

LEI COMPLEMENTAR Nº 211, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2017.

Institui a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Capinzal.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CAPINZAL, faço saber a todos os habitantes deste Município que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono, nos termos do art. 58, V, da Lei Orgânica Municipal, a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I DAS DEFINIÇÕES E OBJETIVOS

Art. 1º O controle do uso e da ocupação do solo municipal visa promover a redução das desigualdades territoriais, garantindo a função social da Cidade e da propriedade entendendo-se como tal, a distribuição equitativa dos equipamentos urbanos e comunitários e sua articulação com a área rural, visando sempre o equilíbrio entre os setores econômicos, sociais, culturais e ambientais.

§ 1º Zoneamento é a divisão da área do Perímetro do Município em zonas, para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo.

I – uso do solo é o relacionamento das diversas atividades para uma determinada zona, podendo esses usos ser definidos como:

- a) permitidos;
- b) permissíveis; e
- c) proibidos;

II – ocupação do solo é a maneira que a edificação ocupa o lote, em função das normas e parâmetros urbanísticos incidentes sobre os mesmos, que são:

- a) índice de aproveitamento;
- b) número de pavimentos ou gabarito
- c) recuo;
- d) taxa de ocupação; e
- e) taxa de permeabilidade.

§ 2º Dos índices urbanísticos:

I – índice de aproveitamento: é o valor que se deve multiplicar pela área do terreno para se obter a área máxima a construir, variável para cada Zona. No cálculo do índice de aproveitamento, conforme a fórmula abaixo, não serão computados os seguintes elementos:

- a) *halls* de entrada e áreas de escadaria;
- b) áreas de estacionamento/garagens obrigatórias;
- c) áreas de recreação e lazer comum com no máximo 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento tipo coberto;
- d) floreiras;
- e) caixas d'água;

- f) poços de elevador e casas de máquinas;
- g) sacadas, desde que não vinculadas à área de serviço.

$$I = \frac{A. C.}{A. T.}$$

I = Índice de Aproveitamento
A.C. = Área da Construção
A.T. = Área do Terreno

II – número de pavimentos/gabarito: é a altura medida em pavimentos, contados a partir do pavimento térreo. Será considerado como pavimento térreo o pavimento mais próximo do nível da rua;

III – recuo: é a distância entre o limite extremo da área ocupada por edificação e a divisa do lote;

IV – taxa de ocupação: é a proporção entre a área máxima da edificação projetada sobre o lote e a área deste mesmo lote, a ser calculada conforme a fórmula abaixo, sendo que não serão computados para efeito de cálculo da taxa de ocupação:

- a) halls de entrada, áreas de escadaria e poços de elevador;
- b) sacadas não vinculadas à área de serviço;
- c) beirais com até 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- d) marquises;
- e) pérgulas de até 5,00m (cinco metros) de largura;
- f) áreas destinadas obrigatoriamente à circulação e estacionamento de veículos;

$$T.O = \frac{A. P.}{A. T.} \times 100$$

T. O. = Taxa de Ocupação
A. P. = Área da Projeção da Edificação
A.T. = Área do Terreno

V – taxa de permeabilidade: é a proporção de área do lote que não recebe pavimentação para absorção de águas pluviais.

§ 3º Dos usos do solo urbano:

I – uso permitido: é o uso adequado às zonas, sem restrições;

II – uso permissível: é o uso passível de ser admitido nas zonas, a critério do órgão responsável do Município e do Conselho da Cidade.

III – uso proibido: uso inadequado às zonas.

§ 4º Da terminologia:

I - alvará de construção: documento expedido pelo Município que autoriza a execução de obras sujeitas a sua fiscalização;

II - consulta de viabilidade técnica: documento indispensável, prioritário de encaminhamento à municipalidade, buscando informações de uso, ocupação e parâmetros de construção, definidos para cada zona;

III - alvará de localização e funcionamento: documento expedido pela Municipalidade que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade, sujeita à regulação por Lei;

IV - habite-se: autorização concedida pelo Município para utilização de uma edificação;

V - ampliação ou reforma em edificações: obra destinada a benfeitorias em edificações já existentes, sujeitas também à regulamentação pelo Código de Obras do Município;

VI - equipamentos comunitários: são os equipamentos de uso público de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, assistência social, treinamento profissional, associativismo e similares, quando pertencentes ao Poder Público;

VII -equipamentos urbanos: são os equipamentos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica, coleta de lixo, gás canalizado, estações de abastecimento e de tratamento de efluentes domésticos e industriais;

VIII -faixa de proteção e drenagem: faixa paralela a um curso d'água medida a partir de sua margem, destinada à proteção de erosão e a amenizar o problema das cheias;

IX - termo de conclusão de obra: Documento expedido pelo Município que confirma a conclusão da obra.

X -regime urbanístico: conjunto de medidas relativas a uma determinada zona que estabelece a forma de ocupação e disposição das edificações em relação ao lote, à rua e ao entorno;

XI -faixa de domínio: área contígua marginal às vias de tráfego intermunicipal e interestadual, e paralelas às redes de energia de alta tensão, sendo vedada a construção, de acordo com a legislação pertinente.

Art. 2º O controle do uso e da ocupação do solo tem por objetivos:

I – estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o equilíbrio e a coexistência nas relações do homem com o ambiente, e das atividades que os permeiam;

II – promover, através de um regime urbanístico adequado, a qualidade de valores estético, paisagístico, naturais ou culturais;

III – prever e controlar densidades demográficas e de ocupação do solo urbano, como medida para a gestão do bem público e da oferta de serviços públicos, compatibilizados com a necessidade de crescimento ordenado;

IV – compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, dentro de determinadas frações do espaço urbano;

V – aplicar os instrumentos jurídicos da Outorga Onerosa, do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir, IPTU Progressivo, Estudo do Impacto de Vizinhança, Consórcio Imobiliário e da Operação de Interesse Social, Direito de Preempção e outros previstos na Lei do Plano.

CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO

Art. 3º O Zoneamento consiste na divisão do território em macrozonas e zonas, estabelecendo as diretrizes para o uso e ocupação do solo do município, tendo como referência as características dos ambientes natural e construído.

§ 1º As macrozonas são unidades territoriais contínuas que fixam os princípios fundamentais do uso e ocupação do solo em concordância com a política do desenvolvimento físico-territorial, definindo uma visão de conjunto que integra todo o município.

§ 2º As zonas são subdivisões das macrozonas em unidades territoriais que servem como referencial mais detalhado para a definição dos parâmetros de uso e ocupação do solo, definindo as áreas de interesse de uso onde se pretende incentivar, coibir ou qualificar a ocupação.

Seção I Das Macrozonas

Art. 4º O território do município de Capinzal fica dividido em cinco macrozonas:

I – MU: Macrozona Urbana, que corresponde à porção urbanizada do território com ocupação mais densa e consolidada, definida pelo perímetro da Sede do Município;

II – MQU: Macrozona de Qualificação Urbana, que corresponde à área do perímetro urbano do Distrito de Alto Alegre, com tendência à ocupação e adensamento com características mistas, conforme Mapa de Macrozoneamento, Anexo III.

III– MEUM: Macrozona de Expansão Urbana Mista, que corresponde a áreas passíveis de expansão urbana, com tendência à ocupação e adensamento de uso misto, definida na descrição do Mapa de Macrozoneamento, Anexo III;

IV – MEUI: Macrozona de Expansão Urbana Industrial, que corresponde a áreas passíveis de expansão urbana, com ocupação e adensamento de uso industrial, definida por uma faixa de 200m (duzentos metros) para cada lado do eixo do futuro anel viário, conforme Mapa de Macrozoneamento, Anexo III;

V – MR: Macrozona Rural, que corresponde às áreas localizadas fora do perímetro urbano com característica agropecuária.

Parágrafo único. Os perímetros dos elementos dos zoneamentos estão definidos nos Mapas de Macrozoneamento constantes do Anexo III e Mapa de Zoneamento constante no Anexo IV, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 5º São objetivos da Macrozona Urbana:

I – controlar e direcionar o adensamento urbano, em especial nas áreas com melhores condições de urbanização, adequando-o à infraestrutura disponível;

II – possibilitar a instalação de uso misto;

III – orientar os planos, projetos e ações, relacionados à implantação e manutenção da infraestrutura;

IV – implantar novos usos e atividades, inclusive o habitacional de interesse social;

V – incrementar a capacidade da infraestrutura de saneamento;

VI – implantar os espaços de lazer, preferencialmente de uso público;

VII – melhorar a integração das áreas consolidadas e demais;

VIII – reordenar os usos e atividades existentes a fim de evitar conflitos;

IX – incentivar a ocupação de vazios urbanos.

Art. 6º A Macrozona Urbana é delimitada pela área do perímetro urbano da sede do Município de Capinzal, e fica subdividida nas seguintes Zonas:

I - ZCP – Zona Comercial Predominante;

II - ZCC– Zona de Corredor Comercial;

III - ZMD – Zona Mista Diversificada;

IV - ZII – Zona de Interesse Industrial;

V - ZIR 1 – Zona de Interesse Residencial 1;

VI - ZIR 2 – Zona de Interesse Residencial 2;

VII - ZIR 3 – Zona de Interesse Residencial 3;

VIII - ZEIS – Zona Especial de Interesse Social;

IX -ZPP I– Zona de Preservação Permanente.

§ 1º As zonas são limitadas no perímetro urbano, pelas vias e pelas divisas de lotes e cursos d'água.

§ 2º O Regime Urbanístico para os lotes de ambos os lados das vias que limitam zonas diferentes, serão os da Zona de Parâmetro Urbanístico menos restritivo.

§ 3º Para efeito do parágrafo 2º, a profundidade considerada não será superior à profundidade média dos lotes da zona.

§ 4º Fica estipulado o prazo máximo de 10 (dez) anos para a retirada de atividades agropecuárias existentes dentro do perímetro urbano da Sede do Município, sendo proibido ampliação e novos investimentos nesta área.

Art. 7º A Zona Comercial Predominante tem por objetivo incentivar a instalação de atividades comerciais e de prestação de serviços, fortalecendo a área comercial existente, compatibilizando com a infraestrutura e sistema viário existentes, viabilizando maior adensamento.

Art. 8º A Zona de Corredor Comercial tem por objetivo incentivar a instalação de atividades comerciais e de prestação de serviços, nas ruas que servem de ligação entre bairros, compatibilizando com a infraestrutura e sistema viário existentes, viabilizando maior adensamento, possibilitando uma maior independência dos bairros em relação à área central.

Art. 9º A Zona Mista Diversificada tem por objetivo concentrar atividades de uso misto e diverso de natureza comercial, prestação de serviços, indústrias de baixo impacto ambiental e outros compatíveis, toleráveis e admissíveis, dadas as condições de acessibilidade.

Art. 10. A Zona de Interesse Industrial tem por objetivos estabelecer normas para construção de indústrias que, pelo seu porte e grau de poluição, são incompatíveis com as atividades predominantes das demais Zonas.

Art. 11. A Zona de Interesse Residencial tem por objetivo destinar prioritariamente a instalação de residências visando um adensamento baseado no dimensionamento das redes de infraestrutura urbana, do sistema viário e configuração da paisagem.

Parágrafo único. A Zona de Interesse Residencial subdivide-se em:

I - ZIR I – Zona de Interesse Residencial I – que corresponde a área mais próxima do centro da Sede.

II - ZIR II – Zona de Interesse Residencial II – que corresponde às áreas menos adensadas da Sede.

III - ZIR III – Zona de Interesse Residencial III – que correspondem às áreas menos adensadas e com topografia mais acidentada da Sede.

Art. 12. A Zona Especial de Interesse Social tem por objetivo destinar prioritariamente a produção de habitações de interesse social e ampliação de equipamentos urbanos, beneficiando a população de menor renda.

Art. 13. A Zona de Preservação Permanente tem por objetivo proteger as áreas definidas como de preservação ao longo dos rios, nascentes e encostas.

§ 1º A Zona de Preservação Permanente (ZPP) em áreas consolidadas (área do perímetro urbano das Macrozonas de Expansão Urbanas), será respeitada uma faixa de preservação permanente de 15m (quinze metros) para cada lado de rios e córregos, e uma faixa de preservação em um raio de 50m (cinquenta metros) das nascentes, salvo legislações superiores vigentes.

§ 2º Ficam proibidos quaisquer usos, salvo a execução de obras, atividades ou projetos de utilidade pública ou de interesse social, com prévia autorização de órgão ambiental, após realização de estudos ambientais pertinentes às áreas acima descritas, nos termos da Resolução CONAMA nº 369/2006, do Conselho Nacional do Meio Ambiente ou sua sucedânea.

§ 3º Serão permitidas reformas em prédios existentes nesta zona, sem acréscimo de área.

§ 4º Os rios e córregos canalizados deverão respeitar uma faixa de 5m (cinco metros) de preservação permanente em cada lado.

§ 5º Consideram-se canalizados os rios que tem fechamento lateral e superior.

Art. 14. São objetivos das Macrozonas de Qualificação Urbana:

- I - promover o desenvolvimento econômico sustentável;
- II - viabilizar a regularização urbanística e fundiária do Distrito de Alto Alegre;
- III - pavimentar as estradas municipais definidas como Eixos Estruturantes;
- IV - conservar os recursos naturais.

Art. 15. A Macrozona de Qualificação Urbana é delimitada pela área do perímetro urbano do Distrito de Alto Alegre.

Art. 16. São objetivos das Macrozonas de Expansão Urbana Mista:

- I - direcionar e incentivar o adensamento, após a ocupação da zona urbana consolidada;
- II - promover ações de estruturação viária com vistas a propiciar o desenvolvimento ordenado;
- III - viabilizar a regularização urbanística e fundiária de área irregulares;
- IV - implantar e qualificar a infraestrutura urbana;
- V - conservar os recursos naturais;
- VI - implantar novos usos e atividades, incentivando o uso misto.

Art. 17. A Macrozona de Expansão Urbana Mista é delimitada pelas áreas:

- I - uma faixa de 200,00m (duzentos metros) para cada lado do eixo da rodovia SC 150, sentido Piratuba, até a divisa do Município;
- II - uma faixa de 200,00m (duzentos metros) para cada lado do eixo da estrada municipal que liga o perímetro urbano ao Distrito de Alto Alegre e à comunidade de Lindenberg;
- III - uma faixa de 500,00m (quinhentos metros), sentido oeste, do eixo da rodovia SC 468, até o término do perímetro urbano e, a partir deste, uma faixa de 200,00m (duzentos metros) para cada lado do eixo desta rodovia, sentido Zortéa, até a divisa do Município;
- IV - área central das comunidades de Barro Preto, Lindenberg, Vila União, Vista Alegre e Capitel Santo Antônio, conforme demarcação do levantamento do perímetro destas áreas centrais, feitos posteriormente;
- V - área que fica entre a MEUI (Anel Viário) e o perímetro urbano da Sede do Município.

Art. 18. São objetivos das Macrozonas de Expansão Urbana Industrial:

- I - promover o desenvolvimento econômico e social sustentável;
- II - promover ações de estruturação viária do futuro anel viário, com vistas a propiciar o desenvolvimento industrial ordenado;
- III - Conservar os recursos naturais;
- VI - Implantar novos usos e atividades, incentivando o uso industrial.

Art. 19. A Macrozona de Expansão Urbana Industrial é delimitada por uma faixa de 200m (duzentos metros) para cada lado do eixo do anel viário.

Art. 20. São objetivos da Macrozona Rural:

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

II – garantir a proteção dos mananciais;
III – garantir a preservação ambiental e o uso cuidadoso dos recursos naturais;
IV – promover o desenvolvimento econômico sustentável;
V – incentivar o desenvolvimento das atividades agropecuárias;
VI – promover e incentivar a diversificação da propriedade rural;
VII – dotar a Macrozona Rural de infraestrutura básica;
VIII – incentivar o desenvolvimento do turismo rural;
IX – na Macrozona Rural será incentivada a construção de cisternas para aproveitamento da água da chuva.

Art. 21. A Macrozona Rural é delimitada pela área rural do município, com características de desenvolvimento de atividade agropecuária.

CAPÍTULO III DAS ÁREAS DE RECREAÇÃO E ESTACIONAMENTO

Art. 22. Em todo edifício ou conjunto residencial com quatro ou mais unidades será exigida uma área de recreação equipada, a qual deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

I – quota de 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade de moradia, nunca menor que 40,00m² (quarenta metros quadrados), podendo ser subdividida, em no máximo, 02 (duas) áreas;

II – localização em área isolada sobre os terraços, ou no térreo, desde que protegidas de ruas, locais de acesso a veículos e de estacionamento;

III – superfície permeável com areia ou grama de no mínimo 12,00m² (doze metros quadrados), incluída na quota estipulada no inciso I.

Art. 23. As áreas mínimas destinadas ao estacionamento de veículos estão estabelecidas em função do uso da Tabela II - Garagem / Vagas de Estacionamento, Anexo VII, parte integrante desta Lei.

Art. 24. A fim de garantir o estacionamento dos veículos particulares fora das vias públicas, serão exigidas vagas de estacionamento em garagens, abrigos ou áreas descobertas, em conformidade com a Tabela II - Garagem / Vagas de Estacionamento, Anexo VII, parte integrante desta Lei.

§ 1º As vagas devem possuir dimensões mínimas de 2,50m (dois metros vírgula cinquenta centímetros) x 5,00m (cinco metros), devidamente demonstrados no projeto, livres de colunas ou qualquer outro obstáculo, ou equivalente a 12,50m² (doze metros vírgula cinquenta centímetros quadrados) por vaga, e área necessária a manobras.

§ 2º Nas garagens ou estacionamentos de usos coletivos, será admitido que as vagas sejam vinculadas entre si, quando se tratar das vagas de uma mesma unidade.

§ 3º O número de vagas para o uso de atividades não especificadas na Tabela II – Garagens / Vagas de Estacionamento, Anexo VII será calculado por analogia.

§ 4º Deverão ser demarcados os acessos por meio de rebaixo de meio fio, admitindo-se, no máximo 02 (dois) acessos, entrada e saída, com no mínimo 3,00m (três metros) e no máximo 3,50m (três metros vírgula cinquenta centímetros) de largura cada um.

§ 5º Os espaços destinados aos estacionamentos e pátios de carga e descarga deverão estar situados totalmente dentro dos limites do lote.

§ 6º Deverão ser reservados 5% (cinco por cento) das vagas de estacionamentos destinadas exclusivamente para idosos, conforme Lei Federal nº 10.741/2003 – Estatuto do Idoso.

Art. 25. Os espaços destinados à garagem ou estacionamento não poderão sofrer modificações de uso.

Art. 26. No cálculo do número mínimo de vagas de estacionamento deverão ser reservadas vagas para pessoas com deficiência localizadas próximo das entradas dos edifícios destinados aos usos comerciais e de serviços públicos, com largura mínima de 3,50m (três metros vírgula cinquenta centímetros) e comprimento de 5,00m (cinco metros), nas seguintes proporções:

I – até 25 vagas: 1 vaga;

II – de 25 a 50 vagas: 2 vagas;

III – de 51 a 75 vagas: 3 vagas;

IV – de 76 a 100 vagas: 4 vagas;

V – de 101 a 150 vagas: 5 vagas;

VI – de 151 a 200 vagas: 6 vagas;

VII – de 201 a 300 vagas: 7 vagas;

VIII – mais de 300 vagas: 8 vagas e mais uma para cada 100 (cem) vagas ou fração.

Art. 27. Para as edificações já existentes até a data de aprovação desta Lei Complementar que forem objeto de obras de reforma, sem ampliação da área construída, mesmo com mudança de uso, não será exigido o provimento de vagas de estacionamento, devendo permanecer as vagas de garagem pré-existentes.

§ 1º Para fins de aplicação do disposto no artigo 26, não se aplica para os usos Uso 5B, Uso 6, Uso 7 e especificamente para bancos.

§ 2º As edificações de que trata o *caput* deste artigo, que receberem obras de ampliação da área construída, será exigido o provimento de vagas de estacionamento, calculado sobre a área acrescida, na proporção estabelecida na Tabela II - Garagem / Vagas de Estacionamento, Anexo VII, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 3º As vagas de estacionamento de que trata o parágrafo 2º, em terrenos com área inferior a 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados), poderão localizar-se em outro imóvel, no município, a uma distância máxima de 700,00m (setecentos metros), desde que vinculada à edificação através de averbação na escritura pública, anterior ao registro da ampliação.

CAPÍTULO IV DA CLASSIFICAÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO

Art. 28. A classificação e a relação dos usos do solo do município de Capinzal constam no Anexo VI, parte integrante desta Lei Complementar.

CAPÍTULO V DOS RECUOS E AFASTAMENTOS

Art. 29. Os recuos frontais e afastamentos laterais e de fundos mínimos de cada edificação, com relação ao alinhamento predial e às divisas laterais e de fundos, serão sempre tomadas perpendicularmente em relação às mesmas, a partir do ponto mais avançado da edificação, devendo ser respeitados, conforme Tabela I – De Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Anexo V desta Lei.

§ 1º Os proprietários de terras fronteiriças às estradas municipais terão um prazo de até 10 (dez) anos para se adequarem aos recuos estabelecidos no Mapa dos Eixos de Desenvolvimento para as estradas municipais (Anexo I), parte integrante desta Lei Complementar.

§ 2º Os recuos estabelecidos para as estradas e divisas de propriedades estão estabelecidos no Anexo II, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 3º Nas zonas ZCP, ZCC e ZMD poderá não haver recuo frontal em toda extensão da fachada, desde que o pavimento térreo seja de uso comercial em toda sua área, salvo a área de acesso ao condomínio, quando existir, e sacadas embutidas, não sendo permitidas, neste caso, detalhes arquitetônicos com saliências frontais.

§ 4º Nos recuos laterais serão permitidas paredes cegas até o quarto pavimento, desde que o prédio seja de uso misto.

§ 5º Quando uma rodovia estadual estiver na travessia urbana e não houver faixa marginal, será obrigatório recuo frontal mínimo de 4m (quatro metros), a contar do início da Rua Antonio Macarini ao Acesso Cidade Alta, até o trevo do anel viário.

§ 6º Aos terrenos de esquinas deverão ser acrescido na área do lote 25% (vinte e cinco por cento) de recuos.

§ 7º Os terrenos de esquinas com testada principal inferior a 15,00m (quinze metros) deverão respeitar 100% (cem por cento) do recuo estipulado para sua zona, na testada principal e 50% (cinquenta por cento) do recuo estipulado para sua zona, na testada secundária.

§ 8º Não contraria o disposto no *caput* deste artigo, no que se refere aos afastamentos laterais, as aberturas de paredes temporárias, entre duas edificações confinantes, destinadas a abrigar o mesmo estabelecimento, desde que realizada com a anuência dos seus respectivos proprietários.

Art. 30. Os espaços livres, definidos como recuos e afastamentos não são edificáveis, prevendo ser tratados como áreas verdes conforme taxa de permeabilidade especificada na Tabela I – Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Anexo V, desta Lei Complementar, ressalvando-se o direito à realização das seguintes obras:

I – muros de arrimo e de vedação dos terrenos, tapumes, cercas divisórias, escadarias e rampas de acesso, plataformas elevatórias necessárias em função da declividade natural do terreno;

II – estacionamento com capacidade máxima para dois veículos no afastamento frontal das edificações residenciais, quando implantadas em terrenos que não permitam a execução de rampas de acesso no afastamento frontal com declividade de até 30% (trinta por cento), sendo vedada qualquer edificação sobre a mesma;

III – varandas ou coberturas para abrigos, no recuo de fundos e/ou num dos afastamentos laterais, vedado, porém, o seu fechamento frontal, podendo a cobertura ser utilizada como terraço, vedada qualquer edificação sobre a mesma;

IV – central de gás, de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros;

V – edícula ocupando os recuos laterais e de fundos,

VI – poços de elevadores e vãos de escadarias, ocupando apenas parte de um dos afastamentos laterais;

VII – sacadas desde que não vinculadas à área de serviço, poderão avançar até 50% (cinquenta por cento), sobre os recuos, porém nunca distar menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da(s) divisa(s).

VIII - lixeiras, na forma das exigências do artigo 279 do Código de Edificações.

CAPÍTULO VI DOS ALVARÁS

Art. 31. Nos casos de edificações irregulares, sua regularização far-se-á mediante a apresentação de documentos exigidos pelos órgãos federais e estaduais competentes, documento de posse do imóvel, projeto arquitetônico e hidrossanitário da edificação e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) de profissional habilitado.

§ 1º O setor competente do Município emitirá parecer favorável ou não à regularização da edificação com base nos projetos e laudos técnicos apresentados.

§ 2º No caso de parecer desfavorável à regularização, o Município exigirá as adequações necessárias, as quais deverão ser executadas e vistoriadas para a emissão do habite-se.

Art. 32. Para as edificações existentes que contrariam as disposições de permeabilidade, taxa de ocupação, índice de aproveitamento, recuos e vagas de garagem, poderão ser aprovadas mediante apresentação de documentos comprobatórios quanto à existência da edificação em data anterior a 10 de abril de 2017, na forma do regulamento.

§ 1º Será proibida a ampliação nas edificações cujos usos contrariem as disposições desta Lei Complementar.

§ 2º A concessão de alvará para construir ou ampliar obra residencial, comercial, de prestação de serviços ou industrial, somente poderá ocorrer com observância das normas de uso e ocupação do solo urbano estabelecidos na Tabela I - Do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Anexo V, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 3º As regularizações de que trata o *caput* deste artigo somente serão efetivadas mediante o pagamento de multa, tendo por base a Unidade Fiscal de Referência Municipal (UFRM), obedecidos os seguintes critérios:

I - tratando-se de edificações construídas sobre o recuo, uma (01) Unidade Fiscal de Referência Municipal (UFRM) por metro quadrado de área construída irregularmente no pavimento térreo da testada principal do terreno;

II - tratando-se de edificações sem o número mínimo de vagas para garagem, computar-se-ão quinze (15) Unidades Fiscais de Referência Municipal (UFRM) por vaga inferior ao número exigido.

§ 4º Os proprietários de imóveis que estejam inscritos no CadÚnico - Cadastro Único para Programas Sociais, mediante requerimento, poderão ser isentados do pagamento das multas de que trata o § 3º.

Art. 33. Os alvarás de construção expedidos anteriormente a esta Lei Complementar serão respeitados, desde que a construção tenha sido iniciada ou se inicie no prazo de 6 (seis) meses, a partir da data de publicação desta Lei Complementar.

§ 1º Uma construção é considerada iniciada se as fundações e baldrames estiverem concluídos.

§ 2º Todos os projetos protocolados até a publicação desta Lei Complementar, para sua aprovação, serão levadas em consideração as regras da Legislação vigente na época do protocolo.

Art. 34. Os novos alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviços ou industrial, somente serão concedidos quando observadas as normas estabelecidas nesta Lei Complementar, quanto ao uso do solo previsto para cada zona.

Art. 35. Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviços ou industrial, serão concedidos sempre a título precário.

Parágrafo único. Os alvarás a que se refere o presente artigo poderão ser cassados desde que o uso demonstre reais inconvenientes, contrariando as disposições desta Lei Complementar, ou demais Leis pertinentes, sem direito a nenhuma espécie de indenização por parte do Município.

Art. 36. A transferência de local ou mudança de ramo de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial já em funcionamento, poderá ser autorizada se não contrariar as disposições desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Para as mudanças de ramo, poderão ser dispensadas, desde que plenamente justificadas, as vagas de garagem/estacionamento.

Art. 37. A permissão para a localização de qualquer atividade considerada perigosa, nociva ou incômoda dependerá da aprovação do projeto completo, se for o caso, pelos órgãos competentes da União, do Estado e do Município, além das exigências específicas de cada caso, podendo ser aplicado o instituto legal da Outorga Onerosa do Direito de Construir, Estudo de Impacto de Vizinhança e de alteração de uso, conforme Lei Municipal específica baseada neste Plano Diretor.

Parágrafo único. São consideradas perigosas, nocivas e incômodas aquelas atividades que por sua natureza:

- I – coloquem em risco pessoas e propriedades circunvizinhas;
- II – possam poluir o solo, o ar e os cursos d'água;
- III – possam dar origem à explosão, incêndio e trepidação;
- IV – produzam gases, poeira e detritos;
- V – impliquem na manipulação de matérias-primas, processos e ingredientes tóxicos;
- VI – produzam ruídos e conturbem o tráfego local.

Art. 38. Toda a atividade considerada de grande porte dependerá de aprovação do Conselho da Cidade para a sua localização.

Parágrafo único. É atribuição do Conselho estabelecer, por resolução, quanto ao porte pequeno, médio ou grande, as atividades comerciais, prestação de serviços ou industriais.

TÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 39. As normas de parcelamento do solo prevista nesta Lei Complementar são de cumprimento obrigatório por todos os proprietários de imóveis, sejam estes pessoas de direito público ou de direito privado, sem prejuízo da observância à Legislação superior vigente que regule a matéria, seja em âmbito federal ou estadual, em especial a Lei Federal nº 6.766/79, com alterações dadas pela Lei nº 9.785/99, e Lei Estadual nº 6.063/82 e suas alterações, bem como as demais normas que as substituam ou complementarem.

§ 1º A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos, no âmbito do Município, depende de aprovação pelo Poder Público.

§ 2º As normas de parcelamento do solo estarão submetidas à regulamentação própria nos casos de regularização de parcelamentos clandestinos ou irregulares implantados no

Município, bem como nos casos de empreendimentos de habitação de interesse social com intervenção do Poder Público Municipal.

§ 3º Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se que:

a) Loteamento é a subdivisão de uma gleba urbana em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação, ou ampliação das vias existentes;

b) Desmembramento é a subdivisão de uma gleba urbana em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

c) Remembramento é a junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel.

§ 4º Os loteamentos e desmembramentos somente serão admitidos se deles resultarem lotes edificáveis, de acordo com o estabelecido nas Macrozonas de Qualificação Urbana, Macrozonas de Expansão Urbana Mista, Macrozona de Expansão Urbana Industrial e Zonas urbanas estabelecidas na Tabela I – De Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 5º Nas áreas em loteamentos já aprovados anteriormente à vigência desta Lei Complementar poderá haver parcelamento com declividade máxima de 60% (sessenta por cento), desde que se apresente laudo geológico demonstrando a inexistência de risco e aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal de Capinzal.

§ 6º Serão permitidas servidões de, no mínimo, 5m (cinco metros) somente para atender dois lotes, desde que os mesmos tenham área mínima estabelecida nesta Lei Complementar.

Art. 40. Os Parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados e executados se localizados na Macrozona Urbana, Macrozona de Expansão Urbana Mista e Macrozonas de Qualificação Urbana de acordo com os Limites e Parâmetros fixado na Tabela I - De Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Anexo V e nos Mapas de Macrozoneamento e Zoneamento, constante nos Anexos III e IV da presente Lei Complementar.

Art. 41. Os Loteamentos serão divididos em três categorias:

I – Loteamentos Convencionais;

II – Loteamentos Populares;

III – Loteamentos de Interesse Social;

§ 1º **Loteamentos Convencionais** são aqueles em que se exige a implantação de infraestrutura completa, sendo os mesmos realizados por particulares.

§ 2º **Loteamentos Populares** são aqueles em que são feitas exigências menores no tamanho dos lotes, visando o barateamento do custo da terra para pessoas de baixa renda, devendo ter a participação do Poder Público, através dos Instrumentos de Consórcio Imobiliário e da Operação de Interesse Social e Operações Urbanas Consorciadas, conforme estabelecido na Lei do Plano Diretor, Capítulos VIII e IX, podendo ser vendido somente para pessoas de baixa renda e que não possuam outra propriedade, devendo para tanto ter anuência do Conselho da Cidade.

§ 3º **Loteamentos de Interesse Social** são aqueles executados pelo Poder Público ou com promoção a ele vinculada, que deverá providenciar a implantação da infraestrutura, com o fim de resolver problemas de assentamento de pessoas de baixa renda.

§ 4º Os Loteamentos de Interesse Social e os Loteamentos Populares só poderão ser realizados nas Zonas Especiais de Interesse Social.

§ 5º O Município, através de lei específica tratará da concessão de incentivos fiscais ao empreendedor que prover o Loteamento Popular com infraestrutura mínima.

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES E OBJETOS

Art. 42. Para efeito de aplicação das normas de parcelamento são adotadas as seguintes definições:

I – área total do parcelamento é a área que o loteamento, desmembramento ou remembramento abrange;

II – área de domínio público é a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e bosques. Estas áreas, em nenhum caso, poderão ter seu acesso restrito;

III – área total de lotes é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;

IV – arruamento é o ato de abrir via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;

V – desmembramento é a subdivisão de áreas em lotes com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

Parágrafo único. Não será permitido um novo desmembramento na mesma gleba com prazo inferior a vinte e quatro (24) meses.

VI – equipamentos comunitários são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

VII – equipamentos urbanos são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e gás canalizado;

VIII – faixa não edificável é a área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

IX – loteamento é a subdivisão de áreas em lotes, com abertura e efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes;

X – remembramento é a fusão de lotes com aproveitamento do sistema viário existente;

XI – via de circulação é a via destinada à circulação de veículos e pedestres.

Art. 43. As normas de parcelamento do solo têm como objetivos:

I – orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos;

II – prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;

III – evitar a comercialização de lotes desprovidos de condições para o desempenho de atividades urbanas;

IV – assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

CAPÍTULO III DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 44. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas definidas em Lei Municipal de Perímetro Urbano e nas Macrozonas de Expansão Urbana Mista e Macrozonas de Qualificação Urbana.

Parágrafo único. Na Zona Rural só será admitido o parcelamento com a prévia anuência do Município e aprovação do INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) ou dos órgãos Estadual e Federal de controle do meio ambiente, conforme Legislação Federal.

Art. 45. Não será permitido o parcelamento do solo:

I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;

II – nas nascentes, mesmo os chamados “olhos d’água”, seja qual for a sua situação topográfica;

III – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;

IV – nos novos loteamentos, nas partes do terreno com declividade acima de 30% (trinta por cento), salvo nas condições onde o terreno for superior a 600,00 m² (seiscentos metros quadrados), limitada a declividade de até 45% (quarenta e cinco por cento), com uso limitado, conforme regulamentação posterior;

V – em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação, podendo o Município exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

VI – em terrenos situados em fundos de vale essenciais para o escoamento das águas e abastecimento público, a critério do órgão estadual competente e a anuência do Município;

VII – em terrenos situados em áreas consideradas reservas ecológicas, de acordo com a resolução da Legislação Federal e Estadual;

VIII – em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua correção;

IX – em faixa de 15,00m (quinze metros) para cada lado das redes de alta tensão, rodovias, ferrovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos competentes;

X – em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana;

XI – em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;

XII – em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com os padrões estabelecidos em lei;

XIII – em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos oficiais;

XIV – em distância mínima de 50,00m (cinquenta metros) das estações de tratamento de esgoto.

CAPÍTULO IV DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 46. Os loteamentos deverão atender os seguintes requisitos:

I – só poderão ser loteadas áreas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade a critério do Município;

II – o proprietário cederá ao Município, sem ônus para este, uma percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área utilizável à lotear e, destes, devem ser destinados, no mínimo, 8% para uso institucional, tais como, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, salvo loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores que 1.000m² (mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida, assim distribuídas:

III – em loteamentos industriais, quando se tratar de interesse público, a porcentagem cedida ao Município poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) com mínimo de 20% (vinte por cento), após análise e aprovação pelo Conselho da Cidade;

IV – as vias de loteamentos deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;

V – todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que o Município indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade;

VI – os parcelamentos situados ao longo de Rodovias Federais e Estaduais deverão conter ruas marginais paralelas a faixa de domínio das referidas estradas, com largura mínima de 12,00m (doze metros);

VII – as áreas mínimas dos lotes, bem como as testadas, válidas para lotes em novos loteamentos e para desmembramentos e remembramentos, são as estipuladas na Tabela I De Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano - Anexo V, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 1º Os lotes de esquina terão obrigatoriedade de testada mínima de 15,00m (quinze metros);

§ 2º Nos desmembramentos dos quais resultem até 5 (cinco) lotes, com a área mínima da Zona, fica o proprietário isento da obrigação da cessão de áreas públicas ao município.

§ 3º Todo loteamento, no início do seu processo, deverá solicitar ao Município, Estudo de Viabilidade, alinhamento e futuros projetos de alargamento das vias existentes adjacentes ao loteamento.

CAPÍTULO V DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 47. A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei Complementar e dependerá de aprovação prévia do Município.

Art. 48. Na área urbana, as seções transversais, longitudinais e dimensionamento das ruas serão definidas conforme hierarquização viária definida nos Artigos 50 e 51 e Anexo VII desta Lei Complementar.

Art. 49. As vias que integram o sistema viário do Município de Capinzal ficam assim classificadas funcionalmente, de acordo com suas características:

- I – avenidas e/ou arteriais;
- II – principais e/ou coletoras;
- III – secundárias e/ou locais.

Art. 50. As vias a que se refere o artigo 49 deverão respeitar as seguintes dimensões:

§ 1º Na Sede do Município, as vias deverão ser classificadas como:

I – AVENIDA E OU ARTERIAL: não menos que 17,50 m (dezessete metros e cinquenta centímetros), sendo 7,00m (sete metros) de caixa, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de estacionamento para cada lado, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de ciclovia em um dos lados e 2,00m (dois metros) de passeio para cada lado;

II – PRINCIPAL E OU COLETORA: não menos que 15,00m (quinze metros), sendo 7,00m (sete metros) de caixa, 1,50m (um metro e meio) de ciclovia em um dos lados, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de estacionamento em um dos lados e 2,00m (dois metros) de passeio para cada lado;

III – SECUNDÁRIA E OU LOCAL: não menos que 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros), sendo 6,00m (seis metros) de caixa, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de estacionamento em um dos lados e 2,00m (dois metros) de passeio para cada lado.

§ 2º No Distrito do Município, as vias deverão ser classificadas como:

I – PRINCIPAL: não menos que 15,00m (quinze metros), sendo 7,00m (sete metros) de caixa, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de ciclovia em um dos lados, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de estacionamento em um dos lados e 2,00 m (dois metros) de passeio para cada lado;

II – SECUNDÁRIA: não menos que 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros), sendo 6,00m (seis metros) de caixa, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de estacionamento em um dos lados e 2,00m (dois metros) de passeio para cada lado.

Art. 51. As vias de circulação só poderão terminar nas divisas da gleba a lotear, quando seu prolongamento estiver previsto na estrutura viária do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo ou interessar ao desenvolvimento urbano do Município.

Parágrafo único. Quando não houver previsão de continuidade da estrutura viária pelo Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, esta deverá terminar em praça de retorno.

Art. 52. As vias de acesso sem saída só serão autorizadas se providas de praça de retorno com raio igual ou superior à largura da caixa de rua.

Art. 53. As vias projetadas e previstas serão definidas em Lei Complementar, e deverão ser observadas quando da aprovação de um projeto de parcelamento.

Art. 54. Os loteamentos com testada para a Rodovia Estadual deverão ter licença e acessos previamente concedidos e aprovados pelo órgão competente, sob pena de serem indeferidos.

Parágrafo único. Os acessos de que trata este artigo deverão ser sinalizados, e terem tratamento paisagístico conforme normas estabelecidas pelo Município.

Art. 55. Todas as vias de circulação a serem projetadas e construídas devem atender os seguintes requisitos:

I – a declividade longitudinal máxima permitida será de 25% (vinte e cinco por cento), e a mínima não poderá ser inferior a 1% (um por cento);

II – a declividade transversal máxima permitida será de 4% (quatro por cento) e a mínima de 2% (dois por cento) e esta poderá ser do centro da caixa de rua para as extremidades, ou de uma extremidade da caixa para outra.

§ 1º Nos movimentos de terra ocasionados pela implantação das vias, deverão ser previstas obras e tratamentos de superfície para conter a erosão.

§ 2º Nas áreas onde houver necessidade de retirada da cobertura vegetal existente, deverão ser projetadas obras de contenção de erosão.

Art. 56. A largura da via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano de loteamento já aprovado pelo Município, não poderá ser inferior à largura desta, ainda que pela função e características possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 57. Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de raio mínimo.

Art. 58. A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, poderá ser feita por meio de letras ou números.

Art. 59. Os passeios públicos, vias destinadas a circulação exclusiva de pedestres, deverão possuir largura mínima de 2,00m (dois metros) de cada lado e declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento), a partir desta inclinação deverão ser utilizadas escadas de acordo com projeto e ou normas estabelecidas pelo Município.

Art. 60. Quando da ocupação de terrenos lindeiros às vias do sistema viário básico, com previsão de alargamento, deverá ser observado o nível do pavimento futuro da via para definição dos acessos da edificação, uma vez que estes não poderão ter rampas ou escadas dentro da área de alargamento da via.

Art. 61. A colocação de postes e caixas de passagem das vias com previsão de alargamento deverão ocorrer fora da área de alargamento da via, sempre que viável, ficando assim localizados dentro do passeio oficial previsto para esta via.

CAPÍTULO VI DAS QUADRAS E LOTES

Art. 62. Na área urbana, as quadras normais não poderão ter comprimento superior a 230,00m (duzentos e trinta metros), salvo quando para incorporação no traçado do sistema viário existente, desde que não ultrapasse o dobro desta exigência e determinado pelo Município.

Art. 63. Para efeito desta Lei Complementar, os parâmetros para o dimensionamento dos lotes na área urbana, sejam eles de propriedade pública ou privada, deverão observar o estabelecido na Tabela I – De Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Anexo V, da presente Lei.

Art. 64. O lote mínimo para efeito de novas aprovações de parcelamento no Município é de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados) de área, com testada mínima de 12,00m (doze metros).

§ 1º Os parâmetros de que trata este artigo poderão ser alterados em casos de lotes com figura geométrica de forma irregular, desde que, possuam testada não inferior a 12,00m (doze metros).

§ 2º Os lotes de esquina terão obrigatoriedade de acréscimo em sua área de 25% (vinte e cinco por cento) com testada mínima de 15,00m (quinze metros).

§ 3º As ZEIS- Zonas Especiais de Interesse Social, terão lote mínimo de 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área, com testada mínima de 10,00m (dez metros).

Art. 65. Serão permitidas construções ou edificações em lotes existentes que não se encontram nos parâmetros estabelecidos nesta Lei, devendo ser respeitados os índices de aproveitamento e gabarito estabelecidos na Tabela I – De Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Anexo V, da presente Lei, para os lotes mínimos da respectiva zona.

Art. 66. Quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, poderá haver redução das exigências das Normas Técnicas desta Lei Complementar, sendo que:

I – o lote poderá ter a área reduzida para no mínimo 200,00m² (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 10,00m (dez metros);

II – a localização deste deverá obedecer ao mapa de Zoneamento, Anexo IV desta Lei, bem como ser aprovado pelo Município.

Art. 67. Para locação de equipamentos comunitários e serviços públicos será permitido o Parcelamento do Solo com áreas inferiores às fixadas por esta Lei Complementar, desde que com aprovação de uso pelo Município.

Art. 68. Nenhum lote terá como testada principal vias de circulação exclusiva para pedestres.

Parágrafo único. Este artigo não se aplica às ruas existentes por ocasião da aprovação desta Lei, que venham a ser transformadas pelo poder público em vias exclusivas para pedestres.

CAPÍTULO VII DA INFRAESTRUTURA

Art. 69. Para os efeitos desta Lei Complementar, a infraestrutura será composta por:

- I – vias de circulação, com meio-fio;
- II – escoamento das águas pluviais, por meio de serviços de drenagem e de manejo das águas pluviais adequados à saúde pública e à segurança da vida e do patrimônio público e privado;
- III – sistema de abastecimento de água potável;
- IV – energia elétrica pública e domiciliar;
- V - sistema de esgotamento sanitário coletivo, que compreende redes elevatórias, emissário e estação de tratamento, quando não for possível fazer ligação existente ou em projeto;
- VI – iluminação pública padrão que garanta a segurança;
- VII – pavimentação em asfalto, *paver* ou concreto nas vias de circulação;
- VIII - demarcação dos lotes.

Art. 70. Enquanto o parcelamento do solo estiver em fase de implantação da infraestrutura, será dever e responsabilidade do promotor do parcelamento do solo urbano a conservação das vias de circulação.

CAPÍTULO VIII DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 71. O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar ao Município, em consulta prévia, por meio digital, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para uso do solo urbano e sistema viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

- I – requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;
- II – planta planialtimétrica da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:500 (um por quinhentos) até 1:2000 (um por dois mil), dependendo do tamanho da área, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante legal, indicando:
 - a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;
 - b) localização dos cursos d'água, áreas sujeitas à inundação, bosques, árvores de grande porte e construções existentes;
 - c) arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização de vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 500m (quinhentos metros), com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

d) esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras.

III – o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

IV – planta de situação da área a ser loteada, na escala 1:500 (um por quinhentos) até 1:2000 (um por dois mil), com indicação do norte magnético, da área total e dimensões dos terrenos e seus principais pontos de referência.

V - viabilidade técnica das concessionárias de distribuição de energia elétrica quanto à capacidade de atendimento do empreendimento;

Parágrafo único. A solicitação da Consulta Prévia em meio digital será aceita mediante protocolo de entrega.

Art. 72. Havendo viabilidade de implantação, o Município, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal e demais legislações superiores, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

I – as vias de circulação existentes ou projetadas que compõe o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;

II – a fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano;

III – localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, das áreas livres de uso público e das áreas verdes;

IV – as faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não edificáveis;

V – relação dos equipamentos comunitários e urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.

§ 1º O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 45 (quarenta e cinco) dias, nele não sendo computados o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§ 2º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de um ano, após o qual deverá ser solicitada nova consulta prévia.

§ 3º A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação do loteamento.

CAPÍTULO IX DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 73. Aprovada a viabilidade, o interessado apresentará o projeto definitivo, contendo:

§ 1º Planta de situação da área a ser loteada em 02 (duas) vias com as seguintes informações:

I – orientação magnética;

II – equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 500m (quinhentos metros).

§ 2º Os desenhos do projeto de loteamento, na escala de 1:1000 (um por mil), em duas vias, com as seguintes informações:

I – orientação magnética;

II – subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações e dimensões;

III – dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;

IV – sistema de vias com as respectivas larguras;

V – curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de 1,00m (um metro);

VI – perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, sendo que os perfis transversais serão apresentados na escala mínima de 1:500 (um por quinhentos) e as longitudinais na escala de 1:2000 (um por dois mil);

VII – indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VIII – a indicação das áreas que perfazem no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área total loteada e que passarão ao domínio do Município, e outras informações, em resumo, sendo:

- a) área total do parcelamento;
- b) área total dos lotes;
- c) área institucional;
- d) áreas destinadas à circulação;
- e) áreas verdes;
- f) áreas destinadas a equipamentos comunitários;
- g) praças e jardins.

IX - pontos de georreferenciamento.

§ 3º Memorial Descritivo, em 04 (quatro) vias, contendo obrigatoriamente:

I – denominação de loteamento;

II – a descrição sucinta do loteamento com suas características;

III – as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

IV – indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

V – a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;

VI – limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área total do destinado ao domínio público, discriminando as áreas de sistema viário, área das praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários, e o total das áreas de utilidade pública, com suas respectivas percentagens;

VII – Licenciamento ambiental.

§ 4º Deverão, ainda, fazer parte do projeto de loteamento, as seguintes peças gráficas referentes a obras de infraestrutura exigidas, que deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes:

I – projeto da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais, canalização em galerias ou canal aberto, com indicação das obras de sustentação, muros de arrimo, pontilhões e demais obras necessárias à conservação dos novos logradouros;

II - projeto do sistema de abastecimento de água,

III – projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

IV - projeto do sistema de esgotamento sanitário;

V – projeto da pavimentação de ruas, com no mínimo calçamento e meio-fio;

VI – projeto de outras infraestruturas que a Municipalidade julgue necessárias.

§ 5º As pranchas devem obedecer às características indicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

§ 6º Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico devendo o último mencionar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e/ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU desta região, e o número de seu registro no Município.

§ 7º Documentos relativos à área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

I – título de propriedade;

II – certidões negativas de tributos municipais.

§ 8º O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências do Município, será de 60 (sessenta) dias.

CAPÍTULO X DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 74. O pedido de desmembramento, remembramento e ou desdobro será feito mediante requerimento do interessado ao Município, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da área, certidões negativas de débitos perante as Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal e da planta do imóvel a ser desmembrado e ou remembrado na escala até 1:1000 (um por mil), contendo as seguintes indicações:

I – situação do imóvel, com as vias existentes e loteamento próximo;

II – áreas e testadas mínimas, determinadas por esta Lei Complementar, válidas para a(s) zona(s) em que se localiza o imóvel;

III – divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;

IV – dimensões lineares;

V – perfis do terreno;

VI – indicação das edificações existentes;

VII - declaração do SIMAE da existência de sistema de abastecimento de água e ou sistema de esgotamento sanitário.

Parágrafo único. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável(eis) e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 75. Após examinada e aceita a documentação, será concedida “licença de desmembramento, remembramento e desdobro” para averbação no registro de imóveis.

Parágrafo único. Somente após averbação dos novos lotes no registro de imóveis, o Município poderá conceder licença para construção ou edificação nos mesmos.

Art. 76. A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior só poderá ser permitida quando:

I – os lotes desmembrados, remembrados e ou desdobrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Tabela I – De Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, Anexo V da presente Lei.

II – a parte restante do lote, ainda que edificado, compreende uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em Lei.

Art. 77. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo pelo interessado será de 30 (trinta) dias, após o mesmo cumprir todas as exigências.

CAPÍTULO XI DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 78. Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, o Município procederá:

- I – exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência;
- II - poderá exigir as modificações que se façam necessárias, em um prazo de 90 (noventa) dias.

Art. 79. Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, o Município baixará decreto de aprovação de loteamento e expedirá o alvará de loteamento.

Parágrafo único. No decreto de aprovação do projeto deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado e as obras a serem realizadas, o prazo de execução, bem como a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato de seu registro.

Art. 80. O loteador deverá apresentar ao Município, antes da liberação do alvará de loteamento, os seguintes projetos de execução, previamente aprovados pelos órgãos competentes, sob pena de caducar a aprovação do projeto de loteamento.

I – projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais e detalhes dos meios-fios e sarjetas;

II – projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais e das obras complementares necessárias;

III – projeto do sistema de abastecimento de água potável;

IV – projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

V – projeto do sistema de esgotamento sanitário coletivo;

VI – projeto da pavimentação de ruas, com meio-fio;

VII – os projetos de execução, citados neste artigo, deverão ser acompanhados de:

a) Orçamentos;

b) Cronograma Físico-financeiro.

Parágrafo único. Deverá ser apresentado em meio magnético todo o projeto do loteamento.

Art. 81. No ato de recebimento do Alvará de Loteamento e da cópia do projeto aprovado pelo Município, o interessado outorgará Escritura Pública de Caução, na qual se obrigará:

I – executar as obras de infraestrutura referidas nos Art. 70 e 71 desta Lei, conforme cronograma, observando o prazo máximo disposto no § 2º deste artigo;

II – executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;

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

IV – não efetuar venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infraestrutura e da assinatura da caução a que se refere o Art. 85, para garantia da execução das obras.

§ 1º As obras que constam no presente artigo deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes.

§ 2º O prazo para a execução das obras e serviços a que se referem os incisos I e II deste artigo, a partir da aprovação do projeto de loteamento, não poderá ser superior a 2 (dois) anos.

Art. 82. No Termo de Compromisso, Anexo IX desta Lei, deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Art. 83. Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento, antes da sua aprovação, deverá ser firmada a Escritura de Caução, Anexo X, onde ficará caucionada a quantidade de lotes necessários, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras.

Parágrafo único. O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

I – o Município poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida que os serviços e obras forem concluídos;

II – concluídos todos os serviços e as obras de infraestrutura exigidas para o loteamento, o Município liberará as garantias de sua execução.

Art. 84. Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao registro de imóveis, apresentando toda documentação exigida pelo mesmo.

§ 1º No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargo para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas, conforme inciso II do Artigo 46 desta Lei.

§ 2º O Município terá um prazo máximo de 30 (trinta) dias para encaminhamento da denominação das ruas do loteamento, à Câmara de Vereadores, para aprovação.

§ 3º O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao registro de imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo.

Art. 85. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal requererá ao Município que seja feita a vistoria, através de seu órgão competente.

§ 1º O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta retificada do loteamento, que será considerada oficial para todos os efeitos.

§ 2º Após a vistoria, o Município expedirá um laudo de vistoria e, caso todas as obras estejam de acordo com as exigências municipais, baixará também decreto de aprovação de implantação do traçado e infraestrutura do loteamento.

§ 3º O loteamento poderá ser liberado em etapas, desde que na parcela, em questão, esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infraestrutura exigida por Lei.

Art. 86. Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o Município executá-los-á e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados na forma do artigo 83, que se constituirão em bem público do Município.

Art. 87. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação do Município, e deverão ser averbados no registro de imóveis, em complemento ao projeto original.

§ 1º Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto na Lei Complementar, para que seja feita a anotação de modificação no Alvará de Loteamento pelo Município.

§ 2º Quando houver mudança substancial do plano, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada, observando as disposições desta Lei Complementar e aquelas constantes do alvará ou do decreto de aprovação, expedindo-se então novo alvará e baixando-se novo decreto.

Art. 88. A aprovação do projeto de arruamento, loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Município, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Seção I Do Loteamento Fechado

Art. 89. Aplicam-se ao loteamento fechado os requisitos e procedimentos prescritos nesta Lei Complementar, os índices urbanísticos definidos na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano e o disposto no Código de Edificações, na presente Lei Complementar e na legislação federal e estadual vigente.

Art. 90. A área total da gleba para implantação do loteamento fechado não poderá ultrapassar 125.000,00m² (cento e vinte e cinco mil metros quadrados).

Art. 91. As áreas públicas totalizarão, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) sendo que o somatório das áreas de terras destinadas à implantação de equipamentos comunitários não será inferior a 12% (doze por cento) da área total a ser parcelada.

Parágrafo único. Cinquenta por cento (50%) da área de equipamento comunitário deverá ser localizada externamente à área fechada do loteamento e com frente para via pública.

Art. 92. A implantação do loteamento fechado não poderá interromper o prolongamento das vias públicas, em especial aquelas classificadas na Lei do Sistema Viário como estruturais, coletoras, marginais de rodovias, viadutos, ferrovias e fundos de vales, quando existirem.

Parágrafo único. As vias internas ao loteamento fechado deverão ter:

I - passeios de ambos os lados da via interna com dimensão mínima de 2,00m (dois metros);

II - secção da via carroçável mínima conforme tabela a seguir expressa:

Número de Lotes a que deve servir o trecho da via	Largura mínima de cada uma das faixas de rolamento da via	Número de vias
Até 80	08 metros	1
+ de 80	10 metros	2

Art. 93. O loteamento fechado deverá possuir, no máximo, dois controles de acessos através de guarita de segurança com área mínima de 50,00m² (cinquenta metros quadrados).

Art. 94. As áreas públicas poderão ser objeto de concessão de direito real de uso, por meio de autorização legislativa, conforme legislação municipal, mediante outorga à pessoa jurídica formalmente organizada pelos proprietários dos lotes, com propósito específico para esta função.

§ 1º Sob pena de nulidade, no prazo de 90 (noventa dias), contados a partir da outorga, a

concessão de direito real de uso deverá constar do Registro do Loteamento na Serventia do Registro de Imóveis.

§ 2º A área de preservação ambiental e 50% (cinquenta por cento) da área de equipamento comunitário, situada fora da área fechada do loteamento, não poderão, a qualquer pretexto, ser objeto de concessão de direito real de uso.

Art. 95. O instrumento de concessão de direito real de uso conterà todos os encargos da pessoa jurídica formalmente organizada pelos proprietários dos lotes relativos aos bens públicos em causa, devendo estas ser, no mínimo, a manutenção e conservação de:

- I - arborização de vias;
- II - vias de circulação, pavimentação em asfalto, calçamento com pedras regulares, *paver* ou concreto nas vias de circulação, e sinalização de trânsito;
- III - coleta e remoção de lixo domiciliar e limpeza de vias;
- IV - prevenção de sinistros;
- V - iluminação de vias públicas;
- VI - coleta de esgotos domiciliares; e
- VII - drenagem de águas pluviais.

Art. 96. A concessão do direito real de uso poderá ser rescindida unilateralmente pelo Poder Executivo Municipal nos casos:

- I - de dissolução da entidade beneficiária;
- II - de alteração, sem permissão do poder concedente, da finalidade das áreas públicas;
- III - quando pessoa jurídica formalmente organizada pelos proprietários dos lotes se omitir quanto aos serviços de conservação e manutenção;
- IV - quando do descumprimento de quaisquer outras condições estatuídas no instrumento de concessão e nessa Lei Complementar;
- V - quando houver relevante interesse público que justifique a medida.

§ 1º Quando da rescisão da concessão, as áreas públicas, bem como as benfeitorias nelas existentes, situadas dentro do perímetro do loteamento fechado, serão administradas diretamente pelo Poder Público, independentemente de qualquer pagamento ou indenização.

§ 2º A perda da concessão do direito real de uso implicará na perda do caráter de loteamento fechado e determina a demolição dos muros que envolvem a periferia do loteamento e a eliminação de todo e qualquer sistema de controle de acesso.

Art. 97. Todo loteamento fechado deverá ser circundado por cerca ou muro, com altura mínima de 2,00 m (dois metros).

Art. 98. As obras e serviços de reparos das áreas públicas situadas dentro do perímetro do loteamento fechado somente poderão ocorrer mediante prévia aprovação e fiscalização de um profissional habilitado indicado pelo Poder Executivo Municipal.

Seção II Dos Condomínios Urbanísticos

Art. 99. Os condomínios urbanísticos horizontais edificados deverão ser constituídos em consonância com o disposto nesta Lei Complementar, respeitada a legislação federal aplicável.

Parágrafo único. Somente será permitida a constituição de condomínios urbanísticos na macro área de expansão urbana mista, definida na Lei do Plano Diretor.

Art. 100. Os condomínios urbanísticos serão constituídos na forma da lei federal aplicável e da Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, obedecendo às seguintes condições:

I - estarem localizados em áreas limdeiras com acesso principal pelas avenidas e rodovias municipais ou estaduais;

II - os lotes deverão ter frente para as vias internas, sendo a testada igual ou inferior ao comprimento máximo de quadra estabelecido nesta Lei Complementar;

III - os parâmetros para as vias de circulação interna dos condomínios deverão ser os mesmos previstos para o sistema viário dos loteamentos;

IV - os parâmetros para as edificações construídas nas unidades autônomas dos condomínios deverão observar os índices urbanísticos e as distâncias mínimas estabelecidas no Código de Edificações e Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 101. São condições para implantação dos condomínios urbanísticos:

I - não provocar interrupção em vias arteriais ou coletoras existentes ou projetadas;

II - destinar área verde ou de lazer no interior do condomínio urbanístico com percentual mínimo igual ao previsto para as leis de loteamentos em geral;

III - ter área do terreno para implantação de condomínio urbanístico de no máximo 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados);

IV - ter cercamento de muros circundando o perímetro do condomínio com afastamento interno de fundo de, no mínimo, 1,50m (um metro vírgula cinquenta centímetros), não sendo computado para cálculo de área verde.

§ 1º Os condomínios urbanísticos que possuam área superior a 16.000m² (dezesseis mil metros quadrados) deverão doar área equivalente a 5% (cinco por cento) do total do terreno para equipamentos comunitários, externa ao condomínio.

§ 2º A critério do Poder Público Municipal poderão ser adotadas as seguintes alternativas à exigência prevista no § 1º deste artigo:

I - doação de área para equipamentos comunitários equivalente a 5% (cinco por cento) do total do terreno em área não adjacente ao condomínio, mediante estudo de demanda a ser apresentado pelo interessado e equivalente, em valor, à que seria doada no perímetro do condomínio urbanístico;

II - doação do valor monetário correspondente a 5% (cinco por cento) do total do terreno do condomínio urbanístico ao Fundo Municipal do Meio Ambiente (FMMA);

III - aplicação em benfeitoria social no valor monetário correspondente a 5% (cinco por cento) do total do terreno do condomínio urbanístico.

Art. 102. Os parâmetros para as vias internas nos condomínios urbanísticos deverão obedecer ao previsto para o sistema viário dos loteamentos, estabelecido nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. Quando não houver via de acesso ao condomínio urbanístico, esta deverá ser implantada pelo empreendedor simultaneamente à implantação do condomínio, devendo ser pavimentada em asfalto, calçamento com pedras regulares, *paver* ou concreto, com sinalização de trânsito, solução de drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica.

I – a rede de energia elétrica e a rede de abastecimento de água e tratamento de esgoto deverão ter a aprovação do projeto pelas respectivas concessionárias;

Art. 103. Serão de responsabilidade e ônus dos condôminos:

- I - serviços de conservação e manutenção das vias internas, inclusive a sua sinalização;
- II - serviços de conservação e manutenção das áreas verdes e de lazer internas ao condomínio, bem como das edificações de uso comum;
- III - coleta de lixo; e
- IV - serviços de iluminação das áreas comuns.

Art. 104. As áreas de uso comum destinadas a lazer, recreação, vias internas ou outros fins, assim aprovadas pela autoridade competente e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada pelo incorporador ou pelos condôminos.

Art. 105. No caso de extinção do condomínio urbanístico, as áreas comuns, inclusive benfeitorias nelas executadas e as vias internas, serão doadas, sem quaisquer ônus, para o Município.

Art. 106. Deverá ser garantida a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e concessionárias de serviços responsáveis pela segurança, serviços públicos, bem estar da população e pela infraestrutura dentro dos limites do condomínio urbanístico, bem como de toda a coletividade.

Art. 107. Não serão considerados condomínios urbanísticos para efeitos desta Lei Complementar, a edificação multifamiliar vertical isolada, construída em lote resultante de parcelamento.

Seção III Dos Loteamentos e Condomínios de Chácaras

Art. 108. Os loteamentos e condomínios de chácaras poderão ser implantados nas macrozonas e zonas urbanas que assim o permitirem, conforme previsto na Lei do Plano Diretor e na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 109. Constituem exigências mínimas de infraestrutura para os loteamentos e condomínios de chácaras:

- I - demarcação cravada ao solo, em concreto, contendo a indicação de lotes, quadras e áreas públicas;
- II - via de acesso pavimentada em asfalto, calçamento com pedras regulares, *paver* ou concreto e sinalização de trânsito;
- III - abertura e terraplenagem das vias públicas, execução de passeio, colocação de meios-fios e sarjetas e acesso às vias já implementadas no Município;
- IV - sistema de drenagem superficial que viabilizem o adequado escoamento de águas pluviais;
- V - sistema de abastecimento e distribuição de água potável;
- VI - solução para esgotamento sanitário;
- VII - solução para coleta de lixo;
- VIII - instalação de sistema de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- IX - construção de pontes e pontilhões, quando for o caso; e
- X - contenção de encostas, quando necessário.

§ 1º As soluções para abastecimento de água, esgotamento sanitário e distribuição de energia elétrica deverão atender às exigências das respectivas concessionárias de serviços.

§ 2ºA aprovação e implantação de loteamentos e condomínios de chácaras fica condicionada à autorização expressa do Conselho Municipal de Desenvolvimento, que fixará os percentuais mínimos destinados às áreas públicas.

Art. 110. Para a implantação de condomínio de chácaras, a área do terreno deve atender o mínimo de 25.000,00m² (vinte e cinco mil metros quadrados), com adensamento máximo de 30 (trinta) habitantes por hectare.

Seção IV Dos Loteamentos Empresariais

Art. 111. São considerados loteamentos empresariais aqueles loteamentos destinados ao uso comercial, industrial ou de serviços, implantados em zonas que assim os permitam, nos termos da Lei Complementar Municipal nº 184, de 25 de junho de 2015 e suas alterações.

Art. 112. As exigências para execução de infraestrutura nos loteamentos empresariais são iguais às estabelecidas nesta Lei Complementar para os loteamentos padrão, acrescidas de outras que se façam necessárias, chamadas nesta Lei Complementar de infraestrutura complementar, a critério do órgão municipal responsável pelo desenvolvimento econômico, em função de projetos específicos.

Art. 113. No parcelamento de imóveis para fins empresariais e industriais, o dimensionamento dos lotes atenderá o disposto na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano e demais legislação aplicável.

Art. 114. No parcelamento para fins empresariais e industriais será obrigatória a doação de áreas de uso público para implantação de equipamentos comunitários e de área verde, observados os parâmetros estabelecidos nesta Lei Complementar.

Seção V Do Loteamento em Zona de Urbanização Específica

Art. 115. Os imóveis em Ilhas Urbanas definidas em lei, na Zona Rural, ficam sujeitos aos seguintes critérios de urbanização específica, de acordo com a legislação vigente:

I - os lotes residenciais destinados à moradia e cultivo terão área mínima de 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados);

II - fica vedada a construção de mais de duas unidades destinadas à moradia em cada lote residencial, cuja área construída não poderá exceder o equivalente a 4% (quatro por cento) da área total do lote;

III - cada lote residencial deverá reservar parte de sua área, não inferior a 2% (dois por cento) e não superior a 5% (cinco por cento) da área total, para a edificação de abrigos inerentes à atividade desenvolvida de plantio ou criação agropecuária;

IV - os lotes de uso comunitário não se enquadram no disposto no inciso I deste artigo e destinam-se à construção de equipamentos de múltiplo uso, cujas atividades obrigatoriamente serão desenvolvidas em benefício da comunidade local, sendo vedada sua utilização para fins residenciais; e

V - o sistema viário previsto nos projetos das Vilas Rurais descritas nesta Lei Complementar deverá estar integrado aos demais acessos e vias existentes no Município.

Art. 116. Os imóveis decorrentes da implantação do programa Vila Rural previsto no art. 116, ficam sujeitos a critérios especiais de cobrança do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), a serem definidos em lei complementar.

Art. 117. Por ocasião do registro do empreendimento caracterizado como Vila Rural junto à circunscrição imobiliária competente, as parcelas do imóvel referentes às áreas de Reserva Florestal Legal e Preservação Permanente deverão ser transferidas ao domínio do Município, ficando este responsável pela preservação, conservação e/ou recuperação, conforme critérios estabelecidos pela legislação aplicável vigente.

Parágrafo único. A eventual utilização das áreas previstas neste artigo, mediante autorização do órgão competente, somente poderá ser feita em parceria entre o Município e os moradores da Vila Rural.

Art. 118. Serão transferidas ao domínio do Município também as áreas a ele destinadas e ou áreas institucionais, assim caracterizadas nos respectivos projetos, ficando a utilização destas limitada ao uso conjunto com os moradores da Vila Rural.

Art. 119. A manutenção da infraestrutura dos empreendimentos mencionados no art. 117 desta Lei Complementar, compreendidas as ruas, acessos, iluminação pública, coleta de lixo e sistemas de abastecimento de água, são de responsabilidade do Município.

Parágrafo único. Havendo a impossibilidade do Município assumir a gestão do sistema coletivo de abastecimento de água, fica autorizado o empreendedor e a concessionária a viabilizarem solução alternativa.

Art. 120. Serão obedecidos os demais critérios de urbanização existentes no Município, desde que não conflitantes com esta Lei Complementar.

CAPÍTULO XII DAS SANÇÕES

Art. 121. Fica sujeito a cassação do alvará, embargo administrativo da obra e a aplicação de multa todo aquele que, a partir da data de publicação desta Lei Complementar:

I – der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, arruamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem autorização do Município ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas federais e estaduais pertinentes;

II – der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, arruamento, desmembramento ou remembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

III – registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovado.

§ 1º A multa a que se refere este artigo corresponderá a 50% (cinquenta por cento) do valor total do investimento (loteamento, desmembramento ou remembramento).

§ 2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais obrigações legais, ficando o infrator obrigado a executar as obras de acordo com as disposições vigentes.

§ 3º A reincidência específica da infração acarretará, ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão da sua licença para o exercício de suas atividades para construir no Município pelo prazo de dois anos.

Art. 122. Tão logo chegue ao conhecimento do Município, após a publicação desta Lei, a existência de arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno construído sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pela Municipalidade para pagamento da multa prevista e terá o prazo de 120 (cento e vinte) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.

Parágrafo único. Não cumpridas às exigências constantes da notificação de embargo, será lavrado o auto de infração, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 123. São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores do Município que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

TÍTULO III DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 124. O Poder Executivo poderá baixar normas complementares à execução da presente Lei Complementar, com parecer favorável do Conselho da Cidade.

Art. 125. Visando a consecução dos objetivos expressos nesta Lei, integram-na os seguintes anexos:

- I – Anexo I: Mapa dos Eixos de Desenvolvimento Municipal;
- II – Anexo II: Recuos de Propriedades Rurais e Estradas Municipais;
- III – Anexo III: Mapa de Macrozoneamento;
- IV – Anexo IV: Mapa de Zoneamento;
- V – Anexo V: Tabela I – Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
- VI – Anexo VI: Classificação dos Usos;
- VII – Anexo VII: Tabela II – Garagens / Vagas de Estacionamento;
- VIII – Anexo VIII: Gabarito e Hierarquia das Vias;
- IX – Anexo IX: Termo de Compromisso – Loteamentos;
- X – Anexo X: Escritura de Caução – Loteamentos.

Art. 126. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 127. Esta Lei Complementar REVOGA as seguintes Leis municipais:

I - Lei Complementar nº 140, de 1º de junho de 2011;

II - Lei Complementar nº 183, de 17 de junho 2015.

Capinzal, em 19 de dezembro de 2017.

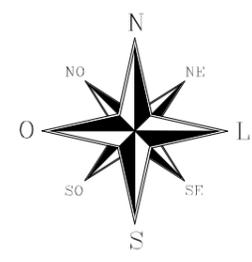
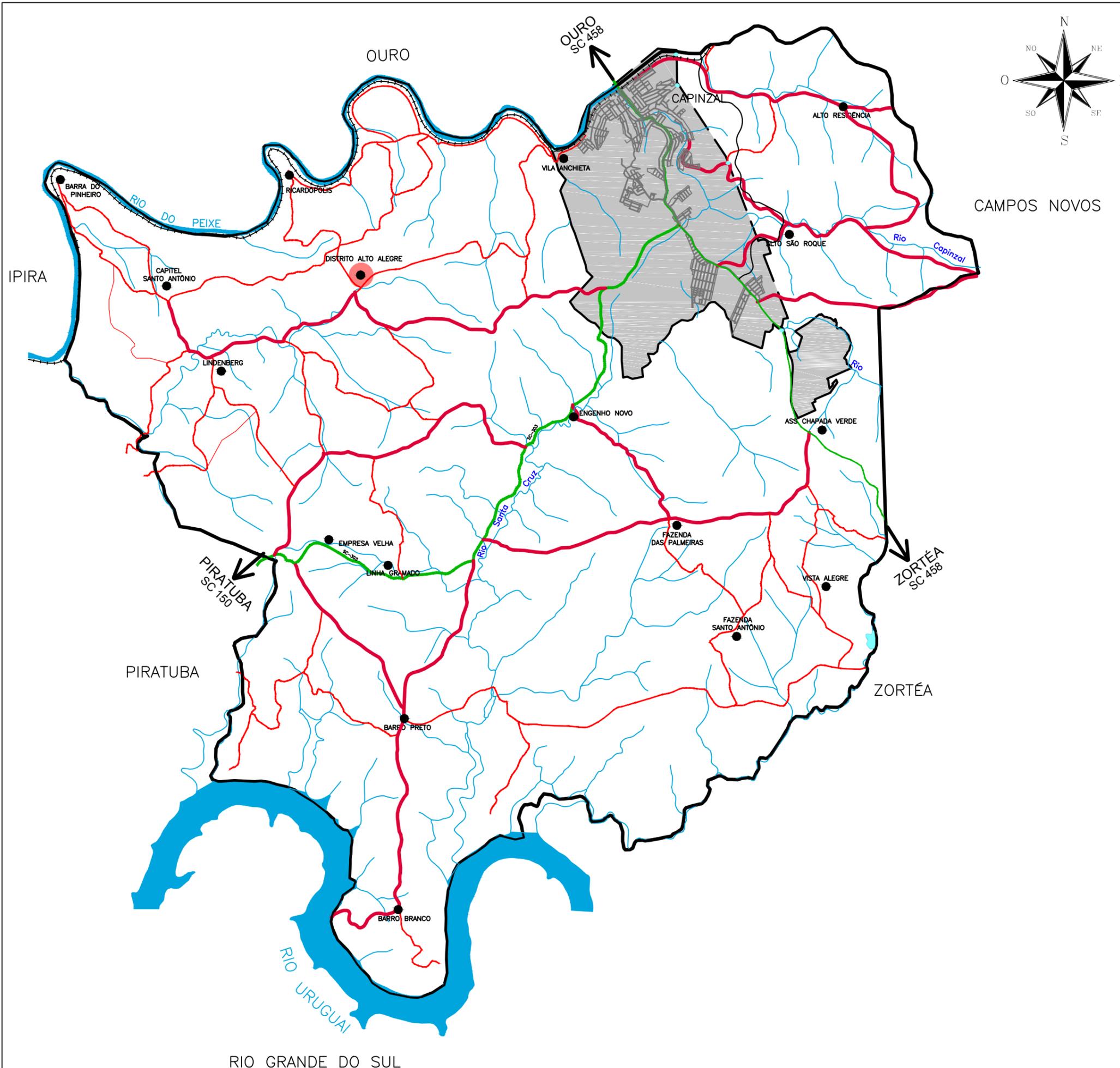
NILVO DORINI
Prefeito Municipal

Registrada e publicada a presente Lei Complementar na data supra.

IVAIR LOPES RODRIGUES
Secretário da Administração e Finanças

ANEXOS

ANEXO I
MAPA DOS EIXOS DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL



PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

MUNICÍPIO DE CAPINZAL (SC)

www.capinzal.sc.gov.br - Fone: (49) 3555-8700

EIXOS DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

LEGENDA:

- Hidrografia
- Estradas Municipais Principais
- Estradas Municipais Secundárias
- Rodovia estadual
- - - - Limite municipal
- Área Urbana
- Área Rural
- Comunidades
- Distrito

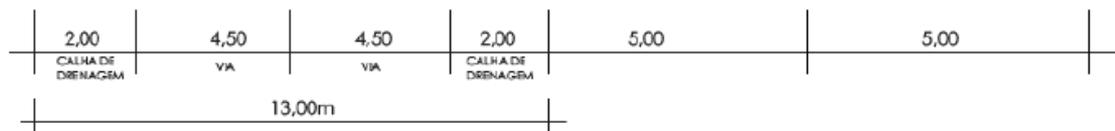
CONSULTORIA E PLANEJAMENTO

www.espacourbano.arq.br - Fone: (47) 3367 2148/ CAU 19811-0/ CREA 063395-0

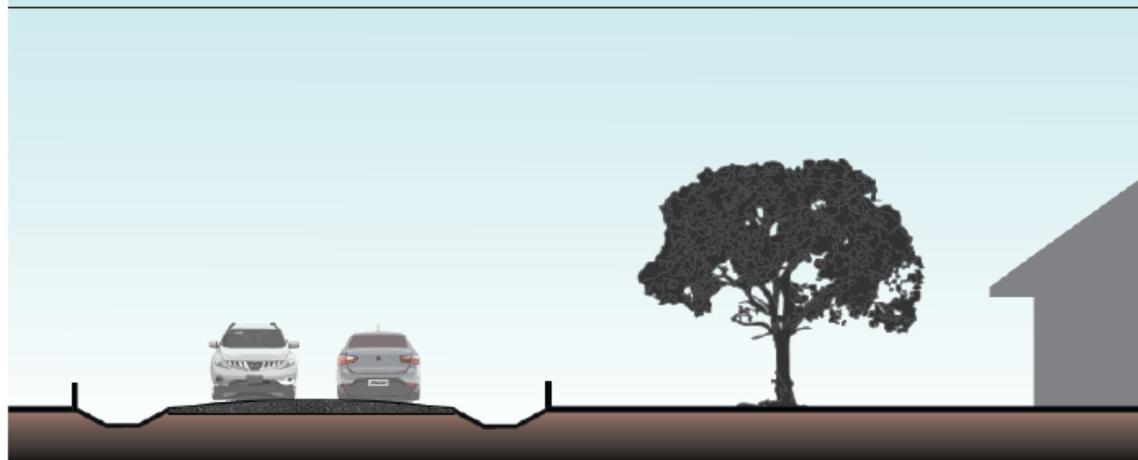
Assunto: Plano Diretor Participativo de Capinzal (SC)	
Responsável Técnica: Fátima Hermes	Registro (CAU): A8318-6
Desenhista: Julia Perin Pellizzaro	Escala: 1:80.000
Arquivo: Z:\AMMOC\PROPOSTAS\ALTERAÇÕES PÓS AUDIENCIA PUBLICA\CAPINZAL\MUNICIPAL	Data: 25/09/2015

ANEXO II
RECUOS DE PROPIEDADES RURAIS E ESTRADAS MUNICIPAIS

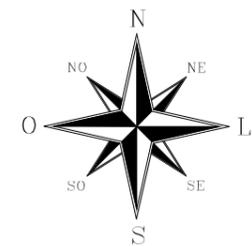
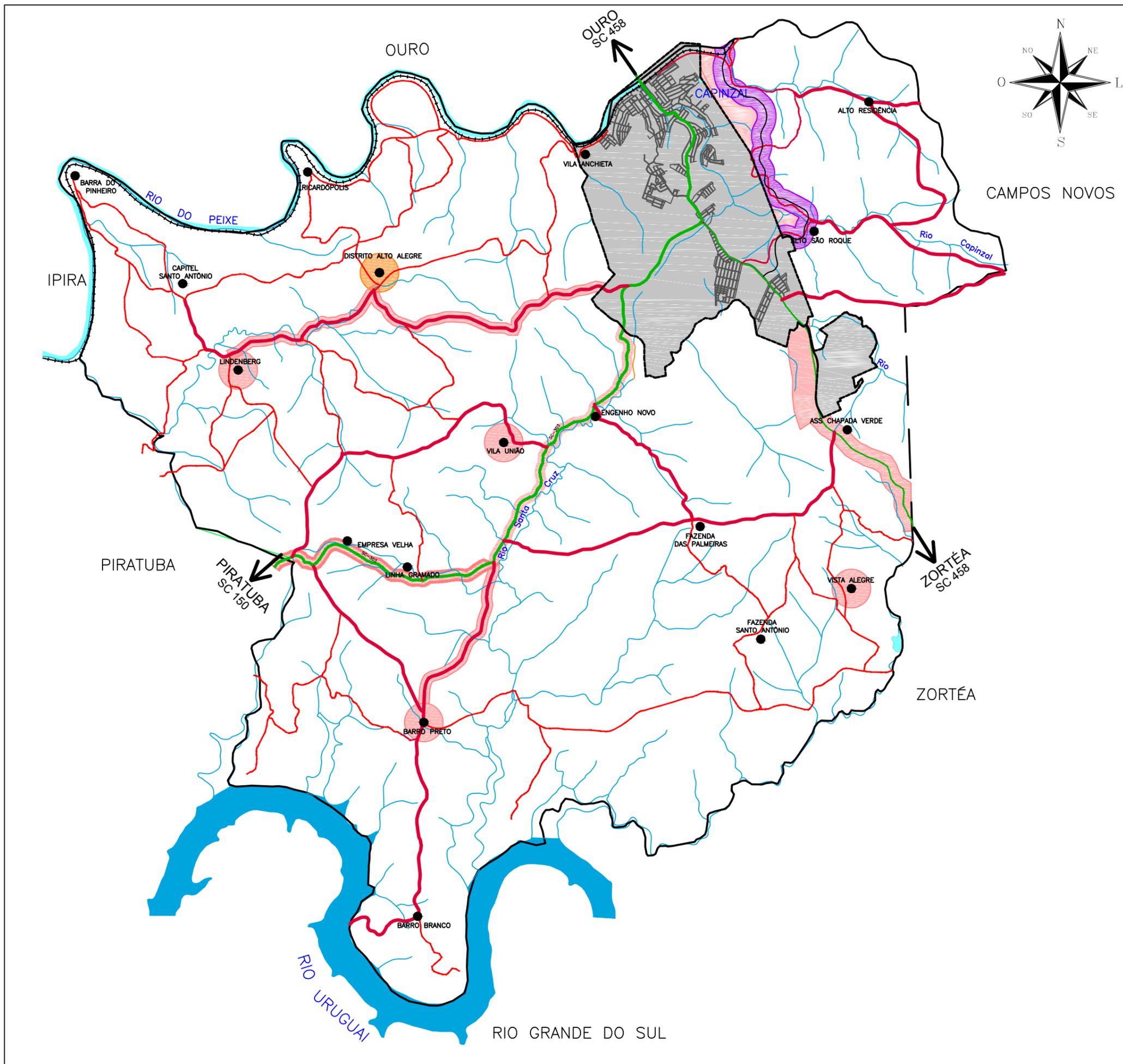
EIXOS DE DESENVOLVIMENTO - ESTRADA PRINCIPAL



EIXOS DE DESENVOLVIMENTO - ESTRADA SECUNDÁRIA



ANEXO III
MAPA DE MACROZONEAMENTO



PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

MUNICÍPIO DE CAPINZAL (SC)



www.capinzal.sc.gov.br - Fone: (49) 3555-8700

MACROZONEAMENTO

LEGENDA:

- Hidrografia
- Estradas Municipais
- Rodovia estadual
- Projeto de anel viário
- Limite municipal
- Perímetro Urbano
- Comunidades
- MU - Macrozona Urbana
 - Perímetro Urbano da Sede do Município
- MQU - Macrozona de Qualificação Urbana
 - Perímetro Urbano do Distrito Alto Alegre
- MEUM - Macrozona de Expansão Urbana Mista
 - Uma faixa de 110m (cento e dez metros) para cada lado do eixo da rodovia SC 150, sentido Piratuba, até a divisa do Município.
 - Uma faixa de 110m (cento e dez metros) para cada lado do eixo da estrada municipal que liga o perímetro urbano ao Distrito Alto Alegre e a comunidade de Lindenberg.
 - Uma faixa de 500m (quinhentos metros), sentido oeste, do eixo da rodovia SC 458, até o término do perímetro urbano e, a partir deste, uma faixa de 200m (duzentos metros) para cada lado do eixo desta rodovia, sentido Zortéa, até a divisa do Município.
 - Área central das comunidades de Barro Preto, Lindenberg, Vila União e Vista Alegre, conforme demarcação do levantamento do perímetro destas áreas centrais, feitos posteriormente.
 - Área entre a Faixa da MEUI e o Perímetro Urbano da Sede do Município.
- MEUI - Macrozona de Expansão Urbana Industrial
 - Uma faixa de 200m (duzentos metros) para cada lado do eixo do futuro anel viário.
- MR - Macrozona Rural
 - Área rural do Município

ESPAÇO URBANO CONSULTORIA E PLANEJAMENTO

www.espacourbano.arq.br - Fone: (47) 3367 2148/ CAU 19811-0/ CREA 063395-0

Assunto:
Plano Diretor Participativo de Capinzal (SC)

Responsável Técnica: Fátima Hermes
Registro (CAU): A8318-6

Desenhista: Julia Perin Pellizzaro
Escala: 1:80.000

Arquivo: Z:\AMMOC\PROPOSTAS\ALTERAÇÕES PÓS AUDIENCIA PUBLICA\CAPINZAL\MUNICIPAL
Data: 25/09/2015

ANEXO IV
MAPA DE ZONEAMENTO

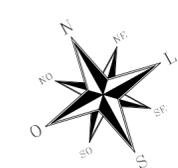
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

MUNICÍPIO DE CAPINZAL (SC)



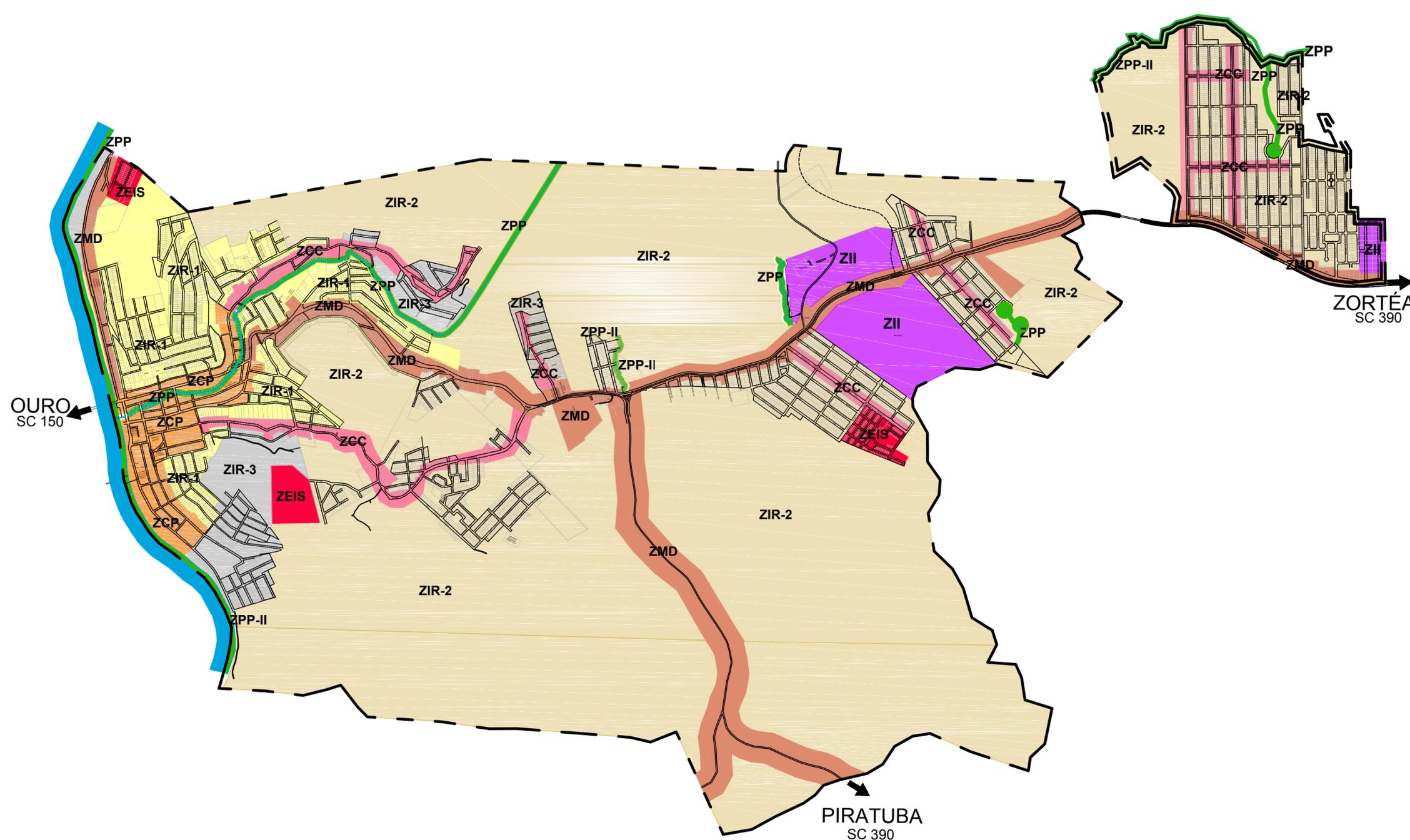
www.capinzal.sc.gov.br - Fone: (49) 3555-8700

ZONEAMENTO



LEGENDA:

- Hidrografia
- Perímetro urbano
- ZCP - Zona Comercial Predominante
- ZCC - Zona de Corredor Comercial
- ZMD - Zona Mista Diversificada
- ZII - Zona de Interesse Industrial
- ZIR-1 - Zona de Interesse Residencial 1
- ZIR-2 - Zona de Interesse Residencial 2
- ZIR-3 - Zona de Interesse Residencial 3
- ZEIS - Zona Especial de Interesse Social
- ZPP - Zona de Preservação Permanente - Dentro do perímetro urbano da Sede Municipal - Será respeitado uma faixa de preservação permanente de 15m (quinze metros) para cada lado do Rio do Peixe e demais rios e córregos, e uma faixa de preservação de um raio de 50m (cinquenta metros) das nascentes, salvo legislações superiores vigentes.



ESPAÇO URBANO CONSULTORIA E PLANEJAMENTO

www.espacourbano.org.br - Fone: (47) 3367 2148/ CAU 19811-0/ CREA 063395-0

Assunto:
Plano Diretor Participativo de Capinzal(SC)

Responsável Técnica: Fátima Hermes
Registro (CAU): A8318-6

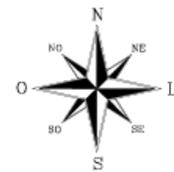
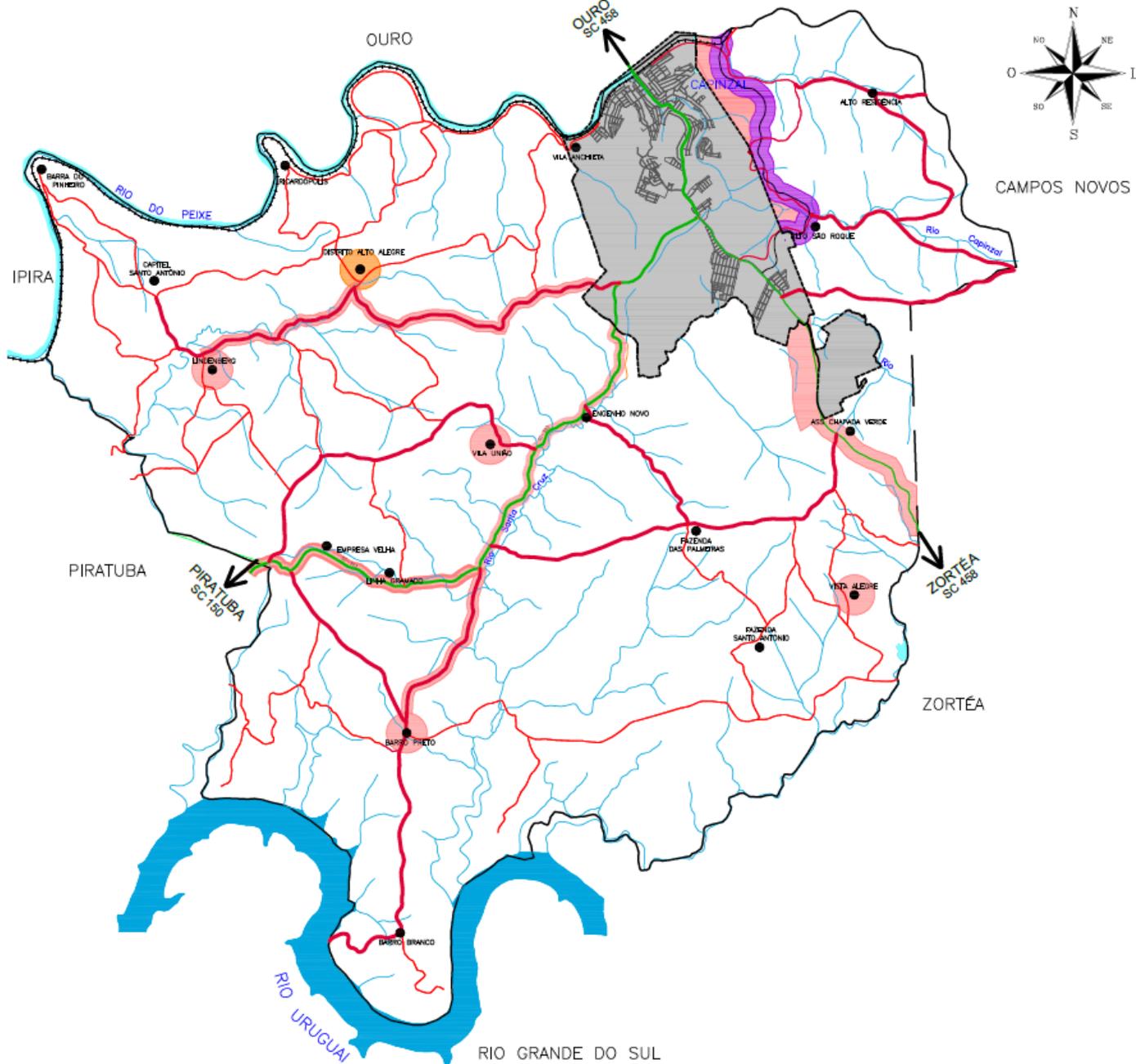
Desenhista: Julia Perin Pellizzaro
Escala: 1:19.000

Arquivo: ZI\AMMOC\PROPOSTAS\ALTERAÇÕES PÓS AUDIÊNCIA PUBLICA\CAPINZAL\URBANO
Data: 19/10/2015

ANEXO V
TABELA I – DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



MACROZONEAMENTO MUNICIPAL



PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

MUNICÍPIO DE CAPINZAL (SC)



www.capinzal.sc.gov.br - Fone: (49) 3555-8700

PROPOSTA FINAL

MACROZONEAMENTO

LEGENDA:

- Hidrografia
- Estradas Municipais
- Rodovia estadual
- Projeto de anel viário
- - - Limite municipal
- Perímetro Urbano
- Comunidades
- MU - Macrozona Urbana
 - Perímetro Urbano da Sede do Município
- MQU - Macrozona de Qualificação Urbana
 - Perímetro Urbano do Distrito Alto Alegre
- MEUM - Macrozona de Expansão Urbana Mista
 - Uma faixa de 110m (cento e dez metros) para cada lado do eixo da rodovia SC 150, sentido Piratuba, até a divisa do Município.
 - Uma faixa de 110m (cento e dez metros) para cada lado do eixo da estrada municipal que liga o perímetro urbano ao Distrito Alto Alegre e a comunidade de Lindenberg.
 - Uma faixa de 500m (quinhentos metros), sentido oeste, do eixo da rodovia SC 458, até o término do perímetro urbano e, a partir deste, uma faixa de 200m (duzentos metros) para cada lado do eixo desta rodovia, sentido Zortéa, até a divisa do Município.
 - Área central das comunidades de Barro Preto, Lindenberg, Vila União e Vista Alegre, conforme demarcação do levantamento do perímetro destas áreas centrais, feitos posteriormente.
- MEUI - Macrozona de Expansão Urbana Industrial
 - Uma faixa de 200m (duzentos metros) para cada lado do eixo do futuro anel viário.
- MR - Macrozona Rural
 - Área rural do Município

ESPAÇO URBANO

CONSULTORIA E PLANEJAMENTO

www.espacourbano.arq.br - Fone: (47) 3367 2148/ CAU 19811-0/ CREA 063395-0

Assunto:
Plano Diretor Participativo de Capinzal (SC)

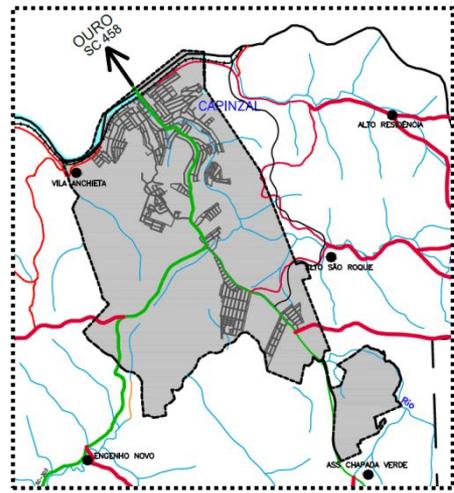
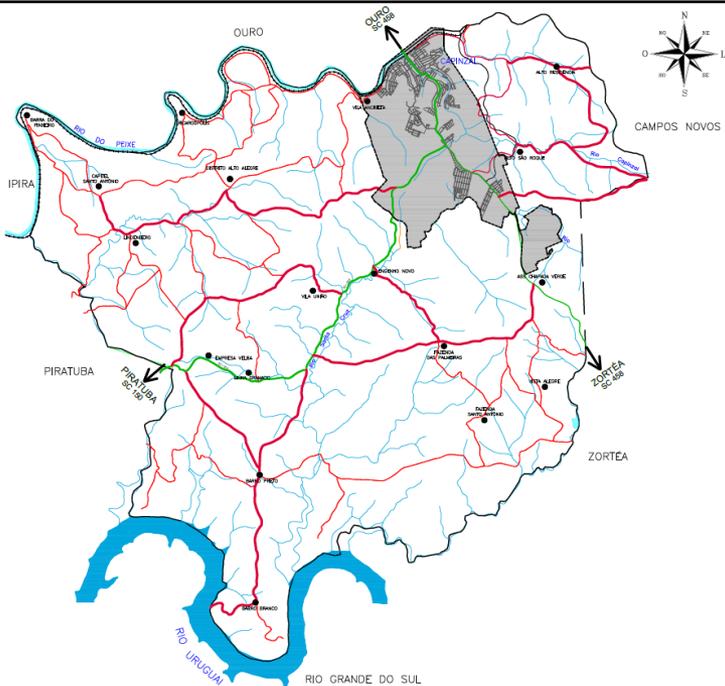
Responsável Técnica: Fátima Hermes	Registro (CAU): A8318-6
--	-----------------------------------

Desenhista: Julia Perin Pellizzaro	Escala: 1:80.000
--	----------------------------

Arquivo: Z:\AMMCO\PROPOSTAS\ALTERAÇÕES PÓS AUDIENCIA PUBLICA\CAPINZAL\MUNICIPAL	Data: 25/09/2015
---	----------------------------

MACROZONEAMENTO

MU - MACROZONA URBANA



ÁREA MÍNIMA (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO %	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		F	L	Fd		IAb	IAm	
-	-	-	-	-	-	-	-	-

OBJETIVO

Tem por objetivo incrementar a capacidade do Sistema Viário e da Infraestrutura e incentivar a ocupação de vazios urbanos e o desenvolvimento equilibrado dentro da área urbana.

PROPOSTA DE USOS

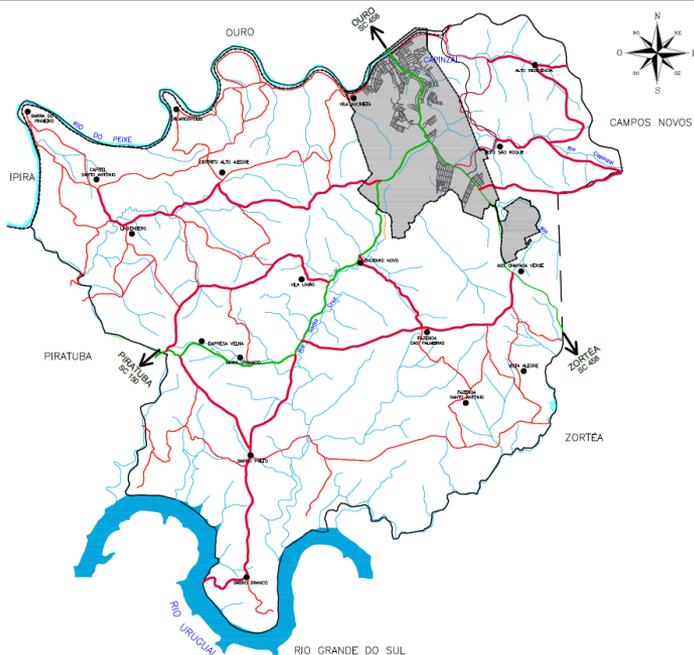
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS

OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

Os Usos e Índices estão especificados no Zoneamento.

MACROZONEAMENTO

MR - MACROZONA RURAL



ÁREA MÍNIMA (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO %	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		F	L	Fd		IAb	IAm	
-	-	-	-	-	-	-	-	-

OBJETIVO

Tem por objetivo promover o Desenvolvimento Agropecuário, promover a integração e convivência entre a Área Rural e Urbana, com incentivo a melhoria da Infraestrutura.

PROPOSTA DE USOS

PERMITIDOS

USO 1 – Residências Unifamiliares;
 USO 2 – Residências Multifamiliares
 USO 4 – Comércio Vicinal;
 USO 10 – Educacional;
 USO 11 – Institucional;
 USO 12B – Institucionais especiais 2
 USO 13 – Saúde/Assistência Social;
 *USO 14 - Religiosos
 USO 16A e 16B – Recreação e Lazer Especial 1 e 2;
 USO 18 – Hotéis e Pousadas;
 USO 20 – Atividades de Nível de Incômodo 1
 EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS
 TODO O TIPO DE ATIVIDADE AGROPECUÁRIA

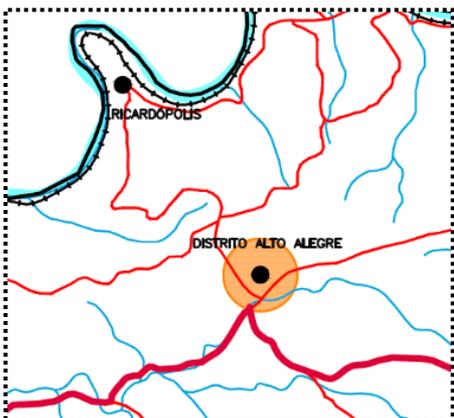
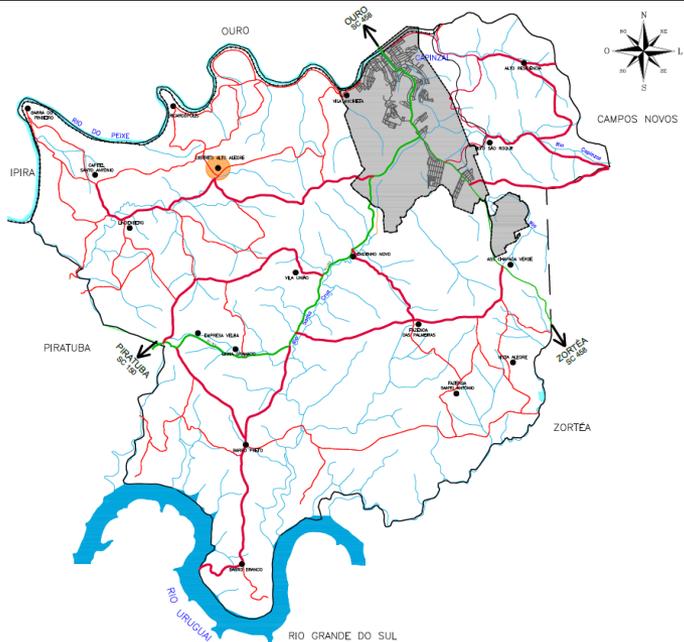
PERMISSÍVEIS

USO 5B – Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2
 USO 6 - Comércio Atacadista
 *USO 8 – Para Veículos;
 *USO 21 - Atividades de Nível de Incômodo 2;

OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

Nesta Macrozona será implantado Programa de Incentivo ao Desenvolvimento do Turismo;
 *Para estas atividades será exigido estudo de impacto de vizinhança;
 Permitido a Construção de Condomínios Horizontais;
 Construção de Barreira Verde na Divisa de Indústria com a Zona Rural.

MACROZONEAMENTO



MQU – MACROZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA – DO DISTRITO DE ALTO ALEGRE

ÁREA MÍNIMA (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)				TAXA DE OCUPAÇÃO %	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		U	F	L	Fd		IAb	IAm	
360,0	12,0	RU	3,0	1,5m SE HOUVER JANELA		60	1,2	-	R=20 RM e M= 10
		RM	3,0			70	2,8	-	
		M	C 0 R 3			C=80 UM PAV R=60	2,6	-	

OBJETIVO

Tem por objetivo promover o desenvolvimento urbano do Distrito de Alto Alegre, incentivando a integração e convivência entre a Área Rural e Urbana, com a melhoria da Infraestrutura para um maior adensamento.

PROPOSTA DE USOS

PERMITIDOS

USO 1 – Residências Unifamiliares
 USO 2 – Residências Multifamiliares
 USO 4 - Comércio Vicinal
 USO 5A e 5B – Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1 e 2
 *USO 8 – Para Veículos
 USO 9 – Comércio de Veículos Leves
 USO 10 - Educacional
 USO 11 – Institucional
 USO 12A - Institucionais Especiais 1
 USO 13 - Saúde / Assistência Social
 *USO 14 – Religioso
 USO 18 - Hotéis e Pousadas
 EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS
 TODO O TIPO DE ATIVIDADE AGROPECUÁRIA DE SUBSISTÊNCIA

PERMISSÍVEIS

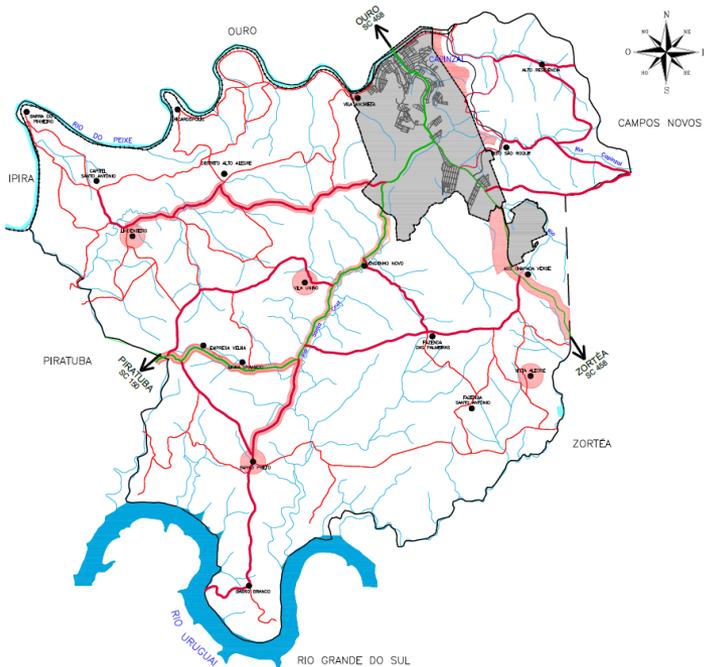
USO 6 – Comércio Atacadista;
 USO 7 – Comércio e Serviços Especiais;
 USO 15 – Recreação e Lazer;
 USO 16A – Recreação e Lazer especial 1;
 USO 16B – Recreação e Lazer especial 2;
 *USO 17 – Atividades Noturnas/ Comércio Noturno;
 *USO 19 – Motéis;
 USO 20 – Atividades de Nível de Incômodo 1.
 USO 21 – Atividades de Nível de Incômodo 2, SOMENTE AS INSTALADAS

OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

Nesta Zona será implantado os Instrumentos do Estatuto da Cidade: Direito de Preempção por 5 anos, conforme Art. 25 do Estatuto da Cidade, Operações Urbanas Consorciadas e Estudo de Impacto de Vizinhança.

Nesta Macrozona será permitido construção de Condomínio Horizontais, conforme Lei Regulamentar.
 Nesta Macrozona será implantado Programa de Incentivo ao Desenvolvimento do Turismo.

MACROZONEAMENTO



MEUM – MACROZONA DE EXPANSÃO URBANA MISTA

ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)				TAXA DE OCUPAÇÃO %	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		U	F	L	Fd		IAb	IAm	
360,0	12,0	RU	3,0	1,5m SE HOVER JANELA		60	1,2	-	R= 20 RM e M= 10
		RM	3,0			70	2,8	-	
		M	C 0 R 3			C=80 UM PAV R=60	2,6	-	

OBJETIVO

Direcionar e incentivar o adensamento, adequando-o ao meio físico existente, promover ações de estruturação viária, com vistas a proporcionar o desenvolvimento ordenado de uma nova área urbana, dando continuidade a infraestrutura para possibilitar o desenvolvimento de atividades de interesse misto nas principais rodovias de acesso à cidade. e Vilas Urbanas

PROPOSTA DE USOS

PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS
<p>USO 1 – Residências Unifamiliares USO 2 – Residências Multifamiliares USO 3 – Conjuntos Habitacionais de Interesse Social. USO 4 - Comércio Vicinal USO 5A e 5B – Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1 e 2 *USO 8 – Para Veículos USO 9 – Comércio de Veículos Leves USO 10 - Educacional USO 11 – Institucional USO 12A - Institucionais Especiais 1 USO 13 - Saúde / Assistência Social *USO 14 – Religioso USO 16A – Recreação e Lazer especial 1; USO 18 - Hotéis e Pousadas EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS</p>	<p>USO 6 – Comércio Atacadista; USO 7 – Comércio e Serviços Especiais; USO 15 – Recreação e Lazer; USO 16B – Recreação e Lazer especial 2; *USO 17 – Atividades Noturnas/ Comércio Noturno; *USO 19 – Motéis; USO 20 – Atividades de Nível de Incômodo 1. USO 21 – Atividades de Nível de Incômodo 2, SOMENTE AS INSTALADAS</p>

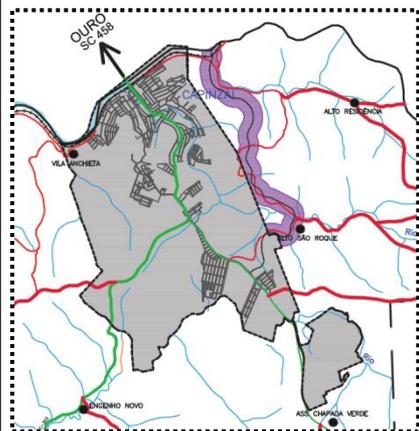
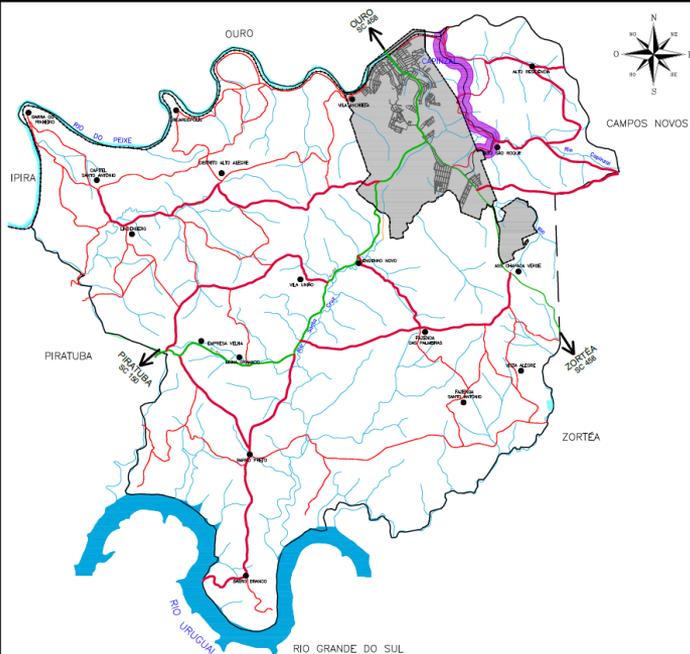
OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

Nesta Zona será implantado os Instrumentos do Estatuto da Cidade: Direito de Preempção por 5 anos, conforme Art. 25 do Estatuto da Cidade, Operações Urbanas Consorciadas e Estudo de Impacto de Vizinhança.

Nesta Macrozona será permitido construção de Condomínio Horizontais, conforme Lei Regulamentar.

Nesta Macrozona será implantado Programa de Incentivo ao Desenvolvimento do Turismo.

MACROZONEAMENTO



MEUI - MACROZONA DE EXPANSÃO URBANA INDUSTRIAL

ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO %	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		F	L	Fd		IAb	IAm	
1000,0	20,0	10,0	1,5m	70	1,4	-	30	

OBJETIVO

Tem por objetivo estabelecer normas para construção de Indústrias que pelo seu porte e grau de poluição são incompatíveis com as atividades predominantes das demais macrozonas.

PROPOSTA DE USOS

PERMITIDOS

- USO 6 – Comércio Atacadista;
- USO 7 – Comércio e Serviços Especiais;
- *USO 8 – Para Veículos;
- USO 20 – Atividades de Nível de Incômodo 1.
- USO 21 – Atividades de Nível de Incômodo 2

PERMISSÍVEIS

- USO 1 – Residências Unifamiliares;
- *USO 22 – Atividades de Nível de Incômodo 3
- * USO 23 – Comércio Perigoso

Nesta zona serão implantado o Direito de Preempção - Instrumentos do Estatuto da Cidade
 Nesta Zona será implantado construção de barreira verde na divisa com outra zona.
 Permissão de somente uma unidade de moradia por lote.
 * Para estas Atividades serão exigidos estudos de Impacto de Vizinhança.



ZONEAMENTO URBANO

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO
MUNICÍPIO DE CAPINZAL (SC)



www.capinzal.sc.gov.br - Fone: (48) 3555-8700

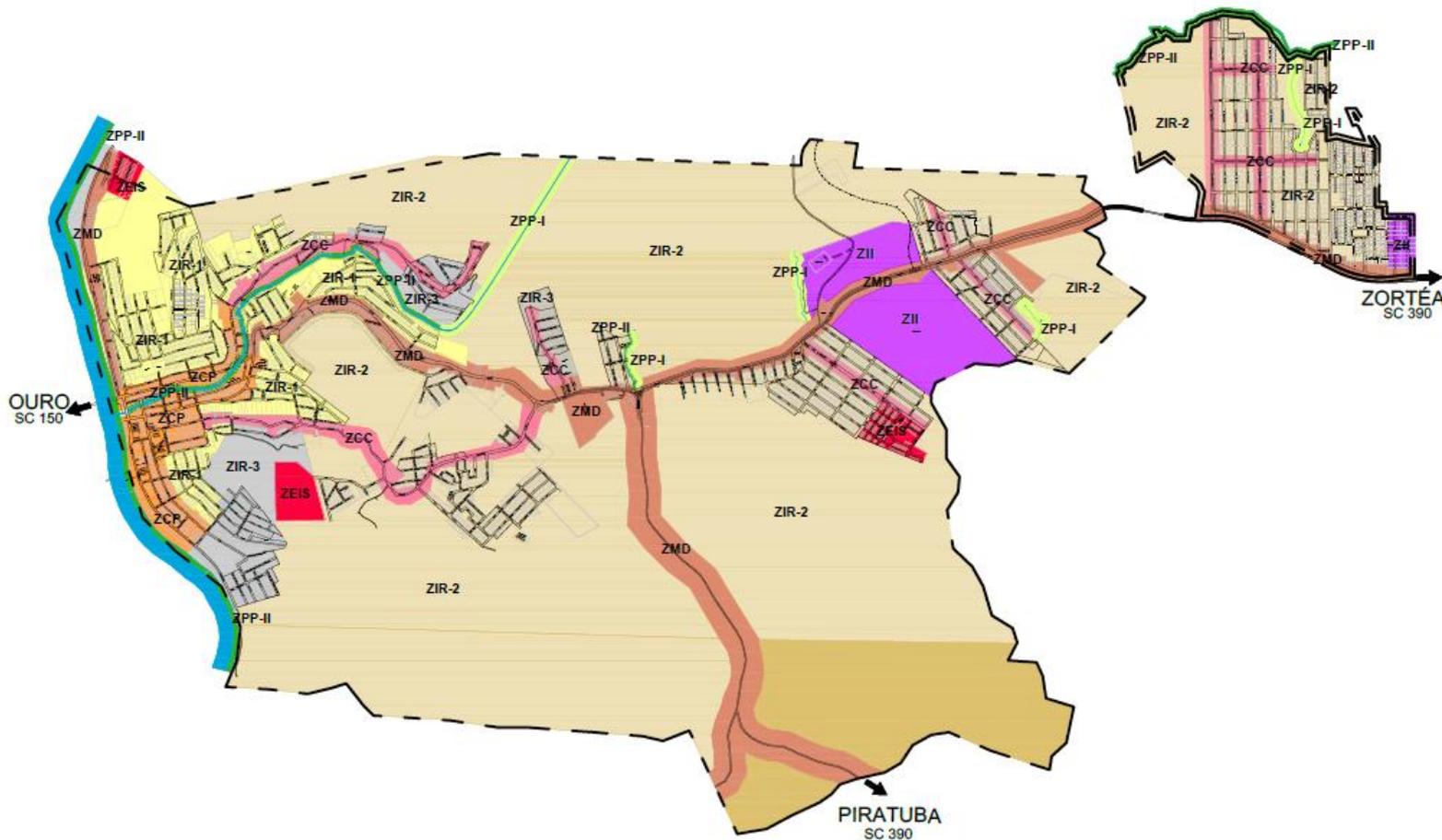
PROPOSTA FINAL

ZONEAMENTO



LEGENDA:

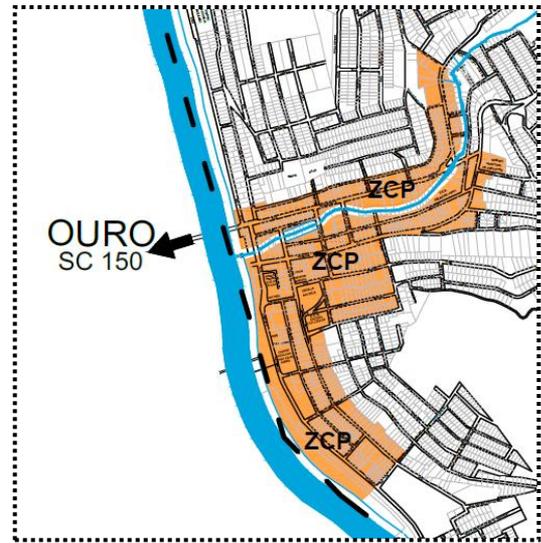
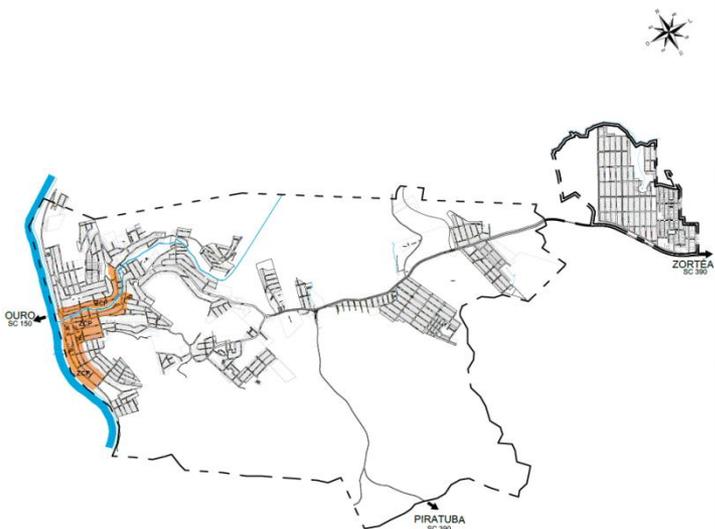
- Hidrografia
- Perímetro urbano
- ZCP - Zona Comercial Predominante
- ZCC - Zona de Corredor Comercial
- ZMD - Zona Mista Diversificada
- ZII - Zona de Interesse Industrial
- ZIR-1 - Zona de Interesse Residencial 1
- ZIR-2 - Zona de Interesse Residencial 2
- ZIR-3 - Zona de Interesse Residencial 3
- ZEIS - Zona Especial de Interesse Social
- ZPP-I - Zona de Preservação Permanente - Será respeitado uma faixa de preservação permanente de 100m (cem metros) para cada lado do Rio do Pelixe, uma faixa de 30m (trinta metros) dos demais rios e córregos, e uma faixa de preservação de um ralo de 50m (cinquenta metros) das nascentes.
- ZPP-II - Zona de Preservação Permanente II - Em áreas consolidadas - Será respeitado uma faixa de preservação permanente de 15m (quinze metros) para cada lado do Rio do Pelixe e demais rios e córregos, e uma faixa de preservação de um ralo de 50m (cinquenta metros) das nascentes, salvo legislações superiores vigentes.



Assunto: Plano Diretor Participativo de Capinzal(SC)	
Responsável Técnica: Fátima Hermes	Registro (CAU): A8318-5
Desenhista: Julia Perin Pelizzaro	Escala: 1:19.000
Arquivo: Z:\MUNICÍPIO\PROPOSTA DE TERCEIROS PÓS-AUSÊNCIA PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO	Data: 25/09/2015

ZONEAMENTO URBANO

ZCP- ZONA COMERCIAL PREDOMINANTE



ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)				TAXA DE OCUPAÇÃO %	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		U	F	L	Fd		IAb	IAm	
360	12,00	RU	3,0	H/12 - Min. 1,50m	C=0 R=1,5	60	1,2	-	20
		RM	3,0			70	7,0	10,5	20
		M	0,0			90 ATÉ 4 PAV, R=70	7,8	11,3	10

OBJETIVO

Tem por objetivo incentivar a instalação de Atividades Comerciais e de Prestação de Serviços, fortalecendo a Área Comercial existente, compatibilizando com a Infraestrutura e Sistema Viário existente, viabilizando maior adensamento.

PROPOSTA DE USOS

PERMITIDOS

- USO 1 - Residencial Unifamiliar
- USO 2 - Residencial Multifamiliar
- USO 4 - Comércio Vicinal
- USO 5 A - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1
- USO 9 - Comércio de Veículos Leves
- USO 10 - Educacional
- USO 11 - Institucional
- USO 13 - Saúde /Assistência Social
- * USO 14 - Religiosos
- USO 15 - Recreação e Lazer
- USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1

PERMISSÍVEIS

- USO 5 B- Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2
- * USO 8 - Para Veículos

OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

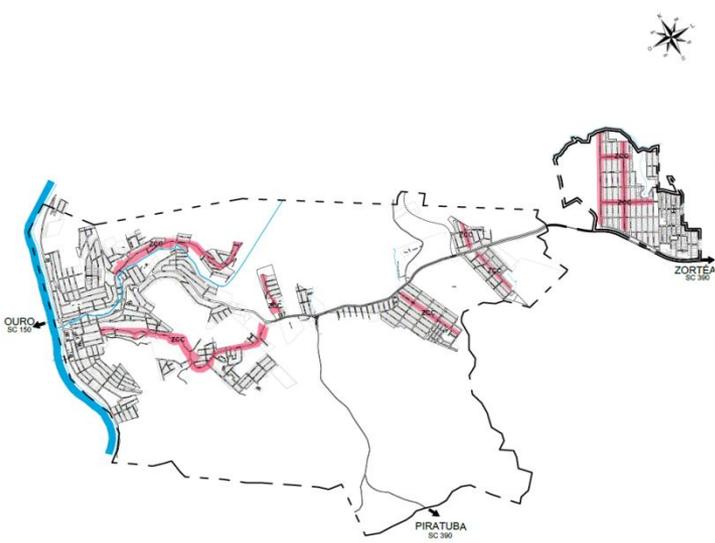
Nesta Zona será implantado os Instrumentos do Estatuto da Cidade: Outorga Onerosa do Direito de Construir, IPTU Progressivo no Tempo e Estudo de Impacto de Vizinhança.

Nesta Zona será implantado Passeio Padronizado conforme Lei Regulamentar.

* Para estas Atividades serão exigidos estudos de Impacto de Vizinhança.

ZONEAMENTO URBANO

ZCC- ZONA DE CORREDOR COMERCIAL



ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)				TAXA DE OCUPAÇÃO %	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		U	F	L	Fd		IAb	IAm	
360	12,00	RU	3,0	H/12 - Min. 1,50m	C=0 R=1,5	60	1,2	-	20
		RM	3,0			70	4,9	7,0	20
		M	0,0			90 ATÉ 4 PAV, R=70	5,7	7,8	10

OBJETIVO

Tem por objetivo incentivar a instalação de atividades comerciais e de prestação de serviços nos Bairros criando-se corredores nas ruas cuja Infraestrutura e Sistema Viário permita, descentralizando as Atividades Comerciais.

PROPOSTA DE USOS

PERMITIDOS

USO 1 - Residencial Unifamiliar
 USO 2 - Residencial Multifamiliar
 USO 4 - Comércio Vicinal
 USO 10 - Educacional
 USO 11 - Institucional
 USO 13 - Saúde /Assistência Social
 * USO 14 - Religiosos
 USO 15 - Recreação e Lazer
 USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1

PERMISSÍVEIS

USO 5 A- Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1
 * USO 8 - Para Veículos
 USO 9 - Comércio de Veículos Leves
 USO 12A - Institucionais Especiais 1
 USO 12B- Institucionais Especiais 2
 USO 18 - Hotéis e Pousadas
 *USO 20 - Atividades de Nível de Incômodo 1.

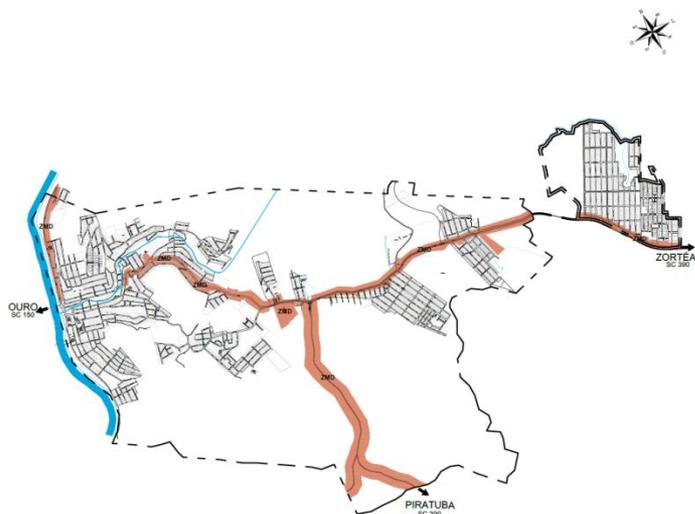
OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

Nesta Zona será implantado os Instrumentos do Estatuto da Cidade: Outorga Onerosa do Direito de Construir e Estudo de Impacto de Vizinhança.

Nesta Zona será implantado o Plano Diretor Municipal, conforme Lei Regulamentar

ZONEAMENTO URBANO

ZMD- ZONA MISTA DIVERSIFICADA



ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)				TAXA DE OCUPAÇÃO %	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		U	F	L	Fd		IAb	IAm	
360	12,00	RU	3,0	H/12 - Min. 1,50m	C=0 R=1,5	60	1,2	-	20
		RM	3,0			70	4,9	7,0	20
		M	0,0			90 ATÉ 4 PAV, R=70	5,7	7,8	10

OBJETIVO

Tem por objetivo concentrar predominantemente as Atividades Comerciais e de Prestação de Serviço e estimular a implantação dos diferentes tipos de Comércio e Serviços em locais cujo grau de adequabilidade seja mais aceitável.

PROPOSTA DE USOS

PERMITIDOS

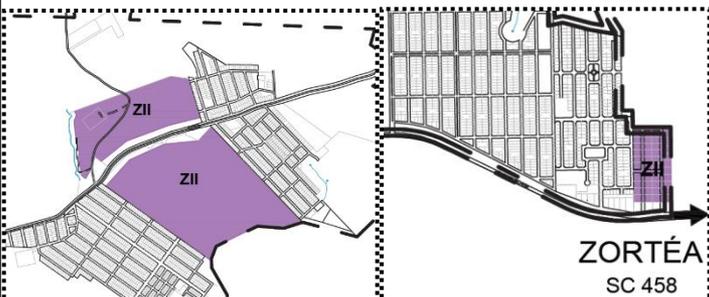
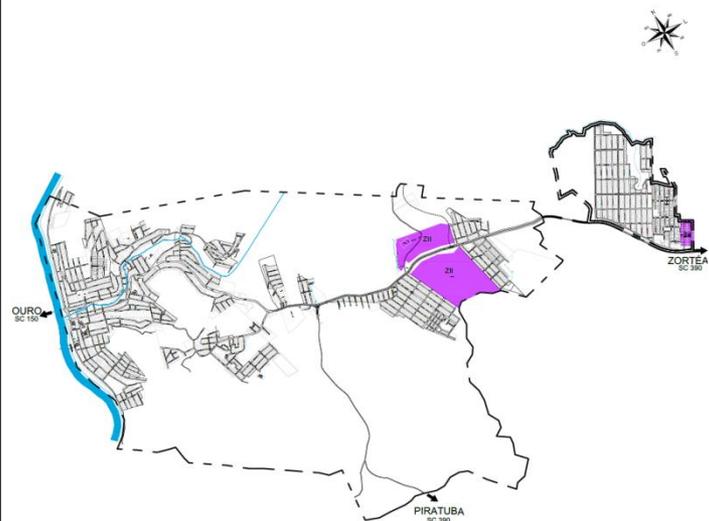
USO 1 - Residencial Unifamiliar
 USO 2 - Residencial Multifamiliar
 USO 4 - Comércio Vicinal
 USO 5 A E 5B - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1 E 2
 USO 6 - Comércio Atacadista;
 USO 7 - Comércio e Serviços Especiais;
 * USO 8 - Para Veículos
 USO 9 - Comércio de Veículos Leves
 USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1
 USO 17 - Atividades Noturnas/ Comércio Noturno;
 USO 18 - Hotéis e Pousadas
 *USO 19 - Motéis;

PERMISSÍVEIS

USO 10 - Educacional
 USO 11 - Institucional
 USO 12A - Institucionais Especiais 1
 USO 12B- Institucionais Especiais 2
 USO 13 - Saúde /Assistência Social
 * USO 14 - Religiosos
 USO 15 - Recreação e Lazer
 USO 16 B- Recreação e Lazer Especial 2
 *USO 20 - Atividades de Nível de Incômodo 1.
 *USO 21 - Atividades de Nível de Incômodo 2.

OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

MACROZONEAMENTO



ZII – ZONA DE INTERESSE INDUSTRIAL

ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO %	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		F	L	Fd		IAb	IAm	
1000,0	20,0	10,0	1,5m	70	1,4	-	30	

OBJETIVO

Tem por objetivo estabelecer normas para construção de Indústrias que pelo seu porte e grau de poluição são incompatíveis com as atividades predominantes das demais macrozonas.

PROPOSTA DE USOS

PERMITIDOS

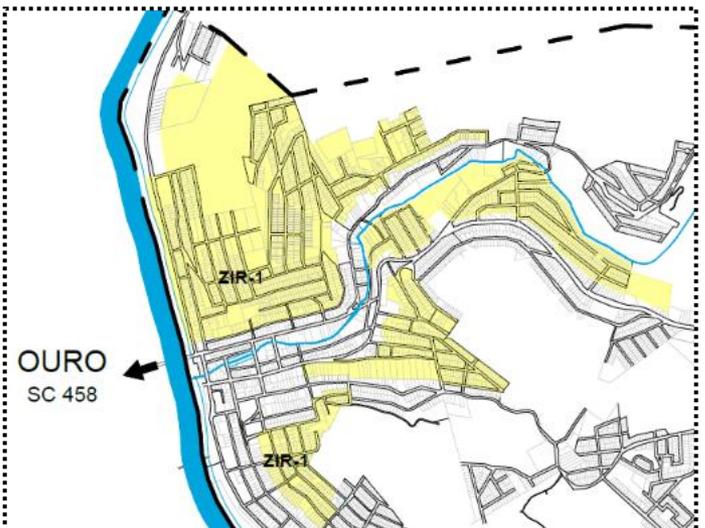
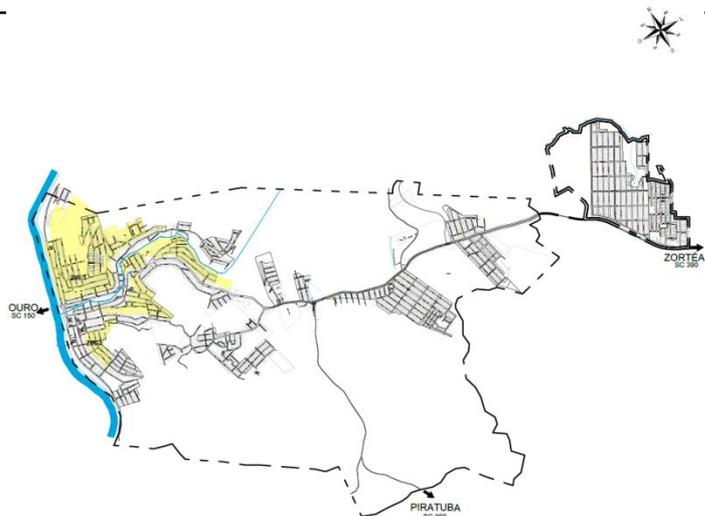
USO 6 – Comércio Atacadista;
 USO 7 – Comércio e Serviços Especiais;
 *USO 8 – Para Veículos;
 USO 20 – Atividades de Nível de Incômodo 1.
 USO 21 – Atividades de Nível de Incômodo 2

PERMISSÍVEIS

USO 1 – Residências Unifamiliares;
 *USO 22 – Atividades de Nível de Incômodo 3
 *USO 23 – Comércio Perigoso

Nesta zona serão implantado o Direito de Preempção - Instrumentos do Estatuto da Cidade
 Nesta Zona será implantado construção de barreira verde na divisa com outra zona.
 Permissão de somente uma unidade de moradia por lote.
 * Para estas Atividades serão exigidos estudos de Impacto de Vizinhança.

ZONEAMENTO URBANO



ZIR-1 - ZONA DE INTERESSE RESIDENCIAL

1

ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)				TAXA DE OCUPAÇÃO %	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		U	F	L	Fd		IAb	IAm	
360	12,00	RU	3,0	H/12 - Min. 1,50m	1,5m - SE HOUVER JANELA	60	1,2	-	20
		RM	3,0			60	4,2	6,0	20

OBJETIVO

Tem por objetivo destinar prioritariamente a instalação de Residências visando um adensamento baseado no dimensionamento das Redes de Infraestrutura Urbana, do Sistema Viário e Configuração da Paisagem.

PROPOSTA DE USOS

PERMITIDOS

USO 1 - Residencial Unifamiliar
 USO 2 - Residencial Multifamiliar
 USO 4 - Comércio Vicinal
 USO 10 - Educacional
 USO 11 - Institucional
 USO 13 - Saúde /Assistência Social
 * USO 14 - Religiosos
 USO 15 - Recreação e Lazer
 USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1

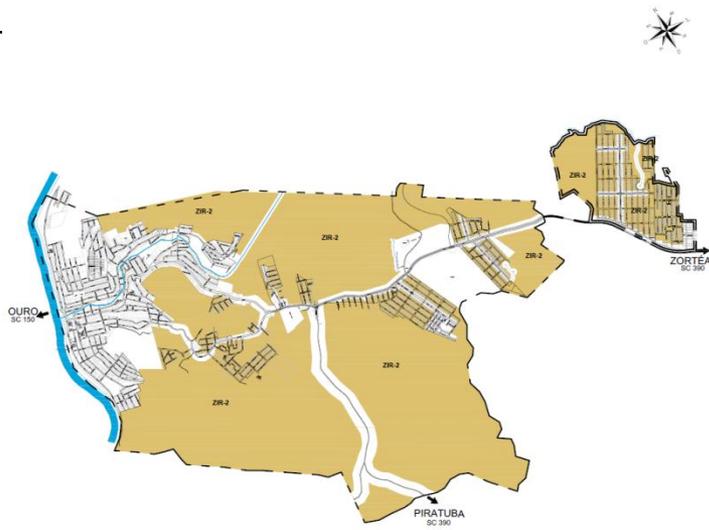
PERMISSÍVEIS

USO 5 A - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1
 * USO 8 - Para Veículos
 USO 9 - Comércio de Veículos Leves
 USO 12 A - Institucionais Especiais 1
 USO 12 B - Institucionais Especiais 2
 USO 18 - Hotéis e Pousadas
 *USO 20 - Atividades de Nível de Incômodo 1.

OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

Nesta Zona será implantado os Instrumentos do Estatuto da Cidade: Outorga Onerosa do Direito de Construir , IPTU Progressivo no Tempo e Estudo de Impacto de Vizinhança.

ZONEAMENTO URBANO



ZIR-2 – ZONA DE INTERESSE RESIDENCIAL 2

ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)				TAXA DE OCUPAÇÃO %	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		U	F	L	Fd		IAb	IAm	
360	12,00	RU	3,0	1,5	1,5m SE HOUVER JANELA	60	1,2	-	20
		RM	3,0			60	3,0	4,2	20

OBJETIVO

Tem por objetivo destinar prioritariamente a instalação de Residências visando um adensamento baseado no dimensionamento das Redes de Infraestrutura Urbana, do Sistema Viário e Configuração da Paisagem. Com ocupação, respeitadas a Legislação Ambiental em vigor.

PROPOSTA DE USOS

PERMITIDOS

USO 1 - Residencial Unifamiliar
 USO 2 - Residencial Multifamiliar
 USO 4 - Comércio Vicinal
 USO 10 – Educacional
 USO 11 – Institucional
 USO 13 - Saúde /Assistência Social
 * USO 14 – Religiosos
 USO 16 A – Recreação e Lazer Especial
 USO 18 – Hotéis e Pousadas

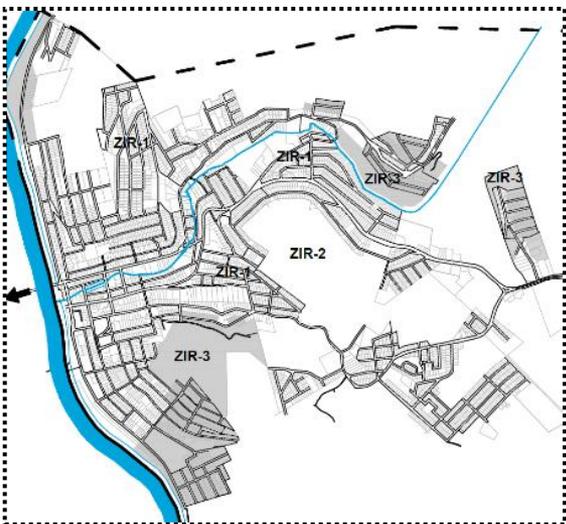
PERMISSÍVEIS

USO 5 A - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1
 USO 5 B- Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2
 USO 6 – Comércio Atacadista;
 * USO 8 – Para Veículos
 USO 9 - Comércio de Veículos Leves
 USO 12 A – Institucionais Especiais 1
 USO 12 B – Institucionais Especiais 2
 USO 16B – Recreação e Lazer especial 2;
 *USO 20 – Atividades de Nível de Incômodo 1.

OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

Nesta Zona será implantado os Instrumentos do Estatuto da Cidade: Outorga

ZONEAMENTO URBANO



ZIR-3 – ZONA DE INTERESSE RESIDENCIAL 3

ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)				TAXA DE OCUPAÇÃO %	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		U	F	L	Fd		IAb	IAm	
450	15,00	RU	3,0	1,5m SE HOUVER JANELA		40	0,8	-	20
		RM	3,0			40	1,6	-	20

OBJETIVO

Tem por objetivo destinar prioritariamente a instalação de Residências visando um menor adensamento baseado na topografia e Redes de Infraestrutura Urbana, do Sistema Viário e Configuração da Paisagem. Com ocupação, respeitadas a Legislação Ambiental em vigor.

PROPOSTA DE USOS

PERMITIDOS

USO 1 - Residencial Unifamiliar
 USO 2 - Residencial Multifamiliar
 USO 3 - Conjuntos Habitacionais de Interesse Social;
 USO 4 - Comércio Vicinal
 USO 10 - Educacional
 USO 13 - Saúde /Assistência Social
 * USO 14 - Religiosos
 USO 16 A - Recreação e Lazer Especial

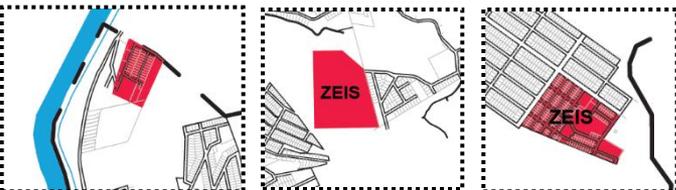
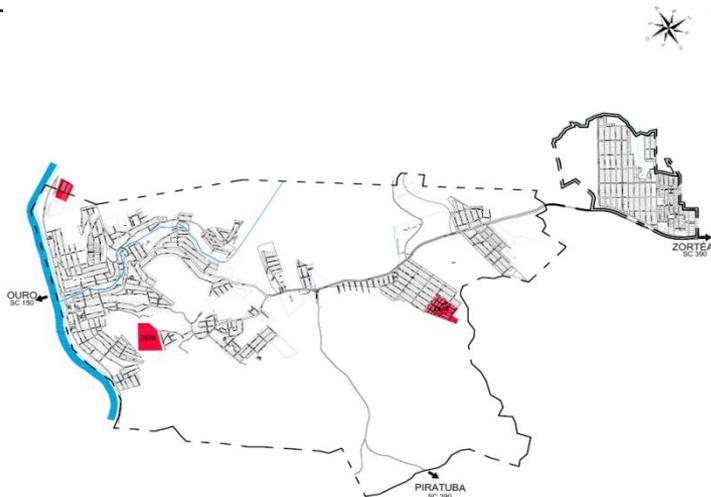
PERMISSÍVEIS

USO 8 - Para Veículos
 USO 11 - Institucional
 USO 12 A - Institucionais Especiais 1
 USO 15 - Recreação e Lazer
 USO 16B - Recreação e Lazer especial 2;

OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

Nesta Zona será implantado os Instrumentos do Estatuto da Cidade: Estudo de Impacto de Vizinhança., Direito de Preempção, Operações Urbanas Consorciadas.
 Nesta Zona será implantado Passeio Padronizado conforme Lei Regulamentar.
 Nesta zona poderão ser implantados Condomínios Horizontais
 * Para estas Atividades serão exigidos estudos de Impacto de Vizinhança.

ZONEAMENTO URBANO



ZEIS – ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL

ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)				TAXA DE OCUPAÇÃO %	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		U	F	L	Fd		IAb	IAm	
200,00	10,00	RU	3,0	1,5m		40	0,8		40
		RM	3,0			40	1,6	-	

OBJETIVO

Tem por objetivo, destinar prioritariamente a melhoria e produção de Habitações de Interesse Social e ampliação de Equipamentos urbanos beneficiando a população de baixa renda, a regularização fundiária, salvaguardando o direito á moradia e a cidadania.

PROPOSTA DE USOS

PERMITIDOS

USO 1 - Residencial Unifamiliar
 USO 3 – Conjuntos Habitacionais de Interesse Social;
 USO 4 - Comércio Vicinal
 USO 10 – Educacional
 USO 11 – Institucional
 USO 12 A – Institucionais Especiais 1
 USO 13 - Saúde /Assistência Social
 * USO 14 – Religiosos
 USO 16 A – Recreação e Lazer Especial 1

PERMISSÍVEIS

* USO 8 – Para Veículos

OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

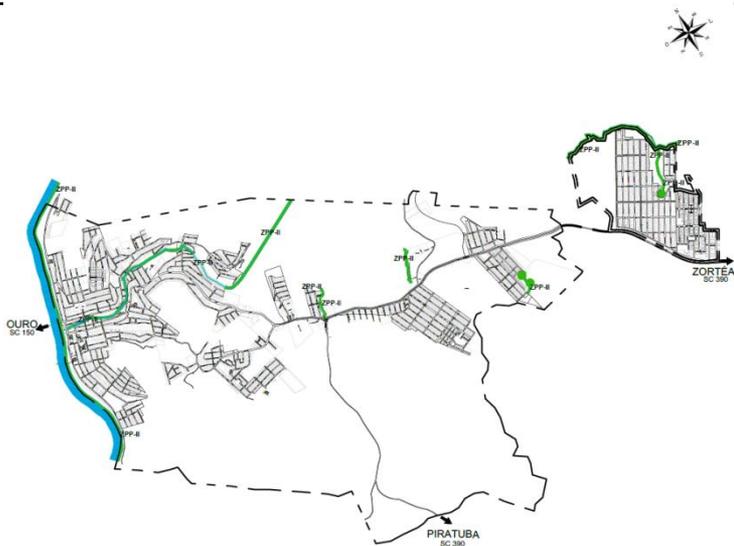
Nesta Zona será implantado os Instrumentos do Estatuto da Cidade: Operações Urbanas Consorciadas, Consórcio Imobiliário e da Operação de Interesse Social, Direito de Preempção e Estudo de Impacto de Vizinhança.

Nesta Zona será implantado Passeio Padronizado conforme Lei Regulamentar.

* Para estas Atividades serão exigidos estudos de Impacto de Vizinhança.

** Será permitido apenas uma unidade de moradia por lote, salvo quando houver Condomínio Vertical Social.

ZONEAMENTO URBANO



ZPP – ZONA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE – ÁREAS CONSOLIDADAS

ÁREA MÍNIMA (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO %	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE %
		F	L	Fd		IAb	IAm	
-	-	-	-	-	-	-	-	100

OBJETIVO

Tem por objetivo Proteger as áreas definidas como preservação ao longo dos rios, arroios e lajeados.

PROPOSTA DE USOS

PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS
A ZPP II tem seus usos e ocupações totalmente proibida, ressalvado os usos públicos necessários.	-

OBSERVAÇÕES / INSTRUMENTOS

Nesta zona será implantado o Instrumento do Estatuto da Cidade: Transferência do Direito de Construir.

ANEXO VI CLASSIFICAÇÃO DE USO

USO 1 - RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES

USO 2 - RESIDÊNCIAS MULTIFAMILIARES(Vertical)

USO 3 - CONJUNTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL (Vila, Condomínio Horizontal, condomínio Vertical)

USO 4 - COMÉRCIO VICINAL

Mini Mercados até A= 100m²

Feiras-Livres

Banca de revista

Padarias

Farmácias

Aviamentos

Sapatarias

Bares / Lanchonetes / Sorveterias

Escritórios Profissionais e Consultórios (médicos e odontológicos)

Salões de Beleza

Ateliês Profissionais

Quitandas

Açougues

Mercearias

Pet Shops

USO 5. A - COMÉRCIO VAREJISTA E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS 1

Lojas/Butiques

Vidraçarias

Confeitarias

Academias

Auto Peças

Lotéricas / Jogos Eletrônicos / Lan Houses

Floriculturas

Bancos/ Agências e Similares

Ópticas

Joalherias

Restaurantes

Escritórios

Imobiliárias

Reparo de Eletrodomésticos

Vídeo Locadoras

Livrarias

Representações Comerciais/ Microempresas Individuais

Centros de Treinamento de Condutores (Auto Escolas)

Estacionamentos

Comércios Varejistas de Extintores

Comércios Varejistas de Gás GLP
Transportadoras EPP (somente representação comercial)

USO 5. B - COMÉRCIO VAREJISTA E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS 2

Lojas de Departamentos
Supermercados
Centros Comerciais
Lojas de Material de Construção
Construtoras
Distribuidoras de Peças
Shoppings Centers

USO 6 - COMÉRCIO ATACADISTA

Deposito de Materiais de Construção e Ferragens
Armazéns gerais de estocagem
Depósitos de Aparas de Papel
Distribuidoras
Armazéns de GLP
Depósito de Plásticos
Cooperativas

USO 7 - COMÉRCIO E SERVIÇOS ESPECIAIS

Postos de Serviços Pesados
Depósitos Pesados (sucatas)
Transportadoras (médio e grande porte)
Oficinas de Máquinas Pesadas
Revendas de Caminhões e Máquinas Pesadas
Guinchos
Prédios de Garagens
Garagens de empresa de ônibus

USO 8 - PARA VEÍCULOS

Postos de Serviços Leves (Abastecimentos, Lubrificação, Borracharia e Lavação)
Oficinas Mecânicas
Chapeações e Pinturas
Retificas de automóveis/motores

USO 9 - COMÉRCIO DE VEÍCULOS LEVES

Agências e Revendas de Automóveis
Agências e Revendas de Motocicletas

USO 10 - EDUCACIONAL

Creches
Estabelecimentos de Ensino (1º / 2º e 3º Graus e Específicos)
Centros Comunitários
Cursos Profissionalizantes

USO 11 - INSTITUCIONAL

Sedes de Órgãos Públicos e Autarquias

Correios

Telecomunicações

Terminais Rodoviários

USO 12.A - INSTITUCIONAIS ESPECIAIS 1

Quartéis

Bombeiros

Delegacias

Fórum de Justiça

USO 12.B - INSTITUCIONAIS ESPECIAIS 2

Cemitérios

Capelas Mortuárias

Funerárias

Crematórios

USO 13 - SAÚDE / ASSISTÊNCIA SOCIAL

Asilos e Orfanatos

Hospitais e Prontos Socorros

Clínicas (com ou sem internação)

Abrigos/Albergues

Ambulatórios/ Laboratórios e Postos de Saúde

CRAS/ CREAS

USO 14 - RELIGIOSOS

Templos

Igreja

Salões Paroquiais

USO 15 - CULTURAL

Museus

Teatros

Cinemas

Auditórios

Bibliotecas

Centros de Eventos

USO 16.A - RECREAÇÃO E LAZER ESPECIAL 1

Ginásios e Estádios

Pequenas Feiras (Eventuais)

Parques Ambientais

Praças e Áreas de Lazer

Clubes e Associações Recreativas e/ou Desportivas

USO 16.B - RECREAÇÃO E LAZER ESPECIAL 2

Campings

Parques de Diversão
Circos
Associações de Funcionários (Sede Campestre)
Parques de Exposições e Feiras de Evento

USO 17 - ATIVIDADES NOTURNAS / COMÉRCIO NOTURNO

Boates
Discotecas
Danceterias
Casas de Espetáculos
Salões de Bailes e Similares
Salões de Jogos

USO 18 – HOSPEDAGEM

Hotéis
Pousadas
Pensões
Hospedarias

USO 19 – MOTÉIS

Para os Usos 20, 21, 22 e 23, respeitar a Portaria N° 049/97 da FATMA, que dispõe sobre a listagem das atividades potencialmente causadoras de degradação ambiental com impacto local.

USO 20 - ATIVIDADES DE NÍVEL DE INCÔMODO 1

Indústrias de materiais elétricos e de comunicações, com exceção de pilhas, baterias e acumuladores
Fabricação de artigos de madeira para uso residencial, comercial ou industrial
Fabricação de artefatos de papel ou papelão, não associados à produção de papel ou papelão
Indústrias de artigos do vestuário, artefatos de tecidos e acessórios do vestuário
Fabricação de massas alimentícias, doces em geral, balas, biscoitos e produtos de padaria
Indústrias Editoriais e Gráficas
Fabricação de Produtos de Perfumaria
Fabricação de Velas
Vidraçarias
MEI – Micro Empresa Individual

USO 21 - ATIVIDADES DE NÍVEL DE INCÔMODO 2

Todas as atividades de extração de produtos vegetais;
Fabricação de peças ornamentais e ou estruturais de cimento, gesso e /ou amianto;
Fabricação de máquinas de artigos de metal com tratamento químico superficial e/ou pintura por aspersão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação;
Fabricação de máquinas com tratamento galvanotécnico ou fundição;
Desdobramentos de madeira, inclusive serraria;
Fabricação de madeira aglomerada ou prensada;
Fabricação de artigos de borracha em geral;
Fiação ou tecelagem;
Beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares;

Usina de produção de concreto;
Indústrias que produzem artigos de material plástico, exceto fabricação de resinas plásticas, fibras artificiais e matérias plásticas;
Fabricação de móveis e artigos de mobiliário;
Aparelhamento de pedras para construção e execução de trabalhos em mármore, granito e outras pedras;
Fabricação de artigos de metal, sem tratamento químico superficial e / ou galvanotécnico e / ou pintura de aspersão e / ou aplicação de verniz e / ou esmaltação;
Fabricação de máquinas sem tratamento galvanotécnico e fundição;
Fabricação de cerveja, chopes, maltes e bebidas;
Fabricação de artefatos de couro e peles, calçados em geral;
Ferros Velhos;
Jatos de Areia.

USO 22 - ATIVIDADES DE NÍVEL DE INCÔMODO 3

Fabricação de Papel e Pasta Mecânica;
Fabricação de Carvão Vegetal;
Fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido;
Secagem e salga de couros e pelos;
Produção de fundidos ou forjados de ferro e aço com tratamento superficial e/ou galvanotécnico;
Metalúrgica dos metais não ferrosos em forma primária;
Produção de formas, moldes e peças de metais não ferrosos, com fusão e tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico;
Fabricação de Celulose;
Curtimento e outras preparações de couros ou peles;
Fabricação de rações balanceadas e de alimentos preparados para animais;
Britamento de pedra / extração mineral;
Abate e industrialização de produtos animais;
Fabricação de Baterias;
Frigoríficos e Laticínios.

USO 23 – PRODUTOS PERIGOSOS

Tóxicos e químicos
Explosivos

ANEXO VII
TABELA II – DAS GARAGENS E ESTACIONAMENTO

TABELA II
DAS GARAGENS E ESTACIONAMENTOS

<i>PADRÕES PARA GARAGENS RESIDENCIAIS</i>		
<i>NOTAS</i>	<i>ATIVIDADES</i>	<i>Nº DE VAGAS P/ ESTACIONAMENTO</i>
1*	Unifamiliar	1 vaga p/ unidade
2*	Multifamiliar até 120m ² de área constr. p/ apto.	1 vaga p/ unidade habitacional
-	Multifamiliar acima de 120m ² de área constr. p/ apto.	2 vagas p/ unidade habitacional

<i>PADRÕES P/ GARAGENS COMERCIAIS</i>		
<i>NOTAS</i>	<i>ATIVIDADES</i>	<i>Nº DE VAGAS P/ ESTACIONAMENTO</i>
-	Comércio Varejista até de 150m ²	1 vaga p/ 150m ² ou fração de área adicionada
-	Centro Comercial, Loja de Departamento.	1 vaga p/ 50m ² de área construção
-	Supermercados acima de 150m ²	1 vaga p/ cada 50m ² área de área construção 1 vaga p/ caminhões p/ área constr. Acima de 500m ²
-	Comércio de Materiais de Construção	1 vaga p/ 150m ² de área construção
-	Depósitos acima de 250m ²	1 vaga p/ 250m ² de área construção; 1 vaga p/ caminhões 250m ²
-	Comércio Atacadista acima de 500m ²	1 vaga p/ 200m ² ou fração de área adicionada; 1 vaga p/ caminhão/500m ² área construção

1 Para unidades habitacionais unifamiliares populares/ZEIS não será exigido vaga de estacionamento.*

2 Para os conjuntos habitacionais populares multifamiliares será reduzido em 50%.*

<i>PADRÕES PARA GARAGENS SERVIÇOS</i>		
<i>NOTA</i>	<i>ATIVIDADES</i>	<i>Nº DE VAGAS P/ESTACIONAMENTO</i>
-	Consultórios e Escritórios em geral	1 vaga p/ 100m ² de área construção
-	Oficinas de reparos e Serviços de manutenção em veículos	1 vaga p/ 50m ² de área construção
-	Oficina de Reparos em geral	1 vaga p/ 100m ² de área construção
-	Laboratórios, Casas de Repouso, Ambulatórios, Clínica, Policlínica, Hospital, Maternidade e Similares	1 vaga p/ 100m ² de área construção
-	Hotéis e demais meios de hospedagem	1 vaga p/ cada unid. de alojamento; 1 vaga p/ ônibus/ 40 unid. alojamento.
-	Transportadoras com coleta e distribuição de mercadorias	1 vaga p/ caminhão 200m ² de área construção
-	Motéis	1 vaga p/ cada unid. Alojamento
-	Quadras para Esporte, Estádios, Ginásios Cobertos e Similares	1 vaga p/ cada 10m ² de arquibancada

-	Bancos e demais serviços de crédito	1 vaga p/ 50m ² de área construção
*	Ensino de 3º Grau, 2º Grau, Particular e Cursinhos	1 vaga p/ 100m ² de área construção
-	Cemitérios	1 vaga p/ 300m ² de terreno com o mínimo de 10 vagas

** Para os estabelecimentos públicos será reduzido em 30%.*

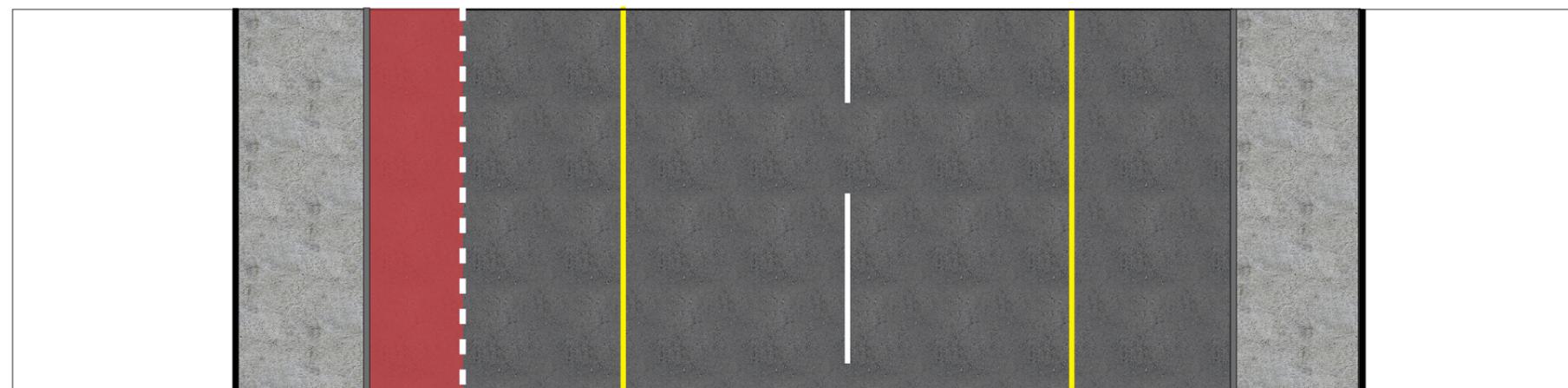
<i>PADRÕES PARA GARAGENS INDÚSTRIAS</i>		
<i>NOTA</i>	<i>ATIVIDADES</i>	<i>Nº DE VAGAS P/ESTACIONAMENTO</i>
-	Atividades industriais acima de 250m ²	1 vaga p/ 250m ² de área construção; 1 vaga p/ caminhão/500m ² de área construção

ANEXO VIII
HIERARQUIA E GABARITO DE VIAS

CORTE VIÁRIO - AVENIDAS E/OU ARTERIAIS



LOTE	2,00	1,50	2,50	3,50	3,50	2,50	2,00	LOTE
	PASSEIO	CICLO-FAIXA	ESTACIONAMENTO	VIA	VIA	ESTACIONAMENTO	PASSEIO	
17,5m								



PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

MUNICÍPIO DE CAPINZAL



www.capinzal.sc.gov.br - Fone: (49) 3555-8700

CORTE VIÁRIO

PADRÃO PARA AVENIDAS E/OU ARTERIAIS



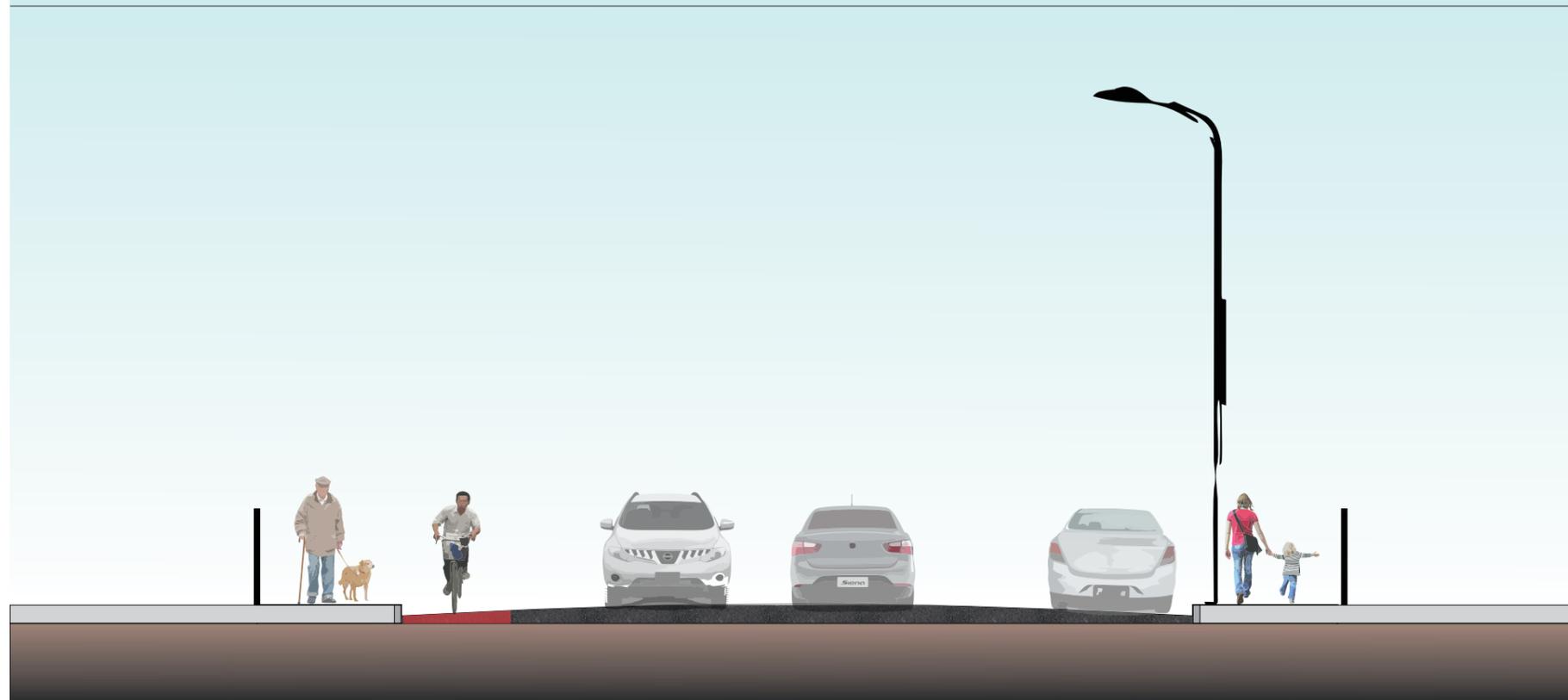
Assunto:
Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Municipal de Capinzal

Responsável Técnica: Fátima Hermes
Registro (CAU): A8318-6

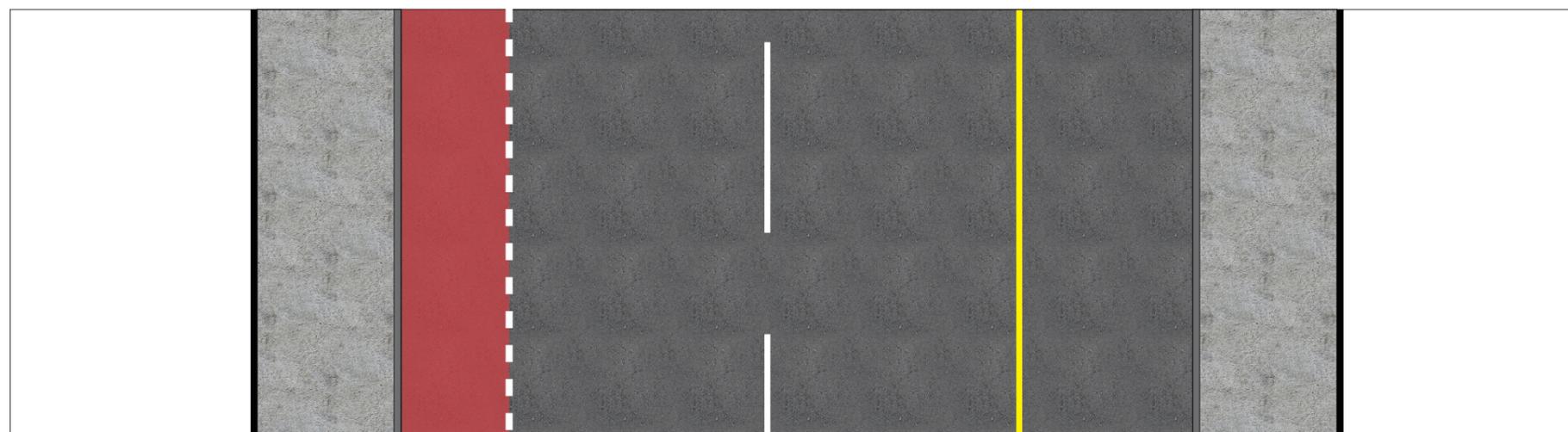
Desenhista: João Gabriel F. Dagostini
Escala:

Arquivo: Z:\AMMOC\PROPOSTAS\PROPOSTA AUDIÊNCIA PÚBLICA\CAPINZAL\CORTES
Data: 19/10/2015

CORTE VIÁRIO - PRINCIPAL E/OU COLETORA



LOTE	2,00	1,50	3,50	3,50	2,50	2,00	LOTE
	PASSEIO	CICLO-FAIXA	VIA	VIA	ESTACIONAMENTO	PASSEIO	
15,0m							



PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

MUNICÍPIO DE CAPINZAL



www.capinzal.sc.gov.br - Fone: (49) 3555-8700

CORTE VIÁRIO PADRÃO PARA VIAS PRINCIPAIS E/OU COLETORAS



Assunto:
Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Municipal de Capinzal

Responsável Técnica: Fátima Hermes
Registro (CAU): A8318-6

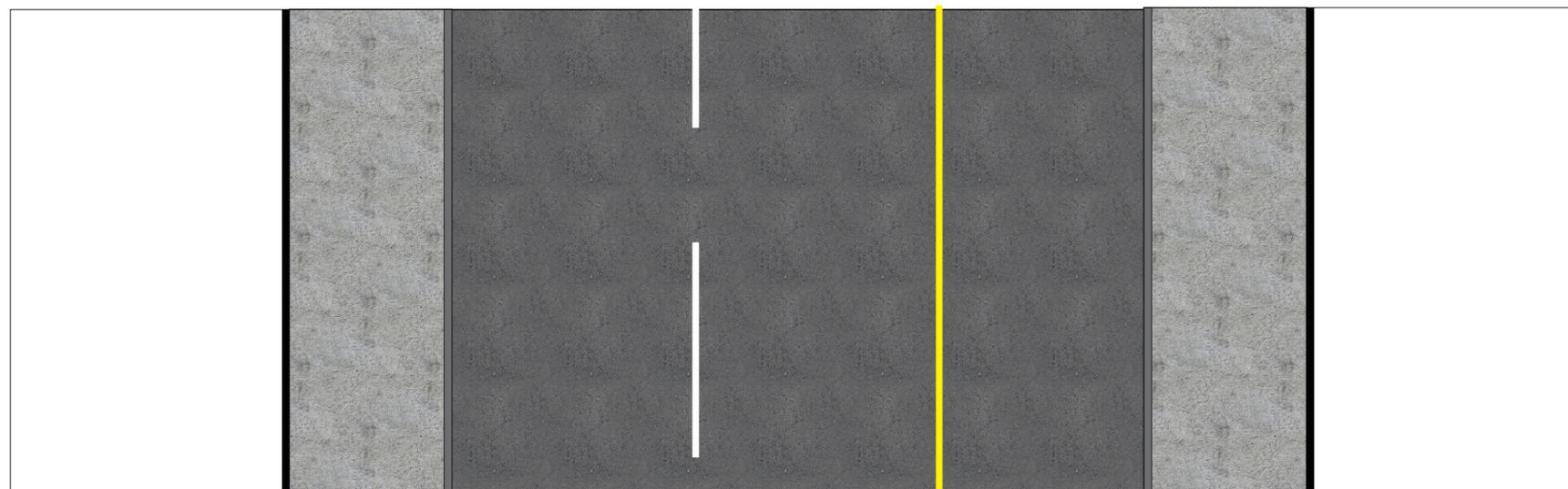
Desenhista: João Gabriel F. Dagostini
Escala:

Arquivo: Z:\AMMOC\PROPOSTAS\PROPOSTA AUDIÊNCIA PÚBLICA\CAPINZAL\CORTES
Data: 19/10/2015

CORTE VIÁRIO - SECUNDÁRIAS E/OU LOCAIS



	2,00	3,00	3,00	2,50	2,00	
LOTE	PASSEIO	VIA	VIA	ESTACIONAMENTO	PASSEIO	LOTE
		12,50m				



PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

MUNICÍPIO DE CAPINZAL



www.capinzal.sc.gov.br - Fone: (49) 3555-8700

CORTE VIÁRIO

PADRÃO PARA VIAS SECUNDÁRIAS E/OU LOCAIS



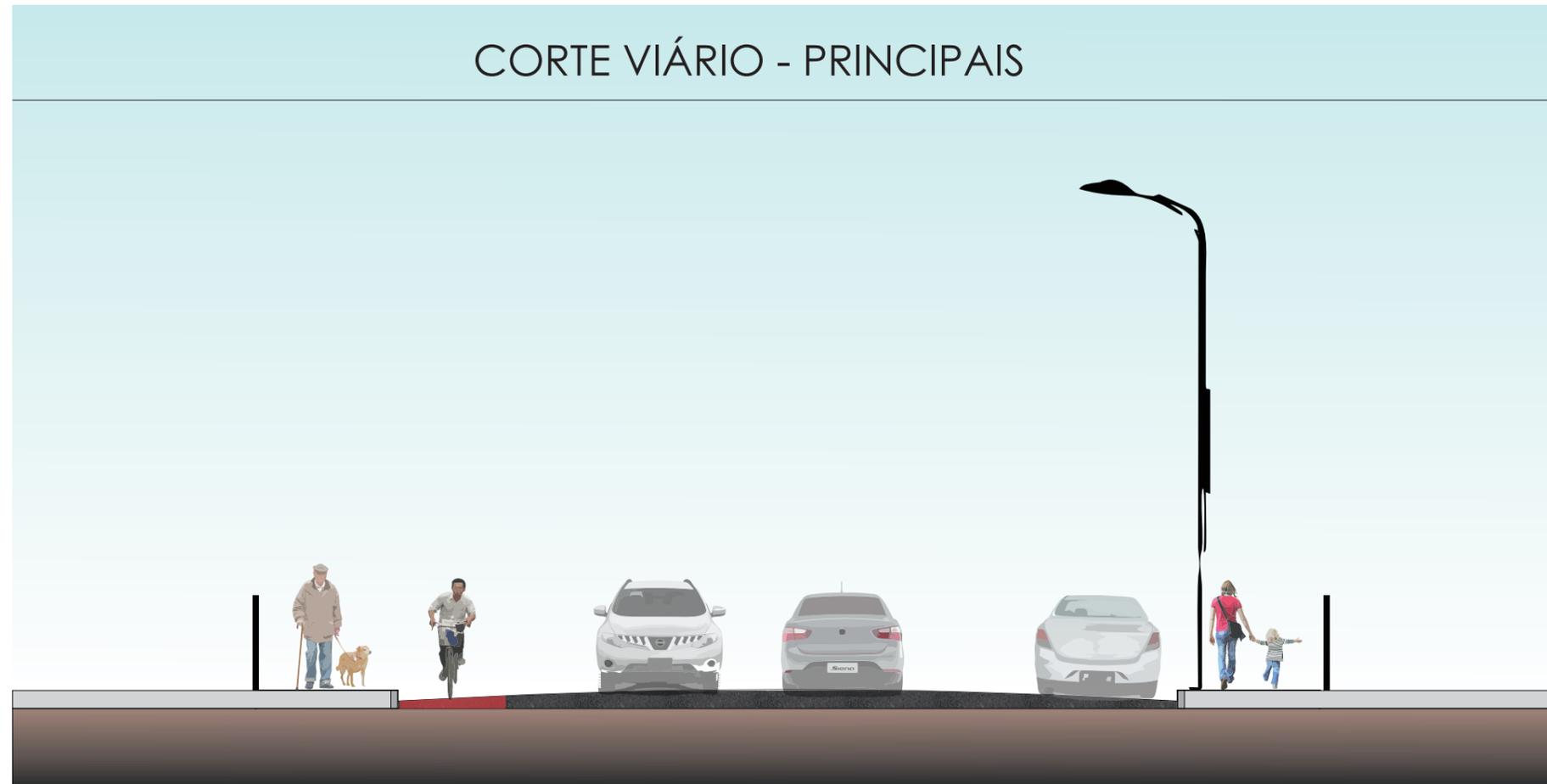
Assunto:
Plano Diretor Paricipativo de Desenvolvimento Municipal de Capinzal

Responsável Técnica: Fátima Hermes
Registro (CAU): A8318-6

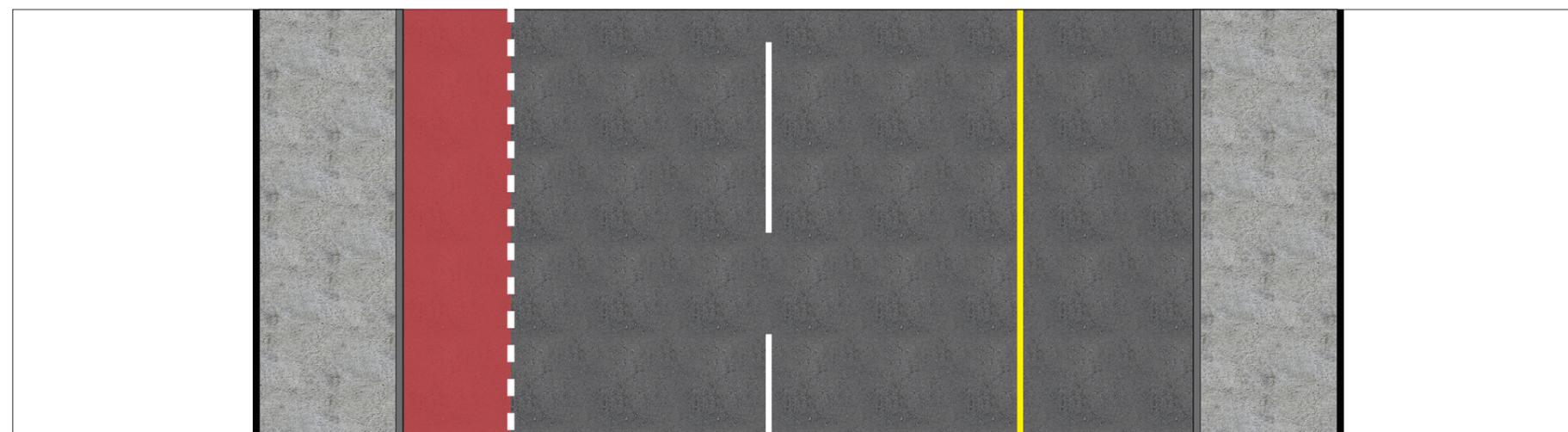
Desenhista: João Gabriel F. Dagostini
Escala:

Arquivo: Z:\AMMOC\PROPOSTAS\PROPOSTA AUDIÊNCIA PUBLICA\CAPINZAL\CORTES
Data: 19/10/2015

CORTE VIÁRIO - PRINCIPAIS



LOTE	2,00	1,50	3,50	3,50	2,50	2,00	LOTE
	PASSEIO	CICLO-FAIXA	VIA	VIA	ESTACIONAMENTO	PASSEIO	
15,0m							



PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

MUNICÍPIO DE CAPINZAL



www.capinzal.sc.gov.br - Fone: (49) 3555-8700

CORTE VIÁRIO

PADRÃO PARA VIAS PRINCIPAIS DOS DISTRITOS



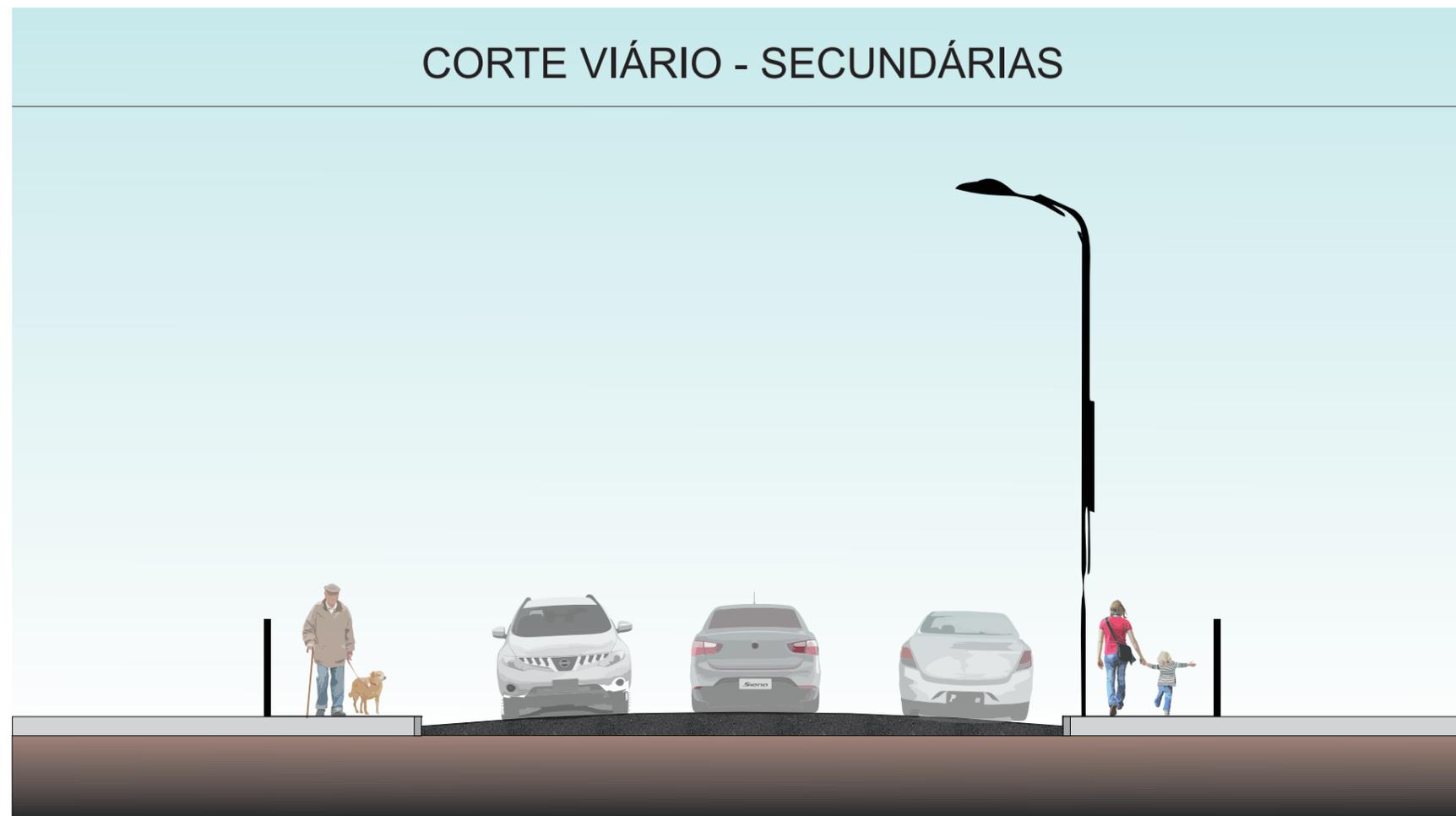
Assunto:
Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Municipal de Capinzal

Responsável Técnica: Fátima Hermes
Registro (CAU): A8318-6

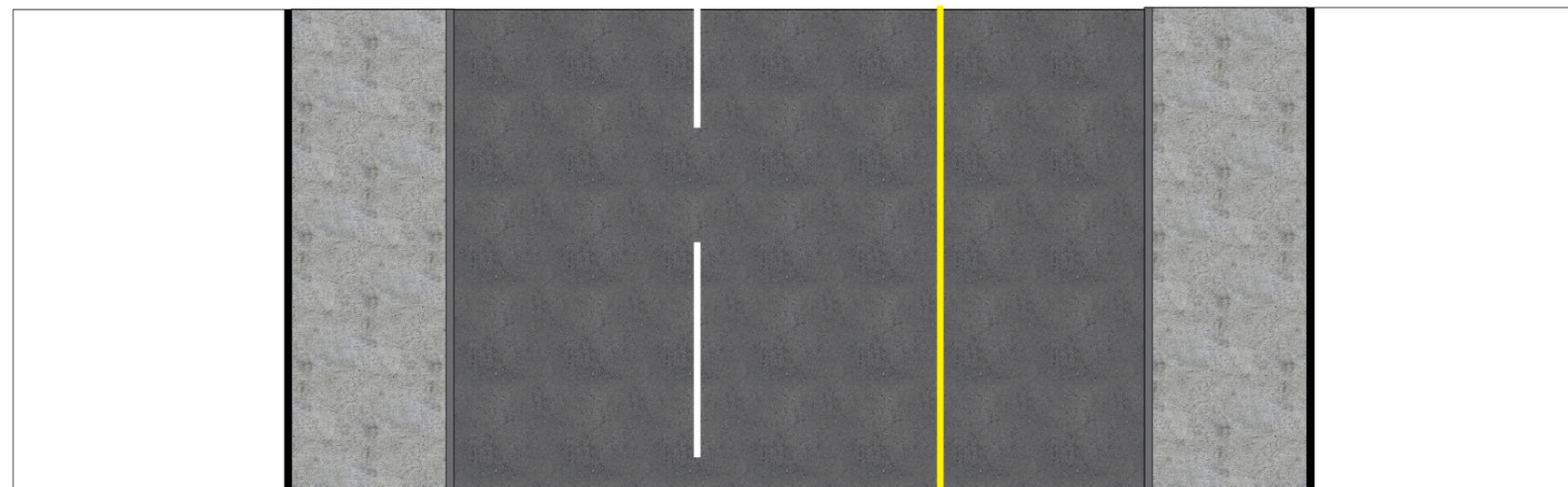
Desenhista: João Gabriel F. Dagostini
Escala:

Arquivo: Z:\AMMOC\PROPOSTAS\PROPOSTA AUDIÊNCIA PÚBLICA\CAPINZAL\CORTES
Data: 19/10/2015

CORTE VIÁRIO - SECUNDÁRIAS



	2,00	3,00	3,00	2,50	2,00	
LOTE	PASSEIO	VIA	VIA	ESTACIONAMENTO	PASSEIO	LOTE
		12,50m				



PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

MUNICÍPIO DE CAPINZAL



www.capinzal.sc.gov.br - Fone: (49) 3555-8700

CORTE VIÁRIO

PADRÃO PARA VIAS SECUNDÁRIAS DOS DISTRITOS



Assunto:
Plano Diretor Paricipativo de Desenvolvimento Municipal de Capinzal

Responsável Técnica: Fátima Hermes
Registro (CAU): A8318-6

Desenhista: João Gabriel F. Dagostini
Escala:

Arquivo: Z:\AMMOC\PROPOSTAS\PROPOSTA AUDIÊNCIA PÚBLICA\CAPINZAL\CORTES
Data: 19/10/2015

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

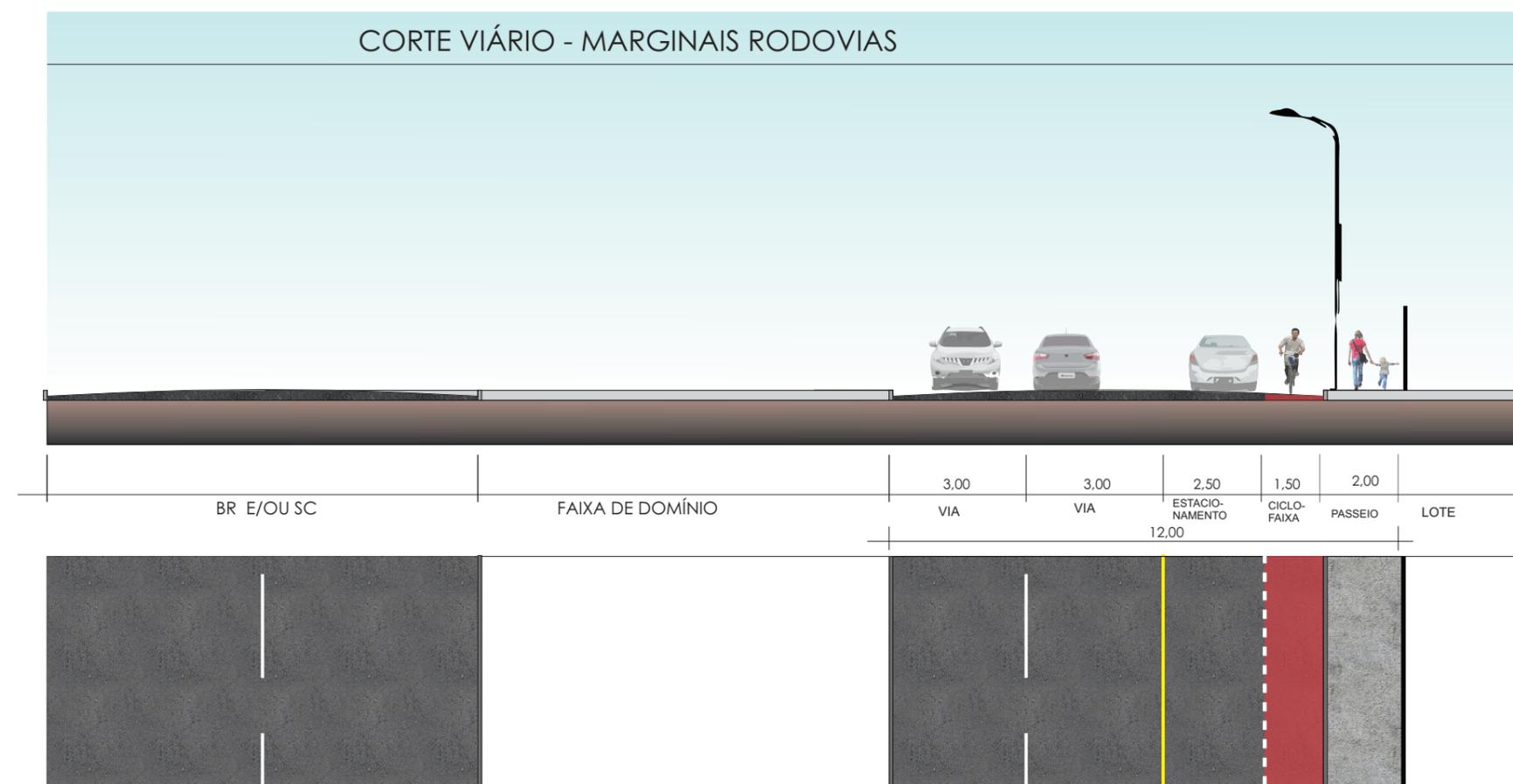
MUNICÍPIO DE CAPINZAL



www.capinzal.sc.gov.br - Fone: (49) 3555-8700

CORTE VIÁRIO

PADRÃO PARA MARGINAIS - RODOVIAS BR/SC



Assunto:
Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Municipal de Capinzal

Responsável Técnica: Fátima Hermes
Registro (CAU): A8318-6

Desenhista: João Gabriel F. Dagostini
Escala:

Arquivo:
Data: 19/10/2015

ANEXO IX
TERMO DE COMPROMISSO – LOTEAMENTOS

TERMO DE COMPROMISSO A QUE SE REFERE O ARTIGO 84 DESTA LEI COMPLEMENTAR
--

TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA EM LOTEAMENTO, QUE PERANTE O MUNICÍPIO DE CAPINZAL, SANTA CATARINA, SE OBRIGA _____

(Nome do Proprietário e/ou Responsável)

I - Partes, Fundamental Legal, Local e Data

01. Partes: De um lado, o Município de Capinzal (SC), neste termo simplesmente nomeado Município, representado por seu Prefeito Municipal, _____, e o Secretário Municipal Responsável, _____, e por outro lado, _____, doravante designado Loteador, proprietário e/ou responsável pelo Loteamento _____, constante do Processo N°._____/_____.

02. Fundamento Legal: Este termo de Compromisso tem seu fundamento legal no artigo 84 da Lei Municipal N°. _____ de ___/___/___, de Parcelamento do Solo.

03. Local e Data: Lavrado e Assinado aos _____ Dias do Mês de _____ do Ano de _____.

II - Finalidade e Objeto

04. Finalidade: O presente Termo de Compromisso tem como finalidade formalizar as exigências legais a respeito da responsabilidade que tem o loteador de executar, sem quaisquer ônus para o Município, as obras de infraestrutura em Loteamento por ele aprovado.

05. Objeto: É objeto deste Termo de Compromisso a execução das Obras de Infraestrutura do Loteamento _____ (***Nome do Loteamento***) Requerido pelo *Processo* N°._____/_____.

III - Obrigações e Prazos

06. Obrigações e Prazos: Pelo presente Termo de Compromisso obriga-se o loteador, concomitantemente ao cumprimento de todas as disposições legais pertinentes, a:

- a) Executar, no prazo de 2 (dois) anos e consoante cronograma aprovado, os seguintes serviços:
- ✓ Abertura das vias e praças, com respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;
 - ✓ Movimento de terra previsto;
 - ✓ Sistema de abastecimento de água;
 - ✓ Rede de energia elétrica;
 - ✓ Rede pluvial;

- ✓ Sistema de esgotamento sanitário coletivo e estação de tratamento, caso não seja possível ligar à rede municipal existente ou em projeto;
 - ✓ Sistema de drenagem;
 - ✓ Pavimentação das ruas.
- b) Facilitar a fiscalização permanente por parte do Município durante a execução das obras e serviços;
- c) Fazer constar dos compromissos e/ou escrituras de compra e venda de lotes a condição de que estes só poderão receber construções depois da execução das obras de infraestrutura, ao menos em toda a extensão do logradouro onde estiverem localizados, sob vistoria e recebimento pela Municipalidade, consignando inclusive a responsabilidade solidária dos compromissários compradores ou adquirentes, na proporção da área de seus respectivos lotes;
- d) Requerer, contando da data do Alvará de Licença para a execução das obras, a inscrição do loteamento no Registro de Imóveis no prazo de 90 (*noventa*) dias;
- e) Solicitar, caso não concluídos os serviços no prazo estipulado, a prorrogação deste, antes do seu término, mediante ampla justificativa que não sendo aceita pela Municipalidade, sujeitá-lo-á a multa no valor de 1000 URF por dia útil de atraso seguinte.
- f) Requerer, tão logo concluída a execução dos serviços, a entrega, total ou parcial, e sem quaisquer ônus para o Município, das vias, logradouros e áreas reservadas ao uso público, após vistoria que os declare de acordo, através do termo de cessão, recebimento e homologação.

IV - Eficácia, Validade e Revogação

07. Eficácia e Validade: O presente Termo de Compromisso entra em vigor na data da sua assinatura, adquirindo eficácia e validade na data de expedição do Alvará de licença pelo órgão competente do Município e terá seu encerramento após verificado o cumprimento de todas as obrigações dele decorrentes.

08. Rescisão: São causas de revogação deste Termo de Compromisso a não obediência a qualquer de suas cláusulas, importando, em consequência, na cassação do Alvará de Licença para a execução das obras constantes do seu Projeto.

V- Foro e Encerramento

09. Foro: Para as questões decorrentes deste Termo é competente o foro legal da Comarca de Capinzal – SC.

10. Encerramento: E por estarem acordes, assinam este Termo de Compromisso os representantes das partes e das duas testemunhas abaixo nomeadas.

Capinzal/SC _____ de _____ de 20_____.

Prefeito Municipal

Loteador e/ou Proprietário

ANEXO X
ESCRITURA DE CAUÇÃO – LOTEAMENTOS

ESCRITURA DE CAUCIONAMENTO A QUE SE REFERE O ARTIGO 85 DESTA LEI

TERMO DE CAUCIONAMENTO GARANTIA E TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO E POSSE DAS ÁREAS PÚBLICAS, QUE CELEBRAM O MUNICÍPIO DE CAPINZAL E (Nome do Proprietário e/ou Responsável) CONSTANTE DO PROCESSO N°. ____/____, APROVADO EM ____/____/____.

A partir do Dia ____ de _____ de _____, (*Data de inscrição do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis*) passarão ao domínio do Município de Capinzal, as áreas destinadas a uso público. A venda de lotes, bem como a concessão do “Habite-se” para qualquer construção existente nos lotes, ficam condicionados à expedição, por parte do Poder Público Municipal, de certidão de aprovação do loteamento e aceitação definitiva das obras a serem realizadas, constantes do ato de aprovação do projeto de loteamento conforme *Processo ____/____*. Como garantia ficam caucionados os *Lotes _____*, averbados no Registro de Imóveis por ocasião do registro de loteamento, que não poderão em hipótese alguma ser vendidos antes da aceitação, por escrito, pelo Município.

Capinzal/ SC ____ de _____ de _____.

Representante Município

Ass. Loteador

Prefeito Municipal

Loteador e/ou Proprietário

TERMO DE ANULAÇÃO DE PUBLICAÇÃO

Fica anulada a publicação nº 1464871 da Lei Complementar nº 211, de 19 de dezembro de 2017, publicada na íntegra no dia 20/12/2017 (Quarta-feira), na Edição nº 2412 do Diário Oficial dos Municípios – DOM/SC, da Página 245 até 258.