



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ
Av. Rio Jacuí, 854, Centro

Minuta de Projeto de Lei Complementar

Objetivo: Alteração do PDDUA em pontos específicos que foram verificados que geraram contradições em sua aplicação.

Art. 1º O Anexo 1.5 previsto na alínea ‘e’ do inciso I do Art. 4º da LC 148/2023, que dispõe sobre os Usos do Solo, passa a vigorar na forma do Anexo I desta Lei.

Art. 2º O Anexo 1.6 previsto na alínea ‘f’ do inciso I do Art. 4º da LC 148/2023, que dispõe sobre os Projetos e Gravames, passa a vigorar na forma do Anexo II desta Lei.

Art. 3º O Anexo 2.2 previsto na alínea ‘b’ do inciso II do Art. 4º da LC 148/2023, passa a vigorar acrescido do item 30, na forma do Anexo III desta Lei.

Art. 4º O item 416 do Anexo 2.3, previsto na alínea ‘c’ do inciso II do Art. 4º da LC 148/2023, passa a vigorar com a seguinte redação:

Item 416 - Qualificação urbana e incentivo ao adensamento construtivo e populacional para a consolidação de uma nova centralidade no Balneário Noiva do Mar, devendo a ocupação da quadra situada à beira-mar assegurar a garantia de acesso público, livre e gratuito à orla marítima.

Art. 5º O item ZC1 do Anexo 2.4 – Quadros de Uso do Solo do inciso II do Art. 4º da LC 148/2023, passa a vigorar com a redação do Anexo IV desta Lei.

Art. 6º O item ZD do Anexo 2.4 – Quadros de Uso do Solo do inciso II do Art. 4º da LC 148/2023, passa a vigorar com a redação do Anexo V desta Lei.

Art. 7º Fica acrescido o inciso V ao Parágrafo Único do Art. 63 da LC 148/2023 que passa a vigorar com a seguinte redação:

...

V – Lotes 03, 04 e 05 da Quadra 101 do Setor 385.

Art. 8º Fica alterado o inciso IX do Art. 161 da LC 148/2023 passa a vigorar com a seguinte redação.

IX - Condomínios de unidades autônomas com área territorial superior a 2.160 m² ou com mais de 40 unidades;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ
Av. Rio Jacuí, 854, Centro

Art. 9º Fica alterado o *caput* do Art. 313 da LC 148/2023 que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 313 - A Quota Ideal de Terreno por Economia (QI) estabelece a fração mínima de terreno por unidade habitacional.

Art. 10º Fica acrescido o parágrafo único ao Art. 322 da LC 148/2023, com a seguinte redação:

Parágrafo único. Nos terrenos unificados, quando $H \geq 8$ m, a fachada da edificação, deverá ter largura máxima de 47 metros e, havendo mais de uma torre, estas deverão estar separadas por uma distância mínima de 6 metros entre si.

Art. 11 Fica acrescido o Art. 357-A à LC 148/2023, com a seguinte redação:

Art. 357-A – Os condomínios por unidades autônomas:

I - Com área superior a 5.000,00m² (0,5 hectares) e inferior a 20.000,00m² (2 ha) deverão destinar 15% da área da matrícula de área para equipamentos comunitários públicos conforme padrão estabelecido para os loteamentos.

II - Com área superior a 20.000,00m² (2 ha) deverão destinar 15% da área da matrícula para equipamentos comunitários públicos e 10% para sistema viário público (macro malha), conforme padrão estabelecido para os loteamentos.

III - As áreas públicas deverão ser doadas fora dos limites da área do condomínio, devendo ser incorporada ao sistema viário e sistema de equipamentos comunitários públicos.

Parágrafo único. Se a destinação de áreas públicas for inadequada à finalidade pública prevista, à critério do Município, o interessado poderá:

a) converter o valor em obras de urbanização de áreas de lazer, construção, ampliação ou reforma de prédios destinados a equipamentos públicos comunitários;

b) converter o valor em moeda corrente nacional, cujo valor será destinado ao pagamento de obras de urbanização, construção, ampliação ou reforma de prédios destinados a equipamentos públicos.

Art. 12 – Fica acrescido o Art. 357-B à LC 148/2023, com a seguinte redação:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ
Av. Rio Jacuí, 854, Centro

357-B. Os novos empreendimentos que se localizarem ao lado de vias laterais que já atendam ao gabarito determinado nas diretrizes viárias estabelecidas nesta lei ou ao gabarito determinado pelo projeto urbanístico do balneário em que o empreendimento venha a se localizar, poderão, por meio de requerimento fundamentado, solicitar a substituição da doação prevista no artigo 18 da Lei Complementar nº12 de 11 de julho de 2005, apresentando projeto executivo considerando todas as necessidades técnicas e ambientais, o qual que deverá ser aprovado pelo setor competente por meio de parecer técnico, resguardando-se sempre a supremacia do interesse público.

Parágrafo único. Em respeito ao ato jurídico perfeito, à segurança jurídica e à proteção da confiança legítima do administrado, nos termos do art. 5º, XXXVI, da Constituição Federal e dos arts. 23 e 24 do Decreto-Lei nº 4.657/1942 (LINDB), ficam preservados os efeitos dos atos administrativos de aprovação de Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU), de projetos de edificação e de parcelamento do solo, em conformidade com a Lei Complementar nº 120/2021, independentemente da superveniente declaração de sua inconstitucionalidade, sem prejuízo do cumprimento das demais condicionantes técnicas, urbanísticas e ambientais impostas no respectivo processo de aprovação.

Art. 13. Esta lei entra em vigor na data da sua publicação, ficam revogados o inciso I do §3º do Art. 65, o §1º do Art. 307 e o parágrafo único do Art. 361, da LC nº 148/2023.

Relação de Anexos:

ANEXO

I

-

Anexo 1.5 – MAPA DE USOS DO SOLO (em substituição ao Anexo 1.5 da alínea ‘e’ do inciso I do Art. 4 da LC nº 148/2023.

ANEXO II –

Anexo 1.6 – MAPA DE PROJETOS E GRAVAMES (em substituição ao Anexo 1.6 da alínea ‘f’ do inciso I do Art. 4 da LC nº 148/2023

ANEXO III –

Anexo 2.2 – item 30. Perfil Viário entre muros.

ANEXO IV –

Anexo 2.4 – Quadros de Uso do Solo
Item ZC1



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ
Av. Rio Jacuí, 854, Centro

ANEXO V –

Anexo 2.4 – Quadros de Uso do Solo
Item ZD

LEGENDA

- ZR1-Zona Residencial 1
- ZR2-Zona Residencial 2
- ZR3-Zona Residencial 3
- ZR4-Zona Residencial 4
- ZR5-Zona Residencial 5
- ZR6-Zona Residencial 6
- ZR7-Zona Residencial 7
- ZC1-Zona Comercial 1
- ZC2-Zona Comercial 2
- ZCA-Zona Atlântida
- ZCS-Zona de Comércio e Serviços
- ZD-Zona Diversificada
- ZI1-Zona Industria 1
- ZI2-Zona Industria 2

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE INSTITUCIONAL

- ZIE- Equipamento (existente)
- ZIE -Equipamento (gravame)
- ZII - Infraestrutura (existente)

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL

- ZEIS

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE HISTÓRICO CULTURAL

- ZEIHC

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE DO AMBIENTE NATURAL

- ZEIAN

ZONA ESPECIAL DE ATRAÇÃO TURÍSTICA

- ZEAT

ZONA ESPECIAL DO PARQUE CENTRAL

- ZEPC

AREAS VERDES

- AV - Área Verde (existente)
- AV - Área Verde (gravame)

LIMITE MUNICIPAL

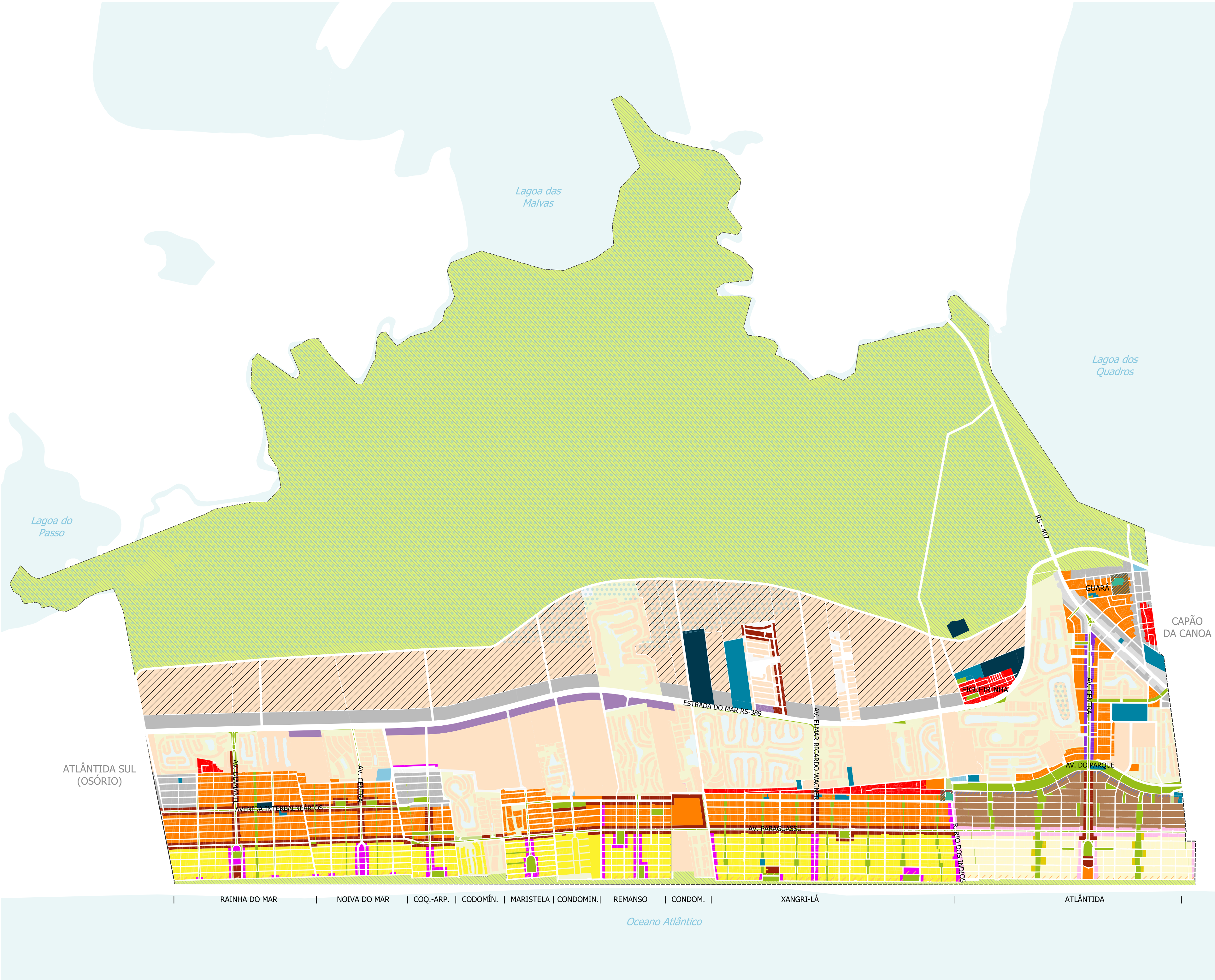
- CORPOS D'ÁGUA
- RISCO DE INUNDAÇÃO
- CONDOMÍNIOS EXISTENTES (2021)
- VIAS PREVISTAS

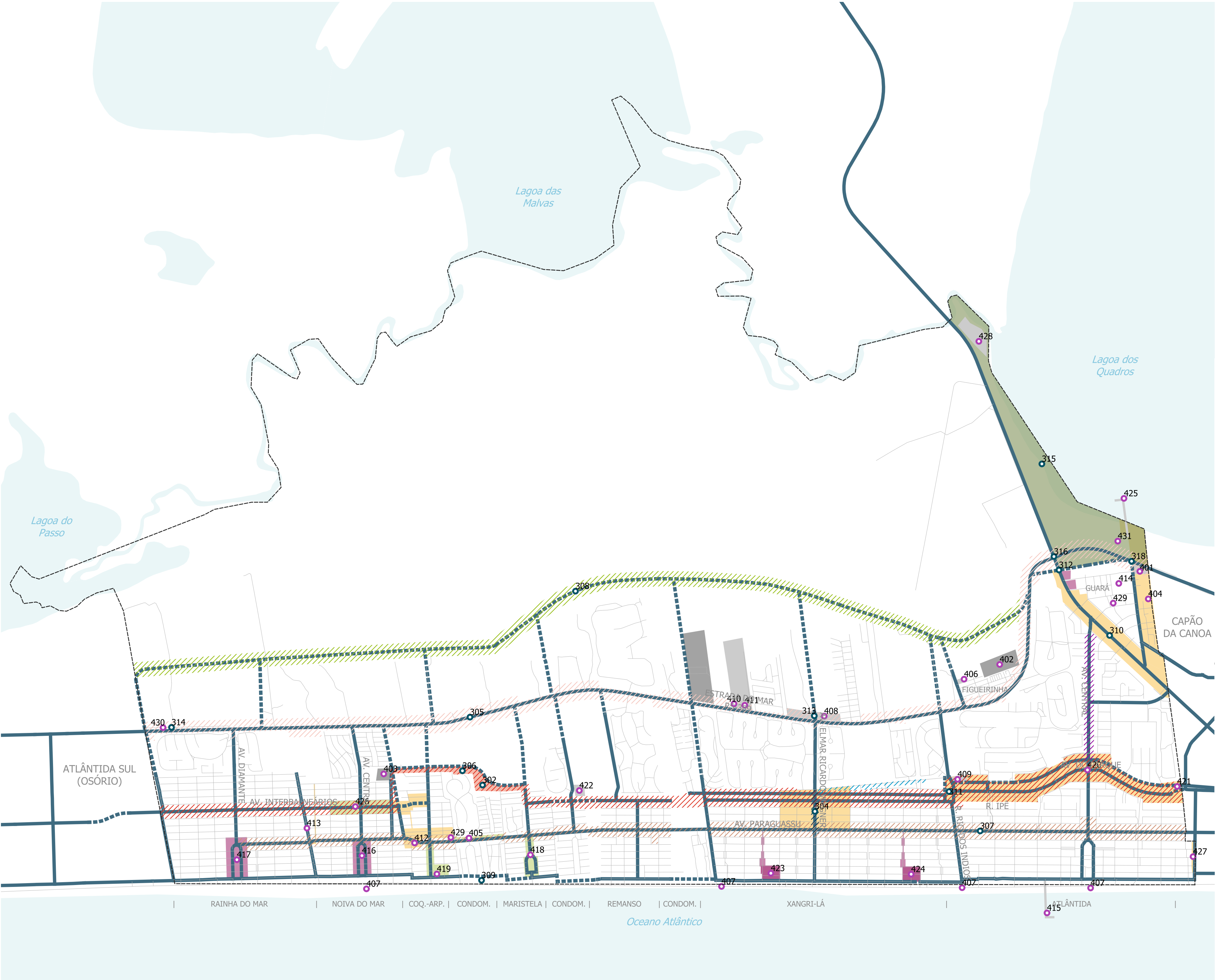
*NOTA:
AS CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS AOS SETORES
DE USO DO SOLO ESTÃO ESPECIFICADAS NO
ANEXO 2.4

ANEXO 1.5
USOS DO SOLO

PREFEITURA MUNICIPAL DE XANGRI-LÁ, RS
ELABORAÇÃO:
NÚCLEO DE TECNOLOGIA URBANA (NTU)
UFRGS, 2021

0 0,5 1 1,5 km





LEGENDA

PROJETOS TRANSVERSAIS E ESPECIFICOS

- PROJETO ESPECÍFICO
- PROJETO TRANSVERSAL

EIXOS TEMATICOS

- FRUIÇÃO PAISAGÍSTICA COSTA DOCE
- INTEGRAÇÃO REGIONAL ESTRADA DO MAR
- INTEGRAÇÃO MUNICIPAL INTERBALNEARIOS
- INTEGRAÇÃO MUNICIPAL PARAGUASSU
- CORREDOR AV CENTRAL DE ATLÂNTIDA
- CORREDOR AV ELMAR RICARDO WAGNER
- CORREDOR RUA PEDRO HYGINO DA SILVEIRA

POLIGONOS DE INTERESSE PRIORITARIO

- DE INTERESSE TURÍSTICO
- DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA
- DE DENSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA
- DE CONSOLIDAÇÃO DO TECIDO URBANO

GRAVAMES EQUIPAMENTOS

- EQUIPAMENTO DE INFRAESTRUTURA
- EQUIPAMENTO DE SERVIÇO
- PARQUE DA LAGOA

- PERÍMETRO MUNICIPAL
- CORPOS D'ÁGUA

MACROMALHA

- EXISTENTE
- PREVISTA

*NOTA:
A NUMERAÇÃO DOS PROJETOS FAZ REFERENCIA A
ANEXO 02.3 PROGRAMA E PROJETOS

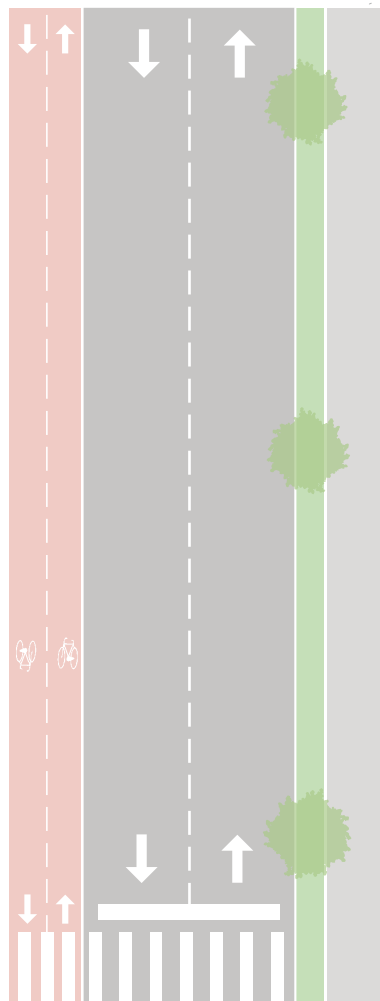
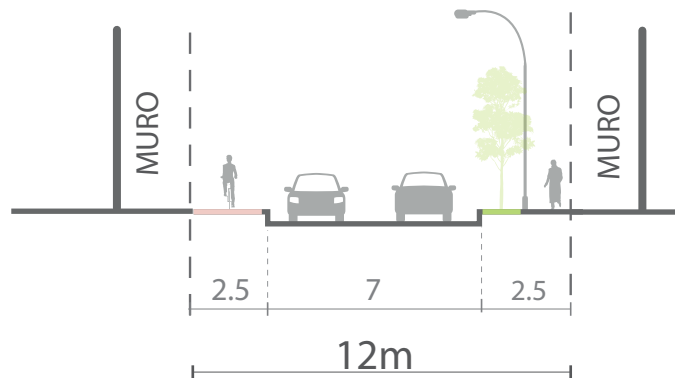
ANEXO 1.6
PROJETOS E
GRAVAMES

PREFEITURA MUNICIPAL DE XANGRI-LÁ, RS
ELABORAÇÃO:
NÚCLEO DE TECNOLOGIA URBANA (NTU)
UFRGS, 2021



Anexo 02.2 Gabaritos Viários

30. Perfil Via Coletora - 12m Rua entre muros

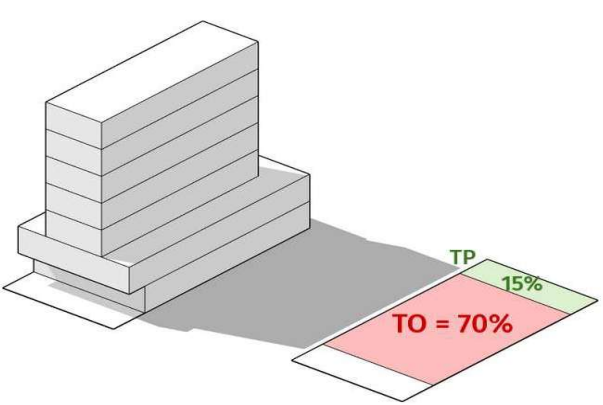


OBS.: A ciclovia, quando bidirecional, poderá se localizar em qualquer dos lados da rua, a critério da Equipe Técnica do Município, observadas as diretrizes viárias locais.

ANEXO 2.4 QUADROS DE USO DO SOLO

ZC1 (ZC1+ZCC)	QUOTA IDEAL	MACROZONA
ZONA COMERCIAL 1	25m ²	Mz 01 e 02

Área com média densidade, com incentivo à miscigenação, concentrando as atividades de apoio à habitação, de comércio e serviços diversificados, uso especial, recreacional e turístico;

PARÂMETROS VOLUMÉTRICOS			VOLUMETRIA
LOTE MÍNIMO	ÁREA	300m ²	
	TESTADA	12m	
LOTE MÍNIMO ATLÂNTIDA	ÁREA	420m ²	
	TESTADA	15m	
ALTURA	H.	25m	
PAVIMENTOS	P.	7 (térreo+6)	
TAXA DE OCUPAÇÃO	T.O.	70%	
TAXA DE PERMEABILIDADE	T.P.	15%	
RECUOS	FRONTAL	4,0m *	
	LATERAL	3m qdo h>8	
	FUNDOS	3m qdo h>8m	
MUROS	RECUO FRONTAL	0,40m **	
	LATERAL	2m	
	FUNDOS	2m	

USOS PERMITIDOS

Residencial Unifamiliar (RU)
 Residencial Multifamiliar (RM)
 Comércio e Serviços Diversificados (CSD)
 Recreacional, Turístico e Hoteleiro (RTH)

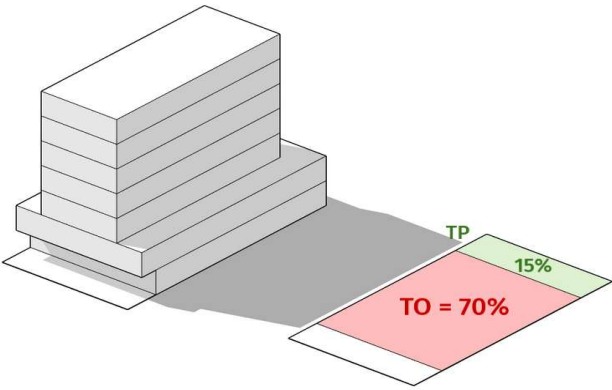
OBSERVAÇÕES

* Em lotes de esquina o recuo frontal na testada principal é 4m e na testada secundária 2m.
 ** Podendo efetuar fechamento até 2m com tela, grade ou similar.
 *** Os lotes de esquina, quando unificados, deverão recuar 4m em ambas as frentes.

ANEXO 2.4 QUADROS DE USO DO SOLO

ZD	QUOTA IDEAL	MACROZONA
ZONA DIVERSIFICADA	25m ²	Mz 03

Corresponde à porção do município para abrigar comércio e serviços geradores de ruído e estabelecimentos de recreação e lazer noturno

PARÂMETROS VOLUMÉTRICOS			VOLUMETRIA
LOTE MÍNIMO	ÁREA	420m ²	
	TESTADA	15m	
ALTURA	H.	25m	
PAVIMENTOS	P.	7 (térreo+6)	
TAXA DE OCUPAÇÃO	T.O.	70%	
TAXA DE PERMEABILIDADE	T.P.	15%	
RECUOS	FRONTAL	4,0m *	
	LATERAL	3m qdo h>8m	
	FUNDOS	3m qdo h>8m	
MUROS	RECUO FRONTAL	0,40m **	
	LATERAL	2m	
	FUNDOS	2m	

USOS PERMITIDOS

Residencial Unifamiliar (RU)
 Residencial Multifamiliar (RM)
 Comércio e Serviços Geradores de Ruídos (CSGR)***
 Comércio e Serviços Diversificados (CSD)
 Recreacional, Turístico e Hoteleiro (RTH)
 Estabelecimentos de Recreação e Lazer Noturnos (ERLN)***

OBSERVAÇÕES

* Em lotes de esquina o recuo frontal na testada principal é 4m e na testada secundária 2m.

** Podendo efetuar fechamento até 2m com tela, grade ou similar.

***Deverão ser compatíveis com o uso residencial atendendo aos parâmetros de incomodidade nos termos dos Art.282º

****Os lotes de esquina, quando unificados, deverão recuar 4m em ambas as frentes.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ
Av. Rio Jacuí, 854, Centro

JUSTIFICATIVAS DAS ALTERAÇÕES PROPOSTAS:

JUSTIFICATIVA Arts. 1º, 2º e 4º:

A alteração proposta nestes artigos diz respeito especificamente no que tange ao zoneamento dos imóveis matriculados sob os nºs 99.115, 99.116 e 99.117 do Registro de Imóveis de Osório, de propriedade da empresa Noimar Imóveis Ltda.

Historicamente, a natureza jurídica dessas áreas foi objeto de intenso litígio na Ação Anulatória nº 5000166-72.2008.8.21.0141, movida pelo Município de Xangri-Lá, que buscava a anulação do Decreto nº 98/80 e das referidas matrículas, sob o argumento de que as áreas deveriam ser públicas (praças).

Após o trâmite processual, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, por meio da 21ª Câmara Cível, deu provimento ao recurso da proprietária, reconhecendo a validade do Decreto nº 98/80 e consolidando a propriedade privada sobre os bens. Esta decisão transitou definitivamente em julgado, em 31 de janeiro de 2025, após a negativa de seguimento do Recurso Especial interposto pelo Município, confirmando que os imóveis não integram o patrimônio público.

Assim, quando da elaboração e aprovação da Lei Complementar nº 148/2023 (Plano Diretor), em dezembro de 2023, o processo judicial supracitado ainda se encontrava pendente de decisão definitiva. Em razão dessa incerteza jurídica e da prudência administrativa da época, as áreas foram mapeadas no Anexo 1.5 como "Área Verde".

Com o desfecho judicial favorável à propriedade privada e o trânsito em julgado ocorrido em janeiro de 2025, a manutenção do zoneamento atual configura um erro material e uma restrição indevida ao direito de propriedade.

Portanto, o Município tem agora o dever de adequar seus registros e mapas urbanísticos à realidade jurídica declarada pelo Poder Judiciário, sob pena de violação à coisa julgada.

A alteração proposta prevê o enquadramento das áreas como Zona Comercial 2 (ZC2). Tal medida não apenas corrige o erro de classificação, mas também promove a harmonia urbanística, uma vez que o zoneamento ZC2 é o mesmo atribuído às regiões centrais dos demais balneários do Município. A adoção deste regime urbanístico reflete a vocação natural da área e respeita os parâmetros já estabelecidos para o entorno imediato, garantindo isonomia no tratamento das centralidades urbanas de Xangri-Lá.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ
Av. Rio Jacuí, 854, Centro

Além da mudança para ZC2 no Anexo 1.5, a proposta inclui a alteração no Anexo 1.6, transmutando a classificação de PIP de Densificação e Qualificação para PIP de Interesse Turístico.

O objetivo estratégico desta medida é fomentar a criação de uma centralidade no Balneário Noiva do Mar, à semelhança do que já ocorre nos núcleos centrais de outros balneários do município. A implementação de um Polígono de Intervenção Prioritária (PIP) com viés turístico permitirá o desenvolvimento de empreendimentos que gerem valorização imobiliária, desenvolvimento econômico e opções de lazer, consolidando o balneário como um ponto de referência comercial e turístico na orla de Xangri-Lá.

O gravame de acesso e uso público na quadra à Beira Mar garantirá que o direito de construir do empreendedor coexista com a manutenção de espaço público qualificado à beira mar na centralidade do balneário.

JUSTIFICATIVA ART. 3º:

Na aplicação do PDDUA verificou-se, no anexo 2.2, ausência de previsão para situações que ocorrem no território municipal, como o caso de vias públicas de 12 m, situadas entre muros de condomínios horizontais, resultantes da aplicação da LC 12/2005.

Desta forma, a presente alteração pretende regradar o gabarito viário para vias de 12m, estabelecendo, inclusive, a previsão de ciclovias.

JUSTIFICATIVA Arts. 5º, 6º:

A necessidade de alteração[LM1.1] dos asteriscos **** dos itens ZC1 e ZD do Anexo 2.4 da LC nº 148/2023, justifica-se em razão de que a exigência de 15% de afastamento lateral sempre que houver unificação de lotes mostra-se inviável para edificações quando a unificação for de dois, três ou quatro lotes, criando barreiras econômicas para a aplicação da disposição, que a critério da Comissão Técnica e do CMDU, foi incluída nos respectivos itens, por algum equívoco de redação. Bem como a exigência de recuos de 4m em ambas as frentes em lotes não unificados, mantendo os padrões aplicados no Plano Diretor anterior. Nesse sentido, atendeu-se ao requerimento do expediente administrativo 197950/2026 que apresentou a demanda ao executivo municipal.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ
Av. Rio Jacuí, 854, Centro

Também houve a correção na ZC1 quanto ao lote mínimo em Atlântida, para que este represente o proposto pelo projeto original do loteamento.

JUSTIFICATIVA Art. 7º:

Visa compatibilizar o texto da Lei Complementar 148/2023 com as alterações feitas pelos artigos 1º, 2º e 4º desta lei.

JUSTIFICATIVA Art. 8º:

A proposta busca acabar com a distinção entre condomínios horizontais de lotes e condomínios edilícios no que se refere a exigência de apresentação e aprovação de EIV, pois o impacto urbano promovido por tais empreendimentos é vinculado a área e ao número de unidades e não, exclusivamente, a espécie de execução. Desta forma, a proposta amplia a exigência de EIV também para condomínios por unidades autônomas, ainda que verticais, estabelecendo um critério a fim de alcançar aqueles de maior proporção em relação ao número de unidades autônomas ou área territorial.

JUSTIFICATIVA Art. 9º:

A alteração no conceito de quota ideal busca estabelecer que referido parâmetro se aplica a qualquer unidade habitacional resultante, sem distinção entre as formas de condomínio instituída.

JUSTIFICATIVA ART. 10º:

A proposta apresentada busca estabelecer um valor máximo para fachadas em empreendimentos quando realizados em lotes unificados, no sentido de manter parâmetros urbanísticos adequados à concepção de urbanismo estabelecida pela LC 148/2023, evitando edifícios com fachadas muito extensas que podem prejudicar a ventilação urbana, principalmente em sentido leste/oeste.

JUSTIFICATIVA ART. 11:

A redação do Art. 357-A busca estabelecer proporcionalidade entre o que atualmente é exigido por condomínios por unidades autônomas horizontais e condomínios por unidades autônomas constituídos sobre a forma vertical, porquanto na concepção do SGMP o impacto de ambos na estrutura urbana municipal deve ser tratado de forma compatível com os respectivos efeitos e gerar uma qualificação da estrutura urbana.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ
Av. Rio Jacuí, 854, Centro

JUSTIFICATIVA ART. 12:

A redação do Art. 357-B busca estabelecer regra para os casos de empreendimentos que se localizem em áreas lindeiras a vias públicas já existentes, situação cada vez mais comum no território municipal. Assim, cria-se uma regra para nortear o administrador para liberação da doação de área lateral para via pública, observando-se, em qualquer caso, as diretrizes viárias estabelecidas pelo Plano Diretor Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental.

JUSTIFICATIVA ART. 13:

Visam compatibilizar o texto da Lei Complementar 148/2023 com as alterações realizadas pela presente minuta.