



Processo Administrativo 2021/14579

Requerente: GHZ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

Assunto: Solicitação de Criação de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)

O requerente GHZ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA solicita alteração da planta de zoneamento urbano em gleba junto ao Bairro Jaboticabal, com frente para a Estrada Municipal - ESBR1, para fins de implantação de loteamento de Habitação de Interesse Social. Atualmente a área está inserida na Macrozona de Produção Mista, fora do perímetro urbano. Dessa forma o solicitante requer que a gleba em sua totalidade, seja definida como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

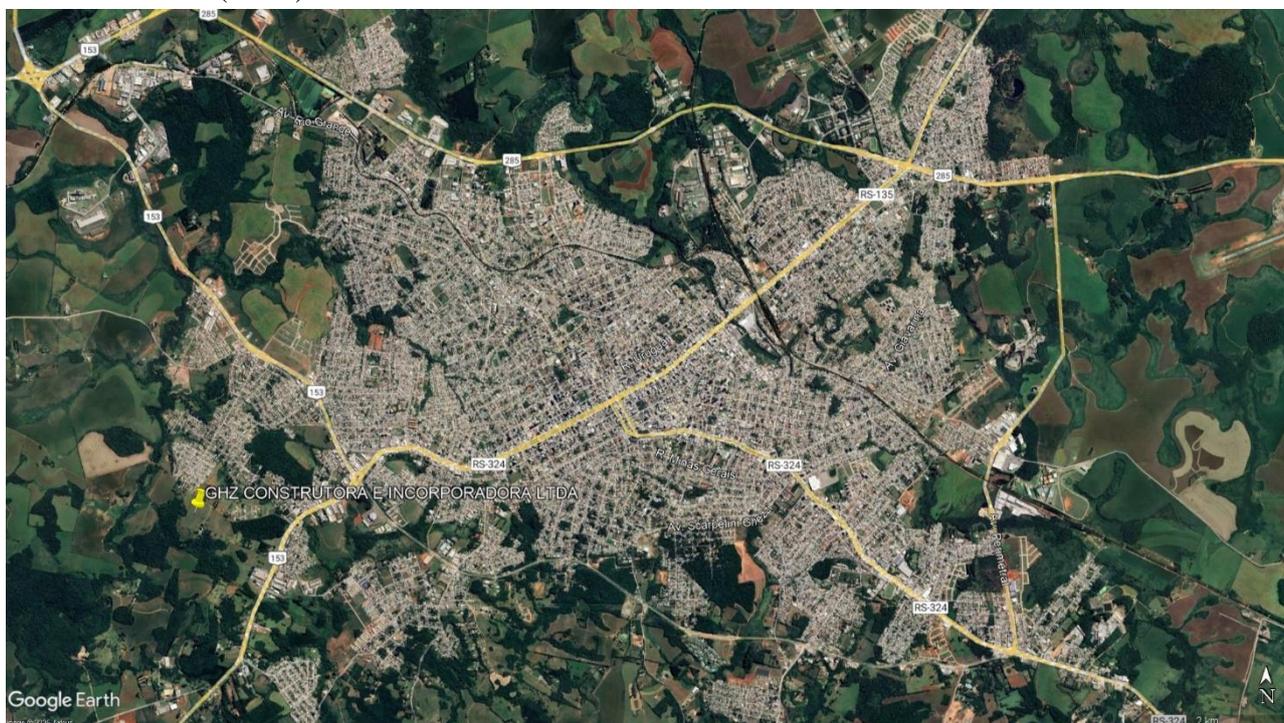


Figura 1 - Localização da gleba na malha urbana. Fonte: Google Earth

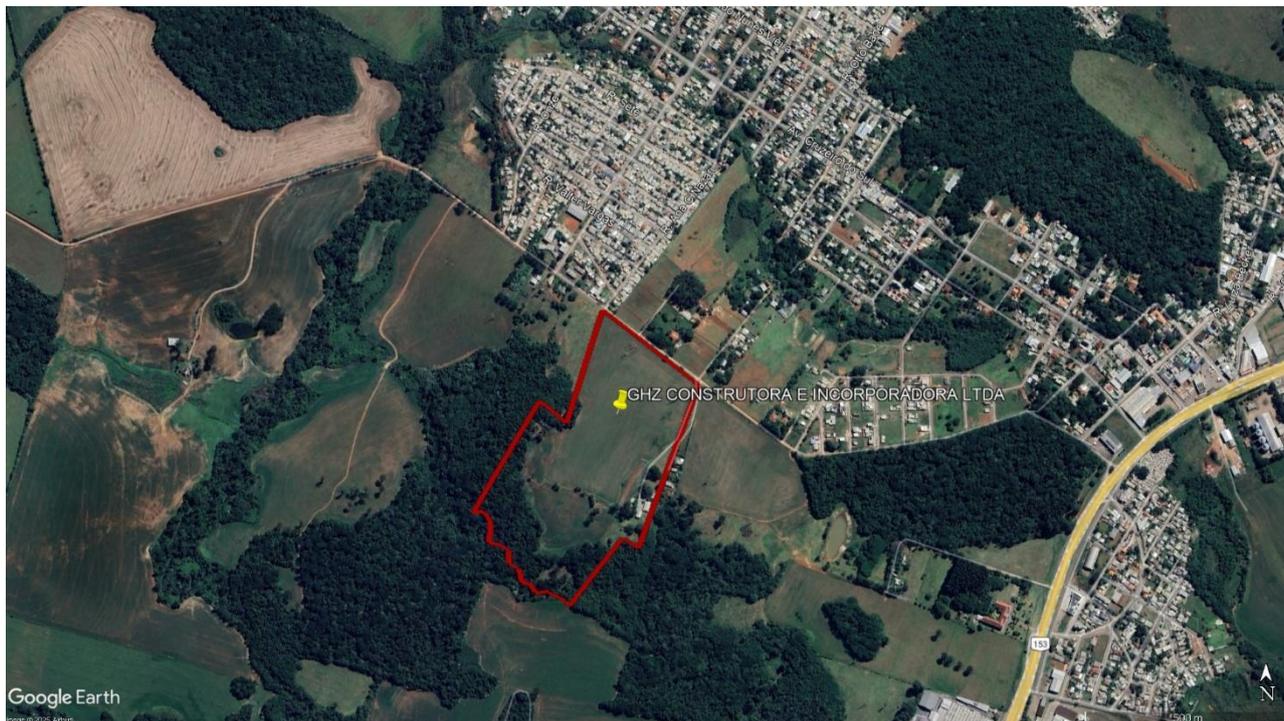


Figura 2 - Delimitação da gleba. Fonte: Google Earth

A Gleba compreende área total de 181.823,25 m², registrado sobre os n^o 115.010, 98.797 e 94.614 do Registro de Imóveis de Passo Fundo/RS. Possui em sua extensão grande área de lavoura e maciço vegetal caracterizado, em análise prévia, como vegetação nativa em estágio avançado de regeneração. Além disso, faz divisa com um curso d'água inominado em seu limite sul. O mesmo gera APP de 30m a partir de suas bordas. Também como condicionante, tem-se a presença de três redes de alta tensão que cruzam a área, com servidão de passagem de 30m a partir de seu eixo. Os requerentes informam que não há intenção de realocar as Linhas de Transmissões. Atualmente existe uma escola de fundamental rural, denominada EFOC - Escola da Floresta Olho da Coruja localizada na área. A mesma deve permanecer no local e ser integrada a malha urbana do novo loteamento futuramente.

A proposta é a promoção de um loteamento de interesse social, com aproximadamente 180 lotes, com dimensões médias de 12x25m e área média de 300m². De acordo com declarações da CORSAN e RGE, acostada aos autos, o local tem viabilidade de abastecimento das redes de energia elétrica e abastecimento de água. Conforme demonstrado no desenho proposto inicialmente para o loteamento, todas as vias projetadas devem ter gabarito de 14m, sendo obedecida as dimensões propostas pelo Anexo I da Lei Complementar 170/2006. Inicialmente os requerentes informaram que a área onde está localizada a escola não seria incluída ao pedido de alteração de zoneamento, permanecendo como área rural, entretanto, por não possui frente para logradouro público oficial, não seria possível fazer o desmembramento da parcela do restante da matrícula. Dessa maneira a equipe técnica da SEPLAN entende que toda a área deve fazer parte da alteração, incluindo a parcela ocupada pela escola, devendo apenas a edificação estar regular no momento do parcelamento do solo.



Figura 3 - Situação atual da gleba. Fonte: Documentação do processo



Figura 4 - Situação proposta. Fonte: Documentação do processo



Quanto ao esgotamento sanitário, a região do Bairro Jaboticabal possui rede seca implantada em uma parcela de vias e, ainda, está incluída ao mapa da segunda etapa de implantação e operação da rede de esgoto fornecido pela CORSAN. Além disso, para novos loteamentos, a Comissão Permanente Multidisciplinar para Análise – CPMA tem indicado que seja implementada a rede seca, mesmo quando não há previsão para implantação de rede em curto período de tempo, dessa forma, se garante a migração para a rede quando houver a possibilidade.

Atualmente, a legislação estabelece Lote Mínimo (LT) de 200m² para as Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) do Plano Diretor. O artigo 102 da LC nº 170/06 estabelece que na Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) as edificações obedecerão aos seguintes índices urbanísticos máximos:

$TO = 60\%$

$CA = 1,5$

$CID = 15 m^2$

$LM = 200 m^2$.

No mapa a seguir, demonstra-se o zoneamento da situação atual da área e a proposta de novo zoneamento:

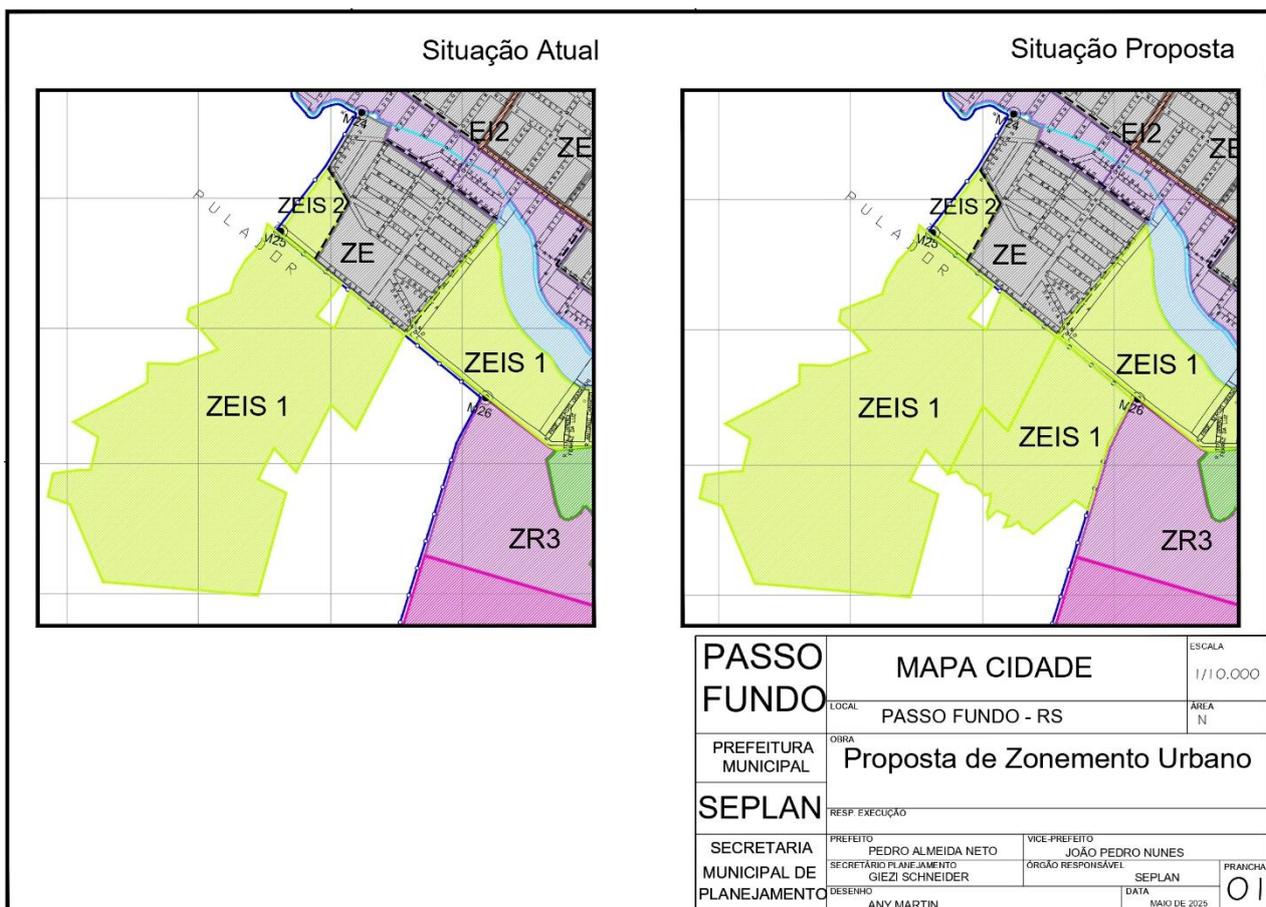


Figura 5 - Zoneamento proposto. Fonte: Documentação do processo.

Tendo em vista a presença de vegetação nativa na gleba, o processo foi submetido a Secretaria Municipal do Meio Ambiente e, posteriormente, ao Conselho Municipal do Meio Ambiente – CMMA



para análise e parecer ambiental quanto a alteração prevista. Dessa maneira a SMAM emitiu o seguinte parecer:

“Em análise ao processo, compreendendo em haver a possibilidade, desde que não ocorra intervenções nas áreas verdes, estas remanescentes do bioma Mata Atlântica, onde entendemos que devem ser preservadas. As intervenções devem ser restritas as áreas antropizadas”.

De acordo com ata nº 002/2025 do CMMA, em anexo, o processo foi APROVADO pelo conselho, devendo atender ao disposto nas legislações vigentes, tendo sido recomendada, também, que qualquer tipo de manejo seja solicitado a SMAM no momento pertinente.

Considerando as características morfológicas da região, com sua já consumada vocação para áreas de interesse social, tendo em vista algumas alterações recentes no local, bem como o zoneamento, a previsão de infraestrutura para a área e a produção de lotes urbanizados para fins habitacionais além do posicionamento da Secretaria Municipal de Meio Ambiente quanto as questões ambientais pertinentes, a equipe técnica da Secretaria de Planejamento considera possível a mudança de zoneamento pleiteada, desde que cumpridas as demais exigências legais.

Após análise e apreciação, o processo foi aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Integrado – CMDI com unanimidade na reunião de número 276, datada de maio de 2025 conforme documento de ata.

Sendo assim, certos de vossa compreensão, encaminhamos o processo conforme proposta de alteração:

MINUTA DE LEI

ALTERA A PLANTA DE ZONEAMENTO URBANO DO MAPA Nº 02, PREVISTO NA LEI COMPLEMENTAR Nº 170, DE 09 DE OUTUBRO DE 2006 E CRIA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) PARA IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO HABITACIONAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1. Esta Lei Complementar tem por finalidade alterar a Lei Complementar nº 170, de 09 de outubro de 2006 para possibilitar a implantação de loteamento residencial de interesse social no bairro Jaboticabal.

Art. 2. Fica alterada a Planta de Zoneamento Urbano do Mapa nº 02, previsto no artigo 59 da Lei Complementar nº 170, de 09 de outubro de 2006, criando Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), para implantação de parcelamento do solo de interesse social nas glebas de matrículas nº 115.010, 98.797 e 94.614, com área de 181.823,25 m² do Cartório de Registro de Imóveis de Passo Fundo/RS.



Art. 3 As demais exigências da Lei Complementar nº 170, de 9 de outubro de 2006 deverão ser observadas.

Art. 4. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**Secretaria de Planejamento,
02 de junho de 2025.**