ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE PELOTAS
GABINETE DA PREFEITA

OFÍCIO N.º 285/2021/DAO

Pelotas, 24 de setembro de 2021.

A Sua Excelência o Senhor
Cristiano Silva
Presidente da Câmara Municipal
Pelotas-RS

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Na oportunidade em que o cumprimento, envio-lhe resposta referente ao expediente formulado pelo vereador Jurandir Silva, o qual requer informações sobre os processos CGCMU 1742/2021 E 2201/2021 (prot. Câmara 7277/2021).

Segue apenso, esclarecimentos prestados pela Secretaria Municipal de Gestão da Cidade e Mobilidade Urbana – SCGMU (06 fls.).

Atenciosamente,

Paula Schild Mascarenhas
Prefeita

Praça Coronel Pedro Osório, nº 101, Pelotas/RS – CEP 96015-010
Fone (53) 3309-6026

PROTOCOLO 8244 - B1205EEB9AFD

Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Pelotas
Gabinete da Secretária - SGCMU

À Secretaria Municipal de Governo

Número do Processo: 000211/2021

Interessado: Vereador Jurandir Silva

Tipo de Documento: Pedido de Informação

Após cumprimentá-lo, em resposta a Vossa Excelência, informo que, segundo parecer técnico do Departamento de Licenciamento de Projetos desta secretaria, os dois processos referidos (1742/2021 e 2201/2021) ainda não foram concluídos administrativamente, portanto, não há resposta para as questões levantadas no pedido, referentes a legislação urbanística vigente e a legislação ambiental.

Envio anexo a este, o parecer do setor com documentação complementar.

Pelotas, 22 de Setembro de 2021.

Atenciosamente,

Carmem Vera Roig
Secretária da SGCMU

Arq. Carmem Vera Roig
Secretária - SGCMU
Matrícula: 7741

Rua Lobo da Costa, 520 CEP 96010-150
Contato: (53) 3284-4490
E-mail: sgcmu.pelotas@gmail.com

PROTOCOLO 8244 - B1205EEB9AFD

PROTOCOLO 8244 - B1205EEB9AFD

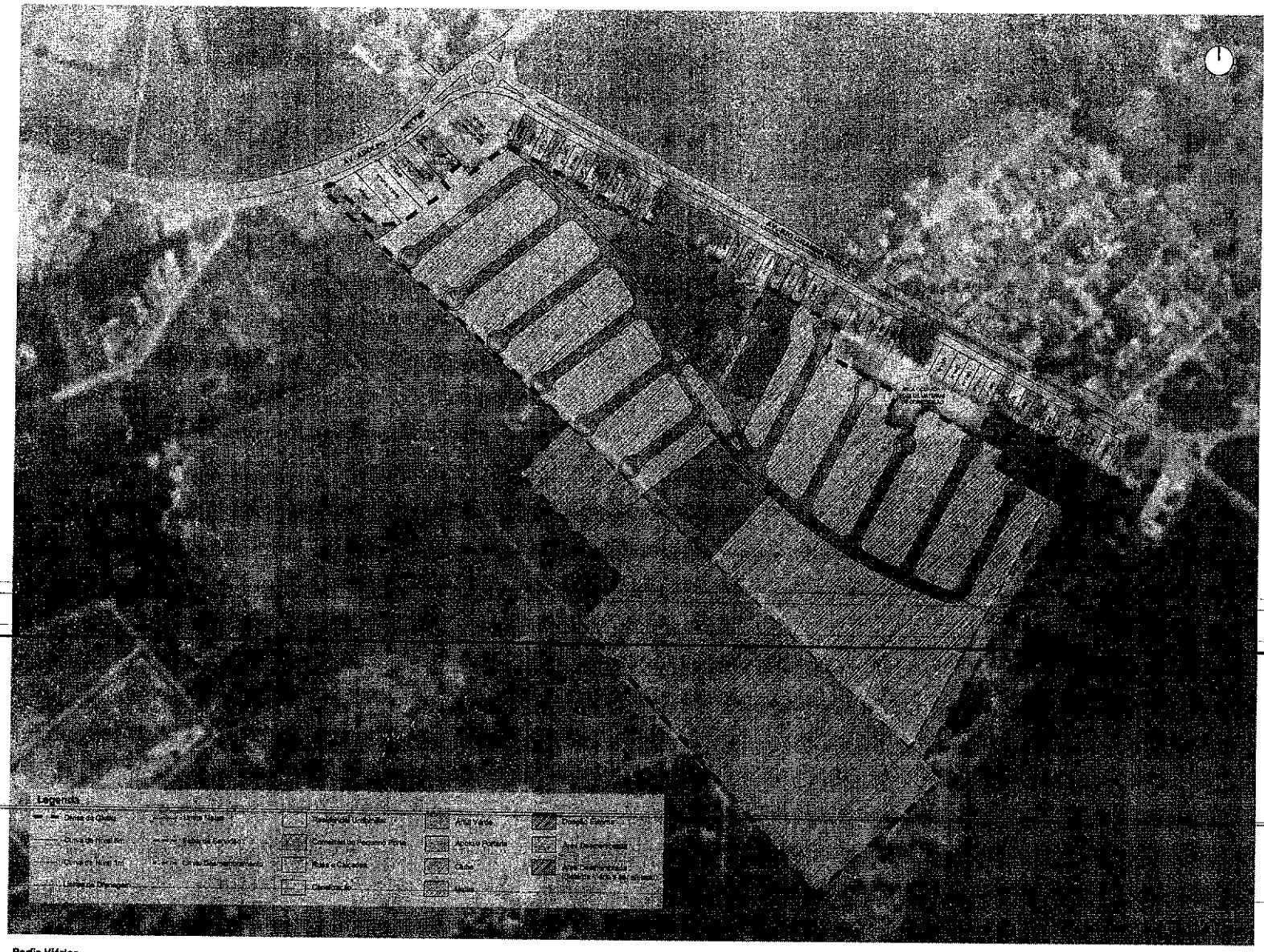
Tendo em vista Ofício LEG. 0391, prot. 7277 referente à informações sobre os processos 1742/2021 e 2201/2021, o Departamento de Licenciamento de Projetos delibera:

Os dois processo de viabilidade, ora em andamento, tratam de empreendimentos de parcelamento do solo. O processo 1742/2021 trata de uma gleba localizada à Avenida Adolfo Fetter e Rua Jaguarão; o processo 2201/2021 trata de uma gleba localizada à Avenida Adolfo Fetter e Avenida Rio Grande do Sul. Nenhum dos processos está concluído e tanto a legislação urbanística vigente, como a legislação ambiental, fazem parte do contexto de análise. Empreendimentos com esse perfil são analisados (através da Comissão Técnica do Plano Diretor) por equipe multidisciplinar. Da mesma forma, os empreendimentos são passíveis de licenciamento ambiental e anuência da Secretaria de Cultura do Município.

ARQ. RAUL MARQUES
Departamento de Licenciamento de Projetos

Arq. Raul Marques
Chefe Dpto. Licenciamento de Projeto
Matr. 2.196

PROTOCOLO 8244 - B1205EEB9AFD



Observações:

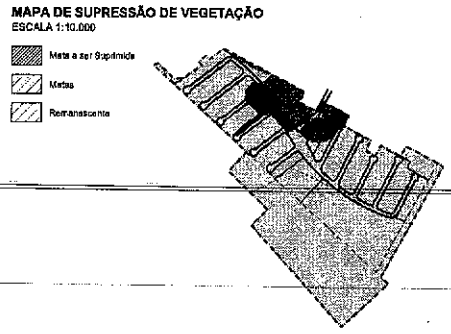
1. Números estimados. O número de unidades pode variar em função de atualizações do levantamento topográfico, laudo ambiental, especificações de produtos e projetos complementares.
2. Para o desenvolvimento deste Masterplan, a poligonal de divisa da propriedade foi extraída do levantamento fornecido pelo contratante.
3. As curvas de nível foram extraídas do levantamento topográfico fornecido pelo contratante.
4. A demarcação de córregos, APPs e demais restrições ambientais à ocupação foram verificadas a partir do levantamento fornecido pelo contratante.
5. De acordo com Lei Nº 8.560/2009 (Condomínio Horizontal de Lotes):

   Art 41 - II - Área total do empreendimento não poderá ser menor que 100.000m² e maior que 350.000m² (...)
   Art 15º - Percentual mínimo de 25% da área total parcelada, para as vias de circulação, áreas não edificáveis e áreas destinadas a equipamentos urbanos não edificáveis.
   Art. 17º - Do condomínio horizontal de lotes deverão, como medida compensatória, aplicar, fora dos limites internos do empreendimento, em local de interesse do Município, o valor referente ao percentual mínimo de 10% das áreas de uso comum dos condomínios.
   Art 16º - Os condomínios horizontais de lotes deverão executar o arruamento da via principal de acesso, que terá largura mínima de 16m (dois) nos casos em que o sistema viário não permitir.

   OBS Art 16º: Via principal de acesso com largura de 12m, devido à limitação da poligonal presente no levantamento topográfico e o acesso entre os lotes (Nº 1708 e Nº 1581).

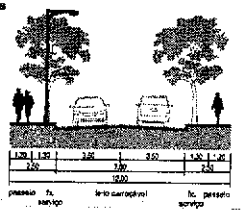
MAPA DE SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO

ESCALA 1:10.000

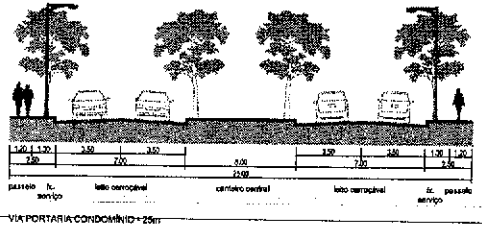


Perfis Viários

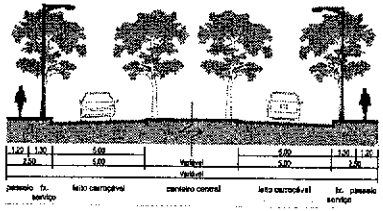
ESCALA 1:200



VIA ACESSO / VIA LOCAL CONDOMÍNIO - 12m



VIA PORTARIA CONDOMÍNIO - 25m



VIA PARQUE CONDOMÍNIO - Variável

2201|2021

AREAURBANISMO

PROTOCOLO 8244 - B1205EEB9AED

IDEALIZA | Laranjal Kaká - Pelotas/RS

PLANO URBANÍSTICO 01 | REV 01

Jul.2021

PROTOCOLO 8244 - B1205EEB9AFD

PARECER TÉCNICO Nº 030/2021

Pelotas, 11 de agosto de 2021

Em análise ao processo 1742/2021 de Idealiza enviado pelo CTPD – SGCMU, redige-se o que segue:

- o requerente solicita viabilidade urbanística para implantar condomínio fechado e loteamento, com acessos, área verde e institucional em gleba localizada na Avenida Adolfo Fetter, a qual se estende até a orla da praia no Laranjal;
- foram solicitadas diretrizes viárias para a gleba pelo DPT, o qual ressaltou a existência de espécies nativas protegidas no trecho previsto para implantação da via;
- foi solicitada análise da SQA com relação a existência de espécies nativas protegidas no trecho previsto para implantação da via;
- o local onde se localiza a gleba não está localizada em AEIAN, Área de Especial Interesse do Ambiente Natural, mas possui área demarcada como APP na margem da Lagoa dos Patos, conforme mapas do III Plano Diretor de Pelotas e alterações;
- há na gleba grande maciço arbóreo;
- a atividade de implantação de loteamento e condomínio é passível de licenciamento ambiental;

Após análise dos documentos apresentados pelo requerente a equipe da SQA ressalta-se o que segue:

- com relação à existência de espécies nativas protegidas no trecho previsto para implantação da via a ser prolongada, recomenda-se sempre a preservação de espécimes nativos protegidos de grande porte, por sua beleza e enriquecimento do entorno, sendo assim, sugere-se a adaptação da via para a manutenção dos referidos espécimes, através da criação de canteiros, estreitamentos ou alargamentos na mesma;
- demarcar as áreas de banhado existentes na gleba, devendo as mesmas serem preservadas conforme a legislação vigente (art. 14 e inc. VI, do art. 155, ambos do Código Estadual de Meio Ambiente – CEMA - Lei Estadual nº 11.520/2000 e III Plano Diretor de Pelotas e alterações);
- preservar a vegetação existente na gleba, nas proporções estabelecidas na Lei do Bioma Mata Atlântica, Lei Federal 11.428/2006, em seu artigo 30, e complementos.

PROTOCOLO 8244 - B1205EEB9AFD

PROTOCOLO 8244 - B1205EEB9AFD

Quando da solicitação da licença prévia e apresentação de seus estudos será realizada análise conclusiva para implantação do empreendimento.

Atendendo ao solicitado acima a SQA não vê empecilhos para implantação do empreendimento.

Este é o parecer.

Att.

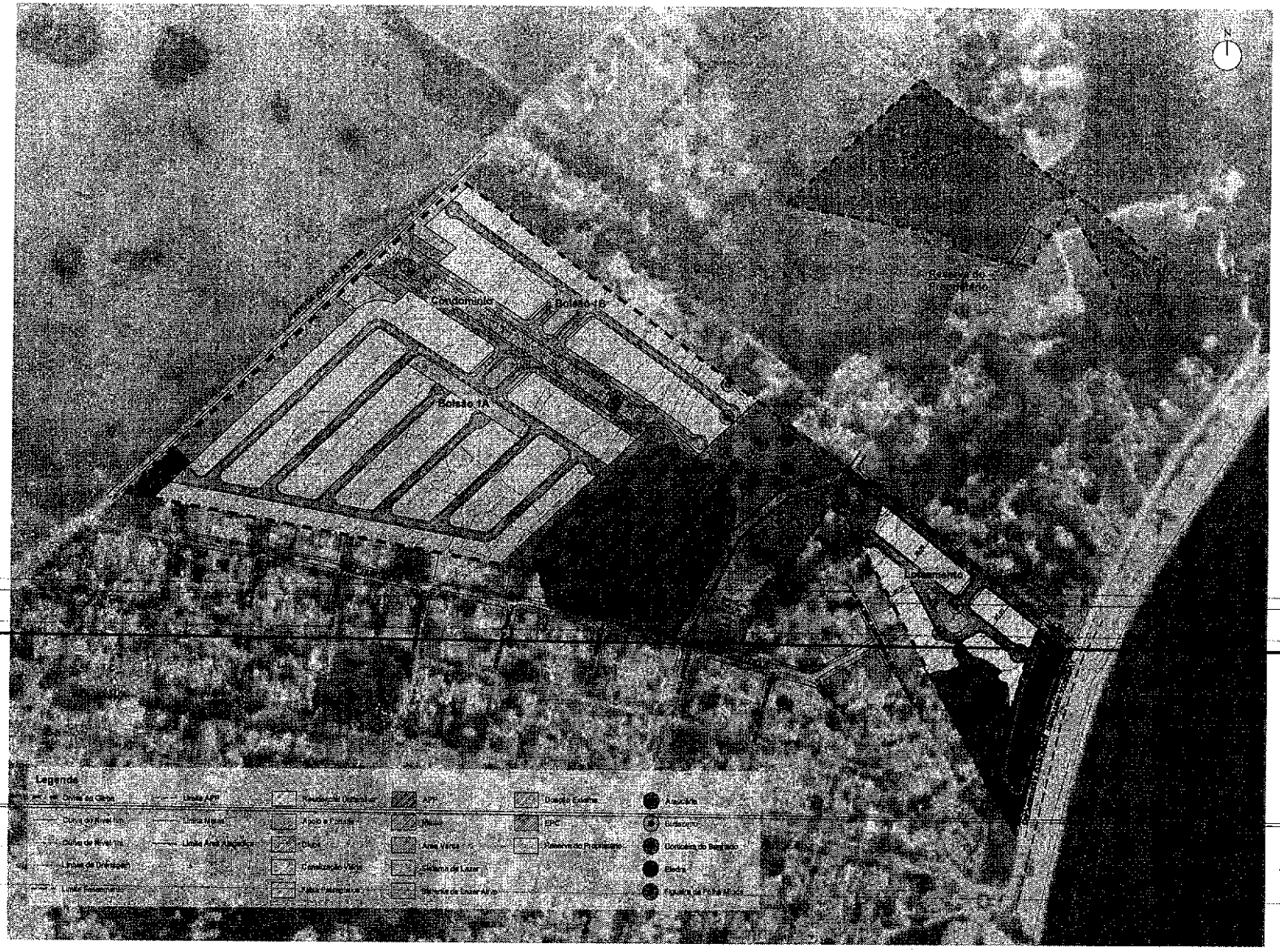
Arquiteta Beatriz Hoffmann
mat. 22537
Anuência Ambiental

Bióloga Adrise Medeiros Nunes
mat. 34617
Anuência Ambiental

Bióloga Mariana Lucas Moreira
mat. 31207
Anuência Ambiental

PROTOCOLO 8244 - B1205EEB9AFD

PROTOCOLO 8244 - B1205EEB9AFD



Quadro de Áreas Condomínio - Fase 1				
	Especificação	Unid.	Área (m²)	%
1	Área de Lotes	458	126.937,93	48,06%
1.1	Residencial 1	458	126.937,93	48,06%
1.1.1	Lote Residencial Bolsão 1A (área de 280m²)	123	34.444,71	13,04%
1.1.2	Lote Residencial Bolsão 1B (área de 280m²)	132	36.943,50	13,98%
2	Áreas de Uso Comum		86.465,05	32,73%
2.1	Sistema Viário		53.471,84	20,11%
2.1.1	Ruas Coletoras		51.421,36	19,73%
2.1.2	Canalização Viária		504,01	0,19%
2.1.3	Faixa Paisagística		542,48	0,21%
2.2	Áreas Livres		20.067,14	7,70%
2.2.1	Áreas Verdes		4.277,76	1,64%
2.2.2	Sistemas de Lazer		15.809,42	6,06%
2.3	Áreas Comuns		16.924,04	6,10%
2.3.1	Apoio a Portaria	3	2.005,08	0,77%
2.3.2	Clube	1	12.890,96	4,93%
3	Outras		45.473,30	17,43%
3.1	Área Permanente/Área de APP		45.473,30	17,43%
4	Área Total do Condomínio		260.876,19	100,00%
5	Doação Externa Fase 1 (10% das Áreas de uso comum)		8.646,44	
6	Áreas Institucionais Loteamento - Fase 2 (mín. de 3% da Área Loteada)		3.366,15	
7	Área do Globo		272.318,79	

*	Área Líquida Vendável	126.937,93
**	Sistema Viário / (Área Loteada Vendável + Sistema Viário)	29,26%

Quadro de Áreas Municipais				
	Especificação	Unid.	Área (m²)	%
1	Área Total do Condomínio		260.876,19	
1.1	Áreas Comuns		86.465,05	100,00%
1.2	Doação Externa		8.646,44	10,00%

Quadro de Áreas do Loteamento Fase 2				
	Especificação	Unid.	Área (m²)	%
1	Área de Lotes	38	24.343,60	38,71%
1.1	Bolsão 1	38	17.507,42	28,18%
1.1.1	Lote Residencial (mín. de 450m²)	38	17.507,42	28,18%
1.2	Clube	1	6.836,18	10,35%
2	Áreas de Uso Comum		42.051,07	63,29%
2.1	Sistema Viário		17.076,77	28,73%
2.1.1	Ruas Coletoras		16.736,48	25,73%
2.1.2	Canalização Viária		1.161,65	1,78%
2.1.3	Faixa Paisagística		187,76	0,24%
2.2	Áreas Livres		24.926,50	37,66%
2.2.1	Sistemas de Lazer Ativo		3.917,76	6,00%
2.2.2	Sistemas de Lazer Passivo		21.007,92	32,00%
2.2.2.1	Área de Preservação Permanente (APP)		11.948,98	17,40%
2.2.2.2	Mata Remanescente fora de APP		10.058,94	15,30%
2.2.3	Arborização Viária *			
3	Área Loteada		66.393,67	100,00%
4	Reserva do Proprietário		7.701,07	10,4%
5	Área do Globo		74.224,74	

*	Área Líquida Vendável	17.507,42
**	De acordo com Art. 187 do Plano Diretor Municipal	
***	Sistema Viário / (Área Líquida Vendável + Sistema Viário)	49,3%

	Especificação	Unid.	Área (m²)	%
1	Área Loteada		66.393,67	100,00%
2.3	Áreas Institucionais		2.388,16	3,61%
2.3.1	Equipamento Público Comunitário		2.388,16	3,61%

Observações:

1. Números estimados. O número de unidades pode variar em função de atualizações do levantamento topográfico, laudo ambiental, especificações de produtos e projetos complementares.
2. Para o desenvolvimento deste Masterplan, a poligonal de divisa da propriedade foi extraída do levantamento fornecido pelo contratante.
3. As curvas de nível foram extraídas do levantamento topográfico fornecido pelo contratante.
4. A demarcação de córregos, APPs e demais restrições ambientais à ocupação foram verificadas a partir de levantamento fornecido pelo contratante.
5. De acordo com Lei Nº 5.660/2005 (Condomínio Horizontal de Lotes):

   Art.4º - XI - Área total do empreendimento não poderá ser menor que 100.000m² e maior que 350.000m² (...)

   ~~Art.35º - Percentual mínimo de 25% da área total gravada, para as vias de circulação de veículos e pedestres, áreas destinadas a equipamentos urbanos não edificáveis.~~

   Art. 37º - Os condomínio horizontal de lotes deverão, como medida compensatória, aplicar, fora dos limites intramuros do empreendimento, em local de interesse do Município, o valor referente ao percentual mínimo de 10% das áreas de uso comum dos condôminos.
6. De acordo com Art. 187 do Plano Diretor Municipal - LC5501/2008 e LC9616/2018:

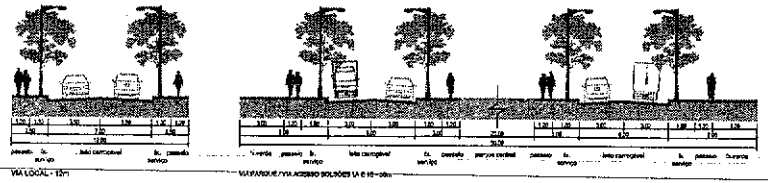
   Área Institucional: 3%

   Sistema de Lazer Ativo: 5%

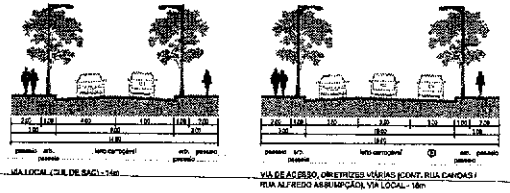
   Sistema de Lazer Passivo: 5%

   Arborização Viária: 5% (quando houver impossibilidade de atingir os 5%, deverá o remanescente ser incluído nos 5% de lazer passivo)

Perfis Viários: Condomínio
ESCALA 1:250



Perfis Viários: Loteamento
ESCALA 1:250



1742/2021

AREAURBANISMO

PROTOCOLO 8244 - B1205EEB9AFD

IDEALIZA | Laranjal Ivone - Pelotas/RS
PLANO URBANÍSTICO 02 | REV 03
jun.2021

PROTOCOLO 8244 - B1205EEB9AFD