



Prefeitura Municipal de Pedro Osório

Praça dos Ferroviários s/ nº Centro
Pedro Osório/RS – CEP 96 360 000
Fones: 53 3255 1299 - Fax 53 32552085
E-mail: gabinetempmpo@gmail.com



LEI COMPLEMENTAR N.º 002/2018

“Dispõe sobre Diretrizes de Uso e Ocupação do Território do Município de Pedro Osório e dá outras providências.”

MOACIR OTÍLIO ALVES, PREFEITO MUNICIPAL DE PEDRO OSÓRIO, Estado do Rio Grande do Sul,

FAZ SABER, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I DAS NORMAS GERAIS

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituída a Lei que Dispõe sobre Diretrizes de Uso e Ocupação do Território do Município de Pedro Osório, instrumento básico da política de desenvolvimento municipal sob os aspectos físico, social, econômico e administrativo, visando à orientação da atuação do poder público e da iniciativa privada, bem como ao atendimento às aspirações da comunidade, sendo a principal referência de normatização das relações entre o cidadão, as instituições e o meio físico municipal, conforme dispõem o Art. 30 da Constituição Federal; Lei Estadual 10.116/1994, a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e Emenda Constitucional nº 44 de 16/6/2004 à Constituição do Estado do Rio Grande do Sul;

§ 1º As normas, princípios e diretrizes para a implantação desta Lei são aplicáveis a toda a extensão territorial do Município.

§ 2º O processo de planejamento municipal deverá considerar também os planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

Art. 2º Constituem os objetivos gerais desta Lei:



Prefeitura Municipal de Pedro Osório

Praça dos Ferroviários s/ nº Centro
Pedro Osório/RS – CEP 96 360 000
Fones: 53 3255 1299 - Fax 53 32552085
E-mail: gabinetepmpo@gmail.com



I - orientar a política de desenvolvimento do Município, considerando as condicionantes ambientais e utilizando adequadamente as potencialidades do meio natural, social e econômico local e regional;

II - garantir o bem-estar do cidadão e a melhoria da qualidade de vida;

III - assegurar a função social da propriedade urbana, que prevalece sobre o exercício do direito de propriedade individual;

IV - promover o desenvolvimento das funções sociais da cidade segundo princípios de eficácia, equidade e eficiência nas ações públicas e privadas no meio urbano;

V - primar para que a ação pública dos Poderes, Executivo e Legislativo, ocorra de forma planejada e participativa;

VI - assegurar a preservação, a proteção e a recuperação do meio ambiente e do patrimônio cultural, histórico e paisagístico;

VII - garantir a justa distribuição dos benefícios e dos ônus decorrentes das obras e serviços de infraestrutura urbana;

VIII - permitir a participação da iniciativa privada em ações relativas ao processo de urbanização, mediante o uso de instrumentos urbanísticos diversificados, quando, justificadamente, a medida satisfizer o interesse público e for compatível com as funções sociais da cidade;

IX - estabelecer diretrizes para elaboração de normas e critérios básicos a fim de promover a acessibilidade das pessoas com necessidades especiais ou com mobilidade reduzida, mediante a supressão de barreiras e de obstáculos nas vias e espaços públicos, no mobiliário urbano, na construção e reforma de edifícios e nos meios de transporte e de comunicação.

X - Controlar o uso e a ocupação do solo de modo a evitar:

- a) proximidades de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- b) ociosidade, subutilização, ou não utilização do solo urbano edificável;
- c) densidades inadequadas aos equipamentos urbanos e comunitários;



Prefeitura Municipal de Pedro Osório

Praça dos Ferroviários s/ nº Centro
Pedro Osório/RS – CEP 96 360 000
Fones: 53 3255 1299 - Fax 53 32552085
E-mail: gabinetempmpo@gmail.com



- d) deteriorização das áreas urbanizadas;
- e) possibilidades de desastres naturais.

Parágrafo único. Os objetivos da Lei do Uso e Ocupação do Solo serão atendidos por meio da implementação de políticas setoriais integradas para ordenar a expansão e o desenvolvimento do Município, permitindo seu crescimento planejado e ambientalmente sustentável, com melhoria da qualidade de vida.

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

Art. 3º Para efeito de aplicação da presente Lei são adotadas as seguintes definições:

Afastamento ou recuo: menor distância estabelecida pelo Município entre a edificação e a divisa do lote onde se situa, a qual pode ser frontal, lateral ou de fundos;

Alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público, expedido pela Administração Municipal autorizando a execução de serviços e obras;

Altura da edificação: distância vertical entre o nível do piso interno mais baixo e o ponto mais alto da edificação;

Alvará: documento expedido pela Administração Municipal autorizando serviços e obras;

Alvará de funcionamento: documento expedido pela Administração Municipal autorizando o funcionamento de atividades;

Área computável: área construída que é considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento;

Área construída: soma da área de todos os pavimentos de uma edificação, calculada pelo seu perímetro externo;

Área não computável: área construída que não é considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento;

Área institucional: área de domínio público destinada à instalação de equipamentos comunitários;

Área pública: área de domínio público, referente a um logradouro público, às áreas institucionais ou às áreas sem destinação específica;

Autuação: auto exarado pelo Poder Executivo Municipal, contra o empreendedor que comete infração em desacordo com o previsto nesta Lei;



Prefeitura Municipal de Pedro Osório

Praça dos Ferroviários s/ nº Centro
Pedro Osório/RS – CEP 96 360 000
Fones: 53 3255 1299 - Fax 53 32552085
E-mail: gabinetepmpo@gmail.com



Área verde: área destinada à implantação de praças, parques, bosques e cinturões verdes, onde deverá ser mantido o uso paisagístico e para garantir conforto ambiental e equilíbrio do micro clima;

Ático: edificação sobre a laje de forro do último pavimento de um edifício destinada a lazer de uso comum e dependências do zelador e que não é considerada como pavimento;

Beiral: aba do telhado que excede à prumada de uma parede externa;

Casa em fita: edificações unifamiliares, que possuem duas paredes divisórias em comum;

Casa geminada: edificações unifamiliares que possuem uma parede divisória comum;

Casa isolada unifamiliar: uma unidade de edificação autônoma por unidade de lote autônoma;

Casa isolada multifamiliar: uma unidade de edificação multifamiliar por unidade de lote autônoma;

Coefficiente de aproveitamento ou Índice de aproveitamento: relação numérica entre a área de construção permitida e a área do lote;

Comércio: atividade pela qual fica definida uma relação de troca visando lucro e estabelecendo a circulação de mercadorias;

Comércio central: atividade de médio porte, de utilização mediata e intermitente, destinada à população em geral, a exemplo de óticas, joalherias, antiquários, livrarias, floriculturas, casas lotéricas, cafés, bares, lanchonetes, pastelarias, confeitarias, restaurantes, lojas de departamento, de móveis, de eletrodomésticos, de calçados, de roupas, de *souvenirs* e artesanato, de materiais de construção, de ferragens, de acessórios para veículos, açougues, peixarias, mercados, centros comerciais, supermercados e *showrooms*;

Comércio setorial: atividade destinada à economia e à população, a qual, por seu porte e natureza, exige confinamento em área própria e, cuja adequação à vizinhança, depende de um conjunto de fatores a ser analisado pelo Município, a exemplo de revendedoras de veículos e máquinas, comércio atacadista, postos de venda de gás, hipermercados, mercados por atacado e demais atividades congêneres não relacionadas neste item;

Comércio vicinal: atividade de pequeno porte, disseminada no interior das zonas residenciais, de utilização imediata e cotidiana, a exemplo de mercearias, quitandas, padarias, farmácias, lojas de armarinhos, papelarias e lojas de revistas;



Prefeitura Municipal de Pedro Osório

Praça dos Ferroviários s/ nº Centro
Pedro Osório/RS – CEP 96 360 000
Fones: 53 3255 1299 - Fax 53 32552085
E-mail: gabinetepmpo@gmail.com



Diretrizes urbanísticas: orientação concedida pelo órgão ou setor municipal responsável pela aprovação e licenciamento dos parcelamentos e condomínios, previamente ao encaminhamento da documentação definitiva para análise, contendo os parâmetros específicos para a Zona Urbana em que se situa o empreendimento, o sistema viário previsto ou projetado para a área, as orientações sobre as legislações urbanísticas e ambientais pertinentes e as condições especiais que porventura sejam necessárias para o caso;

Divisa: linha limítrofe de um lote;

Embargo: ato administrativo de medida preventiva que determina a paralisação da obra por infração cometida ou situação de risco;

Edificação: construção limitada por piso, paredes e teto, destinada aos usos residencial, institucional, comercial, de serviços ou industrial;

Edifício: edificação com mais de dois pavimentos destinada à habitação coletiva ou unidades comerciais;

Embasamento: construção não residencial em sentido horizontal com no máximo 02 (dois) pavimentos;

Equipamentos comunitários: os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

Fração ideal: parte inseparável de um lote, ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;

Fundo do lote: divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à testada menor ou, no caso de testadas iguais, à testada da via de maior hierarquia;

Gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos realizado nos termos da Lei;

Habitação: edificação destinada à moradia ou residência;

Habitação coletiva ou multifamiliar: edificação destinada a servir de moradia para mais de uma família no mesmo lote;

Habitação unifamiliar: edificação destinada a servir de moradia a uma só família no mesmo lote;

Índice de aproveitamento ou Coeficiente de aproveitamento: relação numérica entre a área de construção permitida e a área do lote;

Indústria: atividade através da qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos, a exemplo de: indústria de produtos minerais não metálicos, metalurgia, mecânica, eletroeletrônica, de material de transporte, de madeira, mobiliário, papel e papelão, celulose e embalagens, de produtos plásticos e borrachas, têxtil, de vestuário, de produtos alimentares, de bebidas, fumo, construção, química, farmacêutica e de perfumaria;



Prefeitura Municipal de Pedro Osório

Praça dos Ferroviários s/ nº Centro
Pedro Osório/RS – CEP 96 360 000
Fones: 53 3255 1299 - Fax 53 32552085
E-mail: gabinetepmpo@gmail.com



Infraestrutura básica: as instalações para abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, distribuição de energia elétrica, solução de manejo de águas pluviais, abertura de vias com pavimentação e iluminação pública;

Infraestrutura complementar: rede de telefonia, outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica;

Infração: o ato de infringir o disposto nesta Lei;

Logradouro público: área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo destinada às vias de circulação e aos espaços livres;

Lote: terreno servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em lei municipal para a zona em que se situa;

Mezanino: pavimento intermediário que subdivide outro pavimento na sua altura, ocupando, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área deste último;

Ocupação multifamiliar: ocupação com habitação coletiva no lote;

Ocupação unifamiliar: ocupação com uma habitação unifamiliar no lote;

Parede-meia: parede comum a duas edificações contíguas, pertencentes a um ou mais proprietários;

Passeio ou calçada: parte do logradouro público ou via de circulação destinada à circulação de pedestres;

Pavimento, piso ou andar: plano horizontal que divide as edificações no sentido da altura, também considerado como o conjunto das dependências situadas em um mesmo nível compreendido entre dois planos horizontais consecutivos;

Pavimento térreo: primeiro pavimento de uma edificação, situado entre as cotas -1,00 m (menos um metro) e +1,00 m (mais um metro) em relação ao nível do passeio na mediana da testada do lote, sendo essas cotas determinadas, nos lotes de esquina, pela média aritmética dos níveis médios das testadas;

Pista de rolamento: parte do logradouro público ou via de circulação destinada ao desenvolvimento de uma ou mais faixas para o tráfego de veículos;

Serviço: atividade, remunerada ou não, pela qual fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra ou a assistência de ordem intelectual ou espiritual;



Prefeitura Municipal de Pedro Osório

Praça dos Ferroviários s/ nº Centro
Pedro Osório/RS – CEP 96 360 000
Fones: 53 3255 1299 - Fax 53 32552085
E-mail: gabinetempmpo@gmail.com



Serviço central: atividade de médio porte, de utilização mediata e intermitente, destinada à população em geral, a exemplo de escritórios de profissionais liberais, ateliers, estabelecimentos de ensino em geral, casas de culto, postos assistenciais, hospitais, casas de saúde, sanatórios, clínicas, laboratórios, instituições financeiras, agência bancárias, de jornal, de publicidade, postos de telefonia, de correios, oficinas de eletrodomésticos, mecânicas e borracharias, laboratórios fotográficos, imobiliárias, grandes escritórios, hotéis, lavanderias, cinemas, teatros, casas de espetáculos, auditórios de teatro e televisão, clubes e sociedades recreativas, casas de diversão noturna, saunas, postos de abastecimentos e serviços, estacionamento de veículos e usos institucionais;

Serviço setorial: atividade destinada à economia e à população que, pelo seu porte ou natureza, exige confinamento em área própria, e cuja adequação à vizinhança depende de um conjunto de fatores a serem analisados pelo Município, a exemplo de grandes oficinas, recuperadoras, oficinas de funilaria e pintura, de marceneiros e serralheiros, garagens de veículos pesados, transportadoras, armazéns gerais, depósitos, entrepostos, cooperativas, silos, campos desportivos, parques de diversões, circos, campings, albergues e demais atividades congêneres não relacionadas neste item;

Serviço vicinal: atividade de pequeno porte, disseminada no interior das zonas residenciais, de utilização imediata e cotidiana, a exemplo de sapatarias, alfaiatarias, barbearias, salões de beleza, chaveiros, oficinas de encanadores, eletricitas e pintores, manufaturas e artesanatos, estabelecimentos de ensino pré-escolar, fundamental e médio, creches, locação de filmes e discos e ainda atividades profissionais não incômodas, exercidas individualmente no próprio domicílio;

Sistema viário: conjunto de vias de circulação para veículos, motorizados ou não e pedestres;

Sobreloja: pavimento de uma edificação comercial localizado acima do térreo e com o qual se comunica diretamente;

Sótão: área aproveitável sob a cobertura da habitação, comunicando-se exclusivamente com o último piso desta e que não é considerada como pavimento;

Subsolo: pavimento situado abaixo do pavimento térreo;

Taxa de ocupação: relação entre a projeção da edificação sobre o terreno e a área do lote, expressa em valores percentuais;

Testada: frente do lote, definida pela distância entre suas divisas laterais, medida no alinhamento predial;

Torre: construção em sentido vertical edificada no rés-do-chão ou acima do embasamento;



Prefeitura Municipal de Pedro Osório

Praça dos Ferroviários s/ nº Centro
Pedro Osório/RS – CEP 96 360 000
Fones: 53 3255 1299 - Fax 53 32552085
E-mail: gabinetempmpo@gmail.com



URM: Unidade de Referência Municipal;

Usos incômodos: os que possam produzir conturbações no tráfego, ruídos, trepidações ou exalações que venham a incomodar a vizinhança;

Usos nocivos: os que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias primas ou processos que prejudiquem a saúde, ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir o solo, a atmosfera ou os recursos hídricos;

Usos perigosos: os que possam dar origem a explosões, incêndios, vibrações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos que venham a pôr em perigo a vida das pessoas ou as propriedades circunvizinhas;

Usos permissíveis: com grau de adequação à zona, a critério do Município;

Usos permitidos: adequados ao zoneamento;

Usos proibidos: inadequados ao zoneamento;

Usos tolerados: admitidos em zonas onde os usos permitidos lhes são prejudiciais, a critério do Município;

Vias públicas ou de circulação: são as avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas e caminhos de uso público.

Art. 4º A Lei de uso e Ocupação do solo Urbano será reavaliada no prazo de 04 (quatro) anos.

CAPÍTULO III DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA

Art. 5º A propriedade urbana cumpre a sua função social quando os direitos a ela inerentes são exercidos de maneira compatível com os interesses públicos e coletivos, especialmente mediante:

I - a sua utilização compatível com a capacidade de atendimento da infraestrutura, dos equipamentos e dos serviços públicos;

II - a preservação, proteção e recuperação da qualidade do meio ambiente e do patrimônio histórico cultural;

III - o aproveitamento dos vazios urbanos e dos terrenos subutilizados;



Prefeitura Municipal de Pedro Osório

Praça dos Ferroviários s/ nº Centro
Pedro Osório/RS – CEP 96 360 000
Fones: 53 3255 1299 - Fax 53 32552085
E-mail: gabinetepmpo@gmail.com



IV - a sua utilização e aproveitamento não conflitantes com a segurança e saúde dos usuários e população vizinha;

V - a contrapartida da valorização acrescentada pelos investimentos públicos à propriedade particular;

VI - quando no bojo de seu planejamento se insere a participação da comunidade.

TÍTULO II DAS NORMAS TÉCNICAS

CAPÍTULO I DA DIVISÃO DO TERRITÓRIO EM ZONAS

Art. 6º O território do Município fica dividido em Zonas Urbanas, Zona Rural e Zonas especiais.

Art. 7º As zonas urbanas são as parcelas do território municipal destinadas às atividades listadas no Quadro I de Usos e regime urbanístico.

Art. 8º O perímetro Urbano está estabelecido na Lei nº 1.812/99, delimitado por um polígono com perímetro transcrito abaixo:

Ponto inicial 1- No encontro do lado esquerdo da Avenida Tiradentes com Arroio Basílio (ponte da Orqueta), deste ponto segue a margem direita do Rio Santa Maria e também a margem direita do Rio Piratini, até o ponto 2 distante 440,00 m. da ponte rodoviária sobre o Rio Piratini, deste ponto uma linha reta paralela a Avenida Mimosa Rodrigues no sentido sudeste com 800,00 m. até o ponto 3, este perpendicular ao prolongamento da Rua Edegar Dutra Lisboa, distante 100,00 m. da mesma, deste ponto no sentido leste com 250 m. até o ponto 4, este um ângulo de 90º no sentido sudeste, com 450,00 m, até o ponto 5, margem direita do Arroio Maria Rodrigues, seguindo o ponto 6 a ponte rodoviária sobre o Arroio Maria Rodrigues, deste ponto seguindo lado esquerdo da Avenida Alberto Pasqualini, sentido noroeste com 140,00m. até o ponto 7 esquina da Avenida Alberto Pasqualine com a Rua Emilio Jorge Félix, lado esquerdo seguindo por esta em toda a sua extensão até o ponto 8, esquina da Rua Emilio Jorge Félix, a Avenida Tiradentes, deste ponto uma reta seguindo o sentido da Rua Emilio Jorge Félix a sudoeste com 740,00m. até o ponto 9, encontro com uma linha paralela à Rua Santos Dumont distante 50m. desta no sentido



Prefeitura Municipal de Pedro Osório

Praça dos Ferroviários s/ nº Centro
Pedro Osório/RS – CEP 96 360 000
Fones: 53 3255 1299 - Fax 53 32552085
E-mail: gabinetepmpo@gmail.com



noroeste com 1.150,00 m.até o ponto 10, encontro com a faixa de domínio da R.F.F.S.A, seguindo por esta no sentido nordeste até o ponto 11, encontro da faixa de domínio R.F.F.S.A, com a Avenida Tiradentes, seguindo por esta, lado esquerdo, no sentido noroeste com 360,00 m, até o ponto 1, ou seja, o ponto inicial deste polígono que define o perímetro urbano.

Art. 9º A descrição do perímetro que delimita a área urbana da sede do município de Pedro Osório deverá ser georreferenciado e materializado;

§ 1º O município tem o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias para georreferenciar o perímetro urbano, a contar da data da publicação desta Lei;

§ 2º Os vértices do polígono que delimita a área urbana da sede de Pedro Osório serão materializados por meio de marcos padronizados pela prefeitura municipal;

§ 3º O georreferenciamento de que trata o presente artigo deverá ser executado por profissional legalmente habilitado pelo CREA / CAU e conterá, além da marcação dos vértices, no mínimo o seguinte:

- I** - coordenadas dos vértices;
- II** - rumo dos alinhamentos;
- III** - comprimento dos alinhamentos;
- IV** - ângulos internos dos vértices;
- V** - memorial resultante;
- VI** - mapa resultante;
- VII** - Arquivo digital com mapa georrefenciado.



Prefeitura Municipal de Pedro Osório

Praça dos Ferroviários s/ nº Centro
Pedro Osório/RS – CEP 96 360 000
Fones: 53 3255 1299 - Fax 53 32552085
E-mail: gabinetepmpo@gmail.com



CAPÍTULO II DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I Das Zonas

Art. 10. Das Zonas Urbanas - ficam divididas para fins de disciplinamento do uso e da ocupação do solo, nas seguintes zonas:

I - Zona Residencial (ZR): destinada ao uso residencial em caráter exclusivo ou predominantemente residencial, bem como entidades religiosas, com padrão de ocupação unifamiliar ou multifamiliar de média densidade; permissível comércio e serviços vicinais;

- a) Ficam instituídas como Zona Residencial as áreas contidas nos perímetros que delimitam todos os bairros da cidade, exceto o bairro Centro.

II - Zona de Comércio e Serviços Setoriais (ZCS): em que predomina o uso de comércio e Serviços especializados de atendimento à economia e à população, além do uso residencial de média e alta densidade;

- a) Ficam instituídas como Zona de Comércio e Serviços Sociais as áreas contidas nos perímetros que delimitam o bairro Centro, bem como os logradouros que fazem confrontações para a Avenida Alberto Pasqualine, Avenida José Bonifácio e Avenida Tiradentes, Rua Ivo Peres;

III - Zona Especial de Comércio e Serviços Setoriais (ZECS): em que predomina o uso de comércio e Serviços especializados de atendimento à economia e à população, as atividades de animação, e a concentração de empregos, além do uso residencial de média e alta densidade;

- a) Ficam instituídos como Zona Especial de Comércio e Serviços Sociais os logradouros que fazem confrontações para a Rua Presidente Vargas, na extensão compreendida entre a Praça dos Ferroviários e Praça Antônio Satta Alam, inclusive;

IV - Zona Especial (ZE): destinada aos locais de preservação ambiental, de interesse paisagístico, social e público. Trata-se de área



Prefeitura Municipal de Pedro Osório

Praça dos Ferroviários s/ nº Centro
Pedro Osório/RS – CEP 96 360 000
Fones: 53 3255 1299 - Fax 53 32552085
E-mail: gabinetepmpo@gmail.com



urbana ou rural do território municipal com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo, criadas por Lei Específica. Ficam instituídas as seguintes Zonas Especiais em Pedro Osório:

a) Zonas Especiais de preservação ambiental e de interesse paisagístico (ZEPA) - Constituem zonas especiais de preservação ambiental e de interesse paisagístico às porções do território municipal definida em função do interesse social de preservação, manutenção e recuperação do patrimônio paisagístico ou ambiental, especialmente:

1. Aquelas declaradas de preservação de acordo com o Código Florestal (Lei Federal nº 4.771 de 15 de setembro de 1965 e alterações posteriores) e resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente, notadamente a vegetação ao longo dos rios e demais cursos d'água a partir do leito maior sazonal, nos topos dos morros, nas encostas com declividades superiores a 45°, nas nascentes e olhos d'água;

2. Áreas impróprias para ocupação urbana do ponto de vista geotécnico, ou nas quais seja recomendada a recuperação das características naturais;

b) Zonas especiais de interesse público (ZEP) - Constituem zonas especiais de interesse público as porções do território municipal destinadas a patrimônios públicos, equipamentos comunitários de interesse social, cemitério, estação de tratamento de água, estação de tratamento de esgoto, local para tratamento e disposição final de resíduos sólidos e áreas verdes;

1. As áreas para disposição final e tratamento de resíduos sólidos, bem como áreas para tratamento de esgoto, deverão ser objeto de estudos técnicos específicos, apresentando EIA (Estudos de Impacto Ambiental).

c) Zona especial de Interesse social (ZEIS) - Constituem Zonas Especiais de Interesse Social as porções do território municipal destinadas a conjuntos habitacionais populares, com a participação pública, de interesse exclusivamente social, com o objetivo de inclusão em Programas Habitacionais, em áreas determinadas por Lei específica.

VI - Zona de Expansão Urbana (ZEU): área urbana do distrito sede de Pedro Osório, destinada à expansão urbana, num período



Prefeitura Municipal de Pedro Osório

Praça dos Ferroviários s/ nº Centro
Pedro Osório/RS – CEP 96 360 000
Fones: 53 3255 1299 - Fax 53 32552085
E-mail: gabinetepmpo@gmail.com



determinado com base nas taxas de crescimento populacional, nos programas de urbanização ou de investimentos ou projetos de natureza especial.

a) A zona de Expansão Urbana deverá ser definida posteriormente.

§ 1º As áreas listadas na alínea 'a', itens 1, 2 e 3, deste artigo são impróprias para urbanização. Quando situadas em Zona Rural, estas áreas deverão manter o uso rural. Quando situadas em Zona Urbana às mesmas áreas deverão destinar-se ao interesse turístico, às atividades ao ar livre, esportiva, pesca e piscicultura;

§ 2º As áreas de mineração existentes deverão, após o encerramento das atividades, ser objeto de projetos de recomposição da paisagem e de urbanização, atendendo ao Decreto Federal nº 97.632 de 10 de abril de 1989, a Lei Estadual nº 7.488 de 14 de janeiro de 1981 e o Decreto Estadual nº 30.527 de 30 de dezembro de 1981;

§ 3º A delimitação das diversas zonas que constituem a área urbana do município de Pedro Osório-RS, obedecerá aos limites estabelecidos pelas Leis Municipais sob nº. 1.732/98, 1.745/98, 1.746/98, 1.747/98, 1.750/98, 1.751/98, 1816/99, 2.630/2011, 2949/2015;

§ 4º As zonas serão constituídas de todos os lotes frente para os logradouros públicos nela incluídos;

§ 5º No caso de um lote ter frente para logradouros públicos compreendidos em zonas de usos diferentes, caberá à Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento estabelecer o limite entre um e outro uso;

Art. 11. Da Zona Rural - É uma parcela do território municipal não incluída na Zona Urbana e constituída por áreas destinadas essencialmente às atividades primárias, à produção de alimentos, ao reflorestamento e à mineração.

§ 1º Somente será permitido o parcelamento de glebas localizadas na Zona Rural, quando respeitada a fração mínima de parcelamento de 2,0 há;

§ 2º Na Zona Rural não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, nem a implantação de conjuntos habitacionais e condomínios;



Prefeitura Municipal de Pedro Osório

Praça dos Ferroviários s/ nº Centro
Pedro Osório/RS – CEP 96 360 000
Fones: 53 3255 1299 - Fax 53 32552085
E-mail: gabinetepmpo@gmail.com



§ 3º Na Zona Rural serão permitidos os seguintes usos, não sendo necessária a apresentação do EIV: residências unifamiliares isoladas, armazéns e estabelecimentos de comércios de abastecimento, escolas e postos de saúde. Sendo necessária a apresentação do EIV: pedreiras, serrarias, mineração em geral, carpintarias, marcenarias, salões de festa, clubes, postos de abastecimentos, hotéis, restaurantes, camping, indústrias sem risco ambiental, agroindústrias, e cemitérios.

CAPITULO III DO REGIME URBANÍSTICO

Art. 12. O regime urbanístico aplica-se aos lotes já parcelados e ainda não edificados, e a implantação de novos loteamentos.

Art. 13. Para efeito desta Lei, a cada zona corresponderá um regime urbanístico, composto pelos indicadores definidos como segue:

I - Taxa de Ocupação (TO): correspondente à porcentagem máxima permitida de ocupação da área do lote pela projeção horizontal máxima da edificação;

II - Recuo Frontal (RF): é a distância entre o limite externo da área ocupada pela edificação e a testada do lote;

III - lote mínimo - menor área permitida para parcelamento ou fracionamento do solo;

IV - testada mínima - menor dimensão permitida para frente do lote;

V - altura máxima - maior dimensão permitida para a altura da edificação.

Art. 14. O regime urbanístico e o uso do solo de cada zona são os constantes do Quadro I - Usos e Regimes Urbanísticos.

QUADRO I QUADRO DE USOS E REGIMES URBANÍSTICOS

ZO NA	ALT URA	REC UO	TO	LOTE MÍNIMO	USOS PERMITIDOS
------------------	--------------------	-------------------	-----------	------------------------	------------------------



Prefeitura Municipal de Pedro Osório

Praça dos Ferroviários s/ nº Centro
Pedro Osório/RS – CEP 96 360 000
Fones: 53 3255 1299 - Fax 53 32552085
E-mail: gabinetempmpo@gmail.com



		FRO NTAL		TEST ADA MIN	ÁREA MÍNI MA	
ZR	4 PAVI M	4.00 M	85%	8.00 M	200.0 0 M ²	R / CH / CSD / I1
ZEC S	LIVR E	LIVR E	85%	6.00 M	125.0 0 M ²	R / CSD / CSP / I1
ZCS	LIVR E	4.00 M	85%	8.00 M	200.0 0 M ²	R / CH / CSD / CSP / I1 / I2
ZI	LIVR E	6.00 M	85%	15.00 M	500.0 0 M ²	CSD / CSP / CSTP / I1 / I2 / I3
ZEI S	4 PAVI M	4.00 M	85%	6.00 M	125.0 0 M ²	R / CH / CSD
ZEP A	-	-	-	-	-	Locais para Camping, Colônia de Férias, Clubes de Campo e Congêneres

Art. 15. Para efeito do cálculo da taxa de ocupação, bem como os recuos, serão consideradas as áreas construídas e cobertas de todas as edificações incidentes sobre o lote.

Art. 16. Não serão computados no cálculo da taxa de ocupação:

I - sacadas com área igual ou inferior a 4,50m² (quatro metros quadrados e meio), desde que não avancem sobre o alinhamento dos recuos estipulados no regime urbanístico;

II - 100% (cem por cento) da área de recreação e lazer, a exemplo de salão de festas, salão de jogos, sala de ginástica, churrasqueiras, piscinas, casas de bombas e instalações afins, desde que de uso comum;

III - os abrigos para centrais de gás;

IV - as guaritas;

V - o sótão, desde que não ultrapasse o máximo de 1/3 (um terço) da área do pavimento imediatamente inferior, até o máximo de 70,00m² (setenta metros quadrados);

VI - o ático, desde que não ultrapasse o máximo de 1/3 (um terço) da área do pavimento imediatamente inferior, até o máximo de 70,00m²



Prefeitura Municipal de Pedro Osório

Praça dos Ferroviários s/ nº Centro
Pedro Osório/RS – CEP 96 360 000
Fones: 53 3255 1299 - Fax 53 32552085
E-mail: gabinetepmpo@gmail.com



(setenta metros quadrados), com exceção da área de lazer comum, que será inteiramente não computável;

VII - os terraços desprovidos de cobertura e utilizados exclusivamente como solário ou estendal, desde que de uso comum;

VIII - os beirais com até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de projeção além das paredes.

Art. 17. A taxa de ocupação e os recuos poderão ser alterados, desde que, ouvido a Secretaria de Coordenação e Planejamento, mediante solicitação dos interessados para preservação de árvores de porte no interior dos lotes ou no passeio, em especial aquelas declaradas imunes ao corte.

Art. 18. Os recuos laterais seguirão as seguintes disposições:

I - o recuo lateral não é obrigatório nas edificações térreas, exceto em lotes de esquinas;

a) O recuo deverá ser de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), para que a fachada lateral possa apresentar vãos de iluminação e ventilação;

b) Nos lotes de esquina das Zonas Residenciais o recuo mínimo será de 2.00m (dois metros), a partir do alinhamento predial da rua lateral.

II - o recuo lateral é obrigatório nas edificações em um dos lados nas edificações com mais de um pavimento, obedecendo à fórmula abaixo a partir do 1º pavimento.

$$R = h/8 + 1,5 \text{ metros}$$

Sendo R o recuo mínimo permitido e h a altura do prédio.

Art. 19. Nas Zonas Residenciais será permitido que o 1º (primeiro) e o 2º (segundo) pavimentos das edificações sejam construídos até o fundo do lote, desde que fiquem asseguradas as condições de iluminação e ventilação adequadas em todos os compartimentos.

Parágrafo Único. A partir do 3º (terceiro) pavimento serão obrigatórios os recuos de fundos obedecendo à fórmula:

$$R_f = h/8 + 1,5 \text{ metros}$$



Prefeitura Municipal de Pedro Osório

Praça dos Ferroviários s/ nº Centro
Pedro Osório/RS – CEP 96 360 000
Fones: 53 3255 1299 - Fax 53 32552085
E-mail: gabinetepmpo@gmail.com



Sendo Rf o recuo de fundo mínimo h a altura do prédio.

Art. 20. No cálculo das alturas das edificações não serão computados:

I - pavimentos em subsolo;

II - pavimentos superiores quando destinados a casas de máquinas de elevadores, reservatórios e outras instalações de serviços do prédio.

Art. 21. As edificações na Zona Industrial deverão observar o recuo lateral mínimo de 3,5 metros (três metros e cinquenta centímetro), bem como um recuo de fundos de 5,0m (cinco metros).

Art. 22. É obrigatória a construção de garagens ou previsão equivalente de vagas para estacionamento nos edifícios comerciais e de serviços listados no Quadro II - Padrões de Estacionamento, disposto no art. 24.

CAPÍTULO IV DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS – CH

Art. 23. A implantação de Conjuntos Habitacionais em Condomínios no Município de Pedro Osório fica condicionada aos critérios e demais exigências desta Lei e demais Leis Municipais pertinentes à matéria.

§1º Considera-se Condomínio Habitacional a divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação para fins residenciais unifamiliares, com áreas de uso comum dos condôminos, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, com abertura de vias internas de domínio privado, devendo ser executado as obras de infraestrutura pelo empreendedor;

§ 2º A implantação de Condomínios Habitacionais deverá obedecer às normas previstas na Legislação Federal, Estadual e Municipal, especialmente na presente Lei;

§ 3º O Condomínio Habitacional poderá ser constituído por condomínio horizontal de terrenos ou constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas em fita, geminadas, ou superpostas;



Prefeitura Municipal de Pedro Osório

Praça dos Ferroviários s/ nº Centro
Pedro Osório/RS – CEP 96 360 000
Fones: 53 3255 1299 - Fax 53 32552085
E-mail: gabinetempmpo@gmail.com



§ 4º No caso de condomínio vertical, deverão ser apresentados as normas e requisitos mínimos para a construção de unidades habitacionais, conforme Quadro I constante no art. 15, desta Lei.

Art. 24. Poderão ser implantados Condomínios Habitacionais no Zoneamento que assim o permitirem, conforme Quadro I constante no art. 15, desta Lei.

Art. 25. Na implementação de Condomínios em áreas urbanas deverão ser observadas as diretrizes gerais da política urbana enumeradas no Artigo 2º da Lei 10.257/2001 - Estatuto das Cidades.

Art. 26. Os Condomínios só poderão ser implantados em áreas que tenham frente e acesso para vias oficiais de circulação com largura conforme disposto no art. 48.

Art. 27. Fica vedada a implantação de Condomínios em terrenos que apresentem as seguintes situações:

I - alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providencias para assegurar o escoamento das águas;

II - situados nas faixas marginais de proteção dos rios, constituídas como Áreas de Preservação Permanente, pelo Código Florestal, Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, suas alterações e outras legislações pertinentes;

III - que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública sem que sejam previamente saneados;

IV - sujeitos a deslizamento de terra ou erosão, antes de tomada as providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;

V - onde a poluição ambiental comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneados;

VI - situados em área limítrofe a ferrovia, conforme Lei Federal nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979;



Prefeitura Municipal de Pedro Osório

Praça dos Ferroviários s/ nº Centro
Pedro Osório/RS – CEP 96 360 000
Fones: 53 3255 1299 - Fax 53 32552085
E-mail: gabinetepmo@gmail.com



VII - Em terrenos onde as condições geológicas ou hidrológicas não aconselham a edificação;

VIII - Nas áreas de preservação permanente;

IX - Em terrenos nos quais resultem lotes encravados ou em desacordo com os padrões nesta Lei estabelecidos.

Art. 28. Fica vedado ao empreendedor executar desmatamentos ou raspagem predatória do solo, sem prévia licença ambiental.

Art. 29. Os condomínios edificados deverão ser constituídos em consonância com o disposto nesta Lei, respeitada a legislação federal aplicável.

Parágrafo único. As edificações construídas nas unidades autônomas dos condomínios deverão atender às disposições previstas no Código de Obras do Município e aos parâmetros urbanísticos específicos para a zona onde estiver situado o condomínio horizontal, conforme Quadro I, constante no art. 15, desta Lei.

Art. 30. São condições para implantação dos condomínios:

I - não provocar interrupção em vias arteriais ou coletoras existentes ou projetadas;

II - Destinar no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área total do empreendimento para a implantação de equipamentos urbanos e comunitário;

III - atender às exigências para as unidades autônomas previstas no dimensionamento conforme Quadro I, constante no art. 15, desta Lei.

Art. 31. Deverá ser garantido o acesso a cada unidade habitacional, independente e através de via condominial de circulação de veículos, ou de pedestre, internas ao conjunto.

§ 1º O passeio de circulação de pedestres, obrigatório nos dois lados da pista de rolagem, deverá ter largura mínima de 2,00 m (dois metros) e declividade máxima de 2,00 cm (dois centímetros);



Prefeitura Municipal de Pedro Osório

Praça dos Ferroviários s/ nº Centro
Pedro Osório/RS – CEP 96 360 000
Fones: 53 3255 1299 - Fax 53 32552085
E-mail: gabinetepmpo@gmail.com



§ 2º A via condominial de circulação de veículos, interna ao conjunto, deverá ser conforme disposto no art. 48;

§ 3º Quando não houver via de acesso ao condomínio, esta deverá ser implantada e custeada pelo empreendedor simultaneamente à implantação do condomínio, devendo ser pavimentada, com solução de drenagem de águas pluviais, de esgotamento sanitário e rede de água potável e de energia elétrica.

Art. 32. Cada unidade habitacional ou a edificação formada por unidades habitacionais superpostas deverá ter, no máximo, 04 (quatro) pavimentos limitados a 14m (quatorze metros) de altura, medidos a partir da cota do piso interno mais baixo, até o limite superior da cobertura, sendo que a caixa d'água está livre da cota de altura.

Art. 33. As edificações do conjunto deverão respeitar os recuos especificados no art. 19 desta Lei.

Art. 34. Na instituição de condomínios por unidades autônomas será observado o limite máximo de 30.000 m² (trinta mil metros quadrados) de área e testada para logradouros públicos não superior a 200 m (duzentos metros) .

Art. 35. O projeto do Condomínio deverá indicar:

I - arborização e tratamento paisagístico das áreas comuns não ocupadas por edificações;

II - drenagem das águas pluviais;

III - sistema de coleta, tratamento e disposição de águas servidas e esgotos;

IV - gestão dos resíduos sólidos domésticos;

V - Pavimentação das vias e calçadas.

Art. 36. Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento, as vias internas de circulação de veículos e pedestres, lazer e recreação serão consideradas bens de uso exclusivo do Condomínio, sendo sua manutenção de responsabilidade do conjunto de moradores.



Prefeitura Municipal de Pedro Osório

Praça dos Ferroviários s/ nº Centro
Pedro Osório/RS – CEP 96 360 000
Fones: 53 3255 1299 - Fax 53 32552085
E-mail: gabinetepmpo@gmail.com



Art. 37. Serão de responsabilidade e ônus dos condôminos:

I - Serviços de conservação e manutenção das vias internas, inclusive a sua sinalização;

II - Serviços de conservação e manutenção das áreas verdes e de lazer, internas ao condomínio, bem como das edificações de uso comum;

III - Coleta de resíduos sólidos domésticos, sendo responsabilidade do condomínio a coleta dentro das dependências do mesmo, devendo os resíduos serem acondicionados corretamente e disponibilizados em área pública (calçada) para recolhimento do Município;

IV - Serviços de iluminação das áreas comuns.

Art. 38. Deverá ser garantida a leitura do consumo de abastecimento de água, esgotamento sanitário e de energia elétrica por unidade autônoma, pelas concessionárias de serviços.

Art. 39. Deverá ser garantida a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e concessionárias de serviços responsáveis pela segurança, bem-estar da população e pela infraestrutura dentro dos limites do condomínio.

Art. 40. Compete ao empreendedor executar, conforme projetos aprovados, as seguintes obras e serviços de urbanização e infraestrutura:

I - Demarcação cravada ao solo, em concreto, com a indicação da unidade autônoma equivalente ao lote, da construção da quadra interna e das áreas comuns destinadas a lazer;

II - Abertura e terraplenagem das vias de circulação interna, com pavimentação, inclusive do passeio, colocação de meios-fios e sarjetas em conformidade com as normas e padrões estabelecidas para as vias públicas;

III - Instalação do sistema de distribuição de água potável, em todas as vias internas dos condomínios, com respectivas derivações ou solução alternativa de abastecimento, aprovada pela concessionária do serviço;

IV - Instalação de sistema de esgotamento sanitário, em todas as vias internas do condomínio e respectivas ligações domiciliares ou solução



Prefeitura Municipal de Pedro Osório

Praça dos Ferroviários s/ nº Centro
Pedro Osório/RS – CEP 96 360 000
Fones: 53 3255 1299 - Fax 53 32552085
E-mail: gabinetepmpo@gmail.com



de esgotamento sanitário individual, aprovada pela concessionária do serviço;

V - Instalação das redes de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública das áreas comuns destinadas à circulação interna e lazer, devidamente aprovadas pela concessionária do serviço;

VI - Urbanização e arborização das áreas comuns destinadas à circulação interna.

Parágrafo único. Além das obras e serviços mencionados neste artigo, o empreendedor deverá executar todas as obras condominiais previstas no projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Pedro Osório.

QUADRO II QUADRO DE USO PARA CONDOMÍNIOS HABITACIONAIS

TIPOLOGIA	Área min lote por Unid (m ²)	Testada min (m)	Recuos			Taxa de ocupação(%)	Zoneamento
			Frontal	Lateral	Fundos		
Em fita	150.00	6.00	4.00	1.50	3.00	85%	ZR /ZCS
Geminada	200.00	8.00	4.00	1.50	3.00	85%	ZR /ZCS
Isolada	200.00	8.00	4.00	1.50	3.00	85%	ZR /ZCS

CAPÍTULO V DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 41. O sistema viário é o conjunto das ruas hierarquizadas que constituem uma rede viária contínua e integrada como suporte físico da circulação urbana.

Art. 42. As vias do sistema viário permanecem com seus gabaritos, e quando sendo necessária a alteração serão avaliadas caso a caso.

Art. 43. As vias dos novos Loteamentos e Conjuntos Habitacionais deverão possuir canalização pluvial e cloacal, conforme aprovação da



Prefeitura Municipal de Pedro Osório

Praça dos Ferroviários s/ nº Centro
Pedro Osório/RS – CEP 96 360 000
Fones: 53 3255 1299 - Fax 53 32552085
E-mail: gabinetepmpo@gmail.com



Prefeitura Municipal e CORSAN, respectivamente, além de serem pavimentadas e enquadrar-se na classificação que segue:

I - Vias principais - Com gabarito mínimo de 20 (vinte) metros, declividade máxima de 8% (oito por cento) destinada ao escoamento das vias secundárias e locais, e utilizadas pelo transporte coletivo, veículos de carga e veículos particulares;

II - Vias coletoras ou secundárias - com gabarito mínimo de 15 (quinze) metros, declividade máxima de 8% (oito por cento), sendo destinadas a coletar e distribuir os fluxos de circulação local, e utilizadas pelo transporte coletivo, veículos de carga e veículos particulares;

III - Vias locais - com gabarito mínimo de 12 (doze) metros, declividade máxima de 12%, (doze por cento) sendo destinadas a distribuir o fluxo no interior dos bairros, permitir o acesso a pontos internos específicos, canalizar o tráfego para as vias coletoras e ser utilizadas pelos veículos de carga limitada e pelos veículos particulares;

IV - Vias locais em loteamentos industriais - com gabarito mínimo de 22 (vinte e dois) metros, declividade máxima de 8% (oito por cento), sendo destinadas a distribuir os fluxos no interior das áreas industriais e a utilização predominante por veículos de carga;

V - Vias locais sem saída - com gabarito mínimo de 12 (doze) metros e raio mínimo de 08 (oito) metros para praça de retorno, sendo que a extensão da via somada à praça de retorno terá no máximo 100 (cem) metros de comprimento;

a) Quando for utilizada a solução de vias sem saída, à distância sem continuidade viária não deverá exceder a dimensão de dois quarteirões definidos na legislação municipal, devendo permitir a continuidade das vias coletoras dos parcelamentos.

VI - Vias de Conjuntos Habitacionais - Com gabarito mínimo de 10 metros, destinada somente ao escoamento de trânsito do próprio Condomínio;

VII Passagem de pedestre - com gabarito mínimo de 4 metros são destinadas à circulação de pedestres, situa-se no interior dos quarteirões e não comportam circulação de veículos, sendo que as



Prefeitura Municipal de Pedro Osório

Praça dos Ferroviários s/ nº Centro
Pedro Osório/RS – CEP 96 360 000
Fones: 53 3255 1299 - Fax 53 32552085
E-mail: gabinetempmpo@gmail.com



edificações nos lotes lindeiros deverão observar um recuo de 02 metros, no mínimo.

Art. 44. Dentro da área urbana, ao longo das rodovias municipais, estaduais e federais, serão previstas ruas laterais com largura mínima de 12 (doze) metros.

Art. 45. Os perfis das vias, conforme classificação do Art. 48, estão definidos no Quadro V, desta Lei.

QUADRO III SISTEMA VIÁRIO

ESPECIFICAÇÃO	LARGURA TOTAL M	LARGURA PISTA DE ROLAMENTO - M	LARGURA PASSEIOS - M
Vias de conjuntos Habitacionais	10,00	7,00	1,50
Vias coletoras secundárias	15,00	9,00	3,00
Vias Secundárias locais	12,00	8,00	2,00
Vias Principal – Coletora	20,00	14,00	3,00
Vias Local - Zona Industrial *	22,00	12,50	3,00
* Contempla pista de ciclista = 2,00m com canteiro de isolamento = 1,50			

TÍTULO III DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

CAPÍTULO I DA APROVAÇÃO DE PROJETO

Art. 46 Todos os planos e projetos de iniciativa pública ou privada ficam sujeitos as diretrizes desta Lei.

§ 1º A implantação de obras e serviços, arruamentos, loteamentos, desmembramentos, fracionamentos e edificações públicas ou privadas, situadas na Zona Urbana, ficam sujeitos às normas estabelecidas na Lei de Diretrizes de Uso e Ocupação do Território do Município de Pedro Osório, à prévia aprovação da Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento, sem prejuízo das demais exigências legais ou regulamentares aplicáveis;



Prefeitura Municipal de Pedro Osório

Praça dos Ferroviários s/ nº Centro
Pedro Osório/RS – CEP 96 360 000
Fones: 53 3255 1299 - Fax 53 32552085
E-mail: gabinetempmpo@gmail.com



§ 2º Aplicam-se às disposições deste artigo às obras e edificações implantadas na Zona Rural, desde que compatíveis com a mesma.

Art. 47. O processo administrativo referente a obras em geral, especialmente quanto à aprovação de projeto e licenciamento de construções, será regulado pelo executivo municipal observada as seguintes regras básicas:

I - Instituição, expedição e registro dos seguintes atos:

- a) aprovação de projeto e licenciamento da construção da edificação;
- b) vistoria da edificação construída e concessão da carta de habite-se;
- c) regularização da edificação existente com vistoria do imóvel para concessão da carta de habite-se.

II - Prazos de validade máxima para os referidos no inciso I:

- a) 180 (cento e oitenta) dias;
- b) 360 (trezentos e sessenta) dias podendo ser prorrogados mediante solicitação formal.

III - Tempo máximo de tramitação para deferimento ou indeferimento por parte da Secretaria, 30 (trinta) dias;

IV - Adoção de documentos gráficos padronizados, adequados à instrução do expediente referido no inciso I, do art. 52, desta Lei, e ao registro de informações junto a Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento;

Art. 48. O processo administrativo para aprovação de parcelamento do solo será regulado pelo executivo municipal, quanto aos seus procedimentos e atos específicos, observadas, no que couberem, as normas gerais constantes no artigo anterior.

Art. 49. As obras cujo licenciamento de construção haja sido concedido anteriormente à data da vigência desta Lei, deverão ser iniciadas no prazo de validade do licenciamento, sob pena de caducidade, vedada a revalidação do licenciamento de construção ou de aprovação do projeto.



Prefeitura Municipal de Pedro Osório

Praça dos Ferroviários s/ nº Centro
Pedro Osório/RS – CEP 96 360 000
Fones: 53 3255 1299 - Fax 53 32552085
E-mail: gabinetepmpo@gmail.com



Art. 50. Serão examinados de acordo com o traçado e o regime urbanístico vigente anteriormente a esta Lei, desde que seus requerimentos tenham sido protocolados na Prefeitura Municipal antes da vigência da mesma, os processos administrativos de aprovação de projeto ou de suas modificações, desde que no prazo de 12 (doze) meses seja iniciada a obra.

Parágrafo Único: Não será concedida revalidação da aprovação de projetos e do licenciamento de construção, referida neste artigo, quando não estiverem adequados ao disposto nesta Lei.

Art. 51. O empreendedor deverá apresentar ao órgão municipal responsável solicitação das diretrizes urbanísticas (viabilidade), para aprovação de condomínio e loteamentos, através requerimento contendo os seguintes documentos:

- I** - Nome do proprietário e assinatura;
- II** - Natureza do empreendimento;
- III** - Endereço da obra;
- IV** - Certidão atualizada de propriedade do imóvel;
- V** - Certidão negativa de débitos municipais relativos ao imóvel.
- VI** - Estudo de Impacto da Vizinhança - EIV;
- VII** - Estudo de Impacto Ambiental - EIA;
- VIII** - Plantas contendo:

a) Divisas da gleba ou do terreno em unidades autônomas a ser realizado o empreendimento, devidamente cotadas, com as suas confrontações indicando os usos predominantes no entorno do mesmo;

b) As curvas de nível de metro em metro;

c) Localização de cursos d'água, áreas alagadiças e solos heteromórficos, quando existirem no local ou em sua proximidade;

d) Localização de bosque, mata ciliar ou árvores frondosas, quando existentes;

e) Indicação das vias de circulação contíguas ao perímetro da gleba ou terreno, bem como dos arruamentos já existentes internos à mesma, se houver;

f) Localização de áreas livres, de equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser realizado o empreendimento, quando houver;

g) Localização de edificações existentes no interior da gleba, quando houver;



Prefeitura Municipal de Pedro Osório

Praça dos Ferroviários s/ nº Centro
Pedro Osório/RS – CEP 96 360 000
Fones: 53 3255 1299 - Fax 53 32552085
E-mail: gabinetepmpo@gmail.com



h) Poderá ser solicitado documentação complementar por parte da Prefeitura Municipal, quando necessário.

Parágrafo Único - O requerimento deverá estar assinado pelo proprietário da gleba onde deverá ser implantado o empreendimento ou por seu representante legal, mediante apresentação de procuração, e a planta, mencionada no inciso VIII deste artigo, deverá estar assinada por profissional habilitado pelo Conselho Equivalente ao profissional, CREA ou CAU, em anexo.

Art. 52. Para solicitação de análise e aprovação do projeto de condomínio habitacional, e loteamentos o empreendedor deverá apresentar ao órgão ou setor municipal responsável, requerimento acompanhado dos respectivos projetos e documentos.

Parágrafo Único - O requerimento referido no caput deste artigo deverá estar assinado pelo proprietário da gleba ou terreno, ou por seu representante legal, mediante apresentação de procuração e responsável técnico, e deverá conter:

- I** - Nome do proprietário e assinatura;
- II** - Natureza do empreendimento;
- III** - Endereço da obra;
- IV** - Certidão atualizada de propriedade do imóvel;
- V** - Certidão negativa de débitos municipais relativos ao imóvel.
- VI**- Estudo de Impacto da Vizinhança - EIV;
- VII** - Estudo de Impacto Ambiental - EIA;
- VIII** - Plantas contendo:

a) Divisas da gleba ou do terreno em unidades autônomas a ser realizado o empreendimento, devidamente cotadas, com as suas confrontações indicando os usos predominantes no entorno do mesmo;

b) As curvas de nível de metro em metro;

c) Localização de cursos d'água, áreas alagadiças e solos heteromórficos, quando existirem no local ou em sua proximidade;

d) Localização de bosque, mata ciliar ou árvores frondosas, quando existentes;

e) Indicação das vias de circulação contíguas ao perímetro da gleba ou terreno, bem como dos arruamentos já existentes internos à mesma, se houver;

f) Localização de áreas livres, de equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as



Prefeitura Municipal de Pedro Osório

Praça dos Ferroviários s/ nº Centro
Pedro Osório/RS – CEP 96 360 000
Fones: 53 3255 1299 - Fax 53 32552085
E-mail: gabinetepmpo@gmail.com



respectivas distâncias da área a ser realizado o empreendimento, quando houver;

g) Localização de edificações existentes no interior da gleba, quando houver.

Art. 53. Para a aprovação do projeto de loteamento deverão também ser apresentados:

I - Planta conforme NBR 6492-Representação de Projetos de Arquitetura, assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico devidamente habilitado no CREA ou CAU, contendo:

a) Localização dos lotes, áreas de uso comum destinadas a circulação e ao lazer, áreas destinadas a equipamentos comunitários a serem doadas, se for o caso;

b) Indicação do norte verdadeiro, das curvas de nível, dos cursos d'água, das matas e árvores existentes;

c) Indicação da via confrontante com a gleba ou o lote, bem como das vias mais próximas que a circundam;

d) Quadro de áreas dos lotes, das áreas de uso comum, das áreas destinadas a equipamentos comunitários, quando houver, das áreas não edificantes e de preservação permanente, quando for o caso, com as devidas porcentagens, e os seus totais.

II - Memorial Descritivo apresentando descrição dos lotes, das áreas de uso comum, das áreas destinadas a equipamentos comunitários, quando houver, das áreas não edificantes, área total do terreno e remanescentes, se houver;

III - Cópia das diretrizes urbanísticas fornecidas pelo órgão ou setor municipal responsável pelo planejamento, quando for o caso;

IV - Anotação de Responsabilidade Técnica do responsável técnico pelo projeto e execução das obras;

V - Outros projetos ou indicações técnicas que eventualmente tenham sido solicitados por ocasião da emissão das diretrizes urbanísticas;

VI - Arquivo em mídia digital, com a planta do loteamento georreferenciado;



Prefeitura Municipal de Pedro Osório

Praça dos Ferroviários s/ nº Centro
Pedro Osório/RS – CEP 96 360 000
Fones: 53 3255 1299 - Fax 53 32552085
E-mail: gabinetepmpo@gmail.com



Parágrafo Único - Os lotes deverão atender às dimensões das áreas mínimas exigidas, conforme estabelecido no Quadro I desta Lei, conforme constante do art. 15, desta Lei.

Art. 54. Para a aprovação do projeto de condomínio habitacional deverão também ser apresentados:

I - Planta conforme NBR 6492 - Representação de Projetos de Arquitetura, assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico devidamente habilitado no CREA ou CAU, contendo:

- a) Localização de unidades autônomas, áreas de uso comum destinadas a circulação interna e ao lazer, áreas destinadas a equipamentos comunitários a serem doadas, se for o caso;
- b) Indicação do norte verdadeiro, das curvas de nível, dos cursos d'água, das matas e árvores existentes;
- c) Indicação da via confrontante com a gleba ou o lote, bem como das vias mais próximas que a circundam;
- d) Quadro de áreas das unidades autônomas, das áreas de uso comum, das áreas destinadas a equipamentos comunitários, quando houver, das áreas não edificantes e de preservação permanente, quando for o caso, com as devidas porcentagens, e os seus totais.

II - Plantas das edificações tipo, quando houver, das destinadas a lazer, despejo, guaritas e outras, conforme exigências desta Lei e do Código de Obras;

III - Memorial Descritivo apresentando descrição das unidades autônomas, das áreas de uso comum, das áreas destinadas a equipamentos comunitários, quando houver, das áreas não edificantes, área total do terreno e remanescentes, se houver;

IV - Cópia das diretrizes urbanísticas fornecidas pelo órgão ou setor municipal responsável pelo planejamento, quando for o caso;

V - Protocolo de Plano de Prevenção Contra Incêndio - PPCI;

VI - Anotação de Responsabilidade Técnica do responsável técnico pelo projeto e execução das obras;

VII - Outros projetos ou indicações técnicas que eventualmente tenham sido solicitados por ocasião da emissão das diretrizes urbanísticas;



Prefeitura Municipal de Pedro Osório

Praça dos Ferroviários s/ nº Centro
Pedro Osório/RS – CEP 96 360 000
Fones: 53 3255 1299 - Fax 53 32552085
E-mail: gabinetepmpo@gmail.com



VIII - Arquivo em mídia digital, com a planta do condomínio georreferenciado.

Parágrafo Único - As unidades autônomas nos condomínios verticais deverão atender às dimensões e às áreas mínimas exigidas para lotes, conforme estabelecido no Quadro I, constante no art. 15, desta Lei.

Art. 55. Para aprovação de projeto arquitetônico / licença para construir, para edificações de uso residencial exclusivamente unifamiliares, residências exclusivamente unifamiliares, localizadas no pavimento superior de ocupação mista com até dois pavimentos, e que possuam acessos independentes, serão necessários os seguintes documentos:

I- Requerimento para Aprovação de Projeto, Licença para Construir assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico;

II – 3 (três) cópias do Projeto Arquitetônico;

III – 3 (três) cópia do Projeto Elétrico;

IV - 3 (três) cópia do Projeto Estrutural;

V - 3 (três) cópia do Projeto Hidrossanitário;

VI - 2 (duas) cópia do documento de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT), com comprovante de pagamento;

VII - 1 (uma) cópia da Certidão atualizada do Registro de Imóveis;

VIII - 1 (uma) cópia da RG e CPF do Proprietário.

Art. 56. Para APROVAÇÃO DE PROJETO ARQUITETÔNICO, para demais edificações que não se enquadram no art. 60, desta Lei:

I - Requerimento para Aprovação de Projeto, Licença para Construir, assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico;

II - 3 (três) cópias do Projeto Arquitetônico;

III - 3 (três) cópia do Projeto Elétrico;



Prefeitura Municipal de Pedro Osório

Praça dos Ferroviários s/ nº Centro
Pedro Osório/RS – CEP 96 360 000
Fones: 53 3255 1299 - Fax 53 32552085
E-mail: gabinetepmpo@gmail.com



IV - 3 (três) cópia do Projeto Estrutural;

V - 3 (três) cópia do Projeto Hidrossanitário;

VI - 2 (duas) cópia do documento de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT), com comprovante de pagamento;

VII - 1 (uma) cópia da Certidão atualizada do Registro de Imóveis;

Art. 57. Para REGULARIZAÇÃO DE OBRA / HABITE-SE para edificações de uso residencial exclusivamente unifamiliares, residências exclusivamente unifamiliares, localizadas no pavimento superior de ocupação mista com até dois pavimentos, e que possuam acessos independentes:

I - Requerimento para Regularização da Obra e Habite-se, assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico;

II - 2 (duas) cópias do Projeto Arquitetônico;

III - Laudo Técnico;

IV - 1 (uma) cópia do documento de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT), com comprovante de pagamento;

V - 1 (uma) cópia da Certidão atualizada do Registro de Imóveis;

VI - 1 (uma) cópia da RG e CPF do Proprietário.

Obs: Para retirada das cópias do projeto aprovado é necessário o comprovante do pagamento de Taxa de Alvará de Construção e de Habite-se.

Art. 58. Documentos necessários para REGULARIZAÇÃO DE OBRA para demais edificações que não se enquadram no art. 62, desta Lei:

I - Requerimento para Regularização da Obra e Habite-se, assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico;

II - 2 (duas) cópias do Projeto Arquitetônico;

III - Laudo Técnico;



Prefeitura Municipal de Pedro Osório

Praça dos Ferroviários s/ nº Centro
Pedro Osório/RS – CEP 96 360 000
Fones: 53 3255 1299 - Fax 53 32552085
E-mail: gabinetepmpo@gmail.com



IV - 1 (uma) cópia do documento de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT), com comprovante de pagamento;

V - 1 (uma) cópia da Certidão atualizada do Registro de Imóveis;

VI - 1 (uma) cópia da RG e CPF do Proprietário.

Parágrafo único: Para retirada das cópias do projeto aprovado é necessário o comprovante do pagamento de Taxa de Alvará de Construção e de Habite-se.

Art. 59. Documentos necessários para HABITE-SE para demais edificações que se enquadram no art. 63, desta Lei:

I - Requerimento para concessão da Carta de Habite-se, assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico;

II - 1 (uma) cópia do Alvará de Aprovação de Projeto expedido pelo DCURB - Departamento de Controle Urbano da Prefeitura Municipal de Capão do Leão;

III - 1 (uma) cópia do Alvará de PPCI junto ao Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio Grande do Sul- CBMRS.

Parágrafo único: Para retirada da Carta de Habite-se é necessário o comprovante do pagamento de Taxa de Habite-se.

Art. 60. Documentos necessários para DESMEMBRAMENTO/ REMEMBRAMENTO ou UNIFICAÇÃO:

I - Requerimento para Desmembramento, assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico;

II - Cópia do documento de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT), com comprovante de pagamento;

III - 1 (uma) cópia do croqui da situação atual, assinalando as construções existentes e a situação pretendidas, com memorial descritivo;

IV - 1 (uma) cópia da Certidão atualizada do Registro de Imóveis;

V - 1 (uma) cópia da RG e CPF do Proprietário.



Prefeitura Municipal de Pedro Osório

Praça dos Ferroviários s/ nº Centro
Pedro Osório/RS – CEP 96 360 000
Fones: 53 3255 1299 - Fax 53 32552085
E-mail: gabinetempmpo@gmail.com



CAPITULO II DOS USOS E DOS IMÓVEIS NÃO CONFORMES

Art. 61. São considerados não conformes os usos, lotes e edificações autorizados em data anterior à vigência desta Lei que não atendem as exigências da mesma.

Art. 62. As edificações não conformes só poderão sofrer reformas, que não agravem sua desconformidade em relação ao disposto nesta Lei.

§ 1º - Os usos não conformes poderão permanecer na zona e no imóvel em que se situam;

§ 2º - A Prefeitura abrirá prazo de 360 (trezentos e sessenta dias) dias para regularização dos imóveis não conformes, após a aprovação desta Lei;

§ 3º - Nas edificações de uso não conforme não serão autorizadas ampliações, admitindo-se apenas reparos essenciais à segurança das edificações, instalações e equipamentos.

Art. 63. As mudanças de uso em lotes ou edificações não conformes são permitidas, desde que o novo uso seja permitido pela presente Lei na zona em que se instalar.

CAPITULO III DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Art. 64. Somente profissionais habilitados nos respectivos conselhos CREA e CAU, poderão assinar como responsáveis técnicos quaisquer projetos de edificação e respectivas especificações a serem submetidos ao exame do órgão competente do Município.

Art. 65. A responsabilidade civil pelos serviços de projetos, cálculos, especificações e execuções cabe aos seus autores e responsáveis técnicos, ficando a cargo da Prefeitura avaliar a conformidade dos mesmos com a Lei Vigente e não a revisão das soluções adotadas.

CAPÍTULO VI DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 66. A infração a qualquer dispositivo desta Lei poderá acarretar, sem prejuízo das medidas previstas no código civil, a aplicação das seguintes penalidades: multa, embargo e interdição de atividade, de



Prefeitura Municipal de Pedro Osório

Praça dos Ferroviários s/ nº Centro
Pedro Osório/RS – CEP 96 360 000
Fones: 53 3255 1299 - Fax 53 32552085
E-mail: gabinetempmpo@gmail.com



canteiro de obras ou de construção, bem como demolição de imóvel ou de partes de imóvel em desacordo com as disposições desta Lei.

Art. 67. A infração a qualquer dispositivo desta Lei que implique perigo de caráter público ou à pessoa que o execute, ensejará embargo imediato da atividade ou obra, ou interdição do imóvel, sendo o infrator notificado para que regularize a situação no prazo que lhe for determinado.

Parágrafo Único: O desrespeito ao embargo ou interdição, independentemente de outras penalidades cabíveis, sujeitará o infrator à multa de 01 VRM por dia de prosseguimento da atividade à revelia do embargo e - cumulativamente - sujeitará o infrator à demolição das partes do imóvel em desacordo com as normas técnicas desta Lei.

Art. 68. A infração aos dispositivos desta Lei que não implique perigo ensejará notificação do infrator, para que regularize a situação no prazo que lhe foi determinado.

§ 1º O decurso de prazo da notificação sem que tenha sido regularizada a situação que lhe deu causa sujeitará o infrator ao pagamento de multa de 0,5 VRM por dia de prosseguimento da situação irregular.

Art. 69. Nas reincidências, a multa será aplicada em dobro.

Art. 70. A aplicação das penalidades previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei e de suas normas regulamentares, bem como não desobriga o infrator de ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

TÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 71. As avenidas Alberto Pasqualine, José Bonifácio e Tiradentes e a Rua Presidente Vargas são consideradas espaços públicos objetos de projetos urbanísticos especiais, com vistas ao desenvolvimento terciário e valorização da paisagem urbana.

Parágrafo único: Os projetos urbanísticos deverão contemplar projetos de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, vegetação e mobiliário urbano composto por elementos tais como: pontos de transporte coletivo, quiosques, bancos, lixeiras, cabines telefônicas, floreiras, luminárias, equipamentos de laser e finalizações verticais e horizontais.

Art. 72. A licença para obras de reforma, ampliação, restauração e construção de obras novas, bem como a colocação de anúncios e toldos nas fachadas dos prédios considerados como de interesse histórico, arquitetônico e cultural, deverá ser concedida pela Secretaria Municipal Coordenação e Planejamento.



Prefeitura Municipal de Pedro Osório

Praça dos Ferroviários s/ nº Centro
Pedro Osório/RS – CEP 96 360 000
Fones: 53 3255 1299 - Fax 53 32552085
E-mail: gabinetepmpo@gmail.com



Art. 73. A área pretendida para transformação em zona urbana deverá atender as seguintes condições:

I - Não estar localizada em área de preservação ambiental, tal como áreas com vegetação de preservação permanente, áreas de banhados, áreas alagadiças sem condições de drenagem, áreas de nascentes e olhos d'água;

II - Tenha condições favoráveis para implantação de infraestrutura urbana.

Art. 74. As Zonas Especiais de preservação ambiental e interesse paisagístico poderão ser objetos urbanísticos específicos.

Parágrafo Único: Os projetos urbanísticos nestes espaços deverão se harmonizar com as características locais, sem que haja alterações e degradações, que desfigurem a paisagem.

Art. 75. Todos os projetos, sob aprovação deste plano, devem prever Acessibilidade, conforme Lei Federal 10.098/2000, regulamentada pelo Decreto Federal nº 5.296/2004.

Art. 76. A propriedade urbana cumprirá sua função social, quando os direitos a ela inerentes são exercidos de maneira compatível com os interesses públicos e coletivos, e atender aos requisitos mínimos.

Art. 77. As despesas desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 78. Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal, em 06 de dezembro de 2018.

MOACIR OTILIO ALVES
Prefeito Municipal

João Carlo Barbosa Oliveira
Secretario de Coordenação e Planejamento