



LUCAS  
DO RIO  
VERDE

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E CIDADE

CAPITAL DA AGROINDÚSTRIA

# PLANO DIRETOR +30



LUCAS DO RIO VERDE  
CIDADE INTELIGENTE E SUSTENTÁVEL

# PLANO DIRETOR: do que se trata?

PLANO  
DIRETOR +30

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E CIDADE



O Plano Diretor de **Lucas do Rio Verde** é o instrumento básico da política de desenvolvimento municipal e de expansão urbana, regulamentado pela Lei Federal nº 10.257/2001 – **Estatuto da Cidade**, com a finalidade de orientar a atuação da administração pública e da iniciativa privada.

O **PLANO DIRETOR +30** é uma iniciativa da **Prefeitura Municipal de Lucas do Rio Verde**, que tem como intuito projetar o cenário de desenvolvimento urbano e socioeconômico do município para os próximos 30 anos, uma vez que a aplicação do Plano Diretor, bem como sua revisão, é um planejamento a longo prazo.

# PLANO DIRETOR: o que ele assegura?



○ desenvolvimento ordenado do espaço urbano e rural, nos seus aspectos políticos, sociais, econômicos, físico-ambientais e administrativos;



A melhoria do nível de qualidade de vida e o bem-estar da população;



A redução das desigualdades existentes entre os espaços urbanos;



○ cumprimento da função social da propriedade urbana;

# PLANO DIRETOR: princípios básicos para o desenvolvimento do município

**Função Social da Cidade:** direito à cidade para todos e todas;

**Função Social da Propriedade Urbana:** a propriedade deverá ser utilizada como local para o desenvolvimento de atividades de interesse do município;














**Sustentabilidade:** garantia de qualidade de vida para as presentes e futuras gerações;

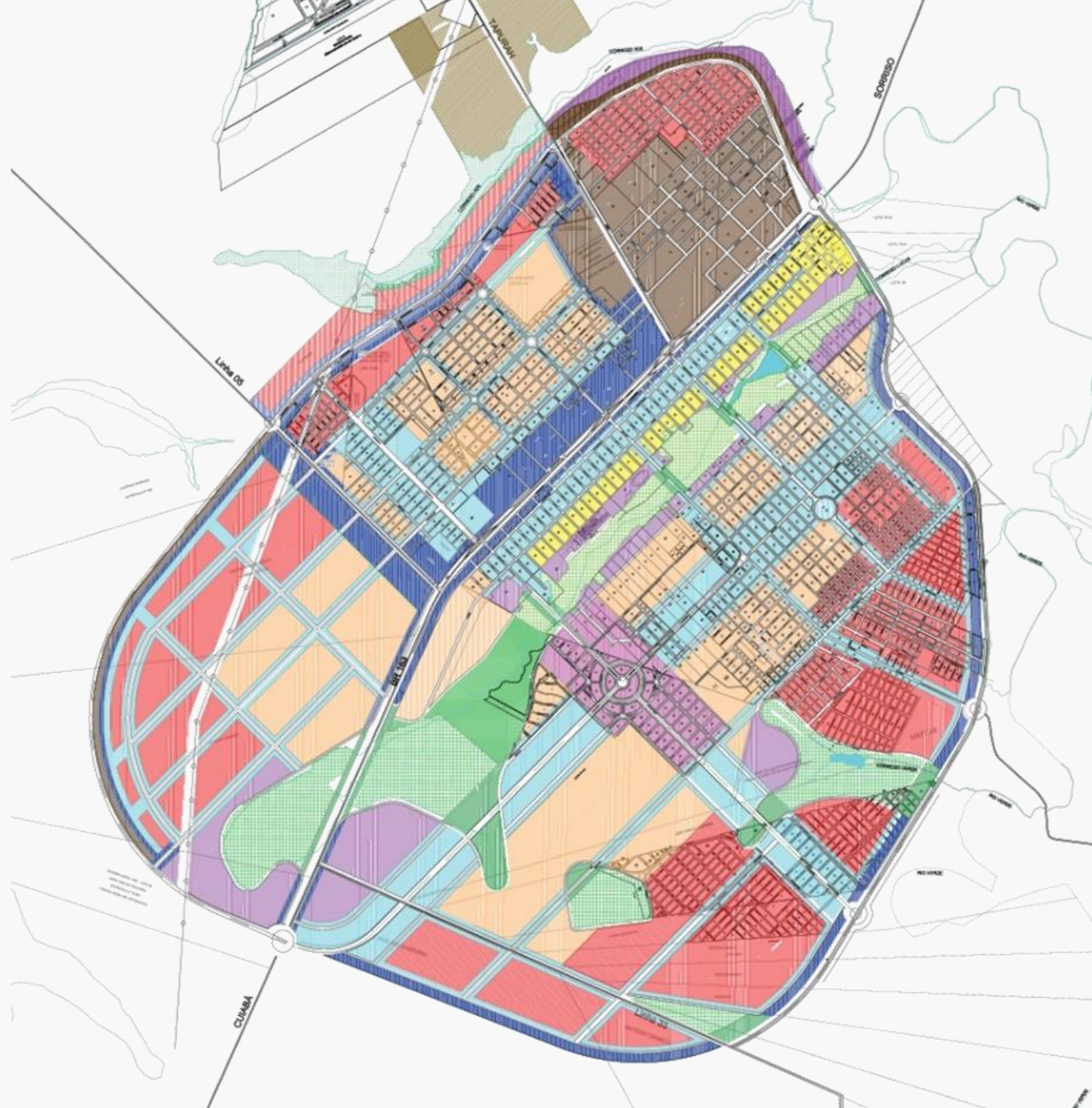
**Gestão Democrática:** participação da sociedade em debates e audiências, para assim, definir questões pertinentes à todos os cidadãos, de uma maneira inclusiva.



# ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

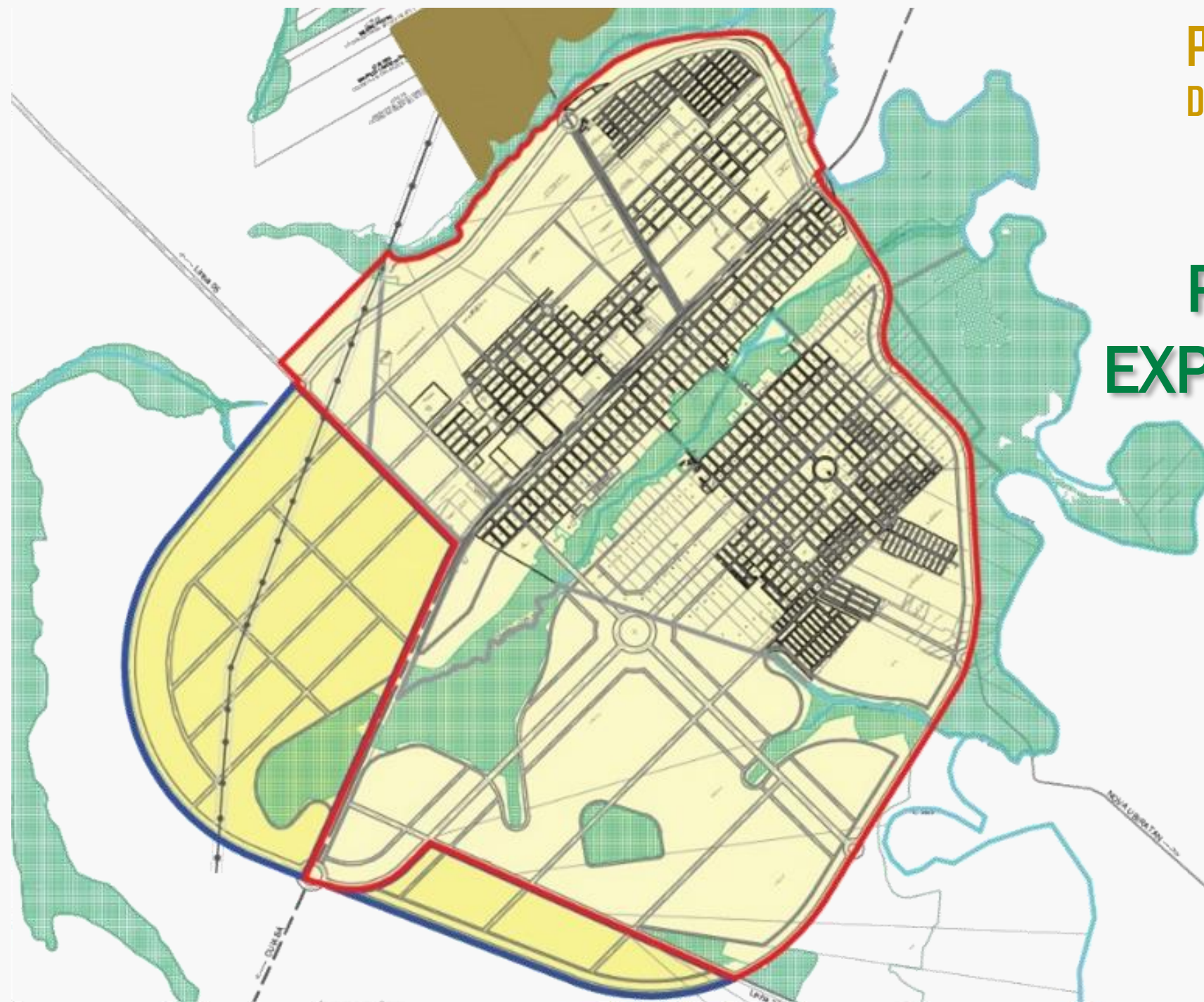
Legenda:

-  ZONA RESIDENCIAL 01 - ZR 01
-  ZONA RESIDENCIAL 02 - ZR 02
-  ZONA RESIDENCIAL 03 - ZR 03
-  ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇO - ZCS 01
-  ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇO - ZCS 02
-  ZONA DE OCUPAÇÃO ESPECIAL - ZOE
-  ZONA DE CONTROLE ESPECIAL - ZCE
-  ZONA DE TRATAMENTO PAISAGÍSTICO - ZTP
-  ZONA INDUSTRIAL 01 - ZI 01
-  ZONA INDUSTRIAL 02 - ZI 02
-  ZONA INDUSTRIAL 03 - ZI 03
-  PARQUE MUNICIPAL DO CÓRREGO LUCAS - PMCL
-  ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL - APA






# PERÍMETRO E EXPANSÃO URBANA



Legenda:

 Limite -MANCHA URBANA

 Limite - EXPANSÃO URBANA

# PLANO DIRETOR - PLANEJAMENTO 2019

Implementação do instrumento Urbanístico: <b>Estudo de Impacto de Vizinhança</b>	Fev/2019	Abril/2019
Implementação do instrumento Urbanístico: <b>Outorga Onerosa do Direito de Construir</b>	Fev/2019	Abril/2019
Implementação da: <b>Lei de Condomínios</b> (baseada na Lei Federal Nº 13.465/2017)	Abril/2019	Maiio/2019
Alteração do Decreto nº 2207/2011 <b>Manual de Aprovação de Loteamentos</b>	Abril/2019	Junho/2019
Alteração da Lei Complementar: Nº 56/2007 <b>Parcelamento do Solo</b>	Maiio/2019	Junho/2019
Alteração da Lei Complementar: Nº 57/2007 <b>Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo</b>	Junho/2019	Julho/2019
Implementação do instrumento Urbanístico: <b>Operações Urbanas Consorciadas</b>	Agosto/2019	Set/2019
Implementação do instrumento Urbanístico: <b>Direito de Preempção</b>	Agosto/2019	Set/2019
Alteração da Lei Complementar: Nº 103/2011 <b>Código de Obras e Edificações</b>	Set/2019	Out/2019
<b>Regularização Fundiária</b>	Mar/2019	Dez/2019

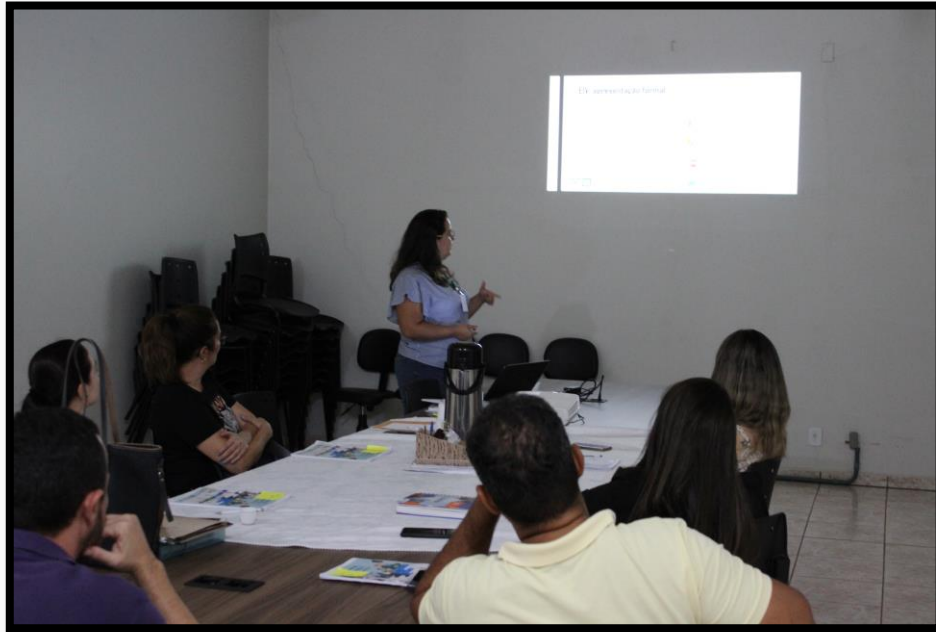
MEMORIAL FOTOGRÁFICO DE  
APRESENTAÇÕES SOBRE A  
REVISÃO DO PLANO DIRETOR



# ESTUDOS INICIAIS — DISCUSSÕES INTERNAS



# APRESENTAÇÃO PARA A COMISSÃO DE URBANISMO





# APRESENTAÇÃO PARA A CÂMARA DE VEREADORES





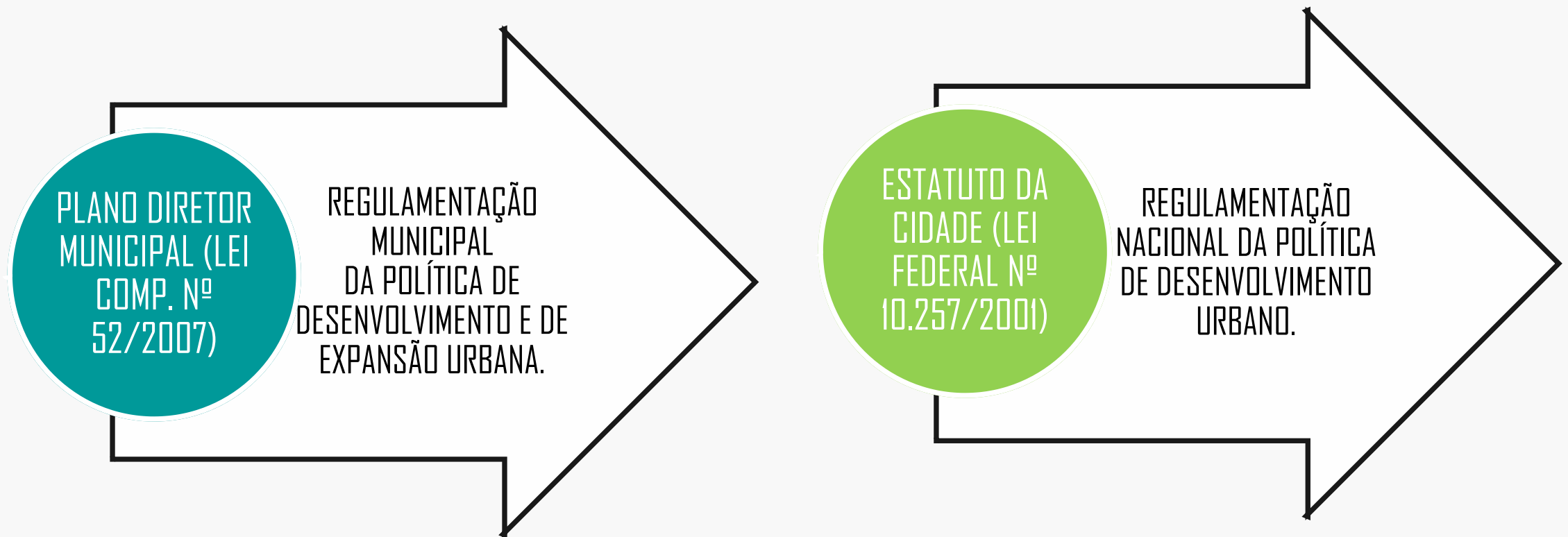
# ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA



# EIV: do que se trata?

O **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)** é um instrumento de análise que contém todas as informações projetuais e técnicas de empreendimentos considerados impactantes e tem como objetivo diagnosticar a repercussão da sua implantação, a fim de evitar o crescimento urbano desordenado, garantindo, assim, condições mínimas de qualidade de vida urbana, zelando pela ordem urbanística e pelo uso consciente dos espaços públicos e meio ambiente.

# EIV: marco legal





# EIV: apresentação formal

## Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001):

**Art. 36.** Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

**Art. 37.** O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:



I - adensamento populacional;



II - equipamentos urbanos e comunitários;



III - uso e ocupação do solo;



IV - valorização imobiliária;



V - geração de tráfego e demanda por transporte público;



I - ventilação e iluminação;



VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

# EIV: finalidade



- Proporcionar **maior segurança** ao empreendimento, evitando problemas futuros para a população e o desenvolvimento urbano;
- **Harmonizar os conflitos** com a vizinhança;
- **Otimizar** o tempo para a aprovação do empreendimento, recomendando ajustes necessários da infraestrutura; urbana e malha viária,;
- Gerar propostas de adequação para a **viabilidade** do empreendimento.

# EIV: etapas

O QUE DEVE  
CONTER?

## ETAPAS DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA





ESTUDOS DE CASOS E EXEMPLOS  
PARA A APLICAÇÃO DO  
ESTUDO DE IMPACTO DE  
VIZINHANÇA



# ADENSAMENTO POPULACIONAL



- Projeção de incremento de **adensamento populacional** para fins de avaliação de impacto de empreendimento:
- 3 (três) torres residenciais, com 36 unidades cada, constituindo um total de 108 (cento e oito) unidades habitacionais e 4 pessoas por unidade que totalizam em 432 (quatrocentos e trinta e dois) habitantes;
- No piso térreo, onde estão projetadas 30 (trinta) lojas comerciais, totalizando 90 lojas, totalizando em 90 lojistas
- Somando à 20 (vinte) empregados fixos de permanência diária na manutenção do prédio;
- Obtém-se, assim, uma somatória de 432 (moradores) + 90 (lojistas) + 20 (empregados) = 542 (quinhentos e quarenta e dois) indivíduos;
- O incremento populacional representado por esse cálculo estimativo, com impactos previstos de curto prazo, deverá ser considerado para efeito de avaliação e planejamento do acréscimo de demanda e consumo de serviços públicos básicos tais como redes de água, esgoto, energia, telefonia, transportes coletivos, etc.

# EQUIPAMENTOS URBANOS

Verificar a compatibilidade entre o empreendimento proposto e a capacidade das redes de infraestrutura, considerando a possibilidade de variação no contingente populacional (morador e usuário) da vizinhança decorrente do empreendimento ao longo do tempo.



Alagamento em tesourinha da 212 Sul, em Brasília.

Fonte: [http://www.caubr.gov.br/CAPACIDADE\\$4.pdf](http://www.caubr.gov.br/CAPACIDADE$4.pdf)

Para mitigar os efeitos negativos da impermeabilização do solo sugere-se a utilização de pavimentação que facilite a infiltração no solo (drenagem ecológica), ou a construção de caixas de captação de águas pluviais.



Wetland- área úmida - que pode inundar parcial ou totalmente, durante o ano todo.

# USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Fonte: <http://www.caubr.gov.br/CAPACIDADES4.pdf>



Centro administrativo do governo de Minas Gerais instalado em um bairro periférico de Belo Horizonte.

A implantação de um novo **centro administrativo municipal** ou um **hospital**, em **área predominantemente residencial**, acarreta o surgimento de estabelecimentos comerciais e de serviços de apoio no entorno - como restaurantes e agências bancárias entre outros - que tendem a **alterar o uso predominante no local**. A instalação de um novo condomínio residencial em áreas que se localizam no limite dos perímetros urbanos é outro exemplo que gera uma pressão pela expansão dos limites da área urbanizável podendo, inclusive, induzir a alteração de zonas rurais para urbanas ou de expansão urbana.



# VALORIZAÇÃO x DESVALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

A **valorização** ou **depreciação** do valor dos imóveis impactados por uma atividade ou empreendimento **está** intimamente **relacionada ao uso e ocupação do solo**. Existem empreendimentos, como a implantação de transportes públicos e outras facilidades urbanas que trazem valorização imobiliária. Por outro lado, **viadutos**, cemitérios, matadouros, estações de tratamento de esgoto e aterros sanitários, entre outros, podem promover desvalorização imobiliária a partir de sua implantação.

Fonte: <http://www.caubr.gov.br/CAPACIDADE54.pdf>



A construção da ponte sobre o lago Paranoá, em Brasília, gerou valorização dos imóveis em seu entorno imediato.



Em São Paulo, a construção de viaduto no nível das janelas dos apartamentos causou desvalorização.



# MOBILIDADE URBANA, SISTEMAS DE CIRCULAÇÃO, GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO

Fonte: <http://www.caubr.gov.br/CAPACIDADE54.pdf>



Shopping JK em Taguatinga — DF — polo gerador de viagem.

Empreendimentos de **grande porte** que concentram um número expressivo de atividades e pessoas nas suas imediações, conhecidos como **Polos Geradores de Viagens ou Polos Geradores de Tráfego**, devem ser objeto de EIV.

A depender do número de funcionários e do público estimado para o empreendimento, a **demanda por transporte público** exigirá a **implementação de linha específica de transporte público**, além dos equipamentos urbanos necessários, como **paradas de ônibus, semaforização específica e sinalização viária**.

# CONFORTO AMBIENTAL: VENTILAÇÃO, ILUMINAÇÃO, POLUIÇÃO SONORA E ATMOSFÉRICA

Fonte: <http://www.caubr.gov.br/CAPACIDADES4.pdf>



The Walt Disney Concert Hall, Los Angeles.



Rua Santa Efigênia com edifícios colados sem ventilação e sem iluminação natural em São Paulo.

A impermeabilização do solo e o adensamento construtivo excessivo ou sem afastamento adequado entre as edificações comprometem a ventilação e a iluminação na cidade, altera o microclima, a insolação e a circulação dos ventos, prejudicando as condições de conforto ambiental e ampliando o consumo energético. A técnica construtiva e os materiais de revestimento utilizados nas edificações (como fachadas espelhadas de alta reflexibilidade) também podem causar aumento nos níveis de calor e até incomodidade acústica.

# PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL

Fonte: <http://tribunademuriae.com.br/>



Mineroduto em São Pedro de Cima, Município de Divino — MG.

O local onde foi implantado o mineroduto, em 1977, provocou a retirada do solo e este não foi compactado. Com o início do período de chuvas, todo este material foi transportado e levado para o rio provocando seu assoreamento e consequentemente inundações. Os membros da comunidade então, não puderam mais exercer, durante algum tempo, as atividades que realizavam, como por exemplo a pesca e a subsistência do arroz.

Os principais impactos a serem verificados nesse item referem-se aos **riscos de descaracterização da paisagem natural e do patrimônio cultural de uma cidade** frente a interesses econômicos e imobiliários. Em relação à arquitetura dos empreendimentos, deve ser evitados conflitos com a identidade e a legibilidade da paisagem urbana do entorno.



# EIV: considerações

O Estudo de Impacto de Vizinhança é um elemento de grande importância para compor o processo de licenciamento urbanístico, complementando as diretrizes de parcelamento, uso e ocupação do solo, avaliando previamente, consequência que possam causar algum conflito na dinâmica da cidade.

Com o intuito de promover um planejamento urbano mais democrático e organizado, os instrumentos do Estatuto da Cidade, assim como o EIV, buscam proporcionar a qualificação de projetos urbanísticos e arquitetônicos de forma a priorizar a qualidade de vida da população.

PROPOSTA PARA  
IMPLEMENTAÇÃO DO ESTUDO  
DE IMPACTO DE VIZINHANÇA  
AO PLANO DIRETOR





# EIV: disposições gerais

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é o documento que contém informações e análises técnicas com o intuito de prevenir, identificar e avaliar previamente a implantação ou ampliação de empreendimentos que possam gerar impactos positivos ou negativos em determinada vizinhança proporcionando alternativas e estratégias que minimizem esses efeitos.

Para efeitos dessa Lei Complementar, considera-se os seguintes conceitos:

I - **Adensamento Populacional**: aumento da população relativa ao espaço demográfico;

II - **Adensamento Construtivo**: aumento do número e da área de edificações relativas ao espaço demográfico;

III - **Área De Influência**: área que compreende as vias que circunscrevem o local do empreendimento a ser implantado até as vias de maior tráfego, abrangendo os equipamentos comunitários e urbanos mais próximos;

IV - **Levantamento Planialtimétrico**: é um documento que descreve o terreno com precisão, apresentando as medidas planas, ângulos e diferenças de nível (inclinação);

V — **Medidas Preventivas**: medidas tomadas com o intuito de evitar impactos;

VI - **Medidas Compensatórias**: medidas destinadas a compensar os impactos que não podem ser evitados;

VII - **Medidas Mitigadoras**: medidas tomadas com o intuito de minimizar os impactos causados;

VIII - **Medidas Potencializadoras**: tem o objetivo de maximizar os efeitos dos impactos positivos;

IX - **Mobilidade Urbana**: condição de locomoção de pessoas no meio urbano, seja transitando sem veículo ou por meio de automóveis, transporte público ou veículos não motorizados;

X - **População Fixa**: população que reside no entorno do empreendimento;

XI - **População Flutuante**: população que frequenta o entorno do empreendimento, seja pra fins de trabalho, lazer ou bens de serviço;

XII - **Vizinhança**: conjunto de pessoas e edificações instaladas nos lotes e quadras próximas ao empreendimento;

# EIV: disposições gerais

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), deverá priorizar a qualidade de vida da população fixa residente na área e proximidades do empreendimento e considerar uma análise dos parâmetros referenciados no Estatuto da Cidade (Art. 37, Lei Federal nº 10.257/2001), sendo eles:

- I - adensamento populacional;
- II - equipamentos urbanos e comunitários;
- III - uso e ocupação do solo;
- IV - valorização imobiliária;
- V - geração de tráfego e demanda por transporte público;
- I - ventilação e iluminação;
- VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

# EIV: definições

Os empreendimentos ou atividades geradoras de impacto são aquelas que alteram o ambiente natural ou construído, a morfologia urbana ou sobrecarregam o atendimento à infraestrutura básica, ocasionando:

## I - Produção de poluição:

- a) sonora;
- b) atmosférica;
- c) hídrica;
- d) visual;
- e) nuclear;

- II - Produção de trepidação;
- III - Alteração do fluxo de veículos;
- IV - Risco à saúde;
- V - Risco à segurança pública;
- VI - Risco à manutenção de biomas;
- VII - Significativas intervenções paisagísticas;
- VIII - Implicações no sossego da região atingida, considerando suas características gerais;
- IX - Adensamento populacional ou adensamento construtivo;
- X - Mudanças significativas na vida da população fixa e flutuante.



# EIV: dos empreendimentos sujeitos ao EIV

- Os empreendimentos que estão sujeitos a elaboração do EIV estão classificados conforme tabela específica.
- O EIV também será exigido para aprovação de projetos de reforma ou ampliações em que a área do o projeto existente, acrescida da área de ampliação, passar a se enquadrar nas características estabelecidas em qualquer uma das disposições deste artigo.

# EIV: dos empreendimentos sujeitos ao EIV

A tabela que apresenta os empreendimentos sujeitos a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança, estão classificados em baixo, **médio** e **alto impacto**, considerando que:

I — empreendimentos classificados como de baixo impacto estarão sujeitos apenas a elaboração do Relatório de Impacto de Vizinhança — RIV;

II — empreendimentos classificados como de médio impacto estarão sujeitos a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança Simplificado e ao Relatório de Impacto de Vizinhança — RIV;

III — empreendimentos classificados como de alto impacto estarão sujeitos à elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança — EIV, conforme o Termo de Referência — TR, bem como ao Relatório de Impacto de Vizinhança — RIV.

**CLASSIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS SUJEITOS AO EIV/EIVS/RIV**

ESTABELECIMENTOS		BAIXO IMPACTO	MÉDIO IMPACTO	ALTO IMPACTO
USO COMUNITÁRIO	Estabelecimentos de Ensino (escolas, creches, faculdades)	-----	Área construída ente 2.500 m <sup>2</sup> até 5.000 m <sup>2</sup>	Área construída acima de 5.000 m <sup>2</sup>
	Postos de Saúde, Clínicas, Laboratórios de análises clínicas	-----	Área construída ente 2.500 m <sup>2</sup> até 5.000 m <sup>2</sup>	Área construída acima de 5.000 m <sup>2</sup>
	Hospitais	-----	-----	Independente do Porte
	Estações de tratamento, aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos	-----	-----	Independente do Porte
	Presídios e Cadeias Públicas	Área construída inferior à 500 m <sup>2</sup>	Área construída entre 500 m <sup>2</sup> e 700 m <sup>2</sup>	Área construída acima de 700 m <sup>2</sup>
	Atividades desportivas (ginásios, estádios, etc.) e outras atividades relacionadas ao lazer	-----	Área construída ente 2.500 m <sup>2</sup> até 5.000 m <sup>2</sup>	Área construída acima de 5.000 m <sup>2</sup>
USO COMUNITÁRIO ESPECÍFICO	Salas de espetáculos e centros de convenções	-----	Área construída ente 1.000 m <sup>2</sup> até 2.000 m <sup>2</sup>	Área construída acima de 2.000 m <sup>2</sup>
	Locais de culto religioso (igrejas, centros, etc.)	-----	-----	Acima de 2.000 m <sup>2</sup>
USO HABITACIONAL	Condomínios Residenciais Verticais	Entre 30 unidades até 80 unidades	Entre 80 unidades até 100 unidades	Acima de 100 unidades
	Condomínios Residenciais Horizontais	Entre 20 unidades até 40 unidades	Entre 40 unidades até 70 unidades	Acima de 70 unidades
	Loteamentos destinados ao uso residencial	Entre 180 unidades à 250 unidades	Entre 250 unidades até 350 unidades	Acima de 350 unidades

USO COMERCIAL SETORIAL	Supermercados, Hipermercados e Lojas de Departamentos	Área construída entre 1.500 à 2.500 m <sup>2</sup>	Área construída entre 2.500 m <sup>2</sup> à 5.000 m <sup>2</sup>	Área construída acima de 5.000 m <sup>2</sup>
	Comércio varejista (centros comerciais, galerias, lojas de conveniência, feiras, etc.)	-----	-----	Área construída superior à 5.000 m <sup>2</sup>
	Shoppings centers	-----	-----	Independente do Porte
	Postos de gasolina	-----	Destinados para veículos de pequeno porte (carros, motocicletas, caminhonetes)	Destinados para veículos de grande porte (caminhões, carretas, ônibus)
	Serviços de alojamento (hotel, apart-hotel, albergue, motel e residencial com serviços e similares)	-----	Área construída entre 2.500 m <sup>2</sup> e 5.000 m <sup>2</sup>	Área construída superior à 5.000 m <sup>2</sup>
USO INDUSTRIAL	Armazenagem de Produtos Perigosos	-----	-----	Independente do Porte
	Depósitos e fábricas de material explosivo	-----	-----	Independente do Porte
	Fábricas e Indústrias diversas	-----	-----	Área construída superior à 20.000 m <sup>2</sup>



<b>GERAÇÃO DE RUÍDOS</b>	Casa de festas, casa de shows e eventos	-----	-----	Independente do Porte
<b>RISCOS DE CONTAMINAÇÃO DO SOLO</b>	Cemitérios ou Necrotérios	-----	-----	Independente do Porte
	Matadouros e abatedouros	-----	-----	Independente do Porte
<b>RISCOS À POPULAÇÃO</b>	Estações de transmissão de energia elétrica e subestações de transformação	-----	-----	Independente do Porte
	Usinas termoeletricas e hidroelétricas	-----	-----	Independente do Porte
<b>GERAÇÃO DE TRÁFEGO</b>	Terminais de transporte, centrais de carga e descarga, estacionamento de ônibus	Área construída inferior à 1.500 m <sup>2</sup>	Área entre 1.500 m <sup>2</sup> a 2.500 m <sup>2</sup>	Área superior à 2.500 m <sup>2</sup>
<b>OUTROS</b>	Grandes intervenções viárias (viadutos, pontes, circulações e pedágios)	-----	-----	Independente do Porte

# RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

## TABELA I ANEXOII

### 1. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

RAZÃO SOCIAL:

NOME EMPREENDEDOR RESPONSÁVEL:

CNPJ:

INSC. ESTADUAL Nº:

CPF/CIC:

ENDEREÇO:

Nº:

BAIRRO:

CEP.:

MUNICÍPIO:

TELEFONE:

E-MAIL:

ATIVIDADES CONFORME CNPJ E CONTRATO SOCIAL:

# RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

## 2. IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO EIV/RIV

NOME:

QUALIFICAÇÃO:

CREA/CAU:

ENDEREÇO:

Nº:

BAIRRO:

CEP.:

MUNICÍPIO:

TELEFONE:

E-MAIL:

# RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

PLANO  
DIRETOR +30

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E CIDADE



## 3. INFORMAÇÕES GERAIS

DATA DE INÍCIO DA ATIVIDADE: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

PORTE DO EMPREENDIMENTO (M<sup>2</sup>):

ÁREA DO TERRENO: \_\_\_\_\_

ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: \_\_\_\_\_

ÁREA ÚTIL DE ESPAÇOS AO AR LIVRE (SE HOVER): \_\_\_\_\_

## 4. INFORMAÇÕES PERTINENTES AO USO E ZONEAMENTO

ZONA (Anexo II, Tabela II, Lei Comp. Nº 179/2018):

IDENTIFICAÇÃO DO USO (Art. 35, Lei Municipal do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano Nº 57/07):

CLASSIFICAÇÃO DO USO (Anexo II, Tabela I, Lei Comp. Nº 57/2007, e alterações):

RECOMENDADO     TOLERADO     PERMISSÍVEL     PROIBIDO

ÍNDICES URBANÍSTICOS MÁXIMOS

Nº de pavimentos:            TO:            CA:            TP:

ÍNDICES URBANÍSTICOS DO PROJETO

Nº de pavimentos:            TO:            CAB:            TP:

# Da elaboração do Relatório de Impacto De Vizinhança

**Aspectos do sistema viário:** análise de fluxos de veículos e pedestres, e se este irá aumentar com a implantação do empreendimento, constatando prováveis conflitos de trânsito para constituir as medidas mitigadoras para o entorno imediato ao empreendimento, contendo os acessos, entradas e saídas de veículos e pedestres, identificação das vias (hierarquia, distribuição e sentido de tráfego do sistema viário), os tipos de transportes que utilizam essa área, e também contemplar um estudo de mobilidade urbana, caracterizando a infraestrutura para transporte não motorizado, indicando e dimensionando os passeios, ciclovias e ciclofaixas, a qualidade dos pavimentos e se há obstáculos físicos no entorno, afim de evitar segregação espacial e gerar inclusão e acesso amplo ao espaço urbano.

**Aspectos dos equipamentos urbanos e comunitários:** analisar a capacidade dos equipamentos urbanos (pavimentação, água, energia, saneamento básico e drenagem de águas pluviais) e comunitários (posto de saúde, escola, hospital, posto policial, etc.) e sua capacidade de suprir a demanda a ser gerada, para que a população local e a organização da cidade não sejam prejudicadas.

**Aspectos ambientais:** impermeabilização excessiva do terreno, condições de conforto ambiental, parâmetros de ventilação e iluminação e se serão afetados de forma a propiciar maior insolação, obstáculos na ventilação e iluminação, potencial de poluição sonora e atmosférica, destino final de material resultante do movimento de terra, destino final do entulho da obra, produção e destino final do lixo gerado na construção civil, desmatamentos realizados.



# Da elaboração do Relatório de Impacto De Vizinhança

**Aspectos morfológicos:** interferências ou descaracterização na paisagem urbana e patrimônio natural e cultural da cidade.

**Aspectos econômicos:** valorização imobiliária ou desvalorização, contemplando as condições de uso e ocupação do solo na área de influência, valorização de comércio, serviços e produção local.

**Aspectos sociais:** adensamento populacional, sobrecarga na infraestrutura, alterações do uso e ocupação do solo, perda ou geração de emprego ou renda;

**Aspectos gerais:** levantamento planialtimétrico do terreno, avaliação das atividades previstas, dimensões e volumetria do empreendimento.

# Da elaboração do Relatório de Impacto De Vizinhança

## SÍNTESE DOS RESULTADOS

Conclusão objetiva dos resultados demonstrando compatibilidade das atividades técnicas, como a capacidade ou proposta de ampliação das redes de infraestrutura urbana, do sistema viário e de transportes públicos, bem como a avaliação dos impactos positivos e negativos, a médio e longo prazo, temporários ou permanentes sobre a área de influência do empreendimento.

## MEDIDAS MITIGADORAS, COMPESTATÓRIAS, PREVENTIVAS OU POTENCIALIZADORAS

As medidas mitigadoras tem a finalidade de minimizar os impactos causados, as compensatórias equilibram os impactos que não podem ser evitados, as preventivas tendem a evitar impactos e as potencializadoras maximizam os impactos positivos.

# Da elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança

Constatada a necessidade de elaboração do EIV para empreendimentos de alto impacto, o empreendedor responsável deverá protocolar uma solicitação do **Termo de Referência – TR** à Secretaria Municipal de Planejamento e Cidade.

- O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá conter, obrigatoriamente, todos os itens contidos no Termo de Referência – TR;
- Em casos específicos, o Poder Público pode solicitar requisitos além dos que estão dispostos no Termo de Referência – TR.

O Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) compreende as conclusões do Estudo de Impacto de Vizinhança, devendo ser apresentado de forma objetiva e adequada a sua compreensão, deverá ser anexado ao EIV.

As informações devem ser traduzidas em linguagem acessível, ilustradas por mapas e demais dados que forem necessários para a compreensão das vantagens e desvantagens do projeto, bem como as consequências de sua implementação.

O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança será apresentado, junto com o Projeto Arquitetônico, ao órgão competente para o licenciamento.

A elaboração do EIV não substitui a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental (EIA), requerida nos termos da legislação ambiental.

# Da análise do Estudo de Impacto de Vizinhança

O EIV será submetido à análise feita por uma Comissão Técnica Multidisciplinar, com membros do Poder Público Municipal, a quem compete:

- I — prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias para a análise técnica;
- II — exigir esclarecimentos e complementação de informações ao empreendedor, quando necessário, nos primeiros 30 (trinta) dias do prazo da análise técnica;
- III — exigir adequações do projeto do empreendimento e definir as medidas mitigadoras;
- IV — solicitar, quando for o caso, a realização de audiências públicas.

# Da análise do EIV

- A Comissão Técnica Multidisciplinar será nomeada por decreto específico.
- A Comissão Técnica, sempre que julgar necessário poderá solicitar parecer de outros órgãos técnicos para subsidiar sua análise.
- A necessidade ou não, da realização de audiência pública para discussão do empreendimento será determinada pela Comissão Técnica Multidisciplinar ou pela Secretaria Municipal de Planejamento e Cidade.
- A convocação da audiência pública deverá ser publicada pelo empreendedor ou empresa responsável pelo EIV, com prazo mínimo de 15 (quinze) dias, em jornal diário de ampla circulação local, e realizada em local e horário de fácil acesso ao público.
- As considerações apresentadas pela sociedade civil durante a audiência pública serão analisadas pela Comissão Técnica Multidisciplinar e subsidiará a tomada de decisão sobre a implementação da atividade ou empreendimento proposto.



# DA EMISSÃO DO PARECER CONCLUSIVO

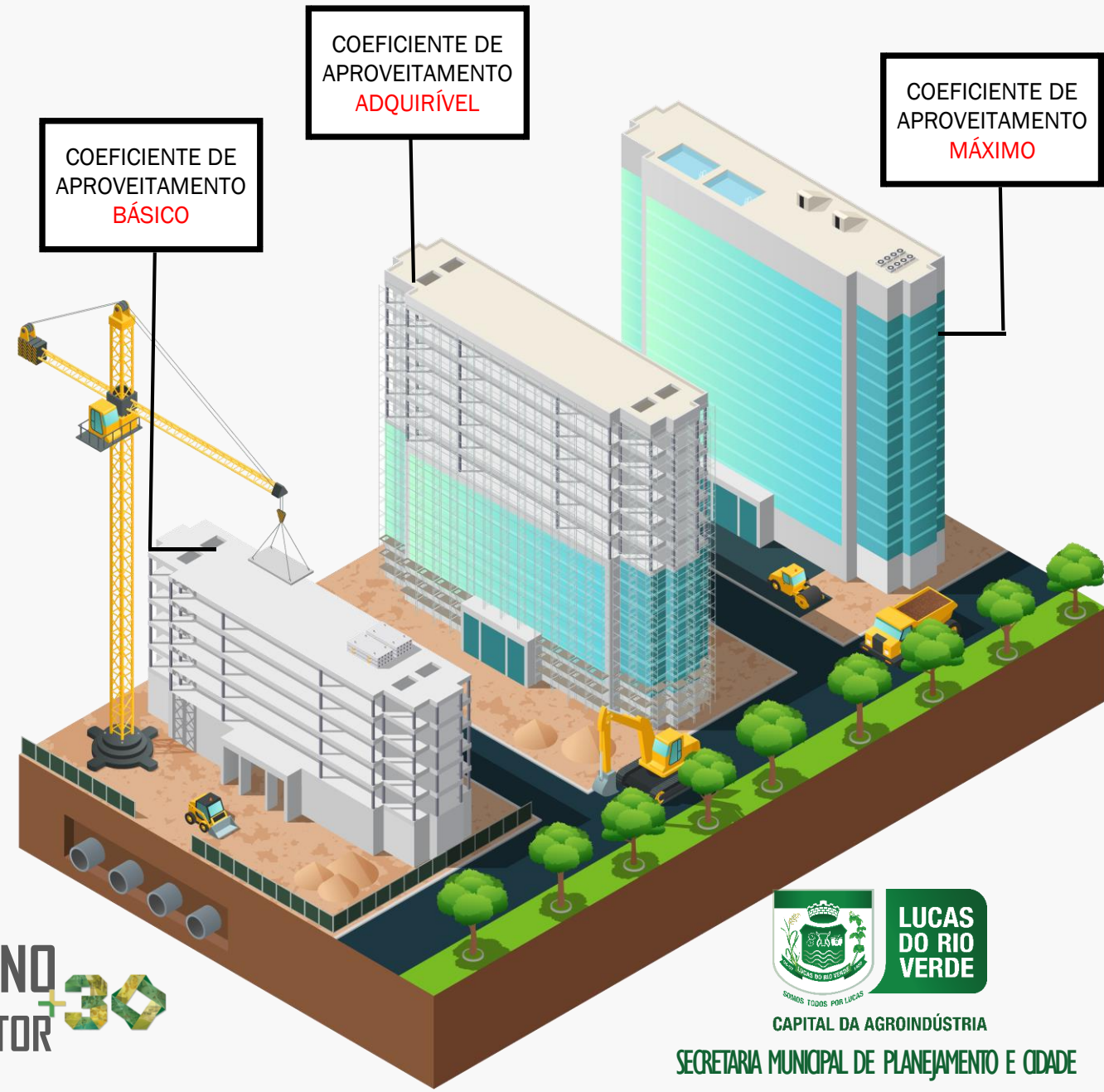
A análise técnica do EIV será consolidada pela Comissão Técnica Multidisciplinar, através de Parecer Técnico Conclusivo, considerando em sua análise os componentes do Termo de Referência.

- A licença de funcionamento ou a autorização para habitar do empreendimento somente será expedida se forem cumpridas todas as medidas (mitigadoras, compensatórias, preventivas e potencializadoras) apresentadas no EIV, acordadas no Parecer Técnico Conclusivo apresentado pela Comissão Técnica Multidisciplinar e admitida pela Secretaria Municipal de Planejamento e Cidade.

# DISPOSIÇÕES FINAIS

- O empreendedor público ou privado arcará com as despesas relativas a:
  - I — elaboração do EIV e fornecimento do documento na forma e quantidade de exemplares solicitados;
  - II — apresentação de esclarecimentos, complementações e informações, solicitadas no decorrer da análise técnica do EIV;
  - III — realização de audiências públicas, quando indicadas pela Comissão Técnica Multidisciplinar ou pela Secretaria Municipal de Planejamento e Cidade;
  - IV — implementação das medidas preventivas, mitigadoras, compensatórias, e potencializadoras.
- A aprovação final do empreendimento objeto do Estudo de Impacto de Vizinhança e emissão do habite-se será expedida, caso cumpridas a implementação das medidas mitigadoras, compensatórias, preventivas e potencializadoras apresentadas.
- O EIV ficará à disposição para consulta, por qualquer interessado, na Secretaria Municipal de Planejamento e Cidade.

# OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR - OODC



PLANO  
DIRETOR +30



CAPITAL DA AGROINDÚSTRIA

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E CIDADE

# OODC: do que se trata?

A Outorga Onerosa do Direito de Construir, também conhecida como “solo criado”, é a **concessão emitida pelo Município** para que o **proprietário de um imóvel edifique acima do limite** estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento básico, mediante **contrapartida financeira** a ser prestada pelo beneficiário.

OODC **não se configura como imposto**, e nem mesmo como **tributo**, uma vez que **não se trata de obrigação**, e sim de “**faculdade atribuível ao proprietário de imóvel, benefício ao qual se permite, mediante contrapartida a ser por ele prestada, o exercício do direito de construir acima do coeficiente básico adotado em determinada área**”. Assim, a OODC é reconhecida como um ônus, “um vínculo imposto à vontade do sujeito como condição para a satisfação do seu próprio interesse”.

O Coeficiente de Aproveitamento Básico é um índice que indica o quanto pode ser construído no lote sem que a edificação implique numa sobrecarga de infraestrutura para o Poder Público.

# OODC: termo legal

INSTRUMENTOS  
URBANÍSTICOS

OUTORGA  
ONEROSA DO  
DIREITO DE  
CONSTRUIR

PLANO  
DIRETOR  
MUNICIPAL (LEI  
COMP. Nº  
52/2007)

REGULAMENTAÇÃO  
MUNICIPAL  
DA POLÍTICA DE  
DESENVOLVIMENT  
O E DE EXPANSÃO  
URBANA.

ESTATUTO DA  
CIDADE (LEI  
FEDERAL Nº  
10.257/2001)

REGULAMENTAÇÃO  
NACIONAL DA  
POLÍTICA DE  
DESENVOLVIMENT  
O URBANO.



# OODC: marco legal

## Estatuto da Cidade, Art. 28:

O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido **acima do coeficiente de aproveitamento básico** adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

# OODC: marco legal

## Estatuto da Cidade, Art. 30:

- **Art. 30.** Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir, determinando
  - I - a fórmula de cálculo para a cobrança;
  - II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
  - III - a contrapartida do beneficiário.

# OODC: marco legal

**Art. 31.** Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a VIII do art. 26 desta Lei.

## ✓ **Art. 26.**

- I — regularização fundiária;
- II — execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III — constituição de reserva fundiária;
- IV — ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V — implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI — criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII — criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII — proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

# OODC: finalidade

Neutralizar os efeitos econômicos decorrentes dos diferentes parâmetros urbanísticos utilizados;

Compensação pela construção que exceda um limite comum preestabelecido;

Regular o mercado de terras urbanas, e obter recursos para o financiamento de infraestrutura e equipamentos urbanos em áreas desassistidas.



Onde se pode construir acima do coeficiente de aproveitamento básico?

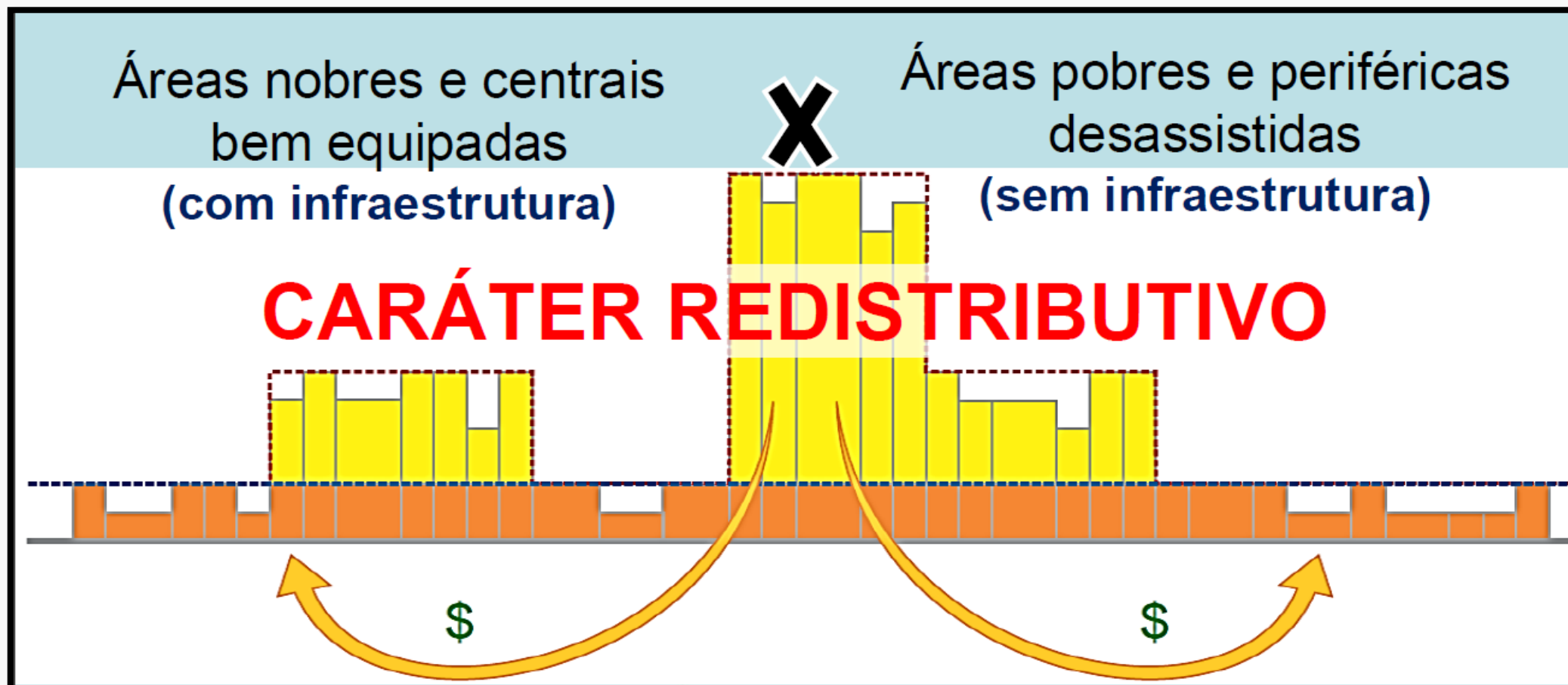
Nas áreas onde a infraestrutura instalada ou prevista permita absorver o excedente construtivo.

Quanto mais se pode construir?

Os limites máximos de edificabilidade são dados pela capacidade da infraestrutura, traduzida através da normativa urbanística



# ODDC: o significado



# OODC: o significado



As contrapartidas passam a constituir novas fontes de financiamento público, sobretudo para a promoção de moradia digna e a urbanização de áreas carentes de infraestrutura e equipamentos urbanos, colaborando assim para a diretriz fundamental da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização.

# OODC: critérios de aplicação

1

Previsão no Plano Diretor;

2

Fixação do coeficiente de aproveitamento básico e de limites máximos;

3

Definição das áreas de incidência do instrumento;

4

Natureza da contrapartida  
(monetária, terrenos, obras, serviços);

5

Fórmula de cálculo da contrapartida;

6

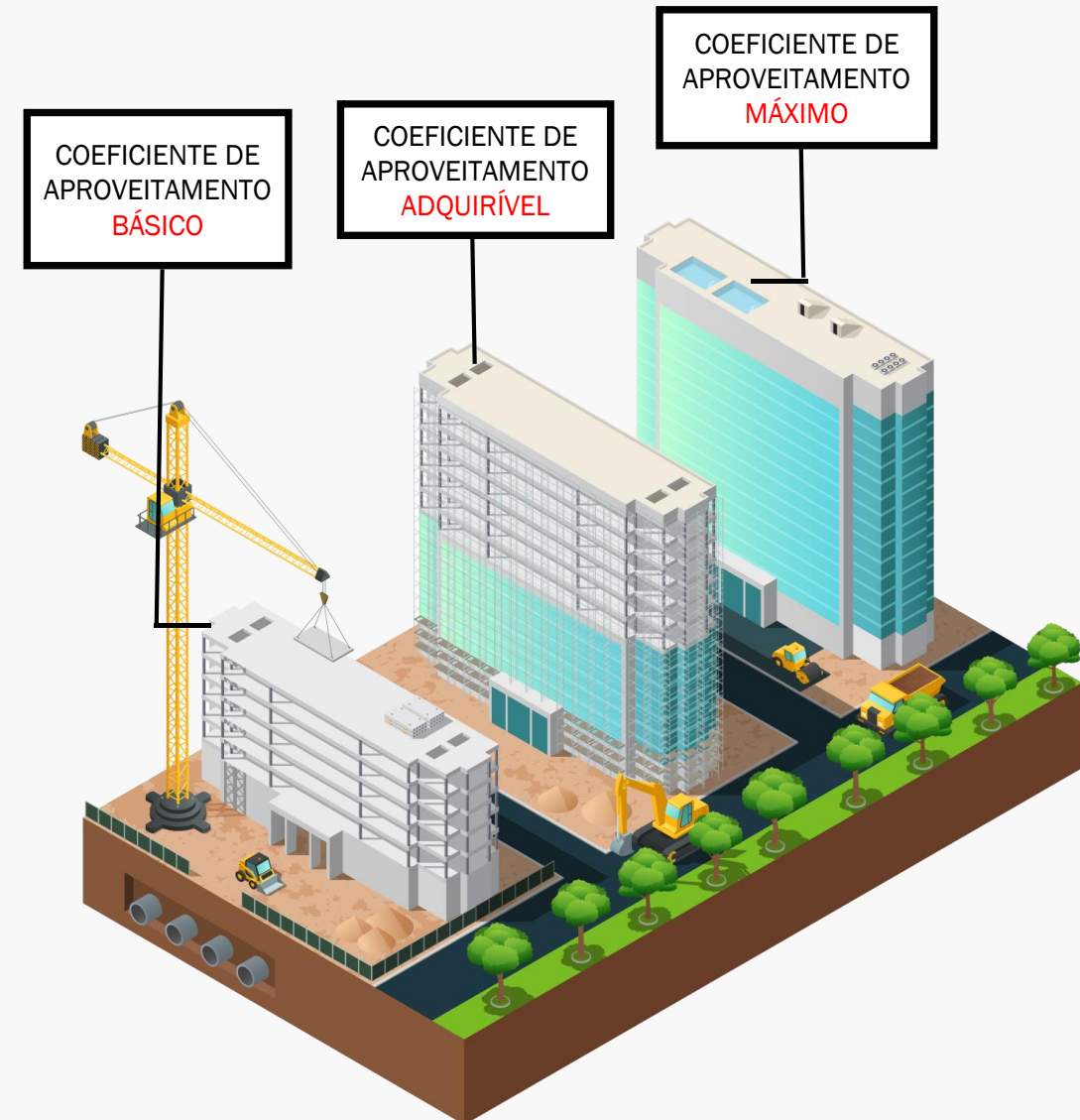
Destinação dos recursos auferidos.

PROPOSTA PARA A INCLUSÃO DA  
ODDC NO PLANO DIRETOR



# OODC: disposições gerais

- A Outorga Onerosa do Direito de Construir em Lucas do Rio Verde determina-se por esta lei, conforme Art. 49 da Lei Complementar nº 52/2007 que dispõe o Plano Diretor.
- **Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)** é um instrumento da política urbana municipal, instituído pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01) que promove o direito de aumentar o potencial construtivo do Coeficiente de Aproveitamento Básico indicados na Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo (Lei Comp. nº 57/2007) até atingir o limite do Coeficiente de Aproveitamento Máximo (Anexo I, da presente Lei), mediante a contrapartida financeira paga pelo beneficiário ao Poder Público.





# OODC: disposições gerais

Para efeito desta Lei, serão adotadas as seguintes definições:

**I. Beneficiário:** o proprietário do imóvel;

**II. Coeficiente de Aproveitamento:** é o fator que, multiplicado pela área total do terreno, define a área de construção computável;

**III. Coeficiente Adquirível:** fator que pode ser adquirido a partir da outorga onerosa, e somado ao coeficiente de aproveitamento básico, determina o coeficiente de aproveitamento máximo;

**IV. Coeficiente de Aproveitamento Máximo:** fator adquirido a partir da OODC, que multiplicado pelo valor total do terreno, define a área de construção computável máxima permitida;

**V. Contrapartida Financeira:** é o valor econômico a ser pago pelo beneficiário ao Poder Público Municipal;

**VI. Fator de planejamento:** é um fator definido a partir do bairro, região ou capacidade de infraestrutura urbana do local e compreendido como incentivo para a promoção ou delimitação de determinados usos;

# OODC: disposições gerais

- **Outorga Onerosa do Direito de Construir** será requerida juntamente com o pedido de aprovação do Projeto Arquitetônico.
- A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser negada pelo Poder Público visto que o impacto causado na infraestrutura não seja suportado.
- Este instrumento será utilizado **preferencialmente** para conceder o **direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico**.
- Em casos excepcionais, este instrumento também poderá ser utilizado para atender programas de **regularização de edificações**, visto que o alvará de construção ou habite-se estejam datados antes da publicação desta lei.
- Em casos em que houver interesse em aumentar o potencial construtivo mediante OODC, de edificação que já detenha alvará de construção e esteja em processo construtivo, o proprietário deverá solicitar a OODC junto ao requerimento de ampliação de edificação.

# OODC: disposições gerais

- A outorga onerosa só poderá ser aplicada em novas edificações ou ampliações desde que atendam às exigências da legislação urbanística e igualmente:

- I – Respeitem às condições de salubridade, higiene e estabilidade da edificação e dos imóveis adjacentes;
- II – Compatibilização da demanda da edificação com a capacidade de suporte da infraestrutura urbana existente.

Fica proibida a outorga onerosa do direito de construir, nas:

- I – Área de Preservação Ambiental (APA);
- II – Parque Municipal do Córrego Lucas (PMCL);
- III – Zona de Tratamento Paisagístico (ZTP);
- IV – Áreas de Risco;
- V - Áreas "non aedificandi".

# OODC: do fundo municipal de desenvolvimento urbano

- Os recursos auferidos a partir da outorga onerosa do direito de construir serão destinados ao **Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano**.
- O Fundo Municipal para Desenvolvimento Urbano da Outorga Onerosa do Direito de Construir — FMDU, vinculado à Secretaria Municipal de Planejamento e Cidade, tendo como objetivo **administrar os recursos dos benefícios auferidos das contrapartidas financeiras**, e destinados as matérias elencadas no art. 26, do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001).

# OODC: do fundo municipal de desenvolvimento urbano

- De acordo com o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), art. 26, o saldo do FMDU será destinado à:
  - I — regularização fundiária;
  - II — execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
  - III — constituição de reserva fundiária;
  - IV — ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
  - V — implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
  - VI — criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
  - VII — criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
  - VIII — proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

# OODC: do fundo municipal de desenvolvimento urbano

- A OODC terá validade de 01 (um) ano, contados da data de formalização do pagamento, podendo o requerente solicitar aditivo de prazo de mais 1 (um) ano, antes do vencimento da primeira concessão.
  - ✓ *No caso do beneficiário não usufruir da concessão do direito de construir, não haverá restituição do valor pago.*
- O interessado na obtenção da OODC, deve firmar Termo de Compromisso junto à Secretaria Municipal de Planejamento e Cidade quando não for possível o pagamento imediato do valor da contrapartida, em que se estabelecerá um cronograma para a realização dos depósitos feitos no FMDU.
  - ✓ *Em caso de parcelamento, será exigido um depósito de 30% sobre o valor da Contrapartida quando assinado o Termo de Compromisso.*
  - ✓ *O documento de regularidade para a construção, como o Alvará de Construção, só será emitido mediante a conclusão do pagamento da Contrapartida que poderá ser realizada em até 8 (oito) vezes.*



# OODC: da metodologia de cálculo

- O coeficiente de aproveitamento máximo para fins de OODC terá como referência:
  - I — seguir o coeficiente de aproveitamento máximo permitido para cada uma das zonas, mencionados na tabela do Anexo I desta Lei;
  - II — seguir a quantidade de pavimentos máximos descritos em tabela anexo.

# OODC: disposições gerais

## ANEXO I

TABELA DE DADOS - OODC

ZONAS	SIGLA	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ADQUIRÍVEL	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	QTD. PAVIMENTOS PERMITIDOS	QTD. PAVIMENTOS ADQUIRÍVEL	QTD. PAVIMENTOS MÁXIMO COM A OODC	FATOR DE PLANEJAMENTO
ZONA RESIDENCIAL	ZR 01	1.4	0.6	2	3	2	5	0,8
	ZR 02	2.5	1	3.5	4	2	6	0,7
	ZR 03	2.6	1	3.6	4	2	6	0,5
ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇO	ZCS 01	9	2	11	14	4	18	0,8
	ZCS 02	5	2	7	7	3	10	0,9
ZONA DE OCUPAÇÃO ESPECIAL	ZOE	10	2	12	14	4	18	0,8
ZONA DE CONTROLE ESPECIAL	ZCE	0.7	0.2	0.9	2	1	3	1,1
ZONA INDUSTRIAL	ZI 01	2	1	3	4	1	5	0,9
	ZI 02	2.2	1.6	3.8	4	2	6	0,8
	ZI 03	2.4	1	3.4	4	1	5	1,2

# OODC: da metodologia de cálculo

- A contrapartida financeira correspondente à aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir e será calculada conforme as especificações a seguir:

I – a metodologia de cálculo é baseada na fórmula:

$$C_p = A_t \times V_v \times C_A \times F_p$$

Em que:

CP = Contrapartida Financeira

AT = Área total do terreno

VV = Valor venal do terreno

CA = Coeficiente de Aproveitamento Adquirível

FP = Fator de Planejamento, que varia de 0,5 a 1,2

- ✓ O Valor Venal/ Comercial é uma estimativa do valor unitário por metro quadrado do imóvel urbano, determinado a partir da Planta Genérica de Valores do Município de Lucas do Rio Verde, estabelecida pela Lei nº 2878, de 12 (doze) de dezembro de 2018.
- ✓ O Fator de Planejamento (FP) é definido a partir da capacidade de suporte da infraestrutura instalada e os equipamentos comunitários disponíveis no local da edificação da OODC, conforme a zona que ela está inserida.

# OODC: da regularização de imóveis

- Poderão obter o **Alvará de Regularização**, as edificações que estejam irregulares e incompatíveis com os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo Código de Obras (Lei Municipal Comp. 103/2011) e Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo (Lei Municipal Comp. 57/2007), desde que estejam de acordo com os seguintes critérios:

- I — apresentar condições de habitabilidade (higiene, salubridade, ventilação e iluminação);
- II — apresentar condições de estabilidade estrutural;
- III — apresentar condições de segurança;

- Não serão passíveis de regularização as edificações que estejam:

- I — construídas em logradouros públicos, praças e terrenos públicos;
- II — localizadas em faixas “non aedificandi” junto a lagos, lagoas, rios, córregos, fundo de vales, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linhas de transmissão de energia de alta tensão, oleodutos e gasodutos;

# OODC: da regularização de imóveis

- As condições solicitadas, devem ser atestadas mediante Laudo Técnico elaborado e assinado por profissional habilitado inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), contendo ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica).
- Para a obtenção do Alvará de Regularização, deverá ser apresentado Laudo Técnico de Instalações Elétricas, assinado por Engenheiro Eletricista, devidamente habilitado e contendo ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

# OODC: da regularização de imóveis

- Considera-se **CUB o Custo Unitário Básico**, baseado no Sindicato das Indústrias da Construção do Estado de Mato Grosso (SINDUSCON), que deve ser calculado de acordo com a atividade em questão e, quando residencial, considerar o padrão médio da edificação.
- Para fins de regularização, serão utilizados os valores do **CUB em vigência** na data de construção do imóvel em questão, exceto se a construção for datada antes do ano de 2007, sendo assim, serão utilizados os valores do CUB referentes à 2007.
- Quando a edificação apresentar **irregularidades distintas**, as **contrapartidas serão calculadas para cada caso** em específico, tendo o valor final da Outorga Onerosa a somatória das irregularidades.



# OODC: da regularização de imóveis

- A contrapartida paga pelo beneficiário, referente a regularização de imóveis, dar-se-á da seguinte forma:

I — contrapartida pela construção com acréscimo da Taxa de Ocupação (TO) permitida e acréscimo do Coeficiente de Aproveitamento Básico permitido — 0,7 CUB (sete décimos do Custo Unitário Básico de Construção) por metro quadrado a mais construído:

$$CP = (0,7 \times CUB) \times Ma$$

Em que:

- CP = Contrapartida para a regularização;
- Ma = Metragem quadrada adquirida.

# OODC: da regularização de imóveis

- II – contrapartida pela construção acima dos pavimentos máximos permitidos – 0,7 CUB (sete décimos do Custo Unitário Básico de Construção) multiplicado pela diferença do número de pavimentos permitidos e o número de pavimentos adquiridos e sua metragem quadrada:

$$CP = (0,7 \times CUB) \times N_p \times Ma$$

Em que:

- CP = Contrapartida para a regularização;
- $N_p$  = Diferença entre o número de pavimentos permitidos e o número de pavimentos adquiridos;
- $Ma$  = Metragem quadrada adquirida.

# OODC: da regularização de imóveis

- III — contrapartida paga para a concessão de redução de recuo frontal:
- até 30% (trinta por cento) — 0,5 CUB (cinco décimos do valor do Custo unitário Básico de Construção), por área a mais edificada sobre o recuo mínimo exigido;
- até 60% (sessenta por cento) — 0,6 CUB (seis décimos do custo do Custo Unitário Básico de Construção), por área a mais edificada sobre o recuo mínimo exigido;
- até 100% (cem por cento) — 0,8 CUB (oito décimos do Custo Unitário Básico de Construção), por área a mais edificada sobre o recuo mínimo exigido;

Deve-se utilizar a seguinte fórmula:

$$C_p = C_{Cub} \times M_a$$

Em que:

- $C_p$  = Contrapartida para a regularização;
- $C_{Cub}$  = Coeficiente do CUB para cada caso específico;
- $M_a$  = Área edificada em cima do recuo.

# OODC: da regularização de imóveis

- IV - contrapartida para a concessão de redução de afastamento lateral e de fundos a partir do exigido para o uso e a zona em que se situam — 0,6 CUB (seis décimos Do Custo Unitário Básico de Construção) por área a mais edificada sobre o afastamento;

Deve-se utilizar a seguinte fórmula:

$$C_p = (0,6 \times CUB) \times Ma$$

Em que:

- CP = Contrapartida para a regularização;
- Ma = Área edificada em cima do recuo.

# OODC: da regularização de imóveis

- VI – contrapartida para a concessão de redução do número de vagas para estacionamento e pátio de carga e descarga I CUB (um Custo Unitário Básico de Construção), multiplicado pelo metro quadrado da vaga;

# OODC: da regularização de imóveis

- É passível de isenção da Outorga Onerosa em termos de regularização imóvel que possua área construída com até 70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados), destinado exclusivamente à residência unifamiliar, sendo o único imóvel de propriedade do requerente e que foram construídos antes da publicação da lei.
- ✓ A isenção prevista, será solicitada em requerimento escrito, acompanhado de provas do cumprimento das exigências necessárias à sua concessão.



# OODC: dos documentos

- A solicitação de viabilidade para concessão de acréscimo de potencial construtivo, dar-se-á através de processo administrativo, iniciado junto à **Secretaria Municipal de Planejamento e Cidade**, acompanhado dos seguintes documentos:

I — O interessado inicia o processo por meio de consulta de viabilidade e no prazo de 15 (quinze) dias, a SMPC analisará e atestará a disponibilidade de potencial construtivo, para o uso e localização pretendidos, bem como, quanto a sua classificação ou não, como empreendimento de impacto;

II — Quadro Estatístico da Construção, devidamente preenchido;

III - Uma via do projeto arquitetônico completo e contendo implantação da edificação, a área objeto da outorga onerosa do direito de construir discriminada na tabela de áreas integrante do projeto arquitetônico, e todas as apresentações gráficas necessárias para a compreensão do projeto;

# OODC: dos documentos

O processo será tramitado à **Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras**, responsável pela aprovação do projeto e concessão de Alvará de Construção, desta maneira, o requerente deve apresentar a resposta da **Consulta de Viabilidade**, bem como os documentos dispostos no art. II do Código de Obras Municipal (Lei nº 103/2011), além de especificar no projeto arquitetônico a área objeto da Outorga Onerosa do Direito de Construir, e discriminando-a na tabela de áreas integrante do projeto.

# OODC: da regularização de imóveis

- A solicitação de Alvará de Regularização dar-se-á através de processo administrativo, iniciado na Secretaria Municipal de Planejamento e Cidade juntamente à Secretaria Municipal de Infraestrutura e obras, instruído com os seguintes documentos:

I - Requerimento solicitando Alvará de Regularização mediante Outorga Onerosa;

II - Comprovante de pagamento das taxas referentes ao Alvará de Regularização;

III - Quadro Estatístico da Obra, devidamente preenchido;

IV - Documentos do imóvel objeto do licenciamento:

a) cópia da folha de rosto do IPTU;

b) certidão atualizada da Matrícula do imóvel, expedida nos últimos 30 (trinta) dias anteriores ao protocolo da solicitação;

c) documento do proprietário que comprove a posse legítima do imóvel;

d) comprovante de existência de rede de água e esgoto;

e) certidão de numeração;

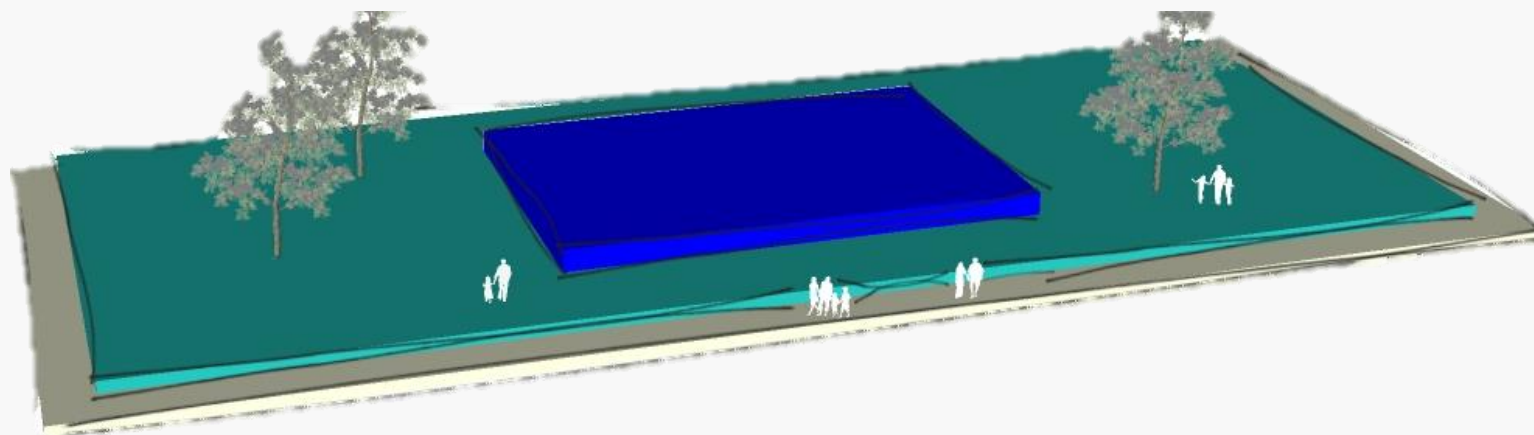
# OODC: da regularização de imóveis

IV - Anotações de Responsabilidade Técnica - **ART** ou Registro de Responsabilidade Técnica — **RRT**, devidamente preenchidas, informando o assunto de regularização edilícia e laudo de vistoria;

V - Do Projeto:

- a) **laudo técnico**;
- b) laudo de instalações elétricas;
- c) uma via do projeto.

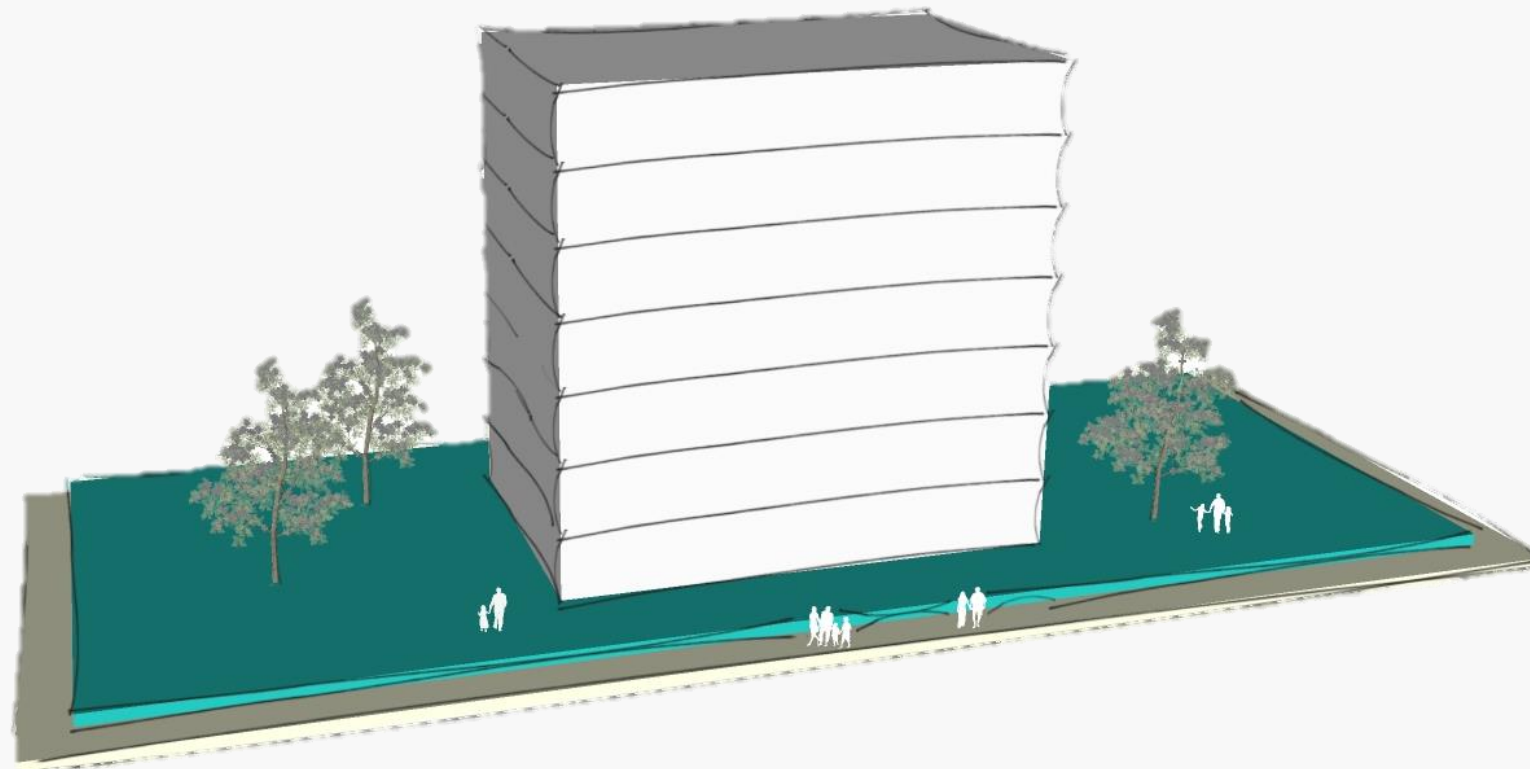
# OODC: EXEMPLO



TERRENO - ZCS 02  
A = 780 M<sup>2</sup>

TAXA DE OCUPAÇÃO  
A = 200 M<sup>2</sup>

# ODDC: EXEMPLO

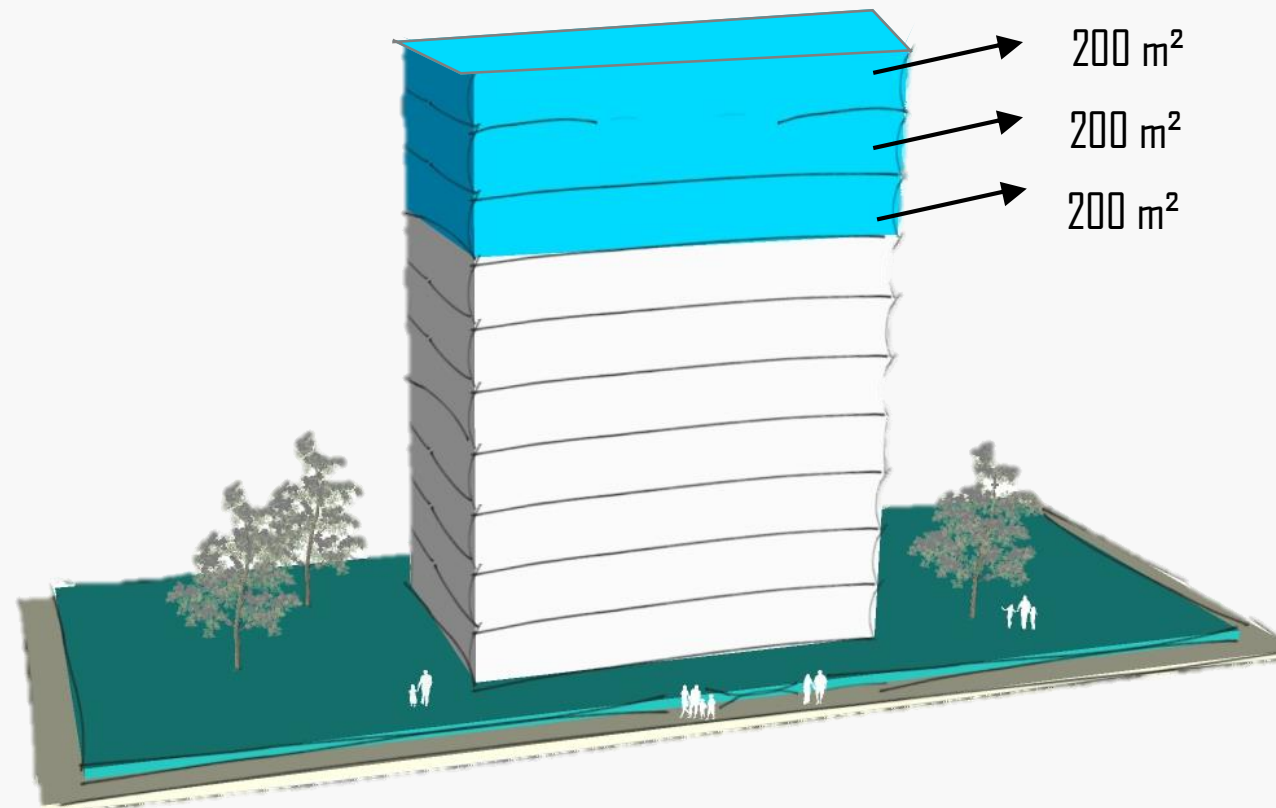


TERRENO - ZCS 02  
A = 780 M<sup>2</sup>

PAVIMENTOS PERMITIDOS  
PELO ZONEAMENTO



# OODC: EXEMPLO



TERRENO - ZCS 02  
A = 780 M<sup>2</sup>

PAVIMENTOS PERMITIDOS  
PELO ZONEAMENTO

PAVIMENTOS ADQUIRIDOS  
COM A OODC

# ODDC: EXEMPLO

## MEMORIAL DE CÁLCULO:

$$CP = AT \times VV \times (CA) \times FP$$

CP = CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

AT = ÁREA DO TERRENO

VV = VALOR VENAL DO TERRENO

CA = COEFICIENTE ADQUIRIDO COM A OUTORGA

FP = FATOR DE PLANEJAMENTO (ENTRE 0,5 E 1,1)

$$CP = AT \times VV \times (CA) \times FP$$

$$CP = 780 \times 800 \times (0,75) \times 0,9$$

$$CP = 624000 \times (0,75) \times (0,9)$$

$$CP = 421.200,00 \text{ REAIS}$$

# REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Constituição (1988). Constituição [da] República Federativa do Brasil. Brasília, DF: SenadoFederal.1988.

BRASIL. Lei nº 6.766 de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. 1979.

BRASIL.O Estatuto da Cidade. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial [da República Federativa do Brasil], Brasília, DF, 11. jul. 2001.

Estudo de Impacto de Vizinhança: Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação/ Benny Schvasrberg, Martins, Giselle C., Kallas, Luana M. E.; Cavalcanti, Carolina B.; Teixeira, Letícia M. 4 vol. Coleção Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade. 98p. Secretaria Nacional de Acessibilidade e Programas Urbanos, Programa Nacional de Capacitação das Cidades e Universidade de Brasília. Brasília: Universidade de Brasília, 2016.

Outorga Onerosa do Direito de Construir: Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação/ Fernanda Furtado, Rosane Biasotto e Camila Maleronka. Brasília: Ministério das Cidades, 2012.

# AGRADECEMOS A ATENÇÃO!

Organização:

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E CIDADE



# TABELA – LEI ZONEAMENTO

ANEXO III - TABELA II - PARÂMETROS DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

USO		OCUPAÇÃO								
DISCRIMINAÇÃO		NÚMERO DE PAVIMENTO MÁXIMO	DE TAXA OCUPAÇÃO MÁXIMA	DE TAXA PERMEABILIDADE MÍNIMA	DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		RECUOS MÍNIMOS (*)		LOTE MÍNIMO	ÁREA (m <sup>2</sup> )
ZONAS	SIGLA				BÁSICO	MÁXIMO P/ EFEITO OUTOR-GA ONEROSA (****)	FRONTAL (M)	LATERAL E FUNDOS (m)	TESTADA (m) (*****)	(*****)
zona residencial	ZR 01	3	60%	25%	1.4	5%	5,00	Obedecendo limites	20,00	800,00
	ZR 02	4	70%	20%	2.5	10%	4,00	do Código de Obras e Edificações	14,00	490,00
	ZR 03	4	75%	15%	2.6	10%	3,00	Edificações	10,00	250,00
zona de comércio e serviço	ZCS 01	14	70%	20%	9	10%	3,00(**) (***)	Obedecendo limites	14,00	490,00
	ZCS 02	7	80%	15%	5	10%	5,00(**)	do Código de Obras e Edificações	15,00	600,00
zona de ocupação especial	ZOE	14	80%	10%	10	10%	5,00	Obedecendo limites	20,00	800,00
zona de controle especial	ZCE	2	40%	50%	0.7	5%	5,00	do Código de Obras e Edificações	1,50	20,00
zona de tratamento paisagístico	ZTP	2	30%	70%			5,00	Edificações	5,00	
zona industrial	ZI 01	4	60%	30%	2	5%	10,00 (*) (****)	3,00	40,00	5000,00
	ZI 02	4	65%	25%	2.2	10%	4,00 (*) (****)	Obedecendo limites	20,00 (*****)	1000,00 (*****)
	ZI 03	4	70%	20%	2.4	10%	4,00 (*) (****)	do Código de Obras e Edificações	20,00 (*****)	1000,00 (*****)
Parque municipal do córrego Lucas	PMCL	2	30%	70%			5,00	Obedecendo limites	20,00 (*****)	1000,00 (*****)
área de preservação ambiental	APA							Edificações		