

**LEI Nº 2.679/96. de 05 de junho de 1996.**

NILO SOARES GONÇALVES, Prefeito Municipal de Alegrete. Estado do Rio Grande do Sul.

FAÇO SABER, em cumprimento ao disposto no art.49 da Lei Orgânica do Município, que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sancionei e seguinte lei.

**LEI URBANISTICA**

**ALTERA O PLANO DIRETOR E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Art. 1º A política de desenvolvimento urbano tem por objetivo ordenar e garantir o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes.

O Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

**DO PLANO DIRETOR**

Art. 2º O Plano Diretor de Desenvolvimento urbano da Cidade de Alegrete, a cujas determinações devem obedecer todos os projetos de obras públicas e privadas, passa a ser definido nos termos da presente lei.

**DA UTILIZAÇÃO SOCIAL DO ESPAÇO URBANO**

Art. 3º Denomina-se solo criado toda a área de construção, além do correspondente aos Índices de aproveitamento 1.

Art. 4º O uso do solo criado até os limites do Índice fixado no Plano em vigor, considera-se direito adquirido do proprietário do terreno.

Art. 5º Na zona Comercial (ZC) e na zona de corredor misto (ZCM), será autorizada à construção, além do correspondente nos índices autorizados, até o limite máximo de mais (50%) cinquenta por cento, sempre que o proprietário recolha previamente aos cofres municipais a quantia correspondente a (10%), dez por cento do valor da área de construção acrescida, em dinheiro, ou em títulos, como previsto no art. 7º.

Art. 6º Proprietários de terrenos aptos a construção e não edificados, ou glebas aptas a loteamentos e não loteadas poderão receber Títulos de solo criado emitidos pela Prefeitura, em troca de imóveis por eles entregues à Municipalidade.

Art. 7º- Os títulos de solo criado serão transferíveis e serão recebidos pela Prefeitura como ressarcimento da autorização de Construção excedentes aos índices a do Plano atual, nos termos do artigo 6º acima.

Art. 8º Os recursos recebidos pelo Município em consequência dos artigos acima constituirão o FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, lei nº 2196/92.

Art. 9º Nos quarteirões situados na zona Comercial, e nos quarteirões situados na Zona do Corredor Misto, onde já existia área de construção com metragem global superior a 75% (setenta e cinco por cento) do total comportável pelos índices de aproveitamento vigentes, os imóveis não edificados ou com edificações com mais de vinte (20) anos, com metragem de menos de trinta por cento (30%) do total comportável pelos índices vigentes, passarão a ser objeto de tributação progressiva a partir de 01 de janeiro de 1997, se nessa data não tiverem recebido edificação com metragem correspondente a um mínimo de 75% do total comportável no referido terreno pelos índices vigentes.

Art. 10. As glebas situadas no interior do perímetro urbano, aptas a loteamento e não loteadas, passarão a ser objeto de tributação progressiva a partir de 01 de janeiro de 1988, se nessa data não tiverem sido loteados nos termos da legislação respectiva.

Art. 11. A tributação progressiva, prevista nos artigos precentes consistirá:

- 1) num acréscimo anual de 50% cinquenta por cento sob o valor atual no primeiro exercício de sua aplicação;
- 2) no acréscimo anual de 50% cinquenta por cento anualmente até o terceiro exercício de aplicação ao término do qual passará a estar sujeito a desapropriação por interesse social com pagamento com título da dívida pública nos termos da Constituição, mantendo-se acréscimo de 4.06255 sobre o atual até a desapropriação sobre o atual até a desapropriação, ou a edificação ou loteamento conforme o caso, nos termos da presente lei, ou ainda a cessão a Prefeitura, contra títulos do solo criado.

### **DO PERÍMETRO URBANO**

Art. 12. Os perímetros urbanos do Município são:

a) Sede - partindo de um ponto situado sobre o eixo do Ria Ibiraputã a 150 metros ao norte da ponte RFFSA e daí águas abaixo até encontrar a outra ponte da RFFSA e daí águas abaixo até encontrar a outra ponte da RFFSA, desta pelo eixo dos trilhos da linha Alegrete-Uruguaiana, sentido leste oeste até encontrar o ponto no qual se encontra com a variante que demanda as áreas militares, deste ponto, numa linha imaginária seca e reta até encontrar a estrada municipal (prolongamento da rua Daltro Filho) no ponto que dá acesso ao Círculo Militar, daí por uma linha imaginária seca e reta até encontrar a ponte do arroio Regalado, com prolongamento avenida Braz Faraco, pelo Arroio água acima até encontrar estrada Federal BR 290, daí numa linha reta e seca, no sentido norte-sul em 700 metros, daí seguindo em uma linha paralela ao eixo da BR 290, distando 700 metros ao sul do mesmo sentido oeste-leste até encontrar o Rio Ibirapuitã, por este, águas acima até encontrar o local denominado "Poço de Bombas", na confluência do Rio Ibirapuitã com o Rio Caverá, por este águas acima até encontrar a ponte, no Rio Caverá, com a gleba de terras do futuro Campus da Fundação Educacional de Alegrete, contornando a referida gleba até encontrar o eixo da BR 290, daí pela rodovia 500 metros após a entrada de um corredor municipal, que divide campos de Inácio Campos de Menezes e da Corlac, deste ponto, uma linha imaginária reta e seca, até encontrar o ponto mais ao norte do loteamento Nossa Senhora da Conceição, daí por uma linha reta e seca até encontrar a estrada municipal Alegrete – São Francisco de Assis (RS 377) no ponto que coincide com o eixo do prolongamento da Rua Araçá, deste ponto por uma linha imaginária seca e reta até a cerca da divisa da Eletrosul, por esta, 570 metros até o ponto inicial.

b) Distrito Industrial – partindo do vértice formado pelo cruzamento da estrada municipal de Alegrete a Itaqui, sobre o arroio Capivari, no sentido Oeste-Leste, acompanhando o limite norte da faixa de domínio da referida estrada, num percurso de 681 metros (seiscentos e oitenta e um metros), encontra-se o segundo vértice, deste vértice com azimute de 0°00 a uma distância de 680 metros (seiscentos e oitenta metros), atinge-se aí o terceiro vértice, daí com azimute 285°0, percorrendo uma distância de 751 metros (setecentos e cinquenta e um metros), até o cruzamento com o arroio Capivari, atinge-se o quarto vértice, pelo Arroio Capivari, no sentido norte e sul, com uma distância de 780m (setecentos e oitenta metros), encontra-se o vértice inicial de partida.

c) Vila do Passo Novo – partindo da linha férrea da RFFSA no cruzamento com a rua Bento Gonçalves, daí por esta via rumo leste-oeste, até encontrar a rua Flores da Cunha, daí por esta via rumo Norte-Sul, até encontrar a rua Álvaro Krueel desde o seu início seguindo rumo oeste-leste até encontrar a rua Getúlio Vargas daí por esta via rumo norte sul, até encontrar uma rua sem denominação ao leste, daí por esta via rumo oeste-leste até encontrar a rua Benvindo Moutinho, daí por esta via rumo sul-norte até encontrar a rua Santo André, daí por esta via rumo norte-sul em toda extensão, inclusive após o semicírculo tomando rumo oeste-leste, até encontrar a via sem denominação ao norte, daí por esta via

rumo sul-norte em toda sua extensão até encontrar novamente a rua Álvaro Kruel, daí por esta via rumo leste-oeste até encontrar a rua lateral ao norte da linha férrea da RFFSA; daí por esta via rumo leste-oeste sempre margeando a via férrea da RFFSA, pelo lado norte até encontrar a Rua Bento Gonçalves; daí por esta via rumo norte-sul até encontrar o ponto de partida no cruzamento com a via férrea da RFFSA.

### **DO ZONEAMENTO**

Art. 13. Considera-se zoneamento, para fim da presente lei, a divisão do município em área com exigências diferenciada concernentes ao uso dos espaços.

Parágrafo 1º - O município fica dividido em áreas:

a) urbana, b) de expansão urbana, c) rurais.

Parágrafo 2º - Entende-se por área urbana, aquela que existem edificações, e que compreenda pelo menos dois serviços públicos fundamentais.

Parágrafo 3º - Entende-se por área de expansão urbana, aquela que o Plano Diretor assim indicar:

Parágrafo 4º - Entende-se por área rural, o restante do município, não destinado a fins urbanos ou extensão urbana.

Art. 14º - As zonas serão delimitadas por vias e logradouros públicos de acordo com a planta de zoneamento parte integrante desta lei.

Art. 15º - Para efeitos da presente lei as destinações dadas às edificações ficam classificadas nas 10 (dez) categorias seguintes:

Categoria 1ª - habitação unifamiliar;

Categoria 2ª - habitação coletiva de prestação de serviço;

Categoria 3ª - garagens coletivas, prestação de serviços, creches, administração pública e privada, crédito, comércio varejista e uso misto destas destinações;

Categoria 4ª - hospedagem;

Categoria 5ª - asilos, hospitais e similares;

Categoria 6ª - atividades associativas, culturais e outras, implicando em reunião de pessoas, casas de espetáculos, restaurantes e clubes;

Categoria 7ª - templos e escolas;

Categoria 8ª - comércio atacadista, depósitos, indústrias I e II, pequenas oficinas;

Categoria 9ª - indústrias III e IV, grandes oficinas;

Categoria 10ª - bailões, boates, bar-dancing;

Parágrafo 1º - para efeito desta lei considera-se:

I – Comércio varejista – o comércio de venda direta de bens e gêneros ao consumidor;

II – Comércio atacadista – os depósitos ou armazéns gerais, ou congêneros ao consumidor;

III – Indústria I – a indústria cuja instalação não exceda duzentos metros quadrados (200 m<sup>2</sup>) de área construída, que não prejudique a segurança, o sossego e a saúde da vizinhança, que não ocasione o movimento excessivo de pessoas e veículos, que não elimine gases fétidos, poeiras e trepidações;

IV – Indústria II – é a indústria com área superior a seiscentos metros quadrados (600 m<sup>2</sup>) de área construída e apresente as características da Indústria I;

V – Indústria III – é a indústria cuja instalação de até seiscentos metros quadrados (600m<sup>2</sup>) metros quadrados, mas que por suas características apresenta demasiado movimento de pessoas e veículos;

VI – Indústria IV – é a indústria com mais de seiscentos metros quadrados (600 m<sup>2</sup>) metros quadrados de área construída, que apresenta as características de Indústria III, ou da indústria de qualquer área construída que contribua para a poluição do ar, compreendendo-se como tal a eliminação de poeiras, gases fétidos ou fumaças;

Parágrafo 2º - a localização de toda a indústria que, por falta de segurança possa constituir-se em perigo de vida para a população vizinha ou que apresenta um grau de nocividade elevada, deverá ser objeto de estudo especial a cargo de DPU e SMP.

Art. 16º - A área Urbana fica dividida nas seguintes zonas conforme Planta de Zoneamento mencionada art. 14º:

Zona Comercial – ZC

Zona Residencial – ZR1

Zona Residencial – ZR2

Zona Industrial Mista – ZIM

Zona Corredor Misto – ZCM

Zona de Proteção – ZP

Zona Militar – ZM

Zona Especial – ZE

Zona de Ocupação Diferida 1

Zona de Ocupação Diferida 2

Zona Distrito Industrial – ZDI (Lei 1957/90 de 17-05-90)

Parágrafo 1º - Os terrenos cuja testada esteja incluída na área de qualquer zona, obedecerão aos parâmetros deste ressaltando o disposto no parágrafo 2º deste artigo.

Parágrafo 2º - Os imóveis com frente para mais de uma rua, obedecerão os parâmetros das respectivas testadas, se estas pertencerem a zonas distintas na proporção de cinquenta por cento (50%) de profundidade do terreno para cada testada com exceção dos terrenos de esquina, que deverão adotar o maior índice das zonas para as quais tenha frente, com exceção dos recuos frontais.

Parágrafo 3º - A definição das zonas ZC, ZR1, ZR2, ZCM e ZIM, resulta dos dispositivos desta lei.

Parágrafo 4º - A zona de Proteção é aquela que se localiza abaixo da cota de proteção.

Parágrafo 5º - A Zona Militar, é o espaço ocupado pelos estabelecimentos militares.

Parágrafo 6º - A Zona Especial é a área onde a preservação de bens culturais se faz necessário.

Parágrafo 7º - A área correspondente ao antigo Aeroporto, hoje desativado, constitui-se na Zona de Ocupação Diferida 1, até a conclusão de projeto especial de urbanização da mesma.

Parágrafo 8º - os terrenos de esquina limites de zona, obedecerão parâmetros da respectiva zona, até a profundidade de trinta metros e/ou equivalente a dimensão do lote.

Parágrafo 9º - Na Zona Residencial 1 e 2, os terrenos de esquina com testadas de até 10m ficam isentos de recuo frontal (ajardinamento) para o logradouro de maior gabarito viário.

Art. 17º - Em cada zona as edificações deverão atender aos índices urbanísticos nesta lei conforme a categoria de distinção respectiva.

Parágrafo Único – Para efeito desta lei, consideram-se os seguintes índices:

I – Índice de Aproveitamento – IA – O quociente entre a área construída máxima e a área do lote;

II - Taxa de Ocupação – TO – A percentagem da área do lote ocupada pela projeção horizontal máxima da edificação;

III - Cota Ideal Mínima – CI – A porção mínima do terreno do lote que corresponde teoricamente a cada economia residencial do lote;

IV – Afastamento das Divisas –AD – Em metros, somente para o corpo principal da edificação;

V - recuo Frontal – RF – Em metros;

Art. 18º - A faixa situada entre a Avenida Eurípedes Brasil Milano e o Rio Ibirapuitã, no trecho compreendido entre os escritórios da CEEE (antiga Usina) e o CTG Farroupilha, constituir-se-á em zona non-Edificandum, por destinar-se a parque público.

Parágrafo Único – Aos moradores que se encontram na referida área é garantida a

permanência a título precário até ser implantado uma solução alternativa para seu assentamento.

Art. 19º - Toda a zona inundável (abaixo da cota 82) é considerada imprópria para edificação cabendo ao Poder Público implementar com a possível urgência a remoção e o reassentamento das pessoas ali localizadas.

#### **RECUO FRONTAL**

ART. 20º - O recuo Frontal de 3 metros (ajardinamento) será obrigatório nas ZR1 e ZR2;

na ZC o RF = 0 o, se preferir, o RF=3 metros

na ZE o alinhamento predial deverá permanecer o existente nas demais Zonas o RF é livre;

#### **DOS ÍNDICES A SEREM ATENDIDOS NOS PROJETOS**

Art 21º - A TO será de 30% para hospitais e indústrias da categoria III, de 66% para habitações unifamiliares, de 60% para habitações coletivas, e de 50% nos demais casos.

Art. 22º - Os Projetos deverão ainda atender aos seguintes índices de afastamento, conforme categoria de uso:

– Categoria de uso 1 – AD=0.

Altura máxima de 2 pavimentos para mais de uma economia no lote.

– Categoria de uso 2 –

IA = 3 na ZR1 e ZC.

IA = 1,8 na ZE.

IA = 2 nas demais zonas.

CI = 30 na ZC.

CI = 40 nas demais zonas.

AD = 0 na ZC, ZR1, ZCM e ZE.

AD = 4m na ZR2 e ZIM.

H = 3 pavimentos.

Categoria de uso 3 –

Térreo e sobre-loja ocupação livre.

IA = 3 nas ZC e ZCM.

IA = 2 nas ZR1, ZR2 e ZIM

### **Lei Complementar do Plano Diretor**

#### ÍNDICE REMISSIVO

#### TÍTULO I

TÍTULO I .....Arts. 1º a 6º

Capítulo I – Das Diretrizes Gerais ..... Arts. 1º a 3º

Capítulo II – Dos Princípios e Objetivos do Plano Diretor de

Desenvolvimento do Município ..... Art. 4º a 6º

#### TÍTULO II

#### DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

TÍTULO II – Da Política de Desenvolvimento Municipal ..... Art. 7º a 21

Capítulo I – Das Diretrizes da Política de Desenvolvimento Municipal .....Art. 7º a 11

Capítulo II – Do Desenvolvimento Urbano e Rural .....Art. 12 a 21

Seção I – Habitação .....Art. 13

Seção II – Educação .....Art. 14

Seção III – Saúde .....Art. 15

Seção IV – Lazer, Esporte e Turismo .....Art. 16

Seção V – Expansão Urbana .....	Art. 17
Seção VI – Patrimônio Histórico e Cultural .....	Art. 18
Seção VII – Do Desenvolvimento Social e Econômico .....	Art. 19
Seção VIII – Saneamento Básico .....	Art. 20
Seção IV – Meio Ambiente .....	Art. 21

### TÍTULO III

#### DA POLÍTICA AMBIENTAL MUNICIPAL

TÍTULO III – Da Política Ambiental Municipal .....	Art. 22 a 30
Capítulo I – Diretrizes Gerais da Política Ambiental .....	Art. 22 e 23
Capítulo II – Dos Instrumentos da Gestão Ambiental .....	Art. 24
Capítulo III – Das Áreas Ambientais .....	Art. 25 a 31

### TÍTULO IV

#### DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANA

TÍTULO IV – Dos Instrumentos da Gestão Urbana .....	Art. 32 a 64
Capítulo I – Dos Instrumentos do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município..	Art. 33 a 64
Seção I – Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios .....	Art. 34 a 39
Seção II – Consórcio Imobiliário .....	Art. 40 e 41
Seção III – IPTU Progressivo no Tempo .....	Art. 42 e 43
Seção IV – Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública.....	Art. 44 e 45
Seção V – Direito de Superfície .....	Art. 46 a 49
Seção VI – Direito de Preempção .....	Art. 50 a 53
Seção VII – Outorga Onerosa do Direito de Construir .....	Art. 54 a 57
Seção VIII – Transferência do Direito de Construir .....	Art. 58 a 60
Seção IX – Estudo de Impacto de Vizinhança .....	Art. 61 a 64

### TÍTULO V

#### DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

TÍTULO V – Do Ordenamento Territorial .....	Art. 65 a 82
Capítulo I – Da Divisão Territorial .....	Art. 65
Capítulo II – Do Perímetro Urbano .....	Art. 66
Capítulo III – Das Zonas de Uso .....	Art. 67 e 68
Capítulo IV – Das Zonas Especiais .....	Art. 69 a 73
Seção I – Das Zonas Especiais I de Interesse Cultural .....	Art. 70
Seção II – Da Zona Especial II de Urbanização Diferenciada .....	Art. 71
Seção III – Da Zona Especial III de Interesse Institucional .....	Art. 72
Seção IV – Das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) .....	Art. 73
Capítulo V – Do Modelo Espacial .....	Art. 74
Capítulo VI – Dos Equipamentos Urbanos .....	Art. 75
Capítulo VII – Da Mobilidade Urbana .....	Art. 76 a 80
Capítulo VIII – Da Malha Viária .....	Art. 81 e 82

### TÍTULO VI

#### DO PLANO REGULADOR

TÍTULO VI .....	Art. 83 a 165
Capítulo I – Das Normas Gerais do Regime Urbanístico .....	Art. 84 e 85
Capítulo II – Do Regime das Atividades .....	Art. 86 a 89
Capítulo III – Dos Dispositivos de Controle das Edificações .....	Art. 90 a 108
Capítulo IV – Das Edificações .....	Art. 109 e 110
Capítulo V – Dos Conjuntos Horizontais .....	Art. 111
Capítulo VI – Do Parcelamento do Solo .....	Art. 112 a 120
Seção I – Do Loteamento .....	Art. 121 a 126
Subseção I – Documentação Legal para o Loteamento .....	Art. 127 a 130
Subseção II – Tramitação .....	Art. 131 a 137
Subseção III – Fiscalização e Penalidades .....	Art. 138 a 143
Subseção IV – Das Vias de Trânsito .....	Art. 144 a 149
Subseção V – Dos Quarteirões .....	Art. 150 a 152

Subseção VI – Dos Lotes .....	Art. 153 a 155
Subseção VII – Dos Espaços Reservados .....	Art. 156 a 158
Seção II – Do Desmembramento .....	Art. 159 a 162
Subseção I – Remembramento ou Unificação .....	Art. 163
Seção III – Fracionamento .....	Art. 164
Seção IV – Condomínio .....	Art. 165

## TÍTULO VII

### DO SISTEMA DE GESTÃO, ACOMPANHAMENTO E CONTROLE DO PLANO DIRETOR

#### TÍTULO VII – Do Sistema de Gestão, Acompanhamento e Controle do Plano Diretor

Art. 166 a 173

Capítulo I – Acompanhamento e Controle do Plano Diretor ..... Art. 166 a 168

Capítulo II – Da Gestão Democrática ..... Art. 169 a 173

## TÍTULO VIII

### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

TÍTULO VIII – Das disposições Gerais e Transitórias ..... Art. 174 a 177

## LEI COMPLEMENTAR Nº 021 DE 16 DE OUTUBRO DE 2006

Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Alegrete.

PREFEITO MUNICIPAL Faço saber, em cumprimento ao disposto no artigo 81 da Lei Orgânica Municipal, que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

## TÍTULO I

### CAPÍTULO I DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 1º Fica instituído o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Alegrete, com fundamento na Constituição da República; na Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade; na Constituição do Estado do Rio Grande do Sul e na Lei Orgânica Municipal. Parágrafo único. As normas, princípios básicos e diretrizes para implantação do Plano Diretor, são aplicáveis a toda a extensão territorial do Município.

Art. 2º O Plano Diretor Municipal é o instrumento básico da política de desenvolvimento do Município e integra o processo de planejamento municipal. Parágrafo único. O plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual deverão incorporar as diretrizes e as prioridades contidas no Plano Diretor.

Art. 3º Integram o Plano Diretor as seguintes leis: I - Lei do Perímetro Urbano; II - Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo; III - Lei do Parcelamento do Solo Urbano. § 1º Além das leis integrantes do Plano Diretor, já referidas nos incisos do caput, são complementares ao mesmo o Código de Obras e Código de Posturas do Município. § 2º Outras leis poderão vir a integrar ou complementar o Plano Diretor, desde que tratem de matéria pertinente às ações de planejamento municipal.

## CAPÍTULO II

### DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO

Art. 4º O Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Alegrete é o instrumento básico da política de desenvolvimento municipal, sob o aspecto físico, social, econômico e administrativo, visando à orientação da atuação do Poder Público e da iniciativa privada, bem como ao atendimento às aspirações da comunidade, sendo a principal referência normatizadora das relações entre o cidadão, as instituições e o meio físico municipal.

Art. 5º São objetivos gerais do Plano Diretor:

I - orientar a política de desenvolvimento do Município, considerando os condicionantes ambientais e utilizando adequadamente as potencialidades do meio natural, social e econômico da região e do Município;

II - garantir o bem-estar do cidadão e a melhoria da qualidade de vida;

III - garantir a função social da propriedade urbana;

IV - promover o desenvolvimento das funções sociais da cidade segundo princípios de eficácia, equidade e eficiência nas ações públicas e privadas no meio urbano;

V - assegurar que a ação pública do Poder Executivo e do Legislativo ocorra de forma planejada e participativa;

VI - estimular e desenvolver canais que promovam o acesso dos cidadãos à formulação, implementação e avaliação das políticas

públicas;

VII - garantir a preservação, proteção e recuperação do meio ambiente e do patrimônio cultural, histórico e paisagístico;

VIII - garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes das obras e serviços de infra-estrutura urbana;

IX - prevenir distorções e abusos no desfrute econômico da propriedade urbana e coibir o uso especulativo da terra como reserva de valor, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;

X - permitir a participação da iniciativa privada em ações relativas ao processo de urbanização, mediante o uso de instrumentos urbanísticos diversificados, quando for de interesse público e compatível com a observação das funções sociais da cidade.

Art. 6º Os objetivos do Plano Diretor serão atendidos com base na implementação de políticas integradas para ordenar a expansão e o desenvolvimento do Município, permitindo seu crescimento planejado e ambientalmente sustentável, com melhoria da qualidade de vida.

## TÍTULO II

### DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

#### CAPÍTULO I

##### DAS DIRETRIZES DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

Art. 7º A política de desenvolvimento municipal deve se pautar pelos seguintes princípios:

I - Função social da cidade;

II - Função social da propriedade;

III - Sustentabilidade;

IV - Gestão democrática e participativa.

Art. 8º A função social da cidade, no Município de Alegrete, corresponde ao direito à cidade, nele compreendidos os direitos à terra urbanizada, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura e serviços públicos, ao transporte coletivo, à mobilidade urbana e acessibilidade ao trabalho, à cultura e ao lazer.

Art. 9º Para cumprir a sua função social, a propriedade deve atender, simultaneamente, no mínimo, às seguintes exigências:

I - intensidade de uso adequada à disponibilidade da infra-estrutura urbana e de equipamentos e serviços, atendendo aos parâmetros urbanísticos definidos pelo ordenamento territorial determinado nesse Plano Diretor e demais leis municipais;

II - uso compatível com as condições de preservação da qualidade do meio ambiente, da paisagem urbana e do patrimônio cultural, histórico e arqueológico;

III - aproveitamento e utilização compatíveis com a segurança e saúde de seus usuários e da vizinhança.

Art. 10. Para os fins desse Plano e da legislação pertinente, considera-se sustentabilidade o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando a garantir qualidade de vida para as presentes e futuras gerações.

Art. 11. A gestão democrática incorpora a participação dos diferentes segmentos da sociedade em sua formulação e acompanhamento.

#### CAPÍTULO II

##### DO DESENVOLVIMENTO URBANO E RURAL

Art. 12. O desenvolvimento do município de Alegrete tem como principais elementos:

I - Habitação;

II - Educação

III - Saúde

IV - Lazer, Esporte e Turismo

V - Expansão Urbana;

VI - Patrimônio Histórico e Cultural;

VII - Desenvolvimento social e econômico;

VIII - Saneamento Básico;

IX - Meio Ambiente.

#### Seção I

##### Habitação

Art. 13. São diretrizes para a Política de Habitação do Município:

I - proporcionar o acesso ao solo urbano e a oferta de áreas, a partir da aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade;



- II - prevenir as ocupações em áreas de risco ambiental e não edificáveis;
- III - promover melhorias urbanísticas nas áreas habitacionais que carecem de infra-estrutura urbana;
- IV - buscar a regularização fundiária dos assentamentos irregulares;
- V - buscar a ampliação da oferta de moradias populares;
- VI - buscar alternativas para a remoção de famílias que estejam residindo em áreas de risco, em locais de interesse ambiental ou em locais de interesse urbanístico, buscando alternativas habitacionais para essas famílias;
- VII - delimitar zonas para habitação de interesse social (ZEIS);
- VIII - inibir o adensamento e a ampliação das áreas irregulares existentes.

## Seção II Educação

Art. 14. São diretrizes para a Política da educação no Município:

- I - proporcionar a educação infantil e ensino fundamental para toda a população;
- II - proporcionar equipamentos e materiais pedagógicos para as escolas municipais, buscando um ensino de qualidade;
- III - buscar a ampliação do espaço físico das escolas do Município, de acordo com a demanda existente.

## Seção III Saúde

Art. 15. São diretrizes para a Política de saúde pública no Município:

- I - buscar o acesso à saúde pública para toda a população;
- II - implementar os programas de saúde preventiva;
- III - buscar a descentralização dos serviços de saúde.

## Seção IV Lazer, Esporte e Turismo

Art. 16. São diretrizes para a Política de Lazer, Esporte e Turismo no Município:

- I - desenvolver atividades de lazer para a população;
- II - buscar a conservação dos largos, praças e parques existentes;
- III - estimular o turismo, aproveitando o potencial existente para o turismo agro-ecológico e histórico;
- IV - incentivar as atividades gastronômicas, culturais e tradicionais;
- V - incentivar as práticas desportivas.

## Seção V Expansão Urbana

Art. 17. São estratégias para ordenar a expansão urbana no Município:

- I - prevenir a expansão urbana nas áreas de risco e de preservação ambiental;
- II - estabelecer áreas de interesse para o crescimento urbano;
- III - incentivar a ocupação urbana nos locais providos de infra-estrutura.

## Seção VI Patrimônio Histórico e Cultural

Art. 18. São diretrizes para garantir a preservação do patrimônio histórico e cultural no Município:

- I - demarcar o patrimônio histórico e cultural a ser protegido;
- II - buscar a recuperação e conservação do patrimônio histórico e cultural;
- II - promover o tombamento de imóveis e monumentos;
- IV - incentivar as ações do Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural de Alegrete.

## Seção VII Do Desenvolvimento Social e Econômico

Art. 19. São diretrizes para o desenvolvimento social e econômico do Município:

- I - incentivar as atividades econômicas buscando a melhoria da qualidade de vida da população;
- II - fortalecer o setor comercial e de serviços;

- III - propiciar condições favoráveis ao setor industrial;
- IV - fortalecer as agroindústrias, ampliando o valor agregado da produção primária;
- V - fortalecer a produção agropecuária;
- VI - buscar a diversificação da produção primária.

#### Seção VIII

##### Saneamento Básico

Art. 20. São diretrizes para o acesso ao Saneamento Básico no Município:

- I - buscar a ampliação da rede de esgoto sanitário;
- II - fiscalizar o cumprimento dos convênios firmados com o órgão responsável por esse serviço;
- III - acompanhar o cronograma dos trabalhos da concessionária prestadora do serviço.

#### Seção IV

##### Meio Ambiente

Art. 21. Em relação à Política Ambiental no Município de Alegrete aplica-se o disposto no Título III da presente Lei.

### TÍTULO III

#### DA POLÍTICA AMBIENTAL MUNICIPAL

#### CAPÍTULO I

##### DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA AMBIENTAL

Art. 22. São objetivos da Política Ambiental Municipal melhorar o território, através da valorização do Patrimônio Ambiental, promovendo suas potencialidades e garantindo sua perpetuação e superação dos conflitos referentes à poluição e degradação do meio ambiente.

§ 1º O Patrimônio Ambiental abrange:

- I - patrimônio cultural: Sítios Arqueológicos e Paleontológicos;
- II - patrimônio natural: os elementos naturais ar, água, solo e subsolo, fauna, flora, assim como as amostras significativas dos ecossistemas originais indispensáveis à manutenção da biodiversidade ou à proteção das espécies ameaçadas de extinção essenciais à sadia qualidade de vida.

Art. 23. Constituem diretrizes da Política Ambiental Municipal:

- I - implementar as diretrizes contidas na Política Nacional do Meio Ambiente, Política Nacional de Recursos Hídricos, e demais normas correlatas e regulamentares da legislação ambiental Federal, Estadual e Municipal;
- II - proteger e recuperar o meio ambiente e os demais recursos naturais inseridos na paisagem urbana;
- III - controlar e reduzir os níveis de poluição e de degradação em quaisquer de suas formas;
- IV - pesquisar, desenvolver e fomentar a aplicação de tecnologias orientadas ao uso racional e à proteção dos recursos naturais;
- V - ampliar através de estudos de viabilização as áreas verdes do Município;
- VI - preservar os ecossistemas naturais;
- VII - preservar e valorizar o patrimônio cultural paleontológico e arqueológico do Município visando resgatá-los através de elaboração de projetos de salvamento e tombamento destes materiais por profissional devidamente habilitado para tal, mediante registro no respectivo conselho de classe, tendo como locais para exposição permanente locais como Museus e Instituições de Ensino Superior com espaços físicos apropriados à visitação, também, permitindo que pesquisadores e estudantes tenham livre acesso aos materiais para estudos e pesquisas sob a supervisão dos responsáveis pelos locais onde são expostos;
- VIII - controlar, no âmbito de sua competência, a atividade de mineração e dos movimentos de terra no Município e a exigência da aplicação de medidas mitigadoras e compensatórias de seus empreendedores;
- IX - promover a educação ambiental como instrumento para sustentação das políticas públicas ambientais, buscando a articulação com as demais políticas setoriais;
- X - promover a qualidade ambiental e o uso sustentável dos recursos naturais, por meio do planejamento e do controle ambiental através do Licenciamento Ambiental de Atividades de Impacto Local conforme as normas estaduais e resoluções vigentes;
- XI - garantir, juntamente com os demais órgãos da esfera Federal e Estadual a proteção da cobertura vegetal existente no Município a proteção das áreas de interesse ambiental e a diversidade biológica natural;
- XII - fomentar estudos hidrogeológicos no Município;
- XIII - buscar a conservação e fiscalização dos solos como forma de proteção dos lençóis subterrâneos e o lançamento de resíduos sólidos e líquidos na superfície;
- XIV - proteger os cursos e corpos d'água do Município, suas nascentes e matas ciliares;
- XV - ampliar a coleta seletiva de lixo e da reciclagem, bem como a redução da geração de resíduos sólidos;

XVI - fomentar a participação da comunidade visando o combate e erradicação dos despejos indevidos e acumulados de resíduos em terrenos baldios, logradouros públicos, rios, canais, valas, arroios e outros.

XVII – executar o licenciamento das atividades de impacto local no âmbito municipal de acordo com a legislação ambiental vigente, respeitando os Conselhos de defesa do meio ambiente tanto Federal, Estadual e Municipal.

## CAPÍTULO II

### DOS INSTRUMENTOS DA GESTÃO AMBIENTAL

Art. 24. São instrumentos de Gestão Ambiental Municipal:

I - Licenciamento Ambiental de Atividades de Impacto Local;

II - Educação Ambiental, através de projetos educativos, promoção de seminários e difusão de informações sobre meio ambiente;

III - Fiscalização Ambiental.

## CAPÍTULO III

### DAS ÁREAS AMBIENTAIS

Art. 25. São áreas de interesse ambiental para conservação e preservação dos recursos naturais no Município, dentre outras:

I - Área de Preservação Permanente (APP);

II - Área de Proteção Ambiental (APA);

III - Reserva Biológica;

IV - Interesse Especial de Preservação;

V - Áreas Degradadas;

VI - Possível contaminação das fontes subterrâneas.

Art. 26. Áreas de Preservação Permanente são todas aquelas definidas pela legislação ambiental vigente assim como os Conselhos Nacionais, Estaduais e Municipais de Meio Ambiente.

§ 1º Principais Áreas de Preservação Permanente do perímetro urbano:

I - Rio Ibirapuitã: deverá ser mantida uma Área de Preservação Permanente ficando estipulada uma faixa de 100 m a partir do nível normal, em projeção horizontal de lâmina d'água;

II - Arroio Regalado: deverá ser mantida uma área de Preservação Permanente ficando estipulada uma margem de 50 m a partir do nível normal, em projeção horizontal de lâmina d'água;

III - Rio Caverá: deverá ser mantida uma área de Preservação Permanente ficando estipulada uma margem de 50 m a partir do nível normal, em projeção horizontal de lâmina d'água;

§ 2º Os demais rios, arroios, drenagens ainda que intermitentes e lagos naturais em todo território municipal, não constantes no § 1º, deverão obedecer a legislação ambiental vigente.

§ 3º As definições de Áreas de Preservação Permanente (APP) para lagos artificiais bem como a utilização de seu entorno em todo o território municipal, deverão obedecer a legislação ambiental vigente.

§ 4º Os casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que necessitam a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente (APP) deverão estar de acordo com a legislação ambiental vigente.

Art. 27. Área de Proteção Ambiental (APA) é área Federal de jurisdição do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Renováveis (IBAMA) e visa garantir a preservação dos remanescentes de mata aluvial e dos recursos hídricos; melhorar a qualidade de vida das populações através da orientação e disciplina das atividades econômicas locais; fomentar o turismo ecológico, a educação ambiental e a pesquisa científica; proteger espécies ameaçadas de extinção em nível regional.

Parágrafo único. Qualquer empreendimento dentro da Área de Proteção Ambiental (APA) que cause algum impacto ambiental deverá ter a prévia anuência do referido Órgão competente.

Art. 28. Reserva Biológica é a área de jurisdição Estadual de domínio público destinada à preservação integral da biota, sem interferência humana direta.

§ 1º Na Reserva Biológica o acesso público é restrito à pesquisa científica e à educação ambiental previamente outorgado pelo Órgão Ambiental Estadual.

§ 2º No município de Alegrete encontra-se a Reserva Biológica do Ibirapuitã, localizada na zona rural do município, no 6º Subdistrito do Catimbau, na margem direita do Rio Ibirapuitã.

Art. 29. Interesse Especial de Preservação são áreas verdes que apresentam características naturais inalteradas pelo processo de urbanização, conservando sua flora e fauna locais, incluídas em Área de Preservação Permanente, bem como ambientes urbanos construídos com a finalidade de lazer como praças, parques, jardins assim determinadas pelo Poder Público.

§ 1º A Ilha dos Milanos é área inserida na paisagem urbana, localizada à margem direita do rio Ibirapuitã, segundo as coordenadas S - 29°47'27,00" e W -55°47'07,34", com remanescente de mata ciliar.

Art. 30. Áreas degradadas são aquelas que apresentam perturbação na dinâmica de seus processos naturais.

§ 1º Principais áreas degradadas existentes no Município:

I - áreas de arenização predominantemente concentradas na porção leste do Município, devendo nestas serem analisados os processos de utilização do solo a fim de evitar sua degradação;

II - supressão de vegetação em margens de rios e arroios bem como o uso de qualquer forma de vegetação nativa sem autorização do órgão competente;

Art. 31. Possível contaminação das fontes subterrâneas são áreas onde se encontram poços tubulares construídos dentro e fora do perímetro urbano em desacordo dos padrões estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

§ 1º A perfuração de poços tubulares em todo o território municipal condiciona-se a obtenção de Autorização Prévia da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMAM).

#### TÍTULO IV

#### DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANA

Art. 32. Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento municipal, serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - Instrumentos de planejamento, jurídicos e urbanísticos:

- a) Plano Plurianual;
- b) Lei de Diretrizes Orçamentárias e Orçamento Anual;
- c) Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- d) Consórcio Imobiliário;
- e) IPTU Progressivo no Tempo;
- f) Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública;
- g) Direito de Superfície;
- h) Direito de Preempção;
- i) Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- j) Transferência do Direito de Construir;
- k) Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- l) Estudo de Impacto Ambiental (EIA);
- m) Licenciamento Ambiental;
- n) Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município;
- o) Lei de Parcelamento do Solo do Município;
- p) Código de Obras;
- q) Código de Posturas;
- r) Zonas Especiais de Interesse Social.

II - Instrumentos tributários e financeiros:

- a) Tributos municipais diversos;
- b) Taxas e tarifas públicas específicas;
- c) Contribuição de melhoria;
- d) Incentivos e benefícios fiscais;
- e) Dação de imóveis em pagamento de dívida;

III - Instrumentos jurídico-administrativos:

- a) Concessão, Permissão ou Autorização de uso de bens públicos municipais;
- b) Contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;
- c) Convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
- d) Termo Administrativo de Ajustamento de Conduta.

IV - Instrumentos de democratização da gestão urbana:

- a) Conselhos municipais;
- b) Fundos municipais;
- c) Gestão orçamentária participativa;
- d) Audiências públicas;
- e) Conferências municipais.

#### CAPÍTULO I

#### DOS INSTRUMENTOS DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO

Art. 33. Na aplicação dos planos, programas e projetos, o Município utilizará, com base na Lei Federal nº 10.257/2001, em leis municipais específicas e em Decretos Municipais, os seguintes instrumentos urbanísticos de intervenção no solo para o cumprimento

da função social da propriedade:

- I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- II - Consórcio Imobiliário;
- III - IPTU Progressivo no Tempo;
- IV - Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública;
- V - Direito de Superfície;
- VI - Direito de Preempção;
- VII - Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- VIII - Transferência do Direito de Construir;
- IX - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

## Seção I

### Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 34. O Poder Executivo Municipal poderá determinar, em lei específica, o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, conforme disposições dos artigos 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257/01, e de acordo com os critérios definidos no Plano Diretor Municipal.

§ 1º Considera-se não edificado o lote com utilização, mas sem edificação.

§ 2º Considera-se subutilizado o imóvel que enquadra-se em pelos menos um dos seguintes incisos:

- I - com construção e índice de aproveitamento inferior ao mínimo de 10% da área do terreno;
- II - sem condições de habitabilidade;
- III - com condições de habitabilidade, mas sem utilização.

§ 3º Considera-se não utilizado o lote vazio, sem qualquer utilização.

Art. 35. Passarão a ser objeto de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios os imóveis situados nas seguintes zonas:

I - Zona Central: localizados no Perímetro que se estabelece a partir da intersecção da linha férrea principal Alegrete-Santa Maria com o Rio Ibirapuitã e por este águas acima até a projeção da Rua Marques de Alegrete, por esta rumando leste-oeste, passando pela face norte da Praça General Osório, continuando mesmo rumo pela Rua Waldemar Massom até encontrar a antiga linha férrea Alegrete-Quaraí, por esta rumando sul-norte até encontrar a linha férrea Alegrete-Uruguaiana no cruzamento com a Rua dos Andradas, daí rumo oeste-leste pela linha férrea principal através dos trilhos da RFFSA até o ponto de partida;

II - Cidade Alta: partindo do vértice, entre a Rua Bento Manuel e a Rua Waldemar Massom no sentido norte-sul até encontrar a Rua Eduardo Faraco e seguindo no sentido oeste-leste até encontrar a Rua Maurício Cardoso, seguindo no sentido sul-norte até encontrar a Rua Marques de Alegrete seguindo até o ponto de partida.

Art. 36. O proprietário será notificado pelo Poder Executivo Municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º O prazo para o proprietário parcelar, edificar ou utilizar o solo será:

- I - 1 (um) ano a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;
- II - 2 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

Art. 37. A notificação constante no artigo anterior 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 3 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma do previsto pelo inciso I.

Art. 38. Tratando-se de empreendimento de grande porte, a lei municipal específica que regulamentará o instrumento urbanístico constante no artigo 34, poderá, em caráter excepcional, prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 39. A transmissão do imóvel, por ato inter vivo ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nos artigos desta lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

## Seção II

### Consórcio Imobiliário

Art. 40. O Poder Executivo Municipal poderá facultar ao proprietário de imóvel atingido pela obrigação constante no Artigo 34 caput desta Lei, a requerimento do proprietário, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 1º Consórcio Imobiliário são formas de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel, e após a realização 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 constante no art. 44, § 1º desta Lei.

Art. 41. Os demais regramentos pertinentes ao Consórcio Imobiliário serão tratados em lei municipal específica.

### Seção III

#### IPTU Progressivo no Tempo

Art. 42. O Poder Público Municipal fica autorizado a aplicar o imposto sobre a propriedade territorial e urbana progressivo no tempo, em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos no caput do artigo 34 desta lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no artigo 38.

§ 1º A majoração da alíquota do IPTU progressivo no tempo não poderá exceder o prazo de 5 (cinco) anos consecutivos.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não seja atendida em 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no artigo 44.

§ 3º A alíquota a ser aplicada não poderá exceder a 2 (duas) vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 4º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano, assim como as demais regulamentações serão objetos de lei específica.

§ 5º Fica vedada a concessão de isenções ou anistia referentes à tributação progressiva constante nesta seção.

Art. 43. O instrumento IPTU Progressivo no Tempo será aplicado na área já definida no artigo 35.

### Seção IV

#### Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública

Art. 44. O município poderá proceder a desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, se decorridos 5 (cinco) anos da cobrança de IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o solo.

§ 1º 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 artigo 36 caput.

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

§ 2º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 3º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 4º 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.

§ 5º Ficam mantidas para o adquirente do imóvel, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta lei.

Art. 45. A desapropriação com pagamento em título da dívida pública será aplicada na área descrita no artigo 35 desta Lei.

### Seção V

#### Direito de Superfície

Art. 46. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície de seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório 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 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, os termos do contrato respectivo.

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

Art. 47. 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. 48. Extingue-se o direito de superfície:

I - pelo advento do termo;

II - em caso de descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 49. 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.

## Seção VI

### Direito de Preempção

Art. 50. O direito de preempção confere ao Poder Público Municipal preferência para a aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º Lei municipal específica fixará prazo de vigência, não superior a 5 (cinco) anos, renovável a partir de 1 (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 § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 51. 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;

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

Art. 52. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º À notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão 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.

§ 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 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º Ocorrida a hipótese prevista no § 5º, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Art. 53. O direito de preempção incidirá na Zona Residencial I, Zona Residencial II, Zona Especial I de Interesse Cultural, APP e ZEIS, em lotes que serão definidos em lei específica.

## Seção VII

### Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 54. O Poder Executivo Municipal poderá outorgar onerosamente o exercício do direito de construir acima do índice de aproveitamento, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições da Lei Federal nº 10.257/01, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos no Plano Diretor Municipal e em lei específica.

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

§ 2º No Município, utiliza-se índice de aproveitamento diferenciado para as áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º O índice de aproveitamento máximo para a área definida no artigo 57 desta Lei será de 3,5 (três e meio).

Art. 55. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir, determinando:

- I - a fórmula de cálculo para a cobrança;
- II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III - a contrapartida do beneficiário.

Art. 56. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a VIII do art. 51 desta Lei.

Art. 57. A outorga onerosa do direito de construir será utilizada nas seguintes zonas:

- I - Zona Comercial;
- II - Zona de Corredor Misto.

#### Seção VIII

##### Transferência do Direito de Construir

Art. 58. O Poder Executivo Municipal poderá autorizar, com base em lei específica, o 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 e em legislação urbanística dele decorrente, quando se tratar de imóvel necessário para fins de:

- 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 faculdade descrita neste artigo poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

Art. 59. A transferência do direito de construir será utilizada nas seguintes zonas:

- I - Zona Comercial;
- II - Zona de Corredor Misto.

Art. 60. Os critérios de aplicação da transferência do direito de construir serão estabelecidos em lei específica, que regulamentará a forma e os procedimentos para a efetividade deste instrumento.

#### Seção IX

##### Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 61. A instalação de obra ou atividade, potencialmente geradora de grandes modificações no espaço urbano e meio ambiente, dependerá para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento, de estudo prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme estabelecido em lei específica.

Art. 62. O estudo prévio de impacto de vizinhança 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;
- VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

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

Art. 63. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

Art. 64. Considera-se obra ou atividade potencialmente geradora de modificações urbanas, as seguintes atividades:

- I - entretenimento noturno;
- II - centro comercial e shopping center com área maior ou igual a 1.000 m<sup>2</sup> de área computável;
- III - centro cultural;
- IV - comércio atacadista e depósitos com área maior ou igual a 2.000 m<sup>2</sup> de área computável;
- V - comércio varejista e serviços com área maior ou igual a 5.000 m<sup>2</sup> de área computável;



- VI - depósitos ou postos de venda de gás, conforme [Anexo4](#);
- VII - equipamentos administrativos com área maior ou igual a 2.000 m2 de área computável;
- VIII - equipamentos de segurança pública com área maior ou igual a 1.000 m2 de área computável;
- IX - estabelecimentos de ensino formal com área maior ou igual a 2.000 m2 de área computável;
- X - estação de radiodifusão;
- XI - estação de telefonia;
- XII - estação de televisão;
- XIII - garagem comercial para mais de 100 carros;
- XIV - hortomercado com área maior ou igual a 2.000 m2 de área computável;
- XV - hospital;
- XVI - indústria com interferência ambiental;
- XVII - instituição científica e tecnológica com área maior ou igual a 1.000 m2 de área computável;
- XVIII - posto de abastecimento;
- XIX - supermercado com área maior ou igual a 1.000 m2 de área computável;
- XX - templo e local de culto em geral com área maior ou igual a 1.000 m2 de área computável;
- XXI - cemitérios e crematórios;
- XXII - autódromos;
- XXIII - hipódromos;
- XXIV - estádios;
- XXV - parques temáticos;
- XXVI - aeroportos e heliportos;
- XXVII - rodoviária;
- XXVIII - terminais de passageiros e cargas;
- XXIX - extração de minerais e similares.

## TÍTULO V

### DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

#### CAPÍTULO I

##### DA DIVISÃO TERRITORIAL

Art. 65. Considera-se, para fim da presente lei, a divisão do Município em áreas com exigências diferenciadas concernentes ao uso dos espaços.

§ 1º O Município está dividido em áreas:

- a) urbana;
- b) rural.

§ 1º Entende-se por área urbana aquela com existência de edificações, que está situada dentro do perímetro urbano e possui serviços públicos fundamentais.

§ 2º Entende-se por área rural, o restante do Município, não destinado a fins urbanos.

§ 3º A Vila do Passo Novo, tendo em vista as edificações e serviços existentes, é considerado zona urbana, possuindo perímetro urbano específico.

#### CAPÍTULO II

##### DO PERÍMETRO URBANO

Art. 66. Os perímetros urbanos do Município são:

I - Sede: partindo de um ponto situado sobre o eixo do Rio Ibirapuitã a 150 metros ao norte da Ponte Borges de Medeiros, e daí, águas abaixo até encontrar a ponte da RFFSA, desta pelo eixo dos trilhos da linha férrea Alegrete/Uruguaiiana, sentido leste-oeste, até encontrar o ponto no qual se encontra com a variante que demanda as áreas militares, deste ponto, numa linha imaginária seca e reta até encontrar a estrada municipal prolongamento da Rua Daltro Filho, no ponto que dá acesso ao Círculo Militar, daí por uma linha imaginária seca e reta até encontrar a ponte do Arroio Regalado, no prolongamento da Avenida Bráz Faraco, por esse arroio águas acima até encontrar a rodovia federal BR-290, daí numa linha reta e seca, no sentido norte-sul em 900 metros, daí seguindo em linha reta sentido oeste-leste até a projeção ao eixo da BR-290, seguindo em linha reta no sentido oeste-leste até encontrar a projeção norte-sul de 200 metros da rua Paulo Freire, daí em linha reta até encontrar o local denominado "Poço de Bombas", na confluência do Rio Ibirapuitã com o Rio Caverá, por este águas acima até encontrar a ponte Júlio de Castilhos, no Rio Caverá, com a gleba de terras da Fundação Educacional de Alegrete, contornando a referida gleba até 100 metros no sentido Norte-Sul do eixo da BR-290, seguindo paralelo a mesma, até 700 metros após a entrada de um corredor municipal, que divide campos de Inácio Campos de Menezes e da CORLAC, deste ponto, uma linha imaginária reta e seca, até encontrar a projeção da Rua Salatiel Nascimento da Silveira no sentido leste-oeste, até a divisa do Bairro Capão do Angico, seguindo por uma linha imaginária no sentido sul-norte até encontrar a estrada RS-377 no ponto que coincide com o eixo do prolongamento da Rua Araçá, deste ponto por uma linha imaginária seca e reta até a cerca da divisa da Termelétrica, por esta, 570 metros até o ponto inicial.

II - Vila do Passo Novo: partindo do ponto localizado na RFFSA, no cruzamento com a rua Bento Gonçalves, daí numa linha reta até o final, oeste da rua Álvaro Krueel, à 100 metros do Arroio Lageado, desse ponto rumo norte-sul até encontrar a divisa norte das terras de Carlos L. A. de Souza, daí percorrendo as divisas norte-leste-norte dessa propriedade até encontrar a rua Benvido Moutinho, daí no rumo oeste-leste percorrendo a divisa sul das terras de Paulo Wisintainer até encontrar a rua Santo André, daí por essa via no rumo norte-sul, obedecendo o contorno existente rumo oeste-leste até 50 metros ao leste da rua S/D 07, daí rumo sul-norte até 300 metros ao leste da rua Santo André, daí margeando até 30 metros ao norte da linha férrea da RFSSA no rumo leste-oeste até encontrar a continuação da rua Bento Gonçalves acesso à ponte sobre o Arroio Lageado, seguindo até encontrar o ponto de partida.

### CAPÍTULO III

#### DAS ZONAS DE USO

Art. 67. As zonas de uso [Anexo10](#) representam parcelas do território Municipal, propostas com as mesmas características, em função de peculiaridades a serem estimuladas nas seguintes categorias:

I - Zonas Residenciais RI, RII e RIII - zonas da cidade onde se estimula a vida de bairro, com atividades complementares à habitação e demais atividades não-residenciais controladas quanto a incômodo e impacto;

II - Zona de Corredor Misto - zonas cuja ocupação é estimulada igualmente tanto para atividades residenciais como de comércio e serviços, distribuindo-se, com relação ao uso, em diferentes categorias que representam graus de restrição diferenciados quanto ao porte e a variedade de atividades;

III - Zona Comercial - zonas de maior diversidade urbana em relação às áreas predominantemente residenciais onde se estimule, principalmente, o comércio varejista, a prestação de serviços e demais atividades compatíveis, que representem apoio à atividade habitacional e ao fortalecimento de centralidades;

IV - Zona Industrial I - zonas com estímulo à atividade produtiva, à geração de postos de trabalho com habitação somente se associada a estas atividades. Onde a diversidade proposta apresenta níveis mais significativos de interferência ambiental, representando, também, maiores potencialidades de impacto;

V - Zona Industrial II - zonas de diversidade máxima, onde todas as atividades são permitidas, sendo o uso habitacional somente admitido para zeladoria;

VI - Zona Especial I de Interesse Cultural - zonas que apresentam ocorrência de patrimônio cultural representativo da história da cidade, com características físicas ou não, que lhes conferem um caráter excepcional;

VII - Zona Especial II de Urbanização Diferenciada - área com características diferenciadas de lotes e vias urbanas;

VIII - Zona Especial III de Interesse Institucional - áreas públicas ou privadas de grande porte, destinadas a fins comunitários e administrativos;

IX - Zona de Proteção Permanente - áreas onde não são permitidas edificações;

X - Zona Militar - espaço ocupado pelos estabelecimentos militares.

Parágrafo único. O ordenamento territorial é composto pelo Plano Regulador, que é apresentado no Título VI desta lei.

Art. 68. As zonas serão delimitadas por vias e logradouros públicos de acordo com a planta de zoneamento parte integrante desta Lei.

### CAPÍTULO IV

#### DAS ZONAS ESPECIAIS

Art. 69. Zonas Especiais são aquelas que exigem regime urbanístico específico, condicionado a suas peculiaridades no que se refere a características locais, forma de ocupação do solo e valores ambientais, classificando-se em:

I - Zona Especial I de Interesse Cultural;

II - Zona Especial II de Urbanização Diferenciada;

III - Zona Especial III de Interesse Institucional;

IV - Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

#### Seção I

##### Da zona especial I de interesse cultural

Art. 70. A Zona Especial I de Interesse Cultural abrange áreas que apresentam ocorrência de patrimônio cultural que deve ser preservado a fim de evitar a perda ou o desaparecimento das características que lhes conferem peculiaridade.

§ 1º A preservação de áreas, lugares e unidades far-se-á pela definição de regime urbanístico específico, por tombamento e inventário.

§ 2º Na ausência de regime urbanístico específico para a Zona de Interesse Cultural, o uso e a ocupação serão autorizados desde que demonstradas as condições desejáveis de preservação.

§ 3º A identificação das áreas e dos bens que constituem patrimônio cultural será objeto de estudos específicos baseados no Inventário do Patrimônio Cultural, observados o valor histórico, a excepcionalidade, os valores de representatividade, de referência, arquitetônico, simbólico, práticas culturais, tradições e heranças, levando ainda em consideração as relações físicas e culturais com o entorno e a necessidade de manutenção de ambientação peculiar.

§ 4º O Município, através do Conselho do Patrimônio Histórico e Cultural de Alegrete será responsável pelo Inventário do Patrimônio Cultural, estabelecendo conceitos, conteúdos, critérios de seleção, características, vigência, formas de proteção e de incentivo.

## Seção II

### Da Zona Especial II de Urbanização Diferenciada

Art. 71. A Zona Especial II de Urbanização Diferenciada é uma área que, por suas características peculiares de ocupação, possui Regime Urbanístico próprio, de acordo com o [Anexo1](#) e [Anexo9](#).

## Seção III

### Da Zona Especial III De Interesse Institucional

Art. 72. A Zona Especial III de Interesse Institucional é aquela onde estão implantados equipamentos urbanos ou que são objeto de projetos governamentais e que, por suas características, não são passíveis de enquadramento no regime urbanístico estabelecido no Título VI da presente Lei e em seus nos anexos.

## Seção IV

### Das Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis)

Art. 73. As Zonas Especiais de Interesse Social são aquelas destinadas à produção de habitação de interesse social, com normas próprias de uso e ocupação do solo.

§ 1º As áreas instituídas como ZEIS são aquelas de propriedade do Município ou que este possui preferência para sua aquisição, conforme direito de preempção constante nos artigos 50/53 desta Lei.

§ 2º A localização das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) está delimitada no mapa do zoneamento constante no [Anexo10](#) da presente Lei.

§ 3º A criação de novas ZEIS será observada pelo Executivo Municipal através de estudos técnicos e urbanísticos.

## CAPÍTULO V

### DO MODELO ESPACIAL

Art. 74. Modelo Espacial é o conjunto das diretrizes de desenvolvimento urbano expresso através de representações espaciais consubstanciadas nas estratégias.

§ 1º Constituem princípios básicos do Modelo Espacial proposto:

I - a descentralização de atividades, através de uma política de policentralidade que considere a atividade econômica, a provisão de serviços e aspectos socioculturais;

II - a miscigenação da ocupação do solo com vistas à diminuição de deslocamentos de pessoas e veículos e à qualificação do sistema urbano;

III - a densificação controlada, associada à perspectiva de otimização e racionalização dos custos de produção da cidade;

IV - o levantamento da cidade informal, através de uma política que envolva o interesse social;

V - o controle urbanístico através de índices construtivos para evitar construções desordenadas na cidade.

## CAPÍTULO VI

### DOS EQUIPAMENTOS URBANOS

Art. 75. São equipamentos urbanos públicos ou privados:

I - os equipamentos de administração e de serviço público (segurança pública, infra-estrutura urbana, cemitérios, administrativos de uso comum e especial);

II - os equipamentos comunitários e de serviço ao público (de lazer e cultura e de saúde pública);

III - os equipamentos de circulação urbana e rede viária.

§ 1º Conceitua-se equipamento urbano, para efeitos do Plano Diretor, como uma interface que caracteriza mudança na predominância de uso, de caráter pontual, com ocupação em superfície diferenciada da morfologia do entorno.

§ 2º Quando o equipamento urbano estruturar o espaço ou constituir marco referencial da população, é identificado no modelo espacial como uma área especial.

§ 3º O Município promoverá a implantação descentralizada dos equipamentos urbanos no sentido de obter adequada distribuição das atividades governamentais no território, com vistas a propiciar melhor atendimento da população.

§ 4º O Município fará estudos para estabelecer regras para o zoneamento das redes aéreas e subterrâneas, no sentido de organizar a ocupação do espaço aéreo e do subsolo dos logradouros, pelos diversos equipamentos de infra-estrutura urbana.

## CAPÍTULO VII DA MOBILIDADE URBANA

Art. 76. Mobilidade urbana é o conjunto de políticas de transporte e circulação que visam a proporcionar o acesso amplo e democrático ao espaço urbano, buscando a acessibilidade, equidade, segurança e a circulação das pessoas e das mercadorias.

Art. 77. O Sistema de Mobilidade Urbana é integrado pelo sistema viário e pelo transporte municipal, que devem articular as diversas partes do Município.

Art. 78. O Sistema Viário é constituído pela infra-estrutura física das vias e logradouros que compõem a malha por onde circulam os veículos, pessoas e animais.

Art. 79. O Transporte Municipal é constituído pelos serviços de transportes de passageiros, abrigos, estações de passageiros e operadores de serviços, submetidos à regulamentação específica.

Art. 80. São diretrizes do Sistema de Mobilidade Urbana:

I - priorizar a acessibilidade de pedestres, ciclistas, pessoas com necessidades especiais e pessoas com mobilidade reduzida, ao transporte motorizado;

II - viabilizar o acesso ao transporte público para toda a população;

III - priorizar o transporte coletivo sobre o individual;

IV - reduzir a necessidade de deslocamentos dentro do Município;

V - melhorar a fluidez do trânsito;

VI - promover a distribuição dos equipamentos em consonância com as demandas localizadas;

VII - tratar de forma integrada as questões de transporte, trânsito e uso do solo;

VIII - regulamentar todos os serviços de transporte do Município;

IX - buscar otimizar a circulação de pedestres de acordo com lei municipal específica;

X - garantir manutenção preventiva no transporte coletivo;

XI - promover políticas de segurança do tráfego urbano;

XII - buscar a implantação de ciclovias, estimulando o uso de bicicletas como meio de transporte;

XIII - implantar melhorias e critérios, na área central, para o fluxo de veículos de carga;

Parágrafo único. As disposições legais referentes a acessibilidade de Pessoas Portadoras de Deficiência serão observadas na aplicação da estratégia de mobilidade urbana, no caso de obras de construção de praças, vias públicas, loteamentos e espaços urbanos em geral, tanto nos planos e projetos de iniciativa privada como do Poder Público.

## CAPÍTULO VIII DA MALHA VIÁRIA

Art. 81. Malha Viária é o conjunto de vias do Município, classificadas e hierarquizadas segundo critério funcional, observados os padrões urbanísticos estabelecidos nos [Anexo6](#) e [Anexo7.1](#), [Anexo7.2](#), [Anexo7.3](#), [Anexo7.4](#).

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

§ 2º Função da via é o seu desempenho de mobilidade, considerados aspectos da infra-estrutura, do uso e ocupação do solo, dos modais de transporte e do tráfego veicular.

Art. 82. As vias, de acordo com os critérios de funcionalidade e hierarquia, classificam-se em:

I - Vias de Transição (V-1): estabelecem a ligação entre o sistema rodoviário interurbano e o sistema viário urbano, apresentando altos níveis de fluidez de tráfego, baixa acessibilidade, pouca integração com o uso e ocupação do solo, e são próprias para a operação de sistemas de transporte de alta capacidade e de cargas;

II - Vias Arteriais (V-2): permitem ligações intra-urbanas, com média ou alta fluidez de tráfego, baixa acessibilidade, apresentando restrita integração com o uso e ocupação do solo, e são próprias para a operação de sistemas de transporte de alta capacidade de transporte coletivo, segregado do tráfego geral e de cargas;

III - Vias Coletoras (V-3): recebem e distribuem o tráfego entre as vias locais e arteriais, 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;

IV - Vias Locais (V-4): 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" conforme [Anexo7.1](#), [Anexo7.2](#), [Anexo7.3](#), [Anexo7.4](#);

V - Ciclovias (V-5): vias com características geométricas e infra-estruturais próprias ao uso de bicicletas;

VI - Vias Secundárias (V-6): ligações entre vias locais, exclusivas ou não para pedestres;

VII - Vias para Pedestres (V-7): logradouros públicos com características infra-estruturais e paisagísticas próprias de espaços abertos exclusivos aos pedestres.

Parágrafo único. As características funcionais, geométricas, infra-estruturais e paisagísticas das vias integrantes da malha viária

observam os padrões urbanísticos estabelecidos nos [Anexo6](#) e [Anexo7.1](#), [Anexo7.2](#), [Anexo7.3](#), [Anexo7.4](#).

## TÍTULO VI DO PLANO REGULADOR

Art. 83. Plano Regulador é o instrumento que define os dispositivos que regulam a paisagem da cidade, edificada ou não.  
Parágrafo único. O uso e a ocupação do solo no território de Alegrete serão disciplinados através do regime urbanístico do Plano Diretor.

### CAPÍTULO I DAS NORMAS GERAIS DO REGIME URBANÍSTICO

Art. 84. O regime urbanístico é definido em função das normas relativas a densificação, atividades, dispositivos de controle das edificações e parcelamento do solo.

§ 1º Em Áreas Especiais, o regime urbanístico poderá ser definido mediante aplicação de Regimes Especiais.

§ 2º A aplicação do regime urbanístico observará os limites e as dimensões das matrículas dos imóveis no Registro Imobiliário.

§ 3º Nos empreendimentos sobre terrenos resultantes de remembramento fica garantida a aplicação do regime urbanístico sobre matrícula resultante.

Art. 85. 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.

§ 1º O projeto de arborização será disciplinado em lei específica;

§ 2º Para a aprovação e licenciamento do projeto de edificações e parcelamento do solo serão observadas as legislações vigentes.

### CAPÍTULO II DO REGIME DAS ATIVIDADES

Art. 86. O [Anexo1](#) define os grupamentos de atividades, sua classificação, as restrições em cada zona de uso, assim como condições relativas ao porte máximo das edificações nas quais sejam instaladas.

§ 1º O porte é definido pelo somatório das áreas computáveis das economias no imóvel e será considerado por matrícula no Registro Imobiliário.

§ 2º Os aumentos de porte serão objeto de análise caso a caso, observando as condições definidas no Plano Diretor.

Art. 87. A distribuição das atividades nas zonas de uso, conforme [Anexo2](#), dá-se mediante sua classificação em:

I - atividades inócuas;

II - atividades de interferência ambiental 1;

III - atividades de interferência ambiental 2;

IV - atividades de interferência ambiental 3;

V - atividades especiais.

§ 1º Atividade inócua é aquela que não causa incômodo e nem impacto significativo ao ambiente, à estrutura e à infra-estrutura urbana.

§ 2º Atividades de interferência ambiental 1, 2 e 3 são aquelas que têm potencial de causar incômodo e impacto significativo ao ambiente, à estrutura e à infra-estrutura urbana, em face dos níveis de repercussão relacionados à conceituação das zonas de uso, além de critérios de diversidade e porte.

§ 3º A implantação das atividades relacionadas no artigo 64 desta Lei é condicionada ao Estudo de Impacto de Vizinhança.

§ 4º Atividades especiais são aquelas que, por suas características excepcionais, terão sua localização submetida a análise pelo Conselho Municipal do Plano Diretor.

Art. 88. As atividades e os prédios regulares, na vigência da Lei Complementar nº 2.679, de 05 de junho de 1996, são considerados conformes ou desconformes, nos termos das normas de uso e ocupação do solo referentes à respectiva zona de uso, e seu enquadramento será feito nos termos estabelecidos nas planilhas do [Anexo3](#).

Art. 89. O Departamento de Trânsito do Município, após análise do estudo de viabilidade de trânsito, poderá vedar a edificação de garagens comerciais ou atividades geradoras de tráfego, constantes na listagem do artigo 64 desta Lei, independentemente do estabelecido nos grupamentos de atividades das zonas de uso, onde a atividade possa dificultar funções urbanas previstas para o local.

§ 1º Consideram-se atividades geradoras de tráfego os empreendimentos que atraem ou produzem grande número de deslocamentos.

§ 2º As atividades geradoras de tráfego causam reflexos ou impactos negativos:

I - na circulação: quando a quantidade de veículos atraídos é superior à capacidade das vias;

II - no estacionamento: quando não há espaço suficiente para guarda de veículos, carga e descarga, embarque e desembarque;

III - no meio ambiente: quando se verificar situação crítica com relação à poluição ambiental.

### CAPÍTULO III DOS DISPOSITIVOS DE CONTROLE DAS EDIFICAÇÕES

Art. 90. A edificação, visando a sua adequação às características da zona de implantação, é regulada pelos seguintes dispositivos de controle:

- I - Índice de Aproveitamento (IA);
- II - Quota Ideal mínima de terreno por economia (QI);
- III - Regime Volumétrico;
- IV - Recuos para Ajardinamento e Viário;
- V - Garagens e Estacionamentos.

Art. 91. Os elementos morfológicos fundamentais das edificações são (fig.1):

- I – Base: volume de altura contado a partir da Referência de Nível (RN) até o corpo da edificação;
- II – Corpo: volume de altura e projeção variáveis, destinado a abrigar principalmente as unidades;
- III - Volume Superior: volume variável acima do forro do último pavimento do corpo, destinado a abrigar áreas de equipamentos;
- IV – Subsolo: volume de altura e projeção variáveis, situado abaixo da Referência de Nível do terreno.

#### Fig.1

Art. 92. Índice de Aproveitamento é o instrumento de controle urbanístico, no lote, das densidades populacionais previstas para as zonas de uso.

§ 1º Índice de Aproveitamento (IA) é o fator que, multiplicado pela área líquida de terreno, define a área de construção computável.

§ 2º Área líquida de terreno é a área não atingida por traçado do Plano Diretor.

Art. 93. As áreas construídas não-computáveis são as áreas destinadas a atividades complementares à atividade principal e as destinadas aos serviços gerais e de apoio à edificação, relacionadas no §1º deste artigo.

§ 1º São isentas do cômputo no Índice de Aproveitamento as áreas construídas não-computáveis:

I - destinadas a guarda de veículos, nos prédios residenciais, acima do solo: até o máximo de 2 (duas) vagas por economia com área computável de até 75m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados); de 3 (três) vagas por economia com área computável de 75 m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados) até 120 m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados); de 4 (quatro) vagas por economia com área computável superior a 120m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados); e sem limite de vagas, quando localizadas no subsolo da edificação;

II - destinadas a guarda de veículos nos prédios não-residenciais;

III - de apoio, tais como reservatórios, casa de bombas, casa de máquinas de elevadores, área para depósito de lixo, transformadores, geradores, medidores, central de gás e centrais de ar-condicionado;

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

V - destinadas as sacadas, varandas ou balcões em prédios residenciais, abertas ou até totalmente envidraçadas, até o limite de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de profundidade em relação à face externa do peitoril, desde que vinculadas à área social e íntima da unidade residencial;

§ 2º O somatório das áreas referidas nos incisos III, IV e V do § 1º não poderão exceder a 40% (quarenta por cento) da área computável no Índice de Aproveitamento (IA).

§ 3º São isentas do cômputo do Índice de Aproveitamento as áreas destinadas à preservação do patrimônio cultural nas edificações tombadas.

Art. 94. Os centros comerciais e os "shopping centers" deverão destinar área especial de descanso para as pessoas que trabalham nos estabelecimentos localizados no seu interior, incluindo, nesse espaço, sanitários masculinos e femininos, sendo que as referidas áreas não serão computadas para efeito de índice construtivo.

Art. 95. A Quota Ideal (QI) mínima de terreno por economia estabelece a fração mínima de terreno por economia edificada, constituindo o instrumento de controle urbanístico da densidade no lote ou gleba.

§ 1º O número máximo de economias por terreno é o resultado da divisão da área do lote ou gleba pela Quota Ideal (QI) mínima de terreno por economia.

§ 2º Cada economia de quarto e sala conjugados deverá respeitar uma área mínima de 30m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados).

Art. 96. O regime volumétrico das edificações é o conjunto das especificações que definem os limites de ocupação, a altura e os recuos que a edificação deve respeitar.

Parágrafo único. O regime volumétrico será definido pelos seguintes elementos:

I - Taxa de Ocupação (TO): relação entre as projeções máximas de construção e as áreas de terreno sobre as quais acedem as construções;

II - Referência de Nível (RN): nível adotado em projeto para determinação da volumetria máxima da edificação ou trecho da mesma,

definido conforme alínea "a" do inciso II do art.97 desta Lei;

III - 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;

IV - Altura da Base da Edificação: distância vertical entre a referência de nível da edificação e o nível correspondente ao forro do último pavimento que se enquadrar dentro do volume permitido para base;

V - Recuo de frente, lateral e de fundos: afastamento obrigatório das divisas de frente, laterais e de fundo do lote à edificação.

Art. 97. Quanto ao regime volumétrico, o projeto da edificação deve observar os parâmetros definidos no [Anexo5](#) e as seguintes regras de aplicação:

I - Quanto à Taxa de Ocupação:

a) não serão computadas as áreas construídas localizadas abaixo da Referência de Nível (RN), desde que não ultrapassem em qualquer ponto 4m (quatro metros) de altura em relação ao Perfil Natural do Terreno (PNT);

b) não serão computados os balanços de até 1,20m (um metro e vinte centímetros) sobre os recuos de frente, os beirais, as marquises e as abas que atenderem às condições previstas no Código de Obras e legislação de proteção contra incêndios;

c) não serão computadas as áreas construídas que constituírem galerias públicas.

II - Quanto à altura:

a) a Referência de Nível (RN) é definida em qualquer ponto do terreno natural (*fig. 2*);

b) a distância vertical entre a Referência de Nível (RN) e o Perfil Natural do Terreno (PNT) não poderá, em qualquer ponto do terreno, ser superior a 4m (quatro metros);

c) a altura máxima da edificação poderá ser acrescida em 2m (dois metros) para definição do ponto máximo do telhado ou platibanda (*fig.3*);

d) a altura máxima da base poderá ser acrescida em 2m (dois metros) para definição do ponto máximo do telhado, muros ou platibanda (*fig.3*);

[Fig.](#)

[Fig.2](#)

III - Quanto a recuos de altura:

a) os recuos de frente, lateral e de fundos, para os prédios que ultrapassem os limites máximos previstos para construção na divisa, conforme [Anexo5](#), deverão ser livres de construção e não poderão ser inferiores a 12% (doze por cento) da altura da edificação, garantindo um mínimo de 2m (dois metros), aplicados a partir da base da edificação;

b) quando a edificação for constituída de dois ou mais volumes distintos, os afastamentos serão medidos em função da altura de cada volume, com relação ao trecho da divisa que lhe corresponder (*fig. 4*).

[Fig.4](#)

IV - Quanto a balanços sobre recuos e logradouros públicos:

a) é permitida a construção de beirais, marquises e abas, desde que observem as disposições do Código de Obras e legislações de proteção contra incêndios;

b) será obrigatório o uso de marquises na zona comercial para qualquer uso, sempre que a edificação estiver no alinhamento predial.

c) os balanços das edificações, quando ocorrerem sobre os alinhamentos dos logradouros públicos, obedecerão ao seguinte regime:

1 - ter, no máximo, 1/20 (um vigésimo) da largura do logradouro, até o limite de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

2 - até 2/3 (dois terços) da fachada, resguardando 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) nas divisas, nas hipóteses da existência de imóveis lindeiros construídos sem balanço ou de constituírem lotes baldios;

3 - até às divisas, quando o imóvel lindeiro tenha construído ou aprovado projeto com balanços;

4 - em toda a extensão da fachada, quando se tratar de prédio com a observância dos recuos laterais.

d) é permitida a construção em balanço sobre os recuos de frente, de altura e ajardinamento, até o máximo de 1/3 (um terço) da largura do logradouro até 1,20m (um metro e vinte centímetros);

e) será permitida, sobre os afastamentos laterais e de fundos, a construção de sacadas em balanço, até o máximo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), desde que não ocupe mais de 50% (cinquenta por cento) por pavimento tipo, da fachada correspondente, e garanta um afastamento mínimo das divisas de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 1º Nos prédios existentes, regularizados na data de vigência desta Lei, serão permitidas ampliações e modificações no último pavimento da edificação, aplicados os recuos previstos por esta Lei, em relação ao pavimento anterior.

§ 2º A Taxa de Ocupação (TO) poderá ser aumentada para até 75% (setenta e cinco por cento) quando se tratar de lotes menores de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados).

§ 3º Fica permitida a construção na divisa em alturas superiores às definidas no [Anexo5](#), no caso de preexistência de prédio com empena na divisa do terreno lindeiro, até a altura da empena existente.

Art. 98. 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 3m (três metros);

II - os recuos para ajardinamento serão observados em todas as frentes para vias públicas, excetuando aqueles identificados no

regime urbanístico;

III - é assegurada, em todos os lotes, uma faixa mínima edificável de 10m (dez metros), sobre o recuo para ajardinamento a fim de garantir a edificabilidade do lote, conforme fig 5.

IV - são isentos de recuo de ajardinamento, para via de menor gabarito, os terrenos de esquina com testada menor ou igual a 10m (dez metros).

Parágrafo único. São isentos de recuo para ajardinamento os imóveis identificados no [Anexo1](#).

#### Fig.5

Art. 99. No recuo para ajardinamento obrigatório serão admitidas:

I - guaritas construídas com materiais leves, pré-fabricadas, alvenaria ou erguidas no local adequadamente integradas às vedações referidas no inciso 6 deste artigo, com área fechada igual ou inferior a 5m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados), correspondente a, no máximo, 5% (cinco por cento) da área do recuo para ajardinamento, garantindo um mínimo de 2m<sup>2</sup> (dois metros quadrados);

II - toldos, acessos cobertos, marquises, beirais e abas, de acordo com o Código de Obras e legislações de proteção contra incêndios;

III - piscinas com altura máxima de 60cm (sessenta centímetros) em relação ao Perfil Natural do Terreno (PNT);

IV - coberturas independentes da edificação, nos projetos que promovam qualificação e integração do espaço público com o privado (passagem de pedestre);

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

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

VII - muros laterais com até 2m (dois metros) em relação ao PNT;

VIII - muros no alinhamento, escadarias ou rampas de acesso, quando necessários pela conformação do terreno, até 80cm (oitenta centímetros) acima do PNT frontal e lateral;

IX - muros no alinhamento ou nas divisas laterais com altura de até 2m (dois metros) em relação ao PNT, nos terrenos baldios e nas edificações destinadas a estabelecimentos de ensino formal.

X - o recuo frontal zero RF=0 (zero) a que se refere o [Anexo1](#) e [Anexo3](#) – índice de zoneamento da zona residencial II, que libera para comércio varejista o recuo de ajardinamento, no caso de comércio estar junto ao corpo da casa, deverá caracterizar compartimento independente, com WC e acesso completamente independentes da residência, sendo que o prédio poderá atingir 50% (cinquenta por cento) da testada do terreno.

XI - será permitida a regularização de edificações que estiverem no recuo de ajardinamento somente os que comprovarem sua existência a mais de 15 (quinze) anos.

Parágrafo único. Na hipótese do inciso IX, o muro não caracteriza direito adquirido para construções futuras.

Art. 100. Quando os recuos para ajardinamento forem absorvidos por alargamentos viários, o Município poderá dispensar o recuo de ajardinamento para construções posteriores.

Art. 101. 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;

II - aumentos, observados os novos recuos.

Art. 102. Em edificações regulares que não obedecem as normas relativas ao recuo para calçada, são permitidas:

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

II - aumento, observados os novos recuos;

III - substituição do telhado por laje de concreto armado desde que não atinja a área do recuo;

IV - será permitida a vedação com grade ou vidros, desde que os prédios laterais não estejam recuados, obedecendo o mesmo alinhamento dos existentes. Para vedação com vidros, a cobertura que estiver no recuo deve ser independente do restante do prédio.

§ 1º O Município poderá solicitar a remoção das grades e vidros no momento que um dos prédios laterais forem recuados.

§ 2º Não serão regularizadas edificações sobre o recuo de calçada exigido pelo Município, independentemente da data de sua construção.

Art. 103. Garagens e estacionamentos são, respectivamente, edificações e áreas cobertas ou descobertas destinadas à guarda de veículos, com atendimento ao disposto no [Anexo8](#).

§ 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, microônibus 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 portadoras de deficiência física.

Art. 104. A previsão de vagas para guarda de veículos, estabelecida no [Anexo8](#), poderá ser atendida em outro local, distante no



máximo 150m (cento e cinquenta metros) da edificação, conforme regulamentação específica que garanta a vinculação entre as duas edificações.

Art. 105. Os postos de abastecimento são atividades de impacto, devendo observar o disposto no [Anexo8](#).

Art. 106. As edificações residenciais em terrenos com testada igual ou superior a 10m (dez metros) devem prever vagas para guarda de veículos.

Art. 107. As áreas para guarda de veículos podem ser condominiais, sendo obrigatória a demarcação de espaço no solo.

§ 1º Para o dimensionamento da capacidade da garagem ou estacionamento é estabelecida como padrão a quota mínima de 15m<sup>2</sup>/veículo (quinze metros quadrados por veículo).

Art. 108. Nas edificações destinadas às atividades especificadas no [Anexo8](#) é obrigatória a previsão de local interno destinado à movimentação e manobra de veículos de carga, em proporções adequadas, conforme o Código de Obras do Município.

#### CAPÍTULO IV DAS EDIFICAÇÕES

Art. 109. As edificações deverão ser regidas por legislação própria, respeitadas as diretrizes do Plano Diretor.

§ 1º As edificações executadas em desacordo com as diretrizes deste Plano ou com as normas estabelecidas na legislação das edificações, ficarão sujeitas a embargo administrativo e demolição, sem qualquer indenização por parte do Município.

§ 2º Nas edificações existentes em uso incompatível serão permitidas somente obras de manutenção de prédio, vedada qualquer ampliação da área construída, salvo para hospitais em terrenos de sua propriedade e o disposto no [Anexo3](#).

Art. 110. Será permitida a construção em lote, com área inferior a 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), desde que o Projeto enviado ao Executivo Municipal para a aprovação satisfaça o índice de ocupação e a área dos compartimentos forem de acordo com o Código de Obras do Município.

#### CAPÍTULO V DOS CONJUNTOS HORIZONTAIS

Art. 111. Consideram-se conjuntos horizontais os que tenham mais de 10 (dez) unidades de moradia, cujo terreno tenha área superior a 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) até 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) e que obedeçam as seguintes condições:

I - Fixação de área de lazer para uso comum aos habitantes correspondente no mínimo a 20% (vinte por cento) da Taxa de Ocupação Efetiva.

§ 1º Quando as unidades de moradia forem dispostas no terreno de forma seriada, deverá ser guardado um acesso intermediário para passagem, com largura mínima de 6m (seis metros).

§ 2º A pavimentação, se houver iluminação, redes elétricas e hidráulicas, bem como a conservação das vias internas, serão de exclusiva responsabilidade do proprietário do terreno.

§ 3º Será permitida a construção de um terceiro pavimento se o térreo for destinado exclusivamente a garagens.

#### CAPÍTULO VI DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 112. 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 e fracionamento, sempre mediante aprovação municipal.

Art. 113. O parcelamento do solo observará as zonas de uso e os padrões urbanísticos do traçado do Plano Diretor.

§ 1º É vedado o parcelamento do solo em áreas impróprias à edificação, nos termos do art.114, 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.

§ 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 a equipamentos públicos urbanos vinculados aos serviços de sua competência, 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 poderá exigir avaliação de impacto de vizinhança 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

Art. 114. Fica vedado o parcelamento do solo, para fins urbanos:

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 ou parcelas de terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

IV - em terrenos onde as condições geológicas e hidrológicas não aconselham a edificação;

V - 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;

VI - em Áreas de Proteção Permanente (APP);

VII - em áreas onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias, salvo se houver correções de acordo com as normas oficiais;

VIII - em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com padrões estabelecidos em lei;

IX - em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos oficiais;

X - não poderão ser arruados nem loteados, terrenos que forem a juízo da Prefeitura, julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação. Não poderão, também, ser arruados terrenos cujo loteamento prejudique reservas florestais;

XI - não poderão ser loteados ou arruados as margens dos cursos de água conforme artigo 26 desta Lei.

§ 1º As vedações contidas neste artigo não se aplicam ao parcelamento do solo sob a forma de fracionamento, exceto as contidas nos seus incisos VIII e IX, as quais lhes são também aplicáveis.

§ 2º As vedações contidas neste artigo não se aplicam aos condomínios por unidades autônomas que acederem em imóveis com área igual ou inferior à área permitida no Plano Diretor.

§ 3º As vedações contidas no inciso IX não se aplicam nos casos de desmembramentos e fracionamento de imóveis com frente para vias projetadas que sejam de domínio público, nas quais foram efetuadas garantias na forma do art. 125, com vistas à edificação.

Art. 115. 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 Plano Diretor.

§ 1º Os percentuais de áreas públicas destinadas no parcelamento do solo, bem como os padrões e normas técnicas pertinentes, devem atender ao disposto no [Anexo 9](#).

§ 2º Os equipamentos públicos urbanos são os equipamentos que compõem as redes de abastecimento de água, os serviços de esgoto cloacal e pluvial, de energia elétrica, comunicação e iluminação pública.

§ 3º Os equipamentos públicos comunitários são os de lazer, cultura, educação, saúde e segurança.

Art. 116. No parcelamento do solo de interesse social, executado pelo Poder Público ou com a sua interveniência, quando executado pela iniciativa privada, poderão ser admitidos parâmetros diferenciados definidos pelo Conselho do Plano Diretor quanto à destinação de áreas públicas e urbanização.

§ 1º 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 160m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados) de área e testada mínima de 8m (oito metros), em meio de quadra e 10m (dez metros), em esquina, podendo ser aceita a implantação de infra-estrutura mínima.

Art. 117. Define-se como loteamentos populares com fins sociais, aqueles cujo programa atinge as pessoas que não possuem bens imóveis e cuja renda familiar esteja compreendida entre a faixa de um a três salários mínimos nacionais.

Art. 118. Poderão ser alterados, após ouvido o Conselho do Plano Diretor, os limites de face e área dos quarteirões nos parcelamentos do solo que apresentarem as seguintes situações:

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. 119. A aprovação de projeto de parcelamento do solo ocorrerá no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da data de apresentação dos projetos urbanísticos e complementares - quando necessários, desde que dentro deste prazo, sejam cumpridas todas as determinações legais.

§ 1º Na hipótese da necessidade de complementação de documentação ou realização de diligência, o prazo mencionado no caput deste artigo, será contado da data do atendimento da solicitação.

§ 2º O loteamento somente poderá ser executado (urbanização), após o interessado efetuar o registro no Cartório de Registro de Imóveis dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade.

Art. 120. 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 arts. 18, 23 e 28 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alterações dadas pela Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

## DO LOTEAMENTO

Art. 121. 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.

Parágrafo único. Não caracteriza loteamento a execução de vias públicas de circulação (compreendendo abertura, prolongamento, modificação ou ampliação) efetivada pelo Município, de acordo com planos de prioridades, com vistas a dar continuidade a sua malha viária.

Art. 122. A destinação de área pública, em loteamento, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do total da gleba, salvo acréscimo por proposta do loteador.

Parágrafo único. Nas áreas destinadas a praças e escolas podem ser implantados outros equipamentos públicos comunitários, a critério do Conselho do Plano Diretor, desde que não acarretem ônus ao loteador e que sejam atendidos os requisitos estabelecidos em regulamentação específica.

Art. 123. É de responsabilidade do loteador a demarcação de lotes e quadras constantes nos projetos aprovados.

§ 1º Na hipótese de incidirem vias Arteriais, caberá ao loteador a execução das obras de urbanização, exceto a pavimentação do equivalente a 50% (cinquenta por cento) da via, no sentido longitudinal, reservando-se ao Município a opção pela faixa a ser pavimentada.

§ 2º Os equipamentos públicos urbanos deverão ser estendidos até a rede oficial existente.

§ 3º Na implantação dos equipamentos referidos no § 2º, 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. 124. 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.

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.

Art. 125. A execução das obras de urbanização será objeto de garantia por parte do loteador, segundo as modalidades previstas em regulamentação, garantia hipotecária, em títulos da dívida pública, fiança bancária ou seguro-garantia, em valor equivalente ao custo orçamentado das obras, aceitas pelos órgãos técnicos municipais, salvo na garantia hipotecária, a qual deverá ser, no mínimo, equivalente a 60% (sessenta por cento) da área dos lotes.

§ 1º A garantia poderá ser liberada à medida em 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 pública 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 a segunda hipoteca deve ser superior ao da dívida garantida pela primeira hipoteca;

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. 126. 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, na forma do art. 40 e seus parágrafos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alterações dadas pela Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, ressarcindo-se de despesas de implantação de infra-estrutura necessária junto ao loteador, inclusive por via judicial.

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

## Subseção I

### Documentação Legal para o Loteamento

Art. 127. A documentação legal exigida nos processos de loteamentos neste município é a seguinte:

I - Memorial Descritivo;

II - relação cronológica dos títulos de domínio desde 20 (vinte) anos, com indicação da natureza e data de cada um e do número e data das transcrições ou cópias autênticas dos títulos e prova que se acham devidamente transcritos;

III - certidões dos títulos referidos no item 2 (dois).

IV - certidão negativa geral da Fazenda, Federal, Estadual e Municipal;

V - exemplar de contrato-tipo, de compromisso de venda dos lotes.

Art. 128. A documentação técnica exigida nos processos de loteamentos neste Município é a seguinte:

I - Memorial Descritivo elaborado por responsável técnico (Urbanista, Arquiteto ou Engenheiro) com atribuições para tal, contendo:

a) Denominação, situação e área;

b) Limites e confrontações;

c) Topografia;

d) Bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;

e) Construções existentes;

f) Serviços de utilidade pública no local ou adjacências;

g) Arruamento: solução adotada, áreas e porcentagem da área total;

h) Quarteirões e Lotes: solução adotada, áreas e porcentagem da área total;

i) Espaços reservados a edifícios públicos e verdes coletivos: solução adotada, área e porcentagem da área total;

j) Pavimentação: tipo e classe dos materiais empregados;

II - Planta de Situação na escala 1:1000;

III - Planta de Localização na mesma escala do Plano Diretor ou a critério do órgão competente;

IV - Planta Planimétrica na escala de 1:2000 acompanhada da respectiva planilha do cálculo analítico e da área, devendo conter:

a) Orientação magnética e verdadeira;

b) Indicação da Referência de Nível (RN) oficial a ser fornecida pela Prefeitura Municipal ou por órgão técnico competente;

c) Indicações das RNs intermediárias.

V - Planta Altimétrica na escala de 1:2000, contendo:

a) Curvas de nível de metro em metro;

b) Vias de comunicação projetadas;

VI - Perfis Longitudinais das vias de trânsito nas escalas: horizontais - 1:2000; verticais - 1: 2000;

VII - Gabarito das seções transversais das vias de trânsito;

VIII - Projeto do fracionamento na escala 1:2000;

IX - Planilhas das ruas, quarteirões e lotes, com suas respectivas dimensões e áreas;

X - Projeto completo de rede de luz, de acordo com a atual padronização da Concessionária de Energia elétrica;

XI - Projeto completo da rede de distribuição da água potável, de acordo com as normas adotadas pela Concessionária de Água e Esgoto;

XII - no caso da rede não ser interligável com a Concessionária de Água e Esgoto na outra existente deverá acompanhar:

a) Indicação da fonte de abastecimento;

b) Comprovação de suficiência do abastecimento;

c) Exame bio-físico-químico;

d) Sistema de tratamento;

e) Projeto de captação e recalque;

f) Projeto de reservatório de distribuição.

XIII - Projeto completo da rede de esgoto pluvial;

XIV - Projeto das obras de arte;

XV - Projeto de pavimentação das vias de trânsito;

XVI - Projeto de arborização das vias de trânsito;

XVII - Orçamento detalhado de cada um dos projetos.

Parágrafo único. Todos os projetos anteriormente mencionados deverão ser elaborados por técnico devidamente habilitados.

Art. 129. Além da documentação mencionada, o Executivo Municipal, por meio de seu órgão competente, poderá exigir toda e qualquer documentação que julgar desejada.

Art. 130. A documentação deverá ser assinada pelo proprietário ou preposto devidamente credenciado pelos técnicos habilitados.

## Subseção II

### Tramitação

Art. 131. Os loteamentos ou arruamentos deverão, preliminarmente, dar entrada no protocolo da Prefeitura Municipal mediante requerimento, sob a forma de ante-projeto, em duas vias, cópias com os documentos constantes dos itens II a IX do art. 128.

Art. 132. O ante-projeto será aprovado de acordo com o Plano Diretor.

Art. 133. O Poder Executivo encaminhará o processo aos órgãos que tenham de ser ouvidos, esperando o retorno com os respectivos pareceres.

Art. 134. Ao requerente será devolvida uma via do ante-projeto indicando, se for o caso, a rede que intervenha na gleba e as anotações que se fizerem necessárias, a fim de que seja feito o projeto definitivo ou novo ante-projeto, bem como o tipo de pavimentação e ainda informações sobre a arborização das vias de trânsito.

Art. 135. Após a aprovação do ante-projeto e feita a sua locação, o requerente deverá apresentar os demais documentos exigidos nesta Lei e o projeto definitivo em 3 (três) vias.

Art. 136. Após a aprovação do projeto, serão devolvidas ao requerente 2 (duas) vias do mesmo, para a competente inscrição no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 137. Uma vez aprovado o projeto de loteamento, será fornecido o alvará de licença correspondente.

### Subseção III

#### Fiscalização e Penalidades

Art. 138. Verificada a infração de qualquer dispositivo desta Lei, expedirá o Executivo Municipal uma intimação ao proprietário e ao seu Responsável Técnico (arquiteto ou engenheiro), no sentido de ser corrigida a falha verificada dentro do prazo que for concedido, o qual não poderá exceder de 20 (vinte) dias corridos, contados da data da emissão da intimação.

§ 1º A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

§ 2º No caso de não cumprimento das exigências constantes da intimação dentro do prazo concedido, será lavrado o competente auto de infração e de embargo das obras se estiverem em andamento e aplicação de multa em ambos os casos.

§ 3º Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais do Estado.

Art. 139. Da penalidade de embargo ou multa poderá o interessado recorrer, sem efeito suspensivo, ao Executivo Municipal, dentro do prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados da data de recebimento da notificação, desde que prove haver depositado a multa.

Art. 140. Pelas infrações das disposições da presente Lei, sem prejuízo de outras providências cabíveis, serão aplicadas ao proprietário as seguintes multas, pagas em moeda corrente:

I – por iniciar a execução da obra sem plano aprovado ou depois de esgotados os prazos de execução: 5 (cinco) vezes o salário mínimo nacional vigente;

II - pelo prosseguimento das obras embargadas, por dia, excluídos os dias anteriores à aplicação da primeira multa (índice anterior): 50% (cinquenta por cento) do salário mínimo nacional vigente;

III - por aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água sem licença do Poder Público ou fazê-lo sem precauções técnicas de modo a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais nos escoamentos: 5 (cinco) vezes o salário mínimo nacional vigente;

IV - por faltas de providências para sanar as falhas de que se trata o item anterior, por dia, excluídos os dias anteriores à aplicação da primeira multa: 10% (dez por cento).

Art. 141. Por infração a qualquer dispositivo desta Lei, não discriminado no artigo anterior, será aplicada a multa de 20 % (vinte por cento) do salário mínimo nacional vigente.

Art. 142. Na reincidência, as multas serão aplicadas em triplo (três vezes).

Art. 143. O pagamento da multa não exige do infrator o cumprimento do dispositivo legal violado e nem do ressarcimento de danos eventualmente causados.

### Subseção IV

## Das Vias de Trânsito

Art. 144. As vias públicas deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno.

Art. 145. As dimensões do leito e passeio das vias públicas, deverão ajustar-se à natureza, uso e densidade da população das áreas servidas.

Art. 146. As dimensões do leito e passeios das vias públicas obedecerão os dispositivos contidos no [Anexo6](#) e [Anexo7.1](#), [Anexo7.2](#), [Anexo7.3](#), [Anexo7.4](#) do Plano Diretor.

Art. 147. Junto às estradas de ferro e as linhas de transmissão de energia elétrica é obrigatória a existência de faixas reservadas, conforme as normas sobre o assunto.

Art. 148. O tipo de pavimentação e arborização será feito de acordo com as normas do Executivo Municipal sobre o assunto.

Art. 149. Os passeios para pedestres nas vias de comunicação terão, no mínimo, 3m (três metros) para as vias até 18m (dezoito metros) e 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) para as demais; a declividade máxima de 3% (três por cento) desde a testada até a linha do cordão.

### Subseção V Dos Quarteirões

Art. 150. O comprimento dos quarteirões não poderá ser superior a 200m (duzentos metros).

Art. 151. A largura máxima admitida para quarteirões normais residenciais será de 70m (setenta metros).

Art. 152. Os alinhamentos deverão ser fixados por meio de marcos de pedra ou concreto.

### Subseção VI Dos Lotes

Art. 153. Os lotes terão uma testada mínima de 12m (doze metros) e área mínima de 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).

Art. 154. Os lotes de esquina terão testada mínima de 15m (quinze metros) e a área mínima de 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).

Art. 155. A relação entre a testada e a profundidade não poderá ser superior a 1:2,5.

### Subseção VII Dos Espaços Reservados

Art.156. Da área total a ser loteada, 15% (quinze por cento) será reservada para os espaços verdes e de uso institucional.  
Parágrafo único. Para efeito de reserva de áreas, não serão consideradas do cômputo geral, aquelas inferiores a 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados).

Art. 157. A localização das áreas citadas no artigo anterior será feita a critério do Executivo Municipal.

Art. 158. Estas áreas, bem como as duas vias de trânsito, passarão ao município, sem ônus para este.

## Seção II Do Desmembramento

Art. 159. Desmembramento é o parcelamento de imóvel em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário oficial.

§ 1º No desmembramento do imóvel deverá ser respeitado o número máximo de 10 (dez) terrenos obedecendo padrões de loteamento conforme o Plano Diretor.

§ 2º No desmembramento, as áreas públicas serão destinadas a equipamentos públicos comunitários, no percentual de 15% (quinze por cento).

§ 3º As áreas de destinação pública podem ser convertidas em moeda corrente nacional, cujo valor será destinado à aquisição de outras áreas para implantação de equipamentos públicos comunitários, sendo que a forma de pagamento será objeto de regulamentação através de decreto do Poder Executivo.

Art. 160. É vedado o parcelamento do solo sob a forma de desmembramento nas zonas de uso, em imóveis com testada e área superiores às previstas no [Anexo9](#), ressalvado o disposto no art.118.

Art. 161. Os desmembramentos a que alude o parágrafo segundo do artigo 2º da Lei nº 6.766/79 deverão ser aprovados pelo órgão competente do Município.

Parágrafo único. Uma vez aprovado o desmembramento, cada lote passará a ser unidade autônoma, para fins de tributação, sendo considerada a Certidão da Prefeitura Municipal com documento hábil para serem requeridas novas matrículas junto ao Cartório do Registro de Imóveis, de cada unidade nova.

Art. 162. A Certidão de Lotação será considerada documento hábil para o imóvel ser livremente alienado ou matriculado junto ao Registro de Imóveis.

#### Subseção I

#### Remembramento ou Unificação

Art. 163. Remembramento ou Unificação é a anexação, por fusão, a imóveis contíguos, de partes que, somadas, perfaçam a totalidade da área maior.

#### Seção III

#### Fracionamento

Art. 164. Divisão de 1 (um) imóvel em 2 (duas) ou mais unidades obedecendo os padrões de lotes do Plano Diretor ou que a (s) parte (s) fracionada (s) para a anexação ao imóvel contíguo desde que o(s) remanescente (s) do imóvel preencha os requisitos do lote padrão do Plano Diretor.

#### Seção IV

#### Condomínio

Art. 165. Que formalize a situação jurídica individual consolidada sobre o lote, preservando a unidade do imóvel, conforme artigo 7º da Lei 6.766/79.

### TÍTULO VII

#### DO SISTEMA DE GESTÃO, ACOMPANHAMENTO E CONTROLE DO PLANO DIRETOR

#### CAPÍTULO I

#### ACOMPANHAMENTO E CONTROLE DO PLANO DIRETOR

Art. 166. O Executivo Municipal, através da Secretaria de Planejamento, Coordenação e Controle será responsável pelo acompanhamento do Plano Diretor.

Art. 167. Em relação ao Plano Diretor, compete à Secretaria de Planejamento, Coordenação e Controle:

I - atualizar e revisar o Plano Diretor do Município e sua legislação pertinente;

II - manter atualizadas as informações municipais relevantes ao Plano Diretor;

III - orientar programas e obras governamentais segundo os objetivos, políticas e prioridades do Plano Diretor;

IV - assegurar a participação dos munícipes e dos seguimentos da sociedade no processo de planejamento do Município;

- V - criar, na Secretaria de Planejamento, Coordenação e Controle, uma Seção de Plano Diretor, com os técnicos necessários para o acompanhamento do mesmo;
- VI - fornecer informações para o planejamento, monitoramento, implementação e avaliação das políticas urbanas, subsidiando a tomada de decisões na gestão do Plano Diretor;
- VII - estabelecer as prioridades na aplicação dos recursos municipais, priorizando as diretrizes contidas no Plano Diretor;
- VIII - elaboração da legislação específica atendendo as necessidades do Plano Diretor;
- IX - garantir acesso às informações do Município aos cidadãos;
- X - monitorar a aplicação dos instrumentos contidos no Capítulo I do Título IV, do Plano Diretor

Art. 168. A Seção do Plano Diretor ficará responsável pelo planejamento permanente, incumbida das revisões, adaptações, correções das metas, planos e projetos previstos no Plano Diretor.

## CAPÍTULO II DA GESTÃO DEMOCRÁTICA

Art. 169. De acordo com os princípios fundamentais da Constituição Federal e diretrizes do Estatuto da Cidade, o Plano Diretor assegura a participação da população no processo de gestão democrática da política urbana, mediante os seguintes mecanismos:

- I - audiências públicas;
- II - conferências municipais;
- III - Conselho Municipal do Plano Diretor.

Art. 170. Será criado, em lei específica, o Conselho Municipal do Plano Diretor, que terá a finalidade de acompanhar a implantação e gestão do Plano Diretor no Município.

Art. 171. O Secretário Executivo do Conselho Municipal do Plano Diretor será o Secretário de Planejamento, Coordenação e Controle do Município.

Art. 172. O Conselho Municipal do Plano Diretor será composto por representantes do Executivo, Legislativo e segmentos da sociedade.

Art. 173. Os representantes, atribuições e demais regramentos do Conselho Municipal do Plano Diretor serão objeto de lei específica.

## TÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 174. No prazo máximo de 10 (dez) anos após a promulgação desta Lei, deverá o Plano Diretor ser avaliado quanto aos resultados da aplicação de suas diretrizes e instrumentos e das modificações ocorridas no espaço físico, social e econômico do Município, procedendo-se as atualizações e adequações que se fizerem necessárias.

Art. 175. Os projetos de parcelamento do solo e de obras, aprovados nos termos da legislação anterior à vigência desta Lei, perderão sua validade se não tiverem iniciada sua execução no prazo de 90 (noventa) dias a contar da publicação desta Lei.

Parágrafo único. Para fins do disposto neste artigo, considera-se iniciada a execução quando parte significativa do projeto já estiver realizada, como as fundações, nas obras, e a abertura das vias de circulação, nos loteamentos.

Art. 176. Será objeto de Legislação específica os casos, regulados genericamente por esta Lei, que necessitem de normatização posterior.

Art. 177. Esta Lei entrará em vigor em noventa dias após a sua publicação.

PALÁCIO RUI RAMOS, em Alegrete, 16 de outubro de 2006.

Leoni Fagundes Caldeira  
Prefeita em Exercício

Registre-se e publique-se:

Alexandre Machado de Machado  
Secretário de Governo





Rua Major João cezimbra Jaques, 200 – CEP 97543-390 – Alegrete  
Fone: 3961-1635

Rua Major João cezimbra Jaques, 200 – CEP 97543-390 – Alegrete  
Fone: 3961-1635