



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

**REUNIÃO ORDINÁRIA DO
CONSELHO DE
DESENVOLVIMENTO
MUNICIPAL**

09.06.2022

**VERIFICAÇÃO DO QUÓRUM MÍNIMO – 1/3 DOS
MEMBROS COM DIREITO AO VOTO**

24 MEMBROS

ABERTURA

E

INFORMES

1. ELEIÇÃO DO VICE-PRESIDENTE DO CDM:

Art. 8º Ao Vice-Presidente compete:

I – Assumir as responsabilidades do Presidente na ausência deste.

2. CÂMARAS TEMÁTICAS DO CDM:

SEGUNDO O REGIMENTO INTERNO:

SEÇÃO IV – DAS CÂMARAS TEMÁTICAS/COMITÊS TÉCNICOS

Art. 14 As Câmaras Temáticas têm caráter permanente e finalidade de discutir, subsidiar e apoiar o debate dos assuntos relativos ao Plano Diretor de Criciúma para o Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Art. 15 O Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM instituirá através de indicação os membros constituintes das Câmaras Temáticas sendo essas:

- I – Câmara Temática dos Instrumentos de Indução do Desenvolvimento Urbano;
- II – Câmara Temática de Acompanhamento e Controle do Plano Diretor;
- III – Câmara Temática da Revisão da Legislação Complementar Urbanística;
- IV – Câmara Temática da Política e Hierarquia do Sistema Viário e da Mobilidade Urbana;
- V – Câmara Temática dos Planos e Programas Especiais;
- VI – Câmara Temática do Acompanhamento e Revisão do Código Tributário, Planta Genérica de Valores, Plano Plurianual de Investimentos, Diretrizes Orçamentárias.

Art. 16 As Câmaras Temáticas poderão indicar Comitês Técnicos para assessorar e subsidiar as discussões e os esclarecimentos relativos às questões técnicas, em conformidade com o Regimento Interno do Conselho das Cidades e das Resoluções Normativas do mesmo.

Parágrafo Único: Os Comitês Técnicos poderão ser formados em caráter provisório por técnicos não membros do CDM, que tem por objetivo a assessoria aos assuntos relativos às Câmaras Temáticas.

Art. 17 Todas as entidades do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM participarão das Câmaras Temáticas.

§ 1º As Câmaras Temáticas serão constituídas por 13 (treze) membros, ficando assegurada à representatividade setorial (Representantes do Poder Executivo, Representantes de Serviços Públicos Estaduais, Representantes dos Setores Empresariais, Representantes das Categorias Profissionais, Representantes das Categorias Acadêmicas e de Pesquisa, Representantes de Organização Não Governamental, Representantes Indicados pelos Movimentos Sociais e Populares, Representantes das Regiões Administrativas e Representante da Sociedade Civil.) do CDM, de 01 (um) membro de cada representatividade em cada câmara, 03 (três) membros do Poder público municipal e 03 (três) membros dos representantes das regiões administrativas.

§ 2º Cada conselheiro poderá participar de no máximo 03 (três) Câmaras Temáticas.

§ 3º As reuniões das Câmaras Temáticas serão convocadas pelo Servidor público municipal, membro de cada Câmara Temática, com antecipação mínima de 03 (três) dias, podendo esta atribuição ser delegada ao Secretário Executivo.

§ 4º Para as reuniões das Câmaras Temáticas deverá ser indicado pelos participantes um relator e um secretário entre os participantes.

§ 5º As Câmaras Temáticas serão coordenadas por conselheiro, membro do CDM, representante do Poder Público Municipal.

§ 6º As pautas relacionadas às reuniões deverão ser encaminhadas juntamente com o ato de convocação.

§ 7º Serão levados à votação do Plenário do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM todas as propostas da Câmara Temática pertinente com respectivo parecer.

§ 8º Convidados poderão participar das Câmaras Temáticas com direito de voz e sem direito a voto.

§ 9º Os debates e conclusões das reuniões serão registrados em ata própria que acompanhada da lista de presença, deverá ser encaminhada ao Plenário do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM.

§ 10º Temas que sejam da competência de duas ou mais Câmaras Temáticas, poderão ser debatidos em conjunto por estes.

§ 11º O mandato dos membros das Câmaras Temáticas corresponde ao mesmo período de mandato dos conselheiros do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM.

§ 12º Os membros representantes das Câmaras Temáticas poderão ser substituídos a qualquer tempo por outros membros.

LEITURA DA PAUTA

Aprovação da Ata da reunião anterior.

Apresentação e votação dos pareceres em processos administrativos referente a Câmara Temática II.

Apresentação e votação dos pareceres de assuntos referentes a Câmara Temática III.

**LEITURA E APROVAÇÃO
DA ATA DA REUNIÃO
ANTERIOR**

REUNIÃO DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL DO PLANO
DIRETOR PARTICIPATIVO DE CRICIÚMA

12.05.2022

1 Aos doze dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e dois, realizou-se no Salão Ouro
2 Negro, na Prefeitura de Criciúma, a reunião ordinária com os membros do Conselho de
3 Desenvolvimento Municipal do Plano Diretor Participativo de Criciúma - CDM. Os trabalhos
4 iniciaram às 19h, com a presença de 46 (quarenta e seis) membros relacionados na lista de
5 presença parte integrante desta ata. A reunião foi aberta pelo Secretário Executivo do Conselho,
6 Sr. Giuliano Elias Colossi, que agradeceu a presença de todos nesta data. O mesmo verificou o
7 quórum mínimo para a realização da reunião. No início da reunião foram apresentados os novos
8 membros do CDM, os Srs. Representantes da UABC que já se faziam presentes em reuniões
9 anteriores e em especial o representante do Gabinete do Prefeito, Sr. Nicola Hilario Martins em
10 substituição ao Sr. Aldinei Potelecki. Em seguida foram passados alguns informes aos
11 presentes, como: **Abertura e Informes: 1. ELEIÇÃO DO PRESIDENTE E VICE-**
12 **PRESIDENTE DO CDM:** SEGUNDO O REGIMENTO INTERNO: "Art. 3º *Compõem a*
13 *estrutura interna do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, a Presidência, a Vice-*
14 *Presidência, a Secretaria-Executiva, as Câmaras Temáticas/Comitês Técnicos e o Plenário.*
15 *(...) Art. 5º A eleição, indicação ou aclamação que definirá o Presidente, Vice-Presidente, além*
16 *dos membros que compoem as Câmaras Temáticas se dará após a aprovação deste Regimento*
17 *Interno. §1º Assumirão por dois anos e meio os membros do Conselho de Desenvolvimento*
18 *Municipal – CDM, indicados, aclamados e/ou eleitos para a Presidência e Vice-Presidência*
19 *deste Conselho, podendo ser reconduzido por mais um período. Art. 7º Ao Presidente compete:*
20 *I – Convocar e presidir as reuniões do Plenário, ordenando o uso da palavra e submetendo à*
21 *votação as matérias a serem decididas pelo mesmo, resolvendo as questões de ordem,*
22 *conduzindo os debates, e as votações e estabelecendo os procedimentos necessários para*
23 *resolução de impasses; II – Propor para discussão, revisão e deliberação as pautas das*
24 *sessões, o calendário das reuniões e convocar as reuniões extraordinárias; III – Encaminhar*
25 *ao Prefeito Municipal, demais órgãos do Governo Municipal, a sociedade civil organizada e*
26 *aos meios de comunicação as exposições de motivos e informações sobre matérias de*
27 *competência do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM; IV – Delegar competências*
28 *ao Vice-Presidente e ao Secretário-Executivo do CDM, quando necessário; V – Acolher*
29 *justificativas às faltas justificadas dos membros do CDM, antecipadamente as reuniões das*
30 *mesmas; VI – Zelar pelo cumprimento das disposições deste Regimento Interno tomando, para*
31 *este fim, as providências que se fizerem necessárias; VII – Solicitar a elaboração de estudos,*
32 *informações e posicionamento sobre temas de relevante interesse público no âmbito do*
33 *desenvolvimento municipal; VIII – Homologar e garantir os encaminhamentos das*
34 *deliberações e atos do CDM; IX – Assinar as atas aprovadas das reuniões do CDM; X –*
35 *Apresentar ao término de cada ano, relatório das atividades do CDM, disponibilizando-o para*
36 *a consulta pública. Art. 8º Ao Vice-Presidente compete: I – Assumir as responsabilidades do*
37 *Presidente na ausência deste."* Após a informação de que o mandato do atual presidente já se
38 encerrou e de acordo com o Regimento Interno, foi sugerido pelo Sr. Giuliano Elias Colossi
39 que o representante do Gabinete do Prefeito fosse aclamado como novo presidente. Portanto,
40 após os esclarecimentos feitos aos membros presentes, e por aclamação o Sr. Nicola Hilario
41 Martins tornou-se o novo presidente do CDM no período de maio do ano de 2022 até outubro
42 do ano de 2024, podendo ser prorrogável por igual período. Quanto ao Vice-Presidente essa
43 eleição será realizada na próxima reunião. Foram apresentados dois nomes e a escolha se dará
44 na próxima reunião. Assim como, a possibilidade de inclusão de novos membros nas Câmaras

45 Temáticas do CDM. Quanto a **Leitura da Pauta da Reunião: Aprovação da Ata da reunião**
46 **anterior; Apresentação e votação dos pareceres em processos administrativos referente a**
47 **Câmara Temática II; Apresentação e votação dos pareceres de assuntos referentes a**
48 **Câmara Temática III.** Em seguida houve o **1º assunto da pauta a Leitura de Ata da última**
49 **reunião:** Houve um pedido de correção da ata da reunião passada, a mesma foi corrigida,
50 apresentada e pôr fim foi aprovada nessa reunião pelo conjunto do CDM. **2º Assunto da pauta**
51 **referente aos processos administrativos: APRESENTAÇÃO E VOTAÇÃO DOS**
52 **PARECERES DE PROCESSOS ADMINISTRATIVOS ANALISADOS PELA**
53 **CÂMARA TEMÁTICA II. 1) Processo Nº 635837 - D & B ARCHITECTURE ET**
54 **INGÉNIERIE LTDA:** Os requerentes solicitam análise da viabilidade de alteração do
55 zoneamento de uso do solo em imóveis localizados ao longo da Rua SD-2010-072, no bairro
56 Mina do Toco, nas seguintes glebas cadastros nº 1023871, nº 1023872, nº 1007191, nº 1023873,
57 nº 1023876 e nº 1023877. Estas glebas estão no limite norte de Criciúma com os municípios de
58 Cocal do Sul e Morro da Fumaça. Esses imóveis estão localizados na Z-APA do Morro
59 Cechnel, que teve a sua regulamentação efetuada pela Lei nº 7.607/2019 que dispõe sobre a
60 criação da Área de Proteção Ambiental Municipal Morro Cechnel e dá outras providências.
61 Quanto ao zoneamento nesta APA, os imóveis estão zoneados em ZCB (zona de conservação
62 da biodiversidade) e ZOE (zona de ocupação extensiva), com seguintes os parâmetros
63 urbanísticos nessas glebas. O requerente apresenta proposta de ocupação com a implantação
64 de um condomínio residencial, setor hoteleiro/comercial e áreas verdes. Lembramos que
65 segundo a própria Lei nº 7.607/2019, que instituiu o plano de manejo dessa Z-APA, indica que
66 os limites dessa Z-APA poderiam ser corrigidos, conforme seu Art. 15: "As linhas de
67 zoneamento dentro das APA poderão ser corrigidas, após apresentação de estudo técnico que
68 justifique a solicitação de correção, a qual deverá ser apresentada e aprovada pelo Conselho
69 de Desenvolvimento Municipal – CDM e, posteriormente, pela Câmara Legislativa." A partir
70 dessa solicitação buscamos informações no mapa multifuncional do Cadastro e em mapas
71 temáticos antigos (revisão do Plano Diretor - 2005) e atuais (plano de manejo da Z-APA –
72 2019). Nesse mapa/imagem é possível observar três cursos d'água, sendo que essas áreas já se
73 configuraram como APPs (áreas de preservação permanente), sendo mais restritivas do que
74 numa Z-APA. Já com a aprovação da Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor
75 Participativo), e a consequente necessidade de elaboração dos Planos de Manejo das Z-APAs,
76 foram elaborados novos levantamentos que tinham por objetivo a definição efetiva dos limites
77 dessas zonas de uso do solo. Um dos mapas apresentados foi o de áreas restritivas, que
78 identificam as nascentes, os cursos d'água e as inclinações nos morros. Porém, na apresentação
79 do Levantamento Planialtimétrico é visível a encosta do morro com áreas de APPs. E quanto
80 ao uso e cobertura da terra também foi apresentado o mapa. Analisando todos esses mapas
81 temáticos de diferentes épocas, podemos concluir que o fator que pôde ter influenciado na
82 localização dos limites da Z-APA e a definição do zoneamento interno como ZCB e ZOE, em
83 parte do imóvel do requerente foi a vegetação e a declividade. Quanto a vegetação que era
84 classificada como vegetação secundária em estágio avançado já no ano de 2005 essa permanece
85 no levantamento para elaboração do Plano de Manejo em 2019. E se observarmos a imagem de
86 1996, grande parte daquela área realmente tinha vegetação, principalmente na encosta do
87 morro. Nessas imagens podemos verificar a pré-existência de vegetação na encosta do morro e
88 na atualidade, nos parece ser muita vegetação exótica. Há existência de várias edificações ao
89 longo da Rua SD-2010-072. Analisando a proposta apresentada que foi sobreposta acima da
90 imagem aérea com o zoneamento da Z-APA. Temos as seguintes considerações quanto a
91 implantação dessa proposta apresentada: 1) A proposta possui diferentes tipologias de
92 implantação dos lotes nos condomínios, dentro da área de Criciúma, variam de 450,00m² /
93 500,00m² ou 800,00m², na ZCB e ZOE. Ou seja, não é apresentado o tamanho mínimo dos lotes
94 nesses dois zoneamentos, de acordo com o zoneamento pré-existente; 2) Na área hoteleira há
95 diversos bangalós e essas construções deverão respeitar as taxas de ocupação e índices de
96 aproveitamento da ZCB e ZOE; 3) Observando os levantamentos técnicos disponíveis

97 consideramos que devido a localização desta proposta de parcelamento do solo, os lotes deverão
98 ser maiores, conforme já zoneado, ou seja, a manutenção da ZCB e ZOE; Portanto a DPU, não
99 apresenta proposta para um novo zoneamento de uso do solo, corrigindo de ZOE (zona de
100 ocupação extensiva) para ZOI (zona de ocupação intensiva) em alguns locais. Acreditamos
101 também que a execução de um condomínio residencial e o uso para hotelaria, nessas glebas será
102 de melhor qualidade na implantação física dos futuros imóveis e na conservação das áreas
103 verdes dentro dos limites dos mesmos, portanto diminuindo a densificação numa área de Z-
104 APA. Porém, antes de dar início no processo de aprovação do parcelamento do solo
105 (Condomínio), deverá solicitar a Certidão de Jurisdição Municipal para o Estado de Santa
106 Catarina, verificar no setor de Cadastro do Município. O processo foi encaminhado à Câmara
107 Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e
108 parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. Após a
109 apresentação dessa solicitação os Membros da Câmara Temática II do CDM, julgaram que o
110 zoneamento não deva ser corrigido nessas glebas e que o condomínio e outras atividades devam
111 respeitar os lotes mínimos de acordo com a lei, e enfatizaram que antes de qualquer
112 parcelamento do solo o requerente deverá solicitar a Certidão de Jurisdição Municipal para o
113 Estado de Santa Catarina. Colocando em votação: **os membros presentes do CDM,**
114 **aprovaram por unanimidade a decisão da Câmara Temática II, ou seja, indeferiram a**
115 **correção do zoneamento nessas glebas e que o condomínio e outras atividades devam**
116 **respeitar os lotes mínimos de acordo com a lei, e enfatizaram que antes de qualquer**
117 **parcelamento do solo o requerente deverá solicitar a Certidão de Jurisdição Municipal**
118 **para o Estado de Santa Catarina. 2) Processo Nº 635872 - MARCOS DOMINGUINI:** O
119 requerente solicita a viabilidade técnica para a correção do zoneamento do solo, nas glebas
120 localizadas na Rodovia Narciso Dominguini, bairro Vila Maria, Cadastros nº 1018730, nº
121 993499, nº 1007488, nº 1009351, matrículas nº 44.338, nº 44.339, nº 44.341, nº 44.340,
122 respectivamente, com área total de 201.269,54m². Esta solicitação visa modificação da zona de
123 uso do solo nas glebas que estão inseridas na ZI-1 (zona industrial-1) relacionada a BR-101,
124 porém não defronte a esta rodovia. O imóvel possui as seguintes zonas de uso do solo: Defronte
125 à Rodovia Narciso Dominguini como ZI-2 e no prolongamento desta como ZM2-4, no interior
126 dos imóveis, posteriormente, passa para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) ou ZAA
127 (zona agropecuária e agroindustrial). Quanto a caracterização urbana os imóveis se situam em
128 área que está num processo de urbanização, em virtude da implantação da Penitenciária Sul e
129 Feminina, que levaram certa infraestrutura à região, pois a Rodovia Narciso Dominguini foi
130 recentemente asfaltada. A região possui muito de característica rural, porém é notado que a
131 implantação de parcelamentos do solo regulares como clandestinos, trará um contingente de
132 população com necessidades de infraestrutura pública. O fato das glebas estarem ao lado de
133 uma grande indústria cerâmica se torna um fator preocupante em haver a modificação do
134 zoneamento de uso do solo, uma vez, que a atual população já moradora, será multiplicada para
135 muitos moradores, com a implantação de um novo loteamento. Há em processo de aprovação
136 nessa municipalidade um Loteamento, que fez uso do Art. 169 do PD (aprovação em 2015),
137 que em seu zoneamento interno, reserva o início da gleba, nas proximidades da indústria para
138 uma área industrial. Portanto, houve o respeito dessa proposta de utilização do Art. 169, para o
139 desenvolvimento do projeto de loteamento ao lado da indústria existente. Então os imóveis
140 vizinhos deveriam também respeitar a existência da indústria para o desenvolvimento de seus
141 projetos de parcelamento do solo (loteamento). A DPU propõe que seja corrigido o zoneamento
142 de uso do solo, somente após a zona industrial. Ou seja, a correção proposta desse zoneamento
143 visa a compatibilização com o zoneamento existente nas proximidades e a possibilidade de
144 criação de lotes unifamiliares, conforme há na vizinhança, mantendo a zona industrial. Deverá,
145 também haver a ampliação do perímetro urbano, para ser possível parcelar o imóvel, na forma
146 de loteamento. A princípio, encaminhamos esse processo ao Conselho Municipal de
147 Desenvolvimento Econômico – CMDE, pois se trata de solicitação de correção de zoneamento
148 em zona industrial. Posteriormente encaminharemos à Câmara Temática de acompanhamento

149 e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado
150 posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal, que emitirá parecer. **PARECER**
151 **DO CMDE – NA REUNIÃO DE 26/04/2022:** Em reunião realizada do Conselho Municipal de
152 Desenvolvimento Econômico – CMDE em 26/04/2022, foi apresentada proposta da DPU, e a
153 totalidade dos membros presentes nessa reunião defendem que conforme definido na planta de
154 zoneamento de uso do solo, a área já classificada como ZI-1 seja mantida, e após a zona de
155 amortecimento a zona de uso ZAA possa ser corrigida para ZR1-2. Após a apresentação dessa
156 solicitação os Membros da Câmara Temática II do CDM concordaram como posicionamento
157 do CMDE deferindo que a correção de zoneamento de uso do solo nessa gleba seja somente
158 após a ZI, corrigindo de ZAA para ZR1-2. Colocando em votação: **Os membros presentes do**
159 **CDM, aprovaram por maioria, havendo 01 (uma) abstenção, a decisão da Câmara**
160 **Temática II, ou seja, deferiu que a correção de zoneamento de uso do solo nessa gleba seja**
161 **somente após a ZI, corrigindo de ZAA para ZR1-2. 3) Processo Nº 636372 - MARCELO**
162 **PAVEI FELTRIN: RETIRADO DA PAUTA. 4) Processo Nº 636313 - JOSÉ DOS**
163 **SANTOS:** O requerente solicita a redução da faixa *non aedificandi* de um trecho da Rodovia
164 Luiz Henrique da Silveira (Anel Viário), localizado defronte ao imóvel matrícula nº 48.128,
165 cadastros nº 963459, nº 963659, nº 963660, nº 963463, nº 963463, nº 963661, nº 963465, nº
166 963662 e nº 1020243. Ocorre que, nesses imóveis, está sendo realizado o processo de
167 regularização dos terrenos já parcelados irregularmente no passado. O processo deu entrada na
168 DPS, em 18/10/2021 (retificação de área), entrou com o desmembramento em 21/03/2022.
169 Quando de início do processo não havia a necessidade de se exigir a área *non aedificandi* da
170 rodovia, pois o SIE (Secretaria de Infraestrutura do Estado de Santa Catarina) não solicitava
171 essa reserva. Porém, a partir da aprovação da Lei 7.999/2021 – Parcelamento do Solo, essa
172 necessidade tornou-se presente: “Art.8º Independente de outras disposições legais, os
173 loteamentos, desmembramentos, remembramentos, desdobros e condomínios deverão
174 obedecer rigorosamente este artigo e seus incisos: (...)VII - os parcelamentos situados ao longo
175 das rodovias federais e estaduais, deverão respeitar a faixa *non aedificandi* (não edificável),
176 mediante anuência dos órgãos competentes e observada a legislação específica, e com as
177 seguintes larguras mínimas; (...)i) em todos os trechos do Anel Viário e da Via Rápida: 15
178 metros, com exceção na Via Rápida no trecho da Rua Vereador Matias Ricardo Paz e Rua
179 Linha Três Ribeirões, ambas com suas larguras definidas pelo Plano Diretor de Criciúma; (...)”
180 Essa situação atual, inviabiliza os lotes 8 e 9 do referido processo de regularização, inclusive
181 no lote 11 já existe uma construção dentro dos 15m. O requerente apresenta a planta dessa
182 regularização indicando a implantação da faixa *non aedificandi*, com 15m (linha vermelha) e
183 5m (linha verde). A partir dessas informações consideramos que não houve a necessidade de
184 inserção da faixa *non aedificandi* na aprovação da retificação da área. Consideramos que os
185 lotes 11 e 9, ainda poderão edificar na área resultante se for exigido os 15m, porém o lote 08 é
186 inviabilizado, o que não ocorreria com a adoção dos 5m. Acreditamos que essa situação é a
187 única, nesse trecho, ao longo do Anel Viário. Portanto, em se liberar a área *non aedificandi* de
188 5m, a princípio não traria prejuízos em se executar uma via marginal no futuro. Encaminhamos
189 este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para
190 conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de
191 Desenvolvimento Municipal. Após a apresentação dessa solicitação os Membros da Câmara
192 Temática II do CDM deferiram a solicitação de alteração diminuição da área *non aedificandi*
193 defronte ao imóvel de 15m para 5m. Colocando em votação: **Os membros presentes do CDM,**
194 **aprovaram com 25 (vinte e cinco) votos a favor, 17 (dezessete) votos contrários e 01 (uma)**
195 **abstenção, a decisão da Câmara Temática II, ou seja, deferiram a solicitação de alteração**
196 **de diminuição da faixa *non aedificandi* defronte ao imóvel de 15m para 5m. 5) Processo**
197 **Nº 637492 - ANGELINA CLARA FERRO BENEDET e OLGA BORTOLIN**
198 **MENEGON:** As requerentes solicitam a correção de zoneamento do solo em imóveis rurais
199 localizados na Rodovia João Cirimbelli, bairro Morro Estevão, com as seguintes matrículas:
200 (A) nº 46.300, com 125.000,00m² e (B) nº 2.469, com 62.000,00m². Quanto ao zoneamento do

201 solo, os imóveis estão na Z-APA (Morro Estevão e Morro Albino) e zoneados respectivamente,
202 parte do imóvel (A) está na zona de uso do solo ZOS (zona de ocupação semiextensiva), ZOE
203 (zona de ocupação extensiva) e ZCB (zona de conservação da biodiversidade); e o imóvel (B)
204 que está como ZOS (zona de ocupação semiextensiva), ZOE (zona de ocupação extensiva) e
205 ZCB (zona de conservação da biodiversidade). As áreas estão dentro do perímetro urbano.
206 Portanto, as áreas dos futuros imóveis a serem parcelados devem ser de no mínimo, em ZOS
207 (800,00m²), em ZOE (2.000,00m²) e ZCB (2.000,00m²). As requerentes pretendem empreender
208 nos imóveis, com a futura implantação parcelamento do solo na forma de loteamento de lotes
209 unifamiliares, porém para isso solicita a correção das zonas de uso do solo já existentes. Informa
210 que a gleba fica nas proximidades com loteamento já existente, além de ficar ao lado de glebas
211 que foram corrigidas em seu zoneamento, conforme resolução nº 391/2021 do CDM e Lei
212 Complementar nº442/2021. São áreas utilizadas com a atividade agrosilvipastoril e há ainda
213 fragmentos de vegetação secundária em estágio médio e avançado, também há muitas APPs de
214 cursos d'água. Como já informado anteriormente, a DPU, durante a elaboração do Plano de
215 Manejo da Z-APA do Morro Estevão e Morro Albino, solicitou que os imóveis localizados na
216 Rodovia João Crimbeili e esses estando dentro do perímetro urbano deveriam estar fora da Z-
217 APA. Porém, não fomos atendidos. A partir da aprovação da correção do zoneamento de uso
218 do solo das glebas ao lado, a DPU apresenta uma proposta: Defere que os imóveis supracitados
219 (A e B), seja classificado como ZR1-2 (zona residencial 1 – 2) na parte mais baixa sejam
220 retirados da Z-APA do Morro Estevão e Albino, pois a nosso ver, o mesmo possui característica
221 própria para a ocupação humana mais densificada, respeitando-se as áreas em APP, que sejam
222 essas áreas efetivamente protegidas. Quanto a área mais elevada essa poderá ser classificada
223 como ZOI (zona de ocupação intensiva) ainda dentro dos limites da Z-APA do Morro Estevão
224 e Albino. Encaminhamos este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do
225 Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao
226 Conselho de Desenvolvimento Municipal. Após a apresentação dessa solicitação os Membros
227 da Câmara Temática II do CDM deferiram a solicitação de correção do zoneamento de uso do
228 solo nessas glebas, conforme apresentado pela DPU. Colocando em votação: **Os membros**
229 **presentes do CDM, aprovaram por unanimidade a decisão da Câmara Temática II, ou**
230 **seja, deferiram a solicitação de correção do zoneamento de uso do solo nessas glebas. 6)**
231 **Processo Nº 638301 – URBA AROQUITETURA E URBANISMO LTDA:** Os requerentes
232 apresentam uma alteração no anteprojeto arquitetônico apresentado para a utilização do Art.
233 169, aprovado pelo CDM na reunião virtual realizada entre os dias 06/05/2021 e 13/05/2021:
234 “RESOLUÇÃO Nº 386, DE 13 DE MAIO DE 2021 - *Deferir a solicitação contida no Processo*
235 *Administrativo nº 602999 para a utilização do Art. 169 no imóvel, conforme implantação*
236 *apresentada na 2ª proposta apresentada, e que sejam respeitadas as Lei do Código de Obras*
237 *e a Lei do Parcelamento do Solo, para a aprovação do projeto arquitetônico a ser apresentado*
238 *a Municipalidade. Como registrado na Ata da apresentação e votação virtual do CDM no*
239 *período de 06/05/2021 até 13/05/2021.” A localização do anteprojeto deste empreendimento*
240 *situa-se na Av. Universitária esquina com o Anel Viário, no bairro Universitário, em imóvel*
241 *com área de 22.218,75m², cadastro nº 1007567, matrícula nº 21.564. Então, foi desenvolvida*
242 *uma proposta, e nessa a tipologia de implantação foi melhorada ante a primeira apresentada,*
243 *mantendo as torres no mesmo alinhamento, criando estacionamentos arborizados e deslocando*
244 *a área de lazer para um dos lados do empreendimento, sendo de melhor acesso as torres*
245 *residenciais. Foi adotado as torres com pilotis no térreo o que valoriza melhor o*
246 *empreendimento. O empreendimento fez um uso do Art. 169 do PD, sendo que melhorou a*
247 *qualidade de tipologia e implantação, mesmo tratando-se de um anteprojeto. Apresenta áreas*
248 *verdes de uso dos condôminos em uma área reservada e ao longo dos estacionamentos há*
249 *canteiros verdes. É apresentada área comercial de frente para a Av. Universitária, com amplo*
250 *estacionamento frontal. Parecer da Câmara Temática II em reunião 22/04/2021: Após a*
251 *apresentação e discussão os Membros da Câmara Temática II a proposta foi deferida para a*
252 *utilização do Art. 169 do PD no desenvolvimento do projeto arquitetônico e para isto, essa*

253 solicitação ainda deverá ser aprovada em reunião futura do CDM. Parecer do CDM em reunião
254 06/05/2021 até 13/05/2021: “Houve a seguinte votação: 46 sim; 04 não; 01 abstenção. Portanto,
255 foi deferida a utilização do Art. 169 do PD no desenvolvimento do projeto arquitetônico e que
256 sejam respeitadas as Lei do Código de Obras e a Lei do Parcelamento do Solo, para a aprovação
257 do projeto arquitetônico a ser apresentado a Municipalidade.” Porém, como houve a sondagem
258 relativa ao subsolo não seria possível a execução da proposta aprovada anteriormente. Portanto,
259 os requerentes apresentam nova proposta para a utilização do Art. 169 nesse novo
260 empreendimento. E assim o descrevem: “*Vimos através deste documento solicitar,*
261 *cordialmente, a alteração da proposta aprovada na reunião do Conselho de Desenvolvimento*
262 *Municipal, o Processo Nº 602999 – LCS AROQUITETURA E URBANISMO LTDA. descrito na*
263 *ATA 03/2021 nas linhas 25 até 112, a alteração do projeto é proveniente da análise do subsolo*
264 *para a execução da obra, conforme estudos geotécnicos foi constatado a existência de uma*
265 *galeria de mina que atravessa, no sentido transversal, ao terreno (conforme Anexo A)*
266 *impossibilitando a execução do projeto aprovado pelo conselho, portanto, apresentamos uma*
267 *nova proposta, adequando ao novo ART.169. Apresentamos uma breve descrição do processo*
268 *aprovado na data 06.05.2021, no qual foi adotado as torres com pilotis no térreo, total de 13*
269 *pavimentos (térreo + 11 pavimentos + ático), todas as vagas posicionadas fora das edificações,*
270 *e, ou nos pilotis. Dividido em 03 edifícios, os Blocos A, B e C contendo 13 pavimentos cada,*
271 *sendo, pavimento térreo com pilotis e garagens cobertas, 11 pavimentos tipo com 8*
272 *apartamentos por andar e mais pavimento cobertura (ático) com 4 apartamentos totalizando*
273 *13 pavimentos. São 100 apartamentos para os blocos A, B e C, totalizando no condomínio 300*
274 *unidades habitacionais. O condomínio contempla 2 salões de festas com área de lazer*
275 *distribuída em duas células, contendo, gazebos de madeira, quadra de esportes, pista de*
276 *caminhada, pomar, playground, 1 vaga de estacionamento externo individualizado com*
277 *cobertura metálica. Terá também além do conjunto habitacional, uma sala comercial, medindo*
278 *1.400,00 m² voltada para a Avenida Universitária, com estacionamento privativo à frente da*
279 *área comercial. Os parâmetros urbanísticos de T.O. e I.A. estão abaixo se considerar a ZM2-*
280 *4 e ZR2-4. E vimos solicitar a alteração do projeto para uma proposta mais reduzida,*
281 *conforme os estudos geotécnicos nos permitem executar, sem comprometer o empreendimento*
282 *devido a situação da galeria de mina existente no subsolo do local. A proposta se designa por*
283 *ter 4 torres sem pilotis, totalizando 5 pavimentos (térreo + 4 pavimentos), todas as vagas estão*
284 *posicionadas fora das edificações, algumas unidades terão vagas duplas, pois o condomínio*
285 *apresenta um número maior de vagas por unidade, são 4 blocos A, B, C e D, todos com 8*
286 *apartamentos por andar, totalizando 160 unidades, a distância entre blocos tem entre 23,00 e*
287 *22,00 metros. O empreendimento contempla 1 salão de festas híbrido, 2 quadras de esportes,*
288 *como futebol e beach, tênis, pista de caminhada bicicletário, espaço pet, playground, pomar*
289 *coletivo, piscina infantil e piscina adulta e vagas exclusivas para motocicletas. Todo o*
290 *empreendimento garantirá a acessibilidade, para todos os usuários. Além do empreendimento*
291 *residencial, se manterá na proposta a sala comercial voltada para a avenida universitária,*
292 *porém com uma redução de área construída, totalizando 740,00m² de área construída,*
293 *mantendo o estacionamento privativo em frente a sala comercial. Os parâmetros urbanísticos*
294 *continuam abaixo para o zoneamento considerado ZM2-4 e ZR2-4. Diante do exposto,*
295 *apresentamos a nova proposta, em forma de anteprojeto, com o documento comprobatório da*
296 *existência da galeria de mina de extração de carvão que passa no sentido transversal ao lote,*
297 *e esperamos que o processo seja substituído mantendo o deferimento, porém adequando-se as*
298 *novas exigências e alterações sugeridas pelo ART.169 atual.” Considerando que haveria*
299 *problemas na implantação da proposta apresentada anteriormente, quanto ao subsolo, a DPU*
300 *aprova a substituição da tipologia de implantação desse empreendimento, assim como a*
301 *substituição da tipologia das edificações, para uso no Art. 169 do P.D. Após a apresentação*
302 *desse novo anteprojeto, a DPU conclui que esse anteprojeto apresentado se enquadra no novo*
303 *Art. 169, devido a possibilidade de melhoria na implantação dos blocos, acreditamos que a*
304 *solicitação de excepcionalidade é passível de ser aprovada para o desenvolvimento do projeto*

305 arquitetônico definitivo. Informamos que o se no anteprojeto forem aprovados os parâmetros
306 urbanísticos específicos pelo Conselho, o interessado submeterá o projeto a aprovação do órgão
307 de análise de projetos, que deverá fazer a análise normalmente, excepcionalizando apenas os
308 parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais disposições específicas deste artigo.
309 Nos casos em que o anteprojeto for indeferido na Câmara temática II, o Secretário Executivo
310 do CDM informará do indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por eventual alteração
311 do anteprojeto e nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento do
312 anteprojeto ao plenário. Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá
313 atender o código de obras, a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de
314 Vizinhança – EIV quando não dispensada pela Lei Complementar n.º 221/2017. Como já não
315 houve parcelamento anterior deverá haver a respectiva doação das áreas de utilidade pública e
316 verde, não sendo possível dispensar as referidas doações. Devido a excepcionalidade dos
317 projetos que fizerem uso deste artigo, quanto aos critérios urbanísticos, arquitetônicos,
318 funcionais, estéticos, plásticos e conceituais, o CDM possui liberdade na aprovação ou não dos
319 referidos anteprojeto. O requerente deverá obter a aprovação prévia do projeto arquitetônico
320 aprovado pelo Conselho em até 02(dois) anos da data da Resolução do CDM, sendo que, após
321 este prazo, poderá a critério do interessado ser reanalisado e reaprovaado pelo Conselho. A
322 contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme
323 valores abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou
324 pagamento ao Fundo específico a ser criado por lei: I – Para empreendimentos “futuro” em
325 ZM2-4 será pago 2,0% do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que
326 excederem o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor. Encaminhamos este processo ao
327 Conselho de Desenvolvimento Municipal. Colocando em votação: **Os membros presentes do**
328 **CDM, aprovaram por unanimidade a decisão da DPU, ou seja, aprovaram a substituição**
329 **da tipologia de implantação desse empreendimento, assim como a substituição da**
330 **tipologia das edificações, para uso no Art. 169 do P.D.** Em seguida deu-se início aos assuntos
331 referentes a Câmara Temática III, 3º item da pauta, sendo esses: 1) Processo Nº 757- 21-
332 CRI – VLC - VILA SELINGER LOTEAMENTO E INCORP. LTDA: A DPU visando a
333 análise de aprovação de loteamento a ser implantado na Vila Selinger, verificou que a
334 localização de parte dessas glebas, estão fora do Perímetro Urbano. Como houve a aprovação
335 da Lei Complementar nº 393/2021, que possibilitou a elaboração desse projeto de loteamento
336 nos imóveis, com esse zoneamento de uso do solo, há no momento a necessidade da ampliação
337 do Perímetro Urbano, para ser possível essa aprovação por parte da DPS – Divisão de
338 Parcelamento do Solo. Portanto, a DPU solicita a correção da linha de perímetro urbano para
339 ser possível a aprovação deste parcelamento do solo. Encaminhamos este processo à Câmara
340 Temática Revisão da Legislação Urbanística (Câmara Temática III) para conhecimento,
341 discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento
342 Municipal. Após a apresentação dessa solicitação os Membros da Câmara Temática III do CDM
343 deferiram a possibilidade de ampliação do perímetro urbano, para ser possível o parcelamento
344 de uso do solo nos imóveis, conforme mapa apresentado. Colocando em votação: **Os membros**
345 **presentes do CDM, aprovaram por unanimidade a decisão da Câmara Temática III, ou**
346 **seja, deferiram a possibilidade de ampliação do perímetro urbano, para ser possível o**
347 **parcelamento de uso do solo nos imóveis.** 2) Processo Nº 637596 - ARTUR OLIVO
348 GIASSI: RETIRADO DA PAUTA. Após o término dos assuntos desta reunião, foi agradecida
349 a presença de todos nesta reunião e a mesma foi encerrada tendo o seu término às 20h e 45min.
350 Esgotados os assuntos encerraram-se os trabalhos. Eu, Bruna Naspolini Magagnin, lavrei a
351 presente Ata, e posteriormente revisada por Giuliano Elias Colossi, que depois de lida e
352 aprovada, será por todos os presentes assinada.

**APRESENTAÇÃO E VOTAÇÃO
DOS PARECERES
EM
PROCESSOS
ADMINISTRATIVOS**

CÂMARA TEMÁTICA II

1) Processo N° 638276 – Digital - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



Foto de 12/2015

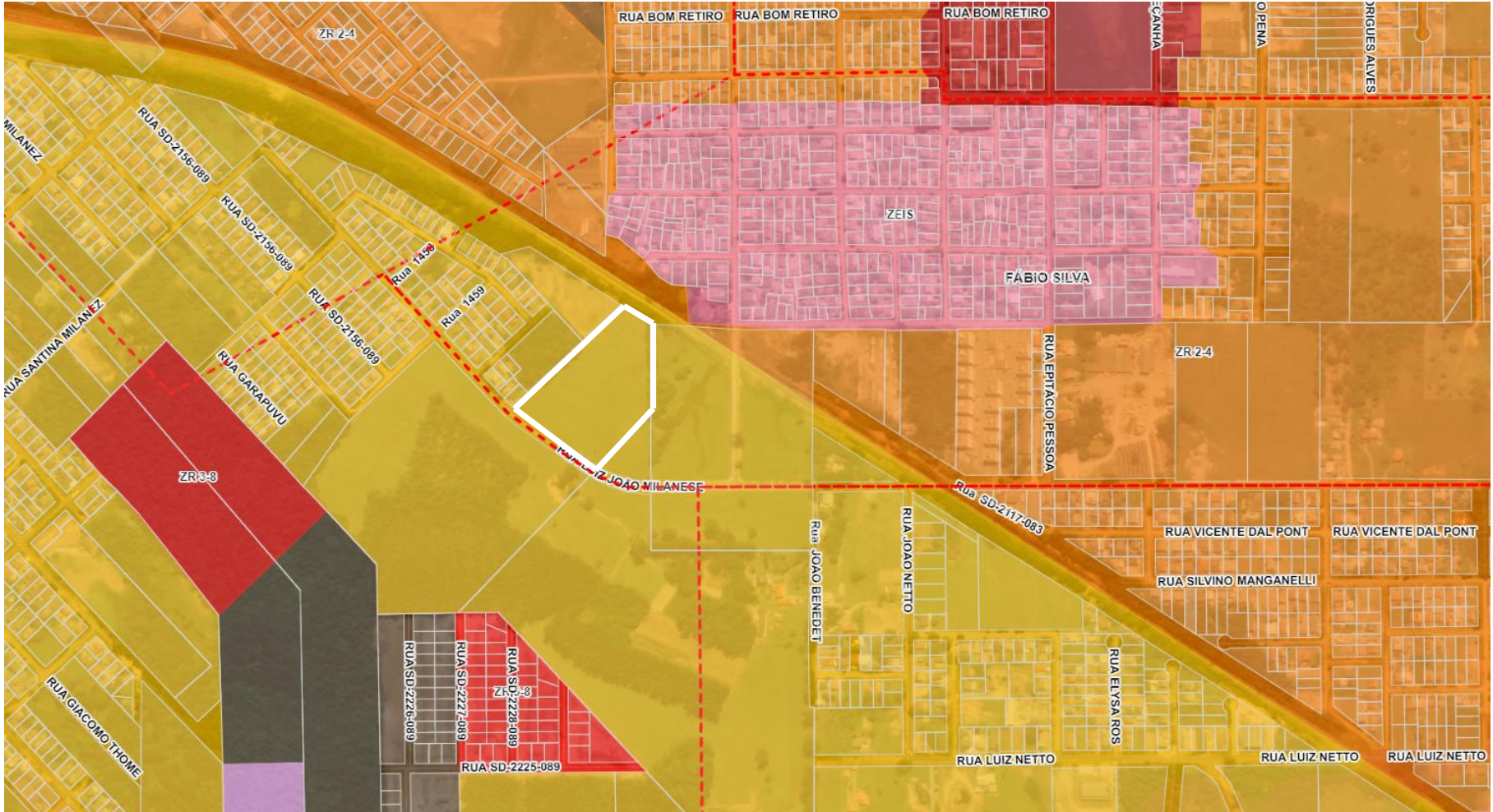
1) Processo N° 638276 – Digital - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



Google Earth 2022

1) Processo N° 638276 – Digital - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Este imóvel localiza-se na zona de uso do solo ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012.



Mapa de zoneamento

1) Processo N° 638276 – Digital - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

O imóvel situa-se na Rua Luiz João Milanese nas proximidades do bairro Milanese, Recanto Verde e Pinheirinho. Não possui uso, nem ocupação, sendo uma área de pasto e criação de gado. Há uma área de área verde ao lado do imóvel. A área está numa região de crescimento urbano futuro, pois está próximo as rodovias Luiz Rosso e Jorge Lacerda, além de vias de ligação com a Av. Antônio Scotti.

Não foi apresentado um anteprojeto com a ocupação relativa ao zoneamento existente.

Foram apresentadas as solicitações do requerente quanto a excepcionalização dos parâmetros urbanísticos, conforme o §1º, do Art. 2º, da Lei Complementar nº 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar nº 095/2012:

“§1º. Para aprovação do anteprojeto deste artigo, o interessado deverá submeter ao órgão de planejamento do Município o referido anteprojeto, informando exatamente quais parâmetros urbanísticos constantes do caput deseja excepcionalizar, justificando cada um deles.”

1) Processo N° 638276 – Digital - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Sendo essa assim apresentada:

SOLICITAÇÃO:

“Conforme nosso interesse na área, projetamos para usá-la toda para blocos residenciais de 10 pavimentos tipo mais pilotis usados como garagem, totalizando 320 unidades habitacionais. Nesta área também faremos a doação dos 10% de Área Verde e 10% de Área de Utilidade Pública conforme desenho abaixo.



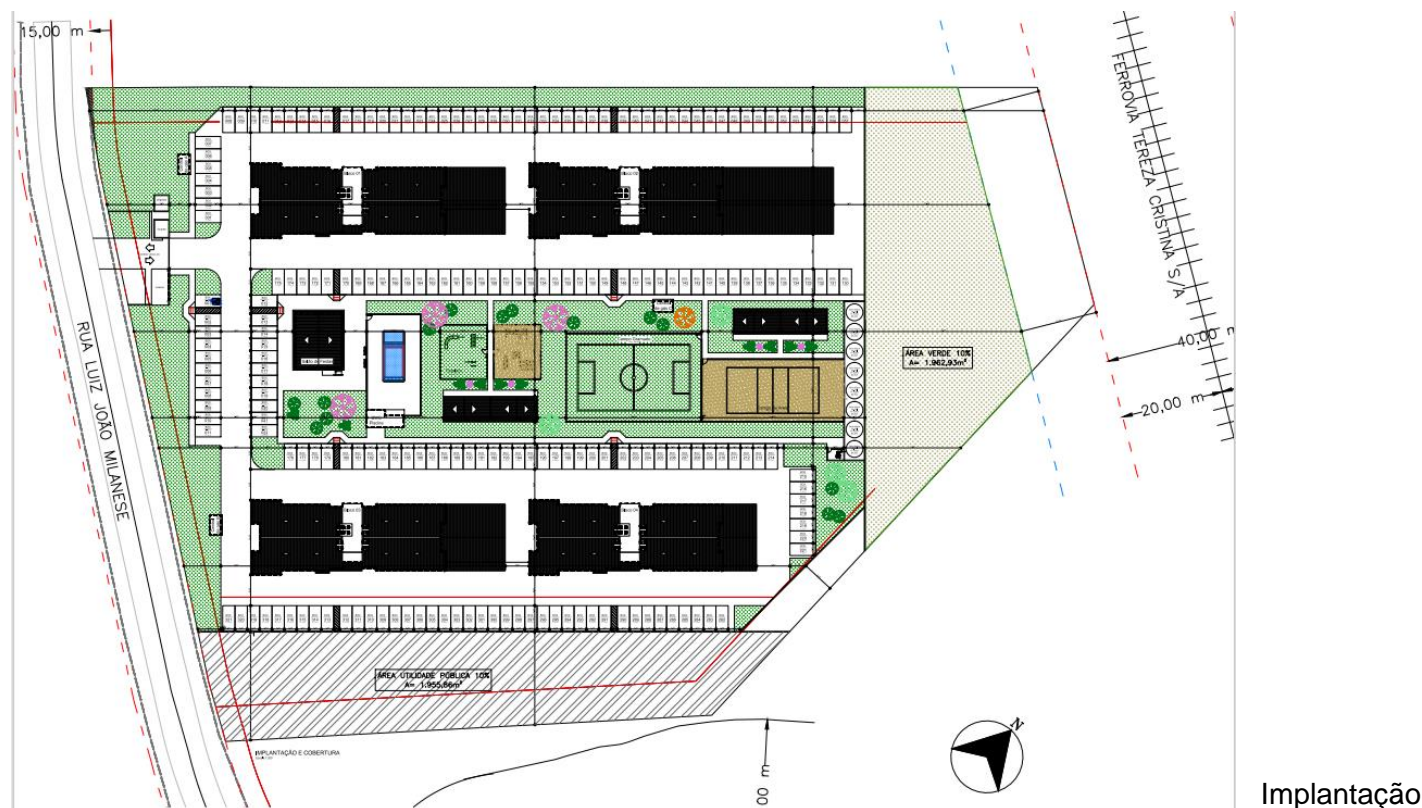
Implantação

1) Processo N° 638276 – Digital - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Da maneira que foi concebido o projeto, as torres ficam com grande espaçamento entre elas garantindo uma melhor insolação, ventilação e grande área de lazer no centro do empreendimento.

A Área Verde fará extrema com a Área de Domínio da Ferrovia Tereza Cristina, assim os prédios ficam mais distantes dos trilhos dando mais conforto aos habitantes.

A Área de Utilidade Pública ficou com uma testada de aproximadamente 22m.”

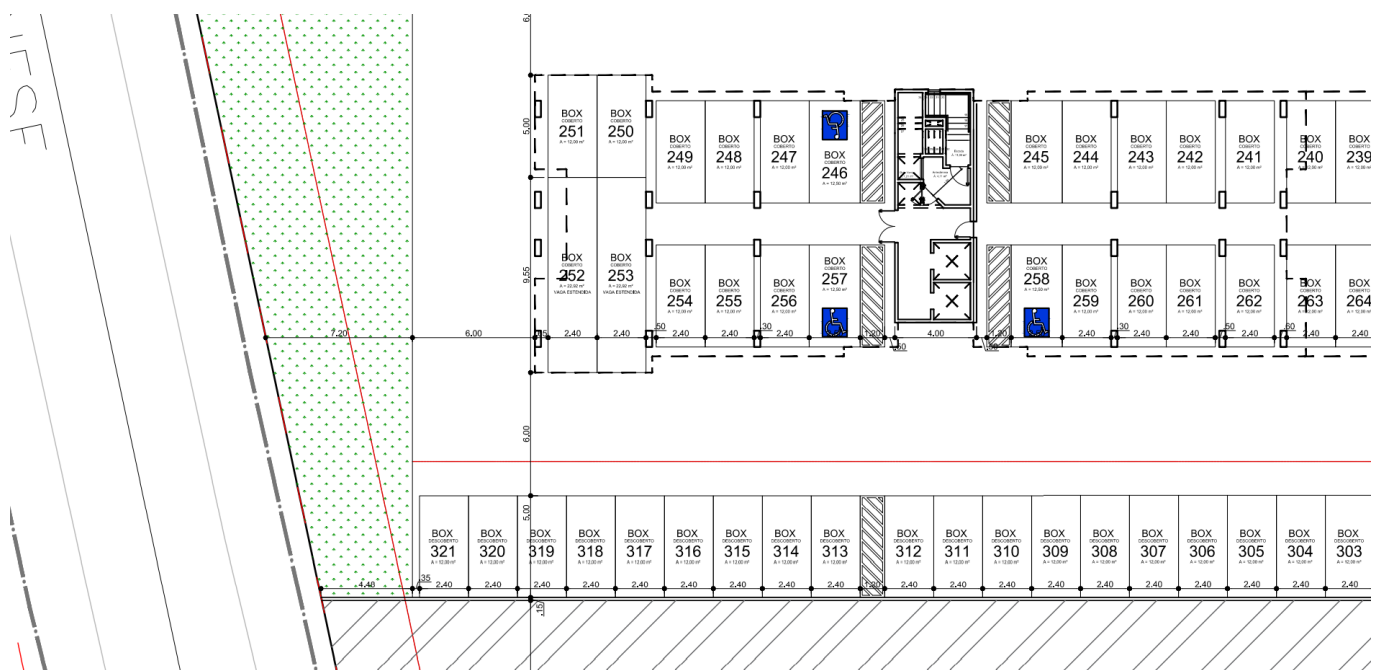
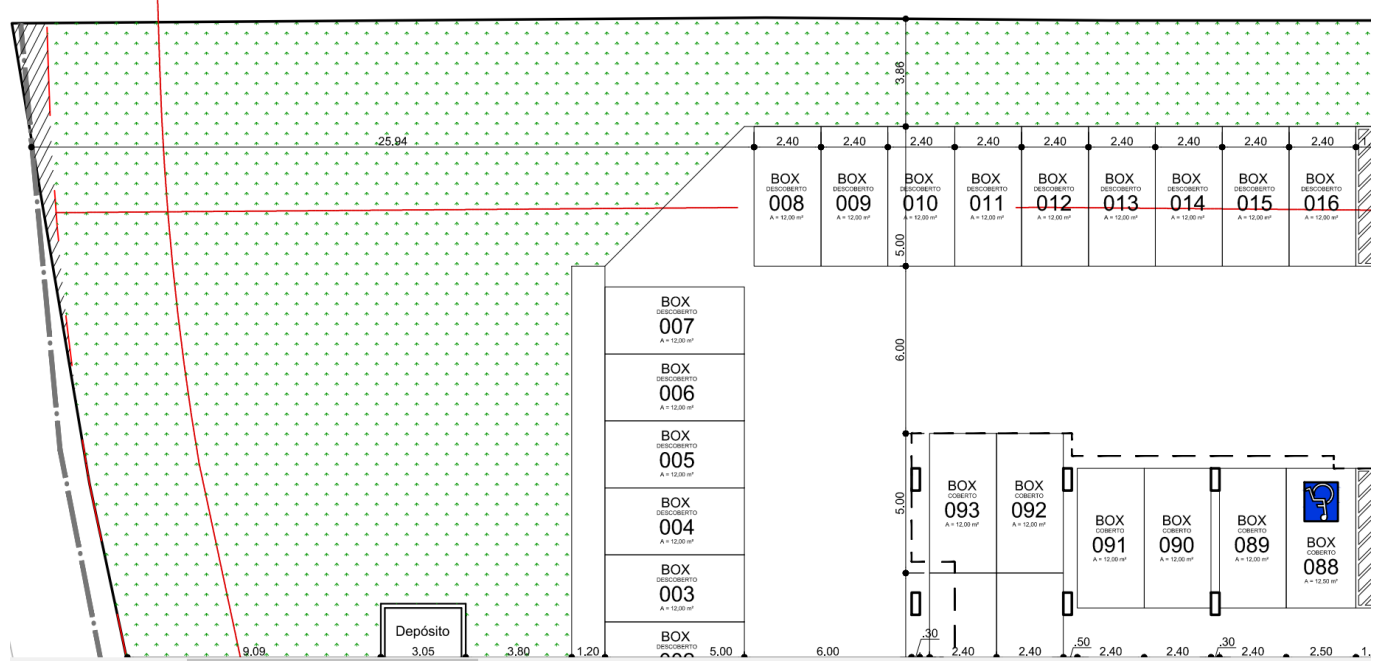


1) Processo N° 638276 – Digital - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



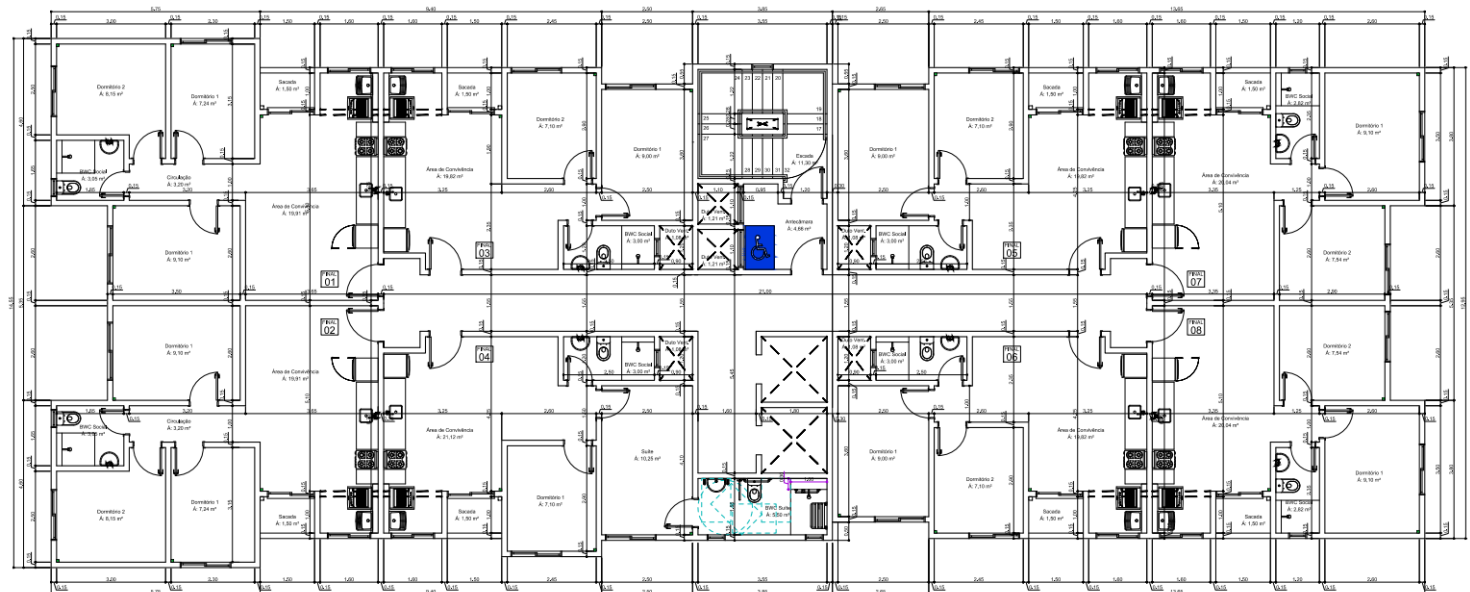
Implantação – locação das vagas de estacionamento

1) Processo N° 638276 – Digital - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



Detalhes - Cotas

1) Processo N° 638276 – Digital - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



PLANTA BAIXA PAVIMENTO TIPO (8º ao 10º pavimento)
escala 1/10

Pavimento Tipo (8º ao 10º pavimento)

ÁREA MATRICULADA	19.515,85 M ²
ÁREA TOTAL DO TERRENO	19.518,39 M ²
AUP	1.955,86 M ²
ÁREA DESAPROPRIAÇÃO	7,01 M ²
ÁREA REMANESCENTE	17.555,52 M ²
ÁREA VERDE	1.962,93 M ²
ÁREA NÃO EDIFICANTE (DOMÍNIO FERROVIA).....	756,24 M ²
ÁREA ÚTIL DO TERRENO	14.836,35 M ²
IA	0,86(15.239,12 M ²)
TAXA DE OCUPAÇÃO	13,75% (2.414,28 M ²)
INFILTRAÇÃO (TOTAL)	33,01% (5.796,81 M ²)
ÁREA IMPERMEÁVEL	11.758,71 M ²
ÁREA DE LAZER (APROXIMADA)	1.306,22 M ²
NÚMERO DE APARTAMENTOS	320
NÚMERO DE VAGAS RESIDENCIAIS.....	320
NÚMERO DE VAGAS PARA VISITANTES.....	22

Quadro de áreas

1) Processo N° 638276 – Digital - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

QUADRO DE ÁREAS - GERAL - CONDOMÍNIO 2

PAVIMENTO	LOCAL	ÁREA		ÁREA TOTAL
		Computável no I.A.	Não Computável no I.A.	
TÉRREO	Guarita		11,13	
	Lixeiras		23,26	
	Bomba Cisterna		7,80	
	Churrasqueiras Coletivas c/ 4		(92,00x2)= 184,00	
	Salão de Festas		96,30	
	Central de gás		(7,98x3)= 23,94	
	Piscina		42,89	
	BWC piscina + depósito		20,27	
	Depósito condomínio		10,06	
	Subestação		18,90	
TOTAL TERREO			438,55	438,55
BLOCOS 01 E 03 (x2)	TOTAL BLOCO (x2)	(3.809,78x2)= 7.619,56	(1.639,96x2)= 3.279,92	10.899,48
BLOCO 02	TOTAL BLOCO	3.809,78	1.768,16	5.577,94
BLOCO 04	TOTAL BLOCO	3.809,78	1.573,91	5.383,69
TOTAL GERAL		15.239,12	7.060,54	22.299,66



1) Processo N° 638276 – Digital - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Perspectivas:



1) Processo N° 638276 – Digital - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, ainda **não possui tipologia de volume diferenciada para a utilização como solicitado pelo Art. 169**, nem uma ocupação de implantação que seja de acordo com a utilização do Art. 169. Há algumas vagas de estacionamento cobertas pelos blocos e/ou telhado e muitas das vagas de estacionamento são descobertas e ficam fora da edificação.

Quanto a área de lazer do condomínio, essa apresenta ser satisfatória, porém não muito grande. Mas há várias atividades de lazer para os futuros moradores. Não há presença de edificações para uso comercial, o que poderia ser interessante pois não há comércios nas proximidades. O imóvel não tira partido da área verde ao lado do empreendimento.

1) Processo N° 638276 – Digital - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

A variação de unidades habitacionais é interessante para um público diverso, alvo desse empreendimento e do local que está sendo projetado.

Todos os blocos possuem 10 pavimentos. Se considerarmos o número de unidades e considerando no mínimo **03** moradores por unidade, podemos prever que a população poderá chegar a **960** moradores.

Após a apresentação desse anteprojeto, a **DPU** **concluí** que **esse anteprojeto apresentado ainda não se enquadra no novo Art. 169, devido a possibilidade de melhoria na implantação dos blocos, com um maior afastamento dos imóveis vizinhos, acreditamos que a solicitação de excepcionalidade (10 pavimentos) é passível de ser aprovada para o desenvolvimento do projeto arquitetônico definitivo.**

Porém, antes de se aprovar ou não esse anteprojeto o **imóvel não atende ao §13, do Art. 169, da Lei Complementar nº 391/2021**, ou seja:

“Poderá ser aprovado empreendimentos em zona ZR1-2, desde que o imóvel não esteja inserido totalmente nesta zona, devendo ter acesso por zona de uso com índice de aproveitamento superior ao da ZR1-2, bem como, poderá ser solicitada a modificação do zoneamento conforme estudo do entorno.”

Informamos que o se no anteprojeto forem aprovados os parâmetros urbanísticos específicos pelo Conselho, o interessado submeterá o projeto a aprovação do órgão de análise de projetos, que deverá fazer a análise normalmente, excepcionalizando apenas os parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais disposições específicas deste artigo.

Nos casos em que o anteprojeto for indeferido na Câmara temática II, o Secretário Executivo do CDM informará do indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por eventual alteração do anteprojeto e nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento do anteprojeto ao plenário.

Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender o código de obras, a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV quando não dispensada pela Lei Complementar n.º 221/2017.

1) Processo N° 638276 – Digital - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao Fundo específico a ser criado por lei: I – Para empreendimentos “futuro” em **ZR1-2 será pago 1,5% do CUB/SC** por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor.

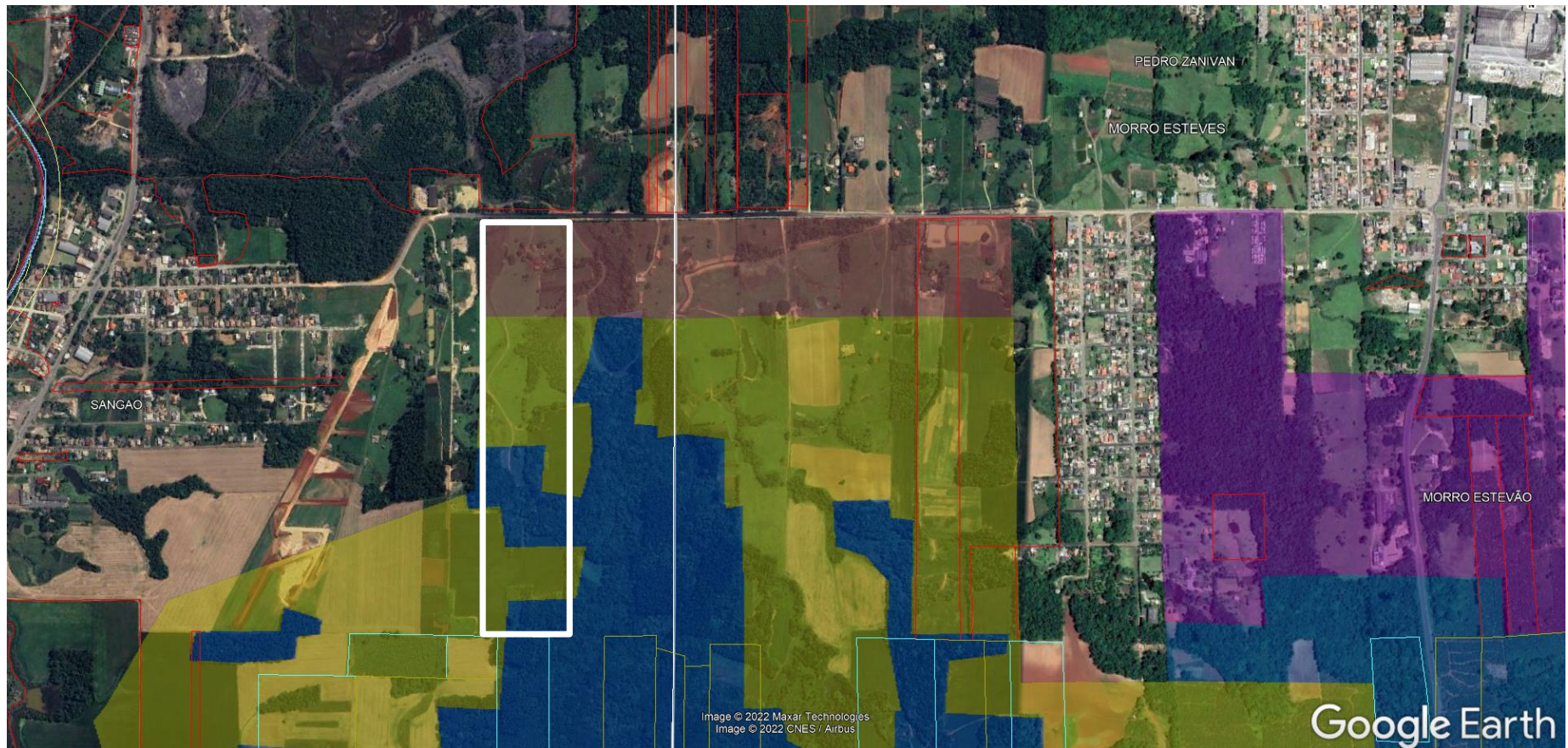
Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 26/05/2022:

Após a apresentação dessa solicitação os membros da Câmara Temática II do CDM indeferiram em virtude de não atender ao §13, do art. 169, DA LEI COMPLEMENTAR nº 391/2021.

2) Processo N° 638235 - EDSON PERUCHI

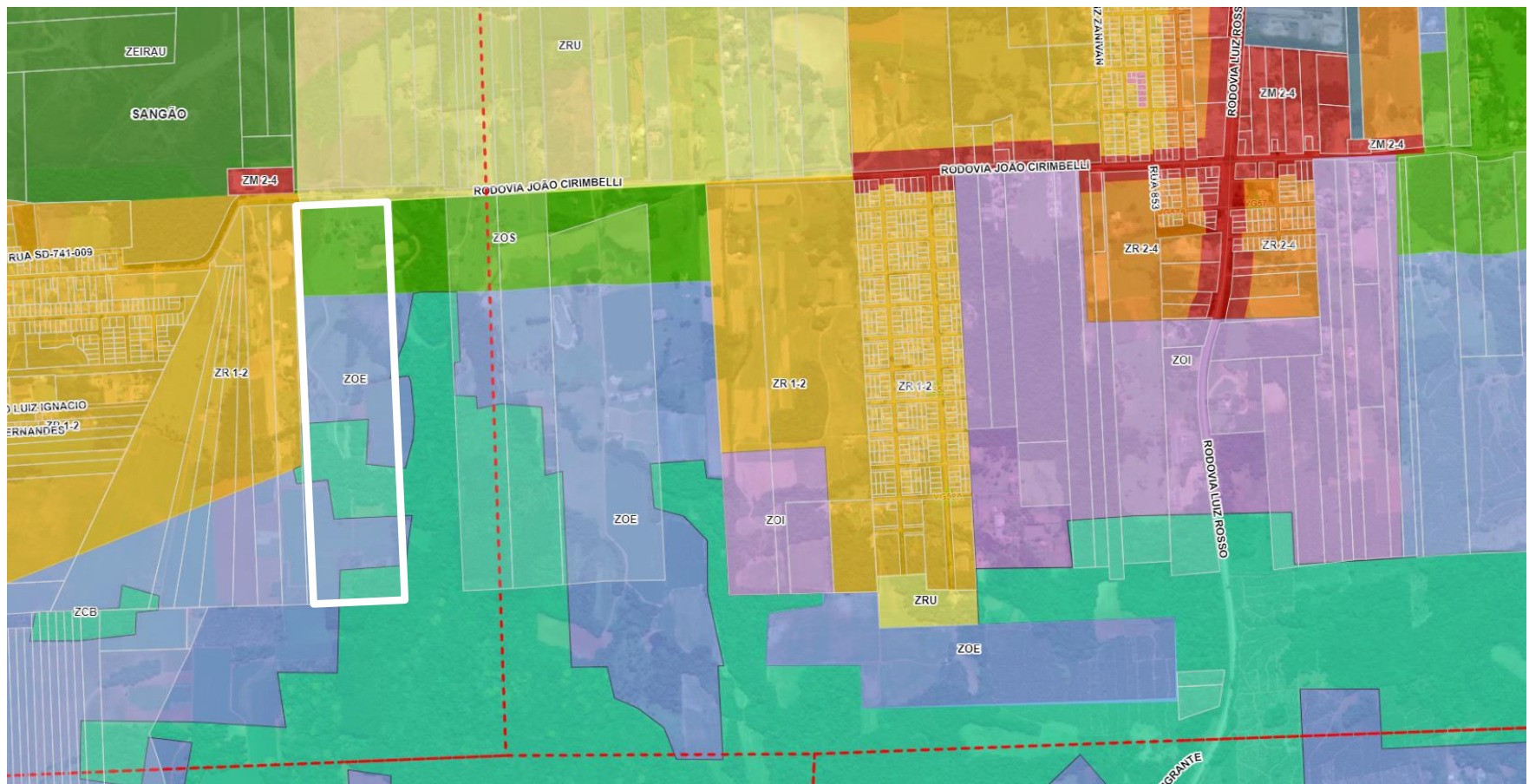
O requerente, em nome do proprietário, solicita a correção de zoneamento do solo em imóveis rurais localizados na Rodovia João Cirimbelli, bairro Morro Estevão, com o seguinte cadastro: 1012252, com 250.000,00m².



Localização

2) Processo N° 638235 - EDSON PERUCHI

Quanto ao zoneamento do solo, os imóveis estão na Z-APA (Morro Estevão e Morro Albino) e zoneados respectivamente, parte do imóvel (A) está na zona de uso do solo ZOS (zona de ocupação semiextensiva), ZOE (zona de ocupação extensiva) e ZCB (zona de conservação da biodiversidade); e o imóvel (B) que está como ZOS (zona de ocupação semiextensiva), ZOE (zona de ocupação extensiva) e ZCB (zona de conservação da biodiversidade). As áreas estão dentro do perímetro urbano.



Mapa de zoneamento

2) Processo N° 638235 - EDSON PERUCHI

Com os seguintes parâmetros urbanísticos, de acordo com a Lei nº 7.606/2019:

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 - 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	-
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	-

2) Processo N° 638235 - EDSON PERUCHI

Portanto, as áreas dos futuros imóveis a serem parcelados devem ser de no mínimo, em ZOS (800,00 m²), em ZOE (2.000,00m²) e ZCB (2.000,00m²).

O requerente pretende vender o imóvel para que nele seja empreendido parcelamento do solo na forma de loteamento de lotes unifamiliares, porém para isso solicita a correção das zonas de uso do solo já existentes.

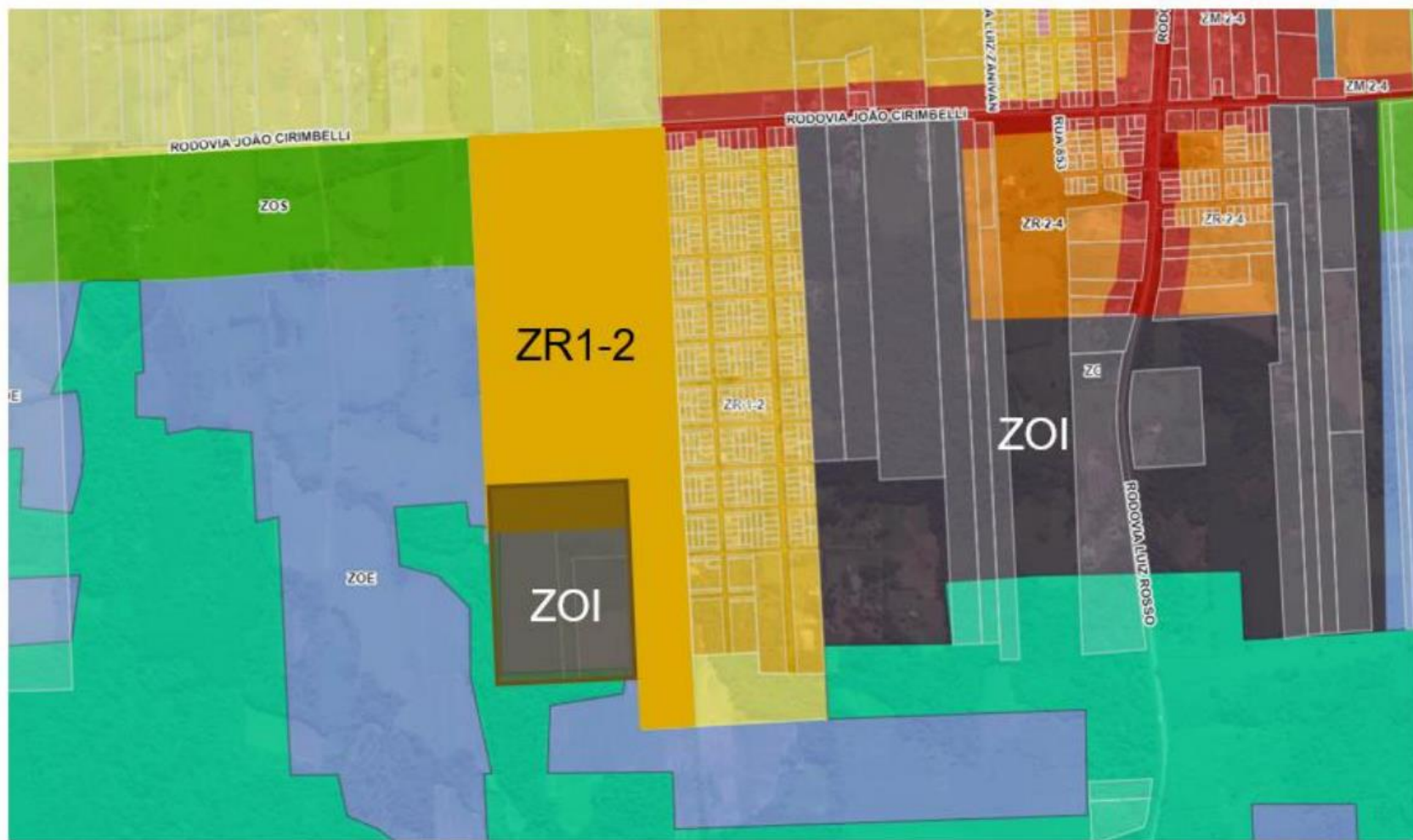
Informa que a gleba fica nas proximidades com loteamento já existente, além de ficar ao lado de glebas que foram corrigidas em seu zoneamento, conforme resolução n° 391/2021 do CDM e Lei Complementar n°442/2021.

RESOLUÇÃO N° 391, DE 17 DE JUNHO DE 2021

Deferir, que parte dos imóveis localizados na Rodovia João Cirimbelli, bairro Morro Estevão, com os seguintes cadastros: (A)1018594 (matrícula n° 2.469) e (B)1018595 (matrícula n° 2.471), constantes no Processo Administrativo n° 608485, devam sair da Z-APA (Morro Estevão e Albino) sendo reclassificados como ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) e que na parte mais alta dos imóveis devam permanecer na Z-APA em zoneamento específico ZOI (zona de ocupação intensiva). Como registrado na Ata da apresentação e votação virtual do CDM no período de 10/06/2021 até 17/06/2021. **LC 442/2021**

2) Processo N° 638235 - EDSON PERUCHI

ANEXO DA RESOLUÇÃO N° 391, DE 17 DE JUNHO DE 2021



Mapa de correção do zoneamento do solo urbano
Anexo da Resolução e da Lei Complementar

2) Processo N° 638235 - EDSON PERUCHI

São áreas utilizadas com a atividade agrosilvipastoril e há ainda fragmentos de vegetação secundária em estágio médio e avançado, também há muitas APPs de cursos d'água.

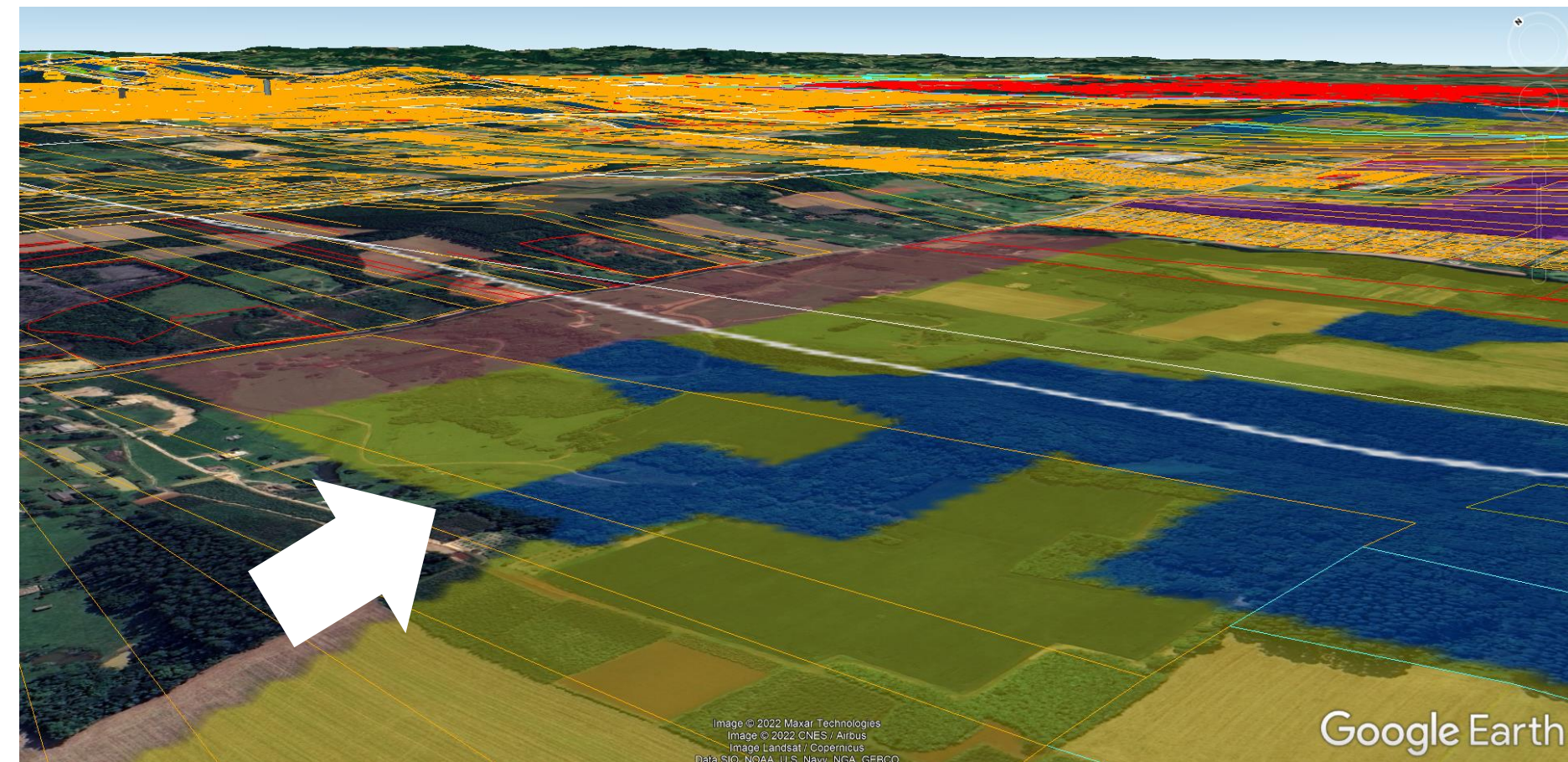


Imagem aérea com as zonas de uso do solo.

2) Processo N° 638235 - EDSON PERUCHI



Imagem aérea - 2022

2) Processo N° 638235 - EDSON PERUCHI

Como já informado anteriormente, a DPU, durante a elaboração do Plano de Manejo da Z-APA do Morro Estevão e Morro Albino, solicitou que os imóveis localizados na Rodovia João Cirimbelli e esses estando dentro do perímetro urbano deveriam estar fora da Z-APA. Porém, não fomos atendidos.



Mapa do Perímetro Urbano

2) Processo N° 638235 - EDSON PERUCHI

A partir da aprovação da correção do zoneamento de uso do solo das glebas ao lado, a DPU apresenta uma proposta:

Defere que o imóvel supracitado seja classificado como ZR1-2 (zona residencial 1 – 2) na parte mais baixa seja retirado da Z-APA do Morro Estevão e Albino, pois a nosso ver, o mesmo possui característica própria para a ocupação humana mais densificada, respeitando-se as áreas em APP, que sejam essas áreas efetivamente protegidas. Quanto a área mais elevada essa poderá ser classificada como ZOI (zona de ocupação intensiva) ainda dentro dos limites da Z-APA do Morro Estevão e Albino.



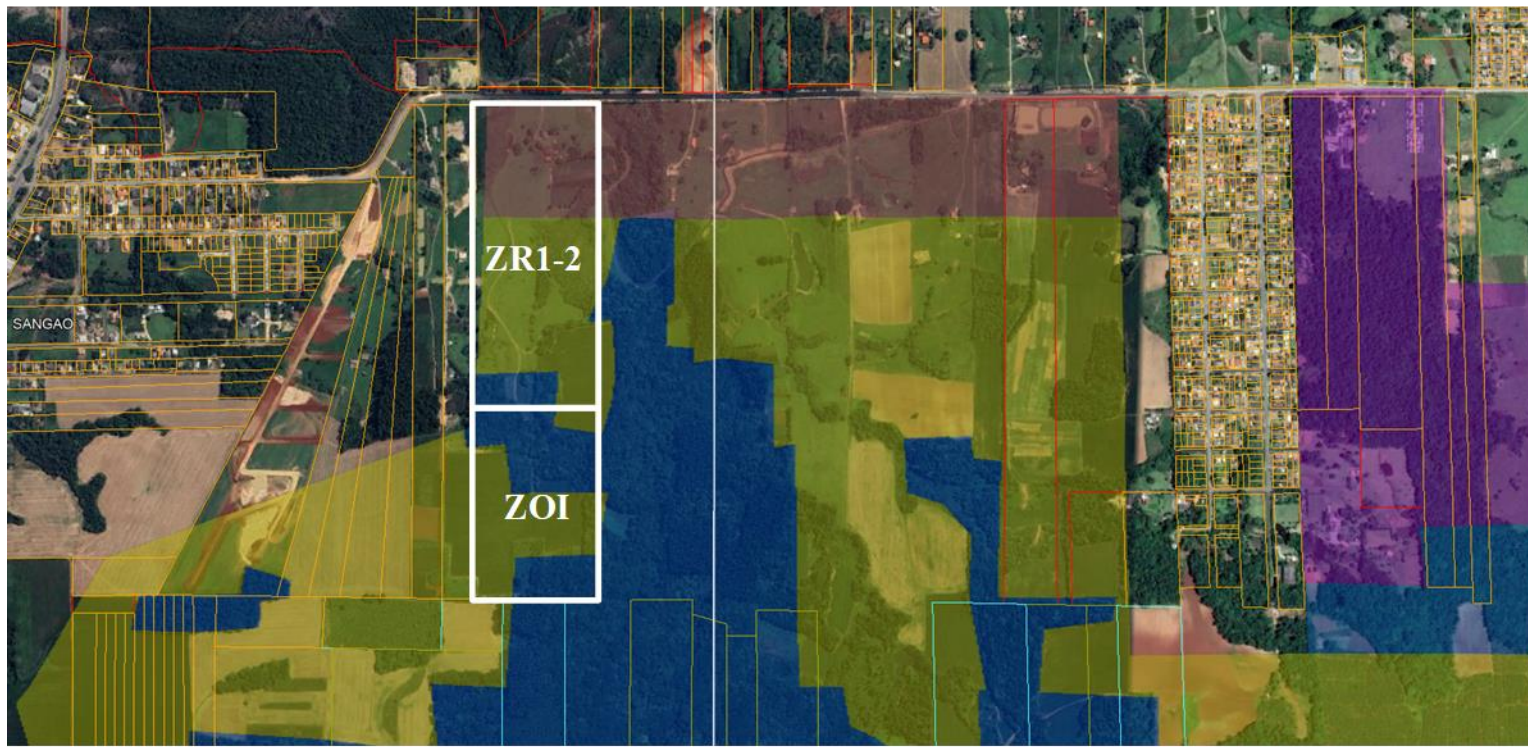
Proposta de Correção do Zoneamento

2) Processo N° 638235 - EDSON PERUCHI

Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

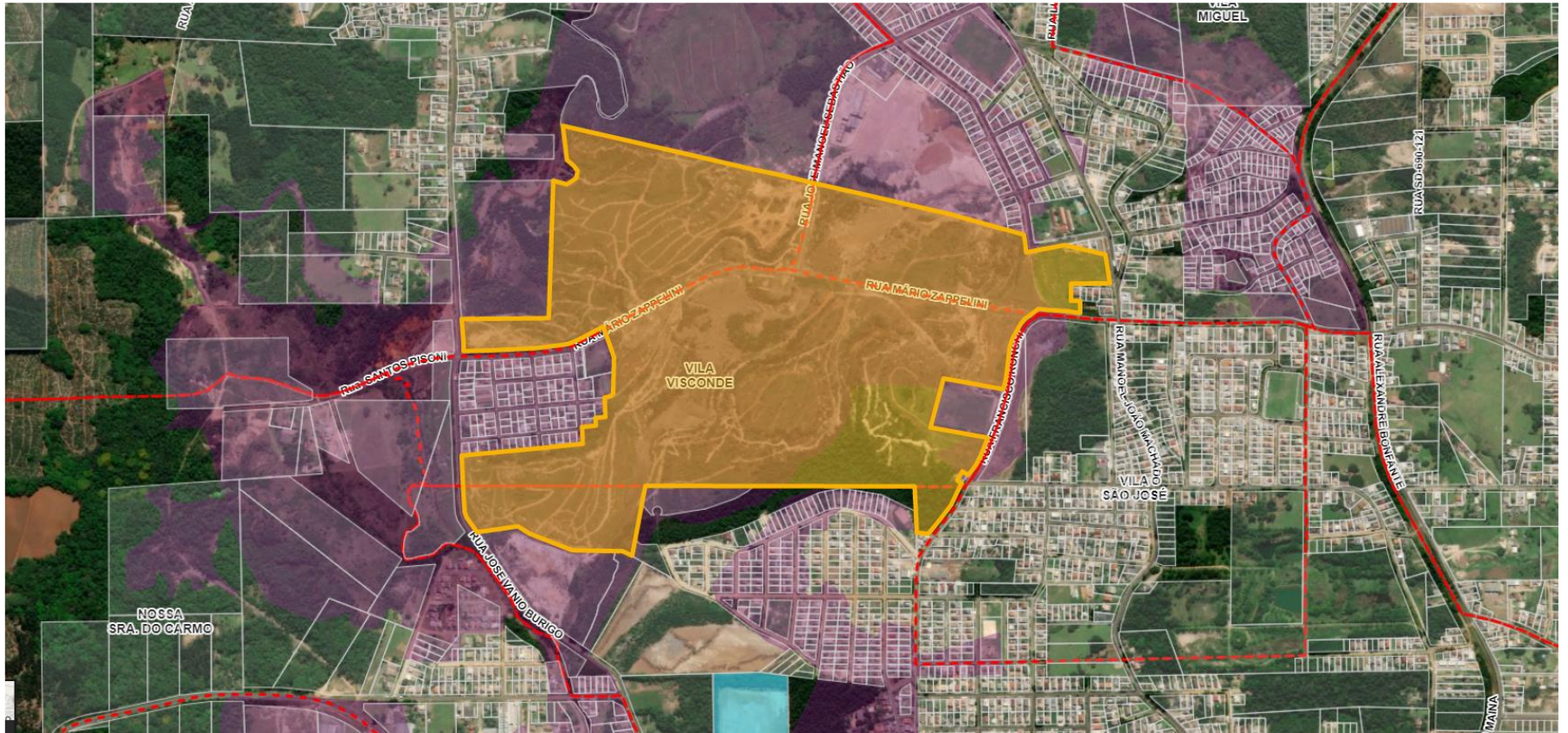
PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 26/05/2022:

Após a apresentação dessa solicitação os membros da Câmara Temática II do CDM deferiram a correção do zoneamento de uso do solo na gleba localizada na Rodovia João Cirimbelli, bairro Morro Estevão, cadastro nº 1012252, com 250.000,00m², sendo classificado como ZR1-2 (zona residencial 1 – 2) na parte próxima a rodovia e retirado da Z-APA do Morro Estevão e Albino, quanto a área mais elevada essa poderá ser classificada como ZOI (zona de ocupação intensiva) ainda dentro dos limites da Z-APA do Morro Estevão e Albino.



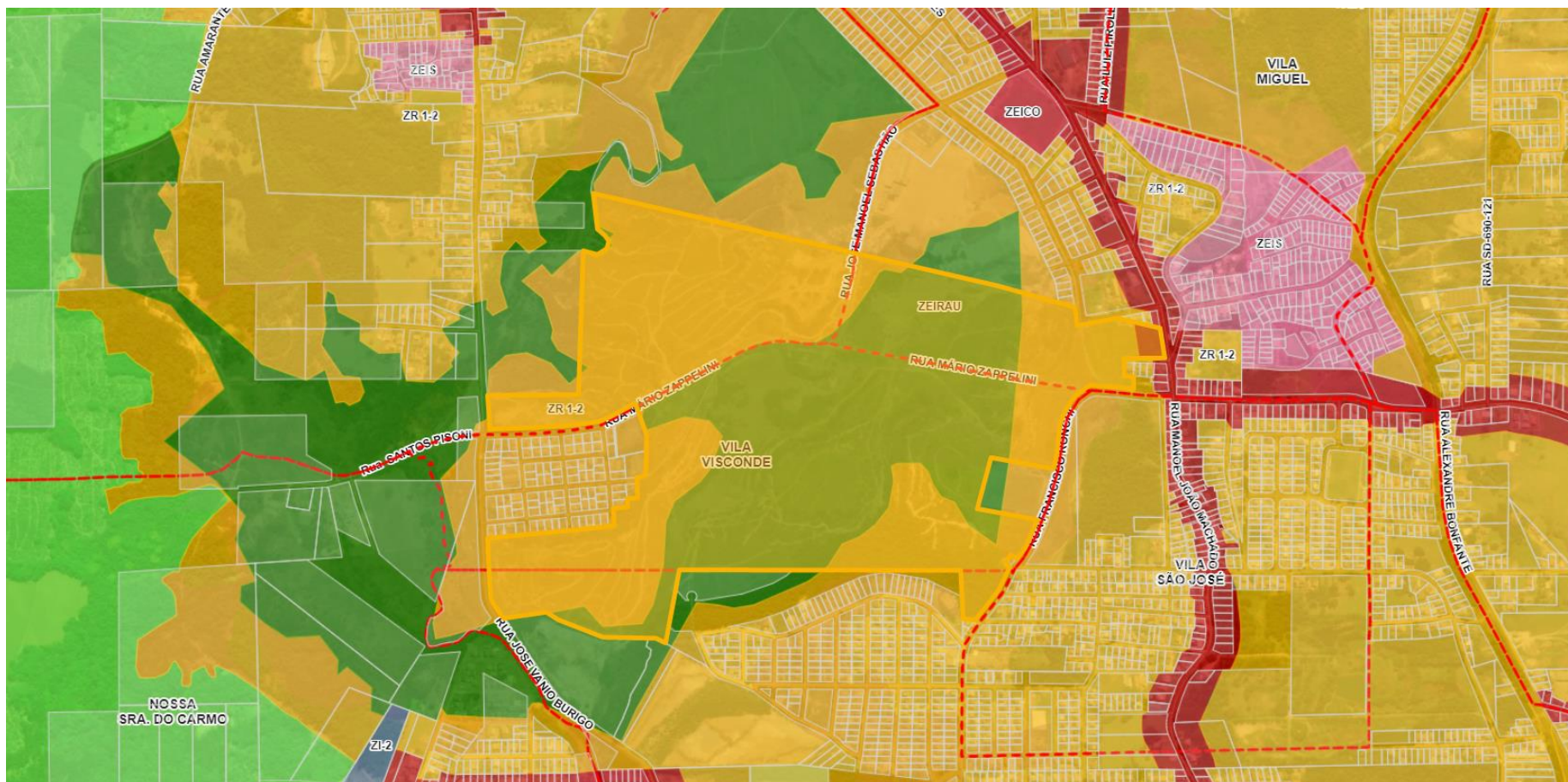
3) Processo N° 638423 - FAXINAL AGRONEGÓCIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA - MORETTO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

O requerente por esse processo administrativo solicita a correção de zoneamento do solo urbano na gleba de aproximadamente 633.681,85 m², localizada no bairro Vila Visconde, cadastro nº 707002.



Localização

3) Processo N° 638423 - FAXINAL AGRONEGÓCIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA - MORETTO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA



Zoneamento

O imóvel está zoneado como ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), ZEIRAU (zona de especial interesse na recuperação ambiental urbana) e uma pequena faixa em ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos).

3) Processo N° 638423 - FAXINAL AGRONEGÓCIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA - MORETTO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Quanto a ZEIRAU, essa zona é assim definida na Lei Complementar nº 095/2012 – Plano Diretor:

“Art. 147. Zona Especial de Interesse da Recuperação Ambiental-Urbana (ZEIRAU): compreende áreas degradadas pela mineração extrativista, entre outras, que não apresentam atualmente condições de ocupação com uso urbano. Parágrafo Único. Essas áreas deverão ser recuperadas de acordo com as condicionantes e exigências das atividades pretendidas para a instalação, respeitando-se as características socio urbanas e ambientais do entorno em que está inserida, condicionada a:

I - Estudos técnicos ambientais de ocupação;

II - Análise técnica do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído e dos órgãos públicos de meio ambiente.

Art. 148. Após estudos técnicos ambientais de ocupação, após análise técnica do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído e dos órgãos públicos de meio ambiente e aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, tais áreas deverão ser recuperadas de acordo com os condicionantes e exigências das atividades pretendidas para a instalação, respeitando as características sócio urbanas e/ou rural e ambientais do entorno em que está inserida.”

3) Processo N° 638423 - FAXINAL AGRONEGÓCIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA - MORETTO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Porém, o imóvel está em grande parte na área da ACP do Carvão. Como demonstrado no mapa abaixo:



3) Processo N° 638423 - FAXINAL AGRONEGÓCIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA - MORETTO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

E de acordo com a Ata da reunião da Prefeitura de Criciúma com o MPF – Ministério Público Federal em 03/03/2020, as solicitações de correção do zoneamento podem ser realizadas, porém, a área ainda continua dentro da Ação Civil Pública.

– Questões da Divisão de Planejamento Urbano – DPU

1) Com relação ao alvará de funcionamento em obras já edificadas nas áreas da ACP, como proceder?

R. Tratando-se de obras já edificadas e em funcionamento previamente à Recomendação, não há impedimento à emissão de alvarás, ou mesmo de sua renovação.

2) Quanto às modificações de zoneamento do solo urbano, pode-se proceder com a modificação do zoneamento do solo?

R. Pode ser modificado, desde que não haja permissão de intervenções/edificações nas áreas impactadas.



3) Processo N° 638423 - FAXINAL AGRONEGÓCIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA - MORETTO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

A correção do zoneamento de uso do solo, não autoriza a intervenção (execução do parcelamento do solo).

O requerente pretende empreender, no futuro, nessa gleba um parcelamento do solo na forma de loteamento, e para isso a mesma deverá ter seu zoneamento corrigido para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos).

Quanto a caracterização urbana como ambiental, a gleba hoje é ocupada com depósito de pirita e possui vegetação de eucaliptos, há loteamentos nas proximidades e a região vem recebendo infraestrutura urbana. Na malha viária essa região é um grande vazio urbano. Acreditamos que com a recuperação ambiental a mesma deverá receber vários loteamentos residenciais e algumas vias já existentes poderão, no futuro, serem classificadas como zona mista.

3) Processo N° 638423 - FAXINAL AGRONEGÓCIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA - MORETTO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

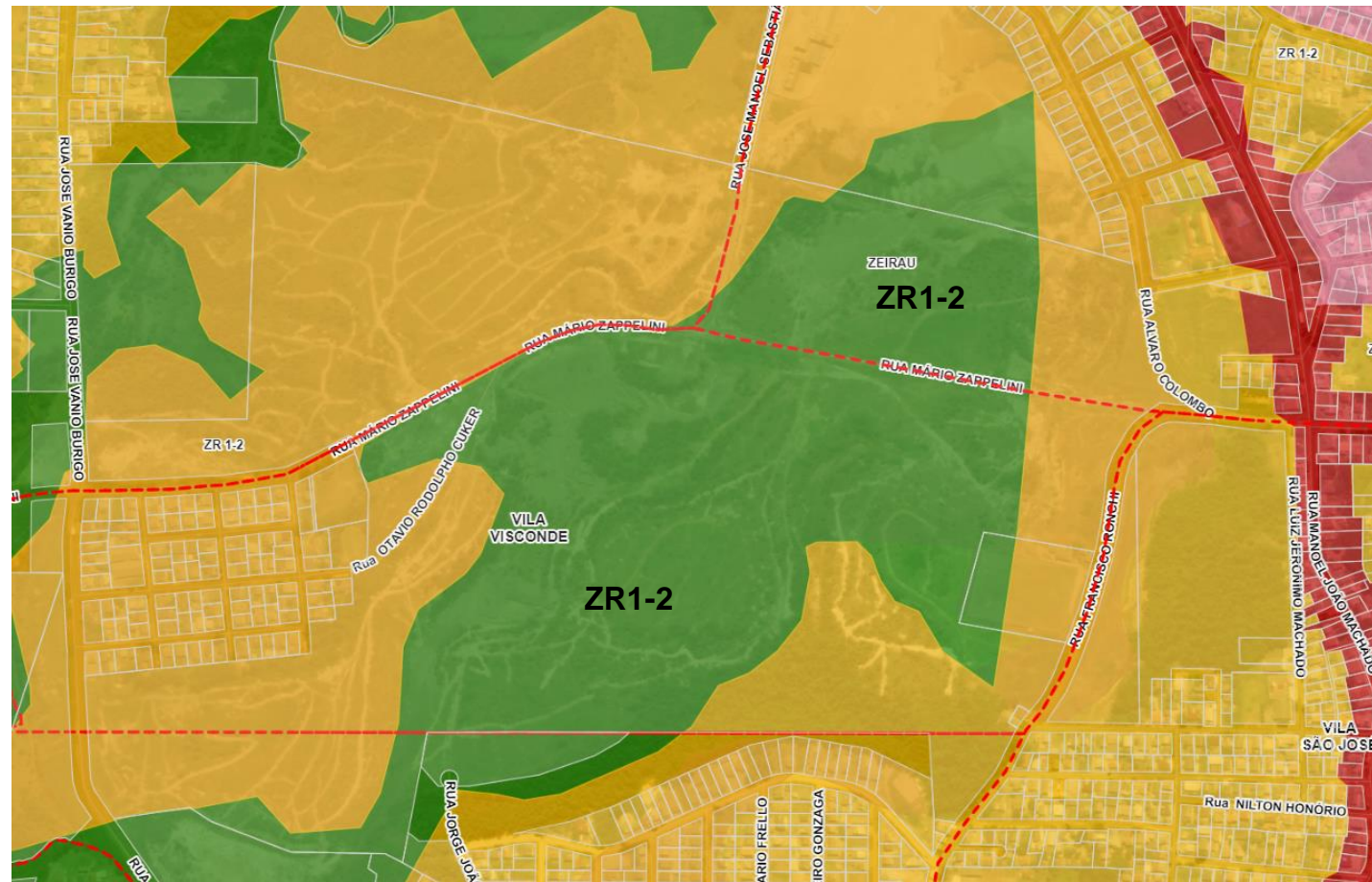


Situação urbanística

3) Processo N° 638423 - FAXINAL AGRONEGÓCIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA - MORETTO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Com a procura na instalação de novos loteamentos e o progressivo aumento de população naquela região, deverá haver por parte do Poder Público um incremento nos serviços públicos. Como será um loteamento, e sua ocupação se dá com o passar dos anos, esses serviços públicos deverão ser monitorados para o seu aumento e abrangência.

Portanto, a DPU é de parecer favorável a correção do zoneamento do solo urbano para essa gleba, enfatizando que não é possível a execução do parcelamento do solo antes da resolução da ACP.



Sugestão de Correção de Zoneamento

3) Processo N° 638423 - FAXINAL AGRONEGÓCIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA - MORETTO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 26/05/2022:

Após a apresentação dessa solicitação os Membros da Câmara Temática II do CDM deferiram a correção do zoneamento de uso do solo na gleba de aproximadamente 633.681,85 m², localizada no bairro Vila Visconde, cadastro nº 707002, de ZEIRAU para ZR1-2, sendo que essa correção do zoneamento de uso do solo, não autoriza a intervenção (execução do parcelamento do solo), ou qualquer tipo de edificação, até serem resolvidas as questões da ACP do Carvão para essas glebas.

4) Memo interno N° 187/2022/DPS - DIVISÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO

A DPS solicita a alteração de largura da Rua Maria Quitéria de 20,00 metros para 12,00 metros, iniciando na Avenida Centenário até intersecção com a Rua Dionisio Milioli.



Situação

4) Memo interno N° 187/2022/DPS - DIVISÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO



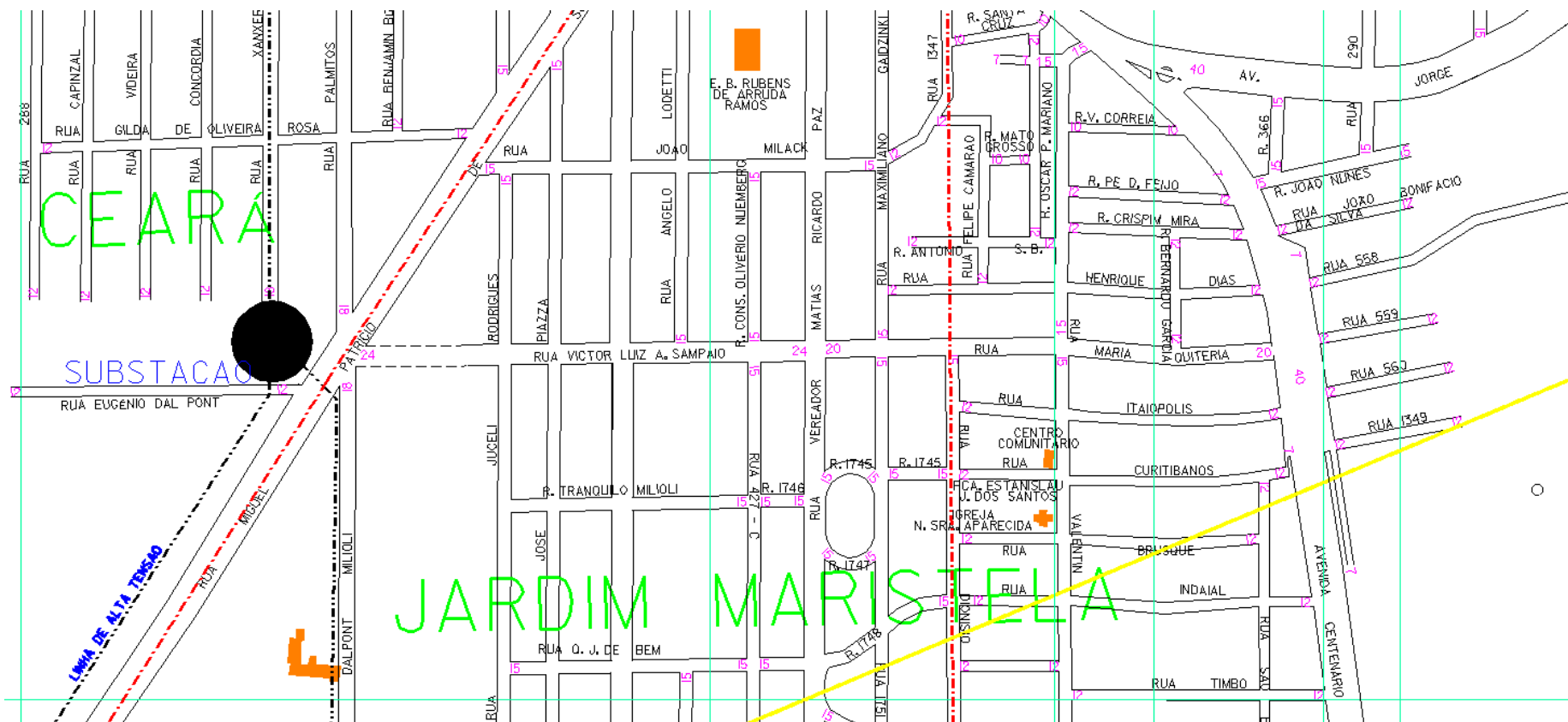
Localização



Imagens de 2011



4) Memo interno N° 187/2022/DPS - DIVISÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO

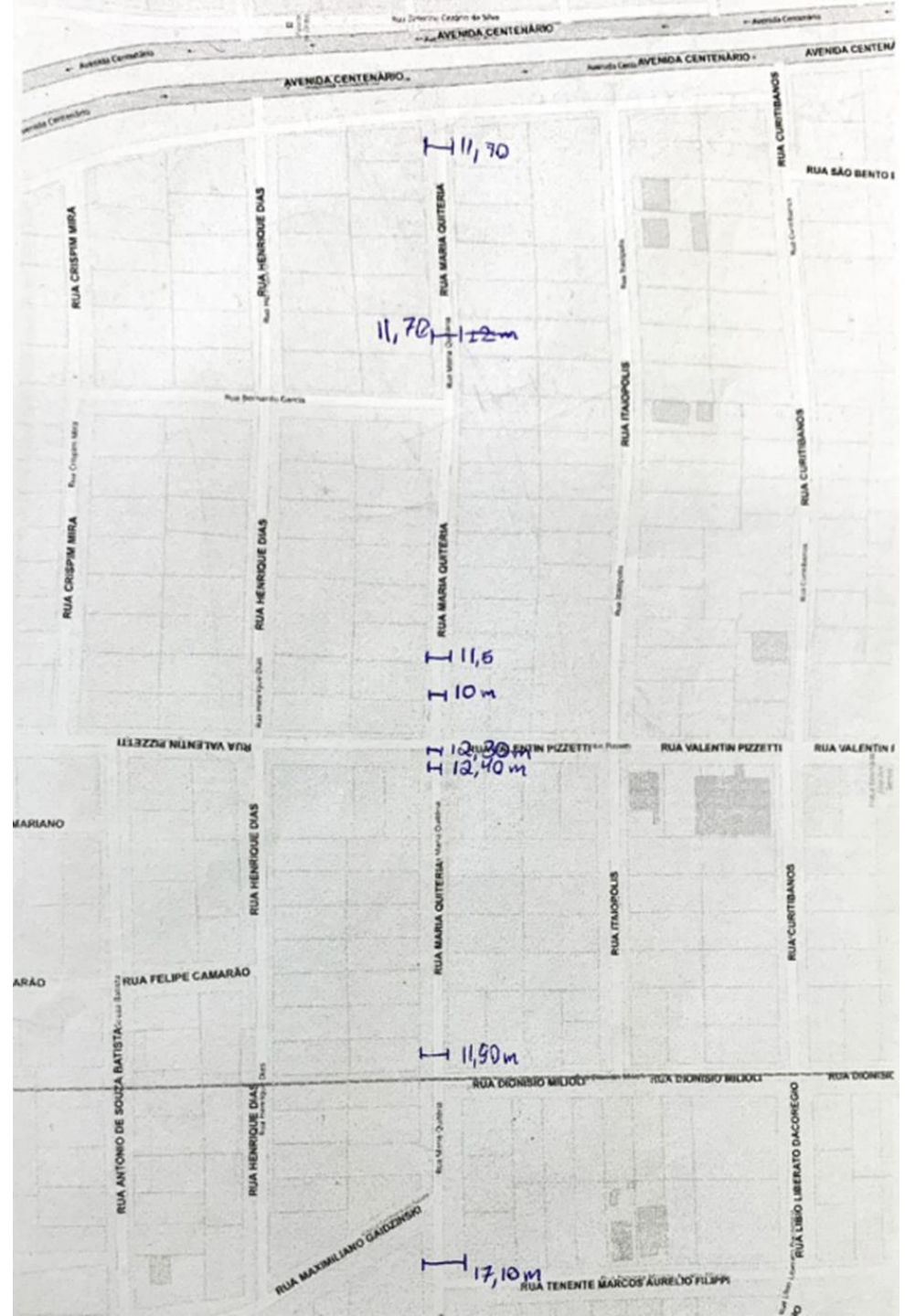


Mapa do Sistema Viário de 1999

Porém, a partir da Rua Dionísio Milioli em direção até a marginal da Av. Centenário, as características urbanas permaneceram iguais como há 30 anos atrás, ou seja, com residências unifamiliares.

Em levantamento realizado pela DPS nessa rua, ficou evidenciado que as construções ao longo deste trecho respeitaram apenas os 12,00 metros. Sendo que as construções em sua maioria são residências unifamiliares.

4) Memo interno N° 187/2022/DPS - DIVISÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO



4) Memo interno N° 187/2022/DPS - DIVISÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO

Houve também o bloqueio do prolongamento da Rua Victor Luiz A. Sampaio até a Rua Miguel Patrício de Souza, inviabilizando essa ligação geral.

A DPU considera que por já existirem duas vias arteriais como Avenida Centenário e a Via Rápida (rod. Deputado Aristides Bolan) no seu entorno, e outras vias que já fazem essa ligação em outros bairros, não vê a necessidade de mantê-la com a atual largura neste trecho.

Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 26/05/2022:

Após a apresentação dessa solicitação os Membros da Câmara Temática II do CDM deferiram a redução da largura viária de 20,00 metros para 12,00 metros, iniciando na Avenida Centenário até intersecção com a Rua Dionisio Milioli.

**APRESENTAÇÃO E VOTAÇÃO
DOS PARECERES DE
ASSUNTOS REFERENTES A
CÂMARA TEMÁTICA III.**

LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA:

ARTIGOS DO PLANO DIRETOR

TEXTO ATUAL

Art. 133. Para os efeitos de interpretação e aplicação desta lei, adotam-se os conceitos e definições adiante estabelecidas:

(...)

4. No caso de duas ou mais edificações sobre o mesmo lote, o afastamento mínimo entre as edificações será o somatório dos afastamentos exigidos para cada uma separadamente.

5. Será permitida a construção em uma das extremas do lote na extensão máxima de 8,00 m (oito metros), somente no pavimento térreo, com altura máxima igual a 3,00 m (três metros), já incluído qualquer tipo de cobertura adotada.

TEXTO COM ALTERAÇÃO

Art. 133. Para os efeitos de interpretação e aplicação desta lei, adotam-se os conceitos e definições adiante estabelecidas:

(...)

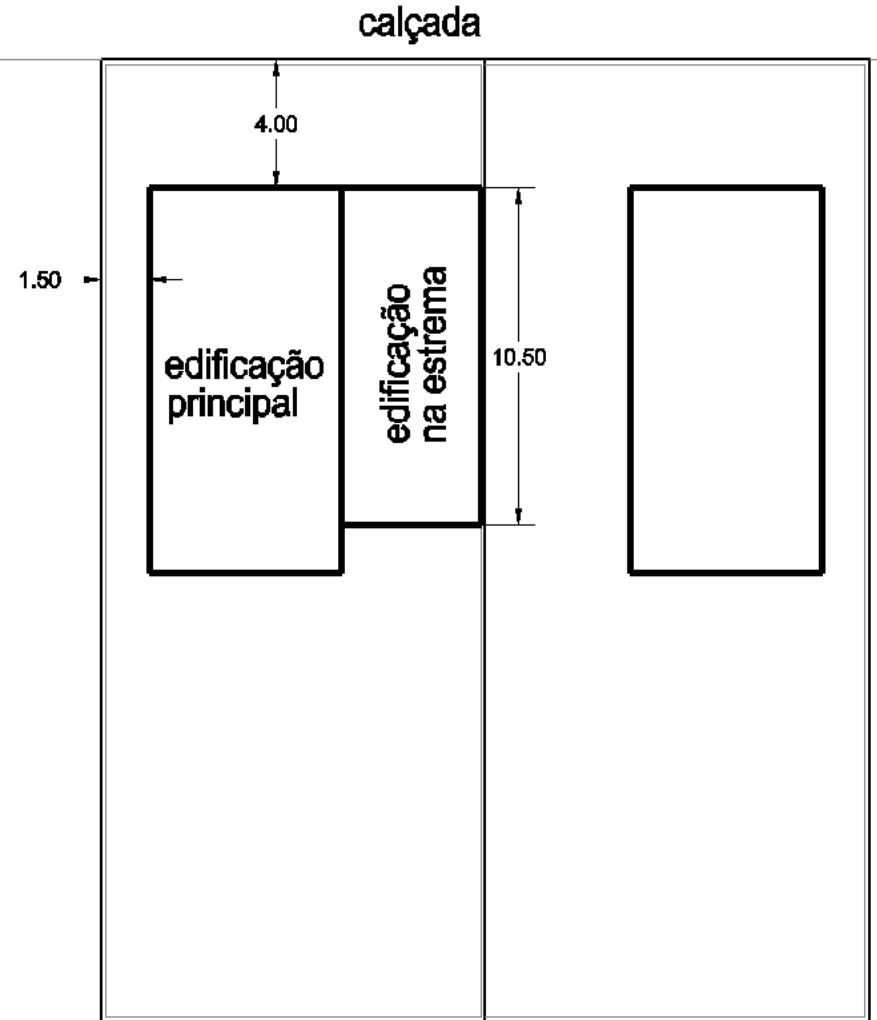
4. No caso de duas ou mais edificações sobre o mesmo lote, o afastamento mínimo entre as edificações será o somatório dos afastamentos exigidos para cada uma separadamente; **no caso de edícula considera-se o afastamento de 1,5m para o cálculo.**

5. Será permitida a construção em uma das **extremas** do lote na extensão máxima de **8,00 m** (~~oito metros~~) **10,5 (dez metros e cinquenta centímetros)**, somente no pavimento térreo, com altura máxima igual a **3,00 m** (~~três metros~~) **4,5m (quatro metros e cinquenta centímetros)**, já incluído qualquer tipo de cobertura adotada.

(...)

TEXTO ATUAL

TEXTO COM ALTERAÇÃO



TEXTO ATUAL

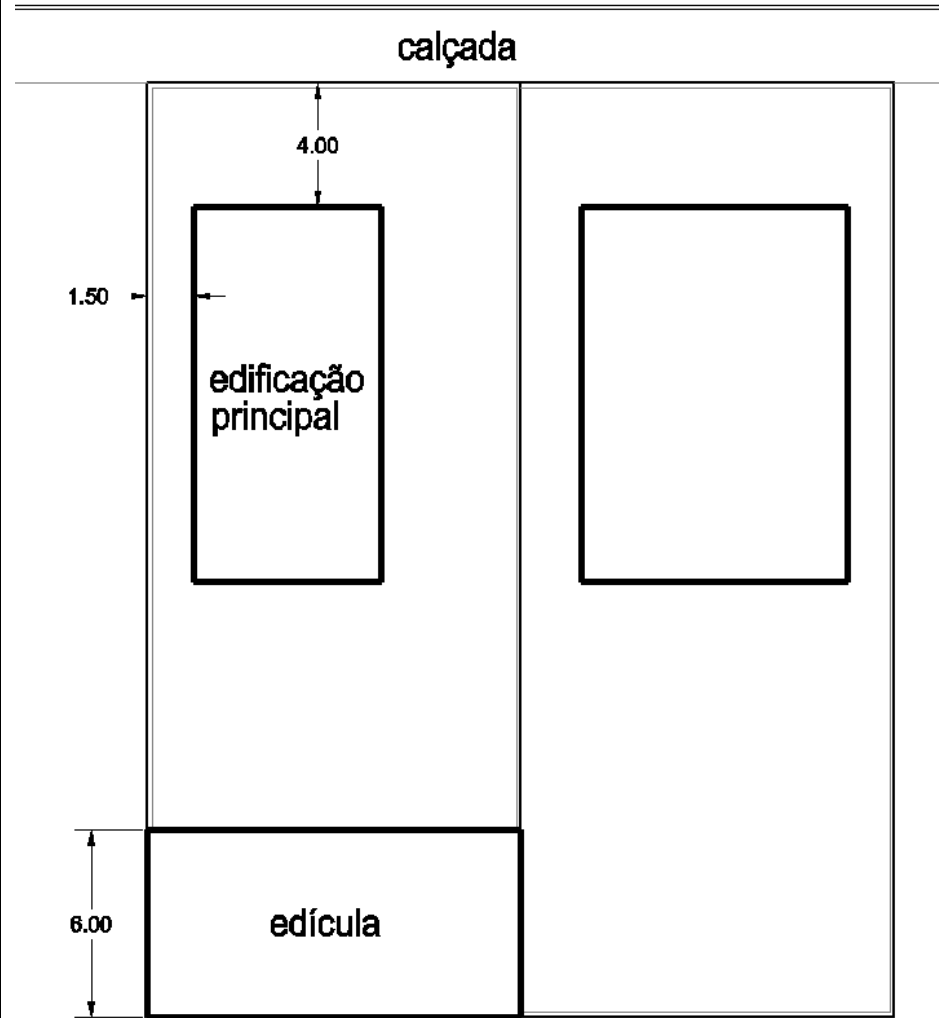
7. Em residências unifamiliares será permitida a construção no fundo do lote, para dependências de lazer, serviço e garagem, desde que a altura da construção não ultrapasse 3,00 m (três metros) de altura.

TEXTO COM ALTERAÇÃO

7. ~~Em residências unifamiliares~~ Em terrenos de meio de quadra, será permitida a construção no fundo do lote (edícula) em toda a extensão, ~~para dependências de lazer, serviço e garagem,~~ desde que a altura da construção não ultrapasse ~~3,00 m (três metros)~~ 4,5m (quatro metros e cinquenta centímetros) ~~de altura~~ (já incluído qualquer tipo de cobertura adotada) e no máximo 6m (seis metros) de profundidade;

TEXTO ATUAL

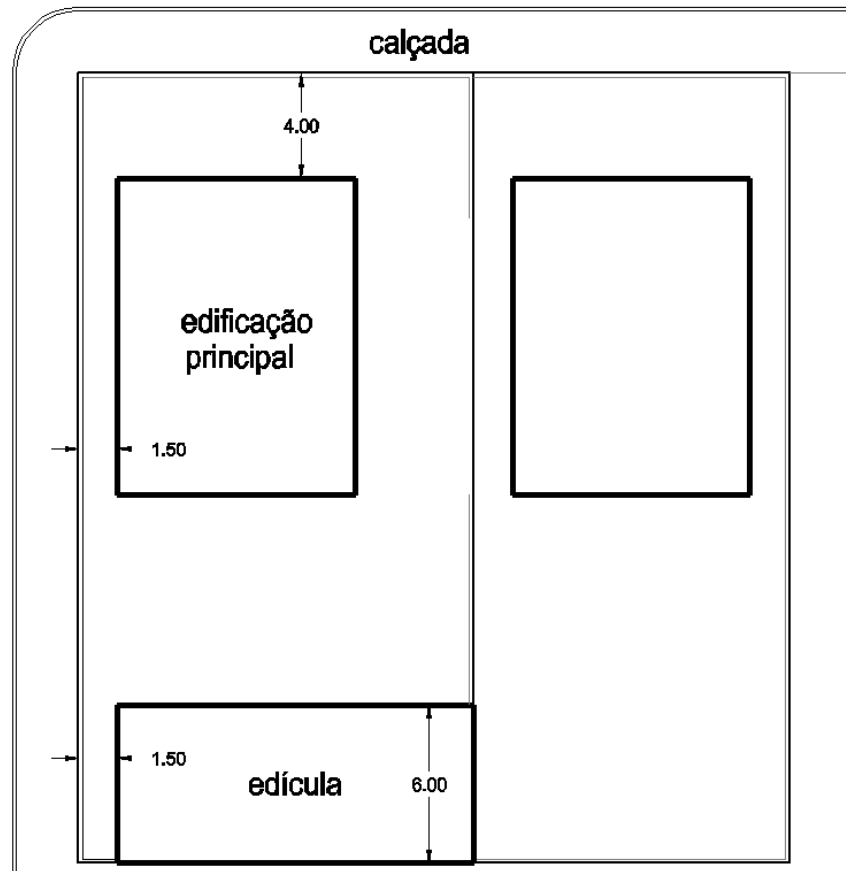
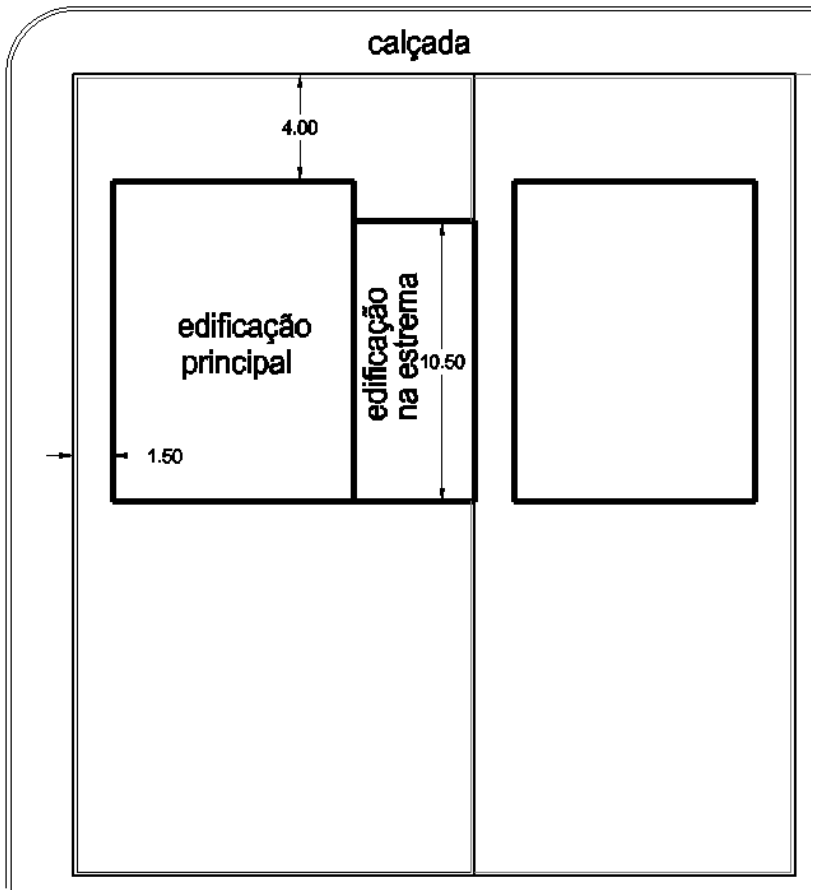
TEXTO COM ALTERAÇÃO

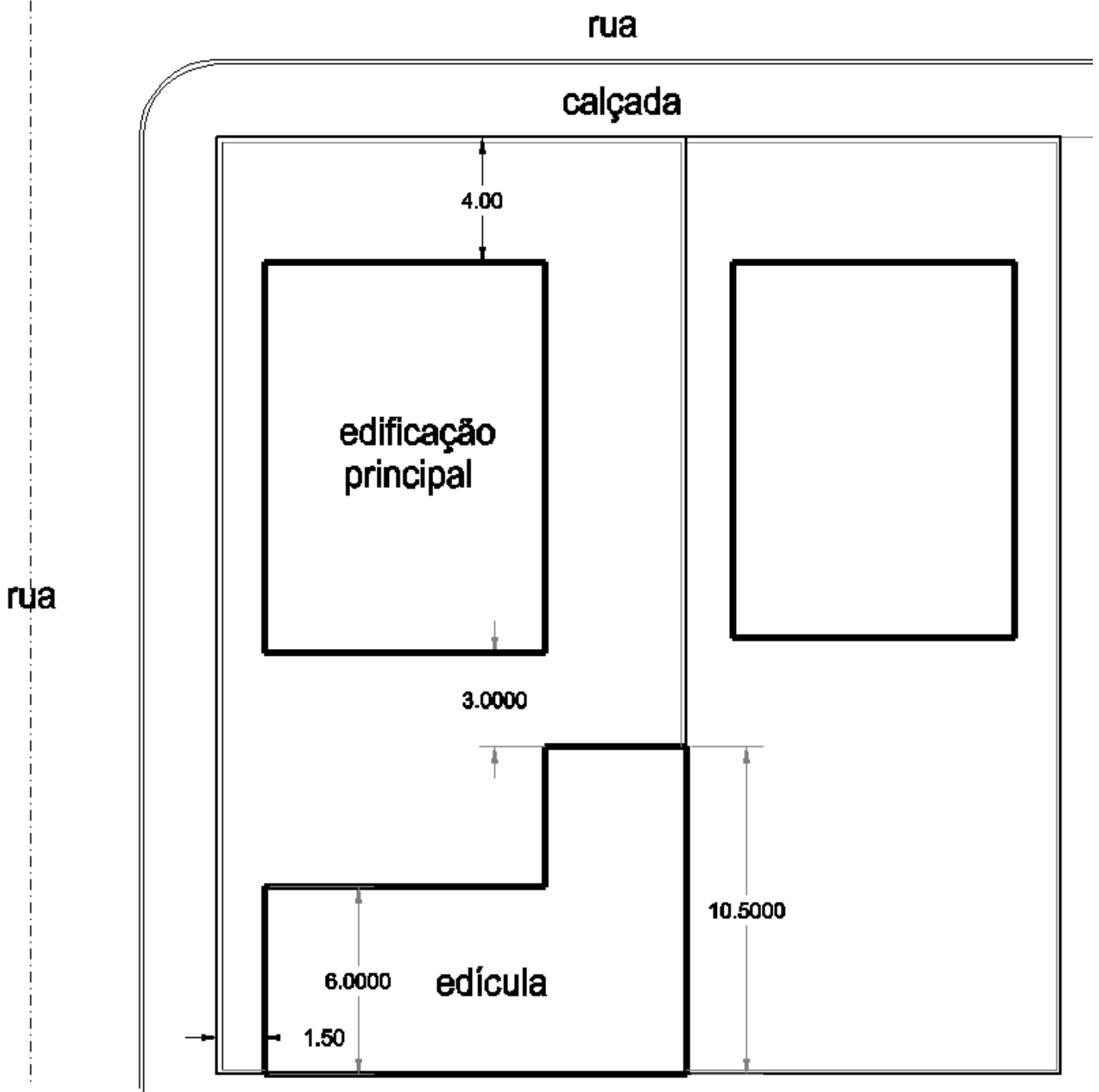


TEXTO ATUAL

TEXTO COM ALTERAÇÃO

7.1 Em terrenos de esquina poderá ser permitida a construção na(s) lateral(is) (edícula) de até 10,5m (dez metros e cinquenta centímetros) de extensão máxima, 4,5m (quatro metros e cinquenta centímetros) de altura (já incluído qualquer tipo de cobertura adotada) e no máximo 6m (seis metros) de profundidade, respeitados sempre os recuos frontais e desde que não utilizada a construção prevista no item “5” supra.





TEXTO ATUAL

TEXTO COM ALTERAÇÃO

(...)

8. Não serão computados nos afastamentos, os seguintes casos:

(...)

(...)

~~8. Não serão computados nos afastamentos, os seguintes casos:~~

~~I—os subsolos de terrenos com apenas uma testada, desde que não ultrapassem a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) acima do ponto do nível médio em relação ao meio fio;~~

~~II—os subsolos de terreno com mais de uma testada, considera-se o ponto de nível médio em relação ao meio fio, da testada de acesso principal da edificação (hall de entrada), sendo que não ultrapasse em 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);~~

~~III—Pavimentos em pilotis, conforme definidos nesta lei.~~

TEXTO ATUAL

TEXTO COM ALTERAÇÃO

~~IV—O pavimento destinado ao uso exclusivo de garagem e/ou atividades de uso comum, desde que não ultrapasse a dois pavimentos por edificação, sendo que este benefício não será aplicado na Zona Residencial ZRI;~~

~~V—construções em terraços de cobertura destinados ao uso comum ou exclusivo de cada unidade autônoma, desde que sua área fechada não ultrapasse 1/3 (um terço) da área do pavimento tipo;~~

~~VI—pavimentos superiores, quando destinados à casa de máquinas de elevadores, reservatórios d'água e outros serviços gerais do prédio.~~

TEXTO ATUAL

9. Para o cálculo do número de pavimentos e da altura "h" da edificação para o cálculo de afastamentos, a distância máxima entre os pisos é fixada em 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), com exceção do Embasamento, que poderá ter a altura máxima de 6,50 m (seis metros e cinquenta centímetros) medida do nível do piso térreo ao nível superior da laje de cobertura do embasamento. A platibanda do embasamento poderá ter altura máxima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros). O uso da laje de cobertura do embasamento na sua parte descoberta (fora das projeções do pavimento-tipo) só será permitido para guarda de veículos e/ou espaços e equipamentos de uso comum, abertos e descobertos (piscinas, playgrounds, jardins e circulações, áreas de jogos e lazer), desde que mantenham afastamento mínimo de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) do limite externo das platibandas do embasamento em todo o seu perímetro. Este afastamento será utilizado somente como área

TEXTO COM ALTERAÇÃO

9. Para o cálculo do número de pavimentos e da altura "h" da edificação para o cálculo de afastamentos, a distância máxima entre os pisos é fixada em 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), com exceção do Embasamento, que poderá ter a altura máxima de ~~6,50~~ 9,00 m (~~seis nove~~ ~~metros e cinquenta centímetros~~) medida do nível do piso térreo ao nível superior da laje de cobertura do embasamento. A platibanda do embasamento poderá ter altura máxima de ~~1,50m (um metro e cinquenta centímetros)~~ 2,00m (dois metros). O uso da laje de cobertura do embasamento na sua parte descoberta (fora das projeções do pavimento-tipo) só será permitido para ~~guarda de veículos e/ou~~ espaços e equipamentos de uso comum ~~ou privativo~~, abertos e descobertos (~~piscinas, playgrounds, jardins e circulações, áreas de jogos e lazer~~). ~~desde que mantenham afastamento mínimo de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) do limite externo das platibandas do embasamento em todo o seu perímetro. Este afastamento será utilizado somente como área~~

TEXTO ATUAL

de circulação ou cobertura do embasamento (laje ou telhado).

(...)

VI - Os pavimentos são definidos como:

a) Subsolo: é o pavimento cuja laje de cobertura situa-se a uma cota máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima do ponto médio da testada do lote. Nos terrenos com mais de uma testada este critério será aplicado para a testada na qual estiver o acesso principal da edificação (hall de entrada).

b) Térreo: é o pavimento cujo piso situa-se até uma cota máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima do ponto médio da testada do lote.

c) Mezanino e sobreloja: são os pavimentos vinculados ao térreo, cuja área não ultrapassa 50% do mesmo, ficando os 50% restantes com pé direito duplo.

TEXTO COM ALTERAÇÃO

~~de circulação ou cobertura do embasamento (laje ou telhado).~~

(...)

VI - Os pavimentos são definidos como:

a) Subsolo: é o pavimento cuja laje de cobertura situa-se a uma cota máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima do ponto médio da testada do lote. Nos terrenos com mais de uma testada este critério será aplicado para a testada na qual estiver o acesso principal da edificação (hall de entrada).

b) Térreo: é o pavimento cujo piso situa-se até uma cota máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima do ponto médio da testada do lote.

c) Mezanino e sobreloja: são os pavimentos vinculados ao térreo, cuja área não ultrapassa 50% do mesmo, ficando os 50% restantes com pé direito duplo.

TEXTO ATUAL

d) Pavimento garagem: é o pavimento destinado ao uso de guarda de veículos, situado a partir do nível térreo ou superior.

Parágrafo Único. Será tolerado o uso de parte do pavimento garagem para instalação de área fechada de uso comum, desde que tenha no máximo 30% da área do pavimento.

e) Embasamento: corresponde a parte de uma edificação, iniciada no térreo, destinada aos seus acessos, aos pavimentos destinados a guarda de veículos, às áreas de lazer e recreação de uso comum, contíguas as anteriores e às salas comerciais no pavimento térreo com mezanino de até 50% da área da sala. O Embasamento terá a altura máxima de 6,50 m (seis metros e cinquenta centímetros) medida do piso do Térreo ao nível superior da laje de cobertura do embasamento. A platibanda do embasamento poderá ter altura máxima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

TEXTO COM ALTERAÇÃO

d) Pavimento garagem: é o pavimento destinado ao uso de guarda de veículos, situado a partir do nível térreo ou superior.

~~Parágrafo Único. Será tolerado o uso de parte do pavimento garagem para instalação de área fechada de uso comum, desde que tenha no máximo 30% da área do pavimento.~~

e) Embasamento: corresponde a parte de uma edificação, iniciada no térreo, destinada aos seus acessos, aos pavimentos destinados a guarda de veículos, às áreas de lazer e recreação de uso comum, contíguas as anteriores e às salas comerciais no pavimento térreo com mezanino de até 50% da área da sala. O Embasamento terá a altura máxima de ~~6,50~~ 9,00 m (~~seis nove~~ ~~metros e cinquenta centímetros~~) medida do piso do Térreo ao nível superior da laje de cobertura do embasamento. A platibanda do embasamento poderá ter altura máxima de ~~1,50m (um metro e cinquenta centímetros)~~ 2,00m (dois metros).

TEXTO ATUAL

TEXTO COM ALTERAÇÃO

f) Torre: corresponde ao conjunto de pavimentos situados acima do embasamento.

g) Ático: é o pavimento da edificação, situado imediatamente acima do último pavimento permitido pelo gabarito máximo, cuja área coberta não ultrapassa 1/3 do pavimento inferior.

h) Pilotis: Pavimento coberto em qualquer nível da edificação, destinado ao uso comum e/ou guarda de veículos, com no mínimo 2/3 de sua área aberta, e quando situado acima do embasamento, ficará restrito à projeção do pavimento tipo.

O uso da laje de cobertura do embasamento na sua parte descoberta (fora das projeções do pavimento-tipo) só será permitido para espaços e equipamentos de uso comum ou privativo, abertos e descobertos.

f) Torre: corresponde ao conjunto de pavimentos situados acima do embasamento.

g) Ático: é o pavimento da edificação, situado imediatamente acima do último pavimento permitido pelo gabarito máximo, ~~cuja área coberta não ultrapassa 1/3 do pavimento inferior.~~ onde todas as áreas cobertas não ultrapassem 55% do pavimento inferior.

h) Pilotis: Pavimento coberto e ~~descoberto~~ em qualquer nível da edificação, destinado ao uso comum e/ou guarda de veículos, com ~~no mínimo 2/3 de sua área aberta, e quando situado acima do embasamento, ficará restrito à projeção do pavimento tipo.~~ no máximo 1/3 da sua área ~~coberta~~ fechada, e quando situado acima do embasamento, o mesmo ficará restrito à projeção do pavimento tipo.

TEXTO ATUAL

Art. 136. Não serão computados no cálculo do número de pavimentos das edificações os seguintes casos:

I - Pavimentos em subsolo.

II - Pavimento térreo desde que usado exclusivamente como área comum ou de guarda de veículos.

TEXTO COM ALTERAÇÃO

Art. 136. Não serão computados no cálculo **do afastamento e** do número de pavimentos das edificações os seguintes casos:

~~I - Pavimentos em subsolo.~~

I - os subsolos de terrenos com apenas uma testada, desde que não ultrapassem a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) acima do ponto do nível médio em relação ao meio fio;

II - os subsolos de terreno com mais de uma testada, considera-se o ponto de nível médio em relação ao meio fio, da testada de acesso principal da edificação (hall de entrada), sendo que não ultrapasse em 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

TEXTO ATUAL

TEXTO COM ALTERAÇÃO

II - Pavimento térreo desde que usado exclusivamente como área comum ou de guarda de veículos.

III - Pavimento destinado a mezanino e/ou sobreloja, conforme definidos nesta Lei.

IV - Pavimentos para uso exclusivo de garagem e/ou atividades de uso comum, desde que não ultrapasse o número de dois pavimentos por edificação.

III - Pavimentos em pilotis, ou seja, aqueles definidos como pavimentos cobertos e descobertos em qualquer nível da edificação, destinados ao uso comum e/ou guarda de veículos, com no máximo 1/3 da sua área coberta fechada, e quando situado acima do embasamento, a mesma ficará restrita à projeção do pavimento tipo.

IV - Pavimento térreo desde que usado exclusivamente ao menos 80% da área do pavimento como área de uso comum e/ou de guarda de veículos.

V - Pavimento destinado a mezanino e/ou sobreloja, conforme definidos nesta Lei.

VI – Pavimentos superiores para uso exclusivo de garagem e/ou atividades de uso comum, ~~desde que não ultrapasse o número de dois pavimentos~~ até o limite de dois pavimentos por edificação, sendo que este benefício não será aplicado na Zona Residencial ZR1-2;

TEXTO ATUAL

V - Áticos, conforme definidos nesta Lei.

VI - Casas de máquinas e reservatórios.

TEXTO COM ALTERAÇÃO

VII - Áticos, ~~conforme definido nesta lei~~, ou seja, o pavimento da edificação situado imediatamente acima do último pavimento permitido pelo gabarito máximo, onde todas as áreas cobertas não ultrapassem 55% do pavimento inferior.

~~VI - Casas de máquinas e reservatórios.~~

VIII - Pavimentos superiores, quando destinados à casa de máquinas de elevadores, reservatórios d'água e outros serviços gerais do prédio.

TEXTO ATUAL

§ 1º Para o cálculo dos afastamentos, será utilizado o resultado da divisão da altura (h) pelo número divisor informado na tabela dos parâmetros de uso e ocupação do solo municipal.

§ 2º Será tolerado sobre o afastamento frontal a projeção do corpo da edificação ou elementos de composição de fachada em balanço, acima do pavimento térreo, até o limite de 1/20 (um vigésimo) da largura total da rua, até a dimensão máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

§ 3º Serão tolerados sobre os afastamentos laterais e de fundos, acima do pavimento térreo, a projeção de sacadas, floreiras e elementos de abrigo de condicionadores de ar até o limite máximo de 1/10 (um décimo) do afastamento, e 1/5 (um quinto) da extensão da fachada onde estiverem inseridas.

TEXTO COM ALTERAÇÃO

§ 1º Para o cálculo dos afastamentos ~~e número de pavimentos~~, será utilizado o resultado da divisão da altura (h) pelo número divisor informado na tabela dos parâmetros de uso e ocupação do solo municipal.

§ 2º Será tolerado sobre o afastamento frontal a projeção do corpo da edificação ou elementos de composição de fachada em balanço, acima do pavimento térreo, até o limite de 1/20 (um vigésimo) da largura total da rua, até a dimensão máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

§ 3º Serão tolerados sobre os afastamentos laterais e de fundos, acima do pavimento térreo, a projeção de sacadas, floreiras e elementos de abrigo de condicionadores de ar até o limite máximo de 1/10 (um décimo) do afastamento, e 1/5 (um quinto) da extensão da fachada onde estiverem inseridas.

TEXTO ATUAL

§ 4º Serão tolerados sobre os afastamentos os detalhes arquitetônicos para composição nas fachadas desde que não ultrapassem 30 cm (trinta centímetros).

TEXTO COM ALTERAÇÃO

§ 4º Serão tolerados sobre os afastamentos os detalhes arquitetônicos para composição nas fachadas desde que não ultrapassem 30 cm (trinta centímetros).

§ 5º Nas ZR1-2, o pavimento térreo poderá ser do tipo pilotis, caso em que não contará como pavimento, entretanto, será considerado no cálculo do afastamento.

TEXTO ATUAL

Art. 137. No cálculo da taxa de ocupação (TO) não serão computados as seguintes áreas:

I - Os elementos constantes nos §§ 3º e 4º do art. 136.

II - Os pavimentos em subsolo, conforme definidos nesta Lei, com qualquer forma de ocupação do terreno.

III - Áreas descobertas de uso comum no pavimento térreo como acessos e circulações de veículos e pedestres, rampas de acessos de veículos aos subsolos, térreos ou pavimentos garagem.

IV - Vagas de estacionamento de veículos descobertas.

TEXTO COM ALTERAÇÃO

Art. 137. No cálculo da taxa de ocupação (TO) não serão computados as seguintes áreas:

I - Os elementos constantes nos §§ 3º e 4º do art. 136.

II - Os pavimentos em subsolo, conforme definidos nesta Lei, com qualquer forma de ocupação do terreno.

III - Áreas descobertas de uso comum no pavimento térreo como acessos e circulações de veículos e pedestres, rampas de acessos de veículos aos subsolos, térreos ou pavimentos garagem.

IV - Vagas de estacionamento de veículos ~~descobertas~~ no pavimento térreo localizadas fora da projeção do embasamento/torre.

TEXTO ATUAL

V - Áreas cobertas fora da projeção do edifício destinadas ao uso ou benefício comum como quiosques, abrigos de GPL, depósitos e guaritas, desde que o somatório destas áreas não exceda 10% (dez por cento) da Taxa de Ocupação (TO) prevista para o pavimento térreo.

VI - As marquises em balanço até 2,50m (dois metros e meio) e beirais em balanço até 1,00 (um metro), respeitadas as determinações do Código de Obras para estes elementos.

TEXTO COM ALTERAÇÃO

V - Áreas cobertas fora da projeção do edifício destinadas ao uso ou benefício comum como quiosques, abrigos de GPL, depósitos e guaritas, desde que o somatório destas áreas não exceda 10% (dez por cento) da Taxa de Ocupação (TO) prevista para o pavimento térreo.

VI - As marquises em balanço até 2,50m (dois metros e meio) e beirais em balanço até 1,00 (um metro), respeitadas as determinações do Código de Obras para estes elementos.

TEXTO ATUAL

Parágrafo único. Ao atendimento do disposto no caput deste artigo e seus incisos deverá ser garantida, sempre, a Taxa de Permeabilidade (TP) do solo e Recuo frontal definidos para a zona, conforme Anexo 10: Tabela dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação do Solo Municipal. (Redação dada pela Lei Complementar nº 454/2022).

Art. 218. É obrigatório recuo mínimo de 15,00m (quinze metros) de faixa non aedificandi, para as novas edificações ao longo das vias e estradas municipais principais e secundárias, a partir da faixa de manutenção.

TEXTO COM ALTERAÇÃO

Parágrafo único. Ao atendimento do disposto no caput deste artigo e seus incisos deverá ser garantida, sempre, a Taxa de Permeabilidade (TP) do solo e Recuo frontal definidos para a zona, conforme Anexo 10: Tabela dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação do Solo Municipal. (Redação dada pela Lei Complementar nº 454/2022).

~~Art. 218. É obrigatório recuo mínimo de 15,00m (quinze metros) de faixa non aedificandi, para as novas edificações ao longo das vias e estradas municipais principais e secundárias, a partir da faixa de manutenção.~~

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA III – NA REUNIÃO DE 26/05/2022:

Após a apresentação dessa solicitação os Membros da Câmara Temática III do CDM deferiram as correções no texto, apontando outras correções que foram anexadas ao texto.

ANEXO 10 DO PLANO DIRETOR

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

ZONAS DE USO DO SOLO	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.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
	ZR 1-2 (Zona Residencial 1 – 2 pavimentos)	1,00	1,50 ⁽²⁾	50 60	-	25 ⁽¹⁵⁾		20 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00			360	10.000 ⁽⁵⁾	

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

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).

Justificativa: Está sendo criado o cálculo para volume do reservatório de retenção de águas pluviais, garantindo-se a maior eficiência na retenção da água, o que permite a não sobrecarga do sistema público pluvial.

TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)	
BÁS	MÁX.	BÁS.	MIN.
50 60	-	25 ⁽¹⁵⁾	20 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

ZONAS DE USO DO SOLO	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.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
	ZR 1-2 (Zona Residencial 1 – 2 pavimentos)	1,00	1,50 ⁽²⁾	50 60	-	25 ⁽¹⁵⁾		20 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00			360	10.000 ⁽⁵⁾	

TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)	
BÁS	MÁX.	BÁS.	MIN.
50 60	-	25 ⁽¹⁵⁾	20 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾

(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.

Justificativa: Passa a ser exigido Laudo ou ART/RRT para garantir a permeabilidade do material utilizado.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

ZONAS DE USO DO SOLO	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.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZR 2-4 (Zona Residencial 2 – 4 pavimentos)	2,00	3,00 ⁽¹⁾ 2,50 ⁽²⁾	50 E = 60 T = 50	E = 60 70 T = 50 (1) (4)	25 20 ⁽¹⁵⁾	20 10 ^{(3) (15)}	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	04+02 (1)(2)(8)	4,00	≥1,50 p/ H ≤ 6,50 9,00	H/4 ≥1,50	5% Do CUB2006/SC por m ²

TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)

BÁS	MÁX.
50 E = 60 T = 50	E = 60 70 T = 50 (1) (4)

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

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

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

ZONAS DE USO DO SOLO	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.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
	ZR 2-4 (Zona Residencial 2 – 4 pavimentos)	2,00	3,00 ⁽¹⁾ 2,50 ⁽²⁾	50 E = 60 T = 50	E = 60 70 T = 50 (1) (4)	25 20 ⁽¹⁵⁾		20 10 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00			360	10.000 ⁽⁵⁾	

TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)

BÁS.	MIN.
------	------

25 20 ⁽¹⁵⁾	20 10 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾
--------------------------	-----------------------------

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

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).

Justificativa: Está sendo criado o cálculo para volume do reservatório de retenção de águas pluviais, garantindo-se a maior eficiência na retenção da água, o que permite a não sobrecarga do sistema público pluvial.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

ZONAS DE USO DO SOLO	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.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
	ZR 2-4 (Zona Residencial 2 – 4 pavimentos)	2,00	3,00 ⁽¹⁾ 2,50 ⁽²⁾	50 E = 60 T = 50	E = 60 70 T = 50 (1) (4)	25 20 ⁽¹⁵⁾		20 10 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00			360	10.000 ⁽⁵⁾	

TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)	
BÁS.	MIN.
25 20 ⁽¹⁵⁾	20 10 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾

(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.

Justificativa: Passa a ser exigido Laudo ou ART/RRT para garantir a permeabilidade do material utilizado.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

ZONAS DE USO DO SOLO	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.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
	ZR 2-4 (Zona Residencial 2 – 4 pavimentos)	2,00	3,00 ⁽¹⁾ 2,50 ⁽²⁾	50 E = 60 T = 50	E = 60 70 T = 50 (1) (4)	25 20 ⁽¹⁵⁾		20 10 ^{(3) (15)}	12,00			360	10.000 ⁽⁵⁾	

AFASTAMENTO – A (m)	
EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)
≥1,50 p/ H ≤ 6,50 9,00	H/4 ≥1,50

OBS: Sobre o afastamento para o embasamento, trata-se de ajuste necessário para permitir a criação de mais vagas de garagem no interior do edifício.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

ZONAS DE USO DO SOLO	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.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
	ZR 3-8 (Zona Residencial 3 – 8 pavimentos)	3,00	4,00 ⁽¹⁾ 3,50 ⁽²⁾	60 E=70 T=60	E=70 80 T=60 (1)(3)(4)	25 20 ⁽¹⁵⁾		20 10 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00			360	10.000 ⁽⁵⁾	

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

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).

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

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

TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)	
BAS	MÁX.
60 E=70 T=60	E=70 80 T=60 (1)(3)(4)

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

ZONAS DE USO DO SOLO	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.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
	ZR 3-8 (Zona Residencial 3 – 8 pavimentos)	3,00	4,00 ⁽¹⁾ 3,50 ⁽²⁾	E=60 E=70 T=60	E=70 80 T=60 (1)(3)(4)	25 20 ⁽¹⁵⁾		20 10 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00			360	10.000 ⁽⁵⁾	

TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)	
BÁS.	MIN.
25 20 ⁽¹⁵⁾	20 10 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾

(3) (Volume mínimo da cisterna = 10% da área do terreno em m² x 30 litros/m²).

(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.

Justificativa: Passa a ser exigido Laudo ou ART/RRT para garantir a permeabilidade do material utilizado.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

ZONAS DE USO DO SOLO	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.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
	ZR 3-8 (Zona Residencial 3 – 8 pavimentos)	3,00	4,00 ⁽¹⁾ 3,50 ⁽²⁾	60 E=70 T=60	E=70 80 T=60 (1)(3)(4)	25 20 ⁽¹⁵⁾		20 10 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00			360	10.000 ⁽⁵⁾	

AFASTAMENTO – A (m)	
EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)
≥1,50 p/ H ≤ 6,50 9,00	H/4 ≥1,50

OBS: Sobre o afastamento para o embasamento, trata-se de ajuste necessário para permitir a criação de mais vagas de garagem no interior do edifício.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

ZONAS DE USO DO SOLO	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.	MAX.	BÁS	MAX.	BAS.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
	ZM 1-16 (Zona Mista 1 – 16 pavimentos)	3,50	4,50 ⁽¹⁾ 4,00 ⁽²⁾	70 E=80 T=60	E=80 90 T= 60 (1)(3)(4)	25 20 ⁽¹⁵⁾		20 10 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00			360	10.000 ⁽⁵⁾	

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

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).

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

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

TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)	
BAS	MAX.
70 E=80 T=60	E=80 90 T= 60 (1)(3)(4)

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

ZONAS DE USO DO SOLO	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.	MAX.	BÁS	MAX.	BÁS.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
	ZM 1-16 (Zona Mista 1 – 16 pavimentos)	3,50	4,50 ⁽¹⁾ 4,00 ⁽²⁾	70 E=80 T=60	E=80 90 T= 60 (1)(3)(4)	25 20 ⁽¹⁵⁾		20 10 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00			360	10.000 ⁽⁵⁾	

TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)

BÁS. MIN.

25
20⁽¹⁵⁾ 20
10⁽³⁾⁽¹⁵⁾

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

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).

Justificativa: Está sendo criado o cálculo para volume do reservatório de retenção de águas pluviais, garantindo-se a maior eficiência na retenção da água, o que permite a não sobrecarga do sistema público pluvial.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

ZONAS DE USO DO SOLO	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.	MAX.	BÁS.	MAX.	BÁS.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
	ZM 1–16 (Zona Mista 1 – 16 pavimentos)	3,50	4,50 ⁽¹⁾ 4,00 ⁽²⁾	70 E=80 T=60	E=80 90 T= 60 (1)(3)(4)	25 20 ⁽¹⁵⁾		20 10 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00			360	10.000 ⁽⁵⁾	

TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)

BÁS.	MIN.
------	------

25 20 ⁽¹⁵⁾	20 10 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾
--------------------------	-----------------------------

(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.

Justificativa: Passa a ser exigido Laudo ou ART/RRT para garantir a permeabilidade do material utilizado.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

ZONAS DE USO DO SOLO	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.	MIN.		MIN. (m ²)	MÁX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZM 1–16 (Zona Mista 1 – 16 pavimentos)	3,50	4,50 ⁽¹⁾ 4,00 ⁽²⁾	70 E=80 T=60	E=80 90 T= 60 (1)(3)(4)	25 20 ⁽¹⁵⁾	20 10 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	16 + 02 ⁽⁸⁾ + (01) + (01) (02) (1)(2)(9)	4,00	Sem afast. p/h=6,50 9,00	H/5 6 ≥1,50	11% Do CUB2006/SC por m ²

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

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

(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.~~

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.

Justificativa: Apenas especificado sobre os pavimentos extras de outorga onerosa para que fique proporcional em todas as zonas.

NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS

16 + 02⁽⁸⁾

+ (01) +
(01) (02)
(1)(2)(9)

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

ZONAS DE USO DO SOLO	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.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
	ZM 1–16 (Zona Mista 1 – 16 pavimentos)	3,50	4,50 ⁽¹⁾ 4,00 ⁽²⁾	70 E=80 T=60	E=80 90 T= 60 (1)(3)(4)	25 20 ⁽¹⁵⁾		20 10 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00			360	10.000 ⁽⁵⁾	

OBS: Sobre os afastamentos, a proposta é o aumento do índice para as torres para manter a proporcionalidade entre as zonas de até 16 pavimentos, especialmente valorizar os terrenos de meio de quadra.

OBS: Sobre o afastamento para o embasamento, trata-se de ajuste necessário para permitir a criação de mais vagas de garagem no interior do edifício.

AFASTAMENTO – A (m)	
EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)
Sem afast. p/h=6,50 9,00	H/5 6 ≥1,50

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

ZONAS DE USO DO SOLO	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.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
	ZM 1-8 (Zona Mista 1 – 8 pavimentos) (54) (11)	3,00	4,00 (1) 3,50 (2)	E=70 80 T=60	E=75 85 T=60 (1)(3)(4)	25 20(15)		10(3)(15)	12,00			360	10.000 (5)	

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

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).

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

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

TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)	
BÁS	MÁX.
E=70 80 T=60	E=75 85 T=60 (1)(3)(4)

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

ZONAS DE USO DO SOLO	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.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
	ZM 1-8 (Zona Mista 1 – 8 pavimentos) (54) (11)	3,00	4,00 (1) 3,50 (2)	E=70 80 T=60	E=75 85 T=60 (1)(3)(4)	25 20(15)		20 10(3)(15)	12,00			360	10.000 (5)	

(3) (Volume mínimo da cisterna = 10% da área do terreno em m² x 30 litros/m²).

(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.

Justificativa: Passa a ser exigido Laudo ou ART/RRT para garantir a permeabilidade do material utilizado.

TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)	
BÁS.	MIN.
25 20(15)	20 10(3)(15)

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

ZONAS DE USO DO SOLO	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.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
	ZM 1-8 (Zona Mista 1 – 8 pavimentos) (54) (11)	3,00	4,00 (1) 3,50 (2)	E=70 80 T=60	E=75 85 T=60 (1)(3)(4)	25 20(15)		20 10(3)(15)	12,00			360	10.000 (5)	

AFASTAMENTO – A (m)	
EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)
Sem afast. p/h=6,50 9,00	H/5 ≥ 1,50

OBS: Sobre o afastamento para o embasamento, trata-se de ajuste necessário para permitir a criação de mais vagas de garagem no interior do edifício.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

ZONAS DE USO DO SOLO	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.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZM 2-4 (Zona Mista 2 – 4 pavimentos)	2,50	3,50 (1) 3,00 (2)	60 E=60 T=50	70 E=80 T=50 (1)(3)(4)	25 20 ⁽¹⁵⁾	20 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	04 + 02 (1)(2)(8)	4,00	-	H/4≥1,50	5% Do CUB2006/SC por m ²

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

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).

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

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

TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)	
BÁS	MÁX.
60 E=60 T=50	70 E=80 T=50 (1)(3)(4)

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

ZONAS DE USO DO SOLO	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.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
	ZM 2-4 (Zona Mista 2 – 4 pavimentos)	2,50	3,50 (1) 3,00 (2)	60 E=60 T=50	70 E=80 T=50 (1)(3)(4)	25 20 ⁽¹⁵⁾		20 10 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00			360	10.000 ⁽⁵⁾	

TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)

BÁS.	MIN.
25 20 ⁽¹⁵⁾	20 10 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾

(3) (Volume mínimo da cisterna = 10% da área do terreno em m² x 30 litros/m²).

(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.

Justificativa: Passa a ser exigido Laudo ou ART/RRT para garantir a permeabilidade do material utilizado.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

ZONAS DE USO DO SOLO	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.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
	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 ⁽¹⁵⁾		20 10 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00			360	10.000 ⁽⁵⁾	

TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)	
BÁS.	MIN.
25 20 ⁽¹⁵⁾	20 10 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾

(3) (Volume mínimo da cisterna = 10% da área do terreno em m² x 30 litros/m²).

(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.

Justificativa: Passa a ser exigido Laudo ou ART/RRT para garantir a permeabilidade do material utilizado.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

ZONAS DE USO DO SOLO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUIO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS.	MÁX.	BÁS.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
	ZM 2-8 (Zona Mista 2 - 8 pavimentos)	3,00	4,00 ⁽¹⁾ 3,50 ⁽²⁾	E=70 T=60	E=75 T=60 <small>(1)(3)(4)</small>	<small>25</small> 20 ⁽¹⁵⁾		<small>20</small> 10 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00			360	10.000 ⁽⁵⁾	

AFASTAMENTO – A (m)	
EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)
≥1,50 p/ H ≤ 6,5 9,00	H/5 ≥1,50

OBS: Sobre o afastamento para o embasamento, trata-se de ajuste necessário para permitir a criação de mais vagas de garagem no interior do edifício.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

ZONAS DE USO DO SOLO	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.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
	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⁾	

TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)

BÁS.	MIN.
20 ⁽¹⁵⁾	10 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾

(3) (Volume mínimo da cisterna = 10% da área do terreno em m² x 30 litros/m²).

(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.

Justificativa: Passa a ser exigido Laudo ou ART/RRT para garantir a permeabilidade do material utilizado.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

ZONAS DE USO DO SOLO	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.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
	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⁾	

AFASTAMENTO – A (m)	
EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)
Sem afast. p/h=6,50 9,00	H/5 ≥ 1,50

OBS: Sobre o afastamento para o embasamento, trata-se de ajuste necessário para permitir a criação de mais vagas de garagem no interior do edifício.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

ZONAS DE USO DO SOLO	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.	MAX.	BÁS	MAX.	BAS.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
	ZC 2-16 (Zona Central 2 – 16 pavimentos)	3,50	4,50 ⁽¹⁾ 4,00 ⁽²⁾	E=70 80 T=60	E=80 90 T=60 (1)(3)(4)	25 20 ⁽¹⁵⁾		10 ⁽³⁾ 15	12,00			360	10.000 ⁽⁵⁾	

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

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).

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

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

TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)	
BAS	MAX.
E=70 80 T=60	E=80 90 T=60 (1)(3)(4)

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

ZONAS DE USO DO SOLO	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.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
	ZC 2–16 (Zona Central 2 – 16 pavimentos)	3,50	4,50 ⁽¹⁾ 4,00 ⁽²⁾	E=70 80 T=60	E=80 90 T=60 (1)(3)(4)	25 20 ⁽¹⁵⁾		20 10 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00			360	10.000 ⁽⁵⁾	

TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)	
BÁS.	MIN.
25 20 ⁽¹⁵⁾	20 10 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾

(3) (Volume mínimo da cisterna = 10% da área do terreno em m² x 30 litros/m²).

(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.

Justificativa: Passa a ser exigido Laudo ou ART/RRT para garantir a permeabilidade do material utilizado.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

ZONAS DE USO DO SOLO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUIO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS	MAX.	BAS.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZC 2-16 (Zona Central 2 – 16 pavimentos)	3,50	4,50 ⁽¹⁾ 4,00 ⁽²⁾	E=70 80 T=60	E=80 90 T=60 (1)(3)(4)	25 20 ⁽¹⁵⁾	10 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	16 + 02 ⁽⁸⁾ + (01) + (01) (02) ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁹⁾	2,00	Sem afast. p/h=6,50m 9,00m	H/5 6 ≥ 1,50	11% Do CUB2006/SC por m ²

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

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

(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.~~

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.

Justificativa: Apenas especificado sobre os pavimentos extras de outorga onerosa para que fique proporcional em todas as zonas.

NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS

16 + 02⁽⁸⁾ +
(01) + (01)
(02)⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁹⁾

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

ZONAS DE USO DO SOLO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUIO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS.	MÁX.	BÁS.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
	ZC 2-16 (Zona Central 2 – 16 pavimentos)	3,50	4,50 ⁽¹⁾ 4,00 ⁽²⁾	E=70 80 T=60	E=80 90 T=60 (1)(3)(4)	25 20 ⁽¹⁵⁾		20 10 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00			360	10.000 ⁽⁵⁾	

AFASTAMENTO – A (m)	
EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)
Sem afast. p/h=6,50m 9,00m	H/5 6 ≥ 1,50

OBS: Sobre os afastamentos, a proposta é o aumento do índice para as torres para manter a proporcionalidade entre as zonas de até 16 pavimentos, especialmente valorizar os terrenos de meio de quadra.

OBS: Sobre o afastamento para o embasamento, trata-se de ajuste necessário para permitir a criação de mais vagas de garagem no interior do edifício.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

ZONAS DE USO DO SOLO	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.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
	ZC 3–8 (Zona Central 3 – pavimentos)	3,00	4,00 ⁽¹⁾ 3,50 ⁽²⁾	E=70 80 T=60	E=75 85 T=60 (1) (3)(4)	25 20 ⁽¹⁵⁾		10 ⁽³⁾ 15 ⁽¹⁵⁾	12,00			360	10.000 ⁽⁵⁾	

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

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).

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

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

TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)	
BÁS	MÁX.
E=70 80 T=60	E=75 85 T=60 (1) (3)(4)

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

ZONAS DE USO DO SOLO	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.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
	ZC 3-8 (Zona Central 3 – pavimentos)	3,00	4,00 ⁽¹⁾ 3,50 ⁽²⁾	E=70 80 T=60	E=75 85 T=60 (1)(3)(4)	25 20 ⁽¹⁵⁾		20 10 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00			360	10.000 ⁽⁵⁾	

TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)

BÁS. MIN.

25

20⁽¹⁵⁾

20

10⁽³⁾⁽¹⁵⁾

(3) (Volume mínimo da cisterna = 10% da área do terreno em m² x 30 litros/m²).

(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.

Justificativa: Passa a ser exigido Laudo ou ART/RRT para garantir a permeabilidade do material utilizado.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

ZONAS DE USO DO SOLO	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.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
	ZC 3-8 (Zona Central 3 - pavimentos)	3,00	4,00 ⁽¹⁾ 3,50 ⁽²⁾	E=70 80 T=60	E=75 85 T=60 (1)(3)(4)	25 20 ⁽¹⁵⁾		20 10 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00			360	10.000 ⁽⁵⁾	

AFASTAMENTO – A (m)	
EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)
Sem afast. p/h=6,50m 9,00m	H/5 ≥1,50

OBS: Sobre o afastamento para o embasamento, trata-se de ajuste necessário para permitir a criação de mais vagas de garagem no interior do edifício.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

ZONAS DE USO DO SOLO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUEO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS	MÁX.	BAS.	MIN.		MIN. (m ²)	MÁX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZI-1 (Zona Industrial - 1)	1,00	1,50 ⁽¹⁾⁽²⁾	60 70	70 80 ⁽¹⁾ (4)	30 20 ⁽¹⁵⁾	15 20 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	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 70	75 85 ⁽¹⁾ (4)	30 20 ⁽¹⁵⁾	15 20 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	20,00	1.000	20.000 ⁽⁷⁾⁽⁵⁾	02 ⁽⁷⁾	15,00	≥3,00	≥3,00	5% Do CUB2006/SC por m ²

TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)

BÁS MÁX.

60
70 70 80⁽¹⁾
(4)

60
70 75 85⁽¹⁾
(4)

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

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

(3) (Volume mínimo da cisterna = 10% da área do terreno em m² x 30 litros/m²).

(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.

Justificativa: Passa a ser exigido Laudo ou ART/RRT para garantir a permeabilidade do material utilizado.

TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)

BÁS. MIN.

30
20⁽¹⁵⁾ 15
20⁽³⁾⁽¹⁵⁾

30
20⁽¹⁵⁾ 15
20⁽³⁾⁽¹⁵⁾

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

ZONAS DE USO DO SOLO	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.	BAS.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
	Z-APA (Zona de Áreas de Preservação Ambiental)	0,10	0,25 ⁽²⁾	5 10	15 ⁽¹³⁾	90 85 ⁽¹⁵⁾		70 ⁽³⁾ (15)	25,00			2.000	10.000	

TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)	
BAS	MAX.
5 10	15 ⁽¹³⁾

(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.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

ZONAS DE USO DO SOLO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUEO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS	MÁX.	BAS.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
	Z-APA (Zona de Áreas de Preservação Ambiental)	0,10	0,25 ⁽²⁾	5 10	15 ⁽¹³⁾	90 85 ⁽¹⁵⁾		70 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	25,00			2.000	10.000	

TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)












BÁS. MIN.





90
85⁽¹⁵⁾ 70⁽³⁾⁽¹⁵⁾

(3) (Volume mínimo da cisterna = 10% da área do terreno em m² x 30 litros/m²).

(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.

Justificativa: Passa a ser exigido Laudo ou ART/RRT para garantir a permeabilidade do material utilizado.

ZONAS DE USO DO SOLO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS
	BAS.	MAX.	BAS	MAX.	BAS.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)	
Z–APA - ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade) <i>Morro Cechinel</i>	0,15	0,25 ⁽²⁾	10	20 ⁽¹³⁾			25,00	2.000	-	02 ⁽¹²⁾
Z–APA - ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade) <i>Morro Albino e Estevão</i>	0,15	0,25 ⁽²⁾					25,00	2.000	-	
Z–APA - ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade) <i>Bosque do Repouso</i>	0,15	0,25 ⁽²⁾					25,00	2.000	-	

TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)	
BAS	MAX.
10	20 ⁽¹³⁾
	
	

(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.

ZONAS DE USO DO SOLO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS
	BAS.	MAX.	BAS.	MAX.	BAS.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)	
Z–APA - ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade) <i>Morro Cechinel</i>	0,15	0,25 ⁽²⁾	10	20 ⁽¹³⁾	90 85 ⁽¹⁵⁾	75 ⁽¹⁵⁾	25,00	2.000	-	02 ⁽¹²⁾
Z–APA - ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade) <i>Morro Albino e Estevão</i>	0,15	0,25 ⁽²⁾	10 15	20 ⁽¹³⁾	90 80 ⁽¹⁵⁾	75 ⁽¹⁵⁾	25,00	2.000	-	01 02 ⁽¹²⁾
Z–APA - ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade) <i>Bosque do Repouso</i>	0,15	0,25 ⁽²⁾	10 15	20 ⁽¹³⁾	90 80 ⁽¹⁵⁾	75 ⁽¹⁵⁾	25,00	2.000	-	01 02 ⁽¹²⁾

TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)	
BAS.	MIN.
90 85 ⁽¹⁵⁾	75 ⁽¹⁵⁾
90 80 ⁽¹⁵⁾	75 ⁽¹⁵⁾
90 80 ⁽¹⁵⁾	75 ⁽¹⁵⁾

(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.

ZONAS DE USO DO SOLO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS
	BAS.	MAX.	BAS.	MAX.	BAS.	MIN.		MIN. (m²)	MAX. (m²)	
Z–APA - ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade) <i>Morro Cechinel</i>	0,15	0,25 ⁽²⁾	10	20 ⁽¹³⁾			25,00	2.000	-	02 ⁽¹²⁾
Z–APA - ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade) <i>Morro Albino e Estevão</i>	0,15	0,25 ⁽²⁾					25,00	2.000	-	
Z–APA - ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade) <i>Bosque do Repouso</i>	0,15	0,25 ⁽²⁾					25,00	2.000	-	

NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS

02⁽¹²⁾

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

ZONAS DE USO DO SOLO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE	
	BAS.	MAX.	BAS.	MAX.	BAS.	MIN.		MIN. (m²)	MAX. (m²)
Z–APA - ZOE (Zona de Ocupação Extensiva) Morro <i>Cechinel</i>	0,15 0,75	0,25 1,00 ⁽²⁾	30 40	-	70 50 ⁽¹⁵⁾	-	25,00	2.000 1.000	-
Z–APA - ZOE (Zona de Ocupação Extensiva) Morro <i>Albino e Estevão</i>	0,50 0,75	1,00 ⁽²⁾	30 40	-	70 50 ⁽¹⁵⁾	-	25,00	2.000 1.000	-
Z–APA - ZOS (Zona de Ocupação Semi-Extensiva) Morro <i>Albino e Estevão</i>	1,00	1,50 ⁽²⁾	50	-	30 ⁽¹⁵⁾	-	20,00	800	2.000

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA	
BAS.	MAX.
0,15 0,75	0,25 1,00 ⁽²⁾
0,50 0,75	1,00 ⁽²⁾
1,00	1,50 ⁽²⁾

OBS: Sobre os índices de aproveitamento básico, foram aumentados apenas nas Z-APAs ajustando a um aproveitamento razoável para construção de uma residência, por exemplo, para que fique proporcional ao tamanho do terreno.

OBS: Sobre os índices de aproveitamento máximo, os que não tinham foram criados para utilização, se for o caso, da Transferência do Direito de Construir.

ZONAS DE USO DO SOLO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE	
	BAS.	MAX.	BAS	MAX.	BAS.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)
Z–APA - ZOE (Zona de Ocupação Extensiva) <i>Morro Cechinel</i>	0,15 0,75	0,25 1,00 ⁽²⁾	30 40	-	70 50 ⁽¹⁵⁾	-	25,00	2.000 1.000	-
Z–APA - ZOE (Zona de Ocupação Extensiva) <i>Morro Albino e Estevão</i>	0,50 0,75	1,00 ⁽²⁾	30 40	-	70 50 ⁽¹⁵⁾	-	25,00	2.000 1.000	-
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

TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)	
BAS	MAX.
30 40	-
30 40	-
50	-

ZONAS DE USO DO SOLO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE	
	BAS.	MAX.	BAS.	MAX.	BAS.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)
Z–APA - ZOE (Zona de Ocupação Extensiva) Morro <i>Cechinel</i>	0,15 0,75	0,25 1,00 ⁽²⁾	30 40	-	70 50 ⁽¹⁵⁾	-	25,00	2.000 1.000	-
Z–APA - ZOE (Zona de Ocupação Extensiva) Morro Albino e Estevão	0,50 0,75	1,00 ⁽²⁾	30 40	-	70 50 ⁽¹⁵⁾	-	25,00	2.000 1.000	-
Z–APA - ZOS (Zona de Ocupação Semi-Extensiva) Morro Albino e Estevão	1,00	1,50 ⁽²⁾	50	-	30 ⁽¹⁵⁾	-	20,00	800	2.000

TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)	
BAS.	MIN.
70 50 ⁽¹⁵⁾	-
70 50 ⁽¹⁵⁾	-
30 ⁽¹⁵⁾	-



(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.

ZONAS DE USO DO SOLO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE	
	BAS.	MAX.	BAS.	MAX.	BAS.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)
Z-APA - ZOE (Zona de Ocupação Extensiva) Morro <i>Cechinel</i>	0,15 0,75	0,25 1,00 ⁽²⁾	30 40	-	70 50 ⁽¹⁵⁾	-	25,00	2.000 1.000	-
Z-APA - ZOE (Zona de Ocupação Extensiva) Morro <i>Albino e Estevão</i>	0,50 0,75	1,00 ⁽²⁾	30 40	-	70 50 ⁽¹⁵⁾	-	25,00	2.000 1.000	-
Z-APA - ZOS (Zona de Ocupação Semi-Extensiva) Morro <i>Albino e Estevão</i>	1,00	1,50 ⁽²⁾	50	-	30 ⁽¹⁵⁾	-	20,00	800	2.000

LOTE	
MIN. (m ²)	MAX. (m ²)
2.000 1.000	-
2.000 1.000	-
800	2.000

OBS: Sobre o tamanho de lotes, foram diminuídos apenas nas ZOE's, considerando que as mesmas são intermediárias entre a ZCB (2000m²) e a ZOS (800m²), para as quais está sendo proposto o tamanho intermediário de 1000m².

ZONAS DE USO DO SOLO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS
	BAS.	MAX.	BAS.	MAX.	BAS.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)	
Z–APA - ZOI (Zona de Ocupação Intensiva) <i>Morro Cechinel</i>	1,00	 1,50 ⁽²⁾	50	-	25 ⁽¹⁵⁾	-	15,00	450	2000	02
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

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA	
BAS.	MAX.
1,00	 1,50 ⁽²⁾
1,00	 1,50 ⁽²⁾

OBS: Sobre os índices de aproveitamento máximo, os que não tinham foram criados para utilização, se for o caso, da Transferência do Direito de Construir.

ZONAS DE USO DO SOLO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS
	BAS.	MAX.	BAS.	MAX.	BAS.	MIN.		MIN. (m²)	MAX. (m²)	
Z-APA - ZOI (Zona de Ocupação Intensiva) <i>Morro Cechinel</i>	1,00	1,50 ⁽²⁾	50	-	25 ⁽¹⁵⁾	-	15,00	450	2000	02
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

TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)	
BAS.	MIN.
25 ⁽¹⁵⁾	-
25 ⁽¹⁵⁾	-

(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.

ZONAS DE USO DO SOLO	INDICE 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
	BAS.	MAX.	BAS.	MAX.	BAS.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZAA (Zona Agropecuária e Agroindustrial)	1,00	-	50	-	30 ⁽¹⁵⁾	-	50,00 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							

TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)	
BAS.	MIN.
30 ⁽¹⁵⁾	-
30 ⁽¹⁵⁾	-

TESTADA MÍNIMA (m)
50,00 25,00

(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.

ZONAS DE USO DO SOLO	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
	BAS.	MAX.	BAS.	MAX.	BAS.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
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. p/h=6,50m	Sem afast.	5% Do CUB2006/SC por m ²

TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)	
BAS.	MIN.
20 ⁽¹⁵⁾	10 ⁽⁰³⁾⁽¹⁵⁾

Sem afast. p/h=6,50m	Sem afast.
-------------------------	------------

(3) (Volume mínimo da cisterna = 10% da área do terreno em m² x 30 litros/m²).

(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.

Justificativa: Passa a ser exigido Laudo ou ART/RRT para garantir a permeabilidade do material utilizado.

ZONAS DE USO DO SOLO	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
	BAS.	MAX.	BAS.	MAX.	BAS.	MIN.		MIN. (m²)	MAX. (m²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZEIS (Zona de Especial Interesse Social)	1,00	-	50	-	25 ⁽¹⁵⁾	-	12,00	250	2.000	02	3,00	H/5 ≥1,50	-	-
ZEICO (Zona de Especial Interesse da Coletividade) ⁽³⁹⁾	*	*	*	*	25 ⁽¹⁵⁾	-	-	*	*	*	*	*	*	*
ZEIRAU (Zona de Especial Interesse da Recuperação Ambiental Urbana) ⁽³⁹⁾	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
ZEIEP (Zona de Especial Interesse de Estudos Posteriores) ⁽³⁹⁾ LC 392/2021 Devam ser reservadas para usos e projetos tecnológicos e de iniciativa inovadora	ZEICO (Zona de Especial Interesse da Coletividade) ⁽³⁹⁾		ZEIRAU (Zona de Especial Interesse da Recuperação Ambiental Urbana) ⁽³⁹⁾		ZEIEP (Zona de Especial Interesse de Estudos Posteriores) ⁽³⁹⁾		<p>* Não há parâmetros definidos, os mesmos deverão ser definidos pelo Órgão de Planejamento Urbano do Município e Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM.</p> <p>* 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.</p> <p><u>Justificativa:</u> É preciso permitir a aprovação pelo DPFT de projetos nestas zonas que ainda não possuem parâmetros.</p>							

Justificativas:

Sobre os índices de aproveitamento básico, foram aumentados apenas nas Z-APAs ajustando a um aproveitamento razoável para construção de uma residência, por exemplo, para que fique proporcional ao tamanho do terreno.

Sobre os índices de aproveitamento máximo, os que não tinham foram criados para utilização, se for o caso, da Transferência do Direito de Construir.

Sobre as taxas de ocupação e índice de infiltração, fora feito cálculo real da situação pluviométrica, exigindo-se a partir de agora o reservatório de retardo conforme referido cálculo, garantindo-se a maior eficiência na retenção da água, o que permite a não sobrecarga do sistema público pluvial.

Sobre o tamanho de lotes, foram diminuídos apenas nas ZOE's, considerando que as mesmas são intermediárias entre a ZCB (2000m²) e a ZOS (800m²), para as quais está sendo proposto o tamanho intermediário de 1000m².

Justificativas:

Sobre o número de pavimentos, fora apenas especificado sobre os pavimentos extras de outorga onerosa para que fique proporcional em todas as zonas. Nas ZCB's estão sendo propostos 2 pavimentos para guardar coerência com as demais Z'APAs.

Sobre os afastamentos, a proposta é o aumento do índice para as torres para manter a proporcionalidade entre as zonas de até 16 pavimentos, especialmente valorizar os terrenos de meio de quadra.

Sobre o afastamento para o embasamento, trata-se de ajuste necessário para permitir a criação de mais vagas de garagem no interior do edifício.

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.~~

* 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.

Justificativa: É preciso permitir a aprovação pelo DPFT de projetos nestas zonas que ainda não possuem parâmetros.

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

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

OBSERVAÇÕES:

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

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 m^2 x 30 litros/ m^2).

Justificativa: Está sendo criado o cálculo para volume do reservatório de retenção de águas pluviais, garantindo-se a maior eficiência na retenção da água, o que permite a não sobrecarga do sistema público pluvial.

OBSERVAÇÕES:

- (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.

OBSERVAÇÕES:

(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.~~

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.

Justificativa: Apenas especificado sobre os pavimentos extras de outorga onerosa para que fique proporcional em todas as zonas.

(10) Poderá utilizar este 04 pavimento extra somente se atingir a quantidade mínima de 05 07 pavimentos tipo sem a utilização da outorga e/ou transferência do direito de construir.

Justificativa: Ajuste sobre os pavimentos extras de outorga onerosa para que fique proporcional em todas as zonas.

- (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.

Justificativa: Passa a ser exigido Laudo ou ART/RRT para garantir a permeabilidade do material utilizado

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA III – NA REUNIÃO DE 26/05/2022:

Após a apresentação dessa solicitação os Membros da Câmara Temática III do CDM deferiram as correções no texto, apontando outras correções que foram anexadas.



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO