

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

Dispõe sobre o uso e ocupação do solo do Município de Quilombo.

JAKSOM NATAL CASTELLI, PREFEITO DE QUILOMBO, ESTADO DE SANTA CATARINA, no uso de suas atribuições legais, faz saber a todos os habitantes do Município de Quilombo que a Câmara de Vereadores aprovou e ele sancionou e promulgou a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

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

Seção I Dos objetivos

Art. 3º A presente Lei 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;
- V – viabilizar a aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade e na Lei do Plano Diretor;
- VI – preservar as paisagens e recursos naturais; e
- VII – estabelecer diretrizes para mitigar a exposição da população ao risco de eventos climáticos extremos.

Seção II Das Definições

Art. 4º Para efeito de aplicação da presente Lei, 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 de 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 por meio de eixos visuais;
- IV – ambiente: equivalente a compartimento; 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 federais e estaduais 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, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros semelhantes;
- 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: objeto do espaço construído, coberto e fechado, constituído de um conjunto de sistemas, elementos e componentes estabelecidos e integrados;
- 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 de serviço: área da calçada ou via destinada a acomodar o mobiliário urbano, os canteiros, as árvores e os postes de iluminação ou sinalização vertical e horizontal;
- XXVIII – faixa não edificável: área em que não é permitido erguer edificações, conforme legislação vigente aplicável;
- XXIX – 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;
- XXX – gleba: imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo;
- XXXI – imóvel receptor: aquele que recebe a Transferência do Direito de Construir do imóvel transmissor, até o coeficiente de aproveitamento máximo;
- XXXII – imóvel transmissor: aquele que não tenha utilizado plenamente o coeficiente de aproveitamento básico e origina a Transferência do Direito de Construir;
- XXXIII – logradouro público: toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum da população;
- XXXIV – lote: terreno servido de infraestrutura básica, com testada para logradouro público, resultante de parcelamento do solo;
- XXXV – número máximo de pavimentos: quantidade de pavimentos de uma edificação, medido do térreo até o último pavimento com ambientes;
- XXXVI – ocupação do solo: modo que a construção ocupa o terreno, em função das normas e parâmetros urbanísticos incidentes;
- XXXVII – pavimento: espaço construído em uma edificação, compreendido entre o piso e o teto;
- XXXVIII – pé-direito: distância vertical medida entre o piso acabado e a parte inferior do teto de um compartimento, ou do forro falso, se houver;
- XXXIX – pergolado: proteção vazada ou com vidro, apoiada em colunas ou em balanço, composta por elementos paralelos feitos de madeira, alvenaria, concreto ou outros;

- XL – profissional habilitado: pessoa técnica, com qualificação, capacitação e responsabilidade técnica reconhecida e registrada por órgão regulador da sua atividade;
- XLI – recuo: distância entre o limite frontal da edificação e a divisa do lote ou unidade autônoma;
- XLII – reforma: alteração nas condições da edificação existente com ou sem mudança de função, leiaute, atividade ou uso, conforme Código de Edificações;
- 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 Anexo VI – Representação Gráfica do Subsolo;
- XLV – taxa de ocupação: relação percentual entre a projeção horizontal da edificação e a área do lote;
- XLVI – taxa de permeabilidade: relação entre a área permeável e a área do lote;
- XLVII – terreno: porção de solo urbano ou rural que conforma uma propriedade, podendo ser um lote, unidade autônoma, 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 1,5 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 residencial: bem imóvel, composto por um conjunto de ambientes, destinado à moradia e dotado de acesso independente, que compõem uma unidade autônoma;
- 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 em que 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 do uso e ocupação do solo.

Seção III

Das Disposições Gerais

Art. 5º 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. 6º Os instrumentos urbanísticos e incentivos construtivos podem ser aplicados em conjunto, desde que respeitados os parâmetros urbanísticos estabelecidos para cada zona.

CAPÍTULO II DOS ZONEAMENTOS

Art. 7º O zoneamento está definido no Anexo I – Cartograma de Zoneamento Municipal e Anexo II – Cartograma de Zoneamento dos Perímetros Urbanos, integrantes desta Lei.

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

- I – Zona Industrial (ZI);
- II – Zona de Complexo Turístico (ZCT);
- III – Zona de Interesse de Expansão Urbana (ZIEU);
- IV – Zona Residencial Predominante 1 (ZRP1);
- V – Zona Residencial Predominante 2 (ZRP2);
- VI – Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- VII – Zona Mista Central (ZMC);
- VIII – Zona Mista Diversificada (ZMD); e
- IX – Zona de Desenvolvimento Rural (ZDR).

Art. 9º As zonas são delimitadas por limites de macrozonas, perímetros urbanos, vias, hidrografia, relevo, restrições ocupacionais e divisas 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 incidirem duas ou mais zonas, deverão ser considerados os parâmetros urbanísticos da zona que incidir sobre a maior parte da área.

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

Art. 10. Os parâmetros urbanísticos do zoneamento estão definidos no Anexo III – Tabela de Parâmetros Urbanísticos.

Seção I

Zonas Residenciais Predominantes (ZRP)

Art. 11. São objetivos da Zona Residencial Predominante 1 (ZRP1):

- I – consolidar a urbanização 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. 12. São objetivos da Zona Residencial Predominante 2 (ZRP2):

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

Seção II

Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)

Art. 13. São objetivos da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS):

- I – promover o direito à cidade; e
- II – promover a produção de novas unidades de habitação de interesse social e de novos equipamentos urbanos e comunitários destinados à população de baixa renda.

Art. 14. A construção na Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) 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 – reassentadas de áreas de risco;
- IV – reassentadas de Áreas de Preservação Permanente; ou
- V – com renda mensal a ser definida pela Secretaria Municipal de Assistência Social, em regulamentação específica.

Art. 15. O uso e ocupação na Zona Especial de Interesse Social devem estar adequados ao Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, Lei n.º 2.138, de 20 de dezembro de 2010, ou aquela que vier a substituí-la.

Seção III

Zona Mista Central (ZMC)

Art. 16. São objetivos da Zona Mista Central (ZMC):

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

Seção IV

Zona Mista Diversificada (ZMD)

Art. 17. São objetivos da Zona Mista Diversificada (ZMD):

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

Art. 18. Na Zona Mista Diversificada, os terrenos deverão instalar cortina vegetal quando:

- I – instalar atividades industriais com área útil superior a 1.000 m² (mil metros quadrados);
- II – as atividades industriais instaladas forem classificadas nas seções “B” e/ou “C” da Tabela de Classificação do Uso do Solo, estabelecida em regulamentação específica; e
- III – o terreno possuir divisa com outra zona.

§1º Excetua-se do inciso III a Zona Industrial.

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

Seção V

Zona Industrial (ZI)

Art. 19. São objetivos da Zona Industrial (ZI):

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

Art. 20. Na Zona Industrial, os terrenos deverão instalar cortina vegetal quando:

- I – instalar atividades industriais com área útil superior a 1.000 m² (mil metros quadrados);
- II – as atividades industriais instaladas forem classificadas nas seções “B” e/ou “C” da Tabela de Classificação do Uso do Solo, estabelecida em regulamentação específica; e
- III – o terreno possuir divisa com outra zona.

§1º Excetua-se do inciso III a Zona Mista Diversificada (ZMD).

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

Seção VI

Zona de Complexo Turístico (ZCT)

Art. 21. São objetivos da Zona de Complexo Turístico (ZCT):

- I – incentivar a instalação de atividades complementares ao turismo;
- II – orientar a manutenção do aspecto vegetado e a paisagem natural da área; e
- III – orientar a requalificação viária, estética e ambiental nas proximidades do patrimônio cultural.

Art. 22. Na Zona de Complexo Turístico:

I – as faixas de serviço das calçadas deverão ser:

- a) ajardinadas, quando do mesmo lado das instalações de distribuição de energia elétrica;
- b) arborizadas, quando em lado oposto às instalações de distribuição de energia elétrica.

II – os recuos e afastamentos deverão receber tratamento paisagístico;

III – o fechamento dos terrenos poderá ser dispensado para as atividades vinculadas à prestação de serviços turísticos, classificadas pela Lei Federal n.º 11.771/2008 ou outra que vier a substituí-la, desde que o empreendimento esteja cadastrado no Ministério do Turismo.

Parágrafo único. A vegetação deverá respeitar as características da arborização do município, adequadas à arborização urbana, devendo ser priorizada a utilização de espécies nativas com ocorrência natural na região.

Seção VII

Zona de Desenvolvimento Rural (ZDR)

Art. 23. São objetivos da Zona de Desenvolvimento Rural (ZDR):

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

Art. 24. O uso e ocupação da Zona de Desenvolvimento Rural deve estar adequado ao Estatuto da Terra e normas pertinentes ao tema.

Seção VIII

Zona de Interesse de Expansão Urbana (ZIEU)

Art. 25. São objetivos da Zona de Interesse de Expansão Urbana (ZIEU):

- I – orientar a expansão futura da área urbana de forma adequada às normas vigentes; e
- II – promover a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização.

Art. 26. A Zona de Interesse de Expansão Urbana obedecerá às normas de uso e ocupação do solo relativas à Zona de Desenvolvimento Rural, até que ocorra a ampliação do perímetro urbano nessa área.

Parágrafo único. No caso de ampliação de perímetro urbano, as áreas demarcadas como Zona de Interesse de Expansão Urbana passarão a ser classificadas e a atender às normas de uso e ocupação do solo de uma das zonas previstas nesta Lei.

CAPÍTULO III DO EIXO ESTRATÉGICO DE USO MISTO (EUM)

Art. 27. O Eixo Estratégico de Uso Misto (EUM) tem como objetivo estimular atividades econômicas vicinais, por meio do incentivo ao uso misto.

Art. 28. O Eixo Estratégico de Uso Misto incide 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 dos Perímetros Urbanos e Anexo III – Tabela de Parâmetros Urbanísticos, integrantes desta Lei.

§ 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.

CAPÍTULO IV DAS ÁREAS COM RESTRIÇÕES OCUPACIONAIS

Art. 29. 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. 30. As áreas com restrições ocupacionais são classificadas em:

- I – Áreas de Preservação Permanente (APP);
- II – áreas com restrições de declividade;
- III – áreas com risco;
- IV – Área de Proteção do Ambiente Natural (APAN);
- V – inventário do Patrimônio Histórico e Cultural;
- VI – Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC); e
- VII – faixa de domínio público e reserva de faixa não edificável.

Art. 31. As áreas com restrições ocupacionais estão representadas no Anexo IV – Cartograma de Restrições Ocupacionais Municipal e Anexo V – Cartograma de Restrições Ocupacionais dos Perímetros Urbanos, integrantes desta Lei.

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

- I – identificação de novas áreas;

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

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

Art. 32. Poderá ser admitida contestação de Área de Preservação Permanente (APP), área com risco e áreas com restrições de declividade, desde que apresentados os seguintes documentos:

- I – requerimento da contestação;
- II – levantamento planialtimétrico georreferenciado da área contestada, com indicação de curvas de nível com equidistância de 1 m (um metro);
- III – laudo técnico; e
- IV – documento de responsabilidade técnica por 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, será admitida a contestação em caso de mitigação ou atenuação do risco, atestado pelo órgão competente e/ou atualização das cartas geotécnicas.

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

Seção I

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Art. 33. 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. 34. A delimitação e a intervenção em Área de Preservação Permanente deverão estar de acordo com o Código Florestal e legislação municipal aplicável.

Seção II

Áreas com Restrições de Declividade

Art. 35. 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. 36. 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; e

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

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

Seção III

Áreas com Risco

Art. 37. 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. 38. 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. 39. 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

Área de Proteção do Ambiente Natural (APAN)

Art. 40. A Área de Proteção do Ambiente Natural tem como objetivo preservar a paisagem natural e a ambiência do entorno das Cataratas de Quilombo.

Art. 41. A Área de Proteção do Ambiente Natural compreende as áreas de ligação entre o perímetro urbano do Povoado Cel. Ernesto F. Bertaso até as Cataratas de Quilombo.

Art. 42. Na Área de Proteção do Ambiente Natural:

- I – as edificações poderão ter no máximo 2 (dois) pavimentos;
- II – as edificações deverão garantir a ambiência das Cataratas de Quilombo, devendo ser complementares à paisagem natural;
- III – os recuos deverão receber tratamento paisagístico e/ou cortina vegetal;
- IV – o fechamento dos terrenos poderá ser dispensado para as atividades vinculadas à prestação de serviços turísticos, classificadas pela Lei Federal n.º 11.771/2008 ou outra que vier a substituir, desde que o empreendimento esteja cadastrado no Ministério do Turismo.

Parágrafo único. A vegetação deverá respeitar as características da arborização do município, adequadas à arborização urbana, devendo ser priorizada a utilização de espécies nativas com ocorrência na região.

Art. 43. Na Área de Proteção do Ambiente Natural, os projetos arquitetônicos e as obras deverão ser submetidos à manifestação prévia do Conselho da Cidade, do Conselho Municipal de Política Cultural e do Conselho Municipal de Turismo.

Seção V

Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural

Art. 44. O Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural é o procedimento administrativo pelo qual o poder público identifica e cadastra o patrimônio edificado de valor histórico e cultural do município, com o objetivo de subsidiar as ações administrativas e legais de preservação, impedindo que venham a ser demolidos ou descaracterizados.

Art. 45. 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. 46. 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, ao Conselho Municipal de Política Cultural e ao Conselho Municipal de Turismo, que deverão elaborar pareceres sobre a preservação histórico 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 emita parecer contrário à preservação;
- III – o Conselho Municipal de Política Cultural emita parecer contrário à preservação; e
- IV – o Conselho Municipal de Turismo emita 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 histórico e cultural.

Art. 47. Os bens de interesse patrimonial estão identificados no Anexo VIII – Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural, e no Anexo V – Cartograma de Restrições Ocupacionais dos Perímetros Urbanos.

Seção VI

Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC)

Art. 48. A Área de Proteção do Ambiente Cultural corresponde ao entorno imediato e aos eixos de influência das Termas de Quilombo, tendo como objetivo a preservação da incidência de sol nas Termas de Quilombo.

Art. 49. Na Área de Proteção do Ambiente Cultural, todas as obras e edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos e/ou 16 (dezesesseis) metros de altura deverão ser objeto de Estudo de Sombreamento, considerando a incidência de sombra entre 8 (oito) horas da manhã e 17 (dezesete) horas da tarde em todos os meses do ano.

Art. 50. Nenhum tipo de obra e atividade realizada na Área de Proteção do Ambiente Cultural poderá causar interferência ou prejuízo na ambiência e qualquer tipo de incidência de sombra nas piscinas das Termas de Quilombo.

Art. 51. Na Área de Proteção do Ambiente Cultural, os projetos arquitetônicos e as obras deverão ser submetidos à manifestação prévia do Conselho da Cidade, do Conselho Municipal de Política Cultural e do Conselho Municipal de Turismo.

Seção VII

Faixa de Domínio Público e Reserva de Faixa Não Edificável

Art. 52. As faixas de domínio público e as faixas não edificáveis deverão estar em conformidade com a Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a Lei Estadual n.º 13.516, de 04 de outubro de 2005 e o Decreto Estadual n.º 1.793, de 9 de março de 2022 ou outros que vierem a substituí-los.

CAPÍTULO V

DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS DO SOLO

Art. 53. 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. 54. Para efeito desta Lei, os usos são classificados quanto à sua atividade, natureza, porte e localização, sendo:

- I – permitido (P): a atividade está em conformidade com a destinação da zona;
- II – permitido com restrições de porte (1, 2, 3 ou 4): a atividade poderá estar em conformidade com a zona incidente, a depender do porte;
- III – permitido com restrição de vizinhança (+): a atividade poderá estar adequada à zona incidente, desde que em uma distância mínima de 150 m (cento e cinquenta metros) de instituições de ensino, estabelecimentos de saúde e locais de prática religiosa;
- IV – permissível (PE): a atividade poderá ser admitida na zona mediante elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e mitigação e/ou compensação dos impactos; e
- V – proibido (campo em branco): a atividade é incompatível com a destinação da zona.

§ 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.

Art. 55. São permitidos em todas as zonas:

- I – equipamentos públicos, urbanos e comunitários;
- II – atividades exclusivamente administrativas, de sede ou filial.

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

- I – endereço;
- II – descrição da atividade, com comprovação de que o local será utilizado apenas para fins permitidos pelo *caput* deste artigo; e
- III – demais informações necessárias.

Art. 56. 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 DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 57. Os parâmetros urbanísticos são categorizados em:

- I – área do lote;
- II – testada mínima;
- III – taxa de ocupação;

- IV – coeficiente de aproveitamento;
- V – taxa de permeabilidade;
- VI – número máximo de pavimentos;
- VII – recuo;
- VIII – afastamentos.

Art. 58. 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. 59. Os lotes em esquina terão sua área mínima acrescida em 16% (dezesesseis por cento) em relação ao valor disposto no Anexo III – Tabela de Parâmetros Urbanísticos para sua respectiva zona.

Art. 60. No perímetro urbano, o valor do lote máximo é equivalente à fração mínima de parcelamento para o Município de Quilombo, definida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

Seção II Da Taxa de Ocupação

Art. 61. A taxa de ocupação é expressa em porcentagem, de acordo com a seguinte fórmula:

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

Art. 62. Não serão computados para o cálculo da taxa de ocupação:

- I – sacadas privativas e balcões, desde que em balanço e até 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros) de largura e de comprimento;
- II – marquises e toldos, desde que respeitado o Código de Edificações;
- III – pérgolas e pergolados sem cobertura, com até 4 m² (quatro metros quadrados) de área;
- IV – beirais com até 1,2 m (um metro e vinte centímetros);
- V – áreas descobertas localizadas no térreo;
- VI – Centrais de gás;
- VII – Subestações de energia elétrica;
- VIII – subsolos; e
- IX – piscinas.

Seção III

Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 63. O coeficiente de aproveitamento é expresso por meio de um índice, de acordo com a seguinte fórmula:

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

§ 1º Para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, na área total construída não serão computadas as áreas:

I – destinadas à circulação comum, como hall de entrada, circulações horizontais, escada, poços de elevador, rampas e similares;

II – destinadas a sistemas comuns, como caixa d'água, casa de máquinas e de bombas, dutos, cabines de transformadores, instalações centrais, contadores e medidores, depósito de resíduos sólidos, sistema de tratamento de esgoto e similares;

III – de elementos decorativos, como floreiras, pergolados e outras saliências sem cobertura e com área máxima de 4 m² (quatro metros quadrados) por elemento;

IV – destinadas a estacionamento ou garagens nos primeiros quatro pavimentos;

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

VI – de sacadas privativas, terraços, varandas, de até 3 m² (três metros quadrados) por unidade residencial; e

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

§ 2º Excetuam-se do inciso IV, as construções destinadas a edifícios-garagem.

Seção IV

Da Taxa de Permeabilidade

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

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

Art. 65. Para o cálculo da taxa de permeabilidade, serão consideradas áreas impermeáveis:

I – quadras esportivas pavimentadas;

II – áreas pavimentadas;

III – áreas com cobertura;

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.

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

Art. 66. No mínimo 50% (cinquenta por cento) da área permeável do terreno deverá receber tratamento paisagístico.

Seção V

Do Número Máximo de Pavimentos

Art. 67. Para o cálculo do número de pavimentos para fins de licenciamento e aprovação de projeto, a distância máxima do pé-direito 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, que poderá ser considerado com altura de 6 m (seis metros) quando destinado ao uso não residencial.

§ 4º Excetua-se deste artigo as edificações localizadas na Zona Industrial e Zona Mista Diversificada, destinadas a:

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

II – indústrias extrativas; e

III – indústrias da transformação.

Art. 68. Não serão computados no cálculo do número máximo de pavimentos das edificações, desde que atendam às exigências do Código de Edificações, os:

I – até dois pavimentos de subsolo, quando utilizados como garagem; e

II – mezaninos e sótãos, desde que atendam às exigências do Código de Edificações.

Art. 69. Nos terrenos situados em vias com largura igual ou inferior a 6 m (seis metros), o número máximo de pavimentos será limitado a 2 (dois) pavimentos.

Seção VI

Dos Recuos e Afastamentos

Art. 70. Todas as edificações obedecerão aos recuos frontais, afastamentos laterais e de fundos mínimos, 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 subsolos.

Art. 71. Nos terrenos de esquina deverão ser respeitados os recuos frontais em todas as testadas.

Art. 72. Nos terrenos situados em vias com largura igual ou inferior a 6 m (seis metros), o recuo frontal para estas vias será acrescido em 2 m (dois metros) em relação ao valor previsto no Anexo III – Tabela de Parâmetros Urbanísticos para sua respectiva zona.

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

Art. 73. As edificações deverão observar as seguintes disposições quanto aos afastamentos laterais e de fundos:

I – nas edificações com até 4 (quatro) pavimentos, os afastamentos laterais e de fundos não poderão ser inferiores a 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros);

II – nas edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos, os afastamentos laterais e de fundos não poderão ser inferiores a 2 m (dois metros).

§ 1º Será admitida a execução de parede cega nas divisas laterais nos 4 (quatro) primeiros pavimentos.

§ 2º Aplica-se este artigo às edificações independentes entre si construídas em um mesmo terreno, ressalvadas as edificações multifamiliares em série, que deverão observar o Código de Edificações.

§ 3º Excetuam-se do caput deste artigo as edificações localizadas na Zona de Desenvolvimento Rural, que devem atender ao Código Civil.

Art. 74. Os espaços livres definidos pelos recuos e afastamentos não são edificáveis, devendo ser tratados com paisagismo, ajardinamento e/ou cortina vegetal.

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

I – muro de arrimo e de vedações dos terrenos;

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

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

IV – garagem ou estacionamento em edificações residenciais multifamiliares, mistas e comerciais, observadas as determinações do Código de Edificações;

V – piscinas, espelhos d'água e similares;

VI – depósito de resíduos sólidos;

VII – beirais, platibandas, marquises, toldos e outros elementos decorativos ou saliências, conforme Código de Edificações;

VIII – portarias, guaritas e pórticos; e

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

CAPÍTULO VII

DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Art. 75. Os instrumentos urbanísticos são regidos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Seção I

Do Direito de Preempção

Art. 76. Ficam definidas como áreas passíveis do Direito de Preempção:

I – Área de Proteção do Ambiente Cultural;

II – Zonas Especiais de Interesse Social.

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

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

Seção II

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)

Art. 77. A Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser aplicada:

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

Art. 78. Os recursos auferidos com a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU).

Seção III

Da Transferência do Direito de Construir (TDC)

Art. 79. 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 na Área de Proteção do Ambiente Cultural;
- IV – localizados no perímetro urbano e em área com restrições ocupacionais que impeçam a utilização do coeficiente de aproveitamento básico.

Art. 80. O Conselho da Cidade deverá ser consultado em cada transação, considerando o impacto local causado pelo aumento da densidade construtiva.

Art. 81. A Transferência do Direito de Construir deverá ser averbada nas respectivas matrículas imobiliárias dos imóveis transmissores e receptores.

Seção IV

Do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Art. 82. Conforme Tabela de Uso do Solo, o Estudo de Impacto de Vizinhança será exigido para o licenciamento de construção, reforma ou ampliação de atividades classificadas como permissíveis.

CAPÍTULO VIII DOS INCENTIVOS CONSTRUTIVOS

Seção I Do Uso Misto

Art. 83. 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 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 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, por meio de regulamentação específica.

Art. 84. É vedada a alteração do uso misto nas edificações que forem beneficiadas com o incentivo do uso misto.

Art. 85. 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. 86. O incentivo ao uso misto poderá ser aplicado:

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

Seção II Das Atividades Turísticas

Art. 87. Considera-se incentivo das atividades turísticas, o benefício às edificações:

I – destinadas às atividades de prestação de serviços turísticos, classificadas pela Lei Federal n.º 11.771/2008 ou outra que vier a substituir;

II – cadastradas no Ministério do Turismo; e

III – localizadas na Zona de Complexo Turístico.

§1º Além das disposições deste artigo, o município poderá estabelecer outras condições a serem observadas para a concessão do incentivo das atividades turísticas, através de regulamentação específica.

§2º Nas edificações beneficiadas por este incentivo, a alteração do uso somente será permitida para outras atividades previstas no inciso I.

Art. 88. As edificações que aplicarem o incentivo das atividades turísticas somarão 1 (um) ponto no coeficiente de aproveitamento, respeitado o limite do coeficiente de aproveitamento máximo.

CAPÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 89. O prazo máximo para regulamentação das disposições de que trata esta Lei será de 240 (duzentos e quarenta) dias, a contar da data de publicação.

Art. 90. Será permitida a continuidade de atividades em desacordo com esta Lei, desde que estejam consolidadas e regulares na data de publicação desta Lei e que não sejam realizadas ampliações ou alterações de uso.

Art. 91. Ficam mantidos os atos administrativos expedidos em conformidade com a legislação anterior e aqueles cujo requerimento tenha sido protocolado até a data de publicação desta Lei.

Art. 92. A alteração ou revogação da presente Lei ou de suas disposições só poderá ocorrer em conformidade com as disposições do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Art. 93. São partes integrantes e complementares desta Lei, os seguintes anexos:

I – Anexo I: Cartograma de Zoneamento Municipal;

II – Anexo II: Cartograma de Zoneamento dos Perímetros Urbanos;

III – Anexo III: Tabela de Parâmetros Urbanísticos;

IV – Anexo IV: Cartograma de Restrições Ocupacionais Municipal;

V – Anexo V: Cartograma de Restrições Ocupacionais dos Perímetros Urbanos;

VI – Anexo VI: Representação Gráfica de Subsolo;

VII – Anexo VII: Representação Gráfica de Uso Misto; e

VIII – Anexo VIII: Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural.

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

Art. 95. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei n.º 072, de 05 de novembro de 2008.

JAKSOM NATAL CASTELLI

Prefeito Municipal

