

Module
ENGENHARIA

ARQUITETURA

ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICO-LEGAL

CONTRATO Nº 318/2025

EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 0018/2025



www.engmodule.com



11 99306-6705



Avenida Paulista, 1636 – Sala 1504 – Bela Vista, São Paulo/SP – 01310-200



contato@engmodule.com

CNPJ

33.482.988/0001-21



Module
ENGENHARIA

CRGIRD-ARQ-EVTL-001-R00_Pelotas

00	06/11/2025	EMIÇÃO INICIAL	PBR	PBR	LCT	LCT
Nº	DATA	DESCRIÇÃO	EXEC.	VERIF.	APROV.	COORD.
REVISÕES						



MODULE **ENGENHARIA**



Rua Coronel Souza Franco, 667 - Sala 1, Térreo - Centro, Mogi das Cruzes - SP



Module
ENGENHARIA

CRGIRD-ARQ-EVTL-001-R00_Pelotas



Responsável Técnico

Luccas Christian Cisterna Tonin

Engenheiro Civil

CREA-SP 5070626695

ART Nº 28027230231426117



MODULE **ENGENHARIA**



Rua Coronel Souza Franco, 667 - Sala 1, Térreo - Centro, Mogi das Cruzes - SP



Module
ENGENHARIA

PROPRIETÁRIO: SECRETARIA D EOBAS DO RIO GRANDE DO SUL

LOCAL: AV. BORGES DE MEDEIROS, 1501, TERCEIRO ANDAR, PORTO ALEGRE-RS

INSCRIÇÃO MUNICIPAL:

PROJETO PARA: SECRETARIA DE OBRAS DO RIO GRANDE DO SUL

A. OBJETIVO GERAL

O objetivo deste documento é analisar as restrições do lote informado, a fim de implantar neste um CENTRO REGIONAL DE GESTÃO INTEGRADA DE RISCOS E DESASTRES, com heliponto, avaliando se as implicações desta implantação estão ou não de acordo com o local

B. GLOSSÁRIO

1. **“Contratante”** é a Secretaria de Obras Públicas do Rio Grande do Sul.
2. **“Contratada, construtor, empreiteiro”** é a empresa responsável pela obra.
3. **“Fiscalização”** é a atividade exercida de modo sistemático por agentes do Contratante com o objetivo de verificar o cumprimento das disposições contratuais e das ordens complementares em todos os seus aspectos.
4. **ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas.
5. **NBR** - Norma Brasileira elaborada pela ABNT e aprovada pelo INMETRO.
6. **INMETRO** - Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial.





Module
ENGENHARIA

SUMÁRIO

A. OBJETIVO GERAL	4
B. GLOSSÁRIO	4
1.9. Nome dos contribuintes e área de cada lote conforme o IPTU:	8
1.11. Análise de matrícula, IPTU e levantamento planialtimétrico	9
2. Dados Técnicos:	9
2.2. Restrição de Tombamento	10
2.2. Área de Manancial	11
2.3. Área Contaminada	13
2.4. Patrimônio Ambiental e Vegetação	13
2.5. Área de Preservação Ambiental	15
3. Loteamento e Arruamentos	16
4. Gabarito de altura:	17
6. Viário e desapropriações	19
6.3. AET:	21
6.4. Incidência de Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS)	22
6.5. áreas especiais de interesse do ambiente cultural ou construído (AEIAC):	23
8. CORSAN	27
10. Zoneamento	31
10.5. Recuos mínimos:	34





Module
ENGENHARIA

10.6.	Usos Permitidos:.....	34
10.7.	Condições de instalação:.....	34
10.8.	Parâmetros de incomodidade:	35
10.9.	Áreas incentivadas:.....	35
11.	Outorga onerosa (m ²)	36
12.	Consulta e processos referentes ao imóvel	37
13.	Modelagem.....	37
14.1.	Usos permitidos de acordo com o acesso:.....	42
14.3.	Aprovações mínimas necessárias:	44
LISTA DE ANEXOS.....		46



1. Dados Cadastrais:

1.1. **Endereço:** Pelotas/RS: Av. Zeferino Costa, 1300, Bairro Três Vendas, CEP 96070-480;

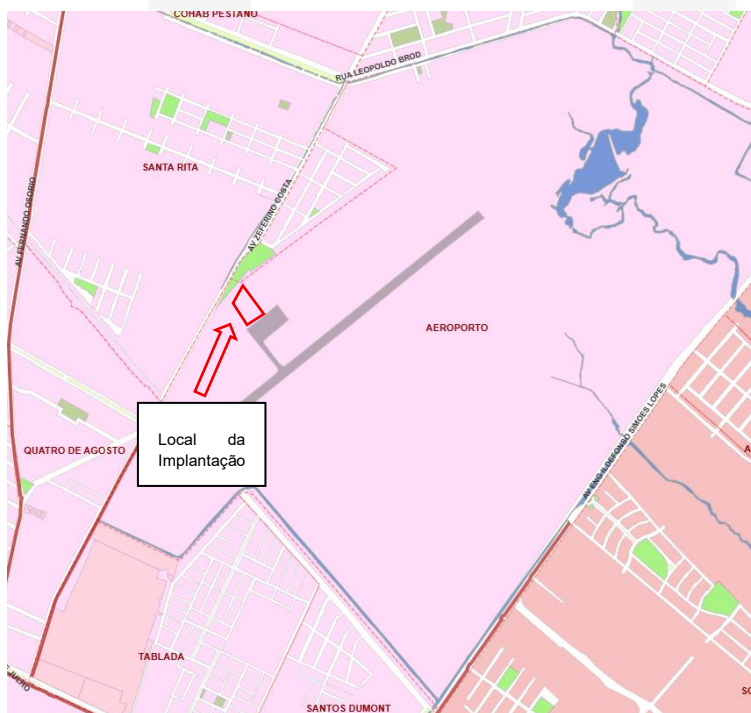


Figura 1 - Localização - Fonte: GeoPelotas



Figura 2 - Localização - Fonte: GeoPelotas



-
- Mapa de localização do local de implantação do projeto. O mapa mostra a área ao redor do Aeroporto, com ruas como Rua Leopoldo Brod, Santa Rita, Alameda Costa, Quatro de Agosto, Tablada, Santos Dumont e Av. Fernando Costa. Um retângulo vermelho indica o local da implantação.

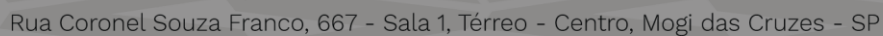
1.7. Contribuintes ativos:

Não foram encontrados sobre contribuintes.

1.8. Contribuintes cancelados:

Não foram encontrados sobre contribuintes.

Não foram encontrados sobre contribuintes.



1.10. Histórico das edificações:

Não foram encontrados sobre contribuintes.

1.11. ANÁLISE DE MATRÍCULA, IPTU E LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO

O imóvel apresenta condições cadastrais e físicas adequadas para implantação do Centro Logístico e do prédio da Defesa Civil.

A análise preliminar indica que o lote encontra-se em área urbana regularizada, sem indícios de restrição dominial ou fiscal, e que o terreno dispõe de cotas compatíveis para implantação segura de edificações e heliponto, mediante projeto que respeite as diretrizes do Plano Diretor e da legislação ambiental e aeronáutica vigente.

O levantamento planialtimétrico permitirá ajustar o anteprojeto de implantação, dimensionando as áreas de platô, drenagem e acessos, considerando a topografia levemente plana e a existência de uma pequena área de banhado na região Três Vendas, que pode ser sanada através de uma boa drenagem e aterro da área.

2. DADOS TÉCNICOS:

2.1. Resumo

SQL	Restrição de tombamento	Área de manancial	Área contaminada	Patrimônio ambiental	Área de Proteção ambiental	Pendências financeiras
B2BC1600100	Não	Não	Não	Não	Não	Desconhecido

2.2. RESTRIÇÃO DE TOMBAMENTO

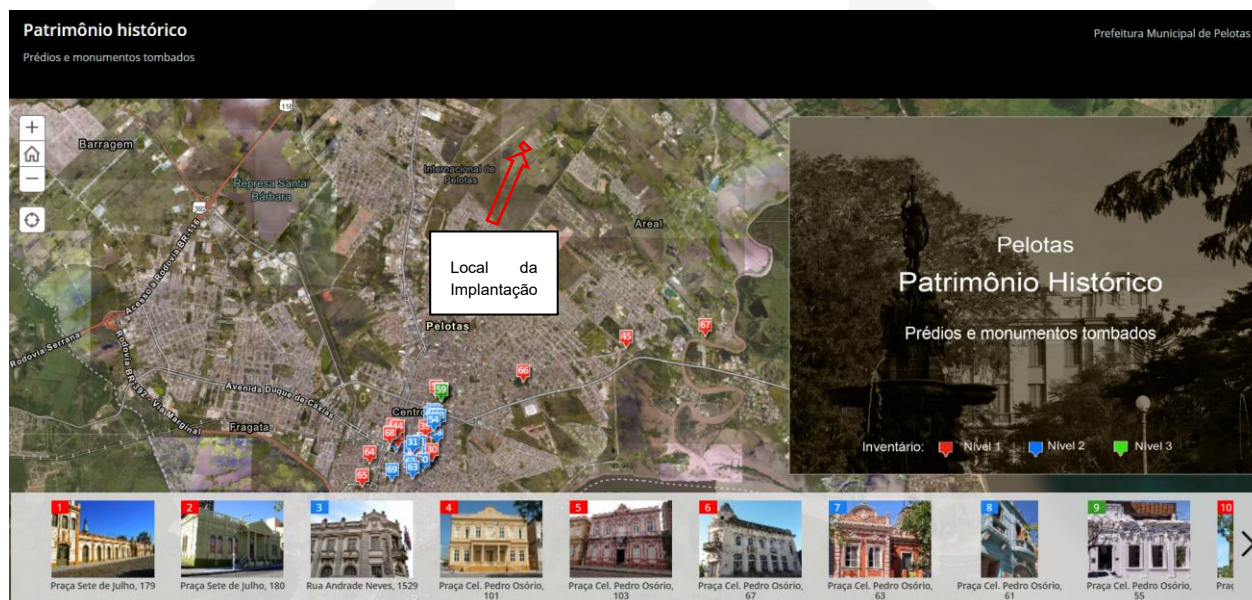


Figura 4 – Mapa de Patrimônio Histórico - Fonte: GeoPelotas

Após consulta às bases de dados públicas e legislações pertinentes do Município de Pelotas e do Estado do Rio Grande do Sul, não foram identificadas restrições de tombamento aplicáveis ao lote B2BC1600100, localizado na Avenida Zeferino Costa, nº 1300, bairro Três Vendas, junto ao aeroporto.

No âmbito municipal, o tombamento de bens patrimoniais é regulamentado pela Lei Municipal nº 2.708, de 1982, que define o patrimônio histórico e cultural de Pelotas e estabelece os critérios para a proteção de edificações, conjuntos urbanos e bens de relevância cultural. As áreas reconhecidas como de interesse patrimonial concentram-se predominantemente na região central e no entorno histórico da cidade, abrangendo o conjunto arquitetônico do centro antigo, o Mercado Público, a Praça Coronel Pedro Osório, o Theatro Sete de Abril, entre outros imóveis e logradouros de valor histórico.

O bairro Três Vendas, onde se localiza o lote em estudo, não integra nenhuma zona de tombamento nem área de entorno de bem tombado, conforme verificado em consultas ao Sistema Geográfico Municipal (GeoPelotas) e aos cadastros públicos de bens protegidos pela Secretaria Municipal de Cultura.

No âmbito estadual, também não há registro de tombamento do imóvel ou de área correspondente no inventário do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado (IPHAE/RS). O único bem de relevância estadual na cidade de Pelotas é o Conjunto Histórico

e Paisagístico de Pelotas, tombado como conjunto urbano, restrito à região central e sem sobreposição com a área do aeroporto ou do Distrito das Três Vendas.

Portanto, não foram identificadas restrições de tombamento municipais ou estaduais incidentes sobre o lote analisado, podendo-se concluir que o terreno está livre de limitações legais relacionadas à proteção patrimonial. Recomenda-se, contudo, anexar ao EVTL a certidão negativa de tombamento emitida pela Prefeitura Municipal de Pelotas ou pela Secretaria de Cultura, a fim de formalizar a inexistência de restrições patrimoniais sobre a área.

2.2. ÁREA DE MANANCIAL

2.2.1. Córregos, Mananciais e Rios:

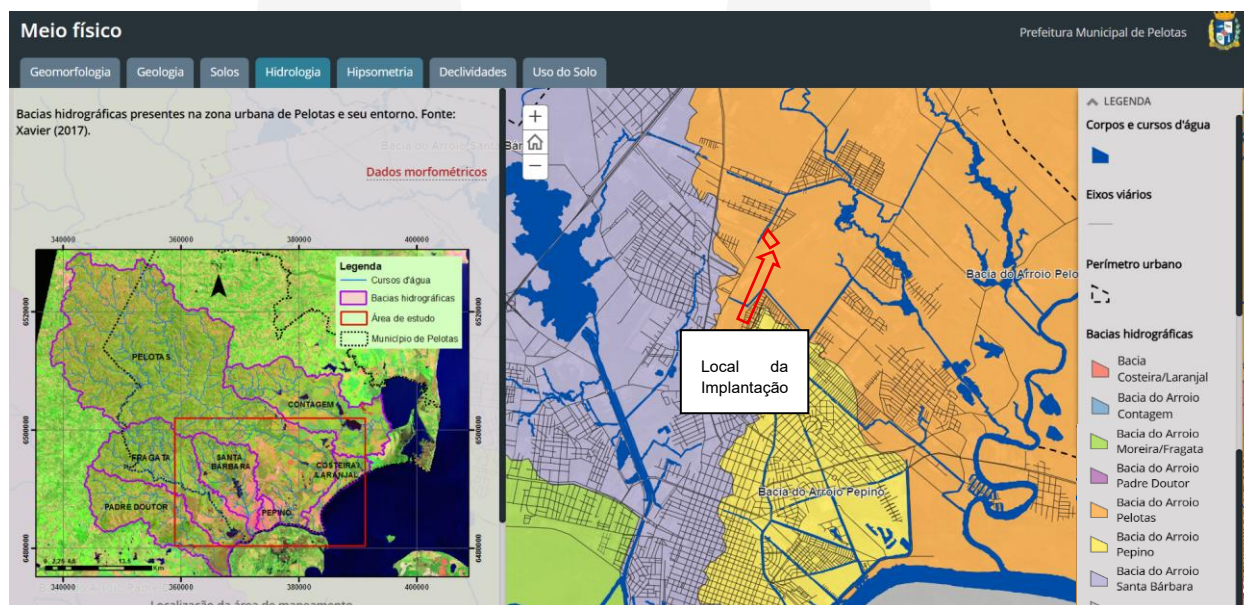


Figura 5 – Mapa Meio Físico - Hidrologia - Fonte: GeoPelotas

O lote identificado sob o código B2BC1600100, localizado na Avenida Zeferino Costa, nº 1300, bairro Três Vendas, junto ao Aeroporto de Pelotas, encontra-se inserido em área urbana do município que integra a sub-bacia hidrográfica do Arroio Pelotas, pertencente à unidade de gestão hídrica Mirim–São Gonçalo / Camaquã. Esta sub-bacia drena parte significativa da zona norte e leste da cidade, desembocando no Canal São Gonçalo, principal corpo hídrico da região e responsável pela ligação entre a Lagoa Mirim e a Lagoa dos Patos.

A análise cartográfica e os dados disponíveis no sistema GeoPelotas e em levantamentos públicos indicam que não há córregos ou cursos d'água atravessando diretamente o lote, nem áreas de

preservação permanente formalmente delimitadas em sua poligonal. Entretanto, a microrregião TV.6.2 – Três Vendas está inserida em zona suscetível a localização pontual de áreas de banhado, conforme observado em levantamento topográfico, em função da baixa declividade e da proximidade com canais de drenagem secundários vinculados ao Arroio Quilombo e seus afluentes.

Embora não tenha sido identificado manancial superficial de nomeado curso d'água dentro dos limites do terreno, a influência hidrológica regional é significativa, exigindo atenção especial ao sistema de drenagem pluvial, ao dimensionamento das cotas de implantação e à impermeabilização do solo. A área no entanto, não foi impactada pelas enchentes de 2024, conforme observado no mapa do MUP abaixo:

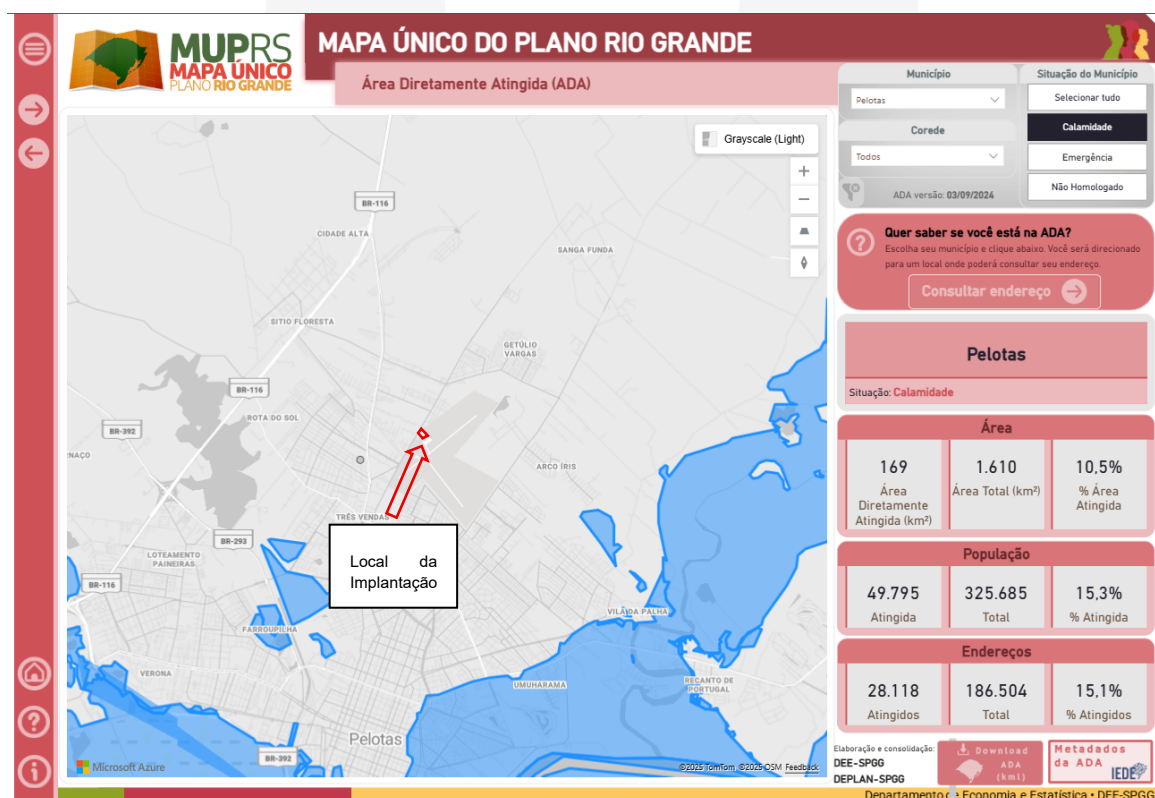


Figura 6 – Mapa Único do Plano Rio Grande – enchentes de Maio de 2024 - Fonte: mup.rs

Dessa forma, conclui-se que o terreno não se encontra sobre córregos, mananciais ou rios diretamente identificados em base oficial e não foi diretamente afetado pelas enchentes de 2024, mas necessita de drenagem urbana e deve observar diretrizes de manejo hídrico, tais como:

- levantamento planialtimétrico preciso com cotas de inundação históricas;
- implantação de sistemas de drenagem pluvial dimensionados conforme as normas técnicas;

- manutenção de faixas livres de edificação em eventuais servidões de drenagem;
- adoção de cotas de piso acima da cota máxima registrada nas cheias recentes.

Portanto, o lote apresenta viabilidade ambiental e urbanística, desde que sejam incorporadas as medidas apontadas acima, voltado à mitigação da área de banhado identificada no lote.

2.3. ÁREA CONTAMINADA

2.3.1. Contaminação: Com base nas consultas realizadas, pode-se inferir que o lote **B2BC1600100** não está formalmente identificado como “área contaminada” nos registros públicos municipais ou estaduais acessados, visto que está localizado em uma área de baixa urbanização, com uso predominante de campos. Logo, não se vislumbra, neste momento, impedimento ou condicionante específico decorrente de contaminação ambiental já identificada.

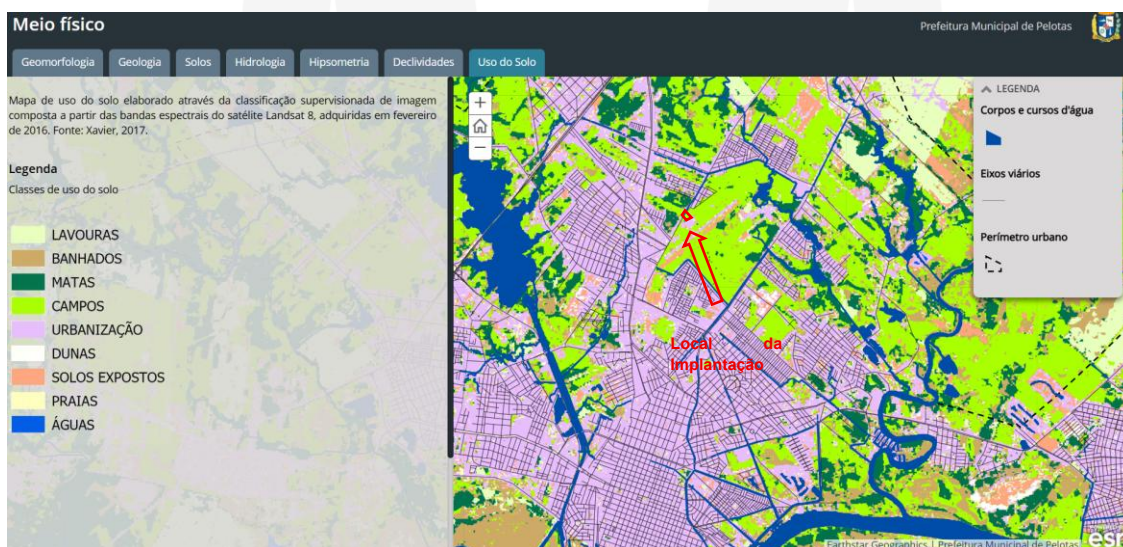


Figura 7 – Mapa Meio Físico – Uso do Solo - Fonte: GeoPelotas

2.4. PATRIMÔNIO AMBIENTAL E VEGETAÇÃO

2.4.1. Patrimônio Ambiental:

Conforme análise das bases geográficas oficiais do Município de Pelotas e consulta ao mapa temático U08 – Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Natural (AEIA), observa-se que existem áreas classificadas como AEIAN nas proximidades do lote em estudo, localizado na Avenida Zeferino Costa, nº 1300, bairro Três Vendas.

Entretanto, não há sobreposição direta dessas áreas de interesse ambiental sobre o lote objeto da presente análise, conforme demonstrado no mapa anexo, elaborado a partir das camadas oficiais disponibilizadas pelo sistema GeoPelotas. Dessa forma, a área analisada não se encontra inserida dentro dos limites de nenhuma AEIA, tampouco apresenta registro de unidade de conservação, área de preservação permanente ou bem tombado de caráter ambiental em sua poligonal.

Ainda assim, considerando a proximidade com zonas de interesse ambiental, recomenda-se atenção às diretrizes de proteção e manejo ambiental previstas no Plano Diretor de Pelotas e nas normas complementares municipais, especialmente em relação à drenagem, vegetação existente e eventuais condicionantes que possam ser aplicados durante o processo de licenciamento.

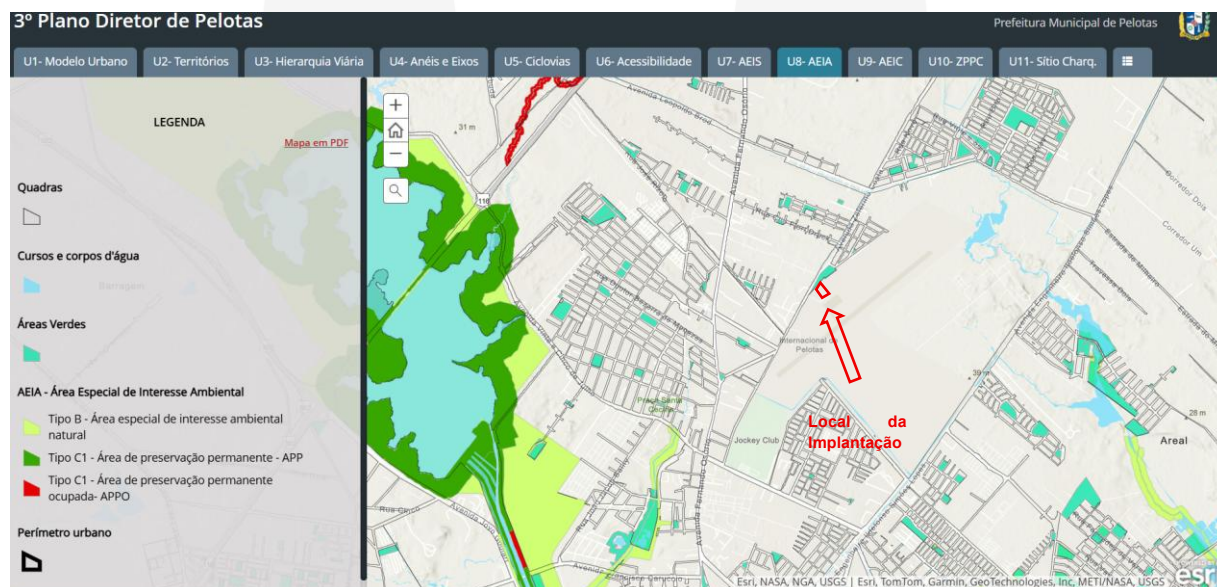


Figura 8 - Mapa AEIA - Fonte: GeoPelotas

2.4.2. Vegetação no lote: Consta a presença de árvores no interior do lote, especificamente na área pretendida de implantação, conforme imagens do Google Earth.

Ver figura 9.

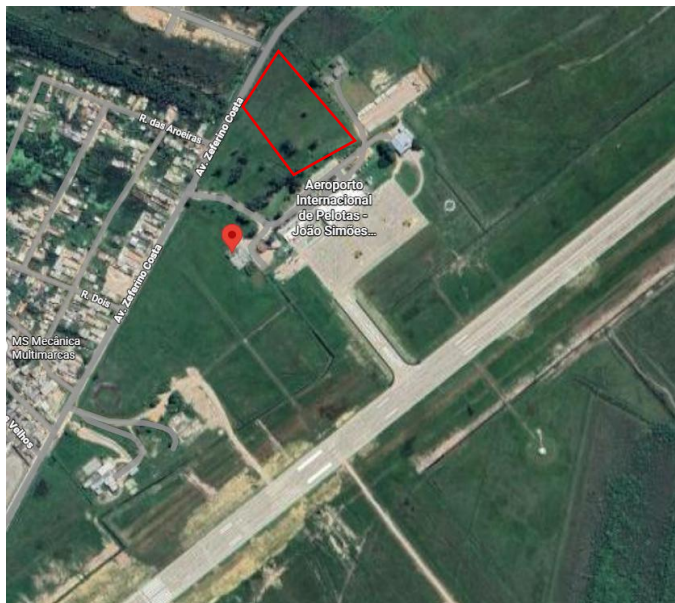


Figura 9 – Vista aérea lote - Fonte: Google Earth

2.4.3. Vegetação na calçada:

Não foi constatada a presença de árvores no passeio na área do lote onde o empreendimento pretende ser implementado.

2.4.4. Árvores imunes de corte:

Não foi constatada a presença de árvores imunes de corte no lote, na área onde o empreendimento pretende ser implementado.

2.5. ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

2.5.1. Área de Proteção Permanente (APP):

O lote B2BC1600100 está formalmente livre de delimitação de APP conforme o mapeamento público vigente até a data de análise. Apesar disso, a implantação do empreendimento (Centro Logístico + Defesa Civil + Heliponto) deve adotar boas práticas de conservação e drenagem que respeitem e antecipem eventuais exigências de órgão ambiental ou municipal, a fim de evitar interferências futuras relacionadas à faixa de proteção hidrológica ou drenagem urbana.

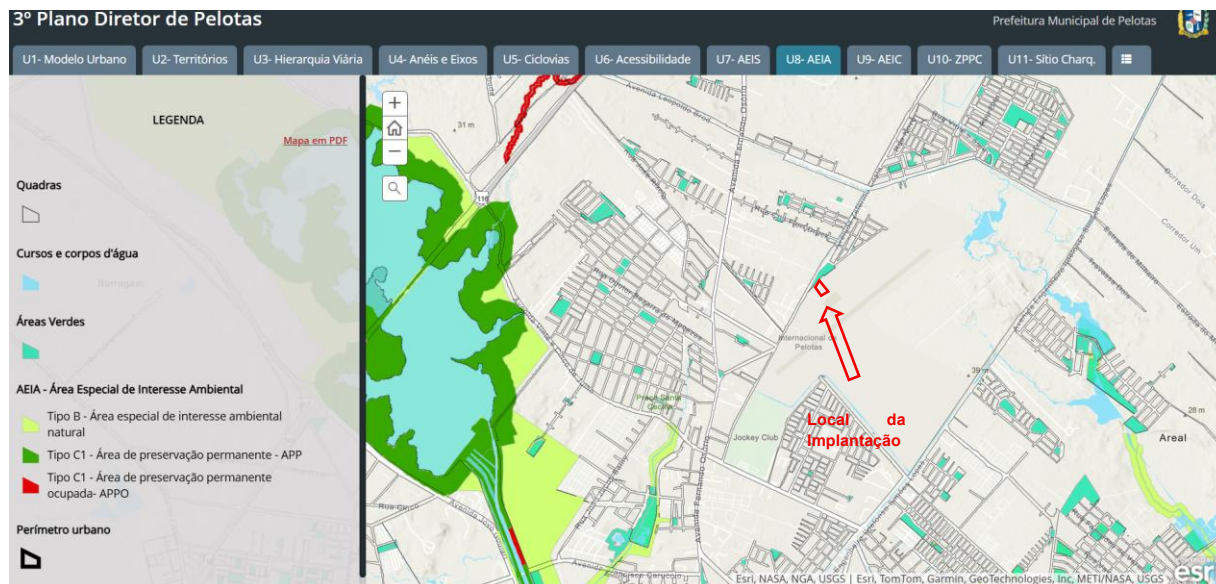


Figura 10 - Mapa AEIA - Fonte: GeoPelotas

2.5.2. Declividade:

O terreno apresenta, conforme verificado nos mapas do GeoPelotas, declividade média de 0% a 3%, caracterizando-se como topografia favorável à urbanização e à implantação do empreendimento proposto, sem restrições geomorfológicas significativas. Recomenda-se, contudo, prever sistemas eficientes de drenagem e escoamento superficial, a fim de garantir o adequado desempenho do solo frente às condições hidrológicas locais.

Conforme o levantamento topográfico, pode-se confirmar esta declividade, pois nota-se que o terreno possui aproximadamente 1,3m de desnível em relação a sua face mais baixa, a de frente para a Av. Zeferino Costa e seu ponto mais alto, onde faz divisa com o aeroporto.

2.6. Pendências financeiras:

Com base nas consultas realizadas e até da data de pesquisa deste EVTL, não se identificou publicamente pendência financeira específica atribuída ao lote B2BC1600100.

3. LOTEAMENTO E ARRUAMENTOS

O lote B2BC1600100 encontra-se em área regular de parcelamento urbano, com arruamento implantado e infraestrutura urbana básica disponível, integrando zona de uso compatível com o empreendimento pretendido.

3.1. Envoltória de Vila ou Rua sem saída:

De acordo com a análise das imagens de satélite e do mapeamento urbano disponível no sistema GeoPelotas, o lote situado na Avenida Zeferino Costa, nº 1300, bairro Três Vendas, não se encontra inserido em vila, beco ou rua sem saída.

O lote B2BC1600100 possui frente voltada para via pública principal, porém sem acesso direto a arruamento regular, não se caracterizando como área interna de vila ou rua sem saída. Assim, não há restrições de envoltória aplicáveis ao terreno, sendo o mesmo plenamente adequado sob o ponto de vista de acessibilidade e conexão viária para o uso pretendido, porém se observa a necessidade de abertura de uma nova via de acesso, preferencialmente partindo da Av. Zeferino Costa. Na impossibilidade de criação desta via de acesso, pode-se estudar a criação de uma via de acesso a partir do aeroporto.

3.2. Lotes de Esquina:

O lote analisado não é de esquina, apresentando frente única voltada para uma área verde que beira a Avenida Zeferino Costa. Essa condição não impõe restrições urbanísticas à implantação do empreendimento, sendo plenamente compatível com o uso proposto. Recomenda-se, entretanto, que seja definido um acesso principal ao lote atenda às normas de segurança viária e recuos de visibilidade. Idealmente, este acesso deve partir da Av. Zeferino Costa, por uma questão de logística para entrada e saída de caminhões no CELOG.

4. GABARITO DE ALTURA:

4.1. Análise de interferência com o plano básico de zona de proteção de Aeródromo – PBZPA (DECEA):

O Aeroporto Internacional de Pelotas/RS – João Simões Lopes Neto, código OACI SBPK, possui elevação oficial de referência de aproximadamente 18,00 m em relação ao nível médio do mar, conforme ficha técnica do aeródromo. As cabeceiras da pista apresentam cotas variando entre 16,93 m (cabeceira 25) e 17,71 m (cabeceira 07), conforme perfil longitudinal oficial publicado pelo DECEA.

O Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo (PBZPA) e o Plano de Zona de Proteção de Auxílios à Navegação Aérea (PZPANA) foram oficialmente publicados por meio da Portaria ICA nº 1.543/SAGA, de 13 de agosto de 2025, e impõem restrições às edificações situadas dentro das superfícies limitadoras de obstáculos nos municípios de Pelotas, Capão do Leão e Rio Grande

As Superfícies Limitadoras de Obstáculos estabelecem, entre outros parâmetros:

- Superfície Horizontal Interna: altitude de 63,00 m e raio de 4.000 m;
- Superfície Cônica: iniciando aos 63,00 m, com gradiente de 5%, até 138,00 m;
- Superfície Horizontal Externa: altitude de 138,00 m com raio de 20.000 m;
- Superfícies de Aproximação e Decolagem: com gradientes variando entre 2,0% e 2,5%, atingindo cotas superiores a 300 m nos limites extremos.

Considerando que a altitude natural do terreno objeto do EVTL é de aproximadamente 18 m, e que as edificações propostas possuem altura máxima de 8,35 m, a cota final das construções atingirá cerca de 26,35 m em relação ao nível médio do mar. Esse valor encontra-se amplamente abaixo dos limites mínimos das seguintes superfícies aeronáuticas:

- Superfície Horizontal Interna: 63,00 m;
- Superfície Cônica: início em 63,00 m;
- Superfícies de Aproximação/Decolagem: superiores a 76,93 m já nos primeiros trechos.

Dessa forma, não há qualquer penetração das edificações nas superfícies limitadoras de obstáculos definidas pelo PBZPA do SBPK.

4.2. Análise do Heliponto proposto – PBZPA (DECEA):

O heliponto proposto possui dimensão de 30 m x 30 m, compatível com operações de aeronaves de até 19 m de comprimento, o que se enquadra nos padrões típicos de operação de helicópteros de médio porte. A implantação do heliponto, quando considerada à mesma cota altimétrica do terreno (≈ 18 m), também se mantém muito abaixo das restrições altimétricas aeronáuticas impostas pelo PBZPA, cuja superfície interna mais restritiva está fixada em 63,00 m.

Além disso, os planos de proteção publicados pelo DECEA não proíbem a implantação de helipontos, desde que não haja interferência nas superfícies de proteção e que o empreendimento seja objeto de consulta e autorização específica junto ao DECEA/ANAC, em atendimento ao Código Brasileiro de Aeronáutica e à ICA 11-408.

5. Mapa Digital da Cidade:

Para efeito de aprovação, os níveis referenciados são baseados no Mapa Urbano Configurável, da Prefeitura Municipal de Pelotas. (ver figura 11).

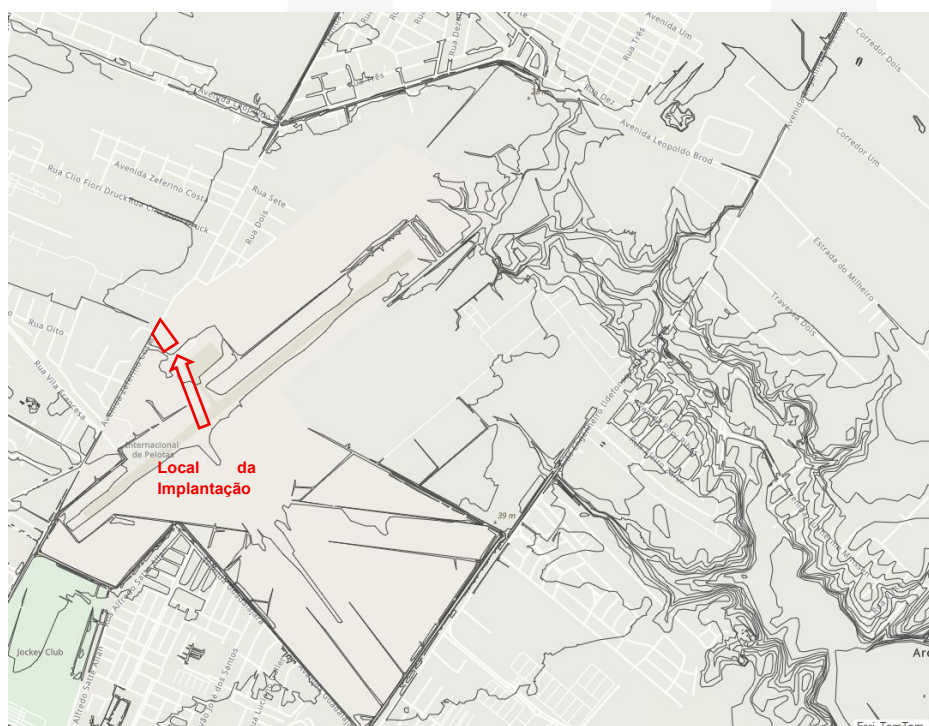


Figura 11 - Mapa Digital da Cidade com a marcação aproximada do terreno e topografia - Fonte: PMPEL

6. VIÁRIO E DESAPROPRIAÇÕES

6.1. Largura de vias e classificação viária:

Codlog	Nome	Largura (m)	Constante / Variável	Classificação	Ciclofaixa na via
	Av. Zeferino Costa	18 a 24m	V	Arterial Primária	Sim

*As vias em negrito são aquelas para as quais o(s) lote(s) faz(em) frente.

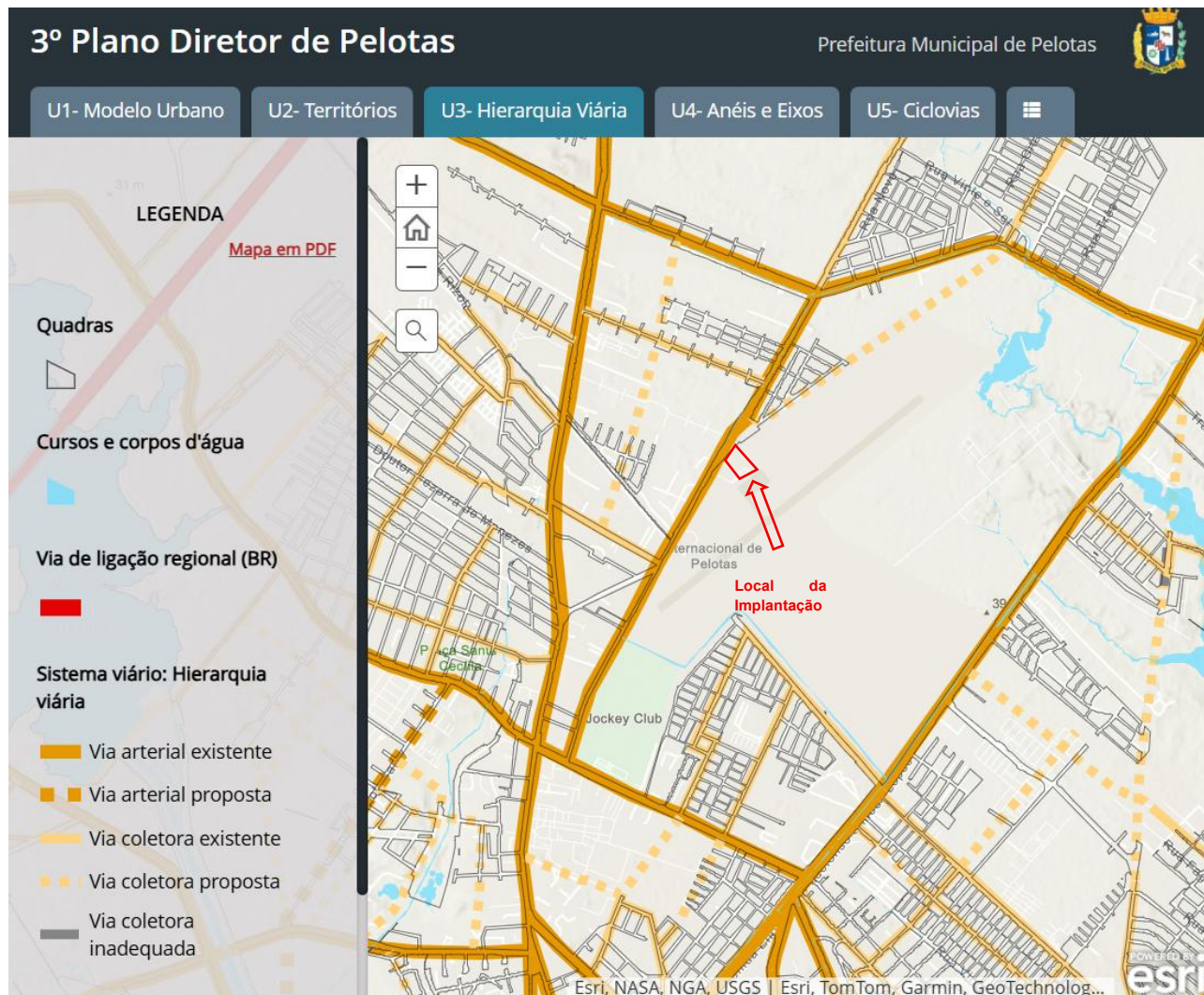


Figura 12 – Mapa U3 – Hierarquia Viária - Fonte: GeoPelotas

6.2. Melhoramento viário:

A Avenida Zeferino Costa, onde se localiza o terreno objeto de análise (nº 1300, Bairro Três Vendas), integra o sistema viário estrutural do Município de Pelotas, exercendo papel estratégico na ligação entre o Aeroporto Internacional João Simões Lopes Neto (SBPK), a BR-116 e a Avenida Assis Brasil, promovendo a conexão funcional entre os bairros Três Vendas, Fragata e Areal.

De acordo com o Plano Diretor de Mobilidade Urbana de Pelotas (PDMU) e com o Mapa do Sistema Viário Estrutural disponível no GEOPELOTAS (camada “Sistema Viário / Hierarquia Viária”), a Av. Zeferino Costa é classificada como via arterial primária, destinada

ao tráfego de média e alta capacidade, com função logística e suporte à circulação de veículos de médio e grande porte.

Conforme verificado no Mapa de Hierarquia Viária – U3 (via coletora proposta), disponível no GEOPELOTAS – camada “Diretriz Viária / Sistema Viário Projetado”, observa-se a existência de uma diretriz viária classificada como Via Coletora Proposta – U3, que passa ao lado da Rua Quatro, no Bairro Municipiários, com previsão de ligação direta futura com a Av. Zeferino Costa. Essa diretriz tem a função de organizar o escoamento interno da região, redistribuindo fluxos locais e reduzindo conflitos nos acessos principais à avenida arterial.

No que se refere ao acesso ao Aeroporto e à área interna de circulação até o futuro Centro de Comando e Controle (CCC) e o Centro Logístico (CELOG), os deslocamentos veiculares atualmente podem ocorrer por meio:

- de abertura de nova via acesso principal conectada com a Av. Zeferino Costa;
- das vias internas do sítio aeroportuário, conforme traçado existente e indicado no Mapa de Infraestrutura Aeroportuária e Malha Viária Base do GEOPELOTAS;

6.3. AET:

O empreendimento proposto, composto por um Centro Logístico e pelo prédio da Defesa Civil, prevê a circulação de veículos de médio e grande porte, inclusive caminhões e carretas para transporte de suprimentos, equipamentos de emergência e cargas volumosas.

A Av. Zeferino Costa é classificada como via arterial primária, integrante do sistema de ligação com a BR-116, portanto apta ao tráfego de veículos pesados e especiais, desde que respeitadas as condições de operação e as autorizações emitidas pelo órgão municipal. Porém, conforme apontado anteriormente, não existe conexão direto da avenida com o lote, sendo necessária a abertura de uma nova via de acesso, idealmente partindo da Av. Zeferino Costa, visto que esta já possui porte adequado ao tipo de veículos e fluxos que serão demandados pelo CELOG.

Na impossibilidade desta via, pode-se estudar a abertura de acesso através do aeroporto, mas este não seria o cenário ideal para fluxo de caminhões, devem-se ser priorizada a abertura de nova via a partir da Av. Zeferino Costa.

6.4. INCIDÊNCIA DE ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (AEIS)

De acordo com a análise realizada no GeoPelotas e com base nas delimitações estabelecidas pelo Plano Diretor de Pelotas (Lei nº 6.050/2013), o terreno objeto deste estudo não se encontra inserido em nenhuma Área Especial de Interesse Social (AEIS).

Contudo, foi identificada a proximidade de duas AEIS, sendo uma AEIS do tipo 2 e outra AEIS do tipo 3, localizadas nas imediações do lote analisado. Essas áreas são destinadas à regularização fundiária, urbanização e produção de habitação de interesse social, conforme diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor, buscando promover a inclusão social e a melhoria das condições urbanas e habitacionais.

Apesar da proximidade geográfica, ressalta-se que as AEIS mencionadas não se sobrepõem à área do terreno, não implicando em restrições diretas de uso e ocupação para o mesmo. No entanto, é recomendável que futuros projetos considerem o contexto urbano dessas áreas, valorizando a integração social, o acesso à infraestrutura e a harmonia com o entorno urbano imediato.



Figura 13 – Mapa U7 – AEIS - Fonte: GeoPelotas

6.5. ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE DO AMBIENTE CULTURAL OU CONSTRUÍDO (AEIAC):

No âmbito do Lei Municipal nº 5.502/2008 (Plano Diretor Municipal de Pelotas) e suas atualizações, o instrumento de “Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Cultural” (AEIAC) está previsto no seu Art. 70, como mecanismo de proteção e valorização de conjuntos urbanos, edificações, tipologias ou territórios que possuem relevante valor histórico, arquitetônico, paisagístico ou cultural.

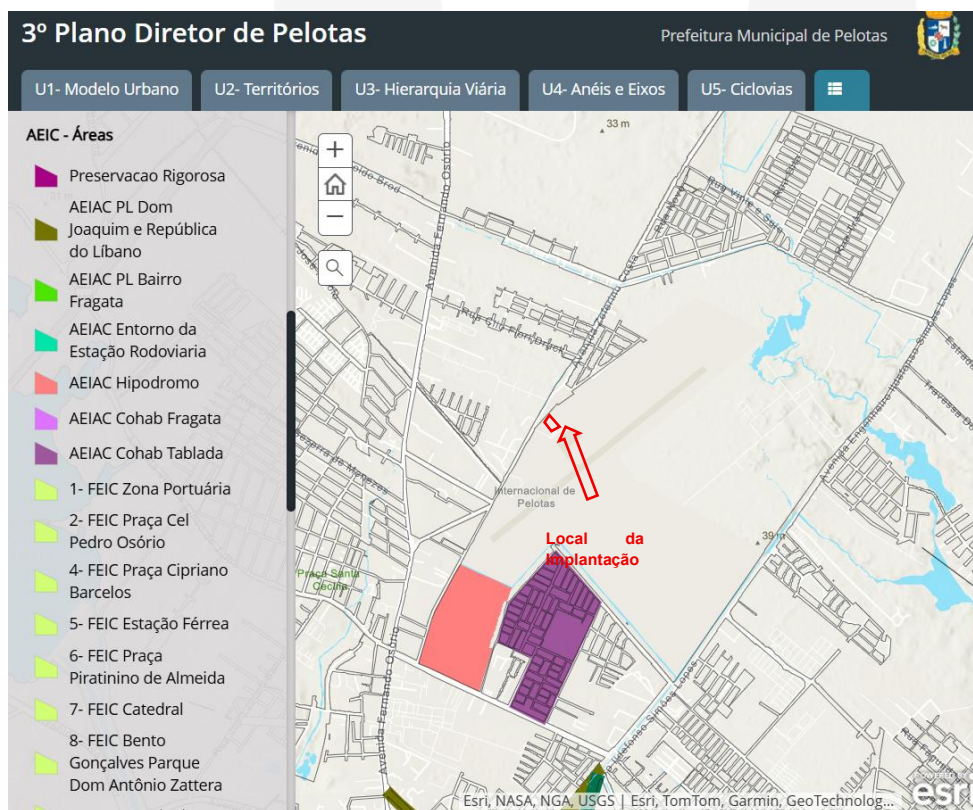


Figura 14– Mapa U9 – AEIC - Fonte: GeoPelotas

AEIAC Hipódromo

A AEIAC Hipódromo, conforme tratado em estudos e no inventário municipal, está delimitada e vinculada ao conjunto do Hipódromo da Tablada (ou “Hipódromo – Tablada”) e integra o plano de proteção do patrimônio cultural de Pelotas.

- **Delimitação e características:** O hipódromo aparece listado como item LXII no Art. 70 do Plano Diretor, com área aproximada de 280.392,21 m² (lote nº 140 pela Av. Zeferino Costa) segundo inventário do município.
- **Diretrizes principais:** manutenção da área como espaço aberto; preservação das edificações existentes; proibição de parcelamento do solo; possibilidade de aplicação de instrumento de “direito de preferência” pelo município.
- **Impacto para sua análise:** embora esteja próxima ao terreno de estudo, a AEIAC Hipódromo **não** se sobrepõe à área do lote B2BC1600100 (Av. Zeferino Costa 1300, Três Vendas). Assim, as restrições específicas dessa AEIAC (como limitação de parcelamento ou edificações) não incidem diretamente sobre o lote. Porém, por proximidade ao hipódromo, convém avaliar qualquer interface urbanística ou paisagística entre o seu empreendimento e essa zona cultural.

AEIAC Cohab Tablada

A AEIAC Cohab Tablada também está listada entre as AEIAC de Pelotas, conforme mapa temático e literatura sobre patrimônios modernos da cidade.

- **Delimitação e características principais:** Estabelecida como conjunto urbano de moradia social com tipologia modernista, a AEIAC Cohab Tablada define restrições de altura de edificações (“até 7,00 m e/ou dois pavimentos”), preservação de tipologias térreas ou sobrados, recuos frontais sem muros altos, qualificação de espaços abertos e vegetação, etc.
- **Impacto para sua análise:** Similarmente à anterior, essa AEIAC está nas imediações do lote de estudo mas **fora da sobreposição direta** com ele. Portanto, não implica restrições urbanísticas ou patrimoniais imediatas ao terreno B2BC1600100. Entretanto, dado o uso proposto (Centro Logístico + Defesa Civil + Heliponto), recomenda-se atenção quanto ao entorno, sobretudo no que tange à interface visual, acesso e impactos urbanos que possam afetar ou ser afetados pela zona cultural da AEIAC.

Conclusão

Em resumo, as duas AEIAC – Hipódromo e Cohab Tablada – são relevantes para o contexto patrimonial e urbanístico de Pelotas, cada uma com normas específicas de preservação, uso e ocupação.

No caso do lote objeto da presente análise (B2BC1600100), não há inserção direta nas áreas dessas AEIAC, o que significa que as condições programáticas e normativas dessas zonas não se aplicam diretamente ao lote.

Apesar disso, tendo em vista a proximidade de ambas as AEIAC, é recomendável que o projeto considere possíveis interfaces externas: visual, acessibilidade, circulação de pessoas, trânsito, paisagismo ou impacto sobre o espaço urbano adjacente às zonas culturais.

6.6. DESAP:

Pesquisa preliminar em bases públicas (Diário Oficial do Município, portais legislativos e mapas de atos administrativos) não identificou, até a presente data, registro público que aponte para desapropriação em desfavor do lote inscrito como B2BC1600100 (Av. Zeferino Costa, 1300 — Três Vendas). Entretanto, a confirmação jurídica definitiva da existência de desapropriação ou de qualquer ônus/averbação que afete a matrícula do imóvel depende de certidões formais a serem emitidas pelas autoridades competentes.

6.7. Metrô:

Em atendimento às práticas de verificação de interferências urbanas, foi realizada análise preliminar quanto à existência de desapropriações relacionadas a projetos de metrô sobre a quadra fiscal do lote situado na Av. Zeferino Costa, 1300 — Três Vendas.

Considerando que a cidade de Pelotas – RS não possui sistema de metrô ou obras associadas, não consta qualquer desapropriação ou restrição relacionada a esse modal sobre o terreno em estudo.

6.8. Alagamentos:

No entorno imediato do lote, o levantamento planialtimétrico identificou área de banhado junto à Av. Zeferino Costa, evidenciando a vocação natural do terreno para a retenção hídrica. Essa condição, associada à baixa declividade predominante (0% a 3%), pode contribuir para a ocorrência de alagamentos em períodos de chuvas persistentes.

Quanto à zeladoria urbana, a Prefeitura de Pelotas vem realizando ações periódicas de:

- Limpeza e desobstrução de bocas de lobo e galerias pluviais;
- Canalização e manutenção de valas de drenagem;

- Remoção de resíduos sólidos em áreas críticas;
- Monitoramento de pontos vulneráveis a alagamentos, especialmente após episódios de chuvas intensas.

Apesar dessas ações, os eventos extremos recentes demonstraram a necessidade de soluções estruturais complementares, com enfoque em infraestrutura verde e sistemas de drenagem sustentável, capazes de aumentar a capacidade de retenção e infiltração das águas pluviais.

Diante desse contexto, recomenda-se que a implantação do empreendimento incorpore soluções de mitigação de alagamentos e da área de banhado, tais como:

- implantação de parque esponja na faixa frontal do lote voltada para a Av. Zeferino Costa;
- uso de jardins de chuva, valas de infiltração e pavimentos permeáveis;
- reservatórios de retenção/retardo de águas pluviais;
- integração funcional com o sistema público de macrodrenagem existente.

Essas medidas contribuirão não apenas para a redução dos impactos do empreendimento sobre o sistema de drenagem urbana, mas também para o fortalecimento da resiliência urbana da região das Três Vendas frente a eventos hidrológicos extremos.

O conceito de parque esponja propõe a criação de áreas verdes projetadas para absorver, armazenar e filtrar a água da chuva, reduzindo o volume de escoamento superficial e prevenindo inundações. Além de mitigar os efeitos dos acúmulos hídricos, essa solução contribui para o aumento da permeabilidade do solo, melhora a qualidade da água e promove benefícios ecológicos e paisagísticos à região.

Portanto, recomenda-se que a área de banhado seja preservada e incorporada ao projeto urbano como uma zona de amortecimento hídrico, aliando infraestrutura verde e drenagem natural. A adoção dessa medida não apenas minimiza os impactos ambientais e hidrológicos, mas também valoriza o espaço público e melhora a integração entre o ambiente construído e o natural.

7. Parcelamento do Solo e Doações

De acordo com o Plano Diretor do Município de Pelotas (Lei Complementar nº 550/2018) e demais legislações municipais vigentes, o parcelamento do solo urbano deve obedecer às normas estabelecidas pela municipalidade, contemplando a destinação de áreas públicas para uso comum, como vias, áreas verdes e institucionais, quando configurado o fracionamento de glebas superiores aos limites máximos permitidos pelo zoneamento local.

No caso do lote localizado na Avenida Zeferino Costa, nº 1300, Bairro Três Vendas, não há registro de que a área tenha sido objeto de novo parcelamento do solo, tampouco há exigência atual de doações de áreas públicas vinculadas ao terreno, conforme consulta às bases do GeoPelotas e às informações disponíveis na legislação urbanística municipal. O lote encontra-se inserido em área urbana consolidada, dentro dos limites de ocupação previstos para o zoneamento vigente, não havendo necessidade de parcelamento adicional para fins de implantação do empreendimento proposto.

8. CORSAN

8.1. Rede de água:

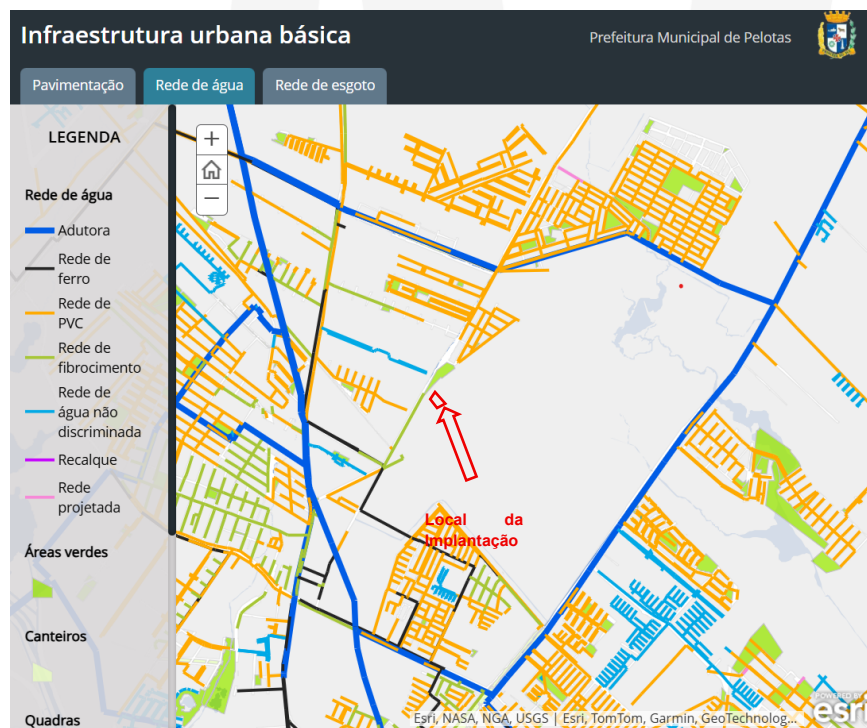


Figura 15– Mapa Infraestrutura básica – Rede de Água - Fonte: GeoPelotas

O abastecimento de água potável no município de Pelotas é de responsabilidade da Companhia Riograndense de Saneamento (CORSAN), que atua em regime de concessão municipal. De acordo com o Plano Municipal de Saneamento Básico de Pelotas (PMSB) e as informações disponibilizadas pelo GeoPelotas, a região da Avenida Zeferino Costa, nº 1300, Bairro Três Vendas, onde se localiza o lote em estudo, encontra-se inserida em área urbana atendida pela rede pública de abastecimento de água.

O bairro Três Vendas possui infraestrutura consolidada, com rede de distribuição operante e reservatórios setoriais que garantem a pressurização adequada para o fornecimento contínuo. O ponto de conexão mais próximo à rede pública situa-se ao longo da própria Avenida Zeferino Costa, facilitando a interligação direta do empreendimento à rede existente.

Recomenda-se, contudo, que durante a fase de projeto executivo, seja solicitada à CORSAN a confirmação do ponto de derivação e a emissão da Anotação de Viabilidade Técnica (AVT), documento que atesta a capacidade de atendimento da rede para o consumo previsto do empreendimento.

Dessa forma, conclui-se que há disponibilidade de rede pública de abastecimento de água no entorno imediato do lote, sendo tecnicamente viável a conexão ao sistema existente, desde que observadas as condições e normas técnicas exigidas pela concessionária.

8.2. Rede de esgoto:

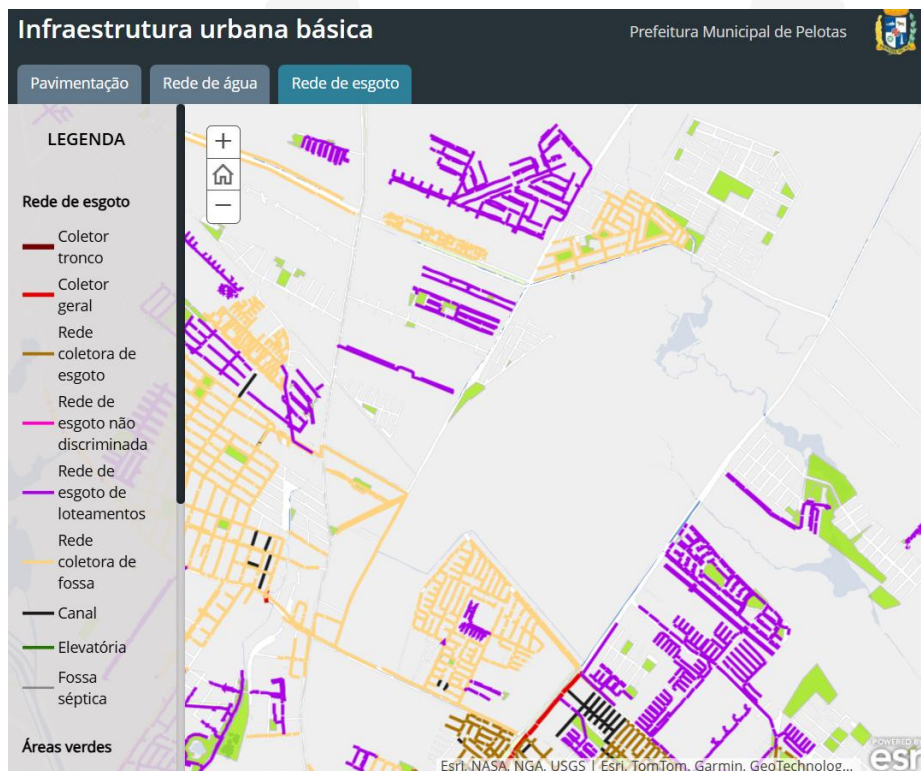


Figura 16– Mapa Infraestrutura básica – Rede de Esgoto - Fonte: GeoPelotas

O sistema de esgotamento sanitário do município de Pelotas também é administrado pela Companhia Riograndense de Saneamento (CORSAN), responsável pela coleta, transporte e tratamento dos efluentes domésticos. Conforme informações disponíveis no GeoPelotas e no Plano Municipal de Saneamento Básico (PMSB), a região do Bairro Três Vendas, onde se situa o lote localizado na Avenida Zeferino Costa, nº 1300, possui cobertura parcial da rede coletora de esgoto.

Atualmente, o sistema em funcionamento na área é do tipo separador absoluto, destinado exclusivamente ao esgotamento sanitário, sem mistura com as águas pluviais. No entanto, a cobertura dessa rede apresenta lacunas em trechos periféricos e industriais, sendo comum que novos empreendimentos precisem executar extensão da rede até o ponto de ligação mais próximo ou, em casos específicos, adotar soluções individuais temporárias, como estações compactas de tratamento (ETEs modulares), conforme orientação da concessionária.

Para o terreno em análise, recomenda-se a verificação técnica junto à CORSAN quanto à existência de rede coletora no trecho exato da Avenida Zeferino Costa e, se necessário, a solicitação

de estudo de viabilidade para ampliação da rede ou implantação de sistema próprio de tratamento até que ocorra a integração definitiva ao sistema público.

Conclui-se, portanto, que há infraestrutura de esgotamento sanitário disponível na região, porém com necessidade de confirmação quanto à abrangência e capacidade da rede no ponto específico do lote, sendo indispensável o parecer técnico da concessionária para a definição da solução mais adequada ao empreendimento.

8.3. Faixa de servidão:

Para o lote objeto da análise (código cadastral B2BC1600100, Av. Zeferino Costa 1300), a verificação preliminar nas bases públicas cartográficas do município — inclusive no mapa do sistema digital urbano disponibilizado pela municipalidade — não identificou registro público de faixa de servidão formalizada dentro dos limites da parcela que esteja declarada ou visível nas camadas públicas como servidão para trânsito, adução ou hidráulica.

9. Feira-livre:

De acordo com o levantamento realizado nas bases públicas do município de Pelotas, incluindo informações disponibilizadas pela Prefeitura Municipal e pelo GeoPelotas, não há registro de feira-livre ativa ou ponto oficial de comércio ambulante nas proximidades do lote localizado na Avenida Zeferino Costa, nº 1300, bairro Três Vendas.

As feiras-livres de Pelotas são regulamentadas pela Secretaria de Desenvolvimento Rural (SDR), que administra as autorizações e os locais de funcionamento, priorizando áreas centrais e de grande fluxo populacional, como os bairros Centro, Fragata e Areal, e pontos fixos próximos a praças e avenidas comerciais.

A região da Avenida Zeferino Costa, embora apresente crescente uso misto e presença de atividades industriais e logísticas, não se enquadra nas zonas de ocorrência tradicional de feiras, sendo predominantemente ocupada por lotes de grande porte e estabelecimentos institucionais e empresariais.

Dessa forma, conclui-se que não há interferência de feiras-livres sobre o terreno analisado, tampouco necessidade de adequação ou compatibilização com esse tipo de uso do solo. O entorno do lote mantém características compatíveis com o uso proposto — centro logístico, sede da Defesa Civil e heliponto —, sem conflitos com atividades de comércio informal.

10. ZONEAMENTO

10.1. Zona de uso atual:

O lote identificado como B2BC1600100 (Av. Zeferino Costa, nº 1300 — Três Vendas) está inserido na microrregião TV.6.2, classificada no Plano Diretor Municipal de Pelotas como Distrito para Pequenas e Médias Empresas. Essa classificação territorial indica vocação para usos de caráter produtivo, logístico, empresarial e institucional, sendo compatível com atividades industriais leves, galpões de armazenagem, serviços de apoio e equipamentos públicos de caráter não-residencial.

As pranchas temáticas do Plano Diretor (mapa U13 – Uso e Atividades e mapa U02 – Territórios / Microrregiões) confirmam que a zona em torno da Av. Zeferino Costa adota parâmetros urbanísticos orientados à ocupação produtiva, com predominância de lotes de maior porte e infraestrutura voltada ao tráfego de veículos de carga. Para os limites específicos de ocupação (índices de aproveitamento, coeficientes de permeabilidade, gabaritos e recuos), o Plano Diretor remete à tabela de usos e à prancha de alturas máximas (mapa U14), que fixam os parâmetros aplicáveis por zona.

Na prática, a classificação atual autoriza a implantação de um Centro Logístico e de instalações institucionais como a sede da Defesa Civil, desde que o projeto atenda aos índices urbanísticos, à legislação de parcelamento do solo e às condicionantes ambientais e aeronáuticas aplicáveis (por exemplo, restrições ligadas ao aeroporto SBPK). Recomenda-se a verificação das condições quantitativas (índice de aproveitamento, coeficiente de ocupação, taxa de permeabilidade mínima e gabarito máximo) na tabela U13 e na prancha U14, bem como a obtenção de uma consulta prévia à Secretaria Municipal de Gestão da Cidade e Mobilidade Urbana (SEGM/SEPLAG) para confirmar parâmetros e eventuais condicionantes locais.

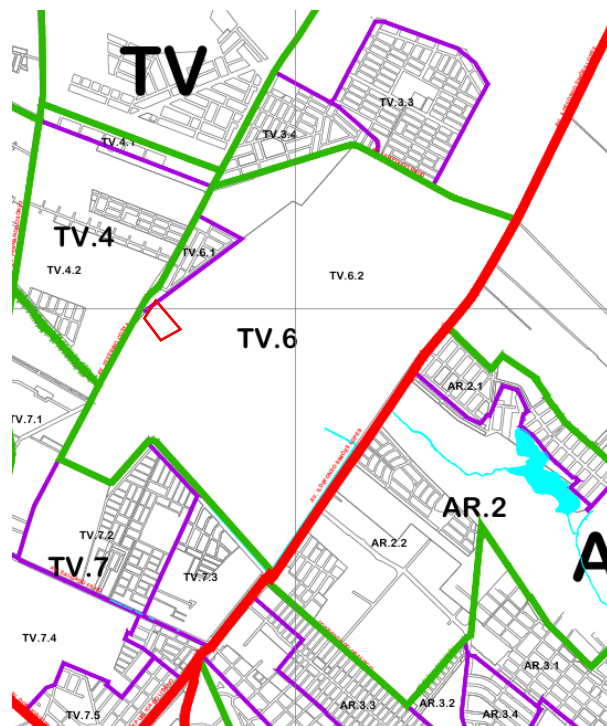


Figura 17 - Zoneamento atual – Fonte: Mapa U2 - Territórios

10.2. Operação Urbana:

No caso do lote B2BC1600100 (Av. Zeferino Costa, nº 1300 – Bairro Três Vendas, Pelotas-RS), até a presente data não foi identificada, nas consultas à legislação e nas notícias públicas consultadas, uma lei específica de Operação Urbana Consorciada delimitando a área que incluía o terreno em questão. Em outras palavras: não consta, em bases públicas visíveis, que este lote faça parte de uma Operação Urbana formalmente instituída até a data desta análise.

Entretanto, dada a sua localização estratégica — junto à av. Zeferino Costa, microrregião TV.6.2 de uso produtivo/logístico, e proximidade com infraestrutura aeroportuária — a implantação do empreendimento proposto poderia se beneficiar do instrumento de operação urbana, caso o município o implemente para a região, pois facilitaria a mobilização de recursos, contrapartidas privadas e ajustes de infraestrutura.

10.3. ZEIS:

Na análise do lote localizado na Av. Zeferino Costa 1300, Bairro Três Vendas, Pelotas, verifica-se que não consta ao menos nas bases públicas consultadas que o terreno esteja inserido em uma área classificada como ZEIS. Ou seja, o lote não está destinado prioritariamente a habitação de interesse social ou a regularização fundiária de assentamentos populares segundo os instrumentos das ZEIS que foram identificados nas fontes gerais.

Por estar em uma microrregião classificada como “Distrito para Pequenas e Médias Empresas (TV.6.2)”, cuja vocação é empresarial/logística, sua classificação urbana de uso é distinta das tipologias típicas das ZEIS, que visam principalmente habitação de interesse social. Consequentemente, para o empreendimento proposto (Centro Logístico, sede da Defesa Civil e heliponto) não se aplicam os regimes especiais das ZEIS — como coeficientes diferenciados de parcelamento, lote mínimo residencial ou uso residencial prioritário — por não se enquadrar no objetivo fundamental das ZEIS.

10.4. Características de Dimensionamento e Ocupação dos Lotes:

Característica	TV.2.6	A ser adotado em projeto
Perímetro de qualificação ambiental	N/A	N/A
IA Básico	0,7	0,3
IA Máximo	2,8	0,3
Qtde mínima de Vagas de Estacionamento	1 a cada 35m ² de área computável	43
Taxa de ocupação (TO) máxima	70%	≅ 28,20%
Taxa de permeabilidade	20%	≅ 21,74%

Gabarito de altura máximo	Geral: 10m Testada > 12m: 13m	8,35m
Largura do passeio	1,2 m	1,50 m

10.5. RECUOS MÍNIMOS:

Recuos Mínimos (m)		Z2	Projeto
Frente (a)		4 m	4 m
Fundos	Fórmula: $R=(0,35 \times H)/2$	1,5 m	1,5m
Laterais	Fórmula: $R=(0,35 \times H)/2$	1,5m	2 m

10.6. USOS PERMITIDOS:

Zoneamento Z2			
Acesso	Largura da Via	Classificação Viária	Usos permitidos
Av. Zeferino Costa	-	Arterial	Diversos, de médio a alto porte, de grau de impacto de mínimo a alto.

10.7. CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO:

Subcategorias de uso	Número mínimo de vagas por área construída computável (m²)		Espaço para carga e descarga			Área para embarque e desembarqu e de passageiros	Largura mínima de via	Qtde de vagas necess árias para projeto
			Número de vagas para utilitário	Número de vagas para caminhão				
	Vagas de automóveis	Vagas de bicicletas			Até 4000 m² de área construída computáv e l			
Institucional	1/35m²	-	N/A	N/A	VETADO	Sim	≥ 12 m	28
Logístico	1/35 m²	-	2	2	N/A	N/A	≥ 8 m	34

10.8. PARÂMETROS DE INCOMODIDADE:

Zona		Z2
Nível Critério de Avaliação (NCA) para ambiente externo dB	Emissão de ruído das 7h às 19h	60
	Emissão de ruído das 19h às 22h	55
	Emissão de ruído das 22h às 7h	50
Vibração associada		(a)
Emissão de radiação Faixa de frequência [0Hz a 300Hz]		(b)
Emissão de Odores		(a)
Emissão de gases, vapores e material particulado		(a)

(a) Aplicam-se a legislação pertinente e as normas técnicas brasileiras – ABNT em vigor.

(b) Aplicam-se a legislação pertinente e as normas técnicas em vigor, sendo que o Executivo poderá estabelecer parâmetros mais restritivos de radiação eletromagnéticas não ionizantes.

10.9. ÁREAS INCENTIVADAS:

10.9.1. Áreas não computáveis:

“Áreas não computáveis” são aquelas partes da edificação ou do projeto que não são consideradas no cálculo do índice de aproveitamento ou coeficiente de construção do lote. Ou seja: embora façam parte da edificação ou da construção, não aumentam o valor máximo permitido de construção (área computável) sobre o terreno. Isto permite maior flexibilidade no projeto, sem que se penalize a edificação com cálculo mais restritivo. O município, por meio de seu Plano Diretor e regulamentos complementares, admite que certas áreas — tais como garagens, depósitos, casas de máquinas, áreas técnicas, mezaninos, circulações comuns — possam ser tratadas como “não computáveis” sob determinadas condições.

10.9.2. Fachadas Ativas:

“Fachadas Ativas” refere-se a uma estratégia de projeto urbano e edificação cujo objetivo é propiciar maior interação entre o edifício e o logradouro público, gerando mais segurança, vitalidade urbana, transparência visual e fluxo de pedestres. Caracteriza-se por elementos como vitrines,

acesso de pedestres direto da rua, ausência ou redução de muros intransponíveis, e integração de uso (comércios, serviços, áreas de convivência) na testada da via.

Nesse contexto, a edificação se volta para o público, “ativa” o espaço urbano, favorece a vigilância natural (definida por Jane Jacobs como “olhos na rua”) e tende a melhorar as condições de circulação, permanência e convívio no entorno.

No entanto, foi determinado que a instalação do CCC deverá ocorrer na face do terreno voltada para o aeroporto. Desta forma, a criação de uma nova via, com conexão com a Av. Zeferino Costa se tornaria benéfica, pois criaria uma implantação de esquina com possibilidade de fachada ativa.

11. OUTORGA ONEROSA (M²)

Em conformidade com o Plano Diretor de Pelotas (Lei nº 5.502/2008), a Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser aplicada para empreendimentos que ultrapassem o coeficiente de aproveitamento básico do lote, até o limite máximo permitido para a zona.

Porém, esta necessidade não se aplicará ao empreendimento, visto que a Taxa de Ocupação se encontra abaixo do máximo permitido.

11.1. Estoques Construtivos (m²)

Não foi possível identificar publicamente o saldo de estoques construtivos na região do lote; esse dado depende de levantamento e relatório oficiais da Prefeitura. Recomendamos protocolizar o ofício acima e, até a recepção do documento, considerar o cenário prudente de que qualquer aumento de área construída acima do IA básico dependerá de confirmação de estoque disponível e da outorga onerosa municipal.

11.2. Permeabilidade:

De acordo com o Plano Diretor de Pelotas, a taxa mínima de permeabilidade exigida é de 20% da área total do lote.

O levantamento realizado para o terreno em estudo indica que a permeabilidade efetiva — resultante das áreas livres, semipermeáveis e vegetadas — atinge aproximadamente 21,74% da área total, valor superior ao mínimo regulamentar.

Esse índice demonstra bom desempenho ambiental e drenagem natural, contribuindo para a redução do escoamento superficial, melhoria da infiltração de águas pluviais e mitigação de ilhas

de calor, sendo recomendado, no entanto, a criação de um parque drenante entre o limite do terreno e a Av. Zeferino Costa, a fim de mitigar a área alagadiça existente nesse ponto.

Portanto, o terreno atende plenamente às exigências legais e ainda supera amplamente os parâmetros mínimos de permeabilidade estabelecidos para a zona em que se insere.

12. CONSULTA E PROCESSOS REFERENTES AO IMÓVEL

Foi realizada consulta junto às bases públicas e sistemas administrativos do Município de Pelotas, incluindo o Cadastro Imobiliário Municipal, o Sistema de Informações Urbanísticas e os dados disponíveis junto à Secretaria de Planejamento e Gestão (Seplag), com o objetivo de verificar a existência de processos administrativos, requerimentos ou consultas prévias em tramitação relacionados ao lote objeto deste estudo.

Até o presente momento, não foram identificados processos administrativos ativos vinculados ao imóvel, tais como solicitações de loteamento, desmembramento, regularização fundiária, alteração de zoneamento, aprovação de projetos arquitetônicos ou licenciamentos ambientais.

Da mesma forma, não constam registros de notificações urbanísticas, embargos ou pendências jurídicas incidentes sobre a área analisada, conforme verificado nas consultas cadastrais e nos registros municipais disponíveis.

Recomenda-se, entretanto, que na fase de licenciamento do projeto executivo seja realizada nova verificação atualizada junto à Prefeitura Municipal, especialmente para confirmar a inexistência de restrições supervenientes ou atualizações normativas que possam incidir sobre o imóvel.

13. MODELAGEM

13.1. Comparativo:

O lote em estudo, com área total de 7.636 m², está situado na TV.2.6 do Plano Diretor de Pelotas, classificada como distrito para pequenas e médias empresas, comportando empreendimentos de pequeno a grande porte.

As restrições legais e físicas do terreno foram confrontadas com as premissas de implantação do projeto — composto por Edifício Administrativo da Defesa Civil, Centro Logístico e Heliponto — conforme demonstrado na tabela a seguir.

Tabela 13.1 – Comparativo entre restrições legais e parâmetros do projeto

Item	Restrição / Exigência Legal	Adotado em Projeto	Situação
Área total do terreno	Livre	7.363 m ²	–
Dimensões do lote	Não há limitação específica	Frente: 60,16 m / Fundos: 59 m / Laterais: esquerda 130 m, direita 117,29m	–
Zoneamento	TV.2.6 – Distrito para pequenas e médias empresas.	Uso institucional e operacional (Defesa Civil e Centro Logístico)	Compatível
Recuo frontal	Mínimo 4 m	4 m	Atende
Recuo lateral	Fórmula: $R=(0,35 \times H)/2$ (1,5m)	$\cong 4$ m	Supera exigência
Recuo de fundos	Fórmula: $R=(0,35 \times H)/2$ (1,5m)	$\cong 4$ m	Supera exigência
Altura máxima	Geral: 10m Testada > 12m: 13m	8,36 m (2 pavimentos)	Compatível
Taxa de	70%	$\cong 28,20\%$	Abaixo do limite

ocupação			– atende
Taxa de permeabilidade	Mínima 20%	$\cong 21,74\%$	Atende.
Declividade	Até 50 %: aprovação em SMUL; acima de 50 %: CEUSO; acima de 100 %: APP	0 - 3 %	Atende
APP / vegetação	Preservação obrigatória, caso existente	Sem presença de APP	Atende
Acessos	Devem ser definidos em vias públicas oficiais	Público geral: Av. Zeferino Costa	Atende
Estacionamentos e manobras	Devem garantir permeabilidade e drenagem	Pavimento semi-permeável e drenagem controlada	Atende
Servidões e interferências	Ausência de registro de servidão pública	Não identificadas servidões	Atende

13.2. Modelagem:

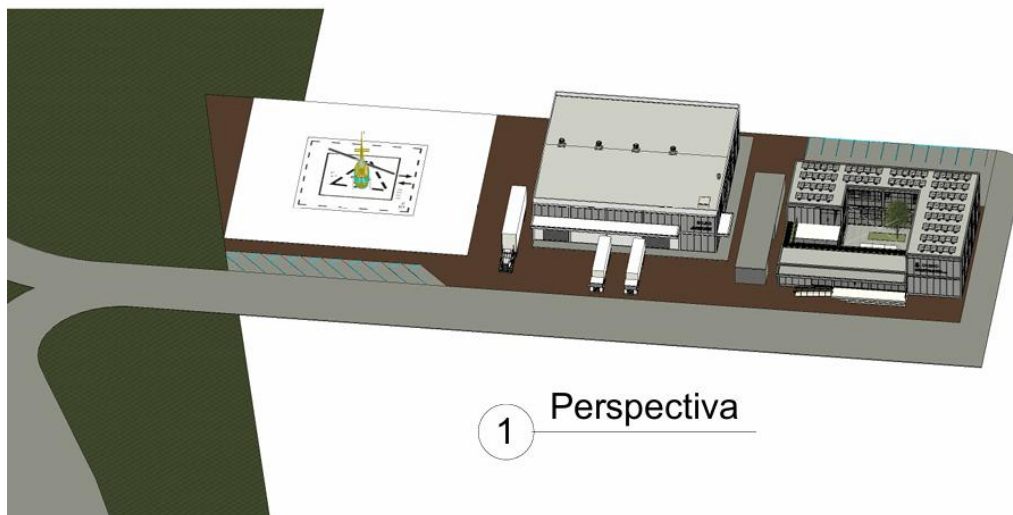


Figura 18 – Perspectiva implantação – Fonte: Defesa Civil



Figura 19 – Vista aérea implantação – Fonte: Defesa Civil

14. Conclusão:

Com base nas análises realizadas e nas informações obtidas junto às bases oficiais do Município de Pelotas, observa-se que o lote objeto deste Estudo de Viabilidade Técnica e Legal

(EVTL) apresenta condições favoráveis à implantação da proposta arquitetônica, atendendo aos parâmetros urbanísticos e às exigências legais vigentes.

O terreno possui declividade predominante entre 0% e 3%, característica que favorece a implantação e reduz a necessidade de movimentação de solo. O levantamento topográfico identificou a presença de uma área de banhado na porção do lote voltada à Avenida Zeferino Costa, indicando a necessidade de soluções específicas de drenagem e manejo das águas pluviais, como a implantação de infraestrutura verde de absorção — por exemplo, parques esponja ou jardins de chuva — de modo a preservar a permeabilidade e mitigar riscos de alagamento.

No entorno, constatou-se a proximidade de Áreas Especiais de Interesse Ambiental e Cultural (AEIAC) — Hipódromo e Cohab Tablado —, embora nenhuma delas incida diretamente sobre o lote, não havendo restrições quanto à ocupação sob esse aspecto. O mesmo se aplica às Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) tipo 2 e 3, localizadas nas proximidades, mas fora dos limites do terreno.

O lote não se encontra inserido em Área de Proteção Permanente (APP) nem apresenta pendências financeiras, restrições contratuais, desapropriações ou processos administrativos ativos junto à Prefeitura Municipal. Também não há registro de tombamento ou proteção patrimonial no local, tanto em nível municipal quanto estadual.

A infraestrutura urbana da região é adequada, contando com rede de abastecimento de água, coleta de esgoto cloacal, energia elétrica, pavimentação e calçadas em boas condições. A via de acesso principal — Avenida Zeferino Costa — é classificada como via arterial e possui largura média de 20 metros, permitindo bom fluxo de veículos e transporte coletivo, embora sem presença de ciclofaixas em seu trecho adjacente ao lote.

Quanto ao enquadramento urbanístico, o imóvel encontra-se em zona de uso misto com predominância industrial (TV.2.6), com Índice de Aproveitamento Básico de 0,7 e máximo de 2,8, Taxa de Ocupação máxima de 70%, Taxa mínima de Permeabilidade de 20% e gabarito de altura máxima de 10m, podendo chegar a 13m em testadas superiores a 12m. O projeto proposto apresenta Taxa de Ocupação aproximada de 28,20% e Taxa de Permeabilidade estimada em 21,74%, estando ambos dentro dos limites necessários.

Não foram identificados estoques construtivos esgotados ou restrições à outorga onerosa na região, e o empreendimento não ultrapassa o coeficiente básico, dispensando contrapartida adicional ao Município. O imóvel também não se insere em Operação Urbana Consorciada ou área sujeita a instrumentos especiais de gestão urbana.

Dessa forma, conclui-se que o lote atende às exigências legais, ambientais e urbanísticas estabelecidas pelo Plano Diretor de Pelotas e pela legislação complementar vigente. Ressalta-se apenas a necessidade de tratamento técnico da área de banhado existente junto à Avenida Zeferino Costa, devendo o projeto contemplar soluções sustentáveis de drenagem, controle de escoamento superficial e compensação paisagística.

Em síntese, a área é tecnicamente viável para a implantação do empreendimento proposto, desde que observadas as condicionantes de manejo ambiental, permeabilidade mínima e demais parâmetros urbanísticos definidos neste estudo.

14.1. USOS PERMITIDOS DE ACORDO COM O ACESSO:

Zoneamento TV.2.6			
Acesso	Largura da Via	Classificação Viária	Usos permitidos
Av. Zeferino Costa	N/A	Arterial	Diversos

14.2. Índices urbanísticos:

Os índices urbanísticos a serem observados para o desenvolvimento do projeto seguem as determinações do Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial de Pelotas (Lei nº 5.502/2008), conforme o enquadramento do lote na TV.2.6.

Deverão ser atendidos os seguintes parâmetros urbanísticos e condições complementares:

Parâmetro	Exigência Legal para TV.2.6	Valor Previsto / Adotado no Projeto	Situação



Module
ENGENHARIA

Uso permitido	Diversos, de pequeno a grande porte.	Uso institucional (Edifício Administrativo da Defesa Civil, Centro Logístico e Heliponto).	Atende.
Taxa de Ocupação (T.O.)	70%	$\cong 28,20\%$	Atende amplamente (abaixo do limite).
Índice de Aproveitamento (I.A.)	CA básico 0,7 / CA máximo 2,8	0,30 (aprox.)	Atende (sem necessidade de outorga onerosa).
Permeabilidade do solo	Mínimo de 20%.	21,74%.	Atende.
Recuo frontal	4,00 m.	4,00 m.	Atende.
Recuos laterais	Fórmula: $R=(0,35 \times H)/2$ (1,5m)	4m	Atende.
Recuo de fundos	Fórmula: $R=(0,35 \times H)/2$ (1,5m).	4m	Atende.
Altura máxima (gabarito)	13 m	8,36 m (2 pavimentos).	Atende.



Estacionamento	Necessário 62 vagas.	Atingido 44 vagas.	Não atende. Necessário estudar possibilidade de vagas adicionais no outro lado da via criada.
Acessos	Devem respeitar vias definidas no sistema viário e legislação local.	Av. Zeferino Costa	Atende.

14.3. APROVAÇÕES MÍNIMAS NECESSÁRIAS:

14.3.1. Uso não residencial

Prefeitura Municipal de Pelotas

- **Secretaria de Planejamento e Gestão (SEPLAG)**
 - Aprovação do Estudo de Viabilidade Técnica e Legal (EVTL);
 - Aprovação de projeto arquitetônico e urbanístico;
 - Emissão do Alvará de Construção;
 - Aprovação de Regularização Fundiária e Parcelamento do Solo, se aplicável;
 - Emissão do Habite-se (Certificado de Conclusão da Obra).
- **Secretaria Municipal de Qualidade Ambiental (SQA)**
 - Análise e emissão de Licença Ambiental Prévia, de Instalação e de Operação (LP, LI e LO), se houver movimentação de solo significativa, supressão de vegetação ou interferência em área de banhado;
 - Análise de Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC);
 - Avaliação de soluções de drenagem e compensação ambiental, conforme previsto no Plano Diretor.

- **Secretaria de Transporte e Trânsito (STT)**
 - Parecer sobre acessos viários e interferências no tráfego local;
 - Aprovação de vagas de estacionamento e dimensionamento de área de carga e descarga;
 - Aprovação de estudo de impacto viário (EIV), se exigido.
- **Secretaria de Gestão da Cidade e Mobilidade Urbana (SGCMU)**
 - Verificação do cumprimento dos parâmetros urbanísticos (TO, CA, gabarito e permeabilidade);
 - Aprovação de projeto de calçada e passeio público, incluindo faixa de acessibilidade.

Órgãos Estaduais

- **Corpo de Bombeiros Militar do Rio Grande do Sul (CBMRS)**
 - Aprovação do Projeto Preventivo Contra Incêndio (PPCI);
 - Emissão do Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (APPCI).
- **Departamento Autônomo de Estradas de Rodagem (DAER/RS)**
 - Caso haja interferência ou acesso direto à rodovia estadual, necessidade de Autorização de Acesso e Intervenção Viária.
- **Secretaria Estadual do Meio Ambiente e Infraestrutura (SEMA/RS)**
 - Análise complementar em caso de necessidade de licenciamento ambiental estadual, quando a atividade gerar impacto regional

Órgãos Federais

- **Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC) e Departamento de Controle do Espaço Aéreo (DECEA)**
 - Aprovação e homologação do Heliporto, mediante apresentação do projeto técnico, memorial descritivo e estudo de obstrução aérea conforme RBAC nº 155;
 - Obtenção do Cadastro de Heliporto junto ao DECEA e à ANAC.
- **Instituto Nacional de Meteorologia (INMET) e Defesa Civil Nacional**
 - Comunicação e integração do Plano de Operações do Heliporto e Centro de Monitoramento Climático, visando a ações de prevenção e resposta a eventos extremos.

Concessionárias e Serviços Públicos

- CORSAN / SANEP (Serviço Autônomo de Saneamento de Pelotas): aprovação de ligações de água potável e esgoto cloacal.
- CEEE Equatorial Energia: aprovação de ponto de fornecimento elétrico e demanda contratada.
- Empresas de Telecomunicações: solicitação de infraestrutura de dados e fibra óptica.
- Empresas de coleta de resíduos urbanos: adequação do projeto ao plano municipal de gestão de resíduos.

LISTA DE ANEXOS

- Anexo 1 – R01 – Bacias
- Anexo 2 – R02 – Divisão Distrital
- Anexo 3 – R03 – Sítios Arqueológicos
- Anexo 4 – R04 – Viário e equipamentos
- Anexo 5 – U01 – Modelo Urbano
- Anexo 6 – U02 - Territórios
- Anexo 7 – U03 – Viário Hierarquia
- Anexo 8 – U04 – Viário Anéis e Eixos
- Anexo 9 – U05 – Viário Ciclovias
- Anexo 10 – U06 - Acessibilidade
- Anexo 11 – U07 - AEIS
- Anexo 12 – U08 - AEIA
- Anexo 13 – U10 - ZPPC
- Anexo 14 – U13 – Usos e Atividades
- Anexo 15 – U14 - Alturas
- Anexo 16 – Anexo V – Tabela e Classificação de Atividades
- Anexo 17 – Lei 5502/08 – Plano Diretor de Pelotas
- Anexo 18 – Faixas de Domínio
- Anexo 19 – Registro Pelotas

Porto Alegre, 10 de novembro de 2025

PROPRIETÁRIO
SECRETARIA DE OBRAS PÚBLICAS DO RIO GRANDE DO SUL

AUTOR DO PROJETO – RESPONSÁVEL TÉCNICO – COORDENADOR
LUCCAS CHRISTIAN CISTERNA TONIN – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070626695-SP – ART 28027230231426117