



MUNICÍPIO DE GUAÍBA

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 015, DE 02 DE MARÇO DE 2023.

***“Dá NOVA REDAÇÃO aos incisos I, II, V e VIII do artigo 22; ao caput do artigo 23; ao caput e o parágrafo único do artigo 26; ao inciso I do artigo 39; ao § 3º do artigo 163; ao § 2º do artigo 164; ao inciso I do artigo 167; a alínea a do Inciso I do artigo 179; ao parágrafo único dos artigos 197 – 219 – 252; aos §1º e § 3º do artigo 251; ao § 5º do artigo 263; e, ao caput dos artigos 51 – 60 – 170 – 191 – 194 – 196 - 197 - 211 – 219 – 251. ACRESCENTA o parágrafo único ao artigo 22; os § 1º e 2º ao artigo 31; o inciso III ao artigo 51; os incisos I ao VI e § 1º ao § 5º do artigo 60; o § 3º ao artigo 132; os incisos I ao III ao artigo 191; os §1º e §2º ao artigo 194; o §2º ao artigo 197; o §2º ao artigo 219; o § 6º ao artigo 233; o §4º ao artigo 251; os incisos IV e V e os § 1º ao § 9º do artigo 255; o §5º ao artigo 263; e, os incisos IV e V ao artigo 264. REVOGA os incisos I ao V do artigo 23; os artigos 40, 253 e os § 2º dos artigos 21 e 263. ALTERA os Anexos 01, 02, 04, 12 e 15 da Lei nº 2.146/2006 – Plano Diretor de Planejamento e Gestão Municipal de Guaíba.”***

**Art. 1º.** Fica Revogado o parágrafo 2º do artigo 21 da Lei nº 2.146/2006:

***“Art. 21. (...)***

***§ 2º Todos os Estudos de Impacto de Vizinhança - EIVs serão remetidos ao Conselho Municipal do Plano Diretor para avaliação final. (Redação acrescida pela Lei nº 3142/2014)“***

PLE 015/2023 - AUTORIA: Executivo Municipal  
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portall/autenticidadepdf>  
CODIGO DO DOCUMENTO: 021757 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 7D27A47F49858EB53B112A1288C4E006





## MUNICÍPIO DE GUAÍBA

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

### GABINETE DO PREFEITO

**Art. 2º** . Passam a vigorar com a seguinte redação os incisos I, V, VIII e IX do artigo 22 da Lei nº 2.146/2006:

**“Art. 22. (...)**

*I - os empreendimentos públicos e privados que por suas características peculiares de porte, natureza ou localização possam ser geradores de grandes alterações no seu entorno, à critério das Secretaria Responsáveis pela Gestão do Plano Diretor e pela liberação dos Alvarás de Funcionamento no Município;*

*II – Os pólos geradores de tráfego – PGT’s assim definidos por esta lei;*

*III - (...)*

*IV - (...)*

*V - atividades industriais em Zonas Industriais Fechadas, sempre que se resultarem em ampliação de área superficiais de terreno;*

*VI - (...)*

*VII - (...)*

*VIII - construção, demolição ou alteração de qualquer porte, em área de relevante valor histórico, cultural ou arquitetônico, objeto de inventário ou ato de preservação promovida por qualquer entidade pública;*

*IX - as atividades constantes do anexo 12.*

**Art. 3º**. Acrescenta o parágrafo único ao artigo 22 da Lei nº 2.146/2006:

**Parágrafo Único.** *As atividades relacionadas nos incisos acima, excetuado o inciso V, à critério das Secretaria Responsáveis pela Gestão do Plano Diretor e pela liberação dos Alvarás de Funcionamento no Município, ficam isentas da apresentação do EIV quando o empreendimento for localizado em zona industrial, sem prejuízo da elaboração, entrega e aprovação de estudos complementares como de tráfego,*

PLE 015/2023 - AUTORIA: Executivo Municipal  
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/porta/autenticidadepdf>  
CODIGO DO DOCUMENTO: 021757 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 7D27A47F49858EB53B112A1288C4E006





## MUNICÍPIO DE GUAÍBA

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

### GABINETE DO PREFEITO

*ambiental, entre outros que a área técnica do Executivo Municipal julgar necessário.*

**Art. 4º.** Altera a redação do caput do artigo 23 da Lei nº 2.146/2006 e revoga os seus incisos de I a V, passando a ter a seguinte redação:

*“Art. 23. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, deverá analisar aspectos ambientais, biológicos, físicos, sociais e econômicos, sendo os critérios e estudos mínimos a serem apresentados pelo empreendedor estabelecidos por diretriz prévia emitida pela Comissão de Aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV em processo administrativo específico.*

*~~I – descrição da área do empreendimento e abrangência da área de entorno afetado;~~*

*~~II – pesquisa morfológica urbana do meio ambiente construído, definindo os usos e tipologias existentes e predominantes;~~*

*~~III – análise dos serviços de abastecimento de telefonia, energia elétrica, água, o escoamento das águas pluviais, a coleta e o lançamento de efluentes sanitários, a permeabilidade do solo, o estacionamento e o fluxo de trânsito;~~*

*~~IV – análise da demanda dos equipamentos urbanos e comunitários, públicos e privados, no setor social, da educação e saúde;~~*

*~~V – considerações contemplando os efeitos positivos e negativos do empreendimento, incluindo, no mínimo, a análise dos impactos quanto ao adensamento populacional, os equipamentos urbanos e comunitários, o uso e ocupação do solo, a valorização imobiliária, a geração de tráfego, a demanda por transporte público, a paisagem urbana, o patrimônio natural e cultural.~~*

**Art. 5º.** Altera o parágrafo único e o caput do artigo 26 da Lei nº 2.146/2006, passando a terem a seguinte redação:

PLE 015/2023 - AUTORIA: Executivo Municipal  
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/porta/autenticidadepdf>  
CODIGO DO DOCUMENTO: 021757 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 7D27A47F49858EB53B112A1288C4E006





## MUNICÍPIO DE GUAÍBA

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

### GABINETE DO PREFEITO

*“Art. 26. Para garantir a participação popular, os documentos relativos à análise e respectivo parecer do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV ficarão disponíveis para consulta pelo prazo de 15 (quinze) dias, contados da data de afixação no mural do saguão da Prefeitura Municipal de Guaíba, publicação em página digital e nas redes sociais oficiais do Município de Guaíba.*

*Parágrafo Único - O Município de Guaíba poderá solicitar a elaboração pelo empreendedor de programa socio ambiental com a comunidade atingida num raio mínimo equivalente a 100,00m (cem metros) do empreendimento ou maior, à critério da Comissão de Aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, a ser procedido pelo empreendedor em etapa anterior a aprovação do EIV pelo Executivo Municipal.*

*I - a comunidade de que trata o parágrafo único é a compreendida e existente num raio equivalente a 100 (cem) metros do empreendimento. (Redação dada pela Lei nº 3142/2014)*

**Art. 6º.** Acrescenta os parágrafos 1º e 2º ao artigo 31 da Lei nº 2.146/2006:

*“Art. 31. (...)*

*§1º. Os empreendedores privados que tiverem interesse em urbanizar áreas contiguas ao atual Perímetro Urbano existente, deverão encaminhar estudo técnico de viabilidade a Secretaria responsável pela gestão do Plano Diretor e aprovação de empreendimentos de parcelamento do solo, que analisará a proposta quanto ao interesse público, e em caso positivo, procederá os trâmites legais de alteração previstos na presente Lei.*

*§2º. Nos casos em que for aprovada a ampliação do perímetro urbano os investidores privados que instalarem empreendimentos nestas áreas, serão responsáveis por instalar infraestrutura completa, equipamentos comunitários e outras compartilhadas que o Município e o Conselho do Plano Diretor assim julgarem pertinentes.”(AC)*

**Art. 7º.** Fica alterado o inciso I do artigo 39 da Lei nº 2.146/2006, que passa a ter a seguinte redação:

PLE 015/2023 - AUTORIA: Executivo Municipal  
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/porttal/autenticidadepdf>  
CODIGO DO DOCUMENTO: 021757 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 7D27A47F49858EB53B112A1288C4E006





## MUNICÍPIO DE GUAÍBA

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

### GABINETE DO PREFEITO

*“I – PERÍMETRO URBANO DA SEDE DO MUNICÍPIO: Inicia na ponte da Rodovia BR-116, sobre o Arroio do Conde. Deste ponto, segue pelo Arroio do Conde, a jusante até sua foz no lago Guaíba, prosseguindo pela margem oeste do lago Guaíba, em sentido geral sul até atingir um ponto situado 35,00m (trinta e cinco metros) ao Sul além do prolongamento do eixo da rua Amaral Ferrador no Loteamento Passo Fundo. Deste ponto, por linha seca de sentido Oeste, paralela e distante 35,00m (trinta e cinco metros) da referida rua, por aproximadamente 1.300,00m (um mil e trezentos metros), até atingir o eixo da Estrada Geral que liga Guaíba a Barra do Ribeiro. Deste ponto, prossegue por outra linha seca também de sentido geral oeste, por aproximadamente 1.430,00m (um mil quatrocentos e trinta metros), até a antiga Estrada GBA 05 em sentido oeste por aproximadamente 210,00m (duzentos e dez metros), defletindo em seguida em sentido geral noroeste por aproximadamente 3.190,00m (três mil, cento e noventa metros) até encontrar a Rodovia BR-116. Prossegue pelo eixo da rodovia no sentido Sudoeste por aproximadamente 4.145,00m (quatro mil cento e quarenta e cinco metros), pelo eixo da Rodovia BR-116, até encontrar um ponto distante 129,00m (cento e vinte e nove metros) da projeção do alinhamento sul da Rua 4 do Loteamento Vila Pedras Brancas. Deste ponto continua por linha seca de sentido geral nordeste por aproximadamente 570,00m (quinhentos e setenta metros) até um ponto, situado no Lote nº 5 da Quadra 8, próximo a Rua 2, continuando por outra linha seca de sentido geral noroeste por aproximadamente 380,00m (trezentos e oitenta metros), até o vértice sudoeste do Lote nº 12 na Quadra 22, que faz divisa com propriedade de João José Ribeiro. Deste ponto, continua por linha seca de sentido geral sudoeste por aproximadamente 1.315,00m (um mil, trezentos e quinze metros), continuando pela divisa das terras de João José Ribeiro com o limite sul da Quadra 22 até o limite sul da quadra 32. Deste ponto prossegue por linha seca de sentido noroeste, por aproximadamente 1.665,00m (um mil, seiscentos e sessenta e cinco metros) pelo prolongamento da Estrada B, divisa da propriedade de João José Ribeiro com o Loteamento Pedras Brancas, até atingir o vértice noroeste da quadra 148 deste loteamento. Deste ponto segue pelo limite norte da quadra 148, por linha seca de sentido geral nordeste por aproximadamente 955,00m (novecentos e cinqüenta e cinco metros), atravessando o lago até a divisa das terras que são ou foram de Ernesto da Costa Gama. Deste ponto, pela divisa entre estas terras e o loteamento, prossegue em sentido geral leste por aproximadamente 1990,00m (um mil, novecentos e noventa metros), até atingir o vértice sudeste do Lote 11 da Quadra 15. Deste ponto, por*

PLE 015/2023 - AUTORIA: Executivo Municipal

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portall/autenticidadepdf>

CODIGO DO DOCUMENTO: 021757 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 7D27A47F49858EB53B112A1288C4E006





## MUNICÍPIO DE GUAÍBA

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

### GABINETE DO PREFEITO

*uma linha paralela e distante cerca de 1.300,00m (um mil e trezentos metros) da faixa de domínio Oeste da Rodovia Federal BR-116, até encontrar o Arroio Passo Fundo. Segue pelo Arroio Passo Fundo a montante, até encontrar a projeção da faixa de domínio da rede de alta tensão da CEEE. Deste ponto, prossegue por linha seca junto ao limite leste da faixa de domínio desta rede, em sentido Nordeste, por aproximadamente 4.470,00m (quatro mil, quatrocentos e setenta metros) até encontrar outra linha seca de sentido geral leste, prolongamento do Conduto Celupa. Prossegue por esta linha por aproximadamente 2.950,00m (dois mil, novecentos e cinquenta metros), até encontrar um ponto situado sobre uma linha seca de sentido geral norte, paralela e distante 300,00m (trezentos metros) da Rodovia BR-116. Deste ponto segue por esta linha seca por aproximadamente 5.150,00m (cinco mil, cento e cinquenta metros) paralelo ao eixo da rodovia até o Arroio do Conde. Deste ponto prossegue pelo arroio à jusante até a ponte da rodovia BR-116 sobre o Arroio do Conde, ponto inicial da descrição.”*

**Art. 8º.** Fica revogado o artigo 40 da Lei nº 2.146/2006.

*“Art. 40. É parte integrante da zona urbana do Município de Guaíba, a Vila Pedras Brancas, situada junto a Rodovia BR-116, distante aproximadamente 6.800,00m (seis mil e oitocentos metros) do acesso principal da cidade delimitado pela seguinte poligonal:*

*I - PERÍMETRO VILA PEDRAS BRANCAS: Inicia no vértice sudeste do Lote nº 1 da Quadra 1 do Loteamento Pedras Brancas, continuando pelo limite sul das Quadras 2, 3, 4, 5, 6, por aproximadamente 532,00m (quinhentos e trinta e dois metros), até atingir o vértice sudoeste do Lote nº 1 da Quadra 6. Deste ponto continua por linha seca de sentido geral nordeste por aproximadamente 570,00m (quinhentos e setenta metros) até um ponto, situado no Lote nº 5 da Quadra 8, próximo a Rua 2, continuando por outra linha seca de sentido geral noroeste por aproximadamente 380,00m (trezentos e oitenta metros), até o vértice sudoeste do Lote nº 12 na Quadra 22, que faz divisa com propriedade de João José Ribeiro. Deste ponto, continua por linha seca de sentido geral sudoeste por aproximadamente 1.315,00m (um mil, trezentos e quinze metros), continuando pela divisa das terras de João José Ribeiro com o limite sul da Quadra 22 até o limite sul da quadra 32. Deste ponto prossegue por linha seca de sentido noroeste, por aproximadamente*





## MUNICÍPIO DE GUAÍBA

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

### GABINETE DO PREFEITO

~~1.665,00m (um mil, seiscentos e sessenta e cinco metros) pelo prolongamento da Estrada B, divisa da propriedade de João José Ribeiro com o Loteamento Pedras Brancas, até atingir o vértice noroeste da quadra 148 deste loteamento. Deste ponto segue pelo limite norte da quadra 148, por linha seca de sentido geral nordeste por aproximadamente 955,00m (novecentos e cinqüenta e cinco metros), atravessando o lago até a divisa das terras que são ou foram de Ernesto da Costa Gama. Deste ponto, pela divisa entre estas terras e o loteamento, prossegue em sentido geral leste por aproximadamente 1990,00m (um mil, novecentos e noventa metros), até atingir o vértice sudeste do Lote II da Quadra 15. Deste ponto continua por outra linha seca de sentido geral sudoeste por aproximadamente 460,00m (quatrocentos e sessenta metros), passando pelas quadras 16,17,18 até o vértice nordeste do lote nº 13 situado na quadra 18. Prosseguindo por linha seca de sentido geral sul por aproximadamente 860,00m (oitocentos e sessenta metros), limite do loteamento com as terras de Ernesto da Costa Gama, até atingir o vértice sudeste do Lote nº 1 da Quadra 1, ponto inicial da descrição.”~~

**Art. 9º.** Fica alterado o caput do artigo 51 da Lei nº 2.146/2006 e acrescido o inciso III, passando a ter a seguinte redação:

*“Art. 51 - As Zonas Industriais são de três tipos, definidas no mapa do anexo 2, diferenciadas da seguinte forma:*

*I - (...)*

*II - (...)*

*III - Zona Industrial Transitória - ZIT: destinado à tipologia predominante de uso não residencial, sendo permitido o uso de moradia restritamente ao proprietário do estabelecimento comercial, e desde que se enquadrem na legislação vigente, situado em zona predominantemente industrial.”*

**Art. 10.** Fica alterado o artigo 60 da Lei nº 2.146/2006 e acrescenta incisos de I a VI e parágrafos de 1º ao 5º, passando a ter a seguinte redação:

*“Art. 60. Dentro da Macrozona de Interesse Ambiental serão identificadas Áreas de Preservação Permanente - APP, assim definidas por legislação federal e estadual pertinente a matéria e suas respectivas alterações:*

PLE 015/2023 - AUTORIA: Executivo Municipal  
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/porta/autenticidadepdf>  
CODIGO DO DOCUMENTO: 021757 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 7D27A47F49858EB53B112A1288C4E006





## MUNICÍPIO DE GUAÍBA

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

### GABINETE DO PREFEITO

- I – Capítulo II da Lei Federal nº 12.651/2012 - Código Florestal Federal;*
- II – Artigo 144 da Lei Estadual nº 15.434/2020 – Código Estadual do Meio Ambiente;*
- III - Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – Conama;*
- IV – Resoluções do Conselho Estadual do Meio Ambiente – Consema;*
- V – Resoluções do Conselho Municipal do Meio Ambiente – Commea;*
- VI – Áreas assim identificadas pelo órgão ambiental municipal competente;*

*§1º. Em áreas urbanas consolidadas, ouvidos os conselhos estaduais, municipais ou distrital de meio ambiente, lei municipal ou distrital poderá definir faixas marginais distintas daquelas estabelecidas no inciso I do caput deste artigo, com regras que estabeleçam:*

- I – a não ocupação de áreas com risco de desastres;*
- II – a observância das diretrizes do plano de recursos hídricos, do plano de bacia, do plano de drenagem ou macrodrenagem de subbacia ou do plano de saneamento básico;*
- III – a previsão de que as atividades ou os empreendimentos a serem instalados nas áreas de preservação permanente urbanas devem observar os casos de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental fixados pelas Leis Federal e Estadual e demais regramentos atinentes a matéria expedidos pelos órgãos listados no caput deste artigo.*

*§ 2º. Estas definições são válidas para áreas de preservação permanente localizadas na zona urbana e na zona rural.*

*§ 3º. As áreas de preservação permanente, ocupadas irregularmente, devem ser objeto de estudo técnico e análise quanto ao interesse público municipal urbanístico, ambiental, social e econômico e aplicados os regramentos de regularização fundiária previstos nas leis federais nº 12.651/2012 - Código Florestal Federal e nº 13.465/2017 – Lei de Regularização Fundiária suas eventuais alterações e demais regramentos atinentes a matéria*

*§ 4º. Para as áreas privadas ocupadas irregularmente ou depredadas, deverão ser aplicadas as medidas previstas no Código Ambiental Municipal.*

PLE 015/2023 - AUTORIA: Executivo Municipal  
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/porttal/autenticidadepdf>  
CODIGO DO DOCUMENTO: 021757 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 7D27A47F49858EB53B112A1288C4E006





**MUNICÍPIO DE GUAÍBA**

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

**GABINETE DO PREFEITO**

*§ 5º. Os regramentos sobre Áreas de Preservação Permanente – APP aqui previstos e nas demais legislações Federais, Estaduais e Municipais vigentes aplicam-se a todo o território municipal.”*

**Art. 11.** Acrescenta o parágrafo 3º ao artigo 132 da Lei nº 2.146/2006, que terá a seguinte redação:

**Art. 132 (...)**

*§ 3º. Em áreas especiais de Interesse Social – AEIS, quando o plano de urbanização específico não determinar o número máximo de lotes possíveis de se lembrar, poderá ser feito remembramento de até no máximo 4 (quatro) lotes.*

**Art. 12.** Altera a redação do parágrafo 3º do artigo 163 Lei nº 2.146/2006, que terá a seguinte redação:

*“Art. 163 (...)*

*§ 3º. As medidas mínimas aceitáveis para uma vaga de veículo são de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de largura e 12,00 m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) de área mínima.*

**Art. 13.** Altera a redação do parágrafo 2º do artigo 164 Lei nº 2.146/2006, que terá a seguinte redação:

**Art. 164 (...)**

*§ 2º. Pólos Geradores de Tráfego (PGT) são construções que atraem ou produzem grande quantidade de deslocamentos de pessoas ou cargas e que tem, previsão total de vagas para guarda de veículos a partir de 25 vagas, conforme o anexo 10.*

**Art. 14.** Fica alterado o inciso I, do artigo 167 da Lei nº 2.146/2006, que passa a ter a seguinte redação:

PLE 015/2023 - AUTORIA: Executivo Municipal  
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>  
CODIGO DO DOCUMENTO: 021757 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 7D27A47F49858EB53B112A1288C4E006





## MUNICÍPIO DE GUAÍBA

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

### GABINETE DO PREFEITO

#### **Art. 167. (...)**

*I - áreas de construção, qua ndo de uso exclusivo para garagem e equipamentos referentes ao funcionamento da edificação, com pé direito livre inferior a 2,30 m (dois metros e trinta centímetros), bem como a área destinada à circulação desses localizadas em qualquer pavimento, exceto no caso de garagens de habitações unifamiliares;*

**Art. 15.** Fica alterado o artigo 170 da Lei nº 2.146/2006, que passa a ter a seguinte redação:

*“Art. 170. As instalações de infraestrutura das edificações, como abrigos de gás, armários de medições de água e energia, subestações, cisternas, bacias de amortecimento e reservatórios, entre outros assemelhados, poderão ser localizados nos recuos laterais, de fundos e de frente de ajardinamento, neste último, condicionado ao interesse do Município e a critério da secretaria responsável pela Gestão do Plano Diretor de Planejamento e Gestão Municipal, devendo sempre garantir as condições mínimas de permeabilidade e visualização.”*

**Art. 16.** Altera a alínea “a”, do Inciso I, artigo 179 da Lei nº 2.146/2006, passando a ter a seguinte redação:

“Art. 179. (...)

I-(...)

a) serão previstas ruas laterais com largura mínima de 18,00m (dezoito metros), ao longo das Rodovias Estaduais e Federais, conforme mapa do anexo 5, isentando desta regra os trechos no interior do perímetro urbano, que já contarem com via paralela consolidada, à critério da da Secretaria responsável pela Gestão do Plano Diretor e da Secretaria responsável pelas políticas de mobilidade. “





## MUNICÍPIO DE GUAÍBA

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

### GABINETE DO PREFEITO

**Art. 17.** Ficam acrescidos os incisos I ao III do artigo 191 da Lei nº 2.146/2006, e alterado seu caput, passando a ter a seguinte redação:

*“Art. 191. Deverão ser reservadas faixas não edificáveis a partir dos eixos ou bordas, com correspondência a ambos os lados, nos seguintes casos:*

*I - Ao longo das águas dormentes, correntes e valas de drenagem;*

*II - ao longo das faixas de domínio público das rodovias, com reserva de faixa não edificável em conformidade com as exigências de cada órgão responsável pela rodovia de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado, podendo ser reduzida até o limite mínimo de 5 (cinco) metros de cada lado à critério da Secretaria responsável pela Gestão do Plano Diretor e da Secretaria responsável pelas políticas de mobilidade.*

*III - ao longo de dutos e redes de infraestrutura em conformidade com as normas expedidas pelas concessionárias responsáveis;*

**Art. 18.** Altera a redação do artigo 211 da Lei nº 2.146/2006., passando a ter a seguinte redação:

*“Art. 211. As áreas de doação ao Município definidas no artigo 210 desta lei, bem como as das vias de comunicação, passarão ao Poder Executivo Municipal, na forma prevista na lei federal.”*

**Art. 19 .** Altera a redação do artigo 194 da Lei nº 2.146/2006, passando a ter a seguinte redação:

*“Art. 194. Os imóveis resultantes de parcelamento do solo na forma de desmembramento, deverão ter testada inferior a 200,00m (duzentos metros) e/ou áreas inferiores a 30.000m<sup>2</sup>(trinta mil metros quadrados).*

*§ 1º. Qualquer forma legal de transferência de propriedade e divisão de glebas, prevista em outras legislações, deverá obedecer os parâmetros e definições desta lei quanto ao tamanho mínimo de lote, testada e proporcionalidade, com a devida anuência e/ou aprovação da Secretaria Responsável pela Gestão do Plano Diretor.*

*§ 2º. As áreas de arruamento previstas em lei, poderão ser doadas ao Município no mesmo ato, com a obrigação de fazer pelo proprietário, mediante assinatura de termo de compromisso entre as partes envolvidas.”*

PLE 015/2023 - AUTORIA: Executivo Municipal  
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portall/autenticidadepdf>  
CODIGO DO DOCUMENTO: 021757 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 7D27A47F49858EB53B112A1288C4E006





## MUNICÍPIO DE GUAÍBA

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

### GABINETE DO PREFEITO

**Art. 20** . Altera a redação do artigo 196 da Lei nº 2.146/2006, passando a ter a seguinte redação:

*“Art. 196. A área a ser doada deverá obedecer as seguintes condições:*

- a) ter acesso por via pública;*
- b) ter testada mínima de 12,00m (doze metros);*
- c) ter profundidade não superior a cinco vezes a sua testada,*
- d) inclinação máxima de 20% (vinte por cento);*
- e) ser entregue ao Município devidamente cercada nos padrões*

*expedidos pelo Executivo Municipal.”*

**Art. 21** . Altera a redação do artigo 197 da Lei nº 2.146/2006, e a redação do seu parágrafo único transformando-o em parágrafo 1º, e ainda acrescenta o parágrafo 2º, passando a ter a seguinte redação:

*“Art. 197. A área a ser doada, objeto do artigo 195, quando for comprovado por projetos e estudos que os equipamentos existentes nas adjacências satisfaçam a demanda criada pelo novo empreendimento, a critério da Secretaria responsável pela gestão do Plano Diretor de Planejamento e Gestão Municipal, poderá ser localizada fora da mesma, devendo constar em certidão de aprovação do parcelamento na forma de desmembramento a descrição da área e do número de matrícula junto a Registro de Imóveis, devendo a transferência ser efetivada ao Município no momento do registro de desmembramento.*

**§ 1º.** *No caso previsto no caput deste artigo, deverá ser apresentar para cada uma das áreas, avaliação por inferência estatística com valor de mercado do metro quadrado, expedida por técnico devidamente habilitado, sem ônus ao Município, para que seja determinada a equivalência entre as mesmas, nunca abaixo da relação proporcional obtida a partir da Planta de Valores Genéricos do Município – PVG.*

**§ 2º.** *No caso em que a área a ser doada pelo empreendedor, constitua objeto de mais de uma matrícula do Registro de Imóveis, o Executivo Municipal, à critério*

PLE 015/2023 - AUTORIA: Executivo Municipal  
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>  
CODIGO DO DOCUMENTO: 021757 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 7D27A47F49858EB53B112A1288C4E006





## MUNICÍPIO DE GUAÍBA

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

### GABINETE DO PREFEITO

*da Secretaria responsável pela Gestão do Plano Diretor de Planejamento e Gestão Municipal, poderá solicitar ao empreendedor que a área seja entregue lembrada em uma única matrícula do Registro de Imóveis.”*

**Art. 22.** Altera o artigo 219 da Lei nº 2.146/2006, transforma o parágrafo único em parágrafo primeiro e acrescenta o parágrafo 2º, passando a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 219. A profundidade do lote não poderá ser superior a cinco vezes a sua testada.*

*§ 1º. É exceção a norma deste artigo os lotes registrados até a promulgação desta lei.*

*§ 2º. Fica permitido o remembramento de imóveis que tenham situação prévia averbada no Registro de Imóveis com medidas inferiores as previstas no anexo 04 desta lei, visando a melhoria das condições de ocupação do terreno e aproximação ao determinado na presente legislação.”*

**Art. 23 .** Acrescenta o §6º ao artigo 233 da Lei nº 2.146/2006 com a seguinte redação:

*“§ 6º. Fica dispensada a prestação da garantia na implantação de loteamentos executados mediante financiamento por órgãos de crédito federais, desde que comprovada a aprovação do projeto do empreendimento pelo órgão financiador e a relação deste com o empreendedor.”*

**Art. 24 .** Altera a redação do artigo e dos parágrafos 1º e 3º e do caput do artigo 251 da Lei nº 2.146/2006 e acrescenta o parágrafo 4º, passando a vigorar com a seguinte redação:

PLE 015/2023 - AUTORIA: Executivo Municipal  
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/porttal/autenticidadepdf>  
CODIGO DO DOCUMENTO: 021757 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 7D27A47F49858EB53B112A1288C4E006



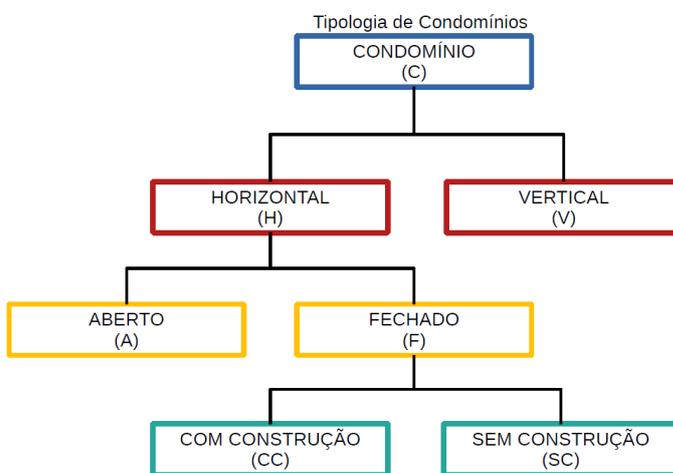


## MUNICÍPIO DE GUAÍBA

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

### GABINETE DO PREFEITO

“Art. 251. Os condomínios por unidades autônomas são aqueles definidos no organograma abaixo e liberados em conformidade com o zoneamento em que estão inseridos, previstos no anexo 18.



§ 1º. A aprovação de condomínios com medidas de terrenos superiores a 30.000,00m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados) de área e 200,00m (duzentos metros) de testada, somente serão permitidas em zonas já estruturadas urbanisticamente, devendo apresentar parecer favorável do Conselho do Plano Diretor e obedecer os trâmites estabelecidos no artigo 232 desta lei para licenciamento, inclusive do órgão ambiental competente.

§ 2º. (...)

§ 3º. Consideram-se zonas estruturadas urbanisticamente, inclusive aqueles vazios urbanos delimitados por vias ou barreiras físicas naturais (cursos d'água, lagos, morros, etc) com uma distância máxima entre elas de 1.500,00m (um mil e quinhentos metros) e que já tenham em seu interior a projeção de sistema viário conforme o anexo 5 e 6 desta Lei.

§4º. Os Condomínios Verticais - CV com área de terreno superior a 3.000,00 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados), independente do número de construções, deverão seguir o mesmo regramento dos Condomínios Horizontais Fechados – CHF.

**Art. 25.** Altera o parágrafo único do artigo 252 da Lei nº 2.146/2006,





**MUNICÍPIO DE GUAÍBA**

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

**GABINETE DO PREFEITO**

passando a vigorar com a seguinte redação:

*“Art.252. (...)*

*Parágrafo único. Admitir-se-á a implantação de condomínios de unidades autônomas em vias oficiais de largura inferior a 16,00m (dezesseis metros) quando estiver previsto estacionamento de visitantes no interior do lote, na proporção mínima de 10% (dez por cento) das unidades habitacionais de vagas de estacionamento para visitantes, ficando dispensado estas vagas para condomínios com menos de 05 (cinco) unidades habitacionais.”*

**Art. 26.** Revoga o artigo 253 da Lei nº 2.146/2006:

~~“Art.253. Os condomínios por unidades autônomas são aqueles definidos e liberados em conformidade com o zoneamento em que estão inseridos, previstos no anexo 18:~~

~~Parágrafo Único - Os condomínios verticais, com duas ou mais construções, deverão seguir o mesmo regramento dos Condomínios Horizontais Fechados -CHF.”~~

**Art. 27.** Acrescenta os Incisos IV e V, e ainda parágrafos 1º ao 9º ao artigo 255 da Lei nº 2.146/2006, passando a vigorar com a seguinte redação:

*“Art.255. (...)*

*IV – A área objeto do inciso I deste artigo, deverá obedecer as seguintes condições:*

- a) ter acesso por via pública;*
- b) ter testada mínima de 12,00m (doze metros);*
- c) ter profundidade não superior a cinco vezes a sua testada;*
- d) inclinação máxima de 20% (vinte por cento);*
- e) ser entregue ao Município devidamente cercada nos padrões expedidos pelo Executivo Municipal.*





## MUNICÍPIO DE GUAÍBA

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

### GABINETE DO PREFEITO

*V – A área a ser doada, objeto do inciso I deste artigo, quando for comprovado por projetos e estudos que os equipamentos existentes nas adjacências satisfaçam a demanda criada pelo novo empreendimento, a parcela destinada a áreas públicas, a critério da Secretaria responsável pela gestão do Plano Diretor de Planejamento e Gestão Municipal, poderá:*

*a) ser localizada fora da mesma, devendo apresentar para cada uma das áreas, avaliação por inferência estatística com valor de mercado do metro quadrado, expedida por técnico devidamente habilitado, sem ônus ao Município, para que seja determinada a equivalência entre as mesmas, nunca abaixo da relação proporcional obtida a partir da Planta de Valores Genéricos do Município – PVG;*

*b) ser revertida em execução de infraestrutura viária, possibilitando melhorias na mobilidade urbana do entorno;*

*c) tornar-se medida de compensação por execução de infraestrutura (sistema de água, esgoto, drenagem, pavimentação, sinalização, elétrica e de iluminação pública) em núcleos urbanos informais, ocupados predominantemente por famílias de baixa renda que tenha sido objeto de REURB S, devendo esta ser consolidada nos moldes da lei federal;*

*d) implicar em construção de moradias com dimensões e qualidade que se enquadrem dentro do programa Casa Verde e Amarela na modalidade do faixa 1, destinado a famílias de baixa renda, em lotes com infraestrutura necessária prévia;*

*§ 1º. A escolha de quais ações, descritas no inciso V deste artigo, ficará a critério da secretaria Responsável pela Gestão do Plano Diretor de Planejamento e Gestão Municipal e deverá ser formalizada junto ao Termo de Compromisso firmado entre Município e Empreendedor.*

*§ 2º. Caberá ao município fazer os cálculos financeiros envolvidos na compensação prevista nas alíneas b a d do Inciso V, a partir da planilha de custos da obra do empreendimento gerador da contrapartida, que é parte integrante das informações necessárias do processo de aprovação de projeto;*

*§ 3º. na composição dos custos das obras deve-se ter como análise os seguintes itens:*

PLE 015/2023 - AUTORIA: Executivo Municipal  
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/porttal/autenticidadepdf>  
CODIGO DO DOCUMENTO: 021757 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 7D27A47F49858EB53B112A1288C4E006





## MUNICÍPIO DE GUAÍBA

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

### GABINETE DO PREFEITO

- a) *Custos de Obra (CO): trata-se dos custos envolvidos para a execução das obras de terraplanagem, pavimentação, drenagem, sistema de água, sistema de esgoto, elétrico, iluminação pública, sinalização viária, paisagismo, equipamentos recreacionais e arborização;*
- b) *Custos Administrativos: trata-se dos custos indiretos e que fazem parte dos custos totais para realização do empreendimento, como projetos, aquisição de área, despesas administrativas, administração central, taxas, impostos e outras despesas que são utilizadas para o desenvolvimento do empreendimento;*
- c) *Custo Total Geral: é a soma dos custos de obra mais os custos administrativos;*

*§ 4º. Para a obtenção dos valores a serem admitidos como compensação por parte do empreendedor tem-se as duas alternativas abaixo, devendo ser escolhida a de maior valor resultante:*

- a) *1% do custo da obra, devendo ser utilizado o quadro orçamentário apresentado pelo loteador e aprovado pelo município durante a etapa de pedido de LI:*

$$\text{Valor compensatório} = CO * 1\%$$

- b) *7% sobre o Custo Total Geral, sendo obtido da seguinte equação, onde lê-se CT= Custo Total Geral, e Y= a 8% do número total de lotes do empreendimento:*

$$\text{Valor compensatório} = 7\%[(CT/(N^\circ \text{Lotes}))(Y)]$$

*§ 5º. A alternativa definida deverá ser realizada no prazo de conclusão do empreendimento, sendo o mesmo condicionante para liberação do termo de recebimento e aprovação final.*

*§ 6º. O valor compensatório, deverá ser reajustado anualmente desde a data da assinatura do termo de compromisso até a efetividade da compensação, ficando estipulado o IPCA (índice nacional de preços ao consumidor amplo) como o índice a ser aplicado.*

*§ 7º. Não haverá devolução de saldos quando o valor do investimento da*





**MUNICÍPIO DE GUAÍBA**

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

**GABINETE DO PREFEITO**

*compensação for superior ao valor devido pelo empreendedor ao Município.*

*§ 8º. Estes regramentos de substituição de áreas de doação por outras compensações equivalem para as contrapartidas previstas pelas legislações específicas de Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS quando estas preverem reservas de unidades para listagem do Município.*

*§ 9º. No caso do parágrafo 8º a aplicação do recurso, poderá ser revertido em valor monetário e destinado para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS e ou ao Fundo Municipal de Planejamento.”*

**Art. 28.** Revoga o parágrafo 2º e altera o parágrafo 5º do artigo 263 da Lei nº 2.146/2006:

*“Art. 263. (...)*

*§ 2º. ~~As obras a que se referem os incisos IX ao XIV, deverão ser objeto de prestação de garantia, por parte do empreendedor, seguindo o mesmo regramento previsto para loteamentos, em conformidade com o artigo 233 da presente lei.”~~*

*(...)*

*§ 5º. A Carta de Habitação referente às obras de construção civil, deverá ser liberada com vistoria e parecer favorável de técnico da Secretaria responsável pela Gestão do Plano Diretor, e somente após a conclusão de todas as obras previstas nos incisos I a XIV deste artigo.”*

**Art. 29.** Acrescenta os incisos IV e V ao artigo 264 da Lei nº 2.146/2006, que passa a ter a seguinte redação:

*“Art. 264. (...)*

*IV - No caso do inciso III, para fins de registro da área a ser doada ao Município, fica autorizada a aprovação de projeto de desmembramento com as configurações necessárias a serem transferidas.*

*IV – Vale-se o mesmo procedimento descrito no inciso IV para fins de*





**MUNICÍPIO DE GUAÍBA**

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

**GABINETE DO PREFEITO**

*separação das áreas de doação em relação ao restante da gleba que se implantará o condomínio.*

**Art. 30.** Fica alterado o mapa dos Anexos 01, 02 e 15 da Lei nº 2.146/2006, que passa a ter a seguinte redação:

**Art. 31.** Fica alterado o conteúdo dos anexos 04 e 12 da Lei nº 2.146/2006, que seguem anexos à presente lei.

**Art. 32.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Guaíba, em 02 de março de 2023.

**MARCELO SOARES REINALDO,  
PREFEITO MUNICIPAL.**

Registre-se e Publique-se:

**Juliano Ferreira**  
**Secretário Municipal de Administração e Recursos Humanos**

PLE 015/2023 - AUTORIA: Executivo Municipal  
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/porta/autenticidadepdf>  
CODIGO DO DOCUMENTO: 021757 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 7D27A47F49858EB53B112A1288C4E006

