



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO
Secretaria Municipal de Administração

PMSA OF Nº 152/2021

Sant'Ana do Livramento, 02 de março de 2021.

Senhor Presidente:

Apraz-nos cumprimentar Vossa Excelência e, na oportunidade, em atenção ao Ofício nº 077/2021/CM-FC, referente ao Projeto de Lei Complementar nº 01/2020, encaminhar, em anexo, as informações prestadas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

Sendo o que tínhamos para o presente, aproveitamos a oportunidade para manifestar protestos de consideração e apreço.



ANA LUIZA MOURA TAROUCO
Prefeita Municipal

Exmo. Sr.

Ver. CARLOS ENRIQUE CIVEIRA

M.D Presidente da Câmara Municipal de Vereadores

Sant'Ana do Livramento – RS.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE
DEPARTAMENTO DE PLANO DIRETOR

Memorando Interno nº 046/2021

Santana do Livramento, 26 de fevereiro de 2021.

De: DEPARTAMENTO DE PLANO DIRETOR

Para: GABINETE SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE

Assunto: Ofício nº 077/2021/CM-FC

Vimos, através deste, dar resposta ao Ofício acima citado, oriundo do Poder Legislativo Municipal, que solicitava estudos e Pareceres técnicos da SEPLAMA referentes ao Projeto de Lei Complementar nº 01/2020 que "Regulamenta requisitos urbanísticos, observando-se a competência compartilhada atribuída aos municípios pelo art. 4º, III, da Lei Federal 6766/79", necessários para a regular tramitação do mesmo. Para tal anexamos Parecer nº 003/2021 DPD-SPU. Informamos que a questão tramita através de Processo Administrativo Nº 8520/2020.

Atenciosamente,


Eng. Civil Elda Nicolini
Chefe dos Serviços do Departamento de
Plano Diretor


Arq e Urb Ana Lorena Porto Rodriguez
Chefe Setor de Planejamento Urbano



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE
DEPARTAMENTO DE PLANO DIRETOR

Parecer n° 003/2021

Sant'Ana do Livramento, 25 de fevereiro de 2021.

De: SEÇÃO DE URBANISMO

Para: SETOR DE PLANEJAMENTO URBANO

Assunto: Parecer técnico sobre redução de área não edificável ao longo da faixa de domínio das BRs no trecho urbano.

Com a criação da Lei Federal N° 13.913 de 25 de Novembro de 2019 surgiu a possibilidade de redução da área não edificável ao longo das rodovias federais. Esta faixa definida em 15 metros, com a nova legislação, poderá ser reduzida para até 5 metros através de regulamentação municipal.

Para avaliar esta possibilidade fizemos um estudo, limitado a área urbana, nos trechos das duas rodovias federais existentes em nosso município. Este estudo consiste em uma avaliação da interferência da área não edificável em lotes originados de loteamentos ou lotes que apresentem uma possibilidade de edificação sem a necessidade de prévio parcelamento do solo, conforme prevê a nossa legislação. Não consideramos as edificações existentes pois, em sua maioria, estas estão localizadas e um trecho específico da rodovia 158, dentro de uma área bem consolidada da cidade e deverão ser analisadas caso a caso, avaliando o período de construção e a regularidade de cada prédio com relação a legalidade da obra e enquadramento na legislação.

Para entendimento da área de domínio federal foi consultado o DNIT, unidade de Santana do Livramento - RS e obtivemos a resposta através do Ofício 003/2021. Consta do documento uma tabela com os trechos e as larguras totais da área de domínio em cada um (tabela 1), além da ressalva de que para a construção ao longo do limite das rodovias o DNIT deverá ser consultado.

Podemos verificar na *tabela 1* que a largura das faixas de domínio são variáveis na BR 158 e constante na BR 293. As letras A, B, C, D e E foram acrescentadas na tabela original para facilitar a identificação dos trechos durante a nossa análise, portanto, não são identificações utilizadas pelo DNIT ou oficiais, somente servem de referência para este parecer.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE
DEPARTAMENTO DE PLANO DIRETOR

FAIXA DE DOMÍNIO REFERENCIAL - TRECHO URBANO - S. DO LIVRAMENTO					
	BR	KM INICIAL	KM FINAL	LARGURA TOTAL(m)	OBSERVAÇÕES
A	158	562	565,5	40	Até trevo Porto Seco
B	158	565,5	570,1	70	Trecho do Porto Seco
C	158	0	1,2	40	Trevo do Porto Seco ao módulo Brigada
D	158	1,2	3,4	24	Avenida João Goulart (após módulo Brigada)
E	293	336,6	343	70	

Tabela 1 - informação fornecida pelo DNIT

A variação da largura de domínio apresentada na BR 158 coincide com as características de cada área do perímetro urbano que esta atravessa e também com os períodos de evolução urbana. Sendo o trecho D - *Figura 1* - a área mais urbanizada e mais antiga na evolução urbana do município, esta também é a que apresenta a menor largura da faixa de domínio.



Figura 1- Trecho D - Menor largura, área mais urbanizada e mais antiga



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE
DEPARTAMENTO DE PLANO DIRETOR

O trecho C - *Figura 2* - com maior largura apresenta uma ocupação mais recente e mais esparsa com lotes menores ao sul (Vila Kennedy) e maiores ao norte. Ao sul apresenta uma ocupação bastante consolidada apesar do curto espaço de tempo, considerando o período de evolução urbana. Nestes dois trechos (C e D) verificamos pouca possibilidade de novas construções devido a pouca disponibilidade de lotes, portanto a alteração da faixa não edificável teria pouca influência para o futuro.

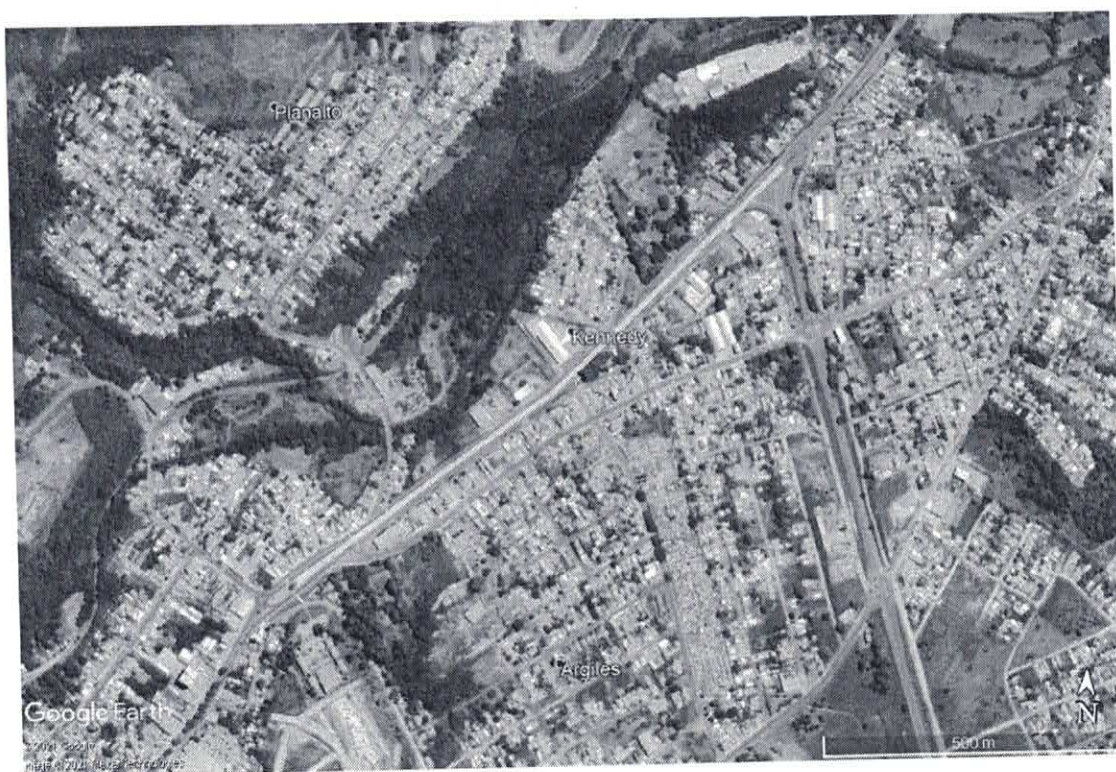


Figura 2 - Trecho C - Ocupação mais esparsa e maior largura em relação ao trecho D

Estes dois trechos, semelhantes em algumas características, representam a área de maior densidade de edificações ao longo da BR 158, do ponto de vista do zoneamento urbano o trecho D representa o limite da Zona Central e Zona Mista em parte de sua extensão e o Trecho C está localizado na Zona Mista. Estas duas Zonas (Central e Mista) tem por objetivo uma maior densificação populacional, tendo índices urbanos que permitem maior área construída em relação as demais zonas da área urbana. Estes trechos são também os que estão localizados mais próximos do centro da cidade. Estas características favorecem o uso comercial e de serviços valorizando os lotes e induzindo a edificação nos mesmos. Verificamos na *Figura 3* que os trechos C e D integram-se a malha urbana da cidade.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE
DEPARTAMENTO DE PLANO DIRETOR



Figura 4 - Trecho B - Maior diversidade e maior influência da alteração da legislação

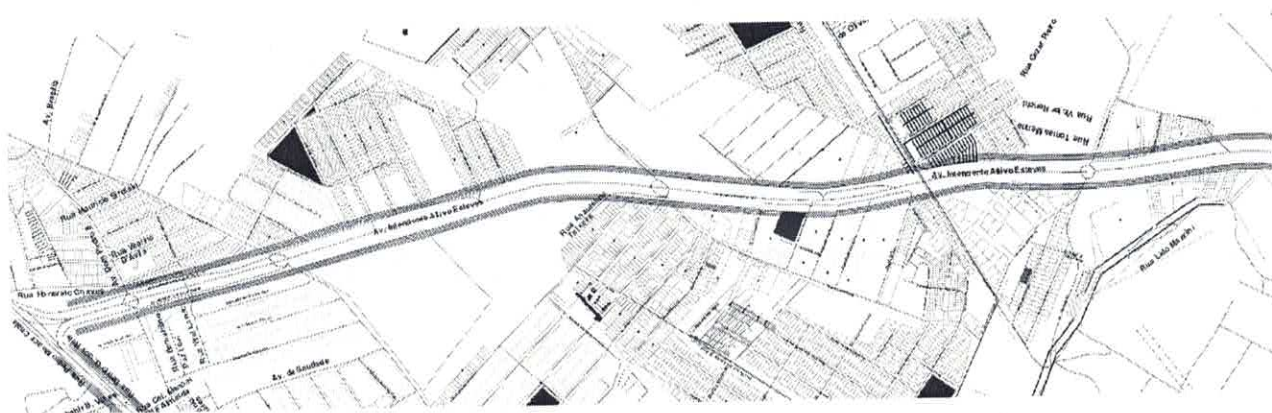


Figura 5 - Trecho B - Grande quantidade de novos loteamentos ao longo da BR

O trecho A - Figura 6 - inicia no limite do perímetro urbano na BR 158, onde apresenta uma certa densidade até o encontro com a BR 293, e termina no trevo do porto seco onde encontra os trechos B e C. Este é um trecho de pouca densidade e poucos loteamentos novos onde teria, neste momento, pouca influência da alteração da legislação.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE
DEPARTAMENTO DE PLANO DIRETOR

Urbanisticamente o trecho atravessa a Zona de Interesse Ambiental e zona Residencial 3 onde os índices urbanísticos são bastante restritivos com relação as construções e uso e ocupação do solo.



Figura 6 - Trecho A - Início do perímetro urbano e ligação com os trechos B e C.

Este trecho é caracterizado por poucos loteamentos, porém na sua maior extensão verificam-se grandes glebas sem urbanização ou grandes terrenos com pouca ou nenhuma edificação. Na área onde atravessa a ZIA (Zona de Interesse Ambiental) apresenta um aspecto rural, sendo que nesta zona, devido as restrições dos índices urbanísticos e restrições de uso e ocupação do solo, a tendência é a permanência desta região com pouca ou nenhuma urbanização. Na *figura 7* podemos verificar a pouca urbanização junto ao trecho da rodovia, isto indica a pouca influência da modificação da legislação neste momento, mas um possível impacto no futuro, quando da aprovação de novos loteamentos.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE
DEPARTAMENTO DE PLANO DIRETOR

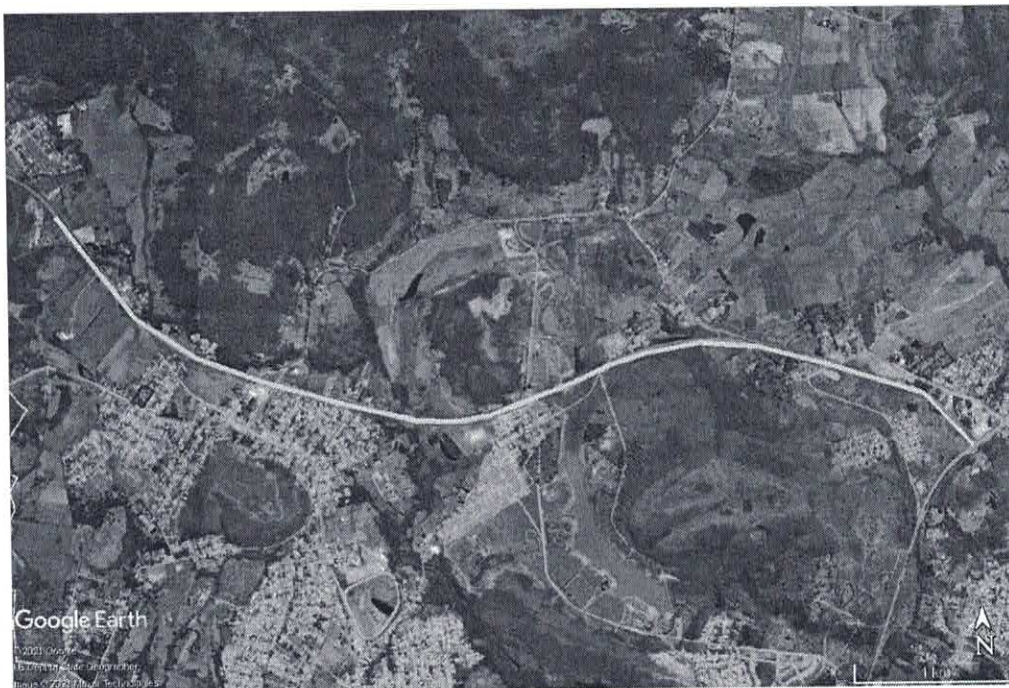


Figura 9- Trecho E - limite da zona urbana do município

Verifica-se, portanto, que as faixas de domínio das rodovias federais dentro da área urbana do município apresentam diferenças significativas entre si. Estas diferenças estão na sua localização dentro do perímetro urbano, na sua largura de faixa de domínio, na sua localização em relação as zonas urbanísticas e na sua relação com a cidade quando levado em consideração a evolução urbana.

Na *tabela 2* temos os trechos das rodovias, sua extensão dentro do perímetro urbano, a área afetada por cada metro de área não edificável ao longo da extensão da rodovia e a área não edificável para dez metros de faixa não edificável ao longo da rodovia. Este último item representa a diferença entre os atuais quinze metros e os cinco possíveis pela nova legislação.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE
DEPARTAMENTO DE PLANO DIRETOR

TABELA INFORMAÇÃO GERAL			
TRECHO	DISTÂNCIA (m)	ÁREA AFETADA POR METRO DE FAIXA NÃO EDIFICÁVEL ACRESCIDO (m ²)	ÁREA AFETADA POR 10 METROS DE FAIXA NÃO EDIFICÁVEL (m ²)
A	3.432,50	6.865,00	68.650,00
B	4.388,55	8.777,10	87.771,00
C	1.086,02	2.172,04	21.720,40
D	2.294,03	4.588,06	45.880,60
E	6.288,33	12.576,66	125.766,60
TOTAL	17.489,43	34.978,86	349.788,60

Tabela 2 - Área não edificável por trecho e total

Na tabela podemos constatar que para cada metro de área não edificável ao longo das rodovias definido pela legislação representa uma área de 34.978,86 metros quadrados de solo que deixam de ser potencialmente edificáveis. Na última coluna da tabela percebe-se que a diferença entre a legislação atual, quinze metros, e a possível, cinco metros, representa uma grande área de solo que poderá ou não ser potencialmente construído. Tratamos como potencialmente, pois o fato da legislação permitir uma área não edificável menor ao longo das rodovias não garante a efetiva construção, pois o interesse em edificar ou urbanizar uma gleba depende de outros aspectos mais complexos que a alteração da legislação. Porém, pensamos que o potencial de edificar deve ser levado em consideração, não no seu valor absoluto representado na tabela, mas na sua proporção quando comparada a extensão de dez metros de diferença entre a legislação vigente e a possível.

Diferente do potencial de construção de toda a área ao longo das rodovias, as tabelas 3 e 4 tratam dos trechos A e B com relação aos novos loteamentos instalados ao longo da rodovia federal demonstrando a quantidade de lotes afetados pela faixa não edificável considerando faixas de cinco, dez e quinze metros. Não foram realizados os mesmos estudos nos trechos C, D e E, pois os trechos C e D estão construídos em praticamente toda a sua extensão, restando poucas possibilidades de novas construções e no trecho E por apresentar pouca relação com a área urbana e quase nenhuma área urbanizada na sua extensão.

TABELA COMPARATIVA DE RECUOS TRECHO A		
RECUO	LOTES INVIABILIZADOS	LOTES AFETADOS
05 METROS	0	25
10 METROS	2	25
15 METROS	3	25

Foram considerados somente lotes oriundos de loteamentos

Tabela 3



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE
DEPARTAMENTO DE PLANO DIRETOR

TABELA COMPARATIVA DE RECUOS TRECHO B		
RECUO	LOTES INVIABILIZADOS	LOTES AFETADOS
05 METROS	1	140
10 METROS	22	153
15 METROS	46	167

Foram considerados somente lotes oriundos de loteamentos

Consideramos os lotes como inviabilizados quando a área restante para a construção é visualmente menor que 50% da área total do imóvel. Diante das análises realizadas observamos que o trecho B, nos aspectos de construção novas em loteamentos seria o mais afetado.

Finalmente podemos concluir que o trecho A teria pouco benefício com a redução da área não edificável, por ser a ligação da área urbana com o restante do país e por ter parte de sua extensão na ZIA, acreditamos que neste momento a redução poderia comprometer futuras obras públicas ao longo deste trecho. Opinamos pela manutenção da faixa de quinze metros ou redução para dez metros.

O trecho B, como verificado, possui muitos lotes com interferência da faixa não edificável, portanto opinamos pela redução para cinco metros possibilitando as construções e evitando a inviabilidade de lotes.

Os trechos C e D, como são os mais urbanizados, com comércios e serviços que necessitam de uma relação próxima com a via pública, entendemos que deveria ter o mínimo de faixa não edificável, assim opinamos por reduzir para cinco metros a referida faixa.

O trecho E, a BR 293, por ser a de menor relação com a área urbana e por estar no limite da área rural, opinamos pela manutenção dos 15 metros, bem como em toda a extensão das rodovias federais na área rural do município.

Importante salientar que trata-se de um parecer técnico restrito aos aspectos elencados neste documento com o objetivo de embasar uma discussão mais ampla sobre a possibilidade permitida pela nova legislação, portanto não tem o objetivo de encerrar o tema em tão breve análise, mas sim colaborar com um ponto de vista trazendo informações relevantes sobre urbanismo e planejamento urbano.


Arq. José Menezes
CAU 359084
Mat. 224120