



Conselho Municipal da Cidade

Proposta de Alteração da
Lei Municipal nº 1.596 de 12 de Dezembro de 2020
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO (PDD) DO MUNICÍPIO ARARICÁ



Conselho Municipal da Cidade

Introdução:

No presente documento, apresentaremos, em linhas gerais, as ideias que pautam uma proposta de aprimoramento do ordenamento urbano de nosso município, por meio da inclusão de normativas específicas. Essas normativas têm como objetivo solucionar questões relacionadas ao zoneamento e ao desenvolvimento imobiliário, visando à promoção de uma convivência harmoniosa, sustentável e equilibrada entre os diferentes usos do solo.

Como poderá ser observado, nos textos que seguem, existem lacunas e conflitos em nossa legislação atual que precisam ser abordadas para garantir um desenvolvimento urbano adequado. São questões como a definição de zoneamento em terrenos cortados por dois zoneamentos distintos, a falta de diretrizes para a criação de condomínios por unidades autônomas, a ausência de critérios mínimos para o parcelamento do solo em forma de condomínios, entre outros.

Essas questões têm impactos diretos na qualidade de vida dos moradores, na preservação ambiental e no equilíbrio do crescimento urbano. Portanto, é fundamental estabelecer diretrizes claras e precisas por meio de normativas que contemplem as necessidades específicas de nosso município.

Ao propor o aperfeiçoamento da normativa do Plano Diretor Municipal, reconhecemos a importância de embasar qualquer tomada de decisão em estudos técnicos e análises criteriosas. Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV), Estudos de Viabilidade Urbanística (EVU) e demais avaliações serão essenciais para garantir a sustentabilidade e a viabilidade das ações propostas.

Acreditamos que, por meio dessas iniciativas, poderemos promover um desenvolvimento urbano mais ordenado, respeitando a identidade e as particularidades de nossa comunidade. É necessário equilibrar o crescimento imobiliário com a preservação ambiental, a segurança e o bem-estar dos cidadãos.

Neste contexto, encaminhamos as presentes linhas a fim de dar a conhecer as propostas que serão apresentadas em audiência pública e, por fim, à Casa Legislativa de nosso Município, as quais visam



Conselho Municipal da Cidade

a estabelecer uma base sólida para o planejamento urbano de nosso município, considerando a convivência pacífica, a sustentabilidade ambiental e a qualidade de vida de nossa população.

Giovane Antunes Dutra
Presidente
Conselho Municipal da Cidade



Conselho Municipal da Cidade

1. Modificação da Largura da Avenida José Appelônio da Costa (entre Rua Leopoldo Krupp até Rua Selvino Dapper):

SÍNTESE: Será proposta a redução da largura da via José Appelônio da Costa, de 24 para 14 metros, no trecho compreendido entre as ruas Leopoldo Krupp e Selvino Dapper. A largura resultante é o tamanho já existente e conservado *in loco*.

JUSTIFICATIVA: A redução da largura da Via José Appelônio da Costa, de 24 para 14 metros, no trecho compreendido entre as ruas Leopoldo Krupp e Selvino Dapper, é uma medida que busca atender às necessidades da área residencial predominantemente presente nessa região. Essa decisão é justificada pelo fato de que um eventual alargamento da via acarretaria em desapropriações de propriedades, resultando em um custo elevado para o município. Além disso, a ampliação não apresentaria benefícios significativos em termos de urbanismo e mobilidade.

Ao considerar que a maioria das propriedades ao longo desse trecho é de natureza residencial, a redução da largura da via é uma opção mais viável. Ela evita a necessidade de desalojar e/ou desapropriar moradores, preservando o caráter residencial do local e mantendo a infraestrutura já existente.

4

Outro fator importante a ser destacado é a questão do impacto urbanístico. A diminuição da largura da via contribui para manter uma escala mais adequada ao entorno, garantindo uma harmonia visual com as edificações e evitando uma possível descaracterização da área. Isso é especialmente relevante em regiões residenciais, onde o ambiente deve ser acolhedor e propício ao convívio dos moradores. No que diz respeito à mobilidade, a redução da largura da via não representa uma perda significativa em termos de capacidade de fluxo de veículos.

Em suma, a redução da largura da Via José Appelônio da Costa no trecho entre as ruas Leopoldo Krupp e Selvino Dapper se justifica pela predominância de propriedades residenciais e o alto custo com possíveis desapropriações causadas por um possível alargamento. Essa decisão visa preservar o caráter residencial da área, garantir a harmonia visual e promover um ambiente mais seguro e acolhedor para os moradores.



Conselho Municipal da Cidade

ANEXOS: Para visualização da demanda pleiteada, inclusive localização, verificar anexos conforme segue:

Anexo 07: Proposta de alteração de largura da Via José Appelônio da Costa, em trecho específico, para 14,00m.

2. Alteração do Uso e Ocupação do Solo na Zona Rural, sendo permissíveis Atividades de Alto Impacto, mediante EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança e EVU - ESTUDO DE VIABILIDADE URBANÍSTICA:

SÍNTESE: Alteração do uso e ocupação do solo na zona rural do município, permitindo a realização de atividades com potencial alto impacto mediante a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança) e Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU - ESTUDO DE VIABILIDADE URBANÍSTICA).

JUSTIFICATIVA: A proposta de alteração do uso e ocupação do solo na zona rural do município, permitindo a realização de atividades de alto impacto mediante a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança) e Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU - ESTUDO DE VIABILIDADE URBANÍSTICA), é uma medida que visa atender às demandas específicas da região, considerando a necessidade de desenvolvimento econômico e a classificação ambiental das atividades.

Atualmente, a zona rural do município permite apenas atividades de baixo impacto ambiental, o que restringe algumas atividades inerentes a esse tipo de área, mesmo que elas sejam caracteristicamente rurais. É importante ressaltar que essas restrições são baseadas em classificações ambientais estabelecidas pelo órgão ambiental estadual, que define certas atividades como de alto impacto.

Tomemos como exemplo as *centrais de beneficiamento de dejetos secos de criações de animais confinados*, que possuem uma *classificação média de impacto ambiental*. Ou ainda, os *aterros sanitários com central de triagem e compostagem de resíduos sólidos urbanos*, cuja classificação é



Conselho Municipal da Cidade

considerada *alta em termos de impacto ambiental*. Essas atividades, embora sejam essenciais e se enquadrem nas características da zona rural, estão atualmente impedidas de se instalarem nessa área, o que é, deveras, ilógico.

3541,31	ATERRO SANITÁRIO COM CENTRAL DE TRIAGEM E COMPOSTAGEM DE RSU	Quantidade de resíduo (ton/dia)	Alto		até 5,00	de 5,01 a 20,00	de 20,01 a 70,00	70,01 a 200,00	demais
3541,32	ATERRO SANITÁRIO DE RSU	Quantidade de resíduo (ton/dia)	Alto		até 5,00	de 5,01 a 20,00	de 20,01 a 70,00	70,01 a 200,00	demais

Tabela CODRAM. Resolução CONSEMA 372/2018.

Diante desse cenário, a alteração do uso e ocupação do solo na zona rural, para permitir atividades de alto impacto mediante a apresentação de EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança e EVU - ESTUDO DE VIABILIDADE URBANÍSTICA, se mostra uma alternativa viável. É importante ressaltar que essa liberação não será automática, mas dependerá da apresentação de estudos técnicos detalhados que avaliem as condições específicas do entorno, como a gestão territorial, o impacto sobre os vizinhos e o meio ambiente.

A exigência do EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança visa analisar detalhadamente os impactos que a atividade proposta poderá gerar na vizinhança, como poluição, ruído, tráfego, entre outros fatores relevantes. Com base nos resultados desse estudo, serão estabelecidas medidas mitigadoras que garantam a minimização dos impactos negativos e a promoção do bem-estar da comunidade local.

O EVU - ESTUDO DE VIABILIDADE URBANÍSTICA, por sua vez, é fundamental para avaliar a viabilidade urbanística da atividade proposta. Serão considerados fatores como o acesso à infraestrutura básica, a capacidade de absorção da região em termos de capacidade territorial, a preservação de áreas de proteção ambiental e a conformidade com os planos e diretrizes de desenvolvimento do município. Dessa forma, busca-se garantir que a atividade de alto impacto seja adequada às características e capacidades da região.



Conselho Municipal da Cidade

Portanto, a proposta de alteração do uso e ocupação do solo na zona rural do município, permitindo atividades de alto impacto mediante a apresentação de EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança e EVU - ESTUDO DE VIABILIDADE URBANÍSTICA, tem como objetivo equilibrar as demandas de desenvolvimento econômico com a preservação ambiental. Essa medida busca flexibilizar as restrições existentes, permitindo a realização de atividades condizentes com a natureza rural da região, desde que sejam atendidos requisitos técnicos rigorosos e cuidadosos com a gestão territorial, os vizinhos e o meio ambiente.

3. Implementação da Faixa de Alagamento (Cota de Inundação) do Arroio Grande:

SÍNTESE: Implementação da faixa de alagamento, ou cota de inundação, do Arroio Grande e do Rio dos Sinos no texto do Plano Diretor Municipal.

JUSTIFICATIVA: A implementação da faixa de alagamento, ou cota de inundação, do Arroio Grande e do Rio dos Sinos no Plano Diretor Municipal é uma medida de extrema importância para garantir a preservação ambiental, a segurança da população e o planejamento urbano adequado. Tal implementação é respaldada pelo pedido de providências da Rede Ambiental do Sinos, por meio do Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul, conforme o Procedimento nº 01336.000.108/2020, que requer a adoção de medidas para inclusão da planície de inundação da bacia hidrográfica do Rio dos Sinos e seus afluentes, identificada por meio do estudo realizado pela METROPLAN, no Plano Diretor Municipal.

A solicitação da Rede Ambiental do Sinos e do Ministério Público reflete a necessidade de considerar a dinâmica dos cursos d'água e a ocorrência de inundações na região. Os estudos realizados pela METROPLAN fornecem dados valiosos sobre a extensão e os limites das áreas alagáveis ao longo do Arroio Grande e do Rio dos Sinos, permitindo uma avaliação precisa da mancha de inundação.

A implementação da faixa de alagamento no Plano Diretor é crucial para orientar o desenvolvimento urbano e evitar ocupações em áreas suscetíveis a inundações. Ao mapear e



Conselho Municipal da Cidade

delimitar a mancha de inundação, é possível estabelecer diretrizes claras para o uso do solo, promovendo a proteção ambiental e a segurança da população.

A inclusão da faixa de alagamento no Plano Diretor também é essencial para prevenir impactos negativos decorrentes das inundações, como perdas materiais, riscos à vida humana e danos ambientais. Ao considerar os dados fornecidos pela METROPLAN e registrar a cota de inundação no plano, é possível orientar a ocupação do território de forma responsável, evitando a construção em áreas de risco e preservando os ecossistemas aquáticos e as áreas de várzea.

Além disso, a implementação da faixa de alagamento está alinhada com os princípios de sustentabilidade e resiliência de ocupação territorial. Ao incorporar a planície de inundação no planejamento urbano, o município demonstra o compromisso em lidar com os desafios impostos pelas mudanças climáticas, reduzindo os impactos das inundações e promovendo o desenvolvimento sustentável.

Dessa forma, a implementação da faixa de alagamento do Arroio Grande e do Rio dos Sinos no Plano Diretor Municipal, conforme os dados fornecidos pela METROPLAN, é uma medida que visa à proteção ambiental, à segurança da população e ao ordenamento territorial adequado. Atender ao pedido de providências da Rede Ambiental do Sinos, por intermédio do Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul, é um passo importante para garantir um planejamento urbano mais resiliente, consciente e em conformidade com os desafios ambientais enfrentados pela região.

4. Alteração de Zoneamento Quadras 85, 189, 132 e 86, de ZM II e III (R, I e Com), para ZM III (I e Com), sendo permissíveis construções R:

SÍNTESE: alteração de zoneamento das quadras 85, 189, 132 e 86 de Zona Mista II e III (Residências, Industrias e Comércio) para Zona Mista III (Industrias e Comércio), sendo permissíveis a existência de construções residenciais.



Conselho Municipal da Cidade

JUSTIFICATIVA: A alteração de zoneamento das quadras 85, 189, 132 e 86 de ZM II e III (R, I e Com) para ZM III (I e Com), sendo permissíveis a existência de construções residenciais, justifica-se com base em diversos fatores específicos dessa região. Atualmente, essas quadras apresentam uma divisão entre ZM II e ZM III, mas a mudança proposta tornaria possível a instalação de indústrias de qualquer tipo, além de permitir a coexistência de residências.

A principal justificativa para essa alteração está relacionada à localização das quadras às margens da rodovia estadual ERS 239, cuja vocação é predominantemente não residencial. O intenso fluxo de trânsito, incluindo veículos pesados, representa um risco potencial para pedestres e, portanto, a instalação de residências nessas áreas pode comprometer a segurança dos moradores. Além disso, já existe uma concentração significativa de indústrias, comércios e serviços no local, o que torna mais adequado o desenvolvimento industrial nessa região.

É importante ressaltar que a proposta busca, não proibir residências, mas estabelecer critérios e restrições para a convivência harmoniosa entre as indústrias e residências já existentes e as futuras residências e indústrias porventura instaladas. Através da realização de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança) e Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU - ESTUDO DE VIABILIDADE URBANÍSTICA), as indústrias seriam obrigadas a cumprir todas as condicionantes técnicas necessárias para garantir uma convivência pacífica e saudável com as residências já existentes. Da mesma forma, futuras residências seriam informadas da coexistência com as indústrias, declarando ciência dessa condição.

Por fim, o objetivo final dessa alteração de zoneamento é permitir que essas quadras, que possuem uma vocação industrial, se desenvolvam nesse sentido gradualmente. A ideia é promover um ambiente voltado principalmente para as indústrias, respeitando as necessidades de segurança e qualidade de vida da população. Com o tempo, espera-se que essas áreas se consolidem como locais exclusivamente industriais, evitando conflitos entre as atividades industriais e as residências.

Em resumo, a alteração de zoneamento das quadras 85, 189, 132 e 86 para permissível, ao invés de permitida, é antes justificada pelas características específicas da região, como a localização próxima a uma rodovia de tráfego intenso e a concentração de indústrias já existentes. A proposta busca



Conselho Municipal da Cidade

estabelecer critérios rigorosos para garantir a convivência adequada entre as indústrias e as futuras residências, proporcionando um ambiente seguro e harmonioso para ambos os usos.

ANEXOS: Para visualização da demanda pleiteada, inclusive localização, verificar anexos conforme segue:

Anexo 03: Quadras com proposta de alteração em sua situação atual.

Anexo 04: Quadras com proposta de alteração em sua situação pretendida.

5. Alteração de Zoneamento Quadras 84 e 29, de ZM III (I e Com), para ZM II (Res e Com):

SÍNTESE: alteração de zoneamento das quadras 84 (Campo da Brazina) e 29 (Estação) de Zona Mista III (Indústria e Comércio) para Zona Mista II (Residencial e Comercial).

JUSTIFICATIVA: A alteração de zoneamento das quadras 84 e 29 de ZM III (I e Com) para ZM II (Res e Com) justifica-se pela vocação primariamente residencial dessas áreas e pela necessidade de preservar o bem-estar da população residente no entorno.

A quadra 84, localizada no Bairro Campo da Brazina, atualmente, é majoritariamente residencial e comercial, e possui um pequeno trecho classificado como ZM III (I e Com), ainda não ocupado por nenhuma indústria ou comércio. Já a quadra 29, no trecho compreendido entre as ruas Dom Feliciano e Rua projetada Selvino Dapper, apresentam uma característica residencial predominante.

Assim, manter essas áreas como zonas industriais poderia acarretar prejuízos à população residencial do entorno, que depende de um ambiente tranquilo e adequado para sua qualidade de vida.

Ao considerar a natureza essencialmente residencial dessas quadras, é importante proporcionar um ambiente que favoreça a harmonia e o conforto dos moradores. A manutenção dessas áreas como zonas que permita industriais poderia resultar em inconvenientes, como poluição, ruído e tráfego intenso, que são características indesejáveis para um ambiente residencial. Além disso, é crucial



Conselho Municipal da Cidade

levar em conta a necessidade de preservação da identidade e do caráter residencial dessas quadras.

Portanto, a alteração de zoneamento das quadras 84 e 29 de ZM III (I e Com) para ZM II (Res e Com) é justificada para garantir a preservação do caráter residencial dessas áreas e evitar possíveis prejuízos à população residente. Essa mudança permitirá que o ambiente seja adequado às necessidades e expectativas dos moradores, assegurando um espaço tranquilo, com menor impacto ambiental e compatível com a natureza predominantemente residencial do entorno.

ANEXOS: Para visualização da demanda pleiteada, inclusive localização, verificar anexos conforme segue:

Anexo 01: Quadra 84, com proposta de alteração em sua situação atual.

Anexo 02: Quadra 84, com proposta de alteração em sua situação pretendida.

Anexo 05: Quadra 29, com proposta de alteração em sua situação atual.

Anexo 06: Quadra 29, com proposta de alteração em sua situação pretendida.

6. Situação das construções multifamiliares:

SÍNTESE: Inclusão de normativas que estabeleçam critérios mínimos para a instituição de condomínios por unidades autônomas no regime urbanístico.

JUSTIFICATIVA: A inclusão de normativas que estabeleçam critérios mínimos para a instituição de condomínios por unidades autônomas no regime urbanístico é justificada pela necessidade de regulamentar e orientar o desenvolvimento imobiliário em nosso município. Atualmente, não temos diretrizes específicas que disciplinem a criação e funcionamento desses condomínios, seja na forma vertical ou horizontal. Essa lacuna regulatória pode levar a um crescimento desordenado e a uma convivência desarmônica entre os moradores.

Como estamos passando por um processo de desenvolvimento imobiliário significativo em nossa cidade, é essencial estabelecer critérios mínimos para a criação de condomínios por unidades



Conselho Municipal da Cidade

autônomas. Essas diretrizes irão assegurar uma convivência pacífica, sustentável e com qualidade de vida para os moradores, além de contribuir para o desenvolvimento urbano equilibrado.

Um dos problemas que enfrentamos atualmente é a falta de controle sobre o adensamento populacional descontrolado. Em alguns casos, um projeto urbanístico pode ser aprovado para a construção de um determinado número de residências. No entanto, sem critérios claros para a criação de condomínios por unidades autônomas, o número previsto de habitantes pode ser facilmente multiplicado de forma exponencial. Isso resulta em um aumento repentino na densidade populacional, causando impactos negativos nas questões urbanísticas, na infraestrutura de saneamento básico e na qualidade de vida dos moradores.

Ao estabelecer critérios mínimos para a criação de condomínios por unidades autônomas, será possível controlar o adensamento populacional e garantir um crescimento urbano mais equilibrado. Essas normativas podem definir limites de altura e área construída, espaços verdes e áreas de lazer obrigatórias, dimensionamento adequado da infraestrutura e serviços públicos, entre outros aspectos relevantes. Além disso, a inclusão de critérios de sustentabilidade ambiental e acessibilidade também é fundamental para promover um desenvolvimento urbano mais consciente e inclusivo.

Portanto, a inclusão de normativas que estabeleçam critérios mínimos para a instituição de condomínios por unidades autônomas no regime urbanístico é necessária para orientar o desenvolvimento imobiliário de forma ordenada e sustentável. Essas diretrizes visam garantir uma convivência harmoniosa entre os moradores, controlar o adensamento populacional e preservar a qualidade de vida de nossa comunidade. Ao adotar uma abordagem regulatória adequada, estaremos promovendo um crescimento urbano mais planejado, respeitando as características e necessidades de nosso município.

A seguir, seguem as condicionantes essenciais a serem observadas, para instituição de condomínios edifícios:



Conselho Municipal da Cidade

Para condomínios residenciais térreos ou de lotes

– Área de terreno de uso exclusivo (inclui área de terreno na projeção da construção) – definição da NBR 12721.

– Em condomínio de casas térreas ou assobradadas, localizados nos setores 102 (Bairro da Canoa), 103 (Bairro Integração), 104 (Bairro Azaleia), 105 (Bairro Estação), 107 (Bairro Campo da Brazina), 108 (Bairro Imperatriz), 109 (Bairro Floresta), 111 (Bairro Ferrabraz), 112 (Bairro Jardim), 114 (Bairro São José) e 115 (Bairro Ideal), não poderá ocorrer área privativa de uso exclusivo menor que 112,5m². Nesta área inclui a área construída, espaço de estacionamento aberto, área livre de circulação externa;

– Em condomínio de casas térreas ou assobradadas, localizados no setor 101 (Bairro Centro), 106 (Bairro Emancipação) e 110 (Bairro Bela Vista), não poderá ocorrer área privativa de uso exclusivo menor que 300,00m². Nesta área inclui a área construída, espaço de estacionamento aberto, área livre de circulação externa.

– Em condomínio de lotes localizados nos setores 102, 103, 104, 105, 107, 108, 109, 111, 112, 114 e 115, não poderá ocorrer área privativa de uso exclusivo menor que 200,00m².

– Em condomínio de lotes localizados no setor 101, 106 e 110, não poderá ocorrer área privativa de uso exclusivo menor que 250,00m².

Exemplos:

1. Um Para terreno de forma regular, localizado no setor 102, com área de 300,00m², obtém-se:

$$N^{\circ} \text{ de unidades} = \frac{300,00}{112,5} = 2,67$$

Neste lote, será possível construir 2 unidades autônomas residenciais, com uma área exclusiva de 150,00m².



Conselho Municipal da Cidade

2. Um Para terreno de forma regular, localizado no setor 102, com área de 350,00m², obtém-se:

$$N^{\circ} \text{ de unidades} = \frac{350,00}{112,5} = 3,11$$

Neste lote, será possível construir 3 unidades autônomas residenciais com uma área de uso exclusivo de 116,67m².

Índices urbanísticos para condomínios horizontais e verticais:



Conselho Municipal da Cidade

PADRÃO PARA CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS (UA)			
Localização		SETORES DE USO	
		101-106-110	102-103-104-105-107-108-109-111-112-114-115
Área de destinação de uso público	Terreno com área de até 10000m ² (1ha)	Quando o terreno não tiver sido objeto de loteamento anterior e dele não tenha resultado prévia doação de área pública, deverá ser destinado 10% do total da gleba para uso público, em localização a ser definida pelo município	
	Terreno com área maior ou igual a 10000m ² (1ha)	Deverá ser destinado 10% da gleba para uso público, em localização a ser definida pelo município	
Área livre de uso comum		Até 6 unidades com acesso direto para a rua, isento	
		35% (1) (2)	
Largura mínima das vias e passeio privado	Até 20 UA	6,00m de leito carroçável e, em frente a unidade autônoma, passeio mínimo de 1,20m (6) (7)	
	De 21 a 80 UA	10,00m de leito carroçável e, em frente a unidade, passeio mínimo de 1,20m (6) (7)	
	Acima de 80 UA	15,00m de leito carroçável + dois passeios de 2,50m (6) (7)	
Condomínio Urbanístico Horizontal	Área privativa mínima de uso exclusivo (m ²) (1)	300	112,5
	Área privativa mínima de uso exclusivo (m ²) (8)	250	200
	Testada máxima	200,00m ¹⁵	
	Área máxima	2,5ha	



Conselho Municipal da Cidade

- (1) Aplica-se aos condomínios urbanísticos edifícios residenciais.
- (2) Aplica-se aos condomínios urbanísticos edifícios verticais.
- (3) Nas zonas especiais de interesse social, regularização por REURB, os condomínios urbanísticos poderão adotar padrões especiais, conforme a finalidade do projeto, mediante EVU - ESTUDO DE VIABILIDADE URBANÍSTICA.
- (4) Nas ZEIS fica proibido a instituição de condomínio por unidades autônomas, em terrenos com área maior que 1,00ha.
- (5) Em corredores comerciais, permissão para edificações multifamiliares apenas a partir do primeiro pavimento (segundo andar), de forma a privilegiar a oferta de comércio e serviços à comunidade local.
- (6) Deverão atender as exigências da legislação dos bombeiros – Acesso das Viaturas.
- (7) Deverão atender a NBR 9150 – Norma de Acessibilidade.
- (8) Utilizado quando o parcelamento de solo se der sob a forma de condomínio de lotes.

Vagas para Estacionamento

- Todas as edificações deverão ser providas com vagas para estacionamento para as unidades autônomas. Todas as unidades autônomas residenciais deverão ser atendidas por vagas privativas, cobertas ou não.
- As vagas descobertas residenciais poderão ocupar até 50% da área de recuo da edificação.
- As vagas serão considerados com a dimensão de 2,50m x 5,00m
- A partir do EIV - ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA viário, poderá ser solicitado vagas de estacionamento para visitantes em condomínios horizontais de casas ou lotes, que fará parte das áreas livres de uso comum.



Conselho Municipal da Cidade

PADRÕES PARA ESTACIONAMENTOS e CARGA E DESCARGA			
Uso e atividade	Vagas para estacionamento	Carga/Desc	Condicionante
RESIDENCIAL			
Condomínio Horizontal/Vertical	- 1 vaga/100m ² Area computável assegurando-se, no mínimo, 1 vaga por apartamento ou unidade		3
Serviços de alojamento (hotel, casas de cômodos, pensões em geral)	- 1 vaga/3 unidades de alojamento - 1 vaga ônibus/40 unidades de alojamento	X	3
Motéis	- 1 vaga/unidade de alojamento		3
Asilos, albergues e similares	- 1 vaga/200m ² de área computável		3
Camping	- 1 vaga/barraca ou trailer		3
RECREATIVOS			
Serviços esportivos (estádios, ginásios, sedes de associações esportivas em geral)	- 1 vaga/50m ² de área computável		1, 3
Entretenimento diurno ou noturno, casas de festa, boates, bailões, bares e restaurantes com música ao vivo, clubes sociais, escolas de samba e centro de tradições	- 1 vaga/20m ² de área computável		1, 3
SAÚDE			
Clinicas médicas com ambulatório, postos de saúde	- 1 vaga/75m ² de área computável		3
Hospitais	- 1 vaga/50m ² de área computável		3



Conselho Municipal da Cidade

EDUCACIONAL			
Creches, maternais, educação infantil e ensino fundamental	- 1 vaga/50m ² de área computável		1, 3
Ensino médio, profissionalizante e técnico	- 1 vaga/50m ² de área computável		1, 3
Ensino Superior	- 1 vaga/25m ² de área computável		1, 3
CULTURAL			
Cinemas, teatros, museus e similares	- 1 vaga/5 lugares		1, 3
RELIGIOSO			
Igrejas e locais e cultos em geral	1 vaga/75m ² de área computável		3
COMERCIAL E DE SERVIÇO			
<ul style="list-style-type: none"> - Farmácias e similares - Lojas em geral (Venda direta de produtos de demanda periódica tais como vestuário, tabacarias, livrarias, ópticas e joalherias, artesanato, discos e similares - Lojas em geral (Venda direta de bens duráveis tais como móveis e artigos de decoração, eletrodomésticos, computadores, equipamentos de som e similares) - Comércio de materiais de construção, ferragens, materiais elétricos e similares 	Lotes com testada menor que 12,00m no setor 101 - Isento		
	Lotes com testada entre 12,00m e 30,00m, em todos os setores – 1 vaga/100m ² de área computável		3
	Lotes com testada maior que 30,00m – 1 vaga/75m ² de área computável		2, 3
Shopping Center	- 1 vaga/75m ² de área computável	X	3
Mercados e Supermercados	- 1 vaga/75m ² de área computável	X	3
- Serviços profissionais	- 1 vaga/100m ² de área		3,4



Conselho Municipal da Cidade

- Escritórios em geral - Serviços médicos sem ambulatório - Administração pública e similar	computável		
- Postos de Serviço (oficina mecânica, borracharia, lavagem, lubrificação de veículos automotores exceto para transporte coletivo e/ou carga) - Postos de Serviço (oficina mecânica, borracharia, lavagem, lubrificação de veículos automotores para transporte coletivo e/ou carga)	- 1 vaga/200m ² de área computável		
INDUSTRIAL			
Para TODAS as indústrias	- 1 vaga/200m ² de área computável	X	3, 4

7. Liberação Especial para atividades de Cutelaria, em Zoneamento adverso, mediante EVU - ESTUDO DE VIABILIDADE URBANÍSTICA e EIV - ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA:

19

SÍNTESE: Liberação especial para atividades de cutelaria, mesmo em zoneamento adverso aos naturalmente permitidos por lei, mediante Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU - ESTUDO DE VIABILIDADE URBANÍSTICA) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV - ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA).

JUSTIFICATIVA: A liberação especial para atividades de cutelaria, mesmo em zoneamento adverso aos naturalmente permitidos por lei, mediante Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU - ESTUDO DE VIABILIDADE URBANÍSTICA) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV - ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA), é justificada por diversos motivos relevantes.

Primeiramente, a cutelaria é uma atividade que possui grande importância histórica e cultural no município, sendo reconhecida e estabelecida pela Lei Municipal nº. 1.631, de 29 de novembro de 2021 como atividade símbolo da Cidade. Ela representa uma tradição local e conta com um amplo



Conselho Municipal da Cidade

número de praticantes artesanais, que contribuem para a identidade e o desenvolvimento da comunidade.

No entanto, o regramento ambiental do Estado do Rio Grande do Sul classifica a atividade de cutelaria como de alto potencial poluidor, o que impede sua regularização e desempenho em diversos locais do município. Como resultado, muitos artesãos se veem obrigados a exercer a atividade em espaços impróprios e sem controle, por falta de alternativas viáveis devido às restrições legais.

A mudança na norma de zoneamento proposta tem como objetivo auxiliar a municipalidade a permitir a atividade de cutelaria, mesmo em zonas que não seriam naturalmente permitidas pela legislação atual. No entanto, é importante ressaltar que essa liberação especial não seria irrestrita. Pelo contrário, ela estaria condicionada ao cumprimento de requisitos estabelecidos pelo EVU - ESTUDO DE VIABILIDADE URBANÍSTICA e EIV - ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.

Esses estudos técnicos seriam essenciais para garantir que as atividades de cutelaria, mesmo em áreas não usualmente designadas para esse fim, estejam em conformidade com os padrões estabelecidos. Seria exigido que os empreendedores se adequem aos requisitos técnicos para o desempenho seguro e sustentável da atividade, visando o convívio saudável e pacífico com a vizinhança.

Dessa forma, a liberação especial para atividades de cutelaria, mediante EVU - ESTUDO DE VIABILIDADE URBANÍSTICA e EIV - ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, permite que a municipalidade apoie essa atividade cultural e econômica importante para o município, ao mesmo tempo em que estabeleça critérios rigorosos para garantir a qualidade ambiental e a convivência harmoniosa com a comunidade local. Essa abordagem permite que a atividade seja exercida em locais adequados, evitando possíveis impactos negativos e incentivando o desenvolvimento sustentável da cutelaria artesanal na região.



Conselho Municipal da Cidade

8. Definições Gerais:

A. Definição do Zoneamento em virtude da testada.

SÍNTESE: Inclusão de normativa que estabeleça a possibilidade de definição de zoneamento pela testada do lote, quando um determinado terreno estiver atingido por mais de um zoneamento.

JUSTIFICATIVA: A inclusão de normativa que estabeleça a possibilidade de definição de zoneamento pela testada do lote é justificada pela necessidade de resolver situações em que terrenos são cortados por dois zoneamentos diferentes. Essa lacuna na legislação pode criar incertezas e dificuldades para os proprietários desses terrenos, bem como para o planejamento urbano do município como um todo.

Ao permitir a definição de zoneamento pela testada do lote, a normativa proporcionará uma solução viável para esses casos específicos. Essa abordagem permitirá que a classificação de um terreno seja determinada com base na sua frente principal, ou seja, na sua fachada voltada para a via pública.

A definição do zoneamento com base na testada do lote possibilita uma maior coerência e previsibilidade na ocupação do território. Evita-se, assim, a fragmentação do zoneamento e a consequente aplicação de diferentes regras para um mesmo terreno, o que pode gerar conflitos e insegurança jurídica.

No entanto, é importante ressaltar que a definição do zoneamento pela testada do lote deve ser respaldada por estudos conclusivos e criteriosos. Esses estudos, apresentados pelo proprietário e/ou empreendedor, serão apreciados pelo órgão competente municipal, que analisará as características do terreno, sua localização, contextos urbanísticos e demais elementos relevantes.

A inclusão dessa normativa não significa que qualquer ato autorizativo será automático. Pelo contrário, a permissão dependerá da análise técnica e dos estudos conclusivos realizados pelo órgão competente. Essa análise garantirá que a definição do zoneamento pela testada do lote seja



Conselho Municipal da Cidade

realizada de forma embasada, considerando aspectos como o planejamento urbano, a infraestrutura existente, a preservação ambiental e as características da vizinhança.

Dessa forma, a inclusão de normativas que estabeleçam a possibilidade de definição de zoneamento pela testada do lote visa proporcionar uma solução adequada para terrenos cortados por dois zoneamentos diferentes. Essa medida contribuirá para a coerência e a segurança jurídica no planejamento urbano, permitindo uma ocupação territorial mais harmoniosa e evitando possíveis conflitos de uso. Com os devidos estudos técnicos, garantiremos uma definição precisa e embasada do zoneamento para cada lote, promovendo um desenvolvimento urbano mais ordenado e sustentável.

B. Aproveitamento de 40% de áreas de APP em cota de área verde.

SÍNTESE: Permissão de aproveitamento de áreas de preservação permanente (APP) no cálculo da área verde a ser destinada ao município, em até 40% do total de área verde, em projetos de implantação de loteamentos.

JUSTIFICATIVA: a permissão de aproveitamento de áreas de preservação permanente (APP) no cálculo da área verde a ser destinada ao município, em até 40% do total de área verde, em projetos de implantação de loteamentos, visa conciliar o desenvolvimento urbano sustentável com a preservação do meio ambiente, garantindo uma sinergia benéfica para ambas as partes envolvidas.

A preservação do meio ambiente e a busca por soluções urbanísticas equilibradas têm se tornado desafios essenciais nas políticas de desenvolvimento urbano. Nesse sentido, a criação de áreas verdes é uma prática fundamental para promover a qualidade de vida da população e a preservação de ecossistemas locais. Ainda, as áreas de preservação permanente desempenham um papel crucial na manutenção da biodiversidade, na proteção de recursos hídricos e na prevenção de desastres naturais, como enchentes e deslizamentos de terra.



Conselho Municipal da Cidade

No entanto, compreendemos que, em alguns casos, a presença abundante de áreas de preservação permanente pode representar um desafio para o desenvolvimento urbano planejado e para o atendimento das demandas habitacionais da população. A restrição total dessas áreas gera um forte impacto os empreendedores no cálculo de investimento a ser aplicado no empreendimento de um loteamento e, muitas vezes inviabilizada o investimento e, conseqüentemente, impõe à estas áreas uma permanência na não utilização. Estes vazios imensos dentro do núcleo urbano não se apresentam de maneira saudável para o desenvolvimento urbano.

Diante desse cenário, propomos a concessão de utilização, em até 40% do total de área verde a ser doado ao município, das áreas de preservação permanente em projetos de implantação de loteamentos. Essa medida deve ser aplicada com critérios técnicos rigorosos e devidamente embasados em estudos ambientais que garantam a compensação adequada e o devido equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a preservação ambiental.

Vale destacar que essa proposta visa assegurar que a utilização das áreas de preservação permanente ocorra de forma consciente e responsável, por meio de ações mitigadoras e compensatórias que visem à conservação e ao reflorestamento de outras áreas, bem como a adoção de práticas sustentáveis nos empreendimentos.

Além disso, é importante ressaltar que a medida contribuirá para o crescimento ordenado da cidade, com a preservação de áreas verdes estratégicas para a comunidade, garantindo espaços de convívio, lazer e bem-estar, essenciais para a qualidade de vida urbana.

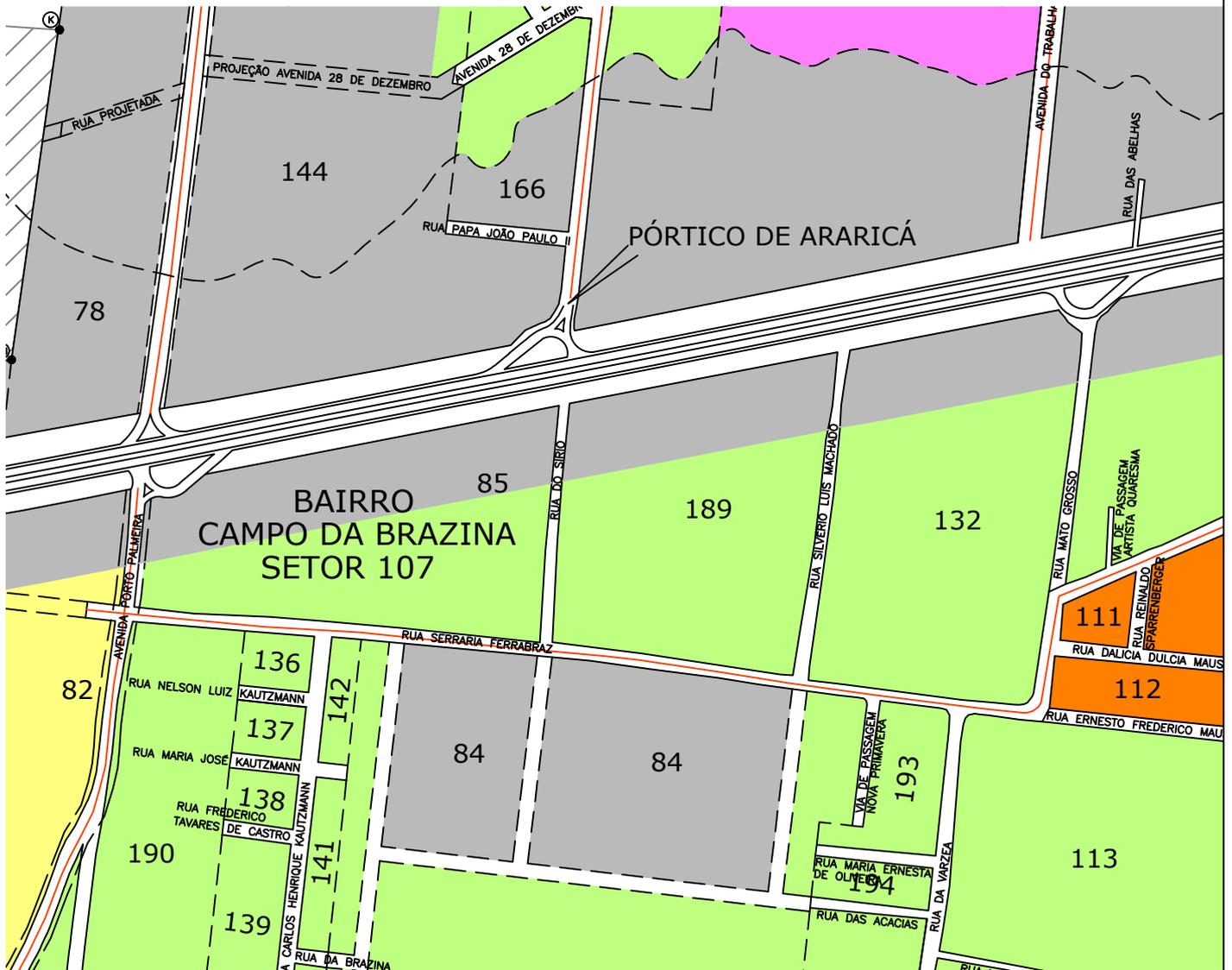
Assim, a concessão de até 40% do total de área verde destinada ao município para a utilização de áreas de preservação permanente em projetos de loteamentos é uma medida que busca o equilíbrio entre o desenvolvimento econômico e a conservação ambiental, promovendo uma abordagem responsável e sustentável para o crescimento urbano.



ANEXO 01

QUADRA 84

ZONEAMENTO ATUAL



- ZONA MISTA I
- ZONA MISTA II
- ZONA MISTA III
- ZONA RESIDENCIAL
- ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARICÁ

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO QUADRA 84

DATA
Julho/2023

DESENHO
Daiane Pinheiro

ÁREA
35,296Km²

GIOVANE ANTUNES DUTRA
SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO

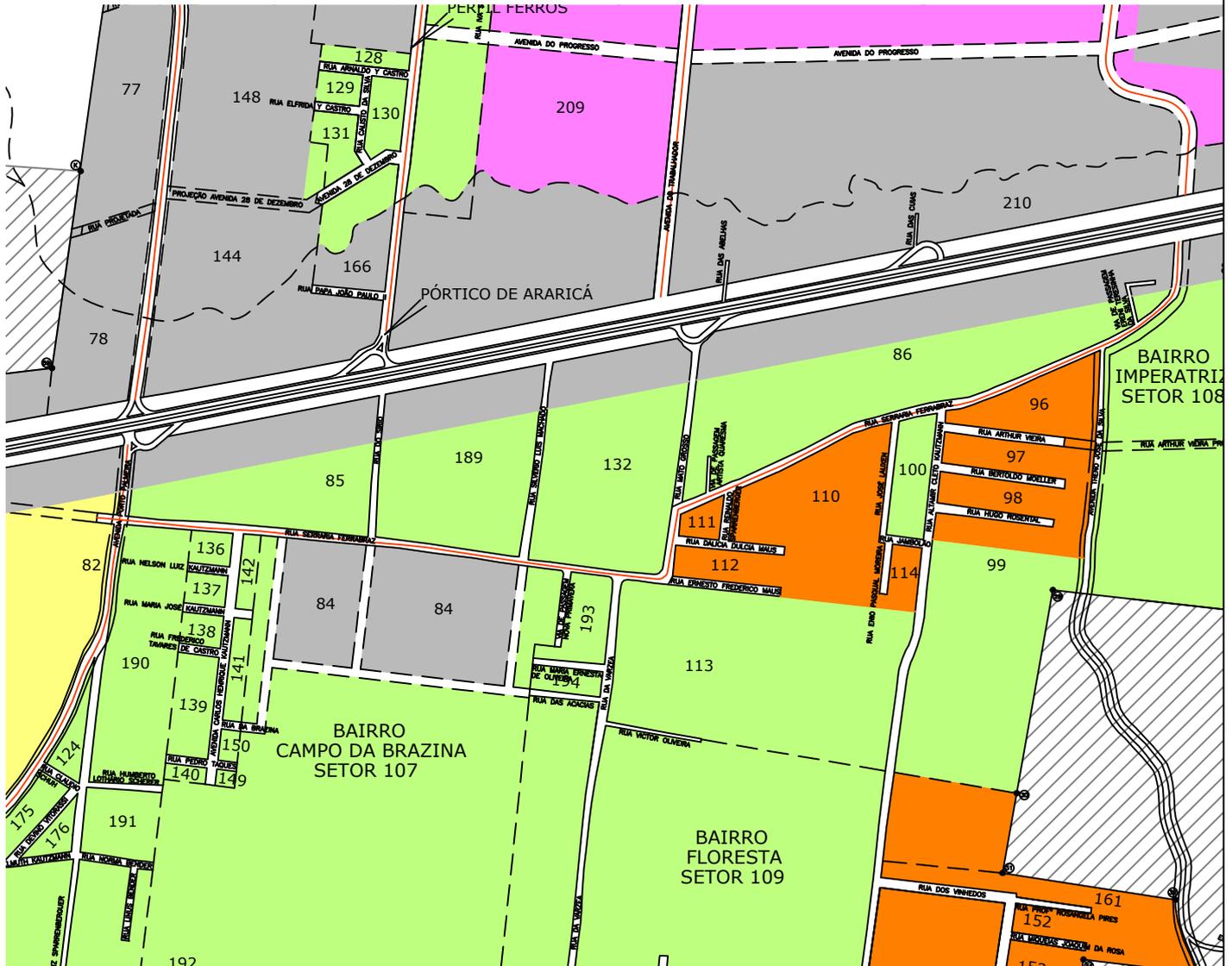
FLÁVIO LUIZ FOSS
PREFEITO MUNICIPAL DE ARARICÁ

PRANCHA
01/06



ANEXO 03

QUADRA 85, 86, 132 e 189
ZONEAMENTO
ATUAL



- ZONA MISTA I
- ZONA MISTA II
- ZONA MISTA III
- ZONA RESIDENCIAL
- ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARICÁ

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO QUADRA 85, 86, 132 e 189

DATA
Julho/2023

DESENHO
Daiane Pinheiro

ÁREA
35,296Km²

GIOVANE ANTUNES DUTRA
SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO

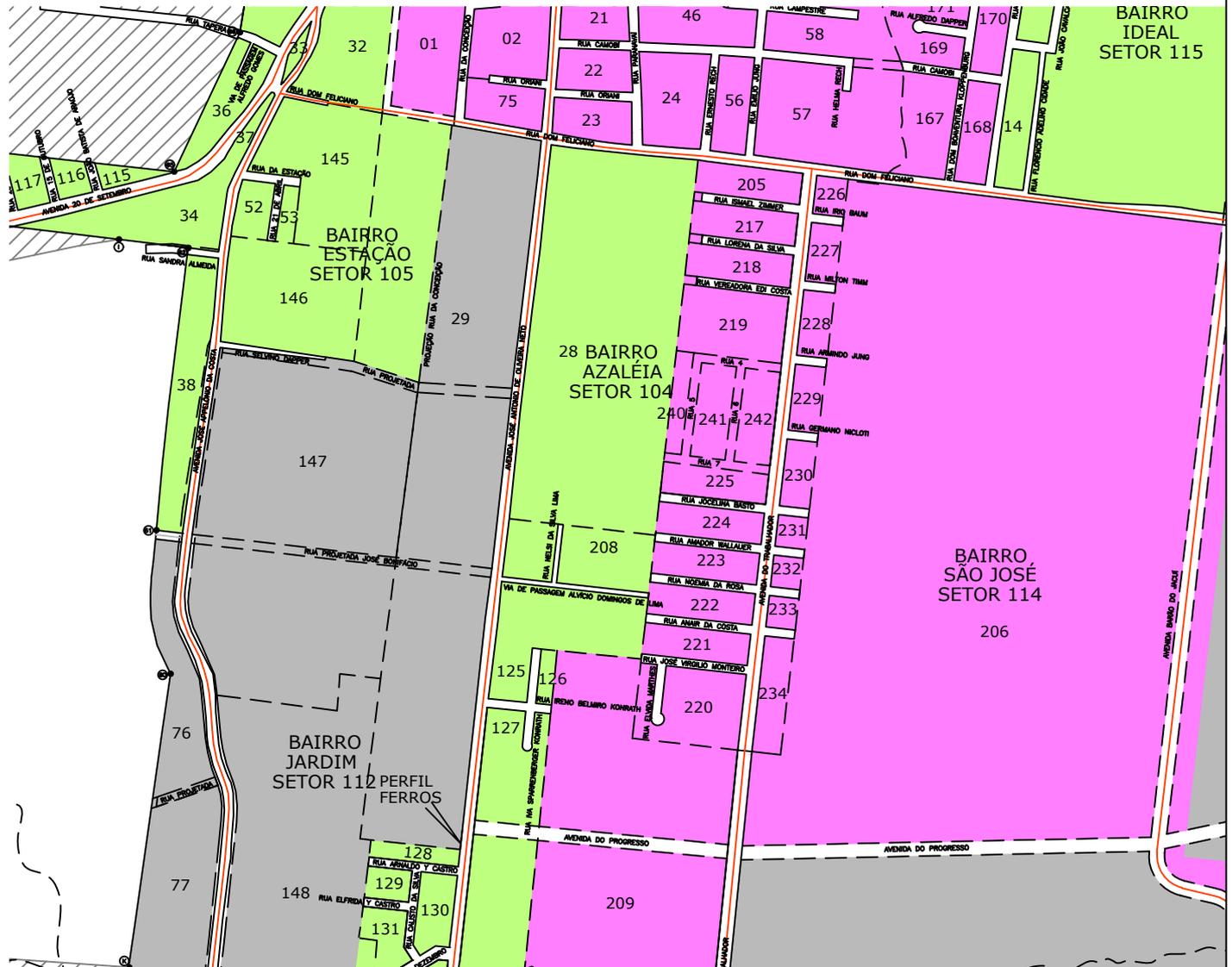
FLÁVIO LUIZ FOSS
PREFEITO MUNICIPAL DE ARARICÁ

PRANCHA
03/06



ANEXO 05

QUADRA 29 ZONEAMENTO ATUAL



- ZONA MISTA I
- ZONA MISTA II
- ZONA MISTA III
- ZONA RESIDENCIAL
- ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARICÁ

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO QUADRA 29

DATA
Julho/2023

DESENHO
Daiane Pinheiro

ÁREA
35,296Km²

GIOVANE ANTUNES DUTRA
SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO

FLÁVIO LUIZ FOSS
PREFEITO MUNICIPAL DE ARARICÁ

PRANCHA
05/06

