LEI Nº 5224, de 14 de janeiro de 2011.

# INTRODUZ ALTERAÇÕES DOS LIMITES E DEFINE REGIME URBANÍSTICO PARA A UNIDADE TERRITORIAL 01, ALTERA A LEI 4.247/2006 EM SEU ANEXO X, DÁ NOVA REDAÇÃO AOS PARÁGRAFOS 4º E 5º DO ART. 76 E ACRESCENTA O INCISO VII NO ART. 142.

FLADIMIR COSTELLA, Prefeito Municipal em exercício. Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu, com fundamento no art. 70, inc. V, da Lei Orgânica Municipal, sanciono e promulgo a seguinte LEI:

**Art. 1º** Fica alterada a Lei nº 4.247, de 06 de dezembro de 2006, que dispõem sobre o regime urbanístico da Unidade Territorial 01 e o respectivo Anexo X, que passa e vigorar com os limites, traçados e convenções constantes na planta que acompanhas esta Lei, sob a forma do Anexo I.

**Art. 2º** o Zoneamento da Unidade Territorial 01 é constituído da seguinte forma:

I - Núcleos de Comércio e Serviços;

II - Núcleo Misto 01 com predominância residencial de alta densidade;

III - Núcleo Misto 02, com predominância residencial de média densidade;

VI - Núcleo Residencial de baixa densidade;

V - Corredores de Promoção Econômica;

VI - Núcleo: Industrial, Exclusivo;

VII - Áreas de Especial Interesse Ambiental;

VIII - Áreas de Especial Interesse Econômico;

**Art. 3º** Os regimes urbanísticos a serem observados nos Núcleos que compõem a Zona Mista estão contidos no Anexo I desta Lei.

**Art. 4º** Ficam alterados os dados referentes a Unidade Territorial 01 dos Anexos III, IV, V, VI, IX da Lei Municipal nº 4.247/2006, que passam a conter os limites, traçados e zoneamento do Anexo I que acompanha esta Lei.

**Art. 5º** Os parágrafos 4º e 5º do artigo 76 da Lei Municipal nº 4.247/2006, passam a ter a seguinte redação:

"Art. 76 - ...

§ 4º A Zona Mista 2 é a zona estipulada para a criação de novas centralidades de caráter local e metropolitano, com miscigenação de usos, desde que compatíveis com condicionantes paisagísticos, ambientais, de infraestrutura, com características especificas de densificação, fluxos e com porções bem definidas de território para os diferentes usos: residencial de alta, média e baixa densidade; comércio e serviços; industrial com potencial poluidor baixo e médio e baixa interferência paisagística; atividades de lazer, turismo, pesquisa e preservação ambiental; usos portuários e atividades econômicas relacionadas com o Rio, tais como terminais hidroviários de carga e marinas associadas ao uso residencial e turístico. Trata-se de zona que necessita de estruturação e implantação do sistema de proteção contra cheias e inundações.

§ 5º As zonas Mistas 1 e 2 são divididas em Núcleos Residenciais, Núcleos Mistos, Núcleos Industriais, Núcleos Comerciais, Corredores de Promoção Econômica e áreas de Especial Interesse Ambiental e Econômico."

**Art. 6º** O Inciso VII ao Art. 142 da Lei Municipal nº 4.247/2006 instituído pela Lei Municipal 4.758/2008, passa a ter a seguinte redação:

"Art. 142 - ...

...

VII - Áreas destinadas a implantação, de equipamentos urbanos públicos ou privados de grande porte tais como terminais de transportes, rodoviário, ferroviário, metro viário, hidroviário, portos, parques de exposições, feiras e eventos; projetos de iniciativa do poder público que, por

suas características, requerem regime urbanístico especial."

**Art. 7º** O parcelamento do solo dos Núcleos que compõem a Unidade Territorial 01, obedecerá às Leis Municipais nº 1.260/1985 e 4.247/2006.

**Art. 8º** Na Unidade Territorial 01 será admitida a implantação de condomínios de caráter I, II, III, nos termos da Lei Municipal nº 4.653 de 11 de julho de 2008.

**Art. 9º** Fica revogada a Lei 4.758/2008.

**Art. 10.** Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Esteio, 14 de janeiro de 2011.

FLADIMIR COSTELLA
Prefeito Municipal em Exercício

**UNIDADE TERRITORIAL 01**

DELIMITAÇÕES: Á oeste pelo Rio dos Sinos; ao norte pela Av. Luiz Pasteur; à leste pelos trilhos da Rede Ferroviária; e ao sul pelo Arroio Sapucaia, fechando o perímetro.

Quadro de Atividades
Conforme Anexo XI do PDDUE

| NÚCLEO DE COMÉRCIO E SERVIÇOS | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| NÚCLEO DE COMÉRCIO E SERVIÇOS | USOS | ATIVIDADES | IA | TO | ALTURA MÁXIMA | RECUO FRONTAL | AFASTAMENTO LATERAL | AFASTAMENTO FUNDOS |
| | CONFORMES | Residencial | 5 | 80% | 45m | 4m | 1,50m (1) | 1,50m |
| | | Multifamiliar | | | | | | |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Comercial | Comércio varejista INOFENSIVO | 3 | 80% | 45m | 4m | (2) | (2) |
| | | | Comércio varejista com NÍVEL DE INTERVENÇÃO URDANA 1 (3) | 3 | 70% | 45m | 4m | (2) | (2) |
| | | | Comércio varejista com NÍVEL DE INTERVENÇÃO URBANA 2 | 3 | 70% | 45m | 4m | (2) | (2) |
| | | Serviços | Serviço INOFENSIVO | 3 | 80% | 45m | 4m | (2) | (2) |
| | | | Serviços com NÍVEL DE INTERVENÇÃO URBANA 1 | 2 | 70% | 45m | 4m | (2) | (2) |
| | | | Serviço com NÍVEL DE INTERVENÇÃO URBANA 2 | 2 | 70% | 45m | 4m | (2) | (2) |
| | TOLERADOS | Residencial | Unifamiliar | 1,5 | 70% | - | - | - | - |
| | PROIBIDOS | Comercial | Comércio atacadista com NÍVEL DE INTERVENÇÃO URBANA 1 e 2 | | | | | | |
| | | Serviços | Serviços com NÍVEL DE INTERVENÇÃO URBANA 3 | | | | | | |
| | | Industrial | Indústrias com NÍVEL DE POTENCIAL POLUIDOR BAIXO, MÉDIO E ALTO | | | | | | |

(1) Recuo de 1,50m para edificações com mais de 4 pavimentos. Para edificações até 4 pavimentos, fica dispensado o afastamento lateral.

(2) É permitida a construção na divisa para edificações com até 4 pavimentos. Para edificações com mais de 4 pavimentos deverá ter afastamento da divisa no valor de 15% da altura total da edificação a partir do 5º pavimento.

(3) Fica proibido as seguintes atividades: revenda de GLP e atividades noturnas.

| NÚCLEO MISTO COM PREDOMINÂNCIA RESIDENCIAL ALTA DENSIDADE | USOS | ATIVIDADES | | IA | TO | ALTURA MÁXIMA | RECUO FRONTAL | AFASTAMENTO | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | LATERAL | FUNDOS |
| | CONFORMES | Residencial | Unifamiliar | 1,5 | 80% | - | 4m | - | - |
| | | | Multifamiliar | 5 | 80% | 45m | 4m | 1,50m | 1,50m |
| | | Comercial | Comércio Varejista | 2,5 | 80% | 15m | 4m | (2) | (2) |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | INOFENSIVO(3) | | | | | | |
| | | Serviços | Serviço INOFENSIVO | 2,5 | 80% | 45m | 4m | (2) | (2) |
| | TOLERADOS | Comercial | Comércio varejista com NÍVEL DE INTERVENÇÃO URBANA 1 (3) (4) | 2 | 70% | 45m | 4m | (2) | (2) |
| | | | Comércio Varejista com NÍVEL DE INTERVENÇÃO URBANA 2 (3) (4) | 2 | 70% | 45m | 4m | (2) | (2) |
| | | Serviços | Serviços com NÍVEL DE INTERVENÇÃO URBANA 1 (5)(3) | 2 | 70% | 45m | 4m | (2) | (2) |
| | | | Serviços com NÍVEL DE INTERVENÇÃO URBANA 2 (5)(3) | 2 | 70% | 45m | 4m | (2) | (2) |
| | PROIBIDOS | Comercial | Comércio atacadista com NÍVEL DE INTERVENÇÃO URBANA 1 e 2 | | | | | | |
| | | Serviços | Serviços com NÍVEL DE INTERVENÇÃO URBANA 3 | | | | | | |
| | | Industrial | Indústrias com NÍVEL DE POTENCIAL POLUIDOR BAIXO, MÉDIO E ALTO | | | | | | |

(1) Recuo de 1,50m para edificações com mais de 4 pavimentos, Para edificações até 4 pavimentos, fica dispensado o afastamento lateral.

(2) É permitida a construção na divisa para edificações com até 4 pavimentos. Para edificações com mais de 4 pavimentos deverá ter afastamento da divisa no valor de 15% da altura total da edificação a partir do 5º pavimento.

(3) Fica proibido as seguintes atividades: revenda de GLP e atividades noturnas.

(4) Comércio Varejista deverá ter área computável de no Máximo 1000m².

(5) Serviços de Intervenção Urbana 1 e 2 deverá ter área computável de no máximo 2000m².

| NÚCLEO MISTO COM PREDOMINÂNCIA RE- | USOS | ATIVIDADES | IA | TO | ALTURA MÁXIMA | RECUO FRONTAL | AFASTAMENTO LATERAL | AFASTAMENTO FUNDOS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MÉDIA DENSIDADE | CONFORMES | Residencial | Unifamiliar | 1 | 80% | 12m | 4m | - | - |
| | | | Multifamiliar | 3 | 80% | 23m | 4m | 1,50m (1) | 1,50m |
| | | Comercial | Comércio varejista INOFENSIVO | 2 | 70% | 23m | 4m | (2) | (2) |
| | | Serviços | Serviço INOFENSIVO | 2 | 70% | 23m | 4m | (2) | (2) |
| | TOLERADOS | Comercial | Comércio varejista com NÍVEL DE INTERVENÇÃO URBANA 1 (3) | 2 | 70% | 23m | 4m | (2) | (2) |
| | | | Comércio Varejista com NÍVEL DE INTERVENÇÃO URBANA 2 (3) | 2 | 70% | 23m | 4m | (2) | (2) |
| | | | Comércio atacadista com NÍVEL DE INTERVENÇÃO URBANA 1 | 2 | 70% | 23m | 4m | (2) | (2) |
| | | | Comércio atacadista com NÍVEL DE INTERVENÇÃO URBANA 2 | 2 | 70% | 23m | 4m | (2) | (2) |
| | | Serviços | Serviços com NÍVEL DE INTERVENÇÃO URBANA 14) | 2 | 70% | 23m | 4m | (2) | (2) |
| | | | Serviços com NÍVEL DE INTERVENÇÃO URBANA 2 (4)(5) | 2 | 70% | 23m | 4m | (2) | (2) |
| | PROIBIDOS | Serviços | Serviços com NÍVEL DE INTERVENÇÃO URBANA 3 | | | | | | |
| | | Industrial | Indústrias com NÍVEL DE POTENCIAL POLUIDOR BAIXO, MÉDIO E ALTO | | | | | | |

(1) Recuo de 1,50m para edificações com mais de 2 pavimentos. Para edificações até 2 pavimentos, fica dispensado o afastamento lateral.

(2) É permitida a construção na divisa para edificações com até 2 pavimentos. Para edificações com mais de 2 pavimentos deverá ter afastamento da divisa no valor de 15% da altura total da edificação a partir do 3º pavimento.

(3) Comércio Varejista deverá ter área computável de no Máximo 2000m².

(4) Serviços de Intervenção Urbana 1 e 2 deverá ter área computável de no máximo 1000m².

(5) Proibidas atividades noturnas, oficinas, serralheria, fornearia.

| NÚCLEO RESIDENCIAL COM BAIXA DENSIDADE | USOS | ATIVIDADES | | IA | TO | ALTURA MÁXIMA | RECUO FRONTAL | AFASTAMENTO | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | LATERAL | FUNDOS |
| | CONFORMES | Residencial | Unifamiliar | 1,5 | 70% | - | 4m | - | - |
| | | | Multifamiliar | 2 | 70% | 12m | 4m | 1,5m (1) | 1,5m |
| | TOLERADOS | Comercial | Comércio varejista INOFENSIVO (3) | 1 | 60% | 12m | - | (2) | (2) |
| | | Serviços | Serviço INOFENSIVO | 1 | 60% | 12m | - | (2) | (2) |
| | PROIBIDOS | Comercial | Comércio com NÍVEL DE INTERVENÇÃO URBANA 1 e 2 | | | | | | |
| | | | Comércio atacadista com NÍVEL DE INTERVENÇÃO URBANA 1 e 2 | | | | | | |
| | | Serviços | Serviços com NÍVEL DE INTERVENÇÃO URBANA 1, 2 e 3 | | | | | | |
| | | Industrial | Indústrias com NÍVEL DE POTENCIAL POLUIDOR BAIXO, MÉDIO E ALTO | | | | | | |

(1) Recuo de 1,50m para edificações com mais de 2 pavimentos. Para edificações até 2 pavimentos, fica dispensado o afastamento lateral.

(2) É permitida a construção na divisa para edificações com até 2 pavimentos. Para edificações com mais de 2 pavimentos deverá ter afastamento da divisa no valor de 15% da altura total da edificação a partir do 3º pavimento.

(3) Comércio Varejista deverá ter área computável de no Máximo 250m².

| COREREDOR DE PROMOÇÃO ECONÔMICA | USOS | ATIVIDADES | | IA | TO | ALTURA MÁXIMA | RECUO FRONTAL | AFASTAMENTO | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | LATERAL | FUNDOS |
| | CONFORMES | Residencial | Multifamiliar | 5 | 80% | 29m | 6m | 1,50m (1) | 1,50m |
| | | Comercial | Comércio varejista INOFENSIVO | 4 | 70% | 29m | 6m | (2) | (2) |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Comércio varejista com NÍVEL DE INTERVENÇÃO URBANA 1 (4) | 4 | 80% | 29m | 6m | (2) | (2) |
| | | | Comércio varejista com NÍVEL DE INTERVENÇÃO URBANA 2 | 4 | 70% | 29m | 6m | (2) | (2) |
| | | Serviços | Serviço INOFENSIVO | 4 | 80% | 29m | 6m | (2) | (2) |
| | | | Serviços com NÍVEL DE INTERVENÇÃO URBANA 1 | 4 | 70% | 29m | 6m | (2) | (2) |
| | | | Serviços com NÍVEL DE INTERVENÇÃO URBANA 2 | 4 | 70% | 29m | 6m | (2) | (2) |
| | TOLERADOS | Residencial | Unifamiliar | 1 | 70% | - | 6m | - | - |
| | PROIBIDOS | Comercial | Comércio atacadista com NÍVEL DE INTERVENÇÃO URBANA 1 e 2 | | | | | | |
| | | Serviços | Serviços com NÍVEL DE INTERVENÇÃO URBANA 3 | | | | | | |
| | | Industrial | Indústrias com NÍVEL DE POTENCIAL POLUIDOR BAIXO, MÉDIO E ALTO | | | | | | |

(1) Recuo de 1,50m para edificações com mais de 2 pavimentos. Para edificações até 2 pavimentos, fica dispensado o afastamento lateral.

(2) É permitida a construção na divisa para edificações com até 2 pavimentos. Para edificações com mais de 2 pavimentos deverá ter afastamento da divisa no valor de 15% da altura total da edificação a partir do 3º pavimento.

(3) Comércio Varejista deverá ter área computável de no MÁXIMO 250m².

(4) Proibidas atividades noturnas.

| NÚCLEO INDUSTRIAL | USOS | ATIVIDADES | IA | TO | ALTURA MÁXIMA | RECUO FRONTAL | AFASTAMENTO LATERAL | AFASTAMENTO FUNDOS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CONFORMES | Comercial | Comércio atacadista com NÍVEL DE INTERVENÇÃO URBANA 1 | 1,5 | 80% | - | 4m | - | - |
| | | Comércio atacadista com | 1,5 | 80% | - | 4m | - | - |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | NÍVEL DE INTERVENÇÃO URBANA 2 | | | | | | |
| | | | Comércio varejista com NÍVEL DE INTERVENÇÃO URBANA 2 | 1,5 | 80% | - | 4m | - | - |
| | | Serviços | Serviços com NÍVEL DE INTERVENÇÃO URBANA 3 | 1,5 | 80% | - | 4m | - | - |
| | | Industrial | Indústrias com NÍVEL DE POTENCIAL POLUIDOR BAIXO, MÉDIO E ALTO | 1,5 | 80% | - | 4m | - | - |
| | TOLERADOS | Comercial | Comércio varejista com NÍVEL DE INTERVENÇÃO URBANA 1 e 2 (1) | 1 | 70% | - | 4m | - | - |
| | | Serviços | Serviços com NÍVEL DE INTERVENÇÃO URBANA 2(2) | 1 | 70% | - | 4m | - | - |
| | PROIBIDOS | Residencial | Unifamiliar e Multifamiliar | | | | | | |
| | | Comercial | Comércio varejista INOFENSIVO | | | | | | |
| | | Serviços | Serviço INOFENSIVO | | | | | | |

(1) É permitido somente depósitos, pastos de revenda de gás, restaurantes e postos de abastecimento.

(2) É permitido somente oficinas, serralherias e tornearias.

a) Deverão ser reservados, no mínimo 10% de área permeável, em todos os lotes.
b) Deverá ser observada a Implantação de barreiras verdes nos limites dos núcleos Industriais conforme o artigo 76 da Lei 4247/2006

| | |
|---|---|
| ÁREAS ESPECIAIS | AEIU - ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE ECONÔMICO |
| | AEIA - ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE AMBIENTAL |
| | Aplica-se a todas AEI - Áreas de Especial Interesse regime urbanístico a critério da SMPG, juntamente com a SMMA |

(1) Atividades logísticas e portuárias com regime urbanísticos a critério da SMPG, juntamente com a SMMA. Aplica-se para o empreendimento da logística, no que couber, o estabelecimento para o Núcleo Industrial.

(2) Atividade: Fundações de pesquisa, ensino e conservação do ambiente com regime urbanístico definido pela SMPG e SMMA; Atividades de educação e lazer vinculado com o rio, clubes e marinas.

**Download:** Anexos