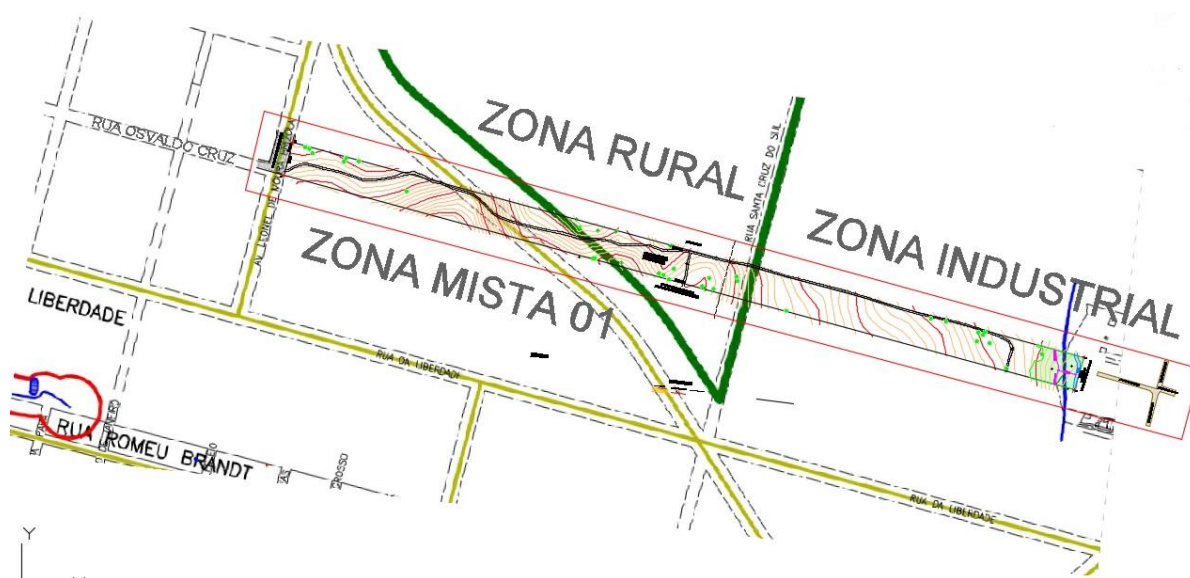


AVALIAÇÃO DE ENTORNO PARA ADEQUAÇÃO DE ZONEAMENTO E DE PERÍMETRO URBANO

O presente relatório visa apresentar elementos para tomada de decisão sobre a alteração de zoneamento e de perímetro urbano, incidentes sobre a matrícula 13.629, de propriedade de Associação Evangélica de Ensino, CNPJ 96.745.427/0001-98.

Atualmente a área da Associação Evangélica de Ensino encontra-se parte em zona urbana e parte em zona rural. Além disso, a parte leste da zona urbana apresenta o zoneamento industrial.

Figura 1- Vista do perímetro urbano e do zoneamento incidente sobre a área. Na imagem percebe-se em verde o recorte que a zona rural faz na área. Percebe-se também que a porção leste da área está zoneada como industrial.



Ter um recorte de zona rural como este sobre uma matrícula é algo que dificulta muito sua utilização e o desenvolvimento de um projeto harmônico, além disso, este recorte incide sobre áreas de silvicultura e não sobre vegetação nativa de preservação que poderiam justificar esta configuração do polígono urbano.

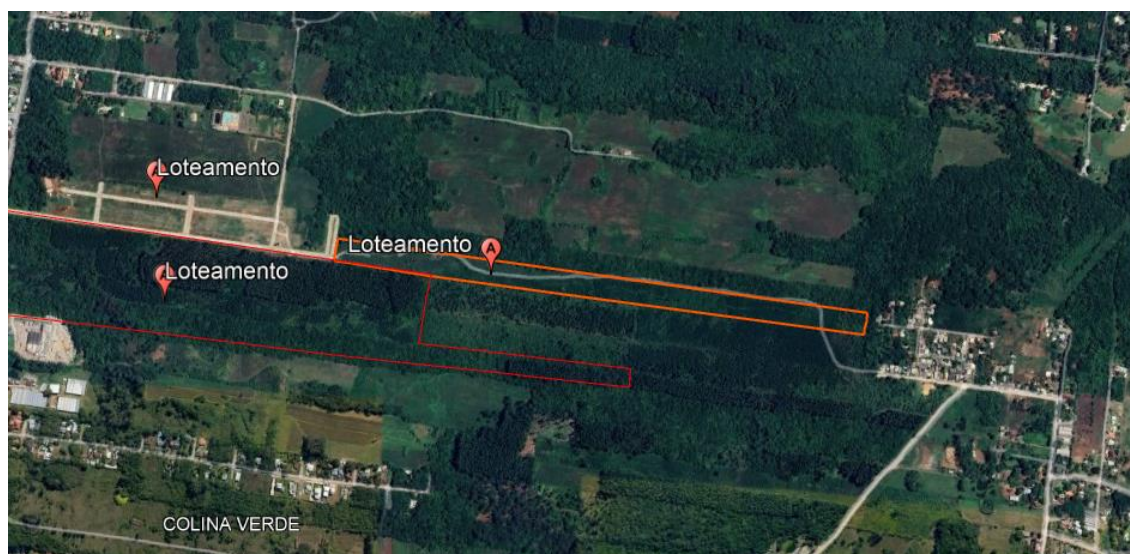
Outro aspecto que queremos trazer à tona, é o zoneamento industrial. Grandes empresas, que necessitam de áreas industriais, primeiramente analisam o acesso à área para então tomar a decisão de sua instalação. A área da matrícula em discussão, não tem condições de ofertar um bom acesso para veículos pesados. Os veículos que atendem as atividades industriais são veículos de médio e grande porte, que necessitam de ruas de gabarito amplo e espaços para conversão, aspecto este que não é, e não será realidade na porção incidente sobre a área da matrícula.

A proprietária da área está encaminhando licença prévia para a atividade de Parcelamento do Solo para Loteamento residencial, assim como as áreas lindeiras à sul e oeste já o fizeram. Com isso, é possível perceber que a região toda passará por uma mudança no uso do solo, migrando da silvicultura e agricultura para loteamento.

Nesta mesma toada, e entendendo que o Bairro União já possui características de zona residencial, acreditamos que a urbanização na região está toda voltada para o uso residencial ou misto, e que um pequeno trecho de industrial na região oeste da Avenida Presidente Costa e Silva, acabaria por colocar um núcleo industrial entre bairros e afetaria o urbanismo e a ambiência local.

Considerando que a região toda está migrando suas atividades atuais para parcelamento do solo, algumas necessidades tornam-se iminentes. Entre elas, mobilidade urbana e tratamento de esgoto.

Figura 2- Vista do entorno que rapidamente terá o uso de solo alterado para Loteamento residencial.

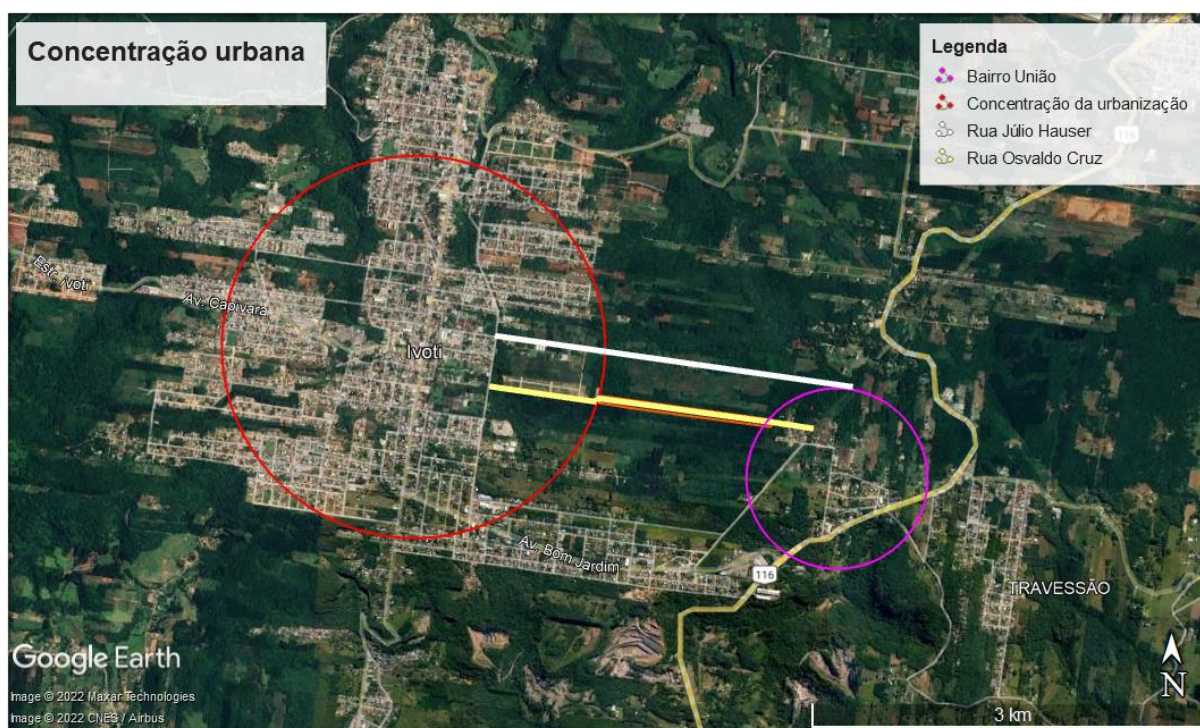


A região, atualmente e obviamente, não apresenta infraestruturas de equipamentos urbanos e comunitários, aspectos estes que serão implantados juntamente com os empreendimentos, porém, uma infraestrutura importante e que não é obrigatória, mas fará toda diferença para mobilidade urbana e integração urbanística do bairro União, com o restante da cidade é uma via de ligação entre os bairros.

O Bairro União atualmente é um bairro satélite de Ivoti, foi criado na periferia do município e desenvolveu-se de forma isolada do restante da cidade. Entre o Bairro União e o centro da cidade estão as áreas propícias para expansão urbana e urbanização, devido as suas características de uso alternativo histórico para silvicultura e pelas características topográficas favoráveis ou minimamente aceitáveis para parcelamento do solo. Sendo assim, uma ligação entre esta nova urbanização que está se formando e o bairro União, que é

consolidado há anos e que carece desta integração com seu município e de usufruir da infraestrutura que a urbanização concentrada já usufrui, a necessidade de uma via de ligação entre os núcleos é aspecto importante para a cidade. Neste sentido, o loteamento da Associação Evangélica de Ensino pode contribuir de forma decisiva para a integração dos bairros.

Figura 3- Vista da concentração urbana da cidade de Ivoti em relação ao núcleo do Bairro União, que está afastado dos serviços urbanos e não integrado urbanisticamente à cidade. Vista das possibilidades de ligação por extensão de via urbana, em decorrência da instalação de loteamentos.



Em relação a extensão das vias projetadas, para ligação entre bairros, existe a possibilidade da Rua Júlio Hauser e da Rua Osvaldo Cruz. Analisando as duas possibilidades, é possível compreender que a Rua Júlio Hauser terá maiores dificuldades de aprovação e de execução. A aprovação da extensão da Rua Júlio Hauser afetará grande maciço de vegetação em estágio médio e avançado de regeneração, bem como topografias com inclinação severa e travessia de APP. Enquanto que a extensão da Rua Osvaldo Cruz ou da criação de uma rua interna do loteamento da Associação Evangélica de Ensino que ligasse ao bairro União, apenas faria uma travessia em APP, com corte de pequena porção de vegetação em estágio médio.

Figura 4- Vista da complexidade de projeção das ruas que são alternativa de ligação entre os bairros. Percebe-se que a Rua Júlio Hauser atravessaria um maciço vegetal com restrições de corte e em topografias inclinadas. A Rua a ser criada no loteamento da Instituição Evangélica de Ensino atravessaria pequena porção de vegetação em estágio médio.



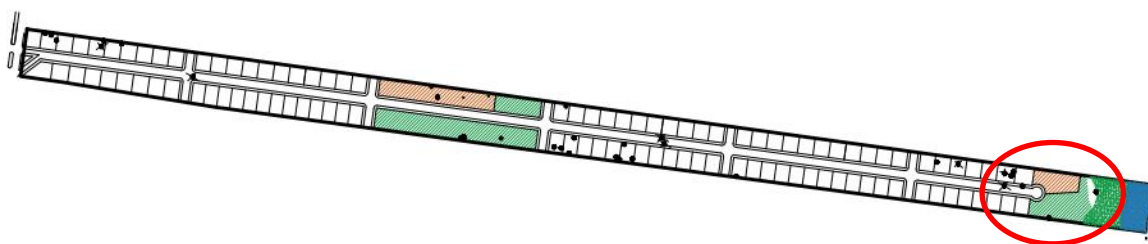
Além da projeção da rua interna do loteamento realizando a ligação com o bairro União, a área de terras em questão localiza-se de forma estratégica para disponibilizar espaço para uma estação de tratamento ou bombeamento de esgoto, que poderá ser utilizada pelo Município para resolver a problemática do esgotamento sanitário do bairro.

Além de atender a demanda de loteamento, a disponibilidade de área para a instalação de ETE ou EBE por parte da Municipalidade, poderia atender as demandas atuais do União e resolver um problema severo de poluição causado pelo bairro. Durante os levantamentos ambientais para encaminhamento da licença prévia da área, as equipes depararam-se com situações críticas de poluição por esgoto doméstico, que degrada a APP do arroio e polui as águas do contribuinte do arroio Capim.

Figura 5- Vista do lançamento *in natura* de esgoto no arroio, oriundo do loteamento União, ao final da Rua Pejuçara.



Figura 6- Vista de anteprojeto de loteamento para a área, com locação de área para instalação de ETE ou EBE na cota mais baixa, fora da app, próximo ao arroio.



Após as considerações elencadas anteriormente, a seguir registram-se os pedidos:

- a) Tornar zona urbana a porção atualmente rural, incidente sobre a matrícula;
- b) Tornar zona residencial a porção de zona industrial, incidente sobre a matrícula.

Considerando os pedidos, ficam propostas as seguintes contrapartidas:

- a) Executar a Rua e deixar as esperas para travessia sobre o arroio contribuinte do Capim;
- b) Reservar e doar área no loteamento, na cota mais baixa, para implantação por parte do Município de ETE ou EBE (a EBE poderá ser feita para ligação com a ETE que será construída pela empresa no Loteamento que faz divisa com a Av. Castro Alves, caso o Município ache melhor).

Sendo o que era de interesse para o momento, subscrevemo-nos e colocamo-nos à disposição para esclarecimentos e contribuições.

.....
ASSOCIAÇÃO EVANGÉLICA DE ENSINO
CNPJ: 96.745.427/0001-98