

LEI COMPLEMENTAR Nº. 17 DE 28 DE MARÇO DE 2013.
(Com alterações dadas pela Lei Complementar nº. 037/2015)

Dispõe sobre o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo do Município de São João do Sul, e dá outras providências.

JOÃO RUBENS DOS SANTOS, Prefeito Municipal de São João do Sul, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais, faz saber a todos os habitantes deste Município, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e Ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei Complementar dispõe sobre o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo do Município de São João do Sul.

Art. 2º - As disposições desta Lei Complementar deverão ser observadas obrigatoriamente:

I - Na concessão de alvarás de construção;

II - Na concessão de alvarás de localização de usos e atividades urbanas;

III - Na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;

IV - Na urbanização de áreas e;

V - No parcelamento do solo.

Parágrafo Único - A concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar obra residencial, comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente poderá ocorrer com observância às normas de uso e ocupação do solo urbano estabelecidas nesta Lei Complementar.

Seção I
Dos Objetivos

Art. 3º - A presente Lei Complementar tem como objetivos:

I - Estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;

II - Orientar o crescimento da cidade visando minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;

III - Definir zonas, adotando-se como critério básico seu grau de urbanização atual, com a finalidade de reduzir as disparidades entre os diversos setores da cidade;

IV - Promover por meio de um regime urbanístico adequado, a qualificação do ambiente urbano;

V - 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;

VI - Compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e da eficácia dos serviços e da infraestrutura.

Seção II
Das Definições

Art. 4º - Para o efeito de aplicação da presente Lei Complementar serão adotadas as seguintes definições:

I - Zoneamento é a divisão da área do Perímetro Urbano do Município, em zonas para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo, nos termos dos critérios urbanísticos e ambientais desejáveis estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal;

II - Uso do solo é o tipo de utilização de parcelas do solo urbano por certas atividades dentro de uma determinada zona;

III - Ocupação do solo é a maneira como a edificação ocupa o lote, em função dos índices urbanísticos incidentes sobre os mesmos, que são:

- a) Altura da edificação;
- b) Coeficiente de aproveitamento;
- c) Fração mínima;
- d) Recuos;
- e) Taxa de ocupação;
- f) Taxa de permeabilidade;
- g) Testada.

IV - Os índices urbanísticos são:

~~h) Altura da edificação — é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, quando medida de seu ponto mais alto até o nível do terreno, ou em número de pavimentos a partir do térreo, inclusive;~~

~~i) Área Computável — área a ser considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno, correspondendo a: área do térreo e demais pavimentos; ático com área superior a 1/3 (um terço) do piso do último pavimento; porão com área superior a 1/3 (um terço) do pavimento superior;~~

~~j) Áreas Institucionais — áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura e lazer;~~

~~k) Espaços Livres — áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;~~

~~l) Recuo — distância entre o limite extremo da edificação e as divisas do lote, sendo que os recuos serão definidos por linhas paralelas às divisas do lote, salvo projeções de saliências em edificações, nos casos previstos em lei e os recuos de frente serão medidos com relação aos alinhamentos;~~

~~m) Taxa de Ocupação — proporção entre área máxima da edificação projetada sobre o lote e a área desse mesmo lote;~~

~~n) Taxa de Permeabilidade — percentual do lote que deverá permanecer permeável;~~

~~o) Testada — largura do lote voltada para a via pública.~~

IV - Os índices urbanísticos são:

a) Altura da edificação – é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, quando medida de seu ponto mais alto até o nível do terreno, ou em número de pavimentos a partir do térreo, inclusive;

b) Área Computável – área a ser considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno, correspondendo a: área do térreo e demais pavimentos; ático com área superior a 1/3 (um terço) do piso do último pavimento; porão com área superior a 1/3 (um terço) do pavimento superior;

c) Áreas Institucionais – áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura e lazer;

d) Espaços Livres – áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;

e) Recuo – distância entre o limite extremo da edificação e as divisas do lote, sendo que os recuos serão definidos por linhas paralelas às divisas do lote, salvo projeções de saliências em edificações, nos casos previstos em lei e os recuos de frente serão medidos com relação aos alinhamentos;

f) Taxa de Ocupação – proporção entre área máxima da edificação projetada sobre o lote e a área desse mesmo lote;

g) Taxa de Permeabilidade – percentual do lote que deverá permanecer permeável;

h) Testada – largura do lote voltada para a via pública. (Redação dada pela Lei Complementar nº. 037/2015)

V - Alvará de Construção/Demolição – documento expedido pela Prefeitura que autoriza a execução das obras sujeitas à sua fiscalização;

VI - Alvará de Localização e Funcionamento – documento expedido pela Prefeitura que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade;

VII - Baldrame – viga de concreto ou madeira que corre sobre fundações ou pilares para apoiar o piso;

VIII - Equipamentos Comunitários – são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

IX - Equipamentos Urbanos – são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial e rede telefônica;

X - Faixa de Domínio ou Servidão – área contígua a vias de tráfego e a redes de infraestrutura, vedada a construção, destinada ao acesso para ampliação ou manutenção daqueles equipamentos;

XI - Faixa de Proteção – faixa paralela a um curso d'água, medida a partir da sua margem e perpendicular à esta, destinada a proteger as espécies vegetais e animais desse meio, e da erosão. Esta faixa é variável e é regulamentada pelas Leis Federais, Estaduais e Municipais relativas à matéria;

XII - Fundações – parte da construção destinada a distribuir as cargas sobre o terreno;

XIII - Gleba – área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;

XIV - Infraestrutura Básica – equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação e pavimentação;

XV - Medidas Mitigadoras – procedimentos a serem adotados para reduzir o impacto negativo da instalação de atividades;

XVI - Profundidade do Lote – distância medida entre o alinhamento predial do lote e uma linha paralela a este, até seu ponto mais extremo;

XVII - Regime Urbanístico – conjunto de medidas relativas a uma determinada zona que estabelecem as formas de ocupação e disposição das edificações em relação ao lote, à rua e ao entorno;

XVIII - Subsolo – pavimento abaixo da menor cota do passeio fronteiro à divisa do lote da edificação e cuja altura máxima do pé-direito seja de 1,20 (um metro e vinte centímetros) contados a partir da cota do passeio em relação à zero;

XIX - Vizinhos limítrofes – aqueles que fazem divisas com o imóvel em questão;

XX - Vizinhos imediatos - aqueles mais próximos ao imóvel em questão, excluídos os limítrofes.

CAPÍTULO II DOS ALVARÁS

Art. 5º - As obras de reforma ou manutenção nas edificações cujos usos contrariem as disposições desta Lei Complementar dependerão de autorização do Conselho Municipal da Cidade.

Art. 6º - Os parâmetros de uso e ocupação do solo contidos na legislação anterior manterão sua validade, para:

I - Projetos já licenciados;

II - Projetos em tramitação, protocolados nos órgãos competentes anteriormente à data de vigência desta Lei;

III - As consultas de construção expedidas anteriormente à data de vigência desta Lei Complementar.

Parágrafo Único - As informações constantes nas consultas de construções expedidas anteriormente à data de vigência desta Lei terão validade de 90 dias, contados da data de sua expedição.

Art. 7º - Os alvarás de construção expedidos anteriormente a esta Lei Complementar serão respeitados enquanto vigerem, desde que a construção tenha sido iniciada ou se inicie no prazo de 60 (sessenta dias), a partir da data de publicação desta Lei Complementar.

Parágrafo Único - Considera-se obra iniciada, aquela cujas fundações e baldrame estejam concluídos.

Art. 8º - Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial, serão concedidos sempre a título precário, desde que observadas às normas estabelecidas nesta Lei Complementar, podendo ser cassados caso a atividade, depois de licenciada, venha a demonstrar impacto negativo ao meio ambiente, à saúde, à segurança e ao sistema viário.

§1º - Os alvarás a que se refere o *caput* poderão ser cassados, sem gerar qualquer direito à indenização, ocorrendo descumprimento:

I - Das exigências do Alvará de Construção/Demolição;

II - Das exigências do Alvará de Localização e Funcionamento.

§2º - As renovações serão concedidas desde que a atividade não tenha demonstrado qualquer um dos inconvenientes apontados no *caput*.

§3º - A manifestação expressa da vizinhança contra a permanência da atividade no local licenciado, comprovando ser incômoda, perigosa ou nociva, poderá constituir-se em motivo para a instauração do processo de cassação de alvará.

Art. 9º - A transferência de local ou mudança de ramo de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial, já em funcionamento, poderá ser autorizada se não contrariar as disposições desta Lei Complementar.

Art. 10 - O Alvará para localização de qualquer atividade considerada como perigosa, nociva ou incômoda, dependerá da aprovação do projeto completo se for o caso, pelos órgãos competentes da União, Estado e Município, além das exigências específicas de cada caso.

Art. 11 - A instalação de obra ou atividade potencialmente geradora de modificações no espaço urbano e no meio ambiente dependerá de aprovação do Conselho Municipal da Cidade que poderá exigir o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

§1º - O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV deve conter todas as possíveis implicações do projeto para a estrutura ambiental e urbana, no entorno do empreendimento.

§2º - De posse do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, o Poder Público, representado pelo Órgão Municipal de Planejamento e pelo Conselho Municipal da Cidade se reservarão o direito de avaliar o mesmo, além do projeto, e estabelecer quaisquer exigências que se façam necessárias para minorar ou mesmo eliminar os impactos negativos do projeto sobre o espaço da Cidade, ficando o empreendedor responsável pelos ônus daí decorrentes.

§3º - Antes da concessão de alvará para atividades de grande porte, o interessado deverá publicar no periódico local de maior circulação um resumo do projeto pretendido, indicando atividade principal e sua localização. O Poder Executivo Municipal fixará o mesmo resumo em Edital.

Art. 12 - Lei Municipal, de acordo com o estabelecido na Lei do Plano Diretor de São João do Sul, definirá:

I - Atividades potencialmente geradoras de modificações urbanas;

II - Empreendimentos potencialmente geradores de modificações no espaço urbano e no meio ambiente.

CAPÍTULO III DO ZONEAMENTO DA SEDE URBANA

Art. 13 - As áreas dos perímetros urbanos da Sede Municipal, de Vila Santa Catarina e de Vila Conceição, no Município de São João do Sul, ficam subdivididas em zonas, definidas e delimitadas de acordo com o grau de urbanização e o padrão de uso e ocupação desejável para as mesmas.

Art. 14 - As áreas dos perímetros urbanos da Sede Municipal, de Vila Santa Catarina e de Vila Conceição e marginal da Rodovia SC 450, ficam subdivididas nas seguintes zonas:

I - ZRC – Zona Residencial Sede Municipal;

II - ZUM – Zona de Uso Misto:

a) ZUM VC – Zona de Uso Misto Vila Conceição

b) ZUM VSC – Zona de Uso Misto Santa Catarina

c) ZUM SM – Zona de Uso Misto Sede Municipal

III - ECS – Eixo de Comércio e de Serviços:

a) ECS VC – Eixo de Comércio e de Serviços Vila Conceição

b) ECS VSC – Eixo de Comércio e de Serviços Santa Catarina

c) ECS SM – Eixo de Comércio e de Serviços Sede Municipal

IV - ZEIS – Zona Especial de Interesse Social

V - ZUE – Zona de Uso Especial

VI - ZPP – Zona de Preservação Permanente

Art. 15 - ZRC – ZONA RESIDENCIAL SEDE MUNICIPAL: Compreende as áreas dentro do Perímetro Urbano da Sede Municipal que já apresentam uma ocupação residencial ou com potencial para tanto. Zona residencial com parâmetros e índices em acórdância com as características da atual ocupação residencial da Sede Urbana do município.

§1º - Esta Zona tem por objetivo garantir a ocupação dos espaços destinados ao uso habitacional, com usos compatíveis com essa finalidade.

§2º - Para essa Zona propõe-se:

I - O uso preferencial para a habitação;

II - As atividades econômicas que atendam as necessidades das áreas residenciais e que possam ser realizadas nesses espaços sem o comprometimento da qualidade de vida da vizinhança;

III - Os usos comunitários que permitam a redução dos deslocamentos das áreas habitacionais na escala do bairro.

Art. 16 - ZUM – ZONA DE USO MISTO: Compreende a área urbana consolidada onde se encontram localizados equipamentos públicos institucionais e estabelecimentos comerciais. Essa Zona se subdivide em:

~~I - ZUM SM – ZONA DE USO MISTO SEDE MUNICIPAL: É definida pelo polígono formado pelos lotes de testada ao norte da Avenida Nereu Ramos entre a Rua Anselmo Borba e a Rua Luiz Scandola e pela Rua Manoel Amandio Borba;~~

I - ZUM SM - ZONA DE USO MISTO SEDE MUNICIPAL: É definida de acordo com o Anexo III da presente Lei Complementar; (Redação dada pela Lei Complementar nº. 037/2015)

II - ZUM VC – ZONA DE USO MISTO VILA CONCEIÇÃO: É definida pela área compreendida no perímetro urbano de Vila Conceição;

III - ZUM VSC – ZONA DE USO MISTO VILA SANTA CATARINA: É definida pela área compreendida no perímetro urbano de Vila Santa Catarina.

§1º - Esta Zona tem por objetivo garantir a diversidade de usos na área urbana consolidada, estimulando o fluxo de pessoas.

§2º - Para essa Zona propõe-se:

I - O uso diversificado de habitação, comércio, serviços e indústria caseira;

II - Parâmetros urbanísticos da área que garantam a sua densificação.

Art. 17 - ECS – EIXO DE COMÉRCIO E DE SERVIÇOS: Áreas de uso preferencialmente comercial e de serviços ao longo do eixo da Rodovia Estadual SC 450 e Rodovia Federal BR 101, dentro dos perímetros urbanos da Sede Municipal, Vila Conceição e Vila Santa Catarina. Essa Zona se subdivide conforme discriminado abaixo:

I - ECS – EIXO DE COMÉRCIO E DE SERVIÇOS SEDE MUNICIPAL: É definida pelos lotes de testada à Rua Anselmo Borba e SC 450 em toda sua extensão dentro do perímetro urbano;

II - ECS – EIXO DE COMÉRCIO E DE SERVIÇOS VILA CONCEIÇÃO: É definida pelos lotes de testada à BR 101 em toda sua extensão dentro do perímetro urbano;

III - ECS – EIXO DE COMÉRCIO E DE SERVIÇOS VILA SANTA CATARINA: É definida pelos lotes de testada à SC 450 em toda sua extensão dentro do perímetro urbano.

§1º - Esta Zona tem por objetivo garantir o adensamento de determinadas áreas da cidade, de forma a otimizar a infraestrutura instalada e garantir o crescimento da cidade a partir dos vetores identificados.

§2º - Para essa Zona propõe-se:

I - O uso de comércio geral e atacadista, serviços setoriais e específicos;

II - A otimização da infraestrutura rodoviária existente no município;

III - A possibilidade de implantação de empreendimentos econômicos que gerem emprego e renda ao Município.

Art. 18 - ZEIS – ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL, que corresponde às áreas onde existem ocupações irregulares e às áreas onde o Poder Público tenha interesse em produzir habitação de interesse social, regularizar habitações existentes e prover melhorias de infraestrutura em todo o perímetro urbano municipal.

§1º - Esta zona tem por objetivo garantir o acesso da população à habitação de interesse social, tanto pela abertura de novas áreas habitacionais quanto pela regularização de ocupações irregulares.

§2º - Para essa Zona propõe-se:

I - Que no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) da área loteável seja reservado para Habitação de Interesse Social, admitindo-se a implantação de comércio e serviços de caráter vicinal na fração restante;

II - Que a delimitação de ZEIS, não constantes nesta Lei, deverá ser aprovada pela Câmara Municipal e passará a incorporar o Mapa de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, com denominação específica.

Art. 19 - ZUE – ZONA DE USO ESPECIAL, que corresponde às áreas de restrição à ocupação urbana por ocorrência de áreas verdes remanescentes, sujeição a alagamentos e definição de área institucional.

§1º - Esta Zona tem por objetivo garantir a conservação de áreas com fragilidade ambiental e que necessitam de maior controle sobre sua ocupação, com a definição de exigências específicas a cada caso.

§2º - Para essa Zona propõe-se:

I - A ocupação de baixa a baixíssima densidade de acordo com os padrões da legislação ambiental vigente;

II - Reassentamento das habitações que se encontram em áreas de restrição da ocupação;

III - Fiscalização regular, no sentido de evitar usos incompatíveis com as características das áreas.

Art. 20 - ZEPP – ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE, que compreende as áreas destinadas à preservação ou reconstituição das matas ciliares ao longo dos cursos d'água, das encostas, dos topos de morros e das áreas alagáveis, tendo em vista as disposições previstas no Código Florestal, Lei Federal nº. 12.651, de 2012.

§1º - A Zona Especial de Preservação Permanente – ZEPP tem o objetivo de proteger, preservar e recuperar os corpos d'água e suas nascentes, assim como encostas, topos de morros e as áreas alagáveis visando manter o equilíbrio de todo o ecossistema da região, além de configurar importante refúgio para a fauna local.

§2º - É dever do Poder Público Municipal, através dos órgãos competentes, o resguardo e a reconstituição das matas ciliares, auxiliado, se necessário pelas instituições estaduais, federais e privadas.

§3º - Para esta Zona propõe-se:

- I - Reconstituição de mata ciliar onde se faz necessário;
- II - Recomposição da vegetação de encostas e topos de morros;
- III - Reassentamento das habitações que se encontram em áreas de restrição da ocupação;
- IV - Fiscalização constante, a fim de evitar a ocupação das referidas áreas;
- V - Proibição de parcelamento do solo.

§4º - Dentro das faixas que constituem a ZEPP não será permitido nenhum tipo de edificações particular ou pública comportando apenas os incrementos necessários para que venham cumprir as funções de parque municipal, com o intuito maior de preservação ecológica e melhoria de qualidade.

CAPÍTULO IV DA CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO

Art. 21 - A regulamentação dos tipos de Uso e Ocupação do Solo, para as diversas Zonas, está estabelecida, respectivamente, nos Anexos I a V desta Lei Complementar.

CAPÍTULO V DO MEIO AMBIENTE

Seção I Das Disposições Gerais

Art. 22 - É dever dos Poderes Públicos Municipais e da comunidade, zelar pela proteção ambiental em todo o território do Município, de acordo com as disposições da Legislação Municipal e das normas adotadas pelo Estado e União.

Seção II Das Áreas de Preservação Ambiental

Art. 23 – São consideradas Áreas de Preservação Permanente – APPs:

- I - Faixa territorial de fundo de vale dos cursos d'água do Município;
- II - Áreas com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus);
- III - Remanescentes de florestas;
- IV - Demais áreas enquadradas como de Preservação Permanente, em legislação Federal, Estadual e Municipal.

Seção III Da Proteção de Fundos de Vale

Art. 24 - Para os efeitos de proteção necessária dos recursos hídricos do Município, ficam definidas as faixas de drenagem dos cursos d'água ou Fundos de Vale, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas e preservação de áreas verdes.

§1º - As faixas de terreno destinadas à preservação ou reconstituição das matas ciliares em torno das nascentes e ao longo dos cursos d'água que se encontram dentro do perímetro urbano terão largura mínima de:

I – 30 (trinta) metros para os cursos d'água com menos de 10 (dez) metros de largura;

II - 50 (cinquenta) metros para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) metros a 50 (cinquenta) metros de largura;

III – 100 (cem) metros para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) metros a 200 (duzentos) metros de largura;

IV - 50 (cinquenta) metros de raio contornando a cobertura ou nascentes dos rios, exceto quando já houver arruamento em torno destas, sendo então o limitante da faixa de preservação.

§2º - As faixas de drenagem deverão obedecer aos seguintes requisitos:

I - Apresentar largura mínima de forma de acomodar satisfatoriamente um canal aberto (valeta), cuja seção transversal seja capaz de escoar as águas pluviais da bacia hidrográfica a montante do ponto considerado.

II - Para a determinação de seção de vazamento, deverá a bacia hidrográfica ser interpretada como totalmente urbanizada e ocupada.

III - Os elementos necessários aos cálculos de dimensionamento hidráulico, tais como intensidade das chuvas, coeficiente de distribuição das chuvas, tempo de recorrência, etc., serão definidos por um órgão técnico competente.

Art. 25 - É denominada de Área de Preservação de Fundo de Vale a faixa de preservação permanente definida pelo Código Florestal que varia em função da largura do rio tendo a dimensão mínima de 30 (trinta) metros para cada lado das margens dos rios e córregos e de 50 (cinquenta) metros no entorno das nascentes.

Parágrafo Único - A Área de Preservação de Fundo de Vale compreende áreas não edificáveis e/ou de preservação permanente, as quais poderão ser computadas como de espaços livres, no caso de loteamentos, como unidades de conservação, como reserva florestal, como áreas verdes ou para transferência de potencial construtivo.

Art. 26 - As áreas a serem loteadas e que apresentarem cursos d'água, córregos ou fundos de vale, deverão receber as diretrizes de arruamento vinculadas às normas de proteção que trata o presente título.

Seção IV **Das Formações Vegetais - Arborização**

Art. 27 - Os lotes urbanos com área superior a 5.000 (cinco mil) metros quadrados deverão manter no mínimo 20% (vinte por cento) de sua área total como área verde.

§1º - Caso não exista a área verde mencionada, esta deverá ser implantada com espécies nativas da região, de acordo com projeto específico e cronograma de implantação.

§2º - A concessão do alvará de construção para os imóveis referidos neste Artigo será condicionada à celebração de Termo de Compromisso de Preservação, o qual determinará a responsabilização civil, administrativa e penal do proprietário em caso de descumprimento.

§3º - A critério do Município poderá ainda ser exigida a averbação da restrição a que se refere o *caput*.

Art. 28 - Fica proibido o corte, exploração e supressão da vegetação primária ou em estágio médio ou avançado de regeneração.

CAPÍTULO VI

DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO E RECREAÇÃO

Art. 29 - Em todo edifício ou conjunto residencial com cinco ou mais unidades será exigida uma área de recreação equipada, a qual deve obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

I - Quota de 6 (seis) metros quadrados por unidade de moradia;

II - Localização em área isolada sobre os terrenos, ou no pavimento térreo desde que protegidas de ruas, locais de acesso e de estacionamento;

Parágrafo Único. - A área de que trata este Artigo não será computada como área máxima edificável, e em nenhuma hipótese, poderá receber outra finalidade.

Art. 30 - Em todo o edifício de habitação coletiva, ou comercial, serão obrigatórias as áreas de estacionamento interno para veículos.

§1º - Para os efeitos desta Lei Complementar, consideram-se como estacionamento de veículos, as áreas reservadas às paradas e aquelas destinadas à circulação interna dos mesmos conforme as regras abaixo:

I - Em edifícios de habitação coletiva: uma vaga de estacionamento por unidade residencial, no mínimo, ou para cada 120 (cento e vinte) metros quadrados de área das unidades residenciais, excluídas as áreas de uso comum;

II - Em edifícios de escritório: uma vaga de estacionamento para cada 75 (setenta e cinco) metros quadrados de área livre de escritório, excluídas as áreas de uso comum;

III - Em oficinas mecânicas e comércio atacadista: uma vaga de estacionamento para cada 50 (cinquenta) metros quadrados de construção

IV - Em supermercados e similares: uma vaga de estacionamento para cada 50 (cinquenta metros) quadrados de construção, mais uma vaga, no mínimo, para estacionamento de caminhões;

V - Em estabelecimentos hospitalares: uma vaga de estacionamento para cada 6 (seis) Leitos;

~~**VI** - Em hotéis: uma vaga de estacionamento para cada 3 (três) unidades de alojamento.~~

VI - Em hotéis, pousadas, albergues e pensões: uma vaga de estacionamento para cada 3 (três) unidades de alojamento;

VII - Em restaurantes e similares: uma vaga de estacionamento para cada 25 (vinte e cinco) metros quadrados de construção. (Redação dada pela Lei Complementar nº. 037/2015)

§2º - Cada vaga de estacionamento corresponde a uma área de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura por 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) de comprimento.

§3º - Toda vaga de estacionamento deverá ter o seu acesso independente das vagas vizinhas, exceto nos casos em que o número de vagas ultrapassar o mínimo exigido, quando então, as vagas excedentes poderão ter acessos comuns.

§4º - Serão reservados, pelo menos, dois por cento do total de vagas para veículos que transportem pessoa com deficiência física ou visual, sendo assegurada, no mínimo, uma vaga, em locais próximos à entrada principal ou ao elevador, de fácil acesso à circulação de pedestres, com especificações técnicas de desenho e traçado conforme o estabelecido nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT – NBR 9050.

§ 5º. As áreas para estacionamento, quando localizadas no subsolo não serão computadas como área edificável.

CAPÍTULO VII DAS ÁREAS COMPUTÁVEIS

Art. 31 - Não serão computadas na área máxima edificável:

- I** - Terraço de cobertura, desde que de uso comum dos condôminos;
- II** - Sacadas cuja soma das áreas perfaçam, no máximo 12 (doze) metros quadrados por pavimento;
- III** - Área da escada de incêndio, até 15 (quinze) metros quadrados por pavimento;
- IV** - Poço de elevadores, casas de máquinas, de bombas, de transformadores e geradores, caixas d'água, centrais de ar condicionado, instalações de aquecimento de água, instalações de gás, contadores e medidores em geral e instalações de depósito de lixo.

CAPÍTULO VIII DOS USOS GERADORES DE TRÁFEGO

Art. 32 - Para os fins desta Lei são considerados Usos Geradores de Interferência no Tráfego as seguintes atividades:

- I** - Geradoras de carga e descarga;
- II** - Geradoras de embarque e desembarque;
- III** - Geradoras de tráfego de pedestres;
- IV** - Caracterizadas como Pólos Geradores de Tráfego.

Art. 33 - A análise dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego será feita pela Secretaria Municipal de Planejamento.

Parágrafo Único - Os parâmetros para enquadramento como Uso Gerador de Interferência no Tráfego e as exigências da análise técnica serão definidos em legislação municipal específica.

Art. 34 - A análise técnica dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego não dispensa o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o licenciamento ambiental, nos casos que a Lei os exigir.

Art. 35 - Usos Geradores de Impacto à Vizinhança são todos aqueles que possam vir a causar alteração significativa no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura básica, quer se instalem em empreendimentos públicos ou privados, os quais serão designados "Empreendimentos de Impacto".

Art. 36 - São considerados Empreendimentos de Impacto:

- I** - As edificações não-residenciais com área construída igual ou superior a 1.500 (mil e quinhentos) metros quadrados, com exceção do previsto no inciso II;
- II** - Os empreendimentos residenciais com mais de 50 (cinquenta) unidades habitacionais ou quando situados em terreno com área igual ou superior a 10.000 (dez mil) metros quadrados.

Parágrafo Único - A aprovação dos Empreendimentos de Impacto previstos no inciso I está condicionada a parecer favorável do Conselho Municipal da Cidade de São João do Sul.

Art. 37 - São considerados Empreendimentos de Impacto, independentemente da área construída:

- I** - Shopping-Centers;
- II** - Centrais de carga;
- III** - Terminais de transporte;
- IV** - Cemitérios;
- V** - Presídios;
- VI** - Hipermercados e lojas de departamentos;
- VII** - Teatros e Cinemas;
- VIII** - Centros de Convenções;
- ~~**IX** - Igrejas.~~

IX - Igrejas com área construída acima de 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados. (Redação dada pela Lei Complementar nº. 037/2015)

Art. 38 - A instalação de Empreendimentos de Impacto no Município é condicionada à aprovação, pelo Poder Executivo, de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme disposto no Plano Diretor Municipal.

CAPÍTULO IX DA CLASSIFICAÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO

Art. 39 - Os usos do solo, segundo suas categorias, classificam-se em:

- I** - Habitacional – edificação destinada à habitação permanente ou transitória;
- II** - Comunitário – espaço, estabelecimento ou instalação destinada à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social e cultos religiosos;
- III** - Comercial e de serviços – atividade caracterizada pela relação de troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou atividade caracterizada pelo préstimo de mão-de-obra e assistência de ordem intelectual ou espiritual;
- IV** - Industrial – atividade pela qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos;
- V** - Agropecuário – atividade de produção de plantas, criação de animais e agroindústrias;
- VI** - Extrativista – atividade de extração mineral e vegetal.

Art. 40 - Em qualquer zona ou setor é admitido o uso do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria, desde que permitida, tolerada ou permissível e sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas nesta lei e de demais diplomas legais.

Art. 41 - As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços, e industrial, para efeito de aplicação desta lei classificam-se:

I - Quanto ao porte, em:

- a) Pequeno porte – área de construção até 100 (cem) metros quadrados;
- b) Médio porte – área de construção entre 100 (cem) metros quadrados e 400 (quatrocentos) metros quadrados;
- c) Grande porte – área de construção superior a 400 (quatrocentos) metros quadrados.

II - Quanto à natureza, em:

- a) Perigosas – as que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;

b) Incômodas – as que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego que possam causar incômodos à vizinhança;

c) Nocivas – as que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, cursos d'água e solo;

d) Adequadas – as que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona ou setor e não sejam perigosas, incômodas ou nocivas.

Art. 42 - Serão considerados como empreendimentos de impacto aqueles que por sua categoria, porte ou natureza possam causar impacto ou alteração no ambiente natural ou construído, sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica, e que exijam licenciamento especial por parte dos órgãos competentes do Município.

Art. 43 - As indústrias ficam classificadas:

I - Quanto ao porte:

e) Indústria Caseira: é aquela atividade industrial de porte mínimo, com instalações semelhantes às residenciais, geralmente instalada próximo ou na casa do responsável, envolvendo até 5 (cinco) pessoas trabalhando no local.

f) Indústria Micro: é aquela atividade industrial formal de pequeno porte, com área construída superior a 180 (cento e oitenta) metros quadrados envolvendo até 10 (dez) pessoas trabalhando no local e sendo caráter não incômodo e não poluidor

g) Indústria Pequena: é aquela atividade industrial formal de pequeno porte, com área construída não superior a 300 (trezentos) metros quadrados envolvendo até 15 (quinze) pessoas trabalhando no local e sendo de caráter não incômodo e não poluidor.

h) Indústria Média: é aquela atividade industrial formal de médio porte, com área construída não superior a 2.000 (dois mil) metros quadrados, envolvendo até 50 (cinquenta) pessoas trabalhando no local, respeitadas as restrições de caráter ambiental definidas na legislação vigente.

i) Indústria Grande: é aquela atividade industrial formal, de grande porte, com área superior a 2.000 (dois mil) metros quadrados envolvendo mais de 50 (cinquenta) pessoas trabalhando no local, respeitadas as restrições de caráter ambiental definidas na legislação vigente.

II - Quanto à agressividade ao meio-ambiente:

a) Incômoda: Indústria que exerça atividade que implique na manipulação ou produção de materiais perigosos ou tóxicos, que produza resíduos poluentes sólidos, líquidos ou gasosos e que emita ruídos acima de 65 dB (sessenta e cinco decibéis) audíveis fora da edificação,

b) Não-Incômoda: Indústria que exerça atividade sem riscos diretos ao meio-ambiente e às pessoas, e que não produzam ruídos acima de 65 dB (sessenta e cinco decibéis) audíveis fora da edificação.

Art. 44 - É obrigatória a consulta prévia à Administração Municipal, quanto à instalação de novas indústrias e quanto ao seu porte, potencial polutivo e geração de tráfego, visando sua melhor localização.

Art. 45 - É de competência e responsabilidade do Poder Público Municipal a análise para posterior classificação das indústrias quanto ao seu porte, potencial polutivo e geração de tráfego, visando sua melhor localização.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 46 – Lei Municipal específica definirá os limites dos Distritos e dos Perímetros Urbanos do Município.

Art. 47 - Constituem partes integrantes Lei Complementar os seguintes Anexos:

I - Anexo I – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo;

II - Anexo II – Classificação, Definição e Relação dos Usos do Solo para o Zoneamento;

III – Anexo III – Mapa de Zoneamento de uso e ocupação do solo urbano da Sede do Município.

IV – Anexo IV – Mapa de Zoneamento de uso e ocupação do solo urbano do Distrito de Vila Conceição

V – Anexo V – Mapa de Zoneamento de uso e ocupação do solo urbano do Distrito de Vila Santa Catarina

Parágrafo Único – As demais áreas pertencentes ao perímetro urbano não constante do Anexo IV será classificado como Zona de Uso Misto – Vila Conceição (ZUM – VC)

Art. 48 - Os casos omissos a presente Lei Complementar deverão ser apreciados pelo Conselho Municipal da Cidade de São João do Sul, que deverá deliberar sobre o assunto juntamente com os Órgãos Municipais que este convocar.

Art. 49 - Os imóveis que estiverem em situação irregular deverão solicitar a sua regularização junto ao Conselho Municipal da Cidade de São João do Sul.

Art. 50 - O Poder Público Municipal promoverá edição popular desta Lei, com distribuição gratuita às escolas municipais, bibliotecas, faculdades, demais órgãos e entidades públicas, bem como entidades da sociedade civil.

Art. 51 – Com a vigência desta Lei Complementar, o Poder Executivo Municipal procederá com a atualização da legislação municipal vigente, a fim de adequar-se as normas estabelecidas, devendo encaminhar ao Poder Legislativo Municipal os projetos de lei necessários, quando for o caso.

Art. 52 - Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a regulamentar a presente Lei Complementar por Ato próprio.

Art. 53 – Esta Lei Complementar entrará em vigor 45 (quarenta e cinco) dias a partir da data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de São João do Sul, em 28 de março de 2013.

JOÃO RUBENS DOS SANTOS
Prefeito Municipal

Publicada e registrada nesta Secretaria aos vinte e oito dias do mês de março do ano de dois mil e treze.

MARLI DA ROSA CARDOSO XAVIER
Secretária Municipal de Administração e Finanças

ANEXO I

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONA RESIDENCIAL SEDE MUNICIPAL – ZRSM										
USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	LOTE MÍNIMO (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE MÁXIMO DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO FRONTAL(m)	RECUO LATERAL MÍNIMO (m)
Habitação Unifamiliar Habitações Coletivas Habitação Multifamiliar; Habitações Unifamiliares em Série Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro Uso Comunitário 1	Uso Comunitário 2 Uso Industrial tipo 1 Habitação de Uso Institucional	Todos os usos que conflitem com a característica da zona, do ponto de vista ambiental e de conforto para os usuários.	300,00	12,00 Esquina 14,00	3	70	20	8 pavimentos. Máx. 25 m de altura	4,00	Até 4pav. é facultado sem abertura ou com abertura 1,5 m Acima de 4pav. recuo de h/6.

ZONA DE USO ESPECIAL – ZUE										
USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	LOTE MÍNIMO (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE MÁXIMO DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO FRONTAL(m)	RECUO LATERAL MÍNIMO (m)
Habitação Unifamiliar Habitações Unifamiliares em Série Comércio e Serviço Vicinal Uso Comunitário 1	Comércio e Serviço de Bairro Uso Comunitário 2 Condomínios Horizontais	Todos os usos que conflitem com a característica da zona, do ponto de vista ambiental e de conforto para os usuários.	2.000,00	25,00	0.4	20	40	2	8,00	1,50

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS										
USOS (1)			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	LOTE MÍNIMO (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE MÁXIMO DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO FRONTAL(m)	RECUO LATERAL MÍNIMO (m)
Habitação Unifamiliar Habitações Coletivas Habitações Unifamiliares em Série Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro Uso Comunitário 1	Uso Industrial tipo 1 Condomínios Horizontais Uso Comunitário 2	Todos os usos que conflitem com a característica da zona, do ponto de vista ambiental e de conforto para os usuários.	200,00	10,00	1	60	20	2	3,00	Facultado sem abertura Com abertura 1,50

Nota (1): Os parâmetros de uso e ocupação no caso de regularizações fundiárias serão definidos pelo Conselho Municipal da Cidade.

ZONA DE USO MISTO – ZUM (SEDE MUNICIPAL, VILA CONCEIÇÃO E VILA SANTA CATARINA)										
USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	LOTE MÍNIMO (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE MÁXIMO DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO FRONTAL (m)	RECUO LATERAL MÍNIMO (m)
Habitação Unifamiliar Habitações Coletivas Habitação Multifamiliar; Habitações Unifamiliares em Série Uso Comunitário Habitação Transitória Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro	Uso Industrial tipo 1 Uso Comunitário 2	Todos os usos que conflitem com a característica da zona, do ponto de vista ambiental e de conforto para os usuários.	300,00	12,00 Esquina 12,00	3	70	20	8 pavimentos. Max. 25m de altura	4,00	Até 4pav. é facultado sem abertura ou com abertura 1,50 m. Acima de 4pav. recuo de h/6.

Nota (*): Extensível mediante autorização especial do Conselho Municipal da Cidade

ANEXO III

MAPA DE ZONEAMENTO DE USO OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DA SEDE

ANEXO IV

MAPA DE ZONEAMENTO DE USO OCUPAÇÃO DO SOLO DO DISTRITO VILA CONCEIÇÃO

ANEXO V

MAPA DE ZONEAMENTO DE USO OCUPAÇÃO DO SOLO DE VILA SANTA CATARINA

ANEXO III
MAPA DE ZONEAMENTO DE USO OCUPAÇÃO DO
SOLO URBANO DA SEDE

ANEXO IV
MAPA DE ZONEAMENTO DE USO OCUPAÇÃO DO
SOLO DO DISTRITO VILA CONCEIÇÃO

ANEXO V
MAPA DE ZONEAMENTO DE USO OCUPAÇÃO DO
SOLO DE VILA SANTA CATARINA