



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO**



LEI COMPLEMENTAR Nº 3 - DE 6 de AGOSTO de 2014.

Dispõe sobre o Desenvolvimento do Município de Uruguaiana, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE URUGUAIANA:

Faço saber, em cumprimento ao disposto no artigo 96, inciso IV, da Lei Orgânica do Município, que a Câmara Municipal de Uruguaiana aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**PARTE I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES DO DESENVOLVIMENTO**

**TÍTULO I
DA JUSTIFICATIVA**

Art. 1º Esta Lei tem por finalidade promover e garantir o desenvolvimento do município de Uruguaiana observando:

I - o atendimento às disposições do artigo 182, da Constituição Federal, o Capítulo III, da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e à Lei Orgânica do Município;

II - o planejamento como processo dinâmico e aberto deve ser continuamente avaliado e adequado a todas as novas realidades que surgirem;

III - o planejamento como articulador de diversos sujeitos e interesses, busca a melhoria da qualidade de vida através da interpretação técnica, com a participação democrática e a sua vinculação com a diversidade da vida urbana;

IV - um planejamento consensual que busca a integração, da forma mais harmônica possível, das respostas aos diversos conflitos que se explicitam, sendo que o resultado não é apenas uma concepção de cidade, é mais do que isto, ele é produto de um pacto social (processo democrático na gestão da cidade);

V - a interpretação técnica para o sistema de conflitos e interesses passa por nova capacidade de entendimento e negociação entre técnicos, agentes e lideranças, que criam à base inicial para a mudança de mentalidade que será a essência das novas relações que se propõem ao sistema de planejamento aberto, contínuo e interativo;

VI - um Plano Diretor que seja considerado instrumento de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental, processo diferencial para a discussão, modernização e constante avaliação da cidade.

**TÍTULO II
DOS PRINCÍPIOS**

Art. 2º O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental, como proposta de modelo para o desenvolvimento urbano, se estrutura através dos seguintes princípios:

I - promoção da qualidade de vida e do ambiente, buscando maior igualdade social, através da universalização de oportunidades de formação e trabalho;

II - promoção da cultura local e regional, por intermédio da pluralidade de valores, padrões de comportamento e atitudes voltadas às mudanças e racionalidades;

Lei Complementar nº 003/14 - Este texto não substitui o publicado no Diário da Fronteira .

Luiz Augusto Schneider
Prefeito Municipal

Roberto dos Santos Pinheiro
Secretário Municipal de Administração



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



III - responsabilidade do Poder Executivo sobre as variadas áreas de ação comunitária, econômica e social, aumentando sua capacidade de responder a indispensável sustentabilidade, inibindo a especulação imobiliária e considerando o todo como um sistema indissociável, capaz de funcionar complementarmente;

IV - as atividades rurais, bem como as áreas de preservação, passam a ser estimuladas com políticas municipais de incentivo infraestrutural, tributário, cultural e tecnológico, incluindo ações de apoio à produção, diversificações de culturas, busca de novos mercados, justos e reivindicações de classes produtivas, adequadas ao desenvolvimento do município;

V - conhecer, defender, conservar e preservar o meio ambiente como forma de garantir qualidade de vida às futuras gerações;

VI - as áreas de ocupação ilegal passam a ser objetos de regularização, através da criação de alternativas humanizantes, funcionais e seguras, que contemplem, prioritariamente, situações emergenciais e contribuam para a implantação de novos núcleos urbanos, de iniciativas pública ou privada, obedientes às normas que este Plano Diretor define;

VII - recuperação dos investimentos do Poder Público decorrente da valorização de imóveis urbanos;

VIII - preservação dos sítios, das edificações e dos monumentos de valor histórico, artístico e cultural;

IX - organizar a cidade através de modelo espacial, destinado a racionalizar deslocamentos e modernizar a mobilidade urbana.

TÍTULO III
DO CONCEITO

Art. 3º Para promover estes objetivos, se faz necessária a revisão de conceitos do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano vigente, e sua consequente atualização. A partir deste momento, passa a ser denominado **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental (PDDU)**, garantindo o seguinte:

I - o entendimento de que **tudo é cidade** estabelece a integralidade do município em todo seu território e as relações desenvolvidas sobre o mesmo. O território é composto pelas áreas urbanas de ocupação intensiva e rarefeita, e área rural, que se incorpora ao conjunto de estratégias sociais e econômicas que visam o desenvolvimento sustentável;

II - a adoção e a eficiência de um planejamento meramente **normativo** para um planejamento também **estratégico**, onde o Poder Público, agente indutor, propositivo e fiscalizador, enfatizará a atuação conjunta dos diversos agentes na construção da cidade, tendo em vista princípios que atentem à valorização da pessoa humana e o bem-estar social inclusivo, sem preconceitos ou privilégios;

III - a **inter-relação de planos de ações**, articulados com as Leis de Diretrizes Orçamentárias, o Orçamento Anual e o Plano Plurianual, tendo referência contínua na vida complexa da cidade, a fim de concretizar o planejamento como ação político-administrativa;

IV - que o **sistema de planejamento** seja o ambiente gerencial dos planos de ações, determinando limites nos instrumentos legais, alguns já propostos pela Lei Orgânica do Município e outros a serem desenvolvidos a partir do PDDU;

V - **integração do sistema de planejamento**, (Prefeito, Conselho do Plano Diretor, Secretarias, Departamentos Municipais e Sociedade Civil Organizada) preponderante na combinação das políticas urbanas, que garanta caráter estratégico e potencializador de um processo racional e irreversível;

VI - que o **planejamento urbano** responda suas ações aos interesses da população, visando a organização dinâmica da administração municipal e melhor aproveitamento dos recursos públicos; e



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



VII - um **Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental** que estimule e viabilize a participação do cidadão no sistema de planejamento, implantando uma rede de informações com poder persuasivo e convocatório. O Conselho terá papel informativo, propositivo e convocatório, valendo-se da criatividade individual e coletiva de todas as classes sociais e grupos habitacionais da cidade e do interior. Formar-se-á assim, um sistema reivindicatório natural e permanente, indispensável aos ajustamentos e às mudanças necessárias às metas projetadas.

Art. 4º O Plano Diretor de Desenvolvimento incorpora a temática rural e ambiental, na definição do que se pretende alcançar para o Município. Estratégias, diretrizes, programas e projetos, concorrerão para a sustentabilidade econômica e social.

TÍTULO IV
DAS ESTRATÉGIAS

Art. 5º O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental é, portanto, constituído pelas estratégias e pelo seu modelo espacial, sendo composto pelas seguintes partes:

- I - PARTE I - Detalhamento das Estratégias;
- II - PARTE II - Sistema de Planejamento;
- III - PARTE III - Plano Regulador (normativo);
- IV - PARTE IV - Disposições Finais e Transitórias.

§ 1º As estratégias de desenvolvimento sustentável que compõem o eixo central do plano e que definem o modelo de cidade sobre o território são as seguintes:

- I - ESTRUTURAÇÃO DA CIDADE;
- II - MOBILIDADE E TRANSPORTE DE CARGAS;
- III - VALORIZAÇÃO AMBIENTAL;
- IV - DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO;
- V - CONSOLIDAÇÃO URBANA;
- VI - SISTEMA DE PLANEJAMENTO;
- VII - USO DO SOLO URBANO.

§ 2º À implementação de políticas, programas e projetos, públicos ou privados, serão adotadas as diretrizes das estratégias correspondentes.

CAPÍTULO I
DA ESTRUTURAÇÃO DA CIDADE

Art. 6º A estratégia de estruturação da cidade tem como objetivo geral orientar, ordenar e disciplinar o crescimento da cidade, através dos instrumentos de regulação que definem a distribuição espacial das atividades, a densificação e a configuração da paisagem urbana no que se refere à edificação e ao parcelamento do solo, com as seguintes diretrizes:

- I - aprimorar e complementar a infraestrutura urbana nas áreas periféricas e zonas de risco;
- II - consolidar a totalidade da estrutura viária, priorizando a sequência do traçado regular tradicional;
- III - valorizar a estrutura da interface da orla do Rio Uruguai, tornando-a zona de uso e ocupação pública;
- IV - identificar e classificar os elementos referenciais do espaço urbano buscando a valorização e a conexão entre os mesmos;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



V - articular a estruturação entre os municípios vizinhos e prioritariamente a relação das cidades gêmeas (Uruguaiana/Paso de Los Libres).

Art. 7º Constituem a Estratégia de Estruturação da Cidade:

I - **Programa de Integração Espacial**, que propõe a implementação de um sistema de espaços referenciais articulados, edificados ou não, de abrangência local, urbana e rural, caracterizados pelo uso coletivo e pela promoção da interação social, potencializando a legibilidade da cidade;

II - **Programa de Integração Regional**, que visa a articular o PDDU com as ações e as políticas que envolvem o meio rural e os municípios da Região, com ênfase nas questões de acessibilidade, infraestrutura e políticas de desenvolvimento – faixa de fronteira - e com os países vizinhos, prioritariamente no que se refere ao transporte e o intercâmbio cultural e comercial.

§ 1º Os programas relacionados neste Capítulo deverão ser elaborados pela estrutura técnico-administrativa municipal, aonde o Conselho do Plano Diretor conduzirá o processo, estipulando prazos e acompanhando os resultados dos grupos de trabalho, para que estes definam as prioridades, projetos, custos e ações efetivas do PLANO MUNICIPAL DE ESTRUTURAÇÃO DA CIDADE.

§ 2º As potencialidades da estratégia estão representadas espacialmente no mapa nº 1

CAPÍTULO II
DA MOBILIDADE E TRANSPORTE DE CARGAS
Seção I
Da Estratégia

Art. 8º A estratégia de mobilidade urbana e transporte de cargas têm como objetivos auxiliar, qualificar e promover os deslocamentos e a circulação de pessoas e bens no Município, com as seguintes diretrizes:

I - diminuir as distâncias e as necessidades de deslocamento, os tempos de viagem, os custos operacionais, o consumo energético e o impacto ambiental;

II - priorizar no sistema viário os deslocamentos do transporte coletivo, dos pedestres e das bicicletas;

III - modernizar e qualificar o sistema viário, o sistema de transporte, os sistemas operacionais de tráfego e os equipamentos de apoio - incluindo a implantação de centros de transbordo e de transferência de cargas;

IV - ampliar a mobilidade urbana, com reservas de áreas, a fim de viabilizar novos terminais de transporte coletivo.

V - incentivar a implantação de garagens pela iniciativa privada e estacionamentos públicos rotativos buscando melhorar a acessibilidade e o aproveitamento dos espaços abertos para interação social e circulação veicular.

VI - garantir o cumprimento da Norma Brasileira de número 9050, e suas complementações, quanto à acessibilidade dos portadores de necessidades especiais, no que se refere à malha viária e a edificação pública e privada.

VII - garantir a segurança dos cidadãos, sejam pedestres, condutores de veículos automotores ou veículos não automotores.

Parágrafo único. Em relação à acessibilidade de pessoas portadoras de necessidades especiais, deverão ser aplicados os termos da NBR-9050/94, quando da construção de praças, vias públicas, loteamentos e espaços urbanos em geral, por agentes públicos ou privados.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



Art. 9º A mobilidade urbana compreende os seguintes conceitos:

I - **Espaços de Mobilidade Especial** - espaços urbanos com restrição ao tráfego de veículos, em favor do pedestre, da bicicleta e do tráfego específico;

II - **Eixos Viários** - vias, ou conjunto de vias, que buscam otimizar o sistema de transporte urbano independente da categoria funcional e hierárquica;

III - **Sistema de Transporte Urbano** - conjunto das diferentes modalidades de transporte de passageiros ou de cargas e seu inter-relacionamento com a cidade;

IV - **Sistema de Transporte Coletivo** - linhas e itinerários operados por veículos de passageiros, integrados ou não com outras modalidades de transporte urbano;

V - **Sistema de Transporte Rural Coletivo** - linhas e itinerários operados por veículos com capacidade de transportar passageiros, integrados ou não com outras modalidades de transporte urbano;

VI - **Rede de Transporte Coletivo** - centros de transbordo, equipamentos de apoio e conjunto de vias, segregadas ou não, cuja natureza funcional justifique a existência ou induza a disponibilização do serviço;

VII - **Rede de Transporte Rural Coletivo** - centros de transbordo, equipamentos de apoio e conjunto de vias e estradas vicinais (UR), estaduais (RS) e federais (BR) cuja natureza funcional e populacional justifique a existência ou induza a disponibilização do serviço;

VIII - **Rede Cicloviária** - conjunto de ciclovias integradas no sistema de transporte urbano;

IX - **Centros de Transbordo** - terminais de integração, de retorno ou de conexão, destinados às transferências modais e intermodais das demandas de deslocamento de pessoas e de cargas, equipados com comércio e serviços complementares;

X - **Terminais de Estacionamento** - estacionamentos em áreas públicas ou privadas destinados a reduzir progressivamente os gargalos existentes nos logradouros;

XI - **Estacionamentos Temporários** - estacionamentos públicos com tarifação periódica, ao longo dos logradouros de áreas de centralidade;

XII - **Heliponto/Heliporto** - local para pouso e decolagem de helicópteros.

Art. 10. Constituem a Estratégia de Mobilidade Urbana:

I - **Programa de Centros de Transbordo**, que busca o aperfeiçoamento dos transbordos modais e intermodais das demandas de deslocamento da população e das cargas, através da implantação e/ou aprimoramento de:

a) **Terminais de Pontos de Conexão** - que constituirão em estações menores para viabilizar a centralização de alguns sistemas de transporte nos bairros, prioritariamente em áreas de grande demanda;

b) **Terminais de Integração** - que também constituirão centros com comércio, serviços e estacionamentos para melhor atender o usuário do transporte urbano;

c) **Centro Multimodal de Transbordo de Cargas** - que constituirão centrais de abastecimento e armazenamento, com vistas à racionalização dos serviços, à minimização dos custos operacionais e à integração modal de diferentes eixos de mobilidade, tarifas e fretes;

d) **Centro de Transbordo com Fracionamento de Cargas para a Distribuição** - que constituirão polos, em zonas pré-determinadas, para a implantação de terminais, onde ocorrerão as divisões para fins de distribuição e abastecimento da zona urbana;

II - **Programa Viário e de Trânsito** - que constitui os encargos, projetos e obras de implementação da malha viária, ciclovias e as vias de pedestre; e o que diz respeito ao uso das potencialidades da engenharia de tráfego, com vistas à sua fluidez e segurança;

III - **Programa de Transporte Coletivo** - que abrange as questões físicas, operacionais e tecnológicas ligadas aos transportes urbano e rural coletivo, em suas diferentes modalidades.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



Seção II
Da Malha Viária

Art. 11. Malha Viária é o conjunto de vias do Município, classificadas e hierarquizadas segundo critério funcional, observados os regimes urbanísticos estabelecidos no Anexo IV.

§ 1º Malha Viária Básica é o conjunto das vias arteriais, principais e coletoras, constituindo o principal suporte físico à mobilidade urbana.

§ 2º A classificação e a função das vias são definidas pelo seu desempenho de mobilidade, considerados aspectos da infraestrutura, do uso e ocupação do solo, dos modais de transporte e do tráfego veicular.

Art. 12. As vias urbanas, de acordo com os critérios de funcionalidade e hierarquia, classificam-se em:

I - **Vias ARTERIAIS - CLASSE 1 (BR URBANAS)** - estabelecem a ligação entre o sistema rodoviário interurbano e o sistema viário urbano, apresentando altos níveis de fluidez de tráfego, baixa acessibilidade, média integração com o uso e ocupação do solo, e são próprias para a operação de sistemas de transporte de alta capacidade de usuários e de cargas;

II - **Vias ARTERIAIS - CLASSE 2 (AVENIDAS)** - estabelecem a transição entre o sistema rodoviário interurbano e o sistema viário urbano, apresentando altos níveis de fluidez de tráfego, média acessibilidade, integradas com o uso e ocupação do solo, e próprias para a operação de sistemas de transporte de alta capacidade de usuários e de média capacidade de cargas;

III - **Vias PRINCIPAIS** - permitem ligações intraurbanas, com média ou alta fluidez de tráfego, integradas com o uso e ocupação do solo e próprias para a operação de sistemas de transporte de usuários e de média capacidade de cargas;

IV - **Vias COLETORAS** - recebem e distribuem o tráfego entre as vias locais e principais, apresentando equilíbrio entre fluidez de tráfego e acessibilidade, possibilitando sua integração com o uso e ocupação do solo, e são próprias para a operação de sistemas de transporte coletivo, compartilhado com o tráfego geral e de transporte seletivo;

V - **Vias LOCAIS** - promovem a distribuição do tráfego local, apresentando baixa fluidez de tráfego, alta acessibilidade, caracterizando-se pela intensa integração com o uso e ocupação do solo, podendo ter seu término em "cul de sac" a critério do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão - SMPG;

VI - **CICLOVIAS** - vias com características geométricas e infraestruturais próprias ao uso de bicicletas;

VII - **Vias SECUNDÁRIAS (Travessas)** - ligações entre vias locais, exclusivas ou não para pedestres;

VIII - **Vias para PEDESTRES** - logradouros públicos com características infraestruturais e paisagísticas próprias de espaços abertos exclusivos aos pedestres.

Parágrafo único. As diretrizes espaciais básicas da estratégia de mobilidade e do transporte de cargas estão representadas no mapa n.º 2.

Art. 13. As estradas localizadas no município, de acordo com os critérios de funcionalidade e hierarquia, classificam-se em:

I - **Estradas ARTERIAIS** - Formadas pelas estradas Federais e Estaduais, que estabelecem a ligação entre o sistema rodoviário interurbano e o sistema de estradas vicinais, apresentando altos níveis de fluidez de tráfego, baixa acessibilidade, baixa integração com o uso e ocupação do solo, e são próprias para a operação de sistemas de transporte de alta capacidade de usuários e de cargas;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



II - Estradas PRINCIPAIS - Formadas pelas estradas Municipais (UR) descritas no mapa n.º 3, e que permitem ligações interurbanas, com média ou alta fluidez de tráfego, integradas com o uso e ocupação do solo e próprias para a operação de sistemas de transporte de usuários e de média capacidade de cargas, configuradas também pela prioridade de manutenção e de melhorias;

III - Estradas COLETORAS - Formadas pelas estradas Municipais (UR) descritas no mapa n.º 3, e que recebem e distribuem o tráfego entre as estradas arteriais, locais e principais, apresentando equilíbrio entre fluidez de tráfego e acessibilidade, possibilitando sua integração com o uso e ocupação do solo, e são próprias para a operação de sistemas de transporte coletivo, compartilhado com o tráfego geral;

IV - Estradas LOCAIS - Formadas pelas estradas Municipais (UR) e as estradas de acesso comum a particulares, que promovem a distribuição do tráfego local, apresentando baixa fluidez, alta acessibilidade, mantendo características de atendimento às necessidades da zona rural.

§ 1º Os programas relacionados neste Capítulo deverão ser elaborados pela estrutura técnico-administrativa municipal, aonde o Conselho do Plano Diretor conduzirá o processo, estipulando prazos e acompanhando os resultados dos grupos de trabalho, para que estes definam as prioridades, projetos, custos e ações efetivas do PLANO MUNICIPAL DE MOBILIDADE E TRANSPORTE DE CARGAS.

§ 2º As diretrizes espaciais básicas da estratégia de mobilidade rural estão representadas no mapa n.º 3.

CAPÍTULO III
DA VALORIZAÇÃO AMBIENTAL

Art. 14. A Estratégia de Valorização Ambiental tem como objetivo geral a qualificação e a divulgação do Patrimônio Ambiental, impulsionando seus potenciais e almejando sua perpetuação, superando os problemas relativos à poluição, degradação, saneamento e desperdício energético.

§ 1º O Patrimônio Ambiental é constituído pelos Patrimônios Cultural e Natural.

§ 2º Os espaços representativos do Patrimônio Ambiental devem ter sua ocupação e utilização disciplinadas de forma a garantir a sua continuidade, através do Sistema de Planejamento.

Art. 15. O Patrimônio Cultural é constituído pelo conjunto de bens imóveis de valor significativo (edificações isoladas ou não), parques urbanos e naturais, praças, sítios e áreas remanescentes de quilombos, paisagens, bens arqueológicos (históricos e pré-históricos) e manifestações culturais que conferem identidade a esses espaços.

Parágrafo único. As edificações que compõem o Patrimônio Cultural são classificadas como Tombadas e Inventariadas, podendo ser de Estruturação e/ou de Compatibilização, nos termos de Lei específica, observado que:

I - de Estruturação é aquela que por suas características e significado atribui identidade ao espaço, tornando-se elemento representativo na estruturação da paisagem local;

II - de Compatibilização é aquela que possui relação direta com a de Estruturação e seu entorno, cuja volumetria e outros elementos que compõe o espaço requerem tratamento diferenciado.

Art. 16. Integram o Patrimônio Natural os elementos naturais ar, água, solo e subsolo, fauna, flora e fragmentos dos ecossistemas nativos do Município indispensáveis à manutenção da biodiversidade, salvaguardando os marcos referenciais da paisagem, a fim de assegurar condições de equilíbrio para um ambiente de qualidade através de sua preservação e conservação.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



Art. 17. A implementação da Estratégia de Valorização Ambiental dar-se-á através das seguintes diretrizes:

I - disciplinar a ocupação e a utilização dos espaços referenciais dos Patrimônios Natural e Cultural, através das suas conceituações, identificações e classificações;

II - fortalecer e valorizar o Patrimônio Natural e Cultural enquanto espaços ocupados no território do município;

III - utilização de fontes alternativas de energia com o objetivo de reduzir os índices de poluição, implantação de programas de educação ambiental buscando redução do consumo energético e promoção de ações de saneamento básico resultando em melhor qualidade de vida da população, e

IV - estimular a utilização de novas tecnologias ambientalmente corretas, com a finalidade de proteger o Patrimônio Natural aplicando normas urbanísticas e incentivos tributários.

Art. 18. Constituem a Estratégia de Valorização Ambiental:

I - **Programa de Valorização do Patrimônio Cultural**, que identifique e classifique os valores culturais significativos, promovam seus resgates, revitalização e potencialização, assim como sua preservação por meio de ações políticas e instrumentos normativos;

II - **Programa de Proteção e Valorização das Áreas Naturais**, que estabeleça o uso sustentável dos espaços naturais significativos, resguardando suas características originais, através de identificações e diagnósticos, e que possibilitem a recuperação de áreas degradadas, bem como evitem riscos ambientais futuros;

III - **Programa de Implantação e Conservação de Áreas Verdes Urbanas**, por meio de plano que envolva a arborização urbana, a manutenção e a implantação de espaços novos como parques e praças, o regramento da arborização em passeios públicos e o incentivo à arborização e ao ajardinamento em áreas privadas, e

IV - **Programa de Gestão de Resíduos Sólidos**, que envolve ações permanentes de gerenciamento de resíduos sólidos doméstico, hospitalar e industrial, por meio de implantação de aterro sanitário e coleta seletiva aliada à educação ambiental, tendo como objetivo obter espaços urbanos e territoriais ecologicamente corretos.

§ 1º Os programas relacionados neste Capítulo deverão ser elaborados pela estrutura técnico-administrativa municipal, aonde o Conselho do Plano Diretor conduzirá o processo, estipulando prazos e acompanhando os resultados dos grupos de trabalho, para que estes definam as prioridades, projetos, custos e ações efetivas do PLANO MUNICIPAL DE VALORIZAÇÃO AMBIENTAL.

§ 2º As diretrizes espaciais básicas da estratégia de valorização ambiental está representada pelo mapa n.º 4.

CAPÍTULO IV
DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Art. 19. A Estratégia de Desenvolvimento Econômico tem como objetivo a afirmação de políticas que busquem dinamizar a economia da cidade, através de ações diretas com a sociedade geral, segmentos produtivos e representações governamentais, para estabelecer padrões dignos de vida e desenvolvimento.

Art. 20. A implementação da Estratégia de Desenvolvimento Econômico dar-se-á através das diretrizes:

I - garantir a consolidação do papel de Uruguiana como polo regional;

II - fortalecer a participação no Mercosul, através da ampliação das representações políticas e a qualificação da cadeia de suprimentos para transporte e comércio internacional;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



III - estimular o crescimento e a diversificação do turismo de lazer e de negócio, visando incrementar os postos de trabalho;

IV - promover um ambiente favorável para incrementar o valor agregado das atividades rurais, diversificando a matriz produtiva, observando as novas exigências do mercado quanto aos conceitos de sustentabilidade e preservação ambiental;

V - estimular a pesquisa e a inovação, formação e qualificação de recursos humanos;

VI - estabelecer os mecanismos urbanísticos e programas de incentivo fiscal que promovam a diversificação da produção da cidade, e que fomentem os investimentos na construção civil e nos serviços urbanos;

VII - gerenciar e articular os interesses do Município, através de agentes públicos e privados, dentro das políticas de faixa de fronteira, as relações internacionais com o Uruguai, Argentina, e os municípios vizinhos; e

VIII - estruturar informações sobre instituições financeiras e programas especiais de financiamento para os setores estratégicos e disponibilizá-las ao setor produtivo e, através de mapeamento de alternativas, planejar e estabelecer escalas de prioridades.

Art. 21. Constituem a Estratégia de Desenvolvimento Econômico:

I - Programa de Recurso Humano Técnico - que identifique as demandas locais de profissionais de nível técnico e que operacionalize, dentro da estrutura de ensino do município, atividades e cursos pertinentes às deficiências do setor primário e de serviços, e que envolva as diversas camadas sociais.

II - Programa de Desenvolvimento para Núcleos Urbanos Rurais, que promova e utilize todas as potencialidades do habitat e da produção primária, a qualificação dos núcleos e a valorização das peculiaridades do local em atividades de lazer e turismo, visando à diminuição do êxodo rural;

§ 1º Os programas relacionados neste Capítulo deverão ser elaborados pela estrutura técnico-administrativa municipal, aonde o Conselho do Plano Diretor conduzirá o processo, estipulando prazos e acompanhando os resultados dos grupos de trabalho, para que estes definam as prioridades, projetos, custos e ações efetivas do PLANO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO.

§ 2º Todos os programas deverão ser fundamentados nas ações propostas pelo Plano de Desenvolvimento Econômico - PDE, realizado em outubro de 2011.

§ 3º As diretrizes espaciais básicas da estratégia de desenvolvimento econômico estão representadas no mapa nº 5.

CAPÍTULO V
DA CONSOLIDAÇÃO URBANA

Art. 22. A Estratégia de Consolidação Urbana tem como objetivo a capacitação do Poder Público e da sociedade para a promoção do desenvolvimento municipal, por meio de intervenções políticas e de instrumentos de gerenciamento do solo urbano, visando à mediação dos interesses dos agentes produtores com as diretrizes contidas nesta Lei.

Art. 23. A Estratégia de Consolidação Urbana efetivar-se-á através das diretrizes:

I - promover oportunidades empresariais para o desenvolvimento urbano;

II - incentivar e coordenar ações compartilhadas visando à consolidação do desenvolvimento urbano;

III - incentivar a produção de habitação de interesse social - de baixa e média renda - capacitando o Poder Público Municipal e integrando as forças econômicas do município;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



IV - implementar políticas de incentivo ao desenvolvimento equilibrado, com vista a qualificação da ocupação e uso da infraestrutura urbana existente.

Art. 24. Para a implementação da política Habitacional de Interesse Social (HIS), serão adotadas as seguintes diretrizes:

I - promover a urbanização e regularização fundiária das áreas de assentamentos irregulares - populações de baixa renda - inserindo os mesmos no contexto e tecido urbano e

II - proporcionar o acesso à terra e habitação, ampliando a oferta, às populações de baixa e média renda.

§ 1º No atendimento as diretrizes o Poder Público promoverá:

I - a remoção de habitações em áreas de risco com o devido reassentamento em local adequado e a recuperação do ambiente degradado;

II - ações conjuntas dos setores públicos e privados - Parceria Público Privado - na produção de HIS;

III - a manutenção de um cadastro familiar atualizado da demanda de HIS no Município.

§ 2º A habitação é definida como uma moradia dotada de infraestrutura básica, serviços urbanos e equipamentos comunitários, sendo que a HIS é uma moradia destinada à população menos favorecida e que necessita de tutela governamental. Geralmente encontra-se assentada em áreas degradadas, precárias ou irregulares, e que são desprovidas de renda para buscar no mercado uma moradia digna.

Art. 25. Compõem a Estratégia de Consolidação Urbana:

I - **Programa de Projetos Especiais** que promoverá intervenções que por suas especificidades ou localização, necessitam critérios especiais acordados com o Poder Público, tendo como referência os padrões definidos no Capítulo do Uso do Solo Privado;

II - **Programas de Habitação de Interesse Social** que através de ações, projetos e procedimentos administrativos, viabilizarão o acesso da população de baixa renda ao solo urbanizado e legalizado, considerando entre outros aspectos, áreas de risco, compatibilização com o meio ambiente, acesso ao trabalho e os serviços essenciais;

III - **Programa de Desenvolvimento Urbano**, que gerenciará os instrumentos de planejamento, monitorando o desenvolvimento urbano e a compatibilização da ocupação do solo e o uso da infraestrutura urbana, e

IV - **Programa de Habitação para baixa e média renda** que busque procedimentos diferenciados e simplificados no licenciamento de projetos habitacionais e parcelamento de solo, viabilizado através de parceria público privada, incentivos fiscais, financiamentos especiais e oferta de Solo Criado.

§ 1º Os programas relacionados neste Capítulo deverão ser elaborados pela estrutura técnico-administrativa municipal, aonde o Conselho do Plano Diretor conduzirá o processo, estipulando prazos e acompanhando os resultados dos grupos de trabalho, para que estes definam as prioridades, projetos, custos e ações efetivas do PLANO MUNICIPAL DE CONSOLIDAÇÃO URBANA.

§ 2º As diretrizes espaciais básicas da estratégia de consolidação urbana estão representadas no mapa n.º 6.

CAPÍTULO VI
DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO

Art. 26. A Estratégia do Sistema de Planejamento tem por objetivo constituir um processo de articulação das políticas da administração municipal com os interesses dos agentes da sociedade, promovendo o monitoramento do desenvolvimento urbano.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



Art. 27. A Estratégia do Sistema de Planejamento efetivar-se-á através das diretrizes:

- I - modernizar e reestruturar a administração do poder público municipal;
- II - estruturar um canal de diálogo entre os Conselhos Municipais; Entidades Profissionais, Sindicais e Empresariais; Associações de Moradores e demais organizações representativas da sociedade;
- III - normatização dos instrumentos do PDDU;
- IV - estruturar e consolidar um Banco de Dados e um Sistema Integrado de Informações;
- V - avaliar permanentemente o desempenho urbano;
- VI - efetivar ações e políticas de desenvolvimento urbano, através dos programas e projetos especiais;
- VII - observar os demais instrumentos de gestão pública.

Art. 28. Compõem a Estratégia do Sistema de Planejamento:

I - Programa de Participação Comunitária Municipal que efetive a participação das organizações representativas e dos moradores de todo o município, dentro das suas respectivas regiões, que coincidem com a divisão distrital, deliberando sobre políticas de desenvolvimento;

II - Programa de Sistema de Informações e Avaliação do Desempenho Urbano que produza e disponibilize informações para a gestão e acompanhamento do desenvolvimento urbano, bem como a avaliação e aplicação dos instrumentos do PDDU;

III - Programa de Educação Ambiental que conscientize, através da divulgação e educação formal, os princípios do desenvolvimento urbano ambiental, embasados nas premissas de sustentabilidade e equidade das funções da cidade e o ambiente.

§ 1º Os programas relacionados neste Capítulo deverão ser elaborados pela estrutura técnico-administrativa municipal, aonde o Conselho do Plano Diretor conduzirá o processo, estipulando prazos e acompanhando os resultados dos grupos de trabalho, para que estes definam as prioridades, projetos, custos e ações efetivas do PLANO MUNICIPAL DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO.

§ 2º As Regiões de Gestão do Planejamento estão identificadas no mapa nº 7.

CAPÍTULO VII
DO USO DO SOLO URBANO

Art. 29. A Estratégia de Uso do Solo Urbano tem como objetivos gerais, regular e dispor a ocupação do solo, através de legislação específica que determine a organização espacial das atividades, a densificação, a volumetria das edificações e o parcelamento do solo urbano.

Parágrafo único. A Estratégia de Uso do Solo Urbano é composta pelo Plano Regulador e avaliação de projetos especiais de impacto urbano, que é apresentado na Parte III desta Lei.

Art. 30. O programa da Estratégia de Uso do Solo Urbano é o Conjunto de instruções, métodos e medidas a serem executadas através do Gerenciamento do Plano Regulador, que viabiliza o processo de planejamento dinâmico e participativo.

Parágrafo único. Os programas relacionados neste Capítulo deverão ser elaborados pela estrutura técnico-administrativa municipal, aonde o Conselho do Plano Diretor conduzirá o processo, estipulando prazos e acompanhando os resultados dos grupos de trabalho, para que estes definam as prioridades, projetos, custos e ações efetivas do PLANO MUNICIPAL DO USO DO SOLO URBANO.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO**



**TÍTULO V
DO MODELO ESPACIAL**

Art. 31. O Modelo Espacial é definido pelas sete Diretrizes de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental visualizadas através de representações espaciais consolidadas nas estratégias. Propõe estruturar o território em macrozonas, através de uma macroescala, fazendo com que a ocupação urbana possua inter-relação com o território Rural, tendo como intenção atender as amplas necessidades sociais e econômicas ao longo das próximas décadas.

§ 1º O Modelo Espacial define todo o território do município como cidade, impulsionando a ocupação do solo de acordo com a complexidade de suas partes, buscando relações complementares entre a cidade consolidada intensiva (urbana), núcleos semi-intensivos e as ocupações rarefeitas.

§ 2º Constituem princípios básicos do Modelo Espacial proposto:

I - a descentralização de atividades, desenvolvida por estratégia de policulturalidade, que leva em conta a atividade econômica, as relações sociais e culturais e a manutenção de serviços;

II - dinamização da ocupação do solo, buscando o crescimento da interatividade entre os agrupamentos de atividades, o decréscimo dos deslocamentos de pessoas e veículos e à qualificação do conjunto formado pelos componentes urbanos;

III - a densificação controlada, estabelecendo relação entre investimentos em melhorias e racionalização dos custos da consolidação urbana;

IV - o reconhecimento da cidade informal, buscando políticas adequadas de inclusão e integração das necessidades sociais;

V - a estruturação e a consolidação ambiental, através da valorização do patrimônio natural e construído e do fomento à produção primária; e

VI - a integração rural, a fim de potencializar e desenvolver suas vocações e características.

**CAPÍTULO I
DA ÁREA DE OCUPAÇÃO INTENSIVA, SEMI-INTENSIVA E RAREFEITA**

Art. 32. O Modelo Espacial do território do Município é composto pela Área de Ocupação Intensiva, Semi-intensiva e Rarefeita, conforme mapas n.ºs 8 e 9.

§ 1º Área de Ocupação Intensiva: é a área que, harmonizada com a preservação do Patrimônio natural e construído, tem por objetivo a prioridade da urbanização e compreende a área urbana contida no limite do perímetro delimitado pela Lei Municipal específica, que deverá ser encaminhada pelo Executivo em até seis(6) meses a contar da data de aprovação deste plano, utilizando padrões atuais de georreferenciamento, constituindo nova redação.

§ 2º Área de Ocupação Semi-intensiva: é a área que, harmonizada com a preservação do Patrimônio natural e construído, tem por objetivo a prioridade da urbanização e a estruturação de serviços para a população rural e compreende os Núcleos Semi-intensivos existentes (Vilas) e suas regiões de influência.

§ 3º Área de Ocupação Rarefeita tem como principal característica a atividade agropastoril, com baixa densificação, e predomínio de abundante flora, fauna e outros elementos naturais, que deverão ser preservados e onde poderão ser desenvolvidas atividades para usos científicos, habitacionais, turísticos, de lazer e atividades pertinentes ao desenvolvimento da produção primária diversificada.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



Art. 33. As Áreas de Ocupação Intensiva, Semi-intensiva e Rarefeita, são constituídas por unidades de Estruturação Urbana, Macrozonas e Regiões de Gestão do Planejamento.

Parágrafo único. As denominações dessas áreas são definidas a seguir:

I - Macrozonas são formadas pelas Unidades de Estruturação Urbana com aspectos particularizados, conforme as características socioeconômicas e do patrimônio natural e construído, e

II - Unidades de Estruturação Urbana são módulos estruturadores do Modelo Espacial, determinados pela estrutura da malha viária referencial; e

III - Regiões de Gestão do Planejamento são módulos da divisão territorial, com a finalidade de descentralizar a gestão inclusiva do desenvolvimento urbano, rural e ambiental.

CAPÍTULO II
DAS MACROZONAS

Art. 34. As Macrozonas visam impulsionar o desenvolvimento através das suas melhores potencialidades, identificando as peculiaridades de seus conflitos e amenizando-os, através das relações que se estabelecem entre elas. Visando este desenvolvimento e suas condições mais favoráveis, será adotado o conceito de Corredores de Centralidade, estruturando a cidade como um todo e relacionando-se com a área rural adjacente. Isto será possível através dos eixos de mobilidade existentes que funcionarão como sistema e aumentarão sua eficácia. As Macrozonas dividem o território municipal em:

I - Macrozona de Ocupação Intensiva - (cidade): Totaliza a área urbana estruturada através de seus arruamentos e seus quarteirões, ou seja, a área com tecido urbano consolidado delimitado pelo perímetro. Os corredores, com características de centralidade linear, inseridos no contexto urbano, buscam a aproximação de atividades mais complexas aos centros dos bairros, induzindo novos fluxos na cidade. Sendo assim, se tornará mais sustentável todo o sistema, pois será reduzida a dependência do polo central, aumentando a diversidade local. Entre estas interfaces ativas, os bairros serão valorizados com sua urbanidade local e obterá um nível de miscigenação que não gere impactos de concentrações ou congestionamentos e preserve o patrimônio cultural e ambiental. Esta Macrozona é composta por quatro unidades estruturadoras como segue:

a) Unidade Estruturadora Cidade Consolidada: Área urbanizada formada pelo conjunto de lugares apropriados e produzidos pelos grupos sociais onde se encontra toda a diversidade de atividades, conflitos e potencialidades definida com identidade de domínio público;

b) Unidade Estruturadora de Preservação: Consiste na área de transição entre a cidade consolidada e o Rio Uruguai. Área atualmente denominada como "Cacaréu";

c) Unidade Estruturadora de Logística: Área estruturada entre as BRs 472 e 290, onde se localizam o terminal rododferroviário e o aeroporto internacional; e

d) Unidade Estruturadora de Expansão Urbana: Áreas que possuem potencial para expansão, conectadas ao tecido urbano consolidado, conforme mapa nº 8.

II - Macrozona de Ocupação Semi-intensiva - (Vilas do interior): tratam-se das Vilas Urbanizadas localizadas nos distritos que compõe o interior do município. Estas Vilas possuem características e potencialidades particulares e desempenham funções estruturadoras na localidade na qual estão inseridas; Estas localidades são classificadas como Zonas Urbanas, e deverão ser delimitadas, cadastradas - utilizando padrões atuais de georreferenciamento - e registradas em redação de Lei específica.

a) Vila do Plano Alto, localizada no 3º Distrito do Plano Alto;

b) Vila de João Arregui, localizada no 4º Distrito de João Arregui;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



- c) Vila da Barragem Sanchuri, localizada no 5º Distrito de São Marcos;
- d) Vila de São Marcos, localizada no 5º Distrito de São Marcos; e
- e) Vila do Açude, localizada no 5º Distrito de São Marcos.

III - Macrozona de Transição Urbana Rural: Esta Macrozona está concentrada na sequência imediata ao núcleo urbano e é mais desenvolvida diretamente ao longo dos corredores de produção (BRs). Caracterizada por minifúndios que demonstram um potencial de produção voltado ao abastecimento local, carecem de melhores incentivos no que diz respeito às suas diversidades e desenvolvimento econômico, que venham consolidar e expandir as estruturas existentes. Nesta Macrozona também estão presentes boa parte das indústrias existentes no município, o que demonstra a necessidade de organizar uma zona industrial definitiva, com conceituação e normatização para que se desenvolva de forma sustentável e ambientalmente correta;

IV - Macrozona de Turismo e Lazer: Localizadas na região do distrito de São Marcos e distrito de João Arregui, demonstram uma vocação voltada ao turismo e ao lazer devido à presença de grandes corpos d'água e grande beleza cênica que ainda apresentam características naturais inalteradas pelo processo de urbanização. Características estas, que merecem melhores incrementos e incentivos que possam definitivamente assumir esta condição e proporcionarem, tanto ao nosso meio como aos municípios vizinhos a condição de pólo de referência regional turística e de lazer. No que diz respeito à biodiversidade, é uma área que merece maior atenção em programas e projetos de preservação, pois geograficamente faz parte do complexo Baixo Uruguai com espécies vegetais e animais característicos do Bioma Pampa;

V - Macrozona de Fronteira: Com um forte caráter de vizinhança, os corredores de desenvolvimento (BR) interagem com municípios limítrofes e com cidades de fronteira. Estes fatores deverão ser desenvolvidos, proporcionando ao município a possibilidade de se transformar em referência regional, e ao longo do tempo, garantir que os municípios de fronteira venham a possuir planos integrados que garantam a sustentabilidade e realizem papel de polo de desenvolvimento socioeconômico transformando-se futuramente em uma macrorregião;

VI - Macrozona Rural Ambiental Rarefeita: Composta por distritos com núcleos urbanos consolidados, com maior ou menor intensidade, com extensas áreas de produção primária e zonas de extraordinário valor por sua biodiversidade natural, se faz necessário definir critérios para os processos de ocupação social e ambiental sustentáveis. Além da consolidação já existente, o desenvolvimento rural deverá ser com base nos princípios de sustentabilidade, promover a qualidade de vida da população em consonância com o meio ambiente, promover e estimular o uso corretos dos recursos naturais, assim como elaborar plano de aptidão agropecuário e socioeconômico como instrumento estratégico de planejamento.

Parágrafo único. As macrozonas estão representadas nos mapas nºs 8 e 9.

CAPÍTULO III
DOS ELEMENTOS ESTRUTURADORES DO MODELO ESPACIAL

Art. 35. São Elementos Estruturadores do Modelo Espacial:

- I - Tecido Urbano Consolidado;
- II - Corredores de Centralidade;
- III - Corredores de expansão;
- IV - Corredor de Desenvolvimento Econômico;
- V - Corredor de Produção;
- VI - Corredor Agroindustrial e de Logística; e


Luiz Augusto Schneider
Prefeito Municipal


Roberto dos Santos Pinheiro
Secretário Municipal de Administração



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO**



VII - Corredor de Turismo e Lazer.

§ 1º **Tecido Urbano Consolidado** é a área definida pelos quarteirões e pelas vias, onde a cidade desenvolve todo o complexo de atividades delimitado pelo perímetro urbano, conforme a Lei Municipal específica que deverá ser encaminhada pelo executivo em até 6 meses a contar da data de aprovação deste plano.

§ 2º **Corredor de Centralidade** é o espaço definido por vias binárias estruturadoras principais com os seguintes objetivos:

I - Tornar mais eficiente o fluxo de veículos, buscando a melhoria de acessibilidade e agilidade no sistema de transporte coletivo;

II - Consolidar novos espaços para instigar a diversidade de usos, buscando dar melhor suporte às áreas de vizinhança para suprir suas necessidades cotidianas;

III - Formatar uma estrutura de Sistema de Espaços Abertos viabilizando o uso, para toda a comunidade;

IV - fomentar a densificação, através de uma ocupação do solo pré-determinada, e

V - Formar novos centros em bairros com características ao atendimento básico de bens, serviços e oportunidades de emprego para a população, através de polos comerciais com atividades diversificadas.

§ 3º **Corredor de Expansão** é o espaço definido pelo projeto de novas vias estruturadoras, com a finalidade de nortear as melhores alternativas, para futura expansão urbana.

§ 4º **Corredor de Desenvolvimento Econômico** é a área de interação com a zona urbana, que permite o uso e o acesso ao desenvolvimento econômico do setor produtivo de médio e grande porte (industrialização), visando o fortalecimento do município.

§ 5º **Corredor de Industrialização e Logística** é a área localizada ao longo das estradas Federais, inseridas ou não no perímetro urbano, onde são fomentadas as atividades de indústria e transporte multimodal integradas com o uso e ocupação do solo.

§ 6º **Corredor Agropecuário** é a área que compreende o interior do município e que está estruturada pelo sistema viário das estradas municipais, com o objetivo de potencializar, diversificar e desenvolver as atividades do setor primário.

§ 7º **Corredor de Turismo e Lazer** é a área localizada no 4º Distrito de João Arregui e o 5º Distrito de São Marcos, onde se busca a intensificação do potencial turístico e de lazer da região, melhorando sua infraestrutura com o objetivo de contribuir com desenvolvimento econômico do município.

§ 8º **O Modelo Espacial** é representado através dos mapas nºs 10 (urbano) e 11 (município).

**PARTE II
DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO**

**TÍTULO I
DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO MUNICIPAL**

Art. 36. Fica criado o Sistema de Planejamento e Gestão Municipal - SPG - processo que será ativo, maleável e ininterrupto, objetivando:

I - instituir vias de informação e participação da comunidade no Planejamento e Gestão Municipal;

II - assegurar gerenciamento dinâmico buscando melhor qualidade de vida, e

III - estabelecer processo ordenado e contínuo de atualização do PDDU.

Art. 37. O Sistema de Planejamento e Gestão Municipal caracteriza-se pelas seguintes ações:

I - elaboração de estratégias e constante atualização do PDDU;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



II - gerenciar a elaboração e aprovação dos programas e projetos que propiciem a execução do PDDU, e

III - fiscalização e acompanhamento dos métodos de aplicação dos projetos aprovados a fim de garantir desempenho significativo e eficiente das estratégias do PDDU.

TÍTULO II
DOS AGENTES DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO

CAPÍTULO I
DA ORGANIZAÇÃO E DAS FUNÇÕES DOS AGENTES

Art. 38. As ações do Sistema de Planejamento e Gestão - SPG terão suporte dos setores da estrutura administrativa e órgãos municipais não governamentais, que deverão considerar as seguintes atividades:

I - suporte técnico interdisciplinar, a fim de nortear ou elaborar os estudos e pesquisas com o objetivo de viabilizar a efetivação da atividade de planejamento;

II - subsídios técnicos pertinentes ao desenvolvimento urbano do Município;

III - a participação de órgãos municipais não governamentais no planejamento urbano, junto à Administração Municipal.

Parágrafo único. Os setores da Administração Pública e os Conselhos Municipais associados ao desenvolvimento urbano integram o Sistema de Planejamento e Gestão – SPG.

Art. 39. O Sistema de Planejamento e Gestão - SPG possui as seguintes funções:

I - produzir e gerenciar a execução de planos, programas e projetos, garantindo a inclusão das demandas na elaboração do orçamento municipal;

II - cientificar e nortear sobre a existência de todas as legislações urbanísticas e ambientais municipais;

III - instituir canais contínuos de informação entre as partes componentes para que promovam o processo decisório;

IV - fazer cumprir o estabelecido no PDDU, de forma unificada visando à melhoria da qualidade de vida;

V - elaborar e manter atualizado cadastro urbano, servindo o mesmo como instrumento balizador do planejamento municipal e do monitoramento do PDDU.

Art. 40. A Secretaria de Planejamento Municipal é o gestor do Sistema de Planejamento e Gestão - SPG, tendo por competência:

I - definir as diretrizes do desenvolvimento urbano, rural e ambiental, planejar e disciplinar o uso e ocupação do solo do município, através da elaboração, acompanhamento e revisão de planos, programas e projetos, mantendo-os permanentemente atualizados;

II - concretizar um banco de dados que possua todas as informações essenciais para suporte ao processo de desenvolvimento do Município;

III - fiscalizar o processo de regulamentação do planejamento urbano;

IV - formular políticas e ações entre os setores municipais e outras esferas governamentais e não-governamentais, buscando a interação dos agentes que constituem o Sistema de Planejamento e Gestão - SPG;

V - executar programas e projetos buscando convênios com os setores público e privado, através da aplicação da regulamentação do uso do solo;

VI - produzir os planos de localização dos estoques construtivos para a outorga onerosa dos direitos de construir;

VII - determinar a periodicidade e os valores da outorga onerosa dos direitos de construir.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



Art. 41. A fim de tornar legítima a deliberação técnico-administrativa serão criadas Comissões Técnicas, de caráter permanente, integrada por Órgãos da Administração Pública Municipal e vinculada à estrutura do Sistema de Planejamento e Gestão - SPG.

§ 1º As Comissões, com particularidades diferenciadas, serão designadas para exame e análise urbanística das atividades objetos dos empreendimentos de Projetos Especiais de Impacto Urbano, com critérios e procedimentos administrativos previamente aprovados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental.

§ 2º As deliberações da Comissão Específica serão passíveis de recurso pelo investidor junto ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental.

§ 3º É vedado a qualquer membro do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental a participação em qualquer das Comissões Técnicas e/ou Específicas.

Seção I

Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental

Art. 42. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental, órgão de integração do Sistema de Planejamento e Gestão - SPG terá por finalidade desenvolver políticas, planos, programas e projetos que visem o desenvolvimento, tendo por competência:

I - manter vigilância efetiva na aplicação da Lei Municipal quanto ao planejamento e desenvolvimento urbano, rural e ambiental, sugerindo e deliberando quanto a sua modernização, complementação, adequação e adaptações do PDDU;

II - promover, através de seus representantes, debates sobre os planos e projetos que incidam nas Regiões de Gestão do Planejamento;

III - realizar debates sobre planos e projetos nos locais da Gestão do Planejamento;

IV - realizar no terceiro ano de cada mandato administrativo, conferência municipal de avaliação deste PDDU;

V - No caso de não ser realizada a Conferência Municipal de avaliação deste PDDU através do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental, a realização do mesmo, fica a cargo do Poder Legislativo Municipal.

VI - sugerir, debater e determinar sobre os planos e projetos relativos ao desenvolvimento urbano, rural e ambiental;

VII - recepcionar e conduzir para discussão, propostas de setores da sociedade que venham ao encontro do benefício coletivo;

VIII - sugerir ao Sistema de Planejamento e Gestão - SPG a elaboração de análises e estudos de questões que sejam importantes;

IX - Formar comissões para consultoria técnica, com membros do próprio conselho, do Sistema de Planejamento e Gestão - SPG e também de colaboradores externos;

X - manter vigilância pela integração de políticas setoriais que incidam no desenvolvimento urbano, rural e ambiental;

XI - sugerir a previsão de investimentos a fim de operacionalizar políticas de desenvolvimento urbano, rural e ambiental;

XII - emitir pareceres, aprovar critérios e parâmetros para avaliação e aprovação de Projetos Especiais de Impacto Urbano;

XIII - aprovar a periodicidade e os valores dos estoques construtivos da outorga onerosa dos direitos de construir;

XIV - aprovar o método regulador para a determinação do valor dos estoques construtivos da outorga onerosa dos direitos de construir;



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO**



XV - deliberar as proposições de aplicação dos valores da outorga onerosa dos direitos de construir, dando preferência aos dispositivos contidos nos incisos I a VIII, do artigo 26, da Lei Federal n.º 10.257, de 2001.

**Seção II
Da Composição do Conselho**

Art. 43. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Rural e Ambiental será composto de 19 (dezenove) membros titulares e seus suplentes nomeados pelo Prefeito, com renovação bienal e a seguinte composição:

I - 6 (seis) representantes de entidades governamentais que desenvolvam atividades afins, assim distribuídas:

- a) 1 (um) representante do Poder Público Federal;
- b) 1 (um) representante do Poder Público Estadual;
- c) 2 (dois) representantes do Poder Público Municipal;
- d) 2 (dois) representante do Poder Legislativo.

II - 6 (seis) representantes de entidades não governamentais, assim distribuídos:

a) 1 (um) representante da Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Uruguaiana;

- b) 1 (um) representante do setor imobiliário;
- c) 1 (um) representante de entidades ambientais;
- d) 1 (um) representante de instituições científicas.
- e) 1 (um) representante da indústria e comércio;
- f) 1 (um) representante de entidades agropastoris;

III - 6 (seis) representantes da comunidade assim distribuídos:

- a) 4 (quatro) representantes das associações de bairro;
- b) 1 (um) representante dos núcleos urbanos rurais;
- c) 1 (um) representante das organizações não governamentais.

IV - o titular pelo gerenciamento do Sistema de Planejamento e Gestão - SPG, na qualidade de Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental.

§ 1º Dos representantes das entidades não-governamentais, deverão ser renovados 4 (quatro) membros por ocasião da realização da Conferência Municipal do Plano Diretor, prevista no inciso VI, do artigo 39, e a renovação dos representantes da comunidade, também, será de 4 (quatro) membros e na mesma oportunidade.

§ 2º O funcionamento do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental, será determinado por decreto do poder Executivo e regulado por regimento próprio.

**TÍTULO III
DOS MEIOS DO PLANEJAMENTO
CAPÍTULO I
DOS MEIOS BÁSICOS**

Art. 44. O planejamento do desenvolvimento do Município será efetivado pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Rural e Ambiental, tendo os seguintes meios básicos:

- I - Estratégias;
- II - Programas;

Luiz Augusto F. Schneider
Prefeito Municipal

18
Roberto dos Santos Pinheiro
Secretário Municipal de Administração



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO**



III - Plano Normativo; e
IV - Modelo Espacial.

**CAPÍTULO II
DOS MEIOS COMPLEMENTARES**

Art. 45. São Meios Complementares do PDDU os Planos de Ação Regional e os Planos Setoriais ou Intersetoriais.

Parágrafo único. Os Planos de Ações nas UEU (Unidades Estruturadoras Urbanas) tem por objetivos, buscar o desenvolvimento de Planejamento e Gestão, levando em conta suas particularidades, adaptando-se as diretrizes gerais propostas para a cidade, considerando as reivindicações e instigando a participação dinâmica e permanente de todos os agentes sociais. Estes planos deverão conter a localização dos equipamentos comunitários (parques, praças, escolas, postos de saúde, postos policiais) e espaço reservado para uso da associação de moradores.

**CAPÍTULO III
DOS MEIOS DE PARTICIPAÇÃO NA GESTÃO, DE INFORMAÇÃO E DE
AVALIAÇÃO**

Art. 46. Além do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Rural e Ambiental ser o meio de inserção da população na gestão de planejamento, fica garantido a participação comunitária nas Unidades Estruturadoras Urbanas.

§ 1º A gestão democrática da cidade, será assegurada com a aplicação dos seguintes meios:

I - participação representativa da sociedade em setores organizados de política urbana assim como iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

II - publicidade das ações referentes a Projetos Especiais de Impacto Urbano; e

III - debates, consultas, conferências municipais e audiências públicas.

§ 2º Para implantação de Projetos Especiais de Impacto Urbano, fica obrigatória a aplicação dos incisos II e III, do § 1º, deste artigo.

Art. 47. Para readequações do PDDU, deverão ser observadas as regulamentações da Parte IV (Das Disposições Finais e Transitórias), desta Lei, a ser regulamentada por legislação específica, ficando estabelecidos os seguintes mecanismos:

I - ajustes deliberados por órgãos representativos da sociedade propondo a revisão dos usos do solo, regimes volumétricos e índices da outorga onerosa dos direitos de construir, que atenderão as seguintes condições:

a) que a proposição de alteração não reduza nem subutilize os equipamentos urbanos e comunitários;

b) que após a deliberação da proposta por órgãos representativos da sociedade, seja a mesma encaminhada para o representante do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental para análise e deliberação;

II - ajuste através dos Planos de Ação das UEU (Unidades Estruturadoras Urbanas) e Macrozonas;

III - ajuste através do CMDU ou do Sistema de Planejamento e Gestão - SPG.

Art. 48. Os dados gerados pelos órgãos governamentais e por órgãos representativos da sociedade irão formar o Sistema de Informação que tem por objetivo formatar banco de dados com a finalidade de suprir as demandas da população e do planejamento urbano do Município.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



§ 1º As informações geoprocessadas devem estar de acordo com o Sistema Cartográfico Municipal.

§ 2º O Sistema de Planejamento e Gestão - SPG fornecerá estrutura técnico-administrativa para a criação do Sistema de Informações.

Art. 49. Será regulamentada através de Lei Ordinária, a criação do Método de Avaliação de Desempenho Urbano, instrumento de apoio ao Executivo Municipal, às avaliações necessárias.

Parágrafo único. O Método de Avaliação de Desempenho Urbano utilizará as seguintes ferramentas:

I - a análise de atividades e empreendimentos que se definam como Projetos Especiais de Impacto Urbano;

II - a análise da implantação de empreendimentos de impacto;

III - o acompanhamento do desenvolvimento urbano; e

IV - a antecipação de situações através de elaboração de projetos urbanos.

Art. 50. O desempenho do desenvolvimento urbano se efetivará pelo monitoramento constante do crescimento da cidade, através da atualização e ajustes do Plano Diretor.

§ 1º Para monitorar o desenvolvimento urbano, o Município terá como parâmetros a infraestrutura, estrutura e ambiente.

§ 2º As unidades de monitoramento são:

I - Macrozonas;

II - Unidades Estruturadoras Urbanas;

III - Bairros; e

IV - Quarteirões.

§ 3º O Poder Executivo publicará anualmente, no mês de fevereiro, em documento específico, relatório de desenvolvimento da cidade, com ampla divulgação prioritária aos cidadãos do município.

TÍTULO IV
DOS INSTRUMENTOS NORMATIVOS PARA USO DO SOLO

Art. 51. Na elaboração dos planos, programas e projetos para pleno cumprimento da função social da propriedade, serão utilizados os seguintes instrumentos urbanísticos de uso no solo:

I - Da Ocupação e Uso do Solo;

II - Do parcelamento, edificação ou utilização compulsória;

III - Do IPTU Progressivo no tempo;

IV - Da Desapropriação com Pagamentos em Títulos;

V - Do Direito de Superfície;

VI - Do Direito de Preempção;

VII - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir;

VIII - Das Operações Urbanas Consorciadas;

IX - Da Transferência do Direito de Construir;

X - Do Estudo de Impacto de Vizinhaça;

XI - Dos Projetos Especiais de Impacto Urbano;

XII - Do Controle da Densificação;

XIII - Dos Equipamentos Urbanos e das Áreas Especiais; e

XIV - Do Consórcio Imobiliário.

CAPÍTULO I

Luiz Augusto F. Schneider
Prefeito Municipal

20
Roberto dos Santos Pinheiro
Secretário Municipal de Administração



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO**



DA OCUPAÇÃO E USO DO SOLO

Art. 52. O Uso e Ocupação do Solo são determinados pelas diretrizes pertinentes a densificação, classificação de atividades, normas de controle das edificações e parcelamento do solo, que formam a normatização urbanística. Também poderá ser definido em função de projetos e regimes especiais, bem como da aplicação da outorga onerosa dos direitos de construir.

**CAPÍTULO II
DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO**

Art. 53. O Parcelamento, edificação ou utilização compulsória é definido por Lei Municipal específica para áreas incluídas no Plano Diretor, a fim de evitar a presença de terrenos não edificados, subutilizados ou não utilizados, coibindo a especulação imobiliária que restringem os espaços urbanos disponíveis na cidade para a moradia e as atividades econômicas necessárias para o desenvolvimento de toda a sociedade.

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel, cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no Plano Diretor ou em legislação dele decorrente.

§ 2º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo Municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3º A notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II - por edital quando frustrada, por duas vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 4º Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

I - seis meses, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - um ano, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a Lei Municipal específica a que se refere o caput poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 6º O Poder Executivo terá prazo de um ano, após a vigência desta Lei, para elaborar Lei específica do parcelamento, edificação e utilização compulsórios.

§ 7º Na Lei do parcelamento, edificação e utilização compulsórios constará inventário de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, incluindo obras não concluídas, para aplicação deste instrumento urbanístico de uso no solo bem como dos instrumentos dos Capítulos III e IV, do Título IV, desta Lei.

**CAPÍTULO III
DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO**

Art. 54. Para compelir o proprietário a cumprir a obrigação estabelecida, seja ele parcelamento, edificação ou utilização compulsória e em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput, do artigo 53, desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5º, do artigo 53, desta Lei, o Município procederá à



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na Lei específica a que se refere o caput do artigo 53, desta Lei, e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no caput.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia, relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

CAPÍTULO IV
DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTOS EM TÍTULOS

Art. 55. Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º, do artigo 53, desta Lei;

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo terão poder liberatório para pagamento de tributos municipais em até setenta e cinco por cento (75%) do valor total dos títulos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel a cada 5 (cinco) anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público municipal.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do parágrafo anterior, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no artigo 51, desta Lei.

CAPÍTULO V
DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 56. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos aos termos do contrato respectivo.

§ 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 57. Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 58. Extingue-se o direito de superfície:

I - pelo advento do termo;

II - pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 59. Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2º A extinção do direito de superfície será averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

CAPÍTULO VI
DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 60. O direito de preempção confere ao Poder Público Municipal a preferência para adquirir imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares e que incidirá em Unidades de Estruturação Urbana das Macrozonas, definidas por Lei, e em Zonas Especiais de Interesse Social. Por meio deste instrumento, o proprietário que deseja vender seu imóvel deverá primeiramente comunicar ao poder público que, se desejar, poderá adquiri-lo nas condições apresentadas pela oferta feita por terceiro.

§ 1º Lei Municipal, baseada no Plano Diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do parágrafo anterior, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 61. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; e

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Parágrafo único. A Lei Municipal prevista no § 1º, do artigo 60, desta Lei, deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

Art. 62. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO**



§ 1º À notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º O Município fará publicar, em órgão oficial e em, pelo menos, um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada, preservando o nome do ofertante.

§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º A alienação processada em preços menores e prazos maiores da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º Ocorrida a hipótese prevista no parágrafo anterior o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

**CAPÍTULO VII
DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

Art. 63. Dá outorga onerosa do direito de construir, instrumento em que o Plano Diretor fixará áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido, acima do índice de aproveitamento (IA) básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário. Este instrumento busca a indução do desenvolvimento urbano, permitindo que o Poder Público incentive o adensamento de determinadas áreas da cidade, como forma de promover o melhor aproveitamento da infraestrutura instalada, além de possibilitar a recuperação à coletividade da valorização imobiliária gerada por ações públicas.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º O Plano Diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º O Plano Diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

Art. 64. O Plano Diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 65. 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 para a cobrança;
- II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga; e
- III - a contrapartida do beneficiário.

Art. 66. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão, no valor de (50%) cinquenta por cento do total, aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a VIII, do artigo 61, desta Lei.

Parágrafo único. Os outros (50%) cinquenta por cento do total auferido será investido em pesquisa e desenvolvimento para geração de emprego e renda no município, que será regulamentado por lei específica.

**CAPÍTULO VIII
DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS**

Luiz Augusto F. Schneider
Prefeito Municipal

24
Roberto dos Santos Pinheiro
Secretário Municipal de Administração



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



Art. 67. As operações Urbanas Consorciadas estão relacionadas à promoção de projetos urbanos por meio da parceria entre o Poder Público, proprietários, sociedade civil e o investimento privado, com base nas diretrizes do planejamento urbano municipal e que será regulamentada através de Lei específica.

§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas com o objetivo de alcançar, em uma área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 68. Da Lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

I - definição da área a ser atingida;

II - programa básico de ocupação da área;

III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV - finalidades da operação;

V - estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II, do § 2º, do artigo 67, desta Lei; e

VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

Parágrafo único. Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

Art. 69. A Lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela Lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

CAPÍTULO IX
DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 70. A transferência de construir é a Lei Municipal, baseada no Plano Diretor, que poderá autorizar proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no Plano Diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO**



- I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III deste artigo.

§ 2º O potencial construtivo a transferir corresponde ao Índice de Aproveitamento relativo à parte atingida pela desapropriação ou pelo tombamento, observando-se a manutenção do equilíbrio entre os valores do terreno permutado e do terreno no qual seja aplicado o potencial construtivo, de acordo com avaliação dos órgãos técnicos municipais competentes.

§ 3º Nas áreas de proteção ambiental e/ou patrimônio natural, onde inexistir potencial construtivo, para fins de permuta ou desapropriação, será considerado o coeficiente de 50% (cinquenta por cento) do índice do entorno.

§ 4º A Lei Municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

**CAPÍTULO X
DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

Art. 71. Lei Municipal definirá os empreendimentos e as atividades privados ou públicos em área urbana, que dependerão de elaboração de Estudo prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal.

Art. 72. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - equipamentos urbanos e comunitários;
- III - uso e ocupação do solo;
- IV - valorização imobiliária;
- V - geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI - ventilação e iluminação; e
- VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público Municipal, por qualquer interessado.

Art. 73. A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV não substitui a elaboração e a aprovação de Estudo prévio de Impacto Ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

**CAPÍTULO XI
DOS PROJETOS ESPECIAIS DE IMPACTO URBANO**

Art. 74. O Projeto Especial de Impacto Urbano é a proposta de empreendimento ou atividade prevista no conjunto de atividades desta Lei, que deverá observar os seguintes objetivos:

- I - concretização das diretrizes e estratégias do PDDU;

Luiz Augusto F. Schneider
Prefeito Municipal

26
Roberto dos Santos Pinheiro
Secretário Municipal de Administração



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



II - incentivo do desenvolvimento urbano através do interesse público, ajustada com o interesse privado;

III - detalhamento do PDDU com base em estudos específicos;

IV - solução dos impactos urbano ambientais decorrentes da proposta;

V - qualificação da paisagem urbana, integrando-a com suas diversidades e suas configurações relacionadas ao meio; e

VI - conciliação das políticas setoriais e do plano regulador com as dinâmicas espaciais (terreno, quarteirão ou zona).

§ 1º O ajuizamento dos impactos gerados pela proposta de empreendimento ou atividade deve determinar a superação de conflitos através de condições e pactos específicos que deverão ser firmados em Termo de Compromisso.

§ 2º Será dado publicidade aos requerimentos a aprovações dos Projetos Especiais de Impacto Urbano.

Art. 75. Os Projetos Especiais de Impacto Urbano são assim classificados:

I - Projeto Especial de Impacto Urbano de Elaboração Essencial - executado pelo Município visando o desenvolvimento global ou de UEU (Unidades Estruturadoras Urbanas); ou

II - Projeto Especial de Impacto Urbano de Elaboração Espontânea - originado a partir da iniciativa privada.

Parágrafo único. Nos dois tipos de Projetos Especiais de Impacto urbano que possam ser gerados, poderá haver a participação do poder público e da iniciativa privada concomitantemente.

Art. 76. Para avaliação dos impactos gerados pela proposta, o Projeto Especial de Impacto Urbano deverá ser analisado, identificando os seguintes conteúdos:

I - estrutura e paisagem urbana, observando os seguintes aspectos:

a) estruturação e mobilidade urbana (conformação dos quarteirões, qualidade de acessibilidade e segurança, incremento de tráfego e demanda por transportes);

b) equipamentos públicos comunitários dimensionados em função da demanda gerada pelo acréscimo populacional;

c) uso e ocupação do solo no que se refere à relação com o entorno preexistente ou a modificar, graus de polarização e soluções de questões urbanísticas, e

d) patrimônio ambiental considerando sua sustentação e valorização.

II - infraestrutura urbana considerando equipamentos e redes de abastecimento de água, esgoto, drenagem, energia, e outras;

III - bens ambientais concernentes à qualidade do ar, do solo e subsolo, das águas, da flora, da fauna, e às poluições visuais e sonoras provenientes da atividade;

IV - estrutura socioeconômica pertinente a produção, consumo, emprego e renda; e

V - valorização imobiliária, a ser regulamentada.

Parágrafo único. Quanto às obras de acréscimo de equipamentos públicos e comunitários, da malha viária, e outras que se fizerem necessárias em função dos impactos, bem como as medidas mitigadoras e compensatórias, no que couber, serão de responsabilidade do empreendedor.

Art. 77. A avaliação do Projeto Espacial de Impacto Urbano será realizada por meio de Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU), que será composto por Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), adequado à legislação em vigor.

§ 1º Os empreendimentos ou atividades sujeitos ao Estudo de Impacto Ambiental – EIA/RIMA - Relatório de Impacto Ambiental, não necessitarão do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV .



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



§ 2º O Estudo de Viabilidade Urbanística - EVU, o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, o Estudo de Impacto Ambiental - EIA/RIMA - Relatório de Impacto Ambiental, serão elaborados de acordo com legislação específica.

Art. 78. Terão que elaborar o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV os empreendimentos e as atividades que possuem potencial de gerar impactos na qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise de, no mínimo, o seguinte:

- I - Concentração populacional;
- II - Equipamentos urbanos e comunitários;
- III - Uso e ocupação do solo;
- IV - Valorização imobiliária;
- V - Geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI - Ventilação e iluminação, e
- VII - Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

§ 1º A definição dos empreendimentos e as atividades que necessitam do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV estão discriminados no quadro de Projetos Especiais de Impacto Urbano/atividades obrigatórias.

§ 2º Os documentos que compõe o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, além de serem dadas as publicidades devidas, deverão ficar à disposição para a consulta pública na Administração Municipal.

Art. 79. Conforme exigência da legislação ambiental, a realização do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV não anulará a elaboração e aprovação do Estudo de Impacto Ambiental - EIA/RIMA - Relatório de Impacto Ambiental.

Art. 80. Através do Sistema de Planejamento e Gestão - SPG, mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, poderão sofrer alterações a regulamentação para recuos de ajardinamento, regime de atividades, regime volumétrico, parcelamento do solo, garagens e estacionamentos.

Parágrafo único. As taxas de Índice de Aproveitamento e Quota Ideal mínima por terreno, somente serão alterados por Lei específica.

Art. 81. Os Projetos Especiais de Impacto Urbano, por ter peculiaridades diferenciadas, complexidade e abrangência, serão classificados em:

- I - Projeto Especial de Impacto Urbano;
- II - Projeto Especial de Impacto Urbano com Operação Urbana Consorciada.

Parágrafo único. Devido à complexidade ou abrangência do empreendimento, após a análise pelo Sistema de Planejamento e Gestão - SPG e com a concordância do requerente, poderá ser encaminhada ao CMDU a solicitação de alteração de enquadramento da atividade ou do empreendimento não listado no quadro de atividades, desde que atendidos todos os estudos e pré-requisitos necessários ao novo enquadramento.

Art. 82. Projeto Especial de Impacto Urbano é a proposta de empreendimento ou atividade que, pela característica do impacto gerado, é classificado em:

I - por obrigatoriedade, que deverá acatar a condicionantes e solucionar impactos intrínsecos à atividade ou ao empreendimento proposto, nos casos previstos no quadro de atividades desta Lei Complementar;

II - por solicitação, para os casos previstos no quadro de atividades, constante nesta Lei, quando requerer a flexibilização do regime urbanístico em vigor, conforme determina o artigo 80, desta Lei, visando a:

- a) conciliação ou adaptação a um padrão preexistente consolidado, em termos morfológicos, de porte ou de atividade;
- b) adaptação a terreno com peculiaridades diferenciadas de topografia, dimensão ou configuração, ou com presença de elementos naturais ou culturais a serem preservados;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



c) acréscimo de porte ou adequação de preexistências;
d) adequação de edificação residencial de interesse social; e
e) remodelagem de uso e de edificação em desacordo com essa Lei, aprovada por legislação anterior.

Art. 83. O Estudo de Viabilidade Urbanística de Projeto Especial de Impacto Urbano aprovado entrará em vigor como regime urbanístico, visando à aprovação do projeto.

Art. 84. Projeto Especial de Impacto Urbano com Operação Urbana Consorciada (Lei Federal n.º 10.257) é constituído na proposta para setor da cidade que possibilita novo tipo de ocupação do solo, visando transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

§ 1º Denomina-se como Projeto Especial de Impacto Urbano com Operação Urbana Consorciada, o projeto de:

- I - recuperação urbana;
- II - estruturação urbana ambiental;
- III - manutenção de identidades culturais; e
- IV - núcleo urbano com sustentabilidade na Área de Ocupação Rarefeita.

§ 2º Por meio de Lei específica, no Projeto Especial de Impacto Urbano com Operação Urbana Consorciada, poderão ser alterados os índices de uso e ocupação do solo, subsolo e espaço aéreo, potencial construtivo, padrões de parcelamento, padrões construtivos, desde que considerados os impactos urbanos ambientais.

§ 3º Os projetos de lei que tratam de Projeto Especial de Impacto Urbano com Operação Urbana Consorciada são de iniciativa do Poder Executivo e devem prever contrapartidas que gerem melhorias sociais.

Art. 85. Deverá constar em Lei específica que aprovará o Projeto Especial de Impacto Urbano, planificação com as seguintes diretrizes mínimas:

- I - as dimensões, situação e localização da área a ser atingida;
- II - o programa de necessidades de ocupação da área;
- III - a normativa urbanística proposta;
- IV - o padrão construtivo;
- V - o programa de atendimento econômico e social para a população diretamente atingida pela operação;
- VI - as finalidades da operação;
- VII - o estudo prévio de Impacto Urbano Ambiental;
- VIII - a contrapartida determinada aos proprietários, aos usuários permanentes e aos investidores privados em razão do desfrute dos benefícios previstos no § 3º, do artigo 84, desta Lei; e
- IX - o método de fiscalização da operação, obrigatoriamente integrado com a representatividade da sociedade civil.

Parágrafo único. Os recursos advindos destas Operações, previstos no inciso VIII deste artigo, serão integralmente aplicados na própria operação pelo Poder Público Municipal.

Art. 86. O núcleo urbano com sustentabilidade na Área de Ocupação Rarefeita, previsto no inciso IV, do artigo 84, desta Lei, será admitido, observando-se as seguintes condições:

- I - a destinação de Áreas, Lugares ou Unidades de Proteção do Ambiente Natural será definida pelo Estudo de Viabilidade Urbanística, conforme § 2º, do artigo 77;
- II - não causem danos tais como, erosão, desmoronamento, poluição de águas ou outros tipos de prejuízo ao terreno;
- III - não tenha risco de alagamentos ou inundações;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



IV - não altere significativamente a capacidade de absorção do solo e em caso de aterramento, não cause problemas de drenagem aos terrenos lindeiros;

V - possibilite o acesso público às áreas de valor paisagístico, apontados pelo Estudo de Viabilidade Urbanística; e

VI - tenha infraestrutura e equipamentos suficientes para atender a demanda.

CAPÍTULO XII
DO CONTROLE DA DENSIFICAÇÃO

Art. 87. O Município deverá promover o controle da densificação máxima por Macrozona e Unidades de Estruturação Urbana, visando o atendimento da demanda e racionalização dos custos de produção e manutenção dos equipamentos urbanos e comunitários garantindo o desenvolvimento urbano sustentável.

Parágrafo único. Densidade é a relação que indica a intensidade do uso e ocupação do solo urbano expressa pela:

I - densidade habitacional, que relaciona o número de habitantes permanentes por hectare, para controlar o uso dos equipamentos urbanos e comunitários;

II - densidade populacional, que relaciona o número total de habitantes por hectare, permanentes ou não, e número de economias por hectare, para controlar o uso da infraestrutura urbana e dos serviços públicos.

Art. 88. O controle da densificação avaliará permanentemente os equipamentos urbanos, comunitários e da mobilidade urbana, conforme parâmetros e critérios de qualidade ambiental considerando dimensionamento, carências e tipologias.

Art. 89. Será elaborado pelo Sistema de Planejamento e Gestão - SPG, Cadastro Urbano regulamentado por Lei específica, para o controle do adensamento urbano, com o intuito de subsidiar informações às equipes técnicas que avaliam e aprovam projetos, principalmente aqueles que requerem alterações de uso do solo ou outorga onerosa do direito de construir.

§ 1º Terão como objetivos o Cadastro Urbano:

I - formar banco de dados com informações do espaço urbano mantendo-o atualizado;

II - implantar e manter atualizado sistema cartográfico georreferenciado;

III - prover dados físicos para o planejamento urbano; e

IV - gerar informações necessárias, através do sistema cartográfico georreferenciado e do descritivo, para execução de planos de desenvolvimento urbano.

§ 2º O Cadastro Urbano será produzido e atualizado com a participação da sociedade.

§ 3º Os dados concretos contidos no Cadastro Urbano irão nortear a capacidade de absorção dos novos empreendimentos pelos equipamentos e pela infraestrutura urbana local.

§ 4º O Cadastro Urbano será a base da política de controle da densificação referida no artigo 86, desta Lei.

§ 5º O Cadastro Urbano constantemente atualizado, será o instrumento do planejamento e referência para a implementação do PDDU.

§ 6º O Cadastro Urbano ficará disponível à comunidade e aos órgãos públicos integrantes do desenvolvimento urbano.

§ 7º Através do Cadastro Urbano, o Sistema de Planejamento e Gestão - SPG emitirá pareceres prévios dos Projetos Especiais de Impacto Urbano.

Luiz Augusto F. Schneider
Prefeito Municipal

30
Roberto dos Santos Pinheiro
Secretário Municipal de Administração



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO**



**CAPÍTULO XIII
DOS EQUIPAMENTOS URBANOS E DAS ÁREAS ESPECIAIS**

Art. 90. Equipamentos urbanos públicos ou privados são considerados os seguintes:

I - os equipamentos de administração ou serviço público, tais como, segurança pública, infraestrutura urbana, cemitérios, aterros sanitários, administrativos municipais, estaduais ou federais;

II - os equipamentos comunitários e de serviço ao público, tais como lazer, esporte, cultura e saúde pública; e

III - os equipamentos de circulação urbana e rede viária.

§ 1º O equipamento urbano que for estruturador de um espaço ou que seja elemento referencial da comunidade, será identificado no modelo espacial como área especial.

§ 2º A administração pública estabelecerá normas para os diversos equipamentos de infraestrutura urbana a fim de organizar a ocupação do espaço aéreo e do subsolo dos logradouros.

Art. 91. As Zonas Especiais possuem regime urbanístico exclusivo, dependendo das características da localidade, ocupação do solo e importância ambiental e estão classificadas em:

I - Zonas Especiais de Interesse Institucional;

II - Zonas Especiais de Interesse Urbanístico; e

III - Zonas Especiais de Interesse Ambiental.

**Seção I
Das Zonas Especiais de Interesse Institucional**

Art. 92. São as Zonas onde estão presentes os equipamentos urbanos ou que são causa de projetos governamentais e por ter características peculiares, estarão enquadrados no regime urbanístico sob aprovação do Sistema de Planejamento e Gestão - SPG.

**Seção II
Das Zonas Especiais de Interesse Urbanístico**

Art. 93. Estas zonas estão divididas em:

I - Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;

II - Zonas de Risco à Expansão Urbana – ZRISCO; e

III - Zonas de Revitalização - ZRE.

**Subseção I
Das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS**

Art. 94. As Zonas Especiais de Interesse Social, conforme mapa n.º 12, são as que possuem objetivos específicos, e portanto, possuem normas exclusivas de uso e ocupação do solo e são classificadas da seguinte maneira:

I - ZEIS I - assentamentos autoconstruídos pela população de baixa renda em lotes públicos ou privados, onde deverão ser aplicados os seguintes instrumentos de regularização fundiária:

a) nos lotes e glebas públicas municipais:

1. concessão de uso especial, conforme a Medida Provisória n.º 2.220, de 4 de setembro de 2001;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



2. direito de superfície conforme os artigos 21, 22, 23 e 24, da Lei Federal n.º 10.257.

b) nas áreas privadas, o usucapião especial de imóvel urbano, conforme os artigos 9º e 14, da Lei Federal n.º 10.257.

II - ZEIS II - loteamentos públicos ou privados irregulares ou clandestinos, em situação de habitabilidade e em conformidade com o § 3º, deste artigo;

III - ZEIS III - áreas ocupadas, para fins de habitação, por populações de baixa renda, em edificações precárias, degradadas originalmente destinadas a outras atividades e com insuficiência de equipamentos públicos e comunitários.

§ 1º Zonas definidas como ZEIS I e II serão agregadas aos programas de regularização fundiária e urbanística, tendo como objetivo a permanência para Habitação de Interesse Social sem retirada dos seus moradores, salvo quando estas moradias encontrarem-se em situação de risco ou com excesso populacional.

§ 2º Na criação, regularização e implantação de parcelamento do solo ou edificações que se destinarem a sanar a carência habitacional, será permitido o Urbanizador Social (empreendedor imobiliário cadastrado no Poder Municipal com o propósito de realizar empreendimentos de interesse social em áreas definidas pelo Município), que terá responsabilidades iguais ao do loteador.

§ 3º As condições de habitabilidade referem-se aos padrões mínimos de qualidade de vida atendendo as soluções dos equipamentos urbanos e comunitários, circulação e transporte, limpeza urbana e segurança, conforme Lei específica.

§ 4º As zonas, previamente levantadas no mapa n.º 12, em anexo, serão mapeadas, demarcadas e classificadas como áreas irregulares (ZEIS I, II e III) pela Secretaria Municipal de Habitação, em Lei específica.

Art. 95. Quando as ZEIS I e II estiverem inseridas em áreas de uso comuns destinadas à comunidade serão objeto de remoção.

Art. 96. As ZEIS serão instituídas através de um processo sucessivo e contínuo por decreto do Poder Executivo.

§ 1º O loteamento e a instituição de ZEIS II e suas devidas regularizações, poderão ser requeridas pelos adquirentes dos lotes ou pelo loteador.

§ 2º O Poder Executivo exigirá Estudo de Viabilidade Urbanística a todos os proprietários que pretendam construir Habitação de Interesse Social, que deverá conter:

I - projeto do parcelamento do solo e/ou edificações;

II - descrição da participação dos agentes privados, proprietários de terrenos, empreendedores da construção civil ou associações e cooperativas de moradores.

Subseção II

Das Zonas de Risco à Expansão Urbana - ZRISCO

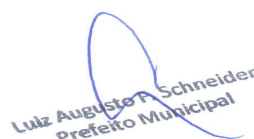
Art. 97. Zonas de Risco à Expansão Urbana - ZRISCO - são as áreas de contenção, localizadas abaixo da curva de nível 53 m (cinquenta e três metros), locais estes que não poderão ser ocupados por terem condições ambientais inadequadas.

Parágrafo único. Nas Áreas abaixo da cota de nível ficam permitidas a edificação e o parcelamento do solo, salvo após recuperada a cota, tanto para a edificação como para o acesso à mesma de acordo com os parâmetros para ela estabelecidos no Anexo II.

Subseção III

Das Zonas de Revitalização - ZRE

Art. 98. As Zonas de Revitalização são:


Luiz Augusto Schneider
Prefeito Municipal


32
Roberto dos Santos Pinheiro
Secretário Municipal de Administração



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



I - áreas - urbanas e rurais - que pelo seu valor e riqueza ambiental à coletividade, serão identificadas e delimitadas, visando à valorização de suas particularidades, identidade e integração; e

II - áreas integrantes de projetos, planos ou programas especiais que tem por objetivo melhorar seu aproveitamento e sua reintegração na estrutura urbana, estarão submetidas a normas exclusivas.

Art. 99. As Zonas de Revitalização - ZRE serão estabelecidas por Lei e formalizadas por resolução do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, em conformidade com o disposto na Parte IV - Das Disposições Finais e Transitórias.

Art. 100. São reconhecidas as seguintes Zonas de Revitalização - ZRE:

I - **Orla do Rio Uruguai próximo à ponte Internacional (Beira Rio)** - marco de origem da cidade, que inicialmente estruturou e consolidou o núcleo urbano principal. Área nobre com paisagem ribeirinha, que deverá ter projeto específico explorando sua diversidade, retornando-a ao espaço urbano coletivo através de equipamento público básico denominado Beira-Rio;

II - **Parque Urbano do Arroio do Cacaréu** - várzea sazonalmente inundável, com ampla paisagem natural, tradicional pela existência da primeira cancha reta do Estado do Rio Grande do Sul, deverá ter projeto específico para sua apropriação e inserção no tecido urbano. Área propícia para implantação de Parque, dotado de equipamentos e infraestrutura urbana, compatíveis com as cheias do Rio Uruguai;

III - **Praia do Cantão e Praia da Formosa** - áreas adjacentes ao Rio Uruguai, com presença de grande patrimônio ambiental, que deverão ser preservadas e exploradas através de projeto específico, de acordo com suas peculiaridades, solidificando o potencial turístico e de lazer da macrozona;

IV - **Vila da Barragem Sanchuri** - núcleo urbano consolidado, integrante da Macrozona de Turismo e Lazer, que deverá ter um plano específico de melhoria de infraestrutura urbana, a fim de impulsionar e consolidar a aptidão local;

V - **Rio Uruguai, Rio Ibicui, Rio Quaraí, Lagoa da Música e seus contribuintes** - áreas de preservação permanente, que deverão obedecer à legislação específica, a fim de preservar o patrimônio ambiental, incentivar a pesquisa, a educação ambiental, o ecoturismo e o transporte fluvial; e

VI - O patrimônio material e imaterial presente no município, relacionados as guerras e povoados que antecederam a criação de nossa cidade, tais como quilombos, redutos indígenas e jesuíticos.

Seção III
Das Zonas Especiais de Interesse Ambiental

Art. 101. De acordo com as diretrizes da Lei Orgânica Municipal (Resolução n.º 09, de 3 de abril de 1990), as Zonas Especiais de Interesse Ambiental são identificadas, visando a preservação dos patrimônios cultural e natural.

§ 1º As Zonas Especiais de Interesse Ambiental dividem-se em:

I - Áreas de Proteção do Ambiente Natural; e

II - Áreas de Interesse Histórico e Cultural.

§ 2º Por meio de Lei, poderão ser instituídas novas Áreas de Proteção do Ambiente Natural e Áreas de Interesse Cultural, com definição de limites e regimes urbanísticos próprios.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



Art. 102. O desvirtuamento e/ou alteração não autorizado, a destruição ou remoção, no todo ou em parte, em Zonas Especiais de Interesse Ambiental, limitados aos bens inventariados ou tombados, nas Áreas de Interesse Cultural, estarão sujeitos às seguintes penalidades:

- I - interdição de atividade;
- II - embargo da obra;
- III - demolição ou remoção de objeto que contrarie os objetivos de preservação;
- IV - em caso de destruição de edificação Tombada e Inventariada de Estruturação, sem autorização do Poder Executivo, o imóvel terá o potencial construtivo limitado ao equivalente à área construída existente anteriormente à destruição;
- V - obrigação de reparar os danos que houver causado ou restaurar o que houver danificado ou reconstituir o que houver alterado ou desfigurado; e
- VI - enquadramento e aplicação de multa nos termos da Lei Federal de Crimes Ambientais (Lei n.º 9.605, de 12 de fevereiro de 1998) e Código Administrativo Municipal.

Subseção I
Das Áreas de Proteção do Ambiente Natural

Art. 103. Áreas de Proteção do Ambiente Natural são consideradas como patrimônio ambiental enquanto um sistema de elementos naturais e paisagísticos, aos quais são atribuídos valores e qualidades capazes de conferir significado e identidade, tendo uso e ocupação definidos através de regime urbanístico próprio e classificam-se em:

§ 1º Preservação Permanente: são áreas cobertas ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas e obedecerão a normas específicas da legislação pertinente (Código Florestal Brasileiro - Lei Federal n.º 12.727, de 17 de outubro de 2012, Resolução CONAMA n.º 303, de 20 de março de 2002, e Resolução CONAMA n.º 369, de 28 de março de 2006).

§ 2º Conservação: são áreas naturais descaracterizadas parcialmente e possuem atributos que possam ser compatíveis com a evolução urbana e rural, podendo ser utilizadas de forma que não sejam comprometidas suas características e favoreçam sua recuperação.

§ 3º Corredores Ecológicos: são áreas que unem os remanescentes florestais possibilitando o livre trânsito de animais e a dispersão de sementes das espécies vegetais. Isso permite o fluxo gênico entre as espécies da fauna e flora e a conservação da biodiversidade. Também garante a conservação dos recursos hídricos e do solo, além de contribuir para o equilíbrio do clima e da paisagem. Os corredores podem unir Unidades de Conservação, Reservas Particulares, Reservas Legais, Áreas de Preservação Permanente ou quaisquer outras áreas de florestas naturais, delimitados e instituídos por Lei.

Art. 104. As intervenções em Áreas de Proteção do Ambiente Natural, de forma obrigatória, e em Áreas de Interesse Cultural, por solicitação do interessado, deverão ser objeto de Estudo de Viabilidade Urbanística - EVU conforme exigências da legislação ambiental da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, constituindo Projeto Especial de Impacto Urbano.

Art. 105. Deverão ser criados critérios claros, objetivos e padrões diferenciados que ressalvem a supremacia dos elementos naturais sobre os de construção na Área de Ocupação Rarefeita na qual a conservação das condições naturais contribua para a manutenção e equilíbrio dos ecossistemas.

Art. 106. As Áreas de Proteção do Ambiente Natural têm limites e regime urbanístico constante no Anexo II.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO**



**Subseção II
Das Áreas de Interesse Histórico e Cultural**

Art. 107. As Áreas de Interesse Histórico e Cultural são aquelas onde estão localizados os patrimônios do município, cuja análise visa salvaguardar a sua sustentabilidade, a fim de preservar a memória cultural através da revitalização, restauração e incentivo fomentado pelo Poder Público.

§ 1º A manutenção de áreas, locais e exemplares, ocorrerá por um regime urbanístico exclusivo, por tombamento e inventário.

§ 2º No caso da não existência de regime urbanístico exclusivo, os usos e ocupação serão permitidos desde que sejam comprovados através de Estudo de Viabilidade Urbanística a condição de preservação.

§ 3º O reconhecimento das áreas e dos imóveis que fazem parte do Patrimônio Histórico e Cultural será matéria de estudos especiais fundamentados no modelo específico de Inventário do Patrimônio - IPHAN, levando-se em conta seus valores histórico, arqueológico, de excepcionalidade, de representatividade, de referência, arquitetônicos, simbólicos, culturais e de tradição, mantendo também as relações com o entorno e a manutenção de ambientação peculiar.

§ 4º A Lei Municipal n.º 1.877/87 deverá ser revisada e complementada no que se refere ao inventário do Patrimônio Histórico e Cultural, tendo como objetivos atualizar seus conceitos, conteúdos, critérios, características, vigência, meios de proteção e de incentivos.

§ 5º O material publicitário, nos imóveis que fazem parte do Patrimônio Histórico e Cultural, estarão sujeitos a normas específicas, visando a preservação dos mesmos.

§ 6º A construção em terreno localizado na Área Especial de Interesse Histórico e Cultural, com normatização urbanística exclusiva, será avaliada através de Projeto Especial de Impacto Urbano, respondendo o constante no Título IV, Capítulo XII, podendo ser empregado:

I - dispositivos previstos nas alíneas "a" e "b" do inciso II do artigo 82; e

II - Outorga Onerosa do Direito de Construir e Transferência de Potencial Construtivo.

**Seção IV
Das Áreas de Interesse de Esporte e Recreação**

Art. 108. São áreas públicas onde existem campos de futebol de várzea, futebol sete ou salão, quadras de vôlei, basquete, tênis, bocha, áreas de natação e recreações diversas.

Parágrafo único. Será definido regime urbanístico específico para estas áreas, a fim de preservar os equipamentos existentes, pelo Conselho do Plano Diretor.

**Seção V
Das Áreas de Interesse de Comércio Especial**

Art. 109. Dentro das Zonas de Comércio poderão ser inseridos os estabelecimentos comerciais com isenções de impostos - Free Shop, conforme Lei específica e sua regulamentação, que deverão atender as diretrizes constantes neste plano.

**CAPÍTULO XIV
DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**

Art. 110. O Município, no exercício de seu poder discricionário, poderá possibilitar ao proprietário da área ou edificação, por requerimento deste, o estabelecimento



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO**



de consórcio imobiliário, como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de plano de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal seu imóvel e, após a regularização das obras, recebe como pagamento unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º, do artigo 8º, da Lei Federal n.º 10.257, de 2001, e alterações posteriores.

**PARTE III
DO PLANO REGULADOR**

Art. 111. Plano Regulador é a ferramenta que estabelece as regras que definem a configuração da paisagem urbana, edificada ou não.

Parágrafo único. O uso e a ocupação do solo do território municipal serão regidos através da normativa urbanística, do traçado do PDDU e observados através de monitoramento.

**TÍTULO I
DO REGIME URBANÍSTICO**

Art. 112. O regime urbanístico é determinado pelo conjunto de regulamentações referentes à densificação, atividades, regras de controle das edificações e parcelamento do solo, definidos no mapa n.º 13.

Parágrafo único. A aplicação do regime urbanístico observará os limites e as dimensões das matrículas dos imóveis no registro imobiliário.

**CAPÍTULO I
DO REGIME DAS ATIVIDADES**

Art. 113. O Anexo I, desta Lei Complementar, define os grupamentos de atividades e sua classificação quanto aos níveis de interferências ambientais.

Art. 114. A distribuição das atividades nas Zonas de Uso dá-se mediante sua classificação em:

- I - atividades de interferência ambiental baixa;
- II - atividades de interferência ambiental média;
- III - atividades de interferência ambiental alta; e
- IV - atividades especiais.

§ 1º Atividades de interferência ambiental baixa, média e alta são aquelas que têm potencial de causar incômodo e impacto significativo ao ambiente, à estrutura e à infraestrutura urbana, em face dos níveis de repercussão relacionados à conceituação das Zonas de Uso, além de critérios de diversidade e porte.

§ 2º Atividades especiais são aquelas que, por suas características excepcionais, terão sua localização submetida à análise pelo Sistema de Planejamento e Gestão - SPG, mediante apresentação Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e/ou Estudo de Viabilidade Urbanística - EVU.

§ 3º As atividades não listadas nesta Lei Complementar poderão ser enquadradas por similaridade a outras atividades previstas, a critério do Sistema de Planejamento e Gestão - SPG.

CAPÍTULO II

Luiz Augusto F. Schmitz
Prefeito Municipal

36
Roberto dos Santos Pinheiro
Secretário Municipal de Administração



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



DOS DISPOSITIVOS DE CONTROLE DAS EDIFICAÇÕES

Art. 115. Os elementos morfológicos fundamentais das edificações são:

I - **Base:** volume de altura contado a partir da Referência de Nível (RN) até a laje de forro e/ou cobertura do segundo pavimento;

II - **Corpo:** volume de altura e projeção variáveis destinados a abrigar principalmente as unidades;

III - **Volume Superior:** volume variável acima da laje do forro do último pavimento, corpo destinado a abrigar áreas de equipamentos; e

IV - **Subsolo:** volume de altura e projeções variáveis, situado abaixo da Referência de Nível do terreno, e com nível de piso no mínimo a 2,20 m (dois vírgula vinte metros) da Referência de Nível (RN).

Art. 116. O regime volumétrico (RV) das edificações é o conjunto das especificações que definem os limites de ocupação, a altura e os recuos que a edificação deve respeitar.

§ 1º **Altura da Edificação:** distância vertical entre a referência de nível da edificação e o nível correspondente à parte inferior da laje ou similar do último pavimento.

§ 2º **Altura da Base da Edificação:** distância vertical entre a referência de nível da edificação e o nível correspondente ao forro do segundo pavimento.

§ 3º **Recuo** de frente, lateral e de fundos: afastamento obrigatório das divisas de frente, laterais e de fundo do lote à edificação.

Art. 117. Na área urbana serão estabelecidas as Intensidades de Ocupação do Solo, através do Índice de Aproveitamento (IA), Taxa de Ocupação (TO), Regime Volumétrico (RV) e Taxa de Permeabilidade (TP).

§ 1º O **Índice de Aproveitamento** (IA) é o quociente entre a área máxima construída e a área total do lote.

§ 2º A **Taxa de Ocupação** (TO) é a relação entre a projeção horizontal da edificação e a área total do lote, incluindo-se no cálculo as áreas decorrentes de recuos obrigatórios.

§ 3º A **Taxa de Permeabilidade** (TP) é a parcela do terreno destinada ao escoamento das águas pluviais, podendo estar inserida no recuo de ajardinamento, na área livre e proibido estar sob projeção de área construída.

Art. 118. A aplicação do Índice de Aproveitamento (IA) e da Taxa de Ocupação (TO), dar-se-á sobre a totalidade do terreno devidamente registrado.

I - em terreno resultante de várias matrículas, o Índice de Aproveitamento (IA) e a Taxa de Ocupação (TO) serão computados sobre cada matrícula; e

II - em terreno resultante de várias matrículas, o tamanho máximo da atividade, definido no quadro de atividades, será aplicado sobre a resultante da totalidade das matrículas;

Parágrafo único. No exercício da normativa urbanística, serão consideradas as dimensões do terreno mencionadas na Declaração Informativa Municipal das determinações urbanísticas de Ocupação do Solo – DM.

Art. 119. Na aprovação e licenciamento de projetos de edificação e parcelamento do solo, serão observadas as limitações específicas relativas ao subsolo, à superfície e ao espaço aéreo definidos por legislação específica. (Infraero, exército, etc.).

§ 1º O Município poderá estabelecer condições para edificação na forma de limitação administrativa.

§ 2º As áreas originalmente identificadas como não edificáveis, mas que são passíveis de edificação mediante cumprimento de condições específicas, serão identificadas nos projetos como áreas com limitação administrativa.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



I - faixa marginal de proteção de águas superficiais, destinada à manutenção do manancial hídrico e demais bens ambientais;

II - faixa não-edificável, destinada a equipamentos de serviços públicos de drenagem pluvial e esgotamento sanitário.

§ 3º Os critérios para dimensionamento e destinação das faixas marginais serão regulamentados pelo Poder Executivo, observados os termos indicados pelos órgãos competentes e a compatibilidade com as legislações federal, estadual e municipal competentes.

§ 4º O Poder Executivo fará constar no documento inicial do processo de edificações e parcelamento do solo as áreas sujeitas às limitações administrativas, bem como as condicionantes constantes dos parágrafos anteriores, quando os imóveis objetos de licenciamento forem total ou parcialmente atingidos por qualquer limitação.

Art. 120. As áreas construídas são classificadas como adensáveis, não adensáveis e isentas, de acordo com sua natureza.

§ 1º São consideradas áreas construídas adensáveis as áreas de uso residencial, comercial, de serviço ou industrial integrante das unidades privativas, excetuados os casos especificados em Lei.

§ 2º São consideradas áreas construídas não adensáveis as destinadas a:

I - apoio à edificação, tais como reservatórios, casa de bombas, casa de máquinas de elevadores, área para depósito de lixo, transformadores, geradores, medidores, central de gás, centrais de ar-condicionado e outras que abrigam a infraestrutura dos prédios, bem como docas destinadas ao estacionamento de veículos para a finalidade de carga e descarga de mercadorias;

II - uso comum, tais como portarias, circulações, acessos, zeladoria, áreas de lazer, áreas de esporte e serviço;

III - sacadas, varandas ou balcões em prédios residenciais, desde que vinculadas à área social da unidade privativa e que não ultrapassem em 20% (vinte por cento) a área adensável da unidade, e até o limite de 2,50 m (dois vírgula cinquenta metros) de profundidade em relação à face externa do peitoril, somente podendo ser objeto de fechamento nos trechos em que não estiverem em balanço sobre os recuos de altura, nas fachadas laterais e de fundos; ou

IV - elementos em balanço que não ultrapassem 0,80 m (zero vírgula oitenta metros) sobre os recuos laterais, de frente e de fundos, destinados à proteção e ao sombreamento de aberturas e fachadas, como brises fixos ou móveis, floreiras, abas e máscaras, e elementos para acomodação de equipamentos técnicos de energia solar, ar-condicionado ou similar, em toda a extensão das fachadas, desde que não cumulativos com os balanços definidos no inciso III deste parágrafo.

§ 3º São consideradas como adensáveis as circulações nos centros comerciais e assemelhados que excederem ao padrão mínimo estabelecido no Código de Edificações.

§ 4º O somatório das áreas não adensáveis não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) da área adensável, exceto mediante aquisição de áreas construídas não adensáveis de Solo Criado.

§ 5º Os supermercados e centros comerciais que considerarem todas as áreas construídas como área adensável, excetuando as áreas isentas conforme o § 7º deste artigo, terão número mínimo de vagas de estacionamento na proporção de 1 (uma) vaga para cada 30 m² (trinta metros quadrados) de área adensável.

§ 6º Equiparam-se as áreas **não adensáveis**:

I - as paredes que delimitam as áreas de apoio e de uso comum; e

II - os dutos das instalações “shafts”, ventilações, churrasqueiras, laterais e suas respectivas paredes.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



§ 7º São consideradas **áreas isentas** as destinadas:

I - à guarda de veículos, suas circulações verticais e horizontais, nos prédios em geral, como forma de incentivo;

II - exclusivamente à garagem comercial;

III - à residência unifamiliar, desde que constituída de, no máximo, 2 (duas) economias no terreno;

IV - à preservação do Patrimônio Cultural nas edificações Tombadas e Inventariadas de Estruturação;

V - à área frontal a pilotis, aberta e vinculada ao acesso principal das edificações até a profundidade da sua porta de entrada;

VI - à guarda de bicicletas – bicicletário, como áreas de uso comum nos prédios residenciais e não residenciais; e

VII - área livre permeável (Taxa de Permeabilidade - TP), parcela de terreno mantida sem acréscimo de qualquer pavimentação ou elemento construtivo impermeável, vegetada, não podendo estar sob a projeção da edificação ou sobre o subsolo, destinada a assegurar a valorização da paisagem urbana, a qualificação do microclima, a recarga do aquífero e a redução da contribuição superficial de água da chuva.

Art. 121. Mediante Estudo de Viabilidade Urbanística, na forma de Projeto Especial, o Sistema de Planejamento e Gestão - SPG poderá definir ajustes ou normas especiais, em função de situações específicas, salvo no que se refere aos índices de aproveitamento, que somente poderão ser alterados mediante Lei.

Art. 122. Os recuos para ajardinamento delimitam áreas destinadas a assegurar a valorização da paisagem urbana, por meio da predominância de elementos naturais sobre os de construção, ressalvado o disposto no artigo 118, desta Lei Complementar.

Art. 123. 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 3 m (três metros) na ZR3 medidos a partir do alinhamento;

II - os recuos para ajardinamento serão observados em todas as frentes para os logradouros públicos; e

III - em terrenos de esquina o afastamento é obrigatório em apenas uma das frentes.

Art. 124. No recuo para ajardinamento obrigatório serão admitidas:

I - no terreno com passeio em desnível, muros laterais, aflorando, no máximo, 1,20 m (um vírgula vinte metros) em relação ao perfil do passeio;

II - guarita com área máxima equivalente a 5% (cinco por cento) da área do recuo para ajardinamento, garantido um mínimo de 5 m² (cinco metros quadrados);

III - toldos, acessos cobertos, marquises, beirais e abas, de acordo com o Código de Edificações e da legislação de proteção contra incêndios;

IV - relógios medidores de energia elétrica, em número de 2 (dois), e caixas de correio conforme normas específicas;

V - muros de arrimo decorrentes dos desníveis naturais dos terrenos;

VI - vedações nos alinhamentos ou nas divisas laterais, desde que utilizados elementos construtivos onde predominem os espaços vazios;

VII - muros laterais com até 1,20 m (um vírgula vinte metros) em relação ao Perfil Natural do terreno - PNT;

VIII - muros no alinhamento, muretas, aterros, floreiras, escadarias, rampas de acesso ou outros elementos similares, com altura máxima de 0,60 m (zero vírgula sessenta metros) acima do Perfil Natural do terreno - PNT; e



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



IX - muros no alinhamento ou nas divisas laterais com altura de até 2 m (dois metros) em relação ao Perfil Natural do terreno - PNT, nos terrenos baldios, nas edificações destinadas a estabelecimentos do ensino formal ou templos; e na hipótese o muro não caracteriza direito adquirido para construções futuras.

Art. 125. Quando os recuos para ajardinamento forem absorvidos por alargamentos viários, o Município poderá eliminá-los total ou parcialmente mediante proposta do Sistema de Planejamento e Gestão - SPG.

§ 1º Os lotes de frente Norte da Av. Presidente Vargas, que estiverem localizados na ZCR2, e que ainda não adequados ao perfil viário existente deverão observar um afastamento para alargamento de pista e passeio, igual a 14,85 m (quatorze vírgula oitenta e cinco metros).

§ 2º Na modificação total ou parcial do recuo de ajardinamento, o afastamento de altura de frente será ajustado a esta modificação, com o objetivo da manutenção da paisagem urbana relativa aos parâmetros do regime urbanístico estabelecidos mediante Projeto Especial de Impacto Urbano.

Art. 126. Em edificações regulares que não observem as normas relativas ao recuo para ajardinamento, são permitidas:

I - obras de reformas, desde que mantida a volumetria na área correspondente do recuo; e

II - aumentos, observados os novos recuos.

Art. 127. A aprovação de projeto e licenciamento de edificação em imóvel atingido por previsão de traçado viário e de equipamentos urbanos e comunitários, que observe a restrição à edificação na parte atingida, dar-se-á aplicando-se o regime urbanístico sobre a área não atingida pelo traçado do PDDU.

Art. 128. Mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, o recuo para ajardinamento poderá ser alterado quando:

I - o terreno constituir, no mínimo, 1 (uma) testada integral de quarteirão;

II - o quarteirão ou a via pública apresente configuração especial;

III - o terreno possua patrimônio ambiental, natural ou cultural, a preservar; e

IV - a edificação for Inventariada de Estruturação ou Tombada. (NR).

Art. 129. Garagens e estacionamentos são, respectivamente, edificações e áreas cobertas ou descobertas destinadas à guarda de veículos, com atendimento ao disposto no Anexo III.

§ 1º Garagens e estacionamentos comerciais são os prédios e áreas destinadas predominantemente à prestação de serviços de guarda de veículos, sem prejuízo dos serviços afins.

§ 2º Garagens e estacionamentos gerais são prédios e áreas destinadas à guarda de veículos, tais como lotação, micro-ônibus e ônibus.

§ 3º Nas edificações multifamiliares, de comércio, serviço e de atividades especiais as garagens e estacionamentos são os espaços destinados à guarda de veículos com função complementar à atividade.

§ 4º Excetuando-se os prédios residenciais, todas as garagens e estacionamentos, incluindo estacionamentos em via pública, deverão prever espaços com localização privilegiada para veículos automotores de pessoas com deficiência e idosos.

§ 5º Todos os empreendimentos que tiverem a necessidade de implantação de garagens e estacionamentos deverão contemplar a instalação de bicicletários.

Art. 130. A previsão de vagas para guarda de veículos, estabelecida no Anexo III, poderá ser atendida em outro local, distante no máximo 132 m (cento e trinta e dois metros) da edificação, conforme regulamentação específica que garanta a vinculação entre as duas edificações.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



Art. 131. Os postos de abastecimento são atividades de impacto, devendo observar o disposto em seu Anexo III, bem como as demais restrições impostas para atividade varejista de produtos perigosos.

Art. 132. As áreas para guarda de veículos podem ser condominiais, sendo obrigatória a demarcação de espaço de acumulação na proporção estabelecida no Anexo III.

§ 1º Para o dimensionamento da capacidade da garagem ou estacionamento é estabelecida como padrão à quota mínima de 25 m²/veículo (vinte e cinco metros quadrados por veículo).

§ 2º Poderá ser reduzido o padrão da quota mínima por veículo para atendimento do número de vagas obrigatórias, desde que comprovados os espaços de circulação, de manobra e de vaga.

Art. 133. Mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, poderá ser reduzida ou suprimida a exigência de vagas obrigatórias para guarda de veículos, prevista no Anexo III, desta Lei Complementar, quando se tratar de:

I - reciclagem de uso de prédio existente;

II - edificação Inventariada de Estruturação ou Tombada;

III - implantação de programa habitacional classificado como Demanda Habitacional Prioritária (Habitação Popular); ou

IV - imóvel situado em zona de acentuada concentração urbana, desde que não ocorra prejuízo à funcionalidade da atividade.

Art. 134. Nas situações especificadas no Anexo III, desta Lei Complementar, é obrigatória a previsão de local, no interior do terreno, destinado à movimentação e manobra de veículo de carga e descarga, em proporções adequadas.

CAPÍTULO III
DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 135. Parcelamento do solo urbano é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento ou fracionamento, sempre mediante aprovação municipal.

Art. 136. O parcelamento do solo observará as Zonas de Uso e os padrões urbanísticos.

§ 1º É vedado o parcelamento do solo em áreas impróprias à edificação, nos termos do artigo 138, até que sejam asseguradas as condições que permitam a ocupação, exceto no caso de fracionamento em imóvel situado em logradouro público, desde que não gere lote encravado e atenda ao disposto no inciso IV, do artigo 153, desta Lei.

§ 2º Os projetos de parcelamento do solo devem abranger o imóvel titulado em sua totalidade.

§ 3º O Poder Executivo poderá exigir a reserva de faixa não edificável destinada às redes que compõem os sistemas dos equipamentos públicos urbanos vinculados aos serviços de sua competência, bem como reserva de área de preservação permanente, conforme legislação aplicável, sendo que os lotes nos quais incidirem estas restrições deverão apresentar dimensões tais que permitam a edificação na área remanescente.

§ 4º As dimensões da "faixa não edificável" serão definidas pelo Poder Executivo, observando os termos indicados pelos órgãos competentes e compatibilizando as legislações federal, estadual e municipal pertinentes.

§ 5º Para a aprovação de parcelamento do solo, o Município, a critério do Sistema de Planejamento e Gestão - SPG, poderá exigir avaliação de impacto urbano e ambiental, levando em conta a disponibilidade e repercussão sobre o transporte público, acesso à escola, saneamento, condições físico-ambientais e outros aspectos técnicos relevantes.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



§ 6º Nas áreas destinadas a praças ou parques públicos, observado o disposto no inciso VI e parágrafo único do Art. 8º, são incluídas na definição do programa de atividades dos projetos executivos, a critério dos órgãos competentes, as funções fundamentais dos seguintes equipamentos:

- I - efeito paisagístico e ambiental;
- II - áreas ajardinadas e arborizadas;
- III - espelhos d'água;
- IV - monumentos; e
- V - recreação infantil.

Art. 137. Fica vedado o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas ou a proteção contra as cheias e inundações;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, nomeadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;

IV - em Áreas de Proteção do Ambiente Natural, após detalhamento que resulte em preservação permanente;

V - em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com padrões estabelecidos em Lei; e

VI - em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos oficiais.

Art. 138. No parcelamento do solo serão destinadas áreas à malha viária e à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, obedecendo ao traçado e ao regime urbanístico estabelecidos pelo PDDU.

§ 1º Os percentuais de áreas públicas destinadas no parcelamento do solo, bem como os padrões e normas técnicas pertinentes deverão ser reservadas áreas para uso público correspondente a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba, sendo 10% (dez por cento) destinadas a área de recreação e 5% (cinco por cento) ao uso institucional.

§ 2º Nos loteamentos, o total da área destinada para vias de comunicação, uso institucional e recreação não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área da gleba.

§ 3º Os equipamentos públicos urbanos são os que compõem os sistemas de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, de drenagem, de energia elétrica, de comunicação e de iluminação pública.

§ 4º Os equipamentos públicos comunitários são os de lazer, cultura, educação e, de caráter local, transporte, saúde, segurança e espaço para associação de moradores.

Art. 139. No loteamento de interesse social, em Áreas Predominantemente Residenciais, será aceito o percentual de 18% (dezoito por cento) destinado a equipamentos urbanos e comunitários e admitido o lote com 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área, e aceita a implantação de infraestrutura mínima a ser regulamentada por lei específica.

Parágrafo único. Em parcelamento do solo de interesse social será dispensado o percentual de 2% (dois por cento) destinado a parque, e o lote poderá ser admitido com 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área e testada mínima de 5 m (cinco metros), podendo ser aceita a implantação de infraestrutura mínima.

Art. 140. Poderão ser alterados, a critério do Sistema de Planejamento e Gestão SPG, os limites de face e área dos quarteirões nos parcelamentos do solo que apresentarem as seguintes situações:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



I - quando localizados em áreas onde a rede viária existente, ou projetada, torne desnecessária a restrição;

II - quando se pretenda a edificação de equipamentos urbanos que exijam dimensões superiores, desde que fique garantida a permeabilidade da circulação de pedestres e a alteração seja condicionada à execução do empreendimento;

III - quando a necessidade de preservação do patrimônio ambiental desaconselhar a abertura de vias ou logradouros públicos, seu prolongamento, modificação ou ampliação.

Art. 141. Aprovado o projeto urbanístico de parcelamento do solo, o interessado deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário em um prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade.

Art. 142. Desde a data de registro do parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis, passam a integrar o domínio do Município as vias e outros equipamentos públicos urbanos e comunitários constantes do projeto e do memorial descritivo.

Parágrafo único. Desde a aprovação do parcelamento do solo, as áreas referidas no "caput" deste artigo não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, salvo nas hipóteses de caducidade do ato de aprovação, cancelamento do registro de loteamento ou alteração do loteamento registrado, nos termos dos artigos 18, 23 e 28, da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alterações dadas pela Lei n.º 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

Art. 143. É de competência do Município a classificação das vias propostas nos projetos de loteamentos em vias principais, coletoras e locais, conforme as diretrizes urbanísticas.

§ 1º As vias de comunicação, dentro do perímetro urbano, terão a largura mínima de:

I - 22 m (vinte e dois metros), quando destinadas a vias de maior circulação e que devem ligar zonas da cidade, identificadas como vias principais, coletoras e locais com largura dos passeios igual a 5 m (cinco metros);

II - 18 m (dezoito metros), quando destinadas a vias dominantes em loteamentos novos ou já cadastrados, com largura dos passeios igual a 3 m (três metros);

III - 12 m (doze metros) quando destinadas a vias de menor circulação em loteamentos novos ou em subdivisão de quarteirões que já figuram na planta cadastral, com largura dos passeios igual a 2 m (dois metros); e

IV - 10 m (dez metros) como padrão mínimo, destinados as vias de acesso às residências em condomínios horizontais, com largura dos passeios igual a 2 m (dois metros).

§ 2º O nivelamento e a largura das vias propostas deverão ser compatibilizados com os arruamentos adjacentes.

§ 3º Nos loteamentos industriais somente serão admitidas vias com especificações correspondentes às das vias principais e coletoras.

Art. 144. Os passeios deverão apresentar declividade transversal entre 1% (um por cento) e 3% (três por cento) e inclinação longitudinal máxima de 12% (doze por cento).

Parágrafo único. Os passeios das vias cuja inclinação longitudinal exceda a 12% (doze por cento) deverão ter seus projetos analisados pelo Sistema de Planejamento e Gestão e submetidos ao Conselho do Plano Diretor.

Art. 145. A altura do meio-fio deverá ter no mínimo 0,12 m (zero vírgula doze metros) e não ultrapassar a 0,15 m (zero vírgula quinze metros).

Parágrafo único. Os passeios deverão apresentar rebaixamento do meio-fio, com a largura de 1 m (um metro), até o nível da pista de rolamento, a uma distância de 2 m (dois metros) de cada esquina.

Art. 146. O ângulo de interseção de duas vias não poderá ser inferior a 60º (sessenta graus).



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



Art. 147. As vias sem saída deverão ter praça de retorno que permita a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 15 m (quinze metros).

Art. 148. As faixas de domínio das rodovias poderão ser utilizadas como vias urbanas, bem como servir de acesso a loteamentos, dependendo de aprovação do Município, do órgão estadual ou federal competente.

~~**Art. 149.** O lote mínimo terá área de 174,24 m², com testada mínima de 6,60 m, exceto o disposto no artigo 134.~~

Art. 149. O lote mínimo terá área de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), com testada mínima de 5,00m (cinco metros). (Redação dada pela Lei Complementar 17/2017)

Seção I
Do Loteamento

Art. 150. Loteamento é a subdivisão do imóvel em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Art. 151. Não caracteriza loteamento a execução de vias públicas de circulação – compreendendo abertura, prolongamento, modificação ou ampliação – efetivada pelo Município, ou subdivisões de quarteirões existentes, de acordo com planos de prioridades, com vista a dar continuidade à sua malha viária.

Parágrafo único. Considera-se subdivisões de quarteirões a partilha de um quarteirão regular, com dimensões de 132m x 132m, constantes da malha urbana do Município, com a abertura de novas vias de circulação, desde que estas mantenham a estrutura formal da atual malha urbana, ou seja, projetadas nos sentidos Leste/Oeste e Norte/Sul. Nestes casos será obrigatória a destinação de 5% (cinco por cento) da área total dos lotes oriundos do desmembramento para uso institucional. (Lei n.º 2.474/94).

Art. 152. A área de destinação pública para equipamentos urbanos e comunitários, em loteamentos, não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) do total da gleba, nem o total da área de destinação pública ser superior a 40% (quarenta por cento), salvo acréscimo no limite máximo por proposta do loteador.

Art. 153. São de responsabilidade do loteador, de acordo com as normas técnicas dos órgãos competentes:

- I - a execução e a arborização de vias, praças e parques;
- II - a execução dos equipamentos públicos urbanos, de acordo com as normas técnicas dos órgãos competentes;
- III - o fornecimento das placas de denominação dos logradouros, das obras de demarcação dos lotes, bem como das quadras constantes nos projetos aprovados; e
- IV - a execução da sinalização viária básica nas vias arteriais e acessos principais do loteamento.

§ 1º Os equipamentos públicos urbanos deverão ser estendidos até a rede oficial existente.

§ 2º Na implantação dos equipamentos referidos no § 1º, toda e qualquer diferença de custo entre os equipamentos dimensionados para atender a demanda própria do loteamento e aqueles equipamentos que venham a ser exigidos pelos órgãos municipais, que atendam também a demanda de outras glebas, será ressarcida ao empreendedor.

Art. 154. O licenciamento das obras de urbanização deve ser requerido no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de seu registro imobiliário, sendo que a conclusão destas deverá observar o prazo máximo de 5 (cinco) anos.

Luiz Augusto Schneider
Prefeito Municipal

Roberto dos Santos Pinheiro
Secretário Municipal de Administração



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



Parágrafo único. O prazo referido neste artigo poderá ser prorrogado, desde que o pedido de prorrogação se dê na sua vigência, tantas vezes quantas forem necessárias, em função de interesse público e a critério do Sistema de Planejamento e Gestão - SPG.

Art. 155. A execução das obras de urbanização será objeto de garantia por parte do loteador, segundo as modalidades previstas em regulamentação – garantia hipotecária, caução em dinheiro, em títulos da dívida pública, fiança bancária ou seguro-garantia, em valor equivalente ao custo orçado das obras, aceitas pelos órgãos técnicos municipais, salvo na garantia hipotecária, que deverá ser, no mínimo, equivalente a 40% (quarenta por cento) da área dos lotes, ou em outro imóvel de valor equivalente.

§ 1º A garantia poderá ser liberada à medida que forem entregues as obras, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

§ 2º Não poderão ser dadas em garantia hipotecária as áreas de destinação públicas constantes do projeto de loteamento.

§ 3º Fica dispensada a prestação de garantia na implantação de loteamentos pelo Município e pelas Cooperativas Habitacionais Autogestionárias com a anuência do órgão público responsável pela política habitacional.

§ 4º A garantia hipotecária poderá ser prestada sob a forma de segunda hipoteca nas seguintes condições:

I - o valor do bem oferecido para segunda hipoteca deve ser superior ao da dívida garantida pela primeira hipoteca; e

II - comprovação pelo loteador de que a primeira hipoteca vincula-se ao financiamento para a execução das obras do próprio loteamento e de que haja a anuência da entidade financeira.

Art. 156. Verificando que o loteamento não se acha licenciado ou foi executado em desacordo com os projetos aprovados, o Município notificará o loteador.

§ 1º Desatendida a notificação, poderá o Poder Executivo regularizar o loteamento para evitar lesões aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, de acordo com a Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alterações dadas pela Lei n.º 9.785, de 29 de janeiro de 1999, ressarcindo-se de despesas de implantação de infraestrutura necessária junto ao loteador, inclusive por via judicial.

§ 2º Sem prejuízo de outras penalidades, o Município, através de seus órgãos técnicos competentes, deverá embargar, a expensas dos proprietários, loteamentos realizados em desacordo com o traçado, com o regime urbanístico e com os equipamentos urbanos instituídos em Lei.

Seção II
Do Desmembramento

Art. 157. Desmembramento é o parcelamento de imóvel em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário oficial, e não poderá ultrapassar a área máxima de 17.414,00 m² (dezessete mil, quatrocentos e quatorze metros quadrados).

Seção III
Do Fracionamento

Art. 158. Fracionamento é o parcelamento de imóvel em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário oficial, atendidos os seguintes requisitos:

I - área igual ou inferior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados); e



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



II - área superior ao módulo de fracionamento, desde que o imóvel tenha origem em parcelamento do solo aprovado pelo Município, conforme legislação vigente à época de sua aprovação.

Seção IV
Do Condomínio Horizontal

Art. 159. Será admitida a implantação de condomínios horizontais de unidades residenciais desde que atendidas as seguintes diretrizes:

§ 1º Ter área máxima: 17.424 m² (dezessete mil, quatrocentos e vinte e quatro metros quadrados) e testada máxima de quarteirão de 132 m (cento e trinta e dois metros).

§ 2º Será admitida a implantação de condomínios horizontais com dimensões superiores às fixadas no parágrafo anterior, desde que não prejudiquem a continuidade do sistema viário e urbanístico atual e futuro, previsto pela legislação municipal, devendo ser limitado à área dos quarteirões internos pelo parágrafo anterior e comprimento máximo de 250 m (duzentos e cinquenta metros). A solicitação será analisada pelo setor competente após parecer do Conselho do Plano Diretor, com objetivo de eliminar efeitos ambientais e urbanísticos adversos que possam resultar de implantação inadequada.

§ 3º Deverão ser mantidas áreas livres para uso comum, destinadas à circulação, jardins e equipamentos de recreação, correspondente a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba.

§ 4º Será admitida a edificação de equipamentos cobertos para lazer em até 1/3 (um terço) da área destinada ao uso comum com, no máximo, 2 (dois) pavimentos.

§ 5º Deverá obedecer ao regime urbanístico da zona onde estiver inserido, com as dimensões dos arruamentos internos mínimos conforme artigo 143, § 1º, inciso IV, desta Lei.

Seção V
Da Edificação no Parcelamento do Solo

Art. 160. Salvo disposição em contrário, somente será admitida a edificação em terrenos registrados no Registro Imobiliário e com frente para logradouro público cadastrado.

§ 1º Os imóveis registrados que não atendam aos padrões urbanísticos do parcelamento do solo serão considerados edificáveis, desde que tenham frente para via integrante da malha viária oficial ou cursos d'água navegáveis públicos.

§ 2º As edificações de frente para cursos d'água navegáveis não deverão obstruir o acesso e a livre circulação de pessoas às margens do Rio Uruguai e dos arroios urbanos.

§ 3º Sempre que os empreendimentos previstos no parágrafo anterior constituírem impedimento à mobilidade e prejuízos à estruturação urbana, poderá o Município exigir do empreendedor medidas mitigadoras.

Art. 161. A aprovação do Estudo de Viabilidade Urbanística - EVU de loteamento, desmembramento ou fracionamento, bem como a aprovação de projetos de fracionamento, permite, a critério do Sistema de Planejamento e Gestão - SPG, a aprovação do projeto arquitetônico, ficando o licenciamento da obra condicionado:

I - em caso de loteamento, ao licenciamento do loteamento;

II - em caso de desmembramento, à apresentação da matrícula do lote com destinação pública em nome do Município; e

III - em caso de fracionamento e condomínios horizontais, à apresentação da matrícula do lote privado.

Parágrafo único. No caso da aplicação do § 6º, do artigo 136, desta Lei Complementar, a aprovação e o licenciamento do projeto de edificação deverão obedecer à regulamentação específica.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO**



Art. 162. A aprovação do projeto de fracionamento permite a aprovação dos projetos das edificações, ficando o licenciamento das obras condicionado à apresentação das matrículas dos terrenos resultantes.

**PARTE IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 163. O Município promoverá estudos para detalhamento do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental (PDDU) no seu conjunto, a partir da data da sua aprovação.

Art. 164. O uso e a ocupação dos imóveis urbanos deverão obedecer, além do disposto nesta Lei, as demais Legislações que lhes sejam pertinentes.

Art. 165. Esta Lei Municipal poderá sofrer revisão sempre que necessário, por iniciativa do Conselho do Plano Diretor, tendo como objetivo analisar as disposições urbanísticas em vigor, avaliando a sua adequação.

Art. 166. Os casos omissos nesta Lei serão estudados pelo Sistema de Planejamento e Gestão - SPG, submetido ao Conselho do Plano Diretor e referendado pelo Poder Legislativo.

Art. 167. Integram-se a presente Lei Municipal os mapas e planilhas firmadas pelo Prefeito Municipal e pelo Presidente da Câmara de Vereadores do Município.

Art. 168. O Município, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, regulamentará por Decreto os procedimentos administrativos para aprovação e execução dos projetos de parcelamento do solo para fins urbanos.

Parágrafo único. O Município poderá, ainda, estabelecer, por Decreto, normas ou especificações adicionais para a execução das obras exigidas por esta Lei.

Art. 169. A aprovação de fracionamento de parte de uma gleba estará condicionada à assinatura de um Termo de Acordo, averbado no Cartório de Registro de Imóveis, mediante o qual o proprietário e seus sucessores, quando intencionarem alienar mais uma parcela ou o restante da gleba serão obrigados a:

I - reservar as áreas para recreação e uso institucional previstas no artigo 138, desta Lei, proporcionalmente à área total que originalmente detenham; e

II - executar a infraestrutura exigida por esta Lei.

Parágrafo único. Aplicam-se as disposições do presente artigo e seu inciso I aos desmembramentos previstos no § 2º, do artigo 138, desta Lei.

Art. 170. O Município não se responsabilizará por diferenças nas dimensões dos lotes verificadas em parcelamentos aprovados nos termos da presente Lei.

Art. 171. No local das obras de parcelamento deverão ser colocadas placas contendo a data estipulada pelo Município para término das obras, o número da inscrição no Cartório de Registro de Imóveis, o nome, a identificação legal e o endereço dos responsáveis técnicos, além de outras exigências de órgãos estaduais e federais competentes.

Art. 172. A denominação das vias de comunicação e demais logradouros públicos será estabelecida pelo Poder Legislativo Municipal.

Art. 173. O interessado deverá fazer constar nos atos de alienação dos lotes ou unidades autônomas de condomínios, as restrições quanto à utilização dos mesmos em decorrência do projeto aprovado, bem como o gravame quando o lote estiver hipotecado.

Art. 174. Somente será admitida a edificação em lotes resultantes de parcelamento do solo ou em unidades autônomas de condomínios quando estes obtiverem a devida aprovação do Município.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



Art. 175. O Município só expedirá Alvará de Licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nos lotes após haverem sido elas vistoriadas e aprovadas as respectivas obras de infraestrutura urbana.

Parágrafo único. Nos condomínios o fornecimento do habite-se às edificações ficará condicionado a conclusão das obras de urbanização.

Art. 176. Os casos omissos na presente Lei Municipal serão encaminhados à Câmara Municipal, para aprovação, acompanhados de parecer de seu órgão técnico, submetido ao Conselho do Plano Diretor, ou parecer de órgãos estaduais ou federais competentes.

Art. 177. Salvo disposição em contrário, os processos administrativos de licenciamentos de obras, para fins de modificação de projeto, bem como os projetos de parcelamento do solo e das suas edificações, deverão ser examinados de acordo com a legislação vigente à data de seu protocolo.

§ 1º As Viabilidades Urbanísticas e de Edificação concedidas terão validade de 12 (doze) meses, exceto quando ocorrer modificação de traçado do PDDU que incida sobre o imóvel objeto da viabilidade.

§ 2º Os projetos de edificação e licenciamento de construções, aprovados pelas Leis Municipais n.ºs 1.970/88, 1.991/88, 1.992/88 e 1.993/88, manterão a validade e o prazo para início de obras conforme previsto anteriormente.

Art. 178. Ficam definidos os seguintes prazos para a elaboração de projetos e regulamentações a partir da publicação desta Lei:

- I - 12 (doze) meses para reestruturação da Secretaria Municipal de Planejamento; e
- II - 12 (doze) meses para implantar o Sistema de Informações por sistema "on-line".

Art. 179. Serão objetos de Lei os títulos que versam sobre:

- I - alteração na concepção do Sistema Municipal de Gestão do Planejamento;
- II - alteração dos incentivos fiscais e tributários, bem como o estabelecimento de penas pecuniárias;
- III - criação, modificação ou extinção de macrozonas e zonas nos limites do Município;
- IV - instituição e supressão de Áreas Especiais, inclusive as ZEIS;
- V - alteração e definição de regime urbanístico, à exceção da inclusão e exclusão de atividades nos grupamentos existentes;
- VI - alteração nos tamanhos de lote, quarteirões e percentual de áreas de destinação pública em parcelamento do solo; e
- VII - mobiliário urbano e veículos de publicidade.

Art. 180. Serão objetos de Decreto do Poder Executivo os títulos que versam sobre:

- I - regulamentação do Sistema Municipal de Gestão do Planejamento e criação de Comissões Técnicas;
- II - ajuste nos dispositivos de controle das edificações no que se refere à revisão e classificação dos usos;
- III - parâmetros e critérios de monitoramento não constantes nesta Lei; e
- IV - revisão de padrões sobre Garagens no Anexo III.

Art. 181. Serão objetos de Resoluções, do Conselho do Plano Diretor, os títulos que versam sobre:

- I - ajustes no traçado das vias e dos equipamentos constantes do PDDU, inclusão de novas vias e novos equipamentos, dimensionados e localizados de acordo com os padrões determinados em Lei;
- II - identificação, hierarquização e classificação das vias existentes;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



III - padrões especiais de vagas para guarda de veículos referentes a atividades com características diferenciadas, nos termos do artigo 130, desta Lei;

IV - conceituação de atividades;

V - definição de critérios e parâmetros para análise de Projetos Especiais;

VI - conceituação e classificação dos elementos que equipam o espaço público, assim como a definição de critérios gerais para a sua implantação; e

VII - padrões e parâmetros de projetos para condomínios por unidades autônomas.

Art. 182. Esta Lei entra em vigor no prazo de 30 (trinta) dias a contar da sua publicação.

Art. 183. Revogam-se as Leis Municipais n.ºs 1.991/88 e 1.992/88, e suas alterações, ressalvadas as exceções expressamente referidas nesta Lei.

Gabinete do Prefeito, em 6 de agosto de 2014.

Luiz Augusto Schneider,
Prefeito Municipal.

Roberto dos Santos Pinheiro,
Secretário Municipal de Administração.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO**



ANEXO I - Quadro de Atividades

1. ATIVIDADES DE INTERFERÊNCIA AMBIENTAL BAIXA:

1.1 Indústria com Interferência Ambiental Baixa:

- Piscicultura de espécies nativas *
- Fabricação de peças/ornatos/estruturas/pré-moldados de cimento, concreto e gesso (EIV/EVU)
- Fabricação de artefatos de bambu/vime/junco/palha trançada
- Fabricação de velas
- Atelier de calçados (EIV/EVU)
- Fabricação de vestuário
- Fabricação de gelo (exceto gelo seco)
- Berçário microempresa (EIV/EVU)

1.2 Comércio com Interferência Ambiental Baixa:

- Antiguidades
- Armário/bijuterias
- Armazém
- Artigos desportivos
- Artigos fotográficos
- Artigos de plástico e borracha
- Artigos do vestuário
- Artigos lotéricos
- Bazar
- Brinquedos
- Calçados/artefatos de couro
- Carnes e derivados
- Confeitaria/bomboniere
- Farmácia/drogaria/perfumaria sem manipulação
- Ferragem
- Floricultura
- Fruteira
- Joalheria
- Livraria
- Material elétrico
- Ótica
- Papelaria
- Presentes/artesanatos/souvenires
- Tabacaria/revistas
- Vidraria
- Instrumentos médico hospitalares/material odontológico, aparelhos ortopédicos e equipamentos científicos e de laboratórios
- Artigos de decoração
- Bar/café/lancheria
- Funerária
- Hortomercado
- Padaria sem forno a lenha
- Restaurante e pizzeria sem forno a lenha

Luiz Augusto Schneider
Prefeito Municipal

Roberto dos Santos Pinheiro
Secretário Municipal de Administração



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



1.3 Serviço com Interferência Ambiental Baixa:

- Agência de correios e telégrafos
- Agência de locação de móveis, louças e semelhantes
- Agência de viagens e turismo
- Agência telefônica
- Ambulatórios
- Posto de atendimento médico
- Barbearia, salão de beleza e massagista
- Reparação de calçados e demais artigos de couro
- Clínicas e policlínicas sem utilização de caldeiras: de repouso e geriatria, médica, odontológica, banco de sangue
- Confecção sob medida de artigos do vestuário
- Consultórios médicos e odontológicos
- Empresa de limpeza e vigilância sem armazenamento de produtos químicos
- Escritórios profissionais
- Estúdio de pintura, desenho e escultura
- Postos médicos de atendimento de urgência
- Arquivo
- Biblioteca
- Galeria de arte
- Centro cultural
- Centro esportivo
- Conselho comunitário e associação de moradores
- Creche, escola maternal, centro de cuidados e estabelecimento de ensino pré-escolar
- Entidade de classe e sindical
- Equipamentos administrativos federal, estadual e municipal
- Equipamentos de segurança pública (corpo de bombeiro, sistema penitenciário e polícias civil e militar)
- Escola especial
- Estabelecimentos de ensino formal
- Garagem comercial
- Consultório veterinário sem internação e alojamento
- Hospitais: geral, pronto-socorro e psiquiátrico (EIV/EVU)
- Hotel
- Instituição científica e tecnológica
- Museu
- Templo e local de culto em geral (EIV/EVU)
- Pintura de placas e letreiros
- Reparação de artigos de borracha (pneus, câmara de ar e outros artigos)
- Reparação de artigos de madeira, do mobiliário (móveis, persianas, estofados, colchões, etc...)
- Reparação de artigos diversos, joias e relógios, instrumentos musicais, científicos, aparelhos de precisão, brinquedos e demais artigos não especificados.
- Reparação de instalações elétricas, hidráulicas e de gás
- Reparação de máquinas e aparelhos elétricos
- Tinturaria e lavanderia sem caldeira
- Estúdio fotográfico
- Laboratório clínico
- Serviço de buffet



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



2. ATIVIDADES DE INTERFERÊNCIA AMBIENTAL MÉDIA:

2.1 Indústria com Interferência Ambiental Média:

- Irrigação por aspersão *
- Criação de aves *
- Criação de suínos com manejo de dejetos sobre camas *
- Piscicultura de espécies exóticas *
- Beneficiamento de minerais não metálicos sem tingimento
- Usina de produção de concreto
- Fabricação de estruturas/artefatos/recipientes/outras metálicas, sem tratamento de superfície
- Funilaria, estamparia e latoaria, sem tratamento de superfície
- Fabricação de telas de arame e artefatos de aramados, sem tratamento de superfície
- Fabricação de artigos de cutelaria e ferramentas manuais, sem tratamento de superfície
- Fabricação de material eletroeletrônico/equipamentos para comunicação/informática, sem tratamento de superfície
- Serraria, beneficiamento e desdobramento da madeira, sem tratamento de superfície
- Recondicionamento de pneumáticos
- Fracionamento de produtos químicos
- Fabricação de produtos de perfumaria
- Fiação e/ou tecelagem sem tingimento
- Fabricação de calçados
- Secagem de arroz e outros grãos *
- Engenho de arroz sem parboilização *
- Processamento de produtos de abate
- Fabricação de ração balanceada/farinha de osso/pena/alimentos para animais, sem cozimento
- Salgamento de pescado
- Preparação de leite, inclusive pasteurização
- Fabricação de doces e massas alimentícias
- Seleção/lavagem/pasteurização ovos/frutas/legumes
- Preparação de refeições industriais
- Engarrafamento de bebidas, inclusive gaseificação de água mineral
- Confecção de material impresso
- Fabricação de joias/bijuterias, sem tratamento de superfície
- Armazenamento de resíduo sólido industrial, classe II (inclusive sucateiros)
- Sítios de lazer *
- Obras de urbanização (muros, calçamento, acessos, etc...)
- Classificação/seleção de resíduos sólidos urbanos
- Depósitos de produtos químicos (sem manipulação, inclusive depósitos de GLP em botijões)
- Depósitos/comércio varejista de combustíveis (posto de gasolina)
- Posto de abastecimento próprio com tanques subterrâneos
- Posto de abastecimento próprio com tanques aéreos
- Transportador/revendedor/retalhista (TRR)
- Complexos turísticos e de lazer, inclusive parques temáticos
- Pistas de corrida (autódromo, kartódromo e motocross)

2.2 Comércio com

- Interferência Ambiental Média Artigos religiosos

Luiz Augusto R. Schneider
Prefeito Municipal

52
Roberto dos Santos Pinheiro
Secretário Municipal de Administração



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



- Centro comercial
- Eletrodomésticos
- Equipamentos de segurança
- Equipamentos de som
- Loja de departamentos
- Máquinas, aparelhos, equipamentos diversos
- Peças e acessórios para veículos
- Produtos agrícolas veterinários
- Supermercado
- Veículos
- Padaria
- Restaurante e pizzeria
- Churrascaria
- Alimentos
- Bebidas
- Vestuários e têxteis
- Peles e couros
- Papel, artigos para papelarias
- Produtos para fotografia e cinematografia
- Materiais óticos e cirúrgicos
- Instrumentos musicais
- Mobiliário
- Máquinas, veículos e equipamentos
- Produtos farmacêuticos
- Materiais de construção

2.3 Serviço com Interferência Ambiental Média:

- Agência de guarda-móveis
- Agência de locação de caminhões, máquinas e equipamentos
- Agência de locação de trailers e caminhonetes
- Agência de locação de veículos (automóveis, motocicletas e bicicletas)
- Agência de sonorização
- Banco
- Boliches, bilhares e bingos
- Casa noturna
- Cinema
- Clube
- Empresa de táxi, lotação e ônibus
- Estação de radiodifusão, telefonia e televisão
- Equipamentos veterinários: consultório com internação e alojamento, clínica, alojamento e hospital veterinário
- Financeira
- Jogos eletrônicos
- Motel
- Posto de lavagem de veículos automotores
- Oficinas de reparação, retificadora de motores, manutenção e similares, sem tratamento de superfície
- Serralheria sem tratamento de superfície
- Tornearia
- Serviço de ajardinamento
- Teatro



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



- Sauna, duchas e termas
- Clínica e policlínicas
- Banco de sangue
- Tinturaria e lavanderia
- Empresa de limpeza e vigilância Lavagem e lubrificação
- Lavagem e lubrificação

3. ATIVIDADES DE INTERFERÊNCIA AMBIENTAL ALTA:

3.1 Indústria com Interferência Ambiental Alta:

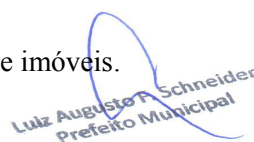
- Irrigação Superficial *
- Barragem/açude para irrigação *
- Criação de suínos com manejo de dejetos líquidos *
- Criação de animais de grande porte confinados *
- Beneficiamento de minerais não metálicos com tingimento
- Fabricação de estruturas/artefatos/recipientes/outras metálicas com tratamento de superfície
- Funilaria, estamparia e latoaria com tratamento de superfície
- Fabricação de telas de arame e artefatos de aramados com tratamento de superfície
- Fabricação de artigos de cutelaria e ferramentas manuais com tratamento de superfície
- Fabricação de material eletroeletrônico/equipamentos para comunicação/informática com tratamento de superfície
- Oficinas de reparação, retificadora de motores, manutenção e similares, com tratamento de superfície
- Fabricação de móveis de madeira/bambu/vime/junco, com tratamento de superfície
- Fabricação de produtos químicos
- Fabricação de produtos veterinários
- Fiação e/ou tecelagem com tingimento
- Fabricação de artefatos/componentes para calçados com tratamento de superfície
- Fabricação de artefatos de tecido com tingimento
- Engenho de arroz com parboilização *
- Matadouro/abatedouros de bovinos, ovinos, suínos, aves e outros animais *
- Fabricação de ração balanceada/farinha de osso/pena/alimentos para animais com cozimento
- Preparação de pescado/fabricação de conservas de pescado
- Beneficiamento e industrialização de leite e seus derivados
- Fabricação de bebidas alcoólicas e não alcoólicas
- Fabricação de joias/bijuterias com tratamento de superfície
- Lavanderia para roupas e artefatos industriais
- Oficinas de reparação, retificadora de motores, manutenção e similares, com tratamento de superfície
- Produção de energia termelétrica (usina termelétrica)
- Estação de tratamento de água

3.2 Comércio com Interferência Ambiental Alta:

- Minérios, metais, resinas, plástico e borrachas
- Alimentos armazenados em câmaras frigoríficas

3.3 Serviço com Interferência Ambiental Alta:

- Empresa de dedetização, desinfecção, aplicação de sinteco e pintura de imóveis.
- Empresas de mudança


Luiz Augusto F. Schneider
Prefeito Municipal


Roberto dos Santos Pinheiro
Secretário Municipal de Administração



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO




- Serviços de construção civil, terraplanagem e escavações, pavimentação, estaqueamento, urbanização, demolições, fundações, estruturas e concreto, impermeabilização e demais serviços similares;
- Transportadora
- Depósitos
- Shopping center

Observações:

1. * - *Atividades desenvolvidas somente em área rural.*
2. *O grupo COMÉRCIO engloba as atividades Atacadistas e Varejistas.*
3. (EIV/EVU) - *Atividade com obrigatoriedade de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e/ou Estudo de Viabilidade Urbana (EVU).*


Luiz Augusto Schneider
Prefeito Municipal


Roberto dos Santos Pinheiro
Secretário Municipal de Administração



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



ANEXO II – Quadro de Uso e Ocupação do Solo

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO	RESIDENCIAL / BAIXA DENSIDADE / ALT BAIXA			RESIDENCIAL ALTA DENSIDADE -ALT MEDIA / DENTRO DA AV PERIMETRAL			RESIDENCIAL ALTA DENSIDADE COM RECUO DE JARDIM / ALT MEDIA			RESIDENCIAL BAIXA - HIS - TESTADA MÍNIMA / ALT BAIXA			MISTA -RES/COM BÁSICA - ALT MÉDIA		
	ZR1			ZR2			ZR3			ZEIS			ZCR1		
ATIVIDADES	CONF.	PROIB.	PERM.	CONF.	PROIB.	PERM.	CONF.	PROIB.	PERM.	CONF.	PROIB.	PERM.	CONF.	PROIB.	PERM.
HABITAÇÃO	X			X			X			X			X		
Serviços 1 - BAIXO	X			X			X			X			X		
Serviços 2 - MEDIO			X			X			X	X			X		
Serviços 3 - ALTO		X			X			X			X			X	
Comércio Varejista - BAIXO	X					X			X			X	X		
Comércio Varejista - MEDIO			X			X			X			X			X
Comércio Atacadista - MEDIO			X			X			X			X			X
Comércio Atacadista -		X			X				X		X				X



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



ALTO															
Indústria - BAIXO			X			X			X			X			X
Indústria - MEDIO			X			X			X		X				X
Indústria - ALTO		X			X			X			X			X	
Atividades Especiais			X			X			X			X	X		
T.O (OCUPAÇÃO) LOTE	70%		50%	70%		50%	70%		50%	70%		50%	70%		50%
T.O. DOIS PRIMEIROS PAV													85%		50%
I.A. (APROVEITAM ENTO)	3,5		2	4,5		3	4,5		3	3		2	4,5 - 5		3 - 3
ALTURA DA EDIFICAÇÃO	MÁX: 15m			MÁX: 24m			MÁX: 24m			MÁX: 15m			MÁX: 24m		
T.P. (PERMEABILID ADE)	4%		4%	4%		4%	4%		4%	4%		4%	4%		4%

Luiz Augusto F. Schneider
Prefeito Municipal

Roberto dos Santos Pinheiro
Secretário Municipal de Administração



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO	MISTA - RES/COM VINCULADAS AS AVENIDAS - ALTURA MÁX			MISTA - RES/COM PESADA VINCULADA A AVENIDAS E ACESSOS - ALTURA MÉDIA - HAB MÉDIA			ÁREA DE CONTENÇÃO DO ENTORNO DOS HOSPITAIS			FAIXA ENTRE A APP E A COTA MÁX DE CHEIA - DENS MÍNIMA			MISTA COMRCIO PESADO/ INDÚSTRIAS COMPAT COM ÁREA URBANA		
	ZCR2			ZCR3			ZCR4 - H			ZRISCO			ZCI 1		
ATIVIDADES	CONF	PROIB	PERM	CONF	PROIB	PERM	CONF	PROIB	PERM	CONF	PROIB	PERM	CONF	PROIB	PERM
HABITAÇÃO	X	.	.	X	.	.	X	.	.	.	.	X	.	.	X
Serviços 1 - BAIXO	X			X			X					X			X
Serviços 2 - MEDIO	X			X					X			X	X		
Serviços 3 - ALTO		X		X				X				X	X		
Comércio Varejista - BAIXO	X			X					X			X	X		
Comércio Varejista - MEDIO	X			X					X		X		X		
Comércio Atacadista - MEDIO			X	X				X			X		X		
Comércio Atacadista - ALTO			X	X				X			X		X		
Indústria - BAIXO			X			X			X			X	X		
Indústria - MEDIO			X			X			X			X	X		



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



Indústria - ALTO		X			X			X				X	X		
Atividades Especiais	X			X					X		X				X
T.O (OCUPAÇÃO) LOTE	70%		50%	70%		50%	70%		50%			50%	70%		50%
T.O. DOIS PRIMEIROS PAV	85%		50%	85%		50%	85%		50%						
I.A. (APROVEITAMENTO)	4,5 - 5		3 3	4,5 - 5		3 3	4,5		2			1	4,5		3
ALTURA DA EDIFICAÇÃO	MÁX: 45m			MÁX: 24m			MÁX: 24m			MÁX: 15m			MÁX: 15m		
T.P. (PERMEABILIDADE)	4%		4%	4%		4%	4%		4%	4%		4%	4%		4%


Luiz Augusto F. Schneider
Prefeito Municipal


Roberto dos Santos Pinheiro
Secretário Municipal de Administração



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO	MISTA - COMÉRCIO PESADO/ INDÚSTRIAS COMPAT COM TRANSPORTE DE CARGAS			MISTA INDUSTRIAL PESADA / COM / DEPÓSITOS – ZONA RURAL			ÁREA RESTRITA DE USO MILITAR			ÁREA RESTRITA DE USO DA AERONÁUTICA E INFRAERO - AEROPORTO			ÁREA DE PROTEÇÃO PERMANENTE - COD. FLORESTAL		
	ZCI 2			ZI			ZMILITAR			ZAERO			APP		
ATIVIDADES	CONF	PROIB	PERM	CONF	PROIB	PERM	CONF	PROIB	PERM.	CONF	PROIB.	PERM.	CONF	PROIB.	PERM.
HABITAÇÃO	.	.	.	.	.	.	.	.		.			.
			X			X	X			X					X
Serviços 1 - BAIXO	X					X	X			X					X
Serviços 2 - MEDIO	X			X			X			X				X	
Serviços 3 - ALTO	X			X			X			X				X	
Comércio Varejista - BAIXO	X			X			X			X				X	
Comércio Varejista - MEDIO	X			X			X			X				X	
Comércio Atacadista - MEDIO	X			X			X			X				X	
Comércio Atacadista -	X			X			X			X				X	



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



ALTO														
Indústria - BAIXO			X	X			X			X			X	
Indústria - MEDIO			X	X			X			X			X	
Indústria - ALTO			X	X				X			X		X	
Atividades Especiais			X			X	X			X			X	
T.O (OCUPAÇÃO) LOTE	70%		50%	70%		50%	70%			70%				10%
T.O. DOIS PRIMEIROS PAV														
I.A. (APROVEITAM ENTO)	4,5		2,5	4,5		3	4,5			4,5				1
ALTURA DA EDIFICAÇÃO	MÁX: 15m			MÁX: 15m			MÁX: ESPECÍFICA			MÁX: ESPECIFICA			MÁX: 15m	
T.P. (PERMEABILID ADE)	4%		4%	4%		4%	4%			4%				4%
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO				GLEBA DO CEMITÉRIO MUNICIPAL E DE EXPANSÃO			ÁREA DA E.T.E - ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO			ÁREA DE DEPÓSITO DE RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS - LIXÃO				



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



	ZUPE 1			ZUPE 2			ZUPE 3		
ATIVIDADES	CONF	PROIB	PERM	CONF	PROIB	PERM	CONF	PROIB	PERM.
HABITAÇÃO			X			X		X	
Serviços 1 - BAIXO			X			X		X	
Serviços 2 - MEDIO		X				X		X	
Serviços 3 - ALTO		X		X				X	
Comércio Varejista - BAIXO			X		X			X	
Comércio Varejista - MEDIO		X			X			X	
Comercio Atacadista - MEDIO		X			X			X	
Comercio Atacadista - ALTO		X			X			X	
Indústria - BAIXO		X			X			X	
Indústria - MEDIO		X			X			X	
Indústria - ALTO		X			X			X	
Atividades Especiais	X			X			X		
T.O (OCUPAÇÃO) LOTE	70%		25%	70%			70%		
T.O. DOIS PRIMEIROS PAV									
I.A. (APROVEITAMENTO)	4,5		1	2			2		
ALTURA DA EDIFICAÇÃO	MÁX: 15m			MÁX: 15m			MÁX: 15m		



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO**



T.P. (PERMEABILIDADE)	4%		4%	4%			4%		
-----------------------	----	--	----	----	--	--	----	--	--


Luiz Augusto F. Schneider
Prefeito Municipal


Roberto dos Santos Pinheiro
Secretário Municipal de Administração



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



ANEXO III – Garagens e Estacionamentos

ATIVIDADES	NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS	CARGA E DESCARGA
Residencial	1 vaga/80 m ² de área computável até o máximo de 3 vagas p/economia	
Serviços	1 vaga/70 m ² de área computável.	
Comércio, Indústria, Pavilhões e Depósitos	1 vaga/200 m ² de área computável no mínimo 2 vagas	Art. 129
Comércio Varejista	1 vaga/200 m ² de área computável no mínimo 2 vagas	Art. 129
Galeria Comercial, Feiras, Exposições, Centro Comercial ou Shopping Center	1 vaga/50 m ² de área computável	Art. 129
Supermercados	1 vaga/25m ² de área computável	Art. 129
Hotel	1 vaga/5 unidades de alojamento	
Apart-Hotel	1 vaga/3 unidades de alojamento	
Motel	1 vaga/ unidade de alojamento	
Escola de ensino Infantil e Fundamental, Ensino Técnico e Profissionalizante	1 vaga/70 m ² de área computável	
Escola de Ensino Superior, Cursos Preparatórios para Concursos e Supletivos	2.000,00m ² < AC < 4.000 m ² = 1 vaga/25 m ² de área computável AC > 4.000,00 m ² = 1 vaga/30 m ² de área computável	
Hospitais, Pronto Socorro	1 vaga/50 m ² de área computável	
Auditório, Cinemas, Teatros, Igrejas e Templos	1 vaga/4 lugares	
Centro de Eventos	1 vaga/4 lugares	
Estádios, Ginásio de Esportes	1 vaga/10 lugares	
Garagem Comercial	---	
Posto de Abastecimento	---	
Clubes, Cemitérios, Parques, Circos – n.º de vagas a ser definido pelo SGP, considerando as características especiais do sítio.		

Luiz Augusto A. Schnieper
Prefeito Municipal

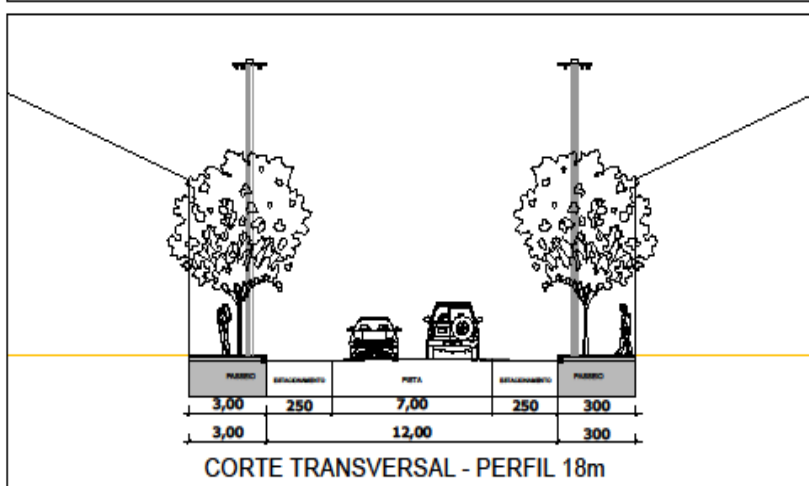
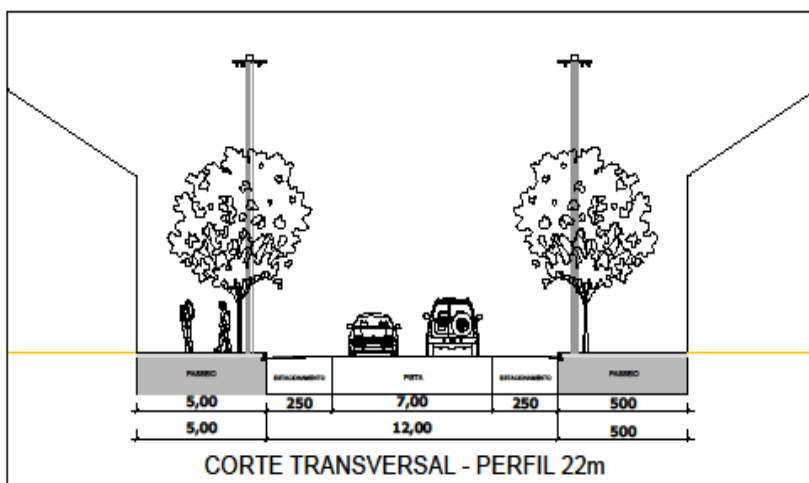
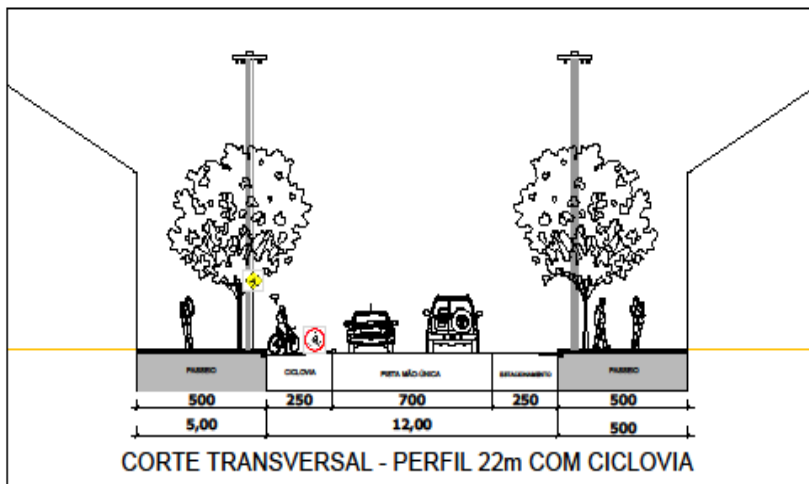
Roberto dos Santos Pinheiro
Secretário Municipal de Administração



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



ANEXO IV – Perfis de Vias

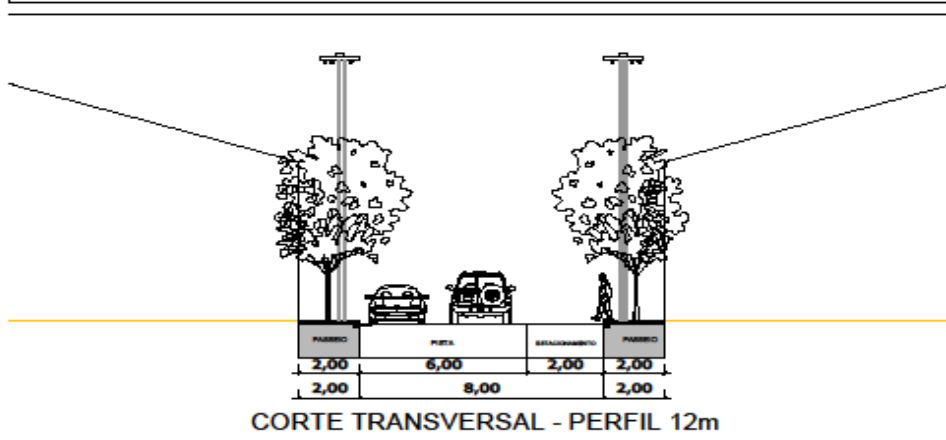
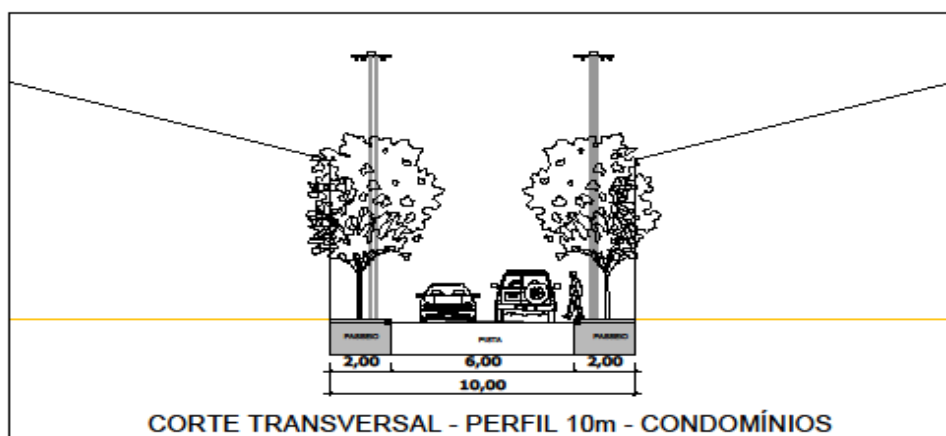


Luiz Augusto Schneider
Prefeito Municipal

Roberto dos Santos Pinheiro
Secretário Municipal de Administração



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO

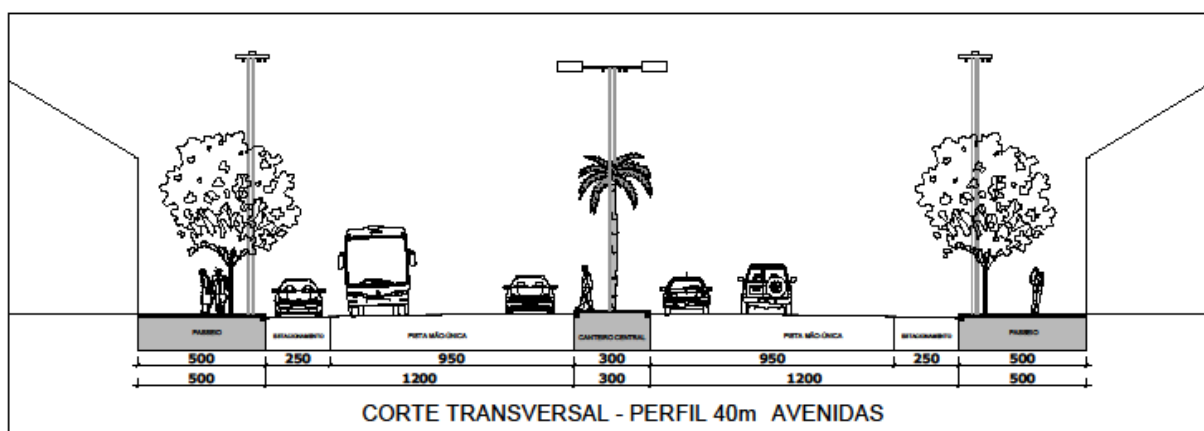


Luiz Augusto Schneider
Prefeito Municipal

Roberto dos Santos Pinheiro
Secretário Municipal de Administração



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



Lei Complementar nº 003/14 - Este texto não substitui o publicado no Diário da Fronteira .

Luiz Augusto Schneider
Prefeito Municipal

Roberto dos Santos Pinheiro
Secretário Municipal de Administração



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



SUMÁRIO

PARTE I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES DO DESENVOLVIMENTO	1
TÍTULO I - DA JUSTIFICATIVA	1
TÍTULO II - DOS PRINCÍPIOS	1
TÍTULO III - DO CONCEITO	2
TÍTULO IV - DAS ESTRATÉGIAS	3
CAPÍTULO I - Da Estruturação da Cidade	3
CAPÍTULO II - Da Mobilidade e Transporte de Cargas	4
Seção I - Da Estratégia	4
Seção II - Da Malha Viária	5
CAPÍTULO III - Da Valorização Ambiental	6
CAPÍTULO IV - Do Desenvolvimento Econômico	8
CAPÍTULO V - Da Consolidação Urbana	8
CAPÍTULO VI - Do Sistema de Planejamento	10
CAPÍTULO VII - Do Uso do Solo Urbano	10
TÍTULO V - DO MODELO ESPACIAL	11
CAPÍTULO I - Da Área de Ocupação Intensiva, Semi-intensiva e Rarefeita	11
CAPÍTULO II - Das Macrozonas	12
CAPÍTULO III - Dos Elementos Estruturadores do Modelo Espacial	13
PARTE II - DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO	14
TÍTULO I - DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO MUNICIPAL	14
TÍTULO II - DOS AGENTES DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO	14
CAPÍTULO I - Da Organização e das Funções dos Agentes	14
Seção I - Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental	15
Seção II - Da Composição do Conselho	16
TÍTULO III - DOS MEIOS DO PLANEJAMENTO	17
CAPÍTULO I - Dos Meios Básicos	17
CAPÍTULO II - Dos Meios Complementares	17
CAPÍTULO III - Dos Meios de Participação na Gestão, de Informação e de Avaliação	17
TÍTULO IV - DOS INSTRUMENTOS NORMATIVOS PARA USO DO SOLO	18
CAPÍTULO I - Da Ocupação e Uso do Solo	18
CAPÍTULO II - Do Parcelamento, Edificação ou Utilização	19
CAPÍTULO III - Do IPTU Progressivo no Tempo	19
CAPÍTULO IV - Da Desapropriação com Pagamentos em Títulos	20
CAPÍTULO V - Do Direito de Superfície	20
CAPÍTULO VI - Do Direito de Preempção	21
CAPÍTULO VII - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir	22
CAPÍTULO VIII - Das Operações Urbanas Consorciadas	22
CAPÍTULO IX - Da Transferência do Direito de Construir	23
CAPÍTULO X - Do Estudo de Impacto de Vizinhança	23
CAPÍTULO XI - Dos Projetos Especiais de Impacto Urbano	24
CAPÍTULO XII - Do Controle da Densificação	27
CAPÍTULO XIII - Dos Equipamentos Urbanos e das Áreas Especiais	28
Seção I - Das Zonas Especiais de Interesse Institucional	28
Seção II - Das Zonas Especiais de Interesse Urbanístico	28
Subseção I - Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS	28
Subseção II - Das Zonas de Risco à Expansão Urbana – ZRISCO	29
Subseção III - Das Zonas de Revitalização – ZRE	29
Seção III - Das Zonas Especiais de Interesse Ambiental	30
Subseção I - Das Áreas de Proteção do Ambiente Natural	30
Subseção II - Das Áreas de Interesse Histórico e Cultural	31
Seção IV - Das Áreas de Interesse de Esporte e Recreação	32
Seção V - Das Áreas de Interesse de Comércio Especial	32



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



CAPÍTULO XIV - Do Consórcio Imobiliário	32
PARTE III - DO PLANO REGULADOR	32
TÍTULO I - DO REGIME URBANÍSTICO	32
CAPÍTULO I - Do Regime das Atividades	32
CAPÍTULO II - Dos Dispositivos de Controle das Edificações	33
CAPÍTULO III - Do Parcelamento do Solo	37
Seção I - Do Loteamento	39
Seção II - Do Desmembramento	41
Seção III - Do Fracionamento	41
Seção IV - Do Condomínio Horizontal	41
Seção V - Da Edificação no Parcelamento do Solo	41
PARTE IV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	42
ANEXO I - Quadro de Atividades	45
ANEXO II - Quadro de Uso e Ocupação do Solo	50
ANEXO III - Garagens e Estacionamentos	54
ANEXO IV - Perfis de Vias	55

Luiz Augusto Schneider
Prefeito Municipal

Roberto dos Santos Pinheiro
Secretário Municipal de Administração