

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

Institui a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Iomerê.

LUCI PERETTI, A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE IOMERÊ, ESTADO DE SANTA CATARINA, no uso das atribuições legais, faz saber a todos os habitantes deste município, que a Câmara de Vereadores aprovou e ela sancionou e promulgou a seguinte Lei:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituída a presente lei que trata sobre o uso e ocupação do solo do Município de Iomerê, como parte integrante do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Art. 2º Esta lei abrange todo o território do Município de Iomerê, incluindo áreas urbanas e rurais.

CAPÍTULO II
DOS OBJETIVOS

Art. 3º A presente lei tem como objetivos:

- I – estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo do território municipal, tendo em vista as condicionantes e os potenciais ambientais, paisagísticos, naturais, culturais e históricos;
- II – promover o uso do solo tendo em vista o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, em conformidade com a infraestrutura implantada ou projetada;
- III – prever e controlar densidades demográficas, como medida para a gestão do bem público e da oferta de serviços públicos;
- IV – promover e compatibilizar o desenvolvimento e diversidade de atividades econômicas, complementares entre si, dentro de determinadas áreas do território municipal, de forma a evitar conflitos de usos do solo; e
- V – viabilizar a aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade e na Lei do Plano Diretor, como forma de gestão urbana.

CAPÍTULO III
DAS DEFINIÇÕES

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

- I – afastamento: distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e as divisas do terreno;
- II – afastamento lateral: distância perpendicular mínima da edificação em relação à divisa lateral do terreno;
- III – afastamento de fundos: distância perpendicular mínima da edificação em relação à divisa dos fundos do terreno;
- IV – alvará de construção: documento expedido pelo município que autoriza a execução de obras sujeitas a sua fiscalização;
- V – alvará de localização e funcionamento: documento expedido que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade ou serviço;
- VI – 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;
- VII – ambiência: capacidade de apreensão visual do bem cultural imóvel por meio de eixos visuais;
- 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 da atividade: 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 – balanço: saliência que se projeta além da prumada da edificação, sem estrutura de sustentação aparente;
- XI – 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 e vegetação;
- XII – coeficiente de aproveitamento: relação entre a área total construída e a área do terreno, expresso em valores mínimo, básico e máximo;
- XIII – coeficiente de aproveitamento básico: valor que determina o quanto poderá ser construído, sem a aplicação de instrumentos urbanísticos e/ou incentivos construtivos;
- XIV – coeficiente de aproveitamento máximo: valor limite que somente poderá ser atingido por meio da aplicação de instrumentos urbanísticos e/ou incentivos construtivos;
- XV – coeficiente de aproveitamento mínimo: valor que deve ser atendido por todos os terrenos, abaixo do qual o imóvel pode ser considerado subutilizado;
- XVI – construção: execução de qualquer obra;
- XVII – divisa: linha limítrofe entre terrenos;
- XVIII – edificação: objeto do espaço construído, coberto e fechado, constituído de um conjunto de sistemas, elementos e componentes estabelecidos e integrados;
- XIX – eixo: unidade estratégica que objetiva a concentração de determinados usos, diretrizes urbanísticas ou tipologias arquitetônicas, por meio de normas de uso e ocupação do solo específicas;

- XX – equipamentos públicos comunitários: instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, assistência social, esportes, abastecimento, serviços funerários e congêneres;
- XXI – equipamentos públicos 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;
- XXII – esquina: ângulo formado por duas vias que se cruzam;
- XXIII - 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;
- XXIV – faixa livre: parte da calçada separada por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinada ao trânsito exclusivo de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas;
- XXV – faixa não edificável: área em que não é permitido erguer edificações, conforme legislação vigente aplicável;
- XXVI – gabarito: número de pavimentos de uma edificação, contados a partir do pavimento térreo até o último pavimento com ambientes;
- XXVII – 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;
- XXVIII – gleba: imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo;
- XXIX – imóvel receptor: aquele que recebe a Transferência do Direito de Construir do imóvel transmissor, até o coeficiente de aproveitamento máximo;
- XXX – imóvel transmissor: aquele que não tenha utilizado plenamente o coeficiente de aproveitamento básico e origina a Transferência do Direito de Construir;
- XXXI – logradouro público: espaço público destinado ao trânsito ou permanência de pedestres ou veículos, como: via, praça, parque, pista de rolamento, calçada, ponte, escadaria, alameda, passarela e áreas verdes de propriedade pública municipal;
- XXXII – lote máximo: maior área permitida para terrenos em parcelamentos do solo e condomínios horizontais, observada a Lei de Parcelamento do Solo e as demais leis federal e estadual sobre o tema;
- XXXIII – lote mínimo: menor área permitida para terrenos em 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;
- XXXIV – medida compensatória: capaz de reparar os impactos negativos, quando não for possível a mitigação, considerando a equivalência entre perdas e ganhos socioeconômicos e ambientais, por meio de ações indiretas, como a compensação financeira ou a execução de obras de equipamentos comunitários na área de influência;
- XXXV – medida mitigadora: capaz de neutralizar, superar ou reverter os impactos negativos, por meio de ações diretas, como a alteração do projeto ou execução de obras de equipamentos urbanos na área de influência;
- XXXVI – medida potencializadora: capaz de ampliar os impactos positivos, por meio de ações diretas, como a alteração do projeto;

XXXVII – ocupação do solo: maneira que a edificação ocupa o terreno, em função das normas e parâmetros urbanísticos incidentes;

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

XXXIX – pé-direito: distância vertical medida entre o piso e o teto de um compartimento;

XL – pilotis: área aberta, sustentada por pilares, que corresponde à projeção da superfície do pavimento imediatamente acima;

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

XLII – recuo: distância entre o limite frontal da edificação e a divisa do terreno;

XLIII – subsolo: pavimento total ou parcialmente situado em nível inferior ao pavimento térreo ou ao terreno natural, conforme Anexo X – Representação Gráfica de Subsolo;

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

XLV – térreo: pavimento que dá acesso à entrada principal da edificação, localizado no mesmo nível da via e/ou em até 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em relação à mediana do nível natural do terreno;

XLVI – testada: linha divisória que separa o logradouro público do lote;

XLVII – taxa de ocupação: relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área total do terreno;

XLVIII – taxa de permeabilidade: relação entre a área permeável, que permite a infiltração de água no solo, a área total do terreno;

XLIX – 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;

L – unidade residencial: conjunto de compartimentos de uso privativo destinados ao uso residencial, que compõem uma unidade autônoma;

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

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

LIII – via: superfície por onde transitam veículos e pessoas, compreendendo a pista de rolamento, a calçada, a ilha e o canteiro central; e

LIV – zoneamento: divisão do território do município em zonas, para as quais são definidas normas reguladoras do uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. Em casos omissos a esta lei, deverão ser utilizadas as definições dispostas nas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, bem como demais legislações municipal, estadual e federal vigentes.

CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 5º Qualquer alteração da área rural e da área urbana é definida pela alteração do perímetro urbano, que deve:

- I – atender os requisitos mínimos do § 1º do Art. 32 da Lei Federal nº 5.172, de 1966;
- II – observar o Art. 42-B da Lei Federal nº 10.257, de 2001;
- III – obter prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, conforme Lei Federal nº 6.766, de 1979;
- IV – atender às disposições que tratam sobre participação popular e gestão democrática, previstas neste Plano Diretor e na Lei Federal nº 10.257, de 2001;
- V – designar 1 (um) ou mais bairros à área ampliada; e
- VI – ser instituída por legislação específica, com o devido cartograma georreferenciado e memorial descritivo.

Art. 6º Em relação às normas de uso e ocupação do solo:

- I – as restrições ocupacionais se sobrepõem e prevalecem aos eixos e ao zoneamento; e
- II – os eixos se sobrepõem e prevalecem ao zoneamento.

Art. 7º Os instrumentos urbanísticos e incentivos construtivos podem ser aplicados em conjunto, desde que respeitados os parâmetros urbanísticos estabelecidos para cada zona.

TÍTULO II DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I DO ZONEAMENTO

Art. 8º O zoneamento divide-se nas seguintes zonas:

- I – ZIR1 - Zona de Interesse Residencial 1;
- II – ZIR2 – Zona de Interesse Residencial 2;
- III – ZIR3 – Zona de Interesse Residencial 3;
- IV – ZEIS – Zona Especial de Interesse Social;
- V – ZII1 – Zona de Interesse Industrial 1;
- VI – ZII2 – Zona de Interesse Industrial 2;
- VII – ZDR – Zona de Desenvolvimento Rural; e
- VIII – ZIE – Zona de Interesse de Expansão Urbana.

Art. 9º As zonas são delimitadas por limites da macrozona, perímetro urbano, hidrografia, relevo e restrições ocupacionais, vias e divisa de terrenos.

§ 1º As delimitações das zonas poderão ser ajustadas, com o objetivo de melhorar a precisão dos limites, quando houver divergências entre a representação cartográfica e os elementos descritos no *caput* desse artigo, desde que com anuência do Conselho de Desenvolvimento Municipal e conforme parecer técnico municipal.

§ 2º Quando em terrenos de até 2 (dois) hectares incidirem duas ou mais zonas, deverão ser considerados os parâmetros urbanísticos 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 deve ser deliberada pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal e conforme parecer técnico municipal.

Art. 10. O zoneamento está definido no Anexo I – Cartograma de Zoneamento Municipal, Anexo II - Cartograma de Zoneamento do Perímetro Urbano - Sede e Anexo III - Cartograma de Zoneamento do Perímetro Urbano - Distrito de Bom Sucesso.

Art. 11. Os parâmetros urbanísticos do zoneamento estão definidos no Anexo IV - Tabela de Parâmetros Urbanísticos.

Seção I

Das Zonas de Interesse Residencial

Art. 12. A Zona de Interesse Residencial 1 – ZIR1 tem por objetivo consolidar o uso urbano nas áreas providas de infraestrutura e próximas à região central.

Art. 13. A Zona de Interesse Residencial 2 – ZIR2 tem por objetivo urbanizar áreas dentro do perímetro urbano, por meio de um padrão de ocupação de menor densidade em relação a Zona de Interesse Residencial 1.

Art. 14. A Zona de Interesse Residencial 3 – ZIR3 tem por objetivo urbanizar áreas dentro do perímetro urbano, por meio de um padrão de ocupação de menor densidade em relação a Zona de Interesse Residencial 2.

Seção II

Da Zona Especial de Interesse Social

Art. 15. A Zona de Especial Interesse Social – ZEIS tem por objetivo produzir habitações de interesse social e instalar equipamentos públicos comunitários destinados à população de baixa renda.

Art. 16. A construção na Zona Especial de Interesse Social – ZEIS será realizada por meio de empreendimentos públicos e/ou privados, destinados a atender a população inscrita no Cadastro Único do município, bem como reassentadas de áreas de risco e/ou Áreas de Preservação Permanente.

Seção III

Das Zonas de Interesse Industrial

Art. 17. A Zona de Interesse Industrial 1 – ZII1 tem por objetivo instalar atividades industriais, comerciais, de transporte, armazenagem e demais usos não residenciais, que possuam alto impacto e potencial poluidor.

Art. 18. A Zona de Interesse Industrial 2 – ZII2 tem por objetivo instalar atividades industriais, comerciais, de transporte, armazenagem e demais usos não residenciais, que possuam médio e baixo impacto e potencial poluidor.

Art. 19. Os terrenos em que forem instaladas atividades industriais com área útil superior à 1.000 m² (mil metro quadrados), previstas nas seções “B” e “C” da Tabela de Uso do Solo, definida em regulamentação específica, deverão instalar cortina vegetal quando:

I – estiverem localizados na Zona de Interesse Industrial 1 ou Zona de Interesse Industrial 2; e

II – façam divisa com a Zona de Interesse Residencial 1, Zona de Interesse Residencial 2, Zona Especial de Interesse Social ou Zona de Desenvolvimento Rural.

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 garantir condições de atratividade de fauna no local, devendo atender às disposições do órgão ambiental licenciador e possuir a largura mínima de 2 (duas) linhas de plantio.

Seção IV

Da Zona de Interesse de Expansão Urbana

Art. 20. A Zona de Interesse de Expansão Urbana – ZIEU obedecerá às normas de uso e ocupação do solo relativas à Zona de Desenvolvimento Rural – ZDR, até que ocorra a ampliação do perímetro urbano nessas áreas.

Parágrafo único. Para expansão do perímetro urbano e urbanização das áreas na Zona de Interesse de Expansão Urbana – ZIEU, deverá ser elaborado projeto específico conforme disposto no Artigo 42-B do Estatuto da Cidade, além da observância a outros dispositivos desta Lei.

Seção V

Zona de Desenvolvimento Rural

Art. 21. A Zona de Desenvolvimento Rural – ZDR tem por objetivo fomentar a diversificação econômica e adequar o uso e a ocupação do solo ao desenvolvimento rural.

Art. 22. O uso e a ocupação Zona de Desenvolvimento Rural – ZDR deve estar adequado ao Estatuto da Terra e normas pertinentes ao tema.

CAPÍTULO II DOS EIXOS

Art. 23. Os eixos incidem sobre os terrenos em que a testada estiver voltada para o trecho da via demarcada, conforme definido no Anexo I – Cartograma de Zoneamento Municipal, Anexo II – Cartograma de Zoneamento do Perímetro Urbano - Sede e Anexo IV – Tabela de Parâmetros Urbanísticos.

Parágrafo único. Em uma gleba, a incidência do eixo é limitada em 50 (cinquenta) metros, medidos perpendicularmente a partir da testada da gleba.

Art. 24. O Eixo de Interesse Comercial – EIC tem por objetivo a instalação de atividades comerciais e de prestação de serviços, fortalecendo a área comercial central existente.

Art. 25. O Eixo de Comércio e Serviços de Bairro – ECSB tem por objetivo incentivar o uso misto nas centralidades de bairros.

CAPÍTULO III DAS RESTRIÇÕES OCUPACIONAIS

Art. 26. 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. 27. As restrições ocupacionais são classificadas em:

- I – Área de Preservação Permanente;
- II – Área de Risco Hidrológico;
- III – Área com Restrições de Declividade;
- IV – Área do Entorno do Bem Tombado;
- V – Área do Antigo Traçado do Fachinal Branco;
- VI – Bem tombado como patrimônio histórico e cultural;
- VII – Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural; e
- VIII – Faixa de Domínio Público e Faixa Não Edificável.

Art. 28. As áreas com restrições ocupacionais estão representadas no Anexo V - Cartograma de Restrições Ocupacionais Municipal, Anexo VI - Cartograma de Restrições Ocupacionais do Perímetro Urbano - Sede, Anexos VII - Cartograma de Restrições Ocupacionais do Perímetro Urbano - Distrito de Bom Sucesso.

§ 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 nos Cartogramas de Restrições Ocupacionais não configura descaracterização ou inexistência de restrições ocupacionais.

Art. 29. Poderá ser admitida contestação de Área de Preservação Permanente, Área de Risco Hidrológico, Área com Restrições de Declividade e Faixa de Domínio Público e Faixa Não Edificável, desde que apresentados os seguintes documentos:

- I – requerimento de contestação;
- II – levantamento georreferenciado da área contestada;
- III – laudo técnico; e
- IV – documentos de responsabilidade técnica dos profissionais habilitados.

§ 1º Em Área 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 Área de Risco Hidrológico, será admitida a contestação em caso de mitigação ou atenuação do risco, atestado pelo órgão competente e atualização das cartas geotécnicas.

§ 3º A contestação deverá ser aprovada pelo setor competente do município responsável pelo licenciamento urbanístico e/ou ambiental e integra o processo de licenciamento.

Seção I

Área de Preservação Permanente

Art. 30. 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. 31. A delimitação e a intervenção em Área de Preservação Permanente deverão estar de acordo com o Código Florestal.

Seção II

Área de Risco Hidrológico

Art. 32. A Área de Risco Hidrológico corresponde ao setor de risco mapeado como risco alto e muito alto para inundações e enxurradas pelo Serviço Geológico do Brasil – CPRM ou outro órgão competente.

Art. 33. Na Área de Risco Hidrológico devem ser observadas a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil, o Plano Estadual de Proteção e Defesa Civil de Santa Catarina e demais diretrizes da Defesa Civil Municipal e Estadual.

Art. 34. Em Área de Risco Hidrológico, somente poderão ser permitidas construções que adotarem medidas técnicas que mitiguem e/ou eliminem os riscos de inundações e enxurradas.

§ 1º As medidas técnicas tratadas no caput deverão ser apresentadas no memorial descritivo do projeto específico, bem como deve ser protocolado o documento de responsabilidade técnica do profissional responsável.

§ 2º As construções tratadas no *caput* deste artigo devem apresentar anuência da Defesa Civil Municipal.

Seção III

Áreas com Restrições de Declividade

Art. 35. As Áreas com Restrições de Declividade compreendem áreas mapeadas com declividade maior que 30% (trinta por cento).

Art. 36. Em relação à tipologia construtiva e à declividade:

I – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) e até 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 são permitidos 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 IV

Área do Entorno do Bem Tombado

Art. 37. A Área do Entorno do Bem Tombado tem por objetivo garantir a visibilidade e a ambiência do bem tombado, bem como preservar a paisagem no entorno de edificações com significativo valor histórico e cultural.

Art. 38. A delimitação e intervenção na Área do Entorno do Bem Tombado deverão estar de acordo com a Lei Ordinária nº 1.138/2025 ou em outra que venha a substituí-la.

Seção V

Área do Antigo Traçado do Fachinal Branco

Art. 39. A Área do Antigo Traçado do Fachinal Branco abrange o núcleo fundacional de Iomerê, limitado pelas ruas Ademir Mendes, Antônio Brêda, João Brêda, Jacob Faccin e Luís Nóra.

Art. 40. A Área do Antigo Traçado do Fachinal Branco objetiva preservar o núcleo do traçado da Planta da Sede do Fachinal Branco, originalmente do Município do Cruzeiro, projetada e construída pela Colonizadora Sul Brasileira em agosto de 1919.

Art. 41. Na Área do Antigo Traçado do Fachinal Branco, é vedada a abertura, fechamento, redução, ampliação ou qualquer outra alteração do traçado viário.

Parágrafo único. Excetuam-se deste artigo as alterações que tenham como objetivo recuperar o traçado viário e de parcelamento do solo original, projetado na Planta da Sede do Fachinal Branco, disposta no Anexo VIII – Planta da Sede do Fachinal Branco.

Seção VI

Bem Tombado como Patrimônio Histórico e Cultural

Art. 42. O Tombamento do Patrimônio Histórico e Cultural é o procedimento administrativo pelo qual o poder público protege legalmente um bem material de valor histórico e cultural do município, com o objetivo de impedir sua destruição ou descaracterização, conforme Decreto-Lei nº 25/1937.

Art. 43. O bem tombado como patrimônio histórico e cultural compreende o Prédio do Seminário, tombado pela Lei Ordinária nº 181/2001.

Art. 44. Intervenções no Prédio do Seminário e entorno devem estar de acordo com a Lei Ordinária nº 181/2001, a política de gestão do bem tombado e demais normatizações pertinentes ao tema.

Seção VII

Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural

Art. 45. O Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural é o procedimento administrativo pelo qual o poder público identifica e cadastra o patrimônio edificado de valor histórico e cultural do município, com o objetivo de subsidiar as ações administrativas e legais de preservação, impedindo que venha a ser demolido ou descaracterizado.

Art. 46. O Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural deverá ser regulamentado em legislação específica, baseada no Plano Municipal de Cultura ou em outro que venha a substituí-lo, com critérios de classificação, parâmetros, mecanismos de preservação, conservação e recuperação adequados.

Art. 47. Em caso de licenciamento e solicitação de alvará de demolição de qualquer imóvel classificado como Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural, deverá ser elaborado um parecer técnico sobre o interesse de preservação histórico e cultural do imóvel.

§ 1º O parecer técnico deverá ser elaborado por um profissional habilitado e ser acompanhado de responsabilidade técnica.

§ 2º O parecer técnico deverá ser apresentado ao Conselho de Desenvolvimento Municipal e ao Conselho Municipal de Cultura, que deverão elaborar pareceres sobre a preservação do patrimônio histórico e cultural, baseado na relevância coletiva do imóvel.

§ 3º Somente poderá ser concedido o licenciamento ou emitido alvará de demolição caso:

I – o parecer técnico elaborado por profissional habilitado não aponte evidências a favor da preservação do patrimônio histórico e cultural do imóvel;

II – o Conselho de Desenvolvimento Municipal emitir parecer contrário à preservação; e

III – o Conselho Municipal de Cultura emitir parecer contrário à preservação.

§ 4º Caso o parecer técnico e/ou os pareceres dos conselhos sejam favoráveis à preservação, o município procederá a regulamentação adequada e o licenciamento deverá atender às normativas e diretrizes de preservação do patrimônio histórico e cultural.

Seção VIII

Faixa de Domínio Público e Faixa Não Edificável

Art. 48. As faixas de domínio público e as faixas não edificáveis deverão estar em conformidade com a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, Lei Estadual nº 13.516, de 04 de outubro de 2005 e Decreto Estadual nº 1.793, de 9 de março de 2022, ou outras que vierem a substituí-las.

CAPÍTULO IV

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 49. São parâmetros urbanísticos:

- I – coeficiente de aproveitamento;
- II – taxa de ocupação;
- III – recuos e afastamentos;
- IV – gabarito máximo;
- V – lote mínimo e máximo;
- VI – testada mínima; e
- VII – taxa de permeabilidade.

Art. 50. Todas as construções e parcelamentos do solo devem respeitar os parâmetros urbanísticos previstos no Anexo IV – Tabela de Parâmetros Urbanísticos.

Parágrafo único. Em nenhuma circunstância, os parâmetros mínimos e máximos poderão ser excedidos.

Seção I

Do Lote Mínimo e Máximo

Art. 51. No perímetro urbano, o valor do lote máximo é equivalente à fração mínima de parcelamento para o Município de Iomerê, definida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Seção II

Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 52. O Coeficiente de Aproveitamento é expresso por meio de um índice, de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Coeficiente de Aproveitamento} = \frac{\text{Área total construída}}{\text{Área do terreno}}$$

Parágrafo único. Para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, na área total construída não serão computadas as áreas:

- I – destinadas à circulação de uso comum, como *hall* de entrada, escada, poços de elevador, rampa e similares;
- II – de estacionamento ou garagens no subsolo;
- III - de elementos decorativos, como floreiras, beirais, pergolados e outras saliências, desde que atendam às exigências do Código de Edificações;
- IV – destinadas aos sistemas comuns, como caixa d'água, casas de máquinas e de bombas, dutos, cabines de transformadores, instalações centrais, contadores e medidores, depósito de resíduos sólidos e similares;
- V – de sacadas, terraços, varandas, de até 3m² (três metros quadrado) por unidade residencial e desde que não vinculadas a área de serviço;
- VI – de mezaninos, desde que atendam às exigências do Código de Edificações; e
- VII – de projeções de cobertura, com no máximo 3,00m (três metros) em balanço.

Seção III Da Taxa de Ocupação

Art. 53. A taxa de ocupação é expressa em porcentagem, de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Ocupação} = \frac{\text{Área de projeção da edificação} \times 100}{\text{Área do terreno}}$$

Parágrafo único. Área de projeção da edificação é a maior área resultante da sobreposição das áreas edificadas de todos os pavimentos de toda a edificação.

Art. 54. No cálculo da taxa de ocupação não serão computados:

- I – sacadas privativas, desde que em balanço;
- II – beiral com até 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- III – marquises, em conformidade com o Código de Edificações;
- IV – pérgulas e pergolados, em conformidade com o Código de Edificações;
- V – áreas sem cobertura localizadas no térreo; e
- VI – subsolos.

Seção IV Dos Recuos e Afastamentos

Art. 55. Os recuos e afastamentos laterais e de fundos mínimos de cada edificação serão sempre tomados perpendicularmente em relação ao alinhamento da edificação e às divisas de lote ou unidade autônoma, a partir do ponto mais avançado da edificação e em todos os pavimentos, inclusive nos subsolos.

Art. 56. Os espaços livres, definidos como recuos e 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 arrimo e de vedação dos terrenos, tapumes, escadas e rampas de acesso, necessárias em função da declividade natural do terreno;

II – garagem ou estacionamento com capacidade máxima para dois veículos no recuo frontal das edificações residenciais, quando implantados em terrenos que não permitam a execução de rampas de acesso no recuo frontal com declividade de até 30% (trinta por cento) devendo, entretanto, resultar encravados em no mínimo 2/3 (dois terços) de seus volumes e as suas coberturas deverão ser constituídas por terraço plano, vedada qualquer edificação sobre eles; e

III – central de gás, de acordo com as instruções normativas do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina.

Art. 57. Nos terrenos de esquina deverão ser respeitados os recuos em todas as testadas.

Art. 58. As edificações deverão obedecer aos afastamentos laterais e de fundos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 1º Serão admitidos afastamentos mínimos inferiores ao disposto no *caput* quando as edificações forem construídas com parede cega no térreo e no primeiro pavimento e estiverem localizadas na:

I – Zona de Interesse Residencial 1 - ZIR1;

II – Zona de Interesse Residencial 2 - ZIR2;

III – Zona de Interesse Residencial 3 - ZIR3;

IV – Zona Especial de Interesse Social - ZEIS;

V – Zona de Interesse Industrial 1 - ZII1; e

VI – Zona de Interesse Industrial 2 - ZII2.

§ 2º Excetuam-se do *caput* deste artigo as edificações localizadas na Zona de Desenvolvimento Rural - ZDR, que devem atender ao Código Civil.

Seção V

Do Gabarito Máximo

Art. 59. Para fins de cálculo do gabarito máximo, o pé-direito será de no máximo 5,40m (cinco metros e quarenta centímetros).

§ 1º Não é vedada a construção de pé-direito com altura superior à disposta no *caput*, devendo neste caso ser contabilizado 1 (um) pavimento a cada 5,40m (cinco metros e quarenta centímetros) de pé-direito.

§ 2º Excetua-se do *caput* o pavimento térreo destinado ao uso não residencial, que poderá ter até 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros).

§ 3º Excetuam-se deste artigo as edificações localizadas nas Zonas de Interesse Industrial 1 e 2, destinadas a:

- I – agricultura, pecuária, produção florestal, pesca e aquicultura;
- II – indústrias extrativas; e
- III – indústrias da transformação.

Seção VI Da Taxa de Permeabilidade

Art. 60. A taxa de permeabilidade é expressa em porcentagem, de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de permeabilidade} = \frac{(\text{área do terreno} - \text{áreas impermeáveis}) \times 100}{\text{área do terreno}}$$

Art. 61. 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 com materiais classificados como drenante 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.

CAPÍTULO V DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS DO SOLO

Art. 62. 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 efetiva, mesmo que secundária.

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

Art. 63. Para efeito desta Lei, os usos são classificados quanto à sua atividade, natureza, porte e localização, sendo:

- I – permitido (P): a atividade adequada à zona incidente;
- II – permitido com restrições (1, 2, 3 e 4): a atividade poderá ser adequada à zona incidente, a depender do porte;
- III – permissível: a atividade poderá ser adequada à zona incidente, desde que seja elaborado Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e os impactos sejam mitigados e/ou compensados; e
- IV – proibido (campo em branco): inadequado à zona incidente.

§ 1º Para fins de definição de porte, deverá ser considerada a área útil da atividade.

§ 2º 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. 64. As atividades exclusivamente administrativas, de sede ou filial, serão admitidas em todo o território do município.

Parágrafo único. Para fins de licenciamento, 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 de que permite o caput deste artigo; e

III – demais informações necessárias.

Art. 65. Na ausência de enquadramento na Tabela de Uso do Solo, caberá deliberação pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal, considerando os critérios da Comissão Nacional de Classificação - CONCLA.

CAPÍTULO VI DOS INCENTIVOS CONSTRUTIVOS

Seção I Do Uso Misto

Art. 66. Considera-se incentivo ao uso misto o benefício às edificações que atenderem os seguintes requisitos mínimos, conforme Anexo IX – Representação Gráfica do Uso Misto:

I – destinar no mínimo 1 (um) pavimento ao uso não residencial, localizado no térreo;

II – ter no mínimo 50% (cinquenta por cento) da fachada visualmente permeável, seja por vedação transparente ou sem vedação, podendo ser constituída por portas, janelas e vitrines;

III – no mínimo, um acesso direto ao logradouro público a cada 10m (dez metros) de testada;

IV – não ser vedada com muros, grades, barreiras ou similares ao longo de toda a extensão da testada; e

V – priorizar o acesso do pedestre em toda a sua extensão.

§ 1º Quando houver mais de 1 (um) pavimento destinado ao uso não residencial, estes devem estar localizados no térreo e pavimentos iniciais.

§ 2º O município poderá estabelecer outras condições a serem observadas, por meio de regulamentação específica.

Art. 67. As edificações que aplicarem o incentivo ao uso misto somarão 1 (um) ponto no coeficiente de aproveitamento, respeitado o limite do coeficiente de aproveitamento máximo.

Art. 68. O incentivo ao uso misto poderá ser aplicado:

- I – no Eixo de Interesse Comercial;
- II – no Eixo de Comércio e Serviço de Bairro; e
- III – na Zona de Interesse Residencial 1.

Seção II Da Tecnologia Sustentável

Art. 69. Considera-se Incentivo à Tecnologia Sustentável o benefício à edificação que utilizar sistema de coleta, reserva e/ou infiltração das águas pluviais, dimensionado proporcionalmente à área impermeabilizada e ao índice pluviométrico.

§ 1º O sistema deverá estar em conformidade com o Código de Edificações, as NBRs nº 15.527 e nº 10.844, ou outras normas que vierem a substituir.

§ 2º O cálculo para o dimensionamento do sistema será disposto em regulamentação específica.

Art. 70. As edificações que aplicarem o incentivo à tecnologia sustentável somarão 0,3 (zero vírgula três) pontos no coeficiente de aproveitamento, respeitado o limite do coeficiente de aproveitamento máximo.

Art. 71. O incentivo à tecnologia sustentável poderá ser aplicado:

- I – no Eixo de Interesse Comercial;
- II – no Eixo de Comércio e Serviço de Bairro;
- III – na Zona de Interesse Residencial 1;
- IV – na Zona de Interesse Residencial 2;
- V – na Zona de Interesse Residencial 3;
- VI – na Zona Especial de Interesse Social;
- VII – na Zona de Interesse Industrial 1; e
- VIII – na Zona de Interesse Industrial 2.

CAPÍTULO VII DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Seção I Da Transferência do Direito de Construir

Art. 72. São passíveis da aplicação da Transferência do Direito de Construir, os imóveis transmissores:

- I – tombados na esfera municipal, estadual e/ou federal;
- II – identificados como Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural;
- III – localizados em Área do Entorno do Bem Tombado; e
- IV – localizados no perímetro urbano e em área com restrições ocupacionais que impeçam a utilização do coeficiente de aproveitamento básico.

Art. 73. São passíveis da aplicação da Transferência do Direito de Construir os imóveis receptores atribuídos com coeficiente de aproveitamento máximo e que ainda não tenham atingido o limite, conforme Anexo IV - Tabela de Parâmetros Urbanísticos.

Art. 74. A Transferência do Direito de Construir deverá ocorrer de forma direta em uma única transação, mediante escritura, com a incorporação imediata do coeficiente do imóvel transmissor para o imóvel receptor, a partir da autorização do município no momento do licenciamento.

§ 1º O Conselho de Desenvolvimento Municipal deverá ser consultado em cada transação, considerando o impacto local causado pelo aumento da densidade construtiva.

§ 2º A Transferência do Direito de Construir deverá ser averbada nas respectivas matrículas imobiliárias dos imóveis transmissor e receptor.

Art. 75. O instrumento da Transferência do Direito de Construir será instituído por regulamentação específica em conformidade com a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e recomendações do Ministério das Cidades e Conselho das Cidades - ConCidades, contendo, no mínimo:

- I – critérios e condições para que o município aplique o instrumento em imóveis e/ou para fins públicos;
- II – fórmula de cálculo do coeficiente a ser transferido ao imóvel receptor, baseado no cálculo do valor do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, para equivalência da transação entre terrenos considerando os preços do metro quadrado;
- III – trâmites do processo de solicitação e concessão do instrumento;
- IV – critérios e procedimentos para emissão e utilização das certidões oriundas do processo;
- V – prazos para transferência e efetivação do instrumento;
- VI – mecanismos de controle e gestão do instrumento pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal;
- VII – estabelecimento de procedimentos decisórios para a aprovação de projetos e licenciamentos que utilizem instrumento; e
- VIII – considerações a respeito da aplicação do instrumento nas Zonas de Especial Interesse Social e outros instrumentos.

Seção II

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 76. A elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança é condição para a aprovação de edificações ou atividades, públicas ou privadas, que possam causar grande impacto urbano e/ou ambiental, devido ao seu porte, uso ou localização.

Art. 77. O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá ser elaborado por profissionais habilitados.

Art. 78. As medidas são classificadas em:

- I – compensatórias;
- II – mitigadoras; e
- III – potencializadoras.

Art. 79. Conforme Tabela de Uso do Solo, o Estudo de Impacto de Vizinhança será exigido para:

- I – licenciamento de construção, reforma ou ampliação de atividades classificadas como permissíveis;
- II – licenciamento de reforma ou ampliação de atividades já consolidadas classificadas como proibidas ou permissíveis; e
- III – renovação de Alvará de Localização e Funcionamento de atividades já consolidadas classificadas como proibidas ou permissíveis em que ocorra a ampliação da área útil da atividade.

Parágrafo único. O habite-se e/ou o Alvará de Localização e Funcionamento somente serão emitidos mediante vistoria que certifique a conclusão das obras, quando for o caso.

Art. 80. O Estudo de Impacto de Vizinhança será regulamentado por legislação específica em conformidade com a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e recomendações do Ministério das Cidades e Conselho das Cidades - ConCidades, contendo, no mínimo:

- I – definição de impacto de vizinhança;
- II – critérios para definição das áreas de influência direta e indireta;
- III – critérios para definição do conteúdo do Estudo de Impacto de Vizinhança de acordo com a atividade;
- IV – procedimento e prazos para cumprimento das obrigações; e
- V – competências e atribuições.

Seção III

Do Direito de Preempção

Art. 81. Ficam definidas como áreas passíveis do Direito de Preempção:

- I – Área do Entorno do Bem Tombado; e
- II – Zona Especial de Interesse Social.

§ 1º O exercício do Direito de Preempção na Área do Entorno do Bem Tombado terá como finalidade implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes e/ou a proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

§ 2º O exercício do Direito de Preempção em Zona Especial de Interesse Social 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.

§ 3º A definição das áreas tratadas no caput deste artigo terá vigência por 5 (cinco) anos, renovável a partir de 1 (um) ano após a vigência desta lei.

Art. 82. O município deverá notificar os proprietários dos imóveis localizados nas áreas passíveis do Direito de Preempção dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a partir da vigência desta lei, para ciência da incidência do instrumento e do trâmite a ser seguido.

Art. 83. Quando um proprietário de imóvel localizado em área passível do Direito de Preempção intencionar a venda, deverá notificar o município.

§ 1º O município terá o prazo de 30 (trinta) dias para manifestar por escrito seu interesse em comprar o imóvel.

§ 2º Com a notificação, deverão ser apresentados:

I – endereço do proprietário, para recebimento de notificações e de outras comunicações;

II – certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;

III – declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória; e

IV – proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel constando preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 3º O município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos uma plataforma digital de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do *caput* e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 4º Transcorrido o prazo sem manifestação do município, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 5º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao município, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 6º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 7º Ocorrida a hipótese prevista no parágrafo anterior, o município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Seção IV

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 84. A Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser aplicada:

I – na Zona de Interesse Residencial 1;

II – no Eixo de Interesse Comercial; e

III – no Eixo de Comércio e Serviços de Bairro.

TÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

CAPÍTULO ÚNICO
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 85. O Poder Executivo Municipal deverá regulamentar as disposições que trata esta lei em um prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de publicação desta lei.

Art. 86. Ficam mantidos os atos administrativos expedidos em conformidade com a legislação anterior e aqueles cujo requerimento tenha sido protocolado até a data de publicação desta lei.

Art. 87. Será permitida a continuidade de atividades em desacordo com esta lei, desde que consolidadas e estejam regulares na data de publicação desta lei.

Art. 88. As disposições da Observação 2 (dois) do Anexo II – Tabela de Estacionamento do Código de Edificações referem-se ao Eixo de Comércio e Serviços de Bairro - ECSB e ao Eixo de Interesse Comercial - EIC.

Art. 89. As disposições sobre a Área de Proteção Cultural, previstas no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, referem-se à Área do Entorno do Bem Tombado.

Art. 90. A alteração ou revogação da presente lei ou de suas disposições só poderá ocorrer em conformidade com as disposições do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Art. 91. Visando à consecução dos objetivos expressos nesta lei, integram-na os seguintes anexos:

I – Anexo I - Cartograma de Zoneamento Municipal;

II – Anexo II - Cartograma de Zoneamento do Perímetro Urbano - Sede;

III – Anexo III - Cartograma de Zoneamento do Perímetro Urbano - Distrito de Bom Sucesso;

IV – Anexo IV - Tabela de Parâmetros Urbanísticos;

V – Anexo V - Cartograma de Restrições Ocupacionais Municipal;

VI – Anexo VI - Cartograma de Restrições Ocupacionais do Perímetro Urbano - Sede;

VII – Anexo VII - Cartograma de Restrições Ocupacionais do Perímetro Urbano - Distrito de Bom Sucesso;

VIII – Anexo VIII - Planta da Sede do Fachinal Branco;

IX – Anexo IX - Representação Gráfica do Uso Misto; e

X – Anexo X - Representação Gráfica de Subsolo.

Art. 92. Esta lei entrará em vigor após decorridos 60 (sessenta) dias da sua publicação oficial.

Art. 93. Fica revogada a Lei Complementar nº 32, de 16 de maio de 2012, bem como as disposições em contrário e suas alterações.

CENTRO ADMINISTRATIVO DE IOMERÊ - SC, _____ DE _____ DE _____

LUCI PERETTI

Prefeita Municipal