



Prefeitura Municipal de Montenegro

PLANO DIRETOR — Lei Complementar n.º 4.759/2007

SISTEMA VIÁRIO — Lei Complementar n.º 5.882/2014

ZONEAMENTO — Lei Complementar n.º 5.883/2014

Apresentação Audiência Pública
11 de novembro de 2024

AUDIÊNCIA PÚBLICA

Art. 110 – A Audiência Pública é um instituto de participação administrativa aberta a entidades, a indivíduos e a grupos sociais, visando legitimidade de ação administrativa, pela qual se exerce o direito de conhecer e opinar sobre decisões a serem tomadas pelo Poder Público.

As informações sobre a Audiência pública devem ser divulgadas com no mínimo 05 (cinco) dias de antecedência, conforme consta no referido Art. 110 do Plano Diretor.

Audiências Públicas realizadas até o momento foram: a Primeira Audiência Pública (pelo Poder Executivo): Julho de 2022; a Segunda Audiência Pública (pelo Poder Legislativo): Outubro de 2023; a Terceira Audiência Pública (pelo Poder Legislativo): Outubro de 2024.

APRESENTAÇÃO

A revisão do Plano Diretor é um tema de constante atualização, previsto no Estatuto das Cidades conforme Art. 40 da referida lei, sendo responsabilidade do Poder Público motivar e desenvolver esta atividade de forma ampla e permanente. As leis a serem apresentadas neste momento são:

PLANO DIRETOR – Lei Complementar n.º 4.759/2007

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS;

SISTEMA VIÁRIO – Lei Complementar n.º 5.882/2014;

ZONEAMENTO – Lei Complementar n.º 5.883/2014;

METODOLOGIA DE TRABALHO

1. Formação da Comissão de Revisão do Plano Diretor (Grupo de Trabalho – nomeação de portarias);
2. Revisão das Leis junto às Secretarias pertinentes;
3. Revisão das sugestões coletadas com as Secretarias municipais junto à Comissão;
4. Emissão da Minuta de revisão para envio e discussão junto ao COMPLAD;
5. Apresentação da Minuta de revisão das Leis junto ao COMPLAD – discussão entre o grupo;
6. Emissão de Resolução (parecer) do COMPLAD para o Executivo – etapa de manifestação do grupo sobre as leis;
7. **Audiências Públicas – Poder Executivo e Legislativo;**
8. Período de participação e manifestação das entidades e população em geral;
9. Finalização da Minuta de revisão das Leis;
10. Aprovação das Leis.

HISTÓRICO DE ATUAÇÃO DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR E LEIS COMPLEMENTARES

O processo de trabalho para atuação destas alterações foi construído ao longo de um período que abrangeu reuniões da equipe técnica municipal desde o ano de 2017, com Portarias de nomeação que indicam a participação e áreas de conhecimento.

As leis do Plano Diretor, Sistema Viário e Zoneamento foram encaminhadas ao COMPLAD para discussão e resultaram em Resoluções que foram levadas como sugestão para o Executivo, nos períodos relatados abaixo:

ACOMPANHAMENTO DAS REVISÕES DAS LEIS

As referidas Leis tratadas nesta Audiência Pública foram apresentadas e aprovadas no COMPLAD em:

- **PLANO DIRETOR – Lei Complementar n° 4.759 - Apresentado em dezembro de 2019 e Aprovado em Julho de 2020.**
- **INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS – Primeira apresentação em Janeiro de 2020, Reapresentação em Novembro de 2020 e Aprovado em Outubro de 2021;**
- **SISTEMA VIÁRIO – Lei Complementar n° 5.882 – Apresentado em Julho de 2021 e Aprovado em Fevereiro de 2022;**
- **ZONEAMENTO – Lei Complementar n° 5.883 – Primeira Apresentação em Novembro de 2019, Reapresentação em Outubro de 2020 e Aprovado em Novembro de 2021.**

DEMAIS LEIS COMPLEMENTARES E SITUAÇÃO ATUAL — APROVADAS NO COMPLAD

Leis Complementares aprovadas no COMPLAD em 2023:

- CONDOMÍNIO DE LOTES - Lei Complementar nº 5.878/2014;
- PARCELAMENTO DE SOLO - Lei Complementar nº 5.879/2014;
- CÓDIGO DE POSTURAS - Lei Complementar nº 5.881/2014.

DEMAIS LEIS COMPLEMENTARES E SITUAÇÃO ATUAL — TRABALHO EM ANDAMENTO/REVISÕES

- CÓDIGO DE OBRAS – Lei complementar nº 5.877/2014 em tramitação no COMPLAD – 2024;
- HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL;
- REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA;
- ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social;

LEIS EM CONTRATAÇÃO

- PLANO DE MOBILIDADE URBANA – Trabalho Contratado e entregue ao poder público em Abril de 2024. Realizada a primeira Audiência Pública 06/11/2023;
- PLANO DE SANEAMENTO BÁSICO – Em fase de contratação;
- INVENTÁRIO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO – Em fase de contratação.
- NÚCLEOS URBANOS EM ZONAS RURAIS – Em fase de contratação.

PLANO DIRETOR

“É o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana. O **Plano Diretor** Municipal é um instrumento para dirigir o desenvolvimento do Município nos seus aspectos econômico, físico e social”.

DEFINIÇÃO CONFORME CONSTITUIÇÃO FEDERAL

Conforme a Constituição Federal em seu artigo:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. ([Lei nº 13.311, de 11 de julho de 2016](#))

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES DO PLANO DIRETOR

1 – No Art. 5º, acrescentou-se o Código Sanitário Municipal com lei complementar ao Plano Diretor.

2- No Art. 16º, substituiu-se Patrimônio Cultural por Patrimônio Sócio-Ambiental e criou-se mecanismos para garantir a integridade do patrimônio sócio-ambiental, através de instrumentos normativos, administrativos e financeiros.

Acrescenta: Art. 16.A O desenvolvimento de políticas de preservação do patrimônio sócio-ambiental do Município de Montenegro visa à proteção, recuperação e conservação dos bens sócio-culturais, devendo atender aos seguintes objetivos:

I. garantia de integridade do patrimônio sócio-ambiental do Município;

II. incorporação da proteção do patrimônio sócio-ambiental ao processo permanente de planejamento e ordenação do território;

III. aplicação de instrumentos normativos, administrativos e financeiros para viabilizar a gestão do patrimônio sócio-ambiental;

IV. conscientização da população quanto aos valores culturais e à necessidade de sua proteção e recuperação;

V. impedimento ou controle do funcionamento e da implantação ou ampliação de construções ou atividades que comportem risco efetivo ou potencial de dano à qualidade de vida e ao patrimônio sócio-ambiental.

3 – Criou-se o art. 16B, incluindo os objetivos do Plano Diretor de Montenegro:

I - promover:

- a) o desenvolvimento das funções sociais da cidade segundo princípios de eficácia, eqüidade e eficiência nas ações públicas e privadas no meio urbano;**
- b) a qualificação urbanística e de acesso aos espaços de vivência das comunidades nos centros de bairro e vilas rurais conforme identificação neste Plano;**
- c) a formação e qualificação técnica da força de trabalho e divulgar o seu potencial junto ao empresariado metropolitano visando maior empregabilidade;**
- d) o acesso às condições básicas de habitabilidade à população residente em áreas irregulares e de risco ambiental integrando-a ao tecido urbano;**
- e) a redistribuição entre os munícipes dos encargos e benefícios decorrentes do desenvolvimento urbano;**
- f) consolidar a posição de Montenegro como pólo de comércio e serviços dos municípios localizados ao Norte e pertencentes à Associação do Vale do Caí;**

II - implementar e consolidar sistema de planejamento integrado e participativo com processos contínuos e descentralizados que contribuam para a gestão democrática do Município;

4 – Acrescentou-se a possibilidade de regulamentar um Plano de Ação, estabelecendo prioridades e prazos para garantir a implementação do Plano Diretor, conforme Art. 18.

Art. 18. Para garantir a implementação das diretrizes, a Prefeitura Municipal poderá elaborar um Plano de Ação, que estabeleça prioridades e prazos para consecução das diretrizes.

§ 1º - Os recursos necessários para a implementação das obras indicadas no Plano de Ação referido no caput deste artigo deverão estar previstos na Lei de Diretrizes Orçamentárias e nos orçamentos anuais. Acrescenta

§ 2º - Os Planos Plurianuais, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e os orçamentos anuais devem ser elaborados e compatibilizados com o Plano de Ação referido neste artigo.

5 – No Art. 30, acrescentou-se a possibilidade de optar por parâmetros de uso e ocupação do solo quando a área se situar no limite entre macrozonas, assim como já ocorre com o zoneamento.

§ 2º Nos casos em que o limite entre Macrozonas ocorrer em vias públicas ou sobre a área do lote, poder-se-á optar pelos parâmetros de uso e ocupação do solo de qualquer delas, mediante apresentação de estudos técnicos constantes na Lei 10.257 – Estatuto das Cidades – Art.42B.

6 – No Art. 40, acrescentou como instrumento jurídico a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, conforme previsto pelo Estatuto da Cidade.

7 – No art. 105, especificou-se:

Art. 105. Para alteração do Plano Diretor, o Conselho Municipal do Plano Diretor deverá emitir parecer como pré-requisito para apreciação pela Câmara Municipal, sem prejuízo do previsto no art. 114.

ALTERAÇÕES DO ANEXO MACROZONEAMENTO

Anexo

Requisitos urbanísticos para ocupação do solo

MACROZONA	USOS PREDOMINANTES	LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	TAXA DE OCUPAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)	INSTRUMENTOS
Industrial Metropolitana	- Indústrias	10.000	- 20	1	-	50%	Frontal – 10 10,00 – Após faixa de domínio	-
Rural	- Atividades rurais	30.000	-	-	-	30%	-	-
Urbana	- Residencial - Comércio - Serviços - Institucional - Indústria de pequeno porte	360 10 Definida conforme a Zona	Definida conforme a Zona	Definido conforme a Zona	Definido conforme a Zona	Definida conforme a Zona	Definido conforme a Zona	Definido conforme a Zona
Interesse Ambiental	- Usos que não comprometam a qualidade hídrica da bacia ou cobertura vegetal	5.000	- 20	- 0,30	- Definido conforme a Zona	30%	Definido conforme a Zona	Definido conforme a Zona

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Consiste em uma série de intervenções e medidas coordenadas pelo município, que outorga o direito de uso de uma área a um particular ou a um grupo para preservar, recuperar ou transformar áreas urbanas com o objetivo de melhorar a estrutura do local e executar melhorias sociais ou preservação ambiental.

QUAIS SÃO OS INSTRUMENTOS?

1. Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC); IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública;
2. Consórcio Imobiliário;
3. Direito de Preempção;
4. Direito de Superfície;
5. Transferência do Direito de Construir (TDC);
6. Outorga Onerosa do Direito de Construir (OOUC);
7. Operação Urbana Consorciada (OUC);
8. Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

5. TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (TDC)

A Transferência do Direito de Construir (TDC) é um instrumento que confere ao proprietário de imóvel a possibilidade de exercer em outro local ou de vender o **direito de construir** previstos nas normas urbanísticas e que ele ainda não tenha utilizado. A TDC compensa o proprietário de imóvel situado em área onde houve limitações ao direito de construir, áreas de proteção ambiental ou áreas de interesse histórico.

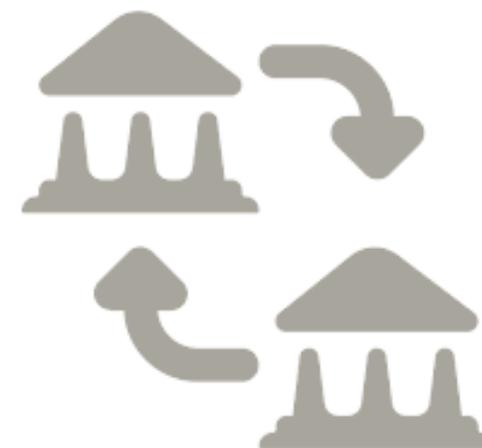
TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (TDC)

PARA QUE SERVE?

- A TDC tem como objetivo a preservação de imóveis ou áreas de valor histórico, ambiental ou cultural.
- Também serve para viabilizar programas de regularização fundiária e programas de habitação de interesse social, como a urbanização de áreas ocupadas, por meio da resolução de conflitos fundiários urbanos, como a de terrenos privados ocupados por terceiros.

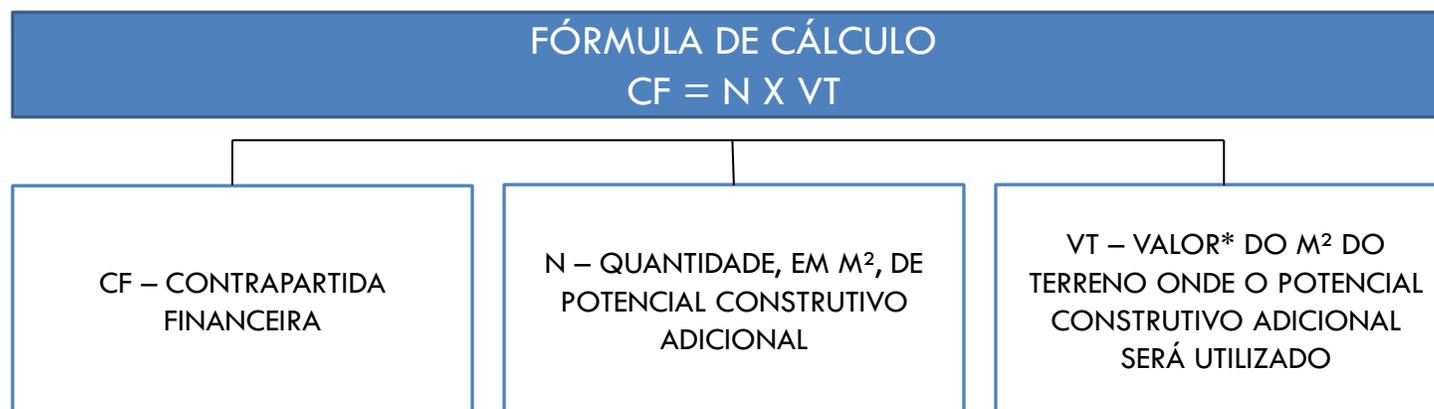
EM QUAL ZONEAMENTO ESTÁ PREVISTO?

A utilização deste instrumento não está relacionado ao zoneamento mas aos imóveis com potencial para utilização do instrumento. Porém, só poderão usufruir do Coeficiente de Aproveitamento vendido os imóveis situados nas zonas onde está previsto a aquisição do índice adicional.



6. OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OOUC)

Outorga Onerosa do Direito de Construir é o instrumento que faculta ao proprietário do imóvel urbano a possibilidade de construir até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo (Básico acrescido do percentual com aquisição) estabelecido da Lei Municipal de Zoneamento, mediante contrapartida financeira ao Poder Público Municipal.



*Valor calculado com base nas transações imobiliárias ocorridas e registradas através de ITBI.

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

PARA QUE SERVE?

Através da constituição de um fundo municipal, acompanhado pelo COMPLAD, os recursos auferidos poderão ser utilizados para:

- Regularização Fundiária;
- Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- Constituição de reserva fundiária;
- Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

EM QUAL ZONEAMENTO ESTÁ PREVISTO?

Zonas Centrais, Vias Estruturais, Vias Coletoras, Zonas Residenciais, Zonas de Expansão da Ocupação e SEP da Paisagem.



SISTEMA VIÁRIO

O **sistema viário** é constituído pelas vias municipais, estaduais e federais, existentes e projetadas.

A **classificação** das **vias** da malha viária básica de um município, promove uma hierarquia viária em que, cada trecho tem uma função a exercer na estrutura e na vida urbana e, para que exerça bem essas funções, deve possuir características físicas e geométricas compatíveis.

PROPOSTA DE CLASSIFICAÇÃO DAS VIAS URBANAS:

As vias urbanas foram classificadas em:

1. Estrutural;
2. Conectora;
3. Conectora com ciclovia;
4. Locais;
5. Paisagística;
6. Interdistritais;
7. Vicinais.

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES DO SISTEMA VIÁRIO

As principais alterações ocorreram nos bairros que ainda não possuíam hierarquia viária definida:

- Porto dos Pereira;
- Imigração;
- Faxinal;

TABELA DA HIERARQUIA VIÁRIA

URBANO								
	CANTEIRO CENTRAL	PASSEIO	PISTA CICLOVIA	PISTA	LARGURA TOTAL	DECLIVIDADE (%)		RAIO CURVATURA
						Max.	Min.	
1. ESTRUTURAL	2,00 m	2 x 3 m	1 x 3,00 m	2x 8,5 m	28,00 m	10	0,5	100 m
2. CONECTORA	-----	2 x 2,5 m	-----	2x 6 m	17,00 m	10	0,5	80 m
3. CONECTORA COM CICLOVIA	-----	2 x 2,5 m	1 x 3 m	2x 6 m	20,00 m	10	0,5	80 m
4. LOCAIS	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
5. PAISAGÍSTICA	-----	2x2 m	-----	2x 5 m	14,00 m	12	0,5	30 m
RURAIS								
1. INTERDISTRITAIS	-				15,00 m			
2. VICINAIS					12,00 m			

ZONEAMENTO

A Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo define as normas gerais para o desenvolvimento da cidade. Nela se encontram reunidos os princípios e orientações para a utilização e ocupação do espaço urbano, com o objetivo maior de garantir o desenvolvimento da cidade de forma equilibrada e sustentável.

No Mapa de zoneamento estão demarcadas as zonas urbanas representadas por cores e siglas que identificam e classificam parâmetros urbanísticos para uso e ocupação destas áreas.

PROPOSTA DE REVISÃO DA LEI DE ZONEAMENTO — DIRETRIZES E OBJETIVOS:

- Estimular o uso misto nas zonas centrais;
- Promover a predominância residencial nos bairros;
- Estimular o uso misto nas vias de acesso à cidade;
- Estimular o uso misto nas vias de acesso aos bairros;
- Estimular a construção de garagens nas edificações multifamiliares e/ou comerciais;
- Atualizar o zoneamento conforme a evolução urbana dos últimos anos;
- Revisar e analisar a aplicabilidade dos parâmetros estabelecidos no atual Plano Diretor.

ZONEAMENTO — JUSTIFICATIVA ZRA

Ao retomar o trabalho de Revisão do Plano Diretor, a atual equipe que compõe o grupo de trabalho entendeu que algumas questões na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo deveriam ser reavaliadas, e necessitariam estudos técnicos específicos, principalmente no que trata de questões ambientais, como intervenções junto a Zonas de Restrição Ambiental (ZRA).

Sendo assim, alterações de carácter ambiental deverão ser sugeridas após a finalização do Plano Municipal de Saneamento Básico, que está sendo contratado pelo município e que terá material pertinente às questões ambientais ligados a temas relativos aos Riscos Geológicos e Hidrológicos, Drenagens Urbanas e Áreas de Preservação Permanente.

As questões que tratam de parâmetros urbanísticos nas demais zonas da cidade, com exceção das zonas de restrição ambiental, foram baseadas em estudos volumétricos com a simulação de ocupações, respeitando as características físicas de cada zona, observando as condições de infraestrutura existente junto as vias públicas (considerando o suporte/atendimento atual e também as possíveis melhorias), avaliando a presença de equipamentos urbanos ofertados e suas áreas de alcance, bem como aspectos de desenvolvimento econômicos e comerciais.

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES ZONEAMENTO

Art. 4º Para o efeito de aplicação desta Lei Complementar serão adotadas as seguintes definições:

Parágrafo 2:

A) na área inundável retomada da referência da Cota 9,50m (em 2014 a cota referência foi retirada da lei de zoneamento);

B) área computável e taxa de ocupação – conforme as zonas e sistema viário;

Art. 5º - Macrozona – compatibilização dos mapas de zoneamento e sistema viário, subdividindo a MACROZONA URBANA em zonas, setores e vias estratégicas.

COMPARATIVO

ATUAL

ZONA CENTRAL LESTE
ZONA CENTRAL OESTE

PROPOSTO

ZONAS CENTRAIS

NOVO

VIAS ESTRUTURAIS:

Mesmos parâmetros que as zonas centrais, com recuo frontal diferenciado

NOVO

VIAS CONECTORAS – EXCETO EM ZONAS CENTRAIS:

Parâmetros intermediários (central e residencial) e recuo frontal diferenciado

ZONA RESIDENCIAL

ZONA RESIDENCIAL

ZONA RESTRIÇÃO AMBIENTAL

ZONA RESTRIÇÃO AMBIENTAL

ZONA INDUSTRIAL ATACADISTA

ZONA INDUSTRIAL ATACADISTA

ZONA DE EXPANSÃO DA OCUPAÇÃO

ZONA DE EXPANSÃO DA OCUPAÇÃO

COMPARATIVO

ATUAL

PROPOSTO

SEP DA PAISAGEM

SEP DA PAISAGEM

SEP DO AERÓDROMO

SEP DO AERÓDROMO

SEP DOS MORROS

SEP DOS MORROS

SEP DA MARGEM DO RIO CAÍ

SEP DA MARGEM DO RIO CAÍ

SEP DO CAIS DO PORTO

SEP DO CAIS DO PORTO

RUA OSVALDO ARANHA

RUA BUARQUE DE MACEDO

RUA ANTÔNIO INÁCIO DE OLIVEIRA FILHO

RUA DOUTOR HANS VARELMANN

ESTRADA CYLON ROSA

RUA DOUTOR BRUNO DE ANDRADE

VIAS ESTRUTURAIS

ZONA CENTRAL

Zona	Usos predominantes	Lote mínimo (T x p)	Testada mín (T)	Coeficiente aproveitamento		Número máximo pavimentos e Altura máxima (h)	Taxa ocupação (%)	Taxa permeabilidade (%)	Afastamento mínimo (m)	Instrumentos										
				máximo	com aquisição/transf. potencial															
ATUAL	CENTRAL LESTE	Residência I Comércio e serviços Institucional 275 (5) 337,50 (6) m²	11 (5) 12,50 (6) m	2,7	Vetado	6 pav e 20 m	70%	Residencial 15% Comércio/serviço 10%	1) Para uso residencial: Frontal =4,00 (1) Lateral (total) 1º e 2º pav = 0 ou h/8 (2) demais = h/8 Fundos = p/10 (7) 2) Para uso comércio/serviço: Frontal=0 (1) Lateral (total) 1º e 2º pav = 0 ou h/8 (2) demais = h/8 Fundos = p/10 (7)	-Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios -IPTU Progressivo no tempo -Desapropriação com títulos -Vetado -Vetado -Direito de preempção -Operações urbanas consorciadas										
											CENTRAL OESTE	Residência I Comércio e serviços Institucional 275 (5) 337,50 (6) m²	11 (5) 12,50 (6) m	4	Vetado	6 pav e 20 m	70%	Residencial 15% Comércio/serviço 10%	1) Para uso residencial: Frontal =4,00 (1) Lateral (total) 1º e 2º pav = 0 ou h/8 (2) demais = h/8 Fundos = p/10 (7) 2) Para uso comércio/serviço: Frontal=0 (1) Lateral (total) 1º e 2º pav = 0 ou h/8 (2) demais = h/8 Fundos = p/10 (7)	-Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios -IPTU Progressivo no tempo -Desapropriação com títulos -Vetado -Vetado -Direito de preempção -Operações urbanas consorciadas

PROPOSTO

PROPOSTO

Zona	Usos predominantes	Lote mínimo (T x p)	Testada mín (T)	Coeficiente aproveitamento		Número máximo pavimentos e Altura máxima (h)	Taxa ocupação (%)	Taxa permeabilidade (%)	Afastamento mínimo (m)	Instrumentos
				Básico	com aquisição/transf. Potencial					
VIAS ESTRUTURAIS	Residencial Comércio e serviços Institucional	250 (2) 337,50 (3) m²	10 (2) 12,50 (3) M	3,5	4,5	Comercial ou residencial 8 pav e 29,5m (5) (6) (11) Misto 10 pav e 41m (5) (6) (7) (11)	70% e/ou 90% para uso misto	Residencial: 15% Comercial: 10%	1) Para uso residencial: Frontal = 18,00m do eixo da via Lateral 1º, 2º e 3º pav. = 0 e demais = h/6 (1) (8) (9) Fundos = p/10 (4) (10) (13) 2) Para uso comércio/serviço e misto: Frontal = 14,00m do eixo da via Lateral 1º, 2º e 3º pav. = 0 e demais h/6 (1) (8) (9) Fundos = p/10 (4) (10) (13)	- Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios - IPTU Progressivo no tempo - Desapropriação com títulos - Outorga Onerosa - Direito de preempção - Operações urbanas consorciadas
VIAS CONECTORAS (EXCETO EM ZONAS CENTRAIS)	Residencial Comércio e serviços Institucional	250 (2) 337,50 (3) M²	10m (2) 12,50 (3)	3,0	4,0	Comercial ou residencial 7 pav e 26 m (5) (6) (11) Misto 8 pav 28 m (5) (6) (7) (11)	70%	Residencial: 15% Comercial: 10%	1) Para uso residencial: Sem Ciclovia: Frontal = 12,50m do eixo da via Com Ciclovia: Frontal = 14,00m do eixo da via Lateral 1º e 2º pav. = 0 e demais = h/6 (8) (9) Fundos = p/10, (4) (10) (13) 2) Para uso comércio/serviço e misto: Sem Ciclovia: Frontal = 8,50m do eixo da via Com Ciclovia: Frontal = 10,00m do eixo da via Lateral 1º e 2º pav. = 0 ou h/6 (1) e demais (8) (9) Fundos = p/10 (4) (10) (13)	- Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios - IPTU Progressivo no tempo - Desapropriação com títulos - Outorga Onerosa - Direito de preempção - Operações urbanas consorciadas

ATUAL

Zona	Usos predominantes	Lote mínimo (T x p)	Testada mínima (T)	Coeficiente aproveitamento		Número máximo pavimentos e Altura máxima (h)	Taxa ocupação (%)	Taxa permeabilidade (%)	Afastamento mínimo (m)	Instrumentos
				máximo	com aquisição ou transf. potencial					
RESIDENCIAL	Residência Comércio e serviços	275(5) m ² 337,50 m ²	11(5) 12,50(6) m	2,5	Vetado	6 pav e 20 m	65%	Residencial 15% Comércio/serviço 10%	Frontal =4,00 (1) Lateral (total) 1º e 2º pav = 0 ou h/6 (2) demais=h/6 Fundos = p/10 (7)	<ul style="list-style-type: none"> - Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios -IPTU Progressivo no tempo -Desapropriação com títulos -Vetado -Vetado -Direito de preempção -Operações urbanas consorciadas
RESIDENCIAL	Residencial Comércio e serviços	250 (2) 337,50 (3) m ²	10(2) 12,50 (3) M	1,5	2,5	4 pav e 13 m (5)	65%	Residencial : 15% Comercial: 10%	Para uso Residencial e Comercio/serviços Frontal =4,00 Lateral 1º e 2º pav. = 0 e demais h/6 (1) (8) (9) Fundos = p/10 (4) (10)	<ul style="list-style-type: none"> - Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios - IPTU Progressivo no tempo - Desapropriação com títulos - Outorga Onerosa - Direito de preempção - Operações urbanas consorciadas

PROPOSTO

ATUAL

Zona	Usos predominantes	Lote mínimo (T x p)	Testa da min (T)	Coeficiente aproveitamento		Número máximo pavimentos e Altura máxima (h)	Taxa ocupação (%)	Taxa permeabilidade (%)	Afastamento mínimo (m)	Instrumentos
				máximo	com aquisição/transf. potencial					
	Usos que não comprometam a qualidade hídrica da bacia Atividades rurais	5.000 m ²	20m	0,3	Vetado	1 pav e 5 m	30%	65%	Frontal = 10,00 (1) Lateral = 1,50 Fundos = 10,00	- Vetado - Direito de preempção - Operações urbanas consorciadas
	Usos que não comprometam a qualidade hídrica da bacia	5.000 m ²	20 m	0,3	0	1 pav e 5 m	30%	65%	Frontal = 4,0m Lateral = 1,50 (1) Fundos = 10,00	- Direito de preempção - Operação consorciada

PROPOSTO

ATUAL

PROPOSTO

Zona	Usos predominantes	Lote mínimo (T x p)	Testada min (T)	Coeficiente aproveitamento		Número máximo pavimentos e Altura máxima (h)	Taxa ocupação (%)	Taxa permeabilidade (%)	Afastamento mínimo (m)	Instrumentos
				máximo	com aquisição ou transf. potencial					
INDUSTRIAL E ATACADISTA	Indústrias e Comércio atacadista	Industrial 5.000 m ² Atacadista 750 m ²	Industrial 50m Atacadista 17m	1	Vetado	2 pav e 12 m	50%	35%	Frontal = 10,00 (1) Lateral = 5,0 Fundos = 5,0	- Direito de preempção - Operações urbanas consorciadas
INDUSTRIAL E ATACADISTA	Indústrias e comércio atacadista	Industrial 1.000m ² atacadista 750 m ²	Industrial 20m Atacadista 17m	2,0	0	4 pav. e 20 m	70%	15%	Frontal 4,00 (12) Lateral = 1º e 2º pav. 1,5 e demais h/6 (8) (9) Fundos = 2,5	- Direito de preempção - Operações urbanas consorciadas - O estudo de viabilidade deve propor as alterações prediais necessárias conforme a atividade a ser desenvolvida.

ATUAL

PROPOSTO

Zona	Usos predominantes	Lote mínimo (T x p)	Testa da min (T)	Coeficiente aproveitamento		Número máximo pavimentos e Altura máxima (h)	Taxa ocupação (%)	Taxa permeabilidade (%)	Afastamento mínimo (m)	Instrumentos
				máximo	com aquisição o/transf. potencial					
EXPANSÃO DA OCUPAÇÃO		275(5) ou 337,50 (8) (min) e 1230 (max) m ²	11(5) ou 12,50 (8) (min) e 41 (max) m	4	Vetado	6 pav e 20 m	70%	Residencial 15% Comércio/serviço 10%	Para uso Residencial e Comércio/serviços Frontal =4,00 (1) Lateral (total) 1° e 2° pav = 0 ou h/6 (2) demais=h/6 Fundos = p/10 (7)	<ul style="list-style-type: none"> - Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios -IPTU Progressivo no tempo -Desapropriação com títulos -Vetado -Vetado -Direito de preempção -Operações urbanas consorciadas
EXPANSÃO DA OCUPAÇÃO	Residencial Comércio e serviços	250(5) ou 337,50 (8)	10m (5) 12,50 (8) (mín)	1,5	2,5	4 pav e 20 m (5)	70%	Residencial: 15% Comercial: 10%	Para uso Residencial e Comercio/serviços Frontal =4,00 Lateral 1° e 2° pav, = 0 e demais h/6 (8) (9) Fundos = p/10 (4) (10)	<ul style="list-style-type: none"> - Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios - IPTU Progressivo no tempo - Desapropriação com títulos - Outorga Onerosa - Direito de preempção - Operações urbanas consorciadas

ATUAL

PROPOSTO

Zona	Usos predominantes	Lote mínimo (T x p)	Testada mín (T)	Coeficiente aproveitamento		Número máximo pavimentos e Altura máxima (h)	Taxa ocupação (%)	Taxa permeabilidade (%)	Afastamento mínimo (m)	Instrumentos
				máximo	com aquisição/transf. potencial					
SEP DE PROTEÇÃO DA PAISAGEM		380 (5) 435 (6) m²	12 (5) 14,50 (6) m²	2		3 pav. e 10 m	70%	25%	<p>1) Para uso residencial: Frontal = 4,00 (1) Lateral (total) 1º e 2º pav = 0 Ou h/8 (2) demais = h/8 Fundos = p/10 (7)</p> <p>2) Para uso comércio/serviço: Frontal = 0 (1) Lateral (total) 1º e 2º = 0 ou h/8 (2) demais = h/8 Fundos = p/10 (7)</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; -IPTU Progressivo no tempo; -Desapropriação com títulos; -Direito de preempção; -Operações urbanas consorciadas;
SEP DA PAISAGEM (4)	Residencial Comércio e serviços	250 (2) 337,50 (3) m²	10(2) 12,50 (3) M	2,0	2,5	3 pav e 10m	70%	25%	<p>1) Para uso residencial: Frontal =4,00 Lateral 1º e 2º pav. = 0 e demais = h/8 (8) (9)</p> <p>2) Para uso comércio/serviço e misto: Frontal=0 Lateral 1º e 2º pav. = 0 e demais h/8 (1) (8) (9) Fundos = p/10 (4) (10)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios - IPTU Progressivo no tempo - Desapropriação com títulos - Outorga Onerosa - Direito de preempção - Operações urbanas consorciadas

ATUAL

PROPOSTO

Zona	Usos predominantes	Lote mínimo (T x p)	Testada mín (T)	Coeficiente aproveitamento		Número máximo pavimentos e Altura máxima (h)	Taxa ocupação (%)	Taxa permeabilidade (%)	Afastamento mínimo (m)	Instrumentos
				máximo	com aquisição o/transf. potencial					
SEP DE PROTEÇÃO DOS MORROS	Residencial Comércio e serviços	(São João) 1.500 m ² (Fag) 275 (5) 337,50 (8) m ²	(São João) 25 m (Fag) 11 (5) m	(São João) 0,20 mais 0,05 da área do lote localiza da na ZRA (Fag) 0,5	Vetado	2 pav e 8 m	(S. João) 20% (Fag) 50%	25%	Frontal = 10,00 (1) Lateral = 1,50 (2) Fundos = (7)	- Vetado - Direito de preempção - Operações urbanas consorciadas
SEP DOS MORROS	Residencial Comércio e serviços	1.500 m ²	25m	0,5	0	2 pav e 8 m	50%	50%	Frontal = 4,00 Fundos = 10,00 Lateral = 1,50 (1)	- Vetado - Direito de preempção - Operações urbanas consorciadas

ATUAL

PROPOSTO

Zona	Usos predominantes	Lote mínimo (T x p)	Testada mín (T)	Coeficiente aproveitamento		Número máximo pavimentos e Altura máxima (h)	Taxa ocupação (%)	Taxa permeabilidade (%)	Afastamento mínimo (m)	Instrumentos
				máximo	com aquisição ou transf. potencial					
SEP DE PROTEÇÃO DO CAIS DO PORTO		275 (5) 337,50 (6) m ²	11(5) 12,50 (6) m	1	Vetado	2 pav e 8 m	70 %	25%	Frontal =4,00 (1) Lateral = 1,50 (2) Fundos = p/10(7)	<ul style="list-style-type: none"> - Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios - IPTU Progressivo no tempo - Desapropriação com títulos - Vetado - Direito de preempção - Operações urbanas consorciadas
SEP DO CAIS DO PORTO		250(5) 337,50 (6) m ²	10,0 (5) 12,50 (6) m	1,0	0	2 pav e 8 m	70%	25%	Frontal=4,00 Lateral = 1,50 (1) Fundos = p/10	<ul style="list-style-type: none"> - Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios - IPTU Progressivo no tempo - Desapropriação com títulos - Vetado - Direito de preempção - Operações urbanas consorciadas

ATUAL

PROPOSTO

Zona	Usos predominantes	Lote mínimo (T x p)	Testada min (T)	Coeficiente aproveitamento		Número máximo pavimentos e Altura máxima (h)	Taxa ocupação (%)	Taxa permeabilidade (%)	Afastamento mínimo (m)	Instrumentos
				Básico	com aquisição/transf. Potencial					
RUA HANS VARELMAN	Residencial Comércio e serviços	275 (5) 337,50 (6) m²	11 (5) 12,50 (6) m	4	vetado	6 pav e 20 m	70%	Residencial 15 % Comércio e Serviço 10 %	1) Para uso residencial e comércio/serviços Frontal = 4,00 (1) Lateral (total) 1º e 2º pav = 0 ou h/6 (2) demais = h/6 Fundos = p/10 (7)	· Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios · IPTU Progressivo no tempo · Desapropriação com títulos · Vetado · Vetado · Direito de preempção Operações urbanas consorciadas
VIAS ESTRUTURAIS	Residencial Comércio e serviços Institucional	250 (2) 337,50 (3) m²	10 (2) 12,50 (3) M	3,5	4,5	Comercial ou residencial 8 pav e 29,5m (5) (6) (11) Misto 10 pav e 41m (5) (6) (7) (11)	70% e/ou 90% para uso misto	Residencial: 15% Comercial: 10%	1) Para uso residencial: Frontal = 18,00m do eixo da via Lateral 1º, 2º e 3º pav. = 0 e demais = h/6 (1) (8) (9) Fundos = p/10 (4) (10) (13) 2) Para uso comércio/serviço e misto: Frontal = 14,00m do eixo da via Lateral 1º, 2º e 3º pav. = 0 e demais h/6 (1) (8) (9) Fundos = p/10 (4) (10) (13)	Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios IPTU Progressivo no tempo Desapropriação com títulos Outorga Onerosa Direito de preempção Operações urbanas consorciadas

ATUAL

PROPOSTO

Zona	Usos predominantes	Lote mínimo (T x p)	Testada mín (T)	Coeficiente aproveitamento		Número máximo pavimentos e Altura máxima (h)	Taxa ocupação (%)	Taxa permeabilidade (%)	Afastamento mínimo (m)	Instrumentos
				Básico	com aquisição/transf. Potencial					
RUA OSVALDO ARANHA		275 (5) 337,50 (6) m²	11 (5) 12,50 (6) m	2,5	vetado	6 pav e 20 m	70%	Residencial 15 % Comércio e Serviço 10 %	1) Para uso residencial: Frontal = 15,00 a partir do eixo da via (1) Lateral (total) 1º e 2º pav = 0 ou h/6 (2) demais = h/6 Fundos = p/10 (7) 2) Para uso comércio/serviço: Frontal = 11,00 a partir do eixo da via (1) Lateral (total) 1º e 2º pav = 0 ou h/6 (2) demais = h/6 Fundos = p/10 (7)	<ul style="list-style-type: none"> - Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios - IPTU Progressivo no tempo - Desapropriação com títulos - Vetado - Vetado - Direito de preempção Operações urbanas consorciadas
VIAS ESTRUTURAIS	Residencial e Comércio serviços Institucional	250 (2) 337,50 (3) m²	10 (2) 12,50 (3) M	3,5	4,5	Comercial ou residencial 8 pav e 29,5m (5) (6) (11) Misto 10 pav e 41m (5) (6) (7) (11)	70% e/ou 90% para uso misto	Residencial: 15% Comercial: 10%	1) Para uso residencial: Frontal = 18,00m do eixo da via Lateral 1º, 2º e 3º pav. = 0 e demais = h/6 (1) (8) (9) Fundos = p/10 (4) (10) (13) 2) Para uso comércio/serviço e misto: Frontal = 14,00m do eixo da via Lateral 1º, 2º e 3º pav. = 0 e demais h/6 (1) (8) (9) Fundos = p/10 (4) (10) (13)	Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios IPTU Progressivo no tempo Desapropriação com títulos Outorga Onerosa Direito de preempção Operações urbanas consorciadas
VIAS CONECTORAS (EXCETO EM ZONAS CENTRAIS)	Residencial e Comércio serviços Institucional	250 (2) 337,50 (3) M²	10m (2) 12,50(3)	3,0	4,0	Comercial ou residencial 7 pav e 28 m (5) (6) (11) Misto 8 pav 28 m (5) (6) (7) (11)	70%	Residencial: 15% Comercial: 10%	1) Para uso residencial: Sem Ciclovia: Frontal = 12,50m do eixo da via Com Ciclovia: Frontal = 14,00m do eixo da via Lateral 1º e 2º pav. = 0 e demais = h/6 (8) (9) Fundos = p/10 (4) (10) (13) 2) Para uso comércio/serviço e misto: Sem Ciclovia: Frontal = 8,50m do eixo da via Com Ciclovia: Frontal = 10,00m do eixo da via Lateral 1º e 2º pav. = 0 ou h/6 (1) e demais (8) (9) Fundos = p/10 (4) (10) (13)	Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios IPTU Progressivo no tempo Desapropriação com títulos Outorga Onerosa Direito de preempção Operações urbanas consorciadas

ATUAL

PROPOSTO

Zona	Usos predominantes	Lote mínimo (T x p)	Testada mín (T)	Coeficiente aproveitamento		Número máximo pavimentos e Altura máxima (h)	Taxa ocupação (%)	Taxa permeabilidade (%)	Afastamento mínimo (m)	Instrumentos
				Básico	com aquisição/transf. Potencial					
RUA BUARQUE DE MACEDO	Residencial Comércio e serviços	275 (5) 337,50 (6) m²	11 (5) 12,50 (6) m	2,7	vetado	6 pav e 20 m	70%	Residencial 15 % Comércio e Serviço 10 %	<p>1) Para uso residencial: Frontal = 15,00 a partir do eixo da via (1) Lateral (total) 1° e 2° pav = 0 ou h/6 (2) demais = h/6 Fundos = p/10 (7)</p> <p>2) Para uso comércio/serviço: Frontal=11,00 a partir do eixo da via (1) Lateral (total) 1° e 2° pav = 0 ou h/6 (2) demais = h/6 Fundos = p/10 (7)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios - IPTU Progressivo no tempo - Desapropriação com títulos - Vetado - Vetado - Direito de preempção <p>Operações urbanas consorciadas</p>
VIAS ESTRUTURAIS	Residencial e Comércio serviços Institucional	250 (2) 337,50 (3) m²	10 (2) 12,50 (3) M	3,5	4,5	Comercial ou residencial 8 pav e 29,5m (5) (6) (11) Misto 10 pav e 41m (5) (6) (7) (11)	70% e/ou 90% para uso misto	Residencial: 15% Comercial: 10%	<p>1) Para uso residencial: Frontal = 18,00m do eixo da via Lateral 1°, 2° e 3° pav. = 0 e demais = h/6 (1) (8) (9) Fundos = p/10 (4) (10) (13)</p> <p>2) Para uso comércio/serviço e misto: Frontal= 14,00m do eixo da via Lateral 1°, 2° e 3° pav. = 0 e demais h/6 (1) (8) (9) Fundos = p/10 (4) (10) (13)</p>	<p>Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios</p> <p>IPTU Progressivo no tempo</p> <p>Desapropriação com títulos</p> <p>Outorga Onerosa</p> <p>Direito de preempção</p> <p>Operações urbanas consorciadas</p>

ATUAL

PROPOSTO

Zona	Usos predominantes	Lote mínimo (T x p)	Testada mín (T)	Coeficiente aproveitamento		Número máximo pavimentos e Altura máxima (h)	Taxa ocupação (%)	Taxa permeabilidade (%)	Afastamento mínimo (m)	Instrumentos
				Básico	com aquisição/transf. Potencial					
ESTRADA CYLON ROSA	Residencial Comércio e serviços	275 (5) 337,50 (6) m²	11 (5) 12,50 (6) m	4	vetado	6 pav e 20 m	70%	Residencial 15 % Comércio e Serviço 10 %	Para uso Residencial e Comercio/serviços Frontal = 12,50 m a partir do eixo da via (1) Lateral (total) 1ª e 2ª pav = 0 ou h/6 (2) demais = h/6 Fundos = p/10 (7)	<ul style="list-style-type: none"> - Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios - IPTU Progressivo no tempo - Desapropriação com títulos - Vetado - Vetado - Direito de preempção Operações urbanas consorciadas
VIAS ESTRUTURAIS	Residencial Comércio e serviços Institucional	250 (2) 337,50 (3) m²	10 (2) 12,50 (3) M	3,5	4,5	Comercial ou residencial 8 pav e 29,5m (5) (6) (11) Misto 10 pav e 41m (5) (6) (7) (11)	70% e/ou 90% para uso misto	Residencial: 15% Comercial: 10%	1) Para uso residencial: Frontal = 18,00m do eixo da via Lateral 1ª, 2ª e 3ª pav. = 0 e demais = h/6 (1) (8) (9) Fundos = p/10 (4) (10) (13) 2) Para uso comércio/serviço e misto: Frontal = 14,00m do eixo da via Lateral 1ª, 2ª e 3ª pav. = 0 e demais h/6 (1) (8) (9) Fundos = p/10 (4) (10) (13)	Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios IPTU Progressivo no tempo Desapropriação com títulos Outorga Onerosa Direito de preempção Operações urbanas consorciadas

ATUAL

PROPOSTO

Zona	Usos predominantes	Lote mínimo (T x p)	Testada mín (T)	Coeficiente aproveitamento		Número máximo pavimentos e Altura máxima (h)	Taxa ocupação (%)	Taxa permeabilidade (%)	Afastamento mínimo (m)	Instrumentos
				Básico	com aquisição/transf. Potencial					
RUA DR. BRUNO DE ANDRADE	Residencial Comércio e serviços	275 (5) 337,50 (6) m²	11 (5) 12,50 (6) m	4	vetado	6 pav e 20 m	70%	Residencial 15 % Comércio e Serviço 10 %	1) Para uso residencial: Frontal = 4,00 (1) Lateral (total) 1° e 2° pav = 0 ou h/6 (2) demais = h/6 Fundos = p/10 (7) 2) Para uso comércio/serviço: Frontal = 0 (1) Lateral (total) 1° e 2° pav = 0 ou h/6 (2) demais = h/6 Fundos = p/10 (7)	· Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios · IPTU Progressivo no tempo · Desapropriação com títulos · Vetado · Vetado · Direito de preempção Operações urbanas consorciadas
ZONAS CENTRAIS	Residencial Comércio e serviços Institucional	250 (2) 337,50 (3) m²	10 (2) 12,50 (3) M	3,5	4,5	Comercial ou residencial 8 pav e 29,5m Misto 10 pav e 41m (5)(6) (7)(11)	70% e/ou 90% para uso misto	Residencial: 15% Comercial: 10%	1) Para uso residencial: Frontal = 4,00 Lateral 1°, 2° e 3° pav = 0 e demais = h/6 (1)(8)(9) Fundos = p/10 (4)(10) 2) Para uso comércio/serviço e misto: Frontal = 0 Lateral 1°, 2° e 3° pav = 0 e demais h/6 (1)(8)(9) Fundos = p/10 (4)(10)	– Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios – IPTU Progressivo no tempo – Desapropriação com títulos – Outorga Onerosa – Direito de preempção – Operações urbanas consorciadas

- (1) Recuo mínimo previsto no caso de paredes com aberturas nunca é inferior a 1,50 m;
- (2) Lote situado em centro de quadra;
- (3) Lote de esquina ou mais de uma frente;
- (4) Em edificações com até 3 pavimentos e 11,50m de altura (nas zonas centrais e/ou em vias estruturais) e edificações com até 2 pavimentos e 8,50m de altura (demais zonas) não é necessário recuo de fundos;
- (5) As garagens em edifícios residenciais, comerciais e mistos, não são computáveis no índice construtivo, bem como as circulações verticais dos prédios;
- (6) Os pavimentos de garagem em edifícios residenciais, comerciais e mistos não serão computáveis na altura máxima da edificação, não ultrapassando o limite de 2 pavimentos adicionais;
- (7) No caso de edificação mista poderá ser utilizado até três pavimentos comerciais, com área mínima de 1/3 de um pavimento para esta finalidade;
- (8) Exceto para uso exclusivo de circulação vertical, em um dos recuos não ultrapassando os 5m de largura;
- (9) Se o recuo lateral for superior a 5m, pode ser utilizado os 5m como recuo lateral;
- (10) No caso em que o recuo de fundos for inferior ao lateral, adote-se o recuo lateral, limitado à 5,00m;
- (11) A altura máxima para prédios de até 2 pavimentos ou andares de base é de 8,50m e/ou para prédios de até 3 pavimentos ou andares de base é de 11,50m;
- (12) Lote com frente para rodovias deve ser atendido o recuo obrigatório da faixa de domínio, mais um recuo frontal de 10m.
- (13) Nos casos em que o gabarito existente da via for maior que o gabarito proposto pela Lei do Sistema Viário, mantém-se o recuo frontal para uso residencial de 4,0m e para uso comercial/misto 0m do alinhamento existente.

LEGENDA

T: testada

p: profundidade

h: altura