

Solicitação de Criação de Zona de Uso Especial (ZUE)

O requerente solicita alteração da planta de zoneamento urbano em gleba próxima ao Bairro Jardim América, com frente para a BR -153 para fins de implantação de condomínio urbanístico horizontal. Atualmente a área está inserida parte da Zona de Produção Urbana - ZPU, dentro do perímetro e parte na Macrozona de Produção Mista, fora do perímetro urbano. Dessa forma, o solicitante requer que a gleba, em sua totalidade, seja definida como Zona de Uso Especial (ZUE).

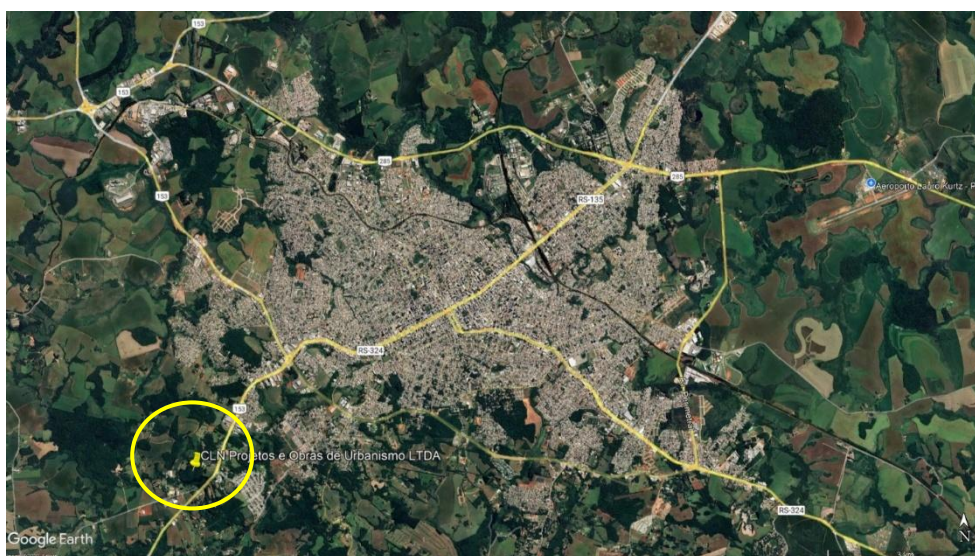


Figura 1 - Localização macro - Fonte: Google Earth

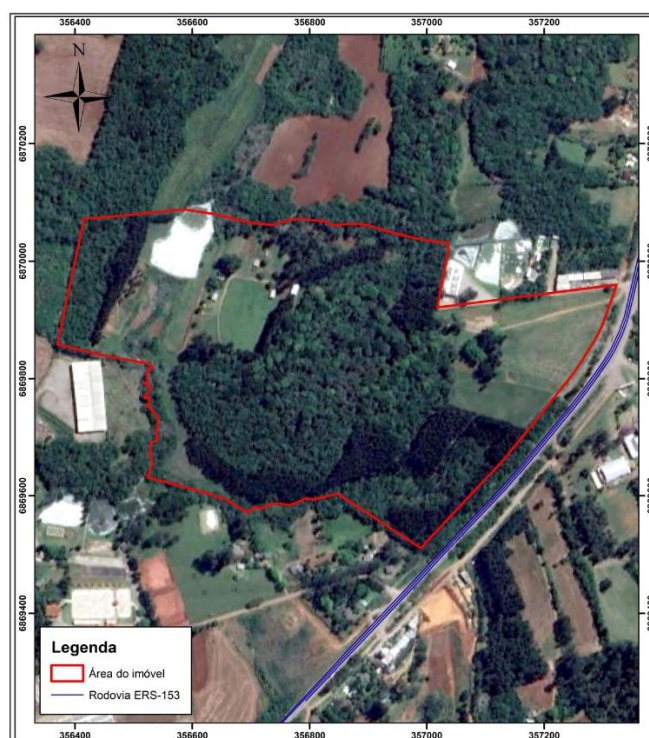


Figura 2 - Delimitação da poligonal - Fonte: Documentação do processo

A Gleba compreende área total de 33,73 hectares, conforme matrículas nº 79.946, nº92.769 e nº92.907 do Registro de Imóveis de Passo Fundo/RS. Possui em sua extensão área de campos, áreas de vegetação exótica e área de mata, as quais são caracterizadas, segundo laudo técnico de cobertura vegetal da bióloga responsável, como vegetação nativa no estágio inicial, médio e avançado de regeneração, sendo que essa última ocupa cerca de 80.000m². Quanto as demais características ambientais da área, tem-se a presença de uma área úmida caracterizada como banhado em sua porção oeste, ocupando uma área de cerca de 5.380m² e uma nascente em sua porção sul, sendo que essa última configura APP em um raio de 50m em seu entorno. Além dessas, há também dois afluentes do Arroio Pinheiro Torto que percorrem a área, gerando APP numa faixa de 30m de suas margens, a APP da área caracterizada como banhado coincide com a estabelecida pelos cursos d'água.

O pedido é a implantação de um condomínio urbanístico, com aproximadamente 180 lotes residenciais, dentro dos limites do condomínio, com área e dimensões que variam em função da configuração orgânica da proposta urbanística e 1 lote comercial fora dos limites do condomínio com cerca de 4.000m². A proposta dos requerentes é a de promover trilhas ecológicas, áreas para piqueniques e visuais para contemplação nas áreas de vegetação, visando integrar o condomínio com a natureza no entorno.

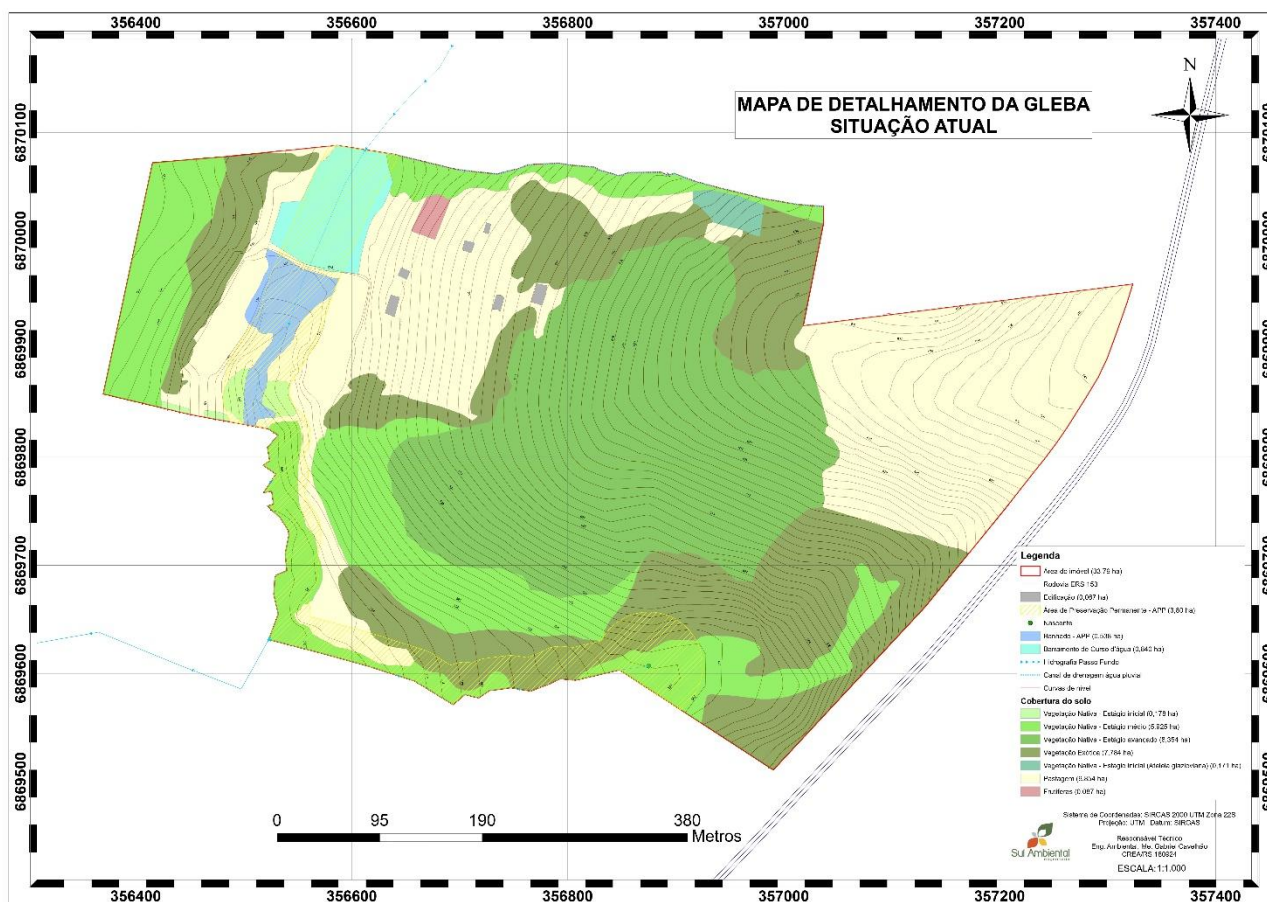


Figura 3 - Situação atual da gleba - Fonte: Documentação do processo.



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 avançado de regeneração somente será admitida, caso seja garantida a manutenção de no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área total coberta por esta vegetação, já para os perímetros urbanos delimitados após a data de início de vigência da lei, é VEDADA a supressão de vegetação. Quanto 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. A porcentagem de supressão deve ser estabelecida pelo licenciador ambiental no momento da LP.

A gleba faz frente com a RS -153 e seu acesso deve acontecer por essa mesma rodovia, dessa maneira, apresentam proposta inicial de dispositivo para acesso ao condomínio, com trevo e pistas laterais, que dão acesso também aos empreendimentos próximos, bem como ao bairro Jardim América. A proposta foi submetida ao DAER, o qual emitiu atestado de viabilidade quanto a implantação do acesso mencionado.

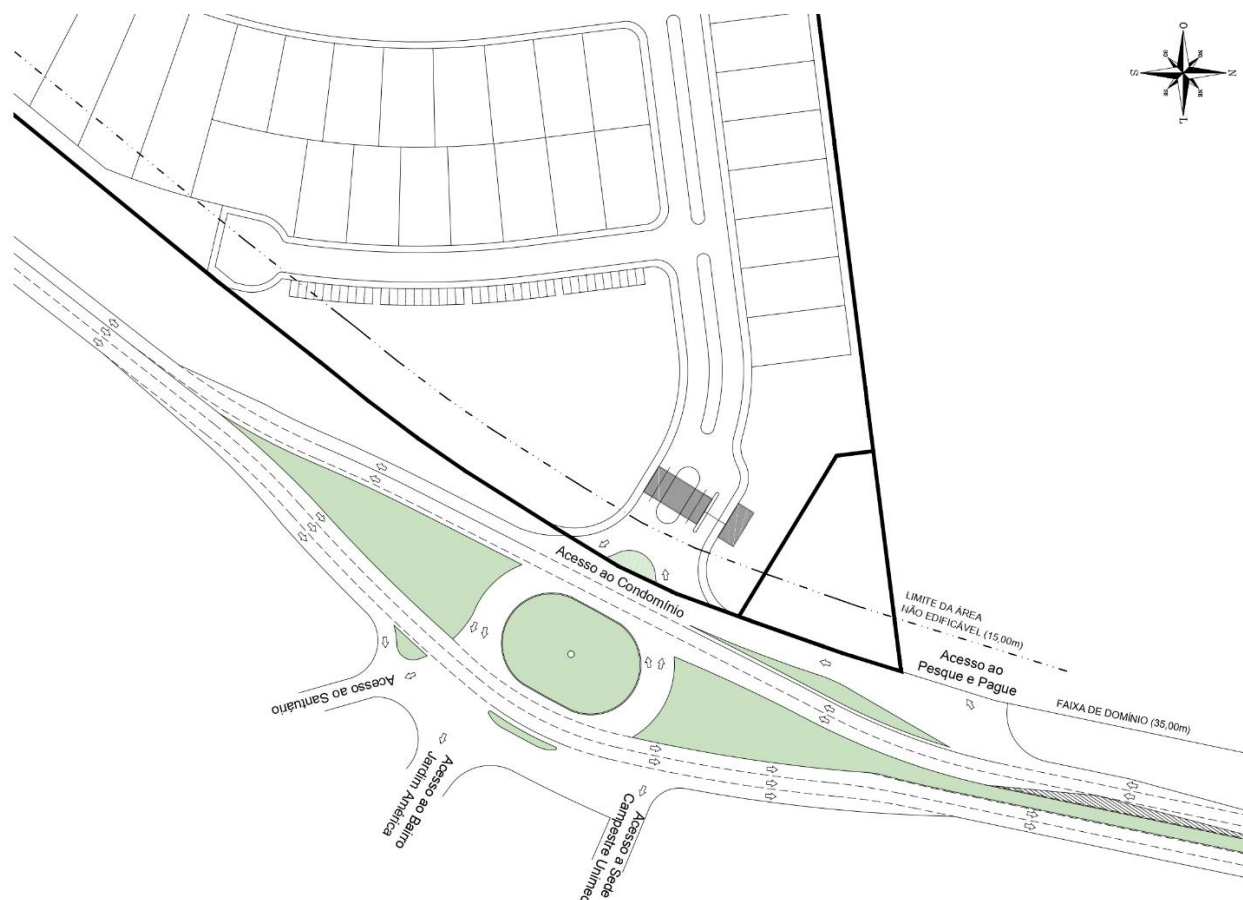


Figura 5 - Proposta de dispositivo de acesso ao empreendimento - Fonte: Documentação do processo.

Quanto ao esgotamento sanitário, tem-se anexo ao processo documento da CORSAN que informa que ela ainda não possui sistema de esgotamento sanitário em operação no local, mas que deve ser analisada a possibilidade futura de interligação com o SES da Bacia do Pinheiro Torto, em fase de implementação, a qual tem sua localização mais próxima no bairro Jaboticabal, o qual já possui Rede Seca em alguns locais. Sendo assim a equipe técnica sugeriu que seja implantada rede seca para futura conexão com a rede em implantação, e o tratamento de dê através de uma ETE dentro do próprio condomínio.

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

$TO = 50\%$

$CA = 0,8$

$LM = 450 \text{ m}^2$

Recuo Frontal: 4m

Testada mínima: 12,00

Usos Conformes: R1

Usos Permissíveis: R2; R3.



Usos Desconformes: Todos os demais usos

Considerando o pedido do requerente e as informações presentes no processo, a equipe técnica da SEPLAN entende que, quanto aos índices urbanísticos propostos, por se tratar de área sensível do ponto de vista ambiental, o Lote Mínimo deveria ser mais elevado de maneira a diminuir o adensamento populacional, pois diminui a quantidade total de lotes. Por esse motivo, o ideal é que atenda ou se aproxime o máximo possível do que estabelece o artigo 155 da Lei Complementar 170/2006 – Plano Diretor, o qual elenca os índices urbanísticos para as Sedes Distritais do município e tem sido entendido como os índices que devem ser utilizados nas Macrozonas Rurais, já a Taxa de Ocupação, considerando que hoje uma parcela da gleba está localizada dentro do perímetro, entende-se que não há óbices quanto ao requerido. A respeito dos usos propostos, como o uso R3 refere-se à edificação multifamiliar vertical, considera-se inadequado para o pedido que se mantenha o mesmo, dessa maneira ficam propostos os seguintes índices urbanísticos:

Taxa de Ocupação (TO) = 50%;

Coefficiente de aproveitamento (CA) = 0,8;

Lote Mínimo = 500m²

Recuo Frontal = 4,00m;

Testada mínima: 12,00

Usos Conformes: R1; R2. CS.1.

Usos Desconformes: Todos os demais usos

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.

Sendo assim, tendo em vista o disposto acima, considerando o parecer da Secretaria do Meio Ambiente, a previsão de dispositivo de acesso para o local e a ocupação de baixa densidade prevista para a gleba e desde que sejam atendidas as disposições legais, a SEPLAN considera-se possível a mudança de zoneamento pleiteada, desde que atendidos os índices propostos, tendo, assim, emitido parecer favorável.

O processo passou por análise e deliberação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Integrado – CMDI, o qual formou uma Câmara Técnica para visita in loco, a fim de verificar os aspectos ambientais e demais pertinentes para emissão de um parecer. Na sequência, após análise e



deliberação do relatório de vistoria, o conselho emitiu parecer favorável, acompanhando a sugestão de índices urbanísticos da SEPLAN, conforme ata da sessão de nº 282, de setembro de 2025 do CMDI.

Dessa forma, é proposta a seguinte minuta de lei:

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 Jardim América, com frente para a ERS -153, imóvel de matrículas nº 79.946, 92.769 e 92.907 do Registro de Imóveis de Passo Fundo, com área total de 33,73 hectares 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 = 0,8;

TO = 50%;

Recuo Frontal = 4,00m;

Testada Mínima = 12,00m.

Usos Conformes = R.1, R.2 e 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.