



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GESTÃO 2021/2024
GABINETE DO PREFEITO

OF. Nº 032/2025

Guaíba, 13 de Janeiro de 2025.

Senhor Presidente,

Honra-nos cumprimentá-lo, na oportunidade em que respondemos ao **Ofício nº 162/2024**, desta Casa Legislativa, que nos encaminhou o **Requerimento nº 485/2024** apresentado pelo **Vereador Airton Elegância – Podemos**.

O referido Requerimento traz os seguintes questionamentos:

Visando o aumento que está acontecendo na população, devemos nos preocupar com creches, escolas, postos de saúde e demais serviços para atender essas novas famílias.

REQ. 485/2024 - AUTORIA: Ver. Airton Elegância
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/porta/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 028146 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 6696D83ACC0EEF4F01C3839C7E227D6D





PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GESTÃO 2021/2024
GABINETE DO PREFEITO

Na oportunidade em que cumprimentamos Vossa Excelência, vimos por meio deste através de nosso corpo técnico, enviado as seguintes informações:

A unidade conservação Parque natural municipal Morro José

Lutzenberger – PNMMJL e o trecho com o processo de acesso para a Avenida Comendador Ismael Chaves Barcellos de contrapartida do empreendimento Portal do Conde; e ainda, o trecho de projeto da duplicação da Avenida Comendador

Ismael Chaves Barcellos de contrapartida do empreendimento Estância do Conde, ainda não entregue, pois será analisado a substituição desta entrega por obras, uma vez que em análises recentes constatou-se que um alargamento da via apenas seria suficiente para a demanda do acesso já projetado. Ainda, foi recebida uma área de terras de 20.000,00m², na zona sul do Município – matrícula do Registro de Imóveis nº 67926 (em anexo) , onde instalou- se a Usina de Asfalto.

Ambos tiveram apenas flexibilização de regime quanto a extensão da aplicação do zoneamento, corredor de comércio e serviços urbanos - CCSU de cerca de 75m de profundidade para o total da área de 300m, demonstrado no mapa 2.

Não há qualquer flexibilização de regime para o empreendimento da empresa Yurban em trâmite, fase de emissão de Licença Prévia e aprovação de anteprojeto após o trâmite ambiental.

Salientamos que o Plano Diretor do Município não refere em profundidade de abrangência do regime, apenas cita que cada um deles é formado por todos os lotes que fazem frente para o zoneamento em questão.

A Secretaria de Planejamento entendeu pertinente o envio para o Conselho do Plano Diretor para decisão da abrangência da profundidade do regime, pois as frentes testadas dos imóveis eram de pequena proporção em relação a sua profundidade, embora fosse possível de forma administrativa essa decisão.

Com isso o Conselho do Plano Diretor resolveu pela extensão e cobrança da contrapartida de projeto para o Portal do Conde, o que foi tratado como caso análogo no empreendimento Estancia do Conde por referirem-se a projetos que o Município entendia benéficos ao desenvolvimento da área diversificando sua tipologia e agregando valor imobiliários propriedades do entorno, todas localizadas em um dos acessos principais do Município (pela Br. 116 e Av. Dr. Nei Brito mais Av. Com. Ismael Chaves Barcellos).

Toda essa Região é considerada bem abastecida quanto a infraestrutura com adutoras de água, rede de alta tensão em frente e proximidade com o emissário de esgoto principal da cidade e ao lado do canal de drenagem da região, a jusante dele, sem afetar as ações a montante. A reversão da





PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GESTÃO 2021/2024
GABINETE DO PREFEITO

deficiência de mobilidade vinha sendo construída em exigências de contrapartida dos empreendimentos.

Elas não foram audaciosas em virtude de ausência de Lei específica á época, por serem pequenas concessões e pelos empreendimentos serem objetos do Programa Minha Casa Minha Vida, e portanto, de orçamento limitado para sua viabilidade. O Portal do Conde foi o primeiro empreendimento MCMV com infraestrutura condominial, elevador e apartamentos com sacada e churrasqueira, maior em cerca de 3m² que os demais empreendimentos do mesmo programa. Na época sendo um produto inexistente e impar no Município. Quanto a questão dos equipamentos comunitários, possuímos áreas reservadas para a implantação de praça ESF e EMEI no entorno próximo ao empreendimento , conforme mapa 2.

b) Os procedimentos para aprovação urbanística de loteamento para condomínios e licenciamento que são previstos no anexo 16 e artigo 248 e seguintes do plano diretor, lei municipal 2.146/2006. Conforme anexos:

1. LP
2. Anteprojeto
3. LI
4. Definitivo
5. Habite-se
6. EIV's

Quanto ao licenciamento das construções, os trâmites são conforme artigo 276 da Lei 2.146/2006.

c) A extensão consta indicada no mapa 2 e descrita na alínea "a", bem como as contrapartidas;

d) Encaminha-se em anexo os EIV's dos empreendimentos do Portal do Conde e do Estância do Conde. O empreendimento da empresa Yurban ainda não chegou nesta fase e, portanto inexistente material.

e) As áreas dos empreendimentos Portal, Estância do Conde estão fora da área de APP do Lago Guaíba de 30,00m, sua linha do fundo a cerca de 735m da borda da calha do leito regular do lago. O empreendimento da yurban ainda analisa-se essa questão.

O Departamento de Licenciamento Ambiental informa sobre as condições ambientais relacionadas aos empreendimentos Portal do Conde, Estância do Conde e Planimob, conforme detalhado abaixo:

1. Condomínio Portal do Conde:
 - 1.1. Planície de Inundação:

De acordo com o levantamento topográfico, o empreendimento está localizado na cota mais baixa de 3,185 metros, conforme marco geodésico PMG 06





PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GESTÃO 2021/2024
GABINETE DO PREFEITO

(Monografia do Marco, anexada ao processo de licenciamento ambiental). A cota de inundação adotada em Porto Alegre, na Estação do Cais da Av. Mauá, é de 3,00 metros, o que posiciona o empreendimento fora da planície de inundação do Lago Guaíba.

Contudo, no desastre natural de maio de 2024, o nível do lago atingiu 5,35 metros, afetando o empreendimento.

1.2. Áreas de Preservação Permanente (APP):

Os estudos apresentados não identificaram áreas de preservação permanente. O empreendimento está inserido em área urbana antropizada, anteriormente utilizada como pastagem para ungulados. Contudo, ao sul do empreendimento, existe a Vala de Drenagem principal do bairro Santa Rita. Para esta vala de serviço foi solicitada uma faixa não edificante de 5 metros para a manutenção da referida vala.

1.3. Supressão de Vegetação:

Foram realizados transplantes de exemplares de Jerivá e Corticeiras dentro do próprio empreendimento. A compensação da vegetação suprimida foi realizada parcialmente na gleba do empreendimento e também por meio da doação de mudas que foram plantadas em vias públicas como a Av. Castelo Branco, Av. Victor Scalco e Av. Beira Rio.

2. Estância do Conde:

2.1. Planície de Inundação:

Sua parte mais baixa está próxima à cota de 3,185 metros, conforme o marco geodésico PMG 06, o mesmo utilizado no empreendimento Portal do Conde. A cota de inundação adotada em Porto Alegre, na Estação do Cais da Av. Mauá, é de 3,00 metros, o que posiciona o empreendimento fora da planície de inundação do Lago

Guaíba. Contudo, no desastre natural de maio de 2024, o nível do lago atingiu 5,35 metros, afetando o empreendimento.

2.2. Áreas de Preservação Permanente (APP):

Os estudos ambientais não identificaram APPs. O local serviu como depósito de uma empresa de materiais de construção até 2019, estando desativado na época das aprovações do empreendimento. Os estudos ambientais também não identificaram áreas sensíveis no local do empreendimento.

2.3. Supressão de Vegetação:

A supressão de vegetação será compensada conforme as exigências da Autorização para Supressão de Vegetação emitida para o empreendimento, como o mesmo ainda está em fase de instalação, as compensações ainda não foram executadas.

3. Planicom





PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GESTÃO 2021/2024
GABINETE DO PREFEITO

3.1. Planície de Inundação:

Grande parte da gleba está abaixo da cota de cheia da planície de inundação do Lago Guaíba. O desastre natural de maio de 2024 reforçou a necessidade de novos estudos para adequação do projeto, já que as cotas projetadas foram consideradas insuficientes para eventos extremos semelhantes.

3.2. Áreas de Preservação Permanente (APP)

Os estudos ambientais identificaram a presença de APPs lindeiras ao empreendimento, exigindo cuidados adicionais em relação às áreas protegidas.

3.1. Condições Gerais:

A área onde estão sendo elaborados projetos para implantação de um condomínio era utilizada para pastagem de gado de corte. O processo de licenciamento foi interrompido temporariamente devido à negociação de uma área lindeira, sendo retomado posteriormente, mas sem a emissão de autorizações ou licenças ambientais até o momento.

Contando com a costumeira atenção e colaboração. Ficamos à disposição para qualquer esclarecimento.

Atenciosamente,

MARCELO
SOARES
REINALDO:8992
3570010

Assinado de forma
digital por MARCELO
SOARES
REINALDO:89923570010
Dados: 2025.01.16
15:12:52 -03'00'

Marcelo Soares Reinaldo
Prefeito Municipal

Ao
Exmo. Srº,
João Caldas
M. D. Presidente da Câmara Municipal – Guaíba/RS

REQ 485/2024 - AUTORIA: Ver. Airton Elegância
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 028146 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 6696D83ACCC0EEF4F01C3839C7E227D6D

