



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO

**PROJETO DE LEI Nº \_\_\_\_\_**  
**LEI Nº \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2018.**

Altera dispositivos da Lei nº 3.902/2006, que institui o Plano Diretor do Município de Osório.

Art. 1º O Artigo 13 da Lei nº 3.902/2006 e os incisos I, XII e XV, do §1º, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 13 – O território Municipal é dividido em Zona Urbana e Zona Rural.  
§ 1º - As Zonas Urbanas do território do Município ficam definidas pela seguinte descrição:

I - Perímetro formado pela linha poligonal iniciada no cruzamento da Rodovia BR 290 (Km Zero) com a estrada de acesso à Rodovia Estadual ERS 030 até o cruzamento desta com a Estrada Municipal OS 060; ao longo da OS 060 até o cruzamento com a Rodovia RST 101 (limitado a 200m – duzentos metros – a partir de seu eixo em sua margem noroeste); do cruzamento da OS 060 com a RST 101 até o entroncamento com a ERS 389 (limitado a 400m – quatrocentos metros - a partir de seu eixo em sua margem sul); deste ponto até o cruzamento da ERS 030 com a Avenida Bosques de Albatroz; deste ponto até o prolongamento da Av. Santos Dumont (limitado aos lotes pertencentes ao Loteamento Bosques de Albatroz); deste ponto até o cruzamento com a ERS 389 (limitado a 400m do alinhamento Nordeste do prolongamento da Av. Santos Dumont); deste ponto até o cruzamento com a OS 020 (limitado a 200m – duzentos metros – a partir de seu eixo em sua margem sudeste); deste ponto até o Condomínio Interlagos; divisa leste do Condomínio Interlagos até a margem sudoeste da Lagoa da Pinguela; margem sudoeste da Lagoa da Pinguela até seu prolongamento em direção à Rodovia BR 101; deste ponto até o ponto inicial (limitado, em sua margem noroeste, ao limite da Área de Proteção Ambiental Morro de Osório – APA).

XII – Núcleo do Distrito de Aguapés, no perímetro formado pelo Arroio São João (excluindo faixa de 100m – cem metros – em sua margem leste), BR 101 e ligação da BR 101 com o município de Maquiné, limitado aos 100m (cem metros) de distância do Arroio São João. Faixa ao longo da dita “Estrada da Volta do Morro”, limitada a 50m (cinquenta metros) para cada lado, a partir de seu eixo, ligando o antigo trecho da BR 101 até a Rua Gaspar Grizza.

XV – Loteamentos Serramar, Condomínio do Engenho, Santa Luzia, Vila Petrobras e Condomínio Campos de Dentro. (...)”

Art. 2º O inciso IV, do item A, e os incisos IV, XIII, XIV, XXII e XXIII, do item B, do artigo 16 da Lei nº 3.902/2006, passam a vigorar com a seguinte redação:



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO**

“Art. 16 – (...)”

A – ZONAS NÃO URBANAS: As zonas não urbanas dividem-se em:

IV – Área de Preservação Permanente – APP – Área de Preservação Permanente das Lagoas – APP, conforme legislação federal vigente.

B – ZONAS URBANAS: As zonas urbanas dividem-se em:

IV – Zona de Urbanização Específica – ZUE – Zonas com urbanizações lineares ao longo dos eixos rodoviários e núcleos e povoados consolidados. Faixa de 200m (duzentos metros) para cada lado ao longo dos eixos da BR 290, BR 101, ERS 030, ERS 389, RST 101 (da ERS 030 até o Distrito de Passinhos), rodovia de ligação entre a BR 290 e a ERS 030, margem norte do prolongamento da ERS 389 (do entroncamento com a ERS 030 até a RST 101), Estrada Municipal Domingos Manoel Pires (Caconde/Palmital), Estrada Capão da Areia e Estrada do Passo Fundo (exceto AGE 4), OS 465 (da ERS 030 até 500m – quinhentos metros de distância da Penitenciária Modulada de Osório). Faixa de 50m (cinquenta metros) para cada lado ao longo dos eixos da RST 101 (do Distrito de Passinhos até a divisa com o Município de Capivari do Sul), Estrada da Santinha (Santa Teresinha), prolongamento da Av. Santos Dumont, Estradas da Lagoa do Horácio e do Loteamento Capão da Areia, e da Estrada dita “da Pinguela” (da BR 101 até a Estrada Domingos Manoel Pires – Caconde/Palmital). Faixa de 400m (quatrocentos metros) ao longo da margem sul do prolongamento da ERS 389 (do entroncamento com a ERS 030 até a RST 101). Faixa de 50m (cinquenta metros) para cada lado ao longo do eixo da Av. Ângelo Guasseli. Faixa de 50m (cinquenta metros) ao longo da margem sudeste da BR 101 (trecho do entroncamento com a ERS 030 até a lateral sudoeste do lote do 3º Batalhão de Polícia Militar). Faixa de 50m (cinquenta metros) ao longo da margem leste da ERS 030 (trecho entre a Av. Ângelo Guasseli e a ERS 389). Faixa de 50m ao longo da margem norte da ERS 389 (trecho da ERS 030 até o final do lote do Aeroclube). Faixa de 100m (cem metros) ao longo da margem sul da ERS 389 (na extensão do Loteamento Bosques de Albatroz). Faixa de 50m (cinquenta metros) para cada lado ao longo do eixo da ERS 389 (na extensão dos loteamentos de Atlântida Sul e Mariápolis). Núcleo do Distrito de Aguapés, no perímetro formado pelo Arroio São João (excluindo faixa de 100m – cem metros – em sua margem leste), BR 101 e ligação da BR 101 com o município de Maquiné, limitado aos 100m (cem metros) de distância do Arroio São João. Faixa ao longo da dita “Estrada da Volta do Morro”, limitada a 50m (cinquenta metros) para cada lado, a partir de seu eixo, ligando o antigo trecho da BR 101 até a Rua Gaspar Grizza. Perímetro formado pelo prolongamento da Rua Barão do Triunfo, Av. Ângelo Guasseli e rodovia de ligação entre a BR 290 e a ERS 030. Loteamentos Serramar, Condomínio do Engenho, Santa Luzia, Vila Petrobras e Condomínio Campos de Dentro. Uso residencial, comercial, industrial, recreacional, turístico e agrário. Lotes grandes e médios. Edificações de baixa altura esparsas. Baixa densidade.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO**

XIII – Setor de Lagoas – SL – Delimitado pela ZUE da BR 101 (sentido Osório – Torres), rua Mário Silveira, rua da Lagoa, Av. Brasil, Estrada Municipal OS-20, e estrada Municipal do Caconde (até a margem sul da Lagoa do Peixoto), margem sudoeste da Lagoa do Peixoto. Área de Transição das APPs das Lagoas do Marcelino e Peixoto para as zonas intensivas da sede. Usos residenciais, comerciais, recreacionais, turísticos e agrários. Lotes médios, com edificações de baixa altura. Densidade média-baixa.

XIV – Setor Residencial 1 – SR1 – Delimitado pelo perímetro formado pela ERS 030, ERS 389 (Estrada do Mar), área do aeroclube, Avenida Marcílio Dias, Rua Tolentino Gonçalves, Rua Jose Vieira de Souza, Avenida Marcílio Dias, OS-20, Rua da Lagoa, Avenida Brasil, Rua Mario Silveira, Rua Jorge Dariva, Rua João Sarmiento e Rua Garibaldi, excluindo-se as vias dos eixos comerciais 1 e 2 que situam-se no perímetro descrito. Inclui o Bairro Bosques do Albatroz e sua expansão. Zonas dedicadas prioritariamente à habitação. Uso residencial e misto de baixíssimo impacto. Lotes médios e pequenos. Edificações de baixa altura. Densidade média.

XXII – Área de Geração de Empregos 6 – AGE 6 – parte da Matrícula 103.835, na Rodovia ERS 030, Km 88,8, esquina sudoeste com a Estrada Municipal Afonso Cardoso.

XXIII – Zona Especial de Preservação do Patrimônio – Centro Histórico de Osório nos termos da Lei Municipal nº 5.704/2015.”

Art. 3º O Artigo 17 da Lei nº 3.902/2006 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 17 A criação, extinção ou modificações do Zoneamento será feita mediante lei específica, após serem submetidas à Audiência Pública.

§1º Os limites entre as Zonas, em decorrência do detalhamento do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal ou de projetos específicos, poderão ser ajustados quando verificado a conveniência de tal procedimento, apenas pelo Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal, com vistas:

I – A maior precisão de limites;

II – A obter melhor adequação da área onde se propuser a alteração face:

a) fatores biofísicos condicionantes;

b) às divisas dos imóveis para que prevaleça o zoneamento predominante;

c) ao sistema viário.

§2º a revisão de que trata o parágrafo anterior não altera a delimitação original das áreas de preservação permanente vizinhas.

§3º as revisões de limites concedidas terão prazo até o dia 31 de dezembro do ano de sua concessão para oficializarem, junto ao órgão licenciador e ao Município, o empreendimento para o qual receberam tal autorização.”



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO**

Art. 4º O Artigo 54 da Lei nº 3.902/2006 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 54 – O parcelamento do solo obedecerá às atividades permitidas para a Zona/Unidade de Planejamento onde se localiza, aos padrões urbanísticos do Anexo 3 e ao traçado das plantas anexas a esta Lei.

Parágrafo único – novos empreendimentos de parcelamento do solo podem estar sujeitos a zoneamentos específicos, propostos pelo empreendedor, pelo Conselho do Plano Diretor ou pelo Município, sob análise do Conselho do Plano Diretor, submetidos à Audiência Pública e oficializados por lei específica.”

Art. 5º O caput do artigo 62 da Lei nº 3.902/2006 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 62 – Os loteamentos deverão atender ao regime urbanístico estabelecido nesta Lei, e as áreas públicas deverão ser de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área total, sendo 5% (cinco por cento) para uso institucional e 10% (dez por cento) para implantação de área verde, exceto nos condomínios por unidades autônomas.

Art. 6º O Artigo 65 da Lei nº 3.902/2006 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 65 – Os desmembramentos deverão atender aos requisitos estabelecidos nos padrões do Anexo 3, mapas e os procedimentos dessa Lei.”

Art. 7º O inciso I do artigo 66 da Lei nº 3.902/2006 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 66 – (...)

I – O fracionamento do lote, do qual a parcela resultante, com qualquer dimensão, se destine a ser reunida a lote lindeiro, desde que o imóvel remanescente permaneça com dimensões mínimas de área e testada para via ou logradouro público, constante no Anexo 3, observado ainda o disposto nesta Lei;”

Art. 8º O Artigo 77 da Lei nº 3.902/2006 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 77 – A instituição dos condomínios na forma de Legislação Federal, obedecerá ao disposto nesta Seção, Anexo 3, mapas e os procedimentos dessa Lei.

Parágrafo único – O tamanho máximo dos condomínios nas áreas urbanas intensivas é limitado ao tamanho do quarteirão máximo permitido no Anexo 3.”

Art. 9º O Artigo 80 da Lei nº 3.902/2006 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 80 – As áreas verdes deverão ser de no mínimo 10% (dez por cento) da área total do terreno.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO**

§1º As Áreas de Preservação Permanente, não serão consideradas Área Verde.

§2º Os 10% (dez por cento) referentes à Área Verde serão calculados a partir da superfície resultante do imóvel excluídas as áreas de preservação permanente.”

Art. 10 O Artigo 81 da Lei nº 3.902/2006 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 81 – Será destinada para implantação de equipamentos de recreação e lazer a área não inferior a 10% (dez por cento) da totalidade do terreno, fora da área do condomínio.

§ 1º – Os condomínios com área inferior a 4.000m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados) estão dispensados desta doação;

§ 2º - Nos Condomínios a serem implantados em áreas localizadas em margens de corpo hídrico, a área a ser doada (10%) deverá fazer frente para a mesma lagoa ou rio, com acesso desimpedido a partir da via pública e preferencialmente contígua às áreas públicas já existentes;

§ 3º. 50% (cinquenta por cento) da área que trata o parágrafo anterior poderá ser convertida em equipamentos e/ou melhorias a serem implantadas, mediante projeto a ser aprovado pelo Conselho do Plano Diretor e através de Lei Municipal específica;

§ 4º. Até 100% (cem por cento), da área que trata o § 2º, poderá ser convertida em equipamentos e/ou melhorias a serem implantadas, mediante projeto a ser aprovado pelo Conselho do Plano Diretor e através de Lei Municipal específica, desde que haja área pública no mesmo corpo hídrico do investimento ou adquirida pelo proprietário dentro da mesma bacia hidrográfica (limitado ao território do Município).

§ 5º. Excetuam-se das exigências do *caput* e parágrafos anteriores os condomínios até a entrada em vigor da presente Lei.

§6º. Até 100% (cem por cento) da compensação prevista no *caput* podem ser convertidos em projetos, equipamentos e/ou melhorias a serem implantadas mediante projeto a ser aprovado pelo Conselho do Plano Diretor e através de lei específica.”

Art. 11 – Os incisos V e VI, do artigo 82 da Lei nº 3.902/2006 passam a vigorar com a seguinte redação:

V - Obedecer as demais normas dos Anexos desta Lei e às diretrizes do Plano Municipal de Mobilidade Urbana – PlanMob;

VI – Os condomínios deverão atender as exigências previstas na legislação e normativas técnicas vigentes de acessibilidade no que tange aos espaços de uso coletivo e às áreas condominiais, devendo incluí-las nas suas convenções.”



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO**

Art. 12 O Artigo 109 da Lei nº 3.902/2006 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 109 Nos casos omissos no Plano Diretor, nas Estradas Municipais urbanas e rurais deverá ser observado o disposto no Plano Municipal de Mobilidade Urbana – PlanMob.

Art. 13 Fica incluído o Artigo 111-A, na Lei nº 3.902/2006, com a seguinte redação:

“Art. 111-A – Além do disposto nesta Seção, deve ser observado o Plano Municipal de Mobilidade Urbana – PlanMob.”

Art. 14 O Artigo 132 da Lei nº 3.902/2006 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 132 Os usos e regimes urbanísticos constam nos Anexos 1, 2 e 3.”

Art. 15 O caput do Artigo 139 da Lei nº 3.902/2006 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 139 – A altura (h) máxima das edificações é a menor entre a altura em metros e o número de pavimentos, definidos no Anexo 3.”

Art. 16 Artigo 141 da Lei nº 3.902/2006 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 141 As garagens ou vagas para estacionamento serão obrigatórias nos seguintes casos:

b) em edifícios comerciais na proporção de 01 (uma) vaga para cada 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área construída – exceto no perímetro formado pela Av. Jorge Dariva, Av. Sete de Setembro, Av. Getúlio Vargas e Rua Santos Dumont, onde os imóveis nele inseridos ou com alinhamento para estas vias devem dispor de vagas de estacionamento obrigatórias na proporção de 01 (uma) vaga para cada 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área construída;

Art. 17 O Artigo 175 da Lei nº 3.902/2006 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 175 O CPDDM compõe-se de 09 (nove) membros titulares e seus suplentes, nomeados através de Portaria pelo Prefeito Municipal, após indicação das entidades convidadas, com renovação bienal (alternada 1/3) e possui a seguinte composição:

I – 03 (três) representantes do governo municipal, de áreas que tratem de matéria afim, assim distribuídos:

a) 01 (um) representante do setor da Administração Municipal responsável pelo Meio Ambiente;

b) 01 (um) representante do setor da Administração Municipal responsável pelas Obras;



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO**

c) 01 (um) representante do setor da Administração Municipal responsável pelo Desenvolvimento;

II – 06 (seis) representantes da comunidade, sendo um representante do IAB (Instituto dos Arquitetos do Brasil), um representante do CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia), um representante da EMATER (Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural), um representante da OAB (Ordem dos Advogados do Brasil), um representante do CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis) e um representante da ACIO (Associação Comercial e Industrial de Osório).

III – O presidente do Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal – CPDDM será eleito entre seus membros titulares por ocasião da renovação bial de 1/3 de seus integrantes.

Art. 18 O Artigo 204 da Lei nº 3.902/2006 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 204 Os estudos quanto à viabilidade urbanística conterão os seguintes elementos:

I – Conjunto de desenhos preliminares em uma via, em escala 1:100 ou 1:50, contendo plantas esquemáticas dos pavimentos, de localização e situação, cortes e elevações, que no seu conjunto possam elucidar perfeitamente as condições urbanísticas propostas para o empreendimento tendo em vista seu enquadramento à legislação Municipal e apresentando as soluções para fluxos, mobilidade urbana, carga e descarga, embarque e desembarque, estacionamento, sinalização viária, horário de funcionamento, entre outros assuntos exigidos no Termo de Referência específico ou no âmbito do Órgão Técnico do Plano Diretor;

II – Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU e/ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA.”

Art. 19 Ficam revogados, o inciso VIII, do item A, do artigo 16 e os artigos 68, 69, 70, 138 e 144 da Lei Municipal nº 3.902/2006.

Art. 20 Ficam alterados os anexos 2, 3, 4 e 5.

Art. 21 A presente Lei entrará em vigor após a data de sua promulgação.

GABINETE DO PREFEITO, em \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2018.

Prefeito



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO

## ***EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS***

O Projeto de Lei que ora submetemos a apreciação dos Nobres Vereadores tem por objetivo alterar dispositivo da Lei nº 3.902, de 06 de outubro de 2006, que institui o Plano Diretor do Município de Osório.

O Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal, instituído pela Lei nº 3.902/2006 e suas alterações, em seu artigo 216, determina que a “Lei deverá ser revista total ou parcialmente, a cada oito (8) anos, no máximo (...)”. Com isso, está em vigor, desde 2017, processo de revisão da atual legislação que, após o recebimento de propostas de alteração diretamente da população, e tendo realizado as Audiências Públicas necessárias, resultou no presente projeto de Lei.

O texto deste Projeto de Lei reflete o resultado da análise de todas as propostas oriundas tanto da comunidade quanto da Administração Pública Municipal. O Órgão Técnico do Plano Diretor, o Conselho do Plano Diretor e o Gabinete do Prefeito formataram e definiram as proposições da forma como estão apresentadas aqui.

Portanto, esperamos ver aprovado o presente Projeto de Lei pelas razões expostas.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE OSÓRIO, em 1º de novembro de 2018.

Eduardo Aluísio Cardoso Abrahão,  
Prefeito Municipal.





**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO**

Processo nº 313344/2018