



Município de Taquari

Estado do Rio Grande do Sul

Lei nº 4.677, de 24 de abril de 2023.

Dispõe sobre a implantação de Condomínios Industriais de lotes no Município de Taquari.

ANDRÉ LUÍS BARCELLOS BRITO, Prefeito Municipal de Taquari, Estado do Rio Grande do Sul,

FAÇO SABER, no uso das atribuições que me confere a Lei Orgânica do Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Autoriza o Município a aprovar projetos de Condomínio Industrial de lotes no Município de Taquari.

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei, observam-se as Leis Federais nº 6.766/1979 e nº 4.591/1964, art. 1.358-A do Código Civil Brasileiro e Lei Municipal nº 3.832/2015, bem como demais legislações aplicáveis.

Art. 2º O Condomínio Industrial será constituído por um conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, destinadas a fins industriais, construídas em uma única gleba, sob a forma de unidades isoladas entre si, constituindo-se cada unidade, propriedade autônoma e que compartilham a área de uso comum.

§ 1º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e usos comuns.

§ 2º Fica autorizada a apresentação de projeto de Condomínio Industrial, sem a aprovação prévia das edificações, sendo que, a unidade autônoma será constituída por um lote individualizado sob o qual recairão as regras do regime urbanístico da zona em que se encontra, devendo obrigatoriamente obter o licenciamento do município previamente a sua construção.



Centro Adm. Celso Luiz Martins - Rua Osvaldo Aranha, nº 1790
Bairro Centro – Taquari – RS – CEP: 95.860-000
CNPJ: 88.067.780/0001-38 – Fone (51) 3653-6200
E-mail: gabinete@taquari.rs.gov.br





Município de Taquari

Estado do Rio Grande do Sul

Art. 3º Na instituição de condomínios por unidades autônomas será observado o limite de 100.000m² (cento mil metros quadrados) de área.

Parágrafo único. As Áreas que excederam o limite estabelecido no caput deste artigo, serão analisadas pelo setor de planejamento sobre o aspecto de infraestrutura urbanística e sistema viário, dependendo de aprovação do Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Rural do Município de Taquari.

CAPÍTULO II DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Art. 4º Nos Condomínios Industriais serão preservadas áreas livres de uso comum de no mínimo 10% (dez por cento) da área total da gleba, incluindo dentro deste percentual arruamentos, ajardinamento e áreas de lazer, caso houver.

§ 1º Os espaços de ajardinamento do Condomínio deverão perfazer um mínimo de 2,5% (dois e meio por cento) da área total da gleba do empreendimento;

§ 2º No caso de existirem áreas de preservação permanente, poderá ser utilizado um percentual de 40% destas, como área de ajardinamento. As Áreas de Preservação Permanentes - APP - não serão consideradas áreas de uso comum, portanto, não poderão ser fracionadas, devendo permanecer de propriedade de todos os condomínios na proporção de suas frações ideais.

Art. 5º Na instituição do condomínio industrial de lotes é obrigatória à instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, tratamento de efluentes, pavimentação e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condôminos, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

§ 1º O Município exigirá que o(s) empreendimento(s) apresente(m) através dos órgãos competentes a viabilidade da destinação correta e tratamento do esgoto pluvial, cloacal e efluentes industriais, assim como os resíduos sólidos perigosos e não perigosos.

Art. 6º A infraestrutura dos Condomínios Industriais deverá abranger:

I – a destinação do esgoto pluvial com infraestrutura de rede interna ao condomínio e ligação em rede existente, e, sempre que o corpo técnico do município julgar que a contribuição



Centro Adm. Celso Luiz Martins - Rua Osvaldo Aranha, nº 1790
Bairro Centro – Taquari – RS – CEP: 95.860-000
CNPJ: 88.067.780/0001-38 – Fone (51) 3653-6200
E-mail: gabinete@taquari.rs.gov.br





Município de Taquari

Estado do Rio Grande do Sul

do empreendimento irá sobrecarregar a rede existente, ou no caso de não existir rede pluvial, deverá ser procedida, à custa do empreendedor, a sua ampliação ou a sua construção;

II – o tratamento do esgoto cloacal, a critério do projetista, sendo aceito sistema de tratamento individual (fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro) ou coletivo, desde que o projeto comprove eficiência no tratamento e seja previamente aprovado pelo corpo técnico da municipalidade;

III – o tratamento de efluentes industriais, quando houver necessidade ao empreendimento a se instalar, apresentando soluções em projeto para o tratamento por processos físicos, químicos e biológicos, sendo o referido processo devidamente licenciados e aprovados pelos órgãos competentes;

IV - a destinação dos resíduos sólidos não perigosos, onde será exigida a instalação de lixeira coletiva, dentro do perímetro do lote com acesso externo para atendimento da coleta pública, confeccionada em material resistente, que facilite a higienização, instalada de forma a não prejudicar o fluxo do passeio público. O compartimento para depósito de lixo deverá ter as dimensões adequadas à quantidade e porte de empresas do condomínio e possibilitar o armazenamento, de forma separada, de acordo com a Política Nacional de Resíduos Sólidos (“PNRS”), Lei Federal nº 12.305/2010;

V – a destinação de resíduos sólidos perigosos, quando houver, com apresentação pela empresa a se instalar de Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS), de forma a realizar a gestão adequada, prevenindo ou mitigando os impactos ambientais, no qual deve ser devidamente licenciado e aprovado pelos órgãos competentes;

VI – o abastecimento de energia elétrica dimensionado para o porte das indústrias do condomínio, assim como a iluminação das vias e áreas de uso comum, com devida aprovação do órgão concessionário;

VII – a pavimentação das vias que deverá ser em bloco de concreto intertravado de 8 cm, ou material de qualidade superior, a ser aprovado pela municipalidade;

VIII – a pavimentação das calçadas que deverá ser de material previamente aprovado pela municipalidade;

IX – as vias de circulação que deverão possuir largura mínima de 11,00m (onze metros), com faixa para circulação de pedestres de largura mínima de 2,00m (dois metros) em cada lado;



Centro Adm. Celso Luiz Martins - Rua Osvaldo Aranha, nº 1790
Bairro Centro – Taquari – RS – CEP: 95.860-000
CNPJ: 88.067.780/0001-38 – Fone (51) 3653-6200
E-mail: gabinete@taquari.rs.gov.br





Município de Taquari

Estado do Rio Grande do Sul

a) Vias únicas ou sem articulação com as demais que deverão prever recuo de manobra com diâmetro mínimo de 22,00m (vinte e dois metros);

X – a portaria do conjunto de lotes industriais que deverá seguir o alinhamento do recuo de ajardinamento;

XI – a área de estacionamento e estocagem para veículos de carga de porte médio e para automóveis deverá se localizar anteriormente a portaria de acesso, com área de manobra dimensionada e fora do sistema viário público, podendo ocupar o recuo de ajardinamento, com número de vagas igual ou superior a 20% do número de unidades de terrenos implantados, tanto para veículos de carga como para automóveis, mas em qualquer caso nunca inferior a 4 vagas para cada tipo;

XII – a previsão (opcional) de ciclovias na área interna do condomínio junto ao gabarito da via, ou espaço no condomínio para acondicionamento seguro de bicicletas;

XIII – todo o perímetro da Área do Condomínio Industrial de Lotes que deverá ser murado ou cercado, permitindo elementos vazados, com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros);

a) o tipo de cercamento deverá ser de alvenaria com no mínimo 0,15m de espessura e rebocado em ambas as faces, gradil de ferro, tela galvanizada, vidros de segurança apropriado, mureta e gradil ou elementos de concreto maciços ou vazados;

b) as faces do lote que forem lindeiras à via pública deverão ser 50% de muro de vedação e 50% de componente vazado.

XV - acesso independente para cada unidade industrial que será por meio de via particular de circulação.

Art. 7º Os índices urbanísticos dos Condomínios Industriais deverão atender:

I - as taxas de ocupação e coeficiente de aproveitamento máximos em relação ao lote correspondente definidos pelo PDDUR para edificações em zona industrial;

II - o recuo de ajardinamento em relação a via pública correspondente aos valores mínimos definidos pelo PDDUR para edificações em zona industrial, sendo que, os afastamentos internos para vias particulares serão definidos em convenção de condomínio;

III – a faixa de domínio e faixa não edificável determinada em rodovias estaduais ou federais, devendo ser apresentada a municipalidade diretrizes e autorização para construção;

IV - testada de cada unidade autônoma de, no mínimo, 20m (vinte metros);



Centro Adm. Celso Luiz Martins - Rua Osvaldo Aranha, nº 1790
Bairro Centro – Taquari – RS – CEP: 95.860-000
CNPJ: 88.067.780/0001-38 – Fone (51) 3653-6200
E-mail: gabinete@taquari.rs.gov.br





Município de Taquari

Estado do Rio Grande do Sul

V - área mínima de lote, por unidade autônoma de, no mínimo, 1.000,00m² (um mil metros quadrados);

VI – quarteirões com tamanho máximo de 300,00m (trezentos metros), dispensando para condomínios de via única;

VII - a altura máxima da unidade industrial deverá atender aos valores definidos pelo PDDUR.

Art. 8º No condomínio industrial poderão ser edificadas instalações de uso industrial, comercial e de serviços, desde que obedeçam às regras do regime urbanístico previstos no PDDUR, exclusivamente em zonas industriais.

Parágrafo único. Em áreas do PDDUR não especificadas no Zoneamento, deverá ser analisada pela Municipalidade e Conselho do Plano Diretor a viabilidade de implantação do empreendimento, sujeito a solicitação de estudos de impacto de vizinhança (EIV), estudo de impacto ambiental (EIA) e demais pertinentes.

Art. 9º Uma vez concluído o empreendimento, aprovado pelo Município, os serviços de instalação, manutenção e conservação de qualquer natureza passam a ser de responsabilidade do Condomínio, não suportando o Município de Taquari quaisquer ônus ou obrigações pelos serviços realizados na área interna do condomínio.

§ 1º O sistema viário e os equipamentos comunitários do condomínio são de propriedade dos condôminos.

§ 2º Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio horizontal de lotes deverão ser previamente submetidas a aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se a elas as normas válidas estabelecidas pelo condomínio.

§ 3º A manutenção a que se refere o caput diz respeito a:

I - serviços de manutenção e poda das árvores, quando necessário;

II - manutenção e conservação das vias particulares de circulação, do pavimento, das calçadas e da sinalização de trânsito;

III - coleta e remoção de resíduos não perigosos, que deverá ser depositado na portaria para recolhimento da coleta pública;

IV - manutenção do sistema de drenagem e reservação de águas pluviais;

V - conservação das áreas de preservação permanente, caso houver;

VI - manutenção e conservação de rede de iluminação das áreas comuns e da iluminação das vias particulares de circulação;



Centro Adm. Celso Luiz Martins - Rua Osvaldo Aranha, nº 1790
Bairro Centro – Taquari – RS – CEP: 95.860-000
CNPJ: 88.067.780/0001-38 – Fone (51) 3653-6200
E-mail: gabinete@taquari.rs.gov.br





Município de Taquari

Estado do Rio Grande do Sul

VII - manutenção e conservação das redes de água;

VIII - manutenção e conservação dos sistemas de tratamento de esgoto;

IX - outros serviços internos que se fizerem necessários.

§ 4º A coleta, remoção e correta disposição dos resíduos e efluentes originados no processo industrial será de responsabilidade do condomínio ou da empresa geradora, obedecendo à legislação ambiental que disciplina o assunto.

Art. 10. Toda as obras, coletivas ou individuais, reformas ou novas edificações que serão feitas no condomínio deverão ser previamente submetidas à aprovação e licenciamento pelos órgãos competentes, aplicando-se a elas a legislação vigente.

CAPÍTULO III DA APROVAÇÃO

Art. 11. Para a aprovação do empreendimento junto ao Município de Taquari, o empreendedor deverá solicitar através de requerimentos de análise urbanística e ambiental encaminhadas à Secretaria do Planejamento e Departamento de Meio Ambiente, respectivamente, e, simultaneamente, acompanhado dos seguintes documentos:

I - requerimento de solicitação de aprovação;

II - título de propriedade da gleba atualizado (matrícula do imóvel), unificado quando for mais de um, já retificado quando houver discrepâncias entre a matrícula e a gleba, e ainda certidão de ônus reais, devendo o mesmo estar em nome do interessado do condomínio;

III - levantamento planialtimétrico, onde conste que foram atendidas as diretrizes expedidas pelos órgãos da Administração Pública, e curvas de níveis, a cada 1,00 m (um metro);

IV - projeto da gleba, contendo as dimensões lineares e angulares e suas confrontações, sua posição em relação ao sistema viário, georreferenciada em relação às coordenadas do Município e eventuais construções existentes;

V - projeto urbanístico do condomínio, contendo os logradouros ou vias de circulação com os seus gabaritos e "grades", quarteirões identificados por letras maiúsculas do alfabeto, os lotes identificados por numeração contínua no quarteirão com suas dimensões e áreas superficiais, as áreas não-edificáveis, de preservação permanente APP, recuos, portaria, área de estacionamento; área de disposição de resíduos e demais representações que se fizerem necessárias;



Centro Adm. Celso Luiz Martins - Rua Osvaldo Aranha, nº 1790
Bairro Centro – Taquari – RS – CEP: 95.860-000
CNPJ: 88.067.780/0001-38 – Fone (51) 3653-6200
E-mail: gabinete@taquari.rs.gov.br





Município de Taquari

Estado do Rio Grande do Sul

VI - quadro resumo de áreas, onde conste a área total da gleba a ser dividida e as constantes no inciso V, deste artigo;

VII - memorial descritivo, com a identificação do tipo de condomínio, eventuais limitações incidentes sobre o uso dos lotes, qualificação das edificações, descrição dos equipamentos urbanos e comunitários de que será provido, com suas respectivas áreas, e ainda a descrição das demais áreas constantes no inciso V, deste artigo;

VIII - descrição individual dos lotes, com dimensões, confrontações, posição no quarteirão e orientação magnética;

IX - identificação da hidrografia, arroios, lagos, córregos, cascatas, nascentes e outros elementos desta natureza;

X – projeto de drenagem pluvial, incluindo estudo de impacto de desague em rede existente, sujeito a obras complementares;

XI - anteprojeto das obras rodoviárias, que se fizerem necessárias, fora do parcelamento, de modo a viabilizar o acesso ao mesmo, ou outras com o objetivo de solucionar o impacto causado com a implantação do parcelamento pretendido, aprovado pelos órgãos competentes;

XII - cronograma físico de execução das obras, com prazo máximo de 02 (dois) anos e, ser for de grande porte, de 04 (quatro) anos, podendo ser prorrogado, com a devida justificativa, a qual que será analisada pelo setor de planejamento;

XIII - termo de compromisso, firmado pelo proprietário do condomínio, comprometendo-se que estando à obra paralisada, não haverá prejuízos na mobilidade urbana;

XIV - Licença Prévia - LP - do órgão ambiental responsável, onde constem as diretrizes básicas a serem seguidas para elaboração do projeto definitivo do parcelamento;

XV - laudo de cobertura vegetal, laudo de fauna e laudo geológico, todos elaborados por profissionais da área identificando de forma clara todos os aspectos constantes na área ou gleba a ser dividida;

XVI – poderá em qualquer situação ser solicitado ao empreendedor estudo de impacto ambiental e de vizinhança;

XVIII - anotação de responsabilidade técnica - ART, todos os projetos e laudos deverão vir acompanhados do devido documento.

§ 1º Aprovado o projeto, emite-se a "Licença Urbanística".

§ 2º Após a conclusão do condomínio, emite-se a "Licença Definitiva".



Centro Adm. Celso Luiz Martins - Rua Osvaldo Aranha, nº 1790
Bairro Centro – Taquari – RS – CEP: 95.860-000
CNPJ: 88.067.780/0001-38 – Fone (51) 3653-6200
E-mail: gabinete@taquari.rs.gov.br





Município de Taquari

Estado do Rio Grande do Sul

§ 3º Para carimbo e aprovação deverão ser encaminhados conjunto final com 03 (três) cópias.

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 12. As edificações que constituem o condomínio industrial deverão obedecer às legislações Federal, Estadual e Municipal pertinentes.

Art. 13. As situações não previstas deverão ser analisadas pela municipalidade e apreciadas pelo Conselho do Plano Diretor, sujeitos a solicitação de estudos de impacto e demais documentações complementares.

Art. 14. Poderá o município de Taquari promover condomínio industrial de lotes observando as mesmas diretrizes e observada a disponibilidade orçamentária, a fim de fomentar o desenvolvimento industrial local.

§ 1º As obrigações mínimas relacionadas a aquisição dos lotes públicos devem ser tratadas em leis específica.

Art. 15. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TAQUARI, 24 de abril de 2023.

André Luís Barcellos Brito

Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se

Adair Alberto Oliveira de Souza

Secretário Municipal da Fazenda



Centro Adm. Celso Luiz Martins - Rua Osvaldo Aranha, nº 1790
Bairro Centro – Taquari – RS – CEP: 95.860-000
CNPJ: 88.067.780/0001-38 – Fone (51) 3653-6200
E-mail: gabinete@taquari.rs.gov.br





Município de Taquari

Estado do Rio Grande do Sul

Exp. de Motivos nº 038/2023

Taquari, 14 de abril de 2023.

Senhor Presidente:

Ao saudá-lo cordialmente, servimo-nos do presente para encaminhar Projeto de Lei que dispõe sobre a implantação de condomínio industrial de lotes no Município de Taquari, que passa a analisado para fins de aprovação pelas disposições da presente Lei.

Com efeito, o próprio Plano de Governo já trazia dentre suas principais prioridades a modernização do Plano Diretor Municipal, adequando a realidade local e introduzindo novas propostas que incentivem o empreendedorismo, revelando a própria intenção governamental em estimular a iniciativa privada em investir dentro do município. Isto, tanto no âmbito residencial, como no comercial e industrial.

De fato, percebemos uma lacuna em nossa legislação que dizia respeito a parâmetros específicos para aprovações de condomínios de tipologia industrial, o que foi levado a diversas discussões em reuniões do executivo, com empresários, construtores, incorporadores e Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Rural do Município de Taquari, inclusive com a presença de membros do legislativo. A referida Lei especifica um conjunto de disposições e especificações técnicas que devem reger a aprovação destes condomínios, que divergem, por óbvio, de características de condomínios residenciais.

Importante ressaltar ainda que a matéria foi inicialmente analisada e aprovada em reunião pelo Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Rural do Município de Taquari e levada a audiência pública em 01 de fevereiro de 2023 para apresentação e discussão junto à comunidade de Taquari, conforme lista de presenças em anexo.

Limitados ao exposto, esperamos contar com a habitual atenção dos nobres Edis, visando à aprovação do projeto de lei em tela.

Atenciosamente,

André Luís Barcellos Brito

Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor

Leandro da Rosa

DD. Presidente da Câmara de Vereadores

Taquari – RS.



Centro Adm. Celso Luiz Martins - Rua Osvaldo Aranha, nº 1790
Bairro Centro – Taquari – RS – CEP: 95.860-000
CNPJ: 88.067.780/0001-38 – Fone (51) 3653-6200
E-mail: gabinete@taquari.rs.gov.br

