

# PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO E AS AÇÕES INOVADORAS PARA GESTÃO E PLANEJAMENTO DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE GRAMADO

23º Encontro dos Secretários e Dirigentes Municipais de Meio Ambiente

FAMURS | PORTO ALEGRE | 15 de AGOSTO de 2023



divisão de bacias  
sistemas fundamentais

## **SISTEMAS NATURAIS**

parques e praças  
áreas de preservação permanente  
sistemas integrados

**ESQUEMAS CONCEITUAIS  
DO MODELO URBANO  
TERRITORIAL**

corredores estruturantes  
**ESTRUTURA URBANA**  
centralidades  
ampliação urbana

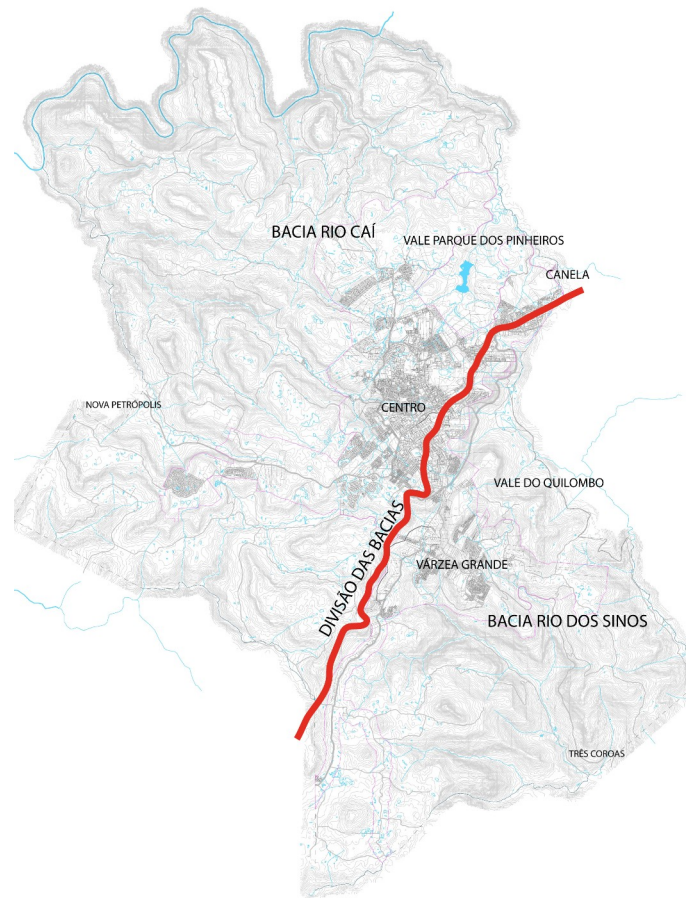
# DIVISÃO DE BACIAS

Território formado por duas bacias nascidas de um “planalto”, onde está localizada a cidade de Gramado.

Duas bacias = Dois setores de notável valor ambiental.

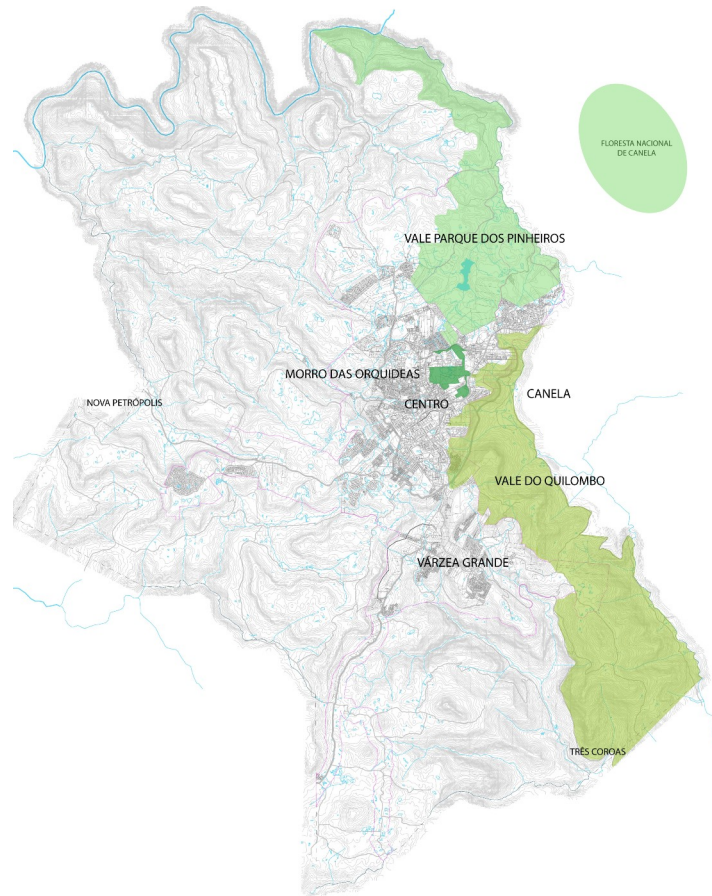
Bacia do Rio Caí o Vale do Parque Parque dos Pinheiros.

Bacia do Rio dos Sinos o Vale do Quilombo.



# SISTEMA DE ESPAÇOS FUNDAMENTAIS

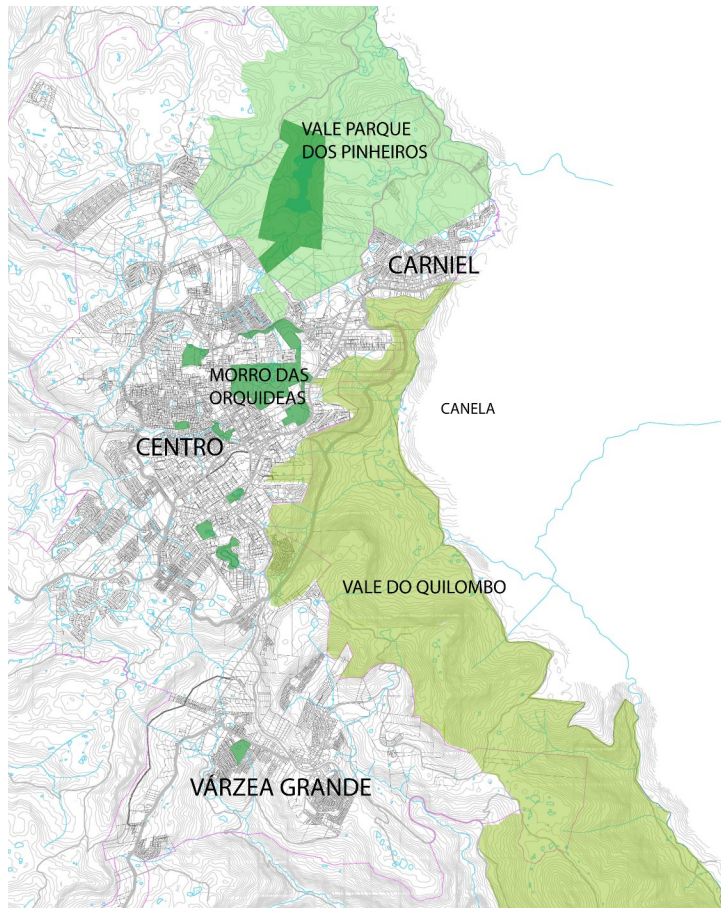
- Vale do Quilombo, como a paisagem rural emblemática à ser preservada;
- Morro das Orquídeas, em pleno centro urbano;
- Vale dos Pinheiros e a área do Arroio Caracol, incluindo a UC Parque dos Pinheiros, fazendo a conexão com a Floresta Nacional de Canela.



## Sistema de Espaços Fundamentais + Sistema de Parques e Praças

Plano Diretor define instrumentos para a conformação e ampliação do Sistema de Espaços Integrados, que serão gerados com o avanço do processo de urbanização.

Estes novos espaços devem aprimorar as inter-relações com as áreas de preservação permanentes ou elementos da vida social, como as escolas e outros equipamentos de uso público.

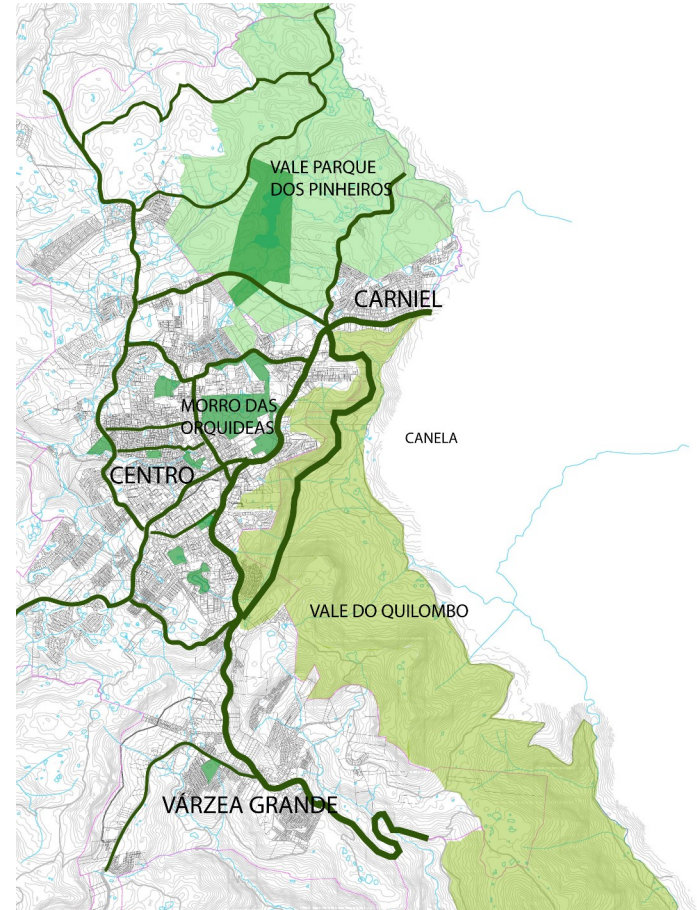


Soma-se ao Sistema de Espaços Integrados, o Sistemas de Mobilidade.

Pelas principais vias deverão integrar-se através da melhora dos passeios públicos e do paisagismo, trazendo a escala humana para as principais vias da cidade.

Esta paisagem cultural construída sobre valores ambientais e com forte presença de elementos naturais pode ser definida como:

“Ecoforma + Socioforma”

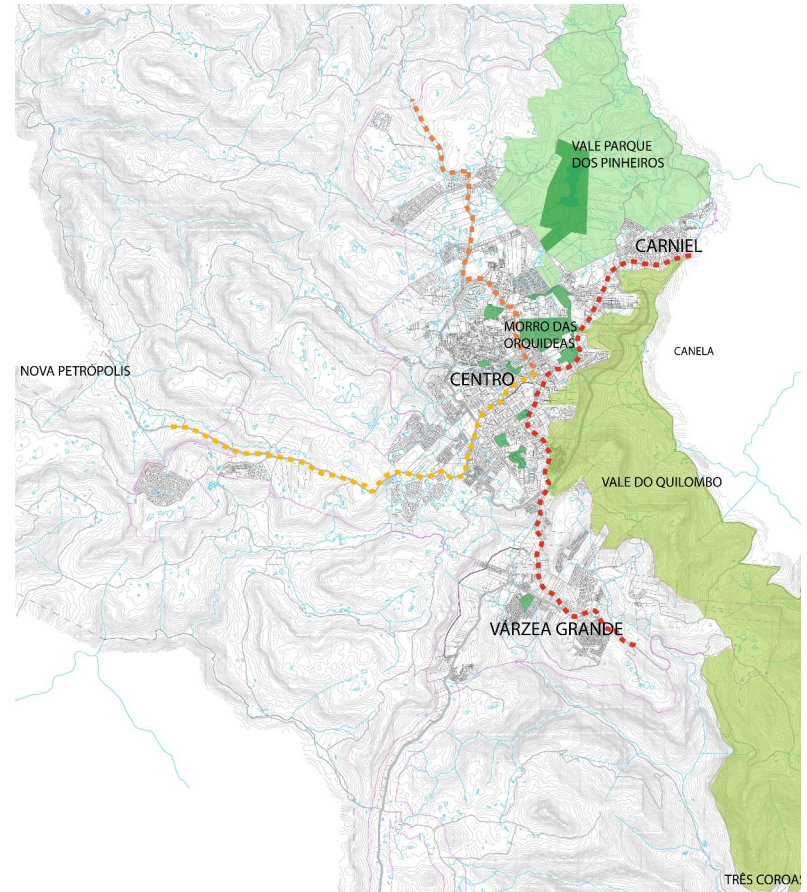


# CORREDORES E CENTRALIDADES

Corredor principal ao norte/ sul no Sistema Av. das Hortênsias/ ERS 115.

Segundo corredor, que vai do centro para o norte/ noroeste no Sistema Av. Borges de Medeiros/ Rua Antônio Benetti Sobrinho.

Terceiro corredor, que vai do centro para leste, no Sistema Av. das Hortênsias/ ERS235.

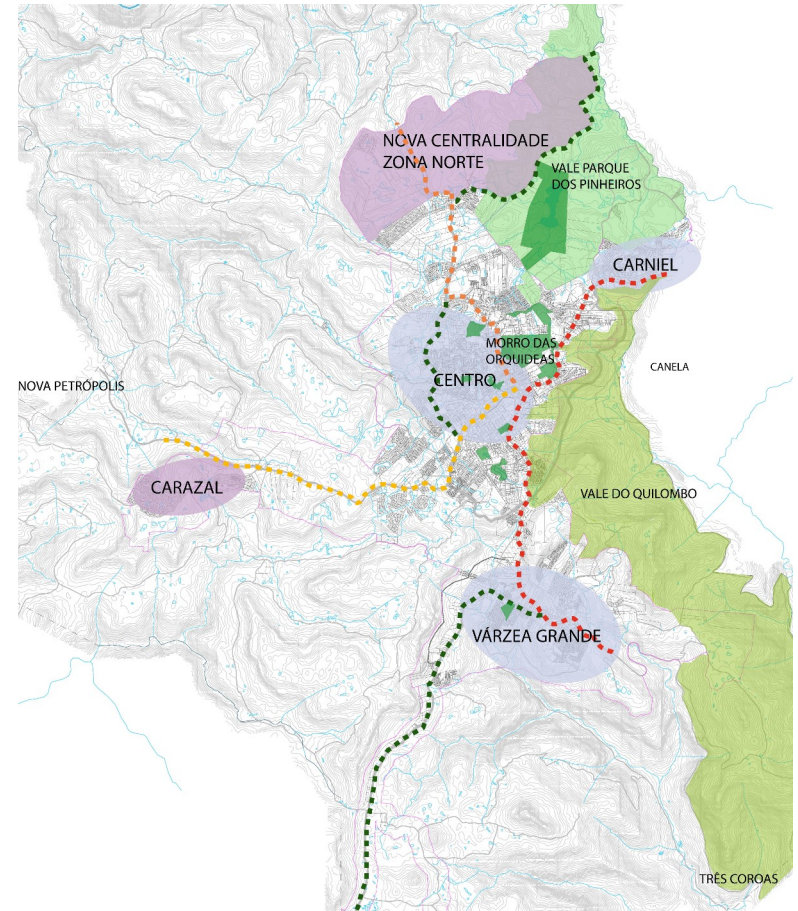


# CORREDORES E CENTRALIDADES

Corredor norte/ sul – centralidade do Bairro Carriel, Área central da cidade e Bairro Várzea Grande.

Corredor norte/ noroeste – centralidade da Área central da cidade e a proposta de Nova Centralidade Norte e conexão com o acesso ao futuro Aeroporto de Vila Oliva.

Corredor centro/ leste - centralidade da Área central da cidade e uma nova centralidade incipiente a leste na região do Carazal e o Eixo de Parques Temáticos.





interesse social

preservação cultural

## **ZONEAMENTO e REGIME**

direito de preempção

interesse ambiental e paisagístico

## **PRINCIPAIS CONCEITOS E INSTRUMENTOS INOVADORES**

função pública subsidiária

restrições a grande obras

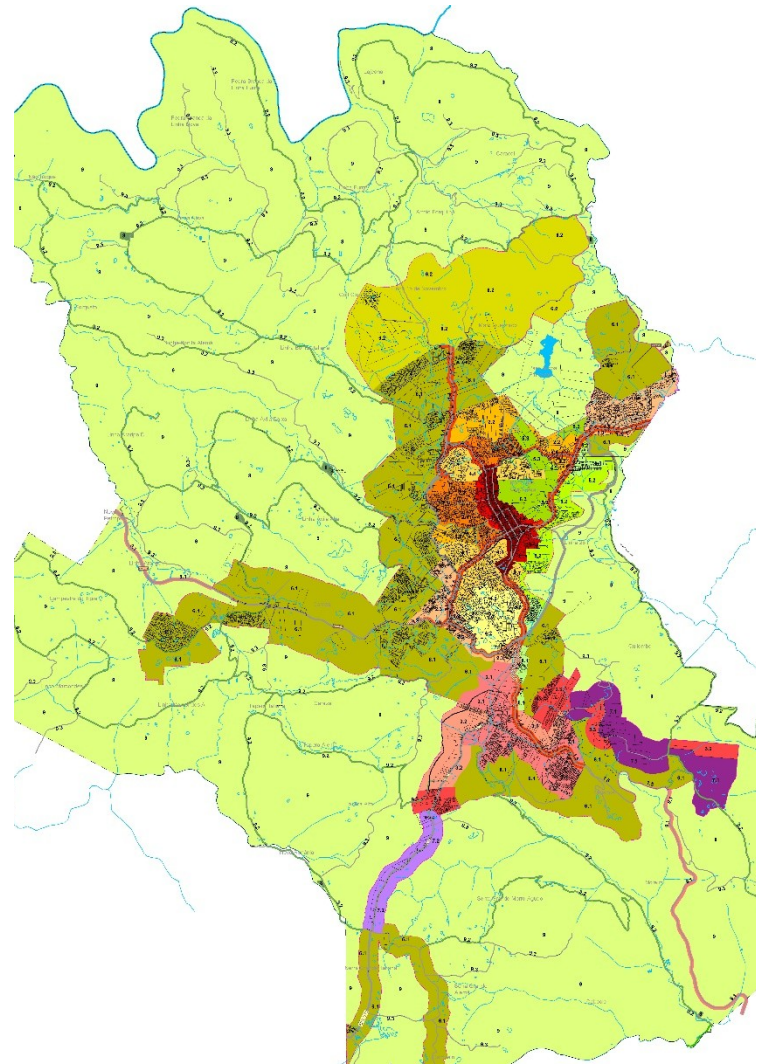
## **INOVAÇÕES E AVANÇOS**

restrições a multipropriedades

subsolos e subtelhados

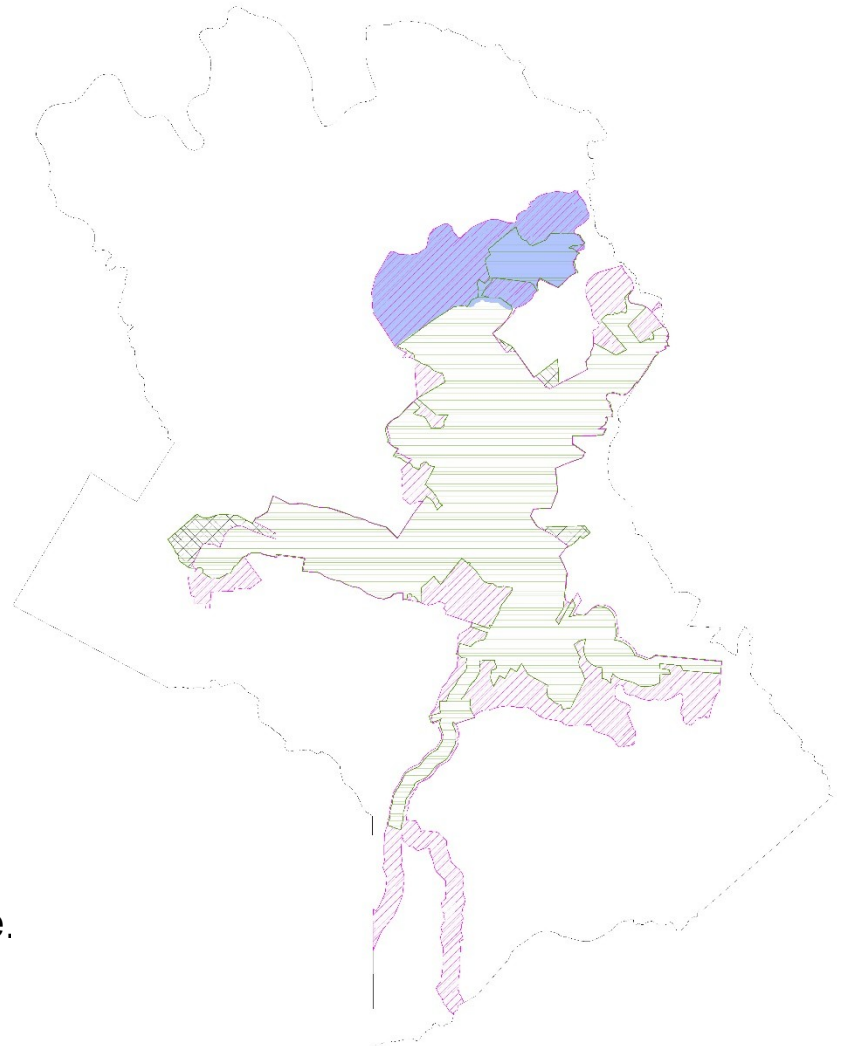
# ZONEAMENTO ESCALA MUNICIPAL

- **9 MACROZONAS** divididas em zonas;
- MACROZONA 1 de maior densidade e maior potencial construtivo e maior diversidade de usos e ocupação;
- MACROZONA 6 – interface urbano/rural;
- MACROZONA 9, rural, com menor densidade, menor potencial construtivo e menor diversidade;
- Corredores de centralidades;
- Vias Principais;
- Diversidade de usos em todo território



# AMPLIAÇÃO URBANA

- regressão para rural: 4,21%;
- ampliação livre: 25,56 %;
- ampliação condicionada: 17,64 %;
- saldo de ampliação total: 38,99%;
  
- ampliação urbana região norte;
- ampliações nas regiões sul e oeste.



# ZONA RURAL

## USO HOTELEIRO

- Limite 35 unidade habitacionais;
- Coeficiente 5.000m<sup>2</sup>/ uh;

## USO RESIDENCIAL

- Limite 10 unidades unifamiliares;
- Fração de 1 casa / ha;
- Regime de condomínio;

## NOVOS USOS

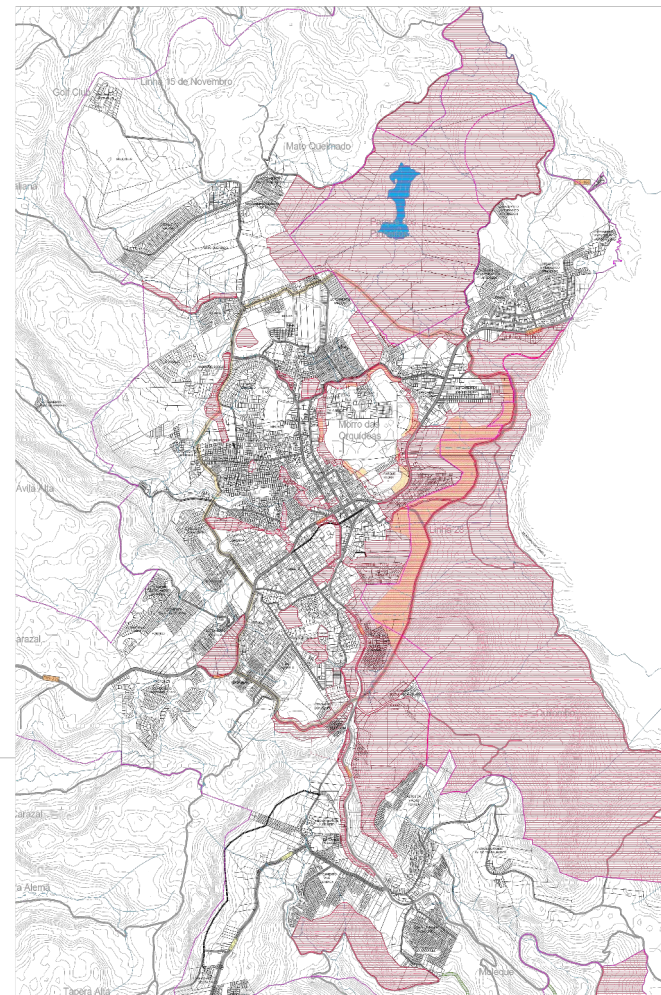
- comércios;
- serviços;
- parques rurais;



## ÁREAS DE INTERESSE AMBIENTAL E PAISAGÍSTICO

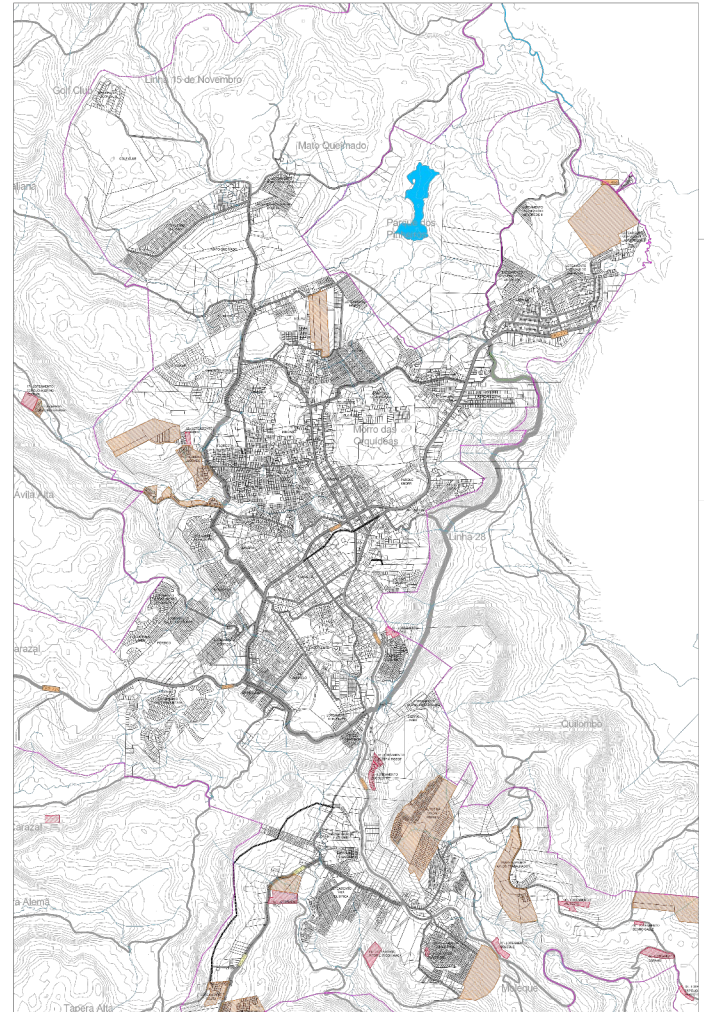
São áreas que visam o equilíbrio ambiental, a beleza urbanística e paisagística e a qualidade de vida urbana, em que, sempre que possível, deverá ser evitado o parcelamento do solo, especialmente nos casos de mata nativa e outras belezas naturais e paisagísticas.

- Vias Panorâmicas, 40% da fachada deverá ser permeável;
- Diminuição de 1 pavimento;
- Exigência de estudos de paisagem.



# ÁREAS DE INTERESSE SOCIAL

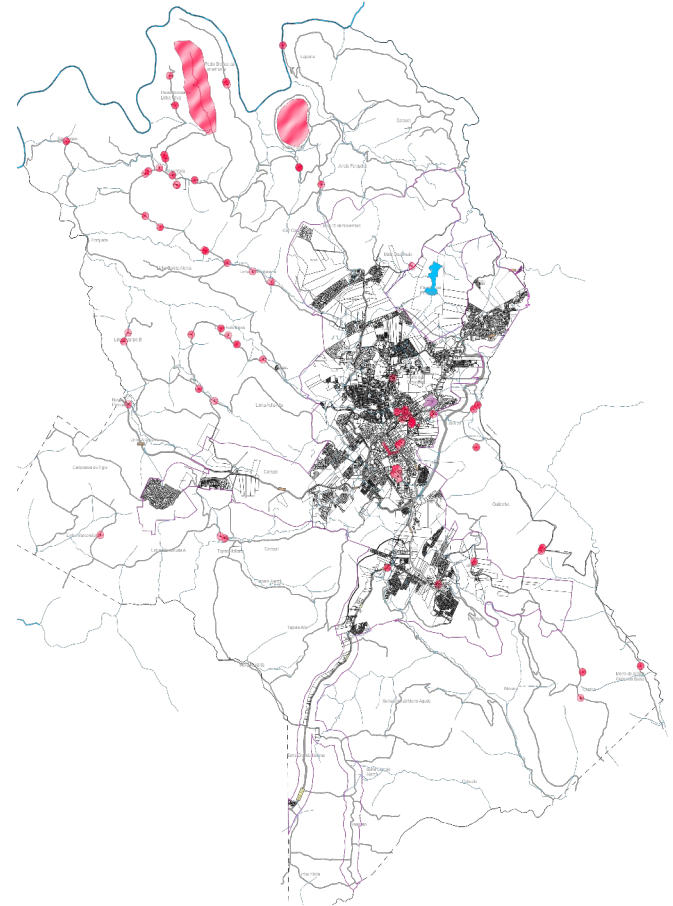
- **AIS 1:** Ocupações clandestinas ou irregulares consolidadas, a serem regularizadas com base na Lei Federal n.º 13.465/17 -Reurb.
- Identificação dos responsáveis;
- Regularização fundiária;
- Dotação de infraestruturas;
- **AIS 2:** Áreas prioritárias para investimentos e produção de novas habitações populares.
- Iniciativa Privada ou Poder Público;
- Localizadas em vazios urbanos;
- Regime Urbanístico próprio;



# ÁREAS DE INTERESSE CULTURAL

Definidas com base no inventário de Bens Históricos;

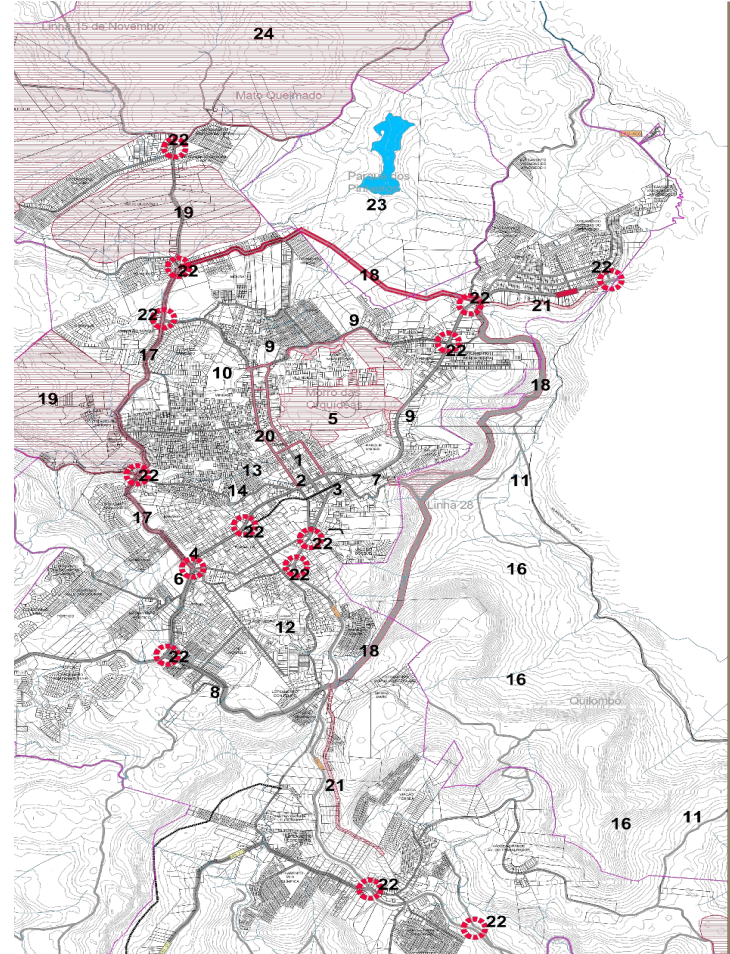
- Bens Tombados;
- Bens Principais;
- Bens Prioritários;
- Bens Arrolados;
- Bens Complementares;
- Ambiências Relevantes;



# PROJETOS URBANÍSTICOS RELEVANTES

São **projetos urbanísticos relevantes** as ações e os investimentos deflagrantes para o fortalecimento das atividades econômicas, turística e da vida urbana, capazes de alavancar o potencial do Município, sem provocar alterações ambientais significativas.

- Definidos na Agenda Estratégica;
- Reforçados no Plano Diretor;
- Parcerias Público Privadas;
- Projetos Estratégicos Urbanos.





**PARQUE DAS ORQUÍDEAS** é um parque urbano, na região central da Cidade de Gramado, com área de 36,31 hectares.

## **CONCERTAÇÃO URBANÍSTICA E AMBIENTAL**

### **Sistematização: uso e ocupação das áreas**

Sua qualificação e objetivos decorrem das suas características naturais, físico-territoriais e culturais, vinculadas à lodoterapia e a história da Gramado.

Área total prevista 45,31 hectares

Beleza cênica natural

Divisor de bacias

Conexão entre Linha 28, Corredor Ecológico e Parque Natural dos Pinheiros

**PARQUE DAS  
ORQUÍDEAS**



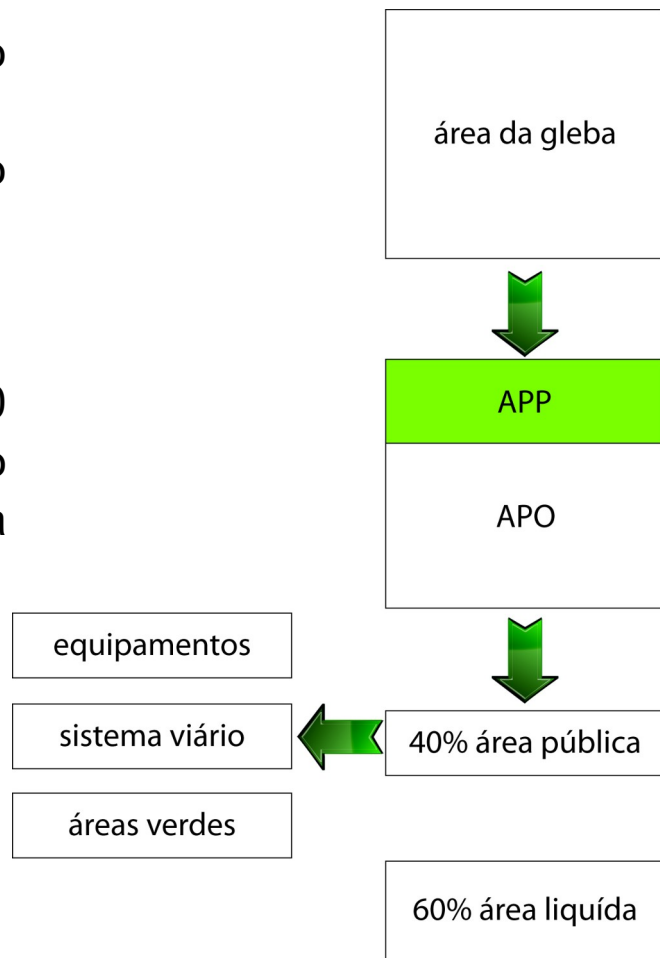
## Objetivo:

- Determinar fração mínima de destinação de áreas públicas;
- Cumprimento da função pública do particular na construção da cidade;

## Ferramenta:

Todo imóvel urbano com mais de 10.000 m<sup>2</sup>, quando for objeto de parcelamento do solo ou edificação deverá destinar 40% da APO para:

- áreas de equipamentos públicos,
- sistema viário;
- áreas verdes.



DA FUNÇÃO PÚBLICA  
SUBSIDIÁRIA DOS PARTICULARES  
NA CONSTRUÇÃO DA CIDADE

O Plano Diretor trouxe instrumentos para limitar as grande obras.

**Objetivo:**

- Manter a paisagem urbana característica;
- Evitar grande empreendimentos em dissonância com a estrutura e a paisagem da cidade;

**Ferramenta:**

Restrição ao número de unidades, seja para uso residencial ou uso hoteleiro em no máximo 150 unidades;

Restrição aos condomínios fechados em no máximo 5 hectares.



O Plano Diretor trouxe regras específicas para o sistema de multipropriedades.

**Objetivo:**

- Regrar o sistema de multipropriedade;
- Restringir este sistema para edificações com características indesejadas;

**Ferramenta:**

Determina área mínima de 40 m<sup>2</sup> para unidades hoteleiras;

Determina área mínima de 60 m<sup>2</sup> para apartamentos residenciais.



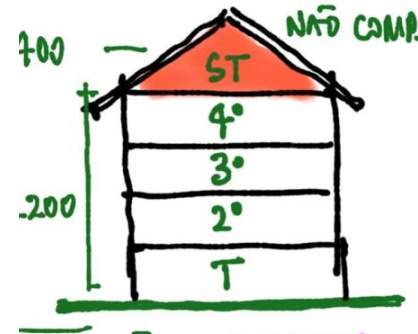
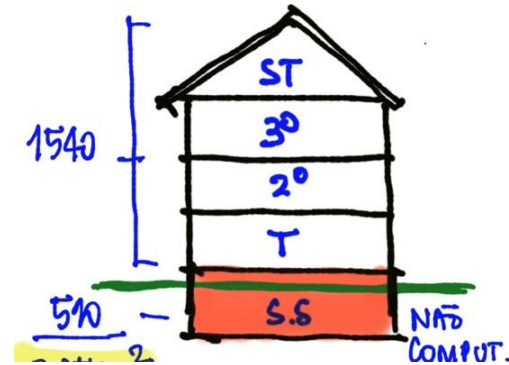
O Plano Diretor alterou as regras de computo no Índice de Aproveitamento dos pavimentos subsolos e subtelhados.

### Objetivo:

- Desestimular o uso do automóvel;
- Fim do desvirtuamento e uso clandestino;
- Incentivo ao uso do telhado como característica arquitetônica;
- Evitar o uso clandestino do subtelhado;

### Ferramenta:

Passam a computar integralmente o subsolo. O subtelhado passa a não computar.



SISTEMA MUNICIPAL  
PARA GESTÃO  
E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

concertação

urbanística, ambiental,

**DESENVOLVIMENTO  
SUSTENTÁVEL**

social e econômica

política municipal ambiental

**AVALIAÇÃO AMBIENTAL  
ESTRATÉGICA** planos: arborização,  
saneamento e Mata Atlântica

Diagnóstico áreas preservação permanente

**PLANO DIRETOR**

projetos urbanísticos relevantes

**INTEGRAR E COMPATIBILIZAR  
DESENVOLVIMENTO URBANO E OS  
BENS NATURAIS**



A construção de uma nova matriz urbanística e ambiental deve aproximar PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA e AMBIENTAL, a partir da construção de MUDANÇAS de forma ESTRATÉGICA, ampliando a oferta de serviços e beneficiando a população.

**DAR RESPOSTAS DE FORMA  
PLANEJADA E ESTRATÉGICA!**

Construção de instrumentos inovadores, que se aplicados pelo Poder Público e pelo Setor Privado, resultarão numa política de desenvolvimento urbano eficaz e ambiental e socialmente adequada.

Os principais **DESAFIOS** de Gramado na construção do Sistema Municipal de Gestão e Planejamento Integrado (URBANO – AMBIENTAL –SOCIAL – ECONÔMICO):

Processo de participação democrática (reuniões, debates, oficinas, manifestações e contribuições e audiência pública);

Regulamentações previstas no PDDI e o desafio das parcerias público privada para subsidiar a execução dos projetos;

**Implementação dos Projetos Urbanísticos Relevantes:** finalidade de organizar e ordenar as diretrizes para implementação dos denominados Projetos Urbanísticos Relevantes;

**AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA** interface com Agenda Estratégica e os demais PLANOS e PROGRAMAS.



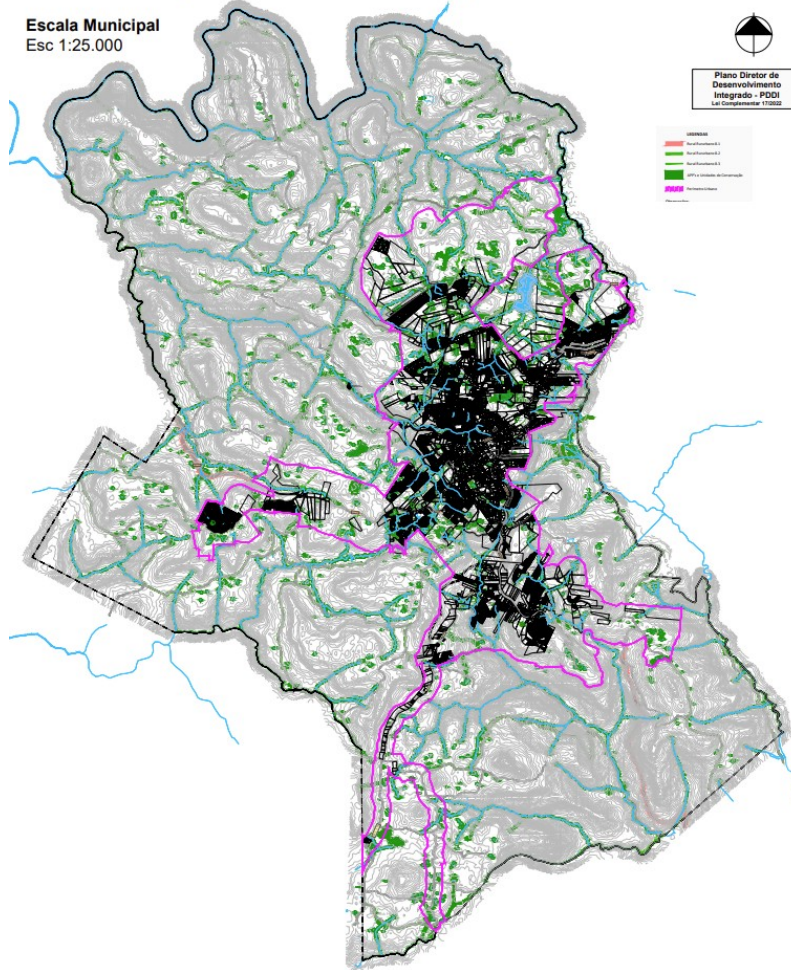
DESAFIOS



# ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

## Anexo IX - Mapa de Áreas de Preservação Permanente

Escala Municipal  
Esc 1:25.000



## PLANO DIRETOR

**Art. 54.** O uso do solo, para atividades vinculadas aos desenvolvimentos urbano e rural, é regulado mediante a instituição de macrozonas e zonas de uso, conforme o ANEXO II - EM - Mapa de Zoneamento do Município de Gramado e ANEXO II - EU - Mapa de Zoneamento da Cidade de Gramado, às quais aplicar-se-ão os requisitos urbanísticos correspondentes, bem como deverá observar as regras correspondentes ao Parcelamento do Solo.

(...)

§ 2º Com o ANEXO IX - EM - APP - Mapa de Áreas de Preservação Permanente, quanto à demarcação das áreas de preservação permanente (APPs), tendo em vista a possível imprecisão das informações gráficas apresentadas quanto à localização das mesmas e ainda a possibilidade de existências de outras Áreas de Proteção e Preservação Permanentes (APPs) não demarcadas no referido Anexo, devendo ser observado o seguinte:

I - prevalecerá sempre à situação existente no local, que deverá ser comprovada com laudo de meio físico elaborado por profissional habilitado quanto à existência ou não de áreas de preservação permanente (APPs);



## Lei 12.651/2017 – CRITÉRIOS

### Lei 14.285/2021 – REGRA Área urbana consolidada

Área de risco

Aprovação do Conselho Estadual ou  
Municipal

Diagnóstico: documento técnico  
para caracterização: da área de  
preservação, da área de risco e da  
área urbana consolidada

**REDUÇÃO DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO  
PERMANENTE. É POSSÍVEL?**

**REQUISITOS  
RITO DE ALTERAÇÃO**



**Lei 14.285/2021** - regime jurídico das áreas de preservação permanente - APPs.

## **ÁREA URBANA CONSOLIDADA**

**Resolução CONSEMA 485/2023:** Regulamenta o procedimento estabelecido pelo §10 do art. 4º da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, no Estado do Rio Grande do Sul.

**Área urbana consolidada**

**Diagnóstico Socioambiental (DSA)**

**Conselho Municipal de Meio Ambiente**

**ÁREAS DE PRESERVAÇÃO  
PERMANENTE**



**REDUÇÃO DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO  
PERMANENTE.**

**O QUE NÃO FAZER!!**

## **E QUANDO NÃO CUMPRIMOS OS REQUISITOS E O RITO DE ALTERAÇÃO?**

Órgão ambiental municipal que não segue o procedimento e requisitos, **EXPRESSAMENTE**, previstos na Lei Federal e na CONSEMA 485/2023 –

Lei torna-se frágil!

A redução das APPs urbanas deve ser subsidiada a partir de

Estudos Técnicos e do Diagnóstico Socioambiental



REDUÇÃO DAS ÁREAS DE  
PRESERVAÇÃO PERMANENTE.

O QUE NÃO FAZER!!

### 3. Conclusões:

#### Da Incidência em APP:

- Foi constatado pelo setor de Fiscalização Ambiental que o empreendimento incide parte de sua construção em APP. Conclui-se pela recuperação dos 66 m<sup>2</sup> de Área de Preservação Permanente degradada, demolindo as construções erigidas sobre APP.
- A referida medição foi realizada com uso de GPS portátil e ferramentas do Google Earth. Não foi realizada a medição in loco, devido à dificuldade de acesso ao curso d'água.
- Entretanto, observando-se a documentação aprovada junto à Secretaria do Planejamento em 1993 (Fotos 01 a 05), constata-se que foi mantida a distância de aproximadamente 20 m entre a construção do hotel e o curso d'água existente. Nas plantas aprovadas consta a demarcação do curso hídrico, denominado em planta como “extravasar do Lago Negro” e aprovado desta forma e com esta metragem junto à SMP.
- Foi informado no Relatório de Vistoria 075/2019 que o empreendimento em questão teve sua aprovação junto à Prefeitura durante a vigência da Lei Federal nº 4771/65 (Código Florestal Federal), com redação dada pela Lei Federal nº 7.803/1989, a qual previa Área de Preservação Permanente de 30 metros ao longo dos rios ou de qualquer outro curso d'água natural. Entretanto, as regras da Lei de Parcelamento de Solo Urbano (Lei Federal nº 6.766/1979) conflitavam na época com o Código Florestal alterado em 1989.
- Cabe esclarecer que o novo Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012) prevê expressamente APP's em zona urbana, tanto que cita zona rural ou urbana em suas definições. Porém, existe a dificuldade de aplicação literal do disposto no novo Código Florestal, ante o direito intertemporal de edificações instaladas regularmente sob a vigência das normas anteriores, bem como a dificuldade de equacionar as ocupações do solo urbano ocorridas anteriormente ao ano de 2012, em face das diferentes interpretações das normas vigentes na época, envolvendo o antigo Código Florestal, Lei no nº 4.771/65, em seu art. 4º e a Lei do Parcelamento do Solo, Lei n 6766/79, em seu art. 4º, inciso III.
- Considerando o conflito existente entre as legislações existentes (Código Florestal de 65 e Lei de Parcelamento de Solo), quando da aprovação da construção do empreendimento em questão, a jurisprudência a respeito dos casos semelhantes a este, a demarcação em planta e aprovação da metragem de aproximadamente 20 m entre a construção e o curso hídrico (denominado como “extravasar do Lago Negro”) em planta aprovada perante a Prefeitura, entende-se que a aplicação da Lei do Parcelamento do Solo (Lei n 6766/79), a qual previa a distância de 15 m de cursos d'água, se justifica pelo uso do princípio da especialidade e pelo direito intertemporal;
- Em vistoria realizada no local, foi constatada que a interferência em APP é mínima e o fragmento de vegetação no entorno do curso d'água se encontra preservado em sua totalidade, assim, entende-se que qualquer intervenção realizada com demolição de parte do empreendimento, acarretará danos maiores para o ambiente e entorno, que a manutenção da atividade.
- Como comprovado na documentação de aprovação do projeto de 1993, o arroyo foi tratado como extravasar do Lago Negro. Assim, foi atendido a legislação mais específica existente na época, que previa 15 metros de distância do curso d'água, conforme Lei do Parcelamento de Solo, estando o empreendimento a cerca de 20 metros.
- Desta forma, entende-se que não é ambientalmente adequado indicar a demolição de parte do empreendimento, incidente sobre a APP (Código Florestal de 2012).
- A necessidade de compensação ambiental será verificada posteriormente, após a publicação de Diretriz de Regularização de Atividades/Empreendimentos em APP, a qual está sendo desenvolvida pela SMMA. Cabe esclarecer que tal Diretriz em desenvolvimento trata da regularização de empreendimentos/atividades em APP instalados anteriormente a 2012, justamente devido ao conflito de normativas pretéritas.

## PARECER TÉCNICO LO

## LICENÇA DE OPERAÇÃO/2022

### Com as seguintes condicionantes e restrições:

#### 1. Quanto à licença:

- Esta Licença se refere à operação de uma Pousada com área útil total de 1.439 m<sup>2</sup>, área útil construída de 784 m<sup>2</sup> e capacidade para 74 hóspedes;
- Esta licença não exime o empreendedor do atendimento às demais obrigações legais (federais, estaduais e municipais);
- A necessidade de compensação ambiental será verificada posteriormente, após a publicação de Diretriz de Regularização de Atividades/Empreendimentos em APP, a qual está sendo desenvolvida pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente.



**Implementação da Avaliação Ambiental Estratégica:**  
integração do urbanístico, social e econômico na  
construção  
da Política Municipal Ambiental

É instrumento de avaliação de **POLÍTICAS, PLANOS  
E PROGRAMAS**,  
o que poderá permitir aos tomadores de decisão (gestores)  
incluir a variável ambiental com maior antecedência,  
aumentando as possibilidades de adequação das  
propostas.

**OBJETIVO** é identificar as possíveis contribuições da AAE  
para o planejamento de uso e ocupação do solo municipal,  
com aproximação da realidade e experiência do  
município de Gramado com seu Plano Diretor Municipal

### **SISTEMATIZAÇÃO DOS INSTRUMENTOS AMBIENTAIS**

**INTEGRAÇÃO DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS**  
de ocupação e uso do solo que objetivam o  
pleno desenvolvimento  
social, econômico e ambiental de forma a promover  
uma melhor integração dos  
diferentes setores envolvidos no desenvolvimento.



# SÍNTESE DO MODELO



## DESENVOLVIMENTO:

Secretária Municipal do Meio Ambiente de Gramado /  
Advogada - Cristiane Bandeira da Silva

Secretário Municipal de Planejamento/  
Arquiteto – Rafael Bazzan Barros

**Obrigada!**