

Dispõe sobre Uso e a Ocupação do solo do município de Piratuba e dá outras providências.

Olmir Paulinho Benjamini, Prefeito Municipal de Piratuba, no uso da atribuição que lhe confere o artigo 78, III, da Lei Orgânica do Município de Piratuba, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO ÚNICO
DOS OBJETIVOS E DEFINIÇÕES

Seção I
Da Conceituação e dos Objetivos

Art. 1º O uso e ocupação do solo do município de Piratuba será regido pelos dispositivos desta lei e de seus anexos integrantes, obedecidas as demais normas federais e estaduais relativas e, observado o disposto na lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Art. 2º Ficam sujeitas às disposições da presente lei todas as atividades relativas ao uso e ocupação do solo, exercidas em todo o território municipal, em qualquer escala ou nível, de iniciativa pública ou privada.

Art. 3º As delimitações de perímetros do município de Piratuba estão definidos em lei própria e constam no cartograma de macrozoneamento, anexo da lei do plano diretor.

Art. 4º Compete a Prefeitura Municipal orientar e controlar a aplicação da ocupação do solo no que couber a observação em realizações ou licenciamentos de obras e atividades, bem como executar e supervisionar o desenvolvimento das proposições por esta lei.

Art. 5º Esta Lei tem por objetivos:

I - evitar a criação de zonas com uso único, incentivando, sempre que possível, o uso misto;

II - orientar o crescimento da cidade, visando minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis e incentivar o adensamento das áreas já urbanizadas;

III - ordenar o uso territorial, buscando o desenvolvimento sustentável;

IV - adequar a ocupação dos espaços tendo em vista a saúde, a segurança da população e os aspectos do patrimônio ambiental e do acervo cultural;

V - evitar a concentração e a dispersão excessiva da ocupação dos espaços, potencializando o uso da infraestrutura urbana;

VI – direcionar o crescimento e adensamento de comércio, turismo, cultura e lazer, através de corredores em regiões estratégicas municipais.

VII – estabelecer as divisões de atividades econômicas de acordo com a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE em conformidade com os zoneamentos do município.

Art. 6º O zoneamento busca dar a cada região do Município a utilização mais adequada em função das diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, do sistema viário, da topografia, da geografia, de aspectos geomorfológicos das áreas e da infraestrutura existente, por meio da criação de zonas cujo uso e a forma de ocupação do solo, estabelecidos na presente Lei, determinam os índices urbanísticos das áreas.

Seção II Das Definições

Art. 7º Para os efeitos desta Lei são 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 - alvará de construção - documento expedido pela municipalidade que autoriza a execução de obras sujeitas a sua fiscalização;

IV - 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;

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

VI - CNAE - classificação nacional de atividades econômicas;

VII - coeficiente de aproveitamento mínimo (IA mínimo) - refere-se ao parâmetro mínimo de ocupação do solo, para que o lote não seja considerado subutilizado, fazendo cumprir a função social da propriedade urbana;

VIII - coeficiente de aproveitamento básico (IA básico) - refere-se ao parâmetro fundamental da ocupação do solo e a partir do qual a outorga onerosa do direito de construir irá incidir;

IX - coeficiente de aproveitamento máximo (IA máximo) - refere-se ao limite máximo permitido para ocupação do solo, o qual será aplicado outorga onerosa do direito de construir emitida pelo município;

X - corredor – compreende as áreas ao longo das principais vias da cidade, com objetivo de otimizar as atividades humanas no espaço urbano do município. São sobrepostas às zonas que se inserem e possuem parâmetros de usos e ocupação diferenciado.

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 - edificação - construção destinada aos usos residencial, industrial, institucional, comercial e de serviços;

XIV - 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;

XV - 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;

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

XVII - fachada ativa - fachada que contenha no mínimo 50% (cinquenta por cento) em vedação envidraçada ou em material translúcido, em imóveis com atividade comercial e/ou prestação de serviço, cujo objetivo é promover a interação das atividades instaladas nos pavimentos térreos das edificações com os espaços públicos. Representação gráfica de fachada ativa, anexo desta lei;

XVIII - função social da propriedade urbana - atributo a ser alcançado pela propriedade urbana e que será considerado preenchido quando o uso e a ocupação do solo atenderem às exigências mínimas previstas nesta legislação;

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

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

XXI - residência multifamiliar - edificação destinada a servir mais de uma moradia;

XXII - residência unifamiliar - edificação destinada a uma única moradia;

XXIII - Lote - porção de terreno, com testada para logradouro público;

XXIV - lote máximo - é a maior área permitida para cada zona referente a novos loteamentos ou remembramento, resultante da subdivisão de glebas ou unificação de lotes, observado a lei de parcelamento do solo e as leis estaduais.

XXV - lote mínimo - é a menor área permitida para cada zona, resultante da subdivisão de glebas, observado a tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VIII desta lei.

XXVI - logradouro – área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo destina às vias de circulação e aos espaços livres;

XXVII - parede cega - parede sem abertura;

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

XXIX - passeio ou calçada - 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;

XXX - pilotis - é um sistema construtivo em que uma edificação é sustentada através de uma grelha de pilares (ou colunas) em seu pavimento térreo.

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

XXXII - subsolo - pavimento total ou parcialmente situado em nível inferior do pavimento térreo ou ao terreno natural, medido no ponto médio da fachada perpendicular às curvas de nível;

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

XXXIV - 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;

XXXV - taxa de permeabilidade – é a porcentagem mínima permeável do lote;

XXXVI - zona - área em que predominam um ou mais usos, sendo delimitada por vias, logradouros públicos, topografia ou divisa de lotes;

XXXVII - zoneamento - é a divisão do território do município visando dar a cada região melhor utilização em função do sistema viário, da topografia e da infraestrutura existente, através da criação de zonas e setores de uso e ocupação do solo e adensamentos diferenciados.

TÍTULO II DA ESTRUTURAÇÃO ESPACIAL

Art. 8º A estruturação espacial do município constitui-se na divisão do território em macrozonas, zonas e corredores, estabelecendo o uso e ocupação do solo no município, tendo como referência as características do ambiente natural e construído.

Art. 9º As macrozonas são extensões territoriais contínuas 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 município e classificam-se em:

I – macrozona rural;

II – macrozona urbana:

- a) consolidada;
- b) em consolidação;

III – macrozona de interesse de expansão urbana.

Parágrafo único. Os objetivos das macrozonas estão dispostos no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Art. 10. As zonas são subdivisões das macrozonas, que incidem parâmetros urbanísticos específicos com o objetivo de direcionar, incentivar, coibir ou qualificar a ocupação estratégica do uso do solo em função das diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, do sistema viário, da topografia, da geografia, de aspectos geomorfológicos das áreas e da infraestrutura existente, classificadas em:

I – zona mista - ZM;

II – zona predominante residencial 1 – ZPR1;

III – zona predominante residencial 2 – ZPR2;

IV – zona especial de interesse social – ZEIS;

V – zona de apoio industrial – ZAI;

VI – zona de requalificação turística e ambiental – ZRTA;

VII – zona recreacional das termas – ZRT;

VIII – zona do distrito do Uruguai – ZDU.

Art. 11. Os corredores se sobrepõem às zonas que estão inseridos e estão situados em eixos estratégicos do sistema viário. Delimitam parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo diferenciado para os lotes que tem sua testada voltada para a respectiva via, classificados em:

I – corredor de comércio e serviços – CCS 1;

II – corredor de comércio e serviços – CCS 2;

III – corredor de interesse turístico, cultura e lazer – CIT.

CAPÍTULO ÚNICO DAS MACROZONAS

Seção I Macrozona Rural

Art. 12. A macrozona rural é composta por áreas situadas fora do perímetro urbano, não destinadas a parcelamentos para fins urbanos, caracterizada pela baixa densidade populacional e ocupação dispersa. Com o objetivo promover o desenvolvimento agrícola, pecuário, suprimento alimentar, a diversidade econômica de baixo impacto, além de fomentar o desenvolvimento do turismo rural especialmente nos eixos viários da SC-150 e SC-390 garantido:

- a) o uso racional dos recursos do solo e dos recursos hídricos;
- b) a proteção dos mananciais;
- c) a preservação ambiental;

Art. 13. O município poderá conceder benefícios e/ou incentivos para a implementação de empreendimentos em toda a área rural de Piratuba, com o objetivo de viabilizar atividades que diversifiquem a economia e possibilitem o aumento de renda dos moradores da região.

I - recuperar as áreas ambientalmente degradadas;

II - promover o desenvolvimento econômico sustentável;

III - qualificar os núcleos urbanos incentivando o desenvolvimento das atividades comerciais e de prestação de serviços;

IV - manutenção e incentivo das atividades agrossilvipastoris, de extração mineral e de turismo, de forma sustentável;

V - ordenamento e monitoramento do uso e ocupação do solo rural, de acordo com a aptidão do solo;

VI - permissão do uso industrial, desde que mantidos a baixa densidade ocupacional, e o respeito ao módulo rural.

Seção II Macrozona Urbana

Art. 14. 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.

Parágrafo único. A macrozona urbana além da delimitação do perímetro urbano da sede, contempla também o distrito do Uruguai, conforme cartograma de zoneamento municipal e cartograma de zoneamento urbano do distrito do Uruguai, anexos II e III da lei de uso e ocupação do solo.

Seção III Macrozona de Interesse de Expansão Urbana

Art. 15. A Macrozona de Interesse de Expansão, corresponde a áreas passíveis de expansão urbana futura, com tendência a ocupação e adensamento com característica residencial, delimitadas no cartograma de macrozoneamento da sede, anexo da lei do Plano Diretor.

Art. 16. A Macrozona de Interesse de Expansão classifica-se em dois níveis de prioridade, sendo eles:

I – prioridade I: caracteriza-se por área com maior nível de infraestrutura urbana existente, bem como edificações com características predominantemente urbanas;

II – prioridade II: a qual apresenta menor infraestrutura urbana existente, porém demonstra viabilidade topográfica para expansão urbana futura.

TÍTULO III DOS ZONEAMENTOS

Art. 17. As zonas são delimitadas através de ruas, fundos de lotes, rios, áreas de interesse ambiental, podendo ser utilizando como ponto de partida eixos viários com medidas específicas, no caso de glebas de grande extensão. Constantes no cartograma de zoneamento municipal, cartograma de zoneamento urbano da sede e cartograma de zoneamento urbano do distrito do Uruguai, anexos I, II e III desta lei.

§ 1º No caso de lotes com demarcação de zonas diferentes, somente será considerado, para fins normativos, a zona de maior metragem sobre a testada.

§ 2º Nos casos de loteamentos com demarcações de mais de uma zona, fica atribuído ao setor responsável do município a sua respectiva adequação, com anuência do conselho da cidade.

Art. 18. Cada zoneamento do município possui critérios próprios de uso e ocupação do solo, que estão definidos na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VIII desta lei.

Art. 19. As atividades econômicas estabelecidas para a zona rural, zonas urbanas e corredores, estão definidas na tabela de uso do solo em regulamentação própria.

Seção I Da Zona Mista

Art. 20. Na Zona Mista – ZM, visa a implantação de usos diversificados voltados preferencialmente ao uso misto de comércio e prestação de serviço concomitantes ao uso residencial multifamiliar e unifamiliar, assim como usos hoteleiros, institucionais (saúde, educação, assistência, social, justiça, dentre outros), usos religiosos e atividades de fabricação de baixo impacto, proporcionando o melhor aproveitamento de infraestrutura existente, objetivando ganhos na mobilidade urbana.

Art. 21. As edificações que fizerem utilização de uso misto (mais de um uso na mesma edificação) receberão incentivos de acréscimo do coeficiente de aproveitamento básico, conforme tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VIII desta lei.

Art. 22. As edificações que fizerem o uso da fachada ativa, receberão incentivos urbanísticos, conforme título V, capítulo único.

Seção II **Da Zona Predominante Residencial 1**

Art. 23. Zona Predominante Residencial 1 – ZPR1, é destinada predominantemente para uso residencial de maior adensamento através de residências multifamiliares e de uso misto, devido a infraestrutura existente e a capacidade de absorção do sistema viário, podendo também ser implantados residências unifamiliares, comércios, prestações serviços, institucionais e de lazer.

Art. 24. As edificações que fizerem utilização de uso misto (mais de um uso na mesma edificação) receberão incentivos de acréscimo no coeficiente de aproveitamento básico, conforme tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VIII desta lei.

Art. 25. As edificações que fizerem o uso da fachada ativa, receberão incentivos urbanísticos, título V, capítulo único desta lei.

Art. 26. Nesta zona é permitido a construção de edificações isoladas no afastamento de fundos de acordo com as exigências do código de edificações.

Seção III **Da Zona Predominante Residencial 2**

Art. 27. Zona Predominante Residencial 2 – ZPR2, é destinada para uso predominantemente residencial de menor adensamento, através de residências unifamiliares, podendo também ser implantados o uso misto, comércios, prestações de serviços, institucionais e lazer.

Art. 28. Nesta zona é permitido a construção de edificações isoladas no afastamento de fundos de acordo com as exigências do código de edificações.

Seção IV **Das Zonas Especial de Interesse Social**

Art. 29. A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, é destinada predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas habitações de interesse social concomitantemente ao uso comercial e de serviço de menor incomodidade.

Art. 30. As ZEIS terão seus parâmetros definidos por esta lei, bem como sua regulamentação em legislação específica.

Seção V

Da Zona Recreacional das Termas

Art. 31. Na Zona Recreacional das Termas - ZRT somente são permitidos usos destinados ao turismo, comércio, recreação e lazer e demais atividades previstas na tabela de uso do solo em regulamentação própria.

Art. 32. Nesta zona aplica-se o instrumento de direito de preempção de que trata o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Art. 33. Nesta zona aplica-se o instrumento de transferência do direito de construir que trata o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Seção VI

Da Zona de Requalificação Turística e Ambiental

Art. 34. Zona de Requalificação Turística e Ambiental – ZRTA é a área de expressão arquitetônica, histórica, cultural e paisagística, cuja proteção e requalificação é necessária para a preservação da memória da cidade e do patrimônio cultural do município.

Art. 35. As áreas que compõem esta zona ficarão designadas para o desenvolvimento de atividades ligadas ao turismo e ao lazer, sendo expressamente proibido edificações com fins residenciais.

Art. 36. Nesta zona aplica-se o instrumento de direito de preempção de que trata o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Art. 37. Nesta zona aplica-se o instrumento de transferência do direito de construir que trata o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Seção VII

Da Zona de Apoio Industrial

Art. 38. A Zona de Apoio Industrial - ZAI, é servida de importante rede viária, visa à distribuição de atividades empresariais, industriais e fabris de pequeno e médio porte com baixo impacto ambiental, apresentando potencial de incômodo ao uso residencial.

Art. 39. Nesta zona é proibido o uso residencial multifamiliar.

Art. 40. A construção de residência em lotes de apoio industrial não altera o seu uso que é preferencialmente industrial e fabril, cabendo ao morador da residência, total adaptação ao uso das atividades permitidas.

Art. 41. O município poderá oferecer incentivos para a instalação de indústrias e empresas de tecnologia sustentáveis, em consonância com a Lei do Plano Diretor de Desenvolvidmentos Sustentável.

Seção VIII **Da Zona do Distrito Uruguai**

Art. 42. A Zona do Distrito Uruguai - ZDU, é destinada preferencialmente ao uso residencial de menor adensamento, através de residências unifamiliares, podendo também ser implantados comércios, prestações de serviços, institucionais, lazer e ao uso misto.

Seção IX **Da Zona Rural de Desenvolvimento**

Art. 43. Zona Rural de Desenvolvimento – ZRD, caracteriza-se por áreas destinada para uso predominantemente residencial unifamiliar, atividade agrícola, pecuária, aquicultura e pesca, bem como a manutenção das áreas de conservação ambiental servindo a população com ambientes voltados ao lazer, turismo, produção de orgânicos e geração de empregos. Em casos específicos autorizados por esta lei, são permitidas as atividades de comercio e serviço e industriais.

Art. 44. A área mínima de cada lote não poderá ser inferior ao módulo de exploração prevista ou à Fração Mínima de Parcelamento (FMP) constante no CCIR – (Certificado de Cadastro do Imóvel Rural), do imóvel.

Art. 45. Os parâmetros urbanísticos e as atividades econômicas estabelecidas para a zona estão dispostos na tabela de parâmetros urbanísticos anexo VIII desta lei e na tabela de uso do solo em regulamentação própria.

CAPÍTULO ÚNICO **DOS CORREDORES**

Seção I **Do Corredor de Comércio e Serviços**

Art. 46. O Corredor de Comércio e Serviços I – CCS1, está localizado na Avenida 18 de Fevereiro, e tem como objetivo a criação de eixo destinado para o fomento de uso comercial, prestação de serviços e ao uso misto.

§ 1º Os lotes atingidos pelos CCS1, serão aqueles em que a testada principal estiver inserida no trecho da Avenida 18 de Fevereiro delimitada no cartograma de zoneamento urbano da sede, anexo II desta lei.

§ 2º O CCS1 terá a função de sobreposição a zona em que estiver.

Art. 47. Nesta zona aplica-se o instrumento de direito de preempção e a outorga onerosa de que trata o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Art. 48. As edificações que fizerem utilização de uso misto receberão incentivos de acréscimo no coeficiente de aproveitamento básico, conforme tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VIII desta lei.

Art. 49. As edificações que fizerem o uso da fachada ativa, receberão incentivos urbanísticos, título V, capítulo único desta Lei.

Seção II

Do Corredor de Interesse Turístico, Cultural e de Lazer

Art. 50. O Corredor de Interesse Turístico, Cultura e Lazer - CIT, caracteriza-se por áreas com potencial turístico, cultural e de lazer, tendo como objetivo seu desenvolvido sustentável, garantindo a preservação das características naturais e do patrimônio cultural e paisagístico.

§ 1º São classificados como Corredor de Interesse Turístico, Cultura e Lazer, trechos da Rod. Engenheiro Lineu Bonato, SC-390 e SC-150, demarcados no mapa de zoneamento municipal, anexo I desta lei.

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

§ 3º O CIT terá a função de sobreposição a zona em que estiver inserido e quando inexistentes índices específicos no mesmo, adotar-se-ão os índices do zoneamento ao qual zona foi sobreposto.

§ 4º Nos casos que houver gleba não parcelada com testada inserida para o CIT, os parâmetros deste não poderão atingir extensão maior de 50m (cinquenta metros) desta.

Art. 51. O Município poderá conceder benefícios e/ou incentivos para a implementação de empreendimentos turísticos em todo 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 comprovado efetivo valor turístico, poderá a municipalidade, mediante audiência pública, criar sobreposições de corredores na ZRD – Zona Rural de Desenvolvimento.

TÍTULO IV DAS ÁREAS DE RESTRIÇÕES OCUPACIONAIS

Art. 52. 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 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; e

IV - áreas com restrições de declividade.

§ 2º As áreas de que trata o §1º, estão indicadas no cartograma de restrições ocupacionais da sede e no cartograma de restrições ocupacionais do distrito do Uruguai, anexos IV e V desta lei, 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, e em conformidade com o código florestal.

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.

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 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.

§ 2º 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 igual ou superior a 30% (trinta por cento) será reduzido pela metade o índice de aproveitamento básico, não sendo possível a aplicação do instrumento jurídico de outorga onerosa;

§ 1º Os índices de aproveitamento básico estão previstos na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VIII desta lei.

§ 2º Para movimentações de terra, observar o disposto no código de edificações do município de Piratuba.

§ 3º 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.

§ 4º Deverá ser anexo ao projeto, o documento de responsabilidade técnica do profissional responsável.

§ 5º Os cartogramas de declividade, constam no cartograma de declividade da sede e cartograma de declividade do distrito do Uruguai, anexos VI e VII desta lei.

Art. 61. Para áreas não parceladas com declividade comprovada acima de 30% (trinta por cento), fica vedada a ocupação.

Art. 62. Não se enquadram os casos previstos no artigo 60 e 61, quando o interessado comprovar mediante contestação, que a declividade é inferior a 30% (trinta por cento).

Parágrafo único. No caso do artigo 61, será possível a ocupação somente na área com declividade comprovadamente inferior a 30% (trinta por cento), não se estendendo tal direito a gleba remanescente.

Art. 63. 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.

§ 1º A contestação deve ser referente a declividade natural do imóvel, não sendo cabível a apresentação de levantamento planialtimétrico pelo proprietário do imóvel, após obras de corte e aterro.

§ 2º Se o imóvel apresentar qualquer obra de corte e aterro anterior a emissão do alvará de construção, será levado em consideração a base de dados do município.

TÍTULO V INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO ÚNICO FACHADA ATIVA

Art. 64. 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 IX, desta lei.

Art. 65. 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. 66. Na existência de recuo frontal, 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. 67. As edificações que façam uso de fachadas ativas poderão ter o parâmetro urbanístico da taxa de ocupação máxima majorado em 3% (três por cento).

Parágrafo único. No cálculo de majoração pelo uso da outorga onerosa do direito de construir, este deverá incidir sobre a diferença entre o básico acrescido do benefício da fachada ativa e índice de aproveitamento máximo.

TÍTULO VI DO USO E ATIVIDADES DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 68. Para análise de viabilidade do uso do solo, deverá ser consultado a tabela de classificação dos usos, estabelecido por regulamentação específica, que obedece a classificação do IBGE através do CNAE.

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

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 nas zonas, sendo facultativo 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 do zoneamento ao qual o lote é classificado.

§ 2º As atividades permissíveis serão apreciadas pelo conselho da cidade, que deverá solicitar a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, e, que poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta lei, em especial quanto a:

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 Atividades permitidas com restrições, poderão exceder a metragem estipulada na tabela classificação de usos em 20% e deverão apresentar Estudo de Impacto De Vizinhança – EIV, à análise do conselho da cidade.

Art. 69. Escritórios ou filiais para Atividades Administrativas serão autorizados com apresentação de cópia do contrato social e de declaração contendo:

I - localização;

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

Art. 70. Em imóveis residenciais, serão permitidos escritórios, filiais, comércios eletrônicos (e-commerce), e endereços para fins de correspondências, em todo o território do município, podendo o mesmo ser exercido na condição de pessoa física ou jurídica, desde que obedecidas as seguintes condições em relação ao local:

I - não tenha atendimento ao público;

II - não tenha contratação de funcionários;

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

Art. 71. As atividades que se encontram consolidadas e classificadas como proibidas a partir desta lei, poderão solicitar ampliação.

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

CAPÍTULO I DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 72. O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV será regido pela lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e a presente lei, e deverá ser apreciado pelo conselho da cidade.

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

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

I - no caso de manutenção ou ampliação de imóveis existentes, que estiverem em desconformidade com as atividades permitida da zona na qual está inserido;

II - quando a atividade for permitida com restrições, em conformidade com o inciso II do artigo 68 desta lei.

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

Art. 73. O EIV será necessário 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 2.000,00m² (dois mil metros quadrados);

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

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

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

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

VI - terminal rodoviário.

VII – Edificações residenciais multifamiliares permanentes ou transitórias com mais de 30 unidades.

CAPÍTULO II DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 74. Para a ordenação territorial, cada zona apresentará diferentes parâmetros urbanísticos, conforme tabela de parâmetros urbanísticos por zona constante no anexo VIII desta lei, considerando-se a infraestrutura existente, as tendências de expansão urbana, a proteção ambiental e a preservação do patrimônio histórico.

Art. 75. 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:

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

Art. 76. A dimensão máxima de lotes em todo o perímetro urbano municipal será de 50.000,0m² (cinquenta mil metros quadrados); e acima será obrigatório o EIV e anuência do Conselho da Cidade.

Art. 77. Os índices de aproveitamento deverão seguir as diretrizes de cada zoneamento constante na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VIII desta lei, sendo subdivididos em:

I - coeficiente de aproveitamento mínimo (CA mínimo);

II - coeficiente de aproveitamento básico (CA básico);

III - coeficiente de aproveitamento máximo (CA máximo).

Parágrafo único. 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.

Art. 78. O Índice de aproveitamento será calculado pelo valor numérico de cada zona, conforme tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VIII desta lei, que deve ser multiplicado pela área do terreno a ser utilizado, para se obter a área mínima, básica e/ou máxima admissível para construção.

$$\text{Índice de aproveitamento} = \text{Valor numérico} \times \text{área total do lote}$$

Art. 79. Para fins de verificação de taxa de ocupação máxima e coeficiente de aproveitamento, não serão computadas:

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

II - as áreas destinadas aos serviços de apoio de uso comum dos prédios, tais como casa de máquinas, caixa de elevador e de bombas, instalações centrais de gás, medidores de água, dutos de ventilação, cisterna, caixa d'água e depósito de lixo;

III - os beirais, pergolados, elementos decorativos ou outras saliências;

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

V - varandas e terraços criados sobre laje de cobertura do pavimento inferiores;

VI - sacadas privativas;

VII - 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. 80. Taxa de permeabilidade é o percentual mínimo do lote que deverá ser mantido permeável, visando à absorção da água da chuva, calculado na seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Permeabilidade} = \frac{\text{Área permeável} \times 100}{\text{Área total do lote}}$$

§ 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, 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 No caso da utilização de pisos drenantes, deverá ser comprovado o percentual de permeabilidade do material através de laudo técnico.

§ 4º Quando utilizado piso drenante nas calçadas do interior do lote, a área quadrada drenante será considerada no cálculo da taxa de permeabilidade mínima, constantes na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VIII desta lei.

Seção I

Da Altura da Edificação

Art. 81. Para o cálculo de gabarito, será considerado a partir do nível de acesso da edificação.

§ 1º Quando o lote apresentar confrontação para 2 ou mais vias, considera-se como nível de acesso a cota mais baixa que confrontar com uma destas ruas.

§ 2º Não se considerarão para o cálculo os níveis de subsolo.

§ 3º 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 de representação gráfica de subsolo, anexo X desta lei.

§ 4º No cálculo da altura das edificações será considerada a altura máxima de 3,00m (três metros) para cada pavimento, medidos de piso a piso, exceto para o pavimento térreo, que terá altura máxima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) se destinado a uso residencial ou 6,00m (seis metros) se destinado a uso não residencial.

Seção II

Dos Recuos e Afastamentos

Art. 82. O recuo frontal mínimo, medido a partir do alinhamento oficial, deverá respeitar o estabelecido na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VIII desta lei.

§ 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. 83. 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 VIII desta lei.

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.

Art. 84. Todas as edificações, além do disposto nesta lei, devem respeitar as disposições do código de edificações do município de Piratuba e do código civil.

CAPÍTULO III DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 85. O Prazo máximo para regulamentação das disposições complementares de que trata esta lei, será de 180 (cento e oitenta) dias a contar do dia da publicação desta lei.

Art. 86. Ficam mantidos os alvarás de construção expedidos em conformidade com a legislação anterior e aqueles cujo requerimento tenha sido protocolado até a data de publicação desta lei.

Parágrafo único. A execução e a utilização de edificação que, na data da entrada em vigor desta lei, esteja com o pedido de alvará de construção já protocolado e projeto em fase de 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. 87. Não serão aprovados projetos de construção em lotes irregulares.

Art. 88. O órgão responsável pelas rodovias estaduais e federal, deve ser consultado para obras em lotes lindeiros.

Art. 89. Os casos omissos e a revisão periódica serão examinados pelo órgão municipal competente, ouvido o conselho da cidade.

Art. 90. 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 zoneamento urbano do distrito do Uruguai;

Anexo IV – cartograma de restrições ocupacionais da sede;

Anexo V – cartograma de restrições ocupacionais do distrito do Uruguai;

Anexo VI – cartograma de declividade da sede;

Anexo VII – cartograma de declividade do distrito do Uruguai;

Anexo VIII - tabela de parâmetros urbanísticos;

Anexo IX – representação gráfica de fachada ativa;

Anexo X - representação gráfica de subsolo.

Art. 91. Esta lei entrará em vigor 45 (quarenta e cinco) dias após a data de sua publicação.

Piratuba (SC), em ___ de _____ de 2022.

OLMIR PAULINHO BENJAMINI

Prefeito Municipal