



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO

---

**AUDIÊNCIA PÚBLICA**  
**REVISÃO DO PLANO DIRETOR**  
**ATA 01/2014**

Aos 24 dias do mês de julho de 2014, às 19 horas, na Câmara Municipal de Vereadores de Sobradinho, realizou-se a Primeira Audiência Pública destinada à Revisão do Plano Diretor Vigente. Abriam os trabalhos o Secretário da Administração, Sr. Rogério Barbieri Carniel. Estavam presentes, para elucidar as questões, além do Secretário, o Vice-Prefeito, Jurandir Serena, a Assessora Jurídica, Eliana Weber, o Procurador Jurídico, Evando Montagner Becker, a arquiteta do Município, Carolina Moraes Pohlmann, a servidora Elizete Maieron e William Texeira da Silva, Diretor de Meio Ambiente. As discussões versaram, primeiramente, sobre a designação de área pertencente ao Município como área especial de interesse social - AEIS, correspondente ao *“Lote 150-B, quadra 331, com área superficial de 48.994,00m<sup>2</sup> (quarenta e oito mil, novecentos e noventa e quatro metros quadrados), situado na Rua Honório Luiz Guerreiro, distante 310,00 metros da esquina com a Avenida Fernando Ferrari, bairro Vera Cruz, nesta cidade de Sobradinho/RS, com as seguintes medidas e confrontações: AO NORTE: medindo 220,91 metros com a Sanga do Lago e 146,80 metros com as terras de Cristal Envasadora de bebidas Naturais Ltda e 108,00 metros com a área remanescente (lote 150-A), totalizando 218,80 metros; AO LESTE, medindo 80,00 metros com área remanescente (lote 150-A), 71,75 metros com a Rua Honório Luz Guerreiro e 153,00 metros com as terras do Município de Sobradinho/RS, totalizando 304,75 metros e AO OESTE, medindo 218,40 metros, com a Sanga do Lago”*, o que, após explanação e discussão, foi aceito pela totalidade dos presentes. Após, foram discutidas as sugestões de alteração direta do Plano Diretor, providas de consulta prévia com os profissionais da construção civil cadastrados no Município. Cada um dos artigos foram explanados pela Arquiteta Carolina Pohlmann Moraes e pela Assessora Jurídica, Eliana Weber, com abertura de espaço para discussão. Fazem parte desta ata as listas de presenças e os anexos, constando as sugestões de alteração de artigos do Plano Diretor, Mapa de Zoneamento do Município e Tabela de índices do art. 72. Ficou acordado que os itens discutidos seriam expostos no site oficial do Município e que seria agendada nova data para discussão dos pontos remanescentes. A explanação e discussão do Plano Diretor teve fim às 21:30 horas; os trabalhos foram terminados pelo Secretário de Administração, agradecendo-se a participação social presente e firmando compromisso de novo agendamento para andamento das discussões. Nada mais havendo a tratar, foi lavrada a presente ata, que vai assinada por mim, Eliana Weber, Assessora Jurídica e pelo Presidente da Audiência Pública, o Secretário da Administração Rogério Barbieri Carniel, com as demais assinaturas anexas.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO

---

**Anexo 1**

**ATA DE PRESENÇAS**



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO

## Anexo 2

### SUGESTÕES DE ALTERAÇÃO DE ARTIGOS DO PLANO DIRETOR

As presentes sugestões de alteração do Plano Diretor são provenientes de profissionais da área da construção civil (engenheiros e arquitetos cadastrados no Município), bem como da equipe de análise da Revisão do Plano Diretor. Já houve análise prévia e nenhuma legislação federal ou estadual vigente. Caso sejam aceitas as sugestões, seu acatamento importará na alteração de outras leis municipais - inferiores ao Plano Diretor.

Redação atual	Sugestão de alteração	Resultado da Audiência Pública
<p><b>Art. 31</b> Para acomodar o fluxo de pessoas nos dois sentidos de circulação e os demais elementos, as calçadas deverão ter:</p> <p><b>I</b> – largura mínima de três metros, devendo ser deixado no mínimo um metro de área livre para circulação (passeio);</p> <p><b>II</b> – declividade transversal máxima de 2%, segundo normas da ABNT;</p> <p><b>III</b> – piso antiderrapante e rebaixamento junto às travessias de pedestres, para circulação de cadeiras de rodas.</p>	<p><b>Art. 31</b> As calçadas, para acomodar o fluxo de pessoas nos dois sentidos de circulação, serão definidas no Código de Obras, quanto à largura, declividade transversal, piso e rebaixamento.</p>	Alteração aceita pela totalidade dos presentes
<p><b>Art. 38</b> Constituem objetivos do ordenamento territorial:</p> <p>[...]</p> <p><b>III</b> – definir zonas especiais que, pelos seus atributos, são adequadas à implementação de determinados programas de interesse público ou necessitam de programas especiais de manejo e proteção;</p>	<p><b>Art. 38</b> [...]</p> <p><b>III</b> – definir áreas ou zonas especiais que, pelos seus atributos, são adequadas à implementação de determinados programas de interesse público ou necessitam de programas especiais de manejo e proteção;</p>	Alteração aceita pela totalidade dos presentes
<p><b>Art. 64</b> Para efeito desta Lei, ficam instituídos na área urbana os seguintes zoneamentos, conforme Anexo II: [...]</p> <p><b>III – Área Especial de Interesse social - AEIS;</b></p> <p>Trata-se da área que necessita de intervenção para organização do espaço ambientalmente comprometido e</p>	<p>Art. 64 [...]</p> <p><b>III – Área Especial de Interesse social - AEIS;</b></p> <p>Trata-se de área urbana estabelecida em lei ou por este plano diretor, preferencialmente destinada ao uso</p>	Alteração aceita pela totalidade dos presentes



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO

atualmente habitado ou invadido, previstas e regulamentadas neste Plano Diretor e na legislação decorrente;	habitacional, localizada em espaços que necessitem intervenção para sua organização ambiental, preordenados a receber infraestrutura ou garantir sua implantação.	
<b>Art.65</b> As AEIS poderão ser instituídas nas Macrozonas Central, de Urbanização Prioritária, de Estruturação Urbana e de Preservação Ambiental dentro do perímetro urbano, sendo que as áreas passíveis de serem gravadas como AEIS são: [...] II – os vazios urbanos; (alteração) [...]	Art. 65 [...]  II – os vazios urbanos; (alteração) IV – as áreas pertencentes à Municipalidade (inclusão necessária)	Alteração aceita pela totalidade dos presentes
<b>Art. 66</b> O Executivo municipal deverá articular os diversos agentes envolvidos no processo de regularização, tais como representantes do Ministério Público, do Poder Judiciário, dos Cartórios, dos Governos Estadual e Municipal, bem como dos grupos sociais envolvidos visando a equacionar e agilizar os processos de regularização fundiária.	Revogar (idêntico ao art. 91)	Alteração aceita pela totalidade dos presentes
<b>Art. 67</b> O Executivo municipal poderá outorgar ao solicitante, a partir da promulgação desta Lei, residente em imóvel, de propriedade pública, localizado em área urbana de até 250 m <sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia em relação à referida área ou edificação, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural.	Revogar - igual ao art.92 – inclusive seus incisos	Alteração aceita pela totalidade dos presentes
<b>Art. 68</b> O Executivo municipal promoverá plano de urbanização, com a participação dos moradores de áreas usucapidas, para fins de moradia, visando à melhoria das condições habitacionais e de saneamento	Revogar - igual ao art. 93	Alteração aceita pela totalidade dos presentes



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO

ambiental, nos termos do Estatuto da Cidade.		
<b>Art. 69</b> Cabe ao Executivo garantir assessoria técnica e jurídica gratuita à população nas áreas de Habitação de Interesse Social e nas áreas de regularização urbanística e fundiária nos termos do Estatuto da Cidade.	Revogar - igual ao art.94	Alteração aceita pela totalidade dos presentes
<b>Art 70</b> As categorias de uso e seus respectivos zoneamentos encontram-se descritos no quadro de usos e regime urbanístico abaixo.	Ver tabela abaixo (anexo 3)	Alteração pendente de análise
<b>Art. 72</b> O parcelamento do solo para fins urbanos será realizado na forma de: <b>II</b> – Desmembramento é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, desde que a via tenha infraestrutura básica, rede de água e de energia elétrica, com um limite máximo de 10(dez) lotes por Matrícula do “RI”.	<b>Art. 72 [...]</b> <b>(sugestão 1)</b> <b>II</b> – Desmembramento é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, com um limite máximo de 10(dez) lotes por Matrícula do “RI”.  <b>(sugestão 2)</b> <b>II</b> – Desmembramento é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes desde que a área prevista no registro do imóvel seja igual ou inferior a 3.000m <sup>2</sup> e que a divisão não exceda 10 lotes, ficando vedada subdivisão posterior.	Alteração pendente de análise
<b>Art. 76</b> Nos projetos de loteamento, a área destinada ao sistema de circulação e equipamentos urbanos, equipamentos comunitários e espaços livres de uso público, não poderá ser inferior, no seu	<b>(Sugestão 1)</b> <b>Art. 76</b> Nos projetos de loteamento, a área destinada a equipamentos comunitários, áreas verdes e espaços livres de uso público, não poderá ser	Alteração pendente de análise



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO

<p>total, a 35% da gleba a ser parcelada.</p> <p>§ 1º – É obrigatória a destinação de área não inferior a 10% (dez por cento) do total da gleba parcelada para implantação de áreas verdes de lazer, excetuando-se do cômputo as áreas de preservação permanente.</p> <p>§ 2º – As áreas designadas para equipamentos comunitários destinam-se integralmente à implantação dos mesmos, atendendo às disposições deste Plano Diretor e da Lei Complementar de Parcelamento do Solo de Sobradinho.</p>	<p>inferior a 10% da gleba total a ser parcelada.</p> <p>§ 1º – A forma de utilização dos índices deste artigo poderão ser definidos de forma complementar pela Lei Municipal de Parcelamento do Solo.</p> <p>§ 2º – Excetuam-se do cômputo as áreas de preservação permanente.</p>	
<p><b>Art. 77</b> Para a aprovação de qualquer projeto de parcelamento do solo deverão ser requeridas, previamente, ao Departamento Municipal de Planejamento Participativo da Secretaria Municipal de Planejamento e Governo e ao órgão ambiental competente, as diretrizes para a urbanização da gleba.</p>	<p><b>Art. 77</b> - Para a aprovação de qualquer projeto de parcelamento do solo deverão ser requeridas, previamente, ao Departamento Municipal competente, as diretrizes para a urbanização da gleba.</p>	Alteração aceita pela totalidade dos presentes
<p><b>Art. 78</b> Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, nas Macrozonas Central, de Ocupação Prioritária e de Estruturação Urbana, identificadas no Anexo I.</p>	<p><b>Art. 78</b> Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, nas Macrozonas Central, de Ocupação Prioritária, de Estruturação Urbana e Expansão Urbana, identificadas no Anexo I.</p>	Alteração aceita pela totalidade dos presentes
<p><b>Art. 88</b> O Executivo Municipal, com base nas atribuições previstas no inciso VIII do artigo 30 da Constituição Federal e no Estatuto da Cidade, deverá incorporar os assentamentos precários, favelas, loteamentos irregulares e cortiços, visando à sua regularização urbanística e jurídica, mediante a utilização de instrumentos próprios:</p> <p>I - a criação de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, previstas e regulamentadas neste Plano Diretor e na legislação decorrente;</p>	<p><b>Art. 88</b> [...]</p> <p>I - a criação de Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS, previstas e regulamentadas neste Plano Diretor e na legislação decorrente;</p>	Alteração aceita pela totalidade dos presentes
<p><b>Art. 89</b> As ZEIS poderão ser instituídas nas Macrozonas Central, de Urbanização</p>	<p><b>89</b> O Município poderá instituir AEIS através de legislação própria, sempre</p>	Alteração aceita pela



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO

<p>Prioritária, de Estruturação Urbana e de Preservação Ambiental dentro do perímetro urbano, sendo que as áreas passíveis de serem gravadas como ZEIS são:</p> <p><b>I</b> – as ocupadas por população de baixa renda a mais de cinco anos consecutivos;</p> <p><b>II</b> – os vazios urbanos nos quais tenha sido aplicado o IPTU Progressivo no tempo;</p> <p><b>III</b> – as consideradas de interesse público através do uso do direito de preempção.</p> <p>Obs: Esta redação é idêntica ao art. 65.</p>	<p>que for necessária a intervenção, visando:</p> <p><b>I</b> – a inclusão de parcelas da população que foram marginalizadas da cidade, por não terem tido possibilidade de ocupação de solo urbano dentro das regras locais, através de regularização fundiária;</p> <p><b>II</b> – a introdução de serviços e infraestrutura urbana em áreas desassistidas para proporcionar melhores condições de vida à população, integrando a política habitacional com a política urbana;</p> <p><b>III</b> – regular o conjunto do mercado de terras urbanas reduzindo as diferenças de qualidade entre os diferentes padrões de ocupação, dotando todos os espaços de infraestrutura;</p> <p><b>IV</b> – introduzir mecanismos de participação direta dos moradores no processo de definição dos investimentos públicos em urbanização para consolidar assentamentos precários;</p> <p><b>V</b> – aumentar a oferta de terras dotadas de infraestrutura para os mercados urbanos de baixa renda.</p> <p>§1º Para viabilizar a urbanização das AEIS, poderá o Poder Público propor incentivos e isenções fiscais mediante lei específica, com vistas a permitir a redução de custos e o aumento da oferta de lotes e unidades habitacionais.</p> <p>§2º A delimitação de cada área designada como AEIS será definida nesta lei ou em lei específica.</p>	<p>totalidade dos presentes</p>
--	--	---------------------------------



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO

Anexo 3

Tabela – Art. 70

ZONA	CARACTERÍSTICA	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE OCUPAÇÃO	RECUOS min. m			ALTURA MÁXIMA m
		min.	básico	max.		frente	lateral	fundos	
COM - 1	ZONA DE INCENTIVO AO COMÉRCIO	0,15	2,00	3,00	0,80	-	1,50 c/ abertura	-	25,00
ZPP3D	ZONA DE PROTEÇÃO A PRAÇA 3 DE DEZEMBRO	0,15	2,00	3,00	0,80	-	1,50 c/ abertura	-	15,00
AEIS	ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL	0,15	1,00	1,50	0,70	4,00	1,50 c/ abertura	-	9,00
IND	ZONA INDUSTRIAL	0,10	0,65	1,00	0,90	5,00	1,50	5,00	x
EXP	ZONA DE EXPANSÃO URBANA	x	0,10	0,20	0,70	0,70	0,70	0,70	x
RES - 1	ZONA RESIDENCIAL - 1	0,15	1,50	2,00	0,70	4,00	1,50 c/ abertura	-	10,00
RES - 2	ZONA RESIDENCIAL - 2	0,15	1,50	2,00	0,70	4,00	1,50 c/ abertura	-	10,00

(\*) Tabela integrante do art. 70.

Os índices cuja discussão foi levantada se encontram destacados na tabela, com as seguintes sugestões de alteração:

**a) Zona de Incentivo ao Comércio (COM-1)**

- alteração do coeficiente de aproveitamento de 3 para 4
- alteração da altura máxima, de 25m para 30m

**b) Área especial de interesse social**

- alteração da taxa de ocupação de 0,70 para 0,80

**c) Zona de Expansão Urbana**

- alteração da taxa de ocupação de 0,70 para 0,80

**d) Zona Residencial 1 (RES-1)**

- alteração do coeficiente de aproveitamento de 2 para 2,5
- alteração da taxa de ocupação de 0,70 para 0,80

**e) Zona residencial 2 (RES-2)**

- alteração da taxa de ocupação de 0,70 para 0,80

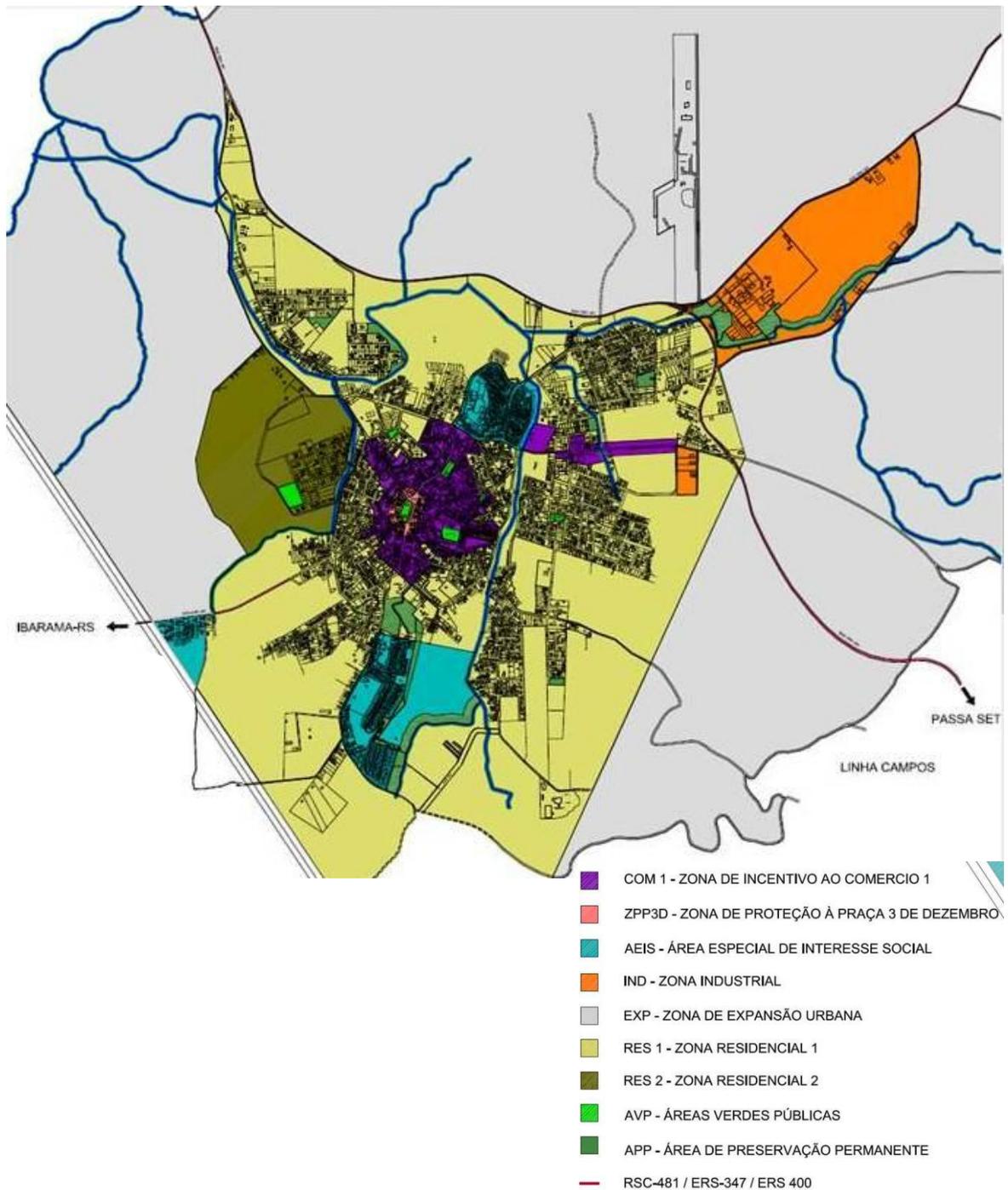


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO

Anexo 4

MAPAS DE ZONEAMENTO

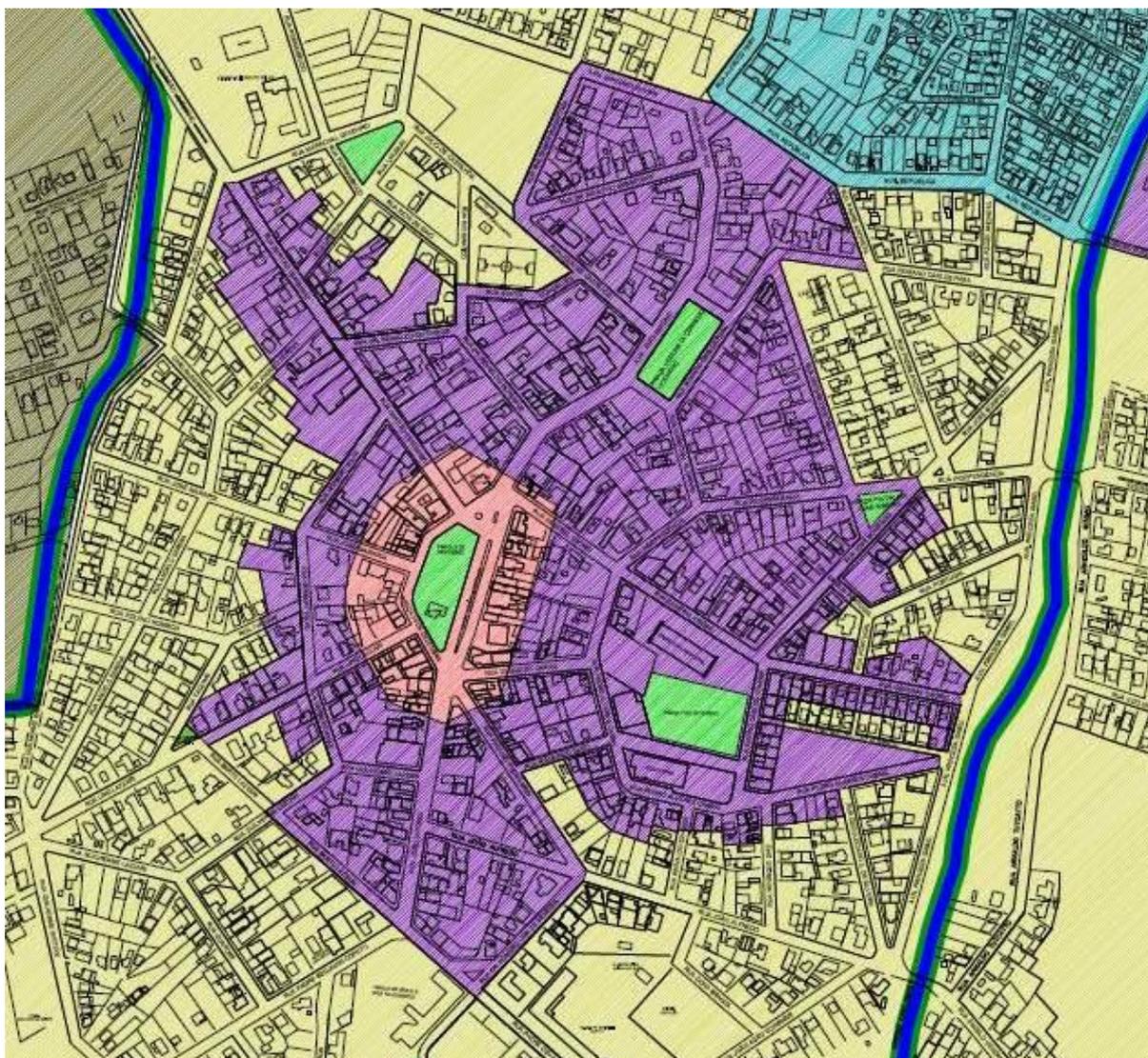
Mapa atual – Visão geral





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO

**MAPAS DE ZONEAMENTO**  
Mapa atual – ZONA DE INCENTIVO AO COMÉRCIO



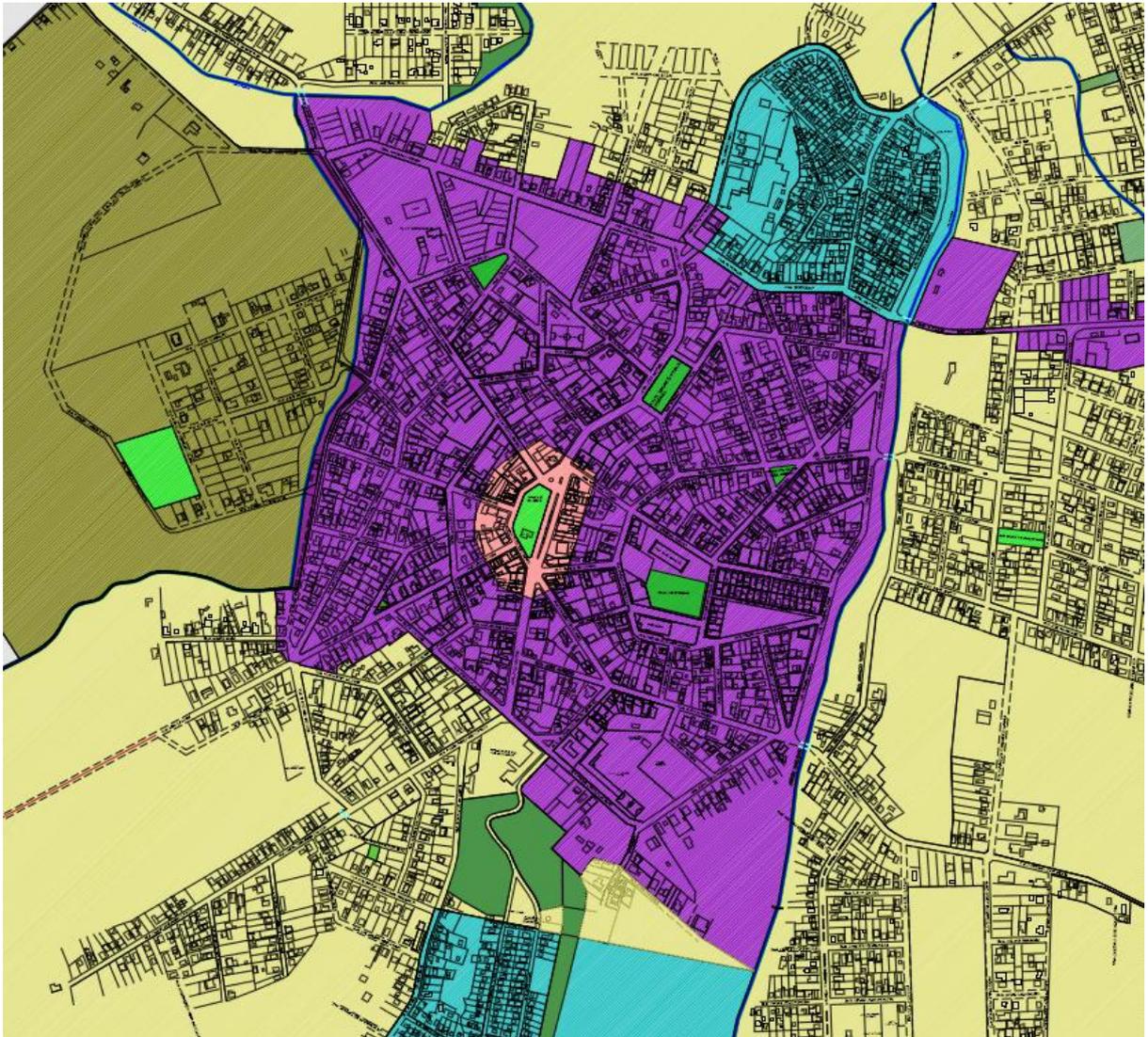
-  COM 1 - ZONA DE INCENTIVO AO COMERCIO 1
-  ZPP3D - ZONA DE PROTEÇÃO À PRAÇA 3 DE DEZEMBRO
-  AEIS - ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL
-  IND - ZONA INDUSTRIAL
-  EXP - ZONA DE EXPANSÃO URBANA
-  RES 1 - ZONA RESIDENCIAL 1
-  RES 2 - ZONA RESIDENCIAL 2
-  AVP - ÁREAS VERDES PÚBLICAS
-  APP - ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE
-  RSC-481 / ERS-347 / ERS 400



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO

## MAPAS DE ZONEAMENTO

### Primeira sugestão de alteração - ZONA DE INCENTIVO AO COMÉRCIO



-  COM 1 - ZONA DE INCENTIVO AO COMERCIO 1
-  ZPP3D - ZONA DE PROTEÇÃO À PRAÇA 3 DE DEZEMBRO
-  AEIS - ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL
-  IND - ZONA INDUSTRIAL
-  EXP - ZONA DE EXPANSÃO URBANA
-  RES 1 - ZONA RESIDENCIAL 1
-  RES 2 - ZONA RESIDENCIAL 2
-  AVP - ÁREAS VERDES PÚBLICAS
-  APP - ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE
-  RSC-481 / ERS-347 / ERS 400

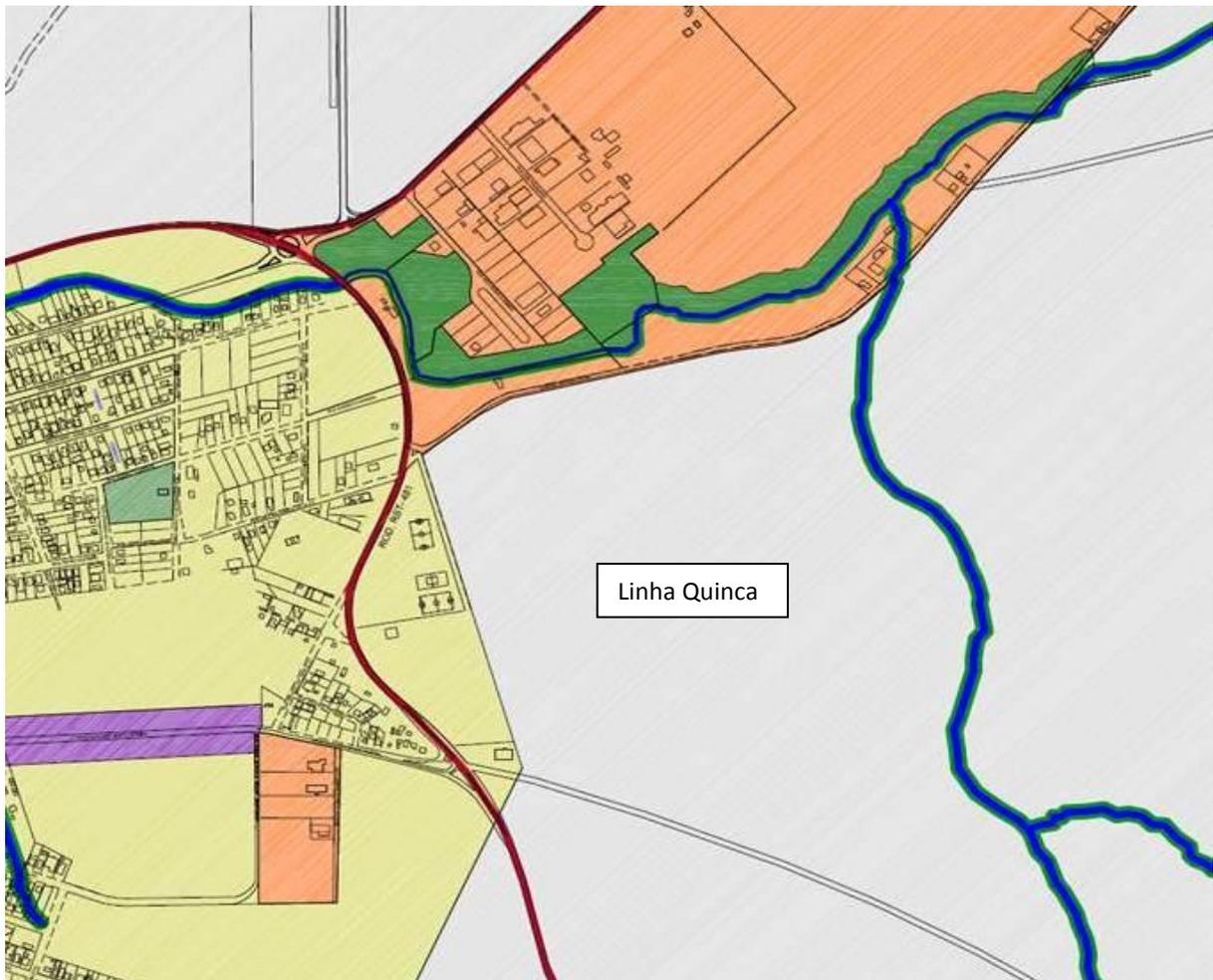


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO

## MAPAS DE ZONEAMENTO

Mapa atual – LINHA QUINCA

Sugestão de alteração para Zona Residencial – 1



Diante dos projetos de loteamentos urbanos na área, a sugestão foi de alteração do zoneamento. Atualmente, a Linha Quinca faz parte da Zona de Expansão urbana, e com a alteração passaria a fazer parte da Zona Residencial – 1.

-  COM 1 - ZONA DE INCENTIVO AO COMERCIO 1
-  ZPP3D - ZONA DE PROTEÇÃO À PRAÇA 3 DE DEZEMBRO
-  AEIS - ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL
-  IND - ZONA INDUSTRIAL
-  EXP - ZONA DE EXPANSÃO URBANA
-  RES 1 - ZONA RESIDENCIAL 1
-  RES 2 - ZONA RESIDENCIAL 2
-  AVP - ÁREAS VERDES PÚBLICAS
-  APP - ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE
-  RSC-481 / ERS-347 / ERS 400



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO

## VISTA AÉREA

Linha Quinca

Sugestão de alteração para Zona Residencial – 1

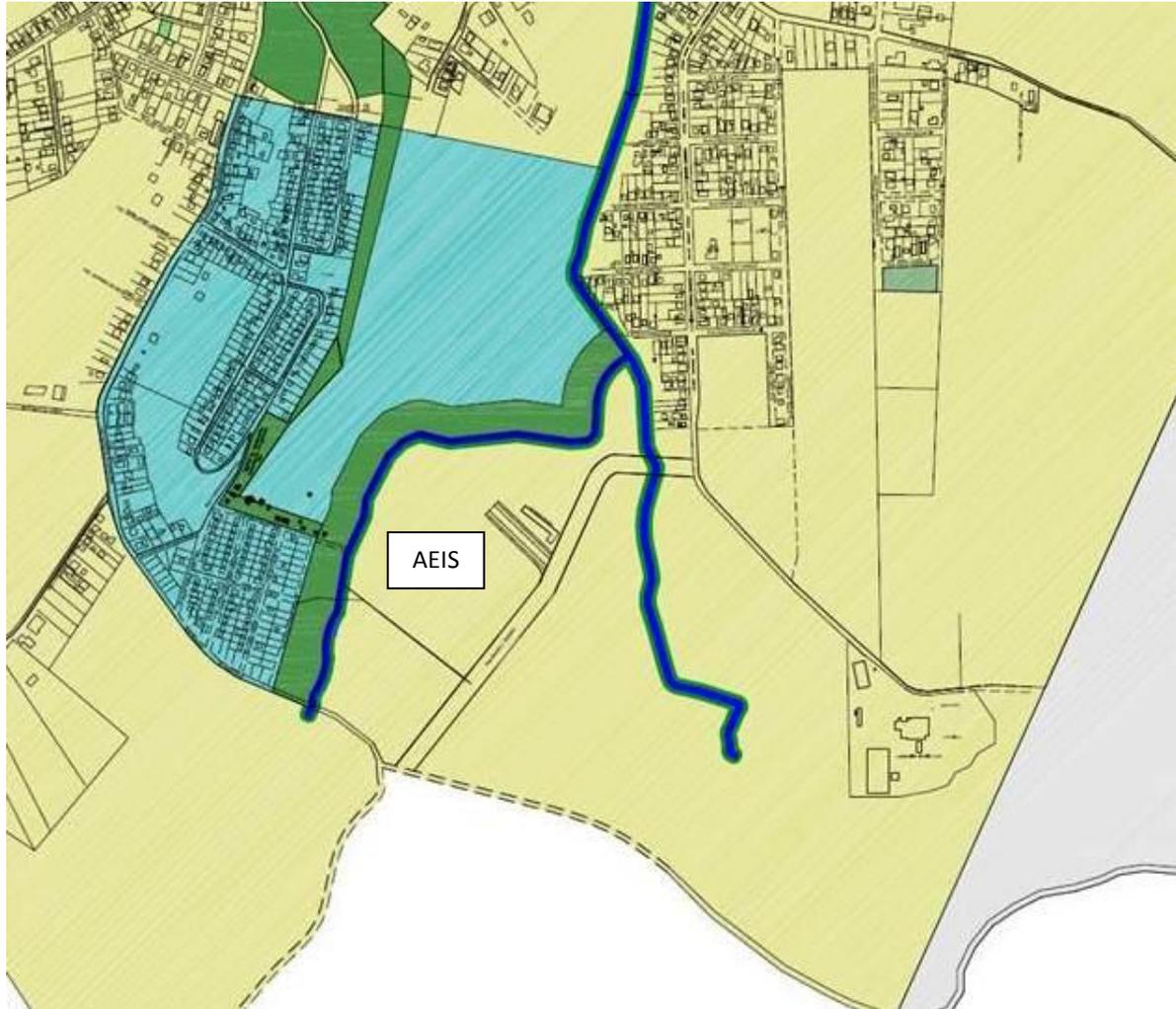




REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO

## MAPAS DE ZONEAMENTO

Mapa atual – Zona a ser definida como AEIS





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO

## VISTA AÉREA

Zona a ser definida como AEIS  
Finalidade: construção de residências populares

