

Assunto: Mensagem Justificativa do Projeto de Lei Complementar n.º \_\_\_\_/2024

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Encaminho projeto de Lei Complementar que visa alterar, incluir e revogar dispositivos da Lei Complementar n.º 5.883, de 13.01.2014, que dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo do Município de Montenegro.

O zoneamento de uso e ocupação do solo das cidades brasileiras sob a ótica do Estatuto da Cidade apresenta significativas mudanças conceituais em comparação ao modelo urbanístico anterior, do qual resultou o Plano Diretor de Montenegro, de 1978. Até então predominava a noção dos usos segregados pelas características das atividades como modo de atenuar a interferência indesejável de umas em relação às outras. A dinâmica urbana revelou, entretanto, as limitações desse modelo na medida em que a economia foi se diversificando e pressionando a autoridade municipal no sentido de flexibilizar o licenciamento das atividades, descaracterizando a função original das zonas. Neste quesito, a lei municipal nº 5.883 de 2014 trás grandes avanços, com uma maior diversidade de uso nas zonas, desde que respeitados os parâmetros de incomodidades.

A revisão da lei de zoneamento, uso e ocupação do solo mantém a proposta da lei de 2014 de uma macrozona urbana definida pelo traçado do seu perímetro e subdividida internamente em Zonas e Setores Especiais de Proteção, a cada qual correspondendo uma função, isto é, um uso predominante, mas não exclusivo, um conjunto de parâmetros referentes às possibilidades de ocupação com edificações e um conjunto de instrumentos de intervenção urbanística. Combinados entre si - uso, ocupação e instrumentos – permitem ao gestor público compor soluções diferenciadas conforme a situação, dentro de uma elasticidade facultada pela própria lei.

A mesma orientação também explica e justifica a categoria Vias Estratégicas, que na revisão da lei serão denominadas Vias Conectores e Vias Estruturais. Situadas no interior das Zonas, essas vias assumiram ao longo do tempo uma importância não só viária, mas também comercial, operando como eixos aglutinadores de atividades econômicas em torno dos quais se desenvolve uma diversificada gama de serviços, numa escala muito mais intensiva do que a verificada em ruas adjacentes. Seria incoerente pretender que as vias estratégicas se submetessem às mesmas normas regulamentadoras de uso e ocupação vigentes para a Zona como um todo.

À luz do Estatuto da Cidade, a revisão da lei de zoneamento, uso e ocupação do solo busca não só reordenar espacialmente os fatores de produção que se localizam na cidade, mas também a resgatar a função social da propriedade urbana através da regulamentação dos instrumentos outorga onerosa; estudo de Impacto de vizinhança; parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; IPTU progressivo no tempo; desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública; transferência do direito de construir; direito de preempção e operações urbanas consorciadas.

Embora a lei vigente tenha auxiliado na reorganização do território, analisando a dinâmica urbana decorrente da aplicação do novo plano diretor, realizou-se levantamento de informações junto ao cadastro municipal, onde se constatou que os últimos grandes empreendimentos aprovados na zona central leste ocorreram antes da alteração da lei de zoneamento, uso e ocupação do solo, em vigor a partir de 2014, são eles: Residencial Mônaco (Licença de construção nº 6273/2007), Hotel Íbis (Licença de construção nº 8046/2011 e Kemari (Licença de construção nº 9147/2011). Somando isto à uma profunda análise das principais mudanças ocorridas nesta zona, como diminuição da altura das edificações e a obrigatoriedade de uma alta quantidade de vagas de estacionamento, conclui-se que a legislação vigente acabou por inviabilizar econômica e urbanisticamente o desenvolvimento das áreas centrais do Município.

Por conseguinte, houve um aumento significativo de empreendimentos (edifícios e loteamentos) em zonas residenciais e em zonas de expansão da ocupação, gerando uma migração populacional para estas áreas, muitas vezes com infraestrutura ainda precária, onde a cidade deveria se desenvolver à longo prazo. A expansão exacerbada das cidades e o esvaziamento dos centros urbanos é uma temática comum em diversos municípios do Brasil e do mundo, sendo objeto de estudos desde a década de 80, visto que o mesmo acaba por incentivar o aumento de violência, marginalidade, decadência das construções, sucateamento da infraestrutura pública e etc.

Atentos ao movimento de esvaziamento do centro histórico que começa a se estabelecer em Montenegro, os técnicos da Administração Municipal estudaram medidas que visam reduzir este processo e estimular novos empreendimentos residenciais e mistos. Os principais pontos trabalhados na alteração da legislação buscam aumentar a densidade populacional e estimular a diversidade de usos nas zonas centrais, vias conectores e estruturais, visto que são os locais onde há maior investimento em infraestrutura e previsão de crescimento. As edificações poderão chegar a atingir 12 pavimentos, dependendo da zona, se houver outorga onerosa.

Já a ocupação dos lotes nas zonas residenciais e zonas de expansão da ocupação, irão limitar-se ao número máximo de 4 pavimentos, mantendo as características de cidade horizontal no interior dos bairros.

Apresentados, assim, os principais aspectos da nova lei de zoneamento que se pretende para nossa cidade, salienta-se que uma vez regulamentados, os dispositivos supracitados permitirão que Montenegro se insira entre as cidades desenvolvidas do país, almejando desenvolvimento com justiça social.

Nesse sentido, solicito a aprovação dos projetos de lei.

Atenciosamente,

GUSTAVO ZANATTA  
Prefeito Municipal

A Sua Excelência o Senhor  
Vereador Talis Ferreira  
Câmara Municipal de Vereadores  
Montenegro/RS



V – coeficiente de aproveitamento/potencial construtivo: valor numérico que deve ser multiplicado pela área do terreno para se obter a área máxima computável a construir;

VI – recuo: distância entre o limite extremo da edificação e as divisas do lote:

a) os recuos serão definidos por linhas paralelas tomadas perpendicularmente às divisas do lote, salvo projeções de saliências em edificações, nos casos previstos em lei;

b) nos lotes de esquina, com duas ou mais testadas, será permitido o recuo de 2,50m em 1 (uma) das testadas, determinada a critério do órgão competente, sendo que as demais deverão obedecer os recuos previstos para respectiva zona.

VII – taxa de ocupação: relação entre a área do pavimento térreo e a área do lote, as projeções superiores a 1,20m serão computadas.

VIII – taxa de permeabilidade: percentual do lote que deverá permanecer permeável;

IX – testada: divisa do lote voltada para o logradouro público;

X – profundidade do lote: distância da testada à divisa oposta;

XI – áreas não computáveis: terraços, acesso vertical, casa de máquina e reservatório, e as vagas de estacionamento.

§ 3º Quanto aos termos gerais empregados nesta Lei Complementar:

I – alvará de construção/demolição: documento expedido pelo Município que autoriza a execução das obras sujeitas à sua fiscalização;

II – alvará de localização e funcionamento: documento expedido pelo Município que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade;

III – equipamentos públicos comunitários: são instalações destinadas à educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

IV – infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, rede telefônica, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação e pavimentação e meio fio;

V – medidas mitigadoras: procedimentos a serem adotados para reduzir o impacto negativo da instalação de atividades;

VI – regime urbanístico: conjunto de medidas relativas a uma determinada zona que estabelecem o uso e ocupação e disposição em relação ao lote, à rua e ao entorno.

VII – taxa de ocupação: relação entre a área do pavimento térreo e a área do lote, as projeções superiores a 1,20m serão computadas.” (NR)

**Art. 2º** Altera a redação do caput do artigo 5º da Lei Complementar n.º 5.883, de 13 de janeiro de 2014, conforme segue:

“Art. 5º A Macrozona urbana do município de Montenegro, fica subdividida em zonas, setores e vias estratégicas, definidos e delimitados de acordo com o padrão de uso e ocupação desejável para os mesmos, conforme Mapa de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo e Mapa do Sistema Viário.” (NR)

**Art. 3º** Altera a redação do artigo 6º da Lei Complementar n.º 5.883, de 13 de janeiro de 2014, conforme segue:

“Art. 6º Consideram-se zonas urbanas, aquelas delimitadas no Mapa de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo e Sistema Viário, conforme Anexo III e V:

- I – Zona Central – ZC, Leste e Oeste;
- II – Zona Residencial – ZR;
- III – Zona de Restrição Ambiental – ZRA;
- IV – Zona Industrial e Atacadista – ZIA;
- V – Zona de Expansão da Ocupação – ZEO;
- VI – Setor Especial de Proteção do Aeródromo – SEPA;
- VII – Setor Especial de Proteção dos Morros – SEPM;
- VIII – Setor Especial de Proteção da Margem do Rio Caí – SEPMRC;
- IX – Setor Especial de Proteção do Cais do Porto – SEPCP;
- X – Vetado.
- XI – Setor Especial de Proteção da Paisagem
- XII – Vias Estruturais;
- XIII – Vias Conectoras.

§ 1º Nos casos em que o limite entre zonas ocorrer em vias públicas ou sobre a área do lote, poder-se-á optar pelos parâmetros de uso e ocupação do solo de qualquer delas, salvo disposição em contrário.

§ 2º No caso de limite entre as zonas, prevalecerão os padrões de incomodidade mais restritivos.

§ 3º No caso do limite entre a Zona Residencial e o Setor Especial de Proteção do Cais do Porto ocorrer sobre a área do lote prevalecerão os parâmetros de uso e ocupação do solo deste último.” (NR)

**Art. 4º** Altera a redação do artigo 8º da Lei Complementar n.º 5.883, de 13 de janeiro de 2014, conforme segue:

“Art. 8º Os parâmetros de ocupação do solo constam no Anexo I.”  
(NR)

**Art. 5º** Fica incluído o inciso VIII e IX ao parágrafo 2º ao artigo 9º da Lei Complementar n.º 5.883, de 13 de janeiro de 2014, conforme segue:

“Art. 9º....

...

§ 2º...

...

VIII – outorga onerosa do direito de construir;  
IX – transferência do direito de construir.” (NR)

**Art. 6º** Fica incluído o inciso VIII e IX ao parágrafo 2º ao artigo 10 da Lei Complementar n.º 5.883, de 13 de janeiro de 2014, conforme segue:

“Art. 10....

...

§ 2º...

...

VIII – outorga onerosa do direito de construir;  
IX – transferência do direito de construir.” (NR)

**Art. 7º** Fica incluído o inciso IV ao parágrafo 2º do artigo 11 da Lei Complementar n.º 5.883, de 13 de janeiro de 2014, conforme segue:

“Art 11...

...

§ 2º...

...

IV – transferência do direito de construir.” (NR)

**Art. 8º** Altera a redação do artigo 15 da Lei Complementar n.º 5.883, de 13 de janeiro de 2014, conforme segue:

“Art. 15. Fica definido como Setor Especial de Proteção dos Morros – SEPM conforme estabelecido no mapa de zoneamento Anexo III desta Lei Complementar.

§ 1º Para este setor, ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

I – preservar, proteger e recuperar a Área de Preservação Permanente – APP do Morro dos Fagundes, do Morro São João e do morrote menor;

II – limitar a expansão sobre a área dos morros citados no inciso I;

III – otimizar a rede de infraestrutura básica, equipamentos públicos comunitários e serviços públicos;

IV – consolidar o predomínio do uso residencial.

§ 2º Para este setor ficam estabelecidos os seguintes instrumentos:

I – Vetado;

II – direito de preempção;

III – operações urbanas consorciadas.

IV – transferência do direito de construir.

§ 3º Para efeito de aplicação dos parâmetros constantes no Anexo I referentes a esse Setor, considera-se a RS-287 como limite entre o morro São João e o morro dos Fagundes.

§ 4º Outros instrumentos não mencionados nesta Lei Complementar poderão ser utilizados, desde que atendam ao disposto no Plano Diretor e demais normas do Município.” (NR)

**Art. 9º** Fica incluído o inciso IV ao parágrafo 2º ao artigo 16 da Lei Complementar n.º 5.883, de 13 de janeiro de 2014, conforme segue:

“Art 16...

...

§ 2º...

...

III – transferência do direito de construir.” (NR)

**Art. 10.** Fica incluído o inciso IV ao parágrafo 2º ao artigo 17 da Lei Complementar n.º 5.883, de 13 de janeiro de 2014, conforme segue:

“Art 17...

...

§ 2º...

...

VII – transferência do direito de construir.” (NR)

**Art. 11.** Fica incluído o artigo 18-A a Lei Complementar n.º 5.883, de 13 de janeiro de 2014, conforme segue:

“Art. 18-A. Fica definido como Setor Especial de Proteção da Paisagem – SEPP os trechos de vias inseridos na Zona Central Leste onde deverão ser controladas as edificações quanto à sua altura.

§ 1º Para este setor ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

- I – preservar a qualidade da paisagem próxima ao morro São João;
- II – controlar a densidade e a verticalização das edificações.

§ 2º Para este setor ficam estabelecidos os seguintes instrumentos:

- I – parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II – IPTU progressivo no tempo;
- III – desapropriação com pagamento pecuniário ou em títulos da

dívida pública;

IV – outorga onerosa do direito de construir;

V – transferência do direito de construir;

VI – direito de preempção;

VII – operações urbanas consorciadas.

§ 3º Outros instrumentos não mencionados nesta lei poderão ser utilizados, desde que atendam ao disposto no Plano Diretor e demais normas do Município.”(NR)

**Art. 12.** Fica incluída a Seção XI ao Capítulo II e o artigo 18-B, da Lei Complementar n.º 5.883, de 13 de janeiro de 2014, conforme segue:

“ Seção XI  
Das Vias Estruturais” (NR)

“Art. 18-B. Fica definida como Via Estrutural aquela caracterizada por conectar os setores urbanos e ligam os principais acessos da cidade ao centro urbano, conforme indicado no anexo V desta lei complementar:

§ 1.º Para esta via, ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

- I – consolidar a diversidade de usos;
- II – melhorar o desenho e a paisagem urbana;
- III – criar áreas para uso preferencial de pedestres.

instrumentos:

§ 2.º Para esta zona, ficam estabelecidos os seguintes

I – parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;  
II – Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU progressivo no tempo;

- III – desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- IV – direito de preempção;
- V – operações urbanas consorciadas.
- VI – outorga onerosa do direito de construir;
- VII – transferência do direito de construir “ (NR)

**Art. 13.** Fica incluída a Seção XII ao Capítulo II e o artigo 18-C, da Lei Complementar n.º 5.883, de 13 de janeiro de 2014, conforme segue:

“Seção XII  
Das Vias Conectoras” (NR)

“Art. 18-C. Fica definida como Via Conectora aquela caracterizada por articular as vias estruturais entre si e conectar o sistema estrutural aos dos bairros apresentando uma grande diversidade de usos, e a circulação preferencial do sistema de transporte público, conforme definido no mapa do Sistema Viário anexo V desta lei complementar:

§ 1.º Para esta via, ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

- I – consolidar a diversidade de usos; 13
- II – melhorar o desenho e a paisagem urbana;
- III – criar áreas para uso preferencial de pedestres.

instrumentos:

§ 2.º Para esta zona, ficam estabelecidos os seguintes

I – parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;  
II – Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU progressivo no tempo;

- III – desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- IV – direito de preempção;
- V – operações urbanas consorciadas.

VI – outorga onerosa do direito de construir;  
VII – transferência do direito de construir” (NR)

**Art. 14.** Altera a redação dos incisos II e III do artigo 33 da Lei Complementar n.º 5.883, de 13 de janeiro de 2014, conforme segue:

“Art. 33...

...

II – os empreendimentos residenciais com mais de 50 (cinquenta) unidades habitacionais ou quando situados em terreno com área igual ou superior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados)

III – os condomínios residenciais com área de terreno superior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) ou com mais de 50 (cinquenta) frações destinadas a unidades residenciais.” (NR)

**Art. 15.** Altera a redação do parágrafo único do artigo 34 da Lei Complementar n.º 5.883, de 13 de janeiro de 2014, conforme segue:

“Art. 34...

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal poderá definir como impactantes outros empreendimentos não mencionados neste artigo.” (NR)

**Art. 16.** Altera a redação do caput e do parágrafo 2º do artigo 35 da Lei Complementar n.º 5.883, de 13 de janeiro de 2014, conforme segue:

“Art. 35. A aprovação e instalação dos empreendimentos previstos nos artigos 33 e 34 desta Lei Complementar estão condicionadas à aprovação pelo Poder Executivo do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

...

§ 2º De posse do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, o Poder Público, representado pela Secretaria Municipal de Gestão e Planejamento e a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, se reservará o direito de avaliar o mesmo, além do projeto, e estabelecer quaisquer exigências que se façam necessárias para minimizar ou mesmo eliminar os impactos negativos do projeto sobre o espaço da cidade, ficando o empreendedor responsável pelos ônus daí decorrentes.” (NR)

**Art. 17.** Altera a redação do artigo 36 da Lei Complementar n.º 5.883, de 13 de janeiro de 2014, conforme segue:

“Art. 36. Os usos das edificações já existentes que contrariam as disposições desta Lei Complementar serão avaliados pela municipalidade após será estabelecido um prazo para a sua regularização ou adequação

§ 1º Cabe à Unidade de Gestão do Território, dentro do prazo de 1 (um) ano, estabelecer os procedimentos para regulamentar o disposto neste artigo, em conjunto com o Conselho do Plano Diretor.

§ 2º Nos casos onde houver impossibilidade de regularização ou adequação dos usos, ficarão sujeitos ao cancelamento do alvará conforme análise do Executivo.” (NR)

**Art. 18.** Altera a redação do artigo 43 da Lei Complementar n.º 5.883, de 13 de janeiro de 2014, conforme segue:

“Art. 43 Serão enquadradas como de Preservação Permanente as áreas definidas nos termos da legislação federal e estadual vigente.

Parágrafo único. As Áreas de Preservação Permanente são insuscetíveis de edificação ou impermeabilização, executando-se as atividades permitidas pelo Código Florestal Nacional e Estadual.” (NR)

**Art. 19.** Altera a redação do caput do artigo 45 da Lei Complementar n.º 5.883, de 13 de janeiro de 2014, conforme segue:

“Art. 45. A execução de retificação e/ou canalização dos cursos hídricos existentes no município deverá ser autorizada pelo órgão ambiental competente.” (NR)

**Art. 20.** Inclui o inciso V ao artigo 46 da Lei Complementar n.º 5.883, de 13 de janeiro de 2014, conforme segue:

Art. 46...

...

V- Mapa do sistema viário – Anexo V.

**Art. 21.** Altera a redação do caput do artigo 48 da Lei Complementar n.º 5.883, de 13 de janeiro de 2014, conforme segue:

“Art. 48. Os usos e as atividades já instalados e em funcionamento até a data de publicação desta Lei Complementar e que contrariem os dispositivos relativos ao Capítulo III serão notificados e deverão buscar adequação aos novos parâmetros dentro de prazo estipulado pelo poder executivo.” (NR)

**Art. 22.** Fica incluída a Seção XII ao CAPÍTULO II, e os artigos 49-A, 49-B, 49-C e 49-D da Lei Complementar n.º 5.883, de 13 de janeiro de 2014, conforme segue:

“Seção III  
Da Desapropriação com Títulos da Dívida Pública” (NR)

“Art. 49-A. É facultado ao Poder Público Municipal, decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização adequada, proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento de títulos da dívida pública, os quais deverão ter sua emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.” (NR)

“Art. 49-B. A desapropriação com títulos da dívida pública visa aplicar uma sanção ao proprietário do imóvel urbano, para garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana nos termos deste Plano Diretor.” (NR)

“Art. 49-C. O instrumento da Desapropriação com Títulos da Dívida Pública tem como objetivos:

- I. promover a reforma urbana;
- II. fazer cumprir a função social da propriedade urbana e da cidade, a que o imóvel se destina;
- III. combater o processo de periferização;
- IV. inibir o processo de retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

§ 1º O valor real da indenização:

I -corresponde ao valor venal estabelecido na planta genérica de valores na data da primeira notificação, conforme previsto no Art.46 desta Lei.

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 2º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 3º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 4º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público Municipal ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório. § 5º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do

§ 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no Art.37 desta Lei.” (NR)

“Art. 49-D A Desapropriação com Títulos da Dívida Pública poderá ser aplicada na macrozona urbana, sendo que as áreas prioritárias para aplicação desse instrumento serão definidas conforme a Lei de Zoneamento.” (NR)

**Art. 23.** Altera os anexos I, II, III, IV e V da Lei Complementar n.º 5.883, de 13 de janeiro de 2014, conforme segue:

**Art. 24.** Revoga os parágrafos 4º e 5º do artigo 11, o parágrafo 2º do artigo 39, o parágrafo único do artigo 48 da Lei Complementar n.º 5.883, de 13 de janeiro de 2014, que dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo do Município de Montenegro.

**Art. 25.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MONTENEGRO, em  
08 de agosto de 2024.

GUSTAVO ZANATTA,  
Prefeito Municipal.

Anexo I - Quadro dos requisitos urbanísticos para ocupação do solo

Zona	Usos predominantes	Lote mínimo (T x p)	Testada mín (T)	Coeficiente aproveitamento		Número máximo pavimentos e Altura máxima (h)	Taxa ocupação (%)	Taxa permeabilidade (%)	Afastamento mínimo (m)	Instrumentos
				Básico	com aquisição/transf. Potencial					
ZONAS CENTRAIS	Residencial Comércio e serviços Institucional	250 (2) 337,50 (3) m <sup>2</sup>	10 (2) 12,50 (3) M	3,5	4,5	Comercial ou residencial 8 pav e 29,5m (5) (6) (11) Misto 10 pav e 41m (5) (6) (7) (11)	70% e/ou 90% para uso misto	Residencial: 15% Comercial: 10%	1) Para uso residencial: Frontal =4,00 Lateral 1º,2º e 3º pav = 0 e demais = h/6 (1) (8) (9) Fundos = p/10 (4) (10) 2) Para uso comércio/serviço e misto: Frontal=0 Lateral 1º,2º e 3º pav = 0 e demais h/6 (1) (8) (9) Fundos = p/10 (4) (10)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios</li> <li>- IPTU Progressivo no tempo</li> <li>- Desapropriação com títulos</li> <li>- Outorga Onerosa</li> <li>- Direito de preempção</li> <li>- Operações urbanas consorciadas</li> </ul>



VIAS ESTRUTURAIS	Residencial	250 (2)	10 (2)	3,5	4,5	Comercial ou residencial 8 pav e 29,5m	70% e/ou 90% para uso misto	Residencial: 15% Comercial: 10%	1) Para uso residencial: Frontal = 18,00m do eixo da via Lateral 1º,2º e 3º pav. = 0 e demais = h/6 (1) (8) (9) Fundos = p/10 (4) (10) (13)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios</li> <li>- IPTU Progressivo no tempo</li> <li>- Desapropriação com títulos</li> <li>- Outorga Onerosa</li> <li>- Direito de preempção</li> <li>- Operações urbanas consorciadas</li> </ul>
	Comércio e serviços Institucional	337,50 (3) m²	12,50 (3) M			Misto 10 pav e 41m (5) (6) (7) (11)			2) Para uso comércio/serviço e misto: Frontal= 14,00m do eixo da via Lateral 1º,2º e 3º pav. = 0 e demais h/6 (1) (8) (9) Fundos = p/10 (4) (10) (13)	

VIAS CONECTORAS (EXCETO EM ZONAS CENTRAIS)	Residencial Comércio e serviços Institucional	250 (2) 337,50 (3) M <sup>2</sup>	10m (2) 12,50 (3)	3,0	4,0	Comercial ou residencial 7 pav e 26 m (5) (6) (11)  Misto 8 pav 28 m (5) (6) (7) (11)	70%	Residencial: 15%  Comercial: 10%	1) Para uso residencial: Sem Ciclovia: Frontal = 12,50m do eixo da via Com Ciclovia: Frontal = 14,00m do eixo da via Lateral 1º e 2º pav. = 0 e demais = h/6 (8) (9) Fundos = p/10, (4) (10) (13) 2) Para uso comércio/serviço e misto: Sem Ciclovia: Frontal = 8,50m do eixo da via Com Ciclovia: Frontal = 10,00m do eixo da via Lateral 1º e 2º pav. = 0 ou h/6 (1) e demais (8) (9) Fundos = p/10 (4) (10) (13)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios</li> <li>- IPTU Progressivo no tempo</li> <li>- Desapropriação com títulos</li> <li>- Outorga Onerosa</li> <li>- Direito de preempção</li> <li>- Operações urbanas consorciadas</li> </ul>
RESIDENCIAL	Residencial Comércio e serviços	250 (2) 337,50 (3) m <sup>2</sup>	10(2) 12,50 (3) M	1,5	2,5	4 pav e 13 m (5)	65%	Residencial: 15%  Comercial: 10%	Para uso Residencial e Comercio/serviços Frontal =4,00 Lateral 1º e 2º pav. = 0 e demais h/6 (1) (8) (9) Fundos = p/10 (4) (10)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios</li> <li>- IPTU Progressivo no tempo</li> <li>- Desapropriação com títulos</li> <li>- Outorga Onerosa</li> <li>- Direito de preempção</li> <li>- Operações urbanas consorciadas</li> </ul>

RESTRIÇÃO AMBIENTAL	Usos que não comprometam a qualidade hídrica da bacia	5.000 m <sup>2</sup>	20 m	0,3	0	1 pav e 5 m	30%	65%	Frontal = 4,0m Lateral = 1,50 (1) Fundos = 10,00	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Direito de preempção</li> <li>- Operação consorciada</li> </ul>
INDUSTRIAL E ATACADISTA	Indústrias e comércio atacadista	Industrial 1.000m atacadista 750 m <sup>2</sup>	Industrial 20m Atacadista 17m	2,0	0	4 pav. e 20 m	70%	15%	Frontal 4,00 (12) Lateral = 1º e 2º pav. 1,5 e demais h/6 (8) (9) Fundos = 2,5	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Direito de preempção</li> <li>- Operações urbanas consorciadas</li> <li>- O estudo de viabilidade deve propor as alterações prediais necessárias conforme a atividade a ser desenvolvida.</li> </ul>
EXPANSÃO DA OCUPAÇÃO	Residencial Comércio e serviços	250(5) ou 337,50 (6)	10m (5) 12,50 (6) (mín)	1,5	2,5	4 pav e 20 m (5)	70%	Residencial: 15% Comercial: 10%	Para uso Residencial e Comercio/serviços Frontal =4,00 Lateral 1º e 2º pav, = 0 e demais h/6 (8) (9) Fundos = p/10 (4) (10)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios</li> <li>- IPTU Progressivo no tempo</li> <li>- Desapropriação com títulos</li> <li>- Outorga Onerosa</li> <li>- Direito de preempção</li> <li>- Operações urbanas consorciadas</li> </ul>

SEP DA PAISAGEM	Residencial Comércio e serviços	250 (2) 337,50 (3) m <sup>2</sup>	10(2) 12,50 (3) M	2,0	2,5	3 pav e 10m	70%	25%	1) Para uso residencial: Frontal =4,00 Lateral 1° e 2° pav. = 0 e demais = h/6 (8) (9) 2) Para uso comércio/serviço e misto: Frontal=0 Lateral 1° e 2° pav. = 0 e demais h/6 (1) (8) (9) Fundos = p/10 (4) (10)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios</li> <li>- IPTU Progressivo no tempo</li> <li>- Desapropriação com títulos</li> <li>- Outorga Onerosa</li> <li>- Direito de preempção</li> <li>- Operações urbanas consorciadas</li> </ul>
SEP DO AERÓDR OMO	Vide art. 14									
SEP DOS MORROS	Residencial Comércio e serviços	1.500 m <sup>2</sup>	25m	0,5	0	2 pav e 8 m	50%	50%	Frontal = 4,00 Fundos = 10,00 Lateral = 1,50 (1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vetado</li> <li>- Direito de preempção</li> <li>- Operações urbanas consorciadas</li> </ul>
SEP DA MARGEM DO RIO	Vide art. 16									

SEP DO CAIS DO PORTO		250(5) 337,50 (6) m <sup>2</sup>	10,0 (5) 12,50 (6) m	1,0	0	2 pav e 8 m	70%	25%	Frontal=4,00 Lateral = 1,50 (1) Fundos = p/10	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios</li> <li>- IPTU Progressivo no tempo</li> <li>- Desapropriação com títulos</li> <li>- Vetado</li> <li>- Direito de preempção</li> <li>- Operações urbanas consorciadas</li> </ul>
-------------------------	--	---	----------------------------------	-----	---	-------------------	-----	-----	---	---

- (1) Recuo mínimo previsto no caso de paredes com aberturas nunca é inferior a 1,50 m;
- (2) Lote situado em centro de quadra;
- (3) Lote de esquina ou mais de uma frente;
- (4) Em edificações com até 3 pavimentos e 11,50m de altura (nas zonas centrais e/ou em vias estruturais) e edificações com até 2 pavimentos e 8,50m de altura (demais zonas) não é necessário recuo de fundos;
- (5) As garagens em edifícios residenciais, comerciais e mistos, não são computáveis no índice construtivo, bem como as circulações verticais dos prédios;
- (6) Os pavimentos de garagem em edifícios residenciais, comerciais e mistos não serão computáveis na altura máxima da edificação, não ultrapassando o limite de 2 pavimentos adicionais;
- (7) No caso de edificação mista poderá ser utilizado até três pavimentos comerciais, com área mínima de 1/3 de um pavimento para esta finalidade;
- (8) Exceto para uso exclusivo de circulação vertical, em um dos recuos não ultrapassando os 5m de largura;
- (9) Se o recuo lateral for superior a 5m, pode ser utilizado os 5m como recuo lateral;
- (10) No caso em que o recuo de fundos for inferior ao lateral, adote-se o recuo lateral, limitado à 5,00m;
- (11) A altura máxima para prédios de até 2 pavimentos ou andares de base é de 8,50m e/ou para prédios de até 3 pavimentos ou andares de base é de 11,50m;
- (12) Lote com frente para rodovias deve ser atendido o recuo obrigatório da faixa de domínio, mais um recuo frontal de 10m.
- (13) Nos casos em que o gabarito existente da via for maior que o gabarito proposto pela Lei do Sistema Viário, mantém-se o recuo frontal para uso residencial de 4,0m e para uso comercial/misto 0m do alinhamento existente.

## LEGENDA

T: testada

p: profundidade

h: altura

Anexo II – Quadro dos padrões de incomodidades admissíveis

- (1) Diurno: das 7:00 às 22:00; Noturno: das 22:00 às 7:00; aos domingos e feriados: das 9:00 às 22:00 e das 22:00 às 9:00 hs.  
 (2) Valores médios de referência.(Vide Resolução CONAMA 01/90, NBR 10.151 e NBR 10.152 e demais legislações)

Fatores De Incomodade	Localização	Poluição Sonora em db(A) (1)(2)	Poluição Atmosférica	Poluição Hídrica	Geração De Resíduos Sólidos	Vibração
NÃO-INCÔMODA	Áreas de sítios e fazendas	diurna 40 db noturna 35 db	Sem fontes de emissão de substâncias odoríferas na atmosfera	inócuo	Até Classe III Lei: 12.305/10; Leis Estaduais: 12037/03, 11520/00, 6503/72	não produz
	Toda a Macrozona Urbana	diurna 50 db noturna 45 db	Emissão de fumaça de acordo com: Resolução CONAMA 05/89; Leis Estaduais 7488/81;			
INCÔMODA I	Toda a Macrozona Urbana	diurna 55 db noturna 50 db	Sem fontes de emissão de substâncias odoríferas na atmosfera  Emissão de fumaça de acordo com: Resolução CONAMA 05/89; Leis Estaduais 7488/81;	inócuo	Até Classe III Lei: 12.305/10; Leis Estaduais: 12037/03, 11520/00, 6503/72	resolve dentro do lote (NBR 10.273/ABNT)
INCÔMODA II	Zonas Centrais Zona Industrial e Atacadista SEP do Cais do Porto Vias Estratégicas	diurna 60 db noturna 55 db	Emissão de substâncias odoríferas na atmosfera de acordo com: Resolução CONAMA 05/89; Leis Estaduais 7488/81;  Emissão de fumaça de acordo com: Resolução CONAMA 05/89; Leis Estaduais 7488/81;	Leis Estaduais 11520/00; 10350/94; 12037/03	Classes II e III Lei: 12.305/10; Leis Estaduais: 12037/03, 11520/00, 6503/72	resolve dentro do lote (NBR 10.273/ABNT)
INCÔMODA III	Zona Industrial e Atacadista	diurna 65 db noturna 60 db	Emissão de substâncias odoríferas na atmosfera de acordo com: Resolução CONAMA 05/89; Leis Estaduais 7488/81;  Emissão de fumaça de acordo com: Resolução CONAMA 05/89; Leis Estaduais 7488/81;	Leis Estaduais 11520/00; 10350/94; 12037/03	Classes I e II Lei: 12.305/10; Leis Estaduais: 12037/03, 11520/00, 6503/72	NBR 10.273/ABNT
INCÔMODA IV	Zona Industrial e Atacadista	70 db	Emissão de substâncias odoríferas na atmosfera de acordo com: Resolução CONAMA 05/89; Leis Estaduais 7488/81;  Emissão de fumaça de acordo com: Resolução CONAMA 05/89; Leis Estaduais 7488/81;	Leis Estaduais 11520/00; 10350/94; 12037/03 Decreto Estadual 8.468/76 – Arts. 17, 18 e 19	Classe I Lei: 12.305/10; Leis Estaduais: 12037/03, 11520/00, 6503/72	NBR 10.273/ABNT









## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 1CB3-7125-6231-D70A

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ GUSTAVO ZANATTA (CPF 938.XXX.XXX-53) em 08/08/2024 11:19:23 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://montenegro.1doc.com.br/verificacao/1CB3-7125-6231-D70A>