



Av. Paulo Maciel de Moraes, 1003
Telefone/FAX: 51 3662 3030
95500-000 Santo Antônio da Patrulha –RS
www.acisap.com.br – acisap@acisap.com.br

05 de novembro de 2015.

Exmo. Sr.
José Carlos Santos Oliveira
Presidente do Conselho do Plano Diretor
Prefeitura Municipal
Santo Antônio da Patrulha RS

Prezado Senhor:

Nos últimos quatro meses, os associados da Associação Comercial, Industrial e de Serviços de Santo Antônio da Patrulha (Acisap) realizaram diversas reuniões para compor uma série de sugestões à revisão do Plano Diretor do Município. Os encontros foram realizados na sede da instituição e contaram a presença de representantes dos mais diversos segmentos do setor produtivo patrulhense. Indústria, comércio e serviços estiveram junto à mesa para o debate e a construção de novas soluções para o crescimento de Santo Antônio da Patrulha.

Em todos os encontros, o debate foi norteado pela busca de um pacto social que contemple a combinação entre o desenvolvimento econômico, a melhoria dos indicadores sociais e o mais sustentável uso possível do espaço territorial. Com esta diretriz, os participantes das reuniões apuraram as demandas dos empreendedores do setor imobiliário e da construção civil, buscando sempre o equilíbrio com as exigências sociais e ambientais colocadas ao lume da legislação vigente em todas as esferas.

Ao longo das discussões, onde sempre foram acrescentados dados e percepções de uma sociedade cada vez mais complexa e abrangente em suas exigências de toda ordem, a preocupação em adequar o espaço urbano de Santo Antônio da Patrulha ao crescimento econômico e social esteve presente. O texto com as sugestões a seguir tem o objetivo de tornar a cidade mais atraente para a captação de novas oportunidades de geração de emprego, renda e negócios. Com seu marco legal sintonizado com as atuais necessidades da sociedade e do mercado, Santo Antônio fica ainda mais bem posicionado na rota dos investimentos que surgem no Rio Grande do Sul.

Santo Antônio da Patrulha está localizada em um excelente ponto estratégico ao centro de um triângulo formado pela Capital, o Litoral Norte e a Serra Gaúcha. Por natureza, a cidade já é um atrativo. Basta que a sociedade patrulhense tenha suas leis de ocupação do solo e de desenvolvimento voltadas para a atração de investimentos.



Av. Paulo Maciel de Moraes, 1003
Telefone/FAX: 51 3662 3030
95500-000 Santo Antônio da Patrulha –RS
www.acisap.com.br – acisap@acisap.com.br

As sugestões a seguir contemplam o crescimento econômico, a melhoria da acessibilidade, a mobilidade, a valorização da área central da cidade, o respeito e a convivência sustentável com a variável ambiental e o respeito com o passado através do reavivamento das construções históricas.

Colocamos-nos a disposição dessa Municipalidade para apreciação de nossas sugestões.

Com o presente conjunto de adequações ao Plano Diretor, os associados da Acisap buscam tornar Santo Antônio da Patrulha uma cidade mais dinâmica e ainda mais preparada para o futuro e para o bem-estar das atuais e novas gerações de patrulhenses e de todos que fazem desta terra o seu lar.

Carmen Alminhana Monteiro

Presidente

MAM



Av. Paulo Maciel de Moraes, 1003
Telefone/FAX: 51 3662 3030
95500-000 Santo Antônio da Patrulha –RS
www.acisap.com.br – acisap@acisap.com.br

SUGESTÕES DA ACISAP

REVISÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE SANTO ANTÔNIO DA PATRULHA

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – LEI COMPL. Nº 044

EMENTA: Altera a redação da Lei Complementar nº 044, de 10 de outubro de 2006, que Institui o Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Urbano de Santo Antônio da Patrulha, define o perímetro urbano, cria o Conselho Gestor e dá outras providências.

Art. 1º - A **Lei Complementar nº 044, de 10 de outubro de 2006**, passa a vigorar com as seguintes alterações:

SUGESTÃO 01

Fica acrescido artigo, numerado como art.29-A, com a seguinte redação:

"Art. 29-A - Expansão Urbana: Fica considerada área de expansão urbana as áreas lindeiras, as zonas já consideradas em um prolongamento de 2 km de raio. Fica também determinado que na implantação de qualquer evento imobiliário, industrial e comercial não necessitará de apreciação do Conselho Plano Diretor, desde que atenda os pré-requisitos da zona limítrofe.

SUGESTÃO 02

O art. 34, I passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art.34

I – APP – Área de Proteção Permanente - no perímetro urbano e nas áreas de expansão - DEVE SER REGULAMENTADA EM CONFORMIDADE COM LEGISLAÇÃO FEDERAL VIGENTE.



Av. Paulo Maciel de Moraes, 1003
Telefone/FAX: 51 3662 3030
95500-000 Santo Antônio da Patrulha –RS
www.acisap.com.br – acisap@acisap.com.br

- a) - Em imóveis urbanos com construção regularizada sobre faixa e APP, seja permitida, em caso de demolição, nova edificação, mantendo os antigos alinhamentos de frente e fundos respeitando o item anterior. Reportando-se aos índices das Zonas em que ficam inseridas.
- b) - Em áreas urbanas consolidadas, onde houver obra de interesse público, ruas, praças, ciclovias, ficam supridas a APP.
- c) – Deve ser providenciado estudo técnico para dimensionar larguras dos arroios e afluentes.
- d) – Deve ser providenciado estudo técnico viabilizando projetos para canalização dos arroios Pitangueiras e Passo dos Ramos, e seus afluentes, nas áreas urbanas centrais consolidadas.

SUGESTÃO 03

Fica acrescido artigo, numerado como art.39-A, com a seguinte redação:

"**Art. 39-A** - Será anexado à Zona ZC5, a área delimitada pela união do eixo da Rua João Pedroso da Luz, marcado na planta 03, a partir daí seguindo pela Rua Capitão Antônio Nunes Benfica até encontrar o eixo da Rua Sete de Setembro, seguindo por esta até o encontro com o eixo da Rua Ari José Brito da Luz, seguindo daí até encontrar novamente o eixo da Rua Capitão Antônio Nunes Benfica e por essa segue até o encontro com o eixo da Avenida Paulo Maciel de Moraes. Sugere-se que a Avenida Paulo Maciel de Moraes também seja anexada à ZC5, no trecho que compreende a Rua Cel. Antônio Xavier da Luz e a Rua João M. Espínola.

SUGESTÃO 04

O art. 65 - fica acrescido de incisos e parágrafos, ficando os mesmos com a seguinte redação:

"**Art.65**

- a) Em caso de uso comercial nos dois primeiros pavimentos, ficam computados no índice e na altura estes dois pavimentos.
- b) Poderá sem prejuízo na contagem índice e altura, colocar residência do zelador e outros acessórios condominiais no pavimento térreo.



Av. Paulo Maciel de Moraes, 1003
Telefone/FAX: 51 3662 3030
95500-000 Santo Antônio da Patrulha –RS
www.acisap.com.br – acisap@acisap.com.br

c) 1º São isentas do cômputo no Índice de Aproveitamento as áreas construídas não-adensáveis:

I - destinadas à guarda de veículos, nos prédios residenciais, acima do solo: até o máximo de 02 (duas) vagas por economia com área computável de até 75m² (setenta e cinco metros quadrados); de 03 (três) vagas por economia com área computável de 75 m² (setenta e cinco metros quadrados) até 120 m² (cento e vinte metros quadrados); de 04 (quatro) vagas por economia com área computável superior a 120m² (cento e vinte metros quadrados); e sem limite de vagas, quando localizadas no subsolo da edificação;

II - destinadas à guarda de veículos nos prédios não-residenciais;

III - de apoio, tais como reservatórios, casa de bombas, casa de máquinas de elevadores, área para depósito de lixo, transformadores, geradores, medidores, central de gás e centrais de ar-condicionado;

IV - de uso comum, tais como portarias, circulações, acessos, zeladoria e áreas de lazer e esporte;

V - destinadas a sacadas, varandas ou balcões em prédios residenciais, abertas ou até totalmente envidraçadas, até o limite de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de profundidade em relação à face externa do peitoril, desde que vinculadas à área social da unidade residencial;

§ 2º O somatório das áreas referidas nos incisos III, IV e V do § 1º não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) da área computável no Índice de Aproveitamento.

Parágrafo Primeiro - As alturas serão medidas a partir do ponto médio do comprimento do passeio observando, para cada zona, o que consta no quadro I e adotando-se para da presente Lei, a altura média de no máximo 3m (três metros) por pavimento exceto quando a exigência de pé-direito estabelecer dimensão diferente.

Parágrafo Segundo - **Altura:** Zonas zc2 e zc5 – sugere-se revisar no sentido de aumentar altura máxima para 36m e o IA para 6.

Zonas zc3 e zc4 – sugere-se revisar no sentido de aumentar altura máxima para 18m e o IA para 4.

Parágrafo terceiro - No trecho da rua Marechal Floriano Peixoto, do ginásio Santa Teresinha até a rua Coronel José Nunes, fica autorizado nos mesmos



Av. Paulo Maciel de Moraes, 1003
Telefone/FAX: 51 3662 3030
95500-000 Santo Antônio da Patrulha –RS
www.acisap.com.br – acisap@acisap.com.br

índices com preservação das fachadas dos imóveis inventariados pelo Conselho do Patrimônio Histórico.

Parágrafo Quarto - Na zona de interesse cultural histórico segue obrigatória a construção seguindo o alinhamento frontal somente nos trechos que contemplam frente para a Avenida Borges de Medeiros e para a Avenida Marechal Floriano Peixoto

SUGESTÃO 05

Nos art. 71, 72, 73 e 74 ficam alterados os incisos II e III, que passam vigorar com a seguinte redação:

"Art. (...)

II - estão isentas de afastamento lateral edificações de até 02 pavimentos (6m +altura de telhado), e da mesma forma os dois primeiros pavimentos de qualquer edificação, no caso de não haver aberturas nas faces laterais. Havendo, respeita-se recuo mínimo atual de 1,50m.

III - os recuos, lateral e de fundos, para os prédios que ultrapassarem os limites máximos previstos para construção na divisa, acima descritos, deverão ser livres de construção e não poderão ser inferiores a 18% (dezoito por cento) da altura total da edificação (no caso de recuos laterais, em seu somatório), garantido um mínimo de três metros (também, no caso de recuos laterais, considerando-se seu somatório).

SUGESTÃO 06

Fica acrescido artigo, numerado como art.81-A, ficando com a seguinte redação:

"Art. 81-A - Cobertura: Implantação 50% de área construída sobre a área da laje própria. Recuo 80cm lateral e 3m frontal. (Na fachada da frente e na fachada dos fundos).

SUGESTÃO 07



Av. Paulo Maciel de Moraes, 1003
Telefone/FAX: 51 3662 3030
95500-000 Santo Antônio da Patrulha –RS
www.acisap.com.br – acisap@acisap.com.br

O art. 83 fica acrescido dos seguintes parágrafos:

"Art. 83

Parágrafo Primeiro § 1º - Os desmembramentos e parcelamentos em áreas cuja divisão resulte em áreas superiores a 10.000m² cada ficarão isentos de doação de área verde e institucional.

Parágrafo Segundo § 2º - No caso da alienação de área igual ou inferior a 10.000m², dentro de uma área maior deverá esta destinar 5% sobre a área fracionada para área institucional.

<u>OUTROS PONTOS PARA AJUSTES:</u>

- Loteamento: Industrial (dimensão da área e do lote), residencial lotes de com área mínima de 250m², tendo testada principal mínima de 10m (exceto esquinas – mínimo 12m) e profundidade mínima de 25m.
- Condomínios Horizontais - criar lei específica
- Distrito Urbano - criar lei específica
- Área Industrial – definir localização
- Atividades / Tamanho das Vias – proposta de implementar em todos os loteamentos via principal com características de ZC1, para que nela sejam permitidos e estimulados comércio e serviços locais. Seu dimensionamento mínimo deve ser adequado para receber tal zoneamento, e definido em estudo técnico específico.
- Zona de transição – estudar a redução do lote mínimo.
- Os projetos terão validade de dois anos, para início de sua execução, sendo que após será necessária sua revalidação, junto a Prefeitura Municipal.
- **Prefeito: Decreto lei determinando o prazo máximo para análise de projeto será de 10 dias, estipulando o mesmo prazo para retorno de reanálises em caso de necessidade.**

Atenciosamente,

Carmem Alminhana Monteiro
Presidente