



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

PROJETO DE LEI Nº _____
LEI Nº _____ de _____ de _____ de 2021.

Altera o art. 2º da Lei Municipal nº 6.357, de 31 de dezembro de 2019, que *“Autoriza o Município a receber compensação em razão da implantação de condomínios, nos termos do artigo 81, § 5º do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal.”*

Art. 1º Altera-se a redação do art. 2º da Lei Municipal nº 6.357, de 31 de dezembro de 2019, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2º A compensação consiste na execução dos seguintes serviços, a serem executados pelos empreendedores de forma solidária:

I – revitalização da cobertura da edificação pública às margens da Lagoa do Marcelino, destinada ao Memorial das Águas, substituindo a cobertura existente de palha por telhas de concreto plana;

II – instalação de 65,15m (sessenta e cinco metros e 15 centímetros) lineares de guarda-corpo junto ao deck existente ao entrono do prédio público do Memorial das Águas;

III – recomposição da arquitetura de pedras decorativas, tipo pedra arenito amarela bruta de diversos tamanhos, atualmente deteriorados, ao entorno do prédio público do Memorial das Águas, com material idêntico ao existente;

IV – desobstrução do canal entre a Lagoa do Marcelino e a Lagoa da Pinguela, com o saldo remanescente.

§ 1º. A descrição dos materiais e quantitativos de custos deverá ser previamente apresentada para aprovação pela Administração Pública.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO**

§ 2º. Os valores de compensação deverão ser devidamente atualizados, segundo os índices oficiais do período.”

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE OSÓRIO,
em ___ de _____ de 2021.

Prefeito Municipal



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

O Projeto de Lei que ora enviamos a essa Egrégia Câmara de Vereadores, tem a finalidade de alterar dispositivo legal existente na Lei Municipal nº 6.357, de 31 de dezembro de 2019, que *“Autoriza o Município a receber compensação em razão da implantação de condomínios, nos termos do artigo 81, § 5º do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal.”*

Justifica-se esse projeto, tendo em vista a ocorrência de situação excepcional, que culminou na alteração das necessidades inicialmente previstas para a revitalização da orla da Lagoa do Marcelino, conforme exposto pela equipe técnica da Secretaria de Obras e Saneamento do Município de Osório, através do memorando nº 228/2021, tombado sob o expediente administrativo nº 27.184/2021, processo administrativo esse instruído com a análise técnica de anuência às alterações da compensação original, tanto pelo Órgão Técnico do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal, conforme Ata de Reunião do Colegiado nº 310/2021/21 OTPDDM, como pelo Conselho do Plano Diretor, conforme Ata de Reunião do Colegiado nº 2021/21, cujos documentos seguem em anexo.

Ressaltamos que os projetos de execução dos serviços de compensação deverão ser previamente analisados e aprovados pela Administração Pública.

Por tais razões esperamos ver aprovado o presente Projeto de Lei, em regime de urgência.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE OSÓRIO, em 10 de dezembro de 2021.

Roger Caputi Araujo,
Prefeito Municipal.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO

LEI Nº 6.357, de 31 de dezembro de 2019.

Autoriza o Município a receber compensação em razão da implantação de condomínios, nos termos do artigo 81, § 5º do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal.

EDUARDO ALUÍSIO CARDOSO ABRAHÃO, Prefeito Municipal de Osório,

Faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica autorizado o Município de Osório a receber a compensação ofertada pelos empreendedores Safra Empreendimentos Imobiliários Eireli, inscrito no CNPJ nº 18.432.266/0001-79; Rogério da Rosa Ferreira, inscrito no CPF nº 466.947.220-87; e Clic Incorporações Eireli, inscrito no CNPJ nº 20.981.374/0001-42, convertidos em projetos, equipamentos e/ou melhorias, nos termos do artigo 81, § 5º da Lei Municipal nº 3.902, de 06 de outubro de 2006, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal e conforme aprovação do Conselho do Plano Diretor constante na Ata nº 2019/12, expediente nº 341598/2019.

Parágrafo único. A compensação prevista no caput se justifica em razão da implantação dos empreendimentos Aquaville Reserve Condomínio Náutico Residencial, Condomínio Lagoon Marina e Condomínio Marina da Figueira.

Art. 2º. A compensação consiste na substituição do deck e do trapiche atualmente instalados na lagoa do Marcelino e desobstrução do canal entre a lagoa do Marcelino e a Lagoa da Pinguela, com o saldo remanescente.

Art. 3º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE OSÓRIO, em 31 de dezembro de 2019.

Eduardo Aluísio Cardoso Abrahão
Prefeito Municipal

Elisete Campos dos Anjos
Secretária de Administração



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL | MUNICÍPIO DE OSÓRIO
ÓRGÃO TÉCNICO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

ATA Nº 310/2021/21 – OTPDDM

No dia 06 de dezembro de 2021, às 14 horas, no Plenarinho da Prefeitura de Osório (Av. Jorge Dariva, 1251, Nível 6), reuniram-se membros do Órgão Técnico do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal – OT, nomeados pela Portaria nº 196/2021. Participamos eu, Alencar Massulo de Oliveira, a Sra. Monique Couto Soares Alves, a Sra. Natália Rapach Pacheco, o Sr. Cristiano Souza Camargo e o Sr. Jorge Bragé Nozari. De pronto, deu-se início à análise dos assuntos da pauta. **1. APROVAÇÃO PRÉVIA DE PROJETO URBANÍSTICO – Processo nº 26617/2021 – Infiniti Projetos Ltda.** Solicita aprovação prévia de projeto urbanístico de parcelamento do solo na modalidade de Loteamento. Empresa: Sucesso Empreendimentos Imobiliários Ltda. Localização: Rua Lateral da Rodovia BR 101, Km 85,71, Encosta da Serra, Osório, RS. Área: 19,95ha. Matrículas do Registro de Imóveis de Osório números: 16.260, 95.314 e 103.694. Licença Prévia: SMAAP nº 010/2021. O material apresentado, anexado nos arquivos digitais que compõem o processo, apresentam loteamento que intenciona conectar-se com a malha urbana da cidade por meio do prolongamento da Av. Marechal Floriano, hoje limitada ao imóvel de uso da Brigada Militar, bem como com a Rodovia BR 101, no quilômetro indicado. Há estudo de mobilidade indicando que o projeto não se caracteriza como pólo gerador de tráfego, visto que não se trata de um equipamento urbano a ser construído, mas sim, de uma ampliação do tecido urbano que fará os arranjos de trânsito mediante implantação em conformidade com a legislação vigente. Ao analisar o pedido, o Órgão Técnico entende que: **a)** o material atende à Ordem de Serviço nº 008/2020, visto que apresenta todos os itens necessários, bem como atende aos percentuais mínimos obrigatórios para as áreas públicas; **b)** no que se refere à mobilidade urbana, a implantação do empreendimento torna-se viável mediante conexão com as vias da cidade (Rua Rio de Janeiro e Av. Marechal Floriano), o que depende de destinação de área de terceiro (Brigada Militar) para realizar tal ligação – caso contrário, deve ser revisto o acesso único à via Lateral da BR 101, cuja demanda irá somar com o empreendimento vizinho (Condomínio Lagoon Marina), com entrada e saída a pouco mais de 100m adiante, sentido Torres; **c)** o projeto limita-se, a nordeste, com as ocupações urbanas clandestinas existentes na região, e que, fatalmente, deverão passar por processos de regularização – preferencialmente estabelecendo conexões viárias com o entorno; **d)** a destinação das áreas públicas, mesmo que atendam ao percentual previsto na legislação, resultam, em alguns casos, em áreas localizadas em fundos de lotes, o que, urbanisticamente, pode trazer insegurança e limitações de uso; **e)** são identificadas também, como áreas públicas, parcelas com perímetro consideravelmente irregular, o que compromete a instalação de futuros equipamentos coletivos; **f)** a “Rua O”, para que seja considerada como sistema viário, com as características atuais, deve ser identificada como rua de pedestres, visto que apresenta 10m de largura – entretanto, isto reduziria consideravelmente o potencial de mobilidade urbana do projeto, que passaria a apresentar seis ruas sem saída em sua parte sudeste. **2. CONTRAPARTIDA CONDOMÍNIOS AQUAVILLE, LAGOON MARINA E MARINA DEL FARO – Processo nº 26133/2021 – Secretaria de Obras e Saneamento.** Solicita análise do Órgão Técnico quanto à viabilidade de alteração do objeto da contrapartida firmada entre Município e Empreendedores, nos termos da Lei Municipal nº 6357/2019. O Órgão Técnico identifica que o objeto descrito no artigo 2º da referida lei especifica claramente os serviços a serem realizados como contrapartida, sendo eles a substituição do deck e do trapiche existentes, à época, na Lagoa do Marcelino, bem como a desobstrução do canal que liga as Lagoas do Marcelino e da Pinguela. A intenção do processo atual, conforme indica o Memorando nº 228/2021 – Secretaria de Obras e Saneamento, é substituir o objeto da contrapartida para os seguintes serviços: reforma do Memorial das Águas (cobertura e

alvenarias de pedra) e colocação de guarda-corpo no deck existente. Sendo assim, para contemplar o novo objeto, o Órgão Técnico opina pela edição de nova Lei em alteração ao artigo 2º da Lei nº 6357/2019. **3. APROVAÇÃO PRÉVIA DE PROJETO URBANÍSTICO – Processo nº 26649/2021 – Bartolomeu Dacol.** Solicita aprovação prévia de projeto urbanístico de parcelamento do solo na modalidade de Loteamento. Requerente: Bartolomeu Frederico de Oliveira Dacol. Localização: Rua José Vieira de Souza, 375, Bairro Panorâmico, Osório, RS. Área: 0,98ha. Matrícula do Registro de Imóveis de Osório nº: 104.194. Licença Prévia: SMAAP nº 007/2021. O material apresentado, anexado ao referido processo, indica loteamento que conecta a Rua José Vieira de Souza com a nova rua em implantação no Loteamento Reserva da Lagoa Parque. São 14 (quatorze) lotes residenciais dispostos ao longo de rua única, e ainda duas áreas públicas (institucional e verde). Ao analisar o material apresentado, o Órgão Técnico entende que: **a)** o material atende à Ordem de Serviço nº 008/2020, visto que apresenta todos os elementos necessários à sua aprovação; **b)** deve ser revisto o percentual de áreas públicas na forma do artigo 62 do Plano Diretor (Lei nº 3.902/2006) para que contemplem, no mínimo, 10% do total da gleba para Área Verde e 5% para Área Institucional; **c)** para obtenção da Licença de Instalação e do Decreto de Aprovação, por ocasião da elaboração do Projeto Urbanístico Executivo, o projeto de sinalização viária deve contemplar a conexão com o loteamento limdeiro com o objetivo de dar continuidade às calçadas e manter a fluidez do trânsito. **4. APROVAÇÃO PRÉVIA DE PROJETO URBANÍSTICO – Loteamento Km1 Villas Park – Processo nº 3.428/2021 – SANTA CATHARINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** Projeto aprovado previamente pelo Conselho do Plano Diretor e que, posteriormente, apresentou material em atendimento ao Ofício nº 016/2021-GT, que solicitou ajustes para alguns pontos do desenho urbanístico. A nova proposta modifica a Quadra 17, que não apresentaria mais perfil comercial, mas residencial, com novas ruas que acessam a Área Verde; as praças de retorno das Ruas B, C e D, que originalmente interferiam no perímetro da Área Institucional, foram redesenhadas, transformadas em duas, gerando conexão da Rua B com a Av. 1 e proporcionando perímetro regular para a Área Institucional; a calçada com 8m de largura, anteriormente em frente aos lotes das quadras internas (24, 29 e Área Institucional), está sendo proposta para junto da Área Verde perimetral a fim de possibilitar, no futuro, a implantação de ciclovia junto ao parque. O Conselho, após debater sobre os ajustes propostos, recomendou pela Aprovação Prévia do Projeto Urbanístico mediante complementação da documentação na forma da Ordem de Serviço nº 008/2020, sob análise do Órgão Técnico do Plano Diretor. Com isso, o OT informa que o material apresentado é parte do que indica a Ordem de Serviço, restando ser anexada ao processo a Licença Prévia do empreendimento, bem como serem identificadas as possíveis restrições decorrentes da LP na Prancha 02, como indica a OS nº 008/2021. **Não havendo mais nada a constar**, encerra-se a presente ata, que, lida e aprovada, é assinada pelos membros presentes.

Alencar Massulo de Oliveira

Arquiteto CAU RS A41946-0

Natália Rapach Pacheco

Advogada OAB RS 117158

Monique Couto Soares Alves

Eng. Civil CREA RS 166.981

Jorge Bragé Nozari

Técnico Agrícola CFTA 44706430097

Cristiano Souza Camargo

Eng. Civil CREA RS 104.283

CONSELHO DO PLANO DIRETOR

DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL DE OSÓRIO, RS - CPDDM
[Conselheiros nomeados pelo Prefeito Municipal – Portaria nº 361/2021]

ATA nº 2021/12

Aos 09 (nove) dias do mês de dezembro de 2021, às nove horas, no Plenarinho da Prefeitura – Av. Jorge Dariva, 1251, Nível 6, reuniram-se os membros do Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal – CPDDM para debater a respeito da pauta prevista. Participamos eu, Alencar Massulo de Oliveira (representante do Órgão Técnico do Plano Diretor apenas para secretariar a reunião, conforme artigo 13 do Regimento Interno do CPDDM – Decreto Municipal nº 201/2019, sem poder de voto), a Sra. Raiana Spat Ruviano (representante do setor da Administração Municipal responsável pelas Obras), a Sra. Graziela Agliardi (representante do IAB – Núcleo Osório e Região), o Sr. Gilberto Alves de Oliveira (representante do CREA), o Sr. Filipe Martins da Silva (representante suplente do CRECI RS) e o Sr. Sérgio Madalena (representante da Associação Comercial e Industrial de Osório). **De imediato**, foram abordados os itens da pauta. **1. APROVAÇÃO PRÉVIA DE PROJETO URBANÍSTICO – Processo nº 26617/2021 – Infiniti Projetos Ltda.** Solicita aprovação prévia de projeto urbanístico de parcelamento do solo na modalidade de Loteamento. Empresa: Sucesso Empreendimentos Imobiliários Ltda. Localização: Rua Lateral da Rodovia BR 101, Km 85,71, Encosta da Serra, Osório, RS. Área: 19,95ha. Matrículas do Registro de Imóveis de Osório números: 16.260, 95.314 e 103.694. Licença Prévia: SMAAP nº 010/2021. O material apresentado, anexado nos arquivos digitais que compõem o processo, apresentam loteamento que intenciona conectar-se com a malha urbana da cidade por meio do prolongamento da Av. Marechal Floriano, hoje limitada ao imóvel de uso da Brigada Militar, bem como com a Rodovia BR 101, no quilômetro indicado. Há estudo de mobilidade indicando que o projeto não se caracteriza como pólo gerador de tráfego, visto que não se trata de um equipamento urbano a ser construído, mas sim, de uma ampliação do tecido urbano que fará os arranjos de trânsito mediante implantação em conformidade com a legislação vigente. Ao analisar o pedido, e a partir dos apontamentos prévios do Órgão Técnico, o Conselho aponta que: **a)** o material atende à Ordem de Serviço nº 008/2020, visto que apresenta todos os itens necessários, bem como atende aos percentuais mínimos obrigatórios para as áreas públicas; **b)** no que se refere à mobilidade urbana, a implantação do empreendimento torna-se viável mediante conexão com as vias da cidade, o que depende de destinação de área de terceiro (Brigada Militar) para realizar tal ligação – caso contrário, deve ser revisto o acesso único à via Lateral da BR 101, cuja demanda irá somar com o empreendimento vizinho (Condomínio Lagoon Marina), com entrada e saída a pouco mais de 100m adiante, sentido Torres; **c)** o prolongamento da Av. Marechal Floriano atenderia às diretrizes do Plano Municipal de Mobilidade Urbana, e deve ser previsto seu alargamento para 20m de caixa de rua, tratando-a como um parque urbano, com 9m de pavimentação, ciclovias, passeios e áreas verdes, inclusive estendendo tais características à Rua “N” e prevendo conexão entre elas por meio de rotatória ou curva, eliminando o simples cruzamento a 90 graus; **d)** o projeto limita-se, a noroeste, com as ocupações urbanas clandestinas existentes na região, e que, fatalmente, deverão passar por processos de regularização – preferencialmente estabelecendo conexões viárias com o entorno; **e)** o perímetro da Área Pública 3 aparentemente resulta em lote encravado lindeiro a noroeste; **f)**

devem ser identificados no projeto quais são as áreas Institucionais e Verdes, bem como ser revisto o formato da Área 4 a fim de eliminar o trecho em fundos de lotes; **g)** a “Rua O” deve ser projetada observando a largura mínima de 14m, mesmo que com previsão de largura menor de pavimentação. **2. CONTRAPARTIDA CONDOMÍNIOS AQUAVILLE, LAGOON MARINA E MARINA DEL FARO – Processo nº 26133/2021 – Secretaria de Obras e Saneamento.** Solicita análise do Órgão Técnico e do Conselho do Plano Diretor quanto à viabilidade de alteração do objeto da contrapartida firmada entre Município e Empreendedores, nos termos da Lei Municipal nº 6357/2019. O Órgão Técnico identifica que o objeto descrito no artigo 2º da referida lei especifica claramente os serviços a serem realizados como contrapartida, sendo eles a substituição do deck e do trapiche existentes, à época, na Lagoa do Marcelino, bem como a desobstrução do canal que liga as Lagoas do Marcelino e da Pinguela. A intenção do processo atual, conforme indica o Memorando nº 228/2021 – Secretaria de Obras e Saneamento, é substituir o objeto da contrapartida para os seguintes serviços: reforma do Memorial das Águas (cobertura e alvenarias de pedra) e colocação de guarda-corpo no deck existente. Sendo assim, para contemplar o novo objeto, opina-se pela edição de nova Lei em alteração ao artigo 2º da Lei nº 6357/2019, desde que o novo objeto seja compatível com a contrapartida originalmente prevista, sob análise da Secretaria de Obras e Saneamento. **3. APROVAÇÃO PRÉVIA DE PROJETO URBANÍSTICO – Processo nº 26649/2021 – Bartolomeu Dacol.** Solicita aprovação prévia de projeto urbanístico de parcelamento do solo na modalidade de Loteamento. **Requerente:** Bartolomeu Frederico de Oliveira Dacol. **Localização:** Rua José Vieira de Souza, 375, Bairro Panorâmico, Osório, RS. **Área:** 0,98ha. **Matrícula do Registro de Imóveis de Osório nº:** 104.194. **Licença Prévia:** SMAAP nº 007/2021. O material apresentado, anexado ao referido processo, indica loteamento que conecta a Rua José Vieira de Souza com a nova rua em implantação no Loteamento Reserva da Lagoa Parque. São 14 (quatorze) lotes residenciais dispostos ao longo de rua única, e ainda duas áreas públicas (institucional e verde). Ao analisar o material apresentado, o Órgão Técnico entende que: **a)** o material atende à Ordem de Serviço nº 008/2020, visto que apresenta todos os elementos necessários à sua aprovação; **b)** deve ser revisto o percentual de áreas públicas na forma do artigo 62 do Plano Diretor (Lei nº 3.902/2006) para que contemplem, no mínimo, 10% do total da gleba para Área Verde e 5% para Área Institucional; **c)** para estabelecer a conexão com a rua existente no loteamento lindeiro, deve ser definido, pelo Poder Público, as características desta conexão, para a qual o Conselho sugere a desapropriação de aproximadamente 75m² do imóvel atribuído a Luiz Augusto Dalpias, conforme medidas da planta do loteamento – este encaminhamento, sendo antes da emissão da Licença de Instalação do empreendimento, garantiria que a obra já fosse executada com o desenho definitivo. **Sem nada mais a constar,** encerra-se esta ata que é assinada pelos Conselheiros participantes mediante lista anexa. -----



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO
SECRETARIA DE OBRAS DE SANEAMENTO**

Osório, 03 de Novembro de 2021.

MEMO: 228/2021

ASSUNTO: ALTERAÇÃO DE PROPOSTA DE COMPENSAÇÃO Á LEI Nº 6.357 DE 31 DE DEZEMBRO DE 2019, AOS EMPREENDEDORES:

- SAFRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI;
- ROGÉRIO DA ROSA FERREIRA;
- CLIC INCORPORAÇÕES EIRELI.

Ao Secretário de Obras e Saneamento

Martim C. Tressoldi.

Conforme reunião realizada entre Administração Pública e Empreendedores, na data de 03 de Novembro de 2021, onde foi tratada a substituição do **Item 02** da **PROPOSTA DE CONTRAPARTIDA** que trata da **CONSTRUÇÃO DO TRAPICHE JUNTO A LAGOA DO MARCELINO** no valor de **R\$149.719,00**, anteriormente aprovada pela Lei referida acima, ficou acertada entre as partes a substituição pelos serviços a seguir especificados:

- Revitalização da cobertura do memorial das águas, substituindo a cobertura de Palha existente, por Telha de Concreto Plana;
- A instalação 65,15m lineares de Guarda Corpos junto ao deck existente ao entorno do Memorial das águas;
- E, a recomposição da arquitetura de pedras decorativas tipo Pedra Arenito Amarelo Bruta de diversos tamanhos, ora deteriorados, ao entorno do memorial das águas, com material idêntico ao existente.

Todos os materiais e quantitativos de custos serão apresentados para aprovação das partes.

OBS: Os valores de Compensação deverão ser devidamente corrigidos, seguindo os índices oficiais de inflação do período.

RODRIGO LOPES FERRI

Engenheiro Civil

CREA RS 220.002

PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO

www.osorio.rs.gov.br

Av. Jorge Dariva, 1251, Centro – CEP 95.520-000; Tel.: (51) 3663-8200