

LEI COMPLEMENTAR Nº _____, DE _____ DE _____ DE 202_____

Institui a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Ponte Serrada.

ADENIR FREITAS, PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PONTE SERRADA, 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 a seguinte Lei Complementar.

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO ÚNICO DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituída a presente Lei Complementar que dispõe sobre o uso e a ocupação do solo no Município de Ponte Serrada, como parte integrante do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.

Art. 2º Esta Lei Complementar aplica-se à totalidade do território do Município de Ponte Serrada, abrangendo tanto as áreas urbanas, quanto as áreas rurais.

Seção I Dos Objetivos

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

- I – estabelecer critérios de uso e ocupação do solo, tendo em vista o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;
- II – promover a redução das desigualdades territoriais, garantindo a distribuição equitativa dos equipamentos urbanos e comunitários;
- III – compatibilizar o desenvolvimento urbano e a diversidade de atividades produtivas complementares;
- IV – promover o direcionamento do uso do solo considerando as condicionantes ambientais e culturais;
- V – estabelecer diretrizes para mitigar a exposição da população ao risco de eventos climáticos extremos;
- VI – viabilizar a aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade e na Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.

Seção II Das Definições

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

I – ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;

II – 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;

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

IV – ambiência: capacidade de apreensão visual do bem cultural imóvel por meio de eixos visuais;

V – 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;

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

VII – área do lote: área de cada fração de parcelamentos do solo ou condomínios de lotes, aplicável para cada lote e similares;

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

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

X – 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;

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

XII – 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, excluídas as áreas de preservação permanente, expressas em metros quadrados;

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

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

XV – coeficiente de aproveitamento: é o valor que se deve multiplicar pela área do terreno para se obter a área máxima a construir, expresso em valores mínimo, básico e máximo;

XVI – 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;

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

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

XIX – construção: execução de qualquer obra;

XX – divisa: linha limítrofe entre terrenos;

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

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

XXIII – equipamentos comunitários: instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de educação, saúde, cultura, lazer e similares;

XXIV – equipamentos urbanos: instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de águas pluviais, energia elétrica, rede telefônica, gás canalizado e similares;

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

XXVI – fachada: parede externa da edificação;

XXVII – faixa de domínio: superfície lindeira a um eixo viário, delimitada por lei e sob responsabilidade do órgão competente com circunscrição;

XXVIII – faixa de servidão: projeção no plano horizontal, destinada à construção, operação, manutenção e inspeção de um equipamento urbano, declarada de utilidade pública em favor do prestador de serviço, a qual se impõe restrições ao uso e gozo, permanecendo, porém, sob o domínio do proprietário;

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

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

XXXI – georreferenciado: levantamento 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;

XXXII – gleba: terreno que ainda não foi objeto de parcelamento do solo;

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

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

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

XXXVI – lote: terreno servido de infraestrutura básica, com testada para a via, resultante de parcelamento do solo ou condomínio de lotes;

XXXVII – ocupação do solo: modo que a construção 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 acabado e a parte inferior do teto de um ambiente, ou do forro falso, se houver;

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

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

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

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

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

XLV – taxa de ocupação: proporção entre a área de projeção da edificação e a área do lote;

XLVI – taxa de permeabilidade: proporção entre a área permeável e a área do lote;

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

XLVIII – 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;

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

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

LI – 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;

LII – unidade habitacional: bem imóvel destinado à moradia e dotado de acesso independente;

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

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

LV – via: superfície sobre a qual transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada e elementos viários, como acostamento e canteiro central;

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

Parágrafo único. Nos casos omissos desta Lei, deverão ser utilizadas as definições dispostas nas normas da ABNT, bem como demais legislações das esferas municipal, estadual e federal vigentes.

Seção III

Das Disposições Gerais

Art. 5º O território do Município de Ponte Serrada é dividido em área urbana e em área rural, da seguinte forma:

I – área urbana: corresponde ao território descrito e delimitado pelo perímetro urbano, conforme legislação vigente, destinado predominantemente às funções, usos e atividades urbanas, tais como residenciais, comerciais e industriais; e

II – área rural: compreende o território municipal situado fora dos limites do perímetro urbano, conforme legislação vigente, não ocupado ou ocupado, utilizado para atividades não urbanas, de exploração extrativa, agropecuária, agroindustrial ou atividades similares.

Art. 6º Qualquer modificação entre os limites da área rural e da área urbana é definida pela alteração do perímetro urbano, que deve:

I – atender aos requisitos mínimos do §1º do Art. 32 da Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro 1966;

II – observar ao Art. 42-B da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

III – obter anuência prévia do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, conforme Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

IV – atender às disposições que tratam sobre a participação popular e a gestão democrática, previstas no Plano Diretor e na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

V – designar 1 (um) ou mais bairros à área ampliada, existentes ou criados;

VI – manter as reservas legais existentes em imóveis rurais afetados, até que se efetive sua destinação como áreas verdes nos parcelamentos do solo; e

VII – ser instituído por legislação específica, com cartograma georreferenciado e memorial descritivo.

Art. 7º 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. 8º Os instrumentos e os incentivos urbanísticos 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. 9º O zoneamento está definido no Apêndice I - Cartograma de Zoneamento Municipal e no Apêndice II - Cartograma de Zoneamento do Perímetro Urbano desta Lei Complementar.

Art. 10. As macrozonas do Município de Ponte Serrada ficam subdivididas em:

- I – Zona de Interesse Residencial 1 (ZIR 1);
- II – Zona de Interesse Residencial 2 (ZIR 2);
- III – Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1);
- IV – Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2);
- V – Zona de Interesse Industrial 1 (ZII 1);
- VI – Zona de Interesse Industrial 2 (ZII 2);
- VII – Zona de Interesse de Ocupação Futura (ZIOF);
- VIII – Zona de Desenvolvimento Rural (ZDR); e
- IX – Zona Central (ZC).

Art. 11. As zonas são delimitadas por limites das macrozonas, perímetro urbano, vias, hidrografia, relevo, restrições ocupacionais e divisas de terrenos.

§ 1º As delimitações das zonas poderão ser ajustadas com o objetivo de aprimorar a precisão dos limites, nos casos em que houver divergências entre a representação cartográfica e os elementos descritos no *caput* deste artigo, desde que haja anuência do Conselho da Cidade e parecer técnico municipal.

§ 2º Nos terrenos com até 2 (dois) hectares em que incidirem duas ou mais zonas, deverão ser aplicados os parâmetros urbanísticos da zona que abranger a maior parte da área.

§ 3º Nos terrenos com área superior a 2 (dois) hectares em que incidir duas ou mais zonas, a incidência do zoneamento deverá ser deliberada pelo Conselho da Cidade, com base em parecer técnico municipal.

Art. 12. Os parâmetros urbanísticos das zonas estão definidos no Apêndice III - Tabela de Parâmetros Urbanísticos.

Seção I

Das Zonas de Interesse Residencial (ZIR)

Art. 13. As Zonas de Interesse Residencial dividem-se em:

- I – Zonas de Interesse Residencial 1 (ZIR 1); e
- II – Zonas de Interesse Residencial 2 (ZIR 2).

Art. 14. A Zona de Interesse Residencial 1 tem como objetivos:

- I – consolidar a urbanização de forma adequada à infraestrutura instalada e à incidência de restrições ocupacionais;
- II – promover o uso misto e as atividades econômicas vicinais;
- III – controlar o adensamento construtivo e populacional;
- IV – qualificar a infraestrutura já instalada.

Art. 15. A Zona de Interesse Residencial 2 tem como objetivos:

- I – controlar a expansão urbana;

- II – orientar a instalação de infraestrutura futura adequada;
- III – estabelecer uma faixa de transição entre os usos urbanos, industriais e rurais.

Seção II

Das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

Art. 16. As Zonas Especiais de Interesse Social dividem-se em:

- I – Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1); e
- II – Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2).

Art. 17. As Zonas Especiais de Interesse Social têm como objetivos:

- I – viabilizar a produção de habitações de interesse social;
- II – assegurar o direito à cidade;
- III – promover a implantação de novos equipamentos urbanos e comunitários destinados à população de baixa renda;
- IV – promover a regularização fundiária;
- V – viabilizar o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS).

Art. 18. A Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS1) compreende áreas ocupadas e consolidadas, caracterizadas por conjuntos de edificações localizadas em áreas com pouca ou nenhuma infraestrutura básica instalada.

Art. 19. A Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS2) compreende áreas vazias com terrenos não edificadas, subutilizados ou não utilizados, localizadas em áreas com infraestrutura básica já instalada e adequadas para a produção de programas habitacionais de interesse social.

Art. 20. A construção nas Zonas Especiais de Interesse Social será realizada por meio de empreendimentos públicos e/ou privados destinados a atender a população:

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

Art. 21. O uso e ocupação nas Zonas Especiais de Interesse Social devem estar adequados ao Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS), ou outro que vier a substituí-lo.

Seção III

Da Zona de Interesse Industrial (ZII)

Art. 22. As Zonas de Interesse Industrial dividem-se em:

- I – Zona de Interesse Industrial 1 (ZII 1); e

II – Zona de Interesse Industrial 2 (ZII 2).

Art. 23. A Zona de Interesse Industrial 1 tem como objetivos:

- I – promover a implantação de atividades econômicas de alto impacto e potencial poluidor; e
- II – evitar incomodidade de usos incompatíveis ou inconvenientes.

Art. 24. A Zona de Interesse Industrial 2 tem como objetivos:

- I – promover a implantação de atividades econômicas de baixo e médio impacto e potencial poluidor;
- II – evitar incomodidade de usos incompatíveis ou inconvenientes.

Seção IV

Da Zona de Interesse de Ocupação Futura (ZIOF)

Art. 25. São objetivos da Zona de Interesse de Ocupação Futura:

- I – ordenar a expansão urbana, assegurando infraestrutura e serviços adequados; e
- II – promover o uso racional do solo, direcionando o crescimento e evitando a ocupação desordenada.

Art. 26. As Zonas de Interesse de Ocupação Futura obedecerão às normas de uso e ocupação do solo relativas à Zona de Desenvolvimento Rural, até que ocorra a ampliação do perímetro urbano nessas áreas.

Seção V

Zona de Desenvolvimento Rural (ZDR)

Art. 27. São objetivos da Zona de Desenvolvimento Rural:

- I – manter a função social da propriedade rural;
- II – preservar os recursos hídricos, a biodiversidade e a paisagem natural;
- III – orientar o uso e ocupação do solo de forma adequada à área rural; e
- IV – incentivar o desenvolvimento de atividades agrícolas, pecuárias e agroindustriais.

Art. 28. O uso, ocupação e parcelamento do solo da Zona de Desenvolvimento Rural deverá estar adequado ao Estatuto da Terra e às normas pertinentes à matéria.

Seção VI

Zona Central (ZC)

Art. 29. São objetivos da Zona Central:

- I – consolidar a centralidade mediante a promoção do uso misto e da diversificação das atividades econômicas de pequeno porte;
- II – orientar o adensamento construtivo e populacional.

CAPÍTULO II

DO EIXO ESTRATÉGICO CENTRAL (EEC)

Art. 30. O Eixo Estratégico Central (EEC) tem como objetivo estimular as atividades econômicas vicinais, por meio do incentivo ao uso misto.

Art. 31. O Eixo Estratégico Central incide sobre os terrenos em que a testada estiver voltada para o trecho da via demarcada, conforme definido no Apêndice I - Cartograma de Zoneamento Municipal, Apêndice II - Cartograma de Zoneamento do Perímetro Urbano e Apêndice III - Tabela de Parâmetros Urbanísticos.

§ 1º Em uma gleba, a incidência do Eixo Estratégico Central será limitada a uma faixa de 50 m (cinquenta metros), medida perpendicularmente, a partir da testada da gleba.

§ 2º Quando não houver parâmetros de uso e ocupação do solo específicos para o Eixo Estratégico Central, serão adotadas as normas da zona incidente.

CAPÍTULO III

DAS RESTRIÇÕES OCUPACIONAIS

Art. 32. As restrições ocupacionais são aquelas que impedem, limitam ou condicionam o uso, a ocupação e/ou o parcelamento do solo, em razão da legislação vigente ou de evidências técnicas.

Art. 33. Em áreas com mais de uma restrição ocupacional, aplicam-se todas as restrições ocupacionais incidentes.

Art. 34. São classificadas como restrições ocupacionais:

- I – Áreas de Preservação Permanente (APP);
- II – áreas com restrições de declividade;
- III – áreas com risco;
- IV – Faixas de Domínio Público e as faixas não edificáveis;
- V – Área de Proteção Cultural (APC);
- VI – Inventário do Patrimônio Cultural;
- VII – Tombamento do Patrimônio Cultural;
- VIII – Área do Parque Nacional das Araucárias; e
- IX – Faixa de Servidão da Linha de Transmissão de Energia Elétrica.

Art. 35. As áreas com restrições ocupacionais estão definidas no Apêndice IV - Cartograma de Restrições Ocupacionais Municipal e no Apêndice V - Cartograma de Restrições Ocupacionais do Perímetro Urbano.

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

- I – identificação de novas áreas;
- II – identificação de novas classes; e/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. 36. Poderá ser admitida contestação de Áreas de Preservação Permanente (APP), áreas com risco e áreas com restrições de declividade, desde que apresentados os seguintes documentos:

- I – requerimento de contestação;
- II – levantamento georreferenciado da área contestada;
- III – laudo técnico; e
- IV – documento de responsabilidade técnica emitido por profissional habilitado.

§ 1º Nas áreas com restrições de declividade:

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

§ 2º Nas áreas com risco, a contestação será admitida nos casos de mitigação ou atenuação do risco, comprovadas por laudo técnico do órgão competente e mediante atualização das cartas geotécnicas.

§ 3º A contestação integrará o processo de licenciamento e estará sujeita à aprovação do setor competente.

Seção I

Das Áreas de Preservação Permanente (APP)

Art. 37. 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. 38. A delimitação e a intervenção em Áreas de Preservação Permanente deverão estar de acordo com o Código Florestal ou regulamentação específica.

Seção II

Das áreas com restrições de declividade

Art. 39. As áreas com restrições de declividade compreendem os terrenos com declividades igual ou superior a 30% (trinta por cento), mapeados com o objetivo de orientar o licenciamento urbanístico, de forma a evitar a urbanização e a implantação de edificações em áreas inadequadas.

Art. 40. Em relação à urbanização 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;
- II – em terrenos com declividade igual ou superior a 40% (quarenta por cento), não é permitida a construção de edificações e o parcelamento do solo.

Parágrafo único. No caso previsto no inciso I, a aprovação da edificação dependerá de análise geotécnica, acompanhada da apresentação de projetos de estabilização de taludes e de drenagem pluvial, elaborados por profissional habilitado.

Seção III

Das áreas com risco

Art. 41. As áreas com risco são classificadas como:

I – de processo hidrológico; e

II – de movimento de massa.

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

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

Art. 42. Nas áreas com risco, devem ser observados 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 as demais diretrizes da Defesa Civil Municipal e Estadual.

Art. 43. Em áreas com risco, somente poderão ser permitidas construções que adotarem medidas técnicas que mitiguem e/ou eliminem os riscos identificados.

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

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

§ 3º O licenciamento das construções tratadas no *caput* estará condicionado à anuência da Defesa Civil Municipal.

Seção IV

Das Faixas de Domínio Público e das Faixas Não Edificáveis

Art. 44. 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 4 de outubro de 2005 e Decreto Estadual nº 1.793, de 9 de março de 2022, legislação específica ou outras leis que vierem substituí-las.

Art. 45. Nas estradas rurais, deverá ser respeitada uma faixa não edificável de 5 m (cinco metros) medida a partir do eixo da estrada.

Seção V

Das Áreas de Proteção Cultural (APC)

Art. 46. A Área de Proteção Cultural abrange a área do Santuário Nossa Senhora Aparecida, tendo como objetivo garantir a sua visibilidade e ambiência.

Art. 47. Todas as construções realizadas na Área de Proteção Cultural deverão ter, no máximo, 2 (dois) pavimentos e não exceder 8 (oito) metros de altura total, considerando a cobertura e os demais elementos arquitetônicos.

Art. 48. Na Área de Proteção Cultural, os projetos arquitetônicos e as obras deverão ter aprovação prévia do Conselho da Cidade.

Seção VI

Do Inventário do Patrimônio Cultural

Art. 49. O Inventário do Patrimônio Cultural é o procedimento administrativo por meio do qual o poder público identifica e cadastra os bens materiais de valor histórico e cultural, com o objetivo de subsidiar as ações administrativas e legais de preservação, impedindo sua demolição ou descaracterização.

Art. 50. O Inventário do Patrimônio Cultural deverá ser regulamentado por legislação específica, que estabelecerá critérios de classificação, parâmetros e mecanismos adequados de preservação, conservação e recuperação.

Art. 51. Em caso de licenciamento ou solicitação de alvará de demolição de qualquer bem material imóvel classificado como integrante do Inventário do Patrimônio Cultural, deverá ser elaborado parecer técnico sobre o interesse de preservação histórica e cultural do bem.

§ 1º O parecer técnico deverá ser elaborado por um profissional habilitado.

§ 2º O parecer técnico será submetido à análise do Conselho da Cidade, que deverá emitir parecer sobre a relevância histórica e cultural do bem, com base em seu valor coletivo.

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

I – o parecer técnico elaborado por profissional habilitado não indicar evidências que justifiquem a preservação do bem; e

II – o Conselho da Cidade emitir parecer contrário à preservação.

§ 4º Caso o parecer técnico e/ou o parecer do Conselho da Cidade sejam favoráveis à preservação, o município deverá promover a regulamentação adequada, e o licenciamento deverá observar às normas e diretrizes de proteção histórico-cultural.

Art. 52. Os bens de interesse patrimonial estão identificados no Apêndice VIII - Inventário do Patrimônio Cultural.

Seção VII

Do Tombamento do Patrimônio Cultural

Art. 53. O tombamento do Patrimônio Cultural é o procedimento administrativo por meio do qual o poder público protege legalmente um bem material de valor histórico e cultural, com o objetivo de impedir sua destruição ou descaracterização, conforme disposto no Decreto-Lei Federal nº 25, de 30 de novembro 1937.

Parágrafo único. Nos bens culturais protegidos por tombamento, 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, instalação de sistemas de climatização ou intervenções similares dependerá da anuência prévia do Conselho da Cidade, observadas a política de gestão do bem tombado e demais normas e legislações aplicáveis.

Seção VIII

Da Área do Parque Nacional das Araucárias

Art. 54. A Área do Parque Nacional das Araucárias corresponde à Unidade de Conservação integral e a Zona de Amortecimento do Parque Nacional das Araucárias, definido pelo Decreto Federal nº 19, de outubro de 2005.

Art. 55. A Área do Parque Nacional das Araucárias é destinada a pesquisas científicas, à educação ambiental, à recreação, ao turismo ecológico e à preservação dos ambientes naturais, principalmente os remanescentes de Floresta Ombrófila Mista.

Art. 56. O uso e a intervenção na Área do Parque Nacional das Araucárias deverão atender às regulamentações específicas estabelecidas pelos órgãos gestores.

Seção IX

Da Faixa de Servidão de Linha de Transmissão de Energia Elétrica

Art. 57. A Faixa de Servidão de Linha de Transmissão de Energia Elétrica constitui área não edificável, destinada ao acesso e manutenção das linhas de transmissão de energia elétrica, devendo respeitar a dimensão necessária de acordo com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL) e demais legislações.

CAPÍTULO IV

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 58. São parâmetros urbanísticos:

I – área do lote;

II – testada;

III – recuo;

IV – afastamentos;

V – gabarito;

VI – taxa de ocupação;

VII – coeficiente de aproveitamento; e

VIII – taxa de permeabilidade.

Art. 59. Todas as construções, edificações e parcelamentos do solo devem respeitar os parâmetros urbanísticos previstos no Apêndice 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. 60. Os terrenos de esquina terão o valor da testada mínima acrescida em 20% (vinte por cento) em relação ao valor disposto no Apêndice III - Tabela de Parâmetros Urbanísticos, para sua respectiva zona.

Art. 61. No perímetro urbano, o valor do lote máximo é equivalente à fração mínima de parcelamento para o Município de Ponte Serrada, definida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

Seção II Do Recuo e Afastamentos

Art. 62. O recuo e os afastamentos laterais e de fundos devem ser medidos perpendicularmente entre a divisa do terreno e o ponto mais avançado da edificação, em todos os pavimentos, inclusive nos subsolos.

Art. 63. Nos terrenos de esquina deverão ser respeitados os recuos em todas as testadas.

Art. 64. Nos terrenos situados em vias com largura igual ou inferior a 6 m (seis metros), o valor do recuo frontal será acrescido de 2 m (dois metros), em relação ao previsto no Apêndice III - Tabela de Parâmetros Urbanísticos, conforme a respectiva zona.

Parágrafo único. O acréscimo disposto no *caput* do artigo deverá ser obrigatoriamente destinado à construção de calçadas, em conformidade com o previsto no Código de Obras e Edificações do município.

Art. 65. As edificações deverão obedecer a afastamentos mínimos laterais de $n/4$ (número de pavimentos dividido por quatro) da sua altura total.

§ 1º Para fins deste cálculo, a altura total da edificação corresponde à medida em metros dos pavimentos da edificação.

§ 2º Os afastamentos laterais e de fundos não deverão ser inferiores a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) nas seguintes zonas:

I – Zona de Interesse Residencial 1 (ZIR 1);

II – Zona de Interesse Residencial 2 (ZIR 2);

III – Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1);

IV – Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2); e

V – Zona Central (ZC).

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

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

Art. 66. Os espaços livres gerados pelos recuos e afastamentos não são edificáveis, devendo ser tratados com paisagismo ou ajardinamento.

Parágrafo único. Excetuam-se do *caput* deste artigo:

I – muros de arrimo, de vedação dos terrenos e cercas divisórias;

II – escadas, rampas de acesso descobertas ou outros elementos similares, necessárias em função da declividade natural do terreno;

III – central de gás, desde que em conformidade com as normas do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina;

IV – garagens ou estacionamentos descobertos, observadas as determinações do Código de Obras e Edificações do município;

V – piscinas, espelhos d'água e similares;

VI – depósito de resíduos sólidos;

VII – beirais, platibandas, marquises, toldos e outros elementos decorativos ou saliências, conforme o previsto no Código de Obras e Edificações do município;

VIII – portarias, guaritas e pórticos;

IX – pérgolas, bancos e demais elementos decorativos de jardim.

Seção III Do Gabarito

Art. 67. Para o cálculo do gabarito com fins de licenciamento e aprovação de projeto, a dimensão máxima considerada por pé-direito será de 3,2 m (três metros e vinte centímetros) por pavimento.

§ 1º É admitida a construção de pé-direito com altura superior à disposta no *caput*.

§ 2º No caso previsto no § 1º, será contabilizado 1 (um) pavimento a cada 3,2 m (três metros e vinte centímetros) de altura, devendo ser observados os limites estabelecidos no Apêndice III - Tabela de Parâmetros Urbanísticos, conforme a respectiva zona.

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

§ 4º Excetuam-se das disposições deste artigo as edificações localizadas nas Zonas de Interesse Industrial, destinadas às seguintes atividades:

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

Art. 68. Nos lotes situados em vias públicas ou servidões particulares com largura igual ou inferior a 6 m (seis metros), serão admitidas edificações com no máximo 2 (dois) pavimentos.

Seção IV

Da Taxa de Ocupação

Art. 69. A taxa de ocupação é expressa em porcentagem, de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Ocupação} = \text{Área de Projeção da Edificação} \times 100 / \text{Área do Lote}$$

Art. 70. No cálculo da taxa de ocupação não serão computados:

- I – sacadas privativas abertas, desde que em balanço;
- II – marquises e toldos, desde que respeitadas as disposições do Código de Obras e Edificações do município;
- III – pérgolas sem cobertura e com até 3 m² (três metros quadrados) de área;
- IV – beirais com até 1,2 m (um metro e vinte centímetros);
- V – áreas descobertas localizadas no térreo;
- VI – escadas, rampas de acesso descobertas ou outros elementos similares, necessárias em função da declividade natural do terreno;
- VII – central de gás, desde que em conformidade com as normas do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina;
- VIII – subsolos.

Seção V

Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 71. O coeficiente de aproveitamento é classificado em:

- I – coeficiente de aproveitamento básico;
- II – coeficiente de aproveitamento mínimo; e
- III – coeficiente de aproveitamento máximo.

Art. 72. O coeficiente de aproveitamento é expresso por meio da seguinte fórmula:

$$\text{Coeficiente de Aproveitamento} = \text{Área Total Construída} / \text{Área do lote}$$

Parágrafo único. Não serão computadas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento as seguintes áreas:

- I – destinadas à circulação comum, como *halls* de entrada, circulações horizontais, áreas de escada, poços de elevador, rampas e similares;
- II – destinadas aos sistemas comuns, como caixas d'água, casas de máquinas e de bombas, dutos, cabines de transformadores, instalações centrais, contadores e medidores, depósito de resíduos sólidos e similares;
- III – de elementos decorativos, como floreiras, pérgolas e outras saliências sem cobertura com área máxima de 4 m² (quatro metros quadrados) por elemento;
- IV – destinadas aos estacionamentos ou garagens, desde que estejam no subsolo;
- V – de mezaninos, desde que atendam às exigências do Código de Obras e Edificações do município;
- VI – de sacadas privativas, terraços, varandas, de até 3 m² (três metros quadrados) por unidade residencial;
- VII – de projeções de coberturas e beirais, com no máximo 3 m (três metros) e em balanço;
- VIII – pavimento térreo em pilotis enquanto medida de mitigação de risco, desde que em área com risco e em conformidade com Apêndice IX - Representação Gráfica de Pavimento Térreo em Pilotis.

Seção VI

Da Taxa de Permeabilidade

Art. 73. A taxa de permeabilidade é expressa em porcentagem, conforme a seguinte fórmula:

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

Art. 74. Para o cálculo da taxa de permeabilidade, serão consideradas áreas impermeáveis:

- I – quadras esportivas;
- II – áreas pavimentadas;
- III – áreas com cobertura; e
- IV – piscinas.

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

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

Art. 75. No mínimo 50% (cinquenta por cento) da área permeável do terreno deverá receber tratamento paisagístico, com uma espécie arbórea a cada 40 m² (quarenta metros quadrados) de área permeável.

Parágrafo único. A vegetação utilizada deverá ser adequada à arborização urbana.

CAPÍTULO V

DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS DO SOLO

Art. 76. A permissividade do uso do solo para cada zona está definida na Tabela de Classificação do Uso do Solo, estabelecida em regulamentação específica, e deverá ser enquadrada conforme a atividade efetivamente exercida, mesmo que de forma secundária.

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

Art. 77. Para efeitos desta Lei Complementar, os usos do solo são classificados quanto à sua atividade, natureza, porte e localização, podendo esses usos serem definidos como:

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

II – Permitidos com restrições de porte (P1, P2, P3 ou P4): a atividade poderá estar adequada à zona em que se localiza, a depender do porte;

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

IV – Proibidos (X): a atividade é inadequada à zona em que se localiza e não poderá ser licenciada.

Parágrafo único. Para fins de definição de porte, deverá ser considerada a área útil da atividade.

Art. 78. São permitidos em todas as zonas:

I – equipamentos urbanos e comunitários;

II – atividades exclusivamente administrativas, de sede ou filial.

Parágrafo único. Para fins de licenciamento das atividades previstas no inciso II, deverão ser apresentados:

I – cópia do contrato social; e

II – declaração contendo:

a) endereço;

b) descrição da atividade, com comprovação de que o local será utilizado exclusivamente para fins permitidos no *caput* deste artigo; e

c) demais informações necessárias.

Art. 79. Em casos de ausência de determinada atividade na Tabela de Classificação do Uso do Solo, caberá deliberação do Conselho da Cidade, com base nos critérios estabelecidos pela Comissão Nacional de Classificação - CONCLA.

CAPÍTULO VI

DO INCENTIVO AO USO MISTO

Art. 80. Considera-se incentivo ao uso misto o benefício às edificações que atenderem cumulativamente aos seguintes requisitos mínimos, conforme Apêndice VII - Representação Gráfica de 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 – ter, no mínimo, um acesso direto à via, 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.

§ 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. 81. É vedada a alteração do uso misto nas edificações que forem beneficiadas com o incentivo do uso misto.

Art. 82. 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. 83. O incentivo ao uso misto poderá ser aplicado:

I – na Zona de Interesse Residencial 1 (ZIR1);

II – na Zona Central (ZC); e

III – no Eixo Estratégico Central (EEC).

CAPÍTULO VII DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Art. 84. Os instrumentos urbanísticos são regidos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.

Seção I Do Direito de Preempção

Art. 85. Ficam definidas como áreas passíveis de Direito de Preempção:

I – Área de Proteção Cultural (APC), conforme o Apêndice V - Cartograma de Restrições Ocupacionais do Perímetro Urbano;

II – a Área de Proteção Natural (APN), conforme o Apêndice V - Cartograma de Restrições Ocupacionais do Perímetro Urbano; e

III – Zonas Especiais de Interesse Social 1 e 2 (ZEIS 1 e ZEIS 2).

§ 1º O exercício do Direito de Preempção na Área de Proteção Cultural terá como finalidade a 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 na Área de Proteção Natural terá como finalidade a criação de espaços públicos e áreas verdes de lazer e/ou criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental.

§ 3º O exercício do Direito de Preempção nas Zonas Especiais de Interesse Social 1 e 2 (ZEIS 1 e ZEIS 2) terá como finalidade execução de programas e projetos habitacionais de interesse social.

Seção II

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 86. A Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser aplicada:

- I – na Zona de Interesse Residencial 1 (ZIR1);
- II – na Zona Central (ZC); e
- III – no Eixo Estratégico Central (EEC).

Seção III

Da Transferência do Direito de Construir

Art. 87. São passíveis da aplicação da Transferência do Direito de Construir, os imóveis transmissores localizados no perímetro urbano e em área com restrições ocupacionais que impeçam a utilização do coeficiente de aproveitamento básico.

Art. 88. São passíveis da aplicação da Transferência do Direito de Construir os imóveis receptores localizados:

- I – na Zona de Interesse Residencial 1 (ZIR1);
- II – na Zona Central (ZC); e
- III – no Eixo Estratégico Central (EEC).

Art. 89. A Transferência do Direito de Construir deverá ser averbada nas respectivas matrículas imobiliárias dos imóveis transmissor e receptor.

Seção IV

Do Estudo do Impacto de Vizinhaça (EIV)

Art. 90. Conforme a Tabela de Uso do Solo, o Estudo de Impacto de Vizinhaça 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 e classificadas como proibidas ou permissíveis.

TÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

CAPÍTULO ÚNICO

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 91. Ato do Poder Executivo Municipal regulamentará as disposições previstas nesta Lei Complementar.

Art. 92. Será permitida a continuidade das atividades em desacordo com as disposições desta Lei Complementar, desde que estejam devidamente consolidadas e regulares na data de publicação desta Lei Complementar, até o vencimento de sua licença.

Parágrafo único. Aplica-se o *caput* deste artigo aos processos de licenciamento cuja análise não tenha sido concluída até a entrada em vigor da presente Lei, desde que sejam devidamente protocolados os documentos exigidos até a mesma data.

Art. 93. São partes integrantes desta Lei Complementar os seguintes documentos:

- I – Apêndice I - Cartograma de Zoneamento Municipal;
- II – Apêndice II - Cartograma de Zoneamento do Perímetro Urbano;
- III – Apêndice III - Tabela de Parâmetros Urbanísticos;
- IV – Apêndice IV - Cartograma de Restrições Ocupacionais Municipal;
- V – Apêndice V - Cartograma de Restrições Ocupacionais do Perímetro Urbano;
- VI – Apêndice VI - Representação Gráfica de Subsolo;
- VII – Apêndice VII - Representação Gráfica de Uso Misto;
- VIII – Apêndice VIII - Inventário do Patrimônio Cultural; e
- IX – Apêndice IX - Representação Gráfica de Pavimento Térreo em Pilotis.

Art. 94. Esta Lei entra em vigor após decorridos 60 (sessenta) dias de sua publicação oficial.

Art. 95. Ficam revogadas as disposições em contrário.

PONTE SERRADA/SC, ____ DE _____ DE 202____.

ADENIR FREITAS

Prefeito de Ponte Serrada