

REVISÃO DO
**PLANO—
DIRETOR**

| Arroio Trinta | SC

Proposta de Zoneamento |

REVISÃO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DE

ARROIO TRINTA (SC)

Este caderno foi desenvolvido pelo **Consórcio Interfederativo Santa Catarina (CINCATARINA)**, juntamente com a **Prefeitura Municipal de Arroio Trinta**, com o objetivo de embasar a nova proposta de zoneamento municipal.

EQUIPE - PLANEJAMENTO DE CIDADES

André Ambrozio de Assis
Analista Técnico - IV
Biólogo
CRBio03 081941-03

Camila Martins Botelho
Analista Técnico - IV
Engenheira Florestal
CREA-SC 187477-9

Celso A. P. Madrid Filho
Coord. de Atuação Governamental
Geógrafo
CREA-SC 186645-0

Felipe Quintiere Maia
Engenheiro Ambiental
Analista Técnico - IV
CREA-SC 177123-1

Gesiane Heusser Lermen
Analista Técnica - IV
Arquiteta e Urbanista
CAU A149454-6

Guilherme Müller
Assessor Geral de Direção
Biólogo
CRBio03 053021/03-D

Gustavo Fernandes
Coord. de Atuação Governamental
Arquiteto e Urbanista
CAU-SC A268996-0

Gustavo Marcondes
Supervisor de Atuação Governamental
Bel. Direito. Corretor
CRECI 31961F

Gustavo R. F. A. de Souza
Assessor de Supervisão
Arquiteto e Urbanista
CAU A253354-5

Joselaine Tesk
Coord. de Atuação Governamental
Arquiteta e Urbanista
CAU-SC A193627-1

Luiz Felipe Kronbauer
Assessor Geral de Direção
Advogado
OAB-SC 46772

Luiz Gustavo Pavelski
Gerente de Atuação Governamental
Engenheiro Florestal
CREA-SC 104797-2

Maurício de Jesus
Analista Técnico - IV
Engenheiro Sani. e Amb
CREA-SC 147737-1

Mayara Zago
Supervisora de Atuação Governamental
Engenheira Civil
CREA-SC 147796-6

Raphaella M. da Silveira
Supervisora de Atuação Governamental
Geóloga
CREA-SC 138824-3

Raquel Gomes de Almeida
Supervisora de Atuação Governamental
Engenheira Ambiental
CREA-SC 118868-3

Reginaldo Lemos
Analista Técnico - IV
Geólogo
CREA-SC 156563-3

Stella Stefanie Silveira
Supervisora de Atuação Governamental
Arquiteta e Urbanista
CAU A190893-6

Salomão Francisco Ferreira
Coord. de Atuação Governamental
Tecnólogo em Gestão Ambiental
CRQ 13.201.489

Tanara C. Nogueira
Analista Técnica - IV
Advogada
OAB-SC 17217

Lucca Dias da Silva
Auxiliar Administrativo

Matheus Bianchin
Analista Técnico - II

Rebeka Lehner
Estagiária de Geografia

Tainara Aparecida Xavier
Auxiliar Administrativo

COMISSÃO DE REVISÃO (Decreto nº 1.969 de 27 de fevereiro de 2020)

Amarildo José Turmina

Sérgio Nesi

Karine Araldi

Gislaine Zamboni Zanini

Michel Junior Serighelli

Arthur Manenti

Junior Gemelli

Jean Marcelo Ziero



Figura 01 - Mirante da Aparecida em Arroio Trinta. (Fonte: O QUE NINGUÉM TE CONTA, 2021).



SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	5
DIAGNÓSTICO.....	6
TABELA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS.....	8
PROGNÓSTICO.....	10
PROPOSTA INICIAL DE ZONEAMENTO	13
MACROZONEAMENTO.....	14
CLASSES DE ZONEAMENTO.....	16
ALTERAÇÃO DE POLÍGONOS.....	24
PROPOSTA INICIAL DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS	27
ZONA MISTA CENTRAL.....	28
ZONA RESIDENCIAL PREDOMINANTE 1.....	30
ZONA RESIDENCIAL PREDOMINANTE 2.....	32
ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL.....	34
ZONA DE TRANSIÇÃO E PROTEÇÃO AMBIENTAL.....	36
ZONA MISTA DIVERSIFICADA.....	38
ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL.....	40
ZONA DE DESENVOLVIMENTO RURAL.....	42
CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS DE BAIRRO.....	44
RESTRIÇÕES OCUPACIONAIS.....	46
OBSERVAÇÕES GERAIS.....	48
GLOSSÁRIO.....	50
ALTERAÇÕES DA COMISSÃO DE REVISÃO	52
ALTERAÇÃO DE POLÍGONOS.....	54
ALTERAÇÕES NOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS.....	56

INTRODUÇÃO

Nesta parte da cartilha, serão apresentados de forma resumida três conteúdos básicos que subsidiaram a primeira proposta de revisão do zoneamento: o diagnóstico, a análise do zoneamento vigente e o prognóstico. A íntegra do diagnóstico e prognóstico pode ser acessada no site da revisão do Plano Diretor.

DIAGNÓSTICO

A elaboração do diagnóstico compreendeu uma análise da legislação vigente do Município e de cinco eixos estratégicos que sintetizam as principais dimensões da realidade municipal: econômico e social, estruturação urbana, mobilidade urbana, qualificação ambiental e patrimônio histórico. Também foi realizado, no âmbito do diagnóstico, uma leitura comunitária através de reuniões abertas com a população, além de questionários e palestras junto à comissão técnica de revisão do Plano Diretor.

Entre os principais apontamentos do diagnóstico, que pode ser lido na íntegra no site da revisão, destacamos os seguintes:

Atualização e adequação da legislação urbanística, devido a insuficiência e inadequação dos instrumentos urbanísticos de planejamento e gestão do uso do solo.

Orientação da urbanização e ocupação de áreas planas passíveis de parcelamento, e conseqüentemente, de desenvolvimento urbano.

Contenção da urbanização do município ao longo das encostas, minimizando possíveis inundações e movimentação de massa, através dos arroios Trinta e Trintinha.

Carência por investimentos e equipamentos públicos, bem como, em infraestrutura urbana.

Preservação e manutenção da imagem da cidade e incentivo da cultura italiana, através de parâmetros específicos sobre o tema.

Elaboração de parâmetros urbanísticos para o perímetro rural, com o objetivo de promover a sustentabilidade e a preservação do meio ambiente.

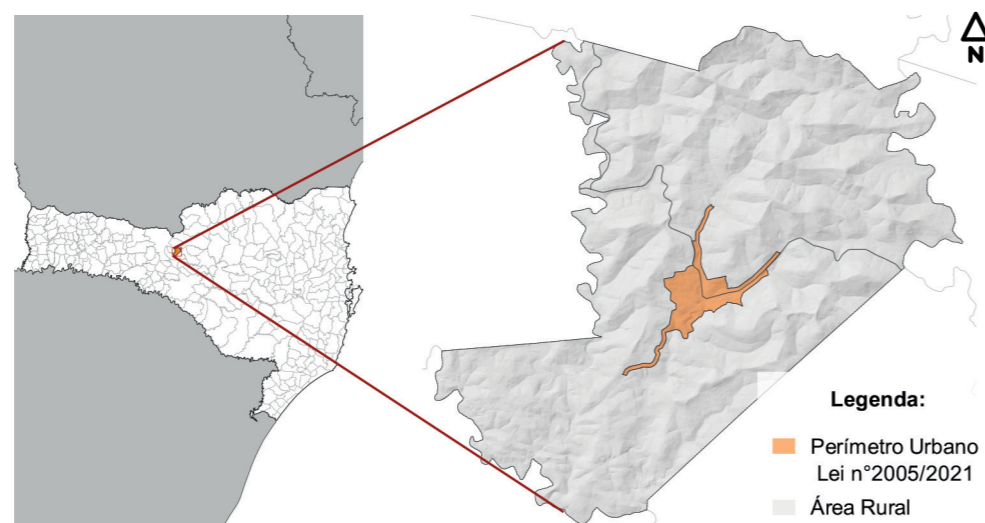


Figura 02 - Mapa de localização do município em relação à Santa Catarina. (Fonte: CINCATARINA, 2022).

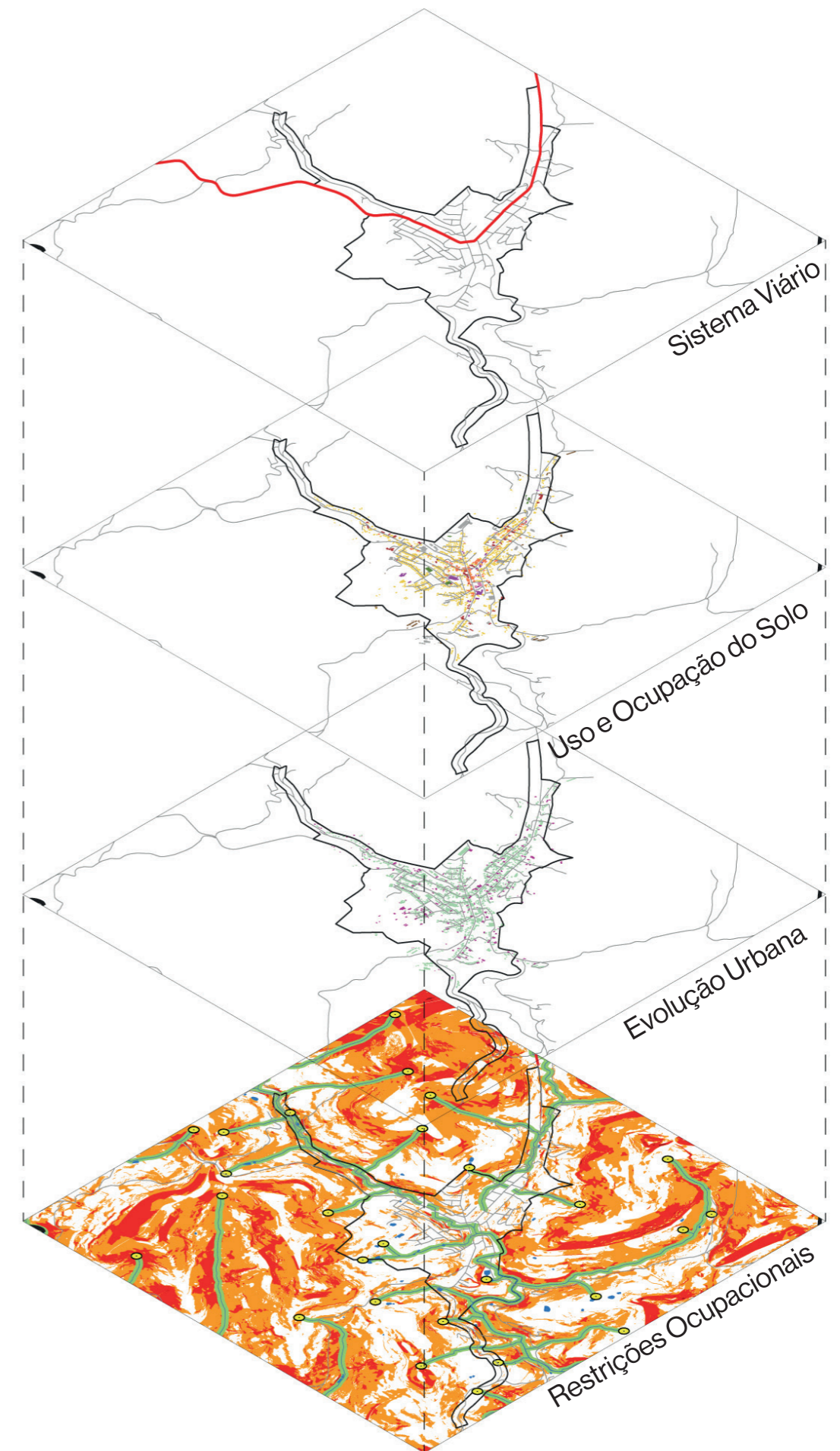


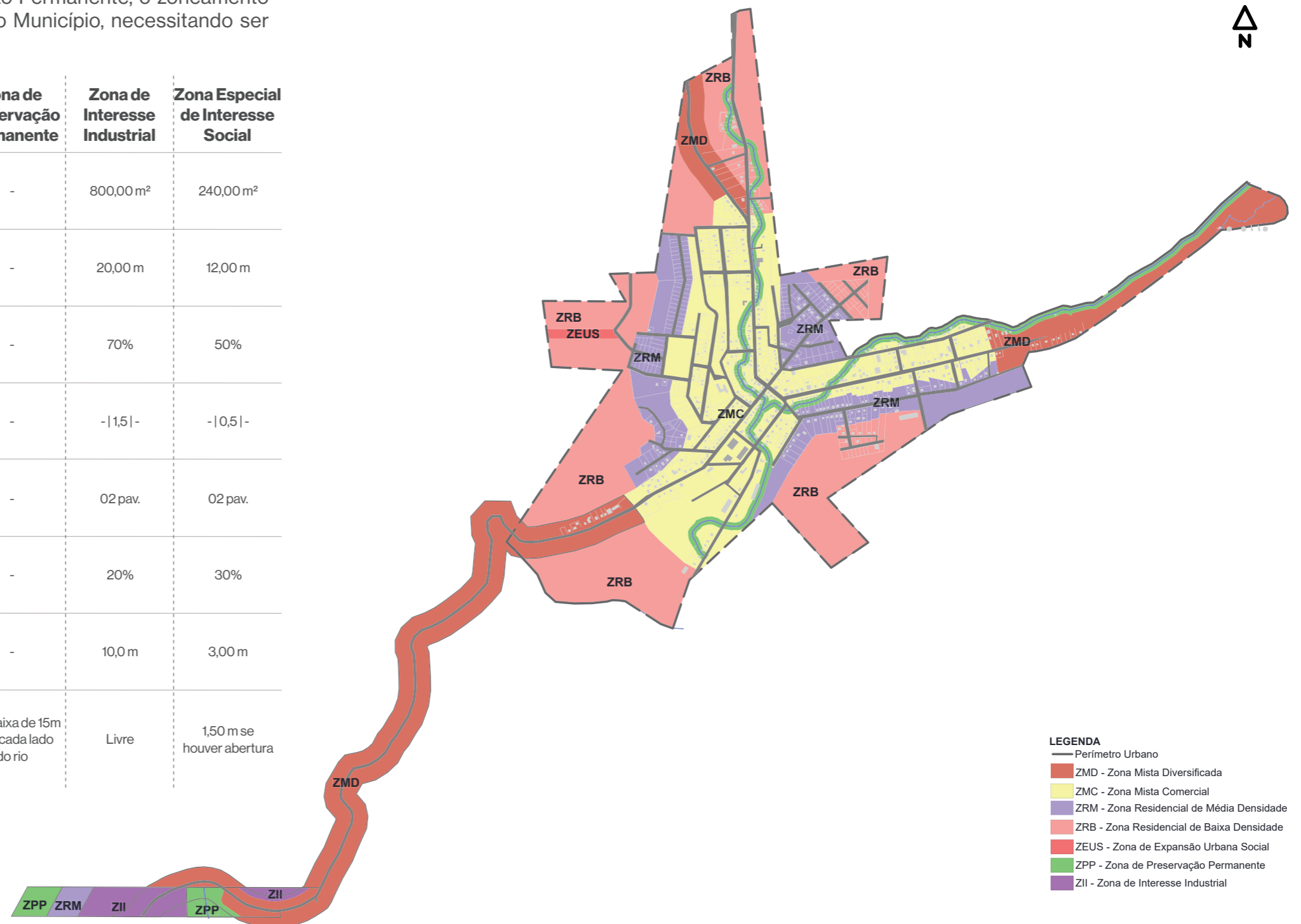
Figura 03 - Mapa Isométrico contendo: sistema viário, uso do solo, evolução urbana e restrições ocupacionais. (Fonte: CINCATARINA, 2022).

ANÁLISE DO ZONEAMENTO VIGENTE

A proposta de revisão do zoneamento também considerou o zoneamento vigente estabelecido pela Lei Complementar Municipal 1.027 de 2004, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo. Como foi tratado no caderno de diagnóstico, além das classes de zoneamento vigente utilizarem conceitos ambíguos, como média e baixa densidade, ou conceitos que não devem ser enquadrados como zoneamento, como as Zonas de Preservação Permanente, o zoneamento atual de Arroio Trinta desconsidera o atual perímetro urbano do Município, necessitando ser revisado.

	Zona Mista Diversificada	Zona Mista Comercial	Zona Resid. de Baixa Densidade	Zona Resid. de Média Densidade	Zona de Preservação Permanente	Zona de Interesse Industrial	Zona Especial de Interesse Social
Lote Mínimo:	360,00 m ²	360,00 m ²	360,00 m ²	360,00 m ²	-	800,00 m ²	240,00 m ²
Testada Mínima:	15,00 m	15,00 m	15,00 m	15,00 m	-	20,00 m	12,00 m
Taxa de Ocupação:	80% (comercial) 60% (residencial)	80% (comercial) 60% (residencial)	60%	60% ²	-	70%	50%
Índice de Aprov.:	- 4,8 6,6	- 4,8 7,8	- 1,5 -	- 2,9 4,2	-	- 1,5 -	- 0,5 -
Número de Pavimentos:	10 pav.	12 pav.	02 pav.	07 pav.	-	02 pav.	02 pav.
Taxa de Permeab.:	10%	10%	20%	20%	-	20%	30%
Recuo Frontal:	livre (comercial) 2,00 m (residencial)	livre (comercial) 2,00 m (residencial)	2,50 m	2,50 m	-	10,0 m	3,00 m
Recuo Lateral e dos Fundos:	Livre até o 7 p. (comercial) Acima de 7 p. PT.H/10 PP.H/8 (residencial)	Livre até o 7 p. (comercial) Acima de 7 p. PT.H/10 PP.H/8 (residencial)	1,50 m se houver abertura	1,50 m se houver abertura	Uma faixa de 15m para cada lado do rio	Livre	1,50 m se houver abertura

Tabela 01 - Tabela de parâmetro urbanístico vigente (Lei Complementar 1.027 de 2004).



LEGENDA

- Perímetro Urbano
- ZMD - Zona Mista Diversificada
- ZMC - Zona Mista Comercial
- ZRM - Zona Residencial de Média Densidade
- ZRB - Zona Residencial de Baixa Densidade
- ZEUS - Zona de Expansão Urbana Social
- ZPP - Zona de Preservação Permanente
- ZII - Zona de Interesse Industrial

Figura 04 - Mapa do Zoneamento Vigente de Arroio Trinta. (Fonte: CINCATARINA, 2022).

PROGNÓSTICO

O prognóstico foi desenvolvido como parte do processo de revisão do Plano Diretor do Município de Arroio Trinta, estabelecendo princípios, objetivos, diretrizes e ações baseados nas análises da realidade atual do município, obtidas através do diagnóstico. Além disso, contemplou também a definição preliminar do **macrozoneamento** e de **eixos viários estratégicos** para o desenvolvimento urbano. Este material foi realizado com base nos cinco eixos analisados na etapa anterior, somados à análise da legislação vigente.

MACROZONEAMENTO:

O macrozoneamento é uma técnica de planejamento urbano que permite estabelecer objetivos e diretrizes para grandes áreas estruturantes do território municipal. No caso de Arroio Trinta, foram definidas preliminarmente cinco macrozonas, sendo 3 no perímetro urbano e 2 no perímetro rural. Após a aprovação do prognóstico pela comissão de revisão, as macrozonas foram estabelecidas na minuta do Plano Diretor.

EIXOS ESTRATÉGICOS:

A classificação do sistema viário em eixos viários estratégicos também foi realizada no prognóstico como forma de definir, a nível preliminar, as principais vias conforme sua vocação para o desenvolvimento urbano. Essa classificação busca subsidiar principalmente as propostas de zonas e corredores a serem estabelecidos no zoneamento municipal.

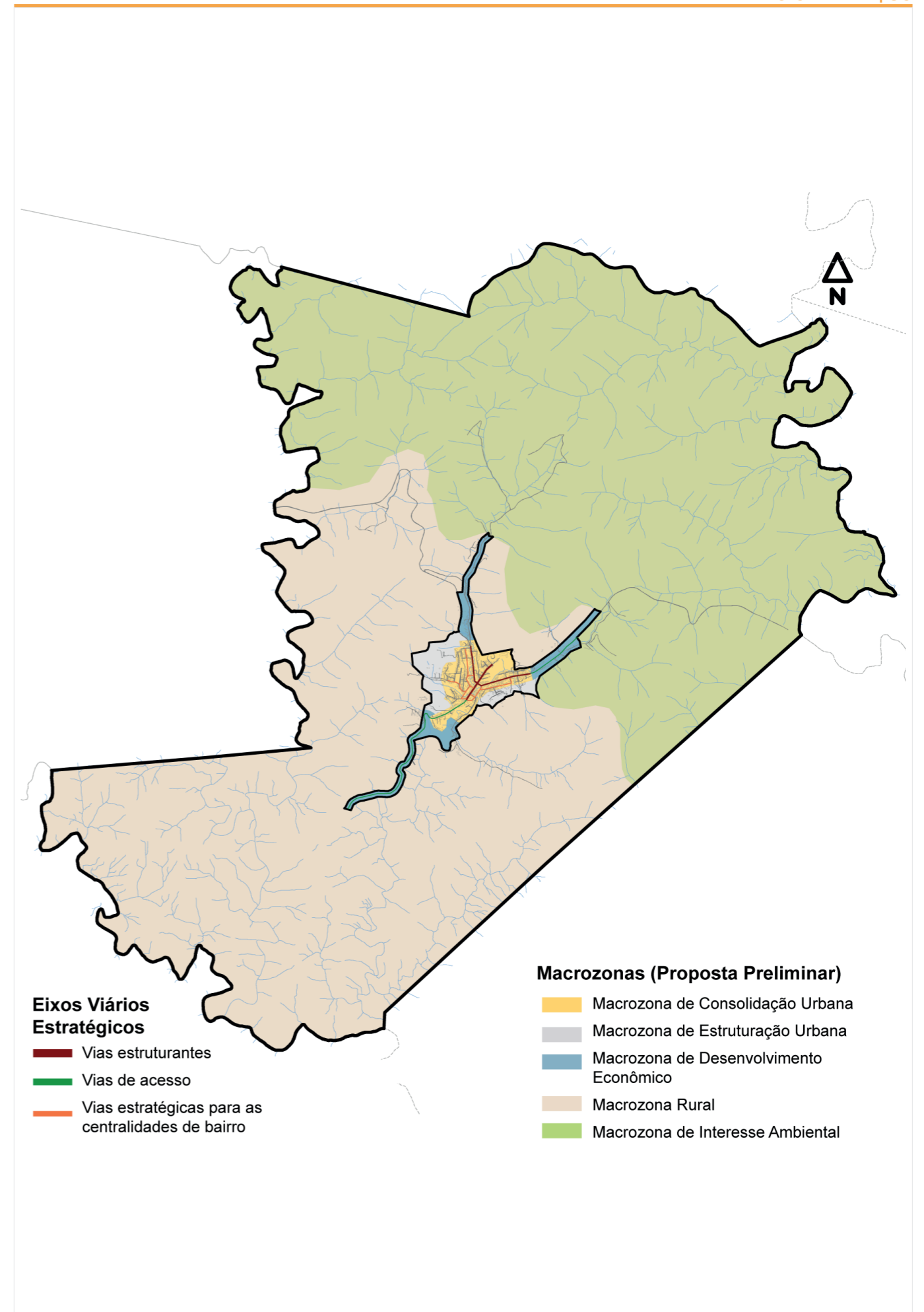
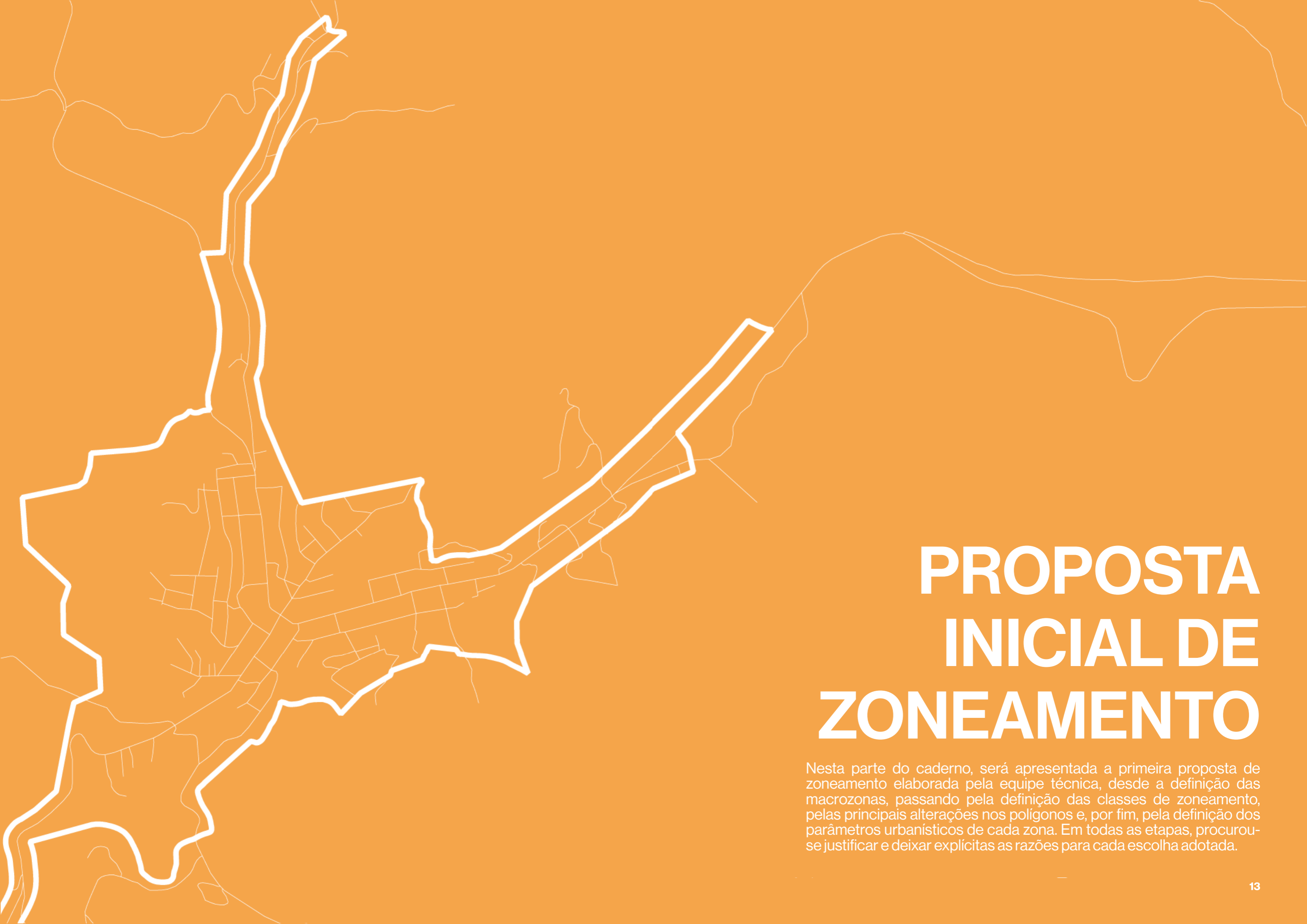


Figura 05 - Mapa do Macrozoneamento e Eixos Estratégicos do Prognóstico. (Fonte: CINCATARINA, 2022).



PROPOSTA INICIAL DE ZONEAMENTO

Nesta parte do caderno, será apresentada a primeira proposta de zoneamento elaborada pela equipe técnica, desde a definição das macrozonas, passando pela definição das classes de zoneamento, pelas principais alterações nos polígonos e, por fim, pela definição dos parâmetros urbanísticos de cada zona. Em todas as etapas, procurou-se justificar e deixar explícitas as razões para cada escolha adotada.

MACROZONEAMENTO

A definição macrozoneamento revisou os polígonos e classes propostos no Prognóstico, buscando dar maior precisão aos traçados e preservar usos e características já consolidados. Ainda, foram revistos os limites adotados para as macrozonas, tornando-os mais compatíveis com a utilização real do território.

Macrozona de Interesse Ambiental

CARACTERIZAÇÃO

Área do perímetro rural com declividades médias maiores que 30% e cobertura vegetal expressiva.

OBJETIVOS

Orientar as políticas de preservação ambiental e a redução de impactos ambientais promovidos por empreendimentos na área rural.

Macrozona de Consolidação Urbana

CARACTERIZAÇÃO

Área central do município, prioritária para a consolidação das funções urbanas.

OBJETIVOS

Promover a densificação e a redução dos vazios urbanos, melhorando a conectividade do sistema viário e fortalecendo a centralidade principal da cidade.

Macrozona de Estruturação Urbana

CARACTERIZAÇÃO

Área urbana pouco consolidada e que deverá ser estruturada para conseguir abrigar a ocupação urbana.

OBJETIVOS

Priorizar áreas para a expansão da mancha urbanizada e estabelecer níveis diferenciados de ocupação, considerando as condicionantes ambientais e a posição em relação à área já urbanizada.

Macrozona de Desenvolvimento Econômico

CARACTERIZAÇÃO

Área urbana pouco consolidada e que deverá ser estruturada para conseguir abrigar a ocupação urbana.

OBJETIVOS

Priorizar áreas para a expansão da mancha urbanizada e estabelecer níveis diferenciados de ocupação, considerando as condicionantes ambientais.

Macrozona Rural

CARACTERIZAÇÃO

Área do perímetro rural com declividades médias menores que 30% e características referente a produção agrícola.

OBJETIVOS

Priorizar áreas para a agrossilvopastoril e criar condições para a implantação de outras atividades econômicas compatíveis com a área rural.

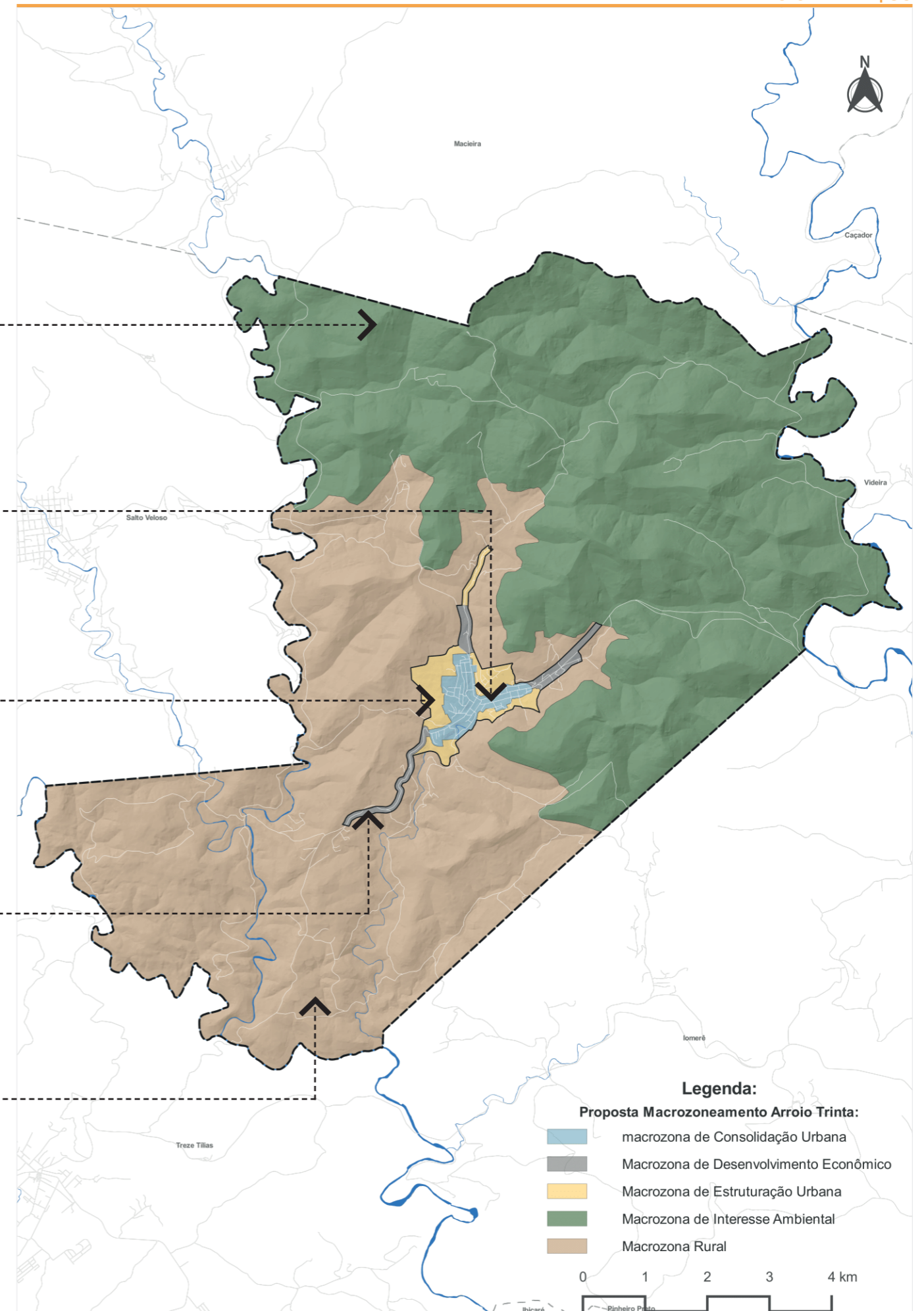


Figura 06 - Mapa do Macrozoneamento de Arroio Trinta. (Fonte: CINCATARINA, 2022).

CLASSES DE ZONEAMENTO

As classes de zoneamento foram definidas como desdobramentos das macrozonas, buscando criar uma coerência entre os objetivos da macrozona e a definição dos zoneamentos resultantes. Foram também considerados outros aspectos como a disponibilidade de infraestrutura, a proximidade do centro da cidade e as condicionantes ambientais, especialmente o relevo.

Macrozona de Consolidação Urbana

Na Macrozona de Consolidação Urbana foi incluída a **Zona Mista Central (ZMC)**, já existente na atual legislação, e a **Zona Residencial Predominante 1 (ZRP 1)**, uma adaptação da Zona Residencial de Média Densidade (ZRM) existente na atual legislação.

A troca de Zona Residencial de Média Densidade (ZRM) para Zona Residencial Predominante 1 (ZRP 1) considerou a necessidade de melhorar a conceituação da zona.

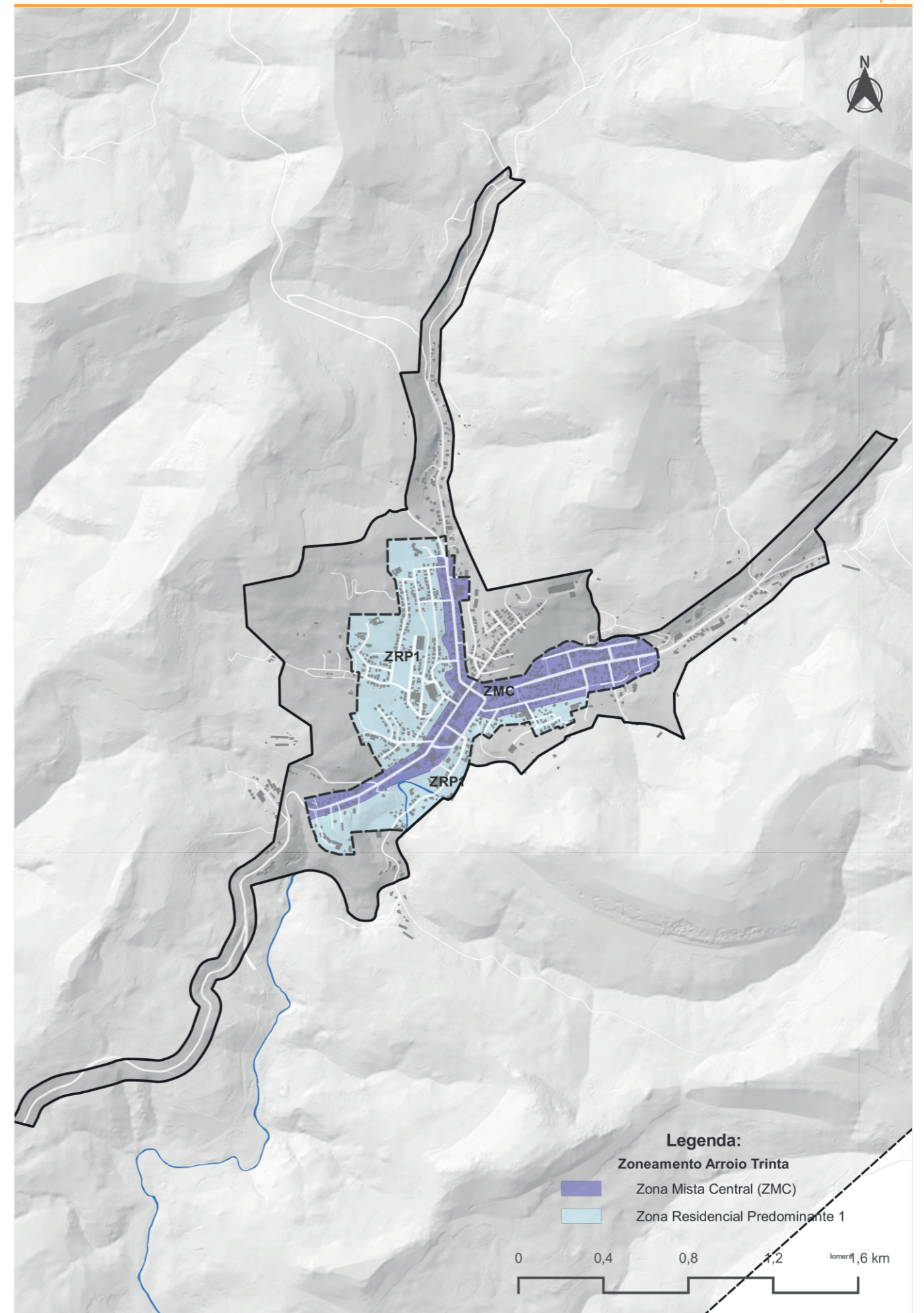
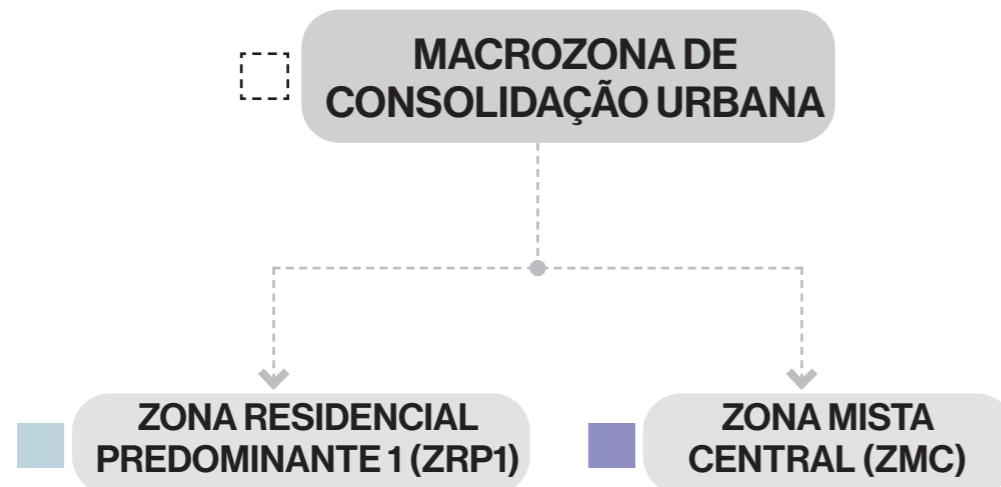


Figura 07 - Mapa da Macrozona de Consolidação Urbana de Arroio Trinta. (Fonte: CINCATARINA, 2022).

CLASSES DE ZONEAMENTO

Macrozona de Estruturação Urbana

Na Macrozona de Estruturação Urbana, foi proposta uma **Zona Residencial Predominante 2 (ZRP 2)** como adaptação da Zona Residencial de Baixa Densidade (ZRB) existente na atual legislação. Neste caso, a troca considerou a necessidade de melhorar a conceituação da zona.

Aliado à isso, foi criada uma **Zona de Transição e Proteção Ambiental (ZTPA)**, voltada para as áreas menos prioritárias à urbanização e ocupação por conta da declividade e da localização adjacente com a área rural.

Por fim, a Zona de Expansão Urbana Social (ZEUS) foi adaptada para o nome padrão, Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), utilizado no Estatuto da Cidade.

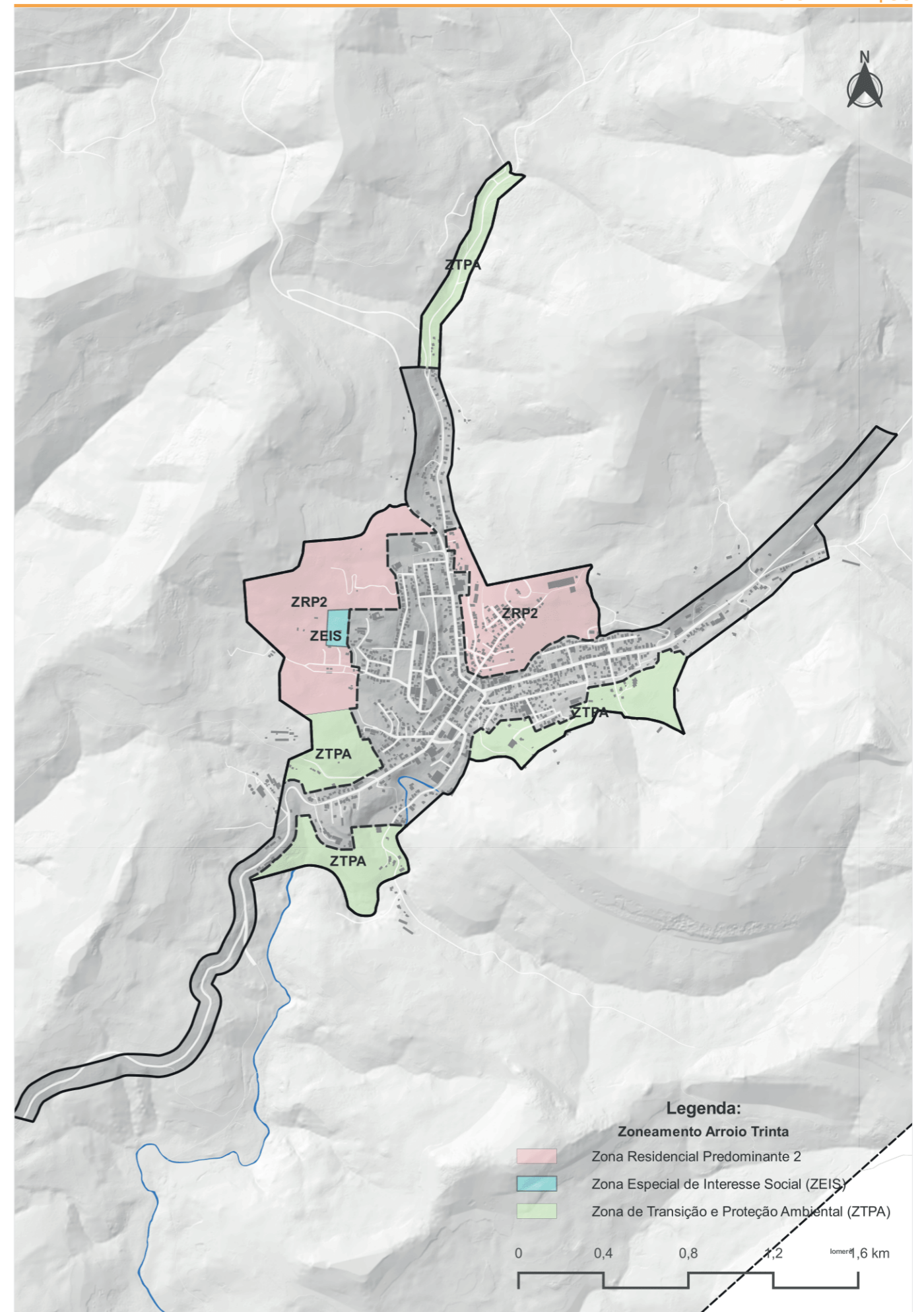
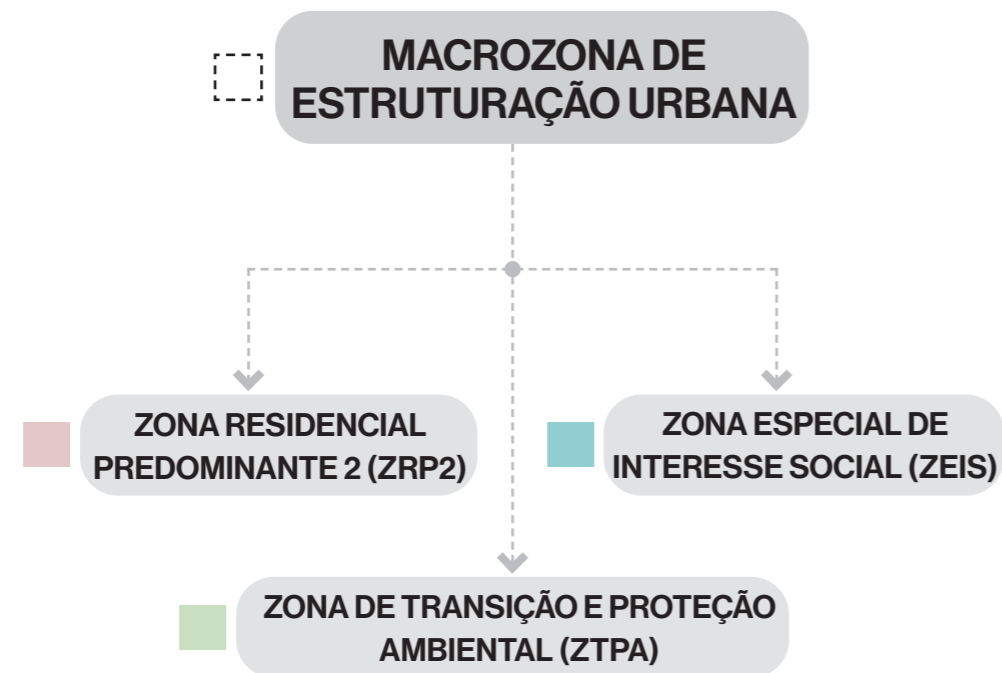


Figura 08 - Mapa da Macrozona de Estruturação Urbana de Arroio Trinta. (Fonte: CINCATARINA, 2022).

CLASSES DE ZONEAMENTO

Macrozona de Desenv. Econômico

Na Macrozona de Desenvolvimento Econômico, foi contemplada a classe de **Zona de Mista Diversificada (ZMD)**, já existente na atual legislação.

Considera-se que essa zona deve orientar principalmente tipologias ligadas às atividades econômicas de maior porte e vinculadas às rodovias.

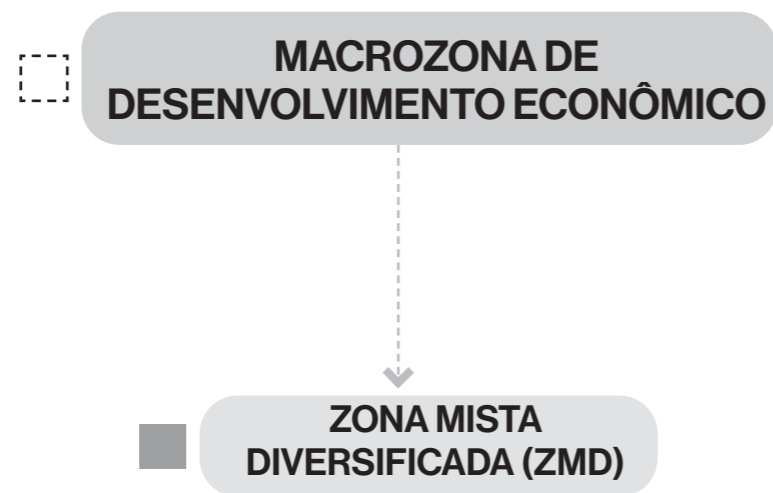
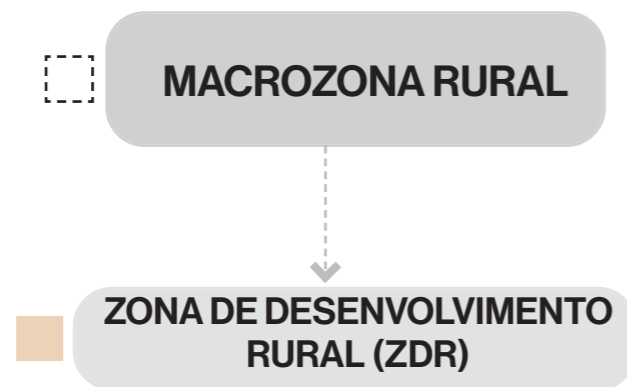


Figura 09 - Mapa da Macrozona de Desenvolvimento Econômico de Arroio Trinta. (Fonte: CINCATARINA, 2022).

CLASSES DE ZONEAMENTO

Macrozona Rural

A Macrozona Rural corresponde somente a uma classe de zoneamento, sendo neste caso, a **Zona de Desenvolvimento Rural (ZDR)**, cujo objetivo é a manutenção e o incentivo das atividades agrícolas.



Macrozona de Interesse Ambiental

A Macrozona de Interesse Ambiental também corresponde a somente uma classe de zoneamento, a **Zona de Interesse Ambiental (ZIA)**.

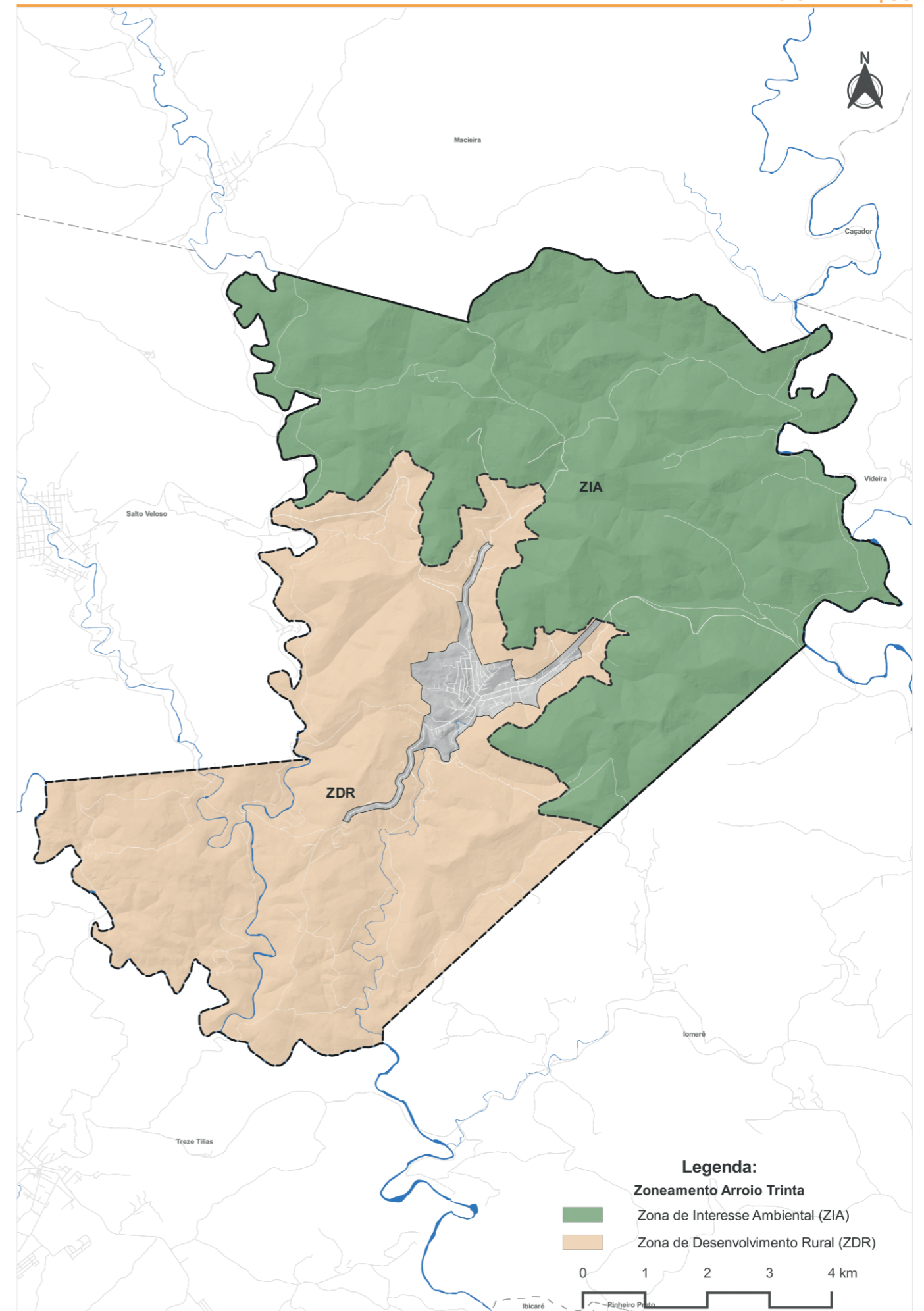
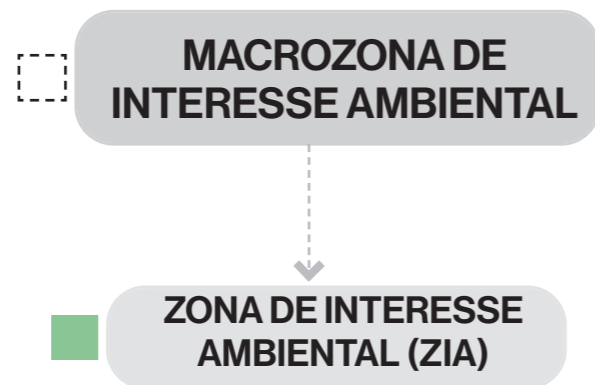


Figura 10 - Mapa da Macrozona Rural e de Interesse Ambiental de Arroio Trinta. (Fonte: CINCATARINA, 2022).

ALTERAÇÃO DE POLÍGONOS

Em relação ao zoneamento vigente de Arroio Trinta, o zoneamento proposto nesta revisão busca ordenar o território como um todo do Município e também se adequar ao perímetro urbano vigente. Outras mudanças, considerando classes análogas de zoneamento, foram:

Redução da Zona Mista Central (ZMC), definindo-a pelas ruas principais do município e com maior potencial de adensamento.

Ampliação dos atuais polígonos da classe Zona Residencial de Média Densidade (ZRM) vigente, na forma de Zona Residencial Predominante 1 (ZRP1).

Criação da Zona de Transição e Proteção Ambiental (ZTPA) em algumas áreas das bordas do perímetro urbano que apresentam trechos significativos acima dos 30% de inclinação ou estão distantes do centro da cidade.

Ampliação dos atuais polígonos da Zona Residencial de Baixa Densidade (ZRB) vigente, na forma de Zona Residencial Predominante (ZRP2), segundo as atuais dimensões do perímetro urbano.

Definição das áreas próximas à rua Aníbal Manenti como Zona Residencial Predominante 2 (ZRP2) considerando a declividade acentuada.

Manutenção da Zona Mista Diversificada (ZMD) nas áreas hoje vigentes, considerando as áreas próximas à SC-464 e Rua Francisco Nava.

Criação da Zona de Interesse Ambiental (ZIA) e da Zona de Desenvolvimento Rural (ZDR) dentro do perímetro rural, seguindo a delimitação do macrozoneamento e buscando efetivar os objetivos da macrozona.

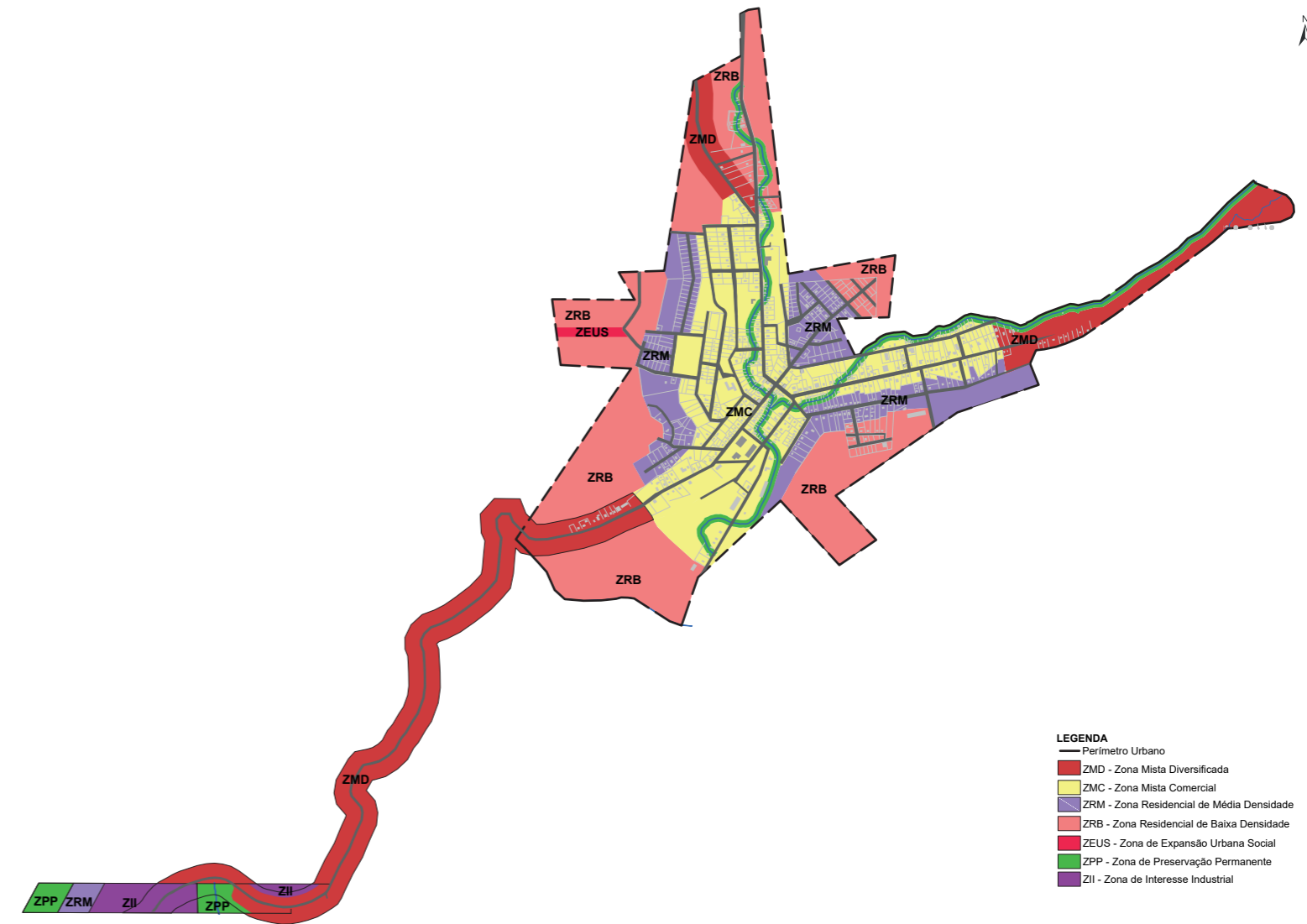


Figura 11 - Mapa do Zoneamento Vigente de Arroio Trinta. (Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL DE ARROIO TRINTA, 2014; adaptado por CINCATARINA, 2022).

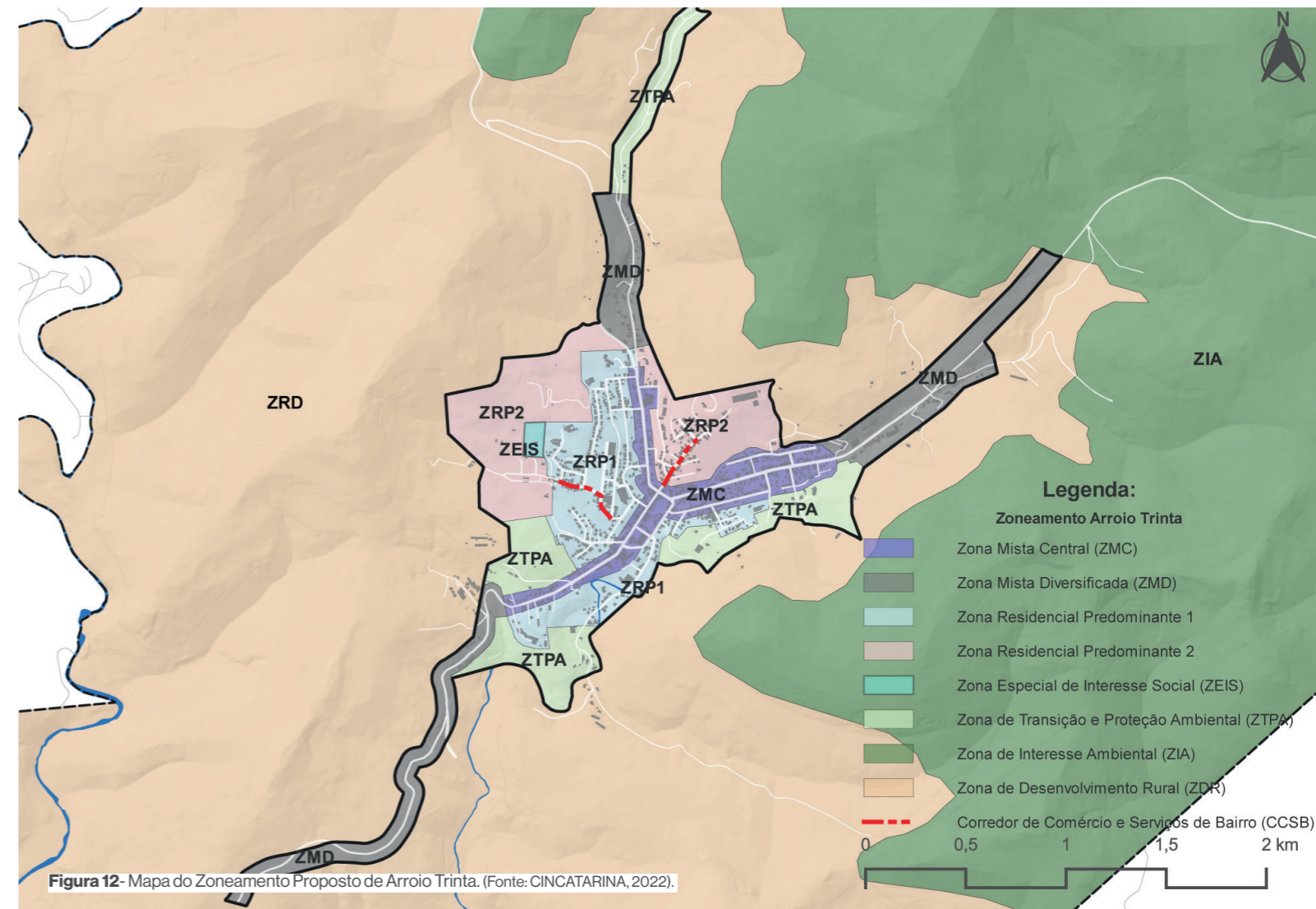
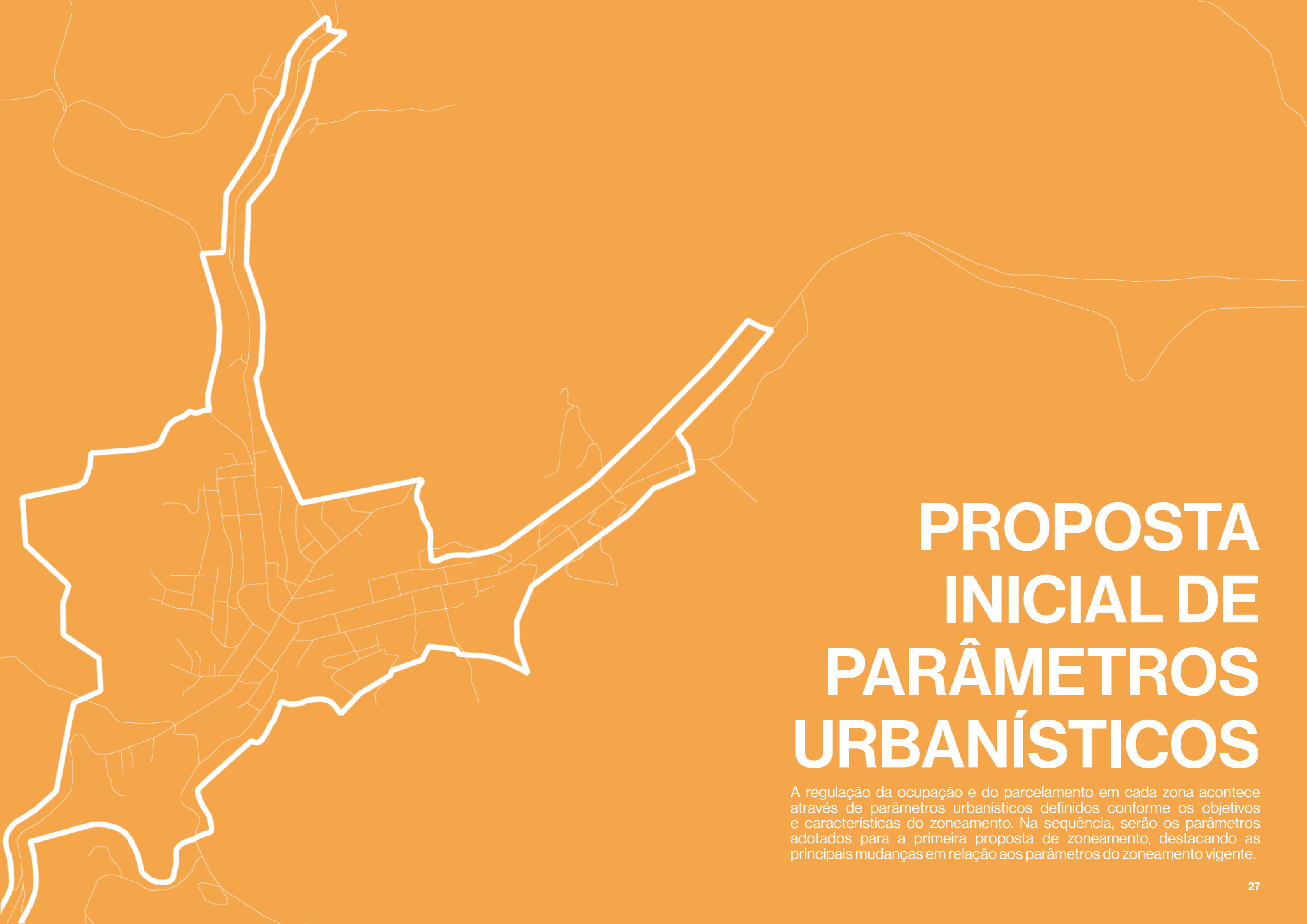


Figura 12 - Mapa do Zoneamento Proposto de Arroio Trinta. (Fonte: CINCATARINA, 2022).



PROPOSTA INICIAL DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

A regulação da ocupação e do parcelamento em cada zona acontece através de parâmetros urbanísticos definidos conforme os objetivos e características do zoneamento. Na sequência, serão os parâmetros adotados para a primeira proposta de zoneamento, destacando as principais mudanças em relação aos parâmetros do zoneamento vigente.

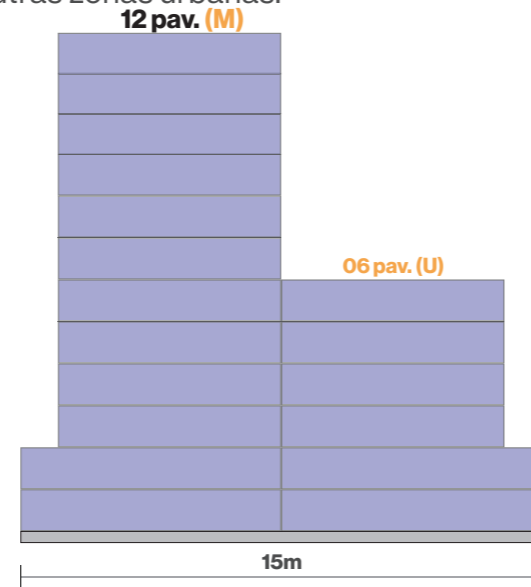
ZONA MISTA CENTRAL

OBJETIVO

Fortalecer a centralidade principal através de parâmetros mais favoráveis aos **usos mistos** e de um padrão de ocupação com mais densidade em relação às outras zonas urbanas.

Uso Misto

Estímulo ao uso diversificado como residência, comércio e serviços vicinais, aproximando o emprego e a moradia, além de qualificar e estimular a vida urbana nos espaços públicos, especialmente nas calçadas.



(2) Caso possua abertura lateral, deverá possuir afastamento lateral mínimo de 1,5 m;

(4) Poderá ser aplicado incentivo à **fachada ativa**, aumentando em 3% a taxa de ocupação ou reduzindo em 3% a taxa de permeabilidade.

Corresponde a dinamização da edificação com os logradouros públicos através de fachadas com permeabilidade visual, pilotis e ocupação com uso não residencial.

(6) Permitido edificações isoladas (**edículas**) sobre o afastamento de fundos. Exceto em faixas sanitárias e APPs (áreas com condicionantes ambientais);

Edificação secundária e acessória da moradia, geralmente situada no fundo do lote, que não constitui domicílio independente;

Lote Mínimo:	360,00 m ²
Recuo Frontal Mínimo:	2,00 m
Afastamento Lateral Mínimo:	Térreo e 1º pav. = livre (2) Demais pav. = 2,50 m
Afastamento dos Fundos Mínimo:	1,50 m (6)
Taxa de Ocupação:	70 % (4)
Coefficiente de Aproveitamento:	0,2 4,2 8,4 (uso misto) 0,2 2,8 4,2 (uso único)
Taxa de Permeabilidade:	15 %

PRINCIPAIS MODIFICAÇÕES:

Dentre as principais modificações na zona, destaca-se a utilização do recuo frontal mínimo de dois metros para todas as edificações, considerando a necessidade de ampliação dos passeios. Bem como, a permissão de afastamento lateral livre apenas até o primeiro pavimento para favorecer as condições de insolação e ventilação.

Ainda, foi mantido o gabarito máximo de 12 pavimentos, quando utilizado mais de um uso na edificação com o intuito de fomentar a diversificação de usos da área comercial, e a redução para 6 pavimentos quando uso único, buscando preservar a imagem da cidade. Além disso, foi reduzida a taxa de ocupação máxima de 80% para 70% e aumentada da taxa de permeabilidade mínima de 10% para 15%, considerando os riscos de inundação apontados no diagnóstico.

Além da criação de incentivo à fachada ativa, possibilitando aumentar a taxa de ocupação em 3% ou reduzir a taxa de permeabilidade em 3%.

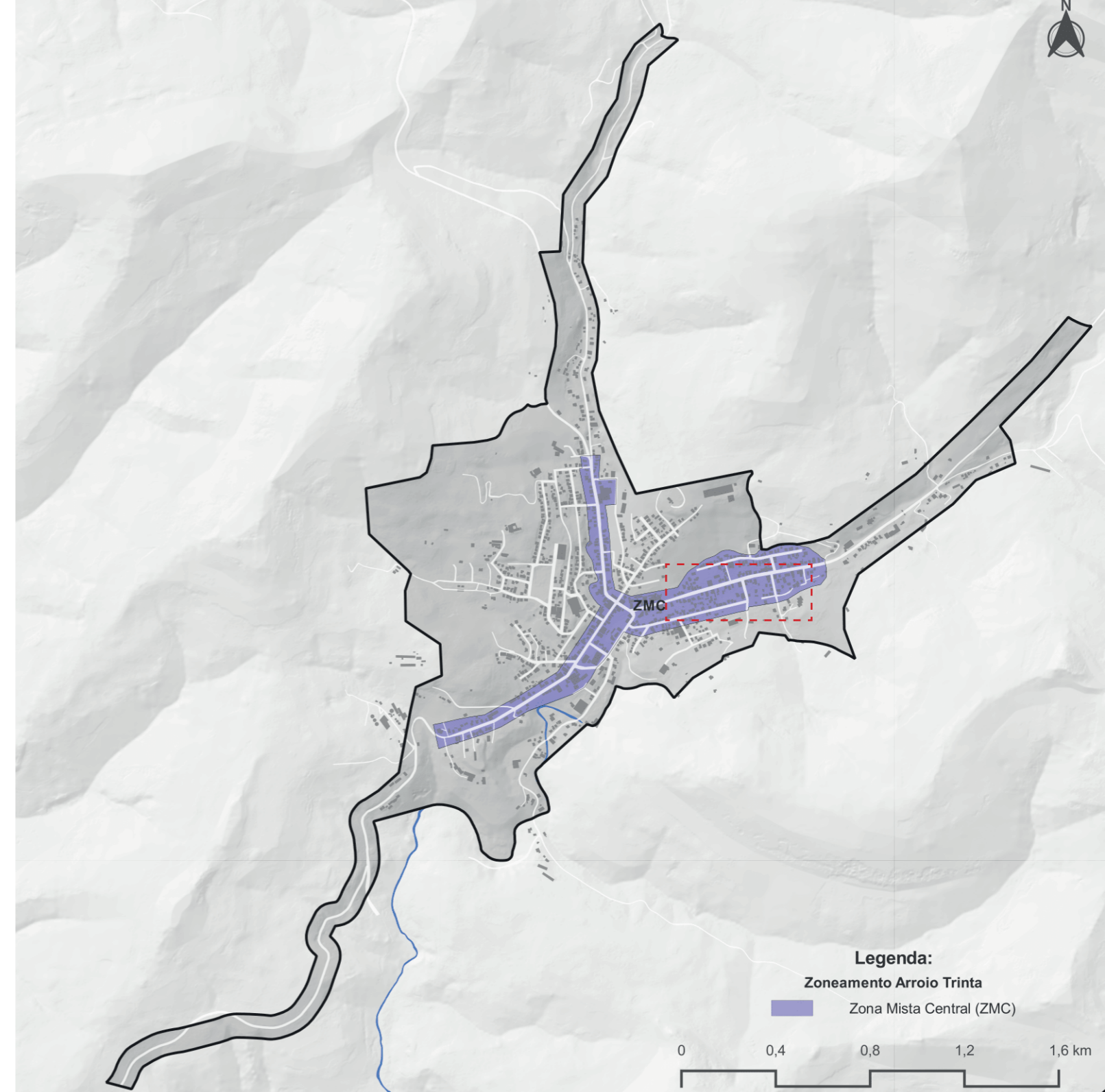


Figura 13 - Mapa da Zona Mista Central no Zoneamento Proposto de Arroio Trinta. (Fonte: CINCATARINA, 2022).

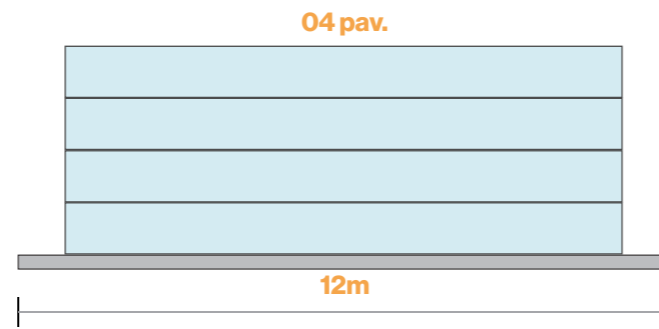


Figura 14 - Imagem Aérea da Zona Mista Central no Zoneamento Proposto de Arroio Trinta. (Fonte: GOOGLE EARTH, 2019).

ZONA RESIDENCIAL PREDOMINANTE 1

OBJETIVO

Consolidar a ocupação residencial próxima ao centro e promover a ocupação dos vazios urbanos, possibilitando o uso misto e as centralidades de bairro.



Lote Mínimo:	360,00 m ²
Recuo Frontal Mínimo:	3,00 m
Afastamento Lateral Mínimo:	1,50 m (3)
Afastamento dos Fundos Mínimo:	1,50 m (6)
Taxa de Ocupação:	60 %
Coefficiente de Aproveitamento:	0,1 1,5 2,4
Taxa de Permeabilidade:	25 %

(3) Poderá ser edificado com afastamento zero até 50% da fachada, para fins comerciais, deslocamentos verticais, halls de acesso e garagens;

(6) Permitido edificações isoladas (**edículas**) sobre o afastamento de fundos. Exceto em faixas sanitárias e APPs (áreas com condicionantes ambientais);

Edificação secundária e acessória da moradia, geralmente situada no fundo do lote, que não constitui domicílio independente;

PRINCIPAIS MODIFICAÇÕES:

Dentre as principais modificações na zona, destaca-se a redução da testada mínima de 15 para 12 metros, favorecendo o parcelamento regular. Além disso, prevê-se o aumento do recuo frontal para 3 metros, considerando a possibilidade de ampliação das caçadas.

Ademais, propôs a redução do gabarito máximo de 7 para 4 pavimentos, buscando maior ordenamento e a manutenção de densidade adequada aos bairros.

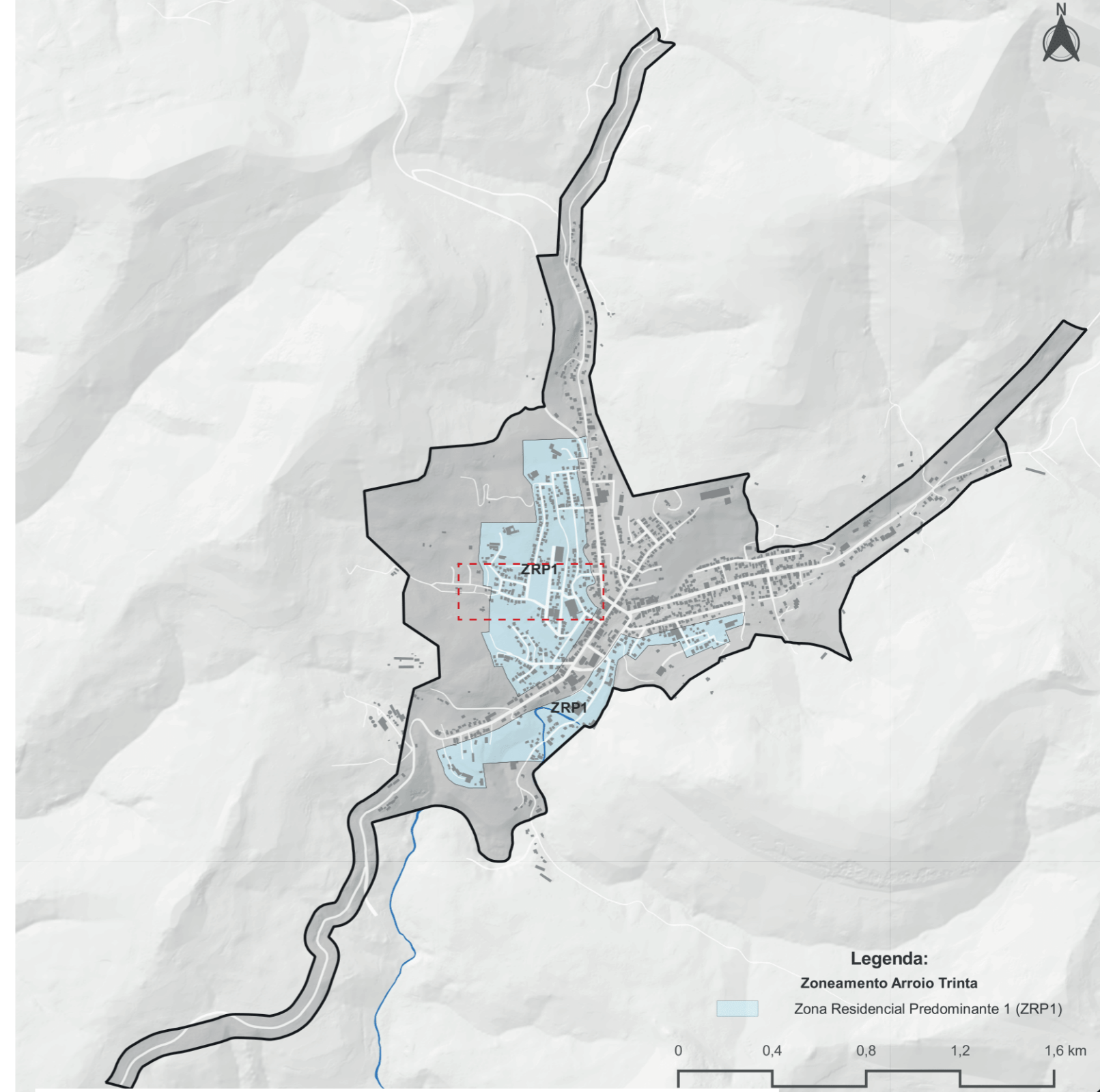


Figura 15 - Mapa da Zona Residencial Predominante 1n Zoneamento Proposto de Arroio Trinta. (Fonte: CINCATARINA, 2022).

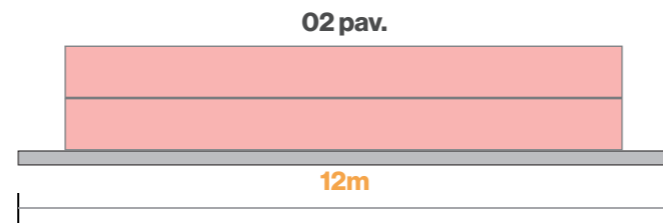


Figura 16 - Imagem Aérea da Zona Residencial Predominante 1 no Zoneamento Proposto de Arroio Trinta. (Fonte: GOOGLE EARTH, 2019).

ZONA RESIDENCIAL PREDOMINANTE 2

OBJETIVO

Orientar a expansão da urbanização e promover um padrão de ocupação de menor densidade em relação a área central e ZRP 1.



Lote Mínimo:	360,00 m ²
Recuo Frontal Mínimo:	5,00 m
Afastamento Lateral Mínimo:	1,50 m
Afastamento dos Fundos Mínimo:	1,50 m (6)
Taxa de Ocupação:	60 %
Coefficiente de Aproveitamento:	0,1 1,2 -
Taxa de Permeabilidade:	25 %

(6) Permitido edificações isoladas (edículas) sobre o afastamento de fundos. Exceto em faixas sanitárias e APPs (áreas com condicionantes ambientais);

Edificação secundária e acessória da moradia, geralmente situada no fundo do lote, que não constitui domicílio independente;

PRINCIPAIS MODIFICAÇÕES:

Dentre as principais modificações na zona, destaca-se a redução da testada mínima de 15 para 12 metros, favorecendo o parcelamento regular, bem como o aumento do recuo frontal para 5 metros, considerando a ocupação menos densa e possibilidade de jardins frontais.

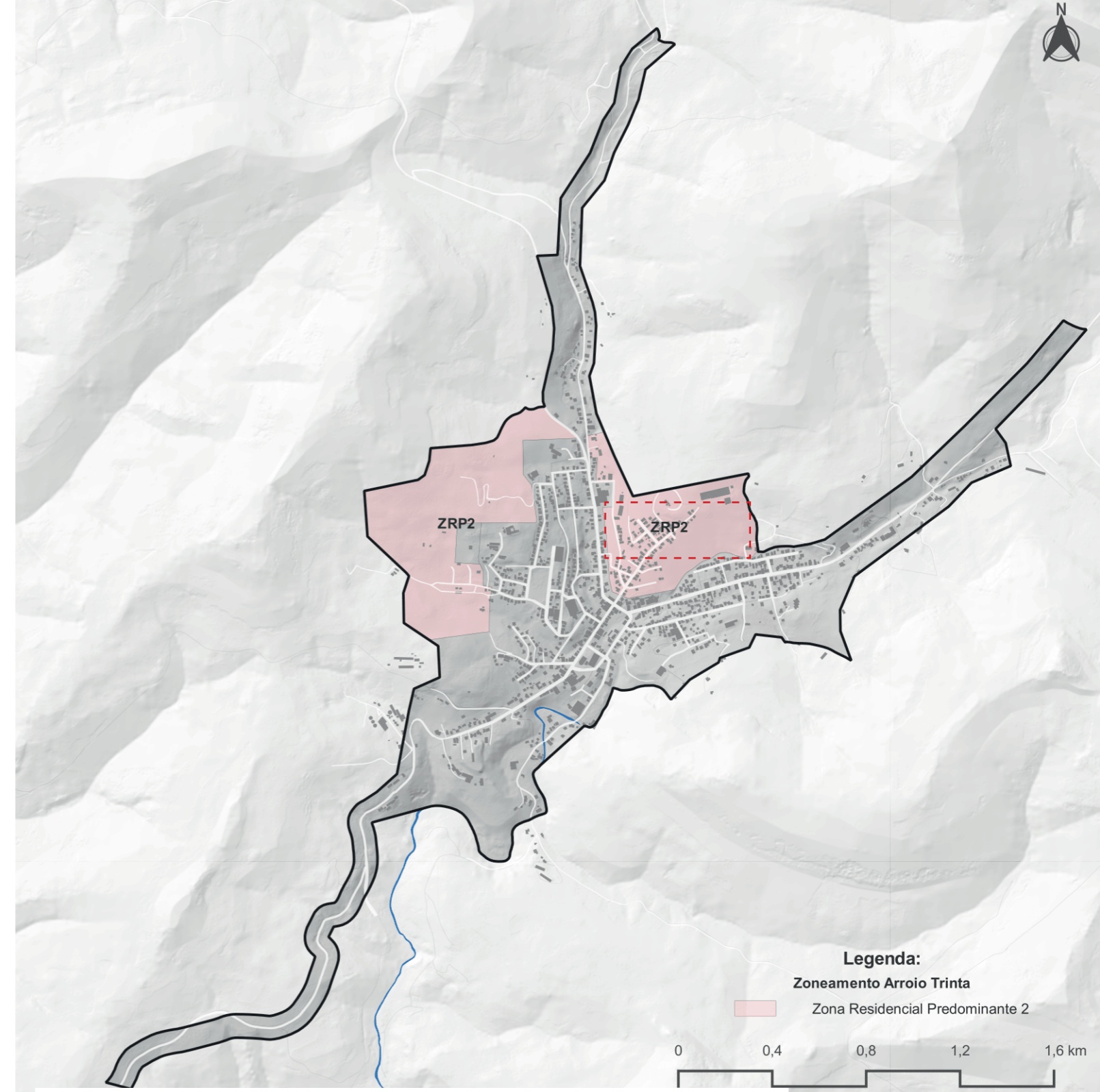


Figura 17 - Mapa da Zona Predominante Residencial 2 no Zoneamento Proposto de Arroio Trinta. (Fonte: CINCATARINA, 2022).

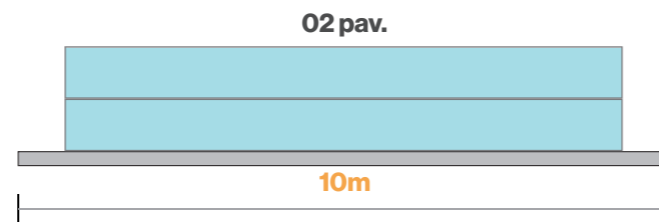


Figura 18 - Imagem Aérea da Zona Predominante Residencial 2 no Zoneamento Proposto de Arroio Trinta. (Fonte: GOOGLE EARTH, 2019).

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL

OBJETIVO

Orientar a produção de lotes e edificações voltadas à habitação de interesse social.



Lote Mínimo:	200,00 m²
Recuo Frontal Mínimo:	3,00 m
Afastamento Lateral Mínimo:	1,50 m (3)
Afastamento dos Fundos Mínimo:	1,50 m (6)
Taxa de Ocupação:	60 %
Coefficiente de Aproveitamento:	-1,5-
Taxa de Permeabilidade:	25 %

(3) Poderá ser edificado com afastamento zero até 50% da fachada, para fins comerciais, deslocamentos verticais, halls de acesso e garagens;

(6) Permitido edificações isoladas (edículas) sobre o afastamento de fundos. Exceto em faixas sanitárias e APPs (áreas com condicionantes ambientais);

Edificação secundária e acessória da moradia, geralmente situada no fundo do lote, que não constitui domicílio independente;

PRINCIPAIS MODIFICAÇÕES:

Lei Estadual nº 17.492, de 22 de janeiro de 2018

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

[...]

VII - parcelamento do solo: divisão de uma gleba em lotes nas modalidades urbanísticas abaixo descritas:

[...]

c) loteamento popular cujo parcelamento do solo resulte em terrenos a partir de 200 m².

Dentre as principais modificações na zona, destaca-se a redução do lote mínimo de 240 para 200 m², buscando favorecer a implantação de loteamento de interesse social, de acordo com a **Lei Estadual nº 17.492, de 22 de janeiro de 2018**.

Além disso, propõem-se a elevação da taxa de ocupação máxima de 50% para 60%, considerando este o padrão ideal para as áreas residenciais.

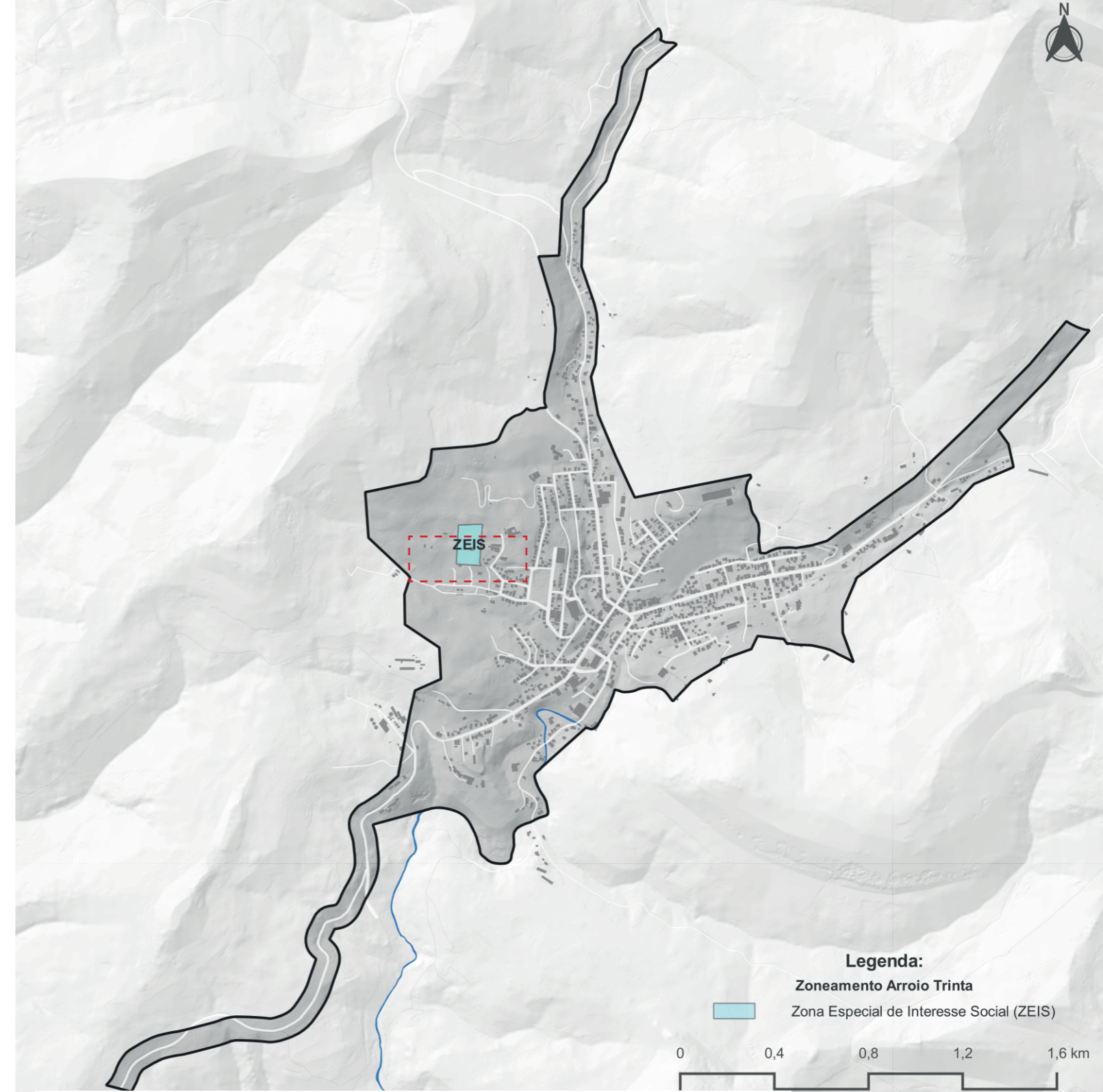


Figura 19 - Mapa da Zona Especial de Interesse Social no Zoneamento Proposto de Arroio Trinta. (Fonte: CINCATARINA, 2022).



Figura 20 - Imagem Aérea da Zona Especial de Interesse Social no Zoneamento Proposto de Arroio Trinta. (Fonte: GOOGLE EARTH, 2019)

ZONA DE TRANSIÇÃO E PROTEÇÃO AMBIENTAL

OBJETIVO

Orientar um padrão de ocupação de transição entre o urbano e rural, considerando a preservação ambiental das áreas com declividade superior a 30%.

Lote Mínimo:	450,00 m²
Recuo Frontal Mínimo:	5,00 m
Afastamento Lateral Mínimo:	2,50 m
Afastamento dos Fundos Mínimo:	2,50 m
Taxa de Ocupação:	40 %
Coefficiente de Aproveitamento:	- 1,0 -
Taxa de Permeabilidade:	30 %

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS:

A principal característica da zona é que todos os parâmetros urbanísticos utilizados buscam uma ocupação de menor densidade em relação às outras zonas urbanas e com maior preservação do ambiente natural.

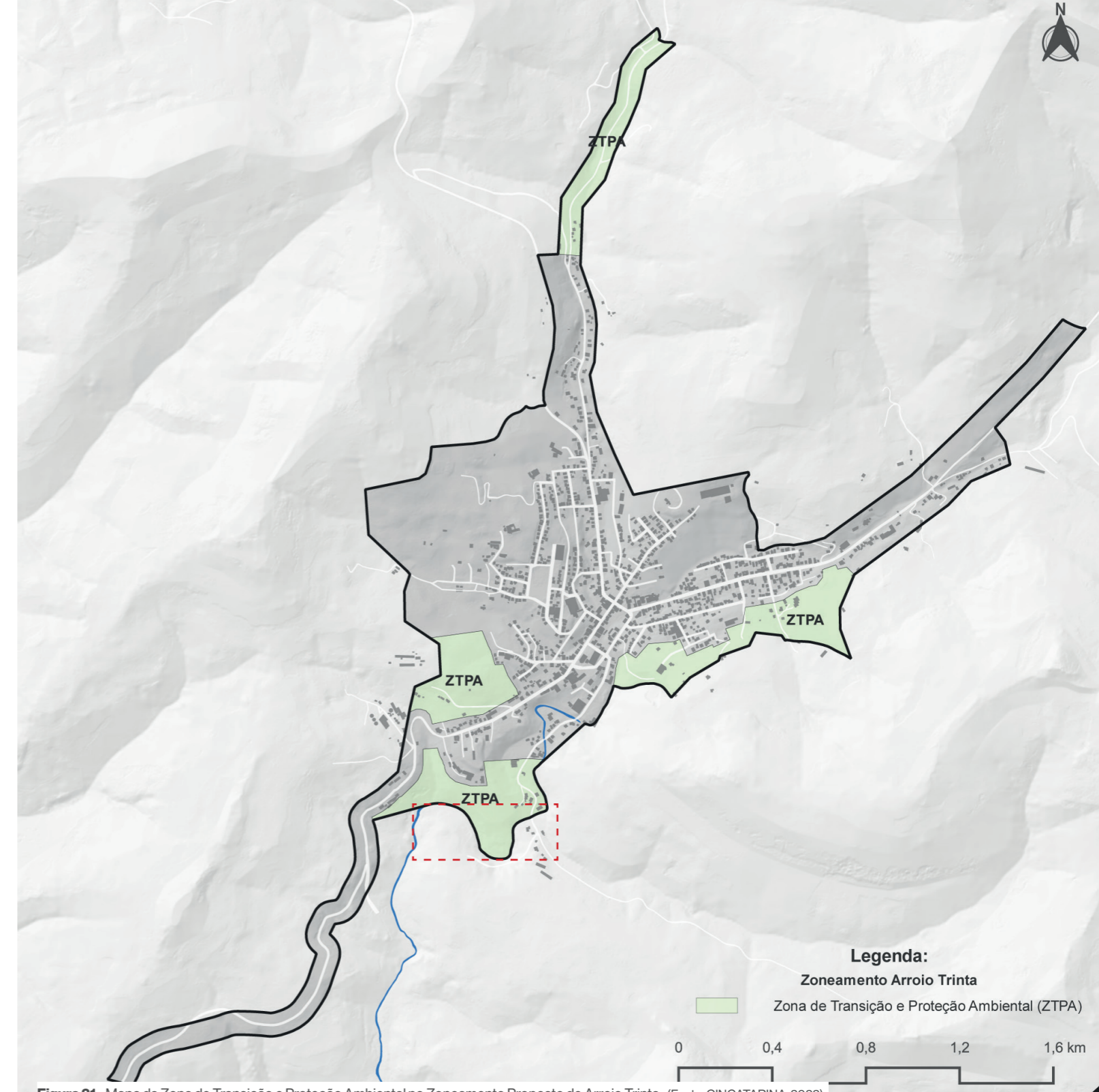


Figura 21 - Mapa da Zona de Transição e Proteção Ambiental no Zoneamento Proposto de Arroio Trinta. (Fonte: CINCATARINA, 2022).

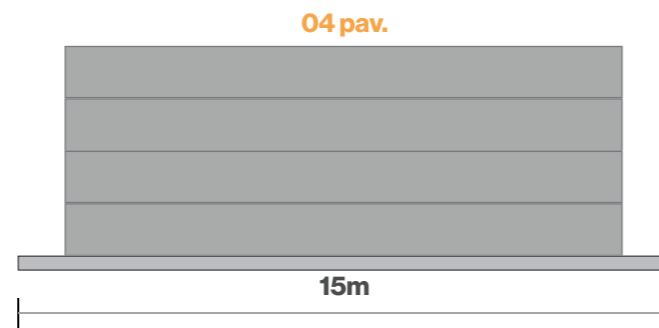


Figura 22 - Imagem Aérea da Zona de Transição e Proteção Ambiental no Zoneamento Proposto de Arroio Trinta. (Fonte: GOOGLE EARTH, 2019)

ZONA MISTA DIVERSIFICADA

OBJETIVO

Orientar um padrão de ocupação voltado para a construção de estabelecimentos industriais ou comerciais de médio e grande porte.



(6) Permitido edificações isoladas (edículas) sobre o afastamento de fundos. Exceto em faixas sanitárias e APPs (áreas com condicionantes ambientais);

Edificação secundária e acessória da moradia, geralmente situada no fundo do lote, que não constitui domicílio independente;

Lote Mínimo:	600,00 m²
Recuo Frontal Mínimo:	5,00 m
Afastamento Lateral Mínimo:	1,50 m
Afastamento dos Fundos Mínimo:	1,50 m (6)
Taxa de Ocupação:	50%
Coefficiente de Aproveitamento:	0,1 2,0 -
Taxa de Permeabilidade:	25%

PRINCIPAIS MODIFICAÇÕES:

Dentre as principais modificações nesta zona, destacam-se o aumento do lote mínimo de 360 m² para 600 m², buscando manter uma estrutura fundiária adequada ao objetivo da zona.

Ainda, aumentou-se o recuo frontal mínimo de zero para 5 metros e dos recuos laterais para 2,5 metros, evitando a proximidade excessiva das edificações entre si e com a rodovia. Bem como, a redução do gabarito máximo de 10 para 4 pavimentos, evitando a densificação e verticalização em áreas fora da cidade.

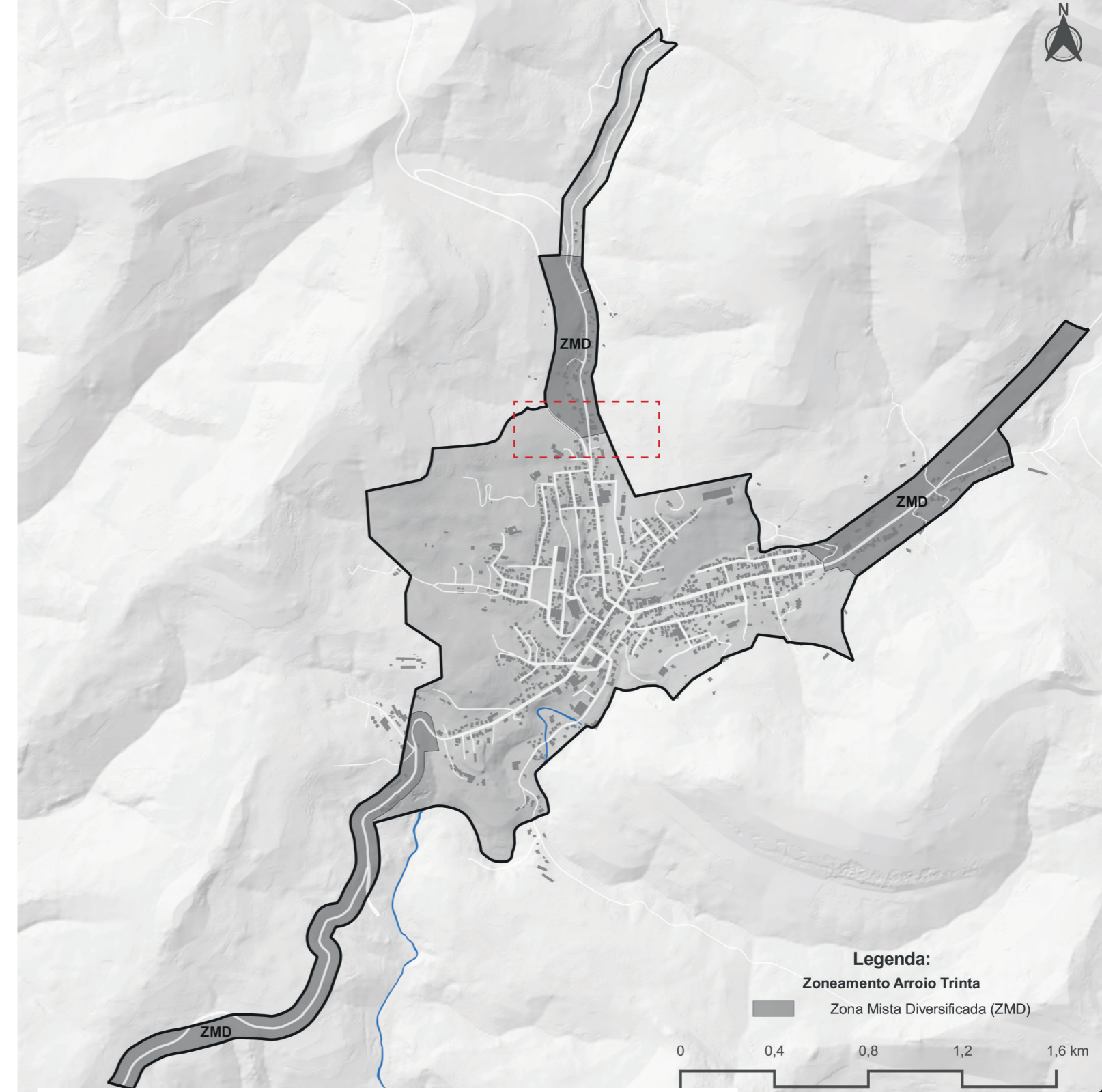


Figura 23 - Mapa da Zona Mista Diversificada no Zoneamento Proposto de Arroio Trinta. (Fonte: CINCATARINA, 2022).

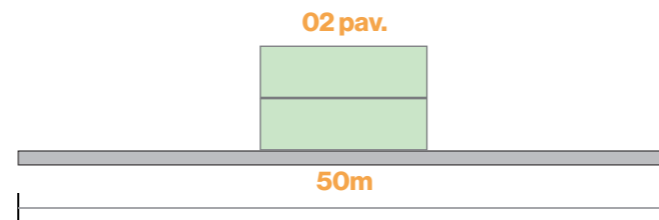


Figura 24 - Imagem Aérea da Zona Mista Diversificada no Zoneamento Proposto de Arroio Trinta. (Fonte: GOOGLE EARTH, 2019).

ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL

OBJETIVO

Orientar um padrão de ocupação adequado à preservação do meio ambiente e evitar a implantação de empreendimentos de alto impacto.



(7) A área mínima de cada lote, não poderá ser inferior ao módulo da exploração prevista ou à fração mínima de parcelamento (FMP), constante no CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural) do imóvel;

Este certificado comprova que o imóvel rural está cadastrado no INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária).

- Emissão disponível através do SNCR (Sistema Nacional de Cadastro Rural)

Lote Mínimo:	(7)
Recuo Frontal Mínimo:	15,00 m
Afastamento Lateral Mínimo:	3,00 m
Afastamento dos Fundos Mínimo:	3,00 m
Taxa de Ocupação:	-
Coefficiente de Aproveitamento:	-
Taxa de Permeabilidade:	80%

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS:

A principal característica da zona é a utilização de parâmetros mais restritivos em relação ao parcelamento e exigência de 80% de taxa de permeabilidade mínima.

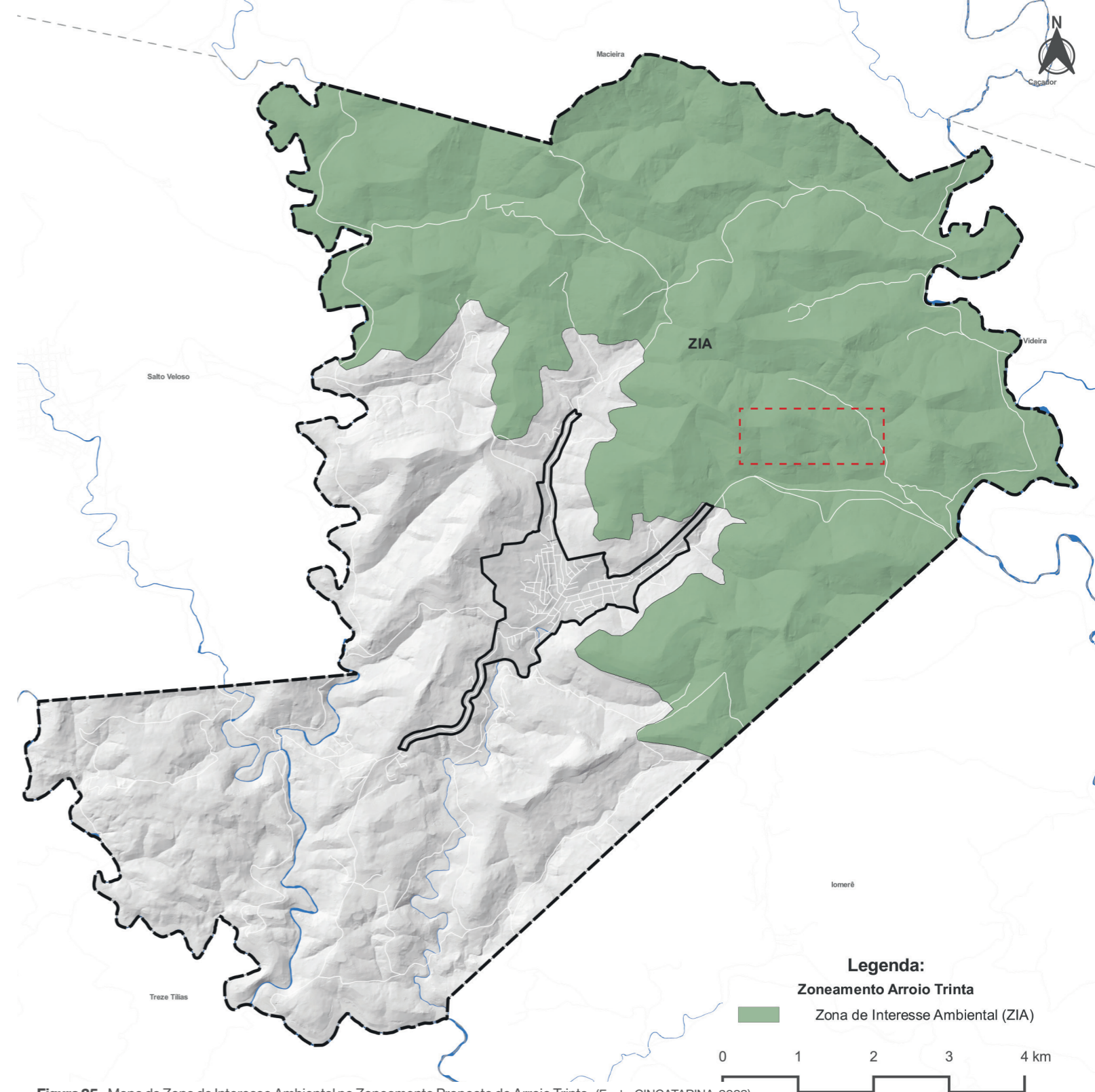


Figura 25 - Mapa da Zona de Interesse Ambiental no Zoneamento Proposto de Arroio Trinta. (Fonte: CINCATARINA, 2022).

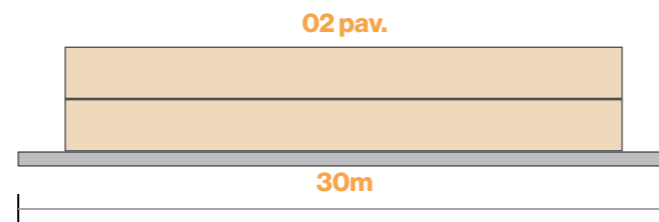


Figura 26 - Imagem Aérea da Zona de Interesse Ambiental no Zoneamento Proposto de Arroio Trinta. (Fonte: GOOGLE EARTH, 2019).

ZONA DE DESENVOLVIMENTO RURAL

OBJETIVO

Fomentar a diversificação econômica e orientar um padrão de ocupação adequado ao desenvolvimento rural.



(7) A área mínima de cada lote não poderá ser inferior ao módulo da exploração prevista ou à fração mínima de parcelamento (FMP), constante no CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural) do imóvel;

Este certificado comprova que o imóvel rural está cadastrado no INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária).

- Emissão disponível através do SNCR (Sistema Nacional de Cadastro Rural)

Lote Mínimo:	(7)
Recuo Frontal Mínimo:	15,00 m
Afastamento Lateral Mínimo:	3,00 m
Afastamento dos Fundos Mínimo:	3,00 m
Taxa de Ocupação:	-
Coefficiente de Aproveitamento:	-
Taxa de Permeabilidade:	60 %

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS:

A principal característica da zona é a utilização de parâmetros menos restritivos para parcelamento e ocupação em relação à zona de interesse ambiental.

Figura 27 - Mapa da Zona de Desenvolvimento Rural no Zoneamento Proposto de Arroio Trinta. (Fonte: CINCATARINA, 2022).

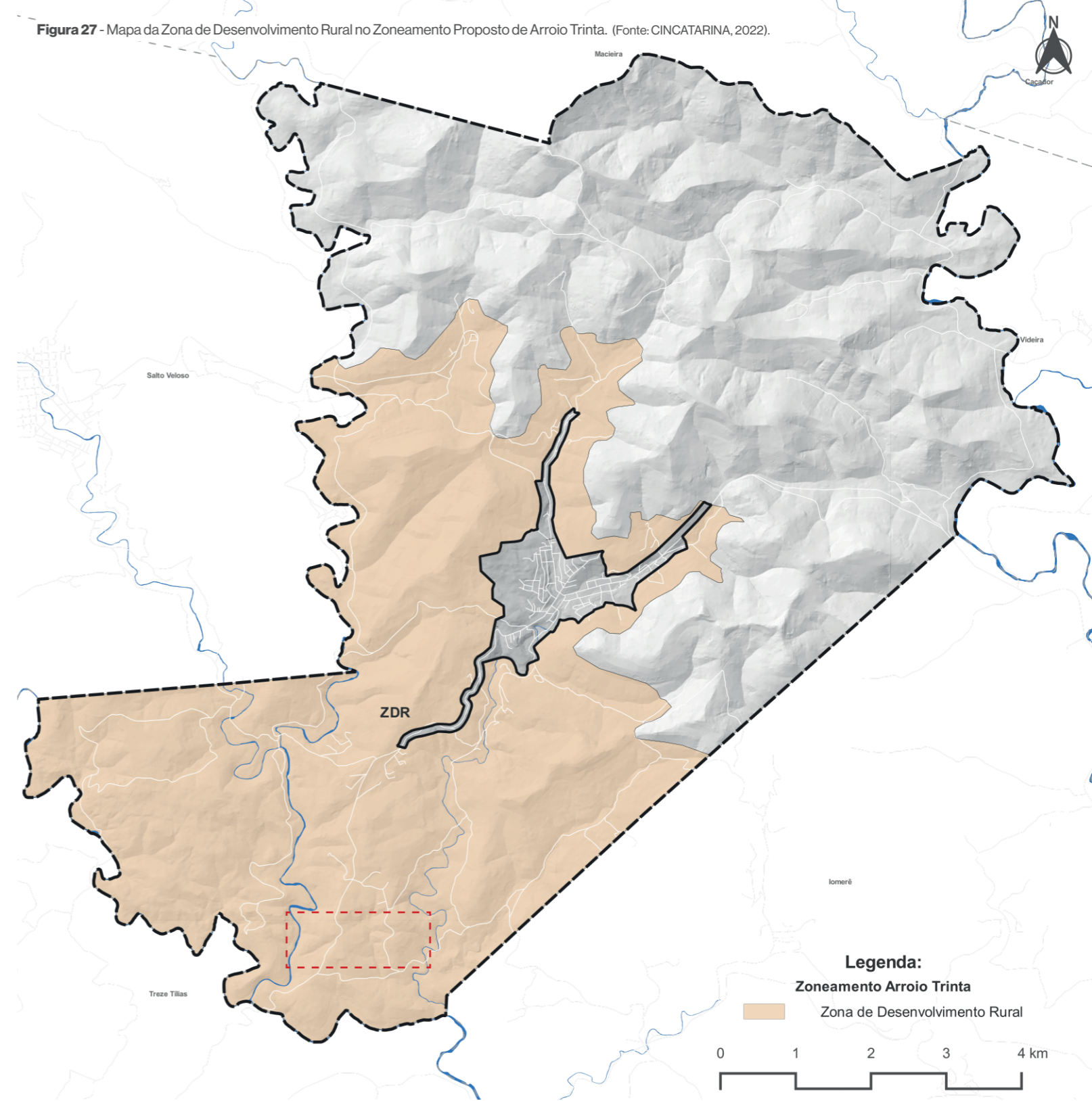


Figura 28 - Imagem Aérea da Zona de Desenvolvimento Rural no Zoneamento Proposto de Arroio Trinta. (Fonte: GOOGLE EARTH, 2019).

CORREDOR DE COMÉRCIO

SERVIÇOS DE BAIRRO

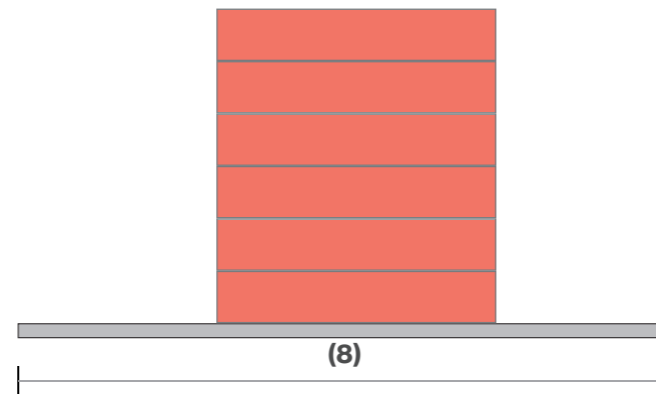
O QUE SÃO OS CORREDORES?

A definição de corredores serve para estabelecer parâmetros específicos para lotes que fizerem frente para vias estratégicas. Esses parâmetros prevalecem sobre os parâmetros urbanísticos do zoneamento.

OBJETIVO

Com o objetivo de incentivar e fomentar o uso misto e as centralidades de bairros, desenvolveu-se o **Corredor de Comércio e Serviços de Bairro (CCSB)**.

06 pav. (M)



(8) Quando inexistentes índices específicos do corredor, adotar-se-ão os parâmetros do zoneamento ao qual foi sobreposto;

Lote Mínimo:	(8)
Recuo Frontal Mínimo:	(8)
Afastamento Lateral Mínimo:	(8)
Afastamento dos Fundos Mínimo:	(8)
Taxa de Ocupação:	70%
Coefficiente de Aproveitamento:	0,2 4,2 - (uso misto) 0,2 (8) - (uso único)
Taxa de Permeabilidade:	20%

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS:

Dentre as principais características do corredor, destaca-se a permissão de construção de até 6 pavimentos e 70% de taxa de ocupação para edificações de uso misto.

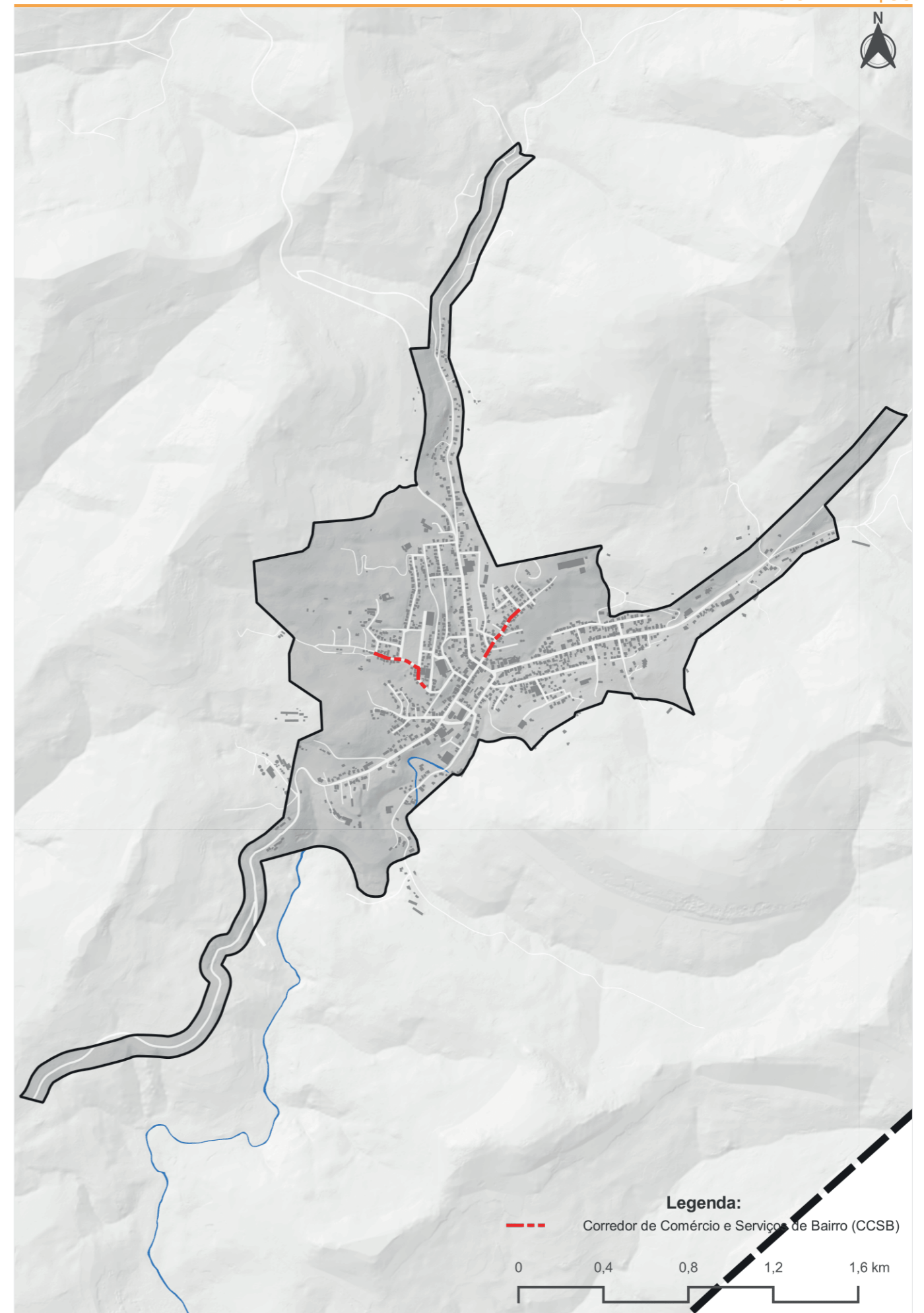


Figura 29- Mapa do Corredor de Comércio e Serviços de Bairro no Zoneamento Proposto de Arroio Trinta. (Fonte: CINCATARINA, 2022).

RESTRIÇÕES OCUPACIONAIS

As limitações de ocupação derivadas de condicionantes ambientais, como cursos d'água, declividade e áreas de risco, serão delimitadas em cartogramas específicos sobre o tema. Ainda, elas prevalecem e se sobrepõem ao zoneamento inserido.

Código Florestal
Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012

Art. 8º. A intervenção ou a supressão de vegetação nativa em **Área de Preservação Permanente** somente ocorrerá nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental previstas nesta Lei.

■ Áreas de Preservação Permanente ●

São representações da Área de Preservação Permanente (APP) de curso d'água e declividade definidas pelo Código Florestal. Devendo assim, seguir os conceitos e procedimentos exigidos por esta legislação.

■ Áreas com Restrições de Declividade ●

■ 30,00% a 49,99% ■ 50,00% a 99,99% ■ Acima de 100,00%

São áreas com o objetivo de reduzir os riscos de ocupação em encostas, propondo-se então, reduzir pela metade o coeficiente de aproveitamento nas áreas com inclinação igual o superior a 45% e proibir a ocupação nas áreas com inclinação superior a 100%.

Dessas restrições, excetua-se os terrenos com obras de contenção e estabilização, ou quando for apresentado estudo técnico específico para a área.

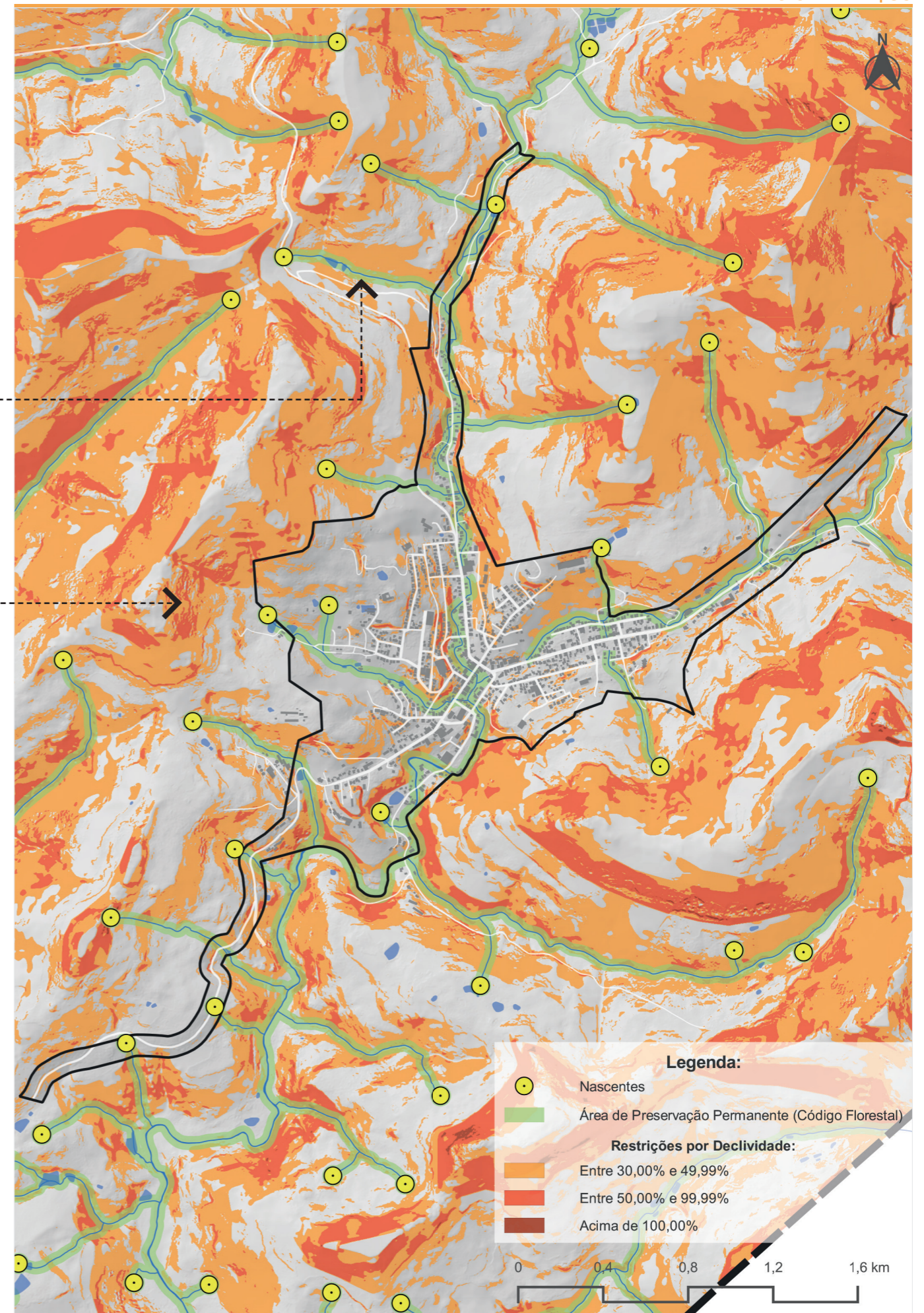


Figura 30 - Mapa de Restrições Ocupacionais. (Fonte: CINCATARINA, 2022).

OBSERVAÇÕES GERAIS

Além dos parâmetros urbanísticos já citados para cada zoneamento, cabem ainda algumas observações gerais sobre afastamentos laterais, faixas de domínio, coeficientes de aproveitamento e outros elementos utilizados na tabela de parâmetros urbanísticos.

Em qualquer caso, o recuo frontal deve considerar as faixas de domínio das rodovias.

Na **Zona Mista Central (ZMC)**, o afastamento lateral livre não desobriga o recuo de 1,50 metros caso exista abertura, dispositivo presente no Art. 1.301 do Código Civil.

Na **Zona Residencial Predominante 1 (ZRP 1)** e **Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)**, será possível ter afastamento lateral igual a zero em até 50% da fachada lateral da edificação, permitindo maior flexibilidade dos projetos.

Na **Zona Residencial Predominante 1 (ZRP1)**, **Zona Residencial Predominante 2 (ZRP2)** e **Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)**, será possível construção de edícula sobre o afastamento de fundos.

Considerando a presença dos Rios Trinta e Trintinha na área urbanizada, e os valores baixos das atuais taxas de permeabilidade para possibilitar a prevenção dos riscos, as taxas de permeabilidade mínima foram aumentadas na maioria das zonas.

Os coeficientes de aproveitamento foram adequados conforme os lotes, gabaritos e taxa de ocupação adotados para cada zona.

Foram adicionados coeficientes de aproveitamento mínimos nas zonas **Zona Mista Central (ZMC)**, **Zona Residencial Predominante 1 (ZRP 1)**, **Zona Residencial Predominante 2 (ZRP2)** e **Zona Mista Diversificada (ZMD)** com o objetivo de viabilizar a cobrança da função social da propriedade.

Código Civil

Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002

Art. 1.301. É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho.

§ 1º As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de setenta e cinco centímetros.

§ 2º As disposições deste artigo não abrangem as aberturas para luz ou ventilação, não maiores de dez centímetros de largura sobre vinte de comprimento e construídas a mais de dois metros de altura de cada piso.

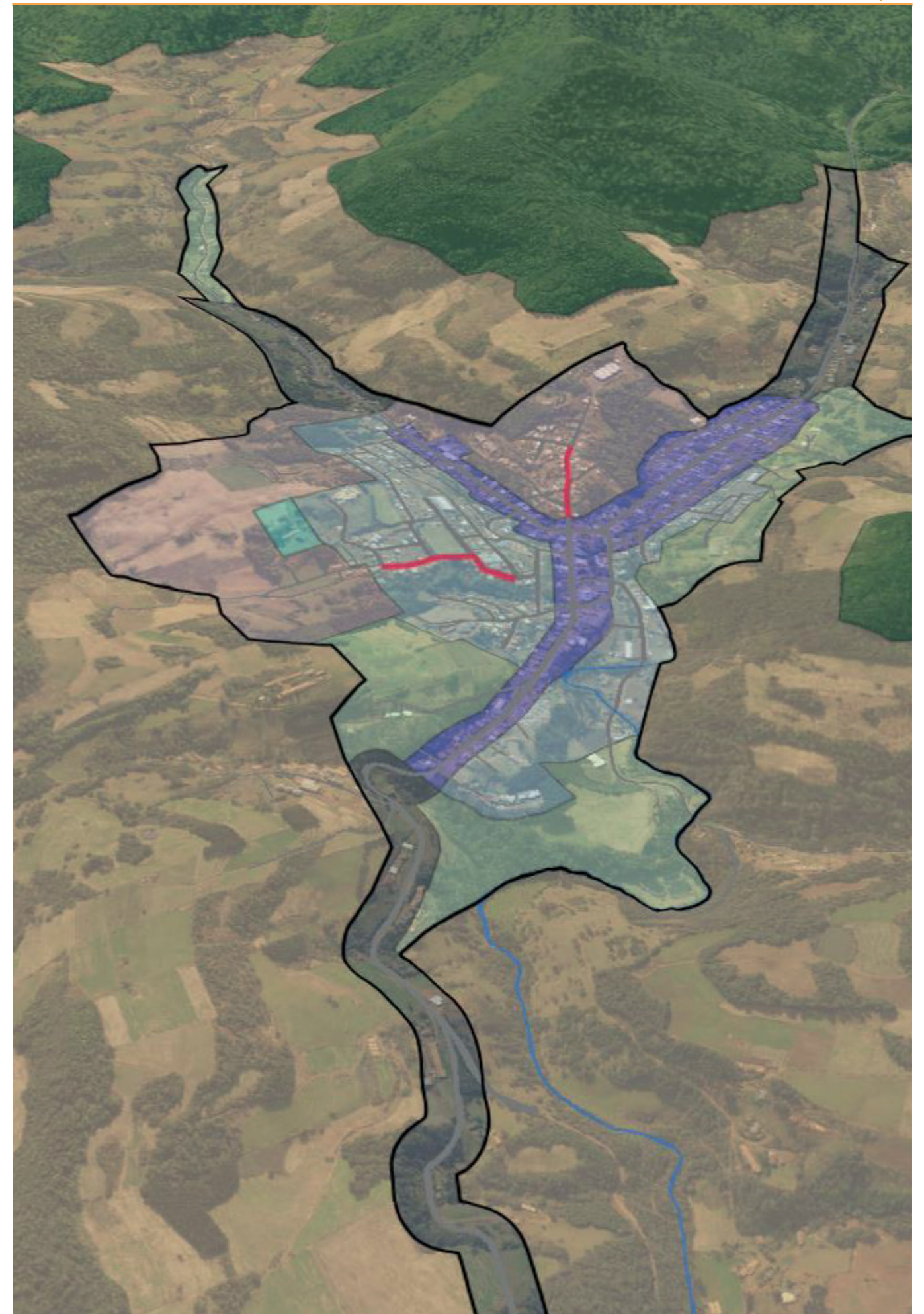
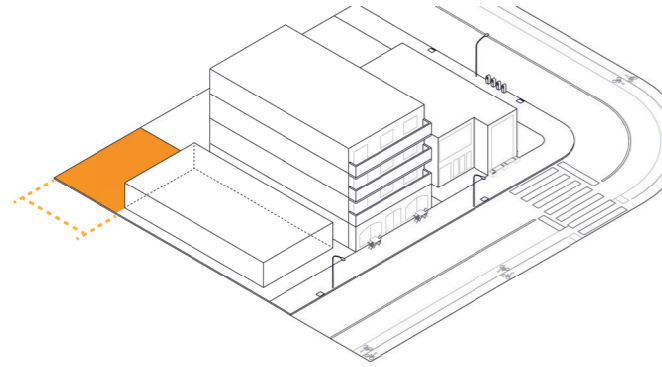
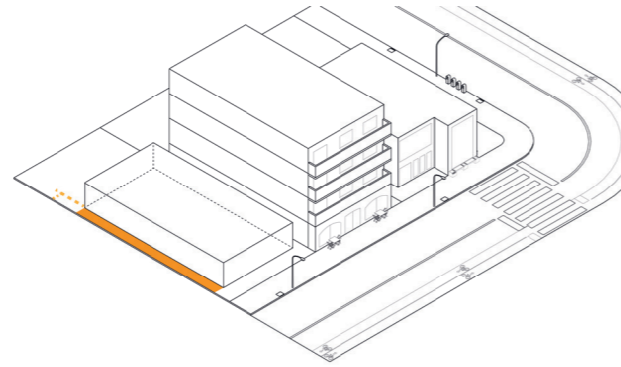


Figura 31 - Volumetria com sobreposição do zoneamento proposto. (Fonte: CINCATARINA, 2022).

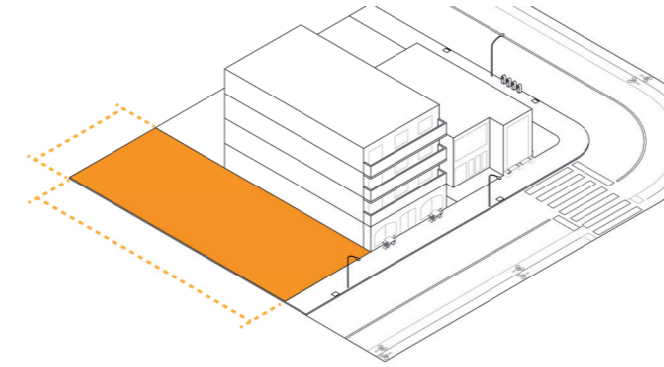
GLOSSÁRIO



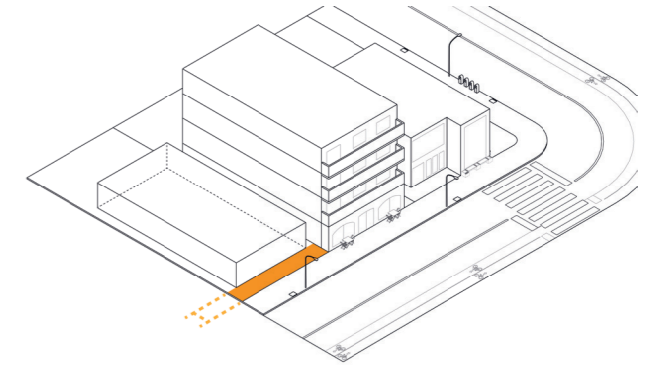
AFASTAMENTO DOS FUNDOS MÍNIMO (m): distância mínima entre as divisas laterais do terreno e a edificação, a ser considerada para novos projetos ou reformas.



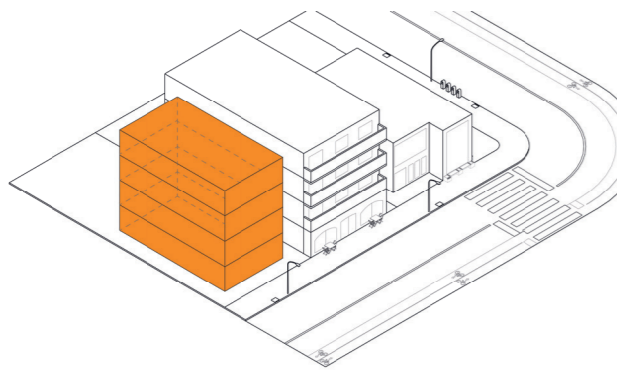
AFASTAMENTO LATERAL MÍNIMO (m): distância mínima entre as divisas laterais do lote e a edificação, a ser considerada para novos projetos ou reformas.



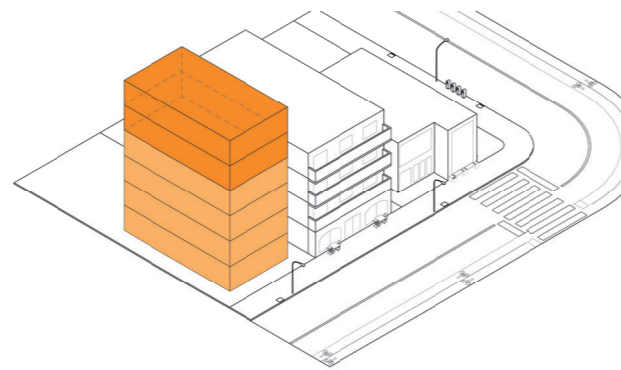
LOTE MÍNIMO (m²): área mínima para a produção de novos lotes através de loteamentos, desmembramentos, desdobros, remembramentos ou condomínios de lotes.



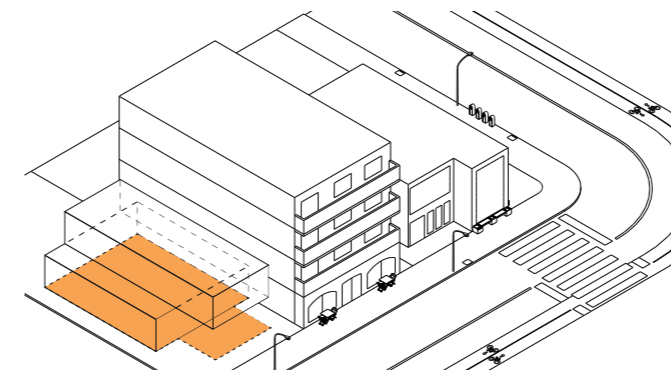
RECUO FRONTAL MÍNIMO (m): distância mínima entre a testada do lote e a edificação, a ser considerada para novos projetos ou reformas.



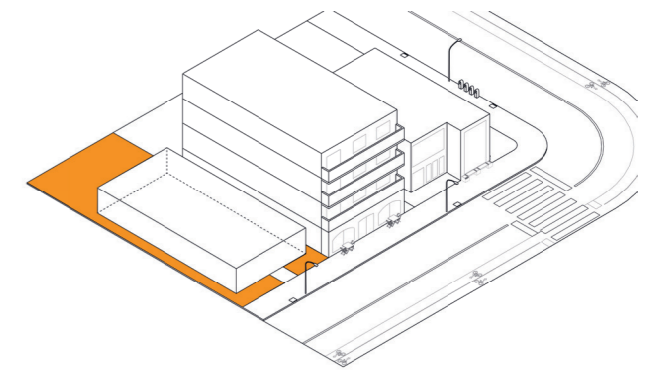
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO: relação entre a área máxima possível de construção sem o pagamento de contrapartida financeira (outorga onerosa) e a área do terreno..



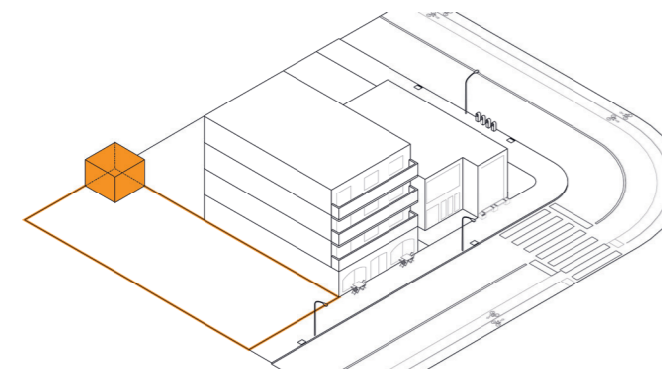
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO: relação entre a área máxima possível de construção com o pagamento de contrapartida financeira (outorga onerosa) e a área do terreno.



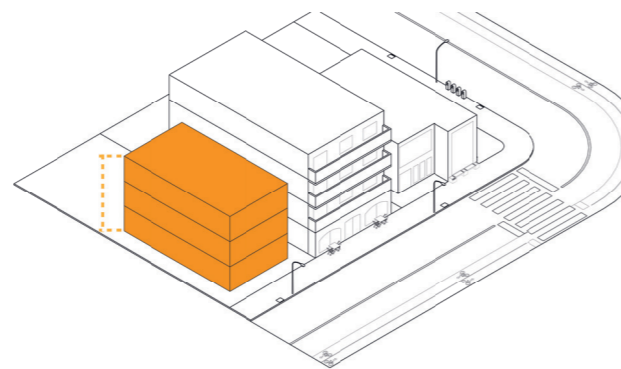
TAXA DE OCUPAÇÃO (%): relação percentual entre a área máxima de projeção de uma nova edificação e a área do terreno.



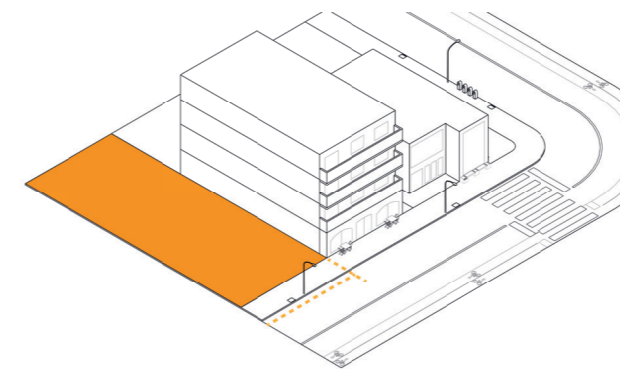
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA: relação percentual entre a área mínima permeável e a área do terreno.



COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO: relação entre a área mínima de ocupação para o cumprimento da função social da propriedade e a área do terreno.



GABARITO MÁXIMO (pavimentos): número máximo de pavimentos a ser considerado para novos projetos ou reformas.



TESTADA MÍNIMA (m): comprimento mínimo da face do lote que faz divisa com a via, a ser considerado para a produção de novos lotes através de loteamentos, desmembramentos, desdobros, remembramentos ou condomínios de lotes.



ALTERAÇÕES DA COMISSÃO DE REVISÃO

Após o envio da primeira proposta de zoneamento para a comissão, foram debatidas e realizadas alterações nos polígonos do zoneamento e parâmetros urbanísticos.

ALTERAÇÃO DE POLÍGONOS

Após reunião técnica com a equipe do CINCATARINA em 29 de setembro de 2022, além de reuniões internas, a comissão de revisão elaborou propostas de alteração para os polígonos da proposta inicial de zoneamento. Essas propostas foram analisadas pelo CINCATARINA e encaminhadas a Comissão para aprovação. Foram elas:

Alteração das áreas marcadas como ZTPA para ZRP2. Nesse caso, a sugestão da comissão foi de alterar os parâmetros urbanísticos da ZTPA para valores iguais aos da ZRP2. Com isso, a equipe do CINCATARINA propôs a revogação da primeira zona, mantendo toda a área como ZRP2.

Alteração da localização da ZEIS considerando área do Município localizada nas proximidades da Rua Luis Nesi. Após analisar a proposta, o CINCATARINA propôs polígono que estende a ZEIS até o sistema viário existente.

Alteração da ZMD localizada junto à Rua Jacob Casaletti para ZRP2. Com isso apenas o trecho lindeiro à Rua Orlando Zago continuou como ZMD.

Manutenção do corredor de comércio e serviços apenas na ZRP2, por conta da proposta de aumento de gabarito na ZRP1.

Essas alterações dos polígonos implicam também em alteração do macrozoneamento, conforme as classes que integram cada macrozona.

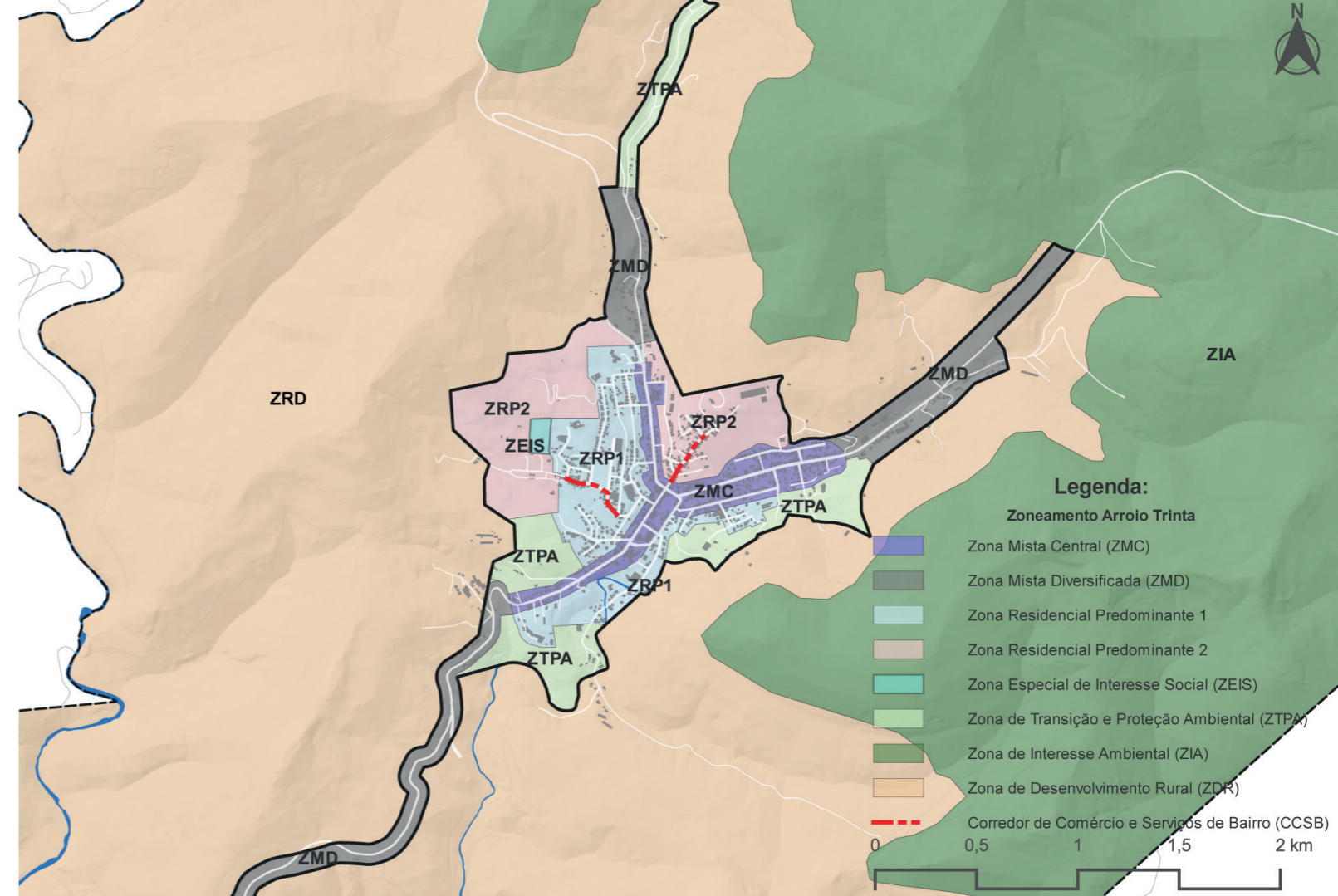


Figura 32 - Mapa da primeira proposta de zoneamento elaborada pelo CINCATARINA (CINCATARINA, 2020)

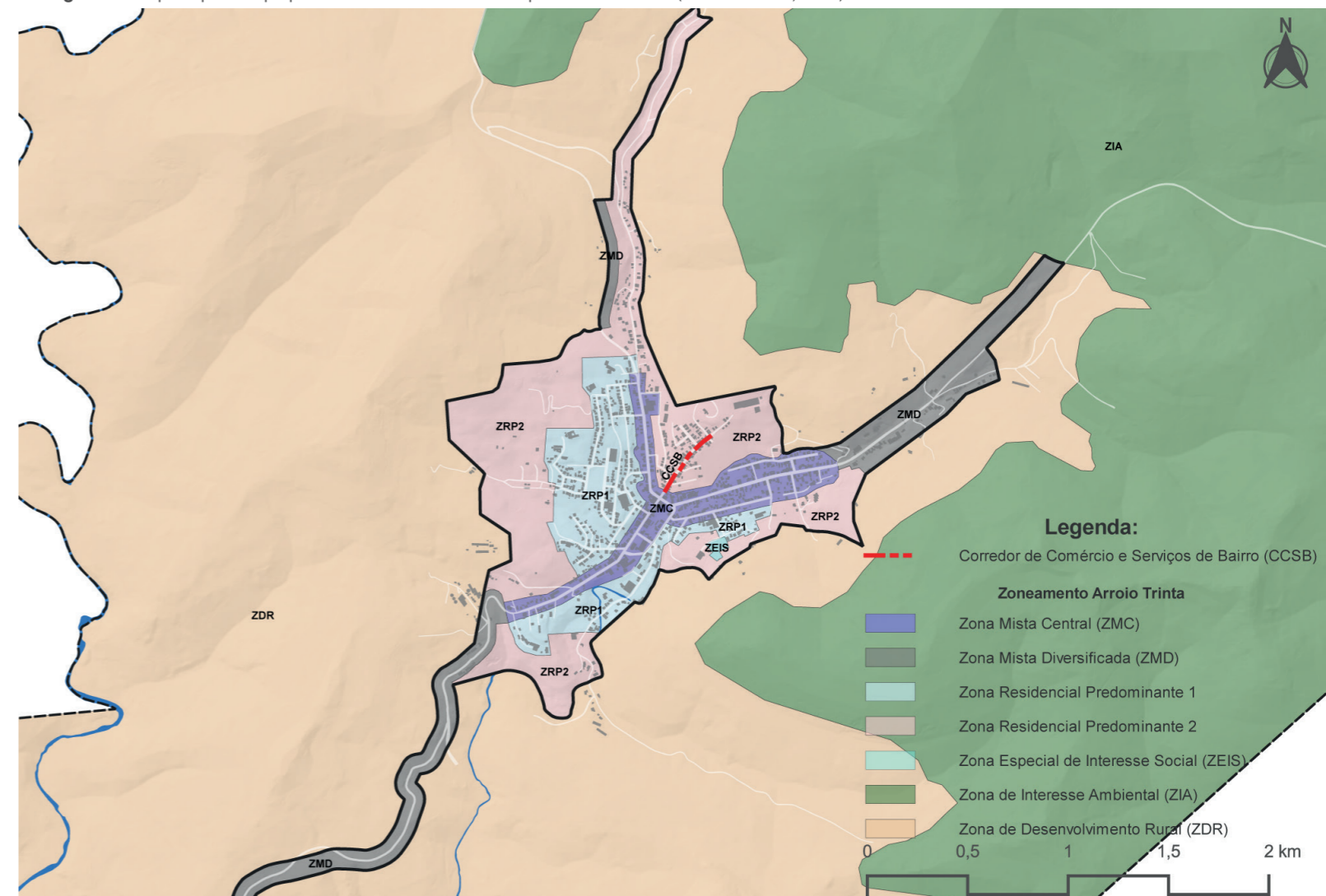


Figura 33 - Mapa do Zoneamento com as propostas de alteração feitas pela comissão.

ALTERAÇÕES NOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Em relação aos parâmetros urbanísticos, a comissão de revisão propôs:

Redução do afastamento lateral de 2,5 para 1,5 a partir do segundo pavimento na ZMC;

Redução do recuo frontal na ZEIS e ZRP2 para, respectivamente, 2 e 3 metros;

Redução do recuo frontal na ZMC para zero no caso de usos comerciais;

Aumento do gabarito máximo na ZRP 1 e na ZEIS para, respectivamente, 6 e 4 pavimentos;

Aumento da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento máximo na ZMD para, respectivamente, 70% e 2,8;

Redução da taxa de permeabilidade mínima nas zonas ZRP1, ZEIS e ZRP2 para, respectivamente, 15%, 20% e 20%.

Como foi aumentado o gabarito para 6 pavimentos em toda a ZRP 1 e, também conforme proposta da comissão, devia-se possibilitar 4 pavimentos nos corredores comerciais da ZRP 2, o CINCATARINA propôs a manutenção do corredor de comércio e serviços apenas na ZRP 2 e a redução do gabarito máximo para 4 pavimentos. Na tabela estão marcadas as alterações, vermelho e tachado para o que foi retirado e azul para o que foi adicionado.

ANEXO XX - TABELA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS													
MACROZONA	ZONAS	LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUO FRONTAL MÍNIMO (m)	AFASTAMENTO LATERAL MÍNIMO (m)		AFASTAMENTO DE FUNDOS MÍNIMO (m)	GABARITO MÁXIMO (pavimentos)	TAXA DE OCUPAÇÃO (máxima)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE PERMEABILIDADE (mínima)
				(1)	(5)					Mínimo	Básico	Máximo	
MACROZONA DE CONSOLIDAÇÃO URBANA	Zona Mista Central (ZMC)	360,00	15,00	Libre (uso comercial)	Térreo e 1º pavimento: livre	Demais pavimentos: 2,5 1,5	1,50	12 (uso misto)	70%	0,2	4,2	8,4	15%
				2,00	(2)	uso misto							
	Zona Residencial Predominante 1 (ZRP 1)	360,00	12,00	3,00	1,50	1,50	4 6	60%	0,1	1,5	2,4	25% 15%	
MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)	200,00	10,00	3,00 2,00	1,50	1,50	2 4	60%	-	1,5	-	25% 20%	
	Zona Residencial Predominante 2 (ZRP 2)	360,00	12,00 15,00	5,00 3,00	1,50	1,50	2	60%	0,1	1,2	-	25% 20%	
	Zona de Transição e Proteção Ambiental (ZTPA)	450,00	15,00	5,00	2,50	2,50	2	40%	-	1,0	-	30%	
MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	Zona Mista Diversificada (ZMD)	600,00	15,00	5,00	1,50	1,50	4	50% 70%	0,1	2,0 2,8	-	25%	
MACROZONA DE INTERESSE AMBIENTAL	Zona de Interesse Ambiental	(7)	50,00	15,00	3,00	3,00	2	-	-	-	-	80%	
MACROZONA RURAL	Zona de Desenvolvimento Rural	(7)	30,00	15,00	3,00	3,00	2	-	-	-	-	60%	
CORREDORES	Corredor de Comércio e Serviços de Bairro	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	6 (uso misto) 4 (uso misto)	70%	0,2	4,2 (uso misto)	-	20%	
							(8) (uso único)			(8) (uso único)	-		

- Quando instalado junto à rodovias, observar normas do órgão de trânsito responsável;
- Caso possua abertura lateral, deverá possuir afastamento lateral mínimo de 1,5 m.
- Poderá ser edificado com afastamento zero até 50% da fachada, para fins comerciais, deslocamentos verticais, halls de acesso e garagens;
- Poderá ser aplicado incentivo à fachada ativa, aumento de 3% na taxa de ocupação ou redução de 3% na taxa de permeabilidade. Conforme Subseção Única, da Seção I, Título IV;
- O gabarito e os afastamentos da edificação serão calculados a partir do nível térreo (acesso à edificação). Verificar Croqui XX;
- Permitido edificações isoladas (edículas) sobre o afastamento de fundos. Verificar Anexo XI e Artigo XX. Exceto em faixas sanitárias e APPs (áreas com condicionantes ambientais);
- A área mínima de cada lote, não poderá ser inferior ao módulo da exploração prevista ou à fração mínima de parcelamento (FMP), constante no CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural) do imóvel;
- Quando inexistentes índices específicos do Corredor, adotar-se-ão os parâmetros do zoneamento ao qual foi sobreposto;

REVISÃO DO PLANO DIRETOR

A revisão do Plano Diretor elaborada pelo CINCATARINA resulta em lei municipal que organiza o crescimento e o funcionamento da cidade. Considera-se o Projeto da Cidade que queremos. Engloba princípios e regras orientadoras da ação dos agentes (públicos e privados) que constroem e utilizam o espaço urbano. Estes princípios inseridos no Plano Diretor é que vão nortear a construção dos outros níveis de planejamento.

O Consórcio Interfederativo Santa Catarina CINCATARINA é um consórcio Público, Multifinalitário, constituído na forma de associação Pública com personalidade jurídica de direito público e natureza autárquica interfederativa.



CNPJ: 12.075.748/0001-32

www.cincatarina.sc.gov.br

cincatarina@cincatarina.sc.gov.br

Sede do CINCATARINA
Rua General Liberato Bittencourt, 1885, 13º Andar, Sala 1305,
Bairro Canto Florianópolis/Estado de Santa Catarina – CEP 88.070-800
Telefone: (48) 3380 1620

Central Executiva do CINCATARINA
Rua Nereu Ramos, 761, 1º Andar, Sala 01, Centro
Fraiburgo/Estado de Santa Catarina – CEP 89.580-000
Telefone: (48) 3380 1621