

LEI COMPLEMENTAR Nº 0278/22, DE 23 DE MAIO DE 2022.

Dispõe sobre o Zoneamento e o Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Videira, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE VIDEIRA, faz saber a todos que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º O Uso e da Ocupação do Solo Urbano do Município de Videira será regido pelos dispositivos desta Lei e de seus anexos integrantes, observado o disposto na Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável - PDDS.

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

Art. 3º A presente lei tem como objetivos:

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

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

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

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

V - compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si,

tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e a eficácia dos serviços e da infraestrutura.

VI - adequar a ocupação dos espaços tendo em vista a saúde, a segurança da população e os aspectos do patrimônio ambiental e do acervo cultural;

VII - evitar a concentração e a dispersão excessiva da ocupação dos espaços, potencializando o uso da infraestrutura urbana;

VIII - disciplinar o adensamento do município, reservando área para ventilação e insolação das edificações e dos logradouros;

IX - tornar compatível a política territorial com a função social da propriedade;

X - incentivar o uso misto do território municipal, para que as áreas de comércio já consolidado sejam espaços de convívio social, e para que sejam criadas novas atividades de comércio varejista e a prestação de serviços nos bairros, fortalecendo novas centralidades e viabilizando uma cidade compacta, conectada e coordenada;

XI - manter os usos em consonância com as diretrizes do plano de mobilidade urbana.

XII - adequar as divisões de atividades econômicas conforme a Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE.

Art. 4º Os perímetros do Município de Videira são definidos em lei própria e constam no cartograma de macrozoneamento, anexo I, parte integrante desta lei, bem como as demais áreas urbanas e rurais do Município.

Art. 5º Zoneamento, anexo III e IV, é a divisão da área do Perímetro do Município em zonas de usos diversificados, para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo, visando dar a cada região do município a utilização mais adequada em função das diretrizes do PDDS, do sistema viário, da topografia, da geografia, de aspectos geomorfológicos das áreas e da infraestrutura existente, por meio da criação de zonas cujo uso e a forma de ocupação do solo, determinam o adensamento das áreas.

Parágrafo único. As zonas são delimitadas por vias, vias projetadas, cursos d'água, limites de lotes e outros marcos referenciais da paisagem natural e edificada.

Art. 6º É dever do poder público e da coletividade, zelar pela proteção ambiental em todo o território do município, de acordo com as disposições do PDDS e com as normas adotadas pelo Estado e pela União.

CAPÍTULO II DEFINIÇÕES

Art. 7º Para interpretação da presente lei, devem ser consideradas as seguintes definições:

I - Afastamento: menor distância entre a edificação e as divisas laterais e de fundos do lote;

II - Alinhamento: linha divisória legal entre o lote e a via ou logradouro público;

III - Alvará de Construção: documento expedido pela municipalidade que autoriza a execução de obras sujeitas à sua fiscalização;

IV - Alvará de Localização e Funcionamento: documento expedido pela municipalidade que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade ou serviço;

V - CNAE: Cadastro Nacional de Atividades Econômicas;

VI - Coeficiente de aproveitamento básico (CA básico): valor de referência que define a área máxima a ser edificada proporcionalmente à superfície do terreno;

VII - Coeficiente de aproveitamento máximo (CA máximo): valor de referência passível de ser atingido através da transferência do direito de construir ou da outorga onerosa do direito de construir;

VIII - Coeficiente de aproveitamento mínimo (CA mínimo): valor de referência para avaliar o cumprimento de função social da propriedade urbana;

IX - Declividade: diferença altimétrica entre dois pontos em que o segundo ponto está abaixo do ponto de referência;

X - Estudo de Impacto de Trânsito (EIT): documento que apresenta o estudo do impacto gerado pelo empreendimento permitindo aos técnicos envolvidos, conhecer, avaliar, quantificar e delimitar o alcance dos impactos gerados pela implantação do empreendimento no sistema viário. Ele deve incluir as medidas mitigadoras dos impactos negativos, necessárias para garantir a qualidade da circulação urbana no local ou, se for o caso, as medidas compensatórias.

XI - Fachada Ativa: instrumento que visa a interação entre a atividade comercial localizada no pavimento térreo e o logradouro, através de aberturas e permeabilidade visual. Croqui ilustrativo disponível no anexo XI.

XII - Fachada: elevação das paredes externas de uma edificação;

XIII - Faixa de Domínio: área contígua marginal às vias de tráfego

intermunicipal e interestadual e federal, e paralelas às redes de energia de alta tensão, vedada à construção e destinada ao acesso para ampliação ou manutenção de equipamentos;

XIV - Faixas de Drenagem: faixas de terreno, compreendendo os cursos d'água, córregos ou fundos de vale e dimensionadas de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas, consideradas como não edificáveis;

XV - Fundo de Vale: é o ponto mais baixo de um relevo acidentado, por onde escoam as águas das chuvas.

XVI - Gabarito máximo: é o número máximo de pavimentos de uma edificação, considerando-se o térreo e desconsiderando-se os subsolos.

XVII - Gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano.

XVIII - Habite-se: documento expedido pela municipalidade, que autoriza a ocupação de uma edificação;

XIX - Lote máximo: dimensão máxima do lote para fins de parcelamento do solo;

XX - Lote mínimo: dimensão mínima do lote para fins de parcelamento do solo;

XXI - Módulo Rural: unidade de medida agrária, expressa em hectares, que busca refletir a interdependência entre a dimensão, a situação geográfica e as condições de aproveitamento econômico do imóvel rural.

XXII - Parede Cega: parede sem abertura;

XXIII - Passeio: é a parte da calçada ou pista de rolamento, neste último caso, separada por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente de ciclistas;

XXIV - Polo gerador de tráfego/ polo gerador de viagens: empreendimento com capacidade de produção de volumes significativos de deslocamentos de pessoas ou cargas. O controle da implantação desses polos é muito importante como forma de minimizar ou eliminar os impactos indesejáveis que possam ter sobre os sistemas de transporte e o trânsito das vias adjacentes a este, com a previsão de áreas de circulação, estacionamento, carga e descarga de mercadorias internamente a edificação, intervenções no sistema viário, como sinalização horizontal e vertical, alargamento de via, pontos de ônibus, quando necessário, além de viabilizar espaços seguros para pedestres e ciclistas dentro e fora da edificação.

XXV - Recuo mínimo do alinhamento predial: menor distância entre a edificação e a divisa frontal do lote;

XXVI - Subsolo: pavimento total ou parcialmente situado em nível inferior do pavimento térreo ou ao terreno natural, medido no ponto médio da fachada perpendicular às curvas de nível;

XXVII - Taxa de ocupação: percentual expresso pela relação entre a área da edificação e a área do lote;

XXVIII - Taxa de Permeabilidade: percentual do lote que deverá permanecer permeável;

XXIX - Testada mínima: dimensão mínima da testada do lote para fins de parcelamento do solo.

TÍTULO II DAS MACROZONAS

Art. 8º O Macrozoneamento é a divisão territorial do espaço tendo como auxílio a inter-relação dos fatores naturais e antrópicos.

Art. 9º O município de Videira, se divide nas seguintes macrozonas:

I – macrozona rural;

II – macrozona urbana.

Parágrafo único. Os perímetros das macrozonas de Videira estão delimitados conforme Cartograma de Macrozoneamento, anexo I, parte integrante dessa lei.

CAPÍTULO I DA MACROZONA RURAL

Art. 10. A macrozona rural é composta por áreas situadas fora do perímetro urbano, não destinadas a parcelamentos para fins urbanos. Com o objetivo de promover o desenvolvimento agrícola e o suprimento alimentar além de fomentar o desenvolvimento do turismo rural.

Art. 11. A macrozona rural do Município de Videira, possui a seguinte zona e corredor:

I - Zona Rural de Desenvolvimento – ZRD, é caracterizada por ocupações dispersas, destinada prioritariamente à atividade rurícola, criação de animais e a manutenção das áreas de conservação ambiental. Servindo a população com ambientes

voltados ao lazer, turismo, produção de orgânicos e geração de empregos. Em casos específicos autorizados por esta lei, são permitidas atividades comerciais, prestação de serviços e industriais.

§ 1º As atividades agropecuárias na zona rural poderão receber apoio do município através de benefícios e/ou incentivos para o desenvolvimento da produção agrícola.

§ 2º O município poderá conceder benefícios e/ou incentivos para a implementação de empreendimentos turísticos em toda a área rural de Videira, com o objetivo de viabilizar atividades que diversifiquem a economia e possibilitem o aumento de renda dos moradores da região.

II – Corredor de Desenvolvimento Industrial – CDI, é localizado no contorno norte do município, proporcionando condições de escoamento de fluxo e carga pesada do município. Visa possibilitar novo eixo para desenvolvimento de empreendimentos industriais, fabris e de prestação de serviço.

Parágrafo único. As atividades industriais e fabris no Corredor de Desenvolvimento Industrial, poderão receber apoio do município através de benefícios e/ou incentivos para o seu desenvolvimento.

Art. 12. Constituem objetivos para a macrozona rural:

I - garantir o uso racional dos recursos do solo e dos recursos hídricos;

II - garantir a preservação ambiental e o uso cuidadoso dos recursos naturais;

III - recuperar as áreas ambientalmente degradadas;

IV – garantir usos e atividades econômicas não conflitantes que sejam capazes de conciliar proteção ambiental com a geração de emprego e renda, ordenando-se ao desenvolvimento econômico sustentável;

V - manutenção e incentivo das atividades agrossilvipastoris, de extração mineral e de turismo, de forma sustentável.

Art. 13. O perímetro da Zona Rural de Desenvolvimento está delimitado no Cartograma de Zoneamento Municipal, conforme anexo III, parte integrante desta Lei.

Art. 14. Os parâmetros de ocupação das edificações, situadas na Zona Rural de Desenvolvimento, estão presentes Anexo VII desta Lei.

CAPÍTULO II DA MACROZONA URBANA

Seção I Das Disposições Gerais

Art. 15. A macrozona urbana é aquela que apresenta condições para um maior adensamento populacional no município, possuindo melhores condições de infraestrutura, serviços básicos de saúde, educação, lazer e cultura, acessibilidade e transporte.

Parágrafo único. A macrozona urbana além da área da sede, contempla também os distritos de Anta Gorda e Lourdes, conforme cartograma de macrozoneamento, anexo I.

Art. 16. São objetivos da macrozona urbana:

I - ordenar, controlar e direcionar o adensamento construtivo;

II - incrementar a capacidade de infraestrutura de saneamento;

III - promover o desenvolvimento urbano, afim de otimizar a infraestrutura existente, considerando como condicionantes, as limitações topográficas, ambientais e viárias;

IV – espalhar o comércio de baixo incômodo nos bairros a fim de reduzir deslocamentos;

V – ordenar através dos parâmetros urbanísticos, espaços construídos com salubridade e qualidade;

VI - direcionar o crescimento urbano através de corredores de comércio e serviços bem como, atender áreas com ocupações longínquas.

VII - incentivar a densificação de usos mistos e fachada ativa na área central e nos corredores de comércio e serviço.

Art.17. A macrozona urbana do Município, conforme cartograma de zoneamento anexo III e IV da presente lei, fica subdividida nas seguintes zonas e corredores:

I - Zona Mista Central (ZMC);

II - Zona Predominante Residencial 1 (ZPR1);

III – Zona Predominante Residencial 2 (ZPR2);

- IV - Zona Predominante Residencial 3 (ZPR3);
- V – Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- VI - Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE);
- VII – Zona Distrital (ZD);
- VIII - Zona de Apoio Industrial (ZAI);
- IX - Zona Industrial (ZI);
- X - Zona de Requalificação Turística e Ambiental) (ZRTA);
- XI - Corredor de Comércio e Serviços 1 (CCS1);
- XII - Corredor de Comércio e Serviços 2 (CCS2);
- XIII - Corredor de Desenvolvimento (CD).

Seção II Do Zoneamento

Art. 18. As zonas são delimitadas através de ruas, fundos de lotes, rios, áreas de interesse ambiental, podendo ser utilizando como ponto de partida eixos viários com medidas específicas, no caso de glebas de grande extensão.

Parágrafo único. Estando o imóvel localizado em mais de uma zona, caberá ao Conselho da Cidade estipular qual delas será aplicável à totalidade do imóvel, conforme melhor se adequar à função social da cidade.

Art. 19. O uso dos instrumentos da transferência de potencial construtivo e da outorga onerosa do direito de construir, instituídos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, poderá ser incorporado a esta Lei, desde que submetidos a estudo e regulamentação posteriores, acompanhados pelo Conselho - da Cidade.

Art. 20. Os usos do solo para aplicação dos dispositivos desta Lei, incluindo a tabela de classificação de usos nas diferentes zonas os parâmetros urbanísticos, estão especificados e relacionados nos Anexos de III a VIII desta lei.

Art. 21. As aprovações de qualquer atividade estão condicionadas a sua verificação na tabela de classificação de usos, anexo VIII.

Parágrafo único. A liberação das atividades pela municipalidade e/ou pelo conselho, não eximem o proprietário da observância as leis e normas requeridas para o licenciamento ambiental.

Subseção I Da Zona Mista Central

Art. 22. A Zona Mista Central - ZMC, corresponde ao centro tradicional da cidade e seu entorno, onde estão concentradas as atividades e funções urbanas de caráter setorial. Visa a implantação de usos diversificados voltados a residências preferencialmente multifamiliares, comércios, prestação de serviços, institucionais, usos religiosos, usos mistos e atividades de fabricação de baixo impacto, considerando seus portes e influência sobre as áreas a serem implantados.

Parágrafo único. A área mencionada no caput deste artigo terá como objetivos:

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

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

III - incentivar o uso residencial multifamiliar, de comércio e serviços e principalmente, edificações mistas e a fachada ativa;

IV - permitir o adensamento da ocupação controlado de forma a otimizar o aproveitamento da infraestrutura disponível.

Art. 23. Nesta zona está previsto os instrumentos de outorga onerosa do direito de construir e transferência do direito de construir, limitado ao coeficiente de aproveitamento máximo constante na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VII.

Art. 24. As edificações que fizerem o uso da fachada ativa, receberão incentivos urbanísticos, conforme o capítulo IV, deste título.

Subseção II Da Zona Predominante Residencial 1

Art. 25. A Zona Predominante Residencial 1 - ZPR1, corresponde à área predominantemente residencial, favorável à maior adensamento, através de residências multifamiliares e unifamiliares, podendo também ser implantados comércios e serviços, lazer, institucional, usos mistos, bem como atividades de baixo nível de incomodidade.

Parágrafo único. Para esta zona, ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

I - estimular o adensamento da ocupação em vias onde as dimensões assim permitam, a fim de otimizar a infraestrutura existente;

II - permitir diversidade no parcelamento e uso do solo, tipologia urbana e a

fachada ativa;

III - incentivar o uso residencial multifamiliar, de comércio e serviços e principalmente, edificações mistas e a fachada ativa;

Art. 26. As edificações que fizerem o uso da fachada ativa nesta zona, receberão incentivos urbanísticos, conforme o capítulo IV, deste título.

Art. 27. Nesta zona está previsto o instrumento de outorga onerosa do direito de construir e transferência do direito de construir, limitado ao coeficiente de aproveitamento máximo constante na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VII.

Subseção III **Da Zona Predominante Residencial 2**

Art. 28. A Zona Predominante Residencial 2 - ZPR2, corresponde às áreas predominantemente residenciais de média densidade, através de residências unifamiliares e multifamiliares, podendo também ser implantados comércios e serviços, lazer, institucional, usos mistos, bem como atividades de baixo nível de incomodidade, com facilidade de extensão da rede de infraestrutura e viária e que apresentam vazios urbanos e glebas subutilizadas.

Parágrafo único. Para esta zona, ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

I - promover os investimentos públicos em infraestrutura e equipamentos públicos a fim de estimular o adensamento populacional;

II - consolidar a ocupação urbana mediante a otimização da infraestrutura existente;

III - promover a ocupação dos vazios urbanos;

IV - garantir a continuidade do sistema viário e a qualidade do desenho urbano nas novas ocupações;

V - permitir a diversidade no parcelamento e uso do solo, a tipologia urbana e a fachada ativa.

Art. 29. As edificações que fizerem o uso da fachada ativa nesta zona, receberão incentivos urbanísticos, conforme capítulo IV, deste título.

Subseção IV **Da Zona Predominante Residencial 3**

Art. 30. A Zona Predominante Residencial 3 - ZPR3, zona destinada para uso predominantemente residencial de baixo adensamento, através de residências

unifamiliares, podendo também ser implantados residenciais multifamiliares, comércios e serviços, lazer, institucional, usos mistos, bem como atividades de baixo nível de incomodidade. Corresponde às áreas pouco consolidadas e áreas não parceladas, com declividade acentuada e/ou áreas limítrofes do perímetro urbano de ocupação rarefeita.

Parágrafo único. Ficam estabelecidos os seguintes objetivos para a zona:

I - garantir o uso residencial de baixa densidade;

II - preservar a paisagem derivada das características topográficas da cidade;

III - promover a expansão da malha urbana e da rede de infraestrutura de forma ordenada;

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

V - manter a qualidade hídrica na bacia de contribuição do manancial de abastecimento público;

VI – incentivar o comércio de pequeno porte, o uso misto e a fachada ativa.

Art. 31. As edificações que fizerem o uso da fachada ativa nesta zona, receberão incentivos urbanísticos, conforme o capítulo IV, deste título.

Subseção V **Da Zona Especial de Interesse Social**

Art. 32. A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, são áreas caracterizadas como assentamentos habitacionais surgidos espontaneamente, existentes e/ou consolidados, bem como áreas destinadas à produção de habitações de interesse social, onde são estabelecidas normas urbanísticas especiais de interesse social. A zona tem como função destinar prioritariamente a produção de habitações de interesse social e ampliar os equipamentos urbanos beneficiando a população de baixa renda, podendo ser implantado uso institucional, comercial e de prestação de serviço de menor incômodo.

Parágrafo único. Ficam estabelecidos os seguintes objetivos para a zona:

I - garantir o uso residencial de interesse social;

II – requalificar e ampliar as infraestruturas e equipamentos urbanos da zona;

III - promover a expansão da malha urbana e da rede de infraestrutura de forma ordenada;

IV – regularizar as edificações dos assentamentos precários, quando existir;

V – viabilizar programas de habitação de interesse social.

Subseção VI **Da Zona de Desenvolvimento Econômico**

Art. 33. A Zonas de Desenvolvimento Econômico – ZDE, caracteriza-se por predominância de grandes glebas, ocupadas parcialmente, servidas por importante rede viária, aptas para ocupação por atividades industriais, comércio e serviços de médio e grande porte, com potencial de incômodo ao uso residencial.

Parágrafo único. Para esta zona, ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

I - garantir o predomínio da ocupação de comércio e serviços e de apoio industrial;

II - permitir a ocupação residencial, preferencialmente de uso misto;

III - organizar o tráfego ao longo da rede viária;

IV - promover a expansão da malha urbana e da rede de infraestrutura de forma ordenada;

V - criar vias paralelas para tráfego lento e para alimentar as áreas de serviços adjacentes.

Art. 34. As edificações que abriguem residências multifamiliares deverão contemplar o uso misto, devendo o pavimento térreo ser voltado a comércio e/ou serviços.

Art. 35. A construção de residências na ZDE não altera o seu uso que é preferencialmente destinada à atividades com potencial de incômodo, cabendo ao morador da residência a adaptação ao uso preferencial.

Subseção VII **Da Zona de Apoio Industrial**

Art. 36. A Zona de Apoio Industrial - ZAI, é localizada no entorno de importantes redes viárias, compreendendo áreas de atividades empresariais consolidadas bem como, áreas propícias a ocupação de atividades de apoio industrial e empresarial. Visa a manutenção e a distribuição de atividades industriais e empresariais de menor impacto ambiental no perímetro urbano com potencial de incômodo ao uso residencial, além da promoção do controle e manutenção de indústrias consolidadas.

Parágrafo único. Para esta zona, ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

- I - priorizar a ocupação de apoio industrial, empresarial e de comércio e serviços;
- II - organizar o tráfego e a ocupação ao longo das rodovias;
- III - ofertar locação à novos empreendimentos;

Art. 37. Todo imóvel edificado com características industriais ou fabris, situado na ZAI que confrontar com uma zona não industrial deverá, ao longo desta confrontação, implantar uma cortina arbórea para amortização dentro do imóvel, preferencialmente com espécies nativas.

§ 1º Caso não seja possível o uso de espécies nativas, poderá ser utilizadas espécies arbóreas exóticas que não sejam invasoras.

§ 2º Sendo de obrigação do empreendedor responsável pelo imóvel ali existente a implantação e a manutenção da cortina arbórea.

§ 3º Deverá ser mantido afastamento de 3,00m (três metros) entre cada árvore e 1,00m (um metro) de afastamento das divisas.

§ 4º A área ocupada pela cortina arbórea deverá ser averbada na matrícula do Registro de Imóveis.

Art. 38. A construção de residências na ZAI não altera o seu uso que é preferencialmente de apoio industrial, cabendo ao morador da residência, total adaptação ao uso preferencial.

Subseção VIII Da Zona Industrial

Art. 39. A Zona Industrial – ZI, é caracterizada por áreas destinadas prioritariamente à implantação de atividades industriais que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em áreas próprias ou sejam geradoras de tráfego pesado ou intenso. Tem como função prover o Município de Videira de áreas adequadas para a instalação de indústrias de maior porte e de alta tecnologia, concentrando a infraestrutura necessária para economia de escala.

§ 1º A Zona Industrial está situada em áreas industriais já consolidadas e em áreas de expansão contíguas a estas

§ 2º Para esta zona, ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

- I - oferecer alternativas de locação a novos empreendimentos;

II - controlar a ocupação do solo por empreendimentos de grande porte geradores de tráfego de carga e/ou ruídos;

III - evitar a consolidação do uso residencial dentro da zona.

Art. 40. Todo imóvel edificado com características industriais ou fabris, situado na ZI que confrontar com uma zona residencial deverá, ao longo desta confrontação, implantar uma cortina arbórea com largura mínima de 8,00m (oito metros) dentro do imóvel, com espécies nativas.

§ 1º Sendo de obrigação do empreendedor responsável pelo imóvel ali existente a implantação e manutenção da cortina arbórea.

§ 2º Deverá ser mantido afastamento de 3,00m (três metros) entre cada árvore e 1,00m (um metro) de afastamento das divisas.

§ 3º A área ocupada pela cortina arbórea deverá ser averbada na matrícula do Registro de Imóveis.

Art. 41. Na ZI é proibido a construção de novas edificações residenciais, exceto a construção de residências para os trabalhadores das indústrias.

Parágrafo único. A construção de residências para os trabalhadores das indústrias deverá estar vinculada ao empreendimento e a implantação da infraestrutura necessária caberá ao empreendedor.

Art. 42. Os casos omissos sobre aprovação de atividade dentro da Zona Industrial, deveram ser analisados e aprovados pelo Conselho da Cidade.

Subseção IX **Da Zona de Requalificação Turística e Ambiental**

Art. 43. A Zona de Requalificação Turística e Ambiental - ZRTA, compreende as áreas situadas ao longo do rio do Peixe. É caracterizada por relevante área de expressão ambiental, paisagística, histórica e cultural, na qual tem como função requalificar e preservar a memória da cidade, possibilitando a implantação de atividades voltadas ao turismo e lazer. -

Parágrafo único. Para a ZRTA, ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

I - incentivar o remembramento dos lotes e a redução da densidade urbana;

II - possibilitar a transferência de potencial construtivo como incentivo a preservação;

III - propiciar incentivos para que se preservem as formações vegetais relevantes;

IV - recuperar áreas degradadas e/ou ocupadas por assentamentos habitacionais precários, promovendo o reassentamento de famílias, quando necessário;

V - estimular o desenvolvimento de áreas de lazer ambiental e ciclovias;

VI - desenvolver programas visando à educação ambiental, à proteção e à reconstituição da mata ciliar;

VII - recompor a paisagem gradativamente com ganhos voltados a espaços de lazer e turismo.

Art. 44. As áreas que compõem esta zona ficarão designadas para o desenvolvimento de atividades ligadas ao turismo e ao lazer, sendo expressamente proibido novas edificações com fins residenciais e comerciais.

§ 1º Nas edificações consolidadas apenas serão permitidas obras de reforma ou ampliação de área construída que não importem em aumento de taxa de ocupação dos terrenos, observadas as demais restrições constantes no Código de Edificações do Município.

§ 2º As atividades exercidas nas ocupações sobre a Zona de Requalificação Turística e Ambiental poderão ter seus alvarás de funcionamento renovados e que não sejam contraditórios com os objetivos da Zona.

§ 3º O Município de Videira deverá comandar um processo de regularização das edificações consolidadas que não estão de acordo com a Zona de Requalificação Turística e Ambiental, verificando, caso a caso, a inexistência de riscos de deslizamentos e de grave dano ao Meio Ambiente.

§ 4º O Município em contrapartida deverá exigir o tratamento paisagístico destas citadas no parágrafo 3º, bem como, o tratamento de efluentes gerados particularmente ou em conjunto.

Subseção X Da Zona Distrital

Art. 45. A Zona Distrital - ZD, está localizada nos perímetros urbanos dos distritos de Lourdes e Anta Gorda, destinada para uso predominantemente residencial de baixo adensamento, através de residências unifamiliares, bem como o uso misto do solo, através de comércios, prestações de serviços, lazer, institucionais, usos mistos e fabris.

§ 1º Ficam estabelecidos os seguintes objetivos para a zona:

I - garantir o uso residencial de baixa densidade nos distritos;

II - preservar a paisagem derivada das características topográficas dos distritos;

III - promover a expansão da malha urbana e da rede de infraestrutura de forma ordenada;

VI – incentivar o uso misto do solo urbano dos distritos e a fachada ativa.

§ 2º As edificações que fizerem o uso da fachada ativa nesta zona, receberão incentivos urbanísticos, conforme o capítulo IV, deste título.

§ 3º É vedada a execução de edificações multifamiliares geminadas nesta zona.

§ 4º O índice de aproveitamento 1,0 (um), fica restrito a edificações que abrigarem um único uso. Caso as edificações tenham dois ou mais usos distintos, o índice de aproveitamento passa a ser de 2,5 (dois vírgula cinco). Consideram-se usos distintos:

I – residencial;

II - comercial;

III – prestação de serviços;

IV- institucional;

V – industrial; e

VI – fabril.

Subseção XI Do Corredor de Comércio e Serviços 1

Art. 46. O Corredor de Comércio e Serviços 1 – CCS1, caracterizam-se por faixas destinadas ao uso comercial, prestação de serviços concomitante com o uso residencial multifamiliar, localizados em importantes vias centrais de ligação do município, visando maior diversidade de usos do solo urbano.

§ 1º Para este corredor, ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

I – Desenvolvimento de importantes eixos de comércio e serviço;

II - Incentivar o uso misto e a fachada ativa;

III - Incentivar e maximizar o adensamento da ocupação de forma a otimizar a infraestrutura central disponível.

§ 2º O CCS1 terá a função de sobreposição a(s) zona(s) em que estiver inserido.

§ 3º São classificados como CCS1, conforme mapa de zoneamento, o trecho das seguintes vias:

I - rua Alberti Reichert;

II - rua Ângelo Grazziotin;

III - rua Brasil;

IV - rua Coronel Fagundes;

V - rua Jacob Gaio;

VI - rua Lauro Muller;

VII - rua Maria Grazziotin;

VIII - rua Renato P. Gomes;

IX - trecho da AV. Dom Pedro II;

X – trecho que sai da rótula em frente ao Country Club, percorrendo todo o trajeto SC – 355 até o encontro com a Rua Sul Brandalise;

XI - trecho da Rua Antônio Ferlin;

XII - trecho da Rua Arthur Brandalise;

XIII - trecho da Rua Arthur Formigheri;

XIV - trecho da Rua Benjamin Grazziotin;

XV - trecho da Rua Fraiburgo;

XVI - trecho da Rua Francisco Vanz;

XVII - trecho da Rua Marechal Floriano Peixoto;

XVIII - trecho da Rua Nicolau Cavon;

XIX - trecho da Rua Padre Anchieta;

XX - trecho da Rua Paulo Ogliari;

XXI - trecho da Rua Pedro Gaio;

XXII - trecho da Rua Prefeito César Augusto Filho, e;

XXIII - trecho da Rua Victor Meirelles.

§ 4º Os lotes atingidos pelo CCS1 serão aqueles em que a testada principal estiver inserida no trecho da via classificada no parágrafo anterior.

§ 5º Nos casos que houver gleba não parcelada com testada inserida para o CCS1, os parâmetros deste não poderão atingir extensão maior de 50m (cinquenta metros) desta.

Art. 47. Neste corredor está previsto o instrumento de outorga onerosa do direito de construir e transferência do direito de construir, limitado ao coeficiente de aproveitamento máximo constante na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VII.

Subseção XII Do Corredor de Comércio e Serviços 2

Art. 48. O Corredor de Comércio e Serviços 2 – CCS2, caracteriza-se por faixas destinadas ao uso comercial, prestação de serviços concomitante com o uso residencial multifamiliar ou unifamiliar, localizados em eixos viários de bairros da ZPR1, ZPR2, ZPR3 e ZDE, visando maior diversidade de usos do solo impulsionando a econômica local.

§ 1º Para este corredor, ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

I - desenvolvimento de novos eixos de comércio e serviço;

II - reduzir os deslocamentos para a ZMC, proporcionando bairros independentes;

III - incentivar o uso misto e a fachada ativa;

IV - incentivar o adensamento da ocupação controlado de forma a otimizar o aproveitamento da infraestrutura disponível.

§ 2º O CCS2 terá a função de sobreposição a(s) zona(s) em que estiver inserido.

§ 3º São classificados como CCS2, conforme mapa de zoneamento, o trecho das seguintes vias:

I - rua 10 de Setembro;

II - rua Alberto Grando;

III - rua Bulcão Viana;

IV – rua João Zardo;

V - rua Severino José Pasqual;

VI - rua XV de Novembro;

VII - trecho da Rua Antônio Ferlin;

VIII - trecho da Rua Farroupilha;

IX - trecho da Rua Marginal Sul;

X - trecho da Rua Ricardo Brandalise, e;

XI - trecho que sai da rótula de acesso ao bairro Portal das Videiras, percorrendo a SC – 355 até encontrar a rótula em frente ao Country Club.

§ 4º Os lotes atingidos pelo CCS2 serão aqueles em que a testada principal estiver inserida no trecho da via classificada no parágrafo anterior.

§ 5º Nos casos que houver gleba não parcelada com testada inserida para o CCS2, os parâmetros deste não poderão atingir extensão maior de 50m (cinquenta metros) desta.

Art. 49. Neste corredor está previsto o instrumento de outorga onerosa do direito de construir e transferência do direito de construir, limitado ao coeficiente de aproveitamento máximo constante na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VII.

Subseção XIII Do Corredor de Desenvolvimento

Art. 50. Corredor de Desenvolvimento - CD, é destinado predominantemente para edificações com usos mistos, comerciais e de prestação de serviços concomitante com o uso residencial multifamiliar e unifamiliar de adensamento controlado, com o objetivo de incentivar e diversificar a economia.

§ 1º Para este corredor, ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

I – desenvolvimento de novo eixo de comércio e serviço no bairro;

II – incentivar o uso misto e a fachada ativa;

III – incentivar o adensamento da ocupação de forma a otimizar o aproveitamento da infraestrutura disponível.

§ 2º São classificados como CD, conforme mapa de zoneamento, o trecho das seguintes vias:

- I - trecho da Rua Farroupilha;
- II - trecho da Rua dos Eucaliptos;
- III - rua Maria Célia Brandalise Braga;
- IV - trecho da Linha Santa Lúcia, e;
- V - rua Antônio Picolli.

§ 3º Os lotes atingidos pelos CD serão aqueles em que a testada principal estiver inserida nos trechos das vias classificadas no parágrafo anterior.

§ 4º Nos casos que houver gleba não parcelada com testada inserida para o CD, os parâmetros deste não poderão atingir extensão maior de 50m (cinquenta metros) desta.

§ 5º O índice de aproveitamento 1,0 (um), fica restrito a edificações que abrigarem um único uso. Caso as edificações tenham dois ou mais usos distintos, o índice de aproveitamento passa a ser de 2,5 (dois vírgula cinco). Consideram-se usos distintos:

- I – residencial;
- II - comercial;
- III – prestação de serviços;
- IV- institucional;
- V – industrial;
- VI – fabril.

Subseção XIV Do Corredor de Desenvolvimento Industrial

Art. 51. Corredor de Desenvolvimento Industrial - CDI, está localizado no contorno norte do município, e é destinado predominantemente para a implantação de atividades industriais, fabris e prestações de serviços que, por seu porte ou natureza exijam áreas próprias ou sejam geradoras de tráfego pesado ou intenso.

§ 1º Para este corredor, ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

I – desenvolvimento de novo eixo industrial, fabril e de prestação de serviços;

II – controlar e direcionar a ocupação do solo por empreendimentos de grande porte geradores de tráfego de carga e/ou ruídos;

III - evitar a consolidação do uso residencial no corredor.

§ 2º Os lotes atingidos pelos CD serão aqueles em que a testada principal estiver inserida nos trechos das vias classificadas no parágrafo anterior.

§ 3º Nos casos que houver gleba não parcelada com testada inserida para o CD, os parâmetros deste não poderão atingir extensão maior de 600m (seiscentos metros) desta.

CAPÍTULO III DAS ÁREAS DE RESTRIÇÕES OCUPACIONAIS

Art. 52. São áreas passíveis de restrições ocupacionais:

§ 1º As áreas que apresentam condicionantes em seu uso, são compreendidas:

I - áreas de preservação permanente (APP) Florestal;

II - área de proteção do manancial;

III – áreas de restrições hidrológicas;

IV – áreas de restrições geológicas;

V - áreas com restrições de declividade;

VI - áreas de preservação do patrimônio cultural;

VII - áreas de proteção do aeródromo e heliponto.

§ 2º As áreas de que trata o §1º, estão indicadas no cartograma de restrições ocupacionais constantes nos anexos V e se sobrepõem aos zoneamentos em que estiverem inseridas.

Art. 53. Para fins de proteção necessária dos recursos hídricos do município, ficam definidas as faixas de preservação dos cursos d'água ou fundos de vale, de acordo com o código florestal e legislação estadual de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas e a preservação de áreas verdes.

Art. 54. As restrições ocupacionais de que trata este título, prevalecem e se

sobrepõe aos zoneamentos.

Seção I

Áreas de Preservação Permanente

Art. 55. Compreende como Área de Preservação Permanente as áreas protegidas, cobertas ou não por vegetação nativa, cuja função ambiental é preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

Seção II

Da Área de Proteção do Manancial

Art. 56. Nas áreas urbanas existentes sobre o manancial de abastecimento público a execução do empreendimento fica condicionada a licença ambiental.

Seção III

Das Áreas de Restrições Hidrológicas

Art. 57. Nas áreas de restrições hidrológicas deverão ser adotadas medidas técnicas a fim de mitigar e/ou eliminar os impactos negativos, devendo ser respeitado os seguintes requisitos:

I - edificações sobre pilotis, sem fechamento de paredes para que não interfiram com o fluxo de passagem das águas;

II - área de recreação desde que não interfiram com o fluxo de passagem das águas;

III - subsolo para estacionamento, respeitando a taxa de permeabilidade em que estão inseridos;

IV - execução de obras de utilidade pública definidas na resolução CONAMA.

Parágrafo único. Caberá ao órgão competente a identificação e apontamento das áreas descritas acima, podendo a qualquer momento serem identificadas, mediante estudo e comprovação.

Seção IV

Áreas de Restrições Geológicas

Art. 58. As áreas de risco geológico estão mapeadas pelo Serviço Geológico

do Brasil – CPRM, e pelo diagnóstico socioambiental.

Parágrafo único. Caberá ao órgão competente a identificação e apontamento das áreas descritas acima, podendo a qualquer momento serem identificadas, mediante estudo e comprovação.

Art. 59. Com o objetivo de extinguir ou minimizar os possíveis danos, o proprietário deverá apresentar projeto que garanta a adequação do terreno, contendo medidas mitigadoras a serem executadas.

§ 1º Para movimentações de terra, observar o disposto no Código de Edificações do município de Videira.

§ 2º Deverá ser anexo ao projeto, o documento de responsabilidade técnica do profissional responsável.

Art. 60. Demais especificações serão regulamentadas em legislação específica.

Seção V **Áreas com Restrições de Declividade**

Art. 61. Nos casos de lotes legalmente parcelados e de glebas não parceladas, em que a declividade natural do terreno for superior a 50% (cinquenta por cento) em mais da metade do terreno, será reduzido pela metade o índice de aproveitamento básico, não sendo possível a aplicação de instrumentos jurídicos para aumento;

§ 1º Excetua-se do previsto neste artigo os terrenos que receberem as intervenções de obras de contenção e/ou estabilização e, caso necessário, obras de drenagem.

§ 2º Deverá ser anexo ao projeto, o documento de responsabilidade técnica do profissional responsável.

Art. 62. Nos casos de lotes legalmente parcelados em que a declividade natural do terreno for igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento) será admitido a construção de edificações sem restrições.

Art. 63. Nos casos em que a declividade natural do terreno for igual ou superior a 100% (cem por cento) fica vedada a ocupação na área que apresenta esta declividade.

Art. 64. Fica passível a apresentação de contestação em relação a declividade natural do imóvel na qual deverá conter:

I - requerimento de contestação;

II - levantamento planialtimétrico da área contestada;

III - documento de responsabilidade técnica por profissional habilitado; e

IV – laudo técnico.

Art. 65. Os cartogramas de declividade, parte integrante desta lei, constam nos anexos V e VI.

Seção VI **Da Área de Preservação do Patrimônio Cultural**

Art. 66. A preservação do patrimônio cultural visa a manutenção e valorização do legado cultural transmitido pela sociedade, protegendo suas expressões materiais e imateriais. Além da preservação de conjuntos urbanos representativos das diversas fases de ocupação da cidade de Videira.

Art. 67. A área de preservação do patrimônio cultural compreende as áreas em torno da Igreja Matriz, reservada à preservação do Patrimônio Histórico e Cultural do Município.

Parágrafo único. Na área de preservação do patrimônio cultural, que compreende entorno da Igreja Matriz em um raio de 150m, deverá ser adotada uma cota de nível de 4,00m (quatro metros) acima do passeio da frente da Igreja para limitar a altura das edificações.

Seção VII **Da Área de Proteção do Aeródromo**

Art. 68. Será considerada área de Proteção do Aeródromo, o conjunto de superfícies limitadoras de obstáculos, estabelecidas com o Plano Básico de Zona de Proteção do Aeródromo – PBZPA e Plano Básico do Zoneamento de Ruído – PBZR, estabelecidas pelo Código Brasileiro de Aeronáutica.

Art. 69. Deverá ser submetido à autorização do Órgão Regional do Departamento de Controle do Espaço Aéreo – DECEA, qualquer implantação de objeto projetado no espaço aéreo, temporário ou permanente, fixo ou móvel, independentemente de sua natureza, localizado dentro dos limites laterais da superfície aproximação ou decolagem e de transição do aeródromo, conforme critérios constantes na Seção I, Capítulo VII da Portaria nº 957/GC3, de 9 de julho de 2015.

Art. 70. Os objetos caracterizados como de natureza perigosa que se pretendem instalar dentro dos limites laterais das superfícies de aproximação ou decolagem e transição do aeródromo, deverão ser submetidos à autorização prévia da ANAC.

Art. 71. Quando o local de instalação de objetos caracterizados como de natureza perigosa que tenha potencial atrativo de fauna, estiver dentro do perímetro da Área de Segurança Aeroportuária do aeródromo será obrigatório a aprovação pelo órgão competente, conforme Lei Federal nº 12.725, Portaria nº 1.887 de 22 de dezembro de 2010 e Portaria nº 1.168/CG3 de 07 de agosto de 2018.

Art. 72. A Área de Proteção do Aeródromo tem por objetivo garantir proteção e regularidade do tráfego aéreo local bem como de seus passageiros sempre considerando a segurança das pessoas nos arredores do aeródromo.

Art. 73. As construções de edificações, ou qualquer objeto projetado no espaço aéreo situados em terrenos inseridos na Área de Proteção do Aeródromo, deverão atender as legislações pertinentes que tratem destas áreas, bem como das áreas de segurança aeroportuárias em geral, especialmente o Plano Básico de Zoneamento de Ruído – PBZR, Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo – PBZPA, devidamente registrados na Agência Nacional de Aviação Civil - ANAC e Portaria nº 957/GC3, do Comando da Aeronáutica, Portaria nº 1.141/GM5, do Ministro de Estado da Aeronáutica e demais legislações e normas específicas no âmbito federal, estadual e municipal.

Art. 74. Os projetos de edificações situados dentro da Área de Proteção do Aeródromo somente serão aprovados pela municipalidade após anuência da ANAC ou respectivo órgão competente.

CAPÍTULO IV DIRETRIZ

Seção Única **Fachada Ativa**

Art. 75. A fim de evitar a formação de planos fechados sem permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradouro, de modo a dinamizar o passeio público, considera-se fachada ativa quando, no mínimo 50% (cinquenta por cento) da fachada for permeável visualmente (vedação transparente, ou a não vedação), constituída por portas, janelas e vitrines, devendo ter acesso direto ao logradouro a cada 10,00m (dez metros) de testada.

Parágrafo único. A representação gráfica da fachada ativa, está disposto no anexo XI, desta lei.

Art. 76. Imóveis que adotarem a diretriz urbanística de fachada ativa, não poderão ser vedados com muros ou grades ao longo de toda a sua extensão que fizer confrontação com a via.

Art. 77. Na existência de recuo frontal, poderá ser ocupado somente por mobiliários removíveis ou paraciclos, central lixo, central de gás, entradas de energia,

água e acessos ao imóvel, floreiras, fontes e outros elementos paisagísticos.

Parágrafo único. É vedado a ocupação por vagas de estacionamento e garagens, com exceção das vagas exigidas pela legislação e normas técnicas de acessibilidade, atendimento médico de emergência e segurança contra incêndio.

Art. 78. As edificações que façam uso de fachadas ativas poderão ter taxa de ocupação majorado em até 3% (três por cento).

Parágrafo único. No cálculo de majoração pelo uso da outorga onerosa do direito de construir, este deverá incidir sobre a diferença entre o básico acrescido do benefício da fachada ativa e índice de aproveitamento máximo.

CAPÍTULO V DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 79. Para análise de viabilidade do uso do solo, deverá ser consultado a tabela de classificação dos usos, estabelecido por regulamentação específica, que obedece a classificação do IBGE através do CNAE.

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

I – permitido - P: atividades que se enquadram nos padrões urbanísticos determinados para uma zona;

II – permitido com restrições – (1, 2 ou 3): atividades que se enquadram nos padrões urbanísticos, porém com restrições de porte, conforme tabela de uso e ocupação.

III – permissível - PE: uso passível de ser admitido nas zonas, sendo facultativo a solicitação de Estudo De Impacto De Vizinhança – EIV, por parte do conselho da cidade.

IV – proibido – (campo em branco): atividades que, por seu uso, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com as finalidades urbanísticas do zoneamento ao qual o lote é classificado;

§ 2º As atividades permissíveis serão apreciadas pelo conselho da cidade, que deverá solicitar a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, e, que poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta lei, em especial quanto a:

I – adequação à área onde será implantada a atividade;

II – ocorrência de conflitos quando da implantação da atividade, do ponto de vista de prejuízos à segurança, sossego e saúde dos habitantes vizinhos, ao meio

ambiente e ao sistema viário.

§ 3º Atividades permitidas com restrições, poderão exceder a metragem estipulada na tabela classificação de usos, que deverão apresentar Estudo de Impacto De Vizinhança – EIV e Estudo de Impacto de Trânsito - EIT, à análise do conselho da cidade.

§ 4º Os campos em branco na tabela de classificação de usos, correspondem as atividades proibidas.

Art. 80. Na ausência de atividades na tabela de classificação de usos, caberá deliberação pelo conselho da cidade.

Art. 81. Escritórios para Atividades Administrativas e ou filiais que não exerça atividade proibidas da zona que se insere, serão autorizados em todo o território do município, com apresentação de cópia do contrato social e de declaração contendo:

I - localização;

II - descrição atividade (descrição fiel que comprove que o local será utilizado apenas para fins cadastrais e demais informações que a fiscalização achar necessárias).

Art. 82. Em imóveis residenciais, serão permitidos escritórios, filiais, comércios eletrônicos (e-commerce), e endereços para fins de correspondências, em todo o território do município, podendo o mesmo ser exercido na condição de pessoa física ou jurídica, desde que obedecidas as seguintes condições em relação ao local:

I - não tenha atendimento ao público;

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

Art. 83. As atividades que se encontram consolidadas e classificadas como proibidas a partir desta lei, poderão solicitar ampliação, devendo apresentar EIV e/ou EIT. A Decisão será ratificada pelo conselho da cidade, e no interesse da sociedade quanto aos impactos causados.

Art. 84. Os novos empreendimentos considerados de uso institucional além de atender todas as normativas de inclusão e acessibilidade vigentes, deverão fazer uso de mecanismos e tecnologias sustentáveis, devendo ter no mínimo:

I – captação e reuso de água da chuva;

II – utilização de energia solar.

CAPÍTULO VI ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 85. O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, regulamentado no parágrafo 2º, artigo 104 do Plano Diretor, e deverá ser apreciado pelo conselho da cidade.

§ 1º As atividades que demandam EIV são aquelas que podem causar impacto, como polos geradores de tráfego, ruído e de risco, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais.

§ 2º O EIV deverá ser apresentado nas seguintes situações:

I - no caso de manutenção ou ampliação de imóveis existentes, em conformidade com o artigo 83;

II - quando a atividade for permitida com restrições, em conformidade com o inciso II do artigo 79; desta lei.

III – quando a atividade e/ou projeto for categorizada de acordo com a seção I deste capítulo;

IV – para novas construções, conforme artigo 84;

§ 3º O conteúdo do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV deverá observar as orientações contidas no Plano Diretor De Desenvolvimento Sustentável e o Estatuto da Cidade.

Art. 86. O EIV será necessário no que diz respeito a novas construções, nos seguintes casos:

I - em armazéns, depósitos, comércio varejista e atacadistas, shopping centers, lojas de departamentos, supermercados e hipermercados, pavilhões de feiras e exposições com área construída computável igual ou superior a 2.000,00m² (dois mil metros quadrados);

II - serviços de diversões, boates, casas de festas e estabelecimentos com música ao vivo ou mecânica;

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

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

V - estabelecimento para comportar as atividades industriais classificadas

como permissíveis, localizadas fora da Zona Industrial – ZI;

VI - terminal rodoviário.

Seção I Das Providências

Subseção I Polo Gerador de Tráfego ou Polo Gerador de Viagens

Art. 87. Os estabelecimentos considerados Polos Geradores de Tráfego deverão prever acessos independentes para veículos, sendo um da via pública acessando o estabelecimento e o outro do estabelecimento com saída para a via pública, ambos separados do acesso de pedestres não podendo dar-se por esquinas, ficando vedado o rebaixamento total do meio fio.

Art. 88. Quando enquadrado como Polo Gerador de Tráfego ou Polo Gerador de Viagens o órgão municipal competente adotará as seguintes providências:

I - quando se tratar de projeto:

- a) verificação se o sistema viário local e seu entorno dão suporte à atividade sem causar transtornos significativos;
- b) avaliação do incremento do volume de passageiros no transporte público;
- c) avaliação da necessidade de adequação de vias com relação a acessos e saídas;
- d) avaliação da eventual necessidade de obras de arte viária no sistema viário, no entorno;

II - quando em atividade:

- a) elaborará laudo técnico que caracterize a condição através do Estudo de Impacto de Vizinhança;
- b) exigirá que o proprietário ou responsável apresente proposta ou alternativa mitigatórias e/ou compensatórias;
- c) fixará prazo para que o proprietário ou responsável pelo estabelecimento corrija os problemas, compatível com a urgência da comunidade.

Subseção II Polo Gerador de Ruído

Art. 89. Com relação ao efeito da atividade que possa caracterizar Gerador de Ruído Noturno e/ou Gerador de Ruído Diurno, independentemente da zona onde se localize ou pretenda localizar-se, o órgão municipal competente adotará as seguintes providências:

I - quando se tratar de projeto, solicitará no mínimo:

- a) análise do entorno, observando a compatibilidade com as atividades vizinhas;
- b) proposta com parâmetros de redução de ruídos ou de isolamento acústico de acordo com o estipulado pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;
- c) análise das aberturas;

II - quando em atividade:

- a) elaborará laudo técnico que caracterize a condição de Gerador de Ruído Diurno ou Noturno;
- b) exigirá que o proprietário ou responsável apresente proposta de adequação ou alternativa de solução;
- c) fixará prazos para correção dos problemas;
- d) impedirá o prosseguimento da atividade até a solução, nos casos graves.

Subseção III Polo Gerador de Risco

Art. 90. Com relação ao efeito da atividade que possa caracterizar Polo Gerador de Risco, independentemente da zona onde se localize ou pretenda localizar-se, o órgão municipal competente adotará as seguintes providências:

I - quando se tratar de projeto, solicitará no mínimo:

- a) análise do entorno, observando as atividades vizinhas colocadas em risco;
- b) proposta com parâmetros de redução dos riscos de acordo com o estipulado pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e/ou por outros órgãos afins à segurança da atividade;

II - quando em atividade:

- a) elaborará laudo técnico que caracterize a condição de Polo Gerador de Risco;
- b) exigirá que o proprietário ou responsável apresente proposta de adequação ou alternativa de solução;
- c) fixará prazos para correção dos problemas;
- d) impedirá o prosseguimento da atividade até a solução, nos casos graves.

Seção II Das Medidas

Art. 91. A apresentação e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança não exime o interessado da apresentação de todos os demais projetos e licenças exigidos pelos órgãos municipais, estaduais e federais competentes.

Art. 92. As medidas mitigadoras e/ou compensatórias propostas no Estudo de Impacto de Vizinhança, precisam passar por aprovação do conselho da cidade, bem como órgãos que a municipalidade considerar competentes para darem parecer sobre o assunto.

Parágrafo único. Após aprovação do referido estudo, ficará o empreendedor obrigado a realizar os projetos executivos das medidas apresentadas e aprová-las junto aos órgãos competentes, e executá-las.

TÍTULO III PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 93. Para a ordenação territorial, cada zona apresentará diferentes parâmetros urbanísticos, conforme tabela constante do anexo VII, considerando-se a infraestrutura existente, as tendências de expansão urbana, a proteção ambiental e a preservação do patrimônio histórico.

Art. 94. Lote mínimo é a menor área permitida para cada zona, resultante da subdivisão de glebas, observado a Lei de parcelamento do solo e as Leis Estaduais de parcelamento rural.

Art. 95. Taxa de ocupação máxima é a relação entre a projeção horizontal máxima de construção permitida e a área do lote sobre o qual ascendem as construções, expressa em porcentagem, de acordo com a fórmula:

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

Parágrafo único. Para fins de verificação de taxa de ocupação máxima não serão computadas:

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

II - as áreas destinadas aos serviços de apoio de uso comum dos prédios, tais como casa de máquinas e de bombas, instalações centrais de gás, medidores de água, dutos de ventilação, cisterna e depósito de lixo;

III - os beirais, pergolados, elementos decorativos ou outras saliências, desde que respeitado o Código de Edificações.

IV - sobreloja, quando integrada ao pavimento térreo, desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área útil da sala a que serve, não sendo computado inclusive, no número de pavimentos da edificação;

V - parque infantil e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados

no nível natural do terreno ou no terraço da edificação;

VI - sacadas privativas, desde que não vinculadas às dependências de serviço e com área inferior a 4,00m² (quatro metros quadrados), e profundidade de 1,20m (um metro e vinte);

VII - ático ou andar de cobertura de uso privativo, desde que a área coberta não ultrapasse 25% (vinte e cinco por cento) da superfície do último pavimento da edificação;

VIII - projeções de coberturas e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 1,20 (um metro e vinte centímetros);

Art. 96. Os coeficientes de aproveitamento deverão seguir as diretrizes de cada zoneamento constante na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VII, sendo subdivididos em:

I - coeficiente de aproveitamento mínimo (CA mínimo);

II - coeficiente de aproveitamento básico (CA básico);

III - coeficiente de aproveitamento máximo (CA máximo).

Parágrafo único. Os coeficientes de aproveitamento máximos são valores passíveis de serem atingidos através da transferência do direito de construir ou da outorga onerosa do direito de construir, definido em lei específica.

Art. 97. Taxa de permeabilidade é o percentual mínimo do lote que deverá ser mantido permeável, visando à absorção da água da chuva.

§ 1º São consideradas áreas impermeáveis, além da edificação, as quadras esportivas, estacionamentos acessos cobertos, piscinas e áreas com pavimentação sem percentual de absorção.

§ 2º No caso da utilização de materiais drenantes, deverá ser comprovado o percentual de permeabilidade do material através de laudo técnico.

Seção I **Da Altura da Edificação**

Art. 98. Gabarito máximo das construções é o número máximo de pavimentos que poderá ter uma edificação.

§ 1º O gabarito da construção será calculado a partir do nível térreo (acesso à edificação). Desconsiderando o subsolo;

§ 2º Quando o lote apresentar confrontação para 2 ou mais vias, será

considerado no cálculo de gabarito da construção, a cota mais baixa que confrontar com uma destas ruas, conforme croqui anexo XI;

§ 3º Considera-se subsolo o pavimento situado abaixo do nível da via em todo o perímetro da edificação, permitindo que a face superior da laje de cobertura do pavimento subsolo deverá estar a no máximo, 1,40m (um metro e quarenta centímetros) acima do nível 0,00 em relação a calçada.

Seção II Dos Recuos e Afastamentos

Art. 99. O recuo e o afastamento mínimos, são as distâncias mínimas que devem ser guardadas da edificação às linhas de divisa do lote, medidas perpendicularmente a estas.

Art. 100. O recuo frontal mínimo, medido a partir do alinhamento oficial do lote e o passeio público, deverá respeitar o estabelecido na tabela de parâmetros urbanísticos.

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

§ 2º Os lotes de esquina deverão observar o recuo frontal em ambas as frentes, inclusive no pavimento de subsolo.

§ 3º Devido aos trechos de declividade acentuada ou que se configuram como centro de comércio e serviço, são listadas no anexo IX, as vias onde serão obedecidos recuos diferenciados para a construção.

Art. 101. Quando no zoneamento for permitido, conforme tabela anexo VII, admite-se construir no afastamento de fundos edificação isolada do imóvel.

Parágrafo único. Poderão ter até 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de altura total (cumeeira do telhado) e 5,00m (cinco metros) de profundidade, que poderá ser edificado a partir de uma divisa lateral. Considerando:

I - a parede sobre a divisa cega;

II – ter distância não inferior a 1,50m (um metro e cinquenta) da edificação principal do terreno.

III – em conformidade com os croquis esquemáticos constante no anexo XI;

IV – a área resultante desta ocupação só poderá ser utilizada para ambientes de permanência transitória;

V - as áreas previstas neste artigo não poderão ser destinadas a usos de

permanência prolongada;

VI - sejam respeitadas as áreas mínimas de ventilação exigidas no Código de Edificações.

Art. 102. Todas as edificações, além do disposto nesta lei, devem respeitar as disposições do Código de Edificações e do Código Civil.

CAPÍTULO I DAS MEDIDAS COMPENSATÓRIAS PARA ESTACIONAMENTOS

Art. 103. No caso de ampliações ou reformas, comprovada a inviabilidade de cumprimento das vagas de estacionamento necessárias, deverá ser adotado pelo menos três das medidas compensatórias para aprovação do projeto, sendo elas:

I - utilização de fachada ativa, conforme previsões da seção XX;

II - instalação de bicicletário coberto, na proporção de 2 vagas de bicicleta por vaga de veículo faltante;

III - utilização de mecanismos de sustentabilidade na edificação, como:

- a) captação de energia fotovoltaica;
- b) telhado verde;
- c) captação e reutilização de água de chuva;

IV - vagas vinculadas através de comodato a estacionamentos vizinhos com distância máxima inscrita em um raio de 100,00m (cem metros);

V - arborização de passeios que façam confrontação com o imóvel na proporção de uma árvore a cada 10,00m (dez metros).

§ 1º O comodato de que trata o inciso IV deverá ser registrado em cartório.

§ 2º Caso seja comprovado tecnicamente a inviabilidade de cumprimento das medidas acima, a solicitação deverá ser encaminhada ao Conselho da Cidade que deliberará sobre a adoção de outras medidas compensatórias em favor da comunidade.

Art. 104. As quantidades mínimas bem como os parâmetros das vagas de estacionamento estão constantes na Tabela de “Vaga mínima de estacionamento”, anexo X desta lei.

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 105. O Prazo máximo para regulamentação das disposições

complementares de que trata esta lei, será de 180 (cento e oitenta) dias a contar do dia da publicação desta lei.

Art. 106. Ficam mantidos os alvarás de construção expedidos em conformidade com a legislação anterior e aqueles cujo requerimento tenha sido protocolado até a data de publicação desta lei.

Parágrafo único. A execução e a utilização de edificação que, na data da entrada em vigor desta lei, esteja com o pedido de alvará de construção já protocolado e projeto em fase de exame, não estarão sujeitas às exigências e condições desta lei desde que seja obedecido o prazo de validade do respectivo alvará de construção com validade de 1 (um) ano e análise de projeto com validade de 06 (seis) meses para aprovação, será improrrogável, desde que não tenha sido iniciado a obra.

Art. 107. Não serão aprovados projetos de construção em lotes irregulares.

Art. 108. O órgão responsável pelas rodovias estaduais e federal, deve ser consultado para obras em lotes lindeiros.

Art. 109. Os casos omissos e a revisão periódica serão examinados pelo órgão municipal competente, ouvido o Conselho da Cidade.

Art. 110. São partes integrantes e complementares desta Lei Complementar os seguintes anexos:

I - Anexo I – Cartograma de Macrozoneamento;

II - Anexo II - Cartograma de Áreas Urbanas Consolidadas da Sede;

III - Anexo III - Cartograma de Zoneamento Municipal;

IV - Anexo IV - Cartograma de Zoneamento Urbano da Sede;

V - Anexo V - Cartograma de Restrições Ocupacionais;

VI - Anexo VI - Cartograma de Declividade da Sede;

VII - Anexo VII - Tabela de Parâmetros Urbanísticos;

VIII - Anexo VIII - Tabela de Classificação de Uso do Solo;

IX - Anexo IX - Vias Com Recuos Especiais;

X - Anexo X - Vagas Mínimas de Garagens e Estacionamentos;

XI - Anexo XI - Representação Gráfica De Parâmetros Urbanísticos E Fachada Ativa.

Art. 111 Esta Lei entra em vigor na data de sua assinatura, condicionada a sua validade à publicação no DOM/SC, nos termos da Lei nº 2.070/08 e do Decreto nº 9.098/09, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 056/2007.

Videira, 23 de maio de 2022.

DORIVAL CARLOS BORGA
Prefeito Municipal

Publicada a presente Lei Complementar nesta Secretaria de Administração aos 23 dias do mês de maio de 2022.

EURO VIECELI
Secretário de Administração

Luiz Francisco Karam Leoni
Procurador Geral
OAB/SC 18.431