

Dispõe sobre normas relativas ao uso e ocupação do solo do município de Herval d'Oeste, Estado de Santa Catarina - Lei de Uso e Ocupação do Solo e dá outras providências.

Mauro Sérgio Martini, Prefeito Municipal de Herval d'Oeste, faço saber a todos os habitantes do Município de Herval d'Oeste, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar.

TÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I
Do Objeto e do Âmbito de Aplicação

Art. 1º O uso e ocupação do solo do Município de Herval D'Oeste serão regidos pelos dispositivos desta Lei Complementar e dos anexos que a integram, observado o disposto no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável Municipal, e em conformidade com a legislação federal e estadual sobre o tema.

Art. 2º Esta Lei Complementar abrangerá a totalidade do território do Município de Herval D'Oeste, estando sujeitas às suas disposições todas as atividades relativas ao uso e ocupação do solo exercidas no território municipal, de qualquer porte ou nível de influência, tanto de iniciativa pública como privada.

Art. 3º Os perímetros do Município de Herval D'Oeste, bem como as demais áreas urbanas e rurais do Município, serão definidos em lei própria e constarão no cartograma de macrozoneamento, no anexo I, parte integrante desta Lei.

Art. 4º Competirá à Prefeitura Municipal, através dos órgãos competentes, orientar e fiscalizar o uso e ocupação do solo, de acordo com as disposições desta Lei Complementar.

Seção II
Dos Objetivos

Art. 5º Constituem objetivos da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Herval D'Oeste:

I - orientar as atividades relativas ao uso e ocupação do solo do território do Município, tanto de iniciativa pública como privada, estabelecendo critérios com vistas a propiciar o bem-estar do cidadão e a observância do princípio da função social da propriedade;

II - elevar a qualidade do meio ambiente do Município, por meio da preservação do equilíbrio ecológico, da zona de requalificação turística e ambiental sobre a linha férrea e das restrições à ocupação, em razão da topografia e de riscos ambientais;

III - racionalizar o uso da infraestrutura instalada, evitando sua sobrecarga ou ociosidade, por meio do controle sobre o adensamento urbano e do incentivo ao uso misto;

IV - direcionar o crescimento e adensamento de comércio e serviços, turismo, cultura e lazer, através de corredores em regiões estratégicas do Município;

V - disciplinar a construção das edificações e dos logradouros, garantindo que seja reservada área para ventilação e insolação;

VI - adequar as divisões de atividades econômicas conforme a Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE.

Seção III Das Definições

Art. 6º Na aplicação e interpretação desta Lei Complementar, serão adotadas as seguintes definições:

I – afastamento - distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote, não considerada a projeção dos beirais, lateral e fundos;

II – alinhamento - linha divisória legal entre o lote e a via ou logradouro público;

III - Alpendre - área coberta saliente da edificação, cuja cobertura é sustentada por colunas, pilares ou área em balanço;

IV - alvará de localização e funcionamento - documento expedido pela Municipalidade que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade, sujeita à regulação por Lei;

V - áreas de preservação permanente - 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;

VI - área de proteção hídrica - área a montante de regiões que sofrem com eventos rotineiros de inundações, alagamentos e/ou deslizamentos, cujas intervenções através de uso e ocupação e/ou parcelamento do solo, poderão afetar direta ou indiretamente o escoamento hídrico;

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

VIII – calçada - parte da via, normalmente segregada em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros;

IX - cinturão verde - áreas de transição paisagística, que deverão ser implantadas na confluência de uma área industrial com uma área não industrial;

X – CNAE - Cadastro Nacional de Atividades Econômicas;

XI - coeficiente de aproveitamento básico (IA básico) - parâmetro fundamental da ocupação do solo, a partir do qual se poderá utilizar o instrumento de política urbana denominado Outorga Onerosa do Direito de Construir;

XII - coeficiente de aproveitamento máximo (IA máximo) - limite máximo permitido para ocupação do solo, a ser observado na concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir;

XIII - coeficiente de aproveitamento mínimo (IA mínimo) - parâmetro mínimo de ocupação do solo, obtido mediante a multiplicação do coeficiente definido para a zona pela área escriturada do imóvel, utilizado para caracterizá-lo como subutilizado ou não;

XIV - consulta de viabilidade técnica - documento indispensável, prioritário de encaminhamento à municipalidade, buscando informações de uso, ocupação e parâmetros de construção, definidos para cada zona;

XV – declividade - diferença altimétrica entre dois pontos em que o segundo ponto está abaixo do ponto de referência;

XVI – divisa - linha limítrofe de um lote;

XVII - equipamentos comunitários - são os equipamentos de uso público de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, assistência social, treinamento profissional, associativismo e similares, quando pertencentes ao Poder Público;

XVIII - equipamentos urbanos - são os equipamentos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica, coleta de lixo, gás canalizado, estações de abastecimento e de tratamento de efluentes domésticos e industriais;

XIX - 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 positivos e negativos na vizinhança de um empreendimento ou atividade.

XX - fachada ativa - instrumento que visa a interação entre a atividade localizada no pavimento térreo e o logradouro, através de aberturas e permeabilidade visual;

XXI - faixa de domínio - área contígua às margens das vias de tráfego intermunicipal, interestadual e federal e paralela às redes de energia de alta tensão.

XXII - fundo de vale - ponto mais baixo de um relevo acidentado, por onde escoam as águas das chuvas.

XXIII – gabarito - é a dimensão vertical da edificação, expressa em pavimentos, contada a partir do pavimento térreo;

XXIV – gleba - área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;

XXV - habitação multifamiliar - edificação destinada à mais de uma moradia;

XXVI - habitação unifamiliar - edificação destinada a uma única moradia;

XXVII – lote - porção de terreno, com testada para logradouro público, resultante do parcelamento de uma gleba;

XXVIII - lote mínimo - dimensões mínimas de um lote para fins de parcelamento do solo;

XXIX - logradouro público - área de terra de domínio público, de uso comum ou especial, destinada às vias de circulação e aos espaços livres;

XXX - macrozona rural - áreas situadas fora do perímetro urbano, não destinadas a parcelamentos para fins urbanos, onde se poderá desenvolver atividades rurícolas e fomentar o desenvolvimento do turismo rural, com a manutenção de áreas para conservação ambiental;

XXXI - macrozona urbana - áreas delimitadas pela lei que tratar sobre o perímetro urbano da sede;

XXXII – marquise – estrutura em balanço formada por vigas e lajes ou por apenas uma laje. Normalmente, são projetadas com a função arquitetônica de cobertura e proteção de “hall” de entrada das construções

XXXIII - medidas compensatórias - providências adotadas após a implantação de determinado empreendimento ou atividade, que visam a compensar impactos negativos irreversíveis por ele causado e que não puderam ser evitados;

XXXIV - medidas mitigadoras - providências estabelecidas antes da implantação do empreendimento ou atividade, destinadas a prevenir impactos adversos ou a reduzir aqueles que não puderem ser evitados;

XXXV – passeio - é a parte da calçada ou 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;

XXXVI - parede cega - parede sem abertura;

XXXVII – 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;

XXXVIII - polo gerador de tráfego/polo gerador de viagens - atividade que centraliza, por sua natureza, a utilização rotineira de veículos de transporte de cargas, com movimentação de carga superior a 05 (cinco) toneladas por dia de funcionamento normal, e/ou de veículos leves, em quantidade maior que 150 (cento e cinquenta) veículos por dia de funcionamento normal;

XXXIX - recuo frontal - distância entre a edificação e o alinhamento frontal do lote;

XL – ruído - qualquer som que cause ou que possa causar perturbação ao sossego público ou que produza efeitos psicológicos e/ou fisiológicos negativos em seres humanos e animais;

XLI – subsolo - pavimento total ou parcialmente situado em nível inferior do pavimento térreo;

XLII – testada mínima - dimensão da largura do lote, definida pela distância entre suas divisas laterais, voltadas para o logradouro público;

XLIII – taxa de ocupação - relação entre a área de projeção da edificação no solo e a área do lote, que fixará o limite máximo de construção projetada sobre o solo;

XLIV – taxa de permeabilidade - porcentagem mínima permeável do lote;

XLV – uso misto - diz-se da edificação que abriga dois ou mais usos de natureza distinta, assim classificados:

- a) uso residencial;
- b) uso comercial;
- c) uso para prestação de serviços;
- d) uso institucional; e
- f) uso industrial;

XLVI – uso permitido - uso adequado à zona;

XLVII – uso permissível - uso permitido com restrições;

XLVIII – uso proibido - uso inadequado à zona.

TÍTULO II DAS MACROZONAS

Art. 7º O território do município de Herval D'Oeste fica subdividido em Macrozonas rural e urbana.

Art. 8º A Macrozona Rural corresponderá às áreas localizadas fora do perímetro urbano, caracterizadas pela baixa densidade populacional e ocupação dispersa, destinadas aos usos agrícola, pecuário e demais usos compatíveis.

Parágrafo Único. A Macrozona Rural será subdividida nas seguintes zonas:

I - Zona Rural de Desenvolvimento – ZRD; e

II - Corredor de Interesse Turístico, Cultural e de Lazer – CIT.

Art. 9º Constituem diretrizes para o uso e ocupação do solo na Macrozona Rural:

I - garantir o uso racional dos recursos do solo e dos recursos hídricos;

II - garantir a proteção dos mananciais;

III - garantir a preservação ambiental e o uso cuidadoso dos recursos naturais;

IV - recuperar as áreas ambientalmente degradadas;

V - conciliar as atividades econômicas com a proteção ambiental, promover o desenvolvimento econômico sustentável;

VI - qualificar os núcleos urbanos incentivando o desenvolvimento das atividades comerciais e de prestação de serviços.

VII – fomentar o desenvolvimento agrícola e o turismo rural, natural e religioso.

Art. 10. A Macrozona Urbana corresponderá às áreas urbanizadas do território do Município e será subdivida em:

I - Macrozona Urbana Consolidada: área urbanizada do território, provida de sistema viário e infraestrutura urbana, com ocupação mais densa e consolidada;

II - Macrozona Urbana em Consolidação: área urbanizada do território, provida ou não de sistema viário, com pouca ou nenhuma infraestrutura urbana, com ocupação rarefeita e mais recente.

Art. 11. A Macrozona Urbana Consolidada caracteriza-se por:

I - densidade populacional média com potencial para adensamento;

II - uso predominante residencial;

III - concentração dos equipamentos urbanos e comunitários;

IV - infraestrutura consolidada;

V - sistema viário;

VI - atividades econômicas centrais intensas implementadas ao longo das principais vias do sistema viário.

Art.12 Constituem diretrizes para o uso e ocupação do solo na Macrozona Urbana Consolidada:

I - ordenar e controlar o adensamento construtivo;

II - minimizar as disfunções do sistema viário;

III - rever e implantar novos usos e atividades, inclusive o uso misto e habitações de interesse social;

IV - incrementar a capacidade de infraestrutura urbana;

V - promover o crescimento urbano, a fim de otimizar a infraestrutura existente;

VI - direcionar o crescimento urbano através de corredores de comércio e serviços, de modo de atender áreas com ocupações longínquas;

VII - garantir a observância do princípio da função social da propriedade;

VIII - incentivar o uso misto e a fachada ativa;

IX – descentralizar atividades de baixo incômodo a fim de reduzir deslocamentos;

X - proporcionar melhor qualidade do ambiente construído através dos recuos e afastamentos.

Art. 13. A Macrozona Urbana em Consolidação caracteriza-se por:

I - densidade populacional baixa com potencial para adensamento;

II - uso predominante residencial rarefeito;

III – ausência de equipamentos urbanos e comunitários;

IV – presença de grandes áreas com declividade acima de 30%;

V - sistema viário e infraestrutura urbana insuficiente e/ou ausente;

VI - atividades econômicas rarefeitas com predominância agrícola.

Art.14 São diretrizes para o uso e a ocupação do solo na Macrozona Urbana em Consolidação:

I – potencializar, ordenar e controlar o adensamento construtivo;

II – implementar infraestrutura urbana e sistema viário;

III - rever e implantar novos usos e atividades, inclusive o uso misto;

IV - direcionar o crescimento urbano através de corredores de comércio e serviços, de modo a atender áreas com ocupações longínquas;

V - garantir a observância do princípio da função social da propriedade.

TÍTULO III DO ZONEAMENTO

Seção I Disposições Gerais

Art. 15 O zoneamento, entendido como estruturação espacial do Município, constitui-se na divisão do território em Macrozonas e Zonas, com o objetivo de estabelecer parâmetros para o uso e ocupação do solo, tendo como referência as características dos ambientes natural e construído.

§ 1º As Macrozonas são unidades territoriais contínuas, nas quais se aplicarão as regras gerais de uso e ocupação do solo, em concordância com as estratégias da Política Urbana, propiciando uma visão de conjunto que integra todo o Município.

§ 2º As Zonas são subdivisões das Macrozonas em unidades territoriais que servirão como referencial mais detalhado para a definição dos parâmetros de uso e ocupação do solo, visando a propiciar a utilização mais adequada, em função do sistema viário, dos recursos naturais, da topografia e da infraestrutura existente, e definindo as áreas de interesse de uso, onde se pretenderá incentivar, coibir ou qualificar a ocupação.

§ 3º Os Corredores são as áreas ao longo de vias estratégicas do Município, sobrepostos às zonas que se inserem e com parâmetros de uso e ocupação diferenciado, delimitados com objetivo de fomentar as atividades de comércio e serviços, bem como de interesse turístico, cultural e de lazer.

Art. 16 O Zoneamento do Município de Herval D'Oeste se dará em conformidade com o cartograma que consta nos anexos III e IV desta lei, mediante as seguintes subdivisões:

I – Zona Mista - ZM;

II – Zona Predominantemente Residencial 1 – ZPR1;

III – Zona Predominantemente Residencial 2 – ZPR2;

IV – Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;

V – Zona de Desenvolvimento – ZD;

VI – Zona Industrial – ZI;

VII – Zona de Apoio Industrial – ZAI;

VIII – Zona de Expansão Urbana – ZEU;

IX - Zona de Requalificação Turísticas e Ambiental – ZRTA;

X – Zona Rural de Desenvolvimento – ZRD;

Art. 17 Os Corredores do Município de Herval D'Oeste, estabelecidos conforme o cartograma de que consta nos anexos III e IV desta lei, classificar-se-ão em:

I – Corredor de Interesse Turístico, Cultural e de Lazer – CIT;

II – Corredor de Comércio e Serviços de Bairro 01 - CCSB1;

III - Corredor de Comércio e Serviços de Bairro 02 - CCSB2.

Art. 18. As Zonas serão delimitadas por limites do perímetro urbano, rios, vias e por divisas de lotes, fundos de lotes, áreas de interesse ambiental, podendo, ainda, serem utilizados como ponto de partida os eixos viários com medidas específicas, no caso de glebas de grande extensão.

§ 1º No caso de glebas já parceladas, com lotes incluídos em diferentes zonas, prevalecerá o zoneamento que esteja conforme à destinação do loteamento, competindo ao Conselho da Cidade a devida adequação.

§ 2º Nos casos de loteamentos com demarcações de mais de uma zona, fica atribuído ao Conselho da Cidade, a sua respectiva adequação.

Art. 19. Para efeitos desta lei, em cada zona ou corredor, os critérios de assentamento e implantação da edificação no terreno serão estabelecidos pelos parâmetros urbanísticos, dispostos na tabela que consta no anexo VI, parte integrante desta lei.

Parágrafo único. As edificações que fizerem o uso da fachada ativa receberão incentivos urbanísticos, conforme o seção I, da seção Única, título IV desta lei.

Art. 20. As atividades econômicas de uso e ocupação do solo, estabelecidas para a zona rural, zonas urbanas e corredores, estão definidas na tabela de atividades econômicas, definidas em decreto próprio.

Seção II **Da Classificação das Zonas**

Art. 21. A Zona Residencial será destinada prioritariamente à instalação de residências multifamiliares e unifamiliares, podendo também ser implantados comércios e serviços, lazer, institucional, usos mistos, bem como atividades de baixo nível de incomodidade, com vistas ao adensamento baseado no dimensionamento das redes de infraestrutura urbana, do sistema viário e da configuração da paisagem. A Zona Residencial subdivide-se em:

I - ZR1 - Zona Residencial 1;

II - ZR2 - Zona Residencial 2;

§ 1º A ZR1 é a zona predominantemente residencial, caracterizada por maior adensamento, limítrofe a ZM, provida de maior infraestrutura, na qual se incentivará o uso misto conforme tabela que consta no anexo VI.

§ 2º A ZR2 é a zona predominantemente residencial, caracterizada por menor adensamento, que apresenta trechos com declividade acentuada e áreas com carência e/ou ausência de infraestrutura.

Art. 22. A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) é a área caracterizada pela existência de assentamentos habitacionais surgidos espontaneamente e consolidados, onde são estabelecidas normas urbanísticas especiais de interesse social. A ZEIS será destinada prioritariamente à implantação de habitações de interesse social e à ampliação de equipamentos urbanos, beneficiando a população de baixa renda.

Art. 23. A Zona Mista (ZM) corresponderá ao centro tradicional da cidade e seu entorno, na qual serão incentivados usos mistos, voltados à instalação de atividades comerciais, de serviço, institucionais, religiosas, bem como residências multifamiliares e atividades fabris de baixo impacto, considerando o porte e a influência

destas atividades sobre as áreas em que serão implantadas.

Parágrafo único. Na ZM, as edificações que abriguem residências multifamiliares deverão ter uso misto, destinando o pavimento térreo a atividades comerciais e/ou de serviços.

Art. 24. A Zona Industrial (ZI) será destinada a concentrar atividades industriais ou fabris, as quais, pelo seu porte e grau de poluição, são incompatíveis com as atividades predominantes das demais zonas.

§ 1º A construção de novas residências em lotes situados na ZI não alterará a destinação da zona, que continuará a ser preferencialmente industrial, cabendo ao morador adaptar-se totalmente às normativas.

§ 2º Na ZI será proibido o parcelamento do solo para uso residencial multifamiliar.

Art. 25. A Zona de Apoio Industrial (ZAI) compreenderá as áreas onde há atividades empresariais consolidadas, bem como as áreas propícias à implantação de novas atividades de apoio industrial e empresarial, no entorno de importantes redes viárias. A zona tem como objetivo a manutenção e a distribuição de atividades industriais de menor impacto ambiental no perímetro urbano e a promoção do controle e manutenção de indústrias e fábricas já consolidadas.

§ 1º O lote localizado na ZAI, destinado a atividades industriais ou fabris ou que tenha estas características, que confrontar com uma zona residencial, deverá, ao longo desta confrontação, dentro do imóvel, implantar cortina arbórea com largura mínima de 8,00m (oito metros), com espécies nativas, observando as seguintes regras:

- a) Será obrigação do empreendedor a implantação e manutenção da cortina arbórea;
- b) Deverá ser mantido afastamento de 3,00m (três metros) entre cada árvore e 1,00m (um metro) de afastamento das divisas;
- c) A área ocupada pela cortina arbórea deverá ser averbada na matrícula do Registro de Imóveis.

§ 2º Na ZAI será proibido o parcelamento do solo para uso residencial multifamiliar.

Art. 26. As Zonas de Expansão Urbana (ZEU) compreenderão áreas periféricas e limítrofes ao perímetro rural, com pouca ou nenhuma infraestrutura urbana, passíveis de urbanização, apresentando o uso controlado do solo.

Art. 27. A Zona de Desenvolvimento (ZD) abrangerá áreas ocupadas parcialmente, servidas de importante rede viária, com condições de adensamento, nas quais se incentivará a instalação de comércio e serviços de médio e grande porte, bem como atividades de apoio industrial de pequeno porte que tenham potencial de incômodo ao uso residencial, mediante o aproveitamento da infraestrutura existente.

Parágrafo único. Na ZD, as edificações que abriguem residências multifamiliares deverão ter uso misto, destinando o pavimento térreo a atividades comerciais e/ou de serviços.

Art. 28. A Zona de Requalificação Turística e Ambiental (ZRTA) compreenderá áreas consideradas relevantes por sua expressão arquitetônica, histórica, cultural, paisagística e ambiental, cuja requalificação é necessária para a preservação da memória da cidade e do patrimônio cultural do município, tendo como objetivo recompor gradativamente a paisagem, propiciando espaços de lazer e turismo.

Parágrafo único. As áreas que compõe a ZRTA serão destinadas às atividades de turismo e lazer, sendo expressamente proibida a construção de edificações com fins residenciais.

Art. 29. A Zona Rural de Desenvolvimento (ZRD) será destinada, prioritariamente, a atividades rurícolas, bem como à manutenção das áreas de conservação ambiental, servindo a população com ambientes voltados ao lazer, turismo, produção de orgânicos e geração de empregos, permitindo-se, nos casos previstos nesta Lei

Complementar, as atividades de comércio, prestação de serviço e indústrias.

§ 1º O Município poderá conceder benefícios e/ou incentivos para a implementação de empreendimentos turísticos e sustentáveis em toda a área rural de Herval D'Oeste, com o objetivo de viabilizar atividades que diversifiquem a economia e possibilitem o aumento de renda dos moradores da região.

§ 2º As atividades agropecuárias poderão receber apoio do Município através de benefícios e/ou incentivos para o desenvolvimento da produção agrícola.

Subseção única **Da Classificação dos corredores**

Art. 30. O Corredor de Comércio e Serviço de Bairro (CCSB) caracterizar-se-á por faixas destinadas ao uso comercial e de prestação de serviços concomitantes com o uso residencial multifamiliar, localizados nos bairros do Município, visando maior adensamento e diversidade de usos, de modo a impulsionar a economia local, e será subdividido em:

I – CCSB1 - Corredor de Comércio e Serviço de Bairro 1;

II – CCSB2 - Corredor de Comércio e Serviço de Bairro 2;

§ 1º Os lotes atingidos pelos CCSB 1 e 2 serão aqueles em que a testada principal estiver inserida nos trechos das vias classificadas no parágrafo anterior.

§ 2º Nos casos que houver gleba não parcelada com testada voltada para o CCS1, os parâmetros do corredor não poderão atingir uma extensão maior que 30m (trinta metros) da gleba.

§ 3º Nos casos que houver gleba não parcelada com testada voltada para o CCS2, os parâmetros do corredor não poderão atingir uma extensão maior de 60m (sessenta metros) da gleba.

§ 4º Os CCSB 1 e 2 estarão sobrepostos à(s) zona(s) em que estiverem inseridos e, quando inexistentes índices específicos a lhes serem aplicáveis, adotar-se-ão os índices do respectivo zoneamento.

§ 5º Nos corredores CCSB 1 e 2 será incentivado o uso misto, conforme tabela constante do anexo VI, parte integrante desta lei.

Art. 31. O Corredor de Interesse Turístico, Cultural e de Lazer (CIT) abrangerá áreas com potencial turístico, cultural e de lazer, objetivando seu desenvolvimento sustentável, de modo a preservar as características naturais e do patrimônio cultural e paisagístico.

§ 1º Serão classificados como Corredores de Interesse Turístico, Cultura e Lazer os trechos da estrada "Rm 1" demarcados no cartograma de zoneamento, constante nos anexos III e IV, parte integrante desta lei.

§ 2º Os lotes atingidos pelos CIT serão aqueles em que a testada principal estiver voltada para o trecho da via classificada no parágrafo anterior.

§ 3º Nos casos que houver gleba não parcelada com testada voltada para o CIT, os parâmetros do corredor não poderão atingir extensão maior que 100m (cem metros) da gleba.

§ 4º O CIT estará sobreposto à zona em que estiverem inseridos e, quando inexistentes índices específicos a lhes serem aplicáveis, adotar-se-ão os índices do respectivo zoneamento.

Art. 32. O Município poderá conceder benefícios e/ou incentivos para a implementação de empreendimentos turísticos em toda o corredor com o objetivo de viabilizar atividades que diversifiquem a economia e possibilitem o aumento de renda dos moradores da região.

Parágrafo único. Quando identificado efetivo valor turístico em determinada área, poderá a Municipalidade, mediante audiência pública, criar novas sobreposições de corredores na ZRD – Zona Rural de Desenvolvimento.

TÍTULO IV DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 33. Para análise de viabilidade das atividades e do uso do solo, deverá ser consultada a tabela de classificação dos usos, a qual obedecerá a classificação dada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), através do CNAE.

§ 1º Os usos serão classificados quanto à sua atividade, natureza, porte e localização, da seguinte forma:

- a) Permitidos - P: usos compatíveis com a finalidade urbanística da zona ou corredor;
- b) Permitido com restrições – (1, 2 ou 3): usos que se enquadram nos padrões urbanísticos, porém, com restrições em razão do porte;
- c) Permissíveis - PE: usos cuja compatibilização com a zona ou corredor dependerá da análise ou regulamentação específica para cada caso, devendo ser solicitado Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- d) Proibidos: usos que, por sua categoria, escala ou natureza, são incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona ou corredor ou incômodas, nocivas ou perigosas.

§ 2º Os usos permissíveis serão apreciados pelo Conselho da Cidade, o qual, deverá solicitar a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, e, quando for o caso, poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta Lei, considerando:

- a) adequação à zona ou corredor onde será implantada a atividade;
- b) a possibilidade de conflitos com o entorno, do ponto de vista de prejuízo à segurança, sossego ou saúde dos habitantes vizinhos e ao sistema viário, com possibilidades de perturbação no tráfego.

§ 3º Os usos permitidos com restrições poderão exceder a metragem estipulada na tabela classificação de usos, devendo ser apresentados para análise pelo Conselho da Cidade o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

§ 4º Serão permitidos escritórios, filiais, comércios eletrônicos (e-commerce) e endereços para fins de correspondências, pertencentes a pessoas físicas ou jurídicas, em todo o território do Município.

§ 5º Quando a atividade for concomitante com a moradia, deverão ser observadas as seguintes condições:

- a) não haver atendimento ao público;
- b) não ocorrer carga e descarga, armazenamento ou manipulação de mercadorias, salvo se a atividade estiver localizada na ZRD.

§ 6º Na ausência de atividades na tabela de classificação de usos, caberá deliberação pelo conselho da cidade.

Subseção única Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 34. O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV será regido pela lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e deverá ser apreciado pelo conselho da cidade.

Art. 35. O EIV, será necessários no que diz respeito a novas construções, nos seguintes casos:

I - em armazéns, depósitos, 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 1.000,00m² (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 800,00m² (oitocentos metros quadrados);

IV - estabelecimento de saúde com área superior a 600,00m² (seiscentos metros quadrados);

V - atividades industriais classificadas como permissíveis, localizadas fora da Zona Industrial;

VI - terminal rodoviário;

VII – nos casos previstos na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VI, desta lei.

Seção Única **Dos Parâmetros Urbanísticos**

Art. 36. A dimensão máxima de lotes em todo o perímetro urbano municipal é de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados).

Art. 37. Taxa de ocupação - TO: proporção entre a área máxima da edificação projetada horizontal sobre o lote e a área desse mesmo lote excetuando-se:

- a) Hall de entrada, área de escadarias e poço do elevador;
- b) Sacadas não vinculadas à área de serviço;
- c) Detalhes arquitetônicos para composição nas fachadas, beirais e pergolados, desde que não ultrapassem 20 cm (vinte centímetros) de profundidade no térreo e 50 cm (cinquenta centímetros) nos demais pavimentos, sendo permitido no máximo 1/10 da fachada frontal.
- d) área de estacionamento/garagens, depósitos (hobby box, bicicletários e outros);
- e) 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. 38. Do Coeficiente de Aproveitamento - CA: valor que se deve multiplicar pela área do terreno para se obter a área máxima a construir, variável para cada zona-

§ 1º O coeficiente de aproveitamento máximo são valores passíveis de serem atingidos através de instrumentos urbanísticos.

§ 2º O coeficiente de aproveitamento mínimo são valores que devem ser atingidos, para cumprir a função social da propriedade, definido em lei específica.

§ 3º Não serão computadas para o cálculo do índice de aproveitamento as áreas destinadas à:

- a) Área sob pilotis, desde que totalmente aberta;
- b) Áreas de pavimento térreo destinadas ao uso comum, tais como: circulação, portaria e áreas de lazer coletivas, desde que estas não ultrapassem 50% da área edificada do pavimento tipo;
- c) Áreas de garagem, vagas para estacionamento, bicicletário, depósitos de uso privativo e rampas de acesso aos pavimentos garagens;
- d) Terraços e sacadas, desde que não estejam vinculados a dependências de serviços das unidades autônomas;
- e) As áreas que constituem nos condomínios horizontais, dependências de uso comum tais como: depósitos de uso comum e de segurança;
- f) Poços de elevadores, casas de máquinas e de bombas, central de ar condicionado, cabines de transformadores, reservatórios d'água, central de instalações de aquecimento d'água, depósito de lixo, dutos de ventilação, cisterna, caixa de escadas (comum a todos os pavimentos) contadores e medidores em geral.
- g) 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;

Art. 39. Para o cálculo de gabarito, será considerado a partir do nível de acesso da edificação.

§ 1º Considera-se subsolo:

- I - o pavimento situado abaixo do nível da via em todo o perímetro da edificação;
- II - a face superior da laje de cobertura do pavimento deve estar a no máximo, 1,40m (um metro e quarenta centímetros) acima do nível 0,00 em relação a calçada. conforme croqui, anexo VIII.

§ 2º Lojas e sobrelojas/mezaninos contarão como um único pavimento desde que, a área construída da sobreloja/mezanino possua no máximo 50% da área da loja;

Art. 40. Todas as edificações, além do disposto nesta lei, devem respeitar as disposições do código de edificações do município de Herval d'Oeste e do código civil.

Art. 41. Taxa de permeabilidade é a proporção entre a área-mínima do lote e a área desse mesmo lote que deverá ser mantido permeável, visando à absorção da água da chuva;

§ 1º Quando utilizado piso drenante nas calçadas, a área quadrada drenante será considerada no cálculo da taxa de permeabilidade.

§ 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 São consideradas áreas impermeáveis, além da edificação, as quadras esportivas, estacionamentos acessos cobertos, piscinas e áreas com pavimentação sem percentual de absorção.

Subseção I Dos Recuos e Afastamentos

Art. 42. Os recuos frontais e afastamentos laterais e de fundos mínimos de cada edificação, com relação ao alinhamento predial e às divisas laterais e de fundos, serão sempre tomadas perpendicularmente em relação às mesmas, a partir do ponto mais avançado da edificação.

Art. 43. Os espaços livres, definidos como recuos e afastamentos não são edificáveis, devendo atender as distâncias mínimas estabelecidas para cada zona, conforme tabela de parâmetros urbanísticos, no anexo VI ressaltando-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 - varandas ou coberturas para abrigos, no afastamento de fundos e/ou num dos afastamentos laterais, vedado porém, o seu fechamento frontal, podendo a cobertura ser utilizada como terraço, vedada qualquer edificação sobre a mesma;

III - central de gás, desde que atenda as normas do Corpo de Bombeiros;

IV - guaritas;

V - o recuo frontal deverá ser usado como ajardinamento, permitindo-se a impermeabilização do solo apenas nos acessos públicos;

VI - sacadas desde que não vinculadas a área de serviço, poderão avançar até 50% (cinquenta por cento), sobre o recuo frontal, e ou afastamentos laterais ou de fundos, porém nunca distar menos de 1,50 m da(s) divisa(s).

VII - nos afastamentos laterais de lotes, não são permitidos o uso de elementos vazados e tijolos de vidro para fins de ventilação e iluminação;

Art. 44. Deverão ainda ser consideradas as seguintes disposições sobre os recuos e afastamentos:

I - na Zona Mista - ZM o recuo frontal e afastamentos laterais serão livres até o quarto pavimento, desde que o pavimento térreo tenha obrigatoriamente destinação comercial. Os demais pavimentos obrigatoriamente devem ter destinação comercial, garagens e área de recreação. Quando a utilização for destinada a moradia mesmo que temporária e transitória deverá iniciar os afastamentos de H/10 e quando possuir aberturas mínimo de 1,50 metros;

II - os terrenos de esquinas são considerados com 02 frentes, devendo, portanto, respeitar os recuos pertinentes a ambas as ruas;

III - nas edificações em que haja a previsão de duplex, o mesmo será computado na altura da edificação "H" para definição dos afastamentos mínimos;

IV - para as paredes cegas, os afastamentos serão definidos através da relação H/10, não sendo computadas na identificação da maior altura da edificação "H": casa de máquinas de elevadores, vãos de escadarias, reservatório de água elevado, área de recreação e lazer coberta com até 50% da área do pavimento tipo, garagens e outras dependências situadas no subsolo - abaixo do primeiro pavimento;

Art. 45. O recuo frontal mínimo, medido a partir do alinhamento oficial, deverá respeitar o estabelecido na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VI.

Parágrafo único. O recuo frontal deverá ser respeitado para os pavimentos da edificação, inclusive os subsolos.

Art. 46. Quando no zoneamento for permitido, conforme previsto na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VI, as edificações poderão ser construídas sobre uma das divisas laterais em 50% desta, com parede cega.

Art. 47. Quando no zoneamento for permitido, será admitido construir no afastamento de fundos, edificação isolada do imóvel principal, conforme previsto na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VI.

Parágrafo único. Deverá atender as disposições do código de edificações, observando ainda:

I - as paredes sobre as divisas deverão ser cegas;

II - ter distância não inferior a 1,50m (um metro e cinquenta) da edificação principal do terreno;

III - a área resultante desta ocupação só poderá ser utilizada para ambientes não habitáveis;

IV - as áreas previstas neste artigo não poderão ser destinadas a usos habitáveis.

Subseção II Das Fachada Ativa

Art. 48. 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, considera-se fachada ativa quando, no mínimo 50% (cinquenta por cento) da fachada do pavimento térreo for permeável visualmente (vedação transparente, ou a não vedação), constituída por portas, janelas e vitrines, devendo ter acesso direto ao logradouro a cada 10,00m (dez metros) de testada.

Parágrafo único. A representação gráfica da fachada ativa, está disposto no anexo VII, desta lei.

Art. 49. Imóveis que adotarem a diretriz urbanística de fachada ativa, não poderão ser vedados com muros ou grades ao longo de toda a sua extensão.

Art. 50. Na existência de recuo frontal, poderá ser ocupado somente por mobiliários removíveis ou paraciclos, central lixo, central de gás, entradas de energia, água e acessos ao imóvel que fizer confrontação com a via, floreiras, fontes e paisagismo.

Parágrafo único. É vedado a ocupação 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.

Art. 51. As edificações que façam uso de fachadas ativas poderão ter o parâmetro urbanístico da taxa de ocupação máxima acrescido em 3 pontos percentuais ao inicial previsto para a zona, ou o índice de taxa de permeabilidade reduzido em 3 pontos percentuais do previsto para a zona, não sendo os mesmos cumulativos.

§ 1º O projetista deverá optar por um dos índices do incentivo a ser utilizado.

§ 2º Caberá a municipalidade, na análise do projeto quando verificar os impactos a serem gerados pela aplicação do incentivo optado.

TÍTULO V DAS ÁREAS DE RESTRIÇÕES OCUPACIONAIS

Art. 52. As áreas com restrições ocupacionais são aquelas que tem o objetivo de preservação natural, à salvaguarda do equilíbrio ecológico e a proteção à vida.

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

I - áreas de preservação permanente (APP) Florestal;

II - áreas de restrições hidrológicas;

III - áreas de restrições geológicas;

IV - áreas com restrições de declividade;

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

Art. 53. 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. 54. As restrições ocupacionais de que trata este título, prevalecem e se sobrepõe aos zoneamentos.

Seção I

Áreas de Preservação Permanente

Art. 55. 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.

Seção II

Das Áreas de Restrição Hidrológica

Art. 56. Nas áreas de restrição hidrológicas deverão ser adotadas medidas técnicas a fim de mitigar e/ou eliminar os impactos negativos, devendo ser respeitado 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. 57. As áreas de risco geológico estão mapeadas pelo Serviço Geológico do Brasil – CPRM, e pelo Diagnóstico Socioambiental – DSA.

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

Parágrafo único. Deverá ser anexo ao projeto, o documento de responsabilidade técnica do profissional responsável.

Art. 59. Demais especificações serão regulamentadas em legislação específica.

Seção IV **Áreas com Restrições de Declividade**

Art. 60. Nos casos de lotes legalmente parcelados em que a declividade natural do terreno for inferior a 45% (quarenta e cinco por cento) será admitido a construção de edificações, sem restrições.

Art. 61. Nos casos em que a declividade natural do terreno for igual ou superior a 45% (quarenta e cinco por cento) em mais da metade do terreno, conforme cartograma de restrições ocupacionais - anexo V, 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 e/ou estabilização e, caso necessário, obras de drenagem.

Art. 62. 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. 63. A declividade constante nos cartogramas de restrição ocupacionais do município de Herval d'Oeste poderão ser contestadas mediante apresentação de estudo específico da área, no qual deverá conter no mínimo:

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

Parágrafo único. A contestação deve ser referente a declividade natural do imóvel.

TÍTULO VI **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 64. Fazem parte desta lei, os seguintes anexos:

Anexo I - Cartograma de Macrozoneamento;

Anexo II - Cartograma de Macrozoneamento Urbano da Sede;

Anexo III - Cartograma de Zoneamento Municipal;

Anexo IV - Cartograma de Zoneamento Urbano da Sede;

Anexo V - Cartograma de Restrições Ocupacionais da Sede;

Anexo VI – Tabela de Parâmetros Urbanísticos;

Anexo VII – Representação Gráfica de Fachada Ativa;

Anexo VIII – Representação Gráfica de Subsolo.

Art. 65. Ficam estabelecidos os seguintes prazos, contados imediatamente após a publicação da presente Lei:

I - de cento e cinquenta dias, para que o Poder Executivo Municipal elabore e envie ao Poder Legislativo as modificações na legislação municipal que sejam imprescindíveis aos objetivos referidos nos termos desta lei;

II - de até um ano, para que o poder executivo municipal, regule a presente lei, quando outro prazo não estiver estabelecido nesta lei.

Art. 66. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando especialmente a lei nº 219 de 20 de dezembro de 2006 e demais disposições em contrário.

Herval D'Oeste (SC),

MAURO SERGIO MARTINI
Prefeito Municipal