



ESTADO DE SANTA CATARINA

MUNICÍPIO DE TIMBÉ DO SUL

### PROJETO DE LEI Nº. 38/2021

## DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE TIMBÉ DO SUL/SC E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

*O Prefeito Municipal de Timbé do Sul/SC, usando das atribuições legais que lhe confere a Lei Orgânica do Município, art. 52, inciso IV, apresenta à Câmara de Vereadores para análise e deliberação, o seguinte Projeto de Lei:*

### TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** A presente lei estabelece o Zoneamento Urbano do município de Timbé do Sul/SC, instituindo os usos e atividades pertinentes a cada zona e indicando os condicionantes de ocupação possíveis, para a consecução do modelo espacial a ser adotado.

§ 1º As normas, princípios básicos e diretrizes para implantação desta lei, são aplicáveis a toda a extensão territorial do município de Timbé do Sul/SC.

§ 2º Na área rural os usos e atividades ficam condicionados ao macrozoneamento territorial e condicionantes socioambientais.

**Art. 2º** Esta lei está fundamentada na Constituição Federal, Constituição do Estado de Santa Catarina, Estatuto da Cidade, Lei Orgânica do Município, aplicada concomitantemente aos Códigos de Obras e Postura do Município de Timbé do Sul.

**Art. 3º** As disposições contidas nesta lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

I - quando da concessão de licenças de construção;

II – quando da concessão de autorizações para localização e funcionamento de usos e atividades urbanas;

III - na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes as edificações, a urbanização ou dotação de infraestrutura de qualquer natureza;

IV - no parcelamento do solo;

V - na implantação de atividades no meio rural que estejam estabelecidos nos parâmetros de uso desta lei.

**Parágrafo único.** Qualquer intervenção de engenharia, em qualquer nível ou escala, sejam obras, reformas, ampliações ou serviços, públicos ou particulares, de iniciativa ou à cargo de quaisquer empresas ou entidades, mesmo que de direito público, ficam sujeitas aos critérios e diretrizes estabelecidas nesta Lei, dependendo de licença municipal por análise do departamento de planejamento urbano.



ESTADO DE SANTA CATARINA

MUNICÍPIO DE TIMBÉ DO SUL

**Art. 4º** Integram esta lei os seguintes anexos:

- I - Anexo 1 – Parâmetros Urbanísticos;
- II - Anexo 2 – Mapa do Zoneamento Urbano;
- III – Anexo 3 – Mapa do Zoneamento Rural;
- IV – Anexo 4 – Mapa da Área Industrial Urbano;
- V – Anexo 5 – Mapa Hierarquia Viária;
- VI – Anexo 6 – Mapa Expansão Urbana Bairro Rocinha;
- VII – Anexo 7 – Mapa Expansão Urbana Bairro Nova Vicença;
- VIII – Anexo 8 – Tabela de Permissibilidade de Uso do Solo
- IX - Anexo 9 – Tabela de Condicionantes Uso do Solo.

## CAPITULO I DOS OBJETIVOS

**Art. 5º** A presente lei tem por objetivos:

- I - estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo municipal, 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 áreas, setores, regiões e zonas, em âmbito municipal e urbano, respectivamente, estabelecendo parâmetros de uso e ocupação do solo;
- IV - promover por meio de um regime urbanístico adequado, a qualificação do ambiente urbano;
- V - prever e controlar densidades demográficas e de ocupação do solo municipal, como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente;
- VI - compatibilizar usos e atividades complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e da eficácia dos serviços e da infraestrutura.
- VII - criar melhor condição de ambiente urbano no que se refere às relações entre as diversas atividades, evitando a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- VIII - compatibilizar o uso e ocupação do solo com o sistema viário e com o transporte coletivo;
- IX - evitar o uso abusivo do solo, assim como regular o seu desuso, com o fim de evitar danos materiais, desconfortos e insegurança à população.

## CAPÍTULO II DO MODELO ESPACIAL

**Art. 6º** O modelo espacial a ser adotado definirá todo o território de Timbé do Sul/SC como área de desenvolvimento sustentável, estimulando a ocupação do solo de acordo com a diversidade de suas partes, com vistas à consideração das relações de complementaridade entre as áreas consolidadas, as áreas urbanas em desenvolvimento, as



ESTADO DE SANTA CATARINA

MUNICÍPIO DE TIMBÉ DO SUL

áreas de expansão urbana e as áreas rurais, sempre voltadas a valorização e a preservação ambiental.

**Art. 7º** Constituem princípios básicos do modelo espacial proposto:

I - a descentralização de atividades, através de uma política de poli centralidade que considere a atividade econômica, a provisão de serviços e aspectos socioculturais;

II - a miscigenação da ocupação do solo com vistas à diminuição de deslocamentos de pessoas e veículos e à qualificação do sistema de viação;

III - o controle da densificação demográfica, associada à perspectiva de otimização e racionalização dos custos de infraestrutura da cidade;

IV - o reconhecimento da importância de um desenvolvimento econômico que considere a sustentabilidade do meio e a distribuição igualitária das benesses públicas;

V - a preservação ambiental, através da valorização do patrimônio natural existente, tendo como base a demarcação de unidades de conservação e a recuperação de ambientes degradados, tanto na área rural quanto nas áreas urbanas identificadas.

**Art. 8º** As diretrizes da política de zoneamento, uso e ocupação do solo são:

I - garantir o equilíbrio entre a expansão desordenada e o adensamento excessivo das áreas urbanas;

II - evitar adensamentos em desacordo com a capacidade de atendimento dos sistemas de infraestrutura;

III - prover os investimentos públicos e orientar os investimentos privados de acordo com a demanda da população local e do desenvolvimento das atividades socioeconômicas;

IV - ordenar e controlar as diversas formas de atividades, públicas e privadas, de acordo com o necessário equilíbrio socioeconômico;

V - estabelecer índices urbanísticos adequados ao necessário equilíbrio socioambiental; e

VI - garantir de permanência das comunidades tradicionais e de menor renda por meio dos mecanismos de regularização fundiária.

**Art. 9º** As concessões de usos e atividades nas diversas zonas urbanas atenderão ainda aos seguintes pressupostos:

I - as características específicas da Zona e as suas tendências de polarização;

II - a diversidade no uso, promovendo a ocupação atemporal e normatizando em cada caso o uso residencial;

III - a diversidade de necessidades, buscando o atendimento direto com o menos deslocamento urbano;

IV - a fluidez e a organização entre os diversos usos e atividades;

V - a capacidade de trânsito, paragens de veículos e impactos causados ao sistema viário local.



ESTADO DE SANTA CATARINA

MUNICÍPIO DE TIMBÉ DO SUL

### CAPÍTULO III DAS DEFINIÇÕES

**Art. 10** Para os efeitos de interpretação e aplicação desta lei, adotam-se os seguintes conceitos e definições:

I - Área, setor, região ou zona: É a delimitação de uma parte do espaço do município, definida por suas características físicas, sociais e ambientais e sobre onde incidirá parâmetros específicos de uso e ocupação do solo;

II - Acobertamento: Ato ilícito de amparar atividade irregular junto ao CREA-SC por profissional habilitado;

III - Afastamento: Distância perpendicular entre o limite externo de qualquer das partes da edificação e a divisa dos lotes vicinais;

IV - Alinhamento: Linha legal que serve de limite entre o terreno e o logradouro público para o qual faz frente;

V - Alvará: Termo em desuso que define a Licença de Construção ou Funcionamento, autorizando a execução de obras ou a instalação de atividade, sujeitas a fiscalização Municipal;

VI - Área computável: Área considerada para efeito de aplicação dos condicionantes construtivos;

VII - Área edificada: Somatório de todas as áreas de projeção horizontal dos pavimentos de uma edificação;

VIII - Área institucional: Áreas tornadas públicas por loteamentos ou aquisição, passíveis de ocupação por equipamentos comunitários ou de sua administração;

IX - Área verde: Áreas tornadas públicas por loteamentos ou aquisição, passíveis de ocupação por praças, largos, quadras ou campos esportivos ou de lazer;

X - Ático: Pavimento com área em até 30% do pavimento imediatamente inferior, com acesso interno e exclusivo de suas unidades autônomas;

XI - Atividade: Ação peculiar do uso instituído, atribuindo ao ponto grau de atratividade impactante ao fluxo viário e a infraestrutura urbana;

XII - Clandestina: Obra executada ou em andamento sem aprovação legal e/ou alvará de construção;

XIII - Densidade bruta: relação demográfica de habitantes por hectare dado em relação a zona urbana, contendo áreas privadas e públicas;

XIV - Densidade líquida: relação demográfica de habitantes por hectare dado em relação a quadra, contendo tão somente as áreas privadas contidas nos alinhamentos;

XV - Economia: Unidade autônoma de uma edificação, passível de tributação;

XVI - Embargo: Ato administrativo que determina a paralisação de uma obra para averiguação de irregularidades;

XVII - Empachamento: Utilização do espaço público para finalidades diversas;

XVIII - Fachada: Elevações das paredes externas de uma edificação;

XIX - Fachada principal: Elevação voltada para o logradouro público;

XX - Favelização: Processo orgânico de ocupação irregular, formando áreas carentes de saneamento e infraestrutura;



## ESTADO DE SANTA CATARINA

### MUNICÍPIO DE TIMBÉ DO SUL

XXI - Gabarito: Cota que determina ou limita a largura dos logradouros públicos ou a altura das edificações;

XXII - Gentrificação: Processo natural ou induzido de enobrecimento de áreas urbanas, normalmente associado a egressão da população original;

XXIII - Habitação multifamiliar: conjunto residencial, vertical ou horizontal, destinado a servir de moradia a um grupo de famílias;

XXIV - Habitação unifamiliar: unidade residencial isolada destinada a servir de moradia a uma única família;

XXV - Licenciamento: Ato administrativo que autoriza a execução de obras. O mesmo que conceder o Alvará;

XXVI - Lindeiro: Limítrofe, vicinal, vizinho;

XXVII - Logradouro público: Toda parcela de território de domínio público e de uso comum da população;

XXVIII - Lote: Porção de terreno com testada para logradouro público, com área mínima para efeito de parcelamento;

XXIX - Ocupação: Configuração pela qual as edificações se projetam sobre o solo, restringindo a permeabilidade e a relação com as áreas abertas;

XXX - Pavimento: Conjunto de compartimentos de uma edificação situados em mesmo nível ou com diferença de cota não superior a 1,00 m (um metro);

XXXI - Pavimento térreo: Pavimento de acesso principal, cuja cota de piso não ultrapasse a 1,50 metros (um metro e meio) o nível médio do passeio adjacente;

XXXII - Pavimento tipo: pavimento que se repete em altura, indistintamente;

XXXIII - Peatonal: relativo a pedestre; Caminho para as pessoas, sem o uso de equipamentos;

XXXIV - Pé-direito: Distância vertical entre o piso e o forro de um determinado compartimento;

XXXV - Prancha: Folha de tamanho grande, na qual é apresentado um determinado projeto;

XXXVI - Prumada: Projeção ortogonal ao solo de uma edificação ou de corpos avançados;

XXXVII - Recorte: setor urbano sujeito a demarcação especial para projeto de interesse coletivo;

XXXVIII - Recuo: Distância perpendicular entre o limite externo de qualquer das partes da edificação e a testada com o logradouro público;

XXXIX - Reforma: Restabelecimento ou alteração de uma edificação em seus elementos essenciais, total ou parcialmente, visando melhorar as suas condições de uso;

XL - Regime urbanístico: Conjunto de parâmetros e condicionantes relativos a uma determinada zona, estabelecendo a forma de ocupação e disposição das edificações em relação ao lote, à rua e ao entorno, objetivando o atendimento do Modelo Espacial;

XLI - Reparo: Serviço de manutenção executado em uma edificação, sem intervenção nos elementos essenciais da obra;

XLII - Restauração: Recuperação das características construtivas originais, concedendo ao imóvel caráter de patrimônio cultural;



ESTADO DE SANTA CATARINA

MUNICÍPIO DE TIMBÉ DO SUL

XLIII - Subsolo: Pavimento abaixo do térreo, cujo piso está situado abaixo do registro de nível natural do terreno, em cota não superior a 1,50 metros (um metro e meio) do nível médio do passeio adjacente;

XLIV - Testada: É a linha que separa a via pública de circulação da propriedade particular;

XLV - Unidade autônoma: Parte de uma edificação, vinculada a uma fração ideal do terreno, sujeita as limitações da Lei, constituída de dependências e instalações de uso privado e de parcelas das dependências e instalações de uso comum da edificação, classificada por designação especial numérica;

XLVI - Uso permitido: Relação de funções e atividades pertinentes ao solo urbano, que apresentam clara compatibilidade com as diretrizes de uso na zona correspondente;

XLVII - Uso permissível: Relação de funções e atividades pertinentes ao solo urbano, que apresentam grau de adequação com as diretrizes de uso na zona correspondente, dependendo de análise do Departamento de Planejamento Urbano, devidamente aferido pelo Conselho da Cidade;

XLVIII - Uso proibido: Relação de funções e atividades incompatíveis ao solo urbano, que apresentam algum prejuízo a natureza da zona correspondente, impondo situações nocivas, incômodas ou perigosas à unidade de vizinhança;

XLIX - Vistoria: Diligência efetuada pelo Poder Público, tendo em vista verificar as condições de uma edificação;

L - Permitido ou adequado: compreendem as atividades que apresentem clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da área, setor, região e/ ou zona correspondente.

#### CAPÍTULO IV DAS SIGLAS

**Art. 11** Para efeito da presente lei, deverão ser admitidas as seguintes abreviaturas e siglas, dispensando-as de citá-las por extenso no escopo da lei:

I - ART: Anotação de Responsabilidade Técnica, documento expedido pelo CREA-SC, regularizando uma obra ou serviço junto ao mesmo;

II - SAMAE: Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto. (Órgão da Administração Pública responsável pelo atendimento à população dos serviços de abastecimento de água e coleta de esgotos);

III - CREA-SC: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de Santa Catarina;

IV - CAU-SC: Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado de Santa Catarina;

V - CERSUL: Cooperativa de Eletrificação do Sul Catarinense;

VI - CODESC: Companhia de Desenvolvimento do Estado de Santa Catarina;

VII - IMA: Instituto do Meio Ambiente;

VIII - IBAMA: Instituto Brasileiro de Assistência ao Meio Ambiente;

IX - PMTS: Prefeitura Municipal de Timbé do Sul;



ESTADO DE SANTA CATARINA

MUNICÍPIO DE TIMBÉ DO SUL

X - RRT: Registro de Responsabilidade Técnica. (Documento expedido pelo CAU-SC, regularizando uma obra ou serviço junto ao mesmo);

XI - SPU: Secretaria de Patrimônio da União;

XII - UFM: Unidade Fiscal Municipal. (Indexador tributário que indica a variação dos tributos municipais).

## TITULO II DO ZONEAMENTO

### CAPÍTULO I DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

**Art. 12** O Macrozoneamento Municipal ao indicar os usos do solo incentiváveis em cada área do território municipal, orienta para o estabelecimento de padrões que atendem as demandas econômicas, sociais e ambientais de modo sustentável e equilibrado.

**Art. 13** O território do Município de Timbé do Sul, fica organizado através das seguintes macrozonas:

I - MUR - Macrozona Urbana;

II - MRU - Macrozona Rural;

**Parágrafo único.** As macrozonas acima classificadas estão representadas de forma gráfica nos mapas de macrozoneamento municipal constante dos anexos 02 e 03 da presente lei.

**Art. 14** A macrozona urbana estará contida no perímetro urbano municipal e será objeto de zoneamento específico, nos quais serão atribuídas as permissibilidades de usos e atividades, bem como os condicionantes de ocupação construtiva.

**Art. 15** A macrozona rural corresponde às áreas destinadas às atividades rurais do município de economia predominantemente agrícola, pecuária ou agroindustrial, atendendo as diretrizes de uso e atividades rurais, previstas na lei que institui o Plano Diretor, nas quais incidirão condicionantes de ocupação.

### CAPÍTULO II DA DEMARCAÇÃO DO ZONEAMENTO URBANO

**Art. 16** As zonas urbanas de expansão estão representadas de forma gráfica no mapa de zoneamento municipal constante do anexo 06 e anexo 07, da presente lei, no qual serão



ESTADO DE SANTA CATARINA

MUNICÍPIO DE TIMBÉ DO SUL

aferidos os limites de transição entre as mesmas e conseqüentemente a alteração dos condicionantes relativos a cada uma.

**Art. 17** Os limites entre as zonas urbanas, conforme dispõe a lei que institui o Plano Diretor, obedecerão às seguintes prescrições:

I - a identidade geográfica do local, caracterizada pelas cumeeiras topográficas, talvegues, linhas de água, mananciais e sistemas correlatos;

II - a identidade cultural, através da similaridade dos padrões de uso e atividades, correlacionando interesses específicos;

III - a identidade proximal, reconhecendo os valores comuns em uma mesma quadra e delimitando as zonas pelos eixos medianos das quadras;

IV - a conectividade entre centralidades, através das vias arteriais, formando eixos de ligação entre polos de interesse;

V - a escala de intervenção, adequada ao reconhecimento das identidades, sem no entanto promover padrões de desenho urbano.

**Parágrafo único.** O eixo mediano das quadras citado no inciso III, quando incidir sobre ponto qualquer da testada de um lote, concede a este os condicionantes do maior trecho aferido nesta testada.

**Art. 18** A área urbana do Município de Timbó do Sul/SC, constantes nos anexos 02, desta lei, fica dividida em áreas e conterá as zonas urbanas a seguir definidas:

- a) Zona Comercial 1..... (ZC 1)
- b) Zona Comercial 2..... (ZC 2)
- c) Zona Residencial 1.....(ZR 1)
- d) Zona Residencial 2.....(ZR 2)
- e) Zona Residencial 3.....(ZR 3)
- f) Zona Serviços.....(ZS)
- g) Zona Industrial.....(ZI)

**Art. 19** As zonas urbanas acima especificadas, serão sucedidas por permitido, permissível e proibidos, constantes do anexo 08, que indicará os usos e atividades permitidos no zoneamento, independente de localização ou de replicação do indicativo.

§ 1º As atividades descaracterizadas na zona, seja por seu uso ordenador, poderão ser admitidas como permitido, desde que atendidas as exigências legais instituídas, sujeitas ainda neste caso, a análise e aprovação do departamento de planejamento urbano, sem aferição dada pelo Conselho da Cidade.

§ 2º As atividades descaracterizadas na zona, seja por seu uso ordenador, poderão ser admitidas como permissíveis, desde que atendidas as exigências legais instituídas, sujeitas ainda neste caso, a análise e aprovação do departamento de planejamento urbano, devidamente aferido pelo Conselho da Cidade.



ESTADO DE SANTA CATARINA

MUNICÍPIO DE TIMBÉ DO SUL

**Art. 20** As atividades não constantes nos permitidos e permissíveis, todas os demais usos são considerados proibidos.

**Art. 21** Os critérios de uso do solo nas diversas áreas estão contidos no anexo 08, da presente lei que dispõe sobre os parâmetros de uso e ocupação do solo municipal.

### CAPÍTULO III DA DEMARCAÇÃO DO ZONEAMENTO RURAL

**Art. 22** As zonas rurais estão representadas de forma gráfica nos mapas de zoneamento municipal constantes dos anexos 03, 06 e 07, da presente lei, no qual serão aferidos os limites de transição entre as mesmas e conseqüentemente a alteração dos condicionantes relativos a cada uma.

**Art. 23** Os limites entre as zonas rurais, conforme dispõe a lei que institui o Plano Diretor, obedecerão às seguintes prescrições:

I - a identidade geográfica do local, caracterizada pelas cumeeiras topográficas, talvegues, linhas de água, mananciais e sistemas correlatos;

II - a identidade cultural, através da similaridade dos padrões de uso e atividades, correlacionando interesses específicos;

III - a identidade proximal, reconhecendo os valores comuns em uma mesma quadra e delimitando as zonas pelos eixos medianos das quadras;

IV - a conectividade entre centralidades, através das vias arteriais, formando eixos de ligação entre polos de interesse;

V - a escala de intervenção, adequada ao reconhecimento das identidades, sem no entanto promover padrões de desenho urbano.

**Parágrafo único.** O eixo mediano das quadras citado no inciso III, quando incidir sobre ponto qualquer da testada de um lote, concede a este os condicionantes do maior trecho aferido nesta testada.

**Art. 24** A área rural do Município de Timbó do Sul/SC, constantes nos anexos 03, 06 e 07, desta lei, fica dividida em áreas e conterá as zonas rurais a seguir definidas:

- a) Zona de Uso Rural.....(ZUR)
- b) Zona de Uso Especial da Rodovia..... (ZUER)
- c) Zona de Uso Turística.....(ZTUR)
- d) Zona de Expansão Urbana.....(ZEUR)
- e) Zona de Conservação Ambiental .....(ZCA)
- f) Zona de Uso Urbano.....(ZURB)



ESTADO DE SANTA CATARINA

MUNICÍPIO DE TIMBÉ DO SUL

**Art. 25** As zonas rurais acima especificadas, serão sucedidas por permitido, permissível e proibidos, constantes do anexo 08, que indicará os usos e atividades permitidos no zoneamento, independente de localização ou de replicação do indicativo.

§ 1º As atividades descaracterizadas na zona, seja por seu uso ordenador, poderão ser admitidas como permitido, desde que atendidas as exigências legais instituídas, sujeitas ainda neste caso, a análise e aprovação do departamento de planejamento urbano, sem aferição dada pelo Conselho da Cidade.

§ 2º As atividades descaracterizadas na zona, seja por seu uso ordenador, poderão ser admitidas como permissíveis, desde que atendidas as exigências legais instituídas, sujeitas ainda neste caso, a análise e aprovação do departamento de planejamento urbano, devidamente aferido pelo Conselho da Cidade.

**Art. 26** As atividades não constantes nos permitidos e permissíveis, todas os demais usos são considerados proibidos.

**Art. 27** Os critérios de uso do solo nas diversas áreas estão contidos no anexo 08, da presente lei que dispõe sobre os parâmetros de uso e ocupação do solo municipal.

#### CAPÍTULO IV DA DELIMITAÇÃO DAS ZONAS

**Art. 28** A Zona Comercial 1 (ZC 1) corresponde à área urbana central da sede destinada ao uso predominantemente comercial e de serviços, sendo permitido o uso residencial.

**Parágrafo único.** A implantação desta zona visa consolidar as características comerciais e de serviço de pequeno e médio porte nesta área, que por sua conformação atual é passível de comportar intensificação destas atividades com planejamento prévio e adequada infraestrutura.

**Art. 29** A Zona Comercial 2 (ZC 2) corresponde à área urbana central da sede destinada ao uso predominantemente comercial e de serviços, sendo permitido o uso residencial.

**Parágrafo único.** A implantação desta zona visa consolidar as características comerciais e de serviço de grande porte nesta área, que por sua conformação atual é passível de comportar intensificação destas atividades com planejamento prévio e adequada infraestrutura.

**Art. 30** A Zona Residencial 1 (ZR-1) corresponde às áreas urbanas onde se desenvolve grande parte da malha urbana ocupada, de uso predominantemente residencial, de alta densidade.

**Parágrafo Único.** A implantação desta zona visa ordenar e consolidar a ocupação existente e futura da sede urbana.



ESTADO DE SANTA CATARINA

MUNICÍPIO DE TIMBÉ DO SUL

**Art. 31** A Zona Residencial 2 (ZR-2) corresponde às áreas urbanas onde se desenvolve grande parte da malha urbana ocupada, de uso predominantemente residencial, de média densidade.

**Parágrafo único.** A implantação desta zona visa ordenar e consolidar a ocupação existente e futura da sede urbana.

**Art. 32** A Zona Residencial 3 (ZR-3) corresponde às áreas urbanas onde se desenvolve grande parte da malha urbana ocupada, de uso predominantemente residencial, de baixa densidade.

**Parágrafo único.** A implantação desta zona visa ordenar e consolidar a ocupação existente e futura da sede urbana.

**Art. 33** A Zona de Serviços (ZS) corresponde as áreas urbanas destinadas ao uso predominantemente de serviços e industriais ao longo da rodovia estadual SC-285, sendo permissível o uso residencial.

**Parágrafo único.** A implantação desta zona visa definir área para atração e concentração de serviços, promovendo a implementação de infraestrutura adequada às indústrias e serviços, respeitadas as faixas marginais para acesso aos empreendimentos com testada para a via.

**Art. 34** A Zona Industrial (ZI) corresponde às áreas urbanas destinadas ao uso predominantemente de serviços de médio e grande porte e indústrias, destinadas a consolidação da área industrial.

**Parágrafo único.** A implantação desta zona visa definir área para atração e concentração de serviços, promovendo a implementação de infraestrutura adequada às indústrias e serviços.

**Art. 35** A Zona de Uso Rural (ZUR) corresponde às áreas do Município destinadas ao aproveitamento sustentável pelo desenvolvimento de atividades agropecuárias, extrativistas, turísticas e serviços, visando propiciar a geração de renda local, a melhoria nas condições de vida da população **rural**, respeitar a cultura das comunidades tradicionais e garantir a ocupação territorial rural ordenada.

**Parágrafo único.** A implantação desta zona visa definir área para atração e concentração de agricultura, promovendo a renda das comunidades tradicionais.

**Art. 36** A Zona de Uso Especial da Rodovia (ZUER) compreende a faixa de 200,00m (duzentos metros) para cada lado, existente ao longo das rodovias SC 285 e BR 285, respectivamente, fora do perímetro urbano, sendo nestes locais permitidas a instalação de indústrias e agroindústrias. deverão ser respeitadas as exigências da SIE e DNIT na área de Domínio das Rodovias.

**Art. 37** A Zona de Uso Turística (ZTUR) compreende a área do entorno do limite da Zona Rural, agricultável até o limite da cota 350m, definido no mapa constante do anexo 03, a ser utilizada para a implantação de equipamento de turismo e lazer de forma que essa



ESTADO DE SANTA CATARINA

MUNICÍPIO DE TIMBÉ DO SUL

zona tem por objetivo garantir a viabilidade de instalação de Meios de Hospedagem, comércios, serviços, restaurantes, bares e similares, além de qualificar o turismo com a criação de espaços de lazer no seu perímetro.

**Parágrafo único.** Para essa zona propõe-se o uso para atividades públicas de lazer e recreação, gerando um polo de atração turística na região da serra geral.

**Art. 38** A Zona de Expansão Urbana (ZUER) compreende a área definida e destinada ao crescimento ordenado do perímetro urbano.

**Art. 39** A Zona Conservação Ambiental (ZCA) compreende as áreas acima da cota 350m até o topo da Serra Geral, divisa com o Estado do Rio Grande do Sul, com importante referência ambiental e paisagística, e de futura área de captação de água para abastecimento público; de modo a garantir sua preservação e recuperação para o desenvolvimento turístico local.

**Art. 40** A Zona de Uso Urbano (ZURB) compreende as áreas urbanas inseridas no perímetro rural municipal definido em lei, acrescidos de áreas rurais contiguas, tidas como de extensão rural, e entendidas como sendo espaços territoriais caracterizados por um adensamento populacional, pela dotação de infraestrutura e por equipamentos sociais, existentes ou previstos.

### TÍTULO III

## DOS USOS E ATIVIDADES

### CAPÍTULO I

## DA TIPOLOGIA DOS USOS

**Art. 41** Para efeito desta lei, a tipologia dos usos será classificada em razão da natureza do uso e do seu potencial atrator.

**Parágrafo único.** A tipologia dos usos será empregada na avaliação da permissibilidade de eventual uso proposto, sujeitado por análise de parâmetros subjetivos, devidamente justificado pelo Departamento de Planejamento Urbano e aferido pelo Conselho da Cidade.

**Art. 42** Quanto à natureza do uso, este será classificado como:

I - Inócuo: aquele relativo à atividade residencial e que não produza qualquer tipo de incômodo, nocividade ou risco as atividades limítrofes;



ESTADO DE SANTA CATARINA

MUNICÍPIO DE TIMBÉ DO SUL

II - Incômodo: aquele relativo às atividades que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego, que venham incomodar a unidade de vizinhança;

III - Nocivo: aquele relativo às atividades que impliquem a manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos sólidos, líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, o solo e/ou os cursos d'água; e

IV - Perigoso: aquele relativo às atividades que possam dar origem a explosões, incêndios, abalos estruturais, exalação de detritos ou gases danosos à saúde ou que eventualmente possam por em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas.

**Parágrafo único.** Os usos classificados nesta ordem, além das restrições construtivas instituídas pela presente lei, ocorrem aos preceitos contidos no Código de Posturas do Município.

**Art. 43** Quanto ao potencial atrator, os usos serão classificados a partir de sua capacidade de gerar fluxo de trânsito, nos seguintes termos:

I - Inexistente: uso exclusivo residencial com área de até 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);

II - Insignificante: uso comercial, industrial ou de serviços com área de até 400,00 m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados) ou uso exclusivo residencial com área entre 400,00 m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados) até 800,00 m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados);

III - Moderado: uso comercial, industrial ou de serviços com área entre 400,00 m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados) até 800,00 m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados), ou uso exclusivo residencial com área de até 1.200,00 m<sup>2</sup> (mil e duzentos metros quadrados); e

IV - Intenso: uso qualquer com área superior aquelas indicadas para o uso moderado.

**Art. 44** Quanto a classificação das atividades de uso do solo municipal classifica-se em:

I - Agroindústria: atividade pela qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos agrícolas;

II - Atividade turística e de lazer: atividade em que são promovidos a recreação, entretenimento, repouso e informação;

III - Educação ambiental: conjunto de ações educativas voltadas à compreensão da dinâmica dos ecossistemas, considerando efeitos da relação do homem com o meio, a determinação social e a variação/evolução histórica dessa relação;

IV - Mineração: atividade pela qual são extraídos minerais ou substâncias não metálicas do solo e sub-solo;

V - Preservação e recuperação: atividade que visa garantir a manutenção e/ou recuperação das características próprias de um ambiente e as interações entre os seus componentes;

VI - Pesquisa científica: realização concreta de uma investigação planejada, desenvolvida e redigida de acordo com as normas da metodologia consagradas pela



ESTADO DE SANTA CATARINA

MUNICÍPIO DE TIMBÉ DO SUL

ciência, permitindo elaborar um conjunto de conhecimentos que auxilie na compreensão da realidade e na orientação de ações;

VII - Usos agrossilvipastoris: conjunto de atividades de administração (gerenciamento) de uma floresta e/ ou área de atividades agrossilvipastoris a fim de que seja possível utilizar-se de forma otimizada os recursos agroflorestais. Abrange aspectos físicos, financeiros, informativos e organizacionais e tem como resultado precípuo o aproveitamento dos bens e benefícios produzidos pela floresta e pelo solo, associado à manutenção da qualidade ambiental.

VIII - Usos habitacionais: edificações destinadas à habitação permanente.

IX - Usos de Serviço Geral: atividades varejistas e atacadistas ou de prestação de serviços, destinados a atender à população em geral, que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria.

## CAPÍTULO II DA RESTRIÇÃO DOS USOS

**Art. 45** As restrições de usos para o zoneamento do município, definidas neste capítulo, estão prescritas na tabela de permissibilidade de uso do solo para as zonas urbanas, constante do anexo 9 da presente lei.

§ 1º As categorias não relacionadas na tabela citada, serão agregadas por similaridade do seu uso ou atividade, por definição do Departamento de Planejamento Urbano e devidamente aferidas pelo Conselho da Cidade, passando a ser considerada referência.

§ 2º As categorias descritas na Tabela do anexo 9 poderão ter eventualmente notas de observação, complementando as especificações de restrição com base na tipologia do uso.

**Art. 46** Quanto ao regramento de permissibilidade, os usos serão classificados como:

I - Permitido: compreendem as atividades que apresentam clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona correspondente;

II - Permissível: compreendem as atividades cujo grau de adequação à zona dependerá da análise do Departamento de Planejamento Urbano, devidamente aferido pelo Conselho da Cidade; e

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

**Art. 47** A aprovação de empreendimentos de categorias consideradas permissíveis depende de análise do Departamento de Planejamento Urbano, que considerará os critérios atenuantes e agravantes identificados na tipologia do projeto, exigindo indistintamente o Estudo de Impacto de Vizinhança e seu Relatório, EIV-RIV.



ESTADO DE SANTA CATARINA

MUNICÍPIO DE TIMBÉ DO SUL

§ 1º Sendo o mesmo considerado não permissível, o empreendedor poderá recorrer ao Conselho da Cidade para revisão do critério adotado, cabendo a ambas as partes relatório justificativo do proposto e do restringido.

§ 2º Não cabe recurso ao Conselho da Cidade para atividades proibidas.

**Art. 48** O uso proibido somente será tolerado em circunstância especial, aditada pelo Conselho da Cidade, quando:

I - fique comprovada a sua existência com licenciamento em data anterior à publicação desta Lei, sem que haja ocorrência de uso nocivo ou perigoso; e

II - não ocorra ampliação da área construída ou da capacidade produtiva em desacordo com as prerrogativas da presente Lei.

§ 1º A tolerância indicada no caput, não terá prazo definido para o seu encerramento, sendo considerado direito adquirido do usuário a permanência no local nas condições de uso na data da promulgação da presente Lei.

§ 2º O poder público municipal, a bem da ordenação espacial prevista pelo zoneamento urbano, incentivará o usuário a promover o deslocamento de sua atividade, para área onde a atividade seja permitida ou permissível.

### CAPÍTULO III

### DA CATEGORIZAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

**Art. 49** A categorização dos usos para o zoneamento do município, definidas neste capítulo, estão prescritas na tabela de categorização de uso do solo para as zonas urbanas, constante do anexo 10 da presente lei.

**Parágrafo único.** As atividades não relacionadas na tabela citada, serão agregadas por similaridade do seu uso, por definição do Departamento de Planejamento Urbano e devidamente aferidas pelo Conselho da Cidade, passando a ser consideradas como referência.

**Art. 50** Os usos são classificados conforme o atendimento quanto à espécie, porte e periculosidade dos diferentes usos e atividades nas zonas especificadas nesta lei e em consonância com os Códigos de Posturas e Código de Obras do Município.

**Art. 51** Quanto a categorização, os usos são classificados como:

I - Uso habitacional: edificações destinadas à habitação permanente, podendo ser:

a) **unifamiliar**: edificação destinada a servir de moradia a uma só família;

b) **multifamiliar horizontal**: edificação composta por mais de 2 unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;



ESTADO DE SANTA CATARINA

MUNICÍPIO DE TIMBÉ DO SUL

**c) multifamiliar vertical:** edificação composta por mais de 2 unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público.

II - Uso Institucional: edifícios públicos, destinados a comportar atividades executadas pelo poder público, podendo ser:

**a) Habitacional:** Edificação destinada ao público alvo definido de caráter gregatário ou de necessidade precária;

**b) Assistencial:** edificação destinada ao atendimento público as necessidades diretas das áreas de saúde, educação, social e de segurança.

**c) Administrativo:** edificação destinada Atividades de gestão pública, com eventual atendimento público as necessidades relativas aos procedimentos protocolares, informativos e tributários.

**d) Cultura e lazer:** Edificação destinada as atividades de promoção cultural, social ou esportiva, de caráter público.

III - Comércio e serviço: atividades pelas quais fica definida uma relação de troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou atividades pelas quais fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual, subdivido em:

**a) Habitacional:** Atividades habitacional de caráter transitório, hospedagem remunerada, destinada a moradia temporária;

**b) Vicinal:** Atividade varejista de pequeno porte, disseminado entre outras categorias, mormente a residencial, destinado ao abastecimento de produtos e serviços de ocasião ou conveniência;

**c) Universal:** Atividade varejista de médio porte, aportado em setores específicos, destinado ao atendimento de maior abrangência e afluxo;

**d) Setorial:** Atividade atacadista ou varejista de grande porte, destinado ao abastecimento de produtos e serviços em volume considerável, que demande aporte de fluxo com influência na unidade de vizinhança;

**e) Específico:** Atividade comercial ou de serviços peculiar, cuja adequação à unidade de vizinhança dependa de análise especial do Departamento de Planejamento Urbano, devidamente aferido pelo Conselho da Cidade.

IV - Industrial: atividade pela qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos, subdividida em:

**a) Leve:** Atividade produtiva compatível com outras atividades, não geradora de impacto na unidade de vizinhança;

**b) Moderado:** Atividade produtiva ajustável à outras atividades, com geração de incomodidade na unidade de vizinhança, sujeita a medidas mitigadoras e eventualmente compensatórias;

**c) Pesado:** Atividade produtiva exclusiva, incompatível com outras atividades e geradora de impacto ambiental e/ou social, sujeita a estudos de impacto, contendo obrigatoriamente medidas mitigadoras e/ou compensatórias;

**d) Minerador:** Atividade extrativista exclusiva, identificada nas mesmas condições da atividade Industrial Pesada;



ESTADO DE SANTA CATARINA

MUNICÍPIO DE TIMBÉ DO SUL

**e) Agrossilvipastoril:** Atividade produtiva ou extrativista exclusiva, parcialmente ajustável a outras atividades, sujeita a estudos de impacto ambiental e/ou social, podendo conter medidas mitigadoras e eventualmente compensatórias.

V - Comunitário: atividade pela qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos, subdividida em:

**a) Contemplativo:** Atividades de culto religioso e/ou associado ao uso místico;

**b) Tecnológico:** Atividades de pesquisas ambientais, biológicas, agroindustriais, extrativistas e demais correlatas de ordem intelectual e da formação do conhecimento;

**c) Esportivo:** Atividades de promoção esportiva, voltadas a competição ou ao lazer social

**d) Associativo:** Atividades de promoção social, assistencial e/ou cultural, voltados ao conagraçamento

**Parágrafo único.** A descrição detalhada das classificações das atividades de uso do solo estão contidas no anexo 6 – Classificação das Atividades de Uso do Solo, parte integrante desta lei.

**Art. 52** As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial classificam-se quanto ao porte em:

I - Pequeno porte: área de construção até 400,00 m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados);

II - Médio porte: área de construção entre 400,01 m<sup>2</sup> (quatrocentos virgula zero um metros quadrados) a 1000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);

III - Grande porte: área de construção superior a 1.000,01 m<sup>2</sup> (um mil virgula zero um metros quadrados).

**Art. 53** As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial classificam-se quanto à natureza em:

I - Perigosa: atividades que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalação de detritos danosos à saúde ou que eventualmente possam por em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;

II - Nocivas: atividades que impliquem a manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos sólidos, líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, o solo e/ ou os cursos d'água; e

III - Incômodas: atividades que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego, induções à implantação de atividades urbanisticamente indesejáveis, que venham incomodar a vizinhança e/ ou contrariem o zoneamento do município.

IV - Os Usos ainda podem ser:

a) Adequado (ou permitido ou usos compatíveis): Usos que não apresentam problemas com a vizinhança, compatíveis com a destinação da área.

b) Tolerado (ou permissível ou usos desconformes): Com o zoneamento, mas cuja adequação possa ser alcançada pelo cumprimento de exigências especiais.

c) Proibido (ou usos incompatíveis): Com o zoneamento, que possam provocar conflitos com a vizinhança.



ESTADO DE SANTA CATARINA

MUNICÍPIO DE TIMBÉ DO SUL

**Art. 54** As atividades não especificadas no anexo 6 desta lei serão analisadas pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal que estabelecerá alternativas de localização e eventuais medidas mitigadoras.

**Art. 55** Quando o projeto da edificação a ser analisado apresentar uso misto, vinculando duas ou mais atividades, suas categorias deverão estar consideradas coniventemente a tabela de permissibilidade de uso do solo, constante no anexo 9 desta lei, para que se efetive a aprovação do mesmo.

**Parágrafo único.** A identificação de uma categoria permitida na edificação mista, não desobriga os demais usos do critério de análise de permissibilidade por parte do Departamento de Planejamento Urbano, nem autoriza qualquer viabilidade de análise para categorias proibidas.

**Art. 56** Quando ainda do uso misto, atividades permitidas ou permissíveis incoerentes ou que demandem resguardo entre si, poderão ser aprovadas, desde que identificadas e comprometidas as medidas mitigadoras necessárias.

**Art. 57** A inexistência de qualquer atividade na listagem das categorias do Anexo 08 - Tabela de Categorização de Uso do Solo, sem que haja correlação a outra relacionada, não indica a propriedade proibitiva da atividade, mas remete a sua análise como atividade permissível.

#### TÍTULO IV

### DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO E DOS INDICADORES URBANÍSTICOS

#### CAPÍTULO I

### DAS ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS

**Art. 58** Consideram-se área não computável as áreas edificadas que não serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

**Art. 59** São consideradas áreas não computáveis:

I - superfície ocupada por escadas enclausuradas, a prova de fumaça e com até 15,00 m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados), poço de elevadores, central de gás, central elétrica (de transformadores) e central de ar condicionado;

II - sacadas, balcões ou varandas de uso exclusivo da unidade até o limite de 6,00 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) por unidade imobiliária;

III - floreiras de janela projetadas no máximo 0,50m (cinquenta centímetros) além do plano da fachada;

IV - reservatórios e respectivas bombas, ar condicionado, geradores e outros equipamentos de apoio, desde que com altura máxima de 2,00 m (dois metros);

V - áreas ocupadas com casas de máquinas, caixa d'água e barrilete;

VI - até 100% da área mínima exigida para área de recreação desde que de uso comum;



ESTADO DE SANTA CATARINA

MUNICÍPIO DE TIMBÉ DO SUL

VII - sótão em residência, desde que esteja totalmente contido no volume do telhado e caracterizado como aproveitamento deste espaço, e;

VIII - ático não sendo considerado no cálculo do número de pavimentos, desde que atendidos os seguintes itens:

a) projeção da área coberta sobre a laje da cobertura do último pavimento, desde que não ultrapasse o máximo de 1/3 (um terço) da área do pavimento imediatamente inferior, sendo no ático permitido todos os compartimentos necessários para a instalação de casa de máquinas, caixa d'água, áreas de circulação comum do edifício, dependências destinadas ao zelador, área comum de recreação e parte superior de unidade duplex nos edifícios de habitação coletiva;

b) afastamento mínimo de 3,00 m (três metros) em relação à fachada frontal e de 2,00 m (dois metros) em relação à fachada de fundos do pavimento imediatamente inferior;

c) será tolerado somente o volume da circulação vertical no alinhamento das fachadas frontais e de fundos;

d) pé-direito máximo para dependências destinadas ao zelador e parte superior da unidade duplex de 3,20 m (três metros e vinte centímetros);

IX - são toleradas áreas destinadas a nichos, que constituam elementos de composição das fachadas e que atendam as condições estabelecidas no Código de Obras e Posturas.

X - para efeito de verificação da taxa de ocupação, não serão considerados os elementos constantes nas alíneas de I a III deste artigo.

## CAPÍTULO II

### DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO

**Art. 60** Os condicionantes urbanos básicos a serem aplicados a cada zona urbana serão os seguintes:

I - Índice de Aproveitamento - IA: Relação entre a área do terreno em projeto e a área total construída da edificação, desconsideradas as áreas não computáveis e dado em número de vezes da área do terreno;

II - Taxa de Ocupação do Pavimento Térreo – TOTÉRREO: Percentual máximo da área projetada no solo do terreno pelo perímetro total do pavimento térreo, acrescido de eventuais subsolos, mesaniños ou sobrelojas, considerado como pavimentos inferiores da edificação e dado em porcentagem da área total do terreno;

III - Taxa de Ocupação do Pavimento Tipo – TOTIPO: Percentual máximo da área projetada no solo do terreno pelo perímetro total dos pavimentos tipo, acrescidos de eventuais áticos, coberturas ou pavimentos técnicos, considerados como pavimentos superiores da edificação e dado em porcentagem da área total do terreno;

IV - Taxa de Permeabilidade - TP: Percentual mínimo de área livre de projeções no solo do terreno, com capacidade de infiltração natural de águas pluviais e dado em porcentagem da área total do terreno;

V - Gabarito - GA: Altura máxima para a edificação planejada em relação ao nível do passeio, desconsideradas os pavimentos não computáveis e dado em número de pavimentos;



ESTADO DE SANTA CATARINA

MUNICÍPIO DE TIMBÉ DO SUL

VI - Potencial Construtivo adicional – PC: Indica quando a zona urbana possui condicionantes ampliáveis, para o uso da ferramenta da outorga onerosa;

a) Aproveitamento adicional - A: Indica o potencial para ampliação do IA – Índice de Aproveitamento;

b) Gabarito adicional - G: Indica o Potencial para ampliação do Gabarito da edificação;

VII - Transferência do Direito de construir - TD: Indica quando a Zona urbana possui viabilidade para prover ou aditar os condicionantes de outra zona;

VIII - Densidade Líquida - DL: Ocupação mínima e máxima de habitantes por hectare pretendido para a quadra específica.

IX - Afastamentos - AF: Recuo perpendicular da edificação em relação aos limites dos terrenos contíguos, indicado por proporção relativa à altura da mesma, indicados no Código de Obras do Município;

X - Recuos - RE: Afastamento perpendicular da edificação em relação ao alinhamento de testadas do terreno, indicado pelo projeto de gabarito do logradouro público contíguo e pelo prisma de afastamento regular, indicados na Lei de Mobilidade Urbana;

XI - Parcelamento Mínimo – PM: Áreas e Dimensões de testadas mínimas para lotes sujeitos a processo de parcelamento urbano, variável conforme o uso atribuído ao mesmo e a zona a que esteja inserido, indicados na Lei de Parcelamento do Solo.

### CAPÍTULO III DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO

**Art. 61** O aproveitamento de um terreno é limitado pelo potencial construtivo do mesmo, indicado pelo índice de aproveitamento – IA e definido distintamente para cada zona.

**Parágrafo único.** O potencial construtivo (PC) será calculado pelo produto entre a área do terreno (AT) à ser utilizado na planificação e o Índice de Aproveitamento - IA da zona em questão, dado pela unidade de área do terreno, através da seguinte fórmula:

$$\bullet \quad \mathbf{PC = AT \times IA}$$

**Art. 62** Os índices de aproveitamento aplicados nas zonas urbanas do município de Timbé do Sul estarão especificados na tabela dos indicadores urbanísticos constante do anexo 11 da presente lei.

**Art. 63** Não serão consideradas para efeito cumulativo no potencial construtivo, as seguintes extensões:

I - áreas úteis de circulação de veículos automotores;

II - áreas úteis de circulação exclusiva de serviços condominiais;

III - áreas úteis de compartimentos técnicos condominiais com acesso exclusivo de serviço; e



ESTADO DE SANTA CATARINA

MUNICÍPIO DE TIMBÉ DO SUL

IV - áreas úteis de secções de prumadas de serviço, sem acesso ou com acesso comum.

**Art. 64** A metragem quadrada total construída da edificação, descontadas as devidas áreas não computáveis, não deverá ultrapassar o potencial construtivo calculado para o terreno, sob pena da ilegitimidade do proposto.

#### CAPÍTULO IV DA TAXA DE OCUPAÇÃO

**Art. 65** A ocupação de um terreno é limitada pelo potencial de projeção acumulado dos pavimentos projetados, indicado por uma Taxa de Ocupação - TO e definido distintamente para cada zona.

**Parágrafo único.** A projeção máxima de ocupação (PO) do solo será calculado pelo produto da área do terreno (AT) à ser utilizado e a Taxa de Ocupação da zona em questão, dado pela unidade de área do terreno, através da seguinte fórmula:

- **$PO = AT \times TO$ .**

**Art. 66** As taxas de ocupação aplicados nas zonas urbanas do município de Timbe do Sul estarão especificados na tabela dos indicadores urbanísticos constante do anexo 11 da presente lei.

**Art. 67** Não serão considerados acumulativos na projeção da ocupação sobre o solo, os seguintes elementos:

I - aparelhos suspensos as paredes externamente, sujeitos as intempéries e que não obstruam a passagem de águas pluviais;

II - beirados de telhados ou de platibandas, desde que não configurem projeção sobre área útil; e

III - passadiços, escadas, parapeitos ou quaisquer outros elementos metálicos correlatos de uso em serviço coletivo, desde que não obstruam a passagem de águas pluviais.

**Art. 68** A metragem quadrada total de ocupação da edificação, descontadas as devidas áreas não computáveis, não deverá ultrapassar o potencial de projeção calculado para o terreno, sob pena da ilegitimidade do proposto.

#### CAPITULO V DA ALTURA DA EDIFICAÇÃO OU GABARITO MÁXIMO



ESTADO DE SANTA CATARINA

MUNICÍPIO DE TIMBÉ DO SUL

**Art. 69** A altura da edificação é limitada pelo padrão de segurança ao atendimento de riscos e sinistros na cidade, indicado por uma Unidade de Gabarito – GA e definida distintamente para cada zona.

§ 1º A altura máxima da construção, cotado a partir do nível do passeio médio de suas testadas, será dimensionado pelo número indicativo do gabarito da zona em questão

§ 2º O padrão de segurança ao atendimento de riscos e sinistros na cidade será aferido por parecer técnico do Grupamento de Corpo de Bombeiros, indicado pelo Departamento de Planejamento Urbano e devidamente aferido pelo Conselho da Cidade.

**Art. 70** Os gabaritos aplicados nas zonas urbanas do município de Timbé do Sul, estarão especificados na tabela dos indicadores urbanísticos constante do anexo 11 da presente lei.

**Art. 71** As exigências mínimas da altura parcial de cada pavimento será dado pelo Código de Obras, proporcional a dimensão do compartimento medido, não existindo restrição numérica quanto a sua altura máxima.

**Parágrafo único.** A altura máxima de um pavimento ficará restrita a inviabilidade técnica de ampliá-la, a partir da exigência de afastamentos vicinais proporcionais e mediante a exiguidade da testada.

**Art. 72** Não serão considerados no gabarito total da edificação, os seguintes pavimentos:

I - o subsolo, quando assim caracterizado e desde que não configure área de uso social ou comercial da edificação;

II - os pavimentos técnicos de uso exclusivo em serviço comum; e

III - o ático superior em sua definição, quando limitado aos 30% (trinta por cento) de projeção do pavimento imediatamente inferior.

**Art. 73** A altura total de ocupação da edificação, descontadas os devidos pavimentos não computáveis, não deverá ultrapassar o potencial de projeção calculado para o terreno, sob pena da ilegitimidade do proposto.

## CAPITULO VI DA TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA

**Art. 74** A impermeabilidade de um terreno é limitada pela necessidade de percolação das águas pluviais recebidas pelo terreno, indicada por uma Taxa de Permeabilidade - TP e definido distintamente para cada zona.

**Parágrafo único.** A projeção mínima de áreas permeáveis (AP) no solo será calculada pelo produto da área do terreno (AT) à ser utilizado e a Taxa de Permeabilidade - TP da zona em questão, dado pela unidade de área do terreno, através da seguinte fórmula:

- **AP = AT x TP.**



ESTADO DE SANTA CATARINA

MUNICÍPIO DE TIMBÉ DO SUL

**Art. 75** As taxas de permeabilidade aplicados nas zonas urbanas do município de Timbó do Sul estarão na tabela dos indicadores urbanísticos constante do anexo 11 da presente lei.

**Art. 76** Além dos jardins e canteiros vegetais, serão considerados permeáveis na projeção sobre o solo, as seguintes pavimentações abertas:

I - areões, cascalhos, britas e outros materiais agregados, que permitam 100% (cem por cento) de percolação das águas pluviais, sobre o solo natural;

II - gramados naturais sobre o solo apropriado; e

III - blocos agregados ou resinados, postos sobre o solo natural ou manta arenosa, que comprovem através de laudo técnico efetivado por reconhecida instituição de pesquisas, 100% (cem por cento) de permeabilidade, sobre o solo apropriado.

**Parágrafo único.** Blocos vazados, paralelepípedos, pavers e similares, pertinentes ao Inciso III deste artigo, que possuam algum grau de permeabilidade, serão considerados permeáveis em sua proporcionalidade aferida, desde que apresentado o devido laudo técnico ou ensaio da ABNT.

**Art. 77** A metragem quadrada total permeável do terreno, acrescentadas as devidas áreas pavimentadas computáveis, deverá atingir a projeção calculada para o terreno, sob pena da ilegitimidade do proposto.

## CAPÍTULO VII DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

**Art. 78** A capacidade de prover ou aditar condicionantes de outras zonas por parte de um determinado terreno fica dependente da previsão de densidade excessiva ou excedente na zona e da possibilidade de aditamento por parte da outra, sem a produção de densidade majorada na mesma.

**Parágrafo único.** Somente poderão ser transferidos os Índice de Aproveitamento – IA e o Gabarito – GA das zonas indicadas.

**Art. 79** A Transferência de Direito de Construir deverá ser solicitada pelo interessado, indicando os terrenos provedor e o acceptor dos condicionantes em permuta.

§ 1º O requerimento deverá ser avaliado pelo Departamento de Planejamento Urbano, que expedirá parecer técnico, sendo este apreciado e aferido pelo Conselho da Cidade.

§ 2º Em caso conclusivo pela Transferência, a mesma deverá ser promovida por Decreto Municipal.

§ 3º O terreno cedente dos condicionantes abdicará vitalícia e irrevogavelmente da capacidade construtiva reduzida a partir de sua consecução no terreno acceptor.



ESTADO DE SANTA CATARINA

MUNICÍPIO DE TIMBÉ DO SUL

§ 4º O que se transfere em qualquer circunstância são os volumes construtivos calculados em sua origem e não os índices percentuais tabulados.

## CAPÍTULO VIII DA DENSIDADE URBANA

**Art. 70** As Densidades Líquidas – DL, mínima e máxima, indicados para as zonas urbanas do município de Timbe do Sul estão especificadas no Anexo 09 – Tabela dos Condicionantes Urbanos Municipais e serão verificadas periodicamente para a consecução do planejamento urbano.

**Art. 71** Dentro de uma determinada zona urbana, a ocupação populacional será controlada a partir da aferição das densidades líquidas de cada uma de suas quadras, pelas quais serão empregadas as ferramentas urbanas de ordenação espacial previstas no Estatuto da Cidade.

**Art. 72** Compete a Departamento de Planejamento Urbano instituir setor específico de acompanhamento do desenvolvimento urbano sustentável da Cidade, promotor das resoluções técnicas compatíveis com o crescimento econômico e de medidas instigadoras da ocupação equilibrada do espaço urbano, em uso eficiente da infraestrutura urbana e mantenedora do padrão de qualidade do ambiente de vida.

## CAPÍTULO IX DOS DEMAIS INDICADORES URBANÍSTICOS

### SEÇÃO I DOS AFASTAMENTOS VICINAIS

**Art. 80** Os afastamentos previstos da edificação em relação aos seus lotes contíguos têm por objetivo qualificar os espaços entremeados das edificações, provendo ventilação e iluminação adequadas ao saneamento dos compartimentos a eles voltados, bem como da permeabilidade na massa construída da Cidade.

**Art. 81** Os valores dos afastamentos vicinais são relativos aos gabaritos totais de cada edificação.

**Parágrafo único.** Especificações e dimensionamentos estão constantes do Código de Obras Municipal.



ESTADO DE SANTA CATARINA

MUNICÍPIO DE TIMBÉ DO SUL

## SEÇÃO II DOS RECUOS FRONTAIS

**Art. 82** Os recuos previstos da edificação em relação aos logradouros contíguos têm por objetivo:

I - qualificar os espaços públicos, estabelecendo relação de transição para o espaço privado;

II - qualificar as atividades comerciais e de serviços, em relação ao fluxo público no alinhamento do terreno;

III - prover ventilação e iluminação adequadas aos diferentes usos e atividades;

IV - preservar o uso residencial da incomodidade urbana; e

V - provisionar o alargamento de vias urbanas necessárias ao escoamento viário e as demandas de mobilidade e acessibilidade.

**Art. 83** Os valores de recuos frontais são relativos aos gabaritos totais de cada edificação e ao gabarito viário dos logradouros contíguos.

**Parágrafo único.** Especificações e dimensionamentos estão constantes da lei de Mobilidade Urbana Municipal.

## SEÇÃO III DO PARCELAMENTO MÍNIMO

**Art. 84** O Parcelamento mínimo do solo previstos para os loteamentos e desmembramentos, tem por objetivo qualificar o espaço da cidade, provendo equilíbrio entre áreas públicas e privadas, a população assentada e os equipamentos comunitários.

**Art. 85** As áreas e testadas mínimas de lotes são relativos a capacidade de assentamento de uma família mínima, com ações específicas e interesses circunscritos a unidade de vizinhança.

**Parágrafo único.** Especificações e dimensionamentos estão constantes da Lei de Parcelamento do Solo Municipal.

## TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 86** Esta Lei a exemplo da Lei do Plano Diretor e dos demais instrumentos de política urbana municipal, deverão ser revistos pelo menos a cada 10 (dez) anos, por iniciativa do Poder Público e sob inspeção e instigação do Conselho da Cidade.



ESTADO DE SANTA CATARINA

MUNICÍPIO DE TIMBÉ DO SUL

**Art. 87** Fica assegurada a validade das licenças, aprovações de projetos e dos demais atos praticados antes da vigência desta lei, de acordo com a legislação aplicável a época, devendo, para tanto, suas execuções serem iniciadas em até 180 (cento e oitenta) dias da publicação desta, ao Código de Posturas e Meio Ambiente e Código de Obras.

**Parágrafo único.** Extinguindo-se os efeitos do ato, por qualquer motivo, o respectivo processo administrativo passará a ser apreciado à luz desta lei.

**Art. 88** A transgressão do exposto nesta Lei pelos Agentes Públicos e coniventes, caracterizará infração e enquadramento no ordenamento jurídico pertinente.

**Art. 89** As informações constantes nas consultas de construção e parcelamento do solo, expedidas anteriormente à data de vigência desta lei terão validade de 06 (seis) meses, contados da data de sua expedição.

**Art. 90** Será admitida a transferência ou substituição de alvará de funcionamento de estabelecimentos legalmente autorizado, desde que a nova localização ou atividade atenda aos dispositivos expressos nesta lei e em seus regulamentos.

**Art. 91** As indústrias, empresas de comércios e serviços que ficarem em desacordo com os novos parâmetros instituídos nesta lei, deverão observar o prazo de validade dos alvarás de localização e das licenças ambientais, conforme o caso, para se adequarem aos novos usos, e apresentarem EIV para verificação de viabilidade, e dependendo do caso, apresentar alternativas para minimizar ou solucionar o impacto causado naquela zona.

**Art. 92** As edificações concluídas com recuos frontais inferiores aos estabelecidos nesta lei, deverão observar os novos parâmetros, em caso de reformas ou demolição.

**Art. 93** Ficará a cargo do órgão municipal competente ou ao Órgão Estadual competente o pedido de estudos ambientais e/ ou medidas mitigadoras conforme a natureza das atividades desenvolvidas ou o porte das mesmas.

**Art. 94** A presente lei entrará em vigor a partir da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Timbé do Sul (SC), 19 de novembro de 2021.

ROBERTO BIAVA  
Prefeito Municipal