

LEI COMPLEMENTAR Nº. ____, DE ____ DE ____ DE ____.

Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Arroio Trinta, e dá outras providências.

ALCIDIR FELCHILCHER, Prefeito Municipal de Arroio Trinta, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições e na forma da Lei Orgânica Municipal, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar.

TÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I
DO OBJETO E DO ÂMBITO DE APLICAÇÃO

Art. 1º Fica instituída, como instrumento da política de desenvolvimento e expansão urbana e parte integrante do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, a presente lei que trata sobre o uso e ocupação do solo do Município de Arroio Trinta.

Art. 2º A lei de uso e ocupação do solo abrange todo o território do Município de Arroio Trinta, incluindo áreas urbanas e rurais.

CAPÍTULO II
DOS OBJETIVOS E DEFINIÇÕES

Seção I
Dos Objetivos

Art. 3º A presente lei tem como objetivos:

I – estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo do município, tendo em vista o equilíbrio e o cumprimento da função social da cidade, da propriedade e das atividades desenvolvidas;

II – prever e controlar as densidades demográficas e de uso e ocupação de solo urbano, de acordo com a infraestrutura existente e da oferta de serviços públicos, compatibilizados com um crescimento ordenado;

III – compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, dentro de determinadas frações do espaço;

IV – disciplinar as novas ocupações do município, reservando área para ventilação e insolação, bem como preservando a permeabilidade do solo urbano;

V – viabilizar o uso adequado dos espaços urbanos, através de implementação dos instrumentos da política urbana previstos no Estatuto da Cidade;

VI – incentivar o uso misto do território municipal, para que as áreas de comércio já consolidado sejam espaços de convívio social, e para que sejam criadas atividades de comércio varejista e a prestação de serviços nos bairros, fortalecendo novas centralidades e viabilizando uma cidade compacta, conectada e coordenada.

Seção II Das Definições

Art. 4º Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

I – afastamento lateral mínimo: afastamento perpendicular da edificação em relação à divisa do lote;

II – afastamento de fundos: afastamento perpendicular da edificação em relação à divisa dos fundos do lote;

III – área de fruição pública: área livre externa ou interna às edificações, localizada nos pavimentos de acesso direto ao logradouro público, com conexão em nível ao logradouro e demais espaços públicos, não sendo exclusiva dos usuários e moradores;

IV – Áreas de Preservação Permanente (APP): área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

V – área de risco: área considerada imprópria ao assentamento humano por estar sujeita a riscos naturais ou decorrentes da ação antrópica;

VI – calçada: parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins;

VII – corredor: áreas ao longo das principais vias da cidade, com objetivo de otimizar as atividades humanas no espaço urbano do município, sobrepostas às zonas que se inserem e com parâmetros de uso e ocupação diferenciados;

VIII – CNAE: Cadastro Nacional de Atividades Econômicas;

IX – divisa: linha limítrofe de um lote;

X – edificação: construção limitada por piso, parede e teto, destinada aos usos residencial, industrial, institucional, comercial e de serviços;

XI – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV): documento que apresenta o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade, de forma a permitir a análise das diferenças entre as condições que existiriam com a implantação do mesmo e as que existiriam sem essa ação;

XII – fachada ativa: ocupação da fachada localizada no alinhamento de passeios públicos por uso não residencial, com acesso aberto à população e abertura para o logradouro;

XIII – gabarito máximo: dimensão vertical máxima da edificação, expressa em pavimentos, contada a partir do pavimento térreo;

XIV – gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;

XV – habitação: edificação destinada à moradia ou residência;

XVI – habitação multifamiliar: edificação destinada a servir de moradia para mais de uma família;

XVII – habitação unifamiliar: edificação destinada a servir de moradia para uma só família;

XVIII – coeficiente de aproveitamento: relação entre a soma das áreas construídas sobre um terreno e a área desse mesmo terreno, calculada para expressar a área máxima da construção permitida;

XIX – lote mínimo: menor área permitida para cada zona, resultante da subdivisão de glebas;

XX – medidas compensatórias: destinadas a compensar impactos irreversíveis que não podem ser evitados;

XXI – medidas mitigadoras: destinadas a prevenir impactos adversos ou a reduzir aqueles que não podem ser evitados;

XXII – passeio: parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso, separada por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas;

XXIV – recuo: distância mínima da construção até o limite do lote, podendo ser frontal, lateral, e de fundos;

XXV – recuo frontal mínimo: afastamento perpendicular da edificação em relação à testada do lote;

XXVI – testada mínima: dimensão da largura do lote, definida pela distância entre suas divisas laterais, voltado para a via pública;

XXVII – taxa de ocupação: relação entre a área de projeção da edificação no solo e a área do lote, a qual fixa o limite máximo de construção projetada sobre o solo;

XXVIII – taxa de permeabilidade: relação entre a área permeável da edificação e a área do lote, a qual fixa o limite máximo de impermeabilidade do lote;

XXIX – zona: subdivisão das macrozonas; unidade territorial na qual se aplicam determinados parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo, visando dar à cidade uma função social e propiciar a vocação das áreas, considerando o sistema viário, os recursos naturais, a topografia e a infraestrutura existente, definindo as áreas de interesse de uso, onde se pretenderá incentivar, coibir e qualificar a ocupação;

XXX – zoneamento: divisão da área do perímetro urbano e rural do município em zonas, para as quais são definidos parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo;

XXXI - uso do solo: relacionamento das diversas atividades para uma determinada zona, classificados em usos permitidos, permissíveis e proibidos;

XXXII - ocupação do solo: maneira pela qual a edificação ocupa o lote, em função das normas e parâmetros urbanísticos incidentes sobre ele, que são:

I – lote mínimo;

II – testada mínima;

III – coeficiente de aproveitamento mínimo, básico e máximo;

IV – gabarito máximo;

V – recuo mínimo;

VI – afastamento mínimos de lateral e fundos;

VII – taxa de ocupação máxima;

VIII – taxa de permeabilidade mínima.

TÍTULO II DA ESTRUTURAÇÃO ESPACIAL

CAPÍTULO I DAS MACROZONAS

Art. 5º O Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável estabelece cinco macrozonas para o Município de Arroio Trinta, sendo elas:

- I – Macrozona de Consolidação Urbana;
- II – Macrozona de Estruturação Urbana;
- III – Macrozona de Desenvolvimento Econômico;
- IV – Macrozona de Interesse Ambiental;
- V – Macrozona Rural.

Parágrafo único. A delimitação das macrozonas se dá conforme o cartograma de macrozoneamento, parte integrante do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Art. 6º A Macrozona de Consolidação Urbana do Município de Arroio Trinta, conforme o Cartograma de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, constante nos Anexos I e II, que fazem parte integrante desta Lei, fica subdividida nas seguintes zonas:

- I – Zona Mista Central – ZMC;
- II – Zona Residencial Predominante 1 – ZPR1.

Art. 7º A Macrozona de Estruturação Urbana do Município de Arroio Trinta, conforme o Cartograma de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, Anexos I e II, parte integrante desta Lei, fica subdividida nas seguintes zonas:

- I – Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;
- II – Zona Residencial Predominante 2 – ZPR2.

Art. 8º A Macrozona de Desenvolvimento Econômico do Município de Arroio Trinta, conforme o Cartograma de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, constante nos Anexos I e II, parte integrante desta Lei, apresenta uma única zona denominada Zona Mista Diversificada - ZMD.

Art. 9º A Macrozona de Interesse Ambiental do Município de Arroio Trinta, conforme o Cartograma de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, constante nos Anexos I e II, parte integrante desta Lei, apresenta uma única zona denominada Zona de Interesse Ambiental - ZIA.

Art. 10. A Macrozona Rural do Município de Arroio Trinta, conforme o Cartograma de Zoneamento e de Uso e Ocupação do Solo, que consta nos Anexos I e II parte integrante desta lei, ressalvada a competência da União, apresenta uma única zona, denominada Zona de Desenvolvimento Rural – ZDR.

CAPÍTULO II DOS ZONEAMENTOS

Art. 11. Os polígonos de todas as zonas estão representados no cartograma de Zoneamento, que consta nos Anexos I e II, integrantes desta lei.

§1º As zonas são delimitadas tendo por referência o perímetro urbano, os rios, as vias e as divisas de lotes, os fundos de lotes e as áreas de interesse ambiental.

§2º Fica a municipalidade, com anuência do Conselho da Cidade e conforme parecer técnico do órgão competente no município, autorizada a promover a adequação das linhas divisórias dos zoneamentos sempre que houver divergência entre a representação cartográfica com o descrito no parágrafo anterior.

§3º Quando em um mesmo terreno estiverem sobrepostos dois ou mais zoneamentos, será considerada para fins normativos a zona que incidir sobre a maior parte da área.

Art. 12. Os parâmetros urbanísticos das zonas rurais e urbanas estão definidos na Tabela de Parâmetros Urbanísticos, que consta no Anexo IV, parte integrante desta lei.

Seção I Zona Mista Central – ZMC

Art. 13. A Zona Mista Central – ZMC abrange a área central da cidade, provida de infraestrutura e equipamentos urbanos e com potencial para o adensamento ordenado, destinada predominantemente ao exercício de atividades comerciais e de serviços concomitantemente com os usos residenciais unifamiliares e multifamiliares permanentes e transitórios, com o objetivo do fomento do uso misto do solo.

Parágrafo único. As edificações que promoverem o uso misto receberão incentivos de acréscimo do coeficiente de aproveitamento básico e gabarito máximo, conforme Tabela de Parâmetros Urbanísticos, no Anexo IV desta lei.

Seção II Zona Residencial Predominante 1 – ZRP1

Art. 14. A Zona Residencial Predominante 1 – ZRP1 abrange as áreas adjacentes à ZMC, destinada ao uso residencial e misto, com maior densidade em relação à ZRP2, podendo também ser implantados usos comerciais e de prestação de serviços, bem como atividades de baixo e médio nível de incomodidade, conforme tabela de atividades econômicas, prevista em regulamentação própria.

Seção III

Zona Residencial Predominante 2 – ZRP2

Art. 15. A Zona Residencial Predominante 2 – ZRP2 abrange as áreas adjacentes à ZRP1 e ZMC, com o objetivo de orientar a urbanização futura e a ocupação de menor densidade, mantendo o uso predominantemente residencial, podendo também ser implantados comércios e serviços, bem como atividades econômicas de baixo nível de incomodidade, conforme tabela de atividades econômicas, prevista em regulamentação própria.

Seção IV

Zona Especial de Interesse Social – ZEIS

Art. 16. A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS tem por objetivo a produção de habitações de interesse social e ampliação de equipamentos urbanos destinados à população de baixa renda.

§ 1º A produção de unidades habitacionais de interesse social nas ZEIS será viabilizada através de loteamentos de interesse social ou residenciais multifamiliares permanentes vinculados à programas habitacionais, sejam eles públicos ou privados, destinados a atender famílias inscritas no Cadastro Único do Município.

§ 2º Na ZEIS também pode ser implantado, para atendimento local, o uso comercial e de serviço de menor incomodidade, conforme tabela de atividades econômicas.

Seção V

Zona Mista Diversificada – ZMD

Art. 17. A Zona Mista Diversificada – ZMD abrange as áreas de acesso à cidade servidas pelas rodovias SC-464 e a Rua Francisco Nava, aptas para ocupação por atividades empresariais, industriais, fabris, comércios e prestações de serviços que demandem necessidade de escoamento viário ou tenham potencial de incômodo ao uso residencial, conforme tabela de atividades econômicas, prevista em regulamentação própria.

Seção VI

Zona de Interesse Ambiental – ZIA

Art. 18. A Zona de Interesse Ambiental – ZIA abrange as áreas no perímetro rural com declividades médias maiores que 30% (trinta por cento) e cobertura vegetal expressiva, tendo como objetivos a orientação dos instrumentos de preservação ambiental, a redução de impactos ambientais promovidos por empreendimentos na área rural e a preservação da vista panorâmica da paisagem natural oferecida pelo Mirante Nossa Senhora Aparecida.

Seção VII
Zona de Desenvolvimento Rural – ZDR

Art. 19. A Zona de Desenvolvimento Rural – ZDR abrange áreas do perímetro rural com declividades médias menores que 30% (trinta por cento) e características expressivas de produção agrícola, tendo como objetivo principal priorizar áreas para a agroindústria e criar condições para a implantação de outras atividades econômicas.

CAPÍTULO II
DO CORREDOR

Art. 20. A definição de Corredores, de forma complementar ao zoneamento, objetiva estabelecer parâmetros de uso e ocupação diferenciados para os lotes que tiverem testadas para trechos viários específicos, prevalecendo sobre as regras da zona que sobrepujerem.

Seção Única
Do Corredor de Comércio e Serviços de Bairro – CCSB

Art. 21. O Corredor de Comércio e Serviços de Bairro – CCSB objetiva incentivar o uso misto em trechos viários que não estão incorporados na ZMC, mas que apresentam potencial para implantação de usos comerciais ou de serviços, através de parâmetros diferenciados de uso e ocupação.

§ 1º O trecho viário demarcado como Corredor de Comércio e Serviços de Bairro encontra-se representado no Cartograma de Zoneamento, constante nos Anexos I e II desta lei.

§ 2º Os lotes atingidos pelos CCSB serão aqueles em que a testada principal estiver voltada para o trecho da via demarcada.

§ 3º Nos casos que houver gleba não parcelada com testada voltada para o CCSB, os parâmetros do corredor não poderão atingir extensão maior que 50m (cinquenta metros) medidos perpendicularmente a partir da testada da gleba.

§ 4º Os parâmetros específicos para o CCSB encontram-se especificados na tabela de parâmetros urbanísticos, que consta no Anexo IV desta lei.

CAPÍTULO III
DAS ÁREAS COM RESTRIÇÕES OCUPACIONAIS

Art. 22. As áreas com restrições ocupacionais são aquelas que, por força da legislação federal ou estadual ou evidências técnicas de riscos à ocupação, apresentam limitações que impedem ou condicionam o parcelamento do solo e a edificação.

§ 1º O estabelecimento das áreas com restrição ocupacional tem como objetivo orientar o licenciamento urbanístico e ambiental, além de preservar o patrimônio natural, salvaguardar o equilíbrio ecológico e garantir a proteção da vida.

§ 2º As áreas com restrições ocupacionais são classificadas em:

I – áreas de preservação permanente de cursos d'água e mananciais (APP); e

II – áreas com restrições de declividade.

§ 3º As áreas com restrições ocupacionais estão indicadas no cartograma constante no Anexo III desta lei complementar.

Art. 23. As restrições ocupacionais prevalecem e se sobrepõem aos zoneamentos.

Art. 24. O Município poderá adicionar ao Cartograma de Restrições novas áreas dentro das classes já enquadradas ou correspondentes aos riscos de inundação ou deslizamentos, com base em documentos técnicos que justifiquem a inclusão.

Seção I **Áreas de Preservação Permanente**

Art. 25. As Área de Preservação Permanente – APP são áreas protegidas, cobertas ou não por vegetação nativa, cuja função ambiental é preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, conforme estabelecido pelo Código Florestal.

Art. 26. A edificação nas áreas de preservação permanente somente ocorrerá nos casos de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, conforme Código Florestal.

Seção II **Áreas com Restrições de Declividade**

Art. 27. As áreas com restrições de declividade compreendem áreas mapeadas com declividades maiores que 30% (trinta por cento), tendo por objetivo orientar o licenciamento urbanístico e evitar a urbanização e o aumento de edificações em áreas declivosas.

Art. 28. Nos casos de lotes legalmente parcelados em que a declividade natural do terreno seja inferior a 50% (cinquenta por cento) será admitida a construção de edificações, sem restrições.

Art. 29. Nos casos em que a declividade natural do terreno for igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) em mais da metade do terreno, conforme Cartograma de Restrições constante no Anexo III desta lei, será reduzido pela metade o coeficiente de aproveitamento

básico estabelecido pelo zoneamento e não será possível a utilização do coeficiente de aproveitamento máximo.

Parágrafo único. Excetua-se do previsto neste artigo os terrenos que receberem as intervenções de obras de contenção e/ou estabilização e, caso necessário, obras de drenagem.

Art. 30. Nos casos em que a declividade natural do terreno for igual ou superior a 100% (cem por cento) fica vedada a ocupação.

Art. 31. Será admitida contestação da restrição de declividade apresentada no Cartograma de Restrições, desde que apresentados os seguintes documentos:

I – requerimento de contestação;

II – levantamento planialtimétrico da área contestada;

III – laudo técnico; e

IV – documento de responsabilidade técnico por profissional habilitado.

§ 1º A contestação deve ser referente à declividade natural do imóvel;

§ 2º A contestação poderá ser aprovada pelo órgão do Município responsável pelo licenciamento urbanístico, devendo constar como parte do processo de licenciamento.

CAPÍTULO IV DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 32. Para a ordenação territorial, cada zona apresentará diferentes parâmetros urbanísticos, conforme Tabela de Parâmetros Urbanísticos constante do Anexo IV desta Lei, considerando a infraestrutura existente, as tendências de expansão urbana, a proteção ambiental e a preservação do patrimônio histórico.

Parágrafo único. Na Zona Mista Central (ZMC) e no Corredor de Comércio e Serviços de Bairro (CCSB), às edificações de uso misto aplicam-se parâmetros específicos, com objetivo de incentivar o uso misto.

Seção I Do Lote Mínimo

Art. 33. Considera-se lote mínimo a menor área permitida para o parcelamento do solo urbano em cada zona, observada a lei municipal de parcelamento do solo e as demais leis federal e estadual sobre o tema.

Seção II Da Taxa de Ocupação Máxima

Art. 34. Taxa de ocupação máxima é a relação entre a projeção horizontal máxima de construção permitida e a área do lote sobre o qual ascendem as construções, expressa em porcentagem, de acordo com a fórmula:

$$\text{Taxa de ocupação} = \frac{\text{projeção da edificação} \times 100}{\text{área total do lote}}$$

Parágrafo único. Para fins de verificação de taxa de ocupação máxima, não serão computadas:

- I – as áreas sem cobertura destinadas à recreação coletiva ou estacionamento de veículos;
- II – os beirais, pergolados, elementos decorativos ou outras saliências, desde que respeitado o código de edificações;
- III – sacadas privativas, desde que em balanço;
- IV – projeções de coberturas e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 3m (três metros) de balanço e 30m² (trinta metros quadrados) de área, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.

Seção III Dos Coeficientes de Aproveitamento

Art. 35. Os coeficientes de aproveitamento deverão seguir as diretrizes de cada zoneamento constante na Tabela de Parâmetros Urbanísticos, Anexo IV desta Lei, sendo subdivididos em:

- I – coeficiente de aproveitamento mínimo (CA mínimo);
- II – coeficiente de aproveitamento básico (CA básico);
- III – coeficiente de aproveitamento máximo (CA máximo).

§ 1º Os coeficientes de aproveitamento máximo são valores passíveis de serem atingidos através da transferência do direito de construir ou da outorga onerosa do direito de construir.

§ 2º Não serão computadas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento as áreas destinadas:

- I – às áreas sem cobertura destinadas à recreação coletiva ou estacionamento de veículos;
- II – às áreas destinadas a uso comum do condomínio, como: salões de festas, academia, bicicletários, e aos serviços de apoio de uso comum dos prédios, casa de máquinas, caixa de

elevador e de bombas, escadarias, instalações centrais de gás, medidores de água, dutos de ventilação, cisterna, caixa d'água, áreas técnicas e depósito de lixo;

III – aos beirais, pergolados, elementos decorativos ou outras saliências, desde de que respeitado o Código de Edificações;

IV – à área de estacionamento ou garagens, depósitos (hobby box, bicicletários e outros);

V – às sobrelojas ou mezaninos, desde que em acordo com o código de edificações;

VI – às varandas e terraços criados sobre laje dos pavimentos inferiores;

VII – às sacadas privativas;

VIII – ao ático ou andar de cobertura de uso comum, desde que a área coberta não ultrapasse 1/3 (um terço) da superfície do último pavimento da edificação;

IX – às projeções de coberturas e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 3m (três metros) de balanço e 30m² (trinta metros quadrados) de área, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.

Art. 36. Taxa de permeabilidade é o percentual mínimo do lote que deverá ser mantido permeável, visando à absorção da água da chuva.

§ 1º São consideradas áreas impermeáveis as quadras esportivas, estacionamentos, acessos cobertos, piscinas e áreas com pavimentação sem percentual de absorção, à exceção dos casos em que for comprovada a permeabilidade a partir de laudo técnico.

§ 2º Nas áreas pavimentadas com materiais que não necessitem de rejuntas ou com elementos como blocos de concreto ou piso drenante, considera-se a taxa de permeabilidade equivalente a 50% (cinquenta por cento) da sua metragem quadrada, exceto se apresentar laudo técnico comprovando permeabilidade superior.

§ 3º Quando utilizado piso drenante nas calçadas do interior do lote, a área poderá ser considerada no cálculo da taxa de permeabilidade mínima, constante no Anexo IV (Tabela de Parâmetros Urbanísticos).

Seção IV Do Gabarito Máximo

Art. 37. O cálculo de gabarito será considerado a partir do pavimento térreo, entendido este como o nível de acesso principal da edificação.

§1º Para fins de cálculo, a distância máxima entre pisos é fixada em 3,60 m (três metros e sessenta centímetros), com exceção do pavimento térreo, que poderá ser considerado com

altura de 6,20 m (seis metros e vinte centímetros) quando destinados ao uso comercial e de serviços.

§2º A distância máxima entre pisos fixada no *caput* deste artigo não será considerada para o cálculo do gabarito no caso de atividades industriais e agrícolas situadas na Zona Mista Diversificada e na Zona de Desenvolvimento Rural.

Art. 38. Não serão computados no cálculo do gabarito os subsolos, sótãos, mezaninos, desde que atendam às exigências do Código de Edificações.

Parágrafo único. Para os fins deste artigo, considera-se como subsolo:

I – o pavimento situado em nível inferior ao pavimento térreo ou ao terreno natural;

II – o pavimento situado parcialmente acima do nível do solo, desde que em altura não superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), conforme croqui constante no Anexo VI desta Lei.

Seção V

Dos Recuos e Afastamentos

Art. 39. Os espaços livres definidos pelos recuos e afastamentos, especificados na Tabela de Parâmetros Urbanísticos constante no Anexo IV desta Lei, não são edificáveis, devendo ser tratados como áreas verdes em pelo menos 30% (trinta por cento) da respectiva área, ressalvando-se o direito à realização das seguintes obras:

I – muros de arrimo e de vedação dos terrenos, tapumes, cercas divisórias, escadarias e rampas de acesso, necessárias em função da declividade natural do terreno;

II – central de gás, de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros;

III – poços de elevadores e vão de escadarias, quando permitido pela Tabela de Parâmetros Urbanísticos constante no Anexo IV desta Lei, ocupando apenas parte de um dos afastamentos laterais;

IV – depósitos de resíduos sólidos;

V – pórticos e guaritas.

Parágrafo único. As sacadas, desde que não vinculadas à área de serviço, poderão avançar até 50% (cinquenta por cento) sobre os recuos, porém nunca distar menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da(s) divisa(s).

Art. 40. Quando permitido pelo zoneamento, será admitido construir edificação isolada do imóvel principal no afastamento de fundos, de acordo com o Anexo VII desta Lei e conforme previsto na Tabela de Parâmetros Urbanísticos (Anexo IV).

§ 1º A edificação isolada deverá atender às disposições do Código de Obras, observando-se também o seguinte:

I – as paredes sobre as divisas deverão ser cegas;

II – distanciar, no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta) da edificação principal do terreno.

§ 2º A edificação isolada só poderá ser habitável enquanto for, comprovadamente, a única edificação existente no lote.

Art. 41. O recuo frontal mínimo, medido a partir do alinhamento oficial, deverá respeitar o estabelecido na Tabela de Parâmetros Urbanísticos (Anexo IV).

§ 1º O recuo frontal deverá ser respeitado para todos os pavimentos da edificação, inclusive os subsolos.

§ 2º Os lotes de esquina deverão respeitar o recuo frontal em todas as frentes.

CAPÍTULO V DOS INSTRUMENTOS E INCENTIVOS URBANÍSTICOS

Seção I Da Fachada Ativa

Art. 42. Considera-se fachada ativa quando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da fachada do pavimento térreo corresponder a uso comercial ou de serviços e for permeável visualmente (vedação transparente ou sem vedação), podendo ser constituída por portas, janelas e vitrines.

§ 1º A fachada ativa deverá ter, pelo menos, um acesso direto ao logradouro a cada 10,00m (dez metros) de testada.

§ 2º A representação gráfica da fachada ativa está disposta no Anexo V desta Lei.

Art. 43. Os imóveis que adotarem a diretriz urbanística de fachada ativa não poderão ser vedados com muros ou grades ao longo de toda a extensão da testada.

Art. 44. A área do recuo frontal que corresponder ao trecho da fachada ativa somente poderá ser ocupada por mobiliários removíveis ou paraciclos, central de lixo, central de gás, entradas de energia e água, acessos, floreiras, fontes e paisagismo.

§ 1º É vedado a ocupação da área que trata o *caput* deste artigo por vagas de estacionamento e garagens, com exceção das vagas exigidas pela legislação e normas técnicas de acessibilidade, atendimento médico de emergência e segurança contra incêndio.

§ 2º O município poderá estabelecer, através de regulamentação específica, outras condições a serem observadas no projeto das fachadas ativas.

Art. 45. As edificações que façam uso de fachadas ativas poderão ter o parâmetro urbanístico da taxa de ocupação máxima acrescido em 3 (três) pontos percentuais em relação ao estabelecido para a zona, com redução correspondente da taxa de permeabilidade mínima.

Parágrafo único. Este incentivo poderá ser aplicado apenas na Zona Mista Central (ZMC) e no Corredor de Comércio e Serviços de Bairro (CCSB).

Seção II Da Fruição Pública

Art. 46. Os projetos situados na ZMC ou na ZRP1 que implantarem área de fruição pública conectando dois ou mais logradouros, ou na forma de galerias comerciais, ficam dispensados do pagamento da outorga onerosa para a utilização do coeficiente de aproveitamento máximo.

§ 1º A área de fruição pública deverá ter largura mínima de 4m (quatro) metros e ser averbada na matrícula do imóvel.

§ 2º O município poderá estabelecer, através de regulamentação específica, outras condições a serem observadas no projeto das áreas de fruição pública.

Seção III Do Incentivo às Atividades Turísticas

Art. 47. As atividades ligadas ao turismo, em especial usos residenciais multifamiliares transitórios, ficam dispensados do pagamento da outorga onerosa para a utilização do coeficiente de aproveitamento máximo e poderão ter o parâmetro urbanístico da taxa de ocupação máxima acrescido em 5 (cinco) pontos percentuais em relação ao estabelecido para a zona.

Parágrafo único. Regulamentação específica estabelecerá os critérios para enquadramento nos requisitos deste incentivo.

Seção IV Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 48. O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV será regido pela lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e pela presente Lei.

§ 1º As atividades ou construções que demandam EIV são aquelas que podem causar impacto, alteração ou incômodos no ambiente, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais.

§ 2º O conteúdo do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV deverá observar as orientações contidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e no Estatuto da Cidade.

Art. 49. O EIV será necessário para a instalação de atividades classificadas como permissíveis na tabela de classificação de usos e para a ampliação de atividades já instaladas que sejam classificadas como proibidas ou permissíveis para a zona em que se situam.

Art. 50. No que diz respeito a novas construções, o EIV será exigido nos seguintes casos:

I – em armazéns, galpões, depósitos, estabelecimentos de comércio varejista e atacadistas, shopping centers, lojas de departamentos, supermercados e hipermercados, pavilhões de feiras e exposições com área construída computável igual ou superior a 2.000,00m² (dois mil metros quadrados);

II – serviços de diversões, boates, casas de festas e estabelecimentos com música ao vivo ou mecânica acima de 600,00m² (seiscentos metros quadrados);

III – estabelecimentos de ensino fundamental, médio, superior e técnico-profissionalizantes e cursos preparatórios com área construída computável superior a 1.000,00m² (mil metros quadrados);

IV – estabelecimento de saúde com área superior a 1.000,00m² (mil metros quadrados);

V – edificações residenciais multifamiliares com mais de 30 unidades residenciais;

VI – terminal rodoviário.

CAPÍTULO VI DO USO DO SOLO

Art. 51. Para análise de viabilidade do uso do solo, deverá ser consultada a Tabela de Classificação dos Usos estabelecida em regulamentação própria, que obedecerá à Classificação Nacional das Atividades Econômicas (CNAE) 2.0 e à definição de zoneamento desta Lei.

§ 1º Os usos são classificados quanto à sua atividade, natureza, porte e localização, sendo definidos em:

I – Uso permitido – P: uso adequado às zonas, sem restrições;

II – Permitido com restrições - 1, 2 ou 3: atividades que se enquadram nos padrões urbanísticos, porém com restrições de porte;

III – Uso permissível - PE: uso passível de ser admitido nas zonas desde que com a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

IV – Uso proibido – (campo em branco): uso inadequado à zona.

§ 2º As atividades permissíveis, aquelas com porte maior do que o permitido no caso do inciso II, bem como no caso de ampliação de atividades já instaladas que sejam classificadas como proibidas ou permissíveis, serão condicionadas à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, que deverá ser apresentado ao Conselho da Cidade e poderá indicar, como forma de mitigar ou compensar os impactos, parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta lei, em especial quanto à:

I – adequação à área onde será implantada a atividade;

II – ocorrência de conflitos quando da implantação da atividade, do ponto de vista de prejuízos à segurança, sossego e saúde dos habitantes vizinhos, ao meio ambiente e ao sistema viário.

§ 3º Os campos em branco na tabela de classificação de usos correspondem às atividades proibidas.

§ 4º Qualquer alteração no decreto que regulamenta a Tabela de Classificação dos Usos deverá ser aprovada previamente pelo Conselho da Cidade.

§ 5º A renovação do alvará de funcionamento poderá ser feita independente da classificação da atividade na Tabela de Classificação de Usos.

Art. 52. Os escritórios cujas atividades sejam administrativas (sede ou filiais), não exercendo a atividade considerada proibida na zona que se insere, serão admitidos em todo o território do município, com apresentação de cópia do contrato social e de declaração contendo:

I – localização;

II – descrição fiel da atividade, com comprovação de que o local será utilizado apenas para fins cadastrais; e

III - demais informações que a fiscalização achar necessárias.

Art. 53. Serão permitidos escritórios, filiais, comércios eletrônicos (e-commerce) e endereços para fins de correspondências, em todo o território do município, podendo o mesmo ser exercido na condição de pessoa física ou jurídica.

Parágrafo único. Em imóveis residenciais multifamiliares, devem ser obedecidas as seguintes condições em relação ao local:

I – não ter atendimento ao público;

II – não ocorrer carga e descarga, armazenamento ou manipulação de mercadorias, salvo em caso de localização na zona rural.

Art. 54. Na ausência de atividades na tabela de classificação de usos, caberá deliberação pelo órgão competente do município e pelo Conselho da Cidade.

TÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 55. O prazo máximo para regulamentação das disposições de que trata esta lei será de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de publicação desta Lei.

Art. 56. Ficam mantidos os alvarás de construção expedidos em conformidade com a legislação anterior e aqueles cujo requerimento tenha sido protocolado até a data de publicação desta lei.

Parágrafo único. A execução e a utilização de edificação que, na data da entrada em vigor desta Lei, esteja com o pedido de alvará de construção já protocolado e projeto em fase de análise, não estarão sujeitas às exigências e condições desta Lei, desde que seja obedecido o prazo de validade do respectivo alvará de construção que, nesses casos, será improrrogável, desde que não tenha sido iniciado a obra.

Art. 57. Os órgãos responsáveis pelas rodovias estaduais e federais devem ser consultados para obras em lotes lindeiros.

Art. 58. Os casos omissos e a revisão periódica desta Lei serão analisados pelo órgão municipal competente, ouvido o Conselho da Cidade.

Art. 59. São partes integrantes e complementares desta Lei, os seguintes anexos:

I – Anexo I: Cartograma de Zoneamento Municipal;

II – Anexo II: Cartograma de Zoneamento do Perímetro Urbano;

III – Anexo III: Cartograma de Restrições Ocupacionais Municipal;

IV – Anexo IV: Tabela de Parâmetros Urbanísticos;

V – Anexo V: Representação Gráfica de Fachada Ativa;

VI – Anexo VI: Representação Gráfica de Subsolo;

VII – Anexo VII: Representação de Edificação Isolada do Imóvel.

Art. 60. A presente Lei entrará em vigor no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias após a data de sua publicação.

Art. 61. Ficam revogadas as Leis Complementares nº 1.027 de 22 de abril de 2004 e nº 1.709

de 21 de outubro de 2014.