

- Texto original
- Texto adicionado
- Adição aprovada
- Revogação aprovada

MINUTA DE PROJETO DE LEI Nº ____ DE ____ DE 2023.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Dispõe sobre o uso e a ocupação do solo do Município de Treze Tílias e dá outras providências.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

RUDI OHLWEILER, Prefeito Municipal de Treze Tílias, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições e na forma da Lei Orgânica do Município, faz saber a todos que a Câmara de Vereadores aprovou e ele sanciona e promulga a presente Lei:

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Seção I

Do objeto e âmbito de aplicação

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 1º Fica instituída, como instrumento da política de desenvolvimento, sendo parte integrante do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal, a presente lei que trata sobre o uso e ocupação do solo do Município de Treze Tílias.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 2º A Lei de Uso e Ocupação do Solo abrange todo o território do Município de Treze Tílias, incluindo áreas urbanas e rurais.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Seção II

Dos objetivos

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 3º A presente Lei tem como objetivos:

I - estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo, tendo em vista a função social da cidade e da propriedade, em conformidade com a infraestrutura implantada ou projetada e a morfologia de todo o território municipal;

II - compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, dentro de determinadas frações do espaço urbano; e

III - estabelecer critérios objetivos para a preservação de riscos e preservação do meio ambiente.
(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Seção III Das definições

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, serão adotadas as seguintes definições:

- I - Afastamento: distância obrigatória entre o limite lateral e/ou fundos do lote e qualquer construção;
- II - Alvará de Construção: documento expedido pela Municipalidade que autoriza a execução de obras sujeitas a sua fiscalização;
- III - Alvará de Localização e Funcionamento: documento expedido pela Municipalidade que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade, sujeita à regulação por Lei;
- IV - coeficiente de aproveitamento: relação entre a soma das áreas construídas sobre um terreno e a área desse mesmo terreno;
- V - coeficiente de aproveitamento mínimo (CA mínimo): valor mínimo obrigatório de construção no terreno, que serve de referência para avaliar o cumprimento de função social da propriedade urbana;
- VI - coeficiente de aproveitamento básico (CA básico): valor de referência que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos;
- VII - 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;
- VIII - CNAE: Cadastro Nacional de Atividades Econômicas;
- IX - 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;
- X - 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;
- XI - fachada ativa: forma de ocupação do pavimento térreo de uma edificação, no alinhamento do passeio público, que permite a comunicação e/ou a interação do interior da edificação com a calçada, segundo requisitos previstos nesta Lei;
- XII - gabarito máximo: dimensão vertical máxima da edificação, expressa em pavimentos, contada a partir do pavimento térreo;
- XIII - gleba: terreno que não foi objeto de parcelamento urbano;
- XIV - habitação multifamiliar: edificação destinada a servir de moradia para mais de uma família;
- XV - lote mínimo: menor área permitida para o lote em cada zona;
- XVI - logradouro: área de terra de propriedade pública e de uso comum, destinada às vias de circulação e aos espaços livres;

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

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

XIX - recuo frontal: afastamento obrigatório perpendicular da edificação em relação à testada do lote;

XX - testada: limite do terreno que faz divisa com o logradouro público.

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

XXII - taxa de permeabilidade: relação entre a área permeável da edificação e a área do lote, que fixa o limite máximo de impermeabilidade do lote;

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

CAPÍTULO II DA ESTRUTURAÇÃO ESPACIAL

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 5º O Zoneamento consiste na divisão do território em macrozonas e zonas, estabelecendo as regras e as diretrizes para o uso e ocupação do solo do município, tendo como referência as características dos ambientes natural e construído, observadas as definições do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 6º O Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal estabelece quatro macrozonas para o Município de Treze Tílias, sendo elas:

I – Macrozona de Estruturação Urbana - MEU;

II – Macrozona de Transição – MT;

III – Macrozona de Interesse Ambiental - MIA; e

IV – Macrozona Rural - MR.

Parágrafo único. A delimitação, definição e objetivos das macrozonas se dá conforme Seção I, do Título III da lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal e seu anexo.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 7º A MEU, conforme o Cartograma de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, constante nos Anexos I e II desta Lei, fica subdividida nas seguintes zonas:

I – Zona Turística Central – ZTC;

II – Zona Interesse Residencial 1 – ZIR1.

III – Zona de Interesse Residencial 2 – ZIR2;

IV – Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;

V – Zona de Interesse Industrial I – ZII1;

VI – Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE; e

VII – Zona de Apoio Turístico – ZAT.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 8º A MT, conforme o Cartograma de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, constante nos Anexos I e II desta Lei, fica subdividida nas seguintes zonas:

I – Zona de Interesse Residencial 2 – ZIR2;

II – Zona Interesse Industrial 2 – ZII2; e

III – Zona de Transição e Proteção Ambiental – ZTPA.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 9º A MIA, conforme o Cartograma de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, constante nos Anexos I e II desta Lei, apresenta uma única zona denominada Zona de Interesse Ambiental - ZIA.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 10. A MR, conforme o Cartograma de Zoneamento e de Uso e Ocupação do Solo, que consta nos Anexos I e II desta lei, ressalvada a competência da União, apresenta uma única zona, denominada Zona de Desenvolvimento Rural – ZDR.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Seção I Do Zoneamento

Art. 11. Os polígonos de todas as zonas estão representados no cartograma de Zoneamento, que consta nos Anexos I e II desta lei.

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

§2º Fica a municipalidade, com anuência do Conselho da Cidade e conforme parecer técnico do órgão competente no município, autorizada a promover a adequação das linhas divisórias dos zoneamentos sempre que houver divergência entre a representação cartográfica com os elementos descritos no parágrafo anterior.

§3º Quando em um mesmo terreno estiverem sobrepostos dois ou mais zoneamentos, serão considerados:

I - para fins de edificação e utilização, os parâmetros urbanísticos da zona que incidir sobre a maior parte da área do terreno;

II – para fins de parcelamento do solo, os parâmetros urbanísticos de cada zona sobre a área em que estiver sobreposta.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 12. Os parâmetros urbanísticos das zonas rurais e urbanas estão definidos na Tabela de Parâmetros Urbanísticos, que consta no Anexo V, parte integrante desta lei.

Parágrafo único. as edificações a serem construídas nas zonas ZIR1, ZIR2, ZDE, ZII1, ZII2, ZAT, ZTPA, ZIA, ZDR que adotarem as diretrizes da arquitetura típica trezetiliense previstas na seção I do Capítulo IV desta lei, receberão incentivos urbanísticos conforme previsto na tabela de parâmetros urbanos.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Subseção I
Zona Turística Central – ZTC

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 13. A Zona Turística Central – ZTC abrange a área central da cidade, provida de infraestrutura, equipamentos urbanos e comunitários, exemplares da arquitetura típica trezetiliense e atividades turísticas, tendo por objetivo o fomento das atividades turísticas e a manutenção da arquitetura típica trezetiliense.

~~Parágrafo único.~~ § 1º Todas as edificações residenciais com uso único ou misto, a serem construídas na ZTC, deverão obrigatoriamente adotar as características básicas da arquitetura típica trezetiliense definidas nesta Lei.

§ 2º As edificações não residenciais, a serem construídas ou reformadas na ZTC, deverão adotar as exigências para a fachada comercial, conforme regulamentação específica, podendo sua exigência ser contestada em casos excepcionais.

§ 3º A exigência de fachadas comerciais a serem contestadas deverão ser analisadas e deliberadas pelo Conselho Municipal de Política Cultural.

Subseção II
Zona de Interesse Residencial 1 – ZIR1

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 14. A Zona de Interesse Residencial 1 – ZIR1 abrange áreas predominantemente consolidadas e com relevo propício para o parcelamento do solo e a edificação, tendo por objetivo a produção de novos lotes e edificações de uso residencial e misto.

§ 1º As edificações a serem construídas nesta zona que adotarem as diretrizes da fachada ativa previstas na Seção I do Capítulo IV desta lei, receberão incentivos urbanísticos conforme previsto no item 3 (três) da tabela de parâmetros urbanísticos, constante no anexo V.

§ 2º Nesta zona é permitido a construção de edificação isolada sobre o afastamento de fundos, conforme seção V do Capítulo III.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Subseção III
Zona Especial de Interesse Social - ZEIS

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 15. A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS abrange áreas com loteamentos de interesse social implantados, tendo por objetivo ~~Art 31 A Zona Especial de Interesse Social, tem por objetivo~~ **destinar prioritariamente a produção de habitações de interesse social e a ampliação de equipamentos urbanos e comunitários, beneficiando a população de baixa renda,** ~~já existindo no local conjunto habitacional popular.~~

Parágrafo único. nesta zona é permitido a construção de edificação isolada sobre o afastamento de fundos, conforme seção V do Capítulo III.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Subseção IV
Zona de Interesse Industrial 1 – ZII1

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 16. A Zona Especial de Interesse Industrial 1 – ZII1 abrange áreas na parte sudeste do perímetro urbano, junto à rodovia SC-465, onde já existem usos industriais consolidados, tendo por objetivo ~~Art. 33 A Zona de Interesse Industrial tem por objetivos~~ estabelecer normas para o uso industrial que pelo seu porte e grau de poluição são incompatíveis com as atividades predominantes das demais Zonas.
(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Subseção V Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE

Art. 17. A Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE abrange áreas na parte sudoeste do perímetro urbano, junto à rodovia SC-355, onde existem usos residenciais e agrícolas mesclados com usos industriais, tendo por objetivo fomentar o desenvolvimento econômico permitindo a convivência entre usos diversos.
(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Subseção VI Zona de Apoio Turístico - ZAT (Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 18. A Zona de Apoio Turístico a área onde é tradicionalmente realizada a Expotílias, tendo por objetivo a manutenção do uso ligado ao turismo e organização de eventos culturais.
(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Subseção VII Zona de Interesse Industrial 2 – ZII2 (Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 19. A Zona de Interesse Industrial 2 – ZII2 abrange áreas na parte nordeste do perímetro urbano, onde existe interesse para implantação de loteamento industrial por parte do Município, com o objetivo de facilitar a implantação de novas empresas.
(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Subseção VIII Zona de Interesse Residencial 2 – ZIR2 (Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 20. A Zona de Interesse Residencial 2 – ZII2 abrange áreas na parte noroeste do perímetro urbano, ao longo da SC-465 e ainda pouco consolidadas, com o objetivo de orientar a produção de lotes e edificações com uso residencial e densidade menor que a proposta para a ZIR1.

Parágrafo único. As edificações a serem construídas nesta zona que adotarem as diretrizes da fachada ativa previstas na Seção I do Capítulo IV desta lei, receberão incentivos urbanísticos conforme previsto no item 3 (três) da tabela de parâmetros urbanísticos, constante no anexo V.
(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Subseção IX Zona de Transição e Proteção Ambiental - ZTPA (Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 21. A Zona de Transição e Proteção Ambiental abrange a áreas localizadas na parte norte do perímetro urbano, com a presença de usos agrícolas, declividades acentuadas e cobertura vegetal em alguns trechos, tendo por objetivo orientar um padrão de ocupação e parcelamento de transição entre o urbano e o rural, promovendo a proteção do meio ambiente.
(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Seção X

Seção VII Zona de Desenvolvimento Rural – ZDR

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 22. A Zona de Desenvolvimento Rural – ZDR abrange áreas do perímetro rural com declividades predominantemente pouco acentuadas e características de produção agrícola, tendo como objetivo principal priorizar áreas para a agroindústria e criar condições para a implantação das demais atividades econômicas.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Seção XI

Zona de Interesse Ambiental - ZIA

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 23. A Zona de Interesse Ambiental – ZIA abrange áreas no perímetro rural com declividades acentuadas e cobertura vegetal expressiva, tendo como objetivos a orientação dos instrumentos de preservação ambiental e a redução de impactos ambientais promovidos por empreendimentos na área rural.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Seção II

Dos Corredores

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 24. A definição de corredores, de forma complementar ao zoneamento, objetiva estabelecer parâmetros de uso e ocupação diferenciados para os lotes que tiverem testadas para trechos viários específicos, prevalecendo sobre as regras da zona que sobrepuserem.

§ 1º Os trechos viários demarcados como corredores encontram-se representados no Cartograma de Zoneamento, constante nos Anexos I e II desta lei.

§ 2º Os lotes atingidos pelos corredores serão aqueles em que a testada principal estiver voltada para o trecho da via demarcada.

§ 3º Nos casos que houver gleba não parcelada com testada voltada para os corredores, os parâmetros do corredor não poderão atingir extensão maior que 50m (cinquenta metros) medidos perpendicularmente a partir da testada da gleba.

§ 4º Os parâmetros específicos para os corredores encontram-se especificados na tabela de parâmetros urbanísticos, que consta no Anexo V desta lei.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Subseção I

Corredor de Interesse Turístico (CIT)

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 25. O Corredor de Interesse Turístico objetiva promover a edificação com arquitetura típica trezetiliense nos lotes localizados em vias estratégicas para o desenvolvimento turístico de Treze Tílias.

Parágrafo único. Independente do zoneamento, os lotes que utilizarem os parâmetros do CIT deverão obrigatoriamente adotar as características básicas da arquitetura típica trezetiliense, previstas nesta Lei.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Subseção II

Corredor de Comércio e Serviços de Bairro (CCSB)

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 26. O Corredor de Comércio e Serviços de Bairro – CCSB objetiva incentivar o uso misto em trechos viários que conectam a centralidade principal aos bairros, através de parâmetros específicos para edificações com uso misto.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

CAPÍTULO III

DAS ÁREAS COM RESTRIÇÕES OCUPACIONAIS

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 28. As áreas com restrições ocupacionais são aquelas que, por força da legislação federal ou estadual, evidências técnicas de riscos à ocupação ou interesse público relacionado à preservação, 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 e cultural, salvaguardar o equilíbrio ecológico 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 de risco geológico;

III – áreas de risco hidrológico;

II – áreas com restrições de declividade; e

III – áreas de proteção cultural.

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

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 29. As restrições ocupacionais prevalecem e se sobrepõem aos zoneamentos e corredores.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 30. O Município poderá atualizar o Cartograma de Restrições, conforme as classes já enquadradas, com base em documentos técnicos que justifiquem a inclusão com anuência dos órgãos competentes.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Seção I

Áreas de Preservação Permanente

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 31. As Área de Preservação Permanente – APP 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, conforme estabelecido pelo Código Florestal.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 32. A edificação nas áreas de preservação permanente somente ocorrerá nos casos de utilidade pública ou baixo impacto ambiental, conforme estabelecido pelo Código Florestal.
(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Seção II **Áreas com Restrições de Declividade**

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 33. 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.
(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 34. Nos casos de terrenos em que a declividade natural do terreno seja inferior a 50% (cinquenta por cento) será admitida a construção de edificações, sem restrições.
(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 35. 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, será reduzido pela metade o coeficiente de aproveitamento básico estabelecido pelo zoneamento e não será possível a utilização do coeficiente de aproveitamento máximo.

Parágrafo único. Excetua-se do previsto neste artigo os terrenos que receberem as intervenções de obras de contenção e/ou estabilização e, caso necessário, obras de drenagem.
(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 36. Nos casos em que a declividade natural do terreno for igual ou superior a 100% (cem por cento) fica vedada a ocupação.
(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 37. 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 técnico por profissional habilitado.

§ 1º A contestação deve ser referente à declividade natural do imóvel;

§ 2º A contestação poderá ser aprovada pelo órgão do Município responsável pelo licenciamento urbanístico, devendo constar como parte do processo de licenciamento.
(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Seção III **Das Áreas de Riscos Hidrológicos**

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 38. As áreas de risco hidrológico correspondem aos setores de risco mapeados pelo Serviço Geológico do Brasil com risco alto e muito alto para inundações e enxurradas, estando dispostos nos Anexos III e IV desta lei.

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

§1º 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;

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

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Seção IV Áreas de risco geológico

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 40. As áreas de risco geológico correspondem aos setores de risco mapeados 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.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 41. 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.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Seção V Áreas de Proteção Cultural (APC)

Art. 42. A Área de Proteção Cultural objetiva preservar a paisagem no entorno de bens tombados e arquiteturas com significativo valor histórico e cultural.

§1º A APC definida nos Anexos III e IV abrange o entorno da Praça Andreas Thaler, incluindo o Museu Andreas Thaler, a Escola Estadual São José e a Prefeitura Municipal.

§2º Com o aval do Conselho da Cidade e do Conselho Municipal de Política Cultural, poderão ser propostas novas APC's, desde que justificadas por parecer técnico do órgão competente do Município.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 43. 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;

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

IV – limitação de altura em relação às edificações tombadas no entorno.

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

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

CAPÍTULO III DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 44. Para a ordenação territorial, cada zona apresentará diferentes parâmetros urbanísticos, conforme Tabela de Parâmetros Urbanísticos constante do Anexo V desta Lei, considerando a infraestrutura existente, as estratégias de expansão urbana, a proteção ambiental e a preservação do patrimônio histórico.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Seção I Do Lote Mínimo

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 45. Considera-se lote mínimo a menor área permitida para o parcelamento do solo urbano em cada zona, observada a lei municipal de parcelamento do solo e as demais leis federal e estadual sobre o tema.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Seção I Da Taxa de Ocupação Máxima

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 46. Taxa de Ocupação Máxima é a relação entre a projeção horizontal máxima de construção permitida e a área do lote, expressa em porcentagem, de acordo com a seguinte fórmula:

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

Parágrafo único. Para fins do cálculo da taxa de ocupação, não serão computadas:

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

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

III – sacadas privativas, desde que em balanço;

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

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Seção III Dos Coeficientes de Aproveitamento

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 47. Os coeficientes de aproveitamento estão estabelecidos para cada zoneamento conforme na Tabela de Parâmetros Urbanísticos, Anexo V 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).

§ 1º Os coeficientes de aproveitamento máximo são valores passíveis de serem atingidos através da transferência do direito de construir, da outorga onerosa do direito de construir ou de incentivos urbanísticos.

§ 2º Não serão computadas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento as áreas:

I – sem cobertura destinadas à recreação coletiva ou estacionamento de veículos;

II – técnicas ou de uso comum do condomínio, como: salões de festas, academia, bicicletários, e aos serviços de apoio de uso comum dos prédios, casa de máquinas, caixa de elevador e de bombas, escadarias, instalações centrais de gás, medidores de água, dutos de ventilação, cisterna, caixa d'água, áreas técnicas e depósito de lixo;

III – aos beirais, pergolados, elementos decorativos ou outras saliências, desde que respeitado o Código de Edificações;

IV – de estacionamento ou garagens, depósitos (hobby box, bicicletários e outros);

V – destinadas a sobrelojas ou mezaninos, desde que em acordo com o código de edificações;

VI – às varandas e terraços criados sobre laje dos pavimentos inferiores;

VII – às sacadas privativas;

VIII – ao ático ou andar de cobertura de uso comum, desde que a área coberta não ultrapasse 1/3 (um terço) da superfície do último pavimento da edificação;

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

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Seção III Da Taxa de Permeabilidade

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 48. 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, acessos cobertos, piscinas e áreas com pavimentação sem percentual de absorção, à 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).

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Seção IV Do Gabarito

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 49. O cálculo de gabarito será considerado a partir do pavimento térreo, entendido este como o nível de acesso principal da edificação.

§1º Para fins de cálculo, 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 A distância máxima entre pisos fixada no *caput* deste artigo não será considerada para o cálculo do gabarito no caso de atividades industriais e agrícolas situadas na Zona de Desenvolvimento Econômico, Zona de Interesse Industrial 1 e 2 e Zona de Desenvolvimento Rural.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 50. Não serão computados no cálculo do gabarito os subsolos, sótãos, mezaninos, desde que atendam às exigências do Código de Edificações.

Parágrafo único. Para os fins deste artigo, considera-se como 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 constante no Anexo VII desta Lei.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Seção V Dos Recuos e Afastamentos

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 51. Os espaços livres obrigatórios definidos pelos recuos e afastamentos, especificados na Tabela de Parâmetros Urbanísticos constante no Anexo 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;

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

III – poços de elevadores e vão de escadarias, quando permitido pela Tabela de Parâmetros Urbanísticos constante no Anexo V desta Lei, ocupando apenas parte de um dos afastamentos laterais;

IV – depósitos de resíduos sólidos;

V – pórticos e guaritas.

§1º As sacadas poderão avançar até 50% (cinquenta por cento) sobre os recuos, porém nunca distar menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da(s) divisa(s).

§2º Na Zona Turística Central, será permitido afastamento lateral livre no térreo e primeiro pavimento para usos comerciais ou garagem;
(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 52. Quando permitido pelo zoneamento, será admitido construir edificação isolada do imóvel principal no afastamento de fundos, de acordo com o Anexo VII desta Lei e conforme previsto na Tabela de Parâmetros Urbanísticos (Anexo V).

§ 1º A edificação isolada deverá atender às disposições do Código de Obras, devendo distanciar, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta) da edificação principal do terreno.

§ 2º A edificação isolada só poderá ser habitável enquanto for, comprovadamente, a única edificação existente no lote.
(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 53. O recuo frontal mínimo, medido a partir do alinhamento oficial, deverá respeitar o estabelecido na Tabela de Parâmetros Urbanísticos (Anexo V).

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

§ 2º Os lotes de esquina deverão respeitar o recuo frontal em todas as frentes.

~~§ 1º Zoneamento é a divisão da área do Perímetro Urbano da Sede do Município, em zonas para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo.~~

~~I – Uso do Solo é o relacionamento das diversas atividades para uma determinada zona, podendo esses usos serem definidos como:~~

- ~~a) Permitidos;~~
- ~~b) Permissíveis;~~
- ~~c) Proibidos.~~

~~II – Ocupação do Solo é a maneira que a edificação ocupa o lote, em função das normas e parâmetros urbanísticos incidentes sobre os mesmos, que são:~~

- ~~a) Índice de aproveitamento;~~
- ~~b) Número de pavimentos/gabarito;~~
- ~~c) Recuo;~~
- ~~d) Taxa de ocupação;~~
- ~~e) Taxa de permeabilidade.~~

~~§ 2º Dos índices urbanísticos:~~

~~I – Índice de Aproveitamento: é o valor que se deve multiplicar pela área do terreno para se obter a área máxima a construir, variável para cada Zona;~~



~~I – Índice de Aproveitamento
A. C. – Área da Construção~~

A. T. = Área do Terreno

a) Não serão computados para o cálculo do índice de aproveitamento:

- 1) Hall de Entrada e Área de Escadaria;
- 2) Área de estacionamento/garagens obrigatórias;
- 3) Área de recreação e lazer comum com no máximo 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento tipo coberto;
- Floreiras;
- 4) Caixa d'água;
- 5) Poço de Elevador e Casa de máquinas;
- 6) Sacadas, desde que não vinculadas a área de serviço;

II – Número de Pavimentos/gabarito: é a altura medida em pavimentos, contados a partir do pavimento térreo. Será considerado como pavimento térreo o pavimento mais próximo do nível da rua.

III – Recuo: é a distância entre o limite extremo da área ocupada por edificação e a divisa do lote;

IV – Taxa de Ocupação: é a proporção entre a área máxima da edificação projetada sobre o lote e a área deste mesmo lote.

$$\frac{\text{A. P.}}{\text{A. T.}} \times 100$$

T. O. = Taxa de Ocupação

A. P. = Área da Projeção da Edificação

A. T. = Área do Terreno

a) Não serão computados para efeito de cálculo de taxa de ocupação:

- 1) Hall de Entrada, Área de Escadaria e Poço de Elevador;
- 2) Sacadas não vinculadas a área de serviço;
- 3) Beiral com até 1,20m (um metro e vinte centímetros); Marquises;
- 4) Pérgulas de até 5,00m (cinco metros) de largura;
- 5) Áreas destinadas obrigatoriamente à circulação e estacionamento de veículos;

V – Taxa de Permeabilidade: é a proporção de área do lote que não recebe pavimentação para absorção de Águas Pluviais.

§ 3º Dos usos do solo urbano:

a) Naqueles usos existentes que, embora não se enquadrem nos usos permitidos ou permissíveis na zona na qual estão inseridos, e que têm condicionantes relativas às suas dimensões e funcionamento, que não desfigurem aquela zona e que, quanto aos mesmos, até a data da aprovação deste plano não tenham sido alvo de reclamações por parte de moradores do entorno junto aos órgãos competentes, serão permitidas reformas, desde que não descaracterizem a área onde estão localizados, a critério do CDM – Conselho de Desenvolvimento Municipal, cabendo ao proprietário apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 36/2011)

I – Uso Permitido: é o uso adequado às zonas, sem restrições;

II – Uso Permissível: é o uso passível de ser admitido nas zonas, a critério do órgão responsável da Prefeitura e do Conselho de Desenvolvimento Municipal;

II – Uso Proibido: uso inadequado às zonas.

§ 4º Da terminologia:

Art. 28. A Macrozona Urbana é delimitada pela área do perímetro urbano da sede do município de Treze Tílias, e fica subdividida nas seguintes Zonas:

I – ZIT – Zona de Interesse Turístico

II – ZET – Zona de Expansão Turística

III – ZIM – Zona de Interesse Misto

IV – ZII – Zona de Interesse Industrial

V – ZIR1 – Zona de Interesse Residencial 1

VI – ZIR2 – Zona de Interesse Residencial 2

VII – ZIR3 – Zona de Interesse Residencial 3

VIII – ZIR4 – Zona de Interesse Residencial 4

IX – ZEIS – Zona Especial de Interesse Social

X – ZIPA – Zona de Interesse de Proteção Ambiental

XI – ZPU – Zona de Proteção Urbana

XII – ZPP – Zona de Preservação Permanente

XIII – ZIA – Zona de Interesse Agropecuário

§ 1º As zonas são limitadas por limites do perímetro urbano, rios, vias e por divisa de lotes.

§ 2º O Regime urbanístico para os lotes de ambos os lados das vias que limitam zonas diferentes, serão os da Zona de Parâmetro Urbanístico menos restritivo.

§ 3º Para efeito do parágrafo anterior, a profundidade considerada não será superior à profundidade média dos lotes da zona.

Art. 29 A Zona de Interesse Turístico, tem por objetivo preservar as áreas já consolidadas, incentivando a instalação de atividades comerciais e de prestação de serviços.

Art. 30 A Zona de Interesse de Preservação Permanente, tem por objetivo preservar as áreas definidas no Zoneamento, tendo sido consideradas as faixas marginais ao longo dos rios para os Rios Papuã, Papuazinho e Pedreira: 5m, demais córregos: 3m e nascentes com raio de 15m.

Art. 32 A Zona de Interesse Misto, tem por objetivo concentrar predominantemente as atividades comerciais e de prestação de serviços e estimular a implantação dos diferentes tipos de comércio e serviços em locais cujo grau de adequabilidade seja mais aceitável.

~~Art 33 A Zona de Interesse Residencial, tem por objetivo destinar prioritariamente a instalação de residências visando um adensamento baseado no dimensionamento das redes de infraestrutura urbana, do sistema viário e configuração da paisagem.~~

~~Parágrafo único. A Zona de Interesse Residencial, subdivide-se em:~~

~~I – ZIR 1 – Zona de Interesse Residencial 1~~

~~II – ZIR 2 – Zona de Interesse Residencial 2~~

~~III – ZIR 3 – Zona de Interesse Residencial 3~~

~~IV – ZIR 4 – Zona de Interesse Residencial 4~~

~~Art 35 A Zona de Interesse de Proteção Ambiental tem por objetivo manter a Área Verde existente como Área de Preservação e Lazer.~~

~~Art 36 A Zona de Interesse Agropecuário tem por objetivo Preservar a Zona como Atividade Agrícola destinada a agricultura e criação de animais para subsistência e comércio.
(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)~~

CAPÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS E INCENTIVOS URBANÍSTICOS

Art. 54. A aplicação dos incentivos urbanísticos sobre os parâmetros urbanísticos de gabarito máximo e taxa de ocupação poderá ser feita de forma cumulativa, sendo vedado ultrapassar a taxa de ocupação máxima de 90% (noventa por cento) na Zona Turística Central (ZTC) e de 80% (oitenta por cento) nas Zonas de Interesse Residencial 1 e 2.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Seção I

Da arquitetura típica trezetiliense

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 55. A arquitetura típica trezetiliense é definida por um conjunto de características arquitetônicas básicas a serem adotadas obrigatoriamente ou incentivadas nas novas edificações com o objetivo de preservar da paisagem histórica e cultural de Treze Tílias, fortalecer o turismo e a imagem da cidade.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 56. As características básicas que compõe a arquitetura típica trezetiliense são:

I – as coberturas das edificações com telhados em no mínimo duas águas, telhado com beirais em estrutura e forro de madeira, oitões em alvenaria ou madeira;

II – guarda corpos para sacadas, terraço e varandas, em madeira ou material que reproduza madeira, em ferro forjado, em ferro forjado mesclado com madeira ou material que reproduza madeira;

III – revestimento das fachadas com elementos considerados típicos trezetiliense.

§ 1º Os telhados deverão possuir inclinação mínima de 30% (trinta por cento).

§ 2º Os guarda-corpos, deverão ser projetados com ornamentos, obedecendo a legislação do PPCI.

§ 3º As fachadas serão analisadas de forma isolada, cada plano de fachada deverá ter em pelo menos 80% (oitenta por cento) da sua área, revestimentos que são caracterizados como típicos trezetiliense.

§ 4º Deverá ser adotado como característica básica que compõe a arquitetura típica trezetiliense as demais especificidades e detalhes conforme previstos em regulamentação específica.

Art. XX. Os telhados deverão ter seus beirais em madeira trabalhada ou revestidos em madeira com projeção conforme no número de pavimentos:

I - edificações térreas com beirais medindo no mínimo de 100 cm (cem centímetros) nas fachadas frontal e fundos, 90 cm (noventa centímetros) para as fachadas laterais;

II - edificações com dois até três pavimentos com beirais medindo no mínimo de 130 cm (cento e trinta centímetros) na nas fachadas frontal e fundos, 110 cm (cento e dez centímetros) para as fachadas laterais;

III - edificações com quatro ou mais pavimentos com beirais medindo no mínimo de 150 cm (cento e cinquenta centímetros) na nas fachadas frontal e fundos, 120 cm (cento e vinte centímetros) para as fachadas laterais.

IV - medida horizontal da parede até a ponta da calha do beiral lateral ou na ponta da telha do beiral frontal;

Parágrafo único. Telhados tipo erker não são enquadrados nestas medidas.

Art. XX. Os guarda corpos só serão exigidos nos locais onde houver necessidade.

Art. XX. Os revestimentos são:

I - alvenaria com pintura na cor branca;

II - madeira na cor natural;

III - pedras naturais;

IV - revestimentos que imitem: pedras naturais, madeira natural;

V - vidros na cor transparente ou bronze.

Art. 57. Com anuência do Conselho da Cidade e do Conselho Municipal de Política Cultural, poderão ser complementadas ou detalhadas as características básicas previstas neste artigo através de regulamentação específica.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 58. A arquitetura típica trezetiliense será obrigatória ou incentivada conforme o zoneamento, devendo as características serem destacadas na documentação referente ao projeto arquitetônico.

Parágrafo único. Somente será considerado para fins de obrigatoriedade ou concessão de incentivo os casos em que todas as características básicas forem plenamente adotadas.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Seção II

Da Fachada Ativa

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 58. 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 sem 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.
(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 59. 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.
(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 60. A área do recuo frontal que corresponder ao trecho da fachada ativa somente poderá ser ocupada por mobiliários removíveis ou paraciclos, central de 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 pelas normas técnicas de acessibilidade, 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.
(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 61. 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 Turística Central (ZTC), Corredor de Comércio e Serviços de Bairro (CCSB), Zona de Interesse Residencial 1 (ZIR1) e Zona de Interesse Residencial 2 (ZIR2).
(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Seção III

Do incentivo a criação de áreas de recreação

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 62. Os edifícios residenciais multifamiliares que promoverem áreas de recreação, conforme previsto no código de obras, terão a taxa de ocupação máxima acrescida em três pontos percentuais.

§1º. A área mínima para o espaço de recreação será calculada em função do número de unidades, considerando a taxa de 5 (cinco) metros quadrados de área por unidade, não podendo ser inferior a 40 (quarenta) metros quadrados.

§2º Para fins desse artigo, não serão considerados como espaços de recreação os halls, salões de festa e áreas de estar.
(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Seção IV

Do incentivo à qualificação das áreas de estacionamento

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 63. Os empreendimentos que promoverem arborização ou vagas para bicicletas nas áreas destinadas a estacionamento de veículos terão taxa de ocupação máxima acrescida em 2 pontos percentuais.

§1º Para concessão do incentivo:

I - as árvores deverão se localizar na área do estacionar e ser implantadas em número correspondente a uma árvore para cada 4 (quatro) vagas de estacionamento de veículos;

II – as vagas para bicicleta deverão corresponder a, no mínimo, 20% do número de vagas de estacionamento, não inferior a uma vaga.

§2º A adoção das duas alternativas não implicará em aumento do incentivo concedido.
(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Seção II

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 64. O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV será regido pela lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal e pela presente Lei.

§ 1º As atividades ou construções 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 conteúdo do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV deverá observar as orientações contidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal e no Estatuto da Cidade.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 65. 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.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 66. Para as novas construções, o EIV deverá ser exigido nos seguintes casos:

I – em armazéns, galpões industriais, depósitos, estabelecimentos de 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 4.000,00m² (quatro 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 – edificações residenciais multifamiliares com mais de 30 unidades residenciais;

VI – terminal rodoviário.

— Atividades Noturnas;

~~III – Usos Religiosos, Edificações para fins de uso de Igrejas, Templos e Salões Paroquiais;~~

~~IV – Motéis;~~

~~V – Edificações ou grupamento de edificações com uso industrial, com área total construída (ATC) igual ou superior a quatro mil metros quadrados (4.000m²) ou com área de terreno (AT) igual ou superior a cinco mil metros quadrados (5.000m²) e atividades industriais enquadradas com nível de Incômodo 3;~~

~~§ 1º O Estudo de Impacto de Vizinhança será exigido para aprovação de projeto de modificação ou ampliação quando a área a ser ampliada for maior que 30% (trinta por cento) da área do projeto original que se enquadrem em qualquer das disposições dos incisos acima.~~

~~§ 2º A aprovação e licenciamento de edificações unifamiliares fica isenta da elaboração do EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV.~~

~~§ 4º Deverá ser avaliado por equipe multidisciplinar as proposições de medidas destinadas a compatibilizar o empreendimento com a vizinhança nos aspectos relativos à paisagem urbana, rede de serviços públicos e infraestrutura com:~~

~~I – Medidas Compensatórias: destinadas a compensar impactos irreversíveis que não podem ser evitados.~~

~~II – Medidas Mitigadoras: destinadas a prevenir impactos adversos ou a reduzir aqueles que não podem ser evitados.~~

~~III – Vizinhança: imediações do local onde se propõe o empreendimento ou atividade considerada uma área de até cem metros a partir dos limites do terreno.~~

~~(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)~~

CAPÍTULO VI DO USO DO SOLO

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 67. Para análise de viabilidade do uso do solo, deverá ser consultada a Tabela de Classificação dos Usos estabelecida em regulamentação própria, que obedecerá ao CNAE e à definição de zoneamento desta Lei.

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

I – Uso permitido – P: uso adequado às zonas, sem restrições;

II – Permitido com restrições - 1, 2 ou 3: atividades que se enquadram nos padrões urbanísticos, porém com restrições de porte;

III – Uso permissível - PE: uso passível de ser admitido nas zonas desde que com a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

IV – Uso proibido – (campo em branco): uso inadequado à zona.

§ 2º As atividades permissíveis serão condicionadas à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, que deverá ser apresentado ao Conselho da Cidade e poderá indicar, como forma de mitigar ou compensar os impactos, 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.

§ 3º Os campos em branco na tabela de classificação de usos correspondem às atividades proibidas.

§ 4º Qualquer alteração no decreto que regulamenta a Tabela de Classificação dos Usos deverá ser aprovada previamente pelo Conselho da Cidade.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 68. Os escritórios cujas atividades sejam administrativas (sede ou filiais), não exercendo a atividade considerada proibida na zona que se insere, serão admitidos em todo o território do município, com apresentação de cópia do contrato social e de declaração contendo:

I – localização;

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

III - demais informações que a fiscalização achar necessárias.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 69. 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.

Parágrafo único. Em imóveis residenciais multifamiliares, devem ser obedecidas as seguintes condições em relação ao local:

I – não ter atendimento ao público;

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

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 70. Na ausência de atividades na tabela de classificação de usos, caberá deliberação pelo órgão competente do município e pelo Conselho da Cidade.

~~Art 186 Toda atividade que esteja em desacordo com este Plano Diretor será considerada atividade desconforme, podendo ser classificada em:~~

~~I – Atividade Compatível: aquela que, embora não se enquadrando nos parâmetros estabelecidos para a unidade territorial em que está inserida, tem características relativas às suas dimensões e funcionamento que não desfiguram a área, e que não tenha reclamações registradas por parte dos moradores do entorno;~~

~~II – Atividade Incompatível: aquela que está comprovadamente em desacordo com as diretrizes estabelecidas para a unidade territorial na qual está localizada.~~

~~§ 1º Fica permitida, a critério do Conselho de Desenvolvimento Municipal, a ampliação da atividade considerada compatível, desde que não descaracterize a área onde está se encontra.~~

~~§ 2º Ressalvadas as hipóteses de obras essenciais à segurança e higiene das edificações, ficam vedadas quaisquer obras de ampliação ou reforma que impliquem no aumento do exercício da atividade considerada incompatível, da ocupação do solo a ela vinculada.~~

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Seção II Do Direito de Preempção

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 71. Ficam definidas como áreas passíveis de Direito de Preempção aquelas situadas na Macrozona de Estruturação Urbana. ~~Preferência:~~

~~I - Macrozona de Expansão Urbana;~~

~~II - Zona de Interesse Misto.~~

Parágrafo único. Lei municipal determinará a incidência do direito de preempção sobre terrenos específicos dentro das áreas passíveis definidas no **caput**.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 72. ~~Art. 165.~~ Os imóveis colocados à venda nas áreas de incidência do direito de preempção deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de 90 dias.

Art. 73. ~~Art. 166.~~ O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preempção, dentro do prazo de 30 dias a partir da vigência da lei que a delimitou.

§ 1º No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel nas condições mencionadas no "caput", o proprietário deverá comunicar imediatamente, ao órgão competente, sua intenção de alienar onerosamente o imóvel.

§ 2º A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel, deve ser apresentada com os seguintes documentos:

I - Proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II - Endereço do proprietário, para recebimento de notificações e de outras comunicações;

III - Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;

IV - Declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Art. 74. ~~Art. 167.~~ Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel.

§ 1º A Prefeitura fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida, nos termos do artigo 136 e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2º O decurso de prazo de trinta dias após o recebimento da notificação do proprietário sem a manifestação expressa da Prefeitura de que pretende exercer o direito de preferência faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito da Prefeitura exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.

Art. 75. ~~Art. 168.~~ Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente da Prefeitura cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do

prazo de trinta dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa diária em valor equivalente a 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) do valor total da alienação.

§ 1º O executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuadas em condições diversas da proposta apresentada, a adjudicação de imóvel que tenha sido alienado a terceiros apesar da manifestação do Executivo de seu interesse em exercer o direito de preferência e cobrança da multa a que se refere o artigo anterior.

§ 2º Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

TÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS
(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 76. 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.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 77. 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 análise, 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.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 78. Os órgãos responsáveis pelas rodovias estaduais e federais devem ser consultados para obras em lotes lindeiros.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 79. Os casos omissos e a revisão periódica desta Lei serão analisados pelo órgão municipal competente, ouvido o Conselho da Cidade.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 80. 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: Representação de Edificação Isolada do Imóvel.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

Art. 81. A presente Lei entrará em vigor no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias após a data de sua publicação.

(Proposta aprovada pela Comissão Revisão do Plano Diretor em 11.09.2023)

VERSÃO PRELIMINAR