

LEI COMPLEMENTAR Nº 5.883, DE 13 DE JANEIRO DE 2014.

Dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo do Município de Montenegro.

PAULO AZEREDO, Prefeito Municipal de Montenegro.

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte LEI COMPLEMENTAR:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar institui normas relativas ao zoneamento, uso e ocupação do solo, conforme diretrizes estabelecidas no Plano Diretor do Município de Montenegro, reestruturado pela Lei Complementar nº [4.759](#), de 6 de novembro de 2007.

Art. 2º As disposições desta Lei Complementar deverão ser observadas obrigatoriamente:

- I - na concessão de alvarás de construção, reforma ou ampliação;
- II - na concessão de alvarás de localização de usos e atividades urbanas;
- III - na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;
- IV - na urbanização de áreas;
- V - no parcelamento do solo.

Seção I Dos Objetivos

Art. 3º Esta Lei Complementar tem como objetivos:

- I - estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;
- II - orientar o crescimento da cidade visando minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;
- III - definir zonas, adotando-se como critério básico seu grau de urbanização atual, com a finalidade de reduzir as disparidades entre os diversos setores da cidade;
- IV - promover por meio de um regime urbanístico adequado, a qualificação do ambiente urbano;

V - prever e controlar densidades demográficas e de ocupação de solo urbano, como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente;

VI - compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e da eficácia dos serviços públicos e da infraestrutura básica.

Seção II Das Definições

~~Art. 4º~~ Para o efeito de aplicação desta Lei Complementar serão adotadas as seguintes definições:

§ 1º Quanto ao zoneamento, uso e ocupação do solo:

I—zoneamento: a divisão da Macrozona Urbana do município, em zonas e setores para os quais são definidos os parâmetros de ocupação do solo;

II—uso do solo: o tipo de utilização de parcelas do solo por empreendimentos e/ou atividades;

III—ocupação do solo: a maneira como a edificação ocupa o lote, em função das normas e parâmetros urbanísticos incidentes sobre o mesmo, tais como altura da edificação, coeficiente de aproveitamento, recuos, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade e testada.

§ 2º Quanto aos Parâmetros Urbanísticos:

I—altura da edificação: é a distância vertical entre o nível do piso do 1º pavimento e o forro do último pavimento:

a) na área inundável definida na Lei nº 2.341, de 4 de junho de 1978, a altura das edificações será tomada a partir da cota de inundação de 8,5 metros, conforme Anexo IV;

b) abaixo da cota de inundação de 8,5 metros, qualquer espaço utilizável somente poderá servir como áreas abertas de circulação e/ou estacionamento, desde que respeitadas as normas relativas ao pé-direito desses usos;

II—área computável: área a ser considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno e da altura máxima da edificação, correspondendo a: área do térreo e demais pavimentos; ático com área superior a 1/3 (um terço) do piso do último pavimento; porão com área superior a 1/3 (um terço) do pavimento superior;

III—áreas institucionais: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos comunitários;

IV—áreas verdes: áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;

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—recoo: 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) no caso da construção de áticos o recao frontal será medido perpendicularmente à fachada da edificação;

c) nos lotes de esquina, com duas ou mais testadas, será permitido o recao 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: proporção entre área máxima da edificação projetada sobre o lote e a área desse mesmo lote, excetuando-se beirais e marquises com até 1,20m de balanço;

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.

§ 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.

Art. 4º Para o efeito de aplicação desta Lei Complementar serão adotadas as seguintes definições:

§ 1º Quanto ao zoneamento, uso e ocupação do solo:

I - zoneamento: a divisão da Macrozona Urbana do município, em zonas e setores para os quais são definidos os parâmetros de ocupação do solo;

II - uso do solo: o tipo de utilização de parcelas do solo por empreendimentos e/ou atividades;

III - ocupação do solo: a maneira como a edificação ocupa o lote, em função das normas e parâmetros urbanísticos incidentes sobre o mesmo, tais como altura da edificação, coeficiente de aproveitamento, recuos, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade e testada.

§ 2º Quanto aos Parâmetros Urbanísticos:

I - altura da edificação: é a distância vertical entre o nível do piso do 1º pavimento e o forro do último pavimento:

- a) na área inundável a altura das edificações será tomada a partir da cota de inundação de 9,0 metros, conforme Anexo IV;
- b) abaixo da cota de inundação de 9,0 metros, qualquer espaço utilizável somente poderá servir como áreas abertas de circulação e/ou estacionamento, desde que respeitadas as normas relativas ao pé-direito desses usos;

II - área computável: área a ser considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno e da altura máxima da edificação, correspondendo a área do térreo e demais pavimentos;

III - áreas institucionais: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos comunitários;

I - V - áreas verdes: áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;

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. (Redação dada pela Lei Complementar nº [7294/2024](#))

CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO

~~Art. 5º A Macrozona urbana do município de Montenegro, fica subdividida em zonas e setores, 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:~~

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. (Redação dada pela Lei Complementar nº [7294/2024](#))

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

~~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.

§ 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.

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. (Redação dada pela Lei Complementar nº [7294/2024](#))

Art. 7º Os setores especiais são áreas que por suas características, seja de interesse ambiental, de segurança, social, histórico, cultural, paisagístico ou turístico, têm critérios diferenciados de uso e ocupação do solo, não aplicando-se as disposições do § 1.º do art. 6.º

~~Art. 8º São passíveis de parâmetros especiais de ocupação do solo os imóveis localizados nas seguintes vias consideradas estratégicas para o funcionamento do sistema viário da cidade:~~

- ~~I - Rua Osvaldo Aranha: no trecho compreendido entre as ruas Bento Gonçalves e Aloys Jacob Kerber o recuo será de 11,00m do eixo da rua;~~
 - ~~II - Rua Buarque de Macedo: em toda a sua extensão o recuo será de 11,00m do eixo da rua para uso Comércio/Serviços e de 15,00m para uso Residencial;~~
 - ~~III - Rua Doutor Hans Varelmann: em toda a sua extensão o recuo será de 4,00m para uso residencial e Comércio/Serviços;~~
 - ~~IV - Rua Antônio Ignácio de Oliveira Filho: em toda a sua extensão o recuo será de 12,50m a partir do eixo da via para uso residencial e Comércio/Serviços;~~
 - ~~V - Rua Cylon Rosa: em toda a sua extensão o recuo será de 12,50m a partir do eixo da via para uso residencial e Comércio/Serviços.~~
- ~~Parágrafo único. Os demais parâmetros de ocupação do solo devem ser verificados no Anexo I.~~

Art. 8º Os parâmetros de ocupação do solo constam no Anexo I. (Redação dada pela Lei Complementar nº [7294/2024](#))

Seção I Da Zona Central - zc - Leste e Oeste

Art. 9º Fica definida como Zona Central - ZC aquela caracterizada pela grande diversidade de usos, pela ocupação intensiva e pela concentração de atividades de comércio e serviços.

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

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

§ 2º Para esta zona, ficam estabelecidos os seguintes instrumentos:

- 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 - Vetado;

V - Vetado;

VI - direito de preempção;

VII - operações urbanas consorciadas.

VIII - outorga onerosa do direito de construir; (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [7294/2024](#))

IX - transferência do direito de construir. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [7294/2024](#))

§ 3º Outros instrumentos não mencionados nesta Lei Complementar poderão ser utilizados, desde que atendam ao disposto no Plano Diretor e demais normas do Município.

Seção II Da Zona Residencial - zr

Art. 10. Fica definida como Zona Residencial - ZR aquela correspondente à área urbana que apresenta infraestrutura básica instalada e uso predominantemente residencial.

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

I - consolidar o predomínio do uso residencial;

II - expandir a rede de infraestrutura básica, equipamentos públicos comunitários e serviços públicos;

III - dar continuidade ao sistema viário e à qualidade de desenho urbano;

IV - adequar a permissão de usos vicinais a partir de critérios de incômodos à vizinhança;

V - reduzir as desigualdades na oferta de infraestrutura básica, serviços públicos e equipamentos públicos comunitários.

§ 2º Para esta zona, ficam estabelecidos os seguintes instrumentos:

I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II - IPTU progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;

IV - Vetado;

V - Vetado;

VI - direito de preempção;

VII - operações urbanas consorciadas.

VIII - outorga onerosa do direito de construir; (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [7294/2024](#))

IX - transferência do direito de construir. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [7294/2024](#))

§ 3º Outros instrumentos não mencionados nesta Lei Complementar poderão ser utilizados, desde que atendam ao disposto no Plano Diretor e demais normas do Município.

Seção III Da Zona de Restrição Ambiental - Zra

Art. 11. Fica definida como Zona de Restrição Ambiental - ZRA aquela correspondente às áreas necessárias à preservação dos recursos naturais e à salvaguarda do equilíbrio ecológico local e regional.

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

I - preservar a permeabilidade do solo;

II - proteger e ampliar a cobertura vegetal;

III - desestimular a ocupação do solo para que se garantam o escoamento das águas e a minimização dos prejuízos decorrentes das enchentes;

IV - incentivar o desenvolvimento de áreas de lazer ambiental;

V - apoiar o desenvolvimento de programas visando a educação ambiental, proteção e reconstituição das estruturas ambientais naturais;

VI - estimular a criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural - RPPN - áreas conservadas voluntariamente e averbadas em cartório;

VII - garantir a integridade das áreas verdes, mediante seu cadastramento, delimitação precisa e monitoramento.

§ 2º Para esta zona ficam estabelecidos os seguintes instrumentos:

I - Vetado;

II - direito de preempção;

III - operações urbanas consorciadas.

IV - transferência do direito de construir. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [7294/2024](#))

§ 3º Outros instrumentos não mencionados nesta Lei Complementar poderão ser utilizados, desde que atendam ao disposto no Plano Diretor e demais Normas do Município.

~~§ 4º Na área do Morro São João incluída na Zona de Restrição Ambiental são vedados usos que não aqueles relativos a lazer ambiental, educação ambiental e criação de parques de preservação.~~ (Revogado pela Lei Complementar nº [7294/2024](#))

~~§ 5º Na área de que trata o § 4.º, os usos incidentes até a aprovação desta Lei Complementar, serão objeto de estudo de viabilidade quanto à sua permanência no local.~~ (Revogado pela Lei Complementar nº [7294/2024](#))

Seção IV Da Zona Industrial e Atacadista

Art. 12. Fica definida como Zona Industrial e Atacadista aquela correspondente à área destinada à ocupação preferencial de estabelecimentos industriais e comércio atacadista, caracterizada pelas vantagens de logística e possibilidades de expansão.

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

I - otimizar a ocupação do solo, priorizando a instalação dos novos empreendimentos ao longo da RS 287; RS 124; RS 240 e RST 470 e em terrenos não edificados contíguos a empreendimentos já instalados;

II - garantir reserva futura de área para uso industrial e atacadista;

III - controlar a implantação de usos incompatíveis com o uso industrial e atacadista;

IV - prover infraestrutura básica para potencializar as condições logísticas.

§ 2º Para esta zona ficam estabelecidos os seguintes instrumentos:

I - direito de preempção;

II - operações urbanas consorciadas.

§ 3º Outros instrumentos não mencionados nesta Lei Complementar poderão ser utilizados, desde que atendam ao disposto no Plano Diretor e demais normas do Município.

Seção V Da Zona de Expansão da Ocupação - Zeo

Art. 13. Fica definida como Zona de Expansão da Ocupação - ZEO aquela caracterizada pela existência de vazios urbanos com potencial de adensamento.

§ 1º Para esta zona ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

I - estimular o uso residencial;

II - expandir a rede de infraestrutura básica, equipamentos públicos comunitários e serviços públicos;

III - dar continuidade ao sistema viário e à qualidade do desenho urbano;

IV - adequar da permissão de usos vicinais a partir de critérios de incômodos à vizinhança;

V - reduzir as desigualdades na oferta de infraestrutura básica, serviços públicos e equipamentos públicos comunitários.

§ 2º Para esta zona, ficam estabelecidos os seguintes instrumentos:

I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II - IPTU progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;

IV - Vetado;

V - Vetado;

VI - direito de preempção;

VII - operações urbanas consorciadas.

§ 3º Outros instrumentos não mencionados nesta Lei Complementar poderão ser utilizados, desde que atendam ao disposto no Plano Diretor e demais normas do Município.

Seção VI

Do Setor Especial de Proteção do Aeródromo - Sepa

Art. 14. Fica definido o Setor Especial de Proteção do Aeródromo - SEPA o conjunto de áreas nas quais o uso do solo deverá submeter-se às restrições definidas pelos planos de proteção aérea, conforme Portaria nº 1141/GM5, de 8 de dezembro de 1987, do Ministério da Aeronáutica.

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

I - garantir a integridade da área de proteção da pista de pouso e decolagem de aeronaves;

II - controlar a implantação de usos incompatíveis com as atividades do aeródromo;

III - respeitar as exigências e restrições definidas no Plano Básico da Zona de Proteção de Aeródromos.

§ 2º Os parâmetros de ocupação das zonas abrangidas pelo Setor Especial de Proteção do Aeródromo - SEPA deverão obedecer às disposições contidas na Portaria acima referida.

§ 3º Outros instrumentos não mencionados nesta Lei Complementar poderão ser utilizados, desde que atendam ao disposto no Plano Diretor e demais normas do Município.

Seção VII Setor Especial de Proteção Dos Morros - Sepm

~~Art. 15 Fica definido como Setor Especial de Proteção dos Morros - SEPM a faixa de terreno delimitada pela cota 60, conforme legislação federal, Lei nº 4.771, de 1965 - c/c Resolução Conama nº 303, de 2002, gravada 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.~~

~~§ 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.~~

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. (Redação dada pela Lei Complementar nº [7294/2024](#))

Seção VIII

Do Setor Especial de Proteção da Margem do Rio Caí - Sepmrc

Art. 16. Fica definido como Setor Especial de Proteção da Margem do Rio Caí - SEPMRC a faixa de terras situada ao longo de sua extensão no território municipal, conforme indicado no 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 da margem do Rio Caí;

II - permitir a ocupação do solo em áreas junto à margem do rio para instalação de infraestrutura básica que viabilize atividades portuárias ou correlatas;

III - possibilitar reserva futura de áreas que permita o desenvolvimento de atividades na margem do rio voltadas para turismo, lazer e afins;

IV - incentivar o transporte fluvial.

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

I - direito de preempção

II - operações urbanas consorciadas

III - transferência do direito de construir. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [7294/2024](#))

§ 3º Outros instrumentos não mencionados nesta Lei Complementar poderão ser utilizados, desde que atendam ao disposto no Plano Diretor e demais normas do Município.

§ 4º as atividades pretendidas para esse Setor só poderão ocorrer desde que atendam as demais exigências cabíveis nas legislações municipal, estadual e federal.

Seção IX
Do Setor Especial de Proteção do Cais do Porto - Sepcp

Art. 17. Fica definido como Setor Especial de Proteção do Cais do Porto - SEPCP a faixa de terras localizada à margem do Rio Caí, compreendida entre a foz do Arroio Montenegro e a divisa lateral da empresa Tanac S.A, conforme indicado no Anexo III desta Lei Complementar.

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

- I - preservar, proteger e recuperar o cais e seu respectivo entorno;
- II - estimular o uso do solo para atividades de cultura, lazer e turismo;
- III - permitir o uso residencial.

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

- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II - IPTU progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- IV - Vetado;
- V - direito de preempção;
- VI - operações urbanas consorciadas.
- VII - transferência do direito de construir. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [7294/2024](#))

§ 3º Outros instrumentos não mencionados nesta Lei Complementar poderão ser utilizados, desde que atendam ao disposto no Plano Diretor e demais normas do Município.

Seção X
Do Setor Especial de Proteção da Paisagem - Sepp

Art. 18. Vetado.

§ 1º Vetado.

I - Vetado.

II - Vetado.

§ 2º Vetado.

I - Vetado.

II - Vetado.

III - Vetado.

IV - Vetado.

V - Vetado.

§ 3º Vetado.

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. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [7294/2024](#))

Seção XI

Das Vias Estruturais (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [7294/2024](#))

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:

§ 1º 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.

§ 2º Para esta zona, ficam estabelecidos os seguintes instrumentos:

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 (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [7294/2024](#))

Seção XII

Das Vias Conectoras (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [7294/2024](#))

diversidade de usos, e a circulação preferencial do sistema de transporte público, conforme definido no mapa do Sistema Viário anexo V desta lei complementar:

§ 1º 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.

§ 2º Para esta zona, ficam estabelecidos os seguintes instrumentos:

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. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [7294/2024](#))

CAPÍTULO III DA CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO

Art. 19. Para fins desta Lei Complementar, ficam classificados e relacionados os usos do solo, nas seguintes categorias:

I - residencial;

II - não-residencial;

III - misto.

§ 1º Considera-se uso residencial aquele destinado à moradia unifamiliar e multifamiliar.

§ 2º Considera-se uso não-residencial aquele destinado ao exercício das atividades industrial, comercial, de prestação de serviços, institucionais, agrossilvipastoris, recuperação e manejo ambiental.

§ 3º Considera-se uso misto aquele constituído por mais de um uso, residencial e não-residencial, ou por mais de uma atividade não residencial na mesma edificação ou no mesmo lote.

Art. 20. Todos os usos e atividades poderão se instalar na Macrozona Urbana, desde que obedeçam às condições estabelecidas nas Seções I e II deste Capítulo, determinadas em função:

- I - das características e objetivos previstos para a zona em que vier a se instalar;
- II - do nível de incomodidade.

Art. 21. Para fins de avaliação do disposto no art. 20, os usos e atividades serão analisados em função de sua potencialidade como geradores de:

- I - incomodidades;
- II - impacto à vizinhança.

Seção I Dos Padrões de Incomodidade

Art. 22. Considera-se incomodidade o estado de desacordo de uso ou atividade com os condicionantes locais, causando reação adversa sobre a vizinhança, tendo em vista suas estruturas físicas e vivências sociais.

Art. 23. Para fins de localização, os usos e atividades serão classificados, por fatores de incomodidades, em diferentes níveis, nos termos constantes do quadro do Anexo II.

Art. 24. Os fatores de incomodidade a que se refere o art. 22, para as finalidades desta Lei Complementar, definem-se, obedecendo ao quadro do Anexo II, como:

- I - poluição sonora: geração de impacto causada pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares no entorno;
- II - poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de matéria ou energia provenientes dos processos de produção ou transformação;
- III - poluição hídrica: lançamento de efluentes na rede hidrográfica ou sistema coletor de esgotos;
- IV - geração de resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;
- V - vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível.

Art. 25. Os usos e as atividades serão enquadrados nos níveis de incomodidade referidos no art. 24, desta Lei Complementar, e constantes do quadro do Anexo II conforme abaixo:

- I - não-incômodos - o uso residencial e as categorias de uso não-residencial, dentre elas hospitais, casas de amparo e instituições de ensino e demais usos que não interfiram negativamente no meio ambiente;

II - incômodos nível I - categorias de uso não-residencial compatíveis com o uso residencial;

III - incômodos nível II - o uso não-residencial, cujo nível de incomodidade permite sua instalação nas proximidades do uso residencial;

IV - incômodos nível III - o uso não-residencial, cujo nível de incomodidade restringe sua instalação nas proximidades do uso residencial;

V - incômodos nível IV - o uso industrial e correlatos, cujas atividades apresentam níveis de incomodidade e nocividade incompatíveis com o uso residencial.

Parágrafo único. Novos parâmetros para enquadramento dos fatores de incomodidade definidos pelo quadro do Anexo II, poderão ser instituídos, considerada a legislação estadual e federal pertinentes.

Art. 26. Os usos e as atividades Não-incômodos e os Incômodos nível I poderão se instalar em toda a Macrozona Urbana.

Art. 27. Os usos e atividades Incômodos nível II deverão se localizar:

I - nas Zonas Centrais - ZC;

II - na Zona Industrial e Atacadista - ZIA;

III - no Setor Especial de Proteção do Cais do Porto - SEPCP;

IV - nas Vias Estratégicas.

Art. 28. Os usos e atividades Incômodos nível III e IV, constantes do art. 24 somente poderão se localizar na Zona Industrial e Atacadista.

Art. 29. Em edificações multifamiliares, será admitido o uso não-residencial não-incômodo, limitado aos dois primeiros pavimentos da edificação.

Art. 30. A análise técnica do nível de incomodidade não dispensa o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e o licenciamento ambiental, nos casos que a lei os exigir.

Art. 31. As atividades não especificadas nesta Lei Complementar e decretos regulamentadores serão analisadas pelo Conselho do Plano Diretor, que estabelecerá alternativas de localização e correspondentes medidas mitigadoras.

Seção II

Dos Usos Geradores de Impacto à Vizinhança e Dos Empreendimentos de Impacto

Art. 32. Usos Geradores de Impacto à Vizinhança são todos aqueles com potencial de causar alteração significativa no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura básica, equipamentos públicos comunitários e serviços públicos, quer se trate de empreendimentos públicos ou privados, os quais serão designados Empreendimentos de Impacto.

Art. 33. São considerados Empreendimentos de Impacto:

I - as edificações não residenciais com área construída igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados);

~~II - os empreendimentos residenciais com mais de 200 (duzentas) unidades habitacionais ou quando situados em terreno com área igual ou superior a 15.000m² (quinze mil metros quadrados);~~

II - os empreendimentos residenciais com mais de 50 (cinquenta) unidades habitacionais ou quando situados em terreno com área igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) (Redação dada pela Lei Complementar nº [7294/2024](#))

~~III - os condomínios residenciais com área de terreno superior a 60.000m² (sessenta mil metros quadrados) ou com mais de 50 (cinquenta) frações destinadas a unidades residenciais;~~

III - os condomínios residenciais com área de terreno superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) ou com mais de 50 (cinquenta) frações destinadas a unidades residenciais. (Redação dada pela Lei Complementar nº [7294/2024](#))

IV - os empreendimentos industriais com área superior a 30.000m² (trinta mil metros quadrados), com exceção dos empreendimentos localizados na Zona Industrial e Atacadista.

Art. 34. São considerados Empreendimentos de Impacto, independentemente da área construída:

I - centros comerciais;

II - centrais de carga;

III - centrais de abastecimento;

IV - estações de tratamento de efluentes;

V - terminais de transporte;

VI - transportadora;

VII - garagem de veículos de transporte de passageiros;

VIII - cemitérios e crematórios;

IX - presídios;

X - postos de serviço, com venda de combustível;

XI - depósitos de gás liquefeito de petróleo - GLP;

XII - supermercados e hipermercados;

XIII - estações de rádio-base;

XIV - depósitos e fábricas;

XV - templos religiosos;

XVI - quaisquer outros empreendimentos similares não mencionados nos incisos I a XV.

~~Parágrafo único. O Conselho do Plano Diretor poderá definir como impactantes outros empreendimentos não mencionados neste artigo.~~

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal poderá definir como impactantes outros empreendimentos não mencionados neste artigo. (Redação dada pela Lei Complementar nº [7294/2024](#))

~~Art. 35. A aprovação e instalação dos empreendimentos previstos nos artigos 32 e 33 desta Lei Complementar estão condicionadas a parecer favorável do Conselho do Plano Diretor e à aprovação pelo Poder Executivo do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.~~

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. (Redação dada pela Lei Complementar nº [7294/2024](#))

§ 1º O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV - deve conter todas as possíveis implicações que o projeto causará à estrutura ambiental e urbana, no entorno do empreendimento.

~~§ 2º De posse do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, o Poder Público, representado pela Secretaria Municipal de Gestão e Planejamento e pelo Conselho do Plano Diretor, se reservará o direito de avaliar o mesmo, além do projeto, e estabelecer quaisquer exigências que se façam necessárias para minorar ou mesmo eliminar os impactos negativos do projeto sobre o espaço da cidade, ficando o empreendedor responsável pelos ônus daí decorrentes.~~

§ 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. (Redação dada pela Lei Complementar nº [7294/2024](#))

§ 3º Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, antes da aprovação do empreendimento, que ficarão disponíveis para consulta e manifestação no órgão competente do Poder Executivo Municipal, por qualquer interessado, pelo prazo de trinta dias.

§ 4º Cabe à Secretaria Municipal de Gestão e Planejamento, dentro do prazo de 6 (seis) meses, estabelecer os procedimentos para regulamentar o disposto neste artigo, em conjunto com o Conselho do Plano Diretor.

CAPÍTULO IV DOS USOS DAS EDIFICAÇÕES

~~Art. 36. Os usos das edificações já existentes que contrariam as disposições desta Lei Complementar serão avaliados pelo Conselho do Plano Diretor, após o que 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 Serão proibidas obras de acréscimo ou reconstrução nas edificações cujos usos contrariem as disposições desta Lei Complementar, admitindo-se somente obras de reforma e manutenção.~~

~~§ 3º Nos casos onde houver impossibilidade de regularização ou adequação dos usos, ficarão sujeitos ao cancelamento do alvará, conforme avaliação do Conselho do Plano Diretor.~~

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. (Redação dada pela Lei Complementar nº [7294/2024](#))

Art. 37. Os parâmetros de uso e ocupação do solo contidos na legislação anterior manterão sua validade, para:

- I - projetos já licenciados;
- II - projetos em tramitação, protocolados nos órgãos competentes anteriormente à data de vigência desta Lei Complementar;
- III - as consultas prévias expedidas anteriormente à data de vigência desta Lei Complementar.

Parágrafo único. As informações constantes nas consultas prévias expedidas anteriormente à data de vigência desta Lei Complementar terão validade de 90 (noventa) dias, contados da data de sua expedição.

Art. 38. Os alvarás de construção expedidos anteriormente a esta Lei Complementar serão respeitados enquanto vigirem, desde que a construção tenha sido iniciada ou se inicie no prazo de 90 (noventa) dias, a partir da data de publicação desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Considera-se obra iniciada, aquela cujas fundações e baldrame estejam concluídos.

Art. 39. Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial, serão concedidos sempre a título precário, desde que observadas as normas estabelecidas nesta Lei Complementar, podendo ser cassados caso a atividade, depois de licenciada, venha a demonstrar impacto negativo ao meio ambiente natural e construído.

§ 1º Os alvarás a que se refere este artigo poderão ser cassados, sem gerar qualquer direito à indenização, ocorrendo descumprimento:

- I - das exigências do Alvará de Construção/Demolição;
- II - das exigências do Alvará de Localização e Funcionamento.

~~§ 2º Renovações poderão ser concedidas desde que a atividade não mais demonstre qualquer um dos inconvenientes apontados no caput deste artigo. (Revogado pela Lei Complementar nº [7294/2024](#))~~

§ 3º A manifestação expressa da vizinhança contra a permanência da atividade no local licenciado, comprovando ser incômoda, perigosa ou nociva, poderá constituir-se em motivo para a instauração do processo de cassação de alvará.

§ 4º São consideradas perigosas, nocivas ou incômodas aquelas atividades que por sua natureza:

I - coloquem em risco pessoas e propriedades circunvizinhas;

II - possam poluir o solo, o ar e os cursos d'água;

III - possam dar origem à explosão, incêndio e trepidação;

IV - produzam gases, poeiras e detritos;

V - impliquem na manipulação de matérias-primas, processos e ingredientes tóxicos;

VI - produzam ruídos e conturbem o tráfego local.

Art. 40. A transferência de local ou mudança de ramo de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial, já em funcionamento, poderá ser autorizada se não contrariar as disposições desta Lei Complementar.

Art. 41. O alvará para localização de qualquer atividade considerada como perigosa, nociva ou incômoda, dependerá da aprovação do projeto completo se for o caso, pelos órgãos competentes da União, Estado e Município, além das exigências específicas de cada caso.

CAPÍTULO V DO MEIO AMBIENTE

Seção I Das Disposições Gerais

Art. 42. É dever dos Poderes Executivo e Legislativo e da comunidade zelar pela proteção do meio ambiente em todo o território municipal.

Seção II Das áreas de Preservação Permanente - Apps

~~Art. 43 São consideradas áreas de preservação permanente as áreas, cobertas ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem natural, a estabilidade geológica e a biodiversidade, especialmente:~~

~~I - a faixa territorial de fundo de vale dos cursos d'água;~~

~~II - as áreas com declividade maior ou igual a 30% (trinta por cento);~~

~~III - os remanescentes de florestas;~~

~~§ 1º Também serão enquadradas como de Preservação Permanente todas as demais áreas definidas nos termos da legislação federal, estadual ou municipal.~~

~~§ 2º As Áreas de Preservação Permanente são insuscetíveis de edificação ou impermeabilização.~~

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. (Redação dada pela Lei Complementar nº [7294/2024](#))

Art. 44. Para o efeito de proteção dos recursos hídricos do Município ficam definidas as faixas de preservação ao longo dos cursos d'água ou fundos de vale, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas e preservação das áreas verdes.

~~Art. 45. A execução de retificação e/ou canalização dos cursos hídricos existentes no município deverá ser autorizada pelo órgão ambiental do Município.~~

Art. 45. A execução de retificação e/ou canalização dos cursos hídricos existentes no município deverá ser autorizada pelo órgão ambiental competente. (Redação dada pela Lei Complementar nº [7294/2024](#))

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 46. São partes integrantes desta Lei Complementar os seguintes anexos:

I - Quadro dos requisitos urbanísticos para ocupação do solo - Anexo I;

II - Quadro dos padrões de incomodidades admissíveis - Anexo II;

III - Mapa de zoneamento de uso do solo - Anexo III;

IV - Mapa da área inundável - Anexo IV.

V - Mapa do sistema viário - Anexo V. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [7294/2024](#))

Art. 47. Os limites entre as zonas, setores e vias estratégicas indicadas no mapa de zoneamento anexo, parte integrante desta Lei Complementar, poderão ser ajustados, desde que haja parecer favorável do Conselho do Plano Diretor, quando verificada a necessidade de tal procedimento, com vistas à maior precisão dos limites ou para se obter melhor adequação no sítio onde se propuser a alteração, considerando-se as divisas dos imóveis, o sistema viário ou a ocorrência de elementos naturais e outros fatores condicionantes.

~~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.~~

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. (Redação dada pela Lei Complementar nº [7294/2024](#))

~~Parágrafo único. O prazo máximo para concluir a adequação é de um ano contado da notificação, salvo em casos em que seja conveniente a fixação de prazo menor pelo Poder Executivo, ouvido o Conselho do Plano Diretor ou por recomendação deste. (Revogado pela Lei Complementar nº [7294/2024](#))~~

Art. 49. Dentro de 90 (noventa) dias a contar da sua entrada em vigor, o Poder Executivo regulamentará, no que couber, esta Lei Complementar.

Seção III

Da Desapropriação Com Títulos da Dívida Pública (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [7294/2024](#))

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. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [7294/2024](#))

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. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [7294/2024](#))

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. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [7294/2024](#))

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. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [7294/2024](#))

Art. 50. Esta Lei Complementar entra em vigor após 90 (noventa) dias da sua publicação.

Art. 51. Revoga a Lei nº [2.472](#), de 21 de setembro de 1987, a Lei Complementar nº [3.002](#), de 9 de agosto de 1994, e a Lei nº [4.358](#), de 27 de dezembro de 2005.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MONTENEGRO, em 13 de janeiro de 2014.

Data Supra.

PAULO AZEREDO, Prefeito Municipal.

REJANI CRISTINI JUNGES DE MELLO,
Secretária-Geral.

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 | Instrumentos |
|---------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------|---------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | | máximo | com aquisição/transf. potencial | | (%) | (%) | (m) | |
| CENTRAL LESTE | Residencial Comércio e serviços Institucional | 275 (5) 337,50 (6) m ² | 11 (5) 12,50 (6) m | Vetado | Vetado | 6 pav e 20 m | 70% | Vetado-Vetado | 1) Para uso residencial: Frontal =4,00 (1) Lateral (total) 1º e 2º pav = 0 ou h/6 (2) demais = h/6 Fundos = p/10 (7) 2) Para uso comércio/serviço: Frontal=0 (1) Lateral (total) 1º e 2º pav = 0 ou h/6 (2) demais = h/6 Fundos = p/10 (7) | Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios IPTU Progressivo no tempo Desapropriação com títulos Vetado-Vetado Direito de preempção Operações |

| | | | | | | | | | | |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|--------|--------|--------------|-----|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | | | | | | | urbanas consorciadas | |
| CENTRAL OESTE | | 275 (5) 337,50 (6) m ² | 11 (5) 12,50 (6) m | Vetado | Vetado | 6 pav e 20 m | 70% | Vetado-Vetado | 1) Para uso residencial: Frontal =4,00 (1) Lateral (total) 1º e 2º pav = 0 ou h/6 (2) demais = h/6 Fundos = p/10 (7) 2) Para uso comércio/serviço: Frontal=0 (1) Lateral (total) 1º e 2º pav = 0 ou h/6 (2) demais = h/6 Fundos = p/10 (7) | Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios IPTU Progressivo no tempo Desapropriação com títulos Vetado-Vetado Direito de preempção Operações urbanas consorciadas |
| RESIDENCIAL | Residencial Comércio e serviços | 275 (5) 337,50 (6) m ² | 11 (5) 12,50 (6) m | Vetado | Vetado | 6 pav e 20 m | 65% | Vetado-Vetado | Para uso Residencial e Comercio/serviços Frontal =4,00 (1) Lateral (total) 1º e 2º pav = 0 ou h/6 (2) demais = h/6 Fundos = p/10 (7) | Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios IPTU Progressivo no tempo Desapropriação com títulos Vetado-Vetado Direito de preempção Operações urbanas consorciadas |
| RESTRIÇÃO AMBIENTAL | Usos que não comprometam a qualidade hídrica da bacia Atividades rurais | 5.000 m ² | 20 m | Vetado | Vetado | 1 pav e 5 m | 30% | 65% | Frontal=10,00 (1) Lateral = 1,50 (2) Fundos = 10,00 | Vetado-Direito de preempção Operação consorciada |

| | | | | | | | | | | |
|--------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------|--------|--------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| INDUSTRIAL E ATACADISTA | Indústrias e comércio atacadista | Industrial 5.000 m ² atacadista 750 m ² | Industrial 50m Atacadista 17m | Vetado | Vetado | 2 pav e 12 m | 50% | 35% | Frontal=10,00 (1) Lateral=5,0 Fundos=5,00 | Direito de preempção- Operações urbanas consorciadas |
| EXPANSÃO DA OCUPAÇÃO | | 275 (5) ou 337,50 (6) (min) e 1230 (max) m ² | 11 (5) ou 12,50 (6) (mín) e 41 (máx) m | Vetado | Vetado | 6 pav e 20 m | 70% | Vetado-Vetado | Para uso Residencial e Comercio/serviços Frontal=4,00 (1) Lateral (total) 1º e 2º pav = 0 ou h/6 (2) demais = h/6 Vetado | Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios IPTU Progressivo no tempo Desapropriação com títulos Vetado-Vetado Direito de preempção- Operações urbanas consorciadas |
| SEP DO AERÓDROMO | Vide Art. 14. | | | | | | | | | |
| SEP DOS MORROS | Residencial Comércio e serviços | (S. João) 1.500 m ² (Fag.) 275 (5) 337,50(6) m ² | (S. João) 25 m (Fag.) 11 (5) m | Vetado | Vetado | 2 pav e 8 m | (S. João) 20% (Fag.) 50% | (S. João) 65% (Fag.) 40% | Frontal=10,00 (1) Lateral = 1,50 (2) Fundos = (7) | Vetado Direito de preempção Operações urbanas consorciadas |
| SEP DA MARGEM DO RIO CAÍ | Vide Art. 16. | | | | | | | | | |
| SEP DO CAIS DO PORTO | | 275 (5) 337,50(6) m ² | 11 (5) 12,50 (6) m | Vetado | Vetado | 2 pav e 8 m | 70% | 25% | Frontal=4,00 (1) Lateral = 1,50 (2) Fundos = p/10 (7) | Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios |

| | | | | | | | | | | |
|-----------------------|------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------|--------|--------|--------------|-----|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | | | | | | | | <p>IPTU</p> <p>Progressivo no tempo</p> <p>Desapropriação com títulos</p> <p>Vetado Direito de preempção</p> <p>Operações urbanas consorciadas</p> |
| RUA OSVALDO ARANHA | | 275 (5) 337,50(6) m ² | 11 (5) 12,50 (6) m | Vetado | Vetado | 6 pav e 20 m | 65% | Vetado-Vetado | <p>1) Para uso residencial: Frontal =15,00 a partir do eixo da via (1) Lateral (total) 1º e 2º pav = 0 ou h/6 (2) demais = h/6 Fundos = p/10 (7)</p> <p>2) Para uso comércio/serviço: Frontal=11,00 a partir do eixo da via (1) Lateral (total) 1º e 2º pav = 0 ou h/6 (2) demais = h/6 Fundos = p/10 (7)</p> | <p>Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios</p> <p>IPTU</p> <p>Progressivo no tempo</p> <p>Desapropriação com títulos</p> <p>Vetado-Vetado</p> <p>Direito de preempção</p> <p>Operações urbanas consorciadas</p> |
| RUA BUARQUE DE MACEDO | Residencial Comércio e serviços | 275 (5) 337,50(6) m ² | 11 (5) 12,50 (6) m | Vetado | Vetado | 6 pav e 20 m | 70% | Vetado-Vetado | <p>1) Para uso residencial: Frontal =15,00 a partir do eixo da via (1) Lateral (total) 1º e 2º pav = 0 ou h/6 (2) demais = h/6 Fundos = p/10 (7)</p> <p>2) Para uso comércio/serviço: Frontal=11,00 a partir do eixo da via (1) Lateral</p> | <p>Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios</p> <p>IPTU</p> <p>Progressivo no tempo</p> <p>Desapropriação com títulos</p> <p>Vetado-Vetado</p> <p>Direito de preempção</p> <p>Operações</p> |

| | | | | | | | | | (total) 1º e 2º pav = 0 ou h/6 (2) demais = h/6 Fundos = p/10 (7) | urbanas consorciadas |
|----------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------|--------|--------|--------------|-----|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| RUA BRUNO DE ANDRADE | Residencial Comércio e serviços | 275 (5) 337,50 (6) m² | 11 (5) 12,50 (6) m | Vetado | Vetado | 6 pav e 20 m | 70% | Vetado-Vetado | 1) Para uso residencial: Frontal = 4,00 (1) Lateral (total) 1º e 2º pav = 0 ou h/6 (2) demais = h/6 Fundos = p/10 (7) 2) Para uso comércio/serviço: Frontal = 0 (1) Lateral (total) 1º e 2º pav = 0 ou h/6 (2) demais = h/6 Fundos = p/10 (7) | Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios IPTU Progressivo no tempo Desapropriação com títulos Vetado-Vetado Direito de preempção Operações urbanas consorciadas |
| RUA ANTONIO GNÁCIO | Residencial Comércio e serviços | 275 (5) ou 337,50 (6) (min) e 1230 (max) m² | 11 (5) ou 12,50 (6) (mín) e 41 (máx) m | Vetado | Vetado | 6 pav e 20 m | 70% | Vetado-Vetado | Para uso Residencial e Comercio/serviços Frontal = 12,50 a partir do eixo da via (1) Lateral (total) 1º e 2º pav = 0 ou h/6 (2) demais = h/6 Fundos = p/10 (7) | Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios IPTU Progressivo no tempo Desapropriação com títulos Vetado-Vetado Direito de preempção Operações urbanas consorciadas |
| RUA HANS VARELMANN | Residencial Comércio e serviços | 275 (5) 337,50 (6) m² | 11 (5) 12,50 (6) m | Vetado | Vetado | 6 pav e 20 m | 70% | Vetado-Vetado | Para uso Residencial e Comercio/serviços Frontal = 4,00 (1) Lateral (total) 1º e 2º pav = 0 ou h/6 | Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios IPTU Progressivo no |

| | | | | | | | | | | |
|-------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|--------|--------|-----------------|-----|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | | | | | | | (2) demais = h/6 Fundos = p/10 (7) | tempo Desapropriação com títulos Vetado-Vetado Direito de preempção Operações urbanas consociadas |
| RUA CYLON ROSA | Residencial Comércio e serviços | 275 (5) 337,50 (6) m ² | 11 (5) 12,50 (6) m | Vetado | Vetado | 6 pav e 20 m | 70% | Vetado-Vetado | Para uso Residencial e Comercio/serviços Frontal = 12,50 m a partir do eixo da via (1) Lateral (total) 1º e 2º pav = 0 ou h/6 (2) demais = h/6 Fundos = p/10 (7) | Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios IPTU Progressivo no tempo Desapropriação com títulos Vetado-Vetado Direito de preempção Operações urbanas consociadas |

(1) No caso de áticos o recuo mínimo será de 4,00 m.

(2) Recuo mínimo previsto no caso de paredes com aberturas e nunca inferior a 1,50 m

(3) Calculado com base na área total do lote

(4) -

(5) Lote situado em centro de quadra

(6) Lote de esquina ou mais de 1 frente

(7) Em edificações com até 2 pavimentos e 8,00m de altura não é necessário recuo de fundos

LEGENDA

F: testada

p: profundidade

h: altura

Anexo I - Quadro dos requisitos urbanísticos para ocupação do solo

| Zona | Usos predominantes | Lote mínimo (T x p) | Testada mínima (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) m2 | 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) | - Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios - IPTU Progressivo no tempo - Desapropriação com títulos - Outorga Onerosa - Direito de preempção - Operações urbanas consorciadas |
| VIAS ESTRUTURAIS | Residencial Comércio e serviços Institucional | 250 (2) 337,50 (3) m2 | 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 = 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) 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) | - Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios - IPTU Progressivo no tempo - Desapropriação com títulos - Outorga Onerosa - Direito de preempção - Operações urbanas consorciadas |
| VIAS CONECTORAS (EXCETOEM ZONAS CENTRAIS) | Residencial Comércio e serviços Institucional | 250 (2) 337,50 (3) M2 | 10m (2) 12,50 (3) | 1,5 | 2,5 | 4 pav e 13m (5) | 65% | 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 | - Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios - IPTU Progressivo no tempo - Desapropriação com títulos - Outorga Onerosa - Direito de preempção - |

| | | | | | | | | | | |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----|-----|---------------------|-----|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | | | | | | | eixo da via Com Ciclovía: 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) | Operações urbanas consorciadas |
| RESIDENCIAL | Residencial Comércio e serviços | 250 (2) 337,50 (3) M2 | 10m (2) 12,50 (3) | 1,5 | 2,5 | 4 pav e 13m (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) | - Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios - IPTU Progressivo no tempo - Desapropriação com títulos - Outorga Onerosa - Direito de preempção - Operações urbanas consorciadas |
| RESTRIÇÃO AMBIENTAL | Usos que não comprom etam a qualidade hídrica da bacia | 5.000 m2 | 20 m | 0,3 | 0 | 1 pav e 5 m | 30% | 65% | Frontal = 4,0m Lateral = 1,50 (1) Fundos = 10,00 | - Direito de preempção - Operação consorciada |
| INDUSTRIAL E ATACADISTA | Indústrias e comércio atacadista | Industri al 1.000m atacadi sta 750 m2 | Indus trial 20m Ataca dista 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 | - Direito de preempção - Operações urbanas consorciadas - O estudo de viabilidade deve propor as alterações prediais necessárias conforme a atividade a ser desenvolvida. |
| 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) | - Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios - IPTU Progressivo no tempo - Desapropriação com |

| | | | | | | | | | | |
|----------------------|---------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----|-----|-------------|-----|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | | | | | | | | títulos - Outorga Onerosa - Direito de preempção |
| | | | | | | | | | | - Operações urbanas consorciadas |
| SEP DA PASISAGEM | Residencial Comércio e serviços | 250 (2) 337,50 (3) m2 | 10(2) 12,50 (3) M | 2,0 | 2,5 | 3 pav e 10m | 70% | 25% | 1) Para uso residencial: Frontal =4,00 Lateral 1º e 2º pav. = 0 e demais = h/6 (8) (9) 2) Para uso comércio/serviço e misto: Frontal=0 Lateral 1º e 2º pav. = 0 e demais h/6 (1) (8) (9) Fundos = p/10 (4) (10) | - Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios - IPTU Progressivo no tempo - Desapropriação com títulos - Outorga Onerosa - Direito de preempção - Operações urbanas consorciadas |
| SEP DO AERÓDROMO | Vide art. 14 | | | | | | | | | |
| SEP DOS MORROS | Residencial Comércio e serviços | 1.500 m2 | 25m | 0,5 | 0 | 2 pav e 8 m | 50% | 50% | Frontal = 4,00 Fundos = 10,00 Lateral = 1,50 (1) | - Vetado - Direito de preempção - Operações urbanas consorciadas |
| SEP DA MARGEM DO RIO | Vide art. 16 | | | | | | | | | |
| SEP DO CAIS DO PORTO | | 250(5) 337,50 (6) m2 | 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 | - Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios - IPTU Progressivo no tempo - Desapropriação com títulos - Vetado - Direito de preempção - Operações urbanas consorciadas |

- (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 (Redação dada pela Lei Complementar nº [7294/2024](#))

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 Incomodidade | Localização | Poluição Sonora em db(A) (1)(2) | Poluição Atmosférica | Poluição Hídrica | Geração-De Resíduos Sólidos | Vi |
|-------------------------|----------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| NÃO-INCÔMODA | Áreas de sítios e fazendas | diurna 40 db noturna 35 db | Sem fontes de emissão de substâncias odoríferas na atmosfera Emissão de fumaça de acordo com: Resolução CONAMA 05/89; Leis Estaduais 12097/04 ; 7488/81 ; 6503/72 | inócuo | Até Classe III (Resolução CONAMA 308/02); Leis Estaduais: 12037/03 , 11520/00 , 6503/72 | não- |
| | Toda a Macrozona Urbana | diurna 50 db noturna 45 db | | | | |

| | | | | | | |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 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 12097/04 ; 7488/81 ; 6503/72 | inócuo | Até Classe III (Resolução CONAMA 308/02); Leis Estaduais: 12037/03 , 11520/00 , 6503/72 | resolvente lote 10.2 |
| 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 12097/04 ; 7488/81 ; 6503/72 Emissão de fumaça de acordo com: Resolução CONAMA 05/89; Leis Estaduais 12097/04 ; 7488/81 ; 6503/72 | Leis Estaduais 11520/00 ; 10350/94 ; 12037/03 | Classes II e III (Resolução CONAMA 308/02); Leis Estaduais: 12037/03 , 11520/00 , 6503/72 | resolvente lote 10.2 |
| 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 12097/04 ; 7488/81 ; 6503/72 Emissão de fumaça de acordo com: Resolução CONAMA 05/89; Leis Estaduais 12097/04 ; 7488/81 ; 6503/72 | Leis Estaduais 11520/00 ; 10350/94 ; 12037/03 | Classes I e II (Resolução CONAMA 308/02); Leis Estaduais: 12037/03 , 11520/00 , 6503/72 | NBR 10.2 |
| INCÔMODA IV | Zona Industrial e Atacadista | 70 db | Emissão de substâncias odoríferas na atmosfera de acordo com: Resolução CONAMA 05/89; Leis Estaduais 12097/04 ; 7488/81 ; 6503/72 Emissão de fumaça de acordo com: Resolução CONAMA 05/89; Leis Estaduais 12097/04 ; 7488/81 ; 6503/72 | Leis Estaduais 11520/00 ; 10350/94 ; 12037/03 Decreto Estadual 8.468/76 - Arts. 17, 18 e 19 | Classe I da (Resolução CONAMA 308/02); Leis Estaduais: 12037/03 , 11520/00 , 6503/72 | NBR 10.2 |

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 Incomodidade | Localização | Poluição Sonora em | Poluição Atmosférica | Poluição Hídrica | Geração De Resíduos Sólidos | Vibração |
|-------------------------|-------------|--------------------|----------------------|------------------|-----------------------------|----------|
|-------------------------|-------------|--------------------|----------------------|------------------|-----------------------------|----------|

| | | db(A) (1) (2) | | | | |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| NÃO INCÔMODA | Áreas de e fazendas | diurna 40 db noturna 35 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 | não produz |
| | Toda a Macrozona Urbana | diurna 50 db noturna 45 db | | | | |
| 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/ABN T |
|----------------|------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|