



**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 10/2022**

*Dispõe sobre a Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo do município, e dá outras providências.*

**CAPÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** O Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo da área urbana do Município será regido por esta Lei.

**Parágrafo Único.** Adotam-se as seguintes definições para os termos e expressões utilizados no texto desta Lei:

- I - ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE URBANA** – asseguram condições de circulação e uso por todas as pessoas, independente de suas características, garantindo o atendimento da Lei Federal para a promoção da acessibilidade de pessoas portadoras de alguma deficiência ou mobilidade reduzida;
- II - AMPLIAÇÃO OU ACRÉSCIMO** - é o aumento de área construída de uma edificação legalizada;
- III - ÁREA CONSTRUÍDA OU ÁREA DE CONSTRUÇÃO** - área total de todos os pavimentos de um edifício, incluídos os espaços ocupados pelas paredes;
- IV - ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO** - é o limite de área de construção que pode ser edificada em um lote urbano;
- V - ÁREA MÍNIMA DE TERRENO POR UNIDADE HABITACIONAL** - fração de área de terreno relativa a cada unidade habitacional;
- VI - CERTIDÃO DE USO DO SOLO** – certidão emitida pela administração municipal autorizando a implantação, transferência ou mudança do uso atual;
- VII - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO** - é o número pelo qual se deve multiplicar a área do lote para se obter a área máxima de construção, nesse lote;
- VIII - ESTUDOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)** – é o estudo apresentado pelo interessado, realizado por profissional habilitado, para obter licença, autorização de construção, ampliação ou funcionamento do empreendimento a ser realizado;
- IX - FRENTE MÍNIMA ESQUINA** - é a dimensão mínima das frentes de um lote que possua duas ou mais frentes contínuas voltadas para vias públicas;
- X - FRENTE MÍNIMA NORMAL** - é a dimensão mínima da frente de um lote que não se caracterize como esquina;
- XI - GABARITO ALTURA** - é o número máximo de pavimentos que podem ser edificados;
- XII - PAVIMENTOS** – planos de piso de uma edificação, acima do subsolo;
- XIII - RECUO DE FUNDO** - menor distância da edificação às divisas de fundos do lote;
- XIV - RECUO FRONTAL** - menor distância da edificação ao passeio público;
- XV - RECUO LATERAL** - menor distância da construção às divisas laterais do lote;
- XVI - TAXA DE OCUPAÇÃO** - valor expresso em porcentagem, e que define a porção de área do lote que pode ser ocupada pela projeção em planta da totalidade das edificações sobre o lote;





**XVII - TAXA DE PERMEABILIDADE** - valor expresso em porcentagem, e que define a porção de área do lote que deve ficar livre, sem qualquer tipo de edificação ou revestimento impermeável;

**XVIII - ZONEAMENTO** - é a divisão da área urbana em zonas, para as quais são definidos os usos (atividades residenciais, comerciais, serviços, industriais, institucionais, etc.), e as normas para se edificar no lote urbano (ocupação).

**XIX - GTM - GRUPO TÉCNICO MUNICIPAL** - Colegiado composto por servidores públicos municipais e que serão designados por decreto.

## **CAPÍTULO II** **DO USO DO SOLO URBANO**

### **SEÇÃO I** **DA APROVAÇÃO DE USOS**

**Art. 2º** Para efeito desta Lei, Uso do Solo Urbano é o tipo de atividade desenvolvida no imóvel urbano.

**Art. 3º** A autorização para os diferentes tipos de atividade se dá através da emissão da Certidão de Uso e Ocupação do Solo, mediante processo administrativo municipal, sendo necessários os seguintes documentos:

- I -** Requerimento ao Exmo. Senhor Prefeito Municipal;
- II -** Croqui de Localização do Imóvel;
- III -** Certidão Negativa do Imóvel;
- IV -** Estudos Integrados de Impacto de Vizinhança (EIV), se for o caso.

**Art. 4º** A Certidão de Uso e Ocupação do Solo Urbano terá validade de 01 (um) ano, a contar da data de sua emissão.

**Parágrafo Único.** Decorrido o prazo estipulado neste artigo, estará a Certidão de Uso e Ocupação do Solo Urbano automaticamente cancelada.

**Art. 5º** O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV, atendendo a Lei Federal 10257/2001, será executado 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, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I -** adensamento populacional;
- II -** equipamentos urbanos e comunitários;
- III -** uso e ocupação do solo;
- IV -** valorização imobiliária;
- V -** geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI -** ventilação e iluminação;
- VII -** paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- VIII -** nível de ruídos;
- IX -** qualidade do ar;
- X -** vegetação e arborização urbana;
- XI -** geração e destinação de resíduos sólidos;





**XII -** ondas de radiofrequência, eletromagnéticas e outras provenientes de antenas, estações de rádio base de telefonia celular.

**Art. 6º** O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá ser elaborado por profissional habilitado, juntamente à respectiva Responsabilidade Técnica (ART/RRT).

**Art. 7º** A ocorrência das diferentes atividades, nas zonas estabelecidas por esta Lei, ficam regulamentadas em:

- I -** Usos Permitidos;
- II -** Usos Permissíveis;
- III -** Usos Proibidos.

**§ 1º** Usos Permitidos, à priori, são os usos adequados à zona.

**§ 2º** Usos Permissíveis são usos passíveis de serem admitidos mediante a consulta de no mínimo 12 (doze) vizinhos, com anuência mínima de 50% mais um dos consultados, indicados de acordo com formulário fornecido pelo órgão competente da administração municipal, observando-se os seguintes critérios:

- a) o órgão competente do Executivo Municipal estabelecerá raio de abrangência a partir do imóvel em questão, que configure os 12 (doze) vizinhos a serem consultados;
- b) a consulta será realizada aos vizinhos proprietários, não inquilinos e, preferencialmente, àqueles que usufruem a sua propriedade naquele local;
- c) em caso de vizinho com atividade no local, concorrente ao pretendido, esse vizinho não deverá ser considerado;
- d) se qualquer um dos vizinhos, lindeiros ou imediatos, a ser consultado for condomínio, a anuência deverá ser dada pelo gestor do condomínio, e será considerado apenas como um vizinho;
- e) se os imóveis vizinhos, lindeiros ou imediatos, forem de um mesmo proprietário, será considerado apenas uma anuência;
- f) se os imóveis, lindeiros e imediatos, estiverem sem edificações e o proprietário não residir no município ou em casos justificáveis, deverá ser indicado outro imóvel dentro do número estabelecido;
- g) salvo em situações plenamente justificáveis e/ou em situações onde os procedimentos se mostrarem impraticáveis, poderá não ser realizada a consulta e/ou reduzido o número de consultas a critério do órgão competente do município;
- h) o requerente do processo deverá emitir declaração assinada pelo mesmo informando que se responsabiliza pela veracidade das assinaturas das anuências apresentadas, sendo assim não é necessário recolher firma da declaração de cada anuente.

**§ 3º** Usos Proibidos, à priori, são usos não adequados à zona, sendo proibida sua instalação.

**Art. 8º** Usos Permissíveis, além das anuências, necessário se faz a apresentação do relatório de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, quando for o caso, definido pela análise do órgão competente da municipalidade.

**Art. 9º.** O ANEXO I define as diferentes zonas instituídas e os seus devidos usos.



## SEÇÃO II DA DEFINIÇÃO DE USOS

**Art. 10.** Para efeito desta Lei, ficam definidos os seguintes usos:

- I - RESIDENCIAL** - Edificação destinada a servir de moradia a uma ou mais famílias;
- II - COMERCIAL** - Atividade pela qual fica caracterizada uma relação de compra, venda ou troca de mercadorias;
- III - DE SERVIÇO** - Atividade pela qual fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem técnica, intelectual ou espiritual;
- IV - INDUSTRIAL** - Atividade pela qual fica caracterizada a transformação de matéria-prima em bens de consumo ou de produção, extração de matéria-prima ou bens de consumo da natureza;

## SEÇÃO III DA CLASSIFICAÇÃO HIERÁRQUICA DE USOS

**Art. 11.** Para efeito desta Lei, ficam os usos definidos no artigo anterior, classificados hierarquicamente conforme segue:

### **I - RESIDENCIAL:**

- a) **UNIFAMILIAR:** edificação constituída de uma única unidade habitacional, destinada a abrigar uma só família, unidade autônoma e isolada.
- b) **MULTIFAMILIAR HORIZONTAL:** conjunto de unidades residenciais, com mais de uma unidade de moradia, geminadas ou isoladas.
- c) **MULTIFAMILIAR VERTICAL:** edificação destinada a servir de moradia a mais de uma família, em unidades autônomas, superpostas (prédios de apartamentos).

### **II - COMERCIAL E DE SERVIÇO:**

- a) **COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL:** caracteriza-se por comércio varejista e por serviços diversificados de necessidades imediatas e cotidianas da população local, não incômodos, nocivos ou perigosos ao uso residencial, sendo:
  - 1. açougue;
  - 2. alfaiatarias;
  - 3. armarinhos em geral;
  - 4. artesãos;
  - 5. ateliês;
  - 6. bancas de jornal e revistas;
  - 7. barbearias;
  - 8. bazares;
  - 9. bijuterias;
  - 10. boutique;
  - 11. cabeleireiros;
  - 12. casa de carnes;





13. chaveiros;
14. confeitarias;
15. consultórios médicos;
16. consultórios odontológicos;
17. corte e costura;
18. cosméticos;
19. despachantes;
20. docerias;
21. drogarias;
22. eletricitas;
23. encanadores;
24. escritórios técnicos de profissionais liberais;
25. estúdio de fotografia;
26. farmácias;
27. frios e laticínios;
28. floriculturas;
29. fotos;
30. frutarias;
31. institutos de beleza;
32. joalheiros;
33. livrarias;
34. óticas;
35. padarias;
36. panificadoras;
37. papelarias;
38. perfumaria;
39. protéticos;
40. psicólogos;
41. quitandas;
42. relojoarias;
43. representação comercial ou referência postal;
44. sapateiro;
45. vídeo locadoras.

b) **COMÉRCIO E SERVIÇO DE BAIRRO:** caracteriza-se por comércio varejista e por serviços diversificados, não incômodos, nocivos ou perigosos, e que visam atender à população do bairro ou região, sendo:

1. adegas;
2. administradoras de bens;
3. agência de correios;
4. agências de empregos;
5. agências de jornais;
6. agências de publicidade;
7. agências de turismo;
8. agências de vigilância;
9. agente de seguro;
10. alimentos congelados e preparados;
11. alimentos para animais;
12. alimentos prontos e assados;
13. artigos ortopédicos;
14. amoladores;
15. antiquários;



16. artefatos de borracha;
17. artigos de beleza;
18. artigos de computadores;
19. artigos de couro;
20. artigos de jardinagem;
21. artigos importados;
22. artigos infantis;
23. artigos para artesanato;
24. artigos para festas;
25. artigos religiosos;
26. brinquedos;
27. caça e pesca;
28. cama, mesa e banho;
29. carimbo;
30. cartórios e tabeliões;
31. casa de ferragens;
32. casa de ferramentas;
33. casa lotérica;
34. casas de barbantes e fitilhos;
35. casas de espumas;
36. casas de lã;
37. casas de plásticos;
38. charutarias e tabacarias;
39. componentes eletrônicos;
40. consultoria;
41. conveniência;
42. copiadoras;
43. corretoras de câmbio;
44. corretoras;
45. discos e fitas, cd's e dvd's;
46. empresa de seguros;
47. enfeites;
48. escolas e cursos profissionalizantes;
49. escritório de contabilidade;
50. especiarias;
51. estofados e colchões;
52. imobiliárias;
53. instrumentos e materiais médicos e dentários;
54. instrumentos musicais;
55. lavanderias;
56. loja de calçados;
57. loja de decoração;
58. loja equipamentos telefonia e alarme;
59. loja produtos fitness;
60. lonas e toldos;
61. louças, porcelanas e cristais;
62. luminárias e lustres;
63. malharias;
64. materiais de desenho e pintura;
65. materiais de limpeza;
66. materiais esportivos;
67. materiais para escritórios;



68. minimercados;
69. molduras e espelhos;
70. moto táxi;
71. oficinas de eletrodomésticos;
72. oficina de eletrônicos;
73. pastelaria;
74. *petshop*;
75. presentes;
76. produtos naturais;
77. raízes e plantas;
78. roupas;
79. sacolões;
80. serviços de tatuagem;
81. suporte técnico de informática;
82. sucos e refrescos;
83. tapetes e cortinas;
84. tapeceiro;
85. utensílios domésticos;
86. venda de eletrodomésticos;
87. venda de móveis;
88. venda de sorvetes;
89. vestuário;
90. vidraçarias;
91. vistoria de veículos.

c) **COMÉRCIO E SERVIÇO GERAL:** caracteriza-se por comércio varejista ou atacadista e serviços diversificados, sendo:

1. academias de ginástica, danças, lutas e congêneres;
2. agências bancárias;
3. ambulatórios;
4. aperitivos;
5. armas e munições;
6. asilos;
7. auto-alarme/som;
8. auto-elétricos;
9. auto-escolas;
10. autobancos, capas e estofamentos;
11. bares (sem música ao vivo ou som ambiente);
12. bicicletarias;
13. bilhares e sinuca;
14. borracharia;
15. *buffet* infantil;
16. calhas;
17. cantinas;
18. centro automotivo;
19. choperias;
20. churrascarias;
21. clínicas de repouso;
22. clínicas fisioterápica e estética;
23. clínicas médicas e odontológicas;
24. clínicas veterinárias;





25. comércio atacadista e distribuidores;
26. comércio de peças e acessórios para veículos e motos;
27. dedetização;
28. defensivos agrícolas;
29. depósito de armazenagem de produtos agrícolas;
30. depósitos de bebidas;
31. depósito de materiais de construção;
32. diversões eletrônicas;
33. editoras;
34. empórios;
35. equipamentos de som;
36. escapamentos;
37. escolas de música;
38. estacionamento;
39. fabricação de sorvetes;
40. gráficas;
41. hotéis e pensões;
42. igrejas, templos religiosos e locais de culto;
43. laboratórios de análises clínicas;
44. *lan house*;
45. lanchonetes e lanchonetes *drive-thru*;
46. lataria e pintura de veículos;
47. locadora de veículo;
48. lava-rápido;
49. magazines;
50. máquinas e implementos para a indústria;
51. materiais de acabamento para construção civil;
52. materiais elétricos;
53. materiais hidráulicos;
54. mercados e mercearias;
55. oficina de compressores;
56. oficinas de pintura em geral;
57. oficinas mecânicas;
58. orfanatos;
59. pizzarias;
60. posto de abastecimento de combustíveis;
61. produtos de fibra de vidro e lã de vidro;
62. recapagem;
63. restaurantes (sem música ao vivo ou som ambiente);
64. retífica de motores;
65. retíficas;
66. revenda de autos e serviços mecânicos autorizados;
67. revenda de gás de pequeno porte;
68. revenda de motos e serviços mecânicos;
69. revendedores de bebidas;
70. saunas;
71. selarias;
72. supermercado;
73. tintas e vernizes;
74. torneiro mecânico;
75. velatório.





d) **COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO:** caracteriza-se pela singularidade e demandam análise caso a caso, sendo:

1. aeroportos;
2. albergues;
3. auditório para convenções, congressos e conferências;
4. bailões;
5. bares (com música ao vivo ou som ambiente);
6. base de treinamento militar;
7. bingos;
8. boates;
9. buffets;
10. casas de detenções;
11. casas de espetáculos;
12. cemitérios horizontal/vertical;
13. central de correios;
14. central de polícia;
15. central telefônica;
16. centro de convenções;
17. centro de reintegração social;
18. centro de zoonose;
19. cinemas;
20. circos;
21. clubes associativos;
22. clubes desportivos;
23. clubes e sindicatos;
24. confecção de roupas, malharia;
25. conventos;
26. curtumes;
27. corpo de bombeiro;
28. danceterias;
29. delegacia de ensino;
30. delegacia de polícia;
31. depósito de gás;
32. depósito de petróleo e diversos;
33. discotecas;
34. eletroterapia;
35. espaços e edificações para exposição;
36. estação de controle, pressão e tratamento de água;
37. estação de controle;
38. estação e subestação reguladoras de energia elétrica;
39. estações de telecomunicações;
40. estúdios de difusão por rádio e tv;
41. faculdades;
42. ferro velho;
43. frigoríficos;
44. fundições;
45. garagens de veículos de grande porte;
46. guindastes, gruas;
47. hipermercados;
48. hipódromo;
49. hospitais;
50. importadoras;



51. institutos correcionais;
52. internatos;
53. jardim botânico;
54. jardim zoológico;
55. jatos de areia;
56. juizados de menores;
57. madeira industrializada;
58. madeireiras;
59. marcenarias;
60. marmorarias;
61. maternidades;
62. motel;
63. museu;
64. parque de diversões;
65. penitenciárias;
66. posto policial;
67. quadras e salões de esporte;
68. quartéis;
69. radioterapia;
70. reciclagem;
71. reservatórios de água;
72. restaurantes (com música ao vivo ou som ambiente);
73. salões de festas;
74. sanatórios;
75. serralherias;
76. serviços funerários;
77. *shopping*;
78. soldagem;
79. sucatas;
80. teatros;
81. terminal de ônibus urbano;
82. torre de telecomunicações;
83. transportadoras;
84. universidades;
85. usina de concreto;
86. usina de incineração;
87. usina de tratamento de resíduos;
88. vara distrital.

### III - INDUSTRIAL

- a) INDÚSTRIA NÃO POLUENTE: caracteriza-se pela indústria não nociva ou perigosa.
- b) INDÚSTRIA POTENCIALMENTE POLUENTE: caracteriza-se pela indústria potencialmente nociva ou perigosa.

**Art. 12.** Para efeito desta Lei, as atividades de comércio, serviço e indústria, ficam caracterizadas por sua natureza em:

- I - INCÔMODOS: Os que possam produzir ruídos, trepidações ou conturbações no tráfego, e que venham a incomodar a vizinhança.





- II - NOCIVOS: Os que possam poluir o solo, o ar e as águas, produzir gases, poeiras, odores e detritos, impliquem na manipulação de ingredientes, matéria-prima ou processos que tragam riscos à saúde.
- III - PERIGOSOS: Os que possam dar origem a explosões, incêndios e/ou colocar em risco pessoas ou propriedades circunvizinhas.
- IV - INÓCUOS: Os que não se configuram em incômodos, nocivos ou perigosos.

§ 1º É de responsabilidade do órgão competente do Município o enquadramento das atividades descritas no caput do artigo quanto a sua natureza.

§ 2º O órgão competente do Município para subsidiar sua decisão de enquadramento das atividades, enquanto incômodas, nocivas ou perigosas, poderá solicitar ao interessado que apresente relatório de ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV.

**Art. 13.** Serão admitidos em qualquer zona os Postos de Saúde, Centros de Saúde, Creches, Ensino Pré-escolar, Escolas de Ensino Fundamental e Médio e órgãos da Administração Pública Municipal, Estadual e Federal.

**Art. 14.** Em nenhuma zona residencial serão admitidos usos incômodos, nocivos ou perigosos, salvo se o relatório de ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV for favorável e forem cumpridas as exigências de consultas a vizinhos, consoante a esta Lei.

### **CAPÍTULO III** **DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art. 15.** Para efeito desta Lei, Ocupação do Solo Urbano é a maneira com que a edificação pode ocupar o lote urbano, em função dos índices urbanísticos incidentes sobre o mesmo.

**Art. 16.** Os índices urbanísticos instituídos por esta Lei são:

- I - Tamanho mínimo dos lotes;
- II - Frentes mínimas;
- III - Coeficiente de Aproveitamento;
- IV - Taxa de Ocupação;
- V - Recuos Frontais;
- VI - Recuos Laterais;
- VII - Recuos de Fundos;
- VIII - Área mínima de terreno por unidade habitacional;
- IX - Taxa de Permeabilidade;
- X - Gabarito de Altura.

**Parágrafo Único.** Os parâmetros de cada índice urbanístico para as diferentes zonas instituídas serão analisadas pelo órgão competente da municipalidade.

### **CAPÍTULO IV** **DO ZONEAMENTO**

**Art. 17.** A área urbana da sede do Município conforme Planta de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo fica subdividida nas seguintes zonas:

- I - ZONAS RESIDENCIAIS;





- II - ZONAS COMERCIAIS, DE SERVIÇOS E INDÚSTRIAS;
- III - ZONAS INDUSTRIAIS;
- IV - ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL;
- V - ZONAS ESPECIAIS.

**Art. 18.** As Zonas Residenciais - ZR destinam-se ao uso predominantemente residencial.

**Parágrafo Único.** Os outros usos nas zonas residenciais devem ser considerados como acessórios de apoio ou complementação.

**Art. 19.** As Zonas Comerciais, de Serviços e Industriais destinam-se ao exercício das atividades de comércio, serviço e indústria não poluitiva, sem excluir o uso residencial.

**Art. 20.** As Zonas Industriais - ZI destinam-se predominantemente ao exercício das atividades industriais, de comércio e serviços incômodos, nocivos ou perigosos, sendo que o uso residencial será analisado pelo setor competente da municipalidade.

**Art. 21.** As Zonas Especiais de Interesse Ambiental - destinam-se exclusivamente à preservação e proteção de mananciais, fundos de vales, nascentes, córregos, ribeirões, matas e vegetações nativas. Quaisquer obras nestas zonas restringem-se à correções de escoamento de águas pluviais, saneamento, combate à erosão ou de infraestrutura e equipamentos de suporte às atividades de lazer e recreação.

§ 1º Os limites das zonas de preservação e proteção ambiental deverão observar, no mínimo, o disposto na Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal Brasileiro) e da Lei Federal nº 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano) e suas regulamentações que por ventura sejam implantadas.

§ 2º As obras referidas neste artigo, para serem executadas, deverão ser submetidas e autorizadas pelos órgãos ambientais competentes.

**Art. 22.** As Zonas Especiais - ZE caracterizam-se pela singularidade do uso atual ou de uso pretendido e, por tais aspectos, estão sujeitas às normas próprias. São classificadas de acordo com a finalidade pelas quais foram instituídas e relacionadas conforme segue:

- I - Zona de interesse urbanístico especial;
- II - Zona especial aeroportuária;
- III - Zona especial de interesse educacional;
- IV - Zona especial de uso atual incômodo, nocivo e perigoso;
- V - Zona especial de subestação rebaixadora de energia elétrica;
- VI - Zona especial esportiva;
- VII - Zona especial de clubes recreativos;
- VIII - Zona especial de cemitério;
- IX - Zona especial do cemitério japonês;
- X - Zona especial de transporte intermunicipal rodoviário;
- XI - Zona especial de transporte intermunicipal ferroviário;
- XII - Zona especial de recreação e lazer;
- XIII - Zona especial de hotelaria;
- XIV - Zona especial de bens culturais.
- XV - Zona especial do Balneário da Amizade.





§ 1º As Zonas de Interesse Urbanístico Especial destinam-se exclusivamente ao uso e características definidas na Lei do Parcelamento do Solo.

**Art. 23.** Qualquer alteração dos usos descritos no artigo anterior deverá ser precedida de Certidão de Uso e Ocupação do Solo, informando a nova destinação da área através do Relatório de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

**Paragrafo Único.** O órgão competente da municipalidade procederá todas as análises de qualquer intervenção nas áreas de Zona Especial, definindo os critérios técnicos a serem atendidos pela singularidade de cada equipamento e, sendo necessário, será ouvida consideração do GTM- Grupo Técnico Municipal.

## **CAPÍTULO V** **DOS ALVARÁS**

**Art. 24.** A concessão de Alvará para funcionamento somente será concedida através de processo próprio, desde que observadas as normas estabelecidas nesta Lei quanto ao uso do solo para cada zona e demais leis pertinentes.

**Art. 25.** Os pedidos de Alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviços ou industrial, deverão ser precedidos dos seguintes documentos:

- I** - Laudo Técnico elaborado por profissional habilitado e sua respectiva Responsabilidade Técnica, atestando que o imóvel em questão atende a Lei Federal para promoção da Acessibilidade e Mobilidade de pessoas portadoras de alguma deficiência ou mobilidade reduzida, se for o caso;
- II** - Laudo de Vistoria do Corpo de Bombeiro se for o caso;
- III** - Atestado da Vigilância Sanitária para comércios relacionados à Alimentação e Saúde em geral, se for o caso;
- IV** - Documento hábil da CETESB, quando se tratar de Postos de Abastecimento de Combustíveis, Indústrias ou Similares, se for o caso.

**Art. 26.** Os Alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial serão concedidos sempre a título precário.

**Art. 27.** A transferência de local, ou mudança da atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial, para empresas já em funcionamento, poderá ser autorizada somente se o novo ramo de atividade não contrariar as disposições desta Lei, ou demais Leis (Municipal, Estadual, Federal) pertinentes, através do processo administrativo municipal solicitando a Certidão de Uso e Ocupação do Solo.

## **CAPÍTULO VI** **DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES**

**Art. 28.** Em terrenos situados na direção do Cone de Aproximação de Aeronaves, o gabarito de altura fica subordinado às exigências do Ministério da Aeronáutica, com parecer favorável.



**Art. 29.** Para efeito de zoneamento de uso, os lotes de esquina serão considerados de duas ou mais frentes.

**Art. 30.** As zonas são definidas por fundos de lotes, onde todos os lotes, de ambos os lados das vias que limitam zonas diferentes, terão os mesmos índices urbanísticos da zona de maior benefício ao proprietário, utilizando o mesmo critério para lote com frente para duas vias.

**Parágrafo Único.** As áreas localizadas às margens das rodovias serão consideradas ZI, para efeitos de análise do uso e ocupação do solo.

## CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 31.** Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei Complementar serão apreciados pelo GTM - Grupo Técnico Municipal, ao qual é atribuída também a competência para estudar e definir os elementos técnicos necessários a toda atividade normativa decorrente da presente Lei.

**Art. 32.** O Executivo Municipal estabelecerá por decreto as normas complementares e necessárias para o cumprimento da presente Lei.

**Art. 33.** São partes integrantes desta Lei o ANEXO I e as plantas de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo da Área Urbana e do Distrito de Coronel Goulart.

**Art. 34.** Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Álvares Machado, em 19 de setembro de 2022.

**ROGER FERNANDES GASQUES**  
Prefeito Municipal

16946041\_ROG Assinado de forma  
ER\_FERNANDE digital por  
S\_GASQUES\_35 16946041\_ROGER\_FER  
01396481440 NANTES\_GASQUES\_35  
Dados: 2022.09.22  
10:40:07 -03'00'

APROVADO EM	1ª	DISCUSSÃO
SESSÃO	Ordinária (31ª)	
DATA:	04 / 10 / 2022	
PRESIDENTE		

APROVADO EM	2ª	DISCUSSÃO
SESSÃO	ORDINÁRIA	
DATA:	11 / 10 / 2022	
PRESIDENTE		





**JUSTIFICATIVA DOS PROJETOS DE LEI**  
**NSº 08/2022, 09/2022, 10/2022, 11/2022 E 12/2022**

**Senhor Presidente e Vereadores,**

De acordo com a Lei nº 2467/06 que “*Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Álvares Machado e dá outras providências*”, e mais especificamente ao art. 144 – “*O Poder Legislativo e Executivo do Município de Álvares Machado comprometem-se a garantir efetividade ao presente Plano, que deve nortear as ações da Municipalidade nos próximos dez (10) anos, exceto em alterações que visem complementar o Plano Diretor, caso contrário será revisto em dez (10) anos na sua integralidade. Nenhuma atuação dos poderes constituídos poderá contrariar as diretrizes deste Plano, sob pena da prática ser considerada ilegal e inconveniente para o Município e para os munícipes*”, apresentamos síntese da **REVISÃO DO PLANO DIRETOR**, com início em Agosto de 2021.

**DA JUSTIFICATIVA:**

Segundo Ricardo Schmachtenberg<sup>1</sup>, no século XIX surgiram os Códigos de Posturas ou as Posturas Municipais, originadas da necessidade de um novo delineamento jurídico que reestruturasse as relações sociais, as relações de produção e a convivência nas cidades. O espaço urbano como causador de problemas humanos será alvo de legisladores, engenheiros, médicos e sanitaristas que criaram códigos e leis para coibir a proliferação de doenças e disciplinar o ambiente citadino e a população. A concepção de punição aponta para a ideia de prevenção, ou seja, a pena como um mal positivo e que deve ser corrigido na forma da prevenção. Os códigos de posturas assumem uma postura correlacional, uma postura preventiva da ordem e da segurança pública, um conjunto de normas que estabeleciam regras de comportamento e convívio de uma determinada comunidade e sociedade, portanto assumem também uma esfera normativa.

**DO PLANO DIRETOR:**

O processo de transformação do país tem início com o fortalecimento dos municípios. E para todos os efeitos, a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, em seu Capítulo I, das Diretrizes Gerais, diz:

*Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.*

<sup>1</sup> Possui graduação em Estudos Sociais - habilitação História pela Universidade de Santa Cruz do Sul (2001), Mestrado em História pela Universidade do Vale do Rio dos Sinos (2004) e Doutorado em História também pela Universidade do Vale do Rio dos Sinos (2012).



***Parágrafo único.** Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.*

## **DA METODOLOGIA PARA A REVISÃO DO PLANO DIRETOR (2021):**

A expectativa do Prefeito Roger Gasques (*gestão 2021/2024*) para o cumprimento da Lei nº Lei nº 2467/06 e mais especificamente ao art. 144, era de preparar o Município de Álvares Machado para o seu pleno desenvolvimento, viabilizando as alternativas econômicas existentes, com inclusão social e respeito ao meio ambiente.

No entanto, ele sabia que esta missão não era exclusiva dele, como Prefeito. Por isso decidiu optar por uma metodologia onde seus técnicos pudessem participar ativamente de todo processo da revisão do plano diretor, para que o mesmo sáísse do papel e fosse ao encontro das necessidades e interesses da população em geral e dos investidores, promovendo um pacto em torno de propostas que representassem os anseios da sociedade.

### **POR QUE PLANO?:**

É Plano porque estabelece os objetivos a serem atingidos, o prazo em que devem ser alcançados, as atividades a serem executadas e quem deve executá-las.

### **POR QUE É DIRETOR?:**

É Diretor, porque fixa as diretrizes do desenvolvimento urbano do município.

Já, o planejamento é um processo contínuo, em que os planos são meios para nortear e integrar o trabalho de toda a administração pública, onde as possibilidades de êxito são maiores.

## **LEI DO PLANO DIRETOR:**

***Art. 1º** Fica revisado por esta Lei, o Plano Diretor do Município de Álvares Machado/SP.*

***Parágrafo Único.** O Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana do Município.*

***Art. 2º** A presente norma tem como objetivo primordial a organização do espaço territorial e gestão pública do Município, visando alcançar o desenvolvimento integrado, a função social da cidade e da propriedade, obedecendo ao disposto neste Plano Diretor, em atendimento às disposições do art. 182 da Constituição Federal, da Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade e da Lei Federal*





*nº 12.587, de 03 de janeiro de 2012 – Diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana.*

*Art. 3º O Plano Diretor, aplicável à totalidade do território, é determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam no município, definindo:*

- I - a função social da propriedade urbana e rural;*
- II - as políticas públicas do município;*
- III - as políticas setoriais.*

*Art. 8º Este Plano Diretor rege-se pelos seguintes objetivos gerais:*

- I - assegurar que a ação pública ocorra de forma planejada, tanto na área rural como urbana;*
- II - assegurar a função social da propriedade urbana e rural;*
- III - estabelecer as exigências fundamentais de ordenação da cidade;*
- IV - ordenar o pleno desenvolvimento do município;*
- V - orientar os investimentos públicos;*
- VI - propiciar a integração do município.*

*Art. 16. São as seguintes, as leis específicas e complementares referentes a este Plano:*

- I - Do zoneamento, do uso e ocupação do solo urbano;*
- II - Do parcelamento do solo urbano;*
- III - Do perímetro urbano;*
- IV - Do sistema viário básico;*
- V - Das normas para edificações.*

## **CAPÍTULO VI** **DAS POLÍTICAS SETORIAIS**

*Art. 17. A política setorial no contexto desta lei tem por objetivo harmonizar as ações integradas entre os órgãos municipais.*

- *Esfera Administrativa*
- *Política Tributária*
- *Política Orçamentária e do Investimento Público*
- *Política Habitacional*
- *Política de Assistência Social*
- *Política de Saúde*
- *Política de Educação*
- *Política de Cultura E Lazer*
- *Política de Esportes*
- *Política Ambiental*
- *Política do Sistema Viário, do Trânsito e da Mobilidade Urbana*
- *Política de Desenvolvimento da Área Rural*
- *Patrimônio e dos Bens Culturais*



*Art. 49. O Plano Diretor será revisto conforme determina a Lei Federal 10.257 de 2001 - Estatuto da Cidade.*

O **plano diretor** é um projeto de cidade, um pacto sócio territorial e um plano urbanístico que contém os principais instrumentos de ordenamento territorial (zoneamento e fixação dos índices urbanísticos aplicáveis e dos usos permitidos em para cada terreno, para cada zona), através de um **processo contínuo**, em que os planos são meios para nortear e integrar o trabalho de toda a administração pública, onde as possibilidades de êxito são maiores.

Esta revisão foi realizada por força da Lei Federal 10.257 de 2001 e teve como pilares:

1. Envolvimento de funcionários públicos (metodologia participativa).
2. Pesquisa voltada à população em geral, às entidades de classe e aos produtores rurais.
3. Acompanhamento ao desempenho e comportamento da estruturação das obras, legislações, tributos.
4. Construção de nova e adequada redação para as Leis e novos formatos de comunicação e instrumentos com o público interno e externo.

#### EQUIPE DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE ÁLVARES MACHADO-SP

*Gestão 2021-2024*

**35**  
(trinta e cinco)  
reuniões técnicas  
presenciais.

**140**  
(cento e quarenta)  
horas de trabalho

Ademir Francisco da Silva  
Adriana Aparecida Pezzoti Zangirolami  
Denilson Chrysostomo de Paula  
Elaine Izabel da Silva Notário  
Fabiana Vasconcelos Delfino Brambilla  
Guilherme Antonio Noma da Silva  
Guilherme Bartoluzzi Cabrera  
Isabel de Castro Oliveira  
João Paulo Lima dos Santos  
Lucas Leite Prudente  
Marcia Cristina Aleixo Carricondo  
Márcia Lenardon Souza  
Marcos Antonio Ribeiro  
Matheus Mozetic Romero  
Moisés Henrique dos Santos Leonel  
Patrícia Furani da Costa  
Paulo Cesar Marini Cervellini  
Sebastião Zacolaro Coradetti  
Sidney Yukio Mizobuchi  
Soraia de Oliveira Silva  
Talita Souza de Almeida  
Valdirene Gímenes Carvalho Cristóvão  
Wellington Felipe Redressa Barreto

**07**  
(sete) entidades  
**831**  
(oitocentos e trinta  
e um) munícipes  
**44**  
(quarenta e  
quatro) produtores  
rurais  
Consultas Públicas



Revisão do  
**PLANO DIRETOR**  
Álvares Machado / 2022





*A cidade é o lugar de viver da grande maioria dos habitantes do planeta. Precisamos gostar e cuidar desses lugares. Precisamos de cidades generosas com os idosos, com a pessoa com deficiência, com as mulheres, com as crianças, com os jovens, com os negros e índios, com os trabalhadores e trabalhadoras. Que não discriminem origem, cor, raça. Precisamos de cidades que sejam vivas de dia e de noite. Precisamos dizer: "essa cidade também é minha e eu quero participar das decisões sobre o seu futuro". (Do texto de referência da Conferência Nacional das Cidades)*

## **DAS JUSTIFICATIVAS SOBRE AS LEIS REVISADAS:**

### **DO ZONEAMENTO, DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:**

De acordo com o Estatuto da Cidade, a política urbana tem por finalidade ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, e, para auxiliar os municípios no cumprimento dos seus deveres, surge a Lei do Zoneamento, que permite o planejamento e o desenvolvimento das cidades, bem como a distribuição espacial da população e das atividades econômicas do município.

Uma cidade que possui um zoneamento adequado com a sua realidade, poderá ordenar o controle de uso do solo de modo a evitar: a utilização inadequada dos imóveis urbanos; a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes; o parcelamento de solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infraestrutura urbana; a instalação de empreendimentos ou atividades que possam trazer transtornos à população, sem a previsão da infraestrutura correspondente; entre outras obrigações pertinentes para promover o desenvolvimento e crescimento ordenado do município.

### **DO PARCELAMENTO DE SOLO URBANO:**

A lei de parcelamento do solo é uma das legislações complementares ao Plano Diretor do município e está diretamente associada ao crescimento planejado e ordenado, disciplinando as diretrizes locais.

Pode ser considerada a base urbanística que regulamenta os processos de urbanização e desenvolvimento nas cidades.

As leis que normatizam o uso e a ocupação do solo, em consonância com as características locais, quando respeitadas sua vocação e cultura da população, tem como principal objetivo controlar e orientar a utilização dos espaços urbanos, definindo as atividades permitidas, buscando o desenvolvimento integrado ao equilíbrio ambiental.





## **DO PERÍMETRO URBANO:**

A Constituição da República concedeu aos Municípios competência legislativa especial relacionada à política de desenvolvimento urbano (art. 30, I e 182, § 1º), cabendo-lhe promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano. O estabelecimento de um novo perímetro urbano foi realizado por meio da demarcação de macrozoneamentos, os quais indicam as variáveis de crescimento desejáveis ao município, determinando, conjuntamente, as novas áreas de expansão. Esta alteração, em conjunto com o plano diretor, é capaz de trazer a definição de parâmetros específicos para cada área, não somente demarcando os macrozoneamentos, mas zonas específicas e parâmetros particularizados. Com a publicação da Lei 12.608/12, que incluiu os artigos 42-A e 42-B no Estatuto da Cidade (lei nº 10.257), trouxe normas para a alteração de novos perímetros urbanos. Em Álvares Machado as alterações dos perímetros estão vinculadas à revisão do plano diretor, que de acordo com o § 2º da citada lei, já contemplam as exigências estabelecidas no caput, ficando o Município dispensado da elaboração do projeto específico.

## **DO SISTEMA VIÁRIO BÁSICO:**

O sistema viário caminha junto com o desenvolvimento econômico e social da cidade, sendo capaz de gerar oportunidades de crescimento e desenvolvimento do município em questão e da região.

Através do planejamento é notória a obtenção de uma melhor qualidade de vida para a população, assim como mais segurança - sobretudo na locomoção - e nos investimentos.

Com o Sistema Viário Básico será possível direcionar o fluxo de veículos evitando o estrangulamento das principais vias do município, através da interligação dos bairros mais afastados com os principais acessos do município, utilizando vias dimensionadas para a demanda projetada.

Além disso, o Sistema Viário Básico direciona o desenvolvimento econômico para as principais ruas, avenidas e rodovias, fornecendo a estrutura necessária para o desenvolvimento.

## **DAS NORMAS PARA EDIFICAÇÕES:**

A lei de Normas para Edificações é uma normativa a nível municipal, que tem como objetivo principal o ordenamento, a orientação e a simplificação dos procedimentos administrativos quanto às Obras Públicas e Privadas no Município.

A respectiva legislação é uma parte integrante das demais normas e de suma importância, uma vez que atualmente a cidade não possui uma norma específica com essa





finalidade no município.

Diante disso, viu – se a necessidade de confeccionar uma legislação que atenda a essas questões, pautada na simplificação dos processos, visando melhor atendimento a população e a desburocratização do serviço público, gerando conseqüentemente, melhor ordenamento territorial e legalização das construções.

### **DAS LIÇÕES APRENDIDAS:**

- ousar e inovar são iniciativas de quem deseja, de fato, fazer o que precisa ser feito.
- num processo de revisão do plano diretor – necessariamente – deve haver o envolvimento de toda estrutura administrativa e muitos desconheciam, justamente por nunca ter sido realizado de forma participativa.
- vários cidadãos demonstraram disposição quanto à participação no processo de revisão para melhorar a vida de todos, mas não eram motivados para isso, acreditando que somente os técnicos e políticos deveriam decidir.
- os próprios técnicos, participantes ativos das reuniões, perceberam que o “outro olhar” estava faltando e, com isso, aprimoraram seus argumentos e fundamentações nos contatos com a população em geral e com as entidades de classe.
- adolescentes foram envolvidos e certamente na próxima revisão terão uma atitude mais proativa.
- aspectos de ordem econômica, ambiental e social, podem e devem ser debatidas, pois com a inclusão da integração dos elementos orientadores da sustentabilidade, os ganhos são significativos quanto à melhoria da qualidade de vida da população e ao seu desenvolvimento.
- a metodologia utilizada nessa revisão do plano diretor de Álvares Machado marca uma página importante na história, onde os próximos Governos terão a missão de dar continuidade, melhorando cada vez mais a comunicação e o envolvimento da população nas decisões.
- a união do saber técnico e do saber popular gera benefícios desmedidos, tendo na educação popular, o desenvolvimento de um olhar crítico, comprometido e participativo, orientado pela perspectiva de realização de direitos e deveres.

### **DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS:**

Motivada pelo interesse e a participação popular, a Audiência Pública é um instrumento de grande relevância para a democracia do nosso país, onde as questões dos mais variados temas da sociedade são discutidos pela população, juntamente com especialistas e autoridades públicas.

E, nesta revisão do plano diretor do município de Álvares Machado, o investimento em reuniões de sensibilização aos técnicos / servidores do planejamento, obras e serviços, tributação, lançadoria, meio ambiente, agricultura, educação, assistência social, saúde,



tecnologia da informação, imprensa, administração em geral, foi o ponto alto de toda construção das diretrizes para o fortalecimento das articulações para atuação conjunta entre a Prefeitura e as comunidades, promovendo a participação social por meio de depoimentos de pessoas com experiência e autoridade, em suas várias vertentes.

Assim sendo, tivemos:

### **REUNIÕES TÉCNICAS PRESENCIAIS:**

35 (trinta e cinco) reuniões presenciais de sensibilização e técnicas.

### **CONTATOS REMOTOS:**

Diários e/ou Semanais – 12 (doze) meses

### **CONSULTAS PÚBLICAS / PESQUISAS:**

Entidades de Classe – 07 (sete)

Produtores Rurais – 44 (quarenta e quatro)

População em geral – 831 (oitocentos e trinta e uma)

### **VEICULAÇÃO DO TEMA REVISÃO NAS MÍDIAS LOCAIS:**

Vídeo com atividades na EMEIF - Escola Municipal de Ensino Infantil e Ensino Fundamental - “Mario Covas Governador” com alunos adolescentes.

Vídeo com Prefeito e Empresários incentivando a participação nas consultas públicas sobre a revisão do plano diretor.

### **AUDIÊNCIA ELETRÔNICA:**

A partir da audiência pública digital que foi realizado no período de 26 de julho a 03 de agosto de 2022, o cidadão pode acompanhar o processo de revisão do Plano Diretor de Álvares Machado pelo site da Prefeitura e enviando suas sugestões.

No material da proposta final da revisão do Plano Diretor ficou à disposição minutas dos projetos de lei, mapas e tabelas necessárias para completa interpretação do Plano, que foram elaboradas a partir das contribuições recebidas, encontros e discussões ocorridas desde setembro de 2021.

Todos os materiais, informações e o formulário eletrônico para envio de sugestões para melhorias e alterações das propostas apresentadas e que foram analisadas pela equipe técnica





do Plano Diretor, ficou a disposição na página do link abaixo:

<https://www.alvaresmachado.sp.gov.br/conteudo/Not%C3%ADcias/1728>

### AUDIÊNCIAS PÚBLICAS PRESENCIAIS:

Também ocorreram as audiências públicas presenciais nas datas de 29 de junho e 10 de agosto de 2022, no período noturno, no Plenário da Câmara Municipal. Ressalta-se que a audiência pública realizada no dia 10 de agosto de 2022, foi transmitida ao vivo pela rede social do facebook, na página do Governo de Álvares Machado.

Após as audiências, novas reuniões técnicas foram realizadas para análise e devidas devolutivas sobre as questões apresentadas pelos presentes, assim como o acolhimento aos investidores, pela equipe técnica, com suas demandas e esclarecimentos, fizeram parte do fechamento de todo processo da metodologia impressa, dialogada, exercitada e avaliada nesta REVISÃO DO PLANO DIRETOR do município de Álvares Machado-SP.

Assim, solicito, seja a matéria proposta encaminhada aos Nobres Vereadores, para a apreciação e aprovação com a devida urgência.

Prefeitura Municipal de Álvares Machado, 19 de setembro de 2022.

16946041\_ROGER\_F  
ERNANDES\_GASQU  
ES\_3501396481440

Assinado de forma digital por  
16946041\_ROGER\_FERNANDE  
S\_GASQUES\_3501396481440  
Dados: 2022.09.22 11:22:29  
-03'00'

**ROGER FERNANDES GASQUES**  
Prefeito Municipal

ASSINADO DIGITALMENTE  
ADRIANO GIMENEZ STUANI  
CPF  
09762046811  
DATA  
22/09/2022  
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:  
<http://www.serpro.gov.br/assinador-digital>



**ADRIANO GIMENEZ STUANI**  
Procurador Geral  
OAB/SP 137.768