

**PROJETO DE
LEI Nº ___/2020**

**USO E OCUPAÇÃO DO
SOLO URBANO E
MUNICIPAL**



SUMÁRIO

CAPÍTULO I

DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES (Art. 3º)

Seção I

Dos Objetivos (Art. 4º)

Seção II

Das Definições (Art. 5º)

CAPÍTULO II

DO USO DO SOLO MUNICIPAL

Seção I

Das Macrozonas Municipais (Art. 6º ao Art. 17)

CAPÍTULO III

DO USO DO SOLO URBANO

Seção I

Das Macrozonas (Art. 18 ao Art. 20)

Seção II

Das Zonas Urbanas (Art. 21 ao Art. 26)

Seção III

Do Uso do Solo Urbano (Art. 27 ao Art. 29)

CAPÍTULO IV

DAS ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS (Art. 30 e Art. 31)

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS (Art. 32 ao Art. 36)

Anexo 01 – Parâmetros Urbanísticos;

Anexo 02 - Mapa de Macrozoneamento Municipal;

Anexo 03 - Mapa de Macrozoneamento Urbano da Sede;

Anexo 04 - Mapa de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

Anexo 05 – Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo Urbano;

Anexo 06 – Quadro de Classificação das Atividades de Uso do Solo Urbano e Rural.



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº ___/2020 DE ___ DE _____ DE 2020.

Súmula: Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal de Guatambu, e dá outras providências.

Autoria: Executivo Municipal

A CÂMARA MUNICIPAL DE GUATAMBU – ESTADO DE SANTA CATARINA, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. O Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal do Município de Guatambu serão regidos pelos dispositivos desta Lei e de seus anexos integrantes.

Parágrafo único. O Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal divide o território em áreas e zonas, define a distribuição da população neste espaço em função da infraestrutura e das condicionantes ambientais.

Art. 2º. São partes integrantes desta lei os seguintes anexos:

- I. Anexo 01 – Parâmetros Urbanísticos;
- II. Anexo 02 - Mapa de Macrozoneamento Municipal;
- III. Anexo 03 - Mapa de Macrozoneamento Urbano da Sede;
- IV. Anexo 04 - Mapa de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- V. Anexo 05 – Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo Urbano;
- VI. Anexo 06 – Quadro de Classificação das Atividades de Uso do Solo Urbano e Rural.

**CAPÍTULO I
DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Art. 3º. As disposições desta lei devem ser observadas obrigatoriamente:

- I. na concessão de alvarás de construção, reformas e ampliações;
- II. na concessão de alvarás de localização de usos e atividades urbanas;
- III. na execução de planos, programas, projetos, obras, e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;
- IV. na urbanização de áreas;
- V. no parcelamento do solo;
- VI. na implantação de atividades no meio rural que estejam estabelecidos nos parâmetros de uso desta lei.

**Seção I
Dos Objetivos**



Art. 4º. A presente Lei tem por objetivos:

- I. estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo municipal, tendo em vista o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;
- II. orientar o crescimento da cidade visando minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;
- III. definir áreas e zonas, em âmbito municipal e urbano, respectivamente, estabelecendo parâmetros de uso e ocupação do solo;
- IV. promover por meio de um regime urbanístico adequado, a qualificação do ambiente urbano;
- V. prever e controlar densidades demográficas e de ocupação do solo municipal, como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente;
- VI. compatibilizar usos e atividades complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e da eficácia dos serviços e da infraestrutura.

Seção II Das Definições

Art. 5º. Para os efeitos de interpretação e aplicação desta lei, adotam-se os conceitos e definições adiante estabelecidas:

- I. **zona, região ou área** é a delimitação de uma parte do espaço do município, definida por suas características físicas, sociais e ambientais e sobre onde incidirá parâmetros específicos de uso e ocupação do solo.
- II. **uso do solo** é o relacionamento das diversas atividades para uma determinada zona ou área, sendo esses usos definidos como:
 - a) **permitido** – (ou adequado) compreendem as atividades que apresentem clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da área ou corredor correspondente;
 - b) **permissível** – (ou tolerado) compreendem as atividades cujo grau de adequação à área dependerá da análise do Conselho da Cidade (CONCIDADE), Equipe Técnica do Município e outras organizações julgadas afins;
 - c) **proibido** - compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com as finalidades urbanísticas da área ou corredor correspondente.
- III. **ocupação do solo** é a maneira como a edificação ocupa o terreno, em função das normas e índices urbanísticos incidentes sobre os mesmos.
- IV. **práticas conservacionistas** - significam a produção de alimentos com o solo permanentemente protegido, com a redução ou eliminação de revolvimento da terra, rotação de culturas e a diminuição do uso de agrotóxicos. Tem por objetivo preservar, melhorar e otimizar os recursos naturais, mediante o manejo integrado do solo, da água, da biodiversidade, compatibilizando com o uso de insumos externos.
- V. os parâmetros urbanísticos, ilustrados no Anexo 01, parte integrante desta Lei, são definidos como:



- a) **coeficiente de aproveitamento básico:** (CA) valor que se deve multiplicar com a área do terreno para se obter a área máxima computável a construir, determinando o potencial construtivo do lote;
 - b) **taxa de ocupação máxima:** (TO) percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação sobre o plano horizontal e a área total do lote;
 - c) **taxa de permeabilidade mínima:** (TP) percentual expresso pela relação entre a área permeável do lote e a área total do lote.
 - d) **altura da edificação ou gabarito:** é a dimensão vertical máxima da edificação, em números de pavimentos, e cota máxima em metros, a partir do térreo, inclusive;
 - e) **lote mínimo:** área mínima de lote, para fins de parcelamento do solo;
 - f) **lote máximo:** área máxima permitida por lote, para fins de parcelamento do solo;
 - g) **testada mínima:** dimensão mínima da menor face do lote confrontante com uma via.
 - h) **recuo frontal:** é a distância mínima perpendicular entre a parede frontal da edificação no pavimento térreo, incluindo o subsolo, e o alinhamento predial existente ou projetado do lote ou módulo. Sua exigência visa criar uma área livre de qualquer tipo de construção para utilização pública, como alargamento de vias e permeabilidade do solo, por exemplo;
 - i) **afastamento:** é a menor distância entre duas edificações, ou a menor distância perpendicular permitida entre uma edificação e as linhas divisórias laterais e do fundo do lote onde ela se situa, desde que as mesmas possuam abertura para ventilação e iluminação, salvo projeções de saliências em edificações, nos casos previstos no Código de Obras;
- VI. dos termos gerais:
- a) **área computável:** área a ser considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno e taxa de ocupação máxima;
 - b) **regime urbanístico:** conjunto de medidas relativas a uma determinada zona, região ou área que estabelecem a forma de ocupação e disposição das edificações em relação ao lote, à rua e ao entorno.
 - c) **reservatório de reuso:** aquele destinado ao acúmulo de águas pluviais para o reaproveitamento com fins não potáveis. Devem ser dimensionados de acordo com a NBR 15527 e demais normas que regem a matéria, por técnico competente e ser representado em projeto específico, sendo este um critério para aprovação de projeto nas zonas em que for exigência a implantação.
 - d) **reservatório de retardo:** aquele destinado ao acúmulo de águas pluviais para posterior descarga na rede pública. Devem ser representados em projeto específico, sendo este um critério para aprovação de projeto nas zonas em que for exigência a implantação.

CAPÍTULO II DO USO DO SOLO MUNICIPAL

Seção I Das Macrozonas Municipais

Art. 6º. O Município de Guatambu fica dividido em Macrozonas conforme Anexo 02,



parte integrante desta Lei, que recebem a denominação como segue:

- I. Macrozona Rural – MR;
- II. Macrozona de Proteção de Manancial – MPM;
- III. Macrozona de Amortecimento – MA;
- IV. Macrozona de Recuperação e Preservação Ambiental – MRPA;
- V. Macrozona Produtiva – MP;
- VI. Macrozona de Interesse Turístico – MIT;
- VII. Macrozona de Expansão Urbana – MEU;
- VIII. Macrozona de Urbanização Específica – MUE;
- IX. Macrozona Industrial 1 – MI1;
- X. Macrozona Industrial 2 – MI2;
- XI. Macrozona Urbana – MU.

Art. 7º. A Macrozona Rural - MR - Corresponde às áreas de concentração das atividades agrossilvipastoris como agricultura, pecuária, silvicultura, fruticultura e criações diversas.

Parágrafo único. Esta área tem por diretriz permitir e fixar atividades agrícolas nas pequenas e médias propriedades, priorizando práticas conservacionistas e pretendendo aumentar sua produtividade de maneira a preservar o meio ambiente. Incentivo à prática da silvicultura e fruticultura de forma a minimizar a utilização de agrotóxicos e constante revolvimento do solo. Tem como objetivos:

- I. Compatibilizar o uso e a ocupação agropecuária com a proteção ambiental;
- II. Estimular atividades econômicas estratégicas e ecologicamente equilibradas;
- III. Promover a cidadania e a qualidade de vida da população rural;
- IV. Melhorar a infraestrutura básica e social: comunicação, mobilidade e saneamento na área rural;
- V. Estimular as culturas em cada microbacia segundo a identificação das potencialidades para cada solo, promovendo o ordenamento do uso e ocupação do solo rural.

Art. 8º. A Macrozona de Proteção de Manancial – MPM - Corresponde à porção do território municipal inserida em Área de Proteção de Manancial, representada pela bacia do Rio Tigre.

Parágrafo único. Esta área tem por diretriz proporcionar a ocupação urbana de modo sustentável e compatível com a bacia de abastecimento público de água. Tem como objetivos:

- I. Estabelecer normas de controle ambiental local;
- II. Definir ações de recuperação imediata, em casos de conflitos ambientais.

Art. 9º. A Macrozona de Amortecimento - MA - Compreendida pelas áreas ao redor dos perímetros urbanos da Sede Municipal e do Distrito de Fazenda Zandavalli, tendo como objetivo amenizar os conflitos entre as atividades rurais e urbanas.



Parágrafo Único. Considera-se uma faixa de 100 metros de largura ao redor da Sede Municipal, Distrito de Fazenda Zandavalli, e demais Loteamentos e Condomínios, como área de amortecimento para proteção da área urbanizada, em relação à implantação de atividades produtivas que utilizem defensivos agrícolas por pulverização, avicultura, suinocultura e demais atividades produtivas, que possam comprometer a saúde, a qualidade de vida e o sossego da população urbana. Tem como objetivos:

- I. Garantir e salvaguardar a saúde e bem-estar da comunidade urbana;
- II. Disciplinar o manejo das atividades rurais ali exploradas;
- III. Inibir a construção de aviários, de estabelecimentos de suinocultura, atividades produtivas que utilizem a queimada ou defensivos que possam comprometer a saúde da população urbana;
- IV. Incentivar as atividades agrícolas que desenvolvam produtos orgânicos.

Art. 10. A Macrozona de Recuperação e Preservação Ambiental - MRPA - Corresponde à parte do território onde estão concentradas as médias e grandes propriedades rurais. Corresponde às áreas definidas pela Lei Federal nº. 12.651/2012 – Novo Código Florestal – como de preservação permanente. Abrange as faixas de preservação permanente ao longo dos cursos d'água e ao redor das nascentes do Município, sendo essas áreas não parceláveis e não edificáveis. A intervenção nestas áreas restringe-se a correções em sistemas de escoamento de águas pluviais, de infraestrutura, de saneamento básico, de combate à erosão, implantação de equipamentos de suporte às atividades de recreação, desde que públicos e preferencialmente sem edificação, seguindo a legislação ambiental federal pertinente.

Parágrafo único. Tem por diretriz preservar e recuperar, com o objetivo de manter o equilíbrio do ecossistema da região, proteger os cursos d'água e suas margens, além de configurar importante refúgio para a fauna local, caracterizando-se como corredor de biodiversidade. Tem como objetivos:

- I. Garantir a máxima preservação dos ecossistemas naturais;
- II. Estimular atividades econômicas estratégicas ecologicamente viáveis;
- III. Estimular a formação de corredores de biodiversidade;
- IV. Observar as determinações do CONAMA através da Resolução 369/06 e posteriores.

Art. 11. A Macrozona Produtiva – MP - Corresponde às áreas ao longo dos eixos viários destinadas prioritariamente a atividades agroindustriais, comerciais, de produção econômica de pequeno, médio e grande porte e de oferta de serviços, isentas de ocupação com características urbanas.

Parágrafo único. Tem como diretriz promover atividades voltadas à agroindústria, comércio e serviços, pretendendo aumentar sua produtividade, agregando valor à matéria-prima local de maneira a preservar o meio ambiente. Tem como objetivos:



- I. Estimular atividade de geração de emprego e renda;
- II. Fomentar a implantação de agroindústrias no Município;
- III. Apoiar a instalação de parques industriais;
- IV. Minimizar impactos antrópicos e ambientais, diminuindo as possibilidades de risco à saúde da população e de riscos ambientais;
- V. Priorizar a implantação de indústrias que incorporem mão-de-obra local em diferentes níveis de formação.

Art. 12. A **Macrozona de Interesse Turístico - MIT** - Corresponde às áreas do Município com grande potencial turístico, apresentando inúmeros atrativos naturais.

Parágrafo único. Tem por diretriz promover atividades voltadas ao turismo, principalmente o turismo de aventura, visando à preservação e recuperação do meio ambiente.

Art. 13. A **Macrozona de Expansão Urbana - MEU** - Caracteriza-se pelas áreas contíguas ao perímetro urbano da Sede Municipal, identificadas como passíveis de urbanização futura, em respeito ao art. 3º, da Lei Federal nº. 6.766 de 1979 e suas atualizações, segundo a qual somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definida por lei municipal, bem como em áreas que não sejam: terrenos alagadiços e sujeitos a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas; terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados; terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes; terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação; área de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Parágrafo único. Tem por diretriz controlar a expansão urbana de forma planejada e organizada, visando a preservação do meio ambiente. Tem como objetivos:

- I. Garantir reserva de área para futura expansão da ocupação urbana;
- VI. Garantir continuidade das vias nos próximos loteamentos principalmente as vias arteriais e coletoras;
- VII. Garantir a reserva de área pública para instalação de equipamentos públicos e áreas verdes;
- VIII. Garantir a justa distribuição dos equipamentos públicos;
- IX. Observar a infraestrutura mínima exigida na Lei Municipal de Parcelamento do Solo.

Art. 14. A **Macrozona de Urbanização Específica - MUE** - Corresponde às ocupações consolidadas ao longo das margens do Rio Uruguai.

Parágrafo único. Esta Macrozona apresenta restrições de uso devido a estar localizada em Áreas de Preservação Permanente – APP. Tem como objetivos:

- I. Promover a Regularização Fundiária das áreas consolidadas;



- II. Compatibilizar o uso e a ocupação, de maneira a evitar conflitos entre as atividades desenvolvidas;
- III. Otimizar a infraestrutura urbana instalada.

Art. 15. As **Macrozonas Industriais 1 e 2 – MI1 e MI2** – Correspondem às áreas urbanas ou não onde se desenvolvem, atividades de serviços e industriais.

Parágrafo único. Tem como diretriz priorizar as áreas onde já há instalações industriais e os locais propícios a expansão destes, contidos nos perímetros urbanos ou fora destes. Tem como objetivos:

- I. Controlar a ocupação através de coeficientes de aproveitamento e taxa de permeabilidade;
- II. Controlar as atividades industriais restringindo aquelas de grande impacto.

Art. 16. A **Macrozona Urbana – MU** - Corresponde aos perímetros urbanos da Sede Municipal e Distrito de Fazenda Zandavalli. Destinada à aglomeração de moradia, trabalho, comércio, serviço, lazer e circulação, todos definidos e delimitados pelo perímetro urbano.

Parágrafo único. Tem como diretriz consolidar a ocupação urbana existente e os locais passíveis de serem ocupadas, aliando ações de infraestrutura e recuperação das condições socioambientais. Tem como objetivos:

- I. Otimizar a infraestrutura urbana instalada;
- II. Condicionar o crescimento urbano à capacidade de oferta de infraestrutura urbana;
- III. Orientar o processo de expansão urbana;
- IV. Permitir o pleno desenvolvimento das funções urbanas;
- V. Garantir o desenvolvimento da gestão da política urbana;
- VI. Permitir o acesso igualitário aos equipamentos e à infraestrutura urbana.

Art. 17. As características de ocupação do solo rural devem seguir a legislação federal, regulamentada e orientada pelo órgão competente.

CAPÍTULO III DO USO DO SOLO URBANO

Seção I Das Macrozonas

Art. 18. A área urbana do Município de Guatambu, constante do Anexo 03, parte integrante desta Lei, fica dividida em macrozonas urbanas, que passam a ser denominadas como segue:

- I. Macrozona de Ocupação Consolidada - MOC;
- II. Macrozona de Ocupação Prioritária - MOP;



Art. 19. A Macrozona de Ocupação Consolidada (MOC) - Compreende a área de ocupação já consolidada e constitui a maior parte da área residencial, comercial e institucional da Sede Urbana e Distrito.

Parágrafo único. Ficam permitidas nesta Macrozona a ocupação residencial e comercial controlada e atividades produtivas voltadas às atividades de lazer, cultura e esporte que não sejam incômodas. Tem como objetivos:

- I. Controlar a ocupação através da taxa de ocupação, índice de aproveitamento e taxa de permeabilidade, restringindo assim a impermeabilização do solo;
- II. Estimular e orientar a utilização de materiais que favorecem a permeabilidade do solo nas calçadas, pistas de rolamento e praças;
- III. Controlar o adensamento e a instalação de atividades geradoras de tráfego;
- IV. Melhorar a acessibilidade universal e mobilidade urbana;
- V. Garantir melhor aproveitamento da infraestrutura existente;
- VI. Garantir ventilação com bom espaçamento entre os edifícios.

Art. 20. A Macrozona de Ocupação Prioritária - MOP - Caracteriza-se por área não utilizada para fins urbanos, subutilizada ou não parcelada e necessariamente situada de tal forma dentro do perímetro urbano que configura entrave ao desenvolvimento da cidade caracterizando:

- I. Especulação imobiliária;
- II. Desperdício de infraestrutura urbana instalada;
- III. Interrupção da malha viária prejudicial à circulação urbana;
- IV. Foco de vetores de doenças e de insegurança.

Parágrafo único. Tal área tem prioridade de ocupação (parcelamento ou edificação para fins urbanos) dentro dos Perímetros Urbanos e tem por objetivo o aumento de oferta de lotes para uso residencial ou para atividades produtivas de baixo impacto, bem como a busca por melhoria da qualidade de circulação e vizinhança. Nestes lotes poderão incidir os instrumentos de Edificação ou Utilização Compulsória, de Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo e de Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública como forma de obrigar os proprietários dos imóveis urbanos a cumprir a função social da propriedade. Poderá ser aplicado também o Direito de Preempção sobre tal área, havendo Lei Complementar Municipal específica para tanto, assim como no caso dos instrumentos anteriormente citados. Tem como objetivos:

- I. Ampliar oferta de lotes urbanos em áreas dotadas de infraestrutura para fins residenciais ou para atividades produtivas;
- II. Aplicar instrumento de Edificação ou Utilização Compulsória definindo coeficiente de aproveitamento mínimo e prazo para seu cumprimento, que se expirado redunde na aplicação do IPTU Progressivo no Tempo;
- III. Aplicar o Direito de Preempção em áreas já parceladas não ocupadas ou subutilizadas.

Seção II Das Zonas Urbanas



Art. 21. A área urbana do Município de Guatambu, constante do Anexo 04, parte integrante desta Lei, fica dividida em zonas urbanas, que passam a ser denominadas como segue:

- I. Zona de Comércio e Serviços - ZCS;
- II. Zona Residencial – ZR;
- III. Zona Industrial 1 – ZI 1;
- IV. Zona Industrial 2 – ZI 2;
- V. Zona de Recuperação e Preservação Ambiental – ZRPA;

Parágrafo único. Os critérios de uso e do solo nas diversas zonas estão contidos na Tabela do Anexo 05 e no Quadro do Anexo 06, parte integrante desta lei.

Art. 22. A **Zona de Comércio e Serviços- ZCS** - Tem por objetivo consolidar as características comerciais e de serviços de pequeno e médio porte nas vias da área central da Sede Urbana, que por sua conformação atual é passível de comportar intensificação destas atividades.

Art. 23. A **Zona Residencial – ZR** - Corresponde às áreas urbanas destinadas ao uso predominantemente residencial, de baixa densidade. Os outros usos existentes devem ser considerados como acessórios, de apoio ou de complementação.

Art. 24. A **Zona Industrial 1 – ZI1** - Corresponde à áreas direcionadas preferencialmente à implantação de atividades de produção econômica potencialmente incômodas, nocivas e perigosas e geradoras de sobrecarga no tráfego à área urbanizada, com o uso predominantemente de serviços de pequeno e médio porte e industriais do tipo 1 e 2, sendo ainda permissível o uso residencial.

Art. 25. A **Zona Industrial 2 – ZI2** - Corresponde à áreas direcionadas preferencialmente à implantação de atividades de produção econômica potencialmente incômodas, nocivas e perigosas e geradoras de sobrecarga no tráfego à área urbanizada, com o uso predominantemente de serviços de médio e grande porte e industriais do tipo 2 e 3, não sendo permissível o uso residencial.

Art. 26. A **Zona de Recuperação e Preservação Ambiental – ZRPA** - Compreende as áreas suscetíveis à erosão, áreas ao longo dos córregos urbanos (fundos de vale, nascentes/APPs), sendo essas áreas não parceláveis e não edificáveis – em conformidade com o Novo Código Florestal Nacional, Lei Federal nº 12.651/2012 e suas atualizações que, na maioria das vezes, apresentam remanescentes de vegetação nativa que necessitam ser conservados.

Seção III Do Uso do Solo Urbano

Art. 27. Considera-se para aplicação das normas de uso e ocupação do solo nas Zonas Urbanas, os seguintes tipos usos:



- I. Uso HABITACIONAL (H): edificações destinadas à moradia permanente, sendo subclassificado em:
 - a) UNIFAMILIAR (H1): edificação destinada a servir de moradia a uma só família;
 - b) MULTIFAMILIAR HORIZONTAL (H2): quando na gleba ou lote, for implantada 2 (duas) ou mais unidades residenciais independentes, em edificações contíguas ou não, agrupadas horizontalmente paralelas ou transversais ao alinhamento predial, com áreas de circulação comuns à edificação e acesso ao logradouro público;
 - c) MULTIFAMILIAR VERTICAL (H3): quando na gleba ou lote, for implantada 2 (duas) ou mais unidades residenciais independentes, agrupadas verticalmente com áreas de circulação comuns à edificação e acesso ao logradouro público.

- II. USO PÚBLICO (P): espaços, estabelecimentos ou instalações destinados ao uso comunitário e/ou institucional, com serviços de educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos, subclassificando-se em:
 - a) PÚBLICO 1 (P1): atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial.
 - b) PÚBLICO 2 (P2): atividades que impliquem em média concentração de pessoas ou veículos, altos níveis de ruídos e padrões viários especiais.
 - c) PÚBLICO 3 (P3): atividades de grande porte, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, não adequadas ao uso residencial e sujeitas a controle específico e apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.
 - d) PÚBLICO 4 (P4): Edifícios destinados a comportar atividades executadas pelo poder público ou instituições públicas.

- III. COMÉRCIO E SERVIÇO (C): atividades pelas quais fica definida uma relação de troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou atividades pelas quais fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual, subdivido em:
 - a) COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL E DE BAIRRO (C1): atividade comercial varejista de pequeno e médio porte, destinada ao atendimento de determinado bairro ou zona, de utilização imediata e cotidiana, entendida como um prolongamento do uso residencial e não incômodas ao uso residencial.
 - b) COMÉRCIO E SERVIÇO SETORIAL (C2): atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços, destinadas ao atendimento de maior abrangência.
 - c) COMÉRCIO E SERVIÇO GERAL (C3): atividades comerciais varejistas e atacadistas ou de prestação de serviços, destinados a atender à população em geral, que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria e cuja adequação à vizinhança depende de um conjunto de fatores a serem analisados pelo Município, sujeitas a controle específico e/ou apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).



- d) **COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO 1 (C4):** atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial para se adequar ao sistema viário e a vizinhança, e que exigem planejamento específico para sua implantação e logística de armazenagem e/ou transportes próprios, ou seja, sujeitas a controle específico e/ou apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).
 - e) **COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO 2 (C5):** atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial para se adequar a vizinhança, sendo atividades que exigem planejamento específico para sua implantação, ou seja, sujeitas a controle específico e/ou apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança/Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV), e que excede o alcance municipal, pressupondo tratamento diferenciado
 - f) **TRANSITÓRIO (C6):** edificações destinadas ao uso transitório, podendo ser abrigo mediante remuneração (hotéis, motéis, pousadas) ou edificações destinadas à assistência social, abrigando crianças, estudantes, idosos ou necessitados (albergues, asilos, alojamentos de estudantes, internato, orfanatos, conventos, seminários).
- IV. INDUSTRIAL (I):** atividade pela qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos, destinado à extração, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção ou guarda de matérias primas ou mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal subdividida em:
- a) **INDÚSTRIA 1 (I1):** atividades industriais não incômodas ao entorno, compatíveis com o uso residencial.
 - b) **INDÚSTRIA 2 (I2):** atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos.
 - c) **INDÚSTRIA 3 (I3):** atividades industriais em estabelecimentos que implique na fixação de padrões específicos, quando as características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição dos resíduos gerados sujeitas a controle específico e/ou apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

§ 1º. Os usos descritos no caput deste artigo podem ocorrer simultaneamente, sendo classificado em:

- a) misto, que agrupa em uma mesma edificação ou num conjunto integrado de edificações em um mesmo lote, 2 (duas) ou mais categorias de uso, sendo uma delas de uso residencial;
- b) misto diversificado, que agrupa em uma mesma edificação atividades de usos diferenciados, exceto o uso residencial.

§ 2º. A Tabela de Classificação Nacional das Atividades Econômicas (CNAE) que consta a classificação das atividades deverá ser consultada nos casos dos usos não constantes no caput deste artigo.



§ 3º. Os exemplos dos usos apresentados no caput deste artigo estão anexos a presente lei.

Art. 28. Uso do Solo é o relacionamento das diversas atividades para uma determinada zona ou área, sendo esses usos definidos como:

- I. Permitido – (ou adequado) compreendem as atividades que apresentem clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da área ou corredor correspondente;
- II. Permissível – (ou tolerado) compreendem as atividades cujo grau de adequação à área dependerá da análise do conselho de desenvolvimento municipal Conselho da Cidade e outras organizações julgadas afins;
- III. Proibido - compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com as finalidades urbanísticas da área ou corredor correspondente.

Art. 29. A permissão para a localização de qualquer atividade considerada perigosa, nociva ou incômoda, dependerá de aprovação do projeto completo, se for o caso, pelos órgãos competentes da União, do Estado e Município, além das exigências específicas de cada caso.

§ 1º. São consideradas perigosas, nocivas e incômodas aquelas atividades que, por sua natureza:

- I. ponham em risco pessoas e propriedades circunvizinhas;
- II. possam poluir o solo, o ar e os cursos d'água;
- III. possam dar origem à explosão, incêndio ou trepidação;
- IV. produzam gases, poeiras e detritos;
- V. impliquem manipulação de matérias-primas, processos e ingredientes tóxicos;
- VI. produzam ruídos e conturbem o tráfego local;
- VII. utilizem máquinas ou equipamentos que produzam choque ou vibração sensíveis para além dos limites da propriedade.

§ 2º. A permissão das atividades classificadas como incômodas, deverá ser precedida de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

§ 3º. Os parâmetros de incomodidade, as medidas mitigadoras, o Estudo de Incômodo ou Impacto de Vizinhança (EIV) e o Laudo de Incômodo ou Impacto de Vizinhança (LIV), são instrumentos destinados à análise e à avaliação de empreendimentos que sejam potencialmente incômodos ou impactantes ao meio ambiente urbano ou rural, devendo ser observada a legislação específica.

§ 4º. A administração municipal direta, indireta, fundações, autarquias e empresas de economia mista quando promotora de empreendimentos geradores de atividades classificadas como incômodas, obrigam-se a apresentar ao órgão competente do município, antes do início do empreendimento, os mesmos relatórios previstos no § 3º deste artigo.

§ 5º. Uma atividade poderá ser enquadrada em mais de um tipo de incomodidade.

§ 6º. As novas edificações e atividades que irão se situar nas microbacias dos mananciais de captação para o abastecimento público, deverão ser submetidas à licença do Órgão Ambiental do Estado de Santa Catarina - respeitadas as



legislações pertinentes.

CAPÍTULO IV DAS ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS

Art. 30. Consideram-se área não computável as áreas edificadas que não serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Art. 31. São consideradas áreas não computáveis:

- I. solos;
- II. pavimentos utilizados exclusivamente para reservatórios (barrilete, caixa d'água, bombas) e casa de máquinas (ar condicionados, geradores) e outros equipamentos de apoio, desde que com altura máxima de 3 (três) metros;
- III. sótão em residência, desde que esteja totalmente contido no volume do telhado e caracterizado como aproveitamento deste espaço;
- IV. pavimentos destinadas exclusivamente para estacionamentos e garagens;
- V. ático não sendo considerado no cálculo do número de pavimentos, desde que atendidos os seguintes itens:
 - a) projeção da área coberta sobre a laje da cobertura do último pavimento, desde que não ultrapasse o máximo de 1/3 (um terço) da área do pavimento imediatamente inferior, sendo no ático permitido todos os compartimentos necessários para a instalação de casa de máquinas, caixa d'água, áreas de circulação comum do edifício, dependências destinadas ao zelador, área comum de recreação e parte superior de unidade duplex nos edifícios de habitação coletiva;
 - b) afastamento mínimo de 3,0 m (três metros) em relação à fachada frontal e de 2,0 m (dois metros) em relação à fachada de fundos do pavimento imediatamente inferior;
 - c) será tolerado somente o volume da circulação vertical no alinhamento das fachadas frontais e de fundos;
 - d) pé-direito máximo para dependências destinadas ao zelador e parte superior da unidade duplex de 3,2 m (três metros e vinte centímetros);
 - e) são toleradas áreas destinadas a nichos, que constituam elementos de composição das fachadas e que atendam as condições estabelecidas no Código de Obras e Posturas.

Parágrafo único. Para efeito de verificação da taxa de ocupação, não serão considerados os elementos constantes nas alíneas de I a III deste artigo.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 32. Para áreas rurais, o parcelamento do solo segue o disposto por legislação federal específica e de acordo com instruções do órgão competente, bem como a Lei de Parcelamento Urbano e Regularização Fundiária de Guatambu.



§1º Serão observadas as disposições constantes na Instrução Normativa INCRA nº 17-b de 22/12/80, bem como Decreto Federal 59.428/66 e Lei Federal nº 6.766/79.

§2º Para a regularização das aglomerações ou núcleos de urbanização específica, quando for o caso, dispersos pela área rural de Guatambu, cabe ao Município:

- I. realizar o levantamento do número de famílias;
- II. identificar o tempo de permanência/ residência no local, verificando a procedência e a intenção de consolidação da ocupação e sua viabilidade;
- III. identificar e notificar os proprietários da área ocupada;
- IV. verificar a possibilidade de acordo para doação da área ao município para que se promova a regularização fundiária;
- V. identificar a vocação local: se agrícola, rural ou outros;
- VI. realizar o mapeamento georreferenciado da área ocupada, e se possível a delimitação dos lotes mínimos para cada família, para evitar novas invasões.

Art. 33. Para áreas urbanas, o parcelamento do solo segue o disposto em lei municipal específica respeitadas disposições de Legislação Federal (Lei 6.766/79 e alterações).

Art. 34. Os parâmetros de uso e ocupação do solo terão 01 (um) ano de prazo de validade, contando a partir da data de vigência desta Lei, para:

- I. projetos já licenciados;
- II. projetos em tramitação, protocolados nos órgãos competentes anteriormente à data de vigência desta lei.

§1º As informações constantes nas consultas de construção e parcelamento do solo, expedidas anteriormente à data de vigência desta lei terão validade de 06 (seis) meses, contados da data de sua expedição.

§2º Os projetos licenciados perderão sua validade se as obras não forem iniciadas no prazo de 06 (seis) meses, contado a partir da data de licenciamento.

§3º Será admitida a transferência ou substituição de alvará de funcionamento de estabelecimento legalmente autorizado, desde que a nova localização ou atividade atenda aos dispositivos expressos nesta Lei e em seus regulamentos.

Art. 35. Ficará a cargo da Secretaria Municipal de Obras, ou ao Órgão Estadual competente o pedido de estudos ambientais e/ou medidas mitigadoras conforme a natureza das atividades desenvolvidas ou o porte das mesmas.

Art. 36. A presente lei entrará em vigor a partir da data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.



MUNICÍPIO DE GUATAMBU
ESTADO DE SANTA CATARINA

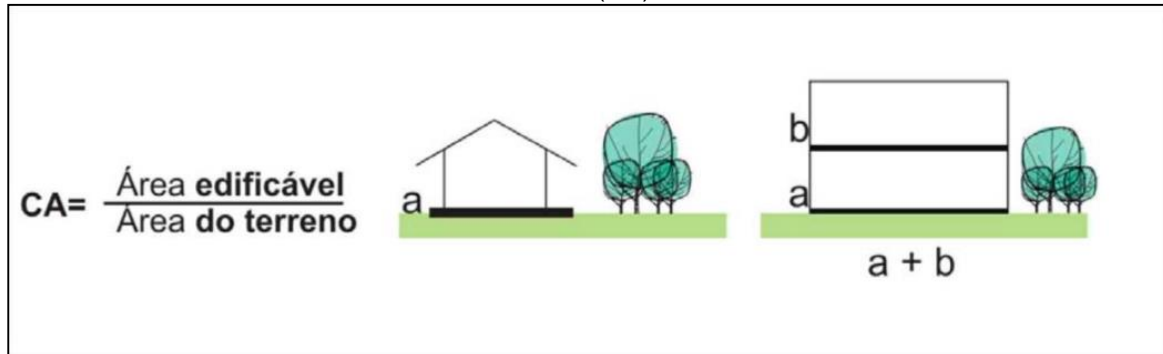
Gabinete do Prefeito Municipal de Guatambu, Estado de Santa Catarina, aos ___ de _____ de 2020.

Prefeito Municipal

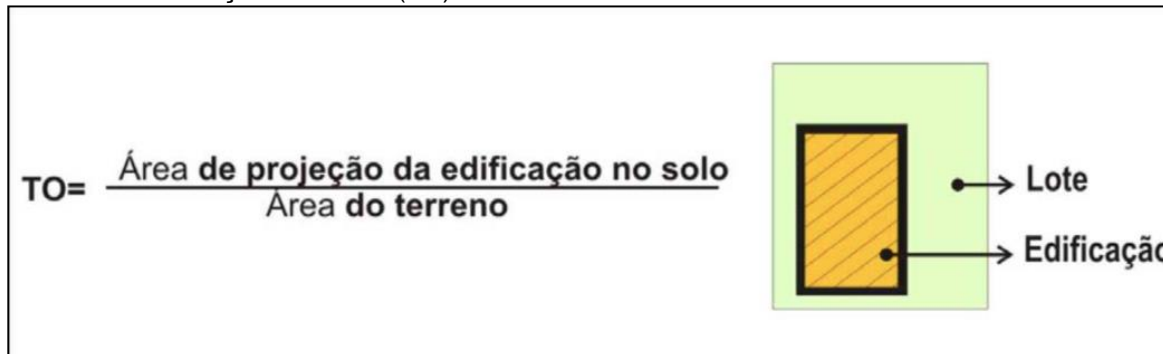


ANEXO 01 – PARÂMETROS URBANÍSTICOS

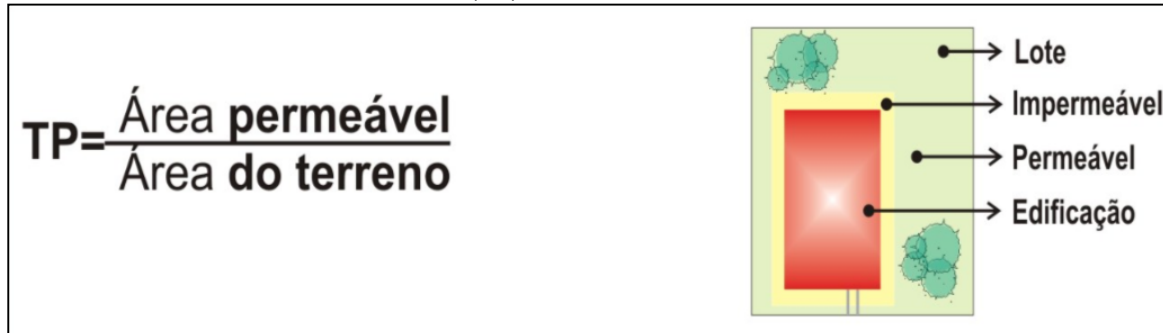
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO (CA)



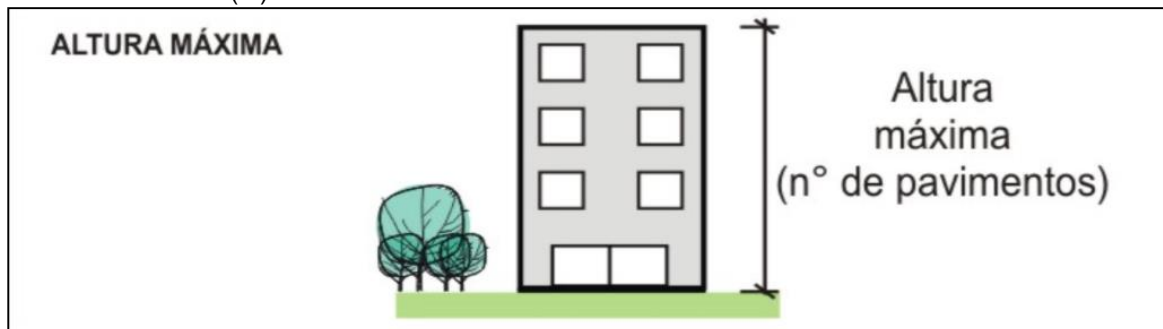
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (TO)



TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (TP)

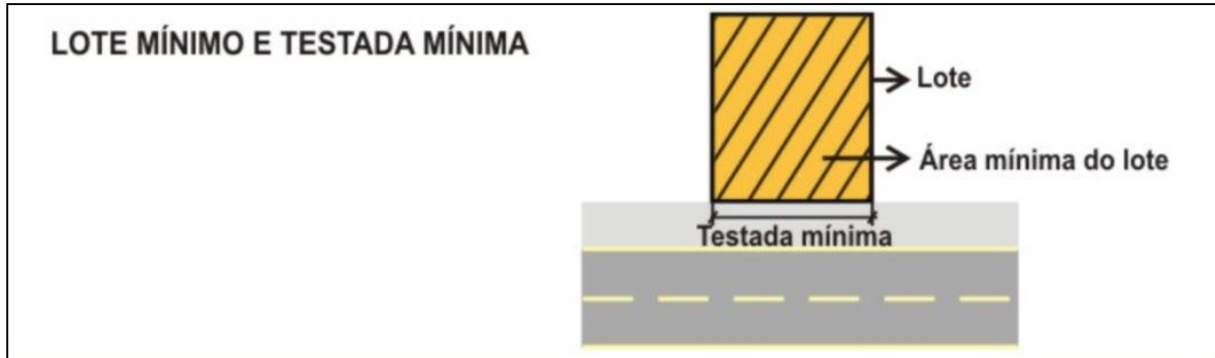


ALTURA MÁXIMA (m)

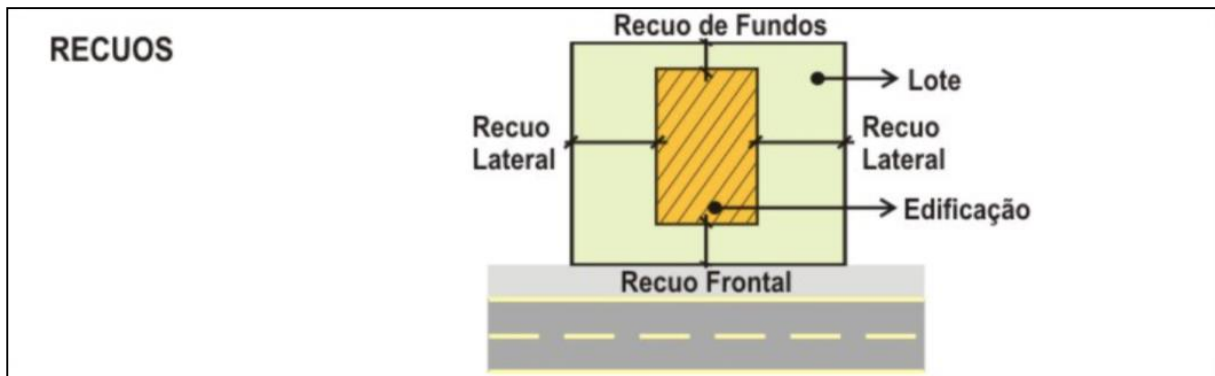




LOTE MÍNIMO E TESTADA MÍNIMA



RECUOS

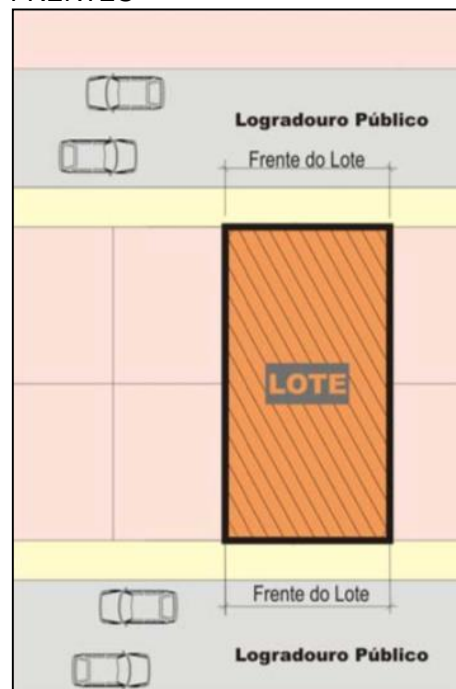


CASOS ESPECIAIS DE RECUOS

LOTES DE ESQUINA RESULTANDO EM DUAS FRENTEIS

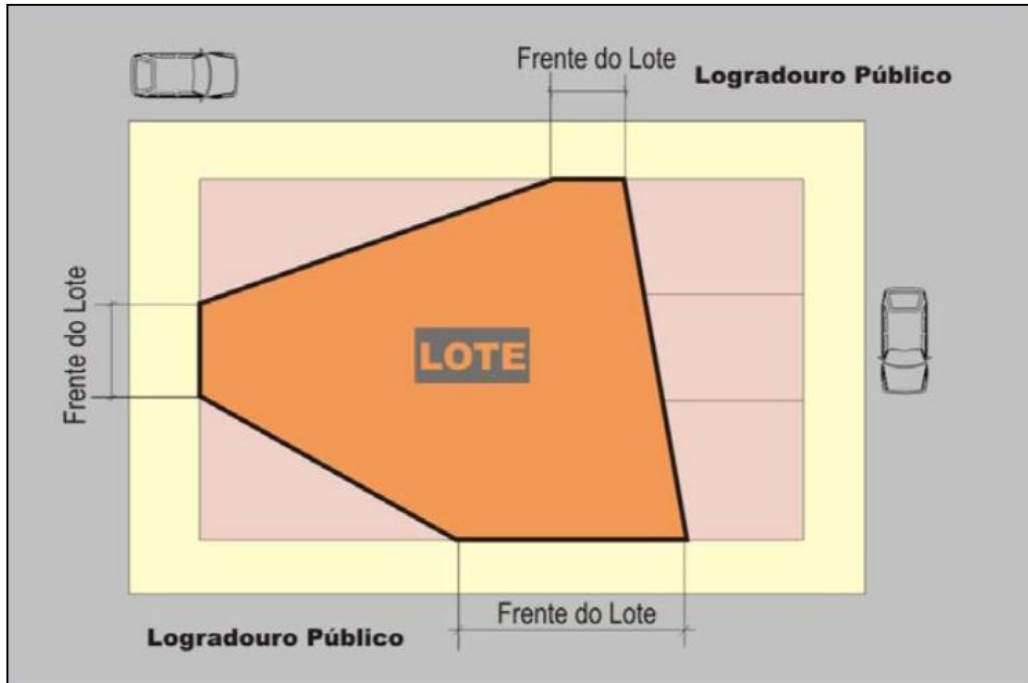


LOTES DE MEIO DE QUADRA COM DUAS FRENTEIS



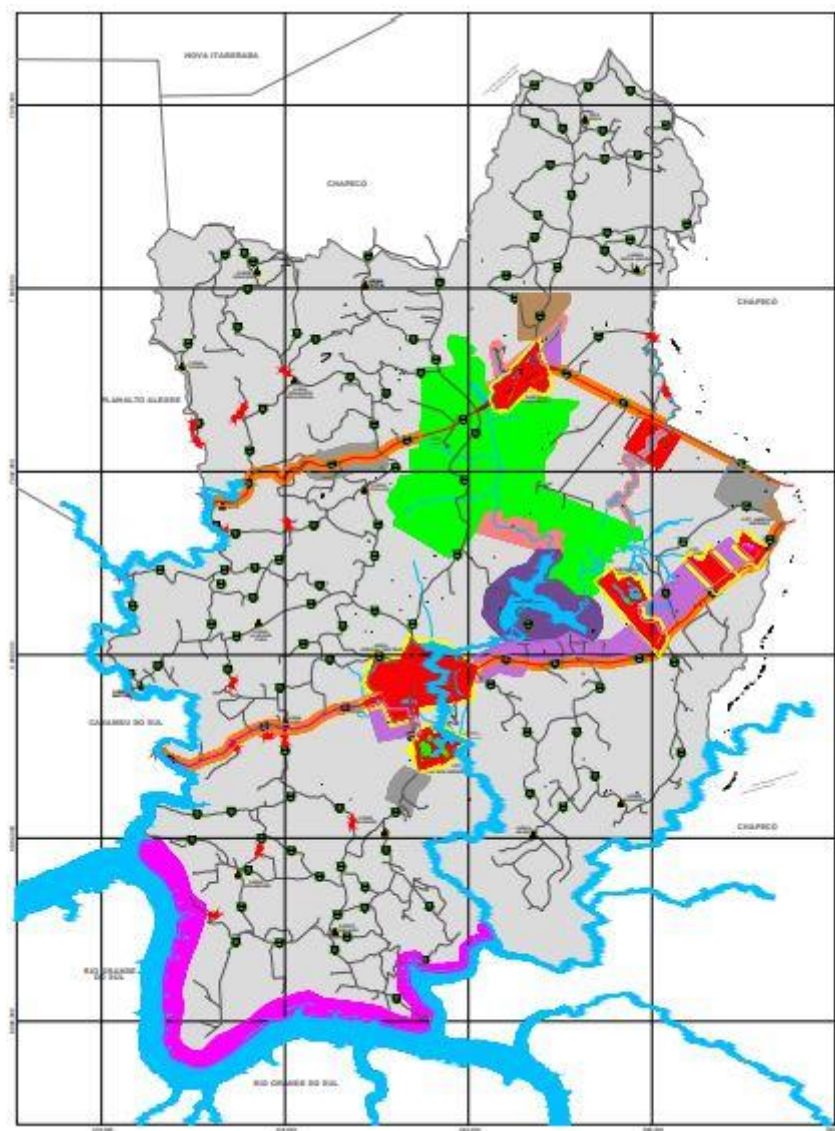


LOTE IRREGULAR RESULTANDO EM VÁRIAS FRENTES





ANEXO 02 – MAPA DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL



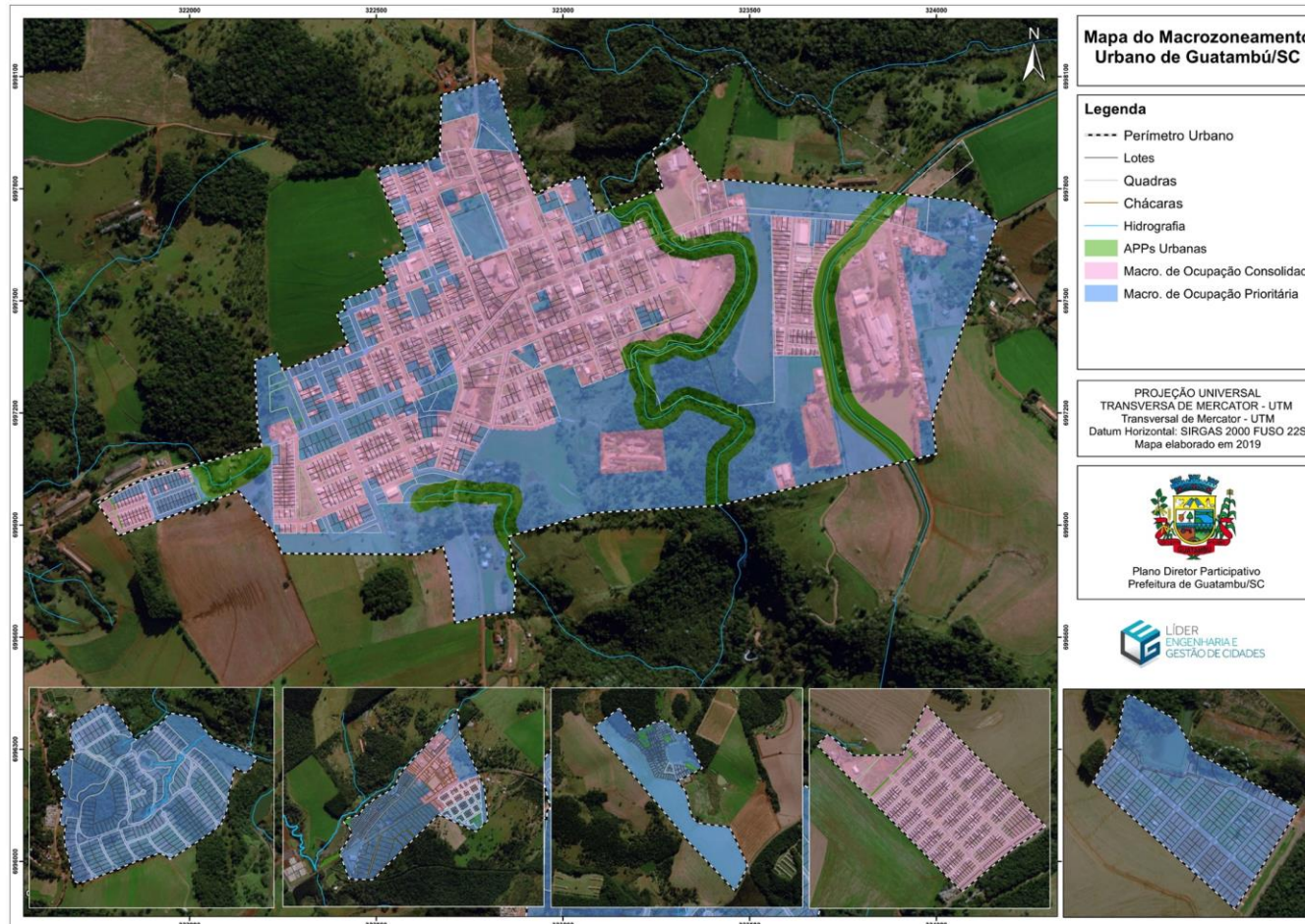
LEGENDA:

	PERÍMETRO URBANO ATUAL
	HIDROGRAFIA
	PERÍMETRO URBANO PROPOSTO
	MACROZONA RURAL
	MACROZONA DE PROTEÇÃO DE MANANCIAL
	MACROZONA DE AMORTECIMENTO
	MACROZONA DE RECUPERAÇÃO PRESERVAÇÃO AMBIENTAL
	MACROZONA PRODUTIVA
	MACROZONA DE INTERESSE TURÍSTICO
	MACROZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA
	MACROZONA DE EXPANSÃO URBANA
	MACROZONA URBANA
	MACROZONA INDUSTRIAL 1
	MACROZONA INDUSTRIAL 2



MUNICÍPIO DE GUATAMBU
ESTADO DE SANTA CATARINA

ANEXO 03 – MAPA DE MACROZONEAMENTO DO SOLO URBANO DA SEDE





MUNICÍPIO DE GUATAMBU
ESTADO DE SANTA CATARINA

ANEXO 04 – MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO





MUNICÍPIO DE GUATAMBU
ESTADO DE SANTA CATARINA

ANEXO 05 – TABELA: PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DA SEDE

ZONA	PARAMETROS DE OCUPAÇÃO										
	Área (m ²)		Testada (m)		Taxa de Ocupação Máxima (%)	CA	N. Pavimentos	Altura Máxima (m)	Taxa De Permeabilidade Mínima (%)	RECUO	
	Meio De Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Esquina		Básico	Básico			Frontal Mínimo (m)	Lateral e Fundos (m)
ZCS	360	414	12	14	90	5,6	8	24	10	4	1,5
ZR	360	414	12	14	70	2,4	4	12	20	4	1,5
ZI 1	600	690	20	23	70	2,4	4	12	30	4	1,5
ZI 2	1200	1380	30	35	50	2,4	4	12	30	6	3
ZRPA	PROIBIDA OCUPAÇÃO										



MUNICÍPIO DE GUATAMBU
ESTADO DE SANTA CATARINA

OBSERVAÇÕES:

- (1) Os lotes com área de até 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) localizados nas esquinas terão suas dimensões acrescidas em 15% (quinze por cento) em sua área e testada;*
- (2) Quando a Taxa de Permeabilidade não atinja o mínimo estipulado, deverá ser previsto a utilização de sistema com medidas compensatórias (captação, reservação e reutilização de água);*
- (3) Na Zona de Comércio e Serviços a edificação poderá ser construída no alinhamento predial (frente), em sua totalidade da testada; e sobre as divisas laterais e /ou fundos, desde que não ultrapasse o limite de 50% (cinquenta por cento) da divisa em questão e não ultrapasse a TO máxima;*
- (4) As edificações construídas nas divisas deverão ter paredes cegas com platibanda e com espessura mínima de 20cm (vinte centímetros);*
- (5) As construções em áreas de faixa de domínio da união deverão obedecer recuos estabelecidos em legislação específica;*
- (6) A Zona de Recuperação e Preservação Ambiental (ZRPA) são áreas não parceláveis e não edificáveis.*
- (7) Altura do pé direito considerado de 3m.*



ANEXO 06 – QUADRO: CLASSIFICAÇÃO DOS USOS DO SOLO URBANO

ZONA	CLASSIFICAÇÃO DOS USOS															
	HABITACIONAL			PUBLICO				COMERCIO E SERVIÇO						INDUSTRIAL		
	H1 (Unifamiliar)	H2 (coletiva horizontal)	H3 (coletiva vertical)	P1 (público 1)	P2 (público 2)	P3 (público 3)	P4 (público 4)	C1 (comercio e serviço vicinal e de bairro)	C2 (comercio e serviço setorial)	C3 (comercio e serviço geral)	C4 (comercio e serviço específico 1)	C5 (comercio e serviço específico 2)	C6 (transitória)	I1 (tipo 1)	I2 (tipo 2)	I3 (tipo 3)
ZR	A	A	A	A	A	T	T	A	A	T	T	P	A	A	T	P
ZCS	A	A	A	A	A	T	T	A	A	A	T	T	A	A	T	P
ZI 1	T	T	A	A	A	T	T	A	A	A	A	T	T	A	A	T
ZI 2	P	P	P	T	P	P	P	T	A	A	A	P	P	A	A	A
ZRPA	Proibido os Usos															

Legenda:

A = Adequado; T = Tolerado; P = Proibido



MUNICÍPIO DE GUATAMBU
ESTADO DE SANTA CATARINA

EXEMPLOS:

PÚBLICO			
P1	P2	P3	P4
Creche/ Berçário, Biblioteca, Escola de Ensino Infantil e Fundamental, Escola Especial; Ambulatório; Unidade de Pronto Atendimento	Instituição de Ensino Médio/Superior; Hospital / Maternidade; Casa de Culto/ Templo Religioso; Auditório/ Casa de Espetáculos Artísticos, Casa de Festas / Casa de Show, Boates/ Danceterias, Cinema, Museu, Teatro, Clube Social, Sede de Associações (Cultural, Esportiva e Recreativa), Colônia de Férias;	Campus Universitário Parque de Diversão / Circo / Rodeio, Centro de Equitação/ Hipódromo, Centro de Convenções / Exposições, Clube ou Ginásio de Práticas Esportivas e Artísticas / Estádio, Autódromo / Kartódromo / Motódromo,	Prefeitura, Câmara de Vereadores, Quartel de Bombeiros / Polícia / Exército;

COMÉRCIO E SERVIÇOS					
C1	C2	C3	C4	C5	C6
Açougue / Merceria, Padaria/ Panificadora/Confeitaria, Churrascaria/ Petiscaria/ Pizzaria/ Restaurante/ Roticeria, Lanchonete/ Cantina/ Bar, Cervejaria/ Choperia, Pastelaria, Cafeteria, Sorveteria, Comercio de Refeições	Mercado / Supermercado/ Hortifrutigranjeiro, Serv-Car, Vidraçaria, Clínica Médica, Laboratório de Análises Clínicas/Radiológica; Comércio Atacadista / Loja de Departamento / Centro Comercial, Comércio de Material de Construção,	Hipermercado, Marmoraria; Oficina Mecânica / Funilaria / Borracharia/ Chapeação/ Tomearia; Hospital Veterinário/ Hotel para Animais / Canil, Depósito e Armazém/	Ferro Velho, Armazenamento de materiais recicláveis; Comércio Atacadista de Derivados de Petróleo / Combustível / Gás; Centro de Controle de	Cemitérios, Capela Mortuária, Ossuário, Crematório;	Hotéis, Motéis, Pousadas Albergues, Asilos, Alojamentos de estudantes, Internato, Orfanatos, Conventos,



MUNICÍPIO DE GUATAMBU
ESTADO DE SANTA CATARINA

Embaladas e/ou Congeladas; Farmácia / Drogeria / Ervanário, Consultório Médico-Odontológico, Salão de Beleza/ Instituto de Beleza/ Manicure/ Pedicure, Amarinho, Atelier de Costura, Loja de Roupas/Calçados/Acessórios; Relojoaria/Joalheria / Bijuteria; Papeleria/ Livraria, Revistaria / Banca de Jornal, Escritório Administrativo/ Contábil / Financeiro, Escritório de Advocacia; Lavanderia, Floricultura;	Marcenaria / Comércio de Móveis, Entidade Financeiras / Agencia Bancaria, Casa Lotérica, Agencia de Serviços Postais, Funerária, Posto de Venda de Gás Liquefeito, Comércio de Veículos/ Acessórios para Veículos; Estacionamento Comercial, Posto de Combustível / Posto de Lavação de Veículos, Casa de Jogos / Casa de Jogos Eletrônicos / Boliche; Clínica Veterinária / Pet-Shop / Agropecuária, Academia, Escola de Idiomas/Computação/Informática, Imobiliária;	Transportadora, Agenciamento de Cargas, Comércio Atacadista/ Varejista de Grandes Equipamentos; Editoras / Impressoras; Cooperativa /Silo/ Entrepasto; Serviços de Coleta de Lixo;	Voo / Posto de Abastecimento de Aeronaves, Torres de Telefonia/ Televisão / Radio;	Seminários.
--	--	---	--	-------------



MUNICÍPIO DE GUATAMBU
ESTADO DE SANTA CATARINA

INDUSTRIAL		
I1	I2	I3
Confecção de Tecidos / Roupas / Enxoval; Confecção de Acessórios / Brinquedos / Bijuterias; Fabricação e Restauo de Vitrais / Vidros; Fabricação de Artigos Esportivos / Música; Fabricação Material Publicitário;	Fabricação de Móveis, Serralheria / Metalurgia,	Curtume, Frigorífico; Produção de Óleos / Gorduras / Ceras, Fabricação de Compensados / Laminados de Madeira, Fabricação de Materiais para Construção (Cerâmica, Cimento, Artefatos de Cimento), Indústria de Fumo, Indústria Metalúrgica / Mecânica / Fundição de Metais, Montagem de Peças e Veículos, Indústria de Plástico / Gesso, Industria de Produtos Químicos / Petroquímicos;

OBSERVAÇÕES:

- (1) Nas Zonas Residenciais e na Zona Especial de Interesse Social as atividades I2 e I3 dependem da aprovação da maioria do Conselho, mediante a apresentação de parecer da Secretaria de Obras, Serviços Urbanos e Habitação e da Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente, embasados no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).
- (2) As atividades que não estiverem contempladas na tabela, devem ser referenciadas conforme a Resolução n. 022/2010 e Resolução n. 051/2019 do CGSIM do Ministério da Economia, sendo classificadas como baixo risco devem ser enquadradas como C1, C2 e C3 ou I1 e I2 ou sendo enquadradas como alto risco como C4, C5 e I3.