

LEI COMPLEMENTAR N.º __, DE __ DE _____ DE ____

Institui a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Abelardo Luz.

NERCI SANTIN, O PREFEITO DE ABELARDO LUZ, ESTADO DE SANTA CATARINA, no uso das suas atribuições legais, faz saber a todos os habitantes do Município que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ele sancionou e promulgou a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO ÚNICO
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituída a presente Lei Complementar que dispõe sobre o uso e ocupação do solo do Município de Abelardo Luz, parte integrante do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Art. 2º Esta Lei Complementar abrange todo o território do Município de Abelardo Luz, incluindo áreas urbanas e rurais.

Seção I
Dos Objetivos

Art. 3º A presente Lei Complementar tem como objetivos:

- I – estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo para o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, em conformidade com a infraestrutura implantada ou projetada;
- II – direcionar o uso e a ocupação do solo considerando as condicionantes e potenciais ambientais, sociais, paisagísticas, culturais e históricas;
- III – estabelecer parâmetros construtivos adequados ao crescimento ordenado, à saúde e ao bem-estar da população;
- IV – diversificar os usos e as atividades econômicas compatíveis com a área urbana; e
- V – viabilizar a aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade e na Lei do Plano Diretor.

Seção II
Das Definições

Art. 4º Para efeito de aplicação da presente Lei Complementar, são adotadas as seguintes definições:

I – afastamento: menor distância entre o limite de projeção horizontal da edificação e a divisa do terreno, desconsiderando as projeções dos beirais, podendo ser frontal, lateral e fundos;

II – ambiente: espaço interno de uma edificação, fechado por superfícies sólidas que vedem do piso ao teto, como paredes ou divisórias piso-teto, teto, piso e dispositivos operáveis, como janelas e portas;

III – área de projeção da edificação: maior área resultante da sobreposição das áreas edificadas de todos os pavimentos de toda a edificação;

IV – área do lote: área de cada fração de parcelamentos do solo ou condomínios horizontais, aplicável para cada lote, unidade autônoma e similares;

V – área do lote máximo: maior área permitida para cada fração de parcelamentos do solo e condomínios horizontais, observada a Lei de Parcelamento do Solo e as demais leis federal e estadual sobre o tema;

VI – área do lote mínimo: menor área permitida para cada fração de parcelamentos do solo e condomínios horizontais, conforme o zoneamento incidente, observada a Lei de Parcelamento do Solo e as demais leis federal e estadual sobre o tema;

VII – área permeável: parte da área do lote que permite a infiltração de água no solo, calculada pela subtração da área impermeável da área do lote;

VIII – área total construída: somatório das áreas de todos os pisos de uma edificação, cobertos ou não, inclusive as áreas ocupadas por paredes e pilares;

IX – área útil: somatório das áreas utilizadas pelo empreendimento necessárias para a realização da atividade licenciada, incluindo as áreas dos setores de apoio, administrativas, destinadas à estocagem, à circulação, à manobra e ao estacionamento de veículos pesados, utilizadas ou reservadas para disposição ou tratamento de efluentes e resíduos e outras áreas similares, expressa em metros quadrados;

X – calçada: parte da via, normalmente segregada em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação, placas de sinalização e outros semelhantes;

XI – construção: execução de qualquer obra;

XII – divisa: linha limítrofe entre terrenos;

XIII – edificação: objeto do espaço construído, coberto e fechado, constituído de um conjunto de sistemas, elementos, ambientes e componentes estabelecidos e integrados;

XIV – em balanço: saliência que se projeta além da prumada da edificação sem estrutura de sustentação aparente;

XV – equipamentos comunitários: instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de educação, saúde, cultura, assistência social, esportes, lazer, segurança pública, abastecimento, serviços funerários e congêneres;

XVI – equipamentos urbanos: instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica, disposição e tratamento de resíduos sólidos, transporte público, gás canalizado e congêneres;

XVII – esquina: ângulo formado por duas vias que se cruzam;

XVIII – fachada: parede externa da edificação;

XIX – faixa de domínio: superfície lindeira às rodovias, delimitada por lei específica e sob responsabilidade do órgão ou entidade de trânsito competente com circunscrição sobre a via;

XX – faixa não edificável: área em que não é permitido erguer edificações, conforme legislação vigente aplicável;

XXI – georreferenciado: realizado com receptores GNSS, apoiado na rede de referência cadastral municipal, ou caso inexistente, nos vértices homologados do IBGE, em SIRGAS 2000 e em projeção UTM;

XXII – gleba: imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo;

XXIII – imóvel receptor: aquele que recebe a Transferência do Direito de Construir do imóvel transmissor, até o índice de aproveitamento máximo;

XXIV – imóvel transmissor: aquele que não tenha utilizado plenamente o índice de aproveitamento básico e origina a Transferência do Direito de Construir;

XXV – índice de aproveitamento (IA): relação entre a área total construída e a área do terreno, expresso em valores mínimo, básico e máximo;

XXVI – índice de aproveitamento básico (IA básico): valor que determina o quanto poderá ser construído em um terreno, sem a aplicação de instrumentos urbanísticos e/ou incentivos construtivos;

XXVII – índice de aproveitamento máximo (IA máximo): valor limite que somente poderá ser atingido por meio da aplicação de instrumentos urbanísticos e/ou incentivos construtivos;

XXVIII – índice de aproveitamento mínimo (IA mínimo): valor que deverá ser atendido por todos os terrenos, abaixo do qual o imóvel pode ser considerado subutilizado;

XXIX – logradouro público: espaço público destinado ao trânsito ou à permanência de pedestres ou veículos, como via, praça, parque, calçada, ponte, escadaria, alameda, passarela e áreas verdes de propriedade pública;

XXX – lote: terreno servido de infraestrutura básica, com testada para logradouro público, cujas dimensões atendam aos parâmetros construtivos definidos por esta Lei Complementar;

XXXI – número máximo de pavimentos: quantidade de pavimentos de uma edificação, medido do térreo até o último pavimento com ambientes;

XXXII – ocupação do solo: modo que a construção ocupa o terreno, em função das normas e parâmetros construtivos incidentes;

XXXIII – pavimento: espaço construído em uma edificação, compreendido entre o piso e o teto;

XXXIV – pé-direito: distância entre o piso acabado e o forro de um ambiente do mesmo pavimento ou o teto quando não houver forro;

XXXV – pergolado: proteção vazada apoiada em colunas ou em balanço, composta por elementos paralelos do tipo viga;

XXXVI – profissional habilitado: pessoa técnica, com qualificação, capacitação e responsabilidade técnica reconhecida e registrada por órgão regulador da sua atividade;

XXXVII – subsolo: pavimento total ou parcialmente situado em nível inferior do pavimento térreo ou ao terreno natural, conforme Apêndice VI – Representação Gráfica do Subsolo;

XXXVIII – taxa de ocupação: relação percentual entre a projeção horizontal da edificação e a área do lote;

XXXIX – taxa de permeabilidade: relação percentual entre a área permeável e a área do lote;

XL – terreno: porção de solo urbano ou rural que conforma uma propriedade, podendo ser um lote, unidade autônoma, gleba ou semelhante;

XLI – térreo: pavimento que dá acesso à entrada principal da edificação, localizado no mesmo nível do logradouro público e/ou em até 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros) em relação à mediana do nível natural do terreno;

XLII – testada: linha divisória que separa a via do terreno;

XLIII – tratamento paisagístico: utilização de técnicas de projeto, planejamento e gestão de espaços livres por meio da utilização de vegetação;

XLIV – unidade autônoma: parte da edificação vinculada a uma fração ideal de terreno e coisas comuns de um condomínio, sujeita às limitações da lei, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parcela das dependências e instalações de uso comum da edificação, destinada a fins residenciais ou não, assinalada por designação especial numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação;

XLV – unidade residencial: bem imóvel destinado à moradia e dotado de acesso independente;

XLVI – uso do solo: relação das diversas atividades, econômicas ou não, permitidas ou permissíveis em uma determinada zona, estabelecida pela Tabela de Uso do Solo, definida em regulamentação específica;

XLVII – uso misto: uso residencial e não residencial em um mesmo imóvel;

XLVIII – via: superfície em que transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada e elementos viários, como acostamento e canteiro central;

XLIX – zoneamento: divisão do território municipal em zonas, para as quais são definidas normas reguladoras de uso, parcelamento e ocupação do solo.

TÍTULO II DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 5º Em relação às normas de uso e ocupação do solo, as restrições ocupacionais se sobrepõem e prevalecem ao zoneamento.

Art. 6º Os instrumentos urbanísticos podem ser aplicados em conjunto, desde que respeitados os parâmetros construtivos estabelecidos para cada zona.

CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO

Art. 7º O zoneamento está definido no Apêndice I – Cartograma de Zoneamento Municipal e no Apêndice II – Cartograma de Zoneamento do Perímetro Urbano, integrantes desta Lei Complementar.

Art. 8º O zoneamento fica dividido nas seguintes zonas:

- I – Zona Comercial Central (ZCC);
- II – Zona Comercial (ZC);
- III – Zona Residencial (ZRE);
- IV – Zona Industrial 1 (ZI-1);
- V – Zona Industrial 2 (ZI-2);
- VI – Zona de Preservação e Turismo (ZPT);
- VII – Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- VIII – Zona de Urbanização Específica (ZUE);
- IX – Zonas Especiais de Proteção da Cultura Indígena (ZEPCI);
- X – Zona Rural (ZR); e
- XI – Zona de Interesse de Expansão Urbana (ZIEU).

Art. 9º As zonas são delimitadas por limites de macrozonas, vias, perímetros urbanos, hidrografia, relevo, restrições ocupacionais e divisas de terrenos.

§ 1º A delimitação das zonas poderá ser ajustada, com o objetivo de melhorar a precisão dos limites, quando houver divergências entre a representação cartográfica e os elementos descritos no caput deste artigo, desde que haja anuência do Conselho da Cidade e conforme parecer técnico municipal.

§ 2º Quando em terrenos de até 2 (dois) hectares incidirem duas ou mais zonas, deverão ser considerados os parâmetros construtivos da zona que incidir sobre a maior parte da área.

§ 3º Quando em terrenos maiores de 2 (dois) hectares incidirem duas ou mais zonas, a incidência do zoneamento deverá ser deliberada pelo Conselho da Cidade e conforme parecer técnico municipal.

Art. 10. Os parâmetros construtivos do zoneamento estão definidos no Apêndice III – Tabela de Parâmetros Construtivos, integrante desta Lei Complementar.

Art. 11. Em relação aos processos de licenciamento e regularização:

- I – no perímetro urbano, deverão ser realizados de forma integral, abrangendo todas as edificações sobre a matrícula;
- II – na Zona Rural, poderão ser realizados individualmente por edificação.

Seção I

Zona Comercial Central (ZCC)

Art. 12. São objetivos da Zona Comercial Central (ZCC):

- I – concentrar o uso e a ocupação do solo para áreas com infraestrutura já instalada;
- II – orientar o adensamento construtivo e populacional;
- III – consolidar a centralidade por meio da promoção do uso misto e da diversificação de atividades econômicas de pequeno porte; e

IV – promover o uso, ocupação e parcelamento do solo nos vazios urbanos.

Art. 13. Na Zona Comercial Central é vedada a construção de paredes cegas sem tratamento arquitetônico, artístico ou paisagístico, conforme regulamentação específica, que estabelecerá normas técnicas e padrões mínimos a serem observados.

Seção II

Zona Comercial (ZC)

Art. 14. São objetivos da Zona Comercial (ZC):

I – controlar o adensamento construtivo e populacional, de forma adequada à incidência de restrições ocupacionais;

II – qualificar a infraestrutura já instalada;

III – promover o uso misto e atividades econômicas vicinais;

IV – promover o uso, ocupação e parcelamento do solo nos vazios urbanos.

Seção III

Zona Residencial (ZRE)

Art. 15. São objetivos da Zona Residencial (ZRE):

I – controlar a expansão urbana;

II – estabelecer uma transição entre o perímetro urbano e área rural;

III – orientar a instalação de infraestrutura adequada.

Seção IV

Zonas Industriais

Art. 16. São objetivos da Zona Industrial 1 (ZI-1) e da Zona Industrial 2 (ZI-2):

I – promover a instalação de novas atividades econômicas; e

II – evitar incomodidade de usos incompatíveis ou inconvenientes.

Art. 17. Nas Zonas Industriais, os terrenos deverão instalar cortina vegetal quando:

I – instalar atividades industriais com área útil superior a 1.000 m² (mil metros quadrados);

II – as atividades industriais instaladas forem classificadas nas seções “B” e/ou “C” da Tabela de Classificação do Uso do Solo, estabelecida em regulamentação específica; e

III – o terreno estiver confrontando outra zona.

Parágrafo único. A cortina vegetal disposta no caput deverá ser dimensionada por profissional habilitado, para mitigar os possíveis impactos causados pela atividade industrial no seu entorno e possibilitar condições de atratividade de fauna no local, devendo atender as disposições do órgão ambiental licenciador e possuir a largura mínima de 2 (duas) linhas de plantio.

Seção V

Zona de Preservação e Turismo (ZPT)

Art. 18. São objetivos da Zona de Preservação e Turismo (ZPT):

- I – promover a instalação de atividades complementares ao turismo sustentável e ao lazer;
- II – controlar a verticalização das edificações, de modo a evitar a obstrução da paisagem; e
- III – preservar o meio ambiente e o patrimônio natural.

Art. 19. Na Zona de Preservação e Turismo:

- I – os fechamentos de terrenos serão dispensados para atividades vinculadas à prestação de serviços turísticos, classificadas pela Lei Federal n.º 11.771/2008 ou outra que vier a substituir, desde que o empreendimento esteja cadastrado no Ministério do Turismo.
- II – os afastamentos frontais deverão receber tratamento paisagístico, com vegetação adequada às características da arborização do município, devendo ser priorizada a utilização de espécies nativas com ocorrência natural na região.

Seção VI

Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)

Art. 20. São objetivos da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS):

- I – produzir novas unidades de habitação de interesse social;
- II – promover a implantação de novos equipamentos urbanos e comunitários destinados à população de baixa renda; e
- III – viabilizar o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.

Art. 21. A construção na Zona Especial de Interesse Social será realizada por meio de empreendimentos públicos e/ou privados, destinados a atender a população:

- I – inscrita no Cadastro Único municipal;
- II – inscrita no Cadastro Único do Governo Federal;
- III – reassentada de áreas de risco; e/ou
- IV – reassentada de Áreas de Preservação Permanente.

Art. 22. O uso e a ocupação da Zona Especial de Interesse Social deverão estar adequados ao Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.

Seção VII

Zona de Urbanização Específica (ZUE)

Art. 23. São objetivos da Zona de Urbanização Específica (ZUE):

- I – promover a instalação de atividades de baixo impacto nas proximidades do Rio Chapecó;
- II – preservar a paisagem natural, os recursos hídricos e a biodiversidade; e
- III – mitigar os impactos da ocupação próxima às margens do rio.

Seção VIII

Zonas Especiais de Proteção da Cultura Indígena (ZEPCI)

Art. 24. As Zonas Especiais de Proteção da Cultura Indígena são terras indígenas conforme estabelecido pela legislação federal e delimitação da Fundação Nacional dos Povos Indígenas (FUNAI).

Art. 25. Constituem objetivos das Zonas Especiais de Proteção Indígena:

- I – assegurar a proteção dos povos indígenas existentes; e
- II – preservar a identidade, modo de vida, costumes e tradições dos povos originários.

Art. 26. As Zonas Especiais de Proteção da Cultura Indígena não dispõem de parâmetros urbanísticos de uso, ocupação e parcelamento do solo.

Parágrafo único. O uso e ocupação das Zonas Especiais de Proteção Indígena é definido pelas legislações federais pertinentes ao tema.

Seção IX

Zona Rural (ZR)

Art. 27. São objetivos da Zona Rural (ZR):

- I – orientar o uso e ocupação do solo de forma adequada à área rural;
- II – promover a função social da propriedade rural;
- III – preservar a paisagem natural, os recursos hídricos e a biodiversidade; e
- IV – incentivar o desenvolvimento de atividades de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial ou turística.

Art. 28. O uso, ocupação e parcelamento da Zona Rural deverão estar adequados ao Estatuto da Terra e a outras legislações pertinentes ao tema.

Seção X

Zona de Interesse de Expansão Urbana (ZIEU)

Art. 29. São objetivos da Zona de Interesse de Expansão Urbana (ZIEU):

- I – orientar a expansão futura da área urbana; e
- II – estabelecer uma faixa de transição com as áreas rurais.

Art. 30. A Zona de Interesse de Expansão Urbana obedecerá às normas de uso e ocupação do solo relativas à Zona Rural, até que ocorra ampliação do perímetro urbano na área.

Parágrafo único. No caso de ampliação de perímetro, as áreas demarcadas como Zona de Interesse de Expansão Urbana passarão a ser classificadas e a atender as normas de uso, ocupação e parcelamento do solo da Zona Residencial.

CAPÍTULO III DAS ÁREAS COM RESTRIÇÕES OCUPACIONAIS

Art. 31. As restrições ocupacionais são aquelas que impedem, limitam ou condicionam o uso, a ocupação e/ou o parcelamento do solo, por força da legislação vigente ou evidências técnicas.

Art. 32. Em áreas com mais de uma restrição ocupacional, aplicam-se todas as restrições ocupacionais incidentes.

Art. 33. As áreas com restrições ocupacionais são classificadas em:

- I – Áreas de Preservação Permanente (APP);
- II – áreas com risco;
- III – área com suscetibilidade;
- IV – áreas com restrições de declividade;
- V – faixa de domínio público e faixa não edificável;
- VI – faixa de servidão de linha de transmissão de energia elétrica;
- VII – Área da Estação Ecológica da Mata Preta (AEEMP);
- VIII – Áreas de Proteção da Cultura Indígena (APCI);
- IX – Área do Alagado; e
- X – Área de Proteção Turística (APT).

Art. 34. As áreas com restrições ocupacionais estão representadas no Apêndice IV – Cartograma de Restrições Ocupacionais Municipal e no Apêndice V – Cartograma de Restrições Ocupacionais do Perímetro Urbano.

§ 1º Com base em documentos oficiais e/ou técnicos, os Cartogramas de Restrições Ocupacionais deverão ser atualizados no caso de:

- I – identificação de novas áreas;
- II – identificação de novas classes; ou
- III – descaracterização da restrição ocupacional.

§ 2º A ausência de representação gráfica nos Cartogramas de Restrições Ocupacionais não configura descaracterização ou inexistência de restrições ocupacionais.

Art. 35. Poderá ser admitida contestação de Área de Preservação Permanente (APP), áreas com risco, áreas com suscetibilidade a movimentos gravitacionais de massa e inundação e áreas com restrições de declividade, desde que apresentados os seguintes documentos:

- I – requerimento da contestação;
- II – levantamento georreferenciado da área contestada;
- III – laudo técnico;
- IV – documento de responsabilidade técnica do profissional habilitado; e
- V – anuência do órgão competente, quando for o caso.

§ 1º Em áreas com restrições de declividade:

- I – a contestação será referente à declividade natural do terreno; e
- II – deverá ser apresentado o levantamento planialtimétrico georreferenciado.

§ 2º Em áreas com risco e com suscetibilidade, será admitida a contestação em caso de mitigação ou atenuação do risco, atestadas pelo órgão competente e pela atualização das cartas geotécnicas.

§ 3º A contestação integra o processo de licenciamento e deverá ser aprovada pelo setor competente.

Seção I

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Art. 36. As Áreas de Preservação Permanente são áreas protegidas, cobertas ou não por vegetação nativa e têm como função ambiental preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, conforme estabelecido pelo Código Florestal.

Art. 37. A delimitação e a intervenção em Área de Preservação Permanente deverão estar de acordo com o Código Florestal.

Seção II

Áreas com Risco

Art. 38. As áreas com risco são divididas em:

- I – de processo hidrológico;
- II – de movimento de massa.

§ 1º As áreas com risco de processo hidrológico correspondem aos setores de risco classificados como risco alto e muito alto para enchentes, inundações e enxurradas, mapeados pelo Serviço Geológico do Brasil (SGB) ou por órgão competente.

§ 2º As áreas com risco de movimento de massa correspondem aos setores de risco classificados como risco alto e muito alto para deslizamento, rastejo, corrida ou queda de blocos, mapeados pelo Serviço Geológico do Brasil (SGB) ou por órgão competente.

Art. 39. Nas áreas com risco deverão ser observadas a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil (PNPDEC), o Plano Estadual de Proteção e Defesa Civil de Santa Catarina, o Plano Municipal de Contingência de Preservação e Defesa Civil e demais diretrizes da Defesa Civil Municipal e Estadual.

Art. 40. Em áreas com risco, somente poderão ser permitidas construções que adotarem medidas técnicas que mitiguem e/ou eliminem os riscos.

§ 1º As medidas técnicas tratadas no *caput* deverão ser apresentadas no memorial descritivo do projeto específico de mitigação e eliminação de riscos.

§ 2º O projeto específico de mitigação e eliminação de riscos integra o processo de licenciamento e deverá ser acompanhado dos documentos de responsabilidade técnica dos profissionais habilitados responsáveis pelo projeto e execução.

§ 3º O licenciamento das construções tratadas no *caput* deverá apresentar anuência da Defesa Civil Municipal.

Seção III

Áreas com Suscetibilidade

Art. 41. As áreas com suscetibilidade são divididas em:

I – a inundações;

II – a movimentos gravitacionais de massa.

§ 1º As áreas com suscetibilidade a inundações correspondem às áreas com propensão alta para inundação, alagamento e assoreamento, mapeados pelo Serviço Geológico do Brasil (SGB) ou órgão competente.

§ 2º As áreas com suscetibilidade a movimentos gravitacionais de massa correspondem às áreas com propensão alta para deslizamento, rastejo, corrida ou queda de blocos, mapeados pelo Serviço Geológico do Brasil (SGB) ou órgão competente.

Art. 42. Nas áreas com suscetibilidade deverão ser observadas a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil (PNPDEC), o Plano Estadual de Proteção e Defesa Civil de Santa Catarina, o Plano Municipal de Contingência de Prevenção e Defesa Civil e demais diretrizes da Defesa Civil Municipal e Estadual.

Art. 43. Em áreas com suscetibilidade, somente poderão ser permitidas construções que adotarem medidas técnicas que mitiguem e/ou eliminem a suscetibilidade.

§ 1º As medidas técnicas tratadas no *caput* deverão ser apresentadas no memorial descritivo do projeto específico de mitigação e eliminação de suscetibilidade.

§ 2º O projeto específico de mitigação e eliminação de suscetibilidade integra o processo de licenciamento e deverá ser acompanhado dos documentos de responsabilidade técnica dos profissionais habilitados responsáveis pelo projeto e execução.

§ 3º O licenciamento das construções tratadas no *caput* deverá apresentar anuência da Defesa Civil Municipal.

Seção IV

Áreas com Restrições de Declividade

Art. 44. As áreas com restrições de declividade compreendem áreas mapeadas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), tendo por objetivo orientar o licenciamento urbanístico para evitar a urbanização e edificações em áreas inadequadas.

Art. 45. Em relação à urbanização e à declividade:

I – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) e inferior a 40% (quarenta por cento), é permitida a construção de edificações e não é permitido o parcelamento do solo; e

II – em terrenos com declividade igual ou superior a 40% (quarenta por cento), não é permitido o parcelamento do solo e a construção de edificações.

Parágrafo único. No caso previsto no inciso I, a edificação somente poderá ser aprovada mediante análise geotécnica e obras de estabilização de terreno e drenagem.

Seção V

Faixa de Domínio Público e Faixa Não Edificável

Art. 46. As faixas de domínio público e as faixas não edificáveis deverão estar em conformidade com a Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a Lei Estadual n.º 13.516, de 04 de outubro de 2005, o Decreto Estadual n.º 1.793, de 9 de março de 2022, legislação específica ou outras que vierem a substituí-las.

Art. 47. Nas estradas rurais, deverá ser respeitada uma faixa não edificável de 15 m (quinze metros), medida a partir do eixo da estrada.

Seção VI

Da Faixa de Servidão de Linha de Transmissão de Energia Elétrica

Art. 48. A Faixa de Servidão de Linha de Transmissão de Energia Elétrica constitui área não edificável, destinada à preservação das linhas de transmissão de energia elétrica, devendo respeitar a dimensão necessária de acordo com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL) e demais legislações.

Seção VII

Área da Estação Ecológica da Mata Preta (AEEMP)

Art. 49. A Área da Estação Ecológica da Mata Preta corresponde à Unidade de Conservação de proteção integral “Estação Ecológica da Mata Preta”, conforme Decreto Federal de 19 de outubro de 2005.

Art. 50. A delimitação, os usos e as intervenções na Área da Estação Ecológica da Mata Preta deverão atender às regulamentações específicas aplicáveis, sendo de responsabilidade do órgão gestor da Unidade de Conservação.

Seção VIII

Áreas de Proteção da Cultura Indígena (APCI)

Art. 51. As Áreas de Proteção da Cultura Indígena são as terras indígenas localizadas no território municipal, conforme estabelecido pela legislação federal e delimitação da Fundação Nacional dos Povos Indígenas (FUNAI).

Art. 52. As Áreas de Proteção da Cultura Indígena destinam-se exclusivamente aos usos, costumes e culturas das populações indígenas, conforme estabelecido pelas legislações federais pertinentes ao tema.

Seção IX

Área do Alagado

Art. 53. Na Área do Alagado é vedado o parcelamento do solo, sendo permitida somente a implantação de condomínios horizontais.

Seção X

Área de Proteção Turística (APT)

Art. 54. A Área de Proteção Turística (APT) destina-se a promover atividades relacionadas ao turismo sustentável e à educação ambiental.

Art. 55. Na Área de Proteção Turística, os projetos arquitetônicos e as obras deverão ter aprovação prévia do Conselho da Cidade e do Conselho Municipal do Turismo.

CAPÍTULO IV

DOS PARÂMETROS CONSTRUTIVOS

Art. 56. São parâmetros construtivos:

- I – índice de aproveitamento;
- II – taxa de ocupação;
- III – afastamentos;
- IV – número de pavimentos;
- V – área do lote;

VI – testada;

VII – taxa de permeabilidade.

Art. 57. Todas as construções e parcelamentos do solo deverão respeitar os parâmetros construtivos previstos no Apêndice III – Tabela de Parâmetros Construtivos, conforme zona ou restrição ocupacional incidente.

Parágrafo único. Em nenhuma circunstância, os parâmetros construtivos expressos em valores mínimos e máximos poderão ser excedidos.

Seção I

Do Índice de Aproveitamento

Art. 58. O Índice de aproveitamento é expresso de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Índice de Aproveitamento} = \text{área total construída} / \text{área do lote}$$

Parágrafo único. No cálculo do índice de aproveitamento, não serão computadas as áreas:

I – pavimento subsolo desde que em sua totalidade;

II – destinadas aos sistemas comuns, como caixas d'água, casas de máquinas e de bombas, dutos, cabines de transformadores, instalações centrais, contadores e medidores, depósitos de resíduos sólidos e similares; e

III – pavimento térreo em pilotis enquanto medida de mitigação de risco ou suscetibilidade, desde que em Área de Risco ou Suscetibilidade e em conformidade com o Apêndice VII.

Seção II

Da Taxa de Ocupação

Art. 59. A taxa de ocupação é expressa em porcentagem, de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Ocupação} = (\text{área de projeção da edificação} \times 100) / \text{área total do lote}$$

Art. 60. No cálculo da taxa de ocupação não serão computados:

I – marquises e toldos, desde que atendam às exigências do Código de Edificações;

II – pergolados sem cobertura, desde que atendam às exigências do Código de Edificações; e

III – beirais com até 80 cm (oitenta centímetros).

Seção III

Dos Afastamentos

Art. 61. Os afastamentos frontais, de fundos e laterais mínimos entre a edificação e a divisa do terreno deverão ser medidos a partir do ponto mais avançado da edificação e em todos os pavimentos, inclusive nos subsolos.

Art. 62. A edificação deverá obedecer aos afastamentos laterais e de fundos de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 1º A partir do quinto pavimento, o afastamento mínimo será acrescido em 0,2 m (vinte centímetros) a cada pavimento.

§ 2º Será admitida a execução de parede cega nas divisas laterais nos 4 (quatro) pavimentos na:

I – Zona Comercial Central (ZCC);

II – Zona Comercial (ZC); e

III – Zona Residencial (ZRE).

§ 3º Os afastamentos laterais e de fundos não deverão ser inferiores a 3 m (três metros) na Zona Industrial 1 (ZI-1) e Zona Industrial 2 (ZI-2).

§ 4º Excetuam-se do caput deste artigo as edificações localizadas na Zona Rural (ZR), que deverão atender ao Código Civil.

Art. 63. Nos terrenos de esquina deve-se obedecer aos afastamentos frontais em todas as testadas.

Art. 64. Os afastamentos não são edificáveis, devendo ser tratados com paisagismo e/ou cortina vegetal.

Parágrafo único. Excetuam-se do caput os seguintes casos:

I – muros de contenção e/ou de vedação dos terrenos;

II – estacionamentos descobertos, desde que atendam às exigências do Código de Edificações;

III – central de gás, de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina;

IV – piscinas e espelhos d'água ou similares;

V – escadas, rampas de acesso ou similares, necessárias em função da declividade natural do terreno;

VI – depósito de resíduos sólidos;

VII – pórticos e guaritas;

VIII – beirais, marquises, toldos e outros elementos decorativos salientes similares, conforme Código de Edificações;

IX – pergolados, bancos e outros elementos decorativos de jardim.

Seção IV

Do Número de Pavimentos

Art. 65. Para fins de licenciamento e aprovação de projeto, a dimensão máxima de pé-direito para o cálculo do número máximo de pavimentos é de 3,2 m (três metros e vinte centímetros).

§ 1º É admitida a construção de pé-direito com dimensão superior ao disposto no *caput*.

§ 2º No caso previsto no § 1º, será contabilizado 1 (um) pavimento a cada 3,2 m (três metros e vinte centímetros) de pé-direito e deverá atender ao valor disposto no Apêndice III – Tabela de Parâmetros Construtivos para sua respectiva zona.

§ 3º Excetua-se do *caput* o pavimento térreo destinado ao uso não residencial, que poderá ter até 6 m (seis metros).

§ 4º Excetuam-se deste artigo as edificações localizadas na Zona Industrial 1 (ZI-1) e Zona Industrial 2 (ZI-2) destinadas a:

I – agricultura, pecuária, produção florestal, pesca e aquicultura;

II – indústrias extrativistas; e

III – indústrias da transformação.

Seção V Da Área do Lote

Art. 66. Os terrenos em esquina terão o valor da área do lote mínimo acrescido em 16% (dezesesseis por cento) em relação ao valor disposto no Apêndice III – Tabela de Parâmetros Construtivos para sua respectiva zona.

Art. 67. No perímetro urbano, o valor da área do lote máximo é equivalente à fração mínima de parcelamento para o Município de Abelardo Luz, definida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

Seção VI Da Taxa de Permeabilidade

Art. 68. A taxa de permeabilidade é expressa em porcentagem, de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Permeabilidade} = [(\text{área do lote} - \text{áreas impermeáveis}) \times 100] / \text{área do lote}$$

Art. 69. Para o cálculo da taxa de permeabilidade, serão consideradas áreas impermeáveis:

I – áreas com cobertura;

II – áreas pavimentadas;

III – piscinas; e

IV – quadras esportivas.

§ 1º Nas áreas pavimentadas em materiais classificados como drenantes ou permeáveis, conforme normas da ABNT aplicáveis, deverá ser considerada 50% (cinquenta por cento) da metragem quadrada.

§ 2º Excetuam-se do previsto neste artigo os casos em que for comprovada a permeabilidade a partir de laudo técnico.

DA CLASSIFICAÇÃO DE USOS DO SOLO

Art. 70. A permissividade do uso do solo para cada zona está definida na Tabela de Uso do Solo, estabelecida em regulamentação específica, e deverá ser enquadrada conforme a atividade efetivamente exercida, mesmo que secundária.

Parágrafo único. Qualquer alteração na regulamentação específica da Tabela de Uso do Solo deverá ser aprovada previamente pelo Conselho da Cidade.

Art. 71. Para efeitos desta Lei Complementar, os usos são classificados quanto à sua atividade, natureza, porte e localização, sendo:

I – permitido (P): a atividade é adequada à zona em que se localiza;

II – proibido (campo em branco): a atividade é inadequada à zona em que se localiza;

III – permissível (PE): a atividade poderá ser adequada à zona em que se localiza, desde que seja elaborado Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e os impactos sejam mitigados e/ou compensados;

IV – permitido com restrições de porte (1, 2, 3 e 4): a atividade poderá ser adequada à zona em que se localiza, a depender do porte; e

V – permitida com restrição de vizinhança (+): a atividade poderá ser adequada à zona em que se localiza, desde que em uma distância mínima de 200 m (duzentos metros) de instituições de ensino e estabelecimentos de saúde.

§ 1º A Prefeitura não fornecerá alvarás para atividades classificadas como uso proibido em uma determinada zona.

§ 2º Para fins de definição de porte, deverá ser considerada a área útil da atividade.

§ 3º Os usos classificados simultaneamente com restrição de porte (1, 2, 3 ou 4) e permissível (PE) seguirão as seguintes disposições:

I – quando a área útil da atividade se enquadrar na restrição de porte, o licenciamento poderá ser concedido; e

II – acima do porte indicado, o licenciamento será condicionado à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 72. São permitidos em todas as zonas:

I – equipamentos urbanos e comunitários;

II – atividades exclusivamente administrativas, de sede ou filial.

Parágrafo único. Para fins de licenciamento do previsto no inciso II, serão exigidas cópia do contrato social e declaração, contendo:

I – endereço;

II – descrição da atividade, com comprovação de que o local será utilizado apenas para fins que permite o *caput* deste artigo; e

III – demais informações necessárias.

Art. 73. Na ausência de enquadramento na Tabela de Classificação do Uso do Solo, caberá deliberação pelo Conselho da Cidade, considerando os critérios da Comissão Nacional de Classificação (CONCLA).

CAPÍTULO VI DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Art. 74. Os instrumentos urbanísticos são regidos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Seção I

Da Transferência do Direito de Construir

Art. 75. São passíveis da aplicação da Transferência do Direito de Construir, os imóveis transmissores localizados no perímetro urbano e em área com restrições ocupacionais que impeçam a utilização do índice de aproveitamento básico.

Art. 76. São passíveis da aplicação da Transferência do Direito de Construir os imóveis receptores localizados:

I – na Zona Comercial Central (ZCC);

II – Zona Comercial (ZC).

Art. 77. O Conselho da Cidade deverá ser consultado em cada transação, considerando o impacto local causado pelo aumento da densidade construtiva.

Art. 78. A Transferência do Direito de Construir deverá ser averbada nas respectivas matrículas imobiliárias dos imóveis transmissor e receptor.

Art. 79. A Transferência do Direito de Construir deverá ocorrer de forma direta, em uma única transação, com a incorporação imediata do potencial construtivo do imóvel transmissor para o imóvel receptor, a partir da autorização do município.

Art. 80. A Transferência do Direito de Construir integra o processo de licenciamento, conforme disposto no Código de Edificações.

Seção II

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 81. Conforme a Tabela de Uso do Solo, o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) será exigido para:

I – licenciamento de construção, reforma ou ampliação de atividades classificadas como permissíveis; e

II – renovação de Alvará de Localização e Funcionamento de atividades já consolidadas classificadas como proibidas ou permissíveis.

Seção III

Do Direito de Preempção

Art. 82. Ficam definidas como áreas passíveis do Direito de Preempção:

I – Zona Especial de Interesse Social (ZEIS); e

II – Zona Comercial (ZC);

III – Zona Residencial (ZRE).

§ 1º O exercício do Direito de Preempção na Zona Comercial (ZC) e Zona Residencial (ZRE) terá como finalidade implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes e/ou proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

§ 2º O exercício do Direito de Preempção na Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) terá como finalidade regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, implantação de equipamentos urbanos e comunitários e/ou criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes.

Seção IV

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)

Art. 83. A Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser aplicada:

I – na Zona Comercial Central (ZCC);

II – na Zona Comercial (ZC).

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 84. O prazo máximo para regulamentação das disposições de que trata esta Lei Complementar será de 90 (noventa) dias, a contar da data de publicação.

Art. 85. Será permitida a continuidade de atividades em desacordo com esta Lei Complementar, desde que implantadas e estejam regulares na data de vigência desta Lei Complementar, nos termos da autorização então concedida.

Art. 86. Os seguintes Apêndices integram esta Lei Complementar:

I – Apêndice I: Cartograma de Zoneamento Municipal;

II – Apêndice II: Cartograma de Zoneamento do Perímetro Urbano;

III – Apêndice III: Tabela de Parâmetros Construtivos;

IV – Apêndice IV: Cartograma de Restrições Ocupacionais Municipal;

V – Apêndice V: Cartograma de Restrições Ocupacionais do Perímetro Urbano;

VI – Apêndice VI: Representação Gráfica de Subsolo;

VII – Apêndice VII: Representação Gráfica do Pavimento em Pilotis.

Art. 87. Esta Lei Complementar entrará em vigor após decorridos 60 (sessenta) dias de sua publicação oficial, revogando-se a Lei n.º 740, de 27 de novembro de 1989 e demais disposições em contrário.

Abelardo Luz (SC), ____ de _____ de ____.

NERCI SANTIN

Prefeito Municipal

