



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 8279/EXECUTIVO

Institui Projeto Setorial 18.a.1 na zona urbana 18.a, nesta cidade.

Art. 1º Fica instituído Projeto Setorial, denominado 18.a.1 na Zona Urbana 18.a, em uma fração de terras a seguir descrita e caracterizada, resultante da unificação de três imóveis contíguos registrados nas matrículas nº 112.247, nº 112.248 e nº 135.611 no Cartório de Registro de Imóveis, localizada na Região Administrativa Sul, Bairro Tomazetti, Macrozona Urbano, Zona 18.a, do Zoneamento Urbanístico, em conformidade com o previsto no Título VI, Capítulo I, art. 143 e art. 144, Inciso I, da Lei Complementar nº 072, de 04 de novembro de 2009:

I - Uma fração de terras (Gleba), com a área de **1.309.153,67 m² ou 130,915367 hectares**, situada no lugar denominado Passo das Tropas, Camobi, e Rincão dos Pinheiros, Distrito de Boca do Monte, atualmente no perímetro urbano do Município de Santa Maria-RS, assim caracterizada: a descrição do perímetro inicia-se no vértice **A**, com ângulo de 85°29'44", e coordenadas **N 6706841.262 m** e **E 229701.508 m**, distante 811,29m da Estrada Eduardo Duarte, com os seguintes azimutes e distâncias: 149°14'36" e 96,56m, fazendo frente oeste para a Estrada Santa Maria - São Sepé, Rodovia BR-392, até o vértice **B**, com ângulo de 180°51'25", e coordenadas **N 6706758.282 m** e **E 229750.889 m**, com os seguintes azimutes e distâncias: 150°06'01" e 82,39m, também fazendo frente oeste para a Estrada Santa Maria - São Sepé, Rodovia BR-392, até o vértice **C**, com ângulo de 181°0'51", e coordenadas **N 6706686.863 m** e **E 229791.957 m**, com os seguintes azimutes e distâncias: 151°06'51" e 36,82m, fazendo frente para a Estrada Santa Maria - São Sepé, Rodovia BR-392, até o vértice **D**, com ângulo de 181°28'34", e coordenadas **N 6706654.621 m** e **E 229809.745 m**, com os seguintes azimutes e distâncias: 152°35'25" e 165,77m, também fazendo frente oeste para a Estrada Santa Maria - São Sepé, Rodovia BR-392, até o vértice **E**, com ângulo de 111°18'37", e coordenadas **N 6706507.465 m** e **E 229886.054 m**, com os seguintes azimutes e distâncias: 83°54'03" e 503,29m, até o vértice **F**, com ângulo de 256°43'32", e coordenadas **N 6706560.940 m** e **E 230386.496 m**, com os seguintes azimutes e distâncias: 160°37'35" e 118,65m até o vértice **G**, de coordenadas **N 6706449.012 m** e **E 230425.854 m**, limitando-se nos últimos 2 segmentos ao Sul e Oeste com Leandro Paulo Bortoluzzi, Fernando Bortoluzzi e Evandro Bortoluzzi, antes com propriedade de Izolina Menezes Tavares, daí segue ao longo do Arroio das Tropas, ao sul, numa linha sinuosa por uma extensão de 775,06m, que o separa do imóvel do Instituto Religioso Bárbara Maix - I.R.B.M., antes com propriedade de Izolina Menezes Tavares, até o vértice **H** de coordenadas **N 6706453.077 m** e **E 231027.401 m**, daí segue ao longo do Arroio das Tropas, ao sul, por uma linha sinuosa com a extensão de 475,07m, que o separa do imóvel de Sérgio Silva de Jesus, até o vértice **19**, de coordenadas **N 6706582.341 m** e **E 231430.057 m**, daí segue também ao longo do arroio, ao leste, numa linha sinuosa por uma extensão de 748,32m que o separa do imóvel do casal de Olmiro Tavares Machado e Dina da Cunha Machado e do imóvel de Luiz Antonio Zago, até o vértice **10**, de coordenadas **N 6707161.596 m** e **E 231276.541 m**, daí segue com os seguintes azimutes e distâncias: 248°39'39" e 218,44 m até o vértice **9**, com ângulo de 289°26'20", e coordenadas **N 6707082.107 m** e **E 231073.074 m** com os seguintes azimutes e distâncias: 358°05'58" e 99,45 m até o vértice **8**, com ângulo de 82°46'53", e coordenadas **N 6707181.507 m** e **E 231069.776 m** com os seguintes azimutes e distâncias: 260°52'51" e 163,26 m até o vértice **7**, com ângulo de 260°26'51", e coordenadas **N 6707155.632 m** e **E 230908.579 m** com os seguintes azimutes e distâncias: 341°19'41" e 12,79 m até o vértice **6**, com ângulo de 97°53'38", e coordenadas **N 6707167.749 m** e **E 230904.485 m**, limitando-se ao norte e leste nos últimos 4 segmentos com Nestor Perrando Rossato e Carolina Dutra Rossato, daí segue com os seguintes azimutes e distâncias: 259°13'20" e 72,34 m até o vértice **5**, com ângulo de 265°26'14", e coordenadas **N 6707154.220 m** e **E 230833.418 m** com os seguintes azimutes e distâncias: 344°39'34" e 132,00 m até o vértice **J**, com ângulo de 180°0'0", e coordenadas **N 6707281.512 m** e **E 230798.497 m**, com os seguintes azimutes e distâncias: 344°39'34" e 611,77m limitando-se ao norte e ao leste nos últimos 3 segmentos com Darci Pedro Guandalin, antes com propriedade de Waldomiro Silveira, até o vértice **K**, com ângulo de 124°34'48", e coordenadas **N 6707871.486 m** e **E 230636.649 m**, com os



seguintes azimutes e distâncias: 289°14'22" e 420,30m, fazendo frente norte para a Estrada Eduardo Duarte, até o vértice **L**, com ângulo de 82°13'21", e coordenadas **N 6708009.981 m** e **E 230239.823 m**, com os seguintes azimutes e distâncias: 191°27'43" e 212,93m, limitando-se a oeste com Mariana Fleig, até o vértice **M**, com ângulo de 156°00'42", e coordenadas **N 6707801.300 m** e **E 230197.511 m**, com os seguintes azimutes e distâncias: 167°28'25" e 66,66m, limitando-se a oeste com Mariana Fleig até o vértice **N**, com ângulo de 174°29'12", e coordenadas **N 6707736.222 m** e **E 230211.970 m**, com os seguintes azimutes e distâncias: 161°57'37" e 588,14m, limitando-se a oeste com Mariana Fleig, Maria Isabel de Ugalde Marques da Rocha, Maria Cristina de Ugalde Grundling, Ana Lucia de Ugalde Socal, Vera Regina de Ugalde de Mello, Basilia Maria Schneider Fleig e C.A.M. Comércio de Metais e Locações de Maquinas e Equipamentos Ltda. - EPP, até o vértice **O**, com ângulo de 262°16'30", e coordenadas **N 6707176.995 m** e **E 230394.104 m**, com os seguintes azimutes e distâncias: 244°14'07" e 616,94m até o vértice **P**, com ângulo de 179°30'45", e coordenadas **N 6706908.823 m** e **E 229838.493 m**, com os seguintes azimutes e distâncias: 243°44'52" e 152,74m até o vértice **A**, limitando-se ao norte nos últimos dois segmentos também com C.A.M. Comércio de Metais e Locações de Máquinas e Equipamentos Ltda. - EPP, fechando assim a descrição do polígono. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação ativa da RBMC código 92013, de SMAR - Santa Maria/RS, com coordenadas **N 6709269.527 m** e **E 237205.247 m**, **Meridiano Central 51°WGr** e encontram-se representadas no Sistema UTM, tendo como datum o **SAD-69**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

Parágrafo único. A planta de situação e localização, bem como o levantamento topográfico da área são partes integrantes da presente Lei.

Art. 2º O objeto do Projeto Setorial é a implantação de parcelamento do solo composto de três glebas, a serem unificadas, para implantação de condomínios fechados de lotes residenciais unifamiliares, lotes destinados a uso comercial e de serviços, sistema de circulação, equipamentos comunitários, equipamentos urbanos e áreas para espaços livres de uso público.

§ 1º As áreas de uso residencial unifamiliar destinadas à implantação de três condomínios fechados de lotes serão divididas da seguinte forma:

I - áreas de uso privativo destinadas a lotes residenciais, num percentual máximo de 40% do total da gleba unificada;

II - áreas de recreação e lazer, num percentual máximo de 5% do total da gleba unificada;

III - áreas de uso comum destinada a espaços livres, áreas verdes, num percentual mínimo de 20% do total da gleba unificada; e

IV - áreas de uso comum destinadas às vias de circulação, equipamentos urbanos e infraestrutura num percentual máximo de 15% do total da gleba unificada.

§ 2º Áreas para uso de comércio e de serviços, externas aos condomínios, no percentual mínimo de 4% e máximo de 5% da área total da gleba unificada, que permanecerão de propriedade do empreendedor, e que serão parceladas mediante desmembramento, sendo uma das áreas destinada à construção de uma escola particular.

§ 3º As áreas públicas, as quais serão transferidas ao Município de Santa Maria mediante escritura pública, serão divididas da seguinte forma:

I - área para equipamentos comunitários, de uso institucional, externa aos condomínios, destinada ao município de Santa Maria no percentual mínimo de 5% da área total da gleba;

II - área para espaços livres de uso público (área verde), externa aos condomínios, destinada ao município de Santa Maria no percentual mínimo de 5% da área total da gleba; Área para sistema de circulação pública (sistema viário), externa aos condomínios, no percentual mínimo de 5% do total da gleba; e

III - áreas destinadas para equipamentos urbanos (redes de abastecimento e sistemas de tratamento de esgoto), sem prejuízo das demais áreas públicas.



§ 4º Para fins de implementação da transferência das áreas externas aos condomínios, especificadas no § 3º, fica o Município de Santa Maria autorizado a receber em doação as referidas áreas, as quais passarão ao domínio público municipal, mediante escritura pública de doação.

§ 5º Os usos permitidos para cada lote do parcelamento deverão ser averbados na matrícula dos imóveis por ocasião da averbação do parcelamento, sendo vedada a alteração deles.

§ 6º A implantação urbanística deverá seguir o zoneamento de usos e previsões de sistema viário definidos na Figura 1.

§ 7º Para a implantação de cada um dos condomínios fechados de lotes serão emitidas diretrizes específicas levando em consideração os estudos apresentados, o regime urbanístico do Projeto Setorial e o Sistema Viário Municipal.

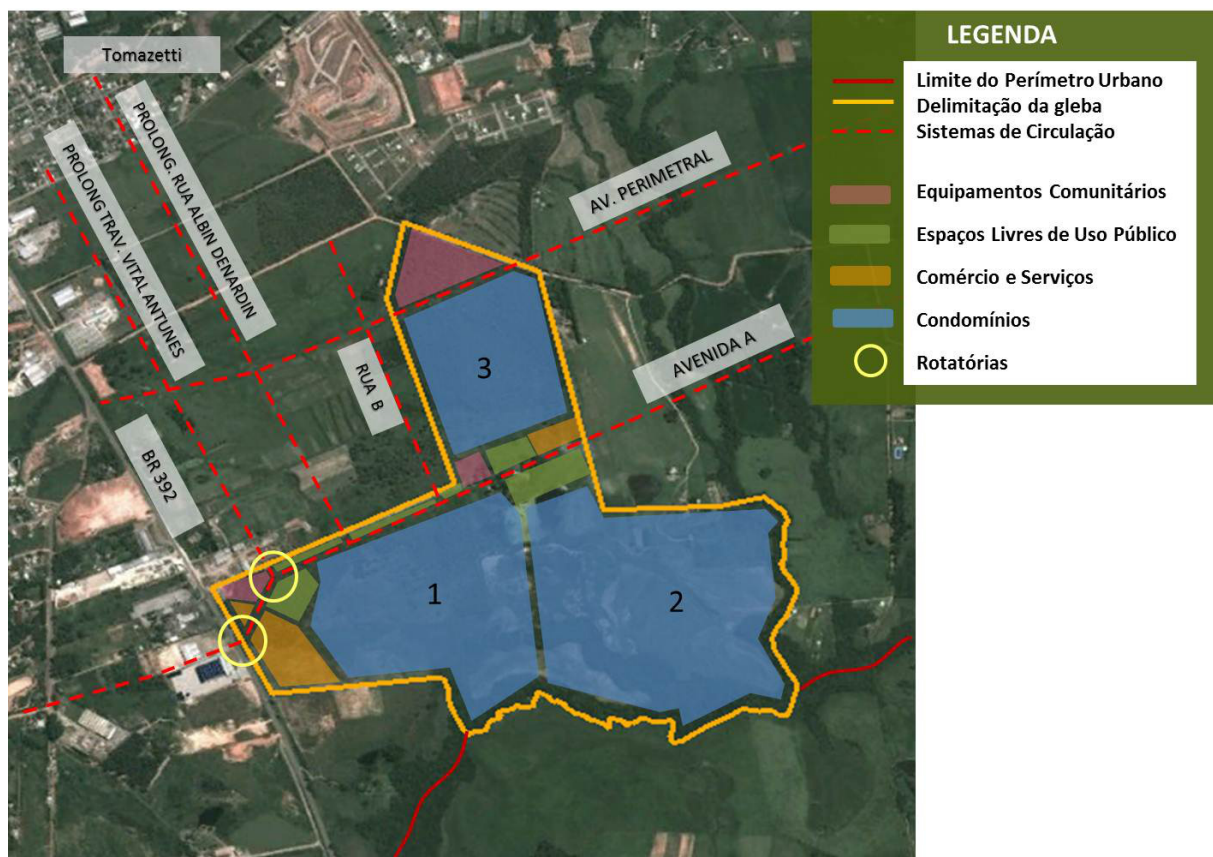


Figura 1 – Zoneamento de Usos e Sistemas de Circulação.

§ 8º As áreas de recreação e lazer e as áreas verdes, dos condomínios, deverão estar contíguas às áreas de preservação permanente (APPs).

Art. 3º Os lotes para uso de comércio e de serviços deverão atender aos seguintes requisitos:

§ 1º Estarem localizados na área com frente para a BR-392 e para a Avenida A.

§ 2º Regime urbanístico de acordo com os seguintes critérios:

I - lote com área mínima de 1.600 m² (mil e seiscentos metros quadrados);

II - frente mínima do lote de 40 m (quarenta metros);

III - relação testada máxima / profundidade do lote de 1/4;

IV - índice de ocupação de 0,50;

V - índice de aproveitamento de 1,00;

VI - índice verde de 0,25;

VII - recuo de frente mínimo de 6,00 m (seis metros);

VIII - altura máxima (H) de 13,75 m (treze metros e setenta e cinco centímetros); e



IX - afastamento mínimo das divisas de 2,00 m (dois metros) ou h/4 (altura da face da edificação dividida por quatro).

§ 3º Destinar o lote para uso de comércio e de serviços, localizado com frente para a Avenida A e ao Condomínio Residencial 3 para a implantação de escola particular de Educação Infantil, Ensino Fundamental e Ensino Médio.

Art. 4º O regime urbanístico, da área dos condomínios residenciais, atenderá aos seguintes critérios:

I - a área média dos lotes residenciais do Condomínio Residencial 1 deverá ser maior ou igual a 420m² (quatrocentos e vinte metros quadrados), sendo admitido até 10%, do total da área do Residencial 1, de lotes com área de 300m² (trezentos metros quadrados);

II - a área média dos lotes residenciais do Condomínio Residencial 2 deverá ser maior ou igual a 380m² (trezentos e oitenta metros quadrados), sendo admitido até 20%, do total da área do Residencial 2, de lotes com área de 300m² (trezentos metros quadrados);

III - a área média dos lotes residenciais do Condomínio Residencial 3 deverá ser maior ou igual a 350m² (trezentos e cinquenta metros quadrados), sendo admitido até 30% do total da área do Residencial 3 de lotes com área de 300m² (trezentos metros quadrados);

IV - frente mínima do lote de 11 m (onze metros);

V - relação testada máxima / profundidade do lote de 1/4;

VI - índice de ocupação de 0,50;

VII - índice de aproveitamento de 1,00 para 75% dos lotes e de 1,5 para 25% dos lotes, os quais serão definidos no projeto de aprovação de cada condomínio fechado de lotes;

VIII - índice verde de 0,25;

IX - recuo de frente mínimo de 5,00m (cinco metros);

X - altura máxima (H) de 7 metros para 75% dos lotes e de 10 metros para 25% dos lotes, correspondendo aos lotes com índice de aproveitamento 1,00 e 1,50 respectivamente. Sendo a altura de 10 metros somente para os lotes limítrofes das áreas de preservação e localizados nos pontos mais altos; e

XI - afastamento mínimo das divisas de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 5º O sistema viário público deverá atender aos seguintes requisitos:

I - manutenção do traçado da Estrada Eduardo Duarte, localizada na extremidade norte da gleba, com gabarito de 30 metros e passeios de 3,50 metros;

II - projetar e executar, a Avenida Perimetral, sob a rede de alta tensão, no trecho compreendido entre a rodovia BR-392 e Estrada Municipal Eduardo Duarte, em área pública destinada a referida avenida, com gabarito de 37 metros e considerando as seguintes dimensões mínimas para composição do gabarito: passeio 4,00 metros, ciclovia 1,50 metros, pista de veículos 9,00 metros para cada sentido da via e canteiro central de 8,00 metros. As torres de alta tensão deverão estar inseridas no canteiro central da Avenida;

III - projetar e executar, na parte interna da gleba, a Avenida A, de acesso aos condomínios e demais áreas privadas e públicas, considerando sua ligação a oeste com a Estrada Antônio Ovídio Severo e a leste com a Estrada Eduardo Duarte, observado o limite externo da gleba. O gabarito desta via deverá ser de 30 metros e considerando as seguintes dimensões mínimas para composição do gabarito: passeio 3,50 metros, pista de veículos 9,00 metros para cada sentido da via e canteiro central de 5,00 metros;

IV - projetar e executar, na parte interna da gleba, as continuidades da Rua Albin Denardin e da Travessa Vital Antunes com gabarito de 15 metros, sendo 3 metros de passeio para cada lado, até encontrar o traçado da Avenida A;

V - projetar e executar, na parte interna da gleba, a Rua B com gabarito de 20 metros, sendo 3,50 metros de passeio para cada lado, até encontrar o traçado da Avenida A. O eixo desta via deverá iniciar a 60 metros do limite oeste da área do Condomínio Residencial 3;



VI - todo o sistema de circulação, inclusive passeios, na parte interna da gleba, será executado pelo empreendedor de acordo com as etapas estabelecidas na aprovação dos projetos urbanísticos, além das demais contrapartidas definidas nesta Lei; e

VII - a pavimentação das vias atenderá ao disposto em diretrizes específicas, as quais serão emitidas pelo Instituto de Planejamento de Santa Maria.

Art. 6º Os condomínios fechados de lotes deverão atender aos seguintes requisitos, além do exposto no art. 2º, art. 4º e art. 5º:

I - o desenho e implantação urbanística devem adequar-se a topografia do terreno, minimizando o impacto na paisagem causado pela movimentação de terra;

II - os acessos aos condomínios deverão ocorrer na Avenida A e as guaritas de controle estarão recuadas, no mínimo 30 metros, criando espaço de acúmulo de veículos;

III - de acordo com os estudos ambientais apresentados deverão ser preservados o arroio Passo das Tropas, as APP's (nascentes, floresta de galerias e um taquaral), e as demais áreas descritas no item 4.3.4 do laudo de cobertura vegetal;

IV - executar lagos para retenção hídrica para amortecimento das vazões e abastecimento subterrâneo do recurso hídrico, de acordo com estudo de macrodrenagem;

V - todas as residências deverão ter cisternas para captação e reuso de água da chuva oriundas do telhado com capacidade mínima de 1.000 litros, devendo constar esta obrigação na convenção de condomínio;

VI - as edificações das áreas de uso comum e comércio e serviços deverão ter cisternas para captação e reuso de água da chuva oriundas do telhado com capacidade mínima de 1.000 litros para cada 200m² de área de cobertura ou fração;

VII - todas as residências e áreas de uso comum (clubes) deverão ter coletores solares para aquecimento da água, devendo esta obrigação constar na convenção de condomínio;

VIII - utilizar na iluminação pública lâmpadas tipo led e utilizar, preferencialmente, painéis fotovoltaicos para a iluminação das vias internas dos condomínios; e

IX - destinar local para coleta seletiva interna aos condomínios e definir na convenção de condomínio a obrigatoriedade da seleção de resíduos.

Art. 7º O paisagismo e a arborização das áreas públicas e de uso comum deverão atender aos seguintes requisitos:

I - utilizar no mínimo 50% de espécies arbóreas nativas do Bioma Pampa para mitigação;

II - nos passeios de pedestres a arborização será de árvores caducifólias de médio porte; e

III - os transplantes de vegetação serão definidos no licenciamento ambiental.

Art. 8º O sistema de tratamento de esgoto deverá obrigatoriamente ser operado pela concessionária dos serviços.

Parágrafo único. O sistema a ser utilizado deverá garantir a preservação e não contaminação dos afloramentos aquíferos existentes na área.

Art. 9º Ficam definidas como medidas mitigadoras, compensatórias e contrapartida a serem implantadas sob a responsabilidade do empreendedor:

I - instalar ponto de ônibus acessível, padrão DNIT, englobando abrigo, sinalização horizontal e vertical, mobiliário urbano, pavimento e meio-fio do entorno nos pontos em frente à gleba na rodovia BR-392;

II - projetar e executar o acesso ao empreendimento de acordo com projeto do DNIT;

III - revitalizar a sinalização horizontal da rodovia BR-392 no trecho compreendido entre a Avenida A e a Estrada Francisco Viterbo Borges;



IV - projetar e executar a Avenida Perimetral no trecho compreendido entre a rodovia BR-392 e a Estrada Municipal Eduardo Duarte, em área pública destinada à referida Avenida;

V - projetar e executar os espaços livres de uso público (paisagismo e equipamentos) a serem entregues ao Município;

VI - elaborar e executar projeto de educação patrimonial em paleontologia para os funcionários da obra e para a Rede Municipal de Ensino;

VII - elaborar e executar projeto de educação ambiental relacionada com a coleta seletiva de resíduos para os funcionários da obra e para a Rede Municipal de Ensino; e

VIII - implantar escola particular de Educação Infantil, Ensino Fundamental e Ensino Médio, em um dos lotes destinados para uso de comércio e serviços, a qual deverá possuir capacidade mínima de alunos conforme definido pela Secretaria Municipal de Educação quando da implantação.

Parágrafo único. O Instituto de Planejamento de Santa Maria definirá quando deverá ser implantada a escola, conforme demanda e capacidade mínimas apresentadas pela Secretaria de Município de Educação.

Art. 10. Os projetos executivos complementares deverão atender diretrizes urbanísticas específicas emitidas pelo Instituto de Planejamento de Santa Maria.

Art. 11. O licenciamento ambiental do empreendimento deverá cumprir o estabelecido no Estudo de Impacto de Vizinhança e demais estudos anexos.

Art. 12. O empreendimento será executado em etapas de acordo com o estabelecido no Parecer Técnico nº 43/IPLAN/2014/EQT do Instituto de Planejamento de Santa Maria e obedecerá aos condicionantes e medidas compensatórias e compatibilizadoras definidas no Estudo de Impacto de Vizinhança.

§ 1º Os prazos estabelecidos para as etapas do empreendimento poderão ser alterados através de Parecer Técnico favorável do Instituto de Planejamento de Santa Maria.

§ 2º As medidas mitigadoras e contrapartidas poderão apenas ter seus prazos antecipados, sendo vedada a prorrogação.

Art. 13. A fiscalização e o acompanhamento da execução do projeto setorial serão realizados pela Secretaria de Município de Desenvolvimento Urbano e pela Secretaria de Município de Meio Ambiente, podendo ser respaldados por conselhos com afinidade ao tema.

Art. 14. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.



JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº ____/EXECUTIVO, QUE:

Institui Projeto Setorial 18.a.1 na zona urbana 18.a, nesta cidade.

**Senhor Presidente,
Senhores Vereadores:**

Apresentamos o Projeto de Lei Complementar em tela com o objetivo de propiciar a implantação de condomínios fechados de lotes residenciais unifamiliares, lotes destinados a uso comercial e de serviços, sistema de circulação, equipamentos comunitários, equipamentos urbanos e áreas para espaços livres de uso público.

No corpo deste projeto serão encontradas as diretrizes de ocupação para o local, assim como as necessidades públicas existentes naquela região.

O Plano Diretor trabalhou as questões mais pontuais para o Município de Santa Maria/RS e determinou sua complementação em Planos específicos, como o deste caso.

Nos estudos para apresentação deste Projeto de Lei foram identificadas as medidas necessárias para a consecução de uma área passível de ocupação e, ao mesmo tempo, de atendimento as demandas sociais existentes no entorno. As especificações técnicas para qualificação dos serviços públicos atenderão a população criada pela implantação do parcelamento do solo, assim como, a população dos arredores.

De acordo com o art. 2º do PDDUA, a implantação política urbana, cujo objetivo é o desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, deve ser executada mediante diretrizes gerais dentre as quais, no caso da implantação do Projeto Setorial 18.a.1, se destaca:

- Garantia do direito à cidade sustentável;
- Gestão democrática;
- Cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização;
 - Planejamento do desenvolvimento da cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município de Santa Maria de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e de seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;
 - Ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar a utilização inadequada dos imóveis urbanos e a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
 - Preservação, conservação e recuperação do ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e paleo-arqueológico;
 - Controle e redução dos níveis de poluição e de degradação em quaisquer de suas formas;
- Desenvolvimento e fomento de tecnologias orientadas ao uso sustentável e à proteção dos recursos naturais;
- Ampliação, preservação, conservação e restauração das áreas verdes no Município; e
- Incentivo de hábitos, costumes, posturas, práticas sociais e econômicas que visem à proteção e recuperação do meio ambiente;

Ainda, segundo art. 37 do PDDUA, a área está localizada na macrozona rururbana: zona de grande interesse para a produção agrária intensiva, lazer, condomínios rurais e usos institucionais, todas as atividades compatíveis com a conservação paisagística e ecológica da área;



O art. 10 e o Anexo 12 da Lei Complementar nº 72, de 04 de novembro de 2009, Lei de Uso e Ocupação do Solo, definem as áreas especiais de conservação natural, dentre elas está a área de Recarga do Aquífero Arenito Basal Santa Maria. Parte do empreendimento está localizada sobre esta área. As áreas especiais de conservação natural são aquelas onde podem conviver homem e ecossistemas, sem grandes impactos ou traumas ambientais, destinadas ao turismo ecológico, atividades culturais, educacionais, recreativas, de lazer e loteamentos, desde que respeitem os recursos naturais.

Atualmente a área é ocupada por atividades predominantemente rurais, com ênfase na criação de cavalos e na plantação de arroz. Apresenta poucas edificações, sendo elas estruturas de apoio para a criação de gado e moradias dos trabalhadores. O relevo natural é suave ondulado, com predomínio de vegetação de campos e plantações florestais.

O empreendimento objeto do projeto setorial é um parcelamento do solo em forma de condomínio fechado de lotes de baixa densidade, cujo percentual máximo de lotes residenciais é de 40% e de lotes comerciais é de 5% do total da gleba. No EIV e no projeto de lei estão previstas diversas medidas que ampliam o percentual de áreas verdes, garantem a restauração de áreas verdes, preservam o patrimônio paisagístico e paleontológico, minimizam o impacto na paisagem e definem soluções sustentáveis de construção e operação do empreendimento. De acordo com o EIV e estudo ambiental a implantação do empreendimento terá um efeito positivo quanto aos aspectos de poluição ambiental:

“O empreendimento de uso residencial é mais seguro para garantia de não poluição do que o uso para plantações, que oferecem um alto risco de poluição e comprometimento do aquífero superficial. Para evitar poluição a implantação do empreendimento será licenciada e fiscalizada pelos programas ambientais, não haverá uso de agrotóxicos, os resíduos tanto da implantação, quanto da operação do empreendimento terão o descarte adequado. O esgoto terá destinação definida junto à Companhia Riograndense de Saneamento - CORSAN. Serão utilizadas cisternas para coleta da água da chuva, para reduzir o consumo de água.” (BRAIDO, 2015, pág. 52)

Com base no exposto e nos documentos orientadores do processo pode-se afirmar que o projeto setorial permite conviver homem e ecossistemas sem grandes traumas ambientais e reduzirá a poluição do solo e águas por uso de agrotóxicos, ou seja, o projeto setorial garante a coerência com a política urbana global.

A OPERAÇÃO SERÁ IMPLANTADA EM VAZIO URBANO COMO FORMA DE DESENVOLVIMENTO ORDENADO ONDE NÃO HÁ AFETAÇÃO DIRETA DE POPULAÇÃO. CONFORME TEXTO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV:

“Observa-se que a vizinhança imediata da área do futuro empreendimento é caracterizada por diversos vazios urbanos e áreas rurais com baixa densidade, ocupadas pela agricultura. Como pode-se observar na Figura 18 a vizinhança imediata da gleba, também é composta por diversas empresas prestadoras de serviços nas margens da BR 392 e algumas indústrias, como a Supertex, a Thor Maquinas e Montagens e o Bevilaqua Pré-Moldados. Próximo ao futuro acesso do empreendimento localiza-se um posto de gasolina, de grande porte, muito utilizado por viajantes. Ainda no raio de 500 metros é possível identificar a existência de alguns condomínios fechados de lotes, na direção norte da gleba, sendo eles o Moradas do Lago e o Parque das Oliveiras, ambos de classe alta, sendo o Moradas do Lago mais antigo, com 107 lotes, com área média de 900 m² e o Parque das Oliveiras, inaugurado recentemente, com 174 lotes e área média de 320 m². Há também um loteamento residencial parcialmente irregular de classe média/baixa, denominado Vila Severo, no qual passa por processo de regularização. No raio de 500 metros também é possível identificar o Clube Recreativo Dores e a Estância do Minuano, conhecidos por oferecer diversas atividades de lazer, artísticas e culturais.” (BRAIDO, 2015, pag. 20 e 21)

COMO ATENDIMENTO SOCIAL, O PROJETO DE LEI PREVÊ:



Art. 6º do projeto de lei:

VIII - utilizar na iluminação pública lâmpadas tipo led e utilizar, preferencialmente, painéis fotovoltaicos para a iluminação das vias internas dos condomínios;

IX - destinar local para coleta seletiva interna aos condomínios e definir na convenção de condomínio a obrigatoriedade da seleção de resíduos.

Art. 9º do Projeto de Lei:

VI - elaborar e executar projeto de educação patrimonial em paleontologia para os funcionários da obra e para a Rede Municipal de Ensino;

VII - elaborar e executar projeto de educação ambiental relacionada com a coleta seletiva de resíduos para os funcionários da obra e para a Rede Municipal de Ensino.

Estão previstas no projeto de lei as seguintes contrapartidas, compensações e mitigações conforme EIV do processo:

Art. 9º do Projeto de Lei:

I - instalar ponto de ônibus acessível, padrão DNIT, englobando abrigo, sinalização horizontal e vertical, mobiliário urbano, pavimento e meio-fio do entorno nos pontos em frente à gleba na rodovia BR-392; (mitigadora)

II - projetar e executar o acesso ao empreendimento de acordo com projeto do DNIT; (mitigadora)

III - revitalizar a sinalização horizontal da rodovia BR-392 no trecho compreendido entre a Avenida A e a Estrada Francisco Viterbo Borges; (mitigadora)

IV - projetar e executar a Avenida Perimetral no trecho compreendido entre a rodovia BR-392 e a Estrada Municipal Eduardo Duarte, em área pública destinada à referida Avenida; (contrapartida)

V - projetar e executar os espaços livres de uso público (paisagismo e equipamentos) a serem entregues ao Município; (contrapartida)

VIII - implantar, escola particular de educação infantil, ensino fundamental e ensino médio, em um dos lotes destinados para uso de comércio e serviços, a qual deverá possuir capacidade mínima de alunos conforme definido pela Secretaria Municipal de Educação quando da implantação. (compensatória/mitigadora)

Ainda nas definições de projeto e regime urbanístico para implantação do empreendimento estão previstas medidas permanentes de compensação pelo adensamento populacional e alteração do regime urbanístico. Tais como:

- *O desenho e implantação urbanística deve adequar-se a topografia do terreno, minimizando o impacto na paisagem causado pela movimentação de terra;*
- *Executar lagos para retenção hídrica para amortecimento das vazões e abastecimento subterrâneo do recurso hídrico, de acordo com estudo de macrodrenagem.*
- *Todas as residências deverão ter cisternas para captação e reuso de água da chuva oriundas do telhado com capacidade mínima de 1.000 litros, devendo constar esta obrigação na convenção de condomínio.*



- *As edificações das áreas de uso comum e comércio e serviços deverão ter cisternas para captação e reuso de água da chuva oriundas do telhado com capacidade mínima de 1.000 litros para cada 200m² de área de cobertura ou fração.*
- *Todas as residências e áreas de uso comum (clubes) deverão ter coletores solares para aquecimento da água, devendo esta obrigação constar na convenção de condomínio.*
- *Utilizar na iluminação pública lâmpadas tipo led e utilizar, preferencialmente, painéis fotovoltaicos para a iluminação das vias internas dos condomínios;*
- *Destinar local para coleta seletiva interna aos condomínios e definir na convenção de condomínio a obrigatoriedade da seleção de resíduos.*
- *Ampliação do índice verde de 18% para 25%;*
- *Redução da altura máxima permitida das edificações nos lotes do condomínio de 13,75m para 10 metros (25% dos lotes) e 7 metros (75% dos lotes);*
- *Redução do percentual de área permitida a ser ocupada com lotes no interior dos condomínios fechados de 65% para 40%;*
- *Ampliação do percentual de área verde mínima de 10% para 15%;*

As Secretarias de Município de Desenvolvimento Urbano e de Meio Ambiente têm por atribuição a fiscalização destes empreendimentos, que se valerão do apoio dos conselhos CREA, CAU, OAB, SEASM, IAB, CONDEMA, UAC, Associação do Bairro;

Na certeza de contarmos com a compreensão dos nobres Edis, aguardamos análise e posterior aprovação para a matéria proposta.

É a justificativa.

Santa Maria, 17 de agosto de 2015.

Cezar Augusto Schirmer
Prefeito Municipal