

Prefeitura Municipal de Rosário do Sul



Gestão 2021/2024



# PROPOSTA DE ALTERAÇÃO NO PLANO DIRETOR

**ROKAD SALAMAH ZAHARAN**  
Arquiteto e Urbanista  
CAU - A46835-5

## PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO PARA PLANO DIRETOR:

- Altura máxima atual de 30 metros passa a valer 50 metros;

Zona Mista 2 e 3

- Taxa de Ocupação no centro da cidade de 75% passa a valer 100% para atividades comerciais;

Zona Mista 2 e 3

- Alteração dos recuos laterais para prédios verticais acima de 15 metros, utilizando o percentual de 10%;

Zona Mista 2 e 3

- Solo Criado.. prefeitura devera reter 5% do valor do CUB/ m<sup>2</sup> construída do excedente.

Zona Mista 2 e 3

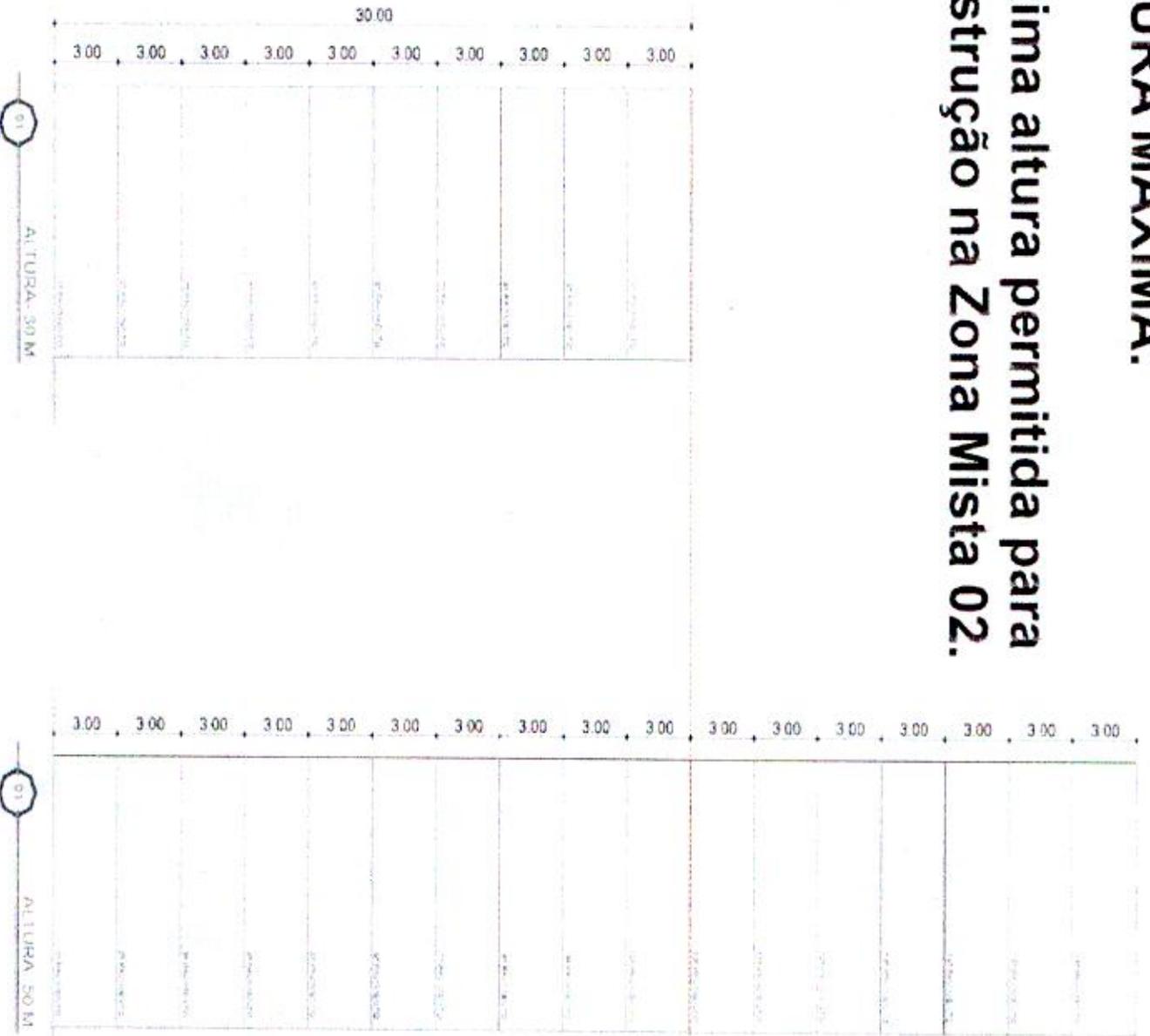
Observação: Nenhuma alteração serve para zonas Residenciais



IGORAD SALAMAH ZAHRAN  
Arquiteto e Urbanista  
CAU - A46835-5

# ALTURA MÁXIMA:

Maxima altura permitida para  
construção na Zona Mista 02.

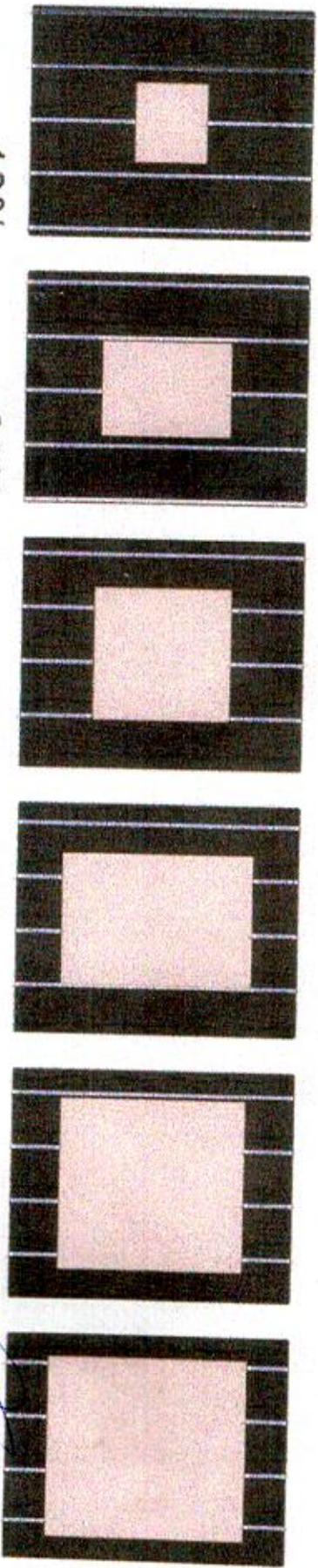
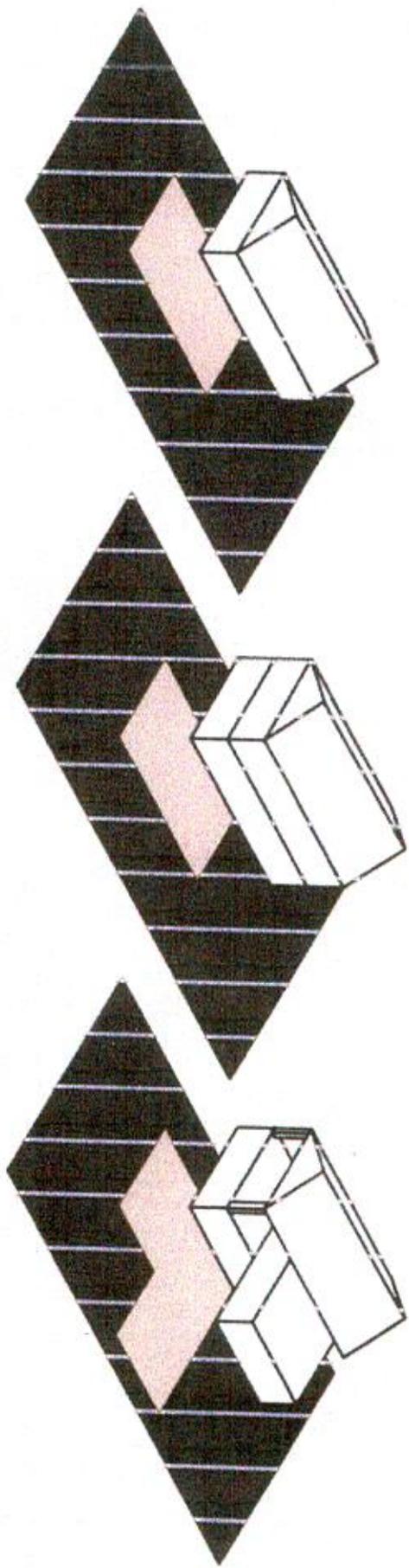


+ 7 PAVIMENTOS

**MORAD SALAMAH ZAHIRAN**  
Arquiteta F. 1145 - 01410  
1145 - 01410

## TAXA DE OCUPAÇÃO:

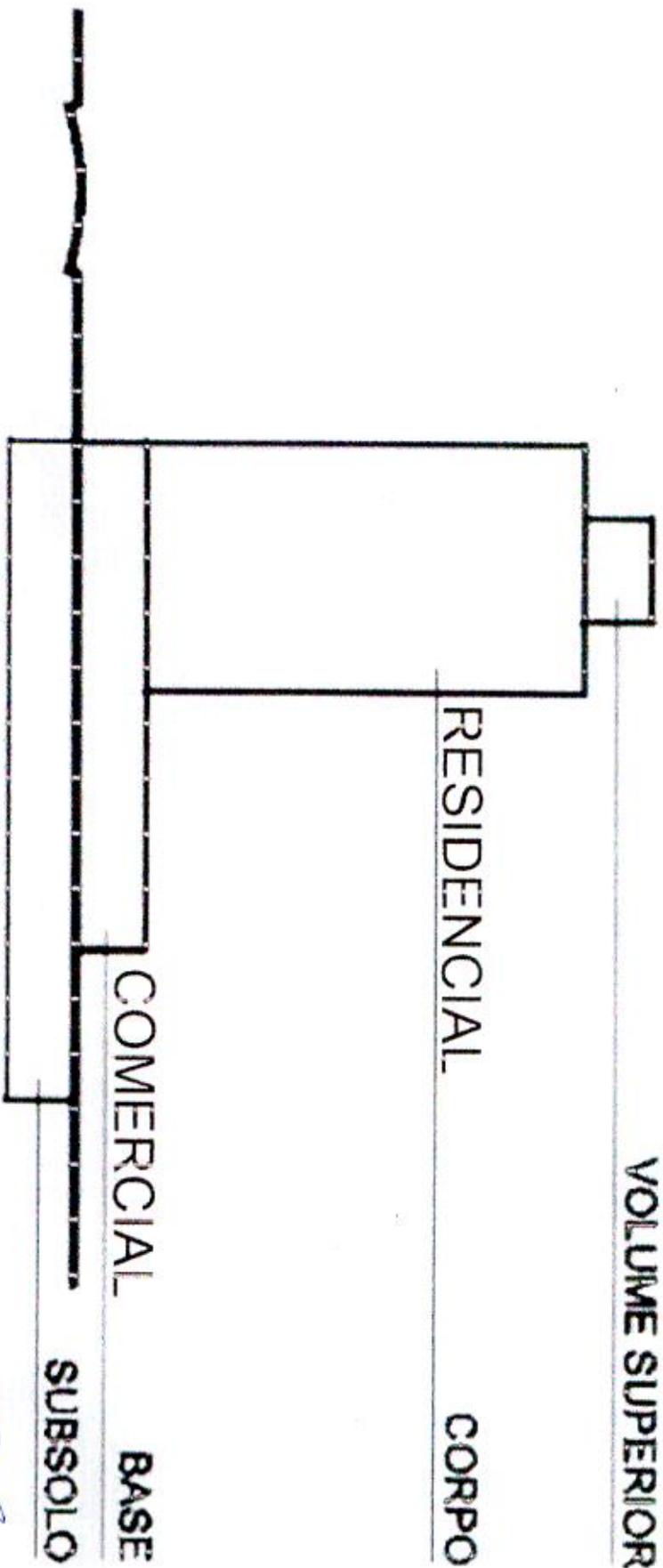
A Taxa de Ocupação (TO) é a relação percentual entre a projeção da edificação e a área do terreno. Ou seja, ela representa a porcentagem do terreno sobre o qual há edificação, onde a mesma mede apenas a projeção da edificação sobre o terreno.



DR. ORCID SALAMAH ZAHIRAN  
Arquiteto e Urbanista  
CAU - A46835-5

## TAXA DE OCUPAÇÃO:

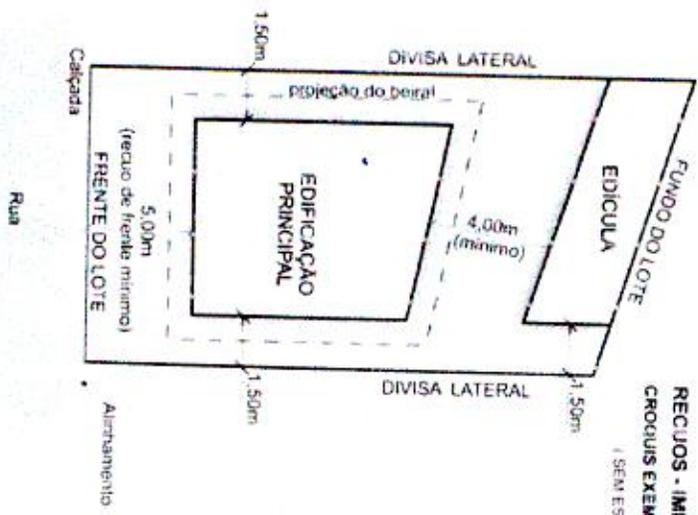
A proposta de alteração do plano diretor visa modificar a taxa de ocupação atual de 75% para 100% na Base de uso comercial.



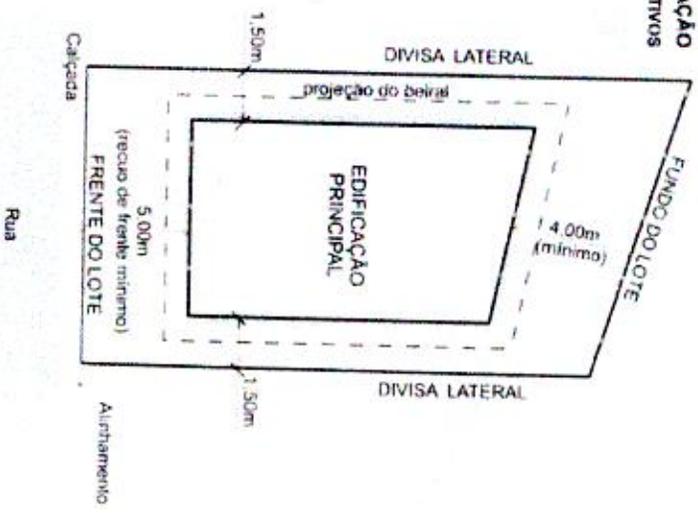
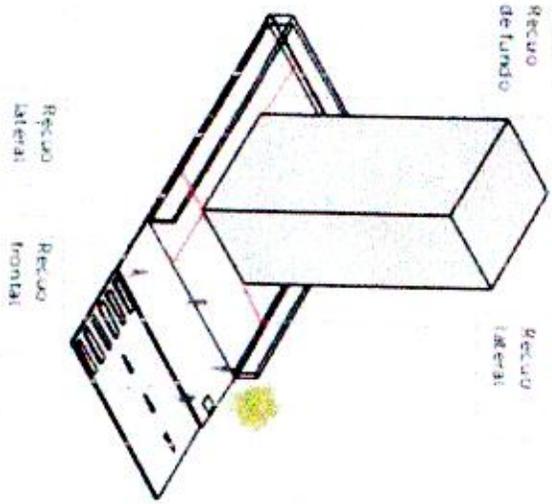
  
HOFAD SALAMAH ZAHKAN  
Arquiteto e Urbanista  
CAU - A46835-5

# RECUSOS:

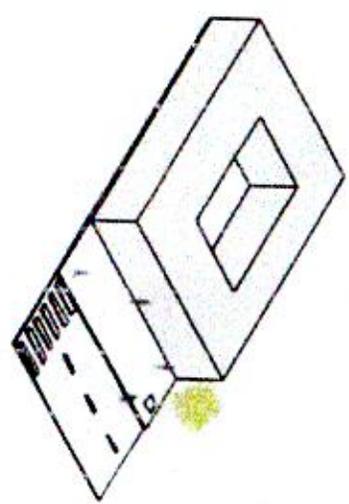
## RECUSOS - IMPLANTAÇÃO CROCQUIS EXEMPLIFICATIVOS (SEM ESCALA)



Todos os Recuos



Sem Recuo



*[Signature]*  
SALAMAH ZAHKAN  
Arquiteta e Urbanista  
CAU - A46835-5

## RECUJOS:

A norma utilizada atualmente são do código de edificações de 28 de dezembro de 1967 assinada pelo prefeito municipal da época Eng<sup>o</sup>. Agr<sup>o</sup>. João Alves Osório.

10-3- As áreas fechadas não poderão ter nenhuma dimensão menor que 2 metros mais 1/6 da altura da edificação medida a partir do segundo piso. As áreas fechadas não poderão ter mais de 8 metros quadrados em edificações de apenas um pavimento ou menos de 10 metros quadrados para mais de um pavimento.

## Capítulo XX

### DA OCUPAÇÃO DOS LOTES

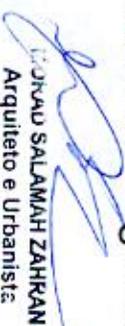
20-1- Somente será permitida a edificação em lotes e terrenos que fizerem frente para logradouro público oficialmente reconhecido como tal.

20-2- Nenhuma edificação poderá ser feita em terreno de menos de 10 metros de testada, ressalvados os casos de terrenos já existentes na data da publicação desta lei, devidamente cadastrados na seção competente da Prefeitura.

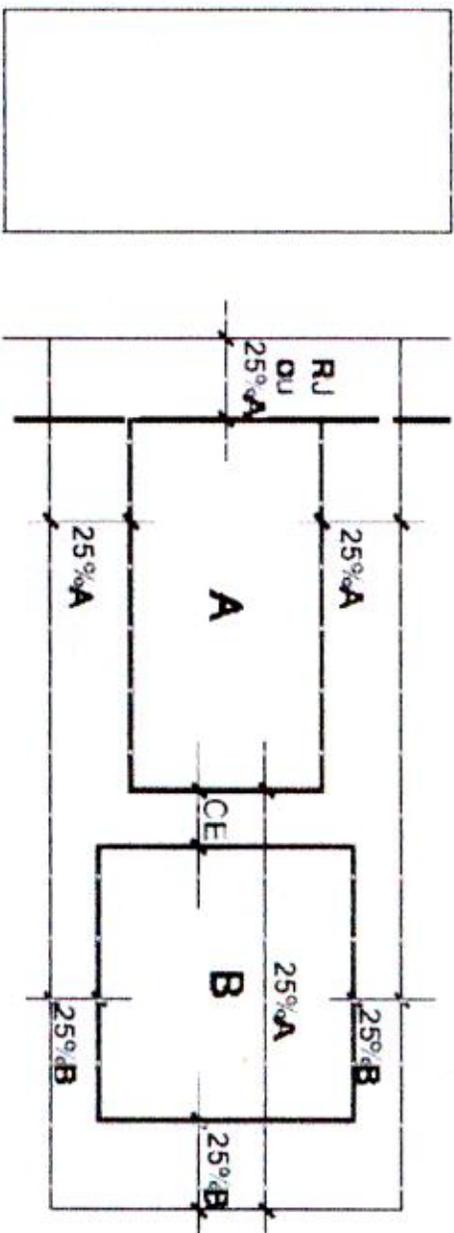
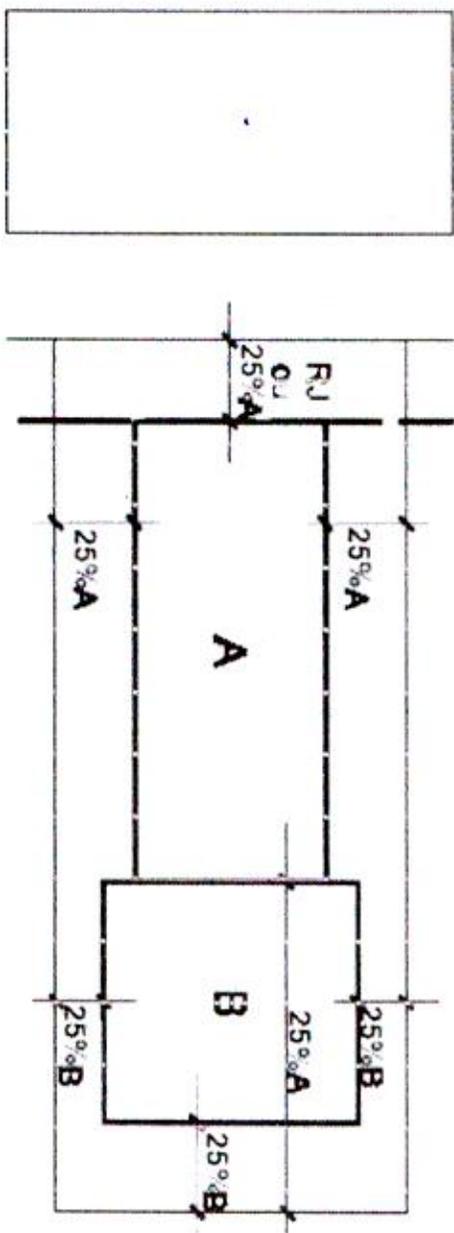
20-3- Nenhuma edificação poderá ocupar mais de 2/3 do lote, salvo as construções industriais que não estejam localizadas em zona onde predominem as habitações.

20-4- Todas as edificações deverão recuar do alinhamento, pelo menos 4 metros. A Prefeitura poderá fixar logradouros onde tal recuo não será exigido.

20-5- As disposições constantes do presente capítulo devem ser consideradas sem efeito quando houver disposições sobre o mesmo assunto em lei do Plano Diretor em vigência.

  
ICHKAU SALAMAH ZAHKAN  
Arquiteto e Urbanista  
CAU - A446835-5

# Recuos plano diretor em vigor:



**A = PRÉDIO MAIS ALTO**  
**B = PRÉDIO MAIS BAIXO**  
**R.U. = RECUO PARA AJARDINAMENTO**  
**CE = CÓDIGO DE EDIFICAÇÃO**

  
**RICARDO SALAMAH ZAHKAN**  
 Arquiteto e Urbanista  
 CAU - A46835-5

SEÇÃO IV  
Dos Recuos para Ajardinamento

**Art. 149.** Os recuos para ajardinamento, constantes dos padrões do Anexo 4 do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal, delimitam áreas destinadas a assegurar:

- I - predominância dos elementos naturais sobre os de construção com vistas à valorização da paisagem urbana, nas áreas residenciais;
- II - predominância do pavimento e fluidez da circulação de pedestres, nas áreas com ocorrência de atividades comerciais.

**Art. 150.** Fica vedada a construção em áreas de recuo para ajardinamento, mesmo em subsolo, excetuadas:

- I - muros de arrimo decorrentes dos desníveis naturais dos terrenos;
- II - vedações nos alinhamentos ou nas divisas laterais, desde que utilizados elementos construtivos onde predominam os espaços vazios;
- III - escadarias ou rampas de acesso, quando necessárias pela conformação do terreno natural.

**Art. 151.** Quanto aos recuos para ajardinamento, o projeto da edificação deve observar as seguintes regras de aplicação:

- I - os recuos para ajardinamento terão dimensão mínima de 4m (quatro metros) na Área de Ocupação Intensiva, exceção a área Mista 3 e a Área de Ocupação Rural, cujos recuos serão de 12m (doze metros), medidos a partir do alinhamento projetado;
- II - os recuos para ajardinamento serão observados em todas as frentes para vias públicas, excetuadas as divisas com passagens de pedestres, e praças e

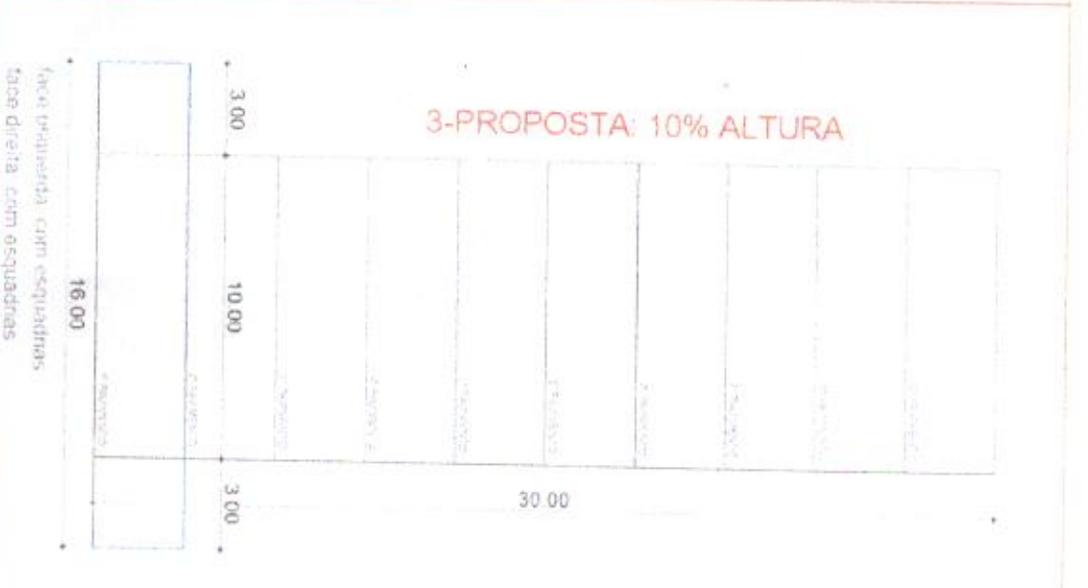
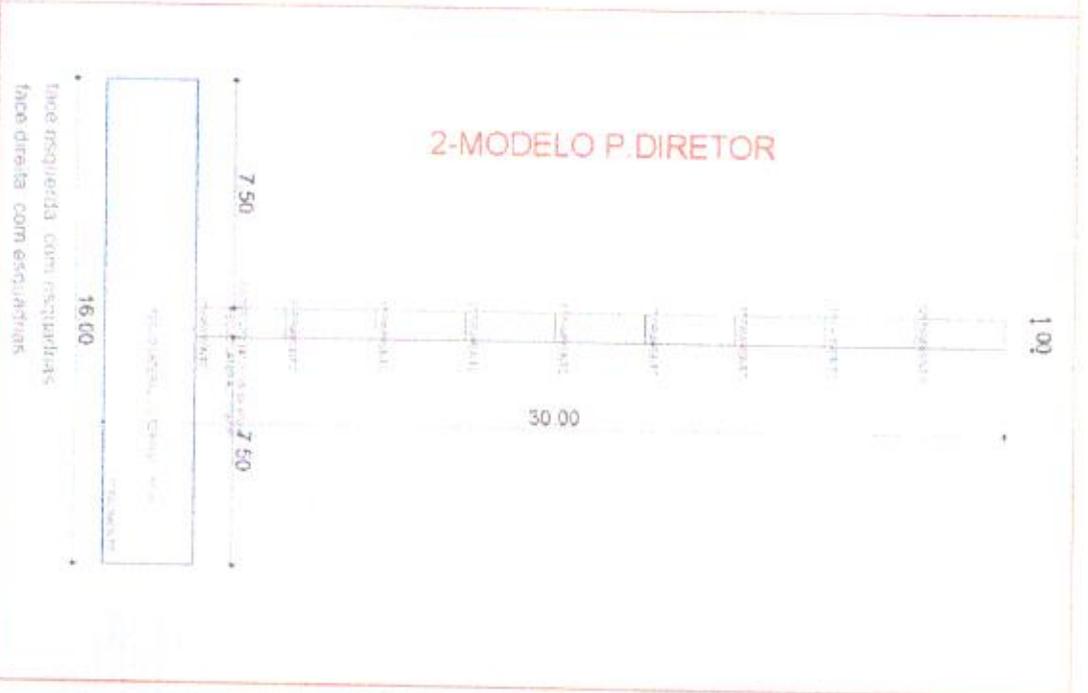
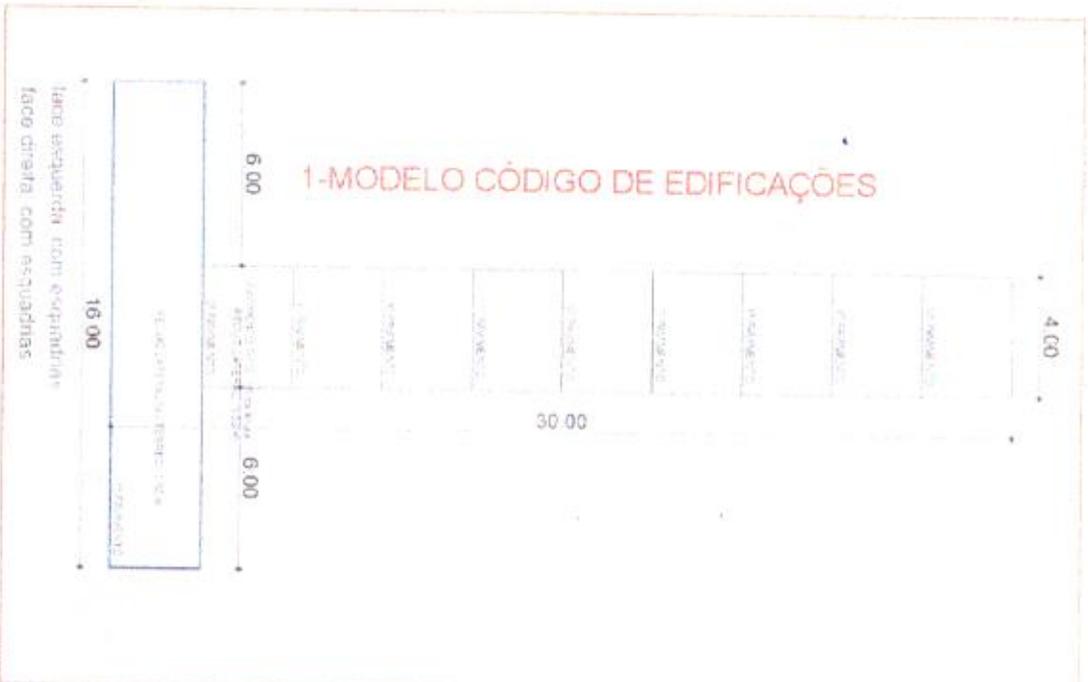
parques;

- III - é assegurada, em todos os lotes, uma faixa mínima edificável de 10m (dez metros), conforme fig. 7, devendo, entretanto, a edificação atender aos recuos de altura;

- IV - em terreno de esquina, a previsão de recuo de jardim prevalece sobre a isenção, no trecho de sobreposição.

**Parágrafo único.** São isentos de recuo para ajardinamento os imóveis com frente para as vias públicas a serem identificadas conforme definido nas disposições finais e transitórias.

  
JORVAL SALAMAAH ZAHIRAN  
Arquiteto e Urbanista  
CAU - A46835-5



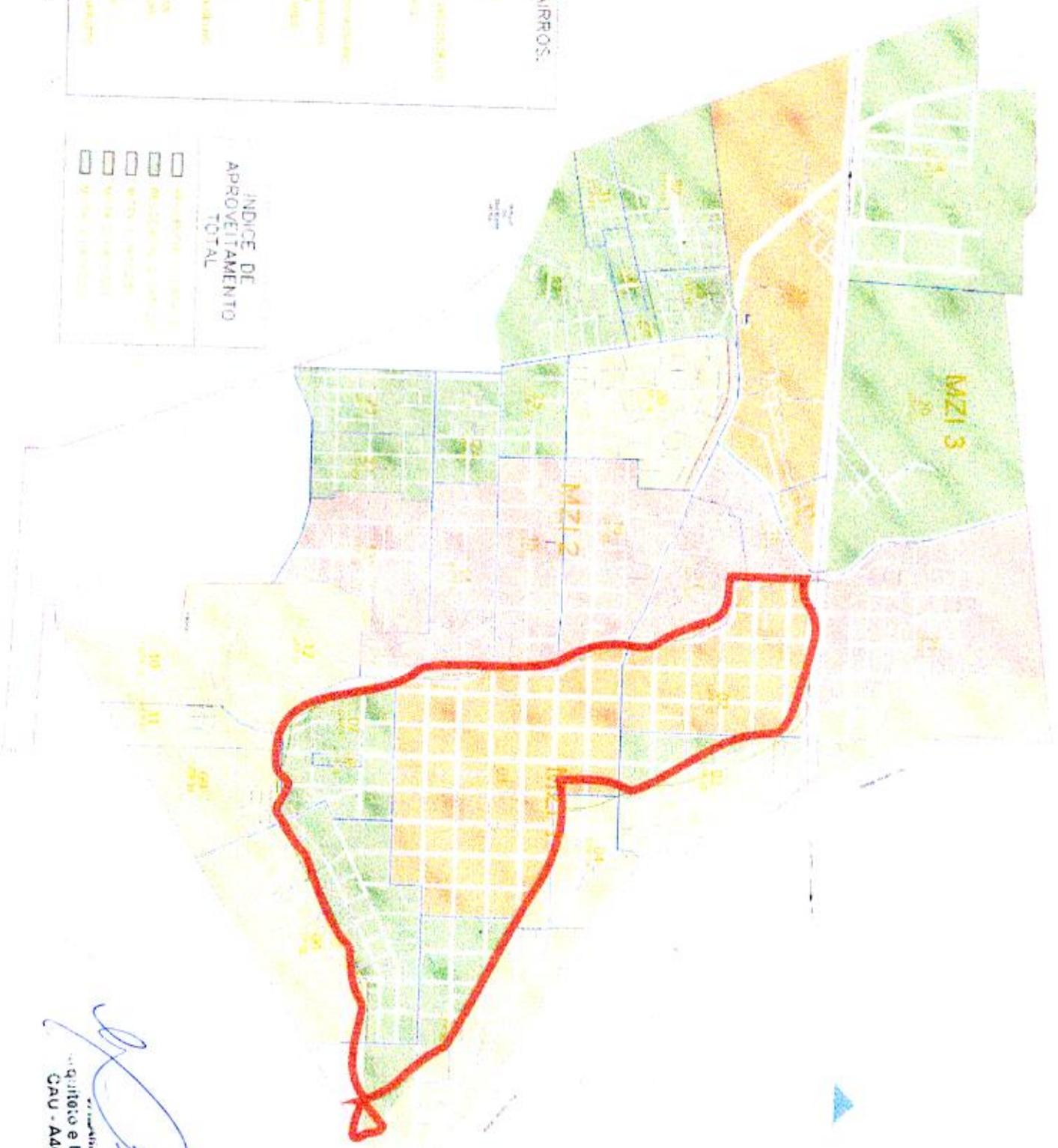
  
**JIRAD SALAMA ZAHRAN**  
 Arquiteto e Urbanista  
 CAU - A46835-5

**LEGENDA BAIRROS:**

01	Centro
02	Estimada
03	San José
04	San Juan
05	San Pedro
06	San Carlos
07	San Antonio
08	San Miguel
09	San Gabriel
10	San Andrés
11	San Felipe
12	San Esteban
13	San Marcos
14	San Mateo
15	San Salvador
16	San Lorenzo
17	San Sebastián
18	San Cristóbal
19	San Juan de los Rios
20	San Juan de los Baños
21	San Juan de los Baños
22	San Juan de los Baños
23	San Juan de los Baños
24	San Juan de los Baños
25	San Juan de los Baños
26	San Juan de los Baños
27	San Juan de los Baños
28	San Juan de los Baños
29	San Juan de los Baños
30	San Juan de los Baños
31	San Juan de los Baños
32	San Juan de los Baños
33	San Juan de los Baños
34	San Juan de los Baños
35	San Juan de los Baños
36	San Juan de los Baños
37	San Juan de los Baños
38	San Juan de los Baños
39	San Juan de los Baños
40	San Juan de los Baños
41	San Juan de los Baños
42	San Juan de los Baños
43	San Juan de los Baños
44	San Juan de los Baños
45	San Juan de los Baños
46	San Juan de los Baños
47	San Juan de los Baños
48	San Juan de los Baños
49	San Juan de los Baños
50	San Juan de los Baños

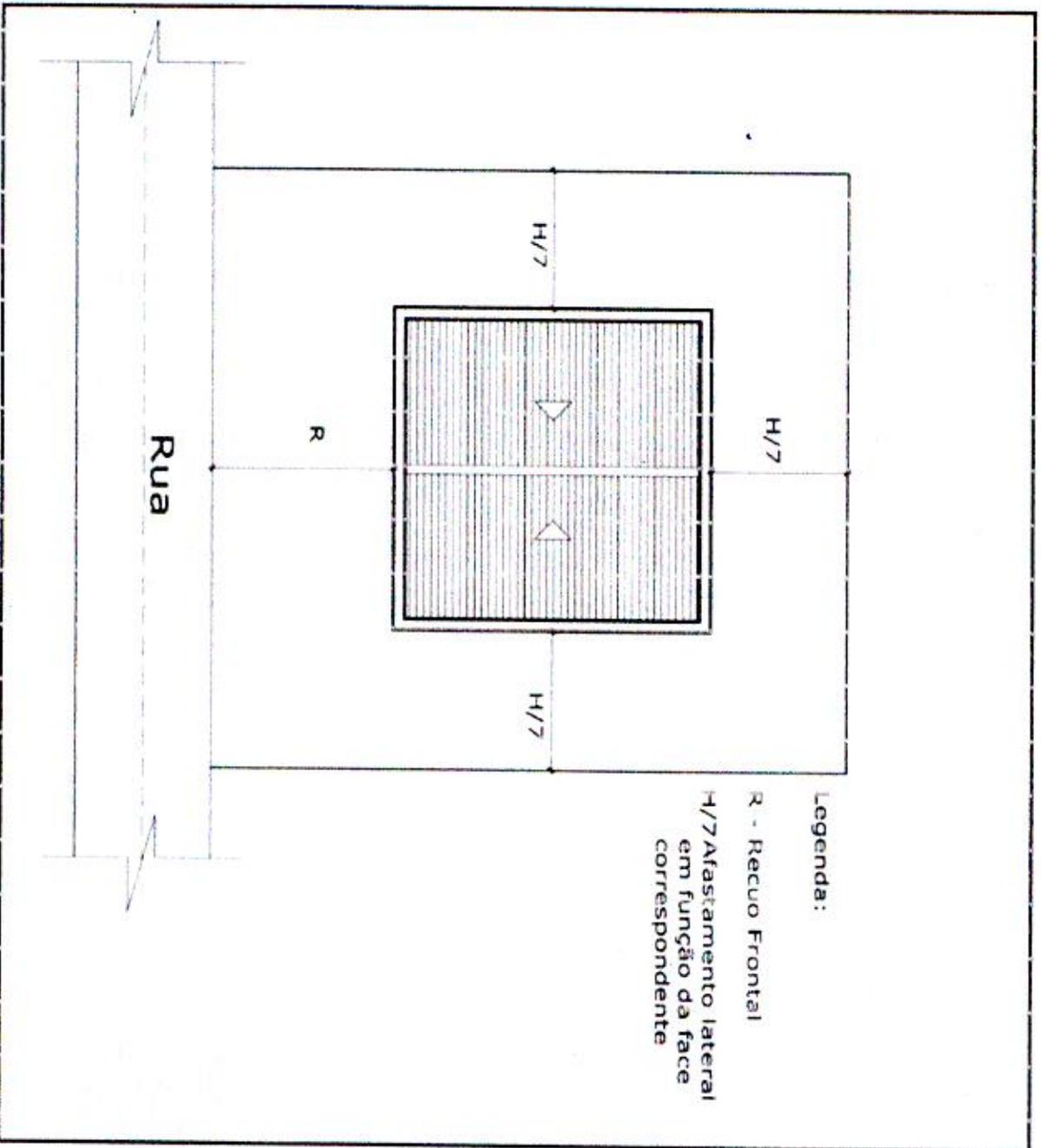
**INDICE DE APROVEITAMIENTO TOTAL**

0	0%
1	10%
2	20%
3	30%
4	40%
5	50%
6	60%
7	70%
8	80%
9	90%
10	100%



*[Handwritten Signature]*  
**ARMANDO ZAHKAN**  
 Arquitecto e Urbanista  
 CAU - A46835-5

# Plano Diretor de Santa Maria: recuo de 14% da altura

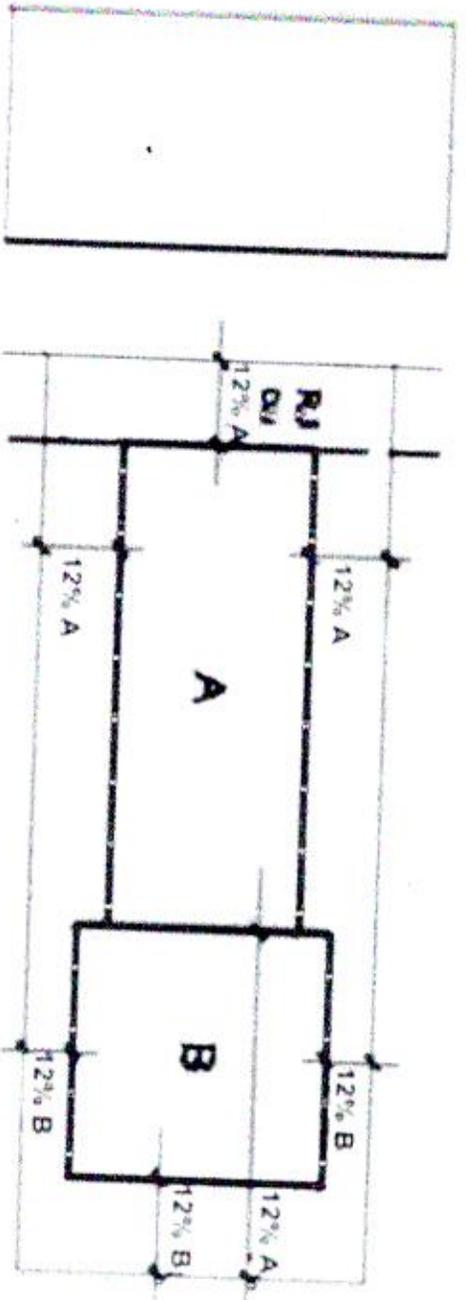


Comentário da lei

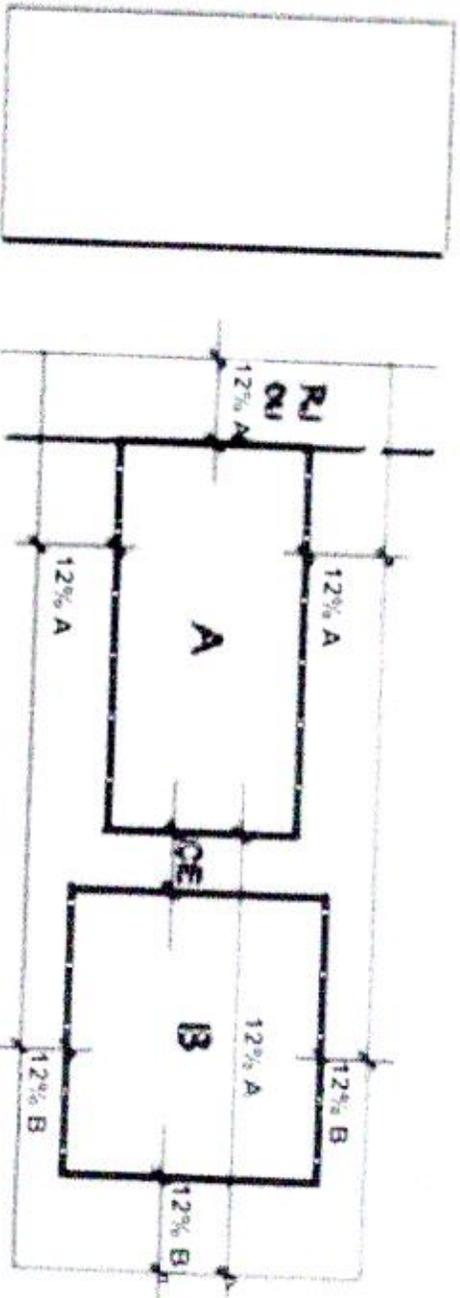
Art. 112 - O Regime Volumétrico diz qual é a forma que os vão poder ter. No Anexo 7 estão definidas as alturas máximas variam de 9,00 (o equivalente a três andares) a 52,00 metros (cerca de 17 pavimentos), dependendo da zona da cidade. As alturas intermediárias foram fixadas em 12,50 (quatro pavimentos), 18,00 (seis pavimentos), 27,00 metros (nove pavimentos), 33,00 metros (11 pavimentos) e 42,00 metros (14 pavimentos), enquanto o Centro da cidade permanece com altura livre. O PDDUA permite, como já ocorria anteriormente, que os e sejam construídos junto às divisas (sem manter um afastamento do terreno vizinho).

  
MORAD SALAMAH ZAHKAN  
Arquiteto e Urbanista  
CAU - A46835-5

Plano Diretor de Alegrete: recuo de 12% da altura



A = PREDIO MAIS ALTO  
 B = PREDIO MAIS BAIXO  
 RU = RECUDO PARA A RUA  
 CE = CÓDIGO DE EDIFICAÇÃO



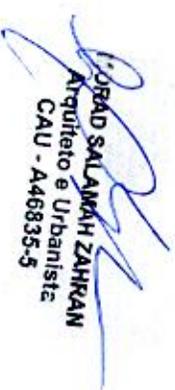
II - Quanto a recuos de altura:

- os recuos de frente, lateral e de fundos, para os prédios que ultrapassarem os limites máximos previstos para construção na divisa, conforme Anexo 5, deverão ser livres de construção e não poderão ser inferiores a 12% (doze por cento) da altura da edificação;
- quando a edificação for constituída de dois ou mais volumes distintos, os afastamentos serão medidos em função da altura de cada volume, com relação ao trecho da divisa que lhe corresponder (fig. 4).

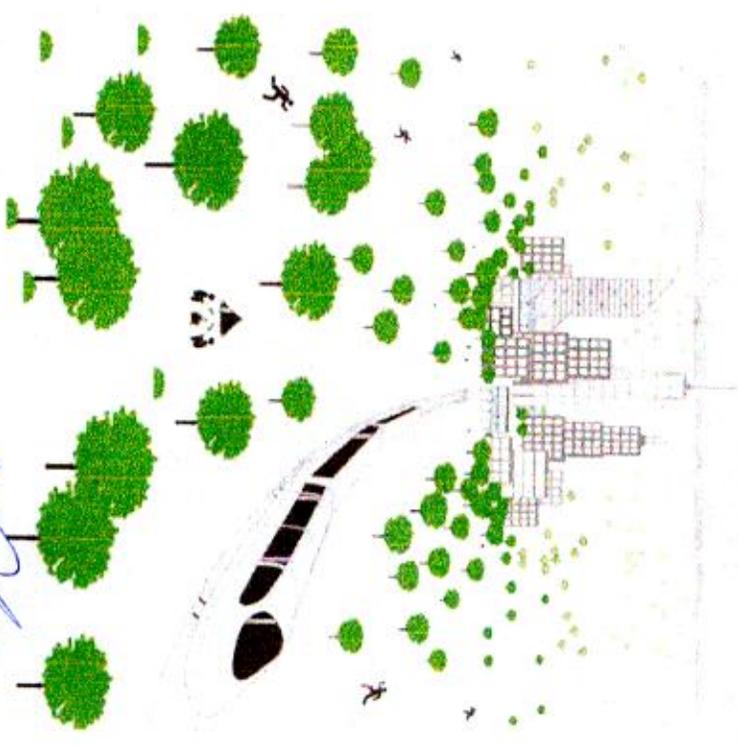
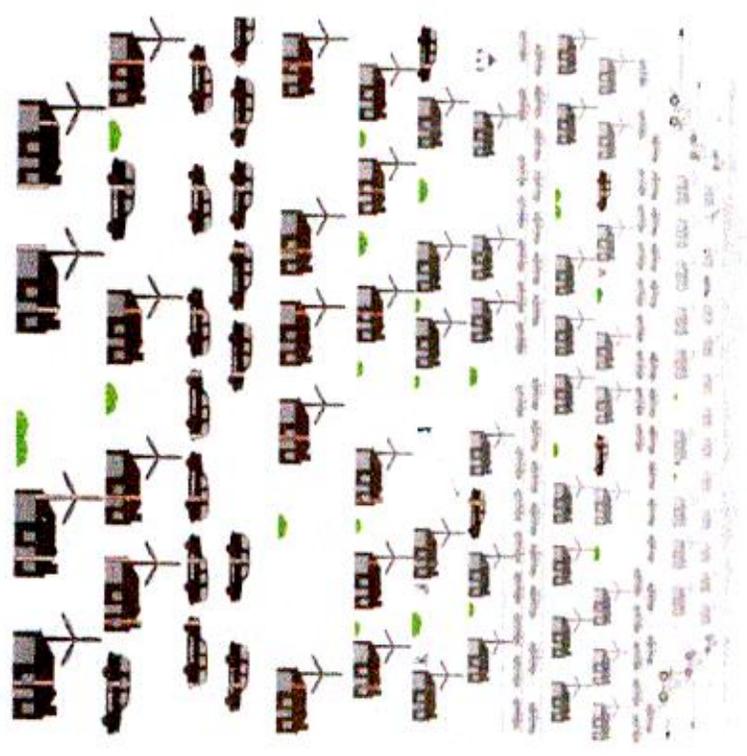
... SALAMAH ZAHKAN  
 Arquiteto e Urbanista  
 CAU - A46835-5

## Vantagens e desvantagens da Verticalização Urbana

- Concentração de Investimentos;
  - Geração de emprego e renda;
  - Desenvolvimento do setor da construção civil;
  - Financiamento de Imóveis;
  - Aquecimento do mercado imobiliário;
  - Desenvolvimento da área urbana;
  - Menor Custo público com redes de esgoto e energia elétrica;
- 
- Custo de imóveis elevados ;
  - aumento de impactos urbanos;
  - crise do espaço público;
  - concentração e especulação de capital;
  - formação de ilhas de calor;

  
ORBAD SALAMEH ZAHKAN  
Arquiteto e Urbanista  
CAU - A46835-5

"Hiperdensidade deixa a natureza natural.", imagem de Vishaan Chakrabar  
Este é o caso da cidade de Hong Kong, que possui apenas 5% da sua área construída  
Primeiro, o que aumenta o valor relativo de cada unidade vendida é justamente o aumen  
da atratividade do prédio ou do bairro, que ocorre com o aumento da densidad  
Com mais pessoas próximas daquela região, maior sua acessibilidade a transport  
empregos, lazer, contribuindo para o aumento da demanda e, assim, do preço

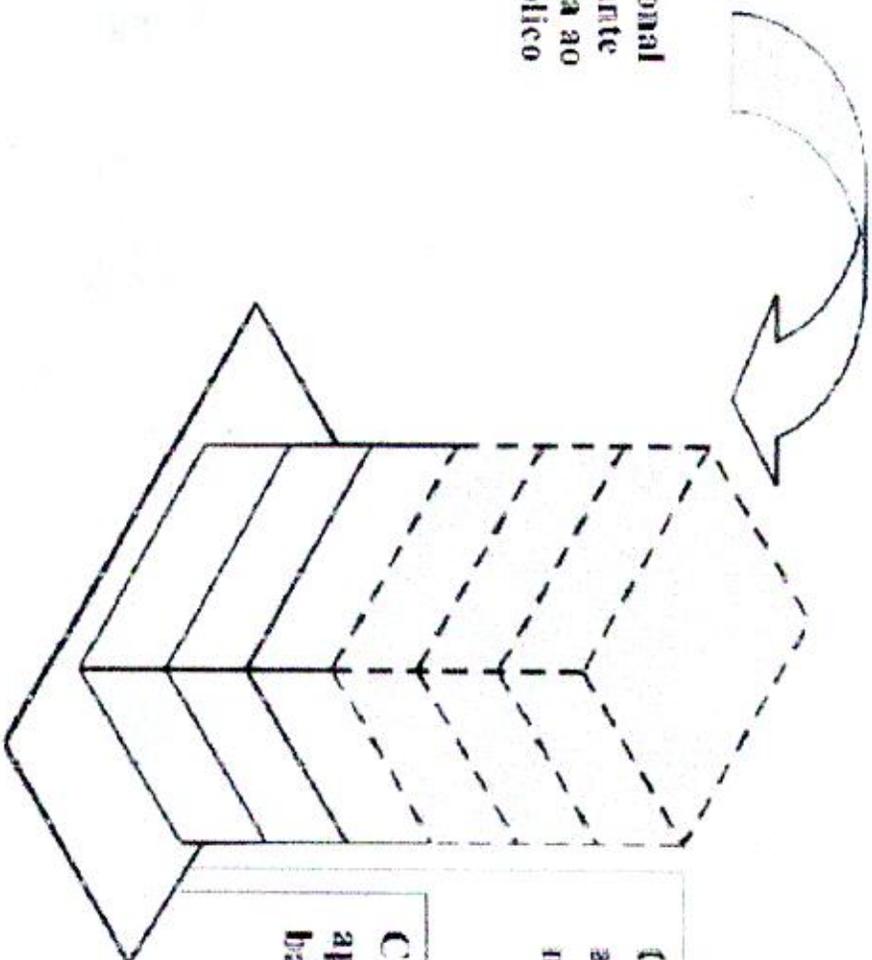


*Vishaan Chakrabar*  
VISHAAN CHAKRABAR  
Arquiteto e Urbanista  
CAU - A46835-5

# **SOLO CRIADO:**

O primeiro instrumento implementado desde o conceito do solo criado foi a Transferência do Direito de Construir, posteriormente chamado de Outorga Onerosa do Direito de Construir. Porém, é importante diferenciar a outorga onerosa do direito de construir do conceito de solo criado. Enquanto o termo solo criado implica o apenas a ideia de aumento do solo edificável, a Outorga Onerosa do Direito de Construir implica o ônus pela aquisição do direito de construir.

**Área adicional  
mediante  
contrapartida ao  
Poder Público**



**Coefficiente de  
aproveitamento  
máximo**

**Coefficiente de  
aproveitamento  
básico**

  
JURAD SA'ADAH ZAHIRAN  
Arquiteto e Urbanista  
CAU - A46835-5

**TÍTULO IV**  
**Dos Instrumentos de Gestão Urbana e Ambiental**

**Capítulo V**

**Do Solo Criado**

**Art. 94.** Entende-se como "Solo Criado", a outorga onerosa do direito de construir, concedida ao empreendedor para fins de edificação, mediante contrapartida ao Poder Público Municipal, para permitir edificar acima do coeficiente de aproveitamento, até o limite máximo fixado para a zona, dentro dos parâmetros determinados nesta Lei.

**Art. 95.** O Município tem a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do direito de construir ou aprovar a alteração de uso do solo, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28 a 31 da Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade), e de acordo com os critérios e procedimentos definidos em Lei específica.

**Parágrafo único.** A concessão da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso poderá ser negada pelo Poder Público Municipal, caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

**Art. 96.** A outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso só poderá ser utilizada no Perímetro Urbano do Município.

**Art. 97.** Quando da utilização da outorga onerosa ou da alteração de uso, a expedição da Carta de Habitação da edificação estará subordinada ao total pagamento dessa alienação, que deverá ocorrer no prazo máximo de até seis meses após a aprovação do projeto de construção.

**Art. 98.** Os recursos obtidos com a outorga de solo criado e da alteração de uso serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, e deverão ser aplicados prioritariamente em infra-estrutura, regularizações fundiárias, equipamentos públicos, na criação de habitações de interesse social, saneamento e recuperação ambientais.

**Art. 99.** O valor do metro quadrado de construção correspondente ao solo criado será definido em lei municipal específica, considerado o valor venal do terreno para efeito do lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.

**Art. 100.** Os impactos decorrentes da utilização da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso deverão ser monitorados permanentemente, pelo Executivo, que tornará públicos, anualmente, os relacionos do monitoramento.

**Art. 101.** Lei Municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

- I - a fórmula de cálculo da cobrança;
- II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III - a contrapartida do beneficiário;
- IV - os procedimentos administrativos e taxas de serviços necessários.

  
TÍORAD SALAMAÑ ZAHRAÑ  
Arquiteto e Urbanista  
CAU - A46835-5