

PROPOSTA DE OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

1. INTRODUÇÃO

A OUC é um instrumento urbanístico regulado pelo Estatuto da Cidade (art.32 a 34) que tem como objetivo de realizar projetos urbanos em parceria com o setor privado (moradores, proprietários, usuários e investidores imobiliários) visando obter transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental

Conforme edital de Chamamento Público de Manifestação de Interesse, que dispõe sobre o chamamento público de Empresas, Investidores, Investidores Associados, Agentes Imobiliários, proprietários e cidadãos usuários de espaços inseridos na Zona Residencial 3, Zona Especial de Interesse Social, Área de Preservação Permanente, Áreas Verdes e Zonas /mistas Definidas pela Lei Complementar Nº 05, de 8 de maio de 2018 para apresentação de propostas que se enquadrem como – Operação Urbana Consorciada - , nos moldes da Lei Municipal N. 4.240/2024, a empresa **EXITO INCORPORACÕES IMOBILIARIAS-** CNPJ nº44.368.465/0001-81- vem apresentar sua proposta de OUC.

2. Dados do Proponente:

- **Nome do Empreendimento: LOTEAMENTO JARDINS**
- **Nome do Empreendedor: EXITO INCORPORACÕES IMOBILIARIAS**
CNPJ: nº44.368.465/0001-81
- **Responsável Técnico : Eng. Olni Ricardo Simas Dutra – CREA – 88279**
- **Identificação do Empreendimento**
 - **Nome: Loteamento Jardins**
 - **Endereço: Primeiro Distrito de São Sepé, local denominado Alto Posto, com uma frente para Av. Mal. Ildefonso Pires de Moraes**

3. Mapa de delimitação da Área de Impacto Urbano



4. Memorial Descritivo

A proposta de OUC, tem por finalidade adequar o projeto as condições urbanísticas da região a um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município, com a participação dos proprietários, promovendo a ocupação adequada de áreas específicas de acordo com o cumprimento das funções sociais da cidade e a requalificação do ambiente urbano.

Algumas proposições vão ao encontro do que o município já aponta com a sua revisão do plano diretor, flexibilizando e regulamentando o dimensionamento de vias e quarteirões de acordo com a necessidade de cada localidade.

i) Impactos Sociais e de Desenvolvimento Econômico;

A proposta permite um uso mais adequado da área, otimizando a distribuição dos lotes e das vias. Esta distribuição permite uma melhor mobilidade na região. As vias locais com o sistema de Culd Sac, permite uma maior segurança nas vias e no quarteirão, quando privilegia os moradores, trazendo alguns benefícios visto em condomínios fechados, porém, neste caso oferecido a uma classe social que não consegue acessar estes empreendimentos.

Os quarteirões mais amplos potencializam o conceito anterior e permitem a melhor fluidez no trânsito, quando comparado a outros bairros.

Com a implantação do empreendimento a região toda se desenvolve, pois atrai diversos investimentos.

O Loteamento terá toda sua infraestrutura urbana e isto é sinônimo de desenvolvimento econômico para a região, pois se instalarão em seu entorno diversos empreendimentos.

A localização é outro fator importante do empreendimento, pois impulsiona a cidade a se mover para o local mais adequado de ocupação, distante de áreas próximas ao Rio São Sepé, que limita o município devido as áreas de risco de alagamento.

ii) Número estimado de pessoas impactadas;

O Loteamento Jardins, irá impactar aproximadamente 2000 pessoas após sua ocupação. O detalhamento desta estimativa esta contida no estudo prévio de impacto de vizinhança, apresentado na sequência desta proposta.

iii) Justificativa para Operação Urbana Consorciada;

O proposta da Operação Urbana Consorciada, se justifica, pois é o melhor instrumento de melhoria estrutural e urbanística, permitindo o estabelecimento de uma verdadeira parceira público privada, visando o bem comum da comunidade.

Quando estabelece as contrapartidas ficam mitigados quaisquer possíveis prejuízos e se agrega benefícios para comunidade

5. Anteprojeto Arquitetônico

O anteprojeto arquitetônico é apresentado em pranchas anexas.

6. ART

AART – Anotação de responsabilidade Técnica de nº 13288952, esta anexa ao processo.



Tipo: OBRA OU SERVIÇO	Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO	Motivo: NORMAL

Contratado	
Carteira: RS088279 Profissional: OLNÍ RICARDO SIMAS DUTRA E-mail: ricardo.dutra.s@gmail.com	
RNP: 2204785881 Título: Engenheiro Civil	
Empresa: NENHUMA EMPRESA Nr.Reg.:	

Contratante	
Nome: EXITO INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS E-mail:	
Endereço: ESTRADA ESTRADA ALTO DO POSTO Telefone: CPF/CNPJ: 44368495000181	
Cidade: SÃO SEPÉ Bairro: RURAL CEP: 97340000 UF: RS	

Identificação da Obra/Serviço	
Proprietário: EXITO INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS	
Endereço da Obra/Serviço: Estrada ESTRADA ALTO DO POSTO CPF/CNPJ: 44368495000181	
Cidade: SÃO SEPÉ Bairro: RURAL CEP: 97340000 UF: RS	
Finalidade: LOTEAMENTO Valor Contrato(R\$): 50.000,00 Honorários(R\$):	
Data Início: 01/01/2024 Prev.Fim: 20/12/2024 Ent.Classe:	

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Projeto	Parcelamento do Solo - Equip. Urbanos e Institucionais	23,16	HA
Projeto	Parcelamento do Solo - Infra-Estrutura Urbana	23,16	HA
Anteprojeto	ANTEPROJETO ARQUITETÔNICO DE LOTEAMENTO	23,16	HA
Projeto	PROPOSTA OPERAÇÃO URBANA CONCORCIADA	23,16	HA

ART registrada (paga) no CREA-RS em 25/07/2024

7. Programa Básico de ocupação de Área e Descrição das Intervenções Previstas;

A ocupação da área será dada de acordo com o projeto arquitetônico de implantação do Loteamento, detalhado em prancha anexo III, inicia pela execução das obras de infraestrutura nas vias, com a regularização dos lotes em sequência, seguindo as duas etapas de implantação do empreendimento.

A abertura das vias é importante para a circulação na área e implantação de todas as demais obras.

A instalação das quadras esportivas e áreas de lazer terão uma atenção especial na sequência dos trabalhos, pois proporciona o início da entrega de instrumentos públicos para a comunidade do entorno que poderão se integrar ao empreendimento e usufruir das benfeitorias.

As obras de drenagem deverão ser prioritárias para direcionar corretamente as águas e tornar os locais de intervenção o mais secos possíveis.

Com a estrutura das vias consolidadas as instalações de água, esgoto devem seguir com tranquilidade e na sequência as estruturas para a Luz.

8. Proposta de Estudo Prévio de Impacto Ambiental e Proposta de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança

8.1. JUSTIFICATIVA DO EMPREENDIMENTO

O Loteamento Residencial Jardins ocupa uma área de características rurais, mas de franca tendência de expansão urbana, seguindo uma tendência de desenvolvimento do município para áreas mais estruturadas. Seguindo a tendência de desenvolvimento da região da gleba, o empreendimento surge com lotes de características residências e comerciais com área de 250,00m², oferecendo dessa forma uma opção de moradia para a classe B, com um custo mais acessível.

O acesso do empreendimento é facilitado pela presença da Av. Mal. Ildefonso Pires de Moraes na sua frente ao Sul e ao norte pela continuidade da Av. Vereadora Daia Gazen.

A gleba encontra-se delimitada em várias faces por áreas ainda, predominantemente, rurais, dessa forma a implantação do empreendimento irá colaborar com a formação das interligações viárias, que associada a implantação de loteamentos futuros irá compor a malha viária gerando acessos alternativos aos empreendimentos que naturalmente irão se desenvolver no entorno.

O anteprojeto arquitetônico /urbanístico foi trabalhado visando gerar uma ocupação de uso misto capaz de produzir uma complementaridade entre vários tipos de lotes e usos. Com isso os usos residenciais são complementados pelos lotes de uso misto, possibilitando a instalação de atividades comerciais e de prestação de serviços. Essa ocupação vem de encontro com os conceitos de um planejamento eficiente que visa minimizar os deslocamentos em busca das necessidades cotidianas da população residente.

Considerando que a Zona Oeste do município de São Sepé vem demonstrando uma tendência de crescimento, consolidada por sua privilegiada localização geográfica, distante de áreas de alagamentos e de riscos, confirmada com a aprovação e implantação de novos empreendimentos, pode-se dizer que o

Loteamento Jardins vem de encontro com esse panorama natural de desenvolvimento da região, impulsionando todo o complexo em seu entorno.

8.2. CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO

8.2.1. TIPOLOGIA

Loteamento Misto, Plurifamiliar, Horizontal e Vertical.

8.2.2. INDICADORES DE PORTE

O empreendimento contempla 508 lotes com área média de 250,00m², sendo 25 lotes caracterizados como de interesse social, com área mínima de 150 m²

8.2.3. OBRAS E AÇÕES INERENTES À SUA IMPLANTAÇÃO

- Demarcação do loteamento com estaqueamento e conferência de áreas;
- Raspagem do terreno na área destinada à execução de ruas;
- Terraplenagem com cortes e aterros compactados nos níveis indicados no projeto de perfis longitudinais das vias. Compensação total, em cortes e aterros, não sendo necessário empréstimo de material externo e nem bota fora.
O material orgânico resultante da raspagem inicial das vias será depositado e incorporado ao solo nas áreas de lazer como preparação para implantação de paisagismo;
- Implantação das redes de água e esgoto, com escavação e re-aterro compactado;
- Implantação do sistema de drenagem com bocas de lobo e rede de galerias de águas pluviais ligado às lagoas de retenção de águas pluviais dimensionada para tanto;
- Execução de guias e sarjetas, caixa de passagem e obras civis complementares às redes de infra-estrutura;
- Compactação e melhoria do sub-leito e pavimentação das vias

- Postejamento e instalação de rede elétrica e iluminação pública;
- Implantação do paisagismo do sistema de áreas verdes e de lazer e arborização das vias.

8.2.4. MICROBACIA HIDROGRÁFICA

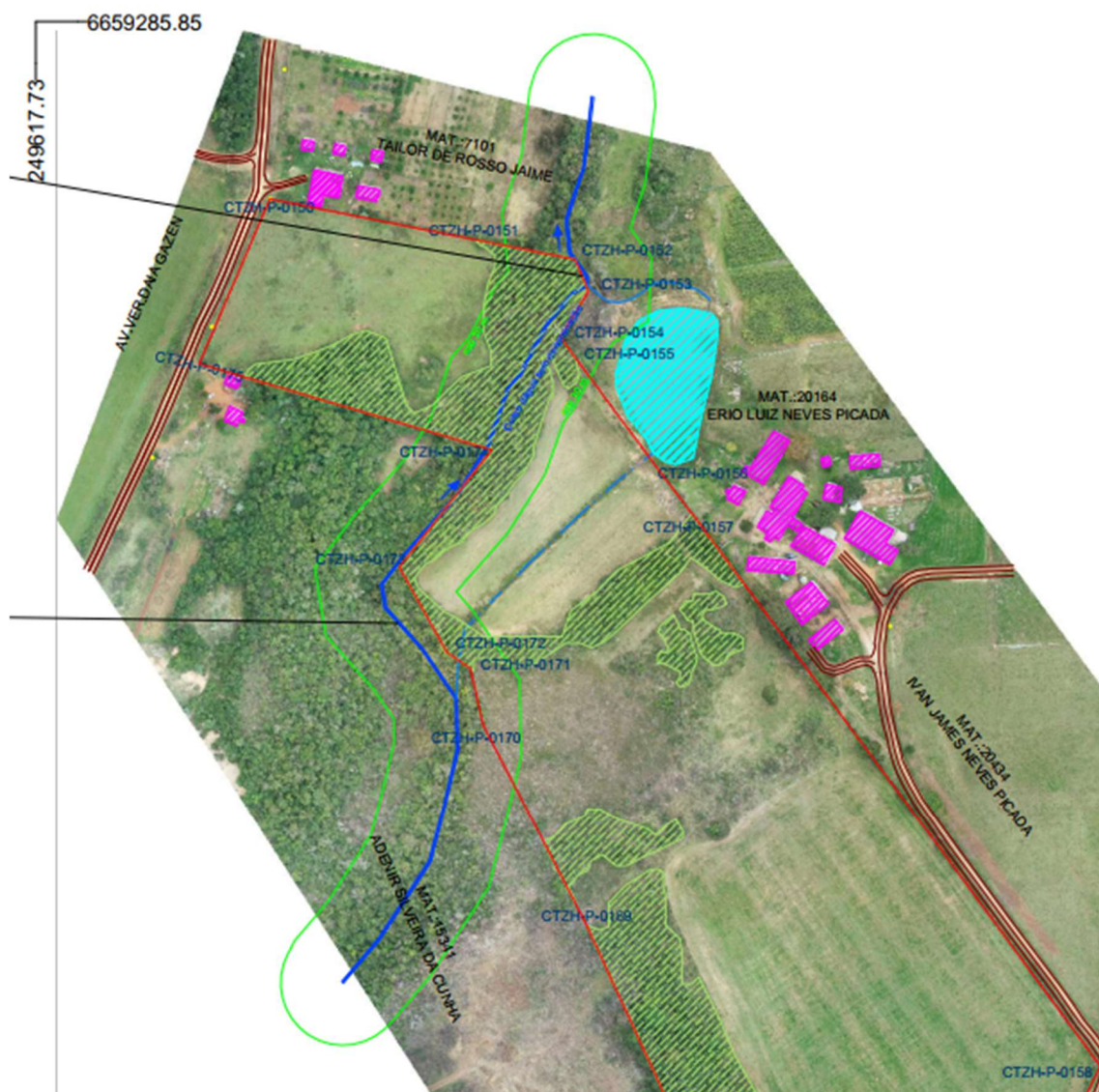
Microbacia Hidrográfica do Rio São Sepé

8.2.5. IDENTIFICAÇÃO DOS CORPOS D'ÁGUA

Na área existe um curso de água que está bem identificado e protegido pelo projeto.

FOTO AÉREA CURSO D'ÁGUA





8.2.6. ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Existe área de preservação permanente na área ao longo do córrego que atravessa o empreendimento.

8.3. IMPACTO DE VIZINHANÇA

8.3.1. ADENSAMENTO POPULACIONAL

DENSIDADE POPULACIONAL DA REGIÃO:

Para efeito de avaliar o impacto do empreendimento na demanda por serviços foi adotada uma região para análise, que consideramos ser a Área de Influência Direta (AID) do empreendimento a ser implantado.

Para definição da AID foram consideradas as barreiras naturais, a geografia da região e elementos pré-existentes como a estrada municipal e o ribeirão Preto, por exemplo.

Assim, foi adotada a seguinte Área de Influência Direta (AID):

MAPA



Total estimado de habitantes da AID, conforme levantamento por observação:
 $130 \text{ lotes} \times 3,4 \text{ habitantes/lot} = 442 \text{ habitantes}$

Densidade populacional da AID:
 $442 \text{ habitantes} / 296 \text{ ha} = 1,49 \text{ habitantes/há}$

DENSIDADE POPULACIONAL DO EMPREENDIMENTO:

Lote Residencial Unifamiliar até 2 pavimentos (tipo 1):
 $508 \text{ lotes} \times 3,4 \text{ habitantes/lot} = 1.727,2 \text{ habitantes}$

TOTAL: 1. 727 habitantes

Densidade Empreendimento:

- $1.727 \text{ habitantes} / 22,20 \text{ ha} = 77,79 \text{ habitantes/ha}$

Sendo assim, com a implantação do empreendimento a densidade da AID passaria de 1,49 habitantes/ha para 7,77 habitantes/ha.

8.3.2. EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

EQUIPAMENTOS EXISTENTES NO ENTORNO

Para efeito de avaliação de impactos do empreendimento foi feito um levantamento dos equipamentos existentes de seu entorno. Considerando que os equipamentos têm um alcance de atendimento, foi adotado para análise uma área correspondente a um raio de 2Km do empreendimento, denominada de Área de Influência Indireta (AII), delimitada pelas vias de acesso do entorno.

O levantamento dos equipamentos existentes na região da Área de Influência Indireta (AII) foi baseado no mapa dos empreendimentos disponibilizado pela Prefeitura Municipal, e também em observação.

No mapa de equipamentos anexo é possível visualizar a delimitação da área de estudo (AII) e os equipamentos presentes nessa região.

Particular	Hotel Vale Dos Campos
	CTG Indio Sepé
	CTG Maragatos
	Sociedade Esportiva Recreativa Iguaçu
	Casa Mata Hotel
	Associação de Funcionários da Cotrisel-AFC
Municipal	Escola Municipal E. F Rio Branco
	Cemitério Público Municipal
	Escola Municipal E. F Emídio Jaime
	Parque Rural de Exposição
	EMEI Dona Maria Liberata Fraga Prates
	Estrategia De Saúde Da Família Pontes
Estadual	CIEP – Centro Integrado de Educação Pública- Escola Estadual de Educação Básica Francisco Brochado da Rocha – ensino fundamental e ensino médio (Bairro Santos)

IMPACTO DO EMPREENDIMENTO SOBRE OS EQUIPAMENTOS EXISTENTES

Educação:

Para uma avaliação do impacto do empreendimento nos equipamentos de educação foram considerados dados do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), levantados para o município de São Sepé

EDUCAÇÃO	
Taxa de escolarização de 6 a 14 anos de idade [2010]	97,3 %
IDEB – Anos iniciais do ensino fundamental (Rede pública) [2021]	5,8
IDEB – Anos finais do ensino fundamental (Rede pública) [2021]	4,6
Matrículas no ensino fundamental [2023]	2.159 matrículas
Matrículas no ensino médio [2023]	597 matrículas
Docentes no ensino fundamental [2023]	180 docentes
Docentes no ensino médio [2023]	67 docentes
Número de estabelecimentos de ensino fundamental [2023]	17 escolas
Número de estabelecimentos de ensino médio [2023]	4 escolas

Para distribuir a população a ser gerada pelo empreendimento nos níveis de ensino e assim prever os impactos, foi adotada a distribuição por idade conforme determinado pelo MEC, sendo:

- Educação Infantil: até 5 anos
 - Creche: até 3 anos
 - Pré-Escola: 4 a 5 anos
- Ensino Fundamental: 6 a 14 anos

Anos iniciais: 6 a 10 anos

Anos finais: 11 a 14 anos

- Ensino Médio: 15 a 17 anos

Considerando a população do município no último Censo 2022 – 21.2198 pessoas

No entanto, ao vislumbrar um panorama futuro considerando a implantação e ocupação de um loteamento na área contígua ao Loteamento residencial Jardins, nos é possível antecipar alguns impactos e assim pensar em uma mitigação que contemple um futuro mais extenso que ultrapassa o tempo previsto de ocupação do empreendimento objeto desse estudo.

Sendo assim, na previsão estendida dos impactos nos equipamentos, consideramos a população do Loteamento Jardins (1.727 habitantes) e distribuindo essa população em grupos de idade que sirvam de referência para análise dos equipamentos de ensino, chegaríamos à seguinte distribuição:

	Pessoas		Empreendimento
População - 2022	21.219,00	%	1.727,00
até 5	1.157,00	5,45	94,12
6-14	2.247,00	10,59	182,88
15 a 17	1.282,00	6,04	104,31
Dados Ensino IBGE - 2023			
Matrículas no ensino fundamental [2023]	2.159,00	10,17	175,63
Matrículas no ensino médio [2023]	597,00	2,81	48,52

A partir dessas avaliações foi possível concluir que a população em idade escolar, após o Loteamento Jardins totalmente implantado e ocupado, será de 224 habitantes. Ao distribuímos essa parcela da população ao longo do período de tempo previsto para ocupação do loteamento é possível visualizar como o impacto nos equipamentos ocorrerá ao longo dos próximos anos.

A partir dos dados gerados, é possível verificar que após o empreendimento totalmente implantado e ocupado, 95 habitantes do total que compõem o empreendimento terão até 3 anos de idade e poderão ser atendidos por uma creche particular e uma creches municipal presentes na região.

Considerando como referência o número de matrículas na educação básica, é possível traçar um cenário futuro com a população em idade escolar do Loteamento Jardins, distribuída conforme os níveis de ensino e redes de atendimento, para avaliar o impacto sobre os equipamentos existentes no entorno.

Considerando um cenário negativo em que nos próximos 20 anos não seja criado nenhum investimento neste setor, a população atual e a população gerada pelos empreendimentos quando distribuídas conforme os níveis de ensino, nos permite visualizar o efeito desse aumento de demanda nos equipamentos de ensino.

Quando consideramos somente a população gerada pelo Loteamento Jardins, e imaginamos que o público alvo do loteamento pertence à classe B, entende-se que os habitantes buscarão as unidades de ensino existentes nos Bairros próximos ao empreendimento e que, portanto, estarão bem atendidos pelos equipamentos de ensino existentes na proximidade.

Os funcionários que trabalharão nas residências poderão utilizar os equipamentos de seu local de residência.

É importante lembrar que a tendência de desenvolvimento da região com a possibilidade de implantação de vários empreendimentos, geraram uma grande quantidade de áreas institucionais no entorno (doadas ao município), aptas a abrigar os equipamentos públicos e urbanos que se façam necessários para atender a ocupação crescente da região em que se encontra o empreendimento.

Saúde:

A Secretaria da Saúde de São Sepé no site oficial, é possível verificar a distribuição dos postos de saúde e demais instrumentos públicos da área da Saúde, conforme figuras abaixo:



UNIDADES DE SAÚDE *(Clique para expandir as informações)*

+ ESF Pontes

+ ESF 15 de Novembro

+ ESF Lôndero

+ ESF Rural

+ Unidade Block

+ Posto Centro e Vigilância Epidemiológica

+ Ambulatório Clínicas

+ CAPS 1 - Saúde Mental

+ CAPS AD



SETORES VINCULADOS *(Clique para expandir as informações)*

+ Centro Administrativo Social - CAS

+ ---- Setor de Agendamentos de Consultas

+ ---- Setor de Transporte de Pacientes

+ ---- Farmácia

+ ---- Ações em Saúde

+ ---- Administração

+ ---- Logística

+ ---- Centro de Processamento de Dados - CPD

+ Fundo Municipal de Saúde

Tomando estes valores por referência de cálculo, é possível concluir que a população gerada pelo Loteamento Jardins após totalmente ocupado (1.727 habitantes) poderia gerar pouco aumento de procedimentos, o que não teria uma representação significativa na demanda populacional a ser atendida pelos equipamentos de saúde do município.

Ao considerarmos a população gerada não só pelo Loteamento Jardins, mas também por futuros empreendimentos em glebas vizinhas, o aumento representaria muito pouco do total de atendimentos a serem absorvidos pelos equipamentos de saúde.

Na Área de Influência Indireta (AII) temos a presença de uma Estratégia De Saúde Da Família Pontes, que atende a região. Dessa forma, entendemos que

esse equipamento de saúde já é destinado a atender uma área bem maior que a Área de Influência Indireta, e considerando o aumento populacional gerado pelo Loteamento Jardins e possíveis investimentos em áreas vizinhas, e uma situação em que toda essa população passe a utilizar esse equipamento público de saúde, e que nenhum investimento neste setor seja feito durante o período de ocupação dos empreendimentos, ao final de 20 anos o mesmo pode não ter capacidade para atender a toda a demanda.

Em casos de urgência e emergência, a referência para o atendimento são as UPA, com funcionamento 24 horas ininterrupto. O Serviço de Atendimento Móvel de urgência (SAMU) também pode ser acionado, quando necessário.

CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E DEMANDA PROGRESSIVA DE OCUPAÇÃO

Com base em acompanhamento de ocupação de projetos realizados e ocupados, a ocupação de loteamentos ocorre progressivamente ao longo dos anos, conforme os lotes vão sendo ocupados pelas pelo uso residencial e ,também, atividades de comércio e prestação de serviço. Como o loteamento terá suas obras de infraestrutura executadas em 6 anos, divididas em duas etapas de implantação (Fase 01 e Fase 02) estimamos uma ocupação de 40% nos primeiros 5 anos, 70% após 10 anos, 90% após 15 anos do recebimento das obras pela Prefeitura Municipal de São Sepé, alcançando 100% da ocupação após 20 anos.

EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS PÚBLICOS PREVISTOS NO EMPREENDIMENTO:

São previstas 1 Área Institucional e 1 Área Patrimonial que somam um total de 26.636,36 m²

8.3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Atualmente a gleba apresenta uma ocupação de uso para agropecuária.

É possível verificar em seu entorno imediato o uso residencial.

Fora dessa faixa, nas zonas estritamente residencial (AER), de interesse social (AIS2), e áreas de uso misto é possível verificar uma ocupação residencial, no bairro Pontes e Santos.

A ocupação proposta para a gleba é de um loteamento de uso misto, com usos residenciais, comerciais e de prestação de serviços, seguindo assim a tendência de ocupação da região.

Além disso o Loteamento irá oferecer 25 lotes para assentamento de famílias, que poderá ser utilizado para as que estão ocupando áreas de risco.

8.3.4. VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO ATUAL

Gleba cadastrada no INCRA, ainda sem lançamento de cadastro municipal.

Valor estimado da gleba- R\$30,00/m²

VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL PROJETADO

Após as obras e parcelamento, com reserva de áreas públicas, o valor estimado do lote é de R\$200,00/m², definido por comparação com empreendimentos semelhantes na região.

Segundo material compartilhado no site do IPEA (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada), a implementação de infraestrutura nas cidades gera uma valorização dos imóveis e terrenos adjacentes. Hoje os novos empreendimentos são entregues com toda a infraestrutura implantada e em funcionamento, sendo que antes da aprovação final e implantação do loteamento, a municipalidade já

executa a cobrança das taxas referentes à expansão da infraestrutura urbana até o empreendimento. Portanto, o mesmo deixa de representar um ônus ao município e seus habitantes.

Vale lembrar que nas cidades há a figura do IPTU, que é um imposto de caráter genérico, no sentido de que independe de qualquer atividade ou serviço do poder público, e acabam sendo utilizado para finalidades genéricas que ficam a cargo do município.

A Constituição Federal determina que no mínimo 25% da receita municipal resultante de impostos seja direcionada a manutenção e desenvolvimento do ensino. Considerando que o Loteamento Jardins irá criar novos lotes, gerando uma arrecadação através do IPTU, que é lançado a partir do momento em que o loteamento é registrado e as matrículas individualizadas são geradas. Considerando ainda que após a ocupação do empreendimento os lotes abrigarão edificações que irão gerar uma outra categoria de cobrança do IPTU, mais rentável ao município, podemos concluir que apesar dos impactos gerados pelo loteamento, das mitigações que o empreendedor se compromete a cumprir sem ônus às contas municipais, e a doação de áreas ao Município para implantação de equipamentos públicos (conforme legislação municipal vigente), o mesmo acaba por colaborar com a geração de renda para a administração pública, podendo ser revertida em investimentos em saúde, educação e atendimento das necessidades da população não só do empreendimento como da região.

8.3.5. GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO

A partir da implantação e ocupação do loteamento haverá uma geração de tráfego para a região e a demanda por transporte público. O local já é atendido por transporte público que atenderá a demanda em fase de obras, além disto a empresa que vai executar a infraestrutura e as demais são responsáveis pelo deslocamento dos funcionários.

O impacto gerado pelo crescimento da população nesta região, devido a implantação do Loteamento Jardins poderá ser absorvido pela boa estrutura de vias que conectam as extremidades do empreendimento.

Considerando que em torno de 20 % da população utiliza o transporte coletivo, podemos dizer que haverá um aumento, nesta ordem na ocupação deste modal na região. O empreendedor poderá disponibilizar uma certidão de diretriz, disponibilizada pela empresa de transporte público local, garantindo o atendimento da demanda referida.

Assim, entendemos que a demanda criada pelo empreendimento irá gerar um aumento na demanda por transporte público, porém a própria empresa responsável por prestar este serviço já irá se comprometer com a adequação para atender a população.

8.3.6. SERVIÇOS DE SANEAMENTO

O município é atendido pela CORSA/AEGEA, a concessionária é que disponibiliza a rede e regulamenta o sistema de acordo com o marco regulatório.

O município está inserido no bioma **Pampa**, e na Região Hidrográfica **Atlântico Sul**.

O município tem um bom percentual de esgoto tratado, mas pouco coletado e tratado de forma adequada. A prefeitura tem incentivado o sistema de fôça e filtro e, neste sentido, o empreendimento não irá afetar e nem comprometer .

No que se refere ao fornecimento de água, atualmente mais de **79,1%** da população total de **SÃO SEPÉ** tem acesso aos serviços de abastecimento de água. A média do estado do **Rio Grande do Sul** é **86,88%** e, do país, **84,2%**.

No início do processo de aprovação do loteamento será informado os dados, como o porte do empreendimento por exemplo, para que a Concessionária possa se manifestar e emitir a Certidão de Diretrizes. Neste momento o órgão fará uma

avaliação dos impactos desse empreendimento no sistema de abastecimento de água e esgoto e manifestará as exigências quanto as obras e reforços necessários para mitigar os impactos gerados por essa nova demanda criada pelo empreendimento, e garantir a qualidade do atendimento à população.

8.3.7. DEMANDA DE ATIVIDADES DE COMÉRCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

No entorno imediato à gleba temos uma ocupação residencial, e áreas que atualmente tem uso para agropecuária. Os bairros residenciais próximos são em sua maioria bolsões residenciais fechados, ou mesmo bairros de uso misto ainda em fase de ocupação, como Bairros Pontes e Santos, por exemplo.

Considerando que a gleba ainda tem boa interligação viária com o centro que possibilita a busca por comércio e serviços que atendem as necessidades cotidianas de uma população residencial, é trabalhado um conceito de loteamento misto, onde tem-se ao longo da avenida na área central da gleba a formação de um eixo comercial e de prestação de serviços, indicados pela disponibilização de lotes de uso misto.

Essa organização visa evitar grandes deslocamentos da população em busca de serviços, cuja demanda é criada pela própria ocupação por lotes residenciais. Estando na área central do empreendimento esse eixo de serviços torna-se acessível a todas as áreas residenciais, porém sem gerar conflito de trânsito, acesso ou geração de ruídos e demais incômodos à população residente, resultando em uma convivência harmônica dos usos.

8.3.8. VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO

Tratando-se de loteamento não há implantação de edificações, de forma que não há interferência no sistema de ventilação e iluminação. Ressaltamos que a

ocupação deverá respeitar recuos conforme legislação municipal vigente e limite de altura de especificado para cada tipologia.

A análise desses fatores ficarão a cargo do município, seguindo as restrições especificadas na lei complementar que dispõe sobre o código de obras e demais legislações pertinentes, quando da aprovação das futuras edificações ao longo da ocupação progressiva do loteamento.

8.3.9. PAISAGEM URBANA E PATRIMONIO NATURAL E CULTURAL

A gleba está localizada em área contígua à zona rural definida pelo Município. A ocupação atual é com agropecuária

Não existe na gleba aspectos relevantes da paisagem urbana e patrimônio natural e cultural a serem impactados.

O projeto prevê uma vasta área verde, gerando assim uma boa faixa de preservação dos cursos d'águas.

8.3.10. INFRAESTRUTURA PÚBLICA DISPONÍVEL E ESTIMATIVA DE ATENDIMENTO DA DEMANDA FUTURA

Atualmente a gleba apresenta uma ocupação de uso para agropecuária, e portanto, não apresenta a infraestrutura de um loteamento. Tanto na Área de Influência Direta (AID) como na Área de Influência Indireta (AI) os loteamentos e mesmo empresas existentes apresentam a sua rede própria de infraestrutura já implantada e em funcionamento.

Após a aprovação do Loteamento Jardins e o período de implantação do mesmo, o empreendimento será entregue com toda a rede de infraestrutura executada conforme padrões e especificações exigidos nas certidões de diretrizes, e nos projetos a serem aprovados por cada órgão competente.

Para a emissão da certidão de diretrizes de água, esgoto, galerias de águas pluviais, e mesmo as certidões de viabilidade da RGE-CPFL e das empresas de transporte públicos, serão informados os dados indicadores de porte e tipo de

ocupação pretendida para o empreendimento, e esses dados serão considerados pelos técnicos de cada órgão e empresa para considerar se haverá viabilidade de atendimento da população gerada pelo futuro loteamento.

Todas as diretrizes e certidões indicarão a possibilidade extensão das redes até o empreendimento.

8.3.11. IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

IMPACTO SOCIOECONÔMICO NA POPULAÇÃO RESIDENTE OU ATUANTE NO ENTORNO IMPACTOS SIGNIFICATIVOS:

Apesar da configuração da gleba, que ainda não se encontra interligada aos empreendimentos do entorno imediato, entendemos que a população que ocupará o Loteamento Jardins deve ser considerada no que tange as questões de atendimento por serviços de saúde, educação e segurança.

Conforme já discutido e demonstrado neste estudo, quando considerado somente o empreendimento em aprovação neste processo, os impactos gerados não são de grades proporções, porém ao consideramos um cenário futuro que inclui o uso previsto no plano urbanístico do empreendimento traz uma alteração na paisagem do local, que vai além do uso rural para um uso urbano, mas que é enriquecido pelo paisagismo implantado em todo o sistema de áreas verdes e de lazer, que resultam em uma valorização do local e seu entorno não só do ponto de vista econômico como também da paisagem e das relações sociais com os espaços urbanos.

MEDIDAS MITIGADORAS:

Os serviços de educação, saúde e segurança são serviços públicos prestados à população pelo município, e entendemos que o setor privado não tem autonomia para interferir nestes serviços.

Contudo, o projeto do Loteamento Jardins, em respeito a legislação vigente, reservou Área Institucional, que ao final da aprovação será passada para o município para implantação de equipamentos públicos comunitários que se

façam necessários, como escolas, creches, unidades de saúde, postos policiais, entre outros.

O empreendimento promoverá, junto com o município, o reassentamento de famílias que estão situadas em áreas de ricos, com a doação de, aproximadamente, 25 lotes, para as famílias afetadas.

8.3.12. IMPACTOS SONOROS, VIÁRIO E DE SEGURANÇA, EM RAZÃO DA ATIVIDADE QUE SE PRETENDE DESENVOLVER IMPACTOS SIGNIFICATIVOS:

Entendemos que a população gerada pelo Loteamento Jardins não irá representar impacto direto no tráfego dos moradores e usuários da região.

Ao considerarmos que o empreendimento é totalmente planejado e respeita todas as diretrizes emitidas pelos órgãos responsáveis, entendemos que o empreendimento possa gerar um impacto positivo ao promover uma extensão do sistema viário, auxiliando as interligações viárias, que em um cenário futuro irão gerar alternativas de acesso e deslocamento não só para o loteamento como também para os moradores e usuários dos loteamentos e condomínios da região.

As interligações viárias, associadas ao planejamento desse novo bairro, com um mistura de usos, incentivam um uso maior do espaço público que colabora para aumentar a sensação de segurança da população.

A distribuição dos usos no loteamento promovem uma convivência pacífica das atividades, uma vez que concentra as atividades comerciais e de prestação de serviços ao longo dos principais eixos de circulação. Gradativamente os usos comerciais se dissipam e tem-se o uso residencial em bolsões, cuja disposição do sistema viário já convida a uma redução da velocidade dos automóveis, e a um uso maior interação nos principais eixos de circulação vão dissipando até um uso mais tranquilo nas áreas onde predominam o uso residencial.

Dessa forma não foram identificados impactos sonoros, viários e de segurança consideráveis.

MEDIDAS MITIGADORAS:

A mistura de usos do solo, conforme trabalhado no plano urbanístico do Loteamento Jardins, tem se mostrado como um fator positivo que colabora com as interações sociais, a utilização dos espaços públicos e de lazer. Ao criar uma situação propícia a caminhada e a utilização dos espaços públicos, do comércio e serviços locais, o ambiente passa a gerar benefícios para a saúde dos habitantes além de aumentar a qualidade de vida dessas comunidades ativas. O maior número de pessoas nas ruas, principalmente nos principais eixos de circulação, aumenta a "vigilância coletiva", e consequentemente torna esse ambiente mais "seguro".

Assim, entende-se que o plano urbanístico, a distribuição dos usos e sistema viário reforçam os pontos positivos da ocupação, minimizando possíveis impactos negativos resultantes da urbanização da gleba.

8.3.13. INTERFERÊNCIA OU IMPACTO NA PAISAGEM

IMPACTOS SIGNIFICATIVOS:

Ao considerarmos estudos relativos à urbanização é possível prever que a alteração da paisagem rural para a paisagem urbana irá trazer impactos à biodiversidade local, interferindo no trânsito dos animais, na permeabilidade do solo, no bioclima, entre outros aspectos naturais.

A proximidade com o córrego, que corta o empreendimento, torna a situação um pouco mais preocupante com relação à sua preservação e, também, à importância dos cursos d'água na manutenção da biota local.

MEDIDAS MITIGADORAS:

Apesar da parte urbana do loteamento respeitar as distâncias para a APP, e também conhecendo os efeitos negativos da agropecuária ao meio ambiente

pelo uso de agrotóxicos, pelo empobrecimento do solo, e limitação de alimentos à biota local, foram considerados os impactos causados pela urbanização de uma gleba rural.

Nesse sentido o projeto foi pensado concentrando um grande volume de área verde, com plantio adensado, próximo ao curso d'água, entendendo a importância das áreas de fundo de vale no deslocamento e interação dos animais. Uma outra proposta de mitigação do afugentamento da fauna em função da urbanização, foi a utilização do plantio de espécies que sirvam de alimento a fauna, como parte do projeto paisagístico do loteamento.

8.3.14. RISCOS AMBIENTAIS IMPACTOS SIGNIFICATIVOS:

Durante as obras do loteamento são feitas raspagens e algumas movimentações do solo, que quando não são bem planejadas podem acarretar em deslizamentos de terra, que podem chegar até o curso d'água mais próximo e atingir os trechos de mata ciliar existentes.

Após a urbanização nota-se que a impermeabilização do solo pela implantação do sistema viário e construções acarretam no aumento do escoamento superficial das águas.

MEDIDAS MITIGADORAS:

Pensando nos impactos relativos à terraplenagem e na impermeabilização do solo, como forma de mitigação serão adotadas medidas na obra evitando a supressão total de gramíneas nas áreas de raspagem e terraplenagem, além de uma programação da obra evitando os períodos chuvosos e correta manipulação do solo.

Além disso, o projeto paisagístico visa a implantação de áreas verdes com tratamento paisagístico para garantir a permeabilidade do solo.

8.3.15. GERAÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS IMPACTOS SIGNIFICATIVOS:

As obras necessárias para implantação de um loteamento, quando comparadas com obras convencionais da construção de edificações, não geram uma grande quantidade de entulho, uma vez que em sua maioria as peças já vem dimensionadas para execução das redes, e no caso da pavimentação por exemplo é feito com cautela para que não haja desperdícios com sobra de material.

Apesar de ser uma obra mais "limpa" é verificado que alguns resíduos sólidos são gerados, e dessa forma, pensar no seu correto armazenamento e descarte torna-se importante para evitar danos ao meio ambiente.

Um outro impacto a ser considerado é referente à ocupação do loteamento ao longo dos anos, que irá gerar um aumento da produção de esgoto em função do aumento da população.

MEDIDAS MITIGADORAS:

Pensando na mitigação dos impactos causados pelos resíduos sólidos produzidos pela obra do loteamento é considerado o descarte de acordo com a legislação pertinente, por empresa terceirizada, e destinação a um local apropriado estabelecido pela Prefeitura Municipal.

Serão removidos todos os resíduos e quaisquer outros detritos que sejam provenientes do exercício da obra do loteamento no seu entorno, conforme Plano de Gestão de Resíduos Sólidos anexo a esse estudo.

Com relação ao aumento da produção de esgoto em função da ocupação do loteamento, é previsto o sistema de fôça e filtro.

9. Relatório de Impedimentos no Plano Diretor, que justifiquem a proposta de OUC

Considerando os quadros abaixo, anexos ao Plano Diretor Vigente, destacando o item que o empreendimento se insere :

ANEXO II ÍNDICES URBANÍSTICOS

ÍNDICES URBANÍSTICOS							
Zonas de Uso	Índice de Aproveitamento Máximo			Taxa de Ocupação Máxima		Dimensões Mínimas	
	Cota Mínima	Uso Conforme	Uso Proibido	Uso Conforme	Uso Proibido	Testada do Lote	Área do lote
Zona Central	0,2	3**	*	90%	*	10	200
Zona Comercial	0,2	2**	*	60%	*	30	1300
Zona Residencial I	0,2	1,8	*	60%	*	12	300
Zona Residencial II	0,2	1,8	*	60%	*	10	250
Zona Residencial III	0,2	1,2	*	50%	*	10	250
Zona Mista	0,2	2	*	75%	*	10	250
Zona Industrial	0,2	1	*	75%	*	30	1800
Zona Verde	**	**	*	**	**	Gleba	Gleba
Área de Expansão Urbana	*	0,1	*	10%	*	50	5000
Área de Reserva	**	**	**	**	**	**	3 ha
Zona Comercial OBS:	Deverá ser respeitado o recuo mínimo de 53 metros (35,00 DNIT + 18,00 Rua Marginal) a contar do eixo da BR 392 para início da construção da edificação.						
**	É autorizado a utilização de Operação Urbana Consorciada de venda de Índice de Aproveitamento em até 50% do uso conforme.						
*	Definido em Lei						
Uso Conforme	Taxa máxima permitida nesta Legislação						
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	=	Área Edificada / Área do Lote					
TAXA DE OCUPAÇÃO	=	Área da Projeção Horizontal da Edificação / Área do Lote x 100					
Observação:	* Poderá ser usado índice de aproveitamento até o máximo de 5,0 caso seja apresentado projeto técnico para viabilizar a infra-estrutura urbana necessária, sendo que esta deverá ser executada pelo requerente.						
Observação:	** Regime urbanístico para uso conforme ou uso tolerado será definido mediante parecer da E.M.P.U. e submetido à apreciação do Conselho do P.D.D.M.						
Considerações: É obrigatória a apresentação de tabela com os cálculos dos índices constante da localização da zona e quadro de áreas em projeto para a aprovação do mesmo, de modo que todos devem ser indicados respeitados conforme esta lei determina.							

RECUOS OBRIGATÓRIOS

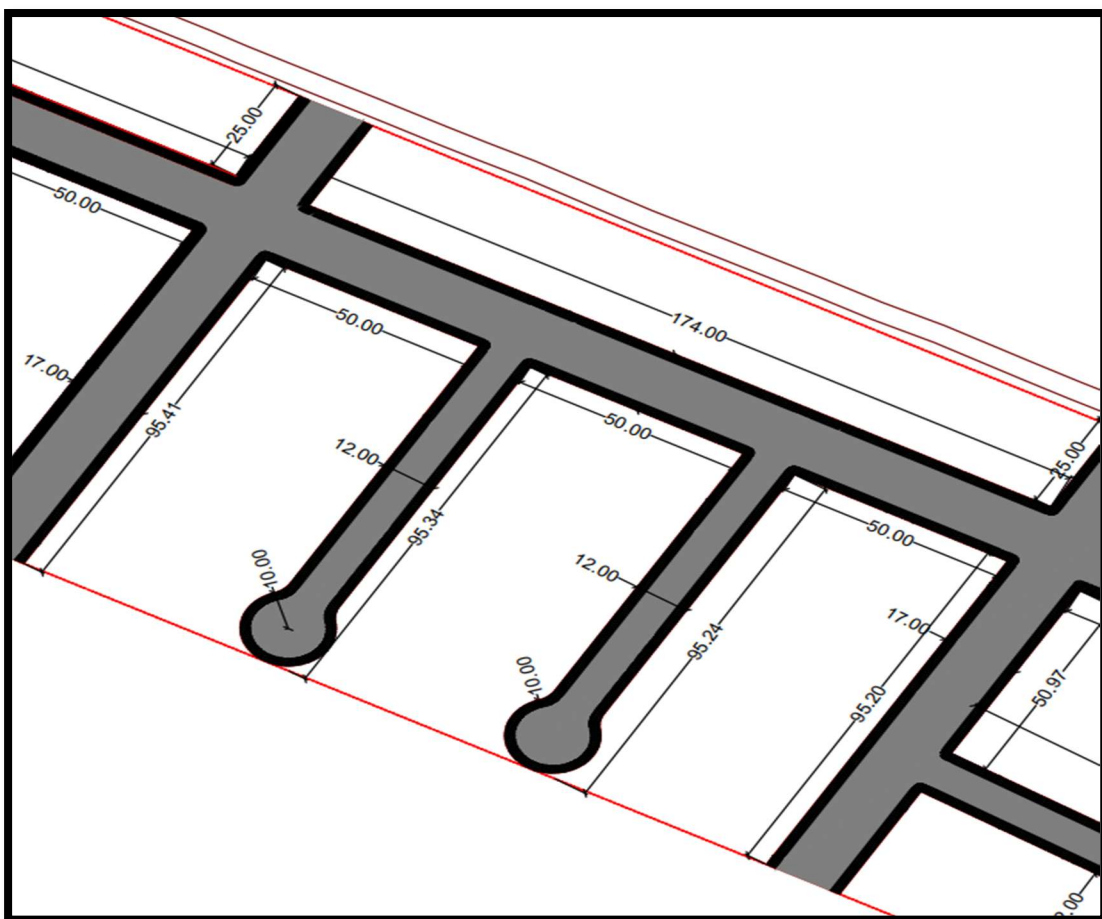
ZONAS DE USO	RECUO DE FRENTE (m)										RECUO LATERAL(m) *			RECUO FUNDOS(m) *		
	(pav)	Gabarito (em pavimentos)	H (até 2 pavimentos)	H (de 3 até 4 pavimentos)	H (mais de 4 pavimentos)	H (até 2 pavimentos)	H (de 3 até 4 pavimentos)	H (mais de 4 pavimentos)	H (até 2 pavimentos)	H (de 3 até 4 pavimentos)	H (mais de 4 pavimentos)					
ZONA CENTRAL	**	-	-	-		RDM	RDM	RDM	RDM	RDM	RDM					
ZONA COMERCIAL	**	4	4	4												
ZONA RESIDENCIAL 1	4	4,00*	4,00*	-		RDM	RDM	-	RDM	RDM	-					
ZONA RESIDENCIAL 2	4	4,00*	4,00*	-		RDM	RDM	-	RDM	RDM	-					
ZONA RESIDENCIAL 3	4	4,00*	4,00*	-		RDM	RDM	-	RDM	RDM	-					
ZONA MISTA	-	4,00*	4,00*	4,00*		RDM	RDM	RDM	RDM	RDM	RDM					
ZONA INDUSTRIAL	-	12	12	-		5	5	-	**	**	-					
ZONA VERDE	-	5	-	-		-	-	-	5	-	-					
ÁREA EXPANSÃO URBANA	-	8	-	-		-	-	-	-	-	-					
ÁREA DE RESERVA	-	10	-	-		-	-	-	-	-	-					
Taxa mínima de Permeabilidade do solo:	Taxa mínima de permeabilidade geral para as zonas de uso, exceto Zona Central e Zona Industrial: 10% (dez por cento) da área do lote.															
	Taxa mínima de permeabilidade para demais zonas: 20%.															
Observação:	* Exigido apenas para uso residencial uni-familiar, bi-familiar, multi-familiar e conjunto residencial															
Observação:	** Recuo nos fundos de ¼ (um quarto) da profundidade															
Recuo de Divisa Mínimo:	RDM 1,50 m (obrigatório somente quando houver necessidade de aberturas)															
Parâmetros Especiais:	Quando o gabarito da via for menor que o estipulado deve-se utilizar recuo viário, de modo a ser atingida a seção definida.															
Considerações: É obrigatória a apresentação de tabela com os cálculos dos índices constante da localização da zona e quadro de áreas em projeto para a aprovação do mesmo, de modo que todos devem ser indicados respeitados conforme esta lei determina.																

São Sepé, 30 de Novembro de 2017

CONFORMIDADE DOS USOS NA ZONA MISTA		
USO CONFORME	USO TOLERADO	USO PROIBIDO
Misto	Indústrias Leves	Comércio Atacadista I, II e III
Residencial: Uni-Familiar, Bi-Familiar e Multi-Familiar	Comércio Varejista Esporádico (¹)	Serviços Diversificados
Comércio: Varejista Cotidiano e Ocasional	Equipamentos Institucionais	Indústria: Terciárias, Gerais, Pesadas, Incômodas e Perigosas
Serviços Locais		Equipamentos Comunitários II
Serviços Diversificados		
Equipamentos Comunitários I		Conjunto Residencial

9.1. Largura das vias

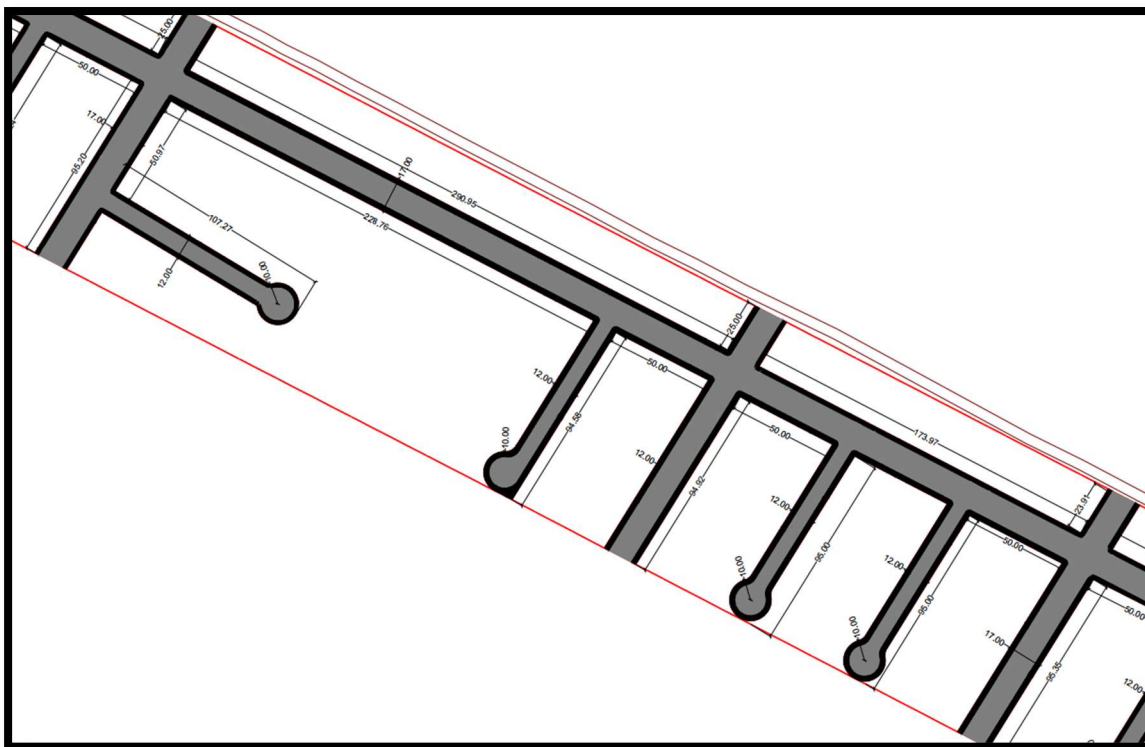
Para uma melhor ocupação da área e adequação a técnicas modernas de urbanismos que vão ao encontro do novo plano diretor, já proposto para sociedade do município de São Sepé, é que o empreendimento foi modificado em relação ao Plano Diretor vigente.



A largura das vias com culd sac, são de 10 m, estão demonstradas e especificadas no Anexo IV - Planta de Quarteirões e Sistema Viário.

9.2. Largura das Quadras

Para a perfeita conexão do loteamento como o entorno algumas quadras precisaram de uma largura maior



A largura das quadras estão detalhadas no Anexo IV – Planta de Quarteirões e Sistema Viário

9.3. Ocupar mais a área de domínio da Linha de Transmissão

O empreendedor está chegando a um acordo com a concessionária de energia que visa melhorar a ocupação da faixa de domínio da rede que atravessa o empreendimento.

Esta ocupação é permitida com o aceite da concessionária e prevista em normativa, como acontece com normalidade em outros locais, com propriedade passando para o município a solução é potencializada pelo interesse público

9.4. Utilização de potenciais APP

O empreendedor pretende ocupar um percentual muito pequeno das APP, implantando medidas mitigadoras que justifiquem, desde que não comprometa o entorno.

10. Relatório de Obras ou serviços no espaço público necessários para implementação da OUC

O empreendedor pretende realizar obras de melhoria na infraestrutura urbana e benfeitorias nos espaços públicos a critério do município, com a finalidade de mitigar as concessões feitas pelo município para a implantação do empreendimento.

11. Apresentação Sintética de Contrapartidas

Como contrapartida para o município o empreendedor se dispõe a passar para o município a quantidade de 25 lotes e investir R\$ 500.000,00 em obras de infraestrutura de pavimentação em local a ser definido pela administração (valor estimado acumulado – maio/2025 - R\$ 1.250.000,00).

Outras medidas de contrapartidas são a instalação de mobiliários públicos nas praças do empreendimento, doação de áreas, incluindo uma Concha acústica para realização de eventos de cultura, esporte e lazer (investimento estimado em R\$ 310.000,00).

Eng Ricardo Dutra
Resp Técnico - CREA -88279

Exito Incorporações Imobiliárias
Thiago Arthur Klaus