003
NÚMERO
RUBRICA

PROJETO DE LEI 44/2007

"DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DE CANOINHAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"

O povo de Canoinhas, por seus representantes na Câmara de Vereadores aprovou, e eu, prefeito **LEOBERTO WEINERT** em seu nome sanciono a seguinte:

APROVADO
2ª Discussão
Em 10 / 03 / 2008
BENE CARVALHO
Presidente

LEI

CAPÍTULO I -
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.1º O Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano de Canoinhas será regido pelos dispositivos desta Lei e de seus anexos integrantes, observado o disposto na Lei do Plano Diretor de Canoinhas.

Art.2º Ficam sujeitas às disposições da presente Lei todas as atividades exercidas no solo urbano de Canoinhas, em qualquer escala ou nível, de iniciativa pública ou particular.

Art.3º A presente Lei tem como objetivos:

I - estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano do município, tendo em vista o bem estar do cidadão e o cumprimento da função social da propriedade estabelecida pela Constituição Federal;

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

III - integrar o zoneamento, o uso e a ocupação do solo com o sistema viário e o meio ambiente;

IV - prever e controlar densidades demográficas e de ocupação de solo urbano como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente;

V - compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e a eficácia dos serviços e da infra-estrutura.

Art.4º Para efeito desta Lei, o território do município é composto por:

I - Área Urbana;

004
NÚMERO
RUBRICA

II – Área Rural.

§1º O perímetro urbano do Município de Canoinhas é definido em lei própria e consta do Mapa de Zoneamento de Uso do Solo Urbano, parte integrante desta Lei.

§2º A área rural do município está sujeita às determinações do Macrozoneamento Municipal definido na Lei do Plano Diretor.

Art.5º Zoneamento é a divisão da área do perímetro urbano do Município em zonas de usos diversificados, para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo, visando ordenar o crescimento da cidade seguindo critérios urbanísticos e ambientais.

Parágrafo único – As zonas serão delimitadas por vias, vias projetadas, divisas, cursos d'água e outros marcos referenciais da paisagem natural e edificada.

Art.6º O Zoneamento de Uso do Solo deverá ser revisado e atualizado em um prazo máximo de 10 (dez) anos, bem como terá suas regras avaliadas, monitoradas e revisadas periodicamente, quando:

I – qualquer uma das zonas definidas nesta lei for ocupada em 85% ou mais de sua área;

II – houver retirada das indústrias de grande porte do Bairro Industrial, ocasião em que deverá ser discutida a viabilidade de alteração do uso da área para zona residencial.

CAPÍTULO II –
DO ZONEAMENTO

Art.7º A área urbana de Canoinhas, definida pelo perímetro urbano e conformada pela carta de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei, fica subdividida em zonas, definidas e delimitadas de acordo com o padrão de uso e de ocupação desejável para cada área.

Art.8º O perímetro urbano do município, conforme mapa de zoneamento anexo, compreende as seguintes zonas:

I – Zona Residencial 1 – Baixa Densidade (ZR1);

II – Zona Residencial 2 – Alta Densidade (ZR2);

III – Zona de Uso Misto 1 – Comercial;

IV – Zona de Uso Misto 2 (ZUM 2);

V – Zona de Uso Misto 3 (ZUM 3);

005
NÚMERO
RUBRICA

VI – Zona de Serviços e Indústrias (ZSI);

VII – Zona de Conservação Ambiental (ZC).

§1° Os usos do solo para aplicação dos dispositivos desta Lei, incluindo a classificação de usos admitidos nas diferentes zonas urbanas e os parâmetros de ocupação do solo, estão especificados e relacionados nos Anexos II, III, IV e V, sendo que a delimitação das diversas áreas está demonstrada no mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, constante do Anexo I.

§2° Os usos permissíveis devem ser explorados sempre que não conflitem com os usos permitidos para que o zoneamento não se torne estanque.

Art.9° A Zona Residencial 1 (ZR 1) corresponde à área predominantemente residencial, conforme mapa anexo, com padrão de ocupação unifamiliar de baixa densidade, que abrange as seguintes tipologias de ocupação do espaço:

I – áreas já consolidadas com o uso residencial;

II – áreas situadas nos limites do perímetro urbano, de ocupação rarefeita;

III – áreas de expansão urbana.

Parágrafo único – Ficam estabelecidos os seguintes objetivos para a ZR1:

I – garantir o predomínio do uso residencial de baixa densidade;

II – promover a expansão da malha urbana e da rede de infra-estrutura de forma ordenada;

III – garantir a continuidade do sistema viário e a qualidade de desenho urbano nos novos loteamentos;

IV – recondicionar o uso de áreas industriais para residenciais.

Art.10 A Zona Residencial 2 (ZR 2) corresponde às áreas residenciais localizadas nas áreas de maior infra-estrutura, no entorno da área central, conforme mapa anexo.

Parágrafo único – Para a zona prevista neste Artigo ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

I – promover investimentos públicos em infra-estrutura e equipamentos públicos a fim de estimular o adensamento populacional;

II – consolidar a ocupação urbana mediante a otimização da infra-estrutura existente;

006
NÚMERO
RUBRICA

III - promover a ocupação dos vazios urbanos;

IV - garantir a continuidade do sistema viário e a qualidade de desenho urbano nos novos parcelamentos;

V - permitir diversidade no parcelamento do solo e tipologia urbana.

Art.11 A Zona de Uso Misto 1 - Comercial(ZUM 1) corresponde ao centro tradicional da cidade e seu entorno, conforme mapa anexo, onde estão concentradas as atividades e funções urbanas de comércio e prestação de serviços.

Parágrafo único - A área mencionada no *caput* deste Artigo terá como objetivos:

I - organizar o espaço de modo a facilitar o escoamento de veículos e o trânsito de pedestres;

II - criar espaços adequados em temos de ventilação e insolação;

III - incentivar o uso residencial, de comércio e serviços;

IV - permitir o adensamento da ocupação para otimizar o aproveitamento da infra-estrutura disponível.

Art.12 A Zona de Uso Misto 2 (ZUM 2) conforme mapa anexo, corresponde a áreas situadas ao longo de vias estruturais e conectoras, que possuem atividades comerciais de serviço de maior porte, atuando como centros de bairro.

Parágrafo único - A zona referida nesse artigo tem como objetivo promover o uso comercial e de serviços, para estimular o desenvolvimento dos bairros e diminuir os deslocamentos para o centro da cidade.

Art.13 A Zona Uso Misto 3 (ZUM 3) corresponde a áreas onde há grande presença de atividades industriais no Bairro Industrial 1 e ao longo da Rua Adão Tyska e as áreas residenciais após a rodovia BR/SC 280, nas quais o adensamento populacional não se apresenta conveniente.

Parágrafo único - A zona referida nesse Artigo tem como objetivos:

I - desestimular o adensamento populacional;

II - orientar a implantação de atividades industriais de pequeno e médio porte para áreas próprias, sem distanciá-las demasiadamente das áreas residenciais;

III - promover o uso industrial em escala e atividades compatíveis com os demais usos urbanos;

007 NÚMERO RUBRICA

IV - otimizar a infra-estrutura para atividades industriais de pequeno e médio porte.

Art.14 A Zona de Serviços e Indústrias (ZSI) é composta por áreas situadas ao longo da BR/SC-280 e da SC 477, destinadas à instalação de serviços especializados e de atividades industriais, que por seu porte ou natureza, exijam confinamento em áreas próprias ou sejam geradoras de tráfego pesado ou intenso, podendo ser ligadas às atividades de apoio às rodovias.

Parágrafo único - Para a ZSI, ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

I - proporcionar alto grau de acessibilidade às indústrias e serviços que nela se instalarem, haja vista a sua localização em um entroncamento estratégico de vias;

II - assegurar o desenvolvimento industrial dentro dos padrões ambientais e urbanísticos desejáveis;

III - possibilitar o escoamento rápido e seguro da produção, sem prejuízo da circulação e do transporte local.

Art.15 Ficam compreendidas na Zona de Conservação Ambiental (ZCA) as áreas de várzea do rio Canoinhas e do rio Água Verde nos trechos em que estes rios cortam a área urbana

Parágrafo único - Para a ZCA, ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

I - proteger a planície aluvial dos rios, minimizando o risco de inundações e promovendo o equilíbrio ambiental;

II - estimular a composição de parques para o desenvolvimento de áreas de lazer, prática de esportes e ciclovias;

III - desenvolver programas visando a educação ambiental e a proteção e reconstituição da mata ciliar.

CAPÍTULO III -
DO USO DO SOLO

Art.16 Os usos do solo, para os fins desta lei, exemplificados no Anexo IV, são classificados, definidos e relacionados quanto à atividade e à natureza.

Art.17 Quanto à atividade os usos são definidos em:

I - uso residencial: edificações destinadas à habitação permanente ou transitória;

008 NÚMERO RUBRICA

II – uso comunitário: espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social ou cultos religiosos;

III – uso comercial e de serviços: atividade caracterizada pela relação de troca, visando o lucro, estabelecendo a circulação de mercadorias, ou atividade caracterizada pelo préstimo de mão-de-obra e assistência de ordem intelectual ou espiritual;

IV – uso industrial: atividade que resulta na produção de bens pela transformação de insumos;

V – uso agropecuário: atividade de produção de plantas, criação de animais, agroindustriais e piscicultura;

VI – uso extrativista: atividade de extração mineral e vegetal.

Parágrafo único – Os estabelecimentos industriais são classificados, ainda, quanto à escala conforme Anexo V.

Art.18 Quanto à natureza os usos são classificados em:

I – perigosos: usos que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, exalações e detritos danosos à saúde, ou que possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;

II – nocivos: usos que impliquem manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, cursos d'água e solo;

III – incômodos: usos que possam produzir ruídos, trepidações, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego, incomodando a vizinhança;

IV – adequados: usos compatíveis com a finalidade urbanística da zona ou setor e que não sejam perigosas, incômodos ou nocivos.

Art.19 O Uso do Solo é o tipo de utilização de parcelas do território urbano, que, de acordo com a adequação ou não à zona em que se insere, pode ser definido como:

I – permitido – que apresenta compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona, podendo ensejar a concessão de licenças de construção e funcionamento, salvo se considerado não adequado após Estudo de Impacto de Vizinhança, quando este for exigido;

009
NÚMERO
RUBRICA

II – permissível – uso passível de ser admitido na zona, desde que não contradiga ou interfira nos demais usos previstos e seja considerado adequado após Estudo de Impacto de Vizinhança;

III – tolerado – admitido em zonas onde as atividades permitidas se configurem como incômodas ou prejudiciais;

IV – proibido – uso inadequado que, por sua categoria, porte ou natureza, é nocivo, perigoso, incômodo ou incompatível com as finalidades da zona correspondente.

CAPÍTULO IV –
DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art.20 Ocupação do Solo é a maneira como a edificação é disposta no lote, em função dos seguintes índices urbanísticos:

I – recuo mínimo do alinhamento predial: menor distância entre a edificação e a divisa frontal do lote;

II – afastamento das divisas: menor distância entre a edificação e as divisas laterais e de fundos do lote;

III – lote mínimo: dimensão mínima do lote para fins de parcelamento do solo;

IV – testada mínima: dimensão mínima da testada do lote para fins de parcelamento do solo;

V – coeficiente de aproveitamento mínimo: índice pelo qual se multiplica a área do terreno para se obter a área mínima de construção a ser considerada para classificar o terreno como utilizado;

VI – coeficiente de aproveitamento básico: índice pelo qual se multiplica a área do terreno para se obter a área máxima a ser construída;

VII – coeficiente de aproveitamento extra: índice pelo qual se multiplica a área do terreno para se obter a área extra a ser construída mediante compra ou transferência de potencial construtivo;

VIII – taxa de ocupação: percentual expresso pela relação entre a área da edificação e a área do lote;

IX – taxa de permeabilidade: percentual do lote que deverá permanecer permeável.

010 NÚMERO RUBRICA

Parágrafo único. – As medidas dos índices urbanísticos conceituados neste Artigo estão definidos por zona, no Anexo II.

Art.21 Os lotes de esquina deverão observar o recuo frontal em ambas as frentes, inclusive no pavimento de subsolo, devendo, para tanto, ter a testada mínima acrescida na dimensão correspondente ao recuo mínimo frontal.

Art.22 Para loteamentos populares, mediante a doação de 10% dos lotes para atendimento à fila da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e da Família, poderão ser utilizados os seguintes parâmetros excepcionais:

I – lote mínimo será de 240m² (duzentos e quarenta metros quadrados);

II – testada mínima de 10m;

III – afastamentos laterais de 1,5m.

CAPÍTULO V – DOS ALVARÁS

Art.23 A concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar obra residencial, comercial, de prestação de serviço ou industrial somente poderá ocorrer com observância das normas de uso e ocupação do solo urbano, estabelecidas nesta Lei.

Art.24 Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimentos comerciais, de prestação de serviço ou industriais, somente serão concedidos se observadas as normas estabelecidas nesta Lei, quanto ao Uso do Solo previsto para cada zona.

Parágrafo único – Os alvarás constantes deste Artigo serão concedidos sempre a título precário ou com prazo determinado, podendo ser cassados a qualquer momento, sem direito a nenhuma espécie de indenização contra o município, caso ocorra descumprimento das exigências de localização e funcionamento.

Art.25 A transferência de local ou mudança de ramo de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial, já em funcionamento, poderá ser autorizada somente se não contrariar as disposições desta Lei.

CAPÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.26 Os proprietários que, embora já possuam alvará de construção, ainda não tenham concluído às obras de fundação das edificações, deverão respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo regulamentados pela presente Lei, estando assim sujeitos à revogação do documento já concedido pela fiscalização do governo municipal.

Parágrafo único - Assumirá o direito adquirido de construir, nos termos da legislação antiga, o proprietário que, na data de publicação da presente Lei, possua alvará da Prefeitura e, no mínimo, já tenha concluído as obras de fundação das edificações.

Art.27 Os usos e as atividades que possuam autorização em vigor poderão ser mantidos e ter seus alvarás renovados, salvo quando estiverem sujeitos ao Estudo de Impacto de Vizinhança e após a conclusão deste for desautorizados pelo órgão municipal competente.

Art.28 As indústrias situadas no Bairro Industrial 1 que não se enquadram na legislação, mas já tenham sido licenciadas até a data de aprovação do Plano Diretor, poderão ter suas construções ampliadas e licenças atualizadas.

Art.29 São partes integrantes e complementares desta Lei os seguintes anexos:

I - Anexo I - Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

II - Anexo II - Parâmetros de Uso do Solo Urbano;

III - Anexo III - Parâmetros de Ocupação do Solo Urbano;

IV - Anexo IV - Classificação dos Usos;

V - Anexo V - Classificação das Indústrias quanto ao porte.

A COMISSAO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO
PARA DAR PARECER
EM, 24 / 04 / 2007
Tarcisio de Lima
Presidente

Art.30 A presente Lei entrará em vigor no prazo de 60 (sessenta) dias após a data de sua publicação, ficando revogada as disposições em contrário.

Canoinhas (SC), 23 de abril de 2007.

A COMISSAO DE
DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL
EM, 24 / 04 / 2007
Tarcisio de Lima
Presidente

LEOBERTO WEINERT
Prefeito

APROVADO
1ª Discussão
Em 04 / 03 / 2008
BENE CARVALHO
Presidente