

# MINUTA PRELIMINAR

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 25.**

## **LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Dispõe sobre o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de Porto Alegre.**

### **Título I**

#### **Das Disposições Gerais**

**Art. 1º** Fica instituída a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Porto Alegre (LUOS), que regulamenta o uso, a ocupação e o parcelamento do solo no território municipal, estabelecendo o zoneamento da cidade, os parâmetros urbanísticos que orientam a distribuição das atividades urbanas e as normas gerais para o licenciamento urbanístico e edílico, em conformidade com as diretrizes e objetivos do Plano Diretor.

**Art. 2º** A LUOS tem como objetivo geral disciplinar o uso, a ocupação e o parcelamento do solo, estabelecendo o zoneamento municipal e os parâmetros urbanísticos e edílios que regulam a distribuição das atividades no território, a densificação, a forma e a organização das edificações e sua integração com a estrutura urbana.

**§ 1º** A LUOS engloba o conjunto de instrumentos e procedimentos de natureza urbanística, edílica e administrativa voltados à regulação da propriedade urbana, assegurando sua função social, ao planejamento territorial e à execução da política urbana, de modo a garantir um crescimento ordenado e sustentável da cidade.

**§ 2º** As normas estabelecidas pela LUOS poderão ser complementadas ou substituídas em determinadas áreas do Município por planos locais, planos de pormenor e demais programas urbanísticos, observadas as diretrizes e os objetivos do Plano Diretor.

# MINUTA PRELIMINAR

**Art. 3º** A LUOS regulamenta o zoneamento do Município, definindo o regime urbanístico aplicável a cada Zona de Ordenamento Territorial (ZOT), conforme o disposto nos Anexos 1 e 2 desta Lei Complementar.

**Parágrafo único.** Entende-se como regime urbanístico o conjunto de normas e parâmetros de natureza urbanística e edilícia que regem o uso, a ocupação e o parcelamento do solo em cada ZOT, permitindo a identificação dos padrões aplicáveis a cada gleba ou lote urbano conforme sua localização.

## Título II

### Das Zonas de Ordenamento Territorial

**Art. 4º** O zoneamento do Município por Zonas de Ordenamento Territorial (ZOT) classifica o território conforme suas características e estratégias de desenvolvimento local, em conformidade com o Macrozoneamento estabelecido pelo Plano Diretor.

**Art. 5º** O zoneamento municipal é composto por 16 (dezesseis) Zonas de Ordenamento Territorial (ZOT), definidas de acordo com suas características e diretrizes de desenvolvimento urbano para distintas regiões da cidade, conforme demonstrado nos Anexos 1 e 2 desta Lei Complementar.

**Parágrafo único.** A cada ZOT são atribuídos padrões urbanísticos específicos, adequados às suas características e funções no território municipal.

**Art. 6º** A Zona de Ordenamento Territorial 1 (ZOT 1) caracteriza-se pela predominância de usos residenciais, apresentando baixa tendência à transformação do tecido edificado ou restrições de ocupação decorrentes da interface com Áreas de Interesse Cultural ou áreas de relevância ambiental.

**Parágrafo único.** A finalidade da ZOT 1 é compatibilizar a preservação das características locais com a diversificação de usos, promovendo a proximidade entre moradia e atividades cotidianas, reduzindo deslocamentos urbanos e estimulando o desenvolvimento econômico local, por meio de incentivos à ocupação qualificada, ao

## MINUTA PRELIMINAR

comércio de pequeno porte e a serviços compatíveis com o uso residencial, conforme os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 2.1 desta Lei Complementar.

**Art. 7º** A Zona de Ordenamento Territorial 2 (ZOT 2) é caracterizada pela predominância de usos residenciais, por volumetrias predominantemente baixas e baixa tendência à transformação do tecido urbano edificado, podendo incluir Áreas de Interesse Cultural onde a diversidade de usos contribua para a preservação das edificações e para a vitalidade das ambiências.

**Parágrafo único.** A finalidade da ZOT 2 é promover a miscigenação de atividades como estratégia para fortalecer a vitalidade urbana e a autossuficiência dos núcleos urbanos isolados, garantindo, contudo, a preservação das características morfológicas existentes, conforme os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 2.2 desta Lei Complementar.

**Art. 8º** A Zona de Ordenamento Territorial 3 (ZOT 3) é caracterizada pela predominância de edificações de baixa volumetria, associada a uma tendência moderada de transformação do tecido urbano e potencial para adensamento e reestruturação.

**Parágrafo único.** A finalidade da ZOT 3 é estimular o desenvolvimento urbano, promover a miscigenação de atividades e fomentar a geração de postos de trabalho, reduzindo as distâncias nos deslocamentos cotidianos e assegurando a vitalidade urbana, conforme os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 2.3 desta Lei Complementar.

**Art. 9º** A Zona de Ordenamento Territorial 4 (ZOT 4) é caracterizada pela diversidade de padrões volumétricos e uma tendência moderada de transformação do tecido edificado, com potencial para reestruturação e adensamento urbano.

**Parágrafo único.** A finalidade da ZOT 4 é incentivar a produção habitacional e a miscigenação de atividades, assegurando a vitalidade urbana, fomentando a geração de postos de trabalho e reduzindo as distâncias nos deslocamentos diários, conforme os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 2.4 desta Lei Complementar.

**Art. 10.** A Zona de Ordenamento Territorial 5 (ZOT 5) caracteriza-se pela diversidade de padrões volumétricos e pela tendência moderada de transformação do tecido edificado, com potencial de transformação urbana.

## MINUTA PRELIMINAR

**Parágrafo único.** A finalidade da ZOT 5 é estimular a ampliação da oferta habitacional e a miscigenação de atividades, promovendo o desenvolvimento econômico local, aproximando moradia e emprego, reduzindo deslocamentos urbanos e assegurando a vitalidade dos espaços públicos, conforme os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 2.5 desta Lei Complementar.

**Art. 11.** A Zona de Ordenamento Territorial 6 (ZOT 6) é caracterizada pela diversidade de padrões volumétricos, com tendência moderada de transformação do tecido edificado ou de requalificação urbana, contando com oferta significativa de empregos, com potencial de adensamento e de transformação urbana.

**Parágrafo único.** A finalidade da ZOT 6 é estimular o adensamento, ampliar a oferta de moradia e incentivar a miscigenação de atividades, promovendo o desenvolvimento econômico local, aproximando empregos das áreas residenciais, reduzindo deslocamentos diários e garantindo a vitalidade urbana, conforme os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 2.6 desta Lei Complementar.

**Art. 12.** A Zona de Ordenamento Territorial 7 (ZOT 7) é caracterizada pela diversidade de padrões volumétricos e por um processo significativo de transformação urbana, apresentando média a alta renovação do tecido edificado, ampla oferta de empregos, infraestrutura urbana consolidada e adequada disponibilidade de equipamentos comunitários, estando localizada em áreas estratégicas próximas a centralidades e eixos de transporte de média e alta capacidade, com elevado potencial de transformação urbana.

**Parágrafo único.** A finalidade da ZOT 7 é estimular o adensamento, ampliar a oferta de moradia e fomentar a miscigenação de atividades, contribuindo para o fortalecimento da dinâmica econômica da cidade, promovendo a integração entre moradia e emprego, ampliando o acesso a serviços e equipamentos urbanos, reduzindo deslocamentos diários e garantindo a vitalidade dos espaços públicos, aprimorando a eficiência urbana por meio da otimização da infraestrutura existente e do fortalecimento da conectividade com os serviços públicos, conforme os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 2.7 desta Lei Complementar.

## MINUTA PRELIMINAR

**Art. 13.** A Zona de Ordenamento Territorial 8 (ZOT 8) apresenta características semelhantes às da ZOT 7, diferenciando-se por sua vinculação a planos e projetos estratégicos de desenvolvimento urbano, visando reestruturação e qualificação territorial.

**Parágrafo único.** A finalidade da ZOT 8 é consolidar áreas de transformação urbana por meio da articulação entre investimentos públicos e privados, promovendo o adensamento qualificado, a diversificação de atividades e a otimização da infraestrutura e dos serviços urbanos, assegurando a integração entre centralidades e redes de mobilidade, fortalecendo a dinâmica econômica e aprimorando a conectividade entre os diferentes setores da cidade, conforme os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 2.8 desta Lei Complementar.

**Art. 14.** A Zona de Ordenamento Territorial 9 (ZOT 9) é caracterizada por alto grau de miscigenação de atividades, diversidade de padrões volumétricos e baixa tendência à transformação do tecido edificado.

**Parágrafo único.** A finalidade da ZOT 9 é incentivar a miscigenação de atividades e fomentar o desenvolvimento econômico, permitindo o uso residencial de forma integrada ao setor produtivo, aproximando habitação e emprego, reduzindo deslocamentos urbanos e garantindo vitalidade aos espaços públicos, conforme os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 2.9 desta Lei Complementar.

**Art. 15.** A Zona de Ordenamento Territorial 10 (ZOT 10) caracteriza-se pelo alto grau de miscigenação de atividades, pela diversidade de padrões volumétricos e pela tendência moderada de transformação do tecido edificado.

**Parágrafo único.** A finalidade da ZOT 10 é impulsionar o desenvolvimento econômico local, estimulando a miscigenação de atividades e a ampliação da oferta habitacional, aproximando moradia e emprego, reduzindo deslocamentos urbanos e fortalecendo a vitalidade dos espaços públicos, conforme os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 2.10 desta Lei Complementar.

**Art. 16.** A Zona de Ordenamento Territorial 11 (ZOT 11) é caracterizada por áreas passíveis de estruturação ou requalificação urbana, alto grau de miscigenação de atividades, diversidade de padrões volumétricos e alta tendência de transformação do tecido edificado.

## MINUTA PRELIMINAR

**Parágrafo único.** A finalidade da ZOT 11 é fortalecer o desenvolvimento econômico local, estimulando a miscigenação de atividades, o adensamento e a ampliação da oferta habitacional, aproximando moradia e emprego, reduzindo deslocamentos urbanos e garantindo a vitalidade dos espaços públicos, conforme os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 2.11 desta Lei Complementar.

**Art. 17.** A Zona de Ordenamento Territorial 12 (ZOT 12) é caracterizada por sua localização estratégica em áreas próximas a centralidades ou polos de desenvolvimento econômico, apresentando alto grau de miscigenação de atividades, padrões volumétricos variados, elevada transformação do tecido edificado e ampla oferta de empregos, incluindo áreas que ainda demandam estruturação urbana, mas que possuem condições favoráveis ao desenvolvimento urbano.

**Parágrafo único.** A finalidade da ZOT 12 é consolidar-se como um polo dinâmico de atividades urbanas, promovendo o adensamento, a diversificação de usos e a ampliação da oferta habitacional, de modo a aproximar moradia e emprego, reduzir deslocamentos, fortalecer a vitalidade dos espaços públicos e otimizar a infraestrutura e os serviços urbanos, conforme os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 2.12 desta Lei Complementar.

**Art. 18.** A Zona de Ordenamento Territorial 13 (ZOT 13) apresenta características similares às da ZOT 12, diferenciando-se por estar vinculada a planos e projetos promotores de desenvolvimento urbano.

**Parágrafo único.** A finalidade da ZOT 13 é consolidar-se como um território estratégico para a implementação de projetos urbanos estruturantes, favorecendo a qualificação do espaço construído, o aproveitamento do solo e a diversificação de usos, de forma a estimular a integração entre moradia, emprego, serviços e mobilidade, garantindo maior eficiência urbana e otimização da infraestrutura instalada, conforme os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 2.13 desta Lei Complementar.

**Art. 19.** A Zona de Ordenamento Territorial 14 (ZOT 14) caracteriza-se por sua localização entre áreas urbanizadas e não urbanizadas da cidade, devendo ser promovida uma ocupação equilibrada, com uso sustentável do solo e gradualidade no adensamento,

## MINUTA PRELIMINAR

de modo a garantir a convivência harmônica entre atividades urbanas, rurais e de preservação ambiental.

**Parágrafo único.** A finalidade da ZOT 14 é incentivar o desenvolvimento de usos mistos que integrem habitação, atividades produtivas de baixo impacto, comércio local e infraestrutura de suporte, assegurando a compatibilidade entre as dinâmicas urbanas e as características ambientais locais, conforme os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 2.14 desta Lei Complementar.

**Art. 20.** A Zona de Ordenamento Territorial 15 (ZOT 15) caracteriza-se pela presença significativa de bens naturais essenciais para a manutenção do equilíbrio ecológico, incluindo nascentes, corpos d'água e áreas vegetadas relevantes, sendo suscetível a conflitos com a expansão urbana desordenada, especialmente devido à ocupação irregular, à dificuldade de manutenção por parte dos ocupantes e a outros fatores que comprometem sua preservação.

**Parágrafo único.** A finalidade da ZOT 15 é priorizar a preservação do ambiente natural, permitindo ocupações de forma controlada, desde que assegurado o uso sustentável, a manutenção dos ecossistemas e a viabilidade de atividades que promovam a conservação ambiental e o desenvolvimento de práticas sustentáveis, conforme os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 2.15 desta Lei Complementar.

**Art. 21.** A Zona de Ordenamento Territorial 16 (ZOT 16) compreende áreas que apresentam significativa presença de atividades primárias e extrativas, mas que se destacam, predominantemente, por sua importância ambiental, exigindo estratégias de desenvolvimento compatíveis com a preservação dos recursos naturais.

**Parágrafo único.** A ZOT 16 tem finalidades e diretrizes de desenvolvimento similares às da ZOT 15, assegurando a coexistência entre atividades produtivas e a proteção ambiental, conforme os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 2.16 desta Lei Complementar.

**Art. 22.** A Zona Rural e as Unidades de Conservação, embora delimitadas no Anexo 1 desta Lei Complementar, não são classificadas como Zonas de Ordenamento Territorial (ZOT), ficando sujeitas às normas específicas que regem seu uso e ocupação.

# MINUTA PRELIMINAR

**Parágrafo único.** Nas Zonas de Amortecimento das Unidades de Conservação aplicar-se-á o regime urbanístico da ZOT em que estiverem inseridas, observadas as disposições do plano de manejo da unidade e as restrições ambientais de ocupação para essas áreas.

## Título III

### **Das Disposições Gerais sobre Parcelamento do Solo, Edificações e Regime Urbanístico**

**Art. 23.** Salvo exceções expressamente previstas nesta Lei Complementar e na legislação urbanística aplicável, somente serão admitidos a edificação e o parcelamento do solo em imóveis devidamente registrados no Registro de Imóveis e que possuam frente para logradouro público.

§ 1º São considerados edificáveis os imóveis devidamente registrados que, embora não atendam integralmente aos padrões urbanísticos de parcelamento do solo, possuam frente para logradouro público cadastrado, e se enquadrem nas hipóteses excepcionais previstas nesta Lei Complementar.

§ 2º Considera-se logradouro público o espaço de uso comum do povo, de domínio público, destinado à circulação, lazer e outros fins urbanos.

§ 3º O logradouro público poderá ser:

I – cadastrado, quando oficialmente reconhecido pelo Município, integrado à malha viária e constante nos sistemas de planejamento urbano;

II – não cadastrado, quando existente de fato e em uso pela população, mas ainda não reconhecido formalmente pelo Município, aplicando-se diretrizes específicas para sua regularização.

§ 4º As edificações com frente para cursos d'água navegáveis não poderão obstruir o acesso público nem restringir a livre circulação de pessoas ao longo das margens do Guaíba.

## MINUTA PRELIMINAR

§ 5º Os empreendimentos em terrenos cuja área exceda o limite máximo de quarteirão estabelecido para fins de parcelamento do solo na ZOT correspondente serão submetidos à análise de estruturação urbana e viária, visando à adequação da implantação aos padrões urbanísticos aplicáveis.

§ 6º Os condomínios por unidades autônomas implantados em terrenos com área superior a 10 ha (dez hectares), localizados nas ZOT 14, 15 e 16, serão submetidos à análise de estruturação urbana e viária, visando à adequação do empreendimento aos padrões urbanísticos aplicáveis.

§ 7º Os empreendimentos em glebas cuja área seja superior ao módulo de fracionamento e inferior ao limite máximo de quarteirão estabelecido para a respectiva ZOT, sem origem em loteamento ou desmembramento nos termos desta Lei Complementar, serão submetidos à análise de estruturação urbana e viária.

§ 8º Módulo de Fracionamento é a área máxima da gleba delimitada na matrícula sem obrigação de parcelamento do solo, nas modalidades desmembramento e loteamento, com valores constantes no Anexo 2 desta Lei Complementar.

**Art. 24.** O regime urbanístico aplicável para fins de parcelamento do solo ou edificação incidirá sobre a menor poligonal correspondente ao imóvel, observados os limites da matrícula no Registro de Imóveis e as disposições desta Lei Complementar.

§ 1º Para fins de compatibilização entre os limites físicos e registrais do imóvel, considera-se como base para a aplicação do regime urbanístico a menor área resultante da sobreposição entre a poligonal titulada e a poligonal local, podendo ser acrescido, a critério do requerente, até 5% (cinco por cento) dessa área, respeitado o limite máximo da matrícula.

§ 2º Nos casos de remembramento registrado no Registro de Imóveis, será facultado ao interessado aplicar os regimes urbanísticos vigentes para cada matrícula original, desde que respeitados os limites e parâmetros urbanísticos de cada área.

§ 3º Quando o imóvel estiver inserido em mais de uma ZOT, o regime urbanístico aplicável será determinado proporcionalmente à área correspondente a cada ZOT, sendo

## MINUTA PRELIMINAR

adotados os padrões de uso e altura da ZOT menos restritiva, conforme disposto no Anexo 2 desta Lei Complementar, podendo ser distribuídos sobre a totalidade do terreno.

§ 4º Para atividades de uso residencial, o coeficiente de aproveitamento será definido conforme as seguintes disposições:

I – incidirá sobre toda a área do terreno, quando este for igual ou menor que o módulo de fracionamento;

II – será limitado à área correspondente ao módulo de fracionamento, salvo nos casos de parcelamento do solo aprovado pelo Município, com destinação comprovada de áreas para equipamentos comunitários, conforme a legislação vigente à época da aprovação.

§ 5º Para atividades de uso não residencial, o coeficiente de aproveitamento incidirá sobre toda a área do terreno.

**Art. 25.** No licenciamento de projetos de edificação e na aprovação do parcelamento do solo, poderão incidir restrições específicas sobre o imóvel, decorrentes dos seguintes elementos:

I – traçado do Plano Diretor;

II – faixa não edificável, relativa a:

a) áreas destinadas à implantação de redes e equipamentos públicos urbanos vinculados à prestação de serviços de competência do Município;

b) áreas de preservação permanente, conforme legislação aplicável;

c) restrições administrativas impostas por outros entes federativos, tais como faixas de domínio de rodovias, ferrovias e servidões administrativas.

§ 1º No parcelamento do solo, os lotes nos quais incidirem as restrições deverão apresentar dimensões tais que permitam a edificação na área remanescente.

§ 2º As dimensões das faixas não edificáveis serão definidas pelo Poder Executivo, em conformidade com os parâmetros estabelecidos pelos órgãos competentes e compatibilizadas as legislações federal, estadual e municipal.

## MINUTA PRELIMINAR

§ 3º Os empreendimentos de parcelamento do solo deverão, na parcela que lhes compete, manter, quando tecnicamente comprovada a necessidade, as condições hidrológicas originais da bacia, por meio de medidas de amortecimento da vazão pluvial, em conformidade com o macroplano de saneamento e drenagem do Município.

§ 4º O traçado do plano diretor corresponde à sua espacialização na forma de gravames, compreendendo as áreas destinadas ao traçado viário e aos equipamentos públicos, conforme especificado nos incs. XXV, XXVI e XXVII do art. 32 desta Lei Complementar.

**Art. 26.** Para imóveis atingidos pelo traçado do Plano Diretor, o coeficiente de aproveitamento e a taxa de permeabilidade serão calculados conforme as seguintes condições:

I – quando houver possibilidade de ocupação fora da área atingida pelo traçado:

- a) o coeficiente de aproveitamento e a taxa de permeabilidade serão calculados exclusivamente sobre a área remanescente do terreno;
- b) o coeficiente de aproveitamento e a taxa de permeabilidade poderão ser calculados sobre a totalidade da área do terreno, mediante Transferência do Direito de Construir (TDC).

II – quando a ocupação parcial ou total for inviabilizada pelo traçado, caso sua execução esteja prevista no Plano Diretor e não haja previsão de implantação imediata, será admitida a edificação na área incidente, desde que:

- a) atenda ao recuo de jardim medido a partir do alinhamento existente, quando houver;
- b) o coeficiente de aproveitamento básico e a taxa de permeabilidade sejam aplicados sobre a totalidade da área do terreno, com altura máxima da edificação limitada a 9,00 m (nove metros).

§ 1º Mediante consulta e a critério do órgão de planejamento urbano, poderão ser analisadas propostas alternativas de ocupação que viabilizem a edificação na área remanescente, sendo admitida a construção em áreas atingidas pelo traçado e recuos

## MINUTA PRELIMINAR

projetados, desde que compatíveis com a funcionalidade urbana e a viabilidade do empreendimento.

§ 2º Para viabilizar a construção em parcela não atingida pelo traçado viário, as edificações já existentes na área atingida deverão ser desconsideradas no cálculo do potencial construtivo e da taxa de permeabilidade.

**Art. 27.** Nas áreas classificadas pelo órgão de planejamento urbano como estratégicas em relação à drenagem urbana, será exigida a construção de reservatórios de retenção de águas pluviais nos lotes edificados, observadas a localização, as dimensões e a vazão, conforme critérios definidos em decreto do Poder Executivo.

**Parágrafo único.** A exigência prevista no *caput* não se aplica nos seguintes casos:

I – terrenos com área inferior a 600m<sup>2</sup>;

II – edificações destinadas à habitação unifamiliar;

III – ampliações em edificações existentes, desde que não agravem a situação preexistente;

IV – edificações inventariadas como de estruturação ou tombadas;

V – edificações inseridas na ZOT 8.1;

VI – edificações destinadas a atividades de unidades de triagem e de destinação final de resíduos sólidos.

**Art. 28.** São vedados a edificação e o parcelamento do solo para fins urbanos:

I – em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes da adoção de medidas que assegurem o escoamento das águas ou garantam a proteção contra cheias e inundações;

II – em áreas aterradas com materiais nocivos à saúde, salvo manifestação favorável do órgão ambiental competente quanto à sua reutilização, conforme o uso pretendido;

III – em terrenos ou parcelas de terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências técnicas específicas, conforme manifestação do órgão competente;

## MINUTA PRELIMINAR

IV – em terrenos cuja condição geológica ou hidrológica não seja compatível com a edificação, salvo se forem atendidas exigências técnicas específicas, conforme manifestação do órgão competente;

V – em imóveis que, no curso do parcelamento do solo, resultem em terrenos encravados ou lotes em desacordo com os padrões estabelecidos nesta Lei Complementar;

VI – em Áreas de Preservação Permanente, salvo nas seguintes situações, mediante manifestação do órgão ambiental competente e observância dos parâmetros da legislação ambiental:

a) implantação de infraestrutura de interesse público, como sistemas de drenagem, saneamento, abastecimento de água, energia, comunicação, mobilidade urbana, e outros, desde que comprovada a inviabilidade de alternativa locacional suficiente e adequada, adotadas medidas mitigadoras e compensatórias, quando necessário;

b) regularização fundiária de interesse social, nos termos da legislação federal vigente, para assentamentos consolidados até a data de referência estabelecida pelo órgão ambiental competente, condicionada à adoção de medidas compensatórias e mitigadoras que reduzam os impactos ambientais;

c) intervenções destinadas à proteção e recuperação ambiental, incluindo projetos de estabilização de encostas, controle de erosão, reflorestamento, manejo sustentável, recuperação de áreas degradadas, e outras medidas congêneres, desde que tecnicamente justificadas e aprovadas pelo órgão competente;

d) edificações ou empreendimentos de utilidade pública ou de baixo impacto ambiental, desde que atendidos os requisitos legais e ambientais aplicáveis.

§ 1º No parcelamento do solo, para os efeitos do inc. I do *caput* deste artigo, consideram-se imóveis não protegidos de cheias e inundações aqueles situados em cotas inferiores às estabelecidas a seguir:

I – cota de nível inferior a 5,13m (cinco metros e treze centímetros) positivos em relação ao sistema oficial de referência do Município, em áreas não protegidas por diques de defesa contra inundações, exceto para imóveis localizados na faixa litorânea do Lago

## MINUTA PRELIMINAR

Guaíba, ao sul do cruzamento da Avenida Guaíba com a Rua Dr. Pereira Passos, que estejam situados em cotas superiores a 2,13m (dois metros e treze centímetros) positivos;

II – cota de nível inferior a 2,13m (dois metros e treze centímetros) positivos em relação ao sistema oficial de referência do Município, mesmo quando protegidos por diques de defesa contra inundações, caso o coroamento do dique esteja situado na cota mínima de 5,13m (cinco metros e treze centímetros) positivos e seja dotado de sistema de drenagem pluvial com bombeamento em operação.

§ 2º Para novas edificações em imóveis localizados às margens do Lago Guaíba, ao sul do entroncamento das Avenidas Diário de Notícias e Guaíba, fora do sistema de diques de proteção contra cheias do Município, será exigida cota de nível mínima de 3,23m (três metros e vinte e três centímetros) em relação ao sistema oficial de referência do Município.

§ 3º Excepcionalmente, em áreas urbanas consolidadas, poderão ser aprovados projetos de edificações ou parcelamento do solo situados em cotas inferiores a 3,23m (três metros e vinte e três centímetros), desde que o órgão técnico competente emita parecer favorável à sua viabilidade.

§ 4º No caso dos arroios interiores, as cotas mínimas deverão ser estabelecidas por ato normativo do órgão técnico competente.

§5º As vedações estabelecidas neste artigo não se aplicam ao parcelamento do solo sob a forma de fracionamento, excetuando-se as previstas nos incs. V e VI do *caput*, que permanecem aplicáveis.

§ 6º A vedação prevista no inc. V não se aplica ao parcelamento do solo em imóveis com frente para vias projetadas de domínio público, cuja implantação esteja prevista.

§ 7º As Áreas de Preservação Permanente poderão ser incluídas dentro de lotes desde que haja, no mesmo imóvel, área urbanizável fora da faixa de preservação, sem prejuízo das funções e características ambientais desses espaços, respeitados os usos excepcionais legalmente permitidos.

## MINUTA PRELIMINAR

§ 8º Consideram-se medidas de proteção contra cheias ou inundações, para fins de edificação, o uso de soluções construtivas, materiais, estruturais e a organização dos usos, de modo a tornar as edificações resilientes e adaptáveis.

§ 9º As vedações previstas nos incs. III e VI do *caput* e nos §§ 2º e 3º deste artigo não se aplicam a edificações e condomínios por unidades autônomas.

§ 10. As cotas de nível de proteção contra cheias estabelecidas neste artigo serão observadas até a publicação, por decreto do Poder Executivo, de novos parâmetros técnicos, derivados de estudo hidrológico específico do Sistema de Proteção Contra Cheias do Município de Porto Alegre, que atualizem as cotas mínimas admitidas para fins de edificação e parcelamento do solo em áreas sujeitas a inundações.

**Art. 29.** É vedado o parcelamento do solo em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, especialmente redes públicas de abastecimento de água potável e energia elétrica, salvo se atendidas as exigências dos órgãos competentes.

**Art. 30.** A instituição de condomínio por unidades autônomas será permitida, nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, em imóvel único ou conjunto de imóveis cuja área total não ultrapasse o limite máximo de quarteirão estabelecido para a ZOT correspondente.

§ 1º O limite máximo de área de quarteirão previsto nesta Lei Complementar não se aplica a imóveis localizados em áreas onde a abertura de novas vias seja inviável devido à configuração viária existente ou projetada, às condições urbanísticas consolidadas do entorno, à presença de equipamentos públicos, à necessidade de preservação do patrimônio cultural ou às restrições ambientais, conforme avaliação técnica do Município.

§ 2º O Município poderá autorizar a instituição de condomínio por unidades autônomas, nos termos do art. 8º, alínea "a", da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ainda que não haja apresentação dos projetos arquitetônicos das edificações privativas, desde que atendidas as condições estabelecidas nesta Lei Complementar.

# MINUTA PRELIMINAR

§ 3º Não se aplicam as disposições deste artigo aos condomínios por unidades autônomas compostos exclusivamente por duas edificações unifamiliares, os quais deverão atender apenas aos padrões urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar.

## Título IV

### Das Estruturas de Planejamento Urbano

**Art. 31.** As Estruturas de Planejamento Urbano são diretrizes do Plano Diretor que orientam o desenvolvimento territorial e fundamentam as decisões de planejamento urbano, sem modificar os padrões urbanísticos das Zonas de Ordenamento Territorial, salvo quando expressamente previsto pelo Plano Diretor ou por esta Lei Complementar.

**Art. 32.** São Estruturas de Planejamento Urbano:

I – os Setores de Ocupação do Território (SOT);

II – as Macrozonas (MZ);

III – as Unidades de Planejamento Local (UPL);

IV – os bairros;

V – as Zonas de Ocupação (ZO);

VI – as Áreas Estruturadoras (AE);

VII – as Áreas de Requalificação Urbana (ARU);

VIII – as Áreas de Operação Urbana Consorciada (OUC);

IX – as Áreas de Plano Local (PL);

X – as Áreas de Plano de Pormenor (PP);

XI – as Áreas com Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) aprovado;

XII – as Áreas de Parceria para Renovação Urbana;

XIII – as Bacias Hidrográficas;

# MINUTA PRELIMINAR

XIV – as Unidades de Conservação;

XV – as Áreas de Estímulo à Infraestrutura Verde (AEV);

XVI – as Áreas de Recuperação de Corpos d'Água (ARC);

XVII – os Corredores de Biodiversidade (CB);

XVIII – os Percursos e Conexões Paisagísticas (PCP);

XIX – os Pontos de Emergência Visual (PEV);

XX – as Áreas de Desenvolvimento Cultural e Criativo (ADCC);

XXI – as Áreas de Interesse Cultural (AIC);

XXII – os Elementos de Interesse Cultural (EIC);

XXIII – os Corredores Culturais (CC);

XXIV – as Áreas de Interesse Institucional (AII);

XXV – as Estruturas de Mobilidade:

a) estrutura viária e equipamentos de mobilidade;

b) estrutura férrea;

c) estrutura hidrovária;

d) estrutura aerovária.

XXVI – os Equipamentos Comunitários:

a) lazer;

b) educação;

c) segurança;

d) saúde;

e) comunitários.

# MINUTA PRELIMINAR

XXVII – a Infraestrutura Urbana:

- a) rede de abastecimento de água;
- b) rede de saneamento;
- c) rede de drenagem e sistema de proteção contra cheias;
- d) coleta de resíduos sólidos;
- e) energia e iluminação pública;
- f) telecomunicações;
- g) gás.

§ 1º Os imóveis localizados em AIC poderão ser avaliados quanto ao seu valor histórico, cultural e paisagístico, bem como à sua interação com o espaço público, podendo estar sujeitos à aplicação de diretrizes, condicionantes e incentivos específicos.

§ 2º Os EIC compreendem bens culturais de reconhecido valor, conforme estabelecido no Plano Diretor, incluindo edificações tombadas ou inventariadas.

## Título V

### Do Parcelamento do Solo

**Art. 33.** Parcelamento do solo urbano é a divisão da terra em unidades juridicamente autônomas, com vistas à edificação, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento e fracionamento, sempre mediante aprovação municipal.

**Art. 34.** Os padrões do parcelamento do solo são definidos pelo traçado do Plano Diretor e pela ZOT correspondente, conforme disposto no Anexo 2 desta Lei Complementar.

**Art. 35.** São padrões do parcelamento do solo:

- I – área mínima de lote;
- II – testada mínima de lote;

## MINUTA PRELIMINAR

III – área máxima de quarteirão;

IV – testada máxima de quarteirão;

V – área mínima de quarteirão;

VI – área de destinação pública.

**Art. 36.** No parcelamento do solo, deverá ser garantida a destinação de áreas para a malha viária, equipamentos públicos urbanos e comunitários, áreas de relevante interesse ambiental ou a execução de obras e serviços voltados à infraestrutura de drenagem, proteção contra cheias e sustentabilidade urbana, conforme o traçado do Plano Diretor e os padrões urbanísticos estabelecidos para a ZOT correspondente.

§ 1º Os percentuais de áreas públicas destinadas no parcelamento do solo serão, em regra, calculados com base na área registrada no Registro de Imóveis e, quando houver divergência entre os limites registrais e a situação real do terreno, adotar-se-á a menor poligonal resultante da compatibilização entre o título e a realidade física do imóvel.

§ 2º Consideram-se equipamentos públicos urbanos as infraestruturas e redes necessárias ao funcionamento dos sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem urbana, controle de cheias, manejo e gestão de resíduos sólidos, energia elétrica, telecomunicações, iluminação pública e distribuição de gás, entre outros de natureza similar.

§ 3º Consideram-se equipamentos públicos comunitários as edificações e instalações destinadas a serviços de saúde, educação, cultura, assistência social, segurança, lazer, mobilidade, transporte público, áreas verdes urbanas, cemitérios, serviços comunitários, entre outros de natureza similar.

§ 4º São consideradas áreas de relevante interesse ambiental, para fins deste artigo, os elementos do Sistema Ecológico do Plano Diretor, especialmente os biomas legalmente protegidos, desde que passíveis de integração a áreas verdes consolidadas ou planejadas, limitadas a metade da área total de destinação pública.

**Art. 37.** O percentual mínimo de destinação de áreas para equipamentos ou a conversão em obras e serviços no parcelamento do solo será definido conforme os padrões

## MINUTA PRELIMINAR

urbanísticos estabelecidos para a ZOT correspondente, nos termos do Anexo 2 desta Lei Complementar.

§ 1º A destinação, na forma do *caput*, a critério do órgão de planejamento urbano, poderá ocorrer das seguintes formas:

I – transferência ao Município de áreas não urbanizadas, destinadas à preservação ambiental ou à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, nos limites do parcelamento do solo;

II – transferência ao Município de terrenos urbanizados para fins de uso público;

III – execução de obras e serviços voltados à implantação, manutenção ou qualificação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, infraestrutura de drenagem e projetos de sustentabilidade urbana, bem como o desenvolvimento e aquisição de soluções de tecnologia de gestão urbana, através de Termo de Conversão de Área Pública (TCAP), nos termos de regulamento;

IV – conversão da obrigação em pagamento pecuniário, conforme avaliação realizada pelo Município.

§ 2º Os lotes referidos no inc. II do § 1º deste artigo poderão estar situados fora dos limites da área objeto do parcelamento do solo, desde que observada a equivalência de valor, conforme avaliação realizada pelo Município.

§ 3º As obras, os serviços e os respectivos projetos, referidos no inc. III do § 1º deste artigo, adotados isoladamente ou em conjunto, poderão estar situados fora dos limites da área objeto do parcelamento do solo e deverão ter valor equivalente à avaliação realizada pelo Município.

§ 4º Nos casos em que a soma do valor da destinação prevista nos incs. I a III do § 1º não alcançar o montante correspondente à avaliação da área de destinação pública exigida, o interessado deverá complementar a diferença mediante conversão da obrigação em pagamento pecuniário.

**Art. 38.** Quando a incidência do traçado do Plano Diretor ou de outras áreas não edificáveis sobre a área objeto do parcelamento do solo resultar em destinação pública

## MINUTA PRELIMINAR

superior ao percentual máximo estabelecido para a ZOT correspondente, o excedente poderá ser compensado mediante Transferência do Direito de Construir (TDC).

**Parágrafo único.** Poderão ser objeto de compensação por meio da TDC, para aplicação na área objeto do parcelamento do solo:

I – as áreas destinadas à malha viária que excederem os gabaritos de 17,50m (dezesete metros e cinquenta centímetros);

II – as áreas destinadas a equipamentos públicos urbanos e comunitários que ultrapassem os limites estabelecidos para a ZOT correspondente;

III – as áreas de relevante interesse ambiental que excederem os limites previstos para a ZOT correspondente, desde que haja interesse público no seu recebimento.

**Art. 39.** As áreas de relevante interesse ambiental presentes no imóvel poderão ser descontadas para fins de cálculo da destinação de áreas públicas.

**Art. 40.** Os padrões das faces e das áreas dos quarteirões poderão ser ajustados nas seguintes situações:

I – quando situados em área com estrutura urbana consolidada, onde a rede viária existente ou projetada torne desnecessária a adoção do padrão estabelecido, desde que compatível com a configuração urbana existente ou planejada;

II – quando a gleba estiver inserida em diferentes Zonas de Ordenamento Territorial com padrões urbanísticos distintos, desde que a adaptação seja necessária para a transição entre essas áreas;

III – quando a implantação de equipamentos urbanos ou estruturas exigir dimensões superiores, desde que seja assegurada a continuidade e a circulação de pedestres;

IV – quando a preservação do patrimônio ambiental ou cultural for incompatível com a abertura de novas vias ou logradouros públicos, seu prolongamento, modificação ou ampliação;

## MINUTA PRELIMINAR

V – quando situados nas ZOT 9, 10, 11, 12 e 13, desde que a atividade a ser implantada exija padrões diferenciados, incompatíveis com os parâmetros originalmente estabelecidos para a área.

**Art. 41.** O padrão de testada mínima e área mínima de lote poderão ser alterados para adequação ao padrão fundiário predominante ou em compatibilização com o traçado do Plano Diretor.

**Art. 42.** No parcelamento do solo destinado ao atendimento da Demanda Habitacional Prioritária (DHP), nos termos do Plano Diretor, poderão ser adotados parâmetros urbanísticos diferenciados, considerando as características do terreno e a viabilidade técnica da destinação de áreas públicas, conforme definido pelo planejamento urbano local.

**§ 1º** O lote mínimo poderá ser reduzido para 75m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados) nos parcelamentos do solo destinados ao atendimento da DHP, exceto nas ZOT 1, 2, 14, 15 e 16.

**§ 2º** Sem prejuízo da execução da malha viária e das demais obras de urbanização necessária, os projetos de parcelamento do solo voltados à Habitação de Interesse Social poderão reduzir os percentuais de destinação para equipamentos públicos urbanos e comunitários.

**Art. 43.** Na regularização fundiária, além da adaptação dos padrões de destinação de áreas públicas, poderão ser admitidos parâmetros diferenciados para o sistema viário, levando-se em conta as condições cadastrais e a configuração consolidada da ocupação.

**Art. 44.** Aprovado o projeto urbanístico de parcelamento do solo, o interessado deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário em um prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade.

**Art. 45.** Desde a data de registro do parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis, passam a integrar o domínio do Município o sistema viário e os equipamentos públicos urbanos e comunitários constantes do projeto e do memorial descritivo.

**Parágrafo único.** Desde a aprovação do parcelamento do solo, as áreas referidas no *caput* deste artigo não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, salvo nos casos

# MINUTA PRELIMINAR

de caducidade do ato de aprovação, cancelamento do registro do loteamento ou alteração do loteamento registrado, nos termos dos arts. 18, 23 e 28 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

## Capítulo I

### Do Loteamento

**Art. 46.** Loteamento é a subdivisão do imóvel em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas de circulação ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, observados os padrões urbanísticos estabelecidos para a ZOT correspondente.

**Art. 47.** Não se caracteriza como loteamento a implantação, abertura, prolongamento, modificação ou ampliação de vias públicas pelo Município, quando destinadas exclusivamente à continuidade da malha viária existente, sem envolver a subdivisão de imóvel para fins de edificação.

**Art. 48.** Nos loteamentos, a área destinada a equipamentos públicos urbanos e comunitários não poderá ser inferior a 18% (dezoito por cento) da gleba parcelada, nem superior a 50% (cinquenta por cento), salvo quando houver manifestação favorável do Município, hipótese em que o acréscimo poderá ser compensado mediante Transferência do Direito de Construir (TDC).

**Parágrafo único.** O percentual mínimo de 18% (dezoito por cento) para destinação de áreas públicas poderá ser reduzido quando houver previsão expressa em Planos Locais, Planos de Pormenor ou quando se tratar de loteamento destinado à Demanda Habitacional Prioritária (DHP), nos termos desta Lei Complementar.

**Art. 49.** Compete ao loteador, conforme as diretrizes e normas técnicas dos órgãos competentes:

- I – projetar e executar a arborização das vias, praças e parques do loteamento;
- II – projetar, executar e implantar os equipamentos públicos urbanos e a malha viária;
- III – fornecer e instalar placas de identificação dos logradouros, executar as obras de demarcação dos lotes e das quadras, conforme os projetos aprovados;

## MINUTA PRELIMINAR

IV – implantar a sinalização viária básica nos acessos principais e nas vias arteriais do loteamento.

§ 1º Nos loteamentos que contemplem vias arteriais, caberá ao loteador a execução das obras de urbanização, incluindo a infraestrutura necessária, exceto a pavimentação de 50% (cinquenta por cento) da via, cuja execução ficará a cargo do Município.

§ 2º O loteador deverá garantir a interligação dos equipamentos públicos urbanos às redes de infraestrutura existentes, observadas as diretrizes dos órgãos competentes.

**Art. 50.** A aprovação das obras de urbanização deverá ser solicitada no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis, devendo sua conclusão ocorrer no prazo máximo de 5 (cinco) anos.

**Parágrafo único.** O prazo para conclusão das obras poderá ser prorrogado a critério do Município, desde que solicitado dentro de sua vigência.

**Art. 51.** Para assegurar a execução das obras de urbanização, o loteador deverá prestar garantia em valor equivalente ao custo das intervenções, podendo optar por garantia hipotecária, caução em dinheiro, títulos da dívida pública, fiança bancária ou seguro garantia, devendo, no caso da garantia hipotecária, corresponder, no mínimo, a 40% (quarenta por cento) da área dos lotes privados.

§ 1º A garantia poderá ser liberada progressivamente à medida que as obras forem entregues, desde que preservada a cobertura necessária para a conclusão das etapas remanescentes.

§ 2º É vedada a utilização de áreas de destinação pública do projeto de loteamento como garantia hipotecária.

§ 3º São dispensadas da prestação de garantia as operações de loteamento realizadas pelo Município e pelas Cooperativas Habitacionais Autogestionárias, desde que haja anuência do órgão público responsável pela política habitacional.

§ 4º A garantia hipotecária poderá ser constituída como segunda hipoteca, desde que o valor do bem oferecido seja superior ao da dívida garantida pela primeira hipoteca e o

# MINUTA PRELIMINAR

loteador comprove que a primeira hipoteca está vinculada ao financiamento das obras do próprio loteamento, mediante anuência da instituição financeira credora.

**Art. 52.** Se constatado que o loteamento não possui licenciamento ou foi executado em desacordo com os projetos aprovados, o Município notificará o loteador para regularização.

§ 1º Não atendida a notificação, o Poder Executivo poderá promover a regularização do loteamento para assegurar a conformidade urbanística e resguardar os direitos dos adquirentes de lotes, nos termos do art. 40 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, exigindo do loteador o ressarcimento das despesas decorrentes da implantação da infraestrutura necessária, com a inscrição do valor correspondente em dívida ativa e sua cobrança por meio de execução fiscal ou outras medidas cabíveis.

§ 2º Sem prejuízo de outras penalidades, o Município, por meio de seus órgãos técnicos competentes, deverá embargar, às expensas dos proprietários, loteamentos executados em desacordo com o traçado, com o regime urbanístico ou com os requisitos legais para implantação de equipamentos urbanos.

## Capítulo II

### Do Desmembramento

**Art. 53.** Desmembramento é o parcelamento do solo que consiste na subdivisão de imóvel em lotes destinados à edificação, aproveitando o sistema viário oficial e enquadrando-se nos padrões urbanísticos estabelecidos para a ZOT correspondente, conforme o Anexo 2 desta Lei Complementar.

§ 1º No desmembramento, poderão ser destinadas áreas para equipamentos públicos urbanos e comunitários ou para sistema viário projetado, a critério do Município e conforme o interesse público no recebimento dessas áreas, nos limites previstos no Anexo 2 desta Lei Complementar.

§ 2º Será admitido o desmembramento de imóvel situado em Áreas Funcionais Urbanas, desde que não resulte em sua descaracterização, hipótese em que a destinação de áreas públicas será calculada exclusivamente sobre a parcela destacada.

# MINUTA PRELIMINAR

§ 3º Para fins de parcelamento do solo, consideram-se Áreas Funcionais Urbanas aquelas destinadas a equipamentos públicos urbanos e comunitários, bem como aeroportos, portos, rodoviárias, centros administrativos, universidades, escolas, hospitais, quartéis, clubes, sistemas hidráulicos, conventos, asilos e outras áreas de natureza semelhante, cuja função seja essencial à dinâmica urbana e social.

## Capítulo III

### Do Fracionamento

**Art. 54.** Considera-se fracionamento a subdivisão de imóvel em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário oficial existente, observados os padrões urbanísticos estabelecidos para a ZOT correspondente e atendidos os seguintes requisitos:

I – a área resultante do fracionamento deve ser igual ou inferior ao módulo mínimo de fracionamento estabelecido para a ZOT correspondente;

II – caso a área resultante do fracionamento seja superior ao módulo mínimo, o fracionamento será admitido somente se o imóvel for oriundo de parcelamento aprovado e se houver comprovação de que, à época da aprovação, houve destinação de áreas públicas para equipamentos comunitários, conforme a legislação vigente.

**Art. 55.** Considera-se fracionamento, desde que não implique agravamento no traçado do Plano Diretor, o parcelamento do solo nas seguintes situações:

I – o parcelamento de imóvel resultante de remembramento de imóveis:

a) quando a área do imóvel for inferior ao módulo de fracionamento estabelecido para a ZOT correspondente;

b) quando a área do imóvel for superior ao módulo de fracionamento, mas inferior à área máxima de quarteirão, desde que os lotes resultantes respeitem os módulos mínimos de fracionamento estabelecidos;

c) quando houver combinação de áreas inferiores e superiores ao módulo de fracionamento, desde que a capacidade construtiva dos imóveis resultantes não exceda a do terreno original antes do remembramento;

## MINUTA PRELIMINAR

d) quando a área do imóvel for superior à área máxima de quarteirão, desde que os lotes resultantes respeitem esse limite;

e) quando houver combinação de áreas inferiores e superiores à área máxima de quarteirão, desde que os lotes resultantes respeitem esse limite.

II – o parcelamento de terreno para destacar parte vinculada a projeto arquitetônico aprovado sob legislação anterior, desde que fique demonstrada a intenção de fracionamento.

III – na Zona Intensiva, a divisão de terreno visando ao posterior parcelamento do solo, desde que cada parcela resultante possua área igual ou superior a 6,75 ha (seis hectares e setenta e cinco ares).

IV – o parcelamento de terreno para destacar parte da área original, independentemente da dimensão, desde que as parcelas destacadas com área inferior a 6,75 ha (seis hectares e setenta e cinco ares) estejam vinculadas a projeto de loteamento em tramitação.

V – o parcelamento de terreno em Área Funcional Urbana, nos termos do §3º do art. 51, para destacar parte do imóvel, desde que a parcela destacada tenha dimensão superior a dois módulos de fracionamento e que sua destinação não descaracterize a área funcional.

VI – o parcelamento de área destinada à regularização fundiária, vinculada a projeto de regularização em andamento no Município.

VII – o parcelamento de uma área de até 22.500m<sup>2</sup> (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados) por matrícula, permitido uma única vez, desde que a parcela remanescente seja objeto de loteamento destinado ao atendimento da Demanda Habitacional Prioritária (DHP) e atenda às diretrizes urbanísticas do órgão de planejamento.

VIII – divisão amigável ou judicial, bem como partilha de imóveis, nas seguintes hipóteses:

a) dissolução da sociedade conjugal;

b) sucessão "causa mortis";

c) dissolução de sociedade ou associação;

# MINUTA PRELIMINAR

d) extinção de condomínio.

IX – destaque de parte do imóvel para fins de interesse público, independentemente dos padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 2 desta Lei Complementar.

§ 1º O agravamento do traçado do Plano Diretor será verificado para definir a obrigatoriedade de destinação de áreas públicas e implementação do sistema viário, ficando afastada a exigência quando não houver agravamento.

§ 2º Considera-se agravamento no traçado do Plano Diretor:

I – o fracionamento que resultar em lotes inferiores aos padrões estabelecidos no Anexo 2 desta Lei Complementar;

II – o fracionamento que modificar a capacidade construtiva original do imóvel;

III – o fracionamento que reduzir os percentuais mínimos exigidos para destinação de áreas públicas.

§ 3º O fracionamento poderá resultar em lotes com testada e áreas inferiores aos padrões estabelecidos nesta Lei Complementar, desde que:

I – os lotes originais já apresentem dimensões inferiores aos padrões vigentes;

II – o remembramento seguido de fracionamento resulte em lotes com dimensões mais próximas às estabelecidas para a ZOT correspondente.

§ 4º Nos casos previstos no inc. VIII do *caput* deste artigo, considera-se agravamento do traçado do Plano Diretor exclusivamente a formação de lotes com dimensões inferiores aos padrões estabelecidos no Anexo 2 desta Lei Complementar, sendo vedada a criação de número de lotes superior ao de condôminos, herdeiros ou sócios, devendo ser observados os requisitos de testada mínima, área mínima e frente para via pública.

## Capítulo IV

### Do Procedimento de Aprovação do Parcelamento do Solo

**Art. 56.** O parcelamento do solo urbano dependerá de prévia aprovação do Município e será processado em quatro etapas:

# MINUTA PRELIMINAR

I – Diretrizes de Parcelamento do Solo, em que o Município emitirá parecer contendo as diretrizes urbanísticas, ambientais e de infraestrutura a serem observadas no parcelamento;

II – Projeto Urbanístico Preliminar, na qual será avaliada a conformidade do projeto inicial em relação às diretrizes estabelecidas;

III – Aprovação do Projeto Urbanístico e dos Projetos Complementares, etapa em que serão analisados os detalhes técnicos do parcelamento, incluindo a definição da malha viária, infraestrutura urbana e destinação de áreas públicas, com a consequente aprovação do parcelamento para registro e execução;

IV – Execução das Obras do Parcelamento do Solo, etapa em que o interessado implementará as intervenções exigidas, sob fiscalização do Município, para posterior emissão do Termo de Recebimento Definitivo.

**Parágrafo único.** O procedimento de aprovação de todas as espécies de parcelamento do solo será disciplinado por regulamento do órgão de planejamento urbano, que estabelecerá a documentação e os estudos técnicos exigidos para cada etapa, podendo prever a supressão ou a concomitância de etapas, conforme a espécie de parcelamento, sua tipologia e demais peculiaridades, observado o regime urbanístico incidente sobre o imóvel.

**Art. 57.** Na etapa de Diretrizes de Parcelamento do Solo, o Município analisará a localização do imóvel, sua adequação ao Plano Diretor e à ZOT correspondente, a infraestrutura existente e projetada e a destinação de áreas públicas, emitindo Parecer de Diretrizes, que deverá ser observado nas etapas subsequentes.

**Parágrafo único.** As diretrizes terão validade de 2 (dois) anos e deverão ser observadas em todas as fases subsequentes do parcelamento.

**Art. 58.** Na etapa de Projeto Urbanístico Preliminar, o Município avaliará a adequação do projeto ao Parecer de Diretrizes, analisando a configuração dos lotes, o sistema viário, a destinação de áreas públicas, o atendimento às exigências ambientais aplicáveis ao parcelamento e a compatibilidade com a infraestrutura existente, podendo solicitar

## MINUTA PRELIMINAR

ajustes técnicos, ao final do que será emitido o Parecer de Viabilidade de Projeto Urbanístico.

**Art. 59.** Na etapa de Aprovação do Projeto Urbanístico e dos Projetos Complementares, o Município verificará a conformidade do projeto definitivo do parcelamento, incluindo a divisão dos lotes, a definição das vias, as redes de infraestrutura e os padrões construtivos, além da compatibilização do projeto com os estudos técnicos exigidos, ao final da qual será editado o ato formal de aprovação do parcelamento do solo.

**Parágrafo único.** O interessado deverá providenciar o registro do parcelamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

**Art. 60.** Na etapa de Execução das Obras do Parcelamento do Solo, o interessado deverá realizar as obras de infraestrutura e urbanização conforme os projetos aprovados, sendo obrigatória a fiscalização municipal para aferição da conformidade, com a emissão do Termo de Recebimento Provisório ao final das intervenções e do Termo de Recebimento Definitivo após a verificação da adequação integral às exigências estabelecidas.

**Art. 61.** A emissão do Parecer de Viabilidade de Projeto Urbanístico poderá permitir a análise e aprovação técnica do projeto arquitetônico de edificação, ficando a emissão do respectivo alvará de construção condicionada:

I – no caso de loteamento, à expedição do ato formal de aprovação do projeto urbanístico;

II – no caso de desmembramento, à efetiva destinação de áreas públicas ou, quando convertida a obrigação, à assinatura do TCAP;

III – no caso de fracionamento, à apresentação da matrícula do lote originado.

**Art. 62.** Quando a destinação de áreas públicas não ocorrer na forma do art. 37, §1º, I desta Lei Complementar, a emissão do alvará de construção ficará condicionada:

I – à apresentação das matrículas das áreas de destinação pública em nome do Município, quando for o caso;

# MINUTA PRELIMINAR

II – à assinatura do Termo de Conversão de Áreas Públicas (TCAP), no caso de conversão em obras e serviços;

III – à comprovação do pagamento da guia de arrecadação correspondente, no caso de conversão em moeda corrente.

**Art. 63.** Na destinação de áreas públicas, não será exigido do requerente o cumprimento de qualquer obrigação que dependa de desapropriação a cargo do Município ou que, em razão de impedimento reconhecido por decisão judicial, não possa ser integralmente atendida, hipótese em que será exigida a conversão da obrigação ou sua compensação pecuniária, nos termos desta Lei Complementar.

**Art. 64.** O licenciamento edilício poderá ocorrer simultaneamente à execução das obras de urbanização do parcelamento do solo, ficando a emissão da Carta de Habitação (Habite-se) condicionada à comprovação do cadastramento oficial do logradouro junto ao sistema viário do Município.

**Parágrafo único.** Enquanto persistir a garantia hipotecária de lotes ao Município para fins de obras de urbanização, não será admitida a aprovação de projetos de edificação sobre esses lotes.

## Título VI

### Do Uso e da Ocupação do Solo

**Art. 65.** No perímetro urbano do Município, são atribuídos às ZOT, além dos padrões de parcelamento do solo, os seguintes parâmetros de regime urbanístico:

I – regime de atividades;

II – coeficiente de aproveitamento básico e máximo;

III – regime volumétrico.

**Art. 66.** Ressalvadas as hipóteses de exigência de EIV, quando a atividade pretendida ou o porte do empreendimento demandar análise específica de compatibilidade com o entorno ou condições específicas de implantação, especialmente quanto à mobilidade, à

# MINUTA PRELIMINAR

paisagem urbana, ao saneamento, à drenagem e à capacidade da rede de serviços públicos, a aplicação do regime urbanístico da ZOT poderá ser ajustada mediante parecer técnico fundamentado do órgão de planejamento urbano, desde que respeitadas as características e finalidades da ZOT em que se localizar o imóvel.

## Capítulo I

### Do Regime de Atividades

**Art. 67.** O regime de atividades é um dos elementos do regime urbanístico e estabelece a compatibilidade entre os usos do solo e as ZOT, disciplinando a admissibilidade das atividades conforme seu impacto urbanístico, sua interferência na infraestrutura instalada e sua adequação às diretrizes do planejamento urbano.

**Art. 68.** O regime de atividades de cada ZOT é definido no Anexo 2 desta Lei Complementar.

§ 1º Poderá ser autorizada atividade não enquadrada nos padrões da ZOT correspondente, mediante avaliação técnica do Município, quando se tratar de reciclagem de uso em edificação existente, edificação inventariada ou tombada, ou quando o imóvel estiver situado em área limítrofe a ZOT que permita a atividade.

§ 2º Nos casos em que a atividade pretendida não constar expressamente na regulamentação vigente, o órgão de planejamento urbano poderá autorizar seu enquadramento por similaridade, com base em suas características e compatibilidade com as atividades permitidas na ZOT correspondente.

**Art. 69.** A classificação das atividades é definida conforme sua relação com as Zonas de Ordenamento Territorial, da seguinte forma:

I – Atividades Inócuas;

II – Incomodidade Nível 1;

III – Incomodidade Nível 2;

IV – Incomodidade Nível 3;

V – Atividades Especiais.

# MINUTA PRELIMINAR

§ 1º Consideram-se atividades inócuas aquelas que não geram incômodo ou impacto significativo ao meio ambiente, à estrutura urbana e à infraestrutura instalada.

§ 2º As atividades classificadas como Incomodidade 1, 2 e 3 são aquelas que apresentam potencial de incômodo, variando conforme o nível de repercussão estabelecido para cada ZOT.

§ 3º A atividade residencial não está sujeita à classificação estabelecida neste artigo, sendo permitida em todas as ZOT, sem restrição.

§ 4º As atividades serão classificadas nas categorias estabelecidas neste artigo, cabendo a instrução normativa do órgão de planejamento urbano disciplinar as espécies de atividades correspondentes a cada categoria, com base em critérios técnicos, permitindo sua atualização conforme o surgimento de novas atividades.

**Art. 70.** As atividades e edificações regularizadas sob a vigência de legislações anteriores serão classificadas como conformes ou desconformes, de acordo com sua compatibilidade com a ZOT em que se inserem, nos termos do Anexo 3 desta Lei Complementar.

## Capítulo II

### Do Coeficiente de Aproveitamento

**Art. 71.** O coeficiente de aproveitamento é o índice urbanístico que determina o potencial construtivo de um terreno, calculado pela multiplicação entre a sua área e o valor do coeficiente definido para a ZOT correspondente, nos termos do Anexo 2 desta Lei Complementar.

**Art. 72.** O coeficiente de aproveitamento classifica-se em dois tipos:

I – coeficiente de aproveitamento básico, que representa o índice aplicado à área do terreno para determinar o potencial construtivo básico, permitido sem quaisquer contrapartidas;

II – coeficiente de aproveitamento máximo, que representa o índice aplicado à área do terreno para definir o potencial construtivo total, cujo excedente em relação ao potencial

## MINUTA PRELIMINAR

básico dependerá da Outorga Onerosa do Direito de Construir, da Transferência do Direito de Construir ou de outros instrumentos previstos na legislação urbanística.

**Art. 73.** São isentas de contabilização no cálculo do potencial construtivo definido pelo coeficiente de aproveitamento as seguintes áreas:

I – áreas destinadas à guarda de veículos, bicicletas ou outros meios de transporte alternativos e suas respectivas circulações verticais e horizontais;

II – residências unifamiliares compostas por até duas unidades autônomas implantadas em um mesmo terreno;

III – a área destinada à atividade econômica vinculada à habitação unifamiliar;

IV – áreas edificadas de imóveis tombados ou inventariados;

V – espaços da edificação classificados como fachada ativa;

VI – galerias de uso público;

VII – edificações destinadas a atividades de unidades de triagem e de destinação final de resíduos sólidos;

VIII – construções auxiliares incidentes no recuo de jardim, tais como guaritas, marquises, toldos, acessos cobertos, entre outras, observadas as disposições do Código de Edificações;

IX – projeção de balanço no recuo de jardim, beirais, floreiras, abas e outros elementos construtivos, desde que observadas as disposições do Código de Edificações e as exigências da legislação de proteção contra incêndio.

§ 1º Considera-se fachada ativa, para os fins do inc. V do *caput* deste artigo, o espaço da edificação voltado para a via pública, destinado à integração com o espaço urbano por meio de uso comercial ou de serviços abertos ao público, desde que 50% da extensão da fachada do espaço seja composta por portas, janelas e outros elementos transparentes.

§ 2º Quando atendidos os requisitos do §1º e garantido o uso não residencial em, no mínimo 50% da extensão da fachada frontal, será considerada isenta a integralidade da área do pavimento.

# MINUTA PRELIMINAR

**Art. 74.** Os empreendimentos localizados na ZOT 8.2 – 4º Distrito estarão sujeitos aos coeficientes de aproveitamento estabelecidos para essa zona, podendo, mediante atendimento aos critérios e à pontuação mínima definidos no Anexo 2.8.2, adotar os coeficientes diferenciados previstos no mesmo anexo.

## Capítulo III

### Do Regime Volumétrico

**Art. 75.** O regime volumétrico é um dos componentes do regime urbanístico e compreende os parâmetros que definem os limites físicos da edificação no lote, conforme estabelecido para cada ZOT, podendo incluir os seguintes conceitos:

I – taxa de permeabilidade (TP): proporção mínima da área do terreno que deve permanecer livre de pavimentação ou construção que inviabilize a infiltração da água no solo;

II – referência de nível (RN): ponto de referência adotado no projeto arquitetônico para fins de medição da altura da edificação, ou de volumes que a compõem, escolhido pelo responsável técnico em qualquer ponto do terreno natural ou do passeio com frente para o imóvel, observados os limites definidos no art. 80 desta Lei Complementar;

III – altura: distância vertical entre a referência de nível da edificação e o nível correspondente à parte inferior da laje que encerra o último pavimento, desconsideradas estruturas técnicas superiores;

IV – recuos laterais e de fundos: afastamentos mínimos obrigatórios entre a edificação e as divisas laterais e posteriores do lote;

V – recuo de jardim: afastamento mínimo entre a edificação e a divisa frontal do lote, destinado à criação de área aberta voltada à qualificação do espaço público, podendo incluir espaço verde, área de transição, fruição ou ampliação da calçada.

# MINUTA PRELIMINAR

## Seção I

### Da Taxa de Permeabilidade

**Art. 76.** A taxa de permeabilidade exigida para cada imóvel será determinada conforme a ZOT em que se insere, nos termos dos padrões definidos no Anexo 2 desta Lei Complementar.

§ 1º A taxa de permeabilidade poderá variar também em razão da área do terreno, conforme os parâmetros estabelecidos para cada ZOT no Anexo 2 desta Lei Complementar.

§ 2º Não serão computados no cálculo da taxa de permeabilidade as áreas construídas indicadas no inc. IX do art. 73, as marquises e os acessos cobertos, observadas as disposições do Código de Edificações.

**Art. 77.** Poderão ser adotadas medidas alternativas para atendimento da TP, conforme as condições e proporções estabelecidas no Anexo 6 desta Lei Complementar.

**Art. 78.** A exigência de atendimento à TP poderá ser dispensada, total ou parcialmente, mediante avaliação técnica do órgão de planejamento urbano, nas seguintes hipóteses:

- I – edificação tombada ou inventariada como de estruturação;
- II – terreno com forma irregular ou com condições topográficas excepcionais;
- III – compatibilização de projeto ou adoção de solução alternativa, devidamente justificada.

**Art. 79.** Fica dispensado o atendimento da taxa de permeabilidade nas seguintes hipóteses:

- I – aumentos, reformas ou reciclagem de uso em edificações preexistentes, nas seguintes situações:
  - a) quando o aumento proposto se der sobre área já edificada;
  - b) quando o aumento proposto não afetar a área permeável existente no terreno.

# MINUTA PRELIMINAR

II – edificações novas, aumentos, reformas e reciclagem de uso destinados a atividades incompatíveis com áreas permeáveis, tais como postos de combustíveis, unidades industriais e atividades correlatas, centros de logística e distribuição, unidades de triagem e de destinação final de resíduos sólidos, entre outras de natureza equivalente;

III – terrenos com matrícula individual de área igual ou inferior a 150 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), independentemente da ZOT em que estejam inseridos;

IV – terrenos localizados no Centro Histórico.

## Seção II

### Da Referência de Nível

**Art. 80.** A referência de nível (RN) é o ponto de origem adotado para a medição da altura da edificação, definido no projeto arquitetônico pelo responsável técnico.

§ 1º A RN poderá ser estabelecida em qualquer ponto do terreno natural ou no nível do passeio público com frente para o imóvel.

§ 2º A diferença de nível entre a RN e o Perfil Natural do Terreno (PNT) não poderá ultrapassar 4 m (quatro metros) em qualquer ponto da projeção da edificação no solo.

§ 3º Poderá ser adotada mais de uma referência de nível para a medição da altura da edificação, ou dos volumes que a compõem, mesmo quando sobrepostos.

## Seção III

### Da Altura

**Art. 81.** A altura da edificação é definida pela distância vertical entre a Referência de Nível (RN) e o nível correspondente à parte inferior da laje que encerra o último pavimento, devendo ser calculada por volume construído, de forma independente, mesmo quando integrados no mesmo projeto arquitetônico.

§ 1º Não são computados na altura da edificação:

I – áreas para abrigar os equipamentos da edificação, como casas de máquinas de elevadores, reservatórios superiores, centrais de ar-condicionado, placas solares, placas

# MINUTA PRELIMINAR

fotovoltaicas, entre outros de natureza similar, desde que restritos ao funcionamento da edificação;

II – elementos técnicos caracterizados como coroamento da edificação, como platibandas, muros, telhados e assemelhados.

§ 2º Poderá ser acrescida à altura máxima da edificação prevista para a ZOT correspondente:

I – até 4 m (quatro metros) para áreas destinadas a lazer, convívio ou paisagismo localizadas na cobertura (*rooftops*), de uso comum ou privativo, em edificações de economia única, desde que observados os seguintes requisitos:

a) a área construída do rooftop não ultrapasse 25% (vinte e cinco por cento) da área total do pavimento imediatamente inferior;

b) presença de área vegetada no pavimento da cobertura, em proporção mínima de 25% (vinte e cinco por cento) da área total do pavimento imediatamente inferior.

II – até 9 m (nove metros) em projetos que promovam a preservação de bem tombado ou inventariado como de estruturação no próprio terreno, desde que não situados nas ZOT 1 e 2;

III – os acréscimos definidos em regulamento para projetos que obtenham Certificação em Sustentabilidade Ambiental, nos termos da Lei Complementar nº 972, de 10 de janeiro de 2020 e alterações posteriores;

IV – o pavimento térreo configurado como fachada ativa, nos termos do art. 73, §§ 1º e 2º desta Lei Complementar.

## Seção IV

### Dos Recuos Laterais e de Fundos

**Art. 82.** Os recuos laterais e de fundos são aplicáveis conforme as condições estabelecidas nesta Lei Complementar, observando-se o seguinte:

I – os recuos laterais e de fundos serão exigidos quando a edificação ultrapassar o limite máximo de construção permitido nas divisas do lote, conforme previsto no Anexo 2 desta

# MINUTA PRELIMINAR

Lei Complementar, e deverão ser calculados em 18% (dezoito por cento) da altura de cada volume da edificação em relação à divisa correspondente;

II – serão permitidos sobre os recuos a projeção de beirais, marquises, abas e outros elementos construtivos, desde que observadas as disposições do Código de Edificações e as exigências da legislação de proteção contra incêndio;

III – serão admitidos balanços de até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) sobre a via pública, garantida a passagem livre mínima de 3 m (três metros) de altura;

IV – não serão computadas nos recuos de altura as áreas da edificação que se enquadrem nas hipóteses previstas no art. 81, §§ 1º e 2º desta Lei Complementar.

## Seção V

### Do Recuo de Jardim

**Art. 83.** O recuo de jardim é o afastamento mínimo entre a edificação e a divisa frontal do lote, aplicável a todas as testadas voltadas para logradouros públicos, conforme os padrões definidos nos Anexos 2 e 5 desta Lei Complementar.

§ 1º O recuo de jardim não se aplica a testadas voltadas para passagens de pedestres, praças ou parques implantados, nem às vias expressamente isentas no Anexo 5 desta Lei Complementar.

§ 2º Para terrenos com frente voltada a praças ou parques previstos e ainda não implantados, o recuo de jardim deverá ser observado.

§ 3º Em todos os lotes será garantida uma faixa mínima edificável de 10 m (dez metros), ficando dispensado o recuo de jardim na testada onde essa faixa for atingida.

**Art. 84.** São admitidos, no recuo de jardim, os seguintes elementos:

I – construções auxiliares como guaritas, limitadas a 5% (cinco por cento) da área do recuo de jardim, toldos, acessos cobertos, marquises, beirais, abas, escadarias, rampas de acesso, medidores de energia, caixas de correio, pergolados, esculturas e outros elementos de qualificação paisagística;

## MINUTA PRELIMINAR

II – estruturas de cobertura e fechamento independentes da edificação, admitidas exclusivamente no pavimento térreo e vinculadas a atividades de bar, café, restaurante, armazém, livraria, padaria e similares, desde que promovam a integração com o espaço público e garantam transparência mínima de 50% (cinquenta por cento) das fachadas;

III – balanços da edificação sobre o recuo de jardim, limitados a 1,20 m (um metro e vinte centímetros) a partir do segundo pavimento, garantida a passagem livre mínima de 3 m (três metros) de altura;

IV – construções subterrâneas ou semi-enterradas localizadas abaixo da Referência de Nível, desde que não ultrapassem 0,60 m de altura em relação ao Perfil Natural do Terreno (PNT) e não ocupem recuos viários;

V – muros laterais e frontais com altura máxima de 1,20 m em relação ao PNT, admitidos elementos construtivos predominantemente vazados ou translúcidos nas vedações;

VI – muros frontais ou laterais com altura de até 2,00 m em terrenos baldios ou destinados a estabelecimentos de ensino, templos, atividades industriais, transporte de cargas ou valores, hospitais, conventos, seminários, quartéis, presídios e órgãos de segurança;

VII – estacionamentos descobertos e *port-cochères*, desde que garantida a segurança dos pedestres, limitado o rebaixo do meio-fio a no máximo 50% da testada, respeitado o limite absoluto de 7 metros;

VIII – edificações existentes e regularmente implantadas, inclusive as que forem objeto de reforma e reciclagem de uso.

**Parágrafo único.** Quando os recuos de jardim forem absorvidos por alargamentos viários previstos no traçado do Plano Diretor, o Município poderá dispensá-los total ou parcialmente.

### Título VII

#### Do Licenciamento Urbanístico e Edifício

## MINUTA PRELIMINAR

**Art. 85.** O licenciamento urbanístico e edílico compreende o conjunto de atos administrativos mediante os quais o Município analisa e aprova os projetos de parcelamento do solo, edificação, regularização e o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, autorizando o exercício do direito de construir e a ocupação do solo urbano, nos termos desta Lei Complementar e seus regulamentos.

§ 1º O processo de licenciamento urbanístico e edílico será orientado pela instrumentalidade das formas, e será conduzido por meio da supressão ou simplificação de formalidades e exigências não previstas expressamente na legislação municipal.

§ 2º Sempre que a natureza da atividade e a ausência de impacto urbanístico e edílico a justificarem, deverá ser adotada a modalidade de licenciamento exposto, mediante declaração de responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado.

§ 3º Das decisões proferidas no âmbito do licenciamento urbanístico e edílico caberá recurso ao diretor da unidade responsável ou ao titular do órgão gerenciador do SGU, sendo admitido recurso ao CMDUA contra a decisão superior.

§ 4º Sempre caberá pedido de reconsideração, dirigido à autoridade técnica que as proferiu.

**Art. 86.** O procedimento de licenciamento será disciplinado por regulamento, observando as seguintes diretrizes:

I – tramitação exclusivamente digital;

II – observância aos parâmetros urbanísticos e edílios definidos no Plano Diretor, nesta Lei Complementar e seus regulamentos;

III – atuação obrigatória de responsável técnico habilitado, mediante apresentação da respectiva responsabilidade técnica;

IV – presunção de boa-fé e veracidade das informações e declarações prestadas no processo, cabendo ao responsável técnico e ao requerente assegurar a conformidade dos dados apresentados com a situação fática e urbanística relacionada ao objeto do licenciamento;

# MINUTA PRELIMINAR

V – simplificação de formalidades e racionalização de etapas, priorizando a eficiência do processo.

**Art. 87.** A aprovação do projeto arquitetônico e a emissão do alvará de construção terão validade de 5 (cinco) anos, contados da data de expedição do alvará, prorrogáveis uma única vez.

**Parágrafo único.** O alvará de construção oriundo de modificação ou ajuste extingue o antecedente, por via de extinção objetiva de licença, e assim também o faz aquele outorgado em novo processo de licenciamento para o mesmo objeto.

**Art. 88.** São de exclusiva responsabilidade do responsável técnico e do proprietário ou possuidor do imóvel a elaboração do projeto, a veracidade das informações prestadas e a conformidade da execução com a legislação aplicável.

§ 1º O Município poderá, a qualquer tempo, fiscalizar os projetos e obras licenciadas, aplicando sanções em caso de descumprimento, inclusive a demolição total ou parcial da edificação, às expensas do proprietário.

§ 2º A substituição do responsável técnico deverá ser formalmente comunicada, mediante apresentação de nova anotação, registro ou termo de responsabilidade.

**Art. 89.** A Carta de Habitação (Habite-se) será emitida com base em declaração do responsável técnico de que a execução da obra está em conformidade com o projeto aprovado, nos termos definidos em regulamento.

## Título VIII

### Do Estudo de Impacto de Vizinhança

**Art. 90.** O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é o instrumento urbanístico destinado a avaliar os efeitos positivos e negativos de empreendimentos ou atividades sobre a qualidade de vida urbana, a infraestrutura urbana e o entorno imediato, visando compatibilizá-los com as condições da vizinhança consolidada, sendo exigido nos casos definidos no Anexo 7 desta Lei Complementar.

## MINUTA PRELIMINAR

**Parágrafo único.** O Estudo de Impacto de Vizinhança será exigido para as atividades e tipologias previstos no Anexo 7, e deverá ser requerido previamente à análise do projeto arquitetônico ou do projeto de parcelamento do solo, conforme o caso.

**Art. 91.** Independentemente de previsão no Anexo 7 desta Lei Complementar, poderá ser proposto EIV com a finalidade de solicitar a aplicação de parâmetros urbanísticos diferenciados daqueles previstos para a ZOT em que se localiza o empreendimento.

**Parágrafo único.** A aprovação do EIV, nos termos do *caput*, implicará o estabelecimento de regime urbanístico específico, aplicável exclusivamente ao empreendimento.

**Art. 92.** A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de Estudo de Impacto Ambiental (EIA), quando exigido nos termos da legislação ambiental.

**Art. 93.** O EIV consistirá em documento único, devendo conter a proposta preliminar do empreendimento, o Termo de Referência, os estudos exigidos, as medidas mitigadoras e compensatórias propostas, o parecer técnico conclusivo do Comitê dos Estudos de Impacto de Vizinhança (CEIV), o relatório simplificado de audiência pública e o ato formal de aprovação do EIV por deliberação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental (CMDUA).

**Art. 94.** O EIV deverá conter a avaliação dos seguintes aspectos:

I – adensamento populacional;

II – equipamentos urbanos e comunitários;

III – uso e ocupação do solo;

IV – valorização imobiliária;

V – mobilidade urbana, geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI – condições de ventilação e iluminação natural;

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

## MINUTA PRELIMINAR

**Art. 95.** O EIV deverá incluir, obrigatoriamente, os seguintes estudos, sem prejuízo de outros definidos regulamento:

- I – Estudo de Impacto de Tráfego;
- II – Simulação de Sombras, Ventilação e Iluminância Natural;
- III – Estudo de Capacidade da Infraestrutura Urbana;
- IV – Estudo de Compatibilidade de Usos;
- V – Avaliação de Impacto Visual e Paisagístico.

**Parágrafo único.** O estudo de valorização imobiliária será exigido exclusivamente nos casos previstos no art. 91 desta Lei Complementar, quando o empreendimento pretender superar o coeficiente de aproveitamento máximo da ZOT em que estiver inserido.

**Art. 96.** A elaboração, o protocolo, a análise e a aprovação do EIV obedecerão aos prazos e condições estabelecidos em regulamento do órgão de planejamento urbano.

**Art. 97.** O requerente deverá solicitar ao Município a emissão do Termo de Referência para a elaboração do EIV, que definirá o escopo, os parâmetros técnicos e os elementos mínimos de diagnóstico a serem considerados no estudo.

**Art. 98.** A análise do EIV caberá ao Comitê dos Estudos de Impacto de Vizinhança (CEIV), com composição e atribuições definidas em regulamento.

**Parágrafo único.** O CEIV terá atuação contínua ao longo de todas as etapas do procedimento, cabendo-lhe, entre outras atribuições definidas em regulamento:

- I – emitir o Termo de Referência para a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança;
- II – analisar e aprovar todos os estudos apresentados pelo requerente, podendo solicitar ajustes e correções;
- III – acompanhar a tramitação do processo, zelando pelo cumprimento dos prazos e pela adequada instrução dos autos;
- IV – proferir despachos e manifestações técnicas necessárias à regularidade do procedimento;

## MINUTA PRELIMINAR

V – emitir parecer técnico conclusivo ao final da tramitação do estudo, opinando pelo deferimento ou indeferimento do EIV, com identificação clara das medidas mitigadoras e compensatórias a cargo do requerente, previamente à realização de audiência pública.

**Art. 99.** O parecer técnico conclusivo emitido pelo CEIV deverá conter recomendações claras e exequíveis, delimitando de forma objetiva as intervenções, condicionantes e medidas necessárias para a mitigação ou compensação dos impactos identificados.

§ 1º A extensão e o conteúdo das medidas mitigadoras e compensatórias deverão guardar estrita relação com os impactos identificados no estudo.

§ 2º É vedada a imposição de obrigações indeterminadas, desproporcionais ou desprovidas de critérios técnicos objetivos, bem como aquelas cuja extensão, forma de cumprimento ou exigibilidade não estejam claramente estabelecidas no próprio parecer ou em norma regulamentar específica.

§ 3º O conteúdo do EIV e as condicionantes fixadas no parecer técnico conclusivo serão vinculantes para fins de licenciamento urbanístico, devendo ser integralmente incorporados ao processo de aprovação do projeto.

**Art. 100.** Com o parecer técnico conclusivo, o EIV será objeto de audiência pública, a cargo do requerente e com supervisão do Município.

§ 1º A audiência pública será realizada em local de fácil acesso, com garantia de acessibilidade e ampla divulgação, sendo obrigatória a presença do responsável técnico pela proposta, acompanhado de representante técnico do Município, para apresentação do projeto e esclarecimento dos questionamentos da população.

§ 2º O requerente arcará com todos os custos da audiência pública, inclusive com a disponibilização do local físico e dos recursos mínimos de estrutura, comunicação e registro.

§ 3º O Município publicará no Diário Oficial Eletrônico de Porto Alegre, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos, ato de convocação contendo a data, a hora, o local da audiência e a identificação do empreendimento objeto do EIV, bem como o endereço eletrônico para acesso à íntegra do estudo e ao respectivo resumo técnico ilustrado.

## MINUTA PRELIMINAR

§ 4º Deverão ser disponibilizados, no sítio eletrônico do órgão de planejamento urbano, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da audiência pública:

I – a íntegra do Estudo de Impacto de Vizinhança;

II – resumo técnico ilustrado, elaborado pelo requerente em linguagem acessível, contendo os objetivos da proposta, os principais impactos identificados e as medidas mitigadoras e compensatórias previstas.

**Art. 101.** Após a realização de audiência pública, o EIV será submetido ao CMDUA, para deliberação e aprovação por maioria simples.

**Art. 102.** Após a aprovação do EIV, o requerente será convocado para assinar Termo de Compromisso que formalizará todas as medidas de mitigação e compensação dos impactos urbanísticos do projeto, sendo seu cumprimento condição para a emissão do Habite-se do empreendimento.

**Parágrafo único.** O Termo de Compromisso poderá prever o faseamento da execução das obrigações, admitindo-se, nesse caso, a emissão de habite-se parcial, vinculada ao cumprimento de etapas específicas.

**Art. 103.** Quando exigido no parcelamento do solo, o pedido de diretrizes de Estudo de Impacto de Vizinhança terá tramitação conjunta com as diretrizes de parcelamento, e sua aprovação será condição para a emissão do Parecer de Viabilidade de Projeto Urbanístico, observado o disposto em regulamentação específica, que compatibilizará suas exigências com as etapas, os procedimentos e as peculiaridades do processo de parcelamento do solo.

**Art. 104.** Independentemente do enquadramento na tabela do Anexo 7, são dispensadas da exigência de EIV:

I – as intervenções destinadas exclusivamente à adequação de edificações ou empreendimentos preexistentes, quando compatíveis com a estrutura urbana e a paisagem consolidada;

## MINUTA PRELIMINAR

II – as modificações ou ampliações de projetos já licenciados, desde que não impliquem alteração substancial do porte ou da volumetria originalmente aprovados.

§ 1º As propostas referidas nos incs. I e II serão objeto de avaliação técnica fundamentada pelo órgão de planejamento urbano, limitada à análise da alteração pretendida.

§ 2º Na avaliação técnica, poderão ser exigidos estudos complementares e, quando constatada alteração significativa em relação ao projeto originalmente licenciado com base em Estudo de Impacto de Vizinhança, poderá ser exigido novo EIV.

**Art. 105.** No caso de operação urbana consorciada, o EIV será elaborado previamente à instituição da operação, integrando os elementos de instrução do respectivo projeto de lei, nos termos do art. 33 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

**Parágrafo único.** A elaboração do EIV será dispensada nos casos em que a avaliação de impacto for realizada por meio de Estudo de Impacto Ambiental – EIA, acompanhado de Relatório de Impacto Ambiental – RIMA ou Documento Síntese – DS, desde que os conteúdos de análise previstos nos arts. 94 e 95 desta Lei Complementar estejam integralmente contemplados.

### Título IX

#### Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

**Art. 106.** A outorga onerosa do direito de construir (OODC) é a autorização concedida pelo Município para utilização de potencial construtivo adicional além do coeficiente de aproveitamento básico do lote, até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo, mediante contrapartida definida nesta Lei Complementar.

§ 1º A OODC observará os objetivos estabelecidos no Plano Diretor.

§ 2º A OODC poderá ser aplicada em todo o perímetro urbano, observados os padrões e restrições de adensamento fixados para cada Zona de Ordenamento Territorial, nos termos desta Lei Complementar.

## MINUTA PRELIMINAR

**Art. 107.** No curso do procedimento de licenciamento urbanístico e edílico, mediante concessão da outorga onerosa do direito de construir, o aproveitamento do terreno poderá superar o coeficiente de aproveitamento básico, até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo permitido.

§ 1º Os coeficientes de aproveitamento básico e máximo serão definidos nesta Lei Complementar, observadas eventuais alterações estabelecidas por plano local, plano de pormenor ou outros planos urbanísticos.

§ 2º A concessão da OODC será formalizada por certidão específica vinculada ao projeto arquitetônico aprovado e licenciado, conforme procedimento definido em regulamento, podendo a contrapartida ser convertida em bens, obras ou serviços, nos termos desta Lei Complementar.

**Art. 108.** A contrapartida pecuniária devida pela outorga onerosa do direito de construir será calculada pela seguinte fórmula:

$$VC = (VMT \times AC \times FP) \div CA$$

**Parágrafo único.** Para fins da fórmula prevista no *caput*, aplicam-se as seguintes definições:

- I – VC: valor da contrapartida devida pela outorga onerosa do direito de construir;
- II – VMT: valor de mercado do metro quadrado do terreno, apurado por face de quarteirão;
- III – AC: área construída adicional pretendida no projeto;
- IV – FP: fator de planejamento;
- V – CA: coeficiente de aproveitamento básico da face de quarteirão.

**Art. 109.** O fator de planejamento (FP) terá coeficiente variável entre zero (0) e um inteiro e cinco décimos (1,5), considerados os seguintes aspectos:

- I – disponibilidade de infraestrutura e equipamentos públicos capazes de suportar maior adensamento;

## MINUTA PRELIMINAR

II – interesse em estimular o desenvolvimento urbano de determinada área;

III – incentivo à implantação de habitação de interesse social;

IV – conveniência de restringir a ocupação de áreas sujeitas à sobrecarga de infraestrutura, riscos geotécnicos, hidrológicos ou outros fatores de interesse público.

**Parágrafo único.** Na ausência regulamento que defina o fator de planejamento, será aplicado o valor um inteiro (1,0).

**Art. 110.** O valor da contrapartida apurado nos termos do art. 108 desta Lei Complementar será atualizado anualmente com base no Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) e será reavaliado pelo Poder Executivo a cada quatro anos, conforme condições de mercado.

§ 1º O Poder Executivo publicará anualmente os valores de referência da outorga onerosa por quarteirão e logradouro.

§ 2º Até a implementação da reavaliação quadrienal prevista no *caput*, o VMT corresponderá ao constante da tabela de referência do Solo Criado vigente na data de entrada em vigor desta Lei Complementar.

**Art. 111.** São isentas do pagamento da contrapartida da outorga onerosa do direito de construir:

I – edificações destinadas à habitação de interesse social enquadradas na faixa de menor renda definida pela política habitacional federal vigente;

II – edificações existentes ou regularizadas, nos casos de reciclagem de uso ou de reforma sem ampliação da área construída;

III – edificações destinadas a equipamentos públicos urbanos e comunitários;

IV – edificações públicas voltadas à prestação de serviços à população ou ao exercício de funções institucionais da Administração Pública, em qualquer esfera ou Poder;

V – edificações destinadas a instituições de ensino formal, de nível fundamental, médio ou superior, hospitais e instituições de longa permanência para idosos, ainda que de natureza privada.

## MINUTA PRELIMINAR

**Parágrafo único.** Regulamento disporá sobre a concessão de isenções e descontos relativos ao pagamento da outorga onerosa do direito de construir para edificações destinadas à habitação de interesse social, conforme as demais faixas de renda definidas pela política habitacional federal vigente.

**Art. 112.** Os recursos provenientes da outorga onerosa do direito de construir serão destinados em partes iguais ao Fundo Municipal de Gestão de Território – FMGT, instituído pela Lei Complementar nº 946, de 18 de julho de 2022, e ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, instituído pela Lei Complementar nº 612, de 19 de fevereiro de 2009.

**Art. 113.** O Poder Executivo poderá suspender, por decreto, a concessão da OODC em unidades territoriais específicas, quando houver diagnóstico técnico do Centro de Inteligência Territorial (CIT) que identifique a necessidade de incremento da infraestrutura urbana.

**Art. 114.** O Poder Executivo poderá formalizar, por meio de Termo de Outorga com Contrapartida (TOC), a prestação de contrapartida não pecuniária pela outorga onerosa do direito de construir, admitindo-se, para esse fim, a entrega de imóvel, permuta de área construída, fornecimento de bens, execução de obras ou prestação de serviços, inclusive de engenharia.

**Parágrafo único.** A contrapartida prevista no *caput* somente será admitida quando vinculada aos objetivos da política urbana do Município e às finalidades previstas nos arts. 26 e 31 do Estatuto da Cidade.

**Art. 115.** Quando o valor da outorga onerosa do direito de construir exceder o orçamento da contrapartida pactuada, o Termo de Outorga com Contrapartida (TOC) poderá ser aditado até o valor total devido, para contemplar novas contrapartidas vinculadas aos arts. 26 e 31 do Estatuto da Cidade.

**Parágrafo único.** O saldo não executado ou não convertido em contrapartida será quitado pelo beneficiário em pecúnia, com destinação proporcional na forma do art. 112 desta Lei Complementar.

# MINUTA PRELIMINAR

**Art. 116.** O TOC poderá prever, como contrapartida, o fornecimento ou desenvolvimento de soluções tecnológicas voltadas ao controle do ordenamento territorial e ao direcionamento da expansão urbana, nos seguintes casos:

I – apoio à gestão do planejamento urbano por meio de sistemas de informação geográfica, geoprocessamento, georreferenciamento, modelagem e simulações;

II – automação e racionalização dos processos de licenciamento urbanístico e ambiental, com suporte à análise de impactos sobre as estruturas urbanas e o patrimônio cultural, ambiental e paisagístico.

**Art. 117.** A concessão da outorga onerosa do direito de construir será vinculada ao projeto arquitetônico aprovado e licenciado, admitido o ressarcimento da quantia paga, mediante requerimento, quando o direito de construir não for exercido, hipótese em que o alvará de construção será extinto.

**Art. 118.** Regulamento disporá sobre as condições de pagamento da outorga onerosa do direito de construir, bem como sobre os requisitos e o procedimento para a formalização do Termo de Outorga com Contrapartida.

## Título X

### Das Disposições Finais e Transitórias

**Art. 119.** Os projetos de parcelamento do solo, os projetos de edificação, os projetos especiais de impacto urbano e os demais requerimentos de licenciamento edilício protocolados antes da entrada em vigor desta Lei Complementar serão analisados, processados e executados conforme a legislação vigente à época de seu protocolo.

§ 1º O requerente que, na data de publicação desta Lei Complementar, possuir alvará de construção válido poderá, de forma expressa e irrevogável, requerer a aplicação desta Lei Complementar às modificações de projeto submetidas após sua entrada em vigor.

§ 2º Iniciadas as obras nos termos do *caput*, o prazo para sua conclusão será de até 5 (cinco) anos, admitida a prorrogação mediante avaliação técnica do órgão licenciador.

## MINUTA PRELIMINAR

§ 3º Consideram-se iniciadas as obras quando formalmente comunicada a conclusão das fundações ao órgão licenciador.

**Art. 120.** As edificações comprovadamente existentes há mais de 15 (quinze) anos, conforme registros do cadastro imobiliário municipal ou por meio de documentação idônea, serão consideradas conformes para fins urbanísticos, devendo observar a legislação vigente apenas na parte a construir, sem prejuízo da aplicação integral das normas de proteção contra incêndio à totalidade da edificação.

**Art. 121.** Os processos administrativos de modificação de projetos aprovados sob a vigência do traçado e do regime urbanístico previstos no Plano Diretor anterior a esta Lei Complementar serão analisados com base nesse mesmo traçado e regime, quando a modificação decorrer, comprovadamente:

I – da necessidade de adequação do projeto à configuração da gleba ou do lote de terreno, em razão de divergência com o assentamento registral, comprovada por meio de dúvida suscitada perante o juízo competente, de decisão proferida em procedimento judicial de retificação ou em ação judicial de anulação do registro, nos termos dos arts. 196 a 216 da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

II – de decisão judicial superveniente que altere a configuração da gleba ou do lote de terreno, inclusive em decorrência de sentença com efeitos sobre a delimitação e titularidade registral do imóvel.

**Parágrafo único.** Para os fins deste artigo, a construção deverá ser licenciada e as obras deverão ser iniciadas no prazo de 3 (três) anos, contado da data do trânsito em julgado da decisão judicial que fundamentar a modificação.

**Art. 122.** Integram esta Lei Complementar os seguintes anexos:

I – Anexo 1 - Mapa – Zonas de Ordenamento Territorial (ZOT);

II – Anexo 2 – Tabelas – ZOT;

III – Anexo 2.1 – ZOT 1;

IV – Anexo 2.2 – ZOT 2;

# MINUTA PRELIMINAR

V – Anexo 2.3 – ZOT 3;

VI – Anexo 2.4 – ZOT 4;

VII – Anexo 2.5 – ZOT 5;

VIII – Anexo 2.6 – ZOT 6;

IX – Anexo 2.7 – ZOT 7;

X – Anexo 2.8 – ZOT 8;

XI – Anexo 2.9 – ZOT 9;

XII – Anexo 2.10 – ZOT 10;

XIII – Anexo 2.11 – ZOT 11;

XIV – Anexo 2.12 – ZOT 12;

XV – Anexo 2.13 – ZOT 13;

XVI – Anexo 2.14 – ZOT 14;

XVII – Anexo 2.15 – ZOT 15;

XVIII – Anexo 2.16 – ZOT 16;

XIX – Anexo 3 – Atividades e Prédios Preexistentes;

XX – Anexo 4 – Controle de Polarização;

XXI – Anexo 5 – Recuo de Jardim;

XXII – Anexo 6 – Medidas Alternativas da Taxa de Permeabilidade;

XXIII – Anexo 7 – Empreendimentos ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

**Art. 123.** Esta Lei Complementar entra em vigor 180 (cento e oitenta) dias após sua publicação.