



ESTADO DE RONDÔNIA

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ

Secretaria Legislativa

Assessoria das Comissões

Lei Ordinária Nº 777/2007

Assunto: DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ

Autor: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ

Promulgação: 17/05/2007

Sanção: 17/05/2007



CAMARA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ
ESTADO DE RONDÔNIA
PODER LEGISLATIVO

LEI Nº 777/2007

Em, 14 de maio de 2007.

“DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ.”

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ – RO, no uso de suas prerrogativas legais, **FAZ SABER**, que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E OBJETIVOS

Art. 1º – Esta Lei dispõe sobre o zoneamento do uso e da ocupação do solo urbano no Município de São Miguel do Guaporé.

Art. 2º – Fazem parte integrante desta Lei:

I – Mapa de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo;

Art. 3º – A presente Lei tem os seguintes objetivos:

I – disciplinar a localização de atividades no Município, prevalecendo o interesse coletivo sobre o particular e observados os padrões de segurança, higiene e bem-estar da vizinhança, garantindo a qualidade ambiental e de vida da população;

II – definir zonas, adotando-se como critério básico seu grau de urbanização e características de uso atual;

III – compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo, a eficácia dos serviços e da infra-estrutura e o crescimento ordenado;

IV – estabelecer padrões adequados de densidade na ocupação do território, garantindo a qualidade de vida da população;

V – ordenar o espaço construído, para assegurar a qualidade morfológica da paisagem urbana, seus valores naturais, culturais e paisagísticos;

VI – regulamentar a implantação das edificações nos lotes e a relação destas com o seu entorno;

PUBLICADO NO MURAL
DA CÂMARA MUNICIPAL

Em 17.05.07

Av. Capitão Silvío nº 1445, Bairro Cristo Rei – 69 3642 2234

Página 1 de 19



CAMARA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ
ESTADO DE RONDÔNIA
PODER LEGISLATIVO

VII – orientar o crescimento da cidade visando a minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;

VIII – promover a integração entre os diferentes setores socioeconômico - culturais segregados fisicamente em função da existência de cursos d'água com locais de difícil transposição.

Art. 4º – As disposições desta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

I – na concessão de alvarás de construção;

II – na concessão de alvarás de localização de usos e atividades urbanas;

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

IV – na urbanização de áreas;

V – no parcelamento do solo.

CAPÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES

Art. 5º – Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

I – zoneamento: é a divisão da área do perímetro urbano do Município em zonas para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo, conforme tipologia e grau de urbanização atual da zona, seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal;

II – uso do solo: é o tipo de utilização de parcelas do solo urbano por certas atividades dentro de uma determinada zona;

III – ocupação do solo: é a maneira como a edificação ocupa o lote, em função das normas e índices urbanísticos incidentes sobre os mesmos, tais como altura da edificação, coeficiente de aproveitamento, fração mínima, recuos, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, testada, área mínima de lote;

IV – índices urbanísticos:

a) afastamento ou recuo: menor distância estabelecida entre a edificação e a divisa do lote, podendo ser frontal, lateral ou de fundos;

b) alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

c) altura da edificação: é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, quando medida de seu ponto mais alto até o nível do terreno, ou em número de pavimentos a partir do térreo, inclusive;



CAMARA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ
ESTADO DE RONDÔNIA
PODER LEGISLATIVO

Art. 6º – Para fins urbanísticos e administrativos, o território do Município de São Miguel do Guaporé divide-se em:

I – área urbana;

II – área rural.

§ 1º – O perímetro urbano, linha divisória entre a área urbana e a área rural, é definido nos termos de legislação específica.

§ 2º – Na área rural, não é permitido o parcelamento do solo para fins urbanos.

§ 3º – Somente serão permitidas, na zona rural, as habitações uni familiares e os usos necessários às atividades agropecuárias ou de caráter eminentemente rural.

§ 4º – As edificações e benfeitorias a serem executadas na área a que se refere o parágrafo anterior, ficam sujeitas, quanto a seus usos funcionais, à fiscalização do Município.

Art. 7º – Em áreas do Município, situadas em faixas com largura distando até duzentos metros das rodovias na zona rural, contados a partir das suas áreas de domínio, será exigido um recuo frontal de, no mínimo, quinze metros contados entre a faixa de domínio da rodovia e a edificação, além de obras de paisagismo e de acostamento viário obrigatórias, sob regulamentação e padrões definidos pelo Executivo municipal.

§ 1º – Para os imóveis de que trata o **caput** deste artigo, o órgão competente determinará, para cada consulta de ocupação, o seu enquadramento de acordo com a melhor conveniência de integração municipal.

CAPÍTULO IV
DOS ALVARÁS

Art. 8º – A localização de quaisquer obras, usos e atividades dependerá de autorização prévia do Município de São Miguel do Guaporé, através de requerimento, para a posterior emissão do Alvará correspondente.

Parágrafo único – Para cumprimento do disposto no **caput** deste artigo, o Município expedirá:

I – Alvará de Construção, Reforma ou Demolição;

II – Alvará de Loteamento, Desmembramento ou Remembramento do Solo;

III – Alvará de Localização e Funcionamento de atividades.

PUBLICADO NO MURAL
DA PREFEITURA
Em 12 / 05 / 07

Av. Capitão Silvio nº 1445, Bairro Cristo Rei – 69 3642 2234



CAMARA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ
ESTADO DE RONDÔNIA
PODER LEGISLATIVO

- d) área computável: área a ser considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno;
- e) área construída: soma da área de todos os pavimentos de uma edificação, calculada pelo seu perímetro externo;
- f) área não computável: área construída que não é considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento;
- g) áreas institucionais: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, administração, lazer e similares;
- h) índice de aproveitamento/potencial construtivo: valor numérico que deve ser multiplicado pela área do terreno para se obter a área máxima computável a construir;
- i) dimensão do lote: é estabelecida para fins de parcelamento do solo e ocupação do lote e indicada pela testada e área mínima do lote;
- j) espaços livres: áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;
- l) fração mínima: fração ou parcela pela qual a área total da gleba deve ser dividida, com vistas a obter o número máximo de lotes ou frações ideais aplicáveis para a Gleba;
- m) fundo do lote: divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à testada menor, ou, no caso de testadas iguais, à testada da via de maior hierarquia;
- n) taxa de ocupação: é o percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote onde se pretende edificar;
- o) taxa de permeabilidade: percentual do lote que deverá permanecer permeável;
- p) testada: largura do lote voltada para a via pública.

V – dos termos gerais:

- a) alvará de construção/demolição: documento expedido pelo Município que autoriza a execução de obras de construção ou de demolição, sujeitas à sua fiscalização;
- b) alvará de localização e funcionamento: documento expedido pelo Município que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade em determinado local;
- c) baldrame: viga de concreto ou madeira que corre sobre as fundações ou pilares para apoiar o piso;
- d) equipamentos comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;



CAMARA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ
ESTADO DE RONDÔNIA
PODER LEGISLATIVO

- e) equipamentos urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial e rede telefônica;
- f) faixa de domínio ou servidão: área contígua a vias de tráfego e a redes de infra-estrutura, vedada a construção, destinada ao acesso para ampliação ou manutenção daqueles equipamentos;
- g) faixa de proteção: faixa paralela a um curso d'água, medida a partir da cota mais alta já registrada no curso d'água em épocas de inundação, perpendicular à sua margem, destinada a proteger as espécies vegetais e animais desse meio e a prevenir a erosão, sendo a faixa variável e regulamentada pela legislação federal, estadual e municipal relativa à matéria;
- h) fundações: parte da construção destinada a distribuir as cargas sobre o terreno;
- i) gleba: área de terra ainda não parcelada;
- j) infra-estrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação e pavimentação;
- l) profundidade do lote: distância medida entre o alinhamento predial do lote e uma linha paralela a este, na divisa de fundos do mesmo;
- m) subsolo: pavimento situado abaixo do pavimento térreo;
- n) uso permissível: uso cujo grau de adequação à zona ou setor dependerá da análise ou regulamentação específica para cada caso;
- o) uso permitido: uso adequado às zonas;
- p) uso proibido: uso que, por sua categoria, porte ou natureza, é nocivo, perigoso ou incômodo às finalidades da zona ou setor correspondente;
- q) usos incômodos: os que possam produzir conturbações no tráfego, ruídos, trepidações ou exalações, que venham a incomodar a vizinhança;
- r) usos nocivos: os que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir o solo, a atmosfera ou os recursos hídricos;
- s) usos perigosos: os que possam dar origem a explosões, incêndios, vibrações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos, que venham a por em perigo a vida das pessoas ou as propriedades.

PUBLICADO NO MURAL
DA PREFEITURA
Em 17/05/07

CAPÍTULO III
ÁREAS URBANA E RURAL

Av. Capitão Silvino nº 1445, Bairro Cristo Rei – 69 3642 2234



CAMARA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ
ESTADO DE RONDÔNIA
PODER LEGISLATIVO

Art 9º – Serão mantidos os usos das atuais edificações, desde que autorizadas pelo Município ou protocoladas nos órgãos competentes, vedando-se as modificações que contrariem as disposições nela estatuídas.

Art. 10 – A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa, dependerá, além das especificações exigidas para cada caso, da aprovação do projeto detalhado das instalações para tratamento e disposição final adequada dos resíduos líquidos, sólidos ou gasosos, bem como dos dispositivos de proteção ambiental, gerenciamento dos resíduos sólidos e de segurança requeridos pelos órgãos públicos competentes.

Art 11 – A concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar qualquer obra residencial, comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente poderá ocorrer com observância às Normas de Uso e Ocupação do Solo Urbano estabelecidas nesta Lei.

Art 12 – As informações constantes nas consultas de construção e parcelamento do solo expedidas com data anterior à vigência desta Lei terão validade de noventa dias, contados da data de sua expedição, e poderão ser revalidadas pelo mesmo prazo, uma única vez, mediante solicitação do interessado.

Art 13 – Os projetos autorizados perderão sua validade se as obras não forem iniciadas no prazo de um ano, contado a partir da data de licenciamento.

Parágrafo único – Considera-se obra iniciada aquela cujas fundações e baldrame estejam concluídos.

Art. 14 – Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente serão concedidos desde que observadas as normas estabelecidas nesta Lei quanto ao uso do solo previsto para cada zona.

Art. 15 – Os alvarás de localização e funcionamento de usos e atividades urbanas serão concedidos sempre a título precário e em caráter temporário, quando necessário, podendo ser cassados caso a atividade autorizada demonstre comprovadamente ser incômoda, perigosa ou nociva à vizinhança ou ao sistema viário.

§ 1º – As renovações serão concedidas desde que a atividade não tenha demonstrado qualquer um dos inconvenientes apontados no **caput** deste artigo.

§ 2º – A manifestação expressa da vizinhança contra a permanência da atividade no local autorizado, comprovando ser incômoda, perigosa ou nociva, poderá constituir-se em motivo para a instauração do processo de cassação de alvará.

PUBLICADO NO MURAL
DA PREFEITURA
Em 17/05/07

Av. Capitão Sílvia nº 1445, Bairro Cristo Rei – 69 3642 2234

Página 6 de 19



CAMARA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ
ESTADO DE RONDÔNIA
PODER LEGISLATIVO

Art. 16 – A transferência de local ou mudança de ramo de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial já em funcionamento, só poderá ser autorizada se não contrariar as disposições desta Lei.

Art. 17 – A concessão de alvará de qualquer atividade considerada como perigosa, nociva ou incômoda, dependerá da aprovação do projeto completo, se for o caso, pelos órgãos competentes da União, do Estado e do Município, além das exigências específicas de cada caso.

Parágrafo único – São consideradas perigosas, nocivas ou incômodas as atividades que, por sua natureza:

I – coloquem em risco pessoas e propriedades circunvizinhas;

II – possam poluir o solo, o ar e os cursos d' água;

III – possam dar origem a explosão, incêndio e trepidação;

IV – produzam gases, poeiras e detritos;

V – impliquem na manipulação de matérias-primas, processos e ingredientes tóxicos;

VI – produzam ruídos e conturbem o tráfego local.

Art. 18 – A instalação de obra ou atividade, potencialmente geradora de grandes modificações no espaço urbano e meio ambiente, dependerá da aprovação da Comissão Municipal de Urbanismo, que deverá exigir um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

§ 1º – O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deve conter todas as possíveis implicações do projeto para a estrutura ambiental e urbana, em torno do empreendimento.

§ 2º – De posse do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), o Poder Público, representado pelo órgão municipal de planejamento e pela Comissão Municipal de Urbanismo, reservar-se-á o direito de avaliá-lo, além do projeto, e estabelecer quaisquer exigências que se façam necessárias para minorar, compensar ou eliminar os impactos negativos do projeto sobre o espaço da cidade, ficando o empreendedor responsável pelos ônus delas decorrentes.

§ 3º – Antes da concessão de alvará para atividades de grande porte, o interessado deverá publicar no periódico local de maior circulação um resumo do projeto pretendido, indicando a atividade principal e sua localização, que também deverá ser afixado em edital pela Prefeitura Municipal.

Art. 19 – Consideram-se obras ou atividades potencialmente geradoras de modificações urbanas, dentre outras:

I – edificações residenciais com área computável superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados);

PUBLICADO NO MURAL
DA PREFEITURA
Em 13/05/07

Av. Capitão Sívio nº 1445, Bairro Cristo Rei – 69 3642 2234

Página 7 de 19



CAMARA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ
ESTADO DE RONDÔNIA
PODER LEGISLATIVO

II – edificações destinadas a outros usos, com área da projeção da edificação superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);

III – conjuntos de habitações populares com número de unidades maior ou igual a 150 (cento e cinquenta);

IV – parcelamentos do solo com área superior a 100.000 m² (cem e cinquenta mil metros quadrados);

V – parcelamentos do solo em áreas lindeiras aos cursos d'água;

VI – cemitérios e crematórios;

VII – exploração mineral;

VIII – interdição temporária ou definitiva de ruas e avenidas;

IX – Construção de Unidades Prisionais;

X – Bares de alta frequência definidos como atentatórios aos bons costumes, independentemente de sua localização e tamanho.

Art. 20 – A exigibilidade, as formas, os prazos, os elementos e demais requisitos que deverão estar contidos no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), para cada instalação ou atividade ou grupo de instalações ou atividades, serão estabelecidos em lei específica.

CAPÍTULO V

DO ZONEAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 21 – Entende-se por Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo, para efeito desta Lei, a divisão das áreas urbanas do Município em zonas de usos e ocupações distintos, segundo os critérios de usos predominantes e de aglutinação de usos afins e separação de usos conflitantes, objetivando a ordenação do território e o desenvolvimento urbano, seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis estabelecidos pelo Plano Diretor.

Art. 22 – Na área urbana da sede do Município de São Miguel do Guaporé, configurando a Macrozona Urbana da Sede, definida na Lei do Plano Diretor, os parâmetros urbanísticos ou construtivos e os usos funcionais admitidos serão ~~dispostos~~ neste capítulo, ficando a cargo do executivo municipal a regulamentação dos parâmetros, permitidos, tolerados e permissíveis do uso e ocupação nas zonas definidas:

I – Zona Comercial – ZC;

II – Zona Residencial – ZR;

III – Zona Industrial – ZI;



CAMARA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ
ESTADO DE RONDÔNIA
PODER LEGISLATIVO

IV – Zona de Preservação Ambiental – ZPA;

V – Zona de Expansão Urbana – ZEU;

Art. 23 – A Zona Comercial – ZC definido na Lei do Plano Diretor, com características de expansão das atividades comerciais e prestadoras de serviços.

Parágrafo único – Para a Zona Comercial, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I – incentivo ao uso de comércio e serviços;

II – intensificação do uso e ocupação da área no sentido de otimizar a infra-estrutura disponível;

III – permissão do adensamento mediante verticalização;

IV – promoção do uso efetivo dos imóveis baldios ou subutilizados, através da aplicação dos instrumentos de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, IPTU progressivo e direito de preempção.

Art. 24 – A Zona Industrial – ZI definida na Lei do Plano Diretor caracteriza-se como área destinada à implantação de atividades industriais.

Parágrafo único – Ficam definidas para a Zona Industrial as seguintes diretrizes:

I – otimização da circulação visando ao rápido escoamento da produção;

II – controle de conflitos de uso do solo no entorno industrial, definindo parâmetros urbanísticos de compatibilização de usos;

III – desestímulo do uso residencial.

Art. 25 – Fica determinada como Zona de Preservação Ambiental aquela correspondente às áreas de preservação permanente definidas no Código Florestal Brasileiro.

Parágrafo único – Para a Zona a que se refere o **caput** deste artigo, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I – estabelecimento de programas de acompanhamento rural para a recuperação e preservação das nascentes;

II – elaboração de programa de levantamento das áreas de mata ciliar degradadas e estabelecimento de programas de incentivo a replantio da mata ciliar.

Art. 26 – Constituem Setores de Preservação Ambiental, Histórica e Cultural, locais de expressiva importância histórica e social, com grande potencial paisagístico, que deverão receber tratamento urbanístico que possibilite e favoreça a integração urbana, em especial a nascente do “Córrego das Garças”.

Art. 27 – As praças, bosques e parques urbanos compõem áreas de preservação e proteção ambiental, para as quais ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I – estabelecimento de programas de requalificação e urbanização freqüentes;



CAMARA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ
ESTADO DE RONDÔNIA
PODER LEGISLATIVO

- II – incentivo à arborização e manutenção das áreas verdes;
- III – estímulo à utilização de tais áreas pela população com programas culturais e de lazer, promovendo a qualificação destes espaços com a instalação de equipamentos urbanos;
- IV – elaboração de programa de levantamento das áreas de mata ciliar degradadas e estabelecimento de programas de incentivo ao replantio e conservação das mesmas.

CAPÍTULO VI

DA CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I

Da Classificação dos Usos do Solo

Art. 28 – Para os fins desta Lei, os usos do solo urbano classificam-se nas seguintes categorias:

- I – habitacional: compostos por edificações destinadas à habitação permanente ou transitória;
- II – comunitário: espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas a serviços de educação, lazer, cultura, saúde, assistência social e cultos religiosos;
- III – comercial: atividades com relação de troca visando ao lucro e estabelecendo a circulação de mercadorias;
- IV – serviço: estabelecimentos nos quais fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual;
- V – industrial: atividades que resultam na produção de bens a partir da transformação de insumos;
- VI – agropecuário: atividades de produção de plantas, criação de animais, agroindústria e piscicultura;
- VII – extrativista: atividades de extração mineral e vegetal.

Art. 29 – Em qualquer zona ou setor é admitido o uso do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria, desde que permitida, tolerada ou permissível e sejam atendidas, em cada caso, as respectivas características e exigências estabelecidas nesta Lei e nos demais diplomas legais.

Art. 30 – As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial, para efeito de aplicação desta Lei, classificam-se, quanto à natureza, em:

- I – perigosas: as que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;

PUBLICADO NO MURAL
DA PREFEITURA
Em 13/05/07

Av. Capitão Silvío nº 1445, Bairro Cristo Rei – 69 3642 2234

Página 10 de 19



CAMARA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ
ESTADO DE RONDÔNIA
PODER LEGISLATIVO

II – incômodas: as que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego que possam causar incômodos à vizinhança;

III – nocivas: as que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos, sólidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, cursos d'água e solo;

IV – adequadas: as que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona ou setor e não sejam perigosas, incômodas ou nocivas.

Art. 31 – As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial, para efeito de aplicação desta Lei, classificam-se, quanto ao porte, em:

I – para categorias de uso comercial e de serviços:

a) pequeno porte: área de construção de até 50m² (cinquenta metros quadrados);

b) médio porte: área de construção entre 50m² (cinquenta metros quadrados) e 150m² (cento e cinquenta metros quadrados);

c) grande porte: área de construção superior a 150m² (cento e cinquenta metros quadrados).

II – para categoria de uso industrial:

a) pequeno porte: área de construção de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

b) médio porte: área de construção entre 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e 1.000 m² (mil metros quadrados);

c) grande porte: área de construção superior a 1.000m² (mil metros quadrados).

Seção II

Da Definição dos Usos do Solo

Art. 32 – Os usos habitacionais classificam-se em:

I – habitações uni familiares: edificações destinadas à moradia de uma família;

II – habitações coletivas: edificações com mais de duas unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;

III – habitações uni familiares em série: edificações com mais de três unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial;

IV – habitações de uso institucional: edificações destinadas à assistência social, abrigando estudantes, crianças, idosos e necessitados, tais como albergues, alojamentos estudantis, casas do estudante, asilos, conventos, seminários, internatos e orfanatos;



CAMARA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ
ESTADO DE RONDÔNIA
PODER LEGISLATIVO

V – habitações transitórias: edificações com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração, podendo ser de três tipos:

- a) habitação transitória 1: apart-hotel e pensão;
- b) habitação transitória 2: hotel;
- c) habitação transitória 3: motel.

Art. 33 – Os usos comunitários classificam-se em:

I – uso comunitário 1: são compostos por atividades de atendimento direto e funcional ao uso residencial, como ambulatórios, estabelecimentos de assistência social, berçários, creches, hotéis para bebês, bibliotecas, estabelecimentos de educação infantil (ensino maternal, pré-escola, jardim de infância) e estabelecimentos de educação especial;

II – uso comunitário 2: são atividades que implicam em concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruídos e padrões viários especiais, classificando-se em:

- a) uso comunitário 2 de educação: estabelecimentos de ensino fundamental e ensino médio;
- b) uso comunitário 2 de saúde: hospital, maternidade, pronto-socorro, sanatório;
- c) uso comunitário 2 de lazer e cultura: auditório, boliche, casa de espetáculos artísticos, cancha de bocha, cancha de futebol, centro de recreação, centro de convenções, centro de exposições, cinema, colônias de férias, museu, piscina pública, ringue de patinação, sede cultural, sede esportiva, sede recreativa, sociedade cultural e teatro;
- d) uso comunitário 2 de culto religioso: casas de culto e templos religiosos.

III – uso comunitário 3: são atividades de grande porte, que implicam em concentração de pessoas ou veículos, não compatíveis diretamente ao uso residencial e sujeitas a controle específico, classificando-se em:

- a) uso comunitário 3 de lazer: autódromos, kartódromos, centros de equitação, hipódromo, circos, parques de diversões, estádios, pistas de treinamento, rodeios;
- b) uso comunitário 3 de ensino: campus universitários e estabelecimentos de ensino superior.

Art. 34 – Os usos comerciais classificam-se em:

I – comércio vicinal: atividade comercial varejista de pequeno porte, disseminada no interior das zonas, de utilização imediata e cotidiana, podendo ser açougues, casa de armazéns, casas lotéricas, drogarias, ervanários, farmácias, floriculturas, mercearias, locais de venda de hortifrutigranjeiros, papelarias, revistarias, panificadoras, bares, cafeterias, cantinas, casas de chá, confeitarias, comércio de refeições embaladas, lanchonetes, leiterias, livrarias, pastelarias, postos de venda de gás liquefeito, relojoarias e sorveterias, e congêneres;



CAMARA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ
ESTADO DE RONDÔNIA
PODER LEGISLATIVO

II – comércio de bairro: atividades comerciais de varejo de médio porte destinadas a atendimento de um bairro ou zona, podendo ser restaurantes, roticerias, choparias, churrascarias, petiscarias, pizzarias, comércio de material de construção, comércio de veículos e acessórios, joalherias, e congêneres;

III – comércio setorial: atividades comerciais varejistas, com abrangência maior que o comércio de bairro, podendo ser centros comerciais, lojas de departamentos, super e hipermercados, e congêneres;

IV – comércio geral: atividades comerciais varejistas e atacadistas destinadas a atender a população em geral, que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria, podendo ser estabelecimentos de comércio atacadista e comércio varejista de grandes equipamentos, e congêneres;

V – comércio específico: atividades comerciais que dependem de análise especial para adequar-se ao sistema viário e à vizinhança, podendo ser comércio varejista de combustíveis, comércio varejista de derivados de petróleo, postos de gasolina, e congêneres.

Art. 35 – Os usos de serviços classificam-se em:

I – serviço vicinal: são atividades profissionais e serviços pessoais de pequeno porte, não incômodas ao uso residencial, podendo ser atelier de profissionais autônomos, prestação de serviços de datilografia, digitação, manicure e montagem de bijuterias, agências de serviços postais, jogos (bilhar, snooker, pebolim, jogos eletrônicos), consultórios, escritórios de comércio varejista, instituto de beleza, salão de beleza, e congêneres;

II – serviços de bairro: atividades de prestação de serviços, de médio porte e destinadas ao atendimento de um determinado bairro ou zona, podendo ser academias, agências bancárias, borracharias, escritórios administrativos, estabelecimentos de ensino de cursos livres, laboratórios de análises clínicas, radiológicos, fotográficos, lavanderia, oficina mecânica de veículos e estacionamento comercial, e congêneres;

III – serviço setorial: atividades prestadoras de serviços, destinadas a um atendimento de maior abrangência, tais como buffet com salão de festas, clínicas, edifícios de escritórios, entidades financeiras, escritório de comércio atacadista, imobiliárias, sede de empresas, serv-car, serviços de lavagem de veículos, serviços públicos, e congêneres;

IV – serviço geral: atividades de prestação de serviços destinadas a atender a população em geral, que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria, tais como agenciamento de cargas, canil, marmorarias, depósitos, armazéns gerais, entrepostos,

PUBLICADO NO MURAL
DA PREFEITURA
Em 17/05/07

Av. Capitão Silvio nº 1445, Bairro Cristo Rei – 69 3642 2234

Página 13 de 19



CAMARA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ
ESTADO DE RONDÔNIA
PODER LEGISLATIVO

cooperativas, silos, grandes oficinas, grandes oficinas de lataria e pintura, hospital veterinário, hotel para animais, impressoras, editoras, serviços de coleta de lixo, transportadoras, e congêneres;

V – serviço específico: atividades de prestação de serviços que dependem de análise especial para adequar-se ao sistema viário e à vizinhança, podendo ser de dois tipos:

- a) serviço específico 1: centro de controle de vôo, posto de abastecimento de aeronaves, serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos de empresas;
- b) serviço Específico 2: capela mortuária, cemitério, ossário.

Art. 36 – Os usos industriais classificam-se em:

I – uso industrial 1: atividades industriais compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno, tais como:

- a) confecções;
- b) pequenas manufaturas;
- c) indústrias caseiras;
- d) malharia;
- e) produtos alimentícios;
- f) suprimentos para informática.

II – uso industrial 2: atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas, veículos, sons e ruídos em intensidade superior àquela estabelecida na legislação e poluição atmosférica, tais como:

- a) cozinha industrial;
- b) fiação;
- c) funilaria;
- d) indústria de panificação;
- e) indústria gráfica;
- f) indústria tipográfica;
- g) marcenarias;
- h) serralheria;
- i) embalagens.

III – uso industrial 3: atividades industriais em estabelecimento que implique na fixação de padrões específicos, quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e controle de poluição, disposição adequada dos resíduos gerados, tais como:



CAMARA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ
ESTADO DE RONDÔNIA
PODER LEGISLATIVO

- a) curtume;
- b) desdobramento de madeira;
- c) entreposto de madeira para exportação (ressecamento);
- d) frigorífico;
- e) fundição de peças;
- f) indústria cerâmica;
- g) indústria de artefatos de cimento;
- h) indústria eletromecânica;
- i) indústria mecânica;
- j) indústria metalúrgica;
- l) indústria química;
- m) produção de óleos vegetais e outros produtos extraídos da madeira;
- n) produção de óleos, gorduras e ceras vegetais e animais;
- o) torrefação e moagem de cereais;
- p) aparelho, peças e acessórios para agropecuária.

Art. 37 – O uso agropecuário caracteriza-se pelas seguintes atividades:

- I – cultivo agrícola de culturas perenes e permanentes, para exploração econômica e/ou de subsistência;
- II – produção de grãos;
- III – produção de pastagens e capineiras;
- IV – produção de hortifrutigranjeiros;
- V – produção de mudas e sementes;
- VI – produção de madeira;
- VII – produção de húmus;
- VIII – criação de animais em sistema intensivo e extensivo;
- IX – criação de peixes e outros organismos aquáticos;
- X – turismo rural.

Art. 38 – O uso extrativista caracteriza-se por atividades de extração mineral e vegetal, como:

- I – extração de areia;
- II – extração de argila;
- III – extração de madeira;
- IV – extração de minérios;
- V – extração de pedras;



CAMARA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ
ESTADO DE RONDÔNIA
PODER LEGISLATIVO

VI – extração vegetal;

VII - olaria.

Art. 39 – As atividades não contempladas na presente Lei serão analisadas pela Comissão Municipal de Urbanismo.

Art. 40 – Para liberação de instalação de atividades sujeitas ao licenciamento ambiental, conforme legislação específica, deverá ser requerido o licenciamento prévio na SEDAM ou órgão ambiental estadual, condicionado à apresentação de Certidão do Município declarando que o local, o tipo de empreendimento e atividade estão em conformidade com a legislação aplicável ao uso e ocupação do solo, bem como atendem as demais exigências legais e administrativas perante o Município.

Seção III

Da Ocupação do Solo

Art. 41 – De acordo com sua categoria, porte e natureza, em cada zona ou setor os usos serão considerados como:

I – uso permitido;

II – uso tolerado;

III – uso permissível;

IV – uso proibido.

§ 1º – As atividades permissíveis serão apreciadas pela Comissão Municipal de Urbanismo, que, quando for o caso, poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta Lei.

§ 2º – A permissão para a localização de qualquer atividade de natureza perigosa, incômoda ou nociva dependerá de licença ambiental expedida pelo órgão competente.

Seção IV

Das Áreas de Estacionamento e Recreação

Art. 42 – Será exigida a reserva de espaço, coberto ou não, para estacionamento, nos lotes ocupados por edificações destinadas aos diferentes usos e atividades.

Parágrafo Único – O número mínimo de vagas de estacionamento será vinculado ao uso da edificação e sua localização no sistema viário.

PUBLICADO NO MURAL
DA PREFEITURA
Em 17/05/02

Av. Capitão Silvio nº 1445, Bairro Cristo Rei – 69 3642 2234

Página 16 de 19



CAMARA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ
ESTADO DE RONDÔNIA
PODER LEGISLATIVO

CAPÍTULO VII
DO MEIO AMBIENTE

Art. 43 – É dever do Município de São Miguel do Guaporé, da Câmara Municipal e da comunidade zelar pela proteção ambiental em todo o território do Município, de acordo com as disposições da legislação municipal e das normas adotadas pelo Estado e pela União.

Art. 44 – Para o efeito de proteção necessária dos recursos hídricos do Município, ficam definidas as faixas de preservação ao longo dos cursos d'água ou fundos de vale, de acordo com o Código Florestal Brasileiro, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas, a qualidade da água dos mananciais superficiais, a preservação da biodiversidade de flora e fauna e a preservação de áreas verdes.

§ 1º – A largura mínima das faixas de preservação dos cursos d'água, lagos e lagoas, será determinada pelos critérios do Código Florestal, não sendo nunca inferior a 30 m (trinta metros).

§ 2º – As nascentes dos cursos d'água terão um raio de preservação de 50 m (cinquenta metros) no seu entorno.

Art. 45 – A retificação e/ou canalização dos rios e córregos existentes no Município deverá ser autorizada pela Município de São Miguel do Guaporé, consultado os órgãos competentes.

Art. 46 – São consideradas áreas de preservação permanente:

I – faixa com largura mínima de 30,00 m (trinta metros) de cada lado do leito dos cursos d'água do Município, observando-se o estabelecido nos Códigos Florestais Brasileiro e Estadual e demais legislações ambientais;

II – áreas com diâmetro mínimo de 50,00 m (cinquenta metros) em torno das nascentes;

III – áreas com declividade maior ou igual a 45% (quarenta e cinco por cento);

IV – remanescentes de florestas, declaradas como de preservação permanente;

V – demais áreas enquadradas como de preservação permanente, em legislação federal, estadual e municipal.

Art. 47 – As áreas urbanas que compõem os fundos de vale e que se encontrem desprovidas de arborização deverão ser gradualmente arborizadas, de acordo com o Plano de Arborização Municipal.

Parágrafo único – Cabe à Secretaria Municipal do Meio Ambiente elaborar, no prazo máximo de dois anos a partir da vigência desta Lei, o Plano Municipal de Arborização.



CAMARA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ
ESTADO DE RONDÔNIA
PODER LEGISLATIVO

Art. 48 – As áreas que contenham formações vegetais significativas devem ser cadastradas pelo órgão municipal de meio ambiente. Parágrafo único – Consideram-se formações vegetais significativas os bosques de mata nativa representativos da flora do Município e da região, que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais.

Art. 49– A reserva legal das propriedades rurais, assim definidas pelos órgãos competentes, será averbada à margem da matrícula Imobiliária, não sendo permitido o corte raso, nem sua alteração nos casos de transmissão, salvo autorização da autoridade competente.

Art. 50 – Nos termos do Código Florestal Brasileiro, nos loteamentos de propriedades rurais, a área destinada a completar o limite percentual de 20% (vinte por cento) poderá ser agrupada numa só porção em condomínio entre os adquirentes.

CAPÍTULO VIII
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 51 – Para efeito de cálculo da altura das edificações serão considerados:

I – dimensão máxima de três metros, para cada pavimento tipo, considerados de piso a piso, ou do piso até a linha superior da laje de forro do último pavimento;

II – em prédios com o pavimento térreo destinado a atividade comercial será permitida, para efeito de cálculo, a altura máxima de cinco metros e cinquenta centímetros, havendo ou não mezanino, desde que este não ultrapasse cinquenta por cento da área do pavimento da loja ou da sala comercial, não implicando em acréscimo de área construída, do índice de aproveitamento ou na altura das edificações.

Art. 52 – Nas edificações de uso coletivo, não serão computadas no cálculo do índice de aproveitamento, com o intuito de incentivar a constituição de espaços complementares, coletivos e de áreas de uso recreativo:

I – as áreas destinadas aos serviços de apoio de uso comum dos prédios, tais como casa de máquinas e de bombas, instalações centrais, aquecimento de água, medidores, cisterna e depósito de lixo;

II – as áreas destinadas à guarda de veículos, tais como vagas de estacionamento não cobertas e sem impermeabilização do piso.

Art. 53 – Os limites entre as zonas indicadas no Mapa de Zoneamento anexo, parte integrante desta Lei, poderão ser ajustados quando verificada a necessidade de tal procedimento, com



CAMARA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ
ESTADO DE RONDÔNIA
PODER LEGISLATIVO

vistas a maior precisão dos limites ou para obter-se melhor adequação no local onde se propuser a alteração, considerando-se as divisas dos imóveis, o sistema viário ou a ocorrência de elementos naturais e outros fatores condicionantes.

Art. 54 – As determinações desta Lei não substituem e nem isentam de obediência às normas federais, estaduais e municipais que objetivam assegurar condições ambientais em geral, além das sanitárias, de iluminação, ventilação, insolação, circulação interna, para todos os tipos de edificações, independente das zonas ou setores em que são construídas.

Art. 55 – Poderão ser desapropriados, para fins urbanísticos, na forma da legislação vigente, os terrenos considerados inedificáveis em virtude de afastamentos e recuos estabelecidos em legislação específica.

Art. 56 – A edificação com mais de doze unidades habitacionais, geminadas ou não, em um mesmo lote, não caracterizando edifício de apartamentos, implica o parcelamento obrigatório do terreno.

Art. 57 – As infrações à presente Lei darão ensejo à cassação do respectivo alvará, embargo administrativo, aplicação de multas e demolição de obras.

Art. 58 – Os casos omissos serão analisados pela Comissão Municipal de Urbanismo.

Art. 59 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ, em 14 de maio de 2007.

APROVADO
EM 14/05/07
Amarildo Gomes Ferreira
Presidente da Câmara
Municipal de São Miguel do Guaporé

PUBLICADO NO MURAL
DA PREFEITURA
Em 17/05/07
Justiça

SANCIONADO
EM 17/05/07
Paulo Móbrega de Almeida
Prefeito Municipal
São Miguel do Guaporé