

MINUTA DE LEI COMPLEMENTAR ____ DE ____

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

RUDI OHLWEILER, Prefeito Municipal de Treze Tílias, Estado de Santa Catarina, faz saber aos habitantes deste Município que a câmara de vereadores votou e aprovou, eu sancionei e promulgo a presente Lei:

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Seção I
Do Objeto e Âmbito de Aplicação**

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.

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

**Seção II
Dos Objetivos**

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.

**Seção III
Das Definições**

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 - Área Técnica: espaço da edificação destinado a instalações, equipamentos e funcionamento predial, não acessado por portas e sem permanência de pessoas;
- V - Coeficiente de Aproveitamento: relação entre a soma das áreas construídas sobre um terreno e a área desse mesmo terreno;
- VI - 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;
- VII - Coeficiente de Aproveitamento básico (CA básico): valor de referência que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos;
- VIII - 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;
- IX - CNAE: Cadastro Nacional de Atividades Econômicas;
- X - 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;
- XI - 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;
- XII - Erker: elemento arquitetônico saliente da edificação, composto por cobertura independente ou não do telhado principal, podendo ser em formato redondo, quadrado ou prismático;
- XIII - 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;
- XIV - Gabarito Máximo: dimensão vertical máxima da edificação, expressa em pavimentos, contada a partir do pavimento térreo;
- XV - Gleba: terreno que não foi objeto de parcelamento urbano;
- XVI - Habitação Multifamiliar: edificação destinada a servir de moradia para mais de uma família;
- XVII - Lote Mínimo: menor área permitida para o lote em cada zona;
- XVIII - Logradouro: área de terra de propriedade pública e de uso comum, destinada às vias de circulação e aos espaços livres;
- XIX - Medidas Mitigadoras: providências destinadas a prevenir impactos adversos ou a reduzir aqueles que não podem ser evitados;
- XX - 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;

XXI - Recuo Frontal: afastamento obrigatório perpendicular da edificação em relação à testada do lote;

XXII - Testada: limite do terreno que faz divisa com o logradouro público.

XXIII - 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;

XXIV - Taxa de Permeabilidade: relação entre a área permeável da edificação e a área do lote, que fixa o limite máximo de impermeabilidade do lote.

CAPÍTULO II DA ESTRUTURAÇÃO ESPACIAL

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.

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 I.

Art. 7º A MEU, conforme os Cartogramas de Zoneamento Municipal e Zoneamento Urbano da Sede, constantes 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.

Art. 8º A MT, conforme os Cartogramas de Zoneamento Municipal e Zoneamento Urbano da Sede, constantes 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.

Art. 9º A MIA, conforme os Cartogramas de Zoneamento Municipal e Zoneamento Urbano da Sede, constantes nos Anexos I e II desta Lei, apresenta uma única zona denominada Zona de Interesse Ambiental – ZIA.

Art. 10. A MR, conforme os Cartogramas de Zoneamento Municipal e Zoneamento Urbano da Sede, constantes nos Anexos I e II desta Lei, ressalvada a competência da União, apresenta uma única zona, denominada Zona de Desenvolvimento Rural – ZDR.

Seção I Do Zoneamento

Art. 11. Os polígonos de todas as zonas estão representados nos Cartogramas de Zoneamento Municipal e Zoneamento Urbano da Sede, constantes 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 2 (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.

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 e ZEIS que adotarem as diretrizes da arquitetura típica trezetiliense previstas na Seção I do Capítulo V desta Lei, receberão incentivos urbanísticos conforme previsto na Tabela de Parâmetros Urbanísticos.

Subseção I Zona Turística Central – ZTC

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.

§ 1º Todas as edificações 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 deliberada pelo Conselho da Cidade.

§ 4º Nesta zona é permitido a construção de edificação isolada, ou edícula, sobre o afastamento de fundos, conforme Seção VI do Capítulo IV.

Subseção II

Zona de Interesse Residencial 1 – ZIR1

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 II do Capítulo V 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, ou edícula, sobre o afastamento de fundos, conforme Seção VI do Capítulo IV.

Subseção III

Zona Especial de Interesse Social - ZEIS

Art. 15. A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS abrange áreas com loteamentos de interesse social implantados, tendo 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.

Parágrafo único. Nesta zona é permitido a construção de edificação isolada, ou edícula, sobre o afastamento de fundos, conforme Seção VI do Capítulo IV.

Subseção IV

Zona de Interesse Industrial 1 – ZII1

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 estabelecer normas para o uso industrial que pelo seu porte e grau de poluição são incompatíveis com as atividades predominantes das demais zonas.

Parágrafo único. Nesta zona é permitido a construção de edificação isolada, ou edícula, sobre o afastamento de fundos, conforme Seção VI do Capítulo IV.

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.

Parágrafo único. Nesta zona é permitido a construção de edificação isolada, ou edícula, sobre o afastamento de fundos, conforme Seção VI do Capítulo IV.

Subseção VI Zona de Apoio Turístico - ZAT

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.

Parágrafo único. Nesta zona é permitido a construção de edificação isolada, ou edícula, sobre o afastamento de fundos, conforme Seção VI do Capítulo IV.

Subseção VII Zona de Interesse Industrial 2 – ZII2

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.

Parágrafo único. Nesta zona é permitido a construção de edificação isolada, ou edícula, sobre o afastamento de fundos, conforme Seção VI do Capítulo IV.

Subseção VIII Zona de Interesse Residencial 2 – ZIR2

Art. 20. A Zona de Interesse Residencial 2 – ZIR2 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.

§ 1º As edificações a serem construídas nesta zona que adotarem as diretrizes da fachada ativa previstas na Seção II do Capítulo V 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, ou edícula, sobre o afastamento de fundos, conforme Seção VI do Capítulo IV.

Subseção IX Zona de Transição e Proteção Ambiental - ZTPA

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.

Parágrafo único. Nesta zona é permitido a construção de edificação isolada, ou edícula, sobre o afastamento de fundos, conforme Seção VI do Capítulo IV.

Subseção X

Zona de Desenvolvimento Rural – ZDR

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.

Parágrafo único. Nesta zona é permitido a construção de edificação isolada, ou edícula, sobre o afastamento de fundos, conforme Seção VI do Capítulo IV.

Subseção XI

Zona de Interesse Ambiental - ZIA

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.

Parágrafo único. Nesta zona é permitido a construção de edificação isolada, ou edícula, sobre o afastamento de fundos, conforme Seção VI do Capítulo IV.

Seção II

Dos Corredores

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 nos Cartogramas de Zoneamento Municipal e Zoneamento Urbano da Sede, constantes 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 50 m (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.

Subseção I

Corredor de Interesse Turístico – CIT

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.

Subseção II Corredor de Comércio e Serviços de Bairro – CCSB

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.

CAPÍTULO III DAS ÁREAS COM RESTRIÇÕES OCUPACIONAIS

Art. 27. As áreas com restrições ocupacionais são aquelas que, por força da legislação federal, estadual ou municipal, 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, 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; e

IV – áreas com restrições de declividade.

§ 3º As áreas com restrições ocupacionais estão indicadas nos cartogramas constantes nos Anexos III e IV desta Lei Complementar.

Art. 28. As restrições ocupacionais prevalecem e se sobrepõem aos zoneamentos e corredores.

Art. 29. O Município poderá atualizar o Cartograma de Restrições Ocupacionais, conforme as classes já enquadradas, com base em documentos técnicos que justifiquem a inclusão com anuência dos órgãos competentes.

Art. 36 XX. Será admitida contestação ~~da restrição de declividade~~ das restrições ocupacionais apresentadas no Cartograma de Restrições Ocupacionais, 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 ~~da área com restrição de declividade~~ deve ser referente à declividade natural do imóvel;

§ 2º Deve ser apresentado o levantamento planialtimétrico da área contestada para a contestação na área com restrição de declividade;

§ 2º 3º A contestação poderá ser aprovada pelo órgão do Município responsável pelo licenciamento urbanístico, devendo constar como parte do processo de licenciamento.

Art. XX. O proprietário de imóvel urbano impedido de utilizar plenamente o coeficiente de aproveitamento básico, conforme Tabela de Parâmetros Urbanísticos no Anexo V e parte integrante desta Lei, poderá utilizar do instrumento de Transferência do Direito de Construir, conforme esta Lei e Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Seção I Áreas de Preservação Permanente

Art. 30. As Áreas 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.

Art. 31. A intervenção em Áreas de Preservação Permanente - APP deve estar de acordo com o Código Florestal.

Seção II Áreas com Restrições de Declividade

Art. 32. As áreas com restrições de declividade compreendem áreas mapeadas com declividades maiores que 30% (trinta por cento), tendo por objetivo orientar o licenciamento urbanístico e evitar a urbanização e o aumento de edificações em áreas declivosas.

Art. 33. 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.

Art. 34. 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 Ocupacionais 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.

Art. 35. Nos casos em que a declividade natural do terreno for igual ou superior a 100% (cem por cento) fica vedada a ocupação.

~~**Art. 36.** Será admitida contestação da restrição de declividade apresentada no Cartograma de Restrições Ocupacionais, 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.~~

Seção III Das Áreas de Riscos Hidrológicos

Art. 37. 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. 38. Os projetos nas áreas de restrição hidrológica deverão adotar medidas técnicas a fim de mitigar e/ou eliminar os riscos de inundações e enxurradas.

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

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

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

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

Seção IV Áreas de Risco Geológico

Art. 39. 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.

Art. 40. Com o objetivo de extinguir ou minimizar os possíveis riscos, o proprietário deverá apresentar projeto que garanta a adequação do terreno, contendo medidas mitigadoras a serem executadas.

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

CAPÍTULO IV DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 41. 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.

Seção I Do Lote Mínimo

Art. 42. Considera-se lote mínimo a menor área permitida para o parcelamento do solo em cada zona, observada a Lei Municipal de Parcelamento do Solo e as demais leis federal e estadual sobre o tema.

Seção II Da Taxa de Ocupação Máxima

Art. 43. 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 3 m (três metros) de balanço e 30 m² (trinta metros quadrados) de área, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.

Seção III Dos Coeficientes de Aproveitamento

Art. 44. 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 3 m (três metros) de balanço e 30 m² (trinta metros quadrados) de área, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.

Seção IV Da Taxa de Permeabilidade

Art. 45. 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 16.416, a área poderá ser considerada no cálculo da taxa de permeabilidade mínima, constante no Anexo V - Tabela de Parâmetros Urbanísticos.

Seção V Do Gabarito

Art. 46. O cálculo de gabarito será considerado a partir do pavimento térreo, entendido este como o nível de acesso principal da edificação.

§ 1º A altura máxima da edificação deverá ser de até 22 m (vinte e dois metros), do nível de acesso até a última laje de cobertura.

§ 1º 2º 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 3º 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.

Art. 47. Não serão computados no cálculo do gabarito os subsolos e 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 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), conforme croqui constante no Anexo VI desta Lei.

Seção VI Dos Recuos e Afastamentos

Art. 48. 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 Militar de Santa Catarina;

III – poços de elevadores e vão de escadarias 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 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da(s) divisa(s).

§ 2º As áreas técnicas poderão avançar até 50% (cinquenta por cento) sobre os recuos laterais e fundos.

Art. 49. Quando permitido pelo zoneamento, será admitido construir edificação isolada, ou edícula, do imóvel principal no afastamento de fundos, de acordo com o Código de Edificações, Anexo VIII desta Lei e conforme previsto na Tabela de Parâmetros Urbanísticos (Anexo V).

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

§ 2º A edificação isolada, ou edícula, só poderá ser habitável enquanto for, comprovadamente, a única edificação existente no lote.

§ 3º A edificação isolada, ou edícula, poderá ocupar no máximo 75% (setenta e cinco por cento) da divisa lateral e fundos.

Art. 50. 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.

CAPÍTULO V DOS INSTRUMENTOS E INCENTIVOS URBANÍSTICOS

Art. 51. 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.

Seção I Da Arquitetura Típica Trezetiliense

Art. 52. 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 a paisagem histórica e cultural de Treze Tílias, fortalecer o turismo e a imagem da cidade.

Art. 53. As características básicas que compõe a arquitetura típica trezetiliense são:

I – as coberturas das edificações com telhados em no mínimo 2 (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, conforme artigo 56.

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

Art. 54. 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 2 (dois) até 3 (três) pavimentos com beirais medindo no mínimo de 130 cm (cento e trinta centímetros) nas fachadas frontal e fundos, 110 cm (cento e dez centímetros) para as fachadas laterais;

III - edificações com 4 (quatro) ou mais pavimentos com beirais medindo no mínimo de 150 cm (cento e cinquenta centímetros) 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 sobre erker não são enquadrados nestas medidas.

Art. 55. Os guarda-corpos só serão exigidos nos locais onde houver necessidade.

Art. 56. Os revestimentos típicos trezetiliense 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 champagne.

Parágrafo único. As fachadas poderão ter detalhes em pinturas tradicionais trezetiliense.

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

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.

Seção II Da Fachada Ativa

Art. 59. 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 10,00 m (dez metros) de testada.

§ 2º A representação gráfica da fachada ativa está disposta no Anexo VII desta Lei.

Art. 60. Os imóveis que adotarem a diretriz urbanística de fachada ativa não poderão ser vedados com muros ou grades ao longo de toda a extensão da testada.

Art. 61. 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.

Art. 62. 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), Corredor de Interesse Turístico (CIT), Zona de Interesse Residencial 1 (ZIR1) e Zona de Interesse Residencial 2 (ZIR2).

Seção III

Do Incentivo a Criação de Áreas de Recreação

Art. 63. Os edifícios residenciais multifamiliares que promoverem áreas de recreação, conforme previsto no Código de Edificações, terão a taxa de ocupação máxima acrescida em 3 (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* e áreas de estar.

Seção IV

Do Incentivo à Qualificação das Áreas de Estacionamento

Art. 64. Os empreendimentos que promoverem arborização ou vagas para bicicletas nas áreas destinadas a estacionamento de veículos terão taxa de ocupação máxima acrescida em 2 (dois) pontos percentuais.

§ 1º Para concessão do incentivo:

I - as árvores deverão se localizar na área do estacionamento e ser implantadas em número correspondente a 1 (uma) árvore para cada 4 (quatro) vagas de estacionamento de veículos;

II - as vagas para bicicleta deverão atender o ANEXO I do Código de Edificações.

§ 2º A adoção das duas alternativas não implicará em aumento do incentivo concedido.

Seção V

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 65. 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.

Art. 66. 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.

Art. 67. 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 4.000,00 m² (quatro mil metros quadrados);

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

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

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

V – edificações residenciais multifamiliares **permanentes e transitórias** com mais de 40 (quarenta) unidades residenciais;

VI – terminal rodoviário.

CAPÍTULO VI DO USO DO SOLO

Art. 68. 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 passível - 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 de Usos deverá ser aprovada previamente pelo Conselho da Cidade.

Art. 69. 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.

Art. 70. 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 área rural.

Art. 71. Na ausência de atividades na Tabela de Classificação de Usos, caberá deliberação pelo órgão competente do Município e pelo Conselho da Cidade.

Seção I Do Direito de Preempção

Art. 72. Ficam definidas como áreas passíveis de Direito de Preempção aquelas situadas na Macrozona de Estruturação Urbana.

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

Art. 73. 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 (noventa) dias.

Art. 74. O Poder Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preempção, dentro do prazo de 30 (trinta) 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. 75. 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 e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2º O decurso de prazo de 30 (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. 76. 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.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 77. O prazo máximo para regulamentação das disposições de que trata esta Lei será de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de publicação desta Lei.

Art. 78. 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 iniciada a obra.

Art. 79. Os órgãos responsáveis pelas rodovias estaduais e federais devem ser consultados para obras em lotes lindeiros.

Art. 80. Os casos omissos e a revisão periódica desta Lei serão analisados pelo órgão municipal competente, ouvido o Conselho da Cidade.

Art. 81. 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 Restrições Ocupacionais Municipal;
- IV – Anexo IV - Cartograma de Restrições Ocupacionais da Sede;
- V – Anexo V - Tabela de Parâmetros Urbanísticos;
- VI – Anexo VI - Representação Gráfica de Subsolo;
- VII – Anexo VII - Representação Gráfica de Fachada Ativa;
- VIII – Anexo VIII - Representação de Edificação Isolada, ou Edícula, no Imóvel.

Art. 82. A presente Lei entrará em vigor no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias após a data de sua publicação.

Treze Tílias/SC, ____ de _____ de 2024.

RUDI OHLWEILER
Prefeito Municipal