



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
ASSEMBLEIA LEGISLATIVA
Gabinete de Consultoria Legislativa

LEI N.º 10.116, DE 23 DE MARÇO DE 1994.
(atualizada até a [Lei nº 15.788, de 23 de dezembro de 2021](#))

Institui a Lei do Desenvolvimento Urbano, que dispõe sobre os critérios e requisitos mínimos para a definição e delimitação de áreas urbanas e de expansão urbana, sobre as diretrizes e normas gerais de parcelamento do solo para fins urbanos, sobre a elaboração de planos e de diretrizes gerais de ocupação do território pelos municípios e dá outras providências.

CAPÍTULO I
DO OBJETIVO E DAS DIRETRIZES DO DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 1.º A política de desenvolvimento urbano tem por objetivo a melhoria da qualidade de vida nas cidades e núcleos urbanos em geral.

Art. 2.º Na promoção do desenvolvimento urbano serão observadas, pelo Estado e municípios, as seguintes diretrizes:

- I - ordenação do território e da rede estadual de cidades;
- II - integração urbano-regional;
- III - integração e complementação das atividades rurais e urbanas;
- IV - integração das ações de órgãos e entidades federais, estaduais e municipais;
- V - programas e projetos de interesse comum a mais de um município;
- VI - ordenação da expansão dos núcleos urbanos;
- VII - prevenção e correção das distorções do crescimento urbano;
- VIII - adequação da propriedade imobiliária à sua função social;
- IX - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente e do patrimônio natural e cultural;
- X - controle do uso e ocupação do solo de modo a evitar:
 - a) proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
 - b) ociosidade, subutilização ou não utilização do solo urbano edificável;
 - c) densidades inadequadas aos equipamentos urbanos e comunitários instalados ou previstos;
 - d) deterioração das áreas urbanizadas;
 - e) possibilidade de desastres naturais;
- XI - definição dos dispositivos de controle das edificações e do parcelamento do solo nas áreas urbana e de expansão urbana;
- XII - adoção de padrões de equipamentos urbanos e comunitária consentâneos com a realidade sócio-econômica local e regional;
- XIII - adoção de mecanismos de participação popular e comunitária no processo de desenvolvimento urbano;

XIV - estímulo à participação da iniciativa privada na urbanização de áreas de interesse social ou de interesse especial.

Art. 3.º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade, expressas:

I - no plano diretor obrigatório para as cidades com mais de vinte mil habitantes e para todos os municípios integrantes da região metropolitana e das aglomerações urbanas;

II - nas diretrizes gerais de ocupação do território, para os municípios não incluídos no inciso anterior.

CAPÍTULO II DAS ATRIBUIÇÕES DO ESTADO E DOS MUNICÍPIOS

Art. 4.º Na promoção do desenvolvimento urbano, o Estado deverá:

I - estabelecer e implementar as diretrizes de organização territorial do Estado e do desenvolvimento urbano e regional;

II - integrar a política de desenvolvimento urbano à política de desenvolvimento estadual e regional e inserir seus objetivos e diretrizes nos planos estadual e regionais de desenvolvimento econômico e social;

III - instituir região metropolitana, aglomerações urbanas ou outras formas de organização regional convenientes à implementação da política de desenvolvimento urbano e à articulação das ações públicas e privadas de caráter supramunicipal;

IV - instituir áreas de interesse especial, notadamente para fins de integração regional, proteção ambiental, turismo, proteção e preservação do patrimônio natural e cultural;

V - promover a equitativa distribuição regional de serviços e equipamentos de competência estadual;

VI - promover programas e projetos de desenvolvimento urbano e criar os mecanismos institucionais e financeiros para sua execução;

VII - auxiliar os municípios na elaboração dos respectivos planos diretores ou diretrizes gerais de ocupação do território, bem como na implantação das diretrizes, projetos e obras por eles definidos, mediante assistência técnica e financiamento;

VIII - observar o plano diretor e as diretrizes gerais de ocupação do território quando da implantação de qualquer obra sob responsabilidade dos órgãos de administração direta e indireta, em especial:

a) equipamentos urbanos e comunitários;

b) programas habitacionais;

c) distritos industriais;

d) vias e equipamentos de transporte;

e) equipamentos regionais e redes intermunicipais de transmissão de energia e comunicação;

IX - exigir dos beneficiários públicos ou privados o cumprimento do plano diretor ou das diretrizes gerais de ocupação do território para a concessão ou repasse de auxílios ou financiamentos para investimentos em projetos e obras de natureza urbanística.

Parágrafo único. O Poder Executivo regulamentará as atribuições dos órgãos estaduais encarregados de coordenar o disposto no inciso VII.

Art. 5.º Na promoção do desenvolvimento urbano, o município deverá:

I - definir a política municipal de desenvolvimento urbano, em consonância com as diretrizes nacionais e estaduais;

II - instituir o sistema de planejamento urbano;

III - instituir o plano diretor ou as diretrizes gerais de ocupação do território;

IV - instituir o programa prioritário de obras concernente à realização das obras previstas no plano diretor ou nas diretrizes gerais de ocupação do território.

§ 1.º Para a instituição do sistema de planejamento urbano, o município definirá:

I - a estrutura administrativa encarregada de formular propostas e coordenar a elaboração, implementação, controle e revisão do plano diretor ou das diretrizes gerais de ocupação do território;

II - os meios, fluxos e instâncias decisórias para a sua realização prática.

§ 2.º Para atender o disposto no inciso III do "caput" deste artigo o município:

I - definirá o processo, as etapas e os prazos para a elaboração do plano diretor ou das diretrizes gerais de ocupação do território;

II - estabelecerá e tornará públicas as formas de participação comunitária e popular no processo de desenvolvimento urbano.

§ 3.º Para a instituição do programa prioritário de obras, o município:

I - elaborará e publicará a listagem de todas as obras previstas no plano diretor ou nas diretrizes gerais de ocupação do território, classificadas por tipo de obra;

II - destacará da listagem o grupo de obras que constituirá o programa prioritário de realização preferencial nos 4 (quatro) anos seguintes, indicando as características, dimensões e ordem de execução de cada obra, a estimativa dos respectivos custos e a origem dos recursos financeiros para atendê-los;

III - submeterá o programa prioritário de obras à discussão pública.

Art. 6.º No prazo de até 2 (dois) anos após a publicação desta lei, deverão os Executivos Municipais submeter às respectivas Câmaras de Vereadores projetos de lei instituindo:

I - o sistema de planejamento urbano;

II - o plano diretor ou as diretrizes gerais de ocupação do território;

III - o programa prioritário de obras do município;

IV - as formas de participação comunitária e popular.

§ 1.º Os municípios que já tenham plano diretor aprovado por lei deverão revisá-lo no prazo previsto neste artigo, adaptando-o às exigências desta lei.

§ 2.º O Orçamento Anual deverá contemplar, discriminadamente, o programa prioritário de obras.

§ 3.º O programa prioritário de obras será revisado a cada 4 (quatro) anos, no primeiro ano de cada administração e, cada vez, submetido à discussão da comunidade e à aprovação da Câmara de Vereadores.

§ 4.º A realização, pela Prefeitura, de obra não prevista no programa prioritário de obras dependerá de consulta prévia à comunidade e da aprovação pela Câmara de Vereadores, ressalvados os casos de calamidade pública.

Art. 7.º A liberação de recursos do Estado ou de entidades financeiras estaduais aos municípios, bem como a realização de programas habitacionais ou a implantação de equipamentos urbanos e comunitários por órgãos estaduais, dependerá da comprovação:

I - a partir do 3º (terceiro) ano após a vigência desta lei, do cumprimento das exigências fixadas no artigo 6º;

II - a partir do 5º (quinto) ano após a vigência desta lei, da aprovação legislativa do plano diretor ou das diretrizes gerais de ocupação do território e do programa prioritário de obras.

§ 1.º O Poder Executivo estadual regulamentará o disposto neste artigo em relação aos documentos exigidos.

§ 2.º São excluídas das exigências deste artigo as transferências constitucionais de receitas aos municípios.

Art. 8.º A liberação de recursos estaduais para a execução de qualquer obra, pública ou particular, na zona urbana, ressalvado o disposto no artigo 35, § 2º, dependerá da apresentação prévia de aprovação, autorização ou licença do município.

Parágrafo único. A exigência deste artigo se aplica também à liberação de financiamentos concedidos ou repassados pelos bancos oficiais do Estado.

CAPÍTULO III DOS INSTRUMENTOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 9.º Para os fins desta lei, são instrumentos de desenvolvimento urbano:

I - instrumentos urbanísticos, tais como:

- a) O plano diretor ou as diretrizes gerais de ocupação do território;
- b) as diretrizes de organização urbano-regional constantes dos planos estadual e regionais de desenvolvimento, conforme legislação própria;
- c) o sistema de planejamento urbano como processo permanente;
- d) os planos e programas de obras e serviços de caráter urbano ou de apoio ao desenvolvimento urbano;
- e) as normas de delimitação das zonas urbana e rural;
- f) as normas e padrões de qualidade ambiental;
- g) os dispositivos de controle do uso, ocupação e parcelamento do solo para fins urbanos e das edificações;
- h) a aprovação, autorização e licença para atividades de urbanização e edificação;
- i) a aprovação, autorização ou licença para realização de empreendimentos e atividades efetiva ou potencialmente poluidoras ou capazes de causar degradação ambiental;
- j) o cadastro imobiliário;
- l) a cartografia básica.

II - instrumentos fiscais e financeiros, tais como:

- a) O Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo;

- b) a Contribuição de Melhoria;
- c) os benefícios fiscais e incentivos financeiros;
- d) as dotações orçamentárias destinadas a investimentos urbanos;
- e) os financiamentos concedidos ou repassados pelas instituições financeiras públicas estaduais para investimentos urbanos;
- III - instrumentos de participação comunitária e popular;
- IV - institutos jurídicos regulados em legislação própria, tais como:
 - a) a desapropriação;
 - b) o tombamento de bens;
 - c) o direito real de concessão de uso;
 - d) o direito de superfície;
 - e) o direito de preempção;
 - f) o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios;
 - g) o usucapião especial de imóvel urbano;
 - h) a concessão onerosa do direito de construir;
 - i) a transferência do direito de construir;
 - j) o direito de vizinhança.

CAPÍTULO IV
DO PLANO DIRETOR E DAS DIRETRIZES GERAIS DE OCUPAÇÃO DO
TERRITÓRIO
SEÇÃO I
Disposições Gerais

Art. 10. O plano diretor e as diretrizes gerais e ocupação do território, instrumentos básicos da política de desenvolvimento urbano, deverão considerar a integração das atividades e equipamentos urbanos e rurais, o meio ambiente municipal e conter, no mínimo:

- I - a estimativa da população existente e projetada para um período determinado;
- II - a delimitação da zona urbana;
- III - a delimitação das áreas de proteção e preservação permanente que serão, no mínimo, aquelas definidas na legislação federal e estadual;
- IV - a delimitação dos conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, arquitetônico, artístico, paisagístico, arqueológico, paleontológico e científico;
- V - a delimitação de áreas próprias à implantação de atividades geradoras de tráfego pesado;
- VI - a delimitação de áreas destinadas à implantação de atividades com alto potencial poluidor definido de acordo com os padrões de controle de qualidade ambiental estabelecidos pelas autoridades competentes;
- VII - a identificação de áreas impróprias a ocupação urbana;
- VIII - a identificação das áreas urbanas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, para a aplicação de instrumentos que visem ao seu adequado aproveitamento;
- IX - os dispositivos de adequação da ocupação do solo à infra-estrutura urbana existente ou prevista;
- X - a previsão de implantação e distribuição espacial de equipamentos urbanos e comunitários;
- XI - a hierarquização e normatização do sistema viário;
- XII - os dispositivos de controle do uso, ocupação e parcelamento do solo urbano e da edificação, que assegurem condições de salubridade, conforto, segurança e proteção ambiental;

XIII - as normas e os critérios definidores das atividades permitidas ou cujo licenciamento esteja sujeito a aprovação especial.

SEÇÃO II Das Áreas Urbana e de Expansão Urbana

Art. 11. A delimitação da zona urbana se destina a manter sob o controle do município a expansão da cidade e dos povoados, de acordo com o crescimento da população e das atividades urbanas, bem como otimizar o uso do sistema viário e demais equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1.º Esta delimitação far-se-á pelo estabelecimento do perímetro urbano, que corresponderá à linha divisória entre a zona urbana e a zona rural.

§ 2.º A zona urbana corresponderá às áreas urbana e de expansão urbana, localizadas no interior do perímetro urbano.

§ 3.º A transformação de área rural em urbana ou de expansão urbana, através da delimitação e alteração do perímetro urbano, far-se-á por lei municipal.

Art. 12. A área urbana deverá corresponder às superfícies territoriais já urbanizadas, parcial ou totalmente.

§ 1.º Considera-se parcialmente urbanizada a superfície territorial que conte com, pelo menos, 2 (dois) dos equipamentos públicos seguintes:

- I - via pública pavimentada;
- II - rede de abastecimento de água potável;
- III - rede de distribuição de energia elétrica, com ou sem iluminação pública;
- IV - sistema de esgotamento sanitário;
- V - sistema de drenagem pluvial.

§ 2.º As estradas federais, estaduais e municipais não serão consideradas equipamentos públicos para os fins do que determina o § 1.º deste artigo.

§ 3.º Poderão ser estabelecidas como urbanas as áreas que, apesar de não atenderem à exigência do § 1.º deste artigo, estejam ocupadas, até a publicação desta lei, com aglomerado subnormal de habitações dispostas de forma desordenada e densa.

Art. 13. A expansão urbana corresponderá aos acréscimos de superfície necessários para abrigar o aumento de população e de suas atividades, no período e segundo as diretrizes de ocupação definidos no plano diretor ou nas diretrizes gerais de ocupação do território.

§ 1.º A proporção da área a ser acrescida em relação à área urbana, não poderá ser superior à taxa de crescimento de população urbana prevista pelo órgão oficial estadual de estatística para o período considerado.

§ 2.º Para efeito da apuração do limite previsto no parágrafo anterior não serão computadas as áreas de proteção e preservação permanente.

Art. 14. A expansão territorial urbana deverá priorizar as áreas contíguas às áreas urbanas, com preferência para as que ofereçam maior facilidade de implantação de equipamentos urbanos e comunitários e de integração viária e de transportes.

SEÇÃO III

Do Parcelamento do Solo para Fins Urbanos e dos Condomínios por Unidades Autônomas

Art. 15. As normas para parcelamento do solo urbano se destinam a estabelecer os requisitos para a implantação de loteamentos, desmembramentos e demais formas que venham a caracterizar o parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 16. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos de glebas inseridas na zona urbana.

Art. 17. Fica vedado o parcelamento do solo para fins urbanos:

I - em terrenos sujeitos a inundações;

II - em terrenos alagadiços antes de proceder-se à drenagem definitiva e à compactação do solo, atendidas as exigências dos órgãos competentes;

III - em terrenos ou parcelas de terreno com declividade superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública sem que sejam previamente sanados;

V - em terrenos onde as condições geológicas e hidrológicas não aconselhem a edificação;

VI - em terrenos situados fora do alcance dos serviços públicos de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;

VII - nas áreas de preservação permanente, instituídas por lei;

VIII - nas áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas, até a sua correção;

IX - em terrenos dos quais resultem lotes encravados ou em desacordo com os padrões estabelecidos no plano diretor ou nas diretrizes gerais de ocupação do território.

Art. 18. Os parcelamentos poderão ser classificados por categorias, com dimensões mínimas para o tamanho dos lotes e com padrões de urbanização diferenciados fixados pela legislação municipal.

Art. 19. O parcelamento do solo atenderá às exigências da legislação ambiental federal, estadual e municipal e aos critérios de distribuição espacial de usos, aos padrões de urbanização e ao traçado do sistema viário, constantes do plano diretor ou das diretrizes gerais de ocupação do território.

~~Art. 20. A percentagem de áreas destinadas ao sistema viário e à implantação de equipamentos urbanos e comunitários será proporcional às densidades populacionais previstas para a gleba, e nunca inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da mesma, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000m² (quinze mil metros quadrados), caso em que esta percentagem poderá ser reduzida.~~

Art. 20. Lei municipal disporá acerca da percentagem de áreas destinadas ao sistema viário e à implantação de equipamentos urbanos e comunitários de modo proporcional às densidades populacionais previstas para a gleba. ([Redação dada pela Lei 15.788/21](#))

Parágrafo único. Enquanto não for editada a lei municipal de que trata o “caput” deste artigo, a área destinada ao sistema viário e à implantação de equipamentos urbanos e comunitários não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da dimensão de sua área total, exceto quando se tratar de loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), caso em que esta percentagem poderá ser reduzida. ([Redação dada pela Lei 15.788/21](#))

Art. 21. No parcelamento do solo, sob a forma de loteamento, é obrigatória a implantação de equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação pública, esgotamento pluvial e sanitário, bem como pavimentação e tratamento paisagístico dos logradouros públicos, de acordo com as especificações técnicas estabelecidas pelos órgãos competentes.

§ 1.º A implantação da infra-estrutura poderá se feita por etapas, de acordo com cronograma de execução aprovado e registrado nos prazos estabelecidos na legislação pertinente.

§ 2.º Cada etapa deverá compreender a realização de todas as obras previstas no projeto aprovado em uma parcela da gleba ligada à via pública oficial existente.

Art. 22. Lei municipal, na forma definida pelo plano diretor ou pelas diretrizes gerais de ocupação do território, poderá simplificar os requisitos urbanísticos previstos no artigo 21 para parcelamentos de interesse social ou de regularização fundiária.

Art. 23. A instituição de condomínios por unidades autônomas, na forma da Lei Federal 4591, de 16 de dezembro de 1964, fica sujeita aos dispositivos de controle de edificações e demais requisitos estabelecidos em legislação municipal.

§ 1.º Constitui forma de parcelamento do solo, para os efeitos desta lei, a instituição de condomínios por unidades autônomas para a construção de mais de uma edificação sobre o terreno.

§ 2.º Excluem-se do disposto no parágrafo anterior os condomínios por unidades autônomas constituídos por apenas 2 (dois) prédios de habitação unifamiliar.

Art. 24. As normas municipais para instituição de condomínios por unidades autônomas deverão estabelecer:

I - viabilidade preferencial para os terrenos localizados:

a) em glebas anteriormente parceladas na forma de loteamento ou desmembramento que tenham originado áreas e equipamentos públicos;

b) em zonas estruturadas com equipamentos públicos capazes de atender as necessidades da população existente e daquela a ser acrescida, mesmo quando esse terreno não tenha origem em gleba previamente parcelada;

II - viabilidade condicionada a exame, caso a caso, para os terrenos:

a) com dimensões, áreas e divisas superiores aos módulos estabelecidos pela legislação municipal;

b) localizados em áreas de proteção ambiental onde essa forma de ocupação se revele conveniente para manter seus valores naturais.

~~Art. 25. Na instituição de condomínios por unidades autônomas será observado o limite máximo de 30.000m² (trinta mil metros quadrados) de área e testada para logradouro público não superior a 200m (duzentos metros).~~

~~Parágrafo único. — o município poderá excepcionar do disposto neste artigo, os condomínios a serem implantados em zonas já estruturadas urbanisticamente onde a rede viária existente tornar inadequadas as dimensões de testada e área máximas.~~

Art. 25. Lei municipal disporá acerca do limite máximo de área e testada para a instituição de condomínios por unidades autônomas. ([Redação dada pela Lei 15.788/21](#))

Parágrafo único. Enquanto não for editada a lei municipal de que trata o “caput” deste artigo, para a instituição de condomínio de lotes será observado o limite máximo de 300.000 m² (trezentos mil metros quadrados) de área e testada para logradouro público não superior a 1.000 m (mil metros), exceto quanto aos condomínios a serem implantados em zonas já estruturadas urbanisticamente onde a rede viária existente tornar inadequadas as dimensões de testada e área máximas, caso em que essas dimensões máximas poderão ser reduzidas. ([Redação dada pela Lei 15.788/21](#))

~~Art. 26. Nos condomínios por unidades autônomas serão preservadas áreas livres de uso comum em proporção a ser definida pelo município e nunca inferior a 35% (trinta e cinco por cento) de área total da gleba.~~

~~§ 1.º Quanto a gleba de que trata este artigo não tiver sido objeto de loteamento anterior e dele não tenha resultado prévia doação de área pública deverá ser destinado 10% (dez por cento) do total da gleba para uso público, em localização a ser definida pelo município.~~

~~§ 2.º Não se enquadram nas exigências do parágrafo anterior os condomínios implantados em glebas com área inferior a 4.000m² (quatro mil metros quadrados).~~

Art. 26. Lei municipal disporá acerca das dimensões das áreas livres de uso comum que deverão ser preservadas nos condomínios de lotes por unidades autônomas. ([Redação dada pela Lei 15.788/21](#))

Parágrafo único. Enquanto não for editada a lei municipal de que trata o “caput” deste artigo, deverá ser destinado 10% (dez por cento) do total da gleba para uso público, em localização a ser definida pelo município, exceto quanto aos condomínios implantados em glebas com área inferior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados). ([Redação dada pela Lei 15.788/21](#))

~~Art. 27. O Estado examinará, obrigatoriamente, antes da aprovação pelos municípios, os projetos de parcelamento do solo destinados a fins urbanos, anuindo ou não, à sua execução:~~

~~I — quando o mesmo, no todo ou em parte, localizar se:~~

~~a) em áreas situadas em região metropolitana ou aglomerações urbanas instituídas pelo Estado;~~

~~b) em áreas que pertençam a mais de um município;~~

~~e) em áreas limítrofes de municípios, fronteiras interestaduais e internacionais;~~
~~d) em áreas de interesse especial, definidas e delimitadas por legislação estadual ou federal;~~

~~H— quando o mesmo:~~

~~a) abranger área superior a 1.000.000m² (um milhão de metros quadrados);~~

~~b) se destinar a distrito industrial~~

~~§ 1.º— consideram-se áreas limítrofes de municípios, para os efeitos desta lei, as adjacentes de 500m (quinhentos metros) das respectivas divisas.~~

~~§ 2.º— A anuência prévia na região metropolitana será exercida pelo órgão metropolitano oficial e o Estado designará os órgãos encarregados das demais atribuições previstas neste artigo.~~

~~§ 3.º— Poderão ser estabelecidos mecanismos conjuntos entre Estado e município para a efetivação da anuência prévia.~~

~~§ 4.º— O Estado disciplinará, por ato próprio, o parcelamento do solo urbano, nas situações previstas neste artigo, considerando substancialmente:~~

~~I— os interesses regionais;~~

~~II— a função social da propriedade;~~

~~III— a plena utilização dos equipamentos urbanos e comunitários públicos;~~

~~IV— a proteção do patrimônio histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico, antropológico, paleontológico e científico, dos monumentos naturais, paisagens e locais notáveis por sua singularidade ou interesse turístico;~~

~~V— a defesa do meio ambiente e dos recursos naturais renováveis, tais como a composição do solo, as fontes hidrominerais, as reservas hídricas, as florestas e demais formas de vegetação natural preserváveis e a fauna;~~

~~VI— as características do programa de uso e ocupação do solo e as demais especificações do plano diretor ou das diretrizes gerais de ocupação do território.~~

Art. 27. Compete aos municípios examinar e aprovar os projetos de loteamentos e desmembramentos do solo destinados a fins urbanos. [\(Redação dada pela Lei 15.788/21\)](#)

§ 1.º O exame e a aprovação dos projetos de que trata o “caput” deste artigo observarão as normas estabelecidas em regulamento expedido pelo Poder Executivo, preservadas as exigências urbanísticas do planejamento municipal e respeitado o disposto na Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, somente quando se tratar das seguintes situações: [\(Redação dada pela Lei 15.788/21\)](#)

I - imóvel localizado em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidos na forma da lei; [\(Redação dada pela Lei 15.788/21\)](#)

II - imóvel localizado em área limítrofe do município ou em mais de um município ou ainda em regiões de fronteiras interestaduais ou internacionais; e [\(Redação dada pela Lei 15.788/21\)](#)

III - loteamento de área superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados). [\(Redação dada pela Lei 15.788/21\)](#)

§ 2.º Consideram-se áreas limítrofes de municípios, para os fins do disposto neste artigo, as adjacentes a até 500 m (quinhentos metros) das respectivas divisas. (Redação dada pela Lei [15.788/21](#))

§ 3.º A avaliação dos aspectos ambientais referentes aos loteamentos e desmembramentos a que se refere esse artigo caberá aos órgãos ambientais competentes, nos termos da legislação vigente. (Redação dada pela Lei [15.788/21](#))

§ 4.º O Estado e os municípios poderão estabelecer procedimentos conjuntos para a efetivação do exame e da aprovação dos projetos de que trata este artigo. (Redação dada pela Lei [15.788/21](#))

SEÇÃO IV Do sistema Viário

Art. 28. Sistema viário, para os fins desta lei, é o conjunto de vias hierarquizadas, necessário para a circulação no território municipal.

Art. 29. De acordo com a intensidade e capacidade de tráfego, função e dimensões, as vias poderão ser classificadas em categorias diferenciadas.

Art. 30. Os padrões de urbanização para o sistema viário existente e para o previsto obedecerão aos requisitos estabelecidos pelo município quanto a:

- I - largura dos passeios e das faixas de rolamento;
- II - tipo de pavimentação;
- III - redes de equipamentos urbanos;
- IV - tratamento paisagístico e de sinalização.

Art. 31. As vias de loteamentos deverão articular-se com as vias adjacentes existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1.º o município estabelecerá as rampas máximas para cada categoria viária, respeitados os limites fixados em normas técnicas oficiais.

§ 2.º As faixas de domínio das rodovias não poderão ser utilizadas como vias urbanas e a construção de acessos locais a essas rodovias dependerá de aprovação dos órgãos estaduais e federais competentes.

SEÇÃO V Dos Equipamentos Urbanos e Comunitários

Art. 32. São urbanos os equipamentos públicos destinados, em especial, à prestação de serviços de:

- I - abastecimento de água;
- II - esgotamento sanitário e pluvial;
- III - energia elétrica e iluminação pública;
- IV - telecomunicações;
- V- gás canalizado.

Art. 33. São comunitários os equipamentos destinados, em especial, à prestação de serviços de:

- I - educação;
- II - cultura;
- III - recreação, esporte e lazer;
- IV - saúde.

Art. 34. A distribuição espacial e os padrões de urbanização dos equipamentos urbanos e comunitários serão compatíveis com as densidades de população e de atividades existentes e previstas.

SEÇÃO VI

Da Aprovação, Autorização e Licença para Atividades de Urbanização

Art. 35. Para os fins desta lei, consideram-se atividades de urbanização:

- I - o loteamento, o desmembramento, o condomínio por unidades autônomas, o sítio de recreio ou qualquer outra modalidade de utilização do solo para fins urbanos;
- II - a implantação de equipamentos urbanos e comunitários e de infra-estrutura viária;
- III - a edificação destinada para fins urbanos.

§ 1.º As atividades de urbanização a que se refere este artigo serão aprovadas, autorizadas ou licenciadas pelo município e pelos órgãos federais ou estaduais competentes, nas suas atribuições específicas.

§ 2.º A instalação de equipamentos urbanos e comunitários de grande porte, tais como terminais aéreos, marítimos, autopistas e outros de interesse supramunicipal, estará sujeita à autorização do Estado ou da União, observado o âmbito de competências específicas, ouvido previamente o município interessado.

§ 3.º Aplicar-se-á o disposto no § 1º deste artigo às atividades industriais, comerciais, de serviço e de lazer, mesmo quando localizadas em área rural.

§ 4.º Qualquer atividade de urbanização executada sem aprovação, autorização ou licença fica sujeita a embargo ou demolição nos termos da lei municipal.

§ 5.º- O licenciamento para atividades ou obras causadoras de significativa degradação do meio ambiente exigirá estudos de impacto ambiental e urbano, bem como sua aprovação pelos órgãos competentes, observada a legislação específica.

Art. 36. o município poderá condicionar a licença para construir à existência ou à programação de equipamentos urbanos e comunitários necessários ou, ainda, ao compromisso de sua implantação pelos interessados em prazo fixado pelo município.

Art. 37. Lei municipal definirá o prazo de validade da licença para construir e os requisitos que caracterizam o início da obra.

Parágrafo único. Caso não iniciada a obra no prazo de validade de licença, sua renovação sujeitar-se-á aos termos da legislação em vigor.

SEÇÃO VII

Das Áreas, Prédios e Monumentos de Proteção e Preservação Permanente

Art. 38. Áreas de proteção e preservação permanente são aquelas necessárias ao equilíbrio do meio ambiente e classificam-se segundo à legislação pertinente em:

- I - florestas e demais formas de vegetação natural;
- II - áreas de lazer, recreação e turismo;
- III - parques, reservas e estações ecológicas;
- IV - paisagens notáveis de topos de morros, independentemente da existência de vegetação;
- V - orla marítima e margens fluviais e lacustres.

Art. 39. É vedada a descaracterização, a edificação e o parcelamento do solo nas áreas de preservação permanente e, quando a legislação a determinar, nas áreas de proteção.

Art. 40. Prédios, monumentos, conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, artístico, arquitetônico, paisagístico, arqueológico, antropológico, paleontológico e científico, de proteção ou preservação permanente, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, não poderão, no todo ou em parte, ser demolidos, desfigurados ou modificados sem autorização.

§ 1.º Para identificação dos elementos a que se refere este artigo, os municípios, com o apoio e a orientação do Estado e da União, realizarão o inventário de seus bens culturais.

§ 2.º O plano diretor ou as diretrizes gerais de ocupação do território fixarão a volumetria das edificações localizadas na área de vizinhança ou ambiência dos elementos de proteção ou de preservação permanente, visando a sua integração com o entorno.

§ 3.º O Estado realizará o inventário dos bens culturais de interesse regional ou estadual.

SEÇÃO VIII

Das Áreas Especiais de Interesse Urbanístico

Art. 41. O Estado e os municípios, no âmbito de suas competências, poderão instituir áreas especiais de interesse urbanístico, notadamente de:

- I - urbanização preferencial;
- II - urbanização restrita;
- III - renovação urbana;
- IV - regularização fundiária.

Art. 42. São áreas de urbanização preferencial as que requeiram a implementação de ações prioritárias destinadas:

- I - à ordenação e direcionamento do processo de urbanização;
- II - ao suprimento de equipamentos urbanos e comunitários;
- III - à indução da ocupação de áreas edificáveis.

Art. 43. São áreas de urbanização restrita aquelas em que se revele conveniente conter os níveis de ocupação, notadamente em função de:

- I - vulnerabilidade a alagamento, desmoronamentos ou outras condições adversas;
- II - necessidade de preservação do patrimônio cultural em geral;
- III - necessidade de proteção aos mananciais, às praias e às margens fluviais e lacustres;
- IV - necessidade de defesa do ambiente natural;
- V - implantação e operação de equipamentos de grande porte.

Art. 44. São áreas de renovação urbana as que, para seu pleno aproveitamento, demandem ações destinadas à:

- I - melhoria de condições urbanas deterioradas;
- II - adequação às funções previstas no plano diretor ou nas diretrizes gerais de ocupação do território.

Art. 45. São áreas de regularização fundiária as que devam, no interesse social, ser objeto de ações visando a:

- I - legalização da ocupação do solo;
- II - adequação à legislação e especificações urbanísticas próprias;
- III - implantação de equipamentos urbanos e comunitários e de infra-estrutura viária.

CAPÍTULO V DA PARTICIPAÇÃO COMUNITÁRIA E POPULAR

Art. 46. A participação da comunidade no processo de desenvolvimento urbano dar-se-á através de:

- I - representação no Conselho de Desenvolvimento Urbano ou em órgão colegiado com idêntica finalidade;
- II - audiência pública e consulta obrigatória a entidades comunitárias e de classe:
 - a) na elaboração do plano diretor ou das diretrizes gerais de ocupação do território e de suas alterações;
 - b) na elaboração do programa prioritário de obras e de suas alterações.

Art. 47. Lei municipal disporá sobre:

- I - a composição do órgão de que trata o artigo anterior, a forma de escolha e mandato de seus representantes, bem como a definição de suas funções;
- II - a forma como serão realizadas a audiência pública e a consulta obrigatória.

§ 1.º As audiências públicas serão convocadas mediante edital publicado na imprensa local.

§ 2.º As consultas às entidades locais serão acompanhadas das informações que possibilitem a ampla avaliação das propostas.

Art. 48. O Poder Executivo municipal fixará prazo compatível com a natureza da consulta para a manifestação dos interessados.

Art. 49. As manifestações recebidas deverão acompanhar os projetos de lei encaminhados à Câmara de Vereadores.

Art. 50. As associações de moradores ou de bairro, legalmente constituídas, poderão propor alterações no regime de uso e ocupação do solo de sua área de representação.

Art. 51. A vizinhança, individual ou coletivamente, poderá propor a suspensão ou embargo de atividade ou obra realizada em desacordo com a legislação urbanística e edilícia.

Parágrafo único. Para os efeitos desta lei, considera-se vizinho quem sofra diretamente as conseqüências de procedimentos incompatíveis com a legislação referida neste artigo.

CAPÍTULO VI DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 52. A permissão de construir será outorgada pelo município, respeitados os limites construtivos impostos pela regulamentação emanada do plano diretor ou das diretrizes gerais de ocupação do território.

Art. 53. Lei municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel, considerado como de proteção ou preservação permanente, a exercer em outro local, ou alienar o direito de nele construir previsto no plano diretor ou nas diretrizes gerais de ocupação do território e ainda não utilizado.

Art. 54. A lei referida no artigo anterior estabelecerá os critérios, os locais e as condições em que será possível a transferência do direito de construir.

§ 1.º A Prefeitura fornecerá certidão na qual constará o montante das áreas construíveis que poderá ser transferido a outro imóvel, por inteiro ou fracionadamente.

§ 2.º A certidão referida no parágrafo anterior será averbada na respectiva matrícula do Registro de Imóveis.

Art. 55. O município, igualmente mediante lei, poderá adotar um coeficiente construtivo básico para toda a zona urbana ou nas áreas onde o plano diretor ou as diretrizes gerais de ocupação do território venham a recomendar e instituir outorga onerosa do direito de construir naquilo que exceder ao coeficiente básico, respeitados os limites construtivos máximos determinados pelo plano diretor ou pelas diretrizes gerais de ocupação do território.

§ 1.º Os recursos oriundos da outorga onerosa do direito de construir deverão contribuir preferencialmente para a constituição de reserva fundiária urbana destinada a programas habitacionais e de regularização fundiária para populações de baixa renda.

§ 2.º O plano de aplicação dos recursos a que se refere o parágrafo anterior deve ser parte integrante dos instrumentos programáticos e orçamentários do município.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Art. 56. O valor venal dos imóveis urbanos será determinado através de Planta Genérica de Valores, apurando-se o real valor de mercado dos imóveis, dentro de preceitos das

Normas Brasileiras de Engenharia de Avaliações da ABNT. Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Parágrafo único. A Planta Genérica de Valores, de que trata este artigo, será revisada a cada 2 (dois) anos.

Art. 57. O cadastro imobiliário abrangerá no mínimo os seguintes elementos:

I - área e dimensões do imóvel;

II - aspectos construtivos;

III - estado de conservação e idade;

IV - usos específicos;

V - infra-estrutura urbana e serviços públicos disponíveis;

VI - regulamentações urbanísticas incidentes.

Parágrafo único. O cadastro imobiliário será atualizado permanentemente.

CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 58. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 59. Revogam-se as disposições em contrário.

Assembléia Legislativa do Estado, em Porto Alegre, 23 de março de 1994.

Legislação compilada pelo Gabinete de Consultoria Legislativa.