

# 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





Flexibilização, em até 3%, **da declividade das vias** dos novos loteamentos para viabilizar a **ligação com a malha viária** existente, quando necessário .

art. 22

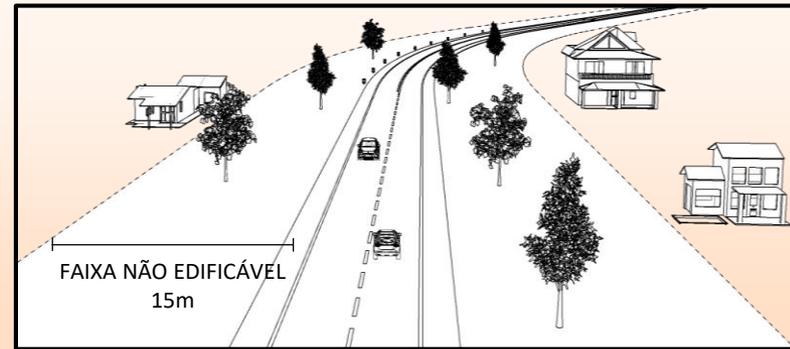
Admite a **liberação para construção** e a emissão de **Habite-se** do uso **residencial unifamiliar** e dos usos **não residenciais** nos loteamentos **implantados em etapas** situados na MC, após o recebimento do termo **parcial de conclusão de obras da etapa**.

art. 65



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



As **estradas municipais** em ZM5, não serão mais classificadas como CR3, admitindo o uso residencial multifamiliar.

Continuam admitidos os **usos CS2 e CS4-A**, com análise de localização.

art. 119 e

ANEXO VI - Parâmetros de uso e ocupação

### CS2: médio impacto

- Fluxo de veículos pesados
  - Possibilidade de ruídos, odores ou materiais particulados
- Transportadora / veículos pesados: oficina, funilaria e pintura / estúdio / manutenção de arma / PEV (AT<2.000m<sup>2</sup>)

### CS4: ruído noturno

Salão de festas / bares noturnos

Resguarda os **lotes** do zoneamento ZR, quando em **interface com a ZM1, impossibilitando** a instalação de atividades **CS1-B em confrontação com esses lotes.**

art. 197

### CS1-B: baixo impacto - análise de localização

buffet infantil / bar - sem ruído noturno / clube



Admite **RV1 e RV2 com frente para CR3**, desde que em **ZM4** e em uso misto de residencial com não-residencial.

**RV1 com até 20 UH, em CMETRO.Centro Tradicional e CM.Centro Expandido:**

- **Dispensa de vagas** de visitantes e de carga e descarga;
- **Necessário apenas 50% da área de lazer.**

art. 147

**ZM1, ZM2, ZM3:** Inclusão do Condomínio de Lotes Residenciais - **RCL** (equiparado ao Residencial Multifamiliar Horizontal – **RH**, já admitido)

**ANEXO VI -**  
Parâmetros de uso e  
ocupação

As **ZPE1**, localizadas na **ME**, quando do loteamento, poderão receber **ZR com lotes mínimos menores:** área de 200m<sup>2</sup> e testada de 8m.

art. 123  
e  
**ANEXO VI-**  
Parâmetro de  
uso e ocupação



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 < 250m<sup>2</sup>: **CS1-A** / 250m<sup>2</sup> < ACC ≤ 500m<sup>2</sup>: **CS1-B** / ACC acima de 500m<sup>2</sup>: **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.
- Rinque de patinação, pista de skate e boliche até as 22h.



Classificação da fabricação artesanal com área de até 120m<sup>2</sup>: **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 m<sup>2</sup> para **100.000m<sup>2</sup>** 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:

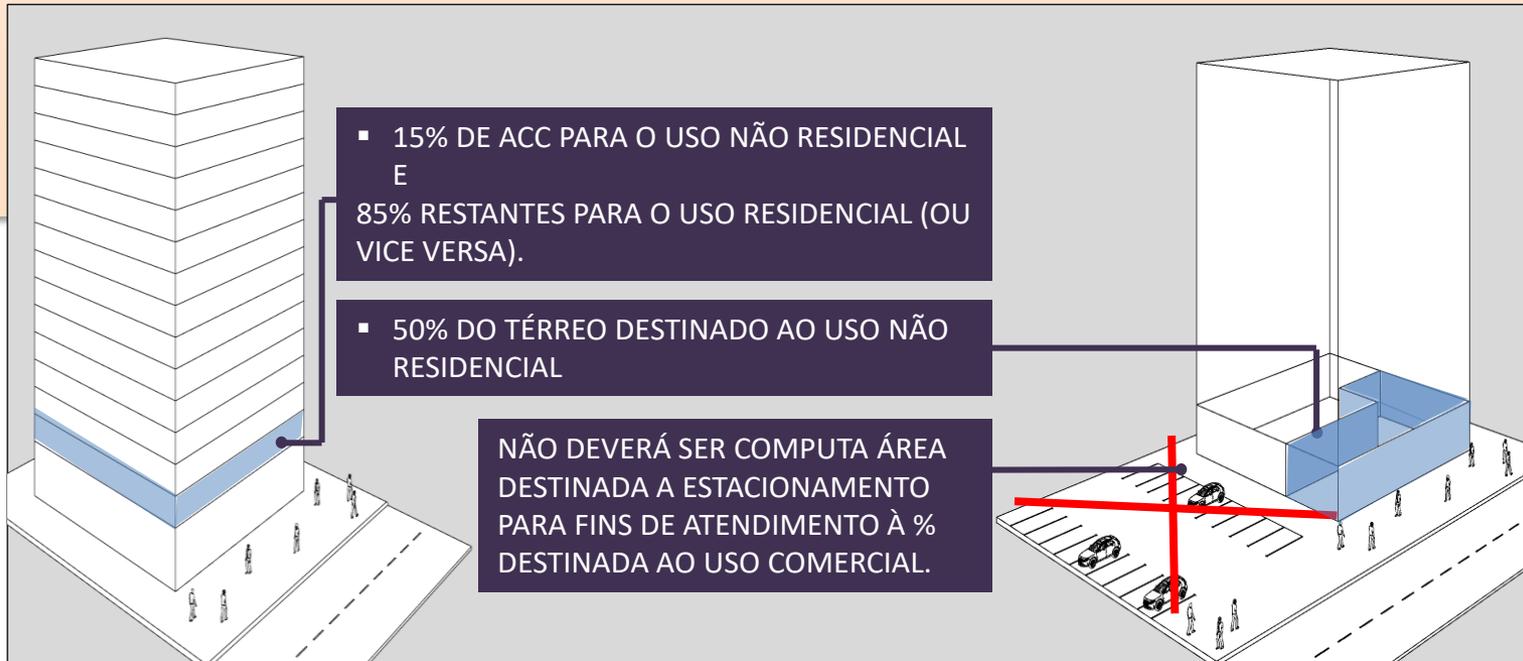
- Reforça a responsabilidade do **empreendedor** na **execução das obras** necessárias para o bom funcionamento do condomínio.
- Esclarece os **parâmetros urbanísticos** gerais para os condomínios de lotes e para as unidades autônomas.
- Complementa a **documentação** para fins de Alvará de Construção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

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



## Residencial multifamiliar com não residencial para fins de **OODC**:

- Esclarece que **cada** um dos usos deve ocupar pelo menos 15% da ACC do empreendimento
- Áreas de **estacionamento** não são computadas para o atendimento de 50% do térreo com uso não residencial.

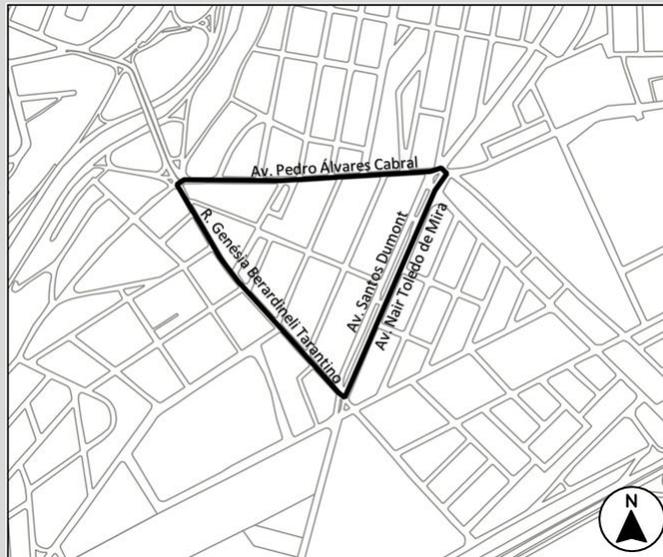




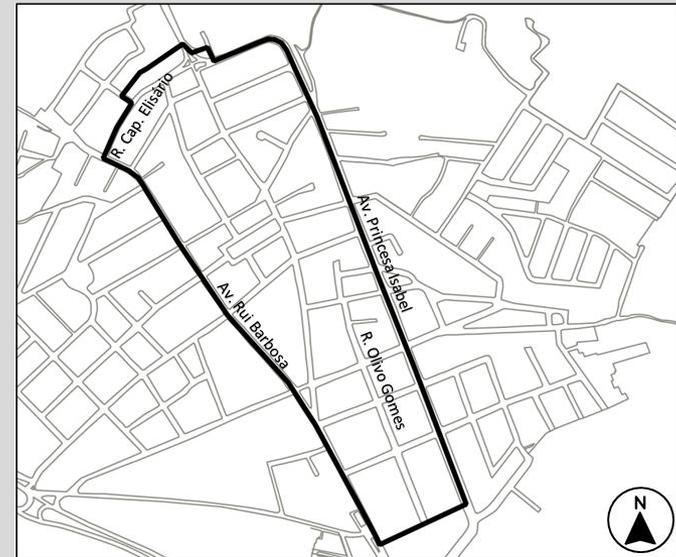
Estabelece o **recoo de 5m para as Centralidades Locais**, com exceção dos Setores comerciais Jd. Paulista e Santana.

Inclusão do Anexo VI-A - Setores comerciais Jardim Paulista e Santana  
Possibilidade de **redução do recoo para 2m até o segundo pavimento, mediante a sua integração com a calçada.**

Setor comercial - Jardim Paulista



Setor comercial - Santana



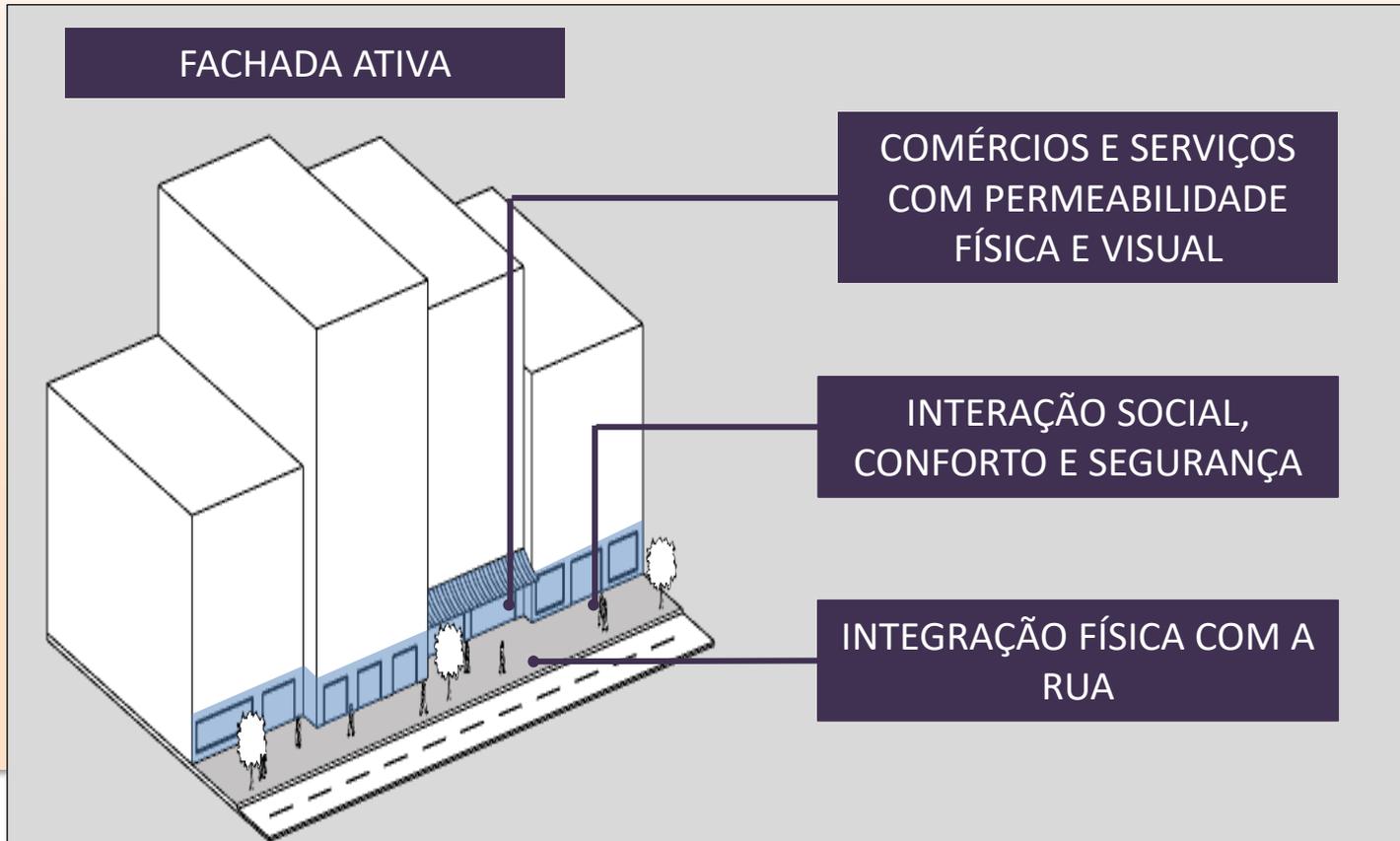
Obs: Inclusão dos perímetros conforme resgate feito da LC 428/2010.

0 100 200 300 m



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

FACHADA ATIVA

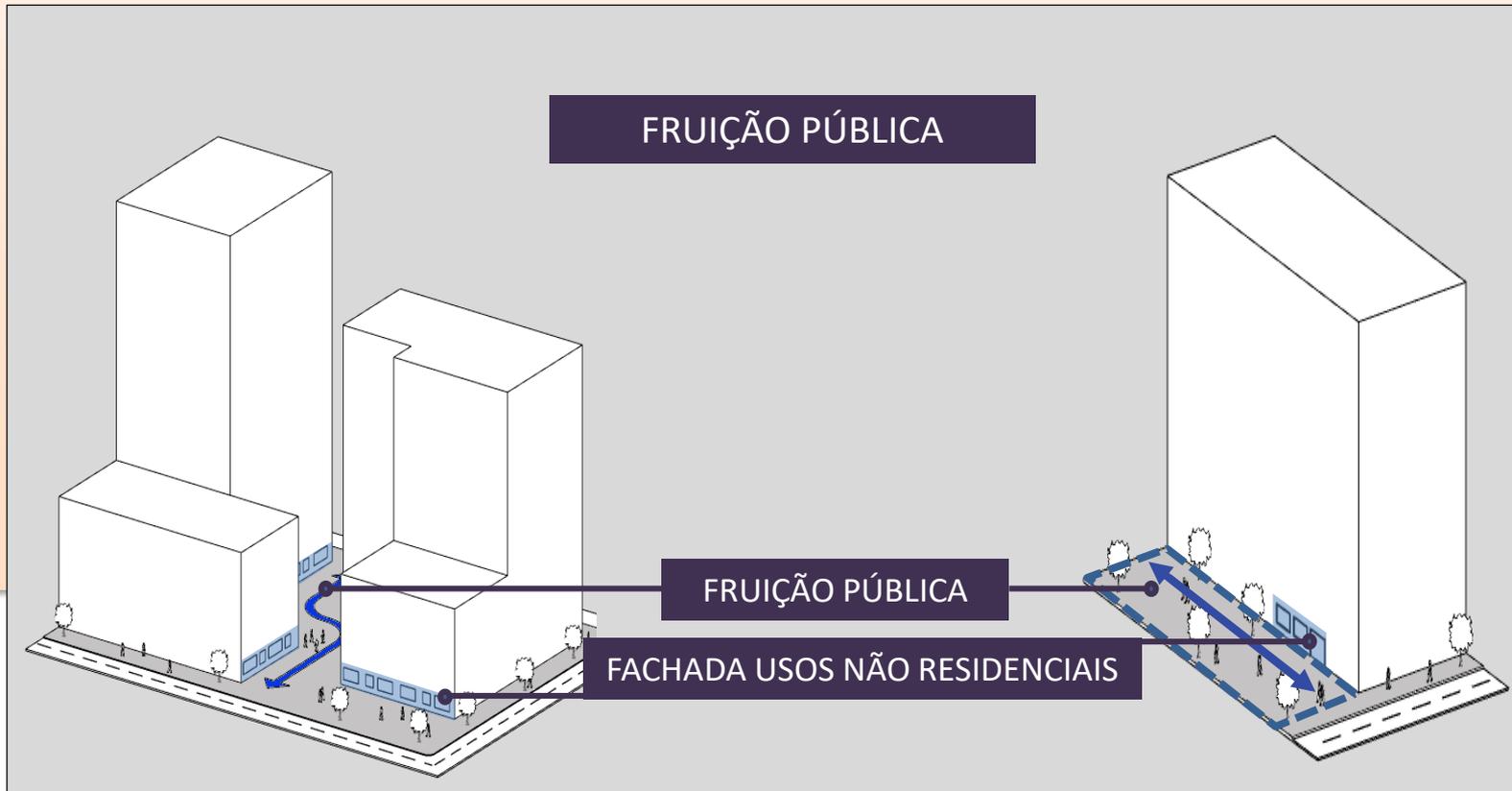


art. 220/ art. 221 / art. 223/ art. 224 / art. 226 / ANEXO XVII



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

FRUIÇÃO PÚBLICA



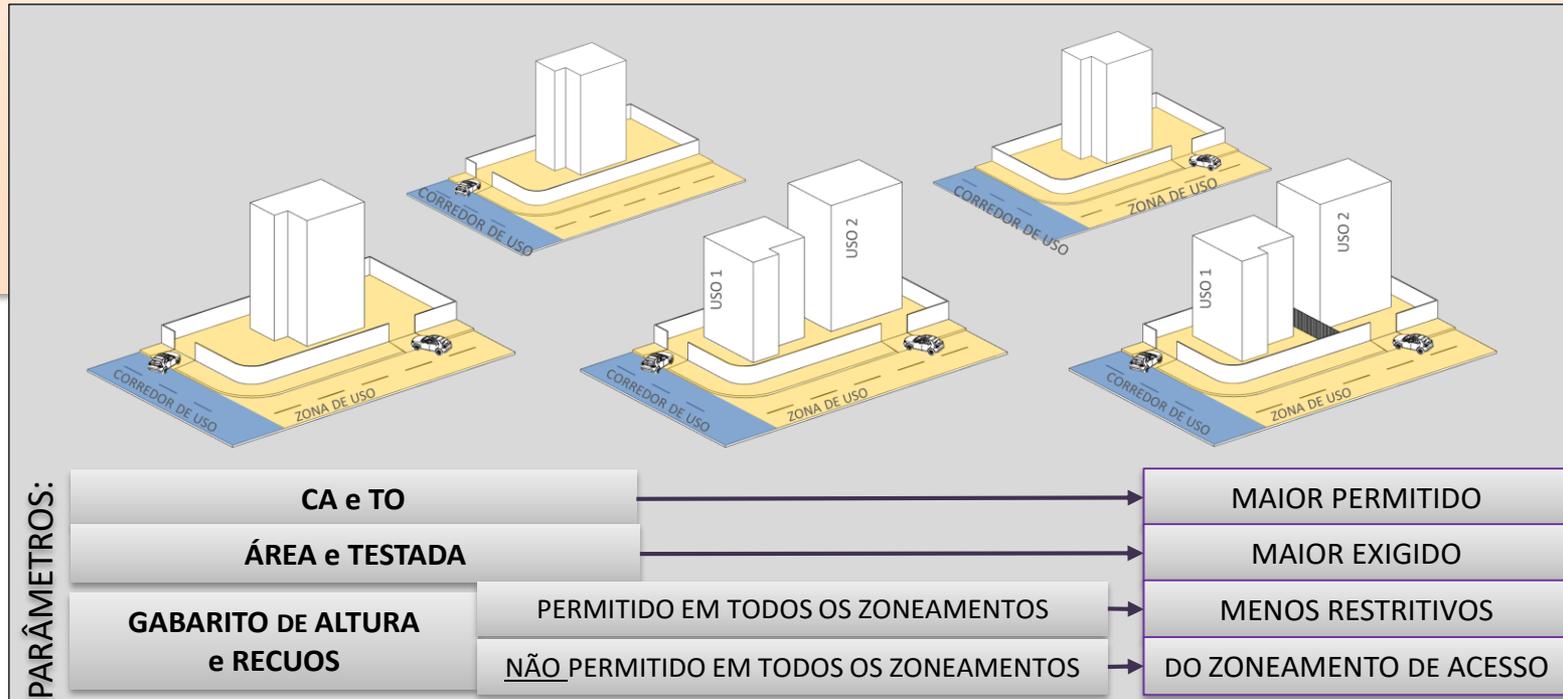
art. 220/ art. 221 / art. 223/ art. 224 / art. 226



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

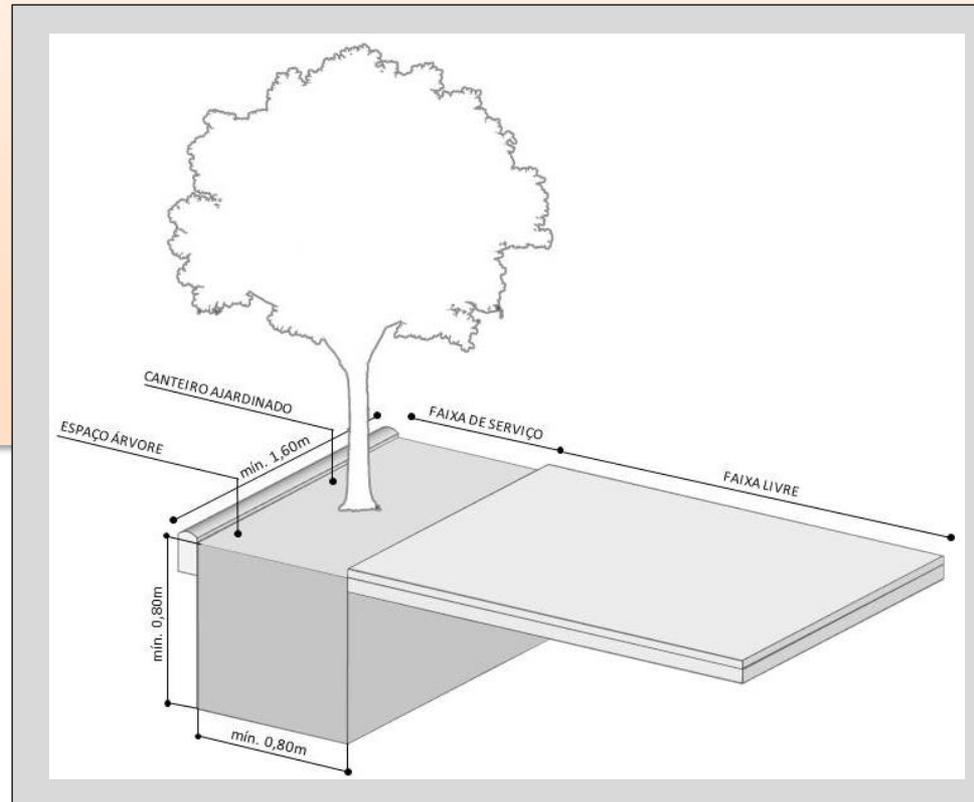
Manutenção da característica dos zoneamentos ZPA1, ZPA2 e ZM5.

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



Eliminação dos **recuos laterais e de fundos** para usos de baixa e média incomodidade em **ZUD, ZUPI1 e ZUPI2**

Redução das dimensões mínimas de lote e testada para os usos comerciais, R e I1-A em **CMETRO-CT**.

**I1-A: ind. baixa incomodidade**

Confecção / produtos  
alimentícios pequeno porte



## 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



FP

## A Centralidade Municipal Vila Adyana:

passa a adotar o mesmo **Fator de Planejamento (FP)** das Centralidades Municipais Centro Expandido e Jardim Satélite e não mais como o Jardim Aquáriu.

art. 75

OODC

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

art. 77

FS

### Exemplos:

- ✓ Plantio de **árvore** nativa
- ✓ 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**.



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