

**LEI COMPLEMENTAR Nº 146/2014 de 20 de novembro de 2014.**

**INSTITUI O PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE  
DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL DO MUNICÍPIO DE XAXIM**

**IDACIR ANTONIO ORSO**, Prefeito Municipal de Xaxim, no uso de atribuições legais, FAZ SABER a todos os habitantes do Município que a Câmara votou e aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

**TÍTULO I  
CONCEITUAÇÃO, OBJETIVOS E DIRETRIZES URBANÍSTICAS**

**CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º.** Fica Instituído, como instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, o Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Municipal de Xaxim, que obedecerá aos objetivos e às diretrizes básicas desta Lei.

**§ 1º** O Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Municipal de Xaxim, visa ordenar o espaço urbano ou de fins urbanos e de expansão urbana, com o objetivo de propiciar um desenvolvimento integrado e abrange as funções da vida coletiva, em que incluem habitação, trabalho, circulação e lazer, visando à melhoria de qualidade de vida da população, dando melhores condições de desempenho às funções urbanas, com menor custo social e ambiental.

**§ 2º** O plano plurianual, as diretrizes orçamentárias, o orçamento anual, os planos, programas e projetos urbanísticos, assim como os demais instrumentos municipais de desenvolvimento deverão incorporar os princípios, diretrizes e prioridades contidos nesta lei.

**Art. 2º.** Este Plano Diretor Participativo abrange todo o território do Município de Xaxim, adequando sua política de desenvolvimento urbano de acordo com a Lei Federal N.º 10257/2001 - Estatuto da Cidade, definindo:

- I - a Política e as estratégias de desenvolvimento físico-territorial do Município;
- II - os critérios para garantir que a Cidade cumpra com sua função social;
- III - os critérios para garantir que a propriedade cumpra com sua função social;

IV - as regras orientadas do uso e da ocupação do solo;  
V - o planejamento e a gestão democráticos do desenvolvimento físico-territorial.

**§ 1º** A interpretação da presente Lei será realizada de forma a articular sistemática e integradamente todos dispositivos nela contidos com as disposições da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo, Código de Posturas Municipais e Código de Edificações.

**§ 2º** Visando a consecução da interpretação a que se refere o parágrafo anterior, deverá ser rigorosamente observado o significado dos conceitos, termos técnicos e expressões utilizados na presente Lei, que se encontram formalizados do Glossário anexo.

**Art. 3º.** O Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento consolida as normas gerais, os objetivos e as diretrizes técnicas urbanísticas aplicáveis ao Município de Xaxim, observando-se o disposto na sua Lei Orgânica, na legislação urbanística citada ao longo dessa lei, podendo, ainda, ser integrado por outras normas regulamentares.

**Parágrafo Único.** A presente Lei é denominada: “Lei do Plano”, dispondo sobre os objetivos, as diretrizes, as estratégias de desenvolvimento do Município.

## **CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS**

**Art. 4º.** Constituem objetivos do Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Físico-Territorial de Xaxim:

I - garantir o direito à cidade para todos, compreendendo o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura e equipamentos urbanos, ao transporte, aos serviços públicos, à segurança, ao trabalho e ao lazer;

II - orientar as ações dos diversos atores, públicos ou privados, que intervêm sobre o território do Município;

III - garantir a participação de toda a população e setores da sociedade na tomada de decisões inerentes aos processos de planejamento e gestão urbanos, sempre observando critérios de transparência e legitimidade;

IV - orientar os investimentos do Poder Público de acordo com os objetivos estabelecidos neste Plano Diretor Participativo, visando aproximar o planejamento realizado da gestão urbana cotidiana;

V - promover a justiça social e reduzir as desigualdades no Município, buscando a reversão do processo de segregação sócio-espacial e o impedimento da prática da especulação imobiliária, por intermédio da oferta de áreas para produção

habitacional dirigida aos segmentos sociais de menor renda, inclusive em áreas centrais;

VI - elevar a qualidade do ambiente do Município, por meio da preservação do equilíbrio ecológico e da proteção do patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico e paisagístico;

VII - fortalecer a regulação pública sobre o solo urbano, mediante controle e fiscalização sobre o uso e ocupação do espaço do Município;

VIII - racionalizar o uso da infraestrutura instalada, evitando sua sobrecarga ou ociosidade, por meio do controle sobre o adensamento urbano;

IX - garantir a justa distribuição dos benefícios e dos ônus decorrentes das obras e dos serviços de infraestrutura urbana;

X - garantir acessibilidade universal para toda a população, entendida como a facilidade de acesso a qualquer ponto do território, com atenção aos portadores de necessidades especiais.

### **CAPÍTULO III DAS DIRETRIZES**

**Art. 5º.** Para que se atinjam os objetivos do Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Municipal de Xaxim, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I - dotar o Município de instrumentos técnicos e administrativos capazes de coibir os problemas do desenvolvimento urbano para o futuro, e, ao mesmo tempo indicar soluções para os problemas atuais;

II - dotar o Município de instrumentos jurídicos adequados, norteadores da política urbana municipal;

III - implantar as Políticas de Desenvolvimento priorizadas e definidas com a participação popular, quais sejam:

- a) Desenvolvimento Sócio-Econômico e Cultural;
- b) Desenvolvimento Físico-Territorial.

### **TÍTULO II POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO SOCIOECONÔMICO E CULTURAL**

**Art. 6º.** A Política de Desenvolvimento Socioeconômico é composta pelos programas:

I – Programa de Fortalecimento da Indústria e do Comércio;

II – Programa de Fortalecimento da Agropecuária;

III – Programa de Fortalecimento da Saúde, Educação, Esporte, Cultura e Lazer;

IV – Programa de Melhoria do Saneamento Básico e Ambiental;

V – Programa de Habitação;

VI – Programa de Melhoria da Infraestrutura Urbana e Rural.

## **CAPÍTULO I DO PROGRAMA DO FORTALECIMENTO DA INDÚSTRIA E DO COMÉRCIO**

### **SEÇÃO I DAS DEFINIÇÕES E OBJETIVOS**

**Art. 7º.** O Programa tem por definição promover a geração de emprego e renda como fator de desenvolvimento social e econômico através do fortalecimento da indústria e do comércio, incentivando o empreendedorismo, a diversificação e a qualificação da mão-de-obra priorizando o desenvolvimento sustentável e a melhoria da qualidade de vida.

**Art. 8º.** O Programa tem por objetivos:

- I - qualificar a mão-de-obra;
- II - fomentar o desenvolvimento de novas áreas econômicas priorizando as atividades relacionadas às vocações do Município;
- III - apoiar o fortalecimento das empresas instaladas.

### **SEÇÃO II DOS PROJETOS**

**Art. 9º.** O Programa de Fortalecimento da Indústria e do Comércio será implantado através dos seguintes projetos:

- I – projeto de busca de parcerias para implantação de cursos de qualificação profissional;
- II – projeto de diversificação da atividade industrial e viabilização da implantação de novas indústrias, para geração de emprego e renda;
- III – projeto de promoção do adensamento e diversificação do comércio local;
- IV – projeto de incentivo ao fortalecimento do comércio nos bairros;
- V – projeto de incentivo, através dos instrumentos do Estatuto da Cidade, para ampliação de oferta de imóveis.

## **CAPÍTULO II DO PROGRAMA DE FORTALECIMENTO DA AGROPECUÁRIA**

### **SEÇÃO I DAS DEFINIÇÕES E OBJETIVOS**

**Art. 10.** O Programa tem por definição promover o fortalecimento da pequena propriedade rural como fator de desenvolvimento sócio-econômico, através

da promoção da infra-estrutura e diversificação das atividades agropecuárias, compatibilizando a preservação do meio ambiente.

**Art. 11.** O Programa tem por objetivos:

- I - melhorar a acessibilidade e facilitar o escoamento da produção;
- II - diversificar as atividades;
- III - dotar a área rural de oportunidades;
- IV - fortalecer a identidade comunitária e regional, bem como a cultura associativa e cooperativa.

## **SEÇÃO II DOS PROJETOS**

**Art. 12.** O Programa do Fortalecimento da Agropecuária será implantado através dos projetos:

- I – projeto de criação de programas de incentivo à agregação de valor a produção da pequena propriedade rural;
- II – projeto de manutenção da assistência técnica ao pequeno produtor;
- III – projeto de incentivo a agricultura familiar.

## **CAPÍTULO III DO PROGRAMA DE FORTALECIMENTO DA SAÚDE, EDUCAÇÃO, ESPORTE, CULTURA E LAZER**

### **SEÇÃO I DAS DEFINIÇÕES E OBJETIVOS**

**Art. 13.** O Programa tem por definição promover o fortalecimento da saúde, educação, esporte, cultura e lazer como fator de desenvolvimento sócioeconômico, através da promoção da ampliação das atividades educacionais, sociais e culturais, oportunizando melhoria da qualidade de vida.

**Art. 14.** O Programa tem por objetivos:

- I - oportunizar acesso à saúde;
- II – desenvolver a medicina preventiva;
- III – oportunizar acesso à educação a todos;
- IV - integrar a escola à comunidade;
- V – disponibilizar educação de qualidade.

## **SEÇÃO II DOS PROJETOS**

**Art. 15.** O Programa de Fortalecimento da Saúde, Educação, Esporte, Cultura e Lazer será implantado através dos projetos:

I – projeto de melhoria e/ou implantação de áreas de lazer nas principais comunidades rurais do município;

II – projeto de recuperação ou criação das áreas de lazer na área urbana;

III – projeto de construção de novas creches;

IV – projeto de ampliação e/ou reforma dos espaços físicos das escolas municipais;

V – projeto de ampliação dos programas de saúde preventiva com melhora do atendimento dos serviços existentes;

VI – projeto de melhoria no atendimento a saúde fornecido aos munícipes;

VII – projeto de ampliação do quadro de profissionais da saúde: médicos especialistas;

VIII – projeto de implantação de incentivo à conservação do patrimônio histórico e cultural do município.

#### **CAPÍTULO IV**

### **DO PROGRAMA DE MELHORIA DO SANEAMENTO BÁSICO E AMBIENTAL**

#### **SEÇÃO I**

### **DAS DEFINIÇÕES E OBJETIVOS**

**Art. 16.** O Programa tem por definição promover a melhoria das condições ambientais visando à melhoria da qualidade de vida da população urbana e rural, através de políticas relacionadas ao abastecimento de água, saneamento básico, manejo de resíduos sólidos urbanos e manejo de águas pluviais e disciplina da ocupação e uso do solo.

**Art. 17.** O Programa tem por objetivos:

I – controlar a qualidade de água;

II – preservar os mananciais superficiais e subterrâneos valorizando os corpos d'água bem como a flora e fauna ribeirinha;

III – equacionar a falta de água na área rural do município;

IV – equacionar o tratamento e destinação dos dejetos de animais criados em regime intensivo;

V- compatibilizar o desenvolvimento econômico e social com a preservação da qualidade do meio ambiente e dos ecossistemas;

VI – aumentar e regenerar a vegetação das margens dos rios e recuperar as matas ciliares com espécies nativas;

VII – implantar a rede de atendimento de tratamento de esgoto;

VIII – implantar programas de reciclagem e adequada destinação dos resíduos urbanos;

IX – articular e integrar as ações e atividades ambientais desenvolvidas pelos diversos órgãos e entidades do Município, com as ações e atividades ambientais desenvolvidas pelos órgãos federais e estaduais;

X – reduzir o consumo de águas servidas nas indústrias e residências;

XI – elaborar o Plano Municipal de Saneamento Básico do Município.

## **SEÇÃO II DOS PROJETOS**

**Art. 18.** O Programa de Melhoria de Saneamento Básico e Ambiental será implantado através dos projetos:

I – projeto de elaboração do Plano Municipal de Saneamento Básico;

II – projeto de melhoria do abastecimento de água no interior e na área urbana;

III – projeto de captação de recursos para a implantação de rede e tratamento de esgoto;

IV – projeto de implantação de fossas, filtros e sumidouros individuais nas residências, principalmente na área rural;

V – projeto de ampliação da drenagem urbana;

VI – projeto de implantação do programa de coleta de lixo no interior;

VII – projeto de manutenção e preservação das áreas de APP's – Áreas de Preservação Permanente e áreas verdes;

VIII – projeto de definição de regras de ocupação do solo em áreas de proteção ambiental através da Lei do Plano Diretor;

IX – projeto de captação de recursos para elaboração do Plano Municipal de Saneamento Básico.

## **CAPÍTULO V DO PROGRAMA DE HABITAÇÃO**

### **SEÇÃO I**

#### **DAS DEFINIÇÕES E OBJETIVOS**

**Art. 19.** O Programa tem por definição promover o direito à moradia como direito social básico incorporando o direito a infraestrutura e serviços. Como direito social através de diretrizes locais de política habitacional, induzindo o repovoamento dos vazios urbanos, destinando áreas infraestruturadas na cidade para provisão de Habitação de Interesse Social, democratizando o acesso ao solo urbano e a própria cidade.

**Art. 20.** O Programa tem por objetivos:

- I – mobilizar recursos para viabilizar a produção e comercialização subsidiada de habitação para a população de menor renda;
- II – facilitar o acesso à habitação mediante incentivos para a aquisição de imóveis à população de baixa renda;
- III – combater os fenômenos de segregação urbana, desequilíbrios sociais e urbanísticos.

## **SEÇÃO II DOS PROJETOS**

**Art. 21.** O Programa de Habitação será implantado através dos projetos:

- I – projeto de implantação de programa de construção de unidades habitacionais isoladas e em conjunto para redução do déficit habitacional;
- II – projeto de implantação de programa de reforma e ampliação de unidades habitacionais;
- III – projeto de reurbanização e/ou relocação das sub habitações e ocupações irregulares e em áreas de risco;
- IV – projeto de implantação de programa de regularização fundiária;
- V – projeto de regularização das escrituras de terrenos em situação irregular;
- VI – projeto de criação de novas ZEIS – Zona Especial de Interesse Social;
- VII – projeto de implantação de programas para construção de módulos sanitários;
- VIII – projeto para criação de um observatório habitacional, com profissionais habilitados.

## **CAPÍTULO VI DO PROGRAMA DE MELHORIA DA INFRAESTRUTURA URBANA E RURAL**

### **SEÇÃO I DAS DEFINIÇÕES E OBJETOS**

**Art. 22.** O Programa tem por definição promover a melhoria da infraestrutura urbana e rural visando a melhoria da qualidade de vida da população, buscando a integração da área urbana com a área rural.

- Art. 23.** O Programa tem por objetivos:
- I – dotar com infraestrutura as estradas municipais;
  - II – promover a integração da área rural com a urbana, melhorando a infraestrutura na área rural;
  - III – garantir a melhoria das vias urbanas e estradas municipais;

IV – ampliar o sistema de saneamento básico.

## **SEÇÃO II DOS PROJETOS**

Art. 24. O Programa de Infraestrutura será implantado pelos projetos:

- I – projeto de melhoria e alargamento das estradas municipais;
- II – projeto de reestruturação do trânsito e implantação de estacionamento rotativo;
- III – projeto de viabilização de parceria para a implantação de transporte público coletivo (inter bairros e interior da cidade);
- IV – projeto de ampliação da pavimentação das ruas;
- V – projeto de implantação de passeios públicos padronizados e de acordo com a Lei de Acessibilidade;
- VI – projeto de articulação para melhoria da telefonia fixa e móvel no interior;
- VII – projeto de aquisição de terreno para construção de novo cemitério municipal;
- VIII – projeto de articulação para viabilizar o aumento do efetivo de policiais;
- IX – projeto de desenvolvimento e apoio a campanhas e ações preventivas ao combate á violência;
- X – projeto de melhoria e manutenção da iluminação pública;
- XI – projeto de contratação de técnicos para área de planejamento e fiscalização;
- XII – projeto de incentivo a qualificação dos funcionários;
- XIII – projeto de reestruturação administrativa.

## **CAPÍTULO VII DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO**

### **SEÇÃO I CONJUNTO DOS INSTRUMENTOS**

**Art. 25.** Compõem o conjunto de instrumentos disponibilizado ao Município de Xaxim, além de outros indicados pelo Estatuto da Cidade:

- I. do Parcelamento, Edificação ou Utilização de Compulsórios;
- II. do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;
- III. da Desapropriação por Título da Dívida Pública;
- IV. do Direito de Preempção;
- V. da Outorga Onerosa do Direito de Construir -Solo Criado;
- VI. da Transferência do Potencial Construtivo;
- VII. do Consórcio Imobiliário e da Operação de Interesse Social;
- VIII. das Operações Urbanas Consorciadas;

- IX. das Zonas Especiais de Interesse Social;
- X. do Estudo de Impacto de Vizinhança;
- XI. da Contribuição de Melhoria;
- XII. da Concessão do Direito Real de Uso;
- XIII. da Gestão Orçamentária Participativa.

**Art. 26.** A delimitação territorial das áreas onde poderão ser aplicados os instrumentos de que trata este capítulo está prevista nos Anexos que integram a presente Lei.

## **SEÇÃO II**

### **DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS**

**Art. 27.** O Poder Público Municipal poderá utilizar o instrumento de parcelamento, edificação ou utilização compulsório como forma de induzir a ocupação de imóveis urbanos, providos de infraestrutura e equipamentos, que não estão edificados, que estão sendo subutilizados ou não utilizados.

**Parágrafo único.** Estarão isentos da aplicação deste instrumento os imóveis localizados em áreas de proteção ambiental.

**Art. 28.** Para a utilização deste instrumento o Município identificará os imóveis que não estejam cumprindo a função social da propriedade urbana e deverá notificar os seus proprietários para que promovam no prazo de um ano o parcelamento, edificação e utilização adequadas.

**Parágrafo único.** Os critérios de aplicação deste instrumento e os procedimentos para sua efetivação serão estabelecidos em lei específica.

## **SEÇÃO III**

### **DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL PROGRESSIVO NO TEMPO**

**Art. 29.** Nos casos do não atendimento dos prazos para o cumprimento da função social da propriedade através do parcelamento, edificação ou utilização compulsório, o município

poderá aplicar o IPTU progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos, podendo a alíquota máxima atingir a 20% (vinte por cento) do valor do lançamento fiscal do imóvel, até que o proprietário cumpra a obrigação de dar uso ao mesmo.

**Art. 30.** O valor da alíquota será estabelecido em lei específica, e será calculado através da Planta Genérica de Valores do Município em consonância com os valores do mercado imobiliário.

**Art. 31.** No caso do descumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, no prazo de cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra à referida obrigação, ficando garantida a posterior aplicação do instrumento de desapropriação do imóvel com pagamento em título da dívida pública.

#### **SEÇÃO IV DA DESAPROPRIAÇÃO POR TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA**

**Art. 32.** O Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, caso não tenha sido cumprida a função de parcelar, edificar e dar uso ao referido imóvel após o prazo de cinco anos de cobrança do IPTU progressivo.

**Art. 33.** Cabe ao Município, mediante prévia autorização da Câmara Vereadores, emitir títulos da dívida pública com prazo de resgate 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.

**Art. 34.** Os imóveis desapropriados serão utilizados para construção de habitações populares ou equipamentos urbanos, podendo ser alienados a particulares, mediante prévia licitação.

#### **SEÇÃO V DO DIREITO DE PREEMPÇÃO**

**Art. 35.** Através do direito de preempção o Poder Público Municipal terá a preferência para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares.

**Art. 36.** O objetivo do direito de preempção é facilitar a aquisição de imóveis por parte do Poder Público para fins de:

- I. regularização fundiária;
- II. execução de programas e projetos habitacionais;
- III. constituição de reserva fundiária;
- IV. ordenamento e direcionamento da ocupação urbana;
- V. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII. preservação de área de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

**Art. 37.** Todas as condições e critérios para aplicação deste instrumento serão estabelecidos em lei específica, devendo ser observadas as disposições do art. 27, da Lei nº 10.257, de 10 de junho de 2001.

## **SEÇÃO VI DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art. 38.** A outorga onerosa do direito de construir é a permissão onerosa, que o Poder Público confere ao empreendedor, para que este construa além dos coeficientes urbanísticos permitidos.

**§ 1º** Lei específica de concessão da outorga onerosa do direito de construir estabelecerá as bases de cálculo, a contrapartida, os casos passíveis de isenção ou redução de contrapartida e condições relativas à aplicação deste instrumento, bem como determinará os limites máximos de coeficiente de aproveitamento e número de pavimentos, em relação à infraestrutura implantada.

**§ 2º** A aplicação da outorga onerosa em determinadas áreas da cidade poderá ser limitada.

**§ 3º** As vendas de áreas construtivas (solo criado) serão imediatamente suspensas mediante Decreto do Poder Executivo nos seguintes casos:

- I. em caso de se constatar impacto negativo não suportável pela infraestrutura decorrente da aplicação do solo criado;
- II. quando se verifique o risco de comprometimento da paisagem urbana.

**Art. 39.** Os recursos arrecadados com a venda do direito de construir a mais serão destinados para obras e fundos definidos em lei específica, referente à regulamentação deste instrumento.

**Art. 40.** Todas as condições e critérios para aplicação deste instrumento serão estabelecidas em lei específica, devendo ser observadas as disposições do art. 27, da Lei nº 10.257, de 10 de junho de 2001.

## **SEÇÃO VII DA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO**

**Art. 41.** A transferência do potencial construtivo ou do direito de construir é um instrumento que permite aos proprietários de imóveis urbanos preservados em áreas de interesse cultural, o direito de edificar em outro local a área construída não utilizada em seu imóvel, segundo autorização do Município, ou alienar mediante escritura pública o potencial construtivo de determinado lote que tenha interesse para:

- I. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II. preservação histórica, artística, arquitetônica, arqueológica, ambiental e paisagística;
- III. regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda em habitação de interesse social.

**Art. 42.** O proprietário de um imóvel de valor cultural ou localizado em área de proteção ambiental, impedido de utilizar plenamente o potencial construtivo devido às limitações de usos definidos na Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, poderá transferir parcial ou totalmente o potencial construtivo desse imóvel.

**Art. 43.** Ao proprietário que conceder ao Município o seu imóvel ou parte dele para fins descritos acima será concedido o benefício de transferência do potencial construtivo.

**Art. 44.** Os critérios de aplicação deste instrumento e os procedimentos para sua efetivação serão estabelecidos em lei complementar específica, que também operacionalizará os certificados para transferência do direito de construir, os prazos, os registros e as obras de restauro e conservação do imóvel que transfere.

**Art. 45.** Todas as condições e critérios para aplicação deste instrumento serão estabelecidas em lei específica, devendo ser observadas as disposições do art. 27, da Lei nº 10.257, de 10 de junho de 2001.

## **SEÇÃO VIII**

### **DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO E DA OPERAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**

**Art. 46.** Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

**Art. 47.** O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.

**Art. 48.** O valor real desta 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 onde o mesmo se localiza;
- II. excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

**Art. 49.** 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.

**Art. 50.** Todas as condições e critérios para aplicação deste instrumento serão estabelecidas em lei específica, devendo ser observadas as disposições do art. 27, da Lei nº 10.257, de 10 de junho de 2001.

## **SEÇÃO IX DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS**

**Art. 51.** A operação urbana consorciada é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, ampliando os espaços públicos, organizando o sistema de transporte coletivo, implantando programas de melhorias de infraestrutura, sistema viário e de habitações de interesse social, num determinado perímetro contínuo ou descontinuado.

**Parágrafo único.** Cada operação urbana consorciada será efetivada através de um plano de operação urbana específico, criado por lei, de acordo com o previsto neste Plano Diretor e com as disposições dos arts. 32, 33 e 34, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

**Art. 52.** As Operações Urbanas Consorciadas têm como finalidades:

- I. implantação de espaços e equipamentos públicos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II. otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- III. implantação de programas de habitação de interesse social;
- IV. ampliação e melhoria do sistema de transporte público coletivo;
- V. proteção e recuperação de patrimônio ambiental e cultural;
- VI. melhoria e ampliação da infraestrutura e da rede viária;
- VII. reurbanização e tratamento urbanístico de áreas;
- VIII. dinamização de áreas visando à geração de empregos.

**Art. 53.** As operações urbanas consorciadas se fazem necessárias para viabilizar intervenções urbanísticas de grande porte, que exijam a cooperação entre o Poder Público, os interesses privados e da população envolvida, e que possam implicar entre outras medidas:

I. a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente ou o impacto de vizinhança;

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

III. a ampliação dos espaços públicos e implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

IV. a oferta de habitação de interesse social.

**Art. 54.** A lei específica, que regerà o Plano de Operação Urbana Consorciada, deverá conter no mínimo:

I. delimitação da área de abrangência;

II. finalidades da operação;

III. programa básico de ocupação e intervenções previstas;

IV. programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

V. estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI. contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos;

VII. forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhada com representação da sociedade civil;

VIII. garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou por lei;

IX. conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

Parágrafo único. Os recursos obtidos pelo Poder Público serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação de cada plano de operação urbana consorciada.

## SEÇÃO X

### ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)

**Art. 55.** As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são áreas ocupadas por habitações subnormais e loteamentos irregulares de baixa renda ou áreas onde haja concentração de imóveis desocupados ou deteriorados, e vazios urbanos dotados de infraestrutura com potencial de implantação de lotes urbanizados e/ou novas moradias populares.

**Art. 56.** São objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):

I. estabelecer condições especiais para a regularização fundiária de assentamentos subnormais e ampliar a oferta de moradia;

II. estimular a permanência da população de baixa renda das áreas regularizadas e/ou beneficiadas com investimentos públicos.

## SEÇÃO XI

## **DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

**Art. 57.** O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV é um instrumento a ser exigido para a concessão de licenças e autorizações de construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos e atividades que possam causar impacto afetando a qualidade de vida da população residente na área ou nas proximidades.

**Art. 58.** Deverá alertar e precaver quanto à repercussão do empreendimento no que se refere às questões ligadas a visibilidade, acesso, uso e estrutura do meio ambiente natural ou construído evitando o desequilíbrio no crescimento urbano e garantindo condições mínimas de ocupação dos espaços habitáveis.

**Art. 59.** Os empreendimentos e atividades, privados ou públicos que dependerão de elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal, serão definidos em legislação específica, a ser editada no prazo de 12 (doze) meses a partir da aprovação deste Plano Diretor.

**Art. 60.** O EIV será elaborado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades. Os critérios de análise para elaboração do EIV estarão estabelecidos em lei específica.

## **SEÇÃO XII CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA**

**Art. 61.** O município poderá instituir contribuição de melhoria sobre os imóveis que forem beneficiados e/ou tiverem o seu valor venal acrescido em decorrência de obra e/ou serviço realizado pelo Poder Público Municipal.

## **SEÇÃO XIII CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE USO**

**Art. 62.** O Poder Executivo Municipal poderá conceder o direito real de uso do solo para fins de regularização fundiária de imóveis para uso próprio de até 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), de forma individual ou coletiva, na forma prevista na Lei no 10.257/2001.

**Parágrafo único** – Todas as condições e critérios para aplicação deste instrumento serão estabelecidas em lei específica, a ser editada no prazo de um ano após a publicação desta lei.

## **SEÇÃO IXV DA GESTÃO ORÇAMENTÁRIA PARTICIPATIVA**

**Art. 63.** No âmbito do Município de Xaxim, será aplicada a Gestão Orçamentária Participativa de que trata o art. 4º, inciso III, alínea *f* da Lei Federal n.º 10.257/01 - Estatuto da Cidade, tendo por objetivos:

I - propiciar condições para que os cidadãos exerçam o direito de fiscalização e controle das finanças públicas;

II - possibilitar o direito à participação na elaboração e execução dos orçamentos públicos, o que significa direito à obtenção das informações sobre as finanças públicas, bem como à participação nas definições das prioridades de utilização dos recursos e na execução das políticas públicas.

**Art. 64.** A realização de consultas, audiências e debates públicos é condição obrigatória para a aprovação do orçamento municipal, cabendo ao Município dispor, em ato administrativo oriundo do Poder Público, os mecanismos garantidos da ampla e irrestrita participação popular.

**Parágrafo Único.** A não realização de audiências e consultas públicas no processo de aprovação da Lei do Orçamento Municipal resultará na nulidade da norma orçamentária.

## **TÍTULO III POLÍTICA DE GESTÃO PÚBLICA URBANA**

**Art. 65.** Visando promover um processo contínuo de Gestão compartilhada do Plano Diretor, atualizado e democrático, fica instituído o Sistema de Gestão Urbana Participativa, composto por:

I - Poder Executivo Municipal;

II - Participação Popular.

**Art. 66.** O Sistema de Gestão Urbana Participativa terá como objetivos:

I - viabilizar, na formulação e execução da política urbana, a criação de canais de participação e monitoramento por parte dos cidadãos, bem como de instâncias representativas dos vários segmentos da comunidade;

II - promover o processo educativo e de capacitação da população para que possa participar dos processos decisórios concernentes à política urbana;

III - tornar transparentes os processos de planejamento e gestão da política urbana;

IV - identificar as prioridades sociais do Município e integrá-las às prioridades do Poder Executivo Municipal;

V - implementar e monitorar os programas, projetos e instrumentos deste Plano Diretor;

- VI - gerenciar e atualizar permanentemente este Plano Diretor;
- VII - evitar a descontinuidade do processo de planejamento e gestão urbana e a descaracterização das diretrizes estabelecidas para a política urbana do Município através da gestão democrática.

## **CAPÍTULO I DO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL**

**Art. 67.** São atribuições do Poder Executivo Municipal, no que compete ao Sistema de Gestão Urbana:

I - promover a articulação entre Poder Executivo Municipal, sociedade civil, entidades e demais órgãos governamentais das esferas estadual e federal que tenham relação com a política urbana;

II - implantar e gerenciar o Sistema de Informações Municipais proporcionando acesso amplo a todos os interessados, indistintamente;

III - adequar a gestão orçamentária às diretrizes da política urbana;

IV - formular políticas, estratégias, programas, projetos e ações coordenadas de acordo com as diretrizes deste Plano Diretor;

V - executar políticas e ações com os demais órgãos municipais e com outros organismos governamentais e não-governamentais, seja no âmbito estadual e federal;

VI - promover a realização de audiências públicas;

VII - elaborar e submeter à apreciação do Conselho de Desenvolvimento Municipal as ações necessárias à operacionalização dos instrumentos previstos neste Plano Diretor.

## **CAPÍTULO II DA PARTICIPAÇÃO POPULAR**

**Art. 68.** É assegurada a participação direta da população em todas as fases do processo de gestão política urbana do Município, mediante as seguintes instâncias de participação:

I - Conselho de Desenvolvimento Municipal;

II - Conferência Municipal de Política Urbana;

III - Audiência Pública;

IV - Gestão Orçamentária Participativa.

**Art. 69.** A participação dos munícipes em todas as fases do processo de gestão da política urbana do Município deverá basear-se na plena informação, disponibilizada pelo Executivo com antecedência.

**Art. 70.** O Poder Executivo apresentará anualmente à Câmara Municipal e ao Conselho de Desenvolvimento Municipal relatório de Gestão Urbana e Plano de Ação para o próximo período.

## **SEÇÃO I DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL**

**Art. 71.** O Conselho de Desenvolvimento Municipal de Xaxim é órgão integrante do Sistema de Gestão Urbana Participativa e tem como atribuições:

I - emitir parecer sobre todo projeto de Lei de caráter urbanístico do Município e naqueles casos cuja solução esteja omissa na Legislação ou, se prevista nesta, suscite dúvidas;

II - promover estudos e divulgações de conhecimento relativo a áreas urbanas, especialmente no que se refere ao Uso e Ocupação do Solo;

III - colaborar com a equipe técnica encarregada de aplicar o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal, encaminhando críticas, sugestões, reivindicações e problemas urbanos e emitir pareceres sobre os mesmos;

IV - zelar pela boa aplicação e interpretação exata do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal;

V - realizar bianualmente a Conferência Municipal de Política Urbana para avaliar a aplicação e os resultados do Plano Diretor e da Política Urbana Municipal revendo as diretrizes e os rumos da política para:

a) enfrentar a diminuição de emprego e renda;

b) garantir o controle social no processo de implantação de políticas urbanas;

c) integrar as diferentes políticas sociais.

VI - propor, discutir, promover debates, e deliberar sobre projetos de empreendimentos de grande impacto ambiental ou de vizinhança, sejam estes públicos, privados ou de parcerias público-privadas, submetendo-os à consulta popular, na forma prevista nesta Lei;

VII - emitir parecer sobre a criação, extinção ou modificação de normas oriundas do Poder Público que versem sobre planejamento urbano;

VIII - aprovar os estoques construtivos do Direito de Construir adicional a serem oferecidos através de Outorga Onerosa;

IX - aprovar a metodologia para a definição dos valores anuais da Outorga Onerosa do Direito de Construir;

X - apreciar e deliberar acerca das ações propostas pelo Poder Público para a operacionalização dos instrumentos previstos neste Plano Diretor;

XI - definir as atribuições do Presidente, do Plenário e da Secretaria Executiva do Conselho;

XII - elaborar o seu regimento interno, que deve prever suas responsabilidades, organização e atribuições;

XII - assessorar o Poder Executivo Municipal na elaboração da política habitacional do Município;

XIII - analisar e aprovar projetos e empreendimentos privados voltados à habitação de mercado popular, desde que estejam de acordo com a política habitacional do Município.

**§ 1º** O Conselho de Desenvolvimento Municipal Urbano de Xaxim integrará a estrutura administrativa do Poder Executivo Municipal, não estando a esta, subordinado no exercício de suas funções.

**§ 2º** A integração do Conselho à estrutura administrativa municipal se dará tendo em vista unicamente a necessidade de suporte administrativo, operacional e financeiro para seu pleno funcionamento.

**§ 3º** O Conselho de Desenvolvimento Municipal Urbano de Xaxim será composto por um Presidente, pelo Plenário e um Secretário, cujas atribuições serão definidas no regimento a que se refere o inciso XI deste artigo.

**Art. 72.** O Conselho será formado por Membros Representativos da Sociedade e Poder Público, com respectivos Titulares e Suplentes, eleitos ou indicados por seus respectivos órgãos ou categorias, e homologados pelo Prefeito Municipal, com renovação bienal.

## **SEÇÃO II**

### **DA CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA**

**Art. 73.** A Conferência Municipal de Política Urbana é instância máxima deliberativa do Sistema de Gestão Urbana, constituindo espaço público privilegiado para estabelecer parcerias, dirimir conflitos coletivos e legitimar ações e medidas referentes ao Plano Diretor, devendo ser realizada bianualmente.

**Art. 74.** São objetivos da Conferência Municipal de Política Urbana:

I - assegurar um processo amplo e democrático de participação da sociedade na elaboração e avaliação de uma política pública para o Município;

II - mobilizar o governo municipal e a sociedade civil para a discussão, a avaliação e a formulação das diretrizes e instrumentos de gestão das políticas públicas do Município;

III - sugerir ao Poder Executivo adequações nas ações estratégicas destinadas à implantação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos;

IV - integrar conselhos setoriais entre si e com o orçamento participativo;

V - avaliar a atividade do Conselho de Desenvolvimento Municipal visando estabelecer diretrizes para aperfeiçoar seu funcionamento;

VI - definir uma agenda do Município, contendo um plano de ação com as metas e prioridades do governo e da sociedade para com a gestão urbana.

**Art. 75.** A Conferência Municipal de Política Urbana terá regimento próprio, a ser elaborado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal, por este revisado sempre que necessário.

§ 1º O regimento a que se refere o *caput* deste artigo será nulo de pleno direito caso não observar os critérios de participação democrática estabelecidos pela Lei Federal N.º 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

§ 2º No regimento da Conferência Municipal de Política Urbana deverá estar previsto, no mínimo:

- I - as competências e matérias de deliberação;
- II - os critérios e procedimentos para a escolha dos delegados;
- III - a forma de organização e funcionamento da Conferência;
- IV - a previsão de um colegiado responsável pela organização da Conferência.

### **SEÇÃO III DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS**

**Art. 76.** As Audiências Públicas configuram direito do cidadão e da comunidade, estando previstas no inciso I do § 4º do artigo 40 da Lei Federal N.º 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, associado ao direito constitucional ao planejamento participativo, e têm por objetivos:

- I - a cooperação entre diversos atores sociais Poder Executivo e o Poder Legislativo de Xaxim;
- II - promover debates sobre temas de interesse da cidade com a população e associações representativas dos vários segmentos da comunidade;
- III - garantir o direito político de participação do cidadão, individualmente considerado;
- IV - possibilitar a participação de diversos setores da sociedade, em especial:
  - 1 - organizações e movimentos populares;
  - 2 - associações representativas dos vários segmentos das comunidades;
  - 3 - associações de classe;
  - 4 - fóruns e redes formuladas por cidadãos, movimentos sociais e organizações não-governamentais .

**Art. 77.** As Audiências Públicas são obrigatórias na esfera do Poder Público Municipal, devendo ser realizadas por este, tanto no processo de elaboração do Plano Diretor como no processo de sua implantação.

**Parágrafo Único.** A falta de realização de Audiências Públicas pelo Poder Público no processo de elaboração do Plano Diretor configurará desrespeito ao preceito constitucional da participação popular, passível de declaração de inconstitucionalidade por omissão do Plano Diretor.

**Art. 78.** As Audiências Públicas deverão ser convocadas e divulgadas com antecedência mínima de quinze dias, buscando a ampla participação dos envolvidos no tema a ser discutido.

**Parágrafo Único.** Fica instituída, como principal meio para divulgação das Audiências Públicas, sem prejuízo da utilização de meios auxiliares e secundários, a publicação de edital de convocação em espaço visivelmente destacado em jornal impresso de grande circulação e leitura do Município.

**Art. 79.** As Audiências Públicas deverão sempre procurar extrair a posição das diferentes partes envolvidas no tema a ser decidido, que devem ter igualdade de espaço para expressar sua opinião.

## **TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 80.** Toda atividade que esteja em desacordo com este Plano Diretor será considerada atividade desconforme, podendo ser classificada em:

I - Atividade Compatível: aquela que, embora não se enquadrando nos parâmetros estabelecidos para a unidade territorial em que está inserida, tem características relativas às suas dimensões e funcionamento que não desfiguram a área, e que não tenha reclamações registradas por parte dos moradores do entorno;

II - Atividade Incompatível: aquela que está comprovadamente em desacordo com as diretrizes estabelecidas para a unidade territorial na qual está localizada.

**§ 1º** Fica permitida, a critério do Conselho de Desenvolvimento Municipal, a ampliação da atividade considerada compatível, desde que não descaracterize a área onde esta se encontra.

**§ 2º** Ressalvadas as hipóteses de obras essenciais à segurança e higiene das edificações, ficam vedadas quaisquer obras de ampliação ou reforma que impliquem no aumento do exercício da atividade considerada incompatível, da ocupação do solo a ela vinculada.

**Art. 81.** Ficam estabelecidos os seguintes prazos, contados imediatamente após a publicação da presente Lei:

I - de cento e vinte dias (120), para que o Poder Executivo Municipal promova reformas em sua estrutura administrativa, com o objetivo de conferir plena operacionalidade à aplicação deste Plano Diretor, bem como dos instrumentos de indução do desenvolvimento urbano e de gestão democrática nos termos da Lei n.º 10.250/01 - Estatuto da Cidade;

II - de cento e cinquenta dias (150), para que o Poder Executivo Municipal elabore e envie ao Poder Legislativo as modificações na Legislação Municipal que sejam imprescindíveis aos objetivos referidos nos termos do inciso anterior;

III - de cento e oitenta dias (180), para que se propiciem as condições para criação e instalação do Conselho de Desenvolvimento Municipal de Xaxim, com as atribuições previstas no Art. 75 da presente Lei.

**§ 1º** A posse dos integrantes da primeira gestão do Conselho de Desenvolvimento Municipal de Xaxim e o início de suas atividades não poderão exceder trinta dias após o transcurso do prazo de cento e oitenta dias a que se refere o inciso III do presente artigo.

**§ 2º** As medidas previstas nos incisos I, II e III não prejudicarão os dispositivos auto-aplicáveis deste Plano Diretor.

**Art. 82.** Este Plano Diretor deverá ser revisto pelo menos a cada 10 anos, na forma do artigo 40, §3º do Estatuto da Cidade.

**Art. 83.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se eventuais disposições em contrário, em especial, a Lei Complementar nº 034/2006 e alterações posteriores.

Gabinete do Prefeito Municipal em 24 de novembro de 2014.

Idacir Antonio Orso  
Prefeito Municipal

Registrado e publicado na data supra

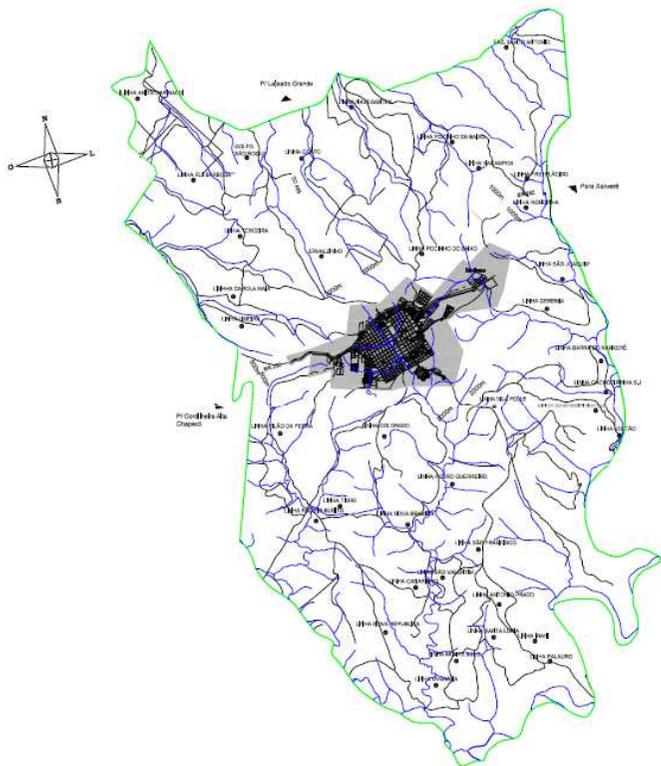
Fabio José Dal Magro  
Procurador Geral do Município.

***MACROZONEAMENTO  
MUNICIPAL***



## MACROZONEAMENTO URBANO

## MR - MACROZONA RURAL



ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO %	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		F	L	Fd		IAb	IAm	
-	-	-	-	-	-	-	-	-

### OBJETIVO

Tem por objetivo promover o Desenvolvimento Agropecuário, promover a integração e convivência entre a Área Rural e Urbana, com incentivo a melhoria da Infra-Estrutura.

### PROPOSTA DE USOS

#### PERMITIDOS

USO 1 e 2 - Residencial  
 USO 4 - Comércio Vicinal  
 USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1  
 USO 16 B - Recreação e Lazer Especial 2  
 USO 18 - Hotéis e Pousadas  
 USO 20 - Atividades de Nível de Incômodo 1  
 Todo Tipo de Atividade Agropecuária

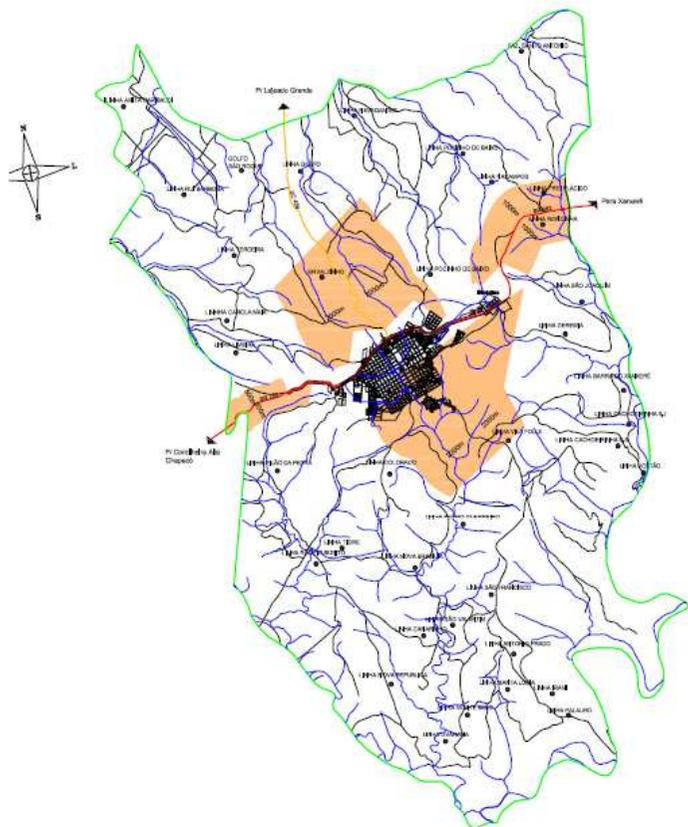
#### PERMISSÍVEIS

USO 10 - Educacional  
 USO 11 - Institucional  
 USO 12 A - Institucional Especial 1  
 USO 12 B - Institucional Especial 2  
 USO 13 - Saúde / Assistência Social  
 USO 21 - Atividades de Nível de Incômodo 2

### OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

# MACROZONEAMENTO URBANO

# MEUM – MACROZONA DE EXPANSÃO URBANA MISTA



ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)				TAXA DE OCUPAÇÃO %	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		U	F	L	Fd		IAb	IAm	
600,0	20,0	RU	6,0	1,5 se houver janela		60	1,2	-	20
		C	-	-	-	80	1,6	-	20
		M	-	1,5 se houver janela		70	2,1	-	20

## OBJETIVO

Tem por objetivo concentrar atividades de uso misto e diversos de natureza comercial, prestação de serviços, indústrias de baixo impacto ambiental e outros compatíveis, toleráveis e admissíveis, dada as condições estratégicas na região e as boas condições de acessibilidade.

## PROPOSTA DE USOS

### PERMITIDOS

USO 5 B - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2  
 USO 6 - Comércio Atacadista  
 USO 7 - Comércio e Serviços Especiais  
 USO 8 - Para Veículos  
 USO 9 - Comércio de Veículos Leves  
 USO 17 - Atividades Noturnas  
 USO 18 - Hotéis e Pousadas  
 USO 19\* - Motéis  
 USO 20 - Atividade Nível de Incômodo 1  
 USO 21 - Atividade Nível de Incômodo 2

### PERMISSÍVEIS

USO 1 - Residencial Unifamiliar  
 USO 3 - Conjuntos Habitacionais de Baixa Renda  
 USO 4 - Comércio Vicinal  
 USO 10 - Educacional  
 USO 11 - Institucional  
 USO 12 A - Institucional Especial 1  
 USO 13 - Saúde / Assistência Social  
 USO 14\* - Religiosos  
 USO 22\* - Atividade de Nível de Incômodo 3  
 USO 23\* - \*Comércio Perigoso

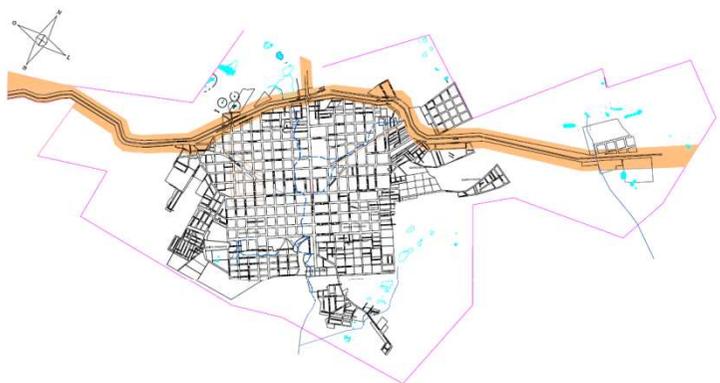
## OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

Direito de Preempção – Instrumentos do Estatuto da Cidade.  
 • Para estas atividades será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança.  
 • Toda indústria que fizer divisa com outra zona, deverá implantar barreira verde, conforme Lei Regulamentar.

***ZONEAMENTO***

## ZONEAMENTO URBANO

## ZIM- ZONA DE INTERESSE MISTO



Uma faixa de 150m para cada lado da BR 282;  
- Sem Recuo e/ou não existe

**RU:** Residência Unifamiliar **RM:** Residência Multifamiliar

**M:** Mista **C:** Comercial **R:** Residencial

**IAb:** Índice de Aproveitamento Básico

**IAm:** Índice de Aproveitamento Máximo

**F:** Frontal **L:** Lateral **Fd:** Fundos

ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)				TAXA DE OCUPAÇÃO %	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %	
		U	F	L	Fd		IAb	IAm		
600,0	20,0	<b>RU</b>	6,0	1,5 se houver janela		60	1,2	-	20	
		<b>C</b>	-	-	-	80	1,6	-	20	
		<b>M</b>	<b>C</b>	-	1,5 se houver janela		80	2,2	-	20
			<b>R</b>	2			70			

### OBJETIVO

Tem por objetivo concentrar atividades de uso misto e diversos de natureza comercial, prestação de serviços, indústrias de baixo impacto ambiental e outros compatíveis, toleráveis e admissíveis, dada as condições estratégicas na região e as boas condições de acessibilidade.

### PROPOSTA DE USOS

#### PERMITIDOS

USO 5 B - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2  
 USO 6 - Comércio Atacadista  
 USO 7 - Comércio e Serviços Especiais  
 USO 8 - Para Veículos  
 USO 9 - Comércio de Veículos Leves  
 USO 17 - Atividades Noturnas  
 USO 18 - Hotéis e Pousadas  
 USO 19\* - Motéis  
 USO 20 - Atividade Nível de Incômodo 1  
 USO 21 - Atividade Nível de Incomodo 2

#### PERMISSÍVEIS

USO 1 - Residencial Unifamiliar  
 USO 3 - Conjuntos Habitacionais de Baixa Renda  
 USO 4 - Comércio Vicinal  
 USO 10 - Educacional  
 USO 11 - Institucional  
 USO 12 A - Institucional Especial 1  
 USO 13 - Saúde / Assistência Social  
 USO 14\* - Religiosos  
 USO 22\* - Atividade de Nível de Incômodo 3  
 USO 23\* - \*Comércio Perigoso

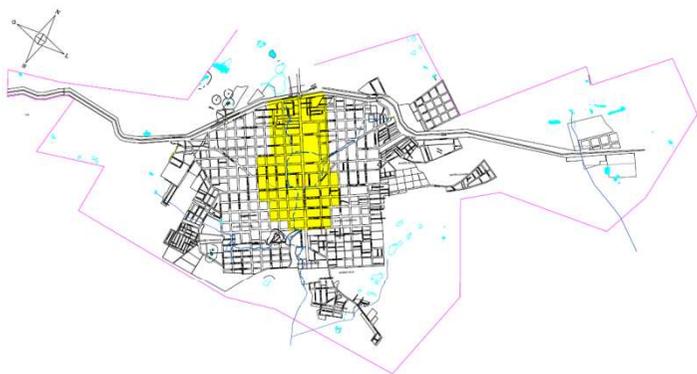
### OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

Direito de Preempção - Instrumentos do Estatuto da Cidade.

- Para estas atividades será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança.
- Toda indústria que fizer divisa com outra zona, deverá implantar barreira verde, conforme Lei Regulamentar.

## ZONEAMENTO URBANO

## ZCP – ZONA COMERCIAL PREDOMINANTE



\* Nos Recuos Laterais e Fundos:  
Até 4 Pav.= 1,5m se houver aberturas;  
Acima de 4 Pav, h/12 com recuo mínimo de 2,5m, com ou sem abertura;  
- Sem Recuo e/ou não existe

**RU: Residência Unifamiliar RM: Residência Multifamiliar**

**M: Mista C: Comercial R: Residencial**

**IAb: Índice de Aproveitamento Básico**

**IAm: Índice de Aproveitamento Máximo**

**F: Frontal L: Lateral Fd: Fundos**

ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)				TAXA DE OCUPAÇÃO %	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		U	F	L	Fd		IAb	IAm	
360,0	12,0	RU	4,0	*		60	1,2	-	20
		RM	4,0			60	7,2	9,6	20
		M	C			-	70	8,4	11,2
			R	4					

### OBJETIVO

Tem por objetivo incentivar a instalação de Atividades Comerciais e de Preservação de Serviços fortalecendo a área comercial existente, compatibilizando com a infraestrutura e sistema viário existente, viabilizando maior adensamento.

### PROPOSTA DE USOS

#### PERMITIDOS

USO 1 - Residencial Unifamiliar  
USO 2 - Residencial Multifamiliar  
USO 4 - Comércio Vicinal  
USO 5 A - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1  
USO 9 - Comércio de Veículos Leves  
USO 10 – Educacional  
USO 11 – Institucional  
USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1  
USO 18 – Hotéis e Pousadas

#### PERMISSÍVEIS

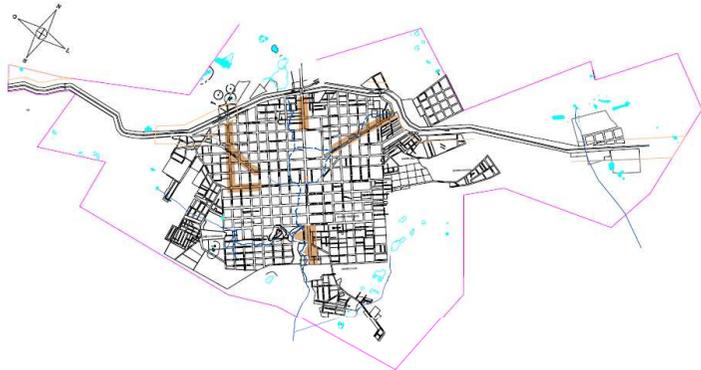
USO 5 B - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2  
USO 8 - Para Veículos  
USO 12 A - Institucional Especial 1  
USO 13 - Saúde /Assistência Social  
USO 14\* - Religiosos  
USO 15 – Recreação e Lazer

### OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

Nesta zona serão implantado Imposto Progressivo no Tempo e Outorga Onerosa do Direito de Construir  
Nesta Zona será implantado Passeio Padronizado conforme Lei Regulamentar.  
\*Para estas Atividades serão exigidos estudos de Impacto de Vizinhança;  
Nesta Zona, a área comercial deverá ter no mínimo 02 pavimentos.

## ZONEAMENTO URBANO

## ZCC - ZONA DE CORREDOR COMERCIAL



\* Nos Recuos Laterais e Fundos:  
Até 4 Pav.= 1,5m se houver aberturas;  
Acima de 4 Pav, h/12 com recuo mínimo de 2,5m, com ou sem abertura;  
- Sem Recuo e/ou não existe

**RU: Residência Unifamiliar RM: Residência Multifamiliar**

**M: Mista C: Comercial R: Residencial**

**IAb: Índice de Aproveitamento Básico**

**IAm: Índice de Aproveitamento Máximo**

**F: Frontal L: Lateral Fd: Fundos**

ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO %	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		F	L	Fd		IAb	IAm	
360,0	12,00	RU	4,0	*	60	1,2	-	20
		RM	-		70	2,8	4,9	20
		M	C R		- 4	70	2,8	4,9

### OBJETIVO

Tem por objetivo concentrar atividades de comércio e prestação de serviço ao longo das vias coletoras com condições de acessibilidade, criando-se corredores nas ruas dos bairros, descentralizando-se as atividades comerciais.

### PROPOSTA DE USOS

#### PERMITIDOS

USO 1 - Residencial Unifamiliar  
USO 2 - Residencial Multifamiliar  
USO 4 - Comércio Vicinal  
USO 5 A - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1  
USO 9 - Comércio de Veículos Leves  
USO 10 - Educacional  
USO 11 - Institucional  
USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1  
USO 18 - Hotéis e Pousadas

#### PERMISSÍVEIS

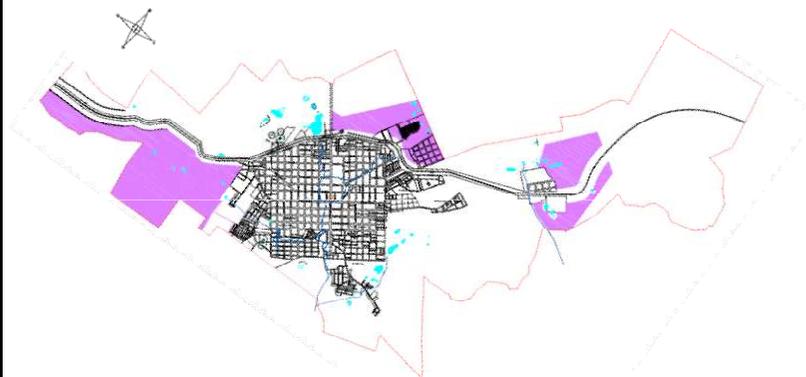
USO 5 B - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2  
USO 8 - Para Veículos  
USO 12 A - Institucional Especial 1  
USO 13 - Saúde /Assistência Social  
USO 14\* - Religiosos  
USO 15 - Recreação e Lazer

### OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

Nesta zona serão implantado Imposto Progressivo no Tempo e Outorga Onerosa do Direito de Construir  
Nesta Zona será implantado Passeio Padronizado conforme Lei Regulamentar.  
\*Para estas Atividades serão exigidos estudos de Impacto de Vizinhança.  
Nesta Zona, a área comercial deverá ter no mínimo 02 pavimentos.

## ZONEAMENTO URBANO

## ZII - ZONA DE INTERESSE INDUSTRIAL



**F: Frontal L: Lateral Fd: Fundos**  
**IAb: Índice de Aproveitamento Básico**  
**IAm: Índice de Aproveitamento Máximo**

ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO %	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		F	L	Fd		IAb	IAm	
1800,0	30,0	10,0	3,0	3,0	70	1,4	-	20

### OBJETIVO

Tem por objetivo estabelecer normas para construção de Indústrias que pelo seu porte e grau de poluição são incompatíveis com as atividades predominantes das demais Zonas.

### PROPOSTA DE USOS

#### PERMITIDOS

USO 7 - Comércio e Serviços Especiais  
 USO 8 \*- Para Veículos  
 USO 20 - Atividades de Nível de Incômodo 1  
 USO 21 - Atividades de Nível de Incômodo 2

#### PERMISSÍVEIS

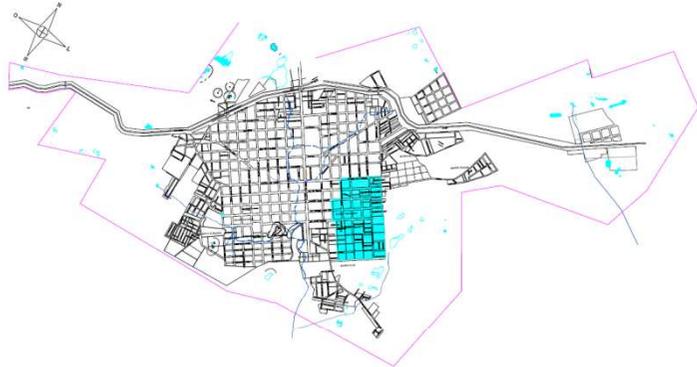
USO 1 - Residencial Unifamiliar  
 USO 4 - Comércio Vicinal  
 USO 6 - Comércio Atacadista  
 USO 22 \*- Atividade de Nível de Incômodo 3  
 USO 23\* - Comércio Perigoso

### OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

Nesta zona será implantado o Direito de Preempção por 5 anos, conforme Art. 25 do Estatuto da Cidade  
 \*Para estas Atividades serão exigidos estudos de Impacto de Vizinhança.  
 Toda indústria que fizer divisa com outra zona, deverá implantar barreira verde, conforme Lei Regulamentar.

## ZONEAMENTO URBANO

## ZRA – ZONA RESIDÊNICAL DE ALTA DENSIDADE



ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO %	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		F	L	Fd		IAb	IAm	
360,0	12,0	4,0	1,5 se houver janela		60	1,2	-	20

### OBJETIVO

Tem por objetivo destinar prioritariamente a instalação de residências, visando um adensamento baseado no dimensionamento das redes de infraestrutura urbana, sistema viário e configuração da paisagem.

### PROPOSTA DE USOS

#### PERMITIDOS

USO 1 - Residencial Unifamiliar  
 USO 4 - Comércio Vicinal  
 USO 5 A - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1  
 USO 10 – Educacional  
 USO 11 – Institucional  
 USO 12 A - Institucional Especial 1  
 USO 13 - Saúde /Assistência Social  
 USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1

#### PERMISSÍVEIS

USO 2 - Residencial Multifamiliar  
 USO 8 - Para Veículos  
 USO 14\* - Religiosos

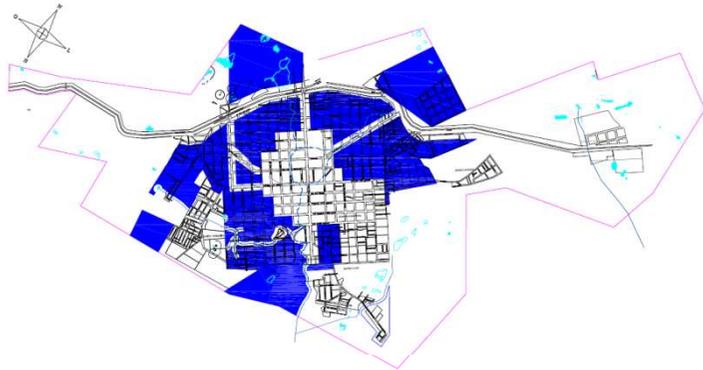
### OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

\*Para estas Atividades serão exigidos estudos de Impacto de Vizinhança.

**F:** Frontal **L:** Lateral **Fd:** Fundos  
**IAb:** Índice de Aproveitamento Básico  
**IAm:** Índice de Aproveitamento Máximo

# ZONEAMENTO URBANO

# ZRM – ZONA RESIDÊNICAL DE MÉDIA DENSIDADE



\* Nos Recuos Laterais e Fundos:  
Até 4 Pav.= 1,5m se houver aberturas;  
Acima de 4 Pav, h/12 com recuo mínimo de 2,5m, com ou sem abertura

**F: Frontal L: Lateral Fd: Fundos**  
**IAb: Índice de Aproveitamento Básico**  
**IAm: Índice de Aproveitamento Máximo**

ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO %	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		F	L	Fd		IAb	IAm	
360,0	12,00	4,0	*		60	2,4	4,2	20

### OBJETIVO

Tem por objetivo destinar prioritariamente a instalação de residências, visando um adensamento baseado no dimensionamento das redes de infraestrutura urbana, sistema viário e configuração da paisagem.

### PROPOSTA DE USOS

#### PERMITIDOS

USO 1 - Residencial Unifamiliar  
USO 2 - Residencial Multifamiliar  
USO 4 - Comércio Vicinal  
USO 5 A - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1  
USO 10 – Educacional  
USO 11 – Institucional  
USO 13 - Saúde /Assistência Social

#### PERMISSÍVEIS

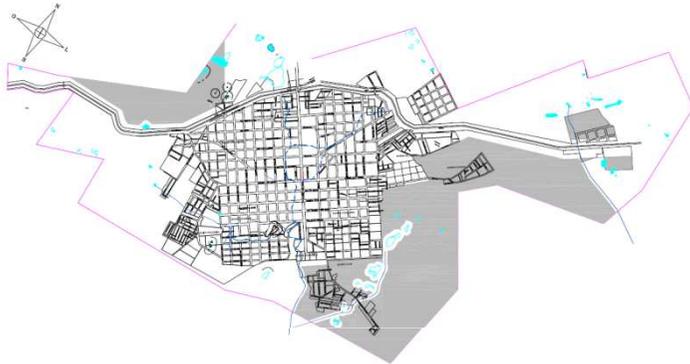
USO 5 B - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2  
USO 8 - Para Veículos  
USO 9 - Comércio de Veículos Leves  
USO 12 A - Institucional Especial 1  
USO 12 B - Institucional Especial 2  
USO 14\* - Religiosos  
USO 15 – Recreação e Lazer  
USO 18 – Hotéis e Pousadas

### OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

\*Para estas Atividades serão exigidos estudos de Impacto de Vizinhança.  
Outorga Onerosa do Direito de Construir

# ZONEAMENTO URBANO

# ZRB – ZONA RESIDÊNICAL DE BAIXA DENSIDADE



ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO %	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		F	L	Fd		IAb	IAm	
360,00	12	4,0	1,5 se houver janela		60	2,4	-	20

### OBJETIVO

Tem por objetivo destinar prioritariamente a instalação de residências, visando um adensamento baseado no dimensionamento das redes de infraestrutura urbana, sistema viário e configuração da paisagem.

### PROPOSTA DE USOS

#### PERMITIDOS

USO 1 - Residencial Unifamiliar  
 USO 2 - Residencial Multifamiliar  
 USO 3 - Conjuntos Habitacionais de Baixa Renda  
 USO 4 - Comércio Vicinal  
 USO 10 – Educacional  
 USO 11 – Institucional  
 USO 13 - Saúde /Assistência Social  
 USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1

#### PERMISSÍVEIS

USO 5 A - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1  
 USO 5 B - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2  
 USO 8 - Para Veículos  
 USO 12 A - Institucional Especial 1  
 USO 14\* - Religiosos  
 USO 16 B - Recreação e Lazer Especial 2  
 USO 20 - Atividades de Nível de Incômodo 1

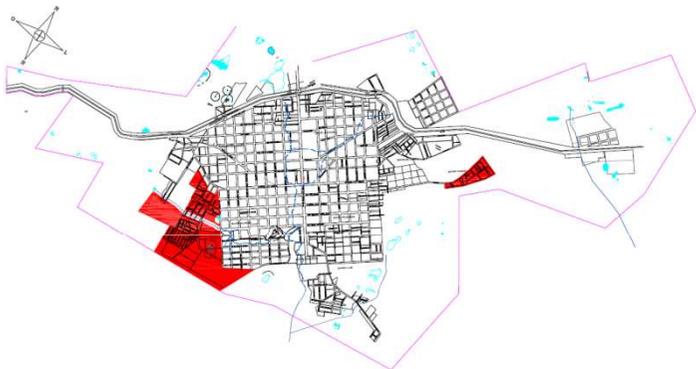
**F: Frontal L: Lateral Fd: Fundos**  
**IAb: Índice de Aproveitamento Básico**  
**IAm: Índice de Aproveitamento Máximo**

### OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

\*Para estas Atividades serão exigidos estudos de Impacto de Vizinhança

## ZONEAMENTO URBANO

## ZEIS - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL



ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO %	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		F	L	Fd		IAb	IAm	
125,0	10,0	3,0	1,5 se houver janela		60	1,2	-	20

### OBJETIVO

Tem por objetivo, destinar prioritariamente a melhoria e produção de Habitações de Interesse Social e ampliação de Equipamentos urbanos beneficiando a população de baixa renda, a regularização fundiária, salvaguardando o direito à moradia e a cidadania.

### PROPOSTA DE USOS

#### PERMITIDOS

USO 1 - Residencial Unifamiliar  
 USO 3 - Conjuntos Habitacionais de Baixa Renda  
 USO 4 - Comércio Vicinal  
 USO 10 - Educacional  
 USO 11 - Institucional  
 USO 13 - Saúde / Assistência Social  
 USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1

#### PERMISSÍVEIS

USO 5 A - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1  
 USO 8 \*- Para Veículos  
 USO 12 A - Institucional Especial 1  
 USO 14 - Religiosos

### OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

\*Para estas atividades será exigido o Estudo de Impacto de Vizinhança.  
 Nesta zona será implantado o Direito de Preempção por 5 anos, conforme Art. 25 do Estatuto da Cidade;  
 Operações Urbanas Consorciadas.  
 Nesta zona somente será permitido a construção de uma unidade de moradia e/ou uma família por lote.

**F: Frontal L: Lateral Fd: Fundos**  
**IAb: Índice de Aproveitamento Básico**  
**IAm: Índice de Aproveitamento Máximo**

## ZONEAMENTO URBANO

## ZPP – ZONA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE



**F: Frontal L: Lateral Fd: Fundos**  
**IAb: Índice de Aproveitamento Básico**  
**IAm: Índice de Aproveitamento Máximo**

ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO %	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		F	L	Fd		IAb	IAm	
-	-	-	-	-	-	-	-	100

### OBJETIVO

Tem por objetivo proteger as áreas definidas como preservação ao longo dos rios, arroios e lagoas, sendo dentro do perímetro urbano, uma faixa de 30,0m para cada lado do rio responsável pela captação de água, uma faixa de 15,0m para cada lado dos demais rios, uma faixa de 5,0m para cada lado de rios canalizados e um raio de 50,0 m de olhos d'água, lagoas e nascentes.

### PROPOSTA DE USOS

PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS
-	-

### OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

A ZPP tem seus usos e ocupações totalmente proibida, ressalvado os usos públicos necessários. Nesta zona será implantado o Instrumento do Estatuto da Cidade: Transferência do Direito de Construir.