

LEI COMPLEMENTAR Nº \_\_\_\_, DE \_\_\_\_ DE \_\_\_\_ DE 202 \_\_\_\_

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

**CLEVSON FREITAS, PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JABORÁ, ESTADO DE SANTA CATARINA**, no uso de 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 I**  
**DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

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

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

**CAPÍTULO II**  
**DOS OBJETIVOS**

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

I – estabelecer critérios de uso e ocupação do solo para o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, em conformidade com a infraestrutura instalada ou projetada;

II – direcionar o uso e a ocupação do solo considerando condicionantes e potenciais ambientais, sociais, paisagísticos, culturais e históricos;

III – estabelecer parâmetros urbanísticos 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.

**CAPÍTULO III**  
**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 lateral e fundos;

II – ajardinamento: cultivo de flores, plantas e vegetações adequadas ao paisagismo urbano, de forma decorativa e ornamental;

III – ambiência: capacidade de apreensão visual do bem cultural imóvel através de eixos visuais;

IV – 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;

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

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

VII – 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;

VIII – 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;

IX – 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;

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

XI – 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;

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

XIII – calçada: parte da via, normalmente segregada em nível diferente do eixo carroçável, reservada ao trânsito de pedestres (faixa livre) e à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros;

XIV – coeficiente de aproveitamento: relação entre a área total construída e a área do terreno, expresso em valores mínimo, básico e máximo;

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

XVI – coeficiente de aproveitamento máximo: valor limite que somente poderá ser atingido através da aplicação de instrumentos urbanísticos e/ou incentivos construtivos;

XVII – coeficiente de aproveitamento mínimo: valor que deve ser atendido por todos os terrenos, abaixo do qual o imóvel pode ser considerado subutilizado;

XVIII – construção: execução de qualquer obra;

XIX – divisa: linha limítrofe entre terrenos;

XX – edificação: construção destinada a abrigar qualquer atividade humana, materiais ou equipamentos, podendo ser residencial, mercantil, comercial, hospitalar, para fins de lazer e esporte e outros, considerando-se ainda como edificação, as instalações de apoio em um lote, bem como, torres destinadas a serviços de telecomunicações ou energia;

XXI – eixo estratégico: instrumento de planejamento que objetiva a concentração de determinados usos, diretrizes urbanísticas ou tipologias arquitetônicas, através de normas de uso e ocupação do solo específicas;

XXII – 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;

XXIII – 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;

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

XXV – fachada: faces externas da edificação;

XXVI – 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;

XXVII – 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;

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

XXIX – gabarito: número de pavimentos de uma edificação, medido do térreo até o último pavimento com ambientes;

XXX – 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;

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

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

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

XXXIV – logradouro público: toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum da população;

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

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

XXXVII – parede cega: parede sem abertura de janelas, portas, vedações transparentes ou outras aberturas visualmente permeáveis;

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

XXXIX – pé-direito: distância vertical medida entre o piso acabado e a parte inferior do teto de um compartimento, ou do forro falso, se houver;

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

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

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

XLIII – recuo: distância mínima entre o limite externo da edificação e a divisa frontal do terreno, medida perpendicularmente à divisa;

XLIV – sacada: espaço externo suspenso do solo, em balanço, construído nas fachadas da edificação e tendo pelo menos duas das faces sem vedação;

XLV – subsolo: pavimento situado em nível inferior do pavimento térreo, conforme Anexo VI – Representação Gráfica do Subsolo;

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

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

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

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

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

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

LII – 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;

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

LIV – 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;

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

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

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

## CAPÍTULO IV

### DISPOSIÇÕES GERAIS

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

- I – atender aos requisitos mínimos do §1º do Art. 32 da Lei Federal n.º 5.172, de 1966;
- II – observar o Art. 42-B da Lei Federal n.º 10.257, de 2001;
- III – obter prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), conforme Lei Federal n.º 6.766, de 1979;
- IV – atender às disposições que tratam sobre a participação popular e gestão democrática, previstas neste Plano Diretor e na Lei Federal n.º 10.257, de 2001;
- V – designar 1 (um) ou mais bairros à área ampliada; e
- VI – ser instituído 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 está definido no Anexo I – Cartograma de Zoneamento Municipal e Anexo II – Cartograma de Zoneamento do Perímetro Urbano, integrantes desta Lei Complementar.

**Art. 9º** O zoneamento divide-se nas seguintes zonas:

- I – Zona Mista Central (ZMC);
- II – Zona de Interesse Residencial 1 (ZIR1);
- III – Zona de Interesse Residencial 2 (ZIR2);
- IV – Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- V – Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE); e
- VI – Zona de Produção Agrícola (ZPA).

**Art. 10.** As zonas são delimitadas por limites de macrozonas, 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* deste artigo, desde que com anuência do Conselho da Cidade e conforme parecer técnico municipal.

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

**Art. 11.** Os parâmetros urbanísticos do zoneamento estão definidos no Anexo III – Tabela de Parâmetros Urbanísticos.

## Seção I

### Zona Mista Central (ZMC)

**Art. 12.** São objetivos da Zona Mista Central:

I – consolidar a centralidade através da promoção do uso misto e da diversificação das atividades econômicas de pequeno porte;

II – orientar o adensamento construtivo e populacional; e

III – direcionar o uso e a ocupação do solo para áreas adequadas à urbanização, com infraestrutura e baixa incidência de restrições ocupacionais.

## Seção II

### Zonas de Interesse Residencial (ZIR)

**Art. 13.** São objetivos da Zona de Interesse Residencial 1 (ZIR1):

I – consolidar a urbanização na área central de forma adequada à infraestrutura instalada e incidência de restrições ocupacionais;

II – promover o uso misto e atividades econômicas vicinais;

III – controlar o adensamento construtivo e populacional; e

IV – qualificar a infraestrutura já instalada.

**Art. 14.** São objetivos da Zona de Interesse Residencial 2 (ZIR2):

I – controlar a expansão urbana;

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

III – orientar a instalação de infraestrutura futura adequada.

### Seção III

#### Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)

**Art. 15.** São objetivos da Zona Especial de Interesse Social:

- 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. 16.** A construção na Zona Especial de Interesse Social será realizada através 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. 17.** O uso e a ocupação da Zona Especial de Interesse Social devem estar adequados ao Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.

### Seção IV

#### Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE)

**Art. 18.** São objetivos da Zona de Desenvolvimento Econômico:

- I – promover a instalação de atividades econômicas de médio e grande porte, com baixo impacto e potencial poluidor; e
- II – evitar incomodidade de usos incompatíveis ou inconvenientes.

**Art. 19.** Na Zona de Desenvolvimento Econômico, os terrenos deverão instalar cortina vegetal quando:

- I – instalar atividades industriais com área útil superior à 1.000 m<sup>2</sup> (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 tiver divisa com outro zoneamento.

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 as disposições do órgão ambiental licenciador e possuir a largura mínima de 2 (duas) linhas de plantio.

### Seção V

#### Zona de Produção Agrícola (ZPA)

**Art. 20.** São objetivos da Zona de Produção Agrícola:

- I – orientar o uso e ocupação do solo de forma adequada à área rural;
- II – preservar os recursos hídricos, a biodiversidade e a paisagem natural; e
- III – incentivar o desenvolvimento de atividades agrossilvipastoris.

**Art. 21.** O uso e a ocupação da Zona de Produção Agrícola deve estar adequado ao Estatuto da Terra e normas pertinentes ao tema.

## CAPÍTULO II DOS EIXOS ESTRATÉGICOS

**Art. 22.** Os eixos estratégicos 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 da Sede e Anexo III – Tabela de Parâmetros Urbanísticos, integrantes desta Lei Complementar.

§ 1º Em uma gleba, a incidência do eixo estratégico é limitada em 50 m (cinquenta metros), medidos perpendicularmente a partir da testada da gleba.

§ 2º Quando não houver parâmetros de uso e ocupação do solo específicos do eixo estratégico, serão adotadas as normas da zona incidente.

### Seção Única Do Eixo de Uso Misto (EUM)

**Art. 23.** O Eixo de Uso Misto tem como objetivo estimular atividades econômicas vicinais, por meio do incentivo ao uso misto.

## CAPÍTULO III DAS ÁREAS COM RESTRIÇÕES OCUPACIONAIS

**Art. 24.** 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. 25.** As áreas com restrições ocupacionais são classificadas em:

- I – Áreas de Preservação Permanente (APP);
- II – faixa de domínio público e faixa não edificável;
- III – área com risco;
- IV – áreas de suscetibilidade a movimentos gravitacionais de massa e inundações;
- V – áreas com restrições de declividade;

- VI – Bem tombado como patrimônio histórico e cultural;
- VII – Área de Proteção do Juvenato São Pasqual (APJ);
- VIII – Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural; e
- IX – Área de Proteção da Igreja Matriz (APIM).

**Art. 26.** As áreas com restrições ocupacionais estão representadas no Anexo IV – Cartograma de Restrições Ocupacionais Municipais e Anexo V – Cartograma de Restrições Ocupacionais do Perímetro Urbano, integrantes desta Lei Complementar.

§ 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; e
- 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. 27.** Poderá ser admitida contestação de Áreas de Preservação Permanente (APP), área com risco, áreas de suscetibilidade a movimentos gravitacionais de massa e inundações 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; e
- IV – documento de responsabilidade técnica do profissional habilitado.

§ 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 área com risco e de suscetibilidade a movimentos gravitacionais de massa e inundações, será admitida a contestação em caso de mitigação ou atenuação do risco, atestado pelo órgão competente e atualização das cartas geotécnicas.

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

## Seção I

### Das Áreas de Preservação Permanente (APP)

**Art. 28.** 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. 29.** A delimitação e a intervenção em Área de Preservação Permanente deverão estar de acordo com o Código Florestal.

## Seção II

### Faixa de Domínio Público e Reserva de Faixa Não Edificável

**Art. 30.** 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, Lei Estadual n.º 13.516, de 04 de outubro de 2005 e Decreto Estadual n.º 1.793, de 9 de março de 2022 ou outras que vierem substituí-las.

## Seção III

### Das áreas com risco

**Art. 31.** As áreas com risco são divididas em:

- I - de processo hidrológico; e
- 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 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 órgão competente.

**Art. 32.** Nas áreas com risco devem 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. 33.** 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 deve ser acompanhado dos documentos de responsabilidade técnica dos profissionais habilitados responsáveis pelo projeto e execução.

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

## Seção IV

### Das áreas com suscetibilidade

**Art. 34.** As áreas com suscetibilidade são divididas em:

- I – a inundações; e
- II - de movimento de gravitacionais de massa.

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

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

**Art. 35.** Nas áreas com suscetibilidade devem 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. 36.** 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 deve ser acompanhado dos documentos de responsabilidade técnica dos profissionais habilitados responsáveis pelo projeto e execução.

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

## Seção V

### Das áreas com restrições de declividade

**Art. 37.** 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. 38.** Em relação à urbanização e a 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 VI

### Bem tombado como patrimônio histórico e cultural

**Art. 39.** O Tombamento do Patrimônio Histórico e Cultural é o procedimento administrativo pelo qual o Poder Público protege legalmente o bem material de valor histórico e cultural do município, com o objetivo de impedir sua destruição ou descaracterização, conforme Decreto-Lei n.º 25/1937.

**Art. 40.** O bem tombado como patrimônio histórico e cultural corresponde ao Juvenato São Pasqual, tombado pela Lei Ordinária n.º 607/1991.

**Art. 41.** No bem tombado, qualquer intervenção, como remembramento ou desmembramento de lotes, manutenção, conservação, restauração, renovação, reabilitação, reforma, ampliação, construção, demolição, comunicação visual, pintura, instalação de elementos externos nas fachadas e controle climático do ambiente interno ou similares, dependerá da anuência do Conselho da Cidade e do Conselho Municipal de Políticas Culturais.

Parágrafo único. A intervenção de que trata o *caput* deve estar de acordo com a Lei Ordinária n.º 607/1991, a política de gestão do bem tombado e demais normatizações pertinentes ao tema.

**Art. 42.** O bem tombado não pode ser descaracterizado, mutilado ou utilizado para fins que o coloque em risco ou prejudiquem a sua integridade estrutural.

## Seção VII

### Área de Proteção do Juvenato São Pasqual (APJ)

**Art. 43.** A Área de Proteção do Juvenato São Pasqual tem como objetivo garantir visibilidade e ambiência do bem tombado.

**Art. 44.** A Área de Proteção do Juvenato São Pasqual compreende o entorno imediato do bem tombado como patrimônio histórico e cultural.

**Art. 45.** As construções realizadas na Área de Proteção do Juvenato São Pasqual deverão:

I – garantir a visibilidade do bem tombado;

II – ter até dois pavimentos, não excedendo 8 (oito) metros de altura, considerando a cobertura e elementos arquitetônicos; e

III – harmonizar com o bem tombado e com a paisagem do entorno, respeitando características volumétricas e compostivas.

**Art. 46.** Na Área de Proteção do Juvenato São Pasqual, os projetos arquitetônicos e as obras deverão ter aprovação prévia do Conselho da Cidade e do Conselho Municipal de Políticas Culturais.

§ 1º Qualquer tipo de obra e atividade realizada na Área de Proteção do Juvenato São Pasqual deve assegurar a preservação das construções adjacentes.

§ 2º No caso de risco à preservação do bem tombado, a obra e/ou atividade deverá ser interrompida imediatamente até que seja garantida a preservação do bem ou que os danos ao bem sejam reparados.

## Seção VIII

### Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural

**Art. 47.** O Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural é o procedimento administrativo pelo qual o Poder Público identifica e cadastrá o patrimônio edificado de valor histórico e cultural do município, com o objetivo de subsidiar as ações administrativas e legais de preservação, impedindo que venham a ser demolidos ou descaracterizados.

**Art. 48.** O Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural deverá ser regulamentado em legislação específica, com critérios de classificação, parâmetros, mecanismos de preservação, conservação e recuperação adequados.

**Art. 49.** Em caso de licenciamento e/ou 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 da Cidade e ao Conselho Municipal de Políticas Culturais, que deverão elaborar pareceres sobre a preservação histórica e cultural, baseados 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 histórico e cultural do imóvel;

II – o Conselho da Cidade emitir parecer contrário à preservação; e

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

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

## Seção IX

### Área de Proteção da Igreja Matriz (APIM)

**Art. 50.** A Área de Proteção da Igreja Matriz tem como objetivos garantir visibilidade e ambiência do bem inventariado e preservar os eixos visuais das ruas Primeiro de Maio e Lauro Rupp.

**Art. 51.** A Área de Proteção da Igreja Matriz compreende o entorno imediato e eixos de visuais da Igreja Matriz.

**Art. 52.** Todas as construções realizadas na Área de Proteção da Igreja Matriz deverão:

I – ter até (2) dois pavimentos, não excedendo 8 (oito) metros de altura considerando a cobertura e elementos arquitetônicos;

II – garantir a visibilidade do bem inventariado;

III – harmonizar com bem inventariado e com a paisagem do entorno, respeitando características volumétricas e compostivas.

**Art. 53.** Na Área de Proteção da Igreja Matriz, os projetos arquitetônicos e as obras deverão ter aprovação prévia do Conselho da Cidade e o Conselho Municipal de Políticas Culturais.

§ 1º Qualquer tipo de obra e atividade realizada na Área de Proteção da Igreja Matriz deve assegurar a preservação das construções adjacentes.

§ 2º No caso de risco à preservação, a obra e/ou atividade deverá ser interrompida imediatamente até que seja garantida a preservação ou que os danos sejam reparados.

**Art. 54.** Na Área de Proteção da Igreja Matriz:

I – os fechamentos, toldos, marquises, instalações e comunicação visual não poderão interferir, obstruir, descaracterizar ou ocultar os elementos arquitetônicos dos bens e da paisagem;

II – a vegetação, paisagismo e jardins deverão ser conservados de forma a manter a ambiência; e

III – é vedado o fechamento dos terrenos com material opaco e com altura superior a 1,2m (um metro e vinte centímetros).

## CAPÍTULO IV DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

**Art. 55.** São parâmetros urbanísticos:

I – área do lote;

II – testada;

III – recuo;

IV – afastamentos;

V – gabarito;

VI – taxa de ocupação;

VII – taxa de permeabilidade;

VIII – coeficiente de aproveitamento.

**Art. 56.** Todas as construções e parcelamentos do solo devem respeitar os parâmetros urbanísticos previstos no Anexo III – Tabela de Parâmetros Urbanísticos, conforme zona, eixo ou restrição ocupacional incidente.

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

### Seção I Da área do lote

**Art. 57.** Os terrenos em esquina terão o valor da área do lote mínimo acrescido em 16% (dezesseis por cento) em relação ao valor disposto no Anexo III – Tabela de Parâmetros Urbanísticos para sua respectiva zona.

**Art. 58.** No perímetro urbano, o valor da área do lote máximo é equivalente à fração mínima de parcelamento para o Município de Jaborá, definida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

## Seção II

### Dos recuos e afastamentos

**Art. 59.** Os recuos e afastamentos devem ser medidos perpendicularmente entre a projeção horizontal da edificação e a divisa do terreno, a partir do ponto mais avançado da edificação e em todos os pavimentos, inclusive nos subsolos.

**Art. 60.** Os 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 contenção e/ou de fechamento de terrenos;
- II – escadas, rampas de acesso ou similares, necessárias em função da declividade natural do terreno;
- III – garagem ou estacionamento em edificações residenciais multifamiliares, mistas e comerciais, conforme Código de Edificações;
- IV – central de gás, de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina;
- V – piscinas, espelhos d’água e similares;
- VI – depósito de resíduos sólidos;
- VII – pórticos e guaritas;
- VIII – beirais, marquises, toldos e outros elementos decorativos salientes similares, conforme Código de Edificações; e
- IX – pergolados, bancos e outros elementos decorativos de jardim.

**Art. 61.** Nos terrenos em esquina deverão ser respeitados os recuos em todas as testadas.

**Art. 62.** A edificação deve obedecer aos afastamentos mínimos de 1,50 m (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 primeiro pavimento e estiverem localizadas na:

- I – Zona Mista Central (ZMC);
- II – Zona de Interesse Residencial 1 (ZIR1);
- III – Zona de Interesse Residencial 2 (ZIR2); ou
- IV – Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

§ 2º Os afastamentos laterais e de fundos não deverão ser inferiores a 3 (três) metros na Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE).

§ 3º Aplica-se este artigo às edificações independentes construídas em um mesmo terreno, ressalvadas edificações em série, as quais deverão observar o Código de Edificações.

§ 4º Excetuam-se do caput deste artigo as edificações localizadas na Zona de Produção Agrícola (ZPA), que devem atender ao Código Civil.

### Seção III

#### Do gabarito

**Art. 63.** Para fins de licenciamento e aprovação de projeto, a dimensão máxima do pé-direito para o cálculo do gabarito máximo 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 Anexo III – Tabela de Parâmetros Urbanísticos 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 de Desenvolvimento Econômico (ZDE), destinadas a:

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

### Seção IV

#### Da taxa de ocupação

**Art. 64.** A taxa de ocupação é expressa em porcentagem, de acordo com a seguinte fórmula:

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

**Art. 65.** Não serão computados no cálculo da taxa de ocupação:

- I – sacadas;
- II – áreas sem cobertura localizadas no térreo;
- III – marquises e toldos, desde que atendam às exigências do Código de Edificações;
- IV – pergolados sem cobertura e com área máxima de 4 m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados);
- V – beirais com até 1,20 m (um metro e vinte centímetros); e
- VI – áreas destinadas a estacionamentos ou garagens, desde que no subsolo.

### Seção V

#### Da taxa de permeabilidade

**Art. 66.** A taxa de permeabilidade é expressa em porcentagem, de acordo com a seguinte fórmula:

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

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.

**Art. 68.** No mínimo 50% (cinquenta por cento) da área permeável do terreno deverá receber tratamento paisagístico, com uma espécie arbórea a cada 40 m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados) de área permeável.

Parágrafo único. A vegetação deve ser adequada à arborização urbana, e priorizada a utilização de espécies nativas de ocorrência natural na região.

## Seção VI

### Do Coeficiente de Aproveitamento

**Art. 69.** O coeficiente de aproveitamento é expresso através de um índice, de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Coeficiente de Aproveitamento} = \frac{\text{área total construída}}{\text{área do lote}}$$

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, escadas, poços de elevador, rampas e similares;

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

III – de elementos decorativos, como floreiras, pergolados sem cobertura e com área máxima de 4m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) e outras saliências;

IV – destinadas a estacionamentos ou garagens, desde que no subsolo;

V – de mezaninos, desde que atendam às exigências do Código de Edificações;

VI – de sacadas, terraços e varandas de até 3 m<sup>2</sup> (três metros quadrados) por unidade residencial; e,

VII – de projeções de coberturas e beirais, com no máximo 3 (três) metros em balanço.

## CAPÍTULO V

### DA CLASSIFICAÇÃO DO USO 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 efetiva, 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 a sua atividade, natureza, porte e localização, sendo:

I – permitido (P): a atividade é adequada à zona incidente;

II – permitido com restrições de porte (1, 2, 3 e 4): a atividade poderá ser adequada à zona incidente, a depender do porte;

III – permitidas com restrição de vizinhança (+): a atividade poderá ser adequada à zona incidente, desde que em uma distância mínima de 200 m (duzentos metros) de instituições de ensino e estabelecimentos de saúde;

IV – permissível (PE): 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

V – proibido (campo em branco): a atividade é inadequada 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. 72.** 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. 73.** Na ausência de atividades 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

### DO INCENTIVO URBANÍSTICO AO USO MISTO

**Art. 74.** Considera-se incentivo ao uso misto o benefício às edificações que atenderem os seguintes requisitos mínimos, conforme Anexo VII – 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 10 m (dez metros) de testada;
- IV – não ser vedada com muros, grades, barreiras ou similares ao longo de toda a extensão da testada;
- V – priorizar o acesso do pedestre em toda a sua extensão; e
- VI – não dispor de estacionamento no recuo frontal.

§ 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, através de regulamentação específica.

**Art. 75.** É vedada a alteração do uso nas edificações que forem beneficiadas com o incentivo ao uso misto.

**Art. 76.** 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. 77.** O incentivo ao uso misto poderá ser aplicado:

- I – no Eixo de Uso Misto;
- II – na Zona Mista Central; e
- III – na Zona de Interesse Residencial 1.

## CAPÍTULO VII

### DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

**Art. 78.** Os instrumentos urbanísticos são regidos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

#### Seção I

##### Do Direito de Preempção

**Art. 79.** Fica definida como área passível do Direito de Preempção as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Parágrafo único. O exercício do Direito de Preempção nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) terá como finalidade a regularização fundiária, a execução de programas e projetos habitacionais de interesse

social, a constituição de reserva fundiária, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários e/ou a criação de espaços públicos de lazer e de áreas verdes.

## Seção II

### Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

**Art. 80.** A Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser aplicada:

I – na Zona Mista Central;

II – no Eixo de Uso Misto.

**Art. 81.** Os recursos arrecadados com a Outorga Onerosa do Direito de Construir serão aplicados para as seguintes finalidades:

I – regularização fundiária;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III – constituição de reserva fundiária;

IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI – criação de espaços públicos de lazer e de áreas verdes;

VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; e

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

## Seção III

### Da Transferência do Direito de Construir

**Art. 82.** 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 nas Áreas de Proteção; e

IV – localizados no perímetro urbano e em área com restrições ocupacionais que impeçam a utilização do coeficiente de aproveitamento básico.

**Art. 83.** O Conselho da Cidade deverá ser consultado em cada transação, considerando o impacto local causado pelo aumento da densidade construtiva.

**Art. 84.** A Transferência do Direito de Construir deverá ser averbada nas respectivas matrículas imobiliárias dos imóveis transmissor e receptor.

## Seção IV

### Do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

**Art. 85.** 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.

## TÍTULO III

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

## CAPÍTULO ÚNICO

### DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

**Art. 86.** O Poder Executivo Municipal deverá regulamentar as disposições que trata esta Lei Complementar em um prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de publicação desta Lei Complementar.

**Art. 87.** Ficam mantidos os atos administrativos expedidos em conformidade com a legislação anterior e aqueles cujo requerimento tenha sido protocolado até a data de vigência desta Lei Complementar.

**Art. 88.** Será permitida a continuidade de atividades em desacordo com esta Lei Complementar, desde que estejam consolidadas e regulares na data de aprovação desta Lei Complementar, até o vencimento de sua licença.

**Art. 89.** A revogação ou alteração da presente Lei Complementar deverá ocorrer em conformidade com as disposições do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

**Art. 90.** Os seguintes anexos integram esta Lei Complementar:

- I – Anexo I: Cartograma de Zoneamento Municipal;
- II – Anexo II: Cartograma de Zoneamento do Perímetro Urbano;
- III – Anexo III: Tabela de Parâmetros Urbanísticos;
- IV – Anexo IV: Cartograma de Restrições Ocupacionais Municipais;
- V – Anexo V: Cartograma de Restrições Ocupacionais do Perímetro Urbano;
- VI – Anexo VI: Representação Gráfica de Subsolo; e
- VII – Anexo VII: Representação Gráfica do Uso Misto.

**Art. 91.** Esta Lei Complementar entra em vigor após decorridos 60 (sessenta) dias de sua publicação oficial.

Jaborá/SC, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 202\_\_.

**CLEVSON RODRIGO FREITAS**

Prefeito Municipal

