



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº 7.358, DE 27 DE FEVEREIRO DE 2013.

**“ESTABELECE DIRETRIZES  
PARA IMPLANTAÇÃO DE  
CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS  
NO MUNICÍPIO”.**

O **PREFEITO MUNICIPAL DO RIO GRANDE**, em Exercício, usando das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica em seu artigo 51, III.

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

## **CAPÍTULO I DOS CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS**

### **Seção I Disposições Gerais**

**Art. 1º** Fica permitida a implantação de Condomínios Logísticos no Município, destinados às atividades de logística, nas Unidades Industriais – UI 03 à UI 12 e em outras áreas localizadas ao longo da BR 392 e BR 471, fora dos limites de suas áreas urbanas.

**Parágrafo único:** Os condomínios logísticos poderão ser constituídos na forma de condomínios de lotes.

**Art. 2º** Nos condomínios, além do parcelamento das glebas e das edificações destinadas as atividade principais de logística, serão permitidas outras atividades que se destinem à complementação de seus respectivos funcionamentos, sendo consideradas atividades complementares.

**Art. 3º** Ficam permitidas as seguintes atividades nos condomínios logísticos:

#### **I - Atividades principais:**

**a)** atividades de logística, como armazenamento e transporte de materiais e produtos em geral;

#### **II - Atividades complementares:**

**a)** comércio e serviços locais: estabelecimento comercial e de serviços de pequeno porte e de caráter local, como bar, cafeteria, lanchonete, restaurante, casa lotérica, agência bancária, postos de autoatendimento e lojas de conveniência;

**b)** serviços de saúde: estabelecimentos destinados à prestação de serviços na área da saúde, como ambulatórios e consultórios;

**c)** serviços de hotelaria: serviços de hospedagem, como hotéis;

**d)** serviços de capacitação profissional: locais para cursos e reuniões, como auditórios, salas de reunião e centros de eventos.



**Estado do Rio Grande do Sul**

**PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**

**GABINETE DO PREFEITO**

**Parágrafo único:** É vedada a construção de prédios destinados à habitação nos condomínios, exceto os destinados à zeladoria e/ou segurança.

**Art. 4º** O percentual mínimo da área livre de uso comum dos condomínios logísticos será de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba, sendo que destes, no mínimo 15% (quinze por cento) destinados para área verde.

**Parágrafo único:** As Áreas de Proteção Permanentes - APP serão subtraídas da área total da gleba e não poderão ser consideradas no cálculo das áreas livres de uso comum mencionadas no caput desse artigo.

**Art. 5º** A área máxima a ser ocupada por um condomínio logístico será de 300.000m<sup>2</sup> (trezentos mil metros quadrados).

§ 1º Os condomínios poderão ter área superior aos 300.000m<sup>2</sup> (trezentos mil metros quadrados), quando comprovado através de documentação a sua inserção nos seguintes casos:

I – Área contendo 35% ou mais de sua totalidade ocupada por Área de Preservação Permanente (APP);

II - Área com locais alagadiços ou sujeitos a inundações.

§ 2º No caso referido no parágrafo anterior, os condomínios ficarão sujeitos à aplicação de medidas mitigadoras.

§ 3º A área e a testada máxima das glebas dos condomínios logísticos deverão, em todos os casos, ser limitadas em função da permeabilidade viária e necessidade de implantação de equipamentos de infraestrutura urbana ou rural, priorizadas pelo interesse público do Município, mediante avaliação da Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento.

**Art. 6º** Os condomínios logísticos deverão ser cercados, com muros, cercas ou elementos vazados com altura máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 1º Quando os muros, cercas ou elementos vazados estiverem confrontando com vias ou logradouros, públicos ou condominiais, deverão possuir vedação total máxima de 50% (cinquenta por cento) de sua área.

§ 2º Quando os limites do condomínio estiverem se confrontando com vias ou logradouros, públicos ou condominiais deverão ser apresentadas calçadas para as vias externas de, no mínimo, 4.00m (quatro metros) de largura, sendo que, 1.00m (um metro) destes, deverá ser reservado para implantação de faixa gramada, contendo unidades arbóreas características da região, conforme Plano Diretor de Arborização Urbana do Município (Lei Municipal nº 6.832/2009).

**Art. 7º** Todas as empresas a serem implantadas nos condomínios logísticos deverão ser licenciadas individualmente pelo Município e órgão ambiental.



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

GABINETE DO PREFEITO

### Secção II

#### Das frações ideais de terreno

**Art. 8º** As frações ideais de terreno nos condomínios, deverão atender o mínimo de 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).

**Art. 9º** Os recuos mínimos de frente dos lotes serão de 15,00m (quinze metros) e os afastamentos laterais e de fundos mínimos serão de 5,00m (cinco metros). Os prédios com altura superior a 7,00m (sete metros) deverão manter um afastamento, em relação às divisas laterais e de fundos do lote, equivalente a 1/3 (um terço) da altura do prédio, adicionado ao mínimo (cinco metros) já referido.

**Parágrafo único:** A localização dos portões de entrada e saída de veículos deverá respeitar o recuo de frente.

### Secção III

#### Das Vias e Estacionamentos

**Art. 10** Nos Condomínios Logísticos, as Vias de Acesso e as Vias Principais deverão atender ao anexo 07 da Lei Municipal 6588/2008.

§ 1º A Via Principal com canteiro central deverá possuir leito carroçável mínimo de 7,00m (sete metros).

§ 2º Será exigida implantação de ciclovia que permita o acesso a todos os lotes dos condomínios.

§ 3º Os passeios públicos internos dos condomínios deverão possuir no mínimo 3,00m (três metros) de largura, sendo que 1,00m (um metro) desses deverão ser reservados como faixa vegetada, conforme Plano Diretor de Arborização Urbana do Município.

**Art. 11** Em cada lote dos condomínios deverão ser implantados estacionamentos para:

**I** – Veículos de carga, com vagas de dimensões mínimas de 3,50x15,00m (três metros e cinquenta centímetros de largura por quinze metros de comprimento) e quantidade conforme tabela a seguir.

Área do lote (ha)	Nº de vagas
Até 1	10
1 a 2	18
2 a 3	24
3 a 4	28
4 a 5	30
Maior que 5	40

**II** – Veículos para transporte coletivo, com vagas de dimensões mínimas de 3,50x15, 0m (três metros e cinquenta de largura por quinze metros de comprimento), na proporção de uma vaga



**Estado do Rio Grande do Sul**

**PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**

**GABINETE DO PREFEITO**

para os primeiros 1.500m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) de área construída, e uma vaga para cada 3.500m<sup>2</sup> (três mil e quinhentos metros quadrados) adicionais.

**III** - Automóveis, com vagas de dimensões mínimas de 2,40x5, 00m (dois metros e quarenta centímetros de largura por cinco metros de comprimento) e quantidade conforme o seguinte cálculo: 1 (uma) vaga para cada 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área construída, respeitando sempre um mínimo de 2 (duas) vagas.

**IV** – Motocicletas, com vagas de dimensões mínimas de 1,00x2, 20m (um metro de largura por dois metros e vinte centímetros de comprimento), em quantidades suficientes para ocupar um mínimo de 20% da área total de estacionamento de automóveis, somando-se a esta última. Deverá ser respeitado sempre um mínimo de 5 (cinco) vagas.

**V** – Bicicletas, em quantidades suficientes para ocupar um mínimo de 20% da área total de estacionamento de automóveis, somando-se a esta última. Deverá ser respeitado sempre um mínimo de 10 (dez) vagas.

**Parágrafo único:** Dentro de cada lote dos Condomínios deverá ser previsto o espaço necessário à manobra dos veículos.

## **CAPÍTULO II DAS EDIFICAÇÕES**

### **Seção I Disposições Gerais**

**Art. 12** As edificações no interior dos loteamentos e condomínios empresariais deverão observar os seguintes índices urbanísticos:

Índice de Aproveitamento (IA)	3,0 (três)
Taxa de Ocupação (TO)	60% (sessenta por cento)
Altura máxima	40 m (quarenta metros)

§ 1º A altura máxima será medida a partir do nível do passeio público até a laje de cobertura.

§ 2º Será exigido coeficiente de permeabilidade de 15% da área total do terreno.

## **CAPÍTULO III DA VIABILIDADE URBANÍSTICA**

**Art. 13** O interessado em implantar um condomínio logístico deverá solicitar à Prefeitura Municipal Certidão de Viabilidade Urbanística (CVU) do empreendimento, apresentando, para isso, os documentos abaixo:



**Estado do Rio Grande do Sul**

**PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**

**GABINETE DO PREFEITO**

**I** – Declaração da concessionária de energia elétrica de que é viável o abastecimento de energia elétrica no empreendimento;

**II** - Declaração da concessionária de água de que é viável o abastecimento de água potável no empreendimento;

**III** – Declaração da concessionária dos serviços de esgoto, indicando a solução sobre o sistema de esgotos sanitários do empreendimento;

**IV** – Declaração do órgão responsável pela via de acesso, indicando a viabilidade de acesso ao empreendimento;

**V** – Licença Prévia (LP) do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental competente;

**VI** – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

**VII** - Certidão de inteiro teor do terreno, com no máximo 06 (seis) meses de expedição, exarada pelo Registro de Imóveis competente;

**VIII** - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART) de profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura, para os projetos e serviços técnicos submetidos à apreciação da Prefeitura Municipal;

**IX** - Descrição sucinta do condomínio logístico, com previsão do número de lotes, dimensões e áreas; e previsão do número de funcionários que irão trabalhar no condomínio;

**X** – Planta de situação do empreendimento contendo:

**a)** Divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos, distâncias e área total da gleba;

**XI** – Implantação do empreendimento contendo:

**a)** Vegetação a ser preservada e Áreas de Preservação Permanente (APP),

**b)** Nascentes e cursos d'água e locais alagadiços ou sujeitos a inundações;

**c)** Identificação dos equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, em um raio de 1.000 m (mil metros), partindo dos vértices do imóvel, com as respectivas distâncias da área a ser utilizada;

**d)** Servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da área a ser utilizada;

**e)** Arruamentos adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos e larguras das vias de circulação e as respectivas distâncias da área a ser utilizada;

**f)** Traçado básico previsto a ser implantado;

**g)** Zoneamento, indicando as áreas a serem ocupadas pelas atividades principais e complementares e áreas verdes;

§ 1º A Prefeitura Municipal expedirá a Certidão de Viabilidade Urbanística (CVU) informando a viabilidade ou não de implantação do Condomínio.

§ 2º A Certidão de que trata esse artigo vigorará pelo prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias.

§ 3º Transcorrido o prazo máximo de validade da declaração, o empreendedor deverá proceder à solicitação de renovação da mesma.

§ 4º O projeto básico do traçado do condomínio visado, nesta fase, não implicará em garantia na aprovação do projeto final pela prefeitura Municipal.



**Estado do Rio Grande do Sul**

**PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**

**GABINETE DO PREFEITO**

**Art. 14.** A equipe técnica da SMCP, após análise dos itens do Art. 13, poderá alterar as determinações do Art. 1º, restringindo o local de implantação do Condomínio.

#### **CAPÍTULO IV DA APROVAÇÃO DO PROJETO**

**Art. 15** Após a expedição da Certidão de Viabilidade Urbanística (CVU) informando a viabilidade de implantação do Condomínio Logístico, o interessado solicitará a aprovação final do condomínio à Prefeitura Municipal, anexando os seguintes itens:

##### **I – Documentação:**

- a) Requerimento solicitando a aprovação do condomínio;
- b) Documentação de identificação com caracterização do proprietário do condomínio;
- c) Certidões negativas de Impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;
- e) Discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia de execução dos serviços e obras de infraestrutura;
- f) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART) de profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura, para os projetos e serviços técnicos submetidos à apreciação da Prefeitura Municipal;
- g) Comprovantes de pagamento das taxas municipais;

**II – Plantas do projeto** apresentado em 03 (três) vias e 01 (uma) cópia em meio digital, apresentado em mídia CD-R, contendo plantas de:

- a) A definição do sistema viário interno, com a respectiva indicação da hierarquia entre as vias;
- b) A indicação das áreas destinadas a uso comum dos condomínios e das áreas destinadas a uso público, quando exigidas, localizadas externamente ao perímetro fechado;
- c) A definição das faixas não-edificáveis, das Áreas de Preservação Permanente (APP) e de outras áreas com vegetação a ser preservada, incluindo suas respectivas dimensões, área e localização;
- d) A indicação da localização da infraestrutura básica e complementar a ser instalada.

##### **III – Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:**

- a) Denominação do condomínio logístico e fixação das zonas a que pertence à gleba;
- b) Descrição sucinta do condomínio logístico, com o número de lotes, suas dimensões e áreas, e previsão do número de funcionários que irão trabalhar no condomínio;
- c) Indicação das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos, com suas respectivas áreas mensuradas;
- d) Condições urbanísticas do condomínio e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;
- e) A descrição sucinta do sistema de destinação final dos esgotos sanitários;
- f) Projeto de pavimentação dos passeios das vias de circulação e áreas de uso comum;



**Estado do Rio Grande do Sul**

**PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**

**GABINETE DO PREFEITO**

**IV** – Projetos complementares aprovados pelas concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 02 (duas) vias impressas e 01 (uma) cópia em arquivo digital (CD-R), a saber:

- a)** Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos;
- b)** Projeto completo aprovado pela concessionária de abastecimento de água;
- c)** Projeto completo aprovado pela concessionária do sistema de distribuição de energia elétrica;
- d)** Projeto completo aprovado do sistema de iluminação condominial;
- e)** Projeto completo aprovado das obras de pavimentação das vias do condomínio;
- f)** Projeto completo de arborização de todo o empreendimento;
- g)** Projetos completos aprovados dos sistemas do esgoto sanitário;
- h)** Projetos completos aprovados dos sistemas de escoamento pluvial;
- i)** Projeto completo de acessibilidade de todo o empreendimento;
- j)** Diagnóstico arqueológico da gleba.

**V** – Licença de Instalação (LI) do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental competente.

**Art. 16** Em nenhum caso o condomínio logístico poderá prejudicar o escoamento normal das águas e /ou as obras necessárias de infraestrutura do Município.

#### **CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 17** Todas as áreas não ocupadas, de uso comum ou uso público, deverão ser mantidas gramadas e/ou arborizadas.

**Art. 18** Os casos omissos nesta lei serão apreciados com base nos dispositivos cabíveis do Plano Diretor de Rio Grande ou Código de Edificações do Município do Rio Grande.

**Art. 19** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, 27 de fevereiro de 2013.

  
**EDUARDO ARTHUR LAWSON**  
Prefeito Municipal em Exercício

cc.:SMF/SMCP/SMMA/SMCSU/CSCI/PJ/CMRG/Publicação