Anexo 03: Tabela dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação do Solo Municipal

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TES-TADA MÍ-NIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁ-XIMO DE PA-VIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS	MÁX.	BÁS.	MÍN.		MÍN. (m²)	MÁX. (m²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZR 0–2 (Zona Residencial 0 – 2 pavimentos) LC nº 532/2023	1,00	1,50(2)	60	-	25(15)	20(3)	10,00	250	10.000(5)	02	4,00	-	H/4 ≥1,50	-
ZR 1-2 (Zona Residencial 1 – 2 pavimentos)	1,00	1,50(2)	60	-	25(15)	20(3)	12,00	360	10.000 (5)	02	4,00	Térreo= sem afast. p/ h≤3,50 (17) Restante ≥1,50	H/4 ≥1,50	-
ZR 2-4 (Zona Residencial 2 – 4 pavimentos)	2,50	3,50(1)(2)	E=70 T=50	E=80 T=50 (1) (4)	20(15)	10(3)	12,00	360	10.000 (5)	04+02 (1)(2)(8)	4,00	Térreo= sem afast. p/ h≤3,50 (17) Restante ≥1,50 p/ H ≤ 9,00	H/4 ≥1,50	5% Do CUB2006/SC por m²
ZR 3-8 (Zona Residencial 3 – 8 pavimentos)	3,50	4,50(1)(2)	E=80 T=60	E=85 T=60 (1)(3)(4)	20(15)	10(3)	12,00	360	10.000 (5)	08+02(8) + (01) (1)(2)(10)	4,00	Térreo= sem afast. p/ h≤3,50 (17) Restante ≥1,50 p/ H ≤ 9,00	H/5 ≥1,50	9% Do CUB2006/SC por m²

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TES-TADA MÍ-NIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁ-XIMO DE PA-VIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS	MÁX.	BÁS.	MÍN.		MÍN. (m²)	MÁX. (m²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZM 1–16 (Zona Mista 1 – 16 pavimentos)	4,50	6,00 (1)(2)	E=80 T=60	E=90 T= 60 (1)(3)(4)	20(15)	10(3)	12,00	360	10.000 (5)	16 + 02(8) + (01) + (01) (1)(2)(9)	4,00	Sem afast. p/h≤ 9,00	H/6 ≥1,50	11% Do CUB2006/SC por m²
ZM 1–8 (Zona Mista 1 – 8 pavimentos) (11)	3,50	4,50(1)(2)	E=80 T=60	E=85 T=60 (1)(3)(4)	20(15)	10(3)	12,00	360	10.000 (5)	08+02(8) + (01) (1)(2)(10)	4,00	Sem afast. p/h≤ 9,00	H/5≥ 1,50	9% Do CUB2006/SC por m²
ZM 2–2 (Zona Mista 2 – 2 pavimentos)	1,50	2,00 (2)	E=70 T=50	E=80 T=50 (1)(3)(4)	20(15)	10(3)	12,00	360	10.000 (5)	02(16)	4,00	Térreo= sem afast. p/ h≤3,50 (17) Restante H/4≥1,50	H/4≥1,50	-
ZM 2–4 (Zona Mista 2 – 4 pavimentos)	2,50	3,50(1)(2)	E=70 T=50	E=80 T=50 (1)(3)(4)	20(15)	10(3)	12,00	360	10.000 (5)	04 + 02 (1)(2)(8)	4,00	Térreo= sem afast. p/ h≤3,50(17) Restante H/4≥1,50	H/4≥1,50	5% Do CUB2006/SC por m²
ZM 2–8 (Zona Mista 2 – 8 pavimentos)	3,50	4,50(1)(2)	E=70 T=60	E=80 T=60 (1)(3)(4)	20(15)	10(3)	12,00	360	10.000 (5)	08+02(8) + (01) (1)(2)(10)	4,00	Sem afast. p/h≤9,00m	H/5 ≥1,50	9% Do CUB2006/SC por m²

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TES-TADA MÍ-NIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁ-XIMO DE PA-VIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS	MÁX.	BÁS.	MÍN.		MÍN. (m²)	MÁX. (m²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZC 1–8 (Zona Central 1 – 8 pavimentos)	3,50	4,50(1)(2)	E=80 T=60	E=90 T=60 (1)(3)(4)	20(15)	10(3)	12,00	360	10.000 (5)	08+02(8) + (01) (1)(2)(10)	2,00	Sem afast. p/h≤9,00m	H/5≥ 1,50	9% Do CUB2006/SC por m²
ZC 2–16 (Zona Central 2 – 16 pavimentos	4,50	6,00 (1)(2)	E=80 T=60	E=90 T=60 (1)(3)(4)	20(15)	10(3)	12,00	360	10.000 (5)	16 + 02(8) + (01) + (01) (1)(2)(9)	2,00	Sem afast. p/h≤9,00m	H/6≥ 1,50	11% Do CUB2006/SC por m²
ZC 3–8 (Zona Central 3 – 8 pavimentos)	3,50	4,50(1)(2)	E=80 T=60	E=90 T=60 (1)(3)(4)	20(15)	10(3)	12,00	360	10.000 (5)	08+02(8) + (01) (1)(2)(10)	2,00	Sem afast. p/h≤9,00m	H/5 ≥1,50	9% Do CUB2006/SC por m²
ZI–1 (Zona Industrial – 1)	1,00	1,50 (1)(2)	70	E=80 (1) (4)	20(15)	15 (3)	25,00	2.500(7)	250.000(5)	02(7)	5,00	≥5,00	≥5,00	5% Do CUB2006/SC por m²
ZI–2 (Zona Industrial – 2)	1,00	1,50 (1)(2)	70	E=80 (1) (4)	20(15)	15 (3)	20,00	2.000(7)	20.000 (5)	02(7)	5,00	≥3,00	≥3,00	5% Do CUB2006/SC por m²

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TES-TADA MÍ-NIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁ-XIMO DE PA-VIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS	MÁX.	BÁS.	MÍN.		MÍN. (m²)	MÁX. (m²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
Z–APA (Zona de Áreas de Preservação Ambiental)	0,25	0,35(2)	10	25(13)	80(15)	75 (3)	25,00	2.000	10.000	02	15,00	-	H/4 ≥1,50	-
Z–APA - ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade) *Morro Cechinel*	0,25	0,35(2)	20	25(13)	80 (15)	75 (3)	25,00	2.000	-	02(12)	15,00	-	H/4 ≥1,50	-
Z–APA - ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade) *Morro Albino e Estevão*	0,25	0,35(2)	20	25(13)	80(15)	75 (3)	25,00	2.000	-	02(12)	15,00	-	H/4 ≥1,50	-
Z–APA - ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade) *Bosque do Repouso*	0,25	0,35(2)	20	25(13)	80(15)	75 (3)	25,00	2.000	-	02(12)	15,00	-	H/4 ≥1,50	-
Z–APA - ZUP (Zona de Utilidade Pública) *Morro Cechinel*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TES-TADA MÍ-NIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁ-XIMO DE PA-VIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS	MÁX.	BÁS.	MÍN.		MÍN. (m²)	MÁX. (m²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
Z–APA - ZUP (Zona de Utilidade Pública) *Bosque do Repouso*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z–APA - ZOE (Zona de Ocupação Extensiva) *Morro Cechinel*	0,75	1,00(2)	40	-	50(15)	45 (3)	20,00	1.000	-	02	4,00	-	H/4 ≥1,50	-
Z–APA - ZOE (Zona de Ocupação Extensiva) *Morro Albino e Estevão*	0,75	1,00(2)	40	-	50(15)	45 (3)	20,00	1.000	-	02	4,00	-	H/4 ≥ 1,50	-
Z–APA - ZOS (Zona de Ocupação Semi-Extensiva) *Morro Albino e Estevão*	1,00	1,50(2)	50	-	30(15)	25 (3)	20,00	800	2.000	02	4,00	-	H/4 ≥ 1,50	-

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TES-TADA MÍ-NIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁ-XIMO DE PA-VIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS	MÁX.	BÁS.	MÍN.		MÍN. (m²)	MÁX. (m²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
Z–APA - ZOI (Zona de Ocupação Intensiva) *Morro Cechinel*	1,00	1,50(2)	50	-	25(15)	20 (3)	15,00	450	2000	02	4,00	-	H/4 ≥ 1,50	-
Z–APA - ZOI (Zona de Ocupação Intensiva) *Morro Albino e Estevão*	1,00	1,50(2)	50	-	25(15)	20 (3)	15,00	450	2000	02	4,00	-	H/4 ≥ 1,50	-
ZAA (Zona Agropecuária e Agroindustrial)	1,00	1,50(2)	50	-	30(15)	25 (3)	25,00	5.000(6)	-	02	15,00	-	≥5,00	-
ZRU (Zona Rururbana) Ver tb. L.C. nº 393/2021	1,00	1,50(2)	50	-	30(15)	25 (3)	25,00	2.500(6)	-	02	15,00	-	≥5,00	-
ZEIHC (Zona de Especial Interesse Histórico e Cultural)	2,00	3,00(1) 2,50(2)	80	80	20(15)	10(3)	-	-	-	04	Sem afast.	Sem afast.	Sem afast.	5% Do CUB2006/SC por m²

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TES-TADA MÍ-NIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁ-XIMO DE PA-VIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS	MÁX.	BÁS.	MÍN.		MÍN. (m²)	MÁX. (m²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZEIS **(Zona de Especial Interesse Social)**	**1,00**	**-**	**50**	**-**	**25**[15]	**-**	**12,00**	**250**	**2.000**	**02**	**2,00**	**-**	**H/5 ≥1,50**	**-**
ZEICO **(Zona de Especial Interesse da Coletividade)**	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
ZEIRAU **(Zona de Especial Interesse da Recuperação Ambiental e Urbana)**	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
ZEIEP **(Zona de Especial Interesse de Estudos Posteriores)** LC 392/2021 Devam ser reservadas para usos e projetos tecnológicos e de iniciativa inovadora	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

OBSERVAÇÕES:

Os usos permitidos, permissíveis e proibidos para cada Zona estão previstos no Anexo 05 desta mesma Lei.

* Projetos nestas Zonas ou em outras Zonas constantes do Anexo 02 do Plano Diretor (Mapa de Zoneamento) que não contempladas neste Anexo 03 (Tabela dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Municipal) serão analisadas e aprovadas pelo respectivo órgão responsável, independente de predefinição de parâmetros urbanísticos destas Zonas.

(1) Mediante o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

(2) Mediante o instrumento da Transferência do Direito de Construir.

(3) Para cálculo da área permeável em terreno natural, jardins/gramado, brita/seixo (considera para efeito de cálculo 100% da área). Poderão ser utilizados outros materiais de pavimentação, tais como: paver e lajota (considera para efeito de cálculo 30% da área revestida), concregrama (considera para efeito de cálculo 60% da área revestida), piso drenante poroso (considera para efeito de cálculo 90% da área revestida). Para efeitos deste cálculo, as áreas embaixo de beirais, conforme conceito definido em lei, serão computadas como permeáveis. Os demais pisos deverão apresentar laudo específico do fabricante ou de particular acompanhado de Documento de Responsabilidade Técnica, a ser apresentado(s) pelo responsável até a emissão do alvará de uso. A área permeável poderá ser complementada mediante instalação de implementação de dispositivo de execução de cisterna e/ou mecanismos de Retenção de Águas Pluviais (RAP), sendo utilizado para o cálculo destes mecanismos a seguinte fórmula: (Volume mínimo da cisterna = 10% da área do terreno em m² x 30 litros/m²).

(4) Permite a aquisição avulsa da Taxa de Ocupação Máxima conforme Lei Específica.

(5) Caso haja a necessidade de lotes maiores, deverão ser consultadas e aprovadas junto ao Órgão de Planejamento Urbano do Município e Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM.

(6) Tamanho mínimo do lote para área urbana, sendo necessário a observação quanto ao tamanho mínimo estipulado para o parcelamento na área rural do município como regulamentado pelo INCRA e demais determinações federais.

(7) Os parâmetros de ocupação relativos ao tamanho mínimo e máximo do lote, da altura ou quantidade de pavimentos; poderão ser modificados mediante apreciação e aprovação tanto do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM quanto do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído, conforme for o caso específico.

(8) Aquisição do direito de edificar até 02 pavimentos extras através dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade (1) e (2), conforme respectivas diretrizes definidas em regulamentação complementar, o cálculo será efetuado utilizando-se os valores do CUB/SC 2006.

(9) Poderá utilizar um primeiro pavimento extra, somente se atingir a quantidade mínima de 07 pavimentos tipo sem a utilização da outorga e/ou transferência do direito de construir, e um segundo pavimento extra somente se atingir a quantidade mínima de 12 pavimentos sem a utilização da outorga e/ou transferência do direito de construir.

(10) Poderá utilizar este pavimento extra somente se atingir a quantidade mínima de 07 pavimentos tipo sem a utilização da outorga e/ou transferência do direito de construir.

(11) Nas futuras edificações defronte aos parques, na Avenida das Nações e na Avenida Gabriel Zanette deverão ser aprovados empreendimentos residenciais, de serviços, entre outros, em que no pavimento térreo o uso seja de restaurantes, lancherias e/ou uso de lazer noturno. (Lei Complementar n° 134/2014).

(12) Com análise e aprovação do Órgão de Planejamento Municipal.

(13) Poderá utilizar esta taxa de ocupação máxima condicionada a compensação/recuperação ambiental da área equivalente ao se utilizar a mais os 10%, dentro da própria APA ou dentro do próprio imóvel, a ser aprovado pelo órgão ambiental competente.

(14) Os parâmetros de Uso e Ocupação destas zonas deverão ser analisados e definidos caso a caso pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM devido as especificidades das mesmas, devendo sempre se observar o cuidado com o entorno consolidado e volumetria destas zonas.

(15) Para cálculo da área permeável em terreno natural, jardins/gramado, brita/seixo (considera para efeito de cálculo 100% da área). Poderão ser utilizados outros materiais de pavimentação, tais como: paver e lajota (considera para efeito de cálculo 30% da área revestida), concregrama (considera para efeito de cálculo 60% da área revestida) e piso drenante poroso (considera para efeito de cálculo 90% da área revestida). Os demais pisos deverão apresentar laudo específico do fabricante ou de particular acompanhado de Documento de Responsabilidade Técnica, a ser apresentado(s) pelo responsável até a emissão do alvará de uso.

(16) Benefício de 02 pavimentos de garagens acima do pavto. Térreo = (não permitido).

(17) Quando houver afastamentos laterais/fundo, estes deverão ser de no mínimo 1,50m.