



# PLANO DIRETOR DE VERANÓPOLIS

PROPOSTAS DE ALTERAÇÕES

MARÇO/2024



# PROPOSTA 01

Redefinição (Ampliação) da Zona Industrial II (ZI-II) – Oleoplan. (Atualização conforme mapa)

**Justificativa:** A área atualmente ocupada pela empresa Oleoplan encontra-se em duas zonas: ZI-II e ZFF-BR470, nas quais as atividades atuais são permitidas.

Para padronização da área da empresa entende-se que deve ser redefinido o polígono da zona, resultando em apenas ZI-II.



# PROPOSTA 02

Criação de nova Zona Industrial, mediante demanda de Miguel Ângelo Tomasetto - (ZI-V).

**Justificativa:** Existência de processo de loteamento industrial em andamento – Loteamento Industrial Norte da Imobiliária Favero e predominância de edificações industriais no local: B&B Móveis; Gráfica Reúna, Rometal entre outros pavilhões industriais. A área já possui frente para a BR-470, estando favoravelmente situado, evitando o trânsito de veículos de carga pelas vias internas do perímetro urbano.



## PROPOSTA 03

Isenção de afastamento frontal na Rua Buarque de Macedo, no trecho do quarteirão formado por essa, a BR-470 e a Rua Santa Catarina.

**Justificativa:** Os lotes próximos da BR-470 apresentam pequena profundidade e possuem afastamento frontal nas duas testadas, resultando em áreas edificáveis reduzidas.

A BR-470 possui faixa de domínio de 20 metros e afastamento frontal mínimo de 5 metros. Na Rua Buarque de Macedo o afastamento frontal mínimo é de 3 metros.

Propõe-se, portanto, a isenção de afastamento frontal na Rua Buarque de Macedo (lado par) até o encontro com a Rua Santa Catarina ou, no mínimo, até onde as edificações mais antigas foram construídas sem afastamento.

*Sugestão: Incluir texto no Art. 98, II, § 1º.*



# PROPOSTA 04

Proposta 04 - Ajuste do texto do Plano Diretor visando adequação da Tabela no Anexo XXII.

Justificativa: O texto da Lei, em seu Artigo 98, III, “c” traz o seguinte texto:

*“Serão permitidas construções nas divisas laterais em atividades não residenciais com afastamento de fundos de um metro e cinquenta centímetros em todas as ZRM’s, sendo que na ZRMC e ZRM2 a altura máxima medida do nível médio do passeio até o piso da laje de forro será de 7,50 m e nas demais ZRM’s, esta altura será de 4,20 m”.*

Entretanto, o Anexo XXII traz o seguinte:

PDDUARI	TABELA 01 - INDICES URBANISTICO					
	ZONAS	IA - Ind. Aprov.			AF - Afastamento Frontal	AL-Afastamento Lateral e Fundos
		R	C	I		
ZRMC	4,8	4,8	0,6	*** ISENTO - 0,00 OU (0 - 3,00m)	Subsolo/Térreo e sobreloja=isencto * à partir 2º pavto=1,50m + H/12 até 7pavto=1,50+H/16	
ZRM1	2,5	2	1	3,00m	1,5m + H/12	
ZRM2	4,2	3	0,6	*** ISENTO - 0,00 OU (0 - 3,00m)	Subsolo/Térreo e sobreloja=isencto * à partir 2º pavto=1,50m + H/14	
ZRM3	3,5	2,5	1,2	3,00m	1,5m + H/10 **	
ZRM4	2,5	1,5	0,8	3,00m	1,5m + H/10 **	

## PROPOSTA 04 - CONTINUAÇÃO

Conforme o anexo, a leitura da tabela induz o leitor a interpretar que é isento de afastamento lateral e fundos nos pavimentos subsolo, térreo e sobreloja, causando dupla interpretação do texto.

Visando adequar a situação, existe a necessidade de ajuste, a ser debatida na audiência pública.

**Sugestão:** Alteração da tabela exigindo-se o afastamento de fundos para 1,50 metros em atividades não residenciais; OU adequação do texto do Artigo 98, III, “c” conforme abaixo.

***“Para construções não residenciais deverá ser previsto o afastamento de 1,50 metro em uma das divisas laterais ou de fundos, em todas as ZRM’s, sendo que na ZRMC e ZRM2 a altura máxima medida do nível médio do passeio até o piso da laje de forro será de 7,50 m e nas demais ZRM’s, esta altura será de 4,20 m”.***

# PROPOSTA 05 – ADEQUAÇÃO DE TEXTOS

Incluir texto no Art. 98, II, § 2º, “a” e “b” a unidade de medida **metros**.

- Texto proposto:

“a) o afastamento frontal para edificações que permitam o acesso de veículos de cargas através de aberturas com  $h > 3,00$  **metros**, será de cinco metros.

b) Na Zona Central, na ZRM2 e nos logradouros descritos no § 1º, do inciso II, Art. 98, desta lei, não será exigido A.F. para nenhuma atividade, exceto para edificações que permitam o acesso de veículos de cargas através de aberturas com  $h > 3,00$  **metros**, onde o afastamento deverá ser de cinco metros numa faixa com largura de  $3,00$  **metros**; (Redação dada pela Lei Municipal nº 7980, de 2022).”

## PROPOSTA 06 – ADEQUAÇÃO DE TEXTOS

Incluir texto no Art. 98, II, § 2º, “j”, “k” e “l” “exceto nas zonas ZC e ZRM2”, considerando que essas zonas são isentas de afastamento frontal.

j) nos terrenos de esquina, o afastamento adotado será o frontal em uma das ruas a critério do proprietário; na outra rua o afastamento será de um metro e cinquenta centímetros, **exceto na ZRMC e ZRM2 considerando que essas são isentas de afastamento frontal.**

k) nos terrenos de meio de quarteirão confrontando com duas ruas, o afastamento será de 3,00 m em ambas as ruas, **exceto na ZRMC e ZRM2 considerando que essas são isentas de afastamento frontal.**

l) em terrenos confrontando com 3 ruas, o afastamento adotado será o frontal em duas das ruas e de um metro e meio na terceira, **exceto na ZRMC e ZRM2, considerando que essas são isentas de afastamento frontal.**

# PROPOSTAS 07 E 08

## PROPOSTA 07



Incluir texto no Art. 98, III, “c”, parágrafo único:

Parágrafo único. Na atividade estritamente residencial composta por uma única economia e um pavimento, poderá ser edificada junto à divisa de fundos em cem por cento da testada **desta confrontação, respeitando o limite de 50% das divisas laterais**, obedecidos os demais dispositivos da presente Lei e demais normas regulamentares.

Incluir texto no Art. 98, III “d” e “e”:

d) na ZRMC e ZRM2 o afastamento lateral **e de fundos** será exigido a partir do nível do piso do primeiro pavimento da torre afastada que será de no máximo de 7,50m do nível médio do passeio, conforme ANEXO XXII – DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS E PARÂMETROS DE EDIFICAÇÕES a esta Lei, sendo H a altura reduzida de 7,50 m.

e) nas demais ZRM’s o afastamento lateral **e de fundos** será exigido a partir do nível do piso do primeiro pavimento da torre afastada que será de no máximo de 4,20 m do nível médio **do** passeio, conforme ANEXO XXII – DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS E PARÂMETROS DE EDIFICAÇÕES a esta Lei, sendo H a altura reduzida de 4,20 m.



## PROPOSTA 08

# PROPOSTAS 09 E 10

## PROPOSTA 09



Readequação do texto do Art. 98, III “f” e alteração dos afastamentos das ZI’s, de acordo com as características das edificações de uso industrial.

f) nas ZI’s, e na faixa funcional BR-470 o afastamento lateral e fundos do primeiro pavimento será de um metro e cinquenta centímetros e nos demais pavimento ver ANEXO XXII.

**f) nas ZI’s, o afastamento lateral e fundos será de um metro e cinquenta centímetros e a altura máxima será de 35 metros. Na faixa funcional BR-470 o afastamento lateral e fundos do primeiro pavimento será de um metro e cinquenta centímetros e nos demais pavimentos  $1,5m + H/12$ .**

Inclusão de alternativa para pavimentação de áreas permeáveis através de piso drenante em 100% de sua superfície, mediante apresentação de laudo técnico atestando sua eficácia.

Art. 98, V, “a”: Texto atual: *“considera-se como área permeável o pavimento constituído por agregados miúdos de pedra, áreas gramadas e ajardinadas, áreas cobertas por saibro e /ou areia e áreas pavimentadas com blocos vazados em no mínimo 40% de sua superfície”.*

Art. 98, V, “a”: Texto proposto: *“considera-se como área permeável o pavimento constituído por agregados miúdos de pedra, áreas gramadas e ajardinadas, áreas cobertas por saibro e /ou areia, áreas pavimentadas com blocos vazados em no mínimo 40% de sua superfície ou **piso drenante de concreto em 100% de sua superfície, mediante apresentação de laudo técnico atestando sua eficiência**”.*



## PROPOSTA 10

# PROPOSTAS 11 E 12

## PROPOSTA 11



Inclusão de texto do Art. 98, VI, visando dar clareza ao parâmetro de altura adotado para cômputo deste limite.

*“VI - ALTURA – será medida desde o nível médio do passeio, quando o logradouro apresentar desnível; em terrenos com logradouros com dois desníveis, toma-se a menor e a maior cota, calcula-se o nível médio através da média aritmética; nos demais casos toma-se como parâmetro o nível do passeio até o plano superior da laje **de forro** do último pavimento, num máximo para cada zona estabelecido nesta Lei ANEXO XXII – ÍNDICES URBANÍSTICOS E PARÂMETROS DA EDIFICAÇÃO.”*

Visa dar maior clareza ao cálculo do cômputo do parâmetro “H”, para edificações de múltiplos pavimentos.

d) na ZRMC e ZRM2 o afastamento lateral será exigido a partir do nível do piso do primeiro pavimento da torre afastada que será de no máximo de 7,50m do nível médio do passeio, conforme ANEXO XXII – DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS E PARÂMETROS DE EDIFICAÇÕES a esta Lei, sendo H igual a **altura total da edificação reduzidos os 7,50 m.**

e) nas demais ZRM’s o afastamento lateral será exigido a partir do nível do piso do primeiro pavimento da torre afastada que será de no máximo de 4,20 m do nível médio passeio, conforme ANEXO XXII – DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS E PARÂMETROS DE EDIFICAÇÕES a esta Lei, sendo H igual a **altura total da edificação reduzidos os 4,20 m.**



## PROPOSTA 12

# PROPOSTA 13

## READEQUAÇÃO DO ANEXO XXII – PLANILHA DE ÍNDICES, AO TEXTO DO PLANO DIRETOR E ALTERAÇÕES SUGERIDAS

PDDUARI	TABELA 01 - ÍNDICES URBANÍSTICOS – LEI MUNICIPAL 7.577/2020						ANEXO XXII			
	ZONAS	IA - Ind. Aproveit. (Art. 98 "II")			AF - Afastamento Frontal (Art. 98 "III")	AL - Afastamento Lateral e Fundos (Art. 98 "III")		TO - Taxa Ocupação (Art. 98 "IV" e "V")	ALTURA (Art. 98 "VI")	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO ATIVIDADES (CONSEMA 372/18)
		R	C	I						
ZRMC	4,8	4,8	0,6	ISENTO (Ver observação 1)	-Residencial 1 pav. – Fundos isento / laterais até 50% divisa. -Residencial 2 pav.+sótão – 50% de cada divisa lateral e fundos – altura máxima 6,50m. -Não residencial – até 7,50 m de altura; 1,50 m em uma das divisas laterais ou fundos. -Acima de 7,50 m até 28,50m de altura – 1,5m + H'/16 -Acima de 7,50 m até 34,50m de altura – 1,5m + H'/12	90%: térreo e subsolos (mín 10% A.P.) 80%: a partir 2º pavto.	34,50 m	ANÁLISE CONFORME ANEXO XXI		
ZRM1	2,5	2	1	3,00m (Ver observação 2 e 3)	-Residencial 1 pav. – Fundos isento / laterais até 50% divisa. -Residencial 2 pav.+sótão – 50% de cada divisa lateral e fundos – altura máxima 6,50m. -Não residencial – até 4,20 m de altura; 1,50 m em uma das divisas laterais ou fundos. Acima de 4,20 m de altura – 1,5m + H'/12.	90% (mín 10% A.P.)	13,40 m			
ZRM2	4,2	3	0,6	ISENTO (Ver observação 1)	-Residencial 1 pav. – Fundos isento / laterais até 50% divisa. -Residencial 2 pav.+sótão – 50% de cada divisa lateral e fundos – altura máxima 6,50m. -Não residencial – até 7,50 m de altura; 1,50 m em uma das divisas laterais ou fundos. Acima de 7,50 m de altura – 1,5m + H'/14.	90%: térreo e subsolos (mín 10% A.P.) 80%: a partir 2º pavto.	25,70 m ou 34,50 m (Ver observação 6)			
ZRM3	3,5	2,5	1,2	3,00m (Ver observação 2 e 3)	Residencial 1 pav. – Fundos isento / laterais até 50% divisa. -Residencial 2 pav.+sótão – 50% de cada divisa lateral e fundos – altura máxima 6,50m. -Não residencial – até 4,20 m de altura; 1,50 m em uma das divisas laterais ou fundos. Acima de 4,20 m de altura – 1,5m + H'/10.	80% (mín 10% A.P.)	13,40 m			
ZRM4	2,5	1,5	0,8	3,00m (Ver observação 2 e 3)		80% (mín 10% A.P.)	10,40 m			
ZRM5	2,5	1,5	0,8	3,00m (Ver observação 2 e 3)		80% (mín 10% A.P.)	13,40 m			
ZRM6	3,0	2	0,8	3,00m (Ver observação 2 e 3)		90% (mín 10% A.P.)	13,40 m			
ZRM7	3,0	2	0,8	3,00m (Ver observação 2 e 3)		90% (mín 10% A.P.)	13,40 m			
ZEIS	2,5	2	0,8	3,00m (Ver observação 2 e 3)		90% (mín 10% A.P.)	13,40 m			
ZEIT	2,5	2,5	0,8	3,00m (Ver observação 2 e 3)		90% (mín 10% A.P.)	13,40 m			
ZEIP	2,5	2,5	0,8	3,00m (Ver observação 2 e 3)		90% (mín 10% A.P.)	13,40 m			
ZEIA	2	2	0,8	3,00m (Ver observação 2 e 3)		90% (mín 10% A.P.)	13,40 m			
ZI - I (Ilho Parisi)	0,0	1,2	1,4	5,00m (Ver observação 2 e 3)		1,50m	80% (mín 10% A.P.)		35,00 m	
ZI-II (Oleoplan)	0,0	1,2	1,4	5,00m (Ver observação 2 e 3)	1,50m	80% (mín 10% A.P.)	35,00 m			
ZI -III (Pedra Lisa)	0,0	1,2	1,4	5,00m (Ver observação 2 e 3)	1,50m	80% (mín 10% A.P.)	35,00 m			
ZI - IV (Berçário Industrial - FEPAGRO)	0,0	1,2	1,4	5,00m (Ver observação 2 e 3)	1,50m	80% (mín 10% A.P.)	35,00 m			
ZI - V (BR 470 – Barão do Rio Branco)	0,0	1,2	1,4	5,00m (Ver observação 2 e 3)	1,50m	80% (mín 10% A.P.)	35,00 m			
FAIXA FUNCIONAL BR-470	3,0	2	1,2	FAIXA DE DOMÍNIO DNIT + 5,00m (Ver observação 2 e 3)	Térreo=1,50m à partir 2º pavto=1,50m+H/12	90% (mín 10% A.P.)	10,40 m			
ZONA DE PRODUÇÃO RURAL(ZPR)	2,5	2	1	FAIXA FUNCIONAL (ver observação 4) + 5,00m	5,00m	60% (mín 10% A.P.)	10,40 m	ANÁLISE CONFORME ANEXO XX		
ZONA RURAL AGROINDÚSTRIA (ZAI)	2,5	2	1	FAIXA FUNCIONAL (ver observação 4) + 5,00m	5,00m	60% (mín 10% A.P.)	10,40 m			
ZPHTCTRA	2,5	2	1	FAIXA FUNCIONAL (ver observação 4) + 5,00m	5,00m	60% (mín 10% A.P.)	10,40 m			
ZRPA	2,5	2	1	FAIXA FUNCIONAL (ver observação 4) + 5,00m	5,00m	60% (mín 10% A.P.)	10,40 m			
ZOR	2,5	2	1	FAIXA FUNCIONAL (ver observação 4) + 5,00m	5,00m	60% (mín 10% A.P.)	10,40 m			
ZIR	2,5	2	1	FAIXA FUNCIONAL (ver observação 4) + 5,00m	5,00m	60% (mín 10% A.P.)	10,40 m			
Obs. 1: o afastamento frontal para edificações que permitam o acesso de veículos de cargas com aberturas com h > 3,00 metros, será de cinco metros numa faixa de largura de 3,00 metros.					Obs. 5: Verificar Artigo 102, quanto aos afastamentos em Zonas Especiais.			Obs. 6: Ver exceções do Art. 98, item VI, "T", Parágrafo único.		
Obs. 2: o afastamento frontal para edificações que permitam o acesso de veículos de cargas com aberturas com h > 3,00 metros, será de cinco metros.					"H" - altura total reduzidos os 7,50 m na ZRMC e ZRM2; H - altura total reduzidos os 4,20 m nas demais ZRMs.					
Obs. 3: Verificar afastamentos em lotes de esquina; duas ou três testadas no Art. 98, II, § 2º, "j", "k" e "l".					A.P. – Área Permeável. Na área permeável, somente vegetação, brita, bloco de concreto vazado em 40% de sua superfície ou concreto drenante, com laudo.					
Obs. 4: Faixa Funcional para estradas do interior entre 14 m e 24 m de acordo com anexo XI.					ALTURA: medida a partir do nível médio do passeio até a laje de ferro do último pavimento, desconsiderando-se reservatórios, casa de máquinas e afins. Art. 98, "VI".					

# PROPOSTA 14

Alteração do prazo para aprovação do Plano de Mobilidade Urbana, para se compatibilizar aquele previsto na Lei Federal nº 12.587, que institui as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana. A Lei Federal assim traz:

*“Art. 24. [...]*

*§ 4º O Plano de Mobilidade Urbana deve ser elaborado e aprovado nos seguintes prazos:*

*[...]*

*II - até 12 de abril de 2025, para Municípios com até 250.000 (duzentos e cinquenta mil) habitantes.”*

O texto atual do Plano Diretor assim determina:

*“Art. 169 - O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal, no prazo de (03) três anos após a publicação desse PDDUARI:*

*I - Projeto de Lei do Plano Diretor de Mobilidade Urbana”*

*[...]*

# PROPOSTA 14 - CONTINUAÇÃO

## Justificativa

Considerando que a Lei Federal prorrogou o prazo para edição dos Planos de Mobilidade Urbana dos Municípios em dezembro de 2023, a edição da lei visa ajustar o prazo previsto no PDDUARI com a legislação federal.

Cabe ressaltar que existem estudos para duplicação da BR-470 em andamento, que impactam significativamente na mobilidade do Município. Com a dilatação do prazo, será possível compatibilizar os estudos e elaborar um Plano de Mobilidade mais adequado às possíveis alterações que porventura vierem a ser implementadas.

Proposta de alteração de texto:

*“Art. 169 - O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal:*

*I - Projeto de Lei do Plano Municipal de Mobilidade Urbana, **no prazo previsto na Lei Federal nº 12.587/2012, que institui as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana;***

*II - Projeto de Lei do Plano de Preservação do Patrimônio Cultural de Veranópolis, no prazo de (03) três anos após a publicação desse PDDUARI.*



**OBRIGADO**

---

