# LEI COMPLEMENTAR Nº 05, DE 8 DE MAIO DE 2018.

Dispõe sobre a política urbana do município de São Sepé, institui o IV Plano Diretor de Desenvolvimento do município e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de São Sepé, Estado do Rio Grande do Sul.
Faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

## TÍTULO I

## DA POLÍTICA URBANA

### CAPÍTULO I

### DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

Art. 1º O conjunto da municipalidade promoverá o Desenvolvimento de São Sepé, norteando-se pelos princípios gerais estabelecidos nas Leis Federais e Estaduais pertinentes, em especial no Capítulo II, Título VII da Constituição Federal, Capítulo IV, Título VI da Constituição Estadual e Capítulo II, Título III do Código Estadual do Meio Ambiente, com a finalidade de promover o bem-estar dos cidadãos e a segurança, assegurando-se a gestão democrática da cidade e a prevalência do bem coletivo e do equilíbrio ambiental.

Art. 2º Constituem objetivos gerais da política urbana municipal, buscando o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana:

I - Gestão democrática e incentiva à participação popular na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, como forma reconhecida do exercício da cidadania;

II - Cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

III - Planejamento da ordenação e expansão dos núcleos urbanos e adequada distribuição espacial da população e das atividades econômicas, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano espontâneo e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;



PLÁCIDO CHIQUITI, Nº 900 - CX. POSTAL: 158 - CEP: 97340-000
FONES: (55) 3233-1088, 3233-1535, 3233-1600 e 3233-2281
TELEFAX: (55) 3233-1919

IV - Oferta de infraestrutura urbana e comunitária adequada às características sócio-econômicas locais e aos interesses e necessidades da população;

V - Ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação e o uso inadequados à infraestrutura urbana e comunitária existente ou prevista;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;

e) a deterioração das áreas urbanizadas;

f) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

g) a poluição e a degradação ambiental;

VI - Integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento sócio-econômico do Município;

VII - Adequação dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, notadamente quanto ao sistema viário, transporte, habitação e saneamento, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

VIII - Recuperação dos investimentos do poder público de que resulte a valorização dos imóveis urbanos;

IX - Adequação dos instrumentos de política fiscal e financeira aos objetivos do desenvolvimento urbano;

X - Proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído;

XI - Proteção, preservação e recuperação do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XII - Adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;



PLÁCIDO CHIQUITI, Nº 900 - CX. POSTAL: 158 - CEP: 97340-000
FONES: (55) 3233-1088, 3233-1535, 3233-1600 e 3233-2281
TELEFAX: (55) 3233-1919

XIII - Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

XIV - Regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV - Isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

Art. 3º A política urbana no âmbito municipal constitui sistema integrado de políticas setoriais que disciplinam:

I - A ordenação do território;

II - O controle do uso do solo;

III - A participação comunitária e a contribuição social;

IV - A recuperação de zonas de subhabitação.

Art. 4º A política de ordenação do território engloba o conjunto de ações públicas e privadas sobre:

I - Os aspectos funcionais, morfológicos, construtivos, sanitários e ambientais da cidade;

II - A integração entre a cidade e as áreas rurais;

III - O zoneamento;

IV - A oferta e os investimentos em infraestrutura urbana e comunitária, inclusive habitação, saneamento e transporte;

V - A correção das distorções do crescimento urbano;

VI - A escolha de eixos naturais adequados de expansão urbana;

VII - A densidade das áreas urbanas.

Art. 5º A política de controle do uso do solo tem por objetivo:

I - Estabelecer as condições para o parcelamento do solo para fins urbanos, observada a Legislação Federal pertinente;



PLÁCIDO CHIQUITI, Nº 900 - CX. POSTAL: 158 - CEP: 97340-000
FONES: (55) 3233-1088, 3233-1535, 3233-1600 e 3233-2281
TELEFAX: (55) 3233-1919

II - Promover a adequada distribuição espacial da população e das atividades econômicas;

III - Ajustar o direito de construir as normas urbanísticas;

IV - Corrigir as distorções de valorização do solo urbano;

V - Ajustar os tamanhos dos lotes urbanos a padrões mínimos de qualidade de vida;

VI - Promover a regularização fundiária.

Parágrafo único. As ações de regularização fundiária, combinada às de recuperação de zonas de subhabitação, darão prioridade à população de baixa renda, com vistas à legalização da ocupação do solo, as dotações de infraestrutura urbana e comunitária e ao apoio para acesso a terra ou adaptação dos tamanhos dos lotes às exigências do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município.

Art. 6º A política de participação comunitária e de contribuição social tem por objetivo assegurar aos moradores da cidade o controle sobre a gerência dos espaços urbanos e a justa repartição dos custos e benefícios do processo de urbanização.

Art. 7º A política de recuperação de zonas de subhabitação tem como objetivo:

I - A erradicação das condições inadequadas de habitação;

II - O combate às determinações de localização da população de baixa renda e aos processos de expulsão provocados pela especulação imobiliária;

III - A redução dos custos de instalação de infraestrutura urbana e comunitária e de moradias para a população de baixa renda;

IV - A reserva de área para assentamento de população de baixa renda;

V - A renovação urbana das zonas de subhabitação, evitando-se a remoção das populações já estruturadas e fixas nas proximidades de seus locais de trabalho.

## CAPÍTULO II

## DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

### Seção I
### Dos Instrumentos em Geral



PLÁCIDO CHIQUITI, Nº 900 - CX. POSTAL: 158 - CEP: 97340-000
FONES: (55) 3233-1088, 3233-1535, 3233-1600 e 3233-2281
TELEFAX: (55) 3233-1919

Art. 8º Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano, o poder público utilizará os seguintes instrumentos:

I – Planejamento municipal:

a) Plano Plurianual;

b) Lei de Diretrizes Orçamentárias;

c) Lei de Orçamento Anual;

d) Gestão Orçamentária Participativa;

e) Planos de Desenvolvimento Econômico e Social;

f) Planos, Programas e Projetos Setoriais;

g) Programas e Projetos Especiais de Urbanização;

h) Zoneamento Ambiental;

II – Institutos fiscais e financeiros:

a) Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo;

b) contribuição de melhoria;

c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

III – Institutos jurídicos e políticos:

a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

b) desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;

c) limitações administrativas;

d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;

e) instituição de unidades de conservação;

f) operações urbanas consorciadas;

g) consórcio imobiliário;



PLÁCIDO CHIQUITI, Nº 900 - CX. POSTAL: 158 - CEP: 97340-000
FONES: (55) 3233-1088, 3233-1535, 3233-1600 e 3233-2281
TELEFAX: (55) 3233-1919

h) direito de preempção;

i) direito de superfície;

l) Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);

m) servidão administrativa;

n) usucapião especial de imóvel urbano;

o) regularização fundiária;

p) licenciamento ambiental.

IV - Administrativos:

a) reserva de área para utilização pública;

b) licença para construir, de acordo com o Código de Obras e Código de Prevenção contra Incêndio, e em observância ao Plano Diretor de Desenvolvimento do Município;

c) autorização de parcelamento do solo para fins urbanos, em observância ao disposto na Lei de Parcelamento do Solo e ao Plano Diretor de Desenvolvimento do Município;

V - Outros instrumentos previstos em Lei.

Parágrafo único. Os instrumentos previstos em Lei deverão estar em conformidade com a Legislação Federal e Estadual básica, devendo ser complementados via Legislação Municipal própria.

**Seção II**
**Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios**

Art. 9º Os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na zona urbana são passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos da Constituição Federal e do Estatuto da Cidade.

§1º Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Executivo o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do Estatuto da Cidade.

§2º Considera-se solo urbano subutilizado os terrenos e glebas, loteadas ou não, com área igual ou superior a 700m² (setecentos metros quadrados).



PLÁCIDO CHIQUITI, Nº 900 - CX. POSTAL: 158 - CEP: 97340-000
FONES: (55) 3233-1088, 3233-1535, 3233-1600 e 3233-2281
TELEFAX: (55) 3233-1919

§3º Considera-se solo urbano subutilizado os lotes com área de edificação inferior a cota mínima estabelecida para a respectiva zona de uso.

§4º Ficam excluídos da obrigação estabelecida no caput os imóveis:

I – Utilizados para instalação de transportadoras e garagens para veículos de transporte de passageiros nas zonas onde estas atividades são permitidas;

II – Exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

III – De interesse do patrimônio cultural ou ambiental;

IV – Ocupados por clubes ou associações de classe;

V – De propriedade de cooperativas habitacionais.

Art. 10 Os imóveis nas condições a que se refere o artigo anterior serão identificados e seus proprietários notificados.

§1º A notificação far-se-á:

I – Por funcionário do órgão competente do Executivo, ao proprietário do imóvel ou, no caso de estes serem pessoas jurídicas, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;

II – Por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§2º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§3º Somente poderão apresentar pedidos de aprovação de projeto até 02 (duas) vezes para o mesmo lote.

§4º Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta dias) dias a contar da aprovação do projeto.

§5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§6º A transmissão do imóvel, por ato intervivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização prevista neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.



PLÁCIDO CHIQUITI, Nº 900 - CX. POSTAL: 158 - CEP: 97340-000
FONES: (55) 3233-1088, 3233-1535, 3233-1600 e 3233-2281
TELEFAX: (55) 3233-1919

§7º O parcelamento dos lotes que atendam as condições estabelecidas no § 2º do artigo 9º está condicionado à aprovação de projeto de ocupação.

**Seção III**
**Do IPTU Progressivo no Tempo e da Desapropriação com Pagamento em Títulos**

Art. 11 Caso sejam descumpridos as etapas e os prazos estabelecidos nos artigos 9º e 10, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias.

§1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado por Lei Municipal específica e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§2º Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não seja atendida no prazo de 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantido o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do Estatuto da Cidade.

§3º É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 12 Decorridos os 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em Títulos da Dívida Pública.

§1º Os Títulos da Dívida Pública terão prévia aprovação pela Câmara de Vereadores e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§2º O valor real da indenização:

I – Refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza, após a notificação prevista no inciso I, do §1º, do artigo 10º;

II – Não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.



PLÁCIDO CHIQUITI, Nº 900 - CX. POSTAL: 158 - CEP: 97340-000
FONES: (55) 3233-1088, 3233-1535, 3233-1600 e 3233-2281
TELEFAX: (55) 3233-1919

§3º Os Títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

§6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização prevista no artigo 9º desta Lei Complementar.

**Seção IV**
**Das Operações Urbanas Consorciadas**

Art. 13 Operações Urbanas Consorciadas são intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental em uma área.

Art. 14 Dentre outras medidas poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas:

I - A modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas para edificações, considerando o impacto ambiental delas decorrente;

II - A regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 15 As Operações Urbanas Consorciadas têm, como finalidades:

I – Implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;

II – Otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;

III – Implantação de programas de habitação de interesse social;

IV – Ampliação e melhoria da estrutura de transporte coletivo;

V – Implantação de espaços públicos;



PLÁCIDO CHIQUITI, Nº 900 - CX. POSTAL: 158 - CEP: 97340-000
FONES: (55) 3233-1088, 3233-1535, 3233-1600 e 3233-2281
TELEFAX: (55) 3233-1919

VI – Valorização e criação de patrimônios ambientais, históricos, arquitetônicos, culturais e paisagísticos;

VII – Melhoria e ampliação da infraestrutura e da rede viária.

Art. 16 Ficam permitidas Operações Urbanas Consorciadas em áreas localizadas na Zona Residencial 3, Zona Especial de Interesse Social, Áreas de Preservação Permanente, Áreas Verdes e Zona Mista.

Art. 17 Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei municipal específica que, de acordo com as disposições do Estatuto da Cidade conterá, no mínimo:

I – Delimitação da área de abrangência;

II – Finalidade da operação;

III – Programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;

IV – Estudo Prévio de Impacto Ambiental e de Vizinhança;

V – Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

VI – Solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de subhabitações ou áreas de risco;

VII – Garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou Lei;

VIII – Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios recebidos.

IX – Forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhada com representação da sociedade civil;

X – Conta ou fundo específico deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

§1º Todas as Operações Urbanas deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho do Plano Diretor.

§2º Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso VIII deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na Lei de criação da Operação Urbana Consorciada.



PLÁCIDO CHIQUITI, Nº 900 - CX. POSTAL: 158 - CEP: 97340-000
FONES: (55) 3233-1088, 3233-1535, 3233-1600 e 3233-2281
TELEFAX: (55) 3233-1919

**Seção V**
**Do Consórcio Imobiliário**

Art. 18 O Poder Público Municipal poderá aplicar o Instrumento do Consórcio Imobiliário além das situações previstas no Estatuto da Cidade, para viabilizar empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (HIS), na Zona Residencial 3 e Zona Especial de Interesse Social.

§1º Considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal o seu imóvel e após a realização das obras, recebe unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas como pagamento.

§2º A Prefeitura poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.

§3º O proprietário que transferir seu imóvel para a Prefeitura nos termos deste artigo receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 19 O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.

Parágrafo único. O valor real da indenização deverá:

I – Refletir o valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas, direta ou indiretamente, pelo Poder Público, na área considerada;

II – Excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Art. 20 O Consórcio Imobiliário aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar nos termos desta Lei, como àqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas nesta Lei Complementar.

Art. 21 Os Consórcios Imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade e participação, pactuados entre o proprietário urbano e a Municipalidade, visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.



PLÁCIDO CHIQUITI, Nº 900 - CX. POSTAL: 158 - CEP: 97340-000
FONES: (55) 3233-1088, 3233-1535, 3233-1600 e 3233-2281
TELEFAX: (55) 3233-1919

§1º À notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, na qual constarão: preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§2º A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

I – Proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preços, condições de pagamento e prazo de validade;

II – Endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III – Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;

IV – Declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da Lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Art. 26 Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração poderá manifestar por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

§1º A Prefeitura fará publicar, em pelo menos um jornal online ou impresso local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida, nos termos do artigo 25 e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§2º O decurso de prazo de trinta dias após a data de recebimento da notificação do proprietário sem a manifestação expressa do Poder Executivo Municipal de que pretende exercer o direito de preferência, faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado, sem prejuízo do direito do Poder Executivo Municipal exercer a preferência em face de outras propostas, dentro do prazo legal de vigência deste direito.

Art. 27 Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal, cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura.

§1º O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada.



PLÁCIDO CHIQUITI, Nº 900 - CX. POSTAL: 158 - CEP: 97340-000
FONES: (55) 3233-1088, 3233-1535, 3233-1600 e 3233-2281
TELEFAX: (55) 3233-1919

§2º Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

**Seção VII**
**Do Direito de Superfície**

Art. 28 O proprietário urbano poderá conceder a outrem o Direito de Superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§1º O Direito de Superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no respectivo contrato, atendida e Legislação Urbanística.

§2º A Concessão do Direito de Superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributo sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salva disposição em contrário do contrato respectivo.

§4º O Direito de Superfície poderá ser transferido a terceiros, obedecidos aos termos do contrato respectivo.

§5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 29 O Direito de Superfície poderá ser exercido em todo o território municipal.

§1º O Poder Público poderá exercer o Direito de Superfície em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários.

§2º O Poder Público poderá utilizar o Direito de Superfície em caráter transitório para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durarem as obras de urbanização.

Art. 30 O proprietário de terreno poderá conceder ao Município o Direito de Superfície por meio de sua Administração Direta e Indireta, objetivando a implementação de diretrizes constantes nesta Lei Complementar.

Art. 31 O Poder Público poderá conceder onerosamente o Direito de Superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio, para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos.



PLÁCIDO CHIQUITI, Nº 900 - CX. POSTAL: 158 - CEP: 97340-000
FONES: (55) 3233-1088, 3233-1535, 3233-1600 e 3233-2281
TELEFAX: (55) 3233-1919

**Seção VIII**
**Do Estudo de Impacto de Vizinhança**

Art. 32 Os empreendimentos que causam impacto urbanístico e ambiental, definidos no Anexo IV desta Lei Complementar, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Estudo Prévia de Impacto de Vizinhança (EIV), a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal.

§1º Fica facultado aos setores envolvidos com as emissões de alvarás solicitar parecer do Setor de Engenharia sobre a necessidade de apresentação de EIV para a liberação do documento, para o proprietário do empreendimento, caso a atividade não esteja discriminada no Anexo IV.

§2º Lei Municipal poderá prever outros empreendimentos e atividades além dos estabelecidos no Anexo IV desta Lei Complementar.

Art. 33 O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e a proposição de solução para as seguintes questões:

I – Adensamento populacional;

II – Uso e ocupação do solo;

III – Valorização imobiliária;

IV – Áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

V – Equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquida e efluente de drenagem de águas pluviais;

VI – Equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;

VII – Sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;

VIII – Poluição sonora, atmosférica e hídrica;

IX – Vibração;

X – Periculosidade;

XI – Geração de resíduos sólidos;



PLÁCIDO CHIQUITI, Nº 900 - CX. POSTAL: 158 - CEP: 97340-000
FONES: (55) 3233-1088, 3233-1535, 3233-1600 e 3233-2281
TELEFAX: (55) 3233-1919

XII – Riscos Ambientais;

XIII – Impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno.

Art. 34 O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para aprovação do projeto alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

I – Ampliação das redes de infraestrutura urbana;

II – Ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, instalação de semáforos;

III – Área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

IV – Cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;

V – Isolação acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

VI – Manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

VII – Percentual de habitação de interesse social no empreendimento;

VIII – Possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade.

§1º As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§2º A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento.

§3º O Certificado de Habite-se ou o Alvará de Licença, só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.



PLÁCIDO CHIQUITI, Nº 900 - CX. POSTAL: 158 - CEP: 97340-000
FONES: (55) 3233-1088, 3233-1535, 3233-1600 e 3233-2281
TELEFAX: (55) 3233-1919

Art. 35 A elaboração do EIV não substitui o Licenciamento Ambiental requerido nos termos da Legislação Ambiental, quando for o caso.

Art. 36 Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

§1º Serão fornecidas cópias do EIV, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou suas associações.

§2° O órgão público responsável pela análise do EIV deverá solicitar parecer do Conselho do Plano Diretor para posterior decisão sobre o projeto.

## CAPÍTULO III

## DO SISTEMA INTEGRADO DE PLANEJAMENTO MUNICIPAL

### Seção I
### Dos Objetivos Gerais

Art. 37 Constituem objetivos gerais do Sistema Integrado de Planejamento Municipal:

I - Instituir processo permanente e sistematizado de atualização do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município e demais Leis Urbanísticas;

II - Coordenar a elaboração e acompanhar a execução dos planos e programas pertinentes ao desenvolvimento do Município, promovendo a necessária integração dos planos e programas setoriais;

III - Assegurar, mediante normas e procedimentos orçamentários, a aplicação de critérios técnicos, econômicos e administrativos para as atividades governamentais relativas ao desenvolvimento do Município.

### Seção II
### Estrutura do Sistema

Art. 38 O Poder Executivo Municipal instituirá a estrutura Administrativa necessária para a construção do Sistema Integrado de Planejamento Municipal, com nível hierárquico capaz de assegurar:

I - A elaboração, implementação, fiscalização e avaliação permanente da Legislação Urbanística;

II - A institucionalização do planejamento municipal como processo permanente, garantida a participação popular.



PLÁCIDO CHIQUITI, Nº 900 - CX. POSTAL: 158 - CEP: 97340-000
FONES: (55) 3233-1088, 3233-1535, 3233-1600 e 3233-2281
TELEFAX: (55) 3233-1919

Art. 39 Compõem o Sistema Integrado de Planejamento Municipal:

I - A Equipe Municipal de Planejamento Urbano - E.M.P.U., instância diretora do sistema;

II - O Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município;

III - Demais órgãos da Administração Pública Municipal, afetos ao desenvolvimento do Município.

Parágrafo único. A Equipe Municipal de Planejamento Urbano (E.M.P.U.) será constituída de profissionais de, no mínimo, as seguintes áreas de conhecimento: Arquitetura, Economia, Engenharia, Serviço Social, Saúde, Saneamento Básico e Meio Ambiente.

**Seção III**
**Da Legislação Urbanística**

Art. 40 A Legislação Urbanística do Município de São Sepé, Instrumento Básico da Política Urbana, constitui um corpo legal regido pelos mesmos princípios e que visa alcançar o objetivo expresso no documento denominado Plano Diretor de Desenvolvimento do Município.

Art. 41 O Sistema Integrado de Planejamento Municipal utilizará os demais instrumentos estabelecidos nesta Lei Complementar para regular os processos de produção, reprodução e uso do espaço urbano, de modo a alcançar os objetivos expressos do desenvolvimento urbano.

Parágrafo único. Durante o período de elaboração de programas de uso do solo ou outros, o Município poderá suspender a concessão de licenças ou autorizações pelo prazo necessário a cada caso, devidamente estipulado.

Art. 42 Para fins do desenvolvimento urbano, a municipalidade deverá observar a seguinte Legislação Urbanística:

I - Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município, quando se tratar do uso do solo, índices urbanísticos, altura, recuos obrigatórios, dimensões mínimas dos lotes, sistema viário;

II - Lei do Parcelamento do Solo, quando se tratar de todo e qualquer tipo de parcelamento do solo urbano ou para fins urbanos;

III - Lei do Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município, quando se tratar da interpretação, adequação e implementação do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município e demais Leis Urbanísticas, no assessoramento ao Executivo e Legislativo Municipal;



PLÁCIDO CHIQUITI, Nº 900 - CX. POSTAL: 158 - CEP: 97340-000
FONES: (55) 3233-1088, 3233-1535, 3233-1600 e 3233-2281
TELEFAX: (55) 3233-1919

IV - Código Administrativo, quando se tratar de medidas relativas à proteção do meio ambiente, uso dos espaços públicos, posturas, etc;

V - Lei do Perímetro Urbano, quando se tratar dos limites entre as zonas urbanas e rurais;

VI - Código de Obras, quando se tratar de construção, ampliação, alteração, reforma, demolição ou qualquer outra espécie de obra em edificação.

VII – Plano Municipal de Mobilidade Urbana, quando se tratar de regras, definições e objetivos municipais provenientes da Lei Federal n. º 12.587/2012, que estabelece a Política Nacional de Mobilidade Urbana, destacando as inovações e implicações trazidas pela sua promulgação.

VIII – Plano Municipal de Saneamento Básico, quando e tratar de diretrizes municipais que definam os caminhos para a melhoria das condições de saúde, qualidade de vida e o desenvolvimento local comprometido com a conservação dos recursos naturais, em especial da água e do solo.

IX – Lei da Regularização Fundiária e Urbanística, quando se tratar do conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos urbanos, informais (precários) ou não, adequando-os a formalidade da cidade, e a titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

X – Lei da Criação de ZUE no município, quando se tratar de mecanismos da Lei n. º 3.239 de 22 de Setembro de 2011 que regulamenta a transformação de área rural em área urbana em locais que perderam as características de exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal e agro-industrial e passaram a ter uma estrutura tipicamente urbana.

XI – Lei da Criação das ZEIS no município, quando se tratar de mecanismos da Lei n. º 3.240 de 22 de Setembro de 2011 que regulamenta a criação das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS que são áreas, particulares ou do município, delimitadas pelo Poder Executivo para promover recuperação urbanística, regularização fundiária de assentamento irregular já existente e produção de Habitações de Interesse Social - HIS, bem como recuperação de imóveis degradados, implantação de equipamentos sociais e culturais e espaços públicos e serviço e comércio de caráter local.

XII – Lei da Localização e Demarcação das ZEIS no município, quando se tratar dos mecanismos dispostos na Lei n. º 3.241 de 22 de Setembro de 2011 que caracteriza e consolida a demarcação de Zonas Especiais de Interesso Social – ZEIS no município.



PLÁCIDO CHIQUITI, Nº 900 - CX. POSTAL: 158 - CEP: 97340-000
FONES: (55) 3233-1088, 3233-1535, 3233-1600 e 3233-2281
TELEFAX: (55) 3233-1919

XIII – Lei que Autoriza o Município a Transferir Bens do Patrimônio Público municipal, quando se tratar de instrumentos existentes na Lei n. º 3.316 de 6 de junho de 2012, que regulamentam a transferência através de procedimento administrativo a ser adotado pelo Executivo Municipal, para transferir bens do seu patrimônio.

XIV – Lei que dispõe sobre a Regularização Fundiária e Urbanística do Loteamento do Bairro Londero, quando se tratar da Lei n. º 6.669 de 6 de Setembro de 2012 que transfere bens do Patrimônio Público Municipal localizados no Bairro Londero.

XV – Lei que dispõe sobre a Regularização Fundiária e Urbanística do Bairro Cristo Rei, quando se tratar da Lei n. º 3.484 de 2 de Abril de 2014 que transfere bens do Patrimônio Público Municipal localizados no Bairro Cristo Rei.

XVI – Lei que os perímetros urbanos nas sedes do 1º, 2º e 5º distritos do município de São Sepé, quando se tratar da Lei n. º 1.735 de 14 de junho de 1989 define os perímetros dos distritos do município.

## TÍTULO II

## DO IV PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO

### CAPITULO I

### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 43 Fica instituído o IV Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de São Sepé.

Parágrafo único. Constitui elementos integrantes desta Lei Complementar: seus documentos, mapas, plantas e tabelas.

### CAPÍTULO II

### DAS ÁREAS MUNICIPAIS

**Seção I**
**Da Divisão das Áreas Territoriais**

Art. 44 Para fins administrativos, fiscais e de regime urbanístico, o território do Município, constituído por 05 (cinco) distritos, divide-se em Zona Urbana e Zona Rural, conforme definido pela Lei do Perímetro Urbano.


PLÁCIDO CHIQUITI, Nº 900 - CX. POSTAL: 158 - CEP: 97340-000
FONES: (55) 3233-1088, 3233-1535, 3233-1600 e 3233-2281
TELEFAX: (55) 3233-1919

Art. 45 De modo a alcançar os objetivos relativos ao desenvolvimento urbano, explicitados no Art. 2º, a Zona Urbana do distrito sede-cidade, conforme definida pela Lei do Perímetro Urbano, fica dividida em Áreas e Zonas de planejamento.

Parágrafo único. São mantidos os bairros existentes, com seus limites e denominações.

Art. 46 A Zona Urbana da cidade fica dividida em:

I - Área Urbanizada;

II - Área de Expansão Urbana (A.E.U.);

II - Área de Preservação Permanente(A.P.P.);

IV - Área de Conservação Natural (A.C.N.);

V - Área Especial (A.E.)

Art. 47 A Área Urbanizada refere-se ao núcleo consolidado ao longo da história pela predominância das atividades urbanas e investimentos em obras públicas prioritárias.

Parágrafo único. Apresenta os limites definidos pelos seguintes pontos:

Ponto 1: Distante 1.000 metros em uma linha paralela ao eixo da BR 392 no sentido nordeste.

Ponto 2: Distante 1.000 metros em uma linha paralela ao eixo da BR 392 no sentido nordeste e 500 metros de distância no sentido leste do entroncamento da Avenida Júlio Vargas com o "Corredor da Ilha".

Ponto 3: Distante 500 metros de distância no sentido sudeste do ponto 2 e a 500 metros no sentido leste da Avenida Júlio Vargas.

Ponto 4: Distante 2.400 metros do ponto 3 no sentido nordeste.

Ponto 5: Distante 330 metros no sentido nordeste do limite leste da quadra 115A limitando-se ao sul com a Avenida Eugênio Simões Pires.

Ponto 6: Situado 500 metros no sentido nordeste do ponto 5 conforme mapa de zoneamento, a 200 metros das margens do Rio São Sepé no sentido oeste e sudoeste limitando-se ao sul com a Av. Vereador Eugênio Simões Pires.



PLÁCIDO CHIQUITI, Nº 900 - CX. POSTAL: 158 - CEP: 97340-000
FONES: (55) 3233-1088, 3233-1535, 3233-1600 e 3233-2281
TELEFAX: (55) 3233-1919

Ponto 7: Situado 200 metros no sentido noroeste do ponto 6 conforme mapa de zoneamento, a 100 metros no sentido oeste da margem do Rio São Sepé.

Ponto 8: Situado 100 metros distante no sentido leste das margens do Rio São Sepé a 300 metros a leste do ponto 7 e a 250 metros a noroeste da margem da estrada geral São Sepé.

Ponto 9: Situado 2.400 metros distante a leste do ponto 8 e 250 metros distante ao norte da margem da estrada geral São Sepé.

Ponto 10: Situado 600 metros distante ao sudeste do ponto 9 e 250 metros distante ao norte da margem da estrada geral São Sepé.

Ponto 11: Situado 400 metros distante ao sudoeste do ponto 10 e 250 metros distante ao sul da margem da estrada geral São Sepé.

Ponto 12: Situado 350 metros distante ao noroeste do ponto 11 e 250 metros distante ao sul da margem da estrada geral São Sepé.

Ponto 13: Situado 500 metros distante ao oeste do ponto 12 e 250 metros distante ao sul da margem da estrada geral São Sepé.

Ponto 14: Situado 500 metros distante ao oeste do ponto 13 e 250 metros distante ao sul da margem da estrada geral São Sepé.

Ponto 15: Situado 1.100 metros distante ao noroeste do ponto 14 e 250 metros distante ao sul da margem da estrada geral São Sepé.

Ponto 16: Situado 300 metros distante ao oeste do ponto 15 e 250 metros distante ao sul da margem da Avenida Eugênio Simões Pires.

Ponto 17: situado no vértice que limita a quadra CR14 ao sul e distante 330 metros do ponto 18.

Ponto 18: Situado a 320 metros de distância no sentido oeste do ponto 17, limitando-se ao norte com a quadra 0CR2 do Bairro Cristo Rei.

Ponto 19: Situado a 1.000 metros de distância no sentido sudeste do ponto 18 e em uma linha paralela no sentido leste da projeção da Rua Ari Almeida.

Ponto 20: Situado a 170 metros de distância em uma linha perpendicular à quadra 0LEA e a 1000 metros de distância do ponto 19 no sentido sudoeste.

Ponto 21: Distante 600 metros de distância do ponto 20 no sentido sudeste e a 200 metros de distância da Rua Dr. Ronay Brenner no sentido nordeste.



PLÁCIDO CHIQUITI, Nº 900 - CX. POSTAL: 158 - CEP: 97340-000
FONES: (55) 3233-1088, 3233-1535, 3233-1600 e 3233-2281
TELEFAX: (55) 3233-1919

Ponto 22: Distante 200 metros de distância no sentido nordeste da Rua Dr. Ronay Brenner e a 400 metros de distância do ponto 21.

Ponto 23: Distante 1.900 metros de distância no sentido sudoeste do ponto 22 e a 280 metros de distância no sentido leste do eixo da BR 392.

Ponto 24: Situado a 500 metros de distância no sentido sudoeste do ponto 23 e a 100 metros de distância no sentido leste do eixo da BR 392.

Ponto 25: Situado a 400 metros de distância no sentido oeste da BR 392 e a 1.720 metros de distância no sentido sudeste do ponto 26.

Ponto 26: Situado a 500 metros de distância no sentido oeste do eixo da BR 392 e a 1.750 metros de distância do ponto 25 no sentido noroeste.

Ponto 27: Situado a 800 metros de distância no sentido noroeste do ponto 26 e a 500 metros no sentido oeste do eixo da BR 392.

Ponto 28: Situado a 1.000 metros de distância do ponto 29 no sentido sudeste e a 890 metros de distância em uma linha perpendicular ao eixo da BR 392 no sentido leste.

Ponto 29: Situado a 800 metros de distância no sentido sudeste da Av. Marechal Ildefonso Pires de Moraes Castro e a 1.000 metros de distância do ponto 28 no sentido noroeste.

Ponto 30: Situado a 1.000 metros de distância do ponto 29 no sentido sudoeste e a 800 metros de distância no sentido sudeste da Avenida Marechal Ildefonso Pires de Moraes Castro.

Ponto 31: Situado no vértice que delimita o Bairro Zenari no sentido sudeste, distante 500 metros da Avenida Marechal Ildefonso Pires de Moraes Castro e 550 metros de distância do ponto 32.

Ponto 32: Situado a 230 metros de do ponto 33 e a 800 metros em uma linha paralela a Avenida Marechal Ildefonso Pires de Moraes Castro.

Ponto 33: Situado a 400 metros de distância do ponto 34 e a uma distância de 550 metros da Avenida Marechal Ildefonso Pires de Moraes Castro.

Ponto 34: Situado a 200 metros ao sul da Avenida Marechal Ildefonso Pires de Moraes Castro e a 200 do limite oeste do Bairro Zenari.

Ponto 35: Situado a 250 metros no sentido norte da Avenida Marechal Ildefonso Pires de Moraes Castro e a 1.400 metros de distância no sentido sudoeste do ponto 36.



PLÁCIDO CHIQUITI, Nº 900 - CX. POSTAL: 158 - CEP: 97340-000
FONES: (55) 3233-1088, 3233-1535, 3233-1600 e 3233-2281
TELEFAX: (55) 3233-1919

Ponto 36: Situado a 250 metros no sentido norte da Avenida Marechal Ildefonso Pires de Moraes Castro e a 1.115 metros de distância no sentido leste do ponto 35.

Ponto 37: Situado a 250 metros no sentido norte da Avenida Marechal Ildefonso Pires de Moraes Castro e a 1.200 metros de distância no sentido nordeste do ponto 36.

Ponto 38: Situado a 250 metros de distância no sentido sul da Av. Daia Gazen e a 1.570 metros de distância no sentido noroeste do ponto 37.

Ponto 39: Situado a 1.540 metros de distância no sentido sudoeste do ponto 38 e a 250 metros de distância no sentido sul da Avenida Daia Gazen.

Ponto 40: Situado a 529 metros de distância no sentido sudoeste do ponto 39 e a 250 metros de distância no sentido sul da Avenida Daia Gazen.

Ponto 41: Situado a 1.467 metros de distância no sentido noroeste do ponto 40 e a 1.115 metros de distância no sentido norte da Avenida Daia Gazen.

Ponto 42: Situado a 751 metros de distância no sentido nordeste do ponto 41 e a 865 metros de distância no sentido norte da Avenida Daia Gazen.

Ponto 43: Situado a 640 metros de distância no sentido nordeste do ponto 42 e a 915 metros de distância no sentido norte da Avenida Daia Gazen.

Ponto 44: Situado a 1.459 metros de distância no sentido nordeste do ponto 43 e a 1.000 metros de distância no sentido norte da Avenida Daia Gazen.

Ponto 45: Situado a 360 metros de distância no sentido norte do ponto 44 e a 1.360 metros de distância no sentido norte da Avenida Daia Gazen.

Ponto 46: Situado a 1.887 metros de distância no sentido norte do ponto 45 e a 450 metros de distância no sentido oeste da BR 392.

Art. 48 Área de Expansão Urbana (A.E.U.) é aquela detectada como a mais propícia à expansão física da cidade, por suas características topográficas, ambientais, e de proximidade aos equipamentos e infraestrutura urbana, já presentes na área urbanizada adjacente.

Parágrafo único. Fica definida como área de expansão urbana o trecho situado as marginais da Av. Marechal Ildefonso Pires de Moraes Castro, dentro do perímetro territorial do município com distância de 250 metros no sentido sul e norte da via a partir do limite urbano oeste do município.



PLÁCIDO CHIQUITI, Nº 900 - CX. POSTAL: 158 - CEP: 97340-000
FONES: (55) 3233-1088, 3233-1535, 3233-1600 e 3233-2281
TELEFAX: (55) 3233-1919

Art. 49 Áreas de Preservação Permanentes (A.P.P) são as áreas onde a utilização dos Recursos Naturais Renováveis (R.N.R.) é feita de maneira indireta e racional, proporcionando à natureza sua evolução natural (extinguindo e dando surgimento às espécies).

Art. 50 De acordo com a Legislação Federal em vigor, são consideradas como Áreas de Preservação Permanentes (A.P.P.) no Município:

I - As florestas e demais formas de vegetação situadas:

a) ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, desde o seu nível mais alto, em faixa marginal cuja largura mínima seja:

1 - de 30m (trinta metros) para cursos d'água de menos de 10m (dez metros) de largura;

2 - de 50m (cinquenta metros) para os cursos d'água que tenham de 10m (dez metros) a 50m (cinquenta metros) de largura;

3 - de 100m (cem metros) para os cursos d'água que tenham de 50m (cinquenta metros) a 200m (duzentos metros) de largura;

4 - de 200m (duzentos metros) para os cursos d'água que tenham de 200m (duzentos metros) a 600m (seiscentos metros) de largura.

5 - de 500m (quinhentos metros) para os cursos d'água que tenham largura superior à 600m (seiscentos metros);

b) ao redor de lagoas, lagos ou reservatórios de águas naturais ou artificiais;

c) nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados "olhos d'água", qualquer que seja a sua situação topográfica, num raio mínimo de 50m (cinquenta metros);

d) no topo de morros e montes;

e) nas encostas ou partes destas com declividade superior a 45º (quarenta e cinco graus), equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

f) nas bordas de tabuleiros ou chapadas, a partir da linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100m (cem metros) em projeções horizontais.

Parágrafo único. No caso de Águas Urbanas, assim entendida e compreendida no perímetro urbano definido por Lei Municipal e aglomerações urbanas, em todo o Território abrangido, observar-se-á o disposto neste Plano Diretor e Leis Urbanísticas, respeitados os princípios e limites a que se refere este artigo.



PLÁCIDO CHIQUITI, Nº 900 - CX. POSTAL: 158 - CEP: 97340-000
FONES: (55) 3233-1088, 3233-1535, 3233-1600 e 3233-2281
TELEFAX: (55) 3233-1919

II - Consideram-se, ainda, de Preservação Permanente as áreas destinadas:

a) atenuar a erosão da terra;

b) a formar faixas de proteção ao longo de rodovias;

c) a proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico;

d) a asilar exemplares de fauna ou flora ameaçados de extinção;

e) a assegurar condições de bem-estar público.

III - Em tais áreas é proibido:

a) qualquer forma de exploração de recursos naturais,

b) realizar qualquer tipo de parcelamento do solo,

c) danificar ou destruir quaisquer de seus integrantes,

d) modificar sua fauna e paisagem natural.

Art. 51 Área de Conservação Natural (A.C.N.) são as áreas onde a utilização dos Recursos Naturais Renováveis (R.N.R.) é feita de maneira direta e racional, visando sua manutenção pelo maior tempo possível.

§1º Tais áreas se destinam a:

a) Preservação dos recursos da flora e da fauna;

b) Conservação da paisagem local;

c) Reflorestamento;

d) Impedimento de ocupação urbana em áreas alagadiças ou sujeitas à inundação;

e) Implantação de área e equipamentos públicos de lazer e recreação, mediante os licenciamentos ambientais, submetido à aprovação da E.M.P.U. e do Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município.

§2º Não serão permitidos parcelamentos do solo para fins urbanos nas Áreas de Conservação Natural.



PLÁCIDO CHIQUITI, Nº 900 - CX. POSTAL: 158 - CEP: 97340-000
FONES: (55) 3233-1088, 3233-1535, 3233-1600 e 3233-2281
TELEFAX: (55) 3233-1919

Art. 52 Área Especial (A.E.) é aquela na qual o Executivo Municipal exercerá especial controle e fiscalização tendo em vista a segurança de seus Munícipes, considerando-se Área Especial àquela que é marginal à BR-392 e ao trevo de acesso à cidade.

§1º Na Área Especial é permitido e incentivado o reflorestamento.

§2º Será permitido o uso com produção de hortifrutigranjeiros, estacionamento e exposição de máquinas e implementos agrícolas.

**Seção II**
**Do Uso e Ocupação do Solo**

**Subseção I**
**Das Disposições Gerais**

Art. 53 A ordenação da ocupação do solo se dará visando atingir-se plenamente os objetivos básicos do desenvolvimento urbano através das seguintes ações:

I - Implementação do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município e demais normas da legislação urbanística;

II - Utilização do sistema tributário restringindo ou estimulando a ocupação do solo;

III - Fiscalização e ação integrada entre Secretarias Municipais, Órgãos Federais e Estaduais, de modo a não ocorrerem contradições entre os diversos planos de trabalho e ações necessárias para a implantação do Plano Diretor.

IV - Implantação dos demais instrumentos estabelecidos nesta Lei Complementar.

**Subseção II**
**Das Zonas de Uso**

Art. 54 O uso do solo para atividades vinculadas ao desenvolvimento urbano será regulado mediante a instituição de Zonas e Áreas de Uso.

Art. 55 A Zona Urbana do distrito sede fica dividida em áreas e zonas de uso, segundo anexo V, conforme definida na Lei do Perímetro Urbano, classificada por uso predominante, sendo-lhes atribuídos índices urbanísticos diferenciados.

Art. 56 Os índices urbanísticos referem-se às dimensões dos lotes; usos permitidos, tolerados e proibidos; coeficientes máximos e mínimos de ocupação e aproveitamento; recuos mínimos obrigatórios e outros; que deverão ser obedecidos em todos


PLÁCIDO CHIQUITI, Nº 900 - CX. POSTAL: 158 - CEP: 97340-000
FONES: (55) 3233-1088, 3233-1535, 3233-1600 e 3233-2281
TELEFAX: (55) 3233-1919

os projetos de parcelamento e edificação, bem como na concessão de alvarás para instalação de estabelecimentos comerciais, de serviços e indústrias no distrito sede.

Art. 57 Zona Central, predominantemente comercial e de serviços, bem como de uso misto com habitação, visando uma densidade residencial bruta compatível com a infra-estrutura disponível.

Art. 58 Zona Comercial, Situada nas marginais da BR 392 sentido leste e oeste com limite mínimo de 100 metros do eixo da referida via onde o uso é exclusivamente Comercial e Industrial necessitando de espaço amplo uma vez que atividades geradoras de tráfego devendo essas ter acesso direto as marginais da BR 392.

Art. 59 Zona Industrial, destinada à instalação de estabelecimentos industriais, mediante licenciamento ambiental, submetido à aprovação da E.M.P.U. do município.

§1º Zona Industrial- Indústrias de Poluição Tolerável, e destinada à implantação de estabelecimentos industriais cujas atividades não venham a afetar o meio ambiente, a saúde e o bem-estar da população, e cujos poluentes são passíveis de minimização e controle através do uso de equipamentos especiais. Serão alocadas nesta Zona, as indústrias classificadas nesta Lei Complementar como:

a) leves

b) terciárias

c) gerais

d) pesadas

§2º Poderá o Município, excepcionalmente, dispensar o licenciamento ambiental. para instalação de indústrias leves e terciárias, mediante parecer favorável da E.M.P.U.

Art. 60 Zona Mista destina-se a:

I - Atividades de uso misto residencial/comercial/serviço e pequenas indústrias leves;

II - Proporcionar a transição entre os usos das Zonas Residenciais e outras adjacentes;

III - Incentivar os usos mistos, propiciando à população de baixa renda o desempenho de uma atividade econômica junto a sua habitação.



PLÁCIDO CHIQUITI, Nº 900 - CX. POSTAL: 158 - CEP: 97340-000
FONES: (55) 3233-1088, 3233-1535, 3233-1600 e 3233-2281
TELEFAX: (55) 3233-1919

Art. 61 Zona Residencial (Z.R.) - Caracterizada pela homogeneidade e predominância das atividades residenciais, ou seja, a habitação e complementares ou compatíveis.

Parágrafo único. Visando densidades diversificadas, em função da disponibilidade de infraestrutura urbana e comunitária, as Zonas Residenciais é subdividida em:

I - ZR-1 - Predominantemente residencial, com densidade bruta compatível.

II - ZR-2 - Predominantemente residencial, devendo receber especial atenção quando da implementação de infraestrutura, inclusive para estímulo do preenchimento da malha urbana rarefeita.

III - ZR-3 - Predominantemente residencial, uni e bifamiliar, devendo ser possíveis outros usos uma vez que se encontram afastadas da malha urbana estruturada e apresentam carências de infra-estrutura.

Art. 62 Zona Verde (Z.V.), o espaço de domínio público que desempenhe função ecológica, paisagística e recreativa, propiciando a melhoria da qualidade estética, funcional e ambiental da cidade, sendo dotado de vegetação e espaços livres de impermeabilização.

I - A gleba ainda desocupada não poderá ser parcelada devendo, para sua ocupação e exploração econômica, ser objeto de projeto paisagístico global com implantação dos equipamentos de recreação e lazer propostos.

§1º O referido projeto paisagístico global deverá ser submetido à apreciação do Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município, antes de avaliação pela EMPU com vistas a sua aprovação.

§2º Fica o município autorizado a fazer concurso público para estudo e proposta de intervenção para a construção de parque linear em área estratégica para o desenvolvimento urbano da cidade.

Art. 63 Toda e qualquer edificação ou instalação de atividades econômicas serão precedidas de autorização do Executivo Municipal que, para tal, deverá observar a legislação vigente, em especial a presente Lei.

**Subseção III**
**Da Conformidade dos Usos**

Art. 64 Para fins desta Lei Complementar, adotam-se as seguintes definições quanto à conformidade dos usos.



PLÁCIDO CHIQUITI, Nº 900 - CX. POSTAL: 158 - CEP: 97340-000
FONES: (55) 3233-1088, 3233-1535, 3233-1600 e 3233-2281
TELEFAX: (55) 3233-1919

I - Categorias de uso, são as destinações de uso previstas para as áreas de Zona Urbana:

a) residencial;

b) comercial;

c) serviços;

d) equipamentos comunitários;

e) industrial;

f) especial;

II - Uso permitido: é aquele considerado de acordo com a destinação predominante prevista para a Zona pelo Plano Diretor de Desenvolvimento do Município, cujos índices urbanísticos incentivam sua implantação.

III - Uso tolerado: é aquele considerado compatível ou complementar ao uso predominante previsto, com índices razoáveis.

IV - Uso proibido: é aquele incompatível com o uso previsto e para qual a Prefeitura não fornecerá, a qualquer título, autorização para sua implantação, devendo coibi-la pelos meios legais de que dispõe.

**Subseção IV**
**Dos Índices Urbanísticos**

Art. 65 Entende-se por índices urbanísticos aqueles coeficientes que dizem respeito à ocupação, horizontal e vertical, do solo urbano pelas edificações de diferentes categorias de uso e que resultam nas densidades compatíveis com a infra-estrutura de cada Zona de uso.

Art. 66 Para efeitos desta Lei Complementar adotam-se as seguintes definições:

I - Taxa de Ocupação (T.O), é a relação entre a projeção, no plano horizontal da superfície do terreno, da área ocupada pela edificação e a área total do terreno.

II - Índice de Aproveitamento (I.A.): é a relação entre a área total edificada e a área total do terreno.

III – Taxa mínima de permeabilidade, é a porcentagem mínima do lote que não poderá ser impermeabilizada. A não impermeabilização total do terreno visa:



PLÁCIDO CHIQUITI, Nº 900 - CX. POSTAL: 158 - CEP: 97340-000
FONES: (55) 3233-1088, 3233-1535, 3233-1600 e 3233-2281
TELEFAX: (55) 3233-1919

a) evitar enchentes e alagamentos das zonas urbanas mais baixas, provocadas pela não absorção de água pelo solo totalmente impermeabilizado, com conseqüente escoamento superficial causador de erosão, e a não alimentação do lençol freático;

b) incentivar o plantio de vegetação nos lotes, o que contribui para amenizar os efeitos rigorosos do clima e propicia que não se formem ilhas de calor em zonas urbanas.

IV - Recuos mínimos obrigatórios: visam resguardar as condições de salubridade, iluminação e sombreamento, tanto para os ocupantes das edificações como para os usuários dos espaços públicos, objetivando a promoção da melhoria da qualidade de vida urbana. São os seguintes:

a) recuos de ajardinamento, destinados à implantação de jardins-fronteira às edificações, fornecendo sombra as mesmas e aos passeios públicos.

b) recuos viários, destinados à implantação futura do gabarito das vias (pista carroçável e/ou passeio), quando necessário e/ou recomendado pelo sistema viário previsto. Ou, ainda, quando destinados a áreas de estacionamento decorrentes de alguma atividade que gere grande afluxo de veículos em vias sem capacidade suficiente de absorver tal demanda.

c) laterais e de fundo, quantificados em função dos compartimentos com os quais mantém relações de iluminação e ventilação.

d) recuos em função da altura das edificações, as quais deverão, de acordo com sua altura, apresentar recuos que garantam a manutenção da escala humana junto aos passeios e não provoquem o sombreamento excessivo das vias públicas.

V - Cota mínima, é a área edificada mínima admitida em um terreno, servindo de parâmetro para que seja considerada subutilizada a infra-estrutura urbana e comunitária.

Art. 67 Não serão computados no cálculo do índice de aproveitamento:

I - As áreas destinadas aos serviços gerais dos prédios, tais como casas de máquinas de elevadores, de bombas e transformadores; instalações centrais de ar condicionado; calefação, aquecimento de água e gás; reservatórios; contadores e medidores em geral; e instalações de coleta e depósito de lixo;

II - As áreas que constituem dependências de uso comum dos prédios, tais como vestíbulos; piscinas; corredores; escadas; apartamento de Zelador, subsolo e demais áreas destinadas à circulação horizontal e vertical. Além disso, áreas de recreação, abertas ou


PLÁCIDO CHIQUITI, Nº 900 - CX. POSTAL: 158 - CEP: 97340-000
FONES: (55) 3233-1088, 3233-1535, 3233-1600 e 3233-2281
TELEFAX: (55) 3233-1919

não, em qualquer parâmetro, inclusive as áreas construídas sob a forma de pilotis ou em terraços em pilotis, ou em terraços de cobertura.

**Subseção V**
**Do Conceito dos Usos para Fins de Zoneamento**

Art. 68 Para efeitos de Legislação Urbanística adotam-se os seguintes conceitos de uso:

I - Residencial:

a) Unifamiliar: uma habitação permanente por lote.

b) Bifamiliar: duas habitações permanentes por lote, dispostas horizontal ou verticalmente.

c) Multifamiliar: mais de duas habitações permanentes por lote, agrupadas horizontalmente ou verticalmente.

d) Conjunto Residencial: uma ou mais edificações isoladas ou agrupadas horizontalmente, ocupando um ou mais lotes, dispondo obrigatoriamente de espaços e instalações de uso comum caracterizados como bens de condomínio do conjunto.

II – Misto: habitação permanente, comércio e/ou serviços no mesmo lote, dispostos horizontal ou verticalmente.

III – Comércio

a) Varejista

1 - Cotidiano:
É aquele que atende as primeiras necessidades humanas, ou seja, a alimentação, estando, portanto, ligado diretamente ao uso residencial.
Exemplos: quitanda, açougue, padaria, armazém, barraca de frutas, mercearia, panificadora, peixaria.

2 - Ocasional:
Aquele que atende às primeiras necessidades humanas, porém, aquelas que não precisam ser satisfeitas imediatamente.
Exemplos: sorveterias, rotisserie, pastelaria, lojas de roupas, mini mercados, butiques, sapataria, lojas de artigos de cama e mesa, livraria, restaurante, comércio


PLÁCIDO CHIQUITI, Nº 900 - CX. POSTAL: 158 - CEP: 97340-000
FONES: (55) 3233-1088, 3233-1535, 3233-1600 e 3233-2281
TELEFAX: (55) 3233-1919

de som, floristas, farmácia/drogaria, papelaria, perfumaria, comércio de artesanato, comércio de utilidades domésticas, comércio de jóias, banca de revista.

3 - Esporádico:

Aquele que atende aos interesses humanos de modo esporádico abrangendo basicamente o comércio mais específico.

Exemplos: Antiguidades, artigos de folclore e souvenir, galeria de arte, artigos importados, comércio de molduras e quadros, comércio de móveis e objetos de arte, grandes restaurantes/churrascarias, hipermercados, shoppings.

b) Atacadista

1 - Atacadista I:

Aquele que pode adequar-se aos mesmos padrões de uso residencial, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, localização, tráfego, serviços urbanos, níveis de ruído, vibração e que não causem poluição ambiental, não necessitando área de 500m² (quinhentos metros quadrados).

Exemplos: hortifrutigranjeiros; gêneros alimentícios; jornais e revistas.

2 - Atacadista II:

Aquele cujo funcionamento pode ocasionar ruídos, trepidações, emissão de poeira, exalação de mau cheiro, que deverão ser minimizados e controlados pelo uso de equipamentos especiais, ou ainda, problema de tráfego por quanto se utiliza de caminhões, não necessitando área maior de 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

Exemplos: transportadoras e empresas de mudanças;
garagens de ônibus e veículos;
revendedoras de automóveis
terminal rodoviário;
comércio de equipamentos pesados;
revendedoras de máquinas agrícolas;
comércio e depósito de material de construção;
garagens e máquinas da construção civil.

3 - Atacadista III:

Aquele cujo funcionamento, independente de seu porte ou número de empregados, pode causar prejuízo à saúde, à segurança e ao bem-estar público e/ou ao meio ambiente, bem como aqueles que possuam área maior que 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

Exemplos: armazenagem de álcool, papel, carvão, pneus, combustíveis, explosivos, produtos químicos, gás engarrafado, resina e gomas, inseticidas, pesticidas, tintas e vernizes, lubrificantes e graxas.



PLÁCIDO CHIQUITI, Nº 900 - CX. POSTAL: 158 - CEP: 97340-000
FONES: (55) 3233-1088, 3233-1535, 3233-1600 e 3233-2281
TELEFAX: (55) 3233-1919

IV – Serviços

a) Locais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, que podem adequar-se aos mesmos padrões do uso residencial, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de tráfego e de serviços urbanos.

Exemplos: escritórios e consultórios de profissionais autônomos, liberais e qualificados; banhos, duchas e saunas; barbeiros, cabeleireiro, fisioterapia, institutos de beleza, manicura, pedicura e calistas, massagens, limpeza e tratamento de pele, alfaiates e costureiras, pensões e escolas de informática, artes, danças e música, ioga, amoladores de aparelhos eletrodomésticos, bordados, sapateiros, carimbo, chaveiros, conserto de jóias e relógios, lavanderia, agência bancária, agência de propaganda, agência de turismo, etc, escritórios de construtora, cartórios dos registros civis/notas, protestos, despachantes, empresas de seguros, abreugrafia/bancos de sangue/laboratórios clínicos; cursos de aprendizagem comercial/línguas, organizações associativas e sindicais, hotéis e motéis, copiadoras e fotografias, balanças/brinquedos, vídeo locadora.

b) Diversificados: estabelecimentos voltados à prestação de serviços à população, que implicam em padrões específicos quanto à dimensão e ocupação dos lotes, de acesso, localização, tráfego, serviços urbanos, níveis de ruído, vibrações e de poluição ambiental.

Exemplos: Academias de ginástica e esportes, autoescolas, bilhares e boliches, colchoarias e estofados, cutelaria, gráficas, editoras, tipografias e linotipia, oficinas mecânicas, eletricidade, pintura, funilarias, e congêneres, clínicas veterinárias, artefatos de metal, extintores (manutenção); serralherias, carpintarias, marmorarias, modelarias, e soldagem.

V - Indústria - mediante licenciamento ambiental, serão enquadrados pela E.M.P.U. nas seguintes categorias:

a) Leves: aquelas que não fazem uso de combustíveis sólidos, nem motores de potência superior a 10Hp por unidade e têm reduzido número de operários, que podem adequar-se aos mesmos padrões de uso não industriais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, acesso, localização, tráfego, serviços urbanos, níveis de ruídos, vibração, não causando poluição ambiental.

Exemplos: Pequenas indústrias de fiação e tecelagem, fábricas de conservas, de massas para alimentação, de doces, de brinquedos, de roupas.

b) Terciárias: Aquelas que prestam serviços especializados à população, que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, acesso, localização, tráfego, serviços urbanos, níveis de ruídos, vibrações e de poluição ambiental.

Exemplos: Firmas construtoras, fábricas de carrocerias, lavanderias industriais, pré-moldados, etc.

c) Gerais: Aquelas cujo funcionamento cria distúrbios em virtude de sua grandeza excessiva e de tráfego gerado.



PLÁCIDO CHIQUITI, Nº 900 - CX. POSTAL: 158 - CEP: 97340-000
FONES: (55) 3233-1088, 3233-1535, 3233-1600 e 3233-2281
TELEFAX: (55) 3233-1919

Exemplos: Grandes indústrias de fiação e tecelagem, fábricas de montagem de automóveis.

d) Pesadas: aquelas cujo funcionamento pode ocasionar ruídos, trepidações, emissão de poeira, exalação de mau cheiro, ou ainda, problemas de tráfego, uma vez que se utilizam de caminhões, problemas esses que deverão ser minimizados e controlados pelo uso de equipamentos especiais.

Exemplos: Siderúrgicas, indústrias químicas, silos, etc.

e) Incômodas e perigosas: aquelas cujo funcionamento representa perigo eminente à população e/ou incômodo permanente a mesma e podem causar prejuízos à saúde, à segurança, bem-estar público e a integridade do meio ambiente.

Exemplos: Fábrica de celulose, usina e armazenamento de açúcar e álcool, prensadora de madeira (placas), papel, pneu, indústria química, matadouro, frigoríficos, curtumes, resinas e gases, tintas e vernizes, lubrificantes e graxas, agrotóxicos, armazenagem de carvão, têxteis, galvanoplastia, metais ferrosos e não ferrosos, minérios, produtos alimentícios, engarrafamento e depósito de gás, fumo, bebidas,etc.

VI - Equipamentos Comunitários

a) - Equipamentos Comunitários I:

Estabelecimentos, espaços ou instalações públicas e privadas, destinadas à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, cultos religiosos, etc., que tenham ligação funcional ou espacial com o uso residencial, não causando danos, ruídos, geração de tráfego ou outros problemas incompatíveis com o uso residencial.

Exemplos: creches, escolas maternais, pré-primários, 1º grau, 2º grau, técnico profissional, praças e áreas para recreação infantil, templos religiosos, associações comunitárias, beneficentes e culturais, postos e centros de saúde, clínicas, museus, bibliotecas, teatros, anfiteatros, auditórios, cinemas, etc.

b) - Equipamentos Comunitários II:

Espaços, estabelecimentos ou instalações públicas ou privadas destinadas à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso etc..., cujas características funcionais implicam em grandes concentrações de pessoas ou veículos, níveis altos de ruídos, padrões viários especiais, exigindo localização específica por conflitarem com outros usos.

Exemplos: parque de esportes, hospitais gerais ou especializados, asilos, sanatórios, casas de repouso, escolas de Ensino Superior, espaços para exposições, autódromo, hipódromo, estádios, ginásios, circos, parque de diversões, conventos, sedes campestres de clube e associações, chácaras e sítios de lazer.

VII - Equipamentos Institucionais

Exemplos: cemitérios, hangares, quartéis, corpo de Bombeiros, Brigada Militar e demais órgãos da Administração Pública Federal, Estadual e Municipal.



PLÁCIDO CHIQUITI, Nº 900 - CX. POSTAL: 158 - CEP: 97340-000
FONES: (55) 3233-1088, 3233-1535, 3233-1600 e 3233-2281
TELEFAX: (55) 3233-1919

## CAPÍTULO III

## DA MOBILIDADE URBANA

Art. 69 Vide Lei nº 3.749 de 26 de outubro de 2017, que institui o Plano de Mobilidade Urbana da cidade.

## CAPÍTULO IV

## DO USO NAS ZONAS E RESPECTIVOS ÍNDICES URBANÍSTICOS

Art. 70 São documentos integrantes desta lei, os seguintes anexos:

I – Ocupação e uso do solo.

II – Índices urbanísticos

III – Recuos Mínimos Obrigatórios

IV – Empreendimentos de Impacto

V – Zoneamento Urbanístico

VI – Sistema Viário e Cursos D'Água Natural.

## CAPÍTULO V

## DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 71 Em caso de recuo viário, a taxa de ocupação será calculada sobre o lote remanescente.

§1º Caso o lote remanescente esteja abaixo das dimensões mínimas previstas para a zona, todo o lote deverá ser vendido aos lindeiros para incorporação a seus lotes.

§2º A área do lote atingida por recuo viário poderá ser computada apenas para o cálculo do Índice de Aproveitamento e somente se a posse desta mesma área for transferida sem ônus ao Poder Público Municipal exclusivamente para aquele fim.



PLÁCIDO CHIQUITI, Nº 900 - CX. POSTAL: 158 - CEP: 97340-000
FONES: (55) 3233-1088, 3233-1535, 3233-1600 e 3233-2281
TELEFAX: (55) 3233-1919

Art. 72 Todo e qualquer edificação será regida pelo disposto no Código de Obras, respeitadas as disposições e diretrizes do IV Plano Diretor de Desenvolvimento do Município.

Art. 73 Todo e qualquer tipo de parcelamento do solo poderá ser regido pelo disposto na Lei Municipal de Parcelamento do solo, obedecidas as diretrizes desta Lei Complementar.

Art. 74 Todos os Planos e projetos de obras públicas e privadas ficam sujeitos às diretrizes deste Plano, a partir da data de sua aprovação, e disposições estaduais e federais existentes.

Parágrafo único. As obras públicas que propiciem especial valorização nas propriedades deverão ter seu custo ressarcido mediante contribuição de melhoria, na forma da Lei.

Art. 75 Os casos omissos na presente Lei Complementar serão decididos pela Equipe Municipal de Planejamento Urbano, em conjunto com o Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município.

Art. 76 A presente Lei Complementar poderá ser alterada, sendo exigido para tal o "quorum" qualificado mínimo de 2/3 (dois terços) dos membros da Câmara Municipal de Vereadores e mediante proposta fundamentada em parecer Urbanístico emitido por profissional habilitado, e, após ter recebido parecer técnico positivo da Equipe Municipal de Planejamento Urbano, submetidos ao Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município.

Art. 77 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando a lei nº 2.850, de 28 de dezembro de 2007, que dispõe sobre o plano Diretor.

Gabinete do Prefeito Municipal, em 8 de maio de 2018.

LEOCARLOS GIRARDELLO
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se.

LUCI BARCELLOS PAZ
Secretária de Administração

*Publicado no Mural Oficial,*
*conforme Lei nº 3.303, de 20.4.2012.*
*em 8/5/2018.*



PLÁCIDO CHIQUITI, Nº 900 - CX. POSTAL: 158 - CEP: 97340-000
FONES: (55) 3233-1088, 3233-1535, 3233-1600 e 3233-2281
TELEFAX: (55) 3233-1919

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEPÉ
GABINETE DO PREFEITO

# ANEXO I
## PLANÍLHA DE USOS PERMITIDOS, TOLERADOS E PROIBIDOS POR ZONA

| CONFORMIDADE DOS USOS NA ZONA CENTRAL | | |
|---|---|---|
| **USO CONFORME** | **USO TOLERADO** | **USO PROIBIDO** |
| Comércio Varejista Cotidiano, Ocasional e Esporádico[1] | Residencial: Uni-Familiar e Bi-Familiar | Comércio Atacadista I, II, III |
| Misto | Equipamentos Institucionais | Indústrias Leves, Terciárias, Gerais, Pesadas, Incômodas e Perigosas |
| Serviços Locais | | Equipamentos Comunitários II |
| Residencial: multi-familiar, conjunto residencial | | |
| Equipamentos Comunitários I | | |
| (1) com Exceção de hipermercados e shoppings | | |
| **CONFORMIDADE DOS USOS NA ZONA RESIDENCIAL 1** | | |
| **USO CONFORME** | **USO TOLERADO** | **USO PROIBIDO** |
| Residencial: Multi-Familiar, Conjunto Residencial, Uni-Familiar, Bi-Familiar. | Equipamentos Comunitários I | Comércio Varejista, Esporádico, Atacadista I,II,III |
| Comércio Varejista Cotidiano | Misto | Indústrias Leves, Terciárias, Gerais, Pesadas, Incômodas e Perigosas |
| Serviços Locais | Comércio Varejista Ocasional | Equipamentos Comunitários II |
| | | |
| | | Equipamentos Institucionais |
| | | Serviços Diversificados |
| | | |
| **CONFORMIDADE DOS USOS NA ZONA RESIDENCIAL 2** | | |
| **USO CONFORME** | **USO TOLERADO** | **USO PROIBIDO** |
| Residencial: Uni-Familiar e Bi-Familiar | Serviços Locais | Residencial: Multi-Familiar, Conjunto Residencial. |
| Misto | Equipamentos Comunitários I | Comércio Varejista ocasional e Esporádico, Atacadista I,II,III |
| Comércio Varejista Cotidiano | Equipamentos Institucionais | Serviços Diversificados |
| Serviços Locais | | Todas as Indústrias |
| | | Serviços Diversificados |
| | | Equipamentos Comunitários II |

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEPÉ
GABINETE DO PREFEITO

| CONFORMIDADE DOS USOS NA ZONA RESIDENCIAL 3 | | |
|---|---|---|
| **USO CONFORME** | **USO TOLERADO** | **USO PROIBIDO** |
| Residencial: Uni-Familiar | Residencial:Bi-Familiar | Residencial: Multi-Familiar, Conjunto Residencial. |
| Misto | Serviços Locais | Comércio Varejista ocasional e Esporádico, Atacadista I,II,III |
| Comércio Varejista Cotidiano | Equipamentos Comunitários I | Serviços Diversificados |
| Serviços Locais | | Todas as Indústrias |
| | | Equipamentos Comunitários II e Institucionais |

| CONFORMIDADE DOS USOS NA ZONA RESIDENCIAL 4 | | |
|---|---|---|
| **USO CONFORME** | **USO TOLERADO** | **USO PROIBIDO** |
| Residencial: Uni-Familiar | Residencial:Bi-Familiar | Residencial: Multi-Familiar, Conjunto Residencial. |
| Misto | Serviços Locais | Comércio Varejista ocasional e Esporádico, Atacadista I,II,III |
| Comércio Varejista Cotidiano | Equipamentos Comunitários I | Serviços Diversificados |
| Serviços Locais | | Todas as Indústrias |
| | | Equipamentos Comunitários II e Institucionais |
| | | |

| CONFORMIDADE DOS USOS NA ZONA MISTA | | |
|---|---|---|
| **USO CONFORME** | **USO TOLERADO** | **USO PROIBIDO** |
| Misto | Indústrias Leves | Comércio Atacadista I, II e III |
| Residencial: Uni-Familiar, Bi-Familiar e Multi-Familiar | Comércio Verejista Esporádico ([1]) | Serviços Diversificados |
| Comércio: Varejista Cotidiano e Ocasional | Equipamentos Institucionais | Indústria: Terciárias, Gerais, Pesadas, Incômodas e Perigosas |
| Serviços Locais | | Equipamentos Comunitários II |
| Serviços Diversificados | | |
| | | |
| Equipamentos Comunitários I | | Conjunto Residencial |
| | | |

| CONFORMIDADE DOS USOS NA ZONA INDUSTRIAL | | |
|---|---|---|
| **USO CONFORME** | **USO TOLERADO** | **USO PROIBIDO** |
| Indústria: Leves, Terciárias | Indústria: Gerais e Pesadas | Indústria: Incômodas e Perigosas |
| Comércio Varejista Cotidiano | Comércio Varejista Cotidiano | Demais Usos |
| | Residencial Uni- Familiar | |

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEPÉ
GABINETE DO PREFEITO

**CONFORMIDADE DOS USOS NA ZONA VERDE**

| USO CONFORME | USO TOLERADO | USO PROIBIDO |
|---|---|---|
| Parque de Diversões | Restaurantes, Bares, Hotéis | Indústria: Incômodas e Perigosas |
| Praças de Esportes e/ou Recreação | Casa de Cultura, Escolas, Casa do menor | Demais Usos |
| Concha Acústica | Shoppings e Supermercados | |
| Circo | | |
| Horto | | |
| | | |
| **CONFORMIDADE DOS USOS NA ZONA COMERCIAL** | | |
| **USO CONFORME** | **USO TOLERADO** | **USO PROIBIDO** |
| Comércio Esporádico | Indústria: Gerais e Pesadas | Indústria: Incômodas e Perigosas |
| Comércio Atacadista I, II e III | Comércio Varejista Cotidiano | Demais Usos |
| Equipamentos Comunitários I e II | Residencial Uni- Familiar | |
| Equipamentos Institucionais I | | |
| Serviços Diversificados | | |
| Indústria Terceária | | |
| Indústrias Leves | | |
| * Os índices construtivos da zona comercial será o mesmo da zona indústrial com lotes de área mínima de 1.300m² | | |
| | | |
| **CONFORMIDADE DOS USOS NA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA** | | |
| **USO CONFORME** | **USO TOLERADO** | **USO PROIBIDO** |
| ATIVIDADES RURAIS | Comércio Varejista Cotidiano | Todos os Demais Usos |

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEPÉ
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO II

# ÍNDICES URBANÍSTICOS

| Zonas de Uso | Índice de Aproveitamento Máximo | | | Taxa de Ocupação Máxima | | Dimensões Mínimas | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Cota Mínima | Uso Conforme | Uso Proibido | Uso Conforme | Uso Proibido | Testada do Lote | Área do lote |
| Zona Central | 0,2 | 3** | * | 90% | * | 10 | 200 |
| Zona Comercial | 0,2 | 2** | * | 60% | * | 30 | 1300 |
| Zona Residencial I | 0,2 | 1,8 | * | 60% | * | 12 | 300 |
| Zona Residencial II | 0,2 | 1,8 | * | 60% | * | 10 | 250 |
| Zona Residencial III | 0,2 | 1,2 | * | 50% | * | 10 | 250 |
| Zona Mista | 0,2 | 2 | * | 75% | * | 10 | 250 |
| Zona Industrial | 0,2 | 1 | * | 75% | * | 30 | 1800 |
| Zona Verde | ** | ** | * | ** | ** | Gleba | Gleba |
| Área de Expansão Urbana | * | 0,1 | * | 10% | * | 50 | 5000 |
| Área de Reserva | ** | ** | ** | ** | ** | ** | 3 ha |

| | | |
|---|---|---|
| Zona Comercial OBS: | Deverá ser respeitado o recuo mínimo de 53 metros (35,00 DNIT + 18,00 Rua Marginal) a contar do eixo da BR 392 para início da construção da edificação. | |
| ** | É autorizado a utilização de Operação Urbana Consorciada de venda de Índice de Aproveitamento em até 50% do uso | |
| * | Definido em Lei | |
| Uso Conforme | Taxa máxima permitida nesta Legislação | |
| ÍNDICE DE APROVEITAMENTO | = | Área Edificada / Área do Lote |
| TAXA DE OCUPAÇÃO | = | Área da Projeção Horizontal da Edificação / Área do Lote x 100 |
| **Observação:** | | * Poderá ser usado índice de aproveitamento até o máximo de **5,0** caso seja apresentado projeto técnico para |
| **Observação:** | | ** Regime urbanístico para uso conforme ou uso tolerado será definido mediante parecer da E.M.P.U. e submetido à apreciação do Conselho do P.D.D.M. |

Considerações: É obrigatória a apresentação de tabela com as cálculos dos índices constante da localização da zona e quadro de áreas em projeto para a aprovação do mesmo, de modo que todos devem ser indicados respeitados conforme esta lei determina.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEPÉ
GABINETE DO PREFEITO

# ANEXO III

## RECUOS OBRIGATÓRIOS

| ZONAS DE USO | (pav) | RECUO DE FRENTE (m) | | | RECUO LATERAL(m) * | | | RECUO FUNDOS(m) * | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Gabarito (em pavimentos) | H (até 2 pavimentos) | H (de 3 até 4 pavimentos) | H (mais de 4 pavimentos) | H (até 2 pavimentos) | H (de 3 até 4 pavimentos) | H (mais de 4 pavimentos) | H (até 2 pavimentos) | H (de 3 até 4 pavimentos) | H (mais de 4 pavimentos) |
| **ZONA CENTRAL** | ** | - | - | - | RDM | RDM | RDM | RDM | RDM | RDM |
| **ZONA COMERCIAL** | ** | 4 | 4 | 4 | | | | | | |
| **ZONA RESIDENCIAL 1** | 4 | 4,00* | 4,00* | - | RDM | RDM | - | RDM | RDM | - |
| **ZONA RESIDENCIAL 2** | 4 | 4,00* | 4,00* | - | RDM | RDM | - | RDM | RDM | - |
| **ZONA RESIDENCIAL 3** | 4 | 4,00* | 4,00* | - | RDM | RDM | - | RDM | RDM | - |
| **ZONA MISTA** | - | 4,00* | 4,00* | 4,00* | RDM | RDM | RDM | RDM | RDM | RDM |
| **ZONA INDUSTRIAL** | - | 12 | 12 | - | 5 | 5 | - | ** | ** | - |
| **ZONA VERDE** | - | 5 | - | - | - | - | - | 5 | - | - |
| **ÁREA EXPANSÃO URBANA** | - | 8 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **ÁREA DE RESERVA** | - | 10 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Taxa mínima de Permeabilidade do solo:** | Taxa mínima de permeabilidade geral para as zonas de uso, exceto Zona Central e Zona Industrial: 10% (dez por cento) da área do lote. | | | | | | | | | |
| | Taxa mínima de permeabilidade para demais zonas: 20%. | | | | | | | | | |
| **Observação:** | * Exigido apenas para uso residencial uni-familiar, bi-familiar, multi-familiar e conjunto residencial | | | | | | | | | |
| **Observação:** | ** Recuo nos fundos de ¼ (um quarto) da profundidade | | | | | | | | | |
| **Recuo de Divisa Mínimo:** | RDM 1,50 m (obrigatório somente quando houver necessidade de aberturas) | | | | | | | | | |
| **Parâmetros Especiais:** | Quando o gabarito da via for menor que o estipulado deve-se utilizar recuo viário, de modo a ser atingida a seção definida. | | | | | | | | | |
| Considerações: É obrigatória a apresentação de tabela com as cálculos dos índices constante da localização da zona e quadro de áreas em projeto para a aprovação do mesmo, de modo que todos devem ser indicados respeitados conforme esta lei determina. | | | | | | | | | | |

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEPÉ
GABINETE DO PREFEITO

# ANEXO IV
# EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO

| |
|---|
| Abatedouros e frigoríficos |
| Aterro sanitário e usina de reciclagem de resíduos sólidos |
| Auditórios e assemelhados de grande porte (mais de 250 lugares) |
| Centro comercial e supermercado |
| Comércio de produtos químicos, agrotóxicos e afins |
| Comércio atacadista e distribuidores |
| Comércio de combustível e gás liquefeito |
| Comércio de produtos vinculados à matéria prima florestal |
| Confinamento de animais |
| Depósito de explosivos e fogos de artifício |
| Depósito de produtos minerais |
| Depósitos de grande porte |
| Entreposto de produtos de origem animal |
| Estabelecimento de ensino de grande porte (mais de 250 alunos por turno) |
| Estabelecimento penitenciário |
| Estação de rádio base |
| Estação de tratamento de efluentes cloacais |
| Estação, subestação de concessionária de serviços públicos |
| Estádio esportivo |
| Extração de minerais |
| Ferro velho e sucatas |
| Funerárias |
| Garagem para veículos de transporte de carga e passageiros |
| Haras e criatório de animais exóticos e silvestres |
| Hospital, clínica, ambulatório, unidades de saúde e afins |
| Hotel e similar |
| Locais com horário de funcionamento noturno (após 22 hs) |
| Manutenção e conserto de veículos automotores |
| Obras de irrigação e açudagem |
| Piscicultura e aqüicultura |
| Piscinas de uso coletivo |
| Secagem e beneficiamento de produtos agrícolas |
| Serrarias, serralherias e similares |
| Terminal aéreo |
| Terminal rodoviário intermunicipal |
| Terminal rodoviário urbano |