

Anexo 10: Tabela dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação do Solo Municipal

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO - IA		TAXA DE OCUPAÇÃO - TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO - TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO - A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS	MÁX.	BÁS.	MÍN.		MÍN. (m ²)	MÁX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZR 1-2 (Zona Residencial 1 - 2 pavimentos)	1,00	1,50 ⁽²⁾	50	-	25	20 ⁽³⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	02	4,00	-	H/4 ≥1,50	-
ZR 2-4 (Zona Residencial 2 - 4 pavimentos)	2,00	3,00 ⁽¹⁾ 2,50 ⁽²⁾	50	E=60 T=50 (1)(4)	25	20 ⁽³⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	04+02 (1)(2)(8)	4,00	≥1,50 p/ H ≤ 6,5	H/4 ≥1,50	5% Do CUB2006/SC por m ²
ZR 3-8 (Zona Residencial 3 - 8 pavimentos)	3,00	4,00 ⁽¹⁾ 3,50 ⁽²⁾	60	E=70 T=60 (1)(3)(4)	25	20 ⁽³⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	08+02 ⁽⁸⁾ + (01) ⁽¹⁰⁾ (1)(2)	4,00	≥1,50 p/ H ≤ 6,5	H/5 ≥1,50	9% Do CUB2006/SC por m ²
ZM 1-16 (Zona Mista 1 - 16 pavimentos)	3,50	4,50 ⁽¹⁾ 4,00 ⁽²⁾	70	E=80 T=60 (1)(3)(4)	25	20 ⁽³⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	16 + 02 ⁽⁸⁾ + (02) ⁽⁹⁾ (1)(2)	4,00	s/ afast. p/ H≤6,50.	H/5≥ 1,50	11% Do CUB2006/SC por m ²
ZM 1-8 (Zona Mista 1 - 8 pavimentos) (54)	3,00	4,00 ⁽¹⁾ 3,50 ⁽²⁾	E=70 T=60	E=75 T=60 (1)(3)(4)	25	20 ⁽³⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	08+02 ⁽⁸⁾ + (01) ⁽¹⁰⁾ (1)(2)	4,00	s/ afast. p/ H≤6,50	H/5≥ 1,50	9% Do CUB2006/SC por m ²

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS	MÁX.	BÁS.	MÍN.		MÍN. (m ²)	MÁX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZM 2–4 (Zona Mista 2 – 4 pavimentos)	2,50	3,50 ⁽¹⁾ 3,00 ⁽²⁾	60	70 ⁽¹⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	25	20 ⁽³⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	04 + 02 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁸⁾	4,00	-	H/4≥1,50	5% Do CUB2006/SC por m ²
ZM 2–8 (Zona Mista 2 – 8 pavimentos)	3,00	4,00 ⁽¹⁾ 3,50 ⁽²⁾	E=70 T=60	E=75 T=60 ⁽¹⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	25	20 ⁽³⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	08+02 ⁽⁸⁾ + (01) ⁽¹⁰⁾ (1)(2)	4,00	≥1,50 p/ H ≤ 6,5	H/5 ≥1,50	9% Do CUB2006/SC por m ²
ZC 1–8 (Zona Central 1 – 8 pavimentos)	3,00	4,00 ⁽¹⁾ 3,50 ⁽²⁾	E=80 T=60	E=90 T=60 ⁽¹⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	20	10 ⁽³⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	08+02 ⁽⁸⁾ + (01) ⁽¹⁰⁾ (1)(2)	2,00	s/ afast.p/ H≤6,50	H/5≥ 1,50	9% Do CUB2006/SC por m ²
ZC 2–16 (Zona Central 2 – 16 pavimentos)	3,50	4,50 ⁽¹⁾ 4,00 ⁽²⁾	E=70 T=60	E=80 T=60 ⁽¹⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	25	20 ⁽³⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	16 + 02 ⁽⁸⁾ + (02) ⁽⁹⁾ (1)(2)	2,00	s/ afast.p/ H≤6,50	H/5 ≥1,50	11% Do CUB2006/SC por m ²
ZC 3–8 (Zona Central 3 – 8 pavimentos)	3,00	4,00 ⁽¹⁾ 3,50 ⁽²⁾	E=70 T=60	E=75 T=60 ⁽¹⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	25	20 ⁽³⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	08+02 ⁽⁸⁾ + (01) ⁽¹⁰⁾ (1)(2)	2,00	s/ afast. p/ H≤6,50	H/5 ≥1,50	9% Do CUB2006/SC por m ²

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO - IA		TAXA DE OCUPAÇÃO - TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO - TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO - A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS	MÁX.	BÁS.	MÍN.		MÍN. (m ²)	MÁX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZI-1 (Zona Industrial - 1)	1,00	1,50 ⁽¹⁾⁽²⁾	60	70 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	30	20 ⁽³⁾	25,00	2.500	250.000 ⁽⁷⁾⁽⁵⁾	02 ⁽⁷⁾	15,00	≥5,00	≥5,00	5% Do CUB2006/SC por m ²
ZI-2 (Zona Industrial - 2)	1,00	1,50 ⁽¹⁾⁽²⁾	60	75 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	30	20 ⁽³⁾	20,00	1.000	20.000 ⁽⁷⁾⁽⁵⁾	02 ⁽⁷⁾	15,00	≥3,00	≥3,00	5% Do CUB2006/SC por m ²
Z-APA (Zona de Áreas de Preservação Ambiental)	0,10	0,25 ⁽²⁾	5	15 ⁽¹³⁾	90	70 ⁽³⁾	25,00	2.000	10.000	02	4,00	-	H/4 ≥1,50	-
Z-APA - ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade) <i>Morro Cechinel</i>	0,15	0,25 ⁽²⁾	10	20 ⁽¹³⁾	90	-	25,00	2.000	-	02 ⁽¹²⁾	15,00	-	H/4 ≥1,50	-
Z-APA - ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade) <i>Morro Albino e Estevão</i>	0,15	0,25 ⁽²⁾	10	-	90	-	25,00	2.000	-	01 ⁽¹²⁾	15,00	-	H/4 ≥1,50	-

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO - IA		TAXA DE OCUPAÇÃO - TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO - TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO - A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS	MÁX.	BÁS.	MÍN.		MÍN. (m ²)	MÁX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
Z-APA - ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade) Bosque do Repouso	0,15	0,25 ⁽²⁾	10	-	90	-	25,00	2.000	-	01 ⁽¹²⁾	15,00	-	H/4 ≥1,50	-
Z-APA - ZUP (Zona de Utilidade Pública) Morro Cechinel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z-APA - ZUP (Zona de Utilidade Pública) Bosque do Repouso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z-APA - ZOE (Zona de Ocupação Extensiva) Morro Cechinel	0,15	0,25 ⁽²⁾	30	-	70	-	25,00	2.000	-	02	4,00	-	H/4 ≥1,50	-

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO - IA		TAXA DE OCUPAÇÃO - TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO - TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO - A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS	MÁX.	BÁS.	MÍN.		MÍN. (m²)	MÁX. (m²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
Z-APA - ZOE (Zona de Ocupação Extensiva) <i>Morro Albino e Estevão</i>	0,50	-	30	-	70	-	25,00	2.000	-	02	4,00	-	H/4 ≥ 1,50	-
Z-APA - ZOS (Zona de Ocupação Semi-Extensiva) <i>Morro Albino e Estevão</i>	1,00	-	50	-	30	-	20,00	800	2.000	02	4,00	-	H/4 ≥ 1,50	-
Z-APA - ZOI (Zona de Ocupação Intensiva) <i>Morro Cechinel</i>	1,00	-	50	-	25	-	15,00	450	2000	02	4,00	-	H/4 ≥ 1,50	-
Z-APA - ZOI (Zona de Ocupação Intensiva) <i>Morro Albino e Estevão</i>	1,00	-	50	-	25	-	15,00	450	2000	02	4,00	-	H/4 ≥ 1,50	-

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS	MÁX.	BÁS.	MÍN.		MÍN. (m ²)	MÁX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZAA (Zona Agropecuária e Agroindustrial)	1,00	-	50	-	30	-	50,00	5.000 ⁽⁶⁾	-	02	15,00	-	≥5,00	-
ZRU (Zona Rururbana) Ver tb. L.C. nº 393/2021	1,00	-	50	-	30	-	25,00	2.500 ⁽⁶⁾	-	02	15,00	-	≥5,00	-
ZEIHC (Zona de Especial Interesse Histórico e Cultural)	2,00	3,00 ⁽¹⁾ 2,50 ⁽²⁾	80	80	20	20	-	-	-	04	Sem afast.	Sem afast. p/h=6,50m	Sem afast.	5% Do CUB2006/SC por m ²
ZEIS (Zona de Especial Interesse Social)	1,00	-	50	-	25	-	12,00	250	2.000	02	3,00	H/5 ≥1,50	-	-

OBSERVAÇÕES:

Os usos permitidos, permissíveis e proibidos para cada Zona estão previstos no Anexo 12 desta mesma Lei.

* Não há parâmetros definidos, os mesmos deverão ser definidos pelo Órgão de Planejamento Urbano do Município e Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM.

(1) Mediante o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

(2) Mediante o instrumento da Transferência do Direito de Construir.

(3) Mediante implementação de dispositivo de execução de cisterna e/ou mecanismos de Retenção de Águas Pluviais (RAP).

(4) Permite a aquisição avulsa da Taxa de Ocupação Máxima conforme Lei Específica.

(5) Caso haja a necessidade de lotes maiores, deverão ser consultadas e aprovadas junto ao Órgão de Planejamento Urbano do Município e Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM.

(6) Tamanho mínimo do lote para área urbana, sendo necessário a observação quanto ao tamanho mínimo estipulado para o parcelamento na área rural do município como regulamentado pelo INCRA e demais determinações federais.

(7) Os parâmetros de ocupação relativos ao tamanho máximo do lote, da altura ou quantidade de pavimentos; poderão ser ampliados mediante apreciação e aprovação tanto do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM quanto do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído, conforme for o caso específico.

(8) Aquisição do direito de edificar até 02 pavimentos extras através dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade (1) e (2), conforme respectivas diretrizes definidas em regulamentação complementar, o cálculo será efetuado utilizando-se os valores do CUB/SC 2006 desonerado.

(9) Poderá utilizar estes 02 pavimentos extras, somente se atingir a quantidade mínima de 12 pavimentos tipo sem a utilização da outorga e/ou transferência do direito de construir.

(10) Poderá utilizar este 01 pavimento extra, somente se atingir a quantidade mínima de 05 pavimentos tipo sem a utilização da outorga e/ou transferência do direito de construir.

(11) Nas futuras edificações defronte aos parques, na Avenida das Nações e na Avenida Gabriel Zanette deverão ser aprovados empreendimentos residenciais, de serviços, entre outros, em que no pavimento térreo o uso seja de restaurantes, lancherias e/ou uso de lazer noturno. (Lei Complementar nº 134/2014).

(12) Com análise e aprovação do Órgão de Planejamento Municipal.

(13) Poderá utilizar esta taxa de ocupação máxima condicionada a compensação/recuperação ambiental da área equivalente ao se utilizar a mais os 10%, dentro da própria APA ou dentro do próprio imóvel, a ser aprovado pelo órgão ambiental competente.

(14) Os parâmetros de Uso e Ocupação destas zonas deverão ser analisados e definidos caso a caso pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM devido as especificidades das mesmas, devendo sempre se observar o cuidado com o entorno consolidado e volumetria destas zonas.