



CINCATARINA

*Inovação e Modernização
na Gestão Pública*

**CONSÓRCIO INTERFEDERATIVO
SANTA CATARINA**

Audiência Pública |

**REVISÃO DO
PLANO DIRETOR
Urbanísticos - Piratuba SC**



@cincatarina



/cincatarina



www.cincatarina.sc.gov.br



cincatarina@cincatarina.sc.gov.br



Audiência Pública

Plano Diretor



Tempo:
19h às 21h



Pauta:
Parcelamento do Solo e Uso e Ocupação do Solo



Tempo de Fala:
02 minutos



Processos:
Audiência → Comissão Geral → Câmara

Equipe de Planejamento de Cidades - CINCATARINA

André Ambrozio de Assis

Analista Técnico - IV
CRBio03 081941-03

Camila Martins Botelho

Analista Técnico - IV
CREA-SC 187477-9

Celso Afonso P. M. F.

Coordenador de Atuação
Governamental
CREA-SC 186645-0

Felipe Quintiere Maia

Analista Técnico - IV
CREA-SC 177123-1

Franciele Verginia Civiero

Analista Técnica - IV
CAU A 112527-3

Gesiane Heusser Lermen

Analista Técnica - IV
CAU A 149454-6

Guilherme Müller

Assessor Geral de Direção
CRBio03 053021/03-D

Gustavo Fernandes

Coordenador de Atuação
Governamental
CAU A 268996-0

Gustavo Marcondes

Supervisor de Atuação
Governamental
CRECI 31961F

Gustavo R. F. A. de Souza

Assessor de Supervisão
CAU A 253354-5

Joselaine Tesk

Coordenadora de Atuação
Governamental
CAU-SC A 193627-1

Júlio Cesar Del Penho

Analista Técnico - IV
CREA/SC 183.008-3

Luis Felipe B. Kronbauer

Assessor Geral de Direção
OAB-SC 46.772

Luiz Gustavo Pavelski

Gerente de Atuação
Governamental
CREA-SC 104797-2

Maurício de Jesus

Analista Técnico - IV
CREA-SC 147737-1

Mayara Zago

Supervisora de Atuação
Governamental
CREA-SC 147796-6

Raphaela Menezes

Supervisora de Atuação
Governamental
CREA-SC 138824-3

Raquel Gomes de Almeida

Supervisora de Atuação
Governamental
CREA-SC 118868-3

Reginaldo Lemos

Analista Técnico - IV
CREA-SC 156563-3

Salomão Francisco Ferreira

Coordenador de Atuação
Governamental
CRQ 13.201.489

Stella Stefanie Silveira

Supervisora de Atuação
Governamental
CAU A 190893-6

Tanara Cristina Nogueira

Analista Técnica - IV
OAB-SC 17.217

Lucca Dias da Silva

Auxiliar Administrativo

Matheus Bianchin

Analista Técnico - II

Tainara Aparecida Xavier

Auxiliar Administrativo

Grupo Técnico de Apoio

Liana Cristina Freitag

Paulo Ricardo Kurt Schuch

Joelson Medeiros

André Jamir Turra

Patricia Drozila Franchin Oliveira

Colegiado de Representação Popular

Gustavo Rosano Radel

César Leobet

Carlos Nédio da Silva

Fabrcio Luis Morh

Airto Duarte

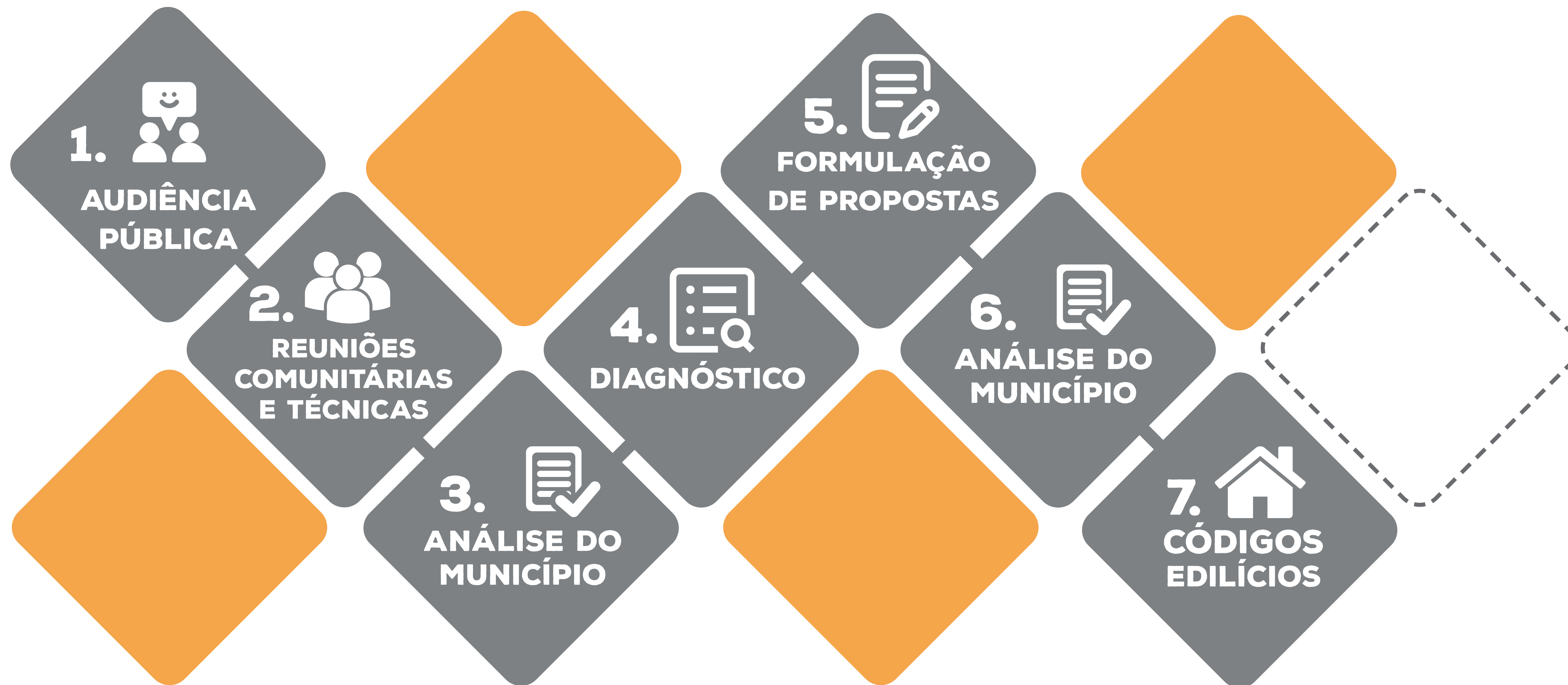
Sibele Cristina Schreiner

Leonir Antônio Heckler

Valter Floriano Schaffer

Fabiana Kruger Cabral

Etapas de Revisão do Plano Diretor



Etapas de Revisão do Plano Diretor





Coleta e análise de dados

Principais Temáticas



Histórico
Localização



Estruturação
Urbana



Socioeconômico



Infraestrutura



In-loco



Território
Rural



Uso e Ocupação
do Solo



Meio
Ambiente



População



Saneamento
Básico



Prefeitura



Imagem da
Cidade



Hidrografia



Declividade



Mobilidade
Urbana



Habitação



Participação Popular



Participações

73

Participações on-line

253

Participações Presenciais

326

TOTAL



On-line



Presencial



Questionário On-line



E-mail



Comentários na lei vigente

2

Audiências Públicas

3

Conferências Públicas

6

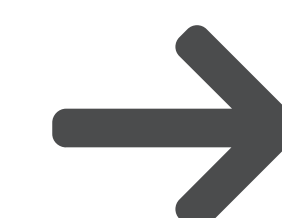
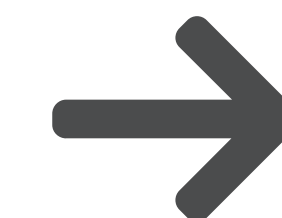
Reuniões Técnicas

1

Oficina Estratégica



Formulários Físicos



Participação Popular

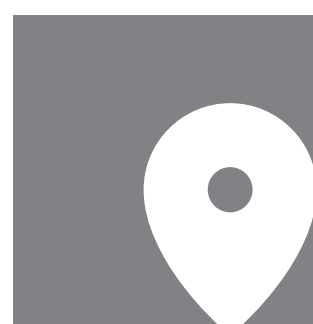


Composição do Plano Diretor



Plano Diretor
16.03.2022

Criação de princípios, objetivos e diretrizes, provenientes da participação popular, poder público e iniciativa privada, visando estabelecer normas e critérios para o planejamento sustentável.



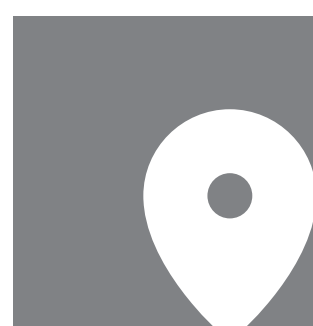
Código de Edificações
16.03.2022

Diretrizes e orientações relativas a construções no interior dos lotes.



Parcelamento do Solo
19.05.2022

Definição de como deve acontecer a divisão das áreas conforme as limitações ambientais, como: inclinação, hidrografia, e área de preservação ambiental.



Código de Posturas
16.03.2022

Diretrizes sobre o bem-estar público, em matéria de higiene, segurança, ordem e costumes.



Uso e Ocupação do Solo
19.05.2022

São critérios para a utilização e ocupação do solo, ilustrado através do mapa de zonamento, que setoriza a cidade visando o crescimento ordenado.

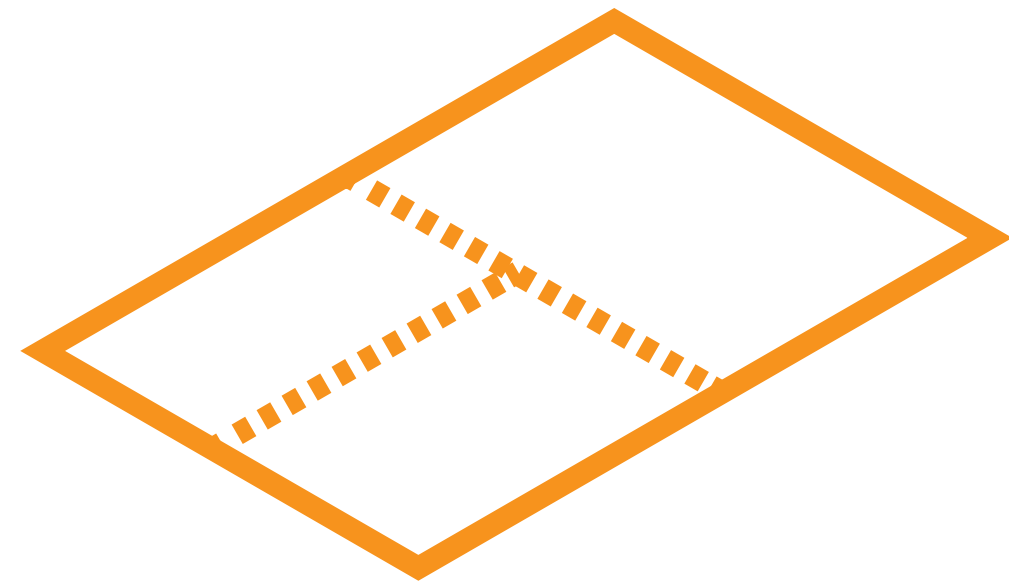


Solicitações da Comunidade

- Fomento ao turismo local;
- Melhoria no uso e ocupação do solo;
- Atualização das legislações urbanísticas;
- Inclusão de ciclovias e ciclofaixas;
- Acessibilidade.



Lei de Parcelamento do Solo Urbano

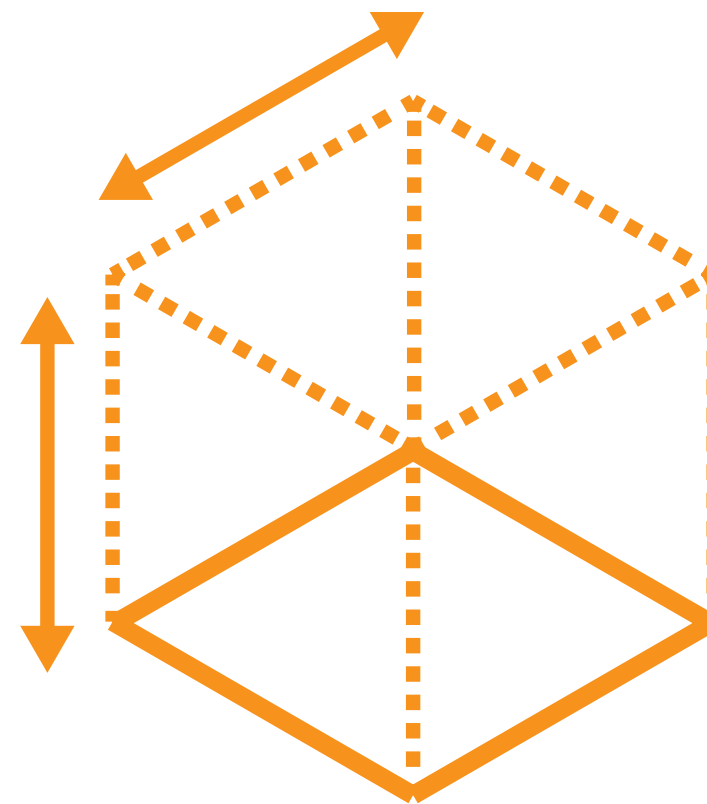


Parcelar

- Loteamentos
- Desmembramento
- Condomínio
- Desdobro

Lei de Uso e Ocupação do Solo

Lei N° 263/1993 (PD) + Leis alteração de zoneamento



Edificar

- Zoneamento
- Parâmetros Urbanísticos
- Diretrizes Urbanísticas



Utilizar

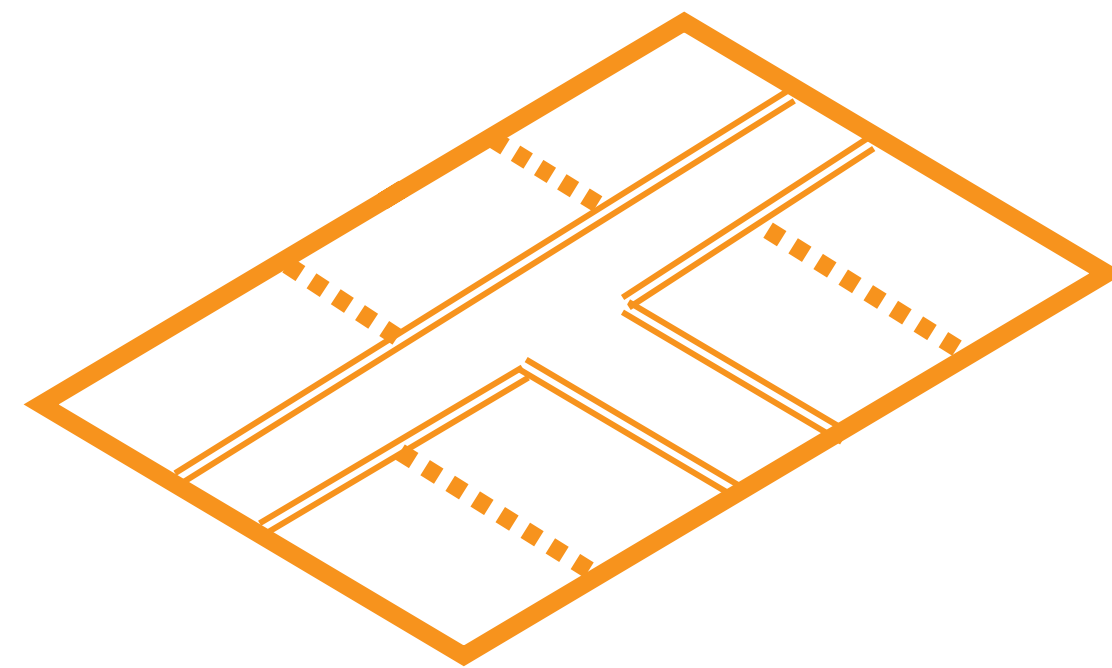
- Classificação dos usos conforme zoneamento
- EIV

Elaboração

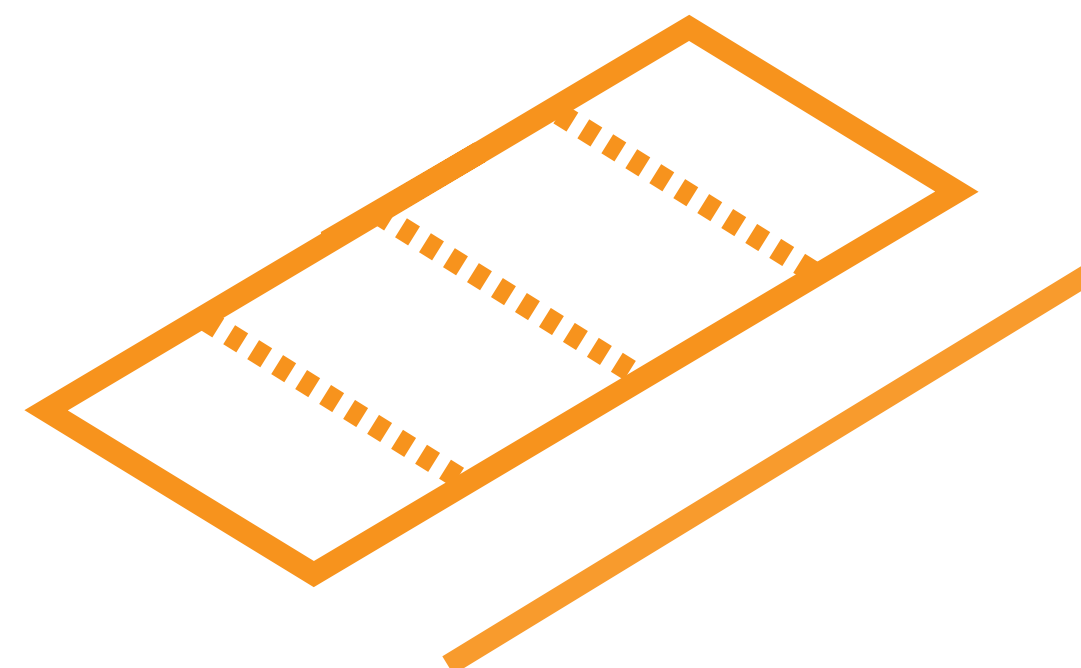
PARCELAMENTO DO SOLO



Modalidades de Parcelamento

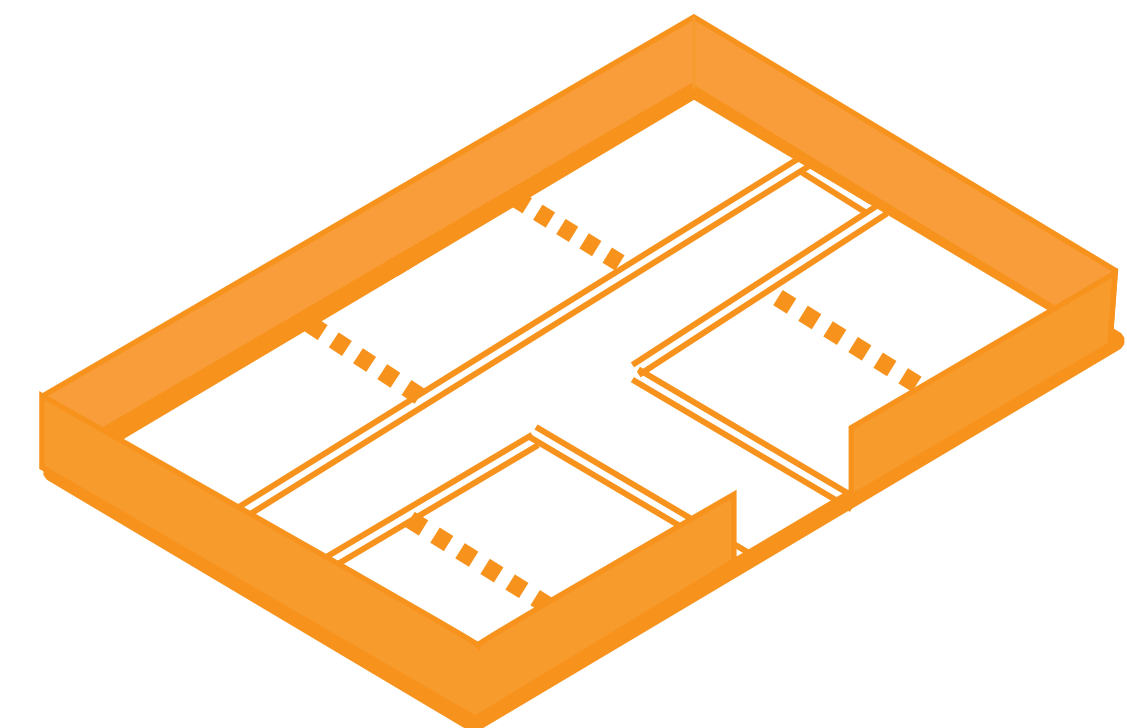


■ LOTEAMENTO



■ DESMEMBRAMENTO

■ DESDOBRO



■ CONDOMÍNIO
DE LOTES



Dos Loteamentos

DOS TIPOS DE LOTEAMENTOS:

- Além da figura de loteamento convencional, poderão ser adotadas outras tipologias:
 - Loteamento Popoluar;
 - Loteamento Interesse Social;
 - Loteamento Empresarial;
 - Loteamento Industrial

Loteamento Popular

- Visa a oferta e barateamento do custo da terra para classes menos favorecidas.
- Deve ser implantado com infraestrutura básica, com exceção da obrigatoriedade da execução de arborização nas calçadas.
- Autorizados nas Zona Predominante Residencial 1 – ZPR1, Zona Predominante Residencial 2 – ZPR2 e Zona do Distrito do Uruguai – ZDU, definidas na lei de Uso e Ocupação do Solo.
- O empreendimento não é autorizado quando num raio de 300m existam mais da metade do número de lotes não utilizados ou subutilizados, frutos da mesma modalidade.

Loteamento de Interesse Social

- Implantado para atender às famílias inscritas no cadastro social do município e com renda mensal a ser definida pelo órgão responsável da administração municipal.
- Somente serão autorizados nas porções do território delimitadas na **Zona Especiais de Interesse Social - ZEIS**, definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo.
- Poderão ser implantados diretamente pelo **Poder Público** ou pela **iniciativa privada**.

Loteamento Empresarial

- Destinado a absorver atividades comerciais, de serviços e logística, preferencialmente de mesmo segmento, complementares e compatíveis entre si.
- Autorizados na **Zona de Apoio Industrial – ZAI** e **Zona Predominante Residencial 2 – ZPR2**, definidas na lei de Uso e Ocupação do Solo.
- Para aprovação, é necessário apresentar o **Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV**, que será analisado pelo Conselho da Cidade.

Loteamento Industrial

- Destinado a absorver atividades industriais e fabris, com restrição de usos conflitantes.
- Somente serão autorizados nas porções do território delimitadas na **Zona de Apoio Industrial – ZAI**, definida na lei de Uso e Ocupação do Solo.
- Para aprovação, é necessário apresentar o **Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV**, que será analisado pelo Conselho da Cidade.
- Deverá ter largura mínima de **20m para as vias de circulação**, para acesso, manobra e deslocamento de veículos pesados no interior do loteamento.

Condomínio de Lotes

- Obedecer parâmetros urbanísticos de cada zona, definidos na lei de uso e ocupação do solo.
- Possuir **área limite de 50.000m²**.
- Exclusivo para edificações unifamiliares.
- Não poderá interromper o sistema viário existente ou projetado.
- Autorizados na **Zona Predominante Residencial 1 – ZPR1 e Zona Predominante Residencial 2 – ZPR2**, definidas na lei de uso e ocupação do solo.
- Deverá ser doada ao município, no mínimo 10% da área total para equipamentos comunitários e áreas verdes, devendo ser localizado na área externa e contígua aos limites do empreendimento.

Desmembramentos urbanos e rurais

- Desmembramentos urbanos devem atender as exigências mínimas do zoneamento e de seus parâmetros urbanísticos, constantes na lei de uso e ocupação do solo
- Nos desmembramentos urbanos com mais de 5 lotes, deverá haver doação de área ao município, sendo 5% da gleba para área institucional e 10% para área verde.
- Desmembramento rural devem atender às exigências relativas ao fracionamento mínimo previsto pela lei federal de parcelamento do solo rural.

Das Vias de Circulação

■ Hierarquia:

Arterial

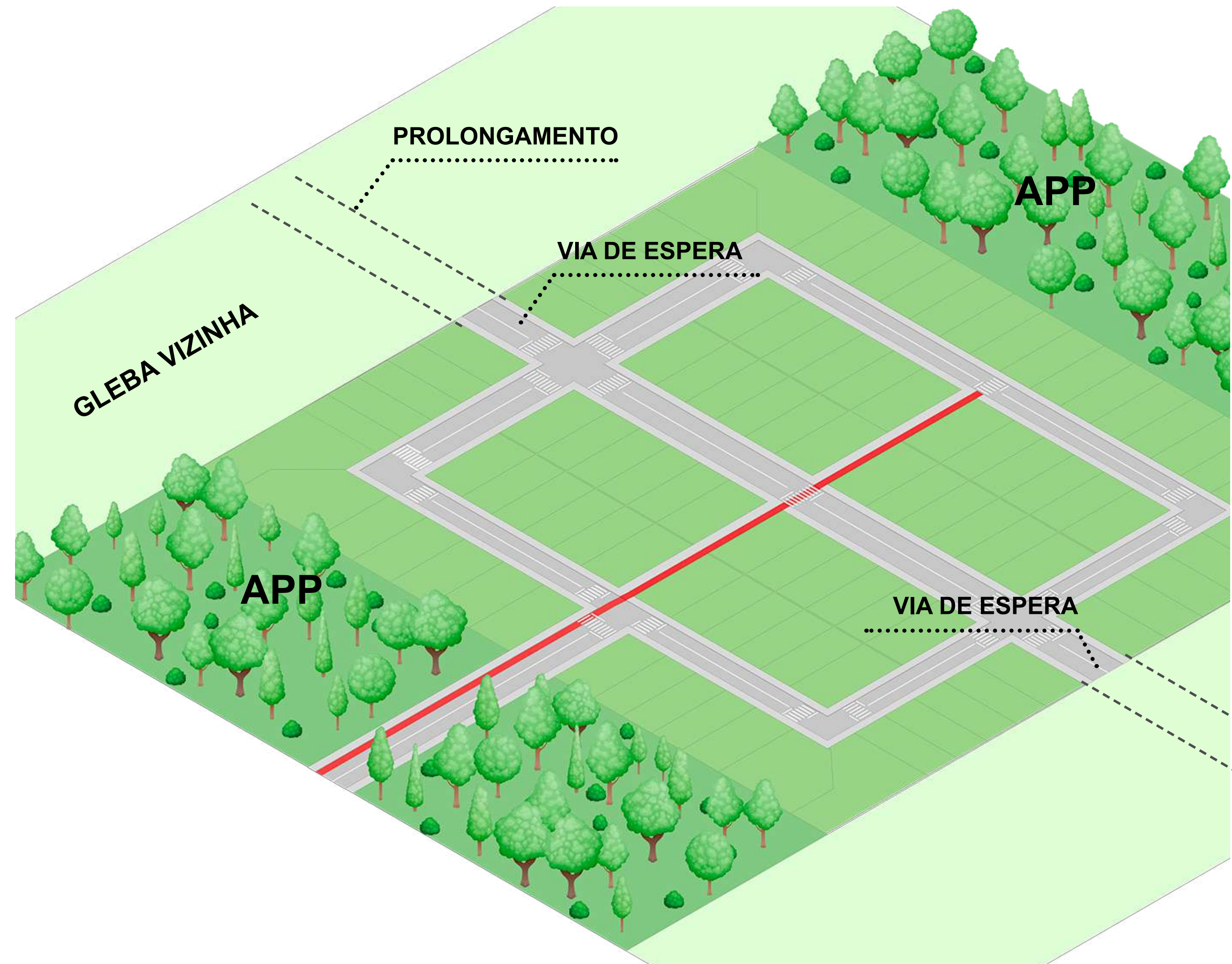
Coletora

Local A

Local B (Interesse Social);

■ A **declividade longitudinal** máxima de **20%**, e 30% em trechos menores que 100 metros;

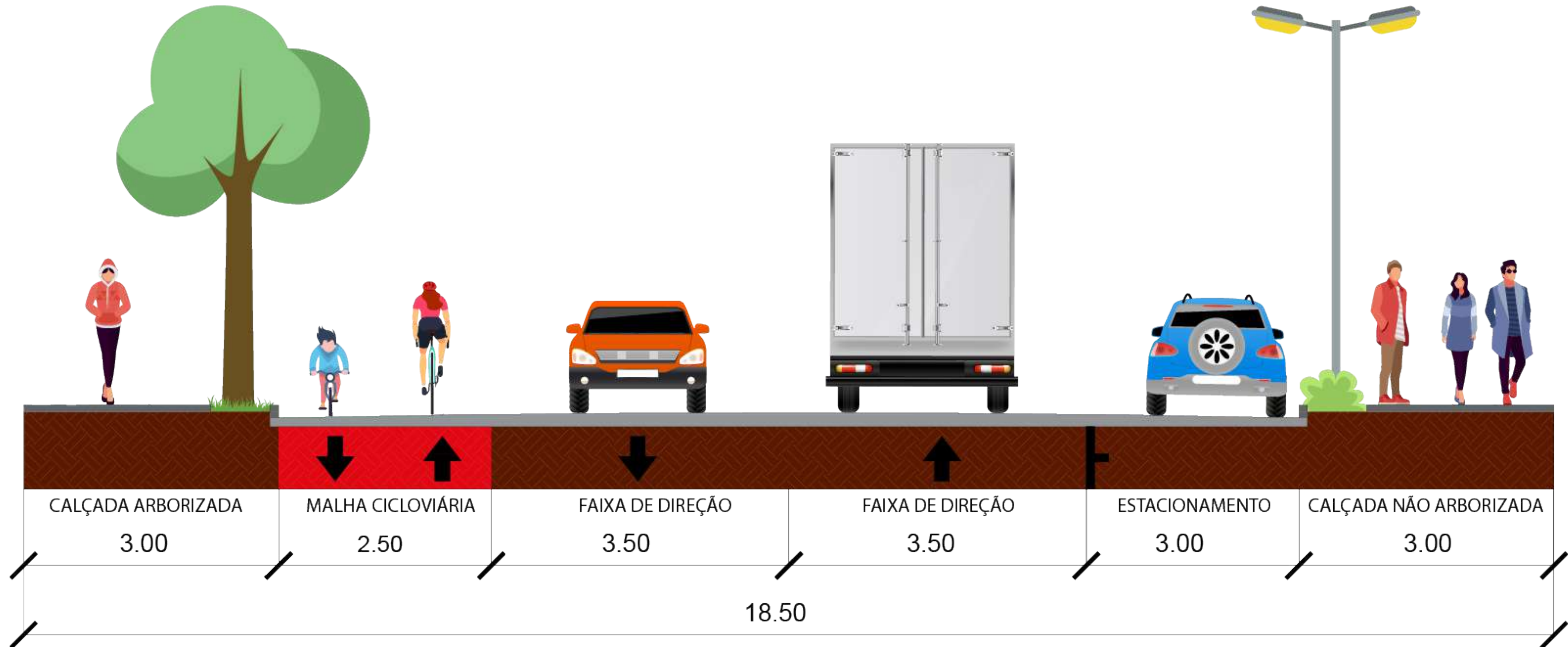
■ Vias só podem terminar nas divisas da gleba quando estiver prevista via projetada.





Gabarito das Vias

ARTERIAL

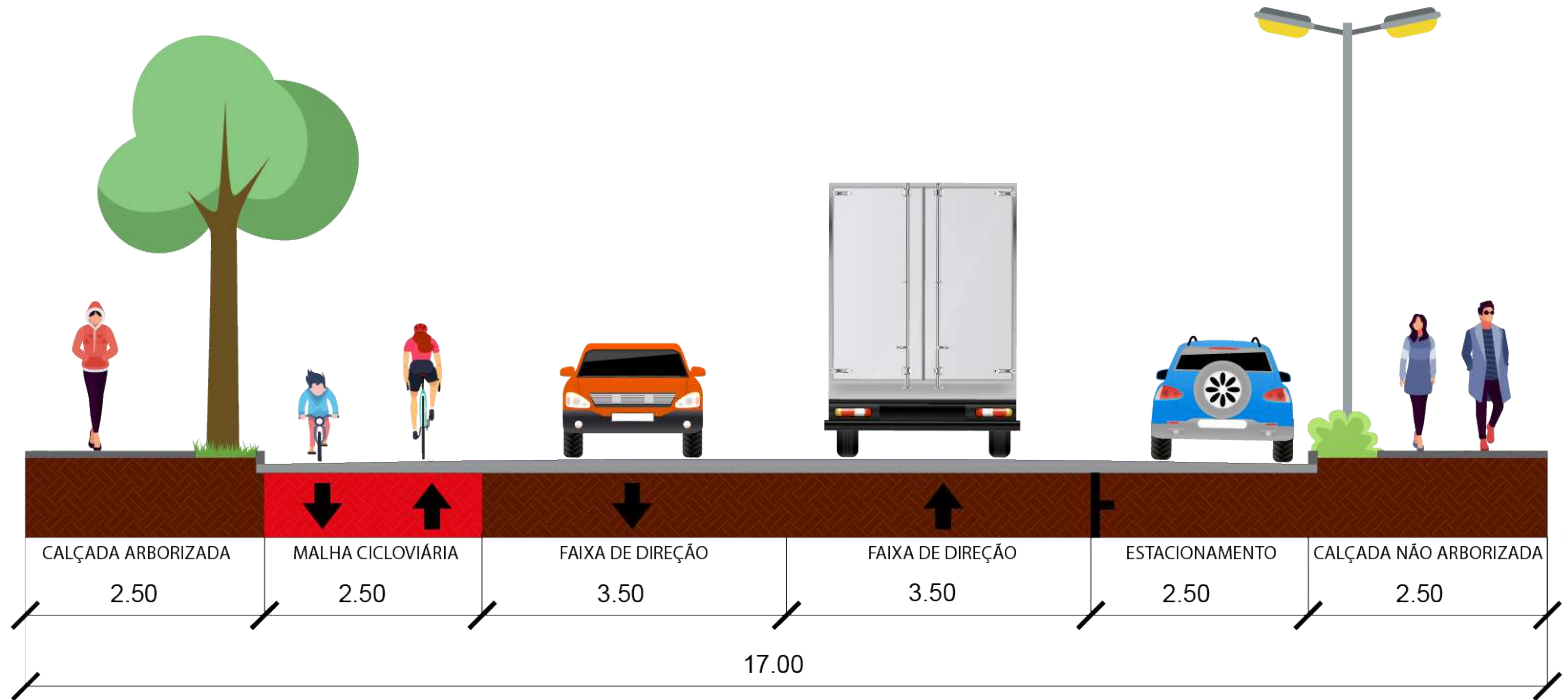


Opcional: canteiro central 1,0 m



Gabarito das Vias

COLETORA

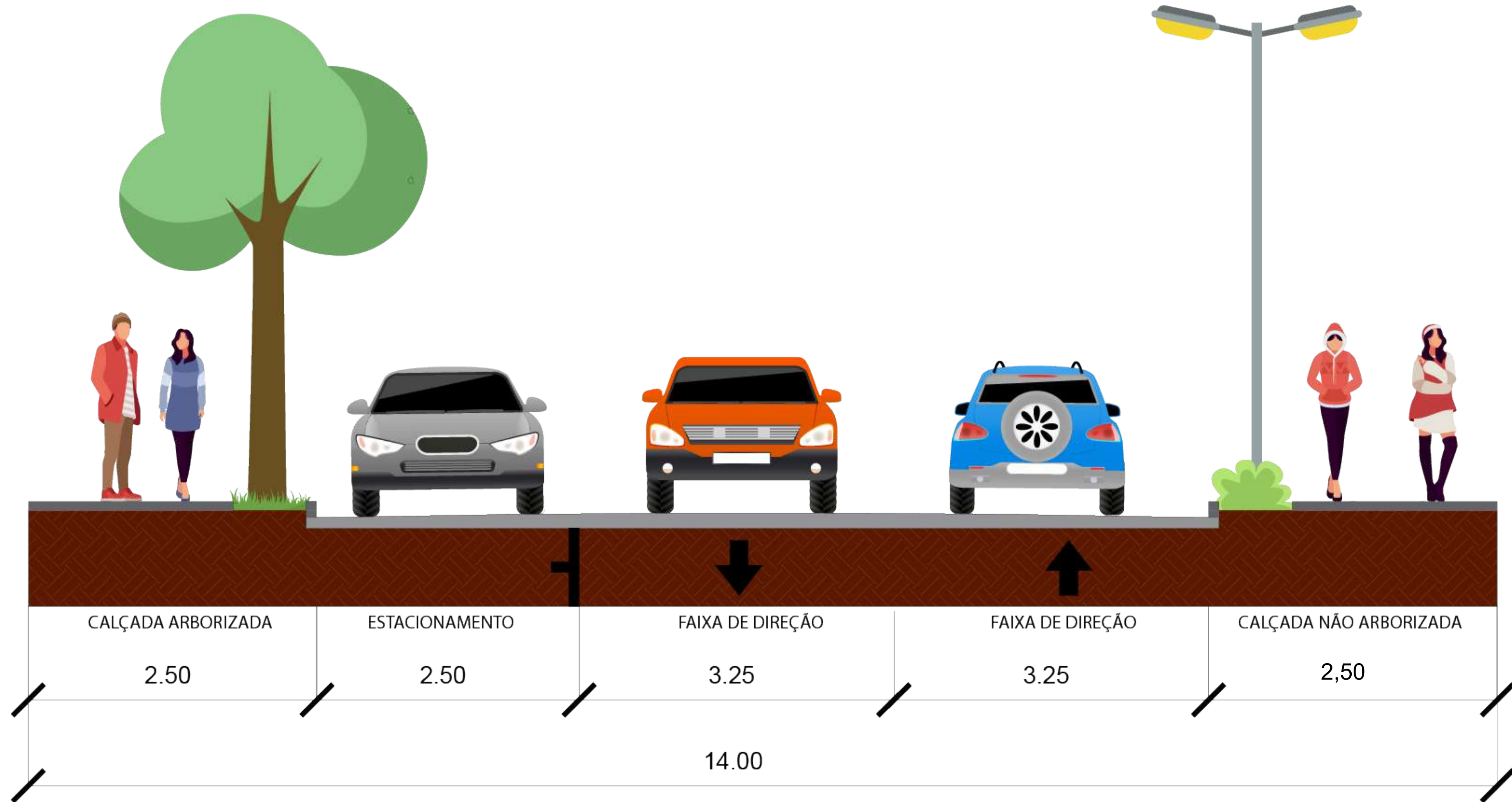


Opcional: canteiro central 1,0 m



Gabarito das Vias

LOCAL A

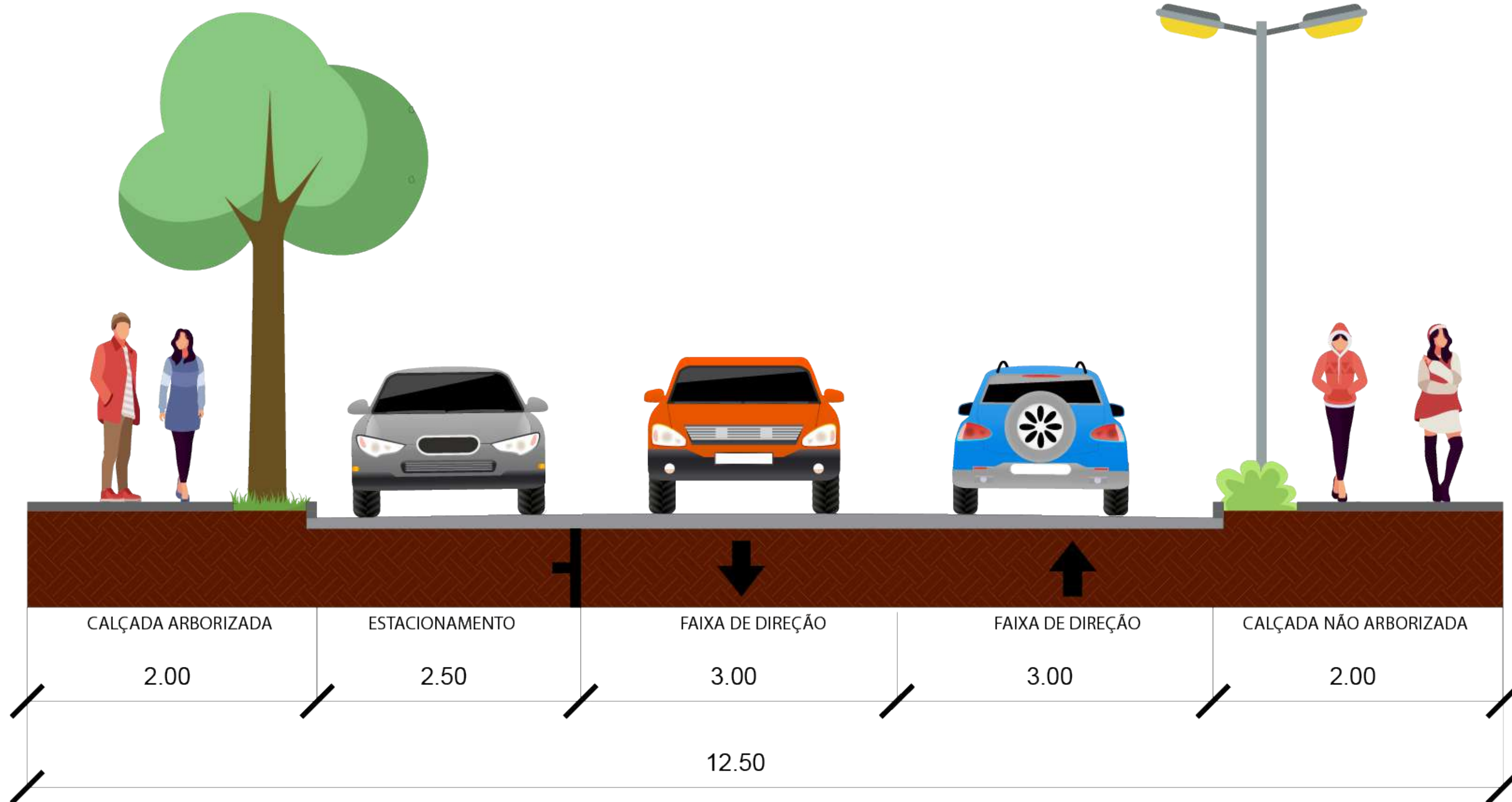


Opcional: canteiro central 1,0 m



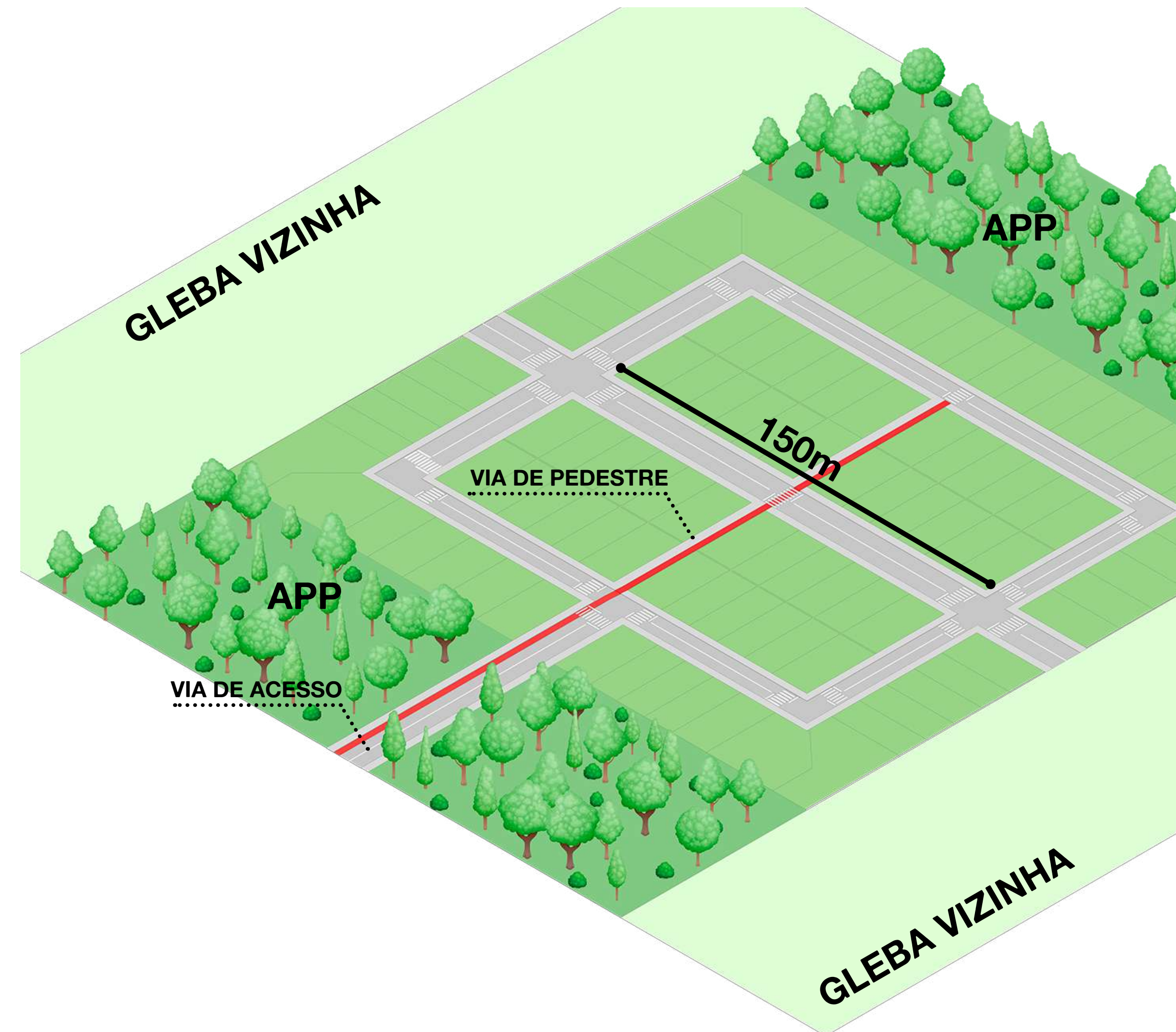
Gabarito das Vias

LOCAL B - Interesse Social



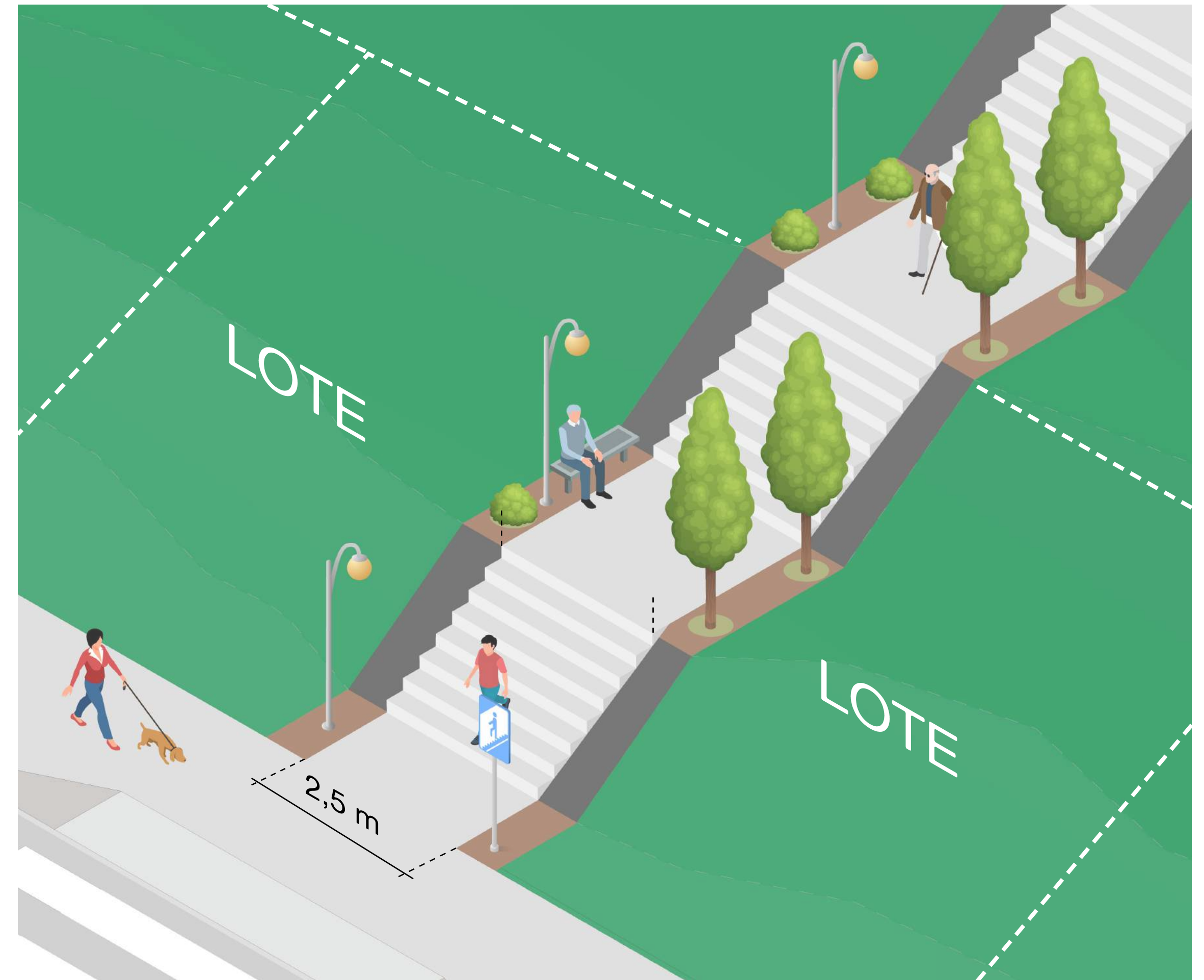
Das Quadras e dos Lotes

- Dimensão da quadra: **150m**, admitindo seu prolongamento até **300m**, nas situações:
 - Transpor áreas de proteção ambiental;
 - Quando a quadra fizer confrontação com gleba vizinha não loteada e que não apresente ligação perpendicular à uma via existente;
 - Via de pedestre.



Das Vias de Pedestres

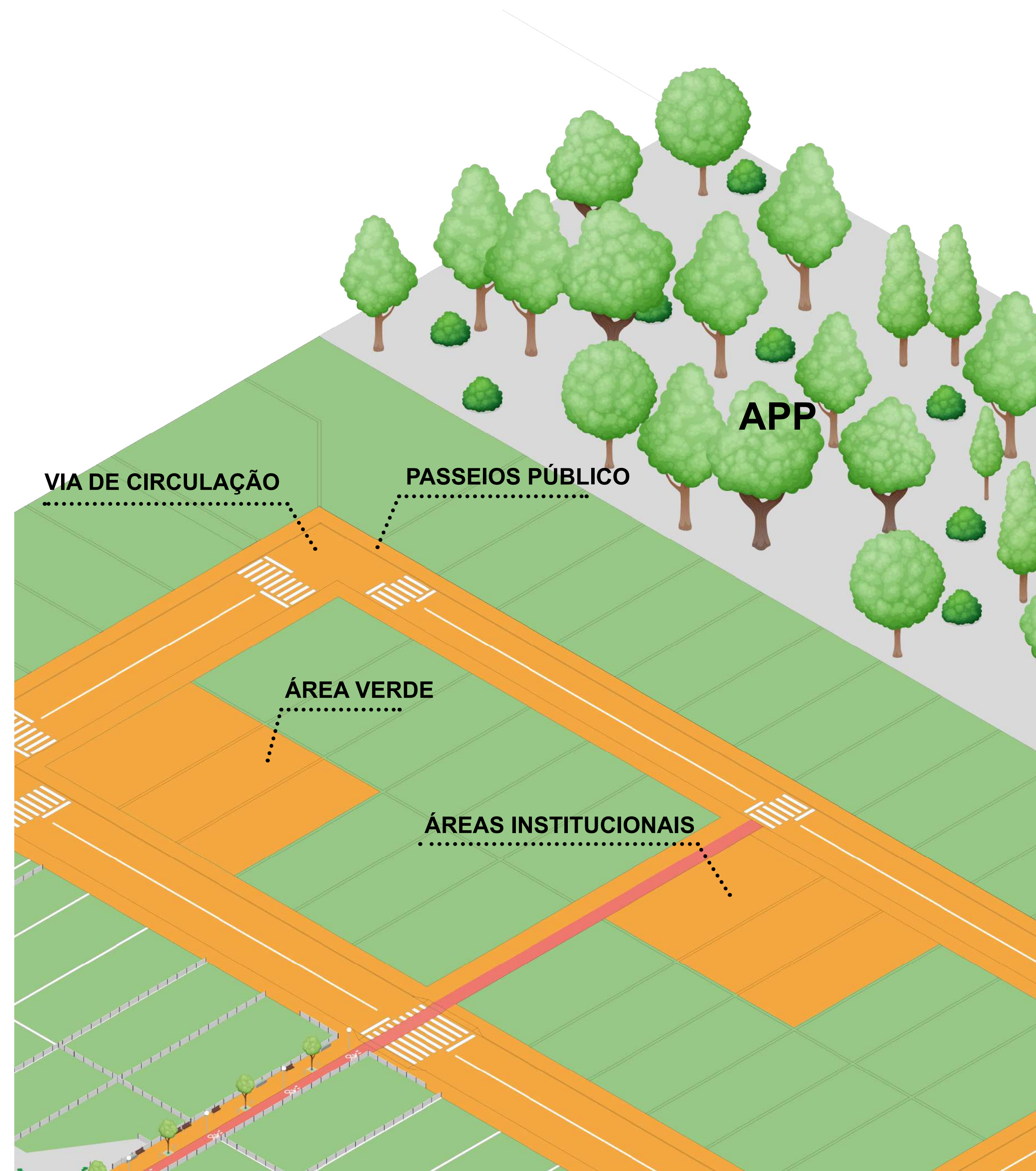
- Largura mínima de 6 metros e iluminação pública;
- Caso **inclinação superior a 20%**, deverá ser executada na forma de **escadaria**, com **largura mínima de 2,50m**, ter iluminação pública e atender a NBR 9050;
- Nenhum lote terá como testada principal as vias de pedestres.



Áreas de Uso Público

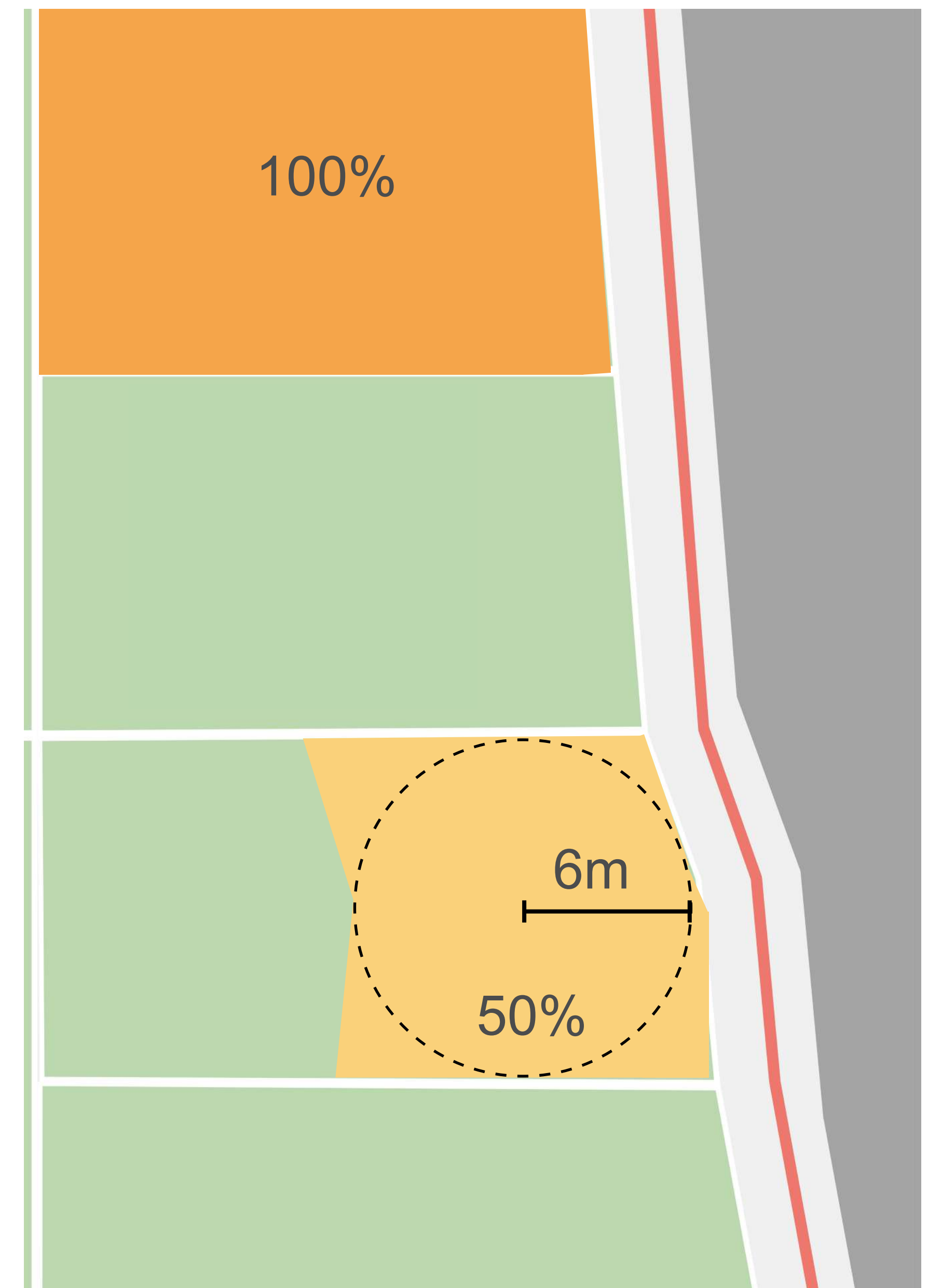
Constituem áreas de uso público para fins de parcelamento:

- Sistema de circulação;
- Áreas institucionais para implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- Áreas verdes.



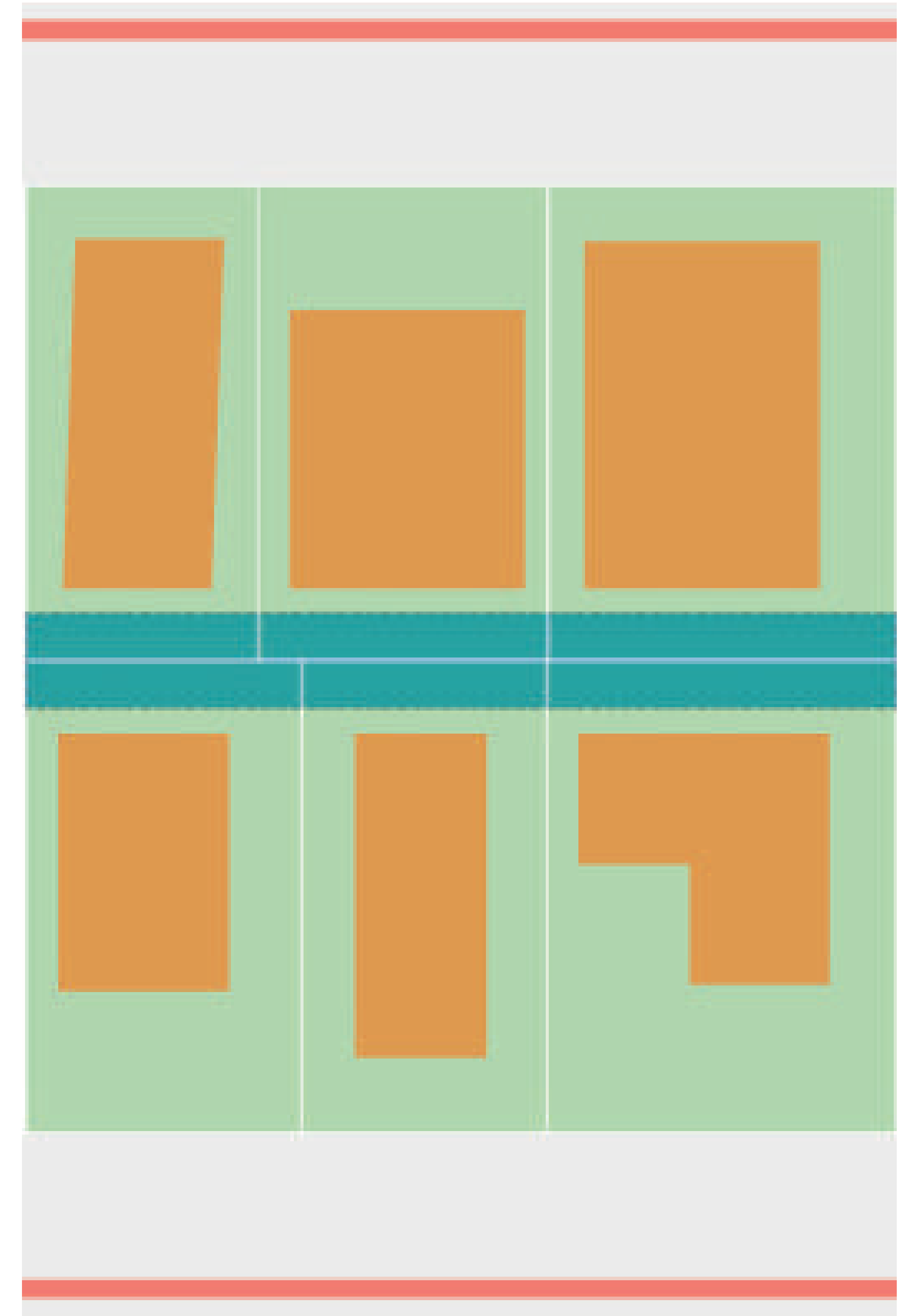
Áreas de Uso Público

- Poderá ser realizada da seguinte forma:
 - Em terreno único, com declividade inferior a 20%, salvo quando não for possível;
 - Em mais de uma área ou lote, desde que um lote tenha, pelo menos, 50% da área total, e que nele seja possível projetar um círculo inscrito com raio mínimo de 6,00m;
 - Não podendo ter metragem inferior ao **lote mínimo do zoneamento**;



Faixa Sanitária

- Onde existir lotes em negativa em relação a rede coletora, para escoamento de águas pluviais e de rede de esgoto sanitário, que deverão ser localizadas:
 - Nos fundos de lote;
 - Nos talwegues.
- A faixa sanitária deve ser doada à municipalidade, fazendo parte da porcentagem das áreas institucionais;
- Devem ter acesso por meio de via pública;





Das Obras e Infraestruturas

■ Infraestrutura básica:

- Pavimentação conforma a hierarquia;
- Sistema de esgotamento de águas pluviais
- Rede de abastecimento de água potável;
- Sistema de esgotamento sanitário;
- Rede de distribuição de energia elétrica;

■ Infraestrutura complementar:

- Redes de telefonia;
- Rede de gás centralizado;
- Faixas não edificáveis ou faixa sanitária;

Das Obras e Infraestruturas

■ Cabe ao empreendedor a implantação e manutenção dos seguintes serviços:

- **Demarcação:** quadras, lotes, áreas de uso público, e limites de APP;
- Aterros, arrimos, pontes, pontilhões;
- **Meio-fio** de concreto;
- **Calçadas** pavimentadas e arborizadas
- **Arborização** das áreas verdes;
- Recuração das APPs, conforme diretrizes do órgão ambiental.
- Taludes, se necessário;

■ O **prazo máximo** para execução:

4
anos

Processo de Aprovação

Loteamento e Condomínio

- 1 Consulta prévia e diretrizes urbanísticas;
- 2 Anteprojeto;
- 3 Projeto definitivo;
- 4 Alvará; 4 Registro de Imóveis
- 5 Termo de compromisso e caucionamento;
- 6 Vistoria e recebimento.

Desmembramento e Remembramento

- 1 Requerimento e planta de projeto;
- 2 Emissão de Licença;
- 3 Registro de Imóveis.



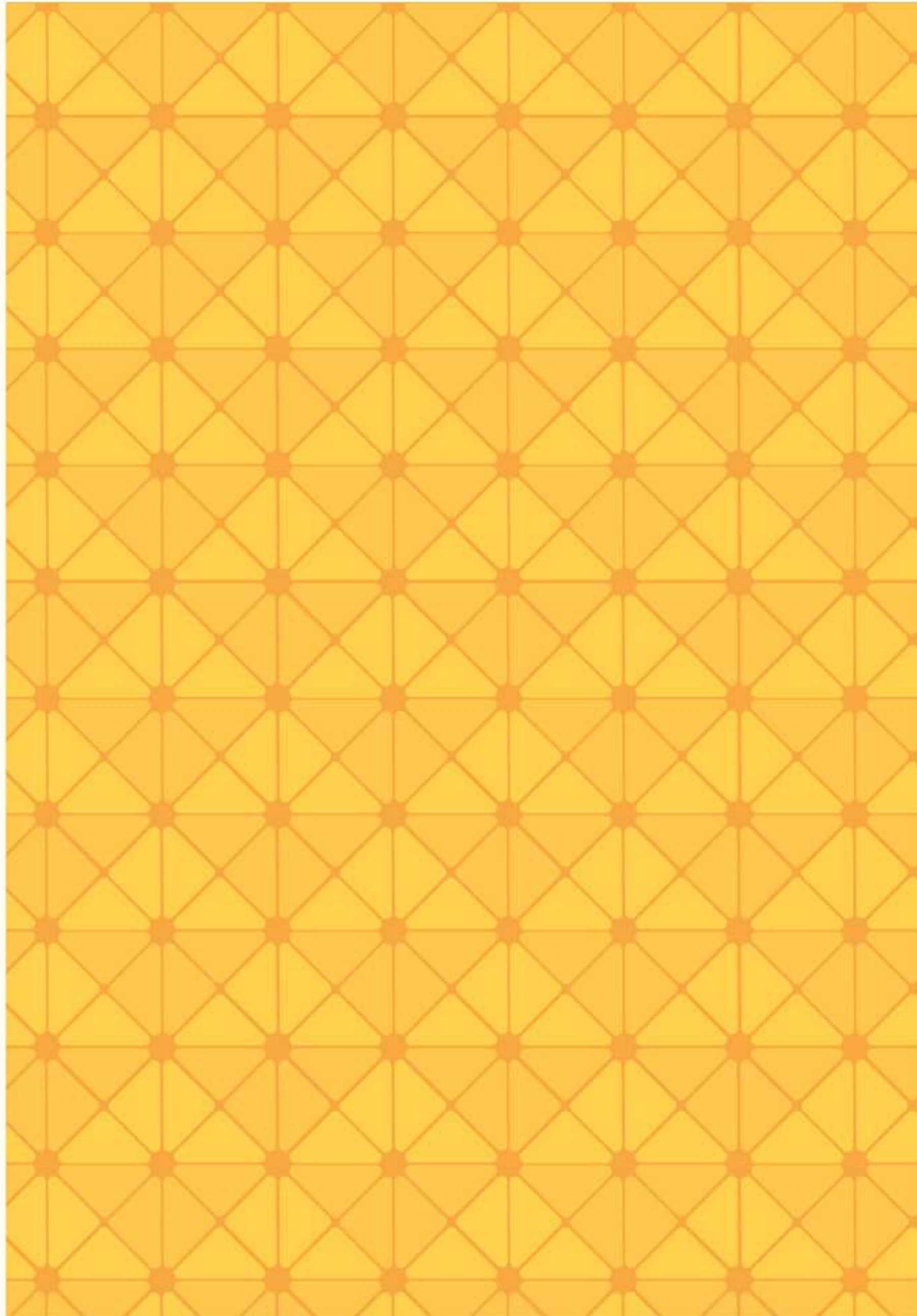
Disposições finais e transitórias

- Os parcelamentos aprovados, **cujos alvarás estão vencidos e as obras não iniciadas**, deverão se adaptar às disposições da presente lei, mediante a apresentação de novos projetos.
- Os parcelamentos aprovados, **cujo alvarás não estejam vencidos**, serão regulamentados pela legislação vigente na data de sua aprovação.

Revisão

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Lei Complementar N° 263/1993 (PD)

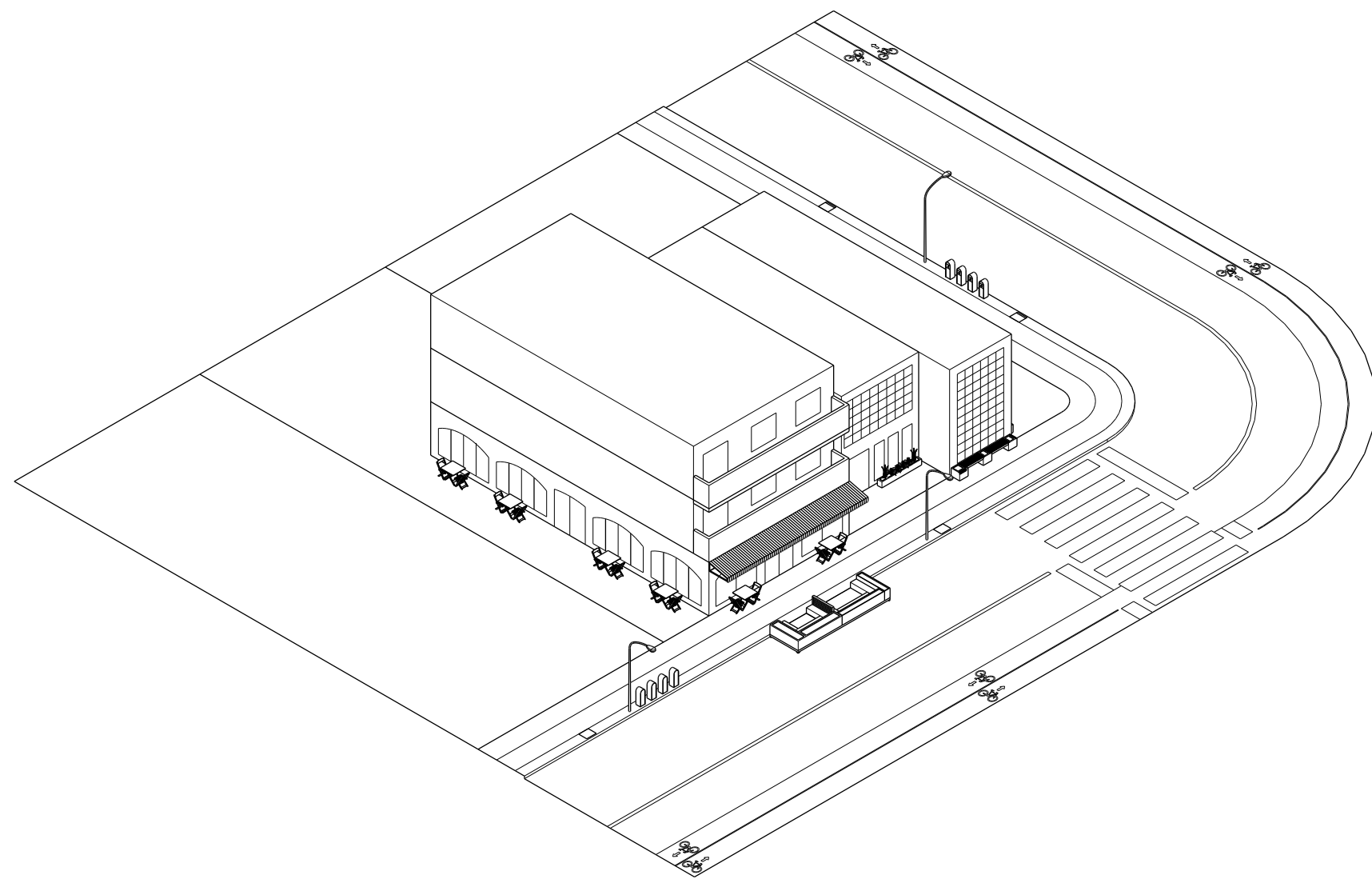


Parâmetros Urbanísticos

- São um conjunto de normas que condicionam a forma de construir no interior dos lotes visando o ordenamento territorial.
- Cada zona apresentará diferentes parâmetros urbanísticos, considerando-se a infraestrutura existente, as tendências de expansão urbana, a proteção ambiental e a preservação do patrimônio histórico.

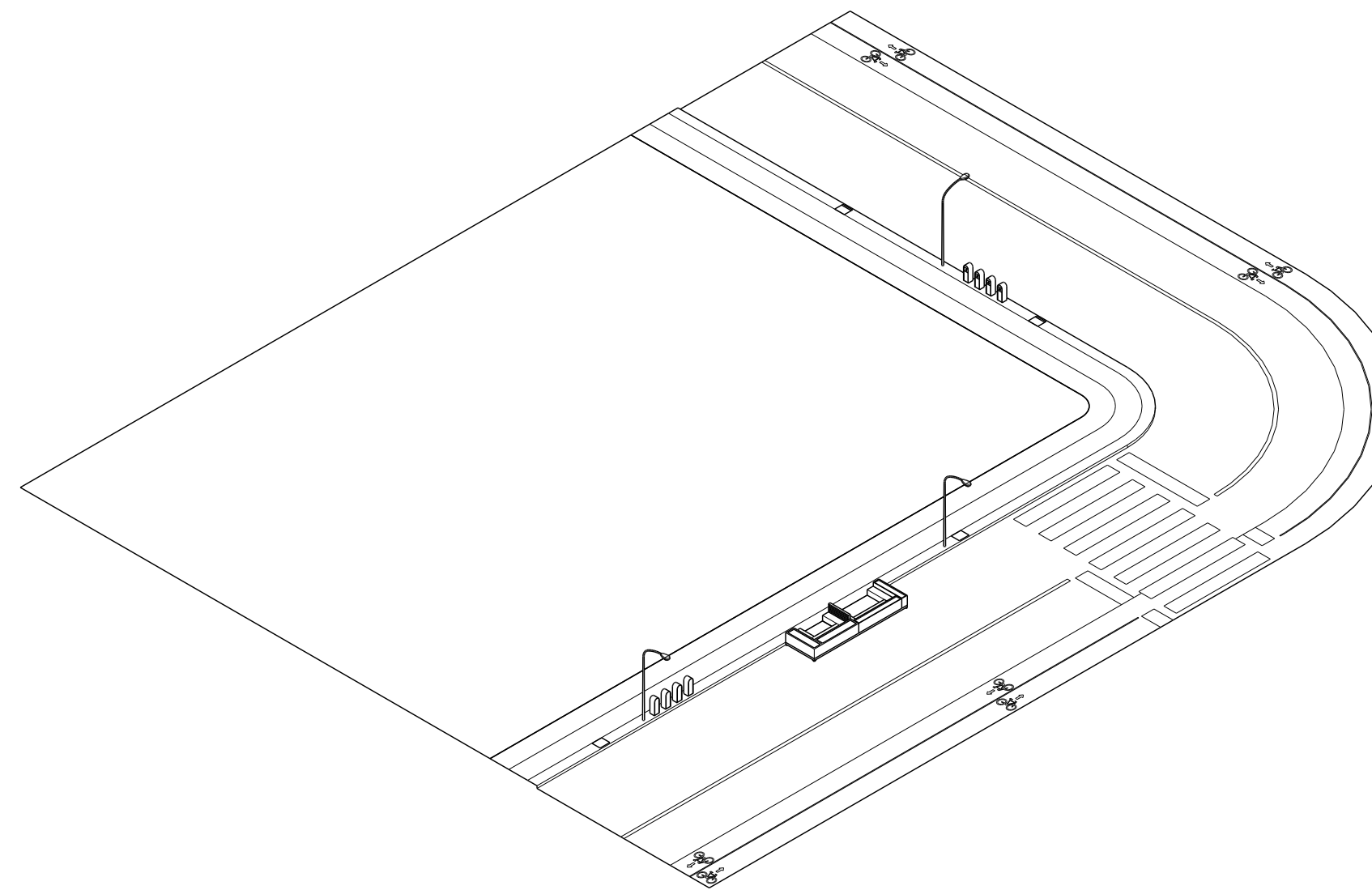
Parâmetros Urbanísticos: Lote

LOTE MÍNIMO



É a menor área permitida para cada zona, resultante da subdivisão de terreno.

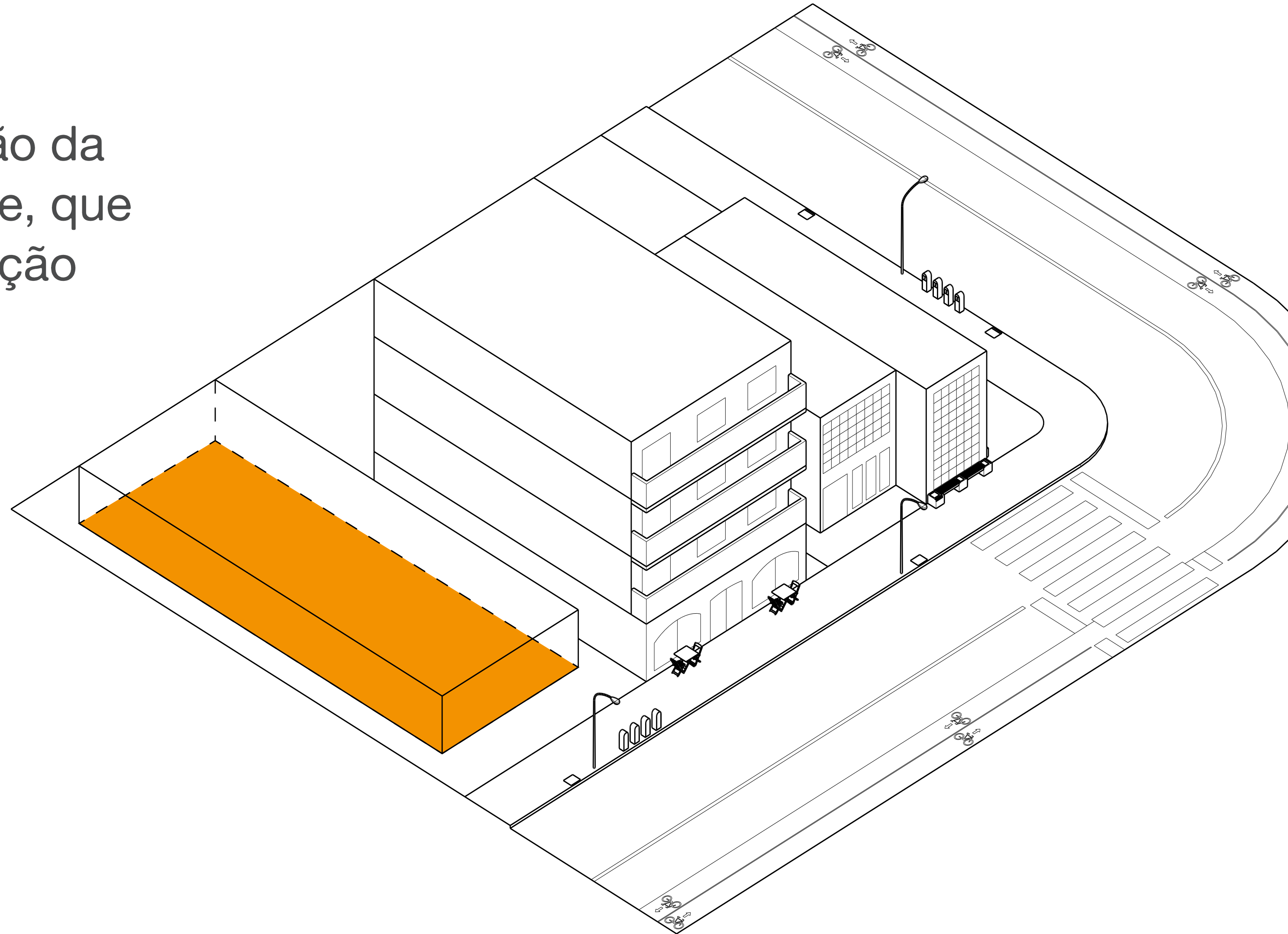
LOTE MÁXIMO



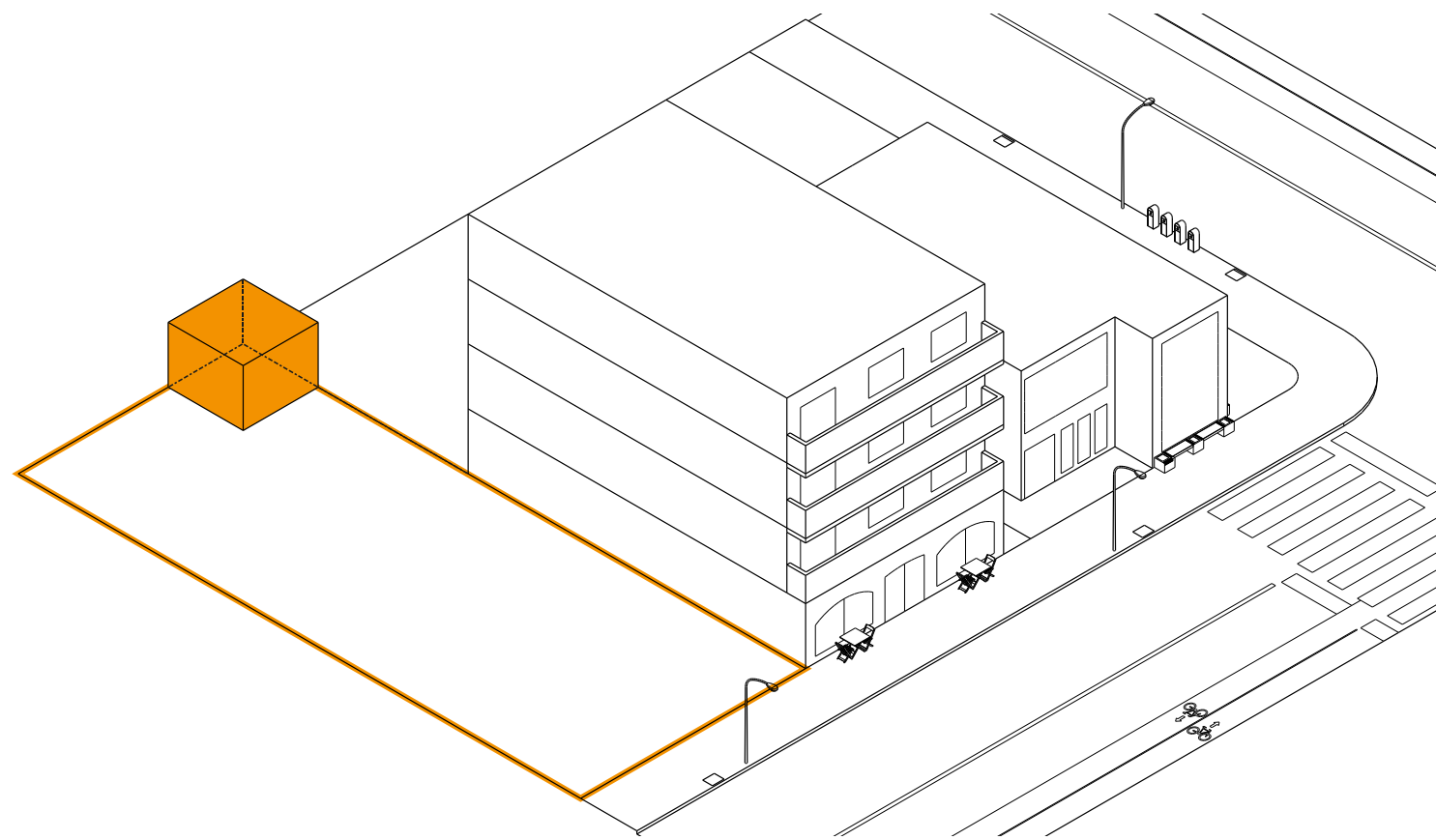
A dimensão máxima de lotes em todo o perímetro urbano municipal será de 50.000,00m², e acima será obrigatório o EIV e anuência do Conselho da Cidade.

Parâmetros Urbanísticos: T. O.

- Relação entre a área de projeção da edificação no solo e a área do lote, que fixará o limite máximo de construção projetada sobre o solo.

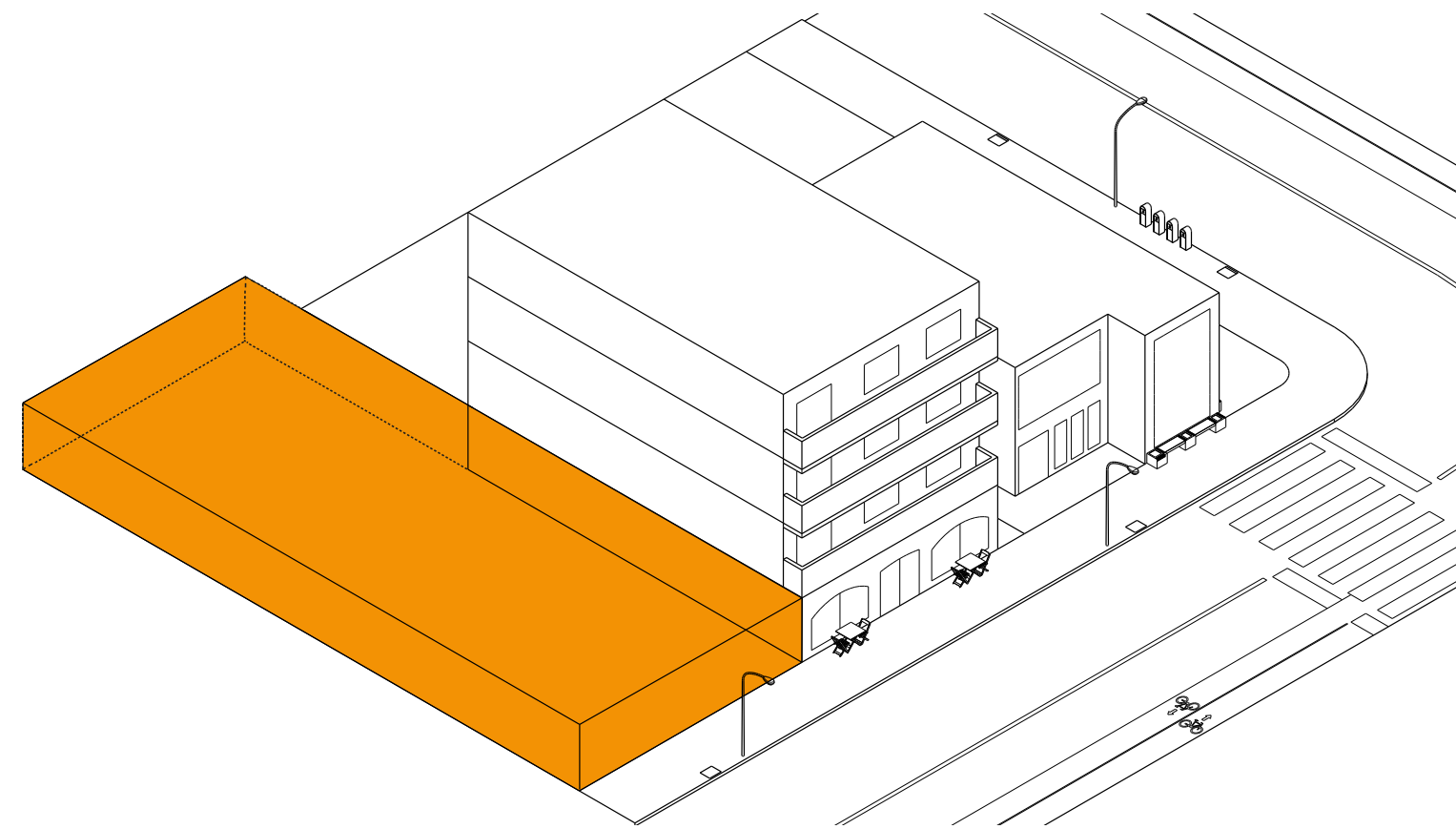


Parâmetros Urbanísticos: C.A.



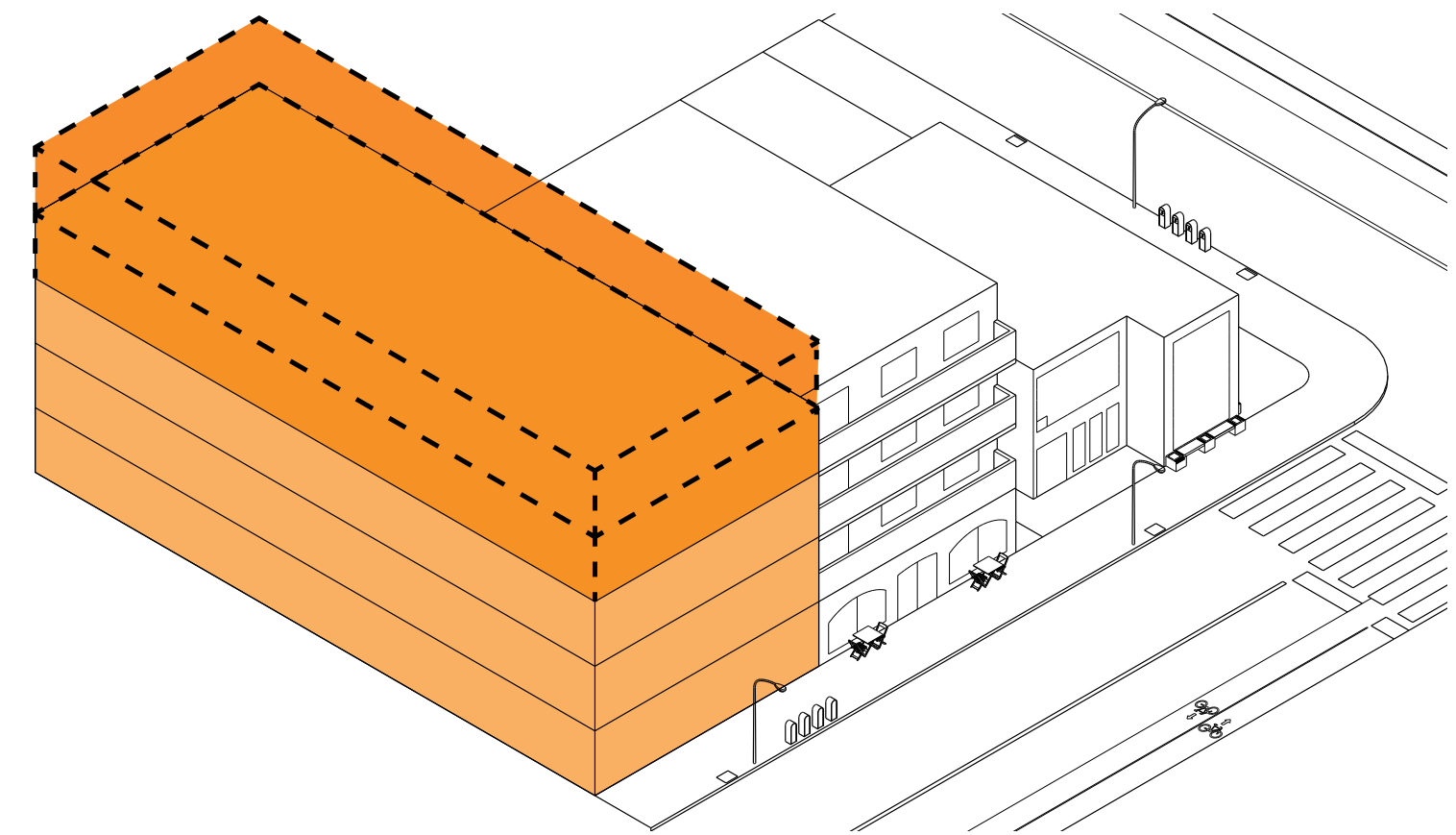
● Coeficiente de Aproveitamento Mínimo

Parâmetro mínimo de ocupação do solo, para que o lote não seja considerado subutilizado, fazendo cumprir a função social da propriedade urbana;



● Coeficiente de Aproveitamento Básico

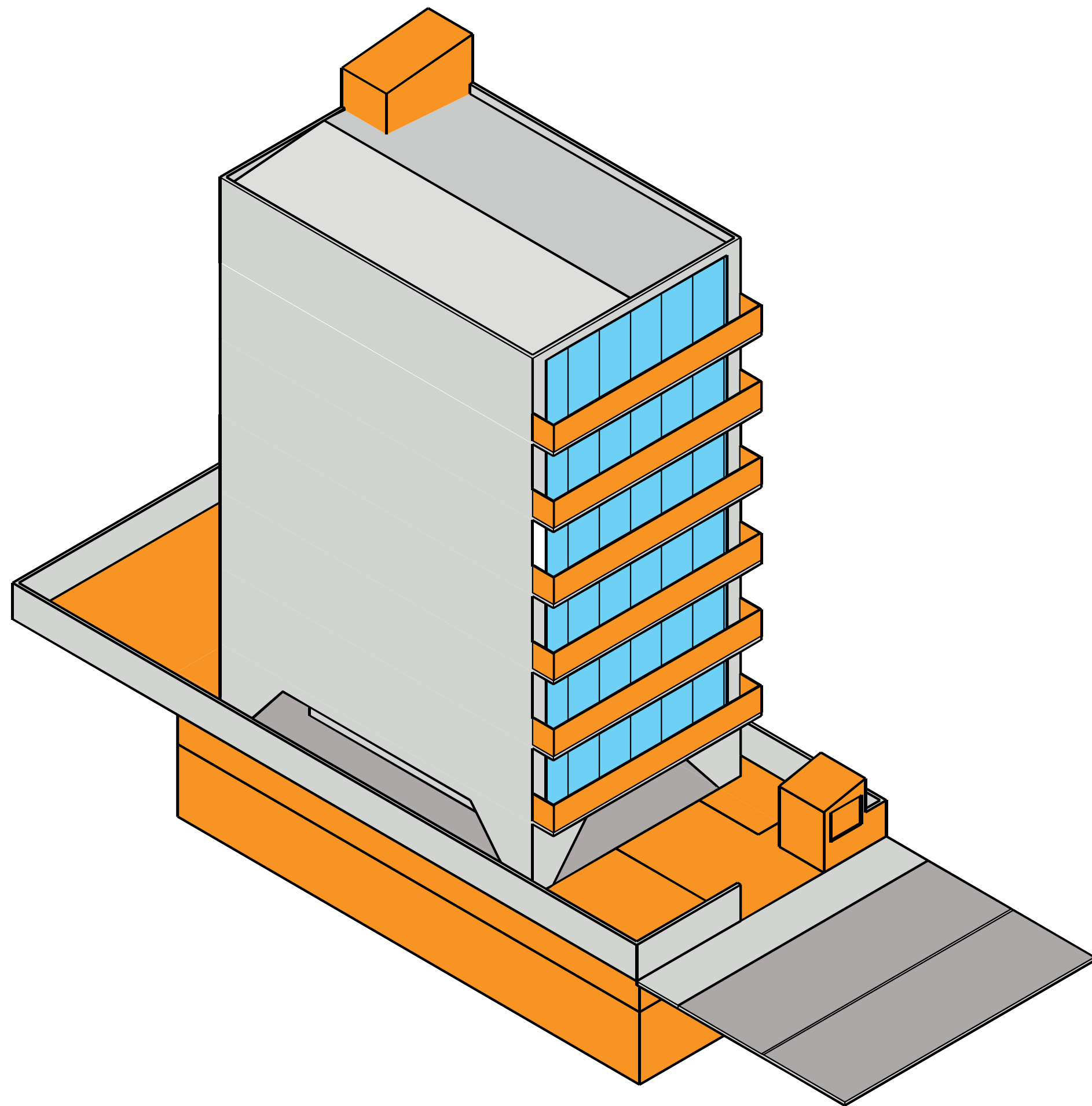
Parâmetro fundamental da ocupação do solo e a partir do qual a Outorga Onerosa do Direito de construir irá incidir;



● Coeficiente de Aproveitamento Máximo

Refere-se ao limite máximo permitido para ocupação do solo, o qual será aplicado Outorga Onerosa do Direito de Construir emitida pelo município.

Parâmetros Urbanísticos: C.A.

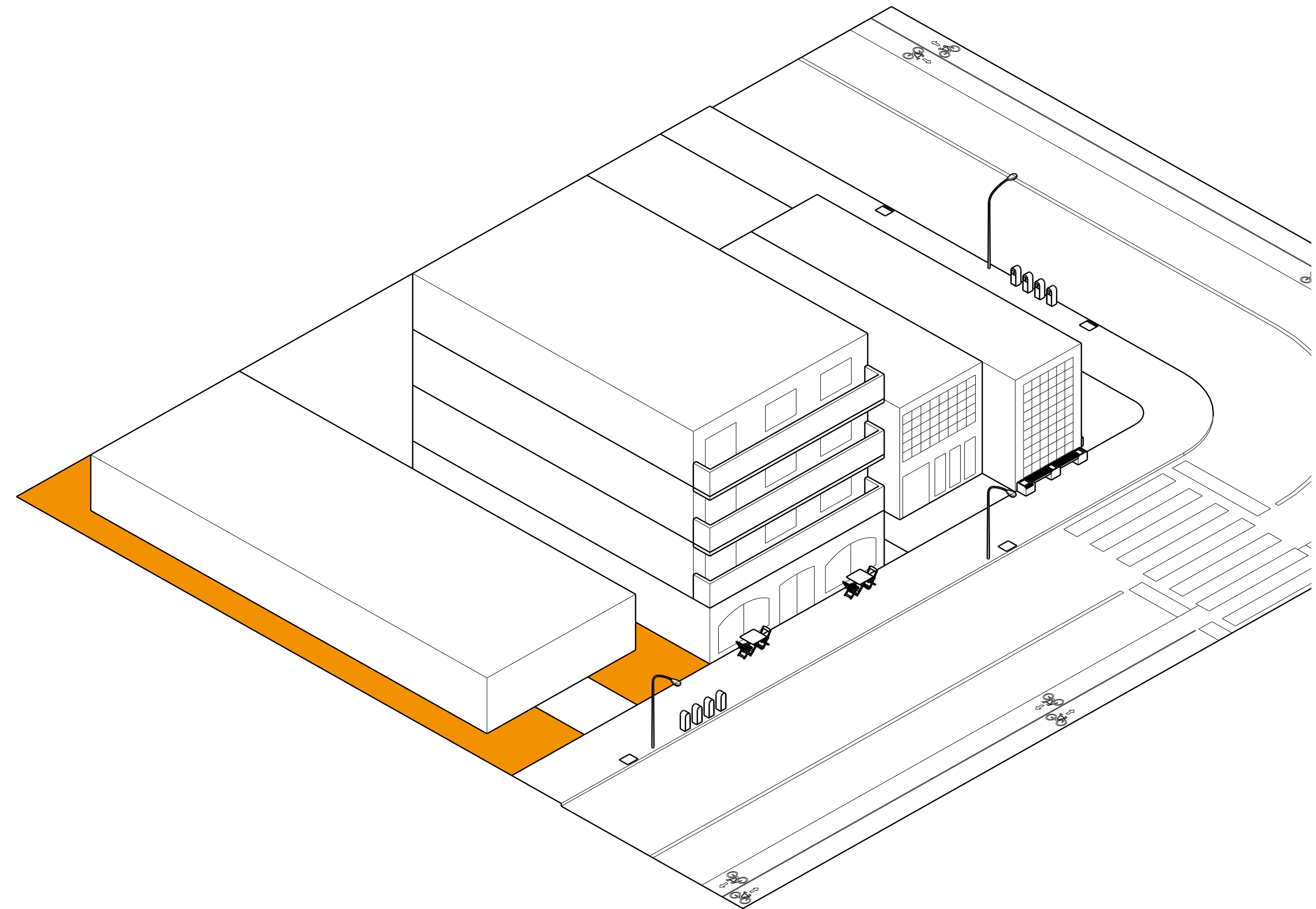


■ Áreas não computáveis no C.A.:

- Sacadas privativas;
- Varandas e terraços;
- Áreas de estacionamento/garagens;
- Projeções de cobertura e apêndices com no máximo 3,00 metros e 30,00 m²;
- As áreas destinadas aos serviços de apoio de uso comum dos prédios;
- As áreas sem cobertura de recreação;
- Os beirais, pergolados, elementos decorativos e outras saliências.

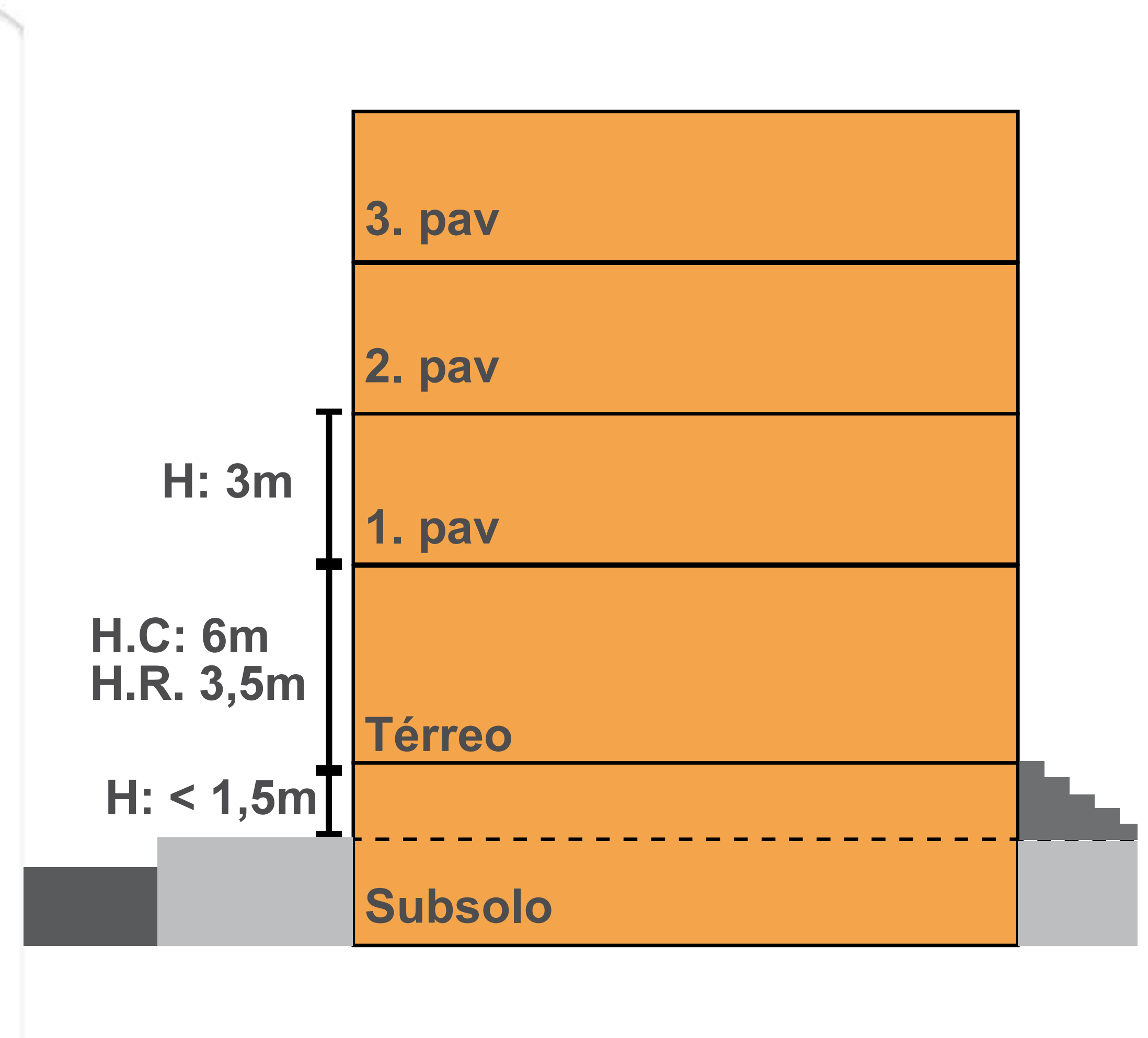
Parâmetros Urbanísticos: T.P

- Taxa de permeabilidade é o percentual mínimo do lote que deverá ser mantido permeável;
- Áreas pavimentadas com materiais que **não necessitem rejuntas** ou com elementos como **blocos de concreto**, considera-se a **taxa de permeabilidade equivalente a 50% da área**;
- Outros pisos drenantes deverão comprovar permeabilidade em laudo técnico



Parâmetros Urbanísticos: Gabarito

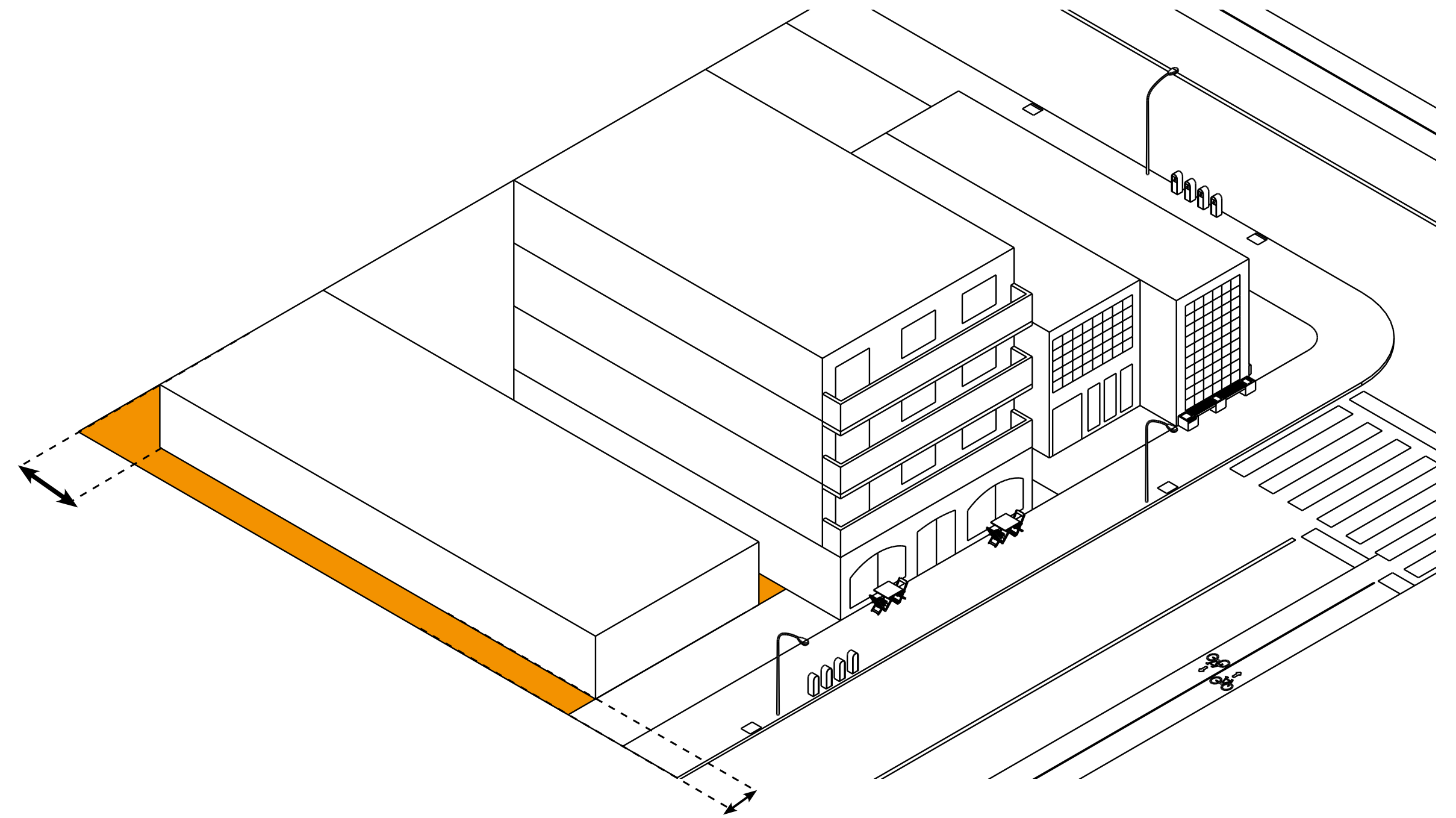
- Considerado a partir do nível de acesso da edificação;
- Quando confrontação para duas ou mais vias, considera-se como nível de acesso aquela com cota mais baixa;
- Altura máxima para cada pavimento
Térreo **3,5m**
Térreo Comercial: **6,0m**
Demais pavimentos: **3,0m**
- Subsolo não será contabilizado, não podendo estar mais que 1,5m acima do nível do solo.



Parâmetros Urbanísticos

RECUOS E AFASTAMENTOS





- Recuo frontal, afastamentos laterais e de fundos estabelecidos conforme a zona;
- As paredes em contato com o solo/semi-enterradas e/ou subsolos poderão ter recuo e afastamentos livre, desde que respeitados a taxa de ocupação e taxa de permeabilidade para a zona, bem como ventilação.

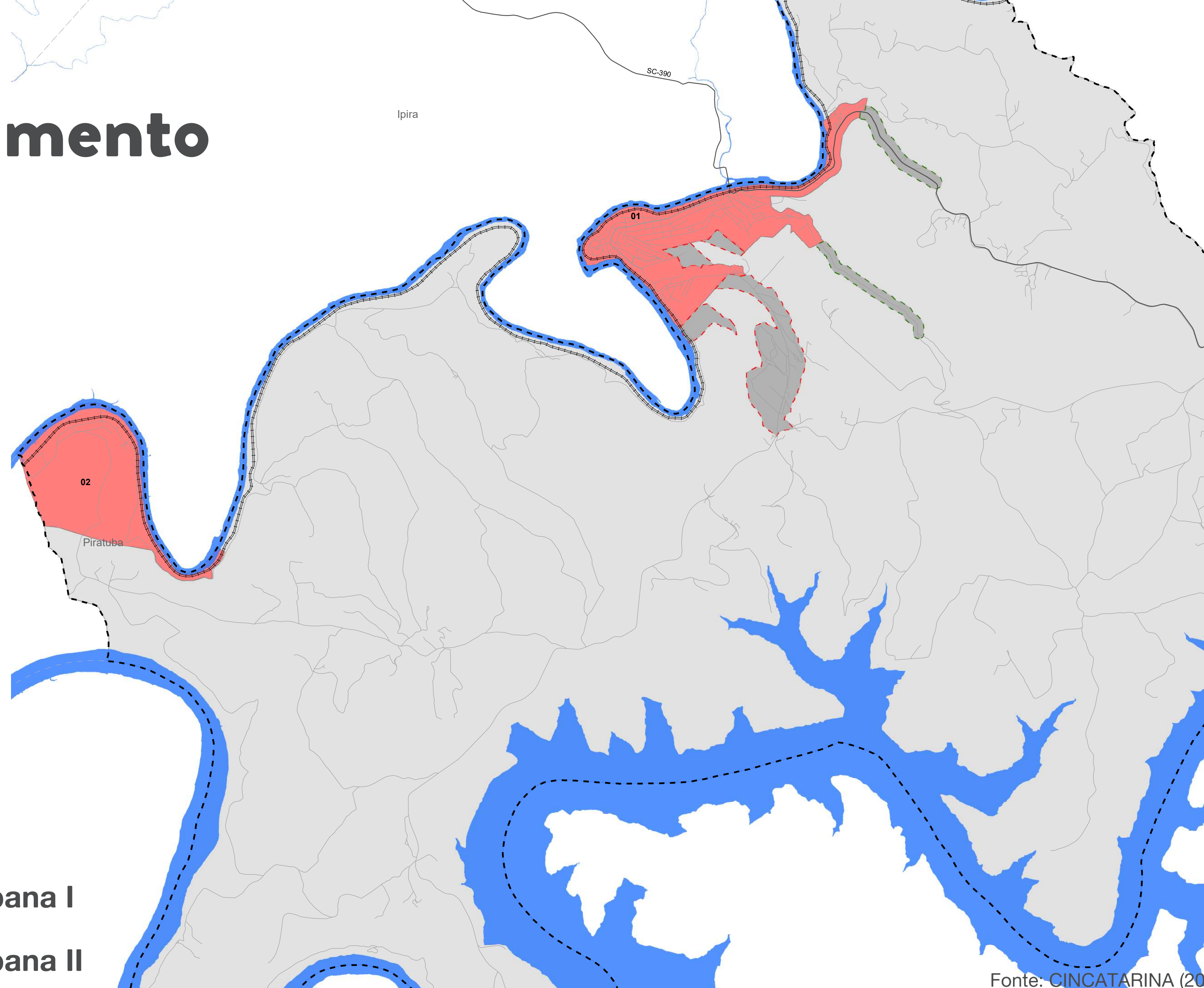


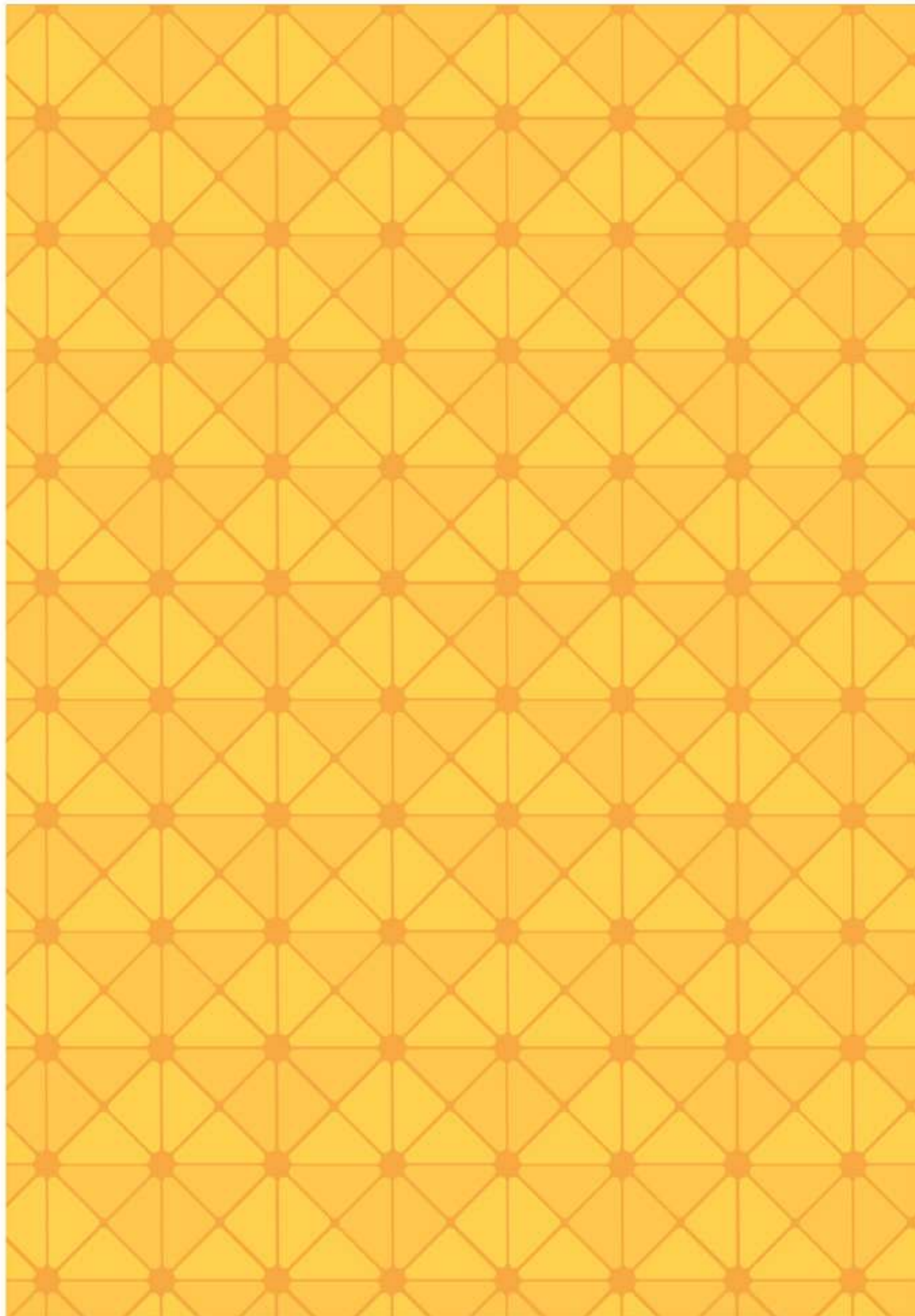


Macrozoneamento

Aprovado no Plano Diretor

-  Macrozona Rural
-  Macrozona Urbana
-  Interesse de Expansão Urbana I
-  Interesse de Expansão Urbana II





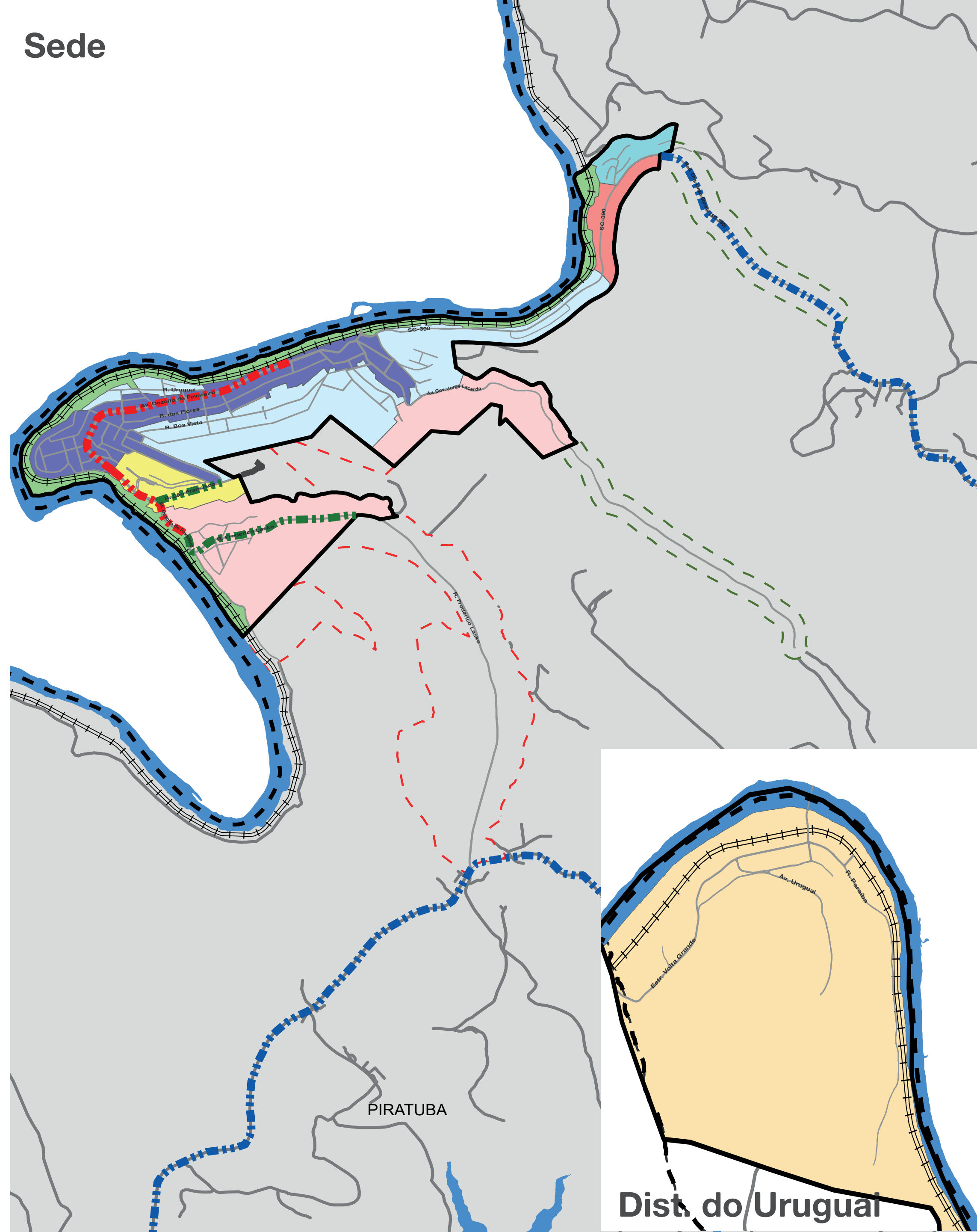
Zoneamento

- Cada zoneamento possui **parâmetros próprios de uso, ocupação e parcelamento do solo**, definidos na tabela de parâmetros urbanísticos, da lei de uso e ocupação do solo.
- As zonas são delimitadas através de ruas, fundos de lotes, rios, áreas de interesse ambiental e outras referências espaciais;

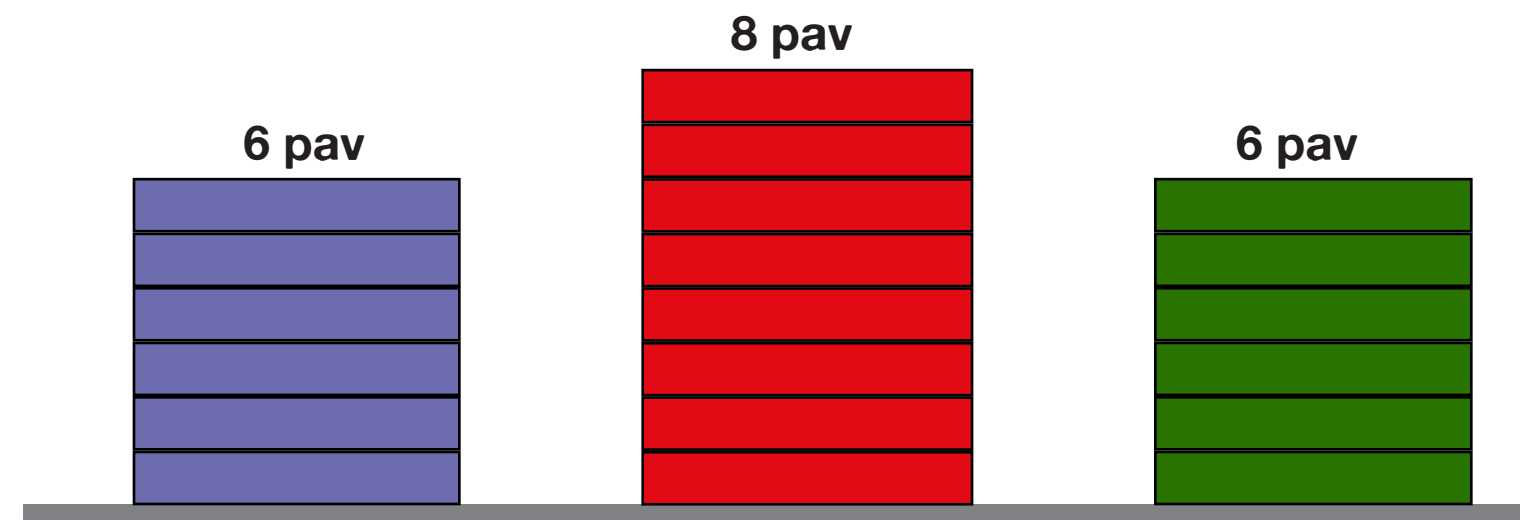
Zoneamento Proposto

10 + **3**
Zonas + Corredores

-  **1** Zona Mista + **2** Corredor de Comércio e Serviços
-  **3** Zonas Residenciais
-  **1** Zona Industrial
-  **1** Zona Ambiental e Turística
-  **1** Zona Especial
-  **1** Zona de Distrito
-  **1** Zona Rural + **1** Corredor Turístico

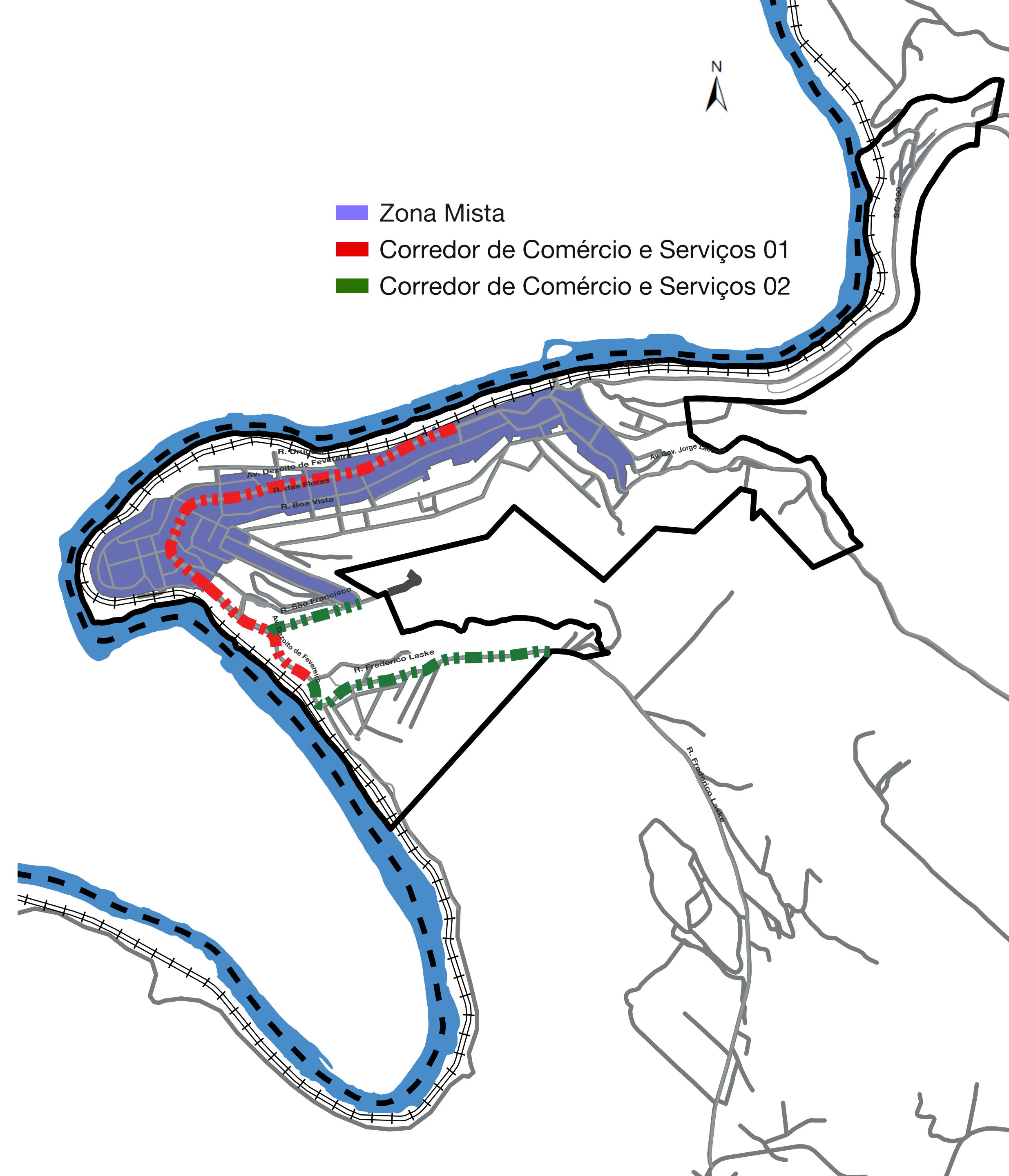


Zoneamento Comercial

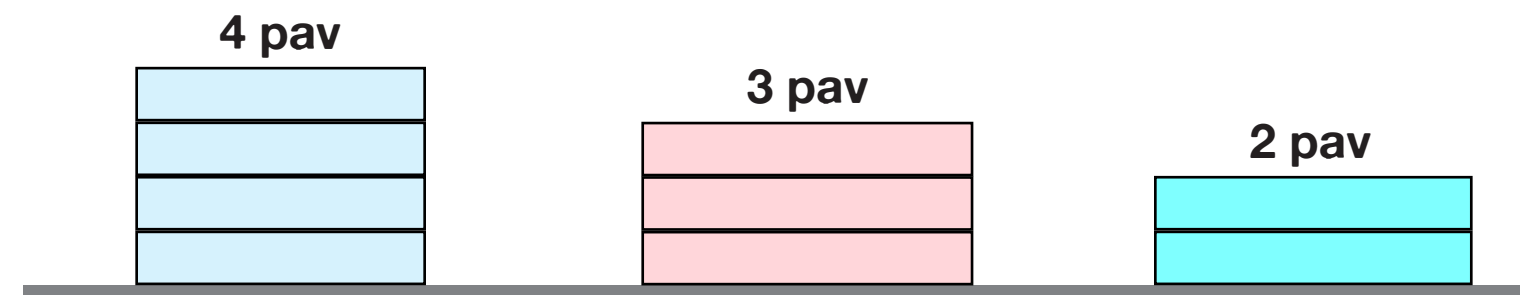


Gabarito (2) (4)	6 pav.	8 pav.	6 pav.
Lote Mínimo	360m ²	(7)	(7)
Testada	12m	(7)	(7)
Afastamento Frontal (1) (8)	2m	(7)	(7)
Afastamento Lateral (4) (8)	Térreo e 1º pav. com. e garagem: livre	Térreo e 1º pav. com. e garagem: livre	Térreo e 1º pav. com. e garagem: livre
	Res. e demais pav.: 1,50m	Res. e demais pav.: 1,50m	Res. e demais pav.: 1,50m
Afastamento Fundos (4)	1,5m	1,5m	1,5m
T.O. (3)	80%	80%	80%
C.A.	0,1 2,8 (U) 4 (M)	0,2 3,8 (U) 5,4 (M)	0,2 4,2
T.P.	10%	10%	10%

(2) Permitido subsolo desde que atenda as exigência de recuo, afastamentos, ventilação e iluminação da zona;
 (3) Quando adotada a fachada ativa a taxa de ocupação terá um aumento de 3%. Conforme capítulo único do título V;
 (7) Quando inexistentes índices específicos dos corredores adotar-se-ão os índices do zoneamento ao qual foi sobreposto;



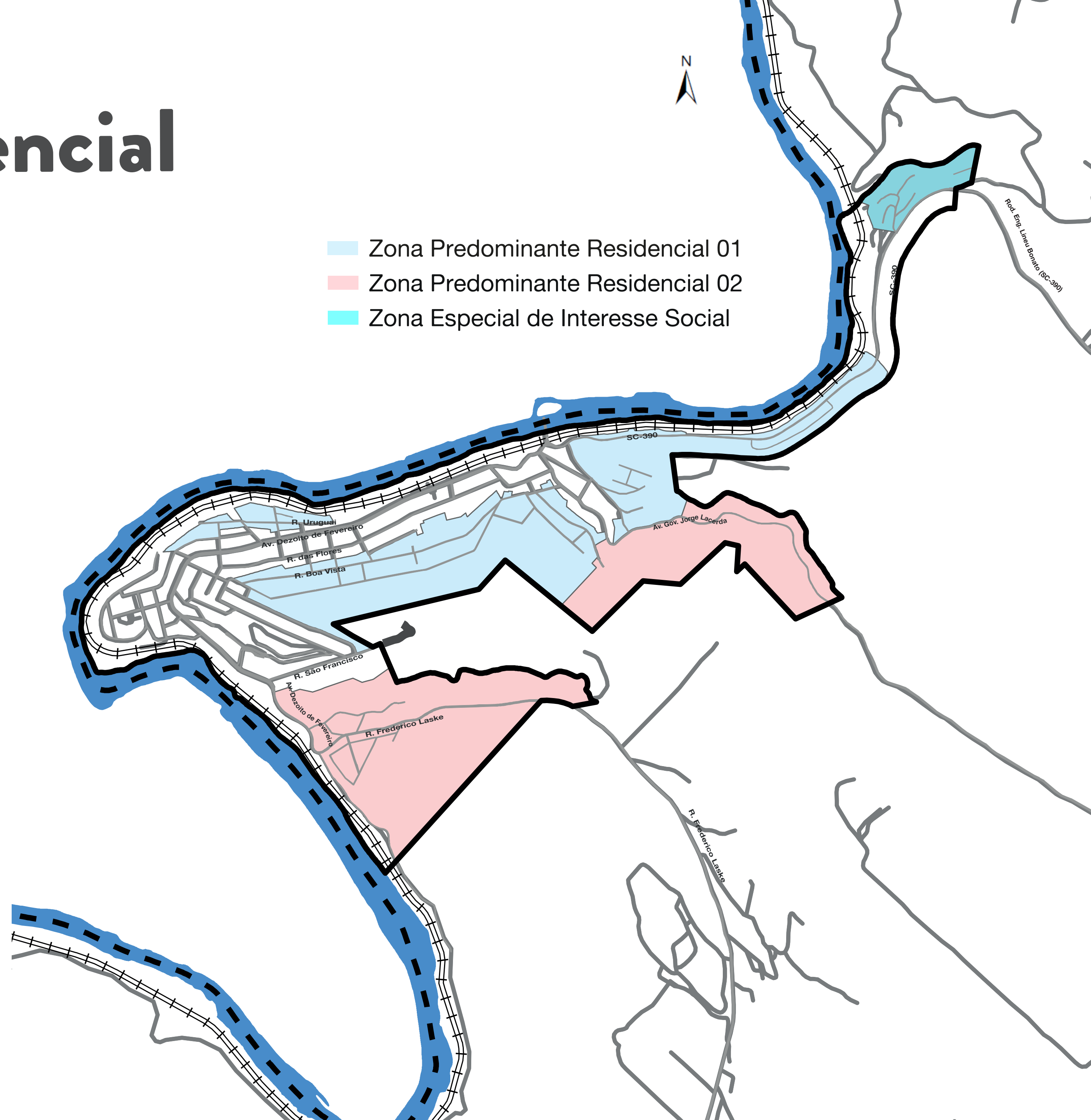
Zoneamento Residencial



Gabarito (2) (4)	4 pav.	3 pav.	2 pav.
Lote Mínimo	450 240 m ² (11)	360 240 m ² (11)	240 m ²
Testada	15 12m (11)	12m	12m
Afastamento Frontal (1) (8)	4 m	4 m	4 m
Afastamento Lateral (4) (8)	Térreo e 1º pav. com. e garagem: livre	Térreo e 1º pav. com. e garagem: livre	Térreo e 1º pav. com. e garagem: livre
	Res. e demais pav.: 1,50m	Res. e demais pav.: 1,50m	Res. e demais pav.: 1,50m
Afastamento Fundos (4)	1,50m (5)	1,50m (5)	1,50m
T.O. (3)	65%	60%	60%
C.A.	0,2 2 (U) 2,6 (M)	0,12 1,8	0,1 1,2
T.P.	20%	20%	20%

(3) Quando adotada a fachada ativa a taxa de ocupação terá um aumento de 3%. Conforme capítulo único do título V;
 (5) Permitido edificações isoladas.
 (11) Parâmetro exclusivo para o loteamento popular.

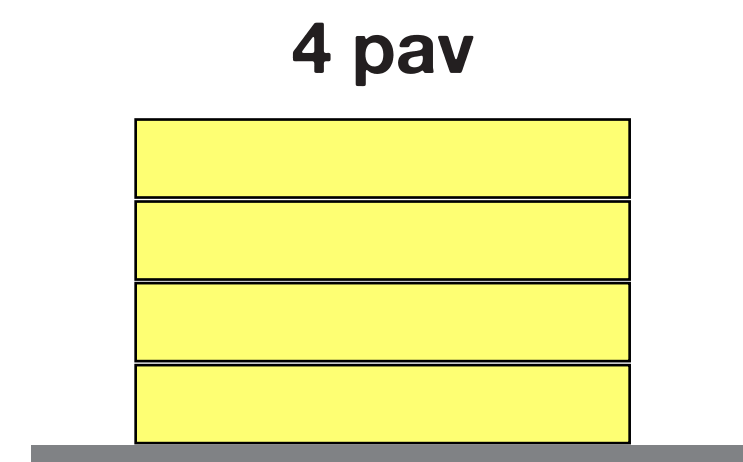
- Zona Predominante Residencial 01
- Zona Predominante Residencial 02
- Zona Especial de Interesse Social



Zoneamento Especial (9)

- São permitidos usos destinados ao turismo, comércio, recreação e lazer e demais atividades previstas na tabela de uso do solo em regulamentação própria

Gabarito (2) (4)	4 pav.
Lote Mínimo	540 m²
Testada	18m
Afastamento Frontal (1) (8)	4m
Afastamento Lateral (4) (8)	Térreo e 1º pav. com. e garagem: livre
	Res. e demais pav.: 1,50m
Afastamento Fundos (4)	1,5m
T.O. (3)	65%
C.A.	2,6
T.P.	20%

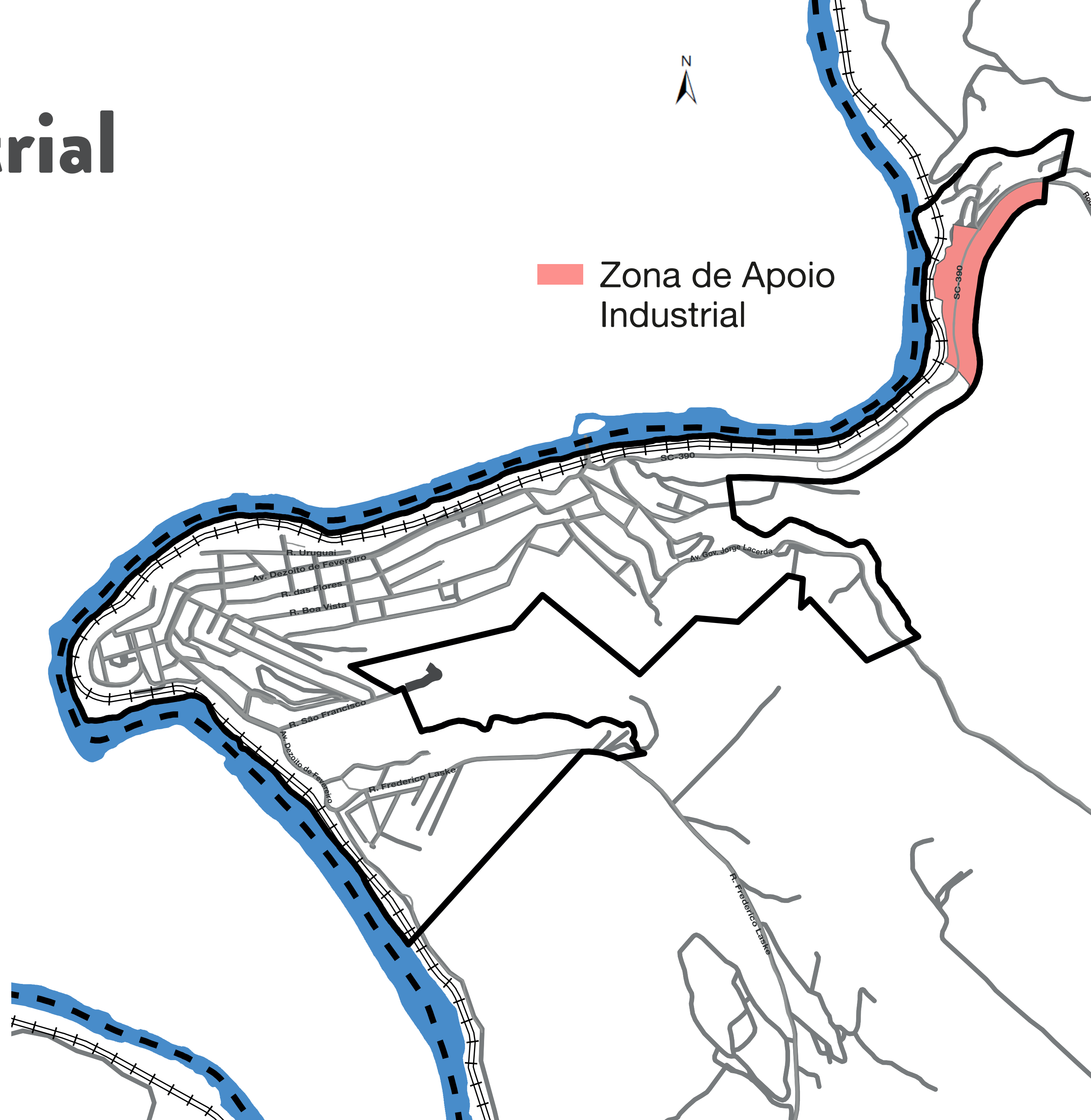
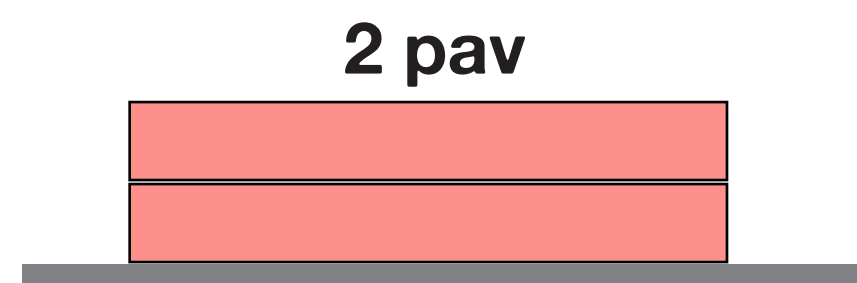


Zona Recreacional das Termas

Zoneamento Industrial

- Visa à distribuição de atividades empresariais, industriais e fabris de pequeno e médio porte com baixo impacto ambiental, apresentando potencial de incômodo ao uso residencial;

Gabarito (2) (4)	2 pav.
Lote Mínimo	1000 360 (10) m²
Testada	25 12 (10) m
Afastamento Frontal (1) (8)	6m
Afastamento Lateral (4) (8)	3m
Afastamento Fundos (4)	3m
T.O. (3)	60%
C.A.	0,05 1,2
T.P.	15%

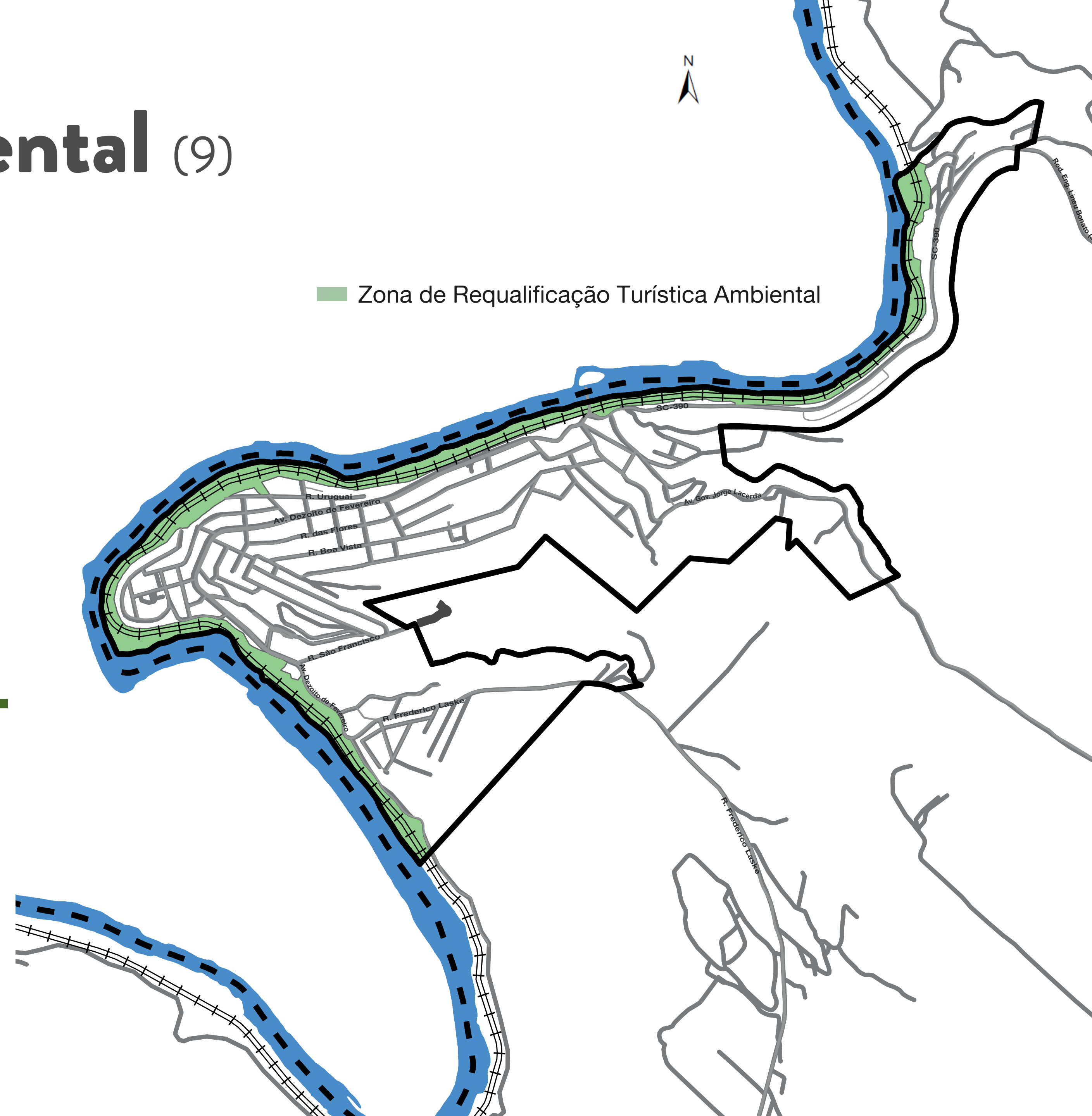
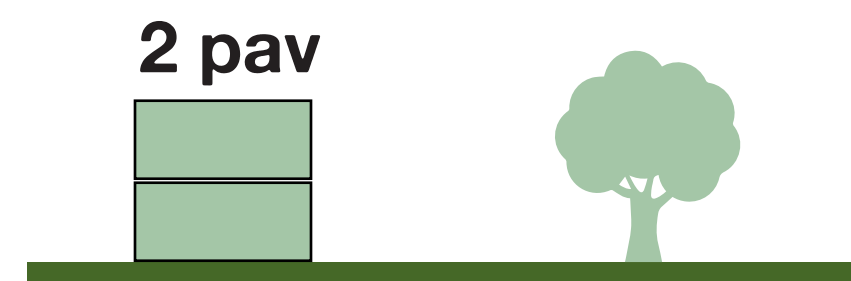


Zoneamento Ambiental (9)

Esta zona ficarão designadas para o desenvolvimento de atividades ligadas ao turismo e ao lazer, sendo expressamente proibido edificações com fins residenciais.

Zona de Requalificação Turística Ambiental

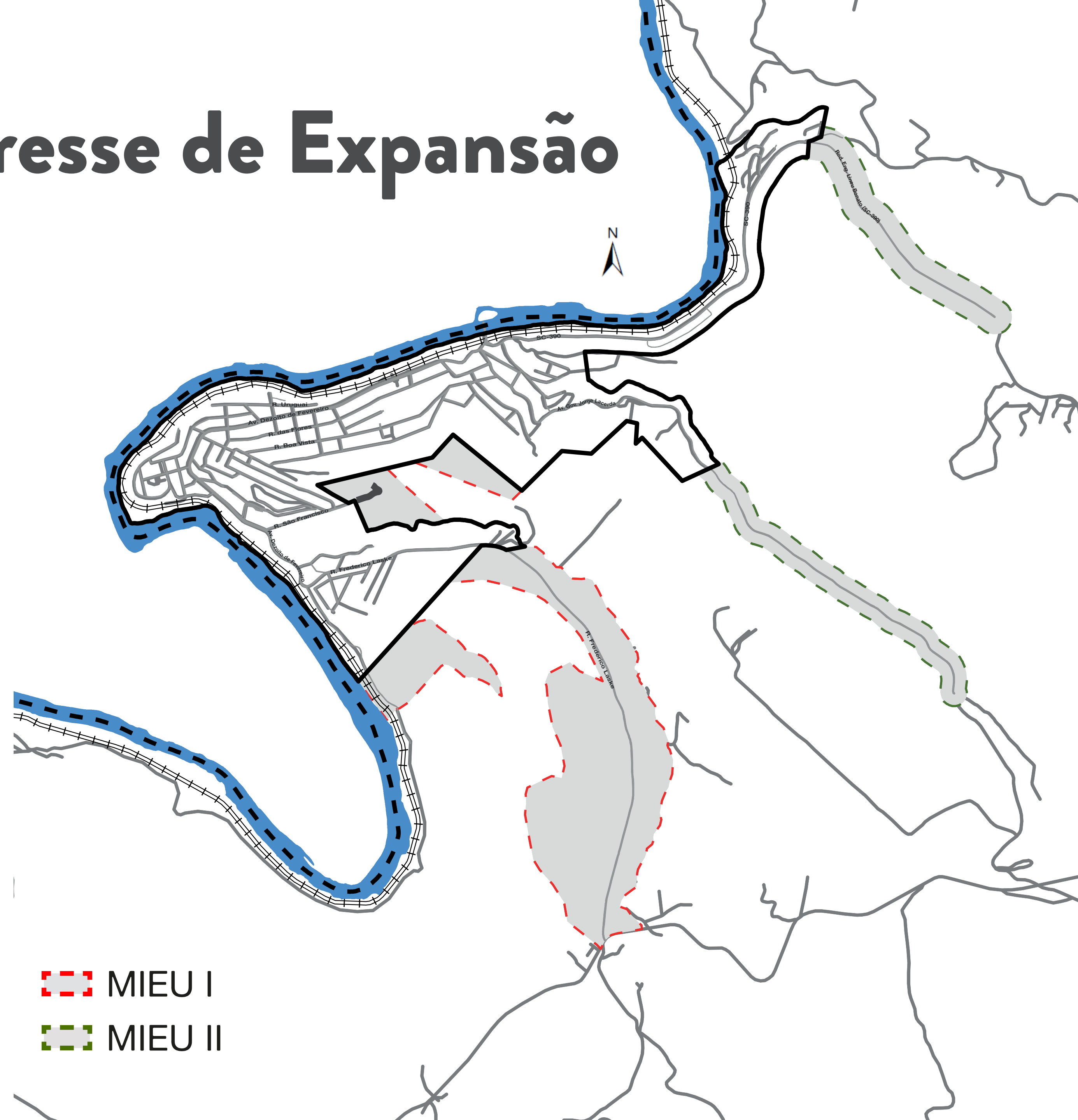
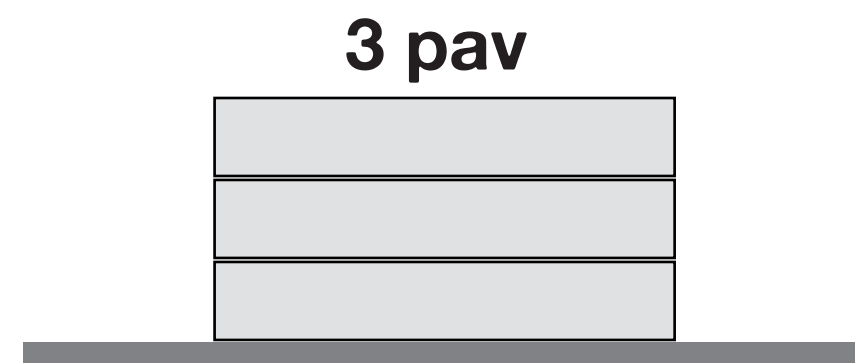
Gabarito (2) (4)	2 pav.
Lote Mínimo	-
Testada	-
Afastamento Frontal (1) (8)	6m
Afastamento Lateral (4) (8)	4m
Afastamento Fundos (4)	4m
T.O. (3)	10%
C.A.	0,5
T.P.	20%



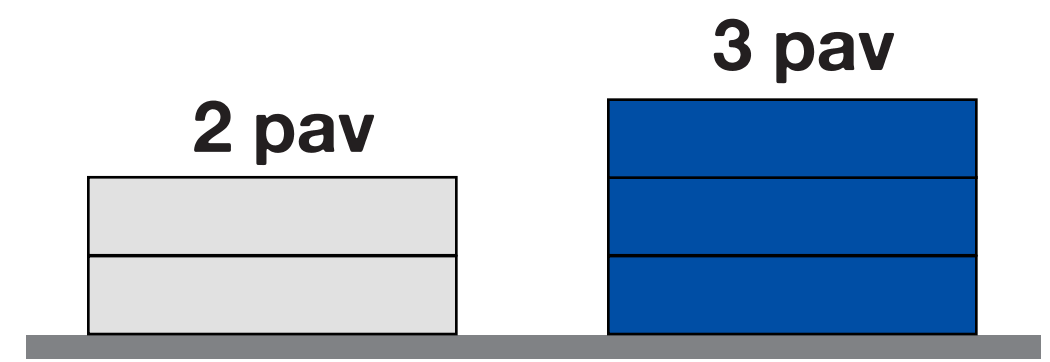
Macrozonas de Interesse de Expansão

Corresponde a áreas passíveis de expansão urbana futura, com tendência a ocupação e adensamento com característica residencial.

Gabarito (2) (4)	3 pav.
Lote Mínimo	700 m
Testada	20m
Afastamento Frontal (1) (8)	6m
Afastamento Lateral (4) (8)	2m
Afastamento Fundos (4)	2m
T.O. (3)	50%
C.A.	1,0
T.P.	-

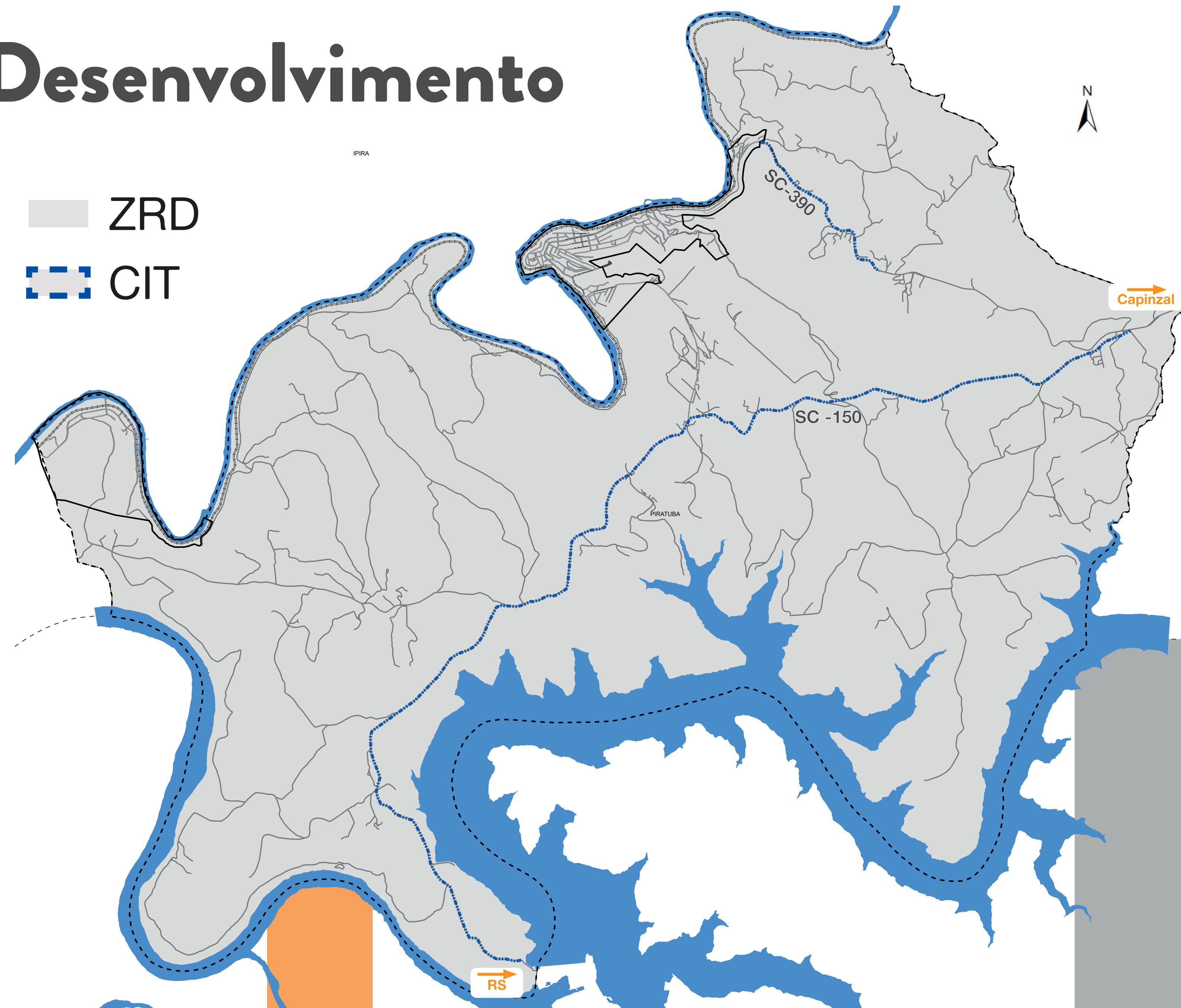


Zona Rural de Desenvolvimento



Gabarito (2) (4)	2 pav.	3 pav.
Lote Mínimo	(6)	(7)
Testada	20m	(7)
Afastamento Frontal (1) (8)	15m	(7)
Afastamento Lateral (4) (8)	3m	(7)
Afastamento Fundos (4)	3m	(7)
T.O. (3)	-	50%
C.A.	-	Bás.: 1,5
T.P.	-	35%

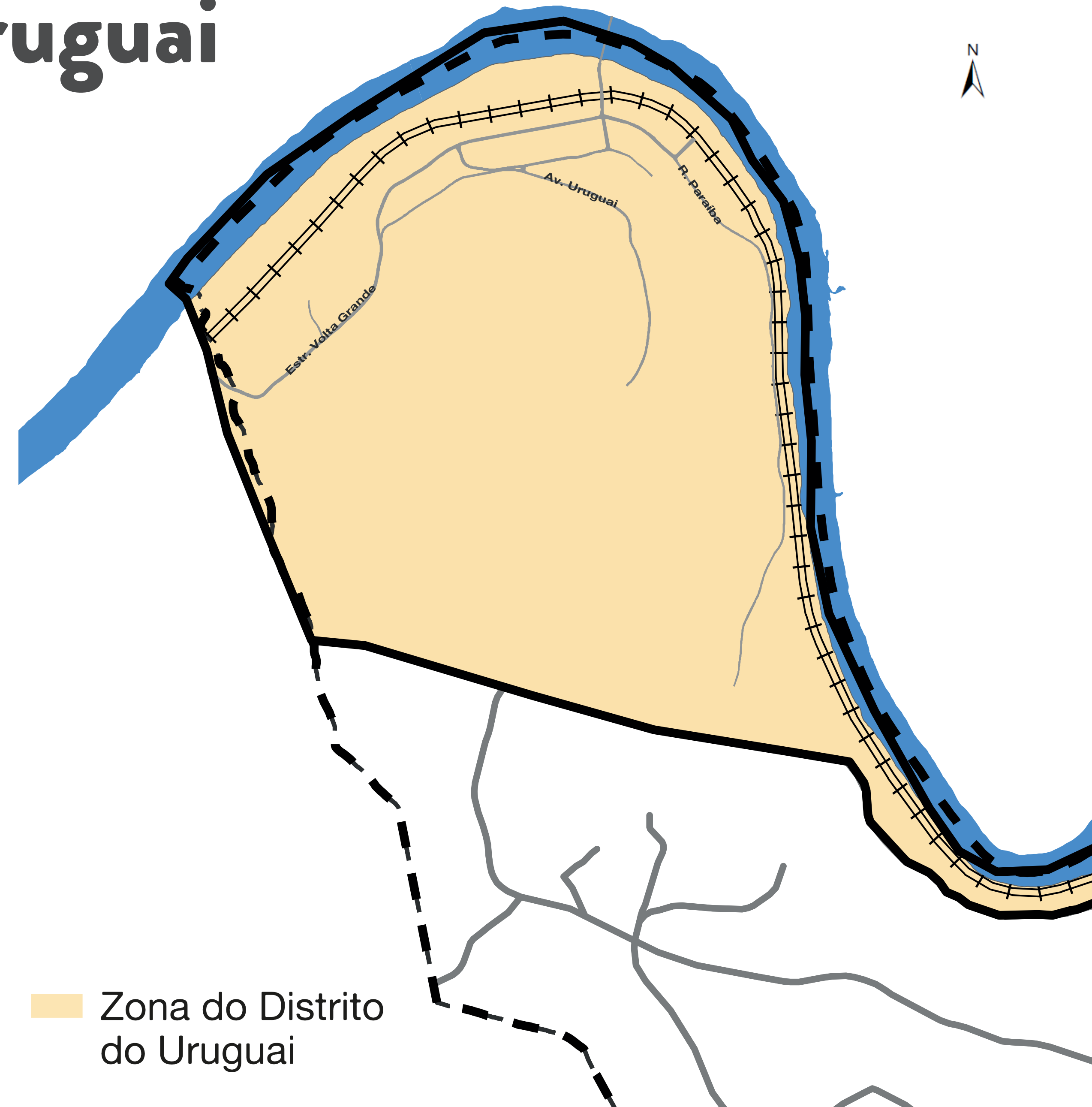
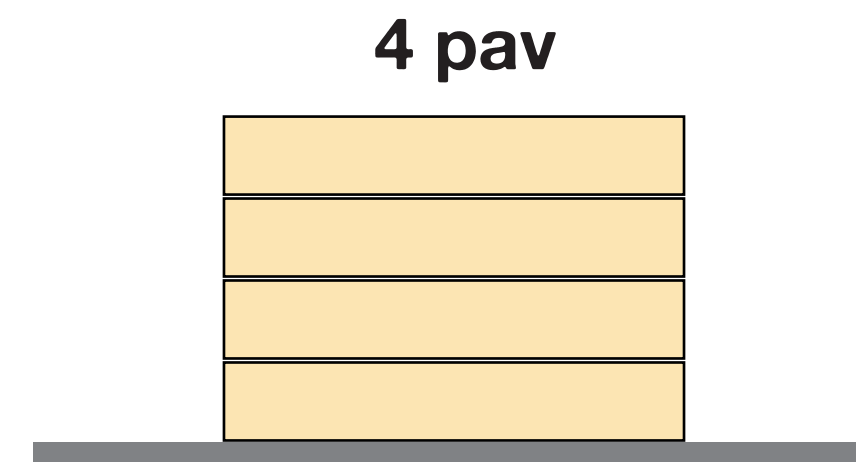
(6) A área mínima de cada lote, não poderá ser inferior ao módulo da exploração prevista ou à fração mínima de parcelamento (FMP), constante no CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural) do imóvel;
 (7) Quando inexistentes índices específicos dos corredores adotar-se-ão os índices do zoneamento ao qual foi sobreposto;



Zona do Distrito do Uruguai

Gabarito (2) (4)	4 pav.
Lote Mínimo	450 240 (11) m²
Testada	15 12 (11) m
Afastamento Frontal (1) (8)	4m
Afastamento Lateral (4) (8)	1,5m
Afastamento Fundos (4)	1,5m
T.O. (3)	50%
C.A.	0,1 2,0
T.P.	30%

- (1) Quando instalados junto a rodovias, observar normas do órgão de trânsito responsável;
(2) Permitido subsolo desde que atenda as exigência de recuo, afastamentos, ventilação e iluminação da zona;
(3) Quando adotada a fachada ativa a taxa de ocupação terá um aumento de 3%. Conforme capítulo único do título V;
(4) O gabarito e os afastamentos da edificação serão calculados a partir do nível térreo (acesso à edificação); Quando o lote apresentar confrontação para 2 ou mais vias, nível térreo a cota mais baixa que confrontar com uma destas ruas, conforme croqui anexo XIII;
(8) As paredes em contato com o solo/semi-enterradas e/ou subsolos poderão ter recuo e afastamentos livre, desde que respeitados a taxa de ocupação e taxa de permeabilidade para a zona, bem como ventilação;
(11) Parâmetro exclusivo para o loteamento popular.

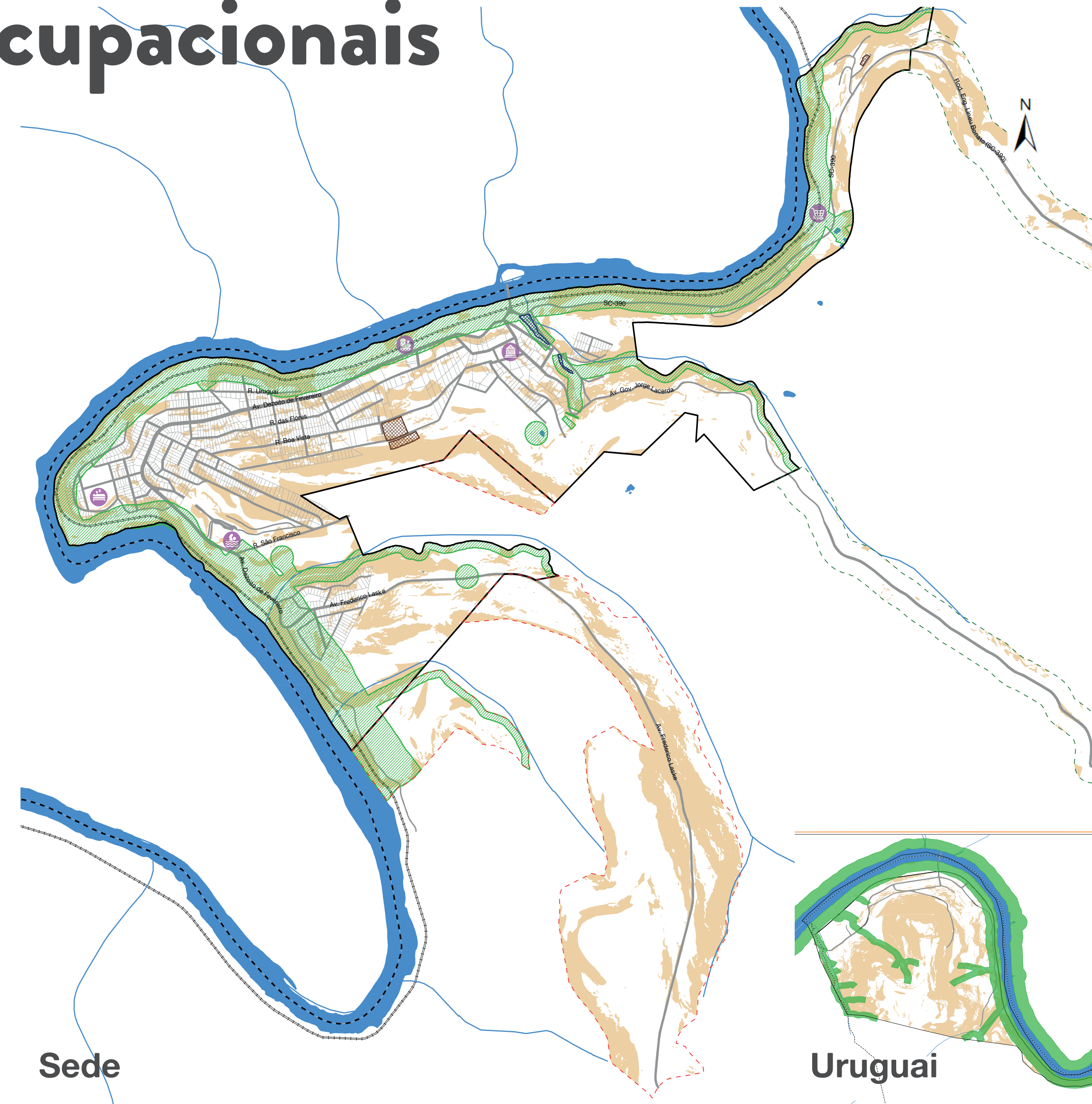


■ Zona do Distrito do Uruguai

Áreas de Restrições Ocupacionais

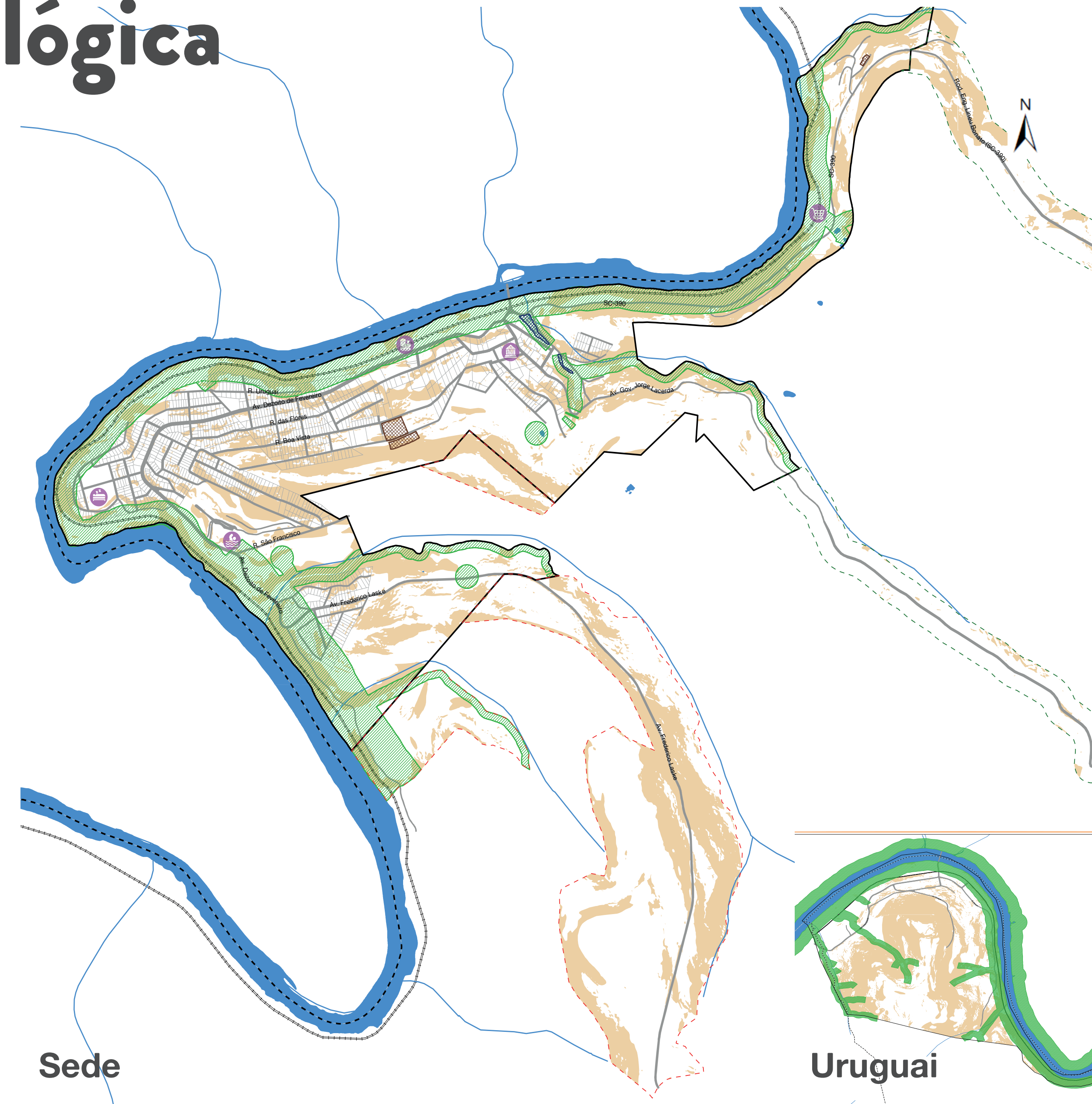
- São áreas que tem o objetivo de preservação do patrimônio histórico, cultural e natural, à salvaguarda do equilíbrio ecológico e a proteção à vida.

- Área de Restrição Geológica
- Área de Restrição Hidrológica
- Área de Preservação Permanente (APP)
- Restrição de Declividade acima de 30%




Área de Restrição Geológica

- Área de Restrição Geológica
- As áreas de risco geológico estão mapeadas pelo Serviço Geológico do Brasil – CPRM, e pelo diagnóstico socioambiental.
- Com o objetivo de extinguir ou minimizar os possíveis danos, o proprietário deverá apresentar projeto que garanta a adequação do terreno, contendo medidas mitigadoras a serem executadas.

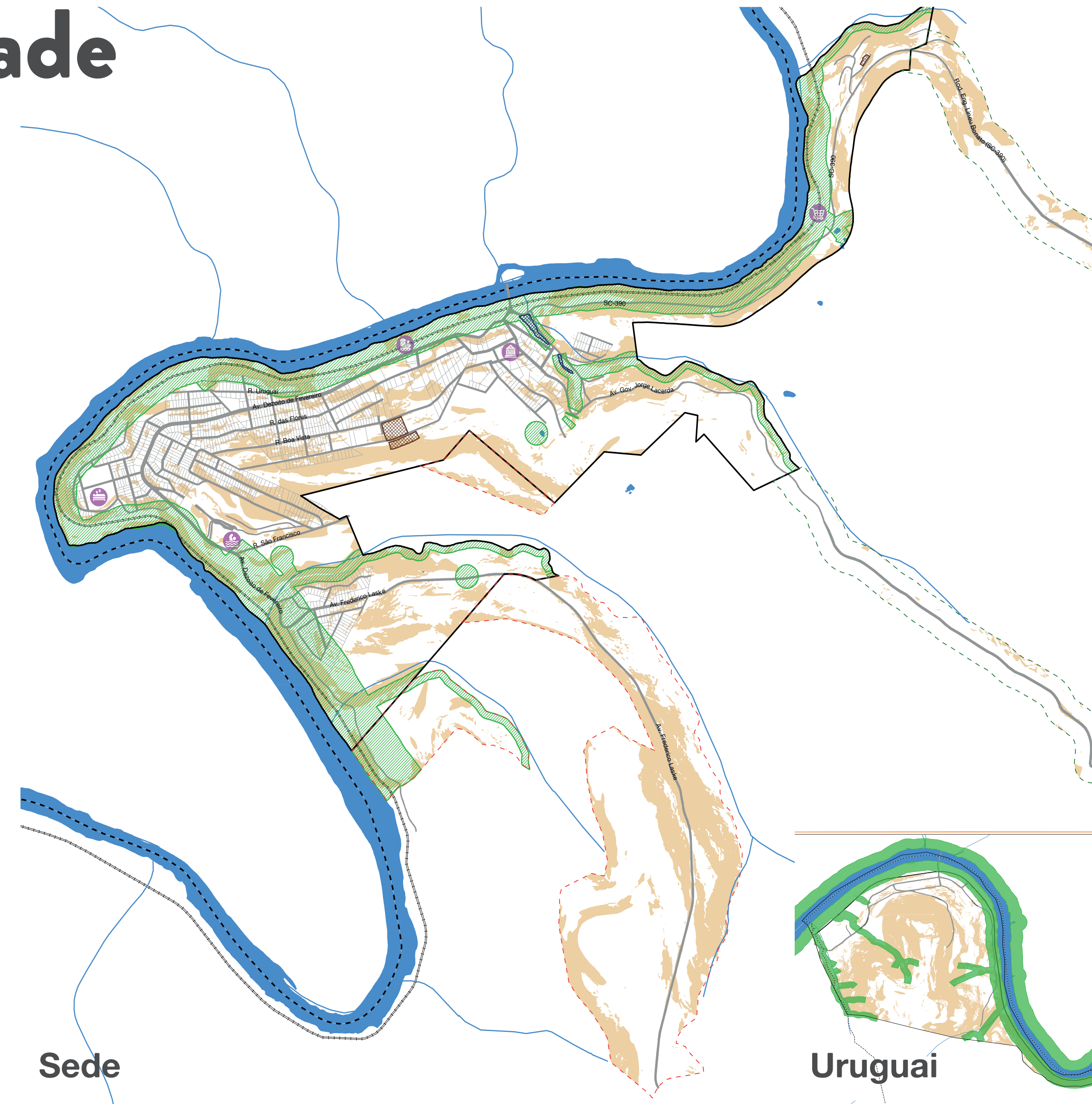


Restrição de Declividade

 Restrição de Declividade acima de 30%

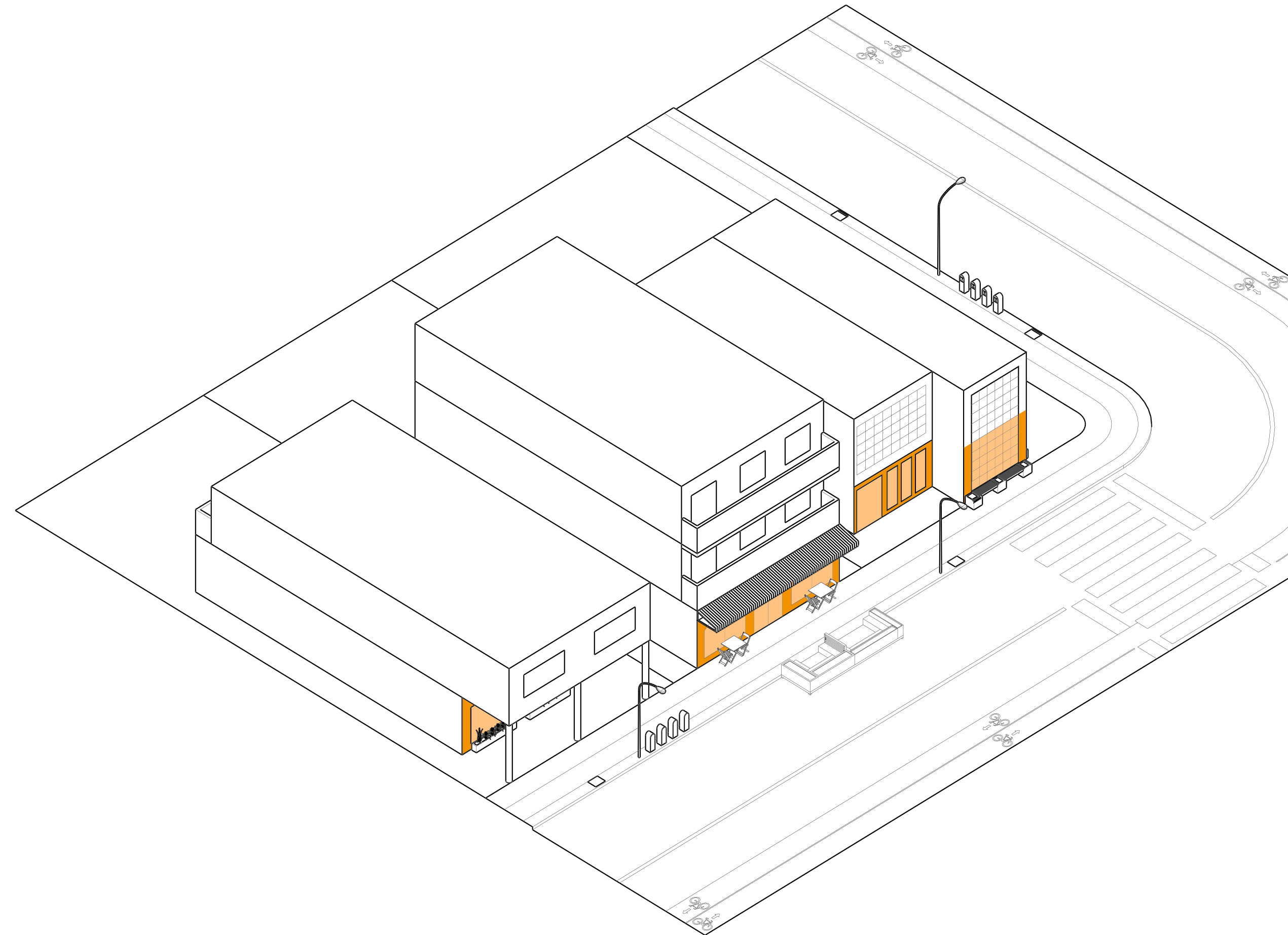
- **Áreas legalmente parceladas:** CA reduzido pela metade;
- **Áreas não parceladas:** Vedada a ocupação;

Será possível a contestação da declividade indicada no cartograma.



Incentivos: Fachada Ativa

- 50% da fachada do pavimento térreo for permeável visualmente, devendo ter acesso direto ao logradouro a cada 10m de testada.
- **Incentivo:** T.O majorado em 3%
- Vedado o uso do recuo frontal para estacionamento;





Uso e Ocupação do Solo

■ **VIGENTE:** Classificação genérica: comércio vicinal, comércio ocasional, comercial atacadista, indústria leve, industrial incômoda, entre outros;

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

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

- Permitidos;
- Permitidos com restrições (1, 2 e 3);
- Permissível (EIV);
- Proibido.

ANEXO XI - TABELA DE USO DO SOLO

Código CNAE 2.0					MACROZONA URBANA							MACROZONA RURAL						
Seção	Divisão	Grupo	Subclasse	Denominação	ZM	ZPR1	ZPR2	ZEIS	ZAI	ZRT	CCS	CCSB	CIT	ZRTA	MIE	ZRD		
A	01	AGRICULTURA, PECUÁRIA, PRODUÇÃO FLORESTAL, PESCA E AQUICULTURA																
		AGRICULTURA, PECUÁRIA E SERVIÇOS RELACIONADOS																
		01.1	Produção de lavouras temporárias															
			0111-3	Cultivo de cereais							P				P		[2]	P
			0112-1	Cultivo de algodão herbáceo e de outras fibras de lavoura temporária							P				P		[2]	P
			0113-0	Cultivo de cana-de-açúcar							P				P		[2]	P
			0114-8	Cultivo de fumo							P				P		[2]	P
			0115-6	Cultivo de soja							P				P		[2]	P
			0116-4	Cultivo de oleaginosas de lavoura temporária, exceto soja							P				P		[2]	P
			0119-9	Cultivo de plantas de lavoura temporária não especificadas anteriormente							P				P		[2]	P
		01.2	Horticultura e floricultura															
			0121-1	Horticultura		[2]	[2]	[2]	[1]	P	[2]	[2]	[2]	P	PE	[2]	[2]	P
			0122-9	Cultivo de flores e plantas ornamentais		[2]	[2]	[2]	[1]	P	P	P	P	P	PE	[2]	[2]	P
		01.3	Produção de lavoura permanentes															
			0131-8	Cultivo de laranja							P				P		[2]	P
			0132-6	Cultivo de uva							P				P		[2]	P
			0133-4	Cultivo de frutas de lavoura permanente, exceto laranja e uva							P				P		[2]	P
			0134-2	Cultivo de café							P				P		[2]	P
			0135-1	Cultivo de cacau							P				P		[2]	P
			0139-3	Cultivo de plantas de lavoura permanente não especificadas anteriormente							P				P		[2]	P
		01.4	Produção de sementes e mudas certificadas															
			0141-5	Produção de sementes certificadas							P				P	PE	[2]	P
			0142-3	Produção de mudas e outras formas de propagação vegetal, certificadas		P	P	P	P	P	P	PE	PE	P	PE	[2]	[2]	P
		01.5	Pecuária															
			0151-2	Criação de bovinos											P			P
			0152-1	Criação de outros animais de grande porte											P			P
			0153-9	Criação de caprinos e ovinos											P			P
			0154-7	Criação de suínos											P			P
			0155-5	Criação de aves											P			P
			0159-8	Criação de animais não especificados anteriormente											P			P
01.6	Atividades de apoio à agricultura e à pecuária; atividades de pós-colheita																	
	0161-0	Atividades de apoio à agricultura							PE				P			P		
	0162-8	Atividades de apoio à pecuária							PE				P			P		

Uso e Ocupação do Solo

- Em imóveis residenciais, serão permitidos escritórios, filiais, comércios eletrônicos (e-commerce) e endereços para fins de correspondências, por pessoa física ou jurídica, desde que obedecidas as seguintes condições:
 - Não tenha atendimento ao público;
 - Não tenha contratação de funcionários;
 - Não ocorra carga e descarga, armazenamento ou manipulação de mercadorias, salvo em caso de localização na zona rural.

Estudo de Impacto de Vizinhança

- Previsto no Plano Diretor;
- Aplicado aos seguintes casos:
 - Edificações residenciais multifamiliares permanentes ou transitórias com mais de 30 unidades.
 - Armazém, depósitos, comércios varejista, atacadista, supermercados com área computável maior que 2000 m²;
 - Boates, casas de festas, estabelecimentos com música acima de 600 m²;
 - Estabelecimentos de ensino e saúde maiores que 1000 m²;
 - Terminal rodoviário;
 - Atividades industriais classificadas como permissíveis, fora da zona de apoio industrial;



Disposições Gerais e Transitórias

- O prazo máximo para regulamentação das disposições complementares de que trata a lei, será de **180 dias** a contar do dia da publicação.
- Não serão aprovados projetos de construção em lotes irregulares.
- A lei entrará em vigor **45 dias** após a data de publicação.



Obrigado!

