



www.LeisMunicipais.com.br

LEI COMPLEMENTAR Nº 214 DE 01 DE MARÇO DE 2019

"DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE GRAVATAL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

O Prefeito de Gravatal, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais, especialmente aquelas contidas no inc. I e III do art. 46, corroborada com o art. 19 e 20, todos da Lei Orgânica Municipal, faz saber que a Câmara de vereadores aprovou e fica sancionada a seguinte Lei:

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do município de Gravatal serão regidos pelos dispositivos desta Lei, aplicadas concomitantemente ao Código de Posturas do município e Código de Obras, bem como aos anexos integrantes.

Art. 2º O Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal dividem o território em áreas, setores, regiões e zonas; definem a distribuição da população neste espaço em função da infraestrutura e das condicionantes sócio ambientais.

Art. 3º São partes integrantes desta lei os seguintes anexos:

- I - Anexo 1 - Parâmetros Urbanísticos;
- II - Anexo 2 - Mapa de Macrozoneamento Municipal;
- III - Anexo 3 - Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo Municipal;
- IV - Anexo 4 - Quadro de Parâmetros de Uso do Solo Municipal;
- V - Anexo 5 - Mapa de Zoneamento Urbano,
- VI - Anexo 6 - Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo Urbano;
- VII - Anexo 7 - Quadro de Parâmetros de Uso do Solo Urbano;
- VIII - Anexo 8 - Quadro de classificação das atividades de uso do solo Urbano.

Capítulo I DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Art. 4º 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.

Parágrafo único. A concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar obra residencial, comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente poderá ocorrer com observância às Normas de Uso e Ocupação do Solo estabelecida nesta Lei.

SEÇÃO I DOS OBJETIVOS

Art. 5º 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, setores, regiões 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.
- VII - Criar melhor condição de ambiente urbano no que se refere às relações entre as diversas atividades, evitando a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- VIII - Compatibilizar o uso e ocupação do solo com o sistema viário e com o transporte coletivo;
- IX - Evitar o uso abusivo do solo, assim como regular o seu desuso, com o fim de evitar danos materiais, desconfortos e insegurança à população.

SEÇÃO II DAS DEFINIÇÕES

Art. 6º Para os efeitos de interpretação e aplicação desta lei adotam-se os conceitos e definições adiante estabelecidas:

I - Área, setor, região ou zona 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 área, setor, região e/ou zona, sendo esses usos definidos como:

- a) Adequado/Permitido - compreendem as atividades que apresentem clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da área, setor, região e/ou zona correspondente;
- b) Tolerado/Permissível - compreendem as atividades cujo grau de adequação à área, setor, região e/ou zona dependerá da análise do Conselho de Desenvolvimento Municipal 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, setor, região e/ou zona 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 e presentes nos Anexo 1, Anexo 3, e Anexo 6 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, expressa em metros, quando medida de seu ponto mais alto até o nível do terreno, ou em números de pavimentos 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;
- j) Área computável: área a ser considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno e taxa de ocupação máxima;
- k) Áreas institucionais: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura e lazer;
- l) Espaços livres: áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;

VI - Regime urbanístico: conjunto de medidas relativas a uma determinada área, setor, região e/ou zona que estabelecem a forma de ocupação e disposição das edificações em relação ao lote, à rua e ao entorno.

TÍTULO II DA ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL

Capítulo I DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 7º O Macrozoneamento municipal se divide em Macrozoneamento Municipal e Macrozoneamento Urbano.

SEÇÃO I MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 8º O município de Gravatal fica dividido em áreas, regiões e zonas conforme Anexo 2 - Mapa de Macrozoneamento Municipal, parte integrante desta Lei, que recebem a denominação como segue:

- I - Zona de Uso Agrossilvipastoril 1 (ZUA1);
- II - Zona de Uso Agrossilvipastoril 2 (ZUA2);
- III - Zona de Uso Especial da Rodovia Estadual (ZUER);
- IV - Zona Especial de Conservação (ZEC);
- V - Zona de Uso Restrito 1 (ZUR1);
- VI - Zona de Uso Restrito 2 (ZUR2);
- VII - Zona de Uso Urbano (ZURB).

Art. 9º As Áreas de Preservação Permanente (APP) estão definidas pela legislação federal, Código Florestal e suas alterações, não sendo permitida a remoção da vegetação, a edificação e a impermeabilização do solo, de forma a preservar e recuperar, com o objetivo de manter o equilíbrio de todo o 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.

Parágrafo único. As Áreas de Preservação Permanente (APP) serão de valor superior ao Zoneamento proposto para a área em questão em toda área do município.

Art. 10 Para construções em áreas inundáveis deverão ser apresentados laudos ou soluções técnicas que possibilitem a ocupação destas regiões.

Art. 11 Os critérios de uso e ocupação do solo municipal estão contidos no Anexo 2 - Mapa de Macrozoneamento Municipal - e Anexo 3 - Quadro de Parâmetros de Uso do Solo Municipal, parte integrante desta lei.

Art. 12 A Zona de Uso Agrossilvipastoril 1 (ZUA1) corresponde à porção de território com uso e ocupação de características não urbanas, com concentração de atividades agrossilvipastoris como agricultura, pecuária, silvicultura e criações diversas.(Lomba, São Roque, Riacho, Varzea das Canoas, Indaial, Ilhota, etc...)

Parágrafo único. Esta área tem o objetivo de permitir e fixar atividades agrícolas, priorizando práticas conservacionistas, de forma a incrementar a produtividade preservando o meio ambiente.

Art. 13 A Zona de Uso Agrossilvipastoril 2 (ZUA2) corresponde à porção de território com uso e ocupação de características não urbanas, com concentração de atividades agrossilvipastoris como agricultura, pecuária, silvicultura, adaptáveis pela maior declividade dos terrenos. (Pouso Alto, Sertão dos Medeiros, Sanga d´areia, Angulo, etc..).

Parágrafo único. Deverá ser respeitada nessa área a questão da declividade dos terrenos.

Art. 14 A Zona Urbana (ZU) é delimitado pelo perímetro urbano (Lei específica), cujos parâmetros de uso e ocupação do solo serão definidos no zoneamento urbano. (Centro, Tiradentes, Caeté, Variante, Bela Vista, Termas, Brasília e Jardim Andreia)

§ 1º Estas áreas têm por objetivo consolidar as ocupações urbanas existentes e definir os locais passíveis de serem ocupados, aliando ações de infra-estruturação e recuperação das condições sócio-ambientais e novas possibilidades de emprego e renda.

§ 2º Os parâmetros de uso e ocupação do solo desta Zona Urbana são detalhados no Capítulo III da presente Lei.

§ 3º As áreas municipais externas à Zona Urbana (ZU) configuram a área rural do município de Gravatal.

Art. 15 A Zona de Uso Especial da Rodovia (ZUER) compreende a faixa de 200,00m (duzentos metros) para cada lado, existente ao longo das rodovias SC 370 e 431 - acesso ao município de Tubarão e Armazém, respectivamente, fora do perímetro urbano, sendo nestes locais permitidas a instalação de indústrias e agroindústrias. (Pouso Alto, Barro Vermelho) deverão ser respeitadas as exigências do DEINFRA na área de Domínio das Rodovias.

Art. 16 A Zona Especial de Conservação (ZEC) compreende a área de Morro de Fátima, importante referência ambiental e paisagística, e de futura área de captação de água para abastecimento público; de modo a garantir sua preservação e recuperação para o desenvolvimento turístico local; (Morro de Fatima).

Art. 17 A Zona de Uso Restrito 1 (ZUR1) compreende as áreas inseridas nas áreas de influência no manancial subterrâneo das águas termais, permitindo atividades compatíveis com a visão conservacionista do meio ambiente; (Termas, Baixadinha, São Bento, São Miguel, São Geraldo).

Art. 18 A Zona de Uso Restrito 2 (ZUR2) compreende as áreas inseridas na bacia de captação do abastecimento de água para a população local, além de conter áreas de características de ocupação e usos mais restritivas pela maior declividade dos terrenos. (Caeté, Angulo, São Miguel).

§ 1º Nesta zona devem ser restringidas atividades econômicas que importem em descaracterização de ecossistemas e na redução de populações naturais e o uso direto dos recursos naturais, permitindo-se o uso criterioso da biota baseado em princípios técnico-científicos rigidamente controlados.

§ 2º Nesta zona deverá ser observada a restrição quanto ao uso de agrotóxicos.

Art. 19 As áreas descritas nos Artigos 16, 17 e 18 têm como finalidade preservar e recuperar, com o objetivo de manter o equilíbrio de todo o 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.

Art. 20 A Zona Especial de Conservação (ZEC) conserva as áreas verdes existentes e permite que as áreas já edificadas permaneçam. Para os casos de implantação de novas atividades, será necessária a

aprovação da prefeitura.

Parágrafo único. Esta área tem por objetivo controlar o uso do solo, bem como suas atividades nas áreas de entorno, de modo a proporcionar a conservação do mesmo e seguir as diretrizes, orientações e normas quanto ao uso do solo, estabelecidos pela Prefeitura Municipal.

Art. 21 A Zona de Uso Especial da Rodovia (ZUER) compreende a faixa de 200,00m (duzentos metros) para cada lado, existente ao longo das rodovias SC 370 e 431 fora do perímetro urbano, sendo nestes locais permitidas a instalação de indústrias e agroindústrias.

Parágrafo único. Todos os lotes que tem suas testadas de frente para Rodovia deverão ter acesso por uma via marginal.

SEÇÃO II DA CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES DE USO DO SOLO MUNICIPAL RURAL

Art. 22 Para efeito desta lei as atividades de uso do solo municipal basicamente classificam-se por ordem ascendente de restrição em:

I - Preservação e recuperação: atividade que visa garantir a manutenção e/ou recuperação das características próprias de um ambiente e as interações entre os seus componentes;

II - Pesquisa científica: realização concreta de uma investigação planejada, desenvolvida e redigida de acordo com as normas da metodologia consagradas pela ciência, permitindo elaborar um conjunto de conhecimentos que auxilie na compreensão da realidade e na orientação de ações;

III - Educação ambiental: conjunto de ações educativas voltadas à compreensão da dinâmica dos ecossistemas, considerando efeitos da relação do homem com o meio, a determinação social e avariação/evolução histórica dessa relação;

IV - Usos habitacionais: edificações destinadas à habitação permanente.

V - Atividade turística e de lazer: atividade em que são promovidos a recreação, entretenimento, repouso e informação;

VI - Agroindústria: atividade pela qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos agrícolas;

VII - Usos agrossilvipastoris: conjunto de atividades de administração (gerenciamento) de uma floresta e/ou área de atividades agrossilvipastoris a fim de que seja possível utilizar-se de forma otimizada os recursos agroflorestais. Abrange aspectos físicos, financeiros, informativos e organizacionais e tem como resultado precípuo o aproveitamento dos bens e benefícios produzidos pela floresta e pelo solo, associado à manutenção da qualidade ambiental;

VIII - Exploração Mineral: atividade pela qual são extraídos minerais ou substâncias não metálicas do solo e subsolo.

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Capítulo II DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 23 A área urbana do município de Gravatal, constantes no Anexo 5, parte integrante desta Lei, fica dividida em áreas, setores e zonas urbanas, que passam a ser denominadas como segue:

I - Zona Residencial 1 (ZR1);

II - Zona Residencial 2 (ZR2);

III - Zona Residencial Turística (ZRT);

IV - Zona de Serviços (ZS);

V - Setor Centro Histórico (SCHIS);

VI - Eixo Comercial (EC);

VII - Zona Especial de Conservação Natural (ZECN);

VIII - Zona Turística (ZT).

Parágrafo único. Os critérios de uso e ocupação do solo nas diversas áreas, setores e zonas estão contidos no Quadro do Anexo 6, 7 e 8, parte integrante desta lei.

Art. 24 Zona Residencial 1 (ZR1) - compreende a maior parte da área urbana municipal, conforme mapa de zoneamento, parte integrante desta lei. A Zona Residencial é destinada preferencialmente à habitação unifamiliar, coletivo e geminada de até dois pavimentos.

Parágrafo único. Essa zona tem por objetivo garantir os espaços destinados à moradia, com usos compatíveis com essa finalidade com ocupação de baixa densidade com a preservação da qualidade ambiental, condicionado à recuperação e/ou instalação de infraestrutura básica por parte do empreendedor.

Art. 25 Eixo Comercial (EC) - correspondem aos terrenos urbanos que possuam testadas voltadas para as vias coletoras e arteriais, que se destinam ao uso residencial misto, cujos usos predominantes sejam os de comércio e/ou serviços, institucionais e comunitários, considerado de alta densidade.

Parágrafo único. Este setor tem como finalidade estruturar a paisagem urbana, intensificando e consolidando a ocupação existente, priorizando melhorias no atendimento de infraestrutura e oferta de serviços públicos, respeitando a vocação das vias classificadas como Arteriais, possibilitando maior adensamento para os lotes de frente às vias Arteriais desse setor.

Art. 26 Zona de Serviços - ZS - que compreende os terrenos com testada para a Rodovia SC 370, assim definidas pela Lei do Sistema Viário, sendo seu uso preferencialmente comercial e de serviços de bairro no pavimento térreo, com gabarito de até (cinco) pavimentos, visando à otimização da infraestrutura disponível.

Parágrafo único. Este setor tem como finalidade definir área para atração e concentração de comércios e serviços de médio e grande porte, assim como pequenas e médias indústrias, promovendo a instalação adequada dessas atividades, bem como de infraestrutura pertinente necessária além de estarem próximos a ocupação.

Art. 27 Zona Especial de Conservação Natural (SECN) - corresponde às áreas urbanas ainda não consolidadas possuindo sérios entraves a expansão e ocupação urbana, consideradas de baixa densidade, tendo como objetivo principal a conservação da porção da área urbana com características ambientais.

§ 1º Esta zona tem como objetivo o uso e ocupação extremamente restritos, de caráter excepcional e uso exclusivo do poder público municipal, estadual ou federal, obedecidas todas as medidas mitigadoras necessárias para sua implantação.

§ 2º Nesta zona deve ser constante o monitoramento pelos órgãos públicos competentes, tendo em vista as restrições ambientais e urbanísticas, seja por declividade, tipo de solo, existência de fundos de vale, cursos d'água, vegetação nativa, entre outros.

Art. 28 Zona Residencial 2 - ZR2 - corresponde às áreas urbanas de uso misto destinadas ao uso predominantemente residencial, de média densidade, também sendo possível o uso de comércios e serviços de pequeno e médio portes.

§ 1º Esta zona tem como objetivo intensificar e consolidar a ocupação existente, priorizando melhorias no atendimento de infraestrutura e oferta de serviços públicos, estruturando a paisagem urbana.

§ 2º Nesta zona deve-se respeitar a vocação das vias classificadas como Arteriais e Coletoras, pela Lei de Circulação, Transporte e Mobilidade Urbana, como sendo importantes vias de ligação e passagem de veículos pelo tecido urbano da sede de Gravatal.

§ 3º Para essa Zona propõe-se:

I - O uso preferencial para a habitação;

II - As atividades econômicas que atendam as necessidades das áreas residenciais e que possam ser realizadas nesses espaços sem o comprometimento da qualidade de vida da vizinhança;

III - Os usos comunitários que permitam a redução dos deslocamentos das áreas habitacionais na escala do bairro.

Art. 29 Setor Especial Centro Histórico (SECH) - destinada ao centro histórico da cidade, onde funcionam: a igreja matriz, a prefeitura e a praça do santuário Sagrado Coração de Jesus.

Parágrafo único. O objetivo é manter o padrão de urbanização atual, promover a valorização e a preservação dos imóveis históricos com o intuito de recuperar a cultura local e promovê-las como atrativo turístico, além de concentrar as atividades administrativas municipais de forma a promover o acesso fácil e rápido à população.

Art. 30 Zona turística (ZT) - Área do entorno da fonte Termal, que corresponde aos terrenos e ruas que fazem entorno com a Av. Pedro Zappellini principal eixo turístico e comercial de Termas do Gravatal, (ruas: Antonio Pedro Mendonça, Francisco Knabem, Julio de oliveira, Hélio agostinelli, José Agostinelli, Arino Cargnin, Hercilio Zappellini e Ledovino Rigotti) a ser utilizada para a implantação de equipamentos de turismo e lazer de forma que:

§ 1º Essa zona tem por objetivo garantir a viabilidade de instalação de Meios de Hospedagem, comercios, serviços, restaurantes, bares e similares, além de qualificar o centro urbano com a criação de espaços de lazer no seu perímetro.

§ 2º Para essa Zona propõe-se:

Parágrafo único. O uso para atividades públicas de lazer e recreação gerando um pólo de atração turística na região de Termas;

SEÇÃO I DOS USOS, CLASSIFICAÇÃO E DAS CATEGORIAS

Art. 31 Para efeito desta lei serão utilizadas as seguintes classificações:

I - Quanto ao uso

II - Quantos tipos de uso;

III - Quanto à categoria.

Art. 32 Os usos previstos nesta lei de zoneamento urbano do município são os seguintes:

I - Uso habitacional: edificações destinadas à habitação permanente, que tem seu uso classificado conforme a atividade descrita no Anexo 08 da presente lei.

II - Uso institucional: edifícios públicos destinados a comportar atividades executadas pelo poder público. Inclui Prefeitura, Câmara de Vereadores, sede de concessionárias públicas, entre outros.

III - Usos comunitários: destinados à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos.

IV - Comércio e serviço: 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.

V - Industrial: atividade pela qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos.

§ 1º A descrição detalhada das classificações das atividades de uso do solo está contida no Anexo 8 - Quadro de classificação das atividades de uso do solo, parte integrante desta lei;

§ 2º As atividades não especificadas no Anexo 8 - Quadro de classificação das atividades de uso do solo desta Lei será analisado pelo Órgão Municipal competente pela semelhança de atividade podendo estabelecer alternativas de localização e eventuais medidas mitigadoras;

§ 3º Para casos omissos poderá ser consultado o Conselho do Plano Diretor.

Art. 33 Os tipos de usos classificam-se em:

I - Quanto à natureza;

II - Quanto ao porte;

III - Quanto à espécie.

Parágrafo único. A classificação dos usos do solo segundo os usos constam no Anexo 7 - Quadro de Parâmetros de Uso do Solo Urbano.

Art. 34 A proibição de alguns usos e atividades em determinadas zonas do município de Gravatal, estabelecidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, é determinada pela sua função, pelo porte ou ainda se for considerada como potencialmente geradora de:

I - Incômodo ao entorno imediato;

II - Tráfego;

III - Impacto urbanístico;

IV - Risco ambiental.

§ 1º Os usos e atividades que se enquadrarem nos incisos I a IV do "caput" deste artigo a serem definidos pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, para que possam ser autorizados deverão se submeter à exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), regulamentado por lei

municipal específica, devendo atender, ainda, eventuais exigências da legislação federal e/ou estadual, conforme classificação emitida pelo órgão competente de meio ambiente.

§ 2º A exigência do EIV não dispensa a apresentação do EIA/RIMA para os casos em que a legislação estadual/federal assim o exigir.

Art. 35 A natureza das tipologias de uso se classificam em:

I - Perigosas: atividades que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalação de detritos danosos à saúde ou que eventualmente possam por em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;

II - Nocivas: atividades que impliquem a manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos sólidos, líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, o solo e/ou os cursos d'água;

III - Incômodas: atividades que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou perturbações no tráfego, induções à implantação de atividades urbanisticamente indesejáveis, que venham incomodar a vizinhança e/ou contrariem o zoneamento do município.

Art. 36 As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial classificam-se quanto ao porte em:

a) Indústria Caseira: é aquela atividade industrial de porte mínimo, com instalações semelhantes às residenciais, geralmente instalada próximo ou na casa do responsável, envolvendo até 5 (cinco) pessoas trabalhando no local.

b) Indústria Micro: é aquela atividade industrial formal de pequeno porte, com área construída superior a 180,00 m² (cento e oitenta metros quadrados) envolvendo até 10 (dez) pessoas trabalhando no local e sendo caráter não incômodo e não poluidor

c) Indústria Pequena: é aquela atividade industrial formal de pequeno porte, com área construída não superior a 300,00 m² (trezentos metros quadrados) envolvendo até 15 (quinze) pessoas trabalhando no local e sendo de caráter não incômodo e não poluidor.

d) Indústria Média: é aquela atividade industrial formal de médio porte, com área construída não superior a 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados), envolvendo até 50 (cinquenta) pessoas trabalhando no local respeitada as restrições de caráter ambiental definida na legislação vigente.

e) Indústria Grande: é aquela atividade industrial formal, de grande porte, com área superior a 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados) envolvendo mais de 50 (cinquenta) pessoas trabalhando no local respeitada as restrições de caráter ambiental definidas na legislação vigente.

Art. 37 Com relação à espécie, os usos podem ser classificados em:

I - Adequado/Permitido - compreendem as atividades que apresentem clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da área, setor, região e/ou zona correspondente;

II - Tolerado/Permissível - compreendem as atividades cujo grau de adequação à área, setor, região e/ou zona dependerá da análise do Conselho Municipal 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, setor, região e/ou zona correspondente.

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Art. 38 Quanto à agressividade ao meio-ambiente:

- a) Incômoda: Indústria que exerça atividade que implique na manipulação ou produção de materiais perigosos ou tóxicos, que produza resíduos poluentes sólidos, líquidos ou gasosos e que emita ruídos acima de 65db (sessenta e cinco Decibéis) audíveis fora da edificação,
- b) Não-Incômoda: Indústria que exerça atividade sem riscos diretos ao meio-ambiente e às pessoas, e que não produzam ruídos acima de 65dB (sessenta e cinco Decibéis) audíveis fora da edificação.

Art. 39 É obrigatória a consulta prévia à Prefeitura Municipal, quanto à instalação de novas indústrias e quanto ao seu porte, potencial polutivo e geração de tráfego, visando sua melhor localização.

Art. 40 É de competência e responsabilidade do Poder Público Municipal a análise para posterior classificação das indústrias quanto ao seu porte, potencial polutivo e geração de tráfego, visando sua melhor localização.

Art. 41 As Categorias dos usos estão definidas no Anexo 8 - Quadro de Classificação das Atividades de Uso do Solo Urbano, parte integrante desta lei.

SEÇÃO II DOS ALVARÁS

Art. 42 A concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar obra residencial, comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente poderá ocorrer com observância às Normas de Uso e Ocupação do Solo estabelecidas nesta Lei.

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Capítulo III DOS USOS GERADORES DE TRÁFEGO

Art. 43 Para os fins desta Lei são considerados Usos Geradores de Interferência no Tráfego as seguintes atividades:

- I - Geradoras de carga e descarga;
- II - Geradoras de embarque e desembarque;
- III - Geradoras de tráfego de pedestres;
- IV - Caracterizadas como Pólos Geradores de Tráfego.

Art. 44 A análise dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego será feita pelo órgão municipal competente.

Parágrafo único. Os parâmetros para enquadramento como Uso Gerador de Interferência no Tráfego e as exigências da análise técnica serão definidos em legislação municipal específica.

Art. 45 A análise técnica dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego não dispensa o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o licenciamento ambiental, nos casos que a Lei os exigir.

Art. 46 Usos Geradores de Impacto à Vizinhança são todos aqueles que possam vir a causar alteração significativa no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura básica, quer se instalem em empreendimentos públicos ou privados, os quais serão designados "Empreendimentos de Impacto".

Art. 47 São considerados Empreendimentos de Impacto:

I - As edificações não residenciais com área construída igual ou superior a 1.500,00 m² (mil e quinhentos metros quadrados), com exceção do previsto no inciso II;

II - Os empreendimentos residenciais com mais de 50 (cinquenta) unidades habitacionais ou quando situados em terreno com área igual ou superior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados).

Parágrafo único. A aprovação dos Empreendimentos de Impacto previstos no inciso I está condicionada a parecer favorável do Conselho da Cidade de Gravatal.

Art. 48 São considerados Empreendimentos de Impacto, independentemente da área construída:

I - Shopping-centers;

II - Centrais de carga;

III - Terminais de transporte;

IV - Cemitérios;

V - Presídios;

VI - Hipermercados e lojas de departamentos;

VII - Teatros e Cinemas;

VIII - Centros de Convenções;

IX - Igrejas;

X - Centros educacionais;

XI - Centros esportivos.

Art. 49 A instalação de Empreendimentos de Impacto no Município é condicionada à aprovação pelo Poder Executivo de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme disposto na Lei do Plano Diretor Municipal.

Capítulo IV

DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO: INDICADORES URBANÍSTICOS

SEÇÃO I

DAS ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS

Art. 50 Consideram-se área não computável as áreas edificadas que não serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Art. 51 São consideradas áreas não computáveis:

I - Superfície ocupada por escadas enclausuradas, a prova de fumaça e com até 15,00 m² (quinze metros quadrados), poço de elevadores, central de gás, central elétrica (de transformadores) e central de ar condicionado;

II - Sacadas, balcões ou varandas de uso exclusivo da unidade até o limite de 6,00 m² (seis metros quadrados) por unidade imobiliária;

III - Floreiras de janela projetadas no máximo 50,00 cm (cinquenta centímetros) além do plano da fachada;

IV - Reservatórios e respectivas bombas, ar condicionado, geradores e outros equipamentos de apoio, desde que com altura máxima de 2,00 m (dois metros);

V - Áreas ocupadas com casas de máquinas, caixa d'água, cisterna e barrilete;

VI - Vãos entre lances de escadas com exceção do pavimento de menor cota servido pela escada;

VII - Até 100% (cem por cento) da área mínima exigida para área de recreação desde que de uso comum;

VIII - Áreas sobre pilotis ou em subsolo quando para uso de garagem de veículos.

IX - Sótão em residência, desde que esteja totalmente contido no volume do telhado e caracterizado como aproveitamento deste espaço, e;

X - 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 3,00 m (três metros) em relação à fachada frontal e de 2,00 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 3,20 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.

Art. 52 Para efeito de verificação da taxa de ocupação, não serão considerados os elementos constantes nas alíneas de I a III do artigo anterior.

SEÇÃO II ÍNDICE DE APROVEITAMENTO

Art. 53 Índice de Aproveitamento (CA) é o índice urbanístico que define o potencial construtivo de cada lote a partir da unidade territorial em questão, e é calculado através do produto entre este e a área do lote, sendo calculado através da seguinte fórmula:

I - Potencial Construtivo = área do lote x índice de aproveitamento

SEÇÃO III DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 54 A Taxa de Ocupação (TO) corresponde ao índice urbanístico que limita a máxima projeção ortogonal possível da área a ser construída sobre o lote em questão.

SEÇÃO IV GABARITO MÁXIMO

Art. 55 O gabarito de altura é o índice máximo que limita o número de pavimentos permitido para cada zona em que se situa a obra, visando garantir segurança, conforto ambiental e preservação da paisagem urbana.

Parágrafo único. Considera-se altura da edificação a distância vertical medida entre a cota média do meio-fio e a laje de cobertura do último pavimento.

SEÇÃO V DOS AFASTAMENTOS

Art. 56 Afastamentos: 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.

Parágrafo único. Os afastamentos de cada zona, setor ou área estão definidos conforme consta no Anexo 6, parte integrante desta lei.

SEÇÃO VI DA TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA

Art. 57 A taxa de permeabilidade é a relação entre a parte permeável da área do lote que permite a infiltração da água no solo livre de qualquer edificação ou pavimentação não drenante e a área do lote.

Art. 58 A taxa de permeabilidade do solo é exigida em função da dimensão do lote conforme Anexo 6 e atendendo as especificações a seguir:

I - Para os lotes com área de até 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) não é exigida a taxa de permeabilidade do solo;

SEÇÃO VII DA DIMENSÃO DOS LOTES

Art. 59 Lote mínimo é a área mínima permitida para um lote em uma determinada zona. Testada Mínima é a medida mínima permitida para o lote em sua largura, no nível da rua.

Parágrafo único. A dimensão mínima do lote para cada zona, setor ou área estão definidos conforme Anexo 6, parte integrante desta lei.

TÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 60 Todos os projetos já licenciados e os projetos em tramitação, protocolados nos órgãos competentes anteriormente à data de vigência desta lei, poderão seguir a condicionantes do antigo Plano Diretor por um prazo de 06 (seis) meses posteriores à presene lei, ao Código de Posturas e Código de Obras, salvo atividades incômodas, nocivas ou perigosas, que terão prazo Maximo imporogravel de 12 (doze) meses.

§ 1º Os projetos licenciados perderão sua validade se as obras não forem iniciadas no prazo de 12 (doze) meses, contado a partir da data de licenciamento.

Art. 61 Será admitida a transferência ou substituição de alvará de funcionamento de estabelecimentos legalmente autorizados, desde que a nova localização ou atividade atenda aos dispositivos expressos

nesta Lei e em seus regulamentos.

Art. 62 Os casos omissos na presente lei deverão ser apreciados pelo Conselho Municipal da Cidade de Gravatal, que deverá deliberar sobre o assunto juntamente com a Secretaria de Administração, obras e Planejamento.

Art. 63 A Prefeitura Municipal deverá proceder à regulamentação desta Lei em um prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da sua publicação.

Art. 64 A Prefeitura Municipal promoverá edição popular desta Lei, com distribuição aos órgãos e entidades públicas, bem como entidades da sociedade civil.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal deverá elaborar o memorial descritivo da delimitação das zonas urbanas da sede e dos distritos.

Art. 65 Ficará a cargo do Departamento do Meio Ambiente 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. 66 A presente lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, principalmente a Lei 643/95 de 11 de dezembro de 1995.

Gravatal, 01 de Março de 2019

EDVALDO BEZ DE OLIVEIRA
Prefeito de Gravatal

Publicado no Diário Oficial dos Municípios em 06/03/2019

Download: Anexo - Lei complementar nº 214/2019 - Gravatal-SC
(www.leismunicipais.com/SC/GRAVATAL/ANEXO-LEI-COMPLEMENTAR-214-2019-GRAVATAL-SC.zip)

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 12/03/2019

Nota: Este texto disponibilizado não substitui o original publicado em Diário Oficial.