

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

Dispõe sobre uso e a ocupação do solo do município de Fraiburgo e dá outras providências.

Wilson Ribeiro Cardoso Junior, Prefeito Municipal de Fraiburgo, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais;

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

Art. 2º A Lei de uso e ocupação do solo abrange todo o território do Município de Fraiburgo, sendo ele constituído pelo meio urbano e rural, e em qualquer escala, da iniciativa pública ou privada.

Seção I Dos Objetivos

Art. 3º A ordenação territorial do município de Fraiburgo tem por objetivo promover a redução das desigualdades, garantindo a função social da cidade e da propriedade, entendendo-se como tal, a distribuição equitativa dos equipamentos urbanos e comunitários e sua articulação com a área rural.

Art. 4º A presente Lei Complementar 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 e da propriedade e das atividades que os permeia;

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 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. 5º A estruturação espacial do Município de Fraiburgo, conforme estabelecido pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, constitui-se na divisão do território em macrozonas e zonas, tendo como referência as características locais, o ambiente natural e construído.

§ 1º As macrozonas são extensões territoriais que fixam os princípios fundamentais de uso e ocupação do solo, em concordância com as estratégias da política territorial, definindo uma visão de conjunto que integra todo o território municipal.

§ 2º As zonas são subdivisões homogêneas das macrozonas em unidades territoriais que servem como referencial mais detalhado para a definição dos parâmetros de uso e ocupação do solo, definindo as áreas de interesse de uso onde pretende incentivar, coibir ou qualificar a ocupação.

I - Afastamento lateral mínimo - é considerado o afastamento perpendicular da edificação em relação a divisa do lote;

II - Áreas de Preservação Permanente (APP) - é uma 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;

III - 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.

IV - Compartimentos de permanência prolongada e transitória – conforme definições estabelecidas no Código de Edificações;

V - Divisa - linha limítrofe de um lote;

VI - Edificação - construção limitada por piso, parede e teto, destinada aos usos residencial, industrial, institucional, comercial e de serviços;

VII - Edificação habitável - edificação composta por compartimentos de permanência prolongada e transitória;

VIII - Edificação não habitável - edificação composta somente por compartimentos de permanência transitória;

IX - Fachada Ativa – corresponde à ocupação da fachada localizada no alinhamento de passeios públicos por uso não residencial com acesso aberto à população e abertura para o logradouro.

X - Gleba - área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;

XI - Habitação - edificação destinada a moradia ou residência;

XII - Habitação multifamiliar - edificação destinada a servir de moradia para mais de uma família;

XIII - Habitação unifamiliar - edificação destinada a servir de moradia para uma só família;

XIV - Índice de Aproveitamento - é calculado para expressar a área máxima da construção permitida, relação entre a soma das áreas construídas sobre um terreno e a área desse mesmo terreno;

XV - Índice de aproveitamento básico (IA básico) - valor de referência que define a área máxima a ser edificada proporcionalmente à superfície do terreno;

XVI - Índice de aproveitamento máximo (IA máximo) - valor de referência passível de ser atingido através da transferência do direito de construir ou da outorga onerosa do direito de construir;

XVII - Índice de aproveitamento mínimo (IA mínimo) - valor de referência para avaliar o cumprimento de função social da propriedade urbana;

XVIII - Lote mínimo - é a menor área permitida para cada zona, resultante da subdivisão de glebas;

XIX - Lote máximo - é a maior área permitida para cada zona, resultante da subdivisão de glebas, observado a lei de parcelamento do solo e as leis estaduais.

XX - Medidas mitigadoras – destinadas a prevenir impactos adversos ou a reduzir aqueles que não podem ser evitados;

XXI - 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.

XXII - Pilotis - sistema construtivo em que o pavimento térreo é vazado, contendo apenas pilares, hall de entrada e o bloco de circulação vertical do prédio, podendo ser utilizado como garagem ou área de lazer;

XXIII - Recuos - distância mínima da construção até o limite do lote, podendo ser recuo frontal, lateral, e de fundos;

XXIV - Recuo frontal mínimo - é considerado o afastamento perpendicular da edificação em relação a testada do lote;

XXV - Macrozona Rural - áreas situadas fora do perímetro urbano, não destinadas a parcelamentos para fins urbanos. Com o objetivo de promover o desenvolvimento agrícola e o suprimento alimentar além de fomentar o desenvolvimento do turismo rural.

XXVI - Macrozona Urbana - as áreas delimitadas pela lei do perímetro urbano da sede e distritos;

XXVII - Testada mínima - dimensão da largura do lote, definida pela distância entre suas divisas laterais, voltado para a via pública;

XXVIII - Taxa de ocupação - é a 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;

XXIX - Taxa de Permeabilidade - é a relação entre a área permeável da edificação e a área do lote, a qual fixa o limite máximo de impermeabilidade do lote;

XXX - Zona - são as subdivisões das macrozonas em unidades territoriais nas quais abrangem os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo, visando propiciar a função social da cidade e 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 a ocupação.

CAPÍTULO II DAS MACROZONAS

Art. 6º O Macrozoneamento é a divisão territorial do espaço tendo como auxílio a inter-relação dos fatores naturais e antrópicos.

Art. 7º O Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável estabeleceu duas macrozonas para o município de Fraiburgo, sendo elas:

I - Macrozona Rural;

II - Macrozona Urbana.

CAPÍTULO III DA MACROZONA RURAL

Art. 8º A macrozona rural é composta por áreas situadas fora do perímetro urbano, não destinadas a parcelamentos para fins urbanos. O objetivo desta macrozona é promover o desenvolvimento agrícola e o suprimento alimentar além de fomentar o desenvolvimento do turismo rural.

Art. 9º A macrozona rural do Município de Fraiburgo, ressalvada a competência da União, possui a seguinte zona:

I - Zona Rural de Desenvolvimento – ZRD.

§ 1º O Município poderá conceder benefícios e/ou incentivos para a implementação de empreendimentos turísticos, bem como, para o desenvolvimento da produção agrícola, em especial a agricultura familiar.

§ 2º Para o turismo, o Município deverá priorizar esforços em áreas de turismo consolidados, como por exemplo:

- a) museu do jagunço da cidade Santa do Taquaruçú;
- b) Santuário Diocesano Nossa Senhora de Fátima;
- c) visitas aos pomares de maçã;
- d) cicloturismo; e
- e) a rota da amizade.

Art. 10. Os perímetros da Zona Rural de Desenvolvimento estão delimitados no Cartograma de Zoneamento, Anexo I.

Art. 11. Os parâmetros de ocupação das edificações, situadas na Zona Rural de Desenvolvimento, estão presentes no Anexo V.

CAPÍTULO IV DA MACROZONA URBANA

Art. 12. A macrozona urbana é aquela que apresenta condições para um maior adensamento populacional no município, por possuir melhores condições de infraestrutura, serviços básicos de saúde, educação, lazer e cultura, acessibilidade e transporte.

Art. 13. A macrozona urbana do Município de Fraiburgo fica subdividida nas seguintes zonas:

I - Zona Comercial de Bairros 1 – ZCB1;

II - Zona Comercial de Bairros 2 - ZCB2;

III - Zona Especial de Interesse Social 1 – ZEIS1;

IV - Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS2;

V - Zona de Interesse Turístico – ZIT;

VI - Zona de Interesse Industrial 1 - ZII1;

VII - Zona de Interesse Industrial 2 - ZII2;

VIII - Zona Industrial Consolidada – ZIC;

IX - Zona Mista - ZM;

X - Zona Predominantemente Residencial 1 - ZPR1;

XI - Zona Predominantemente Residencial 2 - ZPR2;

XII - Zona Predominantemente Residencial 3 - ZPR3;

XIII - Zona Predominantemente Residencial 4 - ZPR4;

XIV - Zona Predominantemente Residencial 5 - ZPR5.

Seção I **Zona Comercial de Bairro**

Art. 14. A Zona Comercial de Bairro tem por objetivo incentivar a instalação de atividades comerciais e de serviços, compatibilizando-se com a infraestrutura existente, oportunizando maior adensamento.

Parágrafo Único. As Zonas Comercial de Bairro subdividem-se em:

I - ZCB 1 - Zona Comercial de Bairro 1;

II - ZCB 2 - Zona Comercial de Bairro 2.

Subseção I Zona Comercial de Bairro 1

Art. 15. As faixas compreendidas pela Zona Comercial de Bairro 1, terão preferencialmente usos mistos, sendo uso comercial e de serviços no pavimento térreo com possibilidade de moradias nos pavimentos superiores.

Art. 16. Os lotes atingidos pela Zona Comercial de Bairro 1, serão aqueles em que a testada principal estiver inserida nos trechos delimitados no cartograma de zoneamento urbano da sede, Anexo II.

Art. 17. Na Zona Comercial de Bairro 1, fica implantado o instrumento de Direito de Preempção, conforme Plano Diretor que deverá ser regulamentado em legislação específica.

Art. 18. As edificações que fizerem utilização de uso misto e residenciais receberão incentivos de acréscimo de 10 (dez) pontos percentuais à taxa de ocupação, desde que atendido as definições estabelecidas para sustentabilidade nesta Lei, conforme tabela de Parâmetros Urbanísticos Anexo V.

Subseção II Zona Comercial de Bairro 2

Art. 19. As faixas compreendidas pela Zona Comercial de Bairro 2, terão preferencialmente usos mistos, sendo uso comercial e de serviços no pavimento térreo com possibilidade de moradias nos pavimentos superiores.

Parágrafo único. Os lotes atingidos pela Zona Comercial de Bairro 2, serão aqueles em que a testada principal estiver inserida nos trechos delimitados no cartograma de zoneamento urbano da sede, Anexo II.

Art. 20. As edificações que fizerem utilização de uso misto e residenciais receberão incentivos de acréscimo de 10 (dez) pontos percentuais a taxa de ocupação, desde que atendido as definições estabelecidas para sustentabilidade nesta Lei, conforme tabela de Parâmetros Urbanísticos Anexo V.

Seção II Zona Especial de Interesse Social

Art. 21. A Zona Especial de Interesse Social tem por objetivo destinar prioritariamente a edificação de habitações de interesse social e ampliação de equipamentos urbanos beneficiando a população de baixa renda, já existindo no local conjunto habitacional popular.

Parágrafo único. A Zona Especial de Interesse Social subdivide-se em:

I - Zona Especial de Interesse Social 1 – ZEIS1;

II - Zona Especial de Interesse Social 2 – ZEIS2.

Subseção I Zona Especial de Interesse Social 1

Art. 22. A Zona Especial de Interesse Social 1, compreende áreas destinadas para habitações de interesse social, beneficiando a população de baixa renda.

§ 1º Se caracterizam ainda, como Zona Especial de Interesse Social 1 as áreas caracterizadas como assentamentos habitacionais surgidos espontaneamente, existentes e/ou consolidados.

§ 2º Nesta zona poderá ser prevista a regularização fundiária urbana social, com o objetivo de promover regularização dos imóveis e a realocação de assentamentos precários e/ ou em áreas de risco.

Art. 23. Na ZEIS 1 a dimensão mínima dos lotes será de 240 m² (duzentos e quarenta metros quadrados), sendo a testada mínima de 12 m (doze metros).

Art. 24. Não será permitido o parcelamento do solo nas ZEIS 1.

Subseção II Zona Especial de Interesse Social 2

Art. 25. A Zona Especial de Interesse Social 2 é composta por áreas destinadas para habitações de interesse social, beneficiando a população de baixa renda, e que por suas características específicas, e demonstrado o interesse público, necessitam de lotes menores.

Parágrafo único. Nesta zona poderá ser prevista a regularização fundiária urbana social, com o objetivo de promover regularização dos imóveis e a realocação de assentamentos precários ou de risco.

Art. 26. Na ZEIS2 a dimensão mínima dos lotes será de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), sendo a testada mínima de 5 m (cinco metros).

Seção III Zona de Interesse Turístico

Art. 27. A Zona de Interesse Turístico tem por objetivo preservar as áreas já consolidadas, incentivando a instalação de atividades de lazer, comerciais e de prestação de serviço.

Art. 28. As áreas públicas consolidadas e inseridas na Zona de Interesse Turístico estão assim dispostas:

I - Centro de Eventos Prefeito Sebastião Andrade dos Santos;

II - Lago das Araucárias.

Art. 29. Na Zona de Interesse Turístico, está previsto o instrumento de Direito de Preempção, conforme Plano Diretor que deverá ser regulamentado em legislação específica.

Seção IV Zona de Interesse Industrial

Art. 30. A Zona de Interesse Industrial tem por objetivo estabelecer normas para construção de indústrias com porte e grau de poluição incompatíveis com as atividades predominantes das demais Zonas.

Parágrafo único. A Zona de Interesse Industrial se subdivide em:

I - Zona de Interesse Industrial 1 - ZII1;

II - Zona de Interesse Industrial 2 - ZII2;

III - Zona Industrial Consolidada - ZIC.

Subseção I Zona de Interesse Industrial 1

Art. 31. A Zona de Interesse Industrial 1 – ZII1, tem por objetivo prover o Município de Fraiburgo de áreas propícias para a instalação e manutenção de indústrias de porte inferior e com menor potencial de incômodo ao uso residencial, conforme tabela de atividades econômicas, prevista em regulamentação própria.

Subseção II **Zona de Interesse Industrial 2**

Art. 32. Zona de Interesse Industrial 2 – ZII2, está localizada no entorno de importantes redes viárias, compreendendo áreas de atividades empresariais consolidadas, bem como, áreas propícias a ocupação de atividades industriais e empresariais. Visa a manutenção e a distribuição de atividades industriais de maior impacto ambiental no perímetro urbanos com potencial de incômodo ao uso residencial, além da promoção do controle e manutenção de indústrias consolidadas.

Art. 33. A construção de residência nos lotes industriais descritos nesta seção, não altera o seu uso que é preferencialmente industrial, cabendo ao morador da residência, adaptação ao uso industrial preferencial.

Parágrafo único. Excetua-se deste caso as ampliações de edificações unifamiliares existentes, nos loteamentos e desmembramentos aprovados anteriormente a vigência desta Lei Complementar.

Subseção III **Zona Industrial Consolidada**

Art. 34. A Zona Industrial Consolidada é caracterizada por áreas com indústrias já consolidadas que, por seu porte ou natureza, sejam potencialmente geradoras de tráfego pesado ou intenso.

Seção V **Zona Mista**

Art. 35. A Zona Mista tem por objetivo concentrar predominantemente as atividades comerciais e de prestação de serviços e estimular a implantação dos diferentes tipos de comércio e serviços em locais cujo grau de adequabilidade seja mais aceitável.

Seção VI

A Zona Predominante Residencial

Art. 36. A Zona Predominante Residencial tem por objetivo destinar prioritariamente a instalação de residências visando um adensamento baseado no dimensionamento das redes de infraestrutura urbana, do sistema viário e configuração da paisagem.

Parágrafo Único. A Zona Predominante Residencial se subdivide em:

- I - Zona Predominante Residencial 1 - ZPR1;
- II - Zona Predominante Residencial 2 - ZPR2;
- III - Zona Predominante Residencial 3 - ZPR3;
- IV - Zona Predominante Residencial 4 - ZPR4;
- V - Zona Predominante Residencial 5 - ZPR5.

Subseção I Zona Predominante Residencial 1

Art. 37. A Zona Predominante Residencial 1, caracterizada por áreas urbanas centrais pouco parceladas ou ocupadas, tem por objetivo de orientar a produção de lotes com maiores dimensões voltados para o uso residencial.

Subseção II Zona Predominante Residencial 2

Art. 38. A Zona Predominante Residencial 2, caracterizada por áreas urbanas consolidadas e próximas de zonas mistas e comerciais, tem o objetivo de orientar a densificação mantendo o uso predominante residencial, podendo também ser implantados comércios e serviços, bem como atividades de baixo nível de incomodidade.

Subseção III Zona Predominante Residencial 3

Art. 39. A Zona Predominante Residencial 3, caracterizada por áreas urbanas consolidadas, centrais e não vinculadas a corredores comerciais de bairro, tem o objetivo de orientar a densificação, mantendo o uso predominante residencial,

podendo também serem implantados comércios e serviços, bem como atividades de baixo nível de incomodidade.

Subseção IV Zona Predominante Residencial 4

Art. 40. A Zona Predominante Residencial 4, caracterizada por áreas urbanas pouco parceladas e ocupadas, periféricas e não vinculadas a corredores comerciais de bairro, tem o objetivo de orientar a densificação, mantendo o uso predominante residencial, podendo também ser implantados comércios e serviços, bem como atividades de baixo nível de incomodidade.

Subseção V Zona Predominante Residencial 5

Art. 41. A Zona Predominante Residencial 5, caracterizada por áreas urbanas consolidadas, periféricas e não vinculadas a corredores comerciais de bairro, tem o objetivo de manter a baixa densidade e o uso predominante residencial, podendo também serem implantados comércios e serviços, bem como atividades de baixo nível de incomodidade.

Art. 42. Os lotes que estão compostos nas zonas desta seção deverão obedecer aos índices constantes na tabela de parâmetros urbanísticos, Anexo V, parte integrante desta Lei Complementar.

CAPÍTULO V DAS ÁREAS DE RESTRIÇÕES OCUPACIONAIS

Art. 43. As áreas com restrições ocupacionais são aquelas que tem o objetivo de preservação do patrimônio histórico, cultural e natural, à salvaguarda do equilíbrio ecológico e proteção da vida.

§ 1º As áreas que apresentam condicionantes em seu uso, são formadas por:

I - áreas de preservação permanente (APP) Florestal;

II - áreas de restrições hidrológicas;

III - áreas de restrições geológicas; e

IV - áreas com restrições de declividade; e

V – áreas de proteção do patrimônio ambiental.

§ 2º As áreas de que trata o §1º, estão indicadas no cartograma de restrições ocupacionais constantes nos anexos III e IV e se sobrepõem aos zoneamentos em que estiverem inseridas.

Art. 44. Para fins de proteção necessária dos recursos hídricos do Município, ficam definidas as faixas de preservação dos cursos d'água ou fundos de vale, de acordo com o código florestal e legislação estadual de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas e a preservação de áreas verdes.

Art. 45. As restrições ocupacionais de que trata este Título, prevalecem e se sobrepõem aos zoneamentos.

Seção I

Áreas de Preservação Permanente

Art. 46. Compreende como Área de Preservação Permanente as 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.

Art. 47. Nas áreas definidas no Anexo III, fica vedada a ocupação.

Seção II

Das Áreas de Restrição Hidrológica

Art. 48. Nas áreas de restrição hidrológicas deverão ser adotadas medidas técnicas a fim de mitigar ou eliminar os impactos negativos, devendo ser respeitados os seguintes requisitos:

I - edificações sobre pilotis, sem fechamento de paredes para que não interfiram com o fluxo de passagem das águas;

II - área de recreação desde que não interfiram com o fluxo de passagem das águas;

III - subsolo para estacionamento, respeitando a taxa de permeabilidade em que estão inseridos;

IV - execução de obras de utilidade pública definidas na resolução CONAMA.

Parágrafo único. Caberá ao órgão competente a identificação e apontamento das áreas descritas acima, podendo a qualquer momento serem identificadas, mediante estudo e comprovação.

Seção III Áreas de Restrições Geológicas

Art. 49. As áreas de risco geológico estão mapeadas pelo Serviço Geológico do Brasil – CPRM, e pelo diagnóstico socioambiental.

Parágrafo único. Caberá ao órgão competente a identificação e apontamento das áreas descritas acima, podendo a qualquer momento serem identificadas, mediante estudo e comprovação.

Art. 50. Com o objetivo de extinguir ou minimizar os possíveis danos, o proprietário deverá apresentar projeto que garanta a adequação do terreno, contendo medidas mitigadoras a serem executadas.

§ 1º Para movimentações de terra, observar o disposto no código de edificações do Município de Fraiburgo.

§ 2º Deverá ser anexo ao projeto, o documento de responsabilidade técnica do profissional responsável.

Art. 51. Demais especificações serão regulamentadas em legislação específica.

Seção IV Áreas com Restrições de Declividade

Art. 52. Nos casos de lotes legalmente parcelados em que a declividade natural do terreno for inferior a 50% (cinquenta por cento) será admitido a construção de edificações, sem restrições.

Art. 53. 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 ocupacionais (anexos III e IV), será reduzido pela metade o índice de aproveitamento básico, não sendo possível a aplicação de instrumento jurídico para aumento do índice de aproveitamento.

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

Art. 54. Nos casos em que a declividade natural do terreno for igual ou superior a 100% (cem por cento) fica vedada a ocupação na área que apresenta esta declividade;

Art. 55. A contestação em relação a declividade cadastral da área, deverá conter:

- I - requerimento de contestação;
- II - levantamento planialtimétrico da área contestada; e
- III - documento de responsabilidade técnica por profissional habilitado;
- IV - laudo técnico.

Seção V Áreas de Proteção do Patrimônio Ambiental

Art. 56. Áreas de Proteção do Patrimônio Ambiental são áreas de vegetação significativa que deve ser preservada em razão da sua localização, beleza, excepcionalidade, raridade e/ou risco de extinção.

Art. 57. A vegetação em Áreas de Proteção do Patrimônio Ambiental é imune ao corte, salvo em situação excepcional que poderá ser contestada, apresentando:

- I - requerimento de contestação;
- II - levantamento vegetal da área contestada;
- III - documento de responsabilidade técnica por profissional habilitado;
- IV - laudo técnico.
- V – anuência do órgão ambiental competente.

Art. 58. É permitido construções de baixo impacto, desde que respeitadas

- I – 10% de taxa de ocupação;
- II – 90% de taxa de permeabilidade;
- III – gabarito máximo de 2 pavimentos;
- IV – utilização de mecanismos de tecnologia sustentável previstos no Art. 64 desta lei;
- V – aprovação de órgão ambiental.

DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Seção I Da Fachada Ativa

Art. 56.59. A fim de evitar a formação de planos fechados sem permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradouro, de modo a dinamizar o passeio público, incentivar-se-á a utilização da fachada ativa, que observará os seguintes requisitos:

I - no mínimo 50% (cinquenta por cento) da fachada do pavimento térreo permeável visualmente, com portas, janelas e vitrines vedadas com material transparente, ou, ainda, sem vedação;

II – ter acesso direto ao logradouro a cada 10,00 m (dez metros) de testada;

III – estar o terreno livre de muros, grades ou de qualquer vedação que impeça a integração com o passeio público;

IV – estar o recuo frontal, se existente, ocupado somente por elementos tais como:

- a) mobiliário removível, paraciclos, floreiras, fontes, paisagismo;
- b) central de lixo, central de gás, entradas de energia, entradas de água, acessos, segurança contra incêndio;
- c) vagas de estacionamento exigidas pela legislação de acessibilidade e para atendimento médico de emergência.

Parágrafo único. A representação gráfica da fachada ativa está demonstrada no Anexo VI, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 57.60. As edificações que fizerem uso de fachada ativa poderão ter o parâmetro urbanístico da taxa de ocupação máxima acrescido em 5% (cinco pontos percentuais).

Seção II Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 58.61. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) será regido pela Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e pela presente Lei Complementar e deverá ser apreciado pelo Conselho da Cidade.

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

§ 2º O EIV deverá ser realizado quando a atividade interessada estiver classificada como permissível, conforme tabela de classificação de usos, e nas seguintes situações:

I - no caso de obras de manutenção ou ampliação de edificação existente, quando estiver em desconformidade com as atividades permitidas na zona na qual está inserida;

II - quando a atividade for permitida com restrições, em conformidade com o parágrafo 3º do artigo 66 desta Lei Complementar.

III - quando a atividade for enquadrada como de incômodo pelo Município, pela Polícia Militar ou Civil.

§ 3º O conteúdo do EIV deverá observar as orientações contidas no Plano Diretor De Desenvolvimento Sustentável e no Estatuto da Cidade.

Art. 59-62. No que diz respeito a novas construções, o EIV será necessário nos seguintes casos:

I - em armazéns, depósitos, comércios varejistas 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;

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 - terminal rodoviário.

Seção III Da Sustentabilidade

Art. 60-63. Os novos empreendimentos considerados de uso institucional deverão, além de atender às normativas relativas à inclusão e acessibilidade vigentes, fazer uso de mecanismos e tecnologias sustentáveis.

Art. 61-64. ~~As edificações comerciais ou multifamiliares que fizerem uso de mais de um mecanismo de tecnologia sustentável, poderão ter o parâmetro urbanístico de taxa de permeabilidade de 0% (zero por cento).~~

Art. 62-65. Nas edificações mistas e residenciais ~~inseridas nas Zona Mista, Zonas Comerciais de Bairros 1 e 2,~~ e que fizerem uso de mais de um mecanismo de tecnologia sustentável, poderão ter o parâmetro urbanístico de **taxa de ocupação acrescido em 10%** (dez pontos percentuais).

~~Parágrafo único. As edificações mistas inseridas na Zona Mista, quando fizerem uso de mais de um mecanismo de tecnologia sustentável, poderão fazer uso de taxa de ocupação de 100% (cem por cento).~~

Art. 63-66. As soluções sustentáveis adotadas deverão ser apresentadas quando da solicitação de aprovação do projeto, e deverão estar com a sua execução concluída para emissão do habite-se.

Art. 64-67. Os mecanismos de tecnologia sustentável serão previstos em regulamentação específica a ser elaborado pela municipalidade. Devendo constar no mínimo:

I – sistema de captação e reuso de água da chuva; e

II – sistema de energia solar.

CAPÍTULO VII DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I Da Classificação dos Usos

Art. 65-68. Para análise de viabilidade do uso do solo, deverá ser consultada a tabela de classificação dos usos, estabelecida por regulamentação específica, que obedecerá a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), divulgada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

§ 1º Os usos serão classificados quanto à sua atividade, natureza, porte e localização, nas seguintes categorias:

I - permitido (P): atividades que se enquadram nos padrões urbanísticos determinados para uma zona;

II - permitido com restrições (1, 2 ou 3): atividades que se enquadram nos padrões urbanísticos, porém com restrições de porte, conforme tabela de uso e ocupação;

III - permissível (PE): uso passível de ser admitido, sendo facultativa a solicitação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) por parte do Conselho da Cidade;

IV - proibido (campo em branco): atividades que, por seu uso, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com as finalidades urbanísticas de determinada zona.

§ 2º As atividades permissíveis serão apreciadas pelo Conselho da Cidade, que poderá solicitar a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e que poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta Lei Complementar, 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 Quando se tratar de atividades permitidas com restrições, a metragem estipulada na tabela classificação de usos poderá ser excedida, mediante apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ao Conselho da Cidade.

§ 4º Os campos em branco na tabela de classificação de usos corresponderão às atividades proibidas.

Art. 66-69. Na ausência de atividades na tabela de classificação de usos, o Conselho da Cidade deliberará a respeito.

Art. 67-70. As atividades que se encontram consolidadas e classificadas como proibidas por esta Lei Complementar poderão solicitar ampliação.

Parágrafo único. A solicitação de ampliação deve ser analisada pelo Conselho da Cidade, o qual fundamentará sua decisão com base no EIV e no interesse da sociedade quanto aos impactos causados.

Art. 68-71. A abertura de escritórios ou filiais para atividades administrativas será autorizada desde que essas atividades não sejam proibidas na zona, devendo o interessado apresentar, além de outras informações que a fiscalização achar necessárias, uma cópia do contrato social e declaração, na qual informará a localização e a descrição fiel da atividade, atestando que o local será utilizado apenas para fins cadastrais.

Art. 69-72. Em todo o território do Município, em imóveis residenciais, serão permitidos escritórios, filiais, comércios eletrônicos (*e-commerce*) e endereço para fins de correspondência, seja por pessoa física ou jurídica.

Parágrafo único. Em imóveis residenciais multifamiliares serão permitidos os fins previstos no *caput* desde que obedecidas as seguintes condições em relação ao local:

I - não tenha atendimento ao público;

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

CAPÍTULO VIII DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. ~~70~~:73. Para a ordenação territorial, cada zona apresentará diferentes parâmetros urbanísticos, conforme tabela constante do Anexo V, considerando-se a infraestrutura existente, as tendências de expansão urbana, a proteção ambiental e a preservação do patrimônio histórico.

Art. ~~71~~:74. Lote mínimo é a menor área permitida para cada zona, resultante da subdivisão de glebas, observado a lei de parcelamento do solo e as leis estaduais.

Art. ~~72~~:75. Lote máximo é a maior área permitida para cada zona, resultante da subdivisão de glebas, observado a lei de parcelamento do solo e as leis estaduais.

Art. ~~73~~:76. 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 - as 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 - os beirais, pergolados, elementos decorativos ou outras saliências, desde que respeitado o código de edificações;

IV - área de estacionamento/garagens, depósitos (hobby box, bicicletários e outros);

V - sobreloja, quando integrada ao pavimento térreo, desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área deste pavimento, não sendo computado inclusive, no número de pavimentos da edificação;

VI - varandas e terraços criados sobre laje de cobertura do pavimento inferior;

VII - sacadas privativas;

VIII - 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 - projeções de coberturas e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 3,00m (três metros) de balanço e 30,00m² (trinta metros quadrados) de área, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.

Art. 74.77. Os índices de aproveitamento deverão seguir as diretrizes de cada zoneamento constante na tabela de parâmetros urbanísticos, Anexo V, sendo subdivididos em:

I - índice de aproveitamento mínimo (IA mínimo);

II - índice de aproveitamento básico (IA básico);

III - índice de aproveitamento máximo (IA máximo).

§ 1º Os índices de aproveitamento máximos são valores passíveis de serem atingidos através da transferência do direito de construir ou da outorga onerosa do direito de construir, definido em lei específica.

§ 2º Não serão computadas para o cálculo do índice de aproveitamento:

I - as áreas sem cobertura destinadas à recreação coletiva ou estacionamento de veículos;

II - as 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 - os beirais, pergolados, elementos decorativos ou outras saliências, desde que respeitado o código de edificações;

IV - área de estacionamento/garagens, depósitos (hobby box, bicicletários e outros);

V - sobreloja, quando integrada ao pavimento térreo, desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área deste pavimento, não sendo computado inclusive, no número de pavimentos da edificação;

VI - varandas e terraços criados sobre laje dos pavimentos inferiores;

VII - sacadas privativas;

VIII - 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 - projeções de coberturas e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 3,00m (três metros) de balanço e 30,00m² (trinta metros quadrados) de área, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.

§ 3º Excetua-se do valor de índice de aproveitamento mínimo os casos em que a edificação for executada no método construtivo “*containers*”, aplicando-se neste caso, índice de aproveitamento mínimo específico de 0,03 (três centésimos).

Art. 75.78. 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, além da edificação, as quadras esportivas, estacionamentos acessos cobertos, piscinas e áreas com pavimentação sem percentual de absorção. Havendo características de permeabilidade, deverá ser comprovado através de laudo técnico.

§ 2º As 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 quadrada drenante será considerada no cálculo da taxa de permeabilidade mínima, constantes no Anexo V.

Seção I Da Altura da Edificação

Art. 76.79. Para o cálculo de gabarito, será considerado a partir do nível de acesso da edificação.

Parágrafo único. Considera-se 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, anexo VII.

Seção II Dos Recuos e Afastamentos

Art. 77.80. O recuo frontal mínimo, medido a partir do alinhamento oficial, deverá respeitar o estabelecido na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo V.

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

§ 2º Os lotes de esquina deverão respeitar o recuo frontal em ambas as frentes, inclusive nos pavimentos no subsolo.

Art. 78.81. Quando no zoneamento for permitido, será admitido construir no afastamento de fundos, edificação isolada do imóvel principal, conforme previsto na tabela de parâmetros urbanísticos.

§ 1º As edificações quando construídas no afastamento dos fundos deverão obrigatoriamente ter as paredes sobre as divisas cegas.

Art. 79.82. Todas as edificações, além do disposto nesta Lei Complementar, devem respeitar as disposições do código de edificações do Município de Fraiburgo e do Código Civil.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 80. 83. O Prazo máximo para regulamentação das disposições complementares de que trata esta Lei Complementar, será de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de sua publicação.

Art. 81.84. 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 Complementar.

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

Art. 82.85. O órgão responsável pelas rodovias estaduais e federal, deve ser consultado para obras em lotes lindeiros.

Art. 83.86. Os casos omissos e a revisão periódica serão examinados pelo órgão municipal competente, ouvido o Conselho da Cidade.

Art. 84.87 São partes integrantes e complementares desta Lei os seguintes anexos:

Anexo I - cartograma de zoneamento municipal;

Anexo II - cartograma de zoneamento urbano da sede;

Anexo III - cartograma de restrições ocupacionais da sede;

Anexo IV - cartograma de sobreposição de restrições ocupacionais ao zoneamento;

Anexo V - tabela de parâmetros urbanísticos;

Anexo VI - representação gráfica de fachada ativa;

Anexo VII - representação gráfica de subsolo.

Art. 85.88 A presente Lei Complementar entrará em vigor no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias após a data de sua publicação.

VERSÃO PRELIMINAR