

LEI COMPLEMENTAR Nº _____, DE _____

DISPÕE SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE NOVA TRENTO E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS

Thiago Dalsasso, Prefeito do Município de Nova Trento, no uso de suas atribuições, faz saber aos habitantes do Município de Nova Trento que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte LEI COMPLEMENTAR:

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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 Nova Trento.

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

CAPÍTULO I

DOS CONCEITOS E DEFINIÇÕES

Seção I

Dos Objetivos

Art. 3º Esta lei tem como objetivos:

I – operacionalizar, através de regras e parâmetros parcelamento, uso e ocupação do solo, as diretrizes e instrumentos estabelecidos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável;

II - estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo do Município, tendo em vista o equilíbrio e o cumprimento da função social da cidade, propriedade e das atividades que os permeiam;

III – 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;

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

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

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

VII – incentivar o uso misto do território municipal, para que as áreas de comércios já consolidados sejam espaços de convívio social, bem como 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 ordenada.

Seção II Das Definições

Art. 4º Para efeito de aplicação desta lei, são adotadas as seguintes definições:

I – ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;

II - afastamento: distância perpendicular entre a edificação e a divisa do lote, não considerada a projeção dos beirais, podendo ser: lateral e fundos ou posterior;

III - alinhamento predial: linha divisória legal entre o lote e a via ou logradouro público;

IV – alvará: documento que autoriza atividades sujeitas à fiscalização da municipalidade;

V – área de risco: áreas consideradas impróprias ao assentamento humano por estarem sujeitas a riscos naturais ou decorrentes da ação antrópica;

VI - áreas verdes: compreende as áreas de domínio público, que apresentam cobertura vegetal, arbórea, arbustiva ou rasteira, admitindo-se o uso para atividades recreacionais e de lazer, contribuindo de modo significativo para a qualidade de vida e o equilíbrio ambiental, funcional, paisagístico e recreativo da cidade;

VII – benfeitoria: obra de infraestrutura ou melhoramento feito em um determinado local;

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

IX – canteiro: área destinada a ajardinamento junto ou não de calçadas;

X – condomínio: posse ou o direito simultâneo, por duas ou mais pessoas, sobre um mesmo objeto;

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

XII – divisa: linha limítrofe de um lote;

XIII - estacionamento: espaço reservado para um ou mais veículos, podendo ser público ou privado;

XIV - faixa de Domínio: base física sobre a qual se assenta uma rodovia, constituída pelas pistas de rolamento, canteiros, obras-de-arte, acostamentos, sinalização e faixa lateral de segurança, com limites

definidos conforme projeto executivo da rodovia, decretos de utilidade pública, ou em projetos de desapropriação;

XV - faixas não edificáveis: áreas dos terrenos onde não é permitida qualquer construção;

XVI - logradouro público: toda parcela de território dotado de infraestrutura de propriedade pública e de uso comum da população;

XVII – lote: porção de terreno, com ao menos uma frente para logradouro público, em condições de receber edificação;

XVIII – loteamento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, dotado de infraestrutura urbana, áreas institucionais e áreas verdes;

XIX - loteamento irregular: loteamento feito sem prévia aprovação ou em desacordo com o projeto;

XX – habitação: edificação destinada a moradia ou residência;

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

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

XXIII - malha viária: o conjunto de vias abertas à circulação sem definição de hierarquização;

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

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

XXVI - modais ativos: forma de mobilidade que faz uso unicamente de meio físicos do ser humano, como o de andar a pé ou de bicicleta, para o deslocamento de pessoas;

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

XXVIII- pista de rolamento: área da via pública destinada ao tráfego de veículos;

XXIX – recuo frontal: menor distância entre a edificação e a divisa frontal do lote;

XXX – remembramento: unificação de dois ou mais lotes urbanos ou rurais contíguos em um único imóvel;

XXXI - sistema viário: corresponde ao conjunto das vias da Malha Viária classificadas conforme hierarquização pré-estabelecida, visando à organização da circulação;

XXXII – talvegue: linha sinuosa, no fundo de um vale, pela qual as águas correm, e que dividem os planos em duas encostas;

XXXIII – testada: dimensão do lote voltada para a via pública;

XXXIV – vistoria: diligência efetuada por profissionais habilitados para verificar determinadas condições das obras; e

XXXV – zoneamento: subdivisão da macrozona em zonas da cidade de acordo com as características e funções destinadas para a área. Visa dar a cada região utilização mais adequada em função do sistema viário; recursos naturais, topografia e a infraestrutura existente.

CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO

Art. 5º O Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável estabelece quatro macrozonas para o Município de Nova Trento, sendo elas:

- I – Macrozona Urbana;
- II – Macrozona de Interesse Ambiental;
- III – Macrozona Rural; e
- IV – Macrozona de Interesse de Expansão Urbana.

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

Seção I Da Macrozona Urbana

Art. 6º A Macrozona Urbana de Nova Trento subdivide-se nas seguintes zonas:

- I - Zona Urbana Central (ZUC);
- II - Zona de Qualificação Urbanística - Tipo I (ZQU-I);
- III - Zona de Qualificação Urbanística - Tipo II (ZQU-II);
- IV - Zona Desenvolvimento Econômico (ZDE);
- IV – Zona de Uso Limitado (ZUL);
- V – Zona de Interesse Turístico Religioso (ZITR); e
- VI – Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

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

§2º Fica a municipalidade, com anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural de Nova Trento e conforme parecer técnico do órgão competente no município, autorizada a promover a correção técnica da linha divisórias dos zoneamentos sempre em que não estiver coerente com as referências apontadas no parágrafo anterior.

§3º Quando em um mesmo imóvel estiverem sobrepostos dois ou mais zoneamentos, será considerada para fins de edificação e uso do solo, a zona que incidir sobre a maior porcentagem da testada do terreno.

Art. 7º Os limites das Zonas mencionadas no artigo anterior estão definidos no Mapa de Zoneamento constante no Anexo I e II.

Subseção I

Da Zona Urbana Central (ZUC)

Art. 8º Constituem características-da Zona Urbana Central (ZUC):

- I - área de ocupação urbana mais consolidada;
- II - maior densidade de ocupação;
- III - área mais antiga da sede do município;
- IV – declividade favorável à ocupação e o parcelamento do solo; e
- V - condições para expansão limitadas por morros e pelo Rio do Braço.

Art. 9º. Constituem objetivos específicos da Zona Urbana Central (ZUC):

- I - manter ambiência e características do centro histórico;
- II - promover o adensamento da ocupação ordenada conforme infraestrutura existente;
- III – incentivar a fachada ativa;
- IV - qualificar o sistema viário, através da requalificação da hierarquização e padronização das vias já existentes; e
- V - valorização do seu patrimônio histórico religioso, em especial a igreja Matriz e o CEIC.

Art. 10º. Constituem parâmetros urbanísticos da Zona Urbana Central (ZUC) os constantes na Tabela de Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo do Anexo V desta lei.

Subseção II

Da Zona de Qualificação Urbanística Tipo 1 (ZQU1)

Art. 11º. Constituem características da Zona de Qualificação Urbanística Tipo 1 (ZQU1):

- I - proximidade com a Zona Urbana Central;
- II – condições de parcelamento e uso do solo limitadas ao Rio do Braço;
- III – existência de áreas com restrições geológicas e hidrológicas;
- IV - apresenta atividades comerciais e de serviços vicinais;
- V - existência de vazios urbanos e parcelamentos irregulares;

VI - sistema viário composto, em geral, por ruas estreitas, sem calçadas para pedestres, sem pavimentação e iluminação pública insuficiente; e

VII - inexistência de áreas verdes públicas.

Art. 12º. Constituem objetivos específicos da Zona de Qualificação Urbanística Tipo 1 (ZQU1):

I - ordenar a ocupação residencial e os usos comercial e de serviços;

II - evitar a ocupação das áreas de risco e de interesse ambiental legal;

III - implantar áreas verdes públicas;

IV - reservar espaço para instalação de equipamentos de saúde e lazer;

V - ampliar a iluminação pública;

VI - qualificar o sistema viário existente;

VII - promover a regularização fundiária dos parcelamentos irregulares;

VIII - incentivar a integração das atividades realizadas nesta Zona com a Zona Urbana Central (ZUC);

IX – incentivar a fachada ativa; e

X - promover o adensamento da ocupação ordenada conforme infraestrutura viária existente.

Art. 13º. Constituem parâmetros urbanísticos da Zona de Qualificação Urbanística Tipo 1 (ZQU1) os constantes na Tabela de Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo do Anexo V desta lei.

Subseção III

Da Zona de Qualificação Urbanística Tipo II (ZQU-II)

Art. 14º. Constituem características-da Zona de Qualificação Urbanística Tipo II (ZQU-II):

I – uso predominante residencial;

II – existência de trechos com declividades acentuadas;

III – existência de vazios urbanos e parcelamentos irregulares; e

IV - sistema viário pouco estruturado.

Art. 15º. Constituem objetivos específicos da Zona de Qualificação Urbanística Tipo II (ZQU-II):

I - melhorar as condições urbanas através de pavimentação das ruas, da implantação de calçadas, iluminação pública e áreas verdes públicas;

II – orientar um padrão de ocupação de menor densidade em relação à ZUC e ZQU1;

III - promover a regularização urbanística dos parcelamentos irregulares;

- IV - coibir a ocupação em áreas de risco e de interesse ambiental legal;
- V - valorização do seu patrimônio histórico;
- VI - preservar as propriedades que têm atividades e rendimentos agropecuários;
- VII - incentivar a fachada ativa; e
- VIII - promover o adensamento da ocupação ordenada conforme infraestrutura viária existente.

Art. 16º. Constituem parâmetros urbanísticos da Zona de Qualificação Urbanística Tipo II (ZQU-II) os constantes na Tabela de Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo do Anexo V desta lei.

Subseção IV

Da Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE)

Art. 17º. Constituem características atuais da Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE):

- I - proximidade das rodovias SC-110, SC-108 e acessos estaduais no Distrito de Claraíba;
- II - facilidade de acesso;
- III - condições de relevo adequadas; e
- IV – existência de usos industriais consolidados e usos residenciais.

Art. 18º. Constituem objetivos específicos da Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE):

- I - promover incentivos para instalação de indústrias e loteamentos industriais;
- II – mitigar a incomodidade entre usos industriais e residenciais; e
- III – não possibilitar o adensamento residencial.

Art. 19º. Constituem parâmetros urbanísticos da Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE) os constantes na Tabela de Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo do Anexo V desta lei.

Subseção V

Das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

Art. 20º. Constituem características atuais da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS):

- I - áreas ocupadas por população de baixa renda com uso predominantemente residencial e insuficientes em infraestrutura e equipamentos públicos e comunitários; e
- II - existência de vazios urbanos em áreas ambientalmente adequadas e próximas de infraestrutura urbana.

Art. 21º. Constituem objetivos específicos da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS):

- I - reservar áreas e criar estoque de terras para a implementação de programas de habitação direcionada à população de baixa renda;
- II - facilitar o acesso à terra para a população de baixa renda;
- III - fixar a mão de obra em áreas próximas ao local de trabalho; e
- IV - promover a qualificação das áreas, dotando-as com infraestrutura viária e urbana, serviço de atendimento público, equipamentos de lazer e comunitários e acesso à área central da cidade.

Art. 22º. Constituem parâmetros urbanísticos da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) os constantes na Tabela de Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo do Anexo V desta Lei.

Subseção VI

Da Zona de Uso Limitado (ZUL)

Art. 23º. Constituem características da Zona de Uso Limitado (ZUL):

- I – áreas localizadas nos principais morros do perímetro urbano acima da cota 100 metros;
- II – expressiva cobertura vegetal; e
- III – declividades acentuadas.

Art. 24º. Constituem objetivos específicos da Zona de Uso Limitado (ZUL):

- I - preservar recursos florestais, hídricos e a biodiversidade;
- II - limitar a ocupação e pressão antrópica sobre o território;
- III - conter o crescimento urbano;
- IV - compor a paisagem e ambiência da Macrozona Urbana; e
- V - controlar a supressão da vegetação, sendo esta apenas admitida com prévia autorização do órgão ambiental competente após a realização dos estudos ambientais pertinentes, consulta ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural de Nova Trento.

Subseção VII

Da Zona de Interesse Turístico Religioso (ZITR)

Art. 25º. A Zona de Interesse Turístico Religioso situa-se nas proximidades do Complexo Religioso do Santuário da Santa Paulina e do Santuário Nossa Senhora do Bom Socorro.

Art. 26º. São objetivos da Zona de Interesse Turístico Religioso:

- I - valorizar e preservar a ambiência do Complexo Religioso do Santuário da Santa Paulina e do Santuário Nossa Senhora do Bom Socorro;
- II - ordenar as construções que abrigam lojas e quiosques de venda de artigos religiosos;
- III - alargar as calçadas das principais ruas de acesso aos santuários, facilitando os deslocamentos de pedestres, visitantes e moradores locais; e
- IV – evitar a ocupação de usos conflitantes com o interesse turístico religioso.

CAPÍTULO III

DAS ÁREAS COM RESTRIÇÕES OCUPACIONAIS

Art. 27º. As áreas com restrições ocupacionais são aquelas que, por restrições impostas em legislação federal, estadual, evidências técnicas de riscos à ocupação ou interesse de preservação do patrimônio natural e cultural, 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, a preservar o patrimônio cultural 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);
- II – áreas com restrições de declividade;
- III – áreas de proteção cultural;
- IV – áreas de risco hidrológico; e
- V – áreas de risco geológico.

§ 3º As áreas com restrições ocupacionais estão indicadas no cartograma constante nos Anexos III e IV desta lei complementar.

Art. 28º. As restrições ocupacionais prevalecem e se sobrepõe aos zoneamentos.

Art. 29º. O Município poderá adicionar ao Cartograma de Restrições novas áreas dentro das classes já enquadradas, desde que existam documentos técnicos que justifiquem essas ampliações.

Seção I

Áreas de Preservação Permanente

Art. 30º. As Área de Preservação Permanente 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.

Art. 31º. 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. 32º. 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. 33º. Nos casos de lotes legalmente parcelados em que a declividade natural do terreno seja inferior a 50% (cinquenta por cento) será admitido a construção de edificações, sem restrições.

Art. 34º. 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 nos Anexos III e IV desta lei, não será possível a utilização do coeficiente de aproveitamento máximo.

Parágrafo único. Em áreas com inclinação igual ou superior a 50% (cinquenta por cento), a aprovação do projeto ficará sujeita a comprovação, perante a municipalidade, que foram tomadas as medidas necessárias para garantir sua estabilidade, inclusive com a realização de intervenção técnica, se necessário, e, ainda, mediante apresentação de documento emitido por profissional responsável técnico, devidamente registrado em seu conselho profissional, o qual atestará e garantirá a adequada estabilidade da área.

Art. 35º. 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 técnica assinado por profissional habilitado.

§ 1º A contestação deve ser referente a declividade natural do imóvel.

§ 2º A contestação deverá ser aprovada ou reprovada pelo órgão do município responsável pelo licenciamento urbanístico, devendo constar como parte do processo de licenciamento.

Seção III

Áreas de Proteção Cultural

Art. 36º. As áreas de proteção cultural serão definidas pelo Conselho Municipal de Política Cultural, com anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural (CMDUR).

Art. 37º. Toda edificação a ser implantada nas áreas de proteção cultural deverá observar as seguintes diretrizes:

I - harmonização com a arquitetura do entorno formado pelas edificações próximas, respeitando características volumétricas e compositivas;

II - implantação em conformidade com as características do alinhamento frontal e afastamentos laterais predominantes no entorno; e

III - valorização das edificações tombadas ou das áreas de significativo valor histórico e cultural do entorno, garantindo a visibilidade e apreciação dos bens existentes.

Parágrafo único. Os projetos deverão ser aprovados pelo Conselho Municipal de Política Cultural, além do órgão competente da municipalidade.

Seção IV

Áreas de Risco Hidrológico

Art. 38º. As áreas de risco hidrológico são aquelas mapeadas pelo Serviço Geológico do Brasil com risco alto e muito alto para inundações e enxurradas, estando dispostas nos Anexos III e IV desta lei.

Art. 39º. Os projetos nas áreas de restrição hidrológica deverão adotar medidas técnicas a fim de mitigar e/ou eliminar os riscos de inundações e enxurradas.

Parágrafo único. As novas edificações deverão obedecer às seguintes regras, sem prejuízo de novas medidas definidas a partir de análise técnica:

I - deverão estar elevadas em relação ao nível do logradouro, sendo recomendado o uso de pilotis para possibilitar o fluxo de passagem das águas;

II – as áreas de recreação deverão possibilitar a permeabilidade do solo e o fluxo das águas sobre o terreno; e

III – o uso de subsolo somente será permitido para estacionamento de veículos.

Seção V

Áreas de Risco Geológico

Art. 40º. As áreas de risco geológico são aquelas mapeadas pelo Serviço Geológico do Brasil com risco alto e muito alto para deslizamentos, corrida de massa e erosão, estando dispostas nos Anexos III e IV desta lei.

Art. 41º. 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.

CAPÍTULO IV

DAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Seção I

Da Classificação Do Uso Do Solo

Art. 42º. Para análise de viabilidade do uso do solo, deverá ser consultada a Tabela de Classificação dos Usos estabelecida em regulamentação própria, que obedece a Classificação Nacional das Atividades Econômicas (CNAE) e a classificação do sistema viário constante no Anexo VIII.

Parágrafo único. Qualquer alteração no decreto que regulamenta a Tabela de Classificação dos Usos deverá ser aprovada previamente no CMDUR.

Art.43º. Os usos serão agrupados e enquadrados em quatro classes conforme o impacto urbanístico em relação aos usos residenciais e ao sistema viário:

§1º Os usos classe 1 poderão se instalar em todo o município.

§2º Os usos classe 2 somente poderão se instalar nos eixos viários I e II, e em todo o sistema viário da Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE).

§3º Os usos classe 3 somente poderão se instalar no eixo viário I e em todo o sistema viário da Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE) assim definidas no Anexo VIII.

§4º Os usos classe 4 somente poderão se instalar em todo o sistema viário da Zonas de Desenvolvimento Econômico (ZDE).

§ 5º Os usos permitidos em cada nível poderão ser condicionados, conforme Tabela de Classificação de Usos, à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, que deverá ser apresentado ao CMDUR e poderá indicar, como forma de mitigar ou compensar os impactos, parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta lei.

§ 6º Os grupos de usos deverão obedecer às categorias definidas no Anexo IX.

Art. 44º. Os escritórios para atividades administrativas ou filiais, comércios eletrônicos (e-commerce) e endereços para fins de correspondências, serão admitidos em todo o território do município, com apresentação de cópia do contrato social e de declaração contendo:

I – localização; e

II – descrição atividade (descrição fiel que comprove que o local será utilizado apenas para fins cadastrais e demais informações que a fiscalização achar necessárias).

Art. 45º. Na ausência de atividades na tabela de classificação de usos, caberá deliberação pelo órgão competente do município e pelo CMDUR.

Seção II

Das Vagas de Estacionamento

Art. 46º. As vagas de estacionamento, embarque e desembarque, carga e descarga deverão observar as disposições do Código de Obras e as exigências mínimas previstas no Anexo X conforme grupo de uso.

§1º As atividades estão enquadradas conforme grupo de uso na tabela de classificação de usos prevista em regulamentação específica.

§2º Ficam dispensadas da exigência de vagas de estacionamento as atividades de Comércio Varejista/Vicinal (CV) e Prestação de Serviços (PS) com até 100 (cem) metros quadrados.

Art. 47º. Quando no mesmo terreno coexistirem usos e atividades diferentes, o número de vagas exigidas será igual a soma das vagas necessárias para cada uso e atividade.

Seção III

Dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação Do Solo

Art. 48º. São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

I - coeficientes de aproveitamento;

II - taxa de ocupação máxima;

III - taxa de permeabilidade mínima;

IV – afastamentos laterais e de fundos;

V - número máximo de pavimentos;

VI - tamanho mínimo do lote; e

VII - testada mínima do lote.

Art. 49º. A aplicação dos parâmetros urbanísticos nas Zonas encontra-se detalhada na Tabela de Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo constante no Anexo V desta Lei.

Parágrafo único. Como regra geral, o pavimento térreo será considerado na contagem do número de pavimentos da edificação.

Subseção I

Dos Coeficientes de Aproveitamento

Art. 50º. Os coeficientes de aproveitamento são subdivididos em:

I – coeficiente de aproveitamento mínimo (CA mínimo): valor mínimo, referência para avaliar o cumprimento de função social da propriedade urbana, conforme a lei do Plano Diretor De Desenvolvimento Sustentável;

II – coeficiente de aproveitamento básico (CA básico) valor de referência que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos; e

III – coeficiente de aproveitamento máximo (CA máximo): valor de referência passível de ser atingido através da transferência do direito de construir ou da outorga onerosa do direito de construir.

Parágrafo único. Não serão computadas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento:

I – as áreas sem cobertura destinadas à recreação coletiva;

II – as áreas de apoio de uso comum dos prédios como: casa de máquinas, caixa de elevador e de bombas, instalações centrais de gás, medidores de água, dutos de ventilação, cisterna, caixa d'água, áreas técnicas e depósito de lixo;

III – as marquises, coberturas, beirais, toldos, pergolados, elementos decorativos ou outras saliências, não estruturais, com no máximo 1,20m;

IV – vagas de estacionamento de veículos, quando descobertas; e

V – bicicletários e paraciclos.

Subseção II

Da Taxa de Ocupação Máxima

Art. 51º. 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; e

II – as marquises, coberturas, beirais, toldos, pergolados, elementos decorativos ou outras saliências, com no máximo 1,20m.

Subseção III

Da Taxa de Permeabilidade

Art. 52º. 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 e acessos cobertos, piscinas e áreas com pavimentação sem percentual de absorção, a exceção dos casos em que for comprovada a permeabilidade a partir de laudo técnico.

§ 2º Quando utilizado piso drenante em conformidade com o estabelecido pela NBR 16416, a área poderá ser considerada no cálculo da taxa de permeabilidade mínima, constantes no Anexo V (Tabela de Parâmetros Urbanísticos).

Subseção IV

Do Gabarito Máximo

Art. 53º. O cálculo de gabarito será considerado a partir do pavimento térreo, entendido como nível de acesso principal da edificação.

§1º. Para fins de cálculo de gabarito, com exceção de residência unifamiliar, 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. Não serão computados no cálculo do gabarito os subsolos, sótãos e mezaninos.

§3º Considera-se mezanino o pavimento intermediário situado entre dois pavimentos, com acesso interno e vinculado ao ambiente principal, com área máxima de 50% (cinquenta por cento) da área do compartimento ao qual se vincula.

Art. 54º. Considera-se subsolo:

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

II – o pavimento situado parcialmente acima do nível do solo, desde que em altura não superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros) do nível médio do terreno, conforme croqui, Anexo VII.

Art. 55º. Independentemente do gabarito máximo previsto no zoneamento, nas vias públicas com largura total menor que, 7 (sete) metros não será permitida construção de edificação com mais de 4 (quatro) pavimentos.

Parágrafo único. Excetuam-se do previsto no caput deste artigo as construções realizadas na Zona Urbana Central (ZUC) que apresentarem Estudo de Impacto de Vizinhança com soluções mitigadoras, quando for o caso.

Subseção V

Dos Recuos e Afastamentos

Art. 56º. Os espaços livres definidos pelos recuos e afastamentos, especificados na Tabela de Parâmetros Urbanísticos constante no Anexos V desta lei, não são edificáveis, 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; e

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

§1º. As marquises ou beirais poderão avançar sobre os recuos e afastamentos até o limite de 1,2 (um metro e vinte centímetros) desde que em balanço.

§2º Para fins do cálculo do afastamento, a altura da edificação (h) será contabilizada entre o nível de acesso da edificação no pavimento térreo até a face superior da laje do último pavimento, descontadas áreas técnicas e áreas destinadas aos reservatórios superiores.

Art. 57º. O recuo frontal mínimo, medido a partir do alinhamento oficial, deverá respeitar o estabelecido na Tabela de Parâmetros Urbanísticos, Anexo V.

§ 1º Em terrenos com frente para rodovias, o recuo frontal será substituído pela faixa não edificável estabelecida pelo órgão competente.

§ 2º O recuo frontal deverá ser respeitado para todos os pavimentos da edificação, inclusive os subsolos.

§ 3º 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. 58º. 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 a não 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 VI desta lei.

Art. 59º. 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. 60º. A área do recuo frontal que corresponder ao trecho da fachada ativa somente poderá ser ocupada por mobiliários removíveis ou paraciclos, central 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 para pessoas idosas ou com deficiência (PCD), 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. 61º. 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 Urbana Central (ZUC), Zona de Qualificação Urbanística 1 (ZQU-I) e Zona de Qualificação Urbanística 2 (ZQU-II).

Seção II Do Estudo De Impacto De Vizinhança

Art. 62º. O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV será regido pela lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável bem como pelas disposições desta lei.

§ 1º As atividades ou construções que demandam EIV são aquelas que podem causar impacto, alteração ou incômodos ao 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. 63º. Em relação à instalação de atividades, o EIV será necessário para aquelas classificadas como permissíveis na tabela de classificação de usos e no caso de renovação de alvará de funcionamento ou ampliação de atividades já consolidadas que estiverem classificadas como proibidas ou permissíveis para a zona em que se situem.

Parágrafo. São consideradas consolidadas as atividades que possuem alvará de funcionamento emitido a menos de 2 (dois) anos, ainda que vencido.

Art. 64º. No que diz respeito a novos empreendimentos, o EIV será necessário nos seguintes casos:

I – De acordo com a tabela dos CNAEs ou em edificações não residenciais com área igual ou superior à 3.000,00 m² (três 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 – edificações residenciais multifamiliares ou de uso misto com mais de 50 (cinquenta) unidades residenciais ou 10.000 m² (dez mil metros quadrados) de área construída;

IV – terminal rodoviário; e

V – cemitérios.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 65º. 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. 66º. Ficam mantidos os alvarás de construção e de funcionamento 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 exame, 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. 67º. O órgão responsável pelas rodovias estaduais e federal deve ser consultado para obras em lotes lindeiros.

Art. 68º. Os casos omissos e a revisão periódica serão examinados pelo órgão municipal competente, ouvido o conselho da cidade.

Art. 69º. 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: Cartograma de Restrições Ocupacionais do Perímetro Urbano;
- V – Anexo V: Tabela de Parâmetros Urbanísticos;
- VI – Anexo VI: Representação gráfica de Fachada Ativa;
- VII – Anexo VII: Representação gráfica de Subsolo;
- VIII – Anexo VIII: Cartograma de Classificação do Sistema Viário;
- IX – Anexo IX: Tabela de Grupos de Usos; e
- X – Anexo X: Tabela de Estacionamentos.

Art. 70º. A presente lei entrará em vigor no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias após a data de sua publicação.

Art. 71º. Ficam revogadas a Lei Complementar nº 266 de 22 de janeiro de 2009 e Lei Ordinária nº 1.736, de 29 de dezembro de 2000.