

Processo Administrativo 2024/1764 LAS PIEDRAS SPA HOME CLUB SPE LTDA Solicitação de Criação de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)

O requerente LAS PIEDRAS SPA HOME CLUB SPE LTDA solicita alteração da planta de zoneamento urbano em gleba próxima ao Bairro Vila Luiza, com frente para a Perimetral Sul – Deputado Guaracy Marinho para fins de implantação de condomínio urbanístico horizontal. Atualmente a área está inserida parte da Zona de Ocupação Controlada 01, dentro do perímetro e parte na Macrozona de Produção Agrofamiliar, fora do perímetro urbano. Dessa forma, o solicitante requer que a gleba, em sua totalidade, seja definida como Zona de Uso Especial (ZUE).

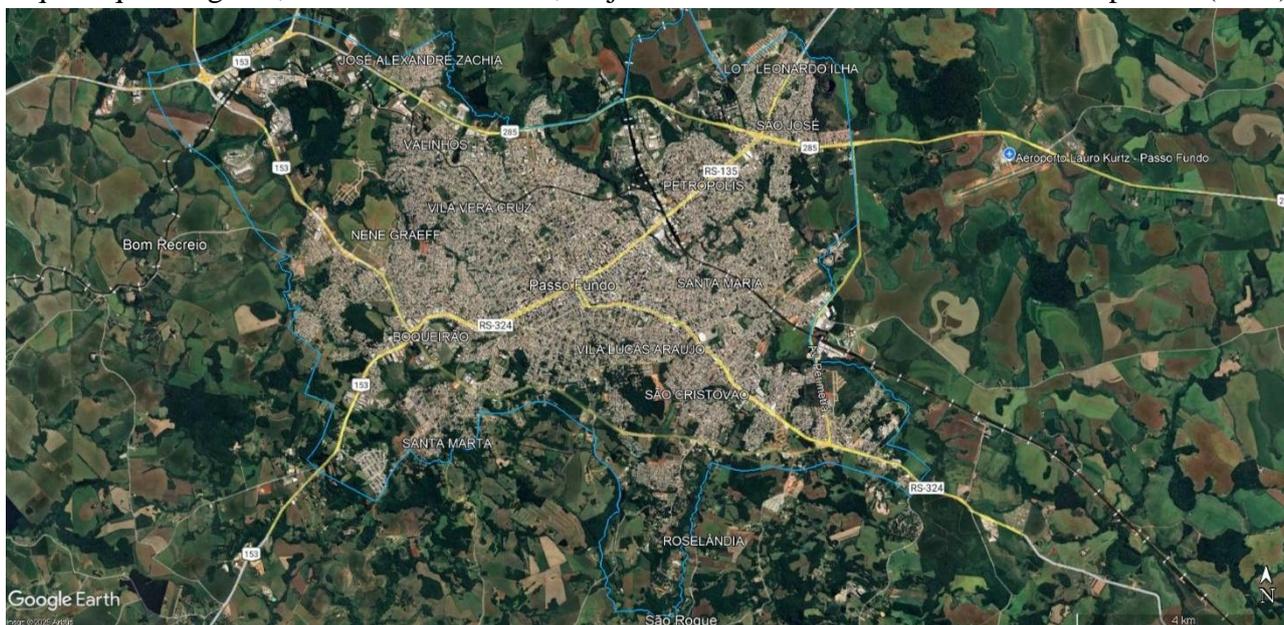


Figura 1- Localização da área na malha urbana – Fonte: Google Earth

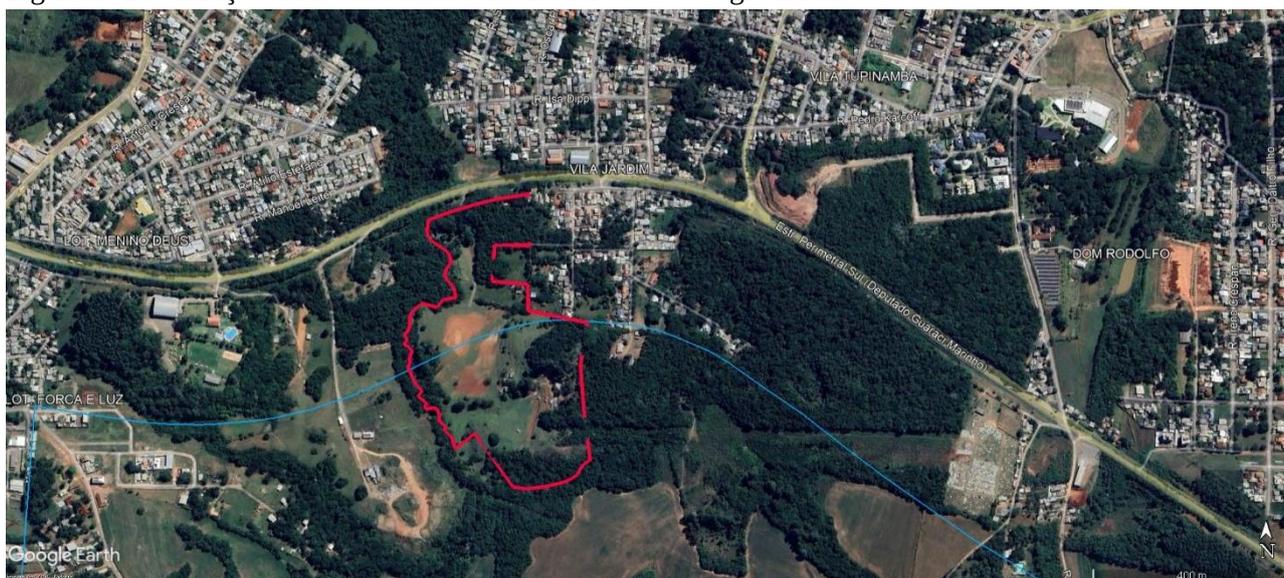


Figura 2 - Localização da gleba - Fonte: Google Earth

A Gleba compreende área total de 14,4 hectares, conforme matrículas n° 44.996, n°6.939, n°148.051, n°82.992 do Registro de Imóveis de Passo Fundo/RS. Possui em sua extensão área de campos e de mata, as quais são caracterizadas, segundo análise preliminar da bióloga responsável como vegetação nativa no estágio médio de regeneração, além de ser delimitada de norte a sul por um corpo hídrico inominado o qual gera área de preservação permanente – APP em uma faixa de 30m. Aos fundos da área, há a presença de duas linhas de transmissão de energia, cada uma com faixas não edificantes de 15m a partir de seu eixo. De acordo com material apresentado, a presença das faixas não edificantes funcionará como faixa de amortecimento para a sanga que limita a gleba naquela porção.

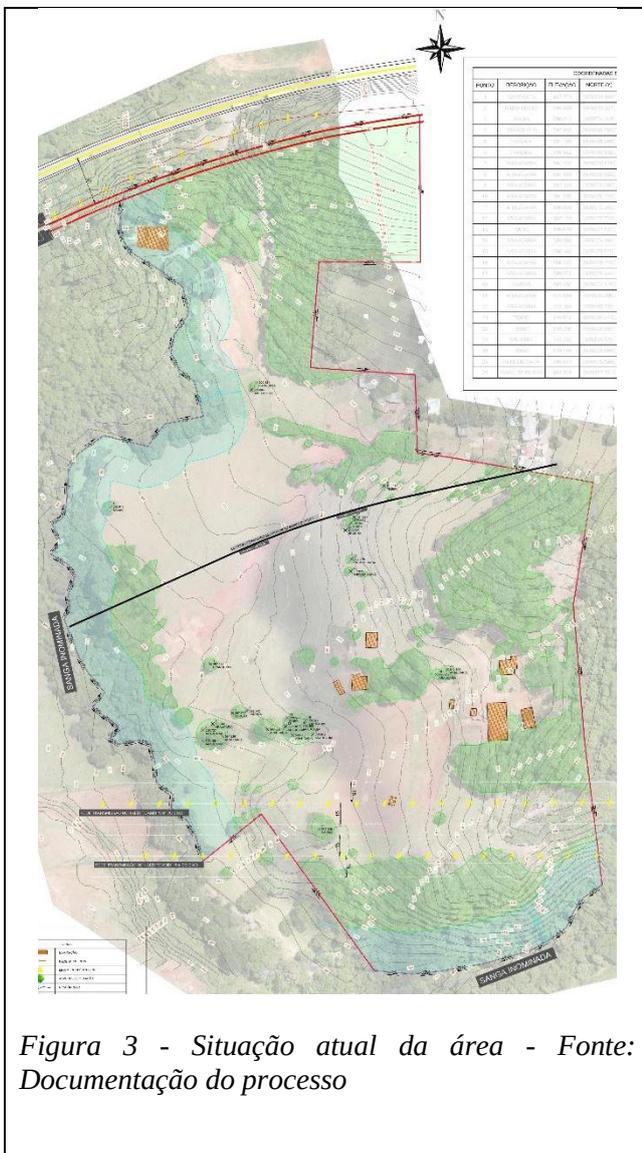


Figura 3 - Situação atual da área - Fonte: Documentação do processo

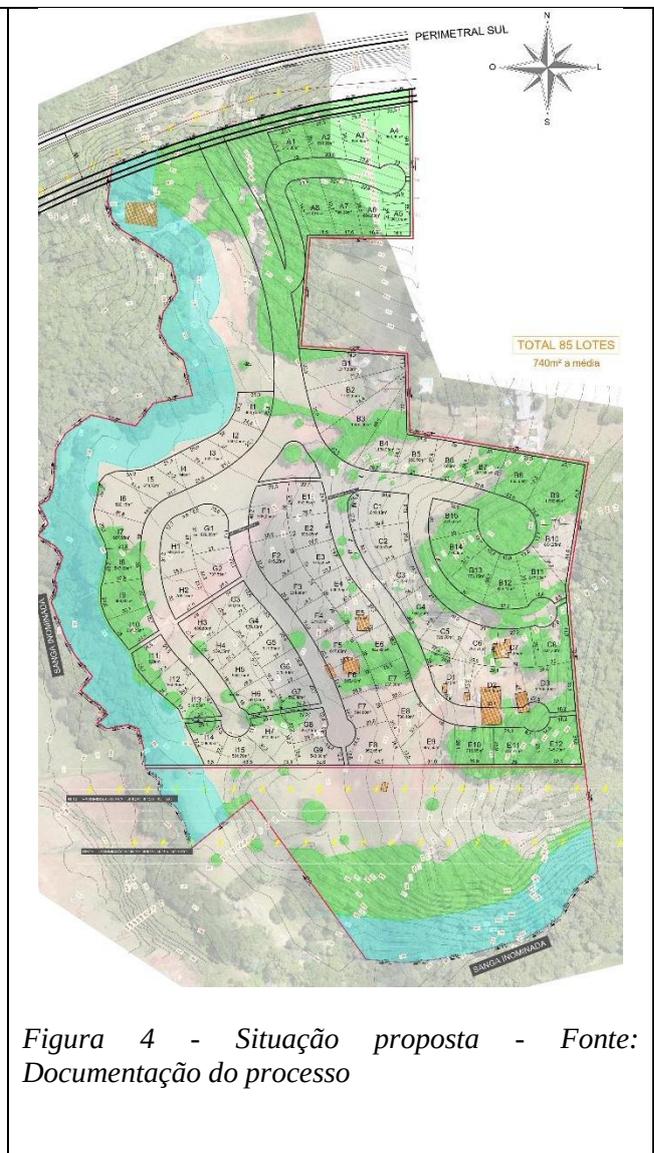


Figura 4 - Situação proposta - Fonte: Documentação do processo

O pedido é a implantação de um condomínio urbanístico, com aproximadamente 85 lotes com 500m² de área útil, sendo que a dimensão proposta para os lotes varia em função da malha irregular



proposta para o condomínio inicialmente. 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 a Lei Federal 11.428/2006, para os perímetros urbanos aprovados até a sua data de vigência, a supressão de vegetação secundária em estágio médio de regeneração somente será admitida, caso seja garantida a manutenção de no mínimo 30% (trinta por cento) da área total coberta por esta vegetação. Já para os perímetros urbanos delimitados após a data de início de vigência da lei, a supressão de vegetação secundária em estágio médio de regeneração fica condicionada à manutenção de vegetação em no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área total coberta por esta vegetação. No caso da gleba em questão, por possuir parcela dentro do perímetro e parcela fora do perímetro, seriam admitidas porcentagens diferenciadas de supressão da vegetação a depender de sua localização, entretanto, de acordo com documentação do processo, os requerentes informaram que optaram por aplicar o regramento de conservar, no mínimo, 50% da vegetação em toda a gleba, abrindo mão da possibilidade de uma maior supressão na parcela que está dentro do perímetro urbano atualmente, visto que a proposta é um condomínio com baixa densidade e mínima intervenção ambiental.

A gleba faz frente para a Perimetral Sul – ERS 324, sendo esse seu único acesso. Conforme informações prestadas, o acesso se dará por uma passagem em nível, na forma de um túnel linear, o qual já possui atestado de viabilidade emitido pelo DAER, ficando o ônus a cargo do empreendedor. Esse deve ser conectado ao restante da malha urbana através do prolongamento da Rua São Tiago, a qual tem parcela oficial não implantada. Já houve a solicitação do prolongamento através do processo 2023/45815, em apenso, o qual possui parecer da coordenadoria de transporte e trânsito que menciona que a solução proposta atende as diretrizes do Plano de Mobilidade pois isolam o trânsito urbano do rodoviário e ainda assim não impedem a implantação de vias marginais ao longo da Perimetral, sendo, portanto, viável desde que sejam atendidas as demais questões legais pertinentes.

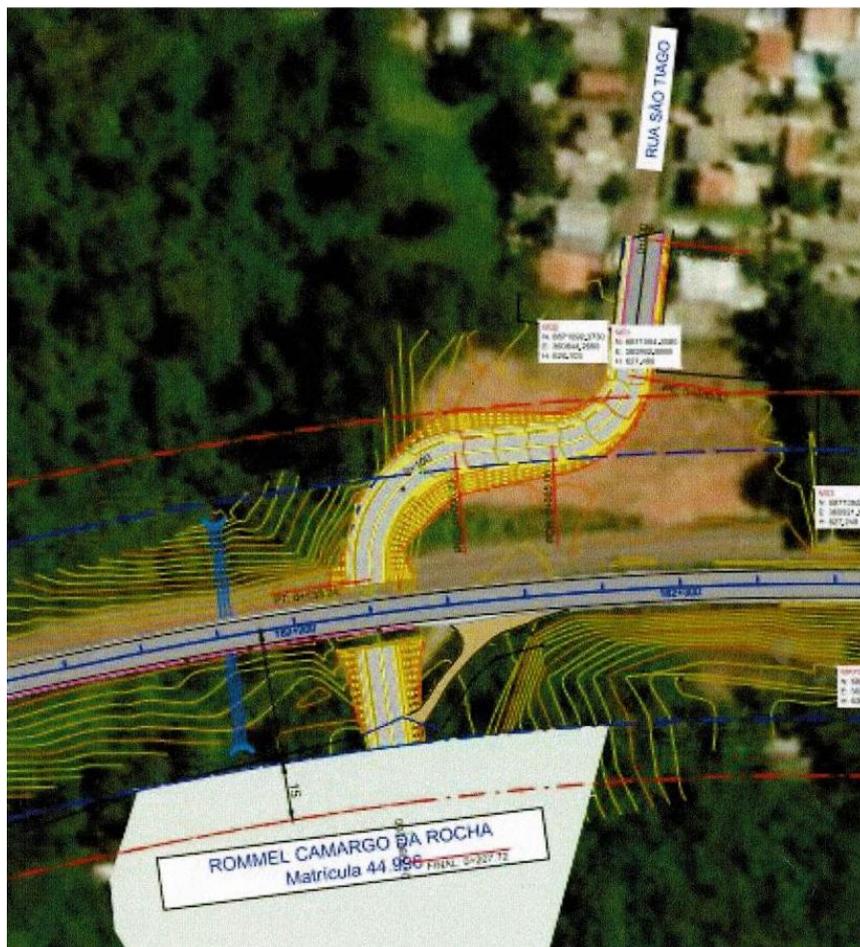


Figura 5 - Proposta de acesso - Fonte: Documentação do processo

A proposta técnica inicial de usos e índices propostos para o empreendimento é a que segue:

$$TO = 60\%$$

$$CA = 1,2$$

$$LM = 500 m^2.$$

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.

Quanto aos índices urbanísticos propostos, após análise da proposta do requerente, a equipe técnica e o CMDI definiram que a taxa de Ocupação deveria ser reduzida de 60% para 50%. Sendo assim, ficaram definidos os seguintes índices para a Zona de Uso Especial:

Taxa de Ocupação (TO) = 60%;

Coefficiente de Aproveitamento (CA) = 1,2;

Lote Mínimo (LM) = 500 m².

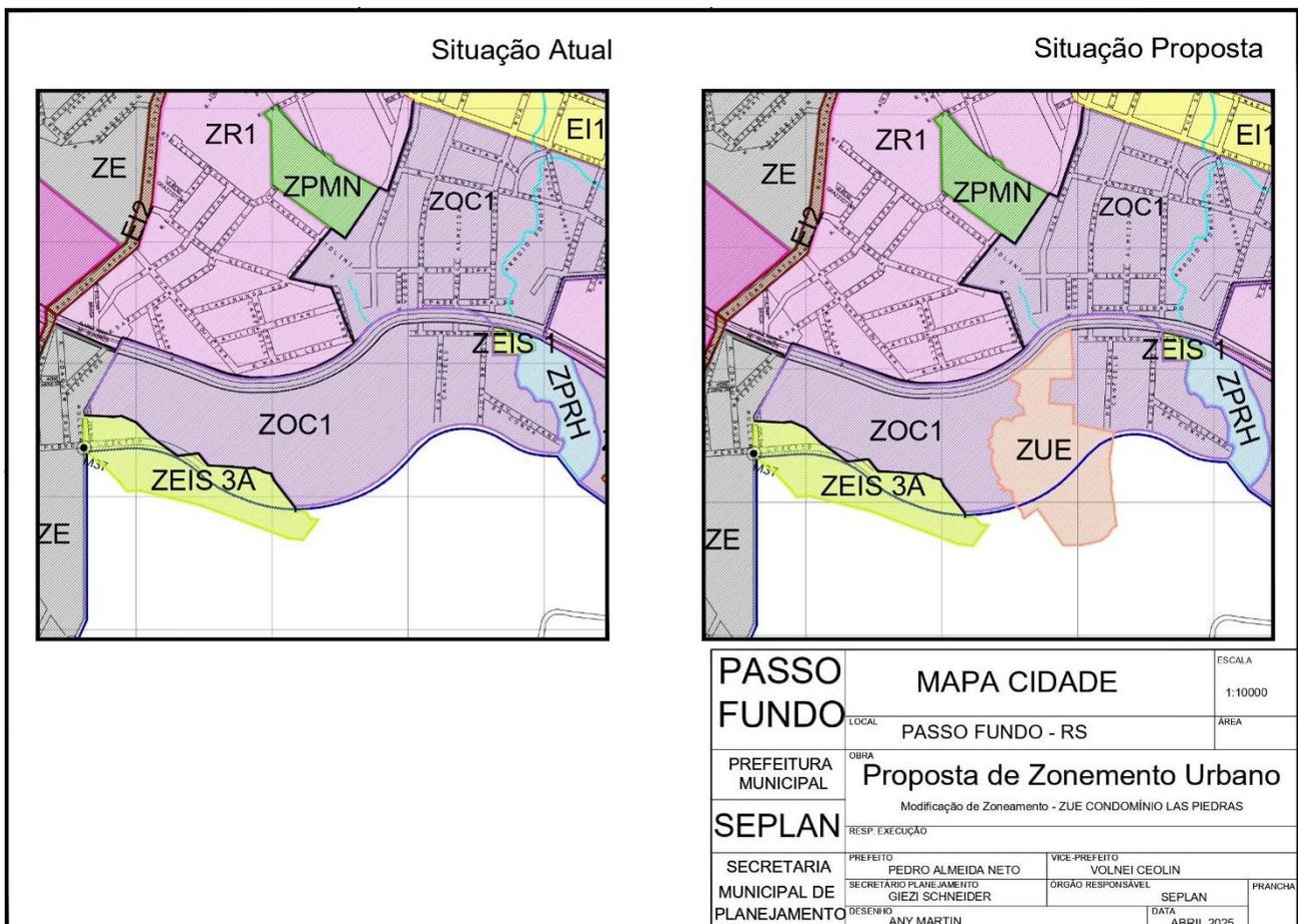
Recuo Frontal = 4,00m;

Usos Conformes = R.1 e R.2

Usos Permissíveis = CS.1

Usos Desconformes = Todos os demais

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





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, ESTABELECIDO NA LEI COMPLEMENTAR Nº 170, DE 09 DE OUTUBRO DE 2006 E CRIA ZONA DE USO ESPECIAL (ZUE) PARA IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIO URBANÍSTICO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º Altera a planta de zoneamento urbano do mapa nº 02, estabelecido na lei complementar nº 170, de 09 de outubro de 2006 e cria ZONA DE USO ESPECIAL (ZUE) para implantação de condomínio urbanístico em gleba próxima ao bairro Santa Marta, com frente para a Perimetral Sul – ERS 324, imóvel de matrículas nº 44.996, 6.936, 148.051 e 82.992 do Registro de Imóveis de Passo Fundo, com área total de 448.616,740m² e 144.169,80m² respectivamente;

Art. 2º Na Zona de Uso Especial (ZUE), criada pelo Art. 1º, as edificações obedecerão aos seguintes índices urbanísticos máximos e aos usos especificados abaixo:

LM = 500m².

CA = 1,2;

TO = 50%;

Recuo Frontal = 4,00m;

Usos Conformes = R.1 e R.2

Usos Permissíveis = CS.1

Usos Desconformes = Todos os demais

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

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