



LEI Nº 244/2006

**INSTITUI O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO –
PDDU DE SÃO FRANCISCO DE ASSIS**

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituído o **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de São Francisco de Assis** que tem a finalidade de disciplinar e desenvolver o crescimento físico territorial e social do Município, como instrumento básico, global e estratégico da política de desenvolvimento integrado, tendo por objetivo a melhoria da qualidade de vida do município de São Francisco de Assis mediante:

I - a adequada distribuição espacial da população e das atividades econômicas com vistas à estruturação ordenada da sede urbana do Município;

II - a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente, do patrimônio histórico, artístico, cultural, arqueológico e paisagístico;

III - a definição dos dispositivos de controle da volumetria e uso das edificações nas áreas construídas, em áreas urbanas e de expansão urbana;

IV - a prevenção e correção das distorções do crescimento urbano;

V - controle do uso do solo com vistas a evitar:

a) a ociosidade, a subutilização ou não utilização das áreas vacantes;

b) os adensamentos inadequados à infra-estrutura urbana e aos equipamentos urbanos e comunitários existentes ou previstos;

c) incentivo à participação popular, comunitária e iniciativa privada no processo de desenvolvimento urbano;

d) a adequação da propriedade urbana à sua função social;

e) a integração e complementaridade das atividades urbanas e rurais.

VI - ser compatível aos planos nacionais, regionais e estaduais, sem prejuízo à autonomia municipal, nas questões de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

Art. 2º O Município cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação do território, expresso no presente Plano Diretor que deverá ser atualizado e regulamentado na forma da lei, por Decreto.

§ 1º A presente Lei somente poderá ser alterada pelo voto da maioria absoluta do Legislativo, em duas sessões consecutivas, especialmente convocadas.

§ 2º As propostas para modificação da presente Lei deverão constar de Parecer Técnico e Jurídico para análise e aprovação do Conselho Assisense de Desenvolvimento Integrado – COADI.



§ 3º Os membros do Conselho Assisense de Desenvolvimento Integrado - COADI, serão compostos de representantes, titular e suplente, conforme a Lei Municipal 226/2006.

§ 4º A Secretaria Municipal de Planejamento caberá encaminhar para análise do Conselho Assisense de Desenvolvimento Integrado - COADI, os casos omissos à presente Lei, para que indique soluções urbanísticas e de desenvolvimento mais adequadas e que sejam o espelho do bom senso e dos anseios do povo de São Francisco de Assis.

§ 5º São nulas de pleno direito as licenças e autorizações expedidas em desconformidade com esta Lei e a Legislação pertinente, sujeitando-se as obras, a embargo e demolição, mediante processo administrativo ou judicial; salvo aquelas ainda não liberadas pelo órgão competente, com protocolo anterior à vigência desta Lei.

§ 6º O Município providenciará no Plano Diretor Complementar, legislação que contemple o Zoneamento Ambiental e Uso do Solo da área rural de São Francisco de Assis.

§ 7º Identificar e definir os bens de valor ambiental, cultural, de natureza material e imaterial, de interesse de conservação e preservação, integrantes do Patrimônio Ambiental e Cultural do Município.

§ 8º Estabelecer incentivos construtivos e fiscais visando a preservação, conservação e recuperação do Patrimônio Ambiental e Cultural do Município.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DO DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 3º - Para fins desta Lei, serão aplicados, no que couber, os instrumentos de desenvolvimento urbano sob as premissas da função social da propriedade, determinados pela Lei 10.257/2001 considerando:

I - A delimitação das áreas urbanas da Sede e dos Distritos, a área rural e de expansão urbana;

II - Zoneamento de usos quanto a edificações e atividades considerando os regimes urbanísticos definidos por esta lei através do(s):

- a) índices urbanísticos;
- b) direito de superfície;
- c) direito de preempção;
- d) transferência do direito de construir;
- e) operações urbanas consorciadas;
- f) outorga onerosa do direito de construir;
- g) o tombamento de bens de interesse do Patrimônio Histórico, Ambiental, Arqueológico e Cultural;
- h) distribuição espacial dentro de padrões urbanísticos previstos para o sistema viário e para equipamentos urbano e comunitário e para o mobiliário urbano;
- i) exigência de autorização e licença para atividades de urbanização;



j) exigência de registros imobiliários em função dos Índices Urbanísticos praticados no imóvel com a vigência desta Lei.

III - Normas de parcelamento do solo para fins urbanos considerando:

- a) a hierarquia viária de acordo com as propostas do Plano Diretor;
- b) o direito de preempção;
- c) o direito real de concessão de uso;
- d) o parcelamento, edificação e utilização compulsória dos imóveis subutilizados;
- e) que o parcelamento, desmembramento e/ou remembramento seja executado de forma a garantir a dimensão do lote mínimo para a zona urbana à qual pertence;
- f) a exigência de registros imobiliários em função dos Índices Urbanísticos praticados no imóvel com a vigência desta Lei.

IV - A implantação do Sistema de Planejamento:

- a) que o sistema de planejamento urbano seja um processo permanente;
- b) que haja exigência de autorização e licença para atividades de urbanização;
- c) que o Município possua no quadro técnico, profissional da área de engenharia ou Arquitetura e Coordenador de Planejamento e Projetos.
- d) aprimorar o sistema de informações georreferenciadas, com dados sobre parcelamento, uso do solo e edificações para subsidiar a gestão do uso e ocupação do território de modo que o Município possua meios para agilizá-lo;
- e) que promova o desenvolvimento sustentável, a justa distribuição das riquezas e a equidade social no Município;
- f) de forma a aumentar a eficiência econômica do Município, ampliar os benefícios sociais e reduzir os custos operacionais para os setores público e privado, inclusive por meio do aperfeiçoamento administrativo do Setor Público;
- g) de forma a elevar a qualidade de vida do cidadão, promovendo a inclusão social e reduzindo as desigualdades que atingem diferentes camadas da população na zona urbana e rural do Município, no que se refere às condições habitacionais, saúde, cultura, educação e à oferta de infra-estrutura e serviços públicos;
- h) de forma a evitar o uso especulativo da terra como reserva de valor, e assegurar o cumprimento da função social da propriedade;
- i) de modo a incentivar a participação da iniciativa privada e demais setores da sociedade em ações relativas ao processo de urbanização, mediante o uso de instrumentos do Estatuto da Cidade sob a forma de parcerias, quando for do interesse público e compatível com as funções sociais da cidade;
- j) implantar sistema eficaz de fiscalização e definir condições e parâmetros para regularizar os assentamentos consolidados, incorporando-os à estrutura urbana, à legalização do lote, respeitando o interesse público e o meio ambiente, de forma a coibir o surgimento de novos assentamentos irregulares;
- l) priorizar o bem estar coletivo em relação ao individual.

V - Os incentivos fiscais e financeiros em geral:

- a) atualização constante do Cadastro Imobiliário Municipal com vistas à justa tributação imobiliária dos impostos predial e territorial urbano;
- b) benefícios fiscais e incentivos financeiros com vistas ao ordenamento territorial e preservação do patrimônio histórico e cultural;
- c) implantação do Recadastramento com vistas ao Geoprocessamento e ao Cadastro Multifinalitário;



d) o uso do espaço público, de superfície, aéreo ou de subsolo, que implique em benefício financeiro para o usuário, poderá ser objeto de remuneração ao Município, de acordo com regulamentação específica.

VI – Garantir a participação comunitária:

a) nos programas prioritários de realização de obras de responsabilidade do Município;

b) nas decisões das diretrizes básicas e urbanísticas gerais do município e os locais à nível de bairro;

c) sempre que possível promover a participação comunitária efetiva em audiências públicas, consultas comunitárias, plebiscito entre outras formas;

d) promover a participação da comunidade na identificação, valorização, preservação e conservação dos elementos significativos da paisagem urbana e rural e dos referenciais históricos e da tradição gaúcha;

e) consolidar e promover a identidade visual do mobiliário urbano e rural, equipamentos e serviços municipais, definindo, padronizando e racionalizando os sistemas para sua melhor identificação, com ênfase no temático gaúcho e na integração do homem com a natureza;

f) implementar apoio às iniciativas de ocupação autônoma, associativa e cooperativa de forma a incrementar micro e pequenos empreendimentos, individuais ou coletivos, na forma de capacitação gerencial, transferência tecnológica e fornecimento de crédito;

g) promover a preservação dos espaços públicos livres, que proporcionem à população o contato com os ambientes naturais amenizando o ambiente construído urbano;

h) priorizar a circulação de pedestres, em especial de pessoas com dificuldades de locomoção, assegurando espaços públicos adequados para deslocamentos confortáveis.

VII - Normas e padrões de qualidade ambiental com:

a) a obrigatoriedade do licenciamento, dos órgãos competentes para construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos e atividades consideradas de efetiva ou potencialmente poluidoras, bem como capazes de causar degradação ambiental;

b) a obrigatoriedade de emissão de Laudos Periciais periódicos discriminando o destino final dos efluentes, do lixo, e todos os tipos de resíduos líquidos, sólidos e gasosos resultante do funcionamento das atividades supra citadas;

c) Termo de Compromisso firmado entre o Município e o proprietário dos estabelecimentos supra citados, em que este último assumira toda a responsabilidade de repor todo o potencial de poluição que por ventura provocar no meio ambiente;

d) a responsabilidade do Município de fiscalizar e exigir o monitoramento específico de situações de risco por técnicos capacitados;

e) fortalecer a identidade e a paisagem urbana e rural, mantendo escalas de ocupação compatíveis com seus valores naturais, culturais, históricos e paisagísticos;

f) revitalizar áreas e equipamentos urbanos e/ou rurais como meio de promoção social e econômica da comunidade;

g) utilizar racionalmente o território urbano e rural, considerando sua vocação, infra-estrutura e os recursos naturais, mediante o controle da implantação e funcionamento de atividades que venham a ocasionar impacto ao meio ambiente;

h) contribuir para a redução do consumo de energia e melhoria da qualidade ambiental por meio do estabelecimento de índices urbanísticos que minimizem os problemas de drenagem e ampliem as condições de iluminação, aeração e ventilação das edificações.



Parágrafo Único – Os logradouros públicos incluem-se, no que couber, aos que neles edificam ou instalam equipamentos, como de direito à Outorga Onerosa do Direito de Construir, ao Direito de Superfície dentre outros que a Lei 10.257/2001 dispõe.

Art. 4º - Fazem parte integrante desta Lei os Anexos:

Mapa 18 – Perfis das ruas propostas

Mapa 19 – Sistema Viário Proposto

Mapa 20 – Zoneamento

Anexo I – Glossário

Anexo II – Planilha de Uso do Solo

Anexo III – Tabela de Índices Urbanísticos

Anexo IV – Tabela de Loteamentos

CAPÍTULO III

ZONEAMENTO

Seção I

Da delimitação da área urbana

Art. 5º Para efeito do presente Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de São Francisco de Assis, fica estabelecido que o território do Município fica assim dividido:

- a) Zona Urbana
- b) Zona Rural

§ 1º A Zona Urbana do Município é a compreendida dentro do Perímetro Urbano da Sede e dos Distritos, mais aquelas assim determinadas por Leis Estaduais e Federais.

§ 2º Todo e qualquer vestígio de Sítio Arqueológico localizado na zona urbana e/ou rural deverá ser preservado e somente poderá ser removido do local, mediante autorização da Comissão do Patrimônio do Município de São Francisco de Assis.

Art. 6º O Perímetro Urbano da sede - cidade de São Francisco de Assis, é aquele definido pelas seguintes delimitações:

- a) **Ao Norte:** Arroio Inhacundá
- b) **Ao Sul:** áreas remanescentes da Sesmaria do Itajuru
- c) **À Leste:** Sanga do Padre
- d) **À Oeste:** Sanga da Tia Benta

Seção II

Do Zoneamento de Usos e respectivos Índices Urbanísticos:

Art. 7º Considera-se Zoneamento para fins da presente Lei, a divisão do Perímetro Urbano da Sede do Município em zonas de uso diferenciado.



§ 1º As Zonas serão delimitadas conforme traçado em plantas anexas que fazem parte dos documentos da Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de São Francisco de Assis.

§ 2º Em cada Zona ficam estabelecidos os Usos Permitidos, Usos Tolerados e Usos Inadequados cujos parâmetros serão fixados mediante Tabela de Índices Urbanísticos e Planilha de Uso do Solo, Anexas a presente Lei.

§ 3º A linha limítrofe das Zonas urbanas determinadas na Planta de Zoneamento anexa a presente Lei, será definida pelo fundo do lote à qual faz testada.

§ 4º No caso do lote possuir duas ou mais testadas, prevalece aquela de maior Índice Urbanístico.

§ 5º Todos os prédios construídos antes de 1970 somente poderão ser demolidos e/ou reformados, mediante Parecer da Comissão do Patrimônio de São Francisco de Assis.

§ 6º - Não serão computadas para efeito de Índice de Aproveitamento as áreas construídas sob a forma de pilotis.

Art. 8º O Território Urbano da Sede do Município de São Francisco de Assis será dividida nas seguintes Zonas, segundo os usos, intensidade de ocupação e índices urbanísticos definidos em plantas e tabelas anexas:

I - Zona Comercial 1	ZC - 1
II - Zona Comercial 2	ZC - 2
III - Zona Comercial 3	ZC - 3
IV - Zona Residencial 1	ZR - 1
V - Zona Residencial 2	ZR - 2
VI - Zona Residencial 3	ZR - 3
VII - Área de Preservação Permanente	APP
VIII - Área Especial de Interesse Ambiental	AEIA
IX - Área Especial de Interesse Cultural	AEIC
X - Área Especial de Interesse Habitacional	AEIH

§ 1º As Áreas Especiais de Interesse são aquelas que por seu potencial e características são de interesse do Município quanto à preservação e/ou recuperação ambiental, paisagística, cultural, histórica, social, e/ou para desenvolvimento urbano, habitacional, social e econômico e serão listadas, classificadas e homologadas por Decreto do Executivo Municipal.

§ 2º Lei Municipal autorizará o proprietário de imóvel nas Áreas Especiais de Interesse - como do Patrimônio Histórico, Cultural, Paisagístico, Ambiental, Arqueológico, Artístico, Habitacional e social, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto na presente Lei e nos Art. 52, Art. 53 e Art. 54 da Lei Estadual 10.116/94.

Art. 9º Todos os imóveis deverão ser averbados no Registro de Imóveis, mediante documento de aprovação da Prefeitura Municipal no qual conste a Taxa de Ocupação do terreno e o respectivo Índice de Aproveitamento utilizado e o potencial construtivo previsto nesta Lei.



§ 1º Os proprietários destes imóveis têm o prazo de cinco (05) anos a partir publicação da presente Lei para atualizar em suas matrículas conforme o que determina o *caput* deste Artigo, sob pena de não serem fornecidos pelo Município, outros documentos vinculados ao imóvel, como Alvarás de Licença, Transferências de Bens Imóveis, entre outros.

§ 2º Fica vetado o desmembramento do terreno desde que a parte a ser desmembrada esteja vinculada à construção existente.

§ 3º A parte do terreno não vinculada à construção existente pode ser desmembrada, desde que, por si só, ou reunida à outra de terreno contíguo, venha a constituir lote autônomo de acordo com os parâmetros da presente Lei.

Art. 10 Fica estabelecido o Índice de Aproveitamento Único para todas as Zonas Urbanas, conforme o seguinte:

I - O proprietário de um imóvel urbano tem o direito de construir, sem ônus, o correspondente ao Índice de Aproveitamento um;

II - Os demais Índices Permitidos, deverão ser adquiridos do Município de São Francisco, mediante proposta e negociação com uma Comissão do Patrimônio a ser criada por Decreto pelo Poder Executivo, composta pelos Setores Técnico e Jurídico da Prefeitura, de forma paritária com representantes da Comunidade, Setor Imobiliário e CREA, sendo que os valores praticados não poderão ser menores que 1% (um por cento) do CUB (Custo Unitário Básico da Construção) e maiores que 3% (três por cento) do CUB para o metro quadrado de área construída;

III - Os recursos arrecadados com esta negociação serão destinados a um Fundo de Desenvolvimento e Infra-estrutura Urbana, para serem aplicados em obras prioritárias a serem definidas pelo Programa de Participação Comunitária;

IV - Anualmente deverá ser prestada conta à comunidade dos valores arrecadados e do montante aplicado.

Parágrafo Único Estes valores são exclusivamente para a venda de Índices Urbanísticos pelo Município. Os prédios de Interesse do Patrimônio Histórico e Cultural terão os valores de compra e venda dos Índices Urbanísticos relativos à preservação do Patrimônio Histórico, estipulados livremente pelo mercado imobiliário do Município.

Subseção I **Zona Comercial - 1, ZC - 1**

Art. 11 Na Zona Comercial - 1, ZC-1, os prédios poderão ser construídos no alinhamento, mediante Carta de Intenções para ser analisada e aprovada pela Comissão do Patrimônio de São Francisco de Assis, devido aos cuidados com o entorno dos prédios de interesse do Patrimônio Histórico e Cultural.

§ 1º A Zona Comercial -1, ZC -1, terá como Taxa de Ocupação máxima o valor de 70% (setenta por cento) da área do lote e Índice de Aproveitamento 2 (dois) para Uso Permitido e 1 (um) para Uso Tolerado e Índice de Permeabilidade de 20%. Vide Planilha de Uso do Solo em Anexo II, Tabela de Índices Urbanísticos em Anexo III e Tabela de Loteamentos em Anexo IV.



§ 2º É exigido vaga para estacionamento na proporção de uma vaga por economia quando o uso for exclusivamente comercial ou exclusivamente residencial. Para prédios de uso misto (residencial e comercial) uma vaga para cada 150,00 m² de área construída. Para prédios de finalidade cultural não se exigirá vaga para estacionamento. É também exigido piso ecológico nos estacionamentos externos.

§ 3º A ampliação dos Índices Urbanísticos que dispõe este Artigo, só poderá ser feita mediante compra de Índices Urbanísticos do Patrimônio Histórico e Cultural definido no **Artigo 11** desta Lei, mediante estudo específico de cada caso, fundamentados em Lei especial para cada caso, aprovado pela Câmara de Vereadores e com Parecer da Comissão do Patrimônio Histórico de São Francisco de Assis.

Art. 12 Os prédios considerados pela Comissão do Patrimônio Histórico e Cultural instituída pelo Poder Executivo por Decreto Municipal, como de Interesse do Patrimônio Histórico e Cultural, poderão vender seus Índices de Aproveitamento até o limite de 3 vezes a área do terreno que contém o referido imóvel.

§ 1º Somente na Zona Comercial - 1, ZC - 1 e na Zona Comercial 2, ZC - 2, será permitida a construção com a compra de Índices Urbanísticos dos prédios listados e registrados pelo Município, como de Interesse do Patrimônio Histórico e Cultural de São Francisco de Assis, observando-se na implantação do prédio, o Percentual Redutor de Taxa de Ocupação obrigatória para estes casos, de 5% para cada Índice de Aproveitamento e/ou fração deste, adquirido.

Subseção II **Zona Comercial - 2, ZC - 2**

Art. 13 Para a Zona Comercial 2, ZC - 2, a Taxa de Ocupação máxima permitida é de 70% (setenta por cento) da área do lote e o Índice de Aproveitamento 01 (um) para Uso Permitido e 0,5 (zero v. g. cinco) para Uso Tolerado e Índice de Permeabilidade de 20%. Vide Planilha de Uso do Solo em Anexo II, Tabela de Índices Urbanísticos em Anexo III e Tabela de Loteamentos em Anexo IV.

§ 1º É exigido vaga para estacionamento na proporção de uma vaga para cada 100,00 m² de área construída quando o uso for exclusivamente comercial e uma vaga por economia quando uso for exclusivamente residencial. Para prédios de uso misto (residencial e comercial) uma vaga para cada 150,00 m² de área construída. Para prédios de finalidade cultural não se exigirá vaga para estacionamento. Para economias com área menor de 40,00 m² poderá ter o número de vagas reduzido em 50% do número de vagas exigido para esta Zona e piso ecológico nos estacionamentos externos.

§ 2º Edificações para oficinas deverão ter recuo de 8 (oito) metros e deverá obedecer o que dispõe o Decreto Lei 23.430/1974.

§ 3º Toda a movimentação e/ou manobras de veículos deverão ser feitas no pátio interno e/ou dentro dos pavilhões, de modo a evitar transtornos nos logradouros públicos.



Subseção III
Zona Comercial - 3, ZC - 3

Art. 14 Para a Zona Comercial 3, ZC - 3, a Taxa de Ocupação máxima permitida é de 70% (setenta por cento) da área do lote e o Índice de Aproveitamento 1 (um) para Uso Permitido e 0,50 (zero vírgula cinco) para Uso Tolerado e Índice de Permeabilidade de 20%. Vide Planilha de Uso do Solo em Anexo II, Tabela de Índices Urbanísticos em Anexo III e Tabela de Loteamentos em Anexo IV.

§ 1º É exigido vaga para estacionamento na proporção de uma vaga para cada 100,00 m² de área construída quando o uso for exclusivamente comercial e uma vaga por economia quando uso for exclusivamente residencial. Para prédios de uso misto (residencial e comercial) uma vaga para cada 150,00 m² de área construída. Para prédios de finalidade cultural não se exigirá vaga para estacionamento. Para economias com área menor de 40,00 m² poderá ter o número de vagas reduzido em 50% do número de vagas exigido para esta Zona e piso ecológico nos estacionamentos externos.

§ 2º Edificações para oficinas deverão ter recuo de 8 (oito) m estas deverão obedecer o que dispõe o Decreto Lei 23.430/1974.

§ 3º Toda a movimentação e/ou manobras de veículos deverão ser feitas no pátio interno e/ou dentro dos pavilhões, de modo a evitar transtornos nos logradouros públicos.

Subseção IV
Zona Residencial - 1, ZR - 1

Art. 15 Para a Zona Residencial 1, ZR - 1, a Taxa de Ocupação máxima permitida é de 50% (cinquenta por cento) da área do lote e o Índice de Aproveitamento 1 (um) para Uso Permitido e 0,5 (zero vírgula cinco) para Uso Tolerado e Índice de Permeabilidade de 40%. Vide Planilha de Uso do Solo em Anexo II, Tabela de Índices Urbanísticos em Anexo III e Tabela de Loteamentos em Anexo IV.

§ 1º Para prédios com uso residencial mesmo os mistos, deverão ter recuo de 4,00 metros do alinhamento para jardim, não sendo permitido muros de frente com altura superior a 0,60 metros acima do nível médio do passeio lindeiro.

§ 2º É exigido vaga para estacionamento na proporção de duas vagas para cada 75,00 m² de área construída até o limite máximo de 3 (três) vagas.

Subseção V
Zona Residencial - 2, ZR - 2

Art. 16 Para a Zona Residencial 2, ZR - 2, a Taxa de Ocupação máxima permitida é de 60% (sessenta por cento) da área do lote e o Índice de Aproveitamento 2 (dois) para Uso Permitido e 1 (um) para Uso Tolerado e Índice de Permeabilidade de 30%. Vide Planilha de Uso do Solo em Anexo II, Tabela de Índices Urbanísticos em Anexo III e Tabela de Loteamentos em Anexo IV.



§ 1º Para prédios com uso residencial mesmo os mistos, deverão ter recuo de 4,00 metros do alinhamento para jardim, não sendo permitido muro de frente com altura superior a 0,60 metros acima do nível médio do passeio lindeiro.

§ 2º É exigido vaga para estacionamento na proporção de uma vaga para cada 100,00 m² de área construída até o limite de 3 (três) vagas.

§ 3º Edificações para oficinas deverão ter recuo de 8 (oito) m estas deverão obedecer o que dispõe o Decreto Lei 23.430/1974.

Subseção VI Zona Residencial 3, ZR - 3

Art. 17 Para a Zona Residencial 3, ZR - 3, a Taxa de Ocupação máxima permitida é de 60% (sessenta por cento) da área do lote e o Índice de Aproveitamento 1 (um) para Uso Permitido e 0,5 (zero vírgula cinco) para Uso Tolerado e Índice de Permeabilidade de 30%. Vide Planilha de Uso do Solo em Anexo II, Tabela de Índices Urbanísticos em Anexo III e Tabela dos Loteamentos em Anexo IV.

§ 1º Todos os prédios deverão ter recuo de 4,00 metros do alinhamento, não sendo permitido muro de frente com altura superior a 0,60 metros acima do nível médio do passeio lindeiro.

§ 2º Edificações para oficinas deverão ter recuo de 8 (oito) m estas deverão obedecer o que dispõe o Decreto Lei 23.430/1974.

Subseção VII Área de Preservação Permanente, APP

Art. 18 Para a Área de Preservação Permanente, APP, não é permitida a ocupação para fins urbanos. Devendo esta área ser protegida ambientalmente.

§ 1º Todas as formas de intervenção que forem planejadas para estas áreas deverão ter aprovação especial do Conselho Assisense de Desenvolvimento Integrado – COADI.

§ 2º Os estacionamentos que se fizerem necessários deverão ficar no exterior da área, ou seja, na via de acesso mais próxima.

§ 3º A única pavimentação permitida será a ecológica, ou seja, aquela entremeada de vegetação onde a permeabilidade do solo não fica totalmente comprometida.

Subseção VIII Áreas de Interesse Especial Ambiental, AIE-A



Art. 19 As Áreas Especiais de Interesse Ambiental são espaços do território urbano ou rural que por suas características devem ter a sua ocupação e utilização reguladas no sentido de conservar o Patrimônio Ambiental do Município.

§ 1º Todas as APPs – Áreas de Preservação Permanente são áreas especiais de interesse ambiental, cada uma deverá obedecer as normas e determinações legais pertinentes às suas características.

§ 2º O território delimitado pelo contorno desde a Via de Borda, proposta nesta Lei, até a APP da Sanga da Tia Benta, à Oeste; até a APP do Arroio Inhacundá, ao Norte e à APP da Sanga do Padre à Leste são definidas como AEIA – Área Especial de Interesse Ambiental marcadas na Planta Zoneamento nº 20 anexo desta Lei.

§ 3º Todas as áreas degradadas da zona urbana e/ou rural como vossorocas, áreas poluídas do solo, da água e do ar, erosão e assoreamentos são considerados como áreas especiais de interesse ambiental com a finalidade de recuperação através de parcerias público-privadas a serem estabelecidas em Lei especial para cada caso.

§ 4º Todas as cascatas, cachoeiras, córregos, rios e locais de balneários ficam sujeitos a planejamento de uso e ocupação de acordo com planos específicos do interesse do turismo rural, ambiental e cultural do Município.

Subseção IX **Áreas de Interesse Especial Cultural, AIE-C**

Art. 20 As Áreas Especiais de Interesse Cultural são aquelas, construídas ou não, do território do Município, que por suas características devam ter a sua ocupação e utilizações reguladas no sentido de conservar o Patrimônio Cultural do Município.

§ 1º São consideradas como Área Especial de Interesse Cultural, dentre outras, as seguintes:

- todas as edificações do entorno da Praça Manoel Viana demarcadas nas plantas B2; B3 e B4, que fazem parte dos estudos da Evolução Urbana de São Francisco de Assis;
- todos os vestígios do tiroteio de 1923 ocorrido nas imediações da Praça Manoel Viana;
- os monumentos comemorativos da Praça Manoel Viana;
- o prédio do antigo matadouro municipal;
- será permitido no bairro Padre Matheus Mandarino a instalação de ginásio múltiplo-esportivo tendo ao seu redor áreas verdes tratadas paisagisticamente;
- as áreas localizadas na zona rural ao Norte do Arroio Inhacundá, de propriedade do Piquete Fazenda Branca, do Jôquei Clube, do Parque de Exposições, do CTG Negrinho do Pastoreio Sede Campestre e do Campo de Aviação fazem um conjunto com vocação para realização de eventos por suas vizinhanças e finalidades;
- a localidade de São Tomé para pesquisas das origens missionárias de São Francisco de Assis e provável Redução Jesuítica naquelas imediações, e também por ser uma área de relevante valor paisagístico devido a sua topografia alta e belas paisagens.



§ 2º - É considerada de interesse cultural o ritmo Bugio, nativo de São Francisco de Assis;

§ 3º - São consideradas de interesse cultural as artes gaúchas, a culinária gaúcha, a prosa, versos e o jeito gaúcho da população assisense como patrimônio imaterial do Município.

Subseção X **Áreas de Interesse Especial Habitacional, AIE-H**

Art. 21 Áreas Especiais de Interesse Habitacional são aqueles espaços urbanos ou rurais que por suas características devem ter a sua ocupação e utilização reguladas no sentido de suprir as necessidades habitacionais do Município.

§ 1º As áreas descritas no *caput* deste Artigo poderão ser revitalizadas, recuperadas, reparceladas e/ou reurbanizadas no sentido de atender à função habitacional e as unidades transferidas para locais adequados conforme projetos aprovados.

§ 2º As áreas doadas através de Escritura de Domínio Pleno para uso habitacional e que não foram ocupadas para esta finalidade deverão ser reintegradas ao Patrimônio do Município dentro dos parâmetros legais e da finalidade social da propriedade.

§ 3º O Município providenciará legislação complementar, garantindo a gratuidade do primeiro registro aos ocupantes de lotes edificadas, localizadas nesta área, conforme prevê a Lei 10.931/04.

Subseção XI **Da Instalação de Indústrias no Município**

Art. 22 Todos os projetos e licenças de funcionamento de finalidade industrial, deverão apresentar relatório preliminar detalhado, especificando:

- a) a atividade a ser exercida;
- b) a área a ser ocupada com planta de situação e localização;
- c) o fluxo de pessoas e veículos estimado;
- d) tipo, quantidade e destino de todos os resíduos produzidos ;
- e) horário de funcionamento previsto;
- f) previsão do número de máquinas e equipamentos a serem instalados e respectivas especificações técnicas;
- g) quantidade máxima de funcionários;
- h) ruído máximo em decibéis a ser produzido, medido externamente ao prédio;
- i) planta de implantação onde se encontrem definidos, o tipo de construção, as distâncias de frente, laterais e de fundos, vagas de estacionamento e manobras de veículos, a atividade e distância dos prédios vizinhos.

Parágrafo único - O Município poderá solicitar informações complementares antes de qualquer liberação de funcionamento e / ou a aprovação do plano preliminar de implantação.



CAPÍTULO IV DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 23 As vias de circulação de qualquer arruamento deverão:

I - garantir a continuidade do traçado urbano com as vias de circulação das áreas adjacentes;

II - obedecer as diretrizes do Sistema Viário Principal Proposto pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de São Francisco de Assis, conforme planta n° 19 dos anexos à esta Lei.

III - garantir a permeabilidade do solo, a drenagem natural, o perfeito escoamento das águas pluviais de modo a evitar alagamentos sobre os passeios e/ou sobre a caixa carroçável.

IV - toda a abertura de via no perímetro urbano requer projeto de loteamento concomitante.

Art. 24 As vias de circulação obedecerão à proposta do Sistema Viário Principal do Plano Diretor definida em Planta em Anexo e serão compostas por uma parte destinada ao tráfego de veículos e outra destinada aos pedestres, devendo obedecer às seguintes condições:

I - a parte destinada ao tráfego de veículos será composta por faixas de rolamento de 3,5 (três e cinco) metros de largura cada uma, nunca podendo ter menos de duas faixas;

II - A parte destinada aos pedestres será composta por faixas de passeio cujas larguras somadas deverão corresponder a 20% do leito carroçável, respeitando o mínimo de 3,00 (três) metros.

a) A largura mínima será de 5 % (cinco por cento) do comprimento total e nunca inferior a 10,00 (dez) metros.

§ 1º As vias de circulação com mais de quatro faixas de rolamento deverão conter canteiro central de no mínimo 5,00 (cinco) metros de largura.

§ 2º As vias de circulação quando destinadas exclusivamente a pedestres, obedecerão às seguintes condições:

a) a largura mínima será de 5% do comprimento total e nunca inferior a 10,00 metros (dez metros);

b) os seus extremos desembocarão em vias de circulação de veículos.

I - As vias de borda quando executadas deverão ter inclinações mínimas e deverão ser localizadas preferencialmente nas cotas de 100 mRN nas imediações do Arroio Inhacundá elevando-se suavemente ao longo das sangas da Tia Benta e da Sanga do Padre até as cotas 120 a 130 mRN.

§ 1º As vias de borda terão para o lado da malha urbana um passeio de largura mínima de 4,50 metros, uma caixa carroçável de 9,00 metros tendo ao lado da área ambiental uma ciclovia com largura de 2,40 metros e um passeio de 5,00 metros que delimitam um extenso Parque longitudinal de contorno à Oeste desde a Via de Borda até a Sanga da Tia Benta; ao Norte desde a Via de Borda ao Arroio Inhacundá e à Leste desde a Via de Borda à Sanga do Padre.



§ 2º Estas vias farão a função de ligação entre bairros com finalidade de lazer e contemplação por delimitarem uma Área Especial de Interesse Ambiental zoneada por esta Lei.

Art. 25 Qualquer interrupção ou descontinuidade no traçado de vias, com exceção das exclusivas de pedestres, deverá ser resolvida com praças de manobra que possam conter um círculo de diâmetro mínimo de 24,00 metros (vinte e quatro metros).

§ 1.º As servidões de passagem que porventura gravem as áreas a parcelar serão necessariamente garantidas pelas novas vias de circulação conforme as dimensões e padrões regulamentadas por esta Lei.

Art. 26 O leito carroçável das vias de circulação deverá apresentar:

I - declividade longitudinal máxima de 10% e mínima de 0,5%;

II - Declividade transversal contada do eixo das faixas até o meio-fio, de 0,5% a 3%.

Parágrafo Único - Nas glebas de topografia acidentada, com declividade igual a 30 % e/ou inferior a 45% poderão ser admitidos trechos de comprimento máximo de 200 metros (duzentos metros), com declividade longitudinal de até 15%.

Art. 27 As vias de circulação de veículos e de pedestres sempre deverão ser providas de sistema de drenagem de águas pluviais, atendidas as Normas Técnicas Brasileiras.

§ 1º Em nenhum caso os loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas, nas respectivas bacias hidrográficas, e as obras necessárias serão feitas, obrigatoriamente, nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim.

§ 2º Nos fundos de vales e talvegues será obrigatória a reserva de faixas sanitárias, com servidão para o escoamento das águas pluviais. Essa faixa a reservar será proporcional à bacia hidrográfica contribuinte, respeitada a largura mínima de 15,00 (quinze) metros de seu eixo.

§ 3º Todos os lotes situados à jusante deverão garantir servidão de passagem para a drenagem das águas pluviais e escoamento dos esgotos provenientes dos lotes vizinhos situados à montante, desde que canalizados conforme projeto aprovado pelo Município.

§ 4º Ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 30,00 (trinta) metros, 15(quinze) metros de cada lado, espaço mínimo exigido pelo Código Estadual do Meio Ambiente como Área de Preservação Permanente e as nascentes e/ou "olhos d'água" deverão ter uma área de preservação com um raio mínimo de 50,00 metros em seu ponto extremo.

§ 5º Não será permitido o lançamento dos esgotos cloacais e industriais na rede pública pluvial e ao longo das águas correntes.

§ 6º Nenhum prédio poderá ser edificado em terreno que não comporte a absorção dos efluentes cloacais. E os efluentes que forem conduzidos aos poços absorventes, quando couber e não existir rede pública de coleta de esgoto cloacal deverão passar pelo tratamento primário de fossa séptica e filtro anaeróbio, devidamente dimensionado de acordo com as Normas Técnicas e apresentação de testes de absorção do solo.



CAPÍTULO V DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

Art. 28 A abertura de qualquer via ou logradouro deverá enquadrar-se no Plano Viário do Plano Diretor de São Francisco de Assis e dependerá de aprovação prévia da Secretaria Municipal da Administração e Planejamento para depois ser efetuado os projetos definitivos.

§ 1º As vias com mais de 20,00 metros de largura e/ou por sua função, passarão a ser denominadas de Avenidas e terão somente uma denominação em todo o seu percurso.

§ 2º O sistema de fluxo de tráfego viário e do transporte coletivo, será resolvido mediante Comissão de Técnicos e Responsáveis, especialmente formada pelo Executivo Municipal mediante Decreto.

§ 3º Deverá ser proposta, em forma de Lei Complementar, soluções, preservando as diretrizes do Sistema Viário Principal de São Francisco de Assis determinadas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

§ 4º - Deverá ser imediatamente alterado o comodato efetivado pelo Município de São Francisco de Assis e a Associação Esportiva Real Madrid, que cede uma área pública localizada na Rua Garibaldi entre as Ruas Daltro Filho e Silva Jardim, proibindo o direito de construir na referida área, e colocando-a a disposição do Poder Público, para quando este manifestar necessidade de utilização para ampliação do espaço físico do Cemitério Municipal.

Art. 29 Todo e qualquer empreendimento que implique no Uso do Solo e/ou Parcelamento do Solo para fins urbanos, deverá ser precedido de uma Carta de Intenções ao Município.

Parágrafo Único - O Município terá o prazo de 30 (trinta) dias para manifestar-se sobre o respectivo pedido.

Art. 30 O Parcelamento do Solo para Fins Urbanos no município de São Francisco de Assis terá legislação própria a ser efetuado sob a forma de Lei Complementar, obedecendo as diretrizes do presente Plano Diretor e respeitada a Legislação Federal e Estadual vigente.

Parágrafo único - O Município tem o prazo de 03 (três) anos para redigir esta Lei, de acordo com as diretrizes e recomendações da Lei 6.766/79 e suas alterações, o Decreto-lei Estadual 23.430/74 e as demais regulamentações pertinentes e afins.

Art. 31 Deverá ser destinado o percentual mínimo de 5% (cinco por cento) da área a ser loteada para Uso Institucional e/ou para implantação de Equipamentos Urbanos com finalidade social.

§ 1º Todo o parcelamento do solo deverá obedecer aos padrões de testada e áreas mínimas definidas por este Plano Diretor para cada Zona Urbana.

§ 2º As vias públicas, Áreas de Uso Institucional e Áreas Verdes que por força desta Lei passar ao domínio Público, deverão ser por este averbada, conservada e melhorada.



CAPÍTULO VI
DA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

Seção I
Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 32 A Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser aplicada na regularização de edificações desde que garantidas as condições de habitabilidade e de qualidade ambiental estabelecida na legislação vigente.

§ 1º Os acréscimos máximos ao Coeficiente de Aproveitamento deverão ser proporcionais à infra-estrutura existente e/ou de acordo com os estabelecidos através da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou Transferência de Índices resultante do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental.

§ 2º Lei específica para cada caso, regulamentará a aplicação dos Instrumentos do Estatuto da Cidade como de Concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou de Transferência do Direito de Construir, de acordo com os valores regulamentados no Artigo 9º desta Lei e de acordo com critérios estabelecidos pela Comissão do Patrimônio do Município, que fará os cálculos, avaliações pertinentes deste instrumento.

§ 3º Os recursos auferidos da aplicação dos Instrumentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir e do Direito de Superfície descrito no Art. 31 serão destinados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano e Infra-estrutura.

Art. 33 As Áreas Vacantes, não averbadas por seus beneficiários, de fato ou de direito, passarão ao domínio do Município que utilizará o instrumento do Direito de Superfície conforme os Artigos 21 a 24 da Lei 10.257/2001.

§ 1º O instrumento do Direito de Superfície a ser aplicado a partir desta Lei, poderá ser de forma onerosa ao beneficiário e por tempo determinado, conforme contrato estabelecido entre as partes e aprovado em Lei específica para cada caso.

§ 2º Será extinto o Direito de Superfície ao beneficiário que der destinação diversa daquela prevista no contrato.

Art. 34 O Direito de Preempção aplicar-se-á na abertura das vias propostas na Planta do Sistema Viário Principal na planta 19 Anexa desta Lei.

Parágrafo único - A dimensão do perfil das vias serão executadas de acordo com a hierarquia viária das mesmas propostas na planta 18 Anexa desta Lei.

Art. 35º Esta Lei entra em vigor a partir 01 de janeiro de 2007, devendo ser reavaliada no período máximo de 12 (doze) meses, estimado para estudos, treinamento e possíveis alterações da forma estrutural dos índices e zoneamento propostos, bem como dar início aos trabalhos do Conselho Assisense de Desenvolvimento Integrado, da Comissão de Áreas e da Comissão do Patrimônio Histórico e Cultural de São Francisco de Assis.



§ 1º A Comissão de Reavaliação do Plano Diretor de São Francisco de Assis será composta por técnicos das áreas da Arquitetura e Urbanismo e Engenharia da Prefeitura, do CREA-RS e outros.

§ 2º As alterações, se houverem, deverão ser encaminhadas para Parecer e Aprovação do Conselho Assisense de Desenvolvimento Urbano e à aprovação da Câmara de Vereadores.

Art. 36 Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal, em 29 de dezembro de 2006

Ademar Antonio Dal Rosso Frescura
Prefeito Municipal

CERTIDÃO
Certifico em razão do meu cargo que
um exemplar do presente documento
esteve afixado no mural da Prefeitura
Municipal no período de

29/12/2006
11/01/2007
São Francisco de Assis, 11/01/2007
Nelya Gindy Della-Pace
Agente Administrativo

Registre-se e Publique-se
Data Supra

Francisco Paulo Gioda
Secretário Municipal da Administração e Planejamento



Anexo I - GLOSSARIO

Para fins desta Lei, considerar-se-ão os seguintes conceitos:

- **Alinhamento** – A linha divisória entre o terreno de propriedade particular e a via ou logradouro público.
- **Alvará** – Documento que autoriza a execução das obras sujeita à fiscalização da Prefeitura.
- **Área de Expansão Urbana** – Aquelas que se localizam nas áreas limdeiras do Perímetro Urbano e que pela proximidade são passíveis de regulamentação em lei Municipal.
- **Áreas Institucionais** - A parcela de terreno destinada às edificações para fins comunitários e de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura, administração entre outros.
- **Áreas de Interesse Especial Ambiental** – São espaços físicos que por suas características devem ter a sua ocupação e utilização reguladas no sentido de conservar o Patrimônio Ambiental do Município.
- **Áreas de Interesse Especial Cultural** – São espaços físicos que por suas características devem ter a sua ocupação e utilização reguladas no sentido de conservar o Patrimônio Cultural do Município.
- **Áreas de Interesse Especial Habitacional** – São espaços físicos que por suas características devem ter a sua ocupação e utilização reguladas no sentido de suprir as necessidades habitacionais do Município – podendo ser revitalizadas ou transferidas para locais adequados desde que atendam à finalidade habitacional proposta.
- **Área Rural** – São espaços do território do Município cujas funções e finalidades são de caráter não urbano, disciplinados por Lei Municipal e sujeitas às normas e determinações da Lei de Zoneamento e Desenvolvimento Integrado do Município.
- **Área Urbana** – São espaços do território do Município, não rural, disciplinadas por Lei Municipal e sujeitas às normas e determinações da Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Código de Edificações, Loteamento, dentre outras.
- **Arruamento** - são as implantações de logradouros públicos e/ou vias privadas destinadas à circulação, com a finalidade de proporcionar acesso a terrenos ou lotes urbanos.
- **Atividades Incômodas** – São aquelas oriundas de estabelecimentos que durante o seu funcionamento possam produzir gases, poeiras, ruídos e exalações que venham a incomodar a vizinhança, quer em seu repouso e sossego, ou ainda que produzam na curva “B” do medidor de intensidade do som, à distância de 5,00 (cinco) metros de qualquer ponto da divisa do lote, medida de intensidade igual ou superior a 80 db (oitenta decibéis) durante o dia e 65 db (sessenta e cinco decibéis) à noite.
- **Atividades Nocivas e/ou Perigosas** – São aquelas oriundas de estabelecimentos que pelos ingredientes ou matérias primas, ou pelos processos empregados possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, gases, poeiras, efluentes e detritos danosos à saúde, expondo riscos mesmo eventualmente, às pessoas, propriedades vizinhas e ao meio ambiente.
- **Cull-de-sac ou Praça de Retorno** – São vias sem continuação, que deverão ter praça de retorno que permita a inscrição de um círculo de retorno com diâmetro mínimo de 12,00 (doze) metros.
- **Declividade** – A relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal.



- **Desmembramento** – É a subdivisão de glebas em lotes destinados para fins urbanos, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes. (Lei Federal 6766/79)
- **Distrito Industrial** – Local fora do Perímetro Urbano, adequado para uso industrial, dotado de toda a infra-estrutura necessária à demanda dos efluentes e/ou lixo industrial, abastecimento de água, energia elétrica, telefonia, sistema viário para transporte pesado, iluminação pública e demais equipamentos e serviços de apoio às atividades afins.
- **Embargo** – Ato administrativo que determina a paralisação de uma obra.
- **Equipamento urbano** - Os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado. (Lei Federal 6766/79)
- **Equipamento comunitário** – Os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares. (Lei Federal 6766/79)
- **Faixa non aedificandi** - Área de terreno onde não será permitida qualquer construção, vinculando-se o seu uso a uma servidão.
- **Faixa sanitária** - Área non aedificandi, cujo uso está vinculado a serviço de passagem, para efeito de drenagem e captação de águas pluviais, ou ainda para rede de esgotos.
- **Faixa de rolamento** - Cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos, nas vias de circulação.
- **Gleba** - A área de terra que ainda não foi objeto de arruamento ou loteamento.
- **Habitação Coletiva** – Espaço construído destinado a abrigar mais de uma economia para uso familiar.
- **Habitação Popular** – Espaço construído destinado a abrigar uma economia para uso familiar de níveis de renda definidas como populares pelo Setor de Habitação do Município de São Francisco de Assis.
- **Habitação Unifamiliar** – Espaço construído destinado a abrigar uma economia para uso familiar.
- **Imóvel não utilizado** – é aquele sem qualquer tipo de aproveitamento, abandonado, onde sobre ele não ocorre a ação humana, esteja parcelado ou não, edificado ou não.
- **Imóvel subutilizado** – é aquele no qual há atividades efetivamente exercidas, mas abaixo da intensidade esperada.
- **Índice de Aproveitamento** - A relação entre a soma das áreas construídas sobre um terreno e a área desse mesmo terreno.
- **Índices Urbanísticos** - A expressão matemática de relações estabelecidas entre o espaço e as grandezas representativas das realidades sócio-econômicas e territoriais das cidades.
- **Indústria Inofensiva** – Aquela que pode adequar-se aos mesmos padrões de usos residenciais no que diz respeito às características de ocupação do lote, de acesso, localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental e que necessite de área não menor que 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) tendo capacidade de gerar até 30 pessoas por turno.
- **Indústria Incômoda** – São aqueles estabelecimentos que durante o seu funcionamento possam produzir gases, poeira, ruídos e exalações que venham comprovadamente incomodar seus vizinhos mediante medições feitas conforme as Normas Técnicas.
- **Lei Complementar** – é aquela que tem a finalidade de complementar as diretrizes definida pela Lei do Plano Diretor de forma normativa e detalhada.
- **Leito carroçável** - A pista destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação, composta de uma ou mais faixas de rolamento.



- **Logradouro Público** – É toda parcela do território de propriedade pública e de uso comum da população .
- **Lote** – A parcela de terreno com, pelo menos, um acesso à via destinada à circulação, geralmente resultante de loteamento ou desmembramento.
- **Loteamento** – Subdivisão de terreno em lotes para fins urbanos, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes. (Lei Federal 6766/79).
- **Parcelamento** – Subdivisão de terras nas formas de desmembramento ou loteamento. (Lei Federal 6766/79)
- **Passeio** – Parte da via de circulação destinada ao trânsito de pedestres.
- **Quota** - Relação inversa entre as grandezas representativas de atividades sócio-econômicas ou elementos físicos e a área onde se distribuem. (ABNT n.º TB-150)
- **Taxa de Ocupação** – É a relação entre a projeção horizontal da construção sobre a área total do terreno.
- **Taxa de Permeabilidade** - é a porcentagem de área livre sobre a área total do lote ou gleba, não impermeabilizada, ou seja, sem qualquer espécie de construção, com a função de auxiliar a infiltração das águas superficiais e garantir a preservação de espaços verdes no lote.
- **Termo de Vistoria** – Ato pelo qual a Prefeitura, após a devida vistoria, certifica a execução correta das obras exigidas pela legislação competente. (Lei Federal 6766/79).
- **Testada ou frente de lote** - Divisa lindeira à via oficial de circulação.
- **Uso do Solo** – Tipo de função / atividade de um determinado espaço do território urbano e/ou rural.
- **Uso Inadequado** – É o uso que não é permitido em determinada zona urbana ou rural, por não estar de acordo com as características da mesma e/ou dentro das Diretrizes do Zoneamento proposto por Lei Municipal.
- **Uso Permitido** – É o uso que deve ser estimulado numa determinada zona, urbana ou rural, dando-lhe a característica.
- **Uso Tolerado** – É o uso capaz de ser permitido em determinada zona urbana ou rural, com restrições de Índices e sem comprometer as características propostas pelas Diretrizes do Zoneamento proposto por Lei Municipal.
- **Via de circulação** – O espaço destinado à circulação de veículos e de pedestres, sendo via oficial aquela de uso público, aceira, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura.
- **Vistoria** – Diligência efetuada pela Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de uma construção ou obra.



AIE - C	30		12,00		A	O Município terá preempriedade sobre estas áreas. Permitida a Transferência do Direito de Construir.
AIE - H	50		4,00		D	O Município terá preempriedade sobre estas áreas. Permitida a Transferência do Direito de Construir e Parcerias Público-Privadas.

* Com pavimentação ecológica.

** Para oficinas.



Anexo IV- Tabela de Loteamentos

TIPO DE LOTE	TESTADA MÍNIMA	TESTADA ESQUINA	ÁREA MÍNIMA	CONDIÇÕES
A	20,00	25,00	600,00	Loteamento - com toda a infra-estrutura urbana - Abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação do leito carroçável, meio-fio, passeio pavimentado e arborização viária.
B	15,00	20,00	450,00	Loteamento - com toda a infra-estrutura urbana. Abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação do leito carroçável, meio-fio, passeio pavimentado e arborização viária.
C	5,00	15,00	125,00	Loteamento - com parcial infra-estrutura. Abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação do leito carroçável, meio-fio.
D	8,00	15,00	125,00	Loteamento popular - com mínima infra-estrutura. Abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, rua aberta e meio-fio.
E	25,00	100,00	20.000,00	Loteamento industrial - com toda infra-estrutura. Abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação do leito carroçável, meio-fio, passeio pavimentado e arborização viária.
F	100,00	300,00	150.000,00	Loteamento industrial - com toda infra-estrutura. Abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação do leito carroçável, meio-fio, passeio pavimentado e arborização viária.



Anexo II – PLANILHA DE USO DO SOLO

Legenda: P = Uso Permitido; T = Uso Tolerado; I = Uso Inadequado

Habitação Coletiva	P	P	T	I	P	P	I	I	I	P	T
Habitação Unifamiliar	P	P	P	P	P	P	I	I	I	P	T
Habitação Popular	I	I	T	I	T	P	I	I	I	P	T
Hotéis e Pensões	P	P	P	I	P	P	I	I	T	P	P
Casas de repouso	I	T	T	I	P	P	I	P	T	P	I
Asilos	I	T	P	I	P	P	I	T	I	P	I
Albergues	I	T	P	I	P	P	I	P	T	P	I
Motéis	I	I	P	I	I	T	I	I	I	I	T
Com. Atacadista - Depósitos	I	I	P	I	I	I	I	I	I	I	P
Transportadoras	I	I	P	I	I	I	I	I	I	I	P
Silos e grandes depósitos	I	I	P	I	I	I	I	I	I	I	P
Centros Comerciais	P	P	P	T	T	T	I	I	T	T	T
Galerias Comerciais	P	P	P	T	T	T	I	I	T	I	I
Venda de veículos automotores	T	P	P	I	I	I	I	I	I	I	T
Grandes Magazines	P	P	P	T	T	T	I	I	I	T	I
Agências bancárias	P	P	P	P	T	P	I	I	P	T	T
Comércio varejista	P	P	P	T	P	P	I	I	P	P	P
Super mercados	P	P	P	T	P	P	I	I	T	P	P
Abastecimento básico	P	P	P	T	P	P	I	I	P	P	P
Farmácias	P	P	P	P	P	P	I	I	P	P	P
Livrarias	P	P	P	T	P	P	I	I	P	P	T
Ourivesarias	P	P	T	T	T	P	I	I	P	P	I
Cabeleireiros e barbeiros	P	P	P	T	P	P	I	I	P	P	P
Tabacarias e jornais	P	P	P	T	P	P	I	I	P	P	P
Comércio informal - ambulante	I	I	T	I	I	T	I	I	P	I	I
Restaurantes	P	P	P	T	T	P	I	T	P	P	P
Bares noturnos	I	I	P	I	I	I	I	I	T	T	T
Cafés e bares	P	P	P	I	I	T	I	I	P	T	T
Garagens comerciais	P	P	P	T	T	T	I	I	T	T	T
Postos de Serviços e abastecimento	T	P	P	I	T	T	I	I	T	I	I
Escritórios e consultórios profissionais	P	P	P	T	T	P	I	I	T	T	T
Construtoras	P	P	P	T	T	P	I	I	I	I	I
Escritórios comerciais, imobiliárias	P	P	P	T	T	P	I	I	P	T	T
Hospitais, clínicas e laboratórios	P	P	T	I	T	P	I	I	T	T	T
Postos de Saúde	P	P	P	T	T	P	I	I	T	P	P
Ambulatórios e Policlínicas	P	P	P	T	T	P	I	I	T	P	P
Oficinas de Fundo de Quintal	I	P	P	T	P	P	I	I	P	P	P



Oficina	T	P	P	T	P	P	I	I	P	P	P
concertos e pequenos ateliers											
Ensino fundamental	P	P	P	T	P	P	I	I	P	P	I
Ensino profissionalizante	P	P	P	T	P	P	I	I	P	P	T
Bibliotecas, museus	P	P	P	I	P	P	I	T	P	P	T
Auditórios, teatros, cinema	P	P	P	I	T	T	I	T	P	T	I
Auditórios ao ar livre	P	P	P	T	T	P	P	P	P	T	T
Sedes de associações, culturais, recreativas	P	P	P	T	T	P	I	P	P	T	T
Ginásio de espetáculos esportivos	P	P	P	T	T	P	I	T	P	P	T
Circos	I	I	T	I	T	P	I	T	P	T	T
Canchas de esportes e futebol ao ar livre	T	P	P	T	P	P	I	P	P	P	P
Parques de diversões	I	I	T	I	T	P	I	T	P	T	I
Órgãos da administração pública	P	P	P	I	T	T	I	T	T	T	T
Entidades comunitárias e/ou privadas	P	P	P	T	P	P	I	T	P	T	I
Acampamentos e/ou camping	I	I	T	I	I	I	I	T	P	I	I
Autódromo, motocross, kartódromo, bicicross	I	I	T	I	I	I	I	T	P	I	I
Skate, pistas de patinação	P	P	P	I	P	P	I	T	P	P	I
Indústria inofensiva	I	T	P	I	T	T	I	I	T	T	P
Indústria incômoda	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P
Oficinas mecânicas	I	I	T	I	I	T	I	I	I	I	P
Indústria nociva	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P*
Montadoras	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P
Indústria caseira	I	T	P	I	P	P	I	I	P	I	P
Depósitos gás armazenados acima 8.000 litros	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P

Com parecer do CAD I - Conselho Assisense de Desenvolvimento Integrado e mediante Termo de compromisso do Proprietário do Empreendimento quanto a danos ambientais - assumindo a responsabilidade de todo e qualquer dano que por ventura seu empreendimento venha provocar.

Anexo III - TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS

ESPAÇOS URBANOS	T.O	Recuos	Lote Tipo	Estacionamento interno/ Condições especiais
-----------------	-----	--------	-----------	---



C MERCIAL	ZC - 1	70	1,00	0,50	No alinhamento	C	01 vaga economia para uso comercial, 01 vaga economia para uso residencial e 01 vaga para cada 150,00 m ² para uso misto.
	ZC - 2	60	1,00	0,50	8,00 m**	C	01 vaga / 100,00 m ² para uso comercial; 01 vaga / economia para uso residencial e 01 vaga para cada 150,00 m ² para uso misto.
	ZC - 3	70	1,00	0,50	8,00 m**	B	01 vaga / 100,00 m ² para uso comercial; 01 vaga / economia para uso residencial e 01 vaga para cada 150,00 m ² para uso misto.
RESIDENCIAL	ZR - 1	50	1,00	0,50	4,00 m	A	01 vaga / 75,00 m ² até o limite de 3 vagas. Muro de frente até 0,60m
	ZR - 2	60	1,00	0,50	4,00 m	A	01 vaga/100,00 m ² até o limite de 3 vagas. Muro de frente até 0,60m
	ZR - 3	60	1,00	0,50	4,00 m	D	Permitida construções de madeira
	APP	-			-	-	Na via, com pavimentação ecológica.
ESPEC	AIE - A	30	1,00	0,50	12,00	A	O Município terá preemtoriedade sobre estas áreas. Deverá ser incentivada nestas áreas a criação de Parques e Áreas Verdes de interesse comunitário.