

AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

2022

Ajustes de parâmetros urbanísticos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e da contrapartida financeira de planejamento urbano sustentável, instituída pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado





Ajustes de parâmetros urbanísticos da
**Lei de Parcelamento, Uso e
Ocupação do Solo**

Ajustes da contrapartida financeira de
planejamento urbano sustentável do
**Plano Diretor de
Desenvolvimento Integrado**

APERFEIÇOAMENTO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

CORREÇÕES GRÁFICAS E TEXTUAIS



QUALIFICAÇÃO URBANA E AMBIENTAL



ATRAÇÃO DE INVESTIMENTOS



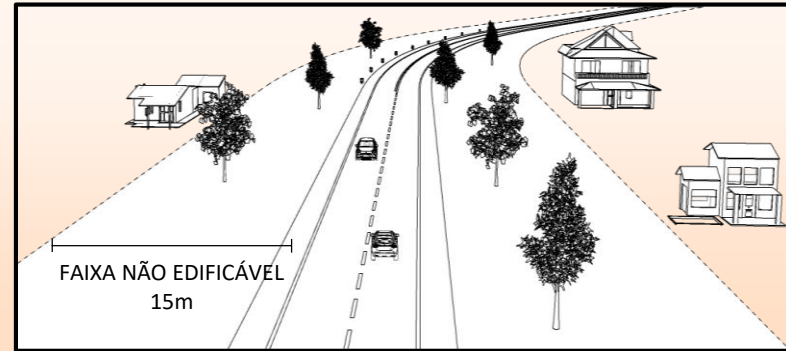
Ajustes de parâmetros urbanísticos da
Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

PARCELAMENTO DO SOLO
USO RESIDENCIAL
USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS
USO INDUSTRIAL
CONDOMÍNIO DE LOTES - RCL / RSCL / ICL
USO MISTO
RECUOS
FRUIÇÃO PÚBLICA E FACHADA ATIVA
IMÓVEIS COM MAIS DE UM ZONEAMENTO
ESPAÇO ÁRVORE
USO E OCUPAÇÃO NA ZONA RURAL
PARÂMETROS



Aplicação das regras sobre as **faixas não edificáveis a desmembramentos.**

- Já aplicável a loteamentos.



art. 81

Desdobro: necessário comprovar a **regularidade da construção** para os lotes gerados, quando houver.

art. 91

Anexação: necessário comprovar a **regularidade da construção** para o lote gerado, quando houver.

art. 100



Flexibiliza parâmetros urbanísticos na **transformação de galpões industriais em comércios CS e/ou CS1-A**

art. 265

CS: impacto irrelevante

Escritório / pequeno comércio

CS1-A: baixo impacto – sem análise de localização

Academia / hospital / templo / escola $ACC \geq 600m^2$ / atividade $ACC \geq 1.000m^2$

Admite bares e quadras esportivas (**CS1-B**) no corredor da Orla do Banhado (**CR5**) desde que atendidos os critérios de análise de localização.

ANEXO VI - Parâmetros de uso e ocupação

CS1-B: baixo impacto – análise de localização

ensino e prática de esportes / buffet infantil / bar - sem ruído noturno / clube



Ajustes na classificação de algumas atividades

Gradação por porte:

- Aluguel de andaimes (atualmente CS2): CS1-A com $AT \leq 500m^2$.
- Dedetização e afins (atualmente CS2) - reclassificado conforme o porte:
ACC < 250m²: **CS1-A** / 250m² < ACC ≤ 500m²: **CS1-B** / ACC acima de 500m²: **CS2**

Inclusão de itens:

- Lavagem a seco de veículos automotores: CS1-A.
- Desentupidor e limpa fossa: CS2.

Esclarecimento sobre o Bar (CS1B):

- Com música até 22h e sem música após 22h -> CS1-B

Reenquadramento para CS1-B:

- Quadra de esportes até as 22h.
- Rinqe de patinação, pista de skate e boliche até as 22h.



Classificação da fabricação artesanal com área de até 120m²: **CS**

- Atualmente a Lei indica a classificação CS1

art. 165

Equipara a indústria I1-A aos usos R e CS para:

- . **dispensa de recuos laterais.**
- . **transformação de uso.**



art. 208

art. 265

Amplia de 80.000 m² para **100.000m²** a área máxima do Condomínio Industrial (**ICD**), equiparado ao condomínio de lotes industriais.

art. 174

Inclusão de Condomínio Industrial e Conjunto Industrial em **CMETRO-ED**

ANEXO VI
Parâmetros de uso e ocupação



O Condomínio de Lotes:

- Inovação introduzida pela Lei Federal nº13.465/2017
- Regulamentado pela Lei de Zoneamento em 2019:
- **Condomínio de lotes Residenciais - RCL,**
- **Condomínio Sustentável de Lotes Residenciais - RSCL e**
- **Condomínio de Lotes Industriais - ICL**

Requer aperfeiçoamento:

- Reforça a responsabilidade do **empreendedor** na **execução das obras** necessárias para o bom funcionamento do condomínio.
- Esclarece as **parâmetros urbanísticos** gerais para os condomínios de lotes e para as unidades autônomas.
- Complementa a **documentação** para fins de Alvará de Construção e Habite-se.
- Aperfeiçoa os **parâmetros ambientais**.
- Decreto regulamentador a ser editado.

art.183 / art.184 / art.185 / art.186 / art.187



Esclarece sobre o uso misto em situações específicas:

- **Usos não residenciais de mesma atividade no mesmo lote não são considerados uso misto**
- Empreendimentos com **2 ou mais indústrias**:
ACC \leq 1.000m² = Uso Misto de atividades industriais
ACC $>$ 1.000m² = Condomínio ou Conjunto Industrial

art. 192

CS1-B não admitido em uso misto com o residencial.

art. 193

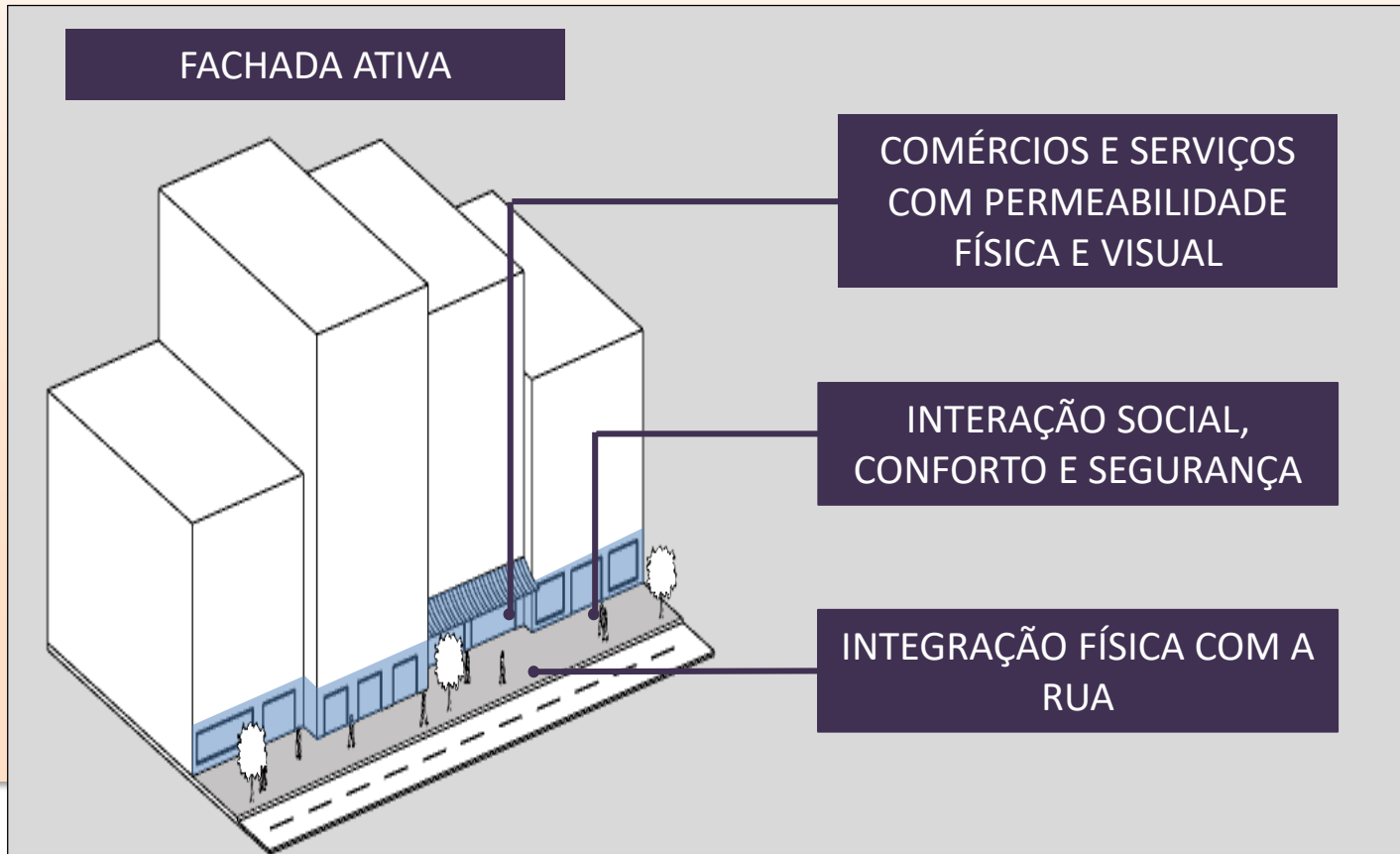
Uso misto **em ZPA2**: adotar **menor CA e menor TO**.

art. 194



Conceituação do termo **qualificação urbana** para **Fachada Ativa** e **Fruição Pública**.

FACHADA ATIVA

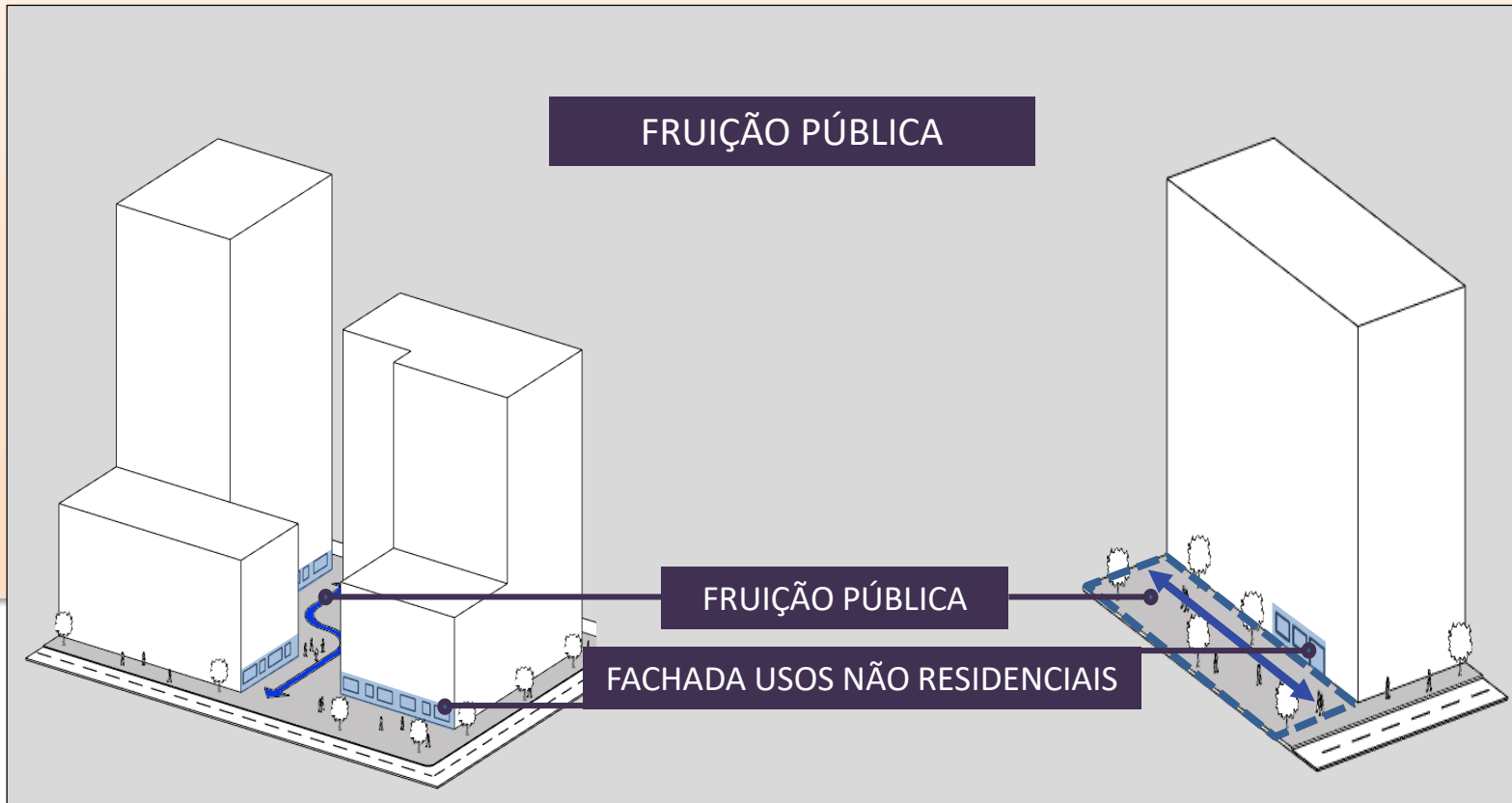


art. 220/ art. 221 / art. 223/ art. 224 / art. 226 / ANEXO XVII



- **Conectar 2 vias**
- **Largura mínima de 5m**
- **Faixa livre de circulação mínima de 2,5m**

FRUIÇÃO PÚBLICA



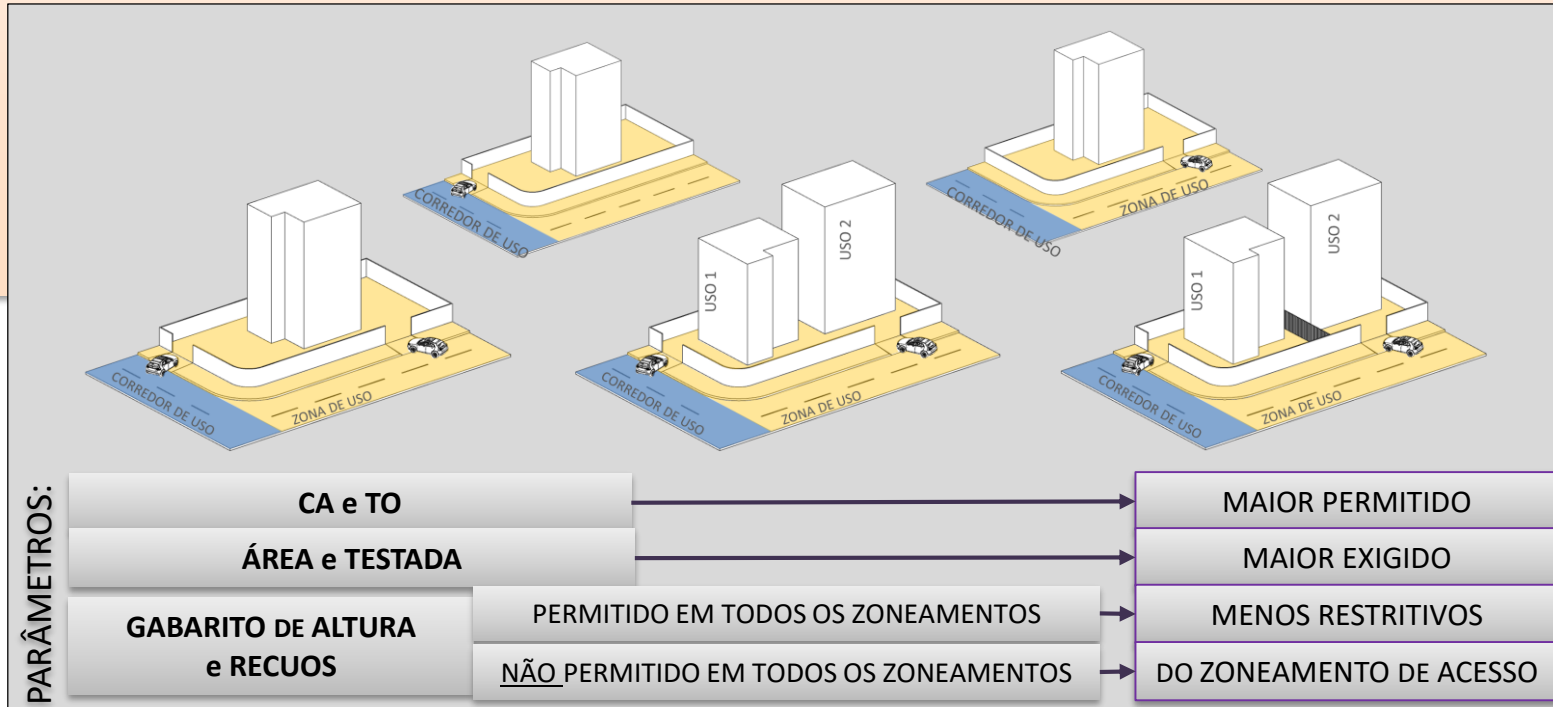
art. 220/ art. 221 / art. 223/ art. 224 / art. 226



Aperfeiçoamento do texto para **imóveis com mais de um zoneamento**, inclusive nos casos em que há **mais de um acesso** ou com **uso misto**.

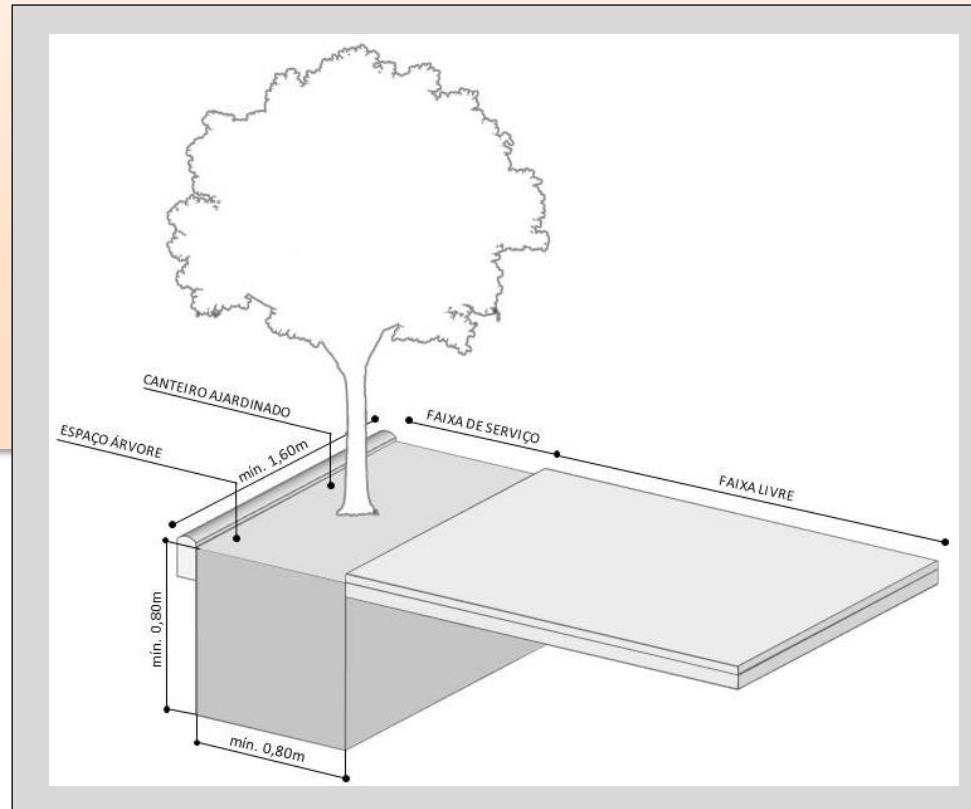
Manutenção da característica dos zoneamentos ZPA1, ZPA2 e ZM5.

art. 236



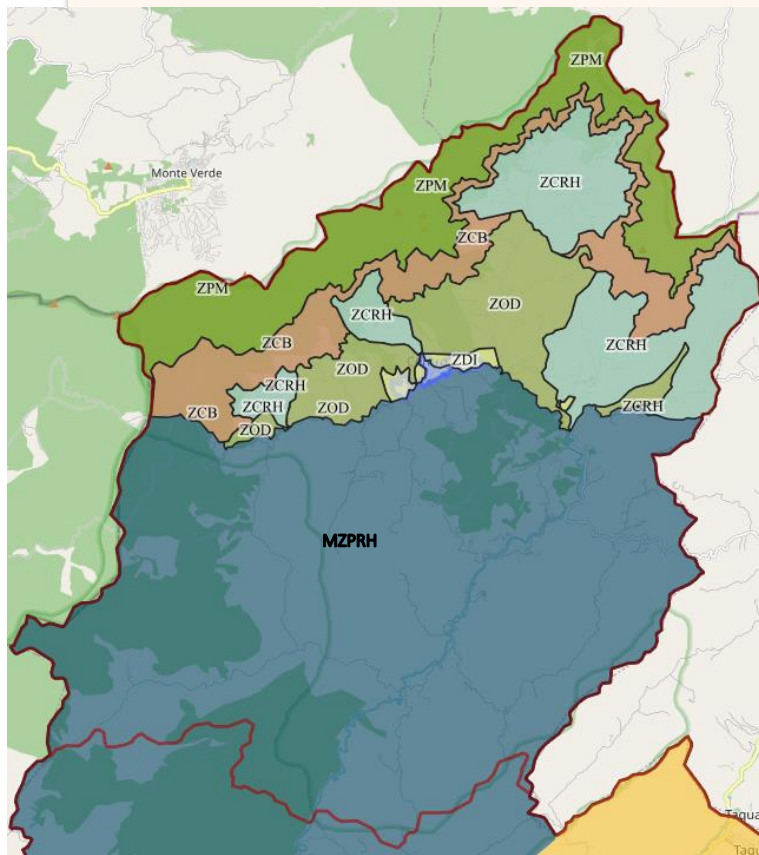


Garante a implantação do “**Espaço Árvore**” em novos loteamentos e em condomínios de lotes, em consonância com a política de arborização urbana do Município.



art. 233 e
ANEXO XVIII - Espaço Árvore

ESPAÇO ÁRVORE



Incluído o uso **“Processo artesanal de produtos de manejo sustentado”** permitido em todos os Zoneamentos e Macrozoneamentos Rurais, exceto a Zona de Proteção Máxima (ZPM) da APA de SFX.

Esclarecimento de que é permitido o **tratamento resíduos orgânicos** em todos os compartimentos da APA de SFX, **no mesmo local onde são gerados** (ainda que a atividade isolada não seja permitida).

Anexo IX
Uso e Ocupação na Zona Rural

		APA São Francisco Xavier					MZPRH	MZPT	MZDS ⁽¹⁾	APA SJ	
		ZPM	ZCB	ZCRH	ZOD	ZDI ⁽¹⁾					
Parâmetros/ Usos		TO	0,03	0,03	0,05	0,05	0,10	0,05	0,10	0,10	0,05
		CAM	0,06	0,06	0,10	0,10	0,20	0,10	0,20	0,20	0,10
Industriais	Processo artesanal de produtos de manejo sustentado	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	
Resíduos orgânicos	Sistemas de biodigestão e compostagem de resíduos orgânicos	Não ⁽⁶⁾	Não ⁽⁶⁾	Não ⁽⁶⁾	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	

⁽⁶⁾ Permitido o tratamento no mesmo local de geração dos resíduos orgânicos, sendo vedada a instalação de atividade específica para esta finalidade.



Individualização dos quadros do Perímetros Urbano de São Francisco Xavier e da Área de Proteção Ambiental das Planícies Aluvionares dos Rios Paraíba do Sul e Jaguari.

Perímetro Urbano de São Francisco Xavier

Zoneamento	Categorias de Uso Permitidas	Índice Básico	Índices Máximos			Índices Mínimos			
			CAM	Gabarito de altura (m)	TO	Lote		Recuos (m) (*)	
		CAB				Área (m ²)	Testada (m)	Frontal	Lateral e Fundos até o 2º pav
ZM4	R / CS / I1-A	1,30	9,00	0,65	175,00	7,00	5,00	-	
	RH RCL				500,00	20,00		1,50	
	RHS ⁽²⁾ CS1-A / CS1-B ⁽¹⁾ I1-B ⁽¹⁾				250,00	10,00		1,50	
	RV1				750,00	15,00		3,00	
	RV2				1.500,00	20,00		3,00	
	CS2 ⁽¹⁾				500,00	10,00		1,50	
ZM5 ⁽⁵⁾	R / CS / I1-A	1,30	9,00	0,65	125,00	7,00	5,00	-	
	RH / RCL				500,00	15,00		1,50	
	RHS ⁽²⁾ CS1-A / CS1-B ⁽¹⁾ I1-B ⁽¹⁾				250,00	10,00		1,50	
	CS2 ⁽¹⁾ / CS4-A ⁽¹⁾ (somente nas estradas municipais)				250,00	10,00		1,50	
ZR	R	1,30	9,00	0,65	250,00	10,00	5,00	1,50	
ZESFX	R / CS / I1-A	1,30	9,00	0,65	175,00	7,00	-	-	
	RH				500,00	15,00		1,50	
	RHS ⁽²⁾ CS1-A / CS1-B ⁽¹⁾ CS4-A ⁽¹⁾				250,00	10,00		1,50	



Ajustes da contrapartida financeira de planejamento urbano sustentável do **Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado**

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR
OODC

FATOR DE PLANEJAMENTO (FP)

FATOR DE SUSTENTABILIDADE (FS)

OPÇÕES DE PAGAMENTO DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

CÁLCULO DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA



Ampliação do leque de estratégias para o Fator de Sustentabilidade (FS) da OODC: maior incentivo para as estratégias sustentáveis.

Exemplos:

- ✓ Plantio de **árvore** nativa
- ✓ Uso de **descargas** de vasos sanitários de comando **duplo**
- ✓ Adoção de Soluções Baseadas na Natureza (**SbN**), como jardim de chuva, para drenagem sustentável, adicional à exigência de drenagem.
- ✓ Adoção de Soluções Baseadas na Natureza (**SbN**) para drenagem sustentável, tal como jardim de chuva – na **fruição pública**.

art. 77



Incorporação de novas opções para o pagamento da OODC:

- **5% de desconto para pagamentos a vista.**
- Inclusão da opção de **fiança bancária** para pagamentos parcelados ou em parcela única.
- Inclusão da opção de **parcelamento** do pagamento diretamente com o Município sem garantia, mas sob pena de multa para empreendimentos que tenham o uso residencial multifamiliar.
- **Desconto de 30%** a partir da data de publicação da lei - até 31 de dezembro de 2024 – equilíbrio financeiro



Audiências Públicas

<p>Dia: 19/11/2022 (sábado) Horário: 9h45 Local: EMEF Mercedes Rachid Edwards Endereço: Estrada Municipal Ver. Pedro David, 19251 Bairro: São Francisco Xavier</p>	<p>Dia: 21/11/2022 (segunda-feira) Horário: 18h45 Local: Casa do Idoso Leste Endereço: Rua Cidade de Washington, 164 Bairro: Vista Verde</p>
<p>Dia: 22/11/2022 (terça-feira) Horário: 18h45 Local: Casa do Idoso Norte Endereço: Rua Carlos Belmiro dos Santos, 99 Bairro: Santana</p>	<p>Dia: 23/11/2022 (quarta-feira) Horário: 18h45 Local: Casa do Idoso Sul Endereço: Avenida Andrômeda, 2601 Bairro: Bosque dos Eucaliptos</p>
<p>Dia: 29/11/2022 (terça-feira) Horário: 18h45 Local: EMEF Profª Sebastiana Cobra Endereço: Rua dos Amores-Perfeitos, 95 Bairro: Jardim das Indústrias</p>	<p>Dia: 30/11/2022 (quarta-feira) Horário: 18h45 Local: EMEF Profª Lúcia Pereira Rodrigues Endereço: Praça 4º Centenário, 401 Bairro: Jardim Santa Fé</p>
<p>Dia: 01/12/2022 (quinta-feira) Horário: 18h45 Local: Casa do Idoso Centro Endereço: Rua Euclides Miragaia, 508 Bairro: Centro</p>	

AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

2022

Ajustes de parâmetros urbanísticos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e da contrapartida financeira de planejamento urbano sustentável, instituída pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado



OBRIGADO!