

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 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 propriedade;

XI - viabilizar o uso adequado dos vazios urbanos, considerando a necessidade, 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 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 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;

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 VII.

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.

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;

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: plano que busca promover a qualificação do transporte sustentável, o desenvolvimento urbano compacto por meio da miscigenação das atividades complementares nos bairros e a distribuição equitativa das oportunidades urbanas no território municipal;

Polo gerador de tráfego/ polo gerador de viagens: é a atividade que centraliza, por sua natureza, a utilização rotineira de veículos de transporte de cargas, com movimentação de carga superior a cinco toneladas por dia de funcionamento normal e/ou de veículos leves em quantidade maior do que 150 (cento e cinquenta) veículos por dia de funcionamento normal

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;

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.

**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 contínuas 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 se divide nas seguintes macrozonas:

I – macrozona rural;

II – macrozona urbana.

## 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, que é caracterizada por baixa densidade populacional e ocupações dispersas, destina-se prioritariamente a atividade do 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 específicos autorizados por esta lei, são permitidas as atividades de comércio e serviço e industriais.

§ 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, e principalmente viabilizar a transferência de atividades existentes na zona urbana para a zona rural.

§ 3º A licença ambiental para atividades de extrativismo mineral deve considerar o possível impacto da mesma em paisagens de interesse cultural e turístico, sendo este um fator limitador do parecer favorável.

**Art. 14.** Os perímetros da zona rural de desenvolvimento estão delimitados no cartograma de macrozoneamento, anexo I, 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 VI, presente nesta lei.

**Art. 16.** A macrozona rural reforça o compromisso da cidade com a agenda ambiental, trazendo uma concepção multifuncional do meio rural.

**Art. 17.** 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;

V - qualificar os núcleos urbanos incentivando o desenvolvimento das atividades comerciais e de prestação de serviços;

VII - melhoria da 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, desde que mantida baixa densidade ocupacional, além do respeito ao módulo rural e a coexistência de atividades não conflitantes com o meio onde está inserido.

## CAPÍTULO II MACROZONA URBANA

**Art. 18.** A macrozona urbana é aquela que apresenta condições para um maior adensamento populacional no município, por possuir 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 constante no anexo I.

**Art. 19.** 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;

V - atividades econômicas centrais intensas complementadas ao longo das principais vias do sistema viário.

**Art. 20.** 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, a fim de otimizar a infraestrutura existente na área central;

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. 21.** A macrozona urbana do município de Joaçaba fica subdividida nas seguintes zonas de usos, conforme cartograma constante no anexo II:

I - Zona Mista Central - ZMC;

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

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

IV - Zona Predominante Residencial 01 – ZPR1;

V - Zona Predominante Residencial 02 – ZPR2;

VI - Zona Predominante Residencial 03 – ZPR3;

VII - Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;

VIII– Zona de Expansão – ZE;

IX– Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE;



X - Zona Empresarial Consolidada – ZEC;

XI - Zona de Fabricação e Indústria – ZFI;

XII – Zona de Interesse Ambiental - ZIA.

### TÍTULO III DO ZONEAMENTO

**Art. 22.** 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. 23.** Os perímetros das zonas urbanas estão delimitados no cartograma de zoneamento, anexos II e III, 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 Nos casos de loteamentos com demarcações de mais de uma zona, fica atribuído ao setor responsável do município a sua respectiva adequação, com anuência do conselho da cidade.

**Art. 24.** Os critérios de uso e ocupação do solo da zona rural, zonas urbanas e corredores estão definidos na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VI, parte integrante desta lei.

**Art. 25.** As atividades econômicas estabelecidas para a zona rural, zonas urbanas e corredores, estão definidas em regulamentação específica.

#### Seção I Da Zona Mista Central

**Art. 26.** 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. 27.** Neste zoneamento está previsto os instrumentos de outorga onerosa do direito de construir e transferência do direito de construir, limitado ao índice de aproveitamento máximo constante na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VI.

**Art. 28.** Na ZMC, o lote deverá obedecer aos índices constantes na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VI, parte integrante desta lei, bem como respeitar:

I - lote mínimo de:

- a) 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), com testada mínima de 12,00m (doze metros), se a declividade média total natural do terreno, em aclave ou declive, for de até 15% (quinze por cento);
- b) 450,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 15,00m (quinze metros), se a declividade média total natural do terreno, em aclave ou declive, estiver acima de 15% (quinze por cento)

até 30% (trinta por cento).

## Seção II Corredor de Comércio e Serviços 1

**Art. 29.** 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, anexos II e 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.

§ 4º O índice de aproveitamento 1 (um), fica restrito a edificações que abrigarem um único uso. Caso as edificações tenham dois ou mais usos, o índice de aproveitamento passa a ser de 3,8 (três vírgula oito).

## Seção III Corredor de Comércio e Serviços 2

**Art. 30.** 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 II e 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 (um), fica restrito a edificações que abrigarem um único uso. Caso as edificações tenham dois ou mais usos, o índice de aproveitamento passa a ser de 2,4 (dois vírgula quatro).

## Seção IV Da Zona Predominante Residencial 1

**Art. 31.** 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. 32.** Na ZPR1, o lote deverá obedecer aos índices constantes na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo

VI, parte integrante desta lei, bem como respeitar:

I - lote mínimo de:

- a) 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), com testada mínima de 12,00m (doze metros), se a declividade média total natural do terreno, em aclave ou declive, for de até 15% (quinze por cento);
- b) 450,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 15,00m (quinze metros), se a declividade média total natural do terreno, em aclave ou declive, estiver acima de 15% (quinze por cento) até 30% (trinta por cento).

#### **Seção V** **Da Zona Predominante Residencial 2**

**Art. 33.** 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. 34.** Na ZPR2, o lote deverá obedecer aos índices constantes na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VI, parte integrante desta lei, bem como respeitar:

I - lote mínimo de:

- a) 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), com testada mínima de 12,00m (doze metros), se a declividade média total natural do terreno, em aclave ou declive, for de até 15% (quinze por cento);
- b) 450,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 15,00m (quinze metros), se a declividade média total natural do terreno, em aclave ou declive, estiver acima de 15% (quinze por cento) até 30% (trinta por cento).

#### **Seção VI** **Da Zona Predominante Residencial 3**

**Art. 35.** 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.

**Art. 36.** Na ZPR3, o lote deverá obedecer aos índices constantes na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VI, parte integrante desta lei, bem como respeitar:

I - lote mínimo de:

- a) 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), com testada mínima de 12,00m (doze metros), se a declividade média total natural do terreno, em aclave ou declive, for de até 15% (quinze por cento);
- b) 450,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 15,00m (quinze metros), se a declividade média total natural do terreno, em aclave ou declive, estiver acima de 15% (quinze por cento) até 30% (trinta por cento).

#### **Seção VII** **Da Zona Especial de Interesse Social**

**Art. 37.** Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, tem por objetivo à regularização fundiária de ocupação irregular já existente, 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 incomodidade.

**Art. 38.** As ZEIS terão seus parâmetros definidos por esta lei, bem como sua regulamentação em legislação específica.

### **Seção VIII Da Zona de Expansão**

**Art. 39.** Zona de Expansão – ZE, é composta predominantemente por grandes glebas com atividades agropastoris de subsistência. Nela são permitidas algumas atividades comerciais isoladas, porém sujeitas às restrições e condicionantes impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela necessidade de proteção dos mananciais de abastecimento. Também tem o papel de atuar como uma área de transição entre o urbano e o rural.

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

### **Seção IX Das Zonas de Desenvolvimento Econômico**

**Art. 40.** A Zonas de Desenvolvimento Econômico - ZDE, caracteriza-se por predominância de grandes glebas, ocupadas parcialmente, servidas por importante rede viária, aptas a ocupação por atividades industriais, comerciais e de serviços de médio e grande porte, com potencial de incômodo ao uso residencial.

**Art. 41.** As edificações que abrigarem residências multifamiliares deverão contemplar o uso misto com o pavimento térreo voltado a comércio e/ou serviços.

### **Seção X Da Zona Empresarial Consolidada**

**Art. 42.** 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. 43.** O município poderá oferecer incentivos para a transferência destas empresas para a Zona de Fabricação e Indústria - ZFI.

**Art. 44.** 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 XI Da Zona de Fabricação e Indústria**

**Art. 45.** 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. 46.** Todo imóvel 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. 47.** Na ZFI, é proibido o parcelamento do solo para uso residencial multifamiliar.

**Art. 48.** 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 XII**

### **Da Zona de Interesse Ambiental**

**Art. 49.** 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. 50.** São áreas com restrições ocupacionais:

I - área de restrições ambientais;

II - área de proteção do manancial;

III - área de inundação;

IV - área de preservação do patrimônio cultural;

V - área de proteção do aeródromo e heliponto;

VI - área com declividade.

Parágrafo único. As áreas estão indicadas no cartograma de restrições ocupacionais constantes nos anexos IV e V e se sobrepõem aos zoneamentos em que estiverem inseridas.

## Seção I Da Área De Restrições Ambientais

**Art. 51.** As áreas com restrições ambientais são aquelas necessárias à preservação dos recursos e das paisagens naturais, à salvaguarda do equilíbrio ecológico e a proteção à vida, compreendendo:

I - topos de morros e linhas de cumeada, considerados como a área delimitada a partir da curva de nível correspondente a dois terços da altura mínima da elevação em relação à base;

II - encostas com declividade igual ou superior a 45° (quarenta e cinco graus) ou 100% (cem por cento);

III - mananciais, considerados como a bacia de drenagem contribuinte, desde as nascentes até as áreas de captação d'água para abastecimento;

IV - faixa marginal ao longo do Rio do Peixe, e demais cursos d'água, segundo legislação ambiental federal;

V - fundos de vale e suas faixas sanitárias conforme exigências da legislação de parcelamento do solo;

VI - espriados e ilhas fluviais no Rio do Peixe e seus afluentes;

VII - áreas onde as condições geológicas são impróprias a ocupação;

VIII - áreas dos parques florestais, reservas e estações ecológicas;

IX - áreas correspondentes ao habitat de espécies animais protegidos por lei.

**Art. 52.** 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.

## Seção II Da Área de Proteção do Manancial

**Art. 53.** Nas áreas urbanas existentes sobre o manancial de abastecimento público, a execução de atividades potencialmente poluidoras taxadas na resolução CONSEMA ou normativas específicas, ficam condicionadas a apresentação de licença ambiental.

## Seção III Das Áreas de Inundação

**Art. 54.** Nas áreas de inundação deverão ser adotadas medidas técnicas a fim de mitigar e/ou eliminar os impactos negativos, no que tange o escoamento superficial a jusante do imóvel, causados por intervenções futuras, com comprovação através de laudo técnico.

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

**Art. 55.** Nas áreas identificadas como de inundação deverão ser respeitados 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. Nas áreas mapeadas pelo diagnóstico socioambiental e pela companhia de pesquisa de recursos minerais – CPRM e sob anuência da defesa civil do município, deverão ser cobradas pelo poder executivo, como medidas técnicas a fim de mitigar os impactos causados por novas obras e/ou intervenções:

I – piscininhas (reservatórios nos lotes, pequenas áreas de retenção e detenção);

II – utilização de pavimentação permeável em estacionamentos descobertos;

III – utilização de pavimentação porosa na pavimentação de calçadas;

IV – utilização de telhado verde.

#### **Seção IV** **Da Área de Preservação do Patrimônio Cultural**

**Art. 56.** 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. 57.** 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 a Catedral Santa Terezinha, delimitados no cartograma de restrições ocupacionais, anexo IV, 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 10,00m (dez 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 – o terreno atingido 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 IV. Os imóveis que estão sob a área de proteção não poderão ultrapassar a altura de 14,00m (quatorze metros).

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

## **Seção V Da Área de Proteção do Aeródromo e Heliponto**

**Art. 58.** A Área de Proteção do Aeródromo tem por objetivo garantir proteção e regularidade do tráfego aéreo local bem como de seus passageiros sempre considerando a segurança das pessoas nos arredores do aeródromo.

**Art. 59.** Para o licenciamento das edificações situados nas superfícies de aproximação, transição e decolagem do aeroporto, deverão ser atendidas as disposições do plano de zoneamento de ruído do aeródromo, registrado na Agência Nacional de Aviação Civil - ANAC, e dos regulamentos federais pertinentes que tratem das zonas de proteção do aeródromo bem como da área de segurança aeroportuária em geral, especialmente a portaria nº 1.141/GM5, de 08 de dezembro de 1987, definida na resolução do CONAMA, nº 04, de 9 de outubro de 1995 e ainda a portaria nº 256/GC5, de 13 de maio de 2011 do Comando da Aeronáutica.

**Art. 60.** É dever de todo aquele que planeja dispor sobre essa área, respeitar as diretrizes desta lei complementar ou a qualquer que venha a substituí-la.

**Art. 61.** É proibida a aterrissagem e a decolagem de helicópteros em toda a extensão territorial do Município exceto ou onde existir heliponto registrado ou homologado pelo Departamento de Aviação Civil (DAC) e obedecido ao Regulamento Brasileiro da Aviação Civil – RBCA nº 155.

## **Seção VI Da Declividade**

**Art. 62.** Além das restrições ocupacionais previstas no título IV desta lei, deverão ser respeitadas as restrições decorrentes da declividade do município, anexos IX e X, as quais exibirão parâmetros próprios.

Parágrafo único. Os parâmetros de que trata o caput deste artigo estão previstos na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VI desta lei.

**Art. 63.** Os imóveis que se enquadrarem nesta seção deverão ser observadas as regulamentações previstas nos artigos 97 e 98, desta lei.

## **Subseção Única Da Contestação**

**Art. 64.** Fica passível a apresentação de contestação da declividade desde que apresentado levantamento planialtimétrico pelo proprietário do imóvel, desde que acompanhado de documento de responsabilidade



técnica por profissional habilitado.

**Art. 65.** 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.

**Art. 66.** 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.

## TÍTULO V INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

### CAPÍTULO I FACHADA ATIVA

**Art. 67.** 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 for formada por aberturas para o logradouro público, tais como portas, janelas e vitrines, com permeabilidade visual (vedação transparente) ou a não vedação, através de espaços externos de estar e/ou exposição com no mínimo um acesso direto ao logradouro a cada 20,00m (vinte metros) de testada.

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

**Art. 68.** 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. 69.** Somente poderão ocupar o recuo frontal mobiliários removíveis ou paraciclos.

**Art. 70.** As edificações que façam uso de fachadas ativas poderão ter seu índice de aproveitamento básico majorado em até 15% (quinze por cento), mantendo o gabarito estabelecido na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VI.

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.

**Art. 71.** É vedada, no recuo frontal das edificações que fizerem uso da fachada ativa, 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.

### CAPÍTULO II FRUIÇÃO PÚBLICA

**Art. 72.** Deverá ser estimulada a fruição pública de 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 sociabilidade.

**Art. 73.** O instrumento da fruição pública poderá ser aplicado na Zona Mista Central – ZMC;

**Art. 74.** 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 - a conservação e manutenção da área deverá ser assídua e de responsabilidade compartilhada entre o público e o privado;
- IV - não poderá ser fechada à circulação de pedestres por nenhum objeto de vedação, temporário ou permanente, durante o período diurno;
- V - poderá ter controle de acesso no período noturno.

**Art. 75.** A metragem quadrada destinada à fruição pública será devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 76.** 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. 77.** 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;

§ 1º 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.

§ 2º 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.

§ 3º Os campos em branco na tabela de classificação de usos, correspondem as atividades proibidas.

**Art. 78.** 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. 79.** 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 tenha contratação de funcionários;

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

**Art. 80.** Na ausência de atividades na tabela de classificação de usos, caberá deliberação pelo conselho da cidade.

**Art. 81.** As atividades que se encontram consolidadas e classificadas como proibidas a partir desta lei, e que possuam o habite-se, poderão solicitar alvará de 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. 82.** Os empreendimentos considerados de uso institucional além de atender todas as normativas de inclusão e acessibilidade vigentes, deverão fazer uso de mecanismos e tecnologias sustentáveis, como captação e reuso de água da chuva e utilização de energia solar, dentre outros.

Parágrafo único. Os projetos dos mecanismos a serem implementados serão submetidos ao parecer do conselho da cidade.

## CAPÍTULO I DAS ATIVIDADES

**Art. 83.** Os empreendimentos considerados de uso institucional além de atender todas as normativas de inclusão e acessibilidade vigentes, deverão fazer uso de mecanismos e tecnologias sustentáveis, como captação e reuso de água da chuva e utilização de energia solar, conforme legislação específica.

Parágrafo único. Os projetos dos mecanismos a serem implementados serão submetidos ao parecer do conselho da cidade.

## CAPÍTULO II DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E DO ESTUDO DE IMPACTO DE TRÂNSITO

**Art. 84.** O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e Estudo de Impacto de Trânsito – EIT, são regidas pela lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e a presente lei que deverá ser apreciado pelo conselho da cidade.

Parágrafo único. As atividades são aquelas que podem causar impacto, alteração ou incômodos no ambiente, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais.

**Art. 85.** O EIV deverá ser realizado quando a atividade interessada estiver classificada como permissível, na tabela de classificação de usos e nas seguintes situações:

§ 1º No caso de manutenção ou ampliação de imóveis existentes, que estiverem em desconformidade com as atividades da zona na qual está inserido.

§ 2º Quando a atividade for permitida com restrições, em conformidade com o inciso II do artigo 77 desta lei.

**Art. 86.** O EIV/EIT, serão necessários no que diz respeito a 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 2.000,00m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);

II - serviços de diversões, boates, casas de festas e estabelecimentos com música ao vivo ou mecânica acima de 600,00m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados);

III - estabelecimentos de ensino fundamental, médio, superior e técnico-profissionalizantes e cursos preparatórios com área construída computável superior a 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);

IV - estabelecimento de saúde com área superior a 600,00m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados);

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

VI - terminal rodoviário.

**Art. 87.** É parte integrante do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, o Estudo de Impacto de Trânsito - EIT, que deverá ser analisado pelo COTRAN - Conselho de Trânsito do Município de Joaçaba, com anuência do conselho da cidade.

**Art. 88.** O conteúdo do Estudo de Impacto de Trânsito - EIT deverá observar 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 habite-se será emitido mediante comprovação da conclusão das obras.

### CAPÍTULO III DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

**Art. 90.** Para a ordenação territorial, cada zona apresentará diferentes parâmetros urbanísticos, conforme tabela constante do anexo VI, 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 e de bombas, instalações centrais de gás, medidores de água, dutos de ventilação, cisterna 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) no pavimento de garagem;
- 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, desde que não vinculadas às dependências de serviço e com área inferior a 5% (cinco por cento) da área do pavimento onde estiver situada;
- 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 30,00m<sup>2</sup> (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 VI, 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 O índice de aproveitamento básico para os Corredor de Comércio e Serviços 1 (CCS1) será de 1,0 (um) para edificações que comportem um único uso, e de 3,8 (três vírgula oito) para edificações que

comportem dois ou mais usos, como forma de fomentar os usos mistos nas edificações.

§ 2º O índice de aproveitamento básico para os Corredor de Comércio e Serviços 2 (CCS2) será de 1,0 (um) para edificações que comportem um único uso, e de 2,4 (dois vírgula quatro) para edificações que comportem dois ou mais usos, como forma de fomentar os usos mistos nas edificações.

§ 3º 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.

§ 4º 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 e de bombas, instalações centrais de gás, medidores de água, dutos de ventilação, cisterna 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) no pavimento de garagem;

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, desde que não vinculadas às dependências de serviço e com área inferior a 5% (cinco por cento) da área do pavimento onde estiver situada;

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 30,00m<sup>2</sup> (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.

## 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 VII.

**Art. 97.** Nos casos em que a declividade natural do terreno for igual ou superior a 30% (trinta por cento) será reduzido pela metade a quantidade de gabaritos, respeitado os seguintes requisitos:

I - quando diminuído pela metade a quantidade de gabaritos, este der número fracionado se contará sempre para baixo o número máximo do gabarito;

II - nos gabaritos diminuídos pela metade em que se aplica este artigo não será possível a aplicação do instrumento jurídico de outorga onerosa;

III - excetua-se do previsto neste artigo os terrenos que receberem as seguintes intervenções cumulativamente:

- a) obras de contenção e ou estabilização;
- b) obras de drenagem.

§ 1º A comprovação que os requisitos do inciso III do caput, foram cumpridas deverá ser arquivada na prefeitura juntamente com o documento de responsabilidade técnica do profissional responsável pelo projeto e/ou execução.

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

§ 3º Mesmo quando reduzido pela metade o número de gabaritos esse nunca poderá ser inferior a dois pavimentos.

**Art. 98.** Se a declividade de 30% (trinta por cento) estiver presente em mais da metade do lote, este deverá obedecer aos parâmetros do artigo 62.

## Seção II Dos Recuos e Afastamentos

**Art. 99.** O recuo frontal mínimo, medido a partir do alinhamento oficial, deverá respeitar o estabelecido na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VI.

§ 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. 100.** 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.

**Art. 101.** Quando no zoneamento for permitido, conforme previsto na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VI, será admitido construir no afastamento de fundos edificação isolada do imóvel.

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

I - as paredes sobre as divisas deverão serem 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. 102.** 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 VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 103.** 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. 104.** 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.

**Art. 105.** Não serão aprovados projetos de construção em lotes irregulares.

**Art. 106.** O órgão responsável pelas rodovias estaduais e federal, deve ser consultado para obras em lotes lindeiros.

**Art. 107.** Os casos omissos e a revisão periódica serão examinados pelo órgão municipal competente, ouvido o conselho da cidade.

**Art. 108.** São partes integrantes e complementares desta Lei os seguintes anexos:

Anexo I – cartograma de macrozoneamento;

Anexo II - cartograma de zoneamento urbano da sede;

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



Anexo IV – cartograma de restrições ocupacionais da sede;

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

Anexo VI - tabela de parâmetros urbanísticos;

Anexo VII – representação gráfica de fachada ativa;

Anexo VIII - representação gráfica de subsolo;

Anexo IX – cartograma de declividade da sede;

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

Anexo XI – cartograma de uso e ocupação do solo da sede;

Anexo XII – cartograma de uso e ocupação dos distritos de Nova Petrópolis e Santa Helena.

**Art. 109.** 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