



Ref.: Processo Administrativo 2024/56949 KTM INDÚSTRIA MECATRONICA LTDA  
Solicitação de ajuste no mapa de zoneamento.

O requerente KTM INDÚSTRIA MECATRONICA LTDA solicita alteração da planta de zoneamento urbano em lote junto a Vila Bosque Lucas Araújo, com frente para a Rua Dr. Carlos Alberto Benincá, nº 205, para fins de ajustes em uma Zona de Uso Especial já existente. A ZUE citada foi criada pela Lei Complementar 180/2007, datada de 10 de janeiro de 2007. Na ocasião da alteração, a ZUE foi incluída ao mapa de zoneamento na localização errada, estando dessa maneira até então. Além disso, de acordo com despacho de nº 1 da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, feito no processo 2024/51980, a empresa solicitou a alteração de endereço no ano de 2020, através da viabilidade RSP2000225066, a qual foi deferida. O novo endereço da empresa está localizado, de acordo com o mesmo despacho, no pavilhão imediatamente ao lado do qual era utilizado anteriormente. Entretanto, embora a alteração de endereço tenha sido deferida, não houve a alteração da legislação que criou a Zona de Uso Especial, constando na mesma o antigo endereço da empresa. Sendo assim, o processo em questão veio à SEPLAN para análise e manifestação quanto a possibilidade de alteração do endereço de localização da Zona de Uso Especial, a qual é situada na Rua Dr. Carlos Alberto Benincá, nº 200 e deve ser alterada para a Rua Dr. Carlos Alberto Benincá 205, conforme documentos acostados ao processo

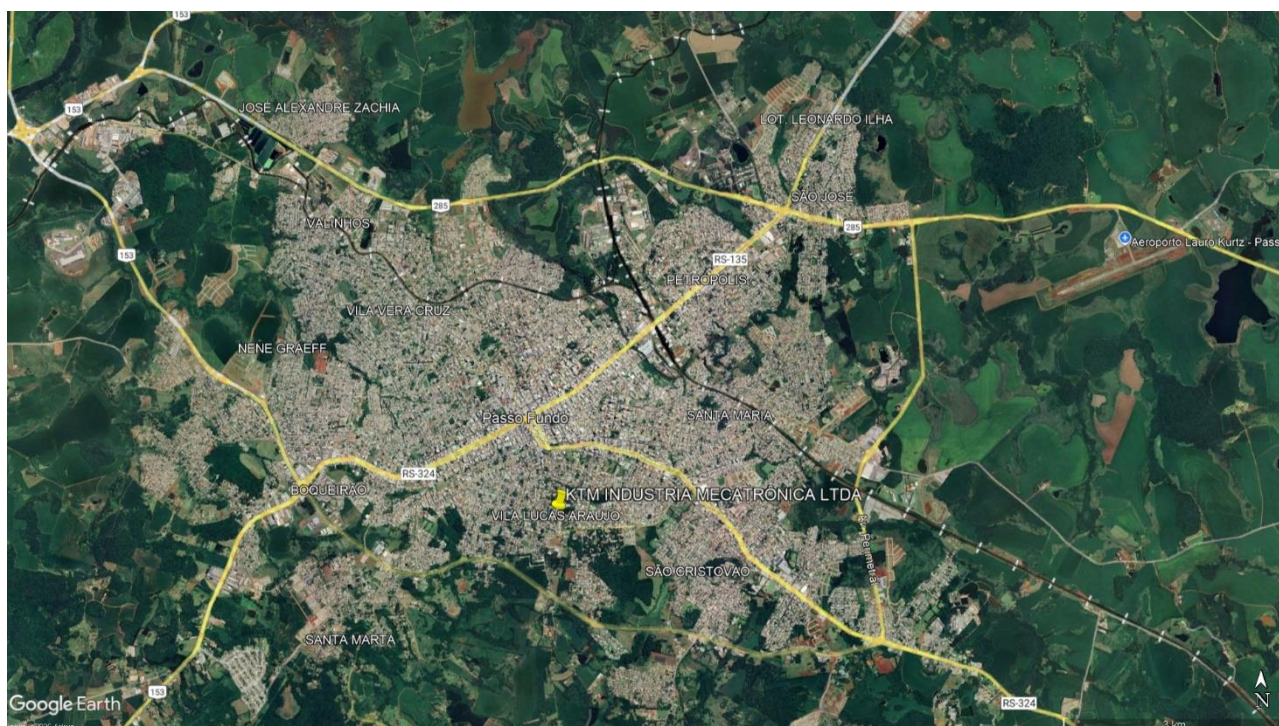


Figura 01 – Localização da área na malha urbana. Fonte: Google Earth





*Figura 02 – Demarcação do lote demarcado atualmente em amarelo e gleba correta em vermelho.  
Fonte: Google Earth*

A Zona de Uso Especial foi criada no ano de 2007 para ampliação de empresa de rastreamento via satélite, situada na Rua Dr. Carlos Alberto Benincá, nº 290, tendo os seguintes índices urbanísticos e usos:

TO = 80%

CA = 4,0

Usos conformes: CS.2, CS.7, CS.18, I.1, I.2, I.3, I.4, I.5 e I.6;

Usos permissíveis: CS.22 e CS.24.

Os demais usos são considerados desconformes.

No momento da criação da ZUE, não constou em lei a matrícula do imóvel, apenas o endereço, que embora estivesse correto, não correspondia ao que foi desenhado no mapa de zoneamento.

Hoje as atividades exercidas pela empresa no local são as de Fabricação de aparelhos e equipamentos de medida, teste e controle (CNAE: 26.51-5/00), Fabricação de outros equipamentos e aparelhos não especificados anteriormente (CNAE: 27.90-2/99) e Desenvolvimento de programas de computador sob encomenda (CNAE: 60.01-5/01) as quais são enquadradas como I5 e CS18, de acordo com a SDE. Neste momento a empresa pretende incluir atividades de Comércio Varejista de outros produtos não especificados anteriormente (CNAE: 47.89-0/99) e Atividade de monitoramento de sistemas de segurança eletrônico (CNAE: 62.01-5/01), que podem ser enquadradas como CS2 e CS18. Todas essas atividades são consideradas CONFORMES para a ZUE criada pela Lei 170/2007.



O lote compreende área total de 360,00 m<sup>2</sup>, descrito pela matrícula nº 25.334 do Registro de Imóveis de Passo Fundo/RS de propriedade de KTM Indústria Mecatrônica LTDA. Dessa maneira, a proposta de correção do mapa de zoneamento seria conforme demonstrado em imagem a seguir:

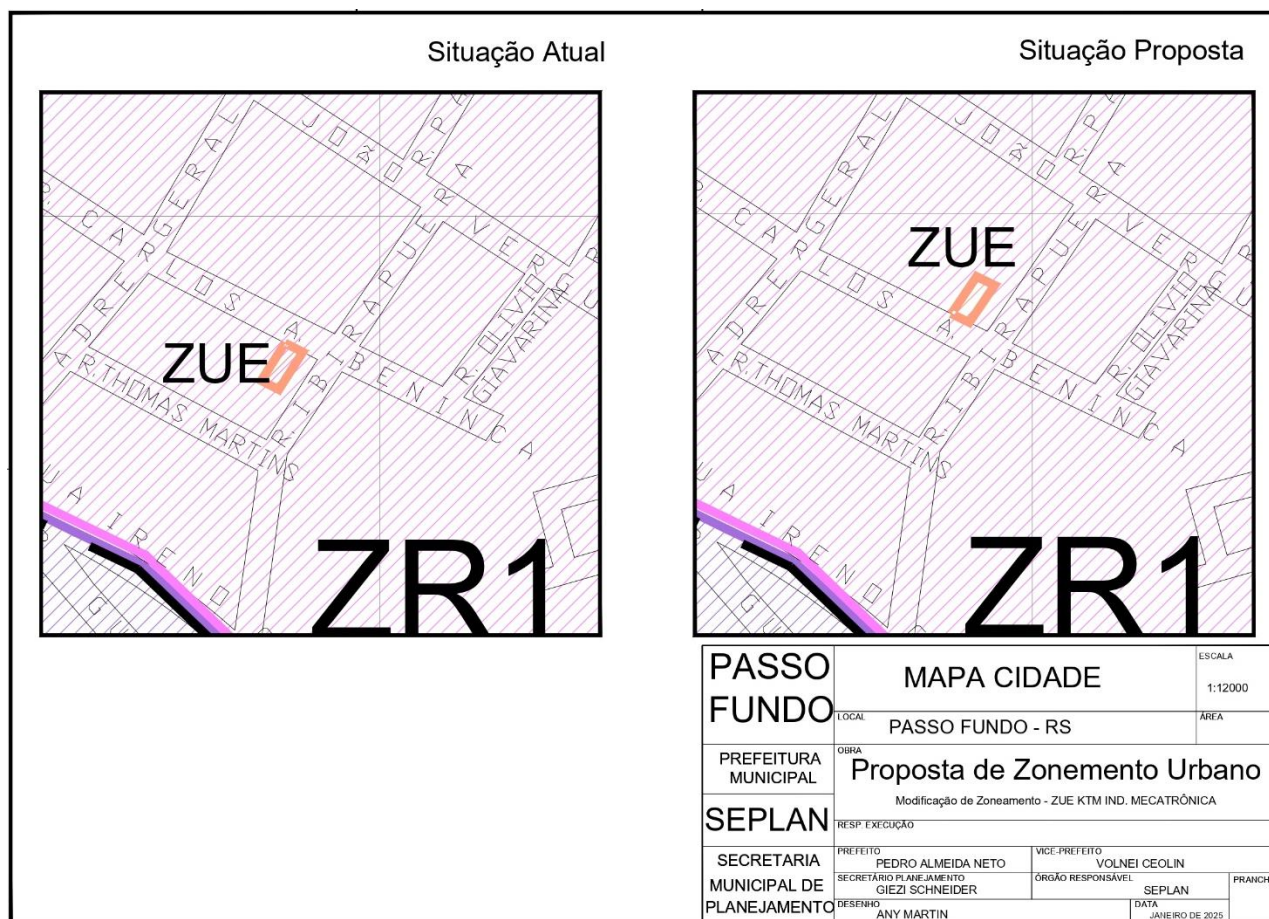


Figura 03 – Mapa de zoneamento: situação atual x situação proposta. Fonte: SEPLAN/PMFP

Se tratando de uma correção de zoneamento para atividades que já são exercidas na região a, pelo menos, 18 anos e para a mesma empresa, entende-se que isso não implicaria em novos impactos urbanísticos ao entorno. Da mesma maneira, as atividades solicitadas para inclusão no momento são compatíveis com o local, sendo consideradas conformes para o Zoneamento ZR1, o qual define o entorno imediato do empreendimento, não gerando novos impactos para a região. Sendo assim, a equipe técnica da Secretaria de Planejamento considera possível a correção de zoneamento pleiteada.

O processo foi encaminhado ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Integrado - CMDI, em fevereiro de 2025, conforme ata de nº 270, tendo sido aprovado com unanimidade dos votos. Diante do exposto, encaminha-se para consulta pública a seguinte minuta de lei:





## MINUTA DE LEI

*“ALTERA A PLANTA DE ZONEAMENTO URBANO DO MAPA Nº 02, ESTABELECIDO NA LEI COMPLEMENTAR Nº 170, DE 09 DE OUTUBRO DE 2006 QUE DISPOE SOBRE O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO – PDDI DO MUNICÍPIO DE PASSO FUNDO.*

*Art. 1º Altera Mapa nº 02, previsto no artigo 59 da Lei Complementar nº 170, de 09 de outubro de 2006, e altera Zona de Uso Especial (ZUE) para a ampliação de empresa de rastreamento via satélite, situada na Rua Dr. Carlos Alberto Benincá, nº 205, objeto da matrícula 25.334 do Registro de Imóveis de Passo Fundo, a qual terá os seguintes índices urbanísticos:*

*TO = 80%*

*CA = 4,0*

*Art. 2º Esta Zona de Uso Especial terá os seguintes usos:*

- I- Usos conformes: CS.2, CS.7, CS.18, I.1, I.2, I.3, I.4, I.5, e I.6;*
- II- Usos permissíveis: CS.22, e CS.24;*

*Parágrafo Único: Os demais usos são considerados desconformes.*

*Art. 3º Esta Zona de Uso Especial estará isenta de exigências de recuos laterais e de fundos.*

*Art. 4º As demais exigências da Lei Complementar nº 170, de 9 de outubro de 2006 deverão ser observadas.*

*Art. 5º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.*