

# **PLANO DIRETOR ESPIGÃO DO OESTE**

## SUMÁRIO

PARTE I. DO DESENVOLVIMENTO URBANO .....	4
<b>TÍTULO I. DOS PRINCÍPIOS .....</b>	<b>4</b>
<b>TÍTULO II. DOS OBJETIVOS .....</b>	<b>6</b>
CAPÍTULO I. DO SISTEMA VIÁRIO .....	6
SEÇÃO I. DO SISTEMA VIÁRIO REGIONAL .....	6
SEÇÃO II DA MALHA VIÁRIA URBANA .....	7
SEÇÃO III. DO SISTEMA DE TRANSPORTE COLETIVO URBANO .....	8
CAPÍTULO II. Do Uso do Solo .....	9
CAPÍTULO III. Da Disciplina Ambiental e de Saneamento Básico .....	9
Seção I. Do Meio Ambiente .....	9
Seção II. Do Saneamento Básico .....	12
Subseção I. Das águas, seu uso e do padrão de potabilidade .....	13
Subseção II. Dos esgotos sanitários .....	13
CAPÍTULO IV. Do Planejamento Econômico .....	14
CAPÍTULO V. Do Planejamento Urbano .....	15
CAPÍTULO VI. Do Zoneamento .....	17
CAPÍTULO VII. Dos Elementos Estruturadores do Zoneamento Urbano .....	18
CAPÍTULO VIII. Das Zonas de Uso .....	19
<b>PARTE II. DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO</b>	
<b>TÍTULO I. Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.....</b>	<b>20</b>
<b>TÍTULO II. DOS INSTRUMENTOS DO PLANO DIRETOR .....</b>	<b>21</b>
CAPÍTULO I. Dos Instrumentos Básicos .....	21
CAPÍTULO II. Dos Mecanismos de Participação na Gestão, de Informação e de Avaliação .....	21
<b>TÍTULO III. Dos Instrumentos de Regulação para a Intervenção no Solo.....</b>	<b>22</b>
CAPÍTULO I. Da Ocupação e Uso do Solo .....	22
CAPÍTULO II Da Tributação .....	22
CAPÍTULO III. Da desapropriação com pagamento em títulos.....	22
CAPÍTULO IV Da usucapião especial de imóvel urbano .....	23
CAPÍTULO V. Do direito de superfície .....	23
CAPÍTULO VI. Do direito de preempção .....	24



*Dispõe sobre o desenvolvimento urbano no Município de Espigão do Oeste, institui o Plano Diretor do Município e dá outras providências.*

A **PREFEITA DO MUNICÍPIO DE ESPIGÃO DO OESTE**, no uso das atribuições previstas no artigo 60, inciso IV, e atendendo o disposto na Seção II, Capítulo V, Título I, todos da Lei Orgânica do Município, e artigo 182, § 1º, da Constituição Federal, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e ela sanciona a seguinte Lei:

## PARTE I. DO DESENVOLVIMENTO URBANO

---

### TÍTULO I. DOS PRINCÍPIOS

**Art. 1º** A promoção do desenvolvimento do Município de Espigão do Oeste tem como princípio o enaltecimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, nos termos da Constituição Federal, da Lei Federal n. 10.247 de 10 de Julho de 2001 e da Lei Orgânica do Município, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I - o direito dos habitantes a cidade sustentável, entendido este como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – 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;

III – a cooperação entre o governo, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – o planejamento do desenvolvimento da cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – a oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI – a ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;
- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- f) a deterioração das áreas urbanizadas;

- g) a poluição e a degradação ambiental;
- VII – a integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;
- VIII - 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 e do território sob sua área de influência;
- IX – a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- 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 recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;
- XII – a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;
- XIII - a audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;
- XIV - 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;
- XV – a simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;
- XVI – a isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social;
- XVII - o crescimento da cidade ocorrerá dentro dos atuais limites do perímetro urbano, mediante ações que evitem a sub-utilização dos bens, serviços e da infra-estrutura já existentes;
- XVIII - implantação de um sistema viário urbano hierarquizado, estabelecendo as condições funcionais e dimensionais de suas vias componentes;
- XIX - implantação de um sistema de áreas verdes, estabelecendo as condições funcionais de suas partes componentes, visando o uso cotidiano, semanal e sazonal;
- XX - implantação de sistemas de saneamento ambientais integrados (água, esgoto, drenagem urbana), embasados em estudos que retratem o impacto ambiental, tudo conforme legislação Federal e Estadual vigentes;
- XXI - implantação e consolidação de um programa de preservação do Patrimônio Histórico, natural e cultural integrado à política estadual específica e levando em consideração os valores da comunidade local;
- XXII - implantação de um programa de restrições e incentivos de realocação de indústrias incômodas do centro da cidade e de zonas residenciais para o Distrito Industrial;
- XXIII - implantação de um programa habitacional para famílias de baixa renda;
- XXIV – previsão e cálculo da infra-estrutura para a expansão urbana, a médio e longo prazos, posteriormente à solução de questões básicas existentes no perímetro atual, nas direções sudeste, sul, sudoeste, oeste e noroeste.

## **TÍTULO II. DOS OBJETIVOS**

**Art. 2º.** Plano Diretor é o instrumento básico de definição do modelo de desenvolvimento do Município e apresenta-se destinado à disciplina das seguintes áreas:

- I - Sistema Viário;
- II - Uso do Solo;
- III - Ambiental e de Saneamento Básico;
- IV - Planejamento Econômico;
- V - Planejamento Urbano.

## **CAPÍTULO I. DO SISTEMA VIÁRIO**

**Art. 3º.** A otimização do sistema viário depende de ações tendentes a qualificar a circulação e o transporte urbano, proporcionando os deslocamentos na cidade e atendendo às distintas necessidades da população, em função das condições atuais do sistema, das tendências de crescimento da área urbana e das propostas contidas nos demais dispositivos que compõem o Plano Diretor, com as seguintes diretrizes básicas:

- I - prioridade ao transporte coletivo;
- II - redução das distâncias a percorrer, dos tempos de viagem, dos custos operacionais, das necessidades de deslocamento, do consumo energético e do impacto ambiental;
- III - capacitação da malha viária, dos sistemas de transporte, inclusive intermodais, dos sistemas operacionais de tráfego e dos equipamentos de apoio, incluindo a implantação de centro de transbordo, se e quando necessário;
- IV - resguardo de setores urbanos à mobilidade local;
- V - estímulo ao desenvolvimento de logradouros públicos com espaços abertos para interação social e circulação veicular, visando o melhor aproveitamento do sistema viário existente, com o aumento de suas condições de capacidade e segurança, através da implantação de canteiros centrais nas vias arteriais, canalizações, sinalização horizontal e vertical;
- VI - implementação da rede contínua de vias arteriais, integrando os vários trechos já existentes;
- VII - promover a hierarquização da rede viária;
- VIII - promover melhorias da rede de vias coletoras e locais, especialmente nos bairros;

**Parágrafo único.** Serão observadas as condições de Acessibilidade de Pessoas Portadoras de Deficiências no caso de obras de construção de praças, vias públicas, loteamentos e espaços urbanos em geral, tanto nos planos e projetos de iniciativa privada como do Poder Público.

## **SEÇÃO I. DO SISTEMA VIÁRIO REGIONAL**

**Art. 4º.** O Poder Executivo Municipal atuará de modo a articular-se com os órgãos competentes do Estado e da União, além de entidades privadas, para promover a integração das vias de tráfego com o sistema de trânsito da cidade de Espião do Oeste.

## SEÇÃO II DA MALHA VIÁRIA URBANA

**Art. 5º.** Malha Viária é o conjunto de vias do Município, classificadas e hierarquizadas segundo critério funcional, observados os padrões urbanísticos.

§1º Malha Viária Básica é o conjunto das vias de transição, arteriais e coletoras, constituindo o principal suporte físico à mobilidade urbana.

§2º Função da via é o seu desempenho de mobilidade, considerados aspectos da infra-estrutura, do uso e ocupação do solo, dos modais de transporte e do tráfego veicular.

**Art. 6º.** De acordo com as funções e características essenciais que desempenharão, as vias públicas urbanas são assim classificadas:

I - Rodovias (V-1);

II - Vias arteriais (V-2) - destinadas, à circulação de veículos entre áreas distantes, ao acesso dos veículos à malha urbana, proveniente das rodovias, e à articulação geral entre os bairros;

III - Vias Coletoras (V-3) - recebem e distribuem o tráfego entre as vias locais e arteriais, apresentando equilíbrio entre fluidez de tráfego e acessibilidade, possibilitando sua integração com o uso e ocupação do solo;

IV - Vias Secundárias (V-4) - ligações entre vias locais, exclusivas ou não para pedestres;

V - Vias Locais (V-5) - promovem a distribuição do tráfego local, apresentando baixa fluidez de tráfego, alta acessibilidade, caracterizando-se pela intensa integração com o uso e ocupação do solo, podendo ter seu término em *cul de sac*, a critério do órgão competente de planejamento;

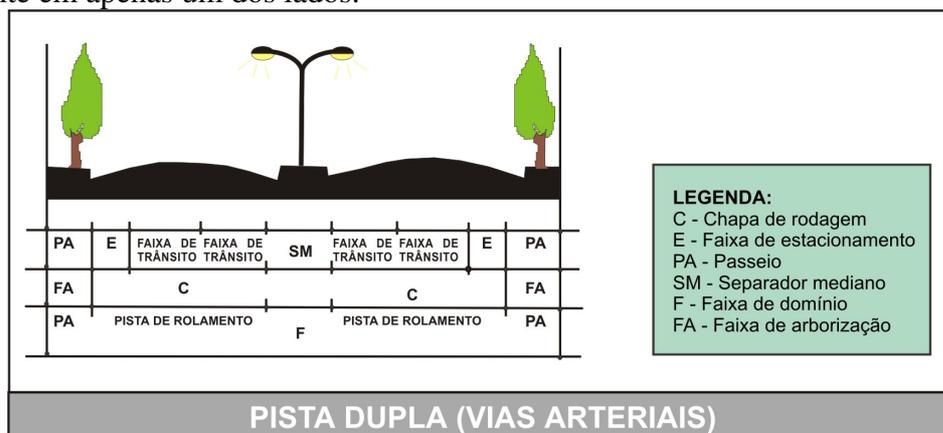
VI - Vias para Pedestres (V-6) - logradouros públicos com características infra-estruturais e paisagísticas próprias de espaços abertos exclusivos aos pedestres;

VII - Ciclovias (V-7) - vias com características geométricas e infra-estruturais próprias ao uso de bicicletas.

§1º. As vias que compõem o Sistema Viário, conforme classificação mencionada neste artigo, encontram-se no mapa de hierarquização de vias, [anexo I, mapa 4](#).

§2º. Os elementos morfológicos componentes dos perfis viários são apresentados na figura n. 01.

§3º. Quando permitido, o estacionamento, nas vias de sentido único, ocorrerá obrigatoriamente em apenas um dos lados.





§1º O planejamento de Transporte Urbano de Passageiro ocorrerá em conformidade com as características locais e com as tendências de expansão e ocupação da área urbana, identificando-se os pólos de captação de passageiros e os principais pólos de destino.

§2º O serviço regular e contínuo de condução de passageiros deverá ser efetuado por veículos automotores, com itinerários e horários previamente estabelecidos pelo órgão executor de trânsito e admitirá veículos convencionais e/ou alternativos com vistas a demanda.

**Art. 11.** O Sistema Viário Regional, a Malha Viária Urbana e os demais elementos pertinentes ficam estabelecidos e aprovados nos termos do mapa n. 04 que é parte integrante do anexo I ao presente texto de Lei.

## **CAPÍTULO II.**

### **Do Uso do Solo**

**Art. 12.** A disciplina de Uso do Solo dar-se-á através dos instrumentos de regulação que definem a distribuição espacial das atividades, a densificação e a configuração da paisagem urbana no que se refere à utilização, edificação e ao parcelamento do solo.

**Parágrafo único.** O plano regulador de uso e ocupação do solo está apresentado na Parte III desta Lei.

**Art. 13.** O programa correspondente ao Uso do Solo engloba o conjunto de procedimentos de natureza técnica, legal e administrativa para viabilizar um processo de planejamento dinâmico, participativo, ancorado numa estrutura administrativa capaz de responder a estes objetivos.

**Parágrafo único.** As normas componentes a esta ordenação estão representadas nas tabelas do anexo II e no mapa n. 10.

## **CAPÍTULO III.**

### **Da Disciplina Ambiental e de Saneamento Básico**

#### **Seção I.**

#### **Do Meio Ambiente**

**Art. 14.** A disciplina ambiental estabelecida nesta lei tem como objetivo geral a valorização do patrimônio ambiental, promovendo suas potencialidades e garantindo sua perpetuação, e a superação dos conflitos referentes à poluição e degradação do meio ambiente, saneamento e desperdício energético.

§1º O patrimônio ambiental abrange os patrimônios cultural e natural.

§2º Os espaços representativos do patrimônio ambiental devem ter sua ocupação e utilização disciplinadas de forma a garantir a sua perpetuação, nos termos da Parte II.

**Art. 15.** São diretrizes gerais de disciplina ambiental:

I – a preservação de superfícies aquíferas, reservando-se sua utilização para fins paisagísticos, de lazer, para recreação e recuperação da mata nativa;

II – o monitoramento do uso de agrotóxicos por parte do órgão competente;

III - no processo de industrialização será priorizada a instalação de micro, pequenas e médias empresas potencialmente não poluidoras;

IV - o Município deverá providenciar medidas que visem a recuperação e o monitoramento das áreas agredidas por erosões na zona urbana e rural, responsabilizando os causadores;

V – a promoção de reflorestamento das matas galerias e de grotões depredadas do Município;

VI – a preservação das áreas *non edificandi* dentro do perímetro urbano, observando-se a legislação federal, estadual e municipal;

VII – o acompanhamento e o monitoramento de qualquer atividade que implique no uso da terra em toda a sua extensão;

VIII - no zoneamento urbano a localização de setores industriais levará em conta aspectos ambientais, indicadores dos sítios mais compatíveis, quais sejam:

a) sítios planos no topo dos divisores de água a fim de evitar contaminação do lençol subterrâneo;

b) sítios afastados de nascentes e cabeceiras de córregos, lagoas, várzeas e bordas de rios, respeitando as distâncias regulamentadas nas zonas de proteção ambiental deste plano.

IX – obrigatoriedade de estudo prévio de impacto ambiental para a localização do lixo industrial, conforme estabelecido no Código Ambiental do Município;

X - estabelecimento de políticas públicas com o escopo de reduzir a erosão acelerada nas encostas em desequilíbrio na área urbana;

XI – estabelecimento de disciplina e controle fluviométricos e pluviométricos, com vistas a preservação da bacia hidrográfica;

XII – estabelecimento de plano efetivo de monitoramento para preservação dos mananciais da bacia do Igarapé Palmeira, devendo o plano prever:

a) restrições de uso na área de entorno da bacia;

b) a utilização da bacia do Igarapé Palmeira como fonte de abastecimento de água potável;

XIII – a apreciação por parte da SEMAM das obras que intervenham na paisagem;

XIV – elaboração de programa integrado de tratamento de resíduos sólidos, incluindo resíduos industriais, domésticos, hospitalares e de construção civil, a curto e médio prazos;

XV – implementação de programas de educação ambiental objetivando a conscientização da população no sentido de evitar a deposição de lixo em locais inadequados, e sobre a importância da racionalização da utilização de recursos naturais e coleta seletiva dos resíduos, envolvendo as Secretarias da Educação, da Saúde e do Meio Ambiente;

XVI – implementação de programa de coleta seletiva e reciclagem de resíduos sólidos;

XVII - fiscalização da implantação, disposição e tratamento de resíduo sólido industrial, conforme disposto no Código Ambiental do Município;

XVIII – estabelecimento de políticas públicas visando implantação de áreas verdes na zona urbana considerando-se a diversidade de espécies arbóreas, de preferência nativas, para permitir o abrigo da avifauna;

XIX – estabelecimento de infra-estrutura de preparação das áreas verdes incluindo a arborização nos empreendimentos de novos loteamentos;

XX - a implantação de indústrias potencialmente poluidoras fica condicionada a prévio relatório de impacto ambiental, nos termos da legislação pertinente;

XXI - com o objetivo de monitorar as áreas sujeitas a enchentes, serão estabelecidos programas de desobstrução dos canais e replantação da mata galeria e obras de contenção de solos nas encostas com mais de 30% de declive ou em vias de desequilíbrio por processos erosivos, sendo defeso a realização de loteamentos e construções nestas áreas.

**Art. 16.** A elaboração de plano de proteção para as áreas de risco, ocorrerá no prazo máximo de 2 (dois) anos após a publicação desta Lei, visando corrigir ou minimizar os impactos e evitar o rompimento do equilíbrio nas áreas ainda relativamente preservadas, o qual abrangerá:

I - tipos de uso do solo nas encostas de forte declividade próximas aos canais fluviais (em toco de 15 graus ou 30%);

II - previsão de construção de parques, ou equipamentos institucionais, como igrejas, postos de serviço público, visando incorporar tais encostas ao espaço urbanizado;

III - a proibição de implantação de novos loteamentos em zonas *non aedificandi* com fiscalização do cumprimento da Legislação Ambiental, nos termos das Leis Federais e Estaduais e Código Ambiental Municipal;

IV - deverão ser canceladas as licenças dos loteamentos ainda não consolidados, situados em zonas proibidas, pela Legislação Federal, Estadual e por esta Lei, até 30 (trinta) dias após a promulgação desta.

**Art. 17.** Com vistas as normas ambientais pertinentes, será implementado programa de restauração das matas ciliares do Município, ficando desde já fixadas as seguintes diretrizes geomorfológicas:

I - no caso de vale encaixado na estrutura em forma de garganta ou canal inserido entre rebordos de margens, sem planície aluvial, com ou sem mata galeria e independente da faixa de largura da área de mata, é fixada área *non aedificandi* nos termos do artigo 3º do Código Florestal e Lei Municipal;

II - no caso de leito fluvial com planície de inundação ampla, cuja largura exceda a largura estipulada pelo Código Florestal, e cuja planície de inundação é o leito maior do rio, periodicamente invadido pelas cheias e parte do aparelho fluvial que possui leito de vazante para vazão mínima, e leito normal que comporta vazão média (entre os rebordos de margens e o leito de maior inundação), fica vedado o parcelamento de terrenos sujeitos a inundação, situados à beira do curso d'água periodicamente invadidos pelas cheias, ficando também vedada a implantação de equipamentos domésticos, industriais e agroindustriais na zona de entorno dos canais fluviais para a defesa da mata galeria.

**Art. 18.** A arborização da cidade dar-se-á com a utilização de mudas preferencialmente de espécies nativas, com porte adequado e diversificado para cada logradouro.

**Art. 19.** O plano de manejo aplicável às unidades de conservação será elaborado considerando, dentre outros elementos:

I - a manutenção do zoneamento ambiental;

II - a realização de obras de infra-estrutura para as atividades de educação ambiental.

**Art. 20.** Integra o patrimônio cultural, para efeitos desta Lei, o conjunto de bens imóveis de valor significativo - edificações isoladas ou não -, ambiências, parques urbanos e naturais, praças, sítios e paisagens, assim como manifestações culturais - tradições, práticas e referências, denominados de bens intangíveis -, que conferem identidade a estes espaços.

**Parágrafo único.** As edificações que integram o patrimônio cultural serão identificadas, nos termos de lei específica.

**Art. 21.** Considera-se como zonas de preservação ambiental em sentido amplo as seguintes áreas de que trata o mapa n. 09 do anexo I:

I - ZUC - Zona de Unidades de Conservação: são espaços territoriais onde se objetiva a preservação da flora, a fauna e belezas naturais, com utilização para objetivos de educação conservacionista, científicos e recreativos controlados. Áreas sob regulamento das diversas categorias de manejo;

II - ZPE - Zonas de Proteção Especial: áreas com fim de conservar ou melhorar as condições ecológicas locais;

III - ZRA - Zona de Recuperação Ambiental: Áreas em estágio significativo de degradação onde deverá se desenvolver ações visando a recuperação induzida ou natural do meio ambiente, com o objetivo de integrá-las em zonas de preservação permanente ou seja,

são áreas reconhecidas como bens de interesse comum a todos os habitantes do município, é aplicável o artigo 3º parágrafo único, inciso I da Lei Federal 6766/79, onde ficam proibidos os parcelamento de terrenos sujeitos a inundações, situados próximos a cursos d'água, ficando também vedado a implantação de equipamentos domésticos, industriais e agroindustriais na zona de entorno dos canais fluviais;

IV - ZCE – Zona de Controle Especial: Áreas do município submetidas a normas próprias de controle e monitoramento ambiental, em função de suas características peculiares;

**Parágrafo único.** Integram, ainda, o patrimônio natural os elementos naturais ar, água, solo e subsolo, fauna, flora, assim como as amostras significativas dos ecossistemas originais do sítio de Espigão do Oeste indispensáveis à manutenção da biodiversidade ou à proteção das espécies ameaçadas de extinção, as manifestações fisionômicas que representam marcos referenciais da paisagem, que sejam de interesse proteger, preservar e conservar a fim de assegurar novas condições de equilíbrio urbano, essenciais à sadia qualidade de vida.

**Art. 22.** Para efeito desta Lei e para fins de especial proteção, considera-se:

I - nascente ou olho d'água: o local onde se verifica o aparecimento de água por afloramento do lençol freático;

II - curso d'água: a massa líquida que cobre uma superfície, seguindo um curso ou formando um banhado, cuja corrente pode ser perene, intermitente ou periódica;

III - faixas de proteção de águas superficiais: as faixas de terreno compreendendo o conjunto de flora, fauna, solo e subsolo, correspondentes a nascentes, talwegues, cursos d'água, dimensionadas de forma a garantir a manutenção do manancial hídrico;

IV - árvore ou conjunto de árvores imunes ao corte: os exemplares botânicos que se destacam por sua raridade, beleza, localização, condição de porta-sementes, ameaçados de extinção ou de reconhecida utilidade à terra que revestem, os quais serão objeto de especificação e regulamentação nos termos do Código Ambiental do Município.

**Art. 23.** A implementação de políticas públicas de proteção ambiental dar-se-á através de:

I - conceituação, identificação e classificação dos espaços representativos do patrimônio ambiental, os quais deverão ter sua ocupação e utilização disciplinadas;

II - valorização do patrimônio ambiental como espaços diversificados na ocupação do território, constituindo elementos de fortalecimento das identidades cultural e natural;

III - caracterização do Patrimônio Ambiental como elemento significativo da valorização da paisagem e da estruturação dos espaços públicos e, como tal, integrante do Programa de Espaços Abertos;

IV - promoção de ações de saneamento, de monitoramento da poluição e de otimização do consumo energético.

V - aplicação de instrumentos urbanísticos e tributários com vistas ao estímulo à proteção do patrimônio natural.

## **Seção II. Do Saneamento Básico**

**Art. 24.** É dever do Município, da coletividade e dos indivíduos, promover medidas de saneamento, respeitando, no uso da propriedade, no manejo dos meios de produção, no exercício de suas atividades, as ordens, as vedações e as interdições ditadas pelas autoridades competentes.

**Art. 25.** O Poder Executivo Municipal, através de seu departamento competente, em contato com o órgão responsável, elaborará sugestões, projetos ou programas de expansão da rede de distribuição de água e coleta de esgoto, com vistas a adequação das mesmas a este Plano Diretor e à superação das carências diagnosticadas.

### **Subseção I.**

#### **Das águas, seu uso e do padrão de potabilidade**

**Art. 26.** Todo e qualquer sistema de abastecimento de água e esgotamento sanitário, possuirá um responsável técnico devidamente habilitado e capacitado para a função.

**Art. 27.** Os projetos de sistemas de abastecimento de água obedecerão, obrigatoriamente, aos padrões de potabilidade e fluoretação estabelecidos pelo órgão sanitário competente, conforme a legislação pertinente.

Parágrafo único. As tubulações, peças e juntas utilizadas deverão obedecer às normas aprovadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

**Art. 28.** Todos os reservatórios públicos de água potável, receberão desinfecção e limpeza a cada seis meses, podendo esse prazo ser diminuído a critério da autoridade sanitária competente, devendo permanecer devidamente tampados.

**Art. 29.** Em caso de o abastecimento da edificação ocorrer através de poço, por falta da rede pública, sem prejuízo das demais normas técnicas aplicáveis, o mesmo será localizado em ponto elevado do lote e distante no mínimo 15m da fossa deste lote ou de outros, sendo, ainda, coberto com concreto ou madeira espessa com tampa removível para limpeza e desinfecção.

### **Subseção II.**

#### **Dos esgotos sanitários**

**Art. 30.** Todo e qualquer sistema de esgotos sanitários, público ou privado, estará sujeito à fiscalização e controle do sistema municipal de vigilância sanitária em todos os aspectos que possam afetar à saúde pública, sendo defesa a ocorrência de despejos que contenham:

- I - substâncias inflamáveis ou que produzam gases inflamáveis;
- II - resíduos ou materiais capazes de causar obstrução, incrustações ou danos às instalações de coleta, transporte e tratamento de esgotos sanitários;
- III - substâncias que possam prejudicar os processos de tratamento.

**Art. 31.** As águas residuais de qualquer natureza ou origem serão coletadas e terão destino final através de instalações ou sistemas de esgoto sanitário com prévio tratamento por processo compatível com o corpo receptor, devendo satisfazer às seguintes condições:

- I - permitir coleta total de todos os resíduos líquidos;
- II - impedir a emissão de gases que possam poluir o ar;
- III - permitir fácil manutenção de seus dispositivos.

**Art. 32.** Onde houver rede pública de esgotos em condições de atendimento, todas as edificações novas ou já existentes devem ser obrigatoriamente ligadas à referida rede.

**Parágrafo único.** Toda edificação terá um conjunto de canalização e aparelhos sanitários que constituirá a instalação predial de esgoto sanitário.

**Art. 33.** As instalações prediais de esgoto sanitário obedecerão às seguintes condições:

- I - não receber águas pluviais ou de drenagem de terreno, nem substâncias estranhas ao fim a que se destinam;
- II - ter os coletores e sub-coletores prediais diâmetro mínimo de 100 mm (cem milímetros), construídos na parte não edificadas do terreno;
- III - as caixas de inspeção serão providas de tampa removível e à vista;
- IV - deverão dispor de sistema de ventilação para coletar e conduzir os gases para a atmosfera;
- V - possuir dispositivos de retenção de gorduras, óleos e graxas;
- VI - dispor de coleta de água de lavagem de pisos e banho por meio de ralo sifonado.

**Art. 34.** As edificações situadas em zonas não atendidas por coletor público de esgotos sanitários disporão de sistema de fossa séptica, com instalações complementares, para tratamento dos despejos domésticos.

**Parágrafo único.** Além do que determinam as normas técnicas da ABNT, as fossas sépticas devem atender às seguintes condições:

- I - receber todos os despejos domésticos;
- II - não receber águas pluviais ou outros despejos que comprometam a funcionalidade;
- III - ser construída com material durável e que assegure adequação ao fim a que se destinam;
- IV - ter facilidade de acesso, dada a necessidade periódica de remoção de lodo digerido;
- V - ser localizada em área livre do terreno e distante no mínimo 15m do poço de abastecimento, caso exista, e estar em ponto baixo do lote em relação aos mesmos.

**Art. 35.** O afluente de fossa séptica será disposto no solo, através de poço absorvente, valas de infiltração ou similares.

**Art. 36.** As instalações prediais de esgotos sanitários além do disposto em normas técnicas, devem obedecer às seguintes condições:

- I – é expressamente vedada a introdução, direta ou indireta de esgotos e outras águas servidas em conduto de águas pluviais e/ou nas vias públicas;
- II - é obrigatória a existência de dispositivos de lavagens, contínua ou intermitente, nos aparelhos sanitários;
- III - é obrigatória a instalação de dispositivos coletores de água no piso dos compartimentos sanitários, copas, cozinhas e lavanderias;
- IV - é vedada a instalação direta ou indireta de água pluviais ou resultantes de drenagem nos ramais prediais de esgotos;
- V - as instalações prediais de esgotos deverão ser suficientemente ventiladas e dotadas de dispositivos adequados para evitar refluxo de qualquer natureza.

## **CAPÍTULO IV.**

### **Do Planejamento Econômico**

**Art. 37.** O Plano Diretor tem como objetivo o estabelecimento de políticas que busquem a dinamização da economia da cidade, a melhoria da qualidade de vida e a qualificação da cidadania, através de ações diretas com a comunidade e com os setores produtivos, assim como a articulação com outras esferas de poder.

§1º A implementação de estratégias de progresso econômico dar-se-á através de:

- I - valorização do papel de Espigão do Oeste como pólo agroindustrial;
- II - definição de perfil ecoturístico;
- III - estímulo ao crescimento, à desconcentração econômica à comercialização da produção local;

- IV - promoção da geração de postos de trabalho em sua relação com o lugar de residência;
- V - fomento à organização e à autopromoção de iniciativas empreendedoras;
- VI - fomento a atividades que valorizem a posição geográfica de Espigão do Oeste;
- VII - promoção de condições favoráveis para produzir um melhor valor agregado à atividade rural;
- VIII - garantia de condições mínimas de abastecimento e de consumo a todos;
- IX - incentivo à produção e à socialização de conhecimento tecnológico;
- X - desestímulo a iniciativas de impacto ambiental destrutivo ou predatórias e de monocultura;

§2º O Poder Executivo poderá elaborar projeto, como parte do plano de progresso econômico, hierarquizando os projetos, visando a:

- I - permanente estruturação urbanística de áreas comerciais tradicionais, pólos de comércio e serviços e formação de novas áreas comerciais;
- II - critérios para localização de estabelecimentos comerciais de grande porte;
- III - adequação do setor econômico a obras de reestruturação viária;
- IV - adequação do setor econômico a normas ambientais.

**Art. 38.** Constituem o planejamento econômico:

- I - o programa de dinamização da economia, que visa a promover o crescimento e a desconcentração econômica;
- II - o programa de qualificação, que tem como principais metas a democratização do conhecimento técnico para os diversos tipos de atividades produtivas no Município, o incentivo a medidas que orientem para a visão de desenvolvimento sustentável nas empresas e a oferta de alternativas de atividades para a população de baixa renda;
- III - o programa de desenvolvimento sustentável para a zona rural, que contemple, entre outras, ações e políticas de fomento à produção primária, de proteção ao patrimônio natural e de saneamento ambiental, com vistas à fixação das populações rurais, ao desenvolvimento de atividades de lazer e turismo e à qualificação das áreas habitacionais;
- IV - programa de incentivos a investimentos, o qual criará condições de competitividade e atração para estes.

Parágrafo único - Para viabilizar o programa previsto no inciso III deste artigo, o Município desenvolverá, no prazo de 2 (dois) anos contados da data da publicação desta Lei, projetos especiais que visem a:

- I - cadastramento das propriedades rurais;
- II - cadastramento das propriedades com patrimônio natural a preservar;
- III - estímulo à melhoria da produtividade e rentabilidade das atividades agropecuárias;

## **CAPÍTULO V.**

### **Do Planejamento Urbano**

**Art. 39.** O planejamento urbano de Espigão do Oeste volta-se a capacitação do Município para a promoção do seu desenvolvimento através de um conjunto de ações políticas e instrumentos de gerenciamento do solo urbano, que envolvem a diversidade dos agentes produtores da cidade e incorporam as oportunidades empresariais aos interesses do desenvolvimento urbano como um todo.

**Art. 40.** O planejamento urbano efetivar-se-á através:

- I - da promoção, por parte do Município, de oportunidades empresariais para o desenvolvimento urbano;

II - do estímulo e gerenciamento de propostas negociadas com vistas à consolidação do desenvolvimento urbano;

III - da implementação de uma política de habitação social que integre e regule as forças econômicas informais de acesso à terra e capacite o Município para a produção pública de unidades habitacionais de interesse social;

IV - da implementação de uma política habitacional para as populações de baixa e média renda, com incentivos e estímulos à produção de habitação.

V - da rearticulação da estrutura administrativa;

VI - de canais de participação como os Conselhos Municipais, Entidades Profissionais, Sindicais e Empresariais, funcionalmente vinculadas ao desenvolvimento urbano da cidade, as Associações de Moradores e as Regiões de Gestão do Planejamento;

VII - dos instrumentos básicos do Plano Diretor;

VIII - do sistema de informações;

IX - do sistema de avaliação do desempenho urbano;

X - da definição de ações e políticas de desenvolvimento urbano globais e setoriais, dos programas e projetos especiais;

XI - dos instrumentos e diretrizes apresentadas pela Lei 10.257/01, o Estatuto da Cidade;

XII - dos demais instrumentos de gestão.

**Art. 41.** Para a implementação da política habitacional de interesse social, serão adotadas as seguintes diretrizes:

I - a regularização fundiária e a urbanização específica dos assentamentos irregulares das populações de baixa renda e sua integração à malha urbana;

II - a democratização do acesso à terra e a ampliação da oferta de estímulo ao financiamento de moradias para as populações de baixa e média renda;

§1º No atendimento às diretrizes o Poder Público promoverá:

I - a regularização das áreas de manutenção de habitação de interesse social;

II - a provisão pública e a diversificação de mercado na produção de habitação de interesse social;

III - o reassentamento e/ou a recuperação do ambiente degradado das áreas ocupadas em situação de risco;

IV - o estímulo a ações conjuntas dos setores público e privado na produção e na manutenção de Habitação de Interesse Social;

§2º A habitação é entendida como a moradia provida de infra-estrutura básica, de serviços urbanos e equipamentos comunitários, sendo a habitação de interesse social aquela destinada à população residente em núcleos de habitabilidade precária ou desprovida de poder aquisitivo familiar suficiente para obtê-la no mercado.

§3º Na execução de programas habitacionais, o Município atenderá como demanda habitacional prioritária a parcela da demanda por habitação de interesse social destinada à população com renda familiar igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos.

**Art. 42.** Compõem o planejamento urbano:

I - realização de operações urbanas consorciadas, que busca promover intervenções que, pela multiplicidade de agentes envolvidos no seu processo de produção ou por suas especificidades ou localização, necessitam critérios especiais e passam por acordos programáticos estabelecidos com o Poder Público, tendo como referência os padrões definidos no Plano Diretor e com base nos institutos da Lei Federal n. 10.257/01;

II - programa de habitação de interesse social, que propõe a implementação de ações, projetos e procedimentos que incidam no processo de ocupação informal do solo urbano através da regulamentação, da manutenção e da produção da habitação de interesse social, viabilizando o acesso dos setores sociais de baixa renda ao solo urbano legalizado,

adequadamente localizado, considerando, entre outros aspectos, áreas de risco, compatibilização com o meio ambiente, posição relativa aos locais estruturados da cidade, em especial os locais de trabalho, e dotado dos serviços essenciais;

III - programa de gerenciamento dos instrumentos para o desenvolvimento urbano, inclusive os institutos jurídicos estabelecidos pela Lei Federal n.10.257/01, o qual busca gerenciar os instrumentos de planejamento, monitorando o desenvolvimento urbano, potencializar a aplicação dos instrumentos captadores e redistributivos da renda urbana, bem como sistematizar procedimentos para a elaboração de projetos que viabilizem a captação de recursos;

IV - programa de incentivos à habitação para baixa e média renda que, através de parcerias entre o poder público e a iniciativa privada, financiamentos especiais, dentre outros, busque a criação de procedimentos simplificados no exame e aprovação de projetos de edificação e parcelamento do solo direcionados à população de baixa e média renda.

V - programa de participação da comunidade que busque a concretização de canais de participação, assegurando o espaço de deliberação sobre políticas de desenvolvimento;

VI - programa de sistematização de informações que busque disponibilizar informações para a gestão do desenvolvimento urbano, articulando produtores e usuários e estabelecendo critérios que garantam a qualidade das informações produzidas;

VII - programa de educação ambiental que objetive dar suporte de comunicação e divulgação sobre as principais idéias e conteúdos do desenvolvimento urbano ambiental, com caráter educativo, objetivando uma adequada compreensão do tema e incentivando a cultura participativa no planejamento urbano;

VIII - avaliação do desempenho urbano que vise a descrever os elementos que propiciam avaliar a qualidade de vida urbana, bem como a aplicação das disposições do Plano Diretor.

## **CAPÍTULO VI. Do Zoneamento**

**Art. 43.** O zoneamento é o conjunto das diretrizes de ordenamento e parcelamento do solo urbano que subdivide a cidade de acordo com as características ambientais, fisiográficas e urbanas e define parâmetros para a ocupação do solo nessas zonas, indicando usos permitidos, altura das edificações, taxa de ocupação do terreno, área total da edificação, afastamentos das edificações e outros parâmetros.

**Art. 44.** A cidade de Espigão do Oeste, para efeito de ordenamento e uso do solo, divide-se em zonas urbanizáveis e zonas não urbanizáveis.

§1º Considera-se como zona urbanizável toda área adequada a receber infra-estrutura e equipamentos urbanos de forma a garantir o pleno exercício das funções sociais e de interesse público.

§2º. As zonas urbanizáveis, em conformidade com o mapa n. 10 que é parte integrante do anexo I, se subdividem em:

I – Zona de Comércio Principal (ZCP): trata-se da região central da cidade que apresenta maior densidade de ocupação, maior tráfego de veículos, infra-estrutura mais desenvolvida e que se apresenta, hierarquicamente, mais importante para o município em termos geração de renda, principalmente comércio e serviços;

II - Zonas Residenciais (ZR's): regiões predominantemente ocupadas por residências, com atividades complementares à habitação e demais atividades não-residenciais, as quais se subdividem em:

- a) Zona Residencial 1 (ZR-1);
- b) Zona Residencial 2 (ZR-2);
- c) Zona Residencial 3 (ZR-3);

III - Zona Comercial de Bairro (ZCB): trata-se da região onde se observa a presença de atividades comerciais de menor porte daquela que se observa na região central, muitas vezes de uso misto, (residência e comércio) ao longo de uma via secundária mais importante em termos de ligação e com maior tráfego;

IV – Zona Industrial 1 (ZI-1): região destinada a implantação de indústrias pouco ou não poluentes, conforme preconizado pela legislação ambiental;

V – Zona Industrial 2 (ZI-2): trata-se de zona destinada a implantação de indústrias poluentes, causadora de impactos ambientais conforme definido na legislação ambiental;

VI – Zona de Interesse Social (ZIS): trata-se de regiões destinadas à construção de habitações de interesse social, voltados especificamente para o assentamento de população de baixa renda e em situação de risco;

VII – Zona de Lazer (ZL): trata-se de regiões que fazem parte do patrimônio cultural e de lazer relevante para a cidade, com características físicas que lhes conferem um caráter excepcional, passível de exploração turística;

VIII – Área de Contenção (AC): Trata-se de vazios em torno da área urbana destinada a expansão futura da cidade, com uso restrito a empreendimentos específicos na área de turismo e lazer.

§3º. O número de pavimentos, dimensões mínimas, taxa de ocupação, recuos e afastamentos correspondentes as zonas de que trata o parágrafo anterior estão determinadas em conformidade com a tabela n. 01 que é parte integrante do anexo ao presente texto de Lei.

§4º. Os usos permitidos, tolerados, permissíveis e proibidos, estabelecidos para as respectivas zonas de que trata o §2º, estão determinados na tabela de n. 02 do anexo II.

§5º São consideradas zonas não urbanizáveis as áreas sujeitas a alagamentos e inundações, as faixas de preservação de rios e igarapés, as encostas com declividade acima de 30% (trinta por cento), as ilhas fluviais e as áreas de contenção estabelecidas por critérios técnicos de planejamento urbano.

§6º Considera-se como Zona Rural aquela constituída por áreas destinadas às atividades primárias, bem como às atividades de reflorestamento.

§7º Constituem princípios básicos do Zoneamento proposto:

I - a descentralização de atividades, através de uma política de policentralidade que considere a atividade econômica, a provisão de serviços e aspectos socioculturais;

II - a miscigenação da ocupação do solo com vistas à adequação de deslocamentos de pessoas e veículos e à qualificação do sistema urbano;

III - a densificação controlada, associada à perspectiva de otimização e racionalização dos custos de produção da cidade;

IV - o reconhecimento da cidade informal, através de uma política que envolva o interesse social;

V - a estruturação e a qualificação ambiental, através da valorização do patrimônio natural e cultural e do estímulo à produção primária sustentada.

## CAPÍTULO VII.

### Dos Elementos Estruturadores do Zoneamento Urbano

**Art. 45.** São Elementos Estruturadores do Zoneamento Urbano:

I - Eixo Central;

II - Eixo de Centralidade;

III - Eixo de Expansão Urbanística;

§1º Eixo Central é a área de urbanização compreendendo a avenida Sete de Setembro, entre as ruas Acre e Sergipe, desenvolvendo-se como um espaço de diversidade comercial, que contém equipamentos públicos e privados, instituições financeiras e concentração de áreas e bens de interesse cultural.

§2º Eixo de Centralidade é o espaço definido por vias estruturadoras principais com o objetivo de:

I - tornar mais eficiente o sistema de transporte urbano com a criação de novas alternativas de circulação;

II - caracterizar um espaço onde se estimule a diversidade de usos, a fim de propiciar às áreas residenciais vizinhas o atendimento de suas necessidades;

III - estimular prioritariamente a densificação visando a orientar estrategicamente a ocupação do solo;

IV - estruturar uma rede de pólos comerciais multifuncionais, formando centros de bairro que visem a atender à população em suas necessidades de bens, serviços e empregos.

§3º Eixo de Expansão, é o espaço definido por vias estruturantes que orientam e determinam a direção de crescimento urbanístico do município e é identificável no mapa de n. 04.

## **CAPÍTULO VIII.**

### **Das Zonas de Uso**

**Art. 46** - As Zonas de Uso representam parcelas do território municipal, propostas com as mesmas características, em função de peculiaridades a serem estimuladas nas seguintes categorias:

I - Áreas Predominantemente Residenciais - zonas residenciais da cidade onde se estimula a vida de bairro, com atividades complementares à habitação e demais atividades não-residenciais controladas quanto a incômodo e impacto;

II - Áreas Miscigenadas – zonas mista cuja ocupação é estimulada igualmente tanto para atividades residenciais como de comércio, serviços e indústrias, distribuindo-se, com relação ao uso, em diferentes categorias que representam graus de restrição diferenciados quanto ao porte e à variedade de atividades:

III - Áreas Residenciais - zonas que apresentam ocorrência de patrimônio cultural e lazer, representativo da história da cidade, com características físicas ou não, que lhes conferem um caráter excepcional;

IV - Áreas de Interesse Institucional - áreas públicas ou privadas de grande porte, destinadas a fins comunitários e administrativos;

V - Áreas de Industrialização – identificáveis nas ZI 1 e 2 propostas para a localização de indústrias, sobretudo as vinculadas às atividades primárias nos termos do planejamento econômico;

VI - Áreas de Interesse Social – (ZIS) corresponde às zonas que apresentam, pela sua localização espacial e usos preexistentes, condições de realizar projeto habitacional de interesse social, sendo seu regime definido em função do entorno, respeitando, sempre, os condicionantes do patrimônio natural.

§1º Considera-se propriedade rural aquela explorada para a produção agropecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial, que assegure a conservação dos recursos naturais e possua produção satisfatória, conforme legislação específica.

§2º Considera-se propriedade com patrimônio natural a preservar, aquela que apresente elementos naturais de preservação significativos, nos termos de legislação específica, e garanta a manutenção e perpetuação.

## **PARTE II.**

### **DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO**

---

#### **TITULO I.**

##### **Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano**

**Art. 47.** Fica instituído o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), o qual tem por finalidade formular políticas, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e ainda:

I - zelar pela aplicação da legislação municipal relativa ao planejamento e desenvolvimento urbano ambiental, propor e opinar sobre a atualização, complementação, ajustes e alterações do Plano Diretor;

II - promover, através de seus representantes, debates, audiências ou consultas públicas sobre os planos e projetos que tenham pertinência com o Plano Diretor;

III - propor, discutir e deliberar sobre os planos e projetos relativos ao desenvolvimento urbano ambiental;

IV - receber e encaminhar para discussão matérias oriundas de setores da sociedade que sejam de interesse coletivo;

V - propor ao órgão competente a elaboração de estudos sobre questões que entender relevantes;

VI - instalar comissões para assessoramento técnico compostas por integrantes do CMDU, podendo-se valer de órgãos componentes da Administração, bem como de colaboradores externos;

VII - zelar pela integração de políticas setoriais que tenham relação com o desenvolvimento urbano ambiental do Município;

VIII - propor a programação de investimentos com vistas a assessorar a implantação de políticas de desenvolvimento urbano para o Município;

IX - aprovar estudos de impacto de vizinhança, bem como indicar alterações que entender necessárias;

X - aprovar os estoques construtivos de solo criado para fins de outorga onerosa do direito de construir;

XI - aprovar a metodologia para definição do valor do solo criado;

XII - aprovar os valores semestrais do solo criado;

XIII - aprovar os planos de aplicação dos recursos do solo criado destinados para o desenvolvimento urbano, prioritariamente à política habitacional;

XIV - elaborar e coordenar a execução integrada de planos, programas e projetos, promovendo sua viabilização junto ao processo de elaboração do orçamento municipal;

XV - informar e orientar acerca de toda e qualquer legislação urbanística e ambiental municipal;

XVI - estabelecer fluxos permanentes de informação entre as suas unidades componentes, a fim de facilitar o processo de decisão;

XVII - aplicar a legislação do Município atinente ao desenvolvimento urbano ambiental, estabelecendo interpretação uniforme;

XVIII - monitorar a aplicação do PLANO DIRETOR com vistas à melhoria da qualidade de vida;

XIX - promover, a cada gestão administrativa, uma Conferência Municipal de Avaliação do PLANO DIRETOR, sendo que a primeira deverá ocorrer no prazo de 60 (sessenta) dias após a sua entrada em vigor. **(redação dada pela Emenda Modificativa 01/2006)**

**Art. 48.** O CMDU compõe-se de 05 (cinco) membros titulares e seus suplentes, designados pelo Prefeito, com renovação bienal e a seguinte composição:

I - 02 (três) representantes de entidades Governamentais que tratem de matéria afim, assim distribuídos:

- a) 01 (um) representante do nível federal;
- b) 01 (um) representante do nível estadual;

II - 02 (dois) representantes de entidades não-governamentais com sede, sub-sede ou representação no Município, tais como entidades de classe e afins ao planejamento urbano, associações de moradores, entidades empresariais, preferencialmente da área da construção civil, e entidades ambientais e instituições científicas;

III - um representante do Poder Executivo Municipal, na qualidade de Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§1º Os representantes de que trata o inciso II serão eleitos na Conferência Municipal de Avaliação do Plano Diretor de que trata o inciso XIX do artigo anterior.

§2º O funcionamento do CMDU será disciplinado em regulamento.

## **TÍTULO II. DOS INSTRUMENTOS DO PLANO DIRETOR**

### **CAPÍTULO I. Dos Instrumentos Básicos**

**Art. 49.** O planejamento do desenvolvimento do Município dar-se-á através do Plano Diretor e compreende os seguintes instrumentos básicos:

- I - Objetivos de Desenvolvimento Urbano;
- II - Programas de governo e gestão pública;
- III - Plano Plurianual.

### **CAPÍTULO II. Dos Mecanismos de Participação na Gestão, de Informação e de Avaliação**

**Art. 50.** Além da participação global da comunidade na gestão do planejamento urbano através do CMDU, fica assegurada a participação comunitária através de canais permanentes de interação com o Poder Público nos termos do artigo 43 do Estatuto da Cidade e na forma do regulamento.

**Art. 51.** O sistema de informações é integrado por dados de órgãos governamentais e não-governamentais, com a finalidade de constituir bancos de informações que atendam às necessidades e às demandas da comunidade e da atividade de planejamento urbano do Município.

**Art. 52.** Fica criado o Sistema de Avaliação de Desempenho Urbano, instrumento de suporte à decisão que propicie ao Executivo Municipal as avaliações necessárias, nos termos do regulamento.

Parágrafo único. Serão objeto do Sistema de Avaliação de Desempenho Urbano:

- I - a avaliação da implantação de atividades ligadas ao Plano Diretor;
- II - a avaliação da implantação de empreendimentos de impacto;
- III - o monitoramento do desenvolvimento urbano;
- IV - a elaboração de estudos de impacto de vizinhança.

**Art. 53.** O monitoramento do desenvolvimento urbano dar-se-á pelo acompanhamento permanente do crescimento da cidade, com a revisão e a adequação dos parâmetros da legislação urbanística, visando à melhoria da qualidade de vida.

§1º O Município utilizará, para o monitoramento do desenvolvimento urbano, os parâmetros referentes a infra-estrutura, estrutura e ambiente.

§2º São unidades de monitoramento:

- I - as zonas;
- II - os bairros;
- III - os quarteirões.

### **TÍTULO III.**

#### **Dos Instrumentos de Regulação para a Intervenção no Solo**

**Art. 54.** Na aplicação dos planos, programas e projetos, o Município utilizará os seguintes instrumentos urbanísticos de intervenção no solo para o cumprimento da função social da propriedade:

- I - normas de uso e ocupação do solo;
- II - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- III - tributação e incentivos;
- IV - desapropriação com pagamento em títulos;
- V - usucapião especial de imóvel urbano;
- VI - direito de superfície;
- VII - direito de preempção;
- VIII - outorga onerosa do direito de construir;
- IX - operações urbanas consorciadas;
- X - transferência do direito de construir;
- XI - estudo de impacto de vizinhança;
- XII - monitoramento da densificação;
- XIII - limitações administrativas;
- XIV - zonas especiais de interesse social;
- XV - unidades de conservação em sentido amplo.

**Parágrafo único.** Os locais passíveis de aplicação dos institutos jurídicos de intervenção estão representados graficamente no mapa n. 08 do anexo I.

### **CAPÍTULO I.**

#### **Da Ocupação e Uso do Solo**

**Art. 55.** O Uso e Ocupação do Solo é definido em função das normas relativas a densificação, regime de usos, dispositivos de controle das edificações e parcelamento do solo, que configuram o regime urbanístico, nos termos da Parte III desta lei e em conformidade com os anexos.

### **CAPÍTULO II**

#### **Da Tributação**

**Art. 56.** Nos termos da legislação federal, em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do Art. 83, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no mesmo artigo 83 desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

### **CAPÍTULO III.**

#### **Da desapropriação com pagamento em títulos**

**Art. 57.** Nos termos da legislação federal, decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município procederá à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública na forma do artigo 72.

## CAPÍTULO IV

### Da usucapião especial de imóvel urbano

**Art. 58.** Nos termos da legislação federal, aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

**Art. 59.** As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural, nos termos do Estatuto da Cidade.

§1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor contanto que ambas sejam contínuas.

§2º A sentença declaratória de usucapião especial coletiva de imóvel urbano servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§3º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§4º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

## CAPÍTULO V.

### Do direito de superfície

**Art. 60.** Nos termos da legislação federal, o proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida esta legislação urbanística.

§2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

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

§ 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

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

**Art. 61.** Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

**Art. 62.** Extingue-se o direito de superfície:

- I - pelo advento do termo;
- II - pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

**Art. 63.** Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2º A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

## **CAPÍTULO VI.**

### **Do direito de preempção**

**Art. 64.** O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º As áreas em que incidirá o direito de preempção e as respectivas finalidades estão determinadas no mapa n. 08 do anexo I desta Lei, com prazo de vigência de cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

**Art. 65.** O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão 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 - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

**Art. 66.** O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

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

§ 2º O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local, edital de aviso da notificação recebida nos termos do *caput* e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no *caput* sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º Ocorrida a hipótese prevista no § 5º o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

## **CAPÍTULO VII.**

### **Do Outorga Onerosa do Direito de Construir**

**Art. 67.** Outorga onerosa do direito de construir é a permissão onerosa do Poder Público ao empreendedor, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, para os seguintes fins:

I - edificação em índice superior ao coeficiente de aproveitamento básico adotado para a área, utilizando-se de estoques construtivos públicos ou a critério da administração;

II – alteração de uso do solo;

§1º As vendas de estoques construtivos serão imediatamente suspensas mediante decreto do Poder Executivo, em caso de se constatar impacto negativo na infra-estrutura decorrente da aplicação do solo criado, ou mesmo quando se verifique a inviabilidade de sua aplicação em face dos limites estabelecidos para o local.

§2º Lei de iniciativa do Poder Executivo estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando a fórmula de cálculo para a cobrança, os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga e a contrapartida do beneficiário.

§3º. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas no artigo 65 desta Lei.

## **CAPÍTULO VIII.**

### **Das operações urbanas consorciadas**

**Art. 68.** Lei municipal específica, baseada neste plano diretor, poderá delimitar áreas para aplicação de operações consorciadas.

§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, 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.

§ 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, 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;

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

**Art. 69.** Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

I - definição da área a ser atingida;

II - programa básico de ocupação da área;

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

IV - finalidades da 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 nos incisos I e II do § 2º do art. 32 desta Lei;

VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º A partir da aprovação da lei específica de que trata o *caput*, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

**Art. 70.** A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

## **CAPÍTULO IX.**

### **Da Transferência do Direito de Construir**

**Art. 71.** Denomina-se Transferência do Direito de Construir a possibilidade do Município de transferir o direito correspondente à capacidade construtiva das áreas vinculadas:

I – a implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - a preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III – a servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do *caput*.

§2º. O direito de construir ou transferir corresponde ao índice de aproveitamento relativo à parte atingida pela desapropriação ou pelo tombamento, observando-se a manutenção do equilíbrio entre os valores do terreno permutado e do terreno no qual seja aplicado o potencial construtivo, de acordo com avaliação dos órgãos técnicos municipais competentes, com base na planta de coeficientes de equivalência a ser publicada anualmente no Diário Oficial de Espigão do Oeste.

**Art. 72.** A Transferência do Direito de Construir pode ocorrer nos limites da macrozona onde se situa o imóvel, desde que não sejam ultrapassados os patamares máximos de densificação.

§1º Os equipamentos urbanos ou comunitários, cujo potencial construtivo é passível de transferência, são todos aqueles que têm relevância para o interesse público e bem estar coletivo, tais como:

I - praças e parques municipais;

II - equipamentos municipais de ensino, infraestrutura administrativa, de saúde, de transporte e de lazer e cultura;

III - equipamentos municipais de abastecimento de água e de esgoto cloacal ou pluvial.

§2º A Transferência do Direito de Construir observará os limites estabelecidos para o solo criado.

§3º A Transferência do Direito de Construir para áreas, lugares e unidades de interesse cultural deverá observar as limitações do regime urbanístico específico destas áreas.

§5º A Transferência do Direito de Construir poderá ocorrer excepcionalmente fora da macrozona em que se situe o imóvel, mediante autorização expressa do Poder Legislativo.

§6º O Poder Executivo publicará no Diário Oficial de Espigão do Oeste a relação dos quarteirões que não receberão índices de aproveitamento através de Transferência do Direito de Construir, garantindo-se aos projetos protocolados no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data dessa publicação a utilização dos índices adquiridos.

## **CAPÍTULO X.**

### **Do estudo de impacto de vizinhança**

**Art. 73.** Os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana 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 determinados de acordo com lei específica de iniciativa do Poder Executivo.

**Art. 74.** O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - equipamentos urbanos e comunitários;
- III - uso e ocupação do solo;
- IV - valorização imobiliária;
- V - geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI - ventilação e iluminação;
- VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

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

**Art. 75.** A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

## **CAPÍTULO XI.**

### **Do Monitoramento da Densificação**

**Art. 76.** O Município promoverá o monitoramento da densificação através de patamares máximos de densidade por zona, com o objetivo de atender à demanda e racionalizar os custos de produção e manutenção dos equipamentos urbanos e comunitários de forma a garantir o desenvolvimento urbano sustentável.

**Parágrafo único.** Densidade é a relação que indica a intensidade do uso e ocupação do solo urbano expressa pela:

- I - densidade habitacional, através do número de habitantes fixos por hectare, a fim de controlar o uso dos equipamentos urbanos e comunitários;
- II - densidade populacional, através do número total de habitantes por hectare, residentes ou não, a fim de controlar o uso da infra-estrutura urbana e dos serviços públicos.

## **CAPÍTULO XII.**

### **Dos Equipamentos Urbanos e das Áreas Especiais**

**Art. 77.** São equipamentos urbanos públicos ou privados:

- I - os equipamentos de administração e de serviço público (segurança pública, infra-estrutura urbana, cemitérios, administrativos de uso comum e especial);
- II - os equipamentos comunitários e de serviço ao público (de lazer e cultura e de saúde pública);
- III - os equipamentos de circulação urbana e rede viária.

§1º Quando o equipamento urbano estruturar o espaço ou constituir marco referencial da população, é identificado no modelo espacial como uma área especial.

§2º O Município promoverá a implantação descentralizada dos equipamentos urbanos no sentido de obter adequada distribuição das atividades governamentais no território, com vistas a propiciar melhor atendimento da população.

§3º O Município estabelecerá zoneamento para as redes aéreas e subterrâneas, no sentido de organizar a ocupação do espaço aéreo e do subsolo dos logradouros, pelos diversos equipamentos de infra-estrutura urbana, estabelecendo faixas e profundidades de utilização para cada um deles.

## SEÇÃO I.

### Das Áreas Especiais de Interesse Institucional

**Art. 78.** As áreas especiais de interesse institucional são aquelas onde estão implantados equipamentos urbanos ou que são objeto de projetos governamentais e que, por suas características, não são passíveis de enquadramento no regime urbanístico estabelecido na Parte III e nos Anexos desta Lei.

## SEÇÃO II.

### Das Áreas Especiais de Interesse Urbanístico

**Art. 79.** As Áreas Especiais de Interesse Urbanístico dividem-se em:

- I - áreas especiais de interesse social;
- II - áreas urbanas de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- III - áreas de contenção ao crescimento urbano;
- IV - áreas de revitalização.

## SUBSEÇÃO I.

### Das Áreas Especiais de Interesse Social

**Art. 80.** As áreas especiais de interesse social são aquelas destinadas à produção e à manutenção de habitação de interesse social, com destinação específica, normas próprias de uso e ocupação do solo, compreendendo as seguintes situações:

- I - áreas de assentamentos de população de baixa renda, sendo a elas aplicável o regime de Concessão de Direito Real de Uso, nos termos do Decreto-Lei Federal n. 271/67, quando se tratar de bens públicos municipais;
- II - loteamentos públicos ou privados irregulares ou clandestinos que atendam às condições de habitabilidade nos termos do § 2º deste artigo;
- III - áreas ocupadas com fins de uso habitacional por populações de baixa renda com incidência significativa de edificações precárias, não plenamente concluídas, degradadas ou destinadas originalmente a outras atividades, na maioria das vezes com carência de equipamentos públicos e comunitários.

§1º As áreas referidas nos itens I e II poderão integrar os programas de regularização fundiária e urbanística, com o objetivo da manutenção de habitação de interesse social, sem a remoção dos moradores, exceção feita às moradias em situação de risco e em casos de excedentes populacionais.

§2º Consideram-se condições de habitabilidade o atendimento a padrões de qualidade de vida e o equacionamento dos equipamentos urbanos e comunitários, circulação e transporte, limpeza urbana e segurança, conforme regulamentação específica.

**Art. 81.** As áreas caracterizadas como bens de uso comum do povo ocupadas na forma dos incisos I e II do artigo anterior, somente serão objeto de processo de desafetação se:

- I - o índice de área verde por habitante for e mantiver-se, após a desafetação, igual ou acima dos parâmetros desejados, conforme laudo técnico elaborado pelo órgão competente;
- II - a população da respectiva região for consultada e aprovar a medida.

**Art. 82.** As áreas especiais de interesse social serão definidas através de um processo gradativo e permanente, observando-se que a definição de regime urbanístico será por decreto quando a sua alteração restringir-se ao uso e outros indicadores - não modificando índices de aproveitamento e densificação - e por lei ordinária quando as alterações modificarem índices de aproveitamento e densificação.

§1º A regularização de loteamento, bem como a instituição de áreas especiais de interesse social para a sua regularização, poderá ser requerida pelos adquirentes dos lotes.

§2º O proprietário de imóvel que pretenda construir habitação de interesse social poderá solicitar ao Poder Executivo a instituição de operação urbana consorciada, devendo-se definir:

- I - padrões específicos do parcelamento do solo e/ou edificações;
- II - formas de participação da iniciativa privada, proprietários de terrenos, empreendedores imobiliários ou associações e cooperativas de moradores.

§3º Será garantida, na forma do regulamento, a participação dos moradores diretamente, através de suas entidades representativas no processo de identificação, delimitação e detalhamento das áreas de especial interesse social.

## **SUBSEÇÃO II.**

### **Das Áreas Urbanas de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórias**

**Art. 83.** As áreas urbanas de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias são os locais identificados como imóveis urbanos de prioritária adequação de seu aproveitamento.

§1º Considera-se subutilizado imóvel sem destinação específica ou utilizado em desconformidade com a respectiva zona em que está situado ou, ainda, em desacordo com o estabelecido neste Plano Diretor ou em legislação dele decorrente.

§2º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação de utilizar, edificar ou parcelar, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§3º A notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

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

§4º Os prazos para o cumprimento da obrigação serão de:

I – 1 (um) ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II – 2 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento;

III – 2 (dois) anos, a partir do início das obras, para sua conclusão.

§5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional e nos termos do regulamento, será considerada a conclusão em etapas de 2 (dois) anos cada, em um total de 6 (seis) anos, a contar do início das obras, devendo o projeto aprovado compreender o empreendimento como um todo.

§6º A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

**Art. 84.** Em caso de descumprimento das condições e dos prazos ou não sendo cumpridas as respectivas etapas, ambos previstos no artigo anterior, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano corresponderá ao dobro da alíquota aplicada no ano anterior, de forma subsequente, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa de desapropriação com pagamento em títulos.

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

**Art. 85.** Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, nos termos da lei.

§1º Os títulos da dívida pública, previamente aprovados pelo Senado Federal, serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§2º O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º do artigo 83 desta Lei;

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

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

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

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

§6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no artigo 83 desta Lei.

### **SUBSEÇÃO III.**

#### **Das Áreas de Contenção ao Crescimento Urbano**

**Art. 86.** Áreas de contenção ao crescimento urbano são locais cuja ocupação poderá acarretar comprometimento dos equipamentos urbanos e comunitários, ou locais que apresentem condições ambientais impróprias à ocupação nos termos do §5º do artigo 44.

§1º. Nas áreas de contenção ao crescimento urbano ficam vedados, temporariamente, a edificação e o parcelamento do solo, salvo se objeto de projetos aprovados até a data da instituição da mesma.

§2º. As áreas de contenção estão identificadas no mapa de n. 10 do anexo I.

### **SUBSEÇÃO IV.**

#### **Das Áreas de Revitalização**

**Art. 87.** São áreas de revitalização:

I - os setores urbanos que, pela sua relevância para a cidade, devam ter tratamento diferenciado a fim de valorizar suas peculiaridades, características e inter-relações;

II - áreas que integrem projetos, planos ou programas especiais, e que, visando à otimização de seu aproveitamento e à reinserção na estrutura urbana, atenderão às normas específicas definidas.

**Art. 88.** As Áreas de Revitalização serão instituídas por lei e detalhadas por resolução do Conselho Municipal do Desenvolvimento Urbano, observado o disposto no artigo 47 e seguintes.

### **PARTE III.**

## **DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

---

**Art. 89.** O uso e a ocupação do solo no território de Espigão do Oeste será disciplinado através do regime urbanístico, do traçado do PLANO DIRETOR e acompanhado através de monitoramento.

Parágrafo único. Fica estabelecido o coeficiente de aproveitamento básico igual a 4 (quatro), sendo obtido pela relação entre a área edificável e a área do terreno conforme a seguinte fórmula:

$$CA = \frac{AE}{AT}$$

### **TÍTULO I.**

#### **DAS NORMAS GERAIS DO REGIME URBANÍSTICO**

**Art. 90.** São normas gerais do regime urbanístico de uso e ocupação do solo:

I - o zoneamento, com seus parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo e estruturalmente multicentralizado, articulado por eixos de atividades múltiplas assegurando a acesso fácil às conveniências urbanas e aos seus habitantes;

II - o poder público municipal agirá diretamente na implantação urbana multicentralizada de equipamentos sociais, sustentabilidade econômica e áreas verdes;

III - nas construções a serem aprovadas no Município serão exigidas seguintes taxas máximas de ocupação do solo:

- a) para residências: 70% (setenta por cento);
- b) para comércio: 85% (oitenta e cinco por cento);
- c) para indústria: 70% (setenta por cento);
- d) para obras institucionais públicas ou privadas: 70% (setenta por cento);
- e) para edificações com mais de 2 (dois) pavimentos:
  - 50% (cinquenta por cento) para o pavimento tipo;
  - 70% (setenta por cento) para o pavimento térreo;
  - 90% (noventa por cento) para o subsolo.
- f) para imóveis de uso misto prevalecem as condições mais restritivas.

IV - nas construções submetidas à aprovação do Poder Público serão exigidas as permeabilidades mínimas seguintes:

- a) residência: 10% (dez por cento);
- b) pequeno comércio: 5% (cinco por cento);
- c) micro-empresa: 20% (vinte por cento);
- d) indústria nas ZI: 30% (trinta por cento);
- e) obras institucionais públicas ou privadas: 10% (dez por cento).

V - obrigatoriedade, em todo e qualquer empreendimento situado em terreno com área superior a 1.000 (mil) m<sup>2</sup>, da existência de obras de escoamento e absorção de águas pluviais.

**Art. 91.** Na aprovação e licenciamento de projetos de edificação e parcelamento do solo, serão observadas as limitações específicas relativas ao subsolo, à superfície e ao espaço aéreo definidas por legislação específica.

§1º O Município poderá estabelecer condições para edificação na forma de limitação administrativa.

§2º As áreas originalmente identificadas como não-edificáveis, mas que são passíveis de edificação mediante cumprimento de condições específicas, serão identificadas nos projetos como áreas com limitação administrativa.

§3º O Município exigirá a preservação de árvores imunes ao corte, conforme estabelecido no Código Ambiental, e a reserva de faixas marginais em torno das nascentes e olhos d'água, bem como ao longo dos cursos d'água, sendo que, neste caso, observará:

I - faixa marginal de proteção de águas superficiais, destinada à manutenção do manancial hídrico e demais bens ambientais;

II - faixa não-edificável, destinada a equipamento de serviços públicos de drenagem pluvial e esgotamento sanitário.

§4º Os critérios para dimensionamento e destinação das faixas marginais serão regulamentados pelo Poder Executivo, observados os termos indicados pelos órgãos competentes e a compatibilidade com as legislações federal, estadual e municipal competentes.

§5º O Poder Executivo fará constar no documento inicial do processo de edificações e parcelamento do solo as áreas sujeitas às limitações administrativas, bem como os condicionantes constantes dos parágrafos anteriores, quando os imóveis objeto de licenciamento forem total ou parcialmente atingidos por qualquer limitação.

**Art. 92.** Nas zonas identificadas como problemáticas quanto à drenagem urbana, a critério do órgão técnico competente, deverão ser construídos, nos lotes edificados, reservatórios de retenção de águas pluviais.

Parágrafo único. O zoneamento, as dimensões e a vazão do reservatório de águas pluviais serão definidos pelo regulamento.

## **CAPÍTULO I.**

### **Do Regime das Atividades**

**Art. 93.** A tabela n. 02 do anexo II define os grupamentos de atividades, sua classificação, as restrições em cada Zona de Uso, assim como condições relativas ao porte máximo das edificações nas quais sejam instaladas conforme tabela n. 03.

Parágrafo único. Os aumentos de porte serão objeto de análise caso a caso, observando as condições definidas na legislação.

## **CAPÍTULO II.**

### **Dos Dispositivos de Controle das Edificações**

**Art. 94.** A edificação, visando a sua adequação às características da zona, é regulada pelos seguintes dispositivos de controle:

I - taxa de ocupação e solo criado;

II - recuos para ajardinamento e viário;

III - garagens e estacionamentos.

Parágrafo único. Os padrões de controle urbanístico são aplicados nos termos constantes da tabela n. 01 do anexo II e nos termos do Código de Obras.

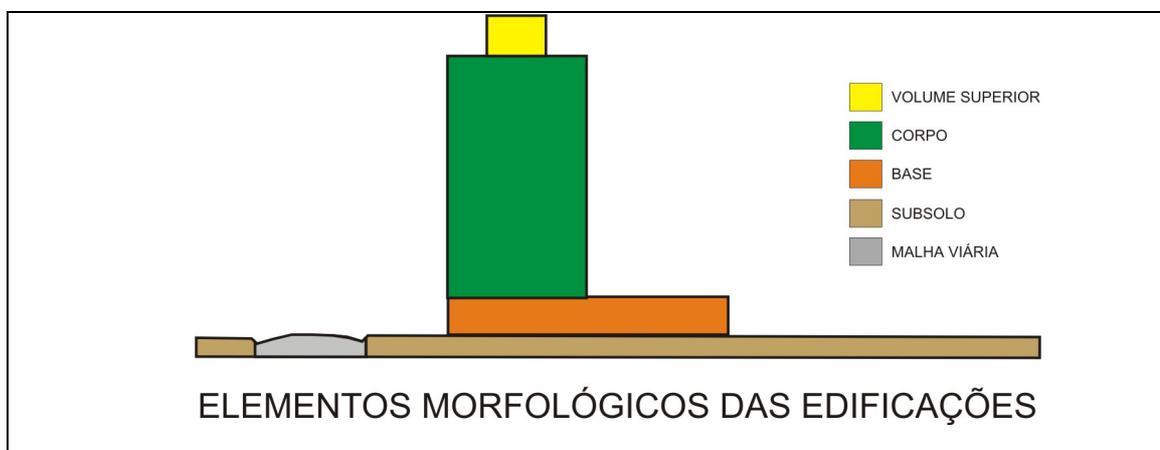
**Art. 95.** Os elementos morfológicos fundamentais das edificações são (fig.03):

I - Base - volume de altura contado a partir da Referência de Nível (RN) até o corpo da edificação;

II - Corpo - volume de altura e projeção variáveis, destinado a abrigar principalmente as unidades;

III - Volume Superior - volume variável acima do forro do último pavimento do corpo, destinado a abrigar áreas de equipamentos;

IV - Subsolo - volume de altura e projeção variáveis, situado abaixo da Referência de Nível do terreno.



**Art. 96.** Índice de Aproveitamento é o instrumento de controle urbanístico, no lote, das densidades populacionais previstas.

Parágrafo único. Índice de Aproveitamento - IA - é o fator que, multiplicado pela área líquida de terreno, define a área de construção computável.

**Art. 97.** O regime volumétrico das edificações é o conjunto das especificações que definem os limites de ocupação, a altura e os recuos que a edificação deve respeitar.

**Parágrafo único.** O regime volumétrico será definido pelos seguintes elementos:

I - Taxa de Ocupação (TO) - relação entre as projeções máximas de construção e as áreas de terreno sobre as quais acedem as construções;

II - Altura da Edificação - distância vertical entre a referência de nível da edificação e o nível correspondente à parte inferior da laje ou similar do último pavimento;

III - Altura da Base da Edificação - distância vertical entre a referência de nível da edificação e o nível correspondente ao forro do último pavimento que se enquadrar dentro do volume permitido para base;

IV - Recuo de frente, lateral e de fundos - afastamento obrigatório das divisas de frente, laterais e de fundo do lote à edificação.

Parágrafo único. Os recuos e afastamentos em edificações são tratados na tabela de n. 01 do anexo II.

**Art. 98.** Quanto ao regime volumétrico, o projeto da edificação deve observar as seguintes regras de aplicação:

I - Quanto à Taxa de Ocupação:

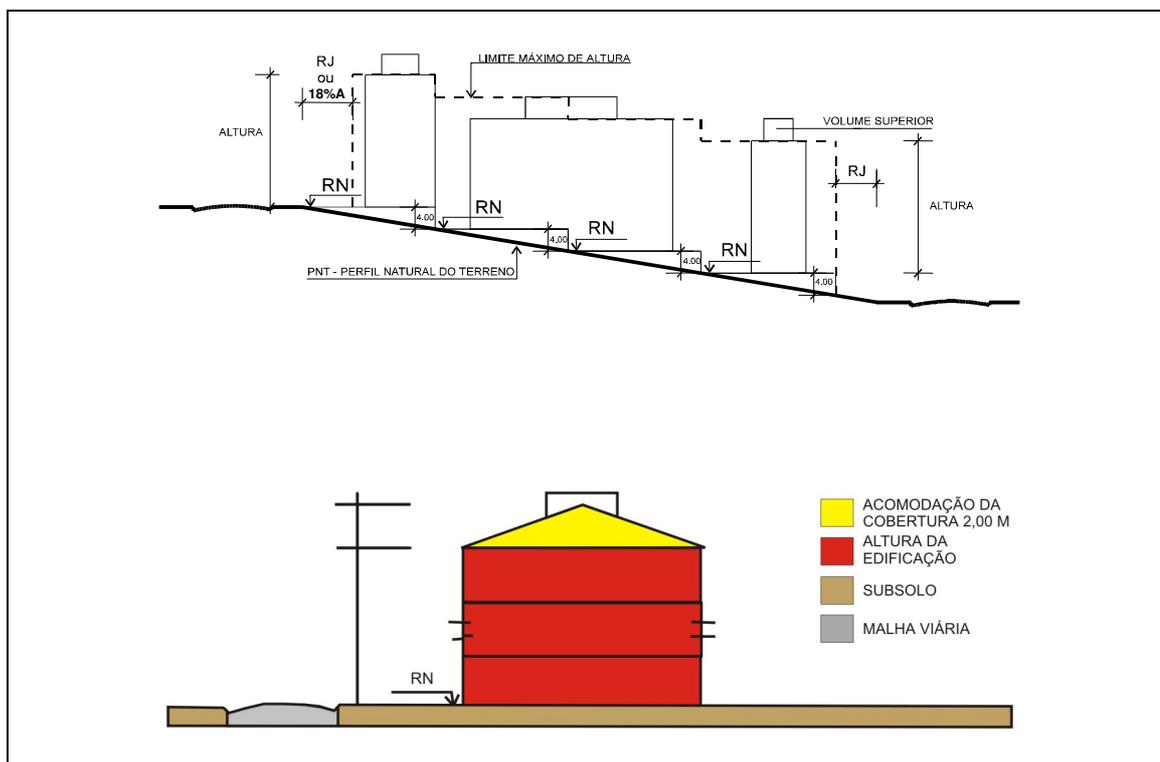
a) não serão computadas as áreas construídas localizadas abaixo da Referência de Nível (RN), desde que não ultrapassem em qualquer ponto 4m (quatro metros) de altura em relação ao Perfil Natural do Terreno (PNT);

b) não serão computados os balanços de até 1,20m (um metro e vinte centímetros) sobre os recuos de frente, os beirais, as marquises e as abas que atenderem às condições previstas no Código de Obras e projeções exigidas pela legislação de proteção contra incêndios;

c) não serão computadas as áreas construídas que constituírem galerias públicas.

II - Quanto à altura:

- a) a Referência de Nível (RN) é definida em qualquer ponto do terreno natural (fig. 04);
- b) a distância vertical entre a RN e o Perfil Natural do Terreno (PNT) não poderá, em qualquer ponto do terreno, ser superior a 4m (quatro metros);
- c) a altura máxima da edificação poderá ser acrescida em 2m (dois metros) para definição do ponto máximo do telhado ou platibanda (fig. 05);
- d) a altura máxima da base poderá ser acrescida em 2m (dois metros) para definição do ponto máximo do telhado, muros ou platibanda (fig. 05);



#### IV - Quanto a balanços sobre recuos e logradouros públicos:

- a) é permitida a construção de beirais, marquises e abas, desde que observem as disposições do Código de Obras e da legislação de proteção contra incêndios;
- b) os balanços das edificações, quando ocorrerem sobre os alinhamentos dos logradouros públicos, obedecerão a forma prevista no Código de Obras.

**Art. 99.** A aprovação de projetos e o licenciamento de edificações sobre áreas atingidas por previsões de traçado viário e equipamentos urbanos e comunitários pelo PLANO DIRETOR será precedida de análise da conveniência pública e prioridade para a sua implantação.

**Art. 100.** Garagens e estacionamentos são, respectivamente, edificações e áreas cobertas ou descobertas destinadas à guarda de veículos, nos termos do código de obras do Município.

§1º Garagens e estacionamentos comerciais são os prédios e áreas destinadas predominantemente à prestação de serviços de guarda de veículos, sem prejuízo dos serviços afins.

§2º Garagens e estacionamentos gerais são prédios e áreas destinadas à guarda de veículos, tais como lotação, microônibus e ônibus.

§3º Nas edificações multifamiliares, de comércio, serviço e de atividades especiais, as garagens e estacionamentos são os espaços destinados à guarda de veículos com função complementar à atividade.

§4º Excetuando-se os prédios residenciais, todas as garagens e estacionamentos, incluindo estacionamentos em via pública, deverão prever espaços com localização privilegiada para veículos automotores de pessoas portadoras de deficiência física.

**Art. 101.** As áreas para guarda de veículos podem ser condominiais, sendo obrigatória a demarcação de espaço de acumulação.

§1º Para o dimensionamento da capacidade da garagem ou estacionamento é estabelecida como padrão a quota mínima de 25m<sup>2</sup>/veículo (vinte e cinco metros quadrados por veículo).

§2º Poderá ser reduzido o padrão da quota mínima por veículo no caso de comprovação de atendimento das vagas obrigatórias.

### **CAPÍTULO III.**

#### **Do Parcelamento do Solo**

**Art. 102.** Parcelamento do solo urbano é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento e fracionamento, sempre mediante aprovação municipal.

**Art. 103.** O parcelamento do solo observará o zoneamento, os padrões urbanísticos e o traçado do PLANO DIRETOR.

§1º É vedado o parcelamento do solo em áreas impróprias à edificação até que sejam asseguradas as condições que permitam a ocupação.

§2º Os projetos de parcelamento do solo devem abranger o imóvel titulado em sua totalidade.

§3º O Poder Executivo poderá exigir a reserva de “faixa não-edificável” destinada a equipamentos públicos urbanos vinculados aos serviços de sua competência, sendo que os lotes nos quais incidirem estas restrições deverão apresentar dimensões tais que permitam a edificação na área remanescente.

§4º As dimensões da “faixa não-edificável” serão definidas pelo Poder Executivo, observando os termos indicados pelos órgãos competentes e compatibilizando as legislações federal, estadual e municipal pertinentes.

§5º Para a aprovação de parcelamento do solo, o Município poderá exigir avaliação de impacto urbano e ambiental, levando em conta a disponibilidade e repercussão sobre o transporte público, acesso à escola, saneamento, condições físico-ambientais e outros aspectos técnicos relevantes.

§6º Os empreendimentos de parcelamento do solo na parcela que lhes compete deverão ter na sua concepção a permanência das condições hidrológicas originais da bacia, através de alternativas de amortecimento da vazão pluvial, respeitando as diretrizes determinadas pelo macroplano de saneamento e drenagem do Município, a ser elaborado pelo Poder Executivo.

**Art. 104.** Fica vedado o parcelamento do solo, para fins urbanos:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas ou a proteção contra as cheias e inundações;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos ou parcelas de terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas a serem estabelecidas por decreto;

IV - em terrenos onde as condições geológicas e hidrológicas não aconselham a edificação;

V - em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, nomeadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;

VI - em Áreas de Proteção do Ambiente Natural, após detalhamento que resulte em preservação permanente;

VII - em áreas onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias, salvo se houver correções de acordo com as normas oficiais;

VIII - em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com padrões estabelecidos em lei;

IX - em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos oficiais;

X - em áreas de contenção ao crescimento urbano.

**Parágrafo único.** Para os efeitos do inciso I deste artigo, os critérios de definição dos imóveis não protegidos de cheias e inundações serão estabelecidos em regulamento.

**Art. 105.** No parcelamento do solo serão destinadas áreas à malha viária e à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, obedecendo ao traçado e ao regime urbanístico estabelecidos pelo PLANO DIRETOR.

§1º Os equipamentos públicos urbanos são os equipamentos que compõem as redes de abastecimento de água, os serviços de esgoto cloacal e pluvial, de energia elétrica, comunicação, iluminação pública e gás.

§2º Os equipamentos públicos comunitários são os de lazer, cultura, educação, saúde e segurança, sendo que os dois últimos de caráter local.

**Art. 106.** Em caso de a destinação de áreas públicas não atingir o percentual estabelecido ou, ainda, se as áreas forem inadequadas à finalidade pública prevista, a complementação dar-se-á na forma de terrenos urbanizados, descritos e caracterizados como lotes destinados à implantação da malha viária ou de equipamentos públicos comunitários, podendo ser objeto de permuta, venda ou transferência do direito de construir, visando ao cumprimento da destinação e utilização pública original constantes do projeto e memorial descritivo do parcelamento do solo.

**Parágrafo único.** Os lotes referidos no caput poderão ser localizados fora dos limites da área do parcelamento do solo, desde que mantida a correspondência de valores monetários de avaliação, podendo esta ser realizada por empresa especializada, devidamente cadastrada no Município, de comum acordo entre o Poder Executivo e o empreendedor.

**Art. 107.** No parcelamento do solo de interesse social, executado pelo Poder Público ou com a sua interveniência, quando executado pela iniciativa privada, poderão ser admitidos parâmetros diferenciados quanto à destinação de áreas públicas e urbanização.

**Art. 108.** A aprovação de projeto de parcelamento do solo ocorrerá no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da data de apresentação dos projetos urbanísticos e complementares - quando necessários - desde que, dentro deste prazo, sejam cumpridas todas as determinações legais.

§1º Na hipótese da necessidade de complementação de documentação ou realização de diligência, o prazo será contado da data do pleno atendimento da solicitação.

§2º Aprovado o projeto de parcelamento do solo, o interessado deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade.

**Art. 109.** Desde a data de registro do parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis, passam a integrar o domínio do Município as vias e outros equipamentos públicos urbanos e comunitários constantes do projeto e do memorial descritivo.

**Parágrafo único.** Desde a aprovação do parcelamento do solo, as áreas referidas no "caput" deste artigo não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, salvo nas hipóteses de caducidade do ato de aprovação, cancelamento do registro de loteamento ou alteração do loteamento registrado, nos termos dos arts. 18, 23 e 28 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alterações dadas pela Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

## SEÇÃO I.

### Do Loteamento

**Art. 110.** Loteamento é a subdivisão do imóvel em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

**Parágrafo único.** Não caracteriza loteamento a execução de vias públicas de circulação - compreendendo abertura, prolongamento, modificação ou ampliação - efetivada pelo Município, de acordo com planos de prioridades, com vistas a dar continuidade a sua malha viária.

**Art. 111.** A destinação de área pública, em loteamento, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do total da gleba.

**Parágrafo único.** Nas áreas destinadas a praças e escolas podem ser implantados outros equipamentos públicos comunitários, ouvida a comunidade, desde que não acarretem ônus ao loteador e que sejam atendidos os requisitos estabelecidos em regulamentação específica.

**Art. 112.** É de responsabilidade do loteador a execução das vias e praças de acordo com as normas técnicas dos órgãos competentes, o fornecimento das placas de denominação de logradouros, das obras de demarcação de lotes e quadras constantes nos projetos aprovados, e a projeção de no mínimo 4 (quatro) equipamentos públicos urbanos, a critério da administração municipal.

**Art. 113.** O licenciamento das obras de urbanização deve ser requerido no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de seu registro imobiliário, sendo que a conclusão destas deverá observar o prazo máximo de 06 (seis) anos.

**Parágrafo único.** O prazo referido neste artigo poderá ser prorrogado, desde que o pedido de prorrogação se dê na sua vigência, tantas vezes quantas forem necessárias, em função de interesse público.

**Art. 114.** A execução das obras de urbanização poderá ser objeto de garantia por parte do loteador, segundo as modalidades previstas em regulamentação - garantia hipotecária, caução em dinheiro, em títulos da dívida pública, fiança bancária ou seguro-garantia, em valor equivalente ao custo orçado das obras - aceitas pelos órgãos técnicos municipais, salvo na garantia hipotecária, a qual deverá ser, no mínimo, equivalente a 60% (sessenta por cento) da área dos lotes.

## PARTE IV.

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

---

**Art. 115.** Serão objeto de lei as matérias que tratem de:

- I - instituição de incentivos fiscais e tributários, bem como o estabelecimento de penas pecuniárias;
- II - criação, modificação ou extinção de zonas;
- III - transferência do direito de construir em situações não previstas expressamente nesta Lei;
- IV - alteração nos tamanhos de lote, quarteirões e percentual de áreas de destinação pública em parcelamento do solo;
- V - regimes urbanísticos das Áreas e Lugares de Interesse Cultural;
- VI - mobiliário urbano;
- VII - participação da comunidade;
- VIII - valores ou isenção de ônus para outorga onerosa do direito de construir.

**Art. 116.** Serão objeto de decreto do Poder Executivo as matérias que tratem de:

- I - regulamentação da gestão do planejamento e criação de comissões técnicas;
- II - regulamentações referentes a parcelamento do solo e a obras em geral, especificamente:
  - a) padrões para equipamentos comunitários e sua proporcionalidade em face da densidade;
  - b) padrões para projetos e execução de obras referentes a pavimentação, posteamento e arborização das vias de circulação e tratamento de praças;
- III - estoques construtivos com base nos parâmetros fixados nesta Lei;
- IV - instituição de áreas de interesse social, bem como definição do regime urbanístico;
- V - ajuste nos dispositivos de controle das edificações no que se refere a revisão e classificação dos usos;
- VI - limitações administrativas;
- VII - parâmetros e critérios de monitoramento não constantes nesta Lei;

**Art. 117.** Serão objeto de resolução do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU as matérias que versem sobre:

- I - ajustes nos limites das áreas de ocupação intensiva, zonas, áreas e lugares de interesse cultural e áreas de proteção do ambiente natural;
- II - ajustes no traçado das vias e dos equipamentos constantes do PLANO DIRETOR, inclusão de novas vias e novos equipamentos, dimensionados e localizados de acordo com os padrões determinados em lei;
- III - identificação, hierarquização e classificação das vias existentes;
- IV - conceituação de atividades;
- V - conceituação e classificação dos elementos que equipam o espaço público, assim como a definição de critérios gerais para a sua implantação;
- VI - padrões e parâmetros de projetos para condomínios por unidades autônomas.

**Art. 118.** O Poder Executivo publicará na imprensa oficial relação contendo todas as leis, decretos, resoluções, pareceres interpretativos e atos administrativos normativos que disponham sobre as edificações ou parcelamento do solo em Espigão do Oeste.

Parágrafo único. Sempre que ocorrer a edição de nova norma das espécies acima relacionadas, haverá a publicação da mesma, na íntegra, no Diário Oficial de Espigão do Oeste, sem prejuízo do disposto no "caput".

**Art. 119.** Ficam aprovados os mapas, tabelas, textos e elementos gráficos anexos ao presente texto, como parte integrante desta lei e com o devido efeito vinculante para todos os fins.

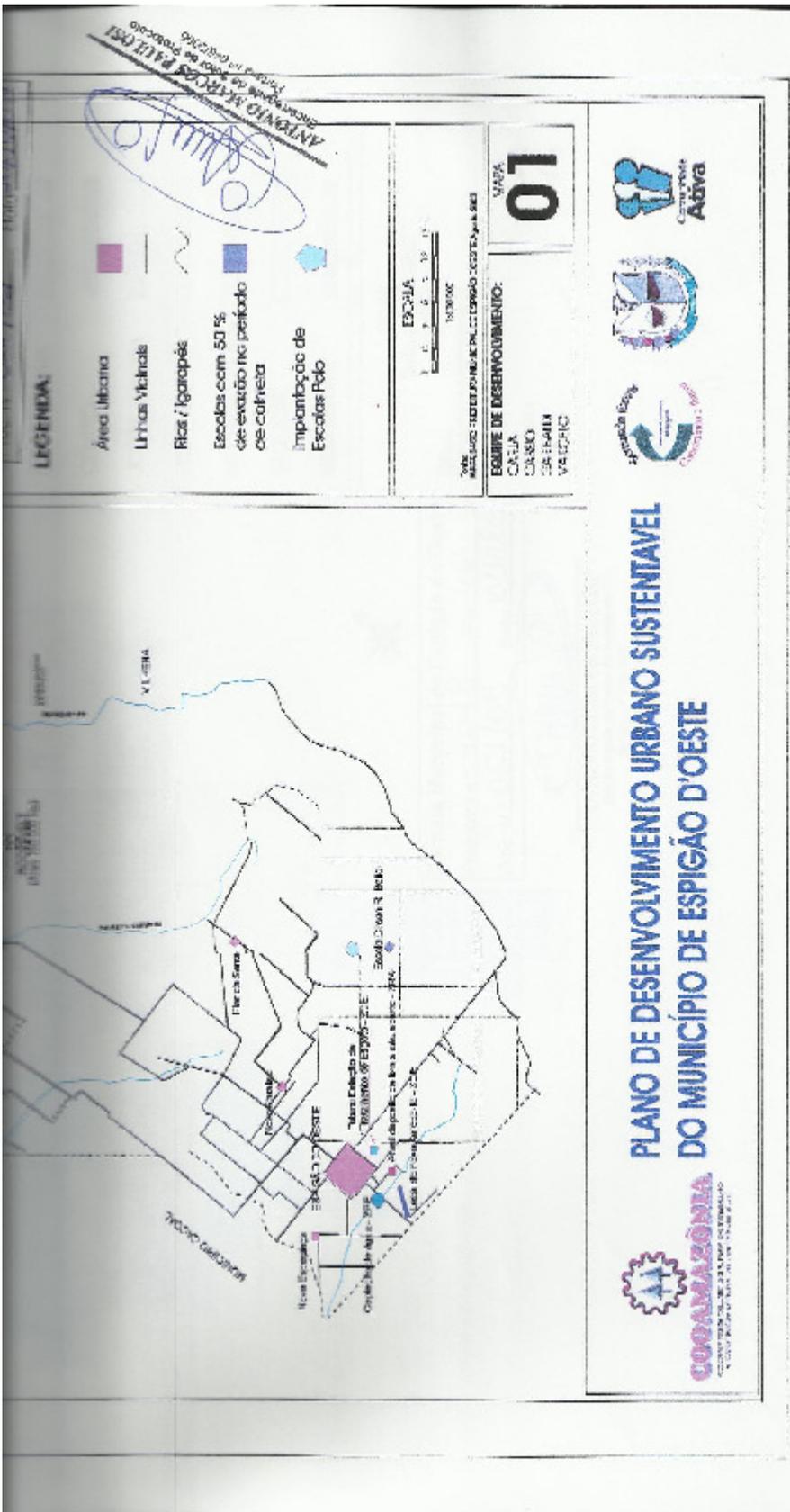
**Art. 120.** Esta Lei entra em vigor no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da sua publicação.

**Art. 121.** Revogam-se as disposições em contrário.

Espigão do Oeste, 10 de outubro de 2006.

***Lúcia Tereza Rodrigues dos Santos***  
*Prefeita*

**A N E X O I.**  
**MAPAS**



LEGENDA:

- Área Urbana
- Linhas Vitais
- Rios / Igarapés
- Escadas com 50 % de declividade no período de chuva
- Implantação de Escadas Polo



ESCALA: 1:10000

MAPA 01  
 EQUIPE DE DESENVOLVIMENTO:  
 CAJLA  
 CASCO  
 C&H&H  
 V&S&P&C



**PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTAVEL  
 DO MUNICIPIO DE ESPIGÃO D'OESTE**



ANTONIO R. RIBEIRO  
 Diretor Geral do Município de Espigão D'Oeste

ÁREA URBANA

- LEGENDA:**
- CAXA D'ÁGUA
  - CENTRO
  - JORGE TEIXEIRA
  - LIBERDADE
  - MORADA DO SOL
  - SÃO JOSÉ
  - VISTA ALEGRE

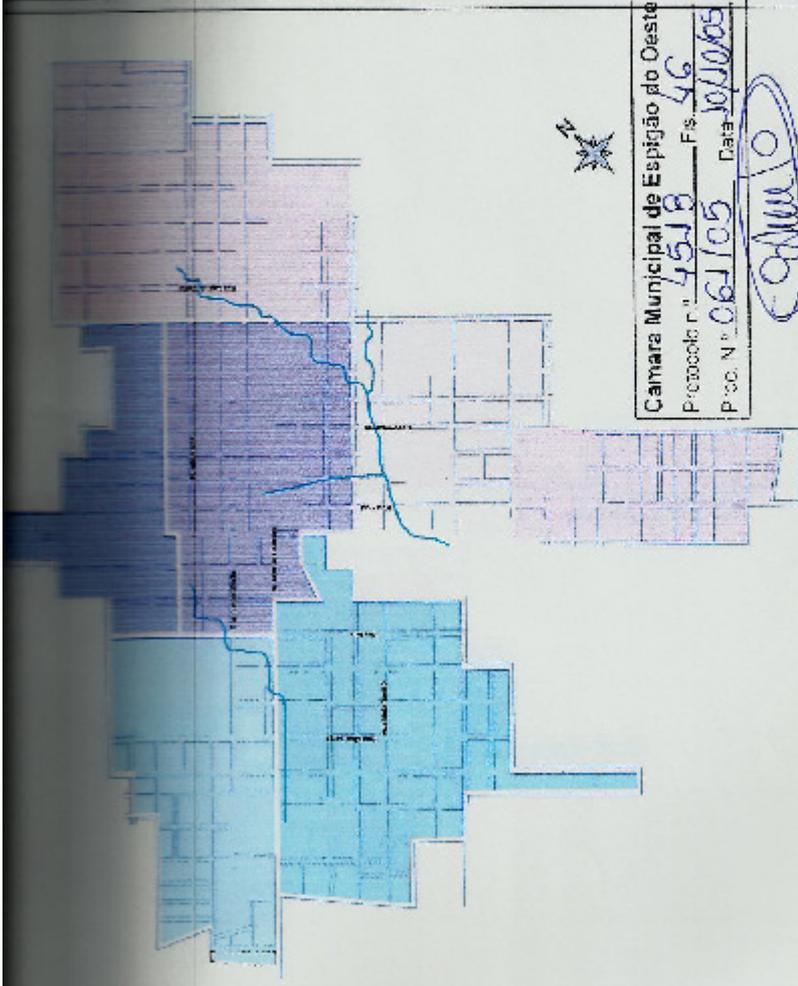
ESCALA  
1:10.000  
0 100 200 300 400 500 M

MAPA  
**02**

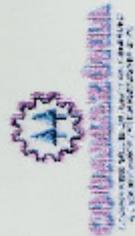
Camara Municipal de Espiçação do Oeste  
 Processo n.º 4518 / F.s 46  
 P.º CC. N.º 06/105 Data 10/06/05

*Carla*

ANEXO Nº 04-05-04-04-05  
 Encargado do Setor de Proteção  
 Portaria nº 0609-05



**PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTAVEL  
 DO MUNICÍPIO DE ESPIÇÃO D'OESTE**

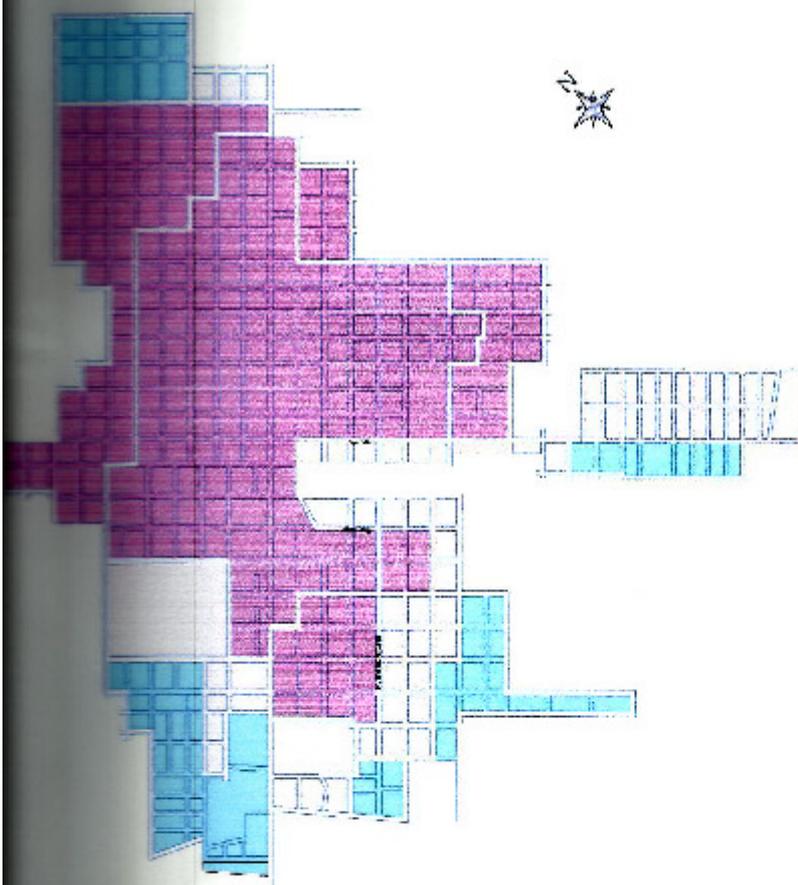


EVOLUÇÃO URBANA

Câmara Municipal do Município de Espição do Oeste  
Processo n.º 4318 Fls. 47  
Proc. N.º 004/05 Data 10/10/05

**LEGENDA:**

- ATÉ 1982
- DE 1982 A 1986
- DE 1986 A 1990
- APÓS 1990



ESCALA  
1:2000

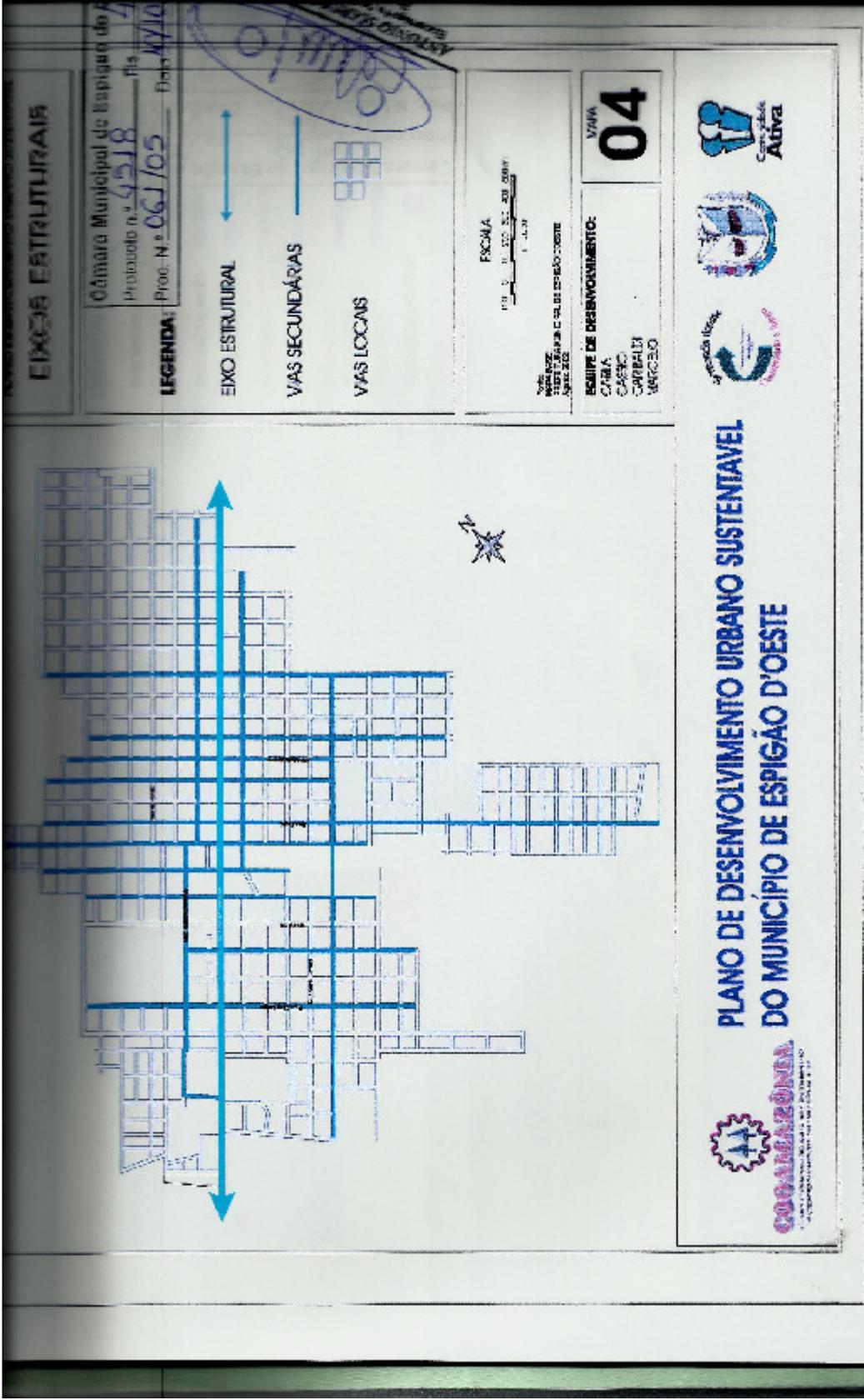
Equipe de Desenvolvimento:  
CARLA  
CASCO  
GABRIELI  
MARCELO

MAPA  
**03**



**PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTAVEL  
DO MUNICÍPIO DE ESPÍÇÃO D'OESTE**





**EIXOS ESTRUTURAIS**

Câmara Municipal de Espigão do Oeste  
 Protocolo n.º 4518  
 Fls. 11  
 Proc. N.º 061/05  
 Data: 11/10

**LEGENDA:**

- EIXO ESTRUTURAL
- VIAS SECUNDÁRIAS
- VIAS LOCAIS

ESCALA  
 1:10.000  
 0 100 200 300 400 500 M  
 1:10.000

NOTA: OBRAS DE RECONSTRUÇÃO E REDESTRUTURAÇÃO DE VIAS LOCAIS E SECUNDÁRIAS DEBEM SER EXECUTADAS DE ACORDO COM O PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ESPIGÃO DO OESTE.

**04**

VIAS

**EQUIPE DE DESENVOLVIMENTO:**  
 CARIÁ  
 CASCO  
 CARRELLI  
 MANGIÇO

**PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL  
 DO MUNICÍPIO DE ESPIGÃO D'OESTE**



# USO DO SOLO

## LEGENDA:

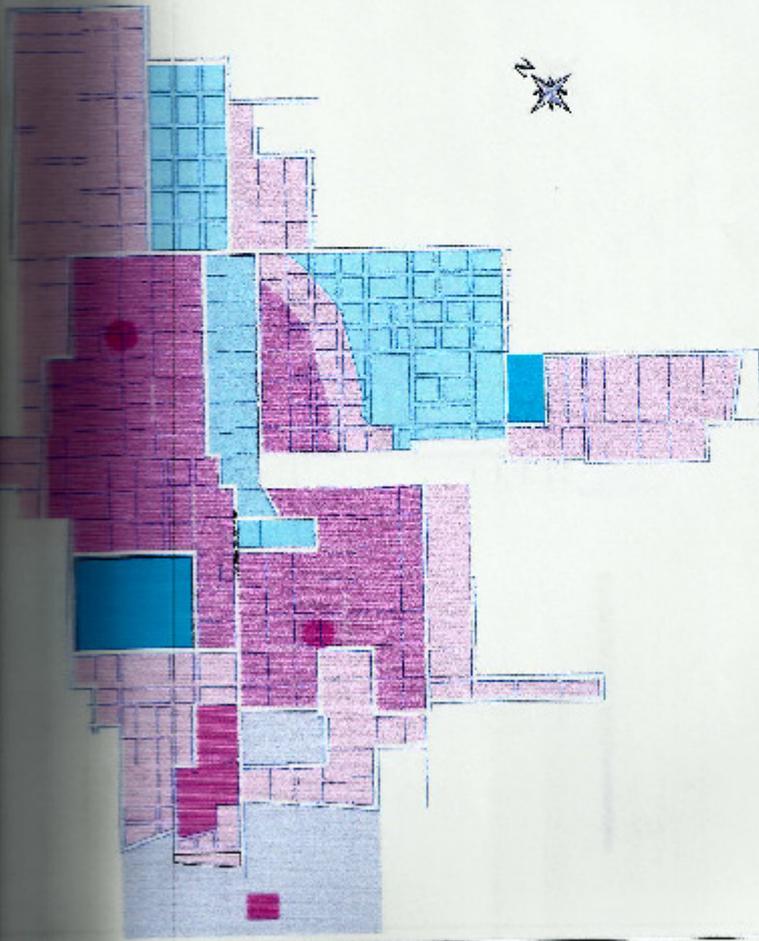
- RESIDENCIAL AUTO
- RESIDENCIAL MÉDIO
- RESIDENCIAL BAIXO
- COMERCIAL
- INDUSTRIAL
- INSTITUCIONAL
- Ocupações Irregulares
- ÁREA VERDE
- PONTOS DE CONTEÚO

Câmara Municipal de Espiçãõ d'Oeste  
Protocolo n.º 4518  
Fis. 79  
Data: 10/10/05  
Proc. N.º 061/05

ESCALA  
1:10.000  
1 cm = 100 m

MAPA  
**05**

EQUIPE DE DESENVOLVIMENTO:  
CARLA  
CARSO  
CARMELO  
MARCETO



## PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTAVEL DO MUNICÍPIO DE ESPIÇÃÕ D'OESTE



ALVARO LUSO/ARQUITETOS URBANOS SUSTENTAVEL

### VIAS PAVIMENTADAS

Câmara Municipal do Espiçôo do Oeste

Protocolo n.º 4518 Fls. 50

Proc. N.º 06/105 Data 27/06/05

#### LEGENDA:

*10 Junho*

**ANTONIO MARCOS PHILOSI**  
Encarregado do Setor de Projetos  
Revista n.º 04/2006

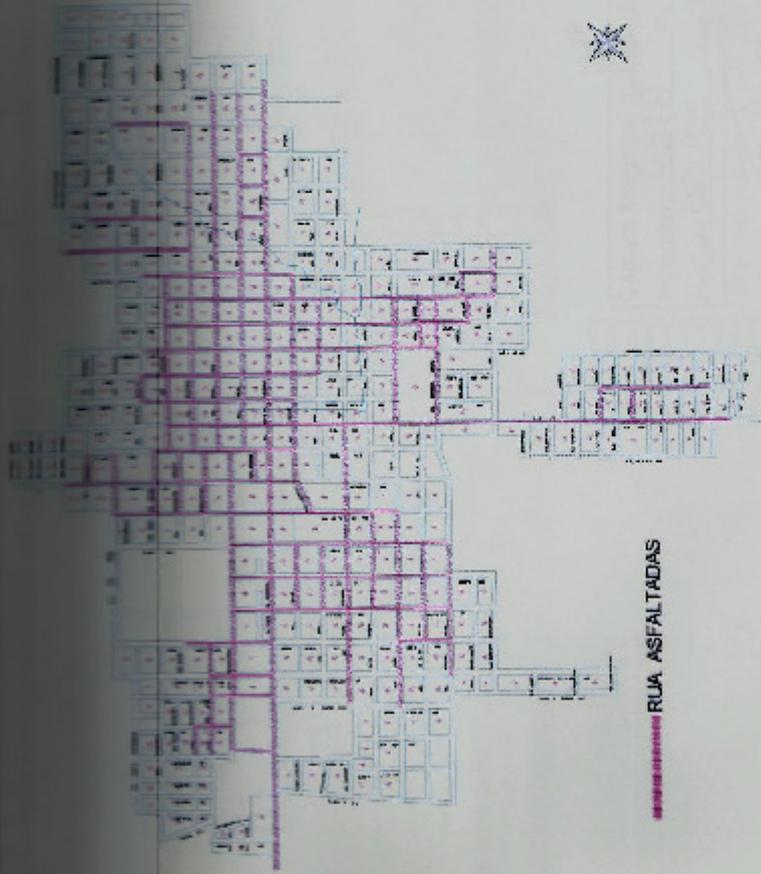
### VIAS PAVIMENTADAS

ESCALA  
1:1000

DATA: 06/10/05  
LOCAL: Município de Espiçôo do Oeste  
Cidade: MO

MAPA  
**06**

EQUIPE DE DESENVOLVIMENTO:  
CARLA  
CASSIO  
GABRIELA  
MARCELO



## PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTAVEL DO MUNICÍPIO DE ESPIÇÃO D'OESTE





Projeto nº 4518  
de 2010  
10/03/2010

Câmara Municipal de Espigão do Oeste

**LEGENDA:**

Intervenções Urbanísticas

1. Obras de saneamento
2. Projeto de Urbanização
3. Obras de saneamento e obras de urbanização
4. Projeto de Urbanização
5. Redução de velocidade
6. Obras de saneamento básico
7. Habitação popular
8. Implantação de equipamentos públicos
9. Obras de saneamento
10. Obras de saneamento
11. Escolas
12. Escolas
13. Escolas
14. Escolas
15. Escolas
16. Escolas
17. Escolas
18. Escolas
19. Escolas
20. Escolas
21. Escolas
22. Escolas
23. Escolas
24. Escolas
25. Escolas
26. Escolas
27. Escolas
28. Escolas
29. Escolas
30. Escolas

Áreas de Resíduos Sólidos

Refinamento

ESCALA

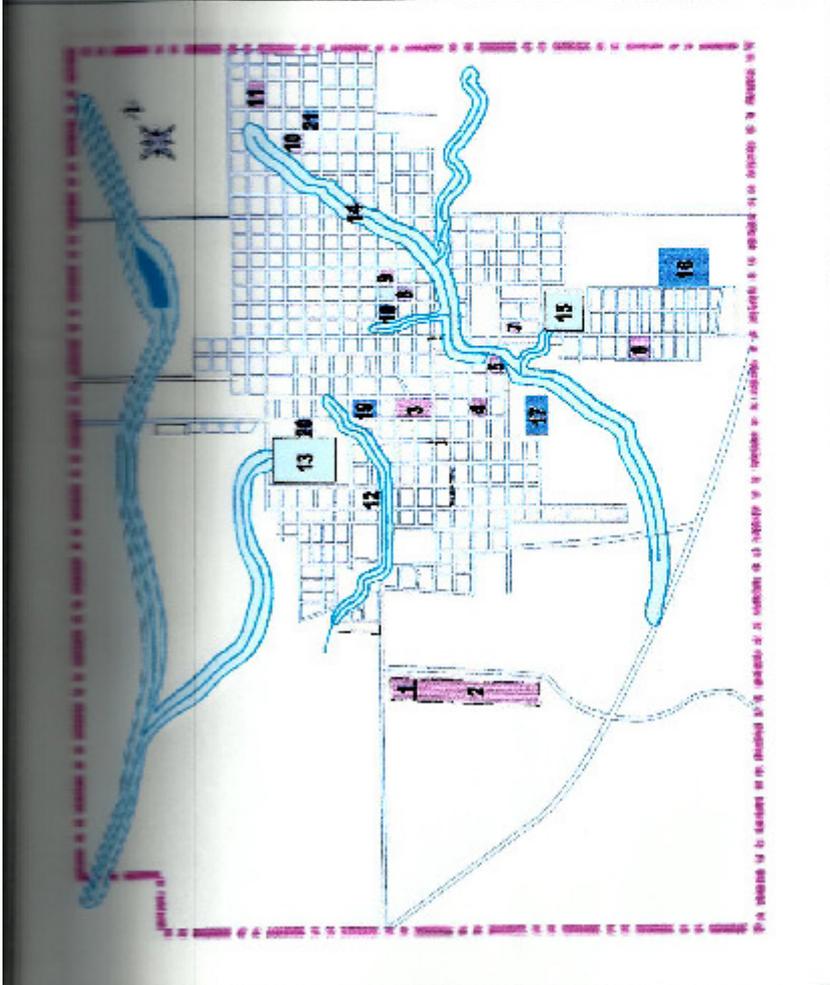
1:10000

PROJETO DE URBANIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE ESPIGÃO DO OESTE

**08**

**EQUIPE DE DESENVOLVIMENTO:**

CARLA  
CASSIO  
GABRIEL  
MARCELO



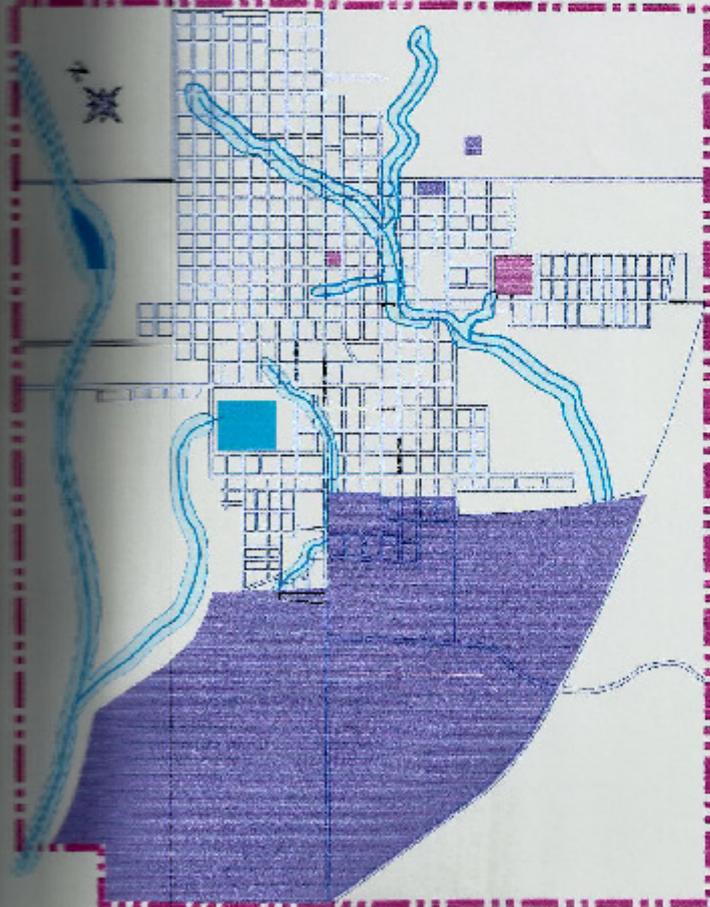
## PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTAVEL DO MUNICÍPIO DE ESPIGÃO D'OESTE

**COMPANHIA SANEAMENTO DE ESPIGÃO DO OESTE**  
SANEAMENTO URBANO E RURAL

**ZONAMENTO AMBIENTAL**

**LEGENDA**

- Zona de Proteção de Conservação - Z.C.
- Zona de Proteção Especial - Z.P.E.
- Zona de Recuperação Ambiental - Z.R.A.
- Zona de Contorno Especial - Z.C.E.
- Outros



ESCALA  
1:10.000

PROJETO: ZONAMENTO AMBIENTAL DO MUNICÍPIO DE ESPIGÃO DO OESTE

**09**

PROJETO: ZONAMENTO AMBIENTAL DO MUNICÍPIO DE ESPIGÃO DO OESTE



**PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTAVEL DO MUNICÍPIO DE ESPIGÃO D'OESTE**

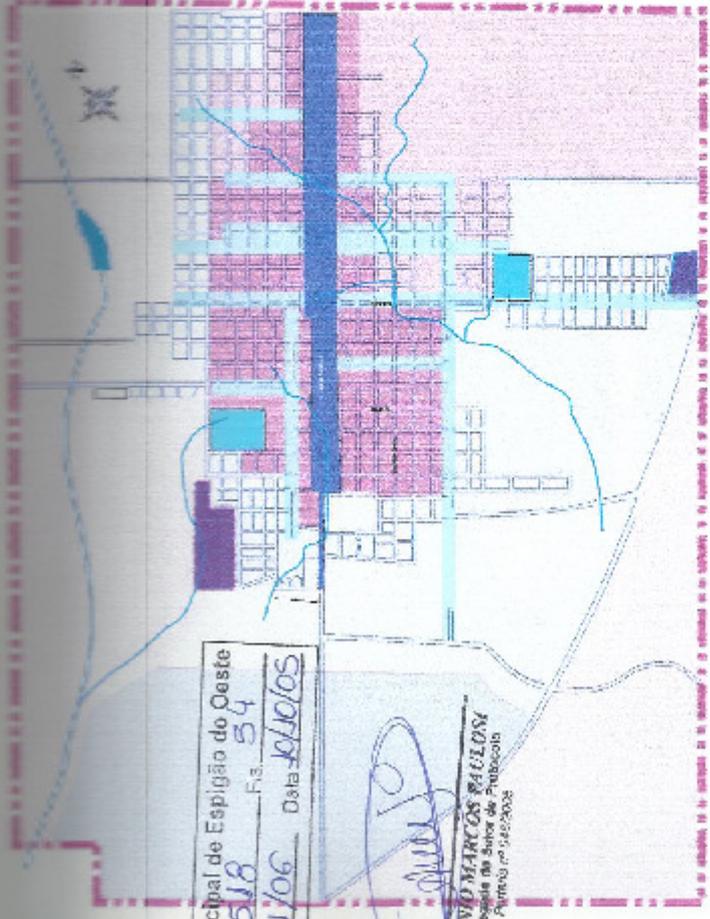


Plano de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município de Espição do Oeste

### ZONEAMENTO

#### LEGENDA:

- Zona Residencial - ZR-1
- Zona Residencial - ZR-2
- Zona Residencial - ZR-3
- Zona de Lazer - ZL
- Zona Industrial - ZI-1
- Zona Industrial - ZI-2
- Zona de Atividades Esportivas - ZAE
- Zona de Atividades Culturais - ZAC
- Zona de Atividades Comerciais - ZACOM
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-2
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-3
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-4
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-5
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-6
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-7
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-8
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-9
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-10
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-11
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-12
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-13
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-14
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-15
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-16
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-17
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-18
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-19
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-20
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-21
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-22
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-23
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-24
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-25
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-26
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-27
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-28
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-29
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-30
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-31
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-32
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-33
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-34
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-35
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-36
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-37
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-38
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-39
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-40
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-41
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-42
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-43
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-44
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-45
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-46
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-47
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-48
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-49
- Zona de Atividades de Serviço - ZAS-50



Câmara Municipal de Espição do Oeste  
 Protocolo nº 4518 R.S. 54  
 Proc. N.º 061/06 Data 10/10/06

*Antonio Marcos Facchini*  
**ANTONIO MARCOS FACCHINI**  
 Engenheiro de Sanidade Pública  
 Matr. nº 145/2008

ESCALA  
 1:10000

10

MAPA  
 LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE ESPÍÇÃO DO OESTE  
 CADA  
 CARRÉIS  
 CARRÉIS  
 CARRÉIS



## PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTAVEL DO MUNICÍPIO DE ESPÍÇÃO DO OESTE



## A N E X O II.

### TABELAS

Tabela 1

Zona	Nº máx. pavimentos	Dimensões mínimas do lote		Taxa de ocupação máx. permitida (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamentos (m)
		Testada (m)	Área (m <sup>2</sup> )			
ZCP	10,00	10,00	200	100	Opcional	1,50
ZCB	5,00	10,00	200	100	Opcional	1,50
ZR-III	5,00	15,00	300	80	3,00	1,50
ZR-II	3,00	15,00	300	80	3,00	1,50
ZR-I	2,00	10,00	200	100	3,00	1,50
ZL	1,00	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ZI-I	3,00	Livre	1.200	100	Opcional	5,00
ZI-II	3,00	Livre	2.400	100	7,50	7,50
ZIS	2,00	10,00	200	100	3,00	1,50
AC	1,00	50,00	2.500	60	1,5,	10,00

Tabela 2 - Afastamentos

Nº de Pavimentos	Recuo do Alinhamento	Afastamento
Térreo	3,00	3,00
2	3,00	3,00
3	3,00	3,00
4	3,00	5,00
5	4,00	5,00
6	4,00	5,00
7	4,00	7,00
8	4,50	7,00
9	4,50	7,00
10	4,50	7,00



**Tabela 3 – Uso do Solo**

<b>Zo- na</b>	<b>Usos Permitidos</b>	<b>Usos Tolerados</b>	<b>Usos Permissíveis</b>	<b>Usos Proibidos</b>
ZCP	Habitações coletivas, comércio, serviços e instituições	Habitações unifamiliares, instalação de sistemas de transmissão diversos, hipermercado	Unidades de saúde, hipermercado, área de lazer	Hospital, indústria, depósito de material de construção e/ou perigosos
ZCB	Habitações coletivas, comércio, serviços e instituições	Habitações unifamiliares, instalação de sistemas de transmissão diversos, hipermercado	Estabelecimentos de ensino, unidade de saúde, área de lazer, parque	Indústria, depósito de material de construção e/ou perigosos
ZR-3	Habitações unifamiliares e coletivas, serviços	Comércio	Estabelecimentos de ensino, unidade de saúde, área de lazer, ginásio	Indústria, depósito de material de construção
ZR-2	Habitações unifamiliares e coletivas, serviços	Comércio	Estabelecimentos de ensino, unidade de saúde, área de lazer, ginásio, depósito material de construção, pequena indústria não poluente	Indústrias poluentes, depósito de materiais perigosos, hipermercado
ZR-1	Habitações unifamiliares e serviços	Comércio, pequena indústria não poluente	Estabelecimento de ensino, de saúde, depósito material de construção	Indústrias poluentes, depósito de materiais perigosos.
ZL	Áreas de lazer em geral	Lojas de conveniências e comércio de alimentos	n.a.	Todos os demais usos
ZI-1	Indústrias com pequeno potencial poluente, depósito de material de construção	Comércio, serviços	Hotelaria de alta rotatividade	Todos os demais usos
ZI-2	Indústrias, depósito de materiais de construção e/ou perigosos	Comércio, serviços	Hotelaria de alta rotatividade	Todos os demais usos
ZIS	Habitações, estabelecimentos de ensino e saúde	Comércio, serviços e depósito de materiais de construção	Pequena indústria não poluente, hipermercado	Indústrias, depósito de materiais perigosos
AC	Habitações unifamiliares e coletivas	Hotelaria	Nenhum	Todos os demais usos