



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA

**PROJETO DE LEI Nº 43, DE 14 DE NOVEMBRO DE 2024.**

Altera a Lei Municipal nº 4.881, de 02-01-2024.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE FARROUPILHA, RS**, no uso das atribuições que lhe confere Lei, apresenta o seguinte Projeto de Lei:

Art. 1º A Lei Municipal nº 4.881, de 02-01-2024, passa a vigorar com as seguintes alterações:

**"Art. 19.** Núcleos urbanos são áreas urbanas geralmente cercadas por áreas rurais e que configuram pequenas comunidades fora do grande centro urbano da cidade." (NR)

**"Art. 24.** Os setores procuram integrar, no mesmo espaço geográfico, padrões de paisagem semelhantes em diversas possibilidades de uso do solo, divididos através de zonas, buscando garantir que diferentes atividades possam coexistir, apresentando mobilidade e interação social não conflitantes, estando delimitados no Mapa 21." (NR)

"Art. 25. (...)

**§ 1º** No caso de zoneamentos com proporções de área com no máximo 20% de diferença entre elas, deverá ser submetido à apreciação da CTPM, que observará a vocação natural dos espaços e o interesse público. (...)" (NR)

**"Art. 26.** A criação, extinção ou modificações do zoneamento será feita mediante alteração do PDDTI, precedida de análise da CTPM, COMAM e CONCIDADE, ressalvado o disposto no § 6º deste artigo e no art. 25.

(...)

**§ 6º** Os locais abrangidos por processos de regularização fundiária ou de habitação de interesse social terão os seus zoneamentos alterados para ZERF ou ZEIS, conforme o caso" (NR)

"Art. 38. (...)

(...)

**§ 2º** São consideradas atividades de tráfego pesado aquelas cujos CNAEs estejam inseridos nos grupos 46.1 a 46.9, conforme classificação do





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

CONCLA/IBGE, e com área construída acima de 500m<sup>2</sup>. " (NR)

"Art. 39-A. Os usos são classificados em principal, secundário, auxiliar e misto.

I - uso principal é aquele desenvolvido no imóvel que apresenta maior área projetada/construída;

II - uso secundário é aquele desenvolvido no imóvel que apresenta área menor em relação à outra atividade existente;

III - uso auxiliar é aquele que está relacionado e será exercido junto ao uso principal, fornecendo suporte para o desenvolvimento da atividade primária, desde que seja permitido no setor e zoneamento ao qual o imóvel está inserido;

IV - uso misto é aquele que mescla exclusivamente atividades comerciais (ou de serviços) e residenciais.

§ 1º Para projetos de usos auxiliares, deverão ser usados os parâmetros urbanísticos do uso principal.

§ 2º Para fins de cálculo de índices de aproveitamento nos casos onde serão desenvolvidas mais de uma atividade no imóvel, e que não se enquadram na categoria "misto", serão adotados os seguintes critérios:

I - deverá ser definido o uso principal e o secundário, de acordo com as áreas totais projetadas/construídas;

II - serão utilizados os parâmetros urbanísticos do uso principal para ambas as atividades;

III - o índice de aproveitamento máximo do uso secundário será o excedente não utilizado do uso principal." (NR)

"Art. 41. Atividades conformes são aquelas que estão sendo desenvolvidas em edificações existentes anteriormente à vigência desta Lei, de acordo com a legislação vigente à época, e que também atendem às normas e padrões urbanísticos estabelecidos neste PDOTI. " (NR)

"Art. 42. Atividades desconformes são aquelas que estão sendo desenvolvidas em edificações existentes anteriormente à vigência desta Lei, de acordo com a legislação vigente à época, e que não atendem às normas e padrões urbanísticos estabelecidos neste PDOTI.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

Parágrafo único. Ocorrendo cessação ou descontinuidade da atividade desconforme no local, deverão ser observadas as normas e padrões urbanísticos estabelecidos neste PDDTI. " (NR)

"Art. 50. (...)

§ 1º Os recuos mínimos deverão ser paralelos aos limites do terreno.

§ 2º Em terrenos de esquina considera-se somente a existência de recuos laterais." (NR)

"Art. 51. (...)

I - a altura máxima do pavimento térreo, em edificações de múltiplos pavimentos, será de 6,00m (seis metros) e a dos demais pavimentos será de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de pé-direito. Ultrapassando as alturas permitidas, serão computados pavimentos adicionais;

II - a altura (H) da edificação será computada a partir do piso do pavimento térreo na testada que contiver o acesso principal, podendo ser acrescida de até 1,00m (um metro – Figura 1) a partir do nível médio do passeio, correspondente ao subsolo, até o forro do último pavimento habitável; (...)" (NR)

"Art. 52. Nas edificações com aberturas, sacadas e/ou terraços, deverá ser observado o recuo mínimo de 1,50m das divisas do terreno. Aberturas cuja visão não incida sobre a divisa do terreno ou perpendiculares deverão respeitar o recuo mínimo de 0,75m.

§ 1º Será permitida a construção de paredes sem aberturas nas divisas laterais e de fundos até a altura máxima de 9,50m.

§ 2º Nas edificações acima de 9,50m e até 26m de altura, será permitida a construção de parede sem aberturas em apenas uma das divisas do terreno (Figura 2). Nas demais divisas, a partir do 9,50m de altura, deverão ser respeitados os recuos mínimos, conforme tabela do Anexo III.

§ 3º Nas edificações acima de 26m de altura, deverão ser respeitados os recuos laterais e de fundos mínimos, conforme tabela no Anexo III (Figura 3).

§ 4º Em zoneamentos rurais, onde sejam permitidas atividades industriais, os recuos laterais e de fundos mínimo são de 3,00m. (...)" (NR)





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA

"Art. 68. (...)

Parágrafo único. Este dispositivo não se aplica às edificações já existentes que venham a sofrer reforma ou adequação de uso na estrutura já consolidada." (NR)

"Art. 73. (...)

(...)

II - Zona Rural de Desenvolvimento – ZRD: caracteriza-se por áreas de usos mistos, localizadas ao longo da RSC - 453, VRS 813, VRS 864, VRS 826 e ERS -122, onde abrange propriedades com atividades vinculadas à produção rural, assim como industrial, comercial e de prestação de serviços, sendo estratégica para empreendimentos de grande porte; (...) (NR)

"Art. 74. Na área rural poderão ser incrementadas atividades complementares e agregadoras ao desenvolvimento rural, na forma estabelecida nos diferentes zoneamentos, conforme tabela constante no Anexo II. (...) (NR)

"Art. 80. (...)

(...)

V - Zona Especial de Proteção de Patrimônios - ZEPP: Patrimônio Cultural e Ambiental: caracteriza-se por ser área especial onde estão localizadas edificações históricas ou locais culturais e ambientais que precisam ser preservados, podendo ser urbana ou rural, onde poderão ser aprovados projetos de edificações com base nas normas urbanísticas do entorno, mediante apresentação de estudos aprovados pela CTPM e COMPHAC, conforme Anexo II; (...) (NR)

"Art. 95. (...)

(...)

§ 4º Nas áreas de que trata o caput em que houver Áreas de Preservação Permanente - APPs, o direito de construir será limitado pelas faixas não edificáveis, nos termos da legislação pertinente." (NR)

"Art. 129. (...)

I - dois representantes do Gabinete do Prefeito;





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

II - dois representantes da Procuradoria-Geral do Município;

(...)

IV - representantes das demais Secretarias Municipais em número que proporcione, no CONCIDADE, paridade entre os membros representantes do Poder Público e da sociedade; (...) (NR)

Art. 2º Os Anexos II e III da Lei Municipal nº 4.881, de 02-01-2024, são substituídos pelos presentes Anexos II e III.

Art. 3º Os Mapas 21, 22, 23, 41, 42, 51, 52, 53, 67 e 68 da Lei Municipal nº 4.881, de 02-01-2024, passam a vigorar com as alterações especificadas nos mapas anexos a esta Lei.

Art. 4º O atual parágrafo único do art. 38 da Lei Municipal nº 4.881, de 02-01-2024, é renumerado para § 1º.

Art. 5º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE FARROUPILHA, RS, 14 de Novembro de 2024.

FABIANO FELTRIN  
Prefeito Municipal



CENTRO ADMINISTRATIVO PREFEITO AVELINO MAGGIONI  
Praça Emancipação, s/n - CEP 95170-444 - Farroupilha - RS  
Caixa Postal 241 - Telefone: (54) 2131-5300

Para verificar a autenticidade, acesse: <https://leis.farroupilha.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave: NUZGRPWTGD81TVG



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA

**JUSTIFICATIVA**

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores:

Ao saudarmos os Eminentíssimos Membros do Poder Legislativo Municipal, tomamos a liberdade de submeter à elevada apreciação dessa Casa, Projeto de Lei que altera a Lei Municipal nº 4.881, de 02-01-2024.

Conforme diagnóstico realizado a partir do monitoramento da implementação prática da Lei Municipal nº 4.881, de 02-01-2024, no sentido de possibilitar a detecção dos ajustes necessários para aprimorar o alcance dos objetivos preconizados e a busca de soluções efetivas para as questões que se interpõem ao desempenho das funções sociais da cidade, foi elaborada a presente proposta com alterações pontuais na redação do PDDTI. Essas visam, especificamente, ajustar questões pontuais cuja aplicabilidade se mostrou pouco clara ou fez necessário ajustes, de modo a permitir o melhor desenvolvimento do mesmo.

Além disso, questões que acabaram não sendo previstas anteriormente, mas que são primordiais ao bom desenvolvimento do Município, dentro daquilo que se projetou no plano, vão aqui inseridas, já que estavam presentes no planejamento e se fazem necessárias no presente.

As alterações que estamos submetendo à essa Egrégia Câmara de Vereadores já foram discutidas e aprovadas pelo corpo técnico do Poder Executivo, pela Comissão Técnica Permanente Multidisciplinar - CTPM e pelo Conselho da Cidade - CONCIDADE, conforme segue em anexo.

Posteriormente, haverá o envio das atas do Conselho Municipal de Meio Ambiente - COMAM, que se reunirá no dia no dia 21 de novembro de 2024 e da Audiência Pública, que se realizará no dia 27 de novembro de 2024.

Assim sendo, tendo em vista que as propostas contemplam melhores condições urbanísticas e de desenvolvimento para toda a comunidade Farroupilhense, solicitamos a apreciação e consequente aprovação do anexo Projeto de Lei.



CENTRO ADMINISTRATIVO PREFEITO AVELINO MAGGIONI  
Praça Emancipação, s/n - CEP 95170-444 - Farroupilha - RS  
Caixa Postal 241 - Telefone: (54) 2131-5300

Para verificar a autenticidade, acesse: <https://leis.farroupilha.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave: NUZGRPWTGD81TVG



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA**

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE FARROUPILHA, RS, 14 de Novembro de 2024.

FABIANO FELTRIN  
Prefeito Municipal



CENTRO ADMINISTRATIVO PREFEITO AVELINO MAGGIONI  
Praça Emancipação, s/n - CEP 95170-444 - Farroupilha - RS  
Caixa Postal 241 - Telefone: (54) 2131-5300

Para verificar a autenticidade, acesse: <https://leis.farroupilha.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave: NUZGRPWTGD81TVG