



MUNICÍPIO DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº 4.366, DE 19 DE MAIO DE 2023

Altera a Lei Municipal nº 2.146/2006, que define os objetivos da política de desenvolvimento urbano, rural, social, ambiental, econômico, histórico-cultural e industrial e institui o plano diretor de planejamento e gestão do Município de Guaíba.

MARCELO SOARES REINALDO, Prefeito Municipal de Guaíba, Estado do Rio Grande do Sul.

FAÇO SABER que, a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu, no uso das atribuições legais que me confere a Lei Orgânica do Município, sanciono e promulgo a seguinte

LEI:

Art. 1º. Altera os incisos I, II, V, VIII e IX e acrescenta o parágrafo único ao art. 22 da Lei Municipal nº 2.146/2006, passando a vigorar com a seguinte redação:

“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 Secretarias 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;

(...)

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

(...)





MUNICÍPIO DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

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.

Parágrafo Único. As atividades relacionadas nos incisos acima, excetuado o inciso V, à critério das Secretarias 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, ambiental, entre outros que a área técnica do Executivo Municipal julgar necessário."

Art. 2º. Altera o caput e revoga os incisos I, II, III, IV e V do art. 23 da Lei Municipal nº 2.146/2006, passando a vigorar com 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."

Art. 3º. Altera o caput e o parágrafo único do art. 26 da Lei Municipal nº 2.146/2006, passando a vigorar com a seguinte redação:

"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."





MUNICÍPIO DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

Art. 4º. Acrescenta os §§ 1º e 2º ao art. 31 da Lei Municipal nº 2.146/2006, com a seguinte redação:

“Art. 31. Não será permitida a incorporação de área rural ao perímetro urbano a pedido de empreendedores privados, com exceção do disposto nos parágrafos seguintes.

§ 1º. Os empreendedores privados que tiverem interesse em urbanizar áreas contíguas 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 contrapartidas que o Município e o Conselho do Plano Diretor assim julgarem pertinentes.”

Art. 5º. Altera o inciso I do art. 39 da Lei Municipal nº 2.146/2006, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 39. (...)

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





MUNICÍPIO DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

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 cinquenta 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 1.990,00m (um mil, novecentos e noventa metros), até atingir o vértice sudeste do Lote 11 da Quadra 15. Deste ponto, por 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. 6º. Altera o caput do art. 51 da Lei Municipal nº 2.146/2006 e acrescenta o inciso III, passando a vigorar com a seguinte redação:





MUNICÍPIO DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

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

(...)

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. 7º. Altera o art. 60 da Lei Municipal nº 2.146/2006, passando a vigorar com 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:

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:





MUNICÍPIO DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

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 sub-bacia 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 matérias expedidos pelos órgãos listados no caput deste artigo.

§ 2º Estas definições são válidas para áreas de preservação permanentes 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.

§ 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. 8º. Acrescenta o Parágrafo único ao art. 90 da Lei Municipal nº 2.146/2006, com a seguinte redação:

“Art. 90. (...)

Parágrafo único. Nas vias projetadas em novos loteamentos que forem prolongamentos de corredores de comércio e serviço, o regime urbanístico aplicado, quando consolidada a implantação do empreendimento, deverá ser o mesmo da via





MUNICÍPIO DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

prolongada.”

Art. 9º. Acrescenta o § 3º ao art. 132 da Lei Municipal nº 2.146/2006, com 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. 10. Acrescenta a alínea h ao art. 149 da Lei Municipal nº 2.146/2006, com a seguinte redação:

“Art. 149. (...)

(...)

h) que as áreas de uso comum voltadas para o lazer e atividades de uso comum, poderão ser construídas acima da altura máxima permitida pela zona, no limite de projeção de 60% do pavimento imediatamente abaixo, com acesso exclusivo por área de uso comum, quando o desnível existente exigir, por acesso por elevador, sem a possibilidade de permanência prolongada, até a altura máxima de 4,00m de pé direito dos compartimentos incluídos.”

Art. 11. Altera o inciso IV, o Parágrafo único e acrescenta o § 2º ao Art. 158 da Lei Municipal nº 2.146/2006, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 158. (...)

(...)

IV – as edificações independentes de seu uso, até a altura de 12,00m, terão afastamentos laterais e de fundos dispensados, desde que, respeitadas as demais exigências de ventilação.





MUNICÍPIO DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

(...)

§ 1º Não será permitida a abertura de vão nas fachadas laterais quando as mesmas não forem recuadas em no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 2º Após a altura de 24,00m (vinte e quatro metros) os afastamentos previstos nos incisos I e II, serão fixos, numa medida equivalente a 3,90m.”

Art. 12. Altera o § 3º do art. 163 da Lei Municipal nº 2.146/2006, passando a vigorar com 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 m² (doze metros quadrados) de área mínima.”

Art. 13. Altera o § 2º do art. 164 da Lei Municipal nº 2.146/2006, passando a vigorar com 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. Altera o inciso I do art. 167 da Lei Municipal nº 2.146/2006, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 167(...)

(...)





MUNICÍPIO DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

I - áreas de construção, quando 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. Altera o art. 170 da Lei Municipal nº 2.146/2006, passando a vigorar com 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, do art. 179 da Lei Municipal nº 2.146/2006, passando a vigorar com 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 Secretaria responsável pela Gestão do Plano Diretor e da Secretaria responsável pelas políticas de mobilidade.”

Art. 17. Altera o art. 191 da Lei Municipal nº 2.146/2006, passando a vigorar com 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:





MUNICÍPIO DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

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 o art. 211 da Lei Municipal nº 2.146/2006, passando a vigorar com 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 o art. 194 da Lei Municipal nº 2.146/2006, passando a vigorar com 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 30.000m² (trinta mil metros quadrados).

§ 1º. Qualquer forma legal de transferência de propriedade e divisão de glebas, prevista em outras legislações, deverá obedecer aos 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.”

Art. 20. Altera o art. 196 da Lei Municipal nº 2.146/2006, passando a vigorar com a seguinte redação:





MUNICÍPIO DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

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

- a) ter testada mínima de 12,00m (doze metros);*
- b) ter profundidade não superior a cinco vezes a sua testada;*
- c) inclinação máxima de 20% (vinte por cento);*

d) ser entregue ao Município devidamente cercada nos padrões expedidos pelo Executivo Municipal.”

Art. 21. Altera o art. 197 da Lei Municipal nº 2.146/2006, passando a vigorar com 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 apresentada, 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 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 art. 219 da Lei Municipal nº 2.146/2006, passando a vigorar com a seguinte redação:





MUNICÍPIO DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

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

§ 1º Excepcionam-se da regra deste artigo os lotes registrados até a data da 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 art. 233 da Lei Municipal nº 2.146/2006, com a seguinte redação:

“Art. 233. (...)

(...)

§ 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.”

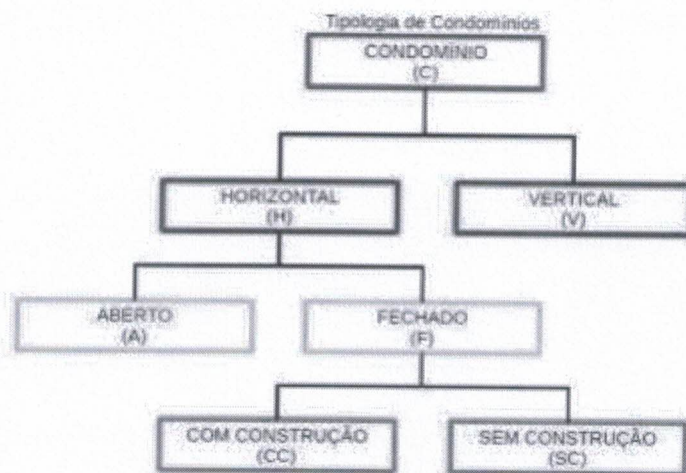
Art. 24. Altera o caput, os §§ 1º e 3º e acrescenta o § 4º ao art. 251 da Lei Municipal nº 2.146/2006, passando a vigorar com a seguinte redação:

“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.





MUNICÍPIO DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GABINETE DO PREFEITO



§ 1º. A aprovação de condomínios com medidas de terrenos superiores a 30.000,00m² (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 aos trâmites estabelecidos no artigo 232 desta lei para licenciamento, inclusive do órgão ambiental competente.

(...)

§ 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 m² (três mil metros quadrados), independentemente do número de construções, deverão seguir o mesmo regramento dos Condomínios Horizontais Fechados – CHF.”

Art. 25. Altera o Parágrafo único do art. 252 da Lei Municipal nº 2.146/2006, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 252. (...)





MUNICÍPIO DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

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. Acrescenta os incisos IV e V, e os §§ 1º ao 9º, ao art. 255 da Lei Municipal nº 2.146/2006, com a seguinte redação:

“Art. 255. (...)

(...)

§ 1º A área objeto do inciso I deste artigo deverá obedecer às seguintes condições:

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

§ 2º 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;*





MUNICÍPIO DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

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.

§ 3º A escolha de quais ações descritas no § 2º 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.

§ 4º Caberá ao Município fazer os cálculos financeiros envolvidos na compensação prevista nas alíneas “b” a “d” do § 2º, 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.

§ 5º Na composição dos custos das obras deve-se ter como análise os seguintes itens:

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;





MUNICÍPIO DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

§ 6º 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: 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: Valor compensatório= 7%[(CT/(Nº Lotes))(Y)]

§ 7º 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.

§ 8º 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.

§ 9º Não haverá devolução de saldos quando o valor do investimento da compensação for superior ao valor devido pelo empreendedor ao Município.

§ 10. 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.

§ 11. No caso do § 10, 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. 27. Altera o § 5º e revoga o § 2º do art. 263 da Lei Municipal nº 2.146/2006, passando a vigorar com a seguinte redação:





MUNICÍPIO DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

“Art. 263. (...)

(...)

§ 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. 28. Acrescenta os incisos IV e V ao art. 264 da Lei Municipal nº 2.146/2006, com 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.

V – Vale-se o mesmo procedimento descrito no inciso IV para fins de separação das áreas de doação em relação ao restante da gleba que se implantará o condomínio.”

Art. 29. Altera a alínea d), inciso I, do parágrafo único do art. 311 da Lei Municipal nº 2.146/2006, com a seguinte redação:

“Art. 311...

...

Parágrafo único...

I - ...

... d) 1 representante da Secretaria responsável pela política econômico-financeira do Município de Guaíba.” (NR)





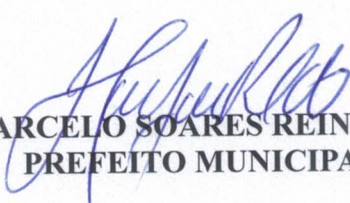
MUNICÍPIO DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

Art. 30. Altera os anexos 01, 02, 04, 12 e 15 da Lei Municipal nº 2.146/2006, passando a vigorar conforme os anexos desta Lei.

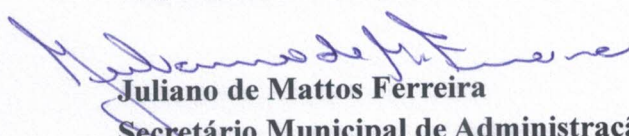
Art. 31. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 32. Revoga os arts. 40 e 253, e o § 2º do art. 21 da Lei Municipal nº 2.146/2006.

Gabinete do Prefeito Municipal de Guaíba, em 19 de maio de 2023


MARCELO SOARES REINALDO,
PREFEITO MUNICIPAL.

Registre-se e Publique-se.


Juliano de Mattos Ferreira

Secretário Municipal de Administração e Gestão de Pessoas.

SECRETARIA MUNICIPAL
DE ADMINISTRAÇÃO E RH

Recebido em 19/05/2023
no Gabinete do Prefeito Municipal
em 19/05/2023

Permanência em
Arquivo
Municipal
Servidor Responsável
Municipal

PLE 015/2023 - AUTORIA: Executivo Municipal

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>

CODIGO DO DOCUMENTO: 023367 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: DC9D13B8FF60E5FA04AA83A7C216E695

