



CONSULTA PÚBLICA

Material justificativo do Projeto de Lei Complementar que “**cria Zona de Uso Especial (ZUE) para ampliação e implantação de equipamento de saúde em áreas do município e para a área do 7º Comando do Corpo de Bombeiros**”:

Processo Administrativo: 2022/8666

Requerente: SECRETARIA DE PLANEJAMENTO - SEPLAN

O presente processo trata do pedido de alteração da Zona de Uso Especial (ZUE) em terrenos situados na Avenida Brasil Leste, esquina com a rua Dr. Bozzano e rua Dom Pedro II, Bairro Petrópolis, conforme figura 01.



Figura 01. Localização da área.

Na área estão localizados a unidade de saúde CAIS – Centro Atenção Integral à Saúde e a unidade Leste do Corpo de bombeiros Militar do Rio Grande do Sul, de propriedade da Brigada Militar do Estado do Rio Grande do Sul, além de uma área pública do município ainda não edificada.

Justifica-se este pedido devido à **necessidade de ampliação dos serviços de saúde prestados pelo município**. Além disso, no local **está sendo executada obra de ampliação do prédio do Corpo de bombeiros Militar do Rio Grande do Sul**.

Atualmente, a área pertencente ao corpo de bombeiros é enquadrada Zona de Uso Especial (ZUE), criada através LEI COMPLEMENTAR Nº 435, DE 02 DE JANEIRO DE 2019. Já as áreas do município são enquadradas como Zona de Ocupação Intensiva Dois (ZOI2) de acordo com o Plano Diretor.

A atividade realizada pelo corpo de bombeiros é enquadrada como CS.19 – Serviços Bancários e Institucionais que, de acordo com o artigo 70 da lei do Plano Diretor, inclui os serviços institucionais públicos ou privados e similares. O uso CS.19 é considerado Conforme para o local. Já a unidade de saúde é classificada como CS.27 – Serviços Médicos. O uso CS.27 é considerado Conforme para o local.

Os terrenos em pauta possuem frente para 04 (quatro) ruas, sendo: Avenida Brasil Leste, Rua Dom Pedro II, Rua Dr. Bozzano e Travessa inominada, conforme figura 02. As dimensões dos terrenos são de 21x40 metros. Neste sentido, a construção ou ampliação de edificações para estes órgãos públicos fica limitada, haja vista os parâmetros urbanísticos estabelecidos nas legislações vigentes destas áreas.

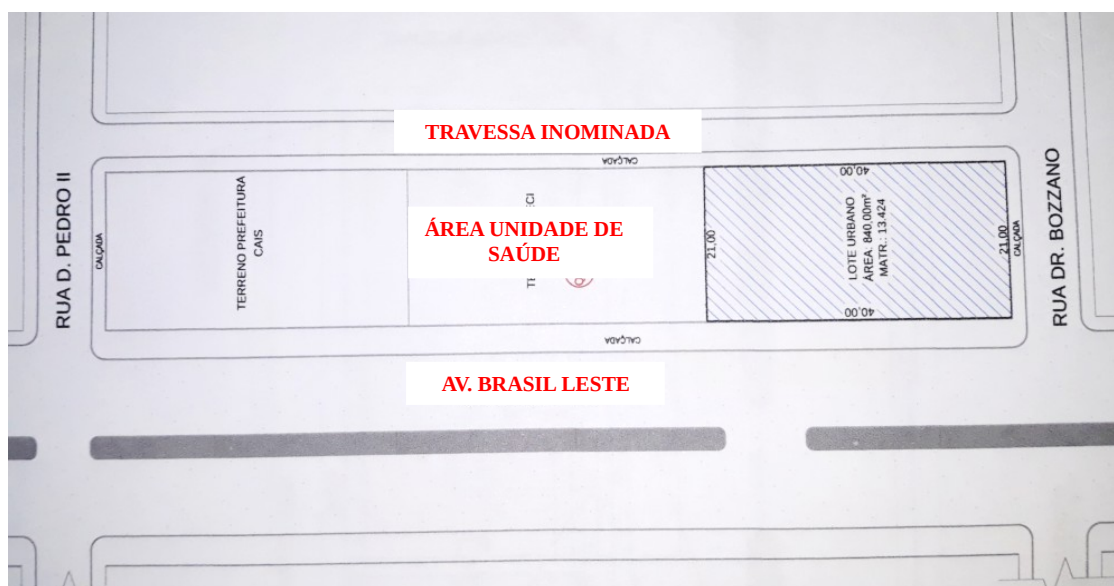


Figura 02. Mapa dos terrenos.

Tratando-se dos usos e atividades de prestação de serviços de saúde e de segurança, que são fundamentais a comunidade do município, a SEPLAN entende ser possível alterar o zoneamento atual, sendo propostos novos parâmetros urbanísticos que atendam as necessidades das construções destes edifícios institucionais, com o intuito de aprimorar os espaços físicos dos serviços prestados e, em decorrência, qualificar os equipamentos urbanos e comunitários, atendendo as exigências vigentes nas demais legislações pertinentes referentes aos usos públicos.

Ademais, a equipe técnica desta secretaria considera que a ampliação de um equipamento público beneficia a comunidade em geral. Por esse motivo, entende que a modificação da legislação ora proposta viabiliza que as instalações demandadas possam ser implantadas dentro de lotes de tamanho reduzido.

O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), LC nº 170/2006, no seu artigo 57, define que as **áreas de usos especiais são aquelas que necessitam de regulamentação urbanística diferenciada da zona em que estiver inserida por suas características peculiares**. No parágrafo primeiro do mesmo artigo, há determinação de que, além das áreas de usos especiais definidas no Mapa nº 02, outras poderão ser definidas por lei, desde que fundamentado o interesse público, dependendo, para sua validade, de parecer favorável do órgão ou ente responsável pelo planejamento e do conselho municipal pertinente.

Diante disso, considerando a relevância dos fatos relatados, a Secretaria de Planejamento considera possível a alteração do mapa de zoneamento número 02 do Plano Diretor, **ampliando a Zona de Uso Especial (ZUE) e englobando as áreas pertencentes ao município**, conforme matrículas 97.996 e 97.997 ambos do Livro número 02 do Registro de Imóveis do município.

Cabe destacar que o zoneamento atual da área do corpo de bombeiros, pertencente ao Estado do Rio Grande do Sul, conforme matrícula nº 13.424 do Registro de Imóveis de Passo Fundo/RS, será mantido como ZUE.

Neste sentido, a nova Zona de Uso Especial (ZUE) abrangerá todo o quarteirão formado pela Avenida Brasil, rua Dom Pedro II, rua Dr. Bozzano e Travessa inominada na Petrópolis.

Diante do exposto e do ponto de vista urbanístico, é proposto a alteração da planta de zoneamento urbano, transformando a Zona de Ocupação Intensiva Dois (ZOI2) em Zona de Uso Especial (ZUE) e ampliando a ZUE criada pela LEI COMPLEMENTAR Nº 435, DE 02 DE JANEIRO DE 2019.

Sugere-se a seguinte redação:

“CRIA ZONA DE USO ESPECIAL (ZUE) PARA AMPLIAÇÃO E IMPLANTAÇÃO DE EQUIPAMENTO DE SAÚDE EM ÁREAS DO MUNICÍPIO E PARA A ÁREA DO 7º COMANDO DO CORPO DE BOMBEIROS”.

Art. 1º - Cria Zona de Uso Especial (ZUE) no quarteirão formado pela Avenida Brasil Leste, ruas D. Pedro II, rua Doutor Bozzano e uma Travessa sem nome, modificando o Mapa nº 02, previsto no artigo 59 da Lei Complementar nº 170, de 09 de outubro de 2006.

Art. 2º - As edificações obedecerão aos seguintes índices urbanísticos máximos:

TO = 90% para pavimentos caracterizados como subsolo, térreo, superiores acima do térreo, contados da soleira de entrada do prédio até a laje de forro do último pavimento estabelecido dentro de uma altura máxima de 15 m de altura;

TO = 60% para os demais pavimentos;

CA= 3,6

Art. 3º – Serão dispensados os recuos frontal, lateral e de fundos para este zoneamento.

Art. 4º - Esta Zona de Uso Especial terá os seguintes usos:

I- Conforme: CS.19 – Serviços Bancários e Institucionais; CS.27 – Serviços Médicos.

II- Permissíveis: CS.20A - Serviços de Alojamento Tipo I - Casas de Apoio Assistencial, Lar de Idosos e Orfanatos; CS.28 - Serviços Hospitalares.

III- Desconforme: Os demais usos.

Art. 5º - Nesta Zona de Uso Especial não se aplicam as exigências do artigo 117 da Lei Complementar nº 170/2006.

Art. 6º - As demais exigências da Lei Complementar nº 170/2006 deverão ser observadas.

Art. 7º - Revoga-se a Lei Complementar nº 435, de 02 de janeiro de 2019.

Art. 8º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.”

Na figura 03 é apresentada a proposta de alteração no mapa de zoneamento.

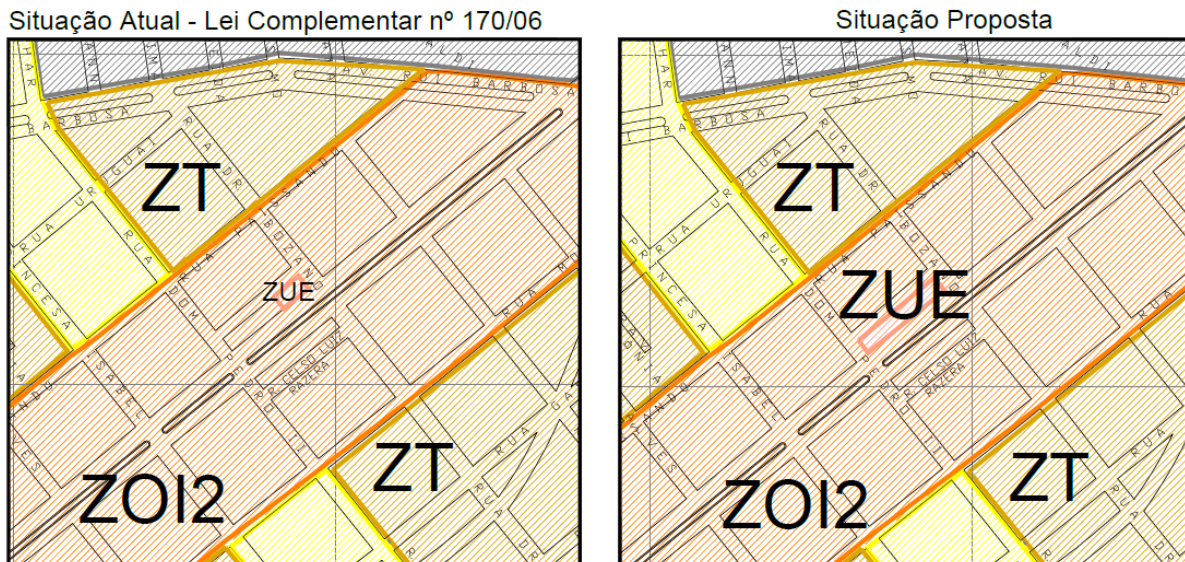


Figura 03. Proposta de alteração de zoneamento.

Cumpramos destacar que esse Projeto de Lei foi apreciado e obteve parecer FAVORÁVEL do Conselho Municipal de Desenvolvimento Integrado (CMDI) no dia 4 de maio de 2022, conforme Ata assinada pela mesa diretora.

Assim, encaminhamos o Projeto para Consulta Pública.