

LEI DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

PREÂMBULO	02
TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	03
CAPÍTULO I – DOS OBJETIVOS DO ZONEAMENTO	04
CAPÍTULO II – DO MODELO ESPACIAL PARA O MUNICÍPIO DE ARARANGUÁ	04
CAPÍTULO III – DAS DEFINIÇÕES	05
CAPÍTULO IV – DAS SIGLAS	08
TÍTULO II - DO ZONEAMENTO	09
CAPÍTULO I – DO MARCROZONEAMENTO MUNICIPAL	09
CAPÍTULO II – DA DEMARCAÇÃO DO ZONEAMENTO URBANO	09
TÍTULO III – DOS USOS E ATIVIDADES	11
CAPÍTULO I – DA TIPOLOGIA DOS USOS	11
CAPÍTULO II – DA RESTRIÇÃO DOS USOS	12
CAPÍTULO III – DA CATEGORIZAÇÃO DOS USOS	13
TÍTULO III – DA OCUPAÇÃO E DOS CONDICIONANTES URBANOS	15
CAPÍTULO I – DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	16
CAPÍTULO II – DA TAXA DE OCUPAÇÃO	17
CAPÍTULO III – DA TAXA DE PERMEABILIDADE	17
CAPÍTULO IV – DO GABARITO DAS EDIFICAÇÕES	18
CAPÍTULO V – DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL	19
CAPÍTULO VI – DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	19
CAPÍTULO VII – DA DENSIDADE URBANA.....	20
CAPÍTULO VIII – DOS DEMAIS CONDICIONANTES.....	20
SEÇÃO I - DOS AFASTAMENTOS VICINAIS	20
SEÇÃO II - DOS RECUOS FRONTAIS	21
SEÇÃO III - DO PARCELAMENTO MÍNIMO	21
TÍTULO V – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	21
ANEXO 01 – MAPA DO ZONEAMENTO URBANO MUNICIPAL	22
ANEXO 02 – TABELA DE PERMISSIBILIDADE DE USO DO SOLO	23
ANEXO 03 – TABELA DE CATEGORIZAÇÃO DE USO DO SOLO	25
ANEXO 04 – TABELA DOS CONDICIONANTES URBANOS MUNICIPAIS	28

PREÂMBULO

Invariavelmente a sociedade necessita ordenar os seus usos e atividades em agrupamentos rotulados e adequados a organização espacial da Cidade.

Identificamos com mais facilidade as atividades análogas que estejam adjacentes, congregando um mesmo uso ou ocupação, recomendando-nos assim a vantagem do acesso, a variedade de opções e a menor possibilidade do desacerto na busca pelo pretendido. Esta lógica justifica a ideia dos Conjuntos Comerciais e de Serviços, dos Centros Varejistas ou Industriais, que buscam gerar pólos atratores, percebíveis em uma grande circunscrição e conseqüentemente identificando-se com aqueles nossos indicativos.

No entanto, esta postura de mercado abstrai os conceitos de pluralidade e de proximidade das ofertas, seguindo a lógica do amplo atendimento geral, fazendo surgir assim grandes equipamentos singulares, desprezíveis de concorrência, dos quais ainda consideramos sua pertinência pela justificativa de que o distanciamento de uma das outras atividades mitiga a incomodidade que os seus usos proporcionariam.

O irracional neste caso é que, compreendendo nestes argumentos apenas o seu lado mercadológico, tratamos a questão com o discernimento de que todos têm a capacidade de acesso a estes conjuntos, centros e equipamentos de forma irrestrita e facilitada, o que não é verdade.

Não nos apercebemos que na ampliação deste contexto, produziremos frenéticas impactações no sistema de mobilidade da Cidade, gerado deslocamentos desnecessários, amplificados pela desqualificação de nossos sistemas de transporte coletivo, alternativo e preferencialmente privado.

Não podemos mais acolher a ideia de que o indivíduo precisa ser rotulado a cada momento de sua vida, seja como trabalhador, morador, paciente, comprador, estudante ou qualquer outro predicado. Somos seres poli-funcionais e não especialistas nesta ou naquela tarefa. Nossas atividades alternam-se cada vez mais frequentemente em nosso cotidiano e não podemos supor mais a transição destas ações em espaços distintos e por vezes distantes.

Novos conceitos acerca de zonas poli-funcionais, sub-centralidades urbanas e eixos de atividades mistas, somados a sistemas alternativos de mobilidade que privilegiem o pedestre e as bicicletas, buscam responder a necessidade da prestação dos serviços e a oferta comercial na proximidade das moradias e dos locais de trabalho.

Desta forma os agrupamentos setoriais promovidos pelo Planejamento da Cidade poderão apresentar-se cada vez com mais flexibilidade, acessibilidade e desenvoltura, gerando presteza na ação empreendida, redução de tempo gasto com deslocamentos, mitigação dos impactos causados ao meio ambiente e qualificação do ambiente de vida do cidadão.

SEPLAN – Secretaria de Planejamento Urbano

NGPD – Núcleo Gestor do Plano Diretor

ARARANGUÁ – 2014

MINUTA DE ANTEPROJETO

LEI DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

LEI COMPLEMENTAR Nº 00.000, DE ___ DE _____ DE 2014

Dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Araranguá e dá outras providências

O Prefeito de Araranguá, Santa Catarina, faz saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ele sanciona a seguinte lei:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A presente Lei fundamenta-se na Constituição Federal; na Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade; na Constituição do Estado de Santa Catarina, bem como na Lei Orgânica do Município de Araranguá, além de outras citadas nos casos específicos.

Art. 2º A mesma estabelecerá o Zoneamento Urbano do Município de Araranguá - SC, instituindo os usos e atividades pertinentes a cada zona e indicando os condicionantes de ocupação possíveis, para a consecução do modelo espacial a ser adotado.

§ 1º. As normas, princípios básicos e diretrizes para implantação da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, são aplicáveis a toda a extensão territorial do Município de Araranguá.

§ 2º. Na Área Rural os usos e atividades ficam condicionados ao Macrozoneamento territorial sem a prescrição de condicionantes construtivos.

§ 3º. Qualquer alteração nos pressupostos do Zoneamento municipal, assim como eventual redefinição de usos e atividades, inclusive nas Zonas Rurais, deverá ser deliberado pelo Conselho da Cidade ou através de Audiência pública convocada para este fim.

PROPOSIÇÃO DA ACIVA – ITEM "F" DO PROTOCOLO 8447

Art. 3º As disposições contidas nesta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

- I. quando da concessão de licenças de construção;
- II. quando da concessão de autorizações para localização e funcionamento de usos e atividades urbanas;
- III. na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações ou urbanização de qualquer natureza; e
- IV. no parcelamento do solo.

Parágrafo único. Qualquer intervenção de engenharia, em qualquer nível ou escala, sejam obras, reformas, ampliações ou serviços, públicos ou particulares, de iniciativa ou à cargo de quaisquer empresas ou entidades, mesmo que de direito público, ficam sujeitas aos critérios e diretrizes estabelecidas nesta Lei, dependendo de Licença Municipal por análise da Secretaria de Planejamento Urbano.

CAPÍTULO I

DOS OBJETIVOS DO ZONEAMENTO

Art. 4º A presente Lei tem como objetivos:

- I. estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;
- II. orientar o crescimento da cidade visando minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;
- III. reduzir as disparidades entre os diversos setores da cidade a partir, da situação urbana atual, das potencialidades e vetores de desenvolvimento e das metas inferidas no modelo espacial;
- IV. compatibilizar usos e atividades diferenciadas e complementares entre si, tendo em vista a produtividade do sistema econômico, a eficácia dos serviços prestados e da infra-estrutura instalada.
- V. promover por meio de um regime urbanístico adequado, a qualificação do ambiente urbano, nas relações entre as diversas atividades, evitando-se a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- VI. prever e controlar as densidades demográficas, como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da infra-estrutura, bem como da conservação do meio ambiente;
- VII. compatibilizar o uso e ocupação do solo com o sistema viário urbano, valorizando a acessibilidade por meio do transporte coletivo, ciclístico e peatonal;
- VIII. controlar o uso abusivo do solo, evitando a sua densificação desmedida e o impacto prejudicial na unidade de vizinhança e a redução da qualidade do ambiente de vida;
- IX. regular o desuso e a sub-utilização do solo, incentivando a ocupação de vazios urbanos e inibindo a especulação imobiliária, na busca do redução de custos de instalação e manutenção da infra-estrutura pública; e
- X. prever e controlar processos de gentrificação urbana, provendo estudos em desenho urbano que mantenham os padrões atratores e de desenvolvimento de cada área da cidade.

CAPÍTULO II

DO MODELO ESPACIAL PARA O MUNICÍPIO DE ARARANGUÁ

Art. 5º O Modelo Espacial a ser adotado definirá todo o território de Araranguá como área de desenvolvimento sustentável, estimulando a ocupação do solo de acordo com a diversidade de suas partes, com vistas à consideração das relações de complementaridade

entre as áreas consolidadas, as áreas urbanas em desenvolvimento, as áreas de expansão urbana e as áreas rurais, sempre voltadas a valorização e a preservação ambiental.

Art. 6º Constituem princípios básicos do Modelo Espacial proposto:

- I. A descentralização de atividades, através de uma política de poli-centralidade que considere a atividade econômica, a provisão de serviços e aspectos socioculturais;
- II. A miscigenação da ocupação do solo com vistas à diminuição de deslocamentos de pessoas e veículos e à qualificação do sistema de viação;
- III. O controle da densificação demográfica, associada à perspectiva de otimização e racionalização dos custos de infra-estrutura da cidade;
- IV. O reconhecimento da importância de um desenvolvimento econômico que considere a sustentabilidade do meio e a distribuição igualitária das benesses públicas; e
- V. A preservação ambiental, através da valorização do patrimônio natural existente, tendo como base a demarcação de unidades de conservação e a recuperação de ambientes degradados no município.

Art. 7º As diretrizes da política de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo são:

- I. garantir o equilíbrio entre a expansão desordenada e o adensamento excessivo das áreas urbanas;
- II. evitar adensamentos em desacordo com a capacidade de atendimento dos sistemas de infra-estrutura;
- III. prover os investimentos públicos e orientar os investimentos privados de acordo com a demanda da população local e do desenvolvimento das atividades sócio-econômicas;
- IV. ordenar e controlar as diversas formas de atividades, públicas e privadas, de acordo com o necessário equilíbrio sócio-econômico;
- V. estabelecer índices urbanísticos adequados ao necessário equilíbrio sócio-ambiental; e
- VI. garantir de permanência das comunidades tradicionais e de menor renda por meio dos mecanismos de regularização fundiária.

Art. 8º As concessões de Usos e Atividades nas diversas Zonas Urbanas atenderão ainda aos seguintes pressupostos:

- I. as características específicas da Zona e as suas tendências de polarização;
- II. a diversidade no uso, promovendo a ocupação atemporal e normatizando em cada caso o uso residencial;
- III. a diversidade de necessidades, buscando o atendimento direto com o menos deslocamento urbano;
- IV. a fluidez e a organização entre os diversos usos e atividades;
- V. a capacidade de trânsito, paragens de veículos e impactos causados ao sistema viário local.

CAPÍTULO III

DAS DEFINIÇÕES

Art. 9º Para efeito da presente Lei, deverão ser admitidas as seguintes definições:

- I. Acobertamento: Ato ilícito de amparar atividade irregular junto ao CREA-SC por profissional habilitado;
- II. Afastamento: Distância perpendicular entre o limite externo de qualquer das partes da edificação e a divisa dos lotes vicinais;
- III. Alinhamento: Linha legal que serve de limite entre o terreno e o logradouro público para o qual faz frente;
- IV. Alvará: Termo em desuso que define a Licença de Construção ou Funcionamento, autorizando a execução de obras ou a instalação de atividade, sujeitas a fiscalização Municipal;
- V. Área Computável: Área considerada para efeito de condicionantes urbanos;
- VI. Área Edificada: Somatório de todas as áreas de projeção horizontal dos pavimentos de uma edificação;
- VII. Área Institucional: Áreas tornadas públicas por loteamentos ou aquisição, passíveis de ocupação por equipamentos comunitários ou de sua administração;
- VIII. Área Verde: Áreas tornadas públicas por loteamentos ou aquisição, passíveis de ocupação por praças, largos, quadras ou campos esportivos ou de lazer;
- IX. Ático: Pavimento com área em até 30% do pavimento imediatamente inferior, com acesso interno e exclusivo de suas unidades autônomas.
- X. Atividade: Ação peculiar do uso instituído, atribuindo ao ponto grau de atratividade impactante ao fluxo viário e a infra-estrutura urbana;
- XI. Clandestina: Obra executada ou em andamento sem aprovação legal e/ou alvará de construção;
- XII. Densidade bruta: relação demográfica de habitantes por hectare dado em relação a zona urbana, contendo áreas privadas e públicas;
- XIII. Densidade líquida: relação demográfica de habitantes por hectare dado em relação a quadra, contendo tão somente as áreas privadas contidas nos alinhamentos;
- XIV. Economia: Unidade autônoma de uma edificação, passível de tributação;
- XV. Embargo: Ato administrativo que determina a paralisação de uma obra para averiguação de irregularidades;
- XVI. Empachamento: Utilização do espaço público para finalidades diversas;
- XVII. Fachada: Elevações das paredes externas de uma edificação;
- XVIII. Fachada Principal: Elevação voltada para o logradouro público;
- XIX. Favelização: Processo orgânico de ocupação irregular, formando áreas carentes de saneamento e infra-estrutura;
- XX. Gabarito: Cota que determina ou limita a largura dos logradouros públicos ou a altura das edificações;
- XXI. Gentrificação: Processo natural ou induzido de enobrecimento de áreas urbanas, normalmente associado a egressão da população original;
- XXII. Habitação multifamiliar: conjunto residencial, vertical ou horizontal, destinado a servir de moradia a um grupo de famílias;
- XXIII. Habitação unifamiliar: unidade residencial isolada destinada a servir de moradia a uma única família;

- XXIV. Licenciamento: Ato administrativo que autoriza a execução de obras. O mesmo que conceder o Alvará;
- XXV. Lindeiro: Limítrofe, vicinal, vizinho;
- XXVI. Logradouro Público: Toda parcela de território de domínio público e de uso comum da população;
- XXVII. Lote: Porção de terreno com testada para logradouro público, com área mínima para efeito de parcelamento;
- XXVIII. Ocupação: Configuração pela qual as edificações se projetam sobre o solo, restringindo a permeabilidade e a relação com as áreas abertas;
- XXIX. Pavimento: Conjunto de compartimentos de uma edificação situados em mesmo nível ou com diferença de cota não superior a 1,00 m (um metro);
- XXX. Pavimento térreo: Pavimento de acesso principal, cuja cota de piso não ultrapasse a 1,50 metros (um metro e meio) o nível médio do passeio adjacente;
- XXXI. Pavimento tipo: pavimento que se repete em altura, indistintamente;
- XXXII. Peatonal: relativo a pedestre; Caminho exclusivo.
- XXXIII. Pé-Direito: Distância vertical entre o piso e o forro de um determinado compartimento;
- XXXIV. Prancha: Folha de tamanho grande, na qual é apresentado um determinado projeto;
- XXXV. Prumada: Projeção ortogonal ao solo de uma edificação ou de corpos avançados;
- XXXVI. Recorte: setor urbano sujeito a demarcação especial para projeto de interesse coletivo;
- XXXVII. Recuo: Distância perpendicular entre o limite externo de qualquer das partes da edificação e a testada com o logradouro público;
- XXXVIII. Reforma: Restabelecimento ou alteração de uma edificação em seus elementos essenciais, total ou parcialmente, visando melhorar as suas condições de uso;
- XXXIX. Regime urbanístico: Conjunto de parâmetros e condicionantes relativos a uma determinada zona, estabelecendo a forma de ocupação e disposição das edificações em relação ao lote, à rua e ao entorno, objetivando o atendimento do Modelo Espacial;
- XL. Reparo: Serviço de manutenção executado em uma edificação, sem intervenção nos elementos essenciais da obra;
- XLI. Restauro: Recuperação das características construtivas originais, concedendo ao imóvel caráter de patrimônio cultural;
- XLII. Sub-Solo: Pavimento abaixo do térreo, cujo piso está situado abaixo do registro de nível natural do terreno, em cota não superior a 1,50 metros (um metro e meio) do nível médio do passeio adjacente;
- XLIII. Testada: É a linha que separa a via pública de circulação da propriedade particular;
- XLIV. Unidade Autônoma: Parte de uma edificação, vinculada a uma fração ideal do terreno, sujeita as limitações da Lei, constituída de dependências e instalações de uso privado e de parcelas das dependências e instalações de uso comum da edificação, classificada por designação especial numérica;

- XLV. Uso Permitido: Relação de funções e atividades pertinentes ao solo urbano, que apresentam clara compatibilidade com as diretrizes de uso na zona correspondente;
- XLVI. Uso Permissível: Relação de funções e atividades pertinentes ao solo urbano, que apresentam grau de adequação com as diretrizes de uso na zona correspondente, dependendo de análise da Secretaria de Planejamento Urbano, devidamente aferido pelo Conselho da Cidade;
- XLVII. Uso Proibido: Relação de funções e atividades incompatíveis ao solo urbano, que apresentam algum prejuízo a natureza da zona correspondente, impondo situações nocivas, incômodas ou perigosas à unidade de vizinhança;
- XLVIII. Vistoria: Diligência efetuada pelo Poder Público, tendo em vista verificar as condições de uma edificação;
- XLIX. Zona: Parcela do zoneamento, categorizada conforme padrões comuns de ocupação; e
- L. Zoneamento: Divisão da área urbana municipal em zonas de usos diversificados.

CAPÍTULO IV DAS SIGLAS

Art. 10 Para efeito da presente Lei, deverão ser admitidas as seguintes abreviaturas e siglas, dispensando-as de citá-las por extenso no escopo da Lei:

- I. ART: Anotação de Responsabilidade Técnica, documento expedido pelo CREA-SC, regularizando uma obra ou serviço junto ao mesmo;
- II. CAU-SC: Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado de Santa Catarina;
- III. CELESC: Centrais Elétricas de Santa Catarina;
- IV. CREA-SC: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de Santa Catarina;
- V. COAMA: Conselho Ambiental do Município de Araranguá; SAULO DE LUCA
- VI. CODESC: Companhia de Desenvolvimento do Estado de Santa Catarina;
- VII. FAMA: Fundação Ambiental do Município de Araranguá; SAULO DE LUCA
- VIII. FATMA: Fundação de amparo tecnológico ao meio ambiente;
- IX. IBAMA: Instituto Brasileiro de Assistência ao Meio Ambiente;
- X. PMA: Prefeitura Municipal de Araranguá;
- XI. RRT: Registro de Responsabilidade Técnica, documento expedido pelo CAU-SC, regularizando uma obra ou serviço junto ao mesmo;
- XII. SAMAE: Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto;
- XIII. SDR: Secretaria de Desenvolvimento Regional;
- XIV. SEPLAN: Secretaria de Planejamento Urbano do Município de Araranguá;
- XV. SPU: Secretaria de Patrimônio da União;
- XVI. UFM: Unidade Fiscal Municipal. Indexador tributário que indica a variação dos tributos municipais.

TÍTULO II DO ZONEAMENTO

CAPÍTULO I DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 11 O Macrozoneamento Municipal ao indicar os usos do solo incentiváveis em cada área do território municipal, orienta para o estabelecimento de padrões que atendem as demandas econômicas, sociais e ambientais de modo sustentável e equilibrado.

Art. 12 O território araranguense fica organizado através das seguintes Macrozonas, constantes do Anexo 01 da Lei Geral do Plano Diretor:

- I. MUR - Macrozona Urbana;
- II. MII - Macrozona de Interesse Industrial;
- ~~III. MIA - Macrozona de Interesse Agrossilvipastoril;~~
- IV. **MDT – Macrozona de Desenvolvimento Turístico; SAULO DE LUCA**
- V. MRU - Macrozona Rural;
- VI. MCA - Macrozona de Conservação Ambiental;
- VII. MFL - Macrozona de Faixas Lindeiras as Rodovias.

Art. 13 A Macrozona Urbana estará contida no Perímetro Urbano Municipal e será objeto de zoneamento específico, nos quais serão atribuídos as permissibilidades de usos e atividades, bem como os condicionantes de ocupação construtiva.

Art. 14 A Macrozona de Interesse Industrial, **não** estará igualmente necessariamente contida no Perímetro Urbano Municipal, **podendo ser** ~~sendo~~ igualmente objeto de zoneamento específico, na qual a permissibilidade de usos e atividades incentivará o uso industrial, estando sujeitos igualmente **neste caso** à condicionantes de ocupação construtiva.

**ADEQUAÇÃO A AMPLIAÇÃO DA MACROZONA INDL FORA DO PERÍMETRO
PROTOCOLO 8447 - ACIVA**

Art. 15 As demais Macrozonas configuram Área Rural, atendendo as diretrizes de uso e atividades rurais, previstas na Lei Geral do Plano Diretor.

Parágrafo único. Nestas Macrozonas não incidirão condicionantes de ocupação.

CAPÍTULO II DA DEMARCAÇÃO DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 16 As Zonas Urbanas e Recortes especiais estarão indicadas graficamente no Anexo 01 – Mapa do Zoneamento Urbano Municipal, pelo qual serão aferidos os limites de transição entre as mesmas e consequentemente a alteração dos condicionantes relativos a cada uma.

Art. 17 Os limites entre as zonas urbanas obedecerão às seguintes prescrições, conforme a Lei Geral do Plano Diretor:

- I. a identidade geográfica do local, caracterizada pelas cumeeiras topográficas, talvegues, linhas de água, mananciais e sistemas correlatos;
- II. a identidade cultural, através da similaridade dos padrões de uso e atividades, correlacionando interesses específicos;
- III. a identidade proximal, reconhecendo os valores comuns em uma mesma quadra e delimitando as zonas pelos eixos medianos das quadra;
- IV. a conectividade entre centralidades, através das vias arteriais, formando eixos de ligação entre pólos de interesse;
- V. a escala de intervenção, adequada ao reconhecimento das identidades, sem no entanto promover padrões de desenho urbano.

§ 1º. O eixo mediano das quadras citado no inciso 3º, quando incidir sobre ponto qualquer da testada de um lote, concede a este os condicionantes do maior trecho aferido nesta testada.

§ 2º. Os Recortes especiais indicados no Mapa do Zoneamento Urbano Municipal, sobrepor-se-ão as Zonas Urbanas e poderão ser ajustados pelo Executivo Municipal, sempre a partir de estudo provido pela Secretaria de Planejamento Urbano, devidamente aferido pelo Conselho da Cidade.

§ 3º. Os Recortes urbanos especiais, sujeitos a projeto urbano para ocupação e uso, serão demarcados no Mapa do Zoneamento Urbano Municipal, na medida das demandas sociais e ambientais, por iniciativa ou instigação do Conselho da Cidade.

Art. 18 A Macrozona Urbana e a de Interesse Industrial **dentro do perímetro urbano**, ~~de Município de Araranguá~~ conterão as Zonas Urbanas a seguir definidas, em atendimento aos objetivos e diretrizes estabelecidos no Plano Diretor.

**ADEQUAÇÃO A AMPLIAÇÃO DA MACROZONA INDL FORA DO PERÍMETRO
PROTOCOLO 8447 - ACIVA**

- I. Zona Residencial – ZR;
- II. Zona Comercial – ZC;
- III. Zona Industrial – ZI;
- IV. Zona de Conservação Ambiental – ZA;
- V. Zona de Expansão Urbana – ZEU; e
- VI. Zona Institucional – ZIN.

Art. 19 As Zonas Urbanas serão sucedidas por numeral adicional de um à três, que indicará o grau de impactação dos usos e atividades permitidos na unidade de vizinhança, independente de localização ou de replicação do indicativo, com exceção da Zona de Expansão Urbana e da Zona Institucional, de grau único.

§ 1º. Os graus de impactação estarão assim classificados:

- a) Grau 01: Indica a Zona que admite apenas atividades de baixo impacto, sem nenhum grau de conflito vicinal ou de impactação ambiental;
- b) Grau 02: Indica a Zona que admite atividades com grau moderado de conflito vicinal ou de impacto ambiental, respeitados os regramentos instituídos nos Códigos de Obras, no Código de Posturas e no Código Ambiental do Município; e

c) Grau 03: Indica a Zona que admite atividades com alto grau de conflito vicinal ou impacto ambiental, devendo serem estes suportados pela unidade de vizinhança, desde que adotados os preceitos de restrição, compensação e mitigação instituídos pelas Leis do Plano Diretor.

§ 2º. As atividades descaracterizadas na Zona, seja por seu uso ordenador, seja pelo grau de conflito ou impactação, poderão ser admitidas como permissíveis, desde que atendidas as exigências legais instituídas, sujeitas ainda neste caso, a análise e aprovação da Secretaria de Planejamento Urbano, devidamente aferido pelo Conselho da Cidade.

§ 3º. A locação de Zonas replicadas deverão ser indicadas pelo Bairro em que se encontram, não configurando isto nova categorização para a mesma, cabendo a implantação de Recortes Urbanos a atribuição de condicionantes específicos.

Art. 20 Qualquer local do território municipal, poderá ser declarado com Recorte Urbano, sujeito a projeto de intervenção específico, com revisão dos condicionantes da Zona a que esteja inserida.

Parágrafo único. Os recortes não poderão ser indicados aleatoriamente, cabendo justificativa adequada ao interesse da coletividade, reconhecidos pela Secretaria de Planejamento Urbano, instituídos por Decreto Municipal, devidamente aferidos pelo Conselho da Cidade.

Art. 21 Os Recortes Urbanos possíveis de serem instituídos serão os seguintes:

- I. Recorte de Habitação de Interesse Social – RHS;
- II. Recorte Especial Institucional – REI;
- III. Recorte Especial de Interesse Cultural – REC;
- IV. Recorte Especial de Interesse Viário – VER; e
- V. Recorte de Preservação Ambiental – RPA.

§ 1º. A delimitação de Recortes em Zona Rural implicará no reconhecimento de Nucleação Urbana, nos termos da Lei de Parcelamento do Solo, passível de condicionamento construtivo.

§ 2º. A eventual alteração dos condicionantes urbanos em um determinado Recorte não implicará na alteração do Grau de conflito ou impactação previsto para a Zona Urbana circunscrita.

TÍTULO III DOS USOS E ATIVIDADES

CAPÍTULO I DA TIPOLOGIA DOS USOS

Art. 22 Para efeito desta Lei, a tipologia dos usos será classificada em razão da natureza do uso e do seu potencial atrator.

Parágrafo único. A tipologia dos usos será empregado na avaliação da permissibilidade de eventual uso proposto, sujeitado por análise de parâmetros subjetivos, devidamente justificado pela Secretaria de Planejamento Urbano e aferido pelo Conselho da Cidade.

Art. 23 Quanto à natureza do uso, este será classificado como:

- I. inócuo: aquele relativo à atividade residencial e que não produza qualquer tipo de incômodo, nocividade ou risco as atividades limítrofes;
- II. incômodo: aquele relativo às atividades que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego, que venham incomodar a unidade de vizinhança ou contrariar o Zoneamento Municipal;
- III. nocivo: aquele relativo às atividades que impliquem a manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos sólidos, líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, o solo e/ou os cursos d'água; e
- IV. perigoso: aquele relativo às atividades que possam dar origem a explosões, incêndios, abalos estruturais, exalação de detritos ou gases danosos à saúde ou que eventualmente possam por em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas.

Parágrafo único. Os usos classificados nesta ordem, além das restrições construtivas instituídas pela presente Lei, acorrem aos preceitos contidos no Código de Posturas do Município.

Art. 24 Quanto ao potencial atrator, os usos serão classificados a partir de sua capacidade de gerar fluxo de trânsito, nos seguintes termos:

- I. inexistente: uso exclusivo residencial com área de construção de até 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- II. insignificante: uso com área de construção de até 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- III. moderado: uso com área de construção entre 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e 750,00 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados); e
- IV. intenso: uso com área de construção superior a 750,00 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados).

CAPÍTULO II

DA RESTRIÇÃO DOS USOS

Art. 25 As restrições de usos definidos neste Capítulo estão prescritos para o zoneamento do município conforme Anexo 02 – Tabela de Permissibilidade de Uso do Solo para as Zonas Urbanas.

§ 1º. As categorias não relacionadas na Tabela citada, serão agregadas por similaridade do seu uso ou atividade, por definição da Secretaria de Planejamento Urbano e devidamente aferidas pelo Conselho da Cidade, passando a ser considerada referência.

§ 2º. As categorias descritas na Tabela do Anexo 02 terão eventualmente notas de observação, complementando as especificações de restrição com base na tipologia do uso.

Art. 26 Quanto ao regramento de permissibilidade, os usos serão classificados como:

- I. Permitido: compreendem as atividades que apresentam clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona correspondente;
- II. Permissível: compreendem as atividades cujo grau de adequação à zona dependerá da análise de EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança pela Secretaria de Planejamento Urbano, devidamente aferido pelo Conselho da Cidade; e

PROPOSTA DO SAULO DE LUCA – ADEQUAÇÃO AO CÓDIGO AMBIENTAL

III. Proibido: compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona correspondente.

Art. 27 A aprovação de empreendimentos de categorias consideradas permissíveis dependem de análise da Secretaria de Planejamento Urbano, que considerará os critérios atenuantes e agravantes identificados na tipologia do projeto.

§ 1º. Sendo o mesmo considerado não permissível, o empreendedor poderá recorrer ao Conselho da Cidade para revisão do critério adotado, cabendo a ambas as partes relatório justificativo do proposto e do restringido.

§ 2º. Não cabe recurso ao Conselho da Cidade para atividades proibidas.

§ 3º. Em quaisquer circunstâncias, para qualquer zoneamento determinado, não serão admitidas permissibilidades em áreas configuradas abaixo da cota 05 (cinco).

PROPOSTA DO SAULO DE LUCA – ADEQUAÇÃO AO CÓDIGO AMBIENTAL

Art. 28 O uso proibido somente será tolerado em circunstância especial, aditada pelo Conselho da Cidade, quando:

I. fique comprovada sua existência e licenciamento em data anterior à publicação desta Lei, sem que haja ocorrência de uso nocivo ou perigoso não devidamente mitigado;

II. não ocorra ampliação da área construída ou da capacidade produtiva em desacordo com as prerrogativas da presente Lei; e

III. não configure área abaixo da cota 05 (cinco).

PROPOSTA DO SAULO DE LUCA – ADEQUAÇÃO AO CÓDIGO AMBIENTAL

CAPÍTULO III

DAS CATEGORIZAÇÃO DOS USOS

Art. 29 A categorização dos usos definidos neste Capítulo estão prescritos para o zoneamento do município, considerados os graus de impacto, conforme Anexo 03 – Tabela de Categorização de Uso do Solo para as Zonas Urbanas.

Parágrafo único. As atividades não relacionadas na Tabela citada, serão agregadas por similaridade do seu uso, por definição da Secretaria de Planejamento Urbano e devidamente aferidas pelo Conselho da Cidade, passando a ser consideradas como referência.

Art. 30 Quanto a categorização, os usos serão classificados como:

I. Habitacional: uso exclusivo para moradia particular:

a) unifamiliar: unidade isolada destinada a servir de moradia a uma única família;

b) multifamiliar horizontal: conjunto de unidades isoladas, com áreas de uso comum abertas e acesso compartilhado ao logradouro coletivo, destinado a servir de moradia a um grupo de famílias; e

c) multifamiliar vertical: edificação de unidades autônomas, com áreas de uso comum fechadas e acesso compartilhado ao logradouro público, destinado a servir de moradia a um grupo de famílias.

II. Comercial e de Serviço: uso exclusivo na comercialização de bens e serviços:

a) vicinal: atividade varejista de pequeno porte, disseminado entre outras categorias, mormente a residencial, destinado ao abastecimento de produtos e serviços de ocasião ou conveniência;

b) setorial: atividade varejista de médio porte, aportado em setores específicos, destinado ao atendimento de maior abrangência e afluxo;

c) geral: atividade atacadista ou varejista de grande porte, destinado ao abastecimento de produtos e serviços em volume considerável, que demande aporte de fluxo com influência na unidade de vizinhança; e

d) específico: atividade comercial ou de serviços peculiar, cuja adequação à unidade de vizinhança dependa de análise especial da Secretaria de Planejamento Urbano, devidamente aferido pelo Conselho da Cidade.

III. Industrial: uso exclusivo na produção ou extração de bens e produtos manufaturados:

a) leve: atividade produtiva compatível com outras atividades, não geradora de impacto na unidade de vizinhança;

b) moderado: atividade produtiva ajustável à outras atividades, com geração de incomodidade na unidade de vizinhança, sujeita a medidas mitigadoras e eventualmente compensatórias;

c) agrossilvipastoril: atividade produtiva ou extrativista exclusiva, parcialmente ajustável a outras atividades, sujeita a estudos de impacto ambiental e/ou social, contendo obrigatoriamente medidas mitigadoras e eventualmente compensatórias; e

d) pesado: atividade produtiva exclusiva, incompatível com outras atividades e geradora de impacto ambiental e/ou social, sujeita a estudos de impacto, contendo obrigatoriamente medidas mitigadoras e/ou compensatórias;

e) minerador: atividade extrativista exclusiva, identificada nas mesmas condições da atividade Industrial Pesada.

IV. Institucional: uso exclusivo na prestação de serviços públicos:

a) assistencial: atividades de atendimento público as necessidades diretas das áreas de saúde, educação, social e de segurança;

b) administrativo: atividades de gestão pública, com eventual atendimento público as necessidades relativas aos procedimentos protocolares, informativos e tributários;

c) cultural e de lazer: atividades de promoção cultural, social ou esportiva, de caráter público.

V. Comunitário: uso pertinente a um grupo específico, desvinculados de acepção econômica, sujeito ao apoio público no desenvolvimento de suas atividades:

a) religioso: atividades de culto religioso e/ou associado ao uso místico;

b) tecnológico: atividades de pesquisas ambientais, biológicas, agroindustriais, extrativistas e demais correlatas de ordem intelectual e da formação do conhecimento;

c) esportivo: atividades de promoção esportiva, voltadas a competição ou ao lazer social;

d) associativo: atividades de promoção social, assistencial e/ou cultural, voltados ao conagraçamento.

Art. 31 Quando o projeto da edificação a ser analisado apresentar uso misto, vinculando duas ou mais atividades, suas categorias deverão estar consideradas

positivamente no Anexo 02 - Tabela de Permissibilidade de Uso do Solo, para que se efetive a aprovação do mesmo.

Parágrafo único. A identificação de uma categoria permitida na edificação mista, não desobriga os demais usos do critério de análise de permissibilidade por parte da Secretaria de Planejamento Urbano, nem autoriza qualquer viabilidade de análise para categorias proibidas.

Art. 32 Quando ainda do uso misto, atividades permitidas ou permissíveis incoerentes ou que demandem resguardo entre si, poderão ser aprovadas, desde que identificadas e comprometidas as medidas mitigadoras necessárias.

Art. 33 A inexistência de qualquer atividade na listagem das categorias do Anexo 03 - Tabela de Categorização de Uso do Solo, sem que haja correlação a outra relacionada, não indica a propriedade proibitiva da atividade, mas remete a sua análise como atividade permissível.

TÍTULO IV

DA OCUPAÇÃO E DOS CONDICIONANTES URBANOS

Art. 34 A intensidade de ocupação de uma determinada zona urbana será pretendida pela proposição de uma densidade demográfica líquida, compatível com os parâmetros de dotação da infra-estrutura urbana, progredindo para um monitoramento por uma densidade bruta, que controle a relação da população com os espaços verdes/abertos.

Parágrafo único. O valor de densidade líquida mínima e máxima a ser indicado para cada zona urbana será dado em hab/ha (habitantes por hectare), constante do Anexo 04 - Tabela de Condicionantes Urbanos Municipais.

Art. 35 A intensidade de ocupação de uma determinada quadra urbana será pretendida pela proposição de uma densidade demográfica líquida, compatível com a densidade bruta aferida para a zona, distribuída proporcionalmente entre o conjunto das quadras que a compõe.

Parágrafo único. O valor de densidade líquida máxima a ser indicado para cada quadra urbana admitirá variação em função da diversidade de mobilidade e infra-estrutura, desde que o somatório das mesmas esteja compatível com a densidade bruta da zona.

Art. 36 Os valores pretendidos para as DL - Densidades Líquida das zonas serão corrigidos periodicamente por Decreto Municipal, adequando a valoração imobiliária das zonas urbanas.

Parágrafo único. O estudo de adequação das densidades será elaborado pela Secretaria de Planejamento Urbano, devidamente aferido pelo Conselho da Cidade.

Art. 37 Os condicionantes urbanos básicos a serem aplicados a cada Zona Urbana constarão do Anexo 04 - Tabela dos Condicionantes Urbanos Municipais, e serão os seguintes:

I. Índice de Aproveitamento - IA: Relação entre a área do terreno em projeto e a área total construída da edificação, desconsideradas as áreas não computáveis e dado em número de vezes da área do terreno;

- II. Taxa de Ocupação - TO: Percentual máximo da área projetada no solo do terreno pelo perímetro total da edificação, considerado todos os pavimentos e dado em porcentagem da área total do terreno;
- III. Taxa de Permeabilidade - TP: Percentual mínimo de área livre de projeção no solo do terreno, com capacidade de infiltração natural de águas pluviais;
- IV. Gabarito - GA: Altura máxima para a edificação planejada em relação ao nível do passeio, desconsideradas os pavimentos não computáveis e dado em número de pavimentos;
- V. Potencial Construtivo adicional – PC: Indica quando a Zona ou Recorte urbano possui condicionantes ampliáveis, para o uso da ferramenta da Outorga Onerosa;
- a) Aproveitamento adicional - A: Indica o Potencial para ampliação do IA – Índice de Aproveitamento;
- b) Gabarito adicional - G: Indica o Potencial para ampliação do Gabarito da edificação;
- VI. Transferência do Direito de construir - TD: Indica quando a Zona ou Recorte urbano possui viabilidade para prover ou aditar os condicionantes de outra zona;
- VII. Densidade Líquida - DL: Ocupação mínima e máxima de habitantes por hectare pretendido para a quadra específica.
- VIII. Afastamentos - AF: Recuo perpendicular da edificação em relação aos limites dos terrenos contíguos, indicado por proporção relativa à altura da mesma;
- IX. Recuos - RE: Afastamento perpendicular da edificação em relação ao alinhamento de testadas do terreno, indicado pelo projeto de gabarito do logradouro público contíguo e pelo prisma de afastamento regular indicado na Lei de Mobilidade Urbana;
- X. Parcelamento Mínimo – PM: Áreas e Dimensões de testadas mínimas para lotes sujeitos a processo de parcelamento urbano, variável conforme o uso atribuído ao mesmo e a zona a que esteja inserido.

CAPÍTULO I

DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO

Art. 38 O aproveitamento de um terreno é limitado pelo potencial construtivo do mesmo, indicado pelo índice de aproveitamento – IA e definido distintamente para cada zona.

Parágrafo único. O potencial construtivo será calculado pelo produto entre a área do terreno à ser utilizado na planificação e o Índice de Aproveitamento da zona em questão, dado pela unidade de área do terreno.

Art. 39 Os Índices de Aproveitamento aplicados nas zonas urbanas do município de Araranguá estarão especificados no Anexo 04 – Tabela dos Condicionantes Urbanos Municipais.

Art. 40 Não serão consideradas para efeito cumulativo no potencial construtivo, as seguintes extensões:

- I. áreas úteis de circulação de veículos automotores;
- II. áreas úteis de circulação coletiva de serviços;

III. áreas úteis de compartimentos técnicos comuns, com acesso exclusivo de serviço; e

IV. áreas úteis de secções de prumadas de serviço, sem acesso ou com acesso comum.

Art. 41 A metragem quadrada total construída da edificação, descontadas as devidas áreas não computáveis, não deverá ultrapassar o potencial construtivo calculado para o terreno, sob pena da ilegitimidade do proposto.

CAPÍTULO II

DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 42 O ocupação de um terreno é limitado pelo potencial de projeção acumulado dos pavimentos projetados, indicado por uma Taxa de Ocupação - TO e definido distintamente para cada zona.

Parágrafo único. A projeção máxima de ocupação do solo será calculado pelo produto percentual da área do terreno à ser utilizado na planificação e a Taxa de Ocupação da zona em questão, dado pela unidade de área do terreno.

Art. 43 As taxas de ocupação aplicados nas zonas urbanas do município de Araranguá estarão especificados no Anexo 04 – Tabela dos Condicionantes Urbanos Municipais.

Art. 44 Não serão considerados acumulativos na projeção da ocupação sobre o solo, os seguintes elementos:

I. aparelhos suspensos as paredes externamente, sujeitos as intempéries e que não obstruam a passagem de águas pluviais;

II. beirados de telhados ou de platibandas, desde que não configurem projeção sobre área útil; e

III. passadiços, escadas, parapeitos ou quaisquer outros elementos metálicos correlatos de uso em serviço coletivo, desde que não obstruam a passagem de águas pluviais.

Art. 45 A metragem quadrada total de ocupação da edificação, descontadas as devidas áreas não computáveis, não deverá ultrapassar o potencial de projeção calculado para o terreno, sob pena da ilegitimidade do proposto.

CAPÍTULO III

DA TAXA DE PERMEABILIDADE

Art. 46 A impermeabilidade de um terreno é limitado pela necessidade de percolação das águas pluviais recebidas pelo terreno, indicada por uma Taxa de Permeabilidade - TP e definido distintamente para cada zona.

Parágrafo único. A projeção mínima de áreas permeáveis no solo será calculado pelo produto percentual da área do terreno à ser utilizado na planificação e a Taxa de Permeabilidade da zona em questão, dado pela unidade de área do terreno.

Art. 47 As taxas de permeabilidade aplicados nas zonas urbanas do município de Araranguá estarão especificados no Anexo 04 – Tabela dos Condicionantes Urbanos Municipais.

Art. 48 Além dos jardins e canteiros vegetais, serão considerados permeáveis na projeção sobre o solo, as seguintes pavimentações abertas:

- I. areões, cascalhos, britas e outros materiais agregados, que permitam 100% (cem por cento) de percolação das águas pluviais, sobre o solo natural;
- II. gramados naturais sobre o solo apropriado; e
- III. blocos agregados ou resinados, que comprovem através de laudo técnico efetivado por reconhecida instituição de pesquisas, 100% (cem por cento) de permeabilidade, sobre o solo apropriado.

Parágrafo único. Blocos vazados, paralelepípedos, pavers e outros blocos que possuam algum grau de permeabilidade, serão considerados em sua proporcionalidade, desde que apresentado o devido laudo técnico.

Art. 49 A metragem quadrada total permeável do terreno, acrescentadas as devidas áreas pavimentadas computáveis, deverá atingir a projeção calculada para o terreno, sob pena da ilegitimidade do proposto.

CAPÍTULO IV

DO GABARITO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 50 A altura da edificação é limitado pelo padrão de segurança ao atendimento de riscos e sinistros na cidade, indicado por uma Unidade de Gabarito – GA e definido distintamente para cada zona.

§ 1º. A altura máxima da construção, cotado a partir do nível do passeio médio de suas testadas, será dimensionado pelo número indicativo do gabarito da zona em questão.

§ 2º. O padrão de segurança ao atendimento de riscos e sinistros na cidade será aferido por parecer técnico do Grupamento de Corpo de Bombeiros, indicado pela Secretaria de Planejamento Urbano e devidamente aferido pelo Conselho da Cidade.

Art. 51 Os gabaritos aplicados nas zonas urbanas do município de Araranguá estarão especificados no Anexo 04 – Tabela dos Condicionantes Urbanos Municipais.

Art. 52 As exigências mínimas da altura parcial de cada pavimento será dado pelo Código de Obras, proporcional a dimensão do compartimento medido, não existindo restrição numérica quanto a sua altura máxima.

Parágrafo único. A altura máxima de um pavimento ficará restrita a inviabilidade técnica de ampliá-la, a partir da exigência de afastamentos vicinais proporcionais e mediante a exiguidade da testada.

Art. 53 Não serão considerados no Gabarito total da edificação, os seguintes pavimentos:

- I. o sub-solo, quando assim caracterizado e desde que não configure área de uso social ou comercial da edificação;
- II. os pavimentos técnicos de uso exclusivo em serviço comum; e

III. o ático superior em sua definição, quando limitado aos 30% (trinta por cento) de projeção do pavimento imediatamente inferior.

Art. 54 A altura total de ocupação da edificação, descontadas os devidos pavimentos não computáveis, não deverá ultrapassar o potencial de projeção calculado para o terreno, sob pena da ilegitimidade do proposto.

CAPÍTULO V

DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL

Art. 55 O Potencial Construtivo adicional de um terreno é indicado nas Zonas ou Recortes que necessitam de aporte de densidade, abonando a dotação de infra-estrutura de forma eficiente.

§ 1º. A apropriação de Potencial Construtivo adicional nas Zonas ou Recortes indicados não será automático e se dará através de Leilão de Índice de Aproveitamento e/ou Gabarito excedentes aos condicionantes básicos.

§ 2º. Os Leilões de condicionantes urbanos serão emitidos por Decreto Municipal, propostos pela Secretaria de Planejamento Urbano mediante parecer técnico justificado, devidamente aferido pelo Conselho da Cidade.

Art. 56 Os Potenciais Construtivos adicionais eventualmente indicados nas Zonas ou Recortes urbanos do município de Araranguá estarão especificados no Anexo 04 – Tabela dos Condicionantes Urbanos Municipais serão aplicados conforme a ferramenta de Outorga Onerosa descrita na Lei Geral do Plano Diretor.

Parágrafo único. As formas de oneração da cedência dos condicionantes adicionais será indicada no edital do Leilão e deverão corresponder a valores ou intervenções equivalentes e concomitantes ao valor agregado na edificação beneficiada.

Art. 57 Encerrado o Leilão, o arrematador terá prazo de dois anos a contar da data de sua proclamação para registrar o projeto de intervenção e promover os movimentos iniciais da obra, sob pena da nulidade automática do processo e sua exclusão de processo análogo sucedente.

Parágrafo único. A reedição de Leilão na mesma zona urbana fica condicionada a estudo de demanda por Potencial Construtivo adicional e pré-existência de infra-estrutura compatível com a densidade pretendida.

CAPÍTULO VI

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 58 A capacidade de prover ou aditar condicionantes de outras Zonas ou Recortes por parte de um determinado terreno fica dependente da previsão de densidade excessiva ou excedente na Zona ou Recorte provedor e da possibilidade de aditamento por parte da outra, sem a produção de densidade majorada na mesma.

Parágrafo único. Somente poderão ser transferidos os Índice de Aproveitamento – IA e o Gabarito – GA das Zonas ou Recortes indicados.

Art. 59 A Transferência de Direito de Construir deverá ser solicitada pelo interessado, indicando os terrenos provedor e o receptor dos condicionantes em permuta.

§ 1º. O requerimento deverá ser avaliado pela Secretaria de Planejamento Urbano, que expedirá parecer técnico, sendo este apreciado e aferido pelo Conselho da Cidade.

§ 2º. Em caso conclusivo pela Transferência, a mesma deverá ser promovida por Decreto Municipal.

§ 3º. O terreno cedente dos condicionantes abdicará vitalícia e irrevogavelmente da capacidade construtiva reduzida a partir de sua consecução no terreno aceptor.

§ 4º. O que se transfere em qualquer circunstância são os volumes construtivos calculados em sua origem e não os índices percentuais tabulados.

CAPÍTULO VII

DA DENSIDADE URBANA

Art. 60 As Densidades Líquidas mínima e máxima, indicados para as Zonas ou Recortes urbanos do município de Araranguá estarão especificados no Anexo 04 – Tabela dos Condicionantes Urbanos Municipais e serão verificadas periodicamente para a consecução do planejamento urbano.

Art. 61 Dentro de uma determinada Zona ou Recorte urbano, a ocupação populacional será controlada a partir da aferição das densidades brutas, pelas quais serão empregadas as ferramentas urbanas de ordenação espacial previstas no Estatuto da Cidade.

Art. 62 Compete a Secretaria de Planejamento Urbano instituir Setor específico de acompanhamento do desenvolvimento urbano sustentável da Cidade, promotor das resoluções técnicas compatíveis com o crescimento econômico e de medidas instigadoras da ocupação equilibrada do espaço urbano, em uso eficiente da infra-estrutura urbana e mantenedora do padrão de qualidade do ambiente de vida.

CAPÍTULO VIII

DOS DEMAIS CONDICIONANTES

SEÇÃO I

DOS AFASTAMENTOS VICINAIS

Art. 63 Os afastamentos previstos da edificação em relação aos seus lotes contíguos tem por objetivo qualificar os espaços entremeados das edificações, provendo ventilação e iluminação adequadas ao saneamento dos compartimentos a eles voltados, bem como da permeabilidade na massa construída da Cidade.

Art. 64 Os valores dos afastamentos vicinais são relativos aos Gabaritos totais de cada edificação.

Parágrafo único. Especificações e dimensionamentos estão constantes do Código de Obras Municipal.

SEÇÃO II DOS RECUOS FRONTAIS

Art. 65 Os Recuos previstos da edificação em relação aos logradouros contíguos tem por objetivo qualificar os espaços públicos, provendo ventilação e iluminação adequadas, mas prioritariamente a capacidade de alargamento de vias urbanas necessárias ao escoamento viário e as demandas de mobilidade e acessibilidade.

Art. 66 Os valores de recuos frontais são relativos aos Gabaritos totais de cada edificação e ao Gabarito viário dos logradouros contíguos.

Parágrafo único. Especificações e dimensionamentos estão constantes da Lei de Mobilidade Urbana Municipal.

SEÇÃO III DO PARCELAMENTO MÍNIMO

Art. 67 O Parcelamento mínimo do Solo previstos para os Loteamentos e Desmembramentos, tem por objetivo qualificar o espaço da Cidade, provendo equilíbrio entre áreas públicas e privadas, a população assentada e os equipamentos comunitários.

Art. 68 As áreas e testadas mínimas de lotes são relativos a capacidade de assentamento de uma família mínima, com ações específicas e interesses circunscritos a unidade de vizinhança.

Parágrafo único. Especificações e dimensionamentos estão constantes da Lei de Parcelamento do Solo Municipal.

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 69 Esta Lei Complementar, a exemplo da Lei Geral e dos demais instrumentos de política urbana municipal, deverão ser revistos pelo menos a cada 10 (dez) anos, por iniciativa do Poder Público e sob inspeção e instigação do Conselho da Cidade.

Art. 70 O Poder Público Municipal promoverá até o final do ano de 2016 (dois mil e dezesseis), edição popular desta Lei, com distribuição gratuita às escolas municipais, bibliotecas, faculdades, demais órgãos e entidades públicas, bem como entidades da sociedade civil, sem prejuízo de outras formas de divulgação, impressa ou eletrônica.

Art. 71 Os Planos, sistemas e programas previstos nesta Lei deverão ser implantados até o final do ano de 2020 (dois mil e vinte).

Art. 72 Fica assegurada a validade das licenças, aprovações de projetos e dos demais atos praticados antes da vigência desta Lei, de acordo com a legislação aplicável a época, devendo, para tanto, suas execuções serem iniciadas em até 180 (cento e oitenta) dias da publicação desta.

§ 1º. Ficam preservados os direitos precedentes e adquiridos sobre as atividades industriais regulares, existentes até a promulgação da presente Lei, garantido que seja a sua atividade e instalação por período indeterminado, salvaguardado os programas de incentivo e ordenação urbana aplicáveis pelo Plano Diretor Municipal.

PROPOSIÇÃO DO CDL – ITEM ANEXO DA REUNIÃO NO AUDITÓRIO DO CDL

§ 2º. Extinguindo-se os efeitos do ato, por qualquer motivo, o respectivo processo administrativo passará a ser apreciado à luz desta lei.

Art. 73 A transgressão do exposto nesta Lei do Plano Diretor pelos Agentes Públicos e coniventes, caracterizará infração e enquadramento no ordenamento jurídico pertinente.

Art. 74 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação,

Art. 75 Revogam-se todas as disposições contrárias a esta Lei.

Araranguá, de de 2014

Prefeito Municipal

ANEXO 01

MAPA DO ZONEAMENTO URBANO MUNICIPAL

ANEXO 02

TABELA DE PERMISSIBILIDADE DE USO DO SOLO

ANEXO 03

TABELA DE CATEGORIZAÇÃO DE USO DO SOLO

ANEXO 04

TABELA DOS CONDICIONANTES URBANOS MUNICIPAIS

Anexo 02

Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo

Tabela de Permissibilidade de Uso do Solo

SIGLA	ZONAS	USOS		
		PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS
ZEU	Zona de Expansão Urbana	Habitacional Unifamiliar.	Comercial e de Serviço Vicinal.	Todos os Demais Usos.
ZR-1	Zona Residencial 01	Habitacional Unifamiliar; Comercial e de Serviço Vicinal.	Habitacional Multifamiliar Horizontal; Institucional Assistencial.	Todos os Demais Usos.
ZR-2	Zona Residencial 02	Habitacional Unifamiliar; Habitacional Multifamiliar Vertical; Comercial e de Serviço Vicinal; Institucional Assistencial.	Habitacional Multifamiliar Horizontal; Comercial e de Serviço Setorial; Industrial Leve; Institucional Cultural e de Lazer; Comunitário Religioso.	Todos os Demais Usos.
ZR-3	Zona Residencial 03	Habitacional Unifamiliar; Habitacional Multifamiliar Vertical; Comercial e de Serviço Vicinal; Comercial e de Serviço Setorial; Industrial Leve; Institucional Assistencial; Institucional Cultural e de Lazer; Comunitário Religioso.	Habitacional Multifamiliar Horizontal; Comercial e de Serviço Geral; Comercial e de Serviço Específico; Industrial Moderado; Institucional Administrativo; Comunitário Tecnológico; Comunitário Esportivo; Comunitário Associativo.	Todos os Demais Usos.
ZC-1	Zona Comercial 01	Habitacional Multifamiliar Vertical; Comercial e de Serviço Setorial; Comercial e de Serviço Geral; Comercial e de Serviço Específico; Institucional Administrativo; Institucional Cultural e de Lazer; Comunitário Tecnológico; Comunitário Esportivo; Comunitário Associativo.	Comercial e de Serviço Vicinal; Institucional Assistencial; Comunitário Religioso.	Todos os Demais Usos.
ZC-2	Zona Comercial 02	Habitacional Multifamiliar Vertical; Comercial e de Serviço Setorial; Comercial e de Serviço Geral; Institucional Administrativo; Institucional Cultural e de Lazer; Comunitário Religioso; Comunitário Esportivo; Comunitário Associativo.	Habitacional Unifamiliar; Comercial e de Serviço Vicinal; Comercial e de Serviço Específico; Industrial Leve; Industrial Moderado; Institucional Assistencial; Comunitário Tecnológico.	Todos os Demais Usos.
ZC-3	Zona Comercial 03	Habitacional Multifamiliar Vertical; Comercial e de Serviço Setorial; Industrial Leve; Institucional Administrativo; Institucional Cultural e de Lazer; Comunitário Religioso; Comunitário Associativo.	Habitacional Unifamiliar; Comercial e de Serviço Vicinal; Comercial e de Serviço Geral; Industrial Moderado; Institucional Assistencial; Comunitário Esportivo.	Todos os Demais Usos.

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

ARARANGUÁ - SC



ZI-1	Zona Industrial 01	Industrial Leve; Industrial Moderado.	Habitacional Unifamiliar; Comercial e de Serviço Vicinal; Comercial e de Serviço Específico; Industrial Agrossilvipastoril; Institucional Assistencial; Comunitário Tecnológico; Comunitário Esportivo; Comunitário Associativo.	Todos os Demais Usos.
ZI-2	Zona Industrial 02	Comercial e de Serviço Específico; Industrial Leve; Industrial Moderado; Industrial Agrossilvipastoril; Comunitário Tecnológico.	Comercial e de Serviço Geral; Industrial Pesado; Comunitário Esportivo; Comunitário Associativo.	Todos os Demais Usos.
ZI-3	Zona Industrial 03	Industrial Moderado; Industrial Agrossilvipastoril; Industrial Pesado.	Comercial e de Serviço Específico; Industrial Minerador.	Todos os Demais Usos.
ZA-1	Zona de Conservação Ambiental 01	Nenhum uso.	Institucional Administrativo; Institucional Cultural e de Lazer; Comunitário Tecnológico.	Todos os Demais Usos.
ZA-2	Zona de Conservação Ambiental 02	Institucional Administrativo; Institucional Cultural e de Lazer; Comunitário Tecnológico.	Institucional Assistencial; Comunitário Religioso; Comunitário Esportivo; Comunitário Associativo.	Todos os Demais Usos.
ZA-3	Zona de Conservação Ambiental 03	Institucional Assistencial; Institucional Administrativo; Institucional Cultural e de Lazer; Comunitário Religioso; Comunitário Tecnológico; Comunitário Esportivo; Comunitário Associativo.	Habitacional Unifamiliar; Comercial e de Serviço Vicinal.	Todos os Demais Usos.
ZIN	Zona Institucional	Institucional Administrativo; Institucional Cultural e de Lazer; Comunitário Tecnológico; Comunitário Esportivo.	Institucional Assistencial; Comunitário Associativo.	Todos os Demais Usos.
RHS	Recorte de Habitação de Interesse Social	Habitacional Unifamiliar; Habitacional Multifamiliar Horizontal; Habitacional Multifamiliar Vertical.	Comercial e de Serviço Vicinal; Institucional Assistencial; Comunitário Religioso.	Todos os Demais Usos.
REI	Recorte Especial Institucional	Institucional Administrativo; Comunitário Tecnológico; Comunitário Associativo.	Institucional Assistencial; Institucional Cultural e de Lazer; Comunitário Esportivo.	Todos os Demais Usos.
REC	Recorte Especial de Interesse Cultural	Institucional Cultural e de Lazer; Comunitário Tecnológico; Comunitário Associativo.	Habitacional Unifamiliar; Comercial e de Serviço Vicinal; Institucional Assistencial; Institucional Administrativo; Comunitário Religioso; Comunitário Esportivo.	Todos os Demais Usos.
REV	Recorte Especial de Interesse Viário	Nenhum uso.	Equipamentos e mobiliários urbanos.	Todos os Demais Usos.
RPA	Recorte de Preservação Ambiental	Institucional Administrativo; Institucional Cultural e de Lazer; Comunitário Tecnológico; Comunitário Esportivo.	Institucional Assistencial; Comunitário Religioso; Comunitário Associativo.	Todos os Demais Usos.

A PRESENTE TABELA DE PERMISSIBILIDADE DE USO DO SOLO É PARTE INTEGRANTE DA LEI DE ZONEAMENTO, EM ATENDIMENTO AO PRESSUPOSTO DE SEU ARTIGO 25

Anexo 03

Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo

Tabela de Categorização de Uso do Solo

USOS	DEFINIÇÕES CONFORME ARTIGO 30	ATIVIDADES
HABITACIONAL	Uso exclusivo para moradia	
Unifamiliar	Unidade isolada destinada a servir de moradia a uma única família.	Residências;
Multifamiliar Horizontal	Conjunto de unidades isoladas, com áreas de uso comum abertas e acesso compartilhado ao logradouro coletivo, destinado a servir de moradia a um grupo de famílias.	Conjuntos Residenciais; Condomínios fechados;
Multifamiliar Vertical	Edificação de unidades autônomas, com áreas de uso comum fechadas e acesso compartilhado ao logradouro público, destinado a servir de moradia a um grupo de famílias.	Prédios isolados em condomínio; Conjuntos de prédios;
COMERCIAL E DE SERVIÇO	Uso exclusivo na comercialização de bens e serviços	
Vicinal	Atividade varejista de pequeno porte, disseminado entre outras categorias, mormente a residencial, destinado ao abastecimento de produtos e serviços de ocasião ou conveniência.	Mercearias; Açougues; Fiambrerias; Padarias; Frutarias; Verdureiras; Conveniências; Brechós ou Brique; Barbeiros, Cabeleireiros, Manicures e Pedicuras; Pet-shop; Costureiras; Floriculturas; Armazinhos; Farmácias e Drogarias; Sorveterias; Papelarias, Livrarias ou Revistarias; Videolocadoras; Reprográficas; Lotéricas; Escritórios, Ateliers, Estúdios ou Consultórios isolados; Atividades correlatas.
Setorial	Atividade varejista de médio porte, aportado em setores específicos, destinado ao atendimento de maior abrangência e afluxo.	Mercados; Restaurantes, Bares e similares; Gelaterias; Agropecuárias; Agências bancárias; Centros administrativos; Estabelecimentos de Ensino; Eletrodomésticos e Vestuários; Materiais Industrializados para Construção Civil; Imobiliárias; Joalherias, Relojoarias e Óticas; Informáticas; Pousadas; Academias, Spa, Clínicas estéticas, Alternativas e Terapêuticas; Maternidades; Ambulatórios e Laboratórios de Análises Clínicas; Lavanderias; Borracharias; Lavação de Carros; Atividades Correlatas.

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

ARARANGUÁ - SC



Geral	Atividade atacadista ou varejista de grande porte, destinado ao abastecimento de produtos e serviços em volume considerável, que demande aporte de fluxo com influência na unidade de vizinhança.	Super-Mercados; Centros Comerciais; Centros Atacadistas; Centros de Eventos; Danceterias; Auto-Escolas e Despachantes; Centros Clínicos e Centros de Reabilitação; Clínicas de Radiologia e Veterinária; Campus Universitários; Clubes e Centros Esportivos; Hotéis; Lavação e Manutenção de Veículos; Oficinas, Auto-peças, Auto-elétricas e Concessionárias para Veículos; Atividades Correlatas.
Específico	Atividade comercial ou de serviços peculiar, cuja adequação à unidade de vizinhança dependa de análise especial da Secretaria de Planejamento Urbano, devidamente aferido pelo Conselho da Cidade.	Transportadoras e Agências de Cargas; Depósitos Atacadistas; Silos; Materiais Minerados e Pré-fabricados para Construção Civil; Hiper-mercados; Postos de Abastecimento de Veículos; Hospitais; Cemitérios e Capelas Mortuárias; Atividades Correlatas.
INDUSTRIAL	Uso exclusivo na produção ou extração de bens e produtos manufaturados	
Leve	Atividade produtiva compatível com outras atividades, não geradora de impacto na unidade de vizinhança.	Malharias, Tapeçarias, Bordarias e Facções; Manufatura de Bijuterias, Artesanatos, Acessórios e Decorações; Confeitarias e Docerias; Panificadoras; Atividades Correlatas.
Moderado	Atividade produtiva ajustável à outras atividades, com geração de incomodidade na unidade de vizinhança, sujeita a medidas mitigadoras e eventualmente compensatórias.	Alimentícias; Cozinhas Industriais; Funilarias; Serralherias; Tornearias; Moveleiras; Madeireiras; Gráficas, Estamparias e Serigrafias; Órteses e Ortopédicos; Calçadistas, Vestuário e Acessórios em couro; Atividades Correlatas.
Agrossilvipastoril	Atividade produtiva ou extrativista exclusiva, parcialmente ajustável a outras atividades, sujeita a estudos de impacto ambiental e/ou social, contendo obrigatoriamente medidas mitigadoras e eventualmente compensatórias.	Laticínios e derivados; Embutidos; Avicultura; Posturas; Apicultura; Piscicultura; Hidroponia; Conservas e Enlatados; Abatedouros e Matadouros; Floristas e Hortos; Atividades Correlatas.
Pesado	Atividade produtiva exclusiva, incompatível com outras atividades e geradora de impacto ambiental e/ou social, sujeita a estudos de impacto, contendo obrigatoriamente medidas mitigadoras e/ou compensatórias.	Colorificios; Curtumes; Celuloses; Serrarias e Tratamento de madeiras; Cerâmicas; Engenhos e Cerealistas; Marmorarias; Destilarias; Metalúrgicas; Fundições; Químicas e derivadas; Frigoríficos; Usinas de Reciclagem de Resíduos Sólidos; Artefatos de Cimento ou Amianto; Estaleiros; Compostos e Laminados em madeira; Fumageiras; Atividades Correlatas.
Minerador	Atividade extrativista exclusiva, identificada nas mesmas condições da atividade Industrial Pesada.	Jazidas de Areia ou Brita; Dragagens; Corte e Escavação; Atividades Correlatas à céu aberto.

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

ARARANGUÁ - SC



INSTITUCIONAL	Uso exclusivo na prestação de serviços públicos	
Assistencial	Atividades de atendimento público as necessidades diretas das áreas de saúde, educação, social e de segurança.	Creches e Berçários; Escolas de ensino básico e fundamental; Estabelecimentos de Ensino Especial; Bibliotecas e Mídiatecas; Postos de Saúde ou de Pronto Atendimento; Hospitais Públicos; Centros Sociais ou Assistenciais; Delegacias e Postos policiais; Bases Militares; Atividades Correlatas.
Administrativo	Atividades de gestão pública, com eventual atendimento público as necessidades relativas aos procedimentos protocolares, informativos e tributários.	Fórum, Tabelionatos e Cartórios; Câmara; Prefeitura; Agências Tributárias; Secretarias, Fundações e Autarquias; Departamentos públicos; Atividades Correlatas.
Cultural e de Lazer	Atividades de promoção cultural, social ou esportiva, de caráter público.	Centros Culturais ou de Convenções; Auditórios, Teatros e Cinemas; Museus; Circuitos em Pista; Quadras, Canchas e Campos Recreativos; Praças e Parques; Atividades Correlatas.
COMUNITÁRIO	Uso pertinente a um grupo específico, desvinculados de acepção econômica, sujeito ao apoio público no desenvolvimento de suas atividades.	
Religioso	Atividades de culto religioso e/ou associado ao uso místico.	Casas de Culto; Igrejas e Templos; Salões e Casas Paroquiais; Seminários; Conventos; Centros de Ensino e Estudos Religiosos; Atividades Correlatas.
Tecnológico	Atividades de pesquisas ambientais, biológicas, agroindustriais, extrativistas e demais correlatas de ordem intelectual e da formação do conhecimento.	Centros de Pesquisa e Extensão Agropecuária; Campus Universitários Públicos; Federações Industriais e Comerciais; Atividades Correlatas.
Esportivo	Atividades de promoção esportiva, voltadas a competição ou ao lazer social.	Ginásios, Estádios e Parques Esportivos; Clubes Esportivos; Atividades Correlatas.
Associativo	Atividades de promoção social, assistencial e/ou cultural, voltados ao conagraçamento.	Grêmios Associativos; Clubes de Serviço ou Social; Sedes de Conselhos, Ordens ou Associações Profissionais; Sociedades Culturais ou Filosóficas; Atividades Correlatas.

A PRESENTE TABELA DE CATEGORIZAÇÃO DO USO DO SOLO É PARTE INTEGRANTE DA LEI DE ZONEAMENTO, EM ATENDIMENTO AO PRESSUPOSTO DE SEU ARTIGO 29

Anexo 04

Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Tabela dos Condicionantes Urbanos Municipais

CÓDIGO	ZONAS	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	CONDICIONANTES PRINCIPAIS				CONDICIONANTES COMPLEMENTARES						
			TAXA DE OCUPAÇÃO		TAXA DE PERMEABILIDADE	GABARITO EM ALTURA PAVIMENTOS TIPO	POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL PC		TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR TD		DENSIDADE LÍQUIDA POR QUADRA DA ZONA DL		
			IA	TO TÉRREO	TO TIPO	TP	GA	IA	GA	PROVER	ADITAR	MÍNIMA	MÁXIMA
			(X)	(%)	(%)	(%)	PVTO	(%)	PVTO	CONDIÇÃO		HABIT X HEC	
ZEU	Zona de Expansão Urbana	0,5	50	30	35	2	-	-	NÃO	NÃO	50	100	
ZR-1	Zona Residencial 01	1,0	60	40	30	2	-	-	NÃO	NÃO	150	250	
ZR-2	Zona Residencial 02	2,0	70	50	25	3	20	1	NÃO	SIM	400	600	
ZR-3	Zona Residencial 03	3,5	80	60	20	5	30	2	SIM	SIM	700	1000	
ZC-1	Zona Comercial 01	2,5	70	50	20	4	60	3	NÃO	NÃO	400	600	
ZC-2	Zona Comercial 02	5,0	80	60	20	7	20	2	NÃO	SIM	700	1000	
ZC-3	Zona Comercial 03	7,5	90	70	15	10	20	2	SIM	SIM	1100	1400	

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

ARARANGUÁ - SC



ZI-1	Zona Industrial 01	2,0	70	50	20	2	-	-	NÃO	NÃO		
ZI-2	Zona Industrial 02	1,0	60	40	25	2	25	-	NÃO	NÃO		
ZI-3	Zona Industrial 03	0,5	50	30	30	2	25	-	NÃO	NÃO		
ZA-1	Zona Ambiental 01	-	-	-	85	-	-	-	NÃO	NÃO	-	-
ZA-2	Zona Ambiental 02	0,1	10	-	80	1	-	-	NÃO	NÃO	0	10
ZA-3	Zona Ambiental 03	0,2	15	-	75	1	20	1	NÃO	NÃO	0	20
ZIN	Zona Institucional	2,0	70	50	30	3	20	1	NÃO	NÃO	200	500
RHS	Recorte de Habitação de Interesse Social	Condicionantes estabelecidos mediante projeto de acordo com os Artigos 20 e 21 da presente Lei.							NÃO	NÃO	-	-
REI	Recorte Especial Institucional	Condicionantes estabelecidos mediante projeto de acordo com os Artigos 20 e 21 da presente Lei.							NÃO	NÃO	-	-
REC	Recorte Especial de Interesse Cultural	Condicionantes estabelecidos mediante projeto de acordo com os Artigos 20 e 21 da presente Lei.							NÃO	NÃO	-	-
REV	Recorte Especial de Interesse Viário	Condicionantes estabelecidos mediante projeto de acordo com os Artigos 20 e 21 da presente Lei.							NÃO	NÃO	-	-
RPA	Recorte de Preservação Ambiental	Condicionantes estabelecidos mediante projeto de acordo com os Artigos 20 e 21 da presente Lei.							NÃO	NÃO	-	-

A PRESENTE TABELA DE CONDICIONANTES URBANOS É PARTE INTEGRANTE DA LEI DE ZONEAMENTO, EM ATENDIMENTO AO PRESSUPOSTO DE SEU ARTIGO 37