

MINUTA DA NOVA LEI DE ORDENAMENTO TERRITORIAL - LOT –
ANALISADA PELO CONSELHO DA CIDADE –
05 NOV 2014

ANEXO VII

Requisitos Urbanísticos para a Ocupação do Solo

Quadro de Ocupação

(Parte 1 de 3)

QUADRO DE OCUPAÇÃO		Macrozona Urbana					Macrozona Rural (19)	
		Área Urbana de Adensamento Prioritário	Área Urbana de Adensamento Secundário	Área Urbana de Adensamento Controlado	Área Urbana de Adensamento Especial	Área Urbana de Proteção Ambiental	Área Rural de Proteção Natural	Área Rural de Utilização Controlada
		AUAP (1)	AUAS	AUAC	AUAE	AUPA (9)	ARPA	ARUC
		1	2	3	4	5	6	7
Coeficiente de Aproveitamento do Lote (CAL)	Setor de Adensamento Prioritário (SA-01)	4,0 (1)	-	-	-	-	-	-
	Setor de Adensamento Prioritário (SA-02)	3,0	-	-	-	-	-	-
	Demais Setores de Adensamento (SA-03 até SA-05 e Setor de Adensamento Rural)	-	2,0	1,5	1,0	0,1	0,1	0,1
	Setor Especial (SE-01)	4,0 (3)	-	-	-	-	-	-
	Setor Especial (SE-02)	2,0(1)	-	-	-	-	-	-
	Setor Especial (SE-03)	-	1,0	-	-	-	-	-
	Setor Especial (SE-04) (10)	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-
	Setor Especial (SE-05) (10)	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-
	Setor Especial (SE-06)	-	-	1,0	-	-	-	-
	Setor Especial (SE-07) (16)	-	-	-	-	-	-	-
	Setor Especial (SE-08) (1)	4,0	2,0	1,0	-	-	-	-
	Faixa Viária (FV) (1)	4,0	2,0	1,0	4,0	0,1	-	-
Faixa Rodoviária (FR)	2,0	1,0	1,0	-	0,1	-	-	
Quota de Adensamento - fração mínima do lote por unidade autónoma (em metros quadrados) (2)		60m ²	50m ²	50m ²	60m ²	-	-	-
Gabarito máximo (em metros) (14) (24)	Setor de Adensamento Prioritário 01 (SA-01)	45m (17)	-	-	-	-	-	-
	Setor de Adensamento Prioritário 02 (SA-02)	25m	-	-	-	-	-	-

Demais Setores de Adensamento (SA-03 até SA-05 e Setor de Adensamento Rural)	-	15m	9m	9m	9m	9m	9m
Setor Especial (SE-01)	30m (3)	-	-	-	-	-	-
Setor Especial (SE-02)	15m (17)	-	-	-	-	-	-
Setor Especial (SE-03)	-	30m	-	-	-	-	-
Setor Especial (SE-04) (10)	9m	9m	9m	9m	9m	-	-
Setor Especial (SE-05) (10)	9m	9m	9m	9m	9m	-	-
Setor Especial (SE-06) (13)	-	-	15m	-	-	-	-
Setor Especial (SE-07)	-	-	-	-	-	-	-
Setor Especial (SE-08) (17)	30m ou 45m (5)	15m	9m	-	-	-	-
Faixa Viária (FV) (6)(17)	30m ou 45m (5)	20m	9m	30m	-	-	-
Faixa Rodoviária (FR) (13)	15m	15m	15m	-	-	-	-

MINUTA DA NOVA LEI DE ORDENAMENTO TERRITORIAL - LOT - ANALISADA PELO CONSELHO DA CIDADE -
05 NOV 2014

ANEXO VII

Requisitos Urbanísticos para a Ocupação do Solo

Quadro de Ocupação

(Parte 2 de 3)

QUADRO DE OCUPAÇÃO	Macrozona Urbana					Macrozona Rural (19)	
	Área Urbana de Adensamento Prioritário	Área Urbana de Adensamento Secundário	Área Urbana de Adensamento Controlado	Área Urbana de Adensamento Especial	Área Urbana de Proteção Ambiental	Área Rural de Proteção Natural	Área Rural de Utilização Controlada
	AUAP (1)	AUAS	AUAC	AUAE	AUPA (9)	ARPA	ARUC
	1	2	3	4	5	6	7
Taxa de Ocupação (em percentagem) (10)	60%	60%	60%	60%	10%	5%	10%
Embasamento (em percentagem) (12)	70%	-	-	-	-	-	-
Recuo Frontal (em metros) (10)	Deverá ser livre de construção, e deverá garantir uma distância mínima de 5m (cinco metros) entre a linha frontal do imóvel e o alinhamento predial, e respeitar o ângulo máximo de 76° (setenta e seis graus) em relação ao eixo da via existente, sendo permitido o escalonamento do recuo frontal. (7)				10m	10m	10m

Afastamentos Laterais e de Fundos (em metros) (4) (10) (18)	Deverão ser livres de construções, e não poderão ser inferiores a um sexto da altura da edificação (H/6), acrescida de 0,5m (cinquenta centímetros), garantida uma distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), sendo aplicados a partir da base da edificação.				5m	5m	5m
Taxa de Permeabilidade (em porcentagem) (8) (10)	20%	20%	20%	20%	80%	80%	80%
Vaga de guarda de veículo para cada fração de Área Total Edificada – ATE, medida em metros quadrados (11) (15)	50m ²	50m ²	50m ²	50m ²	-	50m ²	50m ²
Vaga de carga e descarga para cada fração de Área Total Edificada – ATE, medida em metros quadrados, exceto para as edificações de uso residencial	500m ²	500m ²	500m ²	500m ²	-	-	500m ²

(1) No Setor de Adensamento Prioritário (SA-01), no Setor Especial de Interesse Público (SE-02) de e nas Faixas Viárias (FV) e Setores Especiais de Centralidade Urbana (SE-08) dos demais setores, é possível ampliar em 50% (cinquenta por cento) os índices de coeficiente de aproveitamento do lote, quando da utilização dos seguintes instrumentos de promoção do desenvolvimento urbano: Transferência do Direito de Construir ou Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme Art. 79 desta Lei Complementar.

(2) Nas edificações construídas na forma do Art. 62 desta Lei Complementar, incisos II e V, deverá ser observado o Art. 66 desta Lei Complementar.

(3) Nos Setores Especiais de Interesse Cultural (SE-01) a definição dos índices de ocupação do solo será através de parecer da Fundação Cultural de Joinville, com base em legislação específica referente a proteção e preservação do patrimônio cultural de Joinville, respeitado os índices máximos descritos neste anexo, conforme Art. 2º, inciso LXXIV, desta Lei Complementar.

(4) Fica facultado a construção de embasamentos, junto às divisas laterais e de fundos, com até 9m (nove metros) de altura, já considerada a definição de ponto máximo de telhado, muros ou platibandas, ocupar 50% (cinquenta por cento) das divisas laterais e 100% (cem por cento) da divisa de fundos do lote, numa extensão máxima de 50% (cinquenta por cento) do perímetro do lote, respeitado o Recuo Frontal obrigatório, conforme art. 73, § 4º desta Lei Complementar.

(5) Nas Faixas Viárias situadas nos Setores de Adensamento Prioritário (SA-01) e Setores Especiais de Centralidade Urbana (SE-08), o gabarito máximo será de 45m (quarenta e cinco metros), e nos Setores de Adensamento Prioritário (SA-02), o gabarito máximo será de 30m (trinta metros).

(6) Quando uma Faixa Viária interceptar a Área Urbana de Adensamento Especial a delimitação física da Faixa Viária será determinada pelo perímetro do imóvel que possui sua testada para a via que originou a Faixa Viária, conforme Art. 13, § 4º desta Lei Complementar.

Requisitos Urbanísticos para a Ocupação do Solo

Quadro de Ocupação

(Parte 3 de 3)

(7) Fica facultado às edificações localizadas no Setor Especial de Interesse Cultural – Centro Histórico (SE-01) e nas vias que originaram as Faixas Viárias, ocupar o alinhamento do terreno, com até 9m (nove metros) de altura, já considerada a definição de ponto máximo de telhado, muros ou platibandas, desde que façam uso de fachadas ativas.

(8) A taxa de permeabilidade poderá ser convertida em sistema de contenção de águas pluviais, conforme regulamentação específica (Art. 76, § 2º desta Lei Complementar).

(9) Os lotes contidos na Área Urbana de Proteção Ambiental (AUPA), registrados nos termos da lei, antes de 27 de março de 1996, cujas áreas sejam inferiores a 3.600,00 m² (três mil e seiscentos metros quadrados), serão passíveis de edificação, desde que:

I - respeitem a taxa máxima de ocupação do lote de 60% (sessenta por cento) para lotes com até 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados); 45% (quarenta e cinco por cento), para lotes com área maior que 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e menor que 1.500,00m² (mil e quinhentos metros quadrados), 30% (trinta por cento), para lotes com área maior que 1.500,00 m² (mil e quinhentos metros quadrados) e menor que 3.600,00 m² (três mil e seiscentos metros quadrados) e acima desta medida, conforme o disposto no Anexo IV - Quadro de Usos Admitidos e Índices Urbanísticos de Ocupação, parte integrantes desta Lei Complementar;

II - respeitem o gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos;

III - respeitem o recuo frontal mínimo de 5,00m (cinco metros), e afastamentos laterais e de fundos mínimos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).”

(10) Os lotes contidos no Setor Especial de Interesse de Conservação de Morros (SE-04), registrados nos termos da lei, antes de 27 de março de 1996, cujas áreas sejam inferiores a 3.600,00 m² (três mil e seiscentos metros quadrados), serão passíveis de edificação, desde que:

I - respeitem a taxa máxima de ocupação do lote de 60% (sessenta por cento) para lotes com até 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados); 45% (quarenta e cinco por cento), para lotes com área maior que 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e menor que 1.500,00m² (mil e quinhentos metros quadrados), 30% (trinta por cento), para lotes com área maior que 1.500,00 m² (mil e quinhentos metros quadrados) e menor que 3.600,00 m² (três mil e seiscentos metros quadrados) e acima desta medida, conforme o disposto no Anexo IV - Quadro de Usos Admitidos e Índices Urbanísticos de Ocupação, parte integrantes desta Lei Complementar;

II - respeitem o gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos;

III - respeitem o recuo frontal mínimo de 5,00m (cinco metros), e afastamentos laterais e de fundos mínimos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

(11) Quando do uso residencial será solicitado, no mínimo, 01 vaga de guarda de veículo para cada Unidade Autônoma, conforme Art. 77, § 2º desta Lei Complementar. No caso de uso residencial multifamiliar, conforme § 3º do mesmo artigo, vinculado a programas habitacionais oficiais de interesse social ou cuja unidade habitacional tenha apenas um único dormitório, será solicitado 1 (uma) vaga para cada duas unidades autônomas.

(12) Fica facultado às edificações localizadas no Setor Especial de Interesse Cultural – Centro Histórico (SE-01), ocupar 100% (cem por cento) da área do terreno com o embasamento, desde que respeitadas as demais restrições legais, conforme Art. 71, parágrafo único desta Lei Complementar.

(13) Nas Faixas Rodoviárias (FR) e nos Setores Especiais de Interesse Industrial (SE-06), a altura máxima permitida, para uso exclusivamente industrial ou galpões de logística, poderá sofrer alterações no seu gabarito máximo, mediante a apresentação de justificativa técnica à Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, referente à necessidade de gabarito diferenciado em virtude do seu processo produtivo, conforme Art. 67, § 5º desta Lei Complementar.

(14) Quanto a edificações com características especiais, tais como torres de templos religiosos e torres de transmissão, a altura máxima permitida poderá sofrer alterações, mediante a apresentação de justificativa técnica ou cultural à Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, conforme Art. 67, § 6º desta Lei Complementar.

(15) A reserva de vagas de guarda de veículo para estabelecimentos comerciais, industriais e prestadores de serviços é facultativa, e os índices previstos neste quadro são apenas referenciais para o cálculo das vagas que deverão ser reservadas para idosos e pessoas com deficiência, conforme Art. 77, § 4º desta Lei Complementar.

(16) Índices urbanísticos definidos por Lei Específica

(17) No Setor de Adensamento Prioritário (SA-01), no Setor Especial de Interesse Público (SE-02) e nas Faixas Viárias (FV) e Setores Especiais de Centralidade Urbana (SE-08) dos demais setores, é possível ampliar em 50% (cinquenta por cento) a altura máxima da edificação, quando da utilização dos seguintes instrumentos de promoção do desenvolvimento urbano: Transferência do Direito de Construir ou Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme Art. 81 desta Lei Complementar.

(18) Fica facultado às edificações com até 9m (nove metros) de altura, já considerada a definição de ponto máximo de telhado, muros ou platibandas, ocupar as divisas laterais e/ou fundos do lote, numa extensão máxima de 35% (trinta e cinco por cento) do perímetro do lote, respeitado o Recuo Frontal obrigatório, conforme Art. 73, § 2º, desta Lei Complementar .

(19) Os lotes contidos na Área Rural, escriturados e registrados nos termos da lei, e cujas áreas são inferiores a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), serão enquadrados, para efeito de ocupação do lote, como Área Urbana de Adensamento Controlado (AUAC), devendo respeitar uma taxa máxima de ocupação de 10% da área do lote, acrescida de 180m² (cento e oitenta metros quadrados), conforme parágrafo único do Art. 5º.

(20) Nas vias fora das faixas viárias, nas Áreas Urbanas de Adensamento Secundário SA-03, não será permitido o instrumento da outorga onerosa prevista no Art. 79 desta Lei Complementar;

(21) Nas vias fora das faixas viárias, nas Áreas Urbanas de Adensamento Controlado, SA-04, não será permitido o instrumento da outorga onerosa prevista no Art.79 desta Lei Complementar.

(22) – Fica facultado às edificações localizadas nas áreas urbanas de Adensamento Secundário e Adensamento Especial ocupar até 50% (cinquenta por cento) das divisas laterais e de fundos com o embasamento.

(23) – Fica facultado às edificações localizadas nos imóveis lindeiros à via que deu origem às faixas viárias localizadas nas áreas urbanas de Adensamento Controlado ocupar até 50% (cinquenta por cento) das divisas laterais e de fundos com o embasamento.

(24) No Setor de Adensamento Controlado “Nova Brasília” o Gabarito Máximo será de 9 (nove) m², contados do Perfil Natural do Terreno – PNT ao limite máximo de altura, incluindo a cobertura ou caixa d’água.