



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPUCAIA DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO

Expediente Administrativo Nº 4286 /2020
Certidão nº 111 /2019

Certifico a requerimento do adiante identificado, que em vista dos quesitos por ele formulado, que os elementos constantes dos arquivos da SMPUH são aqueles aqui respondidos.

1 - REQUERENTE: Governo do Estado do Rio Grande do Sul
Parque Zoológico

2 - IMÓVEL: Br 116, Rua 20 de Agosto e Av. Das Industrias
Bairro Zoológico

3 – FINALIDADE: Trata-se de uma Certidão de Zoneamento e Viabilidade e Diretrizes, para Parque de Diversões, Parque Aquático, Parque temático, Aquário/ Oceanario, Centro de Convenções, Hotel, Pousada, Lojas/Centro comercial, Espaço Gastronômico e Comercio.

4 - RESPOSTA:

4.0 – DO ZONEAMENTO: A área informada no expediente 4286/2020 esta localizados em área urbana do Município como Zona de interesse Ambiental Três (ZIA 3), pela BR 116 , Pela Rua Vinte de Agosto Zona Industrial (ZI) e finalmente pela Avenida das Industrias Zona Mista Quatro (ZM 4) .

“ZIA 3 - áreas com atributos ambientais relevantes, destinadas à recuperação e conservação dos recursos naturais e paisagísticos, área pertencente à Fundação Zoobotânica.

§ 3º - Na ZIA 3, somente serão permitidas a implantação dos usos estabelecidos na tabela 04, anexo VI - Uso do Solo. A implantação de quaisquer outros usos ou intervenções deverá respeitar os atributos ambientais, devendo ser submetidos à análise e autorização prévia do órgão ambiental competente e à autorização prévia do COMDEMA e Conselho Gestor do Plano Diretor - CONGEPLAD.

§ 4º - Na ZIA 3 será permitida a implantação de projetos e obras de urbanização voltados aos objetivos da mesma, desde que não criem obstáculos à dinâmica de funcionamentos do Parque Zoológico e Horto Florestal.

§ 5º - Os projetos e as obras citados nos parágrafos deste artigo dependerão obrigatoriamente de parecer favorável do órgão ambiental competente e aprovação do COMDEMA e do Conselho Gestor do Plano Diretor - CONGEPLAD.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPUCAIA DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO

4.0.1 – TAXA DE OCUPAÇÃO

BR 116- ZIA 3-T.O.= 5%

Rua Vinte de Agosto- ZI -T.O.=75%

Av. Das Industrias- ZM 4- T.O.=70 %

4.0.2 – INDICE DE APROVEITAMENTO

BR 116- ZIA 3- I.A.= 0.1

Rua Vinte de Agosto- ZI – I.A=1.5

Av. Das Industrias- ZM 4- I.A=3

4.0.3 – TAXA DE PERMEABILIDADE

BR 116- ZIA 3-T.P.= 80%

Rua Vinte de Agosto- ZI –T.P=10%

Av. Das Industrias- ZM 4- T.P=15 %

4.0.4 – RECUO DE JARDIM

BR 116- ZIA 3= 10.00 metros

Rua Vinte de Agosto- ZI = 6.00 metros

Av. Das Industrias - ZM 4=4.00 metros

“Art. 61 - No caso em que a via de circulação for o limite entre zonas, este será definido pelo eixo da via.

Parágrafo Único. Quando o limite de zonas não for uma via de circulação, deverão ser consideradas como limite as linhas de divisa de fundos dos terrenos lindeiros à via onde se localizam.

Art. 62 - Para efeito de implantação de atividades, nos casos em que a via de circulação for o limite entre zonas de uso, os imóveis que fazem frente para esta via poderão se enquadrar em qualquer dessas zonas, prevalecendo, em qualquer caso, os índices de controle urbanístico estabelecidos para a zona de uso na qual o imóvel estiver inserido.

Parágrafo Único. Para efeito de aplicação do disposto neste artigo, a face da quadra onde se situa o imóvel, deverá ter a maior parte de sua extensão abrangida pelo limite entre as zonas.

Art. 63 - Os proprietários de lotes que possuam testadas para logradouros situados em zoneamentos diversos poderão optar pela utilização dos parâmetros de uso e ocupação de apenas um desses zoneamentos, desde que possuam inscrição imobiliária no logradouro correspondente ao zoneamento escolhido”



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPUCAIA DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO

4.0.5-ALTURA- Poderá ser construído nas divisas ,respeitando, uma altura máxima de até 9,40 metros, após obedecer ao afastamento de $A=H/6$ e recuo obrigatório.

4.1 – CARACTERÍSTICAS: Viabilidade para Parque de Diversões, Parque Aquático, Parque temático, Aquário/ Oceanario , Centro de Convenções , Hotel, Pousada, Lojas/Centro comercial, Espaço Gastronômico e Comercio.

Dez por centos (10%) das vagas de estacionamento do empreendimento, deverão ser destinados a portadores de necessidade especiais (PNE), conforme lei de acessibilidade. O bicicletário deve ser compatível com a demanda.

5.0 – DIRETRIZES:

5.1 – GERAIS:

5.1.1 - Projetos deverão obedecer ao código de obras, plano diretor e leis pertinentes. Deverá ser adequados à topografia local, preservando-se as condições naturais de escoamento das águas superficiais.

5.1.2 - A Secretaria Municipal de Meio Ambiente deverá se manifestar quando à viabilidade.

5.1.3 - O empreendedor deverá solicitar licenciamento ambiental conforme leis vigentes.

5.1.4 - Para a obtenção do licenciamento ambiental e aprovação de projeto o empreendedor deverá efetuar o estudo de impacto de vizinhança (EIV) e estudo de impacto de trânsito (EIT).

5.1.5 - As medidas mitigadoras serão apresentadas no EIV, levadas ao CONGEPLAD, que poderá se manifestar favoravelmente ou solicitar complementação, emitindo parecer.

5.1.6 - Além das medidas mitigadoras apresentadas pelo empreendedor o Município poderá solicitar medidas compensatórias que no seu entender são necessárias para absorver os impactos causados pelo empreendimento no que se refere à infraestrutura e ou nos serviços existentes no entorno.

6.0 – ACESSO E VIAS INTERNAS:

6.1 - Vias internas do empreendimento, devem satisfazer o fluxo previsto respeitando acessibilidade prevista.

6.2 - O empreendimento deverá ter acesso projetado para vias consagradas, e terá que prever recuo adequado para as manobras de veículos e entrada e saída simultâneas para dois ou mais veículos, solicitar alinhamento junto ao DNIT.

6.3 - Além da exigência descrita no item anterior, o empreendedor deverá projetar e executar faixa de desaceleração recuada ao longo da testada do empreendimento, junto à via pública quando for o caso. Deve ser obedecido o gabarito oficial das vias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPUCAIA DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO

7.0 – DA INFRA ESTRUTURA:

7.1 - Todas as ruas internas do Empreendimento deverão ser pavimentadas com blocos intertravados de concreto ou similar, com resistência compatível com a previsão de tráfego pretendido para esta via e meio fios de concreto.

7.2 - O empreendedor deverá apresentar viabilidade das concessionárias locais de pronto atendimento no que se refere ao abastecimento de energia elétrica, abastecimento de água e de esgotamento sanitário.

7.3 - Os passeios de pedestres deverão ser pavimentados com blocos intertravados de concreto ou similar, adaptados a legislação de acessibilidade vigente. Este tipo de pavimentação será usado nos passeios internos aos condomínios e também no passeios externos, junto aos logradouros públicos.

7.4 - Os passeios públicos e passeios internos, as esquinas deverão rampas de acesso para portadores de necessidades especiais (PNE), com meio-fio rebaixado e pavimentação com piso podotátil de maneira que o material terroso não invada a pista. Esta rampa deverá ter largura mínima de 1,20m e declive máxima de 8,33% de acordo com a legislação de acessibilidade vigente,

7.5 - Todo o perímetro do empreendimento deverá ser fechado. O empreendedor deverá indicar em projeto o tipo de material a ser usado, e observar uma altura mínima de 1,80m.

7.6 - O empreendedor deverá prever o empreendimento dos seguintes serviços e equipamentos:

a) A rede de drenagem pluvial do condomínio deverá ser aprovada junto a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, com parecer da Secretaria Municipal de Obras e da Secretaria Municipal de Meio Ambiente. Deverá conter caixa de retenção pluvial dimensionada conforme empreendimento.

b) Poderá ser solicitado ao empreendedor a instalação de estação compacta de tratamento de esgoto sanitário, que atenda a demanda do empreendimento.

c) O empreendedor deverá aprovar projeto de PPCI junto ao Corpo de Bombeiros local.

d) A área pertencente ao Parque Zoológico deve estar livre de obras irregulares e poderá ser analisado acesso pela Rua Rubem Berta dentro do Horto Florestas com acesso pela passarela, opção de um segundo acesso.

e) Todos os projetos anteriormente relacionados deverão ser entregues encadernados em pastas, junto com projeto do estrutural, três cópias do arquitetônico, uma cópia do PPCI aprovado, com as devidas planilhas da NBR 12721, durante a aprovação dos projetos pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, também deverá ser entregue cópias digitalizadas de todos os projetos.

Pz

/

AD



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPUCAIA DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO

f) O empreendedor deverá propor solução para minimizar os efeitos causados pela ocupação da área na rede de drenagem municipal.

g) O empreendedor deverá apresentar projeto e executar sistema de armazenamento de águas pluviais e de reuso.

7.6 - Todos os serviços de manutenção interna da infraestrutura do condomínio são de responsabilidade do Empreendedor.

7.7 - A coleta de resíduos interna do empreendimento é de inteira responsabilidade do empreendedor, os mesmos são responsáveis pela destinação do resíduo. Deverá ser previsto espaço específico para depósito do resíduo até sua retirada pelo poder público, dentro dos limites da área do condomínio e de fácil acesso a veículos. As caixas de lixo deverão ser separadoras.

7.8- Apresentar Plano de gerenciamento de resíduos da obra e seu destino, cumprindo todas as normas técnicas de transporte, sinalização e segurança. Fechamento do canteiro de obra e suas devidas instalações.

9.0 – DA VIABILIDADE:

9.1 - O Município considera viável o empreendimento, desde que cumpridas todos os condicionantes acima especificados e das legislações urbanísticas e ambientais municipais, estaduais e federais pertinentes.

9.2- Para a obtenção do habite se e licenças pertinentes, o empreendedor deverá cumprir todas as exigências, compensações e termos de compromisso por ele assumido.

9.3 - Esta Viabilidade tem prazo de dois (2) anos.

Sapucaia do Sul, 04 de maio de 2020 .

Luis Rogério Link
Prefeito Municipal

José Luiz Daudt
Sec. Mun. de Planejamento Urbano

Olizandra Marília de Souza
Secretária Municipal de Meio Ambiente