



**CINCATARINA**

*Inovação e Modernização  
na Gestão Pública*

**CONSÓRCIO INTERFEDERATIVO  
SANTA CATARINA**

# REVISÃO DO PLANO DIRETOR Videira



@cincatarina



/cincatarina



[www.cincatarina.sc.gov.br](http://www.cincatarina.sc.gov.br)



[cincatarina@cincatarina.sc.gov.br](mailto:cincatarina@cincatarina.sc.gov.br)



# Audiência Pública



**Tempo Estimado:**  
19h às 21h



## Pauta:

- Perímetro Urbano;
- Proposta de minuta de lei de Uso e Ocupação do Solo;
- Proposta de minuta de lei de Parcelamento do Solo.

## Apresentação:

- Prefeitura Videira
- Cincatarina
- Cincatarina



**Tempo de Fala:**  
02 minutos



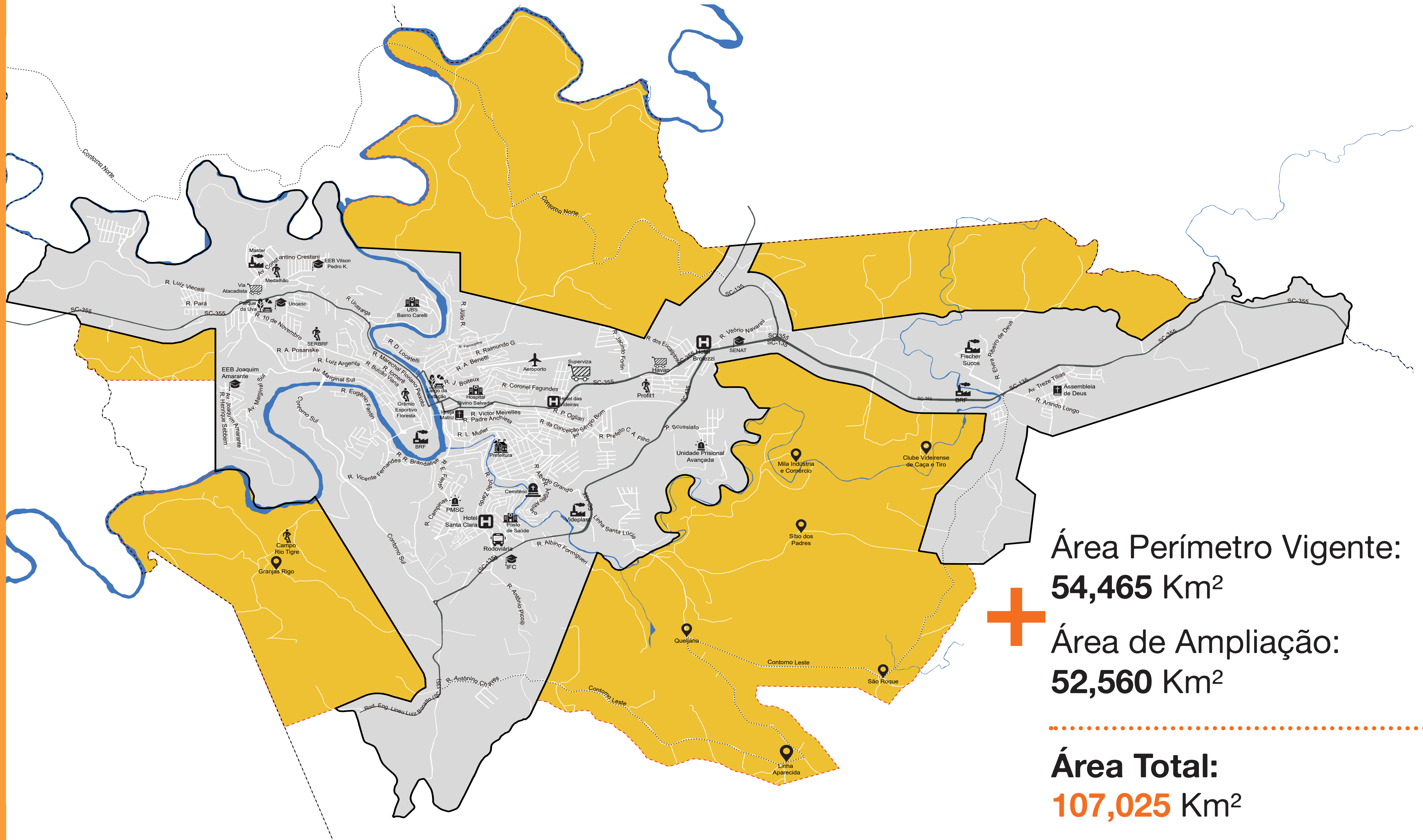
## Processos:

Audiência → Comissão Geral → Câmara

# PERÍMETRO URBANO

# Expansão do Perímetro

Proposta de Ampliação do Perímetro Urbano



Área Perímetro Vigente:

**54,465 Km<sup>2</sup>**

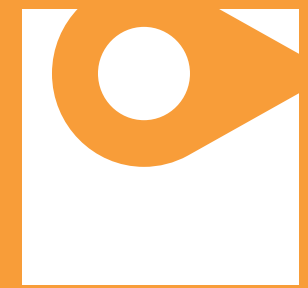


Área de Ampliação:

**52,560 Km<sup>2</sup>**

Área Total:

**107,025 Km<sup>2</sup>**



# Expansão do Perímetro

## Proposta de Ampliação do Perímetro Urbano



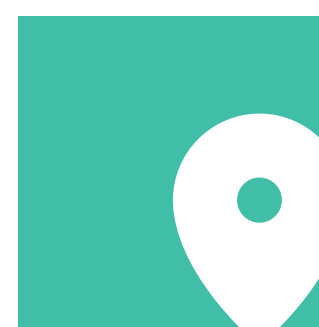
# REVISÃO DO PLANO DIRETOR

# Calendário de Audiências do Plano Diretor



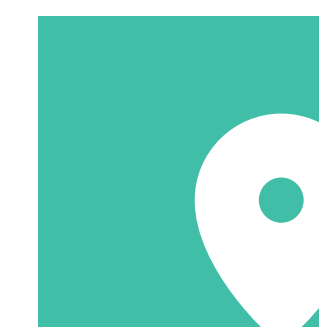
**30.10.19**  
**Cód. de Edificações**

Diretrizes e orientações relativas a construções no interior dos lotes.



**30.10.19**  
**Plano Diretor**

São as diretrizes, formadas pela participação da população, que estabelece como a cidade deve crescer e se desenvolver.



**30.10.19**  
**Posturas**

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



**02.12.21**  
**Parcelamento do Solo**

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



**02.12.21**  
**Uso e Ocupação do Solo**

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



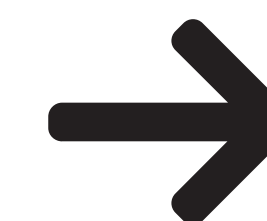
# Participação Popular



Participações

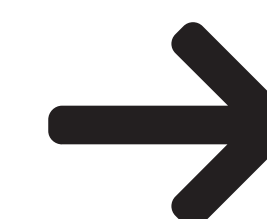
**138**

Participações on-line



**606**

Participações Presenciais



**744**

TOTAL



Online



Questionário On-line



E-mail



Comentários na lei vigente

**1**

Audiência Pública

**1**

Oficina Estratégica

**10**

Conferências Públicas

**1**

Audiência Pública - Código de Edificações Plano Diretor e Cód. Posturas



Formulários Físicos



Presencial





# Coleta e análise de dados

## Principais Temáticas



Histórico  
Localização



Estruturação  
Urbana



Sócioeconômico



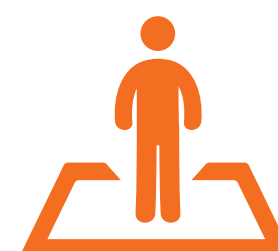
Infraestrutura



In-loco



Território  
Rural



Uso e Ocupação  
do Solo



Meio  
Ambiente



População



Saneamento  
Básico



Prefeitura



Imagem da  
Cidade



Hidrografia



Declividade

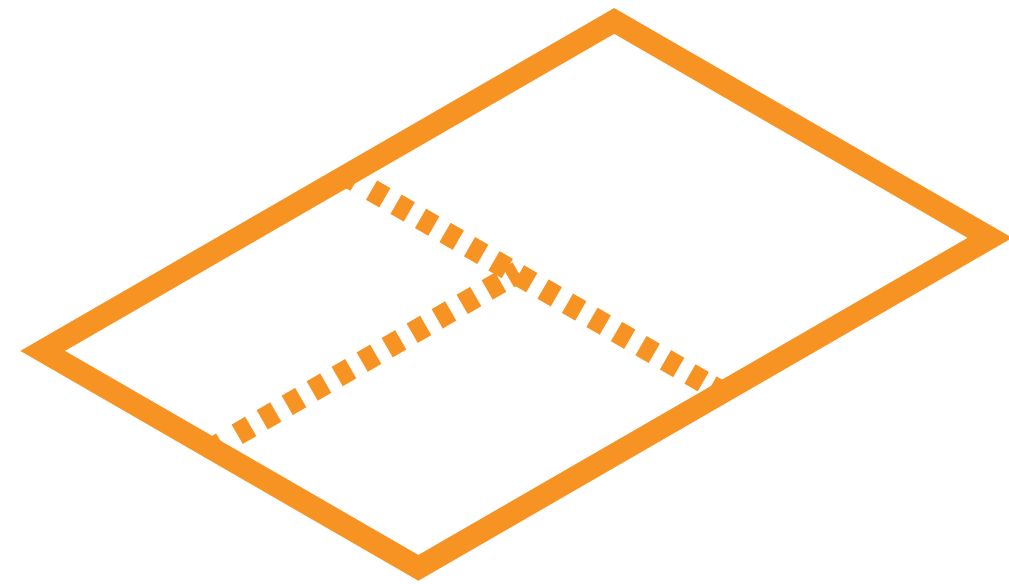


Mobilidade  
Urbana



Habitação

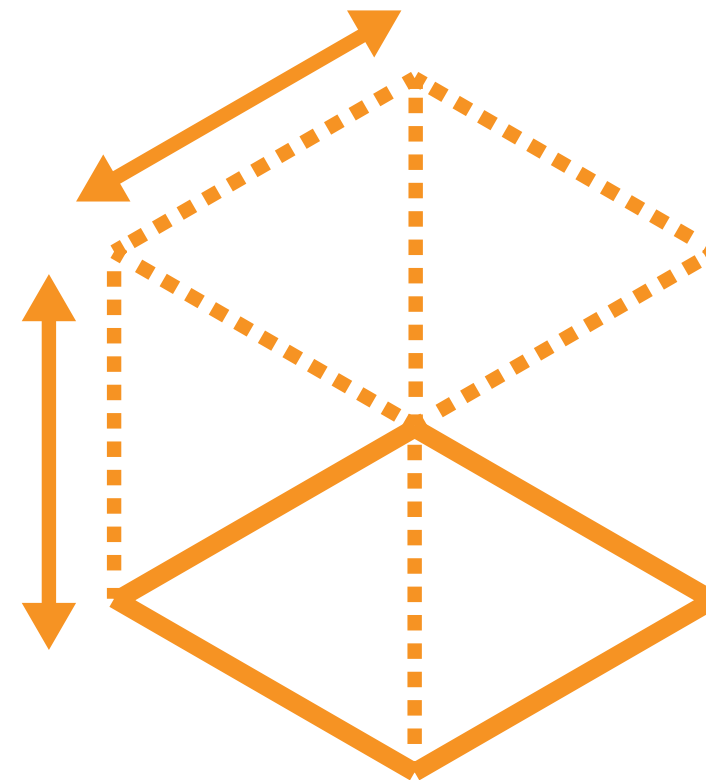
## Lei de Parcelamento do solo nº 62/2008



### Parcelar

- Loteamento;
- Desmembramento;
- Remembramento;
- Desdobro.
- Condomínios.

## Lei de Uso e Ocupação do solo nº 56/2007



### Edificar

- Zoneamento;
- Parâmetros Urbanísticos;
- Instrumentos Urbanísticos.



### Utilizar

- Classificação dos Usos conforme zoneamento;
- Restrições Ocupacionais;
- Estacionamentos;
- EIV.

**Revisão**

**USO E OCUPAÇÃO**

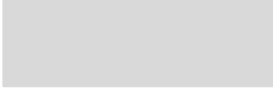

**DO SOLO**

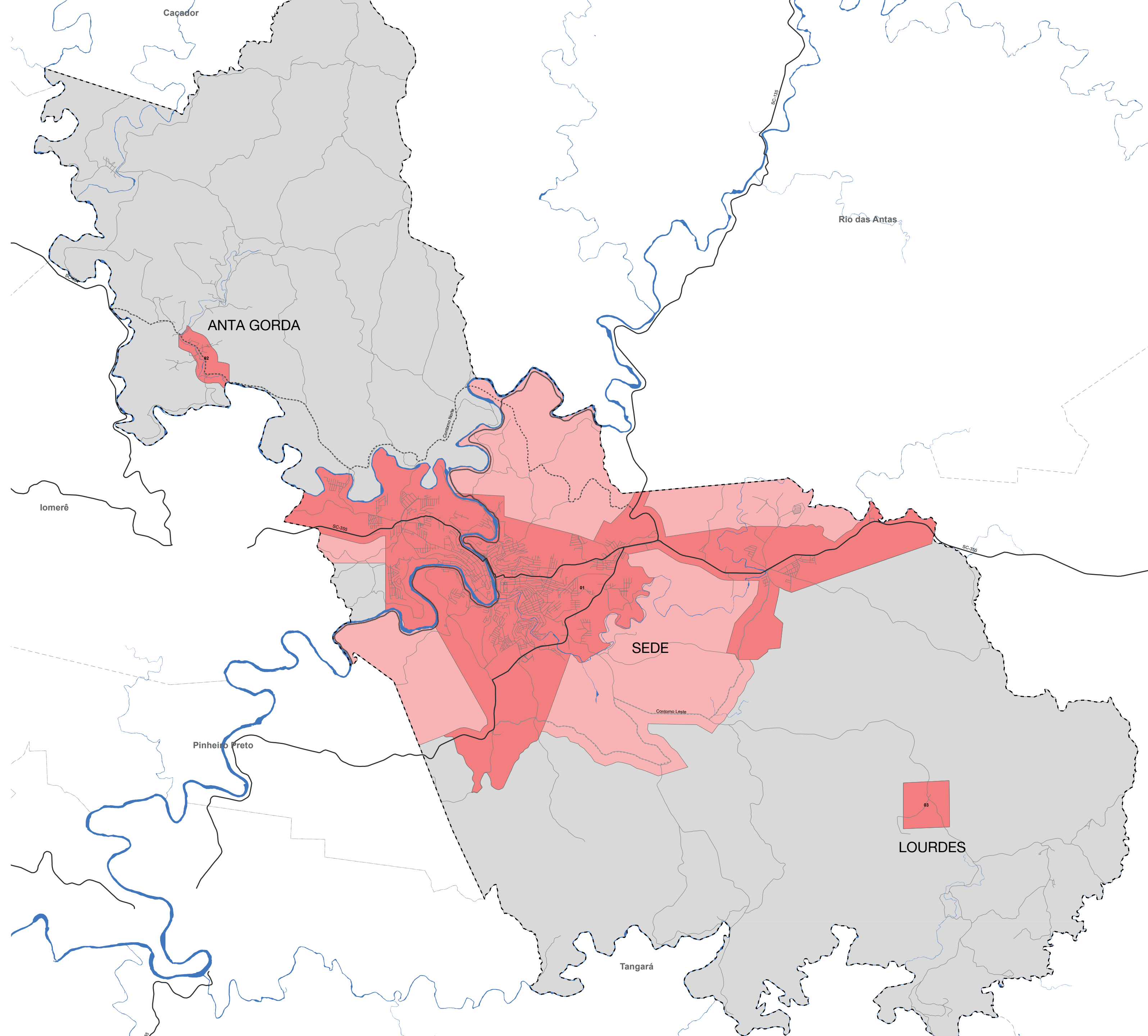
**Lei Complementar 56/2007**



# Estruturação Espacial

O Macrozoneamento é a divisão territorial do espaço tendo como auxílio a inter-relação dos fatores naturais e antrópicos.

-  Macrozona Rural
-  Macrozona Urbana





# Macrozoneamento Rural

Composta por áreas situadas fora do perímetro urbano, **não destinadas a parcelamentos para fins urbanos**, com o objetivo de promover o desenvolvimento agrícola, o suprimento alimentar e fomentar o desenvolvimento do turismo rural.





# Macrozoneamento Urbano

Apresenta condições para um **maior adensamento populacional** no município, possuindo melhores condições de infraestrutura, serviços básicos de saúde, educação, lazer e cultura, acessibilidade e transporte.

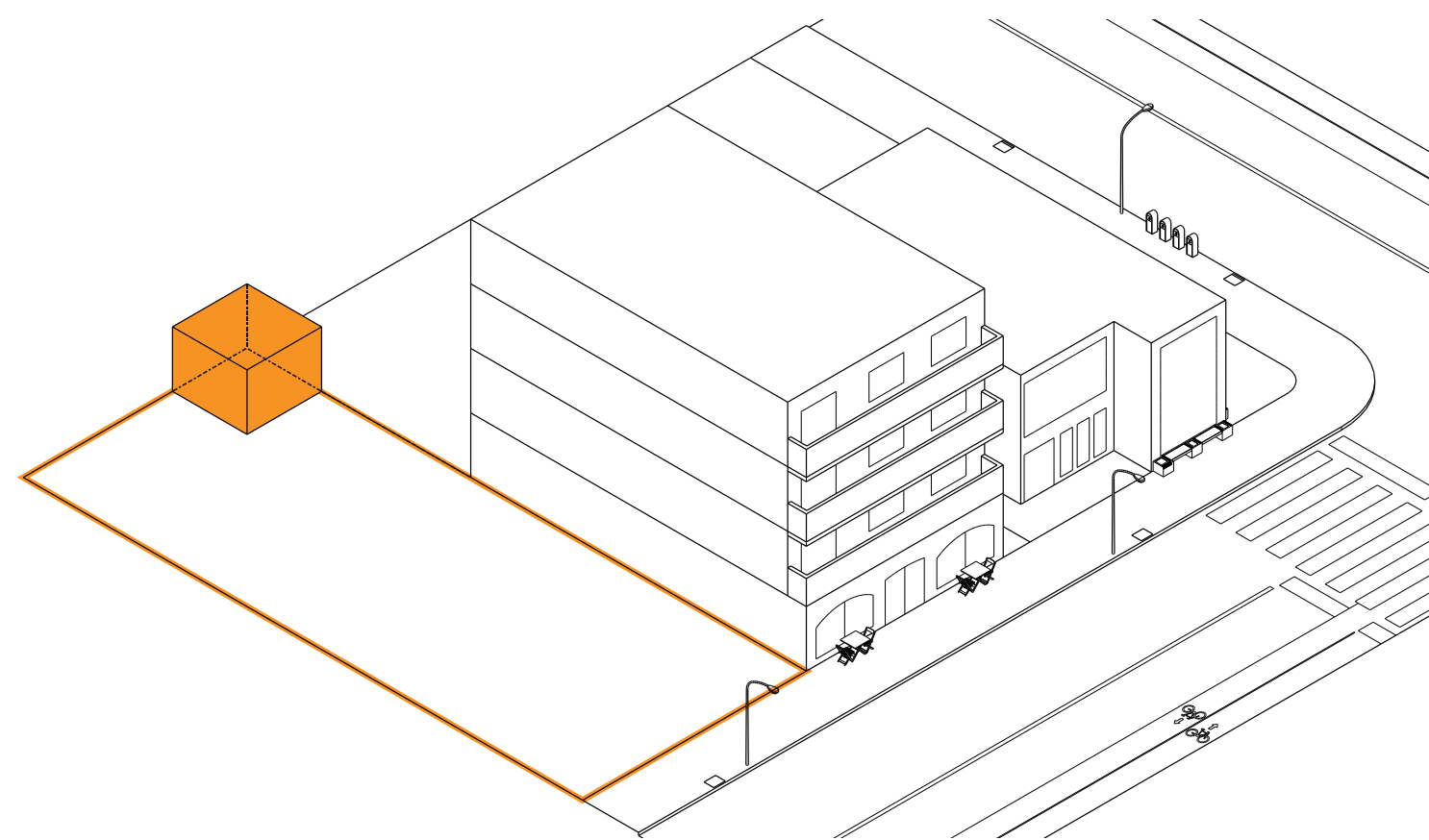




# Parâmetros Urbanísticos

## Coeficiente de Aproveitamento

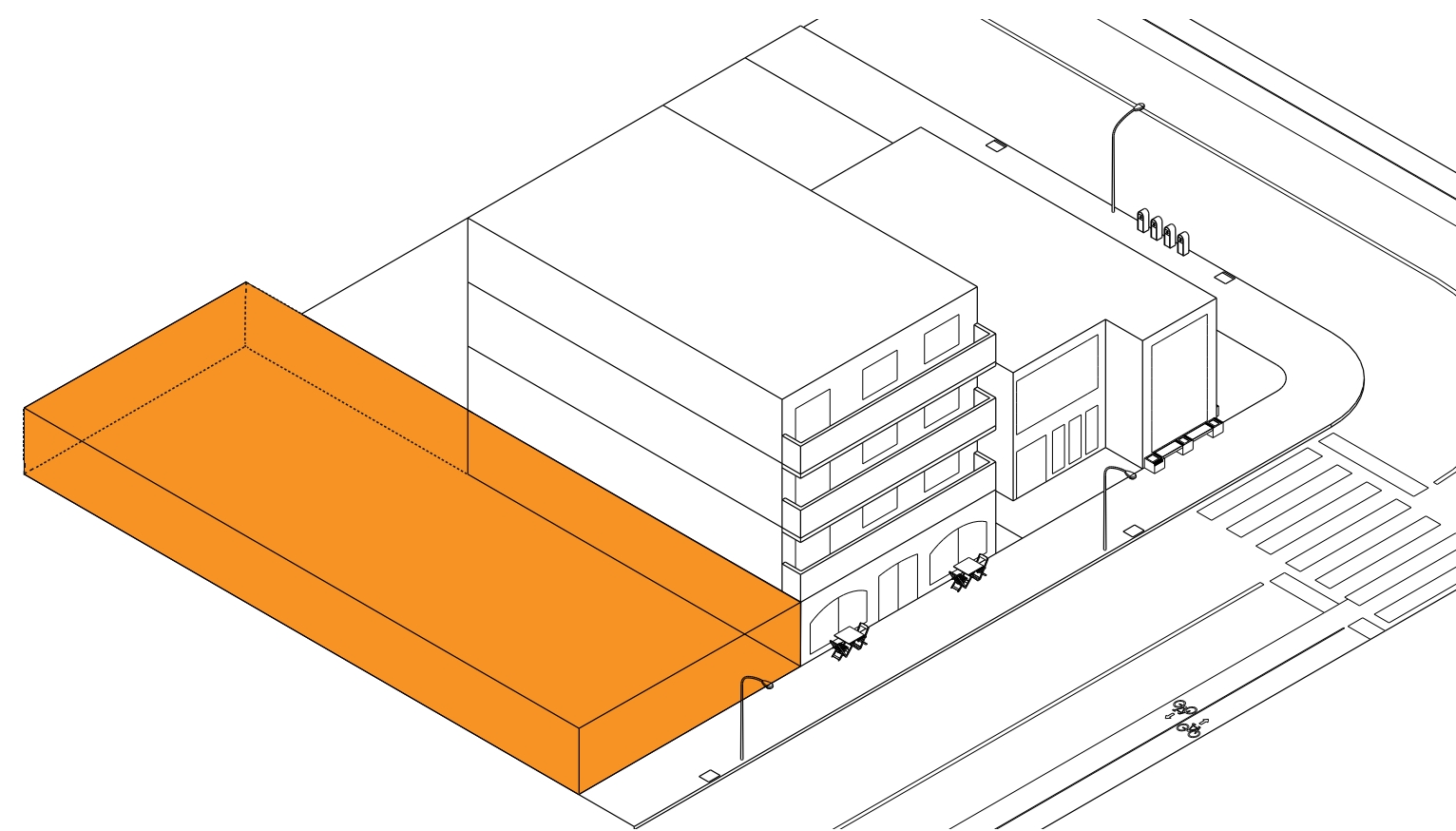
É um número que multiplicado pela área do terreno indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos no lote;



### ADICIONADO

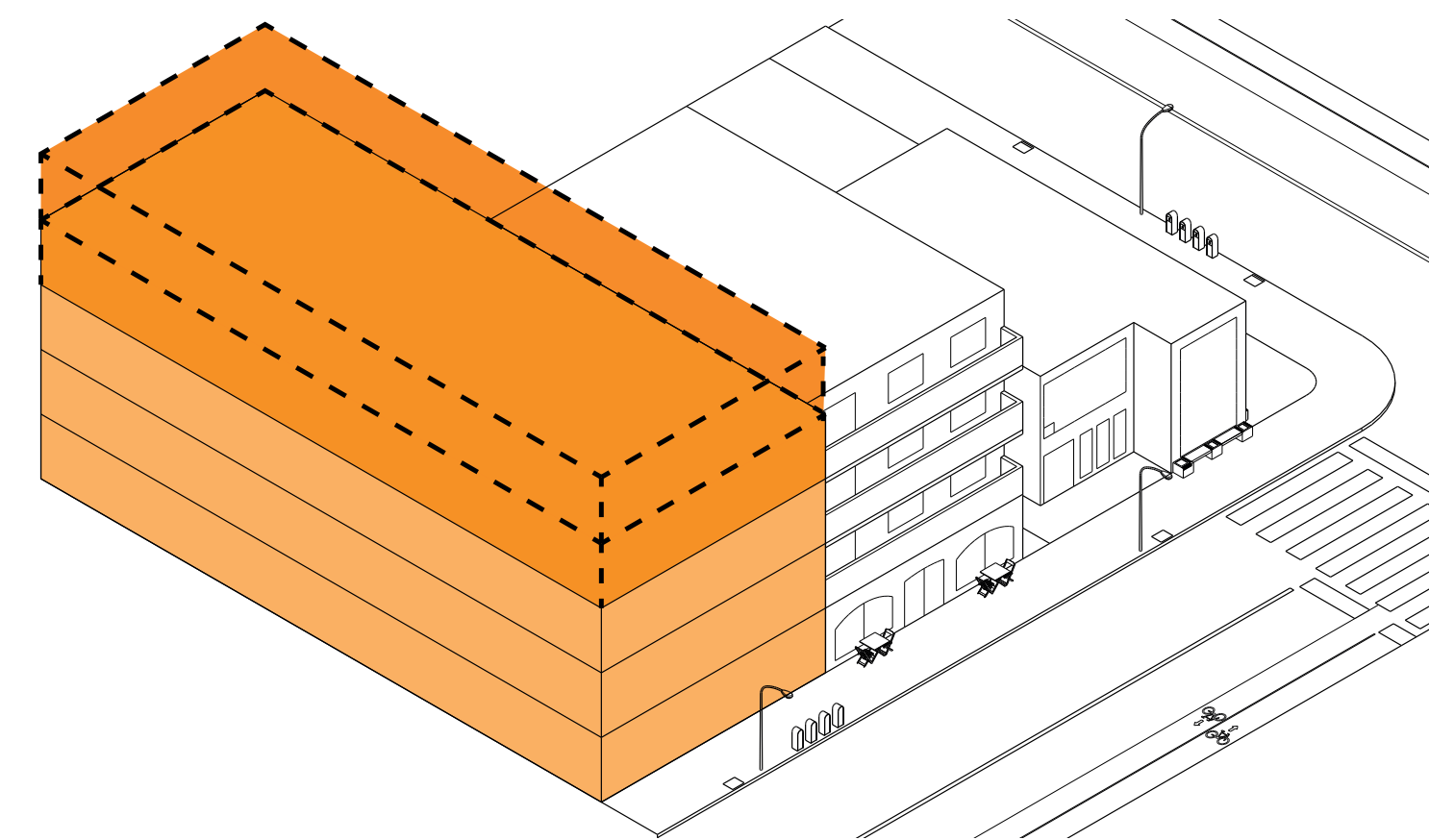
#### Coeficiente de Aproveitamento Mínimo

Com o objetivo de resguardar a função social da propriedade, evitando imóveis ociosos e subutilizados perante a infraestrutura do entorno.



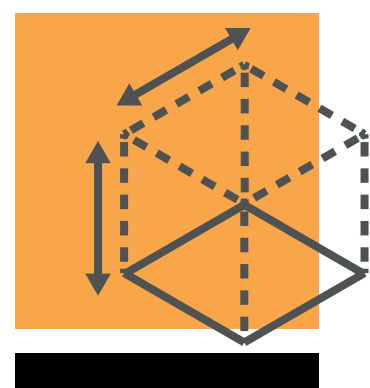
#### Coeficiente de Aproveitamento Básico

Passa a garantir o potencial construtivo máximo relativo a própria metragem do lote.



#### Coeficiente de Aproveitamento Máximo

Somente atingido com Instrumentos Urbanísticos em zonas específicas propícias ao adensamento.

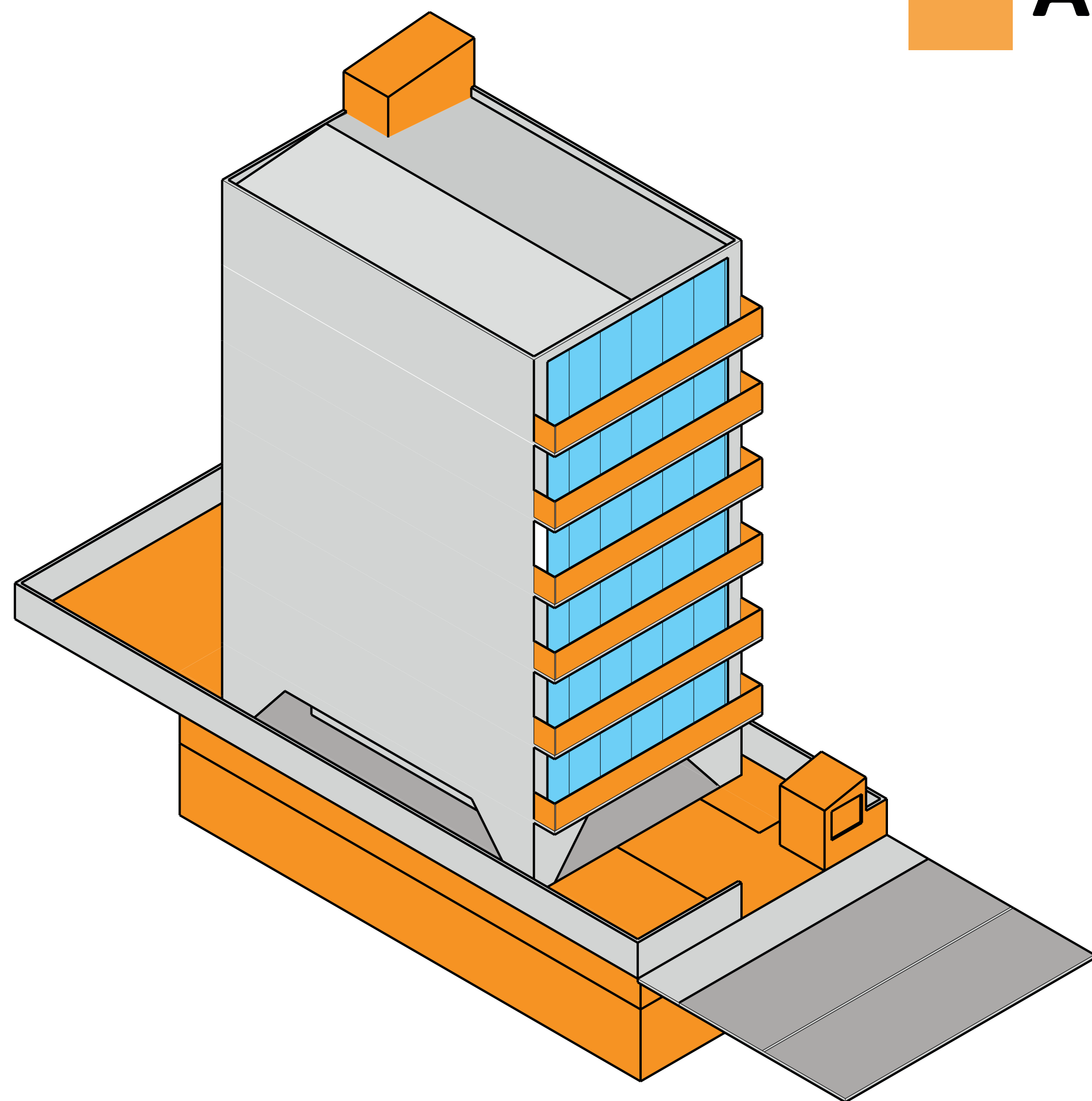


# Parâmetros Urbanísticos

## ■ Areas não computáveis T.O

**Não fazem parte** do cálculo da taxa de ocupação:

- Sacadas com área inferior a  $4\text{m}^2$ ;
- Áreas descobertas de recreação e estacionamento;
- Depósito de lixo, gás;
- Casa de máquinas, dutos;
- Projeção de cobertura e alpendres com no máximo  $1,20\text{m}$ ;
- Sobrelojas até 50% da área útil de sala comercial;
- Andar de cobertura com até 25% da superfície do último pavimento da edificação.



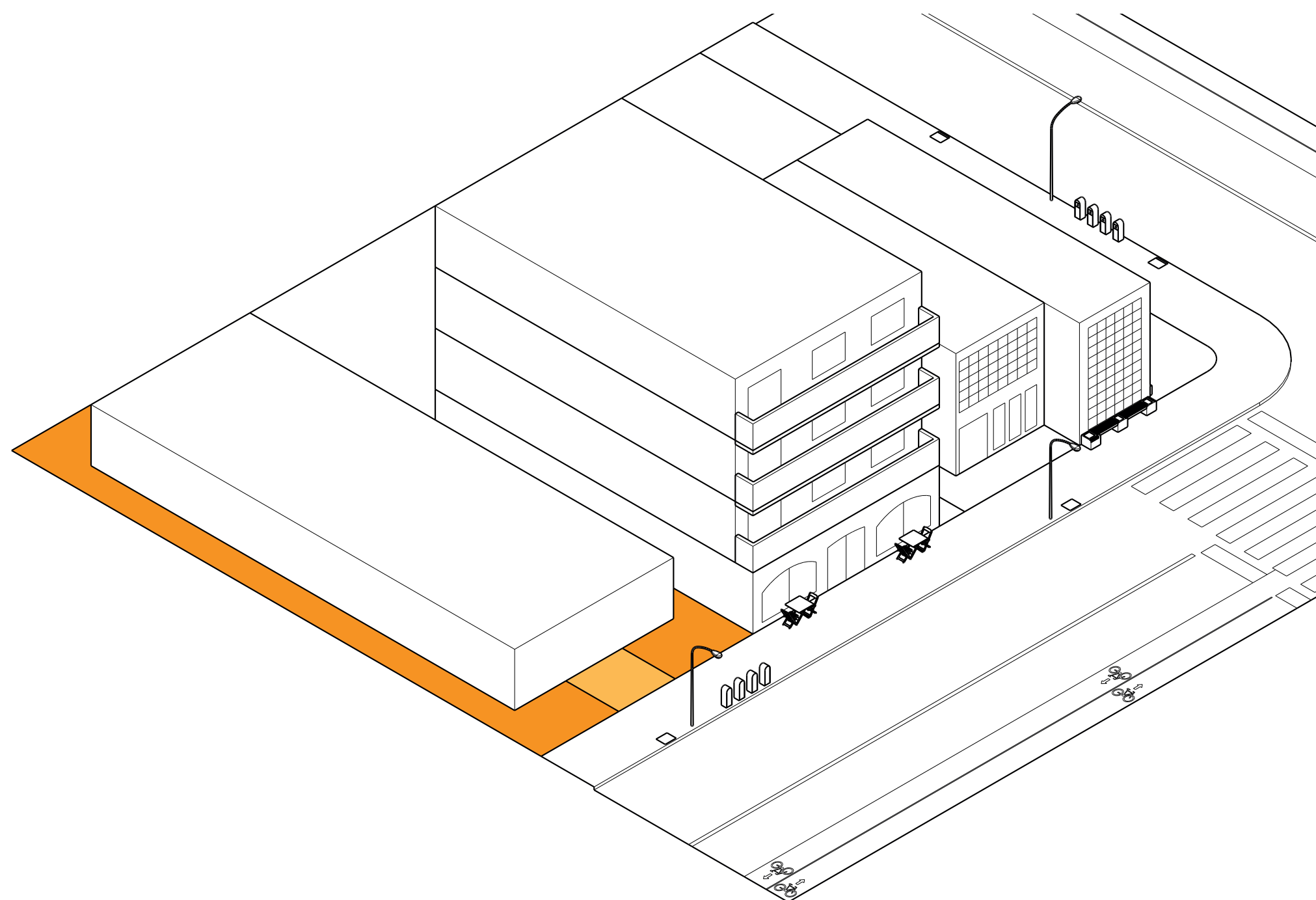




# Parâmetros Urbanísticos

## Taxa de Permeabilidade

- Os **pisos drenantes** poderão perfazer o cálculo de permeabilidade, desde que comprovado o percentual drenante do material através de laudo técnico;
- São consideradas áreas impermeáveis, além da edificação, as quadras esportivas, estacionamentos, acessos cobertos, piscinas e áreas com pavimentação sem percentual de absorção.





# Diretrizes urbanísticas

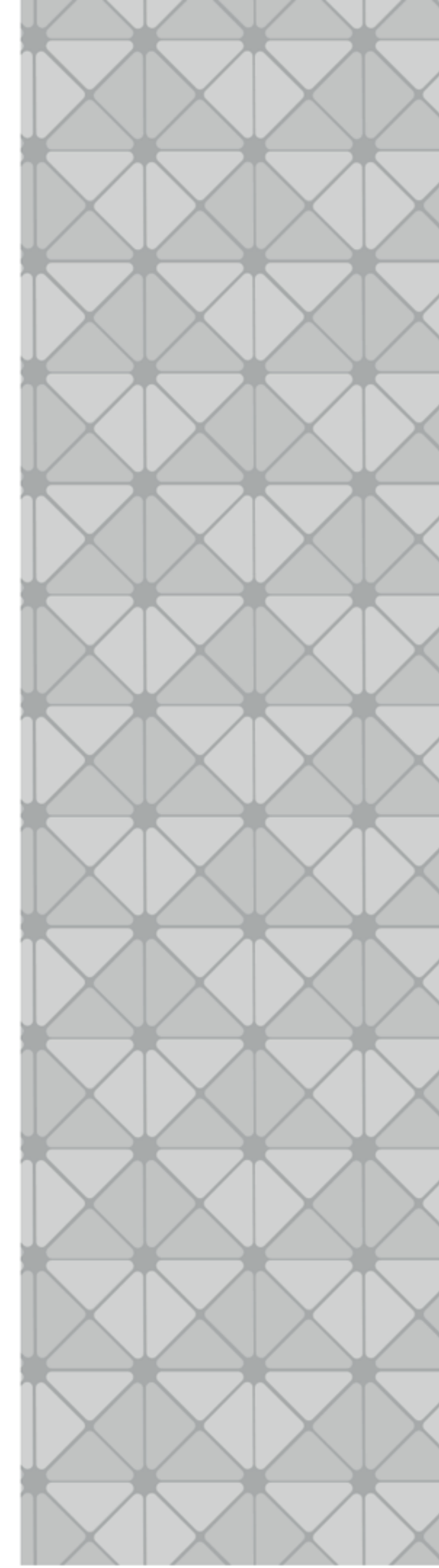
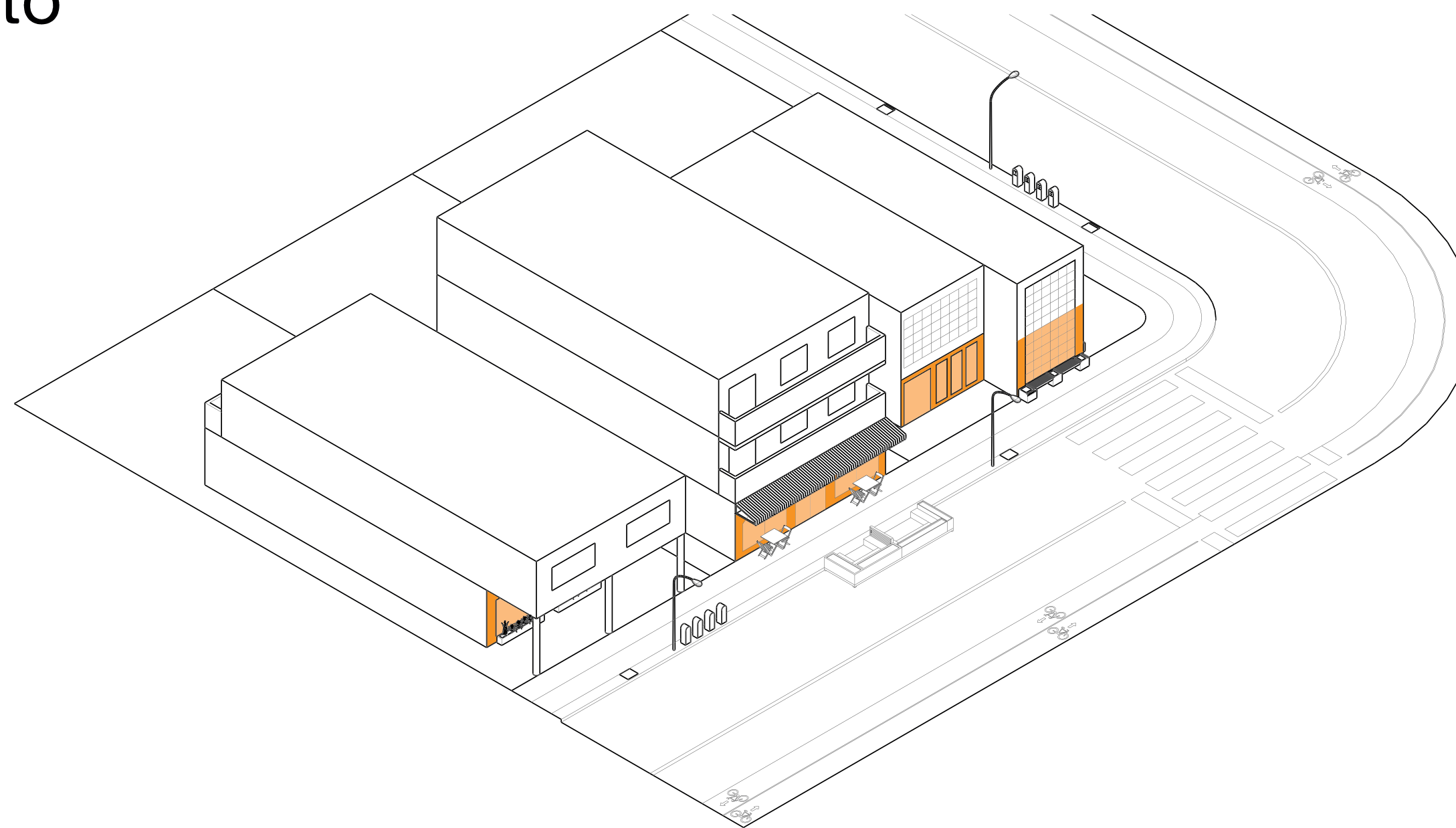
## Fachada Ativa

A fim de evitar a formação de planos fechados sem permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradouro, de modo a dinamizar o passeio público, foi adicionada a ferramenta de fachada ativa.

Considera-se fachada ativa quando, no mínimo 50% da fachada do pavimento térreo for permeável visualmente, devendo ter acesso direto ao logradouro a cada 10m de testada.



Aumento de 3% na  
Taxa de Ocupação.





# Uso e Ocupação do Solo



**Vigente:** As atividades são agrupadas por usos conforme a destinação da zona.



**Proposta:** A classificação das atividades passa a ser categorizada conforme a Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE do IBGE.



Os usos para cada zona passam a ser definidos em:

Permitidos;

Permitidos com Restrições (1, 2 e 3);

Permissíveis; e

Proibidos.



**Escritórios para Atividades Administrativas e ou filiais** que não exerça atividade proibidas da zona que se insere, **serão autorizados em todo o território do município.**



# Uso e Ocupação do Solo

Serão permitidos **escritórios, filiais, comércios eletrônicos (e-commerce), e endereços para fins de correspondências concomitantes à residência** em todo o território do município, desde que obedecidas as seguintes condições em relação ao local:

I - não tenha atendimento ao público;

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



# Estudo de Impacto de Vizinhança



Será solicitado **Estudo de Impacto de Vizinhança**:

- Quando a atividade for classificada como **permissível**;
- Quando a atividade classificada como **permitida com restrições** que exceder a metragem estabelecida;
- Quando for categorizada como um **polo gerador de tráfego, ou viagens**;
- Para manutenção ou ampliação de imóveis existentes, que estiverem em desconformidade com as atividades permitida da zona na qual está inserido.



# Estudo de Impacto de Vizinhança



O E.I.V será necessário para projetos de **novas construções de:**

- Armazéns, depósitos, comércio varejista e atacadistas, shopping com área construída computável igual ou superior a 2.000m<sup>2</sup>;
- Boates, casas de festas e estabelecimentos com música;
- Educacionais com área construída computável superior a 1.000m<sup>2</sup>;
- Estabelecimento de saúde com área superior a 1.000m<sup>2</sup>;
- Estabelecimento para comportar as atividades industriais classificadas como permissíveis, localizadas fora da Zona Industrial – ZI;
- Terminal rodoviário.



# Zoneamento



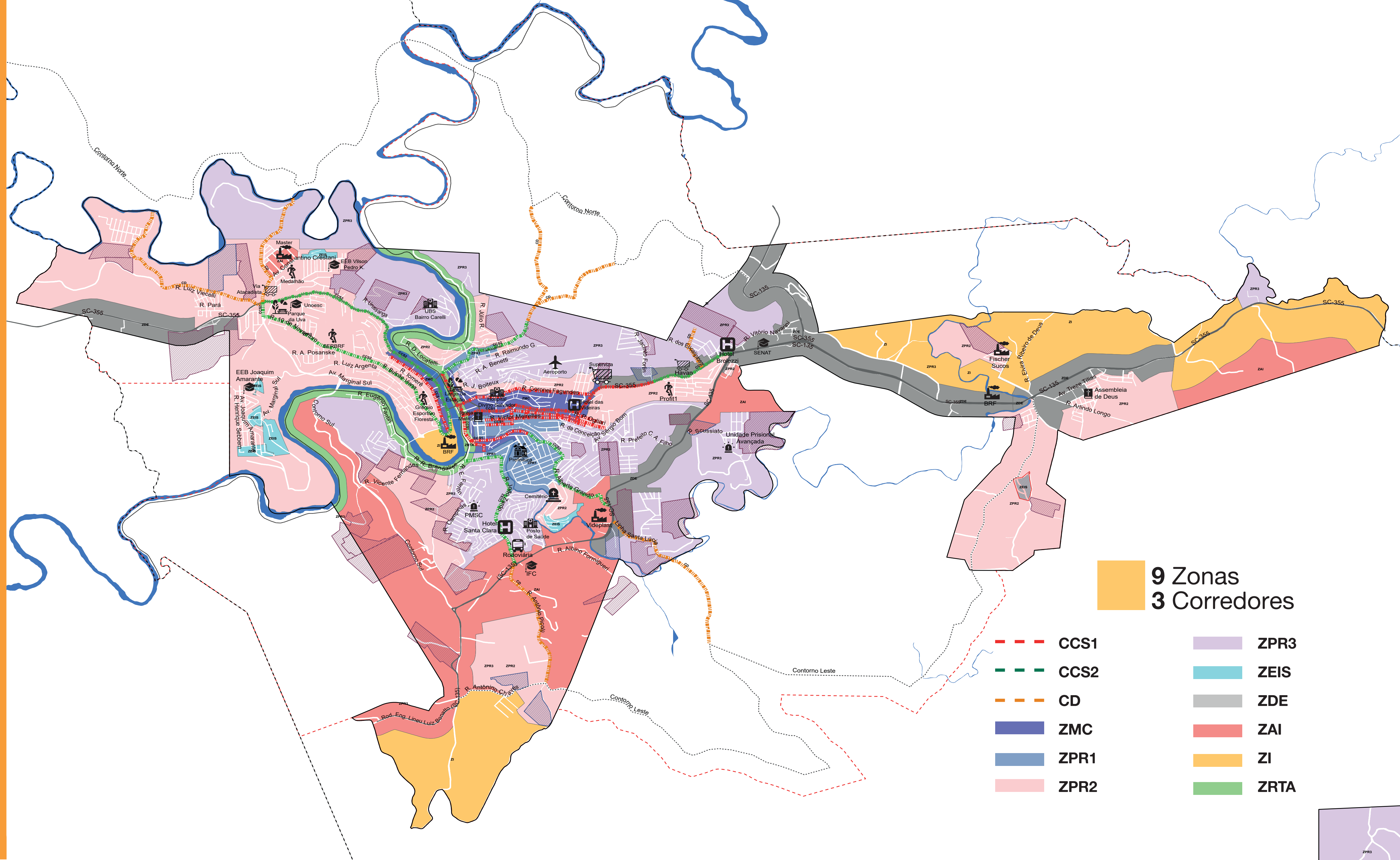
As zonas são delimitadas através de ruas, fundos de lotes, rios, áreas de interesse ambiental, podendo ser utilizando como ponto de partida eixos viários com medidas específicas, no caso de glebas de grande extensão.



Estando o imóvel localizado em **mais de uma zona**, caberá ao **Conselho da Cidade** estipular qual delas será aplicável à totalidade do imóvel, conforme melhor se adegue à **função social da cidade**.

# Parâmetros Urbanísticos

## Proposta de Zoneamento



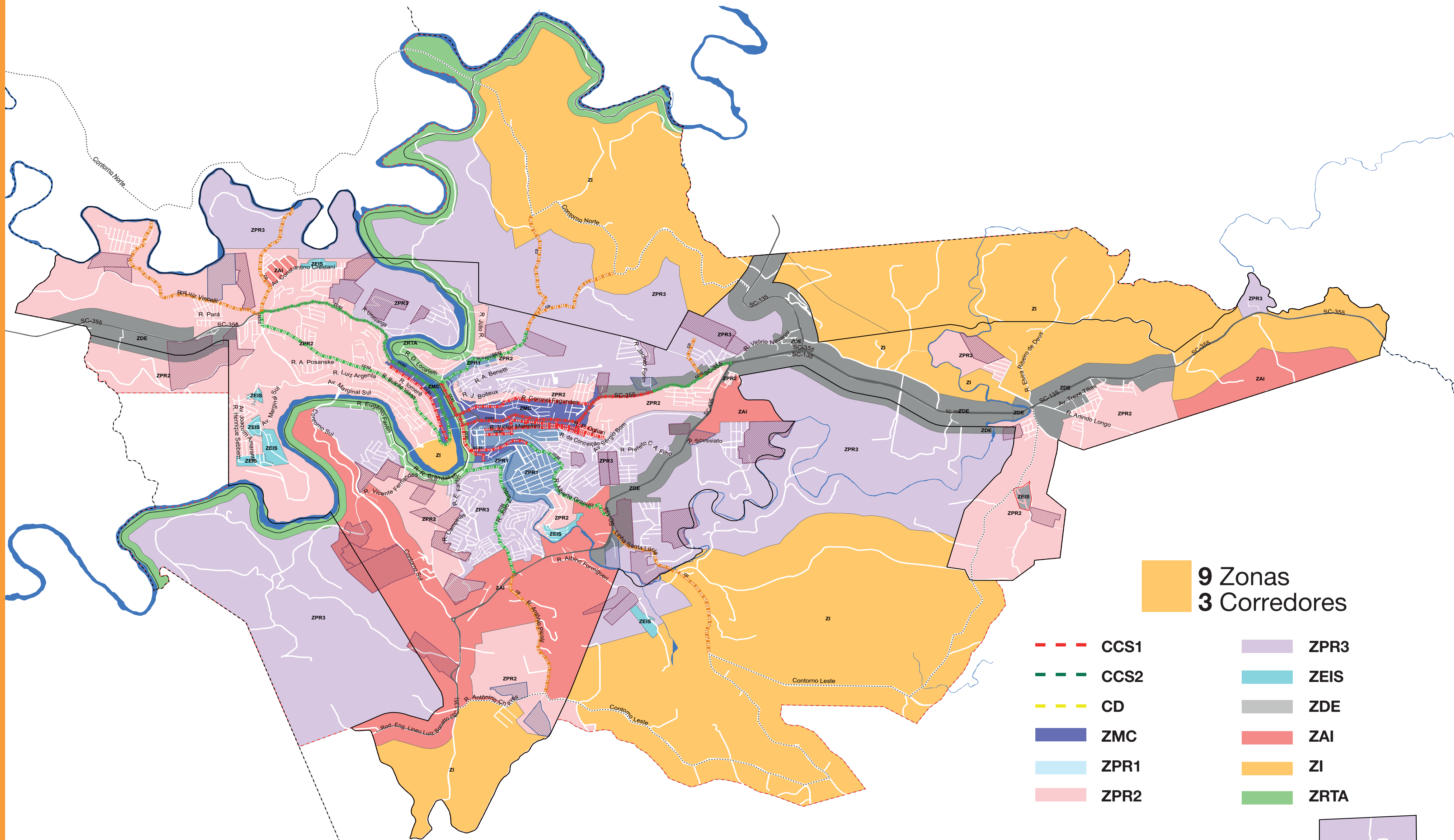
9 Zonas  
3 Corredores

- CCS1
- CCS2
- CD
- ZMC
- ZPR1
- ZPR2
- ZPR3
- ZEIS
- ZDE
- ZAI
- ZI
- ZRTA



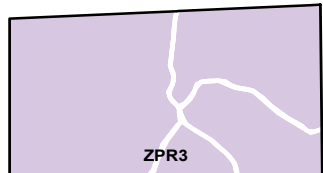
# Parâmetros Urbanísticos

## Proposta de Zoneamento



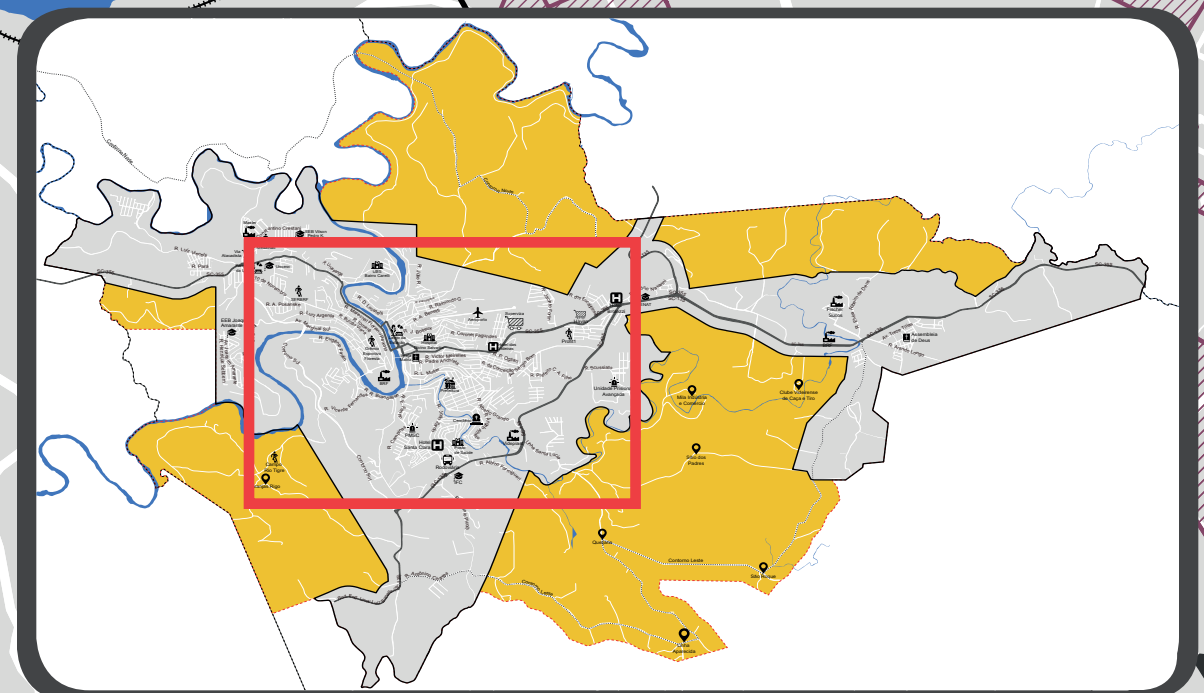
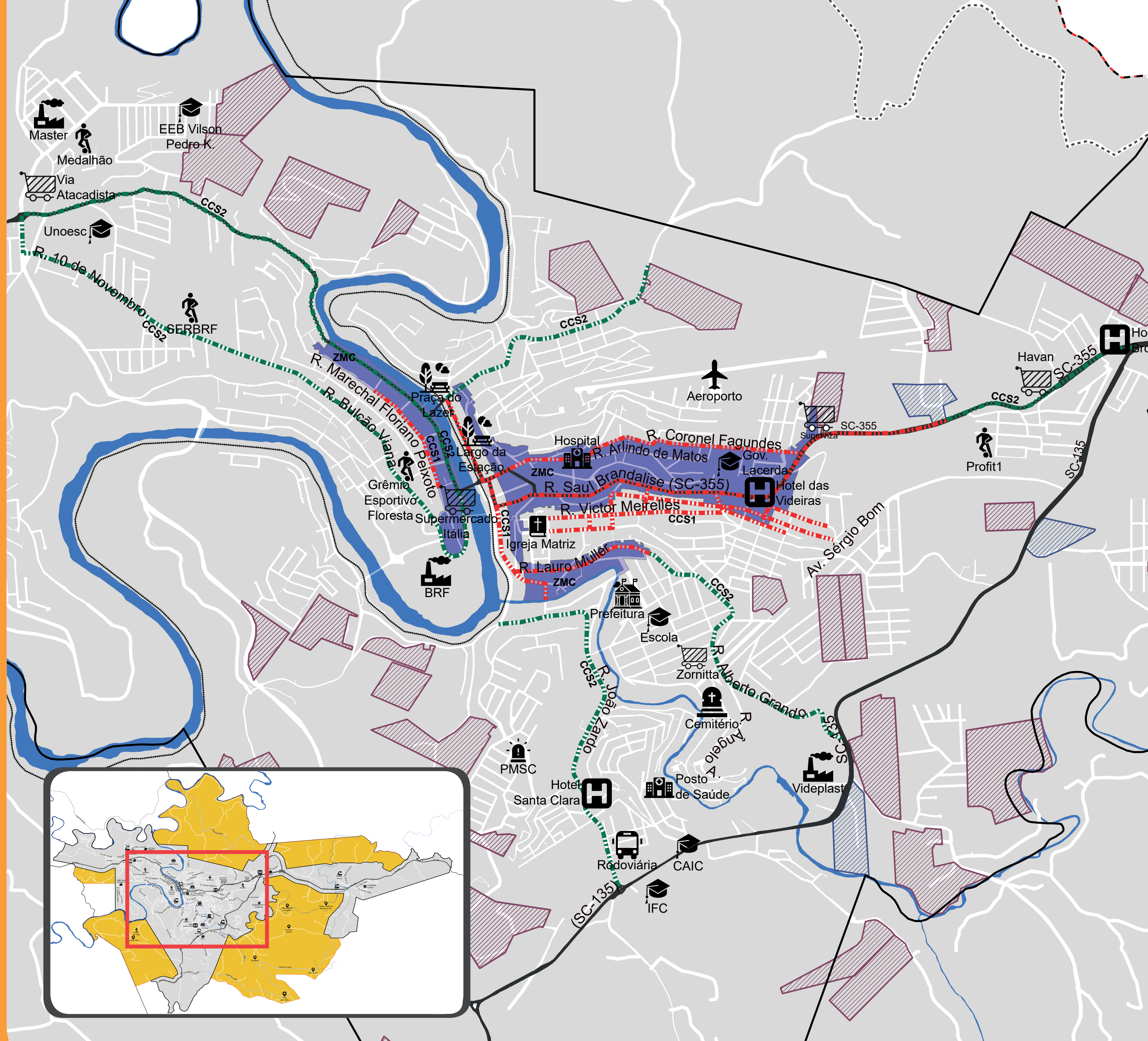
**9 Zonas**  
**3 Corredores**

- CCS1
- CCS2
- CD
- ZMC
- ZPR1
- ZPR2
- ZPR3
- ZEIS
- ZDE
- ZAI
- ZI
- ZRTA



# Parâmetros Urbanísticos

## Zona Mista Central - ZMC



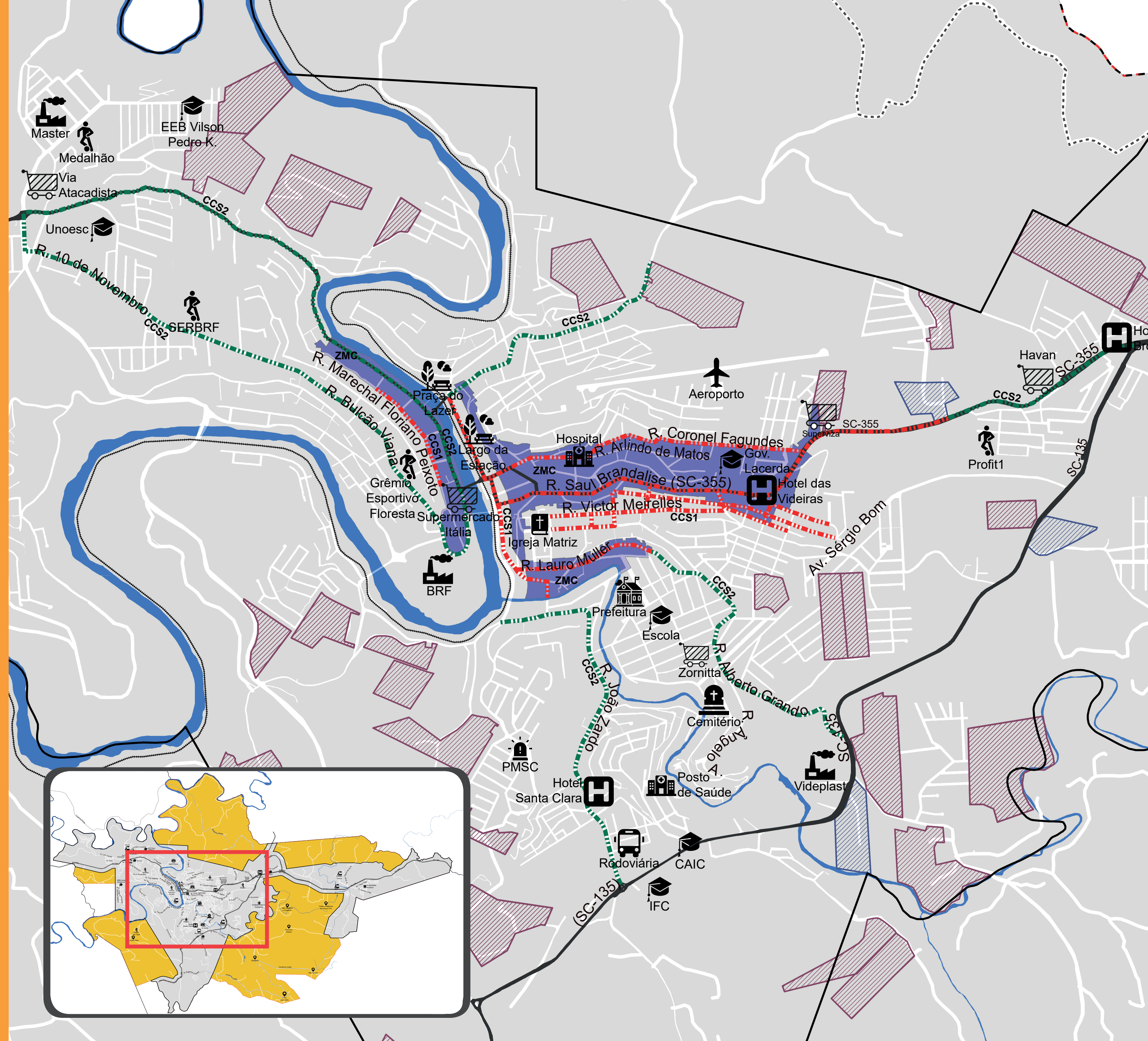
- Objetivo: Incentivar o uso **residencial multifamiliar, de comércio e serviços** e principalmente, edificações mistas e o incentivo à fachada ativa;

- Corredor de Comércio e Serviços 1
- Corredor de Comércio e Serviços 2
- Zona Mista Central

Zona	ZC	ZMC
Gab.	10	12
Lote	300	360
Testada	12   15	15
Recuo	2	TC: 2 TR. e DP: 4
Afast.	T.: livre DP: (1)	TC: Livre TR. e DP: h/8
T.O	TC e 1 pav: 90% Torre: 75%	TC.: 90% Torre: 70%
C.A	9	0,15   9,6   11
T.P	10%	10%

# Parâmetros Urbanísticos

## Zona Mista Central - ZMC



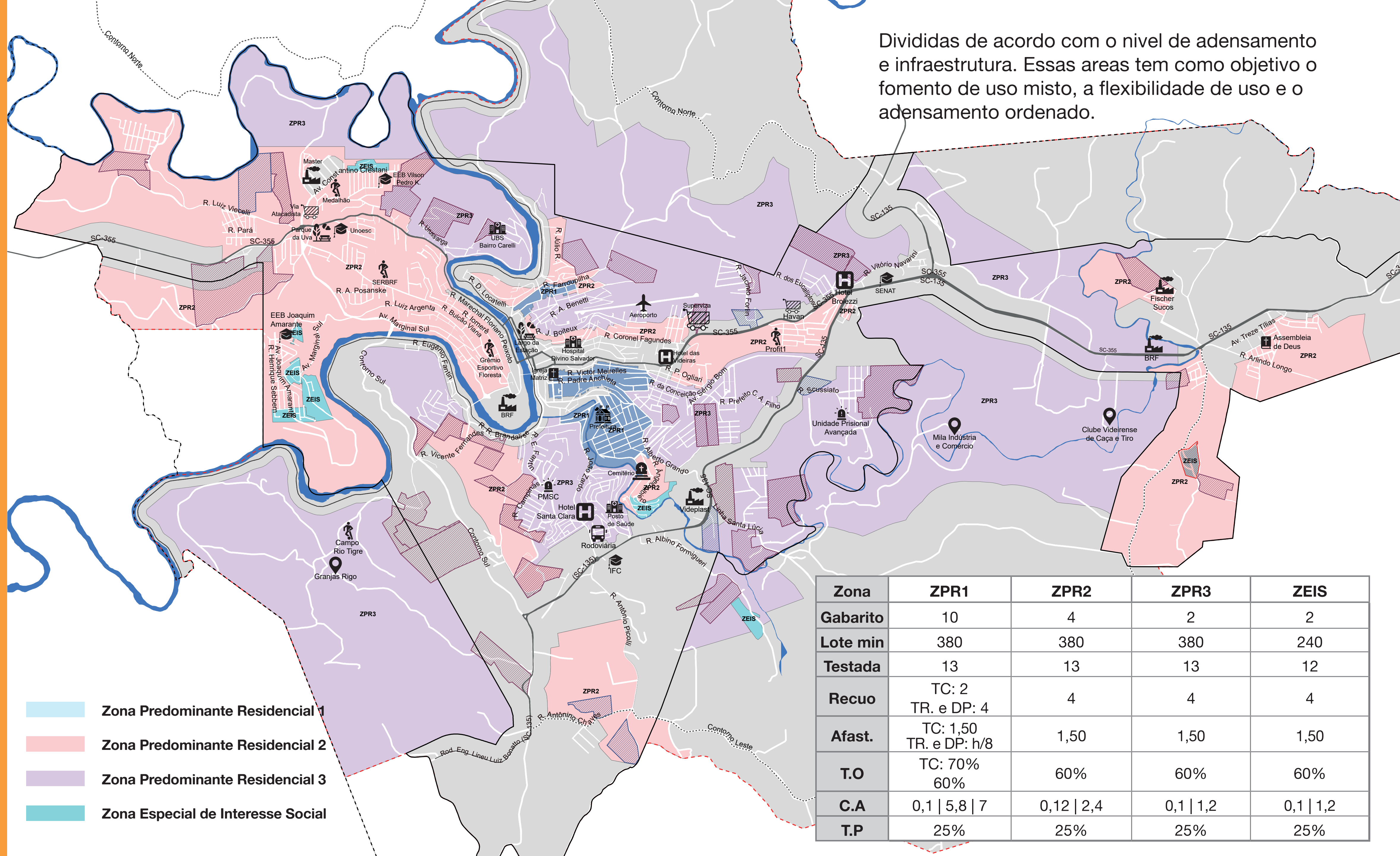
- Incentivar o uso **residencial multifamiliar, de comércio e serviços** e principalmente, edificações mistas e o incentivo à fachada ativa;

- - - **Corredor de Comércio e Serviços 1**
- - - **Corredor de Comércio e Serviços 2**
- Zona Mista Central**

Zona	CCS1	CCS2
<b>Gab</b>	14	12
<b>Lote</b>	450	(9)
<b>Testada</b>	15	(9)
<b>Recuo</b>	TC: 1,5 TR e DP.: 4	(9)
<b>Afast.</b>	TC: Livre TR e DP.: h/10	Livre TR e DP: h/10
<b>T.O</b>	TC: 90% Torre: 70%	TC: 90% Torre: 70%
<b>C.A</b>	0,2   11   12,8	0,18   9,6   11
<b>T.P</b>	10%	10%

# Parâmetros Urbanísticos

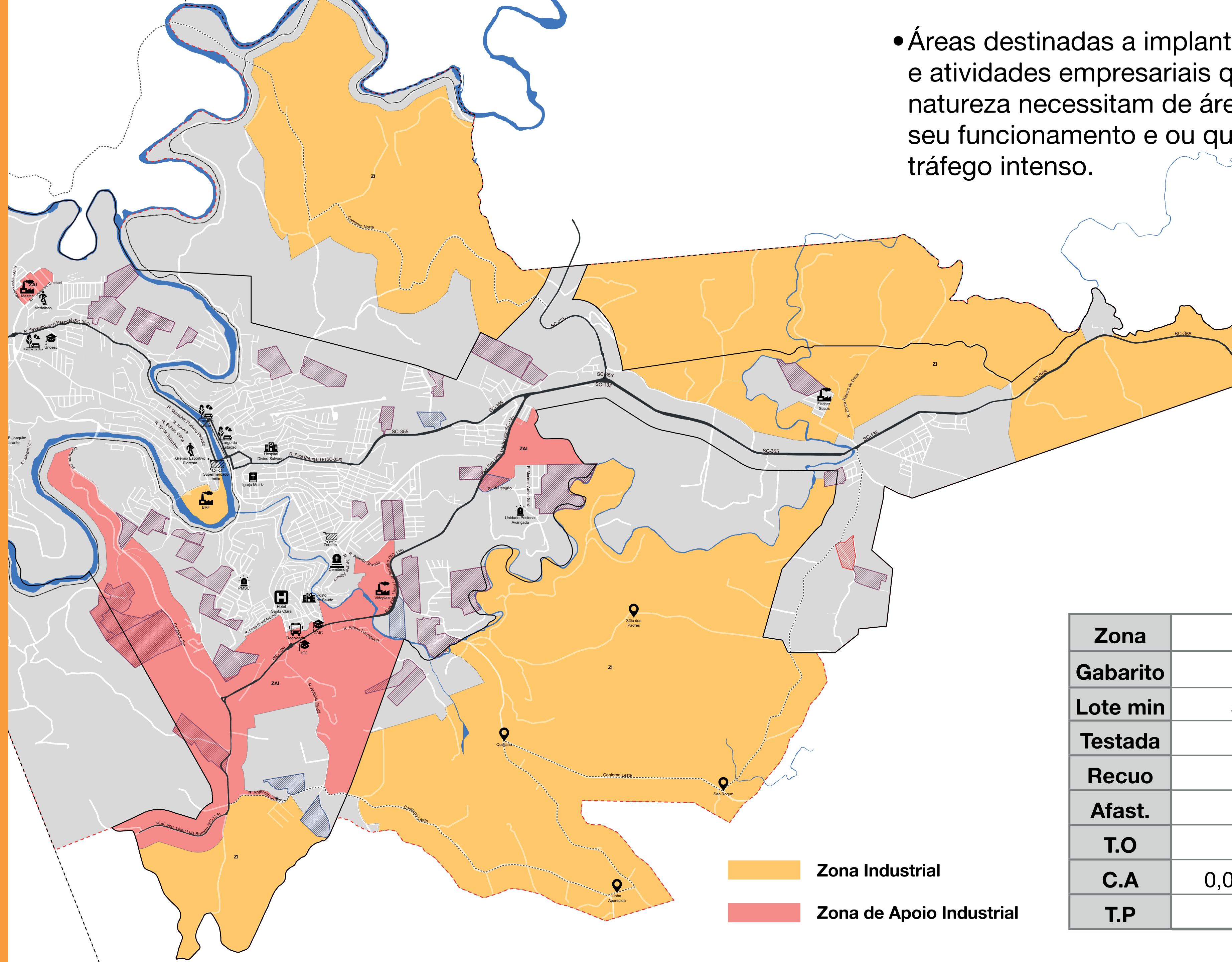
## Zonas Preferencialmente Residenciais



Divididas de acordo com o nível de adensamento e infraestrutura. Essas áreas tem como objetivo o fomento de uso misto, a flexibilidade de uso e o adensamento ordenado.

- Zona Predominante Residencial 1
- Zona Predominante Residencial 2
- Zona Predominante Residencial 3
- Zona Especial de Interesse Social

Zona	ZPR1	ZPR2	ZPR3	ZEIS
<b>Gabarito</b>	10	4	2	2
<b>Lote min</b>	380	380	380	240
<b>Testada</b>	13	13	13	12
<b>Recuo</b>	TC: 2 TR. e DP: 4	4	4	4
<b>Afast.</b>	TC: 1,50 TR. e DP: h/8	1,50	1,50	1,50
<b>T.O</b>	TC: 70% 60%	60%	60%	60%
<b>C.A</b>	0,1   5,8   7	0,12   2,4	0,1   1,2	0,1   1,2
<b>T.P</b>	25%	25%	25%	25%



- Áreas destinadas a implantação de indústrias e atividades empresariais que por seu porte ou natureza necessitam de áreas adequadas ao seu funcionamento e ou que sejam geradoras de tráfego intenso.

**Zona Industrial**  
(Zoneamento Vigente):  
**3,30 Km<sup>2</sup>**

**Zona Industrial Proposta**  
(Perímetro Urbano Vigente):  
**8,54 Km<sup>2</sup>**

**Zona Industrial Proposta**  
(Perímetro Urbano Ampliado):  
**40,54 Km<sup>2</sup>**

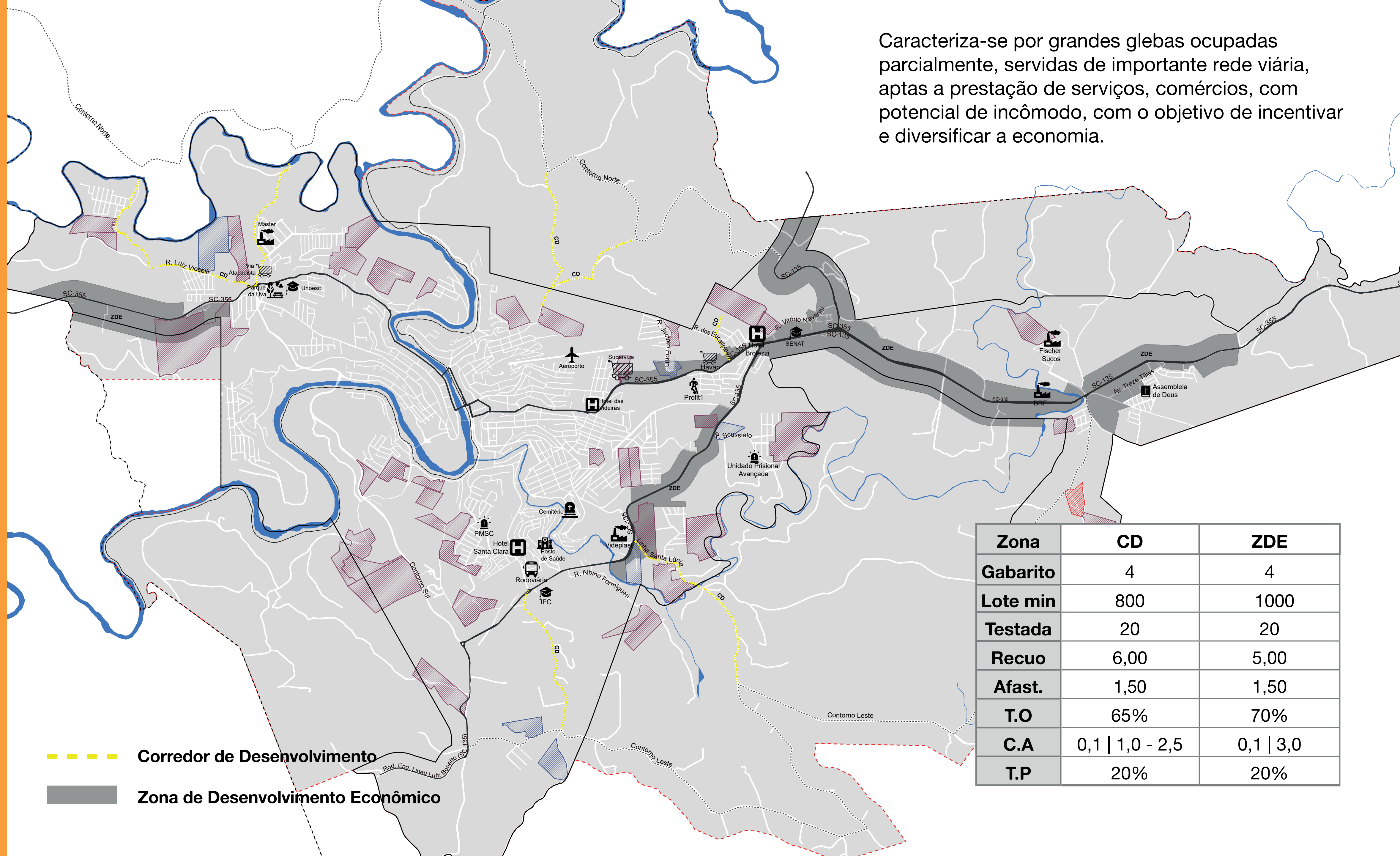
Zona	ZI	ZAI
Gabarito	Livre	4
Lote min	5000	2500
Testada	50	30
Recuo	10	6
Afast.	3	1,5
T.O	80%	75%
C.A	0,025   1,0	0,08   1,0
T.P	20%	25%

 **Zona Industrial**  
 **Zona de Apoio Industrial**

# Parâmetros Urbanísticos

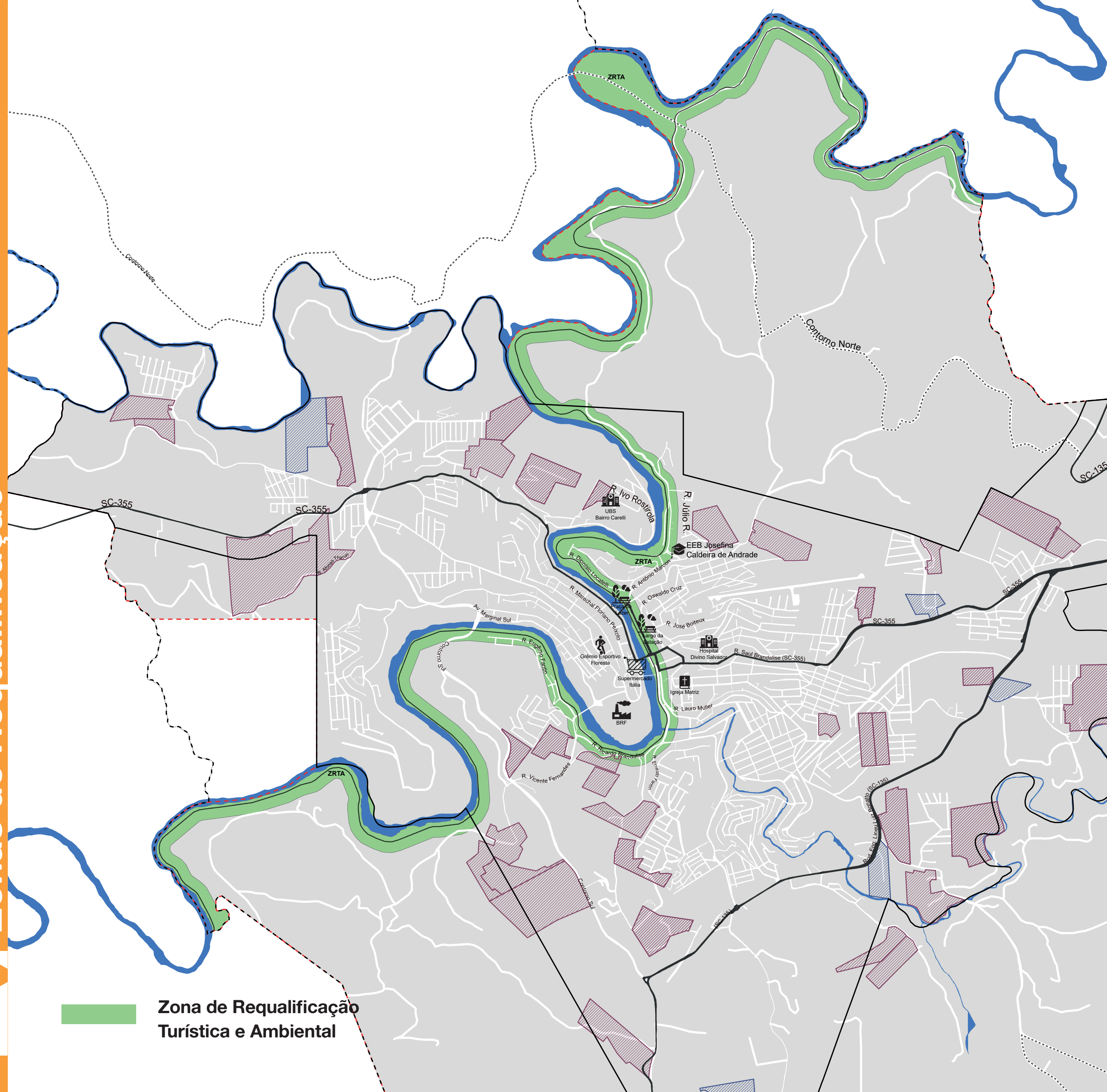
Zonas com potencial de incômodo

Caracteriza-se por grandes glebas ocupadas parcialmente, servidas de importante rede viária, aptas a prestação de serviços, comércios, com potencial de incômodo, com o objetivo de incentivar e diversificar a economia.



- - - Corredor de Desenvolvimento
- Zona de Desenvolvimento Econômico

Zona	CD	ZDE
Gabarito	4	4
Lote min	800	1000
Testada	20	20
Recuo	6,00	5,00
Afast.	1,50	1,50
T.O	65%	70%
C.A	0,1   1,0 - 2,5	0,1   3,0
T.P	20%	20%

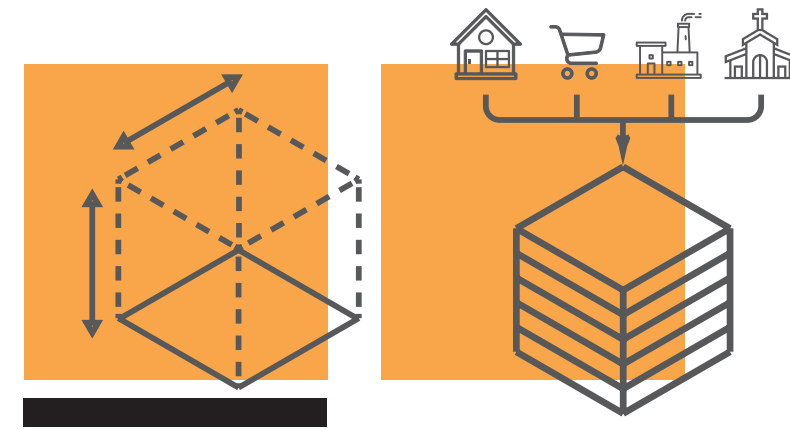


**Zona de Requalificação Turística e Ambiental**



- Tem o objetivo de recompor a paisagem natural e ambiental gradativamente, podendo ser incentivado a implantação de lazer e turismo público.
- As áreas que compõem esta zona ficarão designadas para o desenvolvimento de atividades ligadas ao turismo e ao lazer, sendo expressamente proibido edificações com fins residenciais.

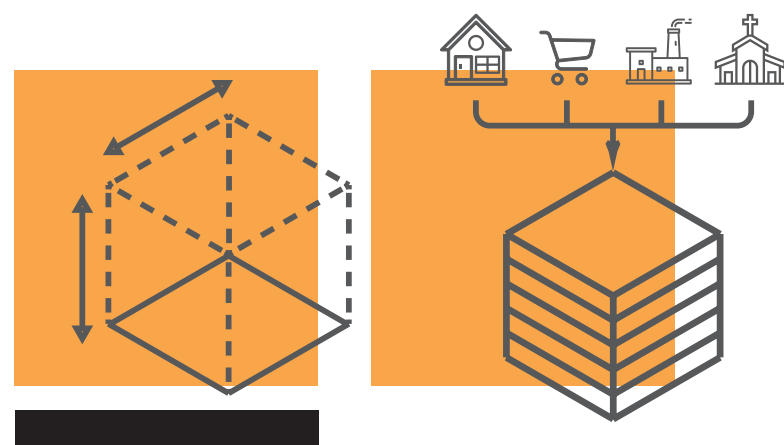
Zona	ZRTA
Gabarito	2
Lote min	540
Testada	18
Recuo	5,00
Afast.	1,50
T.O	50%
C.A	1,0
T.P	40%



# Restrições Ocupacionais

- As áreas com restrições ocupacionais são aquelas que tem o objetivo de preservação do patrimônio histórico, cultural e natural, à salvaguarda do equilíbrio ecológico e a proteção à vida, compreendidas em:
  - APP Florestal;
  - Área de proteção do manancial;
  - Áreas de restrições hidrológicas;
  - Áreas de restrições geológicas;
  - Áreas com restrições de declividade;
  - Áreas de preservação do patrimônio cultural;
  - Áreas de proteção do aeródromo e heliponto.
- As restrições ocupacionais de que trata este título, prevalecem e se sobrepõe aos zoneamentos.



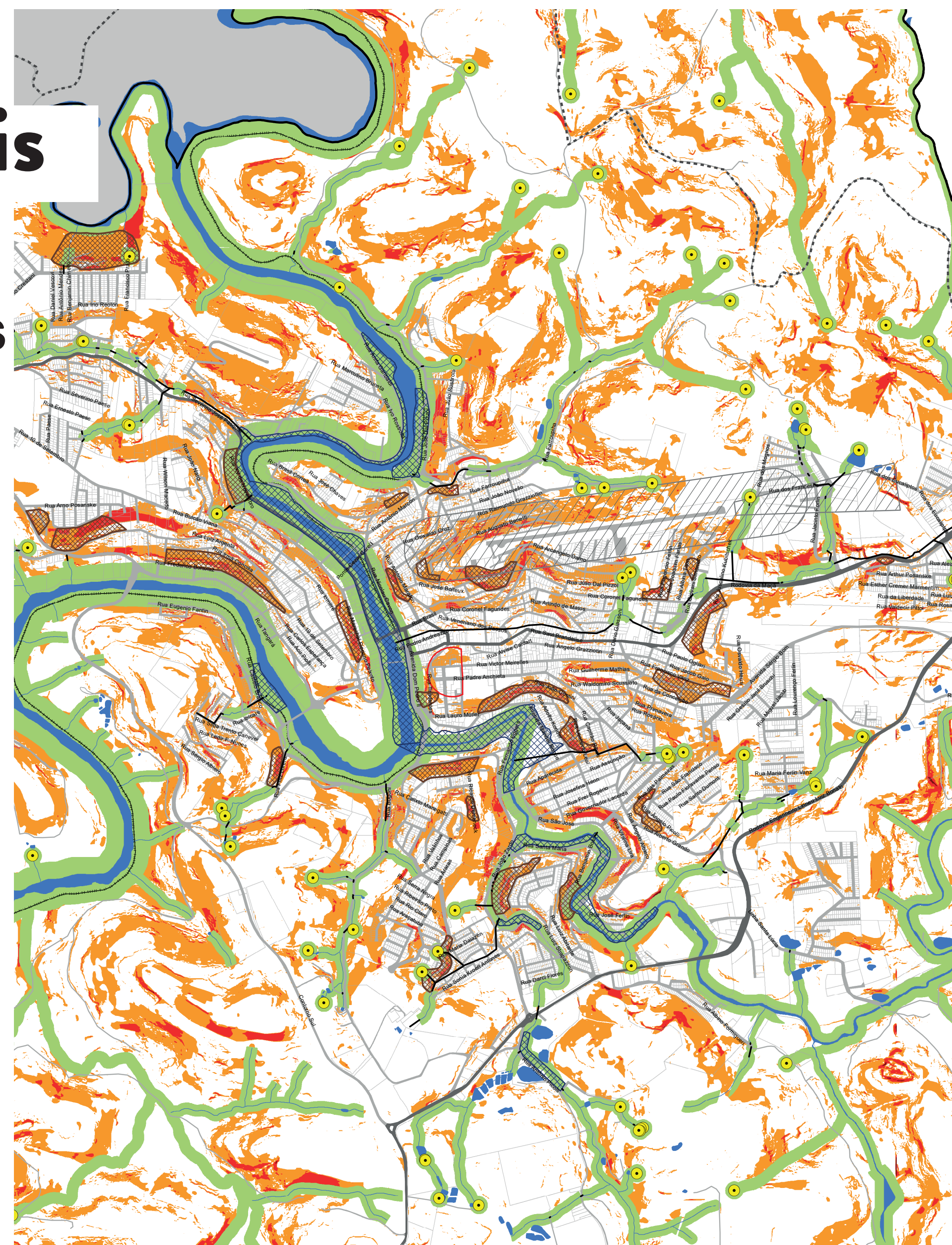


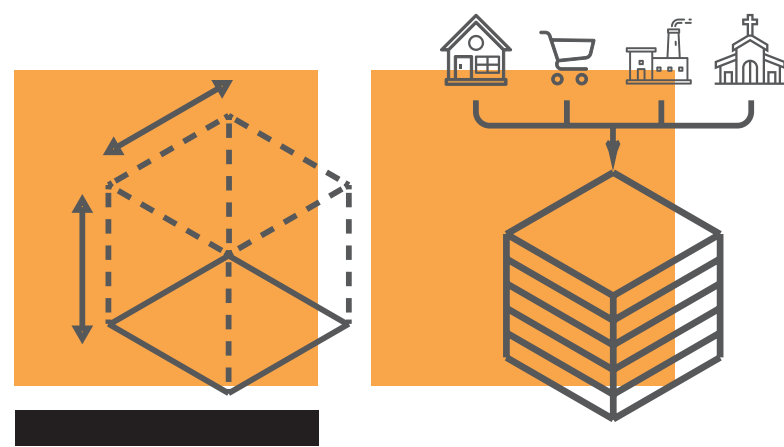
# Restrições Ocupacionais

## Das Áreas de Restrições Hidrológicas

Deverão ser adotadas medidas técnicas a fim de mitigar e/ou eliminar os impactos negativos, devendo ser respeitado os seguintes requisitos:

- Edificações sobre pilotis;
- Área de recreação desde que não interfiram com o fluxo de passagem das águas;
- Subsolo para estacionamento, respeitando a taxa de permeabilidade em que estão inseridos;
- Execução de obras de utilidade pública definidas na resolução CONAMA.

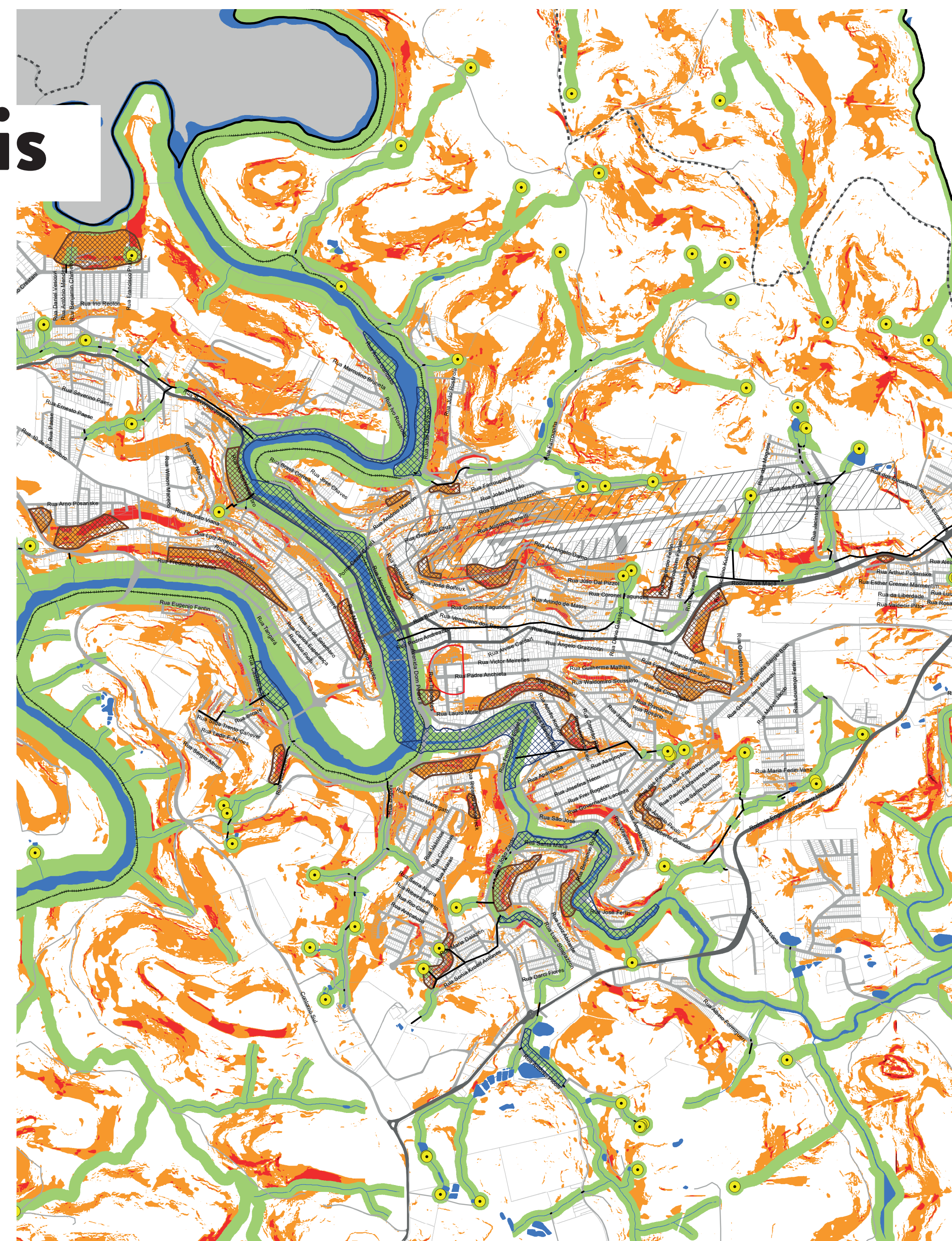


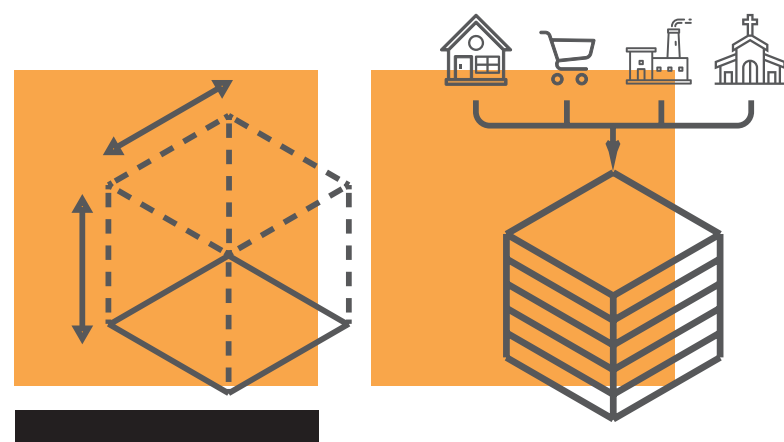


# Restrições Ocupacionais

## Áreas de Restrições Geológicas




- 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.

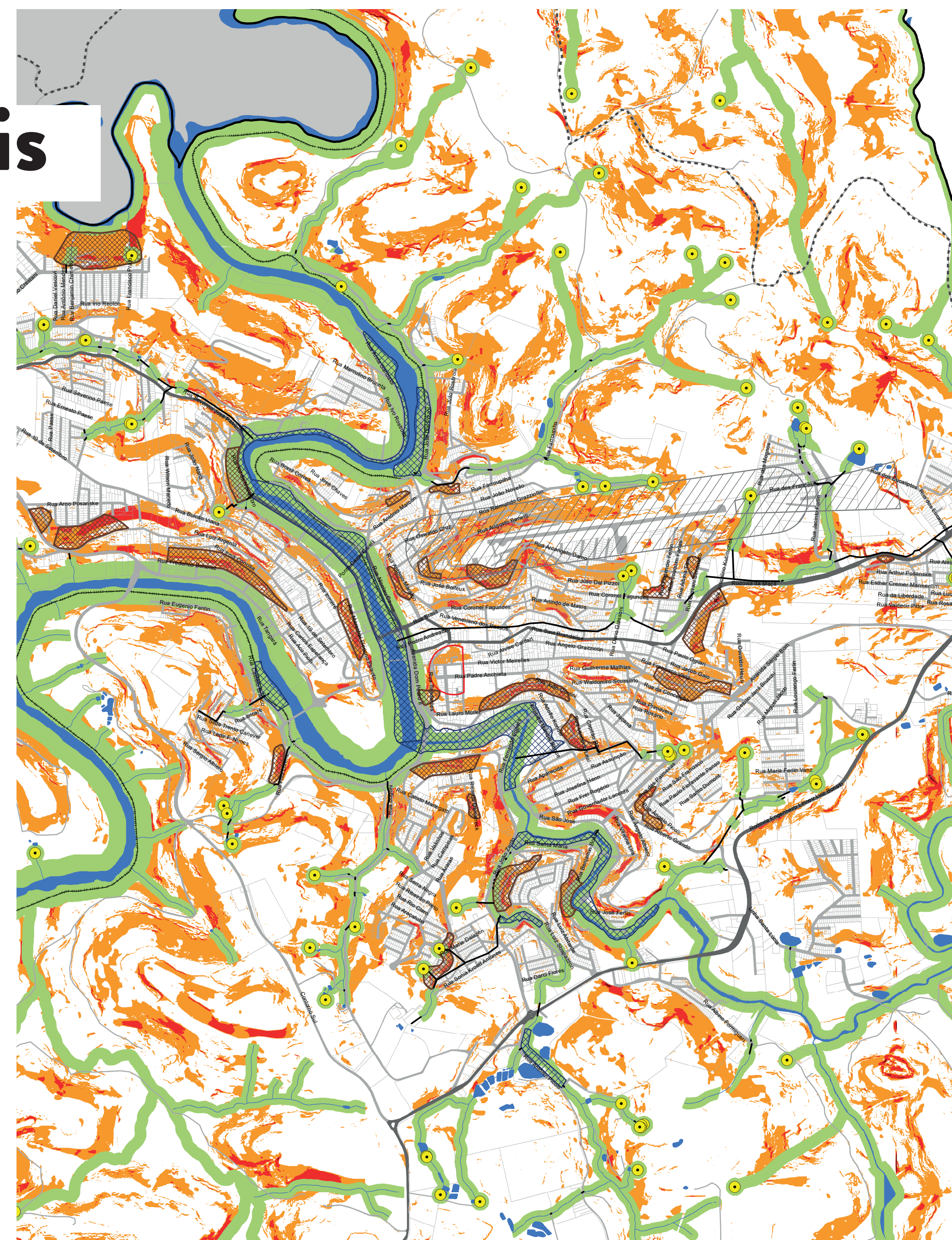


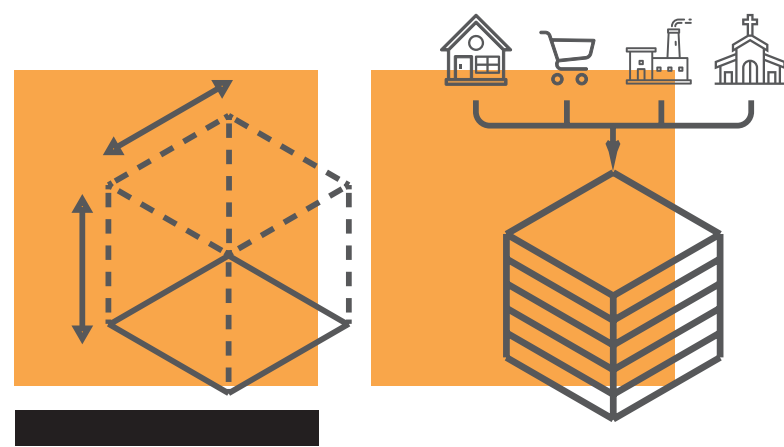


# Restrições Ocupacionais

## Áreas com Restrições de Declividade




-  Nos casos de glebas ou lotes parcelados em que a declividade natural do terreno **for igual ou superior a 50%** será **reduzido pela metade o índice de aproveitamento básico**, não sendo possível a aplicação do instrumento jurídico de outorga onerosa.
-  **Excetua-se** os terrenos que **receberem as intervenções de obras de contenção e/ou estabilização** e, caso necessário, obras de drenagem.
-  Deverá anexar o documento de responsabilidade técnica do profissional responsável.

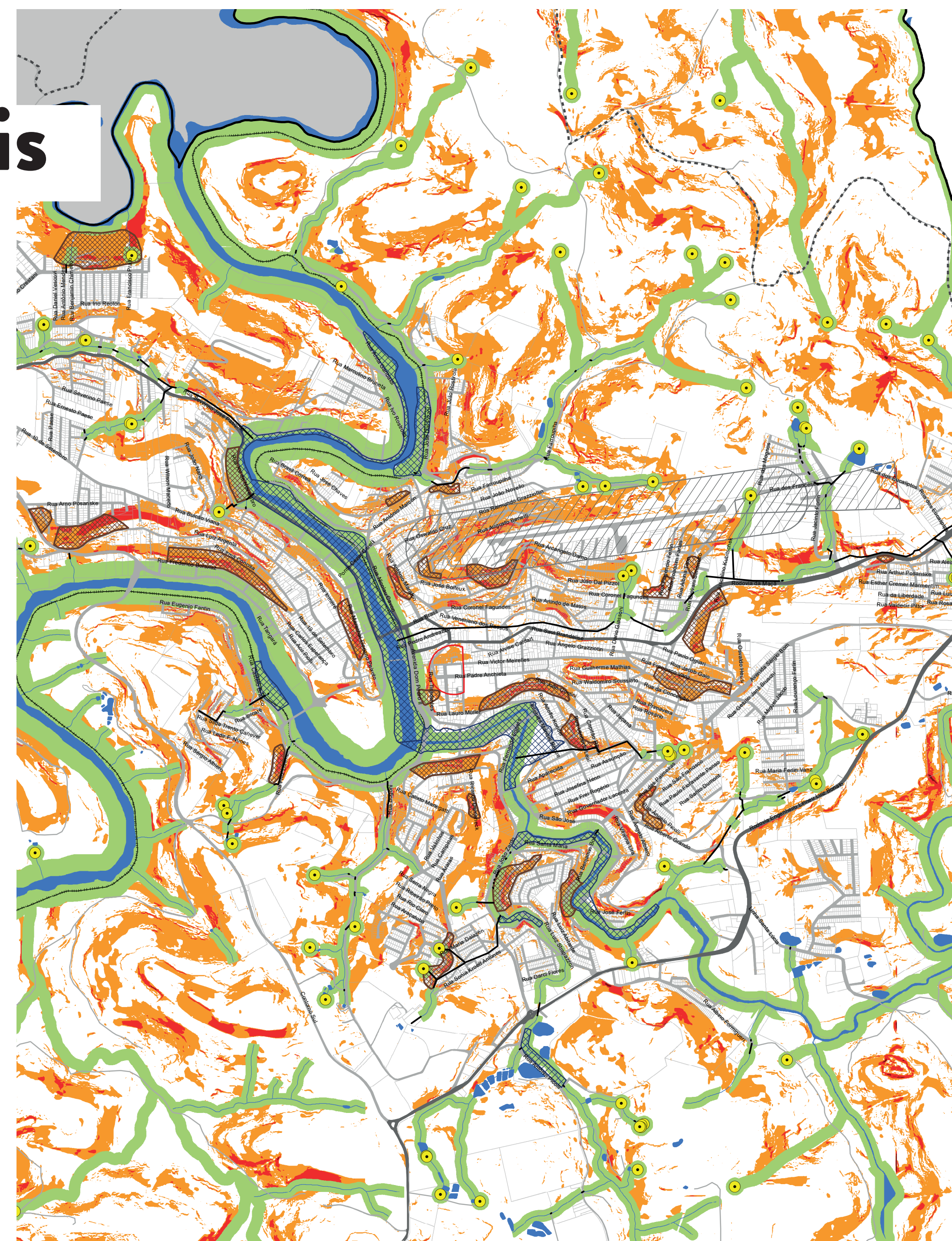


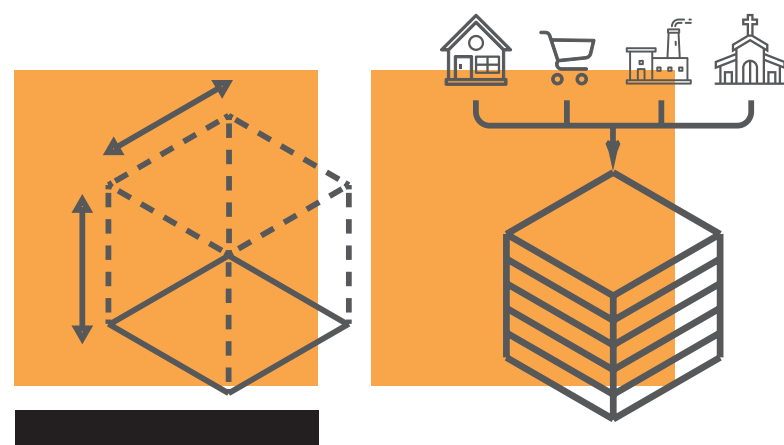


# Restrições Ocupacionais

## Áreas com Restrições de Declividade

-  Nos casos de lotes legalmente parcelados em que a declividade **natural do terreno for igual ou inferior a 50%** (cinquenta por cento) será **admitido a construção de edificações sem restrições**.
-  Declividade **igual ou superior a 100%** (cem por cento) fica **vedada a ocupação** na área que apresenta esta declividade.
-  Fica passível a apresentação de **contestação** em relação a declividade natural do imóvel apresentando documentação, levantamento planialtimétrico, e laudo técnico.



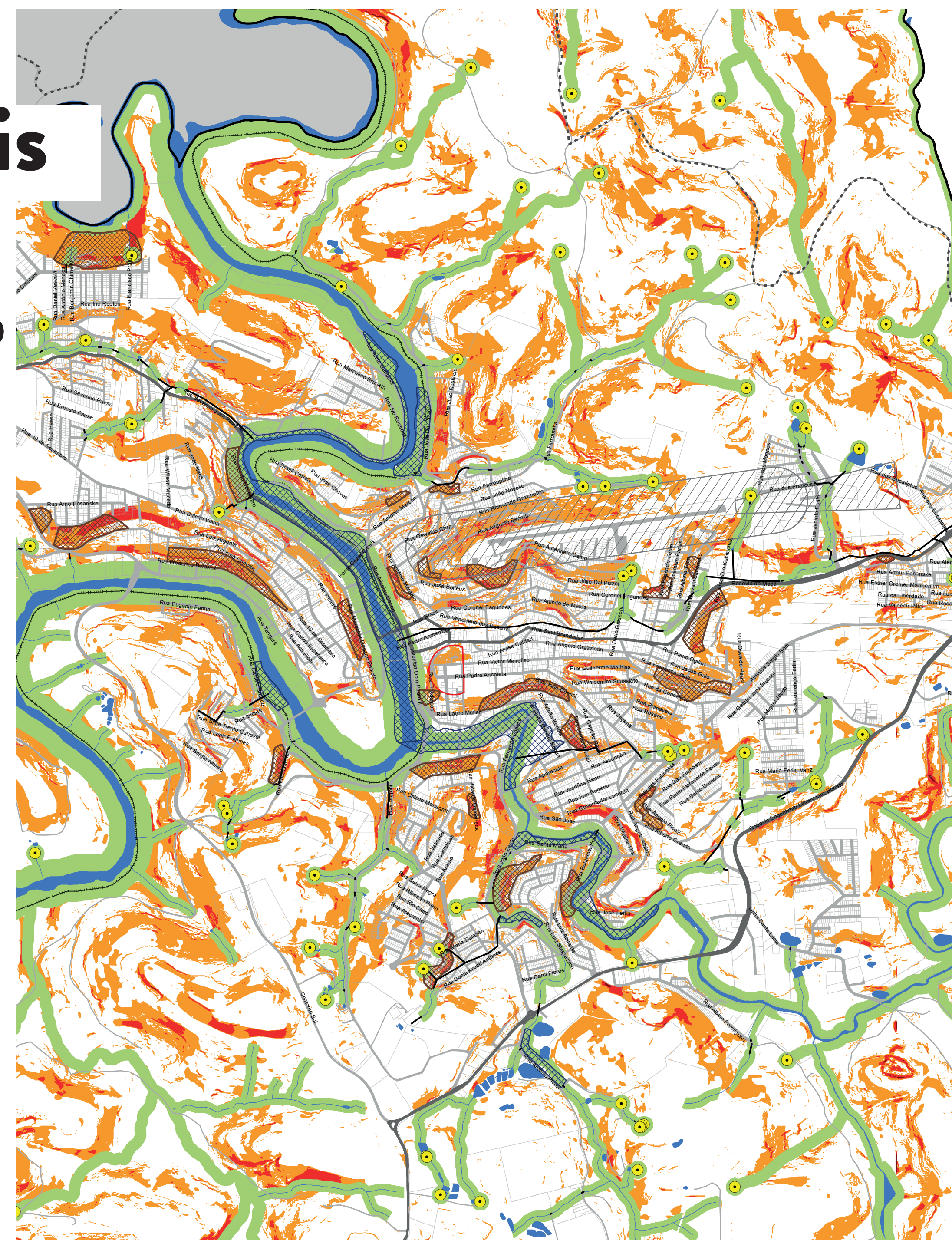


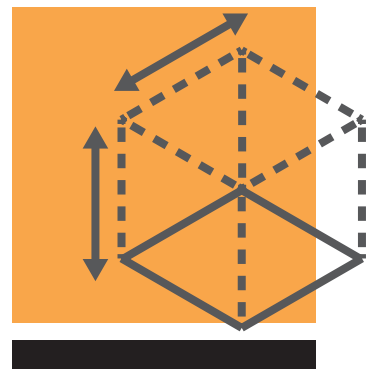
# Restrições Ocupacionais

## Área de Proteção do Aeródromo e Heliponto

■ A Área de Proteção do Aeródromo e a Área de Proteção do Heliponto, limitam-se através das superfícies limitadoras de obstáculos estabelecidas através do Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo – PBZPA e Plano Básico de Zona de Proteção de Heliponto - PBZPH estabelecidos pelo Código Brasileiro de Aeronáutica.

- Todas as construções situadas em terrenos inseridos na Área de Proteção do Aeródromo e Área de Proteção do Heliponto, deverão atender as legislações federais, estaduais e municipais pertinentes a estas áreas.





# Vagas Mínimas de Garagens e Estacionamento







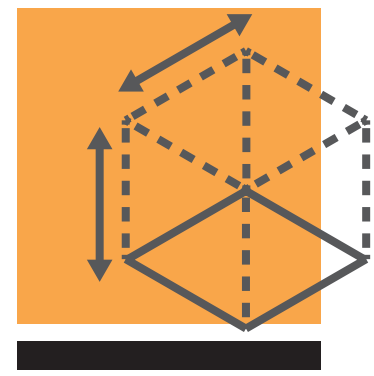
Tipo	Classificação e Porte	Nº Mínimo de Vagas para automóveis	Nº Mínimo recomendado para Vagas de bicicletas (9)	Nº Mínimo de Vagas Multifuncionais
Edificação Residencial	Unifamiliares	1 vaga	-	-
	Multifamiliares Permanentes $\leq 70 \text{ m}^2$	1 vaga / unidade (10)	1 vaga / unidade	-
	Multifamiliares Permanentes $>70 \text{ m}^2$	2 vagas / unidade (10)	1 vaga / unidade	-
	Multifamiliares Transitórias (exceto Motel)	1 vaga / 2 unidades de alojamento	1 vaga / 5 unidades alojamentos	-
	Multifamiliares Transitórias (Motel)	1 vaga / 1 unidade de alojamento	-	-
Edificação Não Residencial	$A \leq 500 \text{ m}^2$	1 vaga / $100 \text{ m}^2$	1 vaga / $100 \text{ m}^2$	-
	$500 \text{ m}^2 < A \leq 1500 \text{ m}^2$	1 vaga / $250 \text{ m}^2$	1 vaga / $250 \text{ m}^2$	1 vaga
	$1500 \text{ m}^2 < A \leq 5000 \text{ m}^2$	1 vaga / $350 \text{ m}^2$	1 vaga / $250 \text{ m}^2$	1 vaga
	$A > 5000 \text{ m}^2$	1 vaga / $500 \text{ m}^2$	1 vaga / $500 \text{ m}^2$	1 vaga / $2500 \text{ m}^2$



# Vagas Mínimas de Garagens e Estacionamentos

## Observações

-  1 - Para o cálculo do número de vagas, considerar-se-á o número inteiro inferior para as frações de 0,1 até 0,5 e o número inteiro superior para as frações acima de 0,5.
-  2 - Nas **zonas mistas e corredores de comércio e serviço** definidos na lei de uso e ocupação do solo, a quantidade de vagas de estacionamento para automóveis **poderá ser reduzida pela metade**.
-  3 - A vaga multifuncional poderá estar situada na circulação interna de acesso ao estacionamento ou na área de manobra, podendo estar engavetadas entre si, e deverá possuir as medidas mínima de 3,50 x 11,00 m.
-  4 - As **vagas não residenciais destinadas** exclusivamente às **pessoas idosas** deverão **respeitar o percentual de 5% (cinco por cento)**, bem como os parâmetros e definições, previstos na Lei Federal nº 10.741, de 1º de outubro de 2003, na Resolução CONTRAN nº 303 de 18 de dezembro de 2008, e na Norma Brasileira 9050 da Associação Brasileira de Normas Técnica.



# Vagas Mínimas de Garagens e Estacionamentos

## Observações

- 5 - **As vagas não residenciais destinadas** exclusivamente a veículos que transportem **pessoas com deficiência** ou mobilidade reduzida deverão **respeitar o percentual de 2% (dois por cento)**, bem como os parâmetros e definições, previstos na Lei nº 10.098 de 19 de dezembro de 2000, no decreto nº 5.296 de 02 de dezembro de 2004, na Resolução CONTRAN nº 304 de 18 de dezembro de 2008, e na Norma Brasileira 9050 da Associação Brasileira de Normas Técnica.
- 6 - **As edificações** e/ou atividades não residenciais localizadas **em um raio inferior a 100 m (cem metros) de uma vaga pública de idoso e/ou PcD** regulamentada pelo Órgão Municipal de Trânsito **ficam dispensadas da obrigatoriedade** de previsão desta.
- 7 - Vagas para bicicletas com projeção horizontal deverão possuir as medidas mínimas de 1,50 x 0,70m. Quando as mesmas forem agrupadas em ambientes/ bicicletários, com suporte vertical estas vagas deverão possuir uma área mínima de 0,30m<sup>2</sup> (trinta centímetro quadrado) por vaga obrigatória, com área de circulação livre de 1,50m (um metro e cinquenta centímetro) podendo ser compartilhada exceto com a área de circulação de veículos motorizados;





# Vagas Mínimas de Garagens e Estacionamentos

## Observações

- 8 - Fica facultativo (opcional) a vaga multifuncional quando tratar-se de regularização, reforma e ou ampliações de edificações que comprovem o início da obra, em data anterior a esse código.
- 9 - A **vaga de bicicleta será opcional**. Quando adotado o uso de vaga para bicicleta, **terá um aumento de 0,2 pontos percentuais no índice de aproveitamento para o empreendimento**. Para o cálculo deverá ser considerado o índice de aproveitamento básico da zona que está inserido.
- 10 - As edificações multifamiliares permanentes inseridas no Corredor de Comércio e Serviço 1 (CCS1) e no Corredor de Comércio e Serviço 2 (CCS2), serão obrigatoriamente acrescidas de 1 vaga para visitante a cada 350 m<sup>2</sup> de construção.

**Revisão**

**PARCELAMENTO**

**DO SOLO**

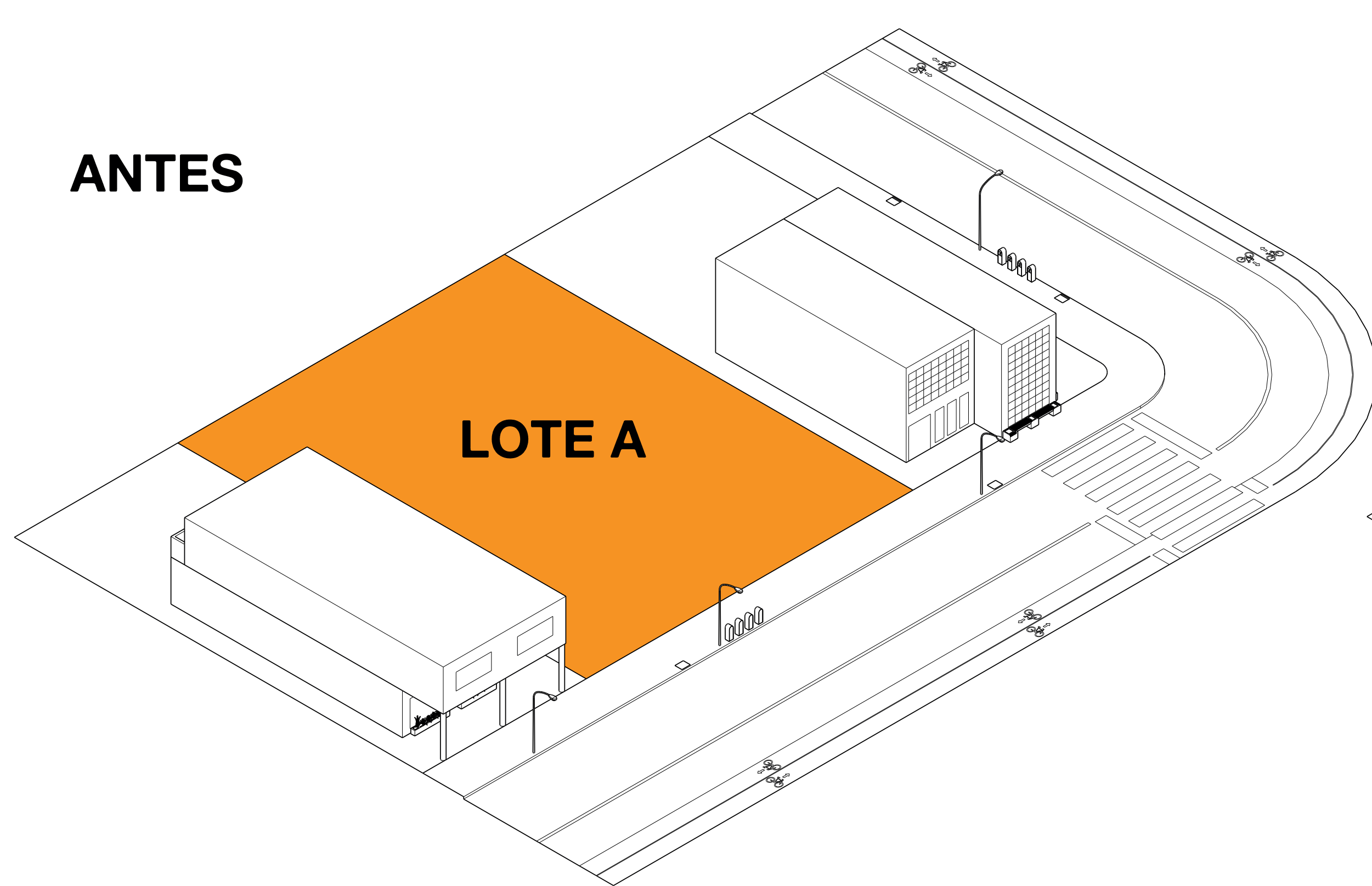
**Lei Complementar 62/2008**



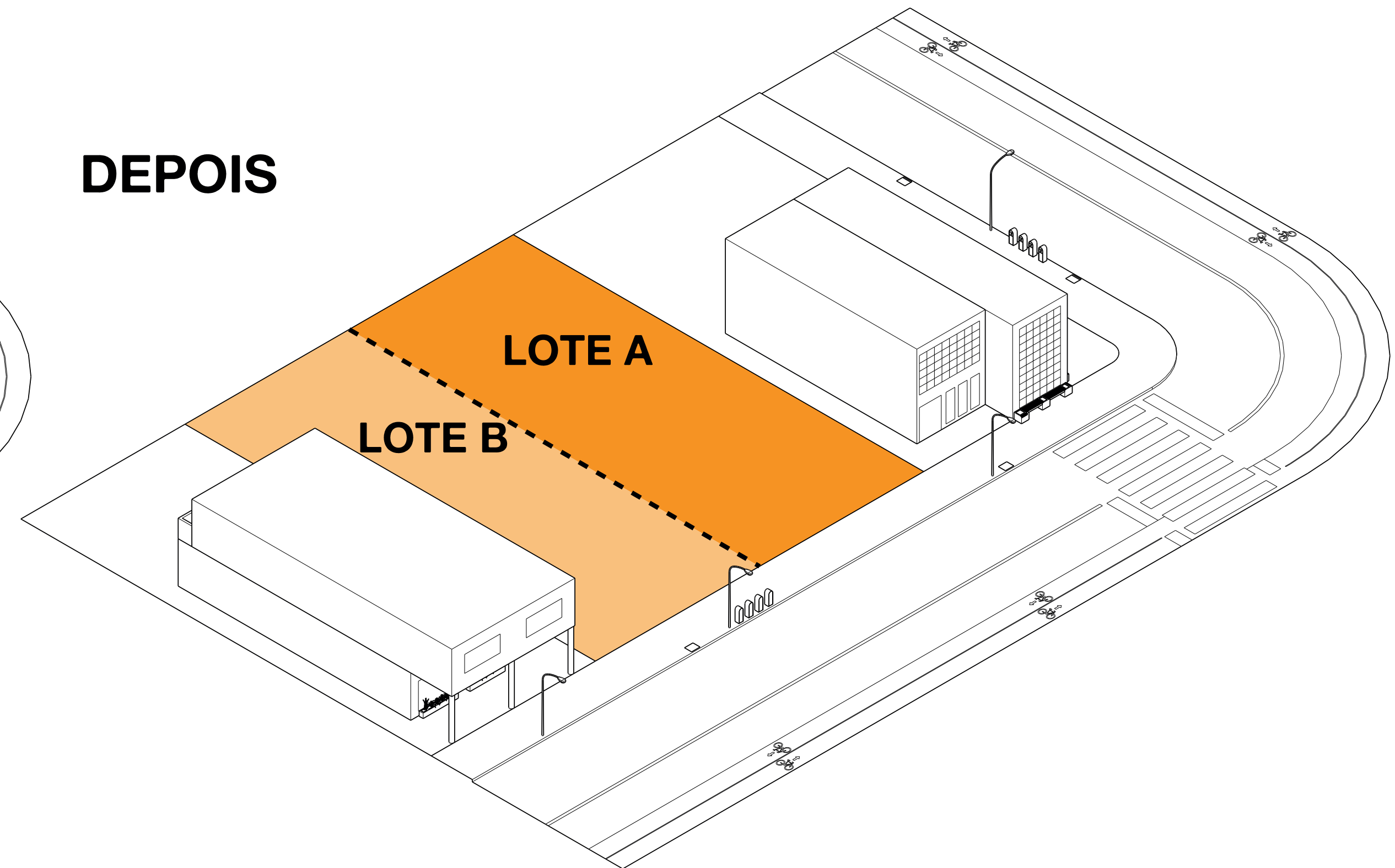
# Tipos de Parcelamentos

**Desdobro:** Fracionamento de lote já parcelado.

**ANTES**



**DEPOIS**





# Remembramento

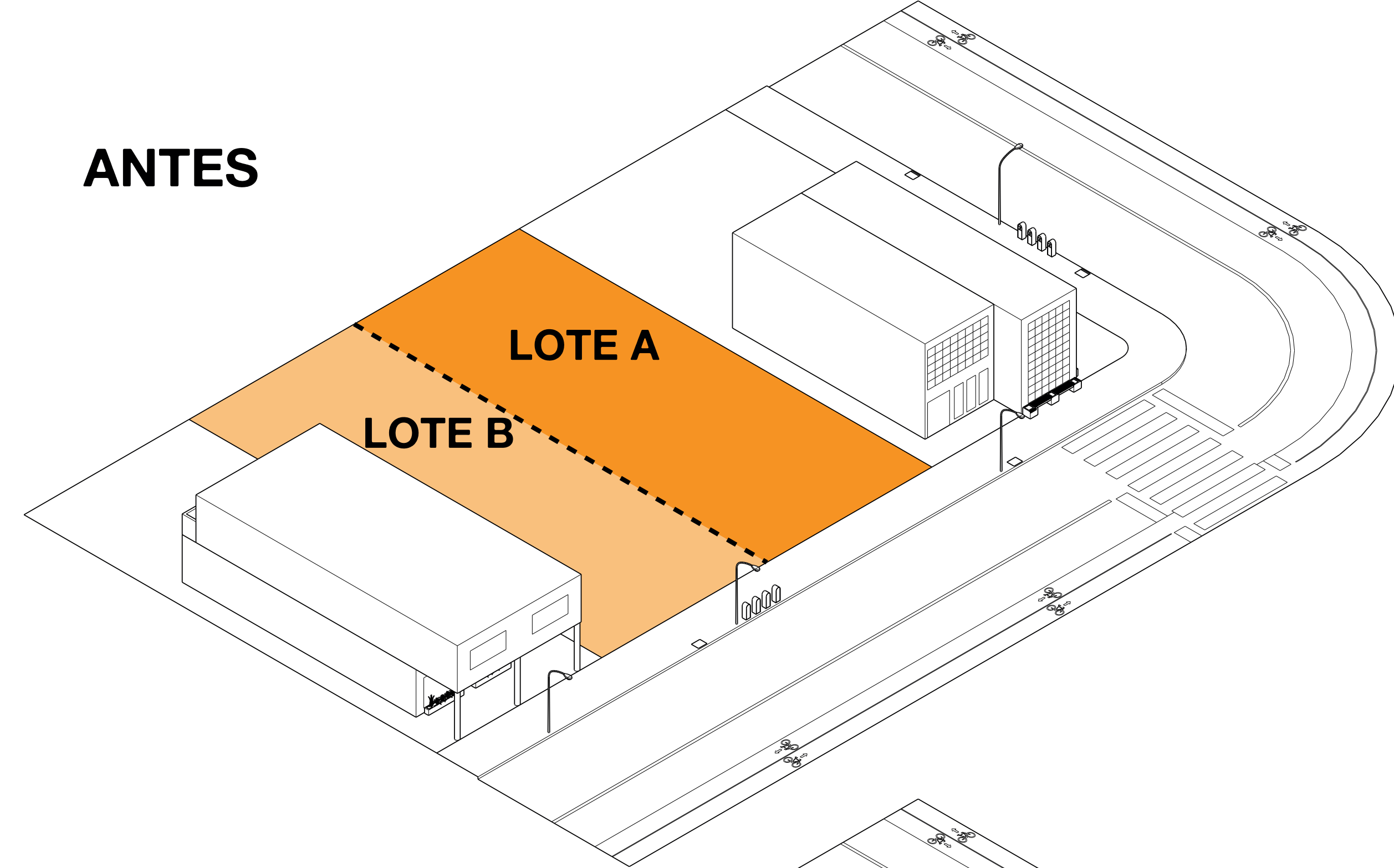
O lote, fruto do remembramento, configura-se em um **novo imóvel** que irá gerar uma nova matrícula que deverá ser registrada em cartório.

Os terrenos que vão ser remembrados devem pertencer a um único dono ou proprietários em comum.

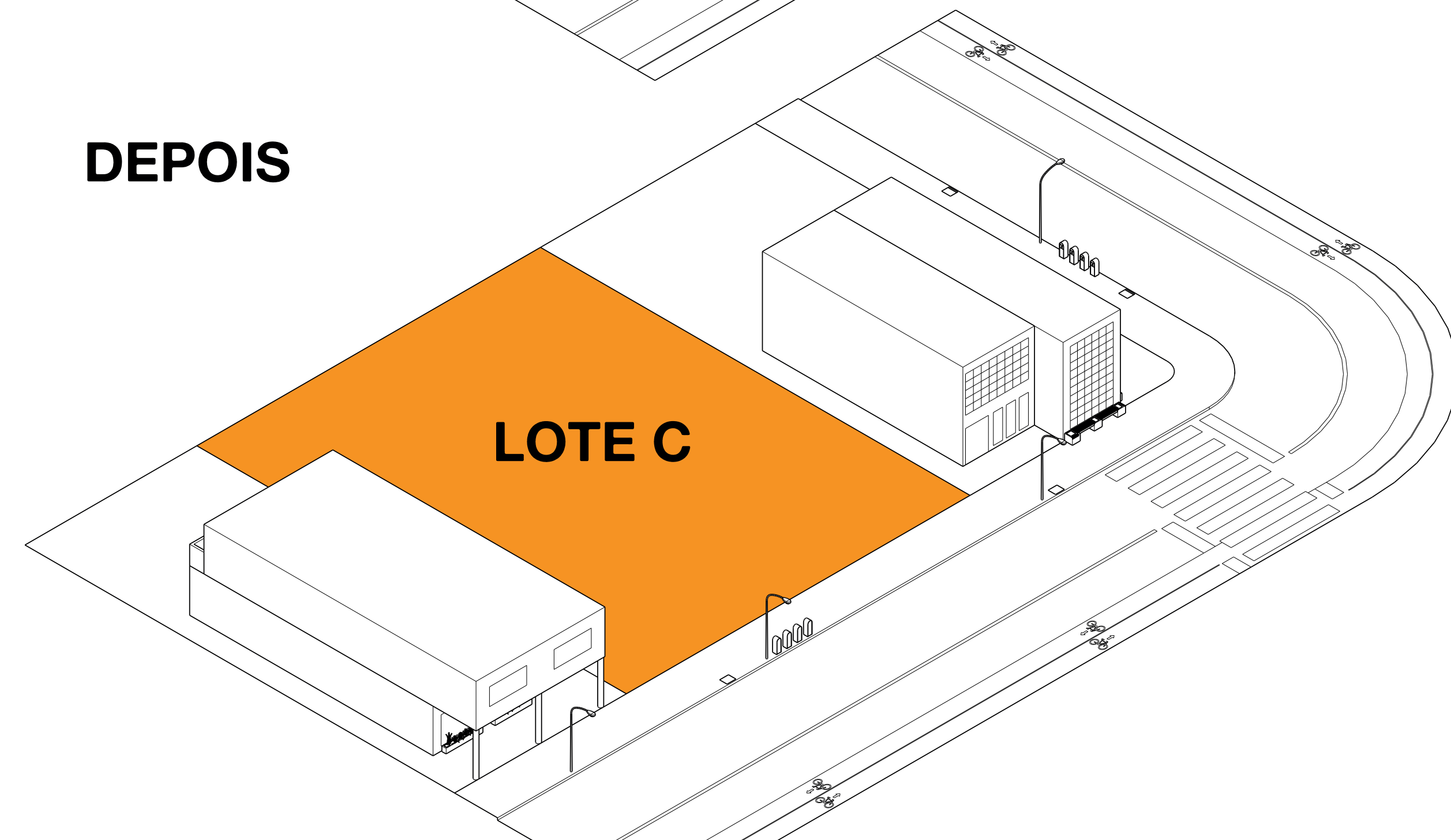
As matrículas originais, dos lotes que foram remembrados, são extintas.

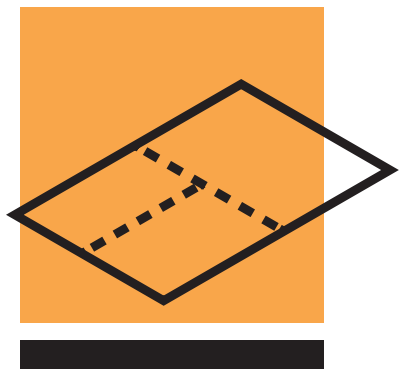
O lote deve **ter frente** para um logradouro já existente.

**ANTES**



**DEPOIS**





# Dos Loteamentos



## Loteamento Convencional

35% descontada a APP

ZPR1, ZPR2, ZPR3

Infraestrutura básica



## Loteamento de Interesse Social

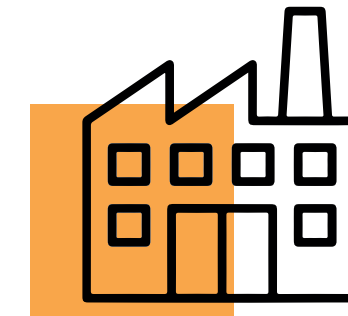
35% descontada a APP

ZEIS

infraestrutura básica

Vinculada a existência de demanda indicada pela secretaria municipal de habitação

Tem por objetivo atender às **famílias inscritas no cadastro social.**



## Loteamento Industrial

6% descontada a APP

ZI, ZAI

infraestrutura básica

É destinado a absorver atividades industriais e fabris com restrição de usos conflitantes;

EIV



## Loteamento Misto

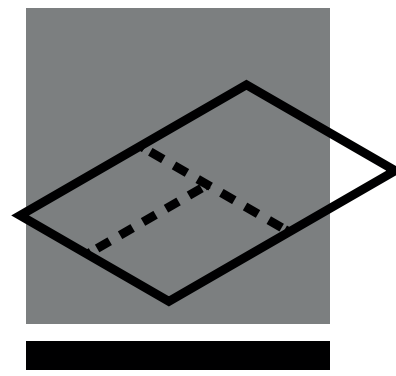
35% descontada a APP

ZPR2, ZPR3, ZAI

infraestrutura básica

Destinado a absorver diferentes modalidades urbanísticas em um mesmo projeto ou empreendimento,

respeitar as características de cada modalidade urbanística individuais



# Condomínios fechados



- É vedada a ocupação por **edificações multifamiliares**;



- Não poderão interromper o sistema viário existente ou projetado;



- Poderá ser vedados por **muros, com altura máxima de 3 m.**

- O muro que fizer frente para o sistema viário, deverá ter **elementos vazados** com o objetivo de amenizar o impacto visual.



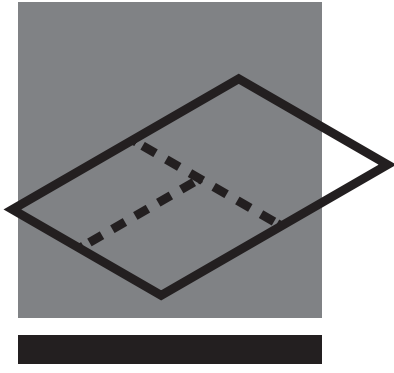
- Deverá ser doada ao município, no mínimo 12% da área total para equipamentos comunitários e áreas verdes, devendo ser localizado na **área externa e contígua aos limites** do empreendimento.



## Onde pode ser construído?



Zonas Predominantes Residências - ZPR1, ZPR2 e ZPR3.



# Condomínio Fechado

- O empreendedor e ou os condôminos poderão estabelecer **condições específicas de uso e ocupação do solo no interior do condomínio**, desde que **mais restritivas do que as legais**, por meio de convenção do condomínio, contrato ou outra forma de conhecimento entre as partes.
- A observância e o cumprimento da legislação são de exclusiva responsabilidade dos proprietários, estando sujeitos às penalidades previstas em Leis.



# Infraestrutura Básica

- Iluminação pública em LED ou superior;
- Rede coletora de esgoto;
- Calçadas pavimentadas e arborizadas;
- Meio-fio de concreto;
- Paisagismo das áreas verdes;
- Dois marcos geodésio;
- Execução taludes;
- Arborização e paisagismo das áreas verdes;
- Medidas de recuperação de APP ao longo dos corpos d'água.

---

## • Pavimentação das vias:

- **via local e sem saída:** paralelepípedos, paver de concreto, concreto armado e asfalto;
- **via coletora e via arterial:** asfalto, concreto e paver.

---

As infraestruturas básicas e áreas públicas deverão ser mantidas pelo loteador até a publicação do decreto de recebimento do loteamento.





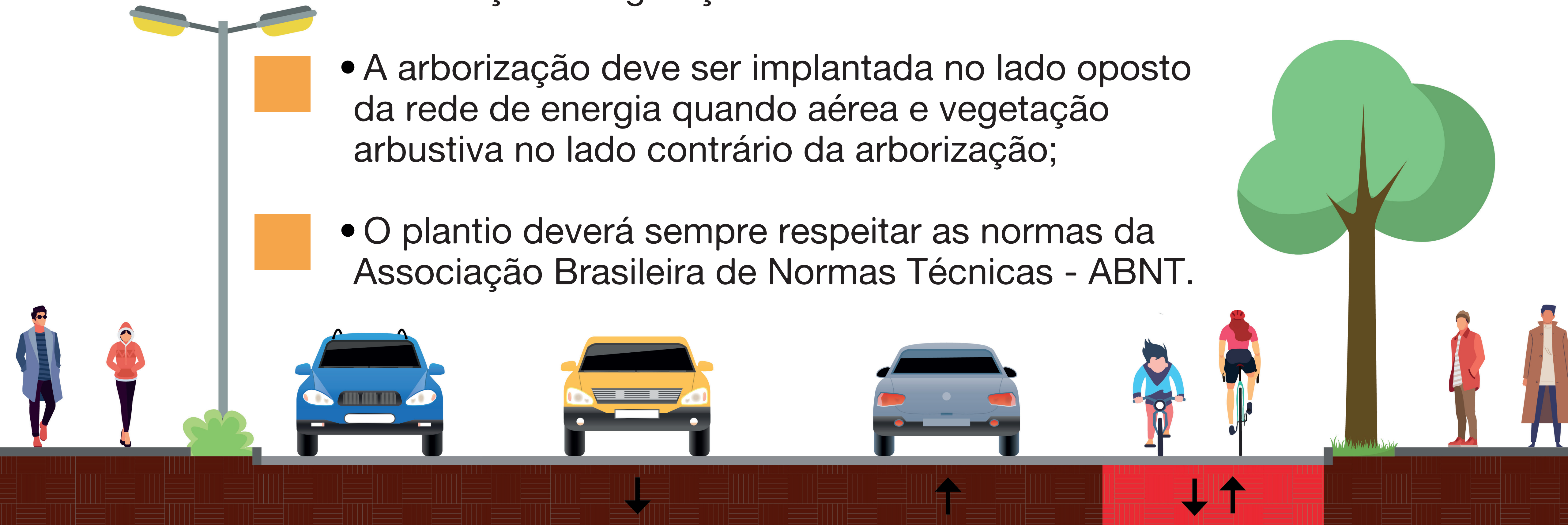
# Vias de Circulação

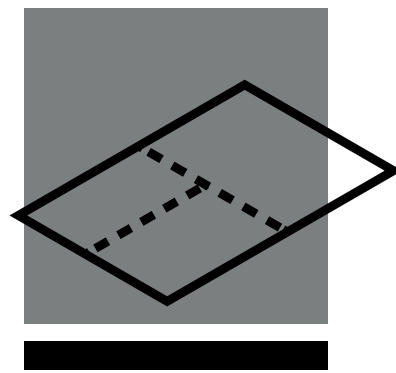
- O órgão municipal competente exigirá, se julgar necessário, que as **novas vias criadas** devido a novos parcelamentos conttenham **interligação com mais de um ponto** do sistema viário existente para melhorar a integração da malha viária.
- Os **gabaritos mínimos** das novas vias, a serem criadas a partir de loteamentos e condomínios, deverão atender ao disposto na **Lei Complementar nº54/2007**.



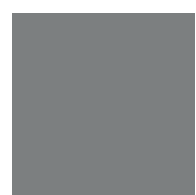
# Vias de Circulação

- Atender à lei municipal nº 3.966/21 - padronização dos passeios;
- As calçadas deverão ter na faixa de serviço, arborização e vegetação arbustiva.
- A arborização deve ser implantada no lado oposto da rede de energia quando aérea e vegetação arbustiva no lado contrário da arborização;
- O plantio deverá sempre respeitar as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.





# Quadras

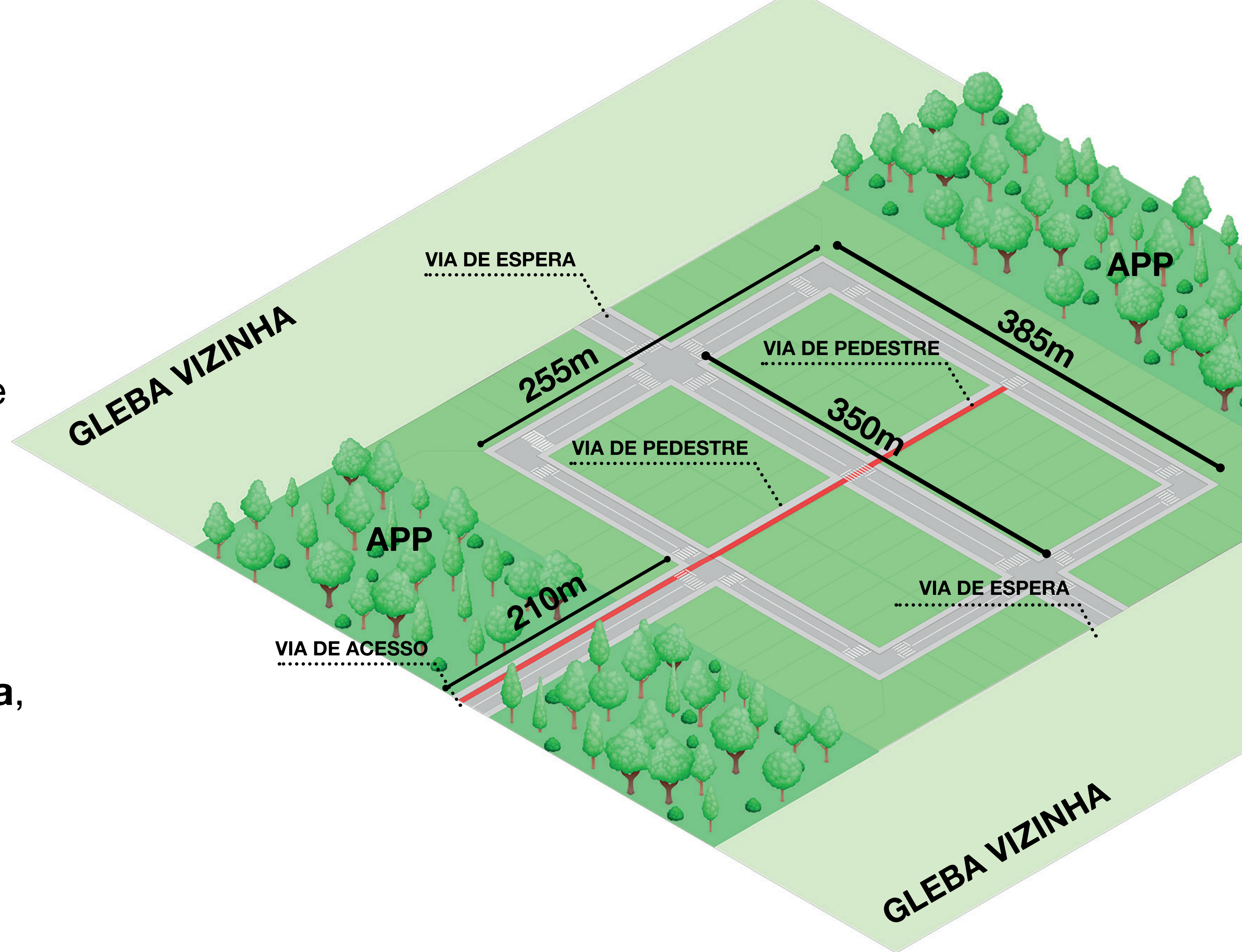


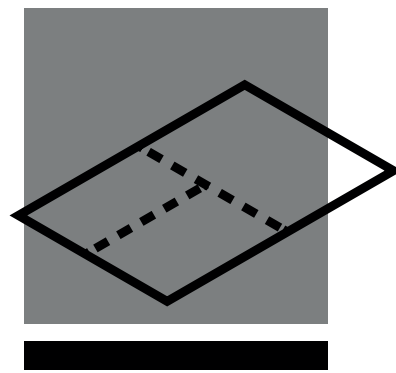
- As quadras deverão ter no máximo **250m** de comprimento.



**Poderá ser excedido quando:**

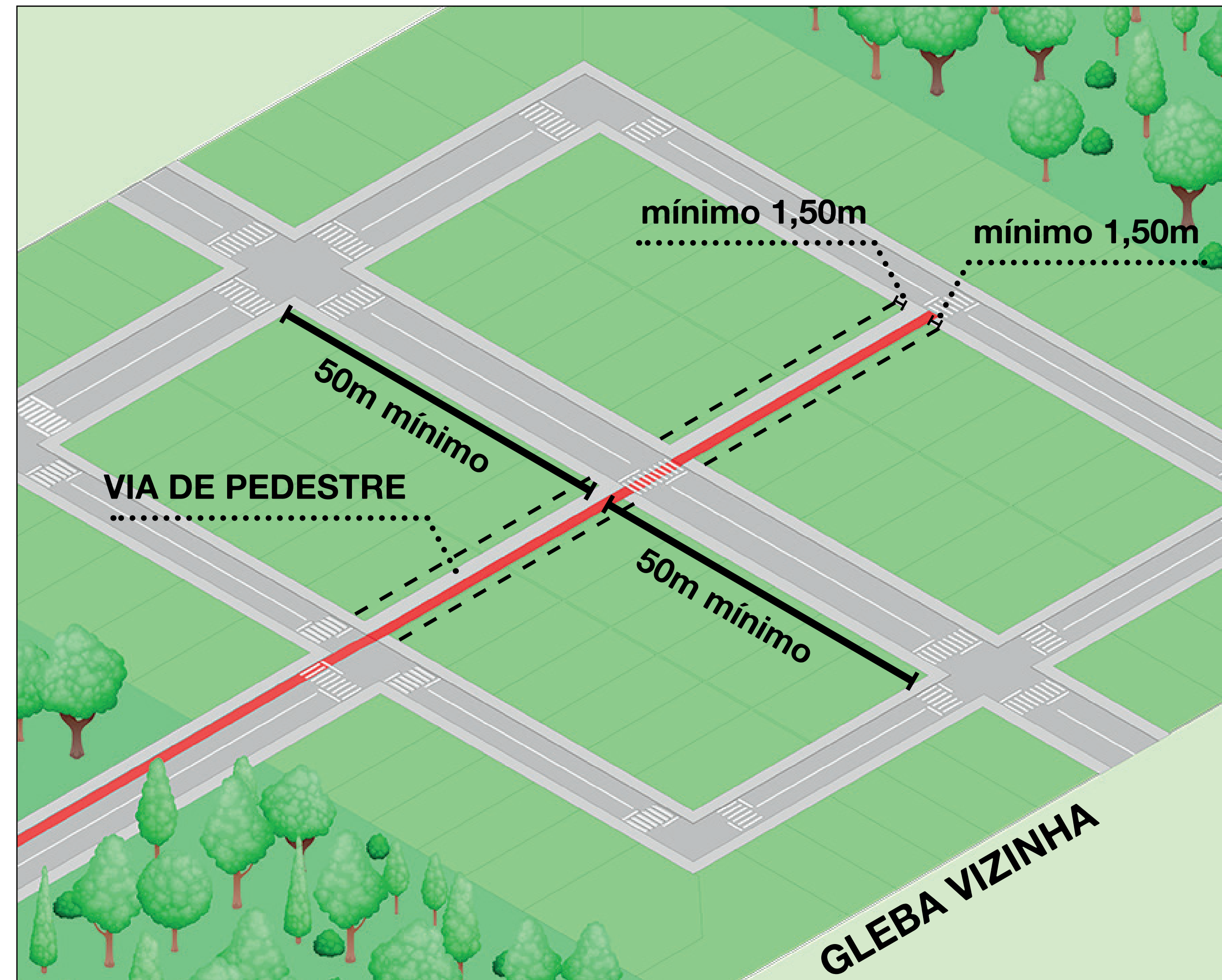
- Executar **via de espera**, quando confrontar com gleba vizinha;
- Executado uma **via de pedestre**.





# Via de Pedestre

- A via de pedestres deverá manter a **distância mínima de 50m**, de cada extremidade lateral da quadra de forma a viabilizar fruição pública;
- Quando possível, a via de pedestres pode ser sobreposta na faixa sanitária;
- A via de pedestres incidirá na porcentagem **da área pública** a ser doada;
- Os lotes que confrontarem com a via de pedestres deverão preservar um afastamento **mínimo de 1,50m** dela.





# Via de Pedestre

## Deverão:

- Ser executada cortando transversalmente a quadra;
- Ter dimensão mínima de **6m de largura**;
- Ter **iluminação**;
- Ter tratamento **paisagístico**.

## Via de Pedestres com inclinação até 20%

- Preservar uma **faixa livre** de caminhabilidade com no **mínimo 2m de largura**;
- **Quando possível, malha cicloviária** interligada a traçados existentes ou propostos.

## Via de Pedestres com inclinação superior a 20%

- Ser executada em forma de **escadaria**;
- Preservar uma **faixa livre** de caminhabilidade com no **mínimo 3m de largura**;
- Ter **corrimão** em ambos os lados;
- Preservar uma **faixa de serviço de 1,5m de cada lado da faixa livre** de caminhabilidade que poderá comportar iluminação e tratamento paisagístico.



# Lotes Institucionais



**Vigente:** declividade máxima de 30%



**Proposta:** declividade máxima de **20%**

- Poderá ser em **mais de uma área**, desde que pelo menos um **lote tenha 75%** da área total a ser destinada a utilidade pública;
- Quando não houver lotes com declividade inferior à 20% será aceito o lote com a declividade mais próxima dos 20%;
- A testada do terreno não deverá estar localizada no balão de retorno.



# Faixa Sanitária

- Deve ser implantada quando existir lotes com soleira baixa para escoamento de águas pluviais e de rede de esgoto, que deverão ser localizados em:
  - Nos fundos de lote;
  - Nos talwegues.
- Deverá ser executada respeitando os parâmetros previstos pelo órgão responsável pelo sistema de esgotamento sanitário e abastecimento de água potável municipal.

- Deverá ainda:**
  - Ter acesso por meio das vias públicas;
  - Ser incorporada ao projeto urbanístico e memorial descritivo.
- As faixas sanitárias deverão ser doadas à municipalidade, perfazendo a porcentagem de áreas institucionais, ficando ainda, a sua manutenção sob responsabilidade do órgão responsável pelo sistema de esgotamento sanitário e abastecimento de água potável municipal, após o decreto de liberação do loteamento.



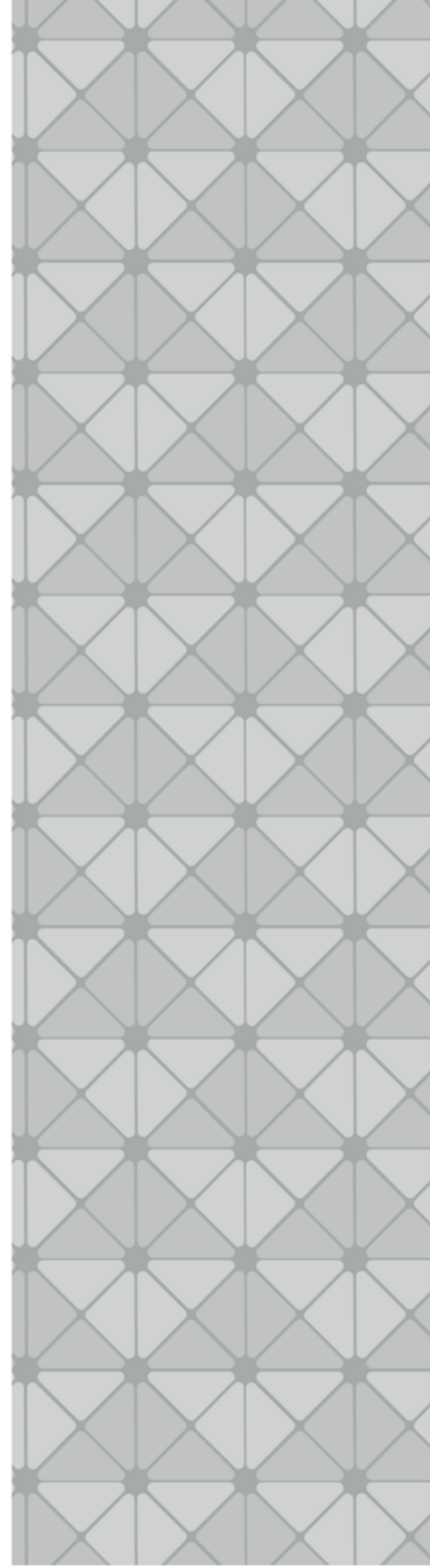


# Consulta Prévia de Viabilidade

 **Vigente:** Planta de situação em duas vias e em escala 1:5.000;

 **Proposta:** Planta de situação do imóvel, contendo o seu entorno, em duas vias e em arquivo digital na escala legível.

Indicando: rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia, indicar a existência da rede de água e/ou energia elétrica e gás.







# Diretrizes Urbanísticas

O órgão responsável deverá indicar:

- As vias ou estradas existentes e projetadas;
- A localização das áreas com restrições quando for o caso;

O município deverá exigir do loteador levantamento **planialtimétrico abrangendo faixa externa de 50 m** ao longo das divisas da área a ser loteada, contendo a **demarcação da hidrografia e curvas de nível.**



# REVISÃO DO PLANO DIRETOR

Videira

