LEI COMPLEMENTAR Nº XXX/XXXX
"DISCIPLINA O ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE JAGUARUNA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

Laerte Silva Dos Santos, Prefeito Municipal de Jaguaruna, Estado de Santa Catarina, no uso das atribuições que lhe confere o art. 70, inciso V da Lei Orgânica Municipal, faço saber a todos os habitantes do Município de Jaguaruna que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta lei institui o Zoneamento, o Uso e a Ocupação do Solo do município de Jaguaruna, definindo seus objetivos e diretrizes básicas para orientação e controle do desenvolvimento urbano e dispõe sobre os instrumentos para sua execução.

Art. 2º Constituem os objetivos da Lei de Zoneamento, Uso e a Ocupação do Solo:

I. buscar a melhoria da qualidade de vida da população, mediante a reestruturação urbana e rural adequada ao crescimento econômico e demográfico do município;
II. ordenar o espaço físico territorial do município, orientando a expansão dos núcleos urbanos e preservando áreas não apropriadas para usos urbanos;
III. garantir condições adequadas de infraestrutura e equipamentos de uso coletivo, para os terrenos destinados a receber atividades urbanas;
IV. preservar e valorizar o patrimônio cultural e natural do município e proteger o meio ambiente através do controle do uso do solo.

CAPÍTULO II
DO ZONEAMENTO

Art. 3º Para orientar o ordenamento e a gestão territorial do município de Jaguaruna, o Macrozoneamento Municipal é estabelecido pela Lei do Plano Diretor.

Art. 4º O Zoneamento é um instrumento de planejamento urbano que define regras de uso e ocupação do solo, organizando o crescimento da cidade para garantir o desenvolvimento sustentável e a harmonia entre as atividades urbanas.

Art. 5º Para efeito desta lei, as atividades são classificadas conforme seu porte e impacto, considerando sua interferência na infraestrutura urbana, no meio ambiente e na vizinhança:

I. pequeno porte: compreendem atividades que geram baixo fluxo de pessoas e veículos, sendo compatíveis com o uso residencial;
II. médio porte: compreendem atividades que geram fluxo moderado de pessoas e veículos, podendo causar incômodos ao entorno;
III. grande porte: compreendem atividades que geram alto fluxo de pessoas e veículos, com elevado consumo de recursos e potencial para causar impactos urbanos relevantes.

Parágrafo único. Empreendimentos classificados como atividades potencialmente poluidoras devem ser categorizados em porte pequeno, médio ou grande, conforme a resolução do CONSEMA em vigor.

Seção I
Das Zonas Residenciais

Art. 6º Consideram-se Zonas Residenciais as áreas destinadas predominantemente à moradia, organizadas segundo a intensidade do uso habitacional e a compatibilidade com outras funções urbanas. Englobam-se nessa categoria as seguintes zonas:

I. Zona Residencial 1 (ZR1): compreende uma área prioritariamente residencial, onde a função e a atividade humana de habitar são exercidas com maior incidência que as demais funções urbanas;
II. Zona Residencial 2 (ZR2): compreende uma área predominantemente residencial e, embora o uso principal seja habitacional, outras atividades também são desenvolvidas na região;
III. Zona Residencial 3 (ZR3): é uma área predominantemente residencial, que abrange habitação, comércios, serviços, instituições e indústrias de baixo impacto;
IV. Zona Residencial de Uso Especial (ZRUE): destinada à organização de núcleos urbanos residenciais inseridos em áreas próximas a zonas industriais, corredores logísticos e rodovias de grande porte. Essa zona tem como objetivo garantir condições adequadas de habitabilidade, segurança e qualidade de vida, ao mesmo tempo que estabelece diretrizes para a compatibilização dos usos urbanos.

Parágrafo único. Os imóveis localizados na Macrozona de Expansão Urbana (MEU) e nas Áreas Especiais de Urbanização Condicionada (AEUC), quando incorporados à Macrozona Urbana (MU), serão enquadrados como pertencentes à Zona Residencial I (ZRI), salvo disposição em contrário definida por legislação específica ou revisão do zoneamento e deverão seguir os parâmetros urbanísticos correspondentes.

Seção II
Das Zonas Balneárias

Art. 7º Consideram-se Zonas Balneárias as áreas destinadas predominantemente ao uso residencial, localizadas em regiões litorâneas, com possibilidade de coexistência de outras funções urbanas compatíveis, voltadas ao atendimento das necessidades da população local e de veranistas. Englobam-se nessa categoria as seguintes zonas:

I. Zona Balneária 1 (ZB1): compreende uma área prioritariamente residencial, onde a função e a atividade humana de habitar são exercidas com maior incidência que as demais funções urbanas;

II. Zonas Balneárias 2, 3 e 4 (ZB2, ZB3 e ZB4): compreendem áreas predominantemente residenciais, nas quais, embora o uso principal seja habitacional, admite-se a coexistência de outras atividades compatíveis de comércio e serviços, nessas zonas, incentiva-se a verticalização.

Seção III
Das Zonas Comerciais

Art. 8º Consideram-se Zonas Comerciais as áreas destinadas predominantemente ao comércio e à prestação de serviços, podendo comportar usos mistos conforme a intensidade do adensamento e a vocação urbana de cada região. Englobam-se nessa categoria as seguintes zonas:

III. Zona Comercial 1 (ZC1): abrange a principal área comercial do município, localizada no bairro Centro. Seu uso predominante é comercial, com forte incentivo à verticalização, sendo permitidas edificações residenciais apenas a partir do pavimento superior, garantindo a preservação da característica comercial da região;

IV. Zona Comercial 2 (ZC2): compreende áreas com tendência à concentração do comércio e serviços, distribuídas estrategicamente na malha urbana, destinadas ao uso misto, com adensamento moderado e predisposição à verticalização;

V. Zona Comercial 3 (ZC3): compreende áreas com tendência à concentração do comércio e serviços, distribuídas estrategicamente na malha urbana, com predominância nas áreas litorâneas, destinadas ao uso misto, com adensamento residencial reduzido, destinadas ao atendimento das necessidades locais.

Seção IV
Das Zonas Especiais

Art. 9º Zona Especial de Interesse Social (ZEIS): compreende áreas destinadas prioritariamente à implantação de habitações de interesse social, voltadas à população de baixa renda. Essa zona tem como objetivo promover o acesso à moradia digna, urbanização de assentamentos e inclusão socioespacial.

§ 1º A implantação de empreendimentos em ZEIS observará parâmetros urbanísticos específicos, com vistas à maximização do uso residencial de interesse social.

§ 2º Os empreendimentos localizados em ZEIS deverão contar com infraestrutura mínima básica e integração à malha urbana, priorizando-se sua regularização fundiária e urbanística.

Art. 10 Zona de Interesse Turístico (ZIT): composta por porções do território destinadas aos usos de lazer, turismo e atividades correlatas, ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento sustentável.

Art. 11 Zona Institucional (ZIN): compreende áreas destinadas à implantação e funcionamento de equipamentos públicos ou de interesse coletivo, voltados à prestação de serviços essenciais à população. Essa zona deve ser planejada de forma a garantir acessibilidade, integração com o entorno e atendimento às necessidades da coletividade.

Parágrafo único. A classificação como ZIN será revogada caso o imóvel seja transferido a particulares ou deixe de ter uso institucional, sendo então aplicado o zoneamento da zona contígua mais próxima.

Art. 12 Zona Histórica (ZH): compreende áreas formadas por conjuntos de relevante expressão histórica, cultural e paisagística, cuja preservação é essencial para a manutenção do patrimônio

cultural do município. Tem como objetivo a proteção, recuperação e valorização do ambiente construído e do espaço urbano, respeitando os aspectos históricos e culturais que caracterizam essas áreas.

Parágrafo único. As intervenções em imóveis ou áreas localizadas na Zona Histórica (ZH) dependerão de prévio parecer técnico do órgão municipal de patrimônio histórico ou, quando for o caso, do órgão estadual competente.

Art. 13 Zona Aeroportuária (ZA): área correspondente ao Aeroporto Regional Sul Humberto Ghizzo Bortoluzzi, destinada exclusivamente às operações e atividades vinculadas à infraestrutura aeroportuária.

Seção V
Das Zonas Industriais

Art. 14 Consideram-se Zonas Industriais as áreas destinadas à instalação de indústrias e serviços correlatos, classificadas conforme o tipo de atividade e seu impacto no ambiente e no entorno urbano:

I. Zona Industrial 1 (ZI1): caracteriza-se por atividades industriais e serviços setoriais de grande porte;
II. Zona Industrial 2 (ZI2): caracteriza-se por atividades industriais e serviços setoriais de pequeno e médio porte.

CAPÍTULO III
DO USO DO SOLO

Art. 15 As categorias de usos do solo definidos nesta lei são:

I. habitacional;
II. comercial e de serviços;
III. atividades de comércio, serviços e indústrias específicos;
IV. industrial;
V. institucional;
VI. turístico.

Art. 16 Ficam classificados os diferentes usos do solo, quanto ao grau de adequação ao zoneamento, por esta lei em:

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

II. usos tolerados: compreendem as atividades que já estavam regularmente instaladas e em funcionamento antes da aprovação do Plano Diretor e das leis complementares, sendo tolerada sua permanência;

III. usos proibidos: compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona correspondente.

Parágrafo único. As edificações destinadas a usos que contrariem as disposições desta lei não poderão ser ampliadas. Serão admitidas apenas obras de reforma, manutenção ou adequação às normas de uso e ocupação do solo, desde que não impliquem mudança de uso proibido.

Seção I
Do Uso Habitacional

Art. 17 Considera-se uso habitacional aquele destinado à moradia, ficando dividido em:

I. Habitação Unifamiliar (UHU): edificação destinada exclusivamente ao uso residencial, com apenas uma unidade de habitação por lote, com acesso individual;

II. Habitação Multifamiliar (UHM): edificação usada para moradia em unidades residenciais autônomas, correspondendo a mais de uma unidade residencial por lote, agrupadas vertical ou horizontalmente, sendo:

a) Habitação Multifamiliar Horizontal (UHMH): conjunto de moradias geminadas ou isoladas no terreno, não superpostas, contendo acesso coletivo;

b) Habitação Multifamiliar Vertical (UHMV): conjunto de moradias superpostas, contendo acesso coletivo.

Seção II
Do Uso Comercial e de Serviços

Art. 18 Considera-se uso comercial a atividade pela qual fica definida uma relação de troca, visando um lucro, e estabelecendo-se a circulação de mercadorias.

Art. 19 Considera-se uso de serviços a atividade pela qual fica caracterizado o préstimo da mão de obra ou a assistência.

Art. 20 Os usos podem ser classificados em:

I. Comércio e Serviços Vicinais (CSV);
II. Comércio e Serviços de Bairro (CSB);
III. Comércio e Serviços Setoriais (CSS);
IV. Comércio, Depósitos e Serviços Gerais (CDSG);

Art. 21 O uso de Comércio e Serviços Vicinais (CSV) compreende atividades de pequeno porte disseminadas no interior das zonas, de utilização imediata e cotidiana, como um prolongamento da habitação, cuja natureza não seja incômoda, nociva ou perigosa, tais como:

I. mercearias, açougues, quitandas, frutarias, empórios, sacolões e hortifrutigranjeiros;
II. padarias, confeitarias, lanchonetes e similares;
III. salões de beleza, barbearias, esmaltarias, centro de estética e estúdios de tatuagem;
IV. alfaiatarias, ateliês de costura e bordado, ateliês de pintura, consertos de calçados e bicicletas;
V. manutenção de eletrodomésticos e eletrônicos, chaveiros e assistências técnicas;
VI. estúdios de fotografia e serviços gráficos rápidos.

Art. 22 O uso de Comércio e Serviços de Bairro (CSB) compreende atividades de médio porte destinadas a atender determinado bairro ou zona, cuja natureza não seja incômoda, nociva ou perigosa, tais como:

I. comércio de veículos e acessórios, comércio de material de construção e tintas, borracharia, oficina mecânica de veículos de pequeno e médio porte, autopeças, serviços de funilaria e pintura automotiva, serviços de alinhamento e balanceamento, lavação de automóveis e centros automotivos;
II. mercados, minimercados, restaurantes, choperias, churrascarias, petiscarias, pizzarias, docerias, sorveterias, cafés e padarias de grande porte;
III. comércio de utensílios domésticos e decoração, relógios, joias e bijuterias, acessórios femininos e masculinos, tecidos, roupas e confecções, brinquedos, artigos religiosos, artigos para cama, mesa e banho, estofados e colchões, material esportivo, artigos de beleza e cosméticos, perfumarias, óticas, filmes e fotografias, comércio e reparo de eletrodomésticos e instrumentos musicais, comércio e reparo de computadores e acessórios, comércio de artigos e artefatos de borracha, couro e plásticos, comércio de ferragens e ferramentas, comércio de artigos para caça e pesca, antiquários, comércio

de artigos para festas, comércio de alimentos e acessórios para animais, comércio de material de limpeza, comércio de produtos para jardinagem e mudas, floriculturas e viveiros, comércio de bicicletas e acessórios;

IV. pousadas, pensões e pequenos hotéis de bairro;

V. laboratórios de análises clínicas, clínicas odontológicas e médicas, consultórios de profissionais liberais, estúdios de fisioterapia e terapia ocupacional, centros de estética e bem-estar, agências de publicidade, agências de turismo, jornais, rádios e televisão, agências de emprego, vigilância, corretores de imóveis, seguros e câmbio, despachantes, imobiliárias, cartórios e tabelionatos, autoescolas, administradoras de bens, escritórios administrativos e coworkings e agências bancárias;

VI. academias de ginástica, dança e lutas, centros esportivos, escolas de natação e estúdios de pilates e yoga;

VII. serviços funerários.

Art. 23 O uso de Comércio e Serviços Setoriais (CSS) compreende as atividades gerais de grande porte destinadas a atender à população em geral, tais como:

I. instalações bancárias e cooperativas de crédito;

II. hotéis, resorts e centros de convenções;

III. lojas de varejo, redes de comércio atacadista e lojas âncora de shoppings;

IV. lojas de departamentos, supermercados, hipermercados e atacados;

V. grandes escritórios corporativos, centros empresariais e sedes administrativas de grandes empresas;

VI. serviços públicos de grande porte, como hospitais, fóruns, delegacias, agências reguladoras, centros administrativos e terminais rodoviários;

VII. grandes restaurantes, redes de fast food, praças de alimentação, buffets e casas de eventos;

VIII. centros comerciais, shopping centers, outlets e galerias comerciais;

IX. estacionamentos de grande capacidade;

X. centros de estética automotiva e postos de abastecimento com serviços complementares;

XI. centros logísticos e de distribuição, transportadoras e armazéns comerciais de grande porte;

XII. terminais de transporte urbano, rodoviário e ferroviário, garagens de frotas comerciais e concessionárias de transporte público;

XIII. universidades, faculdades, escolas técnicas de grande porte e centros de pesquisa.

Art. 24 O uso de Comércio, Depósitos e Serviços Gerais (CDSG) compreende atividades destinadas à população em geral, cuja natureza é considerada incômoda devido à geração de trânsito intenso, barulho, poeira e similares, que exigem confinamento em áreas especificadas, tais como:

I. editoras, gráficas, impressoras, tipografias e encadernações industriais;
II. grandes oficinas mecânicas, centros automotivos e assistência técnica de veículos pesados;
III. oficinas de lataria, pintura e funilaria automotiva;
IV. oficinas de compressores, retífica e recapagem de motores e pneus;
V. manuseio e fabricação de produtos em fibra de vidro, lã de vidro e polímeros industriais;
VI. serviços de soldagem e caldeiraria industrial;
VII. serviços de estofamento, tapeçaria automotiva e industrial;
VIII. marcenarias, serralherias, carpintarias industriais e fabricação de móveis sob medida;
IX. comércio, manutenção e locação de máquinas e implementos para a indústria e agropecuária;
X. depósito, armazenagem e venda de produtos agrícolas, rações e fertilizantes;
XI. comercialização e beneficiamento de madeiras industrializadas e naturais;
XII. agenciamento de cargas, logística e operações portuárias;
XIII. marmorarias, beneficiamento de pedras naturais e fabricação de peças em granito e mármore;
XIV. cooperativas, silos e centros de armazenamento de grãos e insumos agropecuários;
XV. oficinas especializadas e locação de gruas, guindastes, plataformas elevatórias e equipamentos para construção pesada;
XVI. comércio, reciclagem e processamento de sucatas metálicas e não metálicas;
XVII. transportadoras, centros de distribuição de frotas e logística de carga;
XVIII. garagens e terminais de ônibus, caminhões e frotas comerciais;
XIX. usinas de concreto e centrais de produção de materiais pré-moldados para construção civil;
XX. distribuição e armazenamento de combustíveis, gases industriais e produtos químicos controlados.

Seção III
Do Uso de Atividades de Comércio, Serviços e Indústrias Específicos (CSIE)

Art. 25 O uso de atividades de Comércio, Serviços e Indústria Específicos (CSIE) compreende atividades especiais, cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial, exigindo Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) subclassificando-as em:

I. atividades ligadas à saúde e à assistência social: ambulatórios, clínicas médicas e odontológicas, centros de saúde, hospitais gerais e especializados, sanatórios, unidades de pronto atendimento, casas de repouso, orfanatos, abrigos, albergues sociais, centros de reintegração social e laboratórios de análises clínicas e diagnóstico por imagem;

II. atividades de lazer e cultura: cinemas, teatros, espaços para exposições, auditórios para conferências, congressos e convenções, escolas, faculdades, universidades, boates, danceterias, parques de diversões, circos, museus, campos desportivos, academias, quadras poliesportivas, clubes associativos e recreativos, hipódromos, motéis, hotéis temáticos e locais de reunião e culto religioso;

III. atividades de comunicação: estúdios e instalações de rádio e televisão, centros de produção audiovisual e infraestrutura de telecomunicações;

IV. atividades ligadas à extração mineral: pedreiras, extração de areia e argila, mineração em geral, jazidas, lavras, beneficiamento mineral, usinas de britagem e processamento de agregados para construção civil;

V. atividades públicas e administrativas: escritórios e edifícios públicos, sedes administrativas, autarquias, agências reguladoras, capelas mortuárias, crematórios, bases militares, casas de detenção, unidades socioeducativas, delegacias de polícia e batalhões militares;

VI. atividades perigosas: oficinas e depósitos de dedetização, depósitos de inflamáveis, postos de venda de gás, depósitos de explosivos, postos de abastecimento de combustível, desde que obedeçam as normatizações estabelecidas pela ANP - Agência Nacional do Petróleo e demais atividades congêneres, serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos da empresa, posto de abastecimento de aeronaves, comércio varejista de derivados de petróleo, comércio varejista de combustíveis, centro de controle de voo, estação e subestação reguladora de energia elétrica, estação de controle, pressão e tratamento d’água, estação e torre de telecomunicação, usina de incineração, depósito e/ou usina de tratamento de resíduos.

Seção IV
Do Uso Industrial

Art. 26 Considera-se uso industrial a atividade pela qual resulta a produção de bens, pela extração ou transformação de insumos.

Art. 27 As atividades industriais podem ser classificadas em:

I. Industrial de Baixo Impacto (IBI): são atividades industriais compatíveis com o uso residencial, que não geram incômodos significativos, não produzem resíduos tóxicos ou poluentes e não exigem logística complexa para operação;

II. Industrial de Médio Impacto (IMI): são atividades industriais que requerem áreas dedicadas, porém ainda compatíveis com o entorno urbano. Essas indústrias não geram impactos ambientais significativos, mas podem demandar logística específica ou gerar fluxo moderado de pessoas e veículos;

III. Industrial de Alto Impacto (IAI): são atividades industriais incompatíveis com zonas residenciais, que exigem áreas específicas para instalação devido ao alto impacto ambiental, logístico e urbano. Essas indústrias podem gerar emissões atmosféricas, ruídos elevados, resíduos perigosos, tráfego intenso e demanda por infraestrutura diferenciada.

Seção V
Das Atividades de Uso Institucional

Art. 28 As atividades de Uso Institucional (UI) referem-se a áreas destinadas a equipamentos públicos e comunitários. Essas áreas têm caráter de interesse coletivo e utilidade pública, sendo fundamentais para a infraestrutura e o bem-estar da população.

Seção VI
Do Uso Turístico

Art. 29 Considera-se Uso Turístico (UT) aquele destinado a atividades voltadas ao lazer, recreação, descanso e vivência do patrimônio natural, cultural e paisagístico local, exercidas de forma integrada ao meio urbano ou natural, com base em princípios de sustentabilidade ambiental, econômica e sociocultural. São compreendidos neste uso:

I. empreendimentos de ecoturismo e turismo de experiência, que promovam a conscientização ambiental e o contato responsável com a natureza;

II. atividades de hospedagem com foco em integração com a paisagem e a cultura local, de baixo impacto construtivo;
III. equipamentos e serviços de apoio à atividade turística, desde que implantados de forma harmônica à paisagem, com materiais sustentáveis e respeitando os critérios de controle ambiental.

Art. 30 Considera-se Uso Turístico Rural (UTR) aquele realizado em áreas rurais ou de expansão urbana, com o objetivo de valorizar o patrimônio natural, histórico e cultural local, promovendo o desenvolvimento sustentável por meio de atividades turísticas integradas ao meio rural, tais como:

I. hospedagens rurais (cabanas, chalés, casas de campo);
II. restaurantes;
III. fazendas turísticas, sítios temáticos e vivências agroecológicas;
IV. atividades de lazer ao ar livre;
V. comercialização de produtos coloniais, artesanato e produtos locais.

CAPÍTULO IV
DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 31 Os parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo são:

I. dimensões do lote;
II. recuos mínimos;
III. coeficiente de aproveitamento básico – CA;
IV. taxa de ocupação máxima – TO;
V. taxa de permeabilidade mínima – TP;
VI. número de pavimentos e/ou altura máxima em metros.

Art. 32 Os parâmetros urbanísticos reguladores são definidos através do Anexo 3 – Quadro de Parâmetros Urbanísticos, estabelecidos de acordo com as zonas.

Seção I
Recuos Mínimos

Art. 33 Devem ser observados os recuos frontal, lateral e de fundos, os quais serão definidos pela distância da projeção ortogonal da edificação em relação a cada uma das divisas do lote, sendo o recuo frontal medido a partir do alinhamento existente ou projetado.

Parágrafo único. Quando o lote for de esquina, será considerado de duas frentes, tornando-se obrigatório, em ambas, o recuo frontal, inclusive nos pavimentos de subsolo.

Seção II
Coeficiente de Aproveitamento Básico (CA)

Art. 34 O coeficiente de aproveitamento básico (CA) é o número pelo qual se deve multiplicar a área do lote para se obter a área máxima de construção permitida.

Parágrafo único. Não serão computadas, no cálculo do coeficiente de aproveitamento do lote, as seguintes áreas das edificações:

I. parque infantil, jardins e equipamentos de lazer em espaço aberto, implantados no nível natural do terreno ou nos terraços de edificação;
II. centrais de ar-condicionado, caixas d'água, casas de máquinas e de bombas, levantadas no plano da cobertura do ático;
III. a área de pavimento térreo, quando este for deixado inteiramente livre e ajardinado, sendo ocupado apenas pelos acessos verticais;
IV. a área de galerias comerciais cobertas, de largura não inferior a 4,00 m (quatro metros), ligando dois ou mais logradouros públicos;
V. as áreas de estacionamento compreendendo vagas, boxes e áreas de circulação destinadas aos veículos, em edificações multifamiliares;
VI. dutos destinados à iluminação e ventilação natural e dutos de exaustão, churrasqueira e assemelhados.

Seção III
Taxa de Ocupação Máxima (TO)

Art. 35 A taxa de ocupação máxima (TO) de um lote é a área máxima que a projeção horizontal da edificação pode ter, ou seja, é a relação percentual entre a projeção horizontal da edificação e a superfície total do terreno.

Seção IV
Taxa de Permeabilidade Mínima (TP)

Art. 36 A taxa de permeabilidade mínima (TP) refere-se à porcentagem do terreno que deve permanecer livre de impermeabilização, permitindo a infiltração da água no solo e evitando o aumento do risco de alagamentos e inundações.

Seção V
Número de Pavimentos e
Altura Máxima em Metros

Art. 37 A altura das edificações não poderá ultrapassar o número máximo de pavimentos estabelecido nesta Lei, devendo a medição ser realizada a partir do ponto médio da linha do terreno em contato com o logradouro até a face superior da laje de cobertura do último pavimento.

§1º Para efeito do cálculo da altura, não serão consideradas as casas de máquinas e os abrigos de reservatórios.

§2º Será permitida, acima da altura máxima estabelecida, a construção de áreas destinadas a uso comum dos moradores ou usuários, limitada a até 40% (quarenta por cento) da área de cobertura disponível, com pé-direito livre máximo de 3,00 m (três metros).

CAPÍTULO V
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 38 Quando um imóvel estiver inserido em mais de uma zona definida por esta Lei para fins de uso e ocupação do solo, o proprietário poderá optar por uma das seguintes alternativas de aplicação da disciplina urbanística para a totalidade do lote:

I. Aplicar a disciplina urbanística correspondente à zona em que o imóvel estiver majoritariamente inserido, sendo esta a porção do terreno que corresponder à maior área dentro dos limites do imóvel;

II. Aplicar as disciplinas urbanísticas correspondentes a cada porção do imóvel, conforme o zoneamento incidente em cada área.

§ 1º As disposições deste artigo não afastam a aplicação de normas ambientais, de proteção de áreas de preservação permanente (APP), de faixas não edificáveis, ou de outras restrições legais que incidam sobre o imóvel, que prevalecerão sobre as normas de uso e ocupação do solo.

§ 2º Nos casos em que o imóvel se encontrar em zona de transição entre áreas com usos e densidades urbanas significativamente distintos, o órgão municipal competente poderá exigir, mediante justificativa técnica, a adoção de medidas mitigadoras e compatibilizadoras, tais como:

a) recuos adicionais,
b) limitações de altura ou de uso,
c) implantação de barreiras vegetais,
d) estudos de impacto de vizinhança (EIV),
e) faixas de transição ou
f) outras soluções urbanísticas que assegurem a harmonia funcional entre os diferentes usos, minimizando impactos negativos como poluição sonora, congestionamento viário, incompatibilidade de atividades ou conflitos de vizinhança.

Art. 39 Todas as construções, edificações e intervenções localizadas nas áreas abrangidas pelo Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo (PBZPA) devem obrigatoriamente observar as restrições e diretrizes nele estabelecidas.

Art. 40 Fazem parte integrante desta Lei Complementar os anexos:

I. Anexo 1 – Mapa de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;
II. Anexo 2 – Quadro de Usos do Solo;
III. Anexo 3 – Quadro de Parâmetros Urbanísticos;
IV. Anexo 4 – Ilustração dos Parâmetros Urbanísticos.

Art. 41 A alteração de qualquer dispositivo desta lei, seus anexos, leis e códigos que a complementem, somente poderá ser efetuada após parecer favorável do Conselho da Cidade e ampla discussão com a sociedade, observada a realização de consultas públicas e audiência pública.

Art. 42 As alterações dos dispositivos desta lei, bem como dos seus anexos e regulamentos, somente poderão ser realizadas mediante:

I. justificativa técnica fundamentada;
II. parecer favorável do Conselho da Cidade;
III. realização de consulta pública e pelo menos uma audiência pública;
IV. observância dos princípios da função social da cidade e da propriedade.

Parágrafo único. As alterações que impliquem impactos ambientais ou urbanísticos significativos dependerão de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 43 Esta lei complementar entra em vigor na data da sua publicação, revogadas disposições em contrário.

Anexo 1
Mapa de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo

ANEXO 2 - QUADRO DE USO DO SOLO					
MACROZONA	**ZONA**		**PERMITIDO**	**TOLERADO**	**PROIBIDO**
Urbana - MU	Residencial	**ZR1**	UHU, UHMH, UHMV, CSV, UI	-	TDU
		ZR2	UHU, UHMH, UHMV, CSV, CSB, UI	CDSG, CSIE	TDU
		ZR3	UHU, UHMH, UHMV, CSV, CSB, IBI, UI	CDSG, IMI, UTR	TDU
	Balneária	**ZB1**	UHU, UHMH, UHMV, CSV, UI	CSB	TDU
		ZB2	UHU, UHMH, UHMV, CSV, CSB, UI	-	TDU
		ZB3	UHU, UHMH, UHMV, CSV, CSB, UI	-	TDU
		ZB4	UHU, UHMH, UHMV, CSV, CSB, UI	-	TDU
	Comercial	**ZC1**	UHU, UHMV, CSV, CSB, CSS, UI	CSIE	TDU
		ZC2	UHU, UHMH, UHMV, CSV, CSB, CSS, CSIE, UI	CDSG	TDU
		ZC3	UHU, UHMH, UHMV, CSV, CSB, CSS	CDSG, CSIE, UI	TDU
	Interesse Social	**ZEIS**	UHU, UHMH, UHMV	CSV, CSB	TDU
	Interesse Turístico	**ZIT**	UT	-	TDU
	Institucional	**ZIN**	UI	-	TDU
	Histórica	**ZH**	UI, UT	-	TDU
Macrozona de Uso Especial - MUE	Zona Aeroportuária	**ZA**	CSS, CSE	-	TDU
	Industrial	**ZI1**	IBI, IMI, IAI, CSS, CDSG, CSIE	UHU, CSV, CSB	TDU
		ZI2	IBI, IMI, CSS, CDSG, CSIE	UHU, CSV, CSB	TDU
		ZRUE	UHU, UHMH, CSV, CSB, IBI	CDSG, CSIE, UI	TDU
Rural - MR	-	**-**	UHU, CSV, CSB, CSIE, IBI, UT, UTR	CDSG, UI	TDU
Ambiental - MA	-	**-**	UI	UT	TDU
Expansão Urbana - MEU	-	**-**	UHU, UHMH, CSV, CSB, UT, UTR	CDSG, CSIE, IBI, UI	TDU

USOS			
UHU	Habitacional Unifamiliar	**IBI**	Industrial de Baixo Impacto
UHMH	Habitacional Multifamiliar Horizontal	**IMI**	Industrial de Médio Impacto
UHMV	Habitacional Multifamiliar Vertical	**IAI**	Industrial de Alto Impacto
CSV	Comércio e Serviços Vicinais	**UI**	Institucional
CSB	Comércio e Serviços de Bairro	**UT**	Uso Turístico
CSS	Comércio e Serviços Setoriais	**UTR**	Uso Turístico Rural
CDSG	Comércio, Depósitos e Serviços Gerais	**TDU**	Todos os Demais Usos
CSIE	Comércio, Serviços e Indústrias Específicos		

ANEXO 3 - QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS												
ZONAS	LOTE				EDIFICAÇÕES							
	TESTADA (m)		ÁREA (m²)		RECUO MÍNIMO		COEFIC. APROV. BÁSICO (CA)	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (TO%)	TAXA DE PERMEAB. MÍNIMA (TP%)	Nº PAV. HABITÁVEIS	Nº PAV. GARAGENS	ALTURA [4] MÁXIMA (m)
	MEIO QUADRA	ESQUINA	MEIO QUADRA	ESQUINA	FRONTAL	LATERAL FUNDOS [1][2]						
ZR1	12,00	14,00	275,00	325,00	4,0	H/7 ou 1,5	2,0	60	30	4	-	12,0
ZR2	12,00	15,00	300,00	375,00	4,0	H/5 ou 1,5	4,0	65	25	10	2	37,0
ZR3	13,00	15,00	350,00	400,00	4,0	H/7 ou 1,5	2,0	60	30	4	-	12,0
ZRUE	12,00	15,00	300,00	375,00	4,0	H/7 ou 1,5	2,0	60	30	4	-	12,0
ZB1	12,00	15,00	270,00	320,00	4,0	1,5	1,0	60	30	2	-	10,0
ZB2	12,00	15,00	270,00	320,00	4,0	H/7 ou 1,5	2,0	65	25	4[3]	2	19,0
ZB3	12,00	15,00	270,00	320,00	4,0	H/5 ou 1,5	4,0	60	30	8	2	31,0
ZB4	12,00	15,00	270,00	320,00	4,0	H/5 ou 1,5	4,5	60	30	10	2	37,0
ZC1	10,00	13,00	300,00	390,00	-	H/5 ou 1,5	4,0	65	25	10	2	37,0
ZC2	12,00	15,00	360,00	450,00	4,0	H/5 ou 1,5	4,5	65	25	10	2	37,0
ZC3	12,00	15,00	360,00	450,00	4,0	H/5 ou 1,5	4,5	65	25	10	2	37,0
ZEIS	7,50	7,50	180,00	180,00	4,0	H/7 ou 1,5	2,0	65	25	4	-	12,0
ZIT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ZIN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ZH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ZA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ZI1	15,00	20,00	750,00	1.000,00	6,0	2,5	1,5	65	25	2	-	10,0
ZI2	13,00	18,00	650,00	900,00	6,0	2,5	2,0	60	30	2	-	10,0

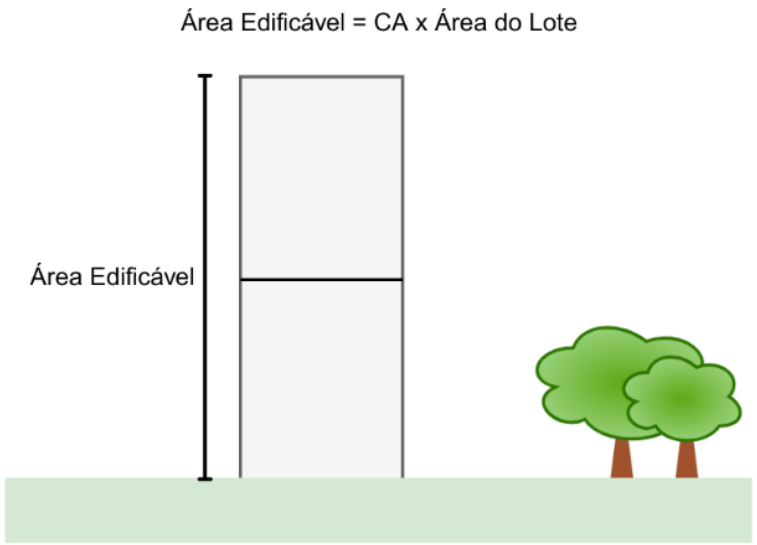
(1) O recuo mínimo lateral e de fundos será equivalente à fração da altura da edificação conforme indicado para a zona, ou de 1,5 m (um metro e meio) nos casos em que houver aberturas para ventilação e iluminação voltadas para as divisas do terreno, prevalecendo o que for maior.

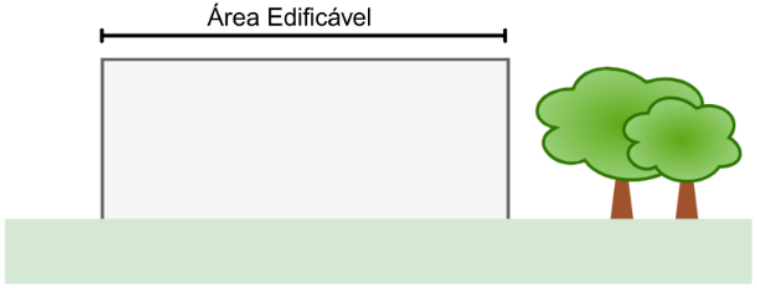
(2) Admite-se, nas edificações com até 2 (dois) pavimentos e altura máxima de 7 (sete) metros, a dispensa de um dos recuos laterais, e, em qualquer edificação, a dispensa do recuo de fundos. Em ambos os casos não poderão haver aberturas voltadas para as divisas.

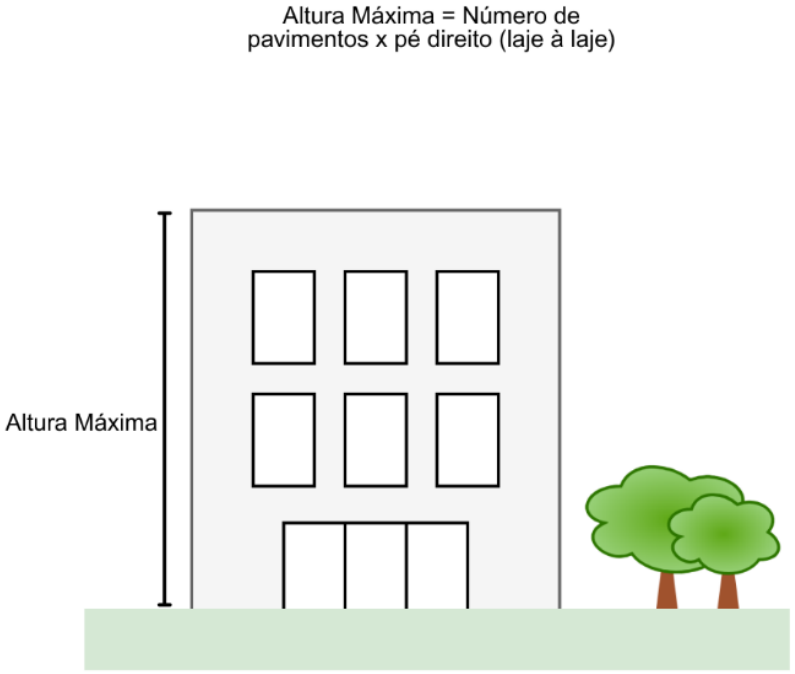
(3) Na primeira quadra frente mar, localizada no Balneário Arroio Corrente o limite máximo é de 4 (quatro) pavimentos, incluídas as garagens.

(4) Deverá a medição ser realizada a partir do ponto médio da linha do terreno em contato com o logradouro até a face superior da laje de cobertura do último pavimento.

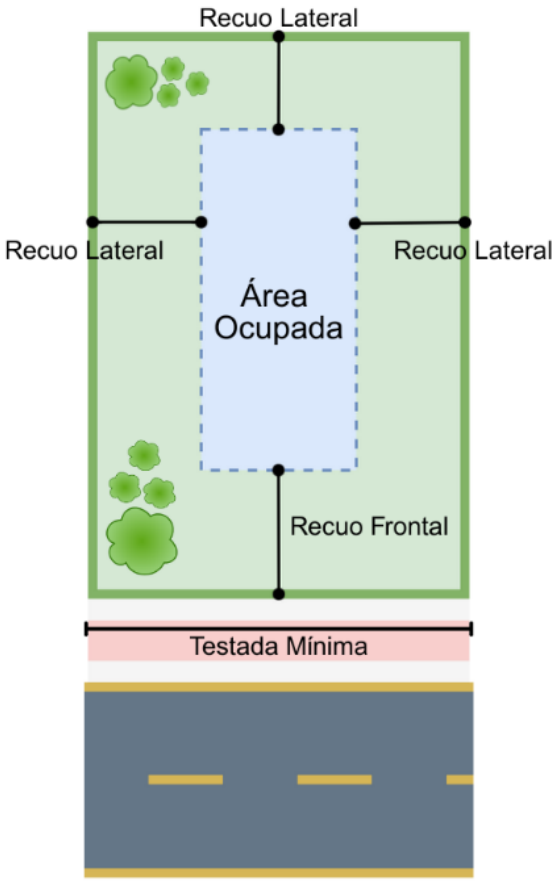
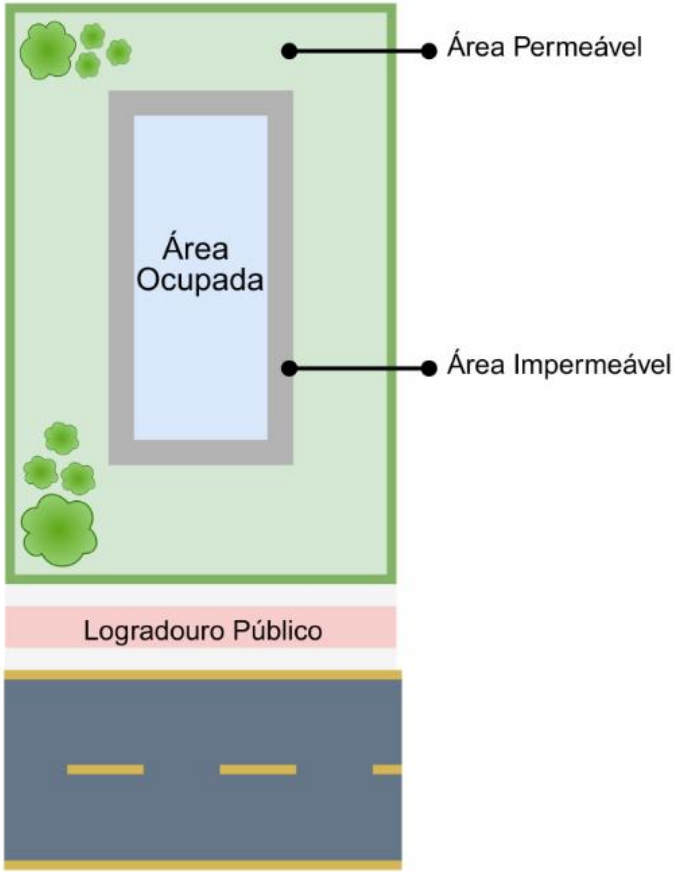
Anexo 4
Ilustração dos Parâmetros Urbanísticos







Área Ocupada = TO x Área do Lote



Área Permeável = TP x Área do Lote