

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⁾	60	-	25 ⁽¹⁵⁾	20 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	02	4,00	H/4 ≥1,50	H/4 ≥1,50	-
ZR 2-4 (Zona Residencial 2 – 4 pavimentos)	2,00	3,00 ⁽¹⁾ 2,50 ⁽²⁾	E=60 T=50	E= 70 T=50 (1) (4)	20 ⁽¹⁵⁾	10 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	04+02 (1)(2)(8)	4,00	≥1,50 p/ H ≤ 9,00	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⁾	E=70 T=60	E=80 T=60 (1)(3)(4)	20 ⁽¹⁵⁾	10 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	08+02 ⁽⁸⁾ + (01) (1)(2)(10)	4,00	≥1,50 p/ H ≤ 9,00	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⁾	E=80 T=60	E=90 T= 60 (1)(3)(4)	20 ⁽¹⁵⁾	10 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	16 + 02 ⁽⁸⁾ + (01) + (01) ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁹⁾	4,00	Sem afast. p/h= 9,00	H/6 ≥1,50	11% Do CUB2006/SC por m ²
ZM 1–8 (Zona Mista 1 – 8 pavimentos) (11)	3,00	4,00 ⁽¹⁾ 3,50 ⁽²⁾	E=80 T=60	E=85 T=60 (1)(3)(4)	20 ⁽¹⁵⁾	10 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	08+02 ⁽⁸⁾ + (01) (1)(2)(10)	4,00	Sem afast. p/h=9,00	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 2–2 (Zona Mista 2 – 2 pavimentos)	1,50	2,00 ⁽²⁾	E=60 T=50	E=80 T=50 (1)(3)(4)	20 ⁽¹⁵⁾	10 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	02 ⁽¹⁶⁾	4,00	H/4≥1,50	H/4≥1,50	-
ZM 2–4 (Zona Mista 2 – 4 pavimentos)	2,50	3,50 ⁽¹⁾ 3,00 ⁽²⁾	E=60 T=50	E=80 T=50 (1)(3)(4)	20 ⁽¹⁵⁾	10 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	04 + 02 (1)(2)(8)	4,00	H/4≥1,50	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)	20 ⁽¹⁵⁾	10 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	08+02 ⁽⁸⁾ + (01) (1)(2)(10)	4,00	Sem afast. p/h=9,00m	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 ⁽¹⁵⁾	10 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	08+02 ⁽⁸⁾ + (01) (1)(2)(10)	2,00	Sem afast. p/h=9,00m	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=80 T=60	E=90 T=60 (1)(3)(4)	20 ⁽¹⁵⁾	10 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	16 + 02 ⁽⁸⁾ + (01) + (01) (1)(2)(9)	2,00	Sem afast. p/h= 9,00m	H/6≥ 1,50	11% 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)	
ZC 3-8 (Zona Central 3 - 8 pavimentos)	3,00	4,00⁽¹⁾ 3,50⁽²⁾	E=80 T=60	E=85 T=60 (1)(3)(4)	20⁽¹⁵⁾	10⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00	360	10.000⁽⁵⁾	08+02⁽⁸⁾ + (01) (1)(2)(10)	2,00	Sem afast. p/h=9,00m	H/5 ≥1,50	9% Do CUB2006/SC por m²
ZI-1 (Zona Industrial - 1)	1,00	1,50⁽¹⁾⁽²⁾	70	80⁽¹⁾⁽⁴⁾	20⁽¹⁵⁾	15⁽³⁾⁽¹⁵⁾	25,00	2.500	250.000⁽⁷⁾⁽⁵⁾	02⁽⁷⁾	15,00	≥5,00	≥5,00	5% Do CUB2006/SC por m²
ZI-2 (Zona Industrial - 2)	1,00	1,50⁽¹⁾⁽²⁾	70	85⁽¹⁾⁽⁴⁾	20⁽¹⁵⁾	15⁽³⁾⁽¹⁵⁾	20,00	1.000	20.000⁽⁷⁾⁽⁵⁾	02⁽⁷⁾	15,00	≥3,00	≥3,00	5% Do CUB2006/SC por m²
Z-APA (Zona de Áreas de Preservação Ambiental)	0,10	0,25⁽²⁾	10	15⁽¹³⁾	85⁽¹⁵⁾	70⁽³⁾⁽¹⁵⁾	25,00	2.000	10.000	02	4,00	-	H/4 ≥1,50	-
Z-APA - ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade) <i>Morro Cechnel</i>	0,15	0,25⁽²⁾	10	20⁽¹³⁾	85⁽¹⁵⁾	75⁽¹⁵⁾	25,00	2.000	-	02⁽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 - ZOE (Zona de Ocupação Extensiva) <i>Morro Cechinel</i>	0,75	1,00 ⁽²⁾	40	-	50 ⁽¹⁵⁾	-	25,00	1.000	-	02	4,00	-	H/4 ≥ 1,50	-
Z-APA - ZOE (Zona de Ocupação Extensiva) <i>Morro Albino e Estevão</i>	0,75	1,00 ⁽²⁾	40	-	50 ⁽¹⁵⁾	-	25,00	1.000	-	02	4,00	-	H/4 ≥ 1,50	-
Z-APA - ZOS (Zona de Ocupação Semi-Extensiva) <i>Morro Albino e Estevão</i>	1,00	1,50 ⁽²⁾	50	-	30 ⁽¹⁵⁾	-	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	1,50 ⁽²⁾	50	-	25 ⁽¹⁵⁾	-	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)	
Z-APA - ZOI (Zona de Ocupação Intensiva) <i>Morro Albino e Estevão</i>	1,00	1,50 ⁽²⁾	50	-	25 ⁽¹⁵⁾	-	15,00	450	2000	02	4,00	-	H/4 ≥ 1,50	-
ZAA (Zona Agropecuária e Agroindustrial)	1,00	-	50	-	30 ⁽¹⁵⁾	-	25,00	5.000 ⁽⁶⁾	-	02	15,00	-	≥5,00	-
ZRU (Zona Rururbana) Ver tb. L.C. nº 393/2021	1,00	-	50	-	30 ⁽¹⁵⁾	-	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 ⁽¹⁵⁾	10 ⁽⁰³⁾⁽¹⁵⁾	-	-	-	04	Sem afast.	Sem afast.	Sem afast.	5% Do CUB2006/SC por m ²
ZEIS (Zona de Especial Interesse Social)	1,00	-	50	-	25 ⁽¹⁵⁾	-	12,00	250	2.000	02	3,00	H/5 ≥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)	
ZEICO (Zona de Especial Interesse da Coletividade)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
ZEIRAU (Zona de Especial Interesse da Recuperação Ambiental e Urbana)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
ZEIEP (Zona de Especial Interesse de Estudos Posteriores) LC 392/2021 Devam ser reservadas para usos e projetos tecnológicos e de iniciativa inovadora	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

OBSERVAÇÕES:

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

* Projetos nestas Zonas ou em outras Zonas constantes do Anexo 09 do Plano Diretor (Mapa de Zoneamento) que não contempladas neste Anexo 10 (Tabela dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Municipal) serão analisadas e aprovadas pelo respectivo órgão responsável, independente de pré-definição de parâmetros urbanísticos destas Zonas.

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

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

(3) Para cálculo da área permeável poderão ser utilizados outros materiais de pavimentação, cujo percentual de permeabilidade será demonstrado através de laudo específico do fabricante ou de particular acompanhado de Documento de Responsabilidade Técnica, a ser apresentado(s) pelo responsável até a emissão do alvará de uso. A área permeável poderá ser complementada mediante implementação de dispositivo de execução de cisterna e/ou mecanismos de Retenção de Águas Pluviais (RAP), sendo utilizado para o cálculo destes mecanismos a seguinte fórmula: (Volume mínimo da cisterna = 10% da área do terreno em m² x 30 litros/m²).

(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.

(9) Poderá utilizar um primeiro pavimento extra, somente se atingir a quantidade mínima de 07 pavimentos tipo sem a utilização da outorga e/ou transferência do direito de construir, e um segundo pavimento extra somente se atingir a quantidade mínima de 12 pavimentos sem a utilização da outorga e/ou transferência do direito de construir.

(10) Poderá utilizar este pavimento extra somente se atingir a quantidade mínima de 07 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.

(15) Para cálculo da área permeável poderão ser utilizados outros materiais de pavimentação, cujo percentual de permeabilidade será demonstrado através de laudo específico do fabricante ou de particular acompanhado de Documento de Responsabilidade Técnica, a ser apresentado(s) pelo responsável até a emissão do alvará de uso.

(16) Benefício de 02 pavimentos de garagens acima do pavto. Térreo = (não permitido).