



OF/SGM/367/2023

Caxias do Sul, 21 de novembro de 2023.

Senhor Presidente,

Submetemos à deliberação desse Poder Legislativo, o anexo Projeto de Lei, que altera dispositivo na Lei nº 7.906, de 12 de dezembro de 2014, que autoriza a retificação e substituição da Planta Urbanística do loteamento denominado Parque Samuara de propriedade de Samuara Empreendimentos Imobiliário S/A, conforme especifica, e dá outras providências.

Atenciosamente,

Documento assinado eletronicamente em 22/11/2023 às 09:43
ADILÓ DIDOMENICO - Prefeito Municipal

À Sua Excelência o Senhor
Vereador José Pascual Dambós,
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL.
Nesta Cidade.



EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhor Presidente,
Senhoras Vereadoras e Senhores Vereadores,

Submetemos à apreciação dessa Egrégia Casa, o presente Projeto de Lei, que altera dispositivo na Lei nº 7.906, de 12 de dezembro de 2014, que autoriza a retificação e substituição da Planta Urbanística do loteamento denominado Parque Samuara de propriedade de Samuara Empreendimentos Imobiliário S/A, conforme especifica, e dá outras providências.

O projeto Samuara Empreendimentos Imobiliários abrange área total de 345,79 hectares, sendo que hoje, 228,88 hectares, estão na bacia de captação Samuara, Zona das Águas, o que representa cerca de 67% do empreendimento. O projeto original é da década de 50 e pretendia ser um complexo turístico com proposta urbanística que compreendia 3950 lotes residenciais, hotel, escola, campos esportivos e lago artificial sendo este hoje utilizado ao abastecimento público. Do projeto original foram construídos a Instituição de Ensino Santa Francisca Xavier Cabrini, (hoje Campus 8 da UCS), em terreno doado pelos fundadores do projeto, o hotel e o lago. Também foram abertos alguns acessos.

O local era a grande inspiração: em meio à natureza com opções de lazer a poucos minutos do centro de Caxias e Farroupilha; uma aposta no desenvolvimento econômico e turístico da região já baseado na construção da rodovia que ligaria as duas cidades. A construção do Hotel Samuara é dessa época, tendo sido inaugurado em 1961, pelo então Presidente da República Jânio Quadros. Na sua estrutura tem 80 apartamentos; piscina térmica; restaurantes; bares; boates; salão de festas e convenções; quadras esportivas; e o lago, que serviria ao abastecimento da área e a prática de esportes a vela, proposta inovadora que marcou a região.

O empreendimento inicial – Loteamento Parque Samuara - foi aprovado através do Processo 1179/54, na vigência da Lei 470/52, conforme consta no Livro de Registro de Loteamentos da Secretaria Municipal de Urbanismo. Foi registrado no Serviço Registral de Imóveis da 1ª Zona sob o nº 02 em 05 de julho de 1954 com área de 3.457.933,05 m². A construção da barragem, o lago e a Estação de Tratamento de Água foram implantados com recursos próprios do empreendimento.

Em 1970, foi pactuado o acordo entre SAMAE e empreendedor e iniciado os investimentos por parte do SAMAE para colocar em operação a ETA Samuara. Os investimentos se estenderam pelos anos de 1971 e 1973 quando foram adquiridos equipamentos hidráulicos, cloradores, além de realizado o acabamento da construção e executadas as instalações hidrossanitárias e elétricas. A partir de então o SAMAE tem feito investimentos na ETA Samuara – recuperação e ampliação das instalações externas e internas, instalações elétricas, nova estação de bombeamento e ampliação da capacidade de tratamento.



No decorrer dos anos ocorreram solicitações de cancelamento do empreendimento visando a isenção de tributos e considerando a impossibilidade de implantar o loteamento com as restrições legais ambientais que foram surgindo. O cancelamento do loteamento nunca se efetivou tendo sido entendido, à época, que o mesmo não poderia ser cancelado uma vez que já haviam lotes vendidos. Em suma, o loteamento existe juridicamente; há isenção de tributos concedida considerando sua não implantação e dificuldades frente a legislação urbanística mais recente. Ressalta-se que, a época do projeto original a área não era bacia de captação. Foi a barragem e a necessidade de uso público desta água para o abastecimento que deram origem a bacia Samuara.

Passadas décadas para sua implementação, foi necessário proceder diversas adequações, tendo em vista as atuais legislações, principalmente quanto ao Plano Diretor e ao parcelamento e uso do solo, bem como aprovar os projetos complementares.

Em 2014 com a aprovação da Lei nº 7.906, na redação do §2º em seu art. 8º, consta que os prazos para execução da obra por parte do empreendedor, tem como data de início a publicação da referida Lei, no entanto, as obras só podem iniciar após a emissão da licença de instalação.

Por diversos fatores que acarretaram atrasos na aprovação do projetos complementares o que incidiu diretamente no pedido de licença de instalação, e considerando a grande contrapartida do empreendedor em favor do Município, a fim de desembaraçar a implantação deste projeto de forma a equilibrar o interesse das partes envolvidas: empreendedor e poder público sugere-se a alteração do prazo iniciando-se pela data da emissão da respectiva Licença de Instalação.

Pelas considerações acima expostas, e na certeza da acolhida do presente Projeto, pelos Nobres Vereadores, colocamo-nos à disposição para outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Caxias do Sul, 21 de novembro de 2023; 148º da Colonização e 133º da Emancipação Política.

Documento assinado eletronicamente em 22/11/2023 às 09:43

ADILÓ DIDOMENICO - Prefeito Municipal

Protocolado em 22/11/2023 09:52

Disponibilizado em 22/Novembro/2023

Comissões: CCJL, CDUTH-22/11/2023

APROVADO POR UNANIMIDADE NA SESSÃO DE:

13/12/2023

O documento pode ter sua autenticidade comprovada pelo link <https://legix.camaracaxias.rs.gov.br/legix/integracaoWeb.do?alvo=autenticidade-documento&identificadorDocumento=A1255.533.2023> ou acessando <https://legix.camaracaxias.rs.gov.br/legix/integracaoWeb.do?alvo=autenticidade-documento> e digitando o código de documento A1255.533.2023.



PROJETO DE LEI nº 179/2023

LEI Nº, DE, DE DE

Altera dispositivo na Lei nº 7.906, de 12 de dezembro de 2014, que autoriza a retificação e substituição da Planta Urbanística do loteamento denominado Parque Samuara de propriedade de Samuara Empreendimentos Imobiliário S/A, conforme especifica, e dá outras providências.

Art. 1º Altera o § 2º do art. 8º da Lei nº 7.906, de 12 dezembro de 2014, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 8º ...

...

§ 2º As obras de responsabilidade do empreendedor, serão executadas em etapas, iniciando-se pela data de emissão da respectiva Licença de Instalação, num prazo de até 10 (dez) anos. (NR)“

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Caxias do Sul, em

PREFEITO MUNICIPAL