



LEI COMPLEMENTAR 75, DE 11 DE OUTUBRO DE 2022.

Altera a Lei Complementar n. 37, de 25 de agosto de 2011, que dispõe sobre o Plano Diretor do Município de São João Batista e dá outras providências.

O Prefeito do Município de São João Batista faz saber que a Câmara aprovou e ele, tendo sancionado o projeto, promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Os anexos I, II, III, IV, V, VI e IX da Lei Complementar n. 37, de 25 de agosto de 2011, passam a vigorar com as alterações introduzidas por esta lei, conforme documentos anexos.

Art. 2º A Lei Complementar n. 37, de 25 de agosto de 2011, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 2º O território municipal é dividido em cinco zonas: urbana residencial, urbana industrial, urbana mista I, urbana mista II e rural.” (NR)

“Art. 5º A Zona Urbana Mista I é destinada aos estabelecimentos habitacionais, comerciais e industriais, estes últimos de pequeno a médio porte, com grau de periculosidade limitado até o Grau 1, de acordo com a Tabela de Periculosidade das Atividades do Anexo II, além daqueles previstos na Tabela de Compatibilidade de Usos do Anexo III.” (NR)

“Art. 5º-A. A Zona Urbana Mista II é destinada aos estabelecimentos habitacionais, comerciais e industriais, estes últimos de pequeno a grande porte, com grau de periculosidade limitado até o Grau 2, de acordo com a Tabela de Periculosidade das Atividades do Anexo II, além daqueles previstos na Tabela de Compatibilidade de Usos do Anexo III.”

“Art. 9º

§1º O Município poderá criar Unidades de Conservação, além das que estiverem previstas no Plano Diretor, mediante lei específica, cuja aprovação depende de prévia manifestação do Conselho Municipal do Plano Diretor.

§2º As Áreas Especiais de Preservação Ambiental e as Unidades de Conservação deverão respeitar os índices urbanísticos da zona em que se situem e ainda as seguintes disposições específicas:

I – Fica proibido nas áreas e unidades de conservação mencionadas neste artigo:



- a) Loteamentos e condomínios de qualquer espécie;
- b) Habitações multifamiliares;
- c) Atividade industrial, com exceção da produção manual e artesanal, quando desenvolvida em domicílios, e da venda direta ao consumidor de produtos de produção própria;
- d) Silvicultura com erradicação no primeiro corte das plantações existentes até a publicação desta lei de revisão.

II – Ficam permitidos serviços de hotelaria de até 1500,00 m² (um mil e quinhentos metros quadrados) e com no máximo 30 (trinta) leitos, e estabelecimentos comerciais vicinais, com no máximo 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

III- Deve ser respeitada a taxa de ocupação do terreno de até 30% (trinta por cento).

IV - Índice de permeabilidade do solo não pode ser inferior a 50% (cinquenta por cento).

V- O gabarito máximo das edificações deverá ser de 2 (dois) pavimentos.

VI – As vias públicas deverão respeitar:

a) 8,00 m (oito metros) de via pública, sendo 6,00 m (seis metros) de pista, 1,5 (um metro e cinquenta centímetros) de passeio, em apenas um lado da via, a ser determinado pelo órgão de planejamento urbanístico, e 0,50 m (cinquenta centímetros) de faixa de serviço;

b) Para fins de alinhamento predial da execução do muro da construção, deverá ser observado um afastamento do eixo da via existente, em 6,50 m (seis metros e cinquenta centímetros). O que for excedente em relação a largura da via atualmente existente, deverá ser considerado em projeto como faixa *non aedificandi*;

c) O recuo frontal deverá ser após o alinhamento predial em um total de 2,00 m (dois metros) para fim residencial e um total de 5,00 m (cinco metros) para fins comercial ou misto.” (NR)

“Art. 13.....

§ 1º Quando o imóvel for alcançado por mais de uma zona territorial urbana é facultado ao proprietário optar pelo enquadramento mais restritivo de toda a área, considerando-se em ordem decrescente a Zona Urbana Residencial, como mais restritiva, seguida da Zona Urbana Mista I, Zona Urbana Mista II, e por fim, a menos restritiva, Zona Urbana Industrial.



§ 2º Para o enquadramento de um imóvel compreendido por mais de uma zona territorial, prevalecerão as zonas urbanas, permitida a coexistência entre zonas distintas.

.....” (NR)

“Art. 14.

II - Porte da edificação, conforme a área construída:

a) Residencial:

a1) Unifamiliar:

- 1) Micro porte - até 60m².
- 2) Pequeno porte – acima de 60m² e até 100m².
- 3) Médio porte – acima de 100m² e até 300m².
- 4) Grande porte - acima de 300m².

a2) Multifamiliar:

- 1) Micro porte - até 120m².
- 2) Pequeno porte – acima de 120m² e até 300m².
- 3) Médio porte – acima de 300m² e até 2.000m².
- 4) Grande porte - acima de 2.000m².

b) Comercial e de serviços:

- 1) Micro porte - até 50m².
- 2) Pequeno porte – acima de 50m² e até 250m².
- 3) Médio porte – acima de 250m² e até 1.500m².
- 4) Grande porte - acima de 1.500m².

c) Industrial:

- 1) Micro porte - até 100m².
- 2) Pequeno porte – acima de 100m² e até 500m².



3) Médio porte – acima de 500m² e até 2.000m².

4) Grande porte - acima de 2.000m².

.....
§ 4º Na Zona Urbana Mista I e na Zona Urbana Mista II será permitida a atividade rural se o imóvel for adjacente à Zona Rural.

.....” (NR)

“Art. 16. O Poder Executivo Municipal está autorizado a, mediante análise de Estudo Socioambiental, definir em legislação própria, as áreas urbanas consolidadas e a largura das faixas marginais dos cursos d’água que circundam as mesmas, na forma da Lei Federal nº 14.285, de 29 de dezembro de 2021.

Parágrafo único. Revogado.” (NR)

“Art. 18.....

.....
§ 6º.....

.....
IV - Havendo mais de uma edificação isolada num mesmo terreno, nas paredes confrontantes em que houver aberturas, deverá ser observado entre estas o afastamento mínimo de 3,0 m (três metros), de 1,5 (um metro e cinquenta centímetros) quando apenas uma delas possuir abertura, e livre quando não houver abertura em ambas, isto para edificações com até 9,0 m (nove metros) de altura de fachada, e o afastamento correspondente ao limite mínimo de 6,0 metros para edificações com mais de 9,0 m (nove metros) de altura de fachada.

.....
VI – Não haverá afastamento mínimo entre a edificação principal e as edículas, alpendres ou telheiros.

.....
XII - Nos fundos do lote é dispensado o afastamento para edificação de até 3 (três) pavimentos ou 10,5 m (dez metros e cinquenta centímetros) de altura, não sendo admitidas quaisquer aberturas nesse caso. Acima dos limites estipulados será exigido um afastamento de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros).



.....

XIV - As construções novas realizadas nas ruas destacadas no anexo IX da presente lei, intituladas de Vias com Tratamento Diferenciado, devem respeitar as seguintes disposições:

a) As calçadas serão de 2,0 m (dois metros), devendo ainda ser deixado uma faixa de acesso ao imóvel, adjacente a esta, de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), sendo esta dispensada apenas no caso do recuo frontal ser utilizado para estacionamento de veículos, obedecendo em todos os casos aos critérios técnicos das normas de acessibilidade e legislação municipal vigente;

b) Para edificações comerciais não é necessário deixar recuos laterais e de fundos, quando não houverem aberturas, bem como frontal, em relação a faixa de acesso, mesmo que com abertura, e de no mínimo 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros), para aqueles com abertura, devendo ser obedecidos todos os demais parâmetros urbanísticos;

c) No que diz respeito as edificações residenciais e mistas, estas na parte residencial, deverá haver um recuo frontal mínimo de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros) em relação a faixa de acesso;

d) O recuo frontal poderá ser utilizado para estacionamento de veículos, devendo possuir neste caso, no mínimo, 5,00 m (cinco metros) além da metragem determinada para a calçada, obedecendo aos critérios técnicos das normas de acessibilidade e legislação municipal vigente;

e) As edificações industriais, residenciais e mistas, estas na parte residencial, deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos correspondentes a sua respectiva utilização, com as exceções trazidas por este artigo;

f) Poderão ser construídos sobre a área destinada a faixa de acesso: beirais, marquises, toldos, pérgolas, lajes técnicas, depósitos de resíduos (lixo orgânico e reciclável), pórticos de entrada e sacadas em balanço, todos com projeção máxima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

g) Fica condicionado para aplicação da disposição deste inciso, estar em devido funcionamento o sistema de tratamento de esgoto do Serviço de Infraestrutura, Saneamento e Abastecimento de Água Municipal de São João Batista – SISAM, ou mediante a apresentação de alternativa de tratamento de esgoto pelo proprietário.

XV - No imóvel localizado nas ruas destacadas no anexo IX da presente lei, intituladas de Vias com Tratamento Diferenciado, em que haja edificação concluída até a data da publicação desta lei de revisão, poderá ser erigido sobre o mesmo construção com os mesmos índices e taxa de



ocupação então utilizados, desde que a nova obra seja destinada a atividade exclusivamente comercial, sendo dispensado os demais parâmetros urbanísticos presentes na tabela do anexo VI, inclusive vagas de estacionamento, com exceção do afastamento mínimo de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros) nos recuos com aberturas, mediante as seguintes condicionantes:

a) A nova construção deve respeitar como limite máximo a metragem quadrada, o número de pavimentos e o gabarito da edificação anterior;

b) Deverá ser adequada as calçadas para 2,0 m (dois metros), devendo ainda ser deixado uma faixa de acesso ao imóvel, adjacente a esta, de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), sendo dispensada esta apenas no caso do recuo frontal ser utilizado para estacionamento de veículos;

c) As edificações que forem construídas de forma mista, nos termos deste inciso, na parte residencial, e as industriais, não incidirão nos privilégios aqui descritos, devendo obedecer aos parâmetros urbanísticos correspondentes a sua respectiva utilização, com as exceções trazidas por este artigo;

d) Fica condicionado para aplicação da disposição deste inciso, estar em devido funcionamento o sistema de tratamento de esgoto do Serviço de Infraestrutura, Saneamento e Abastecimento de Água Municipal de São João Batista - SISAM ou mediante a apresentação de alternativa de tratamento de esgoto pelo proprietário.

.....” (NR)

“Art. 20

II - Passeios com no mínimo 2,00 m (dois metros) de largura, observadas as normas técnicas, inclusive quanto à acessibilidade, sendo que o material para sua execução deverá ser em concreto.

II-A - O passeio terá 1,30 m (um metro e trinta centímetros) em concreto com piso tátil no centro, sendo que os 0,7 m (sete centímetros) destinados à faixa de serviço deverão ser confeccionados de acordo com a solicitação do Poder Público, podendo ser pavimentado ou ajardinado e servindo essa faixa de setenta centímetros para o alojamento da arborização, sinalização de trânsito, iluminação pública, entre outros equipamentos.

.....



IV - Marco de identificação georreferenciado do loteamento, o qual deverá ser obtida através da rede de referência cadastral municipal – RRCM, orientado pelo órgão de planejamento urbanístico.

V - Pelo menos 35% (trinta e cinco por cento) da área total serão destinados a sistemas viário, equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, sendo que no mínimo 10% (dez por cento) da área de lotes será destinada a área verde, e 5% (cinco por cento) para área destinada a uso público, entendendo como área de lotes o percentual de 65% (sessenta e cinco por cento) sobre a área loteável.

.....
§ 3º A área destinada a equipamentos comunitários deverá corresponder a no mínimo 900,00 m² (novecentos metros quadrados), com testada mínima de 20,00 m (vinte metros) ainda que superando o percentual previsto no inciso V, do *caput* deste artigo, além de ser edificável e não fracionada, em localização que atenda às diretrizes legais e às complementares fixadas pelo órgão do planejamento urbanístico, visando o interesse público.

§ 3º-A. Especificamente nos loteamentos convencionais, um terço dos lotes poderão ter a dimensão mínima de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), sendo destinados exclusivamente para uso residencial e unifamiliar, não podendo serem objetos de unificação posteriormente, devendo constar tais informação no registro imobiliário, além de não poderem ser de esquina, e necessariamente possuírem testada mínima de 10 (dez) metros, sendo que o restante do empreendimento deverá ter no mínimo 300,00 m² (trezentos metros quadrados) por lote.

§ 3-B. Os loteamentos de pequeno porte terão tratamento diferenciado, tratando-se do parcelamento de imóvel com área total loteável inferior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), e desde que não tenha sido objeto de outro parcelamento com os mesmos benefícios na mesma gleba, observada a sua cadeia dominial, sendo permitidos nestes empreendimentos terrenos a partir de 300,00 m² (trezentos metros quadrados), observado ainda, que as áreas públicas não poderão ser inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba loteável, descontadas as APPs e as demais áreas não edificáveis existentes no imóvel loteado, sendo que destas:

I- No mínimo, 5% (cinco por cento) será destinado a área verde;

II- A área destinada a equipamentos comunitários deverá corresponder a um lote mínimo de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), em localização que atenda às diretrizes legais e às complementares



fixadas pelo órgão do planejamento urbanístico, visando o interesse público.

§ 4º

IV – Um quinto dos lotes poderão possuir metragem maior que a prevista para este tipo de empreendimento, até o máximo de 500,00 m² (quinhentos metros quadrados), os quais não serão passíveis de desmembramento, e terão como uso preferencial misto ou comercial, devendo tais informações constarem do registro imobiliário.

V - Todas as demais condições e restrições não expressas e especificamente excepcionadas nesta lei serão aplicadas nos moldes das dirigidas a loteamentos comuns.

§ 7º

I -

r) projeto da rede de esgoto sanitário quando houver rede coletora de esgoto na região do imóvel ou mesmo simples previsão de sua instalação em até 500 m (quinhentos metros) de distância do empreendimento. Quando haja apenas a previsão de instalação, o projeto da rede de esgoto do loteamento deverá ser executado para que no futuro seja a tubulação conectada à rede implantada pelo Município. Enquanto não realizada a conexão, os imóveis do loteamento deverão implantar solução local para tratamento de esgoto, obedecidas as normas técnicas vigentes pela ABNT;

IV - Laudo geotécnico e documentos correlatos, quando couber.

.....” (NR)

“Art. 21 O imóvel sujeito a desmembramento deve conter, ainda que em área especial de interesse social, tanto na parte desmembrada quanto na remanescente, a infraestrutura básica estabelecida pela legislação correlata para parcelamentos em geral, aplicáveis as restrições gerais, e ainda:

I- Para os desmembramentos acima de 10 (dez) e até 20 (vinte) lotes:

a) 5% (cinco por cento) da área a ser desmembrada será destinado a área verde;



b) Deverá ser destinado uma área para equipamentos comunitários a qual corresponderá a um lote de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), em localização que atenda às diretrizes legais e às complementares fixadas pelo órgão do planejamento urbanístico, visando o interesse público.

II – Para desmembramentos acima de 20 (vinte) lotes, estará configurado loteamento convencional, devendo respeitar as disposições aplicáveis a espécie e compatíveis com essa modalidade de parcelamento.

.....
§ 2º Revogado.

.....” (NR)

“Art. 22-A Fica previsto no Município de São João Batista a implantação de condomínios de lotes para fins residenciais em zona urbana e rural, sendo que quando implantado nesta última, a mesma deverá ser transformada em Área de Urbanização Específica.

§1º A Área de Urbanização Específica trata-se de zona urbana, que tem como objeto receber os condomínios de lotes com finalidade residencial e de recreio, em localidades situadas até então em Zona Rural, estando seus parâmetros urbanísticos presentes no anexo VI desta lei.

§2º Considera-se condomínio de lotes, a divisão da gleba ou terreno em lotes, caracterizados como unidades autônomas, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitidas as aberturas de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro.

§ 3º Área de uso comum é aquela referente ao sistema viário interno, áreas de convivência e lazer, áreas verdes, e as demais áreas integrantes de condomínios urbanísticos não definidos como unidades autônomas.

§ 4º Ficam vedados os condomínios de lotes:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, sem que sejam tomadas as medidas mitigadoras ou corretivas necessárias;

II - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo quando implantadas soluções sob responsabilidade do empreendedor;

III - Em terrenos suscetíveis à ocorrência de deslizamentos ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos, sem que sejam tomadas as medidas mitigadoras ou corretivas necessárias;



IV - Em terrenos que não possuam frente para via pública;

V - Em terrenos situados em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção comprovada por laudo técnico;

VI - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados, comprovado por laudo técnico;

VII - Nas demais áreas ambientalmente protegidas por lei específica pelo Município, Estado ou União, em destaque para as Áreas Especiais de Preservação Ambiental – AEPA, previstas no anexo I desta lei.

§ 5º Os condomínios de lotes deverão atender aos seguintes requisitos:

I – Destinar no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da área total do empreendimento, no interior do condomínio horizontal, à implantação das vias de circulação interna e áreas de uso comum dos condôminos, devendo, no mínimo, 3% (três por cento) desta área, ser destinada para lazer e edificações de área de convivência.

II – Destinar no mínimo 10% (dez por cento) da área total do empreendimento, no interior do condomínio horizontal, para área verde.

III - Reservar faixa não edificável:

a) Em toda e qualquer diretriz viária prevista no Plano Diretor do Município de São João Batista;

b) Nas faixas de domínio público de rodovias, dutos e linhas de transmissão, conforme as disposições constantes em legislação específica aplicável;

IV – Respeitar as áreas de preservação permanente existentes no terreno, observando a legislação aplicável;

V - Ter acesso por via pública o qual deverá ser controlado por portão;

VI - Poderão ser construídas edículas sem limitações, telheiros e no máximo uma residência unifamiliar por unidade autônoma.

§ 6º As áreas de preservação permanente (APP) e as demais áreas não edificáveis, não podem ser consideradas nos percentuais mínimos de áreas comuns e não serão computadas na área total exigida para os cálculos de percentuais das áreas de recreação e lazer, verde, e para equipamentos públicos ou comunitários, nos condomínios de lotes.

§ 7º Ficam os condomínios de lotes obrigados a executar as seguintes obras de infraestrutura mínima, custeadas pelo empreendedor:



I - Implantação do sistema de vias de circulação, harmonizadas com a topografia local e que atendam a demanda do condomínio, sendo que:

a) No condomínio de lotes residenciais em zona urbana as mesmas deverão ser pavimentadas;

b) No condomínio de lotes residenciais em Área de Urbanização Específica, as mesmas podem ser pavimentadas ou não, todavia, quando em leito natural, estas devem ser recobertas com material que evite o carreamento do solo natural, bem como, em concreto, quando em inclinação igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento);

II - Bolsões para manobras veiculares ao final das vias internas.

III – Estacionamento interno para visitantes com uma vaga a cada 5 (cinco) unidades residenciais.

IV – Implantação de sistema de drenagem pluvial.

V - Implantação da rede de abastecimento de água potável para cada unidade e áreas comuns.

VI - Implantação da rede de energia elétrica e iluminação nas áreas comuns.

VII - Fechamentos no alinhamento frontal do condomínio e nas divisas com altura máxima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), ressalvado quando tratar-se de muro de arrimo.

VIII - Portão de acesso com recuo mínimo de 5,00 m (cinco) metros além do passeio da via pública, criando área para fluxo de acesso e estacionamento para visitantes.

IX - Implantação do sistema de tratamento de esgoto sanitário coletivo ou individual, que atenda à demanda de ocupação prevista para o condomínio comprovada por memorial de cálculo, a serem aprovados pelo órgão competente.

X – Implantar depósito para coleta de resíduos com dimensões mínimas de 0,30x0,30 metros por unidade habitacional até o limite de 9,00 m² (nove metros quadrados), com acesso externo.

XI – Possuir acesso externo ao condomínio ao leitor de energia elétrica, hidrômetros, coletores de correspondências, depósito de resíduos para coleta e demais equipamentos de suporte condominial necessários.

XII – Ter área de manobra na parte externa ao condomínio para atendimento do serviço público de coleta de resíduo.



§ 8º As redes individualizadas de drenagem pluvial e de esgoto sanitário, esta quando prevista em um raio de 500 m (quinhentos metros) em relação ao empreendimento, deverão ser estendidas até o ponto de conexão existente ou local compatível e planejado pelo órgão competente.

§ 9º Fica a critério do Serviço de Infraestrutura, Saneamento e Abastecimento de Água Municipal - SISAM, a exigência da instalação de um novo sistema de abastecimento de água interno ou extensão ou melhoria do sistema abastecimento de água Municipal, sob responsabilidade do empreendedor do condomínio, para atender a demanda de abastecimento de água conforme cálculo demonstrado na aprovação dos projetos.

§ 10 O tratamento de esgoto sanitário poderá ser individual desde que aprovado pelo órgão competente.

§ 11 O Poder Executivo Municipal não terá responsabilidade pela manutenção e prestação de qualquer serviço nas áreas internas do condomínio de lotes.

§ 12 Na hipótese de desmembramento futuro de parte ou de todo um condomínio de lotes, aplicar-se-ão todas as disposições sobre parcelamento do solo vigentes na esfera municipal, estadual e federal.

§ 13 As unidades autônomas dos condomínios de lotes corresponderão a frações ideais da área total do terreno, respectivas a cada unidade habitacional.

§ 14 Os procedimentos de aprovação, fiscalização, aplicação de sanções, apresentação de documentos, prazo de início da execução e validade do projeto, e o que mais couber, relativos aos condomínios previstos neste artigo, poderão ser regulamentados por ato do Poder Executivo.

§ 15 Ficam limitados os condomínios de lotes a 100 (cem) unidades autônomas.” (NR)

“Art. 22-B O condomínio de lotes situado em zona urbana, para fins residenciais, só poderá ser implantado nas zonas urbanas Residencial, Mista I e Mista II, e deverá resultar em unidades autônomas com áreas privativas com metragem mínima de 300,00 m² (trezentos metros quadrados).

§ 1º Em empreendimentos com mais de 50 (cinquenta) lotes será exigida área destinada a equipamentos públicos ou comunitários, situada em parte externa do condomínio, na proporção de 5% (cinco por cento) da área loteável, a qual passará ao domínio da Municipalidade, sendo



permitida a troca por outra área dentro do bairro ou localidade em que se situe, ou sua conversão em pecúnia.

§ 2º O acesso de veículos ao estacionamento coletivo ou garagem das unidades deverá ser sempre feito por meio de vias privativas e internas, sendo que deverão ser atendidas as seguintes dimensões mínimas, conforme o número de unidades privativas que se utilizam do acesso:

I - Até 20 unidades, 6,00 m (seis metros) de pista de rolamento, além de em vias internas sem saída será necessário execução de bolsão de retorno.

II - Acima de 20 unidades, 7,00m (sete metros) de pista, além de em vias internas sem saída será necessário bolsão de retorno.

III – Passeios, possuir 2,00m (dois metros) de passeio, implantados com acessibilidade, em pelo menos um dos lados da via.

§ 3º Para fins de verificação de necessidade de estudo de impacto de vizinhança, o condomínio de lotes previsto neste artigo, que tiver mais de 50 (cinquenta) unidades autônomas, será considerado de grande porte.”

“Art. 22-C Para a instalação de condomínio de lotes, com finalidade residencial e de recreio, em Zona Rural, deverá ser procedida a descaracterização da gleba, de rural para urbana, transformando a mesma em Área de Urbanização Específica, a qual dependerá de prévia consulta ao Conselho Municipal do Plano Diretor e autorização legislativa.

§1º A modalidade de condomínio prevista neste artigo poderá ser executada também nos imóveis que foram alcançados por mais de uma zona territorial, desde que sejam Zona Rural e Zona Urbana Mista II.

§2º A modalidade de condomínio prevista no *caput* deste artigo, deverá observar as seguintes especificidades, além dos demais requisitos exigidos no art. 22-A, desta lei, no que for cabível:

I- Resultar em unidades autônomas, com áreas privativas com metragem mínima de 1.200,00 m² (um mil e duzentos metros quadrados).

II- Poderão ser realizadas atividades rurais de pequeno porte, bem como a criação de animais, no interior do condomínio, desde que tal ato seja aprovado em suas convenções.

III – Deverá ser implantada uma zona de amortecimento *non aedificandi* de 5,00 m (cinco metros) de largura coberta por vegetação arbórea nas extremidades do perímetro do condomínio, com exceção da testada do empreendimento, podendo ser computada como parte da unidade autônoma ou área verde.



IV - Caso a coleta no perímetro rural não ocorra na área do empreendimento, o condomínio ficará responsável pelo transporte dos resíduos até o ponto mais próximo de coleta ou aquele determinado pelo órgão competente, sendo que o local deverá ser implantado pelo condomínio através de estrutura de armazenamento definido ou padronizado pelo órgão responsável pela coleta, se assim exigir.

V- O fechamento do condomínio em suas extremidades com cercas de divisa ou muros poderá ser dispensado em partes, pelo técnico analista, mediante proposta urbanística que atenda a necessidade e caracterize a função de isolamento da gleba, ou diante de sua inviabilidade.

VI - O acesso de veículos ao estacionamento coletivo ou garagem das unidades deverá ser sempre feito por meio de vias privativas e internas, sendo que as vias deverão possuir no mínimo 5,00m (cinco metros) de pista de rolamento, além de em vias internas sem saída, será necessário bolsão de retorno.

VII – Não são obrigatórios passeios nesta modalidade de condomínio, com exceção das áreas de recreação, nas quais deverá ser garantida a acessibilidade nos termos da lei.

VIII – Para fins de alinhamento predial da execução do muro do empreendimento, deverá ser observado um afastamento do eixo da via pública existente, de 6,50 m (seis metros e cinquenta centímetros), já incluído neste a calçada. O que for excedente em relação a largura da via atualmente existente, deverá ser considerado em projeto como faixa *non aedificandi*.

§ 3º Para fins de verificação de necessidade de estudo de impacto de vizinhança, o condomínio de lotes previsto neste artigo, que tiver mais de 25 (vinte e cinco) unidades autônomas, será considerado de grande porte.

§ 4º Em empreendimentos com mais de 50 (cinquenta) lotes será exigida área destinada a equipamentos públicos ou comunitários, situada em parte externa do condomínio, na proporção de 1% (um por cento) da área loteável, a qual passará ao domínio da Municipalidade, sendo permitida a troca por outra área dentro do bairro ou localidade em que se situe, ou sua conversão em pecúnia.

§ 5º Lei Municipal específica regulamentará a outorga onerosa da alteração de uso referente à descaracterização da gleba, de rural para Área de Urbanização Específica, prevista no *caput* deste artigo.”

“Art. 24
.....

§ 2º Revogado.” (NR)



“Art. 35: ”

I -: ”

1): ”

.....: ”

d) FUMAB

e) Educação e Cultura

f) Desenvolvimento Econômico

.....: ”

§ 14 O mandato dos membros do Conselho será de 5 (cinco) anos, mas o prazo é limitado à duração do provimento de origem do membro detentor de cargo ou representante de categoria.

.....” (NR)

“Art. 40: ”

§ 1º Considera-se iniciada a obra cujas fundações estejam concluídas, desde que executadas de forma tecnicamente adequada à edificação licenciada.

.....” (NR)

“Art. 41 Todas as construções iniciadas até a data da publicação desta lei de revisão, exceto as localizadas em área de risco, áreas de preservação permanente e áreas não edificáveis e as embargadas administrativa ou judicialmente, podem ser objeto de regularização, observando-se os critérios e parâmetros da legislação então vigente, no prazo de 10 (dez) anos, a partir da entrada em vigor desta Lei, salvo se a presente for mais benéfica, não a eximindo das tributações correspondentes, quando respeitado o prazo decadencial.

§ 1º Considera-se iniciada a obra, pra fins deste artigo, aquelas cujas fundações estejam concluídas.

§ 2º A partir do término do prazo previsto neste artigo o Município adotará as medidas cabíveis, no âmbito administrativo ou judicial, para responsabilização dos proprietários das construções que não tiverem sido regularizadas, cabendo ao Poder Executivo dar publicidade do prazo acima estabelecido e orientar os munícipes sobre as consequências de não regularizarem suas obras.



§ 3º Decreto do Poder Executivo poderá estabelecer procedimento para as regularizações, mas a sua falta não as impedirá, bastando meramente a apresentação de documentos e informações faltantes e ainda a realização de medidas e providências determinadas por lei ou pelo órgão do planejamento urbanístico.” (NR)

“Art. 43.....

IX - As vias de circulação existentes, contendo edificações construídas antes de 1º de janeiro de 2009, providas de rede de abastecimento de água ou de distribuição de energia elétrica, serão regularizadas mediante processo administrativo instaurado até 31 de dezembro de 2027, de ofício ou a requerimento de qualquer interessado, observado o seguinte procedimento:

e) Havendo necessidade de realização de infraestrutura na via a ser regularizada, esta será especificada no parecer final.

.....” (NR)

Art. 3º A Lei Complementar n. 22, de 22 de dezembro de 2009, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 107

§ 1º As residências de que trata o *caput* deste artigo terão testada mínima, exclusiva de cada unidade, de cinco metros.

.....” (NR)

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São João Batista - SC, 11 de outubro de 2022.

Pedro Alfredo Ramos
Prefeito Municipal