

Processo Administrativo: 2023/16753

Requerente: ASSOCIAÇÃO ATLÉTICA DO BANCO DO BRASIL - AABB

O presente processo trata do pedido de alteração da Zona de Uso Especial (ZUE) da Associação Atlética do Banco do Brasil - AABB, na Vila Vera Cruz, conforme figura 01.



Figura 01. Localização da área – imagem extraída do Google Earth

A associação requer a definição de índices urbanísticos para as áreas pertencentes ao clube conforme figura 02.

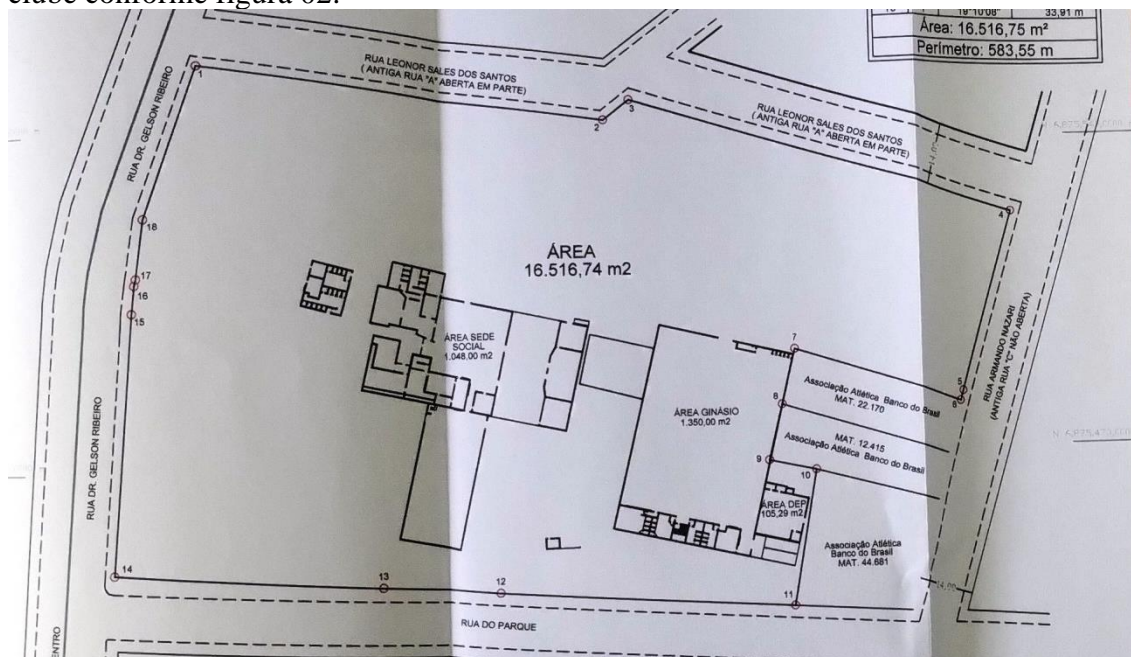


Figura 02. Mapa da área apresentada pelo requerente.

A Zona de Uso Especial (ZUE) da Associação Atlética do Banco do Brasil - AABB foi criada pela Lei nº 2414, de 24 de dezembro de 1987, durante a vigência da Lei nº 2133/84, que estabeleceu o II Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Passo Fundo – PDDU.

O artigo nº 159 da LC °170/06 do Plano Diretor vigente revogou a Lei Municipal nº 2.133 e respectivas alterações, mantendo válidas, no entanto, as leis específicas que instituíram Zonas de Uso Especial (ZUE) até a sua publicação. Portanto, a Zona de Uso Especial (ZUE) da Associação Atlética do Banco do Brasil – AABB permanece vigente, sendo que a mesma permanece sem a definição de índices urbanísticos tais como Taxa de Ocupação, Coeficiente de Aproveitamento, usos e Lote Mínimo.

A justificativa do pedido é devido à necessidade de angariar recursos para o clube que vem se mantendo exclusivamente com a mensalidade dos associados, sendo mencionada ainda, a redução da quantidade de bancários associados na praça com consequente redução das receitas.

Atualmente a área é enquadrada como Zona de Uso Especial (ZUE) conforme mapa nº 02, zoneamento urbano do Plano Diretor vigente, vide figura 03.



Figura 03. Zoneamento Urbano vigente no Plano Diretor

Como é sabido, as atividades realizadas pelo clube referem-se à recreação e lazer classificados como CS.17 Serviços Esportivos que enquadra a atividade de Clubes, Sedes Campestres e de Associações no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI).

Tendo em vista que o clube proporciona atividades e usos tais como recreação, lazer e incentivo às atividades esportivas, a Seplan entende possível atender à solicitação e proposição de parâmetros urbanísticos para a área da associação, que pretende inclusive



aprimorar os espaços físicos dos serviços prestados pelo clube mediante a venda de parte da área.

O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), LC nº 170/2006, no seu artigo 57, define que as áreas de usos especiais são aquelas que necessitam de regulamentação urbanística diferenciada da zona em que estiver inserida por suas características peculiares. No parágrafo primeiro do mesmo artigo, há determinação que além das áreas de usos especiais definidas no Mapa nº 02, outras poderão ser definidas por lei, desde que fundamentado o interesse público, dependendo, para sua validade, de parecer favorável do órgão ou ente responsável pelo planejamento e do conselho municipal pertinente.

No pedido da AABB são sugeridos os seguintes índices urbanísticos:

$$TO = 40\%;$$

$$CA=0,8$$

$$LM= 2.000,00m^2$$

Todavia, a equipe da Seplan entende que, dada a relevância do clube na história da comunidade o parâmetro do Lote Mínimo poderia ser reduzido de 2.000,00m<sup>2</sup> para 1.250,00m<sup>2</sup> o que permitiria, em casos de negociações futuras como a venda de parte do terreno a terceiro ou mesmo a construção de edificações novas para fins de locação, a reestruturação financeira do clube, assim como a qualificação de suas instalações atuais.

O processo foi encaminhado ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Integrado CMDI em julho de 2024, conforme ata da sessão 262, tendo ficado formada câmara técnica para o processo.

Assim sendo, atendendo ao estabelecido, os conselheiros visitaram a área no dia 26 de agosto de 2024. No local da vistoria, os conselheiros foram recebidos pelo presidente da associação, Senhor Marcos Albernaz Leonardi, o qual apresentou a área na qual há interesse na venda. De acordo com o mesmo, a mesma já foi cercada, delimitando o local que deveria ser desdobrado inicialmente, com frente para a Rua Gelson Ribeiro, essa respeita os recuos em relação à edificação que abriga hoje as quadras de bocha do clube, com um distanciamento aproximado de 2,50m. Foi esclarecido que o pedido feito pela associação se refere a definição de índices construtivos, os quais não estão previstos para a Zona de Uso Especial na qual o clube está inserido, para que, dessa forma, seja possível seguir com a tramitação padrão para o desdobro da parcela de 3.000m<sup>2</sup> com frente para a Rua Dr. Gelson Ribeiro.

A aprovação final do CMDI se deu na sessão de nº 266, datada de 02 de outubro de 2024, conforme ata assinada pela mesa diretora.

Diante do exposto **ENCAMINHA-SE PARA CONSULTA PÚBLICA A SEGUINTE MINUTA DE LEI:**





## MINUTA DE LEI

“ESTABELECE PARÂMETROS URBANÍSTICOS DA ZONA DE USO ESPECIAL (ZUE) DA ASSOCIAÇÃO ATLÉTICA DO BANCO DO BRASIL – AABB, PREVISTA NA LEI COMPLEMENTAR Nº 170, DE 09 DE OUTUBRO DE 2006, CONFORME ESPECIFICA.”

*“Art. 1º - Na Zona de Uso Especial (ZUE) da Associação Atlética do Banco do Brasil – AABB constante no mapa nº 2, que estabelece o zoneamento urbano da Lei Complementar nº 170, de 9 de outubro de 2006, as edificações obedecerão aos seguintes índices urbanísticos máximos:*

*TO = 40%;*

*CA=0,8*

*LM= 1.250,00m<sup>2</sup>*

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

- I- Conforme: CS.1 Comércio Varejista e Serviços Tipo I, CS.2 Comércio Varejista e Serviços Tipo II, CS.13 Serviços de Diversões e Lazer Tipo I, CS.17 Serviços Esportivos, CS.18 Serviços Profissionais, CS.19 – Serviços Bancários e Institucionais, CS.23 Serviços de Cultura;*
- II- Permissíveis:CS.14 Serviços de Diversões e Lazer Tipo II, CS.20 - Serviços de Alojamento Tipo I, CS.20A - Serviços de Alojamento Tipo I - Casas de Apoio Assistencial, Lar de Idosos e Orfanatos; CS.22-C - ensino especializado, cursos profissionalizantes, entidade escolar e educação a distância (EaD), CS.25 Serviços Religiosos;*
- III- Desconforme: Todos os demais usos.*

*Art. 3º - Todas as demais exigências da Lei Complementar nº 170/2006 deverão ser observadas.*

*Art. 4º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.”*