



Estado do Rio Grande do Sul  
Município de Guaporé  
GABINETE DO PREFEITO

Of.nº 265/2020

Guaporé, 04 de Setembro de 2020

Senhor Presidente  
Senhores Vereadores

Através deste vimos encaminhar o projeto de lei nº 62/2020, que ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI MUNICIPAL Nº 3940/2018, QUE INSTITUI O PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GUAPORÉ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Anexo segue justificativa do projeto em questão.

Atenciosamente.

Valdir Carlos Fabris

Prefeito

A Sua Excelência o Senhor Jairo Elias Zanatta,  
Presidente da Câmara de Vereadores e dignos Pares  
Guaporé, RS.



Estado do Rio Grande do Sul  
Município de Guaporé  
GABINETE DO PREFEITO

Guaporé, 04 de setembro de 2020.

MENSAGEM Nº 62/2020

Senhor Presidente

Para os efeitos legais estou submetendo à deliberação dessa Câmara Municipal, a seguinte matéria:

**PROJETO DE LEI: Nº 62/2020**

**EMENTA: ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI MUNICIPAL Nº 3940/2018, QUE INSTITUI O PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GUAPORÉ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**JUSTIFICATIVA:**

De acordo do artigo 203, parágrafo 2º, da Lei Municipal nº 3940/2018 – Plano Diretor Municipal, a Secretaria Municipal de Coordenação, Planejamento e Desenvolvimento Econômico, juntamente com a Secretaria Municipal da Fazenda – Setor de Fiscalização, através de estudos e Audiência Pública realizada no dia 27/08/2020 na Casa da Cultura, aprovaram alterações na citada Lei, que tem por finalidade a reorganização do zoneamento urbano, aumento da zona industrial prioritária e a correção de áreas de APP, a fim de possibilitar o crescimento de forma organizada e regular, permitindo a execução de novos empreendimentos.

As alterações são as que seguem:

- 1) Aumento da Zona Industrial Prioritária
  - a) Com objetivo de possibilitar a implantação de loteamentos voltados a área industrial, incentivando a instalação de novas empresas com a criação de empregos, melhorando a renda da população e o retorno de impostos para o Município.
  - b) Com o aumento da área da Zona Industrial Prioritária, será possível a implantação de loteamento industrial, que atenderá a demanda por lotes das indústrias locais, bem como a instalação de novos empreendimentos.
- 2) Alteração da área de APP do Parque Municipal e criação da Zona Residencial III:
  - a) Possibilitar a regularização das obras edificadas sobre o parque, permitir a implantação de novos investimentos e regularizar as áreas de APP existentes no local, organizando a ocupação pela Cidade Escola AYNI;
  - b) Foi efetuado vistoria em toda a área do Parque Municipal e demarcadas as áreas de APP.



Estado do Rio Grande do Sul  
Município de Guaporé  
GABINETE DO PREFEITO

- 3) Alteração da área de APP do Autódromo.
  - a) Possibilitar a regularização das obras edificadas sobre o Autódromo, permitir a implantação de novos investimentos no local e a regularizar as áreas de APP existentes.
  - b) Foi efetuado vistoria em toda a área do Autódromo e demarcadas as áreas de APP.
  
- 4) Reorganização da numeração do Mapa de Zoneamento Urbano.
  - a) Possibilita uma melhor visualização e identificação do Mapa de Zoneamento Urbano, facilitando a interpretação e identificação das diversas zonas do Município.
  
- 5) Alteração da Redação das Zona da Bacia de Captação, Zona Industrial Turística e zona de Interface Rodoviária.
  - a) Correção da redação das zonas, facilitando a interpretação, evitando que dúvidas futuras prejudiquem os proprietários de imóveis, permitindo uma melhor visualização e identificação do Mapa de Zoneamento Urbano, facilitando a interpretação e identificação das diversas zonas do Município.
  
- 6) Altera a área *non aedificandi* na Zona de Interface Rodoviária.
  - a) Diminui a área *non aedificandi*, dentro do perímetro urbano do Município, onde a situação encontra-se consolidada com a via paralela localizada sobre a faixa de domínio, ao longo da RS 129, permitindo a regularização das edificações construídas, bem como a construção de novos empreendimentos.
  
  - b) A Lei Federal 6766/79, alterada pela Lei federal 13.913/2019, permite que os Municípios alterem a faixa não edificável ao longo das rodovias, dentro do perímetro urbano, para regularizar as edificações existentes no local.
  
- 7) Altera a redação do artigo 199 das Disposições Gerais e Transitórias.
  - a) Permite a regularização das obras construídas anteriormente ao Plano Diretor Lei 2772/2007, de acordo com a legislação vigente à época.
  
  - b) Considerando que obras foram executadas anteriormente ao Plano Diretor Lei 2772/2007, onde na época não eram exigidos índices urbanísticos, ocorre dificuldade para a regularização pela legislação vigente. Com a alteração proposta, busca-se permitir que as edificações sejam regularizadas usando a legislação vigente na época da construção.

Por fim informamos que a proposta anexa visa corrigir alguns parâmetros e/ou alterações da Lei 3940/2018, cujo objetivo é melhorar a aplicabilidade da legislação.



Estado do Rio Grande do Sul  
Município de Guaporé  
GABINETE DO PREFEITO

À consideração dos Senhores Edis.

PROJETO DE LEI Nº 62/2020, DE 04 DE SETEMBRO DE 2020.

ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI MUNICIPAL Nº 3940/2018,  
QUE INSTITUI O PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE  
GUAPORÉ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE GUAPORÉ-RS faz saber, em cumprimento ao disposto no artigo 57, inciso IV da Lei Orgânica Municipal, que a Câmara Municipal de Vereadores de Guaporé aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**Art. 1º** Fica inserida a alínea “a”, no inciso II, do artigo 68, da Lei nº 3940/2018, com a seguinte redação:

“Art. 68 (...)

II (...)

- a) *Em áreas consolidadas, onde a via encontra-se dentro da faixa de domínio, ou em situações em que este fato venha a acontecer, o recuo mínimo da área “non aedificandi”, será de 5,00 m (cinco metros);*

**Art. 2º** Ficam alterados os incisos III, IV, VII e X do Artigo 100 da Lei nº 3940/2018, que institui o Plano Diretor Municipal, o qual passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 100 (...)

**III - Zona da Bacia de Captação (ZBC)** – região já urbanizada dentro do macro zona da bacia de captação; busca-se evitar indústrias com potencial poluidor de recursos hídricos e restrição à densificação e uso do solo, sendo permitido nesta zona a implantação do parcelamento do solo na modalidade de loteamento fechado residencial, com a finalidade de delimitar o perímetro urbano no lado Norte da cidade, evitando a expansão do perímetro urbano preservando a bacia de captação.

**IV - Zona Industrial Turística (ZIT)** – área com tendência já estruturada de indústrias de médio porte e potencial de passagem turística do Autódromo Nelson Luís Barro; busca-se a consolidação da tendência existente, transformando a avenida Silvio Sanson em corredor com comércio direto da indústria e atração para o turista, sendo permitido nesta zona a implantação do parcelamento do solo na modalidade de loteamento fechado residencial, incentivando o parcelamento do solo na região;

**VII - Zona de Interface Rodoviária (ZIR)** – faixa de duzentos metros além da faixa de domínio de RS-129, destinada ao comércio atacadista e varejista/serviços, depósitos e armazéns, indústrias de médio porte e residencial;



Estado do Rio Grande do Sul  
Município de Guaporé  
GABINETE DO PREFEITO

*X - Zona Residencial III (ZR III) – áreas da cidade, interna ao perímetro urbano, em que se busca a continuidade do crescimento urbano da cidade, área do parque municipal destinado a pequenas atividades comerciais e de serviços, trecho compreendido entre as Ruas Irmão Eduardo, João Pedro Ortiz, Marcelino Champagnat e divisa com o loteamento Planalto ;*

**Art. 3º** Fica alterado o § 2º, do inciso II, do artigo 111 da Lei nº 3940/2018, passando a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 111 (...)*

*II (...)*

*§2º: Os recuos de ajardinamento asseguram áreas necessárias à valorização da paisagem da cidade, podendo ser utilizados para a implantação de jardins, em locais de moradia, ou para a ampliação da calçada e desenvolvimento de atividades ao ar livre, em áreas comerciais e de serviços, será obrigatório o recuo mínimo de 2,00m (dois metros) para edificações exclusivamente residenciais em qualquer zoneamento urbano.*

**Art. 4º** Fica inserido o parágrafo único no artigo 199 da Lei nº 3940/2018, com a seguinte redação:

*“Art. 199 (...)*

*Parágrafo único: As edificações construídas sem projeto, antes do Plano Diretor Lei 2772/2007, poderão ser regularizadas e aprovadas de acordo com a Legislação vigente na época da construção, mediante apresentação de projeto de regularização, acompanhado de material que comprove a data de sua construção (fotos, imagem de satélite, comprovante de IPTU e outros).”*

**Art. 5º** Fica alterada a Tabela Anexo IX, Índices Urbanísticos para Parcelamento do Solo, para, **Tabela Anexo IX, Índices Urbanísticos para Edificações**, onde o índice de aproveitamento padrão da Macrozona de Preservação do Monumento do Cristo passa a ser de 0,025; a altura máxima das edificações na Zona de Interface Rodoviária passa para 19,00 (dezenove metros); fica incluído o recuo de ajardinamento nas Zonas Central e descentralizada de 2,00m. (dois metros); alterada a área para vagas de estacionamento industrial e comercial para 150,00m<sup>2</sup>; alterados os números para identificar as zonas Urbanas do Município de acordo com o Mapa de Zoneamento Urbano, Mapa anexo 09. Os demais dispositivos da Tabela Anexo IX, Índices Urbanísticos para Edificações permanecem inalterados.

**Art. 6º** Altera e Reorganiza o **Mapa de Diretrizes do Meio Ambiente Urbano (Anexo 02)**, para excluir parcialmente a área de APP do Parque Municipal, criando a Zona Residencial III e excluir a área de APP do Autódromo Municipal. Os demais itens do mapa permanecem inalterados.



Estado do Rio Grande do Sul

Município de Guaporé

GABINETE DO PREFEITO

**Art. 7º** Altera e Reorganiza o **Mapa de Diretrizes do Sistema Viário Urbano (Anexo 05)**, para aumentar a área da Zona Industrial Prioritária, tendo como limite Norte a divisa com o imóvel de propriedade da Família Pedrini e diminuir a área da Zona de Preservação Ferroviária. Os demais itens do mapa permanecem inalterados.

**Art. 8º** Altera e Reorganiza o **Mapa dos Princípios do Sistema Viário Urbano e Terminais Viários (Anexo 06)**, para aumentar a área da Zona Industrial Prioritária, tendo como limite Norte a divisa com o imóvel de propriedade da Família Pedrini e diminuir a área da Zona de Preservação Ferroviária. Os demais itens do mapa permanecem inalterados.

**Art. 9º** Altera e Reorganiza o **Mapa de Zoneamento Urbano (Anexo 09)**, para aumentar a área da Zona Industrial Prioritário, tendo como limite Norte a divisa com o imóvel de propriedade da Família Pedrini; diminuir a área da Zona de Preservação Ferroviária; excluir parcialmente a área de APP do Parque Municipal, criando a Zona Residencial III; excluir a área de APP do Autódromo Municipal; reorganizar a numeração do Zoneamento Urbano, passando a Zona Residencial I para o número 1, Zona Residencial II para o número 2, Zona Residencial III para o número 3, Zona Especial de Interesse Social para o número 4 e Zona de Parcelamento Compulsório para o número 5. Os demais zoneamentos permanecem inalterados.

**Art. 10** Altera e Reorganiza o **Mapa das Áreas de Aplicação do Direito de Preempção (Anexo 13)**, para excluir parcialmente a área de APP do Parque Municipal, criando a Zona Residencial III e excluir a área de APP do Autódromo Municipal. Os demais itens do mapa permanecem inalterados

**Art. 11** Altera e Reorganiza o **Mapa do Modelo Urbano (Anexo 15)**, para aumentar a área da Zona Industrial Prioritário, tendo como limite Norte a divisa com o imóvel de propriedade da Família Pedrini; excluir parcialmente a área de APP do Parque Municipal, criando a Zona Residencial III; excluir a área de APP do Autódromo Municipal; reorganizar a numeração do Zoneamento Urbano, passando a Zona Residencial I para o número 1, Zona Residencial II para o número 2, Zona Residencial III para o número 3, Zona Especial de Interesse Social para o número 4 e Zona de Parcelamento Compulsório para o número 5. Os demais itens do mapa permanecem inalterados.

**Art. 12** Os demais dispositivos da Lei nº 3940/2018 permanecem inalterados.

**Art. 13** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 14** Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Guaporé, em .....

Valdir Carlos Fabris  
Prefeito



Estado do Rio Grande do Sul  
Município de Guaporé  
GABINETE DO PREFEITO

Registre-se e Publique-se

Evandro Ghizzi

Secretário da Administração

Publicado no informe oficial eletrônico [www.guapore.rs.gov.br/pagina/informes-oficiais-meio-eletronico](http://www.guapore.rs.gov.br/pagina/informes-oficiais-meio-eletronico)

TABELA ANEXO IX

PDM - GPE		INDICES URBANISTICOS PARA EDIFICAÇÕES											Anexo IX			
Unidade Territorial	Índice de Aproveitamento			Altura (m)		Taxa de Ocupação			Permeabilidade (%)	Afastamento mínimo (m)			Vagas estac.	Recuos (m)		
	mínimo	padrão	máximo			base (%)	corpo(%)	subsolo (%)		Frontal	Lateral	Fundos		Ajardinament	Viário	
Macro-área Rural	MOBU	Macro-área Urbana				XX	Macro-área Urbana			XX	Macro-área Urbana			XX	XX	XX
	MBC	0,00	0,15	0,25	7	2	25	25	15	60	10	20	20	0	25	10
	MAB	0,00	0,15	0,25	7	2	25	25	15	60	10	20	20	0	25	10
	MPP1	0,00	0,15	0,25	7	2	25	25	15	60	10	20	20	0	25	10
	MPP2	0,00	0,15	0,25	7	2	25	25	15	60	10	20	20	0	25	10
	MPP3	0,00	0,15	0,25	7	2	25	25	15	60	10	20	20	0	25	10
	MPPE	0,00	0,15	0,25	7	2	25	25	15	60	10	20	20	0	25	10
MPMC	0,01	0,025	0,025	7	2	25	25	15	60	10	20	20	0	25	10	
Macro-área Urbana	ZCH	0,15	3,5*	4,5*	19 / 25*	6 + 2	90	75	90	10	De acordo com os recuos	1,50 metros no mínimo e 0,50 metros para cada pavimento a mais até 3,0m	1,50 metros no mínimo e 0,50 metros para cada pavimento a mais até 3,0m	Apts 03 dormitório ou mais = 02 vagas Apts. menos que 03 dormitório + 01 vaga Comercial mínimo 01 vaga para cada 150m² Industrial mínimo 01 vaga para cada 150m²	0' / 2	Conforme ANEXO X
	ZOD	0,15	3,5*	4,5*	19 / 25*	6 + 2	75	67	75	15					0' / 2	
	ZBC	0,15	2,5*	2,5*	13	4	67	67	67	25					2	
	ZIT	0,15	2,5*	2,5*	13	4	67	67	67	25					4	
	ZIP	0,15	2,5*	2,5*	13	4	67	67	67	25					4	
	ZIE	0,15	2,5*	2,5*	13	4	67	67	67	25					2 e 4	
	ZIR	0,15	2,5*	2,5*	19	6	75	67	75	15					2	
	ZR-1	0,15	2,5*	2,5*	13	4	67	67	67	25					2	
	ZR-2	0,15	2,5*	2,5*	13	4	67	67	67	25					2	
	ZR-3	0,15	2,5*	2,5*	13	4	67	67	67	25					2	
	ZRRE	0,15	2,5*	2,5*	13	4	50	50	50	35					2	
	ZPF	0,15	2,5*	2,5*	13	4	50	50	50	35					4	
	ZRU	0,15	2,5*	2,5*	13	4	50	50	50	35					2	
	ZPC 5	0,15	2,5*	2,5*	13	4	67	67	67	25					4	
ZEIS 4	0,15	2,5*	2,5*	13	4	67	67	67	25	2						

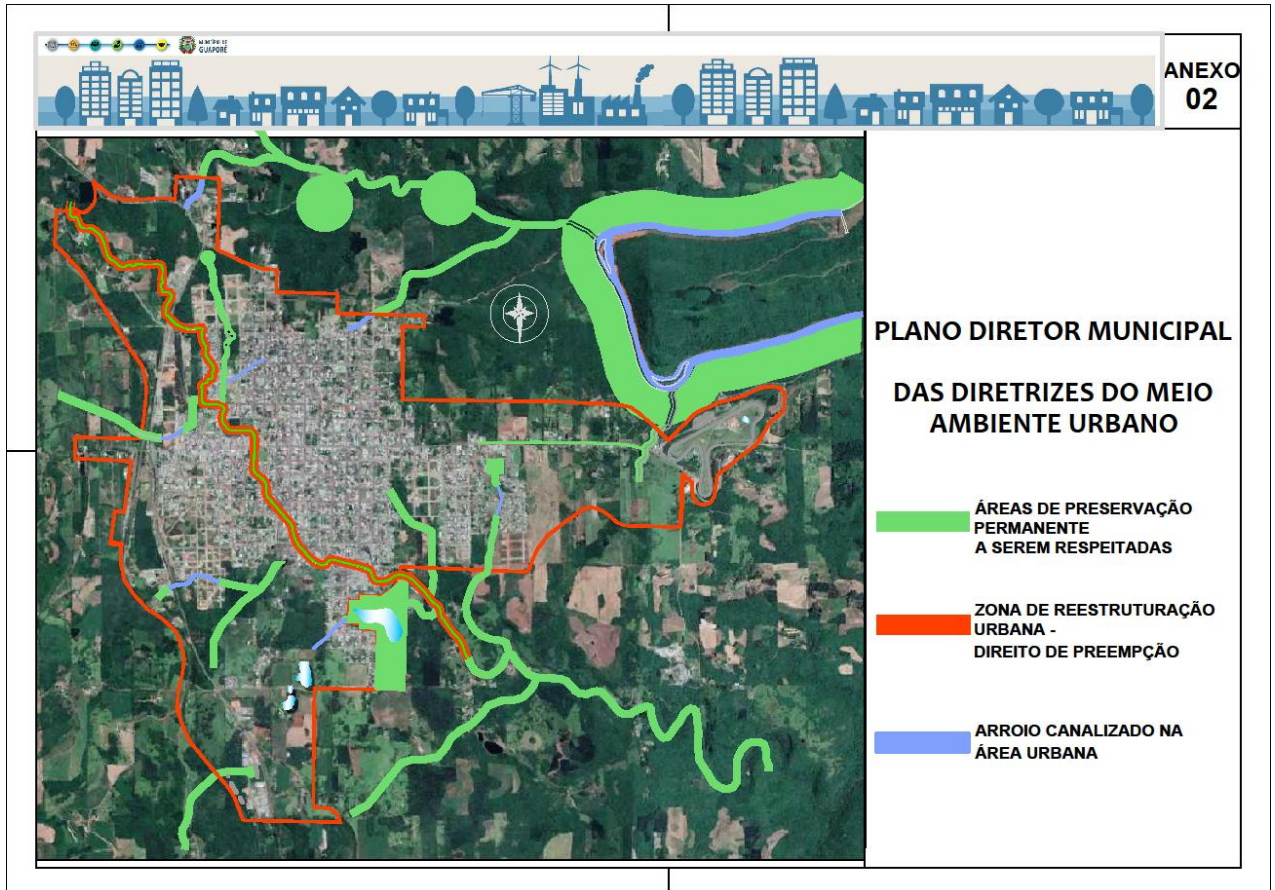
\* para edificações com 6 pavimentos altura máxima de 19,0 metros, para 8 pavimentos, altura máxima 25,0 metros  
\* em terrenos de esquina, o índice de aproveitamento será acrescido em 0,5

MOBU	MACROZONA DA OCUPAÇÃO E DENSIFICAÇÃO URBANA	ZCH - ZONA CENTRAL E HISTÓRICA	2 - ZR2	ZONA RESIDENCIAL II
MBC	MACROZONA DA BACIA DE CAPTAÇÃO	ZOD - ZONA DE OCUPAÇÃO DESCENTRALIZADA	3 - ZR3	ZONA RESIDENCIAL III (PARQUE ECOLÓGICO)
MAB	MACROZONA DO ARROIO BARRAÇÃO	ZBC - ZONA DA BACIA DE CAPTAÇÃO	ZRRE	ZONA DE REGUL. RESIDENCIAL EXISTENTE
MPP1	MACROZONA DE PRODUÇÃO PRIMÁRIA I	ZIT - ZONA INDUSTRIAL TURÍSTICA	ZPF	ZONA DE PRESERVAÇÃO FERROVIÁRIA
MPP2	MACROZONA DE PRODUÇÃO PRIMÁRIA II	ZIP - ZONA INDUSTRIAL PRIORITÁRIA	ZRU	ZONA DE REESTRUTURAÇÃO URBANA
MPP3	MACROZONA DE PRODUÇÃO PRIMÁRIA III	ZIE - ZONA INDUSTRIAL DE EXPANSÃO	4 - ZEIS 4	ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL
MPPE	MACROZONA DE PRODUÇÃO PRIMÁRIA ESPECIAL	ZIR - ZONA DE INTERFASE RODOVIÁRIA	5 - ZPC 5	ZONA DE PARCELAMENTO COMPULSÓRIO
MPMC	MACROZONA DE PRES. DO MONUMENTO DO CRISTO	1 - ZR1 - ZONA RESIDENCIAL I		



Estado do Rio Grande do Sul  
Município de Guaporé  
GABINETE DO PREFEITO

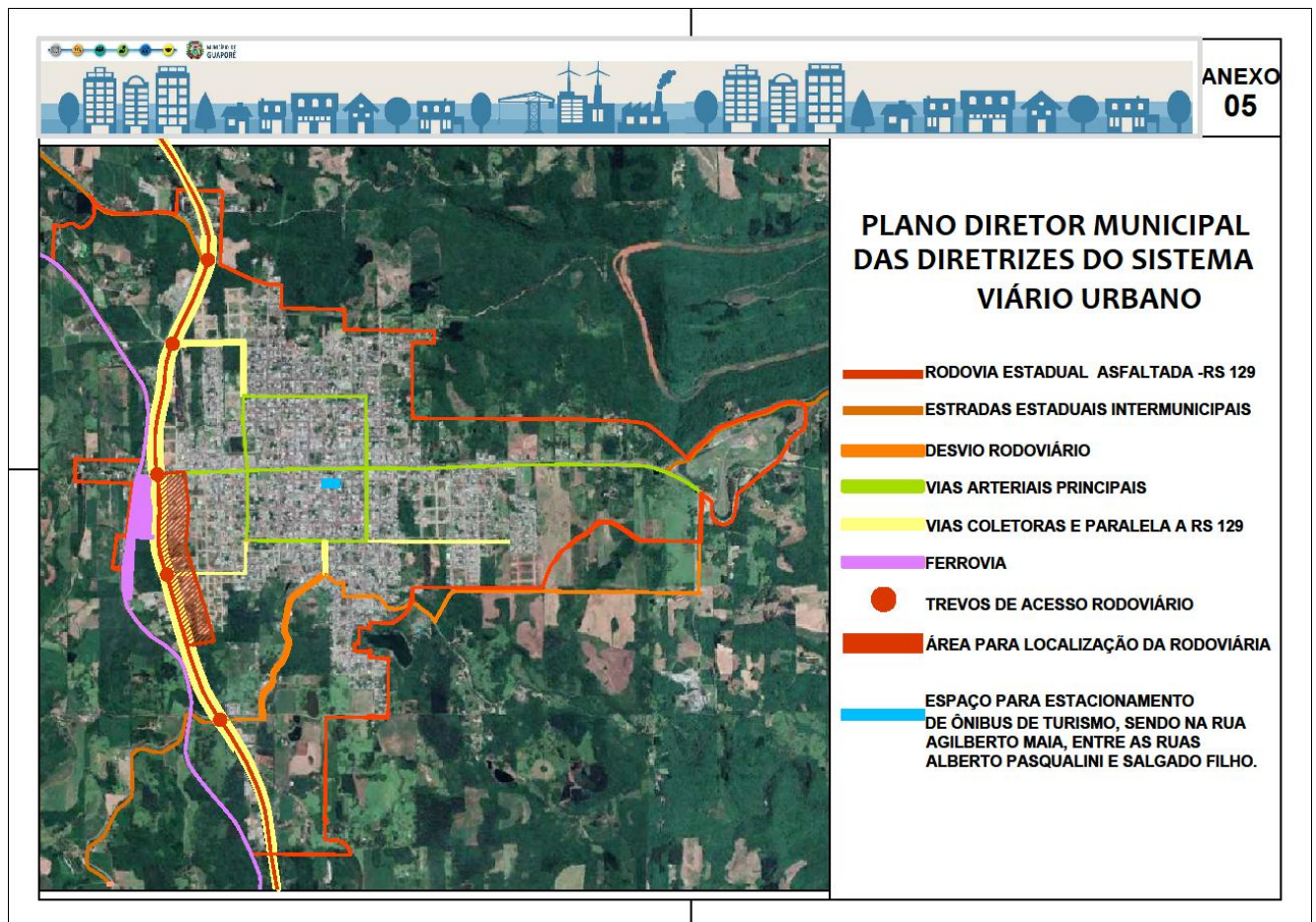
MAPA ANEXO 02





Estado do Rio Grande do Sul  
Município de Guaporé  
GABINETE DO PREFEITO

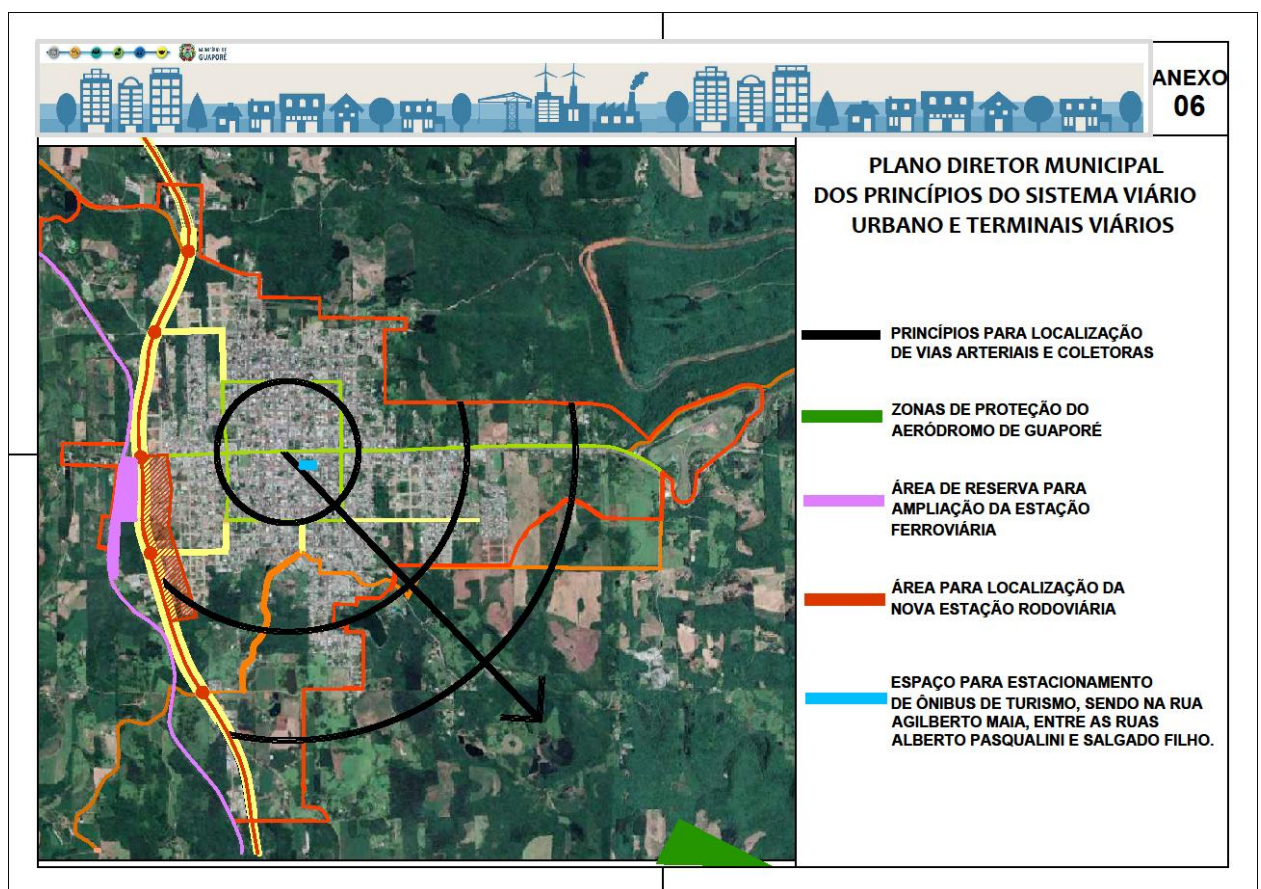
MAPA ANEXO 05





Estado do Rio Grande do Sul  
Município de Guaporé  
GABINETE DO PREFEITO

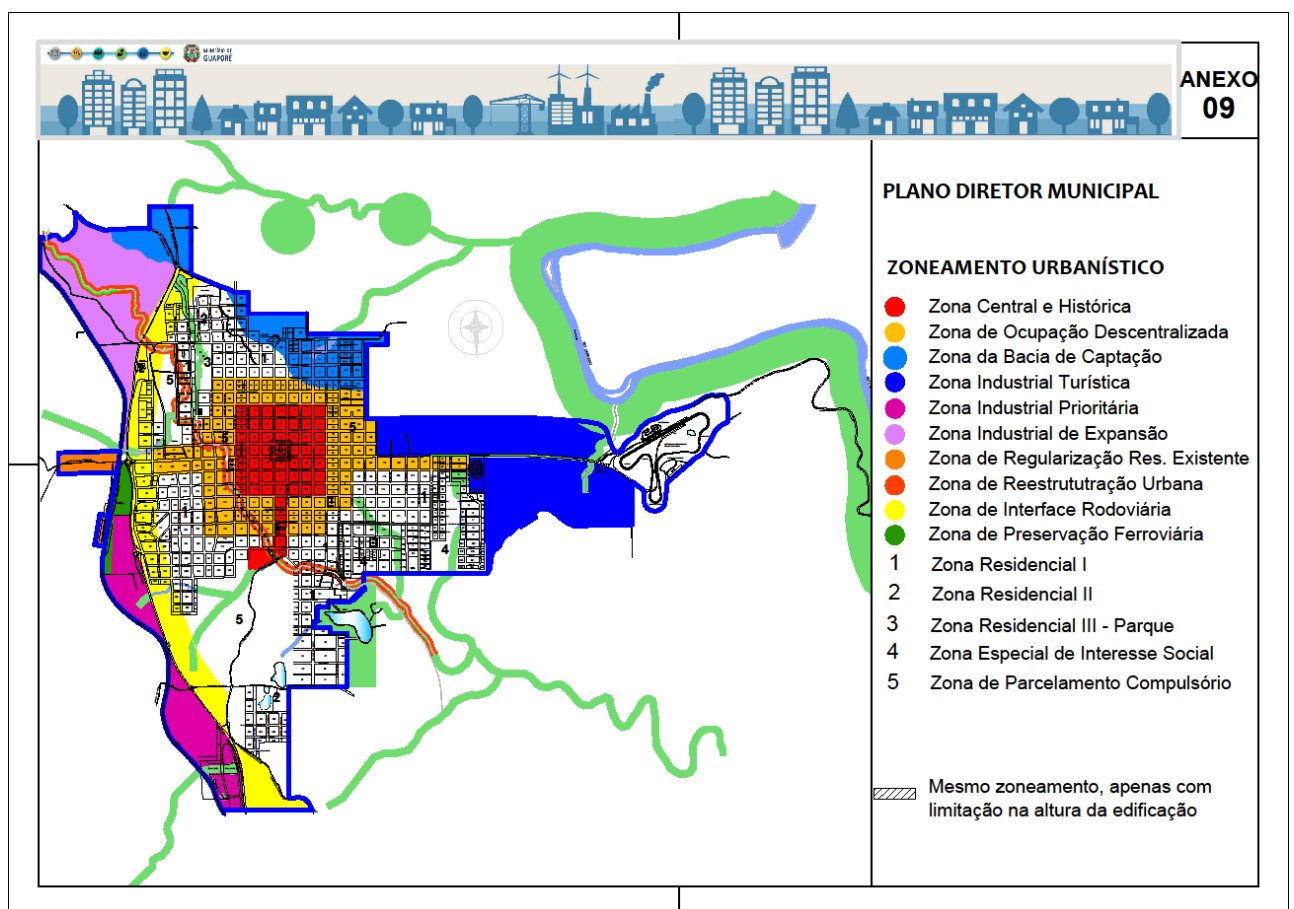
MAPA ANEXO 06





Estado do Rio Grande do Sul  
Município de Guaporé  
GABINETE DO PREFEITO

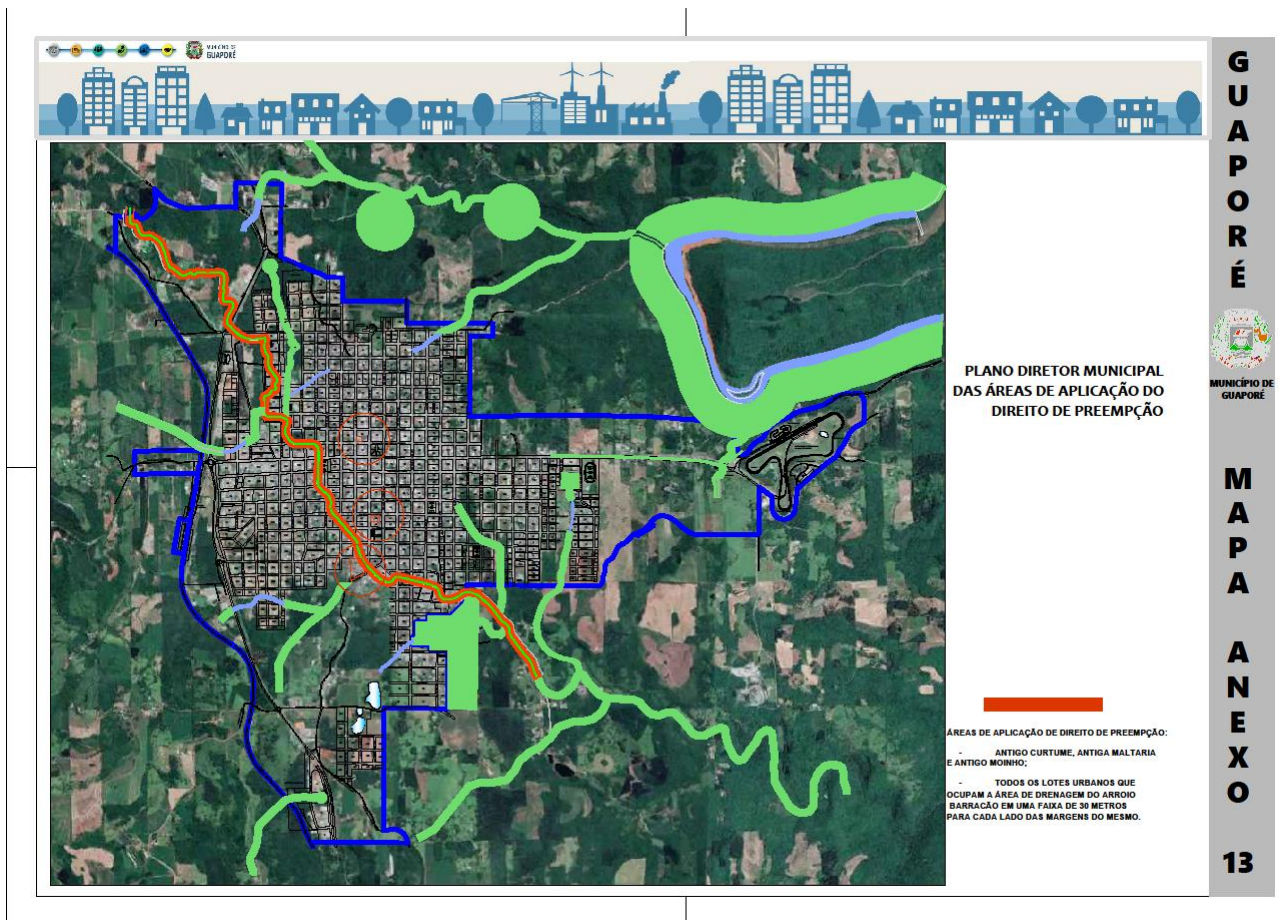
MAPA ANEXO 09





Estado do Rio Grande do Sul  
Município de Guaporé  
GABINETE DO PREFEITO

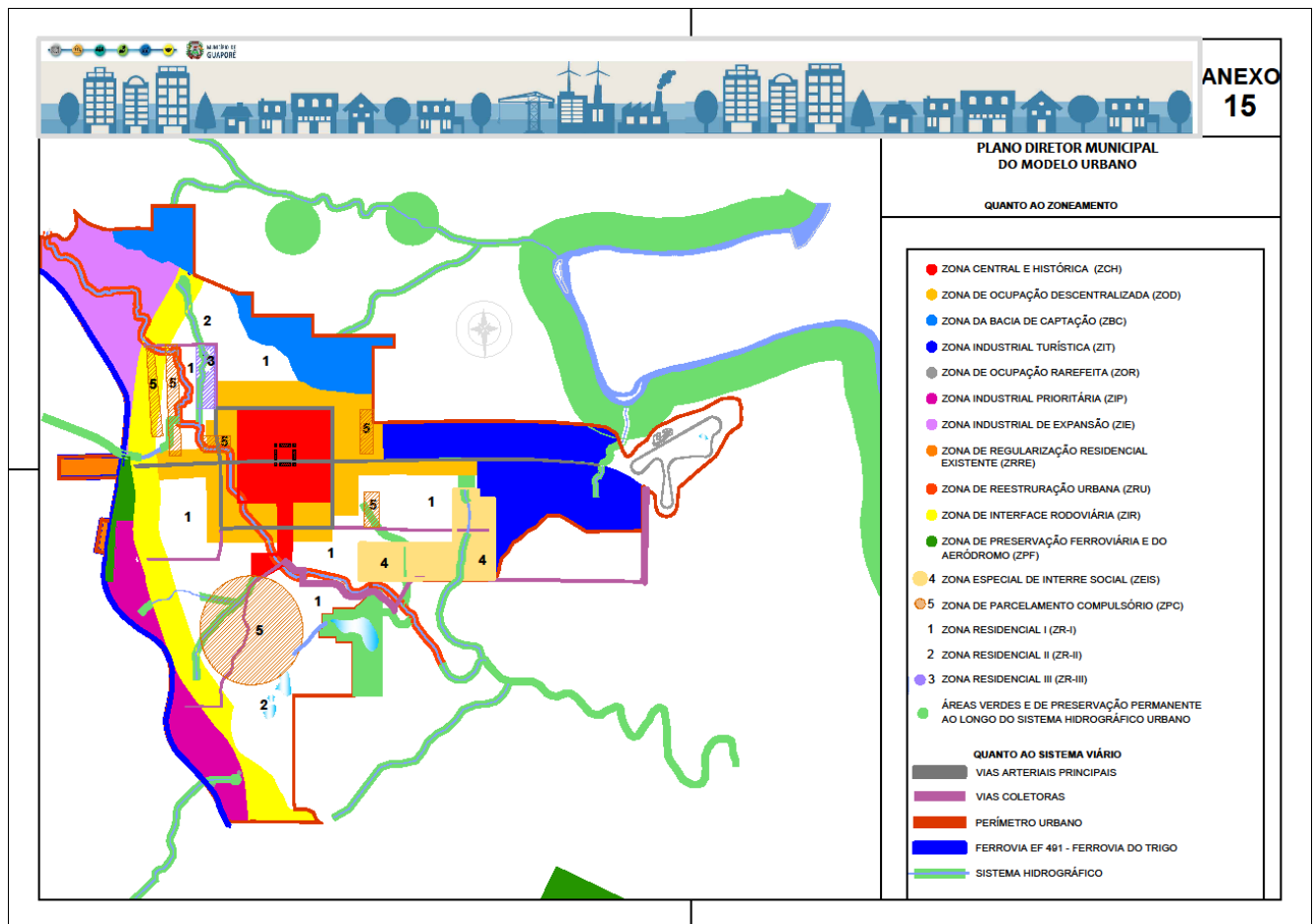
MAPA ANEXO 13





Estado do Rio Grande do Sul  
Município de Guaporé  
GABINETE DO PREFEITO

MAPA ANEXO 15





Estado do Rio Grande do Sul  
Município de Guaporé  
GABINETE DO PREFEITO