



**CINCATARINA**

*Inovação e Modernização  
na Gestão Pública*

**CONSÓRCIO INTERFEDERATIVO  
SANTA CATARINA**

# REVISÃO DO PLANO DIRETOR Videira



@cincatarina



/cincatarina

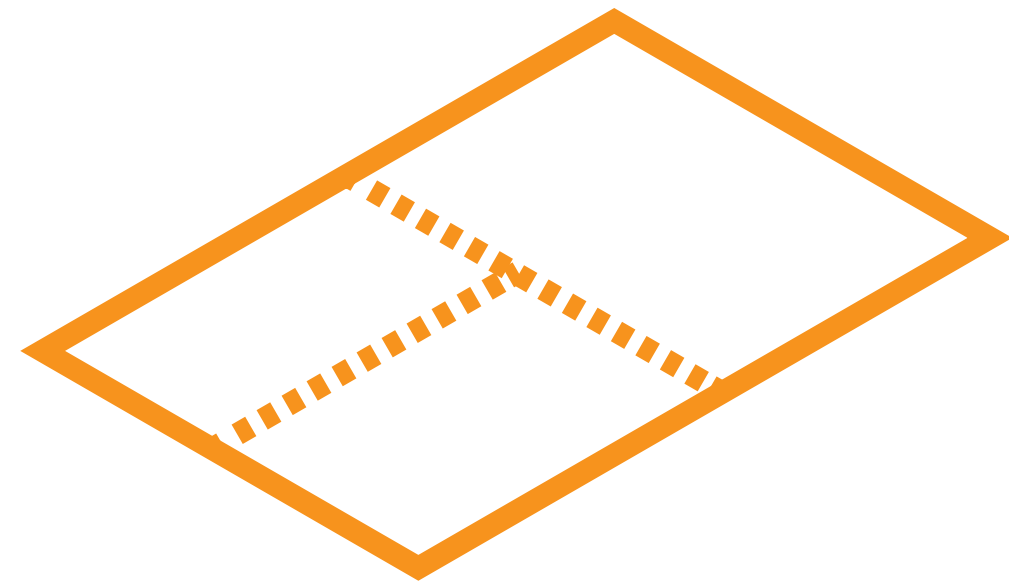


www.cincatarina.sc.gov.br



cincatarina@cincatarina.sc.gov.br

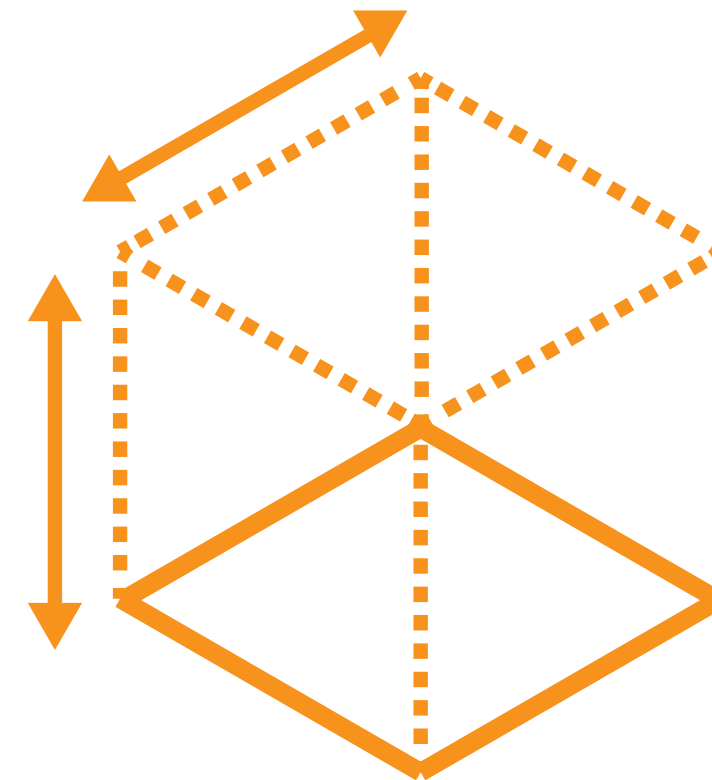
## Lei de Parcelamento do solo nº 62/2008



### Parcelar

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

## 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**

**PARCELAMENTO**

**DO SOLO**

**Lei Complementar 62/2008**

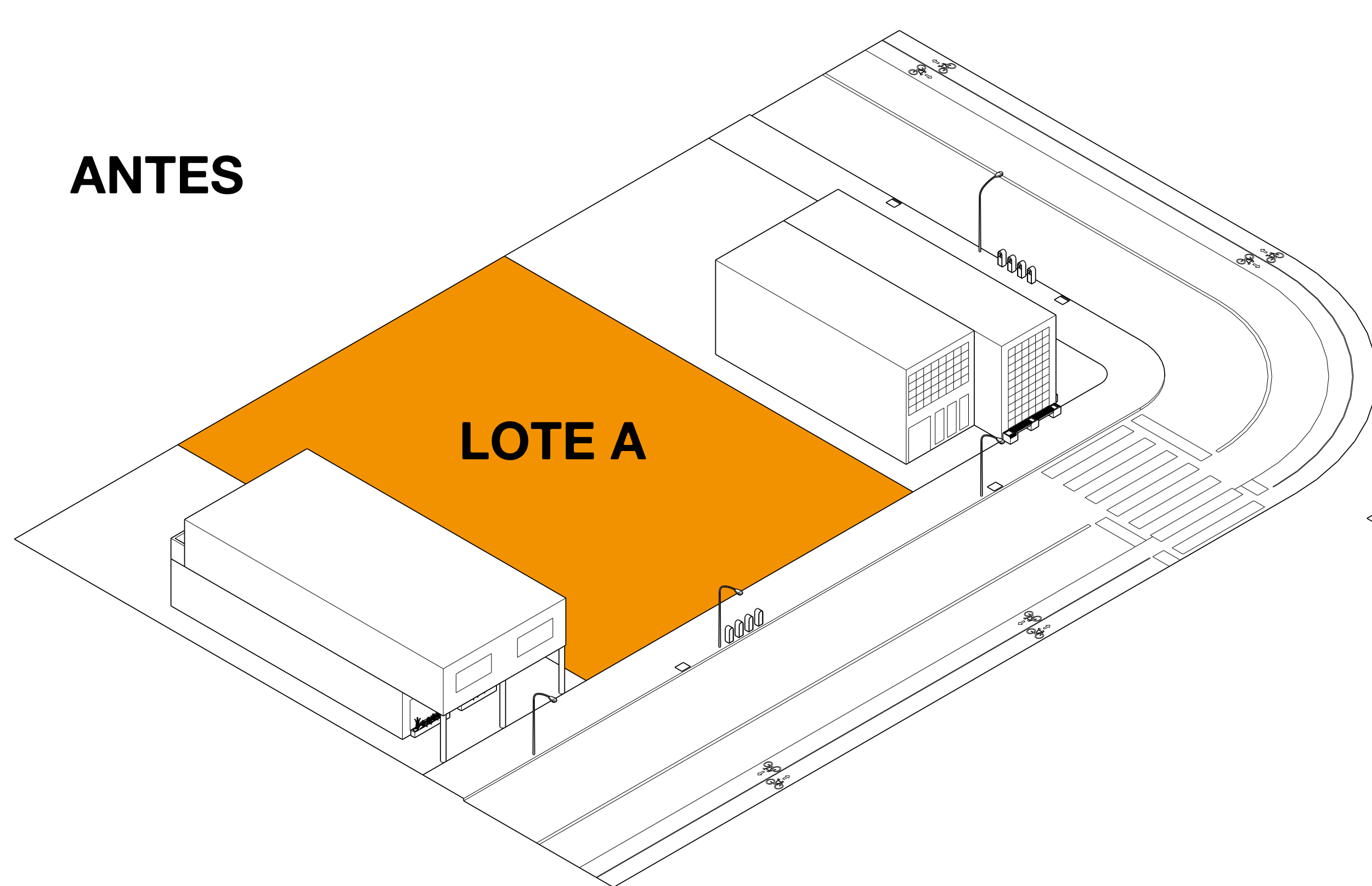




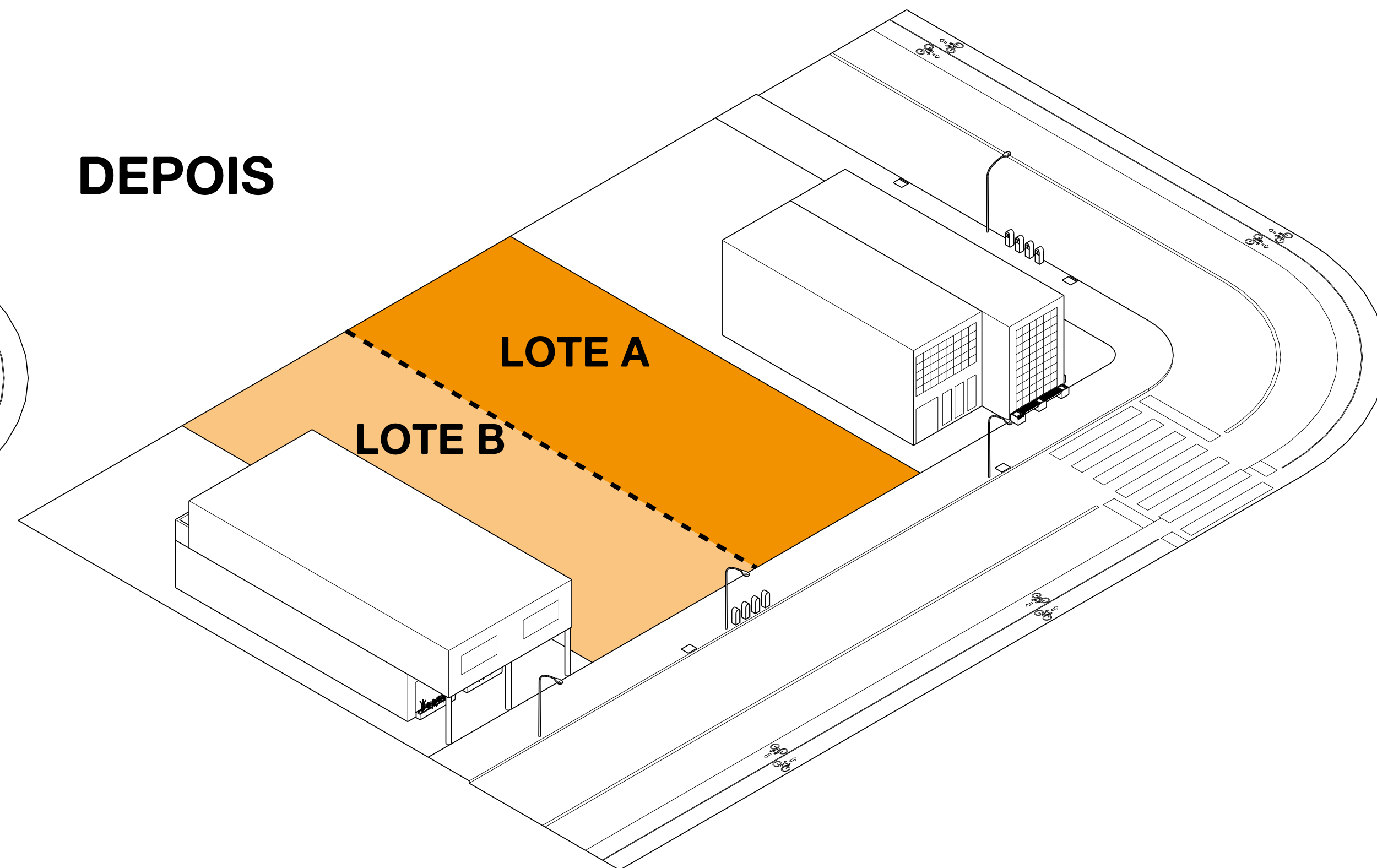
# Tipos de Parcelamentos

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

**ANTES**



**DEPOIS**



- Os lotes resultantes devem atender os parâmetros urbanísticos da lei de uso e ocupação do solo.
- Não se aplica as diretrizes urbanísticas exigidas para loteamentos e condomínios.





# Dos Loteamentos

Além da figura do loteamento convencional foram incluídos:



Loteamento de Interesse Social;



Loteamento Industrial;



Loteamento Misto.



# Loteamento de Interesse Social



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



A implantação de novos loteamentos de interesse social ficará **vinculada a existência de demanda** indicada pela secretaria municipal de habitação e/ou assistência social e consultado o conselho municipal de habitação.



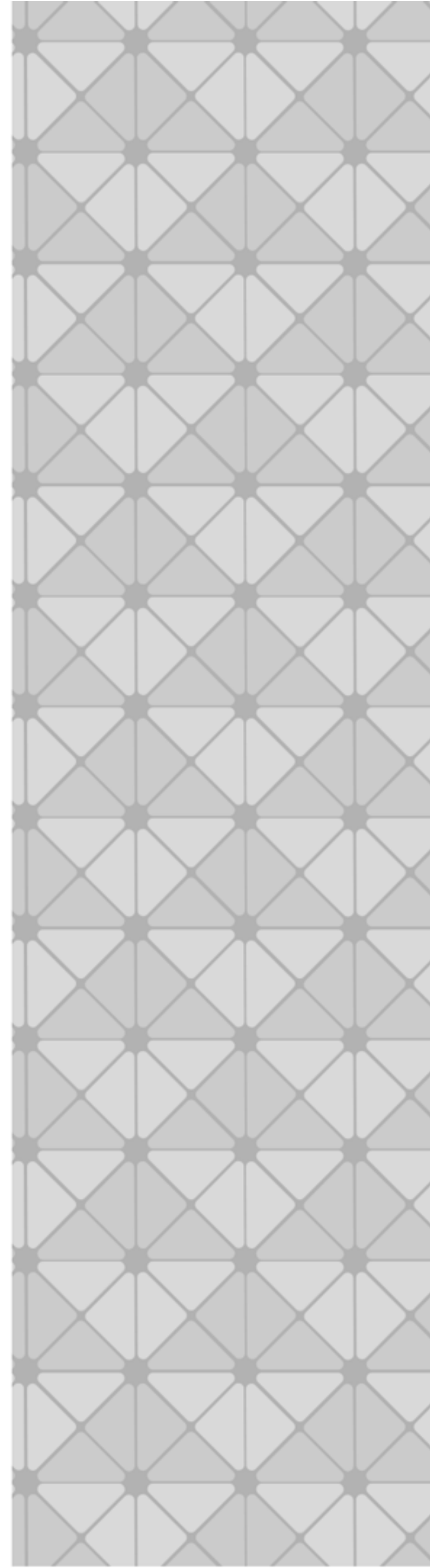
## **Onde são autorizados?**

- ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social.



## **Quem pode fazer?**

- Poder Público;
- Iniciativa privada.





# Loteamento Industrial

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

Deverá apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança – **EIV**, que será analisado pelo conselho da cidade;

Ficam cedidas ao município **no mínimo 1% da gleba loteável, descontadas as APPs, para instalação de equipamentos públicos**, acrescidas as áreas verdes em um **mínimo de 5%** e mais as áreas do sistema viário.

## Onde são autorizados?

- ZAI - Zona de Apoio Industrial;
- ZI - Zona Industrial.





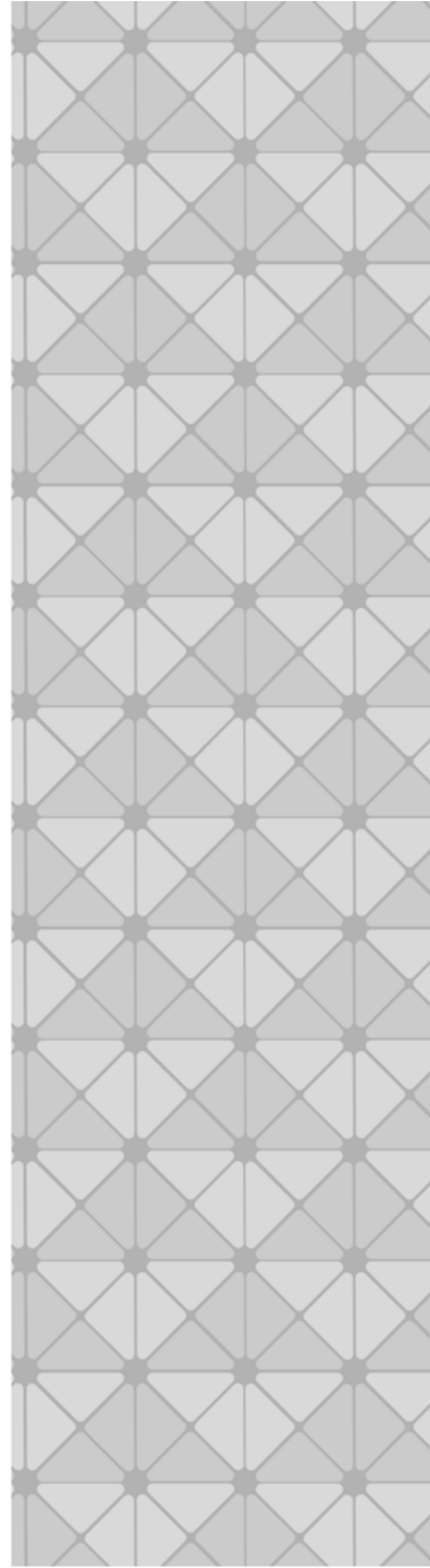
# Infraestrutura para Loteamentos

- Iluminação pública em LED ou superior;
- Rede coletora de esgoto;
- Calçadas pavimentadas e arborizadas;
- Meio-fio de concreto;
- 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.

## Quando for o caso:

- Execução taludes;
- Arborização e paisagismo das áreas verdes;
- Medidas de recuperação de APP ao longo dos corpos d'água.

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





# Prazos para a Execução de Loteamentos



Prazo de 2 anos, contados a partir da data do ato administrativo de aprovação.



Podendo ser prorrogado por igual período para conclusão das obras, sob justificativa.





# Das modalidades não parceláveis



## Condomínio Residencial Fechado

Divisão de gleba ou lote em unidades autônomas, sendo permitida a abertura de vias de domínio privado e **vedada a de logradouros públicos dentro do perímetro do condomínio.**

Deverá ser doada ao município, **área externa e contígua aos limites do condomínio de, no mínimo 12% da área total para instalação de equipamentos comunitários e áreas verdes,** o que será feito através de escritura pública de doação, averbada no registro de Imóveis.







# Condomínio Fechado

## Deverão atender as seguintes exigências:



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



- Não poderão interromper o sistema viário existente ou projetado previsto na Lei do Sistema Viário;



- Os limites externos do condomínio poderão ser vedados **por muros, com altura máxima de 3,00 m (três metros)**, devendo, nos casos em que os mesmos **façam frente para o sistema viário, constituir-se de elementos vazados** com o objetivo de amenizar o impacto visual.



## 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.





# Remembramento

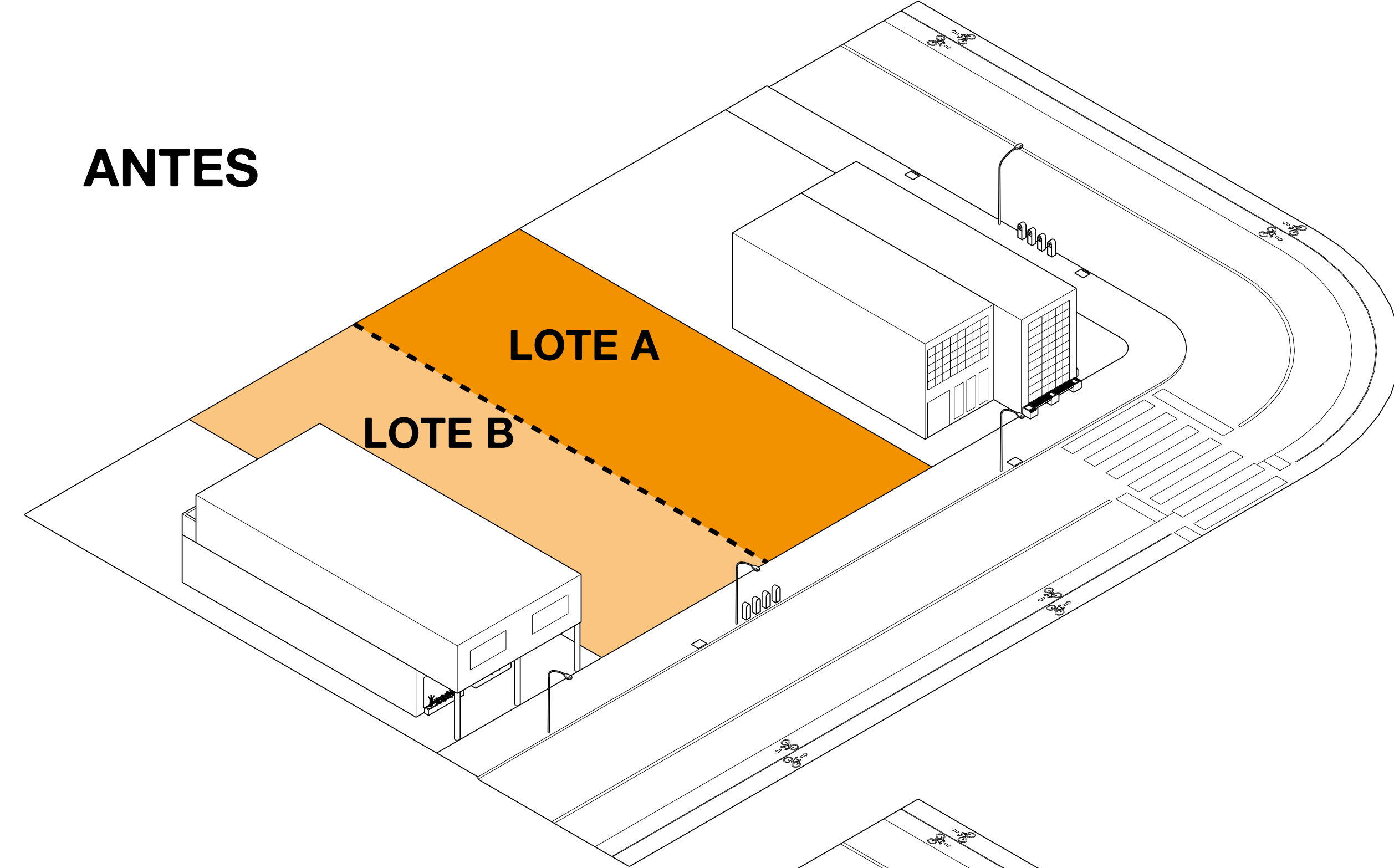
O lote, fruto do remembramento, configura-se em um **novo imóvel** que irá gerar uma nova matrícula que deverá ser registrada em cartório.

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

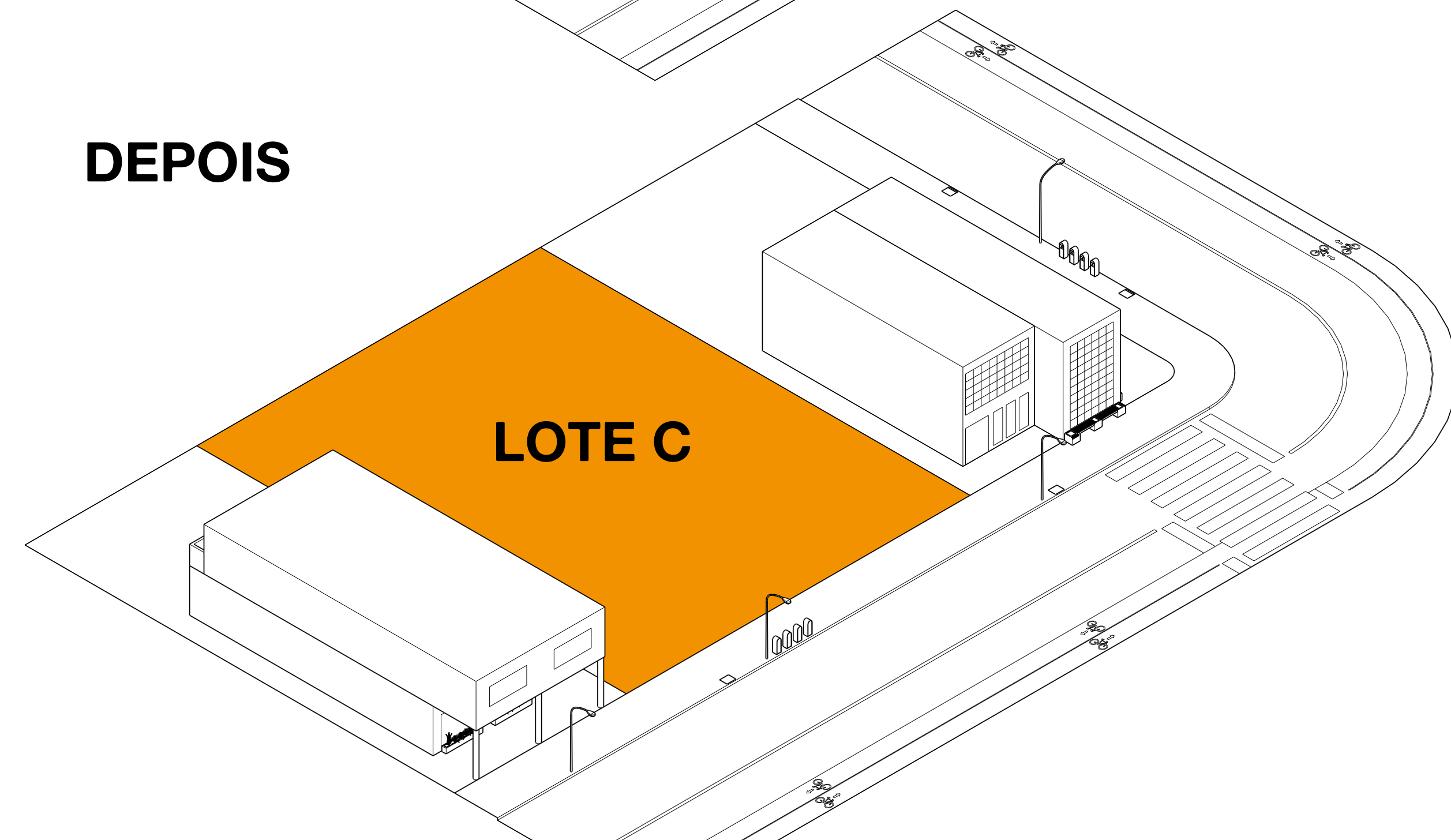
As matrículas originais, dos lotes que foram remembrados, são extintas.

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

ANTES



DEPOIS







# Normas Técnicas

## ■ Vias de Circulação

O órgão municipal competente exigirá, se julgar necessário, que as **novas vias criadas** devido a novos parcelamentos contendam **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**.

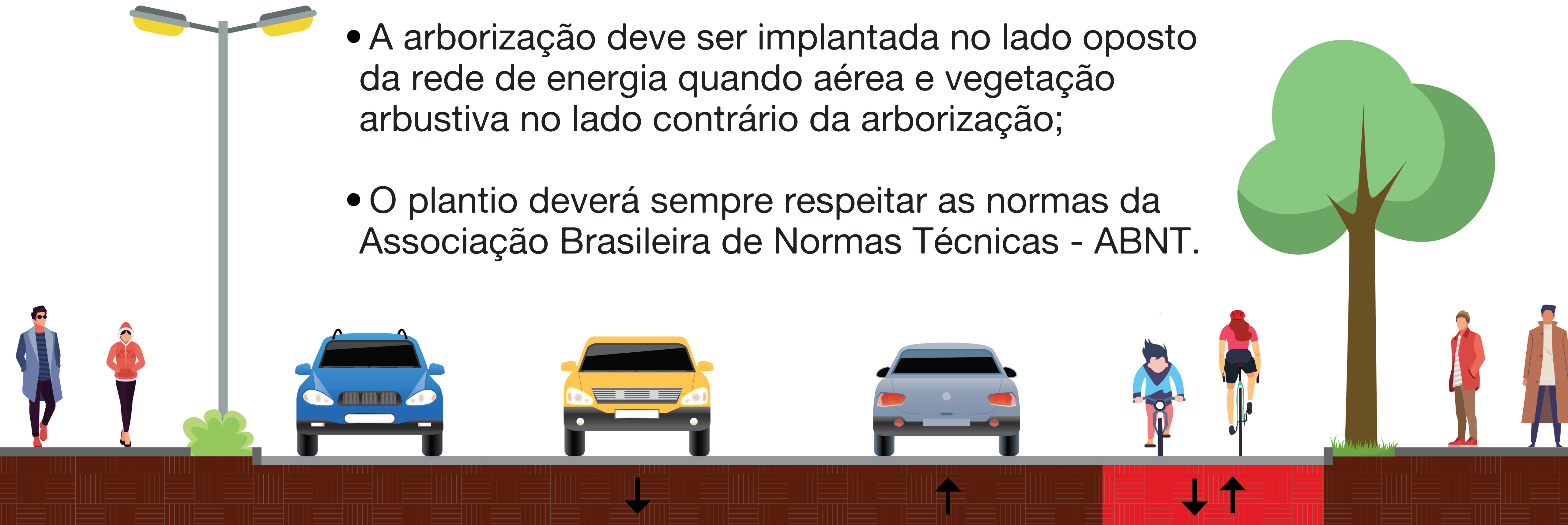


# Normas Técnicas



## Vias de Circulação

- 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.







# Normas Técnicas

## Quadras

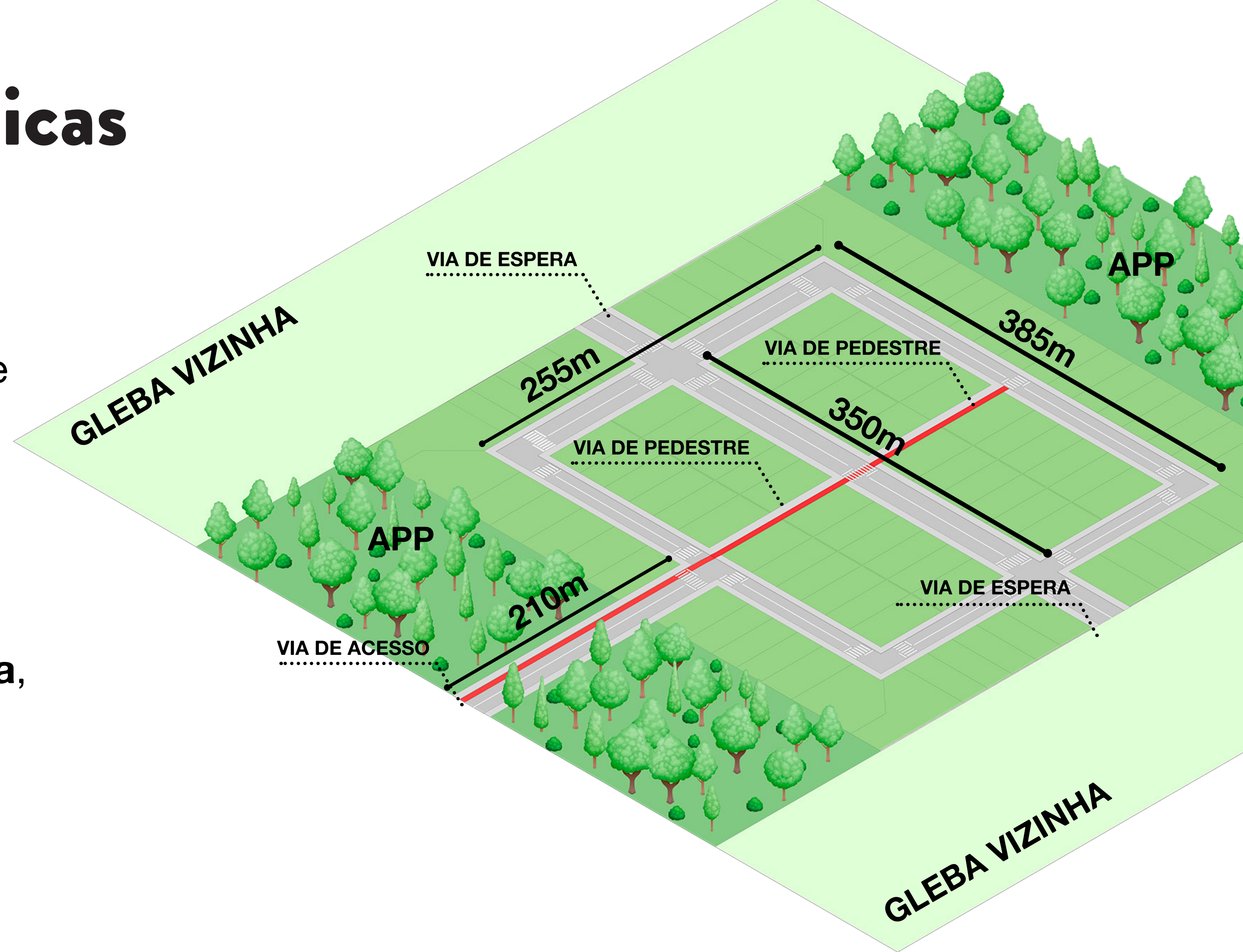


- As quadras deverão ter no máximo **250m** de comprimento.



**Poderá ser excedido quando:**

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







# Normas Técnicas

## Via de Pedestres

- 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 confrontatem com a via de pedestres deverão preservar um afastamento **mínimo de 1,50m** dela.





# Normas Técnicas

## Via de Pedestres

### Deverão ter:

- 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.





# Normas Técnicas

## Áreas de Uso Público - 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.





# Normas Técnicas

## 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.





# Documentação e Aprovação dos Projetos

Sobre o prazo da municipalidade para apreciação do pedidos de parcelamento:

■ **Vigente:** 30 dias;

■ **Proposta:** 90 dias.

**Sobre o prazos de consulta prévia:**

■ **Vigente:** 12 meses;

■ **Proposta:** 4 anos a contar da data de expedição.

**Sobre o Conteúdo para Consulta Prévia:**

■ **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

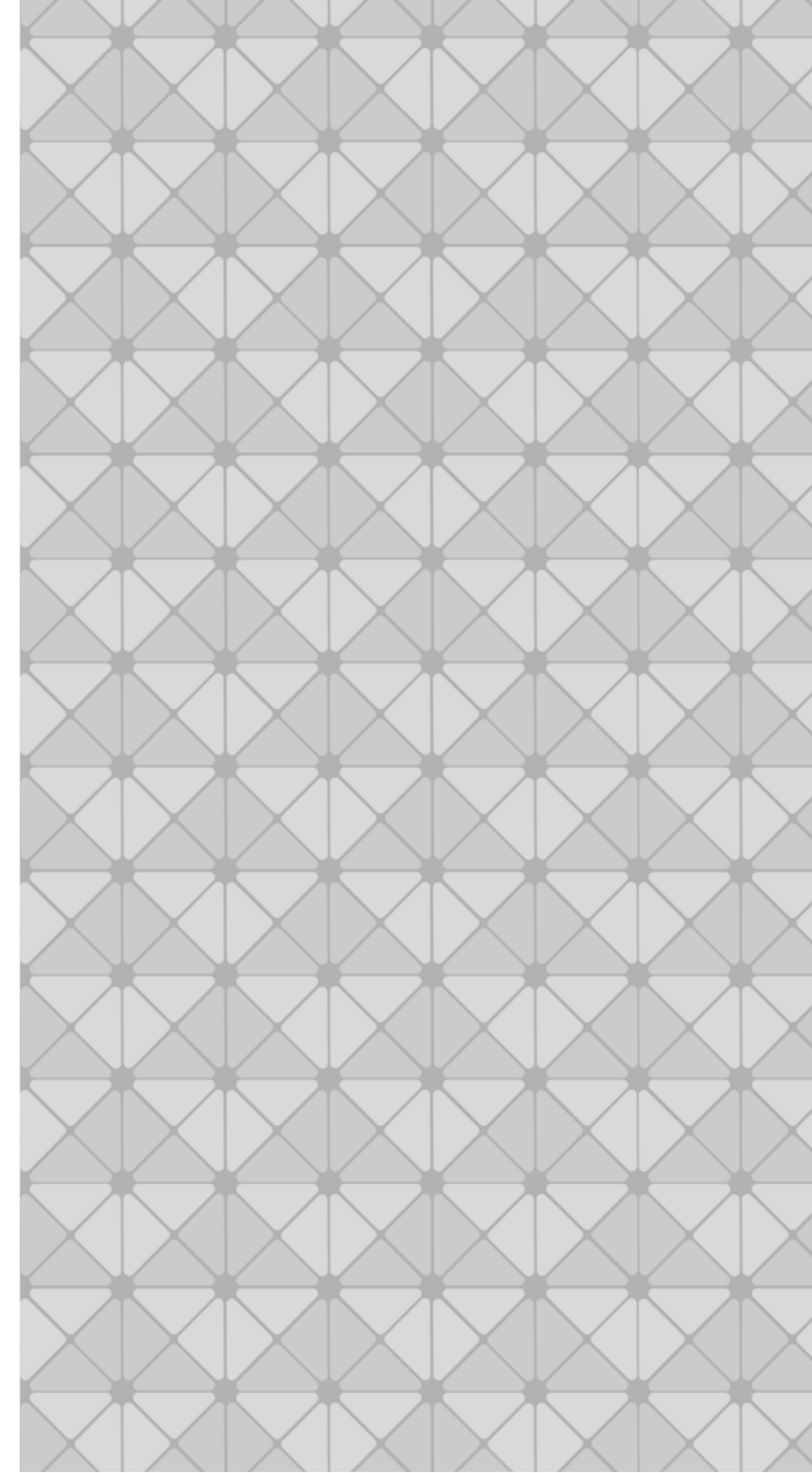


O órgão responsável deverá indicar:

- As vias ou estradas existentes e projetadas;
- A localização das áreas com restrições quando for o caso;
- Material da tubulação, diâmetro, inclinação da rede de drenagem e de esgoto.



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**

**USO E OCUPAÇÃO**



**DO SOLO**

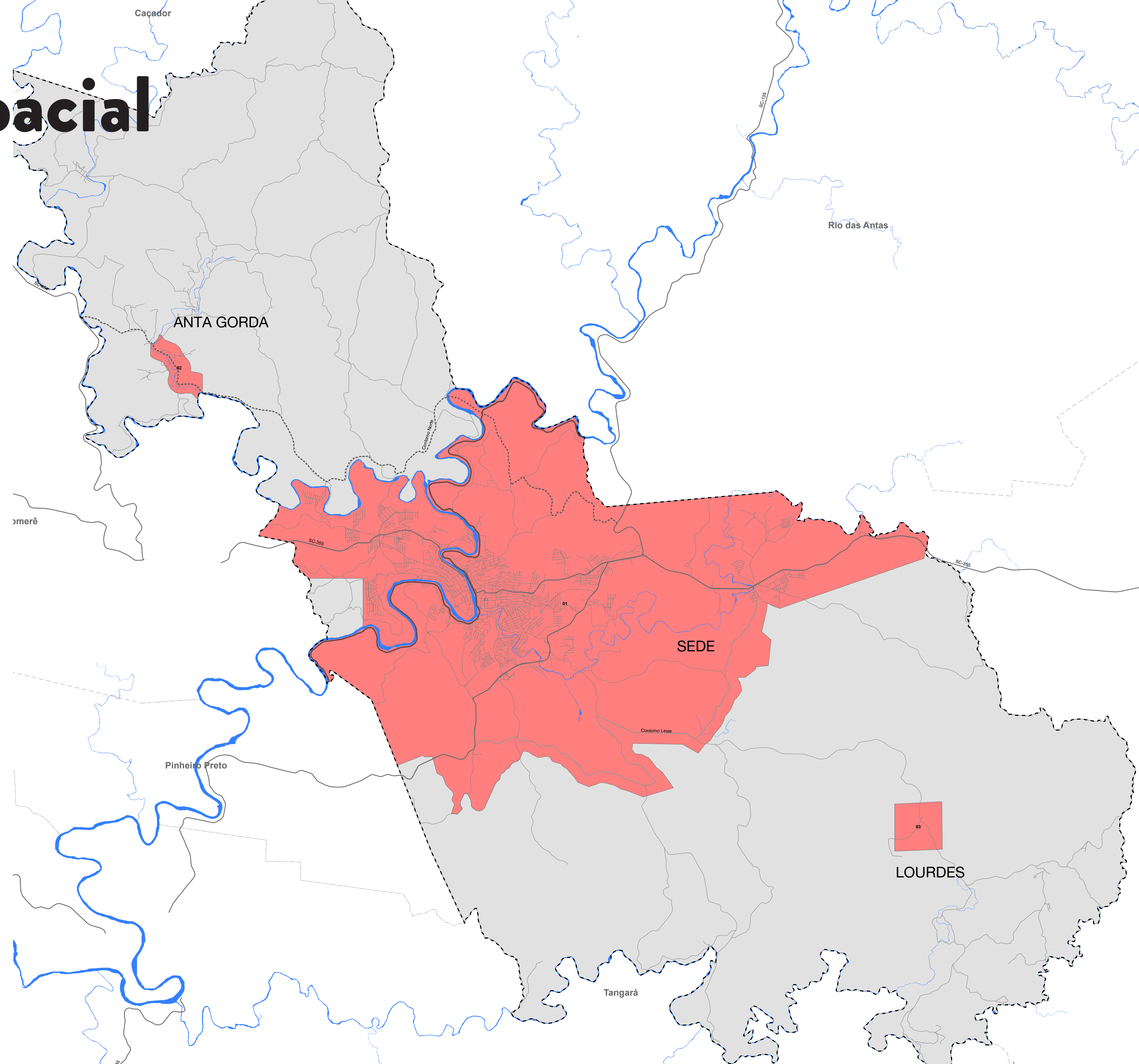
**Lei Complementar 56/2007**



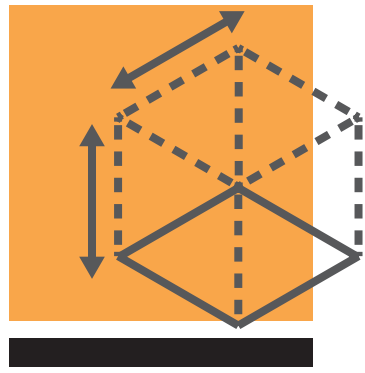
# Estruturação Espacial

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.

## Objetivos Adicionados:

- Garantir o **uso racional dos recursos** do solo e hídricos;
- Garantir a **preservação ambiental** e o uso cuidadoso dos recursos naturais;
- Recuperar as áreas ambientalmente degradadas;
- **Garantir usos e atividades econômicas não conflitantes** que sejam capazes de conciliar proteção ambiental com a **geração de emprego e renda**;
- Manutenção e incentivo das atividades **agrossilvipastoris**, de **extração mineral e de turismo**, de forma sustentável.







# Macrozoneamento Urbano

A macrozona urbana é aquela que 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.



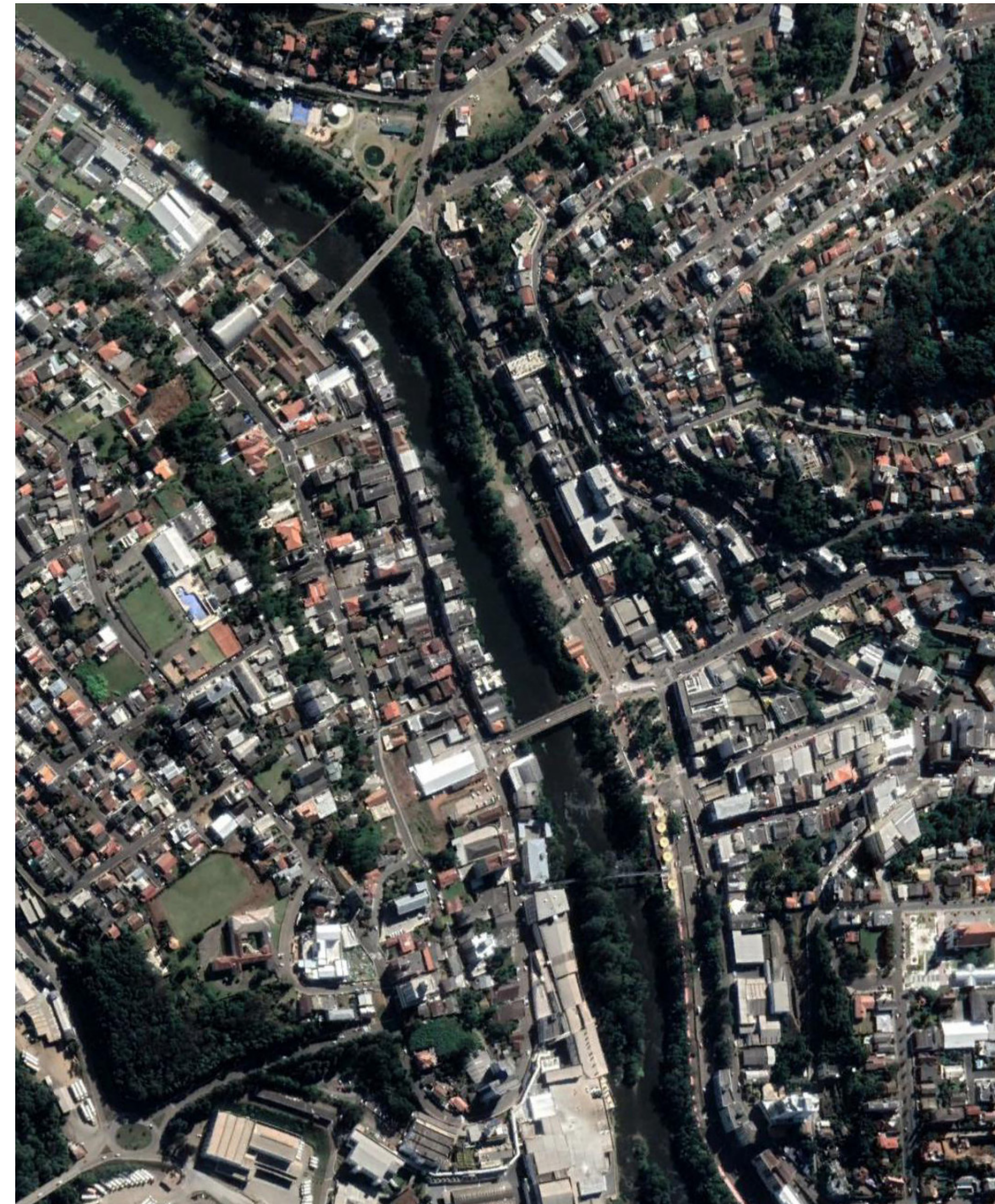




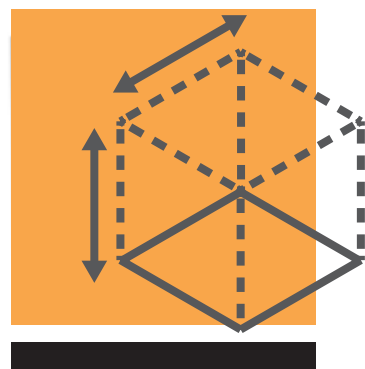
# Macrozoneamento Urbano

## Objetivos Adicionados:

- Ordenar, controlar e direcionar o **adensamento construtivo**;
- Incrementar a capacidade de infraestrutura de saneamento;
- **Promover o desenvolvimento urbano**, afim de otimizar a infraestrutura existente, considerando como condicionantes, as limitações topográficas, ambientais e viárias;
- Espraiar o **comércio de baixo incômodo nos bairros** a fim de reduzir deslocamentos;
- Ordenar através dos parâmetros urbanísticos, espaços construídos com **salubridade e qualidade**;
- Direcionar o **crescimento urbano** através de **corredores de comércio e serviços** bem como, atender áreas com ocupações longínquas;
- Incentivar a densificação de **usos mistos e fachada ativa** na área central e nos corredores de comércio e serviço.







# 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**.





# Zoneamento

## Zona Mista Central - ZMC



### Objetivos adicionais:

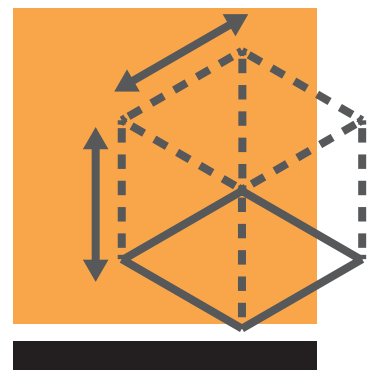
- Incentivar o uso **residencial multifamiliar, de comércio e serviços** e principalmente, edificações mistas e a fachada ativa;



Na ZMC estão previstos a outorga onerosa do direito de construir e transferência do direito de construir;



As edificações que fizerem o uso da **fachada ativa**, receberão **incentivos urbanísticos**.



# Zoneamento

## Zona Predominante Residencial 1 - ZPR1

### Objetivos adicionados:

- Estimular o **adensamento da ocupação** em **vias onde as dimensões** assim permitam, a fim de **otimizar a infraestrutura existente**;
- Permitir diversidade no parcelamento e uso do solo, tipologia urbana e a fachada ativa;
- Incentivar o uso **residencial multifamiliar**, de **comércio e serviços** e principalmente, **edificações mistas** e a fachada ativa.

Na ZPR1 estão previstos a outorga onerosa do direito de construir e transferência do direito de construir;

As edificações que fizerem o uso da **fachada ativa**, receberão incentivos urbanísticos.





# Zoneamento

## Zona Predominante Residencial 2 - ZPR2

### Objetivos adicionais:

- Permitir a diversidade no parcelamento e uso do solo, a tipologia urbana e a **fachada ativa**;

As edificações que fizerem o uso da fachada ativa, receberão incentivos urbanísticos.



# Zoneamento

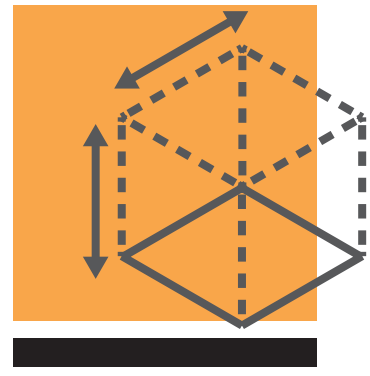
## Zona Predominante Residencial 3 - ZPR3

### Objetivos adicionais:

- Incentivar o **comércio de pequeno porte**, o **uso misto** e a **fachada ativa**.

As edificações que fizerem o uso da fachada ativa, receberão incentivos urbanísticos.



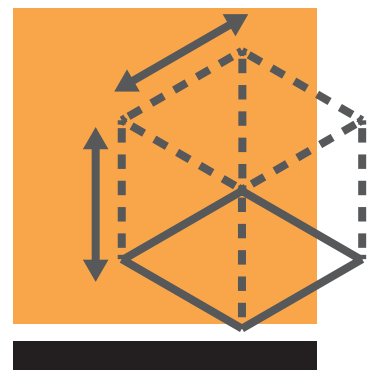


# Zoneamento

## Zona Especial de Interesse Social - ZEIS

### Objetivos adicionais:

- **Garantir o uso residencial de interesse social;**
- Requalificar e ampliar as infraestruturas e equipamentos urbanos da zona;
- Promover a expansão da malha urbana e da rede de infraestrutura de forma ordenada;
- Regularizar as edificações dos assentamentos precários, quando existir;
- **Viabilizar programas de habitação de interesse social.**



# Zoneamento

## Zona de Desenvolvimento Econômico - ZDE

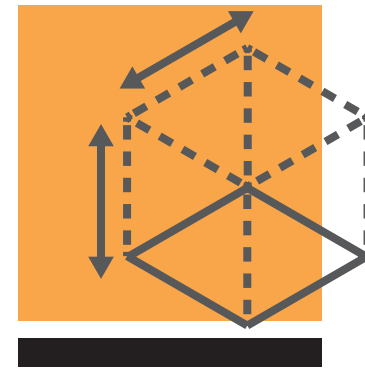
### Objetivos adicionados:

- Garantir o predomínio da ocupação de **comércio e serviços e de apoio industrial**;
- Permitir a **ocupação residencial**, preferencialmente de **uso misto**;
- Organizar o tráfego ao longo da rede viária;
- Promover a expansão da malha urbana e da rede de infraestrutura de forma ordenada;
- Criar vias paralelas para tráfego lento e para alimentar as áreas de serviços adjacentes.

As edificações que abriguem **residências multifamiliares deverão contemplar o uso misto**, devendo o pavimento térreo ser voltado a comércio e/ou serviços.

A construção de residências na ZDE não altera o seu uso que é preferencialmente destinada à atividades com potencial de incômodo, cabendo ao morador da residência a adaptação ao uso preferencial.





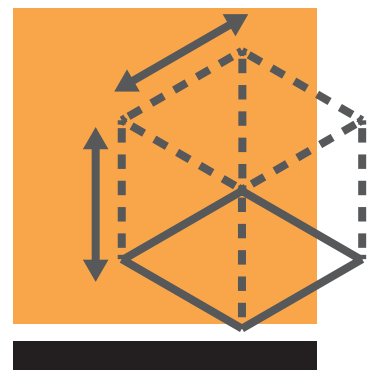
# Zoneamento

## Zona de Apoio Industrial - ZAI



### Objetivos adicionais:

- Priorizar a ocupação de **apoio industrial, empresarial e de comércio e serviços**;
- Organizar o tráfego e a ocupação ao longo das rodovias;
- Ofertar locação à novos empreendimentos.



# Zoneamento

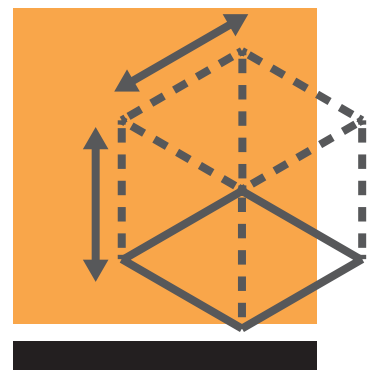
## Zona de Apoio Industrial - ZAI / Zona Industrial - ZI

■ Todo imóvel edificado com características **industriais ou fabris**, situado na ZAI ou ZI que **confrontar com uma zona não-industrial** deverá, ao longo desta confrontação, implantar uma **cortina arbórea de amortização** dentro do imóvel, com espécies nativas.

- Sendo de obrigação do empreendedor responsável pelo imóvel ali existente a implantação e a manutenção da cortina arbórea;
- Deverá ser mantido afastamento de 3,00m (três metros) entre cada árvore e 1,00m (um metro) de afastamento das divisas;
- A área ocupada pela cortina arbórea deverá ser averbada na matrícula do Registro de Imóveis.

■ A construção de residências na ZAI não altera o seu uso que é preferencialmente de apoio industrial, cabendo ao morador da residência, total adaptação ao uso preferencial.



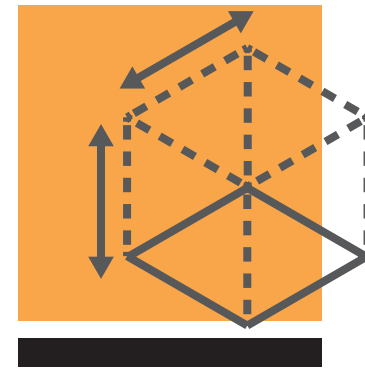


# Zoneamento

## Zona Industrial - ZI

- Na ZI é proibido a construção de novas edificações residenciais, exceto a construção de residências para os trabalhadores das indústrias.
- A construção de residências para os trabalhadores das indústrias deverá estar vinculada ao empreendimento e a implantação da infraestrutura necessária caberá ao empreendedor.





# Zoneamento

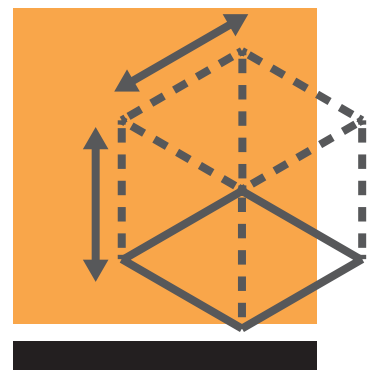
## Zona de Requalificação Turística e Ambiental - ZRTA

### Objetivos adicionais:

- Reconstituir a paisagem gradativamente com ganhos voltados a espaços de lazer e turismo.

As áreas que compõem esta zona ficarão **designadas para o desenvolvimento de atividades ligadas ao turismo e ao lazer**, sendo expressamente proibido novas edificações com fins residenciais.





# Zoneamento

## Corredor de Comércio e Serviços 1 - CCS1

### Objetivos adicionados:

- Desenvolvimento de importantes eixos de comércio e serviço;
- **Incentivar o uso misto e a fachada ativa;**
- **Incentivar e maximizar o adensamento da ocupação** de forma a otimizar a infraestrutura central disponível.

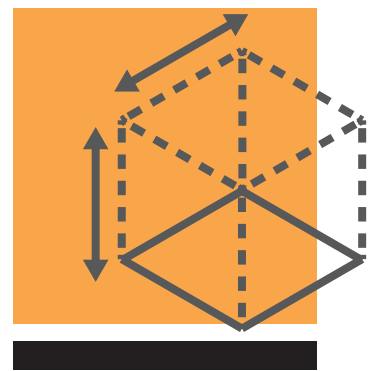
O CCS1 terá a função de **sobreposição a(s) zona(s)** em que estiver inserido.

Os lotes atingidos pelo CCS1 serão aqueles em que a **testada principal estiver inserida no trecho das vias.**

Nos casos que houver gleba não parcelada com testada inserida para o CCS1, os parâmetros deste **não poderão atingir extensão maior de 50m** desta.

Na CCS1 estão previstos a outorga onerosa do direito de construir e transferência do direito de construir





# Zoneamento

## Corredor de Comércio e Serviços 2 - CCS2

### Objetivos adicionados:

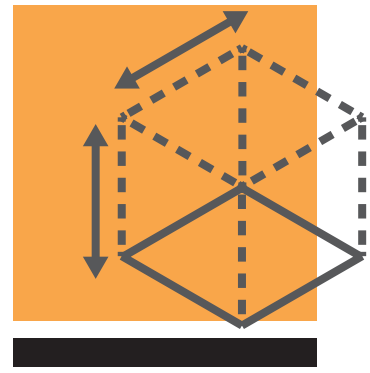
- Desenvolvimento de **novos eixos de comércio e serviço**;
- Reduzir os deslocamentos para a ZMC, proporcionando **bairros independentes**;
- Incentivar o **uso misto e a fachada ativa**;
- Incentivar o adensamento da ocupação controlado de forma a otimizar o aproveitamento da infraestrutura disponível.

O CCS2 terá a função de **sobreposição a(s) zona(s)** em que estiver inserido.

Os lotes atingidos pelo CCS2 serão aqueles em que a **testada principal estiver inserida no trecho das vias**.

Nos casos que houver gleba não parcelada com testada inserida para o CCS2, os parâmetros deste **não poderão atingir extensão maior de 50m desta**.

Na CCS2 estão previstos a outorga onerosa do direito de construir e transferência do direito de construir.



# Zoneamento

## Corredor de Desenvolvimento - CD

### Objetivos adicionados:

- Desenvolvimento de **novo eixo de comércio e serviço no bairro**;
- Incentivar o **uso misto e a fachada ativa**;
- Incentivar o adensamento da ocupação de forma a otimizar o aproveitamento da infraestrutura disponível.

Os lotes atingidos pelo CD serão aqueles em que a testada principal estiver inserida no trecho das vias.

Nos casos que houver gleba não parcelada com testada inserida para o CD, os parâmetros deste não poderão atingir extensão maior de 50m desta.





# Zoneamento

## Corredor de Desenvolvimento - CD



O índice de aproveitamento 1,0 (um), fica restrito a edificações que abrigarem **um único uso**. Caso as edificações tenham dois ou mais usos distintos, o índice de **aproveitamento passa a ser de 2,5 (dois vírgula cinco)**. Consideram-se usos distintos:

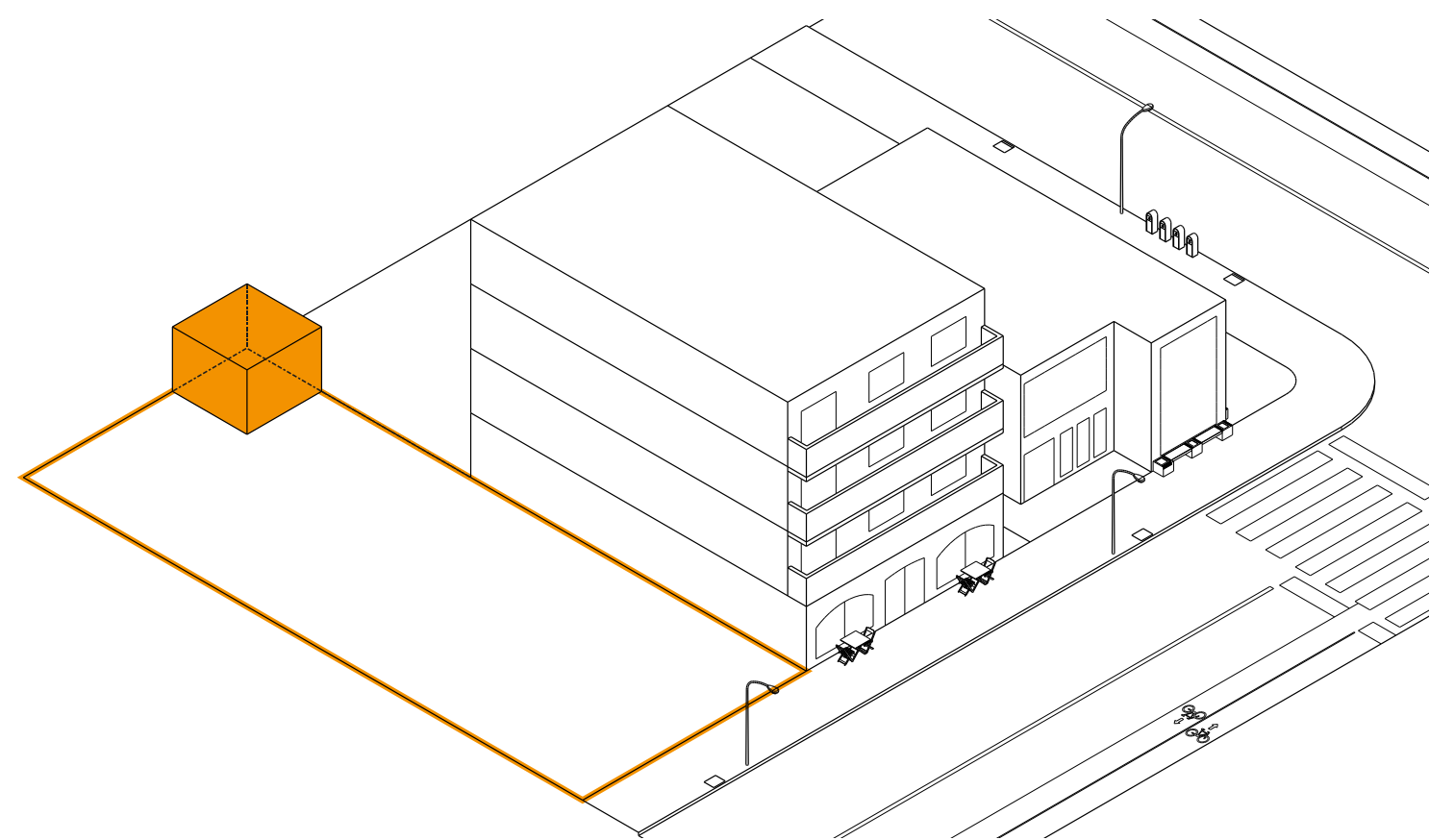
- Residencial;
- Comercial;
- Prestação de serviços;
- Institucional;
- Industrial.



# Parâmetros Urbanísticos

## Coeficiente de Aproveitamento

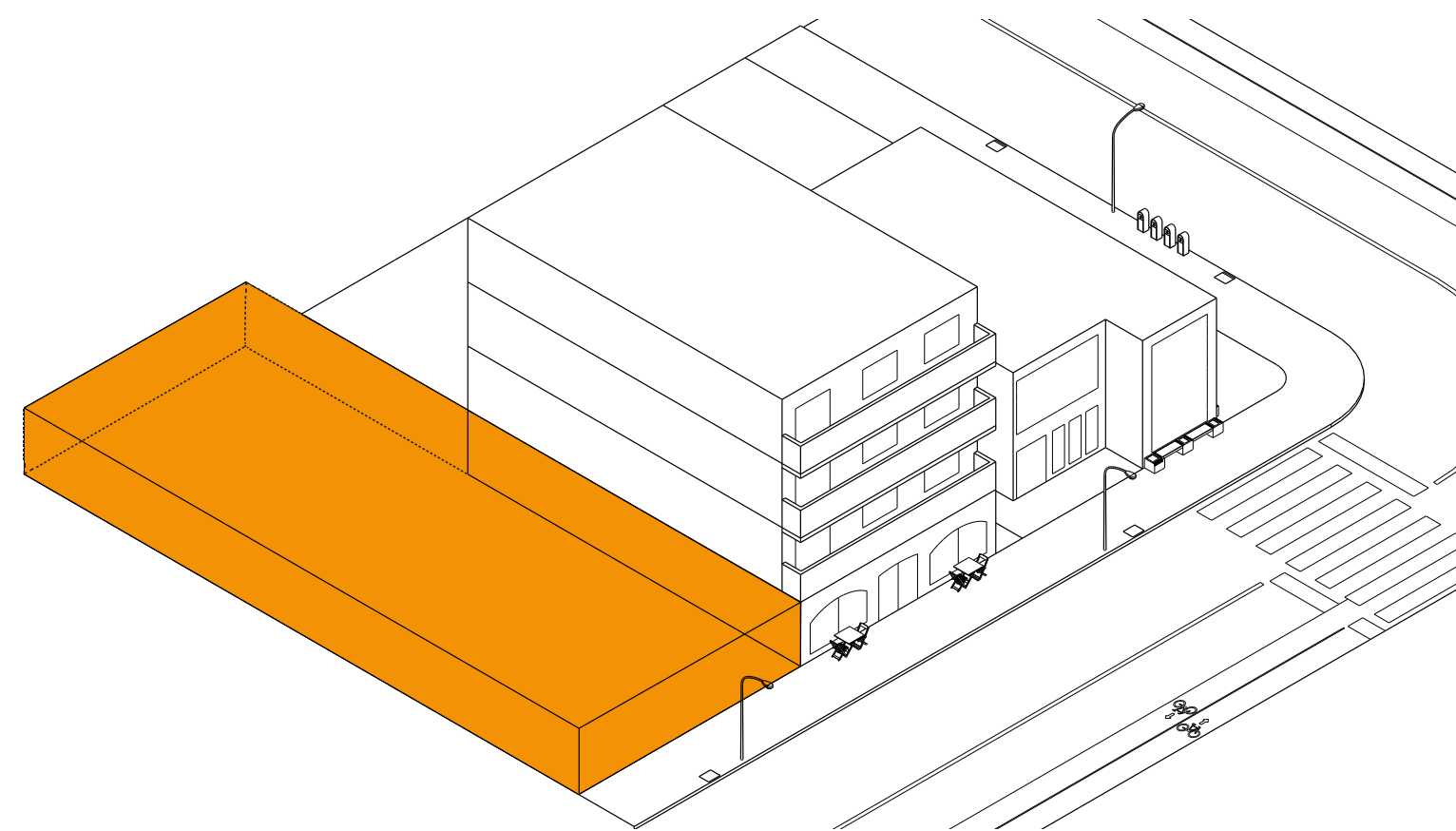
É um número que multiplicado pela área do terreno indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos no lote;



### ADICIONADO

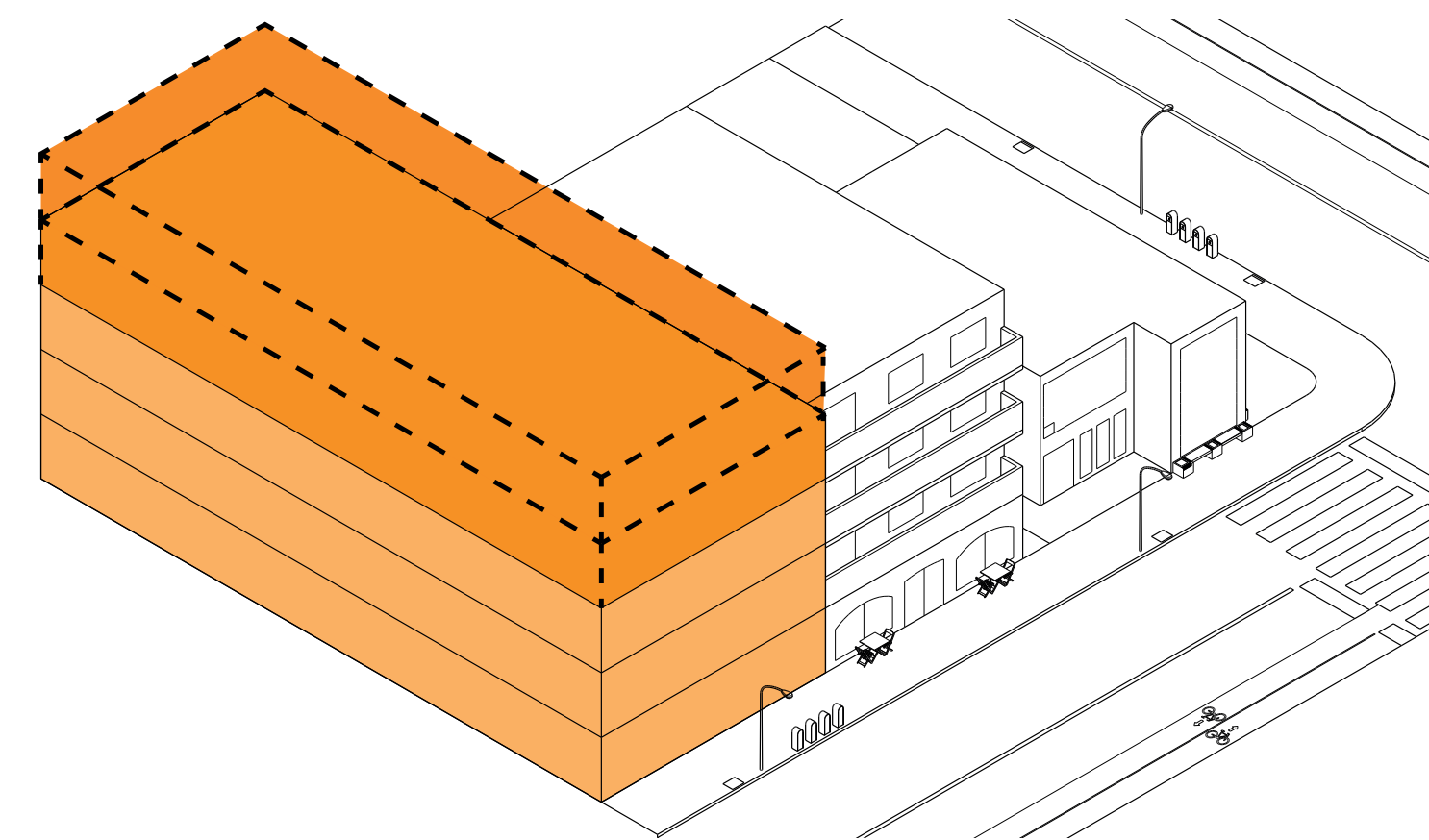
#### Coeficiente de Aproveitamento Mínimo

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.



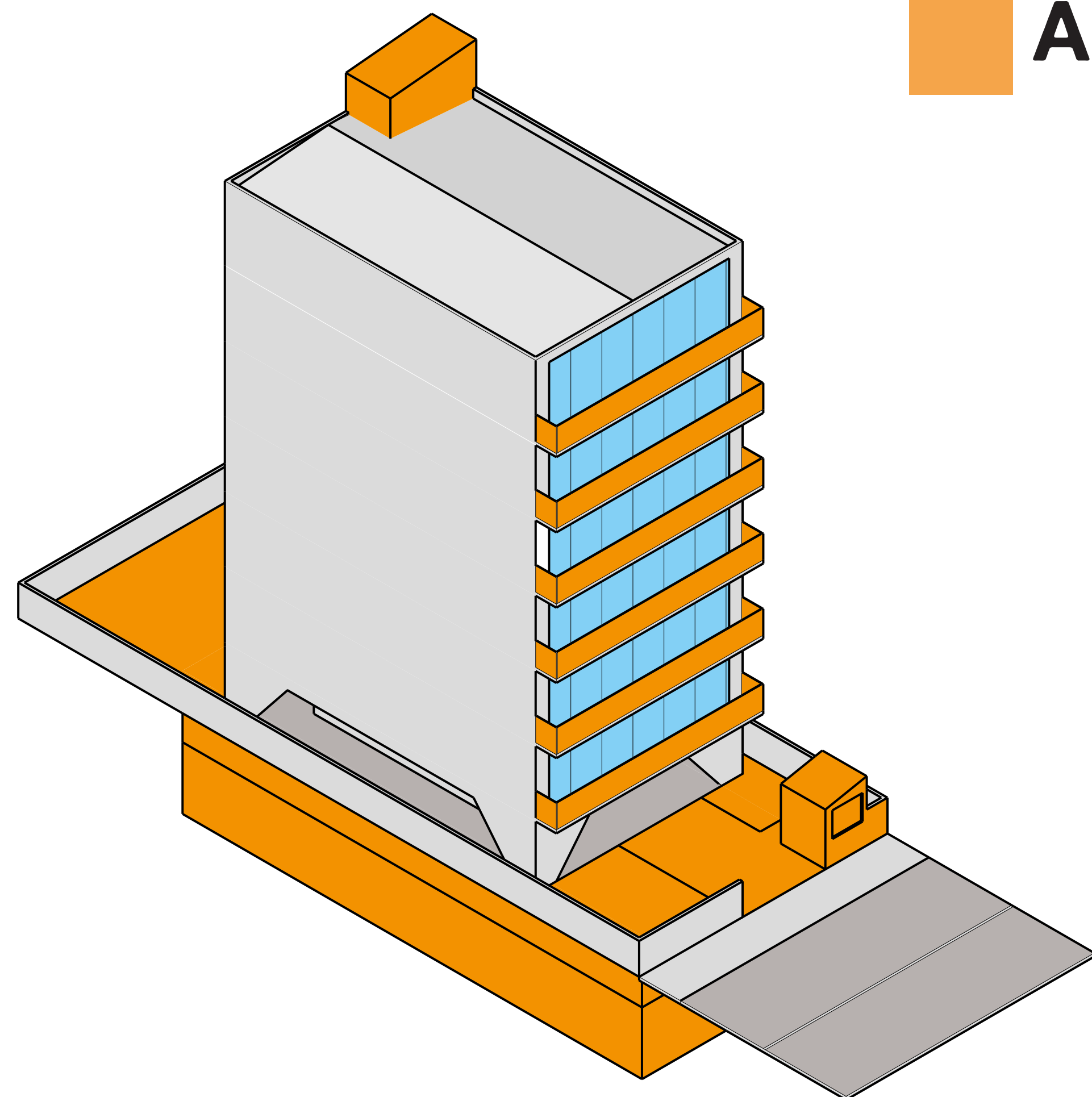
#### Coeficiente de Aproveitamento Máximo

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





# Parâmetros Urbanísticos



## ■ Áreas 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 e gás;
- Casa de máquinas;
- Projeção de cobertura e alpendres com no máximo  $1,20\text{m}$ ;
- Sobrelojas até 50% da área de sala comercial;
- Andar de cobertura com até 25% da superfície do último pavimento da edificação.



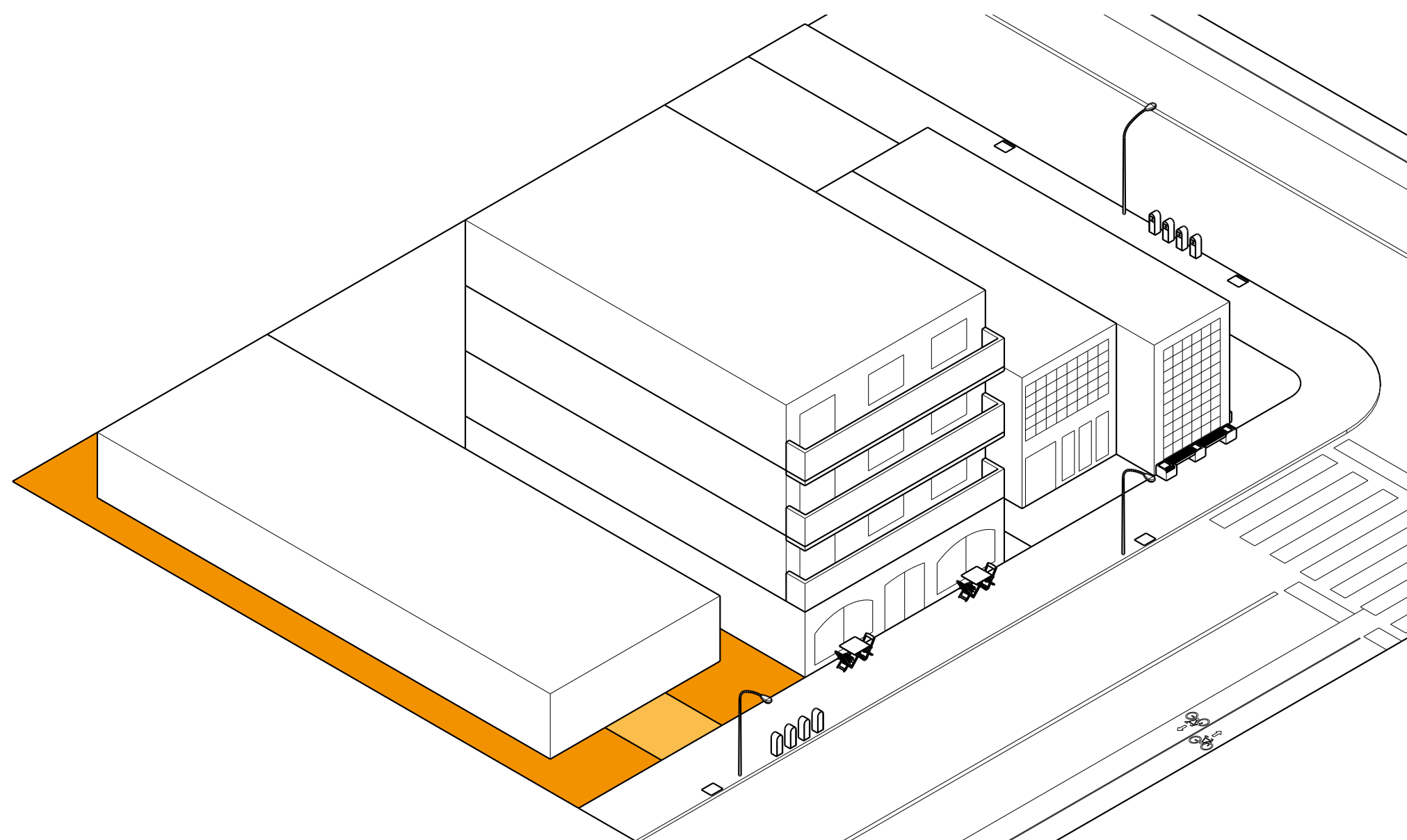
# Parâmetros Urbanísticos

## Taxa de Permeabilidade

É o percentual mínimo do lote que deverá ser mantido permeável, visando à absorção da água da chuva.

### ADICIONADO

- 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.








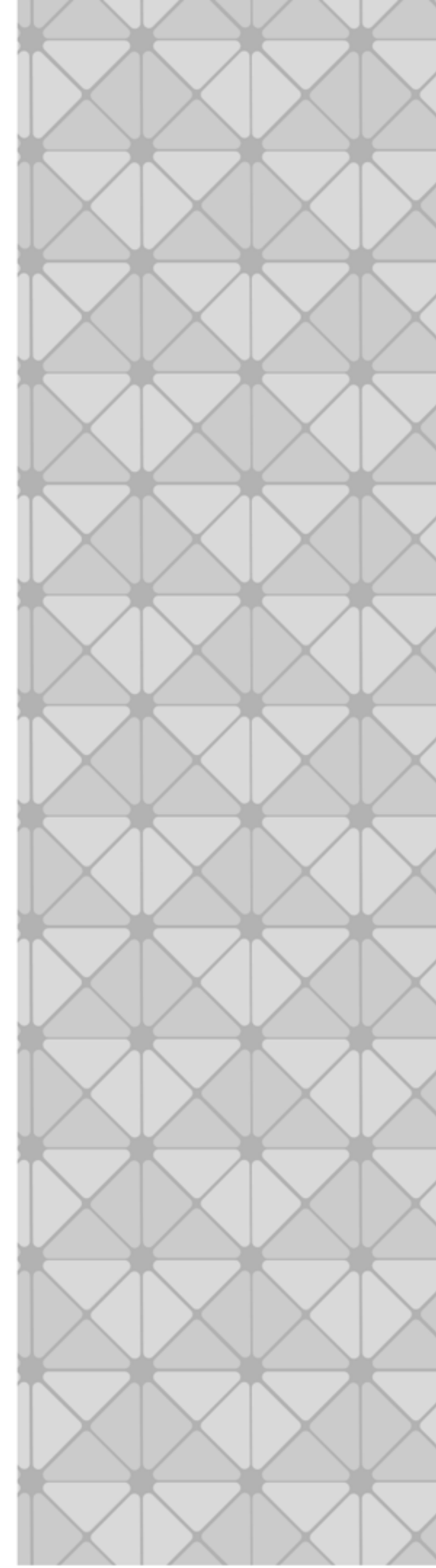
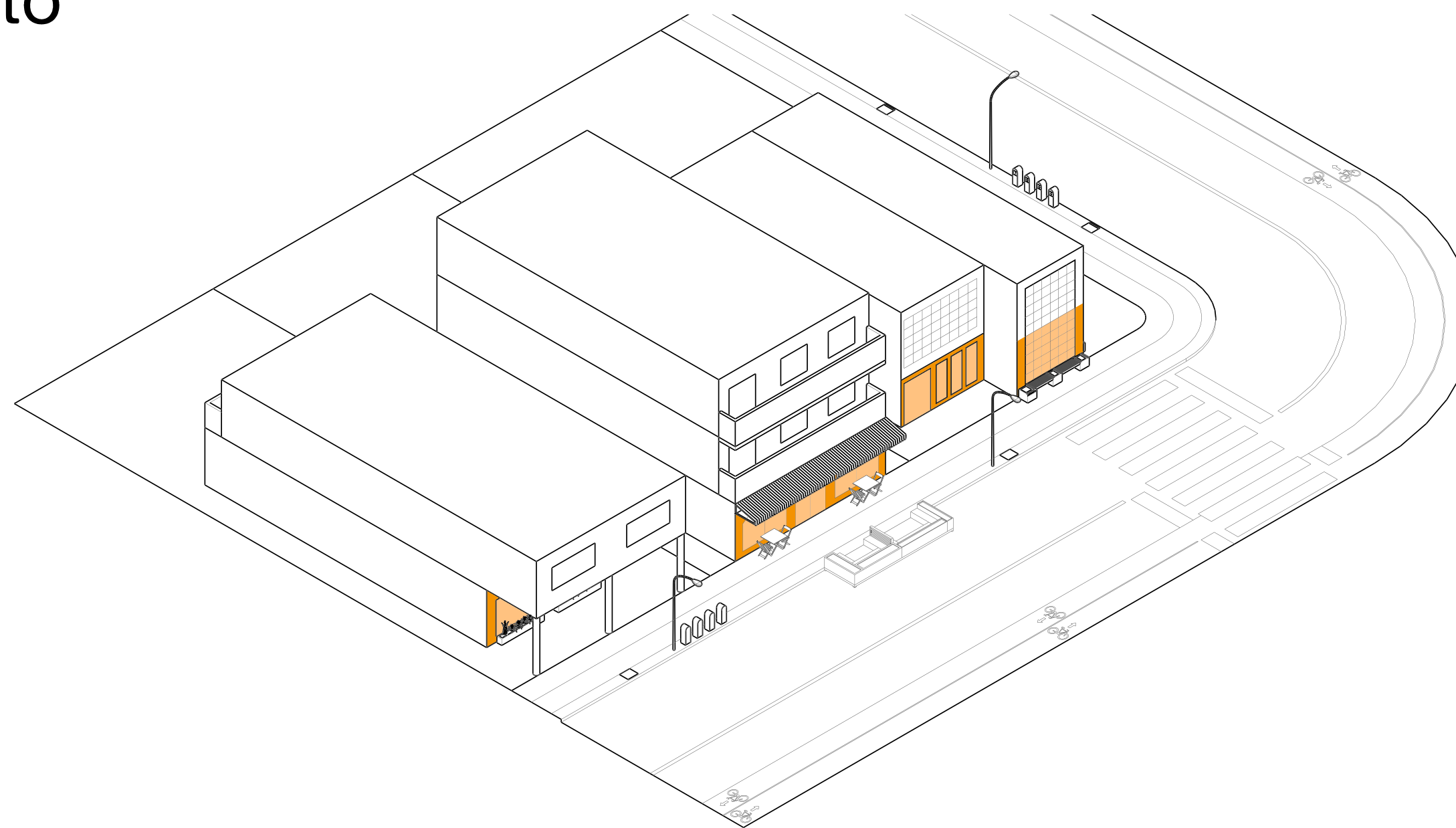
# Diretrizes urbanísticas

## 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 mais flexível e 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;

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** para atividades e construções que podem causar impacto ao entorno, alteração ou incômodos no ambiente, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais, sendo solicitado:

- 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.



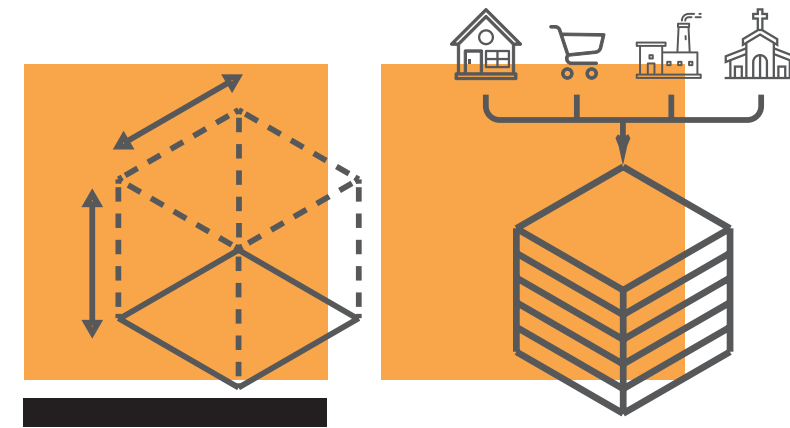


# Estudo de Impacto de Vizinhaça

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 acima de 600m<sup>2</sup>;
- 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.

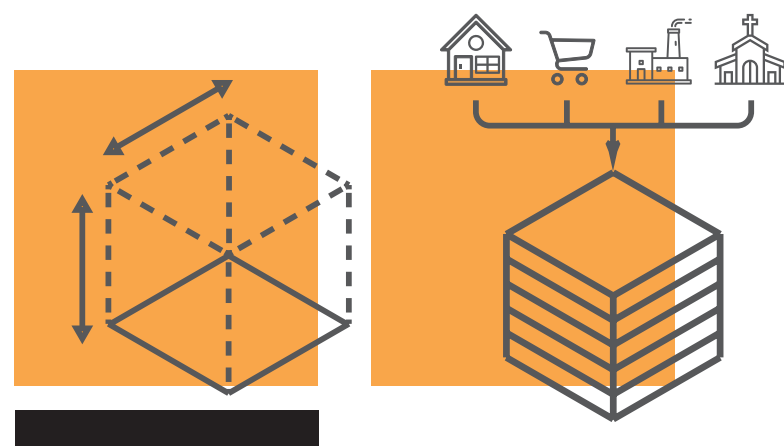




# Restrições Ocupacionais

- 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.



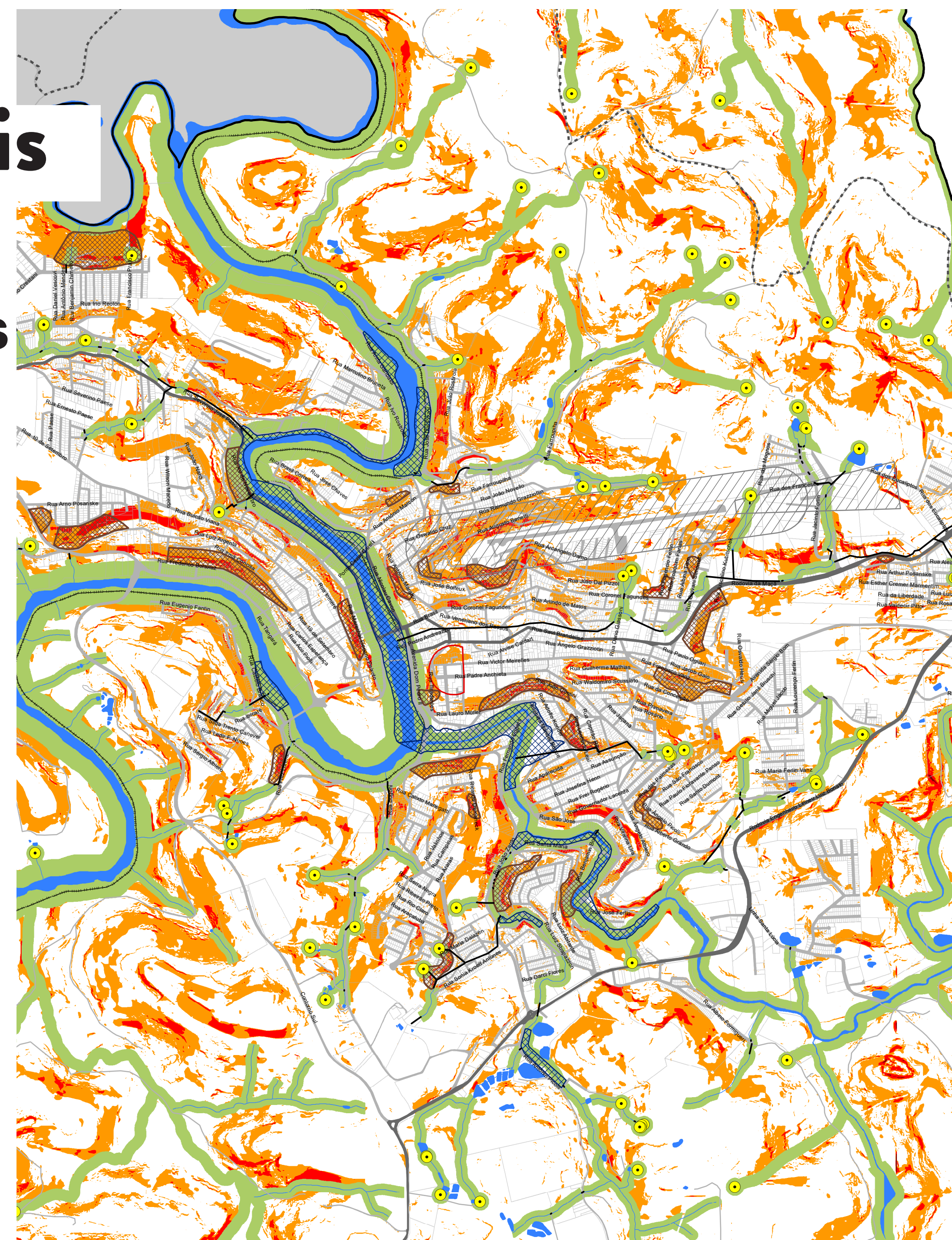


# Restrições Ocupacionais

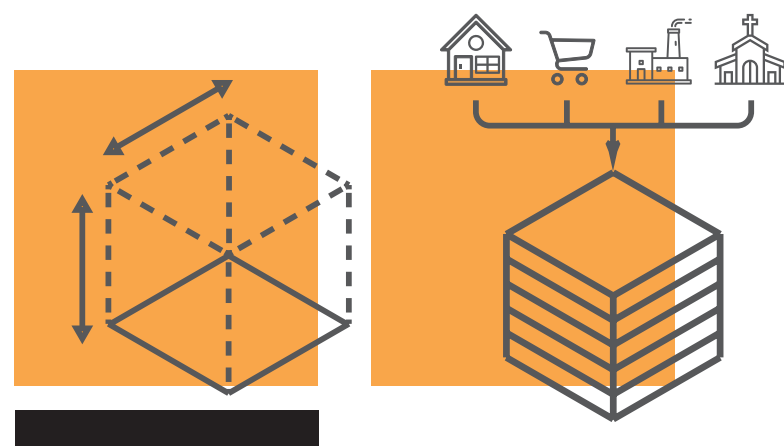
## Das Áreas de Restrições Hidrológicas

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.



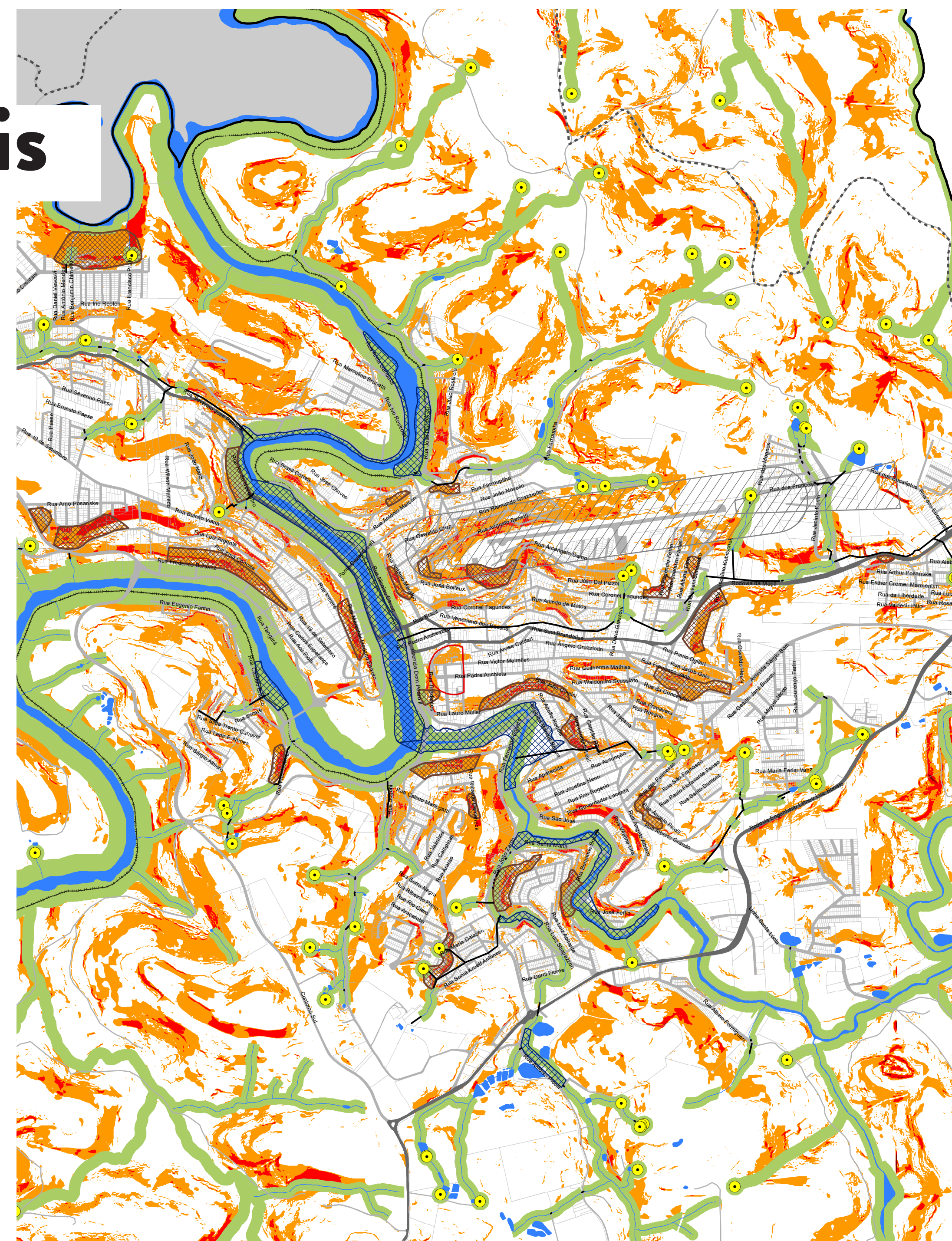




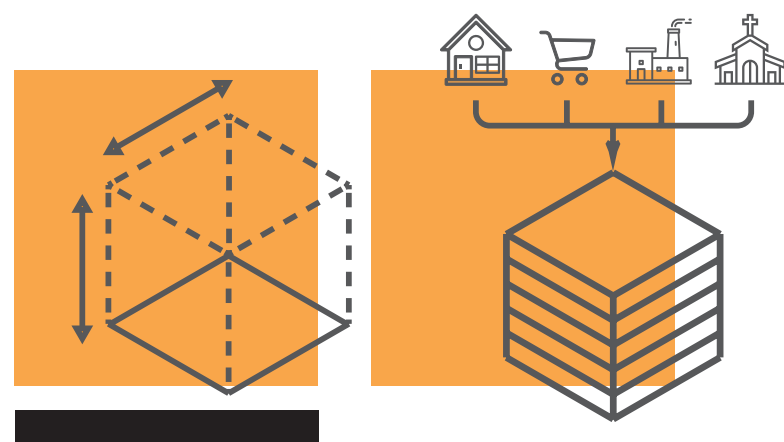
# Restrições Ocupacionais

## 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.






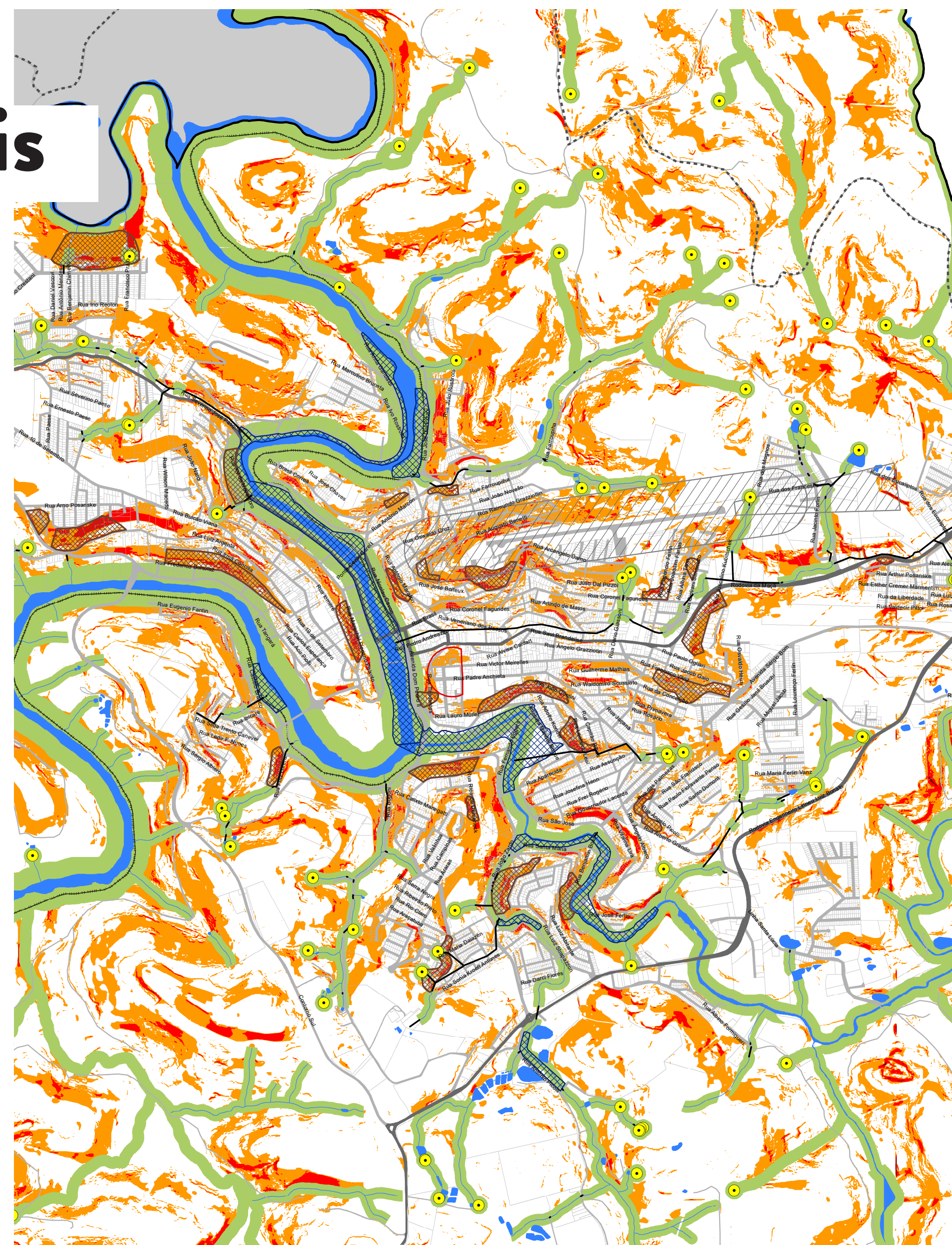




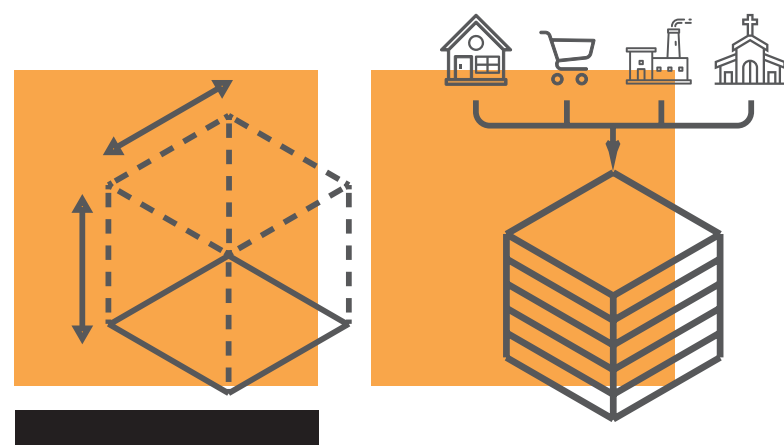
# Restrições Ocupacionais

## 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.

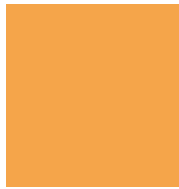




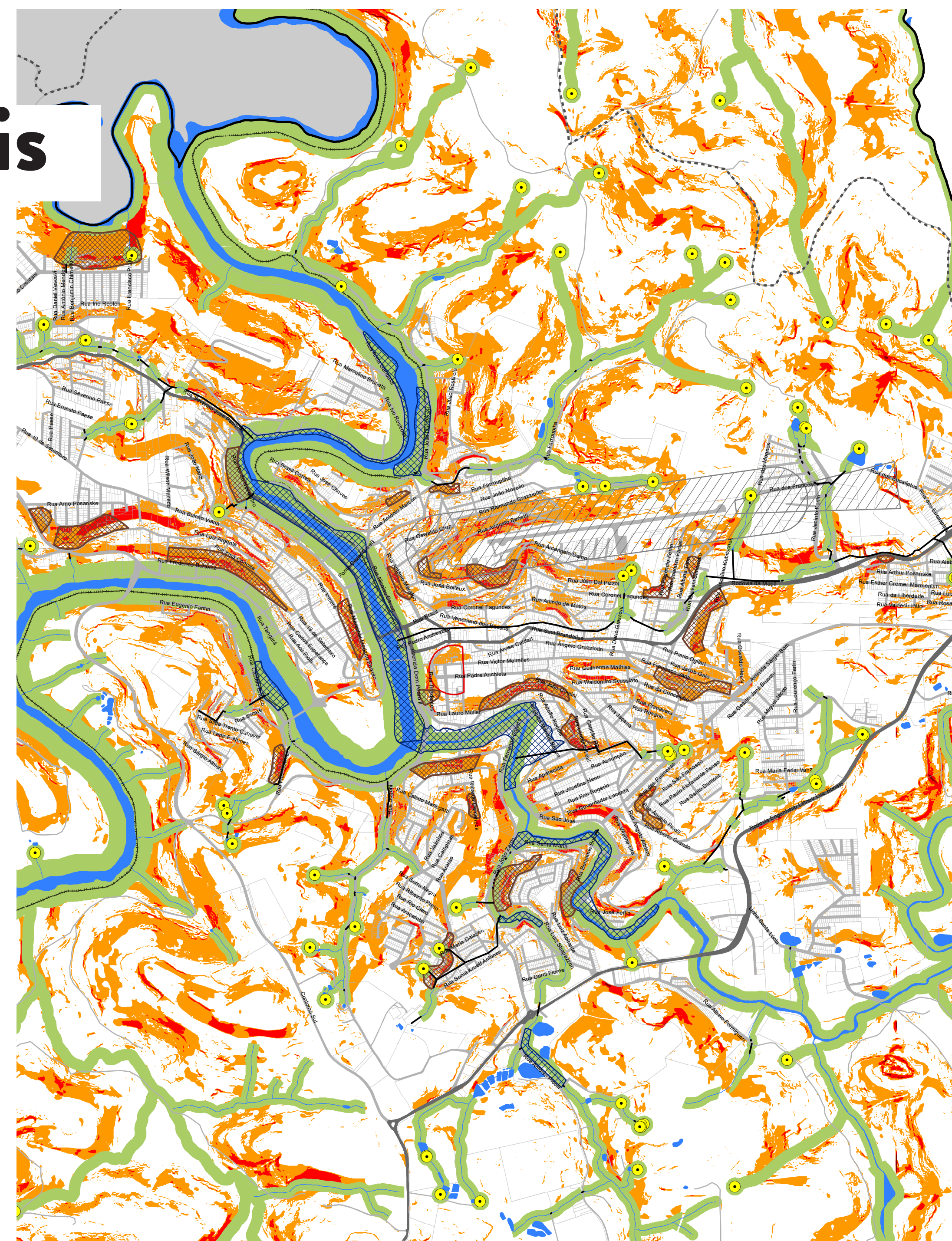




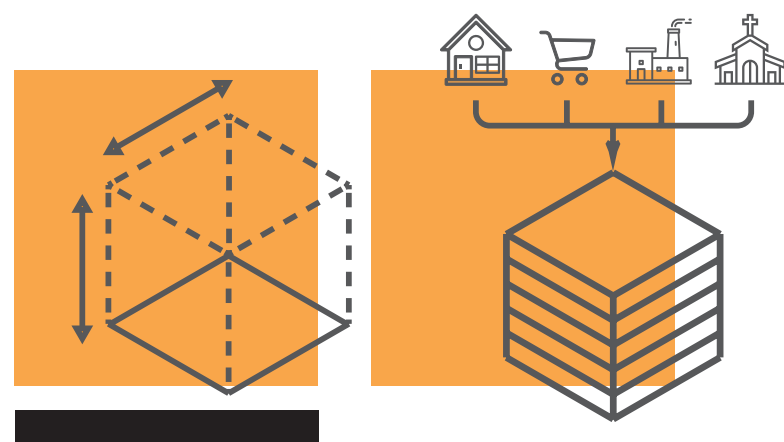
# Restrições Ocupacionais

## 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.





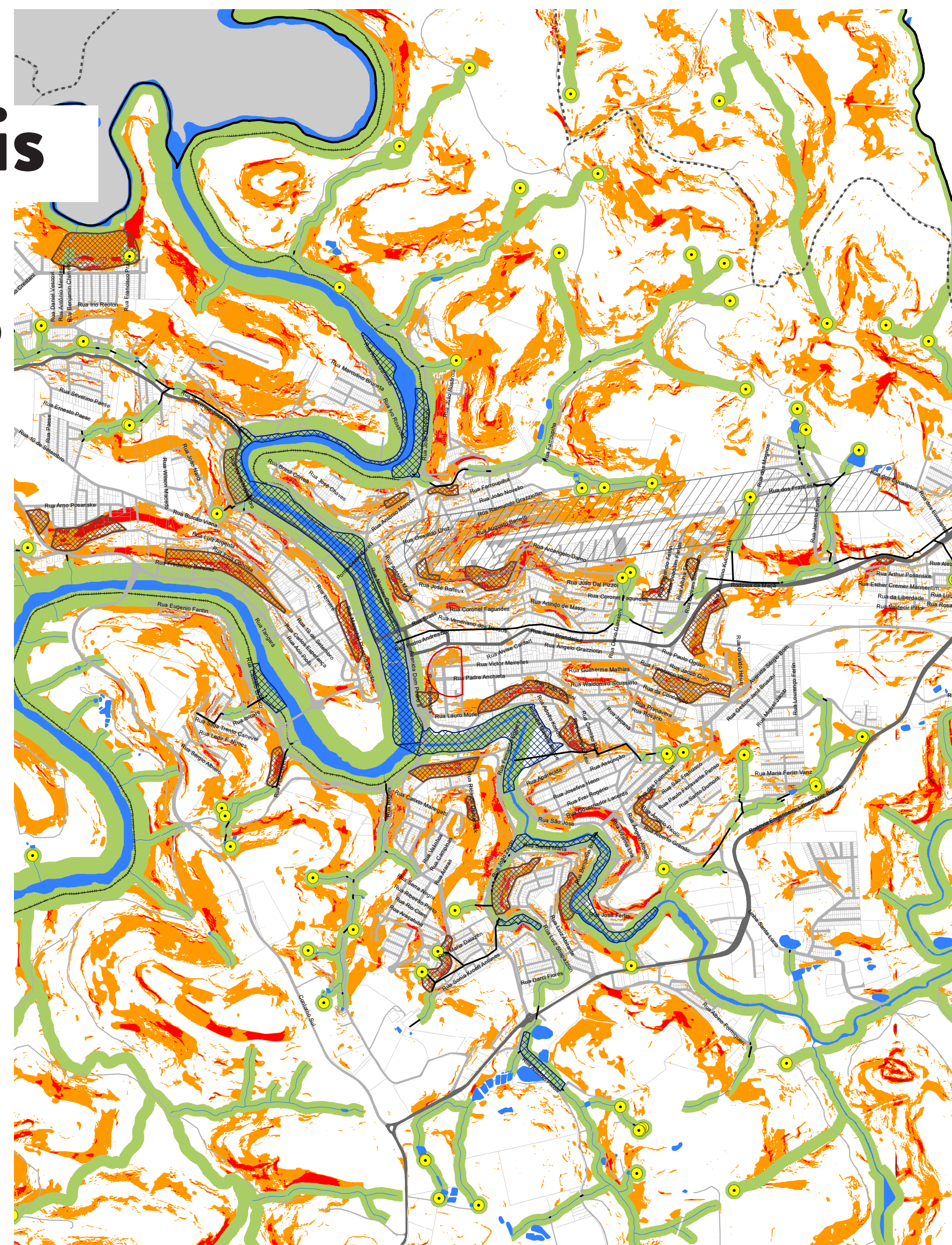


# Restrições Ocupacionais

## 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.











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 DO PLANO DIRETOR

Videira

