

LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 501/2024

DISPÕE SOBRE REVISÃO DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE ARARANGUÁ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito de Araranguá, **Cesar Antonio Cesa**, no uso de suas atribuições legais, faz saber a todos os habitantes deste Município que a Câmara aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. A presente Lei fundamenta-se na Constituição Federal; na Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade; na Constituição do Estado de Santa Catarina, bem como na Lei Orgânica do Município de Araranguá, além de outras citadas nos casos específicos.

Art. 2º. A mesma estabelecerá o Zoneamento Urbano do Município de Araranguá - SC, instituindo os usos e atividades pertinentes a cada Zona e indicando os condicionantes de ocupação possíveis, para a consecução do modelo espacial adotado no PDMA.

§ 1º. As normas, princípios básicos e diretrizes para implantação da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, são aplicáveis a toda a extensão territorial do Município de Araranguá.

§ 2º. Na Área Rural os usos e atividades ficam condicionados ao Macrozoneamento territorial sem a prescrição de condicionantes construtivos.

§ 3º. Qualquer alteração nos pressupostos do Zoneamento municipal, assim como eventual redefinição de usos e atividades, inclusive nas Zonas Rurais, deverá ser deliberado pelo Conselho da Cidade ou através de Audiência pública convocada para este fim.

Art. 3º. As disposições contidas nesta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

- I. quando da concessão de licenças de construção;
- II. quando da concessão de autorizações para localização e funcionamento de usos e atividades urbanas;
- III. na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações ou urbanização de qualquer natureza; e
- IV. no parcelamento do solo.

Parágrafo único. Qualquer intervenção de engenharia, em qualquer nível ou escala, sejam obras, reformas, ampliações ou serviços, públicos ou particulares, de iniciativa ou à cargo de quaisquer empresas ou entidades, mesmo que de direito público, ficam sujeitas aos critérios e diretrizes estabelecidas nesta Lei, dependendo de Licença Municipal por análise da Secretaria de Planejamento Urbano, que se valerá das consultas necessárias

para a sua deliberação, sejam elas jurídicas, técnicas ou por parecer dos Conselhos consultivos, COAMA e/ou CMCA.

CAPÍTULO I **DOS OBJETIVOS DO ZONEAMENTO**

Art. 4º. A presente Lei tem como objetivos:

- I. estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;
- II. orientar o crescimento da cidade visando qualificar o espaço público e minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;
- III. reduzir as disparidades entre os diversos setores da cidade a partir, da situação urbana atual, das potencialidades e vetores de desenvolvimento e das metas inferidas no modelo espacial adotado no PDMA;
- IV. compatibilizar usos e atividades conflitantes ou complementares entre si, tendo em vista a produtividade do sistema econômico, a eficácia dos serviços prestados e da infraestrutura instalada.
- V. promover por meio de um regime urbanístico adequado, a qualificação do ambiente urbano, nas relações entre as diversas atividades, evitando-se a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- VI. prever e controlar as densidades demográficas, como medida para a gestão do bem público, da oferta equilibrada de serviços públicos e da infraestrutura, bem como da preservação do meio ambiente;
- VII. compatibilizar o uso e a ocupação do solo com o sistema de mobilidade urbana, valorizando a acessibilidade por meio do transporte coletivo, ciclístico e peatonal;
- VIII. controlar o uso abusivo do solo, evitando a sua densificação desmedida, o impacto prejudicial na unidade de vizinhança e a redução da qualidade do ambiente de vida;
- IX. regular o desuso e a subutilização do solo, incentivando a ocupação de vazios urbanos e inibindo a especulação imobiliária, na busca do redução de custos de instalação e manutenção da infraestrutura pública; e
- X. prever e controlar processos de gentrificação urbana, provendo estudos em desenho urbano que mantenham os padrões atratores e de desenvolvimento de cada área da cidade.

CAPÍTULO II **DO MODELO ESPACIAL PARA O MUNICÍPIO DE ARARANGUÁ**

Art. 5º. O Modelo Espacial a ser adotado definirá todo o território de Araranguá como área de desenvolvimento sustentável, estimulando a ocupação do solo de acordo com a diversidade de suas partes, com vistas à consideração das relações de complementaridade entre as áreas consolidadas, as áreas urbanas em desenvolvimento, as áreas de expansão urbana e as áreas rurais, sempre voltadas a valorização e a preservação ambiental.

Art. 6º. Constituem princípios básicos do Modelo Espacial proposto:

- I. A descentralização de atividades, através de uma política de policentralidade que considere a atividade econômica, a provisão de serviços e aspectos socioculturais;
- II. A miscigenação da ocupação do solo com vistas à diminuição de deslocamentos de pessoas e veículos e à qualificação do sistema de mobilidade urbana;
- III. O controle da densificação demográfica, associada à perspectiva de otimização e racionalização dos custos de infraestrutura da cidade; a chamada cidade compacta;
- IV. O reconhecimento da importância de um desenvolvimento econômico que considere a sustentabilidade do meio e a distribuição igualitária das benesses públicas; e
- V. A preservação ambiental, através da valorização do patrimônio natural existente, tendo como base a demarcação de unidades de conservação e a recuperação de ambientes degradados no município.

Art. 7º. As diretrizes da política de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo são:

- I. garantir o equilíbrio entre a expansão desordenada e o adensamento excessivo das áreas urbanas;
- II. evitar adensamentos em desacordo com a capacidade de atendimento dos sistemas de infraestrutura;
- III. prover os investimentos públicos e orientar os investimentos privados de acordo com a demanda da população local e do desenvolvimento das atividades socioeconômicas;
- IV. ordenar e controlar as diversas formas de atividades, públicas e privadas, de acordo com o necessário equilíbrio socioeconômico;
- V. estabelecer índices urbanísticos adequados ao necessário equilíbrio socioambiental; e
- VI. garantir a permanência das comunidades tradicionais e de menor renda por meio dos mecanismos de regularização fundiária.

Art. 8º. As permissões de Usos e Atividades nas diversas Zonas Urbanas, atenderão ainda as seguintes prerrogativas:

- I. atender as características específicas da Zona e as suas tendências de polarização;
- II. considerar a diversidade de usos, promovendo a ocupação permanente e normatizando em cada caso o uso residencial;
- III. considerar a diversidade e a proximidade no atendimento às necessidades sociais, buscando reduzir o deslocamento urbano;
- IV. facilitar a mobilidade urbana e a organização entre os diferentes usos e atividades; e
- V. ampliar a capacidade de trânsito, das paragens de veículos, reduzindo os impactos causados ao sistema viário local.

CAPÍTULO III DAS DEFINIÇÕES

Art. 9º. Para efeito da presente Lei, deverão ser admitidas as seguintes definições:

- I. Aditar: capacidade do terreno de receber potencial construtivo, ampliando os condicionantes legais para a edificação;
- II. Afastamento: Distância perpendicular entre o limite externo de qualquer das partes da edificação e a divisa dos lotes vicinais;
- III. Alinhamento: Linha legal que serve de limite entre o terreno e o logradouro público para o qual faz frente;
- IV. Alvará: Termo que define a Licença de Construção ou Funcionamento, autorizando a execução de obras ou a instalação de atividade, sujeitas a fiscalização Municipal;
- V. Aproveitamento: Diz-se do coeficiente aplicável ao produto com a área do terreno ou lote, objetivando indicar a metragem quadrada máxima construtiva para o mesmo.
- VI. Área Não Computável: Área desconsiderada para aplicação dos condicionantes urbanos;
- VII. Área edificada: Somatório de todas as áreas de projeção horizontal dos pavimentos de uma edificação;
- VIII. Área Institucional: Áreas tornadas públicas por loteamento ou aquisição, passíveis de ocupação por equipamentos comunitários ou de sua administração;
- IX. Áreas permeáveis: áreas abertas, desprovidas de pavimentação, com ou sem ocupação vegetal, que mantém a capacidade de permeabilidade e percolação do solo;
- X. Área Verde: Áreas tornadas públicas por loteamento ou aquisição, passíveis de ocupação por praças, largos, quadras e campos esportivos ou de lazer;
- XI. Áreas úteis: áreas de uso, contidas nos elementos delimitadores, paredes, muros, painéis, ou outros elementos construídos;
- XII. Ático: Pavimento com área em até 30% do pavimento imediatamente inferior, com acesso interno e exclusivo de suas unidades autônomas.
- XIII. Atividade: Ação peculiar do uso instituído, atribuindo ao local um grau de atratividade, impactante ou não à mobilidade urbana e a infraestrutura urbana;
- XIV. Categorização: Processo de identificação que pretende atribuir uma categoria de uso à determinada Atividade, dentro da classificação do Zoneamento urbano.
- XV. Cidade compacta: conceito que diz respeito ao modelo urbano associado a uma ocupação mais densificada com a consequente sobreposição de usos e o favorecimento do deslocamento de pedestres, ciclistas e usuários do transporte público.
- XVI. Condicionantes: Conjunto de condições limitantes exigidas para a Ocupação de um determinado lote ou terreno urbano;
- XVII. Cota topográfica: Ponto medido em altura do nível médio d'água, de leito de referência, no caso o Rio Araranguá, pelo qual se estabelecem as curvas de nível indicativas de enchentes e inundações, bem como dos topos de morro e encostas;
- XVIII. Diagnóstico socioambiental: documento técnico que auxilia no desenvolvimento sustentável do município, identificando áreas prioritárias para conservação e delimitando as APPs em áreas urbanas consolidadas, apontando condições de qualificação urbana e regularização fundiária.

- XIX. Densidade bruta: relação demográfica de habitantes por hectare dado em relação a zona urbana, contendo as áreas privadas e públicas;
- XX. Densidade líquida: relação demográfica de habitantes por hectare dado em relação a quadra, contendo tão somente as áreas privadas contidas nos alinhamentos;
- XXI. Eixo mediano: eixo delimitador do meio de quadra, equidistante das esquinas, definidor da transição entre Zonas urbanas;
- XXII. Função social da cidade: Diz-se do papel urbano da cidade em atender as demandas de usos e atividades, mobilidade urbana e qualidade de vida;
- XXIII. Função social da propriedade: Diz-se do papel indireto da propriedade, privada ou pública, em atender o desenvolvimento urbano, promovendo usos e atividades, tributação, emprego e renda;
- XXIV. Gabarito: Cota que determina ou limita a largura dos logradouros públicos ou a altura das edificações;
- XXV. Gentrificação: Processo natural ou induzido de encarecimento de áreas urbanas, normalmente associado a egressão das populações originais;
- XXVI. Institucional: Relativo ao uso de Instituições e órgãos de caráter público;
- XXVII. Lindeiro: Limítrofe, vicinal, vizinho;
- XXVIII. Logradouro Público: Toda parcela de território de domínio público, acesso franco e uso comum da população;
- XXIX. Lote: Porção de terreno resultado de loteamento, com testada para logradouro público e área mínima para efeito de parcelamento;
- XXX. Macrozoneamento: Divisão da área municipal em zonas conceituais, com diretrizes de usos diversificados.
- XXXI. Marginal: Diz-se das faixas que margeiam as águas correntes ou reservatórios naturais, sujeitos a preservação ambiental;
- XXXII. Mobilidade Urbana: Processo de organização espacial da cidade compacta, com redução de fluxos, valorização do transporte coletivo sobre o individual e do alternativo sobre o motorizado;
- XXXIII. Ocupação: Configuração pela qual as edificações se projetam sobre o solo, restringindo a permeabilidade e a relação com as áreas abertas;
- XXXIV. Pavimento: Conjunto de compartimentos de uma edificação situados em mesmo nível ou com diferença de cota não superior a 1,00 m (um metro);
- XXXV. Pavimento térreo: Pavimento de acesso principal, cuja cota de piso não ultrapasse a 1,50 metros (um metro e meio) o nível médio do passeio adjacente;
- XXXVI. Pavimento tipo: pavimento que se repete em altura, indistintamente do uso;
- XXXVII. Peatonal: relativo a pedestre; Caminho exclusivo.
- XXXVIII. Perímetro urbano: linha demarcatória em polígono fechado, indicativo da divisa entre a área urbana e a rural, limitador das Zonas urbanas e dos bairros;
- XXXIX. Permissibilidade: propriedade de uma Categoria de Atividades, de ser permitida plenamente, depender de análise para ser permitida ou sumariamente proibida;

XL. Potencial construtivo: Capacidade dado a um determinado lote ou terreno de prover condicionantes construtivos em maior ou menor graduação, a partir de suas dimensões;

XLI. Prover: capacidade do terreno de conceder potencial construtivo, impossibilitado de ser usado em função de restrições ambientais ou de implantação de usos e atividades na unidade de vizinhança;

XLII. Recorte: setor urbano sujeito a demarcação especial para projeto de interesse coletivo;

XLIII. Recuo: Distância perpendicular entre o limite externo de qualquer das partes da edificação e a testada com o logradouro público;

XLIV. Regime urbanístico: Conjunto de parâmetros e condicionantes relativos a uma determinada zona, estabelecendo a forma de ocupação e disposição das edificações em relação ao lote, à rua e ao entorno, objetivando o atendimento do Modelo Espacial;

XLV. Resoluções Técnicas: Procedimento normativo técnico, que pretende instruir regra perene de ação sobre determinada circunstância;

XLVI. Solo criado: permissão onerosa do Poder Público ao empreendedor para fins de edificação em área excedente de ocupação, utilizando-se de potencial construtivo adicional;

XLVII. Subsolo: Pavimento abaixo do térreo, cujo piso está situado abaixo do registro de nível natural do terreno, em cota não superior a 1,50 metros (um metro e meio) do maior nível do passeio adjacente;

XLVIII. Subutilização: Característica da edificação que não aplica todo o potencial construtivo do terreno, em no mínimo 15% do seu Coeficiente de Aproveitamento.

XLIX. Testada: É a linha que separa a via pública de circulação da propriedade particular;

L. Unidade Autônoma: Parte de uma edificação, vinculada a uma fração ideal do terreno, sujeita as limitações da Lei, constituída de dependências e instalações de uso privado e de parcelas das dependências e instalações de uso comum da edificação, classificada por designação especial numérica;

LI. Unidade de Conservação: Territórios demarcados por Lei que definem usos e atividades, priorizando a conservação da natureza;

LII. Unidade de Vizinhança: Recorte urbano definido pela abrangência do impacto de incomodidade da atividade empreendida em determinado local;

LIII. Uso: Relação de funções e atividades pertinentes ao solo urbano, que apresentam ou não compatibilidade, definidas pelo zoneamento;

LIV. Vazio Urbano: Gleba ou terreno urbano, descaracterizado de uso, encravado na malha viária ou em sua franja, sujeita as prerrogativas legais para utilização;

LV. Zona rural: Toda a área municipal não definida como urbana;

LVI. Zona urbana: Área contida nos perímetros urbanos do município, parcelada em Zonas específicas, categorizadas conforme padrão de uso e atividade;

LVII. Zoneamento: Divisão da área urbana municipal em zonas de usos diversificados.

CAPÍTULO IV DAS SIGLAS

Art. 10. Para efeito da presente Lei, deverão ser admitidas as seguintes abreviaturas e siglas, dispensando-as de citá-las por extenso no escopo da Lei:

- I. CMCA: Conselho Municipal da Cidade de Araranguá;
- II. COAMA: Conselho Ambiental do Município de Araranguá;
- III. CONAMA: Conselho Nacional do Meio Ambiente;
- IV. CONSEMA: Conselho Estadual do Meio Ambiente;
- V. EIV: Estudo de Impacto de Vizinhança;
- VI. FAMA: Fundação Ambiental do Município de Araranguá;
- VII. IBAMA: Instituto Brasileiro de Assistência ao Meio Ambiente;
- VIII. IMA: Instituto do Meio Ambiente do Estado de Santa Catarina;
- IX. PCA: Potencial Construtivo Adicional;
- X. PDMA: Plano Diretor do Município de Araranguá;
- XI. PGV: Planta Genérica de Valores;
- XII. RIV: Relatório de Impacto de Vizinhança;
- XIII. SAMAE: Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto;
- XIV. SEPLAN: Secretaria de Planejamento Urbano do Município de Araranguá;
- XV. SMI: Sistema Municipal de Informações; e
- XVI. SPU: Secretaria de Patrimônio da União.

TÍTULO II DO ZONEAMENTO

CAPÍTULO I DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 11. O Macrozoneamento Municipal ao indicar os usos do solo incentiváveis em cada área do território municipal, orienta para o estabelecimento de padrões que atendem as demandas econômicas, sociais e ambientais de modo sustentável e equilibrado.

Art. 12. O território araranguaense fica organizado através das seguintes Macrozonas, constantes do Anexo 01 da Lei Geral do Plano Diretor:

- I. MUR - Macrozona Urbana;
- II. MDI - Macrozona de Desenvolvimento Industrial;
- III. MDT - Macrozona de Desenvolvimento Turístico;
- IV. MRU - Macrozona Rural;
- V. MCA - Macrozona de Conservação Ambiental;

VI. MFL - Macrozona de Faixas Lindeiras; e

VII. MFM - Macrozona de Faixas Marginais.

Art. 13. As Macrozonas Urbanas estarão contidas nos Perímetros Urbanos Municipais e serão objeto de zoneamento específico, nos quais serão atribuídos as permissibilidades de usos e atividades, bem como os condicionantes de ocupação construtiva.

Art. 14. As Macrozonas de Desenvolvimento Industrial e de Desenvolvimento Turístico, poderão sobrepor-se aos Perímetros Urbanos Municipais, devendo nestes casos serem igualmente objetos de zoneamento específico, cujas permissibilidades de usos e atividades determinarão os condicionantes de ocupação construtiva.

Art. 15. As Macrozonas de Conservação Ambiental poderão eventualmente sobrepor as áreas urbanas, indicando aí também o seu caráter de interesse ambiental, mas cujas permissibilidades e condicionantes estejam aplicados na Zona urbana específica e em diagnóstico socioambiental, que indicará a superposição das APPs em suas características ambientais.

Art. 16. As Macrozonas de Faixas Lindeiras e Marginais são aquelas definidas a partir de um eixo em linha, por gabarito de larguras variadas em função de sua faixa de domínio.

§ 1º. As Macrozonas Lindeiras às Rodovias, Federais e Estaduais, são definidas pelo gabarito instituído pelo departamento gestor da mesma, em função de sua faixa de domínio e valores acrescidos de recuo de segurança, objetivando o tráfego fluido, a visibilidade plena do entorno, da sinalização e o acesso seguro as atividades marginais.

§ 2º. As Macrozonas Marginais aos cursos d'água dos Rio navegáveis, Araranguá, Itoupava e Mãe Luzia, são definidos pelo gabarito de seu afastamento das margens, dado pelo artigo 4º da Lei 12651/12, coincidindo com as áreas de APPs.

§ 3º. As Macrozonas Marginais sobrepostas em áreas urbanas, caracterizadas como consolidadas, remetem a sua possibilidade de organização espacial aos pressupostos do §10º do artigo 4º da mesma Lei, retificada pela Lei 14285/21.

§ 4º. Em qualquer circunstância sobrepõe-se as Diretrizes das Macrozonas e do próprio zoneamento urbano, as definições das APPs elaboradas por Mapa específico, a partir do Diagnóstico socioambiental

Art. 17. As Macrozonas Rurais configuram o território municipal excedente, não atingido pela delimitação de nenhuma outra Macrozona e priorizando as diretrizes de uso e atividades rurais, previstas na Lei Geral do Plano Diretor, cuja redução, mesmo que de pequena monta, precisa ser adequadamente justificada

Parágrafo único. Nestas Macrozonas não incidirão permissibilidade de uso, tampouco condicionantes de ocupação.

CAPÍTULO II

DA DEMARCAÇÃO DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 18. As Zonas Urbanas estarão indicados graficamente no Anexos 04 e 05 - Mapas do Zoneamento Urbano Municipal, pelo qual serão aferidos os limites de transição entre as mesmas e conseqüentemente a alteração dos condicionantes relativos a cada uma.

Art. 19. Os limites entre as zonas urbanas obedecerão às seguintes prescrições, conforme a Lei Geral do Plano Diretor:

- I. a identidade geográfica do local, caracterizada pelas cumeeiras topográficas, talvegues, linhas de água, mananciais e sistemas correlatos;
- II. a identidade cultural, através da similaridade dos padrões de usos e atividades, correlacionando interesses específicos;
- III. a identidade proximal, reconhecendo os valores comuns em cada esquina e delimitando as zonas pelos eixos medianos das quadras;
- IV. a conectividade entre centralidades, através das vias arteriais, formando eixos de ligação entre polos de interesse;
- V. a escala de intervenção, adequada ao reconhecimento das identidades, sem no entanto induzir padrões de desenho urbano; e
- VI. a identidade dos eixos de uso, reconhecendo atividades contíguas, em utilização de linhas paralelas ao eixo destas vias.

§ 1º. O eixo mediano das quadras citado no inciso III, quando incidir sobre ponto qualquer da testada de um lote, concede a este os condicionantes do trecho mais favorável para construção.

§ 2º. Quando o terreno urbano incidir sobre duas Zonas distintas, o empreendedor poderá optar por aquela em que os condicionantes lhe sejam mais benéficos, exceção feitas as Zonas de interesse Ambiental, que deverão ser respeitadas em sua parcela.

§ 3º. Os Recortes especiais serão registrados no Mapa do Zoneamento Urbano Municipal, sobrepondo-se as Zonas Urbanas e poderão ter seus condicionantes construtivos ajustados pelo Executivo Municipal, para o fim específico do Recorte, sempre a partir de estudo provido pela Secretaria de Planejamento Urbano, devidamente aferido pelo CMCA.

Art. 20. A Macrozona Urbana, a de Desenvolvimento Industrial e a de Desenvolvimento Turístico, quando dentro dos Perímetros Urbanos, conterão as Zonas a seguir definidas, em atendimento aos objetivos e diretrizes estabelecidos no PDMA.

- I. Zona Residencial - ZR = Zonas onde a atividade de moradia será considerada prioritária, porém não exclusiva, incidindo a permissibilidade de outros usos que possam complementar o residencial, com grau reduzido ou nulo de incomodidade e periculosidade à unidade de vizinhança;
- II. Zona Comercial - ZC = Zonas onde a atividade comercial e de serviços será considerada prioritária ao nível dos passeios públicos, conformando polos ou eixos atratores em vias arteriais ou coletoras, incidindo a permissibilidade de outros usos que possam complementar o comercial e admitindo o uso residencial, desde que preservado do impacto causado pelas demais atividades;
- III. Zona Industrial - ZI = Zonas onde a atividade industrial será considerada prioritária, conformando polos atratores, obrigatoriamente acessíveis por vias arteriais e exigindo dos demais usos permissíveis o caráter de adequação e resguardo ao grau de incomodidade e periculosidade impingido à unidade de vizinhança;
- IV. Zona de Conservação Ambiental - ZA = Zonas onde a conservação ambiental será considerada imprescindível, exigindo dos usos permissíveis o caráter de proteção ao meio ambiente, com objetivo social definido, conectado por sistemas de mobilidade alternativos de baixo impacto, em prioridade do uso peatonal e coletivo;
- V. Zona Turística - ZT = Zonas onde as atividades estarão voltadas prioritariamente ao atendimento turístico de forma sustentável, porém não exclusivo, incidindo a

permissibilidade de outros usos e que possam complementar estas atividades, com grau reduzido ou nulo de incomodidade e periculosidade à unidade de vizinhança;

VI. Zona de Expansão Urbana - ZEU = Zonas localizadas no perímetro urbano, sem usos e atividades definidos, a semelhança da ocupação prevista para a área rural, sujeitos a replicação do zoneamento contíguo, de grau análogo ou inferior, a exceção da possibilidade de instalação de infraestrutura de serviços públicos, sendo todos os usos realizados através de proposição de parcelamento do solo, desde que em atendimento as definições das respectivas Zonas;

VII. Zona Institucional - ZIN = Zonas onde o uso institucional será considerado exclusivo, com dotação de equipamentos públicos e eventuais atividades concessionadas ou permissionadas;

VIII. Zona Comunitária - ZCO = Zonas onde o uso Comunitário será considerado exclusivo e suas atividades aprovadas em função de seu grau de sustentabilidade, com dotação de mobiliários públicos e eventuais atividades concessionadas ou permissionadas.

Parágrafo único. A ocupação construtiva previsível para a Zona rural será aquela que venha a atender tão somente as características das atividades rurais, tanto produtivas e comerciais, quanto residenciais, desde pavilhões e armazéns em unidades distintas, até as residências unifamiliares.

Art. 21. As siglas das Zonas Urbanas serão sucedidas por numeral adicional de um a três, que indicarão o grau de impactação dos usos e atividades permitidos na unidade de vizinhança, independente de localização ou de replicação do indicativo, com exceção para as Zonas de Expansão Urbana, Zona Institucional e Zona Comunitária, de grau único.

§ 1º. Os graus de impactação estarão assim classificados:

a) Grau 01: Indica a Zona que admite apenas atividades de baixo impacto, sem nenhum grau de conflito vicinal ou de impactação ambiental;

b) Grau 02: Indica a Zona que admite atividades com grau moderado de conflito vicinal ou de impacto ambiental, respeitados os regramentos instituídos nos Códigos de Obras, no Código de Posturas e no Código Ambiental do Município; e

c) Grau 03: Indica a Zona que admite atividades com alto grau de conflito vicinal ou impacto ambiental, devendo serem estes suportados pela unidade de vizinhança, desde que adotados os preceitos de restrição, compensação e mitigação instituídos pelas Leis do PDMA.

§ 2º. As atividades descaracterizadas na Zona, seja por seu uso ordenador, seja pelo grau de conflito ou impactação, poderão ser admitidas como permissíveis, desde que atendidas as exigências legais instituídas, sujeitas ainda neste caso, a análise e aprovação da Secretaria de Planejamento Urbano, devidamente aferido pelo Conselho da Cidade.

§ 3º. A indicação de Zonas com siglas replicadas deverão ser localizadas pelo Bairro em que se encontram, não configurando por isto nova categorização para a mesma.

Art. 22. Qualquer local dentro do território municipal, poderá ser declarado com Recorte Urbano, sujeito a projeto de intervenção específico, com revisão dos condicionantes da Zona a que esteja inserida.

§ 1º. Os Recortes não poderão ser indicados aleatoriamente, cabendo justificativa adequada ao interesse da coletividade, apresentada em projeto específico a ser avaliado pela Secretaria de Planejamento Urbano, quanto à sua legitimidade.

§ 2º. Uma vez deferido pela Secretaria de Planejamento, o projeto deverá ser submetido à avaliação do CMCA quanto ao teor da proposta, podendo ser submetido à apreciação em audiência pública, conforme determinações do regimento interno deste colegiado, para sua aprovação, modificação ou rejeição.

§ 3º. Uma vez aprovado pelo CMCA, o projeto será reencaminhado para a Secretaria de Planejamento, devendo ser instituído por Decreto Municipal.

Art. 23. Os Recortes Urbanos possíveis de serem instituídos serão os seguintes:

- I. RHS - Recorte de Habitação de Interesse Social;
- II. REI - Recorte Especial Institucional;
- III. REC - Recorte Especial de Interesse Cultural;
- IV. REV - Recorte Especial de Interesse Viário;
- V. RPA - Recorte de Preservação Ambiental;
- VI. RET - Recorte Especial de Interesse Turístico; ou
- VII. RMU - Recorte Misto de Interesse Urbanístico.

§ 1º. A delimitação de Recortes em Zonas Rurais implicará no reconhecimento de Nucleação Urbana, nos termos da Lei de Parcelamento do Solo, passível de definição do condicionamento construtivo.

§ 2º. A eventual alteração dos condicionantes urbanos em um determinado Recorte não implicará na alteração do Grau de conflito ou impactação previsto para a Zona Urbana circunscrita.

§ 3º. O Recorte instituído poderá agregar mais de uma das característica definidoras de uso, neste caso usará a denominação do inciso VII deste artigo, RMU, onde cada atividade deverá ser analisada com distinção na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 4º. As Operações Urbanas Consorciadas serão implantadas obrigatoriamente a partir de um RMU.

TÍTULO III DOS USOS E ATIVIDADES

CAPÍTULO I DA TIPOLOGIA DOS USOS

Art. 24. Para efeito desta Lei, a tipologia dos usos será classificada em razão da natureza do uso e do seu potencial atrator.

Parágrafo único. A tipologia dos usos será empregado na avaliação da permissibilidade de eventual uso proposto, sujeitado por análise de parâmetros subjetivos, devidamente justificado pela Secretaria de Planejamento Urbano e aferido pelo CMCA.

Art. 25. Quanto à natureza do uso, este será classificado como:

I. inócuo: aquele relativo à atividade residencial e que não produza qualquer tipo de incômodo, nocividade ou risco as atividades limítrofes;

II. incômodo: aquele relativo às atividades que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego, que venham incomodar a unidade de vizinhança ou contrariar o condicionamento construtivo da Zona Urbana ou do Código de Obras;

III. nocivo: aquele relativo às atividades que impliquem a manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos sólidos, líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, o solo e/ou os cursos d'água adjacentes; e

IV. perigoso: aquele relativo às atividades que possam dar origem a explosões, incêndios, abalos estruturais, exalação de detritos ou gases danosos à saúde ou que eventualmente possam por em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas.

Parágrafo único. Os usos classificados quanto a natureza, além das restrições construtivas instituídas pela presente Lei, acorrem aos preceitos contidos no Código de Posturas do Município e implicam nas medidas mitigadoras e/ou compensatórias previstas nos EIVs.

Art. 26. Quanto ao potencial atrator, os usos serão classificados a partir de sua capacidade de gerar fluxo de trânsito, nos seguintes termos:

I. inexistente: uso exclusivamente para residencial unifamiliar;

II. insignificante: uso residencial multifamiliar com até 12 (doze) unidades autônomas ou uso comercial e/ou institucional com área de construção de até 300,00 m² (trezentos metros quadrados);

III. moderado: uso residencial multifamiliar com até 24 (vinte e quatro) unidades autônomas, uso comercial e/ou institucional com área de construção de até 900,00 m² (novecentos metros quadrados);

IV. grande: uso residencial multifamiliar com até 48 (quarenta e oito) unidades autônomas, uso comercial e/ou institucional com área de construção de até 1.800,00 m² (hum mil e oitocentos metros quadrados) ou uso industrial com área de construção de até 900,00 m² (novecentos metros quadrados); e

V. intenso: qualquer uso com indicativos superiores aquelas enunciadas no inciso IV.

Parágrafo único. Os usos classificados quanto ao potencial atrator, além das restrições construtivas instituídas pela presente Lei, implicam nas medidas mitigadoras e/ou compensatórias previstas nos EIVs.

CAPÍTULO II **DA RESTRIÇÃO DOS USOS**

Art. 27. As restrições de Usos definidos neste Capítulo estão prescritos para o Zoneamento do município conforme Anexo 01 - Tabela de Permissibilidade de Uso do Solo para as Zonas Urbanas.

§ 1º. Os Usos relacionados na Tabela citada, estão agregados por similaridade das atividades, passando a ser consideradas referências na identificação de novas categorias não relacionadas.

§ 2º. Os Usos não descritos na Tabela do Anexo 01 são considerados automaticamente proibidos, restringindo qualquer análise de permissibilidade possível.

Art. 28. Quanto ao regramento de permissibilidade, os Usos serão classificados como:

I. Permitido: compreendem as atividades que apresentam clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona correspondente;

II. Permissível: compreendem as atividades definidas por legislação específica, cujo grau de adequação à zona dependerá da análise de EIV e da previsão de medidas mitigadoras ou compensatórias no RIV, pela Secretaria de Planejamento Urbano; e

III. Proibido: compreendem as atividades que, por sua Categorização, porte ou natureza, são incompatíveis com as finalidades urbanísticas da Zona correspondente.

Art. 29. A aprovação de empreendimentos de Usos considerados permissíveis dependem de análise da Secretaria de Planejamento Urbano - SEPLAN, que considerará os critérios atenuantes e agravantes identificados na tipologia do projeto.

§ 1º. Sendo o mesmo considerado não permissível, o empreendedor poderá recorrer ao CMCA para a revisão do critério adotado, cabendo a ambas as partes relatório justificativo do proposto e do restringido.

§ 2º. Não cabe recurso ao CMCA para atividades proibidas.

§ 3º. Em quaisquer circunstâncias, para qualquer Zoneamento determinado, não serão admitidas permissibilidades em áreas configuradas abaixo da cota topográfica de inundação aferida por diagnóstico socioambiental.

Art. 30. O uso proibido somente será tolerado em circunstância especial, aditada pelo Conselho da Cidade, quando:

I. fique comprovada sua existência e Alvará em data anterior a cinco anos, sem que haja ocorrência de uso nocivo ou perigoso não devidamente mitigado;

II. não ocorra ampliação da área construída ou da capacidade produtiva em desacordo com as prerrogativas da presente Lei; e

III. não configure área abaixo da cota topográfica de inundação aferida por diagnóstico socioambiental.

CAPÍTULO III **DAS CATEGORIZAÇÃO DOS USOS**

Art. 31. A Categorização dos usos definidos neste Capítulo estão prescritos para o zoneamento do município, considerados os graus de impactação, conforme Anexo 02 - Tabela de Categorização de Uso do Solo para as Zonas Urbanas.

Parágrafo único. As Atividades não relacionadas na Tabela citada, serão agregadas por similaridade do seu uso, por definição da Secretaria de Planejamento Urbano, passando a ser consideradas como referência do Uso.

Art. 32. Quanto a Categorização, os usos serão classificados como:

I. Habitacional: uso exclusivo para moradia, permanente ou temporária:

a) unifamiliar: unidade isolada destinada a servir de moradia a uma única família;

b) multifamiliar horizontal: conjunto de unidades isoladas e autônomas, com áreas de uso comum abertas e acesso compartilhado ao logradouro coletivo, destinado a servir de moradia a um grupo de famílias;

c) multifamiliar vertical: edificação de unidades autônomas, com áreas de uso comum fechadas e acesso compartilhado ao logradouro público, destinado a servir de moradia a um grupo de famílias; e

d) individual transitória: edificação de uso não continuado, equipado por compartimentos individualizados não autônomos, com serviços de atendimento comum e acesso compartilhado ao logradouro público;

II. Comercial e de Serviço: uso exclusivo na comercialização de bens e serviços:

a) vicinal: atividade varejista de pequeno porte, disseminado entre outras categorias, normalmente a residencial, destinado ao abastecimento de produtos e serviços de ocasião ou conveniência;

b) setorial: atividade varejista de médio porte, instalada para produto ou serviço específicos, destinado a um atendimento de maior abrangência que o comércio vicinal e também maior potencial atrator;

c) turística: atividade em apoio ao turismo e ao lazer, de pequeno ou médio porte, vinculado a hospedagem temporária, congressos, encontros e demais eventos de reunião com fim determinado e caráter sustentável.

d) geral: atividade atacadista ou varejista de grande porte, destinado ao abastecimento de produtos e serviços em volume considerável, que demande potencial atrator impactante, com alta influência na unidade de vizinhança; e

e) específica: atividade peculiar, de natureza impactante e potencial atrator pontual, cuja adequação à unidade de vizinhança dependa de análise especial da Secretaria de Planejamento Urbano, para verificação precisa das especificidades.

III. Industrial: uso exclusivo na produção ou extração de bens e produtos:

a) leve: atividade produtiva compatível com outras atividades, não geradora de impacto na unidade de vizinhança; e

b) moderada: atividade produtiva ajustável à outras atividades, com geração de incomodidade na unidade de vizinhança, sujeita a medidas mitigadoras e eventualmente compensatórias.

c) agrossilvipastoril: atividade produtiva ou extrativista exclusiva, parcialmente ajustável a outras atividades, sujeita a estudos de impacto ambiental e/ou na unidade de vizinhança, contendo obrigatoriamente medidas mitigadoras e eventualmente compensatórias;

d) pesada: atividade produtiva exclusiva, incompatível com outras atividades e geradora de impacto ambiental e/ou na unidade de vizinhança, sujeita aos devidos estudos, contendo obrigatoriamente medidas mitigadoras e/ou compensatórias; e

e) mineradora: atividade extrativista exclusiva, geradora de impacto, identificada nas mesmas condições da atividade Industrial Pesada.

IV. Institucional: uso exclusivo na prestação de serviços públicos ou organizacionais:

a) assistencial: atividades de atendimento público as necessidades diretas das áreas de saúde, educação, social e de segurança;

b) administrativo: atividades de gestão pública, com eventual atendimento público as necessidades relativas aos procedimentos protocolares, informativos e tributários; e

c) cultural: atividades de promoção cultural, social ou artística, de caráter público; e

d) esportiva e de lazer: atividade de promoção do esporte e do lazer coletivo, aberto ou fechado, de caráter público.

V. Comunitário: uso pertinente a um grupo específico, desvinculados de acepção econômica e de caráter autônomo:

a) religioso: atividades de culto religioso e/ou associado ao uso místico;

b) tecnológico: atividades de pesquisas ambientais, biológicas, agroindustriais, extrativistas e demais correlatas de ordem intelectual e da formação do conhecimento;

c) esportivo: atividades de promoção esportiva, voltadas a competição ou ao lazer de grupo ou sociedade;

d) associativo: atividades de promoção social, assistencial e/ou cultural, voltados ao conagraçamento de grupos sociais; e

e) turístico: Atividades sustentáveis de atenção ao turista, voltadas a dotação de infraestrutura de apoio as demandas turísticas.

Art. 33. Quando o projeto da edificação a ser analisado apresentar uso misto, vinculando duas ou mais atividades, suas categorias deverão estar consideradas positivamente no Anexo 01 - Tabela de Permissibilidade de Uso do Solo, para que se efetive a aprovação do mesmo.

Parágrafo único. A identificação de uma categoria permitida na edificação mista, não desobriga os demais usos do critério de análise de permissibilidade por parte da Secretaria de Planejamento Urbano, nem autoriza qualquer viabilidade de análise para categorias proibidas.

Art. 34. Quando ainda do uso misto, atividades permitidas ou permissíveis incoerentes ou que demandem resguardo entre si, poderão ser aprovadas, desde que identificadas e comprometidas com as medidas mitigadoras necessárias.

Art. 35. A inexistência de qualquer Atividade na listagem das categorias do Anexo 02 - Tabela de Categorização de Uso do Solo, sem que haja correlação a outra relacionada, não indica a propriedade proibitiva da Atividade, mas remete a sua análise como atividade permissível.

TÍTULO IV DA OCUPAÇÃO E DOS CONDICIONANTES URBANOS

Art. 36. A intensidade de ocupação de uma determinada quadra urbana será calculada pela proposição de uma Densidade demográfica Líquida, compatível com os parâmetros de dotação da infraestrutura urbana por logradouro, baseado no controle do crescimento urbano por monitoramento da Densidade Bruta, que controla a relação da população com os espaços verdes/abertos e a demanda por estas infraestruturas.

Parágrafo único. O valor da Densidade Líquida mínima e máxima a ser indicado para cada Zona urbana será dado em hab./ha (habitantes por hectare), constante do Anexo 03 - Tabela de Condicionantes Urbanos Municipais.

Art. 37. Os valores dos condicionantes construtivos de uma determinada quadra urbana será aferida pela proposição destas Densidades demográficas Líquidas, compatíveis com a Densidade Bruta aferida para a Zona, distribuída proporcionalmente entre o conjunto das quadras que a compõe.

Parágrafo único. O valor de densidade líquida máxima aplicado em cada quadra urbana dentro da Zona, admitirá variação em função da diversidade de mobilidade e infraestrutura dos logradouros contíguos, desde que o somatório das mesmas esteja compatível com a Densidade Bruta da Zona.

Art. 38. Os valores pretendidos para as DL - Densidades Líquida das Zonas serão corrigidos periodicamente, por Lei complementar, adequando-se a ampliação da infraestrutura e obras públicas na abrangência das Zonas urbanas em questão.

Parágrafo único. O estudo de adequação das Densidades será elaborado pela Secretaria de Planejamento Urbano, devidamente aferido pelo Conselho da Cidade.

Art. 39. Os condicionantes urbanos básicos a serem aplicados a cada Zona Urbana, estão definidos no Anexo 03 – Tabela dos Condicionantes Urbanos Municipais e serão os seguintes:

I. Coeficiente de Aproveitamento - CA: Relação entre a área do terreno em projeto e a área total construída da edificação, desconsideradas as áreas não computáveis e dado em número de vezes da área do terreno;

II. Taxa de Ocupação - TO: Percentual máximo da área projetada no solo do terreno pelo perímetro total da edificação, considerado todos os pavimentos e dado em porcentagem da área total do terreno;

III. Taxa de Permeabilidade - TP: Percentual mínimo de área livre de projeção no solo do terreno, com capacidade de infiltração natural de águas pluviais;

IV. Gabarito - GA: Altura máxima para a edificação projetada, em relação ao nível máximo do passeio, desconsideradas os pavimentos não computáveis e dado em número de pavimentos;

V. Potencial Construtivo adicional - PC: Indica quando a Zona ou Recorte urbano possui de condicionantes ampliáveis, para o uso da ferramenta da Outorga Onerosa;

a) Aproveitamento Adicional - AA: Indica o Potencial para ampliação do CA - Coeficiente de Aproveitamento;

b) Gabarito Adicional - GG: Indica o Potencial para ampliação do Gabarito da edificação;

VI. Transferência do Direito de construir - TD: Indica quando a Zona ou Recorte urbano possui viabilidade para prover ou aditar os condicionantes de outra zona;

VII. Densidade Líquida - DL: Ocupação mínima e máxima de habitantes por hectare pretendido para as quadras de uma determinada Zona.

VIII. Afastamentos - AF: Recuo perpendicular da edificação em relação aos limites dos terrenos contíguos, indicado por proporção relativa à altura da mesma;

IX. Recuos - RE: Afastamento perpendicular da edificação em relação ao alinhamento de testadas do terreno, indicado pelo projeto de gabarito do logradouro público contíguo e pelo prisma de afastamento regular indicado na Lei de Mobilidade Urbana;

X. Parcelamento Mínimo - PM: Áreas e Dimensões de testadas mínimas para lotes sujeitos a processo de Parcelamento do Solo, variável conforme o uso atribuído ao mesmo e a Zona a que esteja inserido.

CAPÍTULO I

DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Art. 40. O aproveitamento de um terreno é limitado pelo potencial construtivo do mesmo, indicado pelo coeficiente de aproveitamento - CA e definido distintamente para cada Zona.

Parágrafo único. O potencial construtivo será calculado pelo produto entre a área do terreno à ser utilizado no projeto e o Coeficiente de Aproveitamento da zona em questão, dado pela unidade de área máxima à ser construída.

Art. 41. Os Coeficientes de Aproveitamento aplicados nas Zonas urbanas do município de Araranguá estarão especificados no Anexo 03 - Tabela dos Condicionantes Urbanos Municipais.

Art. 42. Não serão consideradas para efeito cumulativo no potencial construtivo, as seguintes extensões:

- I. áreas úteis de circulação de veículos automotores;
- II. áreas úteis de circulação coletiva de serviços;
- III. áreas úteis de compartimentos técnicos comuns, com acesso exclusivo de serviço;
- IV. áreas úteis das secções de prumadas de serviço, sem acesso ou com acesso de serviço; e
- V. áreas abertas de recreação equipadas.

Art. 43. A metragem quadrada total construída da edificação, descontadas as devidas áreas não computáveis, não deverá ultrapassar o potencial construtivo calculado para o terreno, sob pena da ilegitimidade do proposto.

Parágrafo único. Fica definido que o Coeficiente de Aproveitamento mínimo (CA_{mín}), considerado como coeficiente básico construtivo, para os fins deste Plano Diretor será de 15% (quinze por cento) sobre o coeficiente máximo previsto para cada Zona, sob pena de ser considerado subutilizado e sujeito a tributação diferenciada prevista em Lei.

CAPÍTULO II

DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 44. A ocupação de um terreno é limitado pelo potencial de projeção acumulado dos pavimentos projetados, indicado por uma Taxa de Ocupação - TO e definido distintamente para cada Zona.

Parágrafo único. A projeção máxima de ocupação do solo será calculado pelo produto da área do terreno à ser utilizado no projeto e a Taxa de Ocupação da Zona em questão, dado pela unidade de área máxima projetada sobre o terreno.

Art. 45. As taxas de ocupação aplicados nas zonas urbanas do município de Araranguá estarão especificados no Anexo 03 - Tabela dos Condicionantes Urbanos Municipais.

Art. 46. Não serão considerados acumulativos na projeção da ocupação sobre o solo, os seguintes elementos:

- I. aparelhos suspensos as paredes externamente, sujeitos as intempéries e que não obstruam a passagem de águas pluviais;
- II. beirados de telhados ou de platibandas, desde que não configurem projeção sobre área útil; e
- III. passadiços, escadas, parapeitos ou quaisquer outros elementos metálicos correlatos de uso em serviço coletivo, desde que não obstruam a passagem de águas pluviais.

Art. 47. A metragem quadrada total de ocupação da edificação, descontadas as devidas áreas não computáveis, não deverá ultrapassar o Potencial de projeção da Ocupação calculado para o terreno, sob pena da ilegitimidade do proposto.

CAPÍTULO III **DA TAXA DE PERMEABILIDADE**

Art. 48. A impermeabilidade de um terreno é limitado pela necessidade de infiltração e percolação das águas pluviais recebidas pelo terreno, indicada por uma Taxa de Permeabilidade - TP e definido distintamente para cada Zona.

Parágrafo único. A projeção mínima de áreas permeáveis no solo será calculado pelo produto da área do terreno à ser utilizado no projeto e a Taxa de Permeabilidade da Zona em questão, dado pela unidade de área mínima livre do terreno.

Art. 49. As taxas de permeabilidade aplicados nas zonas urbanas do município de Araranguá estarão especificados no Anexo 03 - Tabela dos Condicionantes Urbanos Municipais.

Art. 50. Além dos jardins e canteiros vegetais, serão considerados permeáveis na projeção sobre o solo, as seguintes pavimentações abertas:

- I. areões, cascalhos, britas e outros materiais agregados, que permitam 100% (cem por cento) de percolação das águas pluviais, sobre o solo natural;
- II. gramados naturais sobre o solo apropriado; e
- III. blocos agregados ou resinados, que comprovem através de laudo técnico efetivado por reconhecida instituição de pesquisas, percentual relativo de permeabilidade, sobre o solo compatível com o inciso I e na proporção indicada pelo laudo.

Art. 51. A metragem quadrada total permeável do terreno, acrescentada da Ocupação efetiva da edificação e das áreas pavimentadas não computáveis, deverão atingir a área total calculada para o terreno, sob pena da ilegitimidade do proposto.

CAPÍTULO IV **DO GABARITO DAS EDIFICAÇÕES**

Art. 52. A altura da edificação é limitado pelo padrão de segurança ao atendimento de riscos e sinistros na cidade, indicado por uma Unidade de Gabarito - GA e definido distintamente para cada Zona.

§ 1º. A altura máxima da construção, cotado a partir do nível do passeio máximo de suas testadas, será dimensionado pelo número indicativo do gabarito da zona em questão.

§ 2º. O padrão de segurança ao atendimento de riscos e sinistros na cidade será aferido por parecer técnico do Grupamento de Corpo de Bombeiros, indicado pela Secretaria de Planejamento Urbano e devidamente aferido pelo Conselho da Cidade e expedido por Decreto Municipal.

Art. 53. Os gabaritos aplicados nas Zonas urbanas do município de Araranguá estarão especificados no Anexo 03 - Tabela dos Condicionantes Urbanos Municipais.

Art. 54. As exigências mínimas e máximas da altura parcial de cada pavimento será dado pelo Código de Obras, proporcional a dimensão do compartimento medido.

Parágrafo único. A altura máxima de um pavimento ficará restrita a inviabilidade técnica de ampliá-la, a partir da exigência de afastamentos vicinais proporcionais e mediante a exiguidade da testada.

Art. 55. Não serão considerados no Gabarito total da edificação, os seguintes pavimentos:

- I. o subsolo, quando assim caracterizado e desde que não configure área de uso social ou comercial da edificação;
- II. o pavimento térreo quando ao menos 75% (setenta e cinco por cento) de sua área for destinado a garagens;
- III. os pavimentos superiores destinados a garagens, até o limite de dois pavimentos, sendo permitido a utilização de um dos pavimentos para estacionamento de uso comum do empreendimento;
- IV. os pavimentos técnicos de uso exclusivo em serviço comum; e
- V. o ático superior em sua definição, quando limitado aos 30% (trinta por cento) de projeção do pavimento imediatamente inferior.

Art. 56. A altura total da edificação, descontadas os devidos pavimentos não computáveis, não deverá ultrapassar o potencial de projeção calculado para o terreno, sob pena da ilegitimidade do proposto.

Art. 57. Qualquer projeto situado em terreno acima da cota topográfica 35 (trinta e cinco) no perímetro urbano da sede municipal, ou em terreno com inclinação superior a 26,5º (vinte e seis graus e meio), mesmo que parcialmente ou sofrendo corte que o descaracterize, seja qual for a Zona em que esteja inserido, ficará limitada ao gabarito de dois pavimentos, desconsiderando-se as isenções previstas nos incisos do artigo 55 desta Lei.

Art. 58. Qualquer edificação situada sobre o Morro dos Conventos, independente do gabarito previsto para a Zona em questão, terá seu gabarito limitado pelo prisma de visualização, formado pela projeção da linha formada pelo ponto mais alto da falésia confrontante, de forma perpendicular a linha de preamar a esta.

Parágrafo único. Parte de pavimento, telhados ou quaisquer outros elementos que ultrapassem este prisma de forma parcial, poderão ser compensados com elementos ajardinados por espécies arbóreas capazes de emoldurar os volumes, descaracterizando a massividade construída do ponto de vista da praia.

CAPÍTULO V

DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL

Art. 59. O Potencial Construtivo Adicional - PCA de um terreno é indicado nas Zonas ou Recortes que necessitem ou suportem o advento de maior densidade, abonando a dotação da infraestrutura existente ou do seu potencial de ampliação, de forma eficiente e qualificadora do ambiente urbano, desde que instado por Decreto municipal específico.

§ 1º. A oferta de PCA na Zona ou Recorte indicado para tal, se dará por Decreto municipal específico, no limite dos PCA anotados no Anexo 03 - Tabela de Condicionantes Urbanos Municipais, desta Lei.

§ 2º. A aquisição do PCA se fará por meio de Leilão público, em modalidade prevista por Edital, especificamente para uso na Zona ou Recorte urbano indicado no Decreto.

§ 3º. O Poder Público municipal expedirá Certificados de PCA aos adquirentes, no limite máximo definido no Decreto municipal, em razão da Densidade Líquida pretendida para a Zona ou Recorte, por cálculo justificado pela Secretaria de Planejamento Urbano.

§ 4º. Poderão ser aplicados nesta mesma Zona ou Recorte, Certificados de PCA adquiridos por pagamento do Direito de Preempção, por Transferência do Direito de Construir ou por Consórcio Imobiliário, desde que no limite do Potencial Construtivo aditado para a Zona ou Recorte, identificado no Decreto específico.

Art. 60. O aporte dos Potenciais Construtivos nas Zonas ou Recortes urbanos do município de Araranguá serão aplicados conforme as ferramentas de Outorga Onerosa ou de Transferência, descritas na Lei Geral do Plano Diretor, através do resgate dos respectivos Certificados.

§ 1º. O valor destes Certificados será aferido por meio da Planta Genérica de Valores - PGV imobiliários do município, que indicará a cotação de origem do potencial construtivo, convertido em metros quadrados.

§ 2º. A cotação de destino dos Certificados será dada pelo conversão dos metros quadrados transferidos pelo valor da PGV do terreno/gleba onde o PCA será aplicado.

§ 3º. Os certificados serão nominados em metros quadrados de Solo criado, por prazo definido de dois anos, passíveis de prorrogação por uma única vez em igual período.

Art. 61. Os Certificados não utilizados neste prazo poderão ser resgatados mediante requerimento do interessado, pela cotação da PGV do local de origem, ou retornar ao condicionamento legal do mesmo, conforme interesse social ou ambiental identificado pela SEPLAN, aferido o interesse público pela Procuradoria Municipal e determinado pelo Poder Executivo.

§ 1º. A Cessão do PCA deverá ser devidamente alienada na Matrícula de origem do imóvel, junto ao Registro Imobiliário de Araranguá, que no caso de sua não utilização, após o prazo previsto poderá ser desalienada, retomando o potencial construtivo original.

§ 2º. As alienações neste sentido deverão ser lançadas e atualizadas no SMI, para consulta pública.

§ 3º. Em caso da não utilização do PCA e a impossibilidade do recondicionamento urbano na Zona de origem, os valores dos Certificados de PCA poderão ser transformados em TDP e resgatados no escopo da Lei.

CAPÍTULO VI

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 62. A capacidade de Prover ou Aditar condicionantes de outras Zonas ou Recortes por parte de um determinado terreno fica dependente da previsão de Densidade excedente na Zona ou Recorte provedor e da possibilidade de aditamento por parte da outra, sem a produção de Densidade majorada na mesma.

§1º. Somente poderão ser transferidos os Coeficientes de Aproveitamento - CA e o Gabarito - GA das Zonas ou Recortes indicados.

§2º. O PCA das Zonas ou Recortes provedores não são transferidos automaticamente, mas poderão ser objeto de Outorga Onerosa no local acceptor, desde que compatível com o cálculo do parágrafo terceiro do artigo 58, desta Lei.

§3º. A indicação de possibilidade para Prover ou Aditar o potencial construtivo de uma determinada Zona ou Recorte, consta do Anexo 03 - Tabela de Condicionantes Urbanos Municipais, desta Lei.

Art. 63. Quando de indicação positiva, a Transferência de Direito de Construir deverá ser solicitada pelo interessado, indicando os terrenos provedor e o acceptor dos condicionantes em transferência.

§ 1º. O requerimento deverá ser avaliado pela Secretaria de Planejamento Urbano, que expedirá Parecer técnico, sendo este apreciado e aferido pelo Conselho da Cidade.

§ 2º. Em caso conclusivo pela Transferência, a mesma deverá ser promovida por Decreto Municipal, incorrendo todos os procedimentos legais cabíveis ao caso de aquisição de PCA.

§ 3º. O terreno cedente dos condicionantes abdicará vitalícia e irrevogavelmente da capacidade construtiva reduzida a partir de sua consecução no terreno acceptor, estando a informação, tanto lançada no SMI, quanto averbada na Matrícula, junto ao RI da Comarca de Araranguá.

§ 4º. O que se transfere em qualquer circunstância são os volumes construtivos calculados em metros quadrados, na sua origem e não os coeficientes percentuais tabulados, conforme o artigo 59 da presente Lei.

CAPÍTULO VII

DA DENSIDADE URBANA

Art. 64. As Densidades Líquidas mínima e máxima, indicados para as Zonas ou Recortes urbanos do município de Araranguá estarão especificados no Anexo 03 - Tabela dos Condicionantes Urbanos Municipais e serão atualizadas periodicamente dentro do SMI para a consecução do Planejamento estratégico da cidade, no que se refere a Ocupação dos Usos e Atividades, na aferição da dotação de infraestrutura pública e na abrangência dos equipamentos públicos de atenção social.

Art. 65. Dentro de uma determinada Zona ou Recorte urbano, a Ocupação populacional será controlada a partir da aferição das Densidades Brutas, indicadas pela consideração ainda dos espaços públicos, institucionais e áreas verdes no cálculo, parametrizados por dados universais de qualidade de vida, resguardo de privacidade e mobilidade urbana.

Art. 66. Compete a SEPLAN coordenar o SMI, promovendo as Resoluções Técnicas compatíveis com o crescimento econômico e de medidas instigadoras da ocupação equilibrada do espaço urbano, em uso eficiente da infraestrutura urbana, resguardando assim o padrão de qualidade do ambiente de vida.

CAPÍTULO VIII **DOS DEMAIS CONDICIONANTES**

SEÇÃO I **DOS AFASTAMENTOS VICINAIS**

Art. 67. Os afastamentos previstos da edificação em relação aos seus lotes contíguos tem por objetivo qualificar os espaços entremeados das edificações, provendo ventilação e iluminação adequadas ao saneamento dos compartimentos a eles voltados, bem como da permeabilidade na massa construída da Cidade.

Art. 68. Os valores dos afastamentos vicinais são relativos aos Gabaritos totais de cada edificação.

Parágrafo único. Especificações, exigências e dimensionamentos relativos aos afastamentos vicinais estão constantes do Código de Obras Municipal.

SEÇÃO II **DOS RECUOS FRONTAIS**

Art. 69. Os Recuos previstos para as edificações em relação aos logradouros contíguos, tem por objetivo qualificar os espaços viários, provendo ventilação e iluminação adequadas ao meio urbano, mas prioritariamente resguardar a capacidade de composição das vias urbanas em eventual alargamento, necessário ao escoamento do trânsito, da acessibilidade plena e das demais demandas em mobilidade urbana.

Art. 70. Os valores de recuos frontais para as edificações em suas testadas são relativos ao gabarito mínimo dos logradouros contíguos, ao prisma em altura das próprias edificações e aos Usos e Atividades empreendidos.

I. O gabarito mínimo dos logradouros estará identificado no Plano Municipal de Mobilidade Urbana e/ou nos projetos específicos de composição de cada via urbana, quando houver;

II. Quando a edificação avançar em altura, o recuo frontal deverá considerar o prisma previsto na alínea “c”, parágrafo segundo do artigo 50 da Lei de Mobilidade Urbana;

III. Os recuos de jardim, quais sejam aqueles definidos além do alinhamento instituído, são obrigatórios para as atividades residenciais e usos correlatos em no mínimo 4,00 m (quatro metros), aquém de qualquer obstáculo construído, destinados ao ajardinamento frontal, excetuando-se instalações efêmeras de caráter amovível, muros, fechamentos, toldos, tendas, pergolados, tanques enterrados e elementos assemelhados não construtivos;

IV. As atividades comerciais varejistas, empresariais, institucionais e de usos correlatos poderão ter seus recuos livres, em vias arteriais ou coletoras, conforme indicado na Lei de Mobilidade Urbana, desde que não interfiram e nem impactem negativamente nos sistemas de mobilidade dos passeios públicos e arruamentos contíguos, independentes do zoneamento em que se encontrem;

V. Estas mesmas atividades, quando em vias locais, poderão ainda ter seus recuos livres, desde que situados em Zonas de interesse comercial, institucional ou turístico e não impactem igualmente as mesmas condições restritivas.

VI. Quando de atividade comercial permitida, em Zona Residencial de padrão 3 (três), o recuo livre poderá ser deliberado pela SEPLAN, devidamente justificado através de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, com previsão das medidas mitigadoras e/ou compensatórias cabíveis.

VII. As atividades industriais e comerciais atacadistas terão o recuo variável, mediante aferição do Setor de Análise de Projetos da Prefeitura, através de estudo de impacto na unidade de vizinhança - EIV correspondente, desde que integrando em seus terrenos todas as atividades de carga e descarga, manobra de veículos e estacionamento, paragens de acesso e circunstâncias correlatas que possam impactar negativamente nos passeios públicos e arruamentos adjacentes.

§ 1º. Os recuos são exigíveis distintamente a cada Atividade ou Uso dentro do mesmo terreno, obrigatoriamente caracterizados em projeto.

§2º. Nos terrenos em esquina, quando a menor de suas testadas ter dimensão menor do que 13,0 m (treze metros), a outra testada perpendicular poderá ser considerada como confrontação vicinal, aplicando-se os parâmetros de afastamentos previstos no artigo 90, do Código de Obras Municipal e no parágrafo segundo do artigo 50 da Lei de Mobilidade Urbana.

§ 3º. Da mesma forma, quando a menor de suas testadas ter dimensão entre 13,0 m (treze metros e 15,0 (quinze) metros, a outra testada perpendicular deverá respeitar um afastamento mínimo de 4,0 m (quatro metros), ao longo dos primeiros 8,0 m (oito metros) a partir do alinhamento vicinal, podendo considerar o restante, até o limite de recuo da outra rua, como confrontação vicinal, aplicando-se igualmente os parâmetros de afastamentos previstos no artigo 90, do Código de Obras Municipal e no parágrafo segundo do artigo 50 da Lei de Mobilidade Urbana.

§ 4º. Não serão admissíveis, para composição do recuo destas testadas, as condições previstas no artigo 91, do Código de Obras, relativamente a redução dos valores definidos no artigo 90 da mesma Lei.

§5º. Nas margens das Rodovias estaduais e federais, além da faixa de domínio da rodovia, o recuo frontal das edificações fica estabelecido em 5,0 m (cinco metros) a partir deste alinhamento, conforme autoriza o inciso III, do artigo 4º da Lei Federal 6766/79.

§ 6º. Especificações, outras exigências e dimensionamentos relativos aos recuos frontais, estão constantes da Lei de Mobilidade Urbana Municipal e do Plano correspondente.

SEÇÃO III DO PARCELAMENTO MÍNIMO

Art. 71. O Parcelamento mínimo do Solo previstos para os Loteamentos e Desmembramentos, tem por objetivo qualificar o espaço da Cidade, provendo equilíbrio entre áreas públicas e privadas, a população assentada e os equipamentos comunitários.

Art. 72. As áreas e testadas mínimas de lotes ou terrenos parcelados são relativos a capacidade de assentamento de uma família mínima, com ações específicas e interesses circunscritos a unidade de vizinhança.

§1º. Em casos de Regularização Fundiária, as parcelas mínimas de lotes ficam sujeitas a regulamentação específica, conforme seção VIII, do Capítulo I, Título IV, da Lei 150/12 - Lei Geral do Plano Diretor.

§2º. Não será aplicado o parcelamento mínimo em lotes condominiais situados em áreas rurais e nas Zonas Turísticas - ZTs, de padrão 1 (um) ou 2 (dois), conforme o Anexos 04 e 05 - Mapas do Zoneamento Urbano Municipal, ficando o seu padrão mínimo definido, tanto na Lei de Condomínios, quanto na Lei de Parcelamento do Solo.

§3º. Todas as especificações e os dimensionamentos necessários ao Parcelamento do Solo estão constantes da Lei 183/16 - Parcelamento do Solo Municipal.

TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 73. Esta Lei Complementar, a exemplo da Lei Geral do Plano Diretor e dos demais instrumentos de política urbana municipal, deverão ser revistos decenalmente, por iniciativa do Poder Público e sob inspeção e instigação do Conselho da Cidade.

Parágrafo único. Fica assegurada a participação popular na gestão das políticas urbanas municipais, através da ratificação dos Objetivos e Diretrizes constantes do Capítulo IV, Título V, da Lei Geral do Plano Diretor.

Art. 74. O Poder Público Municipal promoverá periodicamente, edição popular desta Lei, com distribuição gratuita às escolas municipais, bibliotecas, faculdades, demais órgãos e entidades públicas, bem como entidades da sociedade civil, sem prejuízo de outras formas de divulgação, impressa ou eletrônica.

Art. 75. Os Planos, sistemas e programas previstos nesta Lei, ainda não promovidos, deverão ser implantados até o final do ano de 2026 (dois mil e vinte e seis).

Art. 76. Fica concedido um prazo de até 180 (cento e oitenta) dias a partir da publicação desta Lei, para a regularização e validação de projetos e/ou obras de construções em andamento, concebidos à luz do Código precedente ao conjunto de Leis deste Plano Diretor, ficando assegurada a validade destas Licenças e aprovações, desde que suas execuções sejam iniciadas no prazo previsto no Código de Obras.

Parágrafo único. Extinguindo-se os efeitos do prazo concedido, ou por qualquer outro motivo, o respectivo processo administrativo passará a ser apreciado à luz desta Lei.

Art. 77. Ficam assegurados os direitos precedentes e adquiridos sobre as Atividades regulares quaisquer, consideradas proibidas em suas Zonas Urbanas, existentes até a promulgação da Lei original, devendo ser observados para a sua reforma construtiva, os devidos Estudos de Impacto e as Condutas de Posturas, previstos na legislação Federal, Estadual e Municipal.

Parágrafo único. Extinta a atividade considerada, se procedente a demolição ou em caso de refunção ou ainda ampliação da edificação, serão aplicados os condicionantes legais vigentes.

Art. 78. A transgressão do exposto nesta Lei do Plano Diretor pelos Agentes Públicos e coniventes, caracterizará infração e enquadramento no ordenamento jurídico pertinente.

Art. 79. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 80. Revoga-se expressamente as Leis 864/81 de 27 de novembro de 1981, 868/81 de 27 de novembro de 1981, 1582/95 de 28 de julho de 1995, 1703/96 de 26 de dezembro de 1996, 190/17 de 17 de janeiro de 2017, 226/18 de 28 de dezembro de 2018, 248/19 de 13 de setembro de 2019, 260/19 de 17 de dezembro de 2019, 290/20 de 04 de junho de 2020, 293/20 de 12 de agosto de 2020, 418/22 de 20 de maio de 2022, 455/23 de 06 de junho de 2023 e todas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Araranguá, em 16 de abril de 2024

CESAR ANTONIO CESA
Prefeito Municipal

Registrada e Publicada a presente Lei na Secretaria da Administração Municipal, em 16 de abril de 2024.

VOLNEI RONIEL BIANCHIN DA SILVA
Secretário de Administração

ANEXO 01

TABELA DE PERMISSIBILIDADE DO USO DO SOLO

ANEXO 02

TABELA DE CATEGORIZAÇÃO DE USO DO SOLO

ANEXO 03

TABELA DE CONDICIONANTES URBANOS MUNICIPAIS

ANEXO 04

MAPA DE ZONEAMENTO URBANO PRINCIPAL

ANEXO 05

MAPA DE ZONEAMENTO URBANO DOS DISTRITOS