

CAPACITAÇÃO DE DELEGADOS

4ª ETAPA DO PROCESSO DE REVISÃO
DO PLANO DIRETOR DE SÃO FRANCISCO DO SUL

PLANO DIRETOR



CAPACITAÇÕES E OFICINAS DE PLANEJAMENTO



CONCEITO – PLANO DIRETOR

➤ **Constituição Federal de 1988:**

Art. 30. Compete aos Municípios:

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

...

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.

§ 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.

...

CONCEITO – PLANO DIRETOR

- Para a elaboração e revisões do Plano Diretor deve ser observados os princípios constitucionais da política urbana e as diretrizes gerais do Estatuto da Cidade.



Conforme capítulo III, Art. 39. do Estatuto da Cidade, reforça que:

“A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º ”

EXIGÊNCIAS – PLANO DIRETOR

De acordo com o Art. 40 do Estatuto da Cidade:

§ 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

§ 3º A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

- I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;
- II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;
- III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

EXIGÊNCIAS – PLANO DIRETOR

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:

- I – com mais de vinte mil habitantes;
- II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;
- III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do Art. 182 Constituição Federal;
- IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico;
- V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.
- VI - incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos.

§ 1º No caso da realização de empreendimentos ou atividades enquadrados no inciso V do caput, os recursos técnicos e financeiros para a elaboração do plano diretor estarão inseridos entre as medidas de compensação adotadas.

§ 2º No caso de cidades com mais de quinhentos mil habitantes, deverá ser elaborado um plano de transporte urbano integrado, compatível com o plano diretor ou nele inserido.

EXIGÊNCIAS – PLANO DIRETOR

E ainda foi incluído pela Lei nº 13.146 de 2015, no § 3º que as cidades que possuem a obrigatoriedade de elaboração dos plano Diretor deverão:



“Elaborar plano de rotas acessíveis, compatível com o plano diretor; que disponha sobre os passeios públicos a serem implantados ou reformados pelo poder público, com vistas a garantir acessibilidade da pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida a todas as rotas e vias existentes, inclusive as que concentrem os focos geradores de maior circulação de pedestres, como os órgãos públicos e os locais de prestação de serviços públicos e privados de saúde, educação, assistência social, esporte, cultura, correios e telégrafos, bancos, entre outros, sempre que possível de maneira integrada com os sistemas de transporte coletivo de passageiros”.

EXIGÊNCIAS – PLANO DIRETOR

O Estatuto no Art. 42, traz que o plano diretor deverá conter no mínimo:

I – a **delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios**, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei;

II – disposições requeridas pelos **Arts. 25, 28, 29, 32 e 35** desta Lei;

Art. 25. – Direito de Preempção;

Art. 28. e 29. – Outorga Onerosa do Direito de Construir;

Art. 32. – Operações Urbanas Consorciadas;

Art. 35. – Transferência do Direito de Construir.

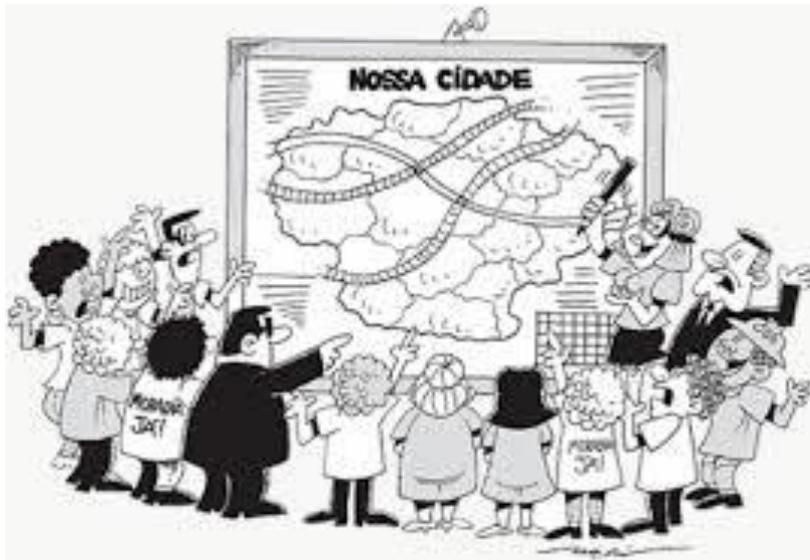
III – **sistema de acompanhamento e controle.** (Capítulo IV)

EXIGÊNCIAS – PLANO DIRETOR

➤ DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

Art. 43. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

- I – órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;
- II – debates, audiências e consultas públicas;
- III – conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;
- IV – iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;



*O Plano Diretor de um município é uma **tarefa compartilhada, entre Poder Público e População Local**, pois ambos devem participar no processo de elaboração desse documento, **o qual deve possibilitar uma vida urbana mais confortável, mais segura, bem como o desenvolvimento econômico, associada ao social**. Nele devem estar definidas as prioridades para o desenvolvimento da cidade.*

DESTAQUE

O plano diretor não deve ser visto como um plano de governo, que representa a visão do Prefeito. Ele deve traduzir os anseios de todos os cidadãos sobre o desenvolvimento municipal.



O objetivo do Plano Diretor não é resolver todos os problemas da cidade, mas sim ser um instrumento para a definição de estratégias para as futuras intervenções, estabelecendo princípios de ação para o conjunto dos agentes envolvidos na construção da cidade, servindo também de **base para a gestão pactuada da cidade.**

PRODUTOS DO PLANO DIRETOR

Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo

+

Parcelamento do Solo

+

Perímetro Urbano

**LEI REVISADA
PLANO DIRETOR**

Mapas Temáticos (Zoneamento e Macrozoneamento)

+

Atualizações de Base Cartográfica

+

Tabelas de Parâmetros Urbanísticos

**ANEXOS
PLANO DIRETOR**

MAPA DE MACROZONEAMENTO

O mapa de macrozoneamento é o **primeiro nível de definição das diretrizes espaciais** do Plano Diretor. As macrozonas têm o objetivo de **estabelecer uma lógica para crescimento da cidade**, contemplando:

- Definição do Perímetro Urbano;
- Áreas urbanas a serem mais adensadas;
- Ordem de prioridade de urbanização;

Exemplo: Macrozoneamento do Plano Diretor de São José/SC.

MU-A Área mais populosa (cerca de 80% da população) e com maior disponibilidade de infraestrutura do território municipal.

MU-B Segunda área mais populosa (cerca de 17% da população) e com infraestrutura insuficiente.

MT Área a segunda menor população (cerca de 3,5%) e pouca disponibilidade de infraestrutura.

MR Área com a menor população e ocupação dispersa por propriedades rurais.

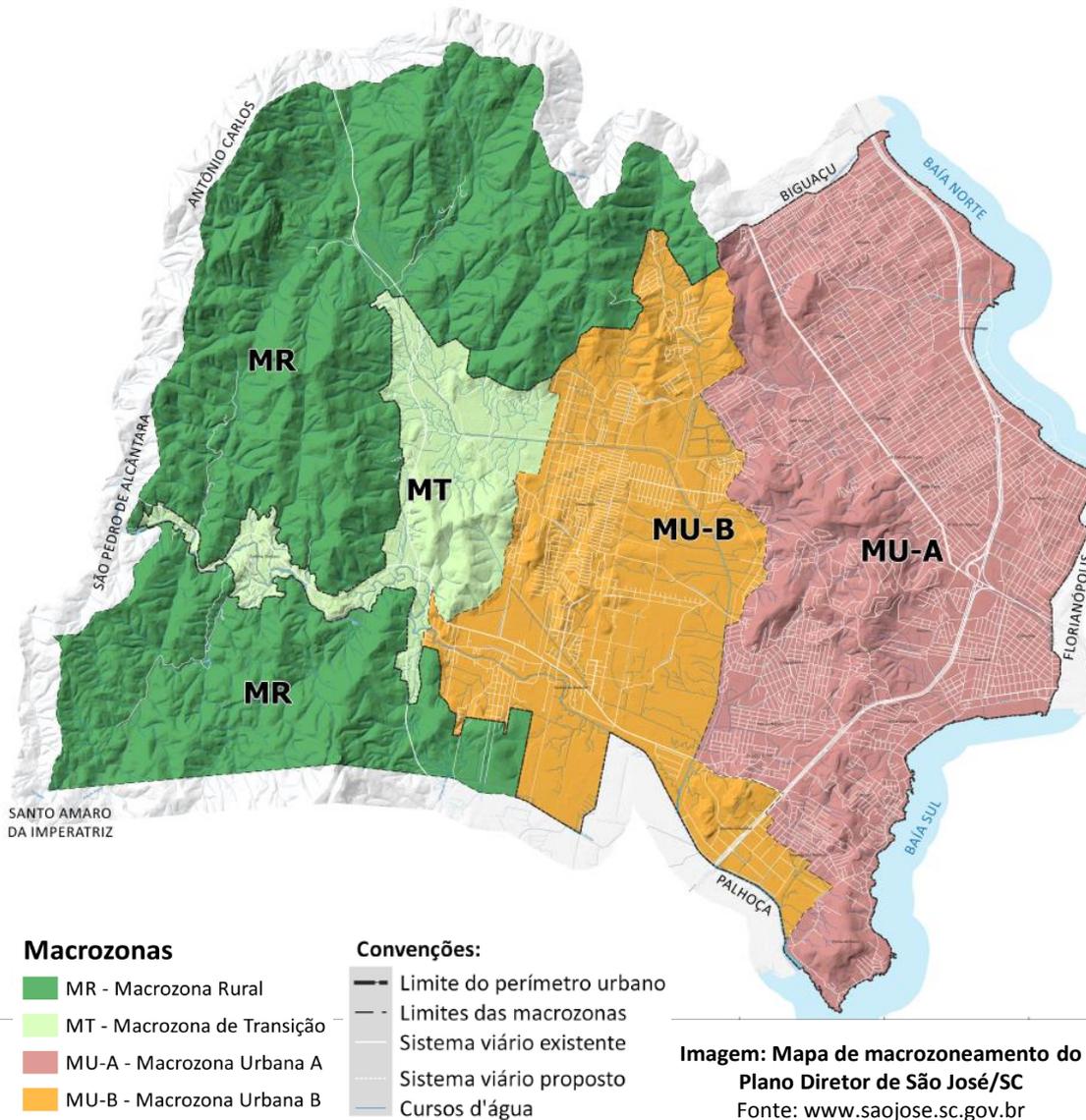


Imagem: Mapa de macrozoneamento do Plano Diretor de São José/SC
Fonte: www.saojose.sc.gov.br

MAPA DE ZONEAMENTO

O mapa de zoneamento é a **delimitação da cidade em zonas específicas** onde são aplicados **parâmetros urbanísticos** que regulam o uso e ocupação do solo.

Geralmente é complementado por **tabelas** em que são descritas as zonas, usos admitidos e os parâmetros urbanísticos:

- GABARITO
- RECUOS E AFASTAMENTOS
- TAXA DE OCUPAÇÃO
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DO LOTE
- LOTE MÍNIMO/TESTADA MÍNIMA
- TAXA DE PERMEABILIDADE
- VAGAS DE ESTACIONAMENTO

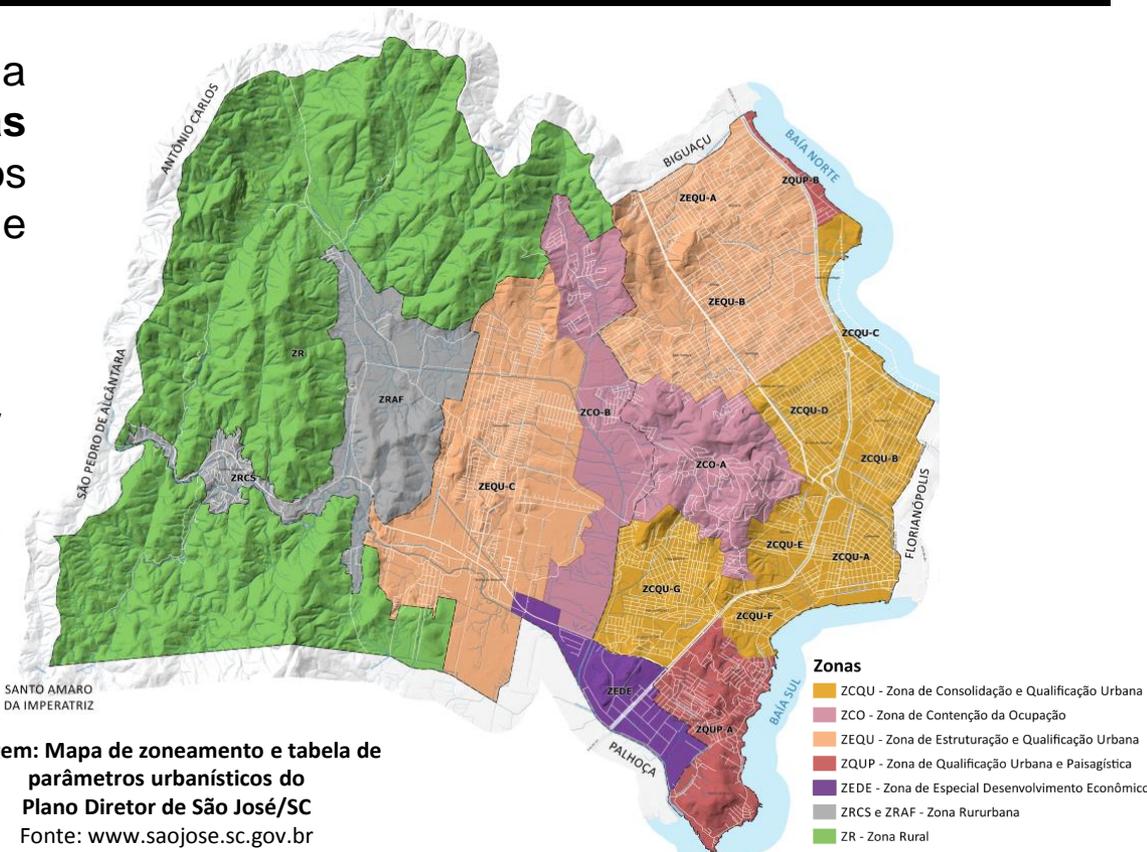


Tabela 01: Parâmetros Urbanísticos
Macrozonas e Zonas

Zona	Sigla	Testada mínima do lote (m) [a]	Área mínima do lote (m²) [a] [b]	Coeficiente de aproveitamento			Número máximo de pavimentos [d]	Taxa de ocupação máxima (%)		Taxa de permeabilidade mínima (%)	Afastamentos mínimos (m)		Tipos de vagas para estacionamento [g]
				Mínimo	Básico	Máximo		Torre	Embasamento		Frontal	Fundos e laterais [f]	
Zona de Consolidação e Qualificação Urbana A	ZCQU-A	20	1.000	0,1	1	5,5	16	30	65	20	5	5	Tipo C
Zona de Consolidação e Qualificação Urbana B	ZCQU-B	20	750	0,1	1	3,5	6	40	65	20	5	5	Tipo C
Zona de Consolidação e Qualificação Urbana C	ZCQU-C	20	750	0,1	1	3,5	6	40	65	20	5	5	Tipo C
Zona de Consolidação e Qualificação Urbana D	ZCQU-D	20	500	0,1	1	2	4	50	50	15	5	3	Tipo C
Zona de Consolidação e Qualificação Urbana E	ZCQU-E	20	500	0,1	1	2	4	50	50	15	5	3	Tipo C
Zona de Consolidação e Qualificação Urbana F	ZCQU-F	20	500	0,1	1	2	4	50	50	15	5	3	Tipo C
Zona de Consolidação e Qualificação Urbana G	ZCQU-G	20	500	0,1	1	2	4	50	50	15	5	3	Tipo C

USOS ADMITIDOS

Para cada zoneamento serão admitidos usos/ atividades especificadas em tabelas e descrição textual, conforme exemplo abaixo:

Zona	Uso admitidos
ZIC	R1, R2b,
	C1, C2
	S1, S2, S3.a, S3.f
	INST1, INST2, INST3.a
ZDU I	R1, R2, R3
	C1, C2
	S1, S2, S3.a, S3.c
	INST1, INST2, INST3.a
ZDU II	R1, R2, R3
	C1, C2, C3,C4,C5
	S1, S2, S3.a, S3.c
	INST1, INST2, INST3.a
ZDU III	R1, R2, R3
	C1, C2, C3,C4,C5
	S1, S2, S3.a, S3.c
	INST1, INST2, INST3.a
ZDU IV	R1, R2, R3
	C1, C2
	S1, S2, S3.a, S3.c
	INST1, INST2, INST3.a

RESIDENCIAL

R1 – RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Edificação residencial isolada;

R2 – RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

R2.a – Edificações residenciais geminadas paralelas ao alinhamento predial;
R2.b - Edifício residencial de apartamentos constituído por apenas um bloco;

R3 – CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS

R3.a - Conjunto de edificações residenciais horizontais;
R3.b – Conjunto de edifícios residenciais verticais;
R3.c – Conjunto de edificações residenciais geminadas transversais ao alinhamento predial;

COMERCIAL

C1 – COMÉRCIO LOCAL

Comércio varejista de produtos do cotidiano relacionados ao uso residencial
Área máxima de até 100m².

Exemplo: Padarias/Confeitarias, Verdureiras, Açougue, Peixaria, Mercearias, Lanchonetes, Bar ou Choperias, Restaurantes, Pizzaria, Revistarias, Farmácia, Cosméticos, Papelarias, Floricultura, Aviamentos, Vestuário, Artesanato, Presentes, etc.

C2 – COMÉRCIO DE PEQUENO PORTE

Comércio varejista diversificado de bairro
Área máxima de até 300m².

Exemplo: Mercados, Churrascarias, Utensílios e Artigos Domésticos, Móveis, Eletrodomésticos, Óticas, Vidraçarias, Comércio de Plantas Ornamentais, Agropecuária, Artigos esportivos, Peças e acessórios para automóveis, Bicicletas, Instrumentos Musicais, Agências de Turismo, Suprimentos de informática, Ferramentas, Artigos para festa, Artigos para Vestuário e Acessórios, Embalagens, Materiais elétricos, Acabamentos para construção, Materiais para escritório, Materiais médicos e hospitalares, etc.

SERVIÇOS

S1 – SERVIÇOS LOCAIS

Área máxima de até 100m².

Prestação de serviços do cotidiano compatíveis com o uso residencial ou serviços prestados por profissionais autônomos em escritório ou sala comercial anexo à residência.

Exemplo: Salão de Cabelereiro, Barbearia, Costureira, Sapateiro, Chaveiro, Copiadora/Plotagem, Fotógrafo, Relojoeiro, Reparação e concertos de artigos pequenos, Serviços de entrega rápida, Pet shop, Profissionais liberais (Advogados, Engenheiros, Arquitetos, Contador, Consultores, Dentista, Fisioterapeutas, Psicólogos, Técnicos de Informática, Professores Particulares, Representantes, etc).

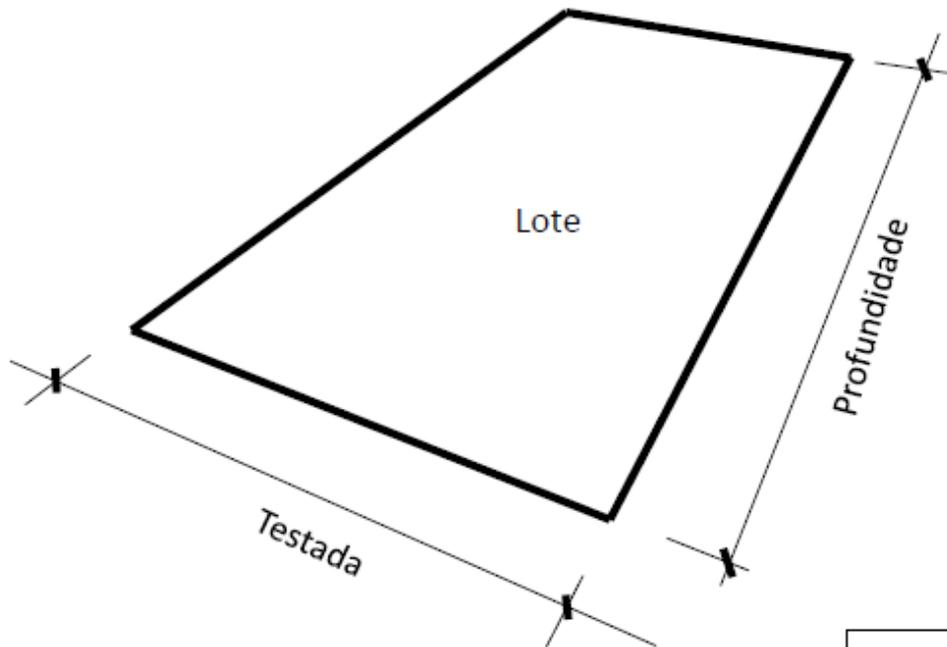
PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Os parâmetros urbanísticos deverão estar de acordo com o objetivo para cada zoneamento, incluindo:

- **Proporcionalidade entre a ocupação e infraestrutura,**
- **Necessidade de proteção de áreas frágeis e/ou de interesse cultural,**
- **Harmonia do ponto de vista volumétrico, etc.**

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

LOTE MÍNIMO E TESTADA MÍNIMA

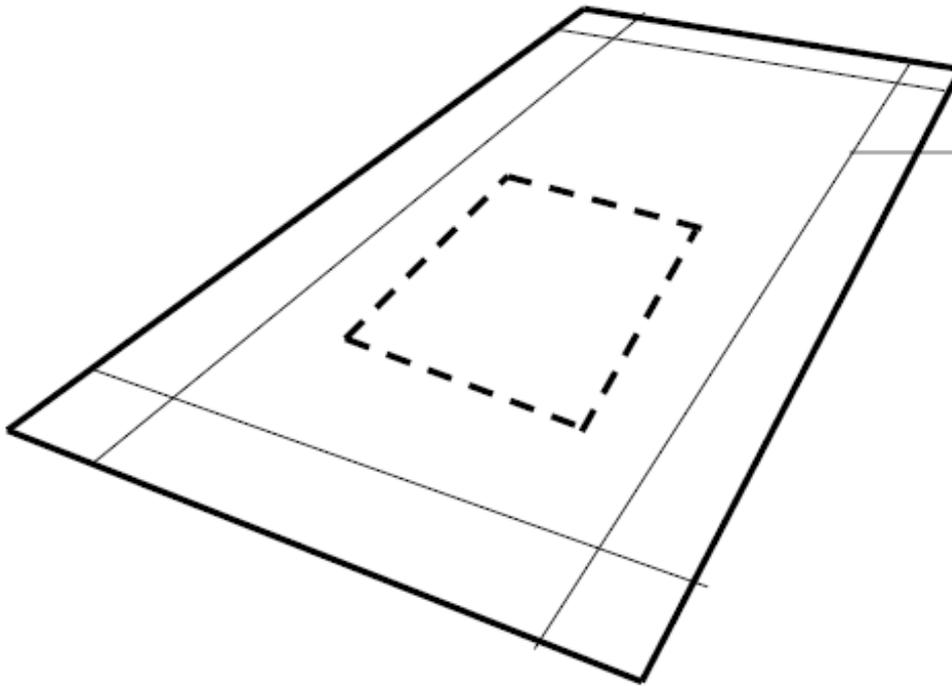


A área mínima do lote é igual à dimensão da testada multiplicada pela dimensão da profundidade.

$$\text{Área do Lote} = \text{Testada} \times \text{Profundidade}$$

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

RECUOS E AFASTAMENTOS



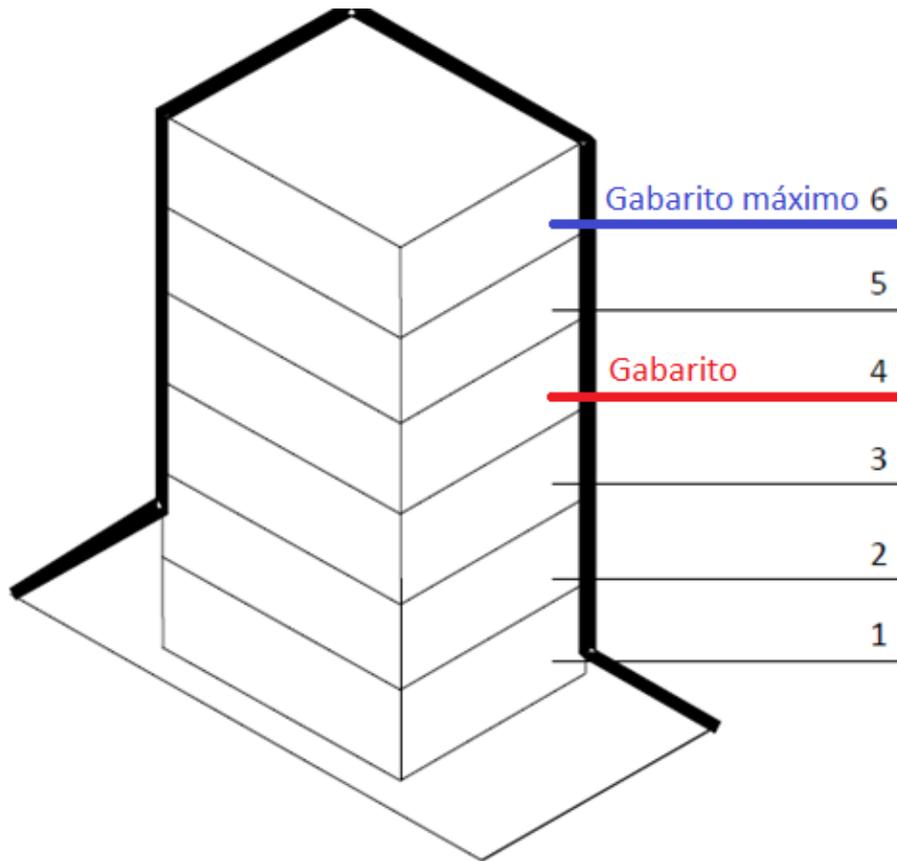
É a distância que a edificação deve observar a partir das divisas do lote.

- Frontal
- Lateral
- Fundos

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

GABARITO

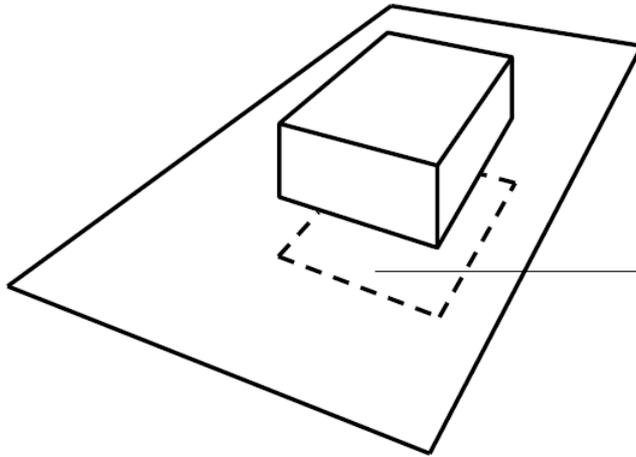
Expressa, em pavimentos ou metros, a ALTURA E ALTURA MÁXIMA PERMITIDA para as edificações em uma determinada zona.



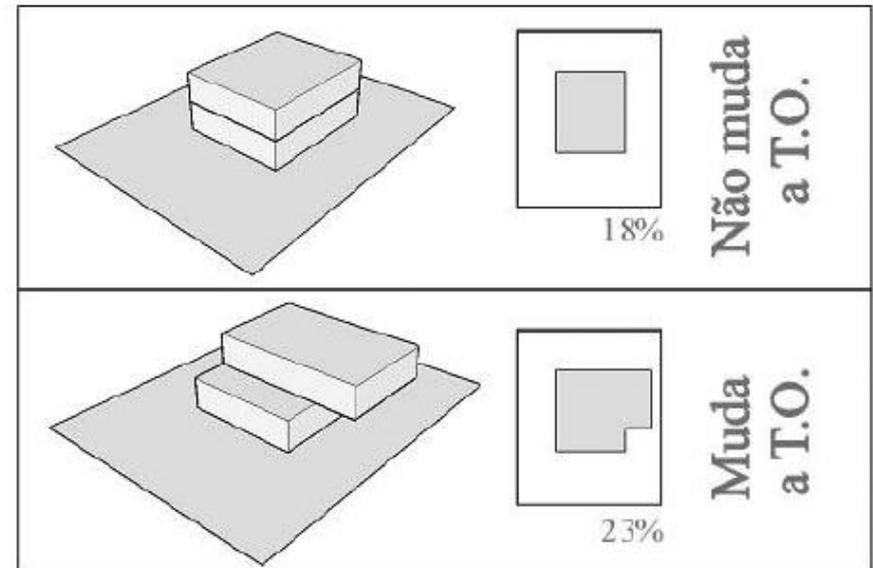
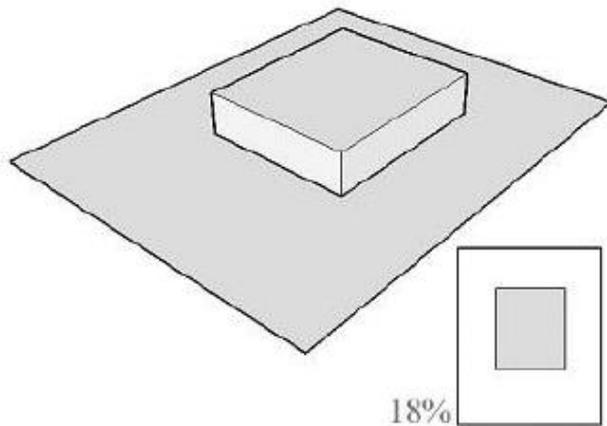
O número máximo de pavimentos deve ser compatível com a densidade desejada para cada zona.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

TAXA DE OCUPAÇÃO

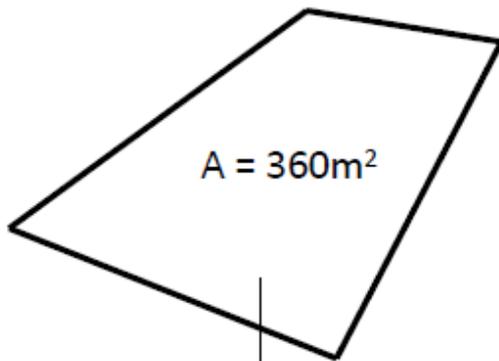


É a relação percentual entre a projeção horizontal da edificação e a área do terreno.



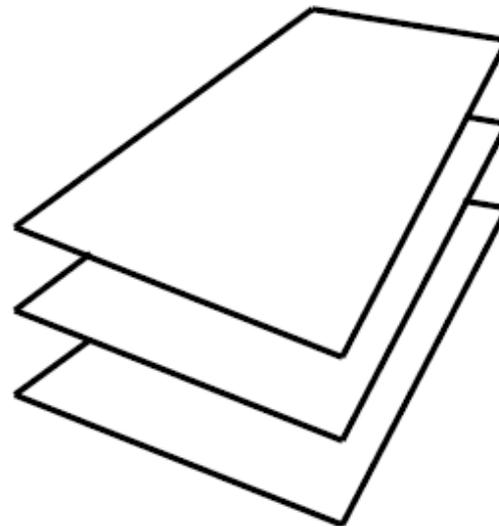
PARÂMETROS URBANÍSTICOS

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DO LOTE



Número que multiplicado pela área do terreno, indica a área total que pode ser construída.

C.A. = $\textcircled{3}$

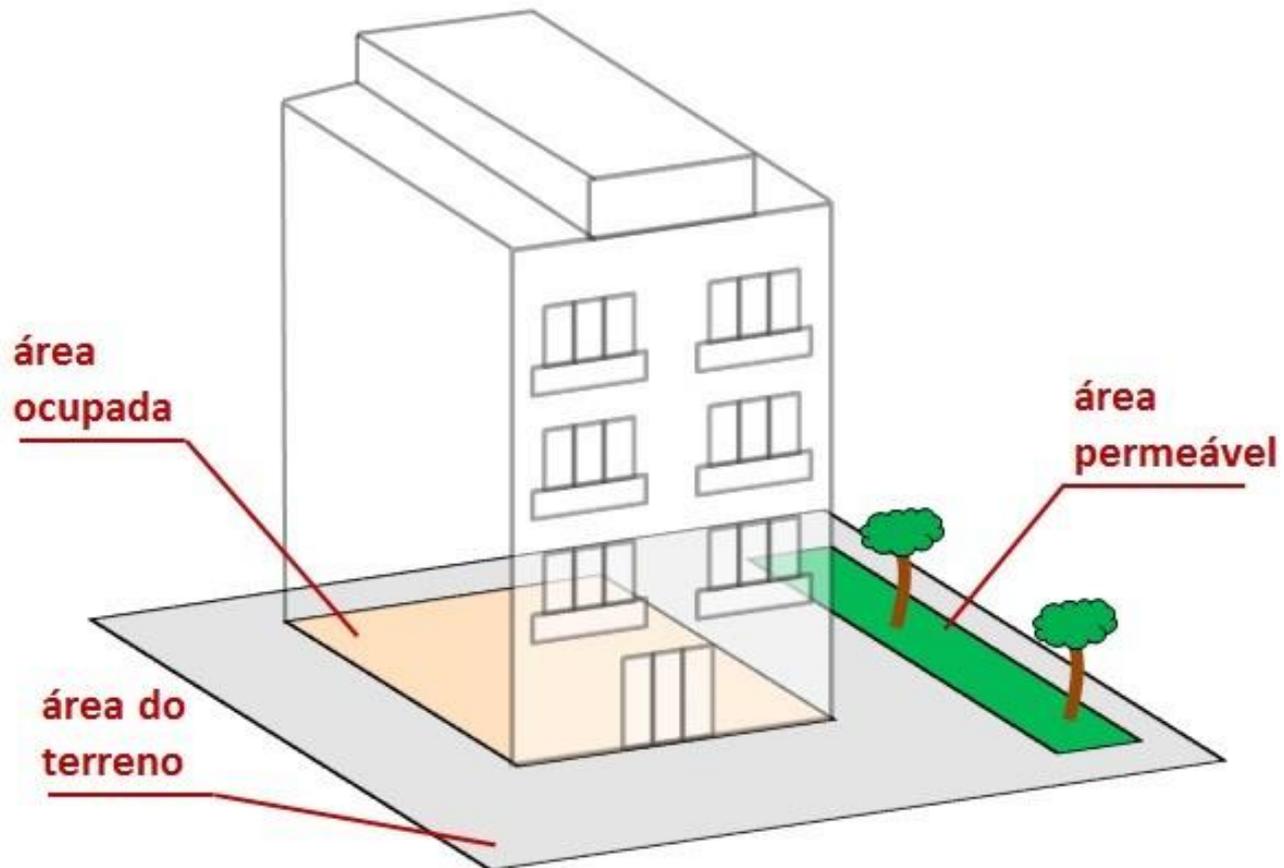


Área máxima a ser construída = 3×360
= 1080 m^2

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

TAXA DE PERMEABILIDADE

Relação percentual entre a parte permeável, que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e a área do lote.



PARÂMETROS URBANÍSTICOS

VAGAS DE ESTACIONAMENTO

ANEXO 07 - VAGAS DE ESTACIONAMENTO				
USO	Específico	Descrição	Vagas	Obs
R	R1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	não exige	(11)
	R2; R3; R4; R5, CR	Multifamiliar, geminado, em série, condomínio	1 vaga por unidade residencial	
C	C1	COMÉRCIO DE ÂMBITO LOCAL;	1 vaga a cada 50m ²	(1) (3) (4) (8) (9) (10)
	C2	COMÉRCIO DE PEQUENO PORTE EM GERAL;		
	C3	COMÉRCIO DE MÉDIO PORTE EM GERAL;		
	C4	COMÉRCIO DE GRANDE PORTE EM GERAL;		
	C5.a;	COMÉRCIO DE MATERIAIS PERIGOSOS	1 vaga a cada 25m ²	
	C5.b;	SHOPPING CENTER e HIPERMERCADOS;	1 vaga a cada 50m ²	
C5.c	AGÊNCIA DE VALORES	1 vaga a cada 50m ²		
S	S1	PRESTADOR DE SERVIÇOS RESIDENCIAIS	1 vaga a cada 50m ²	(2) (3) (5) (6) (8) (9) (12)
	S2.a	PRESTADOR DE SERVIÇOS DE ÂMBITO LOCAL		
	S2.b	ESCRITÓRIOS PROFISSIONAIS DE PEQUENO PORTE		
	S2.c	SERVIÇOS MÉDICOS E DE TRATAMENTO DE SAÚDE		
	S3.a	PRESTADOR DE SERVIÇOS DE PEQUENO PORTE		
	S3.b	ESCRITÓRIOS PROFISSIONAIS DE GRANDE PORTE		
	S3.c	SERVIÇOS MÉDICOS E DE TRATAMENTO DE SAÚDE	1 vaga a cada 25m ²	
	S3.d	SERVIÇOS PARA ENTRETENIMENTO E RECREAÇÃO DE ÂMBITO LOCAL		
	S3.e	DEPÓSITOS PEQUENOS	não exige	
	S3.f	OFICINAS LEVES	1 vaga a cada 50m ²	
	S4.a	PRESTADOR DE SERVIÇOS DE GRANDE PORTE	1 vaga a cada 50m ²	
	S4.b	SERVIÇOS MÉDICOS E DE TRATAMENTO DE SAÚDE	1 vaga a cada 50m ²	
	S4.c	SERVIÇOS PARA ENTRETENIMENTO E RECREAÇÃO EM GERAL	1 vaga a cada 50m ²	
	S4.d	DEPÓSITOS DE GRANDE PORTE	não exige	
	S4.e	OFICINAS PESADAS	1 vaga a cada 150m ²	
S5.a	SERVIÇOS PARA ENTRETENIMENTO E RECREAÇÃO DE GRANDE PORTE	1 vaga a cada 50m ²		
S5.b	DEPÓSITOS DE PRODUTOS PERIGOSOS	não exige		
E	E1	INSTITUIÇÃO DE ENSINO DE ÂMBITO LOCAL	1 vaga a cada 25m ²	(2) (3) (5) (6)
	E2.a	INSTITUIÇÃO DE ENSINO DE ÂMBITO LOCAL	1 vaga a cada 25m ²	
	E2.b	INSTITUIÇÃO RELIGIOSA	1 vaga a cada 10 lugares	
	E2.c	INSTALAÇÕES CULTURAIS, ESPORTIVAS E SOCIAIS	1 vaga a cada 50m ²	
	E3.a	INSTITUIÇÃO DE ENSINO DE ÂMBITO GERAL	1 vaga a cada 80m ²	
	E3.b	INSTITUIÇÃO RELIGIOSA	1 vaga a cada 10 lugares	
	E3.c	INSTALAÇÕES CULTURAIS, ESPORTIVAS E SOCIAIS	1 vaga a cada 50m ²	
	E3.d	INFRAESTRUTURA BÁSICA	Sujeito a análise da SEPLAN	
	E3.e	INSTITUIÇÕES PÚBLICAS ADMINISTRATIVAS	1 vaga a cada 50m ²	
	E4.a	INSTITUIÇÃO DE ENSINO DE GRANDE PORTE	1 vaga a cada 80m ²	
	E4.b	INSTITUIÇÃO RELIGIOSA	1 vaga a cada 10 lugares	
	E4.c	INSTITUIÇÃO DE ENSINO DE GRANDE PORTE	1 vaga a cada 50m ²	
	E4.d	INFRAESTRUTURA AVANÇADA	Sujeito a análise da SEPLAN	
	E5.a	CAMPUS EDUCACIONAL	1 vaga a cada 80m ²	

Número de vagas de estacionamento em função da área construída e o uso/atividade a ser instalada no local.

PLANO DIRETOR DE SÃO FRANCISCO DO SUL

CRONOLOGIA DAS LEIS



www.LeisMunicipais.com.br

Versão consolidada, com alterações até o dia 05/09/2013

LEI Nº 763/81

DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO DO MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO SUL, ESTADO DE SANTA CATARINA, E REVOGA A LEI Nº 600/76.



www.LeisMunicipais.com.br



www.LeisMunicipais.com.br

Versão consolidada, com alterações até o dia 05/09/2013

LEI COMPLEMENTAR Nº 17, DE 13 DE DEZEMBRO DE 2006

INSTITUI O PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO SUL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.



LEI COMPLEMENTAR Nº 83, DE 13 DE DEZEMBRO DE 2016.



INSTITUI NORMAS DE CONTROLE URBANÍSTICO DO MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO SUL/SC, DISPONDO SOBRE CONJUNTOS CONDOMINIAIS HORIZONTAIS, EM CONSONÂNCIA COM A LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA DO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.



www.LeisMunicipais.com.br

Versão compilada, com alterações até o dia 18/12/2015

LEI Nº 1639, DE 14 DE MAIO DE 2014.

INSTITUI A FACULDADE DE OUTORGA DO DIREITO DE CONSTRUIR PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO EDILÍCIA.

LEI Nº 46/97, DE 8 DE OUTUBRO DE 1997

DISPÕE SOBRE O PERÍMETRO DAS ÁREAS URBANAS DO MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO SUL, ESTADO DE SANTA CATARINA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

1981

1997

2006

2013

2014

2016



www.LeisMunicipais.com.br

Versão consolidada, com alterações até o dia 29/08/2011

LEI Nº 764/81

LEI QUE DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DA TERRA, REMEMBRAMENTO E DESMEMBRAMENTO E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS NO MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO SUL, ESTADO DE SANTA CATARINA.



www.LeisMunicipais.com.br

LEI COMPLEMENTAR Nº 43, DE 5 DE SETEMBRO DE 2013.

ALTERA A REDAÇÃO DA LEI COMPLEMENTAR Nº 17, DE 13 DE DEZEMBRO DE 2006, QUE INSTITUI O PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO SUL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

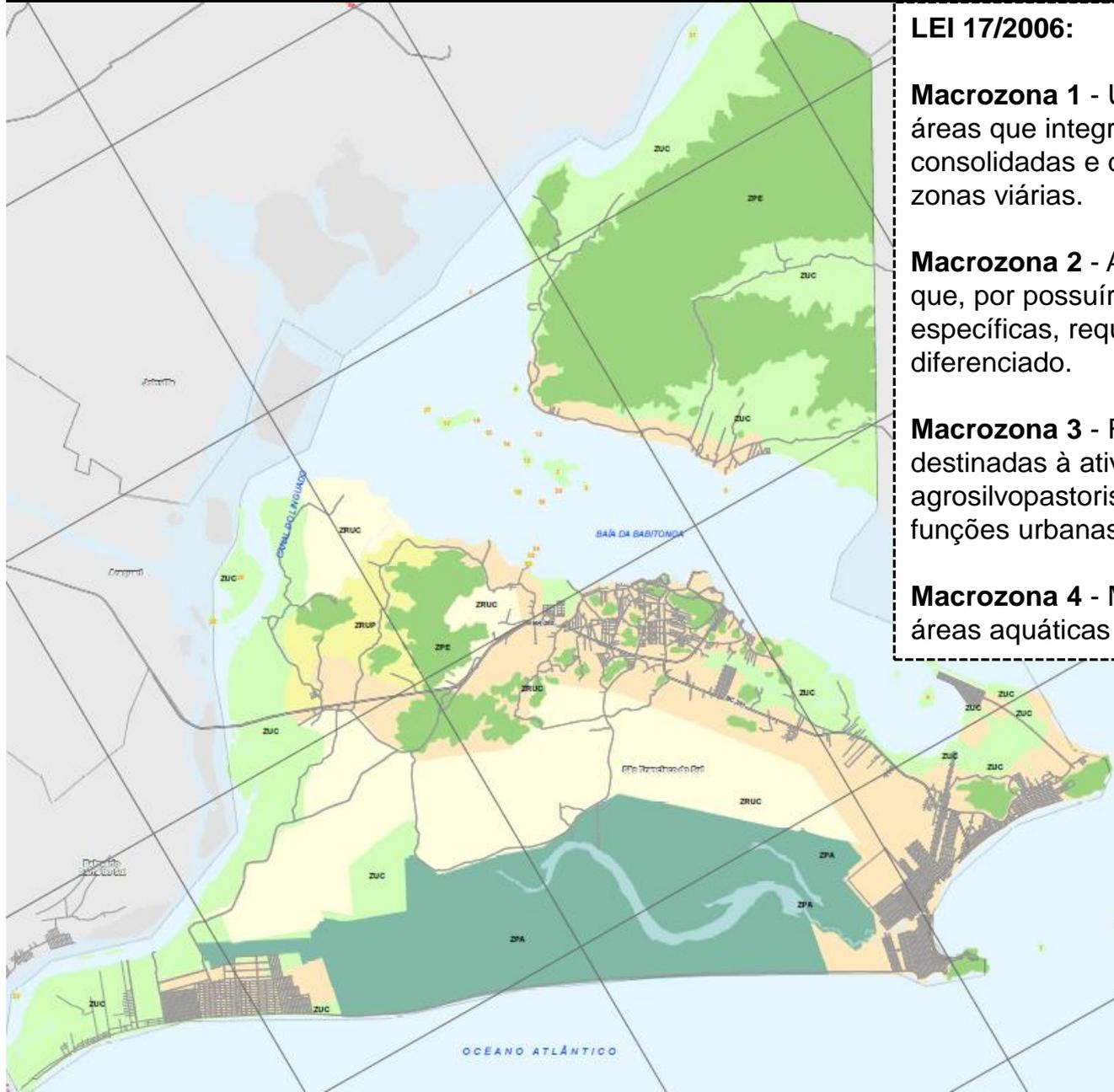


www.LeisMunicipais.com.br

LEI COMPLEMENTAR Nº 44, DE 5 DE SETEMBRO DE 2013.

ALTERA A REDAÇÃO DA LEI Nº 763, DE 22 DE ABRIL DE 1981, QUE DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO DO MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO SUL.

MAPA DE MACROZONEAMENTO



LEI 17/2006:

Macrozona 1 - Urbana é caracterizada pelas áreas que integram as zonas residenciais consolidadas e de expansão, zonas industriais e zonas viárias.

Macrozona 2 - Ambiental, abrange todas as áreas que, por possuírem características ambientais específicas, requerem um tratamento diferenciado.

Macrozona 3 - Rural, caracteriza-se por áreas destinadas à atividades econômicas, agrosilvopastoris, turismo e lazer, tendo as funções urbanas limitadas.

Macrozona 4 - Meio Aquático corresponde as áreas aquáticas dentro da jurisdição do município.

Macrozoneamento

Macrozona 1 - Urbana

Macrozona 2 - Ambiental

Zona de Preservação Ambiental (ZPA)

Zona de Proteção das Encostas (ZPE)

Zona de Utilização Controlada (ZUC)

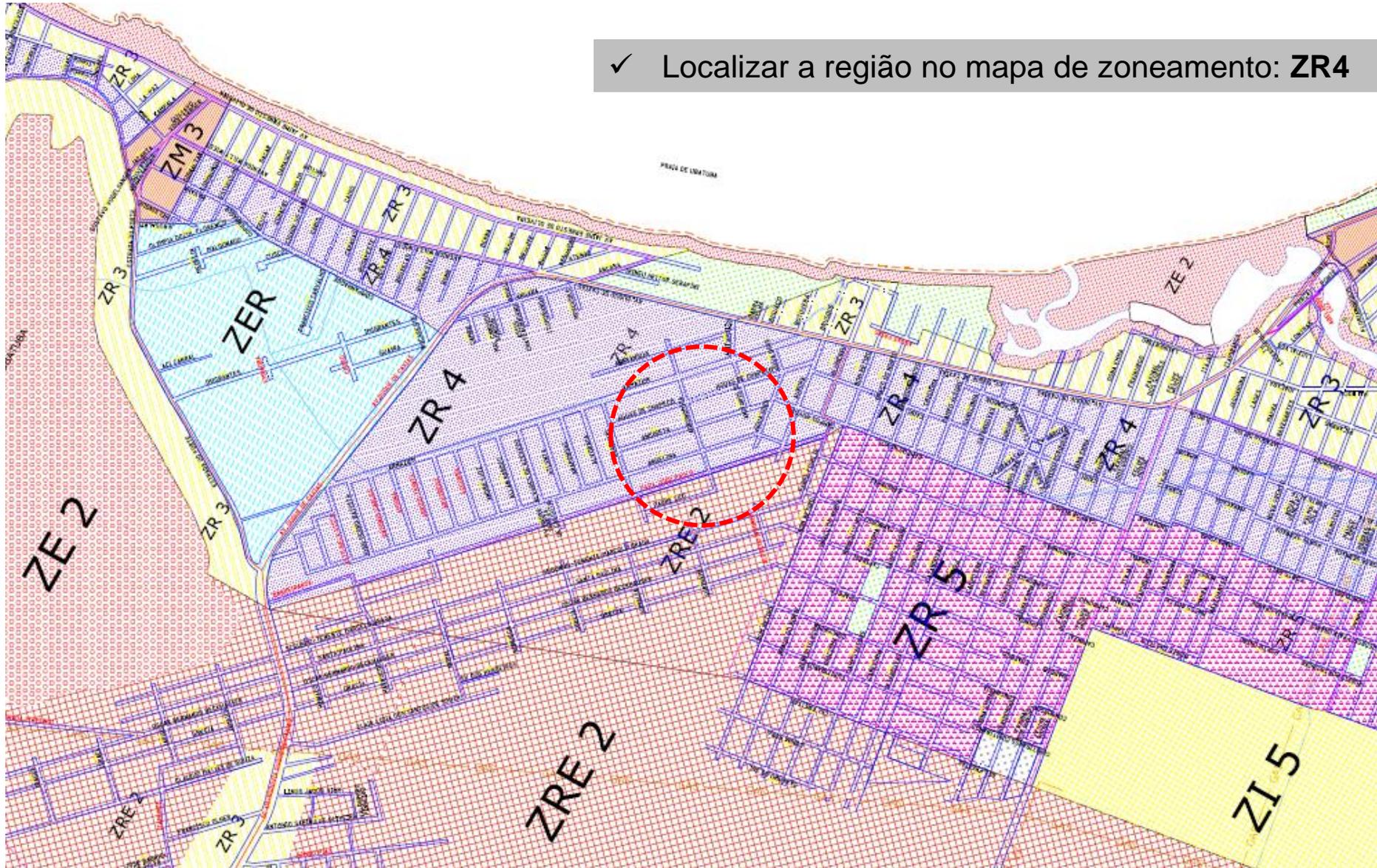
Macrozona 3 - Rural

Zona Rural de Uso Controlado (ZRUC)

Zona Rural de Utilização Plena (ZRUP)

EXEMPLO PARA CONSULTA DE ZONEAMENTO

✓ Localizar a região no mapa de zoneamento: **ZR4**



EXEMPLO PARA CONSULTA DE ZONEAMENTO

- ✓ Consultar o Quadro I, anexo da lei nº763/81, para verificar os **USOS PERMITIDOS** no zoneamento

Distritos	Usos e Atividades	ÁREAS URBANAS															Áreas de Expansão			
		2º DISTRITO										3º DISTRITO					1º Distrito	2º Distrito	3º Distrito	
		ZR-3	ZR-4	ZR-5	ZM-3	ZM-4	ZI-3	ZER-2	ZE-2	ZVR	ZVP	ZR-6	ZER-3	ZE-2	ZE-3	ZVR	ZVP	ZRE-1	ZRE-2	ZRE-3
RESIDENCIAL	Unifamiliar	P	P	P	P	P	V	P	V	V	V	P	P	V	V	V	V	P	P	P
	Multifamiliar	P	P	P	P	P	V	V	V	V	P	V	V	V	V	P	P	P	P	P
	Condomínio Horizontal	P	P	P	P	V	V	V	V	P	P	V	V	V	V	P	P	P	P	P
	Via	P	P	P	P	V	V	V	V	P	P	V	V	V	V	P	P	P	P	P
	Serviço e Hospedagem	P	P	P	P	P	V	V	V	P	P	V	V	V	V	P	P	P	P	P
MISTO e PRESTAÇÃO DE SERVIÇO	Tipo A	P	P	P	P	P	V	V	V	P	P	P	V	V	P	P	P	P	P	P
	Tipo B	P	P	P	P	P	V	V	V	P	P	P	V	V	P	P	P	P	P	P
	Tipo C	V	V	V	P	P	V	V	V	P	V	V	V	V	P	V	V(1) (4)	V	V	V
SAÚDE	Tipo A	P	P	P	P	P	V	V	V	P	P	P	V	V	P	P	P	P	P	P
	Tipo B	V	V	V	V	V	V	V	V	P	P	V	V	V	P	P	P	P	P	P
EQUIPAMENTOS	(2)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS PÚBLICOS		P	P	P	P	P	V	V	P	P	P	V	V	V	P	P	P	P	P	P
INDUSTRIAL	ZI-1	V	V	V	V	V	P	V	V	P	V	V	V	V	P	V	V	V	V	V
	ZI-2	V	V	V	V	V	P	V	V	P	V	V	V	V	P	P	P	P	P	P

P- Permitido
V- Vetado

- ✓ Verificar no Art. 49 da lei nº 763/1981 a descrição da classificação de usos

Exemplo de usos vetados na ZR4:

SAÚDE

Tipo B - estabelecimento de localização incompatível com o uso residencial; adequado nas zonas de expansão urbana estabelecidas Quadro I.

Ex.: hospitais e casas de saúde com tratamento de moléstias infecto-contagiosas, hospitais neuropsiquiátricos, sanatórios.

MISTO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS:

Tipo C - atividades voltadas para a comercialização de produtos de abastecimento periódico ou eventual e de localização pouco compatível com o uso residencial; adequado na Zona Mista 2 (ZM-2) e na Zona Mista 4 (ZM-4) de Ubatuba.

Ex.: Supermercados, comércio atacadista em geral, loja de animais vivos, rações, ferragens grandes, embarcações, equipamentos e veículos agrícolas, ferro velho.

EXEMPLO PARA CONSULTA DE ZONEAMENTO

- ✓ Consultar o Quadro II, anexo da lei nº763/81, para verificar **PARÂMETROS URBANÍSTICOS** do zoneamento

Quadro II - b (LEI 763/81)
Limites de Ocupação no Distrito - UBATUBA

FUNÇÃO DA ÁREA	Nº Máx. de Pavimentos	Índice de Aprov. Máx.	Taxa Máx. de Ocupação(%)	Lote Mínimo(m2)	Testada Mínima(m)	Afast. Frontal(m)	Afast. Fundos(m)	Afast. Cada Lado(m)
ZR 3 - Zona Residencial	térreo + 1	1,3	68/75*	250	10	4	4	-
ZM-3 / ZM-4 - Zona Mista Central e ZRE-2	térreo + 2	1,5	55	360	12	4	4	1,5
	térreo + 2	1,5	50	450	15	4	4	2
	térreo + 2	1,2	40	800	20	6	4	3
ZR-4 - Zona Residencial	térreo + 1	1,3	68	250	10	4	4	-
	térreo + 2	1,6	55	360	12	4	4	1,5
	pilotis + 3 + garagem	1,7	44	360	12	4	6	2
	pilotis + 3 + garagem	2,6	66	450	15	4	6	2
	pilotis + 3 + garagem	2,4	60	800	20	4	6	2
	pilotis + 4 + garagem	2,2	44	450	15	4	6	2,5
	pilotis + 4 + garagem	2,8	56	800	20	4	6	2,5
	pilotis + 5 + garagem	2,4	40	450	15	4	6	3
	pilotis + 5 + garagem	3	50	800	20	4	6	3
ZR-5 - Zona Residencial (4)	pilotis + 8 + garagem	2,8	36	450	15	6	6	3
	pilotis + 8 + garagem	3	39	800	20	6	8	4
	pilotis + 10 + garagem	2,5	24	450	15	6	8	4
	pilotis + 10 + garagem	3,2	32	800	20	6	8	5
	pilotis + 11 + garagem	3,6	30	800	20	8	8	5
	pilotis + 14 + garagem	3,7	25	800	20	8	8	6
ZI-5 - Zona Industrial	Terreo + 2	-	70	-	-	10	10	10

EXEMPLO PARA CONSULTA DE ZONEAMENTO

- ✓ Consultar o Quadro III, anexo da lei nº763/81, para verificar **VAGAS DE ESTACIONAMENTO**

**QUADRO III
VAGAS PARA ESTACIONAMENTO**

ATIVIDADE	USOS	NÚMERO DE VAGAS
Residenciais	UNIFAMILIAR MULTIFAMILIAR CONDOMÍNIO HORIZONTAL	1 vaga por unidade residencial
Comercial uso misto - tipo A e B	Restaurantes, Churrascarias, Boates, Congêneres com mais de 200,00m ² de construção	1 vaga para cada 40,00 m ² de construção
Comercial uso misto - tipo C	Supermercado, Ferragens, Grandes Veículos, Equipamentos	1 vaga para cada 50,00 m ² de construção
Prestação de Serviços	Teatros, Cinema, Auditórios e Salas de Exposição	1 vaga para cada 50,00 m ² de construção
Saúde	Hospitais, Clínicas, Casas de Saúde	1 vaga para cada 80,00 m ² de construção

Observação : A vaga mínima é de 2,50m x 5,00m, admitindo-se 2,50 x 4,20 m nos empreendimentos habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida

ANEXO DA LEI 763/81 e suas alterações, em conformidade com o artigo 9 da LEI 44/2013

Próxima Capacitação Seminário Temático

11/09 e 12/09

9:00 às 18:00h

**LOCAL: CINE TEATRO X DE
NOVEMBRO**

ABERTO AO PÚBLICO

