

PARCELAMENTO DO SOLO NA FORMA DE CONDOMÍNIO URBANÍSTICO: ANÁLISE DAS ETAPAS DE ELABORAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETO

Adley Felipe Giralдино

Acadêmico do Curso de Engenharia Civil da Faculdade da Serra Gaúcha
adley.giralдино@fsg.br

Augusto Couto Rother

Acadêmico do Curso de Engenharia Civil da Faculdade da Serra Gaúcha
augusto.rother@fsg.br

Eduardo Vargas

Acadêmico do Curso de Engenharia Civil da Faculdade da Serra Gaúcha
eduardo.vargas@fsg.br

Glauca Mendes Roveda

Acadêmica do Curso de Engenharia Civil da Faculdade da Serra Gaúcha
glauca.roveda@fsg.br

Daniela C. Fastofski

Arquiteta e Urbanista - Professora do Curso de Engenharia Civil da Faculdade da Serra Gaúcha

Especialista em Gestão Estratégica do Território Urbano e Mestranda em Engenharia Civil pela Universidade do Vale do Rio dos Sinos - Unisinos
daniela.fastofski@fsg.br

***Resumo.** Através do presente trabalho são verificados os condicionantes e problemas envolvidos em processos de elaboração e de aprovação de projetos de parcelamento do solo, na forma de condomínio horizontal de lotes, dado um estudo de caso realizado em Caxias do Sul. Assim, o trabalho se propõe a verificar como viabilizar a aprovação de condomínios urbanísticos, observando-se os aspectos ambientais, geológicos e de uso do solo. Ao mesmo tempo, são apontados os órgãos envolvidos e a documentação que se faz necessária para cada etapa do processo. Através do estudo se verificou a necessidade de que primeiramente sejam observadas as características morfológicas e topográficas da área, bem como a legislação vigente.*

***Palavras-chave:** Parcelamento do solo. Condomínio Urbanístico. Caxias do Sul.*

1. INTRODUÇÃO

O parcelamento do solo sob a forma de condomínio horizontal de lotes constitui-se em uma tipologia de expansão da área urbana que implica em modificações da paisagem e por consequência nas atividades relacionadas ao planejamento urbano. Para a implantação de um empreendimento, é necessária a aprovação junto a órgãos públicos, conforme as normas vigentes. Deste modo, é importante observar os aspectos ambientais, geológicos, de uso do solo, verificando-se sua viabilidade.

2. CONDOMÍNIO URBANÍSTICO: ETAPAS DE ELABORAÇÃO DE UM PROJETO

Condomínios horizontais se caracterizam como uma forma de parcelamento do solo na qual se produzem unidades autônomas (lotes), sobre se podem implantar construções. Nesta modalidade, devem ser previstas áreas de uso privado e condominiais. Em Caxias do Sul, a

aprovação de condomínios urbanísticos está condicionada a Lei Municipal n.º 6810/2007, regulamentadora do parcelamento do solo.

O projeto de parcelamento se inicia pela elaboração do anteprojeto, a partir de estudos e levantamentos. Em seguida deve-se solicitar o licenciamento prévio, sendo desenvolvido para tanto um diagnóstico da gleba contendo laudos referentes à cobertura vegetal, fauna e geologia, determinando-se as áreas que por se caracterizarem como de proteção permanente – APPs (como nascentes, córregos e áreas com declividades maiores que 45°), não poderão ser parceladas. Com o reconhecimento destas APPs, consideradas áreas de preservação em estágio crítico de regeneração, bem como das demais áreas de preservação em estágio médio ou avançado de regeneração, verifica-se a área a ser parcelada através dos lotes.

Na sequência verifica-se a viabilidade das diretrizes relacionadas à infraestrutura, dadas pelo abastecimento de água, pelo esgotamento sanitário e pluvial, por sistema de iluminação, áreas institucionais e proposição de sistema viário, a serem analisados por órgão público através do qual se obtém, além das diretrizes, a aprovação da planta urbanística.

Concluídas as etapas, tem-se a aprovação final do loteamento.

3. METODOLOGIA

Para a elaboração do presente trabalho foi realizado um estudo de caso observando-se os procedimentos de uma urbanizadora visando à aprovação de um projeto de um condomínio urbanístico em Caxias do Sul, relacionando-se as problemáticas envolvidas no processo.

4. ANÁLISE DOS RESULTADOS POR MEIO DE ESTUDO DE CASO

O estudo de caso foi realizado através da análise do Condomínio Villa Bella, um dos pioneiros na modalidade na cidade de

Caxias do Sul e que se encontra em implantação. A gleba dispõe de uma área de cerca de 28,8 ha e situa-se na Zona das Águas. Conforme a Lei Complementar nº 246/2005 do município, pela existência de nascentes e córregos, que são considerados condicionantes ambientais em bacias de captação e abastecimento, fez com que o parcelamento da área observasse estas APPs.



Figura 1: projeto do Condomínio Villa Bella

Os corpos hídricos existentes totalizaram 31.480,69 m² de APPs, o que corresponde a pouco mais de 10% da área total. A tabela a seguir apresenta os valores correspondentes às áreas e percentuais destinados a cada uso.

Tabela 1. Aproveitamento da área da gleba

Uso	A (m ²)	%
Circulação	51.432,87	17,82
Verde / institucional	43.335,99	15,00
Lotes (167 unidades)	194.021,64	67,18
Total	288.790,50	100

Para as áreas de circulação foram consideradas vias internas, área de acesso ao loteamento, recuos de muro e as áreas públicas destinadas à previsão de alargamento de vias adjacentes ao empreendimento.

Para as áreas verdes e de uso institucional somaram-se as áreas de APPs, as áreas verdes e de reflorestamento e as áreas de lazer e de recreação, estando estes espaços públicos institucionais no interior do condomínio, com outorga do Poder Público da permissão de uso junto à Associação de Proprietários, conforme previsto em lei.

Dada a importância destes espaços de lazer para a vida comunitária de um bairro e do município em que se insere, atenta-se para a impossibilidade da população que não é condômina do loteamento de usufruir deles. Visando um planejamento urbano mais interessante do ponto de vista social seria relevante a instituição destas áreas em espaços localizados no exterior do condomínio murado.

Em relação à supressão de vegetação, foi estimado o corte de três hectares de vegetação em estágio médio de regeneração, em valores que se enquadravam naqueles permitidos pela Lei Federal nº 11428/2006. Mesmo podendo este corte ser autorizado através da Secretaria Municipal do Meio Ambiente - SEMMA, foi requerida a anuência do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente – IBAMA, conforme prevê o Decreto nº 6.660/2008. Dado este trâmite, os processos administrativos se estenderam por um longo período até a liberação do corte para que somente então houvesse a continuidade do processo de aprovação do empreendimento.

4.1 Autorizações/Reconhecimento

Os autores garantem o direito de publicar todo o conteúdo de seu trabalho.

Agradecimentos

Agradecemos à Coordenadora do Curso de Engenharia Civil da FSG, Prof.^a Margarete Bender.

5. REFERÊNCIAS

BRASIL. Decreto nº 6.660, de 21 de novembro de 2008. Regulamenta dispositivos da Lei no 11.428, de 22 de dezembro de 2006, que dispõe sobre a

utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/decreto/d6660.htm

BRASIL. Lei nº 11428 de 22 de dezembro de 2006. Dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica, e dá outras providências. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2006/lei/11428.htm

Caxias do Sul. Lei Complementar nº. 246 (2005). Caxias do Sul: Câmara Municipal, 2005.

Caxias do Sul. Lei do Parcelamento do Solo (2007). Caxias do Sul: Câmara Municipal, 2007.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir do estudo realizado, analisou-se a produção do espaço urbano por meio de condomínios urbanísticos. Através do estudo de caso, observou-se que primeiramente se devem analisar as características morfológicas e topográficas de um terreno, bem como os condicionantes estabelecidos pela legislação.