

MINUTA DE LEI COMPLEMENTAR Nº ____ DE __ DE _____ DE 2020.

Dispõe sobre normas relativas ao zoneamento do município de Joaçaba, Estado de Santa Catarina - Lei do Zoneamento - e dá outras providências.

O Prefeito do Município de Joaçaba (SC), Faço saber a todos os habitantes deste Município, que a Câmara de Vereadores aprova e eu sanciono a seguinte:

TÍTULO I
CONCEITUAÇÃO E OBJETIVOS GERAIS

CAPÍTULO I
DA CONCEITUAÇÃO

Art. 1º O uso e ocupação do solo do município de Joaçaba será regido pelos dispositivos desta lei e de seus anexos integrantes, observado o disposto na lei do plano diretor de desenvolvimento sustentável de Joaçaba.

Art. 2º Ficam sujeitas às disposições da presente lei todas as atividades exercidas em todo o território municipal, em qualquer escala ou nível, de iniciativa pública ou privada.

Art. 3º A presente lei tem como objetivos:

- I - estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano do município, tendo em vista o bem-estar do cidadão e o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;
- II - orientar o crescimento da cidade, visando minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis e incentivar o adensamento das áreas já urbanizadas;
- III - integrar o uso e a ocupação do solo com o sistema viário e o meio ambiente;
- IV - prever e controlar densidades demográficas e de ocupação de solo urbano, como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente;
- V - compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e a eficácia dos serviços e da infraestrutura;
- VI - adequar a ocupação dos espaços tendo em vista a saúde, a segurança da população e os aspectos do patrimônio ambiental e do acervo cultural;

VII - evitar a concentração e a dispersão excessiva da ocupação dos espaços, potencializando o uso da infraestrutura urbana;

VIII - direcionar a ocupação do espaço urbano de forma a potencializar o uso da infraestrutura pública;

IX - disciplinar o adensamento do município, reservando área para ventilação e insolação das edificações e dos logradouros;

X - tornar compatível a política territorial com a função social da cidade e da propriedade;

XI - viabilizar o uso adequado dos vazios urbanos, considerando a necessidade de infraestrutura em favor do interesse social;

XII - manter a qualidade hídrica na bacia de contribuição do manancial de abastecimento público;

XIII - incentivar o uso misto do território municipal, para que as áreas de comércio já consolidado sejam espaços de convívio social, e para que sejam criadas novas atividades de comércio varejista e a prestação de serviços nos bairros, fortalecendo novas centralidades e viabilizando uma cidade compacta, conectada e coordenada;

XIV - manter os usos em consonância com as diretrizes do plano de mobilidade urbana;

XV - adequar as divisões de atividades econômicas conforme a Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE.

Art. 4º Os perímetros do município de Joaçaba são definidos em lei própria e constam no cartograma de macrozoneamento, anexo I, parte integrante desta lei, bem como as demais áreas urbanas e rurais do município.

Art. 5º Zoneamento é a divisão da área do perímetro urbano do município em zonas homogêneas de usos diversificados, para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo, visando ordenar o crescimento da cidade seguindo critérios urbanísticos e ambientais.

Art. 6º O zoneamento busca dar a cada região do município a utilização mais adequada em função das diretrizes do plano diretor, do sistema viário, da circulação, do impacto sobre a vizinhança, da topografia, da geografia, de aspectos geomorfológicos das áreas e da infraestrutura existente, por meio da criação de zonas cujo uso e a forma de ocupação do solo, estabelecidos na presente lei, determinam o adensamento das áreas.

Parágrafo único. As zonas são delimitadas preferencialmente por vias existentes e/ou projetadas, cursos de água, limites de lotes e outros marcos referenciais da paisagem natural.

Art. 7º É dever do poder público e da coletividade, zelar pela proteção ambiental em todo o território do município, de acordo com as disposições do plano diretor municipal e com as normas adotadas pelo Estado e pela União.

CAPÍTULO II DEFINIÇÕES

Art. 8º Para interpretação da presente lei, devem ser consideradas as seguintes definições:

Afastamento - distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote, não considerada a projeção dos beirais, podendo ser lateral e fundos;

Alinhamento - linha divisória legal entre o lote e a via ou logradouro público;

Alpendre - área coberta saliente da edificação, cuja cobertura é sustentada por colunas, pilares ou área em balanço;

Alvará de construção - documento expedido pela municipalidade que autoriza a execução de obras sujeitas a sua fiscalização;

Ampliação ou reforma em edificações - obra destinada a benfeitorias em edificações já existentes, sujeitas também a regulamentação pelo código de edificações do município;

Áreas de proteção hídrica - são áreas a montante de regiões que sofrem com eventos rotineiros de inundações, alagamentos e/ou deslizamentos, cujas intervenções através de uso e ocupação e/ou parcelamento do solo, poderão afetar direta ou indiretamente o escoamento hídrico;

Áreas de proteção do manancial - uma ou mais sub-bacias hidrográficas dos mananciais de interesse regional para abastecimento público;

Bicicletários - São espaços, para estacionamento de bicicletas, geralmente com algum tipo de vigilância e infraestrutura adicional;

Cadastro municipal do contribuinte - é a identificação do contribuinte no cadastro tributário municipal;

Calçada - é a parte da via, normalmente segregada em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros;

CNAE - Cadastro Nacional de Atividades Econômicas;

Construção - é de modo geral, a realização de qualquer obra;

Consulta de viabilidade técnica - documento indispensável, prioritário de encaminhamento à municipalidade, buscando informações de uso, ocupação e parâmetros de construção, definidos para cada zona;

Cortina Arbórea - área reservada para plantio e manutenção de vegetação nativa com o intuito de reduzir e controlar os impactos ambientais da atividade industrial, formando uma barreira de transição para garantir privacidade e qualidade do ambiente.

Declividade - diferença altimétrica entre dois pontos em que o segundo ponto está abaixo do ponto de referência;

Equipamentos comunitários - são os equipamentos de uso público de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, assistência social, treinamento profissional, associativismo e similares, quando pertencentes ao Poder Público;

Equipamentos urbanos - são os equipamentos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica, coleta de lixo, gás canalizado, estações de abastecimento e de tratamento de efluentes domésticos e industriais;

Estudo de Impacto de Trânsito (EIT) - documento que apresenta o estudo do impacto gerado pelo empreendimento permitindo aos técnicos envolvidos, conhecer, avaliar, quantificar e delimitar o alcance dos impactos gerados pela implantação do empreendimento no sistema viário. Ele deve incluir as medidas mitigadoras dos impactos negativos, necessárias para garantir a qualidade da circulação urbana no local ou, se for o caso, as medidas compensatórias.

Estacionamento - espaço reservado para guarda e circulação de um ou mais veículos, de uso coletivo;

Fachada - elevação das paredes externas de uma edificação;

Fachada ativa - instrumento que visa a interação entre a atividade comercial localizada no pavimento térreo e o logradouro, através de aberturas e permeabilidade visual. Croqui ilustrativo disponível no anexo VIII.

Faixa de domínio - área contígua marginal às vias de tráfego intermunicipal e interestadual e federal, e paralelas às redes de energia de alta tensão.

Fundo de Vale - é o ponto mais baixo de um relevo acidentado, por onde escoam as águas das chuvas.

Fruição pública - esse instrumento tem por objetivo criar áreas de passagem pública através de terrenos particulares de uma mesma quadra, promovendo a redução de deslocamentos bem como a sociabilidade e a qualificação urbana.

Galeria comercial - corredor interno ladeado por salas comerciais.

Gabarito máximo - é o número máximo de pavimentos de uma edificação, considerando-se o térreo e desconsiderando-se os subsolos.

Gleba - área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano.

Habite-se - autorização concedida pela Municipalidade para utilização de uma edificação;

Índice de Aproveitamento - é calculado para expressar a área máxima da construção permitida; relação entre a soma das áreas construídas sobre um terreno e a área desse mesmo terreno;

Índice de aproveitamento mínimo (IA mínimo) - valor de referência para avaliar o cumprimento de função social da propriedade urbana;

Índice de aproveitamento básico (IA básico) - valor de referência que define a área máxima a ser edificada proporcionalmente à superfície do terreno;

Índice de aproveitamento máximo (IA máximo) - valor de referência passível de ser atingido através da transferência do direito de construir ou da outorga onerosa do direito de construir;

Licença - é ato administrativo vinculado e definitivo. A licença, quando concedida regularmente, gera direito subjetivo à continuidade da atividade licenciada nas condições estabelecidas em lei;

Lindeiro - limítrofe;

Logradouro Público - toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum da população;

Lote - porção de terreno, com testada para logradouro público;

Lote mínimo - dimensões mínimas de um lote para fins de parcelamento do solo;

Módulo Rural - é uma unidade de medida agrária, expressa em hectares, que busca refletir a interdependência entre a dimensão, a situação geográfica e as condições de aproveitamento econômico do imóvel rural.

Paraciclo - são as estruturas que permitem apoiar e trancar a bicicleta de forma segura;

Parede Cega - parede sem abertura;

Passeio - é a parte da calçada ou pista de rolamento, neste último caso, separada por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente de ciclistas;

Pavimento - conjunto de compartimentos situados no mesmo nível, de uma edificação, entre piso de uma edificação, desconsiderados os mezaninos ou sobre lojas;

Plano de Mobilidade Urbana - é um instrumento de efetivação da política nacional de mobilidade urbana que deve ter o foco no planejamento da infraestrutura urbana destinada ao transporte coletivo e ao transporte não motorizado, bem como a acessibilidade universal, estabelecendo estratégias e ações acerca da mobilidade urbana de todos os modais, devendo estar integrado e compatível ao plano diretor;

Polo gerador de tráfego/ polo gerador de viagens - são empreendimentos com capacidade de produção de volumes significativos de deslocamentos de pessoas ou cargas. O controle da implantação desses polos é muito importante como forma de minimizar ou eliminar os impactos indesejáveis que possam ter sobre os sistemas de transporte e o trânsito das vias adjacentes a este, com a previsão de áreas de circulação, estacionamento, carga e descarga de mercadorias internamente a edificação, intervenções no sistema viário, como sinalização horizontal e vertical, alargamento de via, pontos de ônibus, quando necessário, além de viabilizar espaços seguros para pedestres e ciclistas dentro e fora da edificação.

Recuo - menor distância entre a edificação e a divisa frontal do lote pertencente à propriedade particular.

Recuo mínimo do alinhamento predial - distância entre a edificação e o alinhamento frontal do lote;

Reforma - obra em que altere a edificação em parte essencial por supressão ou modificação;

Regime urbanístico - conjunto de medidas relativas a uma determinada zona que estabelecem a forma de ocupação e disposição das edificações em relação ao lote, à rua e ao entorno;

Ruído - qualquer som que cause ou tenda a causar perturbações do sossego público ou produzir efeitos psicológicos e/ou fisiológicos negativos em seres humanos e animais;

Sacada - construção que avança da fachada de uma parede;

Sobreloja - pavimento situado acima da loja, com acesso exclusivo através desta e sem numeração independente;

Subsolo - pavimento total ou parcialmente situado em nível inferior do pavimento térreo ou ao terreno natural, medido no ponto médio da fachada perpendicular às curvas de nível;

Superfícies limitadoras de obstáculos - superfícies que estabelecem os limites até os quais os objetos podem se projetar no espaço aéreo sem afetar adversamente a segurança e a regularidade das operações aéreas.

Taxa de permeabilidade - percentual do lote que deverá permanecer permeável;

Taxa de ocupação - percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação e a área do lote;

Terraço - espaço descoberto sobre edifício ou ao nível de um pavimento desse;

Testada - é a linha divisória que separa o logradouro público do lote;

Testada mínima - dimensão mínima da confrontação do lote com a via, para fins de parcelamento do solo;

Vaga de garagem/estacionamento - Área destinada ao estacionamento de veículo automotor;

Viabilidade - documento indispensável, prioritário de encaminhamento à Municipalidade, buscando informações de uso, ocupação e parâmetros de construção, definidos para cada zona;

Zona - entende-se por zona, uma área em que predominam um ou mais usos, sendo delimitada por logradouros, acidentes geográficos ou divisas de lotes.

Zoneamento - repartição da cidade e das áreas urbanizáveis segundo a sua precípua destinação de uso e ocupação do solo; visa dar a cada região utilização mais adequada em função do sistema viário; recursos naturais, topografia e a infraestrutura existente através da criação de zonas de uso e ocupação.

TÍTULO II DAS MACROZONAS

Art. 9º A estruturação espacial do município constitui-se na divisão do território em macrozonas e zonas estabelecendo o uso e ocupação do solo no município, tendo como referência as características do ambiente natural e construído.

§ 1º As macrozonas são extensões territoriais que fixam os princípios fundamentais de uso e ocupação do solo, em concordância com as estratégias da política territorial, definindo uma visão de conjunto que integra todo o município.

§ 2º As zonas são subdivisões homogêneas das macrozonas em unidades territoriais que servem como referencial mais detalhado para a definição dos parâmetros de uso e ocupação do solo, definindo as áreas de interesse de uso onde pretende incentivar, coibir ou qualificar a ocupação.

Art. 10. O macrozoneamento é a divisão territorial do espaço tendo como auxílio a inter-relação dos fatores naturais e antrópicos.

Art. 11. O município de Joaçaba divide-se em macrozona rural e urbana, conforme cartograma de macrozoneamento, anexo I, parte integrante desta lei.

CAPÍTULO I
MACROZONA RURAL

Art. 12. A macrozona rural é composta por áreas situadas fora do perímetro urbano, não destinadas a parcelamentos para fins urbanos, com o objetivo de promover o desenvolvimento agrícola e o suprimento alimentar além de fomentar o desenvolvimento do turismo rural.

Art. 13. A macrozona rural do município de Joaçaba, ressalvada a competência da União, possui a seguinte zona:

I - Zona Rural de Desenvolvimento – ZRD, é caracterizada por ocupações dispersas e destina-se prioritariamente a atividade rurícola, bem como a manutenção das áreas de conservação ambiental servindo a população com ambientes voltados ao lazer, turismo, produção de orgânicos e geração de empregos. Em casos autorizados por esta lei, são permitidas as atividades de comércio, prestação de serviço e indústrias.

§ 1º O município poderá conceder benefícios e/ou incentivos para a implementação de empreendimentos turísticos em toda a área rural de Joaçaba, com o objetivo de viabilizar atividades que diversifiquem a economia e possibilitem o aumento de renda dos moradores da região.

§ 2º As atividades agropecuárias nas zonas rurais poderão receber apoio do município através de benefícios e/ou incentivos para o desenvolvimento da produção agrícola.

Art. 14. O perímetro da zona rural de desenvolvimento está delimitado no cartograma de zoneamento municipal, anexo II, integrante desta lei.

Art. 15. Os parâmetros de ocupação das edificações, situadas na Zona Rural de Desenvolvimento - ZRD, estão presentes na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VII, presente nesta lei.

Art. 16. Constituem objetivos para a macrozona rural:

- I - garantir o uso racional dos recursos do solo e dos recursos hídricos;
- II - garantir a proteção dos mananciais;
- III - garantir a preservação ambiental e o uso cuidadoso dos recursos naturais;
- IV - recuperar as áreas ambientalmente degradadas;
- V - usos e atividades econômicas não conflitantes que sejam capazes de conciliar proteção ambiental com a geração de emprego e renda, ordenando-se ao desenvolvimento econômico sustentável;
- VI - qualificar os núcleos urbanos incentivando o desenvolvimento das atividades comerciais e de prestação de serviços;
- VII - melhorar a qualidade de vida;
- VIII - manutenção e incentivo das atividades agrossilvipastoris, de extração mineral e de turismo, de forma sustentável;

- IX - promoção da redução da vulnerabilidade e exclusão socioambiental dos moradores;
- X - ordenamento e monitoramento do uso e ocupação do solo rural, de acordo com a aptidão da área;
- XI - permissão do uso industrial respeitando ao módulo rural e a coexistência de atividades não conflitantes com o meio onde está inserido.

CAPÍTULO II MACROZONA URBANA

Art. 17. A macrozona urbana é aquela que apresenta condições para um maior adensamento populacional no município, possuindo melhores condições de infraestrutura, serviços básicos de saúde, educação, lazer e cultura, acessibilidade e transporte.

Parágrafo único. A macrozona urbana além da área da sede, contempla também os distritos de Santa Helena e Nova Petrópolis, conforme cartograma de macrozoneamento, anexo I.

Art. 18. A macrozona urbana do município de Joaçaba caracteriza-se por:

- I - densidade populacional média com potencial para adensamento;
- II - uso predominante misto;
- III - concentração dos equipamentos urbanos públicos do município;
- IV - infraestrutura consolidada;
- V - sistema viário consolidado com ausência de conectividade;
- VI - atividades econômicas centrais intensas complementadas ao longo das principais vias do sistema viário.

Art. 19. São objetivos da macrozona urbana:

- I - ordenar, controlar e direcionar o adensamento construtivo;
- II - minimizar os conflitos do sistema viário;
- III - incrementar a capacidade de infraestrutura de saneamento;
- IV - reorganizar os usos e atividades a fim de evitar conflitos;
- V - incentivar a densificação de usos mistos na área central e nos corredores urbanos;
- VI - espraiamento do comércio de baixo incômodo a fim de reduzir deslocamentos;
- VII - proporcionar melhor qualidade do ambiente construído através dos recuos e afastamentos;
- VIII - otimização da infraestrutura instalada a fim de atender a função social da propriedade;

IX - promover o crescimento urbano de forma radial, afim de otimizar a infraestrutura existente na área central, considerando como condicionantes, as limitações topográficas, ambientais e viárias;

X - controlar os índices construtivos a fim de propiciar espaços construídos com salubridade e qualidade;

XI - direcionar o crescimento urbano através de corredores de comércio e serviços e também atender áreas com ocupações longínquas.

Art. 20. A macrozona urbana do município de Joaçaba fica subdividida nas seguintes zonas de usos homogêneos, conforme cartograma constante no anexo II, III e IV:

I - Zona Mista Central - ZMC;

II - Corredor de Comércio e Serviços 1 – CCS 1;

III - Corredor de Comércio e Serviços 2 – CCS 2;

IV - Corredor de Comércio e Serviços 3 – CCS 3;

V - Zona Predominante Residencial 01 – ZPR1;

VI - Zona Predominante Residencial 02 – ZPR2;

VII - Zona Predominante Residencial 03 – ZPR3;

VIII- Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;

IX – Zona de Expansão – ZE;

X – Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE;

XI - Zona Empresarial Consolidada – ZEC;

XII - Zona de Fabricação e Indústria – ZFI; e

XIII – Zona de Interesse Ambiental - ZIA.

TÍTULO III DO ZONEAMENTO

Art. 21. As zonas são delimitadas através de ruas, fundos de lotes, rios, áreas de interesse ambiental, podendo ser utilizando como ponto de partida eixos viários com medidas específicas, no caso de glebas de grande extensão.

Art. 22. As delimitações das zonas urbanas e rural, estão nos cartogramas anexos II, III e IV, parte integrantes desta lei.

§ 1º No caso de lotes com demarcação de zonas diferentes, prevalece neste caso o zoneamento que apresentar maior porcentagem da área do lote.

§ 2º No caso de loteamentos com demarcação de zonas diferentes, fica atribuído ao setor responsável do município, com anuência do conselho da cidade, a prevalência do zoneamento mais favorável a atividade.

Art. 23. Os critérios de uso e ocupação do solo da zona rural, zonas urbanas e corredores estão definidos na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VII, parte integrante desta lei.

Art. 24. A tabela de classificação de usos que definem as atividades econômicas estabelecidas para a zona rural, urbanas e corredores, estão definidas em regulamentação específica.

Seção I Da Zona Mista Central

Art. 25. A Zona Mista Central - ZMC, visa a implantação de usos diversificados voltados a residências unifamiliares e preferencialmente multifamiliares, comércios, prestação de serviços, órgãos públicos (saúde, educação, assistência, social, justiça, dentre outros), usos religiosos e atividades de fabricação de baixo impacto, considerando seus portes e influência sobre as áreas a serem implantados.

Art. 26. Na ZMC, o lote deverá obedecer aos índices constantes na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VII, parte integrante desta lei.

Seção II Corredor de Comércio e Serviços 1

Art. 27. Os Corredores de Comércio e Serviços 1 – CCS1, são faixas que visam preferencialmente usos comerciais e de serviços no pavimento térreo com possibilidade de moradias nos pavimentos superiores. Os corredores tem como objetivo o desenvolvimento de um novo eixo de comércio e adensamento populacional, proporcionando a redução de deslocamentos para a Zona Mista Central. Estão localizados de forma a conectar bairros, viabilizando deslocamentos com modais ativos de transporte (pedestres e ciclistas), caracterizando-se como um eixo de circulação viária por transporte coletivo.

§ 1º Os lotes atingidos pelos corredores serão aqueles em que a testada principal estiver inserida nos trechos delimitados no cartograma de zoneamento, anexo III.

§ 2º As calçadas de toda a extensão que contempla o CCS1 deverão obedecer às diretrizes do plano de mobilidade urbana de Joaçaba, previstas para a mesma.

§ 3º O índice de aproveitamento 3,2 (três vírgula dois), fica restrito a edificações que abrigarem um único uso. Caso as edificações tenham dois ou mais usos distintos, o índice de aproveitamento passa a ser de 4,8 (quatro vírgula oito). Consideram-se usos distintos:

I – residencial;

II - comercial;

III – prestação de serviços;

IV- institucional;

V – industrial; e

VI – religioso.

Seção III **Corredor de Comércio e Serviços 2**

Art. 28. Os Corredores de Comércio e Serviços 2 – CCS2, são faixas que visam preferencialmente usos comerciais e de serviços no pavimento térreo com possibilidade de moradias nos pavimentos superiores. Os corredores tem como objetivo o desenvolvimento e abertura de um novo eixo de comércio e adensamento populacional, direcionando a expansão urbana do município para locais que proporcionam ligações viárias.

§ 1º Os lotes atingidos pelos corredores serão aqueles em que a testada principal estiver inserida nos trechos delimitados no cartograma de zoneamento, anexo III.

§ 2º As calçadas de toda a extensão que contempla o CCS2 deverão obedecer às diretrizes do plano de mobilidade urbana de Joaçaba, previstas para a mesma.

§ 3º O índice de aproveitamento 1,4 (uma vírgula quatro), fica restrito a edificações que abrigarem um único uso. Caso as edificações tenham dois ou mais usos distintos, o índice de aproveitamento passa a ser de 2,8 (dois vírgula oito). Consideram-se usos distintos:

I – residencial;

II - comercial;

III – prestação de serviços;

IV- institucional;

V – industrial; e

VI – religioso.

Seção IV **Corredor de Comércio e Serviços 3**

Art. 29. Os Corredores de Comércio e Serviços 3 – CCS3, são faixas em áreas consolidadas que visam a manutenção de recuo diferenciado visando futuros alargamentos de via e requalificação do espaço urbano.

§ 1º Os lotes atingidos pelos corredores serão aqueles em que a testada principal estiver inserida nos trechos delimitados no cartograma de zoneamento, anexo III.

§ 2º Fica definido para o trecho delimitado na Avenida Caetano Natal Branco o recuo frontal de 5,00m (cinco metros). Demais parâmetros, conforme tabela anexo VII.

§ 3º Fica definido para o trecho delimitado na Avenida Getúlio Vargas o recuo frontal de 3,00m (três metros). Demais parâmetros, conforme tabela anexo VII.

Seção V

Da Zona Predominante Residencial 1

Art. 30. Zona Predominante Residencial 01 – ZPR1, é destinada para uso predominantemente residencial de maior adensamento, através de residências unifamiliares e preferencialmente multifamiliares, podendo também ser implantados comércios e serviços, bem como atividades de baixo nível de incomodidade.

Art. 31. Na ZPR1, o lote deverá obedecer aos índices constantes na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VII, parte integrante desta lei.

Seção VI

Da Zona Predominante Residencial 2

Art. 32. Zona Predominante Residencial 02 – ZPR2, é destinada para uso predominantemente residencial de menor adensamento, através de residências unifamiliares e multifamiliares, podendo também ser implantados comércios e serviços, bem como atividades de baixo nível de incomodidade.

Art. 33. Na ZPR2, o lote deverá obedecer aos índices constantes na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VII, parte integrante desta lei.

Seção VII

Da Zona Predominante Residencial 3

Art. 34. Zona Predominante Residencial 03 – ZPR3, zona destinada para uso predominantemente residencial de baixo adensamento, através de residências unifamiliares e multifamiliares, podendo também ser implantados comércios e serviços, bem como atividades de baixo nível de incomodidade.

Parágrafo único. Classifica-se como ZPR3 os distritos de Santa Helena e Nova Petrópolis, conforme cartograma de zoneamento, anexo II e IV.

Art. 35. Na ZPR3, o lote deverá obedecer aos índices constantes na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VII, parte integrante desta lei.

Seção VIII

Da Zona Especial de Interesse Social

Art. 36. Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, tem por objetivo à regularização fundiária de ocupação irregulares, a produção de habitações de interesse social, a ampliação de equipamentos urbanos beneficiando a população de baixa renda concomitantemente ao uso comercial e de serviço de menor incômodo.

Art. 37. Os critérios de uso e ocupação do solo da ZEIS estão definidos no anexo VII, parte integrante desta Lei.

Seção IX Da Zona de Expansão

Art. 38. Zona de Expansão – ZE, caracteriza-se predominantemente por grandes glebas com atividades agropastoris de subsistência. Está localizada em áreas periféricas e distantes da área central com infraestrutura de acessos insatisfatória, atuando como área de transição entre o urbano e rural. O objetivo da Zona de Expansão é permitir a ocupação residencial unifamiliar e atividades diversificadas com condicionantes impostas pela sustentabilidade ambiental e pela necessidade de proteção dos recursos naturais existentes.

Parágrafo único. Os critérios de uso e ocupação do solo da ZE estão definidos na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VII, parte integrante desta lei.

Seção X Da Zona de Desenvolvimento Econômico

Art. 39. A Zona de Desenvolvimento Econômico - ZDE, caracteriza-se por predominância de grandes glebas, ocupadas parcialmente, servidas por importante rede viária. Destina-se preferencialmente aos usos comerciais e de prestações serviços e atividades industriais que demandem fluxo de veículos de carga bem como a instalação de empresas de tecnologia e novos centros empresariais.

Parágrafo único. Os critérios de uso e ocupação do solo da ZDE estão definidos no anexo VII, parte integrante desta lei.

Art. 40. As edificações que abrigarem residências multifamiliares deverão contemplar o uso misto com o pavimento térreo voltado a comércio e/ou prestações de serviços.

Seção XI Da Zona Empresarial Consolidada

Art. 41. A Zona Empresarial Consolidada - ZEC, visa a manutenção e proteção de atividades empresariais instaladas e consolidadas bem como a instalação de usos compatíveis e que deem suporte as empresas instaladas, apresentando potencial de incômodo ao uso residencial.

Art. 42. O município poderá oferecer incentivos para a transferência destas empresas para a Zona de Fabricação e Indústria - ZFI.

Art. 43. No caso de empresa encerrarem suas atividades, o zoneamento vigente fica extinto e automaticamente passa a ser classificado com os mesmos critérios da zona adjacente mais favorável.

Seção XII Da Zona de Fabricação e Indústria

Art. 44. A Zona de Fabricação e Indústria – ZFI, tem o objetivo de prover o Município de Joaçaba de áreas adequadas para a instalação de fabricas e indústrias de maior porte e de alta tecnologia, concentrando a infraestrutura necessária por uma questão de economia de escala.

Art. 45. Todo imóvel edificado com características industriais ou fabris, situado na ZFI que confrontar com uma zona não-industrial deverá, ao longo desta confrontação, implantar uma cortina arbórea com largura mínima de 8,00m (oito metros) dentro do imóvel, com espécies nativas.

§ 1º Sendo de obrigação do empreendedor responsável pelo imóvel ali existente a implantação e manutenção da cortina arbórea.

§ 2º Deverá ser mantido afastamento de 3,00m (três metros) entre cada árvore e 1,00m (um metro) de afastamento das divisas.

§ 3º A área ocupada pela cortina arbórea deverá ser averbada na matrícula do Registro de Imóveis.

Art. 46. Na ZFI, é proibido o parcelamento do solo para uso residencial multifamiliar.

Art. 47. A construção de residências na ZFI não altera o seu uso que é preferencialmente industrial, cabendo ao morador da residência, total adaptação ao uso industrial preferencial.

Seção XIII Da Zona de Interesse Ambiental

Art. 48. A Zona de Interesse Ambiental – ZIA, visa a proteção e preservação de amostras dos ecossistemas ali existentes bem como possibilitar o desenvolvimento de pesquisas científicas, programas de educação ambiental, recreação em contato com a natureza e turismo ecológico.

TÍTULO IV DAS ÁREAS DE RESTRIÇÕES OCUPACIONAIS

Art. 49. As áreas com restrições ocupacionais são aquelas que tem o objetivo de preservação do patrimônio histórico, cultural e natural, à salvaguarda do equilíbrio ecológico e a proteção à vida.

§ 1º As áreas que apresentam condicionantes em seu uso, são compreendidas:

I - áreas de preservação permanente (APP) Florestal;

- II - áreas de restrições hidrológicas;
- III - áreas de restrições geológicas;
- IV - áreas com restrições de declividade;
- V - áreas de preservação do patrimônio cultural;
- VI - áreas de proteção do aeródromo e heliponto.

§ 2º As áreas de que trata o §1º, estão indicadas no cartograma de restrições ocupacionais constantes nos anexos V e VI e se sobrepõem aos zoneamentos em que estiverem inseridas.

Art. 50. Para fins de proteção necessária dos recursos hídricos do município, ficam definidas as faixas de preservação dos cursos d'água ou fundos de vale, de acordo com o código florestal e legislação estadual de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas e a preservação de áreas verdes.

Art. 51. As restrições ocupacionais de que trata este título, prevalecem e se sobrepõe aos zoneamentos.

Seção I **Áreas de Preservação Permanente**

Art. 52. Compreende como Área de Preservação Permanente as áreas protegidas, cobertas ou não por vegetação nativa, cuja função ambiental é preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

Seção II **Das Áreas de Restrição Hidrológica**

Art. 53. Nas áreas de restrição hidrológicas deverão ser adotadas medidas técnicas a fim de mitigar e/ou eliminar os impactos negativos, devendo ser respeitado os seguintes requisitos:

- I - edificações sobre pilotis, sem fechamento de paredes para que não interfiram com o fluxo de passagem das águas;
- II - área de recreação desde que não interfiram com o fluxo de passagem das águas;
- III - subsolo para estacionamento, respeitando a taxa de permeabilidade em que estão inseridos;
- IV - execução de obras de utilidade pública definidas na resolução CONAMA.

Parágrafo único. Caberá ao órgão competente a identificação e apontamento das áreas descritas acima, podendo a qualquer momento serem identificadas, mediante estudo e comprovação.

Seção III

Áreas de Restrições Geológicas

Art. 54. As áreas de risco geológico estão mapeadas pelo Serviço Geológico do Brasil – CPRM, e pelo diagnóstico socioambiental.

Parágrafo único. Caberá ao órgão competente a identificação e apontamento das áreas descritas acima, podendo a qualquer momento serem identificadas, mediante estudo e comprovação.

Art. 55. Com o objetivo de extinguir ou minimizar os possíveis danos, o proprietário deverá apresentar projeto que garanta a adequação do terreno, contendo medidas mitigadoras a serem executadas.

§ 1º Para movimentações de terra, observar o disposto no código de edificações do município de Joaçaba.

§ 2º Deverá ser anexo ao projeto, o documento de responsabilidade técnica do profissional responsável.

Art. 56. Demais especificações serão regulamentadas em legislação específica.

Seção IV

Áreas com Restrições de Declividade

Art. 57. Nos casos de lotes legalmente parcelados em que a declividade natural do terreno for igual ou superior a 30% (trinta por cento) será reduzido pela metade o índice de aproveitamento básico, não sendo possível a aplicação do instrumento jurídico de outorga onerosa;

§ 1º Os índices de aproveitamento básico estão previstos na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VII desta lei.

§ 2º Para movimentações de terra, observar o disposto no código de edificações do município de Joaçaba.

§ 3º Com o objetivo de extinguir ou minimizar os possíveis danos, o proprietário deverá apresentar projeto que garanta a adequação do terreno, contendo medidas mitigadoras a serem executadas.

§ 4º Deverá ser anexo ao projeto, o documento de responsabilidade técnica do profissional responsável.

§ 5º Os cartogramas de declividade, parte integrante desta lei, constam nos anexos XI e XII.

Art. 58. Para áreas não parceladas com declividade comprovada acima de 30% (trinta por cento), fica vedada a ocupação.

Art. 59. Não se enquadraram os casos previstos no artigo 57 e 58, quando o interessado comprovar mediante contestação, que a declividade é inferior a 30% (trinta por cento).

Parágrafo único. No caso do artigo 58, será possível a ocupação somente na área com declividade comprovadamente inferior a 30% (trinta por cento), não se estendendo tal direito a gleba remanescente.

Art. 60. A contestação em relação a declividade cadastral da área, deverá conter:

- I - requerimento de contestação;
- II - levantamento planialtimétrico da área contestada; e
- III - documento de responsabilidade técnica por profissional habilitado.

§ 1º A contestação deve ser referente a declividade natural do imóvel, não sendo cabível a apresentação de levantamento planialtimétrico pelo proprietário do imóvel, após obras de corte e aterro.

§ 2º Se o imóvel apresentar qualquer obra de corte e aterro anterior a emissão do alvará de construção, será levado em consideração a base de dados do município.

Seção V

Da Área de Preservação do Patrimônio Cultural

Art. 61. A preservação do patrimônio cultural visa a manutenção e valorização do legado cultural transmitido pela sociedade, protegendo suas expressões materiais e imateriais. Além da preservação de conjuntos urbanos representativos das diversas fases de ocupação da cidade de Joaçaba.

§ 1º Entende-se como patrimônio material as expressões e transformações de cunho histórico, artístico, arqueológico, arquitetônico, paisagístico e urbanístico.

§ 2º Entende-se como patrimônio imaterial os conhecimentos e modos de fazer identificados como elementos pertencentes à cultura comunitária, os rituais e festas que marcam a vivência coletiva do trabalho, a religiosidade, o entretenimento e outras práticas da vida social, bem como as manifestações literárias, musicais, plásticas, cênicas e lúdicas.

Art. 62. Deverá ser incentivada a preservação de edificações tombadas ou de relevante interesse histórico e cultural do município estabelecendo a qualificação desses imóveis, bem como as diretrizes para a efetivação da preservação, através da implantação do Plano ou Programa de Preservação do Patrimônio Cultural e leis específicas.

§ 1º Os imóveis adjacentes à Catedral Santa Terezinha, delimitados no cartograma de restrições ocupacionais, anexo V, terão limitação de altura utilizando como cota máxima a cobertura da nave central.

§ 2º A área de proteção cultural do Monumento Frei Bruno corresponde a um raio de 100,00m (cem metros) partindo do fechamento externo da edificação, e dentro desta área, deverá ser obedecido os seguintes requisitos:

- I - limitação de 12,00m (doze metros) de altura das edificações, considerada sua cobertura ou elementos arquitetônicos;
- II - quando o raio englobar parte de um terreno, a restrição fica delimitada dentro da área abrangida;
- III - os terrenos atingidos parcialmente, conforme inciso II, não terão restrições de altura na parcela do imóvel não atingida.

§ 3º A área de proteção cultural do parque municipal “Ivan Orestes Bonato” contempla terrenos adjacentes e com espaço aéreo a ser preservado, conforme está delimitado no cartograma de restrições ocupacionais

no anexo V. Os imóveis que estão sob a área de proteção não poderão ultrapassar a altura de 18,00m (dezoito metros).

§ 4º Para estes imóveis fica previsto o instrumento de transferência do direito de construir.

Seção VI

Da Área de Proteção do Aeródromo e Heliponto

Art. 63. Será considerada Área de Proteção do Aeródromo, o conjunto de superfícies limitadoras de obstáculos, estabelecidas de acordo com o Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo – PBZPA estabelecidos pelo Código Brasileiro de Aeronáutica.

Art. 64. Será considerada Área de Proteção do Heliponto, o conjunto de superfícies limitadoras de obstáculos, estabelecidas de acordo com o Plano Básico de Zona de Proteção de Heliponto - PBZPH estabelecidos pelo Código Brasileiro de Aeronáutica.

Art. 65. A instalação e operação de aeródromos e helipontos no município de Joaçaba, fica condicionada a apresentação e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, e autorização de instalação a ser emitida pela municipalidade.

Art. 66. Deverá ser submetido à autorização do Órgão Regional do Departamento de Controle do Espaço Aéreo – DECEA, qualquer implantação de objeto projetado no espaço aéreo, temporário ou permanente, fixo ou móvel, independentemente de sua natureza, localizado dentro dos limites laterais da superfície aproximação ou decolagem e de transição do aeródromo ou heliponto, conforme critérios constantes na Seção I e II, do Capítulo VII da Portaria nº 957/GC3, de 9 de julho de 2015.

Parágrafo único. Os helipontos deverão em sua instalação, respeitar o regulamento brasileiro da aviação civil, RBCA nº 155, aprovado pela resolução nº 471, de 16 de maio de 2018, da Agência Nacional de Aviação Civil - ANAC.

Art. 67. Os objetos caracterizados como de natureza perigosa que se pretendem instalar dentro dos limites laterais das superfícies de aproximação ou decolagem e transição do aeródromo ou do heliponto, deverão ser submetidos à autorização prévia da ANAC.

Art. 68. Quando o local de instalação de objetos caracterizados como de natureza perigosa que tenha potencial atrativo de fauna, estiver dentro do perímetro da área de Segurança Aeroportuária do aeródromo será obrigatório a aprovação pelo órgão competente, conforme Lei Federal nº 12.725, Portaria nº 1.887 de 22 de dezembro de 2010 e Portaria nº 1.168/CG3 de 07 de agosto de 2018.

Art. 69. As construções de edificações, ou qualquer objeto projetado no espaço aéreo situados em terrenos inseridos na Área de Proteção do Aeródromo e Área de Proteção do Heliponto, deverão atender as legislações pertinentes que tratem destas áreas, bem como das áreas de segurança aeroportuárias em geral, especialmente o Plano de Zoneamento de Ruído de Aeródromo – PZR, Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo – PBZPA, Plano Básico de Zona de Proteção de Heliponto – PBZPH, registrados na Agência Nacional de Aviação Civil - ANAC e Portaria nº 957/GC3, do Comando da Aeronáutica, Portaria nº 1.141/GM5, do Ministro de Estado da Aeronáutica e demais legislações e normas específicas no âmbito federal, estadual e municipal.

Art. 70. Pousos e decolagens de helicópteros em áreas não cadastradas pela ANAC poderão ser realizados sob total responsabilidade do operador, desde que o acesso ao público seja restrito e sejam atendidos os requisitos da Seção 91.329 das Regras Gerais de Operação para Aeronaves Civis – RBAC 91.

§ 1º Em caso de exigência em função da segurança pelas normas do corpo de bombeiros para a existência de helipontos em imóveis não serão necessários registro e a homologação pelo Departamento de Aviação Civil - DAC.

§ 2º Fica obrigatório a solicitação de autorização da ANAC para qualquer tipo de evento aéreo e para eventos em que haja a possibilidade de pessoas próxima à área de pouso e/ou decolagem não homologada ou não registrada.

TÍTULO V INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO I FACHADA ATIVA

Art. 71. A fim de evitar a formação de planos fechados sem permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradouro, de modo a dinamizar o passeio público, considera-se fachada ativa quando, no mínimo 50% (cinquenta por cento) da fachada do pavimento térreo for permeável visualmente (vedação transparente, ou a não vedação), constituída por portas, janelas e vitrines, devendo ter acesso direto ao logradouro a cada 10,00m (dez metros) de testada.

Parágrafo único. A representação gráfica da fachada ativa, está disposto no anexo VIII, desta lei.

Art. 72. Imóveis que adotarem a diretriz urbanística de fachada ativa, não poderão ser vedados com muros ou grades ao longo de toda a sua extensão.

Art. 73. Na existência de recuo frontal, poderá ser ocupado somente por mobiliários removíveis ou paraciclos, central lixo, central de gás, entradas de energia, água e acessos ao imóvel que fizer confrontação com a via.

Parágrafo Único. É vedado a ocupação por vagas de estacionamento e garagens, com exceção das vagas exigidas pela legislação e normas técnicas de acessibilidade, atendimento médico de emergência e segurança contra incêndio.

Art. 74. As edificações que façam uso de fachadas ativas poderão ter o parâmetro urbanístico da taxa de ocupação máxima majorado em 3% (três por cento).

Parágrafo único. No cálculo de majoração pelo uso da outorga onerosa do direito de construir, este deverá incidir sobre a diferença entre o básico acrescido do benefício da fachada ativa e índice de aproveitamento máximo.

CAPÍTULO II FRUIÇÃO PÚBLICA

Art. 75. Deverá ser estimulada a fruição pública em lotes privados, proporcionando o uso público em áreas particulares, com o propósito de promover a qualificação urbana e ambiental por meio da criação de áreas para redução de deslocamentos e criação de espaços para socialização.

Art. 76. O instrumento da fruição pública poderá ser aplicado na Zona Mista Central – ZMC;

Art. 77. Para determinada área ser enquadrada como fruição pública deverão ser observados os seguintes critérios:

- I - a área destinada à fruição pública deverá ter seu início e fim interligada às calçadas públicas;
- II - a área destinada à fruição pública deverá ser acessível, mobiliada e equipada com infraestrutura compatível para uso de pedestres tais como: bancos, lixeiras, mesas, paraciclos, paisagismo e etc.;
- III - não poderá ser fechada à circulação de pedestres por nenhum objeto de vedação, temporário ou permanente, durante o período diurno.

Art. 78. A metragem quadrada destinada à fruição pública será devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 79. As áreas destinadas à fruição pública e os benefícios delas decorrentes, serão definidas em lei específica.

TÍTULO VI DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 80. Para análise de viabilidade do uso do solo, deverá ser consultado a tabela de classificação dos usos, estabelecido por regulamentação específica, que obedece a classificação do IBGE através do CNAE.

§ 1º Os usos são relacionados quanto à sua atividade, natureza, porte e localização, e definidos em:

- I - permitido - P: atividades que se enquadram nos padrões urbanísticos determinados para uma zona;
- II - permitido com restrições – (1, 2 ou 3): atividades que se enquadram nos padrões urbanísticos, porém com restrições de porte, conforme tabela de uso e ocupação;
- III - permissível - PE: uso passível de ser admitido nas zonas, sendo facultativo a solicitação de Estudo De Impacto De Vizinhança – EIV, por parte do conselho da cidade;
- IV – proibido – (campo em branco): atividades que, por seu uso, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com as finalidades urbanísticas do zoneamento ao qual o lote é classificado.

§ 2º As atividades permissíveis serão apreciadas pelo conselho da cidade, que deverá solicitar a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, e, que poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta lei, em especial quanto a:

- I - adequação à área onde será implantada a atividade;
- II - ocorrência de conflitos quando da implantação da atividade, do ponto de vista de prejuízos à segurança, sossego e saúde dos habitantes vizinhos, ao meio ambiente e ao sistema viário.

§ 3º Atividades permitidas com restrições, poderão exceder a metragem estipulada na tabela classificação de usos, que deverão apresentar Estudo de Impacto De Vizinhança – EIV e Estudo de Impacto de Trânsito - EIT, à análise do conselho da cidade.

§ 4º Os campos em branco na tabela de classificação de usos, correspondem as atividades proibidas.

Art. 81. Escritórios para Atividades Administrativas e ou filiais - não exercendo a atividade proibidas da zona que se insere, será autorizado com apresentação de cópia do contrato social e de declaração contendo:

I - localização;

II - descrição atividade (descrição fiel que comprove que o local será utilizado apenas para fins cadastrais e demais informações que a fiscalização achar necessárias).

Art. 82. Em imóveis residenciais, serão permitidos escritórios, filiais, comércios eletrônicos (e-commerce), e endereços para fins de correspondências, em todo o território do município, podendo o mesmo ser exercido na condição de pessoa física ou jurídica, desde que obedecidas as seguintes condições em relação ao local:

I - não tenha atendimento ao público;

II - não ocorra carga e descarga, armazenamento ou manipulação de mercadorias, salvo em caso de localização na zona rural.

Art. 83. Na ausência de atividades na tabela de classificação de usos, caberá deliberação pelo conselho da cidade.

Art. 84. As atividades que se encontram consolidadas e classificadas como proibidas a partir desta lei, poderão solicitar ampliação.

Parágrafo único. A solicitação de ampliação deve ser ratificada pelo conselho da cidade, o qual fundamentará sua decisão com base no EIV e/ou EIT, e no interesse da sociedade quanto aos impactos causados.

Art. 85. Os novos empreendimentos considerados de uso institucional além de atender todas as normativas de inclusão e acessibilidade vigentes, deverão fazer uso de mecanismos e tecnologias sustentáveis, devendo ter no mínimo:

I – captação e reuso de água da chuva;

II – utilização de energia solar.

TÍTULO VII DAS ATIVIDADES

CAPÍTULO I DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E DO ESTUDO DE IMPACTO DE TRÂNSITO

Art. 86. O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV será regido pela lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e a presente lei, e deverá ser apreciado pelo conselho da cidade.

§ 1º As atividades que demandam EIV são aquelas que podem causar impacto, alteração ou incômodos no ambiente, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais.

§ 2º O EIV deverá ser realizado quando a atividade interessada estiver classificada como permissível, na tabela de classificação de usos e nas seguintes situações:

I - no caso de manutenção ou ampliação de imóveis existentes, que estiverem em desconformidade com as atividades permitida da zona na qual está inserido;

II - quando a atividade for permitida com restrições, em conformidade com o inciso II do artigo 80 desta lei.

§ 3º O conteúdo do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV deverá observar as orientações contidas no Plano Diretor De Desenvolvimento Sustentável e o Estatuto da Cidade.

Art. 87. O conselho da cidade poderá ao analisar o EIV, solicitar o EIT.

Art. 88. O Estudo de Impacto de Trânsito - EIT, será regido pela lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e a presente lei, e deverá ser analisado pelo COTRAN - Conselho de Trânsito do Município de Joaçaba.

§ 1º As atividades que demandam EIT são aquelas que podem causar impacto, alteração ou incômodos no trânsito, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais.

§ 2º O conteúdo do Estudo de Impacto de Trânsito - EIT deverá observar as orientações contidas no Plano Diretor De Desenvolvimento Sustentável e o manual de procedimentos para o tratamento de polos geradores de tráfego do Departamento Nacional de Trânsito - DENATRAN, as resoluções do Conselho Nacional de Trânsito - CONTRAN, bem como as resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA.

Art. 89. O EIV/EIT, serão necessários no que diz respeito a novas construções, nos seguintes casos:

I - em armazéns, depósitos, comércio varejista e atacadistas, shopping centers, lojas de departamentos, supermercados e hipermercados, pavilhões de feiras e exposições com área construída computável igual ou superior a 2.000,00m² (dois mil metros quadrados);

II - serviços de diversões, boates, casas de festas e estabelecimentos com música ao vivo ou mecânica acima de 600,00m² (seiscentos metros quadrados);

III - estabelecimentos de ensino fundamental, médio, superior e técnico-profissionalizantes e cursos preparatórios com área construída computável superior a 1.000,00m² (mil metros quadrados);

IV - estabelecimento de saúde com área superior a 1.000,00m² (mil metros quadrados);

V - atividades industriais classificadas como permissíveis, localizadas fora da Zona de Fabricação e Indústria – ZFI;

VI - terminal rodoviário.

CAPÍTULO II DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 90. Para a ordenação territorial, cada zona apresentará diferentes parâmetros urbanísticos, conforme tabela constante do anexo VII, considerando-se a infraestrutura existente, as tendências de expansão urbana, a proteção ambiental e a preservação do patrimônio histórico.

Art. 91. Lote mínimo é a menor área permitida para cada zona, resultante da subdivisão de glebas, observado a lei de parcelamento do solo e as leis estaduais.

Art. 92. Lote máximo é a maior área permitida para cada zona, resultante da subdivisão de glebas, observado a lei de parcelamento do solo e as leis estaduais.

Art. 93. Taxa de ocupação máxima é a relação entre a projeção horizontal máxima de construção permitida e a área do lote sobre o qual ascendem as construções, expressa em porcentagem, de acordo com a fórmula:

$$\text{Taxa de ocupação} = \frac{\text{projeção da edificação} \times 100}{\text{área total do lote}}$$

Parágrafo único. Para fins de verificação de taxa de ocupação máxima não serão computadas:

- I - as áreas sem cobertura destinadas à recreação coletiva ou estacionamento de veículos;
- II - as áreas destinadas aos serviços de apoio de uso comum dos prédios, tais como casa de máquinas, caixa de elevador e de bombas, instalações centrais de gás, medidores de água, dutos de ventilação, cisterna, caixa d'água e depósito de lixo;
- III - os beirais, pergolados, elementos decorativos ou outras saliências, desde de que respeitado o código de edificações;
- IV - área de estacionamento/garagens, depósitos (hobby box, bicicletários e outros);
- V - sobreloja, quando integrada ao pavimento térreo, desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área deste pavimento, não sendo computado inclusive, no número de pavimentos da edificação;
- VI - varandas e terraços criados sobre laje de cobertura do pavimento inferiores;
- VII - sacadas privativas;
- VIII - ático ou andar de cobertura de uso comum, desde que a área coberta não ultrapasse 1/3 (um terço) da superfície do último pavimento da edificação;
- IX - projeções de coberturas e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 3,00m (três metros) de balanço e 30,00m² (trinta metros quadrados) de área, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.

Art. 94. Os índices de aproveitamento deverão seguir as diretrizes de cada zoneamento constante na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VII, sendo subdivididos em:

- I - índice de aproveitamento mínimo (IA mínimo);
- II - índice de aproveitamento básico (IA básico);

III - índice de aproveitamento máximo (IA máximo).

§ 1º Os índices de aproveitamento máximos são valores passíveis de serem atingidos através da transferência do direito de construir ou da outorga onerosa do direito de construir, definido em lei específica.

§ 2º Não serão computadas para o cálculo do índice de aproveitamento as áreas destinadas à:

- I - as áreas sem cobertura destinadas à recreação coletiva ou estacionamento de veículos;
- II - as áreas destinadas aos serviços de apoio de uso comum dos prédios, tais como casa de máquinas, caixa de elevador e de bombas, instalações centrais de gás, medidores de água, dutos de ventilação, cisterna, caixa d'água e depósito de lixo;
- III - os beirais, pergolados, elementos decorativos ou outras saliências, desde de que respeitado o código de edificações;
- IV - área de estacionamento/garagens, depósitos (hobby box, bicicletários e outros);
- V - sobreloja, quando integrada ao pavimento térreo, desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área deste pavimento, não sendo computado inclusive, no número de pavimentos da edificação;
- VI - varandas e terraços criados sobre laje dos pavimentos inferiores;
- VII - sacadas privativas;
- VIII - ático ou andar de cobertura de uso comum, desde que a área coberta não ultrapasse 1/3 (um terço) da superfície do último pavimento da edificação;
- IX - projeções de coberturas e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 3,00m (três metros) de balanço e 30,00m² (trinta metros quadrados) de área, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.

Art. 95. Taxa de permeabilidade é o percentual mínimo do lote que deverá ser mantido permeável, visando à absorção da água da chuva.

§ 1º São consideradas áreas impermeáveis, além da edificação, as quadras esportivas, estacionamentos acessos cobertos, piscinas e áreas com pavimentação sem percentual de absorção. Havendo características de permeabilidade, deverá ser comprovado através de laudo técnico.

§ 2º As áreas pavimentadas com materiais que não necessitem de rejuntas ou com elementos como blocos de concreto, considera-se a taxa de permeabilidade equivalente a 50% (cinquenta por cento) da sua metragem quadrada.

§ 3º No caso da utilização de pisos drenantes, deverá ser comprovado o percentual de permeabilidade do material através de laudo técnico.

§ 4º Quando utilizado piso drenante nas calçadas do interior do lote, a área quadrada drenante será considerada no cálculo da taxa de permeabilidade mínima, constantes no anexo VII.

Seção I

Da Altura da Edificação

Art. 96. Para o cálculo de gabarito, será considerado a partir do nível de acesso da edificação.

§ 1º Não se considerarão para o cálculo os níveis de subsolo.

§ 2º Considera-se subsolo:

- I - o pavimento situado em nível inferior ao pavimento térreo ou ao terreno natural;
- II - o pavimento situado parcialmente acima do nível do solo, desde que em altura não superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) conforme croqui, anexo IX.

Seção II Dos Recuos e Afastamentos

Art. 97. O recuo frontal mínimo, medido a partir do alinhamento oficial, deverá respeitar o estabelecido na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VII.

§ 1º O recuo frontal deverá ser respeitado para os pavimentos da edificação, inclusive os subsolos.

§ 2º Os lotes de esquina deverão respeitar o recuo frontal em ambas as frentes, inclusive nos pavimentos no subsolo.

Art. 98. Quando no zoneamento for permitido, conforme previsto na tabela de parâmetros urbanísticos, as edificações poderão ser construídas sobre uma das divisas laterais com parede cega na proporção máxima de 50% da linha divisória, para ambientes que abriguem usos destinados a deslocamentos verticais, acessos a edificação, garagem ou estacionamentos.

Parágrafo único. Fica vedado o uso de elementos vazados, tijolos de vidro e similares nas paredes ou muros de divisas laterais e fundos.

Art. 99. Quando no zoneamento for permitido, será admitido construir no afastamento de fundos, edificação isolada do imóvel principal, conforme previsto na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VII.

Parágrafo único. Deverá atender as disposições do código de edificações, observando ainda:

- I - as paredes sobre as divisas deverão ser cegas;
- II - ter distância não inferior a 1,50m (um metro e cinquenta) da edificação principal do terreno;
- III - a área resultante desta ocupação só poderá ser utilizada para ambientes não habitáveis;
- IV - as áreas previstas neste artigo não poderão ser destinadas a usos habitáveis.

Art. 100. Todas as edificações, além do disposto nesta lei, devem respeitar as disposições do código de edificações do município de Joaçaba e do código civil.

TÍTULO VIII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 101. O Prazo máximo para regulamentação das disposições complementares de que trata esta lei, será de 180 (cento e oitenta) dias a contar do dia da publicação desta lei.

Art. 102. Ficam mantidos os alvarás de construção expedidos em conformidade com a legislação anterior e aqueles cujo requerimento tenha sido protocolado até a data de publicação desta lei.

Parágrafo único. A execução e a utilização de edificação que, na data da entrada em vigor desta lei, esteja com o pedido de alvará de construção já protocolado e projeto em fase de exame, não estarão sujeitas às exigências e condições desta lei desde que seja obedecido o prazo de validade do respectivo alvará de construção que, nesses casos, será improrrogável, desde que não tenha sido iniciado a obra.

Art. 103. Não serão aprovados projetos de construção em lotes irregulares.

Art. 104. O órgão responsável pelas rodovias estaduais e federal, deve ser consultado para obras em lotes lindeiros.

Art. 105. Os casos omissos e a revisão periódica serão examinados pelo órgão municipal competente, ouvido o conselho da cidade.

Art. 106. São partes integrantes e complementares desta Lei os seguintes anexos:

Anexo I – cartograma de macrozoneamento;

Anexo II – cartograma de zoneamento municipal;

Anexo III - cartograma de zoneamento urbano da sede;

Anexo IV – cartograma de zoneamento urbano dos distritos de Nova Petrópolis e Santa Helena;

Anexo V – cartograma de restrições ocupacionais da sede;

Anexo VI – cartograma de restrições ocupacionais dos distritos de Nova Petrópolis e Santa Helena;

Anexo VII - tabela de parâmetros urbanísticos;

Anexo VIII – representação gráfica de fachada ativa;

Anexo IX - representação gráfica de subsolo;

Anexo X – representação gráfica de recuo frontal para ZMC;

Anexo XI – cartograma de declividade da sede;

Anexo XII – cartograma de declividade dos distritos de Nova Petrópolis e Santa Helena;

Art. 107. Este Código entrará em vigor 45 (quarenta e cinco) dias após a data de sua publicação.

JOAÇABA(SC), em ___ de _____ de 2020.

DIOCLÉSIO RAGNINI
Prefeito