



**Tramandaí**  
*Capital das Praias*

## Seção de Legislação do Município de Tramandaí / RS

### LEI COMPLEMENTAR Nº 029, DE 20/12/2017

#### DISPÕE SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E SOBRE O ZONEAMENTO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

*LUIZ CARLOS GAUTO DA SILVA, PREFEITO MUNICIPAL DE TRAMANDAÍ, ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. FAÇO SABER, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei COMPLEMENTAR:*

#### CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** Esta Lei tem por objetivo harmonizar a implantação de atividades e usos diferenciados entre si, mas complementares em todo território municipal e sua necessária compatibilização com a qualidade das estruturas ambientais urbanas e naturais, bem como do equilíbrio das relações sociais de vizinhança, sendo o território rural descrito na Lei do Plano Diretor Municipal através do macrozoneamento municipal.

**Parágrafo único.** A Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo está amparada nas [Leis Federais 6.766/79](#) - Parcelamento do Solo e suas atualizações, [9.785](#), [10.932](#), [10.257](#) - Estatuto da Cidade, [11.445](#) - Saneamento Básico, Código Florestal e Resoluções do CONAMA, legislações, normatizações, regulamentações municipais, estaduais e federais pertinentes, em conformidade com o [artigo 182 da Constituição Federal](#).

**Art. 2º** A organização do espaço urbano municipal é definida por esta Lei através de zonas, cada qual com parâmetros urbanísticos específicos, em especial para o uso do solo e para a ocupação construtiva dos imóveis em atividades funcionais sobre o território.

**Parágrafo único.** São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos:

**ANEXO I** - Mapa de Zoneamento Urbano;

**ANEXOS II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, X, XI, XII, XIII e XIV** - Tabelas de Uso e Ocupação do Solo (fixa usos permitidos, permissíveis e proibidos, os índices urbanísticos e os recuos obrigatórios por zona);

**ANEXO XV** - Tabela Vagas para Estacionamento - fixa áreas para estacionamento nos estabelecimentos;

**ANEXO XVI** - Tabela - Classificação dos Usos e Atividades Urbanas - Comerciais e Prestação de Serviços - Índices de Risco Ambiental e Fontes Potenciais de Poluição.

**ANEXO XVII** - Tabela - Classificação dos Usos e Atividades Urbanas - Industriais - Índices de Risco Ambiental e Fontes Potenciais de Poluição.

**ANEXO XVIII** - Glossário - define termos urbanísticos utilizados nesta Lei.

#### CAPÍTULO II - DO USO DO SOLO URBANO

##### Seção I - Da Definição E Da Classificação Dos Usos

**Art. 3º** Para efeitos desta Lei ficam definidos os seguintes usos:

**I - USO HABITACIONAL** - resultado da utilização da edificação para fim habitacional permanente ou transitório subclassificando-se em:

**a) H1 - HABITAÇÃO UNIFAMILIAR** - destina-se a edificação isolada destinada a servir de moradia a uma só família;

**b) H2 - HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR** - destina-se a edificação que comporta mais de 2 (duas) unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;

**c) H3 - HABITAÇÕES UNIFAMILIARES EM SÉRIE** - destinam-se a mais de uma unidade autônoma de residências unifamiliares agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial;

**d) H4 - HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL** - destina-se a implantação de Programas Habitacionais por entidades promotoras, empresas sob controle acionário do Poder Público, as cooperativas habitacionais, por entidades consideradas de interesse social no termos da Legislação Federal;

**e) H5 - HABITAÇÃO TRANSITÓRIA** - destina-se a edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração (Apart hotel, Pensão, Hotel e Motel).

**II - USO SOCIAL E COMUNITÁRIO** - Espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos, subclassificando-se em:

**a) E1 - EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO LOCAL** - destina-se a atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial, tais como: ambulatório, assistência social, berçário, creche, hotel para bebês, biblioteca, ensino maternal, pré-escolar, jardim de infância, escola especial, campo de futebol e atividades similares;

**b) E2 - EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO MUNICIPAL** - destina-se a atividades potencialmente incômodas que impliquem em concentração de pessoas ou veículos e padrões viários especiais, tais como: auditório, centro de eventos, teatro, cinema, museu, sede cultural, centro de recreação, piscina pública, ringue de patinação, estabelecimentos de ensino fundamental e médio, hospital, maternidade, pronto socorro, sanatório, casa de culto, templo religioso, capela mortuária e atividades similares;

**c) E3 - EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO DE IMPACTO** - destina-se a atividades incômodas, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, sujeitas a controle específico, exigindo EIV, tais como: autódromo, kartódromo, centro de equitação, hipódromo, estádio, pista de treinamento, cemitério, ossário, funerária, casa de detenção, penitenciária, rodeio, campus universitário, estabelecimento de ensino de nível superior e atividades similares.

**III - USO COMERCIAL e de SERVIÇOS** - resultado da utilização da edificação para desempenho de atividade econômica caracterizada por uma relação de compra, venda ou troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou atividades pelas quais fica caracterizado o préstimo de mão de obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual, subclassificando-se em:

**a) CS1 - COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL** - destina-se a atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços diversificados, de necessidades imediatas e cotidianas da população local, cuja natureza seja não incômodas, não nocivas e não perigosas, nos termos do artigo 4º, desta Lei, tais como: açougue, armarinhos, casa lotérica, drogaria, farmácia, floricultura, flores ornamentais, mercearia, hortifrutigranjeiros, papelaria, revistaria, posto de venda de pães, bar, cafeteria, cantina, casa de chá, confeitaria, comércio de refeições embaladas, lanchonete, leiteria, livraria, panificadora, pastelaria, posto de venda de gás liquefeito, relojoaria, sorveteria, profissionais autônomos, atelier de profissionais autônomos, serviços de datilografia, digitação, manicuro, agência de serviços postais, bilhar, snooker, pebolim, consultórios, escritório de comércio varejista, salão de beleza, jogos eletrônicos e atividades similares;

**b) CS2 - COMÉRCIO E SERVIÇO DE CENTRALIDADE** - destina-se a atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços ao atendimento de maior abrangência, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, tais como: academias, agência bancária, entidades financeiras, joalheria, choperia, churrascaria, petiscaria, pizzaria, restaurante, rotisseria, buffet com salão de festas, serv-car, super e hipermercados, comércio de material de construção, comércio de veículos e acessórios, estacionamento comercial, escritórios administrativos, escritório de comércio atacadista, edifícios de escritórios, centros comerciais, lojas de departamentos, sede de empresas, imobiliárias, estabelecimentos de ensino de cursos livres, clínicas, laboratórios de análises clínicas, radiológicos e fotográficos, lavanderia, pet shops e atividades similares;

**c) CS3 - COMÉRCIO E SERVIÇO REGIONAL** - destina-se a atividades comerciais varejistas e atacadistas ou de prestação de serviços para atender à população em geral, que por seu porte ou natureza, gerem ruído excessivo, odores incômodos e tráfego de veículos pesados, necessitando de análise individual pelos: Poder Executivo e Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE), de tais atividades como: borracharia, oficina mecânica de veículos, serviços de lavagem de veículos, agenciamento de cargas, canil, marmorarias, comércio atacadista, comércio varejista de grandes equipamentos, depósitos, armazéns gerais, entrepostos, cooperativas, silos, hospital veterinário, hotel para animais, impressoras, editoras, grandes oficinas de lataria e pintura, serviços de coleta de lixo e transportadora, boates e casas de espetáculo;

**d) CS4 - COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO** - destina-se a atividades peculiares cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial, exigindo EIV, tais como: centro de controle de voo, comércio varejista de combustíveis, comércio varejista de derivados de petróleo, posto de abastecimento de aeronaves, posto de gasolina, serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos da empresa, estações de controle e depósito de gás, aeroporto, subestação reguladora de energia elétrica, de telecomunicações e torre de telecomunicação, usina de incineração, depósito e/ou usina de tratamento de resíduos e comércio de sucatas.

**IV - INDUSTRIAL** - resultado da utilização da edificação para desempenho de atividade econômica caracterizada pela transformação de matéria prima em bens de consumo de qualquer natureza ou extração de matéria prima, subclassificando-se em:

**a) I1 - INDÚSTRIA CASEIRA** - destina-se a microindústria artesanal não incômoda, não nociva e não perigosa para as atividades de seu entorno;

**b) I2 - INDÚSTRIA INCÔMODA** - destina-se a indústria potencialmente incômoda, não nociva e não perigosa tais como: a fabricação de peças, ornatos e estruturas de cimento e gesso; serviço industrial de usinagem, soldas e semelhantes e reparação de máquinas ou manutenção de máquinas, aparelhos, equipamentos e veículos; fabricação de artigos de carpintaria e de estruturas, artigos para usos doméstico, industrial ou comercial, móveis e artefatos de madeira, bambu, vime, junco, ou palha trançada, exclui-se chapéus; fabricação de artefatos diversos de couros e peles, exclui-se calçados, artigos de vestuário e selaria; fabricação de produtos de perfumaria e velas; fabricação de artigos de material plástico diversos (fitas, flâmulas, dísticos, brindes, objetos de adornos, artigos de escritórios) e para embalagem e acondicionamento, impressos ou não; recuperação de resíduos têxteis e fabricação de estopa, materiais para estofos, malharia, tecidos elásticos e artigos de passamanaria, fitas, filós, rendas e bordados; confecções de roupas e artefatos de tecido; industrialização de produtos de origem animal ou de origem vegetal; fabricação e engarrafamento de bebidas; todas as atividades da indústria editorial e gráfica;

**c) I3 - INDÚSTRIA NOCIVA** - destina-se a indústria de atividades incômodas e potencialmente nocivas e potencialmente perigosas tais como: aparelhamento de pedras para construção e execução de trabalhos em mármore, ardósia, granito e outras pedras; fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido; fabricação de peças, ornatos e estruturas de amianto; elaboração de vidro e cristal; elaboração de produtos diversos de minerais não metálicos; produção de laminados de aço; realização de acabamento de superfícies (jateamento); fabricação de artigos de metal, sem tratamento químico superficial ou galvanotécnico ou pintura por aspersão, aplicação de verniz ou esmaltagem; fabricação de máquinas, aparelhos, peças e acessórios sem tratamento térmico, galvanotécnico ou fundição; fabricação de material elétrico; fabricação de máquinas, aparelhos e equipamentos para comunicação e informática; desdobramento de madeiras, excluindo-se serrarias; manufatura de artefatos de papel, papelão, cartolina e cartão impressos ou não, simples ou plastificados, sem a produção de papel, papelão, cartolina e cartão; beneficiamento de borracha natural; fabricação e recondicionamento de pneumáticos, câmaras-de-ar e material para recondicionamento de pneumáticos; fabricação de artefatos de borracha (peças e acessórios para veículos, máquinas e aparelhos, correias, canos, tubos, artigos para uso doméstico, galochas e botas), exclui-se artigos de vestuário; fabricação de resinas e de fibras e fios artificiais e sintéticos e de borracha e látex sintéticos; fabricação de concentrados aromáticos naturais, artificiais e sintéticos, inclusive mescla; fabricação de tintas, esmaltes, lacas, vernizes, impermeabilizantes, solventes e secantes; todas as atividades industriais dedicadas à fabricação de produtos farmacêuticos e veterinários; fabricação de sabão, detergentes e glicerina; produção de óleos, gorduras animais e ceras vegetais em bruto, óleos de essências vegetais e outros produtos de destilação da madeira, exclui-se refinação de produtos alimentares; beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares; refinação e preparação de óleos e gorduras vegetais, produção de manteiga de cacau e gorduras de origem animal destinadas a alimentação; fabricação de vinagre; resfriamento e distribuição de leite; fabricação de fermentos e leveduras; preparação de fumo, fabricação de cigarros, charutos e cigarrilhas e outras atividades de elaboração do tabaco, não especificadas ou não classificadas; beneficiamento, fiação e tecelagem de fibras têxteis vegetais ou de origem animal, artificiais e sintéticas, e de tecidos especiais; lavagem e amaciamento; acabamento de fios e tecidos não processados em fiações e tecelagens; usinas de produção de concreto;

**d) I4 - INDÚSTRIA PERIGOSA** - destina-se a indústria de atividades incômodas, nocivas e perigosas estando sujeitas a aprovação de órgãos estaduais competentes para sua implantação no Município, tais como: beneficiamento de minerais com flotação; fabricação de material cerâmico e de cimento; beneficiamento e preparação de carvão mineral, não associado à extração; siderurgia e elaboração de produtos siderúrgicos com redução de minérios, inclusive ferro-gusa; produção de ferro e aço e suas ligas em qualquer forma, sem redução de minério, com fusão, metalurgia dos metais e ligas não ferrosos em formas primárias, inclusive metais preciosos; fabricação de artigos de metal, não especificados ou não classificados, com tratamento químico superficial, galvanotécnico ou pintura por aspersão, aplicação de verniz ou esmaltagem; fabricação de pilhas, baterias e acumuladores; fabricação de papel ou celulose; curtimento e outras preparações de couros e peles; produção de elementos químicos e produtos químicos inorgânicos, orgânicos, organoinorgânicos, excluindo-se produtos derivados do processamento do petróleo, de rochas oleígenas, do carvão mineral e de madeira; fabricação de adubos, fertilizantes e corretivos de solo; fabricação de corantes e pigmentos; recuperação e refino de óleos minerais, vegetais e animais; fabricação de preparados para limpeza e polimento, desinfetantes, inseticidas, germicidas e fungicidas; fabricação de artefatos têxteis, com estamparia ou tintura; tingimento, estamparia e outros acabamentos em peças do vestuário e artefatos diversos de tecidos; refino do petróleo e destilação de álcool por processamento de cana-de-açúcar, mandioca, madeira e outros vegetais; abate de animais em abatedouros, frigoríficos e charqueadas, preparação de conservas de carnes e produção de banha de porco e de outras gorduras domésticas de origem animal; preparação de pescado e fabricação de conservas de

pescado; preparação do leite e fabricação de produtos de laticínios: fabricação de rações balanceadas e de alimentos preparados para animais, inclusive farinhas de carne, sangue, osso, peixe e pena; usinas de produção de concreto asfáltico; fabricação de carvão vegetal, ativado e cardiff.

§ 1º Na alínea "c" do inciso II, será permitida a atividade de funerárias apenas onde haja rede de esgotamento sanitário implantada ou sistema alternativo de tratamento de efluentes autorizado pelo órgão ambiental competente;

§ 2º Nas alíneas "a" e "b" do inciso IV, será permitida a atividade de comércio dos produtos industrializados.

§ 3º Nas alíneas "a", "b" e "c" do inciso II, serão permitidas as atividades de Ensino público ou privado, fundamental, médio, pós médio, técnicos, Faculdades e Universidades, bem como Ensino Profissionalizante em todas as ZCS's e permissíveis nas ZR's, e Escolas de Educação Infantil permitidas em todas as ZCS's e todas as ZR's.

**Art. 4º** Os usos comerciais, serviços e industriais ficam caracterizados por sua natureza em:

I - Incômodos - as atividades que possam produzir ruídos, trepidações, conturbações no tráfego e que venham a incomodar a vizinhança.

II - Nocivos - atividades que se caracterizam pela possibilidade de poluir o solo, o ar e as águas, por produzirem gases, poeiras, odores e detritos, e por implicarem na manipulação de ingredientes e matéria prima que possam trazer riscos à saúde.

III - Perigosos - aquelas atividades que possuam riscos de explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, exalações de detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas ou propriedades do entorno.

§ 1º Com relação ao risco ambiental, as atividades são consideradas de grande, médio e baixo risco.

I - As atividades que apresentam risco ambiental alto são classificadas com índice de 2,5 a 3,0 (dois vírgula cinco a três) e caracterizam-se por: Periculosidade de grau médio, provocando grandes efeitos não minimizáveis, mesmo depois da aplicação dos métodos adequados de controle e tratamento de efluentes; Nocividade de grau elevado pela vibração e/ou ruídos fora dos limites da indústria;

II - As atividades que apresentam risco ambiental moderado são classificadas com índice 2,0 (dois) e caracterizam-se por: Periculosidade de grau baixo, produzindo efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes; Nocividade de grau médio, em razão da exalação de odores e/ou material particulado; Incomodidade de grau elevado decorrente do intenso tráfego e ruídos em níveis incômodos fora dos limites da indústria;

III - As atividades que apresentam risco ambiental baixo são classificadas com índice de 1,0 a 1,5 (um a um vírgula cinco) e caracterizam-se pela: Nocividade de grau baixo, em razão dos efluentes hídricos e atmosféricos; Incomodidade de grau médio a baixo, apresentando movimentação tolerável de pessoal e tráfego, bem como níveis toleráveis de efluentes e/ou ruídos;

IV - As atividades sem risco ambiental são classificadas com índice 0,5 (zero vírgula cinco) e caracterizam-se pela incomodidade de grau baixo, com efeitos inócuos, independentemente do porte, compatíveis com outros usos urbanos.

§ 2º O Anexo XVI - Tabela - Classificação dos Usos e Atividades Urbanas - Comerciais e Prestação de Serviços - Índices de Risco Ambiental e Fontes Potenciais de Poluição e o Anexo XVII - Tabela - Classificação dos Usos e Atividades Urbanas - Industriais - Índices de Risco Ambiental e Fontes Potenciais de Poluição contêm a relação de atividades industriais e seus respectivos índices de risco ambiental.

§ 3º O risco ambiental também poderá ser graduado em função da duração e reversibilidade dos efeitos provocados pelos efluentes e a possibilidade de prevenir seus efeitos adversos, bem como a forma de tratamento, mediante o uso de dispositivos instaláveis e verificáveis, considerando-se ainda a natureza e a quantidade de substâncias tóxicas, infectantes, inflamáveis e/ou explosivas, quer como matéria prima, quer como produto acabado.

§ 4º O índice de risco ambiental atribuído à determinada atividade, de acordo com o Anexo XVI e XVII desta Lei, poderá ser minimizado quando se verificar que as condições específicas da atividade a ser licenciada, tais como porte e controle efetivo de risco ambiental, assim o permitirem;

§ 5º A alteração do valor de Índice de Risco Ambiental ocorrerá por análise criteriosa de cada caso e mediante parecer técnico de equipe multidisciplinar, retornando o mesmo ao seu valor inicial quando as características do empreendimento não mais justificarem tal alteração;

§ 6º O índice de risco ambiental de atividades industriais ou de prestação de serviços, não previstas nos índices de riscos ambientais que compõe o Anexo XVI e XVII parte integrante desta Lei, será determinado mediante parecer técnico formulado por equipe multidisciplinar.

**Art. 5º** Postos de saúde, escolas de ensino fundamental e médio, órgãos da administração pública municipal, estadual e federal, deverão ser localizados preferencialmente em terrenos lindeiros a vias coletoras e arteriais ou com acesso principal às mesmas.

**Art. 6º** O Poder Executivo Municipal não concederá alvará de funcionamento para qualquer uso, em qualquer das

zonas instituídas por esta Lei, quando o EIV for de conclusão desfavorável ou impedido por outros instrumentos da legislação ambiental pertinente, em conformidade com os artigos 87,88 e 89 da Lei do Plano Diretor Municipal e com os [artigos 36 e 37 da Lei Federal nº 10.257/01](#) - Estatuto da Cidade.

**Art. 7º** Os empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental pelo órgão estadual e federal, somente terão aprovação ou ampliação do projeto pelos órgãos da administração municipal após a liberação da anuência, sob pena de responsabilização administrativa e nulidade dos seus atos.

**Parágrafo único.** A Resolução do CONAMA nº 237/97 trata dos projetos e empreendimentos que poderão ser licenciados pela Prefeitura Municipal.

**Art. 8º** A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa dependerá de aprovação do projeto completo, com detalhes finais das instalações para depuração e tratamento dos resíduos sólidos e efluentes líquidos destinados a rede pública ou a sistemas alternativos de tratamento, além das exigências específicas de cada caso.

**Art. 9º** Os usos não relacionados deverão ser analisados pelo órgão competente de planejamento do Executivo e Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE) e a decisão deverá sempre buscar pela semelhança ou similaridade com os usos previstos e que melhor se enquadra na definição dos usos; em não sendo possível tal procedimento, o órgão competente de planejamento elaborará projeto de lei a ser encaminhado, pelo Executivo à Câmara, para aprovação.

a) adequação à zona ou setor onde será implantada a atividade; e

b) Ocorrência de conflitos com o entorno de implantação da atividade, do ponto de vista de prejuízos à segurança, sossego e saúde dos habitantes vizinhos, ao sistema viário e ao meio ambiente.

**Parágrafo único.** Para os efeitos no "caput" deste artigo, as categorias de uso são estabelecidas segundo a tabela de classificação nacional de atividades econômicas (CNAE) versão 2.0, aprovada pela Comissão Nacional de Classificação do Ministério do Planejamento Orçamento e Gestão e adaptada para fins de Adequação do Uso do Solo com os agrupamentos listados no anexo, parte integrante desta Lei Complementar.

**Art. 10.** Os diferentes usos, nas zonas estabelecidas por esta Lei, ficam classificados em:

I - usos permitidos;

II - usos permissíveis;

III - usos proibidos.

§ 1º Usos permitidos são os considerados adequados à zona em que se situa.

§ 2º Usos permissíveis são passíveis de serem admitidos mediante anuência obrigatória de 75% (setenta e cinco por cento) de, no mínimo, oito vizinhos lindeiros e imediatos ao imóvel em questão, e quando observada a obrigatoriedade de EIV, em conformidade com os artigos 87, 88 e 89 da Lei do Plano Diretor Municipal e com os [artigos 36 e 37 da Lei Federal nº 10.257/01](#) - Estatuto da Cidade.

§ 3º Usos proibidos serão vetados.

§ 4º As atividades sujeitas à análise poderão ter suas atividades permitidas, desde que efetuados os ajustes e as medidas necessárias para a eliminação do potencial conflito, ou forem adaptadas aos parâmetros estabelecidos na legislação, com vistas à conservação ambiental e à manutenção da qualidade de vida da população do entorno.

**Art. 11.** A anuência a vizinhos a que se refere o artigo anterior obedecerá aos seguintes critérios:

I - quatro vizinhos laterais ao imóvel em questão (dois vizinhos de cada lado);

II - dois vizinhos à frente do imóvel em questão;

III - dois vizinhos aos fundos do imóvel em questão;

IV - a consulta será realizada aos vizinhos proprietários;

V - não deverá ser considerado o vizinho cujas atividades comerciais, de serviços e industriais, no local, possam ser concorrentes ao requerente pretendido;

VI - não deverão ser considerados vizinhos que apresentem graus de parentesco com o requerente;

VII - se qualquer um dos lotes vizinhos a ser consultado, lindeiro ou imediato, for condomínio, a anuência deverá ser dada em reunião de condomínio e será contada como de apenas um vizinho;

VIII - se os imóveis, lindeiros e/ou imediatos, estiverem sem edificações ou em casos que não devam ser considerados, deverá ser obtida a anuência do vizinho mais próximo, perfazendo um total de consultas a oito vizinhos;

IX - salvo em situações plenamente justificáveis do ponto de vista do interesse público, e/ou em situações onde os procedimentos anteriormente citados se mostrarem impraticáveis poderá não ser realizada a consulta, e/ou reduzido o número de consultas, a critério do órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal;

X - o Poder Executivo Municipal, através de seu órgão competente, a seu critério, poderá ampliar o número de consultas, permanecendo a obrigatoriedade de 75% (setenta e cinco por cento) de anuência total de vizinhos

consultados.

## Seção II - Do Zoneamento Urbano

**Art. 12.** A área do perímetro urbano da sede do Município, conforme o mapa de Zoneamento, Anexo I, parte integrante desta Lei, fica subdividido em Zonas que, classificam-se em:

- I - ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS I, II e III (ZCS1, ZCS2, ZCS3, ZCS4 e ZCS5);
- II - ZONA RESIDENCIAL I e II (ZR1, ZR2 e ZR3);
- III - ZONA INDUSTRIAL (ZI);
- IV - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE INSTITUCIONAL (ZEII);
- V - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS);
- VI - ZONA DE CONTROLE AMBIENTAL (ZCA);
- VII - ZONA DE RECUPERAÇÃO E PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (ZRPA);
- VIII - ZONA DE EXPANSÃO URBANA (ZEU);

**Parágrafo único.** As áreas de produção agrícola deverão, quando possível, respeitar as orientações para sua exploração previstas na Seção I - Do Macrozoneamento Municipal, do Capítulo V da Lei do Plano Diretor Municipal.

**Art. 13.** As Zonas de Comércio e Serviços (ZCS) - são áreas direcionadas preferencialmente à implantação de atividades de produção econômica e estão divididas conforme parâmetros de incomodidade e condições de infraestrutura dos empreendimentos, na seguinte forma:

I - Zona de Comércio e Serviços I (ZCS1) - compreende os eixos comerciais para atender as atividades de produção econômica de impacto ambiental e antrópico controlados, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos respeitando a qualidade de vida da população. Formada pelas vias que naturalmente apresentam uma vocação para a atividade de comércio e de serviço;

II - Zonas de Comércio de Serviços II (ZCS2) - compreende os eixos comerciais para atender as atividades de produção econômica de pequeno impacto ambiental e que não representam em sobrecarga no tráfego;

III - Zona de Comércio e Serviços III (ZCS3) - são áreas direcionadas preferencialmente à implantação de atividades de produção econômica do segmento turístico, cuja proximidade com o anel beira rio e beira mar, exige maior controle do impacto ambiental e antrópico, devido à concentração de pessoas e/ou veículos;

IV - Zona de Comércio e Serviços IV (ZCS4) - são áreas direcionadas preferencialmente à implantação de atividades de produção econômica do segmento turístico, comércio e serviço, cuja proximidade com a beira mar, exige maior controle do impacto ambiental e antrópico, devido à concentração de pessoas e/ou veículos, e que está sob a área de influência do cone do farol, devendo observar a [Lei Federal nº 6.421/77](#) e demais legislações pertinentes à Marinha do Brasil;

V - Zona de Comércio e Serviços V (ZCS5) - formada pela via RS-030 - Dos limites com o Município de Osório até o entroncamento final da Avenida João de Magalhães (RST - 786) ambos os lados, que naturalmente apresenta uma vocação para a atividade de comércio e de serviço, para atender as atividades de produção econômica de grande porte, de impacto ambiental e antrópico elevados e geradoras de tráfego pesado e potencialmente incômodas.

**Art. 14.** As Zonas Residenciais (ZR) - são áreas com a preferência do uso residencial qualificado, integrado ao ambiente natural local, permitindo ainda a instalação de atividades econômicas complementares, sem que haja o comprometimento da qualificação ambiental e da qualidade de vida dos moradores, sendo divididas em:

I - Zona Residencial I (ZR1) - destina-se a ocupação de baixa densidade demográfica de acordo com a infraestrutura existente;

II - Zona Residencial II (ZR2) - destina-se a ocupação de média densidade demográfica de acordo com a infraestrutura existente;

III - Zona Residencial III (ZR3) - destina-se ao alto adensamento sendo compatível com a oferta de infraestrutura existente;

**Art. 15.** A Zona Industrial (ZI) - compreende as áreas direcionadas preferencialmente à implantação de atividades de produção econômica de pequeno, médio e grande porte (industrial e agroindustrial), potencialmente incômodas, nocivas e perigosas, e geradoras de sobrecarga no tráfego na área urbanizada.

**Art. 16.** A Zona Especial de Interesse Institucional (ZEII) - são áreas prioritárias para utilizações recreativas e turísticas, com a finalidade de prover à população área verde de lazer e equipamentos públicos.

§ 1º Constituem a ZEII, as áreas do Parque de Eventos e Esportes Náuticos, do Parque do Teleférico, do Parque Histórico, do Horto Municipal, do Farol, a Área Verde Estadual, e o Terminal Turístico, conforme o Anexo I - Mapa:

Zoneamento Urbano Sede Municipal.

§ 2º Visando à conservação das características naturais, o intuito é promover a recuperação e aprimoramento do local, bem como a preservação do seu patrimônio paisagístico.

§ 3º Não serão consentidas, no anel beira rio e beira mar, a instalação de quaisquer empreendimentos cujo funcionamento produza, em qualquer limite, poluição do ar, de águas ou sonora.

§ 4º As edificações desta zona deverão obedecer às normas dos órgãos ambientais federais e estaduais.

**Art. 17.** A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) - é aquela identificada nos mapas de zoneamento urbano, reservada para fins específicos e sujeita a normas próprias, na qual toda e qualquer obra deverá ser objeto de estudo por parte do poder Público Municipal e do Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE), sendo destinada a criar novos núcleos habitacionais de interesse social, promover a regularização fundiária e fazer cumprir a função social da propriedade.

**Art. 18.** A Zona de Controle Ambiental (ZCA) - compreende áreas que apresentam risco potencial, destinadas à preservação e ao controle da qualidade ambiental, tais como depósitos de lixo/aterros (controlados ou sanitários), cemitérios, locais de mineração, extração de areia ou barro para olarias, granjas (avicultura e suinocultura), oleodutos (dutovias), estações de tratamento de esgoto, emissários finais de sistemas de drenagem e de áreas adjacentes, tendo como diretrizes:

I - estabelecer normas de controle ambiental local;

II - garantir manutenção permanente e promover a revitalização e readequação ambiental e paisagística do local e do entorno;

III - definir ações de recuperação imediata, em casos de conflitos ambientais.

a) se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

**Art. 19.** Zona de Recuperação e Preservação Ambiental (ZRPA) - compreende as áreas suscetíveis à erosão, áreas ao longo dos córregos urbanos (fundos de vale, nascentes/APPs), banhados e áreas de dunas, sendo essas áreas não parceláveis e não edificáveis - em conformidade com o Novo Código Florestal Nacional, [Lei Federal nº 12.651/2012](#) e suas atualizações que, na maioria das vezes, apresentam remanescentes de vegetação nativa que necessitam ser conservados.

§ 1º Os remanescentes florestais são propícios à instalação de equipamentos de suporte a atividades de recreação e lazer (áreas verdes, parques urbanos lineares, centros de pesquisa e de educação ambiental), desde que públicos e preferencialmente sem edificação.

§ 2º As áreas contempladas no *caput* deste artigo estão determinadas através da imagem georreferenciada e das curvas de nível, identificadas as declividades, os cursos hídricos e trechos com remanescentes de vegetação nativa.

§ 3º Para esta zona, ficam estabelecidos os seguintes objetivos e instrumentos:

I - controlar a ocupação urbana, possibilitando apenas a implantação de atividades voltadas ao lazer e à recreação, desde que em declividades permitidas e respeitando as APPs;

II - recuperar e conservar o patrimônio natural, de modo a proporcionar maior qualidade de vida aos moradores das áreas urbanas, através do desenvolvimento e da implantação de plano de adequação e gestão ambiental;

III - salvaguardar a integridade destas áreas e garantir a sua preservação permanente, mediante seu cadastramento, delimitação precisa e estímulos para a sua preservação;

IV - promover a fiscalização rigorosa das propriedades dispostas nos arredores das APPs;

V - desenvolver programas visando à educação ambiental;

VI - estimular a criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPN), que são áreas conservadas voluntariamente e averbadas em cartório.

**Art. 20.** Zona de Expansão Urbana (ZEU) - a Zona de Expansão Urbana caracteriza-se pelas áreas contíguas ao perímetro urbano, identificadas como passíveis de urbanização futura, em respeito ao [artigo 3º, da Lei Federal nº 6.766/1979](#) e suas atualizações, segundo a qual somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definida por lei municipal, bem como em áreas que não sejam: terrenos alagadiços e sujeitos a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas; terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados; terrenos com declividade igual ou superior a 45º (quarenta e cinco graus), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes; terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação; área de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

**Art. 21.** O uso habitacional multifamiliar vertical somente será permitido nas zonas desde que sejam atendidas as condições mínimas de infraestrutura. O habite-se só será concedido com a apresentação dos projetos complementares.

§ 1º A infraestrutura mínima a ser atendida é a existência no local de sistema de coleta de esgoto fornecido pela concessionária ou executada pelo proprietário em conformidade com a prefeitura municipal, pavimentação abastecimento de água e energia.

§ 2º Atividades que não estão permitidas em determinadas zonas, e que pela tecnologia aplicada no processo de transformação e tratamento dos resíduos não represente risco ambiental, risco à população ou conflitos, o proprietário/responsável poderá recorrer a um pedido de análise a ser efetuada pelo Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE) e setor responsável pela aprovação de projetos, bem como apresentar no ato, a anuência da vizinhança aprovando a instalação da mesma.

§ 3º Em caso de parecer favorável à permissão da atividade, o proprietário deverá celebrar com o órgão municipal responsável o termo de conduta de valor jurídico, em que o responsável pela empresa deverá assumir danos ou conflitos causados à população e ao meio ambiente natural.

§ 4º Nos vazios urbanos serão permissíveis mediante autorização do proprietário e regulação pelo poder executivo o plantio de hortas urbanas vedada a agricultura extensiva em todas as zonas definidas pelo plano diretor à exceção de, zona industrial (ZI), zona de preservação controle ambiental (ZCA) e Zona de Recuperação e Preservação Ambiental (ZRPA).

§ 5º O estímulo e a regulação de tal atividade serão definidas através de legislação específica.

§ 6º A instalação de ecopontos é permitida em todas as regiões da cidade, desde que devidamente licenciada pela área ambiental da prefeitura.

### Subseção I - Do Regime Jurídico Das Áreas De Preservação Permanente Situadas Em Ambiente Urbano Com Ocupações Consolidadas

**Art. 22.** Para os fins desta Lei consideram-se ocupações consolidadas em Áreas de Preservação Permanente - APP em ambiente urbano quaisquer intervenções autorizadas legalmente pelo poder público.

§ 1º Eventual nulidade da autorização que tenha respaldado a intervenção na APP situada em ambiente urbano retira o caráter de ocupação consolidada, ensejando a recuperação do ambiente degradado, sem prejuízo das medidas legais cabíveis.

§ 2º Não será permitida a ampliação de intervenções consolidadas em APPs situadas em ambiente urbano.

§ 3º É permitida exclusivamente a manutenção e a reforma das intervenções já existentes em APPs situadas em ambiente urbano.

§ 4º O Poder Público Municipal utilizar-se-á do direito de preempção, da desapropriação, bem como quaisquer instrumentos urbanísticos e administrativos que objetive a recuperação ambiental das ocupações consolidadas em APPs situadas em ambiente urbano.

§ 5º Excetuam-se do disposto no *caput* deste artigo as intervenções legalmente autorizadas, tais como aquelas excepcionais reconhecidas como de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental.

## CAPÍTULO III - DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

### Seção I - Dos Índices Urbanísticos

**Art. 23.** Os índices urbanísticos referentes à ocupação do solo em cada zona urbana serão aqueles expressos nos Anexos II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII e XIV onde são estabelecidos:

- I - Área Mínima do Lote;
- II - Coeficiente de Aproveitamento;
- III - Taxa de Ocupação Máxima;
- IV - Altura Máxima e número de pavimentos;
- V - Recuos Mínimos Frontal, Lateral e de Fundo;
- VI - Taxa de Permeabilidade Mínima;
- VII - Testada Mínima do Lote.

### Seção II - Da Área Mínima Do Lote

**Art. 24.** Área mínima do lote é o índice que define a dimensão da frente do lote, definida pela distância entre suas divisas e laterais, medida no alinhamento predial, normalmente estabelecida segundo a zona de localização, conforme parâmetro definido nos Anexos II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII e XIV.

### Seção III - Do Coeficiente De Aproveitamento

**Art. 25.** Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o índice urbanístico que define o potencial construtivo do lote sendo calculado mediante a multiplicação da área total do terreno pelo CA, da zona em que se situa, não sendo computáveis:

- I - subsolo destinados à garagem e ao uso da edificação, e demais pavimentos destinados à estacionamento.
- II - um único pavimento sob pilotis não obrigatório, devendo estar aberto e livre, em 50% (cinquenta por cento) de sua área.
- III - sobreloja, quando integrada ao pavimento térreo (mezanino), desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área deste pavimento;
- IV - parque infantil e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno ou no terraço da edificação;
- V - áreas de estacionamento de veículos, quando descobertas;
- VI - casa de máquinas, bombas e transformadores, reservatórios, medidores e centrais de condicionadores de ar ou de gás, calefação, coleta e depósito de lixo;
- VII - ático ou andar de cobertura, de uso comum ou privado desde que a área coberta não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área coberta superfície do último pavimento da edificação.
- VIII - sacadas privativas até 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros).
- IX - projeções de cobertura e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada;
- X - áreas de circulação vertical e horizontais condominiais,

**Parágrafo único.** No cálculo dos coeficientes de aproveitamento adotam-se duas casas decimais, sem arredondamentos, e para o cálculo do número de pavimentos deve-se adotar apenas a parte inteira, desprezando-se os decimais.

**Art. 26.** O Coeficiente de Aproveitamento divide-se em:

- I - Coeficiente de Aproveitamento mínimo - CA mín. - refere-se ao parâmetro mínimo de ocupação do solo, para fins de caracterizar a subutilização do imóvel na aplicação dos instrumentos de cumprimento da função social da propriedade;
- II - Coeficiente de Aproveitamento básico - CA básico - refere-se ao índice construtivo permitido para a zona, sem incidência de outorga onerosa do direito de construir;
- III - Coeficiente de Aproveitamento máximo - CA máx. - refere-se ao índice construtivo permitido mediante a outorga onerosa do direito de construir, em conformidade com os artigos 56 e 57 da Lei do Plano Diretor Municipal.

### SEÇÃO IV - DA TAXA DE OCUPAÇÃO

**Art. 27.** Taxa de Ocupação (TO) corresponde ao índice urbanístico que limita a máxima projeção ortogonal possível da área construída sobre o lote em questão, onde não serão computados no seu cálculo os seguintes elementos da construção:

- I - piscinas, parque infantil, jardins e outros espaços de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno;
- II - pérgulas;
- III - marquises e beirais de até 0,80m (oitenta centímetros);
- IV - sacadas privativas com profundidade de até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- V - estacionamentos descobertos.
- VI - Rampas descobertas.
- VII - ático ou andar de cobertura, de uso comum ou privado, desde que a área coberta não ultrapasse 50% de área coberta da superfície do último pavimento da edificação.

**Art. 28.** A Taxa de Ocupação divide-se em:

- I - Taxa de Ocupação na Base - TO Base - compreende o pavimento térreo das edificações de múltiplos pavimentos, podendo conter, no caso de edificações de uso comercial ou misto, um pavimento térreo e uma sobreloja;
- II - Taxa de Ocupação na Torre - TO Torre - compreende os pavimentos situados acima do térreo em uma edificação vertical, geralmente composto por pavimentos semelhantes ou idênticos.

### Seção V - Da Altura Máxima E Do Número De Pavimentos

**Art. 29.** A altura máxima e o número máximo de pavimentos das edificações, qualquer que seja sua natureza, são

estabelecidos por zona e obedecerão ao disposto nos anexos II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII e XIV.

**I** - a altura máxima (H) inclui todos os elementos construtivos da edificação situados a partir do nível do meio-fio do logradouro até a laje do último pavimento tipo, excluindo-se andar de cobertura e áticos.

**II** - a altura da base inclui os elementos construtivos da edificação situados a partir do nível do meio-fio do logradouro podendo conter, no caso de edificações de uso comercial ou misto, um pavimento térreo e uma sobreloja e será medida a partir do ponto médio da testada do lote;

**III** - os pavimentos destinados a garagem em subsolo, ático ou andar de cobertura, casa de máquinas e bombas e reservatórios superiores não serão computados para efeito do número máximo de pavimentos;

**IV** - o primeiro pavimento em subsolo poderá ser apenas semienterrado, desde que o piso do pavimento imediatamente superior não fique acima da cota de + 1,50m (mais um metro e cinquenta centímetros) em relação ao ponto mais baixo do meio-fio do logradouro, correspondente à testada do lote;

**§ 1º** Em lotes de esquinas ou lotes onde existem duas ou mais testadas, o proprietário poderá a seu critério optar pela testada a qual será aplicada as normas deste artigo.

**§ 2º** A verticalização nas Zonas de Comércio e Serviços 1, 2, 3, 4 e 5 e nas Zonas Residenciais 2 e 3, estabelecida pela altura máxima e número máximo de pavimentos nos anexos II, III, IV, V, VI, VIII e IX desta Lei, fica condicionada à existência de sistema de esgotamento sanitário implantado pela empresa concessionária, ou pelo interessado com execução às suas expensas e aprovado pela mesma, observando a capacidade de esgotamento sanitário pela concessionária.

**§ 3º** Nas Zonas de Comércio e Serviços 1, 2, 3, 4 e 5 e nas Zonas Residenciais 2 e 3, onde ainda não estiver implantado o sistema de esgotamento sanitário, o Coeficiente de Aproveitamento Básico adotado será reduzido pela metade de seu valor, até a implantação do sistema pela empresa concessionária, ou pelo interessado com execução às suas expensas e aprovado pela mesma, observando a capacidade de esgotamento sanitário pela concessionária.

**§ 4º** Os casos não previstos serão objeto de análise especial por parte do órgão municipal responsável pelo planejamento urbano e aprovação de projetos.

## Seção VI - Do Recuo E Afastamentos Mínimos

**Art. 30.** Recuo Mínimo - é a menor distância entre edificação e limite do lote com o passeio público.

**Art. 31.** Afastamento Mínimo Lateral e de Fundos - é a menor distância entre edificação e divisas (laterais e de fundos) do lote. Os afastamentos mínimos laterais e de fundos, qualquer que seja sua natureza, são estabelecidos por zona e obedecerão ao disposto nos anexos II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII e XIV.

**Art. 32.** Para efeito de aplicação do recuo frontal nos lotes de esquina, será considerada como frente a menor dimensão. Na maior dimensão, o recuo frontal poderá ser reduzido para 2m (dois metros).

**Art. 33.** Obrigam-se às construções em subsolo somente os recuos de frente.

**Art. 34.** Entre duas construções no mesmo terreno deverá ser observado o dobro dos afastamentos laterais ou de fundo a que estiverem sujeitas as edificações, quando houver aberturas, face às disposições previstas nessa Lei.

**Parágrafo único.** Em casos onde uma das construções se caracterizar como complementar ou de apoio à outra, como em edículas, depósitos e similares, o afastamento mínimo entre as construções será igual ao afastamento lateral ou de fundo a que estiverem sujeitos as edificações.

**Art. 35.** Em edificações de até 2 (dois) pavimentos, quando não houver aberturas para ventilação e iluminação voltadas às divisas laterais ou de fundo do terreno, poderá ser dispensado um dos afastamentos laterais e o afastamento de fundo.

**Art. 36.** Em caso de poços de iluminação e ventilação a menor dimensão do poço será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou h/8, onde "h" representa a altura total do edifício (do nível do passeio público até a última cobertura), prevalecendo a dimensão que for maior.

## Seção VII - Da Taxa De Permeabilidade

**Art. 37.** Considera-se Taxa de Permeabilidade a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total, dotada de vegetação ou material drenante, que cumpra a função permeável, conforme parâmetro definido nos Anexos II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII e XIV.

**Parágrafo único.** Poder-se-á utilizar para complemento a função descrita no "caput" a implantação dos chamados Telhados Vivos. Assim definidos como vegetação extensiva ou intensiva de preferência nativa, arquitetada sobre Laje de concreto ou cobertura, que melhora o aspecto paisagístico, resista ao clima tropical e às variações de temperatura, use pouca água e absorva o escoamento superficial melhorando o micro clima.

## Seção VIII - Da Testada Mínima Do Lote

**Art. 38.** A testada mínima do lote é o índice que define a largura do terreno (incluindo os muros laterais, se existirem), sendo o comprimento da linha que separa o logradouro público da propriedade particular e que coincide com o alinhamento existente ou projetado pelo Município, normalmente estabelecido segundo a zona de localização, conforme definido nos Anexos II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII e XIV.

## CAPÍTULO IV - DA APROVAÇÃO

**Art. 39.** A aprovação de projetos, a concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar edificações, bem como a concessão de alvarás de licença para funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais e prestadores de serviço somente poderá ocorrer em estreita observância às normas previstas nessa Lei.

**Parágrafo único.** Os alvarás de funcionamento para o exercício de atividades que contrariem as disposições contidas nessa Lei serão respeitados enquanto estiverem em vigor.

## CAPÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

**Art. 40.** Em todo edifício de uso residencial multifamiliar ou conjunto residencial com 30 (trinta) ou mais unidades de habitação será exigida uma área de recreação, a qual deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

I - Área com pelo menos 1,5m<sup>2</sup> por unidade habitacional até 60 unidades, e 2,5m<sup>2</sup> por unidade habitacional:

- a) 1,5m<sup>2</sup> por unidade em empreendimento com até 60 unidades;
- b) 2,5m<sup>2</sup> por unidade em empreendimento com mais 60 unidade.

II - a área total de recreação pode ser uma área determinada pelo município para sua devida criação ou revitalização, devendo ter a área mínima exigida pelo projeto à ser executado.

III - pode ser executado em qualquer espaço público que seja indicado pelo município.

**Art. 41.** Em todos os edifícios para uso residencial multifamiliar, comercial e prestador de serviços é obrigatória a construção de áreas de estacionamento para veículos em conformidade com o Anexo XV da presente Lei.

**Art. 42.** Em terrenos situados na direção dos feixes de micro-ondas dos sistemas de telecomunicações, o gabarito da edificação será definido pela presente Lei e/ou exigido pela concessionária do serviço, prevalecendo o de menor altura.

**Art. 43.** O remembramento de terrenos que se situam em zonas de uso e ocupação do solo diferentes, somente poderá ser aprovado se houver parecer técnico favorável expedido pelo Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras.

**Art. 44.** A construção de edifício para uso residencial multifamiliar, vertical ou horizontal, em terrenos com área igual ou superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), deve obedecer às seguintes condições:

- I - existência de rede de coleta de esgotos, rede de abastecimento de água potável e rede de energia elétrica;
- II - criação de via pública, que terá dimensão em conformidade com sua hierarquia e com o estabelecido na Lei do Sistema Viário, contornando todo o perímetro do terreno;
- III - construção das vias previstas na Lei do Sistema Viário do Município;

**Art. 45.** Na área urbana do distrito sede do Município, para a aprovação de edificação ou conjunto de edificações, em empreendimentos predominantemente comerciais e industriais, acima de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) ou predominantemente residenciais, acima de 120 (cento e vinte) unidades residenciais e, caso qualquer desses limites seja atingido, em se tratando de empreendimento misto, será obrigatório apresentar EIV, aprovado pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal e pelo setor responsável pela aprovação de projetos, com auxílio do Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE), sem prejuízo das demais exigências desta Lei.

**Art. 46.** Só serão permitidas edificações com 4 (quatro) ou mais pavimentos nos terrenos que satisfaçam as seguintes condições:

I - façam frente para a via pública regular, pavimentada, provida de calçadas, guias e sarjetas e rede de galerias de águas pluviais;

II - sejam atendidas por rede de energia elétrica, rede de coleta e tratamento de esgotos sanitários e rede de água potável.

**Art. 47.** As obras ou edificações de iniciativa do Poder Público, cuja localização dependa essencialmente da proximidade de fatores ligados ao meio ambiente, à densidade demográfica, de aproveitamento da infraestrutura urbana, entre outros, poderão situar-se nas mais diversas zonas de uso, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal; observadas as medidas de segurança, resguardo e sossego da população da circunvizinhança.

**Art. 48.** O potencial construtivo situado entre o coeficiente de aproveitamento básico e o coeficiente de aproveitamento máximo será adquirido do Poder Executivo Municipal e/ou terceiros pelo empreendedor, em conformidade com os artigos 56 e 57 da Lei do Plano Diretor Municipal.

## CAPÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 49.** Sem prejuízo de outras penalidades, o Poder Executivo Municipal embargará e tomará as medidas judiciais cabíveis para a demolição das construções iniciadas em desacordo com esta Lei.

**Art. 50.** Quando necessário, o Poder Executivo Municipal poderá determinar áreas não edificáveis para fins de passagem de redes de água, esgotos e águas pluviais bem como instalação de outros equipamentos urbanos.

**Art. 51.** As delimitações das zonas e as alterações de uso e ocupação do solo urbano poderão ser revistas e atualizadas mediante projeto de lei, após parecer favorável do Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE).

**Art. 52.** Os Estudos de Impacto de Vizinhança (EIVs) serão elaborados nos termos que requer a Lei do Plano Diretor Municipal, em conformidade com seus artigos 87, 88 e 89 e com os [artigos 36 e 37 da Lei Federal nº 10.257/01](#) - Estatuto da Cidade.

**Art. 53.** Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pelo órgão municipal de planejamento, ouvido o Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE).

**Art. 54.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação,

**Art. 55.** Revogadas as [Leis 2.478/2006](#) e suas alterações e disposições contrárias.

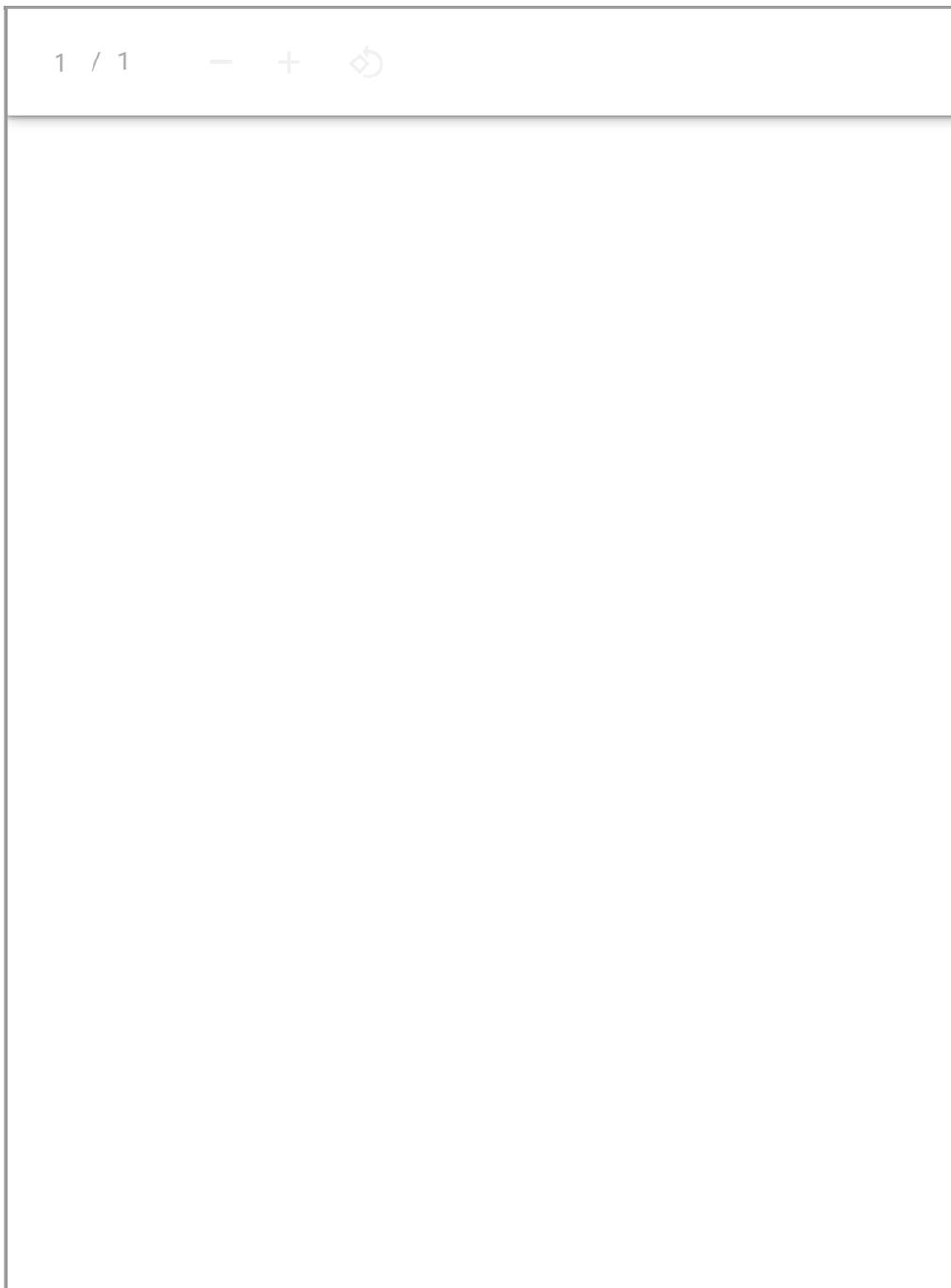
*GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TRAMANDAÍ, em 20 de dezembro de 2017.*

*LUIZ CARLOS GAUTO DA SILVA  
Prefeito Municipal*

*Ver. CLAYTON PIONER RAMOS  
Presidente do Legislativo*

*REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE*

*ALZIRA LUIZA DA SILVA AGUIAR  
Secretária de Administração*



1 / 1

