

PROJETO DE LEI Nº _____/EXECUTIVO

Define como Área Especial de Interesse Social - AEIS um terreno localizado no Bairro Tancredo Neves, Macrozona Áreas Especiais Naturais e Zona 17.a da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 1º Fica convertida em Área Especial de Interesse Social - AEIS para efeitos de regime urbanístico, um terreno registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Maria/RS, sob nº 195.311, localizado na Região Administrativa Oeste, Bairro Tancredo Neves, Macrozonas Cidade Oeste e Áreas Especiais Naturais, Zonas 9.b e 17.a, respectivamente, da Lei Complementar nº 117, de 26 de julho de 2018 - Lei de Uso e Ocupação do Solo, conforme especificações no inciso I deste artigo e de acordo com o art. 82 da referida Lei:

I - Um terreno, localizado na Rua Pedro Luiz da Silva, lado ímpar, esquina com a Rua 01, Bairro Tancredo Neves, zona urbana desta cidade, inserido no quarteirão incompleto formado pela Rua 01, Rua Pedro Luiz da Silva e Rua do Progresso, com área de 74.800,00m², perímetro de 1.700,16m², apresentando as seguintes confrontações e medidas: a poligonal tem início no vértice 1; Deste, a Leste, segue confrontando com a Rua Pedro Luiz da Silva, com ângulo interno de 90°14'52" e percorre 62,61m até o vértice 2; Deste, segue confrontando com a Rua 01 (matrícula 195.172), com os seguintes quadrantes, ângulos internos e distâncias: ao Sul, ângulo de 101°04'20" e percorre 74,50m até o vértice 3; Deste, ao Sul, 176°11'46" e percorre 107,85m até o vértice 4; Deste, ao Leste, 270°00'00" e percorre 12,00m até o vértice 5; Deste, a Leste, segue confrontando com propriedade de Cleuza Maria Vargas de Alvarenga (Lote 08 – matrícula 195.170), com o ângulo interno de 179°35'51" e percorre 29,53m até o vértice 6; Deste, ao Sul, segue confrontando com a propriedade de Alvanir Fernando Zuse (Matrículas 69.401 e 195.188), com o ângulo interno de 90°12'30" e percorre 537,50m até o vértice 7; Deste, segue confrontando com propriedade de Urbanes Empreendimentos LTDA. (Matrícula 191.626), com os seguintes quadrantes, ângulos internos e distâncias: a Oeste, 89°56'10" e percorre 118,64m até o vértice 8; Deste, ao Norte, 89°48'10" e percorre 30,10m até o vértice 9; Deste, a Leste, 90°13'01" e percorre 11,04m até o vértice 10; Deste, ao Norte, 270°03'54" e percorre 314,47m até o vértice 11; Deste, ao Oeste, 269°31'05" e percorre 12,28m até o vértice 12; Deste, ao Norte, 90°23'21" e percorre 215,43m até o vértice 13; Deste, ao Oeste, 239°05'28" e percorre 11,74m até o vértice 14; Deste, ao Norte, segue confrontando com propriedade de Andressa Bauermann de Mello (Matrícula 76.326), com os seguintes ângulos internos e distâncias: 113°54'24" e percorre 66,41m até o vértice 15; Deste, 179°45'08" e percorre 96,06m até o vértice 1; Deste onde teve início esta descrição. Cadastro Técnico Imobiliário: 530221470186026.

Parágrafo único. A planta de situação e o levantamento topográfico da AEIS são partes integrantes da presente Lei.

Art. 2º O Regime Urbanístico na AEIS instituída por esta lei obedecerá aos seguintes parâmetros:

- I- Superfície mínima do lote: 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) para os lotes de meio de quadra e 136 m² (cento e trinta e seis metros quadrados) para os lotes de esquina;
- II- Testada mínima: 6 m (seis metros) para os lotes de meio de quadra e de 8 m (oito metros) para os lotes de esquina, obedecendo a relação máxima de testada e profundidade de $\frac{1}{4}$;
- III- Densidade máxima: 40 (quarenta) unidades por hectare;
- IV- Índice de Aproveitamento do Terreno: 1,0 (um vírgula zero);
- V- Taxa de Ocupação do Terreno: 60% (sessenta por cento);
- VI- Índice Verde: 18% (dezoito por cento);
- VII- Recuo de Frente: 4 m (quatro metros);
- VIII- Afastamento das Divisas: 2 m (dois metros), observando os artigos 26 e 27 da LUOS no caso de habitação unifamiliar;
- IX- Altura máxima: 6 m (seis metros);
- X- Transferência para o Município de no mínimo 10% (dez por cento) da área total da gleba a ser loteada para a implantação dos equipamentos urbanos e comunitários, dos espaços livres de uso comum, de áreas reservadas para tratamento ou condução do esgoto cloacal e de áreas reservadas para drenagem e manejo das águas pluviais, área verde e institucional;
- XI- Malha viária obedecendo a critérios de dimensionamento mínimo quanto ao uso;
- XII- Quarteirão com face máxima de 250 m (duzentos e cinquenta metros);
- XIII- Atividades permitidas: destinação apenas ao uso residencial, salvo comércio varejista, serviços de pequeno porte, atividades de lazer, produção alimentícia e geração de emprego e renda.

Parágrafo único. As áreas destinadas ao sistema de circulação e equipamentos urbanos devem ser transferidas para o Município.

Art. 3º A infraestrutura básica dos loteamentos de interesse social, a ser implantada a expensas do empreendedor, será constituída por:

- I - equipamentos urbanos de abastecimento de água potável;
- II - equipamentos urbanos de esgotamento sanitário, fazendo a ligação com a rede pública, ou quando inexistente, garantindo o tratamento adequado;
- III - equipamentos urbanos de energia elétrica pública e domiciliar;
- IV - equipamentos urbanos de drenagem urbana e manejo das águas pluviais;
- V - instalação de rede de distribuição e iluminação pública;

VI - vias públicas de circulação pavimentadas com calçadas;

VII - arborização das vias estruturadoras do loteamento;

VIII - áreas verdes; e

IX - tratamento das áreas de recreação.

Art. 4º O sistema viário público deverá seguir o traçado do projeto de parcelamento do solo referente à gleba em questão aprovado pela municipalidade, atentando, especialmente, para os seguintes requisitos:

I - projetar e executar, na parte interna da gleba, a Rua F, localizada na extremidade oeste da gleba, com gabarito de 15 m (quinze metros) e passeios de 3 m (três metros);

II - projetar e executar, na parte interna da gleba, a Avenida central, com denominações de vias Rua D e Rua E, sob a rede de alta tensão que corta a gleba, com gabarito de 46 m (quarenta e seis metros) e considerando as seguintes dimensões mínimas para composição do gabarito: passeio 4 m (quatro metros), com arborização, faixa de rolamento de 8 m (oito metros), ciclovia 3 m (três metros) e canteiro central de 16 m (dezesesseis metros). As torres de alta tensão deverão estar inseridas no canteiro central da Avenida;

III - todo o sistema de circulação, inclusive passeios, na parte interna da gleba, será executado pelo empreendedor de acordo com as etapas estabelecidas na aprovação do projeto urbanístico, e

IV - a pavimentação das vias atenderá as diretrizes emitidas pela municipalidade.

V - todos os passeios públicos deverão ser executados, considerando:

a) pavimentação, considerando dispositivos de acessibilidade conforme as normas técnicas vigentes.

b) arborização, de acordo com as diretrizes da municipalidade.

Art. 5º 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. 6º Para o desenvolvimento do projeto deverão ser executadas as seguintes medidas compensatórias:

I - Qualificação da Rua Professor Albino Seibel, no trecho compreendido entre a Rua Marfiza Franco Rosa e Rua Pedro Luiz da Silva; e

II - Qualificação da Rua Pedro Luiz da Silva, na testada do empreendimento.

Art. 7º As medidas mitigadoras, compensatórias e contrapartidas a serem implantadas sob a responsabilidade do empreendedor deverão atender ao disposto no Termo de Compromisso, emitido a partir das análises dos Estudos Urbanos (EIV e EIT), referentes ao empreendimento em questão, firmado entre o empreendedor e a municipalidade quando da aprovação do parcelamento do solo.

Art. 8º O projeto urbanístico poderá ser alterado, ou ainda, ter restrições de ocupação a partir da análise dos estudos ambientais na fase de Licenciamento Prévio junto à Secretaria de Município de Meio Ambiente – SMA.

Art. 9º O Município de Santa Maria poderá editar normas complementares para garantir o cumprimento dos objetivos desta Lei, na forma de resoluções.

Art. 10. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Santa Maria, xx do mês xxxxx de 2025.

Rodrigo Decimo
Prefeito Municipal