

LEI COMPLEMENTAR Nº _____, DE ____, DE _____, DE 2022

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
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I
DO ÂMBITO DE APLICAÇÃO

Art. 1º O uso e ocupação do solo do Município de Piratuba será regido pelos dispositivos desta Lei e dos seus anexos, obedecidas as demais normas federais e estaduais aplicáveis e observado o disposto no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável municipal.

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 Os perímetros do Município de Piratuba, definidos em lei própria, constam no cartograma de macrozoneamento, da Lei do Plano Diretor.

Art. 4º Compete à Prefeitura Municipal orientar e fiscalizar a ocupação do solo ao licenciar obras e atividades, bem como executar e supervisionar o desenvolvimento das proposições desta Lei.

CAPÍTULO II
DOS OBJETIVOS

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 a 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 atividades econômicas adequadas a cada zona do Município, utilizando-se da Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE).

Art. 6º Ao dispor sobre o uso e a ocupação do solo do Município, por meio da criação de zonas e o estabelecimento de índices urbanísticos para cada uma delas, esta Lei propiciará 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.

CAPÍTULO III DAS DEFINIÇÕES

Art. 7º Na aplicação desta Lei, 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 - alvará de construção: documento expedido pela Municipalidade que autoriza a execução de obras sujeitas a sua fiscalização;

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

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

VI - CNAE: Classificação Nacional de Atividades Econômicas;

VII - coeficiente de aproveitamento mínimo (IA mínimo): parâmetro mínimo de ocupação do solo, utilizado para aferir se a propriedade urbana cumpre com sua função social;

VIII - coeficiente de aproveitamento básico (IA básico): parâmetro fundamental da ocupação do solo, utilizado na aplicação do instrumento jurídico outorga onerosa do direito de construir;

IX - coeficiente de aproveitamento máximo (IA máximo): limite máximo permitido para ocupação do solo, aplicado na outorga onerosa do direito de construir;

X – corredor: área sobreposta à zona que está inserido, situada em eixo estratégico do sistema viário, na qual se aplicam parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo diferenciado para os lotes com testada voltada para a via;

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: 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: 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 de estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade, permitindo a comparação entre a situação com ou sem sua implantação;

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, representada graficamente no Anexo IX 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: dimensão vertical máxima da edificação, expressa em pavimentos, contado a partir do nível de acesso da edificação;

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: maior área permitida para cada zona, aplicável a novos loteamentos ou remembramentos, observada a Lei de Parcelamento do Solo municipal e as leis federais e estaduais;

XXV - lote mínimo: menor área permitida para cada zona, aplicável aos parcelamentos de solo, observada a tabela de parâmetros urbanísticos constante no Anexo VIII desta Lei;

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

XXVII - parede cega: parede sem abertura;

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

XXIX - passeio ou calçada: 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: 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: 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: porcentagem mínima permeável do lote;

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

XXXVII – zoneamento: estruturação espacial do Município, através da divisão do território em Macrozonas, subdividas em Zonas, nas quais se estabelecerá o uso e ocupação do solo e adensamentos diferenciados, visando dar a cada região melhor utilização em função do sistema viário, da topografia e da infraestrutura existente.

TÍTULO II DA ESTRUTURAÇÃO ESPACIAL

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 8º A estruturação espacial do Município se dará mediante a divisão do território em Macrozonas, subdividas em Zonas, nas quais se estabelecerá o uso e a ocupação do solo, tendo como referência as características do ambiente natural e construído.

Art. 9º As Macrozonas são unidades territoriais contínuas que fixam os critérios fundamentais de uso e ocupação do solo, em concordância com as estratégias da política territorial, definindo uma visão de conjunto do Município como um todo, classificando-se em:

I – Macrozona Rural;

II – Macrozona Urbana, subdivida em:

- a) consolidada; e
- b) em consolidação;

III – Macrozona de Interesse de Expansão Urbana.

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

Art. 10. As Zonas são subdivisões homogêneas das Macrozonas, em unidades territoriais que servem como referencial mais detalhado para a definição dos parâmetros de uso e ocupação do solo, delimitando as áreas de interesse de uso onde se pretende incentivar, coibir ou qualificar a ocupação, classificando-se 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 Recreacional das Termas – ZRT;

VI – Zona de Requalificação Turística e Ambiental – ZRTA;

VII – Zona de Apoio Industrial – ZAI;

VIII – Zona do Distrito do Uruguai – ZDU;

IX - Zona Rural de Desenvolvimento – ZRD.

Art. 11. Os corredores são áreas sobrepostas às zonas que estão inseridos, situadas em eixos estratégicos do sistema viário, nas quais se aplicam parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo diferenciado para os lotes com testada voltada para a via, classificando-se em:

I – Corredor de Comércio e Serviços 1 – CCS 1;

II – Corredor de Comércio e Serviços 2 – CCS 2;

III – Corredor de Interesse Turístico, Cultural e de Lazer – CIT.

CAPÍTULO II DAS MACROZONAS

Seção I Da Macrozona Rural

Art. 12. A Macrozona Rural é a unidade territorial contínua que compreende as áreas localizadas fora do perímetro urbano, caracterizadas pela baixa densidade populacional e ocupação dispersa, destinadas aos usos predominantemente agrícola e pecuário, além de outros usos compatíveis, conforme tabela de classificação de usos anexa à presente Lei.

Parágrafo único. Na Macrozona Rural, a Municipalidade agirá com o intuito de promover o desenvolvimento agrícola e pecuário e a diversidade econômica de baixo impacto, além de fomentar o desenvolvimento do turismo rural, especialmente nos eixos viários das rodovias SC-150 e SC-390, garantindo:

- 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 Macrozona Rural do Município, com o objetivo de viabilizar atividades que diversifiquem a economia e possibilitem o aumento de renda dos moradores da região.

Parágrafo único. As características da Macrozona Rural e os objetivos a serem considerados no seu desenvolvimento estão previstos no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Seção II Da Macrozona Urbana

Art. 14. A Macrozona Urbana é a unidade territorial contínua, com perímetro(s) estabelecido(s) por lei municipal específica, que compreende as áreas nas quais é possível o maior adensamento populacional, por possuírem melhores condições de infraestrutura, serviços básicos de saúde, educação, lazer e cultura, acessibilidade e transporte.

§1º A Macrozona Urbana inclui o perímetro urbano da Sede do Município e o Distrito do Uruguai, conforme cartograma de zoneamento municipal e cartograma de zoneamento urbano do distrito do Uruguai, constantes nos Anexos I ao III desta Lei.

§2º As características da Macrozona Urbana e os objetivos a serem considerados no seu desenvolvimento estão previstos no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

§3º A Macrozona Urbana poderá estar consolidada ou em consolidação, conforme critérios e cartogramas previstos no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Seção III **Da Macrozona de Interesse de Expansão Urbana**

Art. 15. A Macrozona de Interesse de Expansão Urbana corresponde às áreas passíveis de expansão urbana futura, considerando as declividades do solo e a infraestrutura disponível, com tendência à ocupação e ao adensamento com característica residencial, delimitadas no cartograma de Macrozoneamento da Sede, constante na Lei do Plano Diretor.

Parágrafo único. As características da Macrozona de Interesse de Expansão Urbana e os objetivos a serem considerados no seu desenvolvimento estão previstos no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Art. 16. A Macrozona de Interesse de Expansão será classificada em duas categorias, conforme os níveis de prioridade aplicáveis, quais sejam:

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

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

CAPÍTULO III **DAS ZONAS**

Seção I **Das Regras Gerais**

Art. 17. As Zonas são subdivisões da Macrozonas Urbana e Rural, delimitadas através de ruas, fundos de lotes, rios, áreas de interesse ambiental, entre outros, podendo ser utilizados como ponto de partida eixos viários com medidas específicas, no caso de glebas de grande extensão, conforme consta nos cartogramas de zoneamento municipal, de zoneamento urbano da sede e de zoneamento urbano do distrito do Uruguai, constantes nos Anexos I ao III desta Lei.

§ 1º Caso sobre determinado lote seja demarcada mais de uma zona, somente será considerada, para fins normativos, a zona de maior metragem sobre a testada.

§ 2º No caso de loteamentos nos quais sejam demarcadas mais de uma zona, o órgão municipal responsável estabelecerá qual zona deverá ser considerada, com anuência do Conselho da Cidade.

Art. 18. Cada zona em que for dividido o Município possuirá critérios próprios para o uso e a ocupação do solo, os quais estarão definidos na tabela de parâmetros urbanísticos, constante do Anexo VIII desta Lei.

Art. 19. As atividades econômicas adequadas para as Zonas e Corredores estarão definidas na tabela de uso do solo, conforme artigo 74 desta Lei.

Seção II Da Zona Mista

Art. 20. Na Zona Mista (ZM), o uso e a ocupação do solo poderão ser diversificados, coexistindo residências multifamiliares e unifamiliares e edificações com fins comerciais, de prestação de serviços, institucionais, religiosos e institucionais, como aqueles voltados à saúde, educação, assistência, social, justiça, dentre outros, além de atividades fabris de baixo impacto, proporcionando o melhor aproveitamento de infraestrutura existente e objetivando ganhos na mobilidade urbana.

Art. 21. As edificações voltadas a mais de tipo de uso receberão incentivos de acréscimo do coeficiente de aproveitamento básico, conforme tabela de parâmetros urbanísticos, que consta no Anexo VIII desta Lei.

Art. 22. As edificações que fizerem o uso da fachada ativa receberão incentivos urbanísticos, conforme previsto nos artigos 68 a 71 desta Lei.

Seção III Da Zona Predominante Residencial 1

Art. 23. A Zona Predominante Residencial 1 (ZPR1) destinar-se-á predominantemente para o uso residencial de maior adensamento, através de residências multifamiliares, admitindo-se residências unifamiliares, bem como edificações voltadas ao comércio, prestação de serviços, institucionais e de lazer, devido à infraestrutura existente e à capacidade de absorção do sistema viário.

Art. 24. As edificações voltadas a mais de tipo de uso receberão incentivos de acréscimo no coeficiente de aproveitamento básico, conforme tabela de parâmetros urbanísticos, que consta do Anexo VIII desta Lei.

Art. 25. As edificações que fizerem o uso da fachada ativa receberão incentivos urbanísticos, conforme previsto nos artigos 68 a 71 desta Lei.

Art. 26. Na ZPR1 será permitida a construção de edificações isoladas no afastamento de fundos do lote, de acordo com as exigências do Código de Edificações.

Seção IV Da Zona Predominante Residencial 2

Art. 27. A Zona Predominante Residencial 2 (ZPR2) destinar-se-á ao uso predominantemente residencial de menor adensamento, através de residências unifamiliares, admitindo-se residências multifamiliares, bem como edificações voltadas ao comércio, prestação de serviços, institucionais e de lazer.

Art. 28. Na ZPR2 será permitida a construção de edificações isoladas no afastamento de fundos do lote, acordo com as exigências do Código de Edificações.

Seção V Da Zona Especial de Interesse Social

Art. 29. A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) destinar-se-á, predominantemente, a ao uso residencial pela população de baixa renda, bem como à produção de novas habitações de interesse social, admitindo-se o uso comercial e de prestação de serviços de menor incomodidade.

Parágrafo único. Nas ZEIS, serão promovidas melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares.

Art. 30. As ZEIS terão seus parâmetros urbanísticos definidos pela presente Lei, conforme tabela que consta do Anexo VIII, bem como pela legislação específica.

Seção VI Da Zona Recreacional das Termas

Art. 31. Na Zona Recreacional das Termas (ZRT) somente serão permitidos usos destinados ao turismo, comércio, recreação e lazer e demais atividades previstas na tabela de uso do solo, conforme artigo 74 desta Lei.

Art. 32. Na ZRT aplicar-se-á o instrumento direito de preempção de que trata o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Art. 33. Na ZRT, aplicar-se-á o instrumento de transferência do direito de construir de que trata o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Seção VII Da Zona de Requalificação Turística e Ambiental

Art. 34. A Zona de Requalificação Turística e Ambiental (ZRTA) é a área de interesse arquitetônico, histórico, cultural e paisagístico, 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 a ZRTA deverão ser voltadas para o desenvolvimento de atividades ligadas ao turismo e ao lazer, sendo expressamente proibidas edificações com fins residenciais.

Art. 36. Na ZRTA aplicar-se-á o instrumento de direito de preempção de que trata o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Art. 37. Na ZRTA aplicar-se-á o instrumento de transferência do direito de construir que trata o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Seção VIII Da Zona de Apoio Industrial

Art. 38. Na Zona de Apoio Industrial (ZAI) serão admitidas atividades empresariais, industriais e fabris de pequeno e médio porte, com baixo impacto ambiental e baixo potencial de incômodo ao uso residencial, sendo servida de importante rede viária.

Art. 39. Na ZAI é proibido o uso residencial multifamiliar.

Art. 40. A construção de residência em lotes situados na ZAI não alterará os critérios para seu uso, que permanecerá preferencialmente industrial e fabril, cabendo ao responsável pela residência adaptar a edificação aos usos e atividades permitidas.

Art. 41. O Município poderá oferecer incentivos para a instalação de indústrias e empresas de tecnologia sustentáveis, em consonância com o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Seção IX Da Zona do Distrito do Uruguai

Art. 42. A Zona do Distrito do Uruguai (ZDU) destinar-se-á preferencialmente ao uso residencial de menor adensamento, através de residências unifamiliares, admitindo-se o uso misto do solo, com a implantação de estabelecimentos comerciais, de prestação de serviços, institucionais e de lazer.

Seção X Da Zona Rural de Desenvolvimento

Art. 43. A Zona Rural de Desenvolvimento (ZRD) destinar-se-á predominantemente para o uso residencial unifamiliar, para atividades agrícolas, pecuárias, de aquicultura e pesca e para a manutenção das áreas de conservação ambiental, servindo a população com ambientes voltados ao lazer, turismo, produção de orgânicos e geração de empregos.

Parágrafo único. Em casos específicos, autorizados por esta Lei, serão permitidas atividades de comércio, de prestação de serviços e industriais.

Art. 44. A área mínima de cada lote situado na ZRD 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 ZRD estão previstos na tabela de parâmetros urbanísticos, Anexo VIII, e na tabela de uso do solo, conforme artigo 74 desta Lei.

CAPÍTULO IV DOS CORREDORES

Seção I Do Corredor de Comércio e Serviços 1

Art. 46. O Corredor de Comércio e Serviços 1 (CCS1) está localizado ao longo da Avenida 18 de Fevereiro e tem por finalidade servir de eixo para o fomento de uso comercial, de prestação de serviços e 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, que consta no Anexo II desta Lei.

§ 2º O CCS1 sobrepor-se-á à zona em que estiver.

Art. 47. No CCS1 aplicar-se-ão os instrumentos de direito de preempção e outorga onerosa de que trata o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Art. 48. No CCS1, as edificações de uso misto receberão incentivos de acréscimo no coeficiente de aproveitamento básico, conforme tabela de parâmetros urbanísticos, constante no Anexo VIII desta Lei.

Art. 49. No CCS1, as edificações que fizerem uso da fachada ativa receberão incentivos urbanísticos, conforme previsto nos artigos 68 a 71 desta Lei.

Seção II Do Corredor de Comércio e Serviços 2

Art. 50. O Corredor de Comércio e Serviços 2 (CCS2) está localizado ao longo da Avenida Frederico Laske e tem por finalidade servir de eixo para o fomento de uso comercial, de prestação de serviços e misto.

§ 1º Os lotes atingidos pelos CCS1 serão aqueles em que a testada principal estiver inserida no trecho da Avenida Frederico Laske delimitada no cartograma de zoneamento urbano da Sede, que consta no Anexo II desta Lei.

§ 2º O CCS2 sobrepor-se-á à zona em que estiver.

Art. 51. No CCS2 aplicar-se-ão os instrumentos de direito de preempção e outorga onerosa de que trata o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Art. 52. No CCS2, as edificações de uso misto receberão incentivos de acréscimo no coeficiente de aproveitamento básico, conforme tabela de parâmetros urbanísticos, constante no Anexo VIII desta Lei.

Art. 53. No CCS2, as edificações que fizerem uso da fachada ativa receberão incentivos urbanísticos, conforme previsto nos artigos 68 a 71 desta Lei.

Seção III **Do Corredor de Interesse Turístico, Cultural e de Lazer**

Art. 54. O Corredor de Interesse Turístico, Cultura e Lazer (CIT) corresponde a trechos localizados ao longo da Rodovia Engenheiro Lineu Bonato, da Rodovia SC-390 e da Rodovia SC-150, demarcados no mapa de zoneamento municipal, constante no Anexo I desta Lei.

§ 1º O CIT caracteriza-se por áreas com potencial turístico, cultural e de lazer, e sua demarcação tem por objetivo o desenvolvimento sustentável do local, garantindo a preservação das características naturais e do patrimônio cultural e paisagístico.

§ 2º Os lotes atingidos pelos CIT serão aqueles em que a testada principal estiver inserida no trecho da via indicada no **caput** deste artigo.

§ 3º O CIT sobrepor-se-á à zona em que estiver inserido e, quando inexistentes critérios específicos para seu uso, adotar-se-ão os índices da zona sobreposta.

§ 4º Caso exista gleba não parcelada com testada inserida no CIT, os parâmetros para o corredor poderão atingir somente até 50m (cinquenta metros) para o interior da gleba.

Art. 55. O Município poderá conceder benefícios e/ou incentivos para a implementação de empreendimentos turísticos em todo o CIT com o objetivo de viabilizar atividades que diversifiquem a economia e possibilitem o aumento de renda dos moradores da região.

Parágrafo único. Quando identificado o valor turístico de determinada área, poderá a Municipalidade, mediante a realização de audiência pública, criar sobreposições de corredores na Zona Rural de Desenvolvimento (ZRD).

Seção I Das Regras Gerais

Art. 56. Em determinadas áreas do Município, o uso e a ocupação do solo sofrerão restrições, em razão da necessidade de proteger a vida, preservar o patrimônio histórico, cultural e ambiental e salvaguardar o equilíbrio ecológico.

§ 1º São áreas com restrições ocupacionais:

I - áreas de preservação permanente (APP);

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 estarão indicadas nos cartogramas de restrições ocupacionais da Sede e do Distrito do Uruguai, que constam nos Anexos IV e V desta Lei.

Art. 57. Para proteção dos recursos hídricos do Município, serão definidas as faixas de preservação dos cursos d'água ou fundos de vale, de acordo com o Código Florestal e a legislação estadual aplicável, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas e a preservação de áreas verdes.

Art. 58. As restrições ocupacionais de que trata este título prevalecerão e se sobreporão aos zoneamentos.

Seção II Das Áreas de Preservação Permanente

Art. 59. Compreendem-se como Área de Preservação Permanente (APP) 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, em conformidade com o Código Florestal.

Seção III Das Áreas de Restrição Hidrológica

Art. 60. Nas áreas de restrição hidrológica deverão ser adotadas medidas técnicas a fim de mitigar e/ou eliminar os impactos negativos, respeitando-se, quanto ao uso e à ocupação, os seguintes requisitos:

I – as edificações devem ser feitas sobre pilotis, sem fechamento de paredes, para que não interfiram com o fluxo de passagem das águas;

II – são permitidas áreas de recreação desde que não interfiram com o fluxo de passagem das águas;

III – é permitido subsolo para estacionamento, respeitando a taxa de permeabilidade em que está inserido;

IV – é permitida a execução das obras de utilidade pública definidas na resolução CONAMA.

Parágrafo único. Caberá ao órgão competente identificar e apontar as áreas de restrição hidrológica existentes, podendo, a qualquer momento, serem identificadas outras, mediante estudo e comprovação.

Seção IV **Áreas com Restrições Geológicas**

Art. 61. As áreas com restrições geológicas serão aquelas consideradas de risco geológico, mapeadas pelo Serviço Geológico do Brasil (CPRM) e pelo diagnóstico socioambiental.

Parágrafo único. Caberá ao órgão competente identificar as áreas com restrições geológicas, podendo, a qualquer momento, serem identificadas outras, mediante estudo e comprovação.

Art. 62. Com o objetivo de extinguir ou minimizar os possíveis danos, o proprietário deverá apresentar projeto que garanta a adequação do terreno, descrevendo as medidas mitigadoras que serão executadas.

§ 1º Para movimentações de terra, o proprietário deverá observar o disposto no Código de Edificações do Município.

§ 2º O projeto de que trata o **caput** deste artigo deverá estar acompanhado do documento de responsabilidade técnica do profissional responsável.

Art. 63. Demais especificações para o uso e a ocupação de áreas com restrições geológicas serão objeto de regulamentação específica.

Seção V **Áreas com Restrições de Declividade**

Art. 64. Nos lotes legalmente parcelados em que a declividade natural do terreno for igual ou superior a 30% (trinta por cento), o índice de aproveitamento básico será reduzido pela metade, vedando-se a utilização do instrumento jurídico de outorga onerosa.

§ 1º Os índices de aproveitamento básico estão previstos na tabela de parâmetros urbanísticos, que consta no Anexo VIII desta Lei, aplicando-se o redutor estabelecido no caput deste artigo sempre que for o caso.

§ 2º Para movimentações de terra, o proprietário deverá observar o disposto no Código de Edificações do Município.

§ 3º Com o objetivo de extinguir ou minimizar os possíveis danos, o proprietário deverá apresentar projeto que garanta a adequação do terreno, descrevendo as medidas mitigadoras que serão executadas.

§ 4º O projeto de que trata o **caput** deste artigo deverá estar acompanhado do documento de responsabilidade técnica do profissional responsável.

§ 5º Os cartogramas de declividade, parte integrante desta Lei, constam nos cartogramas de declividade da Sede e de declividade do Distrito do Uruguai, conforme Anexos VI e VII desta Lei.

Art. 65. Nas áreas não parceladas com declividade comprovadamente acima de 30% (trinta por cento), fica vedada a ocupação.

Art. 66. Não se aplicará o previsto nos artigos 64 e 65 desta Lei quando o interessado comprovar mediante contestação, que a declividade do terreno é inferior a 30% (trinta por cento).

Parágrafo único. Somente se permitirá ocupar a área com declividade comprovadamente inferior a 30% (trinta por cento), não se estendendo tal permissão à gleba remanescente.

Art. 67. A contestação em relação à 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 se referir à declividade natural do imóvel, não se admitindo o levantamento planialtimétrico feito pelo proprietário do imóvel após obras de corte e aterro.

§ 2º Se o imóvel apresentar qualquer obra de corte e aterro anterior à emissão do alvará de construção, ao decidir sobre a contestação apresentada, a autoridade competente levará em consideração a base de dados do Município.

CAPÍTULO I DA FACHADA ATIVA

Art. 68. A fim de dinamizar o passeio público e evitar a formação de planos fechados, sem permeabilidade visual entre o interior das construções e o logradouro, adotar-se-á como instrumento urbanístico a fachada ativa, assim considerada a fachada do pavimento térreo com, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) de sua extensão permeável visualmente.

§ 1º O percentual de permeabilidade visual estabelecido no **caput** será alcançado quando a fachada não for vedada, quando tiver vedação transparente constituída por portas, janelas e vitrines, e quando tiver acesso direto ao logradouro a cada 10,00m (dez metros) de testada.

Parágrafo único. A representação gráfica da fachada ativa consta no Anexo IX desta Lei.

Art. 69. Os lotes e as edificações que adotarem a fachada ativa não poderão ser vedadas com muros ou grades ao longo de toda a sua extensão.

Art. 70. É vedado ocupar o recuo frontal das edificações com vagas de estacionamento e garagens, com exceção das vagas exigidas para atendimento médico de emergência e segurança contra incêndio e pela legislação e normas técnicas de acessibilidade.

Art. 71. As edificações que façam uso de fachadas ativas poderão ter o parâmetro urbanístico da taxa de ocupação máxima majorado em mais 3 (três) pontos percentuais.

CAPÍTULO II 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 pela presente Lei e deverá ser apreciado pelo Conselho da Cidade.

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

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

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

II - quando a atividade for permitida com restrições, de acordo com o inciso II do artigo 75 desta Lei.

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

Art. 73. Quanto às novas construções, o EIV será necessário 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, com área 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.

TÍTULO V DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

Art. 74. Para análise de viabilidade do uso do solo, deverá ser consultada a tabela de classificação dos usos, estabelecida por regulamentação específica, que obedecerá a classificação dada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), através do CNAE.

Parágrafo único. A tabela será elaborada pela municipalidade e publicada em regulamentação própria.

Art. 75. Os usos serão classificados quanto à atividade, natureza, porte e localização, da seguinte forma:

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

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

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

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

§ 1º Quando se tratar de atividade permitida com restrições, a metragem estipulada na tabela classificação de usos poderá exceder em 20% e será obrigatória a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ao Conselho da Cidade.

§ 2º As atividades permissíveis serão apreciadas pelo Conselho da Cidade, que poderá solicitar a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e indicar parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta Lei, em especial quanto à:

I - adequação à área onde será implantada a atividade;

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

Art. 76. Os escritórios ou filiais voltadas para atividades administrativas serão autorizados com apresentação de cópia do contrato social e de declaração contendo:

I - localização;

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

III - demais informações que a fiscalização entender necessárias.

Art. 77. Em todo o território do Município, será permitido funcionar em imóveis residenciais escritórios, filiais, comércios eletrônicos (**e-commerce**) e endereço para fins de correspondência, podendo a atividade ser exercida por pessoa física ou jurídica, desde que obedecidas as seguintes condições:

I - não ter atendimento ao público;

II – não haver contratação de funcionários;

III - não ocorrer carga e descarga, armazenamento ou manipulação de mercadorias, salvo em caso de estar localizado na zona rural.

Art. 78. As atividades que se encontram consolidadas, mas que forem 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 II DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 79. Para fins de 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. 80. 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. 81. A área máxima de lotes em todo o perímetro urbano municipal será de 50.000,0m² (cinquenta mil metros quadrados).

Parágrafo único. Em caso de lote com área superior à máxima permitida, serão obrigatórias a realização de EIV e a anuência do Conselho da Cidade.

Art. 82. Os índices de aproveitamento deverão seguir as diretrizes de cada zoneamento constante na tabela de parâmetros urbanísticos, no 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 máximo são valores passíveis de serem atingidos através da transferência do direito de construir ou da outorga onerosa do direito de construir, definidos em lei específica.

Art. 83. O índice de aproveitamento será calculado pelo valor numérico de cada zona, conforme tabela de parâmetros urbanísticos, no 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, de acordo com a seguinte fórmula:

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

Art. 84. No cálculo da taxa de ocupação máxima e do coeficiente de aproveitamento não serão computadas:

I - as áreas sem cobertura, destinadas à recreação coletiva ou ao 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 e depósitos (**hobby box**, bicicletários e outros);

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

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, fechados em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.

Art. 85. 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 e acessos cobertos, piscinas e áreas com pavimentação sem percentual de absorção; havendo características de permeabilidade, esta deverá ser comprovada através de laudo técnico.

§ 2º Nas áreas pavimentadas com materiais que não necessitem de rejuntas ou com elementos como blocos de concreto, presume-se a taxa de permeabilidade equivalente a 50% (cinquenta por cento) da sua metragem quadrada, exceto se laudo técnico comprovar 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, no Anexo VIII desta Lei.

Seção I Da Altura da Edificação

Art. 86. Para o cálculo de gabarito, será contado a partir do nível de acesso da edificação.

§ 1º Quando o lote confrontar com 02 (duas) 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 do gabarito os níveis de subsolo, entendido como:

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, que consta no Anexo X desta Lei.

§ 3º 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 de 6,00m (seis metros) se destinado a uso não-residencial.

Seção II Dos Recuos e Afastamentos

Art. 87. O recuo frontal mínimo, medido a partir do alinhamento oficial, deverá respeitar o estabelecido na tabela de parâmetros urbanísticos, no Anexo VIII desta Lei.

§ 1º O recuo frontal deverá ser respeitado em todos 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. 88. Quando no zoneamento for permitido, será admitido construir no afastamento de fundos edificação isolada do imóvel principal, conforme previsto na tabela de parâmetros urbanísticos, que consta no Anexo VIII desta Lei.

Parágrafo único. Na hipótese do **caput**, deverão ser atendidas as disposições do Código de Edificações, observando ainda que:

I - as paredes sobre as divisas deverão ser cegas;

II - a edificação isolada deverá guardar 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. 89. Todas as edificações deverão respeitar, além do disposto nesta Lei, as regras do Código de Edificações do Município de Piratuba, bem como as normas do Código Civil Brasileiro.

TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 90. O prazo máximo para o poder público regulamentar os dispositivos desta Lei será de 180 (cento e oitenta) dias, a contar do dia de sua publicação.

Art. 91. 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 o projeto em fase de exame, não estarão sujeitas às exigências e condições desta Lei, desde que:

I - seja obedecido o prazo de validade do alvará que, nesses casos, será improrrogável;

II – a obra não tenha sido iniciada.

Art. 92. Não serão aprovados projetos de construção em lotes irregulares.

Art. 93. O órgão responsável pelas rodovias estaduais e federal deve ser consultado para obras em lotes lindeiros.

Art. 94. Os casos omissos e a revisão periódica dos dispositivos desta Lei serão examinados pelo órgão municipal competente, ouvido o Conselho da Cidade.

Art. 95. São partes integrantes e complementares desta Lei os seguintes anexos:

I - Anexo I: cartograma de zoneamento municipal;

II - Anexo II: cartograma de zoneamento urbano da Sede;

III - Anexo III: cartograma de zoneamento urbano do Distrito do Uruguai;

IV - Anexo IV: cartograma de restrições ocupacionais da Sede;

V - Anexo V: cartograma de restrições ocupacionais do Distrito do Uruguai;

VI - Anexo VI: cartograma de declividade da Sede;

VII - Anexo VII: cartograma de declividade do Distrito do Uruguai;

VIII - Anexo VIII: tabela de parâmetros urbanísticos;

IX - Anexo IX: representação gráfica de fachada ativa;

X - Anexo X: representação gráfica de subsolo.

Art. 96. Esta Lei entrará em vigor 45 (quarenta e cinco) dias após a data de sua publicação.

Art. 97. Revogam-se as disposições em contrário.

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

OLMIR PAULINHO BENJAMINI
Prefeito Municipal