

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO
MARIANA PIMENTEL/RS

ETAPA 3 | PROPOSTAS

RELATÓRIO DE PROPOSIÇÕES DETALHADAS



28.03.2024

Relatório preliminar revisado

Índice

APRESENTAÇÃO	4
FICHA TÉCNICA	5
Equipe UFRGS	5
Equipe Prefeitura Municipal	6
INTRODUÇÃO	7
Estatuto da Cidade	8
Agendas nacionais e internacionais de desenvolvimento urbano	12
METODOLOGIA	14
Metodologia geral	14
Metodologia específica da Etapa 3	16
1. VISÃO DE FUTURO	19
2. ESTRATÉGIAS	21
2.1. Desenvolvimento social	21
2.2. Meio Ambiente e Qualidade Urbana	24
2.3. Uso e Ocupação do Solo	31
2.4. Desenvolvimento econômico e rural	32
2.5. Mobilidade e transporte	35
3. ORDENAMENTO TERRITORIAL	36
3.1. Perímetro urbano	36
3.2. Macrozoneamento	42
3.3. Zoneamento rural	49
3.4. Zoneamento urbano	56
4. ESTRUTURAÇÃO DO TERRITÓRIO	65
4.1. Sistema viário	65
4.2. Parcelamento do solo urbano	80
5. USO E OCUPAÇÃO DO TERRITÓRIO	82
5.1. Regime urbanístico	82
5.2. Usos e atividades	95
5.3. Preservação do patrimônio histórico	98
5.4. Áreas de preservação permanente	105
6. INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA	108
6.1. Função social da propriedade	108
6.2. Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC	110
6.3. Do Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU progressivo no tempo	111
6.4. Da Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública	112
6.5. Da Transferência do Direito de Construir – TDC	112
6.6. Da Regularização fundiária	113

6.7. Da Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social	113
7. LEIS COMPLEMENTARES	114
7.1. Código tributário	114
7.2. Fundo Municipal do Meio Ambiente e Qualidade Urbana	115
8. SISTEMA DE GESTÃO	117
1.1. Composição do COMCIDADE	117
8.1. Unidades Territoriais de Planejamento – UTP	120
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	123

APRESENTAÇÃO

DEPARTAMENTO DE URBANISMO | FACULDADE DE ARQUITETURA
UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL – UFRGS

O presente documento constitui o **Relatório Preliminar de Proposições Detalhadas** que integra a Etapa 3 do processo de Revisão do Plano Diretor de Mariana Pimentel/RS. O conjunto de relatórios que compõem a Etapa 3 – Propostas consiste em: Relatório Preliminar de Proposições Detalhadas, Relatório Preliminar de Participação Comunitária e Relatório Preliminar de Síntese.

Emissão	00-Relatório preliminar	15/03/2024
	01-Relatório preliminar revisado	01/04/2024
	02-Relatório consolidado	a desenvolver

FICHA TÉCNICA

Faculdade de Arquitetura / Departamento de Urbanismo

Prefeitura Municipal de Mariana Pimentel

Equipe UFRGS

Prof. Dra. Geisa Zanini Rorato (Coordenação)

Prof. Dra. Eugenia Aumond Kuhn (Coordenação adjunta)

Prof. Dra. Clarice Misoczky de Oliveira (Coordenação adjunta)

Prof. Dr. Eber Marzullo (Consultoria)

Prof. Dr. Joel Outtes (Consultoria)

Arq. Urb. Mariana Mincarone (Equipe técnica)

Arq. Urb. Douglas Silveira Martini (Equipe técnica)

Acad. Sophie Giasson (Equipe técnica)

Acad. Julia Veiga (Equipe técnica)

Apoio técnico

Arq. Urb. Giordana de Oliveira

Arq. Urb. Luiza Weber dos Santos

Arq. Urb. Maria Paloma Bernardi

Arq. Urb. Pâmela Milesi

Equipe Prefeitura Municipal¹

Renato de Oliveira Nunes (Diretor Geral);

Gabriel Bolzan (Chefe de Gabinete);

Caroline Wutzke (Procurador Geral do Município);

Leonardo Camara Canto (Arquiteto);

Denise Maria Vieira Lopes (Fiscal);

Digiane Silveira Stecanela (Assessor Jurídico).

¹ Designados pela Portaria 146/2023 da Prefeitura de Mariana Pimentel.

INTRODUÇÃO

O Estatuto da Cidade, Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001, define o Plano Diretor como instrumento básico para orientar a política de desenvolvimento e de ordenamento da expansão urbana do município. Esta lei traz os princípios que norteiam o planejamento urbano da cidade, que deve englobar o território do Município como um todo e deve ter caráter participativo. O Plano Diretor deve ser transformado em Lei, discutido e aprovado pela Câmara de Vereadores e sancionado pelo prefeito. O resultado desta Lei deve respeitar o pacto firmado entre a sociedade e os poderes Executivo e Legislativo. O Estatuto da Cidade prevê, também, que a Lei do Plano Diretor deve ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

Apesar de não se enquadrar nas cidades com obrigatoriedade de contar com Plano Diretor, conforme parâmetros definidos no Estatuto da Cidade, Mariana Pimentel conta com Plano Diretor aprovado em 2007, não tendo sofrido nenhuma revisão desde então, ou seja, já ultrapassou o prazo de revisão previsto no Estatuto da Cidade (10 anos) e na própria lei do Plano Diretor (previsão de revisão em até cinco anos). Reforçando a necessidade de revisão do Plano Diretor, podem ser apontados: i) cobrança realizada pelo Ministério Público; ii) mudanças na dinâmica urbana da cidade demandam ajustes da Lei para atender a realidade atual e futura; e iii) mudanças recentes em diversas Leis que impactam o território dos municípios, tanto urbanas quanto rurais, como as leis ambientais e de regularização fundiária. Sendo assim, a Prefeitura Municipal de Mariana Pimentel solicitou ao Departamento de Urbanismo da UFRGS apoio na revisão do Plano Diretor.

A condução do processo para a revisão do Plano Diretor (PD) de Mariana Pimentel deve respeitar os princípios e diretrizes estabelecidos no Estatuto da Cidade. A metodologia participativa deve envolver etapas de levantamento de dados, leitura territorial (leitura técnica e comunitária), propostas e consolidação. A metodologia deve ter como um de seus objetivos envolver os técnicos municipais em todas as etapas, buscando construir uma visão prospectiva da cidade que oriente o seu planejamento para o futuro.

A revisão do Plano Diretor envolvendo a Universidade pública, gratuita e de qualidade tem caráter educacional, de pesquisa e de extensão, além de trazer, como diferencial, a

busca pela inovação. O projeto segue os princípios da Política Nacional de Extensão Universitária (2012) que tem em seu escopo um processo dialógico, interdisciplinar e interprofissional, de interação com atividades de Pesquisa e Ensino, com o objetivo de promover a interação entre Universidade e sociedade com impactos esperados na formação do estudante, na construção do conhecimento e na transformação social. A interação dialógica é baseada na troca de saberes na construção de um novo conhecimento que busca a superação das desigualdades sociais. Nesse sentido, a interação da Universidade com a comunidade, entes privados e agentes públicos se torna fundamental.

Estatuto da Cidade

O Estatuto da Cidade, Lei Federal 10.257/2001, regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelecendo as diretrizes gerais da política urbana, que, conforme o artigo 2o., tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, seguindo quatro propósitos gerais: promover a gestão democrática das cidades; oferecer mecanismos para a regularização fundiária; combater a especulação imobiliária; e assegurar a sustentabilidade ambiental, social e econômica dos núcleos urbanos. (Estatuto da Cidade comentado).

O Estatuto define, em seu artigo 39, que “a propriedade urbana cumpre sua **função social** quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas” (Estatuto da Cidade). Ou seja, para que uma propriedade cumpra com a sua função social, ela deve estar atendendo ao que o Plano Diretor define em termos de uso, parcelamento e ocupação do solo urbano (artigo 30 da CF).

O Estatuto da Cidade funciona como uma “caixa de ferramentas” com **instrumentos** jurídicos, políticos, técnicos e financeiros, dentre os quais se destaca o Plano Diretor, que devem atuar no desenvolvimento dos municípios, promovendo a gestão democrática e buscando reverter a desigualdade social por meio do planejamento urbano. Os instrumentos previstos pelo EC são as ferramentas que podem ser utilizadas em áreas

específicas da cidade de modo a executar os princípios e objetivos do planejamento urbano, com a finalidade de garantir o cumprimento da função social da propriedade, promover a parceria entre agentes públicos e privados, viabilizar o interesse social no território e assegurar a preservação do patrimônio cultural e ambiental dos municípios.

O **Plano Diretor** é o principal instrumento listado pelo EC para o planejamento municipal. Ele é obrigatório para cidades que pretendem utilizar os demais instrumentos do Estatuto. É por meio do Plano Diretor – e dos demais mecanismos legais trazidos pelo Estatuto – que o Município tem o poder de executar sua política urbana, que deve estar **alinhada aos princípios listados pela lei federal** e com o objetivo de fazer cumprir a função social da propriedade urbana.

O Estatuto da Cidade define que a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, de modo a proporcionar:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

—

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;
- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- f) a deterioração das áreas urbanizadas;
- g) a poluição e a degradação ambiental;
- h) a exposição da população a riscos de desastres;

VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

—

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendendo o interesse social;

XVII - estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais;

XVIII - tratamento prioritário às obras e edificações de infraestrutura de energia, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento;

XIX – garantia de condições condignas de acessibilidade, utilização e conforto nas dependências internas das edificações urbanas, inclusive nas destinadas à moradia e ao serviço dos trabalhadores domésticos, observados requisitos mínimos de dimensionamento, ventilação, iluminação, ergonomia, privacidade e qualidade dos materiais empregados;

XX - promoção de conforto, abrigo, descanso, bem-estar e acessibilidade na fruição dos espaços livres de uso público, de seu mobiliário e de suas interfaces com os espaços de uso privado, vedado o emprego de materiais, estruturas, equipamentos e técnicas construtivas hostis que tenham como objetivo ou resultado o afastamento de pessoas em situação de rua, idosos, jovens e outros segmentos da população.

—

Agendas nacionais e internacionais de desenvolvimento urbano

Objetivos do Desenvolvimento Sustentável

Os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) são uma contribuição da Organização das Nações Unidas (ONU), e adaptados para a realidade brasileira, podem auxiliar nos principais desafios relacionados ao desenvolvimento enfrentados no mundo e atingir a Agenda 2030 no Brasil. Eles incluem ações para acabar com a pobreza, proteger o meio ambiente e o clima e garantir o direito das pessoas de viver em paz e prosperidade. Os ODS são acompanhados por indicadores, que podem direcionar a gestão destas ações.

Dentre os 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), relacionam-se ao âmbito de influência do Plano Diretor de Mariana Pimentel os que tratam do direito à habitação, do combate à pobreza, da mobilidade ativa, das cidades e comunidades sustentáveis, entre outros. As propostas pensadas para o município devem estar articuladas com os ODS. O Quadro 01 apresenta os ODS e sua possível relação com o Plano Diretor de Mariana Pimentel.

Quadro 01 - ODS relacionados ao Plano Diretor de Mariana Pimentel

ODS	TEMA
1	Erradicação da Pobreza
2	Fome Zero e Agricultura Sustentável
3	Saúde e Bem-Estar
4	<i>Educação de Qualidade (não se aplica)</i>
5	Igualdade de Gênero
6	Água Potável e Saneamento
7	Energia Acessível e Limpa
8	Trabalho Decente e Crescimento Econômico
9	Indústria, Inovação e Infraestrutura
10	Redução das Desigualdades
11	Cidades e Comunidades Sustentáveis

12	Consumo e Produção Sustentáveis
13	Ação Contra a Mudança Global do Clima
14	<i>Vida na Água (não se aplica)</i>
15	Vida Terrestre
16	Paz, Justiça e Instituições Eficazes
17	<i>Parcerias e Meios de Implementação (não se aplica)</i>

METODOLOGIA

Metodologia geral

A metodologia proposta para a revisão do Plano Diretor de Mariana Pimentel busca a construção de um Plano Diretor que contemple temas atuais, que busca o desenvolvimento urbano sustentável, que seja adequado à realidade municipal e que garanta a participação popular.

A metodologia proposta envolve quatro etapas (Figura 1):

- Etapa 1 - Preparar: Organização e início dos trabalhos;
- Etapa 2 - Conhecer: Leitura do território (Leitura Técnica e Comunitária);
- Etapa 3 - Propor: Formulação das propostas;
- Etapa 4 - Consolidar: Consolidação das propostas.



Figura 1. Etapas do Processo de Revisão do Plano Diretor de Mariana Pimentel. Fonte: elaborado pelos autores

As atividades de revisão do Plano Diretor de Mariana Pimentel tiveram início em 29 de março de 2023. A **Etapa 1** consistiu na definição mais aprofundada da metodologia a ser adotada em todas as etapas de revisão do plano, apresentando: i) Metodologia de trabalho; ii) Proposta de participação social; iii) Cronograma de atividades. O Relatório 1 - Plano de Trabalho e Metodologia foi entregue em maio de 2023 e está disponível para

consulta no site da Prefeitura². Ainda nesta etapa, foi realizado o Lançamento Oficial da Revisão do Plano Diretor em Sessão da Câmara de Vereadores no dia 20/07/2023.

A **Etapa 2 - Conhecer: Leitura Territorial (Leitura Técnica e Comunitária)** teve início em maio de 2023 e foi concluída em de outubro de 2023. O objetivo desta etapa foi visualizar a realidade atual do município - “a cidade que temos”-, a partir de questões presentes das diversas escalas territoriais - tanto urbanas quanto rurais -, envolvendo todo o território do município.

Foram definidos sete temas para estruturação da Leitura Territorial - Técnica e Comunitária, agrupados em cinco na síntese da etapa (o tema Patrimônio Cultural foi incorporado ao tema Desenvolvimento Social e o tema Habitação foi renomeado para Moradia Digna e incorporado ao tema Uso e Ocupação do Solo) que, por sua vez, foram organizados em subtemas:

- Desenvolvimento Social: i) participação social; ii) saúde, educação, assistência social, esporte e lazer; iii) patrimônio cultural;
- Meio Ambiente e Qualidade Urbana: i) recursos naturais e cobertura vegetal; ii) preservação ambiental; iii) infraestrutura; iv) riscos e vulnerabilidades climáticas;
- Uso e Ocupação do Solo: i) equipamentos; ii) morfologia e ocupação do solo; iii) expansão e contenção urbana; iv) moradia digna;
- Desenvolvimento Econômico e Rural: i) oferta de empregos; ii) produção agrícola; iii) turismo;
- Mobilidade e Transporte: i) mobilidade; ii) transporte de bens e mercadorias.

Para cada tema e subtema, foram identificadas as problemáticas. A descrição mais detalhada da metodologia adotada na Leitura Territorial pode ser consultada nos relatórios da Etapa 2. Nesta etapa foram entregues quatro relatórios: Análise do Plano Diretor Vigente, Leitura Comunitária, Leitura Técnica e Relatório Síntese. Todos eles estão disponíveis no site da Prefeitura.

² <https://www.marianapimentel.rs.gov.br/pg.php?area=PLANODIRETOR>

A **Etapa 3** - Propostas, é apresentada neste relatório e envolveu a formulação de propostas consubstanciadas na Leitura Territorial e envolveu a definição de estratégias e seleção de instrumentos. As estratégias buscam apontar soluções adequadas às problemáticas, visando enfrentar os desafios e desenvolver as potencialidades. As estratégias podem ser associadas às metas dos ODS, buscando a construção de um plano diretor voltado ao desenvolvimento urbano sustentável. As estratégias, portanto, apontam para soluções e direcionam a seleção de instrumentos. Já a seleção dos instrumentos engloba a seleção e detalhamento dos instrumentos elencados no Estatuto da Cidade pertinentes à realidade de Mariana Pimentel. A etapa deve prever a participação da população, buscando a construção de propostas ajustadas e pactuadas. Neste sentido, foram realizadas oficinas participativas e será realizada, também, Audiência Pública para validação das propostas.

A última etapa, **Etapa 4** - Consolidar as propostas, busca i) verificar a compatibilidade entre a visão de futuro que se construiu e as estratégias e instrumentos propostos na Etapa anterior; ii) priorizar, entre os instrumentos selecionados, quais são compatíveis com a realidade do município e definir o conteúdo necessário para cada instrumento, a ser incorporado no Plano Diretor; iii) indicar o sistema de gestão e participação; iv) indicar a estrutura do Plano Diretor. A etapa deve prever a participação da população, buscando a construção de propostas ajustadas e pactuadas.

Metodologia específica da Etapa 3

Aqui busca-se descrever mais detalhadamente os procedimentos metodológicos adotados para a Etapa 3 - Propostas. metodologia adotada para esta etapa seguiu as orientações do Guia para Elaboração e Revisão de Planos Diretores (KLINTOWITZ et. al., 2021).

A **Etapa 3 - Propostas** buscou articular as análises e problemáticas identificadas na Etapa 2 e propor soluções possíveis de acordo com a realidade do município, com as orientações das agendas internacionais - em especial os ODS e da Agenda Brasil, do Estatuto da Cidade e da Lei Orgânica de Mariana Pimentel.

A Etapa 3 teve início a partir da retomada das problemáticas identificadas na Etapa 2. A partir delas, buscou-se identificar a visão de futuro ou "a cidade que queremos". A visão de futuro estrutura as estratégias, propostas e instrumentos; ou seja, os temas, as problemáticas, as estratégias e os instrumentos é que materializam a visão de futuro. O Quadro 02 mostra o encadeamento de definições que foram adotadas nesta etapa.



A **visão de futuro** ou "cidade que queremos" foi definida a partir das problemáticas elencadas na Etapa 2, do subsídio das oficinas participativas e das definições do Plano Diretor vigente. Foi elaborada uma visão de futuro geral que buscasse descrever um futuro possível e almejado para o município. Também foram elaboradas visões de futuro para cada um dos temas: i) Desenvolvimento social; ii) Meio ambiente e qualidade urbana; iii) Uso e ocupação do solo; iv) Desenvolvimento econômico e; v) mobilidade e transporte.

As **estratégias** indicam as possibilidades de lidar com as problemáticas específicas do município, apontando encaminhamentos e soluções possíveis. É desejável que as estratégias estejam articuladas aos ODS. Elas direcionam a seleção de instrumentos mais adequados para a realidade do município.

As **propostas** são compostas por ações e/ou procedimentos que dizem como as estratégias serão materializadas. Elas vão operacionalizar as estratégias e devem estar articuladas com os instrumentos de planejamento urbano e ferramentas complementares.

A visão de futuro por temas, as estratégias, as propostas e os instrumentos são apresentados em formato de quadro-síntese, buscando demonstrar o circuito de encadeamento desta etapa. Ou seja, "o circuito de uma problemática envolve indicar formas de solucionar ou de encaminhar a questão até a indicação de um instrumento de política urbana, se possível, ou de uma ferramenta complementar" (KLINTOWITZ et. al., 2021, p. 40).

A Etapa 3 também contou com a participação da população através da sensibilização das comunidades escolares e da realização de oficinas abertas à toda população de Mariana Pimentel.

As oficinas foram programadas para que os participantes pudessem trazer ideias e desejos para o futuro do município. Assim como na Etapa 2 - da Leitura Territorial, as atividades foram organizadas por temas. Em pequenos grupos os participantes trabalharam na formulação de visão de futuro, proposta de divisão regional, debate sobre o perímetro urbano da sede e a possibilidade de delimitação de perímetros urbanos em outras localidades, e propostas por temas.

Os resultados das oficinas foram de grande valia na etapa técnica da elaboração das propostas, uma vez que o conhecimento técnico é muito qualificado a partir do conhecimento comunitário. Destaca-se, entretanto, que nem todas as propostas podem ser traduzidas no Plano Diretor, por se tratarem de questões relacionadas à gestão dos espaços. Por vezes, também, há uma incongruência entre diferentes proposições, estas mediadas pelo conhecimento técnico.

Os resultados completos das oficinas realizadas estão registrados no Relatório de Participação Comunitária - Etapa Propostas.

1. VISÃO DE FUTURO

O Plano Diretor é instrumento do planejamento municipal e estabelece diretrizes e instrumentos para execução dos demais planos, programas e ações dos setores público e privado. O plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual devem estar adequados ao Plano Diretor. O Plano Diretor aplica-se a toda extensão territorial do Município de Mariana Pimentel.

A visão de futuro deve refletir as vocações do município e os anseios da população, desde que de acordo com os fundamentos da Constituição Federal, com as premissas do Estatuto da Cidade, com as premissas da Lei Orgânica do município e com os princípios definidos no Plano Diretor atual do município. Também levou em consideração os anseios da população, discutidos em oficinas participativas.

Foi desenvolvida uma visão de futuro geral e visões de futuro por temas.

A **visão de futuro geral** para Mariana Pimentel busca:

Um município que valorize sua cultura, suas riquezas naturais e humanas na busca do desenvolvimento social, econômico e rural, preservando os ecossistemas nativos e recursos naturais, com qualidade do ambiente urbano, participação social e integração comunitária.

As **visões de futuro por temas** buscam:

Desenvolvimento Social	Um Município com desenvolvimento cidadão a partir de espaços de participação social e integração comunitária, com atenção à valorização cultural e do patrimônio e às diferentes necessidades de idade, gênero, raça e classe social.
Meio Ambiente e Qualidade Urbana	Um município com ambiente urbano qualificado e que respeita os ecossistemas nativos e o patrimônio cultural e natural, com o uso racional e sustentável dos recursos e do ambiente construído.

Uso e Ocupação do Solo	Um município com diversidade de usos, policentralidade urbana, valorização do patrimônio cultural (material) e natural e promoção de moradia digna.
Desenvolvimento Econômico e Rural	Um Município atrativo para os que ali vivem e também para os que vêm de fora, a partir da integração regional e comunitária na criação de diversidade na produção econômica.
Mobilidade e Transporte	Um Município que promova o direito de ir e vir dos cidadãos e do transporte de bens e mercadorias, atento às questões sociais e de segurança viária.

2. ESTRATÉGIAS

As estratégias estão articuladas com as problemáticas definidas na Etapa 2, de acordo com os temas. Elas estão assim organizadas: Problemática, Estratégias, Propostas e Instrumentos. O objetivo é deixar claro o circuito de encadeamento entre a Etapa de Diagnóstico e a Etapa de Propostas. Cabe ressaltar que no momento das propostas foi feita a seleção de quais problemáticas poderiam ser solucionadas dentro do âmbito do Plano Diretor. Da mesma maneira, as propostas indicadas pela população nas oficinas participativas também passaram por esta análise. As propostas que não fazem parte do escopo do Plano Diretor estão indicadas no Relatório de Participação Comunitária - Etapa Propostas, para registro. Neste documento, serão indicadas as Propostas que surgiram das oficinas participativas.

2.1. *Desenvolvimento social*

Visão para o eixo: Um Município com desenvolvimento cidadão a partir de espaços de participação social e integração comunitária, com atenção à valorização cultural, do patrimônio e às diferentes necessidades de idade, gênero, raça e classe social.

Problemáticas	Estratégias	Propostas	Instrumentos
Carência e/ou subutilização de espaços públicos, de lazer, cultura e esporte; O PD não identifica áreas prioritárias para localização de novos equipamentos e serviços.	Promover a equidade no acesso a equipamentos de esporte, cultura e lazer, tanto na área urbana quanto na rural, através da implantação de novos equipamentos em centralidades rurais e da qualificação dos equipamentos existentes.	Implantação de espaço livre público de lazer e esporte (praça) no Boqueirão (de preferência próximo à escola existente)*; Qualificação e potencialização do uso do espaço livre público	<ul style="list-style-type: none"> • Mapa com sistema de espaços públicos urbanos e rurais (existentes e propostos) - FAZER •

Problemáticas	Estratégias	Propostas	Instrumentos
<p>Equipamentos concentrados na sede urbana; na zona rural existem duas escolas localizadas no Boqueirão em Potreiro Grande, além da escola na aldeia indígena. Moradores citam a falta de equipamentos de esporte e lazer no Boqueirão**</p>		<p>existente (praça) no Potreiro Grande*;</p> <p>Estímulo ao maior uso dos equipamentos públicos de lazer, esporte e cultura existentes*</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Fundo Municipal do Meio Ambiente ● Previsão de propostas de curto, médio e longo prazo que orientem os investimentos públicos e orçamento municipal (a ser detalhada na próxima etapa): Programa voltado à utilização dos espaços de cultura, lazer e esporte, proposto em articulação com as secretarias e/ou órgãos municipais responsáveis (ferramenta complementar)
<p>O município apresenta patrimônio edificado, natural, paleobotânico e imaterial; a comunidade identifica a importância da preservação do patrimônio. O PD de 2007 reconhece parte deste patrimônio, mas sem regramentos para a sua preservação.</p>	<p>Valorizar o patrimônio cultural e natural do município através de mecanismos de preservação</p>	<p>Listagem das edificações com interesse de preservação</p> <p>Delimitação das áreas/locais naturais de proteção do patrimônio natural</p> <p>Definição de zona histórica na área urbana buscando a preservação do patrimônio construído e sua ambiência;</p> <p>Incentivos fiscais à preservação;</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Macrozoneamento - Macrozona da biodiversidade ● Zoneamento rural - zona proteção do patrimônio natural ● Zoneamento urbano - Zona histórica ● Preservação do patrimônio histórico

Problemáticas	Estratégias	Propostas	Instrumentos
			<ul style="list-style-type: none"> ● Sistema de Benfeitorias – Incremento de índice construtivo na zona histórica que preservem o patrimônio e sua ambiência ● Transferência do direito de construir
<p>Não há divisão territorial do Município para as localidades</p> <p>O Conselho da Cidade não é paritário. Não está regulamentada a sua atribuição (consultivo ou deliberativo). A escolha dos integrantes do Conselho é feita por indicação, não por eleições de representantes. Não há abrangência territorial de representação.</p>	<p>Promover e fortalecer o desenvolvimento cidadão com base na ampliação das formas de participação da população no planejamento municipal</p>	<p>Sistema de Gestão com nova composição do Conselho da Cidade que englobando as Regiões de Planejamento</p> <p>Delimitação de Regiões de Planejamento com base nas localidades*</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Regiões de Planejamento ● Sistema de Gestão – Conselho da Cidade
<p>Não foram identificadas áreas com problemas habitacionais na zona urbana; casos pontuais identificados na zona rural, como nas áreas conhecidas como rua 11 de março (na linha Passo da Areia) e rua França (na linha Terra Dura),</p>	<p>Promover moradia digna por meio de acesso à terra urbanizada, à regularização fundiária, à assistência técnica e à moradia na área urbana e rural</p> <p>Promover a regularização e/ou urbanização de áreas de transição</p>	<p>Reconhecimento de áreas urbanas e rurais com problemas habitacionais</p> <p>Melhorias nas habitações e no seu entorno</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Zoneamento urbano – Zonas Especiais de Interesse Social ● Regime urbanístico – Parâmetros para ZEIS

Problemáticas	Estratégias	Propostas	Instrumentos
<p>no Passo do Pelame (na linha Boqueirão) e na linha Saint Brisson.</p> <p>Existência de habitações precárias em locais com baixa oferta de infraestrutura e de habitabilidade.</p> <p>Moradores expressaram a necessidade do incentivo a programas de habitação social para amparo das famílias de baixa renda.</p> <p>O PD de 2007 traz uma diretriz de otimizar ocupação em áreas com infraestrutura, porém, existem ocupações fora do perímetro urbano.</p>	urbano-rurais ocupadas	<p>Construção de novas moradias</p> <p>Prioridade de investimento em localidades com problemas habitacionais, principalmente na zona rural (linha Passo da Areia, linha Terra Dura, Linha Boqueirão e linha Saint Brisson)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social • Regularização Fundiária • Fundo Municipal da Moradia Digna • Previsão de propostas de curto, médio e longo prazo que orientem os investimentos públicos e orçamento municipal: Programas e ações habitacionais para área urbana e rural para população de baixa renda com recursos do Minha Casa Minha Vida (instrumento complementar)

* proposta proveniente das oficinas comunitárias - etapa de propostas.

** problemática do tema Uso e Ocupação do Solo

2.2. Meio Ambiente e Qualidade Urbana

Visão para o eixo: Um município com ambiente urbano qualificado e que respeita os ecossistemas nativos e o patrimônio natural, com o uso racional e sustentável dos recursos e do ambiente construído.

Problemáticas	Estratégias	Propostas	Instrumentos/Produto/Ferramentas complementares
A sede do município apresenta áreas verdes categorizadas como Zonas de Proteção Ambiental, porém, sem regulamentação específica.	Garantir um ambiente urbano qualificado em termos de salubridade (saneamento ambiental), conforto térmico e ambiental (condições microclimáticas), biodiversidade	Delimitar áreas verdes urbanas e estabelecer regramento específico.	<ul style="list-style-type: none"> ● Zoneamento urbano - áreas de preservação permanente; zona verde ● Regime urbanístico
Há margens de córregos ocupadas com edificações dentro do perímetro urbano (sem definição), algumas em situação de irregularidade fundiária;		Delimitar APPs municipais e urbanas, revisando a distância mínima aplicada em zona urbana previamente ocupada.	<ul style="list-style-type: none"> ● Uso e Ocupação do Território - Áreas de preservação permanente ● Zoneamento urbano - áreas de preservação permanente; zona verde

<p>O levantamento técnico indica que o perímetro urbano apresenta um índice razoável de vegetação, mas a leitura comunitária indicou a necessidade de mais arborização nos espaços públicos urbanos;</p>		<p>Promover a arborização urbana; Incentivar projetos com méritos urbanísticos e méritos bioclimáticos;</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Sistema Viário - perfis viários com previsão de inclusão de arborização urbana ● Regime urbanístico – índices construtivos graduados por benfeitorias ● Sugestão de desenvolvimento de Plano de Arborização Viária ● Previsão de propostas de curto, médio e longo prazo que orientem os investimentos públicos e orçamento municipal: projetos de arborização de praças e parques (ver sugestões de programas e projetos); ● Fundo Municipal do Meio Ambiente;
--	--	---	---

<p>Há belezas naturais com paisagens diversificadas, conformadas por variações de relevo e cursos d'água com potencial paisagístico. A vegetação nativa na porção norte do município é caracterizada por herbáceas, gramíneas e pequenos arbustos esparsos, enquanto na porção sul, por vegetação densa do tipo caducifólia;</p> <p>As áreas naturais, principalmente de formação campestres, tiveram redução significativa nas últimas quatro décadas. Já as áreas de agropecuária tiveram um aumento expressivo, assim como as florestas plantadas, que tiveram sua área quadruplicada e ocupam predominantemente as porções norte e centro-oeste do território;</p> <p>O PD traz como diretriz o uso racional dos recursos naturais e comenta sobre a necessidade de compatibilidade com atividades agrícolas, porém não traz regramentos específicos;</p> <p>Quase a totalidade do território do município encontra-se na Reserva da Biosfera da Mata Atlântica - RBMA e, segundo o Ministério do</p>	<p>Promover a preservação dos ecossistemas nativos de campos e florestas através do uso racional e sustentável dos recursos naturais e mitigar os riscos climáticos - em especial a estiagem</p>	<p>Mitigar a pressão antrópica e o avanço da silvicultura e agropecuária sobre áreas nativas remanescentes;</p> <p>Desenvolver rota turística e melhorias na infraestrutura de apoio ao turismo;</p> <p>Lançar diretrizes/critérios para definição de corredores verdes e conexão dos maciços (Verificar necessidade de corredores em áreas de silvicultura);</p> <p>Delimitar APPs municipais e urbanas, delimitando parâmetros preferenciais para delimitação de reserva legal;</p> <p>Proibir / Desestimular atividades da Extração Vegetal e da Silvicultura em larga escala na Macrozona da Biodiversidade que coincide com a Bacia do Rio Guaíba, na qual o estoque de área para silvicultura está esgotado conforme Zoneamento Ambiental da Silvicultura do RS;</p> <p>Promover programas de implementação de cisternas na área rural;</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Macrozoneamento; ● Fundo Municipal do Meio Ambiente; ● Zoneamento rural - Quadro de macrozonas; ● Previsão de propostas de curto, médio e longo prazo que orientem os investimentos públicos e orçamento municipal: turismo, plano corredores verdes e promover programas de implementação de cisternas na área rural.
---	--	---	---

<p>Meio Ambiente, a porção central coincide com áreas prioritárias para conservação da biodiversidade. Entretanto, observa-se que há plantios com espécies exóticas, inclusive de florestas plantadas, em áreas definidas como zonas de amortecimento e prioritárias;</p> <p>Há conflitos ambientais identificados pelos moradores relacionados à silvicultura (plantações de eucalipto), como conflitos de vizinhança, de acesso à água e expansão sobre outros usos do solo;</p> <p>Não há registros de domicílios em locais de inundação e de risco de deslizamentos de terra, mas as fontes de informações são limitadas;</p> <p>Há registros de estiagens consecutivas a partir de 2019;</p> <p>O mapa de calor do município demonstra que os maiores valores de temperatura superficial são encontrados fora do núcleo urbano, com forte correlação com cobertura do solo para uso</p>			
--	--	--	--

agropecuário.			
<p>O PD aponta para a necessidade de tombamento, como patrimônio natural, das cascatas do Chicão, do Português e da Pedra Equilibrada; os inclui na Macrozona de Proteção Integral, que lista áreas de relevante interesse ambiental, e inclui também o Morro do Papaléo, Cerro Negro e a RPPN, porém sem aprofundar definições para estas áreas.</p>	<p>Preservar o patrimônio natural e paleobotânico do Município.</p>	<p>Delimitar as áreas tombadas como patrimônio natural, vetando atividades de uso rural como agricultura e silvicultura;</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Zoneamento rural.

<p>Amostras de qualidade da água das Soluções Alternativas Coletivas (SAC) já detectaram defensivos agrícolas em concentrações dentro dos limites aceitos, além de coliformes totais e Escherichia coli. Esses fatos sugerem a necessidade de atenção quanto à qualidade das águas subterrâneas, tanto pela potencial contaminação de pesticidas, quanto decorrente do esgotamento sanitário;</p>		<p>Promover assessoria técnica para a implantação sistemas locais de esgotamento sanitário na área urbana (e urbana, se não contemplada por Sistema de Esgotamento Coletivo).</p>	
---	--	---	--

2.3. *Uso e Ocupação do Solo*

Visão para o eixo: Um município com diversidade de usos, policentralidade urbana, valorização do patrimônio cultural (material) e natural e promoção de moradia digna.

Problemáticas	Estratégias	Propostas	Instrumentos/Produto/Ferramentas complementares
<p>Há ocupações consolidadas fora da área urbana, localizadas nas adjacências da mesma ou mais afastadas, como é o caso de Potrero Grande.</p> <p>Área urbana com baixa taxa de edificação, lotes não atingem o Índice de Aproveitamento (IA) proposto pelo PD de 2007.</p> <p>Há muitos vazios urbanos, sobretudo na parte nordeste da área urbana;</p> <p>O PD de 2007 define regras de ocupação de apenas duas zonas (de urbanização prioritária e do perímetro histórico).</p>	<p>Promover um município multifuncional, diverso e com policentralidades rurais</p> <p>Promover a consolidação de área urbana compacta e com qualidade urbana, garantida mediante acesso à terra urbanizada e regularizada e a espaços e equipamentos públicos de qualidade.</p> <p>Induzir o cumprimento da função social da propriedade urbana</p>	<p>Delimitação de perímetro urbano para a localidade de Potreiro Grande</p> <p>Delimitação de novo perímetro urbano para a sede</p> <p>Delimitar Zonas Especiais de Interesse Social</p> <p>Propor regime urbanístico compatível com as demandas atuais e futuras do município</p>	<p>→ Macrozoneamento</p> <p>→ Zoneamento urbano – Zona Especial de Interesse Social</p> <p>→ Perímetro urbano</p> <p>→ Regime Urbanístico</p> <p>→ Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios</p> <p>→ IPTU Progressivo no Tempo</p> <p>→ Desapropriação com Pagamento em Títulos</p>

Localidade de Potreiro Grande não é enquadrada como área urbana pelo PD de 2007, mas parte dela (entorno da escola) apresenta características que a enquadram como tal. **			
---	--	--	--

* proposta proveniente das oficinas comunitárias - etapa de propostas.

** problemática do tema Meio Ambiente e Qualidade Urbana.

2.4. *Desenvolvimento econômico e rural*

Visão para o eixo: Um Município atrativo para os que ali vivem e também para os que vêm de fora, a partir da integração regional e comunitária na criação de diversidade na produção econômica.

Problemáticas	Estratégias	Propostas	Instrumentos
Quase a totalidade do território do município encontra-se na Reserva da Biosfera da Mata Atlântica - RBMA e, segundo o Ministério do Meio Ambiente, a porção central coincide com áreas prioritárias para conservação da	Prever usos compatíveis com a preservação da paisagem natural e do patrimônio cultural.	Definir macrozoneamento rural vinculado às regiões de planejamento, identificando vocação e potenciais por macrozona;	<ul style="list-style-type: none"> • Macrozoneamento • Zoneamento rural – Zona de preservação da biodiversidade e Zona de proteção do patrimônio natural

<p>biodiversidade. Entretanto, observa-se que há plantios com espécies exóticas, inclusive de florestas plantadas, em áreas definidas como zonas de amortecimento e prioritárias;</p>			<ul style="list-style-type: none"> ● Previsão de propostas de curto, médio e longo prazo que orientem os investimentos públicos e orçamento municipal: Zoneamento Ambiental Municipal
<p>O PD aponta para a necessidade de tombamento, como patrimônio natural, das cascatas do Chicão, do Português e da Pedra Equilibrada; os inclui na Macrozona de Proteção Integral, que lista áreas de relevante interesse ambiental, e inclui também o Morro do Papaléo, Cerro Negro e a RPPN, porém sem aprofundar definições para estas áreas.</p> <p>O turismo ainda não é muito explorado no município, carecendo de planejamento e estruturação da infraestrutura voltada ao turismo.</p>	<p>Preservar o patrimônio natural e paleobotânico do Município;</p>	<p>Definir macrozoneamento rural vinculado às regiões de planejamento, identificando vocação e potenciais por macrozona;</p> <p>Promover sinalização do município e de pontos de interesse turísticos;</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Macrozoneamento ● Zoneamento rural – Zona de proteção do patrimônio natural ● Previsão de propostas de curto, médio e longo prazo que orientem os investimentos públicos e orçamento municipal: Rotas e pontos de interesse turístico
<p>A silvicultura apresenta conflitos ambientais e tem avançado bastante em área plantada nos últimos anos no município.</p>	<p>Prever usos compatíveis com a preservação da paisagem natural e do patrimônio cultural.</p>	<p>Definir macrozoneamento rural vinculado às regiões de planejamento, identificando vocação e potenciais por macrozona;</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Macrozoneamento ● Zoneamento rural – Zona de proteção do patrimônio natural

			<ul style="list-style-type: none"> • Previsão de propostas de curto, médio e longo prazo que orientem os investimentos públicos e orçamento municipal: Zoneamento Ambiental Municipal
Falta de empregos relacionados às atividades de comércio e serviço.	Promover o desenvolvimento econômico e rural por meio do fortalecimento da agricultura familiar, dos saberes locais, do cooperativismo e do associativismo;	<p>Propor zonas rurais mistas, com diretrizes de uso agroindustriais e corredores de uso misto.</p> <p>Promover a integração regional com os municípios do entorno;</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Macrozoneamento • Zoneamento rural – Zona de Corredor de Uso Diversificado

2.5. Mobilidade e transporte

Visão para o eixo: Um Município que promova o direito de ir e vir dos cidadãos e do transporte de bens e mercadorias, atento às questões sociais e de segurança viária.

Problemáticas	Estratégias	Propostas	Instrumentos
<p>O município apresenta acesso não asfaltado, o que dificulta a mobilidade e transporte de bens e mercadorias, principalmente em períodos de chuva. O desenvolvimento econômico do município também é afetado.</p> <p>O município apresenta sistema de transporte coletivo e transporte escolar, porém foi constatada a dificuldade de acesso de algumas localidades ao centro da cidade, onde estão localizados os principais equipamentos e serviços públicos.</p> <p>Necessidade de melhoria e implementação de calçadas. Não há sistema cicloviário.</p>	<p>Promover a integração regional do município por meio de melhorias nos acessos à cidade;</p> <p>Promover acessibilidade universal aos serviços, equipamentos, áreas urbanas e espaços públicos e garantir a equidade no seu uso;</p> <p>Promover modais de transporte público e ativo visando reduzir as emissões de carbono;</p>	<p>Prever perfis viários adequados para cada tipologia, incorporando, sempre que possível, acessibilidade universal, passeios adequados, ciclovias e/ou ciclofaixas, arborização urbana e medidas de segurança viária</p> <p>Prever rede cicloviária (escala municipal e urbana).</p> <p>Prever rede de transporte público conectando espaços, equipamentos públicos, áreas com maior densidade habitacional e ZEIS</p> <p>Prever parâmetros para qualificar os passeios públicos.</p> <p>Estruturar uma hierarquia das estradas e rodovias rurais</p> <p>Qualificar acesso do Município.</p> <p>Prever parâmetros de pacificação do trânsito.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Sistema viário – Hierarquia e característica das vias ● Sistema viário – Rota cicloviária ● Sistema viário – Perfis viários

3. **ORDENAMENTO TERRITORIAL**

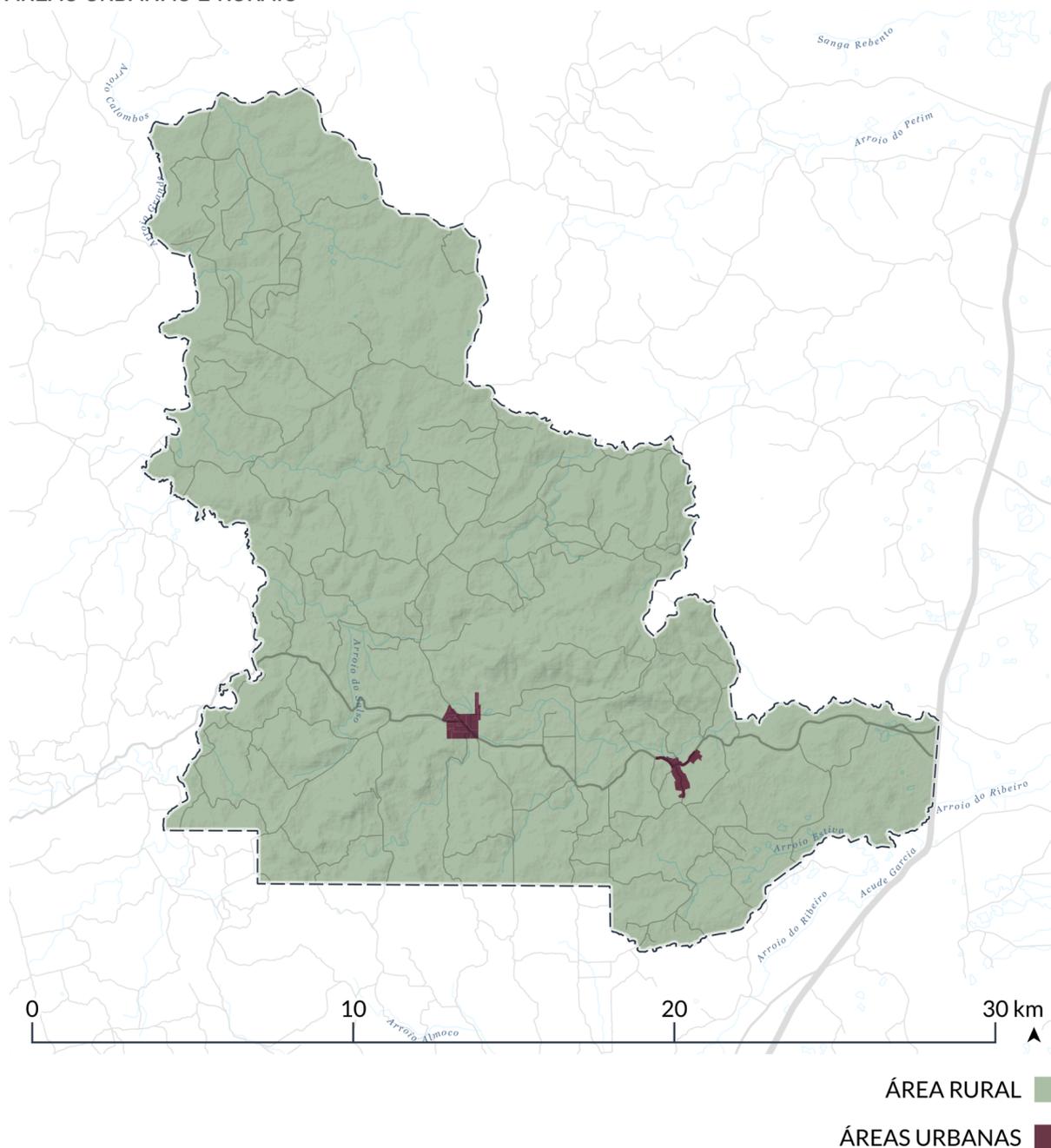
A proposta de ordenamento territorial para Mariana Pimentel está estruturada a partir da delimitação das áreas urbanas e, por consequência, das áreas rurais, por meio do perímetro urbano. O Macrozoneamento organiza as atividades para a totalidade do município, incluindo áreas urbanas e rurais. Este, por sua vez, está dividido em zoneamento para a área rural e zoneamento para a área urbana.

PERÍMETRO URBANO	Divisão do território municipal entre áreas urbanas (ou aptas à urbanização) e áreas rurais.
MACRO ZONEAMENTO	Divisão do território municipal, por meio da qual são espacializadas as estratégias e objetivos do Plano Diretor.
ZONEAMENTO URBANO	Subdivisão das Macrozonas, por meio da qual se estabelecem as normas relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como a aplicação de instrumentos da política urbana para a área urbana.
ZONEAMENTO RURAL	Subdivisão das Macrozonas, por meio da qual se estabelecem as normas relativas ao uso e ocupação do solo para a área rural.

3.1. **Perímetro urbano**

O perímetro urbano delimita as porções do território do município que são apropriadas às funções urbanas. A proposta para o perímetro urbano de Mariana Pimentel identificou a necessidade de demarcação de duas áreas: a da sede urbana, já existente e que será ampliada para incorporação de ocupações consolidadas nas adjacências; a de Potreiro Grande, atualmente fazendo parte da zona rural mas com características urbanas. As demais áreas do município são consideradas áreas rurais.

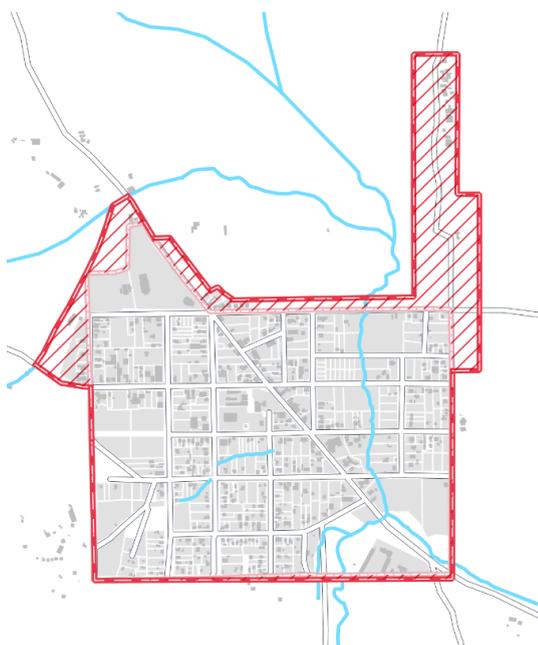
ÁREAS URBANAS E RURAIS



A definição do perímetro urbano do **Centro** partiu da revisão do perímetro urbano atual. Devido à baixa densidade construtiva e habitacional existente nas áreas já integrantes do perímetro urbano, optou-se por uma estratégia de indução da consolidação das quadras existentes em detrimento da expansão do perímetro urbano, que foi prevista apenas em casos de englobar áreas cujas características morfológicas configuram ocupação urbana, bem como da otimização da infraestrutura viária

existente. Deste modo, a definição de limites do perímetro urbano para o Centro foi realizada utilizando como critérios:

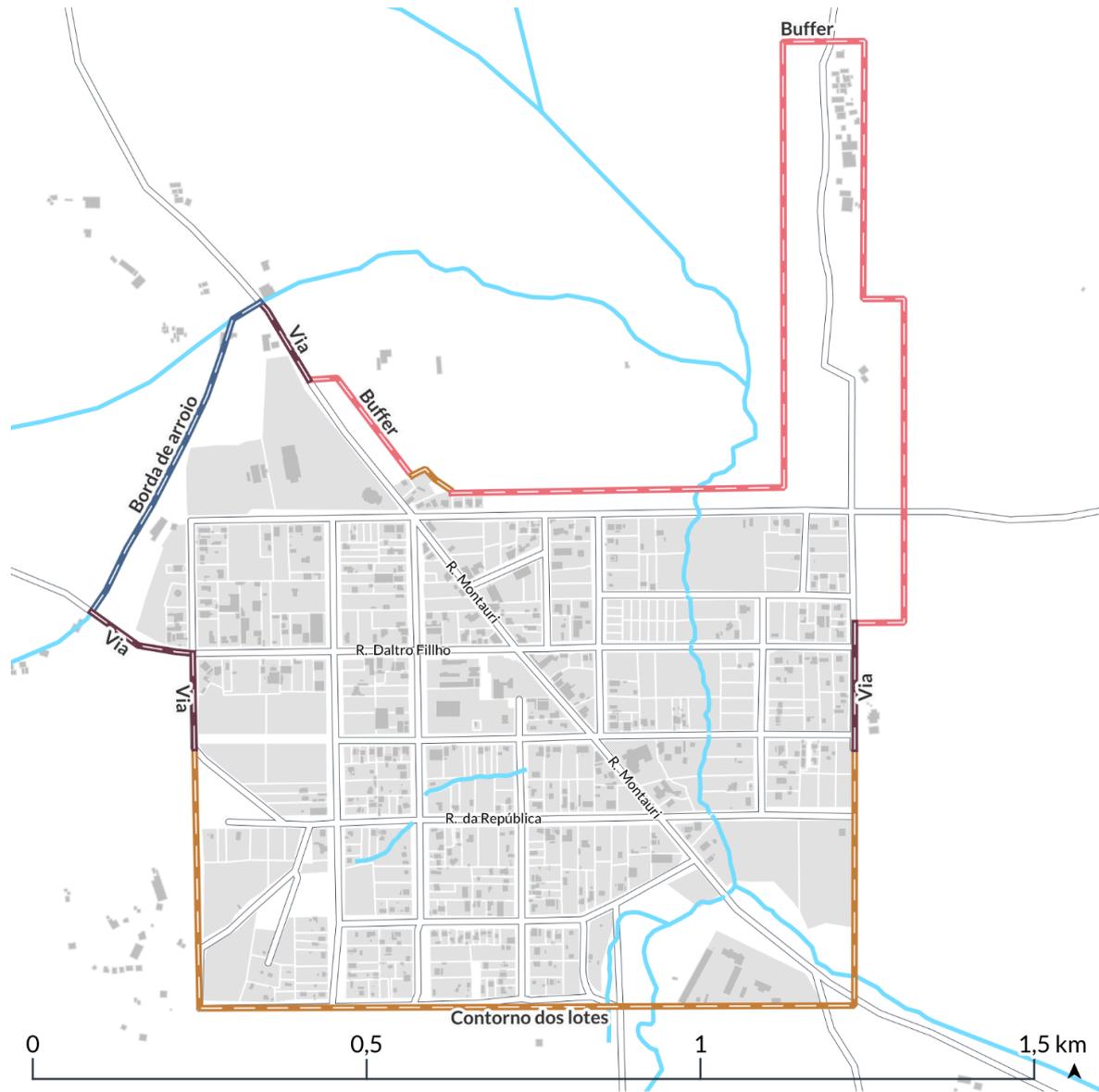
- À norte, identificou-se um maior potencial de expansão urbana devido às características de uso e cobertura do solo, bem como da centralidade existente. Buscando a otimização da infraestrutura urbana existente, o perímetro foi expandido para permitir o parcelamento do solo nas faces atualmente não loteadas da Rua Montauri e da Rua José Evaristo.
- À leste, o perímetro urbano foi expandido sentido norte de modo a incorporar o aglomerado de edificações existentes e o cemitério, bem como para possibilitar o parcelamento do solo a leste da Rua Letícia, no trecho em que a vegetação nativa já foi suprimida.
- À sul, o perímetro urbano foi mantido passando a sul da Secretaria Municipal de Infraestrutura e ao longo da Rua Gonçalves Dias, devido à baixa aptidão da região para expansão urbana devido às condições topográficas.
- À oeste, o perímetro urbano foi mantido passando pela Rua Alves e seu prolongamento, até a interseção com a RS-711, onde faz uma inflexão à oeste até o cruzamento da estrada com o arroio. Neste trecho, o perímetro acompanha o curso d'água até encontrar-se, a norte, com a Rua Montauri.



A nova proposta de perímetro urbano para o Centro prevê a incorporação de 19,7 ha que terão seu uso convertido de rural para urbano. Ou seja, um incremento de 25,5% em relação à área urbana atual. O novo perímetro urbano poderá ser definido por lei específica ou poderá ser incorporado na lei do Plano Diretor e deverá estar descrito a partir de suas coordenadas geográficas.

- PERÍMETRO URBANO PROPOSTO
- PERÍMETRO URBANO ANTERIOR
- ÁREA ACRESCENTADA AO PERÍMETRO URBANO

PROPOSTA DE PERÍMETRO URBANO | CENTRO

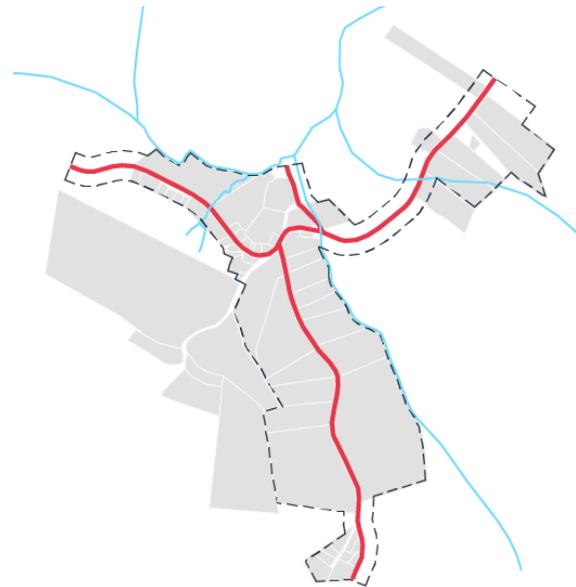


- EIXOS VIÁRIOS —
- CÓRREGOS —
- LOTES —
- EDIFICAÇÕES —

PERÍMETRO URBANO

- Borda de arroio —
- Via —
- Buffer —
- Contorno dos lotes —

Para o perímetro urbano de **Potreiro Grande**, partiu-se do estudo das faces de lotes para cobrança de IPTU, documento integrante da base de dados fornecida pela Prefeitura Municipal de Mariana Pimentel. Foi definido um *buffer* de 50m para cada lado a partir do eixo das vias previstas para cobrança de IPTU. Os lotes existentes no levantamento topográfico, embora não estejam regularizados, constituem um traçado urbano de fato, e, portanto, foram considerados para a delimitação do polígono. Os lotes com mais de uma edificação foram incorporados em sua totalidade no perímetro urbano, para fins de possibilitar a regularização fundiária e parcelamento do solo urbano para subdivisão dos "condomínios" existentes. Deste modo, a definição de limites do perímetro urbano para Potreiro Grande foi realizada utilizando como critérios:

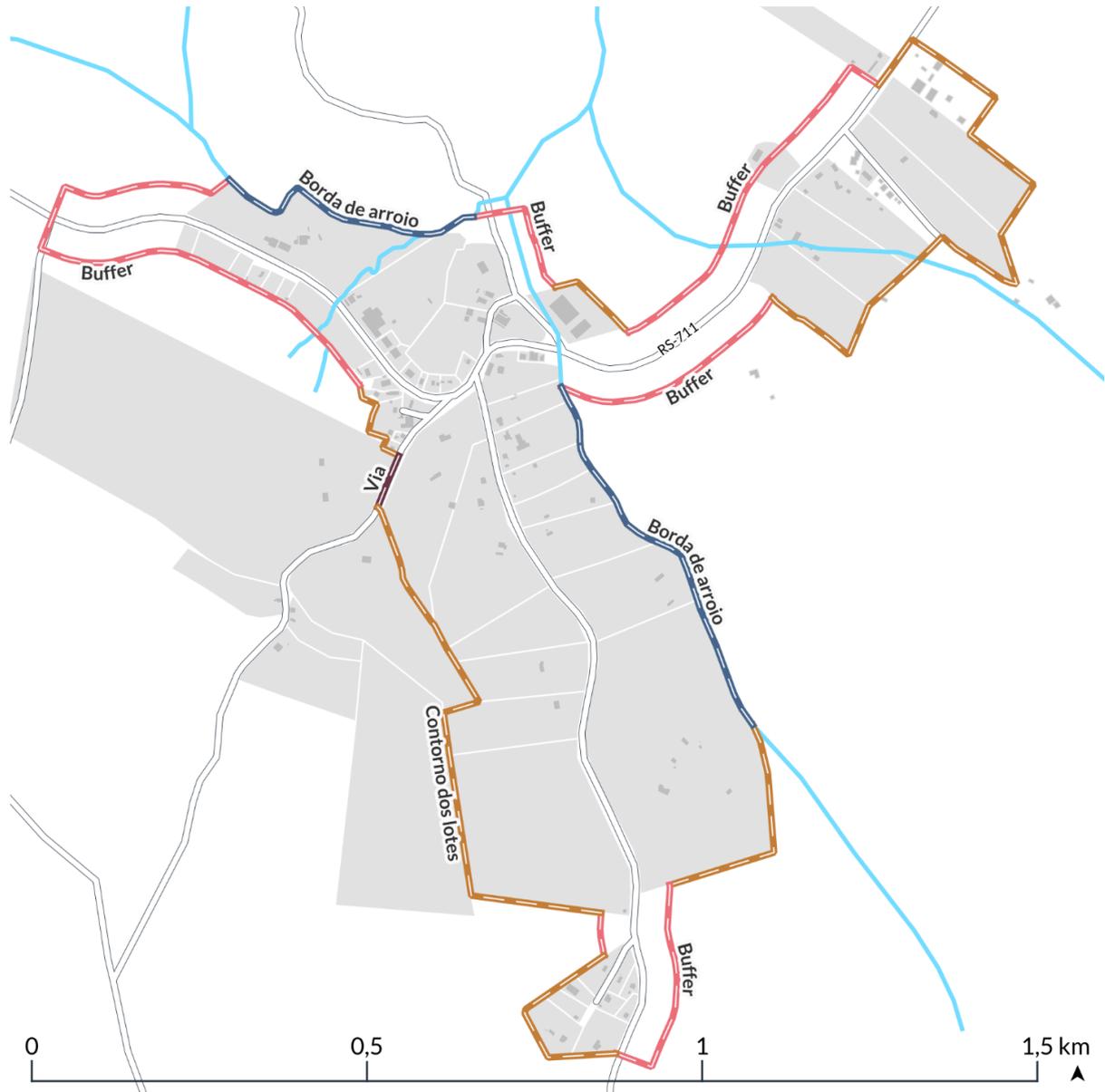


- PERÍMETRO URBANO
- LOTES
- FRENTE DE LOTES
- ARROIOS

- À norte, parte-se do *buffer* de 50m a partir do eixo da RS-711, contorna os lotes existentes acompanhando o arroio, contorna o lote da Escola Ana Barok e segue pelo *buffer* de 50m a partir do eixo da RS-711;
- À leste, contornando os lotes existentes, seguindo pelo *buffer* de 50m a partir do eixo da RS-711 e fazendo uma inflexão à sul contornando o arroio existente;
- À sul, acompanhando o *buffer* de 50m do tramo final das faces de lotes para cobranças de IPTU, contornando o conjunto de lotes mais a sul;
- À oeste, o perímetro segue para o norte contornando os dois lotes mais próximos ao entroncamento entre as estradas, e seguindo, direção oeste pelo *buffer* de 50m a partir do eixo da RS-711.

O novo perímetro urbano de Potreiro Grande poderá ser definido por lei específica ou poderá ser incorporado na lei do Plano Diretor e deverá estar descrito a partir de suas coordenadas geográficas.

PROPOSTA DE PERÍMETRO URBANO | POTREIRO GRANDE



- EIXOS VIÁRIOS 
- CÓRREGOS 
- LOTES 
- EDIFICAÇÕES 

PERÍMETRO URBANO

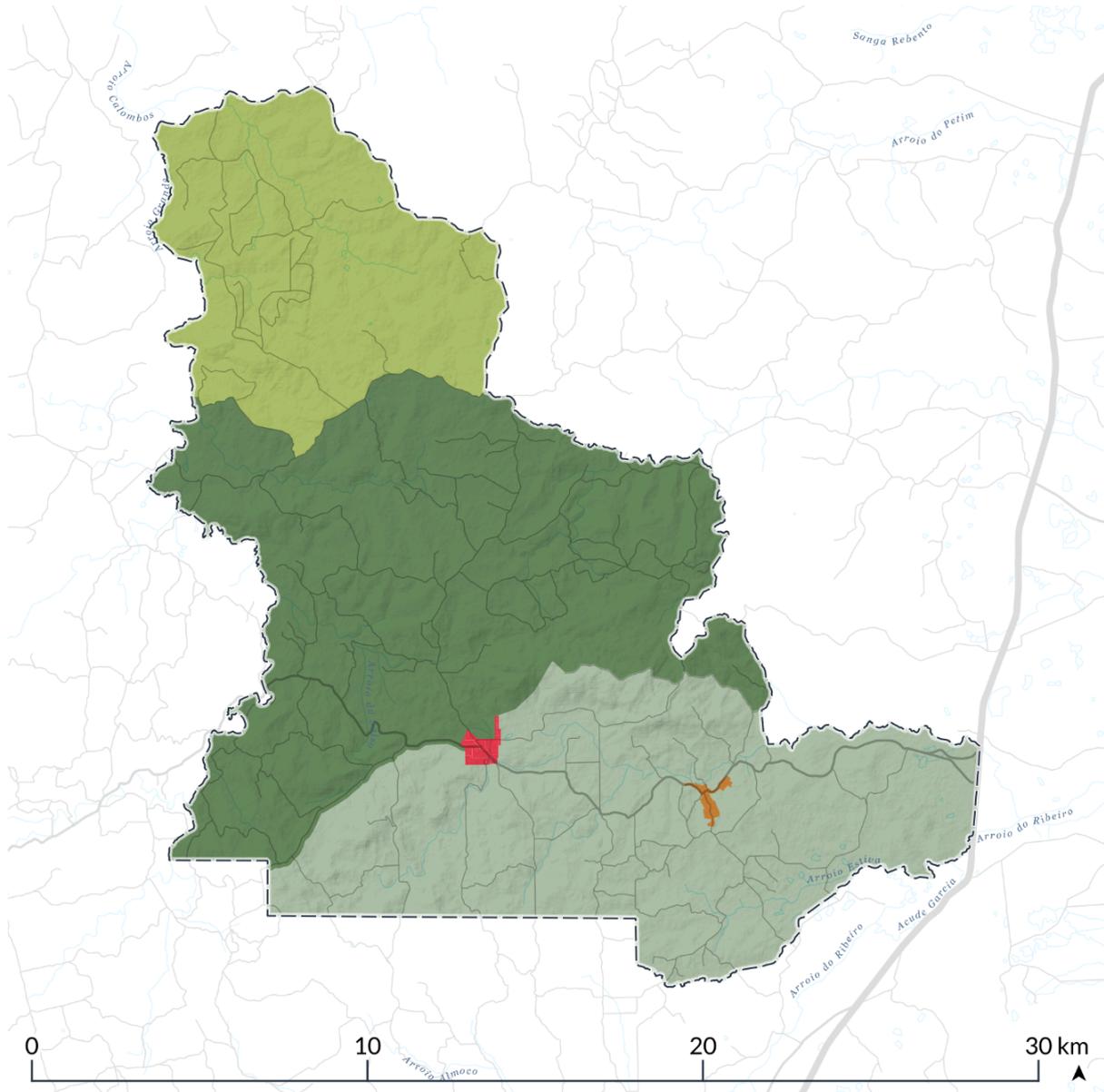
- Borda de arroio 
- Via 
- Buffer 
- Contorno dos lotes 

3.2. *Macrozoneamento*

O macrozoneamento configura a base espacial para definir o uso e a ocupação do solo no município, indicando a divisão do território em unidades territoriais que expressem os usos e normas que o município pretende aplicar às suas diferentes áreas (KLINTOWITZ et. al., 2021), espacializando as estratégias e objetivos definidos anteriormente. A delimitação das Macrozonas partiu da diferenciação de áreas com características semelhantes de infraestrutura, condições ambientais, uso e ocupação existente, entre outros aspectos identificados na etapa de leitura territorial. Conforme o Guia para Elaboração e Revisão de Planos Diretores (KLINTOWITZ et. al., 2021), os objetivos do Macrozoneamento são:

- Estabelecer diretrizes gerais para o cumprimento da função social da propriedade em grandes regiões do município, a partir da visão de futuro que a sociedade local possui para cada um dos territórios.
- Organizar espacialmente as diretrizes do Plano Diretor e embasar a articulação dos instrumentos deste ao território municipal, de forma coerente com as definições e os objetivos do Macrozoneamento.
- Estabelecer critérios e prioridades espacializadas para a utilização de instrumentos, intervenções, obras, programas, prazos, entre outras questões estratégicas da política de desenvolvimento municipal.
- Possibilitar a correta delimitação do perímetro urbano, evitando incorporar áreas de características não passíveis de urbanização sob as regras da política urbana. Ou seja, evitar que sejam urbanizadas áreas estratégicas para produção de alimentos que promovem segurança alimentar para cidades, bem como impróprias para ocupação humana, como aquelas identificadas como área de riscos climáticos, riscos de desastres naturais (geotécnico, de inundação, entre outros) e de preservação ambiental (área verdes, mananciais, entre outras).
- Constituir a base para elaborar o zoneamento de macrozonas urbanas, rurais e naturais, identificando ainda o perímetro urbano e rural do município.

PROPOSTA DE MACROZONEAMENTO



MACROZONEAMENTO

- MACROZONA RURAL TIPO 1
- MACROZONA RURAL TIPO 2
- MACROZONA DA BIODIVERSIDADE
- MACROZONA URBANA CENTRAL
- MACROZONA URBANA POTREIRO GRANDE

A delimitação das Macrozonas parte dos dois perímetros urbanos, que configuram as duas macrozonas urbanas: Macrozona Urbana Centro e Macrozona Urbana Potreiro Grande. A área rural do Município, por sua vez, está dividida entre três macrozonas: Macrozona da Biodiversidade, Macrozona Rural Tipo 1 e Macrozona Rural Tipo 2.

A delimitação da **Macrozona da Biodiversidade** teve como critério a incidência de instrumentos e mapeamentos a nível nacional, sendo eles a Reserva da Biosfera da Mata Atlântica – áreas especialmente designadas para aliar a conservação ambiental e o desenvolvimento humano sustentável, no âmbito do Programa MAB da UNESCO – e as Áreas Prioritárias para a Biodiversidade, assinaladas pelo Ministério do Meio Ambiente, através da Portaria n.463 de 2018. O território municipal de Mariana Pimentel é atravessado por um trecho de Área Prioritária para Conservação da Biodiversidade 2018 (MMA) classificado como prioridade de ação extremamente alta e importância biológica muito alta (Figura 2). Este polígono teve seu contorno adaptado ao

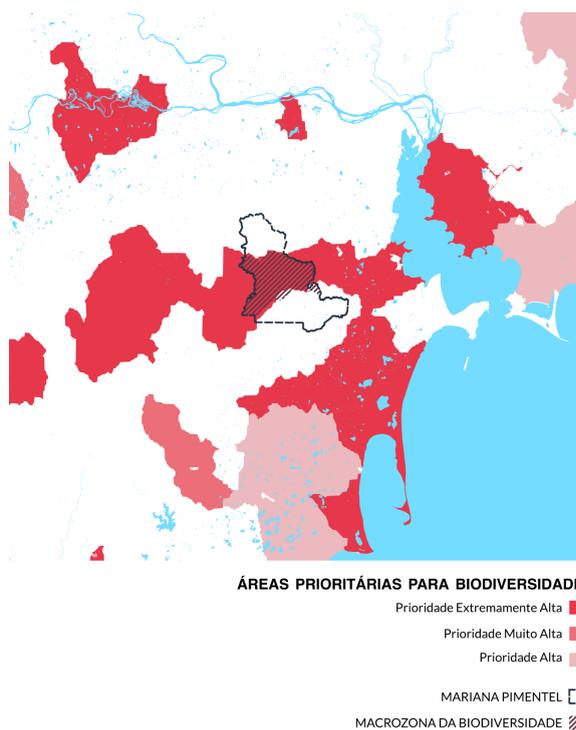


Figura 2: Definição da Macrozona da Biodiversidade – Áreas Prioritárias para Biodiversidade (MMA)

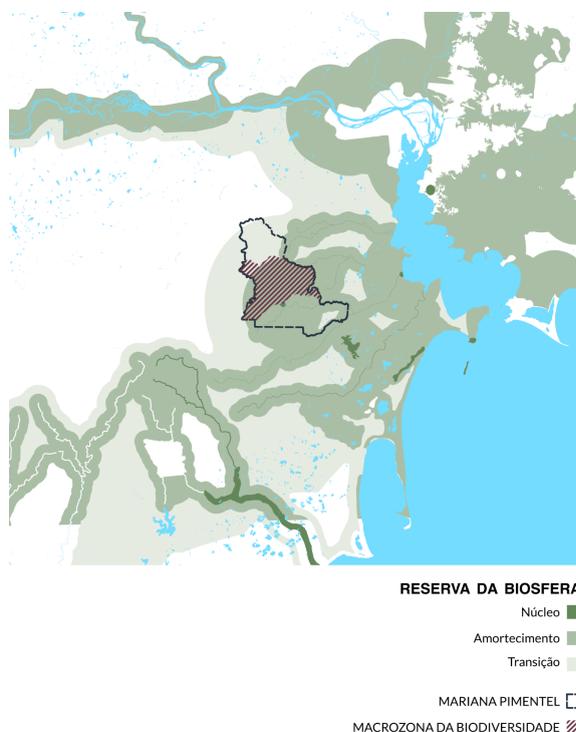


Figura 3: Definição da Macrozona da Biodiversidade – RBMA (MAB-UNESCO)

traçado das estradas rurais existentes para delimitação da macrozona na qual entende-se que as normas de uso e ocupação do solo devem ser mais restritivas. A partir desta delimitação, o território municipal passa a estar dividido em 3 grandes macrozonas. Tanto a porção norte quanto a porção sul caracterizam-se por intensa presença de atividades rurais, porém apresentam diferenças quanto ao tipo de atividade predominante, ao tamanho e quantidade de propriedades rurais. Enquanto a parte norte – definida então como **Macrozona Rural Tipo 1** – apresenta grande parte da área municipal destinada à atividade de extração vegetal e silvicultura, propriedades rurais de maiores dimensões e cobertura vegetal original de bioma pampa (Figuras 4 e 5), a parte sul apresenta propriedades rurais de menor dimensão (consequentemente maior quantidade de propriedades), cobertura do solo original de vegetação característica do bioma mata atlântica e uso do solo convertido para lavoura – configurando assim a **Macrozona Rural Tipo 2**.

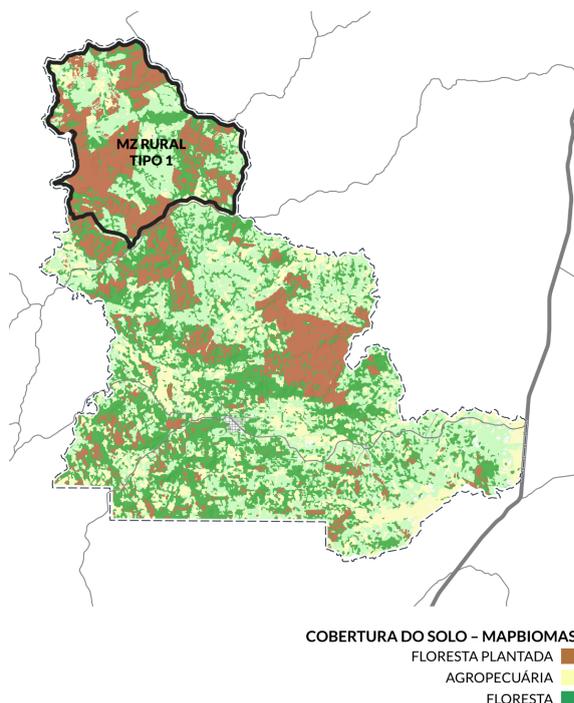


Figura 4: Definição das Macrozonas Rurais e Cobertura do Solo

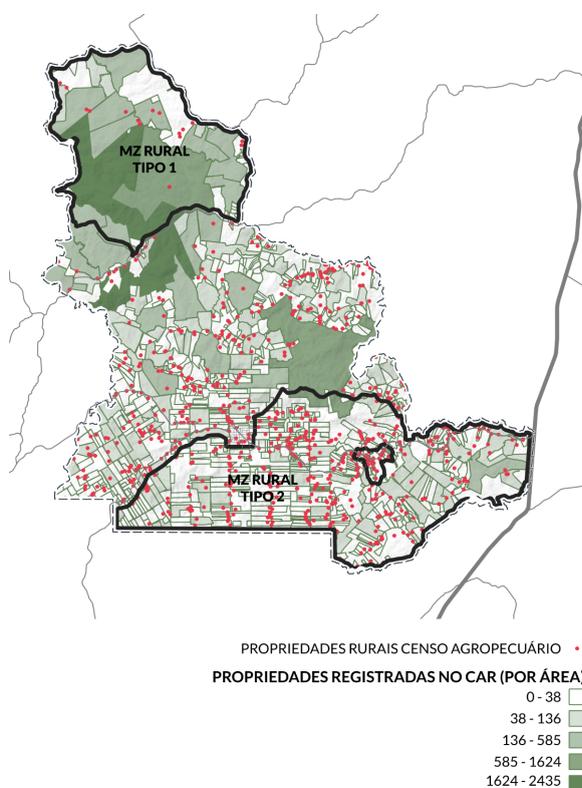
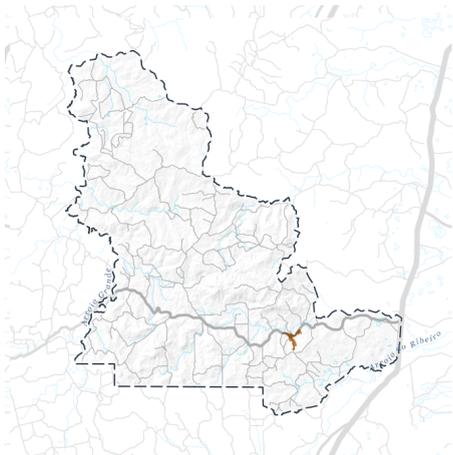
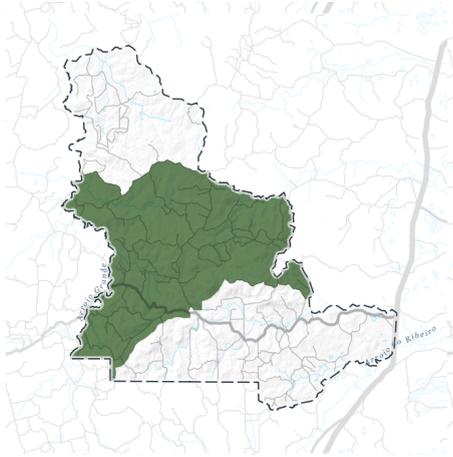


Figura 5: Definição das Macrozonas Rurais – Cadastro de propriedades rurais

Quadro de Macrozonas | Características e objetivos

	CARACTERÍSTICAS	OBJETIVOS
<p>MACROZONA URBANA CENTRAL</p> 	<p>Presença de edificações residenciais, comerciais, institucionais, mistas e de prestação de serviços.</p> <p>Presença de infraestrutura e serviços urbanos.</p> <p>Sistema viário consolidado.</p> <p>Morfologia urbana organizada em quadras e lotes predominantemente edificados.</p> <p>Concentração de comércio, equipamentos públicos e institucionais.</p> <p>Média densidade populacional.</p>	<p>Promover forma urbana compacta, prevendo o adensamento responsável dos vazios urbanos;</p> <p>Requalificar, recuperar e/ou preservar o patrimônio histórico do Município;</p> <p>Incentivar deslocamentos por modais ativos (a pé e bicicleta);</p> <p>Promover benfeitorias ao ambiente urbano mediante acréscimo de índices construtivos.</p>
<p>MACROZONA URBANA POTREIRO GRANDE</p> 	<p>Presença de edificações residenciais, comerciais, institucionais, mistas e de prestação de serviços.</p> <p>Presença de infraestrutura e serviços urbanos.</p> <p>Morfologia urbana organizada sem conformação de quadras, com lotes de grandes dimensões.</p> <p>Baixa densidade populacional.</p>	<p>Reconhecer o caráter de núcleo urbanizado;</p> <p>Possibilitar a regularização dos aglomerados construtivos existentes;</p> <p>Possibilitar usos residenciais, turísticos, de lazer e atividades compatíveis com o desenvolvimento da produção primária.</p>

MACROZONA DA BIODIVERSIDADE



Área com características rurais.

Áreas Prioritárias para Conservação da Biodiversidade 2018 (MMA): prioridade de ação extremamente alta e importância biológica muito alta.

Aumento das atividades de silvicultura na última década.

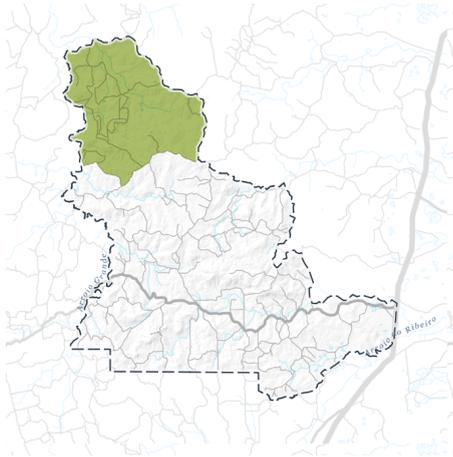
Presença de áreas de interesse ambiental e paleobotânico.

Densidade habitacional baixa.

Promover a criação de corredores ecológicos para conexão de fauna e flora;

Recuperar áreas de vegetação nativa (mata atlântica e pampa).

MACROZONA RURAL TIPO 1



Área com características rurais.

Presença de grandes maciços de silvicultura.

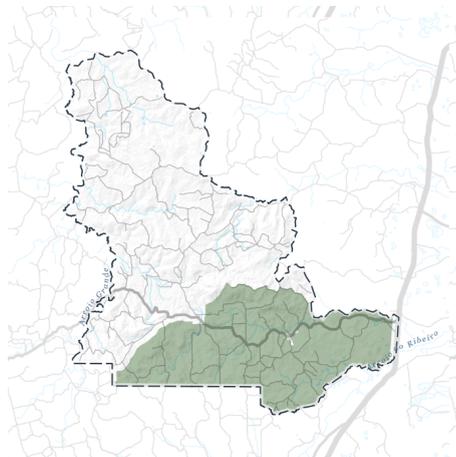
Presença de áreas de interesse ambiental para o bioma Pampa.

Densidade habitacional baixa.

Reconhecer a importância econômica das atividades agropecuárias;

Recuperar áreas de vegetação nativa (mata atlântica e pampa).

MACROZONA RURAL TIPO 2



Área com características rurais.

Glebas de médias dimensões.

Atividades de agropecuária e lavoura.

Baixa densidade populacional.

Principal acesso do Município.

Produção agropecuária e familiar;

Escoamento da produção municipal (acesso à BR-116);

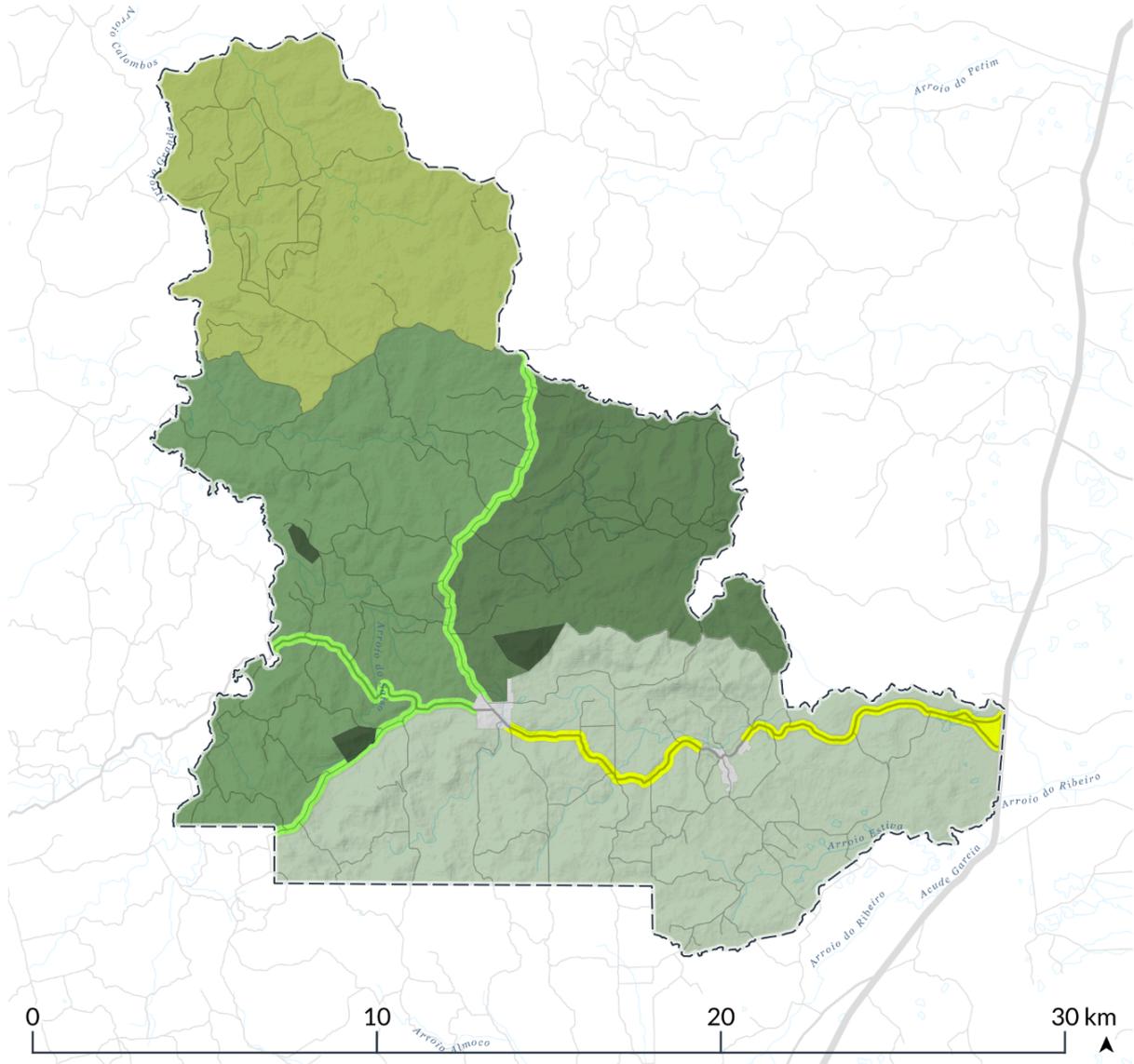
Turismo agroecológico (cascatas, patrimônio natural).

Promover uso rural, destinado principalmente à produção primária de alto valor agregado, em consonância a preservação ambiental.

Prever usos compatíveis com a preservação da paisagem natural e do patrimônio cultural.

3.3. Zoneamento rural

PROPOSTA DE ZONEAMENTO RURAL



ZONEAMENTO RURAL

- ZONA RURAL NORTE
- ZONA PROTECAO DO PATRIMONIO NATURAL
- ZONA PRESERVACAO DA BIODIVERSIDADE
- ZONA DE USO SUSTENTAVEL
- CORREDOR RURAL
- ZONA RURAL DIVERSIFICADA
- CORREDOR DE USO DIVERSIFICADO
- ZONAS URBANAS (ver zoneamentos urbanos)

O Município enfrenta desafios para fortalecer e desenvolver as suas zonas rurais em consonância com a preservação da natureza e da biodiversidade. Nesse sentido, o zoneamento rural foi detalhado para contemplar diversos cenários de desenvolvimento possíveis para cada zona rural do município.

A Macrozona da Biodiversidade foi subdividida entre **Zona De Proteção Do Patrimônio Natural**, que constitui-se de zonas de patrimônio natural já consolidado no município (Figura 6) como o Sítio Paleobotânico do Morro do Papaléo, Cerro Negro e a RPPN Mariana Pimentel, em que uso e atividades são restringidas; **Zona De Preservação Da Biodiversidade**, que constitui-se da porção da MZ da Biodiversidade que coincide com a Bacia Hidrográfica do Lago Guaíba (Figura 8), em que os estoques de área para silvicultura já encontram-se esgotados conforme normativas do Zoneamento Ambiental da Silvicultura do RS e, portanto, destina-se a uso mais restrito e de importância biológica muito alta; **Zona De Uso Sustentável**, que possui um grau de restrição intermediário; e **Corredor Rural**, zona entorno das rodovias de acesso secundário do Município (Figura 7), voltada para fortalecer o desenvolvimento das localidades rurais existentes e a conexão entre as localidades e o Perímetro Urbano,



Figura 6: Áreas de patrimônio natural existentes no Município

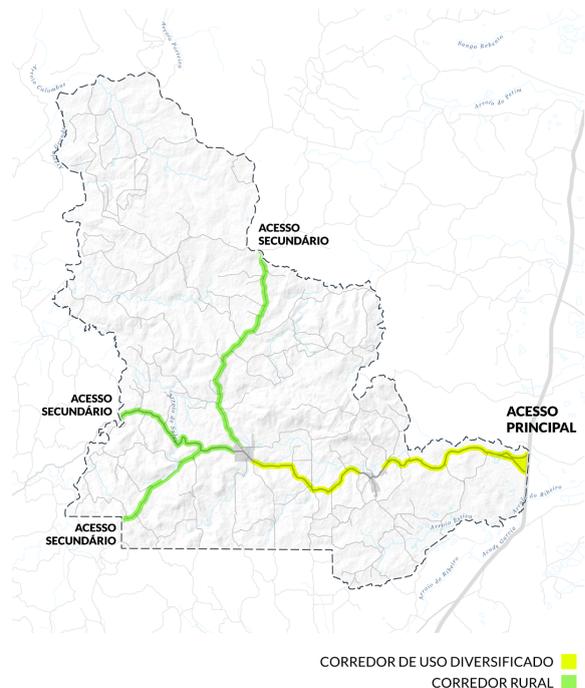


Figura 7: Acessos e corredores

possibilitando uma diversidade de atividades de uso vinculadas às atividades rurais e ao turismo de aventura e natureza.

Na parte Sul do município, há o predomínio das pequenas propriedades e da agricultura familiar constituindo a Macrozona Rural Tipo 2. A **Zona Rural Diversificada** destina-se principalmente à produção primária de alto valor agregado, em consonância a preservação ambiental e reduzindo os impactos antrópicos próximos às APPs. O **Corredor de Uso Diversificado**, por ser o principal eixo de acesso (Figura 7), entrada e saída do Município, apresenta tendência de uma mistura de atividades e de usos, integrando desenvolvimento econômico sustentável e preservação da biodiversidade.

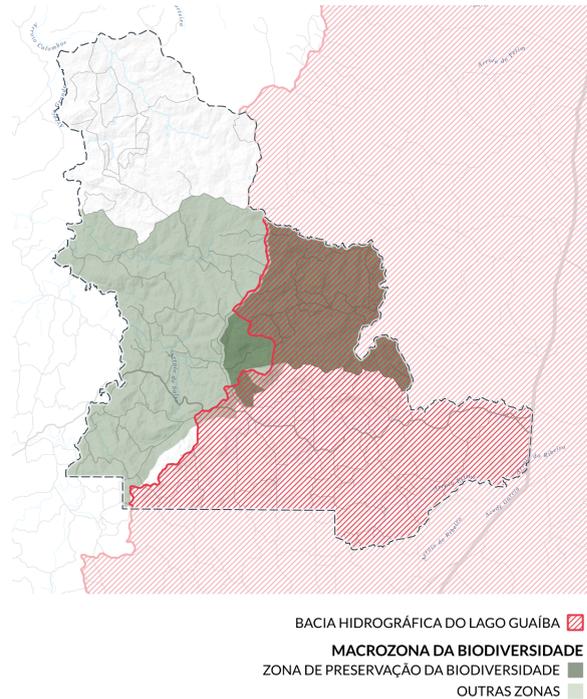
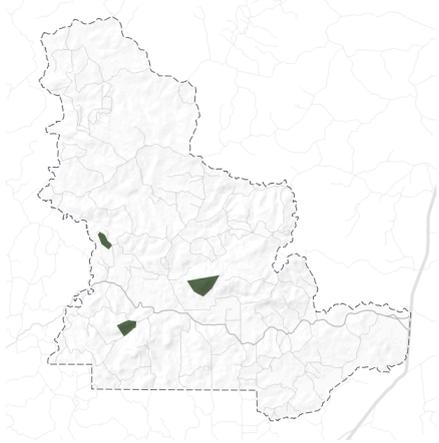


Figura 8: Bacias hidrográficas do Lago Guaíba e zoneamento rural

Quadro de Zonas Rurais | Características e objetivos

	CARACTERÍSTICAS	OBJETIVOS
MACROZONA RURAL 1		
<p>ZONA RURAL NORTE (ZRN)</p> 	<p>Áreas de uso rural, destinadas principalmente à produção primária de alto valor agregado, em consonância a preservação ambiental;</p> <p>Áreas com maior predominância de campo nativo (característico do bioma pampa);</p>	<p>Permitir atividades da Extração Vegetal e da Silvicultura, desde que respeitando as áreas previstas pelo Zoneamento Ambiental da Silvicultura do RS e aliada à preservação de APP e remanescentes de campo e vegetação nativos;</p> <p>Prever a elaboração de Zoneamento Ecológico Econômico – ZEE.</p>
MACROZONA DA BIODIVERSIDADE		
<p>ZONA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO NATURAL (ZPPN)</p> 	<p>Áreas com alto grau de importância para o patrimônio natural do Município, incluindo o Sítio Paleobotânico do Morro do Papaléo o Cerro Negro e a RPPN;</p>	<p>Preservar o patrimônio natural e paleobotânico do Município, vetando atividades de uso rural como agricultura e silvicultura;</p>

ZONA DE PRESERVAÇÃO DA BIODIVERSIDADE (ZPB)



Parte da Macrozona da Biodiversidade que coincide com a Bacia do Rio Guaíba, na qual o estoque de área para silvicultura está esgotado conforme Zoneamento Ambiental da Silvicultura do RS;

Propriedades rurais de pequeno e médio porte;

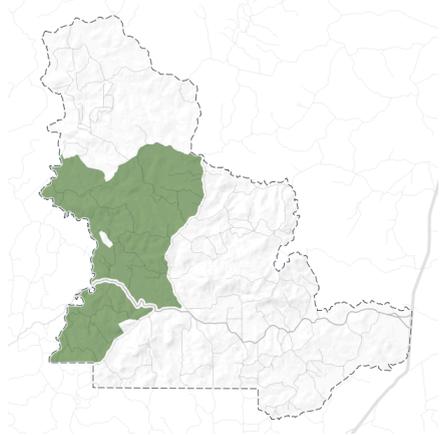
Incentivar agricultura familiar em consonância com a preservação e restauração de áreas de preservação permanente;

Prever usos compatíveis com a preservação da paisagem natural e do patrimônio cultural;

Prever estratégias de restauração das áreas de APPs, com o plantio de árvores nativas e a promoção de atividades de Educação Ambiental nas escolas que atendem à região;

Proibir / Desestimular atividades da Extração Vegetal e da Silvicultura em larga escala;

ZONA DE USO SUSTENTÁVEL (ZUS)



Áreas com propriedades rurais de pequeno, médio e grande porte;

Presença de silvicultura, com acréscimo de área para a atividade registrada na última década;

Presença de pontos turísticos como Pedra Equilibrada e Cachoeira do Português;

Incentivar agricultura familiar em consonância com a preservação da biodiversidade;

Incentivar a restauração de áreas de preservação permanente;

Prever usos compatíveis com a preservação da paisagem natural e do patrimônio cultural;

Prever estratégias de incentivo ao turismo ecológico.

CORREDOR RURAL (CR)



Entorno das estradas de acessos secundários do Município;

Área de 150m a partir do eixo das estradas e rodovias;

Áreas de uso de agricultura familiar em consonância com a preservação e restauração de APPs;

Presença da Escola Dom Pedro II, que atende à zona rural do município;

Restaurar áreas de APPs, com o plantio de árvores nativas;

Promover utilização compatível com a preservação da paisagem natural e do patrimônio cultural, podendo incluir pequenos comércios e serviços relacionados ao turismo, turismo ecológico e às atividades de pesquisa ambiental;

Restringir atividades da Extração Vegetal e da Silvicultura.

MACROZONA RURAL 2

ZONA RURAL DIVERSIFICADA (ZRD)



Parte da Macrozona da Biodiversidade que coincide com a Bacia do Rio Guaíba, na qual o estoque de área para silvicultura está esgotado conforme Zoneamento Ambiental da Silvicultura do RS;

Áreas com maior predominância de floresta nativa (característica do bioma mata atlântica);

Área com maior concentração de propriedades registradas no Cadastro Rural;

Glebas de dimensões menores;

Promover uso rural, destinado principalmente à produção primária de alto valor agregado, em consonância com a preservação ambiental;

Promover a restauração das áreas de APPs;

CORREDOR DE USO DIVERSIFICADO (CUD)



Principal eixo de acesso do Município, via ERS-711;

Área de 150m a partir do eixo da rodovia ERS-711;

Rota de entrada e saída de insumos e escoamento de produção da cidade;

Previsão de projeto de pavimentação;

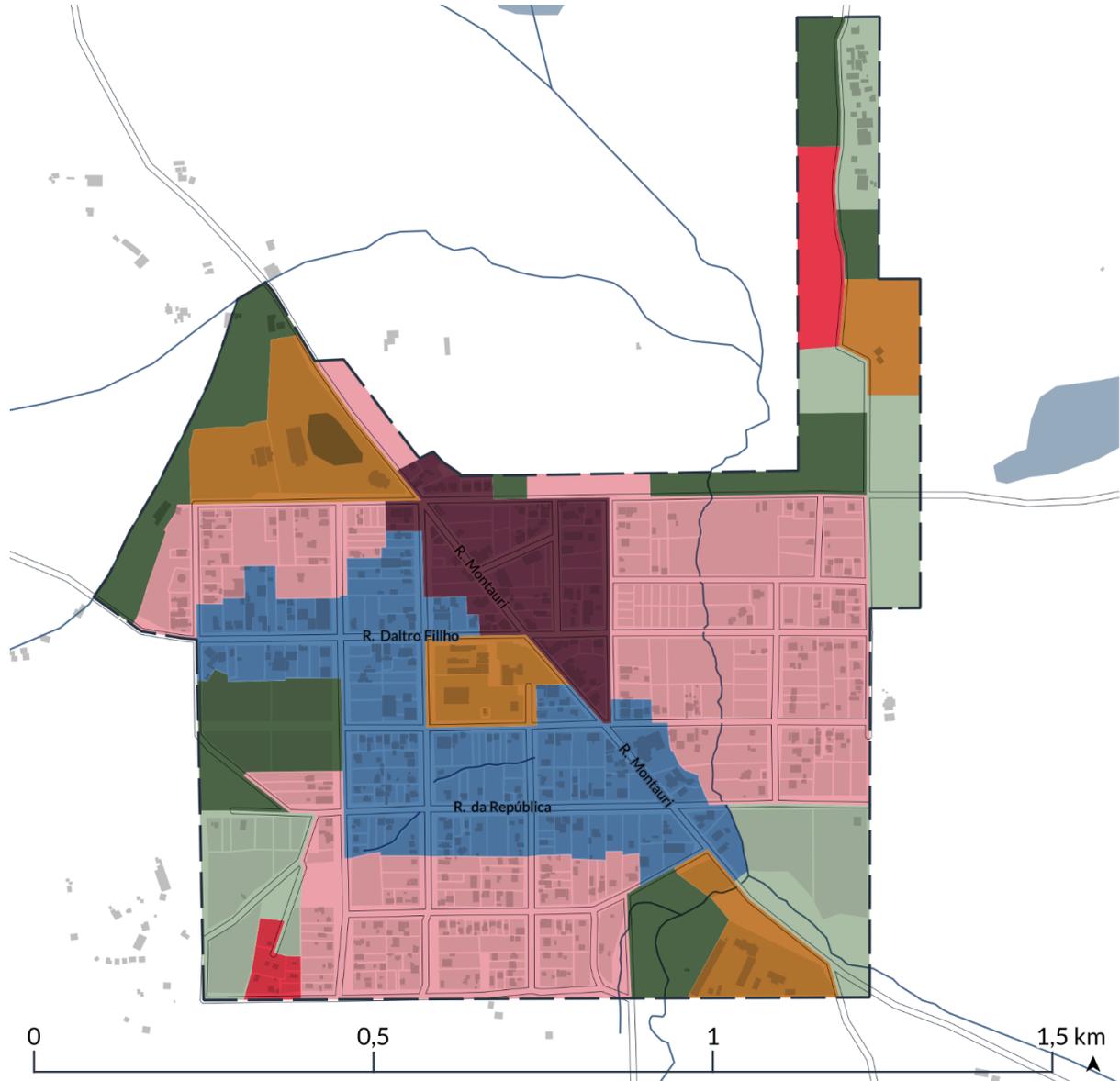
Prever atividades e de usos de modo a integrar atividades urbanas e rurais, priorizando a preservação ambiental;

Incentivar a instalação e o fortalecimento de atividades vinculadas à agricultura familiar;

Permitir a instalação de pavilhões de logística de pequeno porte, e agroindústrias de pequeno porte;

3.4. Zoneamento urbano

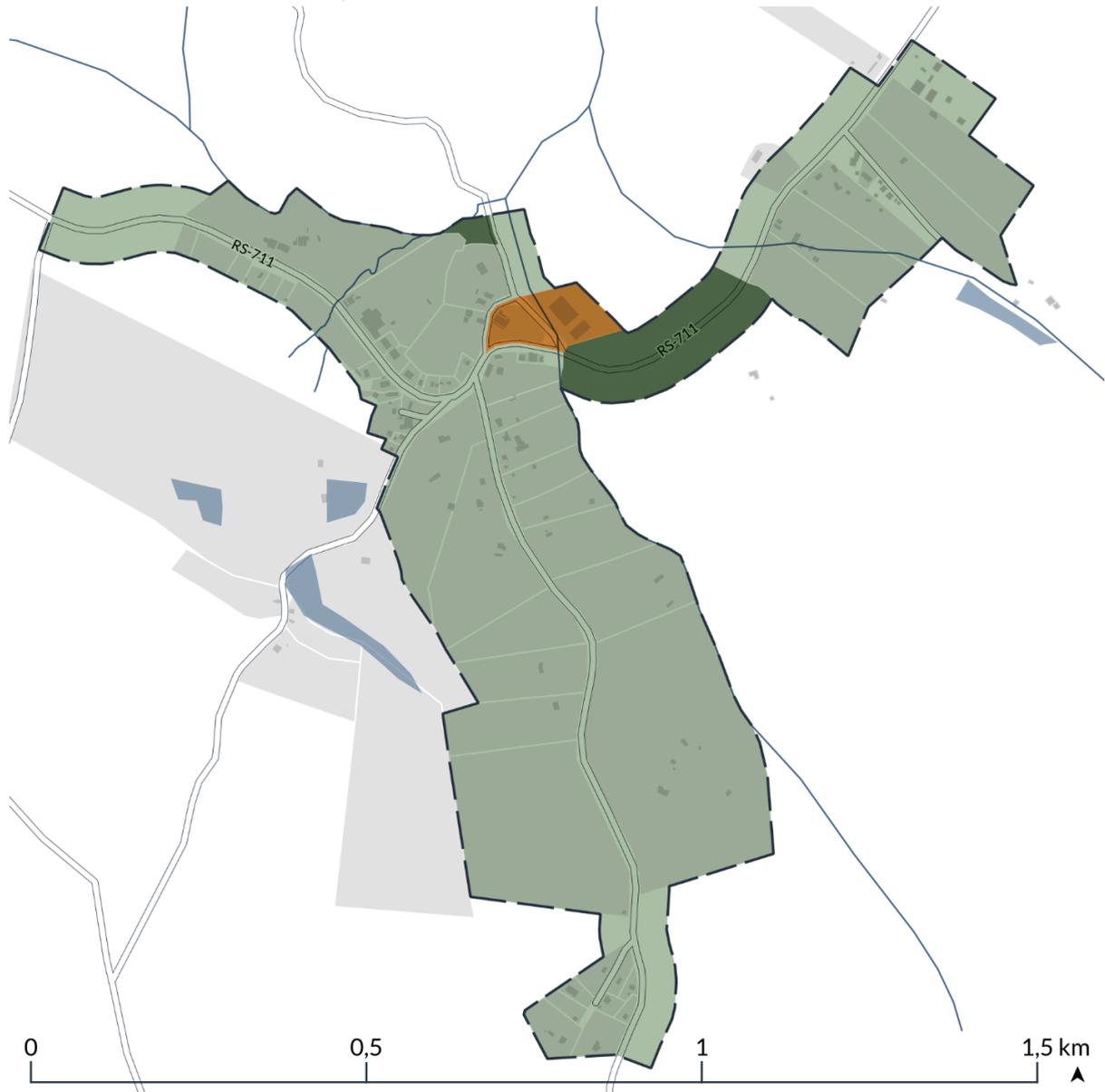
PROPOSTA DE ZONEAMENTO | CENTRO



ZONEAMENTO URBANO

- ZONA CENTRAL ■
- ZONA HISTÓRICA ■
- ZONA INSTITUCIONAL ■
- ZONA VERDE ■
- ZONA RAREFEITA ■
- ZONA DE TRANSIÇÃO ■
- ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL ■

PROPOSTA DE ZONEAMENTO | POTREIRO GRANDE



ZONEAMENTO URBANO

INSTITUCIONAL 

VERDE 

RAREFEITA 

Mariana Pimentel é um município cuja área central apresenta características típicas de cidade do interior: baixas alturas, belas paisagens e a presença de edificações históricas.

A proposta de zoneamento busca identificar as principais características presentes no tecido urbano existente, delimitando diferentes zonas de modo a preservar a ambiência existente e a potencializar.

A definição do zoneamento iniciou-se pela identificação da área mais restritiva e consolidada, ou seja, a **Zona Histórica - ZH**. Para definição da ZH, partiu-se da identificação das edificações históricas assinaladas pelos técnicos da Prefeitura (Figura 9), bem como a zona histórica atualmente prevista no Plano Diretor.

A **Zona Institucional - ZI** é delimitada a partir das grandes áreas de equipamentos públicos do Município, como o Parque, a sede da Prefeitura, a Câmara dos Vereadores, as escolas, a SEINFRA e o cemitério (Figura 10).

A **Zona Central - ZC** foi delimitada a partir da seleção dos lotes com frente para as vias estruturais do traçado urbano, excluindo as áreas já englobadas pela Zona Histórica e as áreas de vegetação nativa remanescente (Figura 11).

A **Zona Especial de Interesse Social - ZEIS** foi definida nas glebas não parceladas à leste da Rua Letícia, por se tratar de uma área disponível para implementação de Habitação de Interesse Social, ao mesmo tempo em que se



Figura 9:
Delimitação da Zona Histórica

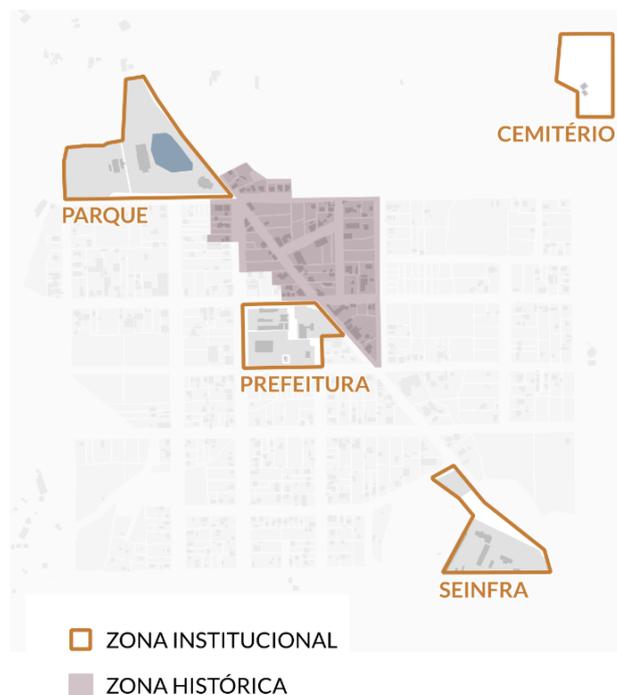
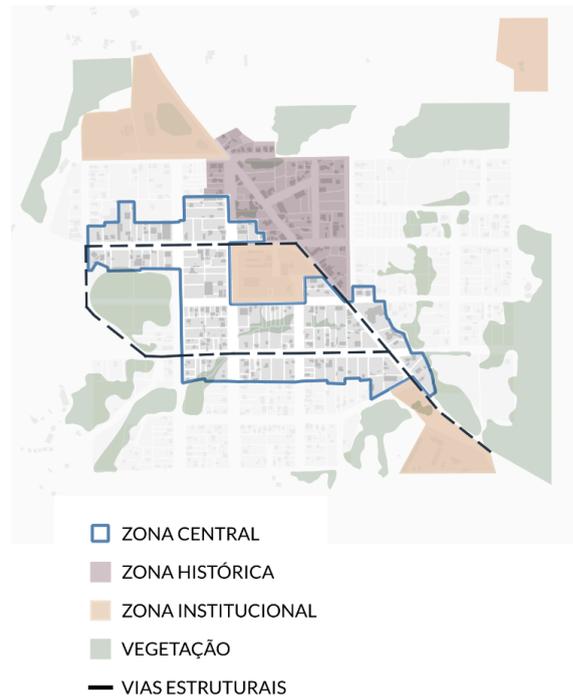


Figura 10:
Delimitação das Zonas Institucionais

encontra a menos de 1km dos equipamentos de saúde, educação e cultura existentes no centro. Também foi demarcada ZEIS na porção sudoeste, reconhecendo uma ocupação que está ocorrendo nesta região.

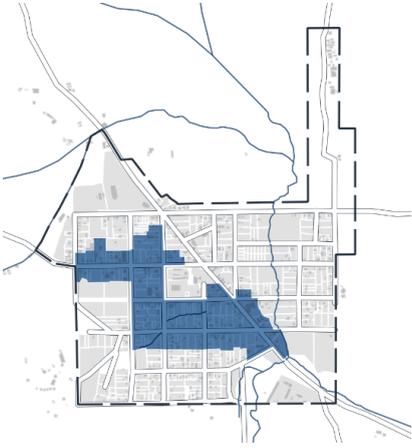
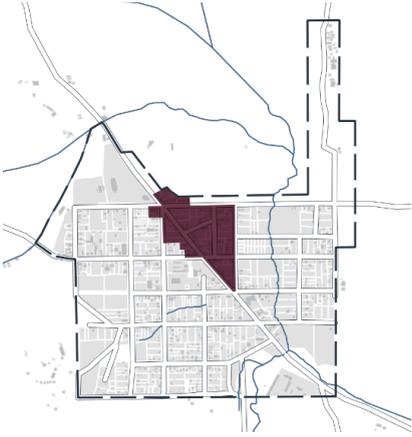
As demais zonas foram definidas conforme suas características, descritas no Quadro de Zonas Urbanas.

A definição da área para **Zona Especial de Interesse Social - ZEIS** reconhece duas situações: demarcação de áreas urbanas vazias passíveis de urbanização; e áreas urbanas com algum tipo de ocupação informal e/ou por famílias de baixa renda. Os critérios adotados para a delimitação da ZEIS foram definidos a partir da leitura do Guia para regulamentação e implementação de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS em Vazios Urbanos (Ministério das Cidades, 2009), sendo eles: localização em zona indicada para expansão urbana; localização em área central, com infra-estrutura e com equipamentos urbanos básicos acessíveis a menos de 1km de distância. Também considerou os objetivos previstos para as ZEIS (BRASIL, Estatuto da Cidade, 2002).



*Figura 11:
Delimitação da Zona Central*

Quadro de Zonas Urbanas | Características e objetivos

	CARACTERÍSTICAS	OBJETIVOS
<p>ZONA CENTRAL - ZC</p> 	<p>Lotes com frente para vias estruturantes do sistema viário;</p> <p>Concentração de comércio e serviços;</p> <p>Potencial de adensamento construtivo devido ao sistema viário e acessibilidade.</p> <p>Área com maior densidade construtiva do centro, juntamente com a Zona Histórica.</p>	<p>Reconhecer área mais central e consolidada, com tendência a crescer mais do que as bordas.</p> <p>Possibilitar adensamento construtivo.</p> <p>Incentivar uso comercial para fortalecer a centralidade comercial e de serviços, ao mesmo tempo.</p> <p>Aliviar a pressão sobre a zona histórica.</p>
<p>ZONA HISTÓRICA - ZH</p> 	<p>Núcleo com presença de edificações históricas;</p> <p>Presença de comércio e serviços;</p> <p>Área com maior densidade construtiva do centro, juntamente com a Zona Central.</p>	<p>Reconhecer área central com presença de edificações históricas;</p> <p>Incentivar a preservação do patrimônio material do município;</p> <p>Preservar características de ambiência e paisagem urbanas.</p>

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS



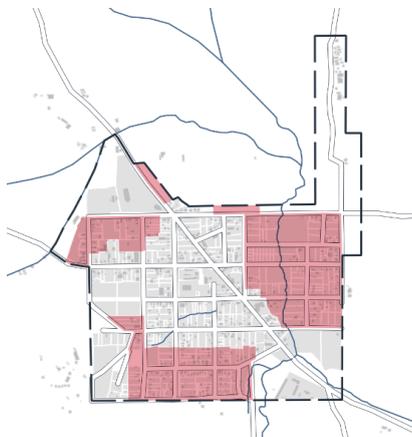
Áreas localizadas dentro do perímetro urbano, dotadas de infraestrutura ou com possibilidade de implantação de infraestrutura e com acesso a equipamentos e serviços em distância preferencialmente inferior a 1 km.

Destinar área para implementação de Habitação de Interesse Social – HIS.

Vincular uso habitacional de interesse social de pelo menos 80% da área do terreno (para loteamentos) ou ao potencial construtivo (para projetos de edificações).

Reconhecer áreas com início de ocupação com características precárias.

ZONA DE TRANSIÇÃO – ZT



Centro

Regiões com baixa densidade construtiva.

Solo parcelado segundo parâmetros de área urbana, com presença de infraestrutura urbana consolidada, mas baixa consolidação construtiva.

Presença de áreas parceladas desocupadas (lotes vazios)

Reconhecer o caráter de baixa densidade.

Manter caráter de uso misto predominantemente residencial unifamiliar.

ZONA INSTITUCIONAL - ZI

Área de equipamentos públicos existentes;

Espaços públicos (praças) existentes.

Reconhecer e manter as áreas destinadas a equipamentos públicos.

Garantir espaço para a convivência social em espaços públicos, entre todos os segmentos da sociedade, compreendidas as diversidades sociais e etárias.

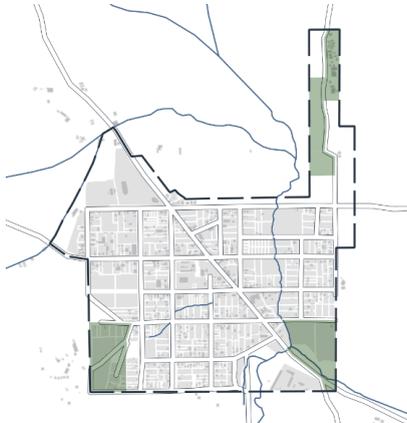


Centro

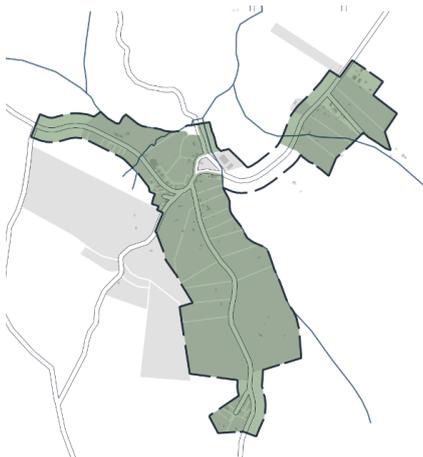


Potreiro Grande

ZONA RAREFEITA – ZR



Centro



Poteiro Grande

Área integrante do perímetro urbano, dotada de infraestrutura.

Apresenta glebas não parceladas propensas à ocupação urbana e que possuem interface com a área já urbanizada.

Presença de atributos naturais preservados, como maciços de vegetação e cursos d'água.

Essas características ocorrem também no perímetro urbano de Poteiro Grande.

Reconhecer o caráter de interface entre zona urbana e zona rural, com lotes de maiores dimensões e uso predominantemente residencial de baixa densidade.

Preservar os recursos naturais remanescentes no perímetro urbano.

Preservar ambiência urbana de interface natural.

ZONA VERDE - ZV



Centro



Potreiro Grande

Áreas verdes, caracterizadas pela presença de maciços de vegetação remanescente;

Áreas não parceladas e/ou não edificadas dentro do perímetro urbano.

Essas características ocorrem também no perímetro urbano de Potreiro Grande.

Preservar a cobertura vegetal remanescente no perímetro urbano;

Proteger os recursos hídricos e a cobertura do solo;

Proporcionar contato com áreas verdes preservadas, contribuindo para a qualidade do ar e biofilia no ambiente urbano.

4. ESTRUTURAÇÃO DO TERRITÓRIO

4.1. Sistema viário

As diretrizes e definições de sistema viário para o Município de Mariana Pimentel/RS dividem-se em **Sistema Viário Municipal**, englobando as estradas de acesso e estradas vicinais; **Sistema Viário Urbano - Centro** e **Sistema Viário Urbano - Potreiro Grande**, englobando as vias urbanas dos dois perímetros urbanos do Município.

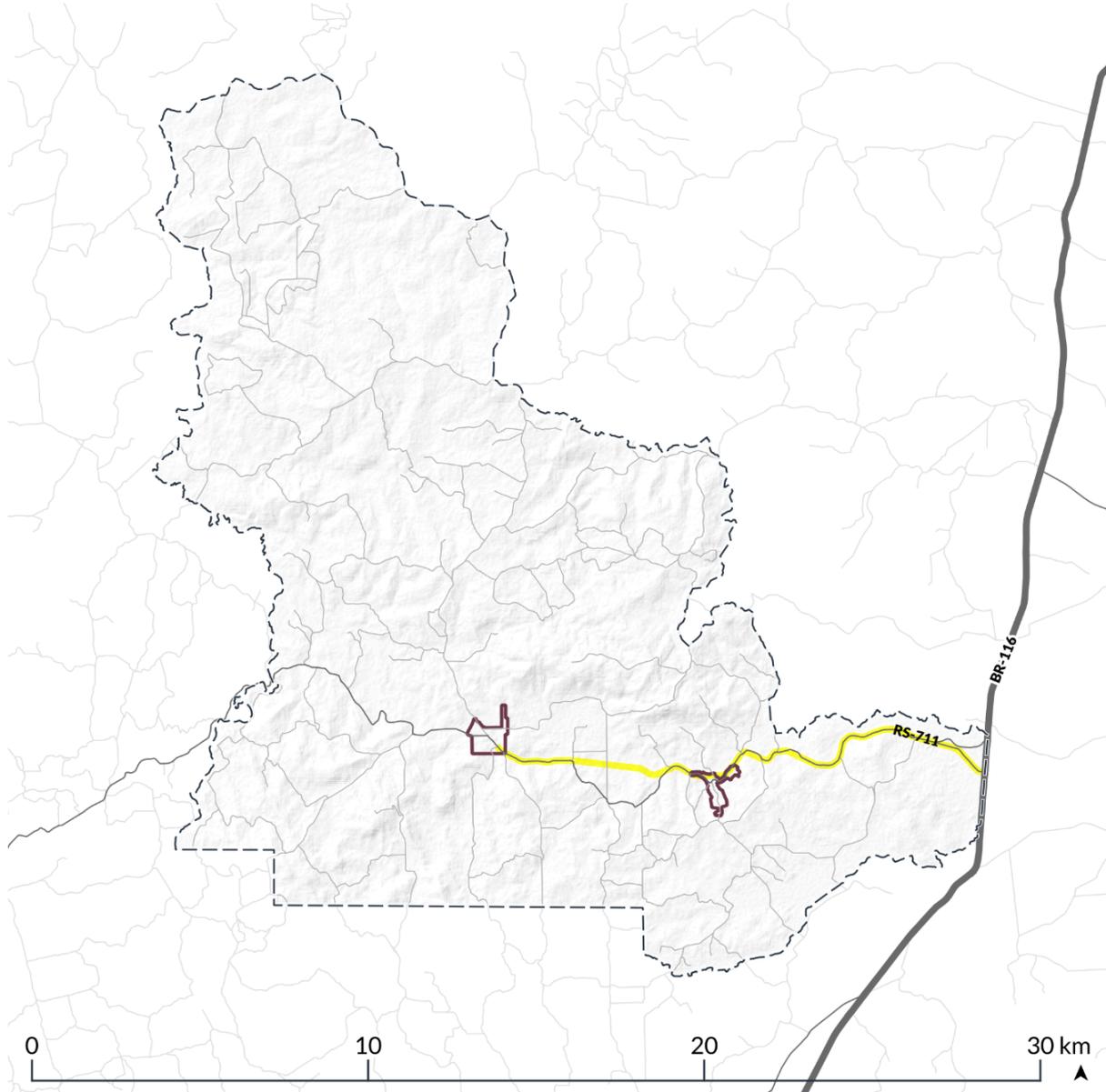
Para as vias urbanas, são propostas categorias de hierarquia viária, sistema cicloviário e a mudança de sentido em uma via do centro, conforme imagem ao lado (Figura 12).

Foram definidos perfis viários para cada categoria de via, que deverão ser atendidos em projetos de pavimentação ou requalificação viária. Também foram definidos parâmetros de interseções para cruzamentos de diferentes perfis.



Figura 12:
Diagrama de sentido das vias no Centro

PROPOSTA DE SISTEMA VIÁRIO | MUNICIPAL



PERÍMETROS URBANOS 

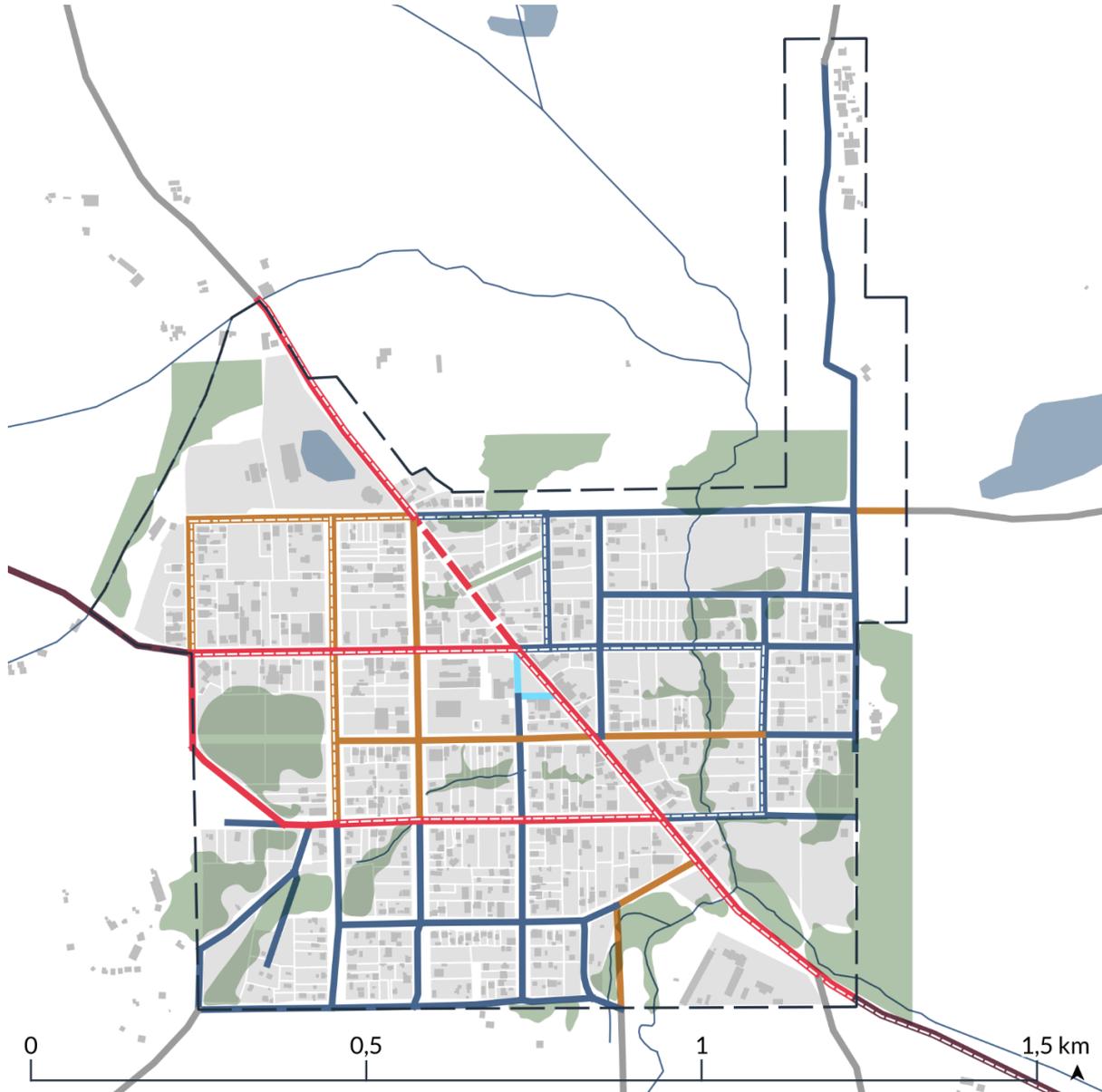
ESTRADAS VICINAL 

ESTRADA PRINCIPAL 

RODOVIA FEDERAL 

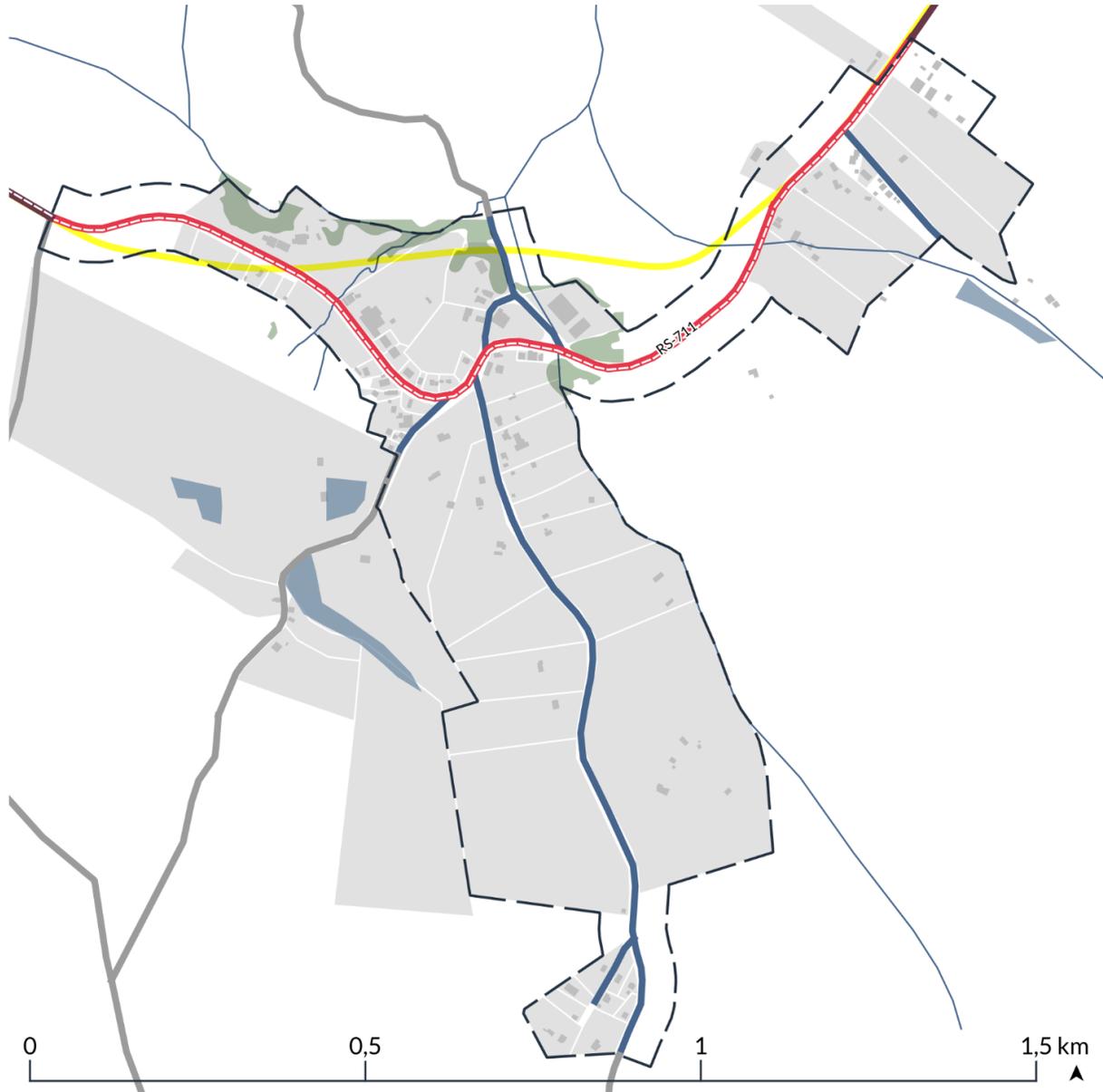
PROJETO DE PAVIMENTAÇÃO PARA ERS-711 

PROPOSTA DE SISTEMA VIÁRIO | CENTRO



- | | | | |
|--------------------------------|--|---------------------|--|
| Estrada principal com ciclovia | | Estrada principal | |
| Estrutural com ciclovia | | Estrada vicinal | |
| Conectora com ciclovia | | Estrutural | |
| Local com ciclovia | | Estrutural Especial | |
| | | Conectora | |
| | | Local | |
| | | Especial | |
| | | Peatonal | |

PROPOSTA DE SISTEMA VIÁRIO | **POTREIRO GRANDE**



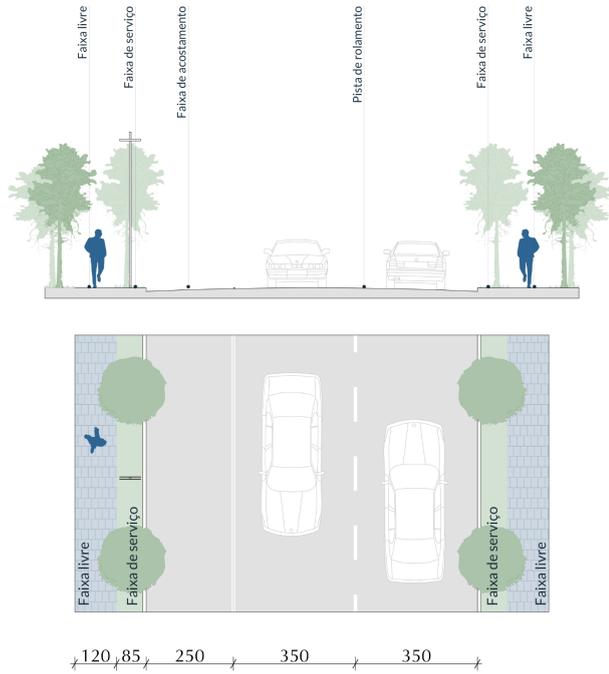
- | | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|--|
| Estrada principal com ciclovia | | Estrada principal | |
| Estrutural com ciclovia | | Estrada vicinal | |
| | | Estrutural | |
| | | Local | |
- PROJETO DE PAVIMENTAÇÃO PARA ERS-711

Caracterização das vias

ZONA RURAL

ESTRADA PRINCIPAL

A estrada principal é representada pela RS-711 em seus trechos não integrantes das zonas urbanas. Configura o principal acesso da cidade e o maior fluxo no município. Devem estar equipadas com acostamento.

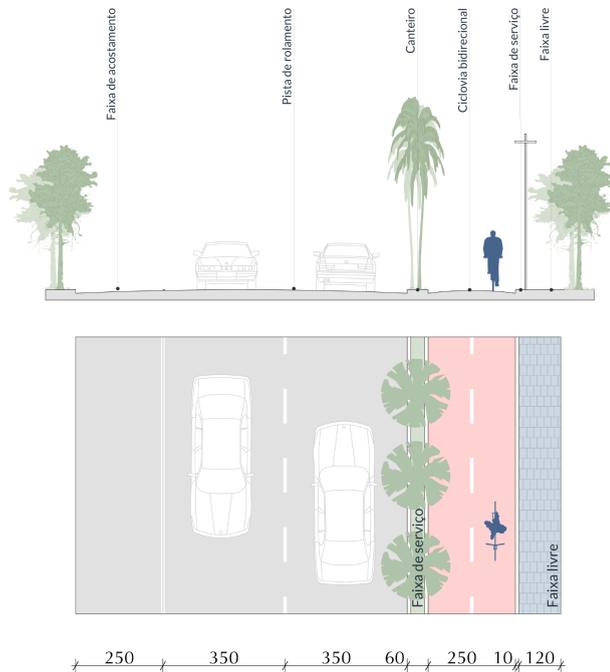


Perfil viário – Estrada principal sem ciclovia

ZONA RURAL

ESTRADA PRINCIPAL COM CICLOVIA

No trecho entre Potreiro Grande e Centro, a estrada principal deve estar equipada com ciclovia bidirecional segregada.



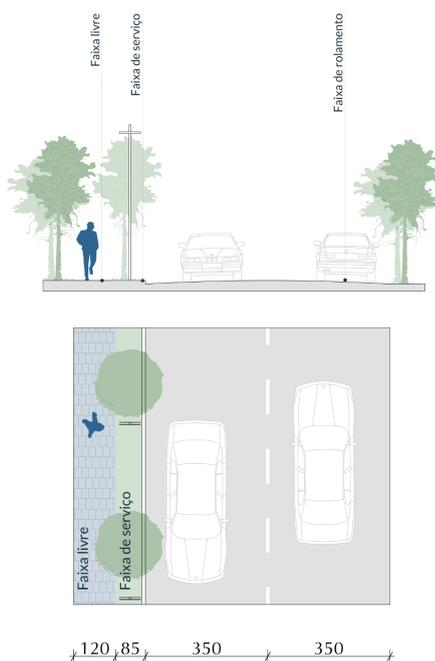
Perfil viário – Estrada principal com ciclovia

ZONA RURAL

ESTRADA VICINAL

São as estradas responsáveis por dar acesso às diversas localidades do município, na zona rural.

Em casos de pavimentação, devem ser equipadas com passeio público em, no mínimo, um dos lados da via, que também poderá ser utilizado como ciclovia.



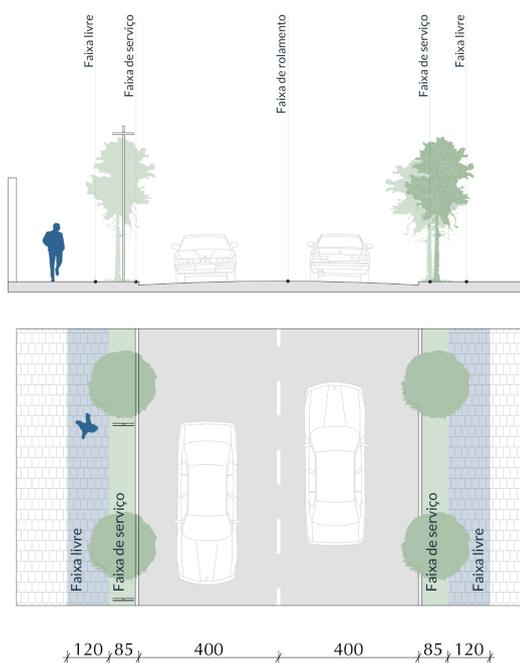
Perfil viário – Estrada vicinal sem ciclovia

ZONA URBANA

VIA ESTRUTURAL

As vias estruturais são as que possuem maior fluxo de veículos dentro do perímetro urbano, por conectarem os trechos de estradas.

Prevê-se pista de rolamento bidirecional de no mínimo 3,5m e passeio público com arborização.



Perfil viário – Via estrutural sem ciclovia

ZONA URBANA
**VIA ESTRUTURAL
 COM CICLOVIA**

Os trechos indicados em mapa de sistema viário devem estar equipados com ciclovia bidirecional segregada.

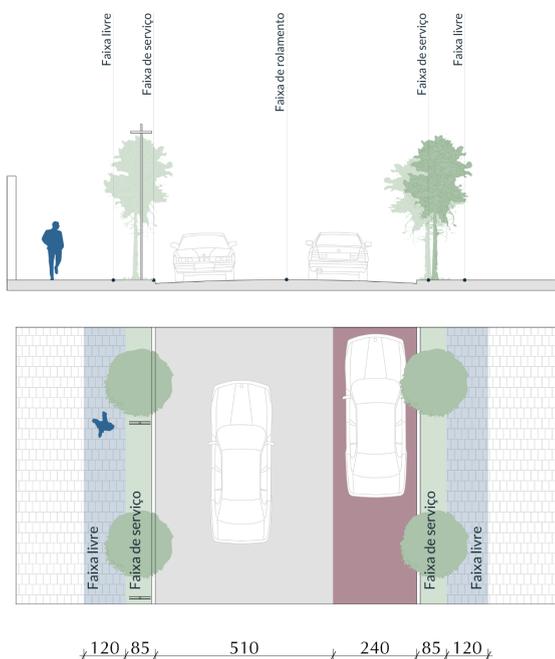


Perfil viário – Via estrutural com ciclovia

ZONA URBANA
**VIA ESTRUTURAL
 ESPECIAL**

As vias estruturais especiais são as vias que apresentam interesse histórico e paisagístico, indicadas para realização de projeto de requalificação urbana para valorização do centro histórico. Aplica-se à Rua Montauri, no trecho entre a Rua Daltro Filho e a Rua José Evaristo.

Devem ser implementadas medidas de moderação de tráfego, com adição de elementos paisagísticos como vegetação e mobiliário urbano.

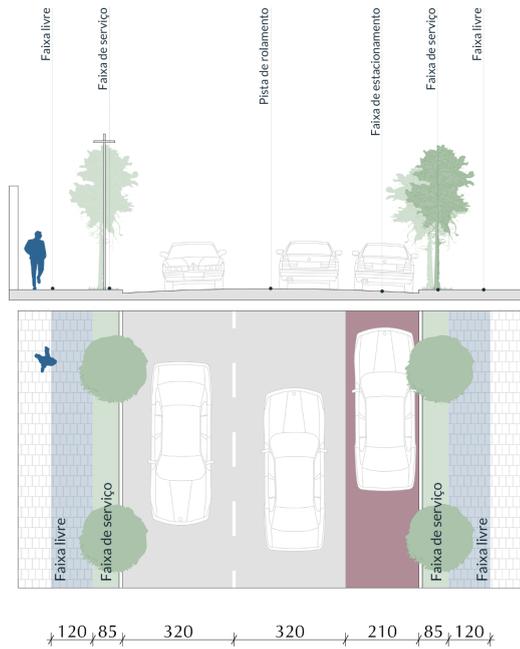


Perfil viário – Via especial unidirecional

ZONA URBANA

VIA CONECTORA

Nas vias conectoras, responsáveis por fazerem a transição das vias de maior fluxo para as de menor fluxo, a previsão é de que sempre sejam oferecidas ciclovias ou ciclofaixas bidirecionais, pista de rolamento bidirecional simples de no mínimo 3,5m, arborização, passeio público e, em alguns casos, canteiro central.

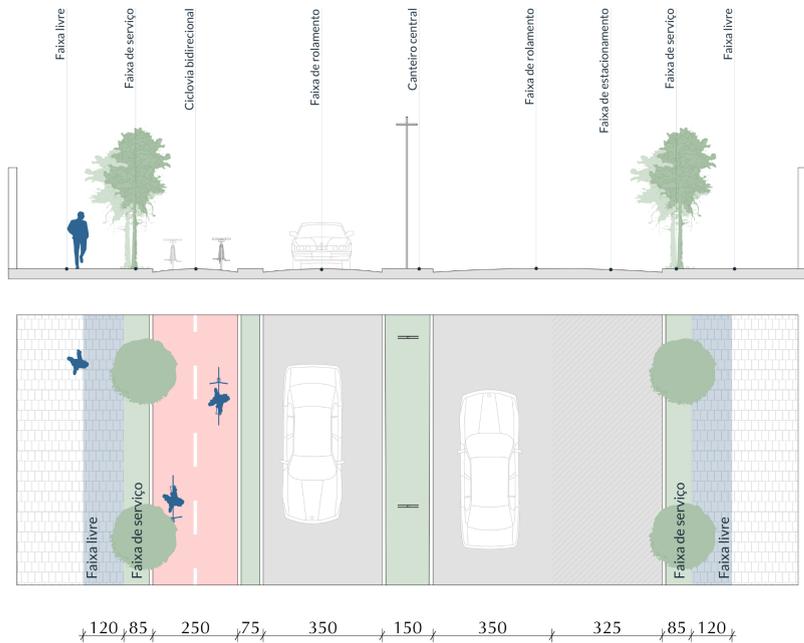


Perfil viário – Via conectora sem ciclovia

ZONA URBANA

VIA CONECTORA COM CICLOVIA

Os trechos indicados em mapa de sistema viário devem estar equipados com ciclovia bidirecional segregada ou ciclofaixa, a depender da caixa viária disponível.

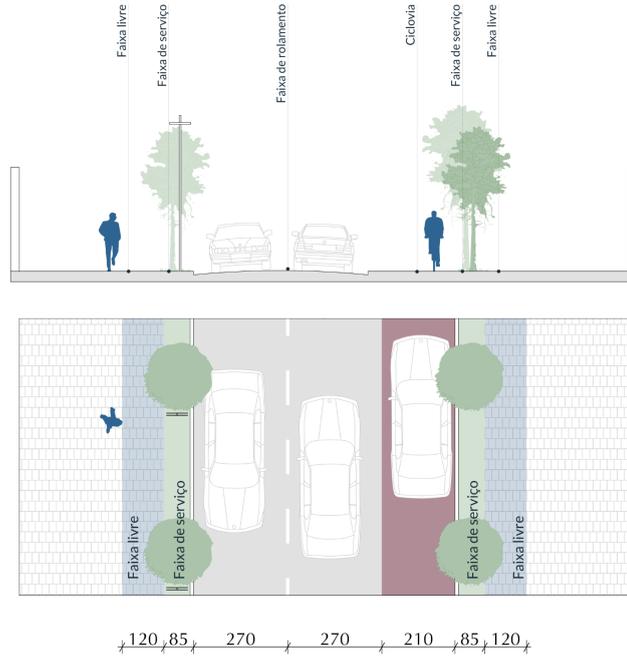


Perfil viário – Vias conectoras com ciclovia

ZONA URBANA

VIA LOCAL

As vias locais preveem vagas de estacionamento ao longo de toda a caixa viária que oferecer dimensionamento adequado. Além disso, também deve oferecer faixa de rolamento bidirecional simples de no mínimo 2,7m, com arborização e passeio público.

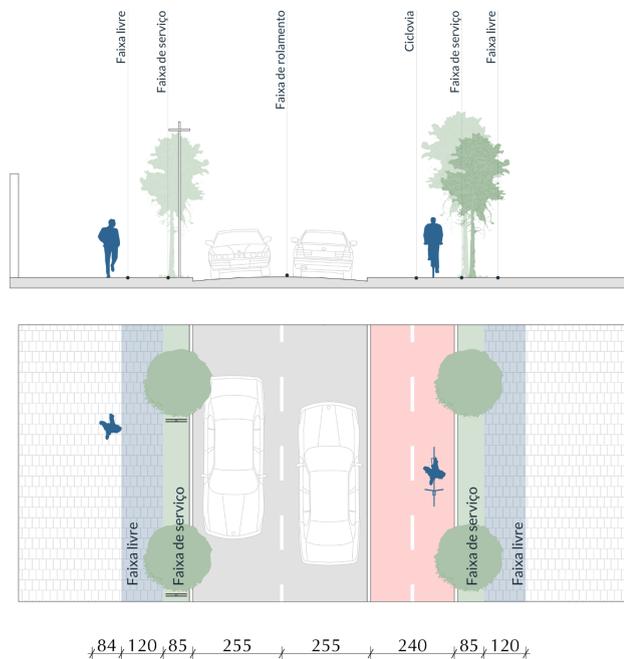


Perfil viário – Vias locais sem ciclovia

ZONA URBANA

**VIA LOCAL
COM CICLOVIA**

Os trechos indicados em mapa de sistema viário devem estar equipados com ciclovia bidirecional segregada ou ciclofaixa, a depender da caixa viária disponível.



Perfil viário – Via local com ciclovia

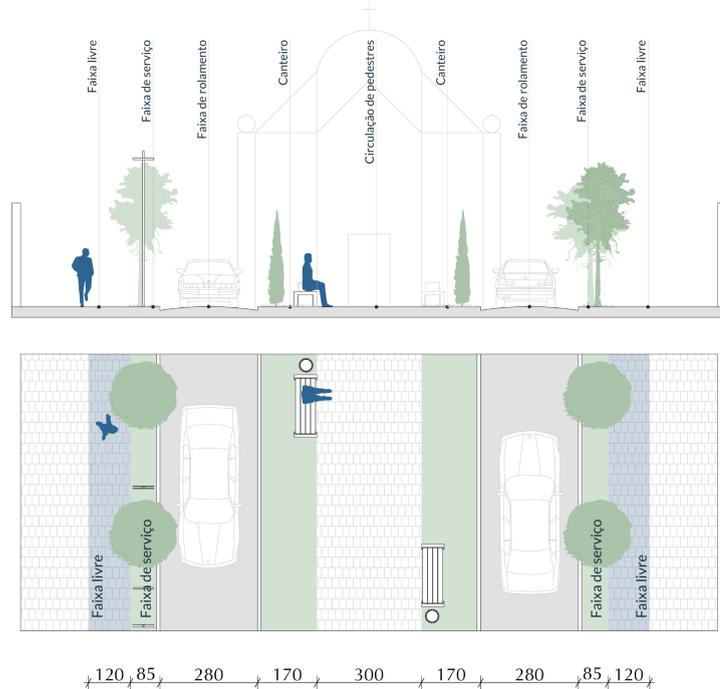
ZONA URBANA

VIA ESPECIAL

As vias especiais são as vias que apresentam interesse histórico e paisagístico, indicadas para realização de projeto de requalificação urbana para valorização do centro histórico.

Devem ser preservados os calçamentos originais em pedra, com adição de elementos paisagísticos como vegetação, mobiliário urbano e medidas de moderação de tráfego.

A Rua Conceição, em frente a Paróquia Nossa Senhora do Rosário, deve receber um perfil que contenha um boulevard central, faixas de rolamento minimizadas e passeio arborizado. O projeto da via deverá prever área de estacionamento oblíquo próximo à esquina com a R. Montauri, com um máximo de 5 vagas preferenciais.



Perfil viário – Via especial com previsão de boulevard (Rua Conceição)

ZONA URBANA

VIA PEATONAL

São as vias de acesso exclusivamente de pedestres, que cruzam o quarteirão da Prefeitura.

Interseções

A seguir estão apresentadas as situações em que as diferentes tipologias de perfil viário se encontram em interseções.

Vias estruturais com vias conectoras devem prever raio de giro de 9 metros, já interseções entre vias estruturais e conectoras com vias locais podem ter raio de giro de 6 metros; já se o cruzamento for entre vias locais o raio de giro pode ser de 5 metros (Mascaró, 2005). A distância recomendada entre a travessia de pedestre e o estacionamento é de no mínimo 6 metros (Manual de Projeto Geométrico de Travessias Urbanas).



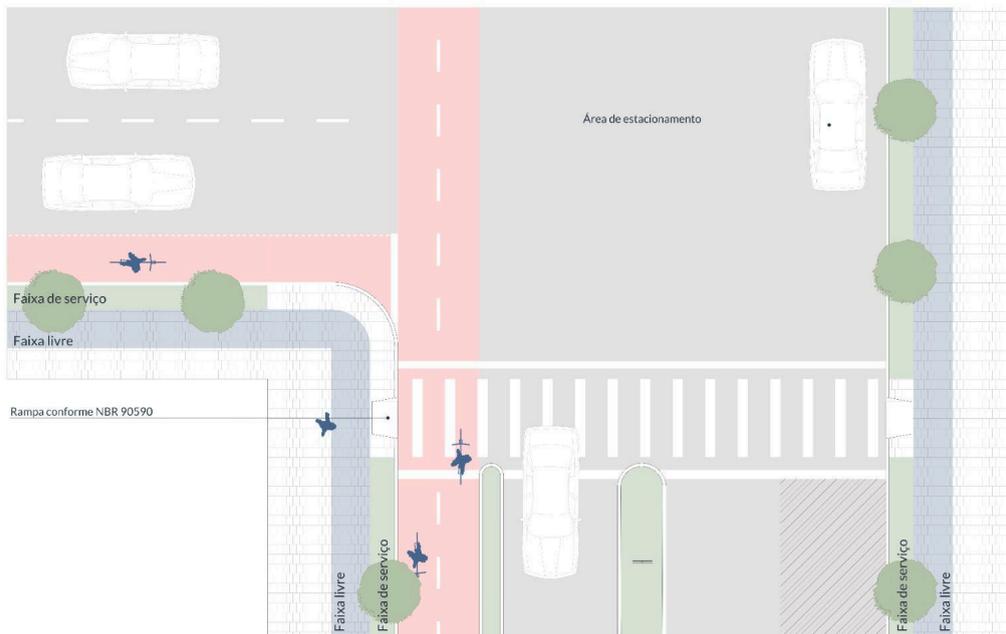
Esquinas – **Via estrutural** com ciclovia e **via conectora** com ciclofaixa



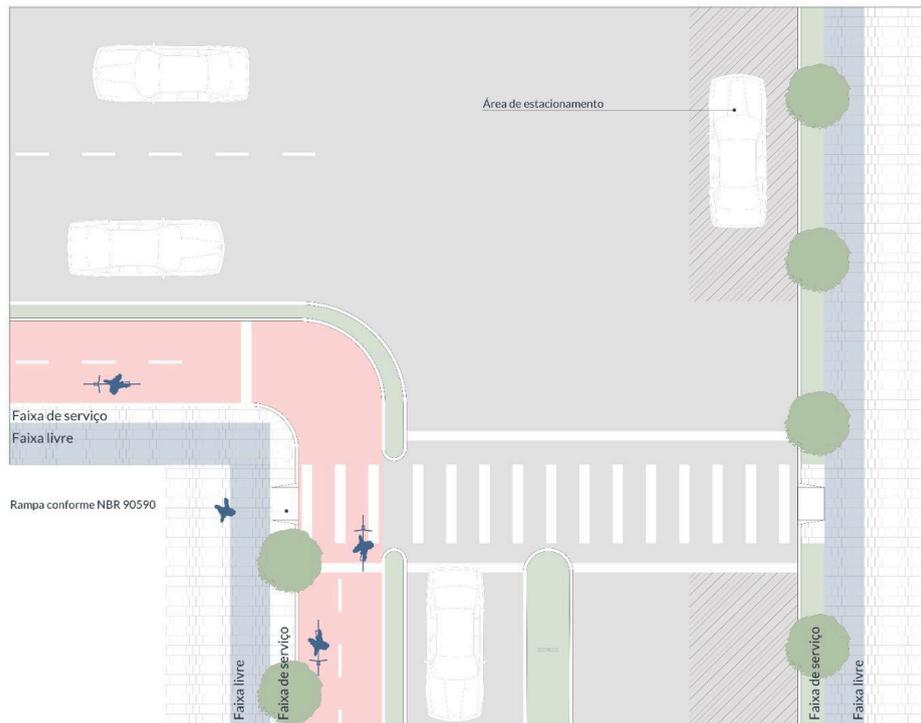
*Esquinas – **Via estrutural** e **via conectora** com canteiro, ambas com ciclovia*



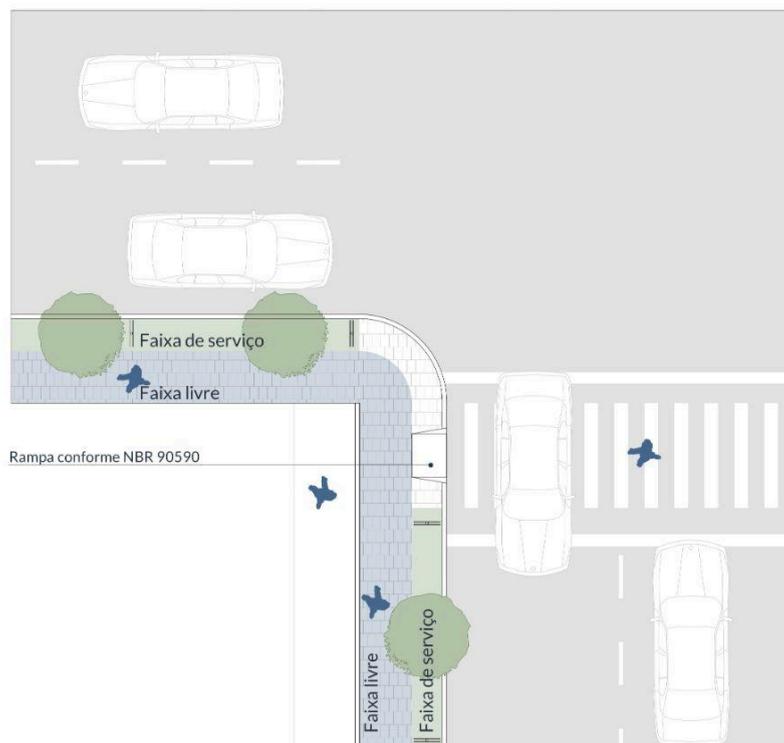
Esquinas – **Via estrutural** com ciclovia e **via local** sem ciclovia



Esquinas – **Via conectora** com canteiro e ciclovia e **via conectora** com ciclofaixa



Esquinas – **Via conectora** com canteiro e ciclovia e **via local** com ciclovia



Esquinas – **Via conectora** sem ciclovia e **via local** sem ciclovia



Esquinas – Via local com ciclovia e via local sem ciclovia

4.2. Parcelamento do solo urbano

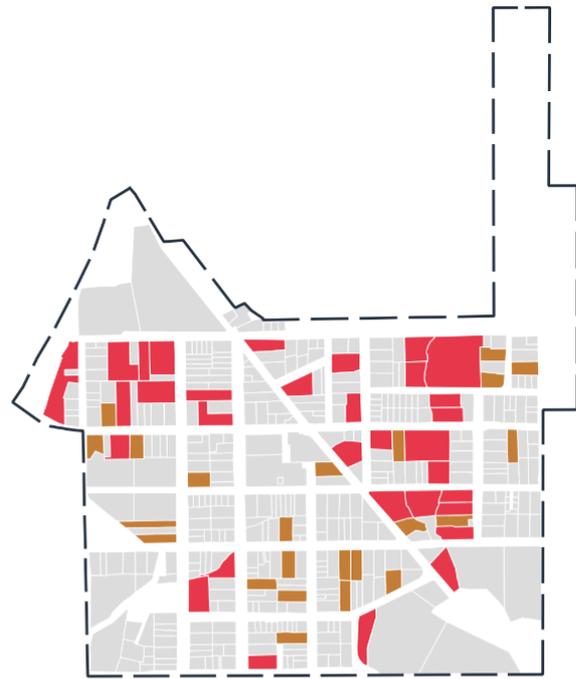
Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em áreas integrantes dos perímetros urbanos Centro (sede) e Potreiro Grande. O parcelamento do solo urbano define parâmetros semelhantes aos verificados atualmente nas áreas urbanas do Município (núcleo Centro e núcleo Potreiro Grande), e partiu de uma análise das dimensões utilizadas de fato na cidade.

Foram mantidas as áreas mínimas de 300m² para as **Zonas Central, Histórica e de Transição**, com área máxima de 1500m² e frente mínima de 12m. Para a **Zona Rarefeita**, onde não se pretende adensar o tecido urbano, a área mínima é fixada em 600m², frente mínima de 20m e sem limite de área máxima. Para as **Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS**, foram definidos parâmetros correspondentes a um terço dos parâmetros das demais zonas, sendo ainda superiores ao mínimo federal definido pela Lei 6766/79 (área de 125m², frente de 5m). As glebas e terrenos localizados em ZEIS, para fins de parcelamento do solo urbano, deverão atender à proporção de **pelo menos 80% da área** a ser parcelada com lotes de 200m² de área e 8m de frente destinados à Habitação de Interesse Social – HIS e/ou loteamento popular, podendo os 20% restantes da área ser parcelada com lotes urbanos de 300m² de área e 12m de frente.

A largura máxima admitida para as quadras em novos parcelamentos e desmembramentos será de 100m no Centro e 200m em Potreiro Grande.

	PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO		
	<i>Área máxima</i>	<i>Área mínima</i>	<i>Frente mínima</i>
Zona Central – ZC	1500m ²	300m ²	12m
Zona Histórica – ZH	1500m ²	300m ²	12m
Zona de Transição – ZT	1500m ²	300m ²	12m
Zona Rarefeita – ZR	indefinida	600m ²	20m
Zona Institucional – ZI	mediante análise		
Zona Verde – ZV	mediante análise		
Zona Especial de Interesse Social – ZEIS (verificar normativa específica)	1500m ²	300m ²	12m
	1500m ²	200m ²	8m

Os imóveis urbanos cujas áreas superarem as áreas máximas definidas para a zona deverão passar por procedimento de parcelamento do solo urbano, de modo a adequarem-se aos parâmetros definidos. Considera-se, para tanto, uma tolerância de 20% em relação à área máxima para lotes já consolidados, conforme Figura 13, ao lado, em que lotes assinalados em vermelho representam aqueles que devem ser parcelados para atender os parâmetros de área máxima e os lotes assinalados em laranja representam aqueles isentos da necessidade de parcelamento, por estarem dentro da faixa de tolerância quanto à área máxima.



ÁREA MÁXIMA POR LOTE

- Área do lote inferior à área máxima
- Área do lote superior à área máxima, dentro da faixa de tolerância
- Área do lote superior à área máxima e acima da faixa de tolerância

Figura 13. Análise de áreas máximas por lote

5. USO E OCUPAÇÃO DO TERRITÓRIO

Os parâmetros de uso e ocupação do solo urbano aplicam-se conforme delimitação das zonas urbanas. No caso de imóveis com a incidência de mais de uma zona, deverão ser atendidas as seguintes disposições:

- Quando se tratar de imóvel com mais de um zoneamento, prevalece o zoneamento de maior incidência, em área, no imóvel.
- Quando se tratar de imóvel com mais de um zoneamento, sendo pelo menos uma delas classificada como Zona Verde – ZV, os limites desta devem ser respeitados em sua totalidade.
- Quando se tratar de terreno com duas frentes (como é o caso de alguns terrenos localizados na Zona Histórica), os mesmos devem respeitar as definições de alinhamento da Zona que incidem sobre os demais lotes da mesma face da quadra.

5.1. Regime urbanístico

A definição do regime urbanístico para as zonas urbanas de Mariana Pimentel foi embasada em uma análise cuidadosa das características existentes e das tendências de crescimento urbano, aliadas ao objetivo de orientar o desenvolvimento urbano a um modelo sustentável e equilibrado.

O regime urbanístico proposto entende que todos proprietários de lotes urbanos possuem direito básico de uso da propriedade, definido por meio do **índice de aproveitamento básico** dos terrenos, que deve ser unificado para toda área urbana, salvo regiões com restrições ambientais. Ainda assim, entende-se que existem áreas urbanas mais propensas ao adensamento construtivo e habitacional, sobretudo pela oferta de infraestrutura urbana. Nestas áreas, o regime urbanístico prevê **índices de aproveitamento máximos** diferenciados, o que possibilita a densificação adequada mediante a aquisição de potencial construtivo através da realização de contrapartidas, aqui denominadas benfeitorias. Desta forma, permite-se o adensamento de regiões em que a infraestrutura urbana é mais presente, vinculando o crescimento à execução de

contrapartidas que mitiguem parte dos impactos causados pela densificação urbana. O regime urbanístico proposto parte das seguintes diretrizes:

Caráter existente e adaptação ao crescimento

O regime urbanístico proposto considera a morfologia atual da cidade, respeitando sua identidade e características únicas como a conexão com o entorno rural, as baixas alturas e a baixa densidade construtiva. Esse entendimento permite adotar estratégias específicas para estimular o desenvolvimento urbano sem comprometer a qualidade de vida dos habitantes. Para preservar o caráter local, é prevista a manutenção de média/baixa densidade e baixas alturas em todo município.

Densificação adequada em áreas atendidas pela infraestrutura urbana

O regime proposto busca incentivar a densificação construtiva em áreas que já são bem servidas pela infraestrutura urbana. Isso não apenas otimiza o uso dos recursos existentes, mas também promove a eficiência na prestação de serviços públicos.

Considerando o regime urbanístico proposto (Figura 14), é possível identificar 17 lotes desocupados na Zona Central e 11 na Zona Histórica.

Na zona central, onde há maior presença de comércio e serviços, foram previstos parâmetros de densificação construtiva responsável, com altura máxima de 4 pavimentos.

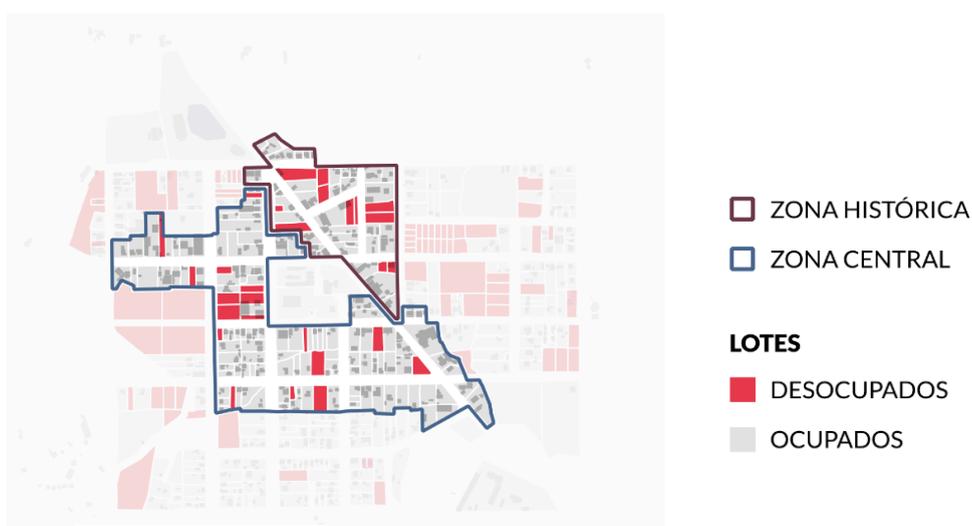


Figura 14: lotes desocupados nas zonas histórica e central

Redução da pressão sobre a área histórica e preservação do patrimônio

A preservação da área histórica é uma prioridade, visando proteger o patrimônio cultural da cidade. O regime urbanístico proposto, ao aumentar os índices construtivos da Zona Central – ZH, induz o adensamento nesta área, reduzindo assim uma possível pressão de adensamento sobre a área histórica. Ao mesmo tempo, o regime urbanístico para a Zona Histórica possibilita a sua ocupação de maneira compatível com a preservação da ambiência das edificações com interesse de preservação.

Incentivo a construções sustentáveis e qualidade ambiental

O regime urbanístico propõe a execução de benfeitorias como incentivo para empreendimentos que adotem soluções sustentáveis. Isso não apenas contribui para a redução do impacto ambiental, mas também promove a qualidade do ambiente urbano, criando espaços mais atrativos e eficientes. O índice de aproveitamento básico foi fixado em 0,6 para todos os lotes das zonas Histórica e Central. Isso significa que, com a taxa de ocupação de 60%, todos os proprietários dos lotes destas zonas têm o direito de edificar 1 pavimento ocupando toda taxa de edificação permitida sem executar nenhuma benfeitoria. A Figura 15, abaixo, demonstra que, atualmente, apenas 10 lotes nestas zonas já atingiram uma taxa de edificação superior a 60% da área do terreno, ou seja, que já teriam atingido o potencial construtivo máximo para o IA Básico de 0,6. Os demais lotes ainda apresentam estoque construtivo disponível, incluindo 45 lotes com menos de 10% de taxa de área edificada.

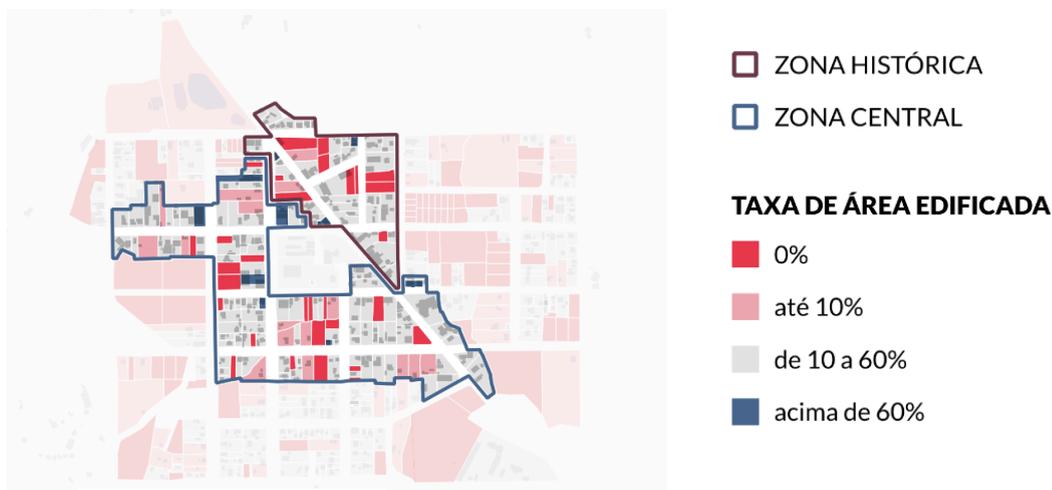


Figura 15: taxa de área edificada por lote nas zonas histórica e central

Definição de parâmetros

Para fins de definição de parâmetros, serão utilizados os seguintes conceitos:

PARÂMETROS DO REGIME URBANÍSTICO	
Índice de Aproveitamento – IA	Índice que deve ser multiplicado pela área total do lote para se obter a área total de edificação permitida. O Plano Diretor Participativo de Mariana Pimentel apresenta 3 modalidades de IA: mínimo, básico e máximo.
IA Mínimo	Define a área mínima a construir no lote, a ser adotado como critério para a aplicação de instrumentos de indução do cumprimento da função social da propriedade.
IA Básico	Define a área básica a construir no lote, em regime normal, ou seja, sem considerar a contrapartida de benfeitorias urbanas.
IA Máximo	Define a área máxima a construir no lote, considerando contrapartida de benfeitorias urbanas, definidas por Zona.
Taxa de Ocupação – TO	Proporção de terreno que pode ser ocupado com a projeção da edificação no solo.
Altura máxima	Medida vertical máxima permitida. Considerada desde o nível do passeio (nível zero) até o topo da laje do último pavimento.
Recuo frontal	Medida que deve ser mantida sem construções entre o limite frontal (frente) do lote e o começo da edificação.

Quadro de Regime Urbanístico

	PARÂMETROS DO REGIME URBANÍSTICO					
	IA Mínimo	IA Básico	IA Máximo	Taxa de Ocupação	Altura máxima	Recuo frontal
Zona Central – ZC	0,1	0,6	1,8	60%	12m	4m
Zona Histórica – ZH	0,1	0,6	1,2	60%	6m	0m / 4m*
Zona de Transição – ZT	0	0,5	1,5	50%	9m	4m
Zona Rarefeita – ZR	0	0,15	0,25	15%	6m	4m
Zona Institucional – ZI	mediante análise					
Zona Verde – ZV	mediante análise					
Zona Especial de Interesse Social – ZEIS	0,1	0,6	1,2	60%	6m	4m

* Lotes frente-fundo da Zona Histórica devem respeitar o recuo de 4m na frente para a R. Fernando Aboti.

O IA Mínimo para cumprimento da função social da propriedade fica afixado nas zonas ZC e ZH (Figura 16), que correspondem às áreas mais consolidadas do Centro já que se busca induzir a consolidação dos lotes urbanos ainda não utilizados. Não foram afixados valores de IA Mínimo para as demais zonas. Os índices IA Básico (Figura 17) e IA Máximo (Figura 18) seguem a mesma lógica, prevendo índices maiores nas zonas mais centrais e mais dotadas de infraestrutura, preservando, nas zonas periféricas do centro, índices mais rarefeitos.

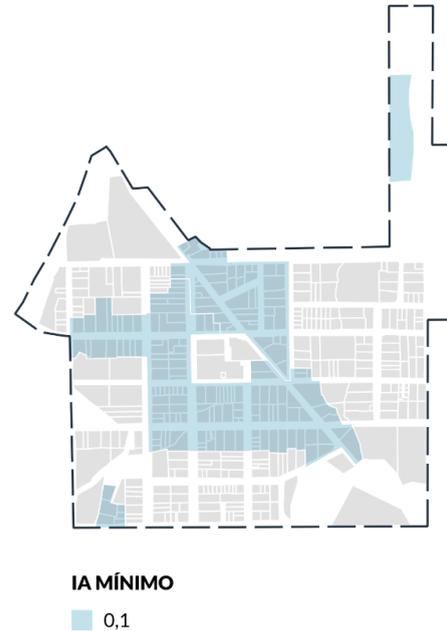
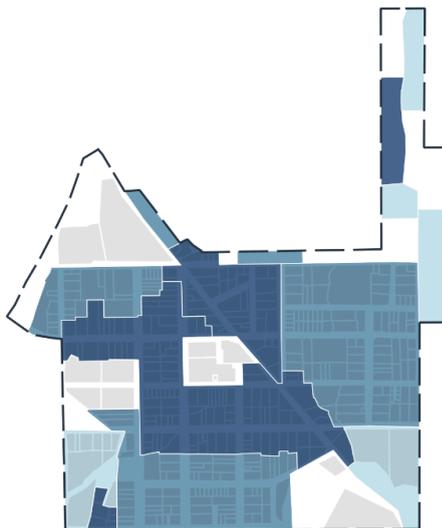
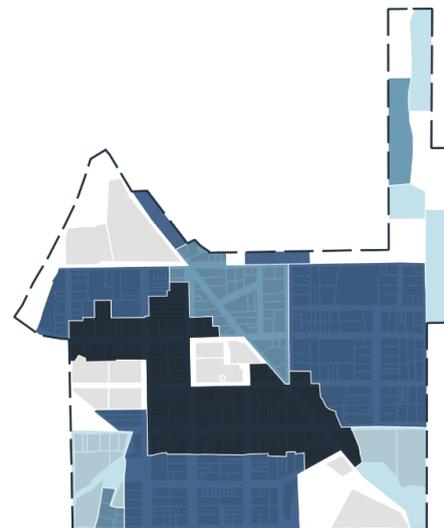


Figura 16:
IA Mínimo por lote existente



IA BÁSICO
 0,15
 0,5
 0,6



IA MÁXIMO
 0,25
 1,20
 1,50
 1,80

Figura 17:
IA Básico por lote existente

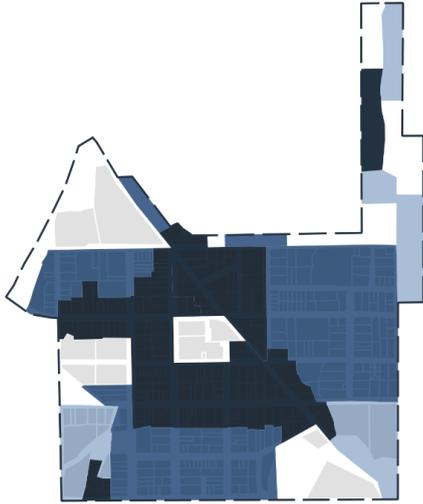
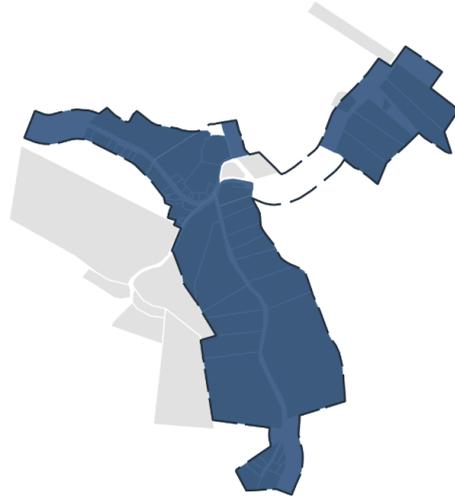


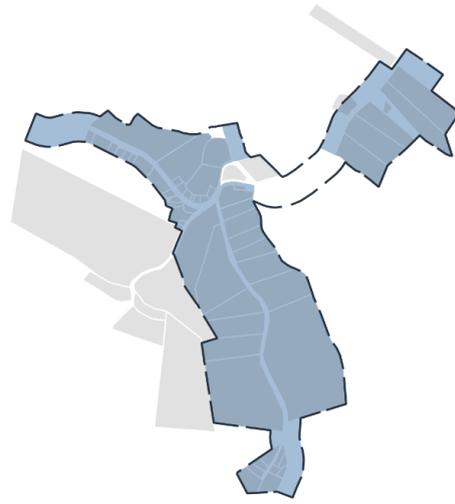
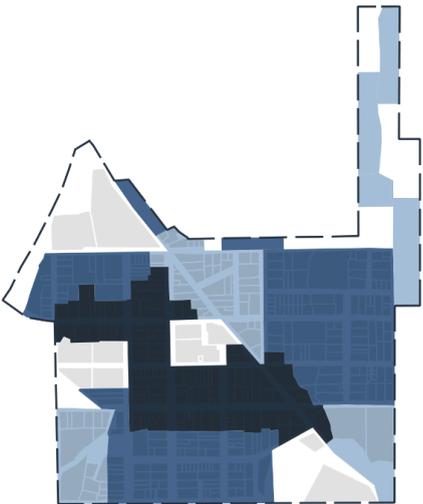
Figura 18:
IA Máximo por lote existente



TAXA DE OCUPAÇÃO

- 15%
- 50%
- 60%

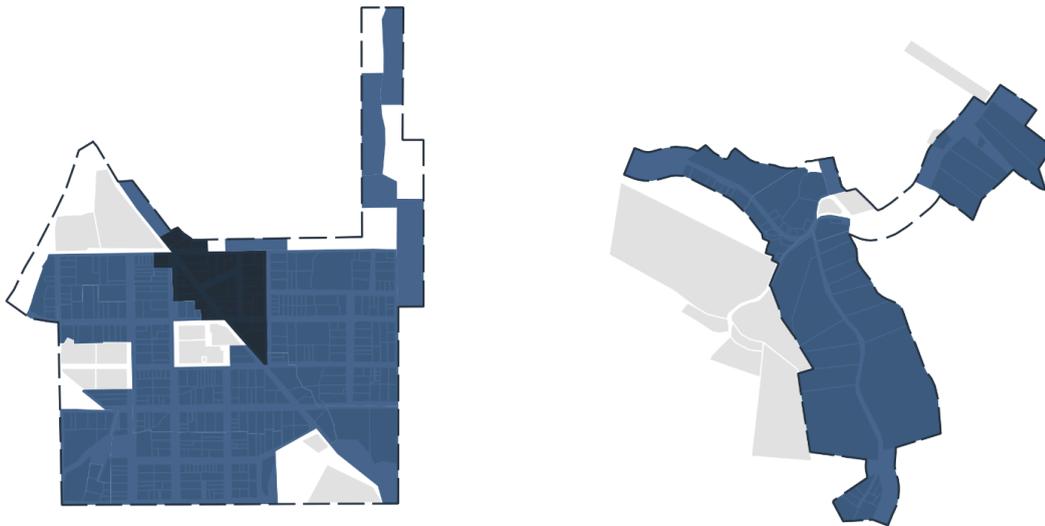
Figura 19: Taxas de ocupação



ALTURA MÁXIMA

- 6m
- 9m
- 12m

Figura 20: Alturas máximas



RECUO FRONTAL

- 0m
- 4m

Figura 21: Recuos frontais

Sistema de Benfeitorias

As benfeitorias servirão como incentivos para que empreendimentos contemplem soluções ou mecanismos que agreguem mais qualidade ao ambiente urbano. Este tipo de incentivo faz com que o processo de produção e transformação do espaço urbano seja acompanhado de medidas que busquem mitigar parte dos impactos causados pela urbanização e pelo adensamento.

A definição de benfeitorias partiu da identificação de benefícios de caráter difuso, ou seja, que não atinjam somente a nova construção, mas que também gerem impactos

positivos para o seu entorno e em prol do uso racional de recursos naturais. As benfeitorias, listadas abaixo com as respectivas zonas de aplicação, buscam: qualificar condições do **patrimônio e ambiência urbana**; implantar parâmetros de **fachada ativa**, que colaboram com a vitalidade urbana; promover incentivos a **uso misto**, de modo a tornar a cidade multifuncional e reduzir deslocamentos; promover incentivos à **mobilidade ativa**, para desincentivar o uso de combustíveis fósseis; implantar parâmetros de **arborização** urbana, que atuam na redução das temperaturas superficiais, entre outros benefícios; implantar parâmetros de **permeabilidade do solo**, como medida de redução do impacto da conversão do solo; e promover **soluções ecológicas** nas edificações, de modo a incentivar o uso racional dos recursos naturais.

BENFEITORIAS ELEGÍVEIS		ZONAS APLICÁVEIS				
		ZH	ZC	ZT	ZEIS	ZR
<i>Patrimônio e ambiência</i>	Propor uso integrado da calçada elevada no projeto.	✓				
<i>Fachada ativa</i>	Térreo da edificação com frente de uso comercial e/ou de serviços.	✓	✓	✓		
	Fachada com permeabilidade visual, que permita a interação entre o pavimento térreo das edificações e o espaço público, ocupando pelo menos 50% da largura total da frente do lote (excetuando-se edificações históricas).	✓	✓			
	Não prever vagas de estacionamento e/ou garagem na parte frontal do lote (entre a fachada e o passeio público).	✓	✓			
<i>Uso misto</i>	Inclusão de pelo menos dois usos listados no quadro de usos e atividades para a zona.	✓	✓		✓	
<i>Mobilidade ativa</i>	Instalação de paraciclos com destinação de uso público com no mínimo 3 unidades (excluindo-se lotes de uso exclusivamente residencial).	✓	✓		✓	
<i>Arborização</i>	Plantio de árvore no passeio público, com espécie nativa adequada para o ambiente urbano.	✓	✓	✓	✓	
	Plantio de árvore dentro do lote, com espécie nativa adequada para o ambiente urbano.	✓	✓	✓	✓	
<i>Permeabilidade do solo</i>	Acréscimo de área permeável à taxa de permeabilidade mínima, até atingir pelo menos 30% de área permeável no lote.	✓	✓	✓	✓	
	Telhado verde com no mínimo 30% da área de cobertura total da edificação.	✓	✓	✓	✓	✓
<i>Soluções ecológicas</i>	Inclusão de sistema de reuso de águas pluviais no imóvel.	✓	✓	✓	✓	✓
	Inclusão de sistema local de tratamento de efluentes no imóvel, como Bacia de Evapotranspiração – BET ou similar.	✓	✓	✓	✓	✓

	Inclusão de sistema de geração de energia renovável no imóvel.	✓	✓	✓	✓	✓
--	--	---	---	---	---	---

Cálculo de índice mediante benfeitorias

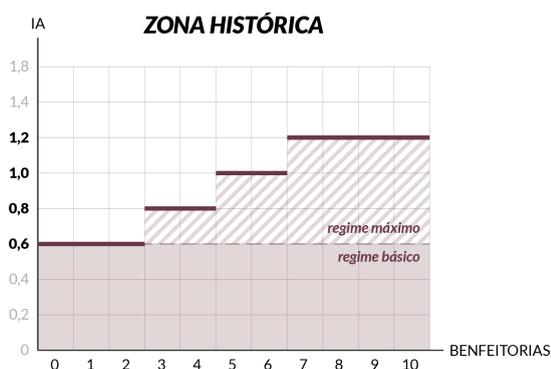


Figura 22:
Regime básico e máximo para ZH

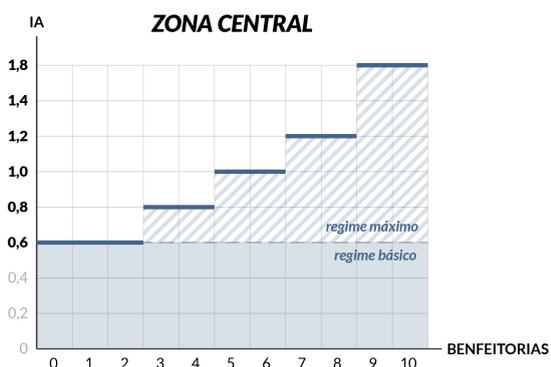


Figura 23:
Regime básico e máximo para ZC

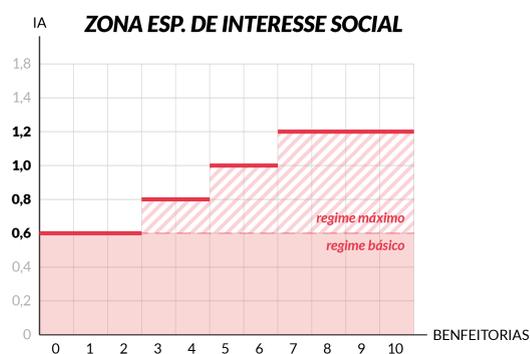


Figura 24:
Regime básico e máximo para ZEIS

Para a Zona Histórica – ZH estão disponíveis 13 benfeitorias. O projeto arquitetônico que incorpora zero benfeitorias atenderá ao regime básico, ou seja, IA = 0,6 e Taxa de Ocupação de 60%, resultando em 1 pavimento. A edificação que incorporar pelo menos 3 benfeitorias elegíveis para a zona poderá atingir o IA = 0,8; a que incorporar pelo menos 5 benfeitorias poderá atingir IA = 1,0; e aquela que incorporar pelo menos 7 benfeitorias poderá atingir o IA máximo para a zona, correspondente a IA = 1,2.

A mesma lógica se aplica para a Zona Central – ZC, na qual estão disponíveis 12 possíveis benfeitorias e os índices se aplicam segundo as seguintes proporcionalidades: sem benfeitorias, aplica-se o IA básico de 0,6; com a realização de pelo menos 3 benfeitorias, IA = 0,8; com a realização de pelo menos 5 benfeitorias, IA = 1,0; com a realização de pelo menos 7 benfeitorias, IA = 1,2; e com a realização de pelo menos 9 benfeitorias, atinge-se o regime máximo, no qual o IA corresponde a 1,8.

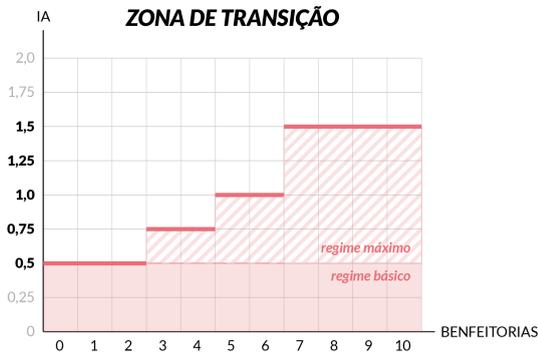


Figura 25:
Regime básico e máximo para ZT

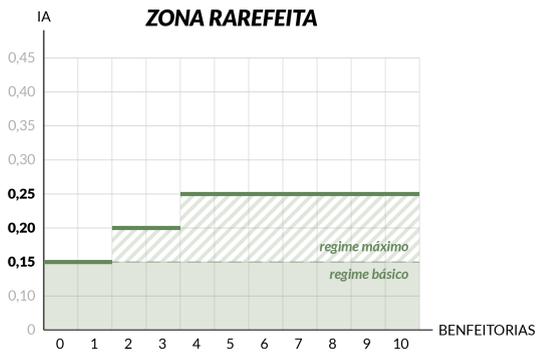


Figura 26:
Regime básico e máximo para ZH

Para a Zona Especial de Interesse Social – ZEIS estão passíveis de aplicação 9 benfeitorias. Com pelo menos 3 benfeitorias, atinge-se o IA = 0,8; com pelo menos 5 benfeitorias atinge-se o IA = 1,0; e com pelo menos 7 benfeitorias atinge-se o IA = 1,2, regime máximo para a zona.

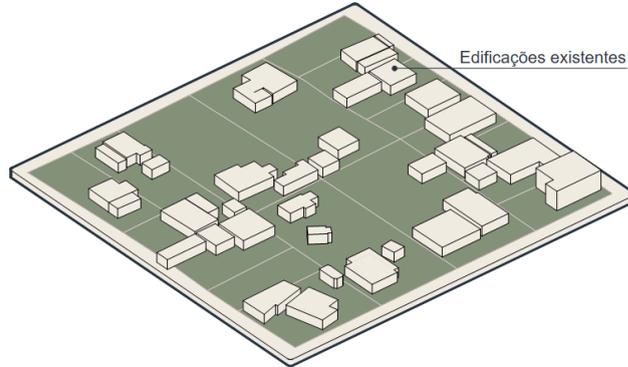
Para a Zona de Transição – ZT estão disponíveis 8 benfeitorias. O empreendimento sem execução de benfeitorias atende ao regime básico com IA = 0,5. A partir de 3 benfeitorias realizadas, chega-se ao IA = 0,75; com pelo menos 5 benfeitorias, atinge-se o IA = 1,0; e com a realização de pelo menos 7 benfeitorias atinge-se o regime máximo com IA = 1,5.

Para a Zona Rarefeita – ZR estão disponíveis 4 benfeitorias. Com zero benfeitorias, o IA básico corresponde a 0,15; com pelo menos 3 benfeitorias, atinge-se o IA = 0,20 e com 5 benfeitorias atinge-se IA = 0,25.

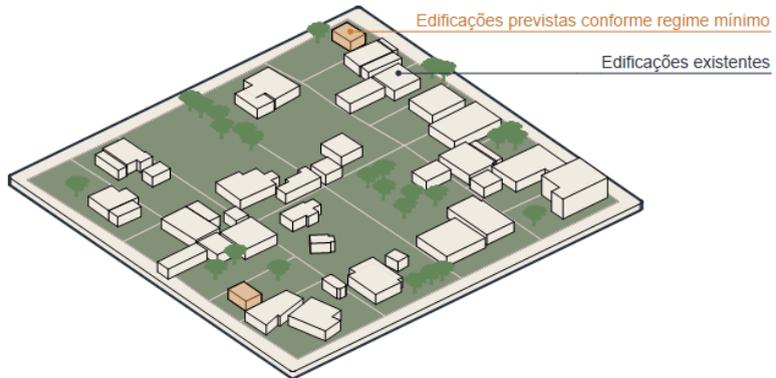
Estudos volumétricos

ZONA CENTRAL

SITUAÇÃO ATUAL



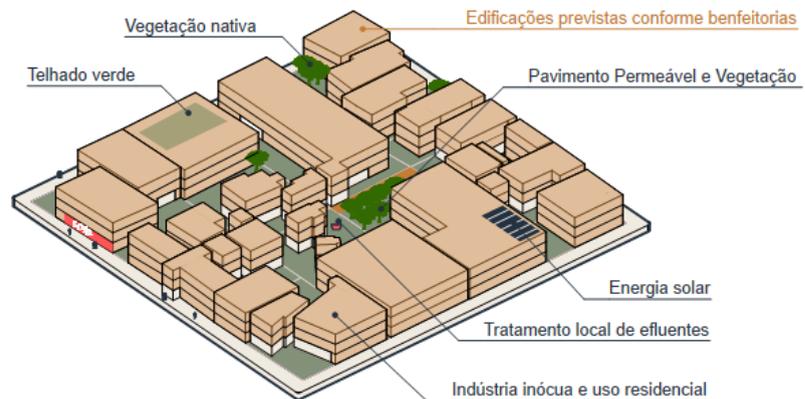
REGIME MÍNIMO
para cumprimento da
função social da
propriedade



REGIME BÁSICO

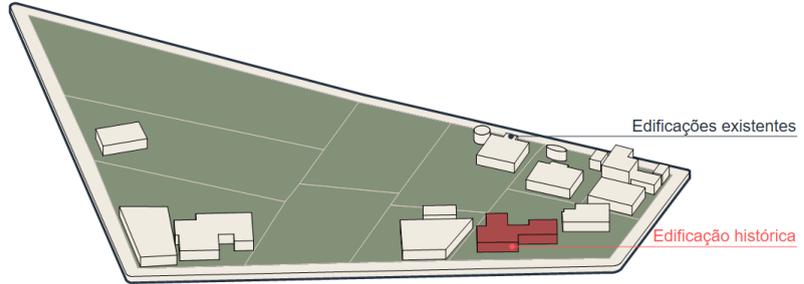


REGIME MÁXIMO
mediante benfeitorias

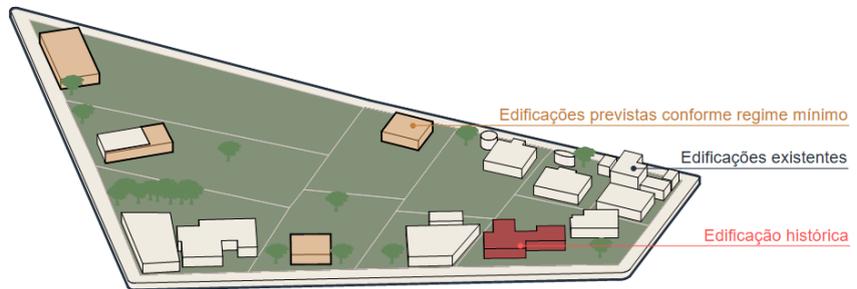


ZONA HISTÓRICA

SITUAÇÃO ATUAL



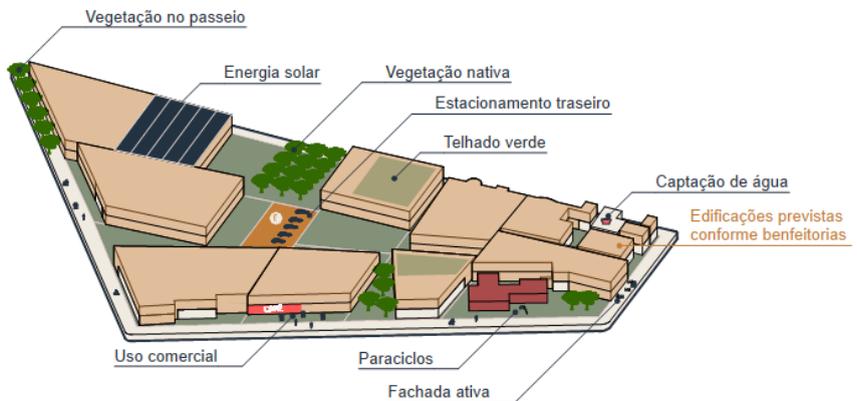
REGIME MÍNIMO
para cumprimento da
função social da
propriedade



REGIME BÁSICO

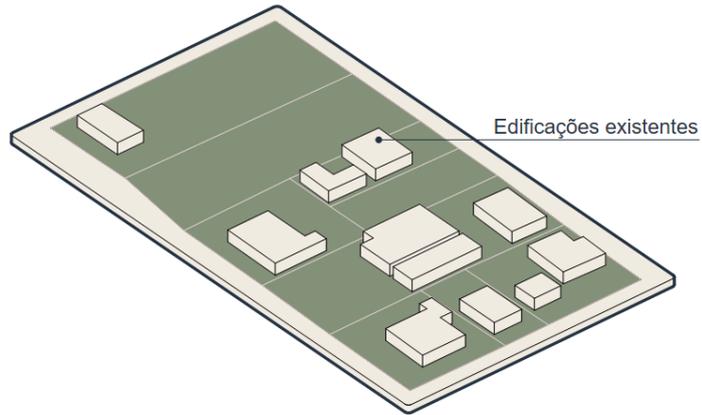


REGIME MÁXIMO
mediante benfeitorias

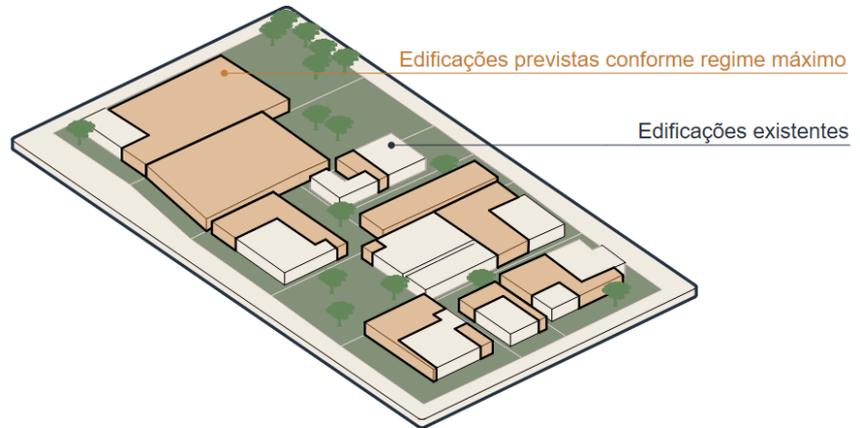


ZONA DE TRANSIÇÃO

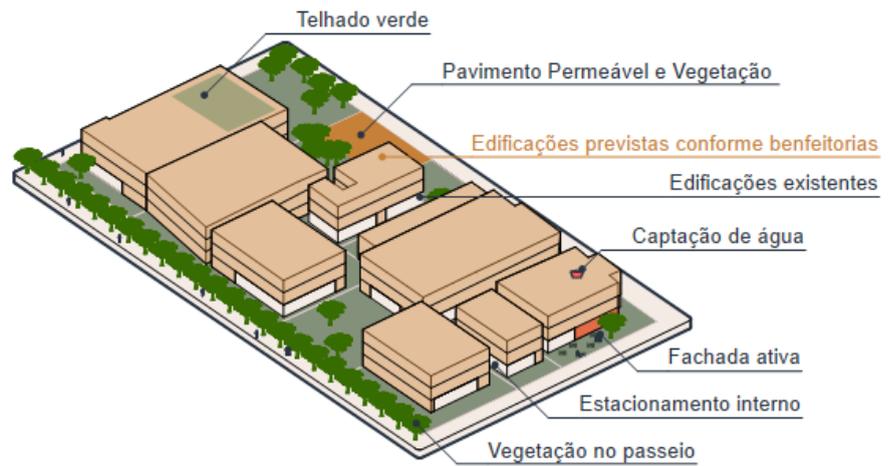
SITUAÇÃO ATUAL



REGIME BÁSICO



REGIME MÁXIMO
mediante benfeitorias



5.2. Usos e atividades

A definição de usos e atividades tem como objetivo cumprir as estratégias de ordenamento territorial previstas no Macrozoneamento e Zoneamento urbano e rural, direcionando a instalação de atividades em conformidade com o desenvolvimento sustentável, minimizando os conflitos entre usos e atividades.

Para isso, são adotados os seguintes conceitos:

DEFINIÇÃO DE USOS E ATIVIDADES		
USO	DEFINIÇÃO	EXEMPLOS
Residencial	Atividades destinadas à moradia e habitação permanente ou de temporada.	Residências unifamiliares isoladas, residências geminadas, residenciais coletivos, residenciais multifamiliares.
Comercial e Serviços	Atividades de comércio varejista e atacadista, bem como de prestação de serviços.	Mercados, lojas, armazéns, oficinas mecânicas, garagens, hotéis, pensionatos, motéis, bares, lancherias, restaurantes, etc.
Equipamentos públicos e comunitários	Equipamentos e edifícios públicos de uso administrativo, institucional e de atendimento ao público em geral, bem como equipamentos privados de uso comunitário.	Escolas, postos de saúde, centros de assistência social, associações de moradores, CTGs, etc.
Indústria inócu	Atividades industriais que não causem incômodo e nem impacto significativo ao ambiente, à vizinhança e à infra-estrutura urbana, com área preferencialmente inferior a 300m ² .	Confecções, indústria de produtos caseiros, microcervejarias, cantinas de vinhos, etc.
Indústria de interferência ambiental	Atividades industriais que têm potencial de causar impacto significativo ao ambiente, à vizinhança e à infra-estrutura urbana (como geração de resíduos sólidos, de poluição, de ruído, de aumento de tráfego, etc.)	Depósitos e pavilhões industriais, indústria de base tecnológica, transporte de carga, comércio e postos de abastecimento de combustível e de gás.
Produção rural tipo 1	Atividades de agricultura, pecuária, extração e a exploração vegetal e animal (exceto silvicultura).	Lavouras, fazendas, etc.

Produção rural tipo 2	Atividades de exploração de florestas plantadas (silvicultura) e dos recursos vegetais naturais (extrativismo vegetal).	Florestas plantadas.
Rural complementar	Atividades de transformação de produtos agrícolas ou pecuários feita pelo próprio agricultor ou criador, comercialização de produtos rurais, armazéns e comércios de produção familiar, turismo e hotelaria da agricultura familiar e de propriedades rurais.	Depósitos e pavilhões vinculados à produção rural, sítios de lazer voltado ao público, hotéis-fazenda, fruteiras, agropecuárias, armazéns.
Áreas públicas e de lazer	Áreas destinadas ao uso público e a atividades de entretenimento e diversão.	Parques e praças.

Quadro de usos e atividades

Abaixo estão os usos e atividades permitidos por zona urbana e rural. O uso residencial é permitido em todo território municipal, exceto na Zona Institucional e na Zona Verde, integrantes da Macrozona Urbana Central. Atividades do tipo Indústria de interferência ambiental estão permitidas apenas no Corredor de Uso Diversificado.

USOS E ATIVIDADES	ZONAS URBANAS						
	ZC	ZH	ZT	ZR	ZI	ZV	ZEIS
Residencial	✓	✓	✓	✓	×	×	✓
Comercial e Serviços	✓	✓	✓	✓	×	×	✓
Equipamentos públicos e comunitários	✓	✓	✓	✓	✓	×	✓
Indústria inócuca	✓	✓	✓	✓	×	×	✓
Indústria de interferência ambiental	×	×	×	×	×	×	×
Produção rural tipo 1	×	×	×	✓	×	×	×
Produção rural tipo 2	×	×	×	×	×	×	×
Rural complementar	×	×	×	✓	×	×	×
Áreas públicas e de lazer	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

USOS E ATIVIDADES	ZONAS RURAIS						
	ZRN	ZUS	ZPB	ZPPN	CR	ZRD	CUD
Residencial	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Comercial e Serviços	×	×	×	×	×	✓	✓
Equipamentos públicos e comunitários	×	×	×	×	✓	×	✓
Indústria inócuca	✓	✓	×	×	✓	✓	✓
Indústria de interferência ambiental	×	×	×	×	×	×	✓
Produção rural tipo 1	✓	✓	✓	×	✓	✓	✓
Produção rural tipo 2	✓	✓	×	×	×	×	×
Rural complementar	✓	✓	×	×	✓	✓	✓
Áreas públicas e de lazer	×	✓	✓	×	✓	×	✓

Siglas: **ZRN** – Zona Rural Norte | **ZUS** – Zona de Uso Sustentável | **ZPB** – Zona de Preservação da Biodiversidade | **ZPPN** – Zona de Proteção do Patrimônio Natural | **CR** – Corredor Rural | **ZRD** – Zona Rural Diversificada | **CUD** – Corredor de Uso Diversificado

5.3. Preservação do patrimônio histórico

As estratégias de preservação do Patrimônio Construído foram estruturadas em 3 âmbitos:

ÁREAS PÚBLICAS	Manutenção das calçadas altas; Definição de parâmetros de calçamento para a Zona Histórica; Delimitação de vias especiais para realização de requalificação urbana.
LOTES PRIVADOS	Definição de normas de uso e ocupação do solo compatíveis com a manutenção da ambiência na Zona Histórica.
EDIFICAÇÕES LISTADAS	Aplicação de Transferência do Direito de Construir (TDC); Indução de preservação e uso mediante descontos tributários.

No quadro abaixo, estão detalhados os instrumentos propostos e onde deverão ser regulamentados.

ESTRATÉGIAS DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO	
ZONEAMENTO (Plano Diretor)	O zoneamento urbano prevê, para o entorno das edificações listadas, normas de uso e ocupação do solo compatíveis com a preservação da ambiência urbana e valorização do patrimônio remanescente no centro da cidade.
VIAS ESPECIAIS (Plano Diretor)	As vias categorizadas como vias especiais no sistema de hierarquia viária são aquelas de interesse histórico e paisagístico, indicadas para a realização de projetos de requalificação urbana de modo a valorizar o centro histórico.
TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (Lei específica)	As edificações listadas estão aptas a exercer, em outro lote urbano, o potencial construtivo excedente, em função da preservação do imóvel de interesse histórico.
ISENÇÃO DE IPTU (Código tributário)	As edificações listadas estão aptas para receber isenção de IPTU mediante as seguintes contrapartidas: <ul style="list-style-type: none"> ● Destinar uso compatível com o regime de usos e atividades para a zona na qual a edificação se enquadra.

	<ul style="list-style-type: none"> ● Manter a edificação com suas características arquitetônicas preservadas <ul style="list-style-type: none"> ○ Obrigatoriamente, a preservação da volumetria, dos elementos de fachada e dos telhados; ○ Quando tecnicamente viável, a restauração das vedações, aberturas originais e acabamentos internos e externos; ○ Dispensado de preservação, as divisões internas. ● Mantendo as condições de habitabilidade e salubridade necessárias para o desenvolvimento da atividade. <p>A inclusão de novas edificações na lista de bens históricos do Município pode ser feita mediante apresentação de comprovação de interesse histórico e/ou análise do arquiteto da Prefeitura.</p>
ASSISTÊNCIA TÉCNICA (Lei específica)	Os proprietários dos imóveis listados podem solicitar à Secretaria de Planejamento a assessoria técnica para realização de projeto e obra de restauro e preservação.
DESAPROPRIAÇÃO (Lei específica)	Os imóveis listados que não atenderem aos critérios de preservação e/ou de uso poderão ser desapropriados.

LISTAGEM DAS EDIFICAÇÕES DE INTERESSE HISTÓRICO	
LOCALIZAÇÃO	IMAGEM PARA IDENTIFICAÇÃO
<p>CENTRO Quadra 2 Lote 1</p> <p>Casa na esquina da Rua Fernando Aboti com Rua José Evaristo</p>	

<p>CENTRO Quadra 2 Lote 6C</p> <p>Edificação de uso comercial na esquina da R. Montauri com R. Daltro Filho</p>	
<p>CENTRO Quadra 3 Lote 7A1</p> <p>Casas geminadas com calçada alta na Rua Montauri</p>	
<p>CENTRO Quadra 4 Lote 3</p> <p>Casa vermelha na Rua Montauri</p>	
<p>CENTRO Quadra 4 Lote 6</p> <p>Casa bege na Rua Conceição</p>	

<p>CENTRO Quadra 5 Lote 6</p> <p>Edificação na esquina da R. Montauri com R. Daltro Filho</p>	
<p>CENTRO Quadra 6 Lote 2</p> <p>Paróquia Nossa Senhora do Rosário</p>	
<p>CENTRO Quadra 13 Lote 1</p> <p>Conjunto de edificações na R. Montauri, com calçada alta</p>	
<p>CENTRO Quadra 13 Lote 2</p> <p>Edificação na R. Montauri com calçada alta</p>	

CENTRO
Quadra 15
Lote 2

Prefeitura, edifício da
antiga cadeia



CENTRO
Quadra 25
Lote 1A

Antiga ponte



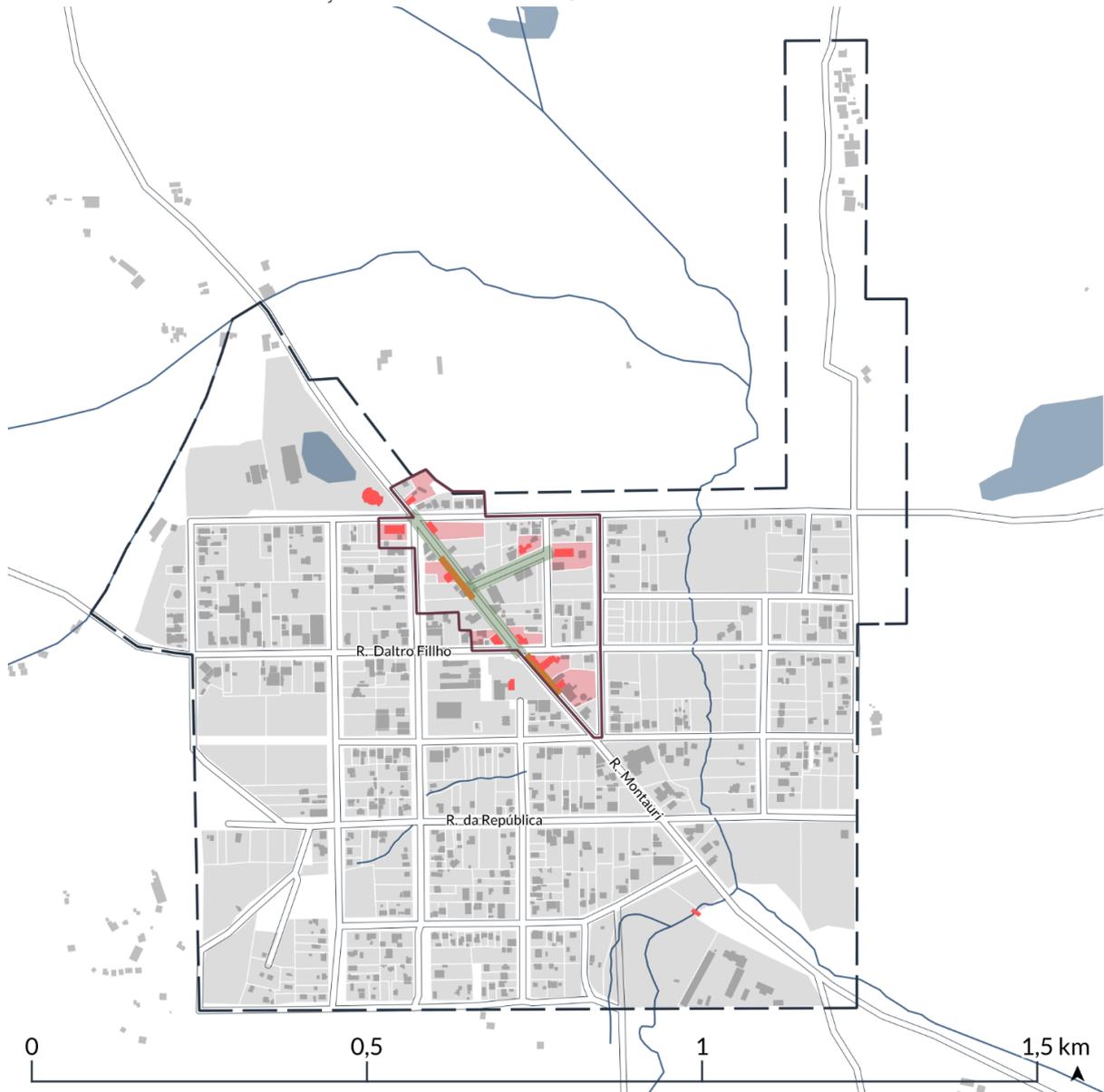
CENTRO
Quadra 35
Lote 407

CAC

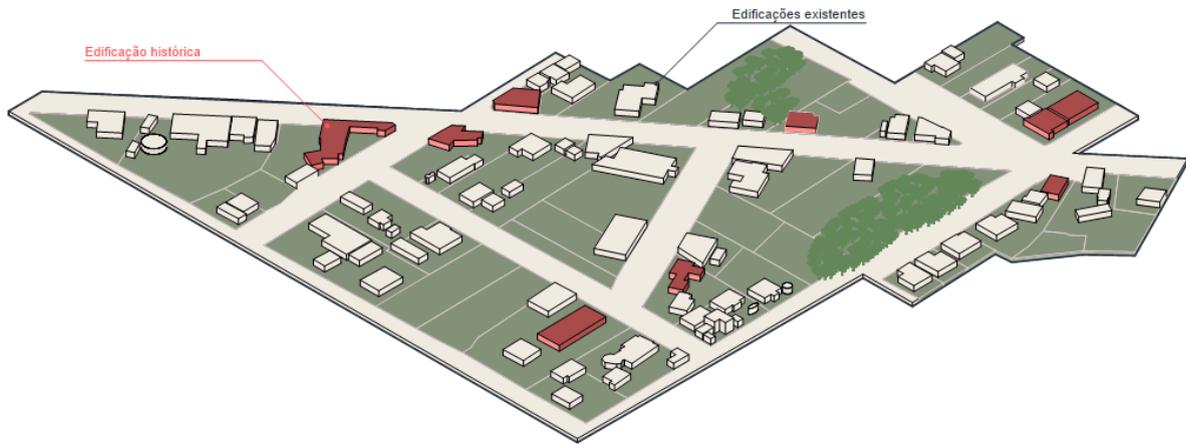


<p>CENTRO Quadra 36 Lote 409</p> <p>Edifício antigo da Prefeitura, na esquina da Estrada Geral de Mariana Pimentel e R. José Evaristo.</p>	
<p>POTREIRO GRANDE Quadra 60 Lote 883</p> <p>Antiga escola em Potreiro Grande</p>	

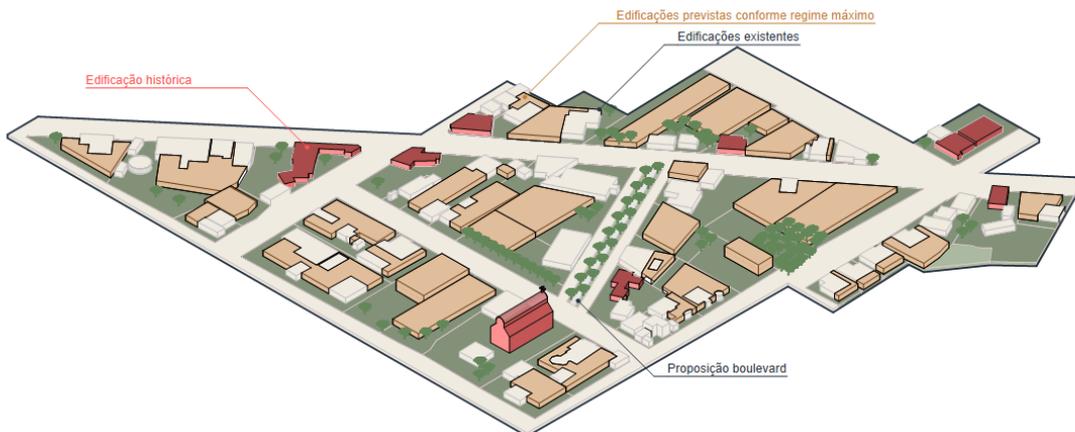
ESTRATÉGIAS DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO | CENTRO



ZONA HISTÓRICA | SITUAÇÃO ATUAL



ZONA HISTÓRICA | SITUAÇÃO PREVISTA



5.4. Áreas de preservação permanente

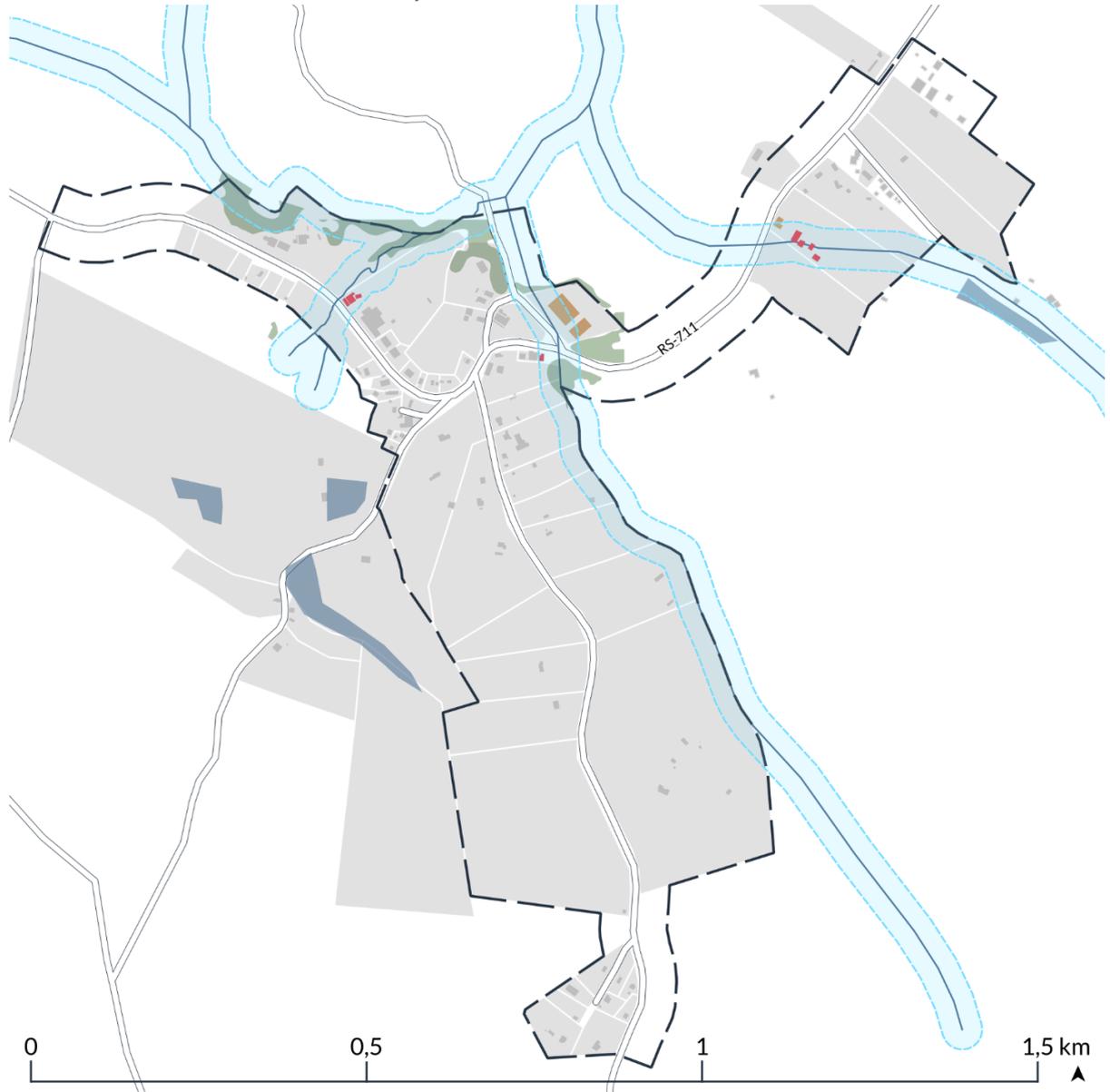
Segundo o Código Florestal Brasileiro (Lei 12651/2012), configura-se como Área de Preservação Permanente – APP a "área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas". Ainda segundo o Código Florestal, consideram-se APP as faixas marginais de curso d'água natural perene e intermitente em largura mínima de 30m, para os cursos d'água de menos de 10m de largura.

Nas situações em que as edificações pré-existentes a este plano estejam parcialmente ou integralmente dentro de APP, o poder público poderá, em conjunto com o proprietário, definir a possibilidade de regularização fundiária via Reurb.

PROPOSTA DE ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE | **CENTRO**



PROPOSTA DE ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE | POTREIRO GRANDE



- MASSA DE VEGETAÇÃO NATIVA ■
- ARROIOS —
- ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP (30m) □
- EDIFICAÇÃO PARCIALMENTE EM APP ■
- EDIFICAÇÃO INTEGRALMENTE EM APP ■

6. INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

6.1. Função social da propriedade

A propriedade privada é considerada um direito fundamental estabelecido constitucionalmente. Esse direito, entretanto, está condicionado ao cumprimento da sua função social. Isso significa que o imóvel urbano (terreno e/ou edificação) deve servir aos interesses da cidade como um todo, e não apenas aos do seu proprietário. O Estatuto da Cidade considera que "a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas." (ESTATUTO DA CIDADE)

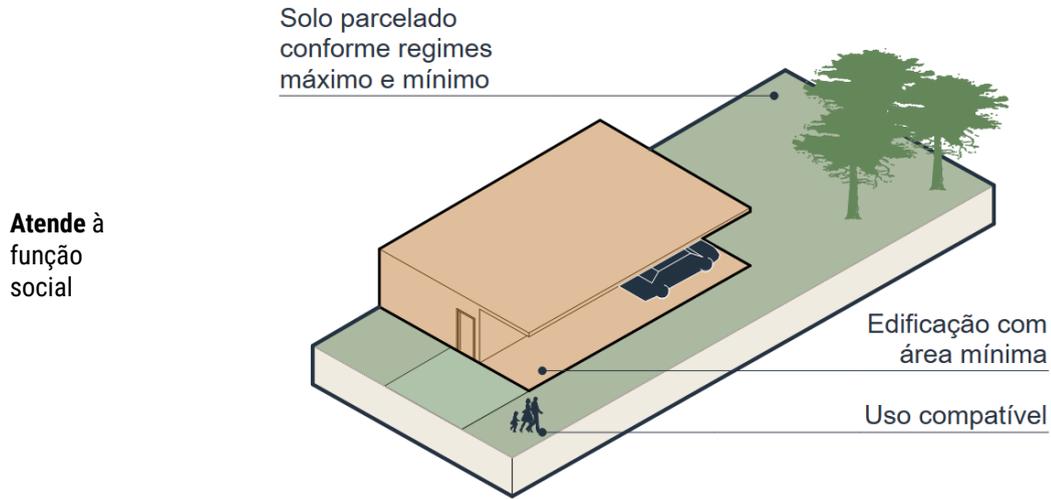
Ou seja, uma propriedade cumpre com a sua função social quando possui uso e ocupação do solo compatíveis com os parâmetros máximos e mínimos previstos pelo Plano Diretor. Um imóvel não está cumprindo com sua função social quando está abandonado, não utilizado ou subutilizado.

O Plano Diretor Participativo de Mariana Pimentel define critérios de atendimento à função social da propriedade diferentes para as zonas urbanas estabelecidas pelo Zoneamento Urbano. São eles:

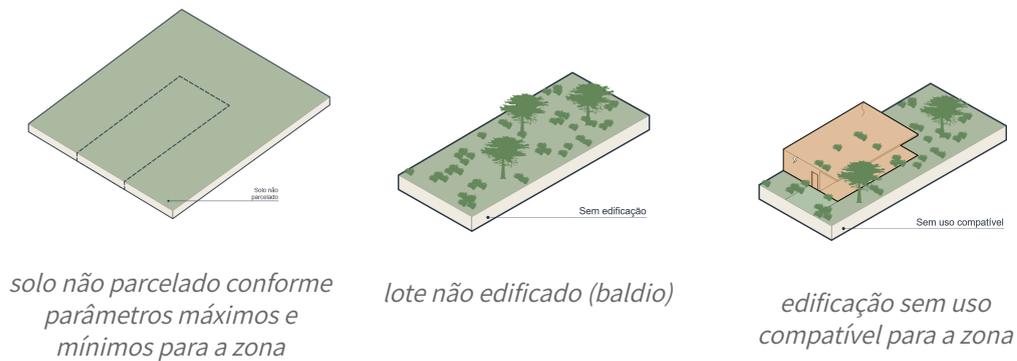
Para lotes da Zona Central, Zona Histórica e Zona Especial de Interesse Social, considera-se que o imóvel cumpre a função social da propriedade quando atende, **simultaneamente**, aos seguintes critérios:

- Ter parcelado o solo conforme áreas máximas e mínimas previstas para a zona;
- e ter atingido o índice de aproveitamento mínimo;
- e destinar uso compatível à zona.

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA
ZONA CENTRAL, ZONA HISTÓRICA E ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL



Não atende à função social



Para lotes das demais zonas urbanas (Zona de Transição e Zona Rarefeita) considera-se que o imóvel cumpre a função social da propriedade quando atende ao critério:

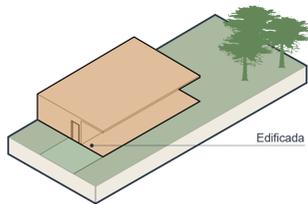
- Ter parcelado o solo conforme áreas máximas e mínimas previstas para a zona, quando aplicável;

Somado ao atendimento de **pelo menos um** dos seguintes critérios:

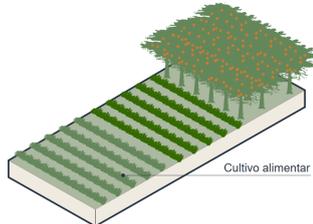
- Ter área edificada no lote;
- **ou** utilizar do lote como área de cultivo de alimentos (horta, pomar, etc.);
- **ou** utilizar do lote como área de lazer contígua à edificação principal em lote vizinho.

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA
ZONA DE TRANSIÇÃO E ZONA RAREFEITA

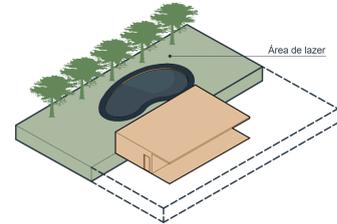
**Atende à
função
social**



OU



OU

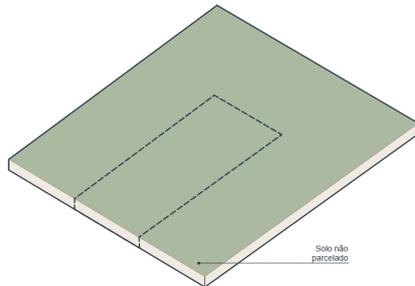


*solo parcelado conforme
parâmetros para a zona e
com área edificada*

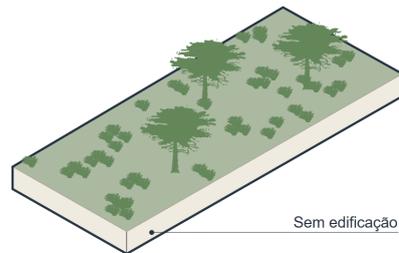
*cultivo alimentar (horta,
pomar, etc.)*

*área de lazer contínua à
edificação principal*

**Não
atende à
função
social**



*solo não parcelado conforme parâmetros
máximos e mínimos para a zona*



*lote não edificado (balcão),
sem edificação e sem uso*

Os imóveis urbanos que não atenderem aos critérios listados acima serão considerados solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, sendo assim passíveis de aplicação dos instrumentos da política urbana indutores da função social da propriedade.

6.2. Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC

O Município poderá implantar o instrumento nos termos da Constituição Federal e da Lei Federal n. 10.257, de 2001.

O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios é um **instrumento indutor do cumprimento da função social da propriedade** em zona urbana, a ser aplicado em imóveis urbanos não edificados, subutilizados ou não utilizados (conforme critérios

descritos no capítulo anterior). Os imóveis passíveis de aplicação do instrumento serão notificados e passarão pelos seguintes procedimentos:

- Para imóveis não utilizados, em até um ano, destinar uso compatível com o zoneamento do Plano Diretor;
- Para imóveis não edificados e/ou subutilizados, em até um ano, a partir da notificação, protocolar o projeto de parcelamento, edificação ou reforma, no órgão municipal competente; e em até dois anos, a partir da aprovação do projeto, iniciar as obras do empreendimento.

6.3. Do Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU progressivo no tempo

O Município poderá implantar o instrumento nos termos da Constituição Federal e da Lei Federal n. 10.257, de 2001.

O IPTU Progressivo no tempo é um **instrumento indutor do cumprimento da função social da propriedade** em zona urbana, a ser aplicado após a aplicação do instrumento de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios. Caso os proprietários dos imóveis urbanos notificados para aplicação do instrumento de Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios – PEUC não cumpram as obrigações nos prazos estabelecidos, serão aplicadas alíquotas progressivas de IPTU majoradas anualmente pelo prazo de cinco anos consecutivos até atingir a alíquota máxima de 15% (quinze por cento);

- O Município manterá a cobrança pela alíquota máxima até que se o imóvel atenda à função social da propriedade urbana. Se, após a aplicação do IPTU progressivo no tempo, o proprietário cumpre sua obrigação, cessa a cobrança a partir do próximo exercício (ano).
- Serão suspensas quaisquer isenções do IPTU incidentes aos imóveis notificados para fins de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.
- Os imóveis sujeitos a IPTU progressivo no tempo são elegíveis a desapropriação por interesse público.

6.4. Da Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública

O Município poderá implantar o instrumento nos termos da Constituição Federal e da Lei Federal n. 10.257, de 2001.

A desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública é um **instrumento indutor do cumprimento da função social da propriedade** e da **preservação do patrimônio material** em zona urbana, a ser aplicado em imóveis urbanos não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, após a aplicação do instrumento de IPTU Progressivo. Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública resgatáveis em até dez anos.

6.5. Da Transferência do Direito de Construir – TDC

O Município poderá implantar o instrumento nos termos da Constituição Federal e da Lei Federal n. 10.257, de 2001.

A transferência do direito de construir – TDC se trata de um instrumento que consiste na permissão dada ao proprietário de um imóvel urbano para transferir seu potencial construtivo não utilizado a outro imóvel que possa receber esse potencial.

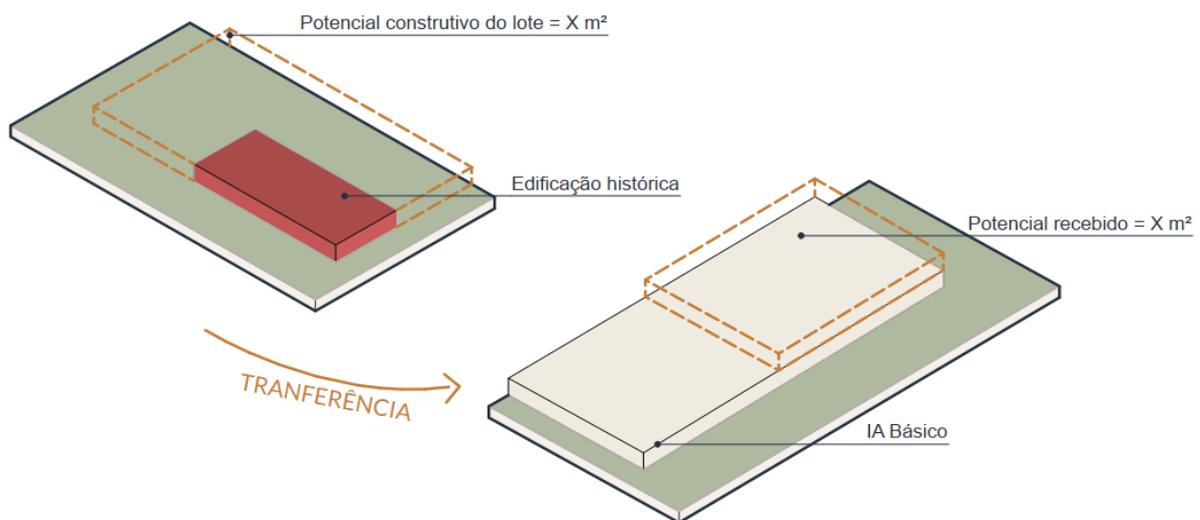


Figura 25: Diagrama ilustrativo da Transferência do Direito de Construir

- Estão aptos a transferir o potencial construtivo aqueles imóveis urbanos listados como de **interesse histórico**, para fins de preservação, desde que não possam exercer no seu lote o potencial construtivo previsto;
- Estão aptos a receber potencial construtivo todos os imóveis urbanos, desde que respeitados os índices máximos previstos pelo regime urbanístico do Plano Diretor.
- A TDC deverá ser averbada na matrícula dos imóveis (a transferir e a receber direito de construir).

6.6. Da Regularização fundiária

O Município poderá implantar o instrumento nos termos da Constituição Federal, da Lei Federal n. 10.257, de 2001 e da Lei Municipal n. 1.028, de 2022.

6.7. Da Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social

O Município poderá implantar o instrumento nos termos da Constituição Federal, da Lei Federal n. 10.257, de 2001 e da Lei Federal nº 11.888/2008.

A assistência técnica em habitação de interesse social – ATHIS tem como objetivo garantir o direito das famílias de baixa renda à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social, como parte integrante do direito social à moradia.

- Os serviços de assistência técnica devem ser viabilizados via convênios ou parceria entre o ente público responsável e as entidades promotoras de programas de capacitação profissional, residência ou extensão universitária nas áreas de arquitetura, urbanismo ou engenharia.
- Os serviços de assistência técnica devem ser custeados por recursos de fundos federais direcionados à habitação de interesse social, por recursos públicos orçamentários ou por recursos privados.

7. LEIS COMPLEMENTARES

7.1. Código tributário

Identificou-se a necessidade de alteração do Código Tributário (Lei Complementar n. 2, de 2021) de modo a viabilizar a isenção de cobrança de IPTU para imóveis rurais localizados no perímetro urbano de Potreiro Grande, bem como para imóveis de interesse histórico identificados.

SUGESTÃO DE ADIÇÃO DE ARTIGO

Fica isenta a área do imóvel identificado como de interesse histórico, localizado nos perímetros urbanos definidos pelo Plano Diretor, mediante as seguintes condições:

- Manter a edificação com suas características arquitetônicas preservadas.
Considera-se, para este fim:
 - ◆ Obrigatoriamente, a preservação da volumetria, dos elementos de fachada e dos telhados;
 - ◆ Quando tecnicamente viável, a restauração das vedações, acabamentos e aberturas originais;
 - ◆ Dispensado de preservação, a alteração de divisões internas.
- Destinar uso compatível com o regime de usos e atividades do zoneamento do Plano Diretor.
- Manter as condições de habitabilidade e salubridade necessárias para o desenvolvimento da atividade.

SUGESTÃO DE ALTERAÇÃO DE ARTIGO

Art. 38. Sem prejuízo das demais isenções estabelecidas pelo Código Tributário do Município, para fins de pagamento do IPTU, fica isenta a área do imóvel que for utilizada exclusivamente para exploração agropastoril **ou empreendimento de**

agricultura familiar com moradia vinculada, e o contribuinte for inscrito como produtor rural no Município.

§ 2º A isenção de que trata o caput deste artigo não será concedida se o imóvel, mesmo atendido os requisitos acima, estiver localizado em área em que o Plano Diretor, ou outra Lei com função desta, **não permita atividades e usos de produção rural**.

7.2. *Fundo Municipal do Meio Ambiente e Qualidade Urbana*

Os fundos municipais são fundos especiais, previstos no art. 71 da Lei Federal n. 4.320/64, que podem ser criados para receber e distribuir recursos financeiros para a realização de projetos ou atividades específicas, que visam o atendimento do interesse público. É de responsabilidade do poder público municipal associar receitas ao fundo, garantindo que venham de uma origem específica e sejam utilizados para a sua finalidade (LEUSIN; ZIULKOSKI, 2022).

Propõe-se a criação de um **Fundo Municipal do Meio Ambiente e Qualidade Urbana** com as seguintes características:

ORIGEM DA RECEITA DO FUNDO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE E QUALIDADE URBANA
<ul style="list-style-type: none"> → Impostos municipais oriundos das atividades de silvicultura e extração vegetal em Mariana Pimentel, com percentual a definir. → Receitas oriundas da aplicação do instrumento de IPTU Progressivo no tempo; → Multas impostas por infrações às normas ambientais; → Receitas de compensação ambiental; → Contribuições em dinheiro, repasses, doações, etc, que venha a receber de pessoas físicas ou jurídicas ou de organismos públicos e privados, nacionais e internacionais; → Totalidade dos rendimentos provenientes de suas aplicações financeiras.

FINALIDADE DO FUNDO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE E QUALIDADE URBANA

- Implementar projetos de interesse ambiental que visem o uso sustentável dos recursos naturais, recuperação de ecossistemas nativos e prevenção de danos ambientais dentro do Município de Mariana Pimentel/RS;
- Financiar atividades de pesquisa e atividades ambientais de controle, fiscalização e defesa do meio ambiente no âmbito do Município de Mariana Pimentel/RS;
- Executar ações de educação ambiental nas escolas de Mariana Pimentel/RS.
- Implementar projetos de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social – ATHIS dentro do Município de Mariana Pimentel/RS;
- Implementar projetos de Habitação de Interesse Social – HIS dentro do Município de Mariana Pimentel/RS.

8. SISTEMA DE GESTÃO

A gestão urbana é responsabilidade do Poder Executivo, pela Câmara Municipal e pela sociedade civil organizada através Conselho Municipal da Cidade (COMCIDADE), que tem por finalidade formular políticas, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, ao qual compete:

O COMCIDADE tem caráter deliberativo no que compete às seguintes atividades:

- I - definir as prioridades da política de desenvolvimento urbano;
- II - estudar, propor, revisar e aprovar o Plano Diretor Municipal;
- III - zelar pela aplicação da legislação municipal relativa ao planejamento e desenvolvimento urbano;
- IV - acompanhar, avaliar e monitorar a aplicação do Plano Diretor Municipal;
- V - apreciar e aprovar Estudo de Impacto de Vizinhança;
- VI - apreciar e aprovar Grandes Projetos de Impacto;
- VII - desenvolver e aprovar planos, projetos de lei e programas de desenvolvimento urbano de iniciativa popular;
- VIII - elaborar e aprovar o seu regimento interno;
- IX - apreciar e aprovar a proposta orçamentária para compor o orçamento municipal;
- X - aprovar a concessão de benefícios estipulados pelo Plano Diretor;
- XII - estudar, planejar e definir programas prioritários de desenvolvimento urbano
- XIII - zelar pela integração de políticas setoriais que tenham relação com o desenvolvimento urbano ambiental do Município;
- XIV - Monitorar e fiscalizar a aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade;
- XV - Analisar e aprovar projetos de parcelamento do solo e de edificações para Zona Institucional e Zona Verde, garantindo que as características das zonas sejam mantidas e os objetivos contemplados (conforme quadro de zonas urbanas).

1.1. Composição do COMCIDADE

A Composição do COMCIDADE é tripartite: uma parte composta por representantes do executivo, uma parte por representantes associações e entidades não governamentais, e

uma parte por representantes de moradores. De tal forma, a direta participação dos moradores no sistema de gestão municipal é garantida através de suas associações e entidades representativas e através das Regiões de Planejamento.

O COMCIDADE compõem-se de 12 (doze) membros titulares e seus suplentes, designados pelo Prefeito, com renovação bienal e a seguinte composição:

I - 4 (quatro) representantes de entidades governamentais que tratem de matéria afim, assim distribuídos:

- a) 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Governança;
- b) 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras;
- b) 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Agricultura;
- d) 01 (um) representante do cargo de Arquiteto e Urbanista do Município.

II - 4 (quatro) representantes de entidades não governamentais, e associações de moradores e seus suplentes. Neste caso, 2 (dois suplentes por conselheiro).

As representações das entidades não-governamentais, deverão ser alteradas em dois fóruns específicos a serem realizados por ocasião da renovação do conselho, observadas as seguintes proporções: 02 (dois) representantes para entidades não-governamentais e 02 (dois) representantes para associações de moradores. Nestes fóruns serão habilitadas as entidades e associações que decidirão por voto da maioria aquelas que irão compor o conselho para a seguinte gestão.

III - 04 (quatro) representantes da comunidade, 01 (um) por cada Unidade Territorial de Planejamento – UTP. Neste caso, 2 (dois suplentes por conselheiro).

Cada UTP deve constituir o seu Fórum de Delegados, composto por até 20 representantes e suplentes.

A escolha dos representantes das UTP (Conselheiros e Delegados) será realizada nas respectivas regiões, através de convocação de plenárias da comunidade. Os participantes deverão comprovar residência na UTP.

É atribuição dos Delegados dar suporte à tomada de decisão dos Conselheiros representantes da sua respectiva UTP.

O regimento interno dos Fóruns de Delegados deve ser elaborado pelo COMCIDADE.

—

8.1. Unidades Territoriais de Planejamento – UTP

As Unidades Territoriais de Planejamento – UTP são unidades de divisão territorial para fins de descentralização da gestão participativa do desenvolvimento municipal.

A definição de UTPs para Mariana Pimentel partiu da análise das divisões territoriais desenvolvidas nas oficinas da etapa. Na atividade, foram produzidos 11 mapas pelos diferentes grupos de trabalho, conforme Figura 26.

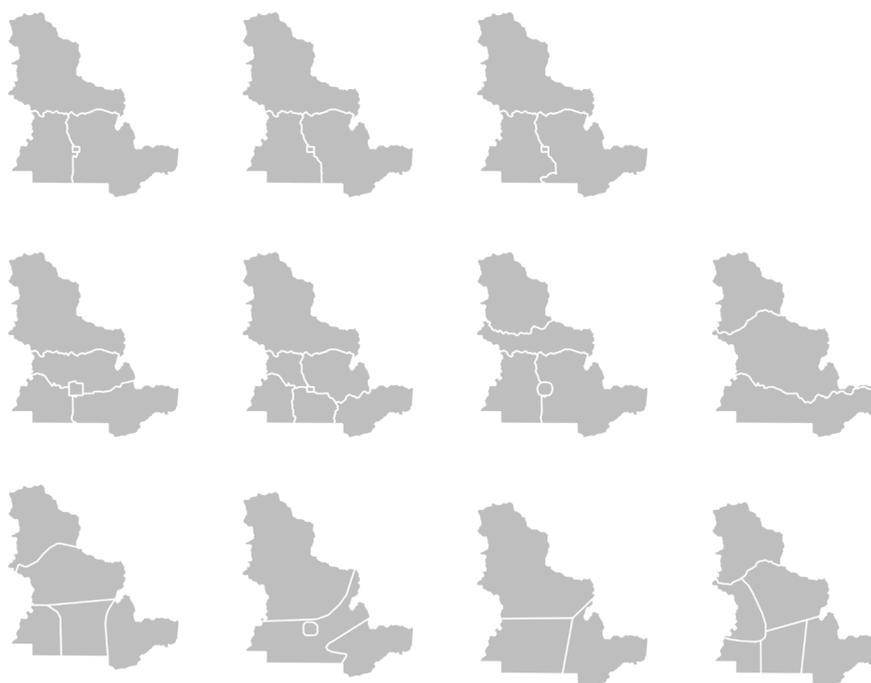


Figura 26: Divisões territoriais desenvolvidas em oficina participativa

A primeira etapa de avaliação dos resultados partiu de uma análise quantitativa, a qual identificou pontos de partida para a construção da proposta final:

CENTRO	72% das propostas reconhecem o Centro como uma região separada do restante (8 de 11 propostas)
DIVISÃO NORTE/SUL	90% das propostas dividem o território municipal em pelo menos parte norte e parte sul pela Estrada Mina do Papaléo (10 de 11 propostas)

A partir disso, passou-se a etapa de analisar as possíveis subdivisões da parte norte e da parte sul do território.

REGIÃO NORTE | 70% das propostas mantêm a parte norte da cidade como uma só região (7 das 10 propostas que dividem o município em norte/sul)

REGIÃO SUL | 70% das propostas dividem a parte sul em duas partes leste/oeste (7 das 10 propostas que dividem o município em norte/sul)

Com isso, chegou-se à conclusão de que seriam necessárias 4 unidades territoriais de planejamento, sendo elas: (1) centro; (2) sudeste; (3) norte e (4) sudoeste. Como as propostas elaboradas em oficina apresentavam baixa precisão de desenho, buscou-se compatibilizar com os limites dos Setores Censitários do Censo Demográfico do IBGE (Figuras 27 e 28). Esta compatibilização é importante para fins de planejamento, uma vez que possibilitará ao município obter dados demográficos para cada Região de Planejamento.

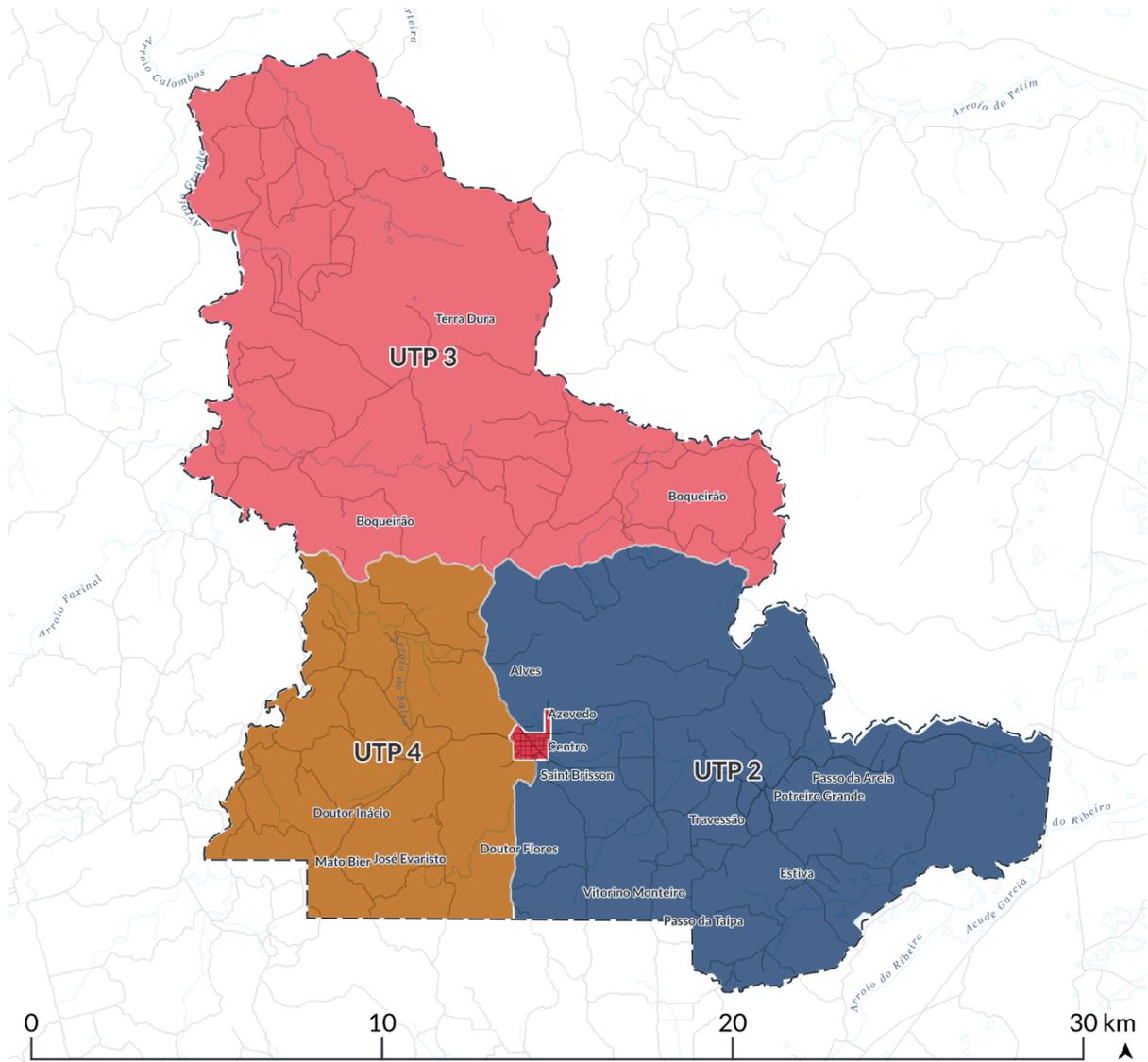


Figura 27: Setores Censitários IBGE



Figura 28: Setores Censitários IBGE agrupados em Regiões de Planejamento

PROPOSTA DE UNIDADES TERRITORIAIS DE PLANEJAMENTO – UTP



Limite Municipal 

Ruas e Estradas 

Unidade Territorial de Planejamento 1 

Unidade Territorial de Planejamento 2 

Unidade Territorial de Planejamento 3 

Unidade Territorial de Planejamento 4 

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. **Portaria no 463 de 18 de dezembro de 2018.** Áreas Prioritárias para a Conservação, Utilização Sustentável e Repartição de Benefícios da Biodiversidade Brasileira ou Áreas Prioritárias para a Biodiversidade. DOU nº 243. 2018.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.** Brasília, DF: Câmara dos Deputados, jul 2001. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em: 10/03/2024.

ESTATUTO DA CIDADE. **Guia para implementação pelos municípios e cidades.** Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002.

LEUSIN, R. W.; ZIULKOSKI, A. P. R. **NOTA TÉCNICA 100522.** Porto Alegre: AJUR/FAMURS, 27 out. 2022. Disponível em:
<<https://famurs.com.br/uploads/midia/34641/notafundospublicosXmunicipais.pdf>>.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Guia para regulamentação e implementação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS em Vazios Urbanos.** Brasília: Ministério das Cidades, 2009. Disponível em: <<http://planodiretor.mprs.mp.br/arquivos/vazios.pdf>>.

RBRB | Rede Brasileira de Reservas da Biosfera. , [s.d.]. Disponível em:
<<https://reservasdabiosfera.org.br/>>. Acesso em: 14 mar. 2024

KLINTOWITZ, D. C.; MOREIRA, F. F.; CARVALHO, H. R. S.; ALMEIDA, I. M.; FERREIRA, L. I. C.; UEMURA, M. M.; MENEGON, N. M.; NISIDA, V.C. **Guia para elaboração e revisão de planos diretores.** MDR/SDRU. Brasília, 2021.