MENSAGEM Nº 11/2023

Ref.: Projeto de Lei Complementar nº 11/2023

Assunto: Revisão do Código de Zoneamento, Novo Perímetro Urbano e da Área de Expansão Urbana de São Bento do Sul – Lei nº 1681/2006; e Revisão do Código de Parcelamento do Solo do Município de São Bento do Sul – Lei nº 1678/2006.

O presente projeto de lei objetiva autorização legislativa para revisar o Código de Zoneamento, Novo Perímetro Urbano e da Área de Expansão Urbana de São Bento do Sul, Lei nº 1681/2006; e revisar o Código de Parcelamento do Solo do Município de São Bento do Sul - Lei nº 1678/2006, intitulada de Lei de Ordenamento Territorial do Município de São Bento do Sul.

Enquanto o Projeto de Lei de Revisão do Plano Diretor lança as bases para o desenvolvimento municipal integrado, a Lei de Ordenamento Territorial do Município especializa no solo são-bentense muitas das estratégias definidas no âmbito do Plano Diretor Municipal.

Da mesma forma, cabe destacar que esse é um instrumento de relevância para consecução de estratégias e objetivos de desenvolvimento urbano e rural no momento que orienta a construção dos espaços, urbanos e rurais, em nosso município pelos próximos 10 anos.

Ao mesmo tempo, reconhece-se o esforço cidadão de diversos setores da sociedade organizada em disponibilizar seus saberes, conhecimentos e desejos para constituição do referido plano que alinhado às questões técnicas, legais e políticas elevam o caráter de pacto social pela construção de uma São Bento do Sul mais humana e sustentável.

Da mesma forma, almeja-se que esse desejo comum possa enfim traduzir no espaço do município as melhorias na vida de todos cidadãos demandadas por nossa sociedade.

Ante o exposto, solicito a análise e a aprovação do presente projeto de lei.

São Bento do Sul, 5 de maio de 2023.

ANTONIO JOAQUIM TOMAZINI FILHO
Prefeito

LUIZ ANTONIO NOVASKI
Assessor de Governo

BRUNO SEEFELD
Secretário Municipal de Planejamento e Urbanismo

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 11, DE 5 DE MAIO DE 2023.

DISPÕE SOBRE O ORDENAMENTO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO BENTO DO SUL

O PREFEITO

Faço saber que a Câmara de Vereadores aprova a seguinte lei Complementar:

TÍTULO I

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1° O ordenamento territorial se estrutura a partir das delimitações das áreas urbana e rural, do zoneamento, e da disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo, previstos nesta Lei Complementar.

Art. 2° O ordenamento territorial tem como objetivo geral orientar e acompanhar o crescimento, a densificação urbana e a constituição da forma edificada, articulado à capacidade da infraestrutura e da paisagem, de modo a absorver os impactos negativos ao ambiente e à vida urbana.

Art. 3° São ainda objetivos do ordenamento territorial:

I - estar em conformidade com o Plano Diretor municipal na garantia do cumprimento da função social da propriedade urbana;

II - incentivar a sustentabilidade no desenvolvimento urbano e nas edificações;

III - promover o equilíbrio do uso e ocupação do território com o meio ambiente natural e cultural, bem como com o desenvolvimento social e econômico;

IV - integrar o planejamento do sistema viário com o de transporte e de uso do solo;

V - fomentar o desenvolvimento econômico e social equilibrados;

VI - promover a qualidade de vida e do ambiente;

VII - induzir a constituição de espaços adequados e funcionais à vida comunitária urbana.

Art. 4° São instrumentos para o ordenamento territorial urbano:

I - modelo espacial urbano;

II - sistema viário;

III - delimitações das áreas urbana e rural;

IV - macrozoneamento;

V - microzoneamento;

VI - parâmetros urbanísticos de ocupação do solo;

VII - ordenamento do uso do solo;

VIII - parcelamento do solo;

IX - áreas de interesse estratégico.

CAPÍTULO II

DO MODELO ESPACIAL URBANO

Art. 5° O modelo espacial urbano consiste no conjunto de diretrizes do desenvolvimento, orientado pelas representações espaciais do ordenamento territorial e fundamentado na articulação entre leitura comunitária e leitura técnica, mediante território, densidades, usos do solo, redes de infraestrutura e serviços planejados de forma integrada.

Parágrafo único. O modelo espacial urbano norteará a construção do espaço urbano em conformidade com as diretrizes e objetivos detalhados no Plano Diretor.

Art. 6° Constituem-se princípios do modelo espacial urbano:

I - forma urbana mais compacta, otimizando o uso da infraestrutura instalada;

II - constituição de centros de bairros mais ativos com melhor distribuição das oportunidades territoriais para as atividades econômicas;

III - implementação de corredores de conexão entre centralidades de bairros e de eixos de densificação urbana controlada, conectados à infraestrutura de transporte;

IV - configuração de macroestrutura viária em malha e de eixos de atividade industrial pesada e de grande porte, articulados à infraestrutura de logística;

V - valorização e qualificação do patrimônio ambiental e cultural.

CAPÍTULO III

DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 7° Sistema Viário é o conjunto de vias públicas existentes e planejadas, hierarquizadas e que constituem o suporte físico para definição de uma hierarquia espacial e da circulação urbana.

Parágrafo único. Todos os projetos de urbanização e ocupação do solo devem respeitar os traçados viários existentes e planejados, bem como os afastamentos e recuos a eles relacionados.

Art. 8° A hierarquia do Sistema Viário tem por objetivo:

I - induzir a ocupação urbana articulada à capacidade de transporte das vias;

II - organizar a circulação entre os diversos eixos e setores urbanos;

III - otimizar a acessibilidade urbana;

IV - organizar e acomodar os diversos modais de transporte;

V - definir os corredores de maior capacidade para indução de densificação urbana;

VI - determinar os eixos prioritários para concentração de atividades industriais e de logística de grande impacto.

Parágrafo único. A classificação viária considerou as características de cada via atribuindo-se maior importância àquelas com relevante grau de integração ao sistema viário.

Seção I

Das Vias Estruturantes

Art. 9° As vias estruturantes são aquelas que organizam os deslocamentos entre bairros, entre localidades e entre municípios, e se classificam em:

I - rodovias: têm a função de interligar municípios, distritos ou centros urbanos, estruturando os deslocamentos interurbanos;

II - arterial 1: caracterizam-se por uma maior integração com o sistema viário, possibilitando maior adensamento urbano e ocorrência de atividades econômicas de maior porte;

III - arterial 2: caracterizam-se por uma menor integração com o sistema viário, impondo um menor adensamento urbano e regulando a ocorrência de atividades econômicas.

Seção II

Das Vias Não Estruturantes

Art. 10 As vias não estruturantes são aquelas que organizam os deslocamentos internos aos bairros, e se classificam em:

I - coletoras: caracterizam-se por serem vias de estruturação interna do bairro, com predomínio de tráfego local, estabelecendo um menor adensamento urbano e controlando a ocorrência de atividades econômicas;

II - locais: vias predominantemente de acesso local, caracterizadas pelo uso habitacional e por atividades econômicas de interesse local com baixo impacto de vizinhança.

III - compartilhadas: caracterizam-se por conciliar um elevado fluxo de pedestres e/ou bicicletas com o acesso direto de veículos aos lotes e edificações;

IV - ciclovias: caracterizam-se pelo uso exclusivo de bicicletas e afins, em pista segregada do tráfego de pedestres e de veículos;

V - ciclofaixas: caracterizam-se pelo uso exclusivo de bicicletas e afins, em pista destacada, por sinalização horizontal e vertical, do tráfego de pedestres e de veículos.

Seção III

Do Sistema Viário Planejado

Art. 11 O sistema viário planejado se constitui de vias planejadas com vistas a possibilitar novas conexões e contornos, resguardando o espaço físico necessário à sua futura implementação.

§ 1° Sobre os traçados das Vias Planejadas (VP) de que trata este artigo não serão autorizadas construções, assim como quaisquer outros usos que venham a dificultar a futura implantação da via.

§ 2° O parcelamento de solo a que for submetido o terreno sobre o qual se situa qualquer Via Planejada (VP) deverá considerar e respeitar o seu traçado.

§ 3° Salvo projeto específico que determine largura inferior, a largura reservada para as Vias Planejadas (VP) que se enquadrarem como estruturantes será de 36m (trinta e seis metros) e a ocupação dos imóveis lindeiros deverá considerar, ainda, os afastamentos frontais exigidos para cada zona.

§ 4° As Vias Planejadas (VP) que não se enquadrarem como estruturantes deverão harmonizar-se com a largura das vias adjacentes, e a ocupação dos imóveis lindeiros deverá considerar, ainda, os afastamentos frontais exigidos para cada zona.

§ 5° As Vias Planejadas (VP) e seus traçados encontram-se descritos no Anexo II desta Lei Complementar.

Seção IV

Do Plano Viário

Art. 12 Será desenvolvido, no prazo estipulado no Anexo Único do Plano Diretor, o Plano Viário municipal mediante estudo específico com objetivo de aprofundar as visões de configuração, classificação, hierarquização, tipologias e usos das vias existentes e planejadas, relacionando-as às variáveis de uso e ocupação do território.

CAPÍTULO IV

DAS DELIMITAÇÕES DAS ÁREAS URBANA E RURAL

Art. 13 O território do município de São Bento do Sul é dividido em Área Urbana (AU) e Área Rural (AR).

Art. 14 As áreas urbana e rural serão delimitadas a partir da definição dos traçados do perímetro urbano.

Parágrafo único. Os traçados do perímetro urbano são definidos pelas poligonais que o encerram, conforme Anexos III e IV.

Art. 15 A área rural corresponde a toda área não definida como integrante do perímetro urbano e caracteriza-se pela predominância de uso e ocupação destinados à agricultura, pecuária, silvicultura, agroindústria e toda atividade ligada ao turismo rural e ecológico.

§ 1° A instalação de qualquer atividade prevista no *caput* deverá estar de acordo com as determinações legais aplicáveis ao ordenamento e controle do solo em área rural, previstas nesta Lei Complementar e nas legislações federal e estadual.

§ 2° A instalação de qualquer atividade de médio e grande porte não prevista no *caput* deverá observar o disposto no § 1º, e dependerá, ainda, de manifestação do CONCIDADE - Conselho da Cidade de São Bento do Sul.

§ 3° É parte integrante da área rural a macrozona de expansão urbana, a qual se caracteriza pela adoção de índices urbanísticos de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com a sua transição para futura incorporação à área urbana, onde serão requeridos estudos urbanísticos específicos.

Art. 16 As delimitações referidas neste Capítulo orientarão o ordenamento territorial previsto nesta Lei Complementar.

TÍTULO II

DO ZONEAMENTO

CAPÍTULO I

DO MACROZONEAMENTO

Art. 17 O macrozoneamento é a diretriz espacial geral para o ordenamento territorial e orienta o desenvolvimento vocacionado de grandes áreas do município.

Art. 18 O macrozoneamento confere lógica espacial para o desenvolvimento territorial em escala temporal e fundamenta as decisões referentes ao uso e a ocupação do solo em nível de microzoneamento.

Art. 19 Para os fins desta Lei Complementar, macrozonas são unidades territoriais que englobam zonas, sendo definidas para a integração do território do Município como um todo, sendo estas:

I - a Macrozona Rural (MZR);

II - a Macrozona de Expansão Urbana Sul (MZEU-S);

III - a Macrozona de Expansão Urbana Norte (MZEU-N);

IV - a Macrozona Urbana de Adensamento Secundário (MZU-S);

V - a Macrozona Urbana de Adensamento Prioritário (MZU-P);

VI - a Macrozona Urbana de Interesse Industrial (MZU-I).

Art. 20 As macrozonas estão delimitadas no mapa do Anexo V.

Seção I

Da Macrozona Rural (MZR)

Art. 21 São características da Macrozona Rural:

I - atividade predominante de agricultura, pecuária, silvicultura e turismo rural;

II - ampla cobertura vegetal de florestas primárias e secundárias;

III - ocupação de baixa densidade.

Parágrafo único. O desenvolvimento de atividades de caráter urbano dependerá de sua compatibilidade com os objetivos estabelecidos em outros planos setoriais.

Art. 22 São objetivos da Macrozona Rural:

I - garantir o uso equilibrado e a preservação dos recursos naturais;

II - estimular as atividades ligadas ao setor primário com práticas sustentáveis de produção;

III - incentivar a agricultura e agroindústria familiar;

IV - induzir o turismo ecológico e cultural;

V - orientar atividades de conservação e preservação da natureza;

VI - valorizar a paisagem natural.

Seção II

Das Macrozonas de Expansão Urbana (MZEU)

Art. 23 As Macrozonas de Expansão Urbana (MZEU) se caracterizam por espaços de transição entre funções urbanas e funções rurais.

Parágrafo único. Sua urbanização fica condicionada ao desenvolvimento de estudos urbanísticos específicos que indiquem as condições de infraestrutura necessárias à viabilidade do empreendimento e como estas serão implementadas.

Art. 24 A Macrozonas de Expansão Urbana (MZEU) tem por objetivo propiciar a delimitação de espaço físico para urbanização em longo prazo.

Art. 25 As Macrozonas de Expansão Urbana (MZEU), em razão de suas características topográficas e ambientais, são classificadas em:

I - Macrozona de Expansão Urbana Sul (MZEU-S);

II - Macrozona de Expansão Urbana Norte (MZEU-N).

Subseção I

Da Macrozona de Expansão Urbana Sul (MZEU-S)

Art. 26 São características da Macrozona de Expansão Urbana Sul (MZEU-S):

I - áreas com presença de topografia mais abrupta;

II - maior presença de cobertura de floresta nativa;

III - pouca aptidão à conversão ao uso urbano.

Subseção II

Da Macrozona de Expansão Urbana Norte (MZEU-N)

Art. 27 São características da Macrozona de Expansão Urbana Norte (MZEU-N):

I - áreas com topografia suave;

II - baixa cobertura de floresta nativa;

III - maior aptidão para conversão ao uso urbano futuro.

Seção III

Das Macrozonas Urbanas

Art. 28 Para fins de controle de adensamento populacional, a área urbana será composta das seguintes macrozonas:

I - Macrozona Urbana de Adensamento Secundário (MZU-S);

II - Macrozona Urbana de Adensamento Prioritário (MZU-P);

III - Macrozona Urbana de Interesse Industrial (MZU-I).

Subseção I

Da Macrozona Urbana de Adensamento Secundário (MZU-S)

Art. 29 São características da Macrozona Urbana de Adensamento Secundário (MZU-S):

I - áreas em processo de conversão para uso urbano e que ainda apresentam características de uso agrossilvipastoris, com menor oferta de infraestrutura urbana e não conectadas diretamente à infraestrutura principal de transportes;

II - áreas com aptidão para conversão ao uso urbano de baixa densidade de forma gradativa, controlada e articulada à provisão de infraestrutura urbana.

Art. 30 São objetivos da Macrozona Urbana de Adensamento Secundário (MZU-S):

I - conter o crescimento em áreas com menor oferta de infraestrutura;

II - resguardar a reserva de terra para urbanização em médio prazo;

III - promover a urbanização de baixa densidade e o fomento à implantação gradativa de infraestrutura urbana.

Subseção II

Da Macrozona Urbana de Adensamento Prioritário (MZU-P)

Art. 31. São características da Macrozona Urbana de Adensamento Prioritário (MZU-P):

I - áreas de urbanização consolidada, conectadas à infraestrutura de transportes principal e com boa disponibilidade de equipamentos públicos urbanos e comunitários;

II - áreas com alta aptidão ao uso urbano e capazes de absorver no curto prazo as densidades urbanas planejadas.

Art. 32 São objetivos da Macrozona Urbana de Adensamento Prioritário (MZU-P):

I - induzir o adensamento urbano articulado à capacidade viária, de transporte e de provisão de equipamentos comunitários;

II - otimizar a utilização da infraestrutura urbana instalada.

Subseção III

Da Macrozona Urbana de Interesse Industrial (MZU-I)

Art. 33 São características da Macrozona Urbana de Interesse Industrial (MZU-I):

I - áreas articuladas a eixos de logística;

II - áreas com restrições ao uso residencial.

Art. 34 São objetivos da Macrozona Urbana de Interesse Industrial (MZU-I):

I - induzir as atividades industriais e logísticas articuladas à capacidade viária, de transporte e de provisão de infraestrutura**;**

II - resguardar espaço urbano para uso industrial;

III - conter o adensamento urbano próximo a eixos de conexões regionais.

CAPÍTULO II

DO MICROZONEAMENTO

Art. 35 Para os fins desta Lei Complementar, zonas são subdivisões das macrozonas urbanas e de expansão urbana em unidades territoriais, detalhando características que orientarão a definição do controle do parcelamento, do uso e da ocupação do solo urbano, especialmente por meio de parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada zona.

Art. 36 O microzoneamento estrutura-se em 4 (quatro) grupos conforme a seguinte classificação:

I - Zonas de Estruturação do Território;

II - Zonas de Uso Residencial;

III - Zonas de Interesse Público e Social;

IV - Zonas Específicas.

Art. 37 O microzoneamento está delimitado no mapa do Anexo VI.

Seção I

Das Zonas de Estruturação do Território

Art. 38 As Zonas de Estruturação do Território têm como objetivo central organizar as dinâmicas e deslocamentos urbanos pela proximidade com a infraestrutura de transportes ou de logística e pela oferta de postos de trabalho, e se classificam em:

I - Zonas Comerciais (ZC);

II - Zonas Industriais. (ZI).

Art. 39 As Zonas Comerciais (ZC) caracterizam-se pela predominância de usos de comércios e serviços, sobretudo nos pavimentos térreos e complementada por usos residenciais, admitindo-se o uso industrial de acordo com a natureza e o porte, de forma articulada às características urbanas, sócio econômicas e ambientais de cada área e subdividem-se em:

I - Zona Comercial 0 (ZC-0);

II - Zona Comercial 1 (ZC-1);

III - Zona Comercial 2 (ZC-2);

IV - Zona Comercial 3 (ZC-3);

V - Zona Comercial 4 (ZC-4).

§ 1° Nas Zonas Comerciais poderão ser aplicados os instrumentos do IPTU progressivo no tempo, do direito de superfície, da outorga onerosa e da transferência do direito de construir.

§ 2° Nas Zonas Comerciais poderá ser aplicado o instrumento do estudo de impacto de vizinhança.

Art. 40 As Zonas Industriais são corredores articulados a eixos de logística, com objetivo de induzir atividades industriais de grande porte, mediante restrições ao uso residencial com aplicação de quota mínima de terreno por unidade habitacional, e subdividem-se em:

I - Zona Industrial 1 (ZI-1);

II - Zona Industrial 2 (ZI-2).

§ 1° Nas Zonas Industriais poderá ser aplicado o instrumento do estudo de impacto de vizinhança.

§ 2° Nas Zonas Industriais poderão ser aplicados os instrumentos da outorga onerosa e da transferência do direito de construir em casos específicos de tombamento de patrimônio arquitetônico.

Subseção I

Da Zona Comercial 0 (ZC-0)

Art. 41 A Zona Comercial 0 (ZC-0) caracteriza-se pelo uso misto entre comércio, serviços e moradia, incentivando-se comércio e serviços no pavimento térreo e sobreloja.

Art. 42 A Zona Comercial 0 (ZC-0) tem por objetivo induzir a alta densidade urbana, de forma controlada, no centro comercial tradicional e no seu entorno imediato.

Subseção II

Da Zona Comercial 1 (ZC-1)

Art. 43 A Zona Comercial 1 (ZC-1) caracteriza-se pelo uso misto entre comércio, serviços e moradia, incentivando-se comércio e serviços no pavimento térreo e sobreloja.

Art. 44 A Zona Comercial 1 (ZC-1) compreende corredores com objetivo de induzir a alta densidade urbana de forma controlada, conectando o centro comercial tradicional aos bairros mais próximos.

Subseção III

Da Zona Comercial 2 (ZC-2)

Art. 45 A Zona Comercial 2 (ZC-2) caracteriza-se pelo uso misto entre comércio, serviços e moradia, incentivando-se comércio e serviços no pavimento térreo e sobreloja.

Art. 46 A Zona Comercial 2 (ZC-2) compreende corredores com objetivo de induzir a alta densidade urbana de forma controlada, conectando as centralidades de bairros.

Subseção IV

Da Zona Comercial 3 (ZC-3)

Art. 47 A Zona Comercial 3 (ZC-3) caracteriza-se pelo uso misto entre comércio, serviços e moradia, incentivando-se comércio e serviços no pavimento térreo e sobreloja.

Art. 48 A Zona Comercial 3 (ZC-3) compreende corredores com objetivo de induzir a média densidade urbana de forma controlada, conectando as centralidades de bairros.

Subseção V

Da Zona Comercial 4 (ZC-4)

Art. 49 A Zona Comercial 4 (ZC-4) caracteriza-se pelo uso misto entre comércio, serviços e moradia, incentivando comércio, serviços e indústria.

Art. 50 A Zona Comercial 4 (ZC-4) compreende corredores com objetivo de conter o adensamento habitacional, incentivar a atividade comercial, de serviços e industrial nos bairros mais distantes, e conectar as centralidades de bairros aos principais eixos logísticos.

Subseção VI

Da Zona Industrial 1 (ZI-1)

Art. 51 A Zona Industrial 1 (ZI-1) caracteriza-se por sua proximidade com os eixos rodoviários e pelos usos industriais de grande porte.

Art. 52 A Zona Industrial 1 (ZI-1) compreende corredores com objetivo de reservar espaços para atividades industriais de grande porte e impacto.

§ 1° Na Zona Industrial 1 (ZI-1) o município poderá conceder incentivos a empreendimentos mediante lei específica.

§ 2° Para a concessão dos incentivos acima referidos é obrigatório a realização de estudo de impacto de vizinhança;

§ 3° No entorno dos estabelecimentos penais será aplicada uma faixa de segurança de 250m (duzentos e cinquenta metros), contada a partir do perímetro dos muros, onde não serão permitidas edificações, exceto equipamentos urbanos e comunitários, bem como as de apoio à atividade penal, seja de caráter público ou privado.

Subseção VII

Da Zona Industrial 2 (ZI-2)

Art. 53 A Zona Industrial 2 (ZI-2) caracteriza-se por sua proximidade com os eixos rodoviários e pelos usos industriais de médio porte.

Art. 54 A Zona Industrial 2 (ZI-2) compreende corredores com objetivo de reservar espaços para atividades industriais de médio porte e impacto.

§ 1° Na Zona Industrial 2 (ZI-2) o município poderá conceder incentivos a empreendimentos mediante lei específica.

§ 2° Para a concessão dos incentivos referidos no parágrafo anterior é obrigatória a realização de estudo de impacto de vizinhança.

§ 3° No entorno dos estabelecimentos penais será aplicada uma faixa de segurança de 250m (duzentos e cinquenta metros), contada a partir do perímetro dos muros, onde não serão permitidas edificações, exceto equipamentos urbanos e comunitários, bem como as de apoio à atividade penal, seja de caráter público ou privado.

§ 4° No estabelecimento penal existente, a faixa de segurança estabelecida no parágrafo § 3°, na sua face nordeste, tem como limite o encontro com a Rodovia Carlos Zipperer Sobrinho (BR-280).

Seção II

Das Zonas de Uso Residencial

Art. 55 As Zonas de Uso Residencial têm como objetivo prover áreas para uso predominantemente habitacional, com intensidade de uso regulada ao grau de oferta de infraestrutura e às características físicas e ambientais, e classificam-se em:

I - Zonas Residenciais Prioritárias (ZRP);

II - Zonas Residenciais Secundárias (ZRS).

§ 1° Nas Zonas de Uso Residencial poderá ser aplicado o instrumento do estudo de impacto de vizinhança.

§ 2° Nas Zonas Residenciais Prioritárias (ZRP) poderão ser aplicados ainda os instrumentos do direito de superfície, da outorga onerosa e da transferência do direito de construir.

Art. 56 As Zonas Residenciais Prioritárias (ZRP) são de uso predominante residencial com objetivo de induzir alta densidade urbana de forma controlada e otimizar o uso da infraestrutura instalada.

Art. 57 As Zonas Residenciais Prioritárias (ZRP) caracterizam-se pela média e alta densidade urbana, admitindo-se comércio, serviços e indústrias, observando-se a natureza e porte das atividades, e subdividem-se em:

I - Zona Residencial Prioritária 1 (ZRP-1);

II - Zona Residencial Prioritária 2 (ZRP-2);

III - Zona Residencial Prioritária 3 (ZRP-3).

Art. 58 As Zonas Residenciais Secundárias (ZRS) são de uso predominante residencial com objetivo de conter altas densidades urbanas em áreas de menor oferta de infraestrutura.

Art. 59 As Zonas Residenciais Secundárias (ZRS) caracterizam-se pela baixa densidade urbana, admitindo-se comércio, serviços e indústrias, observando-se a natureza e porte das atividades, e subdividem-se em:

I - Zona Residencial Secundária 1 (ZRS-1);

II - Zona Residencial Secundária 2 (ZRS-2);

III - Zona Residencial Secundária 3 (ZRS-3).

Parágrafo único. Nas Zonas Residenciais Secundárias (ZRS) será aplicada a quota mínima de terreno por unidade habitacional como forma de regular a densidade urbana.

Subseção I

Da Zona Residencial Prioritária 1 (ZRP-1)

Art. 60 A Zona Residencial Primária 1 (ZRP-1) caracteriza-se pela alta densidade urbana, situando-se no entorno do centro comercial tradicional, do centro comercial do Bairro Serra Alta e dos principais eixos de conexão destes com a infraestrutura de transporte.

Subseção II

Da Zona Residencial Prioritária 2 (ZRP-2)

Art. 61 A Zona Residencial Primária 2 (ZRP-2) caracteriza-se pela média densidade urbana, situando-se no entorno da Zona Residencial Primária 1 (ZRP-1) e possui ótimo acesso à infraestrutura de transporte.

Subseção III

Da Zona Residencial Prioritária 3 (ZRP-3)

Art. 62 A Zona Residencial Primária 3 (ZRP-3) caracteriza-se pela média baixa densidade urbana, situando-se no entorno da Zona Residencial Primária 2 (ZRP-2) e possui razoável acesso à infraestrutura de transporte.

Subseção IV

Da Zona Residencial Secundária 1 (ZRS-1)

Art. 63 A Zona Residencial Secundária 1 (ZRS-1) caracteriza-se pela baixa densidade urbana e possui razoável acesso à infraestrutura.

Subseção V

Da Zona Residencial Secundária 2 (ZRS-2)

Art. 64 A Zona Residencial Secundária 2 (ZRS-2) caracteriza-se pela baixa densidade urbana e possui menor oferta de infraestrutura.

Subseção VI

Da Zona Residencial Secundária 3 (ZRS-3)

Art. 65 A Zona Residencial Secundária 3 (ZRS-3) caracteriza-se pela baixa densidade urbana, possui menor oferta de infraestrutura e situa-se no entorno de Zonas de Uso Moderado (ZM).

Seção III

Das Zonas de Interesse Público e Social

Art. 66 As Zonas de Interesse Público e Social têm como objetivo aprimorar a qualidade de vida da população oferecendo espaço para implantação ou manutenção de usos e equipamentos urbanos e comunitários, bem como promover a regularização fundiária, e se classificam em:

I - Zona Educacional (ZE);

II - Zona de Interesse Público (ZIP);

III - Zona de Uso Restrito (ZUR);

IV - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

§ 1° Nas Zonas de Interesse Público e Social poderá ser aplicado o instrumento do estudo de impacto de vizinhança.

§ 2° Na Zona Educacional (ZE) e na Zona de Interesse Público (ZIP) poderão ainda ser aplicados os instrumentos da outorga onerosa e da transferência do direito de construir.

Subseção I

Da Zona Educacional (ZE)

Art. 67 A Zona Educacional (ZE) compreende áreas destinadas prioritariamente a atividades educacionais, de pesquisa e extensão, bem como aquelas afins ou de apoio e as relacionadas a incentivo ao empreendedorismo e à inovação tecnológica.

Subseção II

Da Zona de Interesse Público (ZIP)

Art. 68 A Zona de Interesse Público (ZIP) compreende áreas destinadas exclusivamente à instalação de serviços de uso público relacionados a utilidade, lazer, esporte, segurança, cultura, saneamento e afins ou de apoio e as relacionadas a incentivo ao empreendedorismo e à inovação tecnológica.

Subseção III

Da Zona de Uso Restrito (ZUR)

Art. 69 A Zona de Uso Restrito (ZUR) compreende áreas destinadas exclusivamente à mineração, onde somente são permitidas atividades industriais, comerciais e serviços compatíveis com essa.

Subseção IV

Da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)

Art. 70 A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) compreende áreas destinadas ou ocupadas por moradia de população de baixa renda, implementadas mediante programas, planos e projetos relacionados com habitação popular e regularização fundiária.

§ 1° Nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) serão aplicadas regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, as quais prevalecerão sobre as regras da zona na qual estejam inseridas.

§ 2° As regras específicas referidas no §1° deverão ser estabelecidas no âmbito da Lei municipal ou Decreto de Regularização Fundiária e do Plano Local de Habitação de Interesse Social.

§ 3° Nos casos de regularização fundiária o marco temporal é o constante na Lei n° 13.465, de 11 de julho de 2017.

Seção IV

Das Zonas Específicas

Art. 71 As Zonas Específicas têm como objetivo a valorização do patrimônio ambiental, turístico e cultural, abrigando áreas que por suas características físicas, de paisagem, de cobertura vegetal ou pelo risco de deslizamentos e inundações impõem limites ao uso e ocupação do espaço, e se classificam em:

I - Zona Comercial Histórica (ZCH);

II - Zona de Uso Moderado (ZM);

III - Zona de Relevante Interesse Ambiental (ZRIA);

IV - Zona de Proteção da Paisagem Natural (ZP-NA);

V - Zona de Proteção da Paisagem Colonial (ZP-COL);

VI - Zona de Preservação Permanente (ZPP).

§ 1° Nas Zonas Específicas poderá ser aplicado o instrumento do estudo de impacto de vizinhança.

§ 2° Na Zona Comercial Histórica (ZCH) poderão ainda ser aplicados os instrumentos da outorga onerosa e da transferência do direito de construir.

§ 3° Na Zona de Proteção da Paisagem Natural (ZP-NA) e na Zona de Proteção da Paisagem Colonial (ZP-COL) poderão ainda ser aplicados os instrumentos da outorga onerosa e da transferência do direito de construir, exclusivamente para empreendimentos e equipamentos turísticos.

Subseção I

Da Zona Comercial Histórica (ZCH)

Art. 72 A Zona Comercial Histórica (ZCH) compreende a área localizada no centro comercial histórico, onde ocorre alta concentração de imóveis tombados.

Art. 73 A Zona Comercial Histórica (ZCH) tem por objetivo orientar a preservação e/ou conservação do patrimônio arquitetônico tombado e da paisagem, bem como potencializar a vitalidade urbana por meio do incentivo ao uso misto e às atividades relevantes para preservação da memória, identidade e vida cultural.

Subseção II

Da Zona de Uso Moderado (ZM)

Art. 74 A Zona de Uso Moderado (ZM) compreende áreas que guardam características topográficas, de cobertura vegetal ou de ocorrência de eventos de risco que implicam uso e ocupação de forma mais criteriosa.

Art. 75 A Zona de Uso Moderado (ZM) tem por objetivo permitir uma ocupação segura e controlada em razão de suas condições naturais.

Subseção III

Da Zona de Relevante Interesse Ambiental (ZRIA)

Art. 76 A Zona de Relevante Interesse Ambiental (ZRIA) compreende áreas que guardam características de valor paisagístico e ecológico, com restrições ao parcelamento, ao uso residencial de alta densidade e a atividades econômicas.

Art. 77 A Zona de Relevante Interesse Ambiental (ZRIA) tem por objetivo promover o uso sustentável, incentivar as atividades turísticas e de lazer ao ar livre.

Subseção IV

Da Zona de Proteção da Paisagem Natural (ZP-NA)

Art. 78 A Zona de Proteção da Paisagem Natural (ZP-NA) compreende áreas que guardam características visuais peculiares e preservadas, com relevância para manutenção de sítios naturais singulares e de grande beleza cênica.

Art. 79 A Zona de Proteção da Paisagem Natural (ZP-NA) tem por objetivo restringir o uso residencial de alta densidade e incentivar as atividades turísticas e de lazer ao ar livre.

Subseção V

Da Zona de Proteção da Paisagem Colonial (ZP-COL)

Art. 80 As Zonas de Proteção da Paisagem Colonial (ZP-COL) compreendem áreas que guardam características da colonização do município preservadas, com relevância para a memória histórica e identidade cultural do município.

Art. 81 A Zona de Proteção da Paisagem Colonial (ZP-COL) tem por objetivo restringir o uso residencial de alta densidade e incentivar as atividades turísticas e de lazer ao ar livre.

Subseção VI

Da Zona de Preservação Permanente (ZPP)

Art. 82 A Zona de Preservação Permanente (ZPP) compreende espaços no entorno de cursos d´água em áreas urbanas consolidadas.

Parágrafo único. A Zona de Preservação Permanente (ZPP) será delimitada conforme diagnóstico sócio ambiental a ser elaborado com base na Lei n° 6.766/1979 e Lei n° 12.651/2012, alteradas pela Lei n° 14.285/2021.

Art. 83 A Zona de Preservação Permanente (ZPP) tem por objetivo resguardar a função ambiental dos 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.

TÍTULO III

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 84 Para cada microzona serão estabelecidos os seguintes parâmetros que deverão ser aplicados de forma simultânea para determinar os limites máximos de ocupação do solo:

I - coeficiente de aproveitamento;

II - taxa de ocupação;

III - altura máxima da edificação;

IV - tangente de ventilação e iluminação;

V - afastamento frontal, lateral e de fundos;

VI - taxa de impermeabilização;

VII - cota de terreno por unidade de habitação autônoma;

VIII - parâmetros mínimos de parcelamento do solo;

IX - número mínimo de vagas de estacionamento;

X - acesso ao terreno.

Parágrafo único. Os parâmetros acima relacionados estão definidos no Anexo VII.

CAPÍTULO I

DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Art. 85 Coeficiente de Aproveitamento é o quociente entre área construída total e a área do terreno, e classifica-se em:

I - coeficiente de aproveitamento mínimo: valor de referência para avaliar o cumprimento de função social da propriedade urbana;

II - coeficiente de aproveitamento básico: valor de referência que define a área máxima a ser edificada proporcionalmente à superfície do terreno;

III - coeficiente de aproveitamento adicional: valor de referência passível de ser atingido por meio da Transferência do Direito de Construir ou da Outorgo Onerosa do Direito de Construir.

Parágrafo único. O coeficiente de aproveitamento mínimo será definido em legislação específica referente ao instrumento do IPTU Progressivo no Tempo.

Art. 86 Para efeitos do artigo 85, a área construída total equivale ao somatório de todas as áreas edificadas, exceto as que seguem:

I - parques infantis, jardins e outros equipamentos de lazer coletivo ao ar livre;

II - pergolados descobertos com no máximo 3m (três metros) de largura ou 18m² (dezoito metros quadrados);

III - marquises ou beirais com no máximo 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura;

IV - helipontos, casa de máquinas e de bombas, caixas d´água e centrais de ar condicionado levantadas no plano da cobertura, desde que não ultrapassem a tangente de iluminação e ventilação;

V - guaritas, lixeiras, depósitos de lixo, casas de máquinas, reservatórios de água, estações de tratamento de esgoto, centrais de ar condicionado, central de gás, subestação de energia elétrica;

VI - piscinas cobertas e descobertas, limitadas à área ocupada pela superfície contínua d´água.

Art. 87 Os seguintes benefícios serão utilizados para o cômputo do Coeficiente de Aproveitamento (CA):

I - seu cálculo poderá considerar apenas 50% (cinquenta por cento) das áreas dos térreos e sobrelojas quando:

a) o uso proposto não for residencial;

b) dispuser de acesso público;

c) em Zonas Comerciais (ZC);

d) ocupar no mínimo 60% (sessenta por cento) da testada do terreno, com permeabilidade visual de no mínimo 70% (setenta por cento) da extensão da fachada edificada;

e) se localizar no alinhamento da testada do lote a um desnível inferior ou igual a 1m (um metro) do nível da calçada, considerando-se como referência o ponto médio da fachada;

II - seu cálculo poderá subtrair, da área construída total, o equivalente a 50% (cinquenta por cento) da área de terreno destinada ao uso público e coletivo, quando:

a) em Zonas Comerciais (ZC);

b) se ligar diretamente ao uso comercial e de serviços;

c) se localizar no alinhamento da testada do lote a um desnível inferior ou igual a 1m (um metro) do nível da calçada, considerando-se como referência o ponto médio da fachada;

d) não for ocupada por construções ou estacionamento de veículos;

e) esta se manter permanentemente aberta ao uso público;

III - seu cálculo poderá subtrair, da área construída total, o equivalente a 100% (cem por cento) da área de terreno destinada ao uso público e coletivo, quando:

a) em Zona Comercial Histórica (ZCH);

b) se ligar diretamente ao uso comercial e de serviços;

c) se localizar no alinhamento da testada do lote a um desnível inferior ou igual a 1m (um metro) do nível da calçada, considerando-se como referência o ponto médio da fachada;

d) não for ocupada por construções ou estacionamento de veículos;

e) esta se manter permanentemente aberta ao uso público.

CAPÍTULO II

DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 88 Taxa de Ocupação é a relação percentual entre a área da projeção horizontal da edificação e a área total do terreno, e classifica-se em:

I - taxa de ocupação básica: valor de referência que define, em relação à área total do terreno, o percentual de área máxima de projeção horizontal da edificação;

II - taxa de ocupação adicional: valor de referência passível de ser atingido por meio dos instrumentos da Transferência do Direito de Construir ou da Outorgo Onerosa do Direito de Construir.

Art. 89 Não serão computados no cálculo da Taxa de Ocupação as seguintes projeções de áreas edificadas:

I - parques infantis e outros equipamentos de lazer ao ar livre implantados no nível natural do terreno;

II - pergolados descobertos com no máximo 3m (três metros) de largura ou 18m² (dezoito metros quadrados);

III - marquises ou beirais com no máximo 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura;

IV - guaritas e lixeiras com no máximo 6m² (seis metros quadrados);

V - centrais de gás e subestações de energia elétrica, observadas as disposições relativas à segurança contra incêndio e às normas das concessionárias, em uma porção máxima de 20% (vinte por cento) da testada do lote;

VI - piscinas cobertas e descobertas, limitadas à área ocupada pela superfície contínua d´água.

Art. 90 Os seguintes benefícios poderão ser utilizados para o cômputo da Taxa de Ocupação:

I - não compõe o seu cálculo térreos, sobrelojas e mezaninos quando:

a) o uso proposto não for residencial;

b) dispuser de acesso público;

c) em Zonas Comerciais (ZC);

d) ocupar no mínimo 60% (sessenta por cento) da testada do terreno, com permeabilidade visual de no mínimo 70% (setenta por cento) da extensão da fachada edificada;

e) em desnível máximo de 1m (um metro) em relação ao nível da calçada;

II - não compõe o seu cálculo os subsolos ocupados por garagens quando o nível do piso do pavimento acima da garagem situar-se no máximo 1m (um metro) do nível da calçada.

CAPÍTULO III

DA ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO

Art. 91 Altura Máxima da Edificação é a dimensão vertical medida em número de pavimentos, compreendida entre a menor cota do pavimento térreo e a cota do piso do último pavimento.

§ 1° Para efeitos do cálculo da altura máxima da edificação a distância máxima entre pavimentos será de 4m (quatro metros).

§ 2° Para pavimentos que disponham de mezaninos a distância máxima entre pavimentos será de 6,5m (seis metros e meio).

§ 3° A Altura Máxima da Edificação quando inexistir afastamento lateral e/ou de fundos será de 10m (dez metros), incluindo-se neste cômputo o nível máximo da platibanda, da cobertura e dos pavimentos de subsolo acima do nível natural do terreno.

§ 4° Edificações em dois pavimentos terão altura máxima de 10m (dez metros), medida do nível do piso do pavimento térreo até o ponto mais alto da edificação, incluídas as partes sobrelevadas da edificação e ático.

§ 5° Os mezaninos com área de até 50% (cinquenta por cento) do pavimento no qual estiverem contidos serão computados como pavimento único, observada a limitação contida no § 2°.

Art. 92 Não serão computados no cálculo do número de pavimentos:

I - pavimento de caixa d'água e casa de máquinas;

II - chaminés;

III - subsolos, quando o nível superior da sua cobertura não ultrapassar em 1m (um metro) o nível da calçada no ponto médio da testada;

IV - pavimentos que dispuserem de mezanino, na quantidade máxima de 2 (dois) por edificação.

Parágrafo único. Para testadas com dimensões superiores a 20m (vinte metros), o ponto médio será calculado para cada segmento de no máximo 20m (vinte metros), conforme Anexo VIII.

Art. 93 A Altura Máxima da Edificação não deverá ultrapassar os limites determinados pela Tangente de Ventilação e Iluminação.

§ 1° A Altura Máxima da Edificação poderá ser adicionada por meio da Transferência do Direito de Construir ou da Outorgo Onerosa do Direito de Construir, conforme Anexo VII.

§ 2° O parâmetro Tangente de Ventilação e Iluminação incidirá sobre a Altura Máxima Adicionada.

CAPÍTULO IV

DA TANGENTE DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO

Art. 94 A Tangente de Ventilação e Iluminação da edificação corresponde à relação entre a altura do ponto máximo de tangência e a distância da projeção deste ponto sobre o plano do logradouro até a extremidade oposta deste.

§ 1° Considera-se ponto máximo de tangência aquele com o qual se formará o maior ângulo entre a linha que o una à extremidade oposta do logradouro e o plano deste.

§ 2° No caso de logradouro em curva ou em desnível, o ângulo será aquele formado a partir do ponto médio relativo à fachada frontal da edificação.

§ 3° Todos os elementos edificados deverão ficar abaixo do ângulo correspondente a relação estipulada no *caput*.

Art. 95 A Tangente de Ventilação e Iluminação encontra-se representada graficamente no Anexo IX.

Art. 96 A Tangente de Ventilação e Iluminação para cada zona está definida no Anexo VII.

CAPÍTULO V

DOS AFASTAMENTOS FRONTAL, LATERAL E DE FUNDOS

Art. 97 Afastamento corresponde à distância perpendicular entre o plano vertical da fachada da edificação e o alinhamento do terreno.

§ 1° Os Afastamentos Frontal, Lateral e de Fundos mínimos estão definidos no Anexo VII.

§ 2° Para lotes atingidos por projeto viário aprovado, o afastamento frontal obrigatório deverá ser contado a partir do novo alinhamento projetado.

§ 3° Nas vias cuja a largura for inferior a 12m (doze metros) não será permitida a construção de balanços sobre o afastamento frontal.

§ 4° O afastamento frontal não comportará dispositivos de acesso à edificação, tais como escadas e similares, exceto quando destinados a vencer a topografia natural do terreno.

§ 5° Terrenos de esquina que não dispuserem de raio de curva deverão considerá-lo quando de sua demarcação ou de sua ocupação, ainda que a área externa ao raio esteja contida no registro imobiliário.

§ 6° Os terrenos de esquina e os terrenos com testada para mais de uma via pública deverão observar o afastamento frontal correspondente a cada via.

Art. 98 É permitida a ocupação dos Afastamentos Frontal, Lateral e de Fundos nos seguintes casos:

I - circulações de acesso coberto à edificação em pergolado;

II - beirais, marquises e toldos em balanço com projeção máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

III - sacadas em balanço com projeção máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), exceto para sacadas localizadas nos afastamentos lateral e de fundos,

quando deverão respeitar o afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

IV - guaritas e lixeiras com área máxima de 6m² (seis metros quadrados);

V - central de gás e subestação de energia elétrica em uma porção máxima de 20% (vinte por cento) o perímetro do lote, observadas as disposições relativas à segurança contra incêndio e às normas das concessionárias;

VI - edificações efêmeras em nível não superior a 1m (um metro) ao piso da calçada no ponto médio de sua extensão, não estando sujeitas a indenização em caso de alargamento viário ou outras obras públicas que vierem utilizar esses espaços.

Art. 99 As edificações que vierem a ser implantadas e se destinarem a atividade industrial localizadas nas Zonas Comerciais, Residenciais, da Paisagem, de Uso Moderado ou nas Macrozonas de Expansão Urbana deverão respeitar os afastamentos previstos para a Zona Industrial - 2 (ZI-2).

Art. 100 Os reflorestamentos localizados na Área Urbana deverão manter no mínimo 20m (vinte metros) de afastamento lateral e de fundos junto às suas divisas quando localizados nas Zonas Comerciais, Residenciais ou de Uso Moderado.

CAPÍTULO VI

DA TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO

Art. 101 Taxa de Impermeabilização é a percentagem máxima de área do terreno passível de ocupação por elementos não drenantes.

§ 1° A Taxa de Impermeabilização é obtida dividindo-se a área impermeabilizada pela área total do lote.

§ 2° As percentagens máximas de impermeabilização estão referenciadas no Anexo VII.

§ 3° As áreas impermeabilizadas constarão do quadro estatístico dos projetos nos processos de licenciamento.

CAPÍTULO VII

DA COTA DE TERRENO POR UNIDADE DE HABITAÇÃO AUTÔNOMA

Art. 102 Cota de Terreno por Unidade de Habitação Autônoma é um instrumento de controle da densidade urbana a ser aplicado nas Macrozonas de Expansão Urbana, na Macrozona Urbana de Adensamento Secundário (MZU-S), na Macrozona Urbana de Interesse Industriai (MZI) e nas Zonas de Relevante Interesse Ambiental (ZRIA).

§ 1° O número máximo de unidades autônomas residenciais por terreno será obtido pelo quociente da área total do terreno pela respectiva cota, com arredondamento para o número inteiro inferior.

§ 2° As Cotas de Terreno por Unidade de Habitação Autônoma estão referenciadas no Anexo VII.

CAPÍTULO VIII

DOS PARÂMETROS MÍNIMOS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 103 Parâmetros Mínimos de Parcelamento do Solo compreende a área, testada e profundidade mínimas do terreno.

Parágrafo único. Os Parâmetros Mínimos de Parcelamento do Solo estão referenciados no Anexo VII.

CAPÍTULO IX

DO NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO

Art. 104 Para edificações destinadas a qualquer uso, há obrigatoriedade de número mínimo de vagas de estacionamento dentro do terreno, conforme segue:

I - edificações residenciais multifamiliares - 1 (uma) vaga para cada unidade de habitação autônoma;

II - edificações comerciais - 1 (uma) vaga para cada 120m² (cento e vinte metros quadrados) de área de utilização pública;

III - edificações comerciais com mais de uma unidade comercial e centros comerciais - 1 (uma) vaga para cada unidade comercial e mais 1 (uma) vaga para cada 120m² (cento e vinte metros quadrados) de área de utilização pública;

IV - edificações de hotéis - 2 (duas) vagas para cada 3 (três) habitações;

V - edificações de motéis - 1 (uma) vaga para cada habitação;

VI - edificações de estádios ou praças de esporte - 1 (uma) vaga para cada 50 (cinquenta) assentos;

VII - edificações de supermercados e hipermercados - 1 (uma) vaga para cada 120m² (cento e vinte metros quadrados) de área de utilização pública;

VIII - edificações de ensino fundamental e médio - 1 (uma) vaga para cada 120m² (cento e vinte metros quadrados) de área construída;

IX - edificações de ensino superior - 1 (uma) vaga para cada 80m² (oitenta metros quadrados) de área construída;

X - edificações de hospitais, clínicas e casas de saúde - 1 (uma) vaga para cada 120m² (cento e vinte metros quadrados) de área construída;

XI - edificações de teatros, cinemas, auditórios ou de uso religioso - 1 (uma) vaga para cada 20 (vinte) assentos;

XII - edificações de centros de exposições - 1 (uma) vaga para cada 120m² (cento e vinte metros quadrados) de área construída.

§ 1° O número mínimo de vagas de estacionamento será obtido pelas relações acima descritas, com arredondamento para o número inteiro superior.

§ 2° Nas edificações comerciais, 50% (cinquenta por cento) das vagas poderão ser disponibilizadas em terreno distinto, com distância máxima de 200m (duzentos metros) da edificação, mediante apresentação de contrato firmado entre as partes.

§ 3° Nas edificações comerciais localizadas nas Zona Comercial - 0 (ZC-0) e Zona Comercial Histórica (ZCH) as vagas de estacionamento poderão ser disponibilizadas em terreno distinto, com distância máxima de 200m (duzentos metros) da edificação, mediante apresentação de contrato firmado entre as partes, exceto as vagas destinadas a idosos e deficientes físicos.

§ 4° Nas edificações comerciais até 25% (vinte e cinco por cento) das vagas poderão ser destinadas a motos e/ou bicicletas, respeitadas as dimensões mínimas de 1,25m (um metro e vinte e cinco centímetros) por 2m (dois metros).

§ 5° Quando no mesmo terreno coexistirem usos e atividades diferentes, o número de vagas será igual à soma das vagas necessárias para cada uso e atividade.

§ 6° As vagas de estacionamento poderão ser de empilhamento horizontal e vertical.

§ 7° No cálculo de vagas de estacionamento deverão ser reservadas vagas para idosos e pessoas com deficiência, nos termos da lei.

§ 8° As dimensões das vagas e da área de manobra e circulação estão referenciadas no Anexo X.

Art. 105 O Município está autorizado a obstruir vagas de estacionamento no afastamento frontal, em no máximo 30% (trinta por cento) da testada do terreno, quando houver necessidade de implantação de arborização, instalação de mobiliário urbano e travessia de pedestre.

Parágrafo único. Em ocorrendo a circunstância descrita no *caput*, fica a atividade ou o uso dispensado do cumprimento do art. 105.

Art. 106 Nas Zonas ZC-0, ZC-1, ZC-2 e ZCH será permitido o estacionamento de veículos no afastamento frontal desde que seja por acesso único e a manobra ocorra integralmente dentro do lote.

Parágrafo único. Os acessos de veículos devem seguir o estipulado no Anexo X - 05.

Art. 107 Desde que respeitadas a taxa de ocupação, as vagas de estacionamento, quando em subsolo, não são consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento, na altura máxima e nos afastamentos, observando-se o previsto no § 3° do art. 91.

§ 1° Nos casos em que o subsolo se situar abaixo do nível do terreno em relação ao nível mais baixo da via frontal, este não será considerado na determinação do número de pavimentos.

§ 2° Nos casos em que o subsolo se situar abaixo do nível da via e dos terrenos confrontantes laterais ou de fundos, os afastamentos poderão ser zero.

CAPÍTULO X

DO ACESSO AO TERRENO

Art. 108 Nas zonas onde o afastamento frontal for 0 (zero), as rampas e escadas de acesso deverão iniciar a 1,5m (um metro e meio) do alinhamento do terreno, conforme desenho do Anexo XI.

Art. 109 O acesso de veículos aos imóveis situados em interseções deverá respeitar uma distância mínima a partir do ponto de tangência, conforme as medidas a seguir:

I - 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em vias coletoras ou arteriais;

II - 0 (zero) metro nas interseções em vias locais.

Art. 110 Os acessos de pedestres, o rebaixo de meio-fio e as calçadas deverão estar de acordo com a legislação que estabelece normas gerais e critérios básicos para promoção de acessibilidade das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

Art. 111 Os acessos de pedestres e o rebaixo de meio-fio estão referenciados no Anexo XI.

TÍTULO IV

DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 112 A implantação de qualquer loteamento, arruamento, desmembramento, condomínio de lotes ou remembramento no Município de São Bento do Sul, depende de prévia licença do órgão competente.

Parágrafo único. As disposições da presente Lei Complementar se aplicarão também aos imóveis a serem submetidos a parcelamento de solo que se confrontem com ruas projetadas, sem nome ou sem denominação, ainda que as áreas destas ruas não sejam mais de domínio privado e tenham sido subtraídas da mesma gleba da qual provém o citado imóvel, ou de gleba confrontante, e que por isso já podem ser consideradas como destinadas para vias públicas.

CAPÍTULO II

DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO

Seção I

Da Consulta Prévia

Art. 113 Como passo inicial do processo de aprovação, o interessado deverá dirigir-se ao órgão competente do Município, solicitando informações sobre a possibilidade de efetuar o loteamento, o desmembramento, o arruamento, o condomínio de lotes ou o remembramento pretendido, em forma de consulta prévia.

Parágrafo único. Para realizar a consulta prévia, o interessado deverá anexar ao seu pedido:

I - cópia da imagem cadastral do imóvel que pretende parcelar, arruar ou remembrar;

II - planta ou croqui caracterizando o terreno por sua forma, dimensões, área, descrição das divisas, indicação de norte e localização em relação à cidade, perfeitamente caracterizada e identificada;

III - título público de propriedade do imóvel contendo, a critério do município, histórico de parcelamento de solo retroativo ao ano de 1996, visando a constatação da necessidade ou não de disponibilização de área comunitária.

Art. 114 O Município, por meio do seu órgão técnico competente, indicará:

I - se o imóvel é passível de parcelamento de solo no todo ou em partes;

II - as características que devem ter os lotes, as dimensões das vias de circulação, o percentual de área que deve ser reservado para uso institucional e demais especificações, bem como os procedimentos e a documentação necessários para dar continuidade ao processo de aprovação;

III - quaisquer restrições que atinjam o imóvel em relação à ocupação urbana, desde que identificáveis com base nas informações prestadas pelo interessado ou nos registros formais acessíveis ao órgão municipal responsável pelas aprovações e pelo licenciamento;

IV - para o caso de loteamentos, arruamentos e condomínios de lotes, o processo será submetido ao COMDEMA - Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente e ao CONCIDADE - Conselho da Cidade de São Bento do Sul, segundo critérios legais.

Seção II

Da Documentação e Aprovação

Subseção I

Dos Desmembramentos e Remembramentos

Art. 115 De posse das informações obtidas com a consulta prévia o interessado em promover desmembramento ou remembramento deverá apresentar ao órgão competente do Município requerimento solicitando aprovação e guia de recolhimento da taxa equivalente.

Art. 116 Além da documentação referida no art. 115, o interessado deverá apresentar quatro vias da planta do imóvel, georreferenciada, com indicação de todas as áreas envolvidas, em escala compatível, e assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e pelo profissional responsável técnico habilitado, contendo:

I - divisas do imóvel perfeitamente definidas;

II - altimetria com indicação de curvas de nível equidistantes em 1 (um) metro;

III - localização dos corpos d`água;

IV - as Áreas de Preservação Permanente, se houver;

V - arruamentos vizinhos a todo o perímetro;

VI - localização de áreas de recreação e de uso institucional;

VII - localização das construções existentes;

VIII - monumentos naturais e artificiais, jazidas minerais, etc.;

IX - os serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências, tais como redes de transmissão de energia elétrica, de abastecimento de água, de coleta de águas pluviais, de coleta de esgoto sanitário, etc.;

X - qualquer outra indicação eventualmente referenciada na consulta prévia.

Parágrafo único. As plantas mencionadas no *caput* deverão também ser apresentadas em arquivo digital nos formatos DWG, DXF, SHP, ou compatível.

Art. 117 Atendidas as exigências do artigo 116 e verificada a existência dos requisitos urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar, o Município aprovará os mapas e emitirá certidão específica para fins de registro do desmembramento ou remembramento proposto, junto ao registro imobiliário.

Subseção II

Dos Loteamentos, Arruamentos e Condomínios de Lotes

Art. 118 De posse das informações obtidas com a consulta prévia o interessado em promover loteamento, arruamento ou condomínio de lotes deverá apresentar ao órgão competente do Município requerimento solicitando diretrizes para elaboração do anteprojeto, guia de recolhimento da taxa equivalente e certidões negativas das Fazendas Federal, Estadual e Municipal.

Art. 119 Além da documentação referida no art. 118, o interessado deverá apresentar três vias da planta do imóvel em escala 1:1000 (um por mil) ou 1:500 (um por quinhentos), georreferenciada, sem qualquer indicação de subdivisão da gleba em quadras, lotes e sistema viário, e assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e pelo profissional responsável técnico habilitado, contendo:

I - divisas do imóvel perfeitamente definidas;

II - altimetria com indicação de curvas de nível equidistantes em 1 (um) metro;

III - localização dos corpos d`água;

IV - as Áreas de Preservação Permanente, se houver;

V - arruamentos vizinhos a todo o perímetro;

VI - localização de áreas de recreação e de uso institucional;

VII - localização das construções existentes;

VIII - monumentos naturais e artificiais, jazidas minerais, etc.;

IX - os serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências, tais como redes de transmissão de energia elétrica, de abastecimento de água, de coleta de águas pluviais, de coleta de esgoto sanitário, etc.;

X - qualquer outra indicação eventualmente referenciada na consulta prévia.

§ 1° Sempre que for necessário, o Município poderá exigir a extensão de levantamento planialtimétrico ao longo de uma ou mais divisas da área a ser loteada, até o talvegue ou espigão mais próximo.

§ 2° As plantas mencionadas no *caput* deverão também ser apresentadas em arquivo digital nos formatos DWG, DXF, SHP, ou compatível.

Art. 120 Nesta etapa do licenciamento a proposta será submetida à análise da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente e do COMDEMA - Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente, cujos pareceres integrarão as diretrizes para o seu aproveitamento.

Art. 121 O Município, por meio de seu órgão técnico, fará constar nas plantas apresentadas ou em forma de relatório específico, as seguintes diretrizes:

I - vias de circulação existentes ou planejadas que compõem o sistema viário básico;

II - coletores principais de água pluviais e esgotos, quando existirem ou estiverem previstos;

III - a localização aproximada dos espaços destinados a usos institucionais;

IV - adutoras e gasodutos.

V - faixas de domínio de rodovias e ferrovias;

VI - outras áreas não edificáveis, se houver;

VII - especificação dos equipamentos públicos urbanos projetados;

VIII - especificação de outros equipamentos públicos urbanos que eventualmente deverão ser executados;

IX - outras especificações contidas nos pareceres citados no art. 120.

Parágrafo único. As diretrizes de que trata o presente artigo serão expedidas no prazo de 30 (trinta) dias do recebimento de toda documentação exigida, inclusive do parecer do COMDEMA, e vigorarão pelo prazo de 2 (dois) anos.

Art. 122 Atendidas as diretrizes a que se refere o artigo 121, e orientado pelas informações da resposta da consulta prévia e pela planta do imóvel analisada que lhe foi devolvida, o interessado apresentará ao órgão competente do Município o projeto final de parcelamento, acompanhado por requerimento solicitando a sua aprovação, bem como dos projetos de drenagem pluvial e da guia de recolhimento da taxa equivalente.

Parágrafo único. O projeto definitivo deverá ser composto dos seguintes elementos:

I - as indicações relacionadas no artigo 119, precisamente localizadas e dimensionadas, acompanhadas de responsabilidade técnica;

II - projeto urbanístico do sistema viário proposto e subdivisão das quadras em lotes com as respectivas identificações, dimensões e áreas, acompanhado de responsabilidade técnica;

III - sistema viário proposto, com as todas dimensões necessárias ao perfeito reconhecimento da sua configuração geométrica;

IV - perfis longitudinais e transversais de todas as vias;

V - georreferenciamento;

VI - indicação das servidões e restrições especiais a que eventualmente esteja sujeita a gleba, com seus respectivos reflexos sobre os lotes gerados;

VII - projeto da movimentação de terra executado conforme normativa específica e acompanhado de responsabilidade técnica;

VIII - projeto da drenagem pluvial contendo estudo hidrológico com memorial de cálculo das vazões e estudo hidráulico com memorial de cálculo do dimensionamento das tubulações, acompanhados de responsabilidade técnica;

IX - memorial descritivo e justificativa de projeto;

X - outros documentos que, a critério do órgão competente do Município, venham a ser julgados necessários.

Art. 123 Aprovado o projeto final, o interessado tratará de obter a LAP - Licença Ambiental Prévia e a LAI - Licença Ambiental de Instalação, junto ao órgão ambiental competente.

Art. 124 Aprovado o projeto final, o interessado apresentará termo de compromisso no qual constarão todas as obrigações que assume relativamente à urbanização da área e o cronograma da obra.

Art. 125 No Termo de Compromisso deverão constar as seguintes obrigações ao interessado:

I - a implantação das vias de circulação e eventuais equipamentos comunitários constantes do projeto, bem como dos respectivos marcos de alinhamento, no prazo estipulado pelo Município, cujo máximo é dois anos;

II - preparar e manter as áreas institucionais em condições de aproveitamento por parte da municipalidade;

III - facilitar a fiscalização do Município durante a execução das obras e serviços;

IV - não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lote, antes de concluídas as obras previstas no inciso I e de cumpridas todas as obrigações impostas por Lei ou assumidas no termo de Compromisso;

V - fazer constar nos compromissos de compra e venda de lotes, em cláusula especial, a condição de que estes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no inciso I;

VI - fazer constar nas escrituras públicas ou nos compromissos de compra e venda de lotes as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do loteador, com a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores na proporção da área dos lotes adquiridos.

Parágrafo único. A juízo do seu órgão competente, o Município poderá permitir a execução das obras por etapas espaciais, desde que o termo de compromisso especifique as obras, as áreas e os prazos correspondentes a cada uma das etapas, assim como fixar o prazo total para a execução das obras.

Art. 126 Como garantia da implantação das obras o interessado caucionará, mediante escritura pública, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área líquida prevista em lotes, a serem indicados pelo Município.

§ 1° Na referida escritura pública de caução deverão ser especificadas as obras e serviços que o empreendedor se obriga a executar no prazo fixado no termo de compromisso.

§ 2° Findo os prazos estipulados para a realização das obras, sem que estas tenham sido concluídas, o Município notificará o loteador para que se manifeste, e caso seja identificada a impossibilidade de finalização das obras, o Município as executará e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio a área caucionada.

Art. 127 Para obtenção do Alvará de loteamento, arruamento ou condomínio de lotes, o interessado formulará requerimento acompanhado da guia de recolhimento da taxa equivalente por lote e dos seguintes elementos:

I - escritura pública de caução;

II - termo de compromisso assinado pelo proprietário;

III - projetos aprovados;

IV - responsabilidade técnica sobre a execução do parcelamento;

V - responsabilidade técnica sobre a execução de movimentação de terra;

VI - responsabilidade técnica sobre a execução da rede de drenagem pluvial;

VII - Licença Ambiental de Instalação (LAI) emitida pelo órgão ambiental competente;

VIII - parecer do CONCIDADE relativo ao estudo de impacto de vizinhança quando se tratar de loteamento ou condomínio de lotes com mais de 25 (vinte e cinco) unidades.

Art. 128 Atendidas as exigências dos artigos 125, 126 e 127 desta Lei Complementar, o Município, por meio de seu órgão técnico competente, expedirá Alvará para a implantação do loteamento, do arruamento ou do condomínio de lotes.

Parágrafo único. No caso de desistência por parte do loteador, antes da alienação dos lotes, deverá este solicitar revogação do alvará de implantação, e na sua concessão, recuperará a posse das áreas transferidas ao domínio público, desde que sem ônus para a municipalidade.

Art. 129 Para a aprovação final das obras do loteamento, arruamento ou condomínio de lotes deverá ser apresentado requerimento próprio, juntamente com os seguintes elementos:

I - projetos das redes de distribuição de água e de coleta de esgoto sanitário aprovados pelo SAMAE e acompanhados das respectivas responsabilidades técnicas profissionais de projeto e de execução;

II - projeto da rede de distribuição de energia elétrica aprovado pela CELESC e acompanhado das responsabilidades técnicas profissionais de projeto e de execução;

III - responsabilidade técnica sobre locação das vias, das quadras e dos lotes;

IV - Licença Ambiental de Operação (LAO) emitida pelo órgão competente.

§ 1° O requerimento deverá ser acompanhado, quando for o caso, de planta retificada do loteamento ou do condomínio de lotes, com todas as modificações havidas em relação ao projeto no decorrer de sua implantação.

§ 2° A planta retificada, uma vez aprovada pelo órgão técnico municipal, passa a ser considerada oficial para todos os efeitos, desde que amparada por responsabilidades técnicas, licenciamento ambiental e anuência dos demais órgãos competentes envolvidos.

Art. 130 Depois de aprovado o projeto de parcelamento de solo e durante o seu prazo de vigência, o empreendedor poderá requerer modificação total ou parcial, sujeitando-se a nova avaliação, e no caso de aprovação, será expedido novo Alvará.

Art. 131 Satisfeitos os elementos relacionados no artigo 129 e procedida a vistoria e o aceite por parte da Secretarias Municipais de Obras e de Agricultura e Meio

Ambiente, o loteamento, arruamento ou condomínio de lotes será aprovado, e terá emitida sua respectiva Certidão de Aprovação Final e a área caucionada será liberada mediante expedição de documentação apropriada.

CAPÍTULO III

DAS NORMAS TÉCNICAS

Seção I

Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 132 Os Loteamentos, Desmembramentos, Arruamentos e Condomínios de Lotes deverão atender aos seguintes requisitos:

I - dispor de vias de circulação abertas e com os seguintes equipamentos urbanos:

a) pavimentação asfáltica, blocos de concreto intertravados tipo *pavers* ou outra forma de pavimentação a ser indicada e aprovada pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, segundo o uso e a ocupação dos lotes, o tráfego e a hierarquia do sistema viário, dentre outros critérios;

b) rede de distribuição de água;

c) rede de drenagem pluvial com destinação até o corpo receptor natural mais próximo;

d) rede de coleta de esgoto sanitário;

e) rede de distribuição de energia elétrica e iluminação das vias de circulação;

f) meio-fio;

II - ceder 10% (dez por cento) da área líquida a ser loteada ou desmembrada, destinada a áreas para implantação de equipamento urbano e comunitário, a ser escolhida pela administração municipal;

III - ceder Área Verde na proporção da legislação ambiental incidente, em caso de loteamento ou condomínio de lotes;

§ 1° Até a publicação da Lei n° 740, de 20 de dezembro de 1996, os lotes gerados por meio de desmembramento não farão parte do cômputo para a definição do percentual destinado a área institucional.

§ 2° O desmembramento de até 10 (dez) lotes estará isento de ceder área destinada a implantação de equipamento urbano e comunitário.

§ 3° O desmembramento a que for submetida a gleba cuja matrícula tenha sido gerada há mais de 5 (cinco) anos, e que tenha sido transferida a outrem, estará isento de ceder área institucional.

§ 4° Os lotes resultantes de desmembramentos que dispuserem de área igual ou superior a 3x (três vezes) o lote mínimo para a Zona em que se situem não compõem a base de cálculo para incidência da cessão de área institucional.

§ 5° Os lotes referenciados no § 4° comporão a base de cálculo quando submetidos a novo desmembramento.

§ 6° Na ausência de espaço adequado para alocação de área destinada a implantação de equipamento urbano e comunitário em desmembramentos, esta poderá ser disposta em local diverso da gleba, mediante anuência do Município.

§ 7° As áreas que por força de lei são consideradas não edificáveis e que não se enquadrem em Área de Preservação Permanente (APP) poderão ser classificadas como Áreas Verdes e transferidas à municipalidade, ou mantidas em áreas remanescentes.

§ 8° As vias a serem implantadas deverão integrar-se ao sistema viário existente e harmonizar-se com a topografia local, e as suas interseções deverão observar ângulo não inferior a 60° (sessenta graus).

§ 9° Quando o loteamento ou o arruamento situar-se junto a rodovias federais ou estaduais, o órgão técnico responsável pela rodovia determinará a forma como que se dará a conexão ao sistema viário.

Art. 133 O desmembramento efetuado em trecho de via pública até o início da vigência desta Lei Complementar será autorizado ainda que desprovido de alguns ou de todos os equipamentos urbanos a seguir relacionados:

I - pavimentação;

II - rede de coleta de esgoto sanitário;

III - meio-fio;

IV - iluminação das vias de circulação.

Art. 134 Será autorizado o Desmembramento Familiar em trecho de via que esteja desprovida de equipamentos urbanos.

§ 1° Os proprietários aos quais se destinarão as áreas resultantes desta modalidade serão informados pelo interessado durante as fases de aprovação do desmembramento, mediante apresentação de documentação pública comprobatória.

§ 2° Para o enquadramento nesta modalidade o parentesco mínimo admitido será o de Pais com Filhos, Avós com Netos, Tios com Sobrinhos, Irmãos ou Cônjuges entre si.

§ 3° A certidão municipal de aprovação do desmembramento indicará o familiar ao qual será alienada a área resultante.

Art. 135 Os lotes resultantes de Loteamento de Pequeno Porte ou de Loteamento Corretivo não poderão ser submetidos a parcelamentos que incrementem a quantidade de lotes sobre a gleba originalmente parcelada.

§ 1° Na ausência de espaço adequado para locação de Área Verde e Área Comunitária poderão estas ser dispostas em local diverso da gleba, mediante anuência do Município.

§ 2° A área a ser considerada como gleba de partida para implantação de Loteamento Corretivo será aquela sobre a qual no mínimo 2/3 (dois terços) dos lotes a serem gerados já disponham de edificação.

Subseção I

Dos Requisitos Urbanísticos em Zona de Relevante Interesse Ambiental (ZRIA)

Art. 136 A Área Verde para Loteamentos ou para Condomínios de Lotes em ZRIA deverá ser de no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área líquida da gleba, excluídas as Áreas de Preservação Permanente.

§ 1° A Área Verde poderá localizar-se dentro das unidades imobiliárias individuais, desde que não ocorra descontinuidade da cobertura vegetal contida na gleba, mantendo-se os corredores ecológicos sem qualquer interrupção.

§ 2° A vegetação que compõe Áreas Verdes em ZRIA deverá ser predominantemente nativa.

Art. 137 A movimentação de terra em ZRIA somente poderá fazer uso de maquinário do tipo trator esteira, escavadeira, carregadeira, plainadeira, motoniveladora e outros similares, sobre o traçado das vias de uso coletivo que componham projeto de Loteamento ou de Condomínio de Lotes.

§ 1° É vedado o uso desses equipamentos no interior de unidades imobiliárias individuais, bem como na gleba toda, enquanto não seja submetida ao parcelamento de solo.

§ 2° Nos casos do § 1°, o nivelamento e os pequenos cortes e aterros para melhor acomodação das edificações e seus acessos, deverão ser manuais.

Art. 138 A pavimentação do sistema viário de Loteamentos ou Condomínios de Lotes em ZRIA deverá ser executada com elementos drenantes.

Seção II

Das Vias Públicas

Art. 139 As vias de circulação a serem implantadas deverão obedecer às normas desta Lei Complementar e enquadrar-se nas especificações técnicas a serem definidas pelo Município, levando-se em conta a topografia, a zona em que se localiza, a sua função e sua hierarquia no sistema viário, mediante as seguintes classificações e dimensões:

I - avenidas:

a) largura mínima de 31m (trinta e um metros);

b) calçadas com 3m (três metros) de largura;

c) refúgio central com 5m (cinco metros) de largura;

d) caixa de rolamento com largura mínima de 10m (dez metros) para cada lado do refúgio central;

II - ruas principais:

a) largura mínima de 17m (dezessete metros);

b) calçadas com 3m (três metros) de largura;

c) caixa de rolamento com largura mínima de 11m (onze metros);

III - ruas secundárias e as travessas com distância superior a 75m (setenta e cinco metros) ou que pelo projeto do parcelamento ofereçam condições para prolongamento:

a) largura mínima de 15m (quinze metros);

b) calçadas com 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura;

c) caixa de rolamento com largura mínima de 10m (dez metros);

IV - becos e as travessas com distância inferior a 75m (setenta e cinco metros) e que pelo projeto do parcelamento não ofereçam condições para prolongamento:

a) largura mínima de 12m (doze metros);

b) calçadas com 2m (dois metros) de largura;

c) caixa de rolamento com largura mínima de 8m (oito metros).

§ 1° Em Loteamentos Populares as larguras mínimas das vias dos incisos II e III poderão ser reduzidas em 2m (dois metros).

§ 2° Em Loteamentos de Pequeno Porte as larguras mínimas das vias dos incisos II e III poderão ser reduzidas em 5m (cinco metros).

§ 3° Em Loteamentos de Pequeno Porte as larguras mínimas das vias do inciso IV poderão ser reduzidas em 2m (dois metros).

§ 4° Em Loteamentos Corretivos o sistema viário, suas dimensões e especificações serão definidas com base nos espaços disponíveis, segundo as características topográficas, ambientais, de segurança e de ocupação da gleba, a critério do Município.

§ 5° Em Condomínios de Lotes as vias deverão atender ao disposto no inciso IV.

Art. 140 Nos loteamentos e nos arruamentos as vias deverão terminar na divisa da gleba, quando os seus traçados estiverem previstos como Via Planejada (VP).

Art. 141 Os becos não poderão ter extensão superior a 75m (setenta e cinco metros) e serão providos de bolsão de retorno na extremidade final, cuja dimensão permita a inscrição de círculo com diâmetro mínimo de 18m (dezoito metros).

Art. 142 A rampa máxima das vias será de 20% (vinte por cento) e a mínima de 0,5% (meio por cento).

Parágrafo único. Nas vias secundárias situadas em áreas com topografia consideravelmente acidentada serão permitidas rampas de até 30% (trinta por cento), a critério do Município, desde que:

I - seja comprovada a impossibilidade de outra solução técnica;

II - o piso receba tratamento adequado no trecho em rampa;

III - observada as normas da ABNT referentes à acessibilidade.

Art. 143 Junto às linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão ou a outros serviços especiais em rede, bem como ao longo de rodovias e ferrovias, além da faixa de domínio definida pelos órgãos específicos, a critério do órgão municipal competente, será adotada faixa adicional de reserva e/ou segurança.

Art. 144 A largura de via que constituir prolongamento de outra não poderá ser inferior à largura desta.

Art. 145 Os alinhamentos de esquina deverão prever um arco de circunferência de raio mínimo de 6m (seis metros).

Art. 146 O desnível máximo entre as vias e os terrenos marginais será de 2m (dois metros) e poderá se apresentar em forma de taludes ou muros de arrimo.

Art. 147 A identificação das vias públicas antes de sua denominação oficial será feita por meio de números e letras.

Seção III

Das Quadras e Lotes

Art. 148 Em loteamentos a extensão das quadras não poderá ser superior a 250m (duzentos e cinquenta metros).

§ 1° Desde que providas de passagem intermediária de pedestres a extensão máxima das quadras poderá ser de 350m (trezentos e cinquenta metros).

§ 2° As passagens de pedestres referidas no parágrafo anterior somente poderão ser implantadas quando:

I - ligarem duas vias imediatamente próximas;

II - forem projetadas de forma a não permitir o acesso de veículos;

III - tiverem largura de 6m (seis metros);

IV - forem traçadas de modo a não se cruzarem entre;

V - forem urbanizadas, pavimentadas e desprovidas de rebaixamento de meio-fio.

Art. 149 As dimensões mínimas dos lotes estão especificadas no Anexo VII.

Art. 150 As dimensões mínimas dos lotes nas Zonas Comerciais, Residenciais, da Paisagem, de Uso Moderado, e nas Macrozonas de Expansão Urbana deverão comportar em seu interior um retângulo de 16 x 10m (dezesseis por dez metros).

Parágrafo único. A condição prevista no *caput* não se aplica aos Loteamentos Corretivos e Populares.

Art. 151 Os Loteamentos Populares poderão conter lotes com dimensões inferiores às mínimas previstas para a zona onde se situe, quando:

I - localizados em meio de quadra terão área mínima de 180m² (cento e oitenta metros quadrados), frente e fundos mínimos de 9m (nove metros), e profundidade mínima de 17m (dezessete metros);

II - localizados em esquinas terão área mínima 197,50m² (cento e noventa e sete metros e cinquenta decímetros quadrados), frente e fundos mínimos de 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros), e profundidade mínima de 17m (dezessete metros).

§ 1° Nos casos em que os lotes resultantes de Loteamentos Populares se destinarem a edificações residenciais geminadas, as dimensões mínimas do lote serão de:

I - 150m² (cento e cinquenta quadrados) de área, frente e fundos mínimos de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), e profundidade mínima de 20m (vinte metros), quando em lotes de meio de quadra;

II - 185m² (cento e oitenta e cinco metros quadrados) de área, frente e fundos mínimos de 10m (dez metros), e profundidade mínima de 20m (vinte metros), quando em lotes de esquina.

Art. 152 Os Loteamentos Corretivos poderão conter lotes com dimensões inferiores às mínimas previstas para a zona onde se situe, observados os limites da Lei n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 153 O Município não licenciará o uso de lotes sem que as obras e melhoramentos previstos nas cláusulas do termo de compromisso estejam concluídos.

Seção IV

Das Áreas de Uso Público

Art. 154 Os desmembramentos, loteamentos e condomínios de lotes deverão destinar áreas específicas para implantação de equipamentos comunitários, conforme art. 132, as quais serão transferidas ao Município no ato do respectivo registro imobiliário.

§ 1° Em condomínios de lotes as áreas destinadas para implantação de equipamentos comunitários deverão localizar-se fora do perímetro do condomínio e com acesso à via pública.

§ 2° Os condomínios de lotes deverão conter área de uso comum, excetuadas as vias de circulação interna, na proporção de 25m² (vinte e cinco metros quadrados) por lote.

Seção V

Das Normas Gerais

Art. 155 Na Área Rural o parcelamento do solo é regido pela legislação federal e ocorrerá mediante manifestação do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Art. 156 Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica.

§ 1° Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências dos parágrafos 2° e 3°, ou as condicionantes específicas previstas na Lei de Movimentação de Terras;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI - em áreas que devido algum tipo de interesse social sejam, a juízo do Município, consideradas impróprias para edificação e inadequadas para fins de habitação;

VII - em áreas contendo jazidas, verificadas ou presumidas, de minérios, pedreiras, depósitos de minerais ou líquidos de importância capital.

§ 2° Em Zonas Comerciais, Residenciais, da Paisagem, de Uso Moderado e nas Macrozonas de Expansão Urbana admitir-se-á o parcelamento do solo para fins urbanos em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) desde que a parcela resultante:

I - dispuser, com declividade inferior a 30% (trinta por cento), de no mínimo 1/2 (metade) de sua superfície, quando sua área corresponder ao lote mínimo;

II - dispuser, com declividade inferior a 30% (trinta por cento), da fração gradativamente calculada segundo a expressão F=(2,3LM-0,3A)/4LM, quando sua área for maior que o lote mínimo e menor que 5 (cinco) vezes o lote mínimo, onde F = fração do terreno com declividade inferior a 30% (trinta por cento), A = área da parcela e LM = lote mínimo;

III - dispuser, com declividade inferior a 30% (trinta por cento), de ao menos a área equivalente ao lote mínimo, quando sua área corresponder a 5(cinco) vezes ou mais o lote mínimo.

§ 3° Nas zonas não relacionadas no §2°, admitir-se-á o parcelamento do solo para fins urbanos em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) desde que a parcela resultante:

I - dispuser, com declividade inferior a 30% (trinta por cento), de no mínimo 1/5 (um quinto) de sua superfície, quando sua área corresponder ao lote mínimo;

II - dispuser, com declividade inferior a 30% (trinta por cento), da fração gradativamente calculada segundo a expressão F=(0,9LM-0,1A)/4LM, quando sua área for maior que o lote mínimo e menor que 5 (cinco) vezes o lote mínimo, onde F = fração do terreno com declividade inferior a 30% (trinta por cento), A = área da parcela e LM = lote mínimo;

III - dispuser, com declividade inferior a 30% (trinta por cento), de no mínimo a área equivalente a 1/2(meio) lote mínimo, quando sua área corresponder a 5 (cinco) vezes ou mais, o lote mínimo.

§ 4° O parcelamento do solo para fins urbanos referido no caput deste artigo é aquele cujas parcelas resultantes se mantiverem ou se tornarem aptas à urbanização.

Art. 157 Será admitido o parcelamento do solo para fins não urbanos quando as parcelas resultantes não se destinarem à urbanização e mantiverem suas condições, características e usos originários, caso em que não incidirão os impedimentos ou restrições do artigo 156.

Parágrafo único. Nas matrículas imobiliárias resultantes será averbada a condição de não destinados à urbanização.

CAPÍTULO IV

DAS SERVIDÕES DE PASSAGEM E DOS ACESSOS INDIVIDUAIS PRÓPRIOS

Art. 158 Será admitido o parcelamento mediante instituição de servidão de passagem, segundo especificações do Código Civil (Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002), exclusivamente na modalidade Desmembramento Familiar.

Art. 159 A quantidade de lotes a serem desmembrados com acesso à via pública por uma mesma Servidão de Passagem, limita-se a 6 (seis).

Art. 160 A largura mínima das Servidões de Passagem será de 3m (três metros) quando esta atender 1 (um) lote a ser desmembrado, e de 6m (seis metros) quando atender de 2 (dois) a 6 (seis) lotes a serem desmembrados, incluindo-se no limite de quantidade o lote remanescente ou aquele em a servidão de passagem estiver contida.

§ 1° Nas Servidões de Passagem que não ofereçam condições para futuramente se tornarem vias públicas, o afastamento frontal para edificações será de no mínimo 2m (dois metros), preservada a tangente de ventilação e iluminação prevista para a Zona em que se situe.

§ 2° Nas Servidões de Passagem que ofereçam condições para futuramente se tornarem via pública, possibilitando a continuidade do sistema viário, o afastamento frontal mínimo para edificações será o previsto para a Zona em que se situe.

Art. 161 A extensão máxima das Servidões de Passagem é de 100m (cem metros).

Art. 162 Por meio de lei própria e para fins exclusivamente postais, poderão receber denominação as Servidões de Passagem já formalizadas no registro imobiliário, bem como aquelas que vierem a ser instituídas segundo os critérios estabelecidos nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. Na denominação das Servidões de Passagem prevista no *caput* deverá constar a expressão "Servidão".

Art. 163 Para fins exclusivos de acesso próprio ao imóvel a ser individualizado, exclusivamente por desmembramento, poderá este acesso possuir testada inferior ao limite estabelecido, desde que a faixa de terreno resultante não caracterize área edificável e que sejam preservadas as demais dimensões mínimas estabelecidas para lotes.

Parágrafo único. A largura mínima para a faixa de acesso próprio de que trata o *caput* será de 5m (cinco metros) e a máxima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros).

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 164 As infrações à presente Lei Complementar darão ensejo à revogação do ato de aprovação e ao embargo administrativo, e quando for o caso, à demolição das obras, bem como aplicação de multas pelo Município.

Art. 165 Não será concedida licença para construção ou ampliação de edificações em terrenos sobre os quais se constate a ocorrência de parcelamento irregular do solo.

Art. 166 Será concedida licença para edificação a titular diverso do proprietário do terreno somente quando a localização da edificação possibilitar o futuro desmembramento.

Art. 167 Na análise e aprovação de procedimentos de parcelamento de solo, o Município poderá exigir a reserva de espaços destinados à futura implantação de vias públicas, mediante justificativa técnica demonstrando a necessidade de integração ao sistema viário.

Parágrafo único. A reserva de espaços destinados à futura implantação de vias públicas referida no *caput* se dará mediante respectiva averbação na matrícula imobiliária correspondente.

Art. 168 Na análise e aprovação de procedimentos de desmembramentos de qualquer natureza, o Município poderá exigir a execução da implantação de arruamento, mediante justificativa técnica demonstrando a necessidade de integração ao sistema viário.

Art. 169 O Município regulamentará por meio de decreto eventuais procedimentos e parâmetros necessários à aplicação dos dispositivos desta Lei Complementar.

CAPÍTULO VI

DA FISCALIZAÇÃO E DAS MULTAS

Art. 170 Na hipótese de infração a qualquer dispositivo desta Lei Complementar, o Município expedirá uma intimação ao proprietário e ao responsável técnico, no sentido de ser corrigida a falha verificada no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento da intimação.

§ 1° A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

§ 2° No caso do não cumprimento das exigências constantes da intimação, será lavrado auto de infração correspondente e emitido auto de embargo da obra.

§ 3° Descumprido os termos do auto de embargo da obra será lavrado o auto de infração correspondente.

§ 4° Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, podendo ser solicitado o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 171 Por infração a qualquer dispositivo do Título IV desta Lei Complementar, será aplicada multa de 29,5 UFM´s (vinte e nove Unidades Fiscais Municipais e meia) a 295 UFM´s (duzentas e noventa e cinco Unidades Fiscais Municipais).

§ 1° As multas serão impostas em grau mínimo, médio ou máximo.

§ 2° Na graduação da multa, levar-se-á em consideração:

I - a maior ou menor gravidade da infração;

II - as suas circunstâncias atenuantes ou agravantes;

III - os antecedentes do infrator, com relação às disposições desta Lei Complementar.

§ 3° Em caso de reincidência, a multa será aplicada em dobro.

§ 4° O pagamento da multa não exime o infrator do cumprimento do dispositivo legal violado, nem do ressarcimento de eventuais danos causados.

TÍTULO V

DO USO DO SOLO

CAPÍTULO I

DA CLASSIFICAÇÃO DE ADEQUABILIDADE

Art. 172 Como forma de categorização para análise de adequação dos usos às zonas, adotar-se-á a Classificação Nacional de Atividades Econômicas da Comissão Nacional de Classificação (CNAE-CONCLA).

§ 1° Na avaliação da adequação será utilizado tanto o código CNAE principal como o(s) secundário(s), prevalecendo aquele com caráter mais restritivo.

§ 2 ° Casos omissos serão avaliados pelos órgãos técnicos competentes da administração municipal.

Art. 173 As atividades e usos serão classificados segundo a natureza, o porte e a periculosidade, conforme segue:

I - adequados: aqueles compatíveis com os objetivos das zonas e que correspondem às atividades e usos admitidos, incentivados e estimulados;

II - condicionados: aqueles cuja compatibilidade à zona depende da observância das relações entre natureza, o porte e a periculosidade das atividades e usos às características urbanas, sócio econômicas e ambientais da área.

III - inadequados: aqueles incompatíveis e que não se enquadram aos objetivos das zonas e correspondem aos usos proibidos.

IV - tolerados: aqueles licenciados e efetivamente exercidos, e classificados como incompatíveis com a zona onde se localizam a partir dos novos parâmetros impostos por esta Lei Complementar, mas que em razão do instituto constitucional do direito adquirido, serão mantidos.

§ 1° A análise de compatibilidade aos usos condicionados será efetuada por meio de estudo de impacto de vizinhança (EIV) ou relatório urbanístico simplificado (RUS), conforme previsto no Anexo XII.

§ 2° A ampliação das edificações será permitida quando necessárias ao cumprimento de exigências relativas à acessibilidade, prevenção contra incêndio, de caráter ambiental ou sanitário.

§ 3° A ampliação das edificações para fins operacionais será permitida para atividade enquadrada em pequeno e médio porte, desde que mantido o porte.

§ 4° A alteração do nome empresarial ou da composição societária, quando não houver mudança da atividade econômica principal e secundárias, não implicará em reenquadramento ao zoneamento.

§ 5° O restabelecimento de atividade paralisada será permitido no prazo de até 5 (cinco) anos, contados a partir da interrupção da movimentação econômica.

Art. 174 A Classificação de Adequabilidade está referenciada no Anexo XII.

CAPÍTULO II

DO PORTE

Art. 175 A classificação de porte das atividades econômicas e residenciais tem por objetivo:

I - compatibilizar a magnitude dos efeitos gerados com a manutenção dos padrões desejáveis de segurança, bem estar e saúde da vizinhança;

II - ampliar a geração de empregos e renda próximo às áreas residenciais;

III - fortalecer a microeconomia e desenvolvimento social dos bairros;

IV - reduzir a demanda por deslocamentos.

Art. 176 A classificação de porte das atividades econômicas e residenciais será efetuada conforme segue:

I - usos residenciais:

a) pequeno: até 10 (dez) unidades de habitação autônomas;

b) médio: de 11 (onze) a 25 (vinte e cinco) unidades de habitação autônomas;

c) grande: acima de 25 (vinte e cinco) unidades de habitação autônomas;

II - usos industriais:

a) pequeno: até 200m² (duzentos metros quadrados) de área construída;

b) médio: de 200,01m² (duzentos metros e um centímetro quadrados) a 2.000m² (dois mil metros quadrados) de área construída;

c) grande: acima de 2.000m² (dois mil metros quadrados) de área construída;

III - usos comerciais e de serviços, exceto os relacionados a transporte terrestre:

a) pequeno: até 400m² (quatrocentos metros quadrados) de área construída;

b) médio: de 400m² (quatrocentos metros quadrados) a 2.000m² (dois mil metros quadrados) de área construída;

c) grande: acima de 2.000m² (dois mil metros quadrados) de área construída;

IV - serviços relacionados a transporte terrestre de passageiros e de carga, a aluguéis de máquinas e equipamentos sem operador e a transportes de valores:

a) pequeno: guarda e manobra de veículos com capacidade de até 9t (nove toneladas) de peso bruto total e com no máximo dois eixos e/ou atividades exclusivamente de caráter administrativo;

b) médio: uso de veículos com capacidade de até 9t (nove toneladas) de peso bruto total e com no máximo dois eixos e/ou para recepção, distribuição, carga e descarga de mercadorias;

c) grande: uso de veículos com capacidade superior a 9t (nove toneladas) de peso bruto total e/ou para recepção, distribuição, carga e descarga de mercadorias.

Art. 177 A classificação de porte das atividades econômicas em edificações de uso misto será determinada considerando cada uso individualmente.

Art. 178 No processo de licenciamento da atividade econômica, ficam os responsáveis sujeitos às sanções legais pertinentes quando:

I - houver divergência entre área declarada e a área efetivamente utilizada;

II - houver divergência entre as atividades declaradas e as atividades efetivamente exercidas.

Art. 179 Casos omissos serão avaliados pelos órgãos técnicos competentes da administração municipal.

TÍTULO VI

DAS ÁREAS DE INTERESSE ESTRATÉGICO

Art. 180 São áreas destinadas à execução de projetos urbanos com vistas à estruturação, transformação e recuperação de setores da cidade.

Art. 181 As Áreas de Interesse Estratégico têm por princípio a ativação de espaços públicos e privados ao uso coletivo, provendo infraestrutura urbana de qualidade por meio da flexibilização e articulação de parâmetros e instrumentos urbanísticos que incentivem:

I - a intensificação da melhoria da qualidade de vida da população;

II - a ampliação do uso multifuncional, sobretudo dos pavimentos térreos;

III - a inovação urbana como estratégia orientada ao desenvolvimento econômico sustentável;

IV - a valorização ecológica, social e econômica dos entornos de rios urbanos;

V - o desenvolvimento do setor tecnológico.

Art. 182 São objetivos das Áreas de Interesse Estratégico:

I - ativar transformações territoriais em harmonia com o Plano Diretor Municipal e a Lei de Ordenamento Territorial;

II - possibilitar formas de ocupação mais intensas, qualificadas e inclusivas do espaço urbano;

III - promover o desenvolvimento econômico e social;

IV - otimizar a utilização de redes de infraestrutura;

V - preservar, conservar e promover o uso sustentável de espaços que desempenham funções ambientais e/ou culturais estratégicas;

VI - prover infraestruturas de transporte para a mobilidade urbana sustentável;

VII - viabilizar a instalação de infraestrutura urbana voltada ao desempenho de empresas de base tecnológica e à qualificação do espaço urbano.

Art. 183 Mediante lei específica, o Município poderá conceder incentivos fiscais e construtivos à instalação de empresas voltadas à inovação, desde que comprovada a caracterização inovativa do empreendimento, atendido o interesse público e comprovada a compatibilidade com os objetivos da área.

Art. 184 Os espaços territoriais que orientarão as ativações, transformações e estruturações urbanas serão classificados nos seguintes grupos:

I - Área de Interesse Estratégico de Indução de Centralidades (AIE-CEN) tem por objetivo ampliar o uso multifuncional, a potencialização da policentralidade, a qualificação da infraestrutura de mobilidade urbana sustentável e a constituição de centros de bairros mais ativos, sendo compreendida pela Zona Comercial-0, Zona Comercial-1, Zona Comercial-2 e Zona Comercial Histórica;

II - Área de Interesse Estratégico de Qualificação de Rios Urbanos (AIE-RIU) tem por objetivo potencializar o uso sustentável e a valorização ecológica, social e econômica dos entornos de rios urbanos, sendo compreendida pelas faixas marginais dos rios Banhados, Vermelho, Negrinho e São Bento e pelas Zonas de Relevante Interesse Ambiental (ZRIA) a eles relacionadas;

III - Área de Interesse Estratégico de Indução do Distrito de Inovação (AIE-INOVA) tem por objetivo incentivar a concentração de empresas de base tecnológica e a experimentação e validação de tecnologias para a cidade inteligente, sendo compreendida pelas Zona Industrial-2 (ZI-2) da Avenida dos Imigrantes, Zona de Interesse Público (ZIP) da Travessa Francisco Soehtje e Zonas Educacionais (ZE);

IV - Área de Interesse Estratégico à Qualificação do Patrimônio Histórico (AIE-PAT) tem por objetivo qualificar e valorizar econômica e socialmente o patrimônio histórico, e a paisagem urbana e colonial, sendo compreendida pela Zona Comercial Histórica (ZCH), Zona de Proteção da Paisagem Colonial (ZP-COL), e pelos imóveis tombados e por sua área de influência.

Art. 185 As Áreas de Interesse Estratégico estão definidas no Anexo XIII.

TÍTULO VII

DOS PROJETOS URBANOS

Art. 186 O Projeto Urbano tem por objetivo integrar políticas públicas setoriais por meio de propostas de transformações urbanísticas, econômicas e ambientais em perímetros definidos dentro das Áreas de Interesse Estratégico.

Art. 187 Para implementar os Projetos Urbanos o município poderá utilizar os seguintes instrumentos:

I - operações urbanas consorciadas;

II - consórcios imobiliários;

III - parcerias público privadas.

Art. 188 Os Projetos Urbanos serão propostos mediante lei complementar específica, a qual poderá flexibilizar os parâmetros urbanísticos previstos nessa Lei Complementar.

Art. 189 No Projeto Urbano serão indicados os objetivos prioritários da intervenção e as propostas relativas aos aspectos urbanísticos, ambientais, sociais, econômico-financeiros e de gestão democrática.

Art. 190 O Projeto Urbano deverá contemplar:

I - estudo e delimitação do seu perímetro;

II - representação gráfica das intervenções propostas;

III - os parâmetros de controle do uso e da ocupação do solo urbano propostos;

IV - as intervenções propostas para melhorar as condições urbanas, ambientais, morfológicas, paisagísticas, físicas e funcionais dos espaços públicos;

V - a indicação de instalação de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas a serem disponibilizadas levando em consideração a realidade atual e o futuro incremento de densidades habitacionais;

VI - plano de provisão de infraestrutura para suporte às tecnologias da informação e comunicação;

VII - soluções para problemas ambientais e de riscos geotécnicos identificados;

VIII - estudo de viabilidade econômica das intervenções propostas com estimativa de custos;

IX - estratégias de financiamento das intervenções;

X - etapas e fases da intervenção urbanística;

XI - estratégia de democratização da gestão do projeto e de sua implementação;

XII - sistema de monitoramento e avaliação dos impactos da intervenção urbana.

Art. 191 O Projeto Urbano será regulamentado por lei complementar específica.

TÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 192 Encontram-se delimitadas no mapa em anexo desta Lei Complementar, com precisão e escalas apropriadas ao planejamento e gestão urbanos as áreas urbana, rural e de expansão urbana.

Parágrafo único - Em caso de necessidade de levantamento das informações referidas no *caput* em escala de projeto, estas deverão correr às expensas do interessado, sendo que, quando da apresentação do projeto ao órgão licenciador:

I - as escalas deverão ser apropriadas aos projetos, sendo, no mínimo, de 1:1.000 (um por mil);

II - o levantamento deverá ser georreferenciado aos marcos oficiais e homologados;

III - será indispensável à apresentação da respectiva comprovação de responsabilidade técnica assinada pelo profissional competente.

Art. 193 O Município dispõe de 30 (trinta) dias para o exame da consulta prévia, para a emissão das diretrizes e para a aprovação do projeto definitivo, contados a partir da entrega de toda documentação relativa a cada etapa.

Art. 194 Os projetos de edificações aprovados e as diretrizes de loteamentos, arruamentos e condomínios de lotes, fornecidos antes da entrada em vigor desta Lei Complementar, terão seus prazos de validade mantidos, vedadas revalidações.

Art. 195 As normas de parcelamento, uso e ocupação do solo para fins urbanos, previstas nesta Lei Complementar não se aplicam aos projetos definitivos de loteamentos, desmembramentos e remembramentos que, na data de sua publicação, já estiverem com seus projetos definitivos aprovados pelo Poder Executivo municipal, para os quais continua prevalecendo a legislação vigente à época da aprovação, até o prazo previsto pelo respectivo cronograma de obras.

Parágrafo único. Após vencido o prazo do cronograma de obras referido no *caput*, os projetos deverão ser submetidos a novo processo de licenciamento, com base nas disposições desta Lei Complementar.

Art. 196 Será considerada iniciada a obra com a conclusão da execução de suas fundações ou no caso de parcelamento do solo com o começo da execução dos serviços de terraplenagem.

Art. 197 Somente será concedido alvará para atividade potencialmente causadora de degradação ambiental, conforme normativa do Conselho Estadual de Meio Ambiente – CONSEMA, quando submetida a licenciamento ambiental, ou dele dispensada, segundo o órgão competente.

Art. 198 Somente será permitida a construção em terrenos alagadiços, desde que executadas as medidas corretivas e preventivas, seja em relação à drenagem, ao esgotamento sanitário ou ao risco de cheias.

Art. 199 Quando a delimitação de zonas recair sobre logradouro público, os parâmetros de aproveitamento dos terrenos com testada para este, poderão

corresponder àqueles do zoneamento mais conveniente, exceto o afastamento frontal.

§ 1° O disposto neste artigo aplica-se, exclusivamente, às zonas comerciais, residenciais, da paisagem, de uso moderado e às macrozonas de expansão urbana.

§ 2° A correspondência alcançará o limite de 50m (cinquenta metros) de profundidade do terreno ou a metade da quadra, prevalecendo o que for menor.

Art. 200 As dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação dessa Lei Complementar serão apreciadas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo.

Art. 201 Os mapas e as descrições contidas nos anexos desta Lei Complementar consideram o Sistema Geodésico Brasileiro (SGB), com as seguintes especificações:

I - projeção Universal Transversa de Mercator (UTM);

II - meridiano central 51° WGr;

III - Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas (SIRGAS2000);

IV - elipsóide de referência: GRS80;

V - datum vertical: Marégrafo de Imbituba/SC.

Art. 202 O georreferenciamento a ser considerado nos elementos que compõem os processos de licenciamento a serem submetidos à municipalidade considerará as especificações do art. 201 e será vinculado à rede geodésica municipal, quando disponível.

Art. 203. Compõe esta Lei Complementar os seguintes anexos:

I - Anexo I - Glossário;

II - Anexo II - Mapa Sistema Viário;

III - Anexo III - Mapa Área Urbana e Rural;

IV - Anexo IV - Mapa Perímetro Urbano;

V - Anexo V - Mapa Macrozoneamento;

VI - Anexo VI - Mapa Microzoneamento;

VII - Anexo VII - Tabela de Índices Urbanísticos;

VIII - Anexo VIII - Subsolos;

IX - Anexo IX - Tangente de Ventilação e Iluminação;

X - Anexo X - Vagas de Estacionamento;

XI - Anexo XI - Acesso Calçadas;

XII - Anexo XII - Matriz de Adequabilidade dos Usos às Zonas;

XIII - Anexo XIII - Mapa Área de Interesse Estratégico.

Art. 204. Ficam revogados:

I - os artigos 124, 125, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139 e 183 da Lei n° 1.677, de 10 de outubro de 2006;

II - Lei n° 1.678, de 10 de outubro de 2006;

III - Lei n° 1.680, de 10 de outubro de 2006;

IV - Lei n° 1.681, de 10 de outubro de 2006;

V - Lei n° 2.252, de 15 de dezembro de 2008;

VI - Lei n° 2.253, de 15 de dezembro de 2008;

VII - Lei n° 2.381, de 19 de agosto de 2009;

VIII - Lei n° 3.116, de 11 de dezembro de 2012;

IX - Lei n° 3.294, de 16 de dezembro de 2013;

X - Lei n° 3.332, de 20 de março de 2014;

XI - Lei n° 3.636, de 09 de março de 2016;

XII - Lei n° 3.700, de 29 de julho de 2016;

XIII - Lei n° 3.707, de 24 de agosto de 2016;

XIV - Lei n° 4.421, de 27 de agosto de 2021.

Art. 205. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

São Bento do Sul, 5 de maio de 2023.

ANTONIO JOAQUIM TOMAZINI FILHO
Prefeito

LUIZ ANTONIO NOVASKI
Assessor de Governo

BRUNO SEEFELD
Secretário Municipal de Planejamento e Urbanismo