

# Comissão Técnica de Análise do Plano Diretor

Criada conforme Decreto Municipal no. 1284/2014 e 1436/2014

Assunto tratado: Análise das Propostas de Emendas	Data:
Projeto de Lei: PL 228/2013 e PL 229/2013	27/11/2014

Número da Proposta: **029.1**

PL228	( x )
PL229	( )

Supressiva

Modificativa

Aditiva

Resultado da análise da COMISSÃO:

Favorável a Proposta

Não Favorável a Proposta

Não Favorável a proposta mas favorável a sugestão

## Parecer da Comissão:

Esta proposta foi avaliada em conjunto com as propostas 098, 101, 102, 105, 123 e 125.

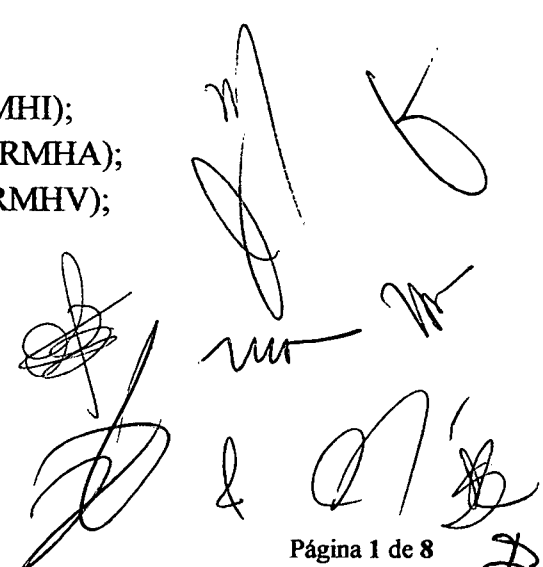
Esta Comissão é contrária a proposta de alteração dos coeficientes em todos os zoneamentos considerando que para alterar os parâmetros dos zoneamentos já consolidados deverá passar por audiência pública, apesar de considerar ser uma forma de equilíbrio nas condições do planejamento e que deverá ser previsto na próxima revisão do Plano Diretor. Porém considerando a possibilidade de alteração dos novos zoneamentos ZR8 e ZR9 esta comissão é Favorável a sugestão alteração nos ART.62, 63 e 71 da ZR8 e nos ART.72, 73 e 81 da ZR9 como segue:

### Seção VIII

#### Da Zona Residencial 8 (ZR-8)

**Art. 62.** São usos permitidos:

- I. Residencial Unifamiliar (RU);
- II. Residencial Agrupada (RA);
- III. Residencial Multifamiliar Sobreposta (RMS);
- IV. Residencial Multifamiliar Horizontal Isolada (RMHI);
- V. Residencial Multifamiliar Horizontal Agrupada (RMHA);
- VI. Residencial Multifamiliar Horizontal em Vilas (RMHV);
- VII. Residencial Multifamiliar Vertical (RMV);
- VIII. Nas vias coletoras B:
  - a. Institucional (INS-L).
  - b. Misto
  - c. Comércio: CL-1, CL-2, CG-1;
  - d. Serviço: SG-2A.



## Comissão Técnica de Análise do Plano Diretor

Criada conforme Decreto Municipal no. 1284/2014 e 1436/2014

- V. frente mínima e largura média de 40,00m (quarenta metros);
- VI. taxa de ocupação máxima: 100% (cem por cento) da área livre do terreno, 60% (sessenta por cento) no primeiro pavimento e de 50% (cinquenta por cento) nos demais pavimentos, com altura máxima (do muro ou parede), junto às divisas laterais, de 8,00m (oito metros) contados a partir dos 5,00m (cinco metros) de recuo;
- VII. coeficiente de aproveitamento:
2. mínimo: 0,05 (cinco centésimos);
  3. básico: 2,0 (dois inteiros), não sendo considerado no cálculo até 20% (vinte por cento) da área do pavimento motivada por declive acentuado do terreno podendo chegar até 2,5 (dois inteiros e cinco décimos), aplicando a seguinte fórmula:  
$$Ca = Cb + [(St - Lm) / 1.500] + 2(T - t)$$
onde:  
Ca= coeficiente de aproveitamento a adotar  
Cb= coeficiente básico de aproveitamento da zona  
St= superfície total do lote  
Lm= área do lote mínimo estabelecido para a zona  
T= taxa de ocupação máxima da zona  
t= taxa de ocupação adotada no projeto
  4. máximo: 3,5 (três inteiros e cinco décimos), aplicando-se o previsto na Seção VII, Da Outorga Onerosa do Direito de Construir, da Lei Municipal nº 10.637/2008, que institui o Plano Diretor Participativo, não sendo considerado no cálculo até 20% (vinte por cento) da área do pavimento motivada por declive acentuado do terreno;

### VIII. recuos mínimos:

- a. edificação: 5,00m (cinco metros);
- b. subsolo: 5,00m (cinco metros).
- c. para as edificações que tenham mais que 2 (dois) pavimentos e superior a 8,00m (oito metros) de altura, o recuo será calculado de acordo com a fórmula abaixo e deverá atender as seguintes considerações, adotando-se o maior valor entre a fórmula e o mínimo:

$$a. R = (H/10) m$$

onde: R = recuo frontal mínimo em metros

H = altura total da edificação em metros

- d. Os lotes de esquina poderão adotar recuo de 5,00m para uma das frentes.  
§ 1º. Permite-se o escalonamento do recuo da edificação.

## Comissão Técnica de Análise do Plano Diretor

Criada conforme Decreto Municipal no. 1284/2014 e 1436/2014

- IX. afastamentos laterais para edificações com mais de 2 (dois) pavimentos ou que tenham mais de 8,00m (oito metros) de altura serão calculados de acordo com a fórmula abaixo e deverá atender as seguintes considerações:

$$A = (H/15) + 1,2m$$

onde: A = afastamento lateral mínimo em metros

H = altura total da edificação em metros

- a. permite-se o escalonamento dos afastamentos laterais da edificação;
  - b. o afastamento lateral mínimo exigido é de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- X. afastamentos mínimos de fundo para edificações com mais de 2 (dois) pavimentos ou que tenham mais de 8,00m (oito metros) de altura:
- a. 6,00m (seis metros);
  - b. para as edificações que tenham mais que 2 (dois) pavimentos e superior a 8,00m (oito metros) de altura, o afastamento de fundo será calculado de acordo com a fórmula abaixo e deverá atender as seguintes considerações:

$$Af = (H/15) + 4,40m$$

onde: Af = afastamento de fundo mínimo em metros

H = altura total da edificação em metros

1. permite-se o escalonamento dos afastamentos de fundo da edificação;

- XI. A distância entre blocos de edificios coletivos, dentro de uma mesma data, será dada de acordo com as seguintes fórmulas:

1. para fachadas secundárias com distância mínima de 5,00m (cinco metros):

$$2 \times (H/15 + 1,2) \text{ onde: } H = \text{altura do edificio}$$

2. para fachadas principais com distância mínima de 10,00m (dez metros):

$$4 \times (H/15 + 1,2) \text{ onde: } H = \text{altura do edificio};$$

- XII. para os usos Residencial Multifamiliar Vertical (RMV) e Misto (M), quando houver mais de 2 (duas unidades habitacionais é obrigatória a existência de espaço destinado à recreação, lazer e atividades sociais:

- a. área mínima de 10% (dez por cento) da área construída privativa das unidades autônomas, excluindo-se garagens, ou do coeficiente de aproveitamento máximo previsto para o terreno;
- b. não poderá estar localizado no recuo do terreno;
- c. o espaço, quando livre e descoberto, deverá estar inscrito em um círculo de diâmetro mínimo calculado de acordo com a fórmula abaixo, não podendo ser inferior a 5,00m (cinco metros):

$$Dm = (\sqrt{Am})/2$$

onde: Dm = diâmetro mínimo

Am = área mínima de recreação, lazer e atividades sociais

- d. deverá estar separado da circulação e locais de estacionamento de veículos, das instalações de gás e dos depósitos de lixo.

- XIII. o número de vagas para estacionamento deverá atender o Anexo III.

## Comissão Técnica de Análise do Plano Diretor

Criada conforme Decreto Municipal no. 1284/2014 e 1436/2014

**Parágrafo único.** Nas edificações destinadas ao uso Misto (M), o uso comercial só é permitido nos 2 (dois) primeiros pavimentos, sendo obrigatória a construção de um pavimento intermediário em pilotis, com pé direito no mínimo igual ao residencial, para uso exclusivo de recreação, lazer e atividades sociais dos moradores quando as dimensões da área da data não permitirem sobra de espaço no térreo para tal atividade.

### Seção IX Da Zona Residencial 9 (ZR-9)

**Art. 72.** São usos permitidos:

- I. Residencial Unifamiliar (RU);
- II. Residencial Agrupada (RA);
- III. Residencial Multifamiliar Sobreposta (RMS);
- IV. Residencial Multifamiliar Horizontal Isolada (RMHI);
- V. Residencial Multifamiliar Horizontal Agrupada (RMHA);
- VI. Residencial Multifamiliar Horizontal em Vilas (RMHV);
- VII. Residencial Multifamiliar Vertical (RMV);
- VIII. Nas vias coletora B:
  - a. Institucional (INS-L)
  - b. Misto
  - c. Comércio: CL-1, CL-2, CG-1;
  - d. Serviço: SP-1, SP-2, SL-1, SL-2, SL-3, SL-4, SL-5, SG-1, SG-3, SG-5, SG-6, SG-7, SG-8, SG-2A, SL-6;
  - e. Indústria: IND-D;

§ 1º. Todos os usos permitidos estão vinculados à autorização para suas instalações, que dependerão de análise prévia e aprovação das diretrizes, pelos órgãos afins.

**Art. 73.** Para o uso Residencial Unifamiliar (RU), Misto, Comércio, Serviço, Indústria e Institucional, as datas e as edificações deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

- I. data mínima: 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados);
- II. frente mínima e largura média de 12,00m (doze metros);
- III. taxa de ocupação máxima: 60% (sessenta por cento);
- IV. coeficiente de aproveitamento:
  - a. mínimo: 0,05 (cinco centésimos);

## Comissão Técnica de Análise do Plano Diretor

Criada conforme Decreto Municipal no. 1284/2014 e 1436/2014

- b. básico: 1,2 (um inteiro e dois décimos), não sendo considerado no cálculo até 20% (vinte por cento) da área do pavimento motivada por declive acentuado do terreno;
- c. máximo: 1,2 (um inteiro e dois décimos), não sendo considerado no cálculo até 20% (vinte por cento) da área do pavimento motivada por declive acentuado do terreno;
- V. altura máxima junto às divisas: 8,00m (oito metros), a partir do terreno natural; outros elementos construtivos acima desta altura deverão estar afastados no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- VI. recuo mínimo: 5,00m (cinco metros);
- VII. afastamentos mínimos:
  - a. 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação às divisas para as faces com abertura;
  - b. no trecho que não houver abertura será permitido afastamento de no mínimo 1,00m (um metro) das divisas, podendo encostar-se em uma das divisas laterais até 1/3 (um terço) do comprimento da data;
- VIII. o número de vagas para estacionamento deverá atender o Anexo III.

**PARAGRAFO UNICO:** Para os usos Misto, Comércio, Serviço, Indústria e Institucional com até dois pavimentos, o lote mínimo será de 500m<sup>2</sup> com frente mínima de 15 metros para as datas de meio de quadra e 20 metros para as datas de esquina.

**Art. 81.** Para os usos Residencial Multifamiliar Vertical (RMV), Misto, Comércio, Serviço, Indústria e Institucional, as datas e as edificações deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

- I. data mínima: 2000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);
- II. frente mínima e largura média de 40,00m (quarenta metros) para as datas de meio de quadra;
- III. taxa de ocupação máxima: 100% (cem por cento) da área livre do térreo, 60% (sessenta por cento) no primeiro pavimento e de 50% (cinquenta por cento) nos demais pavimentos, com altura máxima (do muro ou parede), junto às divisas laterais, de 8,00m (oito metros) contados a partir dos 5,00m (cinco metros) de recuo;
- IV. coeficiente de aproveitamento:
  - 1. mínimo: 0,05 (cinco centésimos);
  - 2. básico: 2,0 (dois inteiros), não sendo considerado no cálculo até 20% (vinte por cento) da área do pavimento motivada por declive acentuado do terreno podendo chegar até 2,5 (dois inteiros e cinco décimos), aplicando a seguinte formula:  
$$Ca=Cb+ [(St-Lm)/1.500]+2(T-t)$$
onde:

## Comissão Técnica de Análise do Plano Diretor

Criada conforme Decreto Municipal no. 1284/2014 e 1436/2014

**Ca**= coeficiente de aproveitamento a adotar

**Cb**= coeficiente básico de aproveitamento da zona

**St**= superfície total do lote

**Lm**= área do lote mínimo estabelecido para a zona

**T**= taxa de ocupação máxima da zona

**t**= taxa de ocupação adotada no projeto

3. máximo: 3,5 (três inteiros e cinco décimos), aplicando-se o previsto na Seção VII, Da Outorga Onerosa do Direito de Construir, da Lei Municipal nº 10.637/2008, que institui o Plano Diretor Participativo, não sendo considerado no cálculo até 20% (vinte por cento) da área do pavimento motivada por declive acentuado do terreno;

### V. recuos mínimos:

a. edificação: 5,00m (cinco metros);

b. subsolo: 5,00m (cinco metros).

c. as edificações que tenham mais que 2 (dois) pavimentos e superior a 8,00m (oito metros) de altura, o recuo será calculado de acordo com a fórmula abaixo e deverá atender as seguintes considerações, adotando-se o maior valor entre a fórmula e o mínimo:

$$a. R = (H/10) m$$

onde: R = recuo frontal mínimo em metros

H = altura total da edificação em metros

d. Os lotes de esquina poderão adotar recuo de 5,00m para uma das frentes.

§ 1º. Permite-se o escalonamento do recuo da edificação.

VI. afastamentos laterais para edificações com mais de 2 (dois) pavimentos ou que tenham mais de 8,00m (oito metros) de altura serão calculados de acordo com a fórmula abaixo e deverá atender as seguintes considerações:

$$A = (H/15) + 1,2m$$

onde: A = afastamento lateral mínimo em metros

H = altura total da edificação em metros

a. permite-se o escalonamento dos afastamentos laterais da edificação;

b. o afastamento lateral mínimo exigido é de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

VII. afastamentos mínimos de fundo para edificações com mais de 2 (dois) pavimentos ou que tenham mais de 8,00m (oito metros) de altura:

a. 6,00m (seis metros);

## Comissão Técnica de Análise do Plano Diretor

Criada conforme Decreto Municipal no. 1284/2014 e 1436/2014

- b. para as edificações que tenham mais que 2 (dois) pavimentos e superior a 8,00m (oito metros) de altura, o afastamento de fundo será calculado de acordo com a fórmula abaixo e deverá atender as seguintes considerações:

$$Af = (H/15) + 4,40m$$

onde: Af = afastamento de fundo mínimo em metros

H = altura total da edificação em metros

2. permite-se o escalonamento dos afastamentos de fundo da edificação;

VIII. A distância entre blocos de edifícios coletivos, dentro de uma mesma data, será dada de acordo com as seguintes fórmulas:

3. para fachadas secundárias com distância mínima de 5,00m (cinco metros):

$$2 \times (H/15 + 1,2) \text{ onde: } H = \text{altura do edifício}$$

4. para fachadas principais com distância mínima de 10,00m (dez metros):

$$4 \times (H/15 + 1,2) \text{ onde: } H = \text{altura do edifício};$$

IX. para os usos Residencial Multifamiliar Vertical (RMV) e Misto (M), quando houver mais de 2 (duas unidades habitacionais é obrigatória a existência de espaço destinado à recreação, lazer e atividades sociais:

- c. área mínima de 10% (dez por cento) da área construída privativa das unidades autônomas, excluindo-se garagens, ou do coeficiente de aproveitamento máximo previsto para o terreno;

- d. não poderá estar localizado no recuo do terreno;

- e. o espaço, quando livre e descoberto, deverá estar inscrito em um círculo de diâmetro mínimo calculado de acordo com a fórmula abaixo, não podendo ser inferior a 5,00m (cinco metros):

$$Dm = (\sqrt{Am})/2$$

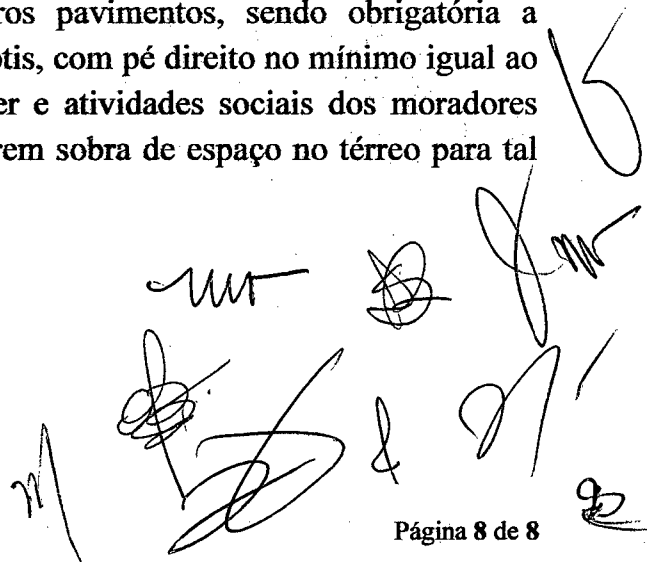
onde: Dm = diâmetro mínimo

Am = área mínima de recreação, lazer e atividades sociais

- f. deverá estar separado da circulação e locais de estacionamento de veículos, das instalações de gás e dos depósitos de lixo.

X. o número de vagas para estacionamento deverá atender o Anexo III.

**Parágrafo único.** Nas edificações destinadas ao uso Misto (M), o uso comercial só é permitido nos 2 (dois) primeiros pavimentos, sendo obrigatória a construção de um pavimento intermediário em pilotis, com pé direito no mínimo igual ao residencial, para uso exclusivo de recreação, lazer e atividades sociais dos moradores quando as dimensões da área da data não permitirem sobra de espaço no térreo para tal atividade.



## Comissão Técnica de Análise do Plano Diretor

Criada conforme Decreto Municipal no. 1284/2014 e 1436/2014

Assunto tratado: Análise das Propostas de Emendas Projeto de Lei: PL 228/2013 e PL 229/2013	Data: 27/11/2014
--	---------------------

Número da Proposta: **029.2**

PL228	( x )
PL229	( )

Supressiva

Modificativa

Aditiva

Resultado da análise da COMISSÃO:

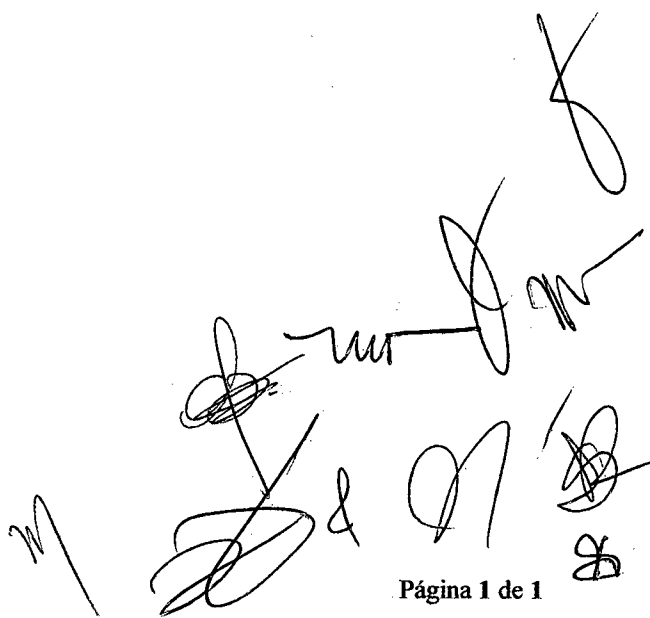
Favorável a Proposta

Não Favorável a Proposta

Não Favorável a proposta mas favorável a sugestão

**Parecer da Comissão:**

Esta Comissão é contrária a proposta embora tenha feito considerações no sentido de que a proposta é conceitualmente muito boa, porém este não seria o momento para uma alteração substancial, pois o projeto de lei foi aprovado em conferências. O momento para análise da proposta deve ser o da revisão do Plano Diretor, que em breve deve ser iniciado no IPPUL.





# Comissão Técnica de Análise do Plano Diretor

Criada conforme Decreto Municipal no. 1284/2014 e 1436/2014

Assunto tratado: Análise das Propostas de Emendas Projeto de Lei: PL 228/2013 e PL 229/2013	Data: 27/11/2014
--	---------------------

Número da Proposta: **029.3**

PL228	( x )
PL229	( )

Supressiva

Modificativa

Aditiva

Resultado da análise da COMISSÃO:

Favorável a Proposta

Não Favorável a Proposta

Não Favorável a proposta mas favorável a sugestão

**Parecer da Comissão:**

Esta proposta foi avaliada em conjunto com a proposta 106.

Esta comissão é contrária a proposta, e Favorável a sugestão de nova redação para o texto para inclusão de novo Art. nas Considerações Complementares, por considerar importante as definições dos parâmetros para os prolongamentos das vias a serem incluídos nesta Lei:

**Disposições gerais e complementares:**

**Art. ....** Nos casos onde existir o prolongamento dos eixos arteriais, estruturais e coletoras "A", projetados através de definição de diretrizes viárias, para novos empreendimentos, fica zoneados as quadras voltadas para estes eixo como Zona comercial três - ZC3 e ou zona comercial quatro - ZC4, prevalecendo o zoneamento existente ao longo do eixo já consolidado.

**Paragrafo único:** Só será considerado os zoneamentos descrito no caput, para os casos onde existir a consolidação de toda a infra estrutura, inclusive a viária, no trecho objeto do empreendimento.