

## **LEI COMPLEMENTAR Nº 017/12, DE 18/12/2012.**

### **INSTITUI O PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DO OESTE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito Municipal de São João do Oeste, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara de Vereadores votou e aprovou e que ele sanciona e promulga esta lei complementar que institui o plano diretor participativo de desenvolvimento do município de São João do Oeste.

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

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

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

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

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

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

- I - a Política e as estratégias de desenvolvimento físico-territorial do Município;
- II - os critérios para garantir que a Cidade cumpra com sua função social;
- III - os critérios para garantir que a propriedade cumpra com sua função social;
- IV - as regras orientadas do uso e da ocupação do solo;
- V - o planejamento e a gestão democráticos do desenvolvimento físico-territorial.

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

§ 2º Visando a consecução da interpretação a que se refere o parágrafo anterior, deverá



ser rigorosamente observado o significado dos conceitos, termos técnicos e expressões utilizados na presente Lei, que se encontram formalizados do Glossário anexo.

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

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

## **CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS**

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

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

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

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

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

V - promover a justiça social e reduzir as desigualdades no Município, buscando a reversão do processo de segregação sócio-espacial e o impedimento da prática da especulação imobiliária, por intermédio da oferta de áreas para produção habitacional dirigida aos segmentos sociais de menor renda, inclusive em áreas centrais;

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

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

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

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

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

## **CAPÍTULO III DAS DIRETRIZES**



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

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

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

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

- a) Desenvolvimento Ambiental;
- b) Desenvolvimento Socioeconômico;
- c) Desenvolvimento da Habitação, Serviço Público e Infraestrutura Social;
- d) Desenvolvimento de Infraestrutura;

## **TÍTULO II POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO AMBIENTAL**

### **CAPÍTULO I DAS DEFINIÇÕES E OBJETIVOS**

**Art. 6º.** O programa tem por definição promover a melhoria das condições ambientais, visando a melhoria da qualidade de vida da população urbana e rural, através de políticas relacionadas saneamento básico, recursos naturais e disciplina da ocupação e uso do solo.

**Art. 7º.** A política tem por objetivo:

- I - Controlar a qualidade da água;
- II - Preservar os mananciais superficiais e subterrâneos valorizando os corpos d'água bem como a flora e fauna ribeirinha;
- III - Equacionar a falta de água na área rural do município;
- IV - Equacionar o tratamento e destinação dos dejetos de animais criados em regime intensivo;
- V - Compatibilizar o desenvolvimento econômico e social com a preservação da qualidade do meio ambiente e dos ecossistemas;
- VI - Aumentar e regenerar a vegetação das margens dos rios e recuperar as matas ciliares com espécies nativas;
- VII - Articular e integrar as ações e atividades ambientais desenvolvidas pelos diversos órgãos e entidades do Município, com as ações e atividades ambientais desenvolvidas pelos órgãos federais e estaduais;
- VIII - Reduzir o consumo de águas servidas nas indústrias e residências.

### **CAPÍTULO II DOS PROJETOS**

**Art. 8º.** A política de desenvolvimento ambiental será implantada através dos projetos:  
I – legislação e fiscalização ambiental;



- II – recuperação da mata ciliar;
- III – proteção das fontes e das áreas de APP'S em torno das fontes;
- IV – conscientização da população para uso adequado de agrotóxicos e do lixo tóxico.

### **TÍTULO III POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTOSOCIOECONÔMICO**

#### **CAPÍTULO I DAS DEFINIÇÕES E OBJETIVOS**

**Art. 9º.** A política tem por definição promover a geração de emprego e renda como fator de desenvolvimento social e econômico através do fortalecimento da pequena propriedade rural, desenvolvimento do turismo, fortalecimento da indústria e do comércio, incentivando o empreendedorismo, a diversificação e a qualificação da mão-de-obra priorizando o desenvolvimento sustentável e a melhoria da qualidade de vida.

**Art. 10.** A política tem por objetivo:

- I - Qualificar a mão-de-obra;
- II - Fomentar o desenvolvimento de novas áreas econômicas priorizando as atividades relacionadas às vocações do Município;
- III - Apoiar o fortalecimento das empresas instaladas;
- IV - Melhorar a acessibilidade e facilitar o escoamento da produção;
- V - Diversificar as atividades;
- VI - Dotar a área rural de oportunidades.

#### **CAPÍTULO II DOS PROJETOS**

**Art. 11.** A política de desenvolvimento socioeconômico será implantada através dos projetos:

- I – manutenção de parcerias para implantação de cursos de qualificação profissional;
- II – diversificação da atividade industrial e viabilização da implantação de novas indústrias;
- III – captação de recursos para implantação de infraestrutura na área industrial;
- IV – fortalecimento do comércio;
- V – incentivo a implantação de agroindústrias familiares;
- VI – melhoria e ampliação da assistência técnica ao pequeno agricultor;
- VII – melhoria e manutenção das ações voltadas ao setor agrícola;
- VIII – Implantação de ações voltadas a fixação da população na área rural.

### **TÍTULO IV POLÍTICA DE DESNVOLVIMENTO DA HABITAÇÃO, SERVIÇO PÚBLICO E INFRAESTRUTURA SOCIAL**

#### **CAPÍTULO I DAS DEFINIÇÕES E OBJETIVOS**



**Art. 12.** A política tem por definição promover o direito à moradia como direito social básico incorporando o direito a infraestrutura e serviços, através de diretrizes locais de política habitacional, induzindo o repovoamento dos vazios urbanos, destinando áreas infraestruturadas na cidade para provisão de habitação de interesse social, democratizando o acesso ao solo urbano e a própria cidade.

**Art. 13.** A política habitacional tem por objetivos:

I – mobilizar recursos para viabilizar a produção e comercialização subsidiada de habitação para a população de menor renda;

II – facilitar o acesso à habitação mediante incentivos para a aquisição de imóveis à população de menor renda;

III – combater os fenômenos de segregação urbana, desequilíbrios sociais e urbanísticos.

## **CAPÍTULO II DOS PROJETOS**

**Art. 14.** A política habitacional será implantado através dos projetos:

I – implantação de programa de construção de unidades habitacionais urbanas e rurais;

II – implantação de programa de reforma e ampliação de unidades habitacionais urbanas e rurais;

III – implantação de programa de regularização fundiária;

IV – incentivo a criação de novos loteamentos;

V – reurbanização e/ou relocação das habitações em áreas de risco;

VI – criação de ZEIS;

VII – criação de um observatório habitacional;

VIII – melhoria dos equipamentos sociais nas principais comunidades;

IX – criação de áreas de lazer;

X – criação de áreas verdes;

XI – captação de recursos para construção de creche;

XII – conclusão do acesso ao ginásio da escola em Beato Roque;

XIII – melhoria e ampliação do quadro de profissionais da área da saúde.

## **TÍTULO V POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO DA INFRAESTRUTURA**

### **CAPÍTULO I DAS DEFINIÇÕES E OBJETOS**

**Art. 15.** O Programa tem por definição promover a melhoria da infraestrutura urbana e rural visando a melhoria da qualidade de vida da população, buscando a integração da área urbana com a área rural.

**Art. 16.** O Programa tem por objetivos:

I – Dotar com infraestrutura as estradas municipais;

- II – Promover a integração da área rural com a urbana, melhorando a infraestrutura na área rural;
- III – Garantir a melhoria das vias urbanas e estradas municipais;
- IV – Melhorar a acessibilidade;
- V - Implantar a rede de tratamento de esgoto;
- VI - Implantar programas de reciclagem e adequada destinação dos resíduos urbanos.

## **CAPÍTULO II DOS PROJETOS**

**Art. 17.** A política de Infraestrutura será implantado pelos projetos:

- I – melhoria das estradas municipais e da sinalização;
- II – ampliação da pavimentação das ruas;
- III – implantação de passeios públicos de acordo com a Lei de Acessibilidade;
- IV – viabilização de estudo do tráfego;
- V – viabilização e captação de recursos para construção de Trevo de acesso na SC-472;
- VI – melhoria e ampliação da rede de distribuição de água;
- VII – captação de recursos para implantação de rede e estação de tratamento de esgoto;
- VIII – manutenção dos programas de instalação de fossa e filtros individuais nas residências;
- IX – ampliação da rede de drenagem;
- X – aumento da frequência da coleta de lixo no interior;
- XI – Aumento da frequência de recolhimento de lixo nas localidades de Beato Roque e Cristo Rei;
- XII – implantação de novas lixeiras;
- XIII – melhoria da telefonia móvel no interior;
- XIV – articulação para ampliação dos serviços de internet;
- XV – melhoria no sistema de distribuição de energia elétrica;
- XVI – melhoria e manutenção da iluminação pública;
- XVII – implantação de cemitério municipal;
- XVIII – articulação para a viabilização do aumento do efetivo policial;
- XIX – campanhas de prevenção de drogas.

## **TÍTULO VI INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO**

### **CAPÍTULO I CONJUNTO DOS INSTRUMENTOS**

**Art. 18.** Compõem o conjunto de instrumentos disponibilizado ao Município de São João do Oeste, além de outros indicados pelo Estatuto da Cidade:

- I - do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;
- II - da Desapropriação por Títulos da Dívida Pública;
- III - do Direito de Preempção;
- IV - da Outorga Onerosa do Direito de Construir - Solo Criado;

- V - da Transferência do Potencial Construtivo;
- VI - do Consórcio Imobiliário e da Operação de Interesse Social;
- VII - das Operações Urbanas Consorciadas;
- VIII - das Zonas Especiais de Interesse Social;
- IX - do Estudo de Impacto de Vizinhança;
- X - Contribuição de Melhoria;
- XI - Concessão do Direito Real de Uso;
- XII - Gestão Pública Urbana.

**Art. 19.** A delimitação territorial das áreas onde poderão ser aplicados os instrumentos de que trata este capítulo está prevista nos Anexos que integram a presente Lei.

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

**Art. 20.** Nos casos do não atendimento dos prazos para o cumprimento da função social da propriedade através do parcelamento, edificação ou utilização compulsório, o município poderá aplicar o IPTU progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos, podendo a alíquota máxima atingir a 15% (quinze por cento) do valor do lançamento fiscal do imóvel, até que o proprietário cumpra a obrigação de dar uso ao mesmo.

**Art. 21.** O valor da alíquota será estabelecido em lei específica, e será calculado através da Planta Genérica de Valores do Município em consonância com os valores do mercado imobiliário.

**Art. 22.** No caso do descumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, no prazo de cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra à referida obrigação, ficando garantida a posterior aplicação do instrumento de desapropriação do imóvel com pagamento em título da dívida pública.

## **CAPÍTULO III DA DESAPROPRIAÇÃO POR TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA**

**Art. 23.** O Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, caso não tenha sido cumprida a função de parcelar, edificar e dar uso ao referido imóvel após o prazo de cinco anos de cobrança do IPTU progressivo.

**Art. 24.** Cabe ao Município, mediante prévia autorização do Senado Federal, emitir títulos da dívida pública com prazo de resgate de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

**Art. 25.** Os imóveis desapropriados serão utilizados para construção de habitações populares ou equipamentos urbanos, podendo ser alienados a particulares, mediante prévia licitação.



## **CAPITULO IV DO DIREITO DE PREEMPÇÃO**

**Art. 26.** Através do direito de preempção o Poder Público Municipal terá a preferência para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares.

**Art. 27.** O objetivo do direito de preempção é facilitar a aquisição de imóveis por parte do Poder Público para fins de:

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

**Art. 28.** Todas as condições e critérios para aplicação deste instrumento serão estabelecidos em lei específica, devendo ser observadas as disposições do art. 27, da Lei nº 10.257, de 10 de junho de 2001.

## **CAPÍTULO V DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art. 29.** A outorga onerosa do direito de construir é a permissão onerosa, que o Poder Público confere ao empreendedor, para que este construa além dos coeficientes urbanísticos permitidos.

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

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

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

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

**Art. 30.** Os recursos arrecadados com a venda do direito de construir a mais serão destinados para obras e fundos definidos em lei específica, referente à regulamentação deste instrumento.

**Art. 31.** Todas as condições e critérios para aplicação deste instrumento serão





estabelecidas em lei específica, devendo ser observadas as disposições do art. 27, da Lei nº 10.257, de 10 de junho de 2001.

## **CAPÍTULO VI DA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO**

**Art. 32.** A transferência do potencial construtivo ou do direito de construir é um instrumento que permite aos proprietários de imóveis urbanos preservados em áreas de interesse cultural, o direito de edificar em outro local a área construída não utilizada em seu imóvel, segundo autorização do Município, ou alienar mediante escritura pública o potencial construtivo de determinado lote que tenha interesse para:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação histórica, artística, arquitetônica, arqueológica, ambiental e paisagística;

III - regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda em habitação de interesse social.

**Art. 33.** O proprietário de um imóvel de valor cultural ou localizado em área de proteção ambiental, impedido de utilizar plenamente o potencial construtivo devido às limitações de usos definidos na Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, poderá transferir parcial ou totalmente o potencial construtivo desse imóvel.

**Art. 34.** Ao proprietário que conceder ao Município o seu imóvel ou parte dele para fins descritos acima será concedido o benefício de transferência do potencial construtivo.

**Art. 35.** Os critérios de aplicação deste instrumento e os procedimentos para sua efetivação serão estabelecidos em lei complementar específica, que também operacionalizará os certificados para transferência do direito de construir, os prazos, os registros e as obras de restauro e conservação do imóvel que transfere.

**Art. 36.** Todas as condições e critérios para aplicação deste instrumento serão estabelecidas em lei específica, devendo ser observadas as disposições do art. 27, da Lei nº 10.257, de 10 de junho de 2001.

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

**Art. 37.** Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

**Art. 38.** O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.

**Art. 39.** O valor real desta indenização deverá:



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

II - excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

**Art. 40.** Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade e participação pactuados entre o proprietário urbano e a Municipalidade, visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

**Art. 41.** Todas as condições e critérios para aplicação deste instrumento serão estabelecidas em lei específica, devendo ser observadas as disposições do art. 27, da Lei nº 10.257, de 10 de junho de 2001.

## **CAPÍTULO VIII DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS**

**Art. 42.** A operação urbana consorciada é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, ampliando os espaços públicos, organizando o sistema de transporte coletivo, implantando programas de melhorias de infraestrutura, sistema viário e de habitações de interesse social, num determinado perímetro contínuo ou descontínuo.

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

**Art. 43.** As Operações Urbanas Consorciadas têm, como finalidades:

I - implantação de espaços e equipamentos públicos estratégicos para o desenvolvimento urbano;

II - otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;

III - implantação de programas de habitação de interesse social;

IV - ampliação e melhoria do sistema de transporte público coletivo;

V - proteção e recuperação de patrimônio ambiental e cultural;

VI - melhoria e ampliação da infraestrutura e da rede viária;

VII - reurbanização e tratamento urbanístico de áreas;

VIII - dinamização de áreas visando à geração de empregos.

**Art. 44.** As operações urbanas consorciadas se fazem necessárias para viabilizar intervenções urbanísticas de grande porte, que exijam a cooperação entre o Poder Público, os interesses privados e da população envolvida, e que possam implicar entre outras medidas:

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo

e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente ou o impacto de vizinhança;

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

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

IV - a oferta de habitação de interesse social.

**Art. 45.** A lei específica, que regerá o Plano de Operação Urbana Consorciada, deverá conter no mínimo:

I - delimitação da área de abrangência;

II - finalidades da operação;

III - programa básico de ocupação e intervenções previstas;

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

V - estudo prévio de impacto de vizinhança;

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO IX

### ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)

**Art. 46.** As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são áreas ocupadas por habitações subnormais e loteamentos irregulares de baixa renda ou áreas onde haja concentração de imóveis desocupados ou deteriorados, e vazios urbanos dotados de infraestrutura com potencial de implantação de lotes urbanizados e/ou novas moradias populares.

**Art. 47.** São objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):

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

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

## CAPÍTULO X

### DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**Art. 48.** O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV é um instrumento a ser exigido para a concessão de licenças e autorizações de construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos e atividades que possam causar impacto afetando a qualidade de vida da população residente na área ou nas proximidades.

**Art. 49.** Deverá alertar e precaver quanto à repercussão do empreendimento no que se refere às questões ligadas a visibilidade, acesso, uso e estrutura do meio ambiente natural ou construído evitando o desequilíbrio no crescimento urbano e garantindo condições mínimas de ocupação dos espaços habitáveis.

**Art. 50.** Os empreendimentos e atividades, privados ou públicos que dependerão de elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal, serão definidos em legislação específica, a ser editada no prazo de 12 (doze) meses a partir da aprovação deste Plano Diretor.

**Art. 51.** O EIV será elaborado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades. Os critérios de análise para elaboração do EIV estarão estabelecidos em lei específica.

## **CAPÍTULO XI CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA**

**Art. 52.** O município poderá instituir contribuição de melhoria sobre os imóveis que forem beneficiados e/ou tiverem o seu valor venal acrescido em decorrência de obra e/ou serviço realizado pelo Poder Público Municipal.

## **CAPÍTULO XII CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE USO**

**Art. 53.** O Poder Executivo Municipal poderá conceder o direito real de uso do solo para fins de regularização fundiária de imóveis para uso próprio de até 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), de forma individual ou coletiva, na forma prevista na Lei no 10.257/2001.

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

## **CAPÍTULO XIII GESTÃO PÚBLICA URBANA**

**Art. 54.** Visando promover um processo contínuo de Gestão compartilhada do Plano Diretor, atualizado e democrático, fica instituído o Sistema de Gestão Urbana, composto por:

- I - Poder Executivo Municipal;
- II - Participação Popular.



**Art. 55.** O Sistema de Gestão Urbana terá como objetivos:

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

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

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

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

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

VI - gerenciar e atualizar permanentemente este Plano Diretor;

VII - evitar a descontinuidade do processo de planejamento e gestão urbana e a descaracterização das diretrizes estabelecidas para a política urbana do Município através da gestão democrática.

## **SEÇÃO I DO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL**

**Art. 56.** São atribuições do Poder Executivo Municipal, no que compete ao Sistema de Gestão Urbana:

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

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

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

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

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

VI - promover a realização de audiências públicas;

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

## **SEÇÃO II DA PARTICIPAÇÃO POPULAR**

**Art. 57.** É assegurada a participação direta da população em todas as fases do processo de gestão política urbana do Município, mediante as seguintes instâncias de participação:

I - Conselho de Desenvolvimento Municipal;

II - Conferência Municipal de Política Urbana;

III - Audiência Pública;

IV - Gestão Orçamentária Participativa.

**Art. 58.** A participação dos munícipes em todas as fases do processo de gestão da

política urbana do Município deverá basear-se na plena informação, disponibilizada pelo Executivo com antecedência.

**Art. 59.** O Poder Executivo apresentará anualmente à Câmara Municipal e ao Conselho de Desenvolvimento Municipal relatório de Gestão Urbana e Plano de Ação para o próximo período.

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

**Art. 60.** O Conselho de Desenvolvimento Municipal de São João do Oeste é órgão integrante do Sistema de Gestão Urbana e tem como atribuições:

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

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

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

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

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

- a) enfrentar a diminuição de emprego e renda;
- b) garantir o controle social no processo de implantação de políticas urbanas;
- c) integrar as diferentes políticas sociais.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 61.** O Conselho será formado por Membros Representativos da Sociedade e Poder Público, com respectivos Titulares e Suplentes, eleitos ou indicados por seus respectivos órgãos ou categorias, e homologados pelo Prefeito Municipal, com renovação bienal.

## SUBSEÇÃO II DA CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

**Art. 62.** A Conferência Municipal de Política Urbana é instância máxima deliberativa do Sistema de Gestão Urbana, constituindo espaço público privilegiado para estabelecer parcerias, dirimir conflitos coletivos e legitimar ações e medidas referentes ao Plano Diretor, devendo ser realizada bianualmente.

**Art. 63.** São objetivos da Conferência Municipal de Política Urbana:

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

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

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

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

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

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

**Art. 64.** A Conferência Municipal de Política Urbana terá regimento próprio, a ser elaborado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal, por este revisado sempre que necessário.

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

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

I - as competências e matérias de deliberação;

II - os critérios e procedimentos para a escolha dos delegados;

III - a forma de organização e funcionamento da Conferência;

IV - a previsão de um colegiado responsável pela organização da Conferência.

### **SUBSEÇÃO III DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS**

**Art. 65.** As Audiências Públicas configuram direito do cidadão e da comunidade, estando previstas no inciso I do § 4º do artigo 40 da Lei Federal N.º 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, associado ao direito constitucional ao planejamento participativo, e têm por objetivos:

I - a cooperação entre diversos atores sociais Poder Executivo e o Poder Legislativo de São João do Oeste;

II - promover debates sobre temas de interesse da cidade com a população e associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

III - garantir o direito político de participação do cidadão, individualmente considerado;

IV - possibilitar a participação de diversos setores da sociedade, em especial:

1 - organizações e movimentos populares;

2 - associações representativas dos vários segmentos das comunidades;

3 - associações de classe;

4 - fóruns e redes formuladas por cidadãos, movimentos sociais e organizações não-governamentais .

**Art. 66.** As Audiências Públicas são obrigatórias na esfera do Poder Público Municipal, devendo ser realizadas por este, tanto no processo de elaboração do Plano Diretor Participativo como no processo de sua implantação.

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

**Art. 67.** As Audiências Públicas deverão ser convocadas e divulgadas com antecedência mínima de quinze dias, buscando a ampla participação dos envolvidos no tema a ser discutido.

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

**Art. 68.** As Audiências Públicas deverão sempre procurar extrair a posição das diferentes partes envolvidas no tema a ser decidido, que devem ter igualdade de espaço para expressar sua opinião.

### **SUBSEÇÃO IV DA GESTÃO ORÇAMENTÁRIA PARTICIPATIVA**

**Art. 69.** No âmbito do Município de São João do Oeste, será aplicada a Gestão Orçamentária Participativa de que trata o art. 4º, inciso III, alínea f da Lei Federal n.º 10.257/01 - Estatuto da Cidade, tendo por objetivos:



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

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

**Art. 70.** A realização de consultas, audiências e debates públicos é condição obrigatória para a aprovação do orçamento municipal, cabendo ao Município dispor, em ato administrativo oriundo do Poder Público, os mecanismos garantidos da ampla e irrestrita participação popular.

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

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

**Art. 71.** Toda atividade que esteja em desacordo com este Plano Diretor Participativo será considerada atividade desconforme, podendo ser classificada em:

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

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

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

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

**Art. 72.** Ficam estabelecidos os seguintes prazos, contados imediatamente após a publicação da presente Lei:

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

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

III - de cento e oitenta dias (180), para que se propicie as condições para criação e instalação do Conselho de Desenvolvimento Municipal de São João do Oeste, com as atribuições previstas no Art. 60 da presente Lei.

§ 1º A posse dos integrantes da primeira gestão do Conselho de Desenvolvimento Municipal de São João do Oeste e o início de suas atividades não poderão exceder trinta dias



após o transcurso do prazo de cento e oitenta dias a que se refere o inciso III do presente artigo.


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

**Art. 73.** Este Plano Diretor Participativo deverá ser revisto pelo menos a cada 10 anos, na forma do artigo 40, §3º do Estatuto da Cidade.

**Art. 74.** Faz parte desta lei o Anexo I – Glossário.

**Art. 75.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

São João do Oeste, 18 de dezembro de 2012.

  
SÉRGIO LUÍS THEISEN  
PREFEITO MUNICIPAL  
CPF 619.446.539-53



## ANEXO I

### *GLOSSÁRIO*

**ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas;

**Acesso Particular** - Acesso destinado ao atendimento de um lote;

**Aclividade** - Diferença altimétrica entre dois pontos em que o segundo ponto está acima do ponto de referência;

**Afastamento** - Distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e as divisas do lote, não considerada a projeção dos beirais podendo ser:

Frontal

Lateral

Fundos

**Afastamento do Eixo da Via** - É a distância entre a edificação e o eixo da via;

**Água Potável** - Água própria para consumo humano proveniente de uma origem que permanentemente garante sua qualidade, atendendo a parâmetros físicos e químicos estabelecidos por autoridades sanitárias;

**Alimento Perecível** - Aquele que está sujeito a deterioração caso não seja mantido em condições especiais de armazenamento;

**Alinhamento** - A linha divisória entre o terreno de propriedade particular e a via ou logradouro público;

**Alpendre** - Área coberta, saliente da edificação cuja cobertura é sustentada por colunas, pilares, consolos ou em balanço;

**Altitude** - Distância vertical de um ponto da superfície da terra em relação ao nível zero ou nível dos oceanos;

**Alvará** - É o instrumento da licença ou da autorização para construir ou lotear;

**Alvará de Construção** - Documento expedido pela prefeitura que autoriza a execução de obras sujeitas à sua fiscalização;

**Alvará de Localização e Funcionamento** - Documento expedido pela prefeitura que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade ou serviço;

**Alvará de Obra** - Ato administrativo que corresponde ao “Habite-se”;

**Alvará Sanitário** - Documento fornecido pela autoridade da saúde, que autoriza a ocupação e

uso de imóvel recém-construído ou reformado e/ou o funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais, agropecuários, de saúde, de educação pré-escolar e outros, após a vistoria prévia das condições físico-sanitárias do mesmo.

**Ampliação** - Alteração no sentido de tornar maior a construção;

**Andaime** - Obra provisória destinada a sustentação de operários e materiais durante a execução da obra;

**Ante-sala** - Compartimento que antecede a uma sala; sala de espera;

**Apartamento** - Unidade autônoma de moradia;

**Aprovação do Projeto** - Ato administrativo que precede o licenciamento das obras;

**Aprovação de Obra (*habite-se*)** - Documento municipal que autoriza a ocupação da edificação;

**Área Total Construída** - Somatório das áreas de todos os pisos de uma edificação, cobertos ou não, inclusive as áreas ocupadas por paredes e pilares;

**Área Ocupada** - Projeção, em plano horizontal, da área construída;

**Áreas Institucionais** - Parcela do terreno destinado às edificações ou usos com fins comunitários ou de utilidade pública;

**Área Rural** - Toda a área do município, excluída a zona urbana;

**Área sob Pilotis** - Área coberta contendo apenas as colunas de sustentação de uma edificação;

**Área Urbanizada** - Compreende as áreas caracterizadas pela contiguidade das edificações e pela existência de equipamentos públicos, urbanos e comunitários, destinados às funções urbanas de habitação, recreação e circulação.

**Área Útil** - Área que corresponde a área utilizável de uma edificação, excluindo-se a área ocupada com paredes e estruturas;

**ART** - Anotação de Responsabilidade Técnica, feita no CREA da Região;

**Aterro Sanitário** - É uma forma de dispor adequadamente o lixo sobre o solo, compactando-o com um trator, recobrando-o diariamente com camadas de terra de modo a não causar prejuízos ao meio ambiente;

**Ático** - Pavimento no topo do edifício, cuja área não poderá exceder a 30% da área do pavimento inferior;

**Átrio** - Pátio interno, de acesso a uma edificação;



**Auto de Infração** - É o instrumento por meio do qual a autoridade apura a violação das disposições das Leis, Decretos e Regulamentos Municipais;

**Autorização** - É ato administrativo discriminatório e precário;

**Balanço** - Avanço da edificação acima do térreo sobre os alinhamentos ou recuos regulares;

**Balão de Retorno** - Alargamento dos logradouros sem saída (becos) para manobras de veículos;

**Balcão** - Varanda ou sacada guarnecida de peitoril;

**Baldrame** - Viga de concreto, madeira, pedra ou similar que corre amarrando as fundações;

**Beiral** - Prolongamento do telhado, além da prumada das edificações;

**Benfeitoria** - Obra de infra-estrutura ou melhoramento feito em determinado local;

**Brise** - Conjunto de placas ou chapas de material variável que se põe nas fachadas expostas ao sol para evitar o aquecimento excessivo dos ambientes sem prejudicar a ventilação e a iluminação;

**Caixa de Escada** - Espaço ocupado por uma escada, desde o pavimento inferior até o último pavimento;

**Caixa da Via** - É a medida da via, em seção transversal, incluindo as pistas de rolamento, os canteiros centrais e as calçadas;

**Caixilho** - Parte de uma esquadria onde se fixam os vidros;

**Calçada** - Parte da via, normalmente segregada em nível diferente, não destinada a circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins;

**Canteiro** - Área destinada a ajardinamento junto ou não com passeios públicos;

**Caramanchão** - construção em ripas, canos ou estacas com o objetivo de sustentar vegetação;

**Casa Geminada** - Edificações unifamiliares situadas no mesmo lote, possuindo uma parede divisória comum, compondo uma unidade arquitetônica única;

**CAU** – Conselho de Arquitetura e Urbanismo;

**Caução** - Depósito de valores ou bens aceitos para tornar efetiva a responsabilidade de um ato.



**Centro Comercial** - Áreas destinadas a espaços comerciais compostos por um conjunto de lojas ou salas, também entendido como shopping center quando de grande porte;

**Certificado de Conclusão de Obra** - Documento expedido pela prefeitura, que autoriza a ocupação de uma edificação (Habite-se);

**Cisterna** - Reservatório de água inferior;

**CLT** - Consolidação das Leis do Trabalho;

**Compartimento** - Cada uma das divisões de uma edificação;

**CONAMA** - Conselho Nacional do Meio Ambiente.

**Cone de Sombreamento** - Linha de projeção de um ângulo de 70° (setenta graus) medindo a partir do eixo da via até o ponto mais elevado da fachada;

**Conservação** - Obra de reparo, visando apenas conservar o valor de uma construção ao longo do tempo, não importando em acréscimo de área construída;

**Construção** - É de modo geral, a realização de qualquer obra;

**Construção Clandestina** - Obra feita sem prévia aprovação do projeto ou sem alvará de licença;

**Consulta Prévia de Viabilidade** - Documento fornecido pela Municipalidade informando os usos e parâmetros de construção vigentes em determinado imóvel;

**Corrimão** - Peça ao longo e ao(s) lado(s) de uma escada, e que serve de resguardo, ou apoio para a mão, de quem sobe e desce;

**Cota Emergencial** - Cota determinada em metro em relação ao nível do mar, que é facilmente alagável;

**Cota Inundável de Máxima Cheia** - Área sujeita a inundação, acima da cota emergencial constante do levantamento do órgão local de defesa civil;

**CREA** - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

**Croqui** - Esboço preliminar de um projeto;

**Cumeeira** - A parte mais alta do telhado de uma edificação;

**Declividade** - Diferença altimétrica entre dois pontos em que o segundo ponto está abaixo do ponto de referência;



**Decibel (dB)** - Unidade de intensidade física relativa ao som;

**Degradação Ambiental** - É a alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de energia ou substância sólida, gasosa ou combinação de elementos produzidos por atividades humanas ou delas decorrentes de níveis capazes de direta ou indiretamente:

**Prejudicar** a saúde, a segurança e o bem-estar da população;

**Criar** condições adversas às atividades sociais e econômicas;

**Ocasionar** danos relevantes à flora, à fauna e outros recursos naturais;

**Dejetos** - Resíduos, excrementos, restos;

**Demolição** - Deitar abaixo, deitar por terra qualquer construção;

**D.E.R** - Departamento de Estradas de Rodagem;

**DEINFRA** - Departamento Estadual de Infraestrutura

**CNP** - Conselho Nacional do Petróleo;

**DNC** - Departamento Nacional de Combustíveis;

**DNER** - Departamento Nacional de Estradas de Rodagem;

**DNOS** - Departamento Nacional de Obras e Saneamento, órgão extinto, sucedido pela Secretaria de Desenvolvimento Regional;

**DNPM** - Departamento Nacional de Produção Mineral;

**Dependência de Uso Comum** - Conjunto de dependências da edificação que poderão ser utilizadas em comum por todos ou por partes dos titulares de direito das unidades de moradia;

**Dependência de Uso Privativo** - Conjunto de dependências de uma unidade de moradia, cuja utilização é reservada aos respectivos titulares de direito;

**Desmembramento** - É a subdivisão da área em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura, prolongamento ou modificação de vias existentes;

**Divertimento Público** - São os realizados em vias públicas, ou em recintos fechados de livre acesso ao público;

**Duto de Ventilação** - Área de ventilação interna ao corpo de uma edificação que circunscreva um raio de no mínimo 70 cm (setenta centímetros), destinado a ventilar somente compartimentos de utilização transitória;

**Economia** - Unidade autônoma de uma edificação, passível de tributação;



**Edícula** - Denominação genérica para compartimento acessório de habitação, separado da edificação principal;

**Edificação de Ocupação Mista** - Possui caracterizado mais de um tipo de uso;

**Edifícios garagens** – Construção destinada ao estacionamento de veículos;

**Elevador** - Máquina que executa o transporte em altura de pessoas e mercadorias;

**Embargo de Obra** - Ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;

**EMBRATUR** - Empresa Brasileira de Turismo;

**Equipamentos Comunitários** - São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, área verde, segurança e assistência social;

**Equipamentos Urbanos** - São os equipamentos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e gás canalizado;

**Escala** - Relação das dimensões do desenho e a do que ele representa;

**Especificação** - Discriminação dos materiais e serviços empregados numa construção;

**Estabelecimento** - Local onde se fabrica, produz, manipula, beneficia, acondiciona, conserva, transporta, armazena, deposita para venda, distribui ou vende produtos ou presta serviços;

**Estacionamento** - Espaço reservado para um ou mais veículos;

**Explosivos** - Consideram-se explosivos:

Cartuchos de guerra, caça e mina;

Fogos de artifício;

Nitroglicerina, seus componentes e derivados;

Pólvora e algodão-pólvora;

Fulminatos, cloros, forminatos e congêneres;

**Fachada** - Elevação das paredes externas de uma edificação;

**Faixa de Domínio** - É a área do terreno destinado ao poder público para a implantação e proteção de uma rodovia e de seus acessórios;

**Faixa “non aedificandi”** - Área do terreno onde não é permitida a construção;

**Faixa de Proteção** - Faixa paralela a um curso d’água, medida a partir da sua margem e perpendicular a esta, destinada a proteger as espécies vegetal e animal desse meio, e da erosão;

**Faixa de Rolamento** - É a subdivisão longitudinal de uma pista de rolamento, por onde flui uma única fila de veículos;



**Faixa Sanitária** - Área do terreno onde não é permitida qualquer construção, e cujo uso está vinculado à servidão de passagem, para efeito de drenagem, captação de águas pluviais, ou colocação de redes de esgotos;

**FATMA** - Fundação do Meio Ambiente;

**Feira Livre** - Local ao ar livre que funciona com o objetivo de facilitar aos produtores a venda de sua produção;

**Festejos Públicos** - São os que se realizam nas vias públicas, com o acesso do público;

**Fiança** - Obrigação acessória assumida por terceira pessoa, que se responsabiliza, total ou parcialmente, pelo cumprimento da obrigação do devedor, caso este não cumpra a obrigação;

**Filtro Anaeróbico** - Unidade de tratamento biológico do efluente da fossa séptica de fluxo ascendente em condições anaeróbicas, cujo meio filtrante mantém-se afogado;

**Fossa Séptica** - Unidade de sedimentação e digestão, de fluxo horizontal e funcionamento contínuo, destinado ao tratamento primário de esgotos sanitários;

**Fundações** - Parte da construção destinada a distribuir as cargas de edificação sobre um terreno;

**Gabarito** - É o número máximo de pavimentos permitidos em uma edificação;

**Galeria** - Corredor interno de um edifício que faz ou não ligação entre duas ruas e que comporte, além da circulação de pessoas, um comércio;

**Galeria Comercial** - Conjunto de lojas voltadas para passeio coberto, interligando duas vias públicas;

**Galpão** - Construção constituída por uma cobertura fechada total ou parcialmente, pelo menos em três das suas faces por meio de paredes ou tapumes, não podendo servir para uso residencial;

**Garagem Bloqueada** - Garagem ligada a circulação de veículos através de outra garagem;

**Garagem Livre** - Garagem ligada diretamente a circulação interna de veículos;

**Gêneros Alimentícios** - Substância ou mistura de substâncias no estado sólido, líquido, pastoso ou qualquer outra forma adequada destinada a fornecer ao organismo humano os elementos normais a sua formação, manutenção e ao seu desenvolvimento;

**Guarda Corpo** - É a vedação de proteção contra quedas;

**Habitação** - Lugar ou casa onde se habita, morada ou residência;



**Habite-se** - Documento expedido pela Prefeitura que autoriza a ocupação de uma edificação;

**Hachura** - Raiado, que no desenho produz efeitos de sombra ou meio-tom;

**Hall** - Dependência de uma edificação que serve de ligação entre outros compartimentos;

**Índice de Aproveitamento** - É calculado para expressar a área máxima da construção permitida; relação entre a soma das áreas construídas sobre um terreno e a área escriturada deste mesmo terreno;

**Infração** - Violação da Lei;

**Infrator** - Todo aquele que cometer mandar ou auxiliar a praticar infração;

**Jusante** - Para o lado que vaza a maré, ou um curso de água;

**Interdição** - Determinação da proibição de uso de parte ou da totalidade de uma obra ou edificação quando constituir ameaça a segurança de pessoas, bens ou equipamentos, a estabilidade das construções próximas ou quando houver prejuízo a higiene e a saúde pública;

**Jirau** - Piso intermediário dividindo compartimento existente com área até  $\frac{1}{4}$  da área do compartimento;

**Kit** - Pequeno compartimento de apoio aos serviços de copa de cada pavimento nas edificações comerciais;

**Kitchenete** - Unidade residencial formada de sala e quartos conjugados, banheiro e pequena cozinha, não necessariamente separada da sala;

**Ladrão** - Tubo de descarga colocado nos depósitos de água, banheiro, pias etc., para escoamento automático do excesso de água;

**Lavabo** - Instalação sanitária composta de pia e vaso sanitário;

**Lavatório** - Cuba para lavar as mãos, com água encanada e esgoto pluvial;

**Licença** - É ato administrativo vinculado e definitivo. A licença, quando concedida regularmente, gera direito subjetivo à continuidade da atividade licenciada nas condições estabelecidas em lei;

**Licenciamento da Obra** - Ato administrativo que concede licença e prazo para início e término de uma obra;

**Lindeiro** - Limítrofe;

**Logradouro Público** - Toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum da população;

**Loja** - Espaço reservado a comercialização de produtos;

**Lote** - Porção de terreno com testada para logradouro público;

**Loteamento** - Subdivisão de gleba em lotes destinados à edificações, com abertura, modificação ou prolongamento de vias e logradouros;

**Lote Mínimo** - Porção mínima permitida de um terreno líquido como resultado de processos de parcelamento do solo (*loteamento, desmembramento e remembramento*), representado em metros quadrados;

**Manancial** - Qualquer corpo d'água, superficial ou subterrâneo, utilizado para abastecimento humano, industrial, animal ou irrigação;

**Marquise** - Cobertura em balanço sobre o logradouro;

**Meio-fio** - Peça de pedra ou de concreto que separa em desnível o passeio da pista de rolamento;

**Memorial Descritivo** - Texto contendo especificações sobre materiais e técnicas construtivas a serem utilizadas numa edificação ou parcelamento de solo;

**Mezanino** - Pavimento situado no interior de outro compartimento com acesso exclusivamente através deste e pé direito reduzido;

**Montante** - Para o lado da nascente de um rio;

**Nível de Som *dB* (A)** - Intensidade do som medido na curva de ponderação "A" definido na NBR 10.151-ABNT;

**N.D.A.** - Nível de Degradação Ambiental, estabelecido pela FATMA. Classifica-se em:  
Pequeno,  
Médio,  
Alto;

**Olho d'água / Nascente** - Local onde se verifica o aparecimento de água por afloramento lençol freático;

**Parapeito** - É a vedação de proteção de sacadas;

**Pára-Raios** - Dispositivo destinado a proteger as edificações contra os efeitos dos raios;

**Parede Cega** - Parede sem abertura;

**Pavimento** - Conjunto de compartimentos situados no mesmo nível, de uma edificação; entrepiso de uma edificação, desconsiderados os mezaninos e sobrelojas;

**Pavimento Térreo** - Piso ao nível da rua;



**Passeio** - Parte do logradouro público destinado ao trânsito de pedestres; parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso, separado por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas;

**Patamar** - Superfície intermediária entre dois lances de escada;

**Pé-Direito** - Distância vertical entre o piso e o forro de um compartimento;

**Penalidade** - Conjunto ou sistema de penas impostas pela lei;

**Perímetro Urbano** - Linha que separa a zona urbana da área ou zona rural;

**Pista de Rolamento** - Parte da via pública destinada a circulação e estacionamento de veículos;

**Plano Diretor** - Conjunto de leis urbanísticas, definidas pelas Leis de Zoneamento de Uso e Ocupação de Solo, Parcelamento do Solo Urbano, Perímetro Urbano e pelos Códigos de Posturas e Edificações;

**Play-Ground** - Local destinado à recreação infantil, aparelhado com brinquedos e/ou equipamentos de ginástica;

**Poço de Iluminação** - Área interna na edificação, destinada a iluminação e ventilação de compartimentos;

**Poluição Ambiental** - Qualquer alteração das características físicas, químicas e/ou biológicas do meio ambiente, que possa importar em prejuízo a saúde e a segurança da população;

**Posto de Abastecimento** - É o estabelecimento que se destina à venda no varejo, de combustíveis minerais, álcool etílico hidratado e óleos lubrificantes;

**Posto de Serviço** - É o estabelecimento que, além de exercer as atividades previstas para Posto de abastecimento, oferece ainda serviços de lavagens, lubrificações de veículos e outros serviços correlatos;

**Posto Garagem** - É o estabelecimento que, além de exercer as atividades previstas para Posto de abastecimento e Posto de serviço, oferece também áreas destinadas à guarda de veículos;

**Prisma Interno de Iluminação e Ventilação** - Poço de Iluminação / Área interna na edificação, destinada a iluminação e ventilação de compartimentos de utilização transitória, também conhecido como Poço de Iluminação e Ventilação;

**Prisma Externo de Iluminação e Ventilação** - Área destinada a iluminação e ventilação de compartimentos quando localizados na face externa das edificações;

**Produto Perigoso** - Toda substância que possa ser considerada combustível, inflamável, explosiva, tóxica, corrosiva ou radioativa;



**Profundidade de um Compartimento** - É a distância entre a face que dispõe de abertura para insolação à face oposta;

**Reconstrução** - Construir de novo, no mesmo lugar e na forma primitiva, qualquer obra em parte ou em todo;

**Recuo** - É a incorporação ao logradouro público de uma área pertencente à propriedade particular e destinada a futura ampliação deste logradouro;

**Reforma** - Fazer obra que altere a edificação em parte essencial por supressão, acréscimo ou modificação;

**Reincidente** - É quem violar os preceitos da Lei, por cuja infração já tenha sido autuado e punido;

**Remembramento** - A junção de dois ou mais lotes formando um novo lote;

**RRT** – Registro de Responsabilidade Técnica;

**Ruído** - Qualquer som que cause ou tenda a causar perturbações do sossego público ou produzir efeitos psicológicos e/ou fisiológicos negativos em seres humanos e animais;

**Sacada** - Construção que avança da fachada de uma parede;

**Saguão** - Sala de entrada da edificação onde se encontra o hall e a circulação principal;

**Sala Comercial** - Unidade autônoma para comércio e prestação de serviços;

**Sarjeta** - Escoadouro, nos logradouros públicos, para as águas da chuva;

**Sobreloja** - Pavimento situado acima da loja, com acesso exclusivo através desta e sem numeração independente;

**Sótão** - Compartimento de edificação situado no interior do volume formado pelo telhado com inclinação máxima de 45° (quarenta e cinco graus);

**Subsolo** - Pavimento total ou parcialmente situado em nível inferior ao pavimento térreo ou ao terreno natural, medido no ponto médio da fachada perpendicular às curvas de nível;

**Sumidouro** - Poço destinado a receber o efluente da fossa séptica e a facilitar a sua infiltração;

**Tapume** - Vedação provisória feita em tábuas ou material similar para proteção de obras;

**Talvegue** - Linha de maior profundidade no leito fluvial. Resulta da intersecção dos planos das vertentes com dois sistemas de declives convergentes; é o oposto de crista;



**Taxa de Ocupação** - A relação percentual entre a projeção horizontal da edificação e a área total do terreno;

**Telheiro** - Superfície coberta e sem paredes em todas as faces;

**Terraço** - Espaço descoberto sobre edifício ou ao nível de um pavimento desse;

**Terreno Baldio** - Terreno não edificado, sem proveito ou uso definido;

**Testada** - É a linha que separa o logradouro público da propriedade particular;

**Tombamento** - É a declaração, pelo Poder Público, do valor histórico, paisagístico, artístico ou científico de coisas que, por essa razão, devem ser preservadas; o tombamento pode acarretar uma restrição individual, reduzindo os direitos do proprietário, ou uma limitação geral, quando abrange uma coletividade, obrigando-a a respeitar padrões urbanísticos e arquitetônicos, como ocorre com o tombamento de núcleos históricos;

**UFRM** – Unidade Fiscal de Referência Municipal

**Unidade de Moradia** - Conjunto de compartimentos de uso privativo de uma família, no caso de edifícios coincide com o apartamento;

**Uso Permitido** - forma de uso previsto para a área ou zona em que se localiza;

**Uso Inadequado** - Usos incompatíveis com o zoneamento;

**Uso Tolerado** - Permitido somente se ouvido o Órgão de Planejamento Municipal e com exigências extremamente rigorosas;

**Valas de Filtração** - Unidade complementar de tratamento do efluente da fossa séptica, por filtração biológica, constituída de tubulação e leito filtrante;

**Valas de Infiltração** - Valas destinadas a receber o efluente da fossa séptica, através de tubulação convenientemente instalada e a permitir sua infiltração em camadas superficiais do terreno;

**Varanda** - Espécie de alpendre à frente e/ou em volta de uma edificação;

**Vazio Urbano** - Lotes não edificados servidos de infra-estrutura urbana; Vazios urbanos são áreas não ocupadas por atividades urbanas, encravadas no interior da estrutura da cidade, cujas dimensões permitem o parcelamento na forma de loteamentos médios e pequenos (áreas públicas: terrenos militares, terrenos do INCRA; áreas privadas: antigos sítios; propriedades rurais desativadas);

**Vestíbulo** - Espaço entre a porta e o acesso a escada, no interior de edificações;



**Vistoria** - Diligência efetuada pela municipalidade tendo por fim verificar as condições de uma construção ou obra;

**Zoneamento** - Repartição da cidade e das áreas urbanizáveis segundo a sua precípua destinação de uso e ocupação do solo; visa dar a cada região a utilização mais adequada em função do sistema viário, recursos naturais, topografia e a infra-estrutura existente através da criação de zonas de uso e ocupação.

