

Proc. nº 205 - PLCEX 081/2023
Data: 03/07/2023

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 81, DE 28 DE JUNHO DE 2023.

Altera, acrescenta e revoga 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.

Art. 1º Altera a alínea a, do inciso I do parágrafo 2º do artigo 4º, os incisos II e VII do parágrafo 2º do artigo 4º, a alínea c do inciso VI do parágrafo 2º do artigo 4º, o caput do artigo 5º, o caput do artigo 6º, o caput do artigo 8º, o caput do artigo 15, os incisos II e III do artigo 33, o parágrafo único do artigo 34, o caput do artigo 35, o parágrafo 2º do artigo 35, o caput do artigo 36, os parágrafos 1º e 3º do artigo 36, o caput do artigo 43, o parágrafo 2º do artigo 43, o caput do artigo 45, o inciso I do artigo 46, o caput do artigo 48, os anexos I, II, III, IV e V 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, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 4º...

...

§ 2º....

I -

a) na área inundável a altura das edificações será tomada a partir da cota de inundação de 9,0 metros, conforme Anexo IV;

....

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;

...

VI - ...

...

c) 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.

...

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.

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:

...

Art. 8º Os parâmetros de ocupação do solo constam no Anexo I.

...

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

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 m² (dez mil metros quadrados)

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.

...

Art. 34...

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

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.

....

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.

...

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

....

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

§ 2.º As Áreas de Preservação Permanente são insuscetíveis de edificação ou impermeabilização, executando-se as atividades permitidas pelo Código Florestal Nacional e Estadual.

...

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

...

Art.46...

I – Quadro dos requisitos urbanísticos para ocupação do solo –

Anexo I;

...

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.

Art. 2º Acrescenta o inciso XI ao parágrafo 2º do artigo 4º, os incisos XI, XII e XIII ao artigo 6º, os incisos VIII e IX ao parágrafo 2º do artigo 9º, os incisos VIII e IX ao parágrafo 2º do artigo 10, o inciso IV ao parágrafo 2º do artigo 11, o inciso IV ao parágrafo 2º do artigo 15, o inciso III ao parágrafo 2º do artigo 16, o inciso VII ao parágrafo 2º do artigo 17, o artigo 18 – A, os parágrafos 1º, 2º e 3º ao artigo 18-A, os incisos I e II ao parágrafo 1º do artigo 18-A, os incisos I, II, III, IV, V, VI e VII ao parágrafo 2º do artigo 18-A, a Seção XI ao Capítulo II, o artigo 18-B, os parágrafos 1º e 2º ao artigo 18-B, os incisos I, II e III ao parágrafo 1º do artigo 18-B, os incisos I, II, III, IV, V, VI e VII ao parágrafo 2º do artigo 18-B, a Seção XII ao Capítulo II, o artigo 18-C, os parágrafos 1º e 2º ao artigo 18-C, os incisos I, II e III ao parágrafo 1º do artigo 18-C, os incisos I, II, III, IV, V, VI e VII ao parágrafo 2º do artigo 18-C, o inciso V ao artigo 46 da Lei n.º 5.883, de

13.01.2014, que dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo do Município de Montenegro., que vigorará com a seguinte redação:

Art. 4º....

...

§ 2º....

...

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

Art. 6º...

...

XI – Setor Especial de Proteção da Paisagem

XII – Vias Estruturais;

XIII – Vias Conectoras.

...

Art. 9º....

...

§ 2º...

...

VIII – Outorga Onerosa do direito de construir;

IX – Transferência do Direito de Construir.

Art. 10...

...

§ 2º....

...

VIII – Outorga Onerosa do direito de construir;

IX – Transferência do Direito de Construir.

Art 11...

...

§ 2º...

...

IV – Transferência do Direto de Construir.

...

Art. 15...

...

§ 2º ...

...

IV – Transferência do Direito de Construir.

Art. 16...

....

§ 2º....

...

III – Transferência do Direito de Construir.

Art. 17...

....

§ 2º....

...

VII – Transferência do Direito de Construir.

...

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: 12

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.

Seção XI

Das Vias Estruturais

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.

§ 2.º 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

Seção XII Das Vias Conectoras

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.

§ 2.º 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
- ...

TÍTULO II

DOS EIXOS DE DESENVOLVIMENTO, SEUS OBJETIVOS E DIRETRIZES

Art. 16-A. São objetivos gerais do Plano Diretor de Montenegro:

I - promover:

- a) o desenvolvimento das funções sociais da cidade segundo princípios de eficácia, equidade e eficiência nas ações públicas e privadas no meio urbano;

b) a qualificação urbanística e de acesso aos espaços de vivência das comunidades nos centros de bairro e vilas rurais conforme identificação neste Plano;

c) a formação e qualificação técnica da força de trabalho e divulgar o seu potencial junto ao empresariado metropolitano visando maior empregabilidade;

d) o acesso às condições básicas de habitabilidade à população residente em áreas irregulares e de risco ambiental integrando-a ao tecido urbano;

e) a redistribuição entre os munícipes dos encargos e benefícios decorrentes do desenvolvimento urbano;

f) consolidar a posição de Montenegro como polo de comércio e serviços dos municípios localizados ao Norte e pertencentes à Associação do Vale do Caí;

II - implementar e consolidar sistema de planejamento integrado e participativo com processos contínuos e descentralizados que contribuam para a gestão democrática do Município;

...

Art. 18....

§ 1º Os recursos necessários para a implementação das obras indicadas no Plano de Ação referido no caput deste artigo deverão estar previstos na Lei de Diretrizes Orçamentárias e nos orçamentos anuais.

§ 2º Os Planos Plurianuais, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e os orçamentos anuais devem ser elaborados e compatibilizados com o Plano de Ação referido neste artigo.

...

Art. 30....

§1º A delimitação das macrozonas do Município de Montenegro, bem como as propostas de uso e ocupação para essas áreas estão indicados nos anexos, partes integrantes desta Lei.

§ 2º Nos casos em que o limite entre Macrozonas 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, mediante apresentação de estudos técnicos constantes na Lei 10.257 – Estatuto das Cidades – Art.42B.

...

Art. 40...

...

X - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;

XI - demais instrumentos jurídicos definidos nesta lei.

...

Art. 46...

...

V- Mapa do sistema viário – Anexo V.

...

Seção III

Da Desapropriação com Títulos da Dívida Pública

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.

Art. 49B. 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.

Art. 49C. 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.

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.

Art. 3º Revoga a alínea b do inciso VI do parágrafo 2º do artigo 4º, os incisos I, II, III, IV e V do artigo 8º, os parágrafos 4º e 5º do artigo 11, o parágrafo 2º do artigo 36, o parágrafo 2º do artigo 39, os incisos I, II, III e o parágrafo 1º do artigo 43, o parágrafo único do artigo 48 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.

Art. 4º Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MONTENEGRO,
em 28 de junho de 2023.

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) 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	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)	– Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios – IPTU Progressivo no tempo – Desapropriação com títulos – Outorga Onerosa – Direito de preempção – Operações urbanas consorciadas
	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) M²	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)	- Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios - IPTU Progressivo no tempo - Desapropriação com títulos - Outorga Onerosa - Direito de preempção - Operações urbanas consorciadas
	Residencial Comércio e serviços	250 (2) 337,50 (3) m²	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 Comércio/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 comprometam a qualidade hídrica da bacia	5.000 m ²	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	Industrial 1.000m atacadista 750 m ²	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	– 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 PAISAGEM	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) m ²	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

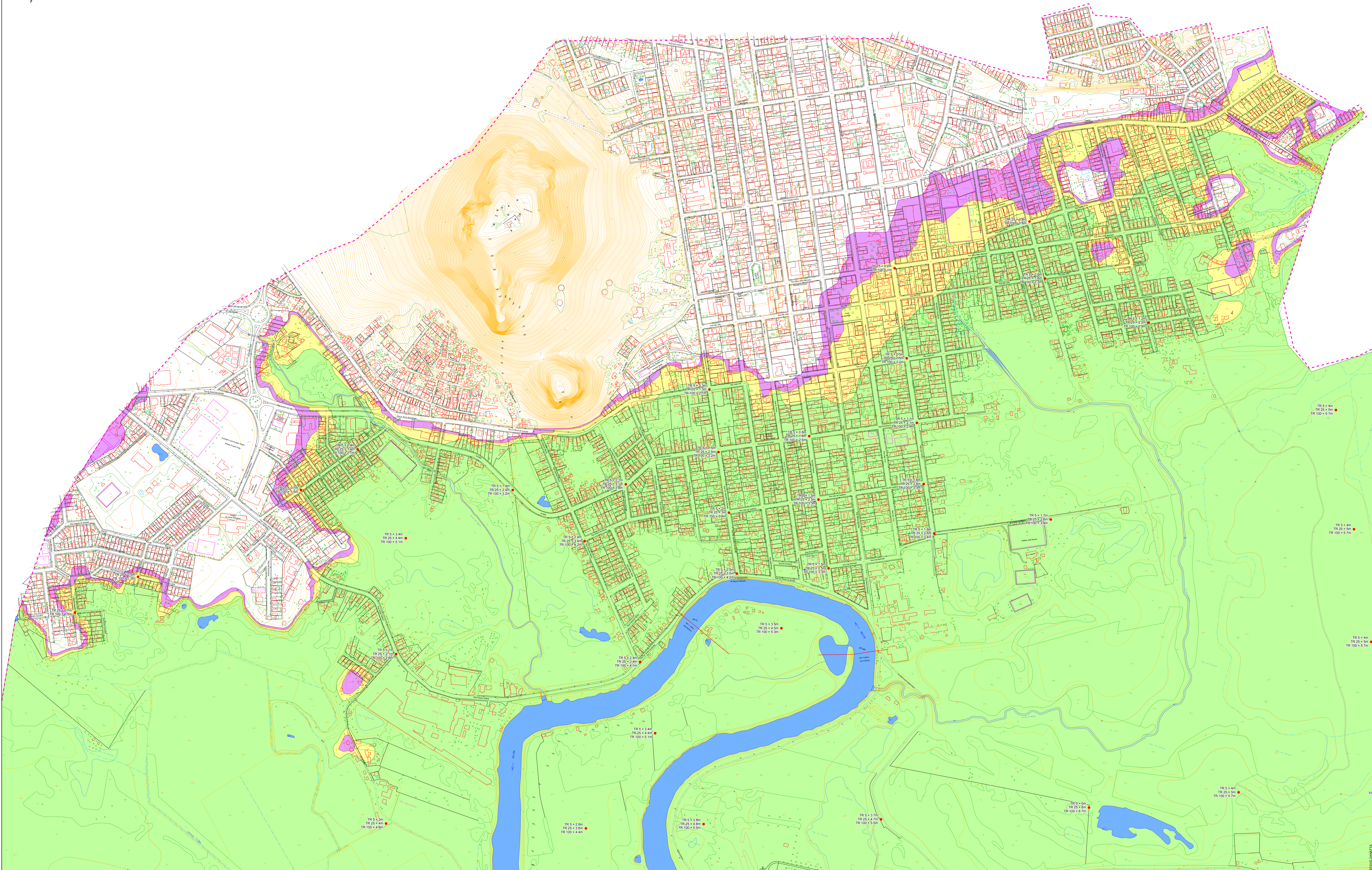
h: altura

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	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



CLIENTE:  ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL Secretaria de Obras Públicas, Irrigação e Desenvolvimento Urbano - SOP	IDENTIFICAÇÃO DO PROJETO ESTUDOS DE ALTERNATIVAS PARA MINIMIZAÇÃO DO EFEITO DAS CHEIAS DO TRECHO BAIXO DO RIO CAÍRS			
	TÍTULO DO DESENHO Anexo IX - Mapa de Inundação de Montenegro			
CATEGORIA: INTERIOR	RESPONSÁVEL TÉCNICO: Jairo Barth	APOIO DE CAMPO: PROCESSAMENTO:	ELABORAÇÃO: Pedro J.	DATA: 08/08/2014 ESCALA: 1:20.000
 			CÓDIGO PROJETO: ENGEILOS-EC001	Nº PRANCHAS: 1/1



0,5 0 0,5 1 1,5 km

Sistema viário

- Conectora
- Conectora com ciclovia
- Estruturais
- Vias locais
- Paisagística
- Rodovia
- Projetada - Conectora
- Projetada - Conectora com ciclovia
- Projetada - Estrutural

Proc. nº 205 - PLCEX 081/2023
Data: 03/07/2023

Ofício n.º 89/2023-GP/AAL

Montenegro, 28 de junho de 2023.

Assunto: Mensagem Justificativa do Projeto de Lei Complementar n.º 81/2023

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Encaminho projeto de Lei Complementar que visa alterar, acrescentar 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 Felipe Kinn da Silva
Câmara Municipal de Vereadores
Montenegro/RS



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 72E4-5B42-E9FE-7AF7

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



GUSTAVO ZANATTA (CPF 938.XXX.XXX-53) em 03/07/2023 10:38:47 (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/72E4-5B42-E9FE-7AF7>