Audiência Pública

para alterações no

Plano Diretor,

Código de Obras e

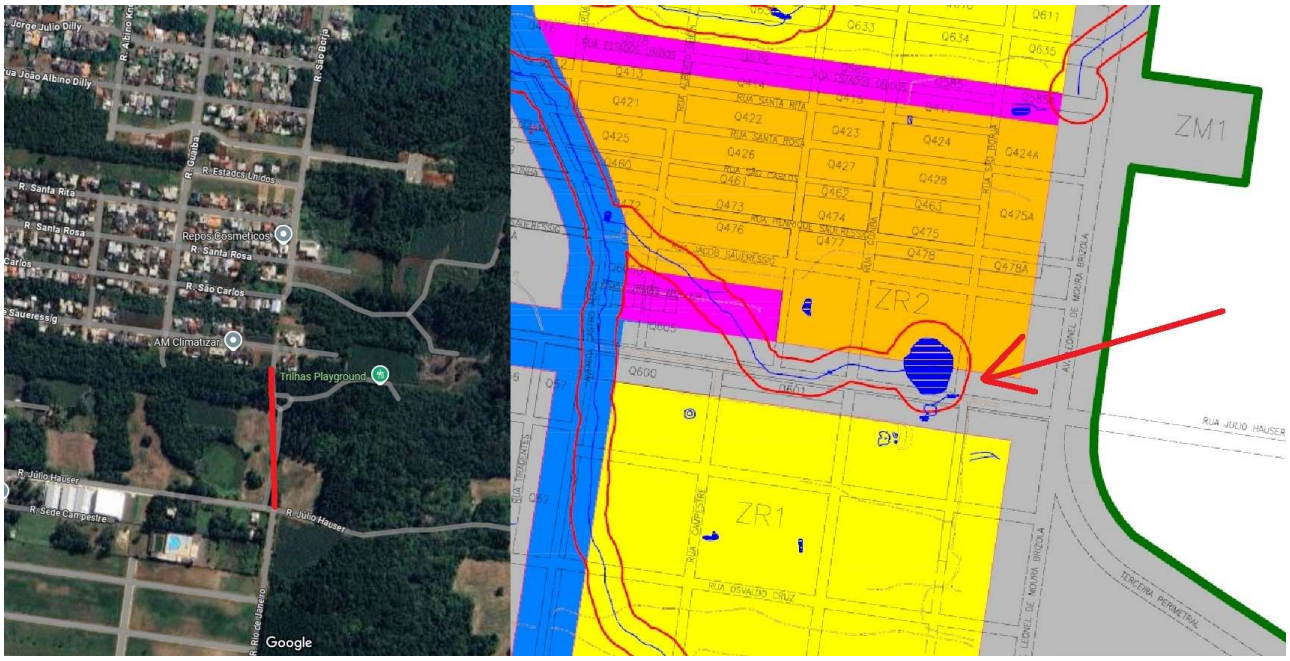
Parcelamento do Solo

Plano Diretor

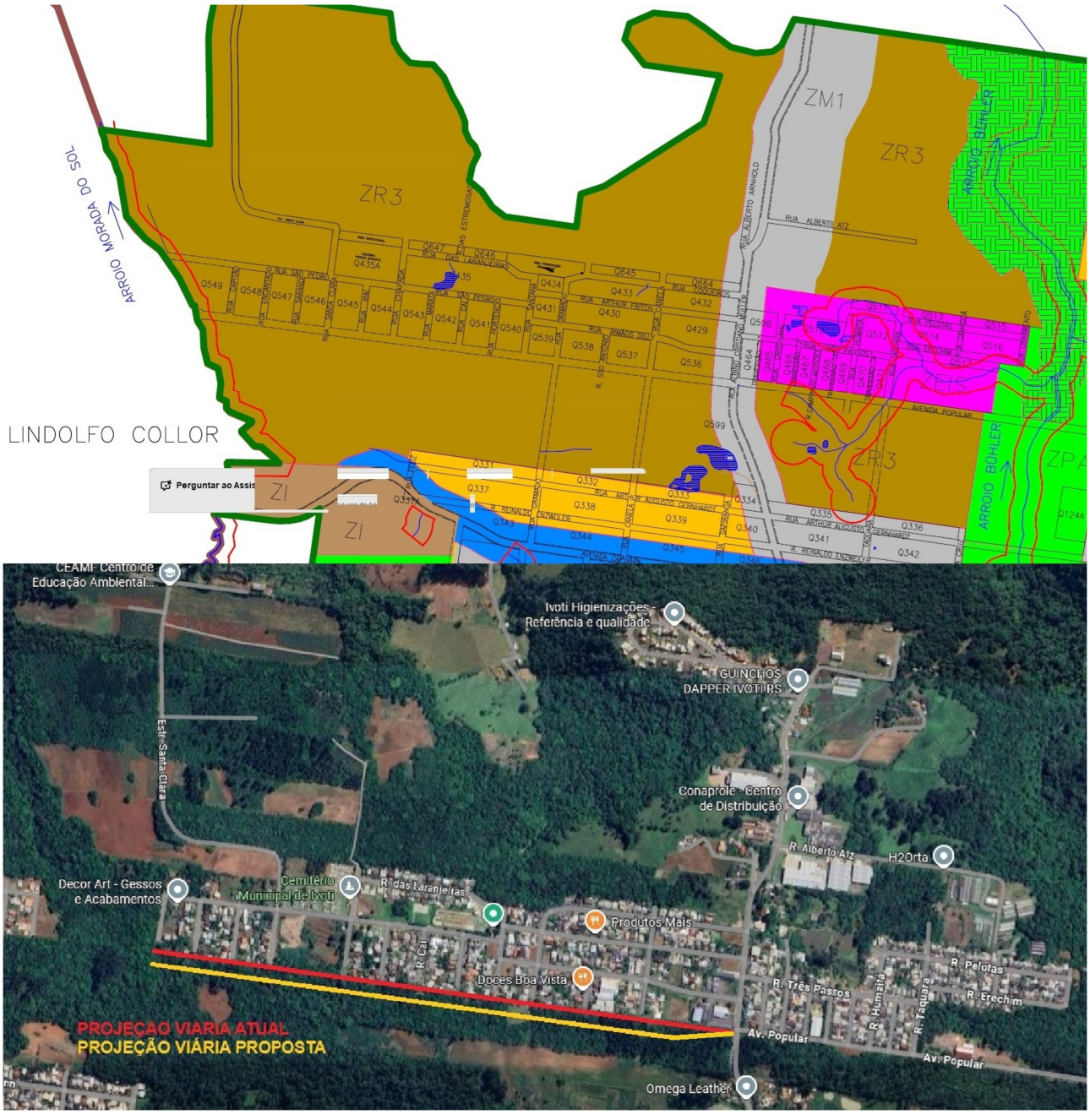
(Lei Municipal 2923/2014)

Alterações de Projeções Viárias

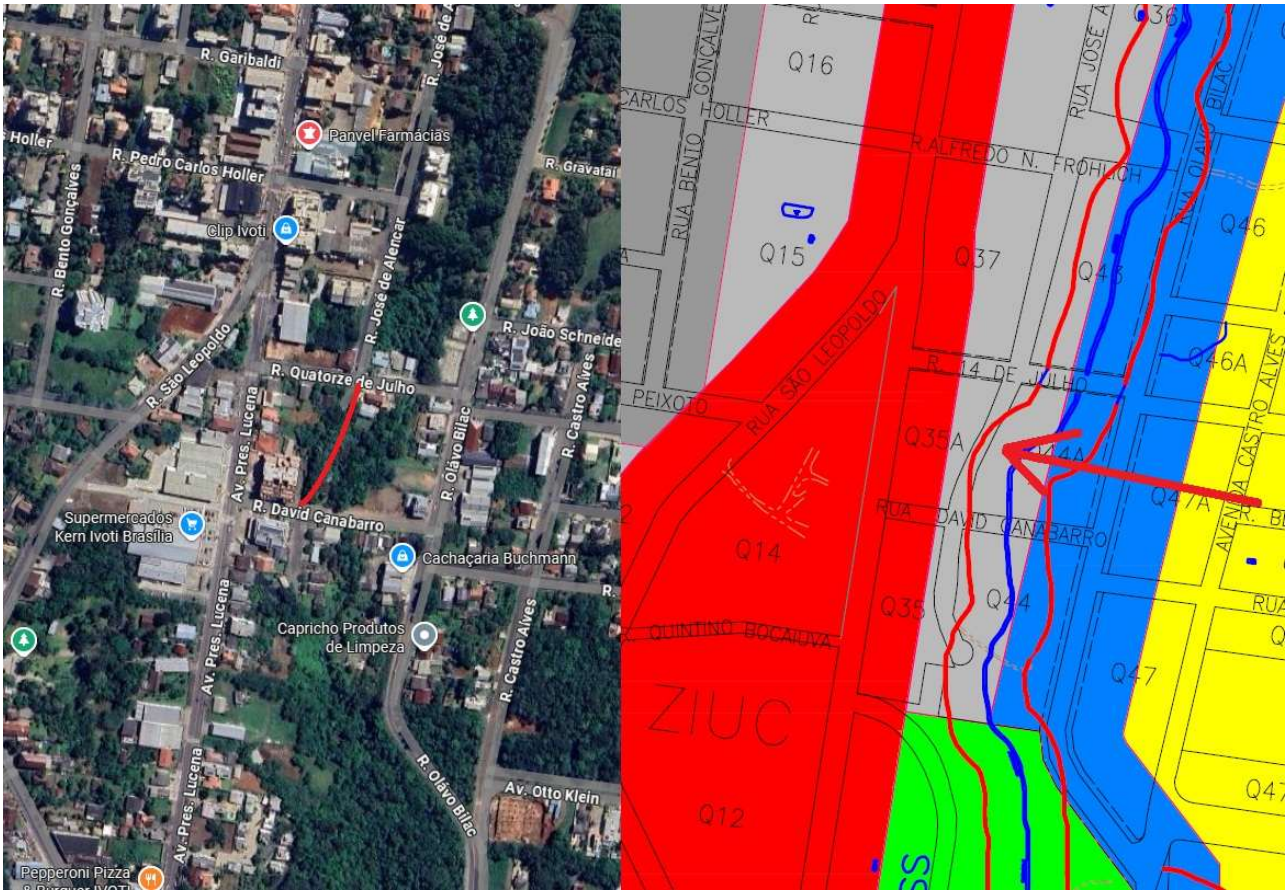
* Alteração do traçado da rua São Borja na última quadra antes da intersecção com a rua Júlio Hauser para garantir continuidade com a rua Rio de Janeiro, sendo que atualmente o encontro está levemente desencontrado. A proposta tem por base trazer melhorias na continuidade da canalização e na mobilidade urbana. **Bairro Colina Verde.**



* Alteração do traçado da projeção da Av. Popular, a oeste da rua Albino Cristiano Müller, sendo deslocada entorno de 17,00 metros em direção sul. A proposta tem como base garantir a estabilidade das edificações existentes ao norte da atual projeção, tendo em vista o desnível existente entre as edificações e a projeção da via. A proposta prevê ainda uma curvatura da via na primeira quadra para garantir a conexão com o trecho já implantado. **Bairro Bom Pastor.**



* Alteração do traçado da rua José de Alencar entre a rua 14 de Julho e David Canabarro. A justificativa é por questões técnicas para a execução do trecho da via, com a finalidade de diminuir a movimentação de terra na sua abertura. **Bairro Concórdia.**

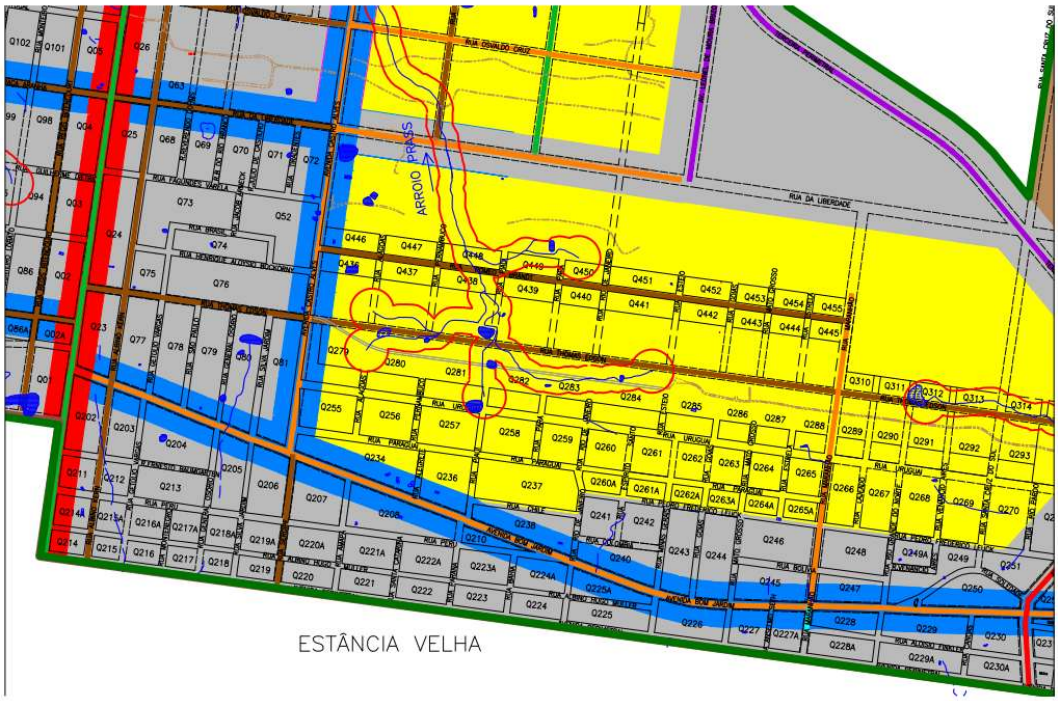


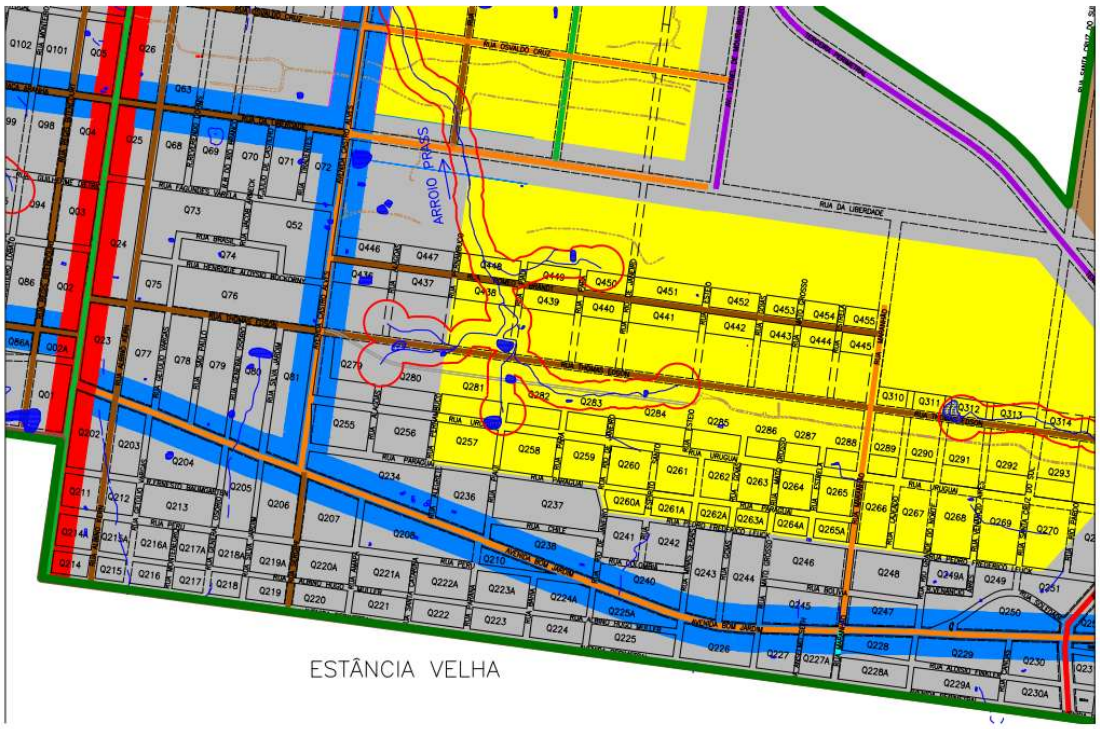
Alterações de Zoneamentos

Bairro Cidade Nova – ao norte da Av. Bom Jardim

Alteração parcial de ZR1 para ZM1

(mapa superior = atual; mapa inferior = proposta)

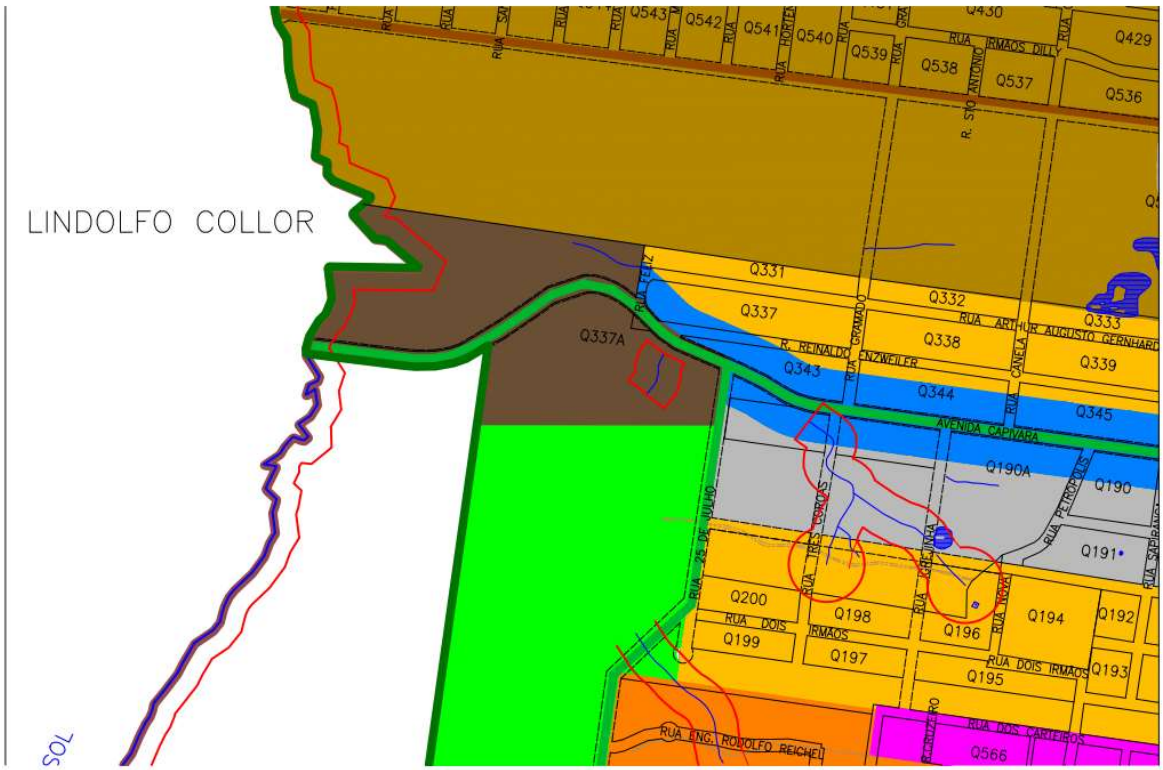




Bairro Morada do Sol – ao norte da Av. Capivara.

Alteração parcial de ZC e ZR3 para ZI

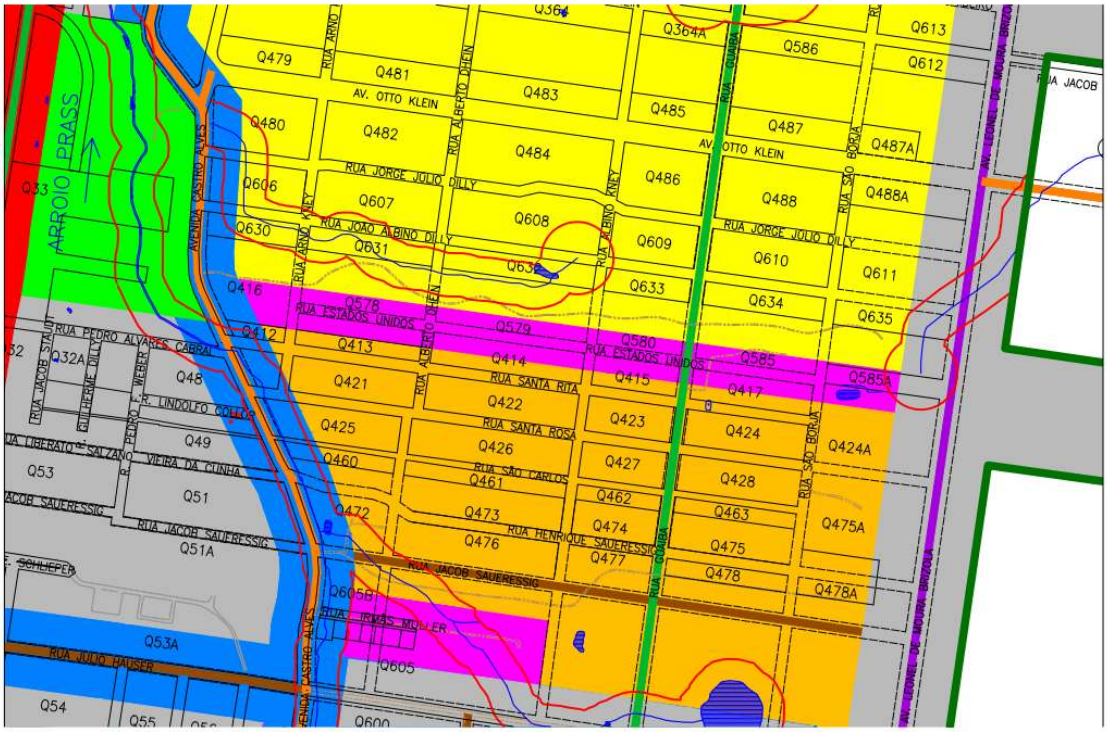
(mapa superior = atual; mapa inferior = proposta)

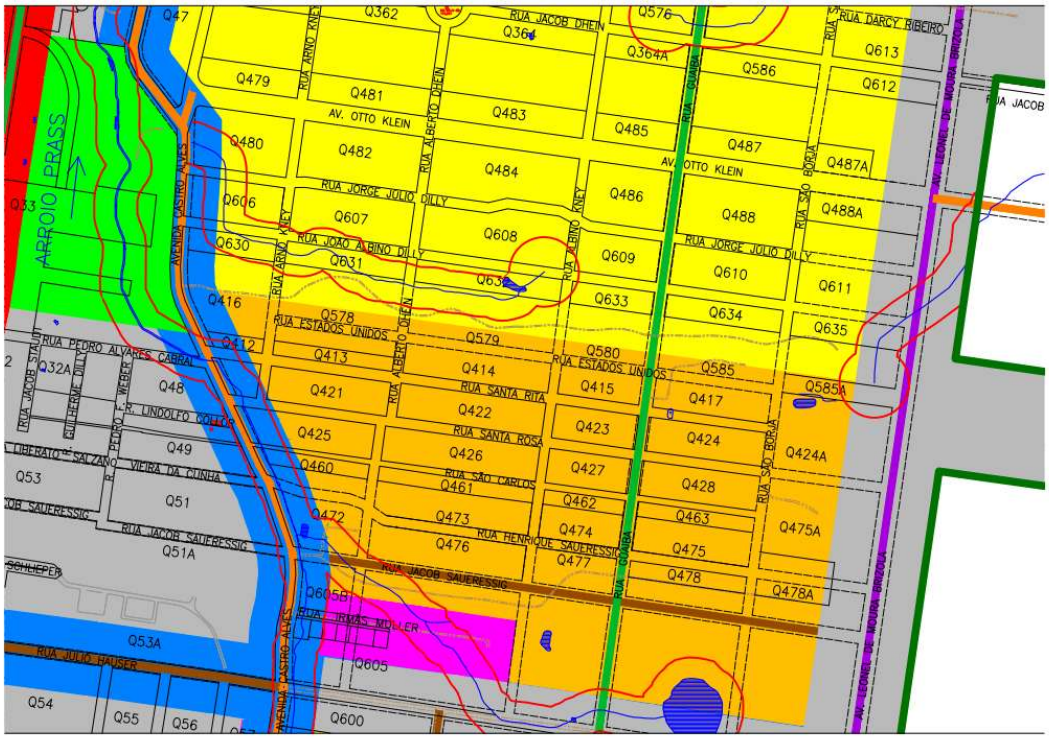


Bairro Concórdia – ao longo da rua Estados Unidos

Alteração de ZEIS para ZR2

(mapa superior = atual; mapa inferior = proposta)





Alteração de Índices Construtivos em ZEIS

(Zona Especial de Interesse Social)

Índices Atuais

TO = 50%

IA = 1,15

Altura = 2 Pav (12m)

Cota Ideal = 100

Taxa de Permeabilidade = 20%

Índices Propostos

TO = 80%

IA = 1,4

Altura = 2 Pav (12m) - PERMANECE

Cota Ideal = 100 - PERMANECE

Taxa de Permeabilidade = 20% - PERMANECE

Justificativa: garantir a função social do zoneamento, sendo este destinado a população com menor capacidade econômica, possibilitando a regularização de situações consolidadas e de ampliações não clandestinas para atender as necessidades habitacionais mínimas, tendo em vista ser recorrente a existência de lotes menores em ZEIS.

Alteração do Anexo III do Plano Diretor

Padrão para Guarda de Veículos

- Proposta de tornar **isento vaga de estacionamento para edificações com uso de comércio atacadista com área de até 300m²**, mantendo a exigência de 1 vaga a cada 50m² de área construída excedente.

- Proposta de tornar **isento vaga de estacionamento para edificações com uso industrial com área de até 500m²**, mantendo a exigência de 1 vaga a cada 200m² de área construída excedente.

- Proposta de tornar **isento vaga de carga e descarga para edificações com uso industrial, comércio atacadista, shopping centers e supermercados com área de até 500m²**, sendo exigido vaga de carga e descarga para edificações com área superior a 500m².

- <u>Definição do critério para o cálculo das vagas de estacionamento</u>:

Para o cálculo da quantidade de vagas será considerado a área construída adensável da edificação, sendo está a área útil de uso permanente destinada para a finalidade principal da edificação. Exemplo de áreas não adensáveis: circulações, garagens, sanitários, vestiários, depósitos, sacadas, varandas, hall, áreas de serviço.

ANEXO III – PADRÕES PARA GUARDA DE VEÍCULOS

	Atividade		Área Construída Total	Mínimo	Obs.	Permissão de Vaga no Recuo
Uso Residencial	Residencial unifamiliar		-	1 vaga por economia	Vaga descoberta quando no recuo	1 vaga
	Residencial multifamiliar	Visitantes	-	Isento		Proibido
		Privativas	-	1 vaga por economia		
	Residencial coletivo horizontal		-	1 vaga por economia	Casas ou sobrados geminados Vaga descoberta quando no recuo	1 vaga por economia
	Quitinetes		-	1 vaga a cada 4 unidades		Proibido
Uso Comercial	Comércio Varejista		Até 300m²	Isento		Proibido
			> 300m²	1 vaga a cada 50m² de área construída excedente		
	Comércio Atacadista		Até 300m²	Isento	Obrigatório vaga de carga/descarga dentro do lote para edificações com área superior a 500m²	Proibido
			> 300m²	1 vaga a cada 50m² de área construída excedente		
	Shopping Centers			1 vaga a cada 25m² de área construída	Obrigatório vaga de carga/descarga dentro do lote para edificações com área superior a 500m²	Proibido
	Supermercado		Até 350m²	Isento	Obrigatório vaga de carga/descarga dentro do lote para edificações com área superior a 500m²	Proibido
			> 350m²	1 vaga a cada 25m² de área construída excedente		
	Galerias e Centros Comerciais		Até 500m²	Isento		Proibido
			> 500m²	1 vaga a cada 25m² de área construída excedente		
Serviços	Serviços		Até 300m²	Isento		Proibido
			> 300m²	1 vaga a cada 50m² de área construída excedente		
	Hotel		-	1 vaga a cada 3 unidades	Obrigatório vagas de embarque/desembarque dentro do lote	Proibido
	Motel		-	1 vaga a cada unidade		Proibido
	Escola Fundamental e Médio		-	1 vaga a cada 100m² de área construída	Obrigatório vagas de embarque/desembarque dentro do lote	Proibido
	Escola Técnica ou Superior		-	1 vaga a cada 50m² de área construída	Obrigatório vagas de embarque/desembarque dentro do lote	Proibido
	Creches e educação infantil		-	Isento	Obrigatório vagas de embarque/desembarque dentro do lote.	Proibido
	Hospital, Pronto Socorro		-	1 vaga a cada 50m² de área construída	Obrigatório vagas de embarque/desembarque dentro do lote	2 vagas
	Clínica Médica/Policlínica/ Traumatologia/Fisioterapia		-	1 vaga a cada 75m² de área construída		2 vagas
	Restaurantes/Lancherias/Bares		Até 500m²	Isento		Proibido
			>500m²	1 vaga a cada 50m² de área construída excedente		
	Auditório, Cinema, Teatro, Centro de Eventos, Estádio, Ginásio de esportes		-	1 vaga a cada 25m² de área construída		Proibido
	Entretenimento Noturno		-	1 vaga a cada 100m² de área construída		Proibido
Institucional	Clube/Sociedade		-	1 vaga a cada 75m² de área construída		Proibido
	Igrejas e Templos			1 vaga a cada 25m² de área construída		Proibido
	Cemitérios		-	Isento		Proibido
	Parques e Praças			Isento		Proibido
Uso Industrial	Indústria (Galpões e Pavilhões), Agroindústria		Até 500m²	Isento		Proibido
			> 500m²	1 vaga a cada 200m² de área construída excedente	Obrigatório vaga de carga/descarga dentro do lote para edificações com área superior a 500m²	

* As vagas de estacionamento deverão atender o disposto no código de obras e ter independência de acesso, exceto nas edificações unifamiliares.

* No mínimo 50% (cinquenta por cento) do recuo de jardim deverá receber tratamento paisagístico.

* As edificações públicas devem atender as vagas naquilo que se enquadram.

* Atividades comerciais e/ou de serviços a serem desenvolvidas em edificações inventariadas e/ou suas ampliações ficam isentas do atendimento do número mínimo de vagas. Demais usos serão passíveis de aprovação junto ao Conselho Municipal de Patrimônio Histórico.

* Para o cálculo da quantidade de vagas será considerado a área construída adensável da edificação, sendo está a área útil de uso permanente destinada para a finalidade principal da edificação. Exemplo de áreas não adensáveis: circulações, garagens, sanitários, vestiários, depósitos, sacadas, varandas, hall, áreas de serviço.

Código de Obras

(Lei Municipal 2925/2014)

Alteração do art. 58 e parágrafos seguintes que tratam sobre muros

Redação Atual:

Art. 58. Os muros em divisas laterais e em divisa de fundos, fora das faixas de recuos obrigatórios, podem ter altura máxima em vedação de 2,00m (dois metros) acima do muro de sustentação ou de revestimento do perfil natural do terreno (muros de arrimo), devendo considerar o caput descrito no Artigo 57 da Lei 2925/2014, sendo permitido estrutura cercante sem vedação visual acima desta medida.

§ 1º Os muros do alinhamento frontal dentro da faixa de recuos obrigatórios podem ter altura máxima em vedação de 1,00 (um metro) acima do perfil do passeio público, exceto em casos em que a altura maior será equivalente à altura do revestimento do perfil natural do terreno (muros de arrimo), sendo permitido estrutura cercante sem vedação visual acima desta medida.

§ 2º Em logradouros com declive, as vedações construídas na testada poderão ser escalonadas, observando as alturas máximas permitidas.

§ 3º A profundidade das coberturas de portões não poderá ultrapassar 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), sendo que apenas a metade poderá ser projetada sobre o passeio e deverá respeitar altura mínima livre de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) em relação ao nível deste.

~~**§ 4º** Os muros em divisas laterais dentro da faixa de recuos obrigatórios nos primeiros 7 metros, podem ter altura máxima em vedação de 1,00 (um metro) acima do perfil do passeio público, exceto em casos em que a altura maior será equivalente à altura do revestimento do perfil natural do terreno (muros de arrimo), sendo permitido estrutura cercante sem vedação visual acima desta medida.~~

~~**§ 5º** Os muros em divisas laterais dentro da faixa de recuos obrigatórios após os primeiros 7 metros, podem ter altura máxima de em vedação de 2,00 (dois metros), acima do perfil do passeio público, exceto em casos em que a altura maior será equivalente à altura do revestimento do perfil natural do terreno (muros de arrimo), sendo permitido estrutura cercante sem vedação visual acima desta medida, sendo obrigatório o tratamento paisagístico do mesmo.~~

~~**§ 6º** Os muros de fechamento com altura superior a 1,00m (um metro) no alinhamento lateral, dentro da faixa dos recuos obrigatórios, poderão somar, no máximo, a extensão de 20,00m (vinte metros), de forma contínua ou alternada, sendo permitido alternar muros de 1,00m (um metro) e 2,00m (dois metros), mantida a obrigatoriedade de tratamento paisagístico do passeio público em frente aos muros que excederem 1,00m (um metro) de altura.~~

~~**§ 7º** Para os lotes que possuírem mais de dois alinhamentos, somente um dos alinhamentos laterais poderá ultrapassar a altura de 1,00m (um metro) de fechamento, respeitando o disposto nos parágrafos anteriores.~~

Redação Proposta:

Art. 58. Os muros de fechamento e os muros de arrimo, quando localizados nas divisas ou no alinhamento dos lotes, deverão observar as condições de altura e implantação previstas neste artigo, conforme a posição em relação aos recuos obrigatórios frontais e as características do terreno.

§ 1º Nas divisas laterais e de fundos, fora das faixas de recuos obrigatórios, os muros de fechamento poderão ter altura máxima de 2,00 m (dois metros) acima do perfil natural do terreno. **(A REGRA NÃO MUDARIA, APENAS A REDAÇÃO)**

§ 2º Nos casos de aterro, os muros de arrimo situados nas divisas laterais e de fundos, fora das faixas de recuos obrigatórios, poderão ter altura máxima de 3,00 m (três metros) acima do perfil natural do terreno, sendo permitida sobre estes a execução de muro de fechamento com altura adicional máxima de 2,00 m (dois metros). **(PASSARIA A PERMITIR MUROS DE ARRIMO MAIS ALTOS SOMADOS A MUROS DE FECHAMENTO FORA DOS RECUOS).**

§ 3º Nos alinhamentos do lote, dentro das faixas de recuos obrigatórios, os muros poderão ter altura máxima de 1,00 m (um metro) acima do nível do passeio público. Em lotes planos e em aclive, nas divisas laterais, dentro das faixas de recuos obrigatórios, a altura máxima será de 1,00 m (um metro) acima do perfil natural do terreno. Em lotes em declive a altura dos muros de divisas laterais, dentro das faixas de recuos obrigatórios, poderá ser de no máximo 1,00 m (um metro) acima do nível do passeio público. **(A REGRA MUDA APENAS PARA OS MUROS DE DIVISA NO RECUO EM LOTES EM DECLIVE).**

§ 4º Nos lotes de esquina, após os primeiros 7,00 m (sete metros) contados a partir do vértice que forma esquina, os muros de fechamento em um dos alinhamentos do lote e na divisa lateral dentro da faixa de recuo obrigatório, poderão atingir altura máxima de 2,00 m (dois metros) acima do nível do passeio público, observando a extensão máxima de 20,00 m (vinte metros). **(A REGRA DE MUROS NÃO MUDARIA, APENAS A REDAÇÃO)**

§ 5º As alturas máximas estabelecidas para muros poderão ser excedidas em casos em que a altura maior for equivalente à altura do revestimento do perfil natural do terreno, casos em que houver necessidade da execução de muro de arrimo para evitar desmoronamento do terreno natural sobre os lindeiros ou passeio público. **(A REGRA NÃO MUDARIA, APENAS A REDAÇÃO)**

§ 6º Para os lotes que possuírem mais de dois alinhamentos, somente um dos alinhamentos poderá ultrapassar a altura de 1,00m (um metro) de fechamento, respeitando o disposto nos parágrafos anteriores. **(A REGRA NÃO MUDARIA, APENAS O NÚMERO DO PARÁGRAFO)**

§ 7º Os fechamentos sem vedação visual não estão sujeitos a limite máximo de altura, ainda que executados sobre muros. **(A REGRA NÃO MUDARIA, APENAS A REDAÇÃO)**

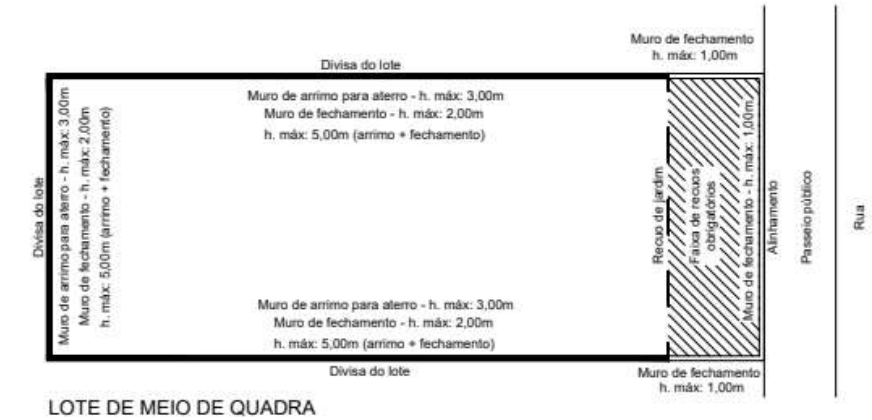
§ 8º Nos logradouros com declive, os muros poderão ser executados de forma escalonada, observando-se, em cada trecho, as alturas máximas permitidas no ponto médio correspondente. A mesma regra aplica-se para muros escalonados em divisas em lotes em aclive ou declive. **(POSSIBILITA QUE A ALTURA SEJA VERIFICADA NO PONTO MÉDIO)**

§ 9º As coberturas de portões poderão ter profundidade máxima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), sendo permitido o avanço de até metade dessa projeção sobre o passeio público, devendo manter altura livre mínima de 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros) em relação ao nível deste. **(A REGRA NÃO MUDARIA, APENAS A REDAÇÃO)**

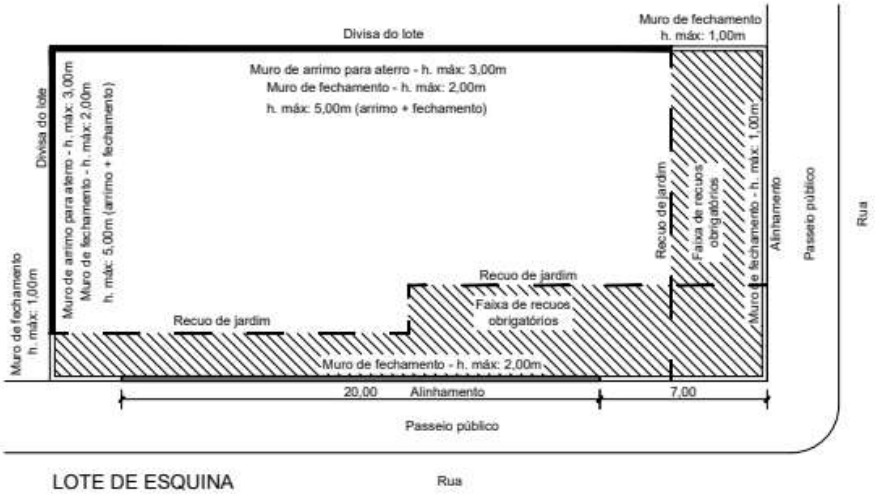
§ 10º É obrigatória a apresentação de ART ou RRT para muros de arrimo com altura superior a 1,0 m (um metro).

Parágrafo único: os Anexos 1A, 1B e 1C ilustram possibilidades mencionadas nos parágrafos anteriores. **(ANEXOS ACRESCENTADOS)**

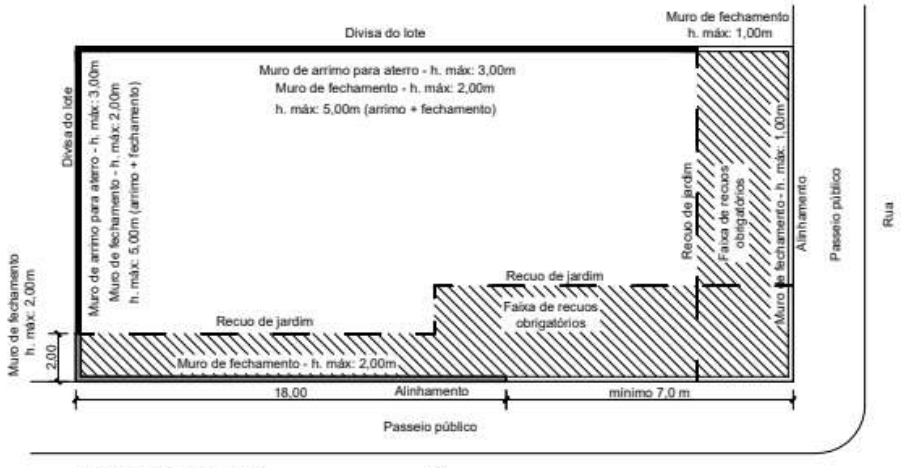
ANEXO 1A - PLANTAS BAIXAS ILUSTRATIVAS DE POSSIBILIDADES PREVISTAS NO ARTIGO 58



LOTE DE MEIO DE QUADRA



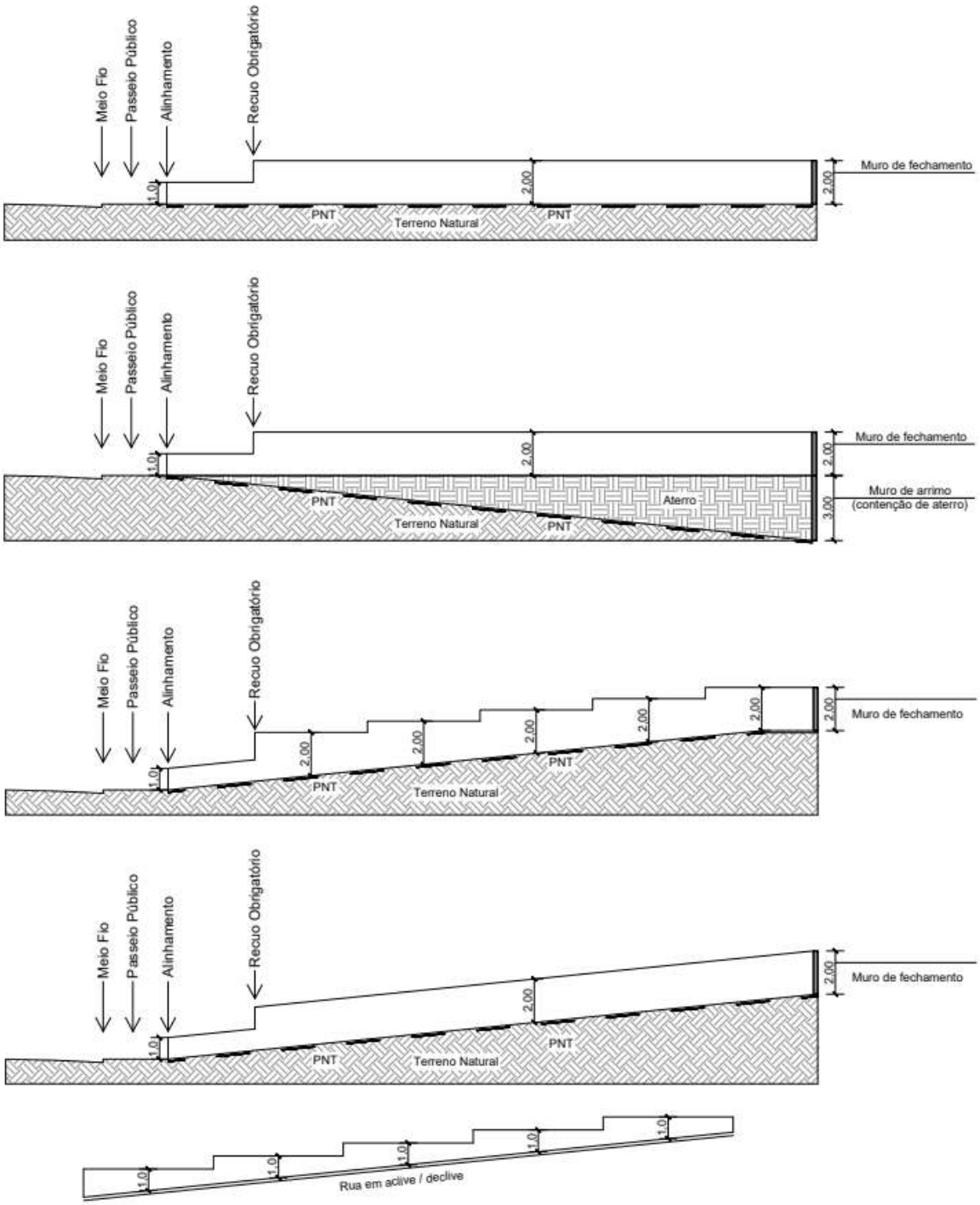
LOTE DE ESQUINA



LOTE DE ESQUINA

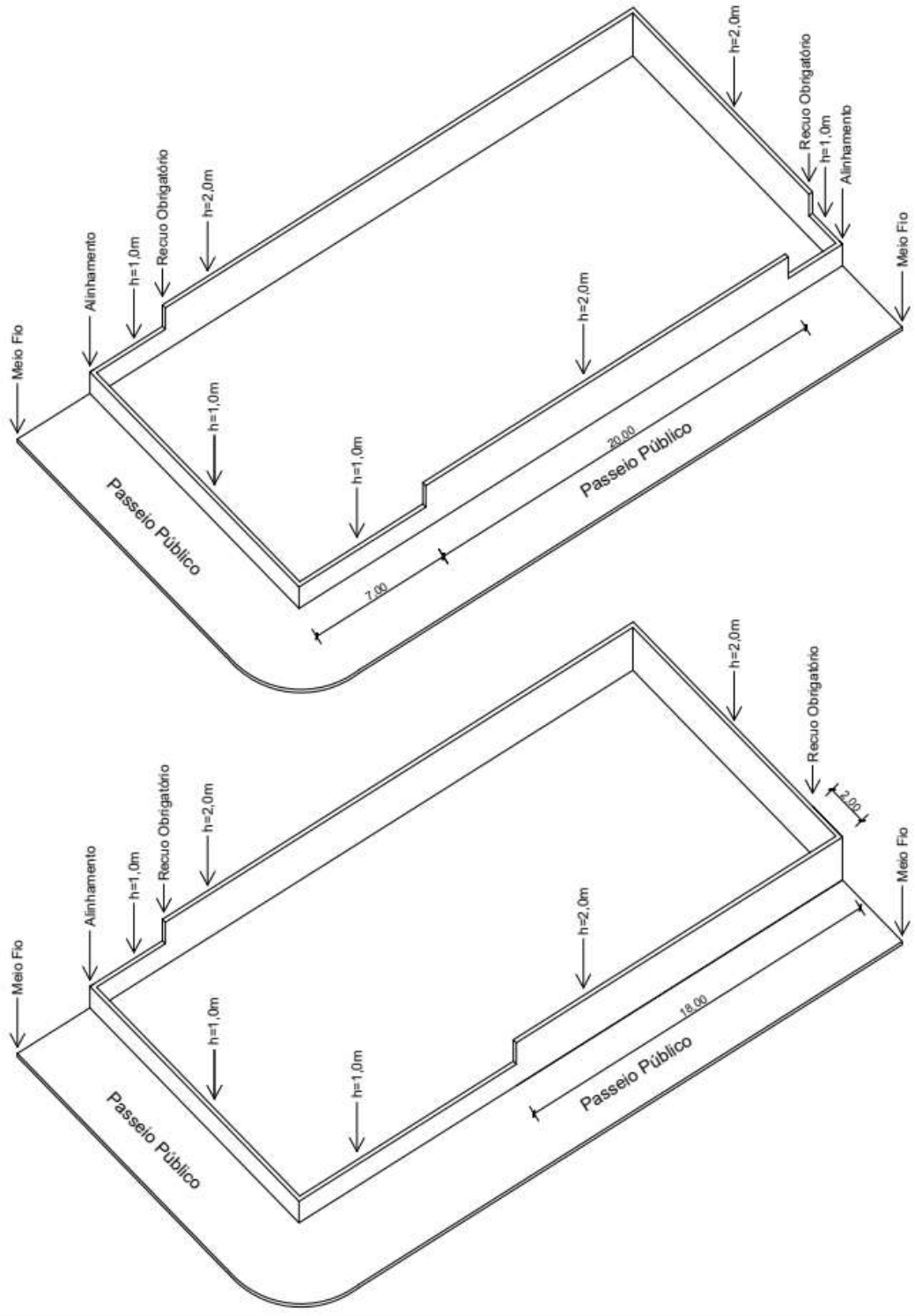
* As alturas máximas estabelecidas para muros poderão ser excedidas em casos em que a altura maior for equivalente à altura do revestimento do perfil natural do terreno, casos em que houver necessidade da execução de muro de arrimo para evitar desmoronamento do terreno natural sobre os lindeiros ou passeio público.

ANEXO 1B - CORTES LONGITUDINAIS ILUSTRATIVOS DE POSSIBILIDADES PREVISTAS NO ARTIGO 58



VISTA FRONTAL DO ALINHAMENTO - MURO ESCALONADO

ANEXO 1C - PERSPECTIVAS ILUSTRATIVAS
REFERENTES A LOTES DE ESQUINA



Parcelamento do Solo Urbano e Sistema Viário

(Lei Municipal 2924/2014)

Seção V

CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS QUE SE CONSTITUEM EM LOTES OU COM CASAS

Alterações Propostas:

Art. 45. A instituição de condomínio na forma do artigo 8º, letra "a" da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e a Lei estadual 10.116/94 obedecerá ao disposto nesta seção.

~~**Art. 46. Não será admitida a constituição de condomínio de que trata esta seção, abrangendo mais de um quarteirão, podendo este atingir 30.000,00m² (trinta mil metros quadrados), e a testada da quadra deve ter dimensão de 200,00m (duzentos metros).**~~

Art. 46. Não será admitida a constituição de condomínio com área superior a 60.000,00m² (sessenta mil metros quadrados), devendo as testadas terem no máximo 250,00m (duzentos e cinquenta metros) de extensão.

~~**§ 1º Dimensões maiores podem ser admitidas em áreas que se localizarão contíguas a empreendimentos existentes, que já formam barreiras urbanas e com usos já consolidados.**~~

§ 1º Projetos de condomínios horizontais com área superior a 60.000,00m² (sessenta mil metros quadrados), inseridos em quadras consolidadas e que não incidam em projeção viária, serão encaminhados para análise e aprovação prévia do Conselho Municipal de Plano Diretor e Urbanismo.

§ 2º A área verde de 10% (dez por cento) da gleba, deve se localizar em área externa ao condomínio, com acesso público.

§ 3º Não se enquadram nas exigências do parágrafo anterior os condomínios implantados em glebas com área inferior a 4.000,00m² (quatro mil metros quadrados).

Art. 47. Os condomínios por unidades autônomas de que trata esta seção, estão sujeitos às exigências do Capítulo III - "Das Especificações Técnicas" desta Lei, observados os índices urbanos previstos pela Lei do Plano Diretor, exceto pela largura das vias para acesso de veículos que podem possuir, no mínimo 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) de largura, e as vias de pedestres com no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros), dentro do condomínio, sendo que na eventual utilização de cul-de-sac o raio mínimo para o mesmo será de 6,00m (seis metros).

~~**Art. 48. É obrigatória a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, esgotos sanitários e obras de pavimentação e tratamento de áreas de uso comum, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos que estiverem no interior da área condominial.**~~

Art. 48. É obrigatória a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, esgotos sanitários, incluindo Estação de Tratamento de Esgoto quando adotadas, e obras de pavimentação e tratamento de áreas de uso comum, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos que estiverem no interior da área condominial.

~~**§ 1º Deverá ter acesso para visitantes, com pelo menos uma vaga de estacionamento para cada quatro unidades condominiais.**~~

§ 1º Deverá ter acesso para visitantes, prevendo no interior do empreendimento pelo menos uma vaga a cada 8 (oito) unidades condominiais, não sendo permitidas nos recuos obrigatórios frontais.

§ 2º O condomínio deve possuir local para a disposição de resíduos sólidos com separação em orgânico e inorgânico.

§ 3º O cercamento do condomínio deve seguir os mesmos critérios do Código de Obras para lotes.

~~**§ 4º Os condomínios residenciais horizontais sobre lote único devem obedecer ao disposto neste artigo e no artigo 47, bem como possuir área comum de pelo menos 35% (trinta e cinco por cento) do lote, sendo que as unidades devem respeitar os índices urbanísticos do Plano Diretor e do Código de Obras.**~~

§ 4º Os condomínios residenciais horizontais constituídos por lotes ou por casas devem obedecer ao disposto neste artigo e no artigo 47, bem como possuir área comum de pelo menos 35% (trinta e cinco por cento) da área da matrícula, sendo que as unidades e as edificações devem respeitar os parâmetros e índices urbanísticos previstos no Plano Diretor e Código de Obras.

§ 5º As dimensões e as áreas dos lotes deverão estar de acordo com o zoneamento do empreendimento.

§ 6º Todos os gravames viários existentes e propostos deverão ser respeitados.

§ 7º O número máximo de lotes ou de casas no empreendimento não poderá ser superior a 100.

§ 8º No caso de condomínios em áreas sem acesso por via pavimentada, fica o empreendedor responsável pela execução das redes de infraestrutura e da pavimentação até o acesso ao empreendimento.

~~**Art. 49. Para os condomínios por unidades autônomas deverá ser obedecida a mesma tramitação cabível a loteamentos urbanos, conforme o disposto na presente Lei.**~~

Art. 49. Para os condomínios por unidades autônomas, seja composto por lotes ou por casas, deverá ser obedecida a mesma tramitação cabível a loteamentos urbanos, conforme o disposto na presente Lei.

§ 1º Nas escrituras públicas de doação das áreas institucionais ao Município poderá constar o usufruto aos condôminos, enquanto perdurar o condomínio como fechado.

§ 2º No uso do direito de usufruto, os condôminos somente poderão realizar obras na área institucional mediante a prévia autorização do Município.

§ 3º As obras ou quaisquer benfeitorias realizadas pelos condôminos nas áreas institucionais não serão ressarcidas pelo Município quando houver extinguido o usufruto.

Art. 50. As obras relativas a edificações, instalações e coisas comuns deverão ser executadas simultaneamente com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma e deverão ser objeto de prestação de garantia na mesma forma dos loteamentos.

~~**Parágrafo único. Havendo previsão da Convenção do condomínio que indique normas próprias para edificações das unidades autônomas, a apresentação do respectivo projeto ao órgão competente do Município deverá conter a prévia autorização do responsável ou administrador do condomínio.**~~

Parágrafo único. Havendo previsão de convenção do condomínio que indique normas próprias para as edificações das unidades autônomas, a apresentação do respectivo projeto ao órgão competente do Município deverá conter a prévia autorização do responsável ou administrador do condomínio. As normas próprias da convenção do condomínio não poderão ser menos restritivas do que as previstas no Plano Diretor e Código de Obras.

Art. 51. Excluem-se do disposto nesta seção, os condomínios de até 6 unidades autônomas de uso unifamiliar que possuírem acesso individualizado para vias públicas. (alterado pela lei 3.712, de 16 de maio de 2025).

Seção IV

DAS ÁREAS VERDES, DE RECREAÇÃO E DE USO INSTITUCIONAL

Art. 69. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador.

§ 1º As áreas verdes e as áreas institucionais deverão ser entregues com o passeios públicos pavimentados com Blocos intertravados e de acordo com as normas vigentes, com projeto e execução de drenagem realizados.
(Incluído pela Lei Municipal nº 3266, de 2019)

~~**§ 2º A escolha dos locais em que ficarão alocadas as áreas verdes será prerrogativa exclusiva do Loteador, sendo permitido optar por vários locais com maior quantidade de vegetação natural, onde área deverá ter tamanho mínimo de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados). (Incluído pela Lei Municipal nº 3266, de 2019)**~~

~~**§ 3º A escolha do local em que ficará alocado a área institucional será prerrogativa exclusiva do Município, sendo permitido optar somente por áreas lindeiras com a Área Verde, que sejam edificáveis. (Incluído pela Lei Municipal nº 3266, de 2019)**~~

§ 4º Esta regulamentação entre em vigor para projetos protocolados a partir de 01 de outubro de 2019. (Incluído pela Lei Municipal nº 3266, de 2019)