

Processo Administrativo 2018/9395 ILANA TAGLIARI

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

O requerente ILANA TAGLIARI solicita alteração da planta de zoneamento urbano em gleba próxima ao Bairro Jardim América, com frente para a Estrada Geral que vai ao Passo dos Britos, extensão da Avenida Afonso Bortolim Escobar para fins de implantação de loteamento 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, seja definida como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

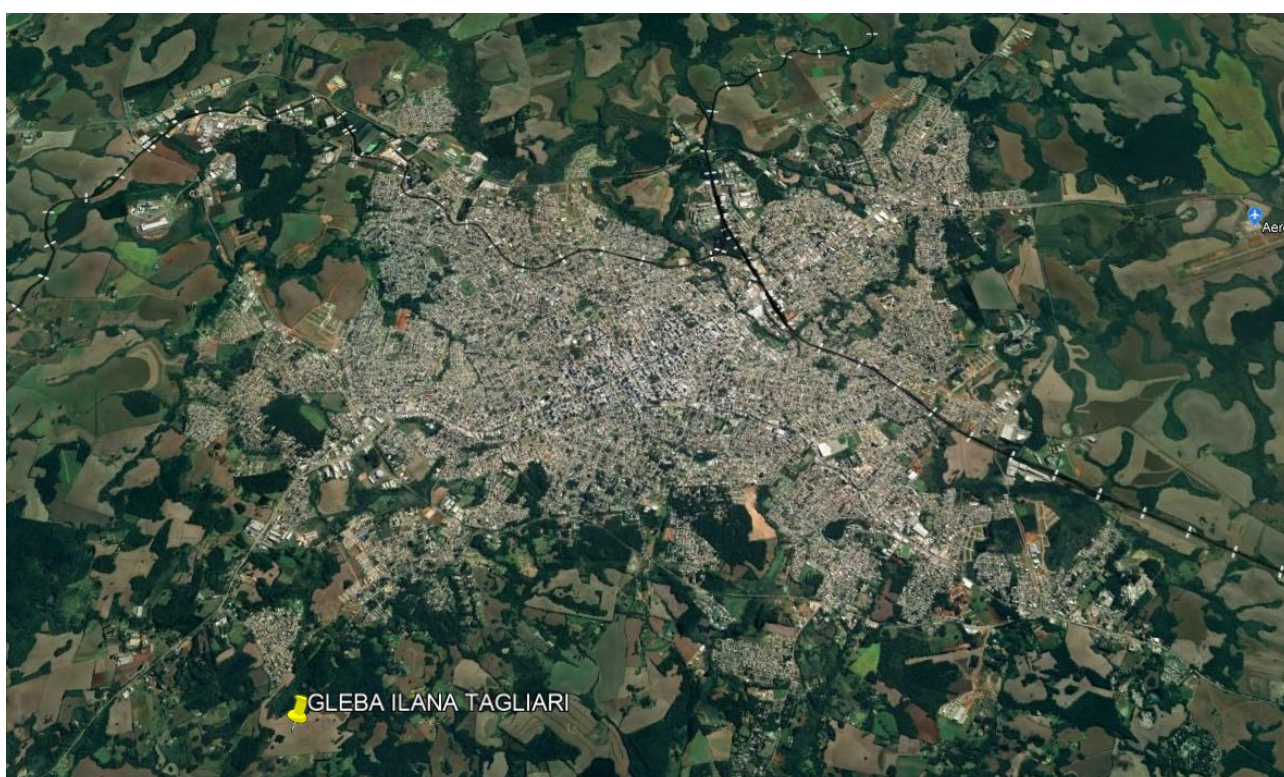


Figura 1- Localização da gleba na malha urbana - Fonte: Google Earth



Figura 2 - Delimitação da gleba - Fonte: Documentação do processo

A Gleba compreende área total de 44,63409 hectares, registrado sob nº 50.105 do Registro de Imóveis de Passo Fundo/RS. Possui em sua extensão área de lavouras e de mata, as quais são caracterizadas, segundo análise preliminar, como vegetação nativa nos estágios avançado, médio e inicial de regeneração, além de ser delimitada, em sua divisa sul e leste por dois cursos d'água sendo esses o Lageados do Engenho e o Lageado dos Brittos, sendo que os dois estabelecem áreas de preservação permanente (APP). Em sua matrícula constam registrada área de preservação de floresta.

A proposta é a promoção de um loteamento de interesse social, com aproximadamente 670 lotes com 200m² de área útil, com testada mínima de 10m. 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. De acordo com os requerentes, o sistema viário do loteamento deve prever o alargamento viário da Estrada Municipal que dá continuidade a Avenida Afonso Bortolin Escobar, a qual é divisa da área, bem como uma Avenida Transversal, que poderia futuramente promover a conexão entre o loteamento e a continuidade da Avenida João Catapan. A proposta para o loteamento prevê a preservação da mata ciliar nas bordas do curso d'água, sendo essa caracterizada em sua

maioria como vegetação nativa em estágio avançado de regeneração, e, em menor proporção em estágio médio de regeneração. Os poucos fragmentos de mata onde se tem a pretensão de implantar lotes, são caracterizados como mata nativa em estágio médio de regeneração, a qual, de acordo com a Lei Federal 11.428/2006, pode ter supressão de até 50% de sua área total de cobertura.

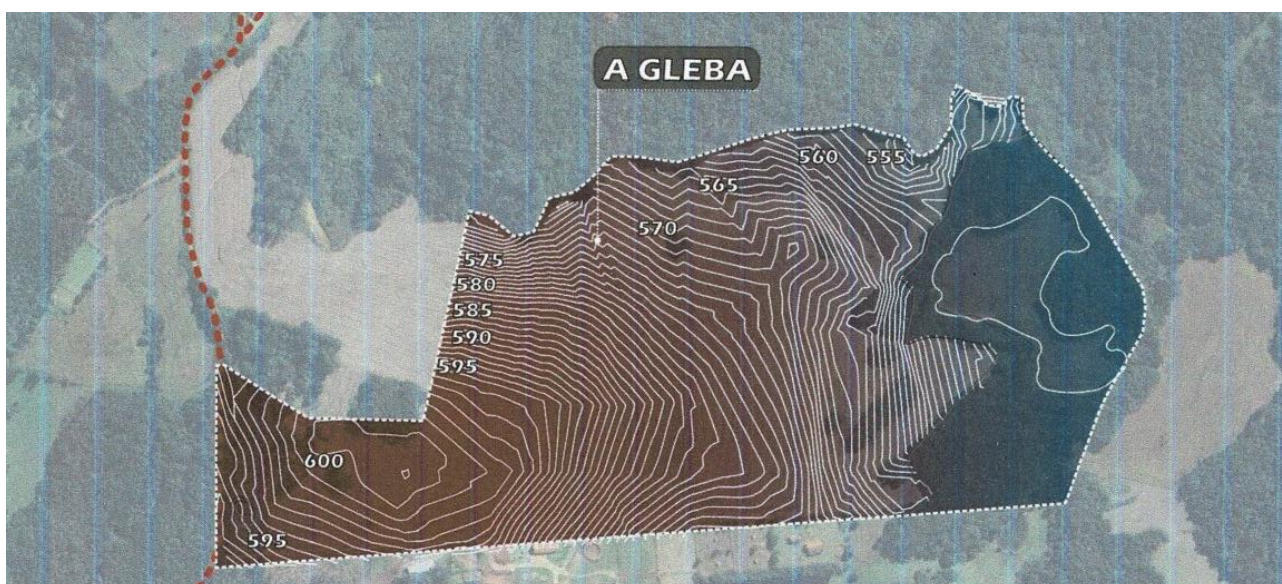


Figura 3 - Planialtimétrico da gleba - Fonte: Documentação do processo



Figura 4 - Proposta para o loteamento - Fonte: Google Earth

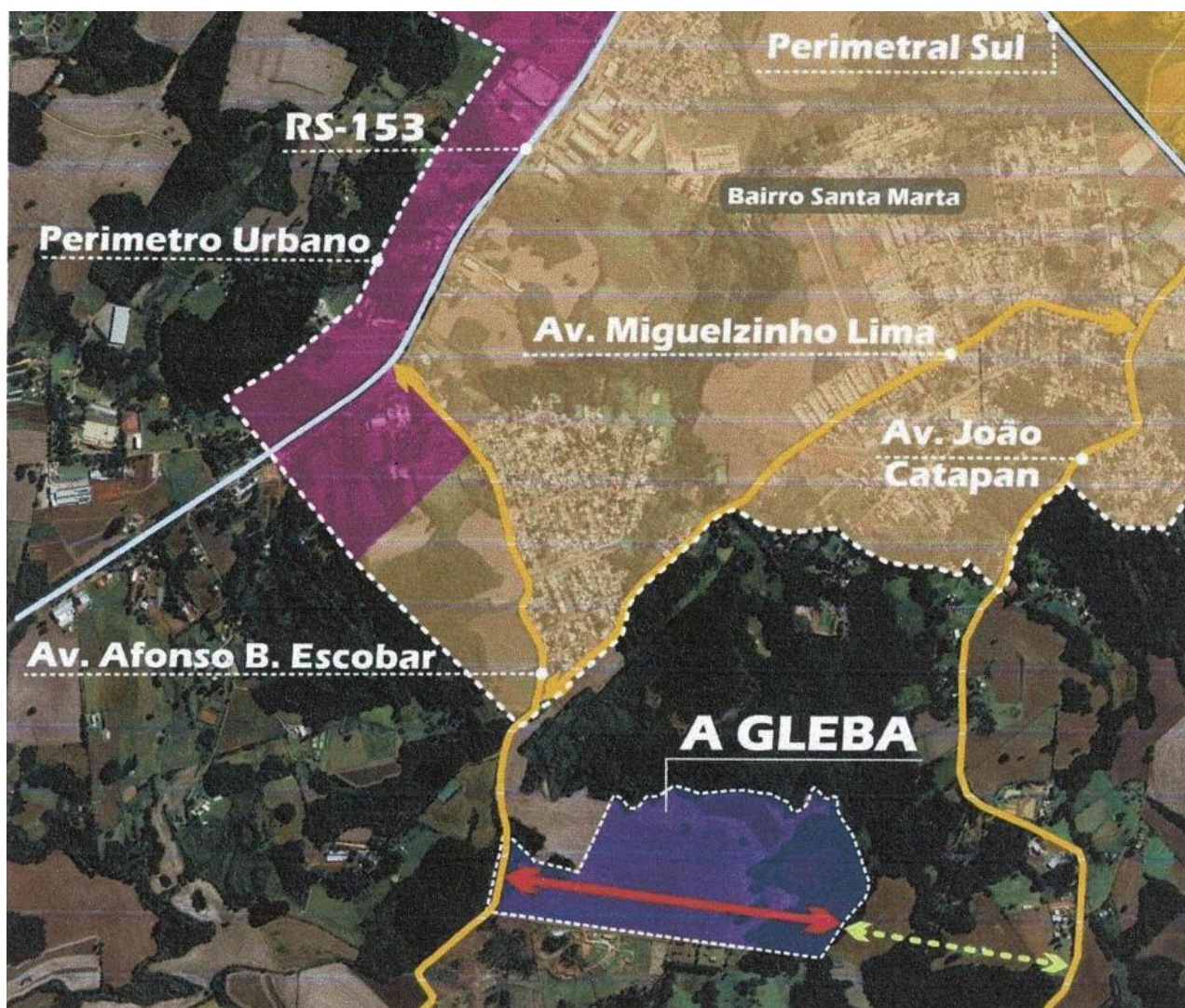


Figura 5 - Possibilidade de conexão viária - Fonte: Documentação do processo

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:

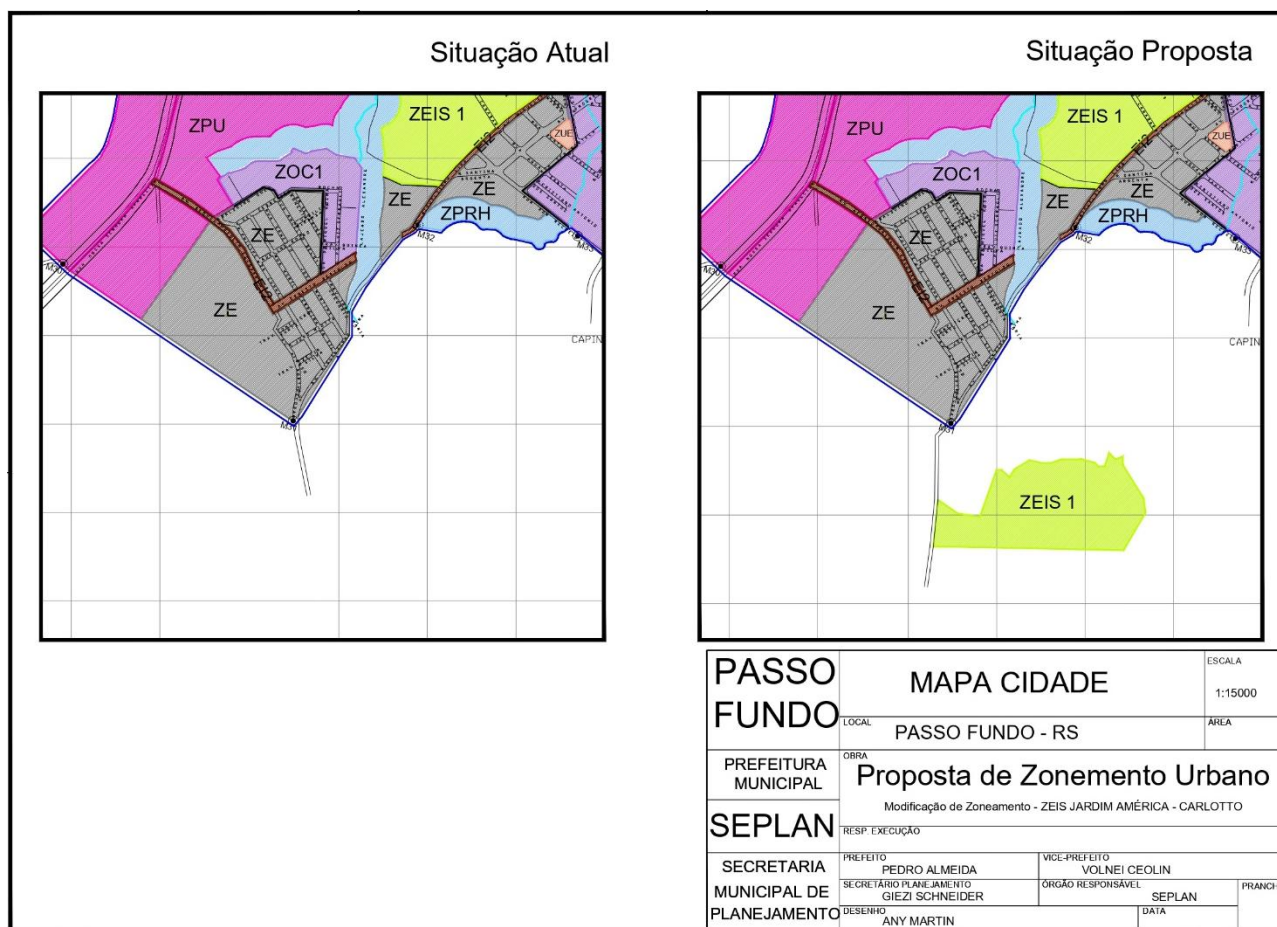


Figura 6 - Proposta de alteração do zoneamento - Fonte: PMPF

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.

O processo foi aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Integrado – CMDI com unanimidade na reunião de número 274, conforme documento de ata.



Diante do exposto e do ponto de vista urbanístico, é proposta alteração conforme:

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 em glebas lindeiras ao perímetro urbano.

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 na gleba de matrícula nº 50.105, com área de 446.340,90 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.