



revisão

# PLANO DIRETOR

angra dos reis

## 2ª audiência pública

18 de julho de 2025

### constituição federal

**Art. 182.** A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes

### estatuto da cidade

**Art. 42-A.**

**Parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo**

Mapeamento contendo as áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações

## metodologia de elaboração

**Guia para  
Elaboração e  
Revisão de  
Planos Diretores**

*Nova edição!*



### ANDUS

APOIO À AGENDA NACIONAL  
DE DESENVOLVIMENTO URBANO  
SUSTENTÁVEL NO BRASIL

## situação atual legislação urbanística

01

Plano diretor vigente não contempla o conteúdo mínimo definido pela Lei Federal 10.257/2001

02

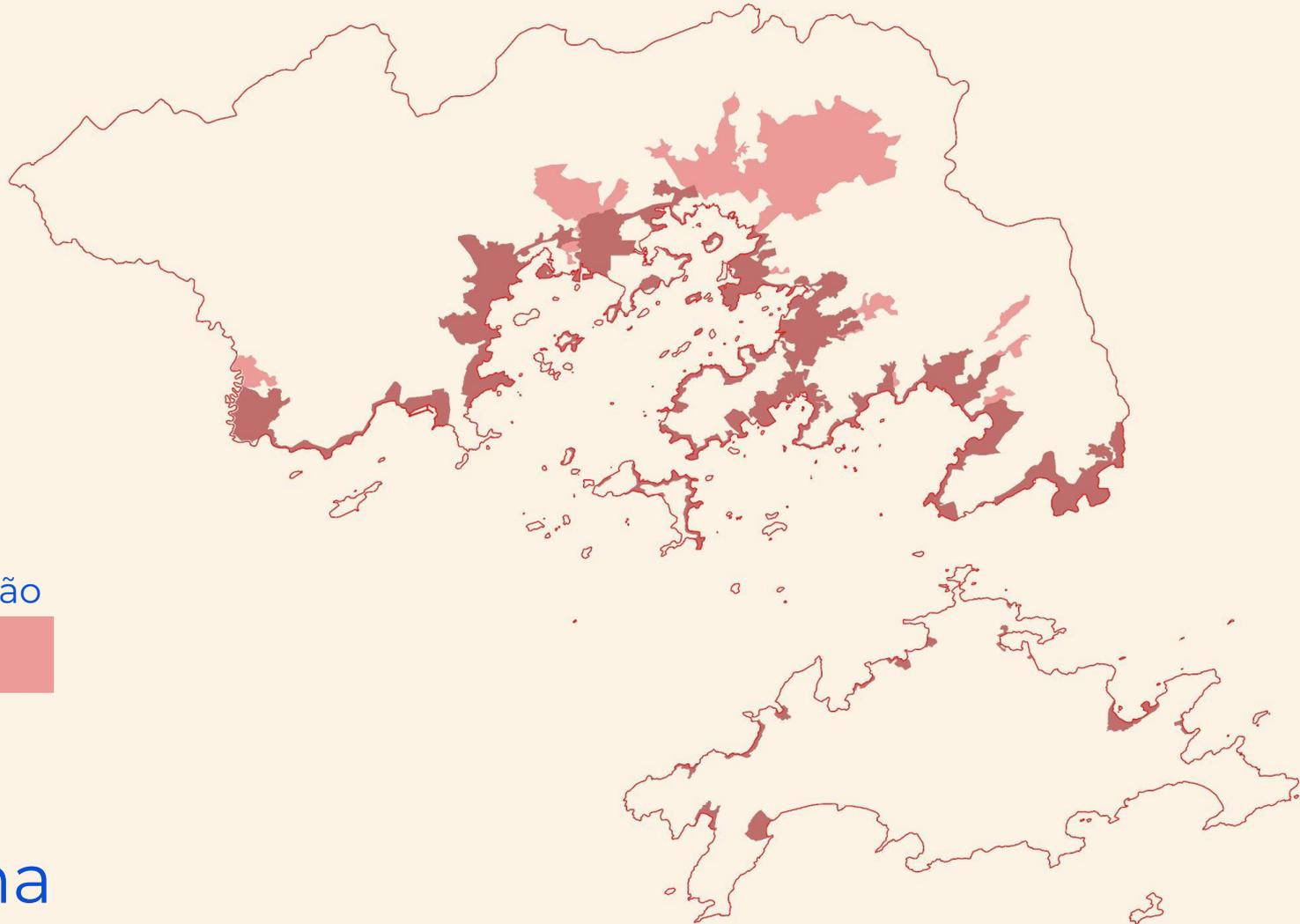
Zoneamento, parcelamento, uso e ocupação em leis diversas e de aplicação confusa

03

Município sem delimitação legal da área urbana

04

Plano diretor vigente sem instrumentos atuais de indução do desenvolvimento sustentável



**9,09%**  
urbana

**5,24%**  
expansão

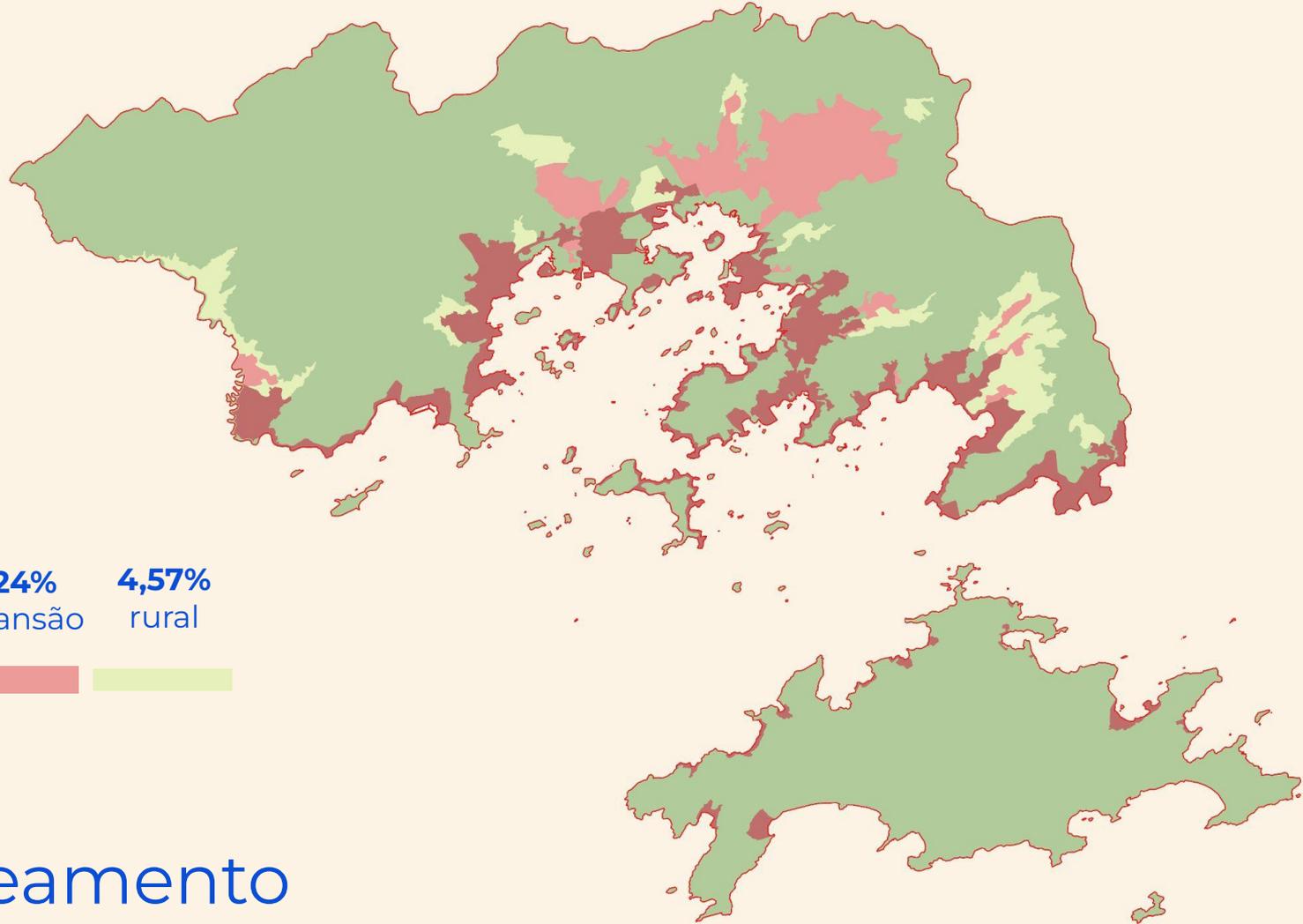
**04**  
área urbana

**81,10%**  
natural

**9,09%**  
urbano

**5,24%**  
expansão

**4,57%**  
rural



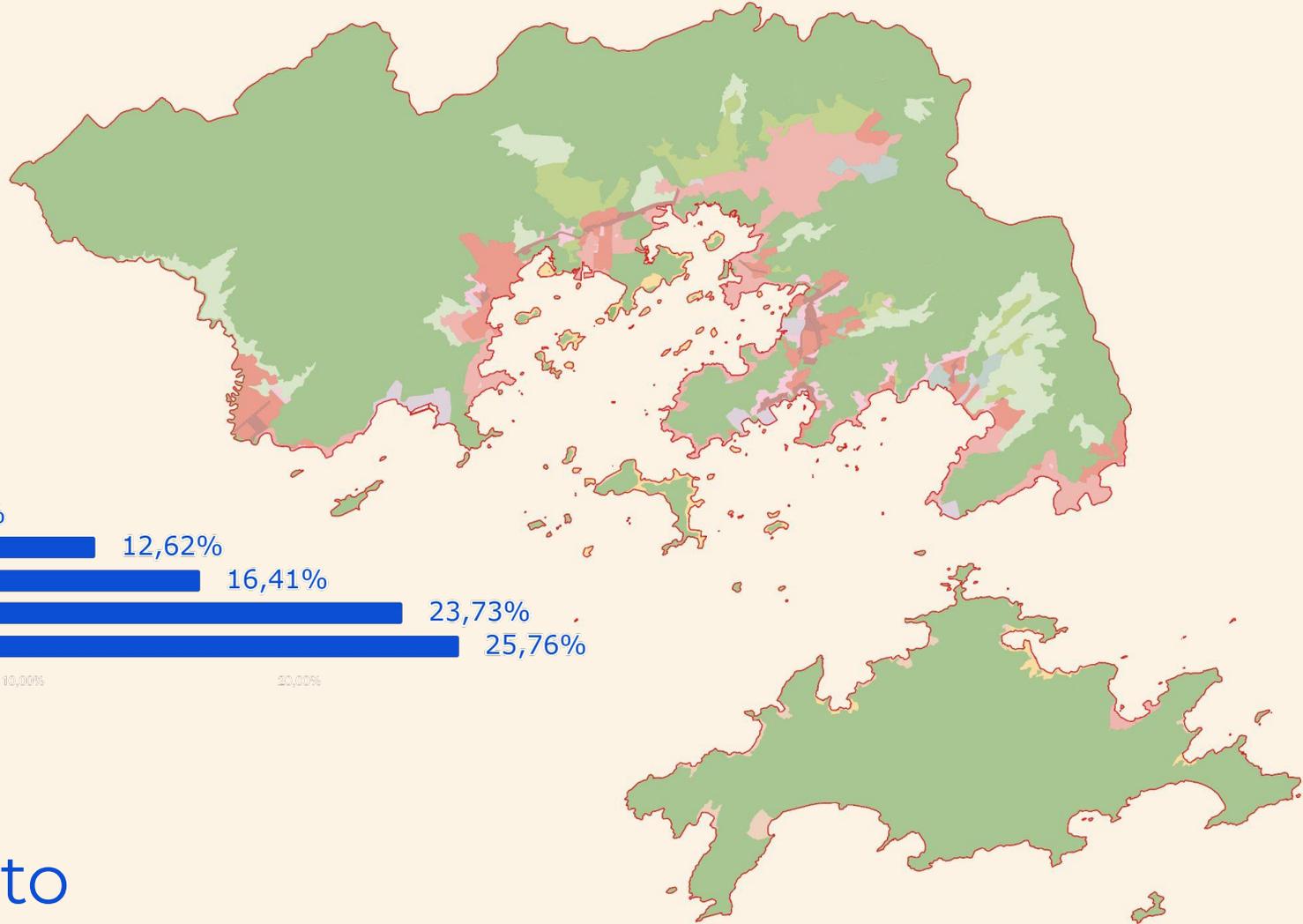
# 05

## macrozoneamento



**18,90%**

MDU+MEU+MDR



ZCT 2,26%

ZI 2,48%

ZC 3,30%

ZUEP 4,00%

ZEIS 4,11%

ZEIATOC 5,34%

ZTUR 12,62%

ZDU 16,41%

ZORDE 23,73%

ZIT 25,76%

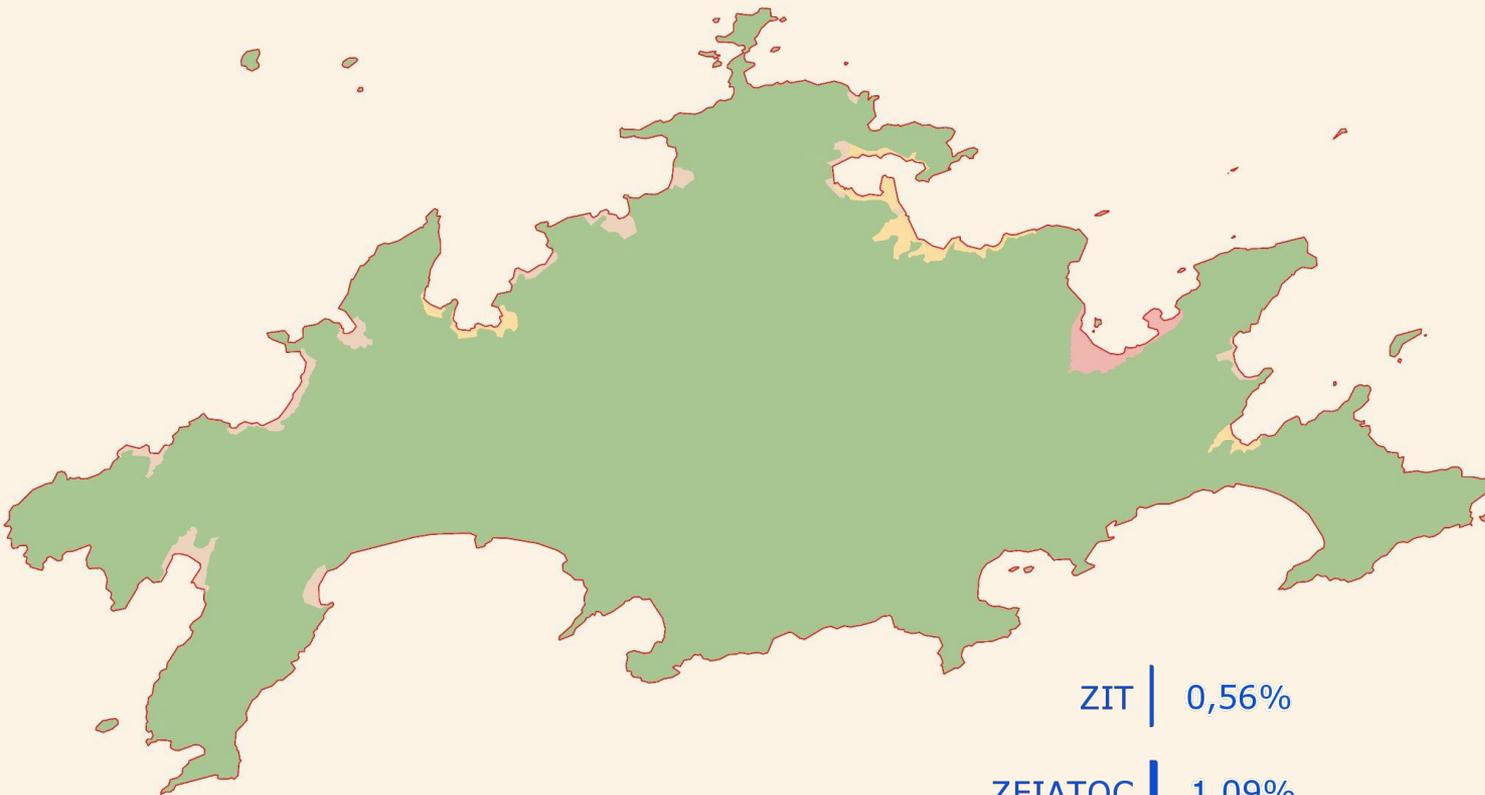
0,00%

10,00%

20,00%

**06**

zoneamento



**06**

zoneamento ilha grande

ZIT | 0,56%

ZEIATOC | 1,09%

ZCT | 1,42%

ZIAP | 96,92%

0,00%

25,00%

50,00%

75,00%

## parcelamento do solo

01

loteamento

02

desmembramento

03

modificação

# loteamento

subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes

## infraestrutura básica

1. equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais
2. iluminação pública
3. esgotamento sanitário
4. abastecimento de água potável
5. energia elétrica pública e domiciliar
6. vias de circulação pavimentadas
- 7. calçadas**
- 8. arborização**
- 9. obras de contenção de taludes e aterros**
- 10. obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico das vias e logradouros públicos**

### proibições

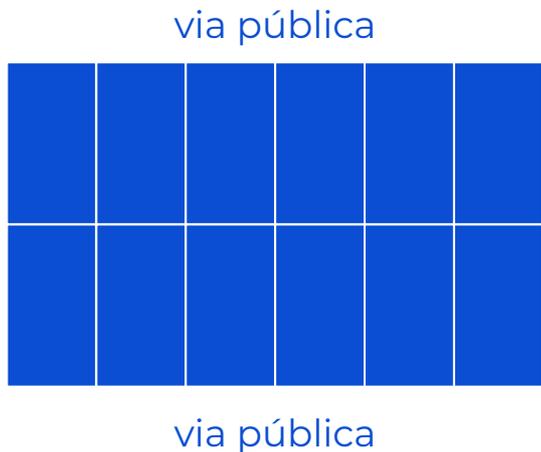
1. hipóteses previstas pela Lei Federal 6.766/79
2. ZIAP
3. **em faixa de 30 (trinta) metros de largura ao longo de toda a extensão das praias,** contada a partir do limite da faixa de areia, onde esta se encerra;
4. **em faixa de 5 (cinco) metros de largura ao longo de todo o perímetro dos costões rochosos,** contada a partir de seu limite, ou seja, onde termina o afloramento rochoso ou tem início a vegetação litorânea;
5. **em faixa de 15 (quinze) metros de largura em toda a extensão dos manguezais,** contada a partir do limite da vegetação característica, definido pela linha de projeção das copas das árvores ou da vegetação típica do ecossistema;

### proibições

6. em **faixa marginal ao longo de rios e demais cursos d'água**, contada a partir da linha isométrica correspondente ao nível hidrométrico mais elevado já registrado, com largura mínima de 30, 50 e 100 m;
7. em **faixa de domínio de rodovias federais, estaduais e municipais, ferrovias, redes de transmissão de energia elétrica, comunicação, dados e dutovias**, observadas as larguras estabelecidas pelos órgãos competentes;
8. **faixa não parcelável de 15 (quinze) metros ao longo das faixas de domínio das dutovias**;
9. em **áreas situadas a montante de reservatórios ou tomadas d'água, ou situados em faixa de entorno** de 30 (trinta) metros em áreas urbanas e 100 (cem) metros em áreas rurais;
10. em **áreas localizadas em ilhas**.

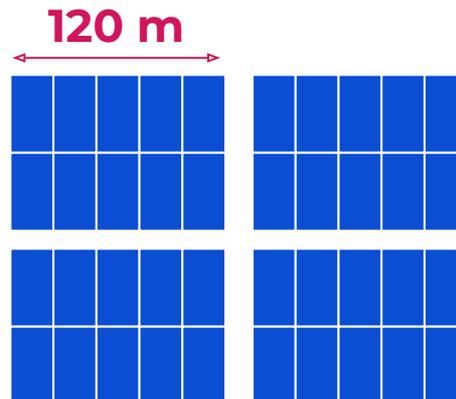
## requisitos urbanísticos

Todos os lotes deverão possuir  
**frente para via pública**



## parcelamento do solo

A **extensão máxima** das testadas contíguas não poderá ultrapassar **120 m**



## requisitos urbanísticos

## parcelamento do solo



O sistema de circulação deverá ser concebido em conformidade com as condições **topográficas e geológicas do terreno**



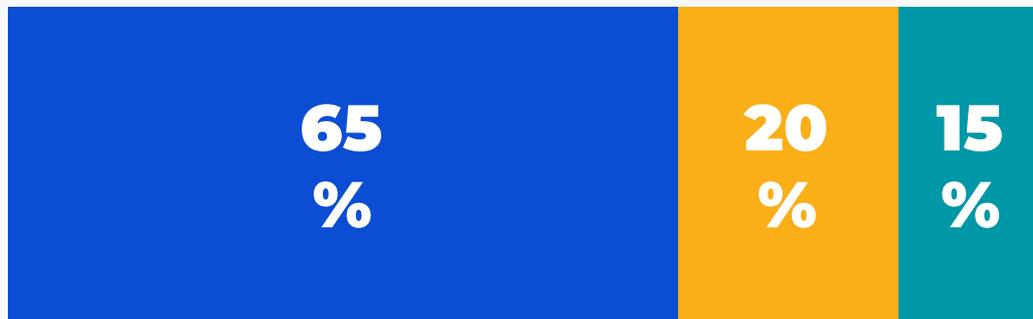
As **vias** integrantes do sistema de circulação do loteamento deverão ser devidamente **articuladas com as vias oficiais adjacentes**

## requisitos urbanísticos

## parcelamento do solo

destinação mínima de **35%** da área parcelável, devendo:

**15%** da gleba para áreas verdes, de recreação,  
institucionais, equipamentos urbanos e comunitários.

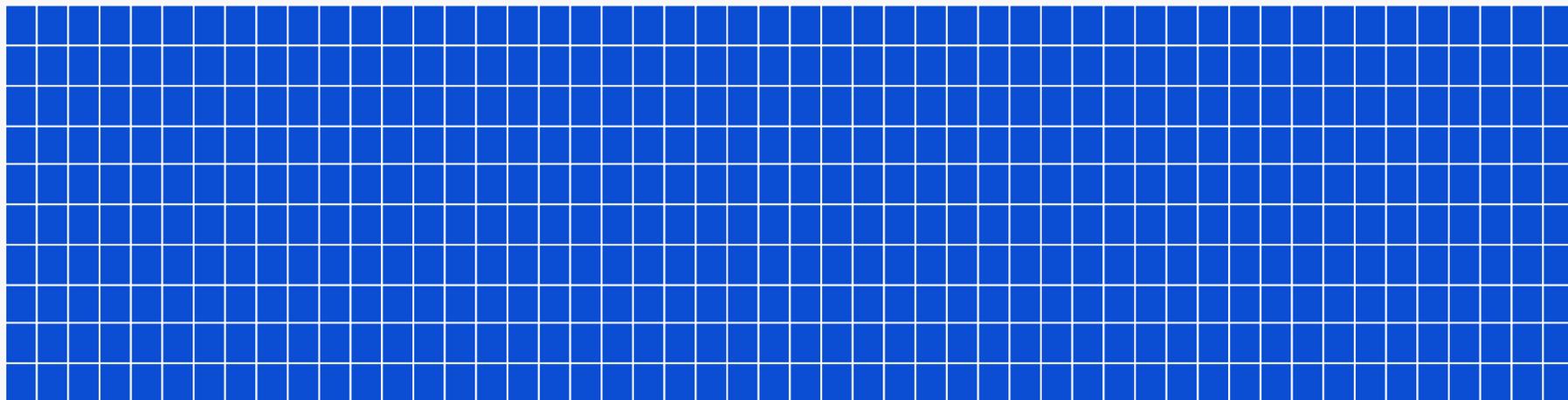


## requisitos urbanísticos

## parcelamento do solo

**loteamentos com mais de 500 lotes**

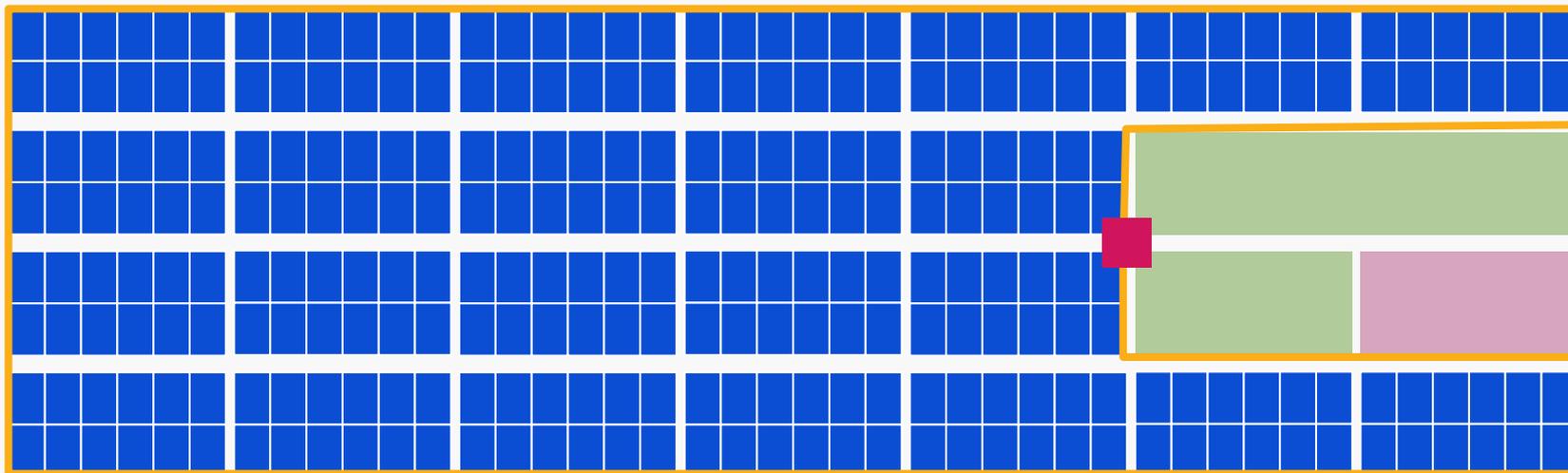
equipamentos urbanos e comunitários



## loteamento de acesso controlado

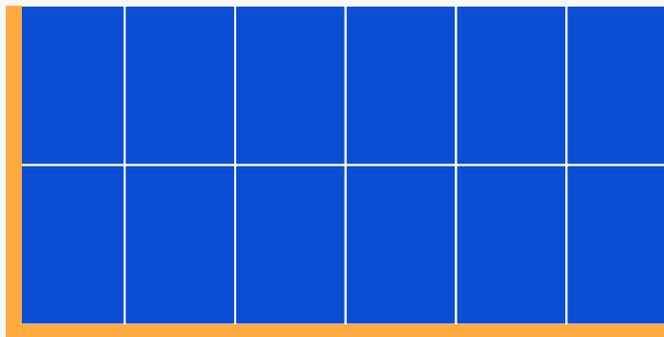
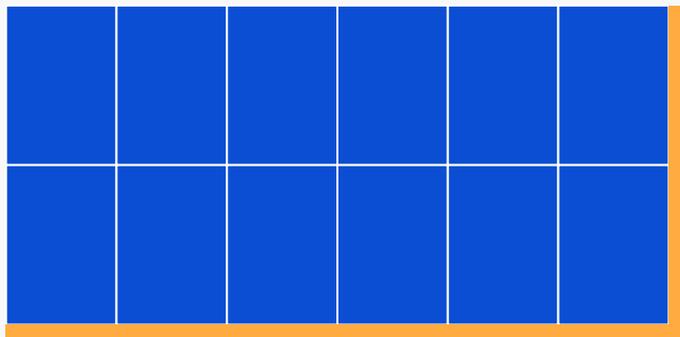
## parcelamento do solo

modalidade de loteamento cujo controle de acesso é regulamentado por ato do Poder Público Executivo municipal, sendo **vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos**



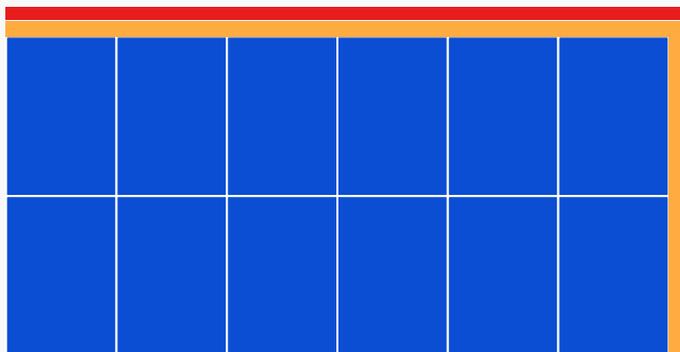
## sistema viário dos loteamentos

## parcelamento do solo



local  
**1 faixa de 3,5 por  
sentido**

**calçada de 3 m**



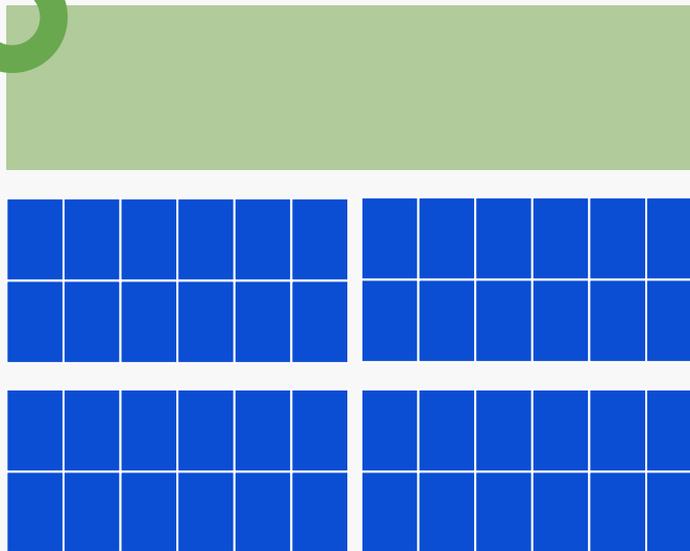
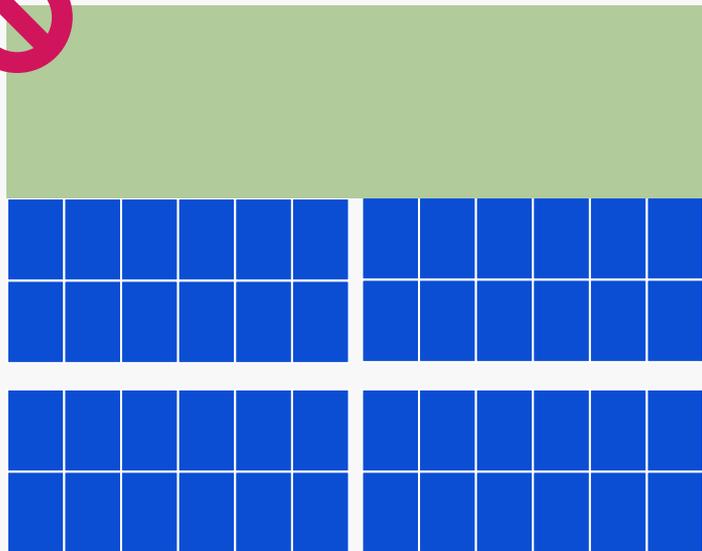
coletora  
**1 faixa de 3,6 por  
sentido**

**calçada de 3 m**

**ciclovia de 2 m**

## sistema viário dos loteamentos

## parcelamento do solo



deverão ser obrigatoriamente isoladas das áreas de preservação permanente e das demais áreas públicas

## outros parâmetros de parcelamento do solo

<b>ZC-01</b> 360 m <sup>2</sup> 12 m	<b>ZC-02</b> 200 m <sup>2</sup> 8 m	<b>ZC-03</b> 20000m <sup>2</sup> 30 m	<b>ZC-04</b> 200 m <sup>2</sup> 8 m	<b>ZC-05</b> 125 m <sup>2</sup> 5 m	<b>ZC-06</b> 360 m <sup>2</sup> 12 m
<b>ZDU-01</b> 200 m <sup>2</sup> 8 m	<b>ZDU-02</b> 360 m <sup>2</sup> 12 m	<b>ZDU-03</b> 200 m <sup>2</sup> 8 m	<b>ZDU-04</b> 360 m <sup>2</sup> 12 m	<b>ZEIS</b> 125 m <sup>2</sup> 5 m	<b>ZIT-01</b> 500 m <sup>2</sup> 15 m
<b>ZIT-02</b> 360 m <sup>2</sup> 12 m	<b>ZIT-03</b> 250 m <sup>2</sup> 10 m	<b>ZEIATOC 02</b> 1200 m <sup>2</sup> 30 m	<b>ZEIATOC 03</b> 800 m <sup>2</sup> 20 m	<b>ZEIATOC 04</b> 5 000 m <sup>2</sup> 40 m	<b>ZTUR-01</b> 800 m <sup>2</sup> 20 m
<b>ZTUR-02</b> 360 m <sup>2</sup> 12 m	<b>ZORDE</b> 20000 m -				

## parcelamento do solo



## parâmetros urbanísticos

## uso e ocupação do solo

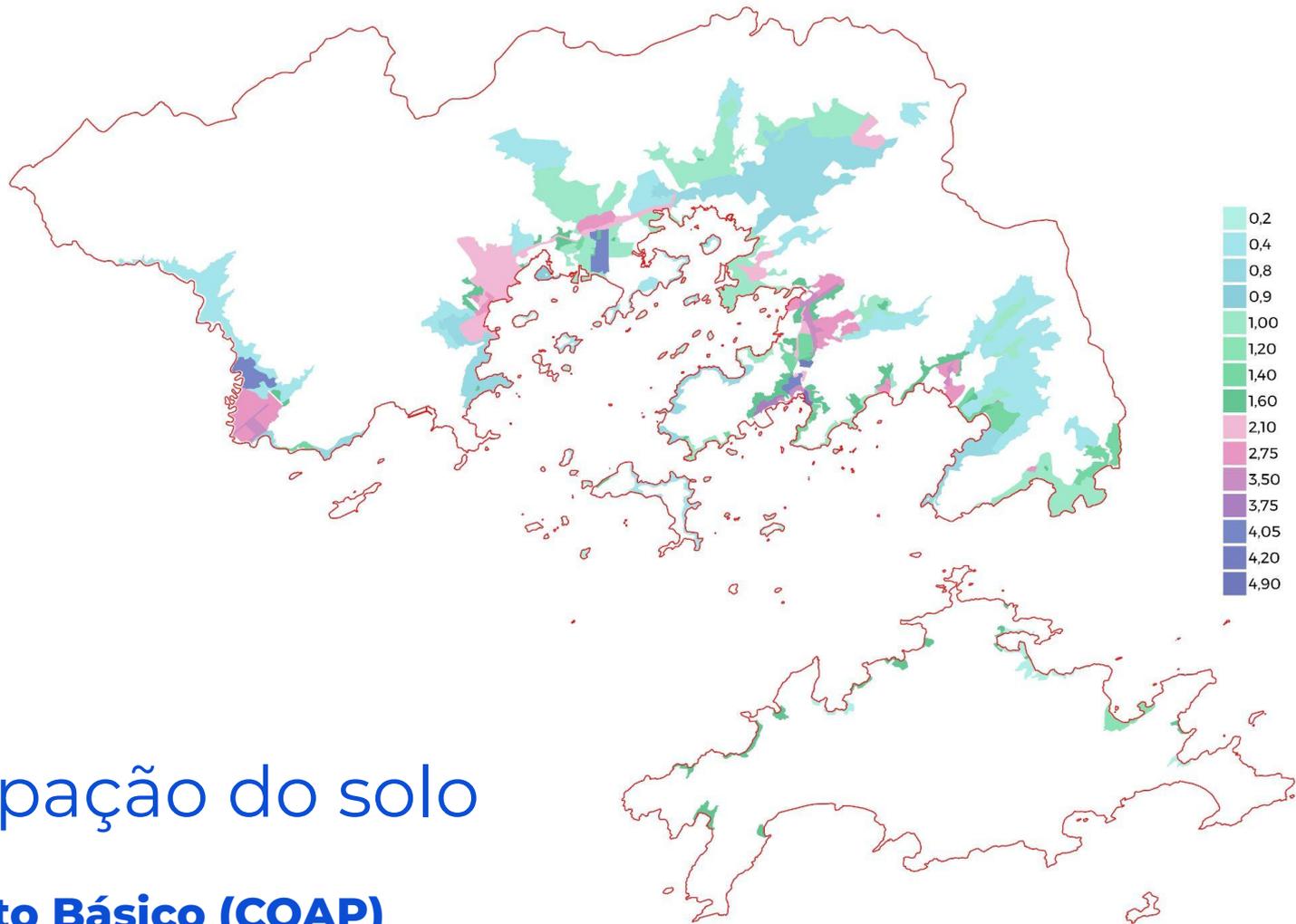
- |           |  |           |  |           |  |
|-----------|--|-----------|--|-----------|--|
| <b>01</b> | Coeficiente de Aproveitamento Básico <b>(COAP)</b> | <b>05</b> | Altura Máxima da Edificação <b>(AME)</b> sem outorga | <b>09</b> | Afastamento Frontal Mínimo <b>(AFM)</b>                    |
| <b>02</b> | Coeficiente de Aproveitamento Máximo <b>(CAM)</b>  | <b>06</b> | Altura Máxima da Edificação <b>(AME)</b> com outorga | <b>10</b> | Afastamentos Laterais Mínimos <b>(ALM)</b>                 |
| <b>03</b> | Taxa de Ocupação <b>(TO)</b>                       | <b>07</b> | Gabarito Básico da Edificação <b>(GBE)</b>           | <b>11</b> | Afastamento de Fundo Mínimo <b>(AFDM)</b>                  |
| <b>04</b> | Taxa de Permeabilidade <b>(TP)</b>                 | <b>08</b> | Gabarito Máximo da Edificação <b>(GME)</b>           | <b>12</b> | Cota Parte de Terreno por Unidade Habitacional <b>(CT)</b> |

expressa o potencial construtivo inerente ao lote ou terreno, cuja utilização não se sujeita à outorga do direito de construir

## uso e ocupação do solo

### **Coefficiente de Aproveitamento Básico (COAP)**





**07**

uso e ocupação do solo

**Coeficiente de**

**Aproveitamento Básico (COAP)**

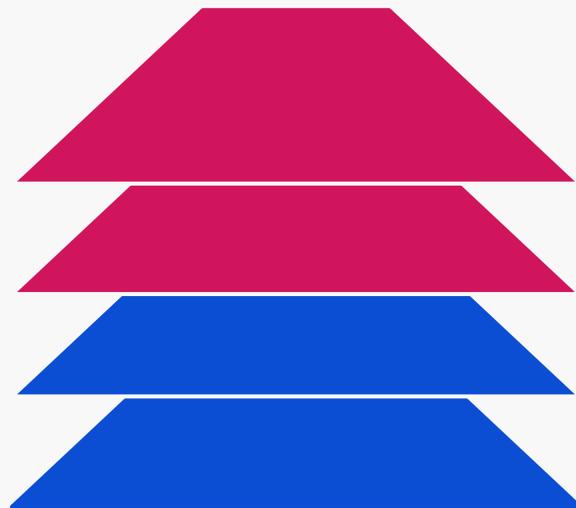
expressa o potencial construtivo máximo do lote ou terreno, atingido por meio dos instrumentos de outorga ou de transferência do direito de construir

## uso e ocupação do solo

### **Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CAM)**



**1440 m<sup>2</sup>**



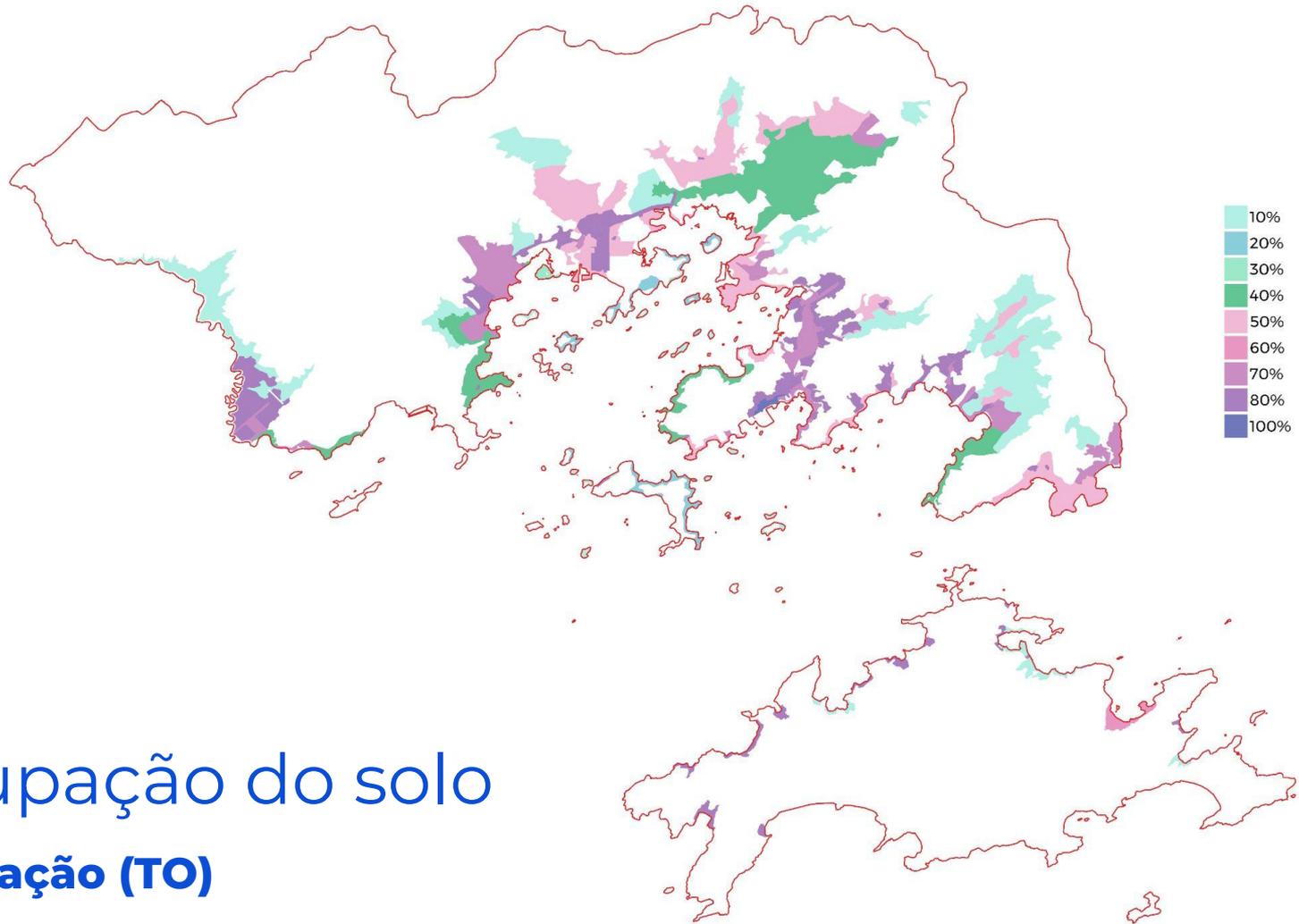
corresponde a um fator de ponderação da área construída em projeção horizontal sobre o lote ou terreno

## uso e ocupação do solo

### Taxa de Ocupação (TO)

$$TO = 70\%$$





**07**

uso e ocupação do solo

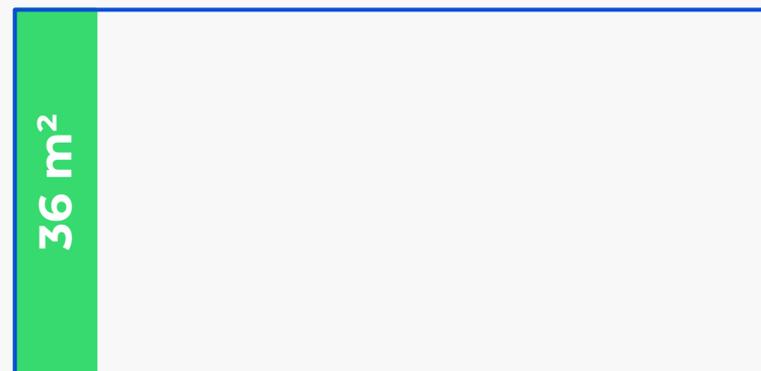
**Taxa de Ocupação (TO)**

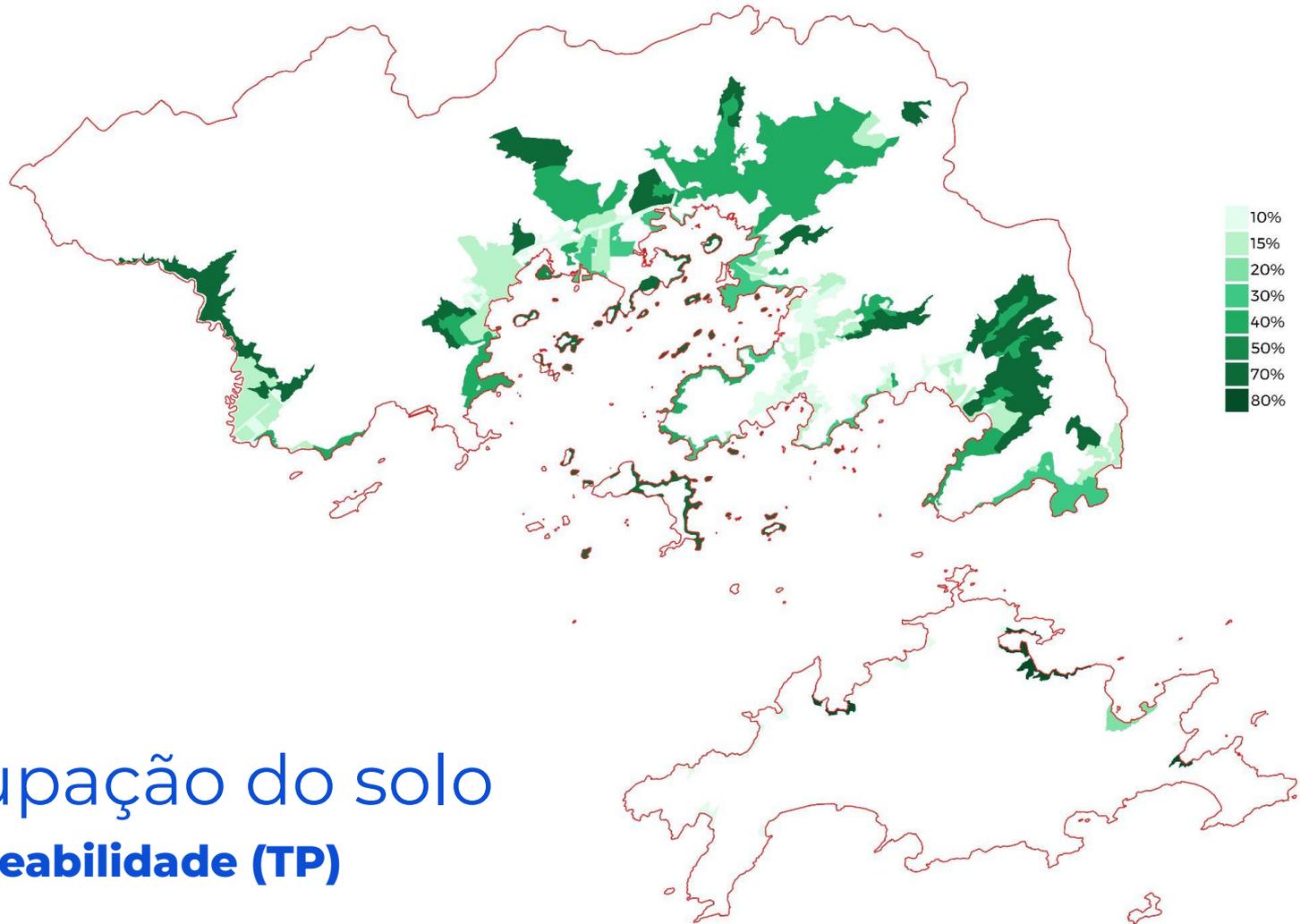
percentual mínimo da área do lote ou terreno que deve permanecer livre de edificação e pavimentação, mantida em terreno natural, com cobertura vegetal e arborização

## uso e ocupação do solo

### Taxa de Permeabilidade (TP)

**TO = 10%**





**07**

uso e ocupação do solo

**Taxa de Permeabilidade (TP)**

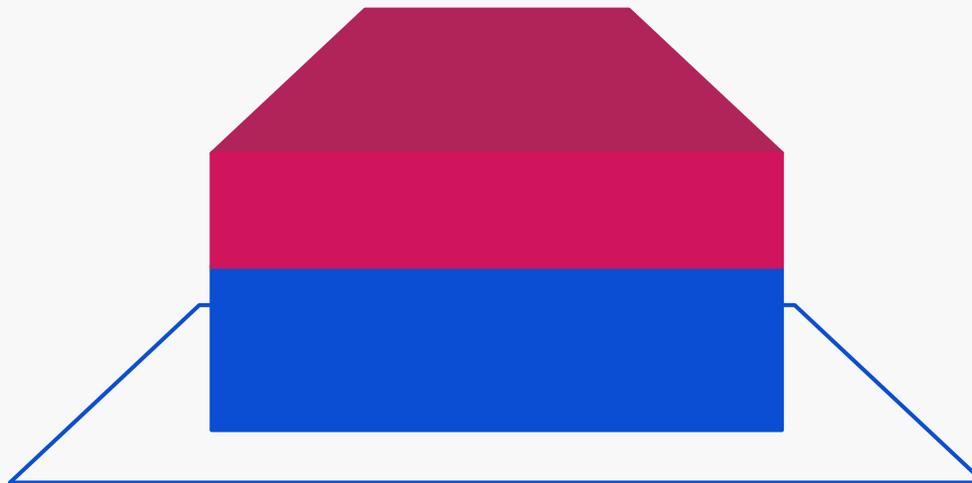
objetiva assegurar a conformidade com as diretrizes urbanísticas desta Lei, especialmente no que tange à compatibilização da volumetria edificada com o ambiente urbano e natural

## uso e ocupação do solo

### **Altura Máxima da Edificação (AME)**

**sem outorga: 14 m**

**com outorga: 20 m**



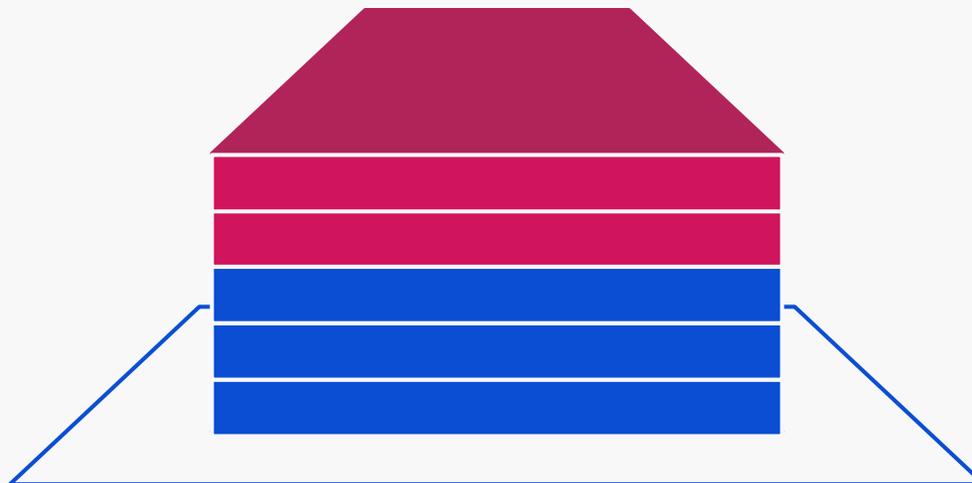
limite de pavimentos permitidos para construção em determinado lote ou terreno, com o objetivo de assegurar condições mínimas de iluminação, ventilação e insolação

## uso e ocupação do solo

### **Gabarito Máxima da Edificação (GME)**

**sem outorga: 3**

**com outorga: 5**



espaço não edificável compreendido entre o alinhamento do lote ou terreno e a projeção da edificação mais próxima a esse limite, medido perpendicularmente

## uso e ocupação do solo

### **Afastamentos Mínimos (AFM, ALM e AFM)**

**sem aberturas - até 2 pav.**



**com aberturas - até 2 pav.**



espaço não edificável compreendido entre o alinhamento do lote ou terreno e a projeção da edificação mais próxima a esse limite, medido perpendicularmente

## uso e ocupação do solo

### **Afastamentos Mínimos (AFM, ALM e AFM)**

**sem aberturas - 3 pav ou +**



**com aberturas - 3 pav. ou +**

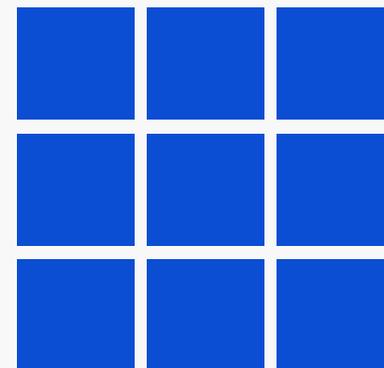


## uso e ocupação do solo

### **Cota Parte de Terreno por Unidade Habitacional (CT)**

estabelece a área mínima de lote ou terreno exigida para a implantação de cada unidade habitacional

$$CT = 40m^2/un$$

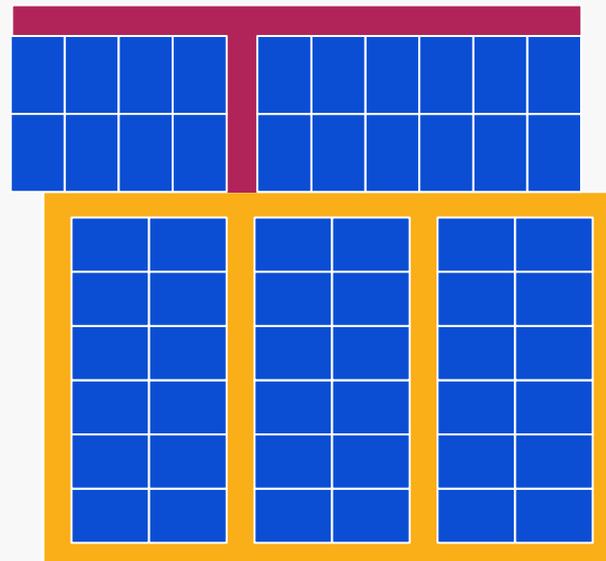
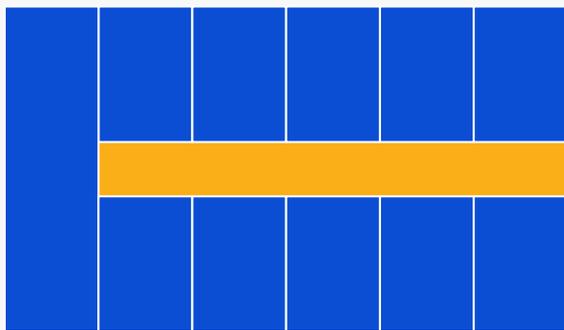
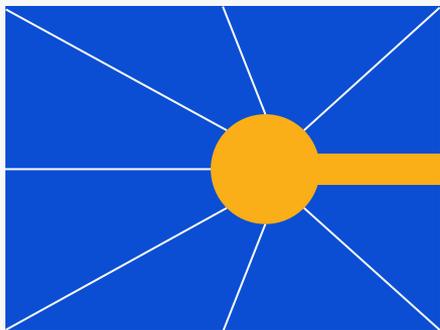


pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos

poderão ser constituídos condomínios de lotes somente em terrenos que integrem parcelamentos aprovados

## uso e ocupação do solo

### Condomínio de lotes

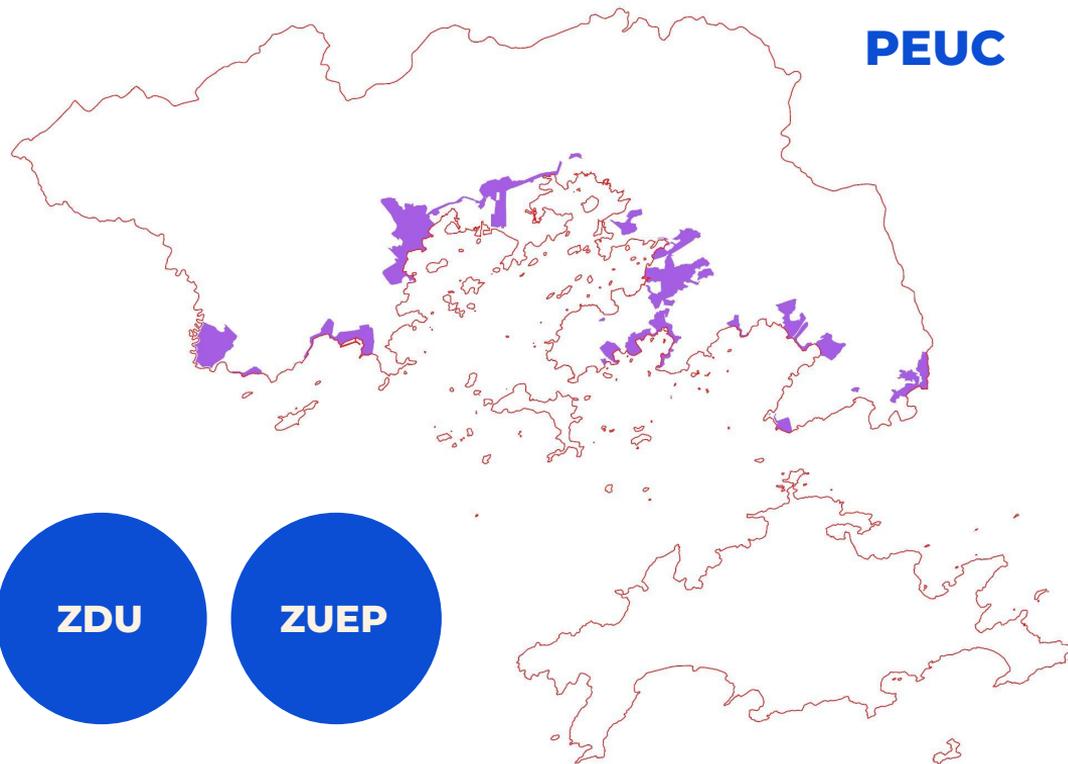


## instrumentos

### PEUC

### O Parcelamento, a Edificação ou a Utilização Compulsórios (PEUC)

do solo urbano não parcelado, não edificado, subutilizado ou não utilizado, conforme as diretrizes da política urbana e a capacidade de suporte das diferentes zonas do território municipal, com vistas ao cumprimento da função social da propriedade



ZC

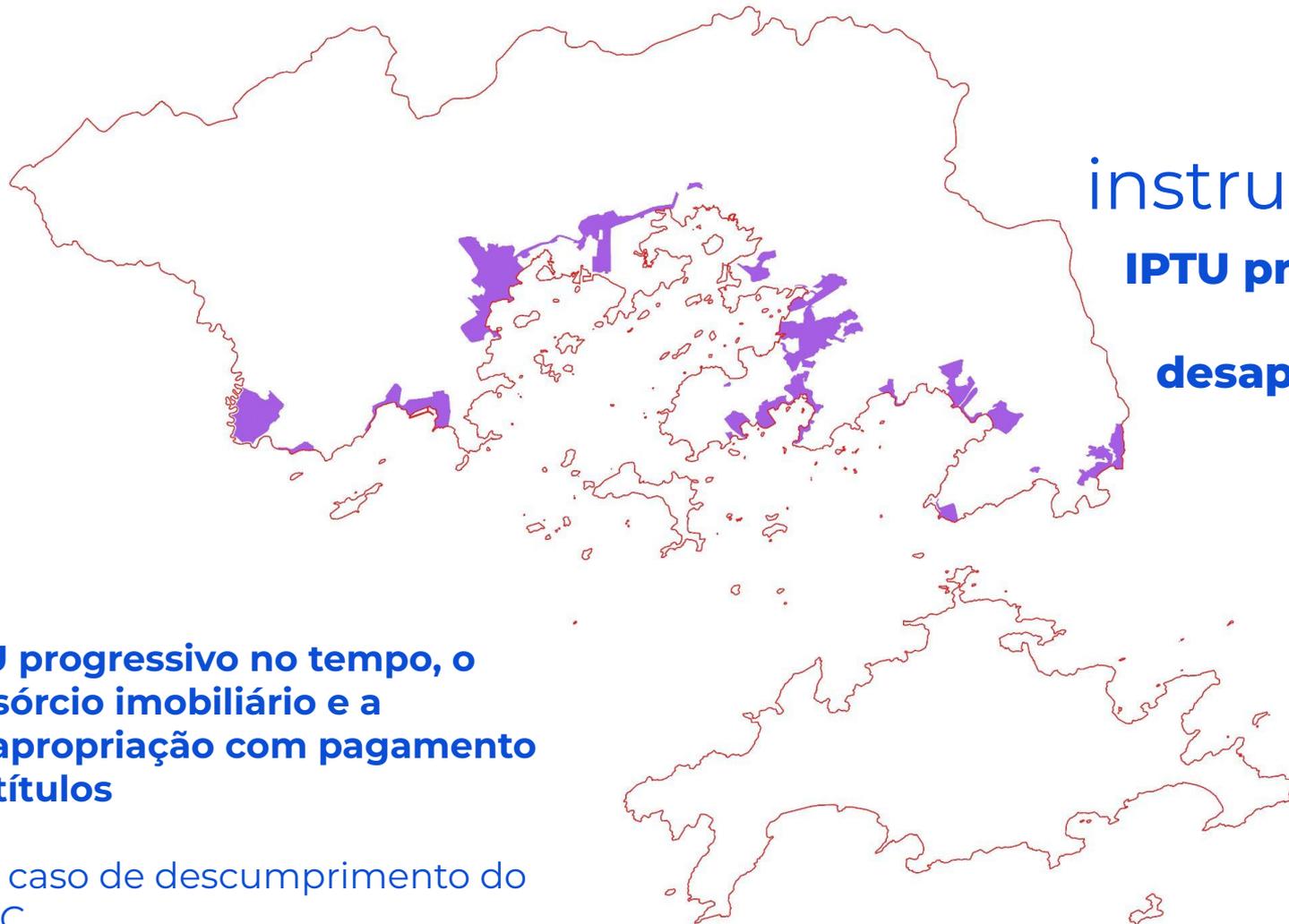
ZDU

ZUEP

**08**

instrumentos

**IPTU progressivo  
consórcio  
desapropriação**



**IPTU progressivo no tempo, o  
consórcio imobiliário e a  
desapropriação com pagamento  
em títulos**

\_em caso de descumprimento do  
PEUC

## instrumentos direito de preempção

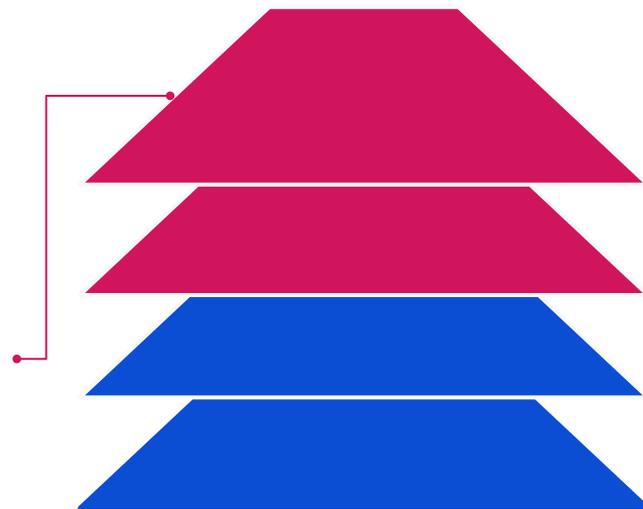
confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares

- 01 Regularização fundiária
- 02 Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social
- 03 Constituição de reserva fundiária
- 04 Ordenamento e direcionamento da expansão urbana
- 05 Implantação de equipamentos urbanos e comunitários
- 06 Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes
- 07 Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental
- 08 Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico

O potencial construtivo básico de cada lote ou terreno, correspondente ao produto entre a sua área e o **Coefficiente de Aproveitamento Básico (COAP)**, poderá ser excedido até o limite definido pelo **Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CAM)** aplicável à zona em que estiver localizado

**Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)**  
**Outorga Gratuita do Direito de Construir (OGDC)**  
**Transferência do Direito de Construir (TDC)**  
**Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs)**, quando regulamentados em regime de **Operação Urbana Consorciada (OUC)**

## instrumentos instrumentos de superação do potencial construtivo básico

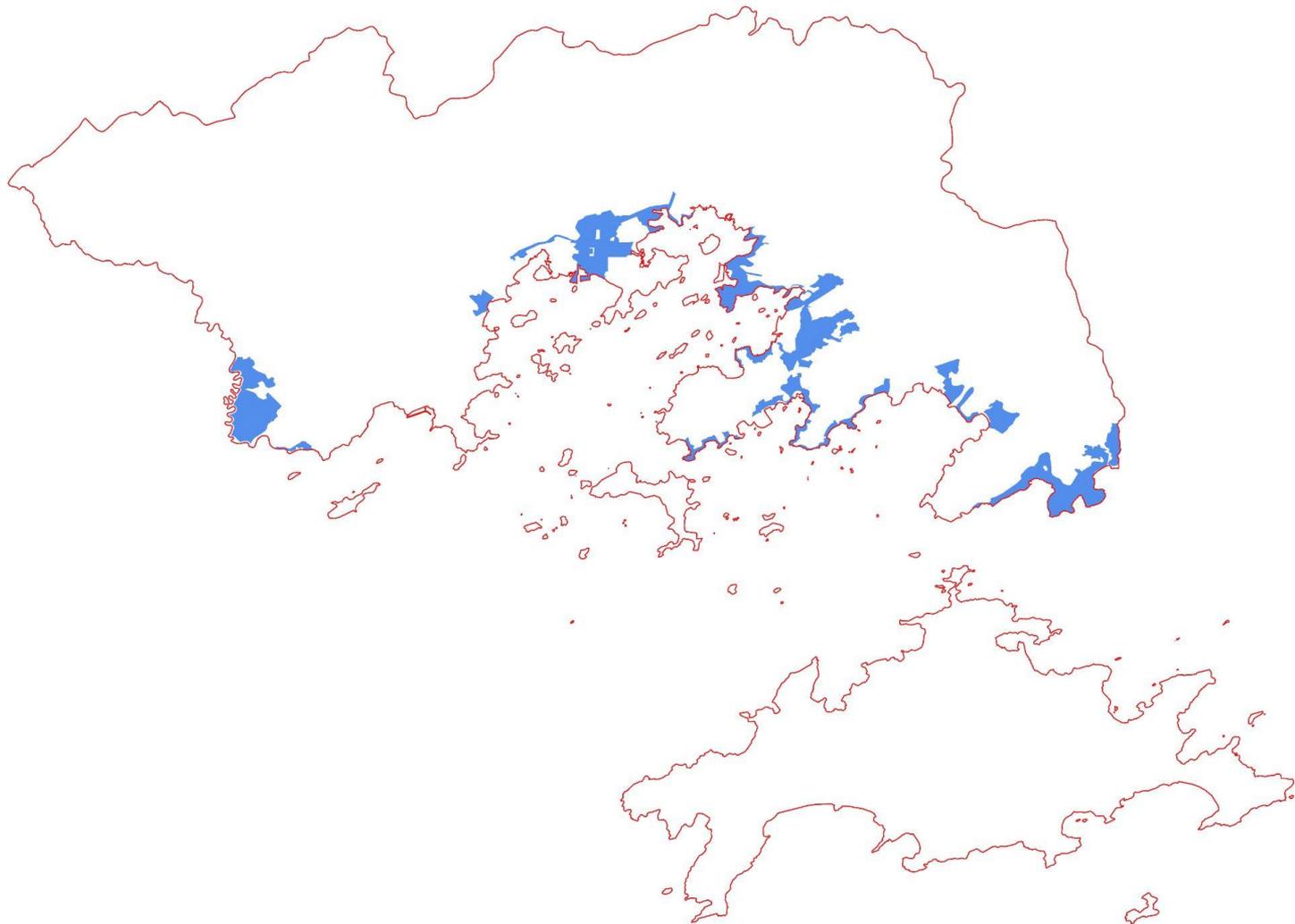


**08**  
**OODC**

**ZC**

**ZDU\***

**ZIT-2**

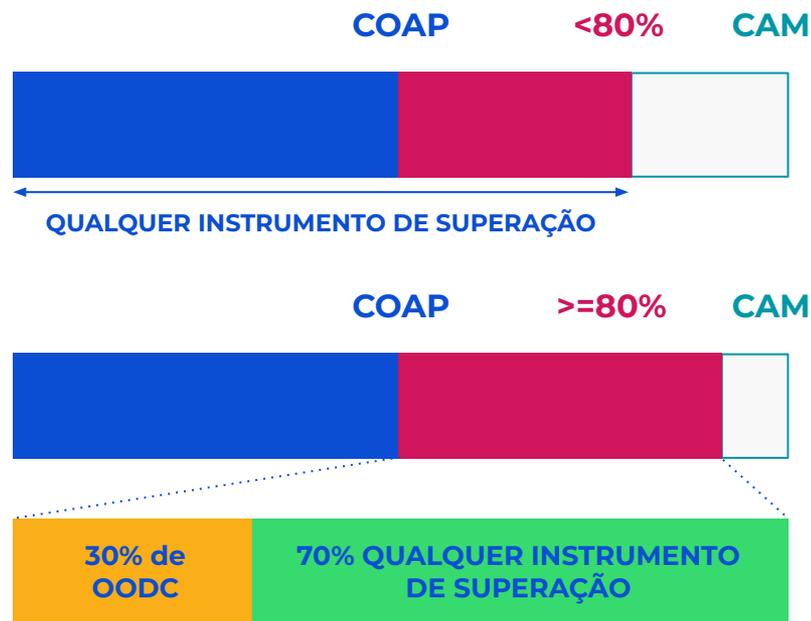


## instrumentos outorga onerosa do direito de construir (OODC)

instrumento de política urbana que permite ao responsável legal pelo projeto licenciado, exercer o direito de construir acima do potencial construtivo básico definido pelo COAP, até o limite do Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM), mediante contrapartida financeira ao Município, em razão do uso adicional da infraestrutura urbana e do caráter público do potencial construtivo excedente

### obrigatória quando:

nos empreendimentos cujo potencial construtivo alcance 80% (oitenta por cento) do máximo permitido para a zona



## onde aplicar os recursos?

- 01 Regularização fundiária
- 02 Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social
- 03 Constituição de reserva fundiária
- 04 Ordenamento e direcionamento da expansão urbana
- 05 Implantação de equipamentos urbanos e comunitários
- 06 Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes
- 07 Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental
- 08 Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico

# 08

## OGDC

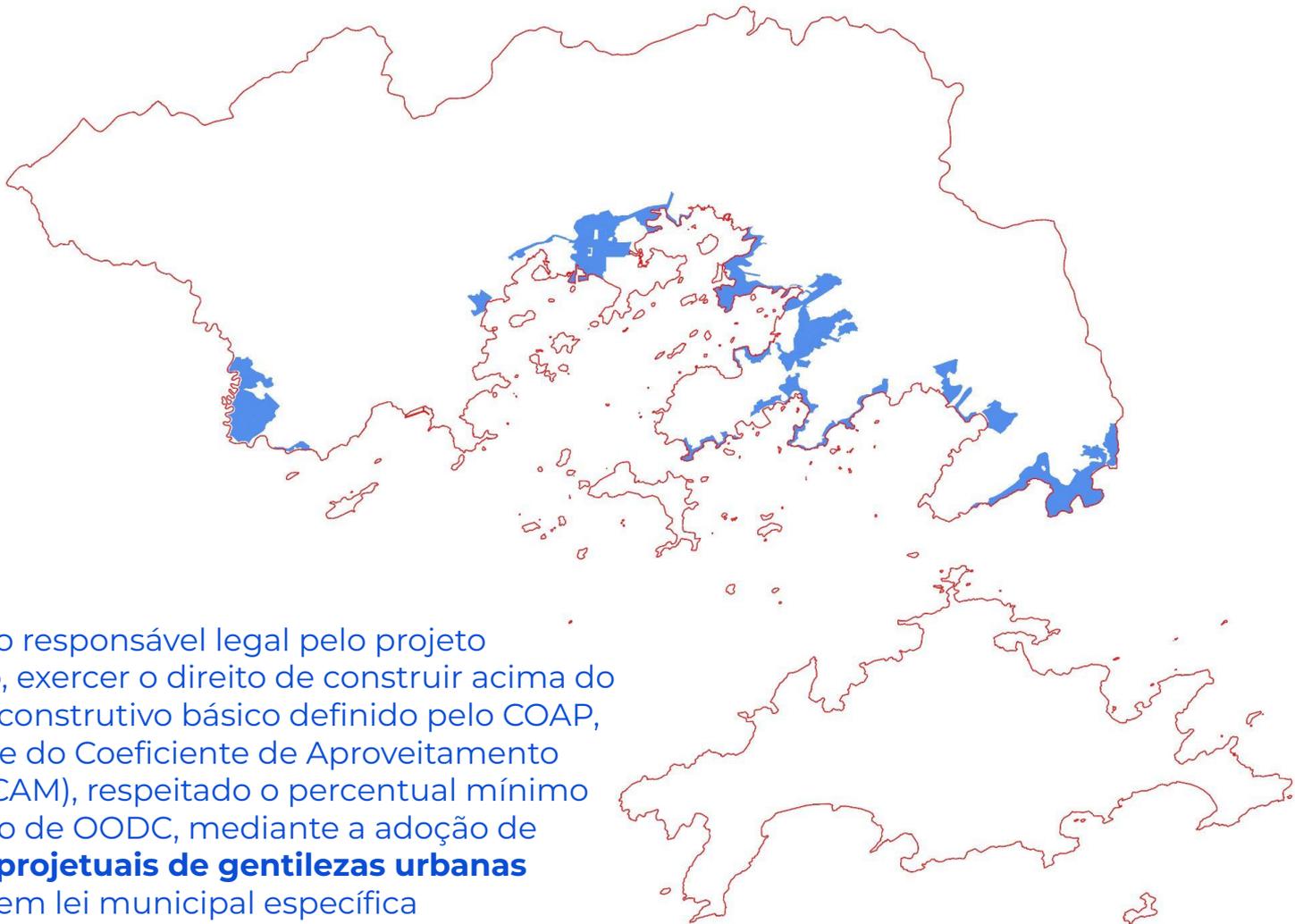
Outorga Gratuita  
do Direito de  
Construir

ZC

ZDU\*

ZIT-2

permite ao responsável legal pelo projeto licenciado, exercer o direito de construir acima do potencial construtivo básico definido pelo COAP, até o limite do Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM), respeitado o percentual mínimo obrigatório de OODC, mediante a adoção de **soluções projetuais de gentilezas urbanas** definidas em lei municipal específica



# 08

## OGDC

Outorga Gratuita  
do Direito de  
Construir

### fachadas ativas



### áreas de fruição pública



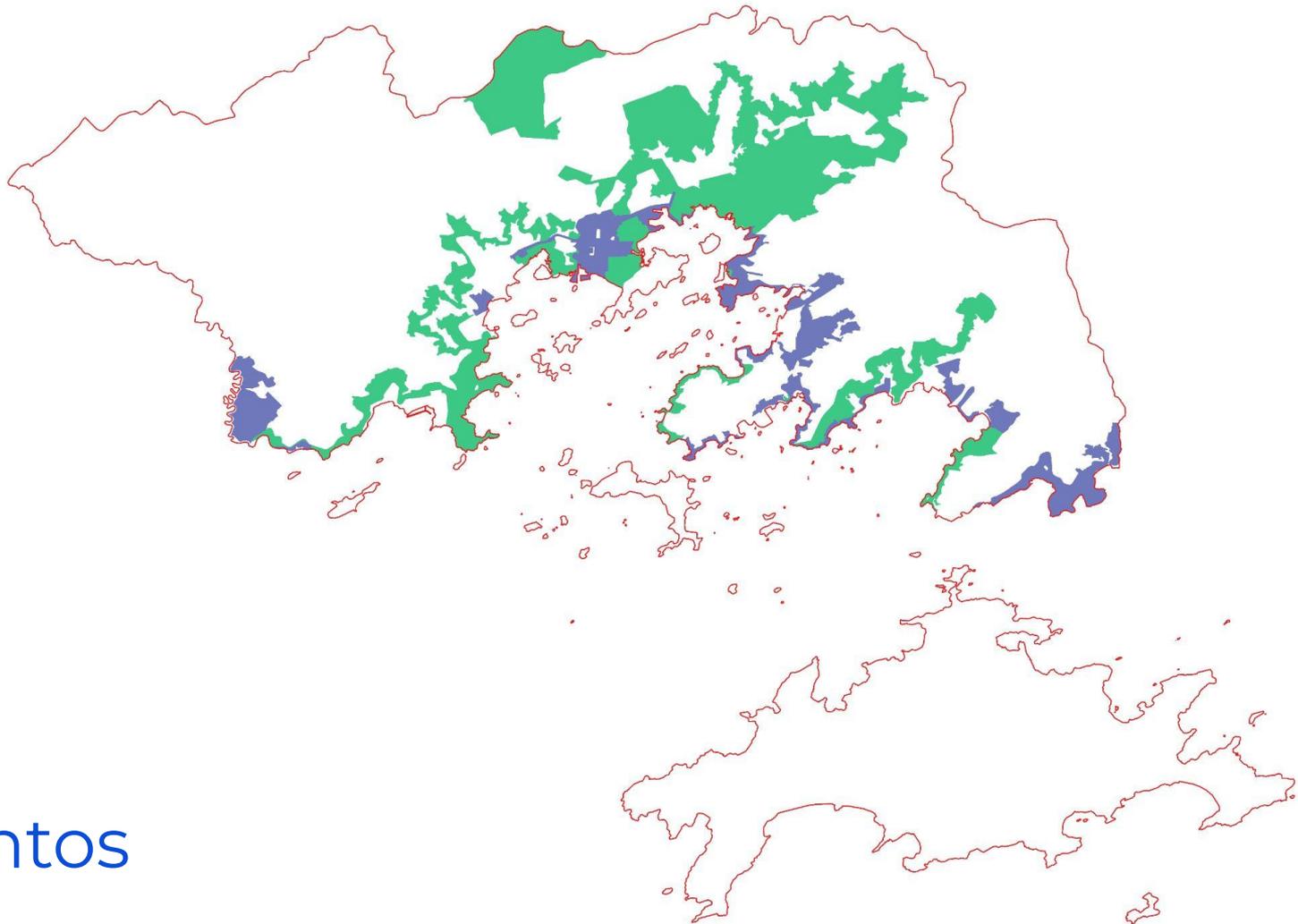
### afastamento frontal vegetado e arborizado



o Poder Público Executivo municipal autoriza o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir relativo ao Coeficiente de Aproveitamento Básico (COAP), quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- 01 Implantação de equipamentos urbanos e comunitários
- 02 Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural
- 03 Servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social

- gerador
- receptor



**08**

instrumentos  
**TDC**

# 10

## áreas de risco e suscetíveis a desastres

**áreas de risco de desastres** aquelas sujeitas à probabilidade de ocorrência de significativos danos sociais, econômicos, materiais ou ambientais decorrentes de evento adverso, de origem natural ou induzido pela ação humana, sobre ecossistemas e populações vulneráveis

**Laudos geotécnicos** subscrito por profissional legalmente habilitado;

**Projetos técnicos** exigidos pela Defesa Civil necessários à viabilização da implantação segura e sustentável do empreendimento, cuja execução será de responsabilidade do empreendedor, acompanhados da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT)

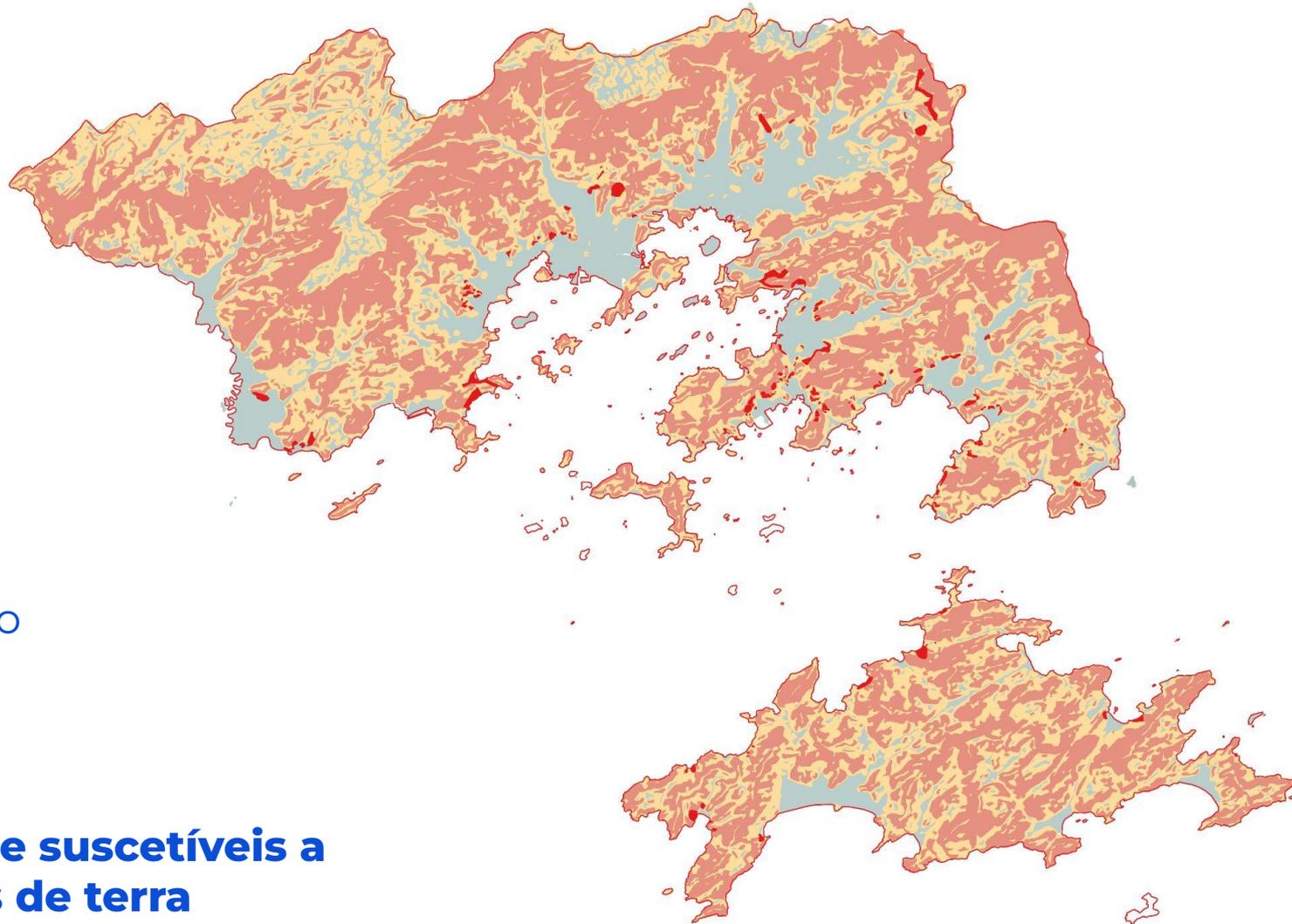
**áreas suscetíveis a desastres** aquelas que, em razão de suas características geológicas, geomorfológicas, hidrológicas e de uso e ocupação do solo, apresentam potencial para a ocorrência de eventos adversos, como movimentos gravitacionais de massa e inundações

**Graus médio e alto** e identificadas nos mapeamentos constantes nos Anexos VI e VII desta Lei, os quais serão continuamente atualizados pelo órgão municipal competente, ficam condicionados à apresentação de **laudo geotécnico** subscrito por profissional habilitado

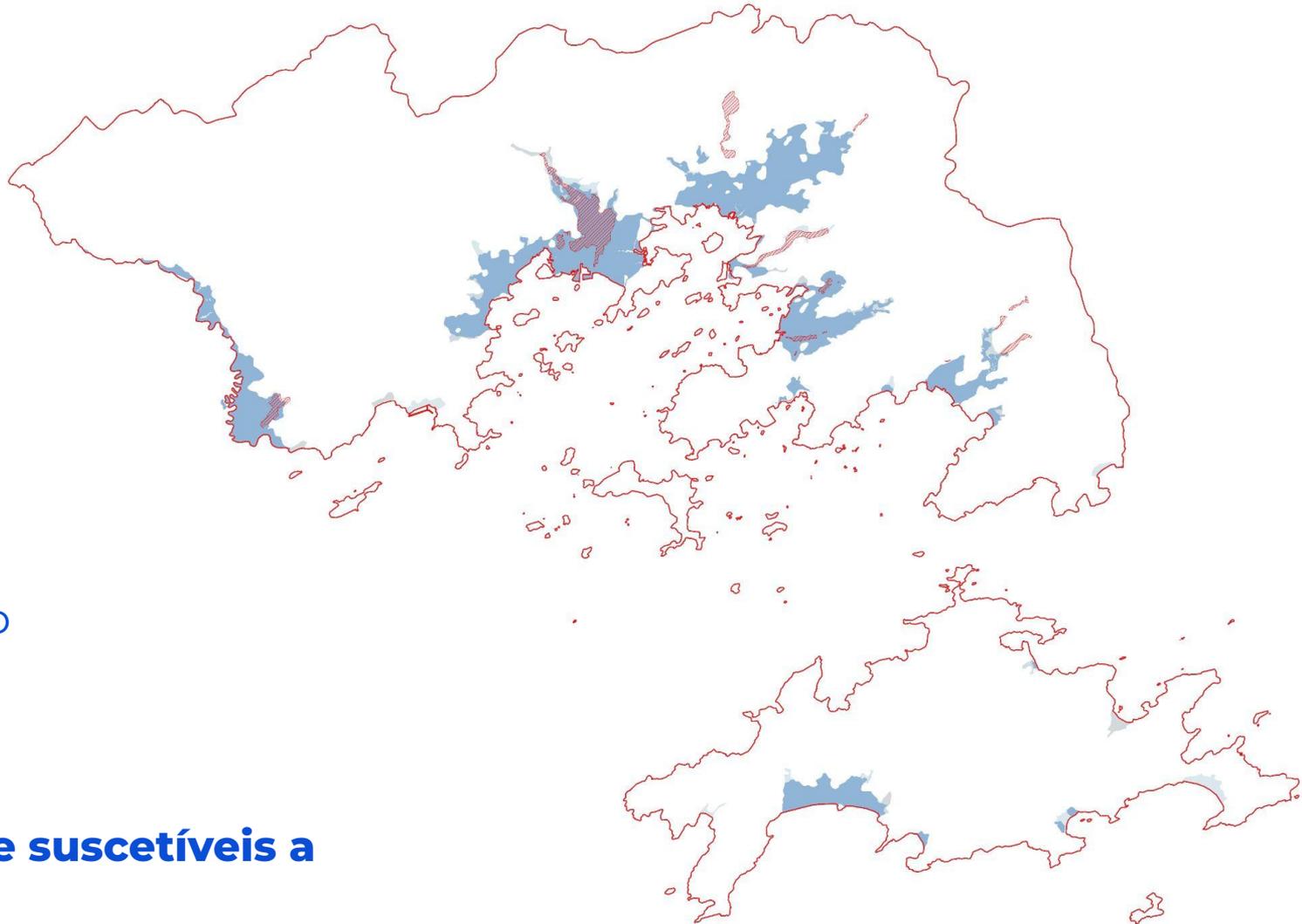
- baixo
- médio
- alto
- área de risco

**10**

**áreas de risco e suscetíveis a  
deslizamentos de terra**



- baixo
- médio
- alto
- área de risco



**10**

**áreas de risco e suscetíveis a inundações**

# sistema de acompanhamento

## **Órgãos públicos**

IMAAR

### **Sistema municipal de informação**

Poder Público Executivo municipal manterá atualizado, permanentemente, o Sistema Municipal de Informações sociais, culturais, econômicas, financeiras, patrimoniais, administrativas, físico-territoriais, geológicas, ambientais, imobiliárias e outras de relevante interesse para o Município, progressivamente georreferenciadas em meio digital

### **Instâncias e instrumentos de gestão democrática municipal**

Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (CMUMA)

## sistema de acompanhamento

### **Monitoramento e avaliação**

Os avanços em relação à realização das ações prioritárias nos sistemas urbanos e ambientais previstas nesta Lei ou dela decorrentes;

Os desempenhos de todos os instrumentos de política urbana e de gestão ambiental previstos nesta Lei

obrigado!



revisão

# PLANO DIRETOR

angra dos reis

2ª audiência pública

18 de julho de 2025