

SMU 2019
SECRETARIA MUNICIPAL DE
URBANISMO



PLC141

ESTUDO DE IMPACTOS

De acordo com o disposto no Estatuto da Cidade, na Lei Orgânica e no Plano Diretor, o **Estudo de impacto de Vizinhança – EIV** aplica-se quando **da execução de obras e concessão de alvarás de funcionamento de atividades, ou seja, para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.**

O **Estudo de Impacto Ambiental – EIA** é citado nas principais normas existentes. A Resolução CONAMA Nº 001/1986 dispõe que dependerá de elaboração de estudo de impacto ambiental e respectivo RIMA, o **licenciamento de atividades** modificadoras do meio ambiente, conforme legislação específica em vigor.



SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

USO RESIDENCIAL EM TODO O MUNICÍPIO

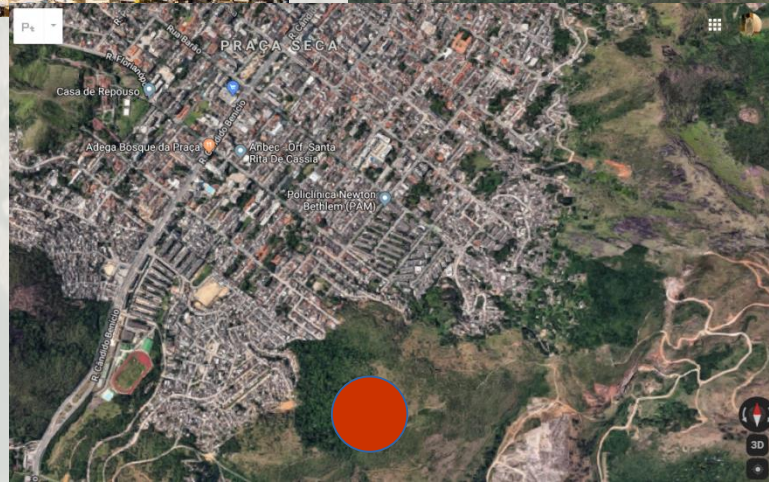
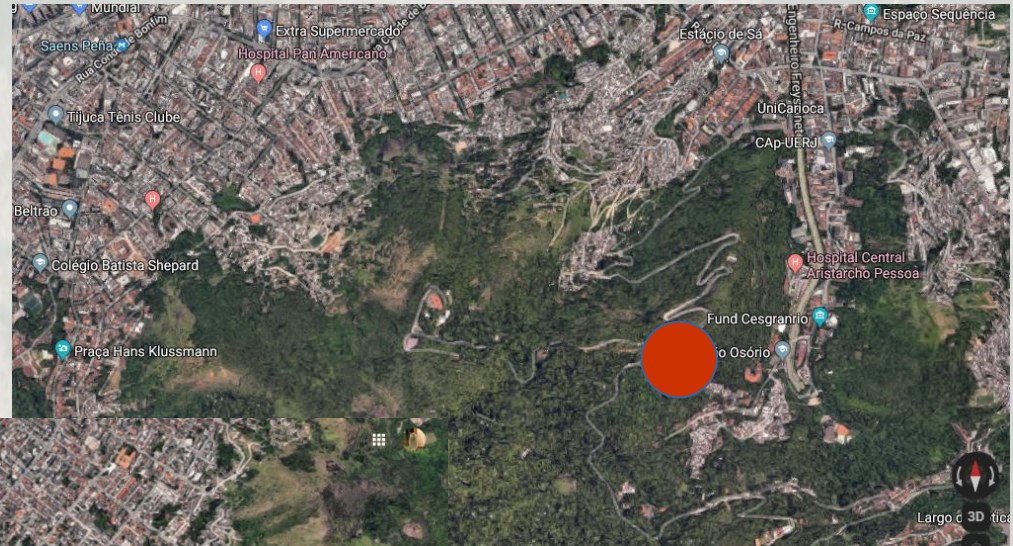
- **GRUPAMENTO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR QUE DEVE ATENDER AOS PARÂMETROS E ÍNDICES DA ÁREA EM QUE ESTÁ INSERIDO**
- A área do terreno para efeito de cálculo do número de áreas privativas será de, no máximo, **trinta mil metros quadrados**
- No licenciamento de Grupamentos de Áreas Privativas caberá ao responsável empreendedor garantir, até a aceitação total das obras **TODA A INFRAESTRUTURA NECESSÁRIA**
- **A CONSTRUÇÃO DAS CASAS SÓ É POSSIVEL DEPOIS DA ACEITAÇÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA**



GRUPAMENTOS DE ÁREA PRIVATIVA

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

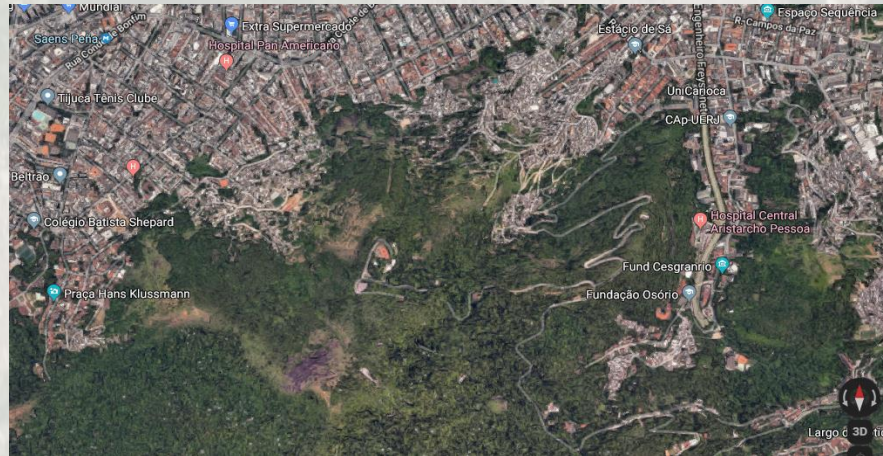
AS ENCOSTAS OCUPADAS



SITUAÇÃO DAS ENCOSTAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

AS ENCOSTAS QUE FORAM OCUPADAS ORDENADAMENTE



PARTE DE SANTA TERESA, PARTE DE LARANJEIRAS, PARTE DO COSME VELHO, PARTE DA GÁVEA, PARTE DE SÃO CONRADO, USINA E ALTO DA BOA VISTA FORAM IMPLANTADOS ACIMA DA COTA 100

A PREOCUPAÇÃO É OCUPAR ORDENADAMENTE, **ONDE JÁ EXISTE A RUA**



SITUAÇÃO DAS ENCOSTAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO



ATENDER AS EXIGÊNCIAS DE URBANIZAÇÃO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

- VIA INTERNA **ATÉ** A COTA 100m – LICENCIADA SOMENTE COM A PERMISSÃO DA **GEO-RIO, SMAC, IPHAN, INEPAC, RIO-ÁGUAS, E QUALQUER OUTRO ÓRGÃO NECESSÁRIO**
- VIA INTERNA – DENTRO DE UM LOTE QUE JÁ TEM FRENTE PARA UMA RUA
- O QUE SE PODE FAZER EM ZR 1 – UNIFAMILIAR COM **NO MÁXIMO 3 PAVIMENTOS**
- O QUE SE PODE FAZER EM ZE 1 – UNIFAMILIAR COM **NO MÁXIMO 2 PAVIMENTOS**



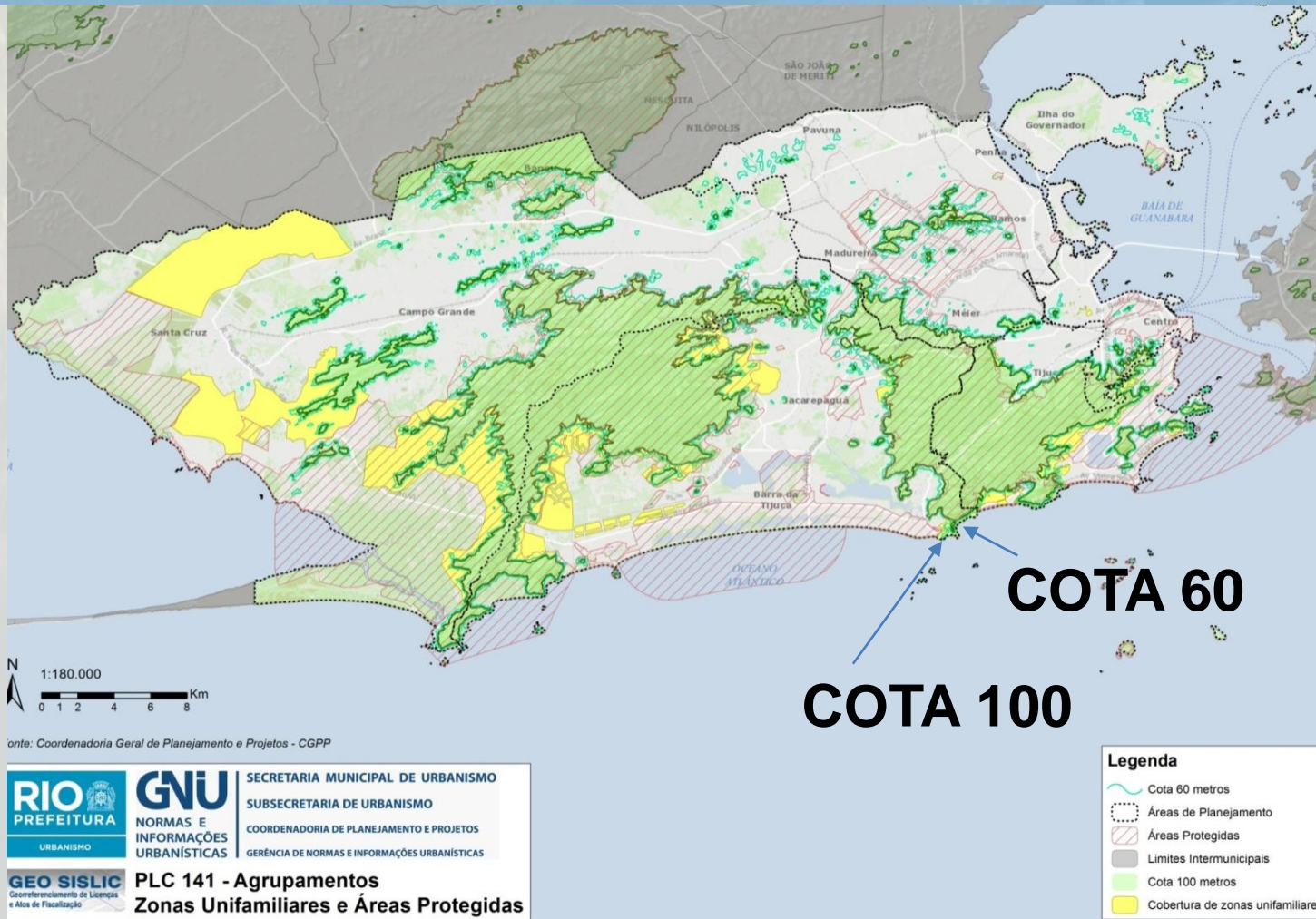
SITUAÇÃO DAS ÁREAS ACIMA DA COTA 100

Art 4º da PLC141 – Controle do Adensamento

Área do Lote	Coefficiente Proposto	Unidades possíveis no maior lote
360m ² - 1000m ²	250	4 unidades
1000m ² - 5000m ²	360	13 unidades
5000m ² - 10000m ²	1000	5 unidades



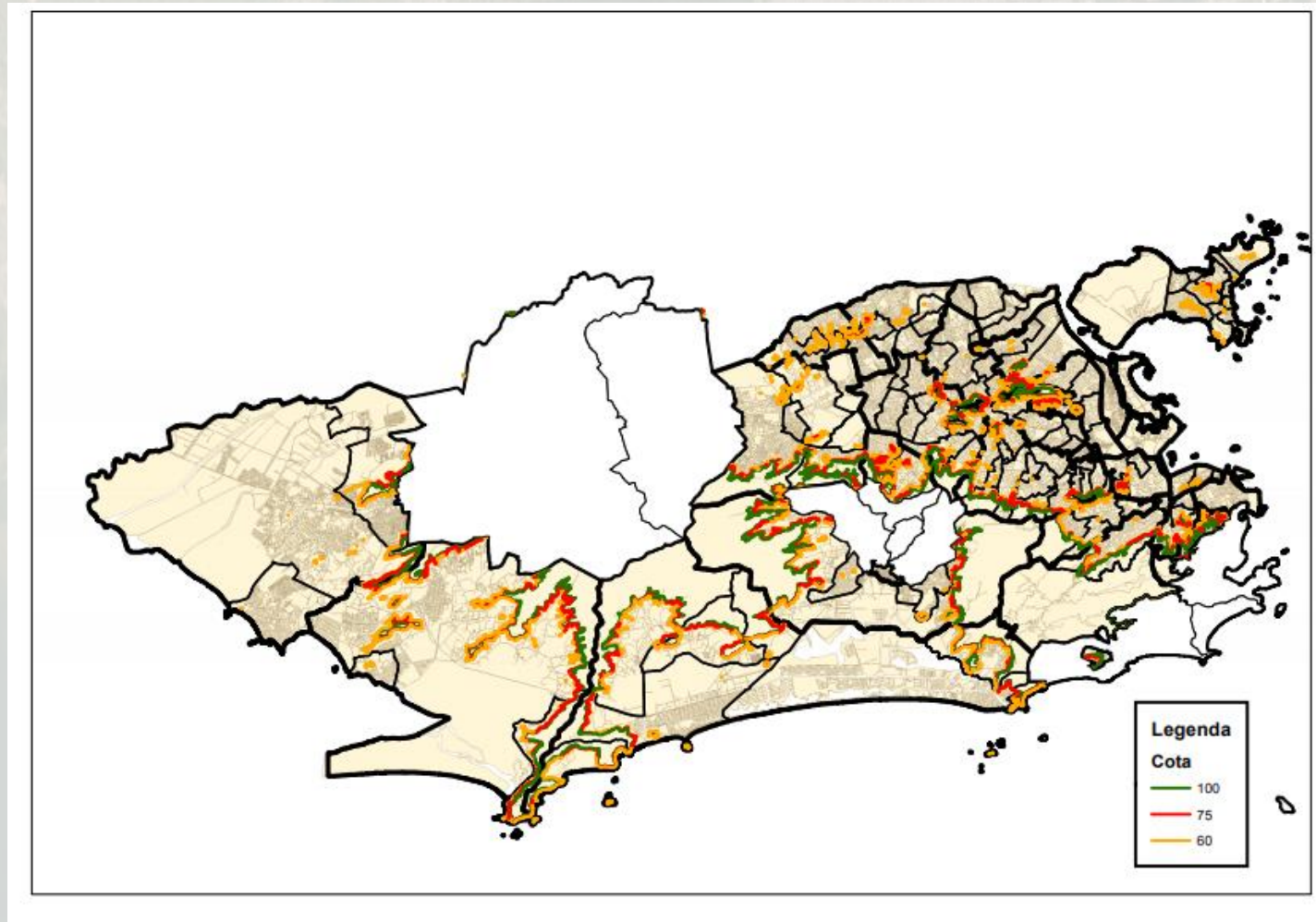
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO



SITUAÇÃO DAS ÁREAS ACIMA DA COTA 100



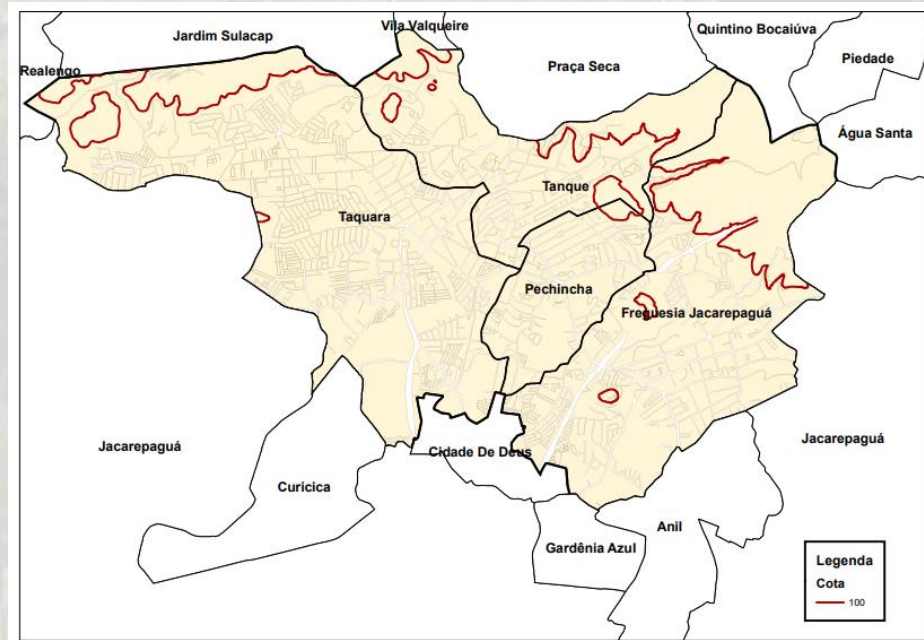
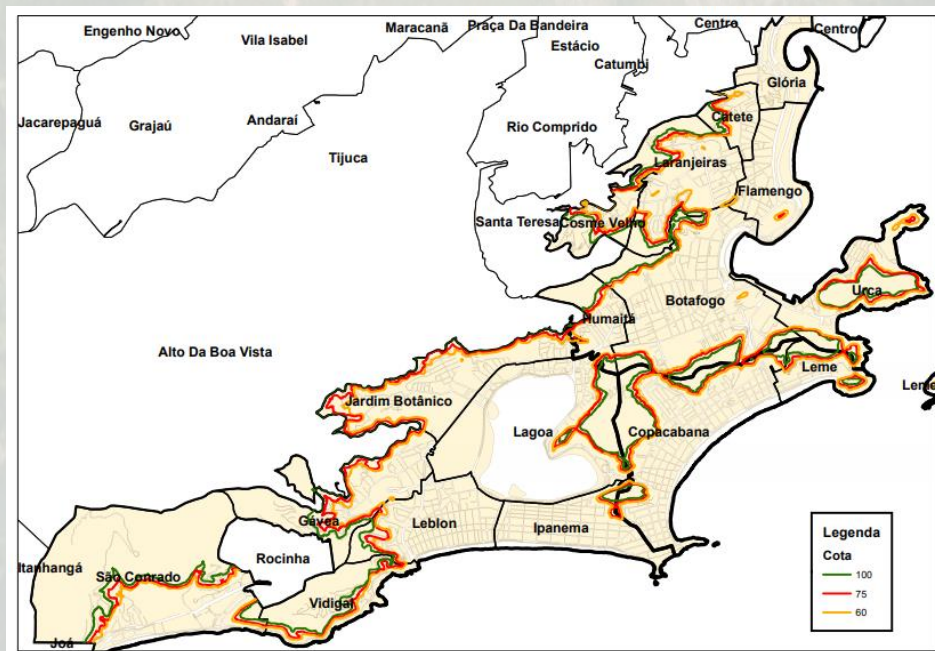
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO



ÁREAS ONDE **NÃO** PODEM SER IMPLANTADOS



SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO



ÁREAS ONDE **NÃO** PODEM SER IMPLANTADOS



SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Os empreendimentos residenciais situados em um raio de distância de até 800m de estação metroviária ou ferroviária ficam dispensados de atendimento ao Coeficiente de Adensamento (Q), quando este for previsto.

EXEMPLO

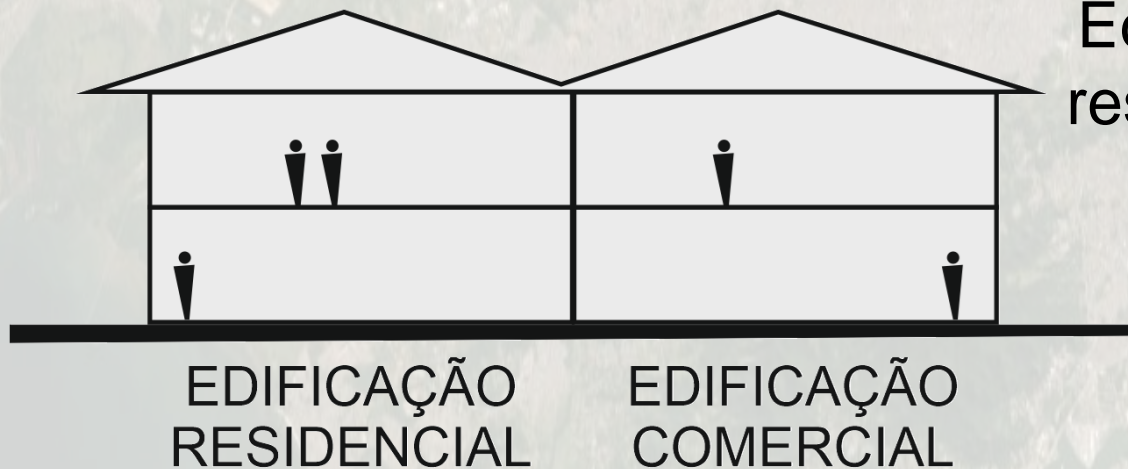


ADENSAR ONDE EXISTE TRANSPORTE PÚBLICO



SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Fica permitido mais de um tipo de uso numa mesma edificação ou no mesmo lote.



Edificações comercial e residencial justapostas.

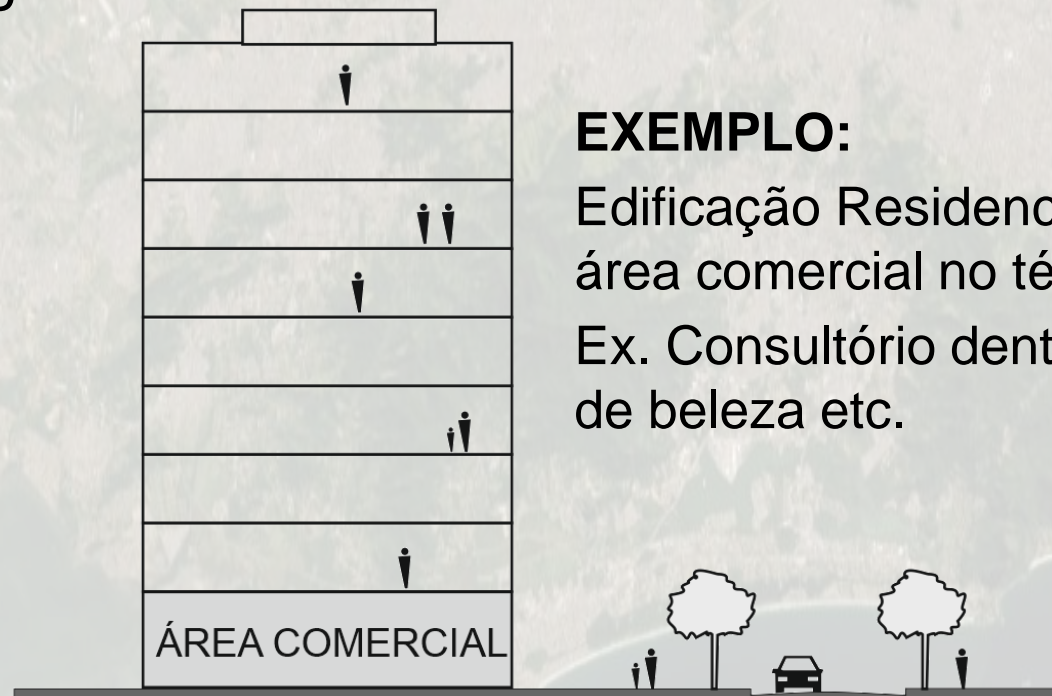
Ex. Consultório Dentário, Fisioterapia etc.



CONVIVÊNCIAS DE USOS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Em caso de edificações multifamiliares deverá ser exigida a anuência dos demais condôminos através de assembleia geral



EXEMPLO:

Edificação Residencial com área comercial no térreo
Ex. Consultório dentário, salão de beleza etc.



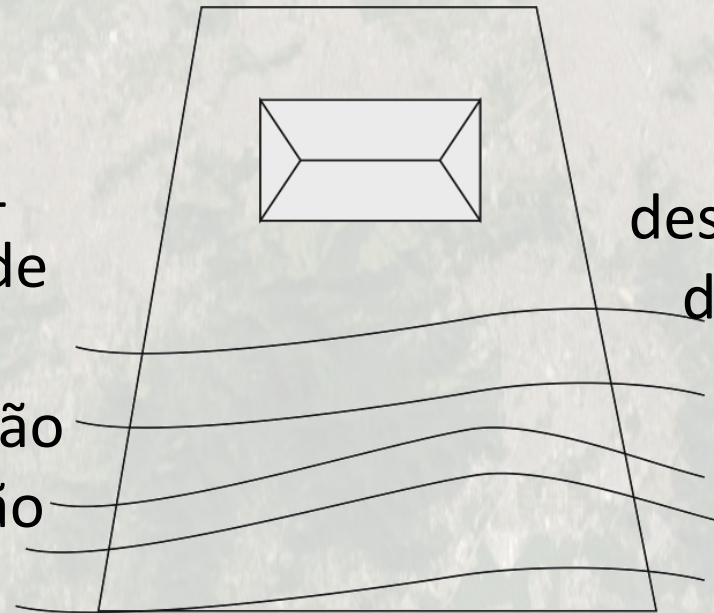
CONVIVÊNCIA DE USOS

Em todas as Zonas e Subzonas onde o uso residencial for admitido e na Zona Especial 1 - ZE-1 do Decreto nº 322, de 1976, além das atividades previstas na legislação em vigor, serão permitidas as seguintes atividades de serviços:

- I - sede de empresas e representações diplomáticas;
- II - escritórios de profissionais liberais autônomos, inclusive *coworking*;
- III - atividades artísticas;
- IV - asilo, casa de repouso, casa de cuidados paliativos e demais estabelecimentos de assistência à saúde humana e apoio a pacientes prestados em residências coletivas;
- V - serviços de hospedagem;
- VI - ensino de qualquer natureza, seriado e não seriado, observando as restrições constantes nos Projetos de Estruturação Urbana – PEU's, específicos de cada bairro.



Em zonas de uso residencial exclusivamente unifamiliar e na ZE-1 do Decreto nº 322, de 1976, as atividades permitidas só poderão ocorrer em edificação de uso exclusivo.

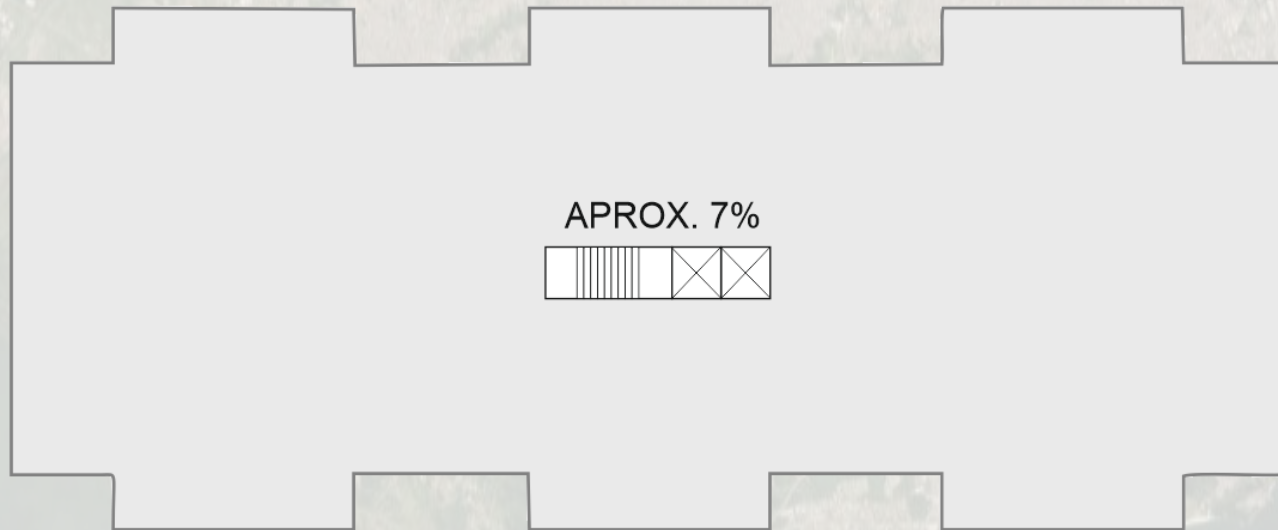


EXEMPLO:
Edificação destinada à Casa de Repouso na ZE-1.

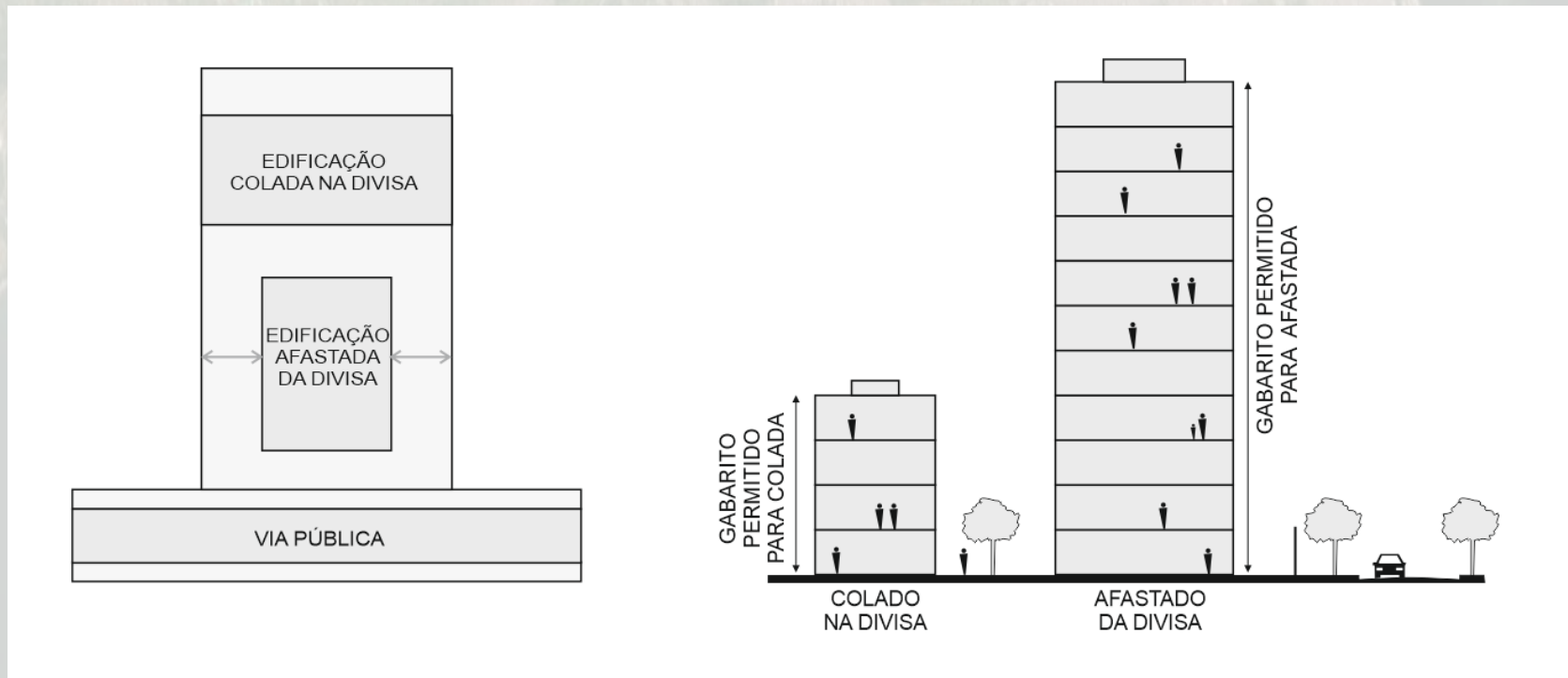


ISENÇÃO DAS CIRCULAÇÕES VERTICAIS DA ATE – VIABILIZA PEQUENAS CONSTRUÇÕES

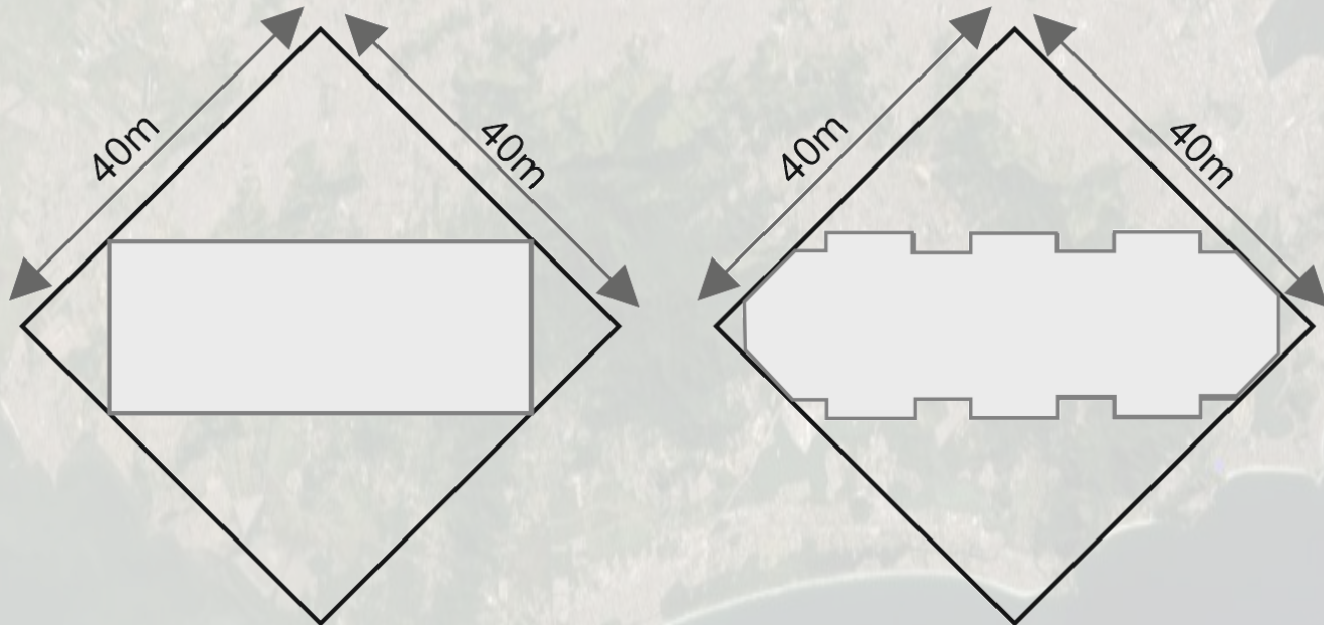
EXEMPLO



EDIFICAÇÃO COLADA E AFASTADA DAS DIVISAS EXEMPLO



PROJEÇÃO HORIZONTAL EXEMPLO



PROJEÇÃO HORIZONTAL SEM LIMITAÇÃO



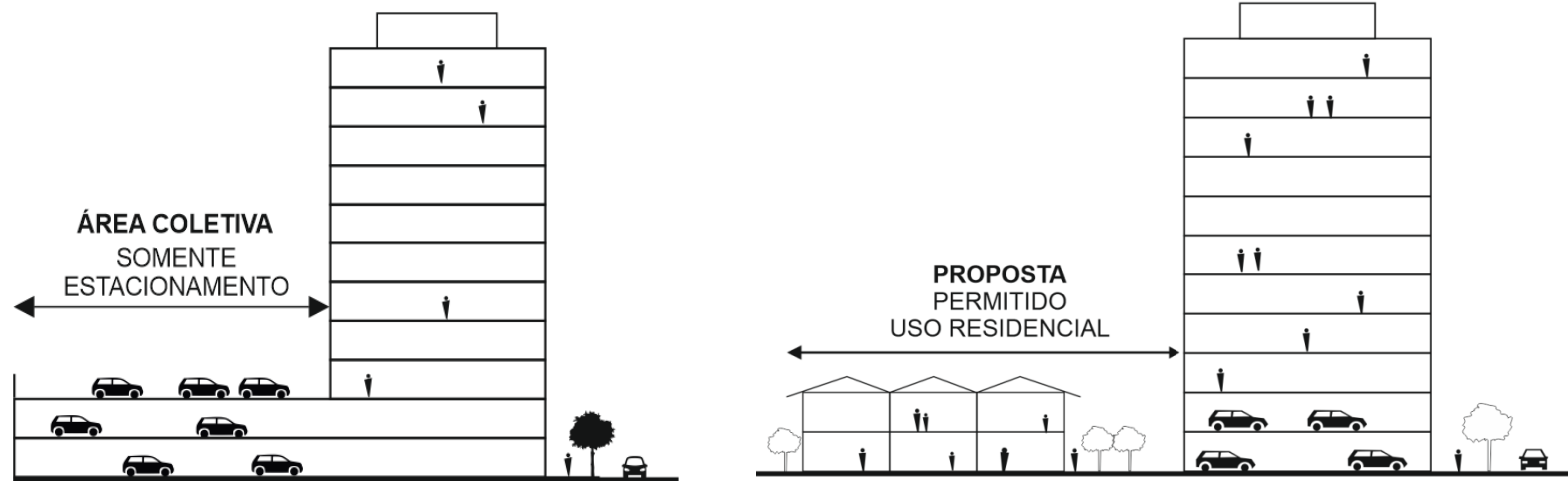
COMPLEMENTAÇÃO DOS VAZIOS URBANOS – ALTURA MÉDIA EXEMPLO



PREENCHER OS VAZIOS URBANOS

ÁREAS COLETIVAS A SEREM CONSTRUÍDAS

EXEMPLO



SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

As edificações residenciais e a parte residencial das edificações mistas com até 12 unidades e área máxima da unidade de 80m² estão dispensadas de: exigência de vagas e acesso independente para os diferentes usos .

As isenções não se aplicam às zonas residenciais unifamiliares e à Zona Especial -1 e Zona Especial - 5 do Decreto nº 322/76.



ESTÍMULO A PEQUENOS EMPREENDIMENTOS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO



PERMEABILIDADE

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO



ESTACIONAMENTO