

MUNICÍPIO DE ALEGRETE
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE ALEGRETE

Planejando uma cidade organizada, justa e sustentável.

Lei Complementar nº 073/2023 | Revisão 2026

29 de abril de 2026.

OBJETIVOS DA REVISÃO

Corrigir falhas e contradições técnicas para garantir segurança jurídica e desenvolvimento urbano equilibrado.

CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

Contexto Histórico

Fundada em 1817, Alegrete foi a 3ª capital da República Rio-Grandense. Possui um rico patrimônio material com dezenas de edificações tombadas que moldam sua centralidade histórica.

Território e Bioma

Situada sobre o Aquífero Guarani e inserida no Bioma Pampa. A integração entre o rural e o urbano consolidou a cidade como o histórico "corredor do gado".

72.409

HABITANTES (CENSO 2022)

90% da população reside na área urbana sede.

7.800

KM² DE ÁREA TERRITORIAL

O maior município em extensão do RS.

PRINCIPAL DESAFIO: RIO IBIRAPUITÃ

Risco de Inundação

O Rio Ibirapuitã é o eixo central de drenagem, mas a topografia plana torna a cidade vulnerável.

- ✓ Transbordou em 8 dos últimos 10 anos.
- ✓ Cotas críticas atingem bairros ribeirinhos.
- ✓ Necessidade de preservação de APPs como amortecimento natural.



INFRAESTRUTURA E LOGÍSTICA



Rodoviário

BR-290: Eixo leste-oeste ligando a Capital ao Mercosul.



Ferrovário

Rede de cargas com potencial de requalificação urbana.



Aeroviário

Aeroporto Gaudêncio Machado Ramos (Aviação Geral).

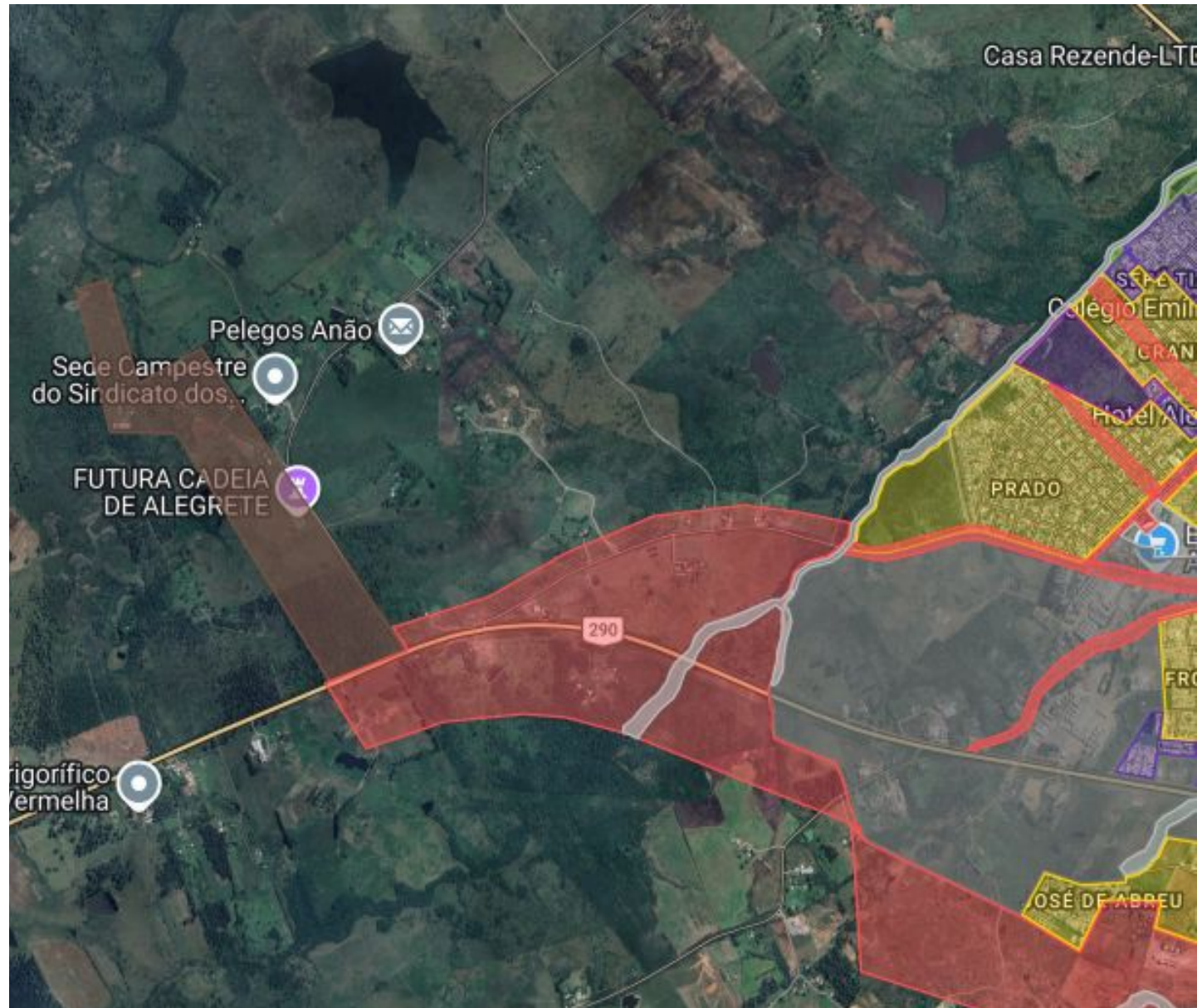


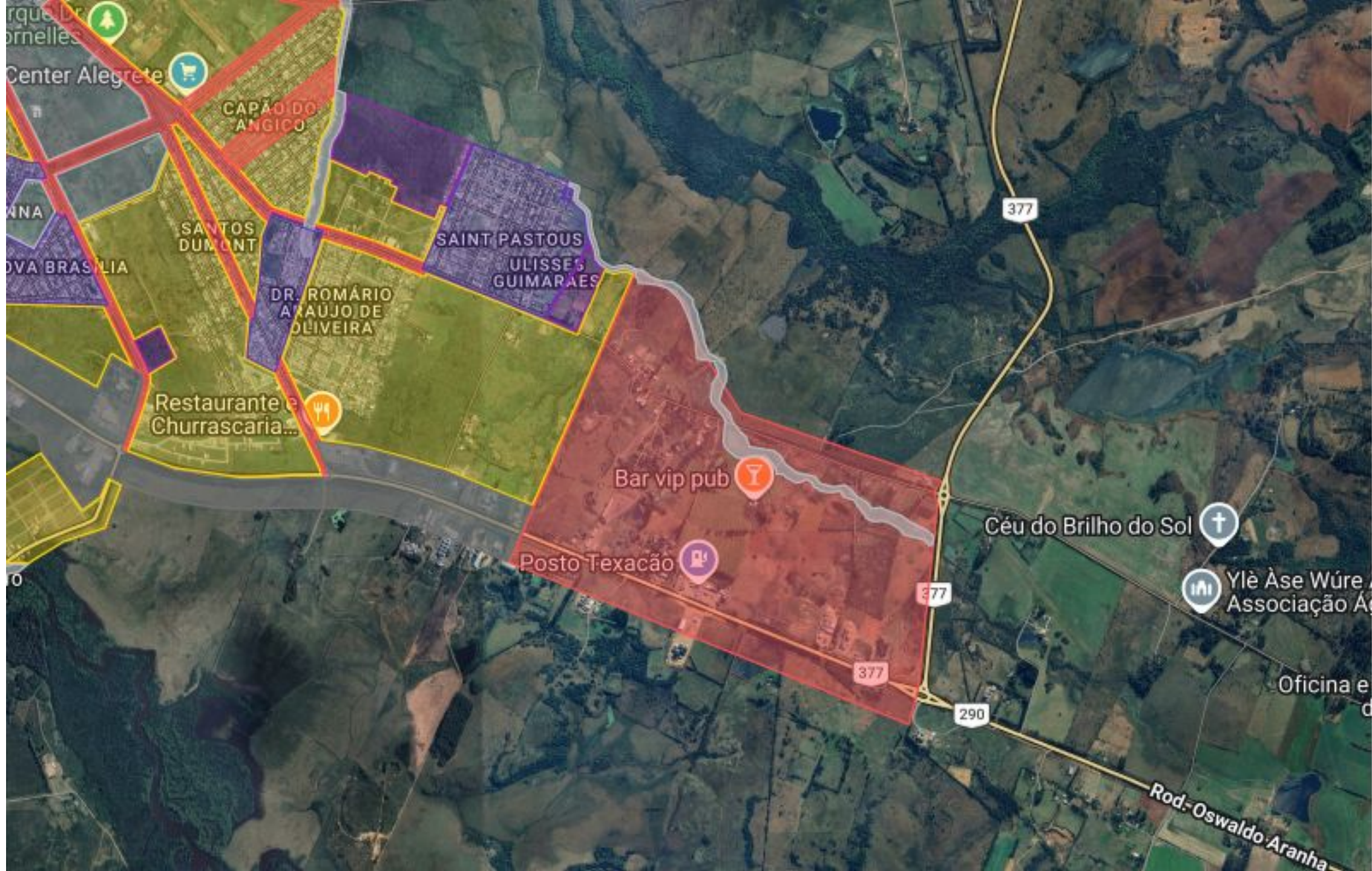
EXPANSÃO URBANA E ZONEAMENTO

ZEU e ZEDIE

A criação da **Zona de Expansão Urbana (ZEU)** e a integração da **Zona Especial de Distritos Industriais (ZEDIE)** garantem um novo patamar de segurança jurídica para uso e ocupação do solo urbano.

Gestão baseada em desempenho e impacto real, permitindo que logística e serviços coexistam com áreas residenciais sem conflitos.





Arque Dr
ornelles

Center Alegrete

CAPÃO DO
ANGICO

ANA
NOVA BRASLIA

SANTOS
DUMONT

SAINT PASTOUS
ULISSE
GUIMARAES

DR. ROMÁRIO
ANAÚJO DE
OLIVEIRA

Restaurante e
Churrascaria...

Bar vip pub

Posto Texacão

Céu do Brilho do Sol

Ylê Àse Wúre
Associação A

Oficina e
o

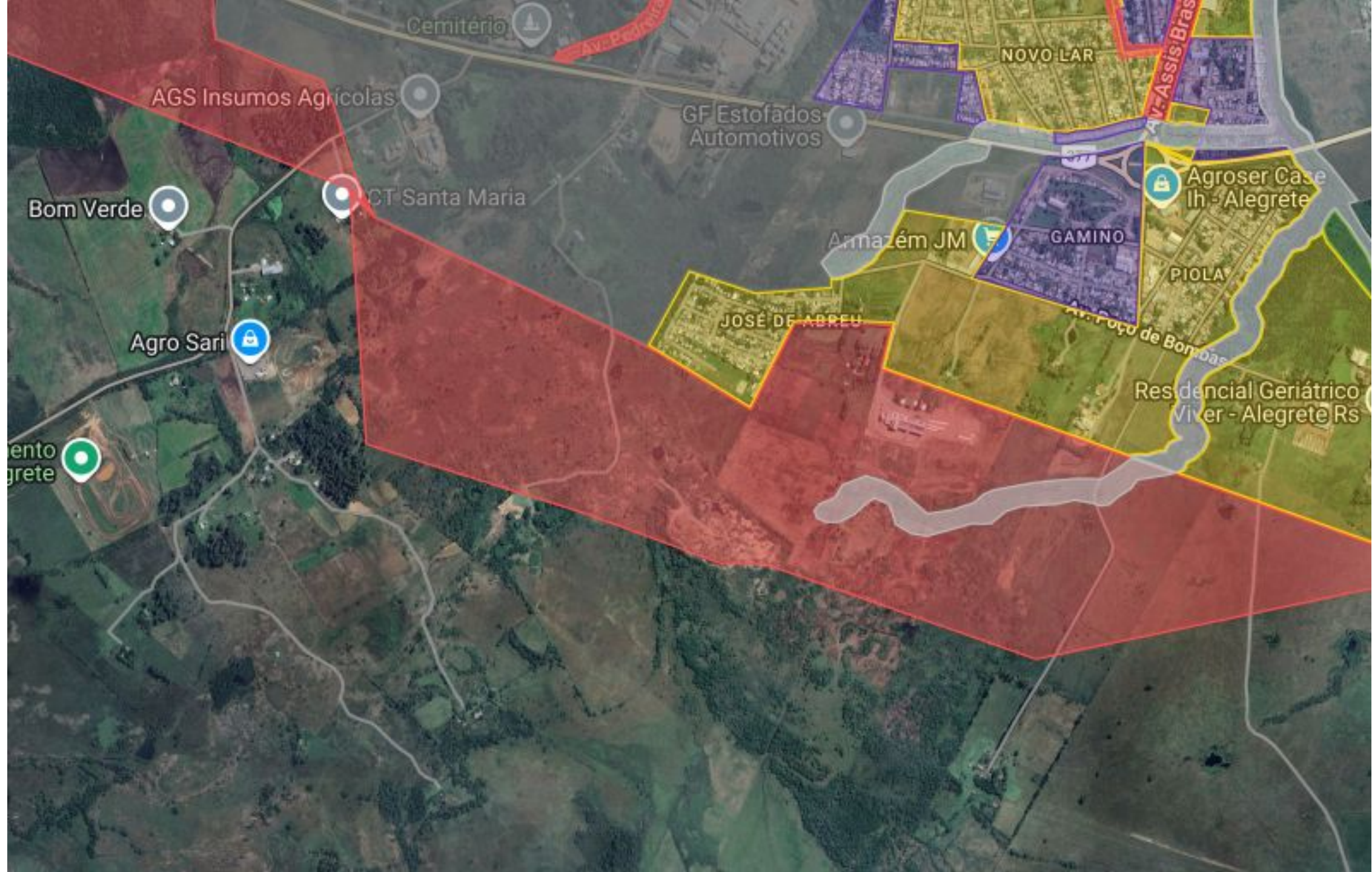
Rod-Oswaldo Aranha

377

377

377

290



Cemitério

AGS Insumos Agrícolas

GF Estofados Automotivos

NOVO LAR

V-Assis:Bras

Bom Verde

CT Santa Maria

Agroser Case Ih - Alegrete

Armazém JM

GAMINO

PIOLA

Agro Sari

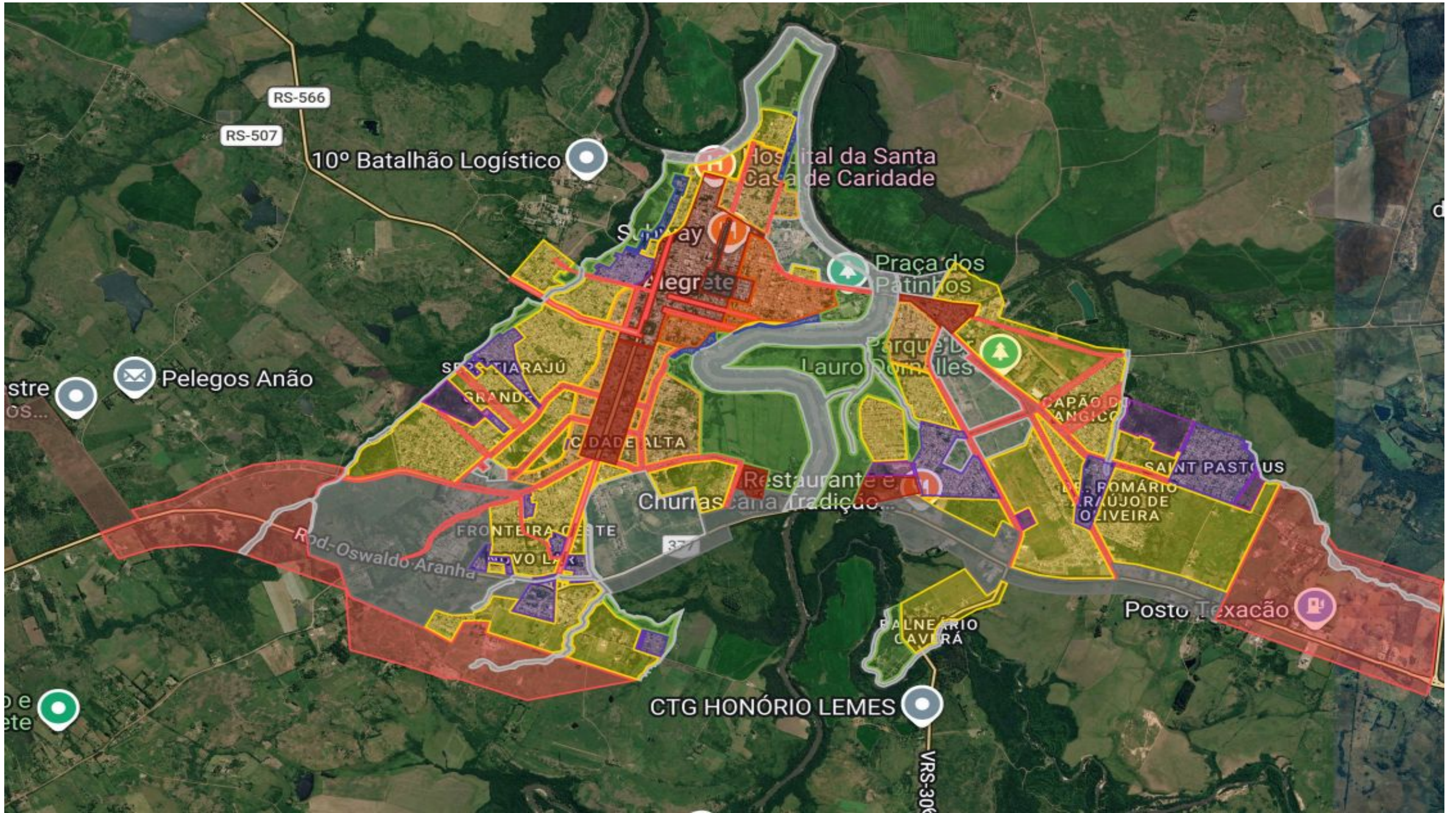
JOSÉ DE ABREU

Rua Poço de Bon Das

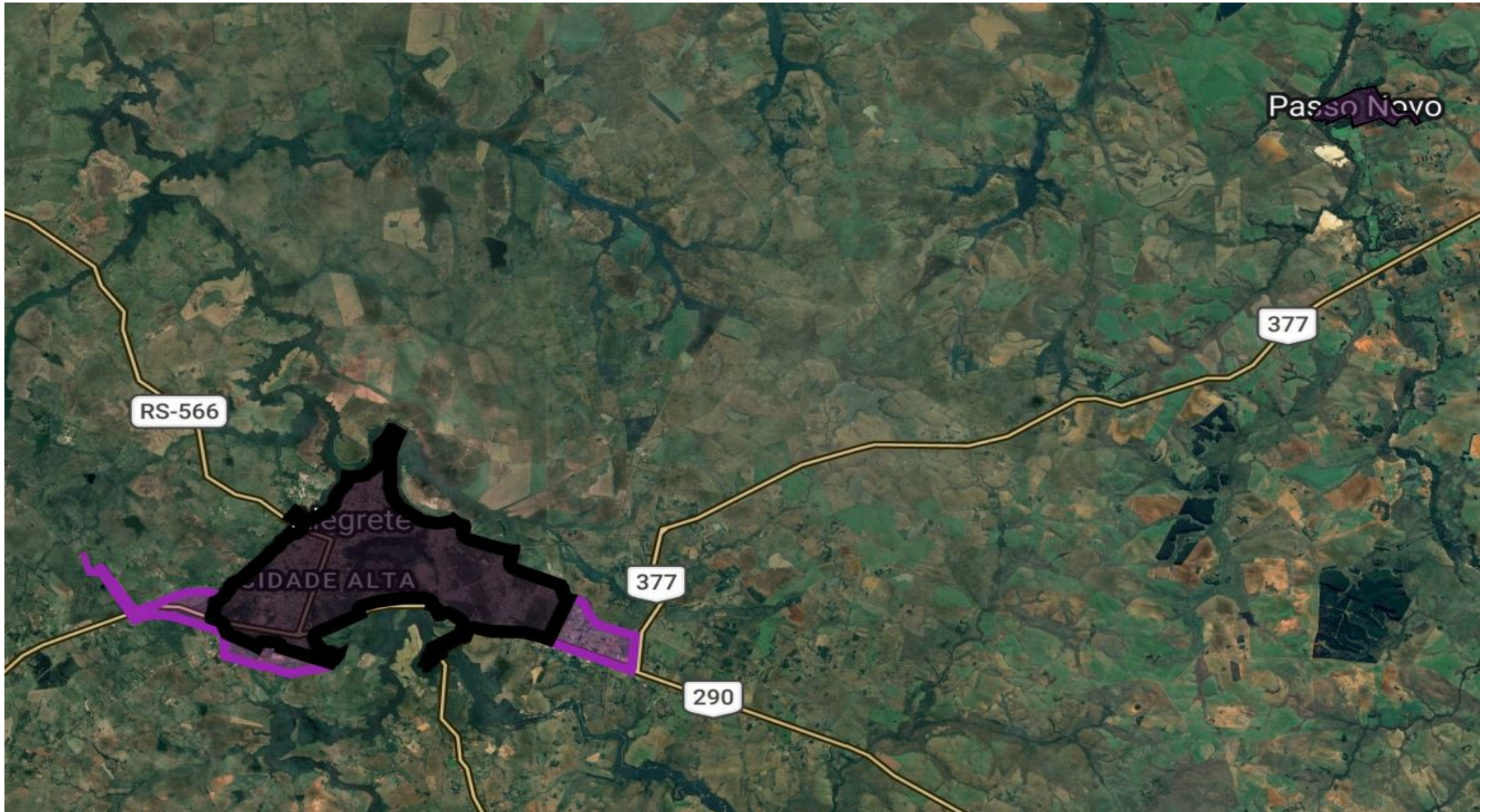
Residencial Geriátrico Viver - Alegrete Rs

mento grete

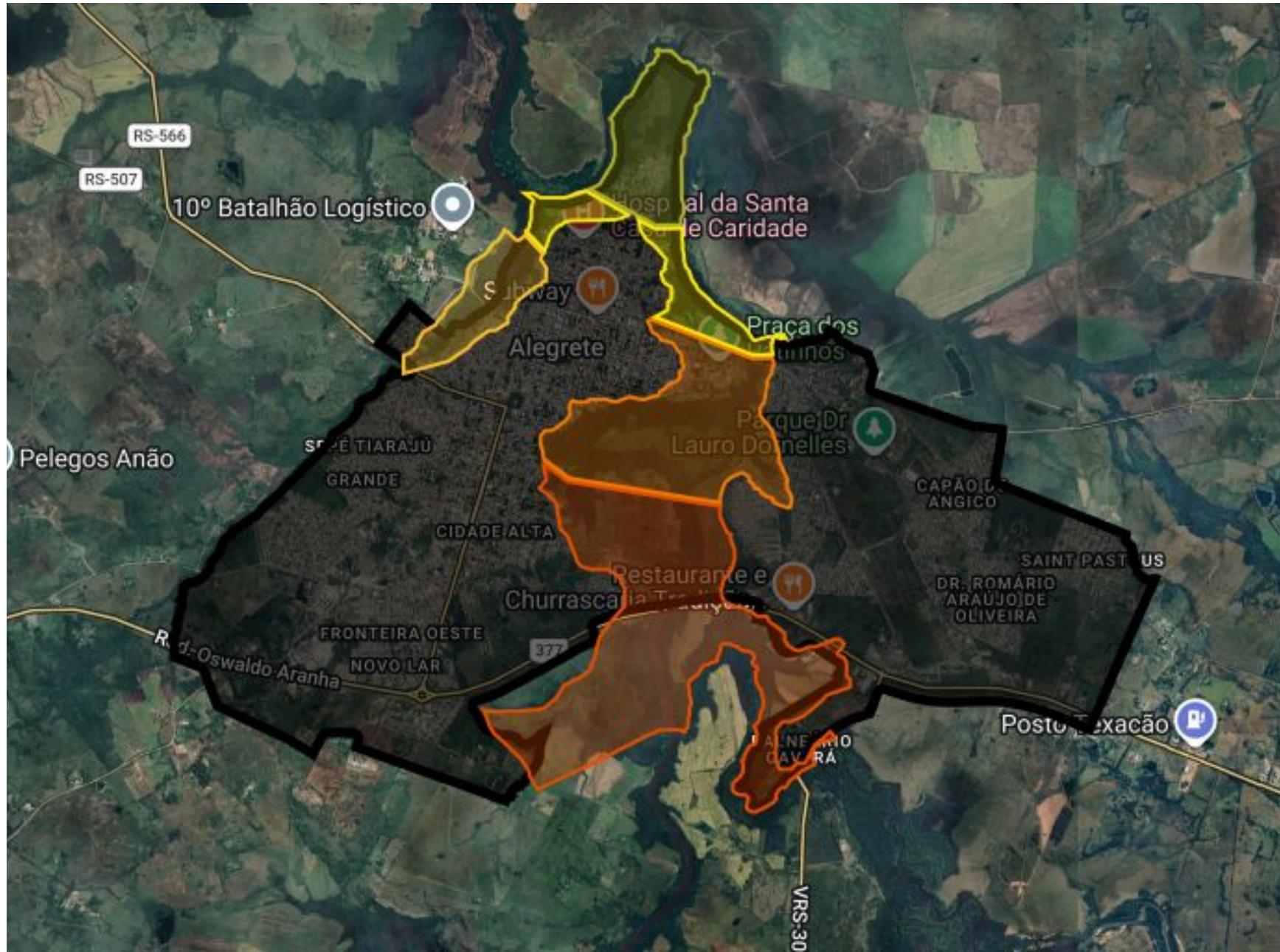
Zoneamento - perímetro urbano ampliado



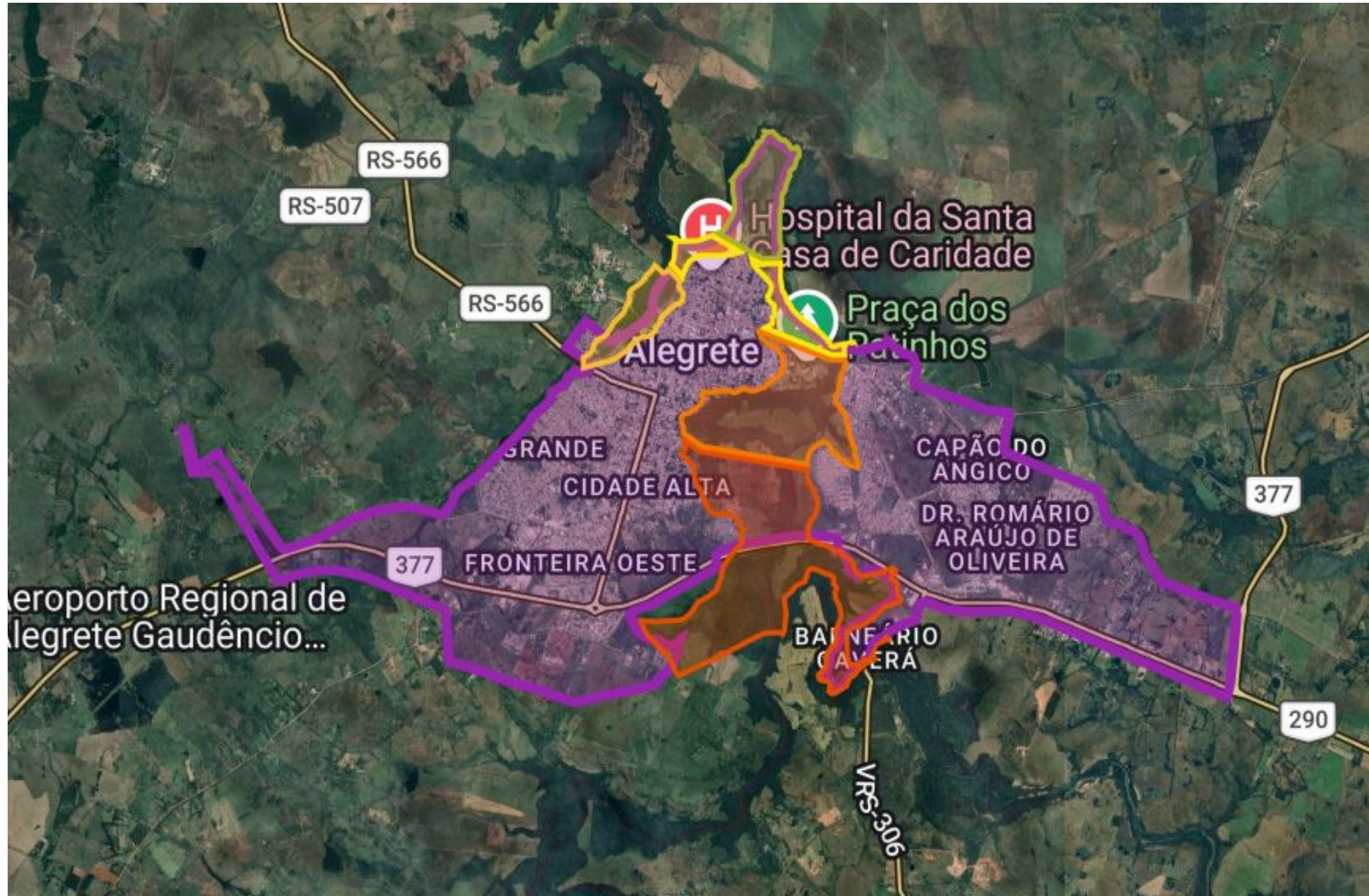
Perímetro urbano vigente e ampliado



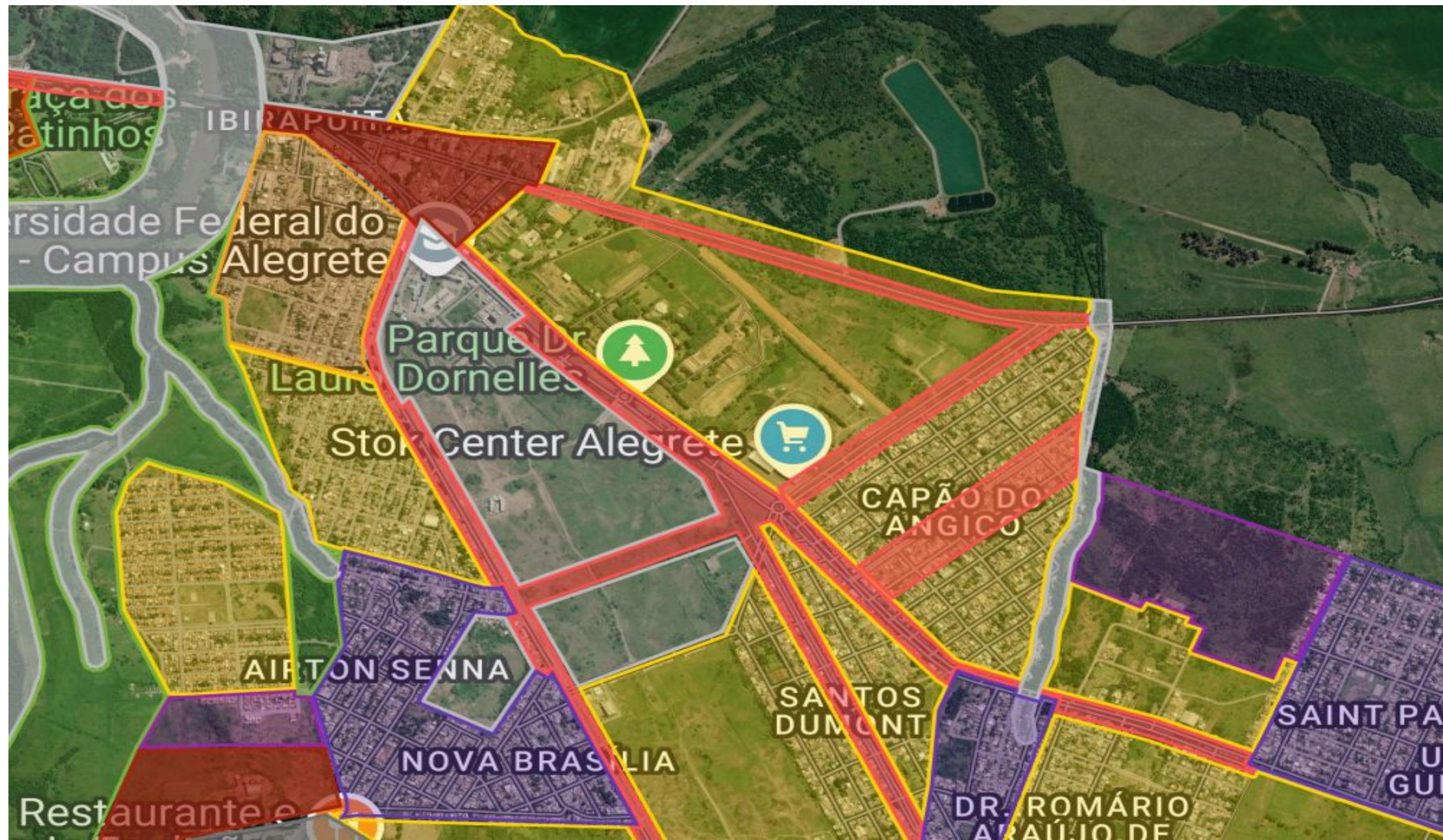
Cotas de inundação - Perímetro urbano vigente



Cotas de Inundação - Perímetro urbano ampliado



Transformação de corredores mistos em Zona Mista de Eixos Estruturadores



Transformação de corredores mistos em Zona Mista de Eixos Estruturadores



PARÂMETROS DE PARCELAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CÁLCULO ÁREA ÚTIL EM LOTEAMENTO

Alteração da definição de **área total da gleba** para **área útil total**, que propõe-se para fins de cálculo, a retirada das áreas em **APP e/ou sujeitas a inundação** (conforme cotas mínimas) da área total da gleba, reduzindo a **área útil** para ser aplicado os **35% de destinação pública**. Resultando em área maior para lotes e preservando áreas ambientalmente sensíveis.

É **possível visualizar esta alteração** através do **exemplo ao lado**, que trará um melhor aproveitamento no uso e ocupação do solo.

Parâmetros de Cálculo das Áreas e Percentuais para implantar Loteamento	Lei Vigente, conforme art. 142		Proposta para PLC:	
	Cálculo sobre Área Total da Gleba Original		Cálculo sobre Área Útil= Área Total da Gleba Original (200.000m ²) retirando área em APP (4.000m ²)	
Área Objeto do Cálculo para % Doação	200.000m ²	100%	196.000m ²	100%
Área da gleba em APP (sempre variará conforme cada local)	4.000 m ²	2%	4.000 m ²	Isento no cálculo
Doação prevista em Lei: 20% Traçado Viário + 15% Área Institucional/Livre = 35%	70.000m ²	35%	68.600m ²	35%
Área resultante para lotes (área objeto do cálculo retirando o 35% aplicado)	126.000 m ²	63%	127.400 m ²	65%
Número de lotes resultantes (considerando art.140, área mínima de lote de 200m²)	630 lotes		637 lotes	

PARÂMETROS DE PARCELAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CÁLCULO ÁREA ÚTIL EM LOTEAMENTO

Alteração da definição de **área total da gleba** para **área útil total**, que propõe-se para fins de cálculo, a retirada das áreas em **APP e/ou sujeitas a inundação** (conforme cotas mínimas) da área total da gleba, reduzindo a **área útil** para ser aplicado os **35% de destinação pública**. Resultando em área maior para lotes e preservando áreas ambientalmente sensíveis.

É **possível visualizar esta alteração** através do **exemplo ao lado**, que trará um melhor aproveitamento no uso e ocupação do solo.

Parâmetros de Cálculo das Áreas e Percentuais para implantar Loteamento	Lei Vigente, conforme art. 142		Proposta para PLC:	
	Cálculo sobre Área Total da Gleba Original		Cálculo sobre Área Útil= Área Total da Gleba Original (200.000m ²) retirando área em APP (4.000m ²)	
Área Objeto do Cálculo para % Doação	200.000m ²	100%	196.000m ²	100%
Área da gleba em APP (sempre variará conforme cada local)	4.000 m ²	2%	4.000 m ²	Isento no cálculo
Doação prevista em Lei: 20% Traçado Viário + 15% Área Institucional/Livre = 35%	70.000m ²	35%	68.600m ²	35%
Área resultante para lotes (área objeto do cálculo retirando o 35% aplicado)	126.000 m ²	63%	127.400 m ²	65%
Número de lotes resultantes (considerando art.140, área mínima de lote de 200m²)	630 lotes		637 lotes	

**AUMENTA 1.400m²
EQUIVALE À 07 LOTES**

PARÂMETROS DE PARCELAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO

DIMENSIONAMENTO DOS LOTES ZEU

Alteração da definição de áreas mínimas e máximas específicas para **ZEU**, permitindo lotes maiores (padrão industrial) para logística e serviços de grande porte ou menores conforme o uso pretendido, **garantindo viabilidade operacional, controle de impactos e crescimento ordenado.**

Mantêm-se **padrões zona urbana** para ocupação urbana comum **ou** adotam-se parâmetros de **zonas industriais (ZI/ZEDIE)** para grandes empreendimentos logísticos, tecnológicos e industriais.

Anexo 4.1 - do Regime Urbanístico - do Parcelamento do Solo

Zonas		Características	Especificação
Em todas as Zonas, exceto Zona industrial (ZI) e Zona Especial de Distritos Industriais e Empresariais (ZEDIE)*1	LOTE	Testada mínima	8m
		Testada máxima	200m
		Área mínima	200m ²
		Área máxima	14.000m ²
	QUARTERÃO	Face menor com comprimento mínimo	70m
		Face maior com comprimento máximo	200m
		Área máxima do quarteirão	14.000m ²
Área máxima para desmembramento	200.000m ²		
Na Zona industrial (ZI) e Zona Especial de Distritos Industriais e Empresariais (ZEDIE)*1	LOTE	Testada mínima	20m
		Testada máxima	500m
		Área mínima	750m ²
		Área máxima	50.000m ²
	QUARTERÃO	Face menor com comprimento mínimo	100m
		Face maior com comprimento máximo	500m
		Área máxima do quarteirão	50.000m ²
Área máxima para desmembramento	50.000m ²		



Observação ** = na Zona de Expansão Urbana (ZEU) será conforme uso e ocupação do solo, mantêm-se padrões de Zonas Urbanas para ocupação urbana comum e adotam-se parâmetros de zonas industriais (ZVZEDIE) para grandes empreendimentos logísticos e industriais.

Doação de Área Pública
Loteamento
35%, sendo: 20% para malha viária; 15% para equipamentos e áreas livres



PARÂMETROS DE PARCELAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO

PADRONIZAÇÃO DE ALTURAS

Padronização da altura de pavimentos de 4m para térreo e 3m pavimento padrão, **consonância entre alturas (Hb e Hm)** em relação ao **número de pavimentos (Pb e Pm)**, visando consonância com o Código de Obras.

E ajuste do "**Fator por Pavimento**" (Art. 264) em acordo com o **número de pavimentos e alturas permitidas** no Anexo 4.2 e para terem correspondência entre si.

Anexo 4.2 do Regime Urbanístico – da Ocupação do Solo

PARÂMETROS	Básico		Máximo		Recuo		TO		TP
	Hb	Pb	Hm	Pm	R-F	R-L	Base	Torre	
	Altura básica	Número de pav. básicos	Altura máxima	Número de pav. máximos	Recuo frontal	Recuo lateral, pode variar conforme gabarito de altura – H	Taxa de ocupação da base	Taxa de ocupação da torre	
ZR I	13m	4	19m	6	3m	até H=7m isento para H>7m 2m	75%	75%	10%
ZR II	16m	5	19m	6	3m	até H=7m isento para H>7m 2m	65%	65%	20%
ZVPN	16m	5	19m	6	3m	até H=7m isento para H>7m 2m	65%	65%	20%
ZMIC	28m	9	34m	11	0 ou 3m	até H=10m isento para H>10m Difer 12%H e 9%H **	90%	75%	5%
ZM I	31m	10	37m	12	0 ou 3m	até H=10m isento para H>10m Difer 12%H e 9%H **	90%	75%	5%
ZM II	43m	14	46m	15	0 ou 3m	até H=10m isento para H>10m Difer 12%H e 9%H **	90%	75%	5%
ZMEE	40m	13	43m	14	0 ou 3m	até H=10m isento para H>10m Difer 12%H e 9%H **	90%	75%	5%
ZEIC	10m	3	n/a	n/a	R-F isento	R-L isento	75%	75%	10%
ZEIS I	13m	4	n/a	n/a	3m	R-L isento	65%	65%	10%
ZEIS II	7m	2	n/a	n/a	s/a	R-L isento	s/a	s/a	s/a
ZEIS III	7m	2	n/a	n/a	s/a	R-L isento	s/a	s/a	s/a
ZI	7m	2	n/a	n/a	3m	R-L isento	75%	75%	10%
ZEDIE	7m	2	n/a	n/a	3m	R-L isento	50%	50%	30%
ZINST	s/a	s/a	s/a	s/a	s/a	s/a	s/a	s/a	20%
ZEIA	7m	2	n/a	n/a	3m	R-L isento	10%	10%	80%
ZEU	s/a	s/a	s/a	s/a	s/a	s/a	s/a	s/a	s/a

Observações do quadro: n/a = não se aplica; s/a = sobre análise específica; ** = diferenciação entre o recuo lateral para áreas principais de 12% de H (altura) e o recuo para áreas secundárias de 9% de H (altura).

Observações específicas: As edificações que constituírem volumetria do tipo base-torre, poderão instituir um pavimento adicional exclusivamente para estacionamento incluso à base, desde que esta não ultrapasse o gabarito de altura de 10m; Mezaninos serão considerados pavimentos quando tiverem acesso direto por elevador ou, ainda, quando possuírem área maior que um terço (1/3) da área do pavimento.

Fator por Pavimento para cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Pavimento	5º andar	6º andar	7º andar	8º andar	9º andar	10º andar	11º andar	12º andar	13º andar	14º andar	15º andar
Fator	0,008	0,010	n/a	n/a	n/a	0,026	0,032	0,040	n/a	0,063	0,078

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

✓ ZONEAMENTO ZEU






Inclusão do **Anexo 4.3 do Regime Urbanístico - dos Usos e Atividades Permitidas** referente a **Zona de Expansão Urbana (ZEU)**, criada na áreas de aumento do perímetro urbano nas Tabelas 1, 2 e 3.

✓ CONDOMÍNIO DE LOTES

Alteração do Art. 167 com a **flexibilização** para permitir a implantação da modalidade de **condomínio de lotes em diversas zonas urbanas**, mediante análise de viabilidade (Art. 167)

Anexo 4.3 do Regime Urbanístico – dos Usos e Atividades Permitidas

Tabela 1 – dos Usos R, nR1, nR2, nR3 e nR4

	R (residencial)	nR1	nR2	nR3	nR4
					
	Residencial unifamiliar e multifamiliar	Varejo; Serviço	Varejo; Serviço; Ind. Inúcu	Varejo; Serviço; Atacado	Varejo; Serviço; Atacado; Indústria
ZR I	P	P	C	C	NP
ZR II	P	P	C	NP	NP
ZVPN	P	P	C	C	NP
ZM I	P	P	P	C	NP
ZM II	P	P	P	C	NP
ZMIC	P	P	P	C	NP
ZMEE	P	P	P	P	NP
ZEIC	P	P	C	NP	NP
ZEIS I	P	P	C	NP	NP
ZEIS II	P	NP ²	NP ³	NP	NP
ZEIS III	P	NP ²	NP ³	NP	NP
ZI	NP ¹	P	P	P	P
ZEDIE	NP ¹	P	P	P	P
ZINST	C	C	C	C	C
ZEIA	NP	NP	NP	NP	NP
ZEU	C	C	C	C	C

P = uso permitido; C = uso condicionado; NP = não permitido; NP¹ = permitido apenas zeladoria ou residência de proprietários; NP² = permitido após regularização junto ao Cadastro Municipal; NP³ = condicionado após regularização junto ao Cadastro Municipal.

Tabela 2 – dos Usos nRa

	nRa-1	nRa-2	nRa-3	nRa-4	nRa-5
ZEIA	P	E	E	P	P
ZR I	P	E	NP	P	P
ZVPN	P	E	E	P	P
ZI e ZEDIE	P	NP	NP	P	P
Demais zonas	P	NP	NP	P	P
ZEU	P	P	P	P	P

P = permitido; E = uso enquadrado conforme Tabela 3 deste Anexo 4.3; NP = não permitido.

Tabela 3 – dos Usos nRa Enquadrados

	nRa-2 p/ ZEIA, ZR I e ZVPN	nRa-3 p/ ZEIA	nRa-3 p/ ZVPN
Porte (Conforme Resolução do CONSEMA) quando houver classificação	Mínimo	Mínimo	Mínimo e pequeno
Potencial Poluidor (Conforme Resolução do CONSEMA) quando houver classificação	Baixo	Baixo	Baixo e médio
Produtos utilizados na atividade (Conforme ANVISA)	Compatível com áreas urbanas	Compatível com áreas urbanas	Compatível com áreas urbanas

A subcategoria de uso INFRA fica condicionada sua instalação em todas zonas, conforme definições e exceções previstas no art. 209 desta lei complementar. Lei Complementar nº 073/2023 – PDDM de Alegrete/RS

QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E EDIFICADO

✓ CONDICIONANTES “CALÇADÃO”

Isenção de certas **exigências de condições de instalação** (previstos no Anexo 4.4) para adequar o regime urbanístico **às características peculiares do “Calçadão Hélio Ricciardi dos Santos”** (Art. 210).

✓ ÁREAS LIVRE X ÁREAS VERDES

Diferenciação terminológica na redação da lei (diversos artigos e no Anexo 4.1) para distinguir espaços de lazer (**áreas de destinação pública**) de **áreas de preservação ambiental** estrita.

✓ REGRAS DE EDIFICABILIDADE (RECUOS)

Ajustes e reintrodução de excepcionalidades para **recuos em lotes de esquina e de meio de quadra** para garantir que **terrenos pequenos permaneçam edificáveis** (Art. 190)

✓ BALANÇOS E PROJEÇÕES

Permissão de construções em **balanço sobre recuos frontais** (Art. 194). E **regularização de balanços existentes** sobre o **passeio público**, com as devidas comprovações (Art. 195).

GESTÃO, INSTRUMENTOS URBANOS E CONSOLIDAÇÃO LEGISLATIVA

✓ INSTITUIÇÃO LEGAL

Consolidação formal do Grupo Técnico de Monitoramento e Avaliação (GTMA) **para análise de processos complexos** (EIV, parcelamento, parcerias) **e suporte ao Conselho do Plano Diretor** (Art. 320-a e 320-B).

✓ EIV/RIV E EIA/RIMA

Inclusão da **Mobilidade Urbana** como critério de análise nos **EIV/RIV** (Art. 283), conforme legislação federal recente. E alteração de **EIA/RIMA não dispensa EIV**, conforme outras normas são complementares, não são substitutivos (Art. 285).

✓ PROJETOS DE INTERVENÇÃO URBANA (PIU) E OUC

Denominação de **PIUs Militar em duplicidade** de descrição das áreas (Art. 310 e 312). E definição da natureza do **PIU** e sua **distinção** clara em relação às **Operações Urbanas Consorciadas (OUC)** para **adequação legal** (Art. 314-A).

✓ ADEQUAÇÃO JUDICIAL E CONSOLIDAÇÃO LEGAL

Supressão de seção sobre **regularização em APP** para cumprimento de **ADI** (Art. 75 a 80).

Revogação de lei para consolidação de normas, para fins de clareza e segurança jurídica (Art. 375).

E **correções redacionais da lei** (formatação e tabulação).

QUADRO DE ALTERAÇÕES PROPOSTAS (1/3)

Artigo / Ref.	Alteração Proposta	Justificativa Técnica
Geral	De "Áreas Verdes" para "Áreas Livres"	Diferenciar lazer de preservação ambiental estrita.
Arts. 75 a 80	Supressão total	Adequação imediata à decisão judicial (ADI), sobre regulização em APP.
Art. 87	Ampliação do Perímetro Urbano - PU	Atualização da descrição em razão da expansão do perímetro urbano.
Art. 103	Inclusão de ZEU e ZEDIE no PU	Acréscimo de Zona de Expansão Urbana (ZEU) e correção redacional da Zona Especial de Distritos Industriais e Empresariais (ZEDIE) como urbana.
Art. 119-A	Criação da ZEU	Ordenar crescimento em áreas de transição via gestão por desempenho.
Arts. 140 e 141	Inclusão de parâmetros	Parâmetros de parcelamento do solo referente à Zona de Expansão (ZEU).
Art. 142	Cálculo de Percentual para Lotemanento	Retirada de APPs da área útil da gleba para fins de cálculo de loteamento.

QUADRO DE ALTERAÇÕES PROPOSTAS (2/3)

Artigo / Ref.	Alteração Proposta	Justificativa Técnica
Art. 167	Condomínio de Lotes	Flexibilização de localização para novas tipologias habitacionais sob análise do GTMA.
Art. 190	Regras de Recuos dos Lotes	Garantir edificabilidade mínima e proporcionalidade nos recuos obrigatórios.
Art. 194	Balanço sobre Recuos	Permite aumento de área útil construída dentro do lote, garantindo segurança.
Art. 195	Balanços sobre Passeios	Regulamentação e anistia de balanços sobre o passeio com comprovação de 15 anos
Art. 210 §8º	Condicionantes Calçada	Exceção às condicionantes de instalação para edificações/atividades situados no Calçada
Art. 264 §4º	Cálculo da Outorga Onerosa	Correção do fator de pavimento para correspondência com alturas permitidas.
Art. 283 §2º	EIV Atualização Federal	Adequação à Lei 14.849/2024, que alterou o Estatuto da Cidade, inclui Mobilidade urbana no EIV/RIV
Art. 285	EIA/RIMA e EIV	Esclarece que são complementares e não substitutivos entre si.
Arts. 310 e 312	Correção de PIU	Remoção de duplicidade de nomeação para a mesma área (PIU Militar).

QUADRO DE ALTERAÇÕES PROPOSTAS (3/3)

Artigo / Ref.	Alteração Proposta	Justificativa Técnica
Art. 314-A	Distinção PIU/OUC	Adequação ao Estatuto da Cidade com rito de lei específica para OUCs.
Arts. 320-A/B	GTMA constituído	Instituição do Grupo Técnico de Monitoramento para segurança nas deliberações.
Art. 375	Consolidação Normativa	Clareza e segurança jurídica com revogação da legislação anterior conflitante.
Anexos 1.2, 2 e 3.2	Atualização de Mapas	Novos limites devido ao aumento do Perímetro Urbano e Zoneamento.
Anexo 4.1	Parâmetros ZEU	Regras específicas de parcelamento e uso para a Zona de Expansão.
Anexo 4.2	Alturas (Hb e Hm)	Padronização da altura de pavimento (3m) para consonância com o Código de Obras.
Anexo 4.3	Inclusão ZEU nas Tabelas	Inserção da ZEU nas tabelas de uso e ocupação do solo.

DÚVIDAS, SUGESTÕES E CONTRIBUIÇÕES:

planejamentoalegrete@gmail.com

Município de Alegrete
Secretaria de Planejamento
www.alegrete.rs.gov.br