



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

**PROJETO DE LEI Nº \_\_\_\_\_**  
**LEI Nº \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024.**

Altera a Lei Municipal n.º 3.902, de 6 de outubro de 2006.

Art. 1º Altera a redação dos incisos VII e VIII do rol das zonas urbanas do art. 16 da Lei Municipal n.º 3.902, de 6 de outubro de 2006, que passam a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 16. [...]*

*[...]*

*B - ZONAS URBANAS: as zonas urbanas dividem-se em:*

*[...]*

*VII - Eixo Comercial 1 – EC1 - É formado pela Rua Costa Gama (trecho entre a Av. Ângelo Guasselli), Rua Major João Marques (trecho entre a Rua Costa Gama e o setor central), Rua Santos Dumont (trecho entre a Rua Costa Gama e o setor central); Av. Getúlio Vargas (da Av. Ângelo Guasselli até a rodovia de ligação entre a BR 290 e a ERS 030); Rua João Sarmento (trecho entre a BR 101 e a Rua Lafayette Pereira dos Santos) e a Rua Lafayette Pereira dos Santos (trecho entre a Rua João Sarmento e a Av. Brasil), sendo seus regimes aplicados aos dois lados dos eixos viários, limitados a uma profundidade de 50 metros ou metade do quarteirão (o menor), medidas a partir do alinhamento (exceto para o trecho da Rua João Sarmento incluído no Setor Central). Inclui os trechos das vias localizadas no perímetro formado pela Av. Getúlio Vargas, Rua João Sarmento, Rua Costa Gama e Rua Major João Marques. Zonas Urbanas intensivas vinculadas aos logradouros estruturadores. Urbanidade e animação controlada. Uso residencial e misto diversificados. Lotes médios e pequenos. Com relativa verticalização e compactação das edificações. Densidade média-alta. Zoneamento inteligente com aumento de potencial construtivo até 10 (dez) pavimentos*



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

*mediante contrapartidas que garantam melhorias urbanas e ambientais na forma da regulamentação específica.*

*VIII - Eixo Comercial 2 - EC2 - É formado pela Avenida Marcílio Dias (em toda sua extensão, exceto no trecho do Loteamento Residencial Campestre); Avenida Brasil (trecho entre as ruas Voluntários da Pátria e Marcílio Dias), Rua Mário Silveira (trecho entre as ruas Voluntários da Pátria e Marechal Floriano), Rua Marechal Floriano (trecho entre a Rua João Sarmento e o 8ºBPM), Rua Ildefonso Simões Lopes (Trecho entre a Rua da Lagoa até a Rua Independência); Rua Independência (Trecho entre as Ruas General Osório e Ildefonso Simões Lopes); Rua General Osório (Trecho entre a Rua Santos Dumont e a RS 030); Rua José Vieira de Souza em toda a sua extensão, excluindo os lotes pertencentes à Área de Geração de Empregos 1); Rua Sete de Setembro (Trecho entre a RS 389 - Estrada do Mar e o limite do Setor Central), Rua Santos Dumont (trecho entre a Rua Costa Gama e o prolongamento da própria Rua Santos Dumont até a Estrada Municipal do Capão da Areia), Rua Garibaldi (trecho entre a Av. Ângelo Guasselli e a Rua Cel. Reduzino Pacheco), Rua Cel. Reduzino Pacheco (trecho entre a Avenida Ildefonso Simões Lopes e o Setor Central), Rua Imbé, Rua da Lagoa, OS 020 (da Rua da Lagoa até a ERS 389), Av. Bosques de Albatroz (inclusive seus prolongamentos), sendo seus regimes aplicados aos dois lados dos eixos viários, limitados a uma profundidade de 50 metros ou metade do quarteirão (o menor), medidos a partir do alinhamento. Inclui o perímetro formado pelas ruas Sete de Setembro, Major João Marques, Costa Gama e Av. Getúlio Vargas). Zonas urbanas intensivas vinculadas aos logradouros estruturadores. Urbanidade e animação controlada. Uso residencial e misto diversificado. Lotes médios e pequenos. Com relativa verticalização e compactação das edificações. Densidade média-alta. Zoneamento inteligente com aumento de potencial construtivo até 8 (oito) pavimentos mediante contrapartidas que garantam melhorias urbanas e ambientais na forma da regulamentação específica. Isenção de Recuo Frontal no pavimento térreo quando de uso não residencial definidos pelos Grupos B, C, D, E, F, G e H do Anexo 1.”*

*[...]*



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

Art. 2º Acrescenta inciso XXVII e parágrafo único ao rol das zonas urbanas do art. 16 da Lei Municipal n.º 3.902, de 2006, com a seguinte redação:

*“Art. 16. [...]*

*[...]*

*B - ZONAS URBANAS: as zonas urbanas dividem-se em:*

*[...]*

*XXVII - Zona de Urbanização Específica para Núcleos Isolados - ZUE-N - Porções isoladas ou continuidades territoriais localizadas fora do perímetro urbano, existentes ou projetadas, destinadas a usos de interesse para o desenvolvimento urbano, rural e regional ou finalidades sociais e de regularização, estabelecida sob análise de viabilidade do Conselho do Plano Diretor, Estudo de Impacto de Vizinhança e demais licenças e estudos técnicos específicos, mediante realização de Audiência(s) Pública(s) e criação de lei específica:*

*a) a criação de ZUE-N é destinada a fins urbanos específicos como habitações residenciais e/ou sazonais, chácaras de lazer ou recreio, lotes industriais, empreendimentos turísticos, Equipamentos Especiais na forma do art. 16, item “A”, inciso IX da Lei Municipal n.º 3.902, de 6 de outubro de 2006, e outros fins definidos pela Administração Municipal;*

*b) a ZUE-N será definida a partir de critérios de urbanização que priorizem a ecologia em seu sentido mais amplo a fim de promover a sustentabilidade por meio da ocupação equilibrada do território considerando os conceitos de infraestrutura verde, parcelamento de conservação e corredores verdes, entre outros;*

*c) a reversão de gleba de Zona Rural para Zona Urbana para fins de criação de ZUE-N deverá atender aos critérios e procedimentos estabelecidos na legislação vigente, inclusive ao Estatuto da Cidade (Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001) e à Lei de Desenvolvimento Urbano (Lei Estadual n.º 10.116, de 23 de março de 1994), com necessária análise do Conselho do Plano Diretor, realização de Audiência(s) Pública(s) e criação de lei específica;*



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

*d) a ocupação do solo, os tipos edilícios a serem edificadas e o parcelamento do solo em cada ZUE-N deverão obedecer às condicionantes urbanísticas estabelecidas quando de sua criação ou regularização, mediante estudo técnico específico.*

*Parágrafo único. O procedimento para aplicação do inciso XXVII deste artigo será disciplinado por Decreto, com análise prévia do Conselho do Plano Diretor.”*

Art. 3º Altera a redação do art. 81 da Lei Municipal n.º 3.902, de 2006, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 81. Será destinada para área verde e/ou de uso institucional, com característica de compensação, na forma de doação ao Município, área não inferior a 10% (dez por cento) sobre a totalidade da gleba do condomínio, fora da área do condomínio, em localização que atenda ao interesse público municipal.*

*§ 1º Fica o Município de Osório autorizado ao recebimento da doação, para os fins que especifica o caput deste artigo, independente de autorização legislativa específica.*

*§ 2º O condomínio com área igual ou inferior a 4.000 m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados) está dispensado da doação descrita no caput deste artigo.*

*§ 3º A compensação descrita no caput deste artigo poderá ser convertida em dinheiro, projetos, equipamentos e/ou melhorias a serem implantados no território de Osório, com autorização legislativa específica, por meio de conversão não inferior a 10% (dez por cento) sobre o valor de mercado da terra nua da totalidade da gleba, conforme o zoneamento determinado para o empreendimento.*

*§ 4º No condomínio a ser implantado em áreas localizadas em margens de corpo hídrico, a área descrita no caput deste artigo deverá fazer frente para o mesmo corpo hídrico (mesma lagoa ou rio) do condomínio, com acesso desimpedido a partir da via pública, e preferencialmente contígua às áreas públicas já existentes.*



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

§ 5º *Na hipótese descrita no § 4º deste artigo, a possibilidade de conversão em dinheiro, projetos, equipamentos e/ou melhorias a serem implantados no território de Osório, não inferior a 10% (dez por cento) sobre o valor de mercado da terra nua da totalidade da gleba, conforme o zoneamento determinado para o condomínio, deverá obedecer às seguintes disposições especiais:*

*I - modelo de conversão parcial: até 50% (cinquenta por cento) da área poderá ser convertida, com autorização legislativa específica, devendo o percentual remanescente fazer frente para o mesmo corpo hídrico (mesma lagoa ou rio) do condomínio, com acesso desimpedido a partir da via pública, e preferencialmente contígua às áreas públicas já existentes;*

*II - modelo de conversão total: até 100% (cem por cento) da área poderá ser convertida, com autorização legislativa específica, desde que haja área pública municipal no mesmo corpo hídrico (mesma lagoa ou rio) do condomínio ou mediante definições estabelecidas no Plano Diretor Municipal, que deverá indicar, inclusive, os critérios de acesso público às lagoas ou demais corpos hídricos do Município de Osório.*

§ 6º *Toda destinação e a proposta de conversão em dinheiro, projetos, equipamentos e/ou melhorias a serem implantados no território de Osório, se houver, serão submetidas à apreciação do Conselho do Plano Diretor (CPDDM).*

§ 7º *O Poder Executivo não está obrigado a aceitar a proposta de conversão em dinheiro, projetos, equipamentos e/ou melhorias, sendo a conversão uma alternativa sujeita à conveniência do Poder Executivo, para atendimento do interesse público municipal.*

§ 8º *O condomínio com protocolo em tramitação obedecerá ao disposto na lei em vigor ao tempo do protocolo instaurado, podendo optar pela adesão ao regime de destinação instituído nesta Lei.*

§ 9º *O procedimento para aplicação deste artigo será disciplinado por Decreto, com análise prévia do Conselho do Plano Diretor (CPDDM).*



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

§ 10. *A exigência de que trata este artigo é distinta da exigência do art. 80 desta Lei.*”

Art. 4º Altera a redação do art. 111-B da Lei Municipal n.º 3.902, de 2006, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 111-B. A faixa não edificável ao longo das faixas de domínio das rodovias municipais, estaduais e federais, em seus trechos localizados em Zona Urbana Intensiva, é de, no mínimo, 5 m (cinco metros).*

§ 1º *A largura mínima de 5 m (cinco metros) para faixa não edificável é válida para faixas de domínio de, no mínimo, 20 m (vinte metros) de largura total.*

§ 2º *É de 5 m (cinco metros) de largura a faixa não edificável ao longo da faixa de domínio do traçado antigo da BR 101, do viaduto de Aguapés (Saída 71) até a divisa municipal com o Município de Maquiné, em ambos os lados.*

§ 3º *Os demais trechos não incluídos neste artigo serão analisados pelo Conselho do Plano Diretor (CPDDM), submetidos à homologação do Prefeito e aprovados por meio de Decreto do Poder Executivo.*”

Art. 5º Acrescenta inciso VII ao art. 214-B da Lei Municipal n.º 3.902, de 2006, com a seguinte redação:

*“Art. 214 -B. [...]*

*[...]*

*VII - Anexo 7 - Mapa das Áreas de Preservação Permanente – APP's, disponibilizado e atualizado pelo órgão ambiental municipal.*”

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE OSÓRIO,  
em \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2024.

Prefeito



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

## EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

O Projeto de Lei que ora submetemos à apreciação do Legislativo Municipal tem a finalidade de alterar a Lei Municipal n.º 3.902, de 6 de outubro de 2006, que institui o Plano Diretor do Município de Osório.

Em atendimento ao Plano Diretor, com realização de audiência pública para debate com a população e associações representativas dos vários segmentos da comunidade, realizada na Câmara de Vereadores de Osório, no dia 27/03/2024, transmitida ao vivo pelos canais digitais da Prefeitura de Osório, foram apresentadas as propostas de alteração do Plano Diretor, com suas justificativas, as quais foram analisadas pelo Conselho do Plano Diretor e debatidas na audiência, fazendo parte deste Projeto de Lei, descritas em resumo no quadro a seguir:

Indicativo	Proposta	Análise Conselho Plano Diretor
Proposta 01:	A criação do Anexo 7/ mapas das Áreas de Preservação Permanente inicialmente com o levantamento existente, e regularmente atualizado à medida que outras delimitações forem sendo oficializadas.	Entendeu-se que o texto da lei possa indicar que o órgão ambiental deve dispor de mapa de APP's ao invés de incluí-lo como Anexo 7 do Plano Diretor. A intenção é que ao necessitar de atualização, o material possa ser revisto de forma mais ágil, por meio de regulamentação específica.
Proposta 02:	Adequação de zoneamento a fim de acabar com o conflito de informações divergentes.	O Conselho entende que deve ser realizado o estudo ambiental do entorno da Lagoa dos Barros para que possa ser desenvolvido o estudo técnico exigido pelo Estatuto da Cidade - Lei 10.257/2001, artigo 42-B, a título de ajustar o artigo 13, Incisos III e IV.
Proposta 03:	Regulamentação do art. 81 para definir as formas de contrapartidas possíveis e os critérios para sua implementação.	O debate na audiência pública chamou a atenção para os acessos às lagoas a partir da implantação de condomínios, bem como os impactos observados na paisagem natural que é modificada como consequência dos empreendimentos. O Conselho ratifica a proposta apresentada e considera que as análises dos licenciamentos devem considerar estes fatores ambientais, urbanísticos e sociais.
Proposta 04:	Permitir a análise técnica de ocupação urbana em núcleos territoriais isolados para fins específicos vinculados ao desenvolvimento urbano, rural e regional, ou finalidades sociais e de regularização.	Audiência debateu sobre o texto da lei contemplar justificativas ambientais para a criação da ZUE-N, e que os projetos pudessem considerar aspectos específicos para cada local em que se queira implantar o novo zoneamento, como seria o caso do conceito do parcelamento de conservação, por exemplo. O Conselho acolhe as sugestões e orienta que o Projeto de Lei indique quais os parâmetros a serem avaliados para a criação da ZUE-N, inclusive com critérios específicos para regiões diferentes do território.
Proposta 05:	Permissão de adequação zoneamento para licenciamento de empreendimento específico	Solicita ampliação do zoneamento urbano para imóvel localizado na Estrada do Passo Fundo. O Conselho não apresenta objeção



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

		ao pedido, solicita deliberação do Prefeito Municipal e indica que o processo deve ser remetido à próxima audiência pública que trate do assunto. Não houve manifestação em contrário na Audiência, e, com isso, o Conselho ratifica a proposta.
Propostas 06 e 07:	Zoneamento Comercial	O Conselho mantém a proposta de EC-1 para a Av Getúlio Vargas e recomenda que a Major João Marques e a Sete de Setembro possam ser EC-2, de menor altura, com isenção de recuo para térreos comerciais.
Proposta 08:	Faixa não edificável ao longo das faixas de domínio das rodovias	Volmir Rodrigues. Solicita que seja estabelecida como de 5m de largura a faixa não edificável ao longo da faixa de domínio do trecho antigo da BR 101, no Distrito de Aguapés (Saída 71, Km 77, s/n, Localidade de Barranceira). O Órgão Técnico informa que o trecho não apresenta características de área urbana intensiva em sua totalidade (Lei nº 3.902/2006, artigo 77, §4º). O Conselho indicou que o artigo 111-B do Plano Diretor (Lei nº 3.902/2006) contempla esta possibilidade, ao que se sugere seja aplicado a todo o trecho em questão, do viaduto de Aguapés até a divisa com Maquiné. Esta definição, aprovada pelo Prefeito Municipal no parecer descrito no processo administrativo, deve ser apresentada em Audiência Pública, constar no mapa do Plano Diretor e ser comunicada ao órgão federal competente. O Conselho ratifica o posicionamento já manifestado.

As propostas 02 e 05 não foram encaminhadas neste projeto de lei, tendo em vista a análise do Conselho do Plano Diretor, conforme exposto.

Pelos motivos acima expostos, aguardamos a aprovação do presente Projeto de Lei.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE OSÓRIO, em 30 de julho de 2024.

**Roger Caputi Araujo,**  
*Prefeito Municipal.*