

LEI COMPLEMENTAR Nº 2920 / 06
(Origem do Projeto de Lei Complementar nº AM. 003/2006)

**INSTITUI O CÓDIGO DE ZONEAMENTO DE
OCUPAÇÃO E USO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE
XANXERÊ, SC.**

AVELINO MENEGOLLA

Prefeito Municipal de Xanxerê, SC

FAÇO SABER a todos os habitantes deste município que a Câmara de Vereadores aprovou, e eu sanciono e promulgo a seguinte

L E I :

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

ART. 1º - Zoneamento, para fins desta lei, delimita e regulamenta a área urbana, de expansão urbana, agrovilas, e a divisão da Macro Zona de Ocupação do Distrito Sede do Município de Xanxerê em zonas com ocupação e usos diferenciados, visando ordenar o crescimento da cidade e interior com o objetivo de proteger os interesses da coletividade, assegurando condições mínimas de habitação e de uso racional do solo, respeitando o ambiente.

ART.2º - As disposições desta lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

I - na concessão de alvarás de construção, reforma e ampliação.

II - na concessão de alvarás de localização e funcionamento de atividades urbanas e rurais;

III - na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;

IV - na urbanização do solo;

V - no parcelamento do solo.

ART. 3º - Os principais fins de interesse público que o zoneamento visa atingir são os seguintes:

I - Melhorar as condições do ambiente urbano e rural no que se refere às relações entre as diversas atividades;

II - Estruturar e ordenar a ocupação, garantindo uma densidade populacional equilibrada e adequada à oferta de infra-estrutura e equipamentos comunitários;

III - Incentivar o adensamento das áreas urbanizadas salúbres, respeitando o meio ambiente;

IV - Compatibilizar o uso e ocupação do solo com o sistema viário, de transporte coletivo e com os eixos funcionais de bairro;

V - Orientar o uso do solo em benefício do bem comum, considerado prevacente sobre os interesses individuais;

VI - Evitar o uso abusivo do solo assim como regular o seu desuso, com o fim de evitar danos materiais, desconfortos, degradação do ambiente, insegurança a população e encarecimento da infra-estrutura.

ART. 4º - O zoneamento, deverá considerar a integração das atividades e equipamentos urbanos e rurais com o meio ambiente de todo município e conter, no mínimo:

I - a delimitação da Macro Zona de Ocupação;

II - a delimitação das áreas de proteção especial, de preservação e de preservação permanente que serão, no mínimo, aquelas definidas na legislação federal e estadual através de mapas e/ou textos;

III - a delimitação dos conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, arquitetônico, artístico, paisagístico, arqueológico, paleontológico e científico;

IV - a delimitação de áreas próprias à implantação de atividades geradoras de tráfego pesado;

V - a delimitação de áreas destinadas à implantação de atividades com potencial poluidor definido de acordo com os padrões de controle de qualidade ambiental estabelecidos pelas autoridades competentes;

VI - a identificação de áreas impróprias à ocupação urbana;

VII - a identificação das áreas urbanas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, para a aplicação de instrumentos que visem ao seu adequado aproveitamento, através de lei complementar;

VIII - os dispositivos de adequação da ocupação do solo à infra-estrutura urbana existente ou prevista;

IX - a previsão de implantação e distribuição espacial de equipamentos urbanos e comunitários;

X - os dispositivos de controle do uso, ocupação e parcelamento do solo urbano que assegurem condições de salubridade, conforto, segurança e proteção ambiental;

XI - as normas e os critérios definidores das atividades permitidas ou cujo licenciamento esteja sujeito a aprovação especial.

ART. 5º - O Zoneamento regular-se-á pela presente lei da qual fazem parte integrante os anexos:

Anexo Z I - Mapa da macro zona de ocupação delimitando área urbana, de expansão urbana, áreas de preservação permanente, áreas de preservação e áreas de proteção especial.

Anexo Z II - Mapa do Zoneamento de Uso e ocupação do Solo Urbano.

Anexo Z III - Tabelas Uso do Solo

Anexo Z IV - Tabela de Índices Urbanísticos

Anexo Z IVB - Explicativo Anexo ZIV

Anexo Z V - Mapa de direito de Preempção

Anexo Z VI - Valoração das Multas.

ART. 6º - Farão parte integrante da presente lei os anexos que delimitam:

Zona Urbana das Sedes Distritais (Xanxere – sede e Cambuinzal);

Zona Urbana das Agrovilas;

PARÁGRAFO ÚNICO - O mapeamento das áreas urbanas do Distrito de Cambuinzal e das Agrovilas de Medianeira e demais comunidades requisitadas pelo Conselho de Zoneamento e Uso do Solo, deverá ser iniciada no prazo máximo de um ano, após a aprovação desta lei, e finalizado em no máximo cinco anos.

SEÇÃO I

DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS URBANA, DE EXPANSÃO URBANA, DE PROTEÇÃO E PRESERVAÇÃO

ART. 7º - A delimitação da Macro Zona de Ocupação se destina a manter sob o controle do município a expansão da cidade e dos povoados, de acordo com o crescimento da população e das atividades urbanas, bem como utilizar o uso do sistema viário e demais equipamentos urbanos e comunitários existentes.

§ 1º - Esta delimitação far-se-á pelo estabelecimento do perímetro suburbano, que corresponderá à linha divisória entre a Macro zona de Ocupação e a Área Rural.

§ 2º - A Macro Zona de Ocupação corresponderá às áreas urbana, de expansão urbana, de proteção especial e de preservação, localizadas no interior do perímetro urbano e suburbano.

§ 3º - A transformação de área rural em urbana ou de expansão urbana, através da delimitação e alteração do perímetro urbano, far-se-á por lei complementar obedecidos os requisitos desta lei e demais pertinentes.

ART. 8º - A área urbana deverá corresponder às superfícies territoriais já urbanizadas, parcial ou totalmente.

§ 1º - Considera-se parcialmente urbanizada a superfície territorial que conte com, pelo menos, 2 (dois) dos equipamentos públicos seguintes:

- I** - via pública;
- II** - rede de abastecimento de água potável;
- III** - rede de distribuição de energia elétrica, com ou sem iluminação pública;
- IV** - sistema de esgotamento sanitário;
- V** - sistema de drenagem pluvial.

§ 2º - As estradas federais, estaduais e municipais não serão consideradas equipamentos públicos para os fins do que determina o parágrafo primeiro deste artigo.

§ 3º - Poderão ser estabelecidas como urbanas as áreas que, apesar de não atenderem a exigência do § 1º deste artigo, estejam ocupadas, até a publicação desta lei, com aglomerado subnormal de habitações dispostas de forma desordenada e densa.

ART. 9º - A Área Urbana da Sede do Município está constituída pela delimitação do quadro original de 1954 e loteamentos aprovados anexados, cujos limites são estabelecidos no Anexo Z I e respectivas Leis Municipais.

ART. 10 - A Área Urbana das Agrovilas será instituída por Lei Complementar que definirá sua delimitação inicial, infra-estrutura a ser implantada, forma e prazo para parcelamento da área de ocupação prioritária.

PARÁGRAFO ÚNICO - Ao instituir a área da Agrovila, o Município deverá definir a área de interesse social para ocupação e formação do núcleo central.

ART. 11 - Toda vez que se verificar um início de parcelamento do solo e ocupação das áreas situadas ao longo das estradas, o Município poderá declarar por lei municipal, uma faixa útil necessária, como Área Urbana de Interesse Especial para restringir, regular e ordenar o parcelamento do solo e sua ocupação.

ART. 12 - Todos os perímetros urbanos de distritos e Agrovilas serão definidos por lei e deverão ser mapeados considerando a Macro Zona de Ocupação, divididas em área urbana, de expansão urbana, e de preservação ambiental.

PARÁGRAFO ÚNICO - O zoneamento deverá considerar o potencial construtivo, o interesse social de desenvolvimento, existência e ou ampliação da infra-estrutura.

ART. 13 - A área de expansão urbana corresponderá aos acréscimos de superfície necessários para abrigar o aumento de população e de suas atividades, no período e segundo as diretrizes de ocupação definidos no plano diretor ou nas diretrizes gerais de ocupação do território.

~~**ART. 14** - Somente será permitido a transformação de Área de expansão urbana em~~

Área Urbana a pedido de loteadores quando:

- ~~I~~ - ~~houver aprovação da Câmara de Vereadores;~~
- ~~II~~ - ~~Não esteja localizada em Áreas de Preservação ou Área de Preservação Permanente;~~
- ~~III~~ - ~~Tenha condições favoráveis para implantação de infra-estrutura urbana.~~

ART. 14 - Somente será permitida a transformação de área de expansão urbana em área Urbana a pedido de loteadores quando: [\(redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)

- I** - [houver aprovação da Câmara de Vereadores; \(redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)
- II** - [Tenha condições favoráveis para implantação de infra-estrutura urbana; \(redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)
- III** - [Houver parecer favorável do Conselho do Plano Diretor; \(redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)
- VI** - [Não esteja localizada em Área de Preservação ou Área de Preservação Permanente; \(redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)

PARÁGRAFO ÚNICO - A extensão da Macro Zona de Ocupação só poderá ser efetuada após análise de viabilidade e atendimento a condicionantes legais mediante parecer do Conselho do Plano Diretor e encaminhamento para aprovação através de Lei Complementar.

~~**ART. 15** - A Macro Zona de Ocupação (Anexo Z I) é formada pela:~~

- ~~**I** - Área Urbana efetivamente ocupada, e que, pelas condições de uso e ocupação do solo, infra-estrutura, sistema viário, transporte coletivo, é apropriada para receber densidade populacional maior.~~
- ~~**II** - Área de Expansão Urbana complementa o perímetro urbano considerando as áreas necessárias para expandir as atividades e controlar o crescimento.~~
- ~~**III** - Área de preservação;~~
- ~~**IV** - Área de preservação Permanente;~~
- ~~**V** - ZEIS I - Zona Especial de Interesse Social - Área Pública adquirida pela municipalidade;~~
- ~~**VI** - ZEIS II - Zona Especial de Interesse Social - Área Pública de uso institucional com residência;~~
- ~~**VII** - ZEIS III - Zona Especial de Interesse Social - Área privada com lotes irregulares.~~

ART. 15 - A Macro Zona de Ocupação (Anexo Z I) é formada pela: [\(redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)

- I** - [Área Urbana efetivamente ocupada, e que, pelas condições de uso e ocupação do solo, infra-estrutura, sistema viário, transporte coletivo, é apropriada para receber densidade populacional maior. \(redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)
- II** - [Área de Expansão Urbana complementa o perímetro urbano considerando as áreas necessárias para expandir as atividades e controlar o crescimento. \(redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)
- III** - [Área de preservação; \(redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)
- IV** - [Área de preservação Permanente; \(redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)

V - ZEIS I - Zona Especial de Interesse Social - Área Pública adquirida pela municipalidade já parcelada ou a ser parcelada para habitação de interesse social; (redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

VI - ZEIS II - Zona Especial de Interesse Social - Área Pública recebida de loteamento para uso institucional ou área verde atualmente ocupada com residências particulares que não confrontem com lote de edificações públicas existentes; (redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

VII - ZEIS III - Zona Especial de Interesse Social - Área privada loteada irregularmente anterior a outubro de 2001, com população cuja renda familiar é inferior a 03(três) salários mínimos e o morador tenha este único imóvel sem condições de ser legalizado pelo proprietário e ou loteador devido este ser desprovido de bens, já falecido e sem herdeiros ou a área ser objeto de invasão. (redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

VIII - ZEIS IV - Zona especial de interesse social - Áreas cuja população precisa ser relocada por constituir área de risco, inundável ou APP. (incluído pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

IX - ZEIS V - Zona especial de interesse social - Área particular sobre a qual será implantado empreendimento de interesse social, cujo valor máximo de venda do imóvel seja regulamentado e divulgado. (incluído pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

~~**ART. 16** - A Macro Zona de Ocupação da Sede do Município é delimitada ao Norte pelo traçado projetado do Contorno Viário e pela faixa de área industrial lindeira ao braço do Contorno Viário existente; ao Sul pela Faixa de Preservação da Bacia do Rio Ditinho (conforme Mapa do Código ambiental), área de preservação no Bairro Sta Cruz e linha divisória no Bairro Aparecida.; a Leste pelo limite do traçado projetado para o contorno viário e Bacia do Rio Ditinho, e, a Oeste pela faixa de área industrial lindeira ao Contorno Viário.~~

~~**PARÁGRAFO ÚNICO** - As áreas, embora localizadas na Macro Zona de Ocupação, mas ainda em exploração agrícola e não beneficiadas com infra-estrutura implantada pelo Poder Público, terão tratamento para fins desta Lei, como Zona de Expansão Urbana.~~

ART. 16 - A Macro Zona de Ocupação da Sede do Município é delimitada ao Norte pelo traçado projetado do Contorno Viário e pela faixa de área industrial lindeira ao braço do Contorno Viário existente; ao Sul pela Bacia do Rio Ditinho (conforme Mapa do Código ambiental), Bairro Santa Cruz e linha divisória no Bairro Aparecida; a Leste pelo limite do traçado projetado para o contorno viário e Bacia do Rio Ditinho, e, a Oeste pela faixa de área industrial lindeira ao Contorno Viário. (redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

PARÁGRAFO ÚNICO - As áreas, embora localizadas na Macro Zona de Ocupação, mas ainda em exploração agrícola e não beneficiadas com infra-estrutura implantada pelo Poder Público, terão tratamento para fins desta Lei, como Zona de Expansão Urbana. (redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

ART. 17 - Na Macro Zona de Ocupação a propriedade cumprirá sua função social quando:

I - estiver devidamente parcelada ou preservada na forma da Lei conforme a Zona e com infra-estrutura implantada pelo loteador;

II - tiver ocupação mínima exigida pelas diretrizes urbanas para a micro região, bairro ou zona;

III - conciliar adequadamente a ocupação com a preservação ambiental.

§ 1º - O prazo para ocupação prevista, será de cinco anos, contados do parcelamento ou da aquisição da propriedade.

§ 2º - Quando não cumprir sua função social a propriedade sofrerá parcelamento ou edificação compulsória, IPTU progressivo no tempo, e desapropriação com pagamento através de títulos da dívida pública.

ART. 18 - Toda a área existente e localizada na Macro Zona de Ocupação, que tiver infra-estrutura privilegiada poderá ser decretada área de ocupação prioritária e tratada sob o ponto de vista da Legislação Fiscal Tributária e Código de Posturas, com as regras aplicadas na Área Urbana.

~~**ART. 19** - A área de Expansão Urbana será integrada por todas as áreas localizadas no perímetro suburbano, não definidas como Área Urbana, Área de Preservação, Área de Preservação Permanente.~~

ART. 19 - A área de Expansão Urbana será integrada por todas as áreas localizadas no perímetro suburbano, não definidas como Área Urbana, área de preservação, área de preservação permanente e área de proteção especial. (redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

ART. 20 - Na Área de Expansão Urbana devem localizar-se as áreas de transição entre a atividade predominante rural e a ocupação urbana e tem como objetivo integrar e conciliar a atividade rural e urbana dentro das diretrizes propostas pelo Plano Diretor.

ART. 21 - Na Área de Expansão Urbana a propriedade cumprirá sua função social quando:

I - destinar-se à atividade de exploração agrícola ou pastoril, prioritariamente na produção de alimentos;

II - conciliar o desenvolvimento com a preservação ambiental.

ART. 22 - Somente será permitida a transformação da área de expansão urbana em Área Urbana, com ampliação do perímetro urbano, quando atender aos requisitos do art.14.

ART. 23 - Macro Zona Especial Ambiental constitui-se de todas as áreas localizadas dentro dos limites do município de Xanxere, que se encontram na área urbana, suburbana ou rural, que, pelas suas condições de solo, declividade, sistema hídrico, instabilidade geológica e existência de vegetação, ficam sujeitas a restrições quanto a sua ocupação.

~~**ART. 24** - Constituem a Macro Zona Ambiental:~~

~~**I** - As Áreas de Preservação Permanente (APP) definidas pelo Código Ambiental do município de acordo com a legislação federal e estadual.~~

~~**II** - Áreas de Preservação (AP) regulamentada por esta Lei e demais legislação complementar, incluindo:~~

~~**a)** as áreas comprovadamente impróprias para edificação por estarem sujeitas a deslizamento e ou inundação.~~

ART. 24 - Constituem a Macro Zona Ambiental: (redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

I - As Áreas de Preservação Permanente (APP) (redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

a) Margens do Rio Xanxerê e de seus afluentes; (redação dada pela lei

complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

b) Margens dos demais rios, sangas, arroios e cursos d'água; (redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

c) Entorno de fontes e reservatórios; (redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

d) Todas as veredas e banhados; (redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

e) Encostas com inclinação superior a 45º; (redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

f) Topos de morros; (redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

g) Locais de reprodução de animais silvestres. (redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

II- As Áreas de Proteção Especial (APE) (redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

a) As definidas em Lei Complementar. (redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

III - Áreas de preservação (AP) (incluído pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

a) As áreas comprovadamente impróprias para edificação por estarem sujeitas a deslizamento e ou inundação; (incluído pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

b) Todas as áreas com declividade superior a 45º. (incluído pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

ART. 25 - As Áreas de Preservação destinam-se, prioritariamente, à preservação ambiental sendo permitido:

I - implantação de projetos aprovados, esportivos e ou recreativos, compatíveis e integrados com a preservação ambiental nas áreas com declividade inferior a 100% e não inundáveis.

ART. 26 - Na Macro Zona Especial Ambiental a propriedade cumprirá sua função social quando efetivamente atingir os níveis de preservação ambiental prevista pela Legislação Municipal e demais leis pertinentes.

PARÁGRAFO ÚNICO - A Administração Municipal deverá elaborar estudos no sentido de ampliar incentivos aos proprietários que preservarem e/ou fizerem a recomposição de áreas inclusas na Macro Zona Especial Ambiental. (incluído pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

SEÇÃO II DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE URBANÍSTICO

ART. 27 - O município, no âmbito de suas competências, poderá instituir áreas especiais de interesse urbanístico, notadamente de:

I - urbanização preferencial;

II - urbanização restrita;

III - renovação urbana;

IV - regularização fundiária

ART. 28 - São áreas de urbanização preferencial as que requeiram a implementação de ações prioritárias destinadas:

- I** - à ordenação e direcionamento do processo de urbanização;
- II** - ao suprimento de equipamentos urbanos e comunitários;
- III** - a indução da ocupação de áreas edificáveis.

ART. 29 - São áreas de urbanização restrita, aquelas em que se revele conveniente conter os níveis de ocupação, notadamente em função de:

- I** - vulnerabilidade a alagamento, desmoronamentos ou outras condições adversas;
- II** - necessidade de preservação do patrimônio cultural em geral;
- III** - necessidade de proteção aos mananciais, às margens fluviais e lacustres;
- IV** - necessidade de defesa do ambiente natural;
- V** - implantação e operação de equipamentos de grande porte.

ART. 30 - São áreas de renovação urbana as que, para seu pleno aproveitamento, demandem ações destinadas à:

- I** - melhoria de condições urbanas deterioradas;
- II** - adequação às funções previstas no plano diretor ou nas diretrizes gerais de ocupação do território.

ART. 31 - São áreas de regularização fundiária as que devam, no interesse social, ser objeto de ações visando a:

- I** - legalização da ocupação do solo;
- II** - adequação à legislação e especificações urbanísticas próprias;
- III** - implantação de equipamentos urbanos comunitários e de infraestrutura viária.

ART. 32 - São passíveis de usucapião os imóveis urbanos com até 250,00m², com uso ininterrupto por mais de cinco anos e sem oposição, para moradia própria ou de sua família, desde que o requerente não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º - Onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, poderá ocorrer usucapião coletivo, conforme estatuto da Cidade, desde que os possuidores também não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural, sendo o condomínio especial constituído indivisível a não ser em caso de reurbanização posterior aprovada por dois terços do condôminos.

§ 2º - O direito de usucapião não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º - Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público, tendo o autor os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório do registro de imóveis.

§ 4º - Dentre os imóveis públicos, somente os adquiridos pela municipalidade poderão sofrer usucapião.

§ 5º - A regularização fundiária deverá considerar as leis ambientais.

ART. 33 - As áreas de regularização fundiária coletiva estão mapeadas no Anexo ZI sendo:

- I** - ZEIS I - Zona especial de interesse social- Área Pública adquirida pela municipalidade;
- II** - ZEIS II - Zona especial de interesse social- Área Pública recebida de

loteamento para uso institucional ou área verde atualmente ocupada com residência particulares que não confrontem com lotes de edificações públicas existentes;

III - ZEIS III - Zona especial de interesse social- Área privada loteada irregularmente anterior a outubro de 2001, com população cuja renda familiar é inferior a 03(três) salários mínimos e o morador tenha este único imóvel sem condições de ser legalizado pelo proprietário e ou loteador devido este ser desprovido de bens, já falecido e sem herdeiros ou a área ser objeto de invasão.

IV - ZEIS IV - Zona especial de interesse social - Áreas cuja população precisa ser relocada por constituir área de risco, inundável ou APP.

§ 1º - Os terrenos localizados na ZEIS I poderão sofrer usucapião individual ou coletivo, desde que obedecido o disposto no Art. 32;

§ 2º - Os terrenos localizados na ZEIS II só poderão ser legalizados quando não confrontarem com lote de edificações públicas e através de pagamento pelos usuários que possibilite a municipalidade adquirir outra área equivalente, destinada a seu fim primário institucional ou área verde;

§ 3º - Os terrenos localizados na ZEIS III poderão sofrer usucapião individual ou coletivo, desde que obedecido o disposto no Art. 32. e o arruamento proposto pela municipalidade.

§ 4º - A municipalidade através de seus dirigentes e/ou técnicos fica obrigada a embargar e informar o Ministério Público sempre que tenham suspeitas de início ou aumento de loteamentos irregulares, devendo embargar as obras que venham a ser iniciadas.

~~**§ 5º** - As ZEIS estão delimitadas no mapa de macrozonamento Anexo ZI, podendo ser instituídas por lei avulsa com aprovação do Conselho do Plano Diretor.~~

§ 5º - As ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) estão delimitadas no mapa de macrozonamento Anexo ZI, podendo ser instituídas por lei avulsa com aprovação do Conselho do Plano Diretor. (redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

ART. 34 - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, no mínimo aos seguintes requisitos:

I - o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento econômico;

II - a compatibilidade do uso da propriedade com a infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis;

III - a compatibilidade do uso da propriedade com a preservação da qualidade do ambiente urbano e natural;

IV - a compatibilidade do uso da propriedade com a segurança, bem estar e a saúde de seus usuários e vizinhos.

ART. 35 - A função social da propriedade urbana, elemento constitutivo do direito de propriedade, deverá subordinar-se às exigências fundamentais de ordenação da Cidade expressas no Plano Diretor e na Lei Orgânica do Município, compreendendo:

I - a distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada em relação à infra-estrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, de modo a evitar ociosidade e sobrecarga dos investimentos coletivos;

II - a intensificação da ocupação do solo condicionada à ampliação da capacidade de infra-estrutura;

III - a adequação das condições de ocupação do sítio às características do

meio físico, para impedir a deterioração e degeneração de áreas no Município;

IV - a melhoria da paisagem urbana, a preservação dos sítios históricos, dos recursos naturais e, em especial, dos mananciais de abastecimento de água no Município;

V - a recuperação de áreas degradadas ou deterioradas visando à melhoria do meio ambiente e das condições de habitabilidade;

VI - o acesso à moradia digna, com a ampliação da oferta de habitação para as faixas de renda média e baixa;

VII - a descentralização das fontes de emprego e o adensamento populacional das regiões com alto índice de oferta de trabalho;

VIII - a regulamentação do parcelamento, uso e ocupação do solo de modo a incentivar a ação consorciada com poder público, dos agentes promotores de Habitação de Interesse Social;

IX - a promoção e o desenvolvimento de um sistema de transporte coletivo não-poluente e o desestímulo do uso do transporte individual;

X - a promoção de sistema de circulação e rede de transporte que assegure acessibilidade satisfatória a todas as regiões da Cidade e agrovilas.

ART. 36 - Para os fins estabelecidos no artigo 182 da Constituição da República, não cumprem a função social da propriedade urbana, por não atender às exigências de ordenação da Cidade, terrenos ou glebas totalmente desocupados, ou onde o coeficiente de aproveitamento mínimo não tenha sido atingido, ressalvadas as exceções previstas nesta lei, sendo passíveis, de parcelamento, edificação e/ou utilização compulsórios. Em caso de descumprimento das condições, etapas e ou prazos previstos o município procederá a aplicação do Imposto sobre a propriedade Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo e desapropriação com pagamentos em títulos, com base nos artigos 5º, 6º, 7º e 8º da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade.

§ 1º - A determinação das áreas que não cumprem sua função social será feita por lei complementar específica, a qualquer momento que se fizer necessário.

§ 2º - O poder público poderá facultar ao proprietário da área atingida pelo caput deste artigo, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 3º - Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de plano de urbanização ou edificação por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades devidamente urbanizadas ou edificadas.

ART. 36-A Para os fins estabelecidos no artigo 182 da Constituição da República, não cumprem a função social da propriedade urbana, por não atender às exigências de ordenação da Cidade, terrenos ou glebas não edificados, subutilizados ou não utilizados, conforme definições abaixo, ressalvadas as exceções previstas nesta lei e no Código Tributário Municipal. Em caso de descumprimento das condições, etapas e ou prazos previstos o município procederá aplicação do Imposto sobre a propriedade Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo e desapropriação com pagamentos na forma prevista na lei complementar municipal 2880/2005 (Código Tributário Municipal) e na Lei Federal 10.257/ 2001 (Estatuto da Cidade). [\(Incluído pela lei complementar nº 3957/2017, de 13.09.2017\)](#)

§ 1º Para os fins do disposto no caput, define-se: [\(Incluído pela lei complementar nº 3957/2017, de 13.09.2017\)](#)

I- Imóvel não edificado - lote ou gleba com taxa de ocupação igual a zero. [\(Incluído pela lei complementar nº 3957/2017, de 13.09.2017\)](#)

II- Imóvel subutilizado - lote ou gleba que, situados no perímetro urbano e observado o disposto no parágrafo terceiro do artigo 23 da lei complementar 2.880/2005 (Código Tributário Municipal), contenham uma ou mais edificações cuja área construída no lote seja inferior a 10,0% (dez por cento) de taxa de ocupação do lote. Também será considerado subutilizado o lote cuja edificação não apresentar condições mínimas de habitabilidade, ou seja, não possuir ao menos quarto, banheiro e cozinha, excetuados os lotes cuja destinação se dará para fins de exploração empresarial, atendido o disposto no Código de Obras e demais legislações pertinentes. [\(Incluído pela lei complementar nº 3957/2017, de 13.09.2017\)](#)

III- Imóvel não utilizado - edificação com qualquer valor de área construída, porém, sem desenvolvimento de atividade empresarial ou sem destinação habitacional, com obras paralisadas ou em ruínas, situadas no perímetro urbano, cuja cessação das atividades tenha excedido 03 (três) anos, contados a partir da respectiva notificação prevista nesta Lei. [\(Incluído pela lei complementar nº 3957/2017, de 13.09.2017\)](#)

§ 2º Ainda que o imóvel se enquadre em qualquer um dos três casos (não edificado, subutilizado ou não utilizado), não incidirá IPTU progressivo se comprovadas às condições estabelecidas nos artigos 966 e 967 do Código Civil. [\(Incluído pela lei complementar nº 3957/2017, de 13.09.2017\)](#)

§ 3º Excetuam-se da progressividade do IPTU os terrenos lindeiros ao terreno edificado, quando estiverem cercados ou murados, sejam do mesmo proprietário e integrem o ambiente da moradia ou atividade empresarial. [\(Incluído pela lei complementar nº 3957/2017, de 13.09.2017\)](#)

§ 4º Para efeito deste artigo, considerar-se-á a taxa de ocupação unicamente do lote edificado, sendo que os demais terrenos lindeiros obedecem ao disposto no parágrafo terceiro acima. [\(Incluído pela lei complementar nº 3957/2017, de 13.09.2017\)](#)

§ 5º O valor da alíquota a ser aplicada a cada ano fica fixado em 1,5% (um vírgula cinco por cento), na forma a que se referem os artigos 21 e 23 da Lei Complementar 2880/2005 (Código Tributário Municipal), e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento). [\(Incluído pela lei complementar nº 3957/2017, de 13.09.2017\)](#)

§ 6º O poder público poderá facultar ao proprietário da área atingida pelo caput deste artigo, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel, conforme disposto no parágrafo 4º e incisos do artigo 182 da Constituição Federal. [\(Incluído pela lei complementar nº 3957/2017, de 13.09.2017\)](#)

I - Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de plano de urbanização ou edificação por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades devidamente urbanizadas ou edificadas. [\(Incluído pela lei complementar nº 3957/2017, de 13.09.2017\)](#)

~~**ART. 37** — As propriedades localizadas na Zona de Expansão Urbana que desenvolverem atividades agrícolas ou pastoril, destinadas prioritariamente à produção de alimentos, de conformidade com as letras "a" e „b", do artigo 22, poderão receber tratamento diferenciado no Código Tributário do Município ou através de legislação específica.~~

ART. 37 - As propriedades localizadas na Zona de Expansão Urbana que desenvolverem atividades agrícolas ou pastoril, destinadas prioritariamente à produção de alimentos, em conformidade com o artigo 21, incisos I e II, poderão receber tratamento diferenciado no Código Tributário do Município ou através de legislação

específica. (redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

PARÁGRAFO ÚNICO - Se a propriedade localizada na Zona de Expansão Urbana for beneficiada com infra-estrutura realizada pelo Poder Público, a parte beneficiada poderá ter lançado tributos com alíquotas conforme zona mais próxima, atendendo o disposto nesta lei e no Código Tributário do Município.

SEÇÃO II DA POLÍTICA URBANA DO MUNICÍPIO

ART. 38 - É objetivo da Política Urbana ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da Cidade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar equânime de seus habitantes mediante:

I - a recuperação, para a coletividade, da valorização imobiliária resultante da ação do Poder Público;

II - a racionalização do uso da infra-estrutura instalada, inclusive sistema viário e transportes, evitando sua sobrecarga ou ociosidade e completando sua rede básica;

III - a regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;

IV - a redução dos deslocamentos entre a habitação e o trabalho, o abastecimento, a educação e o lazer;

V - a incorporação da iniciativa privada no financiamento dos custos de urbanização e da ampliação e transformação dos espaços públicos da Cidade, quando for de interesse público e subordinado às funções sociais da Cidade;

VI - a preservação, proteção e recuperação do meio ambiente e da paisagem urbana;

ART. 39 - São funções sociais do Município de Xanxerê, como centro de micro região:

I - proporcionar condições gerais para melhor habitar e desempenhar atividades econômicas, sociais e o pleno exercício da cidadania;

II - garantir qualidade ambiental e paisagística;

III - facilitar o deslocamento e acessibilidade com segurança e conforto para todos;

IV - priorizar o transporte coletivo;

V - criar pontos de atratividade, com a implantação de equipamentos de turismo, eventos e negócios;

VI - prover infra-estrutura básica e de comunicação.

ART. 40 - A Política Urbana obedecerá às seguintes diretrizes:

I - a implementação do direito à moradia, saneamento ambiental, infraestrutura urbana, transporte e serviços públicos, trabalho e lazer;

II - a utilização racional dos recursos naturais de modo a garantir uma cidade sustentável social, econômica e ambientalmente, para as presentes e futuras gerações;

III - a gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, principalmente aqueles que trazem riscos ou alterem o ambiente natural ou espaços e edificações públicos;

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

V - o planejamento do desenvolvimento da Cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município de modo a evitar e corrigir as

distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

VI - a oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transportes e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população;

VII - a ordenação e controle do uso do solo, de forma a combater e evitar:

a) a proximidade ou conflitos entre usos incompatíveis ou inconvenientes;
b) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

c) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

d) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulta na sua subutilização ou não-utilização;

e) a deterioração das áreas urbanizadas e os conflitos entre usos e a função das vias que lhes dão acesso;

f) a poluição e a degradação ambiental;

g) a excessiva ou inadequada impermeabilização do solo;

h) o uso inadequado dos espaços públicos;

VIII - a integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento sócio econômico do Município e do território sob sua área de influência;

IX - a adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município;

X - a adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI - a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico, arqueológico e urbanístico;

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

XIII - a revisão periódica da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias;

XIV - o retorno para a coletividade da valorização de imóveis decorrente de legislação de uso e ocupação do solo;

XV - a implantação de área verde ao longo dos cursos d'água e conseqüente diminuição do índice de aproveitamento junto aos mesmos, amenizando as inundações;

XVI - transformar o Rio Xanxerê, em torno do qual a cidade se desenvolveu, em ponto de interesse visual:

a) instituindo tratamento paisagístico nas suas margens;

XVII - Preservação da Bacia do Rio Ditinho através das seguintes medidas:

a) fiscalização das novas construções e atividades nesta bacia que possam vir a prejudicar a qualidade de suas águas;

b) fiscalização que exija a adequação das atividades com potencial poluidor existentes na bacia;

c) recuperar a vegetação de suas margens através de programas instituídos pela municipalidade.

~~**ART. 41** - Todo empreendimento que cause alteração no sistema da cidade como os abaixo citados, deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV):~~

- ~~I~~ — Cadeias;
- ~~II~~ — Presídios;
- ~~III~~ — Cemitérios, Necrotérios;
- ~~IV~~ — Aterros sanitários, Depósito de lixo reciclável, Usinas de Reciclagem de Resíduos Sólidos;
- ~~V~~ — Estádios e ginásios não vinculados a escolas;
- ~~VI~~ — Shopping Center (Centro Comercial com mais de 10 lojas);
- ~~VII~~ — Terminal urbano, terminal rodoviário, aeroporto;
- ~~VIII~~ — Distrito Industrial;
- ~~IX~~ — Matadouros e Abatedouros;
- ~~X~~ — Centros de Convenções;
- ~~XI~~ — Terminais Aéreo, Ferroviário, urbanos e Rodoviário, Terminais de Carga;
- ~~XII~~ — Autódromos, Hipódromos, Estádios Esportivos;
- ~~XIII~~ — Quartéis;
- ~~XIV~~ — Corpo de Bombeiros;
- ~~XV~~ — Jardim Zoológico;
- ~~XVI~~ — Jardim Botânico;
- ~~XVII~~ — Estabelecimento de eventos e diversão.

~~**PARÁGRAFO ÚNICO** — O Conselho do Plano Diretor deverá manifestar-se publicamente sobre a solicitação destes empreendimentos e outros que interfiram no sistema da cidade e ou desrespeitem diretrizes do Plano Diretor.~~

ART. 41 - Todo empreendimento que cause alteração no sistema da cidade como os abaixo citados, deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV): [\(redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)

- I** — Aterros sanitários, Depósito de lixo reciclável, Usinas de Reciclagem de Resíduos Sólidos; [\(redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)
- II** - Autódromos, Hipódromos, Estádios Esportivos; [\(redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)
- III** — Cadeias e Presídios; [\(redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)
- IV** - Centro de Convenções; [\(redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)
- V** — Cemitérios e Necrotérios; [\(redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)
- VI** - Corpo de Bombeiro e Quartéis; [\(redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)
- VII** - Distrito Industrial; [\(redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)
- VIII** - Estabelecimento de eventos e diversão; [\(redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)
- IX**- Estádios e ginásios não vinculados a escolas; [\(redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)
- X**- Fábrica de ração animal; [\(redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)
- XI**- Frigoríficos; [\(redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)
- XII** - Jardim Zoológico; [\(redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)
- XIII** - Jardim Botânico; [\(redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)
- XIV** - Matadouros e Abatedouros; [\(redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)
- XV** - Shopping Center (Centro Comercial com mais de 50 lojas); [\(redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)

XVI - Terminais Aéreos, Ferroviário, urbano, rodoviário e de Carga. (redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

PARÁGRAFO ÚNICO - O Conselho do Plano Diretor deverá manifestar-se publicamente sobre a solicitação destes empreendimentos e outros que interfiram no sistema da cidade e ou desrespeitem diretrizes do Plano Diretor. (redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

ART. 42 - Nos termos dos artigos 36 a 38 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de junho de 2001, os empreendimentos ou atividades, privados ou públicos, para as atividades expressas no artigo anterior, localizados em área urbana do Município de Xanxerê, dependerão da elaboração de prévio Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento junto ao Poder Público Municipal.

PARÁGRAFO ÚNICO - O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) não dispensa nem substitui a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental (EIA) quando exigido pela legislação ambiental.

ART. 43 - O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) avaliará os efeitos do empreendimento ou atividade sobre a qualidade de vida da população residente na área de influência do projeto, com base nos seguintes aspectos:

- I** - alteração no adensamento populacional no lote, na quadra ou na rua;
- II** - alterações no uso de equipamentos urbanos e comunitários existentes ou necessidade de implantação de novos equipamentos;
- III** - alterações possíveis no uso e ocupação do solo decorrentes do empreendimento ou atividade;
- IV** - efeitos no valor dos imóveis das quadras circunvizinhas;
- V** - efeitos sobre a geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI** - efeitos sobre a ventilação e iluminação nos edifícios e terrenos circunvizinhos;
- VII** - interferências na paisagem urbana, patrimônio natural e cultural;
- VIII** - potencial de poluição sonora, geração de lixo e demais formas de poluição.

ART. 44 - O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá levar em conta as seguintes atividades técnicas:

- I** - definição e diagnóstico da área de influência do projeto;
- II** - análise dos impactos positivos e negativos, diretos e indiretos, imediatos, a médio e longo prazos, temporários e permanentes sobre a área de influência do projeto;
- III** - definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, avaliando a eficiência de cada uma delas.

ART. 45 - O Estudo de Impacto de Vizinhança conterá uma parte conclusiva, onde serão apresentados de forma objetiva e de fácil compreensão os resultados das atividades técnicas, bem como as vantagens e desvantagens do projeto.

ART. 46 - A Secretaria Municipal de Políticas Ambientais e Secretaria Municipal de Obras manifestar-se-á sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança, aprovando ou rejeitando o projeto, podendo condicionar sua aprovação à adoção de medidas mitigadoras pelo proponente.

PARÁGRAFO ÚNICO - Decreto Municipal de regulamentação definirá prazo para a Secretaria Municipal de Políticas Ambientais e Secretaria Municipal de Obras,

manifestar-se sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança apresentado em conformidade com esta lei e seu regulamento, bem como, sobre outros aspectos a serem observados em relação à questão.

ART. 47 – As medidas mitigadoras, conforme expresso no “caput” do artigo anterior, veliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, como condição para aprovação do projeto, poderão ser solicitadas ao empreendedor, através da execução de melhorias como:

I - ampliação das redes de infra-estrutura urbana, a serem definidas em consulta às concessionárias de serviços públicos;

II - área da unidade imobiliária ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, paradas de transporte coletivo, faixa de pedestres, semaforização e acessibilidade;

IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerado de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área.

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

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

~~**ART. 48** – Correrão por conta do proponente do projeto todas as despesas e custos referentes à realização do Estudo de Impacto de Vizinhança, bem como, do custo da execução de medidas mitigadoras expressas nos Arts. 47 e 48.~~

~~**PARÁGRAFO ÚNICO** – Será instituída taxa referente a análise e avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança, a ser recolhida pelo proponente.~~

ART. 48 - Correrão por conta do proponente do projeto todas as despesas e custos referentes à realização do Estudo de Impacto de Vizinhança, bem como, do custo da execução de medidas mitigadoras expressas nos artigos 46 e 47. (redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

PARÁGRAFO ÚNICO – Será instituída taxa referente a análise e avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança, a ser recolhida pelo proponente. (redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

ART. 49 - O Estudo de Impacto de Vizinhança será acessível ao público, permanecendo à disposição dos interessados, para consulta e comentários, junto à Secretaria Municipal de Obras, Transportes e Serviços Urbanos.

PARÁGRAFO ÚNICO - A Secretaria Municipal de Obras, Transportes e Serviços Urbanos, sempre que julgar necessário, promoverá a realização de audiência pública para informação sobre o projeto e discussão do Estudo de Impacto de Vizinhança.

ART. 50 - A Secretaria Municipal de Obras, Transportes e Serviços Urbanos poderá exigir a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança dos empreendimentos e atividades que ainda não tenham sido concluídos ou não estejam em funcionamento.

~~**ART. 51** – A Área Urbana do Distrito Sede do Município de Xanxerê fica dividida nas seguintes zonas:~~

ZM1	Zona Mista 1
ZM2	Zona Mista 2–Corredor
ZM3	Zona Mista 3–Corredor
ZR1	Zona Residencial 1
ZR2	Zona Residencial 2
ZR3	Zona Residencial 3
ZR4	Zona Residencial 4
ZCH	Zona de Chácaras
ZPA	Zona de Proteção Ambiental – Divide-se em: APP – Área de Preservação Permanente AP – Área de Preservação
ZI1	Zona Industrial 1
ZIF	Zona Industrial Fechada
DI	Distritos Industriais DI 1 – Industrial 1 DI 2 – Distrito Industrial 2
ZIP	Zona Institucional de Patrimônio
ZP	Zona de Preservação
ZR	Zona Restrita

ART. 51 – A Área Urbana do Distrito Sede do Município de Xanxerê fica dividida nas seguintes zonas: (redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

ZM 1 – Zona Mista 1; (redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)
ZM 2 – Zona Mista 2; (redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)
ZM 3 – Zona Mista 3; (redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)
ZM 4 – Zona Mista 4; (redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)
ZM 5 – Zona Mista 5; (redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)
ZM 6 – Zona Mista 6; (redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)
ZM 7 – Zona Mista 7; (redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)
ZI - Zona Industrial; (redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)
ZIP - Zona de Instituição de Patrimônio; (redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)
ZP - Zona de Preservação; (redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)
ZR - Zona Restrita. (redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

ART. 52 - As zonas serão delimitadas por vias, logradouros públicos, divisa de lotes, acidentes geográficos e outros elementos constantes na planta de zoneamento de uso e ocupação do solo.

§ 1º - Os limites das zonas a que se refere este artigo estão definidos no mapa de Zoneamento de uso e ocupação do solo, anexo a esta Lei Complementar, podendo ser detalhados e descritos em regulamento do Executivo Municipal.

~~**§ 2º** – Quando um terreno for atingido por mais de uma Zona, os usos e ocupação do solo adequados serão considerados separadamente em cada parcela do terreno, de acordo com o respectivo Zoneamento.~~

§ 2º – Suprimido. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

§ 3º - O lote com frente pra duas das vias pertencentes a zonas diferentes, será analisado como dividido ao meio, respeitando-se índices e altura correspondentes a cada zona.

§ 4º - O lote ou área que tiver a testada dividida em zonas diferentes, obedecerá os instrumentos urbanísticos conforme frente e porção encontrada em cada zona.

ART. 53 - Para cada uma das Zonas previstas, a presente Lei Complementar estabelece os tipos de usos e ocupações adequados, conforme os Anexo ZIII de Usos e Anexo ZIV dos Instrumentos Urbanísticos.

§ 1º - Em qualquer zona ou setor é admitido o uso do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria, desde que permitida, tolerada ou permissível e sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas nesta lei e no Plano Diretor.

§ 2º - O não cumprimento dos índices urbanísticos implicará em taxa de mais valia sobre a área acrescida para sua regularização e quando não couber será exigido interdição, embargo ou demolição, devendo o Conselho do Plano Diretor decidir sobre os casos, através da emissão de parecer, sempre visando o bem da coletividade.

§ 3º - As projeções ou construções sobre passeios, áreas públicas, APPs, AP, APE não poderá ser aplicado taxa de mais valia, sendo a demolição compulsória.

ART. 54 - O cálculo da taxa de mais valia será feito de acordo com os procedimentos de cálculo do alvará de construção, multiplicado por 350 (trezentos e cinquenta vezes), sobre a área que exceder ao índice urbanístico da zona.

PARÁGRAFO ÚNICO - Os valores arrecadados com taxas de mais valia deverão ser aplicados:

a) em infra estrutura urbana junto a equipamentos comunitários, ouvido o Conselho do Plano Diretor, que poderá, a seu critério, consultar a comunidade sobre os locais de maior interesse comunitário para aplicação dos recursos arrecadados através da taxa de mais valia.

~~**ART. 55** - Das zonas segundo uso predominante:~~

~~**a)** Zonas mistas - áreas onde se concentram, predominantemente, atividades comerciais e de prestação de serviços, especializados ou não no térreo, sendo os demais pavimentos residenciais. As zonas mistas colaboram para manter o centro da cidade, a noite e finais de semana com vitalidade.~~

~~**b)** Zonas residenciais - áreas destinadas ao uso residencial, unifamiliar, multifamiliar, coletivo e geminado, predominantemente. Os outros usos existentes nas zonas devem ser considerados como acessórios, de apoio ou complementação.~~

~~**c)** Zona de chácaras: Destinadas a preservar a única região dentro do perímetro urbano com cobertura vegetal densa.~~

~~**d)** Zonas de proteção ambiental: Divididas em Área de Preservação Permanente e Área de Preservação;~~

~~**e)** Zonas industriais: áreas estrategicamente dispostas de forma a concentrar as atividades industriais, sem o prejuízo da qualidade de vida, da flora e fauna a preservar;~~

~~**f)** Distrito Industrial: Área delimitada onde se concentram indústrias maiores e as potencialmente poluidoras de alto grau.~~

~~Poderão ser criados Distritos Industriais do tipo I, desde que atendam exigências expressas.~~

~~**g)** Zonas Institucionais de Patrimônio: Equipamentos Públicos Institucionais, cujo entorno deverá considerar a presença do patrimônio arquitetônico de forma a não~~

desvalorizá-lo. O conselho de zoneamento avaliará os projetos a serem aprovados no entorno requerendo as necessárias adequações.

~~h) Zonas de Preservação: área destinada à proteção do Patrimônio Cultural, Histórico, Paisagístico, Arqueológico e Arquitetônico.~~

~~i) Zonas Restritas: área de características especiais do ponto de vista jurídico, não regulamentáveis por Lei municipal; Ex área militar.~~

ART. 55 - (SUPRIMIDO) (suprimido pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

SUBSEÇÃO I DAS ZONAS MISTAS

~~**ART. 56** — As Zonas Mistas (ZM) destinam-se predominantemente ao comércio varejista diversificado, à prestação de serviços e habitação coletiva, comportando pequenas indústrias até 200m² que não:~~

~~**I** — Conste na portaria interseptorial 01/92 demais legislações pertinentes ou legislação que a venha substituir ou complementar, sendo considerada potencialmente poluidoras, e-~~

~~**II** — Acarrete tráfego e tenha local para estacionamento dentro do terreno.~~

ART. 56 – As Zonas Mistas destinam-se para fins residenciais e comerciais, além de prestação de serviços e indústrias de pequeno porte, desde que recebam parecer favorável do Conselho do Plano Diretor, quando necessário, seguindo classificação do Art. 98. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

I – Suprimido. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

II – Suprimido. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

~~**ART. 57** — As Zonas Mistas são divididas da seguinte maneira:~~

~~**I** — ZM I (Zona Mista alta densidade);~~

~~**II** — ZM II (Zona Mista média densidade);~~

~~**III** — ZM III (Zona Mista baixa densidade);~~

~~**§ 1º** — Os diferentes tipos de Zonas Mistas de Comércio e de Serviços visam compatibilizar a implantação dessas atividades com a infra estrutura e sistema viário existentes, estimular a implantação dos diferentes tipos de comércio e serviços em locais cujo grau de qualidade seja mais aceitável.~~

~~**§ 2º** — A Zona Mista I é caracterizada pela proximidade com o centro.~~

~~**§ 3º** — A Zona Mista II é situada em loteamentos com média densidade formando corredores de comércio e serviço em bairros mais próximos do centro e com topografia pouco acidentada.~~

~~**§ 4º** — A Zona Mista III é situada nas ruas principais dos bairros com topografia acidentada ou cujo padrão de altura das edificações já existentes no entorno, seja de até 02 pavimentos.~~

ART. 57 - As Zonas são divididas da seguinte maneira e conforme anexo ZIV: (redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

~~**I** — ZM 1: Caracterizada para fins comerciais, residenciais ou prestação de~~

serviços, com índice de aproveitamento de 07 (sete), taxa de ocupação de 80%, área impermeável de 90% e altura máxima de 20 (vinte) pavimentos, 02(duas) empenas cegas até 3 pavimentos; ~~(redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)~~

~~**II** — ZM 2: Caracterizada para fins comerciais, residenciais ou prestação de serviços, com índice de aproveitamento de 07 (sete) taxa de ocupação de 80%, área impermeável de 90% e altura máxima de 14 (quatorze) pavimentos, 02(duas) empenas cegas até 3 pavimentos; ~~(redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)~~~~

~~**III** — ZM 3: Caracterizada para fins comerciais e residenciais. As atividades de prestação de serviços e pequenas indústrias serão permitidas, desde que, as mesmas sejam aprovadas pelo Conselho do Plano Diretor do Município. A Zona Mista 3 tem índice de aproveitamento de 07 (sete), taxa de ocupação de 80%, área impermeável de 90% e altura máxima de 10 (dez) pavimentos, 02(duas) empenas cegas até 3 pavimentos; ~~(redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)~~~~

~~**IV** — ZM 4: Caracterizada para fins comerciais e residenciais. As atividades de prestação de serviços e pequenas indústrias serão permitidas, desde que, as mesmas sejam aprovadas pelo Conselho do Plano Diretor do Município. A Zona Mista 4 tem índice de aproveitamento de 06 (seis), taxa de ocupação de 80%, área impermeável de 90% e altura máxima de 08 (oito) pavimentos, 02(duas) empenas cegas até 3 pavimentos; ~~(redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)~~~~

~~**V** — ZM 5: Caracterizada para fins comerciais e residenciais. As atividades de prestação de serviços e pequenas indústrias serão permitidas, desde que, as mesmas sejam aprovadas pelo Conselho do Plano Diretor do Município. A Zona Mista 5 tem índice de aproveitamento de 06 (seis), taxa de ocupação de 80%, área impermeável de 80% e altura máxima de 06 (seis) pavimentos, 02(duas) empenas cegas até 3 pavimentos; ~~(redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)~~~~

~~**VI** — ZM 6: Caracterizada para fins comerciais e residenciais. As atividades de prestação de serviços e pequenas indústrias serão permitidas, desde que, as mesmas sejam aprovadas pelo Conselho do Plano Diretor do Município. A Zona Mista 6 tem índice de aproveitamento de 05 (cinco), taxa de ocupação de 80%, área impermeável de 90% e altura máxima de 04 (quatro) pavimentos, 02(duas) empenas cegas até 3 pavimentos; ~~(redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)~~~~

~~**VII** — ZM 7: Caracterizada para fins comerciais e residenciais ou prestação de serviços, com localização próxima ao Aeroporto Municipal com índice de aproveitamento de 04 (quatro), taxa de ocupação de 80%, área impermeável de 90% e altura máxima de 02 (dois) pavimentos, 02(duas) empenas cegas até 3 pavimentos. ~~(redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)~~~~

I – ZM 1: Caracterizada para fins comerciais, residenciais ou prestação de serviços, com índice de aproveitamento de 07 (sete), taxa de ocupação de 80%, área impermeável de 90% e altura máxima de 20 (vinte) pavimentos. [\(redação dada pela lei complementar nº 4208/2020, de 18.11.2020\)](#)

II – ZM 2: Caracterizada para fins comerciais, residenciais ou prestação de serviços, com índice de aproveitamento de 07 (sete) taxa de ocupação de 80%, área impermeável de 90% e altura máxima de 14 (quatorze) pavimentos. [\(redação dada pela lei complementar nº 4208/2020, de 18.11.2020\)](#)

III – ZM 3: Caracterizada para fins comerciais e residenciais. As atividades de prestação de serviços e pequenas indústrias serão permitidas, desde que, as mesmas sejam aprovadas pelo Conselho do Plano Diretor do Município. A Zona Mista 3 tem

índice de aproveitamento de 07 (sete), taxa de ocupação de 80%, área impermeável de 90% e altura máxima de 10 (dez) pavimentos. ([redação dada pela lei complementar nº 4208/2020, de 18.11.2020](#))

IV – ZM 4: Caracterizada para fins comerciais e residenciais. As atividades de prestação de serviços e pequenas indústrias serão permitidas, desde que, as mesmas sejam aprovadas pelo Conselho do Plano Diretor do Município. A Zona Mista 4 tem índice de aproveitamento de 06 (seis), taxa de ocupação de 80%, área impermeável de 90% e altura máxima de 08 (oito) pavimentos. ([redação dada pela lei complementar nº 4208/2020, de 18.11.2020](#))

V – ZM 5: Caracterizada para fins comerciais e residenciais. As atividades de prestação de serviços e pequenas indústrias serão permitidas, desde que, as mesmas sejam aprovadas pelo Conselho do Plano Diretor do Município. A Zona Mista 5 tem índice de aproveitamento de 06 (seis), taxa de ocupação de 80%, área impermeável de 80% e altura máxima de 06 (seis) pavimentos. ([redação dada pela lei complementar nº 4208/2020, de 18.11.2020](#))

VI – ZM 6: Caracterizada para fins comerciais e residenciais. As atividades de prestação de serviços e pequenas indústrias serão permitidas, desde que, as mesmas sejam aprovadas pelo Conselho do Plano Diretor do Município. A Zona Mista 6 tem índice de aproveitamento de 05 (cinco), taxa de ocupação de 80%, área impermeável de 90% e altura máxima de 04 (quatro) pavimentos. ([redação dada pela lei complementar nº 4208/2020, de 18.11.2020](#))

VII – ZM 7: Caracterizada para fins comerciais e residenciais ou prestação de serviços, com localização próxima ao Aeroporto Municipal com índice de aproveitamento de 04 (quatro), taxa de ocupação de 80%, área impermeável de 90% e altura máxima de 02 (dois) pavimentos. ([redação dada pela lei complementar nº 4208/2020, de 18.11.2020](#))

PARAGRAFO ÚNICO – Não serão considerados empena cega os muros de telheiros de garagens em fundos de lote. ([incluído pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012](#))

ART. 58 - O Código de Posturas deverá definir os limites de ruídos permissíveis, horário de silêncio e as demais formas de utilização dos espaços públicos e privados, estabelecendo normas diferenciadas para as Zonas de Desenvolvimento e visando a preservação do interesse coletivo.

~~**ART. 59** – As zonas Mistas I, II e III, encontram-se delimitadas no mapa de zoneamento e seus índices no Anexo Z IV de instrumentos urbanísticos e uso no Anexo Z III de uso do solo.~~

ART. 59 - As zonas Mistas I, II e III e IV, V, VI, VII, encontram-se delimitadas no mapa anexo ZII, seus usos no Anexo Z III, e seus índices urbanísticos no Anexo Z IV. ([Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012](#))

SUBSEÇÃO II DOS CORREDORES DE COMÉRCIO E SERVIÇOS

~~**ART. 60** – Visando a compatibilização do uso do solo com o sistema viário, de transporte coletivo com os eixos funcionais dos bairros, estimula-se os corredores de comércio e serviço. Os Corredores de Comércio e Serviço (CS) visam a formar uma malha que atinja todos os bairros, levando o comércio, a prestação de serviço e as pequenas indústrias a toda a cidade, evitando o conflito destas atividades com o uso~~

residencial:

~~**PARÁGRAFO ÚNICO** — Para a definição dos Corredores de Comércio e Serviços deverá ser dada especial atenção para as vias servidas por linhas de transporte coletivo.~~

~~**ART. 60** — Suprimido. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)~~

~~**ART. 61** — Os corredores de comércio e serviços estão identificados na planta de zoneamento e uso do solo urbano (Anexo Z II), e subdividem-se em dois grupos:~~

~~**ART. 61** — Suprimido. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)~~

~~**ART. 62** — Os Corredores de Comércio e Serviços são de dois tipos:~~

~~**I** — CS1 (Corredor de Comércio e Serviços 1): Vias destinadas predominantemente ao comércio de pequeno e médio porte, associadas à atividade habitacional gabarito máximo 06 (seis) pavimentos;~~

~~**II** — CS2 (Corredor de comércio e serviços 2), vias destinadas predominantemente ao comércio de pequeno e médio porte, associado a atividade habitacional gabarito máximo 04 (quatro) pavimentos;~~

~~**III** — CS3 (corredor de comércio e serviços 3): Vias destinadas a todo tipo de comércio, inclusive o de grande porte, paralelas e zona industrial separado por cinturão verde gabarito máximo 04 (quatro) pavimentos.~~

~~**ART. 62** — Suprimido. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)~~

~~**ART. 63** — Ficam beneficiados com a criação dos corredores de comércio e serviços os imóveis lindeiros às vias que compõem os corredores (conforme Mapa de Zoneamento de uso e ocupação do solo — anexo Z II).~~

~~**ART. 63** — Suprimido. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)~~

~~**SUBSEÇÃO III DAS ZONAS RESIDENCIAIS PREFERENCIAIS**~~

~~**ART. 64** — As Zonas Residenciais (ZR) são destinadas predominantemente à função habitacional, com densidades diferenciadas em função da capacidade de suporte das áreas, configuração da paisagem, e das Estratégias do Plano Diretor.~~

~~**ART. 64** — Suprimido. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)~~

~~**ART. 65** — As Zonas Residenciais são de três tipos:~~

~~**I** — ZR 1 (Zona Residencial 1): área residencial unifamiliar, multifamiliar, coletivo e geminado de alta densidade, caracterizada por conjuntos habitacionais populares;~~

~~**II** — ZR 2 (Zona Residencial 2): área residencial unifamiliar, multifamiliar, coletivo e geminado de média densidade;~~

~~**III** — ZR 3 (Zona Residencial 3): área residencial unifamiliar, multifamiliar, coletivo geminado de média densidade;~~

~~**IV** — ZR 4 — Zona residencial unifamiliar de baixa densidade.~~

~~**V** — ZCH — Zona de baixa densidade, caracterizada por chácaras devido patrimônio~~

ambiental da área.

ART. 65 – Suprimido. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

~~**ART. 66** – Todas as áreas urbanas não especificadas nas atividades serão consideradas Zonas Residências Preferenciais, diferenciando-se pela densidade.~~

ART. 66 – Suprimido. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

~~**ART. 67** – Na Zona Residencial Preferencial, serão permitidos todos os tipos de edificações residenciais nos limites do respectivo índice.~~

ART. 67 – Suprimido. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

~~**ART. 68** – Na Zona Residencial Preferencial, poderá ser autorizada a instalação de atividades comerciais, de serviços e pequenas indústrias, mediante apresentação de Laudo Técnico, que comprove que esta atividade seja compatível em todos seus aspectos com a zona não causando incômodos às residências instaladas.~~

ART. 68 – Suprimido. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

~~**ART. 69** – Não será permitido nas zonas residenciais e nos corredores de serviço nenhuma atividade considerada potencialmente causadoras de degradação ambiental conforme Portaria Intersetorial nº 01 / 92 e demais legislações que a vierem complementar ou substituir.~~

ART. 69 – Suprimido. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

SUBSEÇÃO IV DAS ZONAS INDUSTRIAIS

~~**ART. 70** – Zona Industrial são áreas destinadas à instalação de pequenas e médias indústrias, que pela sua atividade, níveis de poluição, tenham seu funcionamento compatível com a tranquilidade exigida nas áreas residenciais, podendo localizar-se próximo das mesmas.~~

~~**PARÁGRAFO ÚNICO** – As Zonas Industriais são as áreas delimitadas no mapa (anexo Z II) Zoneamento de uso e ocupação do solo.~~

~~**ART. 70** – Zona Industrial são áreas destinadas à implantação de indústrias em geral, de qualquer porte ou natureza, desde que estejam dentro dos padrões ambientais exigidos, ficando delimitada na faixa contígua a rede viária do Município, contorno viário e SC 480. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)~~

ART. 70 – São denominadas Zona Industrial as áreas destinadas à implantação de indústrias em geral, de qualquer porte ou natureza e de comércio de grande porte, desde que estejam dentro dos padrões ambientais exigidos, ficando delimitada na faixa contígua à rede viária do Município, Contorno Viário Leste, SCT 480 e SC 466. (Redação dada pela lei complementar nº 3543/2013, de 10.07.2013)

Parágrafo 1º - Quando do parcelamento do solo nestas áreas será exigido que o loteamento possua lotes com a medida mínima de 1.000m² e frente mínima de 20

metros nas áreas contíguas as descritas no caput deste artigo, ficando os demais lotes pertencendo ao zoneamento da região. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

Parágrafo 2º - Fica assegurada a permanência, ampliação e reforma das unidades unifamiliares existentes nesta área, sendo vedada a construção de novas unidades, excetuando-se as construções feitas em loteamentos regularizados até a promulgação da presente lei. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

Parágrafo 3º - Faixas lindeiras à SCT 480, à SC 466, à BR 282 e ruas estruturais com declives acima de 15% (quinze por cento), serão incorporadas às Zonas Mistas adjacentes, exceto a faixa contígua à SCT 480, no lado direito, tomando-se o sentido da BR 282 ao Município de Bom Jesus, que deverá ser incorporada à Zona Mista 6. (Criado pela lei complementar nº 3543/2013, de 10.07.2013)

~~**ART. 71** - Distritos Industriais - DI destinam-se à instalação de atividades industriais de qualquer porte e natureza, desde que dentro dos padrões ambientais exigidos, sendo permitida a implantação de atividades de comércio e serviço de suporte, mediante apresentação de justificativa.~~

~~**PARÁGRAFO ÚNICO** - Fica assegurada a permanência, ampliação e reforma das unidades residenciais unifamiliares existentes nesta área, sendo vetada a construção de novas unidades, excetuando-se as construções feitas em loteamentos regularizados até a promulgação da presente Lei.~~

ART. 71 - Suprimido. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

ART. 72 - As Zonas Industriais (ZI) visam a disciplinar a instalação de indústrias de acordo como seu nível de interferência ambiental.

§ 1º - Para fins de liberação de alvará de construção e de funcionamento, a classificação das indústrias, de acordo com o seu nível de interferência ambiental se dará de acordo com o Anexo Z III e os índices urbanísticos de acordo com o Anexo Z IV.

§ 2º - As Zonas Industriais deverão concentrar todas as indústrias que pelo seu porte, grau de poluição ou outras características sejam incompatíveis com as atividades predominantes das demais zonas.

~~**ART. 73** - As Zonas Industrias são de dois tipos:~~

~~**I** - ZI 1 (Zona Industrial 1): destinada a tipologia restrita de uso industrial, desde que se enquadre na legislação vigente e não cause tráfego nem ruído;~~

~~**II** - ZIF (Zona Industrial Fechada): área delimitada pelo terreno de indústrias existentes anteriormente à vigência desta Lei Complementar, e com localização inadequada segundo o zoneamento.~~

~~**§ 1º** - Não poderão ser instaladas novas indústrias nas Zonas Industriais Fechadas - ZIF.~~

~~**§ 2º** - A anexação de terrenos contíguos às indústrias instaladas nas Zonas Industriais Fechadas - ZIF, para ampliação de suas atividades, somente será permitida mediante apreciação em audiência pública promovida pela Prefeitura e coordenada pelo Conselho do Plano Diretor e parecer favorável do mesmo, que poderá estabelecer exigências para minimizar a interferência com o entorno, como área para estacionamento, área verde arborizada e cerca verde, visando diminuição de ruído e impacto visual.~~

~~§ 3º - A ampliação das indústrias instaladas nas Zonas Industriais Fechadas - ZIF se dará segundo os índices urbanísticos do Anexo Z-IV, desta Lei Complementar.~~

ART. 73 - A Zona Industrial (ZI) é destinada a implantação de indústrias, de qualquer porte ou natureza, atividades prestadoras de serviços e centros de distribuição, com índice de aproveitamento de 06 (seis), taxa de ocupação de 70% e área impermeável de 80%. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

I - Suprimido. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

II - Suprimido. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

§1º - Suprimido. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

§2º - Suprimido. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

§3º - Suprimido. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

ART. 74 - Poderão ser criados Distritos Industriais 1, desde que atendam às seguintes exigências:

I - ter acesso exclusivamente por ruas de no mínimo 20 m (vinte metros) de caixa de via;

~~**II** - dispor de cinturão verde em todo o perímetro com mínimo de 5m, com espécies compatíveis com a necessidade do empreendimento, com base em critérios técnicos definidos por profissional da área, com uma faixa mínima de 10m (dez metros);~~

II - (revogado). (Revogado pela lei complementar nº 3543/2013, de 10.07.2013)

III - ter módulo mínimo de 1.000 m² (mil metros quadrados), com testada mínima de 20 m (vinte metros).

IV - dispor de parecer favorável à sua implantação, tanto do Órgão de Planejamento Urbano do Município, quanto do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente, que poderão estabelecer outras exigências para minimizar a interferência com o entorno.

V - presente EIV e licença ambiental correspondente.

ART. 75 - Poderão ser criados Distritos Industriais 2, com indústrias potencialmente poluidoras de alto grau, desde que atendam às seguintes exigências:

I - ter acesso exclusivamente por ruas de no mínimo 20 m (vinte metros) de caixa de via;

II - ter o trevo de acesso ao Distrito aprovado pelo Órgão de Planejamento Urbano do Município, e, quando for o caso, pelo DER - Departamento de Estradas de Rodagem;

III - dispor de cinturão verde em todo o perímetro com largura mínima de 5,00m, com espécies compatíveis com a necessidade do empreendimento, com base em critérios técnicos definidos por profissional da área;

IV - ter módulo mínimo de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), com testada mínima de 40m (quarenta metros);

V - Dispor de parecer favorável à sua implantação, tanto do Órgão de Planejamento Urbano do Município, quanto do Conselho do Plano Diretor e Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente, que poderão estabelecer outras exigências para minimizar a interferência com o entorno;

~~**VI** - Apresente EIV e licença ambiental correspondente.~~

VI - presente EIV, licença ambiental ou declaração ambiental correspondente. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

ART. 76 - Os DI poderão ser criados e implantados na Macro Zona de Expansão Urbana, ou área Rural, mediante apresentação de um projeto de novo loteamento, com EIV, parecer favorável dos Conselhos do Plano Diretor e de Defesa do Meio Ambiente, e Licença ambiental correspondente.

PARÁGRAFO ÚNICO - A área bruta a ser loteada para Distrito Industrial é de no mínimo 15.000 m².

SUB SEÇÃO V DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

ART. 77 - As Zonas Especiais de Interesse Social definidas no mapa Anexo ZI, e todos futuros assentamentos residenciais da municipalidade, terão legislação especial para regularização dos lotes, devendo seus proprietários serem beneficiados uma única vez pelo programa de regularização especial ou recebimento de área de propriedade da municipalidade.

§ 1º - Passa a ser obrigatório o banco de dados da prefeitura com registro de todos beneficiados com recebimento de imóveis de propriedade da municipalidade, devendo o benefício ser concedido uma única vez ao munícipe.

§ 2º - Constitui crime a comercialização de imóveis de propriedade da municipalidade, devendo a propriedade ser devolvida a prefeitura quando o beneficiário não desejar mais o imóvel, podendo receber pagamento no caso de edificação por este construída ou ampliada, devendo obrigatoriamente a negociação ser feita na prefeitura.

SUBSEÇÃO VI DA ZONA ESPECIAL AMBIENTAL

~~**ART. 78** - A Zona Especial ambiental compreende:~~

- ~~**I** - Áreas de preservação permanente;~~
- ~~**II** - Áreas de Preservação.~~

~~**PARÁGRAFO ÚNICO** - As APP e AP estão definidas conforme o art 25 desta lei.~~

ART. 78 - A Zona Especial ambiental compreende: [\(Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)

I - Áreas de preservação permanente; [\(Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)

II - Áreas de Preservação; [\(Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)

III - Áreas de Proteção Especial. [\(Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)

ART. 79 - Os projetos especiais localizados em APP e AP deverão apresentar um plano diretor próprio e infra-estrutura especial, respeitados os princípios desta Lei.

ART. 80 - A infra-estrutura mínima exigida nos projetos especiais será:

a) sistema viário compatível com a circulação de veículos previsto para a área;

b) rede de abastecimento de água;

c) rede de esgoto pluvial;

d) sistema de tratamento de esgoto primário;

e) iluminação pública;

f) reservatórios ou outros mecanismos de absorção e retenção de águas pluviais nos limites de não acelerar vazão de água, numa precipitação pluviométrica acentuada.

ART. 81 - O plano diretor específico da área do projeto especial deverá estabelecer:

- a) área destinada e demarcada como área de preservação florestal;
- b) área destinada a equipamentos urbanos de serviços, de lazer e esporte;
- c) área destinada ao sistema viário;
- d) área destinada aos reservatórios de retenção de águas pluviais, resultantes de precipitações intensas e efluentes líquidos tratados;
- e) área destinada à ocupação residencial individual do(s) proprietário(s), já que não será permitido loteamento nestas áreas.

ART. 82 – Nos casos em que forem abertas ruas, nas áreas de projeto especial, deverão ser previstos:

I - As áreas de preservação florestal que poderão integrar determinados lotes, constituir em parte ou no todo um lote em separado com área não edificável ou serem transferidas ao Município, nos termos do respectivo projeto;

II - Em todos os casos deverá constar na averbação da Matrícula do lote ou área onde forem aprovados novos arruamentos e/ou prolongamento de vias existentes a área de preservação florestal, a síntese das restrições de uso e a menção ao Plano Diretor específico;

III - As áreas destinadas aos equipamentos urbanos de serviço, lazer e esporte deverão corresponder a no mínimo 5% (cinco por cento), cuja finalidade deverá estar averbada na Matrícula e poderá ser transferida à associação representativa dos moradores e/ou ao Poder Público Municipal, ou entidade que instalar equipamento de uso público geral.

IV - O índice de 5% (cinco por cento), será calculado sobre a área total, descontando a área destinada à preservação florestal;

V - A área destinada ao reservatório de retenção de água será considerada para todos os efeitos como área verde que deverá corresponder a no mínimo 10% (dez por cento), sobre a área total, descontada aquela destinada à preservação florestal e será doada ao Município que se encarregará de sua manutenção, controle e fiscalização.

SUBSEÇÃO VII DAS ÁREAS VERDES

ART. 83 - As Zonas Especiais e as Áreas Verdes serão disciplinadas como segue:

I - As Áreas Verdes serão disciplinadas por lei, tanto no que diz respeito ao uso do solo quanto aos parâmetros do coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, altura máxima e recuos. Enquanto não houver lei específica tais atribuições serão exercidos pelos Conselho do Plano Diretor do Município e Conselho Ambiental;

II - As Zonas Especiais, que pelas suas características exigem legislação diferenciada serão disciplinadas pelos Conselho do Plano Diretor e Conselho Ambiental;

III - Além das áreas estabelecidas pela resolução 302 do CONAMA e outras que a vierem substituir ou complementar, fica reconhecida como Área de Preservação Permanente todo o remanescente florestal existente constante no Mapa que integra o Código Ambiental, proibindo-se a derrubada daquele remanescente.

PARÁGRAFO ÚNICO - Será aceita somente a autorização do IBAMA onde conste localização da propriedade, nome do proprietário, quantidade a ser retirada. Autorizações incompletas, não serão aceitas para remoção de remanescente florestal ou espécies nativas, devendo ser embargada a retirada, apreendido o material já retirado e/ou a carga, até averiguação da veracidade das informações, estando o desrespeito sujeito à multa diária com apreensão do material retirado.

SUBSEÇÃO VIII DOS FUNDOS DE VALE

ART. 84 - Para efeito da proteção necessária aos recursos hídricos do Município, ficam

definidos:

I - Faixa de Drenagem, são faixas de terreno compreendendo os fundos de vale secos dimensionadas de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas, desimpedidas de construção e obedecendo os seguintes requisitos:

a) apresentar uma largura mínima de forma a acomodar satisfatoriamente um canal aberto (valeta), cuja seção transversal seja capaz de escoar as águas pluviais da bacia hidrográfica à montante do ponto considerado.

b) para determinação da seção de vazão, deverá a bacia hidrográfica ser interpretada como totalmente urbanizada e ocupada.

c) os elementos necessários aos cálculos de dimensionamento hidráulico, tais como intensidade de chuvas, coeficiente de escoamento "run-of", tempo de concentração, coeficiente de distribuição de chuvas, tempo de recorrência, etc., serão definidos por órgãos técnicos competentes, levando sempre em consideração as condições mais críticas de inundação.

d) para efeito de pré-dimensionamento, na estimativa das seções transversais das faixas de drenagem, deverá ser obedecida a tabela seguinte:

Hectares	Metros
0 a 50	4
50 a 100	6
100 a 200	10
200 a 500	15
500 a 1.000	20
1.000 a 2.000	25
2.000 a 5.000	30
5.000 a 10.000	40
10.000 a 20.000	50
20.000 em diante	60

II - Áreas de Proteção de Fundos de Vale, são áreas localizadas nas imediações ou no fundo de vale, sujeitas a inundações e/ou erosão, ou que possam acarretar transtornos à coletividade por uso inadequado. Estas áreas, determinadas pelo órgão municipal de meio-ambiente, devem ser preservadas de acordo com suas características, obedecendo a legislação vigente e nas seguintes condições:

a) as áreas de proteção dos fundos de vale em novos projetos de loteamento serão doadas ao município, sem serem computadas no cálculo das áreas mínimas a serem doadas, conforme legislação pertinente.

b) só poderão ser realizadas canalizações, desvios das margens e obras de arte sobre os cursos d'água, pela Prefeitura Municipal direta ou indiretamente, sendo obrigatória a prévia licença dos órgãos ambientais, que deverão exigir projetos que sejam submetidos à aprovação. Tais projetos apresentarão soluções para execução das obras julgadas convenientes, desde que assegurem fácil escoamento das águas.

c) no que concerne ao uso do solo, as áreas de proteção de fundos de vale deverão sempre atender, prioritariamente, aos parques lineares, envolvendo atividades destinadas à prática de recreação, esporte, lazer, e proteção ambiental.

III - As Áreas de Preservação Permanente, estão definidas no Código ambiental do município e aqui citadas para conhecimento, dividem-se em:

a) áreas ao longo dos rios ou qualquer curso d' água, na área rural do Município - a preservação será medida horizontalmente desde seu nível mais alto em faixa marginal, denominada de proteção ciliar, cuja largura mínima deverá obedecer a seguinte tabela:

FAIXA MARGINAL COM LARGURA MÍNIMA

DE PRESERVAÇÃO DE CADALADO DO RIO.**LARGURA DO RIO (metros)**

30 m
 50 m
 100 m
 200m
 500 m

0 a 10
 10 a 50
 50 a 200
 200 a 600
 Acima de 600

b) áreas ao longo de rios ou qualquer curso d' água – no perímetro urbano ou de expansão urbana do Município, a preservação será medida horizontalmente desde o seu nível mais alto em faixa marginal, denominada de proteção ciliar, observando a largura mínima de preservação de 15 (quinze) metros de cada lado.

c) áreas ao redor de Lagoas, Lagos ou Reservatórios de Água Natural ou Artificial - A preservação será medida horizontalmente, em faixa marginal cuja largura mínima será de 15 m, a partir do nível mais alto.

d) áreas Onde se Encontram as Nascentes Permanentes, Inclusive Olhos D'Água a preservação será medida horizontalmente com faixa mínima de 50 m a partir de sua margem, de forma que as nascentes sejam protegidas.

e) encostas com mais de 100% de inclinação.

f) banhados- e em faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de 50 metros, a partir do limite do espaço brejoso e encharcado;

ART. 85 - Todos os proprietários de imóvel ficam obrigados a executar as obras necessárias ao pronto escoamento das águas pluviais caídas sobre a superfície livre do terreno, não sendo permitida, em hipótese alguma, a sua drenagem na rede coletora de esgotos quando houver.

~~**ART. 86** – Em todas edificações nos fundos de vale sujeitos a inundações e nas zonas com taxa de impermeabilização no térreo ou sub solo iguais ou superiores a 75%.(setenta e cinco por cento) deverá ser executado reservatório para acumulação das águas pluviais como condição para obtenção do alvará de Habite-se, a partir de comprovação.~~

~~**ART. 86** – Em todas edificações nos fundos de vale e nas edificações com taxa de impermeabilização no térreo ou sub solo iguais ou superiores a 60%.(sessenta por cento) e ou taxa de ocupação superior a 60% (sessenta por cento) deverá ser executado reservatório para acumulação das águas pluviais, conforme tabela de cálculo de volume de cisternas abaixo, como condição para obtenção do Alvará de Habite-se. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)~~

~~Tabela Cisternas = Será utilizado o coeficiente da razão entre a área de contribuição do telhado sobre a área do terreno ($c = \frac{\text{a telhado}}{\text{a terreno}}$) (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)~~

$0,60 < C < 0,70$	1.000 litros
$0,70 < C < 0,80$	2.000 litros
$0,80 < C < 0,90$	3.000 litros
$C > 0,90$	5.000 litros

ART. 86 Nas edificações de qualquer tipo ou tamanho deverá ser executado reservatório para acumulação das águas pluviais, obedecidos os seguintes requisitos: (Redação dada pela lei complementar nº 4029/2018, de 12.09.2018)

I – O reservatório deverá ser locado no projeto arquitetônico, com detalhamento do sistema de acumulação em prancha, acompanhado do cálculo do

volume que será definido mediante utilização da seguinte fórmula: (Redação dada pela lei complementar nº 4029/2018, de 12.09.2018)

$$V_{\text{cisterna}} = ((i_{\text{pluv.}} \times A_{\text{imp.}}) / 24) \times T_{\text{imp.}}$$

Onde:

Vcisterna = Volume da cisterna em litros

ipluv. = índice pluviométrico – Adotar 145,00mm

Aimp. = Área impermeabilizada (m²)

Timp. = Taxa de impermeabilização (%)

II – O sistema de acumulação deverá conduzir toda a água captada por telhados, coberturas, terraços, pavimentos descobertos, entre outros ao reservatório. (Redação dada pela lei complementar nº 4029/2018, de 12.09.2018)

III – A água contida pelo reservatório deverá, preferencialmente, infiltrar-se no solo ou ser utilizada para fins não potáveis, podendo, na sequência, ser despejada na rede pública. (Redação dada pela lei complementar nº 4029/2018, de 12.09.2018)

IV – O sistema deverá ser mantido em pleno funcionamento durante todo o período de vida útil da edificação, ficando o proprietário sujeito as penalizações previstas no Anexo Z VI, da lei complementar nº 2920/2006, nos casos de eliminar, sucatear ou diminuir a capacidade do sistema sem a respectiva aprovação do Município. (Redação dada pela lei complementar nº 4029/2018, de 12.09.2018)

Parágrafo primeiro – O Departamento de Engenharia de Engenharia será responsável pela análise e aprovação do reservatório. (Redação dada pela lei complementar nº 4029/2018, de 12.09.2018)

Parágrafo segundo – O responsável técnico pelo projeto poderá arredondar para cima o valor obtido no cálculo do volume de forma a adaptar aos tamanhos comerciais ou de construções dos reservatórios. (Redação dada pela lei complementar nº 4029/2018, de 12.09.2018)

Parágrafo terceiro – Ficam dispensados da implantação dos reservatórios os projetos em trâmite e protocolados até 30 (trinta) dias após a entrada em vigor desta lei complementar. (Redação dada pela lei complementar nº 4029/2018, de 12.09.2018)

Parágrafo quarto – Nos casos em que o cálculo do volume do reservatório for inferior a 500 (quinhentos) litros, o interessado está desobrigado de executar o sistema, entretanto, deverá ser apresentado cálculo no projeto para fins de registrar e justificar a dispensa. (Redação dada pela lei complementar nº 4029/2018, de 12.09.2018)

Parágrafo quinto – No caso de conjuntos residenciais multifamiliares, condomínios horizontais ou verticais de qualquer tipo de uso, o sistema de reservatório poderá ser único, ressalvando-se que o cálculo do volume deverá ser feito utilizando-se o somatório das áreas impermeabilizadas e a taxa de impermeabilização global. (Redação dada pela lei complementar nº 4029/2018, de 12.09.2018)

~~**ART. 87** – A capacidade de reservatório deverá ser calculada com base na área impermeabilizada em metros quadrados e do índice pluviométrico da região.~~

~~**§ 1º** – Deverá ser instalado um sistema que conduza toda água captada por telhados, coberturas, terraços e pavimentos descobertos ao reservatório;~~

~~**§ 2º** – A água contida pelo reservatório deverá preferencialmente infiltrar-se no~~

~~solo, podendo ser despejada na rede pública de drenagem após uma hora de chuva ou ser conduzida para outro reservatório para ser utilizada para finalidades não potáveis;~~

~~§ 3º - A água das cisternas poderá ser reaproveitada para manutenção de jardins, esgoto sanitário, e demais atividades que não exijam água potável;~~

~~§ 4º - A cisterna deverá possuir extravasor para liberar água após as enxuradas;~~

~~§ 5º - A capacidade mínima da cisterna para armazenamento de água das chuvas será o de contribuição das áreas impermeabilizadas, calculando-se a contribuição de acordo com o dia de maior índice pluviométrico de recorrência da cidade 142mm/dia (equivale a 14,2 cm de lâmina d'água).~~

ART. 87 - (Revogado). (Revogado dada pela lei complementar nº 4029/2018, de 12.09.2018)

ART. 88 - Deverá ser elaborado o Plano Diretor de Drenagem Pluvial no prazo máximo de cinco anos, pois, sem este os projetos desenvolvidos pela municipalidade são setorizados, resultando em declividade inadequadas e subdimensionamento de rede.

SUBSEÇÃO IX DOS EQUIPAMENTOS E ATIVIDADES ESPECIAIS

ART. 89 - As atividades de extração de minerais da Classe II (areia, cascalho e argila) obedecerão ao estabelecido pelos órgãos competentes, em especial a FATMA, e serão acompanhadas dos respectivos licenciamentos ambientais, de competência do órgão municipal de controle ambiental, sujeitando-se também às normas contidas no Código de Posturas do Município.

ART. 90 - As atividades de mineração e garimpeira obedecerão ao estabelecido pelos órgãos competentes, em especial o IBAMA- Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e o DNPM- Departamento Nacional de Produção Mineral, FATMA e serão acompanhados dos respectivos licenciamentos ambientais.

ART. 91 - O uso e ocupação já existente à época da aprovação desta Lei e que não se enquadra nas definições deste podem permanecer no local como uso não conforme, adotando medidas que amenizem os impactos causados e sendo vedada sua expansão.

ART. 92 - A localização dos equipamentos públicos no Município (escolas, praças, centros sociais, postos médicos, hospitais, unidades sanitárias, feiras, postos policiais, capelas mortuárias, terminais de transporte de pessoas e cargas e outros) deverá ser submetida à aprovação prévia do Conselho do Plano Diretor a fim de que este estude, discuta com a comunidade e indique as áreas mais adequadas em termos urbanísticos.

§ 1º - A localização dos equipamentos sociais obedecerá aos seguintes critérios:

- a) distribuição uniforme em toda a malha urbana, atendendo a todos os bairros;
- b) localização integrada com outros equipamentos, preferencialmente nos centros de bairros;
- c) descentralização;
- d) prevenção de conflitos com a circulação de veículos;
- e) atendimento das áreas de expansão da cidade;
- f) condições adequadas à segurança de pedestres.

§ 2º - A localização de capela mortuária pública, além dos requisitos estabelecidos, no § 1º deste artigo, obedecerá aos seguintes critérios:

- a) localização em área próxima aos cemitérios;
- b) distância de equipamentos sociais, como hospitais, escolas, centros sociais e feiras, em que sejam desenvolvidas atividades que conflitem com o velório de mortos.

ART. 93 - O projeto de edificações sobre áreas verdes e praças da municipalidade deverão ser apresentados ao Conselho do Plano Diretor, antes de iniciada a construção.

CAPÍTULO V DAS ATIVIDADES

SEÇÃO I DA CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES

ART. 94 - Classificação das edificações: todo projeto de edificação deve especificar seu uso. O alvará de funcionamento somente será fornecido quando:

- I** - respeitado o uso especificado em projeto;
- II** - Outra atividade que tenha os mesmos requisitos e esteja em zona que permita a mudança para atividade requisitada.

~~**ART. 95** - Quando houver requerimento de solicitação de alvará o fiscal da Secretaria de Transportes, Obras e Serviços deverá verificar se a atividade para qual foi requerido é a que consta no projeto aprovado. Caso contrário verificará se pode haver a mudança requerida, sempre exigindo o cumprimento das leis que compõe o Plano Diretor em todos os requisitos, como, permissividade da atividade na zona desejada, taxa de ocupação e índice de aproveitamento e que não cause prejuízo a outras atividades já existentes no entorno.~~

ART. 95 - Quando houver requerimento de solicitação de alvará o fiscal da Secretaria de Transportes, Obras e Serviços deverá verificar se a atividade para qual foi requerido é a que consta no projeto aprovado. Caso contrário verificará se pode haver a mudança requerida, sempre exigindo o cumprimento das leis que compõe o Plano Diretor em todos os requisitos, como, permissividade da atividade na zona desejada, taxa de ocupação e índice de aproveitamento e que não cause prejuízo a outras atividades já existentes no entorno. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

ART. 96 - As atividades classificam-se em:

- I** - Habitações e Edificações Mistas;
- II** - Comércio e Serviços;
- III** - Indústrias;
- IV** - Serviços Especiais

SUBSEÇÃO I HABITAÇÕES E EDIFICAÇÕES MISTAS

~~**ART. 97** - As Habitações e Edificações Mistas compõe-se de:~~

- ~~**1-A** - Unifamiliares: Construções destinadas a servir de moradia a uma só família.~~
- ~~**1-B** - Coletivas: Construções horizontais ou verticais num mesmo terreno ou condomínio destinadas a servir de moradia a mais de uma família.~~
- ~~**1-C** - Mistas: Construções em que hajam áreas destinadas a moradias e áreas destinadas a outras atividades.~~

ART. 97 - As Habitações e Edificações Mistas compõem-se de: (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

1A) Unifamiliares – construções destinadas a servir de moradia a uma só família. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

1B) Multifamiliares – Construções horizontais ou verticais num mesmo terreno ou condomínio, destinadas a servir de moradia a mais de uma família. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

1C) Mistas – Construções em que hajam áreas destinadas a moradias e áreas destinadas a outras atividades. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

SUBSEÇÃO II COMÉRCIO E SERVIÇOS

~~**ART. 98** – As atividades de Comércio e Serviços compõe-se de:~~

~~**a)** Atividades pela qual fica definida uma relação de troca, visando lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, como comércio.~~

~~**b)** atividade remunerada ou não, pela qual fica caracterizado o préstimo de mão de obra ou assistência de ordem técnica, intelectual ou espiritual.~~

Sub-classificação Hierárquica do Comércio e Serviços:

~~**2** – Vicinal – Atividades de pequeno porte disseminadas em áreas residenciais, de utilização imediata e cotidiana, como um prolongamento da habitação:~~

~~revistarias~~

~~endereços comerciais~~

~~mercearias~~

~~comércio de carnes~~

~~quitandas~~

~~panificadoras~~

~~farmácias~~

~~creches~~

~~locadoras de vídeo~~

~~referências fiscais~~

~~pré-escola~~

~~atividades profissionais não incômodas, exercidas individualmente na própria residência.~~

~~**3** – De Bairro – Atividades de médio porte de utilização intermitente e mediata, destinada a atender determinado bairro ou zona, tais como:~~

Grupo A

~~escritórios de profissionais liberais de serviços~~

~~sapatarias~~

~~salas costura~~

~~salão de beleza~~

~~confeitarias~~

~~tabacarias~~

~~joalherias~~

~~papelarias~~

~~butiques~~

~~lotéricas~~

~~comércio de flores~~

~~escritório de prestação de serviços~~

~~chaveiros~~

barbearias
saunas
bomboniéres
bijuterias
livrarias
antiquários
ateliês
galerias de arte

Grupo B

consultórios Médicos
consultórios veterinários
laboratórios radiológicos
ambulatórios
agências bancárias (secundárias)
agências de turismo
correios e telégrafos
oficinas eletrodomésticos
lojas de calçados e roupas
sede de entidades religiosas
vendas de móveis
restaurantes
cafés
lanchonetes
pastelarias
consultórios odontológicos
laboratórios de análises clínicas
laboratórios fotográficos
postos de assistência
agências de jornal
postos de telefonia
manufaturas e artesanato
lojas de utensílios domésticos
estabelecimentos de ensino
vendas de eletrodomésticos
mercados e supermercados
academias de ginástica
panificadoras
comércio de eletro-eletrônicos

Grupo C

tipografias
malharias
vendas de veículos e acessórios
borracharias
clicherias
vendas de material de construção
depósitos pequeno porte

4 — Setoriais de médio porte especiais — Atendem mais de um bairro podendo causar incômodos.

lavanderias
peixarias
oficinas mecânica

5 — Setoriais — De grande porte: destinadas a atender a população em geral, tais como:

instituições bancárias (agência central)
hotéis
centros de jornalismo
entidades financeiras
apart-hotéis
grandes escritórios
restaurantes
grandes lojas
supermercados
centros comerciais

~~6~~ — Gerais — Atividades destinadas a população em geral, as quais por seu porte e natureza, exigem confinamento em áreas próprias:

~~impressoras
comércio atacadista
editoras
armazéns gerais
gráficas
entrepósitos
transportadoras
shopping centers
comércio de equipamentos pesados
hipermercados
cerâmicas
marmorarias
montagem esquadrias de Alumínio
serralherias
marcenarias
silos
grandes oficinas de lataria e pintura
cooperativas
comércio de produtos agropecuários~~

~~7~~ — Específicos — Atividades peculiares cuja adequação a vizinhança depende de uma série de fatores a serem analisados pelo Conselho do Plano Diretor que deverá inclusive exigir distanciamento mínimo entre atividades incompatíveis e eventual estudo de impacto ambiental:

Grupo A

~~casas de espetáculos
estabelecimentos de ensino
hospitais
casas de saúde
clínicas
estacionamentos de veículos
edifícios garagem
postos de lavagem de veículos
postos de abastecimento de combustíveis
campos desportivos
parques de diversões
circos
cinemas
teatros
auditório
museu
clubes
sociedades recreativas
casas de culto~~

~~capela mortuária privada (locais de velório)
fabrica de ração
frigorífico~~

Grupo B

~~camping-
albergues
motéis-
posto de abastecimento
postos de lavagem-
armazenamento e distribuição de inflamáveis~~

~~8 agropecuário: atividade caracterizada pela produção de plantas, criação de animais e produtos agropecuários;~~

~~9 extrativista: atividade caracterizada pela extração mineral e vegetal;~~

~~10 comunitário: atividades sem fins lucrativos, destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social.~~

ART. 98 – As atividades de Comércio e Serviços compõem-se de: [\(Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)

a) atividades pela qual fica definida uma relação de troca, visando lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, como comércio. [\(Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)

b) atividade remunerada ou não, pela qual fica caracterizado o préstimo de mão de obra ou assistência de ordem técnica, intelectual ou espiritual. [\(Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)

Sub-classificação Hierárquica do Comércio e Serviços: [\(Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)

a) Atividades permitidas nas Zonas Mistas, sem restrições: [\(Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)

- revistarias
- endereços comerciais
- mercearias
- comércio de carnes
- quitandas
- panificadoras
- farmácias
- creches (pública)
- locadoras de vídeo
- referências fiscais
- pré-escola (pública)
- atividades profissionais não incômodas, exercidas individualmente na própria residência.
- escritórios de profissionais liberais de serviços
- sapatarias
- salas de costura
- salão de beleza
- confeitarias
- tabacarias
- joalherias
- papelarias
- butiques
- lotéricas
- comércio de flores
- escritório de prestação de serviços

- chaveiros
- barbearias
- saunas
- bomboniéres
- bijuterias
- livrarias
- antiquários
- ateliês
- galerias de arte
- consultórios Médicos
- consultórios veterinários
- laboratórios radiológicos
- ambulatórios
- agências bancárias
- agências de turismo
- correios e telégrafos
- oficinas eletrodomésticos
- lojas de calçados e roupas
- vendas de móveis
- cafés
- lanchonetes
- pastelarias
- consultórios odontológicos
- laboratórios de análises clínicas
- laboratórios fotográficos
- postos de assistência
- agências de jornal
- postos de telefonia
- manufaturas e artesanato
- lojas de utensílios domésticos
- estabelecimentos de ensino (público)
- vendas de eletrodomésticos
- mercados e supermercados
- academias de ginástica
- panificadoras
- comércio de eletro-eletrônicos
- tipografias
- malharias
- vendas de veículos e acessórios
- borracharias
- clicherias
- vendas de material de construção
- instituições bancárias
- hotéis
- centros de jornalismo
- entidades financeiras
- apart hotéis
- grandes escritórios
- restaurantes
- grandes lojas
- supermercados
- centros comerciais

b) atividades toleradas em todas as Zonas Mistas, com obrigatoriedade de análise e parecer do Conselho do Plano Diretor: ([Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012](#))

- impressoras

- igrejas ou sedes religiosas
- shopping centers
- depósitos de pequeno porte
- hipermercados
- comércio de produtos agropecuários
- casas de espetáculo
- estabelecimento de ensino
- hospitais
- casas de saúde
- clínicas
- estacionamento de veículos
- edifícios garagem
- postos de lavagem de veículos
- postos de abastecimento de combustíveis
- campos desportivos
- parque de diversões
- circos
- cinemas
- teatros
- auditórios
- museus
- clubes
- sociedades recreativas
- casas de culto
- albergues
- motéis
- postos de abastecimento
- armazenagem e distribuição de inflamáveis
- lavanderias
- atividades com caldeiras e vasos sob pressão
- peixarias
- oficinas mecânicas
- capela mortuária

c) Atividades toleradas apenas nas Zonas Mistas 3, 4, 5, 6 e 7 com obrigatoriedade de análise e parecer do Conselho do Plano Diretor: ([Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012](#))

- comércio atacadista
- editoras
- armazéns em geral
- gráficas
- entrepósitos
- transportadoras
- comércio de equipamentos pesados
- marmorarias
- montagem de esquadrias de alumínio
- serralherias
- marcenarias
- grandes oficinas de latarias e pinturas
- cooperativas
- silos

SUBSEÇÃO III INDÚSTRIAS

~~**ART. 99** — As atividades Industriais compõe-se de:~~

~~**Indústrias:** Atividade caracterizada pela transformação da matéria prima em bens de~~

produção e de consumo. As categorias de uso industrial compreendem:—

~~a) indústrias não incômodas: São as que podem adequar-se aos mesmos padrões de usos não industriais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído de vibração e de poluição ambiental.~~

~~b) indústrias diversificadas: Indústrias que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído de vibração e de poluição ambiental.~~

~~e) indústrias especiais: — Estabelecimentos industriais cujo funcionamento possa causar prejuízos à saúde, à segurança, ao bem-estar público e/ou à integridade da flora e da fauna regional, obedecida legislação específica.~~

ART. 99 – As atividades industriais compõem-se de: [\(Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)

Indústrias: Atividade caracterizada pela transformação da matéria-prima em bens de produção e de consumo. As categorias de uso industrial compreendem: [\(Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)

11A) indústrias não incômodas: São as que podem adequar-se aos mesmos padrões de usos não industriais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído de vibração e de poluição ambiental. [\(Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)

11B) indústrias diversificadas: Indústrias que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído de vibração e de poluição ambiental. [\(Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)

11C) indústrias especiais: Estabelecimentos industriais cujo funcionamento possa causar prejuízos à saúde, à segurança, ao bem-estar público e/ou à integridade da flora e da fauna regional, obedecida legislação específica. [\(Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)

SUBSEÇÃO IV SERVIÇOS ESPECIAIS

~~**ART. 100** — Ficam classificados como Serviços Especiais aqueles serviços causadores de impactos ao meio ambiente urbano, sendo sua implantação objeto de projeto e licenciamento específicos aprovados pelos órgãos competentes, observado o Art. 42 e ss. da presente lei para efeitos de exigência do EIV — Estudo de Impacto de Vizinhança.~~

- ~~**I** — Aterros Sanitários e Usinas de Reciclagem de Resíduos Sólidos~~
- ~~**II** — Cemitérios e Necrotérios~~
- ~~**III** — Matadouros e Abatedouros~~
- ~~**IV** — Fábrica de ração~~
- ~~**V** — Frigoríficos~~
- ~~**VI** — Centros de Convenções~~
- ~~**VII** — Terminais Aéreo, Ferroviário, urbanos e Rodoviário~~
- ~~**VIII** — Terminais de Carga~~
- ~~**IX** — Autódromos, Hipódromos e Estádios Esportivos~~
- ~~**X** — Presídios~~
- ~~**XI** — Quartéis e Corpo de Bombeiros~~

~~**XII** – Jardim Zoológico~~

~~**XIII** – Jardim Botânico~~

ART. 100 – Ficam classificados como Serviços Especiais aqueles causadores de impacto ao meio ambiente urbano, sendo sua implantação objeto de projeto e licenciamento específico aprovado pelo órgão competente, observando ainda, o disposto nesta Lei, quanto a exigência do EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

I – Aterros sanitários, Depósito de lixo reciclável, Usinas de Reciclagem de Resíduos Sólidos; (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

II – Autódromos, Hipódromos, Estádios Esportivos; (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

III – Cadeias e Presídios; (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

IV – Centro de Convenções; (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

V – Cemitérios e Necrotérios; (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

VI – Corpo de Bombeiros e Quartéis; (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

VII – Distrito Industrial; (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

VIII – Estabelecimento de eventos e diversão; (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

IX – Estádios e ginásios não vinculados a escolas; (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

X – Fábrica de ração animal; (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

XI – Frigoríficos; (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

XII – Jardim Zoológico; (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

XIII – Jardim Botânico; (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

XIV – Matadouros e Abatedouros; (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

XV – Shopping Center (Centro Comercial com mais de 50 lojas ou salas); (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

XVI – Terminais Aéreos, Ferroviário, Urbano, Rodoviário e de Carga. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

CAPÍTULO VI CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

SEÇÃO I QUANTO À NATUREZA

ART. 101 - As atividades quanto ao uso classificam-se em:

I - Perigosas - Usos que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações e/ou detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam por em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas.

II - Incômodas - Usos que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego, que venham a incomodar a vizinhança.

III - Nocivas - Usos que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias

primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos ou gasosos posam poluir a atmosfera ou os cursos d'água.

IV - Inofensivas - Usos que não causam danos de nenhuma espécie.

~~SEÇÃO II~~ ~~QUANTO AO GRAU DE ADEQUAÇÃO À ZONA OU AO SETOR~~

~~**ART. 102** - As atividades quanto a adequação ao setor classificam-se em (Anexo Z III):~~

~~**I** - Recomendadas - Adequadas à zona.~~

~~**II** - Permissíveis - Proibitivas, com grau de adequação à zona, a critério do Conselho do Plano Diretor, conforme área física do empreendimento.~~

~~**III** - Toleradas - Admitidos em zonas onde são permitidos outros usos que lhes são prejudiciais ou incômodos, podendo ser consultado Conselho do Plano Diretor, sempre que técnicos da Prefeitura Municipal entendam necessário.~~

~~**IV** - Proibidas - Inadequados à zona.~~

ART. 102 - Suprimido. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

~~**ART. 103** - Quanto à Escala:~~

~~**I** - Em se tratando de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços:~~

~~**a)** Pequeno Porte - Construção com área não superior a 200,00 m².~~

~~**b)** Médio Porte - Construção com área não superior a 500,00 m².~~

~~**c)** Grande Porte - Construção com área superior a 500,00 m².~~

~~**II** - Em se tratando de estabelecimentos industriais:~~

~~**a)** Pequeno Porte - Construções e pátios de serviço ocupando área até 5.000,00 m².~~

~~**b)** Médio Porte - Construções e pátios de serviço ocupando área até 20.000,00 m².~~

~~**c)** Grande Porte - Construções e pátios de serviço ocupando área maior que 20.000,00 m².~~

ART. 103 - Suprimido. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

CAPÍTULO VII **DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS**

SEÇÃO I **DO PERÍMETRO URBANO**

ART. 104 - O perímetro urbano da sede municipal da Xanxerê está definido conforme lei específica: Lei do Perímetro Urbano.

PARÁGRAFO ÚNICO - A Macro Zona de ocupação está delimitada no mapa Anexo Z I complementado por Lei de hierarquia do sistema viário que determina tamanho das quadras junto ao braço oeste do contorno viário e o projeto do contorno viário leste, juntamente com a Bacia do Rio Ditinho e acidentes geográficos.

SEÇÃO II **DO USO DO SOLO**

~~**ART. 105** - Uso do solo, para efeito desta lei, é o relacionamento das diversas atividades para uma determinada zona. Para o efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes denominações e definições:~~

~~**I** — Usos recomendados: compreendem as atividades que apresentem clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona ou setor correspondente;~~

~~**II** — Usos permissíveis: compreendem o uso passível de ser admitido nas zonas, a critério do órgão responsável da Prefeitura, ouvido o parecer do Conselho do Plano Diretor;~~

~~**III** — Usos tolerados: Admitidos em zonas onde são permitidos outros usos que lhe são prejudiciais ou incômodos;~~

~~**IV** — Usos Proibidos: compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona ou setor correspondente.~~

~~**PARÁGRAFO ÚNICO** — a aplicação do instrumento urbanístico referido neste artigo, consta no Anexo Z III.~~

ART. 105 - Suprimido. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

ART. 106 - Ocupação do Solo é a maneira que a edificação ocupa o lote, em função das normas e parâmetros denominados instrumentos urbanísticos. Para a devida adequação as características da zona de implantação as edificações são reguladas através dos seguintes instrumentos urbanísticos:

- I** - Índice de aproveitamento
- II** - Taxa de ocupação
- III** - Taxa de impermeabilização
- IV** - Gabarito (Altura da edificação)
- V** - Recuo
- VI** - Cota ideal mínima
- VII** - Área mínima do terreno

§ 1º - Os valores dos instrumentos urbanísticos referidos neste artigo são os constantes no Anexo Z IV.

§ 2º - Para usos mistos, os valores dos instrumentos urbanísticos serão aplicados para uso predominante.

§ 3º - Por uso predominante entende-se aquele que corresponda ao valor maior que 50% da área total da edificação no imóvel.

ART. 107 - As edificações nos lotes deverão ocupar áreas e espaço segundo os seguintes instrumentos urbanísticos condicionantes assim definidos:

I - Coeficiente de Aproveitamento do Lote: definido pela relação entre a soma da área de todos os pavimentos da construção e a área total do lote.

II - Taxa de Ocupação do Lote: definida pela relação entre a área da projeção das edificações e a área do lote.

III - Recuos Frontais, Laterais e de Fundos: definidos pela distância da edificação a cada uma das divisas do lote, medindo-se o recuo frontal a partir do alinhamento existente ou projetado.

IV - Taxa de Impermeabilização: é o percentual expresso pela relação entre a área ocupada pelas edificações, estacionamentos, subsolo, acessos, calçadas, quadras impermeáveis, piscinas e a área do lote, inclusive no subsolo.

V - Números de pavimentos: altura máxima que uma edificação pode ter numa determinada zona, altura essa, medida em área mínima correspondente aos

pavimentos, contados a partir do pavimento térreo.

VI - Cota Ideal Mínima: é a porção mínima de terreno que corresponde teoricamente a cada unidade autônoma do lote. A área de terreno dividida pela Cota ideal fornece o número máximo possível de unidades autônomas no lote, ou seja, atividades em construções separadas.

VII - Área mínima do terreno: Área mínima que cada terreno deve respeitar conforme a zona onde estiver localizado.

SUBSEÇÃO I DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO

ART. 108 - Não serão computados no índice de aproveitamento com vistas a incentivar a construção de áreas complementares:

I - As áreas destinadas aos serviços gerais, tais como: casa de máquinas de elevadores, de bombas, transformadores, instalações centrais de ar condicionado, calefação e aquecimento de água e gás, contadores e medidores em geral.

II - As áreas que constituem dependências de uso comum como vestíbulos, corredores, escadas e demais destinadas a circulação vertical e horizontal, as áreas de recreação, salão de festas abertas ou não em qualquer pavimento.

III - Vagas de estacionamento e garagem

PARÁGRAFO ÚNICO - As áreas referidas nos incisos I, II e III deste artigo, para efeito de exclusão no cálculo do índice de aproveitamento, não poderão exceder a 50%(cinquenta por cento) da área total máxima computável

SUBSEÇÃO II DA TAXA DE OCUPAÇÃO

~~**ART. 109** - No cálculo das projeções horizontais máximas para taxa de ocupação de construções permitidas não serão computadas:~~

~~**I** - As marquises quando obrigatórias nas zonas comerciais onde houver canteiro central;~~

~~**II** - As áreas construídas em balanço, formando saliências sobre os recuos de ajardinamento, desde que não ultrapassem 1,20m de largura.~~

~~**PARÁGRAFO ÚNICO** - Sobre os passeios somente serão permitidas projeções de pequenas saliências até 20 cm a partir do segundo andar e marquises na zona central onde houver canteiro central.~~

ART. 109 - No cálculo das projeções horizontais máximas para taxa de ocupação de construções permitidas não serão computadas: ([Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012](#))

I - As marquises quando obrigatórias nas zonas mistas onde houver canteiro central; ([Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012](#))

II - As áreas construídas em balanço, formando saliências sobre os recuos de ajardinamento, desde que não ultrapassem 1,20m de largura. ([Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012](#))

§ 1º - Sobre os passeios somente serão permitidas projeções de pequenas saliências até 20 cm a partir do segundo andar e marquises na zona central onde houver canteiro central. ([Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012](#))

§ 2º - Para o cálculo da taxa de ocupação as áreas ocupadas pelos box de estacionamento, obrigatórios em uso residencial, serão computadas na taxa de

ocupação, mesmo que não possuam cobertura. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

SUBSEÇÃO III DOS RECUOS

~~**ART. 110** – Na análise dos recuos laterais ou posterior mínimo, este será considerado em relação a média ponderada dos recuos da face em questão sendo que qualquer avanço sobre este recuo não poderá exceder 0,60m respeitando o afastamento mínimo de 1,50m da divisa.~~

~~**§ 1º** – A média ponderada far-se-á multiplicando-se o comprimento da construção pela largura do recuo mínimo exigido. Esta área deverá ficar livre no pavimento de maior projeção.~~

~~**§ 2º** – Na análise dos recuos mínimos serão incluídos as sacadas, floreiras e outros balanços.~~

~~**§ 3º** – Os elementos de uma edificação que poderão avançar sobre o passeio são as proteções de ar condicionado.~~

ART. 110 – Não haverá recuo lateral e de fundos nos três primeiros pavimentos a partir da cota mais alta do nível do terreno. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

§ 1º - Suprimido. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

§ 2º - Os elementos de uma edificação que poderão avançar sobre o passeio são as proteções de ar condicionado. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

§ 3º - As vagas de estacionamento deverão deixar livre o recuo de ajardinamento. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

ART. 111 - Na zona mista 1 não será exigido recuo de ajardinamento podendo ser as edificações construídas junto do alinhamento, desde que não incida sobre o lote, exigência de recuo viário.

~~**ART. 112** – Nas zonas mista 2 e 3 será exigido recuo para ajardinamento com no mínimo 3,00m.~~

ART. 112 – Será exigido recuo para ajardinamento de 2(dois) metros em todas as testadas, com exceção da Zona Mista 01. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

~~**ART. 113** – Nas zonas residenciais de média e baixa densidade será exigido recuo para ajardinamento com no mínimo 4,00m~~

~~**PARÁGRAFO ÚNICO** – Residências de esquina deverão deixar 3,00m de recuo de cada lado.~~

ART. 113 e PARÁGRAFO ÚNICO – Suprimidos. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

ART. 114 - Nas zonas residenciais de alta densidade será exigido recuo para ajardinamento com no mínimo 2,00m

PARÁGRAFO ÚNICO - Residências de esquina deverão deixar 2,00m de recuo de cada lado.

ART. 115 - Os recuos constantes no Anexo Z IV delimitam áreas onde devem predominar os elementos naturais, sobre os de construção, com vistas à valorização da paisagem urbana.

~~**ART. 116** - É vedada a construção em área de recuos para ajardinamento, mesmo em sub-solo, excetuados:~~

- ~~**I** - Muros de arrimo decorrentes de desníveis do terreno;~~
- ~~**II** - Escadarias ou rampas de acesso;~~
- ~~**III** - Toldos desde que com largura máxima de 1,50m e comprimento de 4,00m, sem projeção sobre o passeio, recuado no mínimo 2,00m do meio fio e sem nenhum ponto de apoio sobre o passeio.~~

~~**PARÁGRAFO ÚNICO** - Os abrigos de gás poderão ser localizados nos recuos laterais ou de fundos não podendo jamais localizarem-se nos recuos que fazem frente para vias.~~

ART. 116 - É vedada a construção em área de recuos para ajardinamento, mesmo em sub-solo, excetuados: (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

I - Muros de arrimo decorrentes de desníveis do terreno; (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

II - Escadarias ou rampas de acesso; (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

III - Toldos com estrutura metálica ou elementos leves desde que com largura máxima de 1,50m e comprimento de 4,00m, sem projeção sobre o passeio, recuado no mínimo 2,00m do meio fio e sem nenhum ponto de apoio sobre o passeio. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

IV - Construções que atendam ao público com embarque e desembarque com grande fluxo de pessoas como: escolas, creches, postos de saúde e congêneres. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

V - Elemento em alvenaria ou concreto "gola", conforme art. 81 da Lei Complementar nº 2.918/2006 - Código de Obras; (Criado pela lei complementar nº 3543/2013, de 10.07.2013)

VI - Abrigos de gás; (Criado pela lei complementar nº 3543/2013, de 10.07.2013)

VII - Pórtico de acesso à edificação, podendo ser coberto ou não; (Criado pela lei complementar nº 3543/2013, de 10.07.2013)

VIII - Estacionamento sem cobertura, para áreas comerciais e industriais. (Criado pela lei complementar nº 3543/2013, de 10.07.2013)

~~**PARÁGRAFO ÚNICO** - Os abrigos de gás poderão ser localizados nos recuos laterais ou de fundos. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)~~

PARÁGRAFO ÚNICO - (revogado). (Revogado pela lei complementar nº 3543/2013, de 10.07.2013)

ART. 117 - Os recuos laterais e de fundos para edificações industriais exceto na Zona e Distrito Industrial deverão atender as seguintes dimensões mínimas:

I - Quando a área construída for inferior a 400m² e altura inferior ou igual a 5,00m o recuo mínimo será de 3,00m;

II - Quando a área construída for inferior a 400m² e altura superior 5,00m

o recuo mínimo será de 4,00m;

III - Quando a área construída for superior a 400m² independente de altura, o recuo mínimo exigido será de 5,00m;

PARÁGRAFO ÚNICO - Nos loteamentos exclusivamente industriais ou empresariais, os recuos laterais e de fundos para edificações industriais deverão ser de, no mínimo, 1,5 metros independentemente da área a ser construída, resguardadas as regras do artigo 86 da Lei Complementar nº 2918/2006 (Código de Obras). [\(Incluído pela lei complementar nº 4022/2018, de 08.08.2018\)](#)

ART. 118 - O dimensionamento dos afastamentos far-se-á proporcionalmente ao numero de pavimentos da construção projetada conforme Anexo Z IV.

PARÁGRAFO ÚNICO - No caso de mais de uma edificação no mesmo lote os afastamentos entre elas corresponderão a soma dos recuos determinados pela medidas de afastamento das divisas relativamente a cada prédio.

ART. 119 - Quando o lote for de esquina e/ou tiver mais de uma testada para logradouro público, o recuo frontal, quando obrigatório, obedecerá o disposto no Anexo Z IV desta lei. O lote é considerado como com duas frentes, sendo que as demais divisas neste caso serão consideradas laterais do lote.

ART. 120 - Em qualquer circunstância deverão ser respeitados os alargamentos viários e novas vias pré-estabelecidas pelo plano diretor quando da aprovação de novos projetos.

ART. 121 - Quando as vias classificadas como perimetrais, estruturais, coletoras ou integrantes do sistema viário conforme Código do Sistema Viário forem de largura inferior ao determinado para sua categoria, os lotes com testada para as mesmas terão além da obrigatoriedade do recuo de ajardinamento o recuo viário com dimensão necessária e suficiente para o alargamento da via para qual tem frentes.

SUBSEÇÃO IV DA TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO

~~**ART. 122** - Nas ruas onde houver o padrão de passeio com ajardinamento e o proprietário colocar lajotas nas faixas destinadas ao ajardinamento, a área de ajardinamento do passeio impermeabilizada será exigida obrigatoriamente a mais na porcentagem de área não impermeabilizada do terreno exigida na zona na qual se localizar, quando da aprovação de projeto e fornecimento de habite-se.~~

ART. 122 - A Taxa de impermeabilização é definida pelo somatório da taxa de ocupação e as áreas impermeabilizadas com pavimentação (calçadas, paver, calçamento, asfalto e concreto). [\(Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)

~~**§ 1º** - Em todas edificações nos fundos de vale e nas edificações com taxa de impermeabilização no térreo ou sub solo iguais ou superiores a 60%(sessenta por cento) e ou taxa de ocupação superior a 60%(sessenta por cento) deverá ser executado reservatório para acumulação das águas pluviais, conforme tabela de cálculo de volume de cisternas (ART. 86), como condição para obtenção do Alvará de Habite-se. [\(Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)~~

§ 1º - (Revogado). [\(Revogado dada pela lei complementar nº 4029/2018, de 12.09.2018\)](#)

§ 2º - Nas ruas onde houver o padrão de passeio com ajardinamento e o

proprietário colocar lajotas nas faixas destinadas ao ajardinamento, a área de ajardinamento do passeio impermeabilizada será exigida obrigatoriamente a mais na porcentagem de área não impermeabilizada do terreno exigida na zona na qual se localizar, quando da aprovação de projeto e liberação de alvará de habite-se. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

§ 3º - Para efeito do cálculo da taxa de impermeabilização, a área pavimentada com paver será contada como 50%(cinquenta por cento) para somatório na taxa de impermeabilização. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

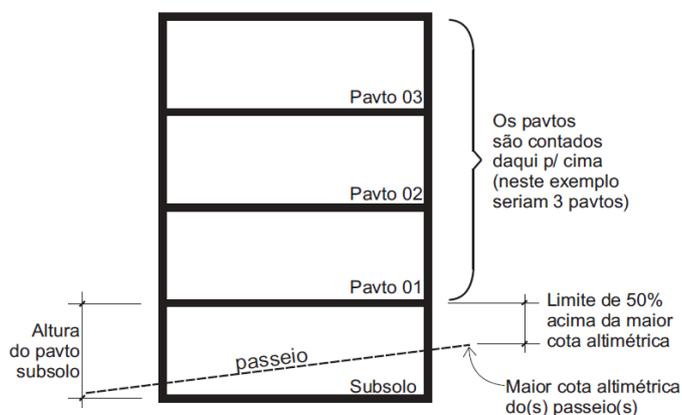
SUBSEÇÃO V DO NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS

~~**ART. 123** - O número máximo de pavimentos será determinado com observância dos índices urbanísticos específicos de cada zona de uso, largura das vias e número máximo de pavimentos conforme Anexo Z IV.~~

ART. 123 O número máximo de pavimentos será determinado em observância aos índices urbanísticos específicos de cada zona de uso, largura das vias e número máximo de pavimentos conforme Anexo Z IV. (Redação dada pela lei complementar nº 3943/2017, de 09.08.2017)

~~**I** - Os pavimentos serão contados a partir da cota altimétrica do passeio;~~

I - Os pavimentos serão contados a partir da maior cota altimétrica dos passeios, não sendo computados para o índice os sub-solos que ficarem abaixo do limite de 50% (cinquenta por cento) da altura do pavimento acima deste nível, conforme figura abaixo: (Redação dada pela lei complementar nº 3943/2017, de 09.08.2017)



II - O pé-direito é regulamentado pelo código de obras em função da atividade a que se destina.

~~**§ 1º** - Quando a altura do pavimento ultrapassar 60% do mínimo exigido para a atividade, para cálculo dos pavimentos será acrescido mais um.~~

~~**§ 2º** - Os pavimentos mesmo abaixo do nível da rua deverão obedecer os recuos da tabela de poços de ventilação do Código de Obras.~~

§ 1º - Quando a altura do pé direito ultrapassar 60% (sessenta por cento) do mínimo exigido à atividade, para cálculo do número de pavimentos será considerado um pavimento a mais. (Redação dada pela lei complementar nº 3943/2017, de 09.08.2017)

§ 2º - Os pavimentos que estejam abaixo do nível da rua deverão obedecer os recuos da tabela de poços de ventilação do Código de Obras, exceto nos casos em que o(s) pavimento(s) de sub-solo estiver(em) em toda sua área abaixo da menor cota

altimétrica do terreno, estará isento de atender a tabela de poços de ventilação do código de obras, sujeitando-se a respeitar a taxa de ocupação e taxa de impermeabilização. (Redação dada pela lei complementar nº 3943/2017, de 09.08.2017)

~~**ART. 124** – Nas ruas e travessas com medida igual ou inferior a 13 m as construções não poderão ter altura superior a sete metros no alinhamento, devendo recuar 4m para alturas de 9 a 12m (3 a 4 pavimentos) e 1m(um) a cada andar acima de 4 pavimentos, obedecendo todos demais índices da zona.~~

ART. 124 – Nas ruas e travessas com largura igual ou inferior a 13m, e passeio inferior a 02 metros, as construções deverão ter recuo de ajardinamento de 2m para altura de até 12 metros, ou três pavimentos, e acima disso deverá seguir a Tabela de Pátios de Iluminação e Ventilação, nas dimensões para Pátios Fechados. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

SUBSEÇÃO VI DA COTA IDEAL

ART. 125 - Cota ideal é a porção mínima de terreno que corresponde teoricamente a cada unidade autônoma do lote. Para cálculo da cota ideal será feito arredondamento para baixo quando a fração for inferior a 0,5 e para cima quando for igual ou superior a 0,5.

~~**ART. 126** – Os índices de uso do solo, coeficiente de utilização, taxas de ocupação e impermeabilização dos terrenos, a altura máxima e os recuos das edificações, segundos as respectivas zonas, constam nos Anexos Z II e Z IV do Zoneamento e Uso do Solo.~~

ART. 126 - Os índices de uso do solo, coeficiente de utilização, taxas de ocupação e impermeabilização dos terrenos, a altura máxima e os recuos das edificações, segundos as respectivas zonas, constam no mapa Anexo Z II e tabela anexa Z IV do Zoneamento e Uso do Solo. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

ART. 127 - As dimensões mínimas dos lotes ficarão condicionadas às respectivas localizações, segundo a zona em que estejam situados, cujos padrões estão localizados no Anexo Z IV;

§ 1º - A área mínima para lotes em loteamentos particulares será de 360,00m². Na zona de proteção ambiental os lotes terão área mínima de 4.000,00m² e testada mínima de 40,00m.

§ 2º - Fica a Diretoria de Engenharia e Obras autorizada a proceder a regularização de loteamentos que apresentem situações de terrenos com dimensões menores do que os expressos no parágrafo anterior, bem como que apresentem outras irregularidades em termos de testada de terrenos ou outras, desde que consolidados até a data da aprovação da presente lei complementar.

SEÇÃO III

~~PADRÕES PARA ESTACIONAMENTO, ATIVIDADES, E NÚMERO DE VAGAS (P/ AUTOMÓVEIS)~~

~~**ART. 128** – O número de vagas de estacionamento fica definido conforme atividade correspondente, abaixo listadas:~~

~~**I** – Residência unifamiliar isolada ou geminada: 01 vaga para cada unidade até 150,00m² e 01 para cada 120m² de área construída excedente;~~

~~**II** – Prédios residenciais ou conjunto de residências: 01 vaga para cada unidade~~

habitacional até 150m² e 01 para cada 120m² de área construída excedente;

~~III~~ — Kitchinete e apartamentos com 01 quarto e até 40m², sendo que, quando localizados fora da Zona Mista 1 e 2 poderão ter uma vaga a cada duas unidades (até 40m²); Quando na Zona Mista 1 ou 2 deverão ter uma vaga para cada unidade;

~~IV~~ — Hotéis pensões e similares: 01 vaga para 04 unidades de alojamento e 01 vaga para ônibus para cada 40 unidades de alojamento, observando-se o mínimo de 02 vagas por estabelecimento;

~~V~~ — Motéis: 01 vaga por unidade de alojamento;

~~VI~~ — Internatos, orfanatos, asilos: 01 vaga para cada 300m² de área construída observando-se o mínimo de 03 vagas por estabelecimento;

~~VII~~ — Quadras de esportes, estádios, ginásios cobertos e similares: 01 vaga para cada 250m² da área utilizada para esportes e 01 vaga para cada 20m² de área de arquibancada;

~~VIII~~ — Salões de bailes, boates, boliches, sala de jogos: 01 vaga para cada 10m² de área de salão;

~~IX~~ — Clínicas, ambulatórios, laboratórios, postos de saúde e hospitais: 02 vagas para cada consultório com até 50m² de área construída e uma para cada 50m² excedentes;

~~X~~ — Hospitais: deverá ter uma vaga para cada 04 leitos.

~~XI~~ — Estabelecimentos de ensino particulares de primeiro e segundo grau: 01 vaga para cada 35 alunos por turno;

~~XII~~ — Estabelecimentos de ensino estaduais de 2º grau: 01 vaga para cada 300m² de área construída;

~~XIII~~ — Estabelecimento de ensino estaduais de 3º grau: 01 vaga para cada 15 alunos por turno ou a cada 35m² de área construída;

~~XIV~~ — Teatros, sala de convenções, cinemas, auditórios não públicos: 01 vaga para cada 10m² de área de auditório;

~~XV~~ — Igrejas, templos: Uma vaga por estabelecimento e 01 vaga para cada 100m² de área construída de uso comum;

~~XVI~~ — Cemitérios particulares: 01 vaga para cada 2.000m² de terreno, observado o mínimo de 20 vagas;

~~XVII~~ — Indústrias com até 300m²: 01 vaga para cada 100m² de área construída;

~~XVIII~~ — Indústrias com mais de 300m²: 01 vaga para cada 100m² de área construída, observado o mínimo de 05 vagas;

~~XIX~~ — Comércio varejista em geral: 01 vaga por sala a cada 200m² de área construída no térreo e 01 vaga a cada 150m², nos demais pavimentos;

~~XX~~ — Supermercados e Centros Comerciais: 01 vaga para cada 30m² de área construída;

~~XXI~~ — Comércio atacadista e depósitos: 01 vaga para cada 250m² de área construída;

~~XXII~~ — Escritórios e consultórios em geral: 01 vaga para cada conjunto até 100m² de área construída; e 01 vaga para cada 100m² de área construída excedente;

~~XXIII~~ — Bancos e Administração Pública: 01 vaga para cada 50m² de área construída nos 02 primeiros pavimentos, e, nos demais, 01 vaga para cada 120m² de área construída;

~~XXIV~~ — Restaurantes, bares, confeitarias: 01 vaga por estabelecimento até 100m², e, acima da metragem, 01 vaga para cada 10m² de área destinada à refeições;

~~XXV~~ — Serviços de manutenção pesada, oficinas e similares: 01 uma vaga por estabelecimento até 100m² de área construída e uma para cada 100m² excedentes. O pátio para serviço deve ser livre de vagas de estacionamento;

§ 1º — Nas edificações já existentes a serem reformadas, o Conselho do Plano Diretor determinará o número de vagas necessárias, caso não seja possível o número exigido conforme este artigo.

§ 2º — Deverá ser exigido no mínimo uma vaga por estabelecimento.

SEÇÃO III

SOLO CRIADO

(Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

ART. 128 — O Solo Criado é a permissão onerosa do Poder Público ao empreendedor para fins de edificação acima dos índices urbanísticos previstos nesta Lei de Zoneamento de uso e Ocupação do solo do Município, respeitadas as limitações de gabaritos estabelecidos. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

§ 1º — O índice de aproveitamento básico, sem pagamento de solo criado, fica fixada conforme tabela de índices, podendo ser acrescido em 30%, exceto na zona mista 8 (área de aeroporto). O valor a ser aplicado deverá ser de 01 (um) do CUB por m² excedente. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

§ 2º — A contrapartida do empreendedor poderá ocorrer mediante pagamento em espécie ou bem imóvel de interesse do Município para construção de HIS (habitação de interesse social), e/ou para aquisição de área destinada a implementação de parque ambiental, que atenda aos interesses sócio-ambientais do Município. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

§ 3º — Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir ou solo criado serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação e aplicados na execução de programas e projetos habitacionais de interesse social do Município, ou destinados a Fundo a ser constituído, com a finalidade específica do atendimento e execução de projeto de implementação de parque ambiental ou empreendimento similar, que atenda aos interesses sócio-ambientais do Município. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

§ 4º — Os valores referentes ao custo por metro quadrado para aquisição de potencial excedente ao índice de aproveitamento, serão fixados mediante Decreto. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

ART. 128 O Solo Criado é a permissão onerosa do Poder Público ao empreendedor para fins de edificação acima dos índices urbanísticos previstos nesta Lei de Zoneamento de ocupação e uso do solo do Município e/ou outras legislações municipais, respeitadas as limitações de gabaritos estabelecidos. (Redação dada pela lei complementar nº 3944/2017, de 09.08.2017)

§ 1º O índice de aproveitamento básico, sem pagamento de solo criado, fica fixado conforme tabela de índices, podendo ser ampliado em até 02 (dois) pavimentos, exceto na zona mista 07 (sete) por abranger área de aeroporto. (Redação dada pela lei complementar nº 3944/2017, de 09.08.2017)

§ 2º A contrapartida do empreendedor poderá ocorrer mediante pagamento em espécie ou bem imóvel de interesse do Município para construção de HIS (Habitação de Interesse Social), e/ou para aquisição de área destinada à implementação de parque ambiental, que atenda aos interesses sócio-ambientais do Município. (Redação dada pela lei complementar nº 3944/2017, de 09.08.2017)

§ 3º Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir ou solo criado serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação e aplicados na execução de programas e projetos habitacionais de interesse social do Município, ou destinados a Fundo a ser constituído, com a finalidade específica do atendimento e execução de projeto de implementação de parque ambiental ou empreendimento similar, que atenda aos interesses sócio-ambientais do Município. (Redação dada pela lei complementar nº 3944/2017, de 09.08.2017)

§ 4º Os valores referentes ao custo por metro quadrado para aquisição de

potencial excedente ao índice de aproveitamento, serão equivalentes a 10% (dez por cento) do valor médio do CUB (Custo Unitário Básico de Construção), estabelecidos de acordo com a tabela do Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON), e deverão ser recolhidos até a expedição da carta de "habite-se". (Redação dada pela lei complementar nº 3944/2017, de 09.08.2017)

§ 5º As obras cujo alvará de construção já tenha sido expedido até a entrada em vigor da presente lei e que pretendam utilizar o solo criado, não necessitarão adequar os afastamentos e recuos determinados nas tabelas de pátios de iluminação e ventilação, podendo manter os afastamentos e recuos do projeto aprovado com repetição destas medidas no(s) pavimento(s) acrescido(s). (Incluído pela lei complementar nº 3944/2017, de 09.08.2017)

SEÇÃO IV DAS EDIFICAÇÕES

ART. 129 - Em qualquer circunstância, onde forem aprovados novos arruamentos e ou prolongamento de vias existentes, deverão ser respeitados os alargamentos viários pré-estabelecidos pelo Plano Diretor nas áreas incorporadas ao perímetro urbano e adjacências.

ART. 130 - O município poderá promover a preservação dos prédios por ele considerados de valor histórico e cultural através de mecanismos tributários de redução ou isenção de alíquotas e pertinente tombamento.

ART. 131 - Em caso de desapropriação em que a área remanescente do terreno desapropriado reste com diâmetro inferior a 10,00m e, portanto, inviabilizando edificações de qualquer espécie, o proprietário atingido poderá reivindicar a pertinente indenização.

ART. 132 - As edificações deverão atender as disposições de Código de Obras e suas alterações respeitadas as diretrizes do Plano Diretor.

ART. 133 - As edificações executadas em desacordo com as diretrizes deste Código ou com as normas estabelecidas no código de Obras e demais Leis do Plano Diretor ficarão sujeitas a embargo administrativo e demolição sem qualquer indenização ao proprietário atingido.

ART. 134 - Nenhum imóvel poderá ser ocupado sem prévia expedição pelo Município, do ALVARÁ DE HABITE-SE, e, quando uso não residencial será necessário ainda o licenciamento de uso, no qual conste o uso permitido no local.

ART. 135 - Nenhum imóvel poderá ser utilizado em uso diverso daquele constante da respectiva licença.

PARÁGRAFO ÚNICO - Nos casos em que o uso já venha sendo exercido continuamente, desde data anterior ao da promulgação desta lei, se o uso for compatível com as normas vigentes na época de início e não cause danos a terceiros, a critério do município e ouvido o Conselho do Plano Diretor, o alvará poderá ser concedido independente do zoneamento constante nesta Lei.

CAPÍTULO VIII DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS E DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS

SEÇÃO I

PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

ART. 136 - As normas para parcelamento do solo urbano se destinam a estabelecer os requisitos para a implantação de loteamentos, desmembramentos e demais formas que venham a caracterizar o parcelamento do solo para fins urbanos.

ART. 137 - Os loteamentos e arruamentos em qualquer nível ou escala, as edificações, obras e serviços públicos ou particulares, de iniciativa ou a cargo de quaisquer empresas ou entidades, mesmo as de direito público, ficam sujeitos aos critérios e diretrizes estabelecidos nesta lei, dependendo de prévia licença da Administração Municipal.

ART. 138 - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos de glebas inseridas na área urbana, ou contíguas à mesma e respeitando todos os dispositivos das leis que compõem o Plano Diretor.

ART. 139 - Fica vedado o parcelamento do solo para fins urbanos:

I - em terrenos alagadiços antes de proceder-se à drenagem definitiva e à compactação do solo, atendidas as exigências dos órgãos ambientais competentes;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública sem que seja tal situação previamente sanada;

III - em terrenos onde as condições geológicas e hidrológicas não aconselhem a edificação;

IV - em terrenos situados fora do alcance dos serviços públicos de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;

V - nas áreas de preservação permanente, instituídas por lei;

VI - nas áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas, até a sua correção;

VII - em terrenos dos quais resultem lotes encravados ou em desacordo com os padrões estabelecidos no plano diretor ou nas diretrizes gerais de ocupação do território.

ART. 140 - Os parcelamentos poderão ser classificados por categorias, com dimensões mínimas para o tamanho dos lotes com padrões de urbanização diferenciados fixados pela legislação municipal, conforme zona na qual esteja inserido, conforme mapa Anexo Z II e Tabela Anexo Z IV.

PARÁGRAFO ÚNICO - Quando o loteamento exigir extensão do perímetro urbano, o Conselho do Plano Diretor recomendará a que zona pertencerá o mesmo, de modo a que, quando enviado o Projeto de Lei à Câmara de Vereadores para efeitos de incorporação ao Perímetro urbano, nesta já esteja determinado o tamanho mínimo dos lotes.

ART. 141 - O parcelamento do solo atenderá a Lei Municipal de Parcelamento, às exigências de legislação ambiental federal, estadual e municipal, aos critérios de distribuição espacial de usos, aos padrões de urbanização, ao traçado do sistema viário, constantes do plano diretor e das diretrizes gerais de ocupação do território.

ART. 142 - A percentagem de áreas destinadas ao sistema viário e à implantação de equipamentos urbanos e comunitários será proporcional à densidade populacional prevista para a gleba, e nunca inferior a 35% (trinta e cinco por cento);

ART. 143 - No parcelamento do solo, sob a forma de loteamento, é obrigatória a implantação de equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação pública, esgotamento pluvial e sanitário, bem como pavimentação e tratamento paisagístico dos logradouros públicos, de acordo com as especificações

técnicas estabelecidas pelos órgãos competentes.

§ 1º - A implantação da infra-estrutura poderá se feita por etapas, de acordo com cronograma de execução aprovado e registrado nos prazos estabelecidos na legislação pertinente.

§ 2º - Cada etapa deverá compreender a realização de todas as obras previstas no projeto aprovado.

§ 3º - A rede de esgotamento sanitário deverá permanecer fechada até que seja feita estação de tratamento público.

§ 4º - As vias poderão ter o leito pavimentado com largura mínima de 10m, sendo o restante utilizado por passeios ajardinados.

§ 5º - As vias deverão ser pavimentadas com paralelepípedos regulares ou pavimentação asfáltica, pelo proprietário do loteamento.

~~**ART. 144** - Lei municipal, na forma definida pelo plano diretor ou pelas diretrizes gerais de ocupação do território, poderá simplificar os requisitos urbanísticos previstos no art. 129 para parcelamentos de interesse social com iniciativa do poder público ou no caso de regularização fundiária.~~

ART. 144 - Lei municipal, na forma definida pelo plano diretor ou pelas diretrizes gerais de ocupação do território, poderá simplificar os requisitos urbanísticos para parcelamentos de interesse social com iniciativa do poder público ou no caso de regularização fundiária. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

PARÁGRAFO ÚNICO - O Conselho do Plano Diretor recomendará o prazo em que o poder público e ou os beneficiados terão que executar a infra-estrutura.

ART. 145 - O Estado examinará, obrigatoriamente, antes da aprovação pelos municípios, os projetos de parcelamento do solo destinados a fins urbanos, anuindo ou não, à sua execução:

I - quando o mesmo, no todo ou em parte, localizar-se:

a) em áreas que pertençam a mais de um município;
b) em áreas limítrofes de municípios;
c) em áreas de interesse especial, definidas e delimitadas por legislação estadual ou federal;

II - quando o mesmo:

a) abranger área superior a 1.000.000m² (um milhão de metros quadrados);
b) se destinar a distrito industrial nesta área.

§ 1º - consideram-se áreas limítrofes de municípios, para os efeitos desta lei, as adjacentes de 500m (quinhentos metros) das respectivas divisas.

§ 2º - Poderão ser estabelecidos mecanismos conjuntos entre Estado e município para a efetivação da anuência prévia.

§ 3º - O Estado disciplinará, por ato próprio, o parcelamento do solo urbano, nas situações previstas neste artigo, considerando substancialmente:

I - os interesses regionais;

- II** - a função social da propriedade;
- III** - a plena utilização dos equipamentos urbanos e comunitários públicos;
- IV** - a proteção do patrimônio histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico, antropológico, paleontológico e científico, dos monumentos naturais, paisagens e locais notáveis por sua singularidade ou interesse turístico;
- V** - a defesa do meio ambiente e dos recursos naturais renováveis, tais como a composição do solo, as fontes hidrominerais, as reservas hídricas, as florestas e demais formas de vegetação natural preserváveis e a fauna;
- VI** - as características do programa de uso e ocupação do solo e as demais especificações do plano diretor ou das diretrizes gerais de ocupação do território.

SUBSEÇÃO I DAS ÁREAS, PRÉDIOS E MONUMENTOS DE PROTEÇÃO E PRESERVAÇÃO PERMANENTE

ART. 146 - Áreas de proteção Especial e preservação permanente são aquelas necessárias ao equilíbrio do meio ambiente e classificam-se segundo a resolução 302 do CONAMA e demais legislações que a vierem complementar e ou substituir, compreendendo:

- I** - florestas e demais formas de vegetação natural;
- II** - áreas de lazer, recreação e turismo;
- III** - parques, reservas e estações ecológicas;
- IV** - paisagens notáveis de topos de morros, independentemente da existência de vegetação;
- V** - margens fluviais, lacustres e de açudes artificiais.
- VI** - bacia de captação e fontes.
- VII** - Banhados

ART. 147 - É vedada a descaracterização, a edificação e o parcelamento do solo nas áreas de preservação permanente, nas áreas de proteção especial e quando a legislação a determinar nas áreas de preservação.

ART. 148 - Para aprovação de loteamentos deverão ser entregues 03 vias em papel os desenhos do projeto com divisão de lotes cotados e perfis. Além das cópias deverá ser entregue o loteamento digitalizado.

SEÇÃO II CONDOMÍNIOS PÓR UNIDADES AUTÔNOMAS

~~**ART. 149** - A instituição de condomínios por unidades autônomas, na forma da Lei Federal 4591, de 16 de dezembro de 1964, fica sujeita aos dispositivos de controle de edificações e demais requisitos estabelecidos em legislação municipal.~~

~~**§ 1º** - Constitui forma de parcelamento do solo, para os efeitos desta lei, a instituição de condomínios por unidades autônomas para a construção de mais de uma edificação sobre o terreno.~~

~~**§ 2º** - Excluem-se do disposto no parágrafo anterior os condomínios por unidades autônomas constituídos por apenas 2 (duas) edificações de habitação unifamiliar.~~

ART. 149 - A instituição de condomínios por unidades autônomas, na forma da Lei Federal 4591, de 16 de dezembro de 1964, fica sujeita aos dispositivos de controle de edificações e demais requisitos estabelecidos em legislação municipal. [\(Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012\)](#)

§ 1º - Constitui forma de parcelamento do solo, para os efeitos desta lei, a

instituição de condomínios por unidades autônomas para a construção de mais de uma edificação sobre o terreno em áreas não loteadas. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

§ 2º - Excluem-se do disposto no parágrafo anterior os condomínios por unidades autônomas constituídos por apenas 03 edificações de habitação unifamiliar, com até dois pavimentos. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

ART. 150 - As normas municipais para instituição de condomínios por unidades autônomas deverão estabelecer:

I - viabilidade preferencial para os terrenos localizados:

a) em glebas anteriormente parceladas na forma de loteamento ou desmembramento que tenham originado áreas e equipamentos públicos;

b) em zonas estruturadas com equipamentos públicos capazes de atender as necessidades da população existente e daquela a ser acrescida, mesmo quando esse terreno não tenha origem em gleba previamente parcelada;

II - viabilidade condicionada a exame, caso a caso, para os terrenos:

a) com dimensões, áreas e divisas superiores aos módulos estabelecidos pela legislação municipal;

b) localizados em áreas verdes onde essa forma de ocupação se revele conveniente para manter seus valores naturais.

ART. 151 - Na instituição de condomínios por unidades autônomas será observado o limite máximo de 30.000m² (trinta mil metros quadrados) de área e testada para logradouro público não superior a 80m (oitenta metros).

PARÁGRAFO ÚNICO - O município poderá exigir medidas excepcionais do disposto neste artigo, aos condomínios a serem implantados em zonas já estruturadas urbanisticamente, onde a rede viária existente tornar inadequadas as dimensões de testada e área máximas.

ART. 152 - Nos condomínios por unidades autônomas serão preservadas áreas livres de uso comum em proporção a ser definida pelo município e nunca inferior a 35% (trinta e cinco por cento) de área total da gleba.

§ 1º - Quando a gleba de que trata este artigo não tiver sido objeto de loteamento anterior e dele não tenha resultado prévia doação de área pública, deverá ser destinado 10% (dez por cento) do total da gleba para uso público, em localização a ser definida pelo município e todo o arruamento que o Depto Técnico da PMX e o Conselho do Plano Diretor acharem necessários. A interrupção de ruas projetadas ou existentes deverá ser aprovada pela Câmara de vereadores.

§ 2º - Condomínios implantados em glebas com área inferior a 8.000m² (oito mil metros quadrados) que não interrompam arruamento existente ou projetado, poderão ser analisados somente pelo departamento técnico da PMX, respeitando toda legislação pertinente.

SUBSEÇÃO I CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

ART. 153 - O número máximo de unidades autônomas por condomínio Residencial unifamiliar será igual a 150 (cento e cinquenta) unidades sendo que as respectivas

áreas mínimas das frações ideais de cada unidade obedecerão a proporção de 1,5 vezes o lote mínimo para a área em que se situe o referido condomínio.

~~**PARÁGRAFO ÚNICO** — Cada unidade autônoma deverá ser constituída de uma residência unifamiliar com vaga para estacionamento ou garagem.~~

PARÁGRAFO ÚNICO - (Revogado). (Revogado pela lei complementar nº 4208/2020, de 18.11.2020)

ART. 153. A – Para os condomínios residenciais formados sobre lotes provenientes de áreas loteadas, não serão exigíveis fração ideal mínima por unidade. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

~~**ART. 154** — A cada unidade autônoma deverá ser previsto uma vaga interna ou descoberta para estacionamento, ou garagem com comprimento mínimo de 5,00m e largura mínima de 2,40m para estacionamento ou 5,00m por 3,00m quando garagem.~~

ART. 154 – (Revogado). (Revogado pela lei complementar nº 4208/2020, de 18.11.2020)

ART. 155 - As áreas de uso comum terão proporção mínima de 35% da área total, nos terrenos situados no Distrito sede e de 45% nos demais distritos.

PARÁGRAFO ÚNICO - Será destinada, obrigatoriamente, para implantação de Área Verde com Equipamento de Recreação e Lazer de Uso Comum, área não inferior a 10% da totalidade do terreno parcelável, não podendo estar situada em área de Preservação Permanente.

ART. 155.A – Para os condomínios residenciais formados sobre lotes provenientes de áreas loteadas, a área de uso comum terá proporção mínima de 10% da área total do condomínio, devendo a mesma ser descoberta e ter diâmetro mínimo de 3,00 metros. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

ART. 156 - O sistema viário interno dos condomínios residencial compostos por mais de duas edificações, deverá observar os seguintes requisitos :

I - Todas as áreas de uso exclusivo deverão ter vias de acesso através de área comum.

As vias de acesso deverão ser pavimentadas e não ter largura inferior a 6,00m;

II - Quando na área do condomínio houver via pública prevista em lei a área destinada à mesma deverá ser transferida ao município no ato da aprovação do projeto;

ART. 156.A - Para os condomínios residenciais formados sobre lotes provenientes de áreas loteadas, com até 10 unidades, as vias de acesso deverão ser pavimentadas e ter largura mínima de 5,00 metros. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

ART. 157 - Nos condomínios Residenciais compostos por unidades autônomas, os serviços de esgotamento de águas pluviais, disposição final de esgoto sanitário, abastecimento de água potável e energia elétrica deverão ser implantados e mantidos pelo Condomínio.

ART. 158 - A aprovação do projeto do condomínio ficará condicionada a apresentação de projetos técnicos complementares, já aprovados pelos órgãos competentes.

PARÁGRAFO ÚNICO - Para todo condomínio faz-se necessária licença da FATMA e

projeto de arborização para área verde.

ART. 159 – Interrupção ou estreitamento de ruas deverá ser aprovado pelo Conselho do Plano Diretor, e mediante lei municipal.

CAPÍTULO IX DOS PROGRAMAS URBANÍSTICOS

SEÇÃO I DOS INCENTIVOS PARA A IMPLANTAÇÃO DE PROGRAMAS URBANÍSTICOS

ART. 160 – O Município de Xanxere definirá através de lei específica, conforme disposições do Estatuto da Cidade, as operações urbanas consorciadas de interesse visando a preservação, recuperação ou transformação de áreas urbanas, contando com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados.

ART. 161 - O Município de Xanxerê concederá incentivos construtivos aprovados pelo Conselho do Plano Diretor e mediante lei municipal, visando a implantação de programas urbanísticos, desde que não firam as leis ambientais municipal, estadual e federal.

ART. 162 - Consideram-se programas urbanísticos, por ordem de prioridade:

I - Os que controlem a ocupação, preservem e recuperem os fundos de vale, APPs laterais as margens de rios e córregos, tornando-os públicos.

II - Os que atendam às necessidades do cidadão quanto às funções de convívio com a natureza, lazer e circulação.

III – Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse Histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural.

IV – Os que sirvam a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

ART. 163 - O incentivo de que trata o Artigo 161, é a concessão de um aumento e/ou venda de potencial construtivo, assim entendido como um aumento no coeficiente de aproveitamento máximo e/ou na altura máxima da edificação, ou venda do potencial admitido na região, para ressarcir o usuário de inviabilidade construtiva nos casos em que a municipalidade judicialmente tenha sido obrigada a indenizar o proprietário do imóvel ou em casos em que o Conselho do Plano Diretor sugerir, conforme o art. 162 devendo ser aprovado pela Câmara de Vereadores.

PARÁGRAFO ÚNICO - O imóvel urbano a ser transferido para o Município deverá valer conforme discriminação abaixo:

I - Quando utilizado aumento de potencial construtivo somente para coeficiente de aproveitamento, 100% do valor de mercado do metro quadrado do terreno sobre o qual estará a edificação beneficiada, multiplicado pelo total da área construída com o aumento de potencial.

II - Quando utilizado aumento de potencial construtivo somente na altura máxima, 100% (cem por cento) do valor de mercado do metro quadrado do terreno sobre o qual estará a edificação beneficiada, multiplicado pelo total da área construída como aumento de potencial.

III - Quando utilizado aumento de potencial construtivo para coeficiente de aproveitamento e altura máxima, para uma mesma edificação, o imóvel urbano a ser transferido para o Município deverá corresponder à soma do disposto nos incisos I e II deste parágrafo.

ART. 164 - O Conselho do Plano Diretor deverá:

I - Apresentar alternativas de imóveis urbanos a serem transferidos ao Município, que atendam ao disposto no Artigo 162.

II - Fiscalizar a concessão dos potenciais construtivos, instituídos nesta Lei juntamente com a Câmara de Vereadores.

ART. 165 - Para obtenção do aumento de potencial construtivo, o interessado transferirá ao Município, imóveis urbanos que atendam aos incisos I, II, III ou IV do Artigo 162.

§ 1º - As avaliações dos imóveis motivo de obtenção dos aumentos de potenciais construtivos e a dos imóveis a serem transferidos para o Município serão elaboradas pelo Conselho do Plano Diretor.

§ 2º - Fica facultada a transferência em equipamentos, desde que atendam a todas as condições abaixo:

I - Controlem a ocupação, preservem e recuperem os fundos de vale e APPs.

II - A proposta seja aceita pelo Município.

III - A proposta tenha anuência do Conselho do Plano Diretor.

~~**ART. 166** — O aumento de potencial construtivo será concedido pelo Município com aprovação da Câmara de Vereadores nas seguintes Zonas:~~

~~**I** — Zona Mista 1 — que passará a admitir coeficiente de aproveitamento de até 07 (sete), e altura máxima de até dez (10) pavimentos.~~

~~**II** — Zona Mista 2 — que passará a admitir coeficiente de aproveitamento de até 06 (seis), e altura máxima de até 06 (seis) pavimentos.~~

~~**III** — Zona Mista 3 — que passará a admitir coeficiente de aproveitamento de até 04 (quatro), e altura máxima de até 06 (seis) pavimentos.~~

~~**IV** — Zona Mista 4 — que passará a admitir coeficiente de aproveitamento de até 03 (três), sem incentivo para aumento de altura;~~

~~**V** — Zona Residencial 1 — que passará a admitir coeficiente de aproveitamento de até 02 (dois), sem incentivo para aumento de altura.~~

~~**VI** — Zona Residencial 2 — que passará a admitir coeficiente de aproveitamento até 04 (quatro), e altura máxima de até 5 (cinco) pavimentos.~~

~~**VII** — Zona Residencial 3 — que passará a admitir coeficiente de aproveitamento até 03 (três), sem incentivo para aumento de altura..~~

~~**VIII** — Zona de Chácaras — que passará a admitir coeficiente de aproveitamento até 01 (um), e altura máxima de até 03 (três) pavimentos.~~

~~**PARÁGRAFO ÚNICO** — O Proprietário que tiver seu terreno inutilizado ou desapropriado total ou parcialmente pela municipalidade e/ou leis ambientais, poderá vender o potencial construtivo do mesmo para quem tiver interesse, respeitando os limites deste artigo e com a anuência do Conselho do Plano Diretor e Câmara de Vereadores, como forma de ressarcimento.~~

ART. 166 - Suprimido. (Redação dada pela lei complementar nº 3433/2012, de 07.03.2012)

ART. 167 - Os aumentos de potencial construtivo poderão ser utilizados, no que couberem, com exceção dos corredores de comércio e serviço envolvidos em Zona de baixa densidade e Zona de proteção de patrimônio histórico cultural. Nessas duas situações de exceção, não poderá ser concedido aumento.

ART. 168 - A utilização do potencial construtivo terá validade de 01 (um) ano, contados de sua concessão, sob pena de perda do mesmo.

PARÁGRAFO ÚNICO - A critério do Conselho do Plano Diretor, poderá ser

prorrogado este prazo por mais um ano, desde que devidamente justificada a prorrogação.

ART. 169 - Os terrenos no município com direito de Preferência ou Preempção para equipamentos deverão ser mapeados.

§ 1º - Os proprietários com lote de direito de preempção deverão ser cientificados por ofício enviado por AR que quando o mesmo desejar vender o imóvel a PMX terá preferência de compra pelo preço de mercado.

§ 2º - Sempre que o zoneamento for revisado o mapa de Preempção deverá consagrar ao menos espaço para os equipamentos pedidos através de ofício protocolados a Comissão do Plano Diretor pelas comunidades.

§ 3º - Os proprietários deverão ser cientificados através de ofício protocolado, bem como o Cartório de Registro de imóveis.

SEÇÃO II DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO

ART. 170 - Prédios, monumentos, conjuntos urbanos, sítios de valor histórico, artístico, arquitetônico, paisagístico, arqueológico, antropológico, paleontológico, científico, de proteção ou preservação permanente, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, não poderão, no, todo ou em parte, ser demolidos, desfigurados ou modificados sem parecer favorável do Conselho do Plano Diretor.

§ 1º - Para identificação dos elementos a que se refere este artigo, o município, com o apoio e a orientação do Estado e da União, realizarão o inventário de seus bens culturais.

§ 2º - O Conselho do Plano Diretor através das diretrizes gerais de ocupação do território definirá a volumetria das edificações localizadas na área de vizinhança ou ambiência dos elementos de proteção ou de preservação permanente, visando a sua integração com o entorno.

§ 3º - O Estado realizará o inventário dos bens culturais de interesse regional ou estadual.

ART. 171 - São Patrimônio Histórico e Cultura do Município, já tombados por lei municipal: Prédio da primeira sede da Prefeitura Municipal, os ipês saudáveis (que não tenham risco iminente de queda) da rua Victor Konder, o Plátano em frente à Igreja e a Capela da Sede Roseira.

PARÁGRAFO ÚNICO - Ficam indicados como Patrimônio Histórico e Cultural do Município: A Praça Tiradentes, a Igreja Senhor Bom Jesus, o Prédio da atual Prefeitura Municipal, as cascatas e área conhecida com S. Manela, o Sítio Arqueológico Petry, Jardinete na bifurcação da Rua Cel Passos Maia e Olavo Bilac e o Museu do Milho localizado no Parque de Exposições Rovilho Bortoluzzi.

ART. 172 - Os prédios considerados e aprovados pelo Município como sendo integrantes do Patrimônio Histórico, assim definidos em lei especial, poderão vender o índice do solo - IS, não utilizado no próprio terreno, transferindo o potencial construtivo para outros terrenos.

PARÁGRAFO ÚNICO - A área do terreno ocupada pelo prédio considerado patrimônio histórico não será deduzida do índice a ser transferido.

ART. 173 - Para receber autorização de venda de índice construtivo relativo ao imóvel onde esteja a edificação de valor histórico, o proprietário deverá requerer o tombamento do prédio já indicado, apresentando um levantamento geral do imóvel com especificações técnicas solicitadas pelo Depto. Técnico responsável da Prefeitura Municipal, com projeto de restauração e manutenção da arquitetura original.

ART. 174 - O Depto Técnico da PMX juntamente com o Conselho do Plano Diretor analisará o projeto, encaminhando a Câmara de vereadores o pedido de tombamento, sendo já estipulado conforme a zona do imóvel e tamanho do terreno o índice construtivo que poderá ser vendido pelo proprietário.

§ 1º - A venda de índice poderá ser feita em parcelas a compradores diferentes, permitindo aumento conforme artigo 169 considerando a zona em que se encontrar o lote do comprador do índice.

§ 2º - A venda do índice só terá valor quando averbada na matrícula no Cartório Registro de Imóveis.

ART. 175 - A comercialização do índice do Patrimônio Histórico depende da prévia aprovação do Conselho do Plano Diretor.

ART. 176 - Uma vez transferido o potencial construtivo, o proprietário poderá dispor do prédio para uso próprio, locação ou alienação, mas sem direito de efetuar novas edificações no mesmo lote.

ART. 177 - Se houver deterioração ou destruição do prédio, não haverá possibilidade de aquisição do índice, ficando limitada qualquer negociação à restauração da edificação original

ART. 178 - Considera-se patrimônio comunitário o Prédio de valor arquitetônico, Histórico e Cultural de utilização pública.

ART. 179 - O Município poderá autorizar a emissão de títulos de transferências de índices relativos a Patrimônios Históricos Comunitários desde que:

I - haja tombamento do prédio histórico com delimitação da área do seu terreno;

II - todos os recursos sejam aplicados na recuperação do prédio e manutenção do mesmo;

III - que a comunidade proprietária do patrimônio contribua com 50% das despesas de recuperação.

ART. 180 - A emissão de títulos representativos dos índices poderá ser feita por etapas de acordo com a necessidade da manutenção.

ART. 181 - O limite de transferência corresponderá ao Índice do Solo - IS, do terreno, até o limite necessário para preservação do prédio.

CAPÍTULO X DOS ÁLVARAS

ART. 182 - Será mantido o uso das atuais edificações, desde que licenciadas, vedando-se as ampliações e ou reformas que contrariem as disposições estabelecidas nesta lei e seus respectivos regulamentos.

§ 1º - Nas obras que contrariem a legislação vigente só será permitido adaptação da entrada para idosos e portadores de necessidades especiais.

§ 2º - Somente serão aprovadas ampliações se a edificação, existente e a ampliar enquadrarem-se na legislação vigente.

I - Serão respeitados os Alvarás de Construção já expedidos desde que a construção esteja em andamento ou venha a se iniciar dentro de 60 (sessenta) dias, contados da vigência desta lei, e caso não se inicie a obra dentro do prazo deste período, os alvarás poderão ser renovados sem qualquer custo para o proprietário.

II - Admitir-se-á a transferência ou substituição de alvará de localização de estabelecimento já em funcionamento, desde que o imóvel a ser ocupado possua projeto aprovado, Alvará de Construção expedido para aquele fim e Certificado de Conclusão de Obra - Habite-se.

ART. 183 - A Administração, através do órgão municipal de planejamento poderá determinar medidas corretivas a serem tomadas pelos interessados, em relação a usos já localizados, que se revelem inconvenientes a vizinhança ou a estrutura urbana.

§ 1º - Os Alvarás de funcionamento de atividades comerciais e prestação de serviço somente poderão ser expedidos após receber vistoria e aprovação de um técnico da Secretaria de Obras, que fiscalizará todas exigências do zoneamento e código de obras; da vigilância sanitária que fiscalizará a salubridade e do Corpo de Bombeiros que fiscalizará a segurança.

§ 2º - Os Alvarás de Funcionamento poderão ser cassados a qualquer título, embasado em parecer técnico, desde que o uso demonstre ser inconveniente, sem direito ao proprietário de nenhuma espécie de indenização por parte do Município.

CAPÍTULO XI DA FISCALIZAÇÃO, CONTROLE, MONITORAMENTO, INFRAÇÕES E PENALIDADES

ART. 184 - O prefeito através de decreto poderá definir atribuições que completem as existentes nesta lei, aos fiscais de obras à disposição da Secretaria de Obras, Transportes e Serviços, ou Instituto de Planejamento e/ou outra que a vier substituir na aprovação de projetos e planejamento. Os fiscais deverão receber cursos de aprendizado e aperfeiçoamento e receber a credencial autorizada por decreto.

ART. 185 - Os inspetores de fiscalização lotados na Secretaria de Obras, Transportes e Serviços e/ou Instituto de Planejamento tem competência no âmbito de suas atribuições para exercer as funções de fiscalização controle e orientação de obras, serviços de edificação por pessoas físicas ou jurídicas no município de Xanxerê em caráter permanente e em conformidade com a legislação, podendo expedir para tanto, autos de intimação, infração e aplicação de penalidades cabíveis. Poderão também ter livre ingresso a todos os locais a qualquer dia e hora, nos horários permitidos em lei, podendo advertir, apreender, multar, embargar, demolir, interditar total ou parcialmente qualquer atividade ou edificação que a juízo da fiscalização esteja desrespeitando a legislação vigente e ou que possa vir a causar ou esteja causando danos, podendo requisitar forças da policia Militar ou Civil quando necessários.

ART. 186 - A fiscalização do cumprimento dos dispositivos do presente Código de Zoneamento de Ocupação e uso do solo será exercido pela Fiscalização de Obras da Secretaria Municipal de Obras, Transportes e Serviços e/ou outra que a vier substituir na aprovação de projetos e planejamento.

ART. 187 - À Fiscalização de Obras compete:

- I** - Efetuar vistorias em geral, levantamentos e avaliações;
- II** - Efetuar medições e inspeções;
- III** - Elaborar relatórios técnicos de inspeções;

- IV** - Lavrar notificações, autos de inspeção, de vistoria e de infração;
- V** - Verificar as infrações e aplicar as respectivas sanções, nos termos da Lei;
- VI** - Lacrar equipamentos, unidades de produção, instalações de qualquer espécie, nos termos da Lei;
- VII** - Exercer outras atividades que lhe forem designadas.

ART. 188 - A Fiscalização, isoladamente ou em conjunto com as Polícias Militar, Vigilância Sanitária, Fiscalização ambiental, será dotada de Poder de Polícia, com a finalidade de proteger os bens públicos, serviços e instalações municipais, atuando na fiscalização do ambiente da Macrozona de Ocupação, da área rural e do patrimônio ecológico, podendo para isso tomar medidas de apreensão, embargo, demolição, inutilização de coisas ou bens, bem como prender legalmente quem cometer ou estiver tentando cometer crime e/ou contravenção contra o patrimônio público, uso do solo, índices urbanísticos e o Meio Ambiente ou outras infrações penais, ou cumprir, se requisitado pela autoridade competente, mandados judiciais de prisão concernentes às suas atribuições, competindo ainda e especialmente:

- I** - Demolir mediante determinação legal, quaisquer obras que estejam sendo construídas ou já estejam construídas, sem que tenha sido expedida a autorização na forma da legislação federal, estadual e municipal ou em desacordo com o projeto aprovado;
- II** - Policiar os cursos d'água, evitando o lançamento de dejetos e despejos poluentes;
- III** - Policiar as áreas de preservação permanente previstas na legislação federal, estadual e municipal, impedindo aterros, cortes de morro, edificações particulares, abertura de estradas, retiradas ou queima de vegetação, entre outras atividades;
- IV** - Evitar a invasão de bens públicos e retirar os invasores;
- V** - Orientar em todas as suas ações o público para a proteção ambiental;
- VI** - Acompanhar, caso necessário, o corpo de Fiscais Ambientais;
- VII** - Outras funções, correlatas com a finalidade da Fiscalização.

ART. 189 - Considera-se administrativamente infração ao Código de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, toda ação ou omissão, voluntária ou não que desrespeite este Código ou que viole as regras jurídicas de uso, gozo, promoção, preservação, regulamentação ou recuperação do ambiente urbano e rural ou que importe em inobservância às determinações legais pertinentes à proteção dele.

ART. 190 - A apuração ou denúncia de qualquer infração dará origem a formação de processo administrativo próprio conforme legislação complementar específica que institui o regulamento de processos de aplicação de penalidades, sanções e multas e demais cominações por infrações concernente ao plano diretor e suas legislações correlatas.

ART. 191 - Autos de Infração, notificações, intimações e inspeções, serão lavrados pela autoridade que a houver constatado.

ART. 192 - Os infratores serão cientificados do teor da infração:

- I** - pessoalmente;
- II** - pelo correio, via Aviso de Recepção - AR;
- III** - por edital, caso esteja em local incerto e não sabido.

ART. 193 - O Conselho do Plano Diretor será ouvido sempre que necessário nos processos de infração e quando a matéria versar sobre assuntos omissos ou duvidosos nesta lei.

ART. 194 - A infrações e penalidades serão regidas pela lei que institui o regulamento

de processos de aplicação de penalidades, sanções e multas e demais cominações por infrações concernente ao plano diretor e suas legislações correlatas.

ART. 195 - As multas as infrações das disposições desta Lei e normas decorrentes serão valoradas conforme Anexo Z VI .

ART. 196 - Responderá pela infração quem a cometer, incentivar a sua prática ou dela se beneficiar, de acordo com o abaixo disposto:

I - Quando as obras forem executadas em desacordo com o projeto aprovado desrespeitando taxa de ocupação, índice de aproveitamento, altura, recuos e ou taxa de impermeabilização:

Ao proprietário e/ou ao responsável técnico pela construção.

PARÁGRAFO ÚNICO - O responsável técnico pela execução deverá dar baixa na ART e avisar através de ofício protocolado ao departamento técnico, responsável pela aprovação de projeto, quando o proprietário a sua revelia estiver desrespeitando o projeto aprovado.

CAPÍTULO XII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

ART. 197 - A permissão para localização de qualquer atividade considerada perigosa, incômoda ou nociva, dependerá além das especificações exigidas em cada caso:

I - Da aprovação pelo Município, representada pelo órgão municipal de planejamento.

II - De projetos detalhados das instalações para depuração dos resíduos ou efluentes líquidos e gasosos.

III - Dos equipamentos de prevenção e segurança, conforme cada caso, devendo estar acompanhado de parecer técnico do órgão responsável a nível estadual e federal se exigível.

ART. 198 - Aprovado o Código de Zoneamento de Ocupação e Uso do Solo este só poderá ser alterado mediante aprovação do Poder Público Municipal e Câmara de Vereadores.

ART. 199 - Os casos duvidosos e/ou omissos na presente lei serão decididos pelo Conselho do Plano Diretor..

§ 1º - Os técnicos e fiscais da P.M.X na aprovação e ou fiscalização de projetos e ou obras não poderão abrir exceções a lei, devendo ser responsabilizados pelo Conselho do Plano Diretor e sociedade civil, por desrespeito a esta e demais leis que compõe o Plano Diretor.

§ 2º - Erros que involuntariamente sejam cometidos por técnicos na aprovação de projetos ou verificação das obras pelos fiscais deverão ser comunicados ao Departamento Jurídico da P.M.X e Conselho do Plano Diretor imediatamente quando de sua verificação.

ART. 200 - No prazo máximo de um ano deverá ser desenvolvido estudo de viabilidade de implantação do Instituto de Planejamento Urbano de Xanxerê.

§ 1º - O instituto, se viabilizado mediante lei municipal, deverá ser presidido por profissionais de engenharia e Arquitetura devidamente habilitados, devendo absorver os profissionais já existentes da área e outros profissionais de atividades correlatas, respeitadas as normas da legislação federal pertinente.

§ 2º - A finalidade do Instituto é permitir a independência do órgão técnico de planejamento da cidade e agrovilas, sempre respeitando os Conselhos e a comunidade.

ART. 201 - Esta lei é subsidiária a legislação Federal e Estadual.

ART. 202 - Este Código de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo entrará em vigor 45 (quarenta e cinco) dias após a data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE XANXERÊ.SC
06 de outubro de 2006.

AVELINO MENEGOLLA
Prefeito Municipal

ANEXO Z – IV

(Alterado pela Lei complementar nº 4208/2020, de 18 de novembro de 2020)

TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS										
ZONA	T.O.	I.A.	Nº Pavtos	RECUOS			T.I.	Lote Mínimo	Empenas cegas	Observações
				Base/torre	Frontal	Lateral/Fundos Mínimo				
ZONA MISTA 1	80%	7	20	Base	0,00m	0,80m sem aberturas; com aberturas obedecer a tabela de pátios	90%	360,00m ²	2 empenas cegas de até 4 pavtos mais 1,50m de platibanda	
				Torre	0,00m					
ZONA MISTA 2	80%	7	14	Base	2,00m	0,80m sem aberturas; com aberturas obedecer a tabela de pátios	90%	360,00m ²	2 empenas cegas de até 4 pavtos mais 1,50m de platibanda	
				Torre	2,00m					
ZONA MISTA 3	80%	7	10	Base	2,00m	0,80m sem aberturas; com aberturas obedecer a tabela de pátios	90%	360,00m ²	2 empenas cegas de até 4 pavtos mais 1,50m de platibanda	
				Torre	2,00m					
ZONA MISTA 4	80%	6	08	Base	2,00m	0,80m sem aberturas; com aberturas obedecer a tabela de pátios	90%	360,00m ²	2 empenas cegas de até 4 pavtos mais 1,50m de platibanda	
				Torre	2,00m					
ZONA MISTA 5	80%	6	06	Base	2,00m	0,80m sem aberturas; com aberturas obedecer a tabela de pátios	80%	360,00m ²	2 empenas cegas de até 4 pavtos mais 1,50m de platibanda	
				Torre	2,00m					
ZONA MISTA 6	80%	5	04	Base	2,00m	0,80m sem aberturas; com aberturas obedecer a tabela de pátios	90%	360,00m ²	2 empenas cegas de até 4 pavtos mais 1,50m de platibanda	
				Torre	2,00m					
ZONA MISTA 7	80%	4	02	Base	2,00m	0,80m sem aberturas; com aberturas obedecer a tabela de pátios	90%	360,00m ²	2 empenas cegas de até 2 pavtos mais 1,50m de platibanda	
				Torre	2,00m					
ZONA INDUSTRIAL	70%	6	LIVRE	Base	4,00m	1,50m	80%	1.000,00m ²	2 empenas cegas de até 4 pavtos mais 1,50m de platibanda	Uso exclusivo industrial
				Torre	4,00m	1,50m				

T.O. – Taxa de ocupação

I.A. – Índice de aproveitamento

T.I. – Taxa de impermeabilização

atualizada em 12/2017