



# ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE IGREJINHA

**MENSAGEM APRESENTATIVA Nº 001/2021.**

Igrejinha, 11 de outubro de 2021.

Sr. Presidente,  
Srs. Líderes de Bancada,  
Srs. Vereadores:

Estamos encaminhando o Projeto de Lei Complementar nº 001/2021, que “Altera e inclui dispositivos na Lei Complementar nº 006, de 15 de outubro de 2020 que ‘Dispõe sobre a política local de desenvolvimento territorial e reinstitui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental - PDDURA - do Município de Igrejinha, nos termos dos artigos 39, 40, 41 e 42 da Lei Federal 10.257/2001’”.

As alterações aqui sugeridas foram submetidas à apreciação do Conselho do Plano Diretor, conforme Ata nº 001/2021, cuja cópia segue anexa para análise dos Senhores e solicitamos que julguem este projeto favoravelmente.

Atenciosamente,

**Joel Leandro Wilhelm**  
Secretário de Administração e  
Desenvolvimento Econômico

**Leandro Marciano Horlle**  
Prefeito

Excelentíssimo Senhor,  
WILLIAN DA SILVA PROCKSCH,  
DD. Presidente da Câmara de Vereadores.  
NESTA.

*“Igrejinha, cidade da solidariedade e do voluntariado”*

Av. Ildo Meneghetti, 757. Fone: 51-3549-8600. CEP: 95650-000. Igrejinha/RS



# ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE IGREJINHA

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 001/2021.

Altera e inclui dispositivos na Lei Complementar nº 006, de 15 de outubro de 2020 que “Dispõe sobre a política local de desenvolvimento territorial e reinstitui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental - PDDURA - do Município de Igrejinha, nos termos dos artigos 39, 40, 41 e 42 da Lei Federal 10.257/2001”.

**Art. 1º** Ficam alterados e acrescidos dispositivos na Lei Complementar nº 006, de 15 de outubro de 2020 que “Dispõe sobre a política local de desenvolvimento territorial e reinstitui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental - PDDURA - do Município de Igrejinha, nos termos dos artigos 39, 40, 41 e 42 da Lei Federal 10.257/2001”, como segue:

**I** – Fica alterada a redação dos incisos V e XXXVII do art. 1º que passa a ser a seguinte:

“**Art. 1º** .....

**V** - Alinhamento: linha estabelecida como limite dos terrenos em relação ao respectivo logradouro público ou ao limite futuro de um logradouro público;

**XXXVII** - Quarteirão Estruturador ou Quadra Estruturadora: porção de terreno delimitada por vias, sendo o módulo básico de estruturação urbana representando o tamanho máximo do quarteirão ou quadra;”

**II** – Ficam acrescidos os incisos XX e XXI ao art. 2º com a seguinte redação:

“**Art. 2º** .....

**XX** - IAb: Índice de Aproveitamento Básico;

**XXI** - IAm: Índice de Aproveitamento Máximo.”

**III** – A redação do inciso II, art. 16 passa a ser a seguinte:

“**Art. 16.** .....

**II** - Área de Inundação: áreas sujeitas a processo de inundação em um tempo de retorno estimado de 100 anos, com diferentes profundidades de lâmina d’água em função da topografia do local.”

-- continua --

*“Igrejinha, cidade da solidariedade e do voluntariado”*

Av. Ildo Meneghetti, 757. Fone: 51-3549-8600. CEP: 95650-000. Igrejinha/RS



# ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

## MUNICÍPIO DE IGREJINHA

(fl. 02 do Projeto de Lei Complementar nº 001, de 11/10/21)

IV – A redação do parágrafo único do art. 19 passa a ser a seguinte:

“Art. 19. ....

**Parágrafo único.** Os caminhos urbanos correspondem ao eixo viário e às faixas de terreno ao longo do eixo, considerada uma faixa de largura correspondente a 50,00m (cinquenta metros) a contar dos alinhamentos de lote ou faixas de domínio dos gabaritos viários.”

V – Fica acrescido o parágrafo único ao art. 20 com a seguinte redação

“Art. 20.....

**Parágrafo único.** Os caminhos rurais correspondem ao eixo viário e às faixas de terreno ao longo do eixo, considerada uma faixa de largura correspondente a 50m (cinquenta metros) a contar dos alinhamentos de lote ou faixas de domínio dos gabaritos viários.”

VI – Fica alterada a alínea “b” do inciso I, acrescida a alínea “d” e alteradas as demais alíneas do § 3º e também acrescidos os §§ 5º e 6º junto ao art. 25, com a seguinte redação:

“Art. 25. ....

I - .....

b) Área de Inundação: aprovação de loteamentos para ocupação permanente, bem como outras formas de parcelamento e ocupação do solo serão permitidas, para empreendimentos que possam mitigar o próprio impacto decorrente das medidas de impermeabilização do solo necessárias à sua implantação, com a adoção de dispositivos para redução das contribuições ao sistema de drenagem, perfeitamente aptos a conviver com enchentes eventuais ou após a tomada de providências para assegurar o escoamento das águas, e desde que não situados em zonas assim definidas como de passagem de cheia, a critério da Comissão Técnica Municipal e através da definição das respectivas diretrizes municipais.

§ 3º .....

a) Cartas Geotécnicas de Aptidão à Urbanização Frente aos Desastres Naturais no Município de Igrejinha (Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2014);

b) Mapeamento e Modelagem Espacial de Cotas Ortométricas de Inundação do Rio Paranhana em Igrejinha (Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, 2019);

c) Estudo de Alternativas e Projetos para Minimização do Efeito das Cheias na Bacia do Rio dos Sinos (Metroplan, 2019);

d) Cartas de Suscetibilidade a Movimentos Gravitacionais de Massa e Inundações (Serviço Geológico Brasileiro – CPRM, 2019).

§ 5º Para fins de regularização de imóveis inseridos nas áreas com restrição à urbanização devido à aptidão, assim definidas conforme os arts. 16, 17 e 25 da presente Lei, considera-se que somente serão passíveis de regularização as construções edificadas até a data de 16 de novembro de 2020.

-- continua --

*“Igrejinha, cidade da solidariedade e do voluntariado”*

Av. Ildo Meneghetti, 757. Fone: 51-3549-8600. CEP: 95650-000. Igrejinha/RS



# ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

## MUNICÍPIO DE IGREJINHA

(fl. 03 do Projeto de Lei Complementar nº 001, de 11/10/21)

§ 6º Como formas de comprovação temporal da edificação objeto de regularização, serão aceitos os seguintes elementos comprobatórios: imagens aéreas, imagens de satélite, fotografias com registro de data, histórico do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), publicações em veículos de comunicação e outros elementos de comprovação não listados anteriormente, a critério da Comissão Técnica Municipal.”

VII – O § 2º do art. 34 passa a ter a seguinte redação:

“Art. 34. ....

§2º Nas glebas que forem interceptadas e segmentadas pelo limite urbano, quando a parcela resultante da segmentação, localizada em zona rural, for menor que três hectares (ha), a gleba de maneira integral será considerada inserida em perímetro urbano do Município.”

VIII – Fica alterados o *caput*, incisos VI e VIII, §§ 2º e 3º do art. 36, passando os mesmos a terem a seguinte redação:

“Art. 36. A Área Urbana é subdividida nas seguintes zonas, conforme sua delimitação e caracterização:

VI - ZONA DE DESENVOLVIMENTO 1 (ZD1) – Zona principalmente de uso industrial e comercial que se caracteriza por ser o mais importante acesso da cidade e, desta forma, tem como objetivo a compatibilização entre as atividades econômicas e a qualidade da paisagem que deverá potencializar a identidade local, convidando os que se deslocam pela rodovia a ingressarem na cidade;

VIII - NÚCLEO HISTÓRICO (NH) – Região que, em razão da presença e manutenção de bens arquitetônicos com valor sociocultural, definidos conforme o art. 31, mantém uma relação com a história e memória da cidade, devendo tais características serem mantidas e potencializadas no contexto do desenvolvimento local.

§ 2º As zonas urbanas são limitadas pelos seguintes elementos: a) eixos viários, b) faixas paralelas com equidistância cinquenta metros dos alinhamentos, e c) segmentos de reta (linhas secas), de acordo com o Anexo 03. Fica definido que para os zoneamentos delimitados por eixos viários o mesmo zoneamento poderá ser aplicado para as duas faces, limitando-se a totalidade do lote adjacente à via. Nos lotes interceptados parcialmente por zoneamentos delimitados por faixas paralelas, poderá o proprietário optar por qualquer um deles, exceto nos lotes que forem atingidos pelos zoneamentos ZD1, ZD2, ZTU e NH, onde nestes casos, a avaliação do zoneamento aplicado ficará a cargo da Comissão Técnica Municipal.

§3º Excetua-se do disposto no parágrafo 2º, a Zona Industrial (ZI) e as zonas cujos limites se definem por segmentos de reta ou linhas secas de delimitação não referenciadas a elementos físicos, conforme o estabelecido no Anexo 03, parte integrante desta Lei.”

-- continua --

“Igrejinha, cidade da solidariedade e do voluntariado”

Av. Ildo Meneghetti, 757. Fone: 51-3549-8600. CEP: 95650-000. Igrejinha/RS



# ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

## MUNICÍPIO DE IGREJINHA

(fl. 04 do Projeto de Lei Complementar nº 001, de 11/10/21)

**IX** – Ficam alterados os incisos junto ao art. 39, com o acréscimo de um inciso, sendo a nova redação a seguinte:

**“Art. 39.** .....

- I** - Índice de Aproveitamento Básico;
- II** - Índice de Aproveitamento Máximo;
- III** - Taxa de Ocupação;
- IV** - Taxa de Permeabilidade;
- V** - Altura Máxima;
- VI** - Afastamentos das divisas do terreno;
- VII** - Exigência de vagas de estacionamento.”

**X** – A redação do art. 40 passa a ser a seguinte:

**“Art. 40.** Os índices de aproveitamento são divididos em básico e máximo.

**§1º** O Índice de Aproveitamento Básico - IAb - é o coeficiente que, multiplicado pela área do terreno, estabelece a área passível de ser construída em cada terreno, sem contrapartida do proprietário.

**§ 2º** O Índice de Aproveitamento Máximo - IAm - é o coeficiente que, multiplicado pela área do terreno, estabelece a área máxima passível de ser construída em cada terreno, com contrapartida do proprietário.

**§ 3º** Nos condomínios por unidades autônomas, os índices devem ser calculados sobre a área de uso privativo.

**§ 4º** Nos prédios onde houver previsão de vagas de estacionamento nos pavimentos, (aberto ou fechado), esta área não será computada no cálculo do IA.”

**XI** – Fica acrescido o parágrafo único ao art. 41 com a seguinte redação:

**“Art. 41.** .....

**Parágrafo único.** Os terrenos que já possuem sua taxa de ocupação no limite máximo, conforme zoneamento do Plano Diretor, e queiram ampliar ou regularizar sua edificação, até o limite de 90% (noventa por cento), sofrerão alteração na alíquota do IPTU, que passará para 2%.”

**XII** – Fica alterada a redação dos incisos I, II e III no art. 46 que será a seguinte:

**“Art. 46.** .....

**I** - Edificações Residenciais - 4,00m (quatro metros), em todas as zonas, excetuando-se terrenos que confrontam com faixa de domínio das rodovias;

**II** - Edificações Industriais - 6,00m (seis metros), em todas as zonas, excetuando-se terrenos que confrontam com faixa de domínio das rodovias;

**III** - Edificações, independente da destinação, em terrenos que confrontam com faixa de domínio das rodovias - 8,00m (oito metros) em todas as zonas.”

-- continua --

*“Igrejinha, cidade da solidariedade e do voluntariado”*

Av. Ildo Meneghetti, 757. Fone: 51-3549-8600. CEP: 95650-000. Igrejinha/RS



# ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

## MUNICÍPIO DE IGREJINHA

(fl. 05 do Projeto de Lei Complementar nº 001, de 11/10/21)

**XIII** – Fica alterada a redação do § 2º junto ao art. 47 que passa a ser:

“**Art. 47.**.....

.....  
§ 2º A exigência de vagas de estacionamento poderá ser atendida, em situações especiais e a critério do Executivo Municipal, em local distante, no máximo, 100,00m (cem metros) da edificação. A área destinada a estacionamento deverá ser averbada com as devidas dimensões bem como quantidade de vagas e ainda vincular-se à matrícula da edificação que originou o ônus.”

**XIV** – O caput do art. 56 passa a ter a seguinte redação:

“**Art. 56.** Os estudos prévios referidos no art. 52 podem ser:”

**XV** – A redação do § 1º, art. 74 passa a ser a seguinte:

“**Art. 74.**.....

.....  
§ 1º As vias locais, quando sem saída, deverão ter área de retorno (*cul-de-sac*), exceto quando existir a viabilidade de conexão a outras vias já implantadas, incluindo-se as projeções viárias previstas na lei. Fica a encargo da Comissão Técnica Municipal a avaliação da viabilidade de conexão com vias implantadas bem como a definição do tipo de *cul-de-sac* a ser exigido.”

**XVI** – Fica alterada a redação do parágrafo único no art. 76 que passa a ser a seguinte:

“**Art. 76.**.....

**Parágrafo único.** Nas vias localizadas na Área Rural, classificadas conforme o que determina o art. 75, a medição do gabarito viário constante do Anexo 09-(B1) será realizada a partir do eixo do leito carroçável existente.”

**XVII** – A redação da alínea “d”, § 3º no art. 80 passa a ser a seguinte:

“**Art. 80.**.....

.....  
§ 3º .....  
d) Atendidas todas as demais condicionantes ambientais do parcelamento de solo urbano, as áreas destinadas como espaços livres de uso público, integrantes do sistema de áreas verdes do município, podem sobrepor espacialmente e incorporar as áreas com fragmentos de vegetação do Bioma Mata Atlântica, posto que a limitação administrativa advinda da legislação ambiental não entra em conflito com a sobreposição nem com a mudança de titularidade, bem como os percentuais de preservação constantes da legislação ambiental continuam mantidos.”

**XVIII** – Fica alterada a redação do art. 102 que passa a ser a seguinte:

-- continua --

*“Igrejinha, cidade da solidariedade e do voluntariado”*

Av. Ildo Meneghetti, 757. Fone: 51-3549-8600. CEP: 95650-000. Igrejinha/RS



# ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

## MUNICÍPIO DE IGREJINHA

(fl. 06 do Projeto de Lei Complementar nº 001, de 11/10/21)

**“Art. 102.** Não será permitido o desmembramento que resultar em faixa de lotes contínuos, de frente para uma mesma via e em quarteirões inexistentes ou indefinidos, que apresente extensão superior a 200m (duzentos metros), caracterizando, neste caso, um loteamento. Para as quadras existentes serão consideradas as seguintes definições:

**I** - Todas as áreas de terras lindeiras deverão ser consideradas para o cálculo de tamanho de quadra (200m), em quadras existentes.

**II** - Em casos de quadras existentes, para compatibilização com o sistema viário implantado e a critério da Comissão Técnica Municipal, poderão as faces de quadra para fins de desmembramento serem projetadas com extensão maior que 200m.”

**XIX** – Fica acrescido o § 3º junto ao art. 111, com a seguinte redação:

**“Art. 111.** .....

**§ 3º** Para a utilização do instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir, torna-se necessária regulamentação específica através de lei municipal, a qual deverá determinar, no mínimo:

**I** - a fórmula de cálculo para a cobrança;

**II** - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

**III** - a contrapartida do beneficiário.”

**XX** – Fica acrescido o inciso III, bem como alterada a redação dos incisos I e II, art. 155, sendo a nova redação a seguinte:

**“Art. 115.** .....

**I** - Ao total do potencial construtivo determinado pelo Índice de Aproveitamento Básico do terreno quando este for cedido ao Município para as finalidades estabelecidas no inciso I do art. 114.

**II** - À diferença entre o potencial construtivo determinado pelo Índice de Aproveitamento Máximo do terreno e a área construída existente no bem que se enquadra nas condições estabelecidas no inciso II do art. 114.

**III** - Ao total do potencial construtivo determinado pelo Índice de Aproveitamento Máximo do terreno quando este possuir alguma restrição de ordem administrativa, física ou ambiental.”

**XXI** – Ficam revogados os §§ 1º e 2º do art. 116.

**XXII** – Fica alterada a redação dos §§ 1º e 2º do art. 121, passando a ser a seguinte:

**“Art. 121.** .....

**§ 1º** Considera-se imóvel não edificado as glebas vazias com área igual ou superior a:

**a)** 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) de área superficial com titulação individual ou múltipla desde que haja contigüidade nos seus limites, localizada na Zona de Centralidade Urbana.

-- continua --

*“Igrejinha, cidade da solidariedade e do voluntariado”*

Av. Ildo Meneghetti, 757. Fone: 51-3549-8600. CEP: 95650-000. Igrejinha/RS



# ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

## MUNICÍPIO DE IGREJINHA

(fl. 07 do Projeto de Lei Complementar nº 001, de 11/10/21)

b) 40.000m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados) de área superficial com titulação individual ou múltipla, desde que haja contiguidade nos seus limites, localizada na Zona de Centralidade Urbana Expandida.

§ 2º Considera-se imóvel subutilizado as glebas com as seguintes características:

a) Área igual ou superior a 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) localizada na Zona de Centralidade Urbana, com utilização menor do que 1% (um por cento) do Índice de Aproveitamento Máximo (IAm).

b) Área igual ou superior a 40.000m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados) localizada na Zona de Centralidade Urbana Expandida, com utilização menor do que 0,1% (um décimo por cento) do Índice de Aproveitamento Máximo (IAm).”

**XXIII** – A redação do art. 129 passa a ser a seguinte:

“**Art. 129.** São consideradas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, as parcelas de área urbana destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, divididas em:

**I** – ZEIS instituída a partir desta legislação para a regularização fundiária de assentamentos consolidados;

**II** – ZEIS instituída a partir desta legislação para produção de habitação social;

**III** – ZEIS existente e consolidada, passível de regularização das edificações.

**Parágrafo único.** Nas ZEIS caracterizadas conforme o inciso III do presente artigo, observar-se-á o seguinte:

a) Uma vaga de estacionamento deve ser reservada por lote;

b) Os lotes com testada igual ou inferior a 10,00 metros poderão ocupar metade da testada com construção até ao alinhamento e a outra metade deve ter recuo de jardim de, no mínimo, 2,00 m de afastamento;

c) Nos lotes de esquina, quando forem imóveis comerciais, não será exigido recuo de jardim e, quando forem construções residenciais, o recuo será de 1,00 m para ambas as vias;

d) Os parâmetros específicos do regime urbanístico, constantes do Anexo 06.”

**XXIV** – Fica alterada a redação do art. 144 que passa a ser a seguinte:

“**Art. 144.** Para os projetos de edificações e parcelamentos de solo aprovados anteriormente à vigência desta lei e cujas obras ainda não tenham sido iniciadas, observar-se-á os prazos estabelecidos na lei que baseou a sua aprovação, sem a possibilidade de revalidação. Para aplicação deste artigo consideram-se:

**I** - Edificações iniciadas são consideradas aquelas com projetos aprovados e fundações concluídas no prazo de um ano a contar da data de emissão do alvará de construção.

**II** - Parcelamentos de solo que obtiveram Licença de Instalação emitida até a data de vigência desta lei serão considerados como obras iniciadas. Os parcelamentos que não obtiveram tal licença serão avaliados pela Comissão Técnica Municipal, com base na legislação vigente.”

-- continua --

*“Igrejinha, cidade da solidariedade e do voluntariado”*

Av. Ildo Meneghetti, 757. Fone: 51-3549-8600. CEP: 95650-000. Igrejinha/RS





# ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE IGREJINHA

(fl. 08 do Projeto de Lei Complementar nº 001, de 11/10/21)

**XXV** – Fica altera a redação do ANEXO 06 – REGIME URBANÍSTICO, do ANEXO 07 – (B) DISTRIBUIÇÃO DAS ATIVIDADES POR ZONAS (habitação, comércio e serviço), do ANEXO 07 – (C) DISTRIBUIÇÃO DAS ATIVIDADES POR ZONAS (indústria) e do ANEXO 08 – PADRÕES DE PARCELAMENTO DO SOLO que são parte integrante desta Lei.

**Art. 2º** As demais disposições da Lei Complementar nº 006, de 2020 permanecem com a redação inalterada.

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

MUNICÍPIO DE IGREJINHA, 11 de outubro de 2021.

**Leandro Marciano Horlle**  
Prefeito

*“Igrejinha, cidade da solidariedade e do voluntariado”*

Av. Ildo Meneghetti, 757. Fone: 51-3549-8600. CEP: 95650-000. Igrejinha/RS