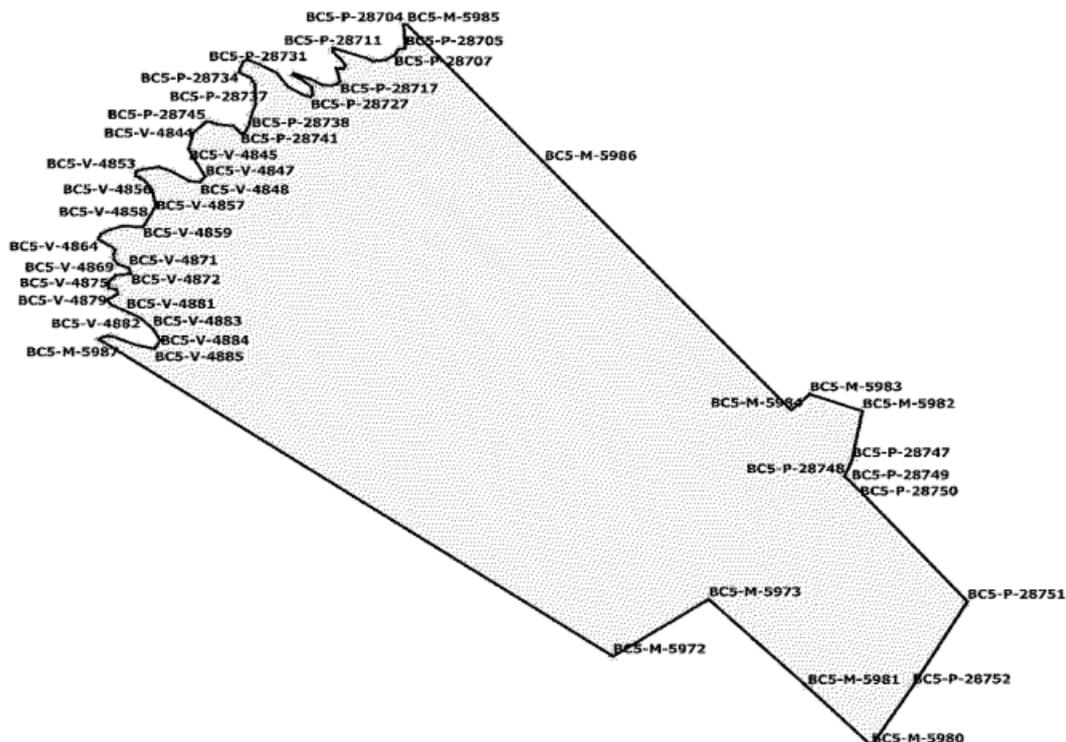


PROJETO DE LEI Nº _____/EXECUTIVO

Define como Área de Urbanização Específica - AUE uma gleba localizada no Distrito de Pains - 3º Distrito de Santa Maria, Zona Rural conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo, para fins de implantação de Condomínio Residencial Rural - CRR.

Art. 1º Fica convertida em Área de Urbanização Específica - AUE para efeitos de instituição de área com finalidade específica de implantação de Condomínio Residencial Rural em Zona Rural, uma gleba registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Maria/RS, sob nº 189.930, localizada no Distrito de Pains - 3º Distrito de Santa Maria, Zona Rural, Anexo 19 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 arts. 4º e 11 da referida Lei Complementar nº 160/2022:

I - Uma fração de terras, denominada Granja Stangherlin, sem benfeitorias, com a área de 64,0604 hectares, situado na localidade de Passo das Tropas, distrito de Pains, no município de Santa Maria/RS, com as seguintes confrontações: ao Noroeste, por uma distância de 1.412,24 metros, com o Arroio Passo das Tropas; ao Nordeste, por uma distância de 958,17 metros, com a propriedade de José Mortari (Matrícula nº 64.468), e por uma distância de 388,25 metros, por uma Estrada Municipal, que vai até a BR-392; ao Sudeste, por uma distância de 281,76 metros, por uma Estrada Municipal, que vai até a BR-392; e, ao Sudoeste, por uma distância de 1.365,63 metros, com a propriedade de Fabio Zucolotto (Matrículas nº 15.438, 118.795 e 118.796), e segundo o Sistema de Gestão Fundiária, assim caracterizada:



Parágrafo único. A matrícula, a planta de situação e o levantamento topográfico da AUE são partes integrantes da presente Lei.

Art. 2º O Regime Urbanístico na AUE, considerando a Lei Complementar nº 160/2022 e, ainda, instituída por esta Lei obedecerá aos seguintes parâmetros:

I - Área mínima do lote: 450 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados);

II - Testada mínima: 15 m (quinze metros);

III - Índice de Ocupação (I.O) máximo: 0,5 (zero vírgula cinco) da área do lote;

IV - Índice de Aproveitamento (I.A) máximo: 1,0 (um) da área do lote;

V - Índice Verde (I.V) mínimo: 0,35 (zero vírgula trinta e cinco) da área do lote, sendo:

a) 60% (sessenta por cento) da área do I.V com cobertura vegetal, e;

b) 40% (quarenta por cento) da área do I.V com piso permeável;

VI - Obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação à construção:

a) recuo de 4 m (quatro metros), medidos a partir da margem do arruamento;

b) recuo mínimo de 2 m (dois metros) quando o lote dividir com outro lote. Excepcionalmente no pavimento térreo será permitida a construção na divisa em uma das laterais, quando não houver esquadrias;

VII - Altura máxima: 8 m (oito metros), a partir do pavimento térreo, respeitando a legislação específica do COMAER;

VIII- Atividades permitidas: destinação apenas ao uso residencial, salvo comércio varejista, serviços de pequeno porte, atividades de lazer, turismo e recreação.

Parágrafo único. As áreas destinadas ao sistema de circulação e as áreas verdes de uso exclusivo deverão atender aos critérios estabelecidos na Lei Complementar nº 160/2022.

Art. 3º A viabilização da implantação de toda infraestrutura necessária à operação do Condomínio Residencial Rural - CRR competirá exclusivamente ao empreendedor, como:

I - coleta e destinação de resíduos sólidos;

II - equipamentos de energia elétrica coletiva e domiciliar;

III - instalação de rede de distribuição e iluminação;

IV - equipamentos de abastecimento de água potável;

V - equipamentos de prevenção e combate a incêndios;

VI - sistema viário, contendo vias de circulação pavimentadas com calçadas, tanto interna quanto externamente na via pública de acesso ao condomínio, em conformidade com o § 2º do art. 17 da Lei Complementar nº 160/2022;

VII - sistema de esgotamento sanitário, fazendo a ligação com a rede pública mais próxima, ou quando inexistente, garantindo o tratamento adequado;

VIII - equipamentos de drenagem e manejo das águas pluviais;

IX - arborização das vias internas e via pública de acesso ao condomínio;

X - tratamento das áreas verdes de uso exclusivo e de recreação; e

XI - transporte de passageiros até a área atendida pelo transporte público coletivo.

§ 1º Após a emissão do termo de habite-se, caberá aos proprietários do CRR a manutenção de toda a infraestrutura descrita no *caput* deste artigo, ficando o Município isento de quaisquer ônus a qualquer tempo.

§ 2º Deverão ser empregadas práticas sustentáveis, referentes às infraestruturas implantadas, conforme o que segue:

I - sistema de compostagem para resíduos orgânicos;

II - coleta de resíduos perigosos e não perigosos, conforme Política Nacional de Resíduos Sólidos;

III - geração de energia limpa;

IV - uso de pavimentação ecológica;

V - sistema de microdrenagem com caixas de infiltração;

VI - cisternas para captação e reuso das águas pluviais;

VII - bacias de retenção das águas pluviais;

VIII - estação de tratamento de esgoto (ETE); e

IX - corredores ecológicos.

Parágrafo único. Deverão ser implantados jardins de chuva nos passeios da avenida principal da "Rua 1" do Condomínio, bem como nas áreas comuns, as quais deverão ser providas de cisternas para captação e reuso das águas pluviais.

Art. 4º O sistema viário deverá seguir o traçado do projeto urbanístico referente à gleba em questão aprovado pela municipalidade, atentando, especialmente, para as Ruas 1, 3 e 4, as quais deverão prever ciclofaixa bidirecional de 2 m (dois metros), sendo 1 m (um metro) para cada pista, em seu gabarito.

Art. 5º O sistema de tratamento de esgoto deverá priorizar a interligação à rede pública. Caso essa interligação não seja viável e seja necessária a instalação de uma Estação de Tratamento de Efluentes - ETE, esta deverá atender às condicionantes expressas no licenciamento ambiental.

Art. 6º Para o desenvolvimento do projeto deverá ser executada a seguinte medida compensatória relativa ao Estudo de Impacto de Trânsito - EIT do empreendimento:

I - Projeto e implantação de infraestrutura completa da Estrada Municipal denominada Rua Marques Santos, no trecho compreendido entre a BR-392 até o limite final do empreendimento (lote 31 conforme Estudo de Viabilidade Urbanística Planta de Situação), contemplando pavimentação, drenagem, passeio público, arborização, iluminação e sinalização, com execução de gabarito viável, considerando o gabarito existente de aproximadamente 13 m (treze metros), que em sua composição deverá contar com ciclovia bidirecional de 2 m (dois metros) e, ainda, as condições de passeio e posteamento existentes.

Art. 7º Deverá o empreendedor do CRR, conforme art. 16 da Lei Complementar nº 160/2022, compensar em obras e/ou serviços o valor referente à 1% (um por cento) do total da gleba, ou seja, 6.406,04 m² (seis mil quatrocentos e seis vírgula zero quatro metros quadrados).

Art. 8º 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. 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