

**ESTE DOCUMENTO CONSISTE EM UMA MINUTA PARA A RE-  
VISÃO DO PLANO DIRETOR DE BOM JESUS**

IMAGEM DE SATÉLITE - VISTA GERAL DA CIDADE



FIGURA 1: SEDE MUNICIPAL SOBRE A IMAGEM DE SATÉLITE

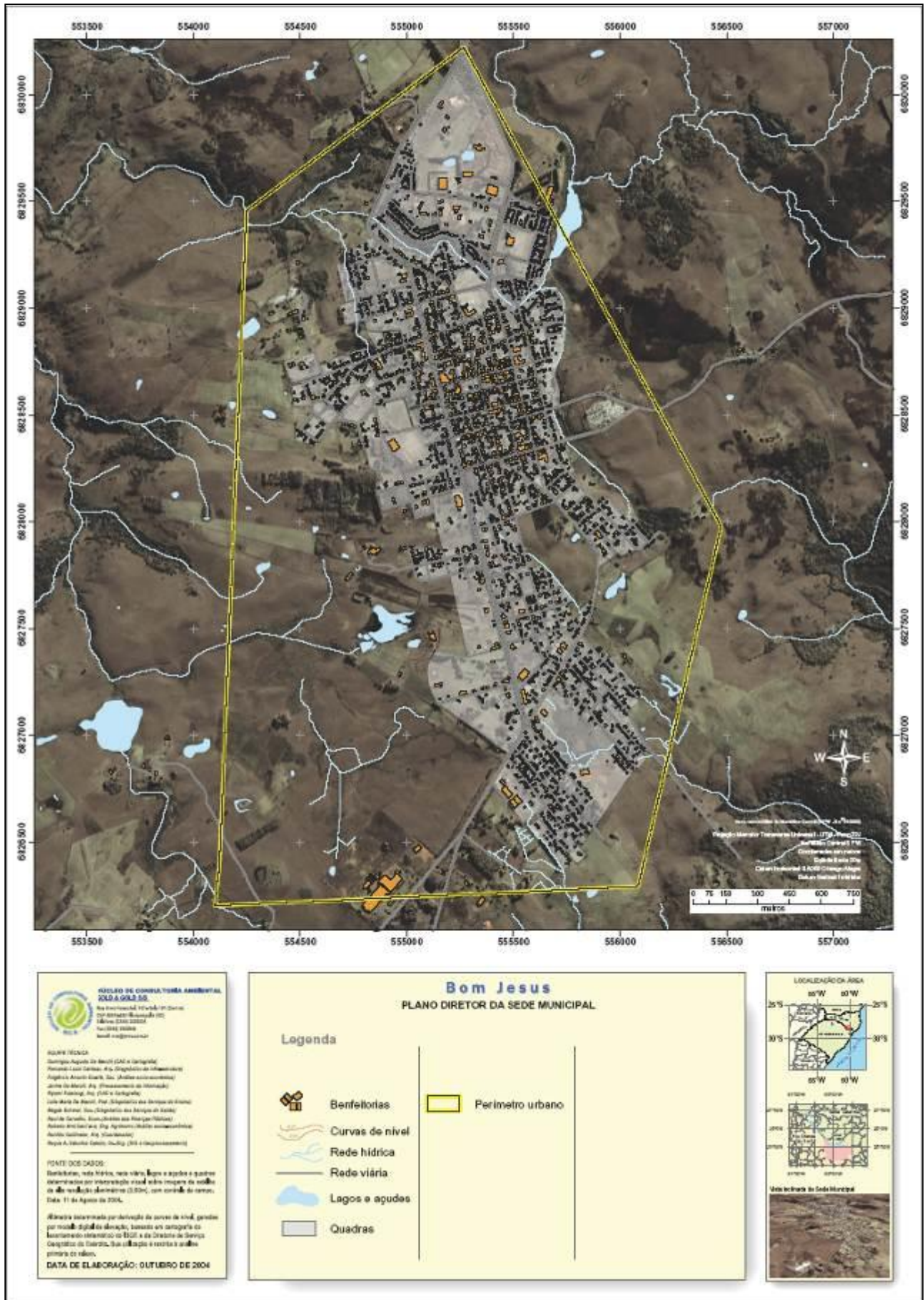


FIGURA 2: SEDE MUNICIPAL

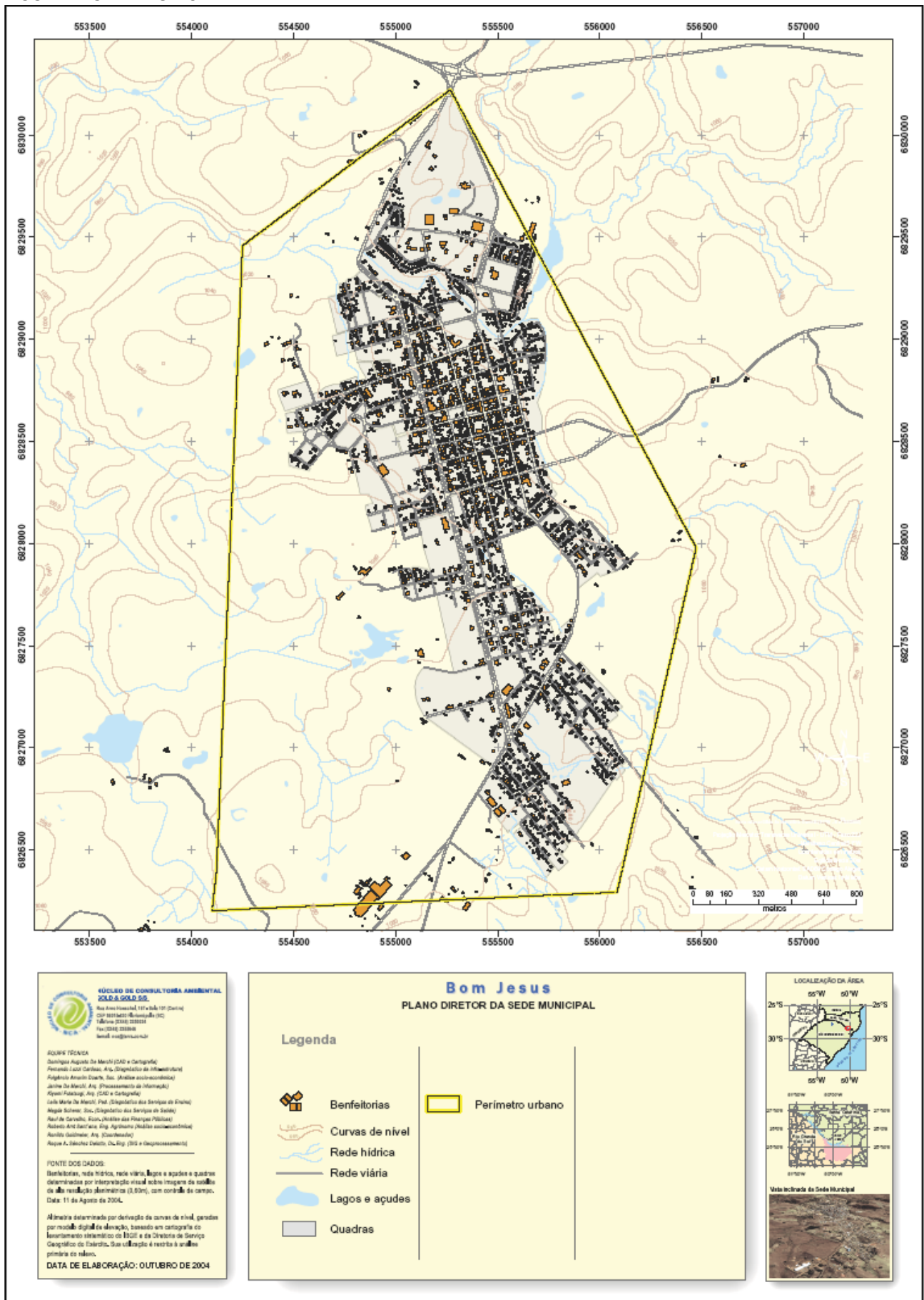


FIGURA 3: MAPA DE OCUPAÇÃO DO SOLO EM 2004

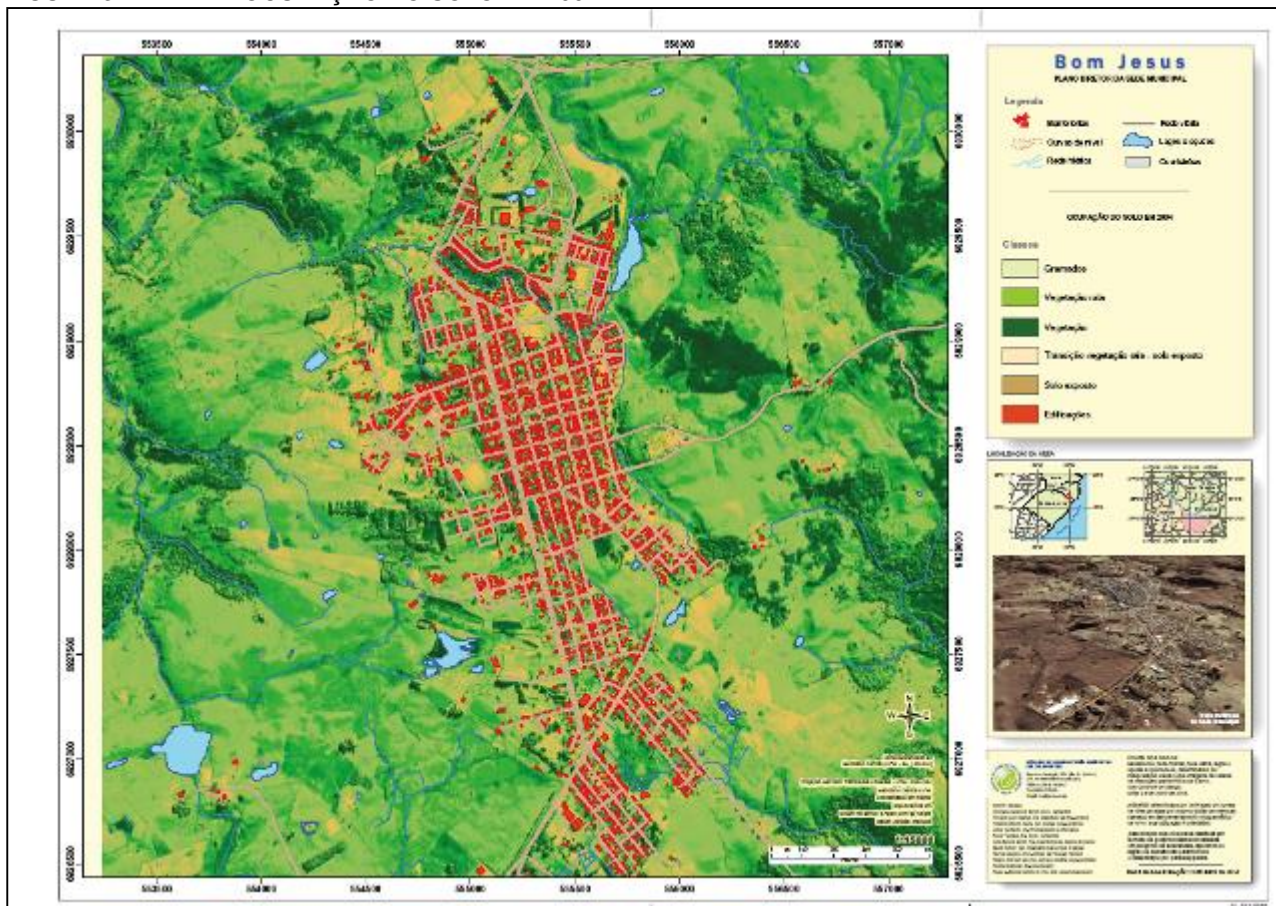


FIGURA 4: TIPO DE USO DAS EDIFICAÇÕES

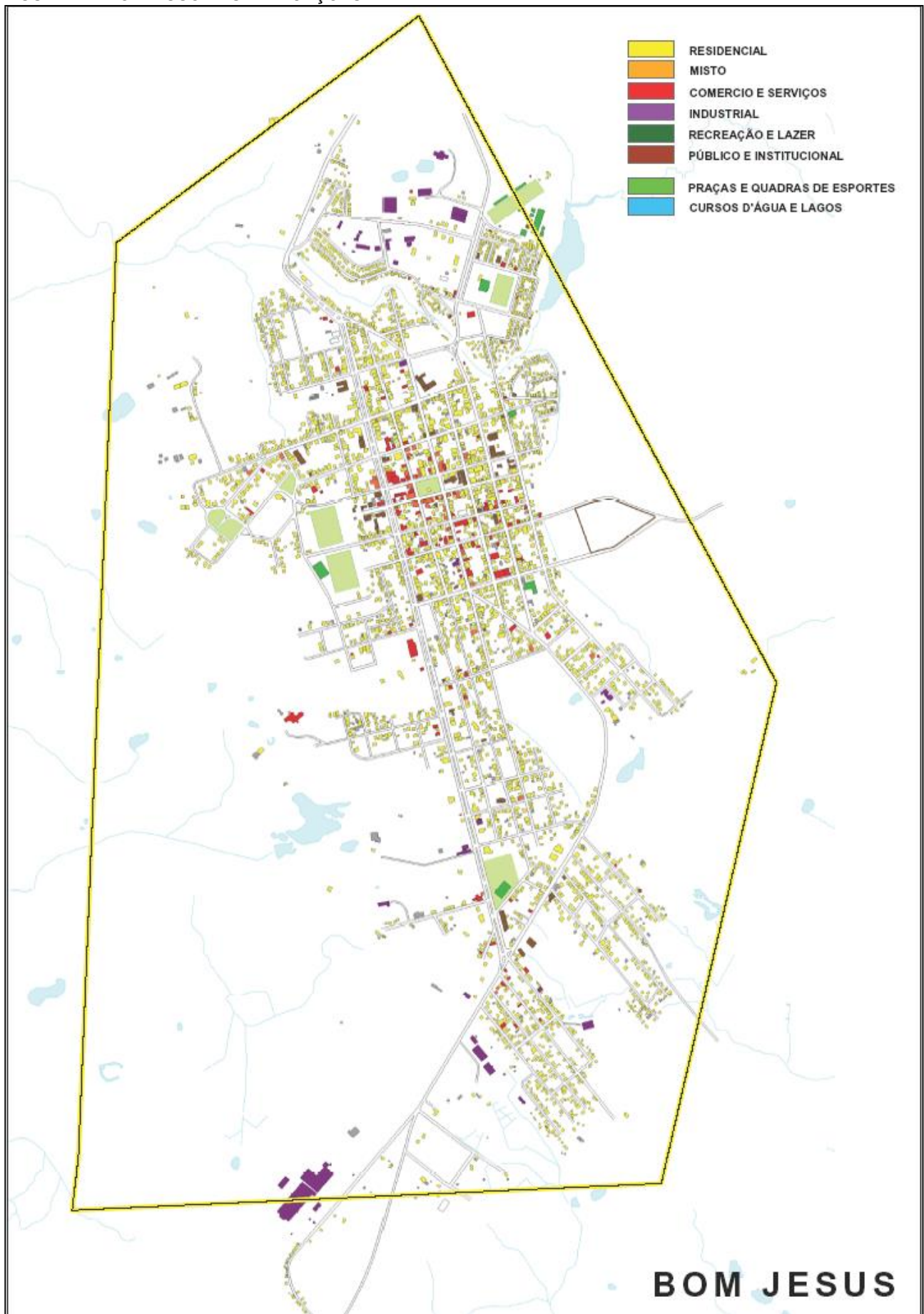
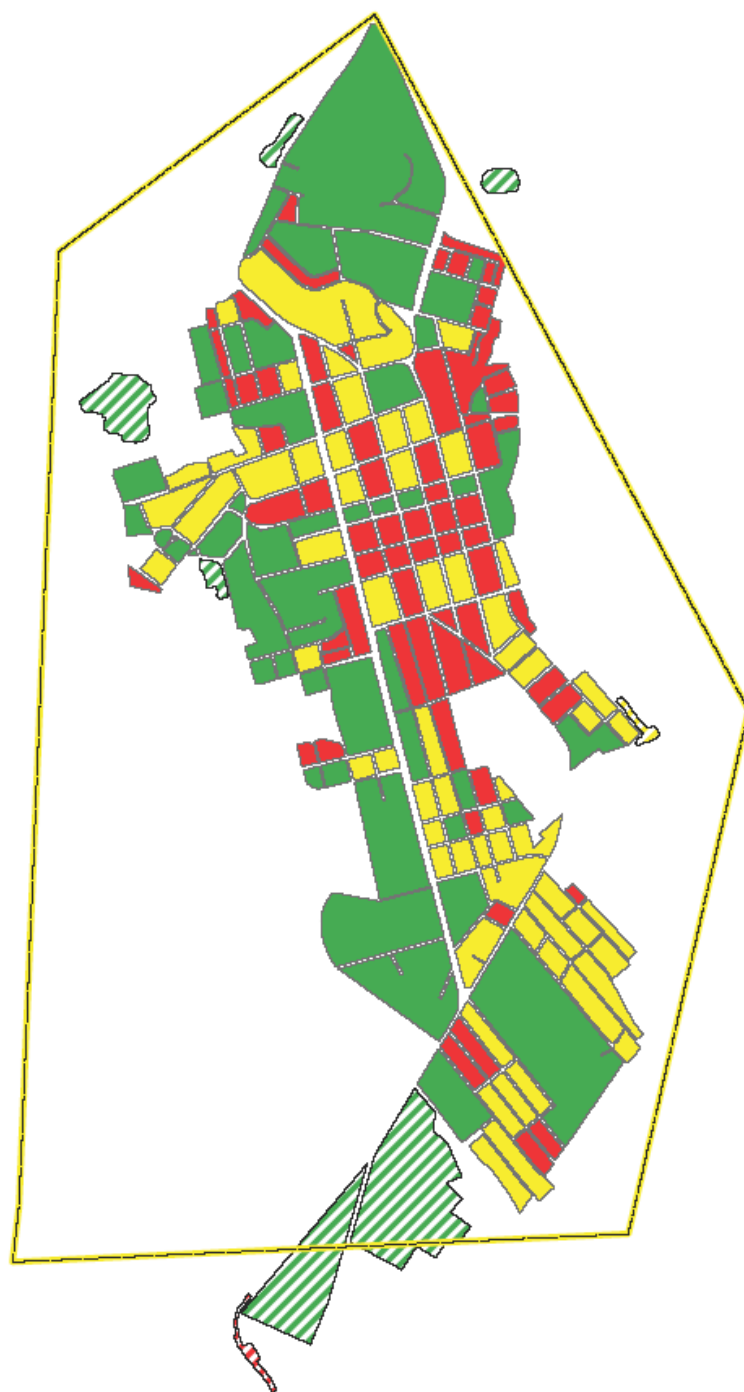


FIGURA 5: DENSIDADE POPULACIONAL










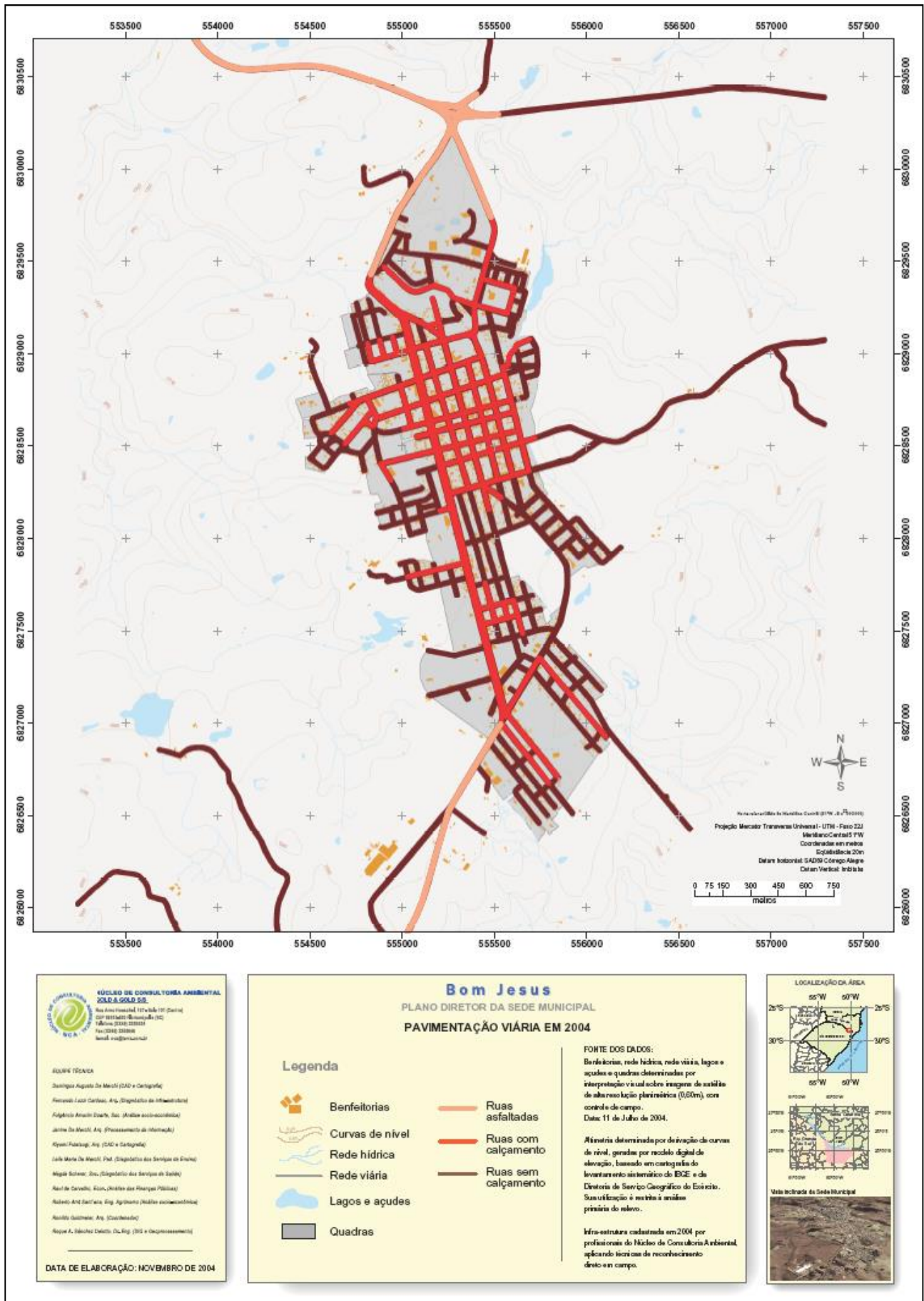
<b>BOM JESUS</b>	
<b>DENSIDADE CALCULADA</b>	<b>DENSIDADE ESTIMADA</b>
 0 - 40 hab/ha - BAIXA	 0 - 40 hab/ha - BAIXA
 41 - 80 hab/ha - MÉDIA	 41 - 80 hab/ha - MÉDIA
 > 81 hab/ha - ALTA	 > 81 hab/ha - ALTA
 Perímetro urbano	

FIGURA 6: RUAS PAVIMENTADAS EM 2004



**NÚCLEO DE CONSULTORIA AMBIENTAL ZOLA GOLD S.S.**  
 Rua Américo Mendes, 117 e Vila 101 (Centro)  
 CEP: 63.100-000 - Bom Jesus - PI  
 Fone: (33) 3333-3333  
 Fax: (33) 3333-3333  
 Email: nca@zola.com.br

**EQUIPE TÉCNICA**  
 Wellington Augusto De Melo (CAD e Cartografia)  
 Alessandro Luiz Cardoso, Ato. (Supervisor de Infraestrutura)  
 Fulgênio Amador Duarte, Eng. (Análise socioeconômica)  
 Jairo De Melo, Eng. (Processamento de Imagem)  
 Alyson Falcão, Eng. (CAD e Cartografia)  
 Laís Maria De Melo, Prof. (Supervisor dos Serviços de Engenharia)  
 Miguel Schwab, Eng. (Supervisor dos Serviços de Saúde)  
 Reni de Carvalho, Eng. (Supervisor dos Serviços Públicos)  
 Roberto Azeiteiro, Eng. Agrônomo (Medição socioeconômica)  
 Rosário Guedes, Eng. (Cartografia)  
 Rogério A. Melo de Melo, Eng. (SIG e Geoprocessamento)

DATA DE ELABORAÇÃO: NOVEMBRO DE 2004

**Bom Jesus**  
 PLANO DIRETOR DA SEDE MUNICIPAL  
 PAVIMENTAÇÃO VIÁRIA EM 2004

**Legenda**

	Benfeitorias		Ruas asfaltadas
	Curvas de nível		Ruas com calçamento
	Rede hídrica		Ruas sem calçamento
	Rede viária		
	Lagos e açudes		
	Quadras		

**FONTE DOS DADOS:**  
 Benfeitorias, rede hídrica, rede viária, lagos e açudes e quadras determinadas por interpretação visual sobre imagens de satélites de alta resolução pluriestricas (0,60m), com controle de campo.  
 Data: 11 de Julho de 2004.

**Altimetria** determinada por elevação de curvas de nível, geradas por método digital de elevação, baseado em contornos do levantamento sistemático do EGE e da Diretoria de Serviço Geográfico do Exército. Sua utilização é restrita à análise primária do relevo.

Infra-estrutura cadastrada em 2004 por profissionais do Núcleo de Consultoria Ambiental, aplicando técnicas de reconhecimento direto em campo.

**LOCALIZAÇÃO DA ÁREA**

**Vista Aérea da Sede Municipal**

FIGURA 7: PRINCIPAIS ROTAS DO TRANSPORTE DE CARGAS EM 2004

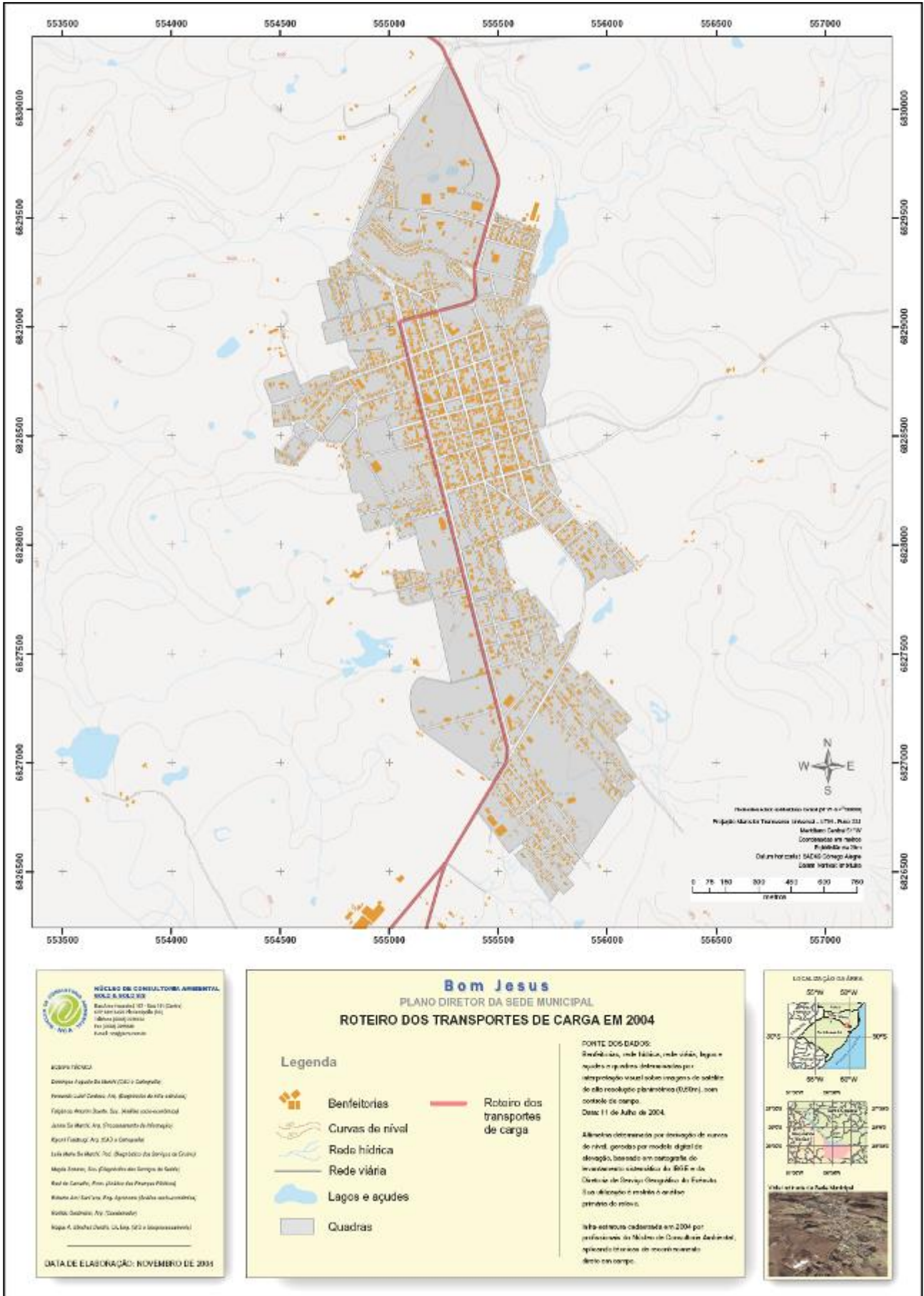




FIGURA 8: PRINCIPAIS ROTAS DO TRANSPORTE COLETIVO EM 2004

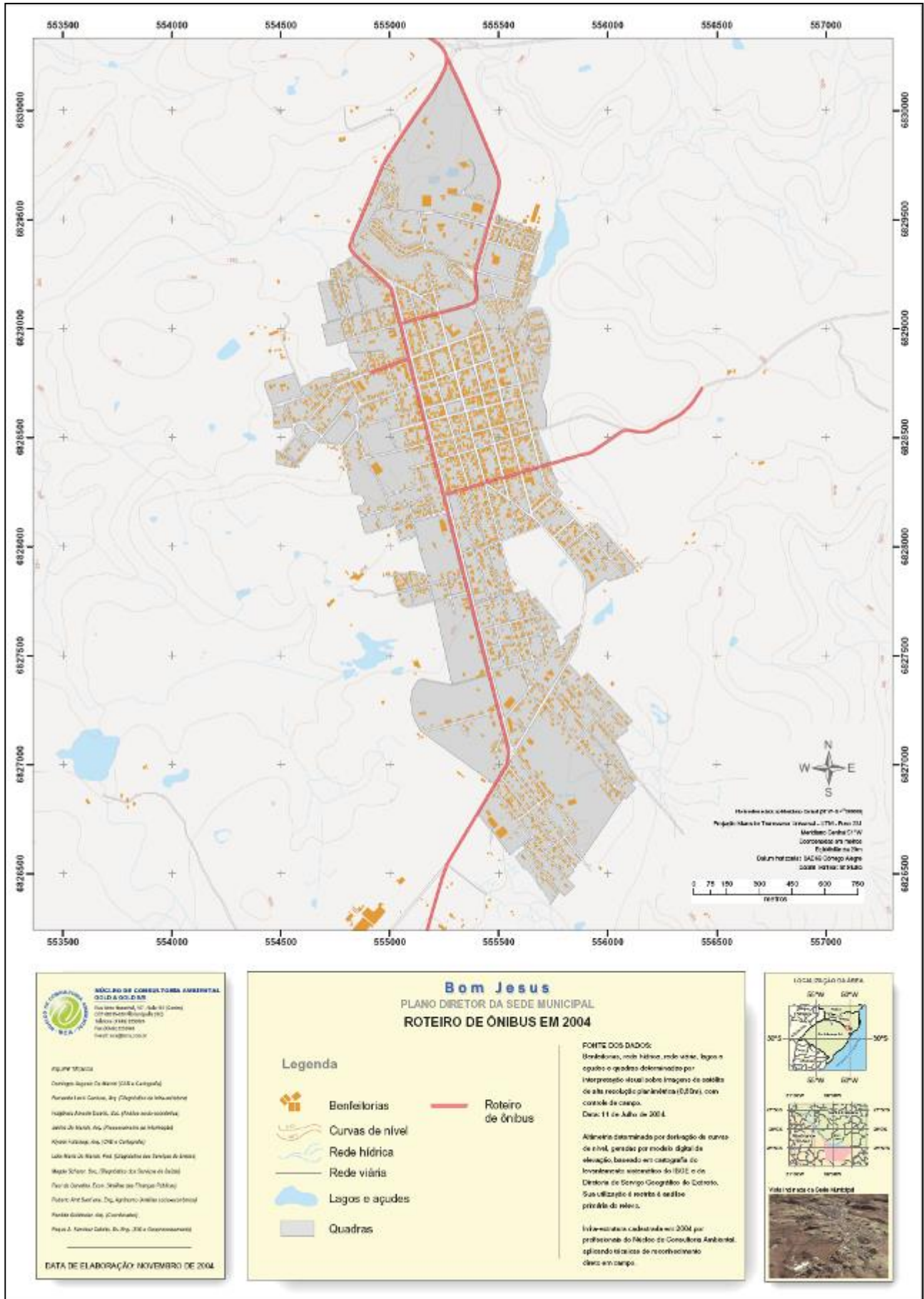


FIGURA 9: COLETA DE LIXO EM 2004

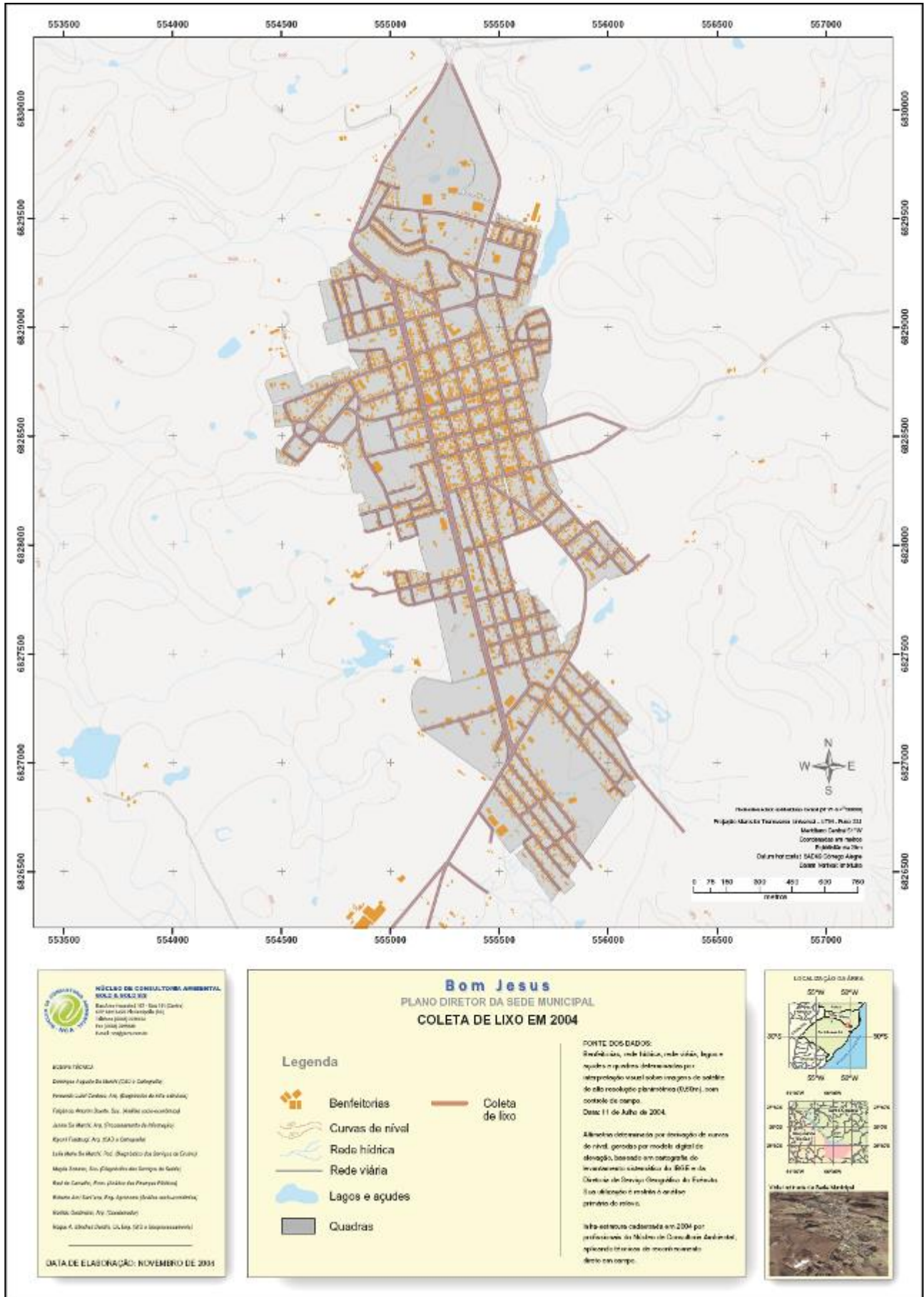


FIGURA 10: REDES DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA EM 2004

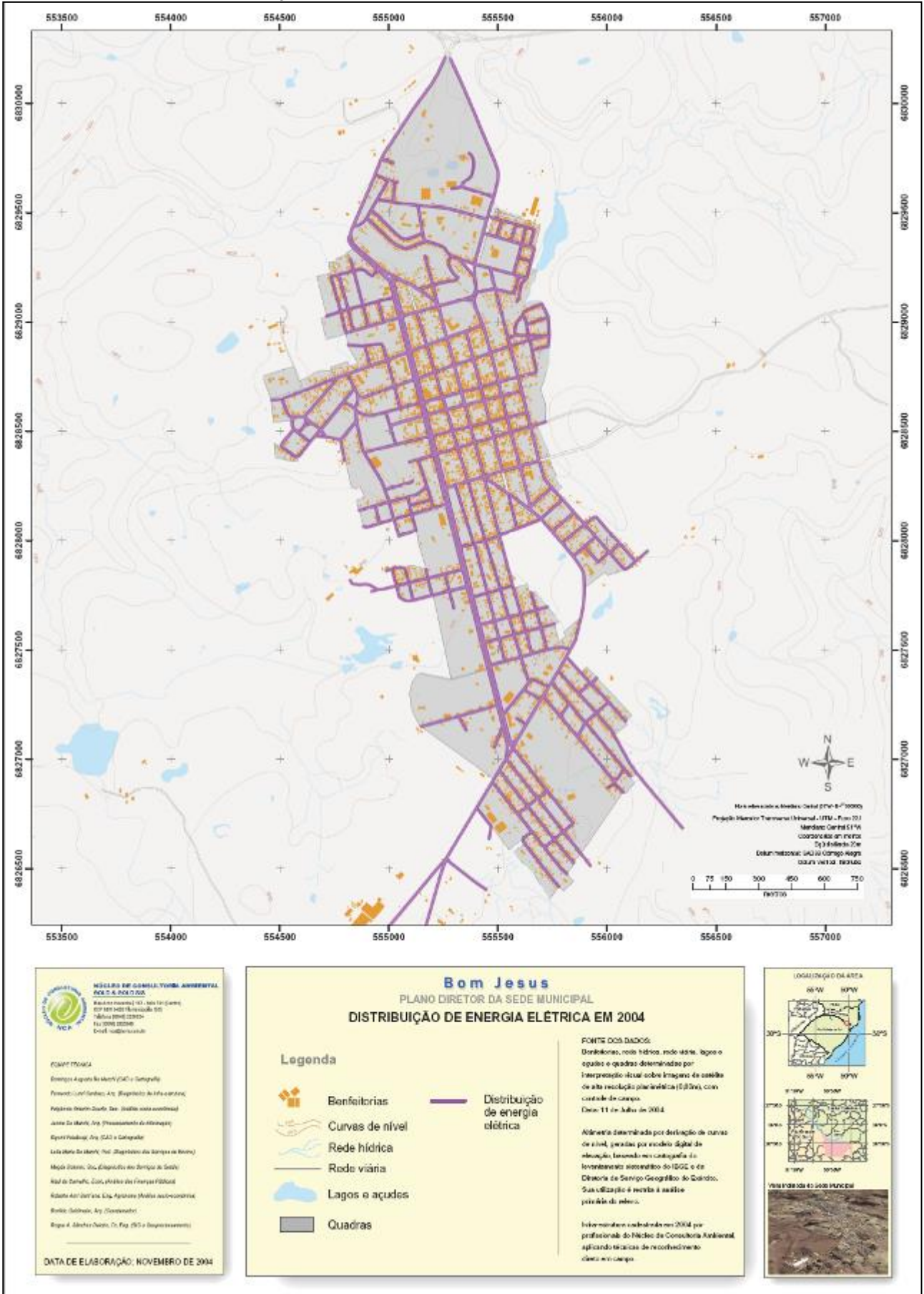
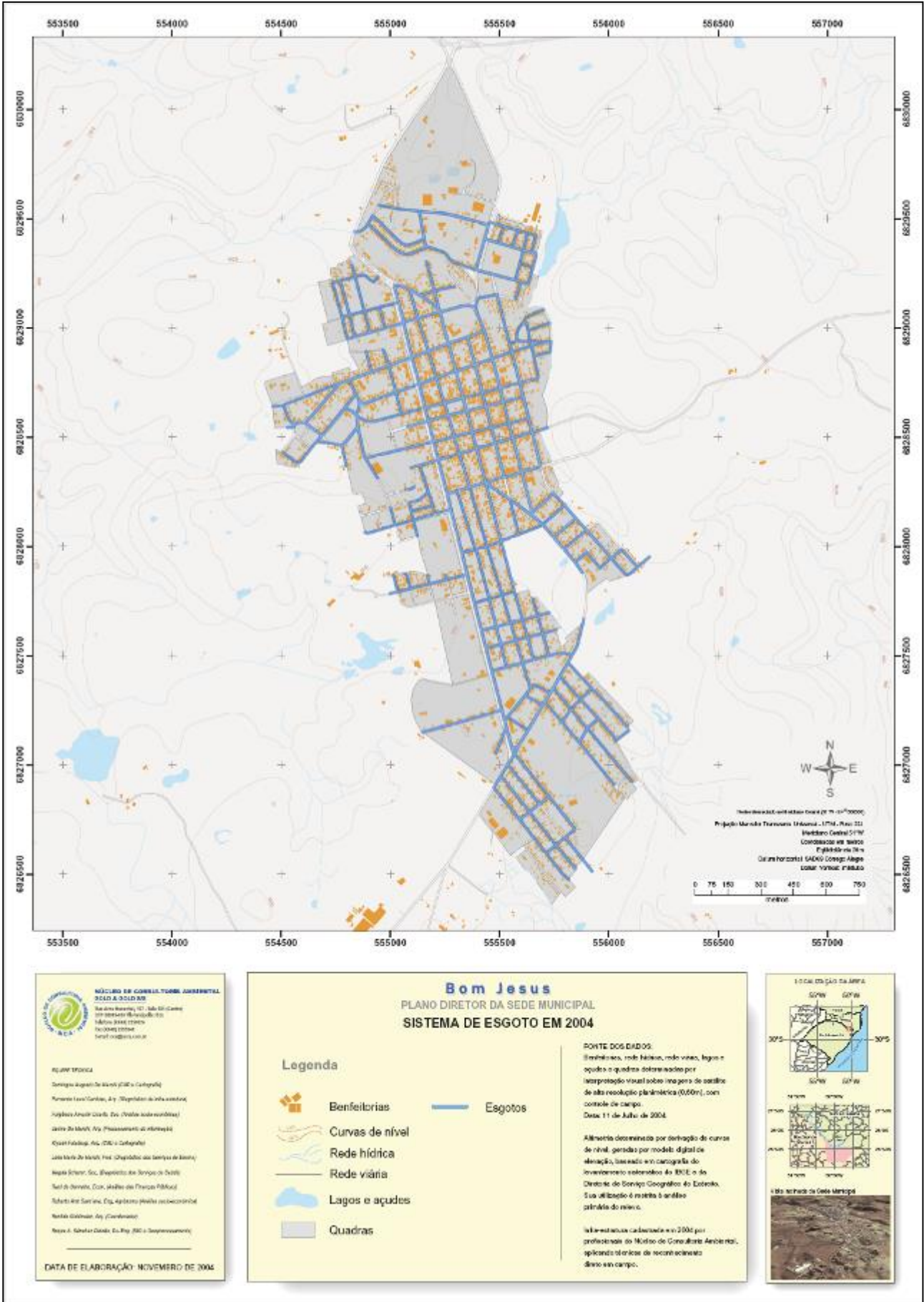


FIGURA 11: REDE DE TRATAMENTO DE ESGOTO EM 2004



**NÚCLEO DE CONSULTORIA AMBIENTAL**  
**SOLO & SOLO**  
 Rua Amélia, 101 - Sala 01 Centro  
 CEP: 01001-000 - São Paulo, SP  
 Fone: (11) 3061-1111  
 E-mail: contato@solosolo.com.br

**EQUIPE TÉCNICA**  
 Sérgio Augusto de Sáez (CEO e Coordenador)  
 Renata Lacerda, Ar. (Supervisor de Engenharia)  
 Juliana Amador de Sáez (Arquiteta Ambiental)  
 João de Melo, Ar. (Assistente de Engenharia)  
 Karen Fialho, Ar. (Arquiteta)  
 João Maria de Melo, Prof. (Chefe de Serviço de Meio Ambiente)  
 Helena Schmitz, Soc. (Engenheira de Serviço de Meio Ambiente)  
 Natália de Sáez, Eng. (Engenheira de Serviço de Meio Ambiente)  
 Roberto de Sáez, Eng. (Engenheiro de Serviço de Meio Ambiente)  
 Natália Galvão, Ar. (Arquiteta)  
 Renata A. Galvão de Sáez, Eng. (Engenheira de Serviço de Meio Ambiente)

DATA DE ELABORAÇÃO: NOVEMBRO DE 2004

**Bom Jesus**  
 PLANO DIRETOR DA SEDE MUNICIPAL  
**SISTEMA DE ESGOTO EM 2004**

**Legenda**

- Beneficiárias
- Esgotos
- Curvas de nível
- Rede hídrica
- Rede viária
- Lagos e açudes
- Quadras

**FORNECEDOR DOS DADOS:**  
 Beneficiárias, rede hídrica, rede viária, lago e açude e quadras determinadas por interpretação visual sobre imagens de satélite de alta resolução planetária (0,60m), com controle de campo.  
 Data: 11 de Julho de 2004.

Alimeto determinado por derivação de curvas de nível, gerado por modelo digital de elevação, baseado em cartografia do Inventário Hidrográfico do Estado, sua utilização é restrita à análise preliminar do relevo.

Infraestrutura cadastrada em 2004 por profissionais do Núcleo de Consultoria Ambiental, aplicando técnicas de reconhecimento direto em campo.

**Localização da Área**

**Mapa de Referência**

**Imagem de Campo**

FIGURA 12: REDE DE DISTRIBUIÇÃO DA ÁGUA EM 2004

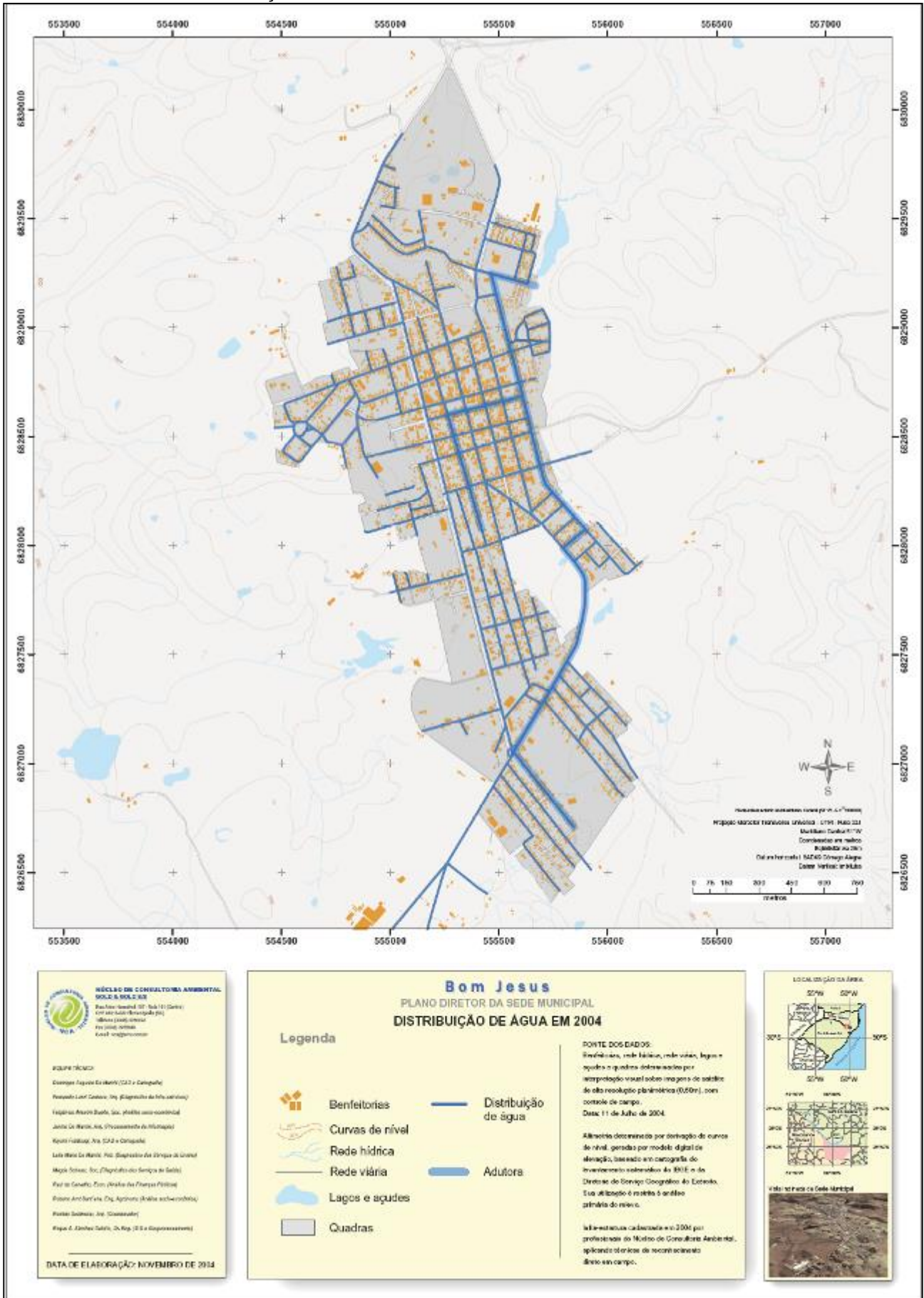
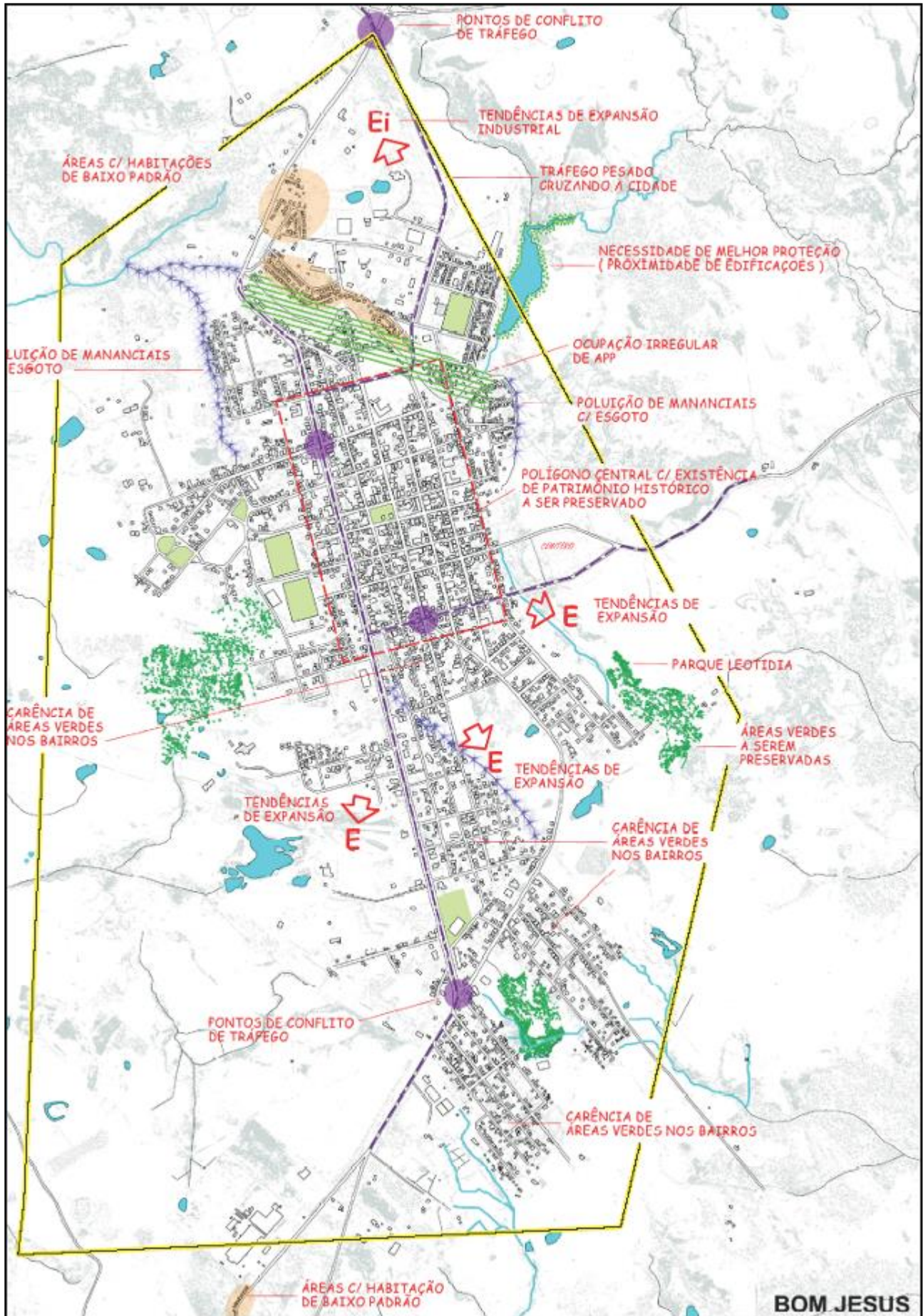


FIGURA 13: MAPA SÍNTESE



## 1.1.1 Lei do Plano Diretor

Lei nº xx, de xx de xxxxx de 200x.

### DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR URBANO DE BOM JESUS.

Faço saber, em cumprimento ao disposto no art. xx, inciso xx da Lei Orgânica Municipal que, a Câmara Municipal de Vereadores de Bom Jesus aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

#### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º.** O Plano Diretor Urbano do Município obedecerá ao disposto na legislação federal, estadual e na presente Lei.

#### Seção I Dos Objetivos

**Art. 2º.** A presente lei tem como objetivos:

- I. Estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o cumprimento da função social da propriedade;
- II. Definir zonas, adotando-se como critério básico a compatibilização da urbanização com os usos existentes e o potencial ambiental e cultural da cidade, garantindo o seu desenvolvimento sustentável;
- III. Promover, através de um regime urbanístico adequado, a qualidade dos valores estéticos, paisagísticos e histórico-culturais, próprios do sítio geográfico;
- IV. Prever e controlar densidades demográficas e de ocupação de solo urbano, como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente;
- V. Compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e a eficácia dos serviços e da infraestrutura;
- VI. Assegurar que a ação pública do Poder Executivo e do Legislativo ocorra de forma planejada;
- VII. Promover o desenvolvimento das funções sociais da cidade segundo princípios de eficácia, equidade e eficiência nas ações públicas e privadas;
- VIII. Estimular e desenvolver canais que promovam o acesso dos cidadãos à formulação, implementação e avaliação das políticas públicas, buscando o aprendizado social na gestão urbana e na consolidação da cidadania;

#### Seção II Das Definições

**Art. 3º** Para o efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

§ 1º Zoneamento é a divisão da área urbana da sede municipal em zonas para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo, seguindo critérios urbanísticos e ambientais adequados.

I. Uso do Solo é o tipo de utilização de parcelas do solo urbano por certas atividades dentro de uma determinada zona, podendo esses usos serem definidos como: permitidos e proibidos.

II. Ocupação do Solo é a maneira como a edificação se insere no lote, em função das normas e índices urbanísticos incidentes sobre os mesmos, que são:

- a) Índice de Aproveitamento;
- b) Número de Pavimentos;
- c) Afastamentos;
- d) Taxa de Ocupação;

§ 2º Dos índices urbanísticos:

I. Índice de Aproveitamento (IA): valor que se deve ser multiplicado pela área do terreno para se obter a área máxima a construir;

II. Número de Pavimentos: altura máxima, medida em pavimentos, que uma edificação pode ter numa determinada zona, contados a partir do pavimento térreo, inclusive;

III. Afastamentos: distância entre o limite extremo da projeção horizontal da edificação e as divisas do lote, não considerada a projeção dos beirais, podendo ser: frontal e lateral;

IV. Taxa de Ocupação (TO): proporção entre a área máxima da edificação projetada sobre o lote e a área desse mesmo lote;

§ 3º Dos usos do solo urbano:

I. Uso Permitido – uso em conformidade com a destinação conferida à área;

II. Uso Proibido: uso inadequado com a destinação conferida à área.

§ 4º Dos termos gerais:

I. Alvará de Construção: documento expedido pelo Município que autoriza a execução de obras sujeitas à sua fiscalização;

II. Alvará de Localização e Funcionamento: documento expedido pelo Município que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade, sujeita à regulamentação desta Lei;

III. Habite-se autorização concedida pelo Município para utilização de uma edificação;

IV. Ampliação ou Reforma em Edificações: benfeitorias e ampliações executadas em edificações já existentes;

V. Equipamentos Comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, turismo, segurança e assistência social;

VI. Equipamentos Urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial e rede telefônica;

VII. Faixa de Proteção Ciliar: faixa paralela a um curso d'água, medida a partir da sua margem, perpendicular e horizontalmente a esta, destinada a proteger as espécies vegetais e animais desse meio, e da erosão. Esta faixa é variável e é regulamentada pelas Leis Federal, Estadual e Municipal relativas à matéria;

VIII. Regime Urbanístico: conjunto de medidas relativas a uma determinada zona que estabelecem a forma de ocupação e disposição das edificações em relação ao lote, à rua e ao entorno;



- IX. Subsolo: pavimento abaixo da menor cota do passeio fronteiro à divisa do lote da edificação, e cuja altura do pé-direito seja de até 1,10 (um metro e dez centímetros) acima desse mesmo referencial;
- X. Faixa de domínio: área contígua a vias de tráfego intermunicipal, vedada à construção;
- XI. Gleba: é a área de terra que não foi objeto de parcelamento para fins urbanos.

## CAPÍTULO II DOS ALVARAS

**Art. 4º** Os usos das edificações não consideradas nas disposições desta Lei, serão definidos pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, devendo ser estabelecido um prazo para a sua regularização e/ou adequação.

§ 1º Cabe ao Município, dentro do prazo de um ano, estabelecer os procedimentos para regularizar o exposto neste artigo.

§ 2º Serão proibidas obras de acréscimo ou reconstrução nas edificações cujos usos contrariem as disposições desta Lei, admitindo-se somente intervenções de manutenção.

§ 3º A concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar obra de qualquer natureza somente poderá ocorrer com observância dos Requisitos Urbanísticos estabelecidos nesta Lei.

§ 4º As edificações com valor histórico artístico cultural, quando necessário, poderão sofrer obras de reforma, desde que analisadas e aprovadas pelo Conselho Municipal de desenvolvimento Urbano.

**Art. 5º-** As edificações, se já iniciadas, com projeto e alvará expedidos até a data da promulgação da presente Lei, terão seus direitos preservados.

**Parágrafo único.** Uma construção é considerada iniciada se as fundações e baldrame estiverem concluídos.

**Art. 6º** Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimentos comerciais, de prestação de serviço, somente serão concedidos desde que observadas as normas estabelecidas nesta Lei, quanto ao uso do solo previsto para cada zona.

**Art. 7º** Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço, serão concedidos sempre a título precário (temporários).

**Parágrafo único.** Os alvarás a que se refere o presente artigo poderão ser cassados, sem gerar qualquer direito à indenização, ocorrendo descumprimento:

- I. Do projeto, em partes essenciais, durante sua execução;
- II. Da lei ou de regulamento que rege a execução da obra;
- III. Das exigências próprias do alvará da licença.

**Art. 8º** Toda construção considerada de grande porte, de acordo com a definição do artigo 9º, § 1º, dependerá da aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, para a sua localização.

**Art. 9º** Para a instalação de obra ou atividade, potencialmente geradora de grandes modificações no espaço urbano, deverá ser exigido o estudo de impacto de vizinhança (EIV), de acordo com a Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

§ 1º Nas edificações com área igual ou superior a 2.000 (dois mil) metros quadrados será exigido o relatório previsto no “caput” do Artigo 37 da Lei acima citada.

§ 2º O estudo de impacto de vizinhança deve conter todas as possíveis implicações do projeto para a estrutura ambiental e urbana, em torno do empreendimento, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I. Interferência no adensamento populacional proposto para área de entorno;
- II. Promoção de desequilíbrio ou demanda por equipamentos urbanos e comunitários;

- III. Potencial de valorização ou desvalorização imobiliária;
- IV. Geração de tráfego e demanda por transporte;
- V. Manutenção dos padrões de ventilação e iluminação;
- VI. Prejuízo à paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

§ 3º De posse do estudo de impacto de vizinhança, o Poder Público e o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, avaliará o mesmo, podendo estabelecer outras exigências que se façam necessárias para minorar ou mesmo eliminar os impactos negativos do projeto sobre o espaço de entorno, ficando o empreendedor responsável pelos ônus daí decorrentes.

### CAPÍTULO III

#### DO ZONEAMENTO

**Art. 10** A área urbana da sede do Município, conforme o Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, parte integrante desta Lei, fica subdividida nas seguintes Zonas, definidas e delimitadas de acordo com o padrão de uso e ocupação permitida para as mesmas:

- I. Zona Mista Central – ZMC;
- II. Zona Residencial Predominante - ZRP;
- III. Zona Industrial Predominante - ZIP;
- IV. Zona de Uso Especial - ZUE;

**Art. 11** Para a Zona Mista Central (ZMC) fica determinado como objetivo intensificar o uso e ocupação da área, no sentido de otimizar o seu aproveitamento, através de maior adensamento populacional e construtivo, compatível com as características da paisagem natural;

**Art. 12** Para a Zona Residencial Predominante (ZRP) ficam determinados os seguintes objetivos e instrumentos:

- I. Intensificar a ocupação do solo urbano através da disponibilidade de infraestrutura e dos índices urbanísticos;
- II. Incentivar a implantação de áreas verdes e de lazer, a conservação e preservação da natureza;
- III. Estimular o parcelamento do solo, de acordo com a necessidade de crescimento da cidade;
- IV. Priorizar a aplicação dos recursos municipais para a criação de equipamentos públicos e consolidação desta zona;
- V. Proteger o interesse da população de baixa renda no que se refere à disponibilidade de terras para loteamentos para população de baixa renda.

**Art. 13** Para a Zona Industrial Predominante (ZIP) fica determinado como objetivo intensificar o uso e ocupação da área com novas indústrias, no sentido de otimizar o seu aproveitamento, com adensamento mediante maior potencial construtivo, compatível com as características da paisagem natural;

**Art. 14** Para a Zona de Uso Especial (ZUE) fica determinado os seguintes objetivos e instrumentos:

- I. Estimular a criação de reservas particulares do Patrimônio Natural;
- II. Salvaguardar a integridade destas áreas e garantir a sua preservação;
- III. Impedir a retirada da cobertura vegetal.

**Art. 15** Mesclada em todas as Zonas, constituem de preservação ambiental todas as Áreas de Preservação Permanente (APP's), compreendendo as áreas necessárias à conservação e preservação dos recursos naturais e à salvaguarda do equilíbrio ecológico da região. Protegidas por legislação federal e estadual são consideradas áreas especiais de preservação permanente, estando incluída nesta categoria: a faixa de proteção ciliar dos cursos d'água; áreas com declividades maiores que 47% (25°), que possuam vegetação nativa e outras especificadas em lei.

§ 1º Para esta zona, ficam estabelecidos os seguintes objetivos e instrumentos:

- I. Desenvolver programas visando a educação ambiental, proteção e reconstituição da mata ciliar;
- II. Salvaguardar a integridade destas áreas e garantir a sua preservação;
- III. Impedir a retirada da cobertura vegetal.

§ 2º Não será permitida qualquer derrubada da cobertura vegetal natural existente em áreas com declividade superior a 47% (25°) independente da zona em que se encontrarem.

**Art. 16** A delimitação física das zonas será determinada pelo seu perímetro, definido por uma linha que deverá percorrer vias de circulação, acidentes naturais ou divisas de lotes.

§ 1º Caso o lote esteja situado em duas ou mais zonas distintas, aplicar-se-á o regime urbanístico previsto para a zona em que se encontrar a maior parte do lote.

§ 2º Caso o lote esteja situado em duas ou mais zonas distintas com partes iguais, aplicar-se-á o regime urbanístico daquela que tiver maior potencial construtivo.

§ 3º Tratando-se de gleba, permanece a divisão e a delimitação das zonas e seus parâmetros urbanísticos.

## CAPÍTULO IV

### DA CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO.

**Art. 17** As diferentes formas de uso do solo, ficam estabelecidas por categorias no Anexo 02.

**Art. 18** Os usos e as diferentes atividades estão classificados em cada zona, como permitidos e proibidos de acordo com o estabelecido no Anexo 02.

- I. **Permitidos** – usos em conformidade com a destinação da área;
- II. **Proibidos** - são os usos inadequados com a destinação da área, vedados por esta Legislação.

**Parágrafo único.** O uso não enquadrado na Tabela 02 dos Anexos desta Lei ou indicados como “sujeito a análise” será analisado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano que emitirá parecer favorável ou não a sua instalação.

**Art. 19** O Município não autorizará ampliações em edificações com usos desconformes com as disposições estabelecidas nesta Lei.

**Art. 20** As edificações existentes e desconformes com a presente Lei serão toleradas, podendo somente sofrer obras de conservação.

**Art. 21** As edificações em condomínios residenciais horizontais devem obedecer aos instrumentos de controle urbanísticos vigentes nas zonas de uso em que se situarem.

§ 1º Entende-se por condomínio residencial horizontal, o conjunto de casas térreas ou as-sobradadas, isoladas, edificadas ao longo de logradouros privativos na forma estabelecida nesta Lei.

§ 2º Considera-se logradouro privativo ou via de circulação privativa, todo espaço destinado à circulação de pedestres e veículos para acesso a edificações pertencentes aos condomínios residenciais horizontais.

§ 3º Os logradouros privativos devem atender as exigências da Seção I, Capítulo VII, desta Lei.

§ 4º Para os condomínios residenciais horizontais serão feitas as mesmas exigências, quanto à infra-estrutura, dos loteamentos normais.

## CAPÍTULO V

### DOS INDICES E NORMAS URBANÍSTICAS

## **Seção I**

### Da Taxa de Ocupação

**Art. 22** Para efeito desta Lei, taxa de ocupação é o instrumento de controle de ocupação do solo que estabelece a relação entre a projeção máxima de construção permitida no plano horizontal e o tamanho do lote, definida em função do uso e da zona em que se situar.

**Parágrafo único.** A taxa de ocupação das respectivas zonas é definida de acordo com a fórmula:

$$TO = PCH/AT$$

TO = taxa de ocupação

PCH = projeção máxima de construção do plano horizontal

AT = área total do lote.

**Art. 23** No cálculo da projeção máxima de construção permitida no plano horizontal, não serão computados para efeito de verificação da taxa de ocupação.

- I. Sacadas, balcões, varandas e floreiras abertas em balanço até 1,20m (um metro e vinte centímetros), privadas de cada unidade autônoma, desde que não vinculadas às dependências de serviços e com área inferior a 5% (cinco por cento) da área do pavimento onde se situarem, no caso de edificação de uso coletivo; quando o balanço exceder a 1,20 (um metro e vinte centímetros) ou a área superior a 5% (cinco por cento) da área do pavimento onde se situarem, esta área excedente será computada no cálculo da TO;
- II. Sacadas, balcões, varandas e floreiras abertas em balanço com qualquer dimensão, no caso de edificações de uso unifamiliar;
- III. Varandas abertas no pavimento térreo com até 1,20 (um metro e vinte centímetros), no caso de edificações de uso unifamiliar, a área excedente será computada no cálculo da TO;
- IV. Marquises e toldos;
- V. Pérgulas até 5,00m (cinco metros de largura);
- VI. Beirais ou coberturas em balanço até 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- VII. Piscinas e quadras desportivas descobertas;
- VIII. Centrais de gás;
- IX. Subestações de energia elétrica;

## **Seção II**

### Do Índice de Aproveitamento

**Art. 24** A área máxima de construção será aquela obtida através da aplicação do Índice de Aproveitamento do lote (IA), expressa em unidades constantes e variável de acordo com as zonas urbanas, é definida pela relação entre o total de área construída e a área total do terreno, segundo a seguinte fórmula:

$$IA = AC/AT$$

IA = índice máximo de aproveitamento do lote

AC = área total da construção

AT = área total do lote

**§ 1º** Não serão consideradas para efeito da determinação do total da área construída as seguintes áreas da edificação:

- I. Áreas construídas em subsolo destinado ao estacionamento de veículos;

- II. Área de sótão em residências unifamiliares, desde que não haja elevação da cobertura;
- III. Área de sacadas, balcões e floreiras em balanço, com projeção máxima 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- IV. Varandas abertas no pavimento térreo com até 1,20 (um metro e vinte centímetros). No caso de edificações de uso unifamiliar, a área excedente será computada no cálculo da TO;

§ 2º Serão consideradas para efeito da determinação do total da área construída as áreas da edificação abaixo do nível da rua que não sejam destinadas a função de garagem.

### Seção III

#### Do Número Máximo de Pavimentos

**Art. 25** Para o cálculo do número de pavimentos, a distância máxima entre pisos é fixada em 3,60m (três metros e sessenta centímetros).

§ 1º Para o cálculo do número de pavimentos será computado o pavimento térreo.

§ 2º Na hipótese de ocorrerem entre os pisos alturas maiores que as referidas no “caput” deste artigo, a soma dos excessos contará como um ou mais pavimentos.

§ 3º Se o imóvel pertencer a mais de um logradouro, o número de pavimentos será contado a partir do meio fio do logradouro de cota mais baixa.

**Art. 26** O número máximo de pavimentos permitidos para as edificações nas diferentes zonas de uso, esta definida no Anexo 01.

**Parágrafo único.** Não serão computados para efeito do cálculo do número máximo de pavimentos os jiraus, mezaninos e sótãos, desde que ocupem área equivalente a, no máximo, 1/3 (um terço) da área do piso imediatamente inferior.

### Seção IV

#### Dos Afastamentos

**Art. 27** Os afastamentos mínimos de cada edificação, com relação ao alinhamento predial e às divisas laterais e de fundos, serão sempre tomadas perpendicularmente em relação às mesmas, a partir do ponto mais avançado da edificação.

**Art. 28** Os valores dos afastamentos são definidos em função da zona urbana em que se situarem as edificações.

**Art. 29** As edificações com 2 (dois) pavimentos ou mais deverão manter afastamentos laterais, mínimos, de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), a partir do segundo pavimento

**Art. 30** Quando admitida à implantação de mais de uma edificação em um mesmo terreno, as construções deverão conservar entre si um afastamento correspondente a ¼ (um quarto) da altura total da edificação mais elevada e no mínimo de 3,00m (três metros).

**Parágrafo único.** Em edificações até 2 pavimentos, quando uma das edificações for provida de “parede cega”, o afastamento desta a outra edificação, será no mínimo de 2,00 (dois) metros.

### Seção V

#### Das Vagas de Estacionamento

**Art. 31** A fim de garantir o estacionamento dos veículos particulares fora das vias públicas, serão exigidas vagas de estacionamento em garagens, abrigos ou áreas descobertas, de conformidade com o Anexo 02.

§ 1º As vagas devem possuir dimensões mínimas de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) x 5,00m (cinco metros), devidamente demonstrados no projeto, livres de colunas ou qualquer outro obstáculo, ou equivalente a 25,00 m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) por vaga, incluindo área necessária à manobra.

§ 2º Nas garagens ou estacionamentos de usos coletivos será admitido que 30% (trinta por cento) do total de vagas sejam dependentes entre si.

§ 3º Quando o cálculo estabelecido no parágrafo anterior resultar em número fracionário adota-se o número subsequente.

§ 4º Quando, no mesmo terreno, coexistirem usos e atividades diferentes, o número de vagas exigidas será igual à soma das vagas necessárias para cada uso e atividade.

§ 5º O número de vagas para o uso de atividades, não especificadas no Anexo 02, será calculado por analogia.

§ 6º Serão tolerados no máximo 2 (dois) acessos, entrada e saída, com 3,50m (três e cinquenta metros) de largura cada um.

§ 7º Os espaços destinados aos estacionamentos e pátios de carga e descarga deverão estar situados totalmente dentro dos limites do lote.

**Art. 32** Os espaços destinados à garagem ou estacionamento não poderão sofrer modificações de uso.

**Art. 33** No cálculo do número mínimo de vagas de estacionamento deverão ser reservadas vagas para deficientes físicos, localizadas próximo das entradas dos edifícios destinados aos usos comerciais e de serviços públicos e privados, com largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e comprimento de 5,00m (cinco metros) nas seguintes proporções:

I.	Até 25 vagas	1 vaga;
II.	De 25 a 50 vagas	2 vagas;
III.	De 51 a 75 vagas	3 vagas;
IV.	De 76 a 100 vagas	4 vagas;
V.	De 101 a 150 vagas	5 vagas;
VI.	De 151 a 200 vagas	6 vagas;
VII.	De 201 a 300 vagas	7 vagas;
VIII.	Mais de 300 vagas	8 vagas e mais uma para cada 100 (cem) vagas ou fração

**Art. 34** Nos usos e atividades que necessitem estacionamento frontal, este deverá atender o disposto no § 5º, Artigo 31 e as seguintes exigências:

- I. Profundidade de 10,00m (dez metros), não computados os passeios, para estacionamento perpendicular a via;
- II. Profundidade de 5,00m (cinco metros), não computados os passeios, para estacionamento paralelo a via, em lotes com testada mínima de 12 m (doze metros).

**Art. 35** Para as edificações, já existentes até a data de aprovação desta Lei, que forem objeto de obras de reforma, sem ampliação da área construída não será exigido o provimento de vagas do estacionamento.

**Parágrafo único.** As edificações de que trata o “caput” deste artigo que receberem obras de ampliação da área construída, será exigido o provimento de vagas de estacionamento, calculado sobre a área acrescida, na proporção estabelecida no artigo 31.

## CAPÍTULO VII

### DO SISTEMA VIÁRIO

## Seção I

### Das Vias de Circulação Urbana

**Art. 36** As vias urbanas são classificadas em principais, coletoras e locais, de acordo com suas funções e capacidade.

**Art. 37** As vias principais, correspondem às vias que fazem a interligação das vias coletoras do sistema viário;

**Art. 38** As vias coletoras tem a função de promover a ligação entre a via principal e as locais.

**Art. 39** As vias locais tem a função de possibilitar o acesso direto aos lotes e edificações.

**Parágrafo único.** As vias locais poderão ter seu término em praça de retorno que deverão ter projeto com raio igual ou superior a largura da caixa de rua.

**Art. 40** Para efeito desta Lei, via urbana é composta de:

- I. Caixa de rua - conjunto da área de circulação dos veículos mais o espaço destinado ao estacionamento;
- II. Calçada – é a parte da via, normalmente segregada e em nível elevado de 5 (cinco) a 25(vinte e cinco) centímetros, reservada ao transito de pedestres e a implantação de mobiliário urbano;
- III. Passeio – é a parte da calçada, livre de interferências, destinada a circulação exclusiva de pedestres;
- IV. Canteiro - área pavimentada ou ajardinada elevada, como as calçadas, situada no centro de uma via, separando duas caixas de rua, ou ao lado de uma via.
- V. Ciclovia – área destinada à circulação exclusiva de bicicletas.

**Art. 41** As ciclovias deverão atender aos seguintes requisitos mínimos:

- I. Largura mínima de 2,00 (dois) metros para pista unidirecional e 2,80 (dois virgula oitenta) metros para trafego bidirecional;
- II. Pavimentação regular e antiderrapante;
- III. Continuidade do trajeto sem interrupção do tratamento específico para o fluxo de bicicletas.

**Art. 42** As vias urbanas, classificam-se quanto a sua implantação em:

- I. Vias existentes - as vias já implantadas e denominadas;
- II. Vias projetadas - as vias definidas no Plano Diretor como necessárias, mas sujeitas ainda a projeto e implantação.

**§ 1º** Após aprovação desta Lei, o Município exigirá, dos futuros loteamentos, sua compatibilização com as vias previstas, quando estas estiverem sobre a gleba a ser loteada.

**§ 2º** Todas as vias de circulação a serem projetadas e construídas devem atender os seguintes requisitos:

- I. A declividade longitudinal máxima permitida será de 15% (quinze por cento) e a mínima não poderá ser inferior a 1% (um por cento);
- II. A declividade transversal máxima permitida será de 4% (quatro por cento) e a mínima de 2% (dois por cento) e esta poderá ser do centro da caixa da rua para as extremidades, ou de uma extremidade da caixa para outra.

**Art. 43** As seções transversais das principais vias do sistema viário hierarquizado, são as seguintes:

- I. **Vias principais** - 27,00m (vinte e sete metros), sendo duas caixas de 9,00m (nove metros), 4,00m (quatro metros) de canteiro central e 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros) de calçada para cada lado;
- II. **Vias coletoras** - 15,00m (quinze metros), sendo 10,00m (dez metros) de caixa e 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros) de calçada para cada lado;

- III. **Vias locais** - 14,00m (quatorze metros), sendo 9,00m (nove metros) de caixa e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de calçada de cada lado;

**Art. 44** As ruas da malha básica (principais, coletoras) devem funcionar como elementos de orientação dos percursos. Para que cumpram este papel devem ser destacadas das demais e, para tanto, podem ser usados os seguintes recursos:

- I. Padrões de sinalização;  
II. Tipo de pavimentação;  
III. Iluminação.

**Art. 45** As faixas de pedestres serão implementadas a cada 200 (duzentos) metros.

**Art. 46** Qualquer plano de pavimentação urbana, deverá obedecer à hierarquia viária da área, estabelecida nesta Lei.

## **Seção II**

### Das Calçadas

**Art. 47** Quando, por qualquer motivo, a declividade longitudinal da calçada, for superior a 15 % (quinze por cento), o mesmo será formado por patamares e escadarias.

**Art. 48** A declividade transversal máxima das calçadas será de 2% (dois por cento) e o piso antiderrapante.

**Art. 49** Em todos os lotes urbanos, com testada para vias providas de qualquer tipo de pavimentação, inclusive antipó, a Municipalidade exigirá a execução de calçadas frontais.

**Parágrafo único.** O material a ser utilizado na construção de calçadas ficará a critério do órgão municipal competente.

**Art. 50** As calçadas deverão ter, nas esquinas o meio-fio rebaixado, para facilitar o transporte dos equipamentos de locomoção dos deficientes físicos, de acordo com a Lei Federal 7853 de 24/10/1989 e a NBR 9050/1994.

## **CAPÍTULO VIII**

### DO MEIO AMBIENTE

#### **Seção I**

##### Dos Recursos Hídricos

**Art. 51** Como proteção aos recursos hídricos ficam definidas faixas de drenagem dos cursos d'água, áreas de fortes pendentes, fundos de vale e outros, de acordo com a Lei Federal nº 6.766/79, a Lei do Código Florestal 4771/65 e suas modificações e Resolução CONAMA 303/2002, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas e preservação de áreas verdes.

**Parágrafo único** As faixas de preservação dos cursos d'água são consideradas áreas de preservação permanente e, portanto, não edificáveis.

**Art. 52** O Município, por haver permitido a ocupação irregular das faixas de proteção dos cursos d'água, desenvolverá projeto específico com o fim de liberar as áreas ocupadas e devolver as mesmas ao seu uso original de preservação dos recursos hídricos.

#### **Seção II**

##### Da Preservação Ambiental



**Art. 53** Todas as florestas e demais formas de vegetação nativa, reconhecidas de utilidade às terras que revestem, são bens de interesse comum a todos os habitantes e consideradas áreas de preservação permanente.

**Art. 54** Os efluentes de qualquer natureza deverão ser tratados adequadamente dentro dos limites do lote, conforme normas sanitárias a serem estabelecidas.

**§ 1º** O sistema de tratamento deverá ser aprovado pelo município e estar de acordo com as normas técnicas pertinentes.

**§ 2º** Será permitido o sistema condominial desde que dentro das exigências técnicas de dimensionamento e funcionamento.

### **Seção III**

#### **Da Arborização**

**Art. 55** As vias urbanas deverão ser arborizadas, de acordo com um Plano de Arborização Municipal.

**Parágrafo único.** Cabe ao Poder Público elaborar o Plano de Arborização Municipal, definindo espécies da flora adequadas à região, cujas raízes não danifiquem as calçadas, os espaçamentos entre árvores necessários, respeitando-se a fiação e a tubulação de água e de esgoto.

**Art. 56** É proibido, ao particular, podar, cortar, danificar, derrubar, remover ou sacrificar espécies da arborização pública, sendo estes serviços de execução exclusiva do Município.

### **CAPÍTULO IV**

#### **DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA**

**Art. 57** A execução da política urbana é realizada através dos seguintes instrumentos;

- I.** Legislação de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, Parcelamento do Solo Urbano, Código de Edificações e Código de Posturas;
- II.** Lei de Orçamento Anual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Plano Orçamentário Plurianual e da Lei de Responsabilidade Fiscal;
- III.** Programas e projetos especiais de urbanização;
- IV.** Imposto progressivo sobre a propriedade territorial urbana, de acordo com o Artigo 156, Parágrafo 1º, e Artigo 145, Parágrafo 1º da Constituição Federativa do Brasil de 1988;
- V.** Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e seguido do imposto progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento mediante título da dívida pública, de acordo com Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01)
- VI.** Incentivos e Benefícios fiscais;
- VII.** Contribuição de Melhoria para os imóveis que tenham se valorizado em decorrência de investimentos públicos;
- VIII.** Do direito de preempção de acordo com o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01);
- IX.** Da outorga onerosa do direito de construir de acordo com o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01);
- X.** Das operações urbanas consorciadas de acordo com o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01);
- XI.** Da transferência do direito de construir de acordo com o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01);
- XII.** Desapropriação por interesse social, necessidade ou utilidade pública;
- XIII.** Parques destinados ao lazer e unidades ecológicas de recuperação e conservação e o resgate histórico cultural;

**XIV.** Criação e efetivo funcionamento do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Seção I**

Do Imposto Progressivo sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

**Art. 58** A aplicação da progressividade do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU, deverá obedecer aos princípios constitucionais da capacidade contributiva e da função social da propriedade.

**Art. 59** A aplicação do IPTU decorrente do princípio da capacidade contributiva, de acordo com o disposto no Artigo 145, parágrafo 1º e Artigo 150, inciso II ambos da Constituição Federativa do Brasil, deve estabelecer alíquotas diferenciadas em virtude de características peculiares, tais como a localização do imóvel, o do tipo de construção e a área construída.

**Art. 60** A aplicação do IPTU progressivo decorrente do princípio de função social da propriedade instituído no parágrafo 1º do Artigo 156 da Constituição Federal, deve levar em conta as exigências expressas no artigo 10, desta lei.

**§ 1º** Podem ter suas alíquotas reduzidas os imóveis não edificados ou não utilizados situados na Zona Residencial Predominante (ZRP), quando com destinação social e/ou ecológica.

**§ 2º** Podem ter alíquotas reduzidas os imóveis situados na Zona de Uso Especial (ZUE) assim identificadas nos termos desta Lei.

**§ 3º** Podem ter suas alíquotas majoradas os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados situados na Zona Mista Central (ZMC).

**Art. 61** Será aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o IPTU progressivo no tempo e desapropriação, de que tratam os Artigos 5º, 6º, 7º e 8º do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01), incidentes sobre os imóveis que não estejam atendendo à função social da propriedade urbana, definido no Artigo 10 desta Lei.

**§ 1º** Os instrumentos previstos neste artigo deverão ser aplicados nos lotes situados na Zona Mista Central (ZMC).

**§ 2º** Os instrumentos de que trata este Artigo não serão utilizados sobre terrenos de até 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), cujo proprietário não possua outro imóvel na área urbana da sede municipal.

**Seção II**

Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art 62** Fica criado o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, com as seguintes atribuições:

- I. Acompanhar a implementação das normas contidas nesta Lei e nas demais Leis que compõem o Plano Diretor, sugerindo modificações em seus dispositivos;
- II. Sugerir sobre a compatibilidade das propostas de obras contidas nos planos plurianuais com as diretrizes desta Lei;
- III. Sugerir sobre casos omissos desta Lei e das demais Leis que compõem o Plano Diretor, propondo soluções;
- IV. Emitir parecer, quando solicitado, nos processos administrativos de casos decorrentes desta Lei e legislação concorrente;
- V. Propor atualização desta Lei e/ou das demais Leis que compõem o Plano Diretor, quando entenderem oportuno;
- VI. Colaborar na orientação a Comunidade contra atos particulares, individualizados ou de grupos que atentem contra os interesses do uso e ocupação do solo urbano.

**Art. 63** O Conselho será formado por:

- a) 03 (três) representantes da Prefeitura Municipal;
- b) 02 (dois) representantes da Câmara de Vereadores;
- c) 01 (um) representante da Associação Comercial/Industrial;
- d) 01 (um) representante da Associação dos Moradores;
- e) 01 (um) representante dos Engenheiros e Arquitetos;
- f) 01 (um) representante das ONG's locais.

**Art. 64** São partes integrantes e complementares desta Lei os seguintes anexos:

- I. Anexo 01 –Requisitos Urbanísticos para a Ocupação do Solo;
- II. Anexo 02 –Adequação de Usos do Solo por Zona;
- III. Anexo 03 - Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

**Art. 65.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação e são revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Bom Jesus, xx de xxxxxx de 200x.

Prefeito Municipal

Registre-se e publique-se  
Em xx de xxxxxx de 200x.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
Sec. Mun. da Administração

## ANEXO 01 –REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA A OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONA	TO (%)		IA	Recuo frontal (m)	Afastamento (m)	Pavimentos	Obs.
	BASE	TORRE					
ZONA MISTA CENTRAL – ZMC	80	60	2,6	3,00*	1,50 a partir do segundo pavimento ambos os la- dos	4 (Edículas com somente um pavimento)	*Edificações Comerciais e Serviços poderão ser construídos no alinha- mento.
ZONA RESIDENCIAL PRE- DOMINANTE - ZRP	60	60	2,4	3,00*	1,50 a partir do segundo pavimento ambos os la- dos	4 (Edículas com somente um pavimento)	*Edificações Comerciais e Serviços poderão ser construídos no alinha- mento.
ZONA INDUSTRIAL PREDO- MINANTE - ZIP	60	-	1,2	10,00	4,00 ambos os lados	2	
ZONA DE USO ESPECIAL 1 – ZUE 1	20	-	0,4	10,00	2,00 ambos os lados	2	
ZONA DE USO ESPECIAL 2 – ZUE 2	-	-	-	-	-	-	Somente uso público de lazer, conservação e pre- servação ambiental.

**ANEXO 02 –ADEQUAÇÃO DE USOS DO SOLO POR ZONA**

USO	Exemplo	ZMC	ZRP	ZIP	ZUE 1	ZUE 2	Estacionamento
<b>Residencial Permanente</b>	Habitação uni e multifamiliar	Permitido	Permitido	Permitido uni	Permitido uni	Proibido	<b>01 vaga por unidade</b>
<b>Residencial Transitório</b>	Hotéis, pousadas e albergues	Permitido	Permitido	Proibido	Proibido	Proibido	<b>01 vaga a cada 05 leitos</b>
<b>Prestação de serviços leves</b>	Escritórios, consultórios, clínicas médicas, bancos, vídeo locadoras, academias, templos.	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Proibido	<b>01 vaga por 100 m² de área construída</b>
<b>Prestação de serviços pesados</b>	Borracharias, serralherias, transportadoras.	Proibido	Sujeito a análise	Permitido	Proibido	Proibido	<b>01 vaga por 100 m² de área construída</b>
<b>Comercio varejista e vicinal</b>	Bares, restaurantes, sorveterias, supermercados, lojas em geral, confeitarias, lanchonetes.	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Proibido	<b>01 vaga por 100 m² de área construída</b>
<b>Comercio atacadista</b>	Armazéns, depósitos para material de construção e ferragens, venda de automóveis e caminhões, depósito de gás e inflamáveis, depósitos em geral, postos de combustível.	Proibido	Sujeito a análise	Permitido	Proibido	Proibido	<b>01 vaga por 100 m² de área construída</b>
<b>Equipamentos de Saúde</b>	Hospitais, asilos, clínicas, postos assistenciais.	Sujeito a análise	Permitido	Proibido	Proibido	Proibido	<b>01 vaga a cada 07 leitos</b>
<b>Equipamentos de Educação</b>	Escolas, bibliotecas, faculdades, cursos de especialização e pré-vestibulares.	Permitido	Permitido	Proibido	Permitido	Proibido	<b>01 vaga para cada 50 m² de sala de aula</b>
<b>Equipamentos de Recreação</b>	Parques de diversão, boates, clubes, ginásios esportivos.	Sujeito a análise	Sujeito a análise	Sujeito a análise	Sujeito a análise	Somente iniciativa pública	<b>01 vaga a cada 100 m² de área útil</b>
<b>Uso Agropecuário e Veterinário</b>	Clínicas veterinárias, agropecuárias.	Proibido	Sujeito a análise	Permitido	Proibido	Proibido	<b>01 vaga por 100 m² de área construída</b>
<b>Industrial de pequeno potencial poluidor*</b>	Artefatos de madeira, móveis, ornatos e estruturas de cimento e gesso, artigos de selaria e correaria, malas, etc.	Sujeito a análise	Sujeito a análise	Permitido	Proibido	Proibido	<b>01 vaga para cada 10 funcionários com mínimo de 06</b>
<b>Industrial de médio potencial poluidor*</b>	Olarias, metalurgia, mecânica, serrarias, pasta de papel, química.	Proibido	Proibido	Permitido	Proibido	Proibido	<b>01 vaga para cada 10 funcionários com mínimo de 06</b>
<b>Industrial de grande potencial poluidor*</b>	Metalurgia pesada, mecânica pesada, curtumes, fabricação de papel, refino de petróleo, bebidas.	Proibido	Proibido	Sujeito a análise	Proibido	Proibido	<b>01 vaga para cada 10 funcionários com mínimo de 06</b>
<b>Usos especiais</b>	<b>Cemitérios e crematórios, piscicultura.</b>	<b>Proibido</b>	<b>Sujeito a análise</b>	<b>Permitido</b>	<b>Proibido</b>	<b>Proibido</b>	<b>01 vaga para cada 500 m² de terreno utilizado na atividade.</b>

\* Deverá ser analisado um conjunto de fatores para instalação industrial: porte, potencial poluidor, produção de ruídos e periculosidade. A instalação de qualquer indústria está sujeita a aprovação dos órgãos ambientais competentes.

# PLANO DIRETOR DA SEDE MUNICIPAL DE BOM JESUS

## ANEXO 03 – MAPA DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

