



CINCATARINA

*Inovação e Modernização
na Gestão Pública*

**CONSÓRCIO INTERFEDERATIVO
SANTA CATARINA**

REVISÃO DO PLANO DIRETOR Zoneamento Fraiburgo



@cincatarina



/cincatarina



www.cincatarina.sc.gov.br



cincatarina@cincatarina.sc.gov.br



Análise de dados

DIAGNÓSTICO

Leitura Comunitária

Oficinas, Conferências

On-line

Formulário, e-mail



Leitura Técnica

**Uso e ocupação;
imagem da cidade;
análise lei vigente;
topografia;
infraestrutura existente;
Gabarito;
Densidade habitacional;
entre outros...;**

Diagnóstico Leitura Comunitária

10 894 
Reuniões Participações

Falta áreas verdes e de lazer

AUMENTO T.P ALAGAMENTOS

Falta área industrial

**Rever T.O, recuos e
usos do solo**

**Falta diversidade
econômica;**

**NECESSIDADE DE
ÁREAS MISTAS**

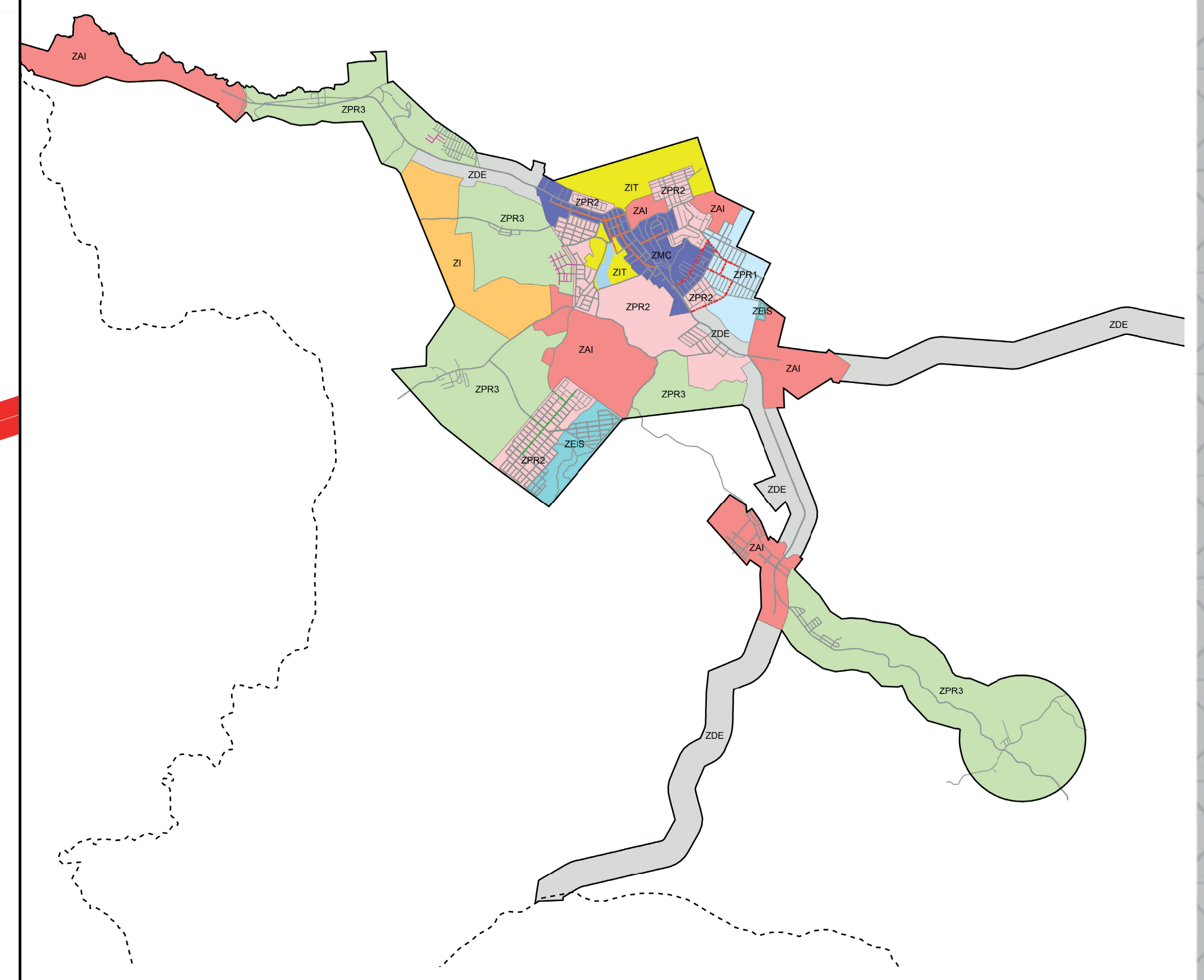
Ações voltadas à geração de
empregos



Vigente:



Proposta:





Revisão do Zoneamento

Vigente:

18 Zonas

Proposta:

10 Zonas

3 Corredores



Revisão do Zoneamento

- Está de acordo com a linearização do desenvolvimento, ou seja, segue a lógica da imagem da cidade;
- Criar novos eixos e oportunidades;
- Fomentar de uso misto, minimizar os deslocamentos, flexibilizar as zonas e atividades;
- Crescimento radial conforme infraestrutura existente ou seja, adensar as áreas com maior infraestrutura, permitindo maior gabarito, fluxo e usos diversificados;
- Limitar por gabarito para que não haja um desordenamento no crescimento da cidade perante infraestruturas;
- Melhorar a qualidade de vida;



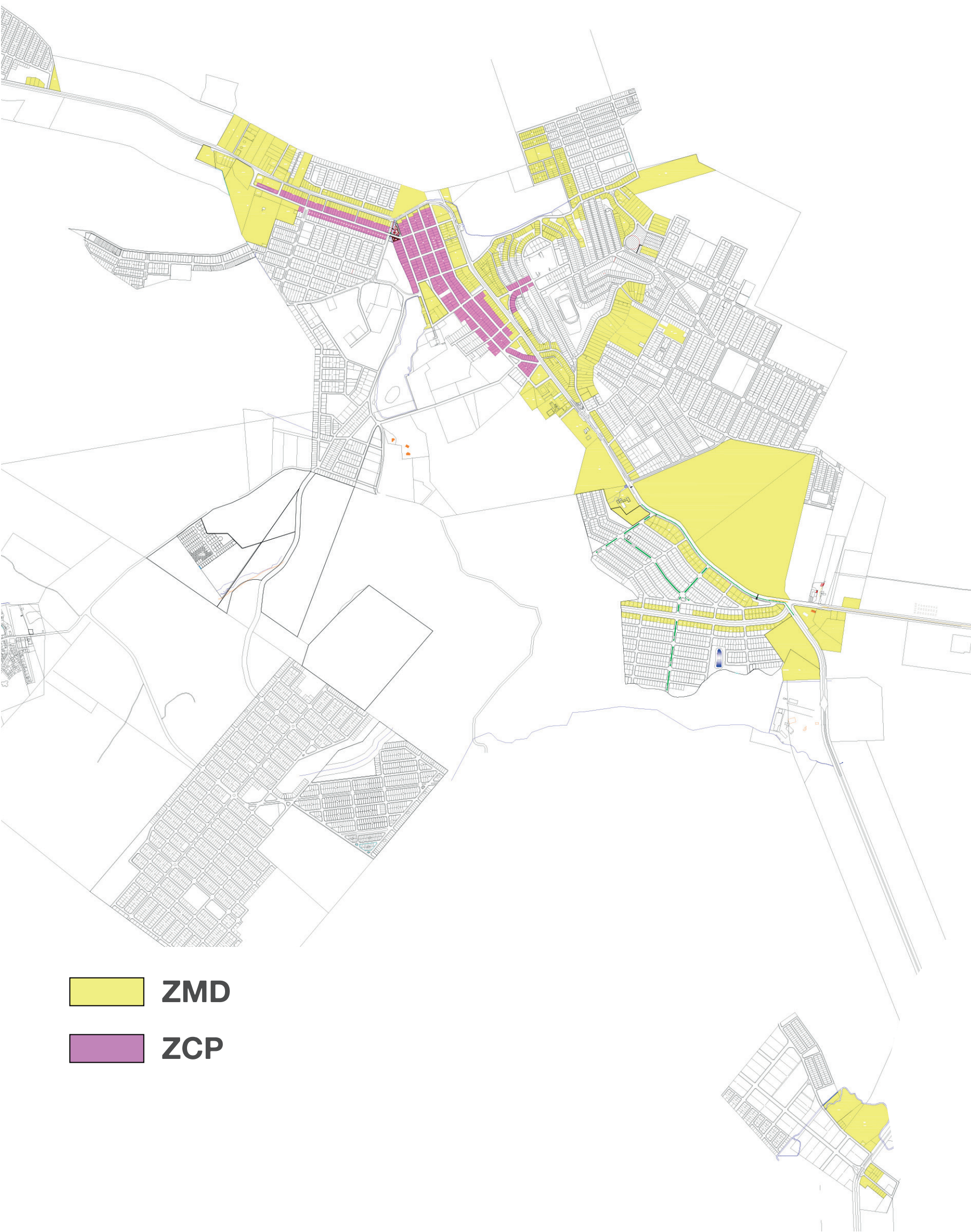
Revisão do zoneamento

Proposta:

3 zonas residencias;
1 zona especial de interesse social;
2 zonas industriais;
1 zona mistra central;
1 zona de interesse turístico;
1 zona de desenvolvimento;
1 zona rural ;

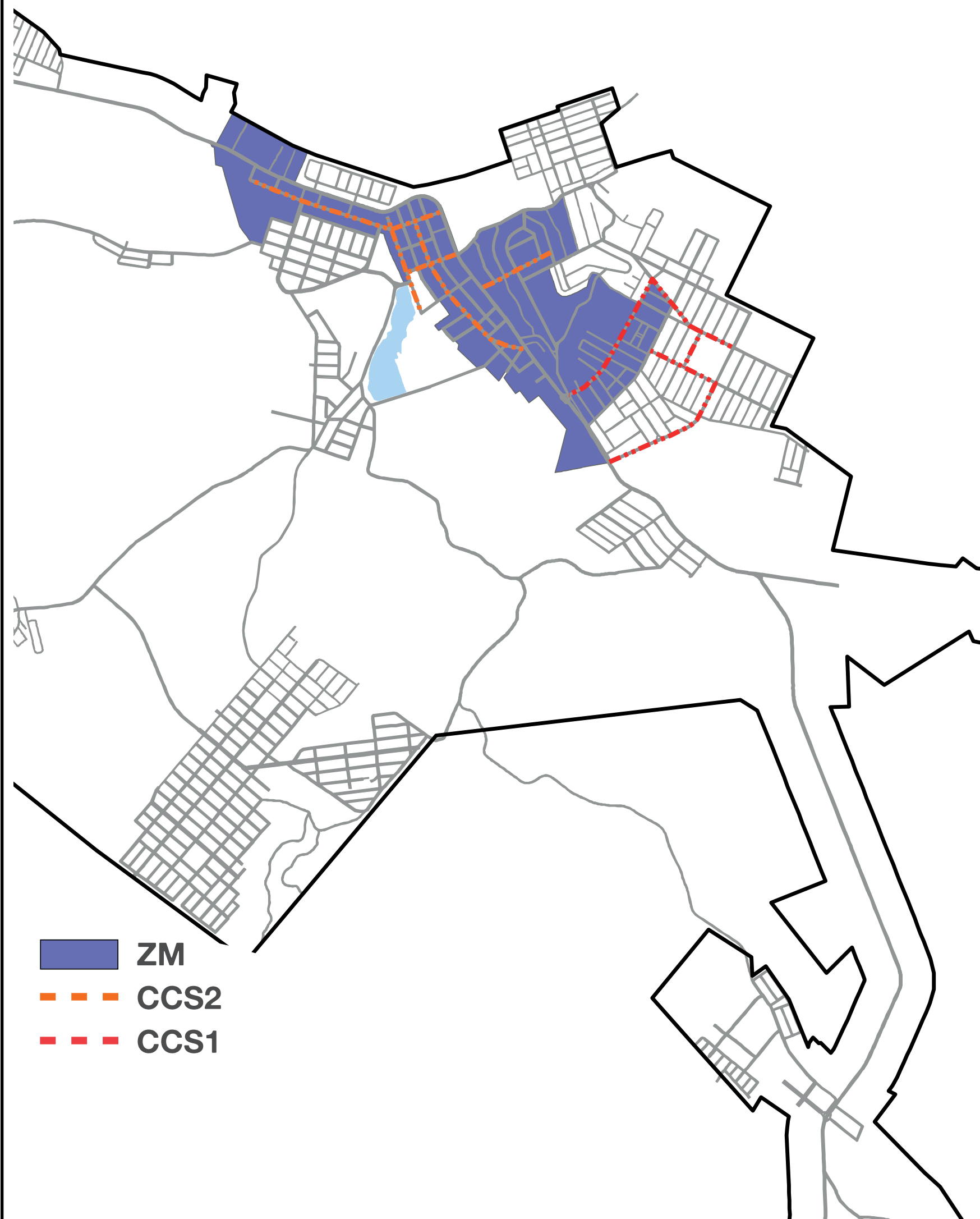
3 corredores de comércio e
serviço;

Vigente:



ZMD
ZCP

Proposta:



ZM
CCS2
CCS1

Zona Mista:

Vigente:

- T.O Comercial livre, o que possibilita ocupar o terreno em sua totalidade com 3 paredes cegas.
- Ausência de taxa de permeabilidade;
- Zonas com o mesmo parâmetro urbanístico;

Proposta:

- Incentivo ao uso misto e diversificado (c.a);
- Adição de taxa de Permeabilidade;
- Aumento de Recuos e afastamentos para maior ventilação e insolação criando ambientes mais salubres;
- Adição de coeficiente mínimo de 0,10;
- incentivo a fachada ativa;
- Criação de Corredores;

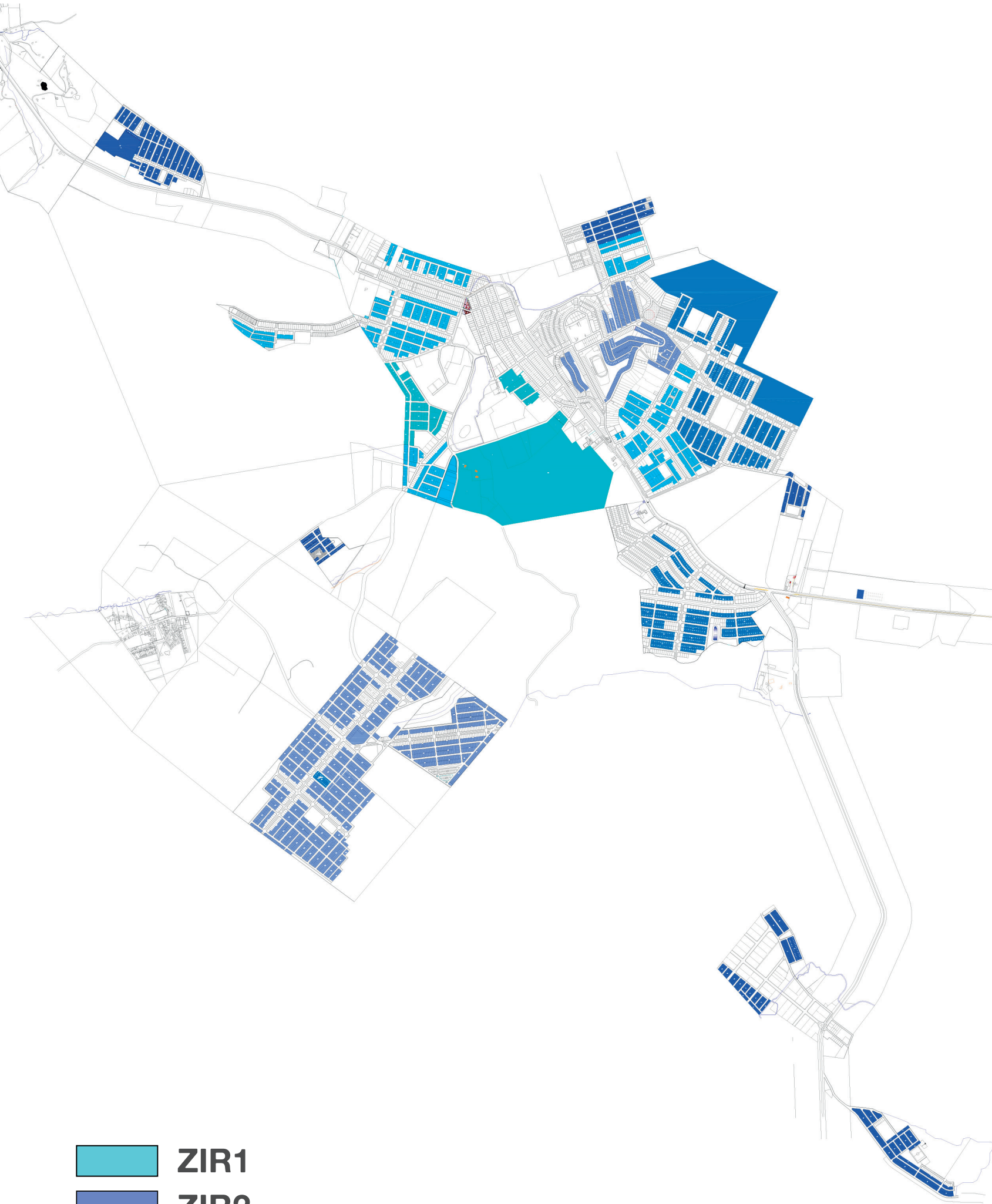
Vigente:

Lote Min.	450	450
Testada	15	15
Recuo	C 1,5 R 5	C 1,5 - R 5
Afast.	1,50 Abert	1,50 Abert.
T. O.	CL. R 70%	CL - R 70%
C. A.	8b 9m	8b 9m
T. P.	0%	0%

Proposta:

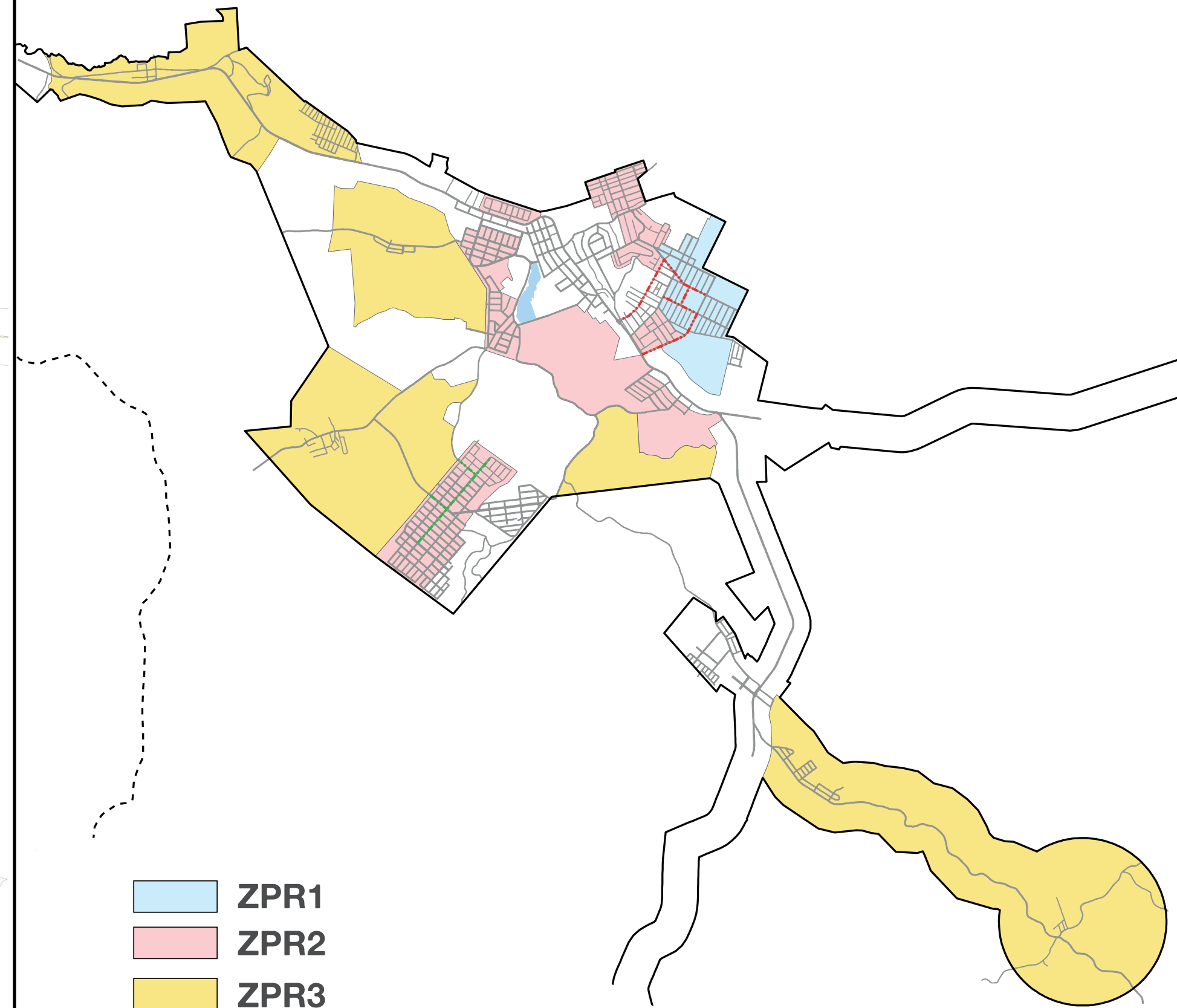
Gabarito	8	10	8
Lote Min.	450	-	-
Testada	15	-	-
Recuo	2	-	-
Afast.	1,50* T h8	-	-
T. O.	70%	80%-70%	80%- 70%
C. A.	5,2* - 4,2	7,2 - 8,6	5,8b 7,2m
T. P.	20%	15%	15%

Vigente:



- ZIR1
- ZIR2
- ZIR3
- ZIR4
- ZIR5

Proposta:



- ZPR1
- ZPR2
- ZPR3

Zonas Residenciais:

Vigente:

- ZIR1 - Próximo à area central com lotes grandes;
- ZIR4 - lotes desfavoráveis ao uso diversificado.
- ZIR5 - Lote mínimo em desconformidade a lei estadual 17492

Proposta:

- Adensamento radial conforme infraestrutura existente;
- Incentivo ao uso misto;
- Aumento de taxa de permeabilidade;
- Aumento de Recuos e afastamentos para maior ventilação e insolação criando ambientes mais salubres;

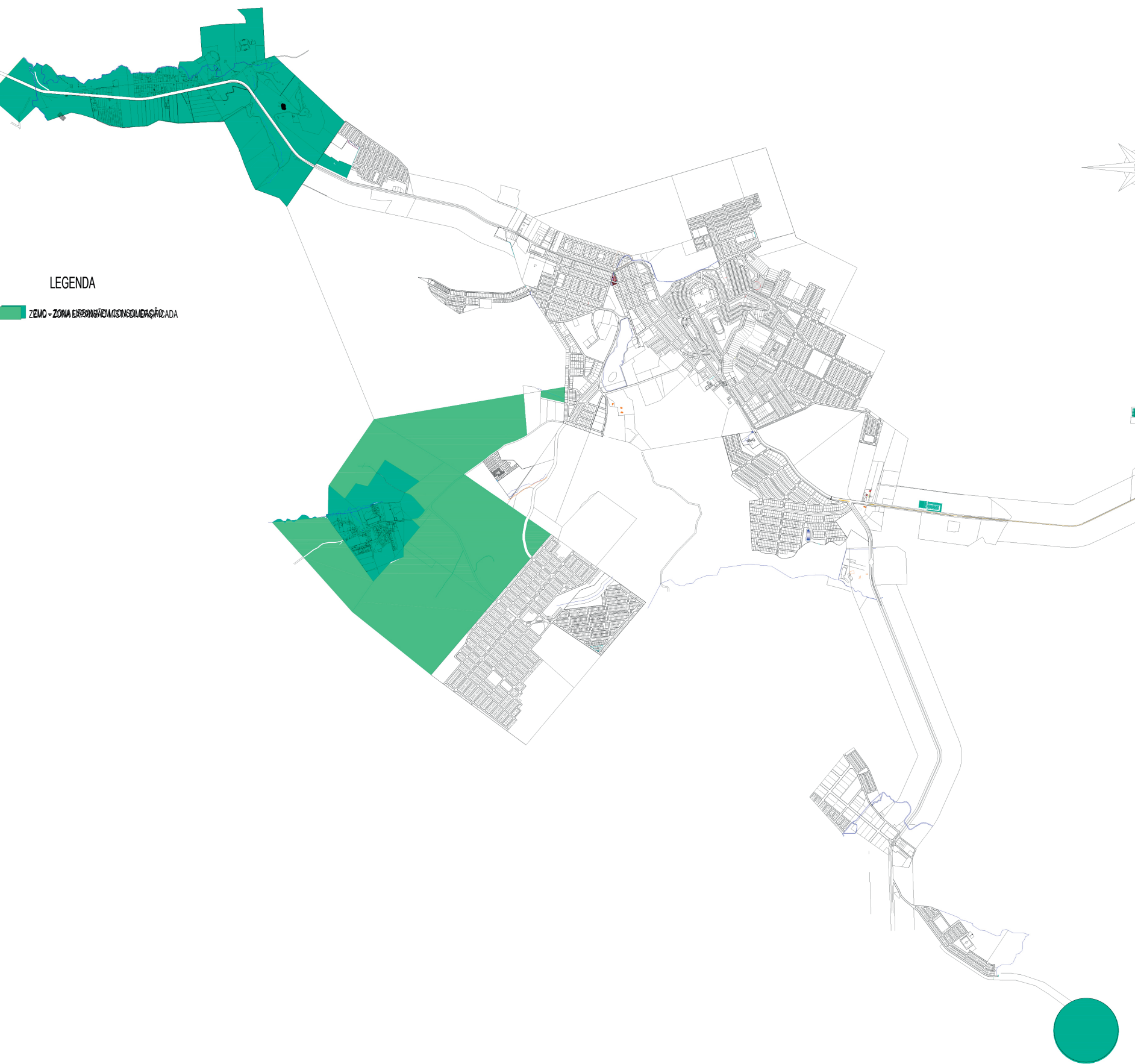
Vigente:

Lote Min.	600	360	450	450	240
Testada	20	12	15	15	12
Recuo	5	3	3	5	3
Afast.	1,50 Abert.	1,50 Abert	1,50 Abert	1,50 Abert	1,50 Abert
T. O.	50%	60%	60%	60%	60%
C. A.	3b 4m	3	3	4	4
T. P.	15%	20%	15%	15%	10%

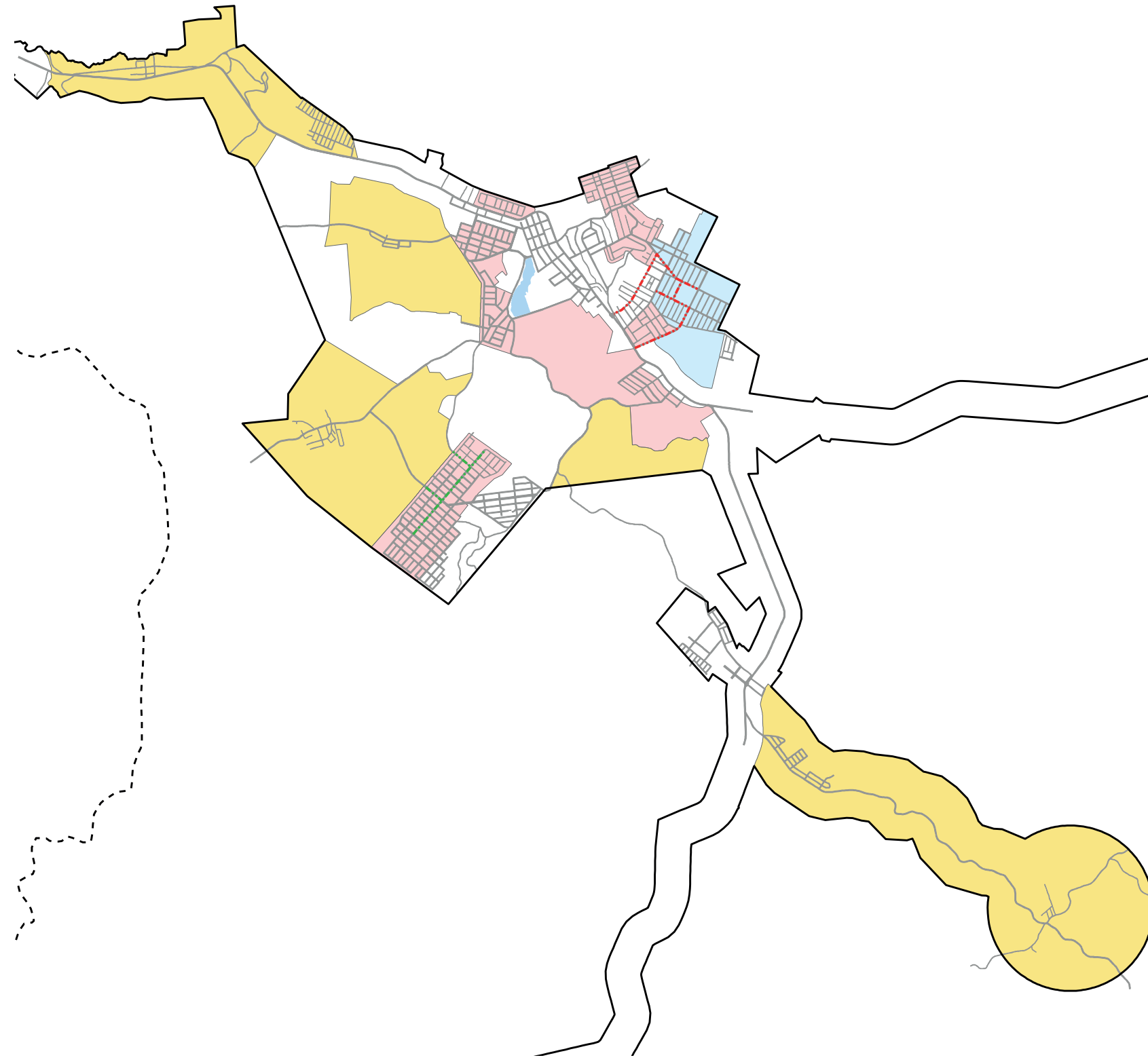
Proposta:

Gabarito	6	4	2
Lote Min.	450	360	360
Testada	15	12	12
Recuo	3	3	3
Afast.	1,50T H8	1,50	1,50
T. O.	65% - 60T	60%	60%
C. A.	4	2,4	1,2
T. P.	25%	25%	25%

Vigente:



Proposta:



ZUC
 ZEMD

ZPR1
 ZPR2
 ZPR3

Zonas Residenciais;

Vigente:

- ZUC - área urbana já consolidada e com lote mínimo em desconformidade com a legislação estadual 17492.
- ZEMD - área com pouca infraestrutura e índices elevados.

Proposta:

- Adensamento Radial conforme infraestrutura existente;
- Incentivo ao uso misto;
- Aumento de taxa de permeabilidade;
- Aumento de Recuos e afastamentos para maior ventilação e insolação criando ambientes mais salubres;

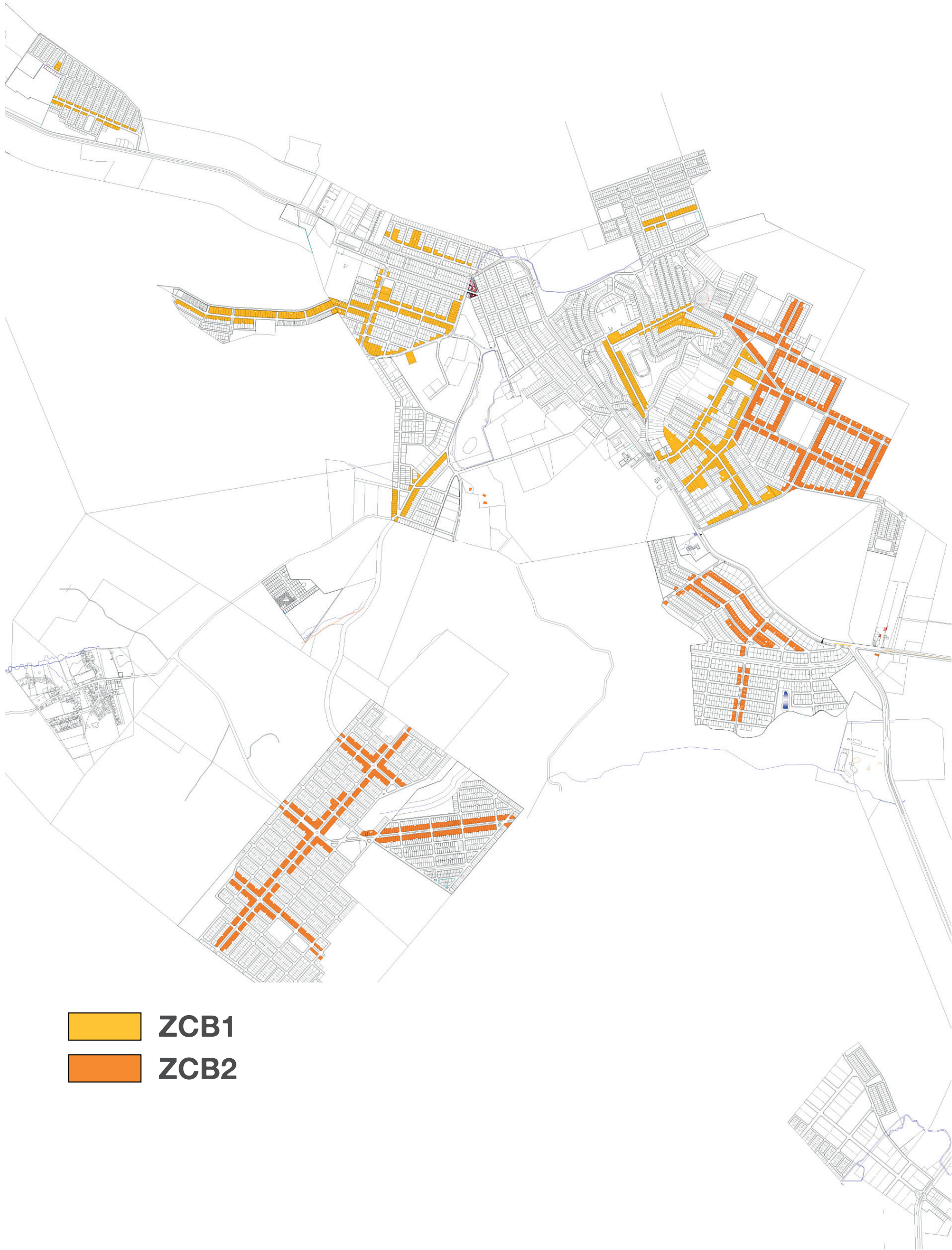
Vigente:

Lote Min.	600	240
Testada	20	12
Recuo	5	3
Afast.	1,50 Abert.	1,50 Abert
T. O.	70%	60%
C. A.	5	1
T. P.	20%	20%

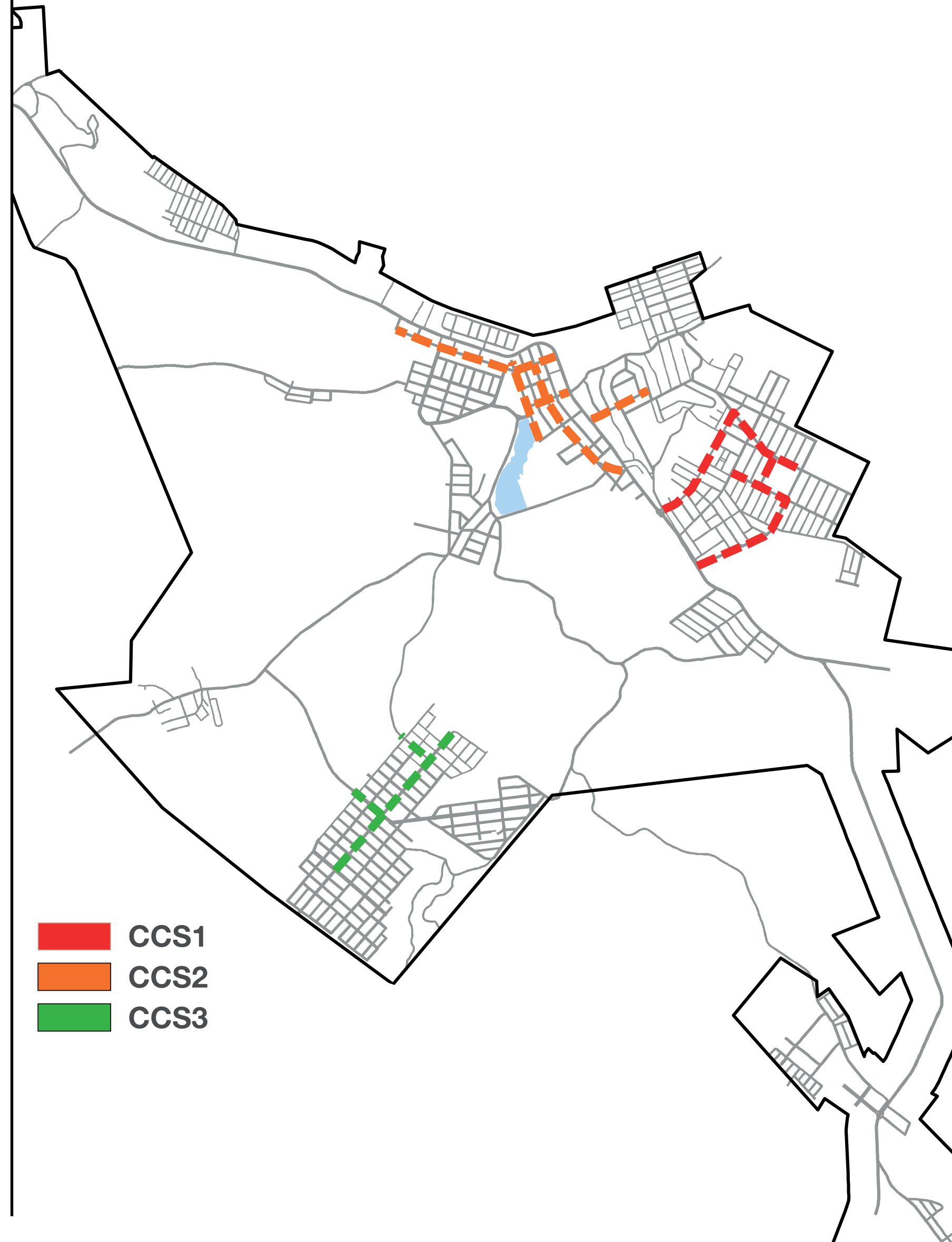
Proposta:

Gabarito	2
Lote Min.	360
Testada	12
Recuo	3
Afast.	1,50
T. O.	60%
C. A.	1,2
T. P.	25%

Vigente:



Proposta:



Corredores de Comércio e Serviço

Vigente:

- Fazem a função dos corredores;
- Baixa taxa de permeabilidade;

Proposta:

- Sobreposto à zona, ou seja, quando inexistentes índices específicos dos corredores adotar-se-ão os índices do zoneamento ao qual foi sobreposto;
- Incentivo ao uso misto (T.O);
- Outorga Onerosa CCS1 e CCS2;

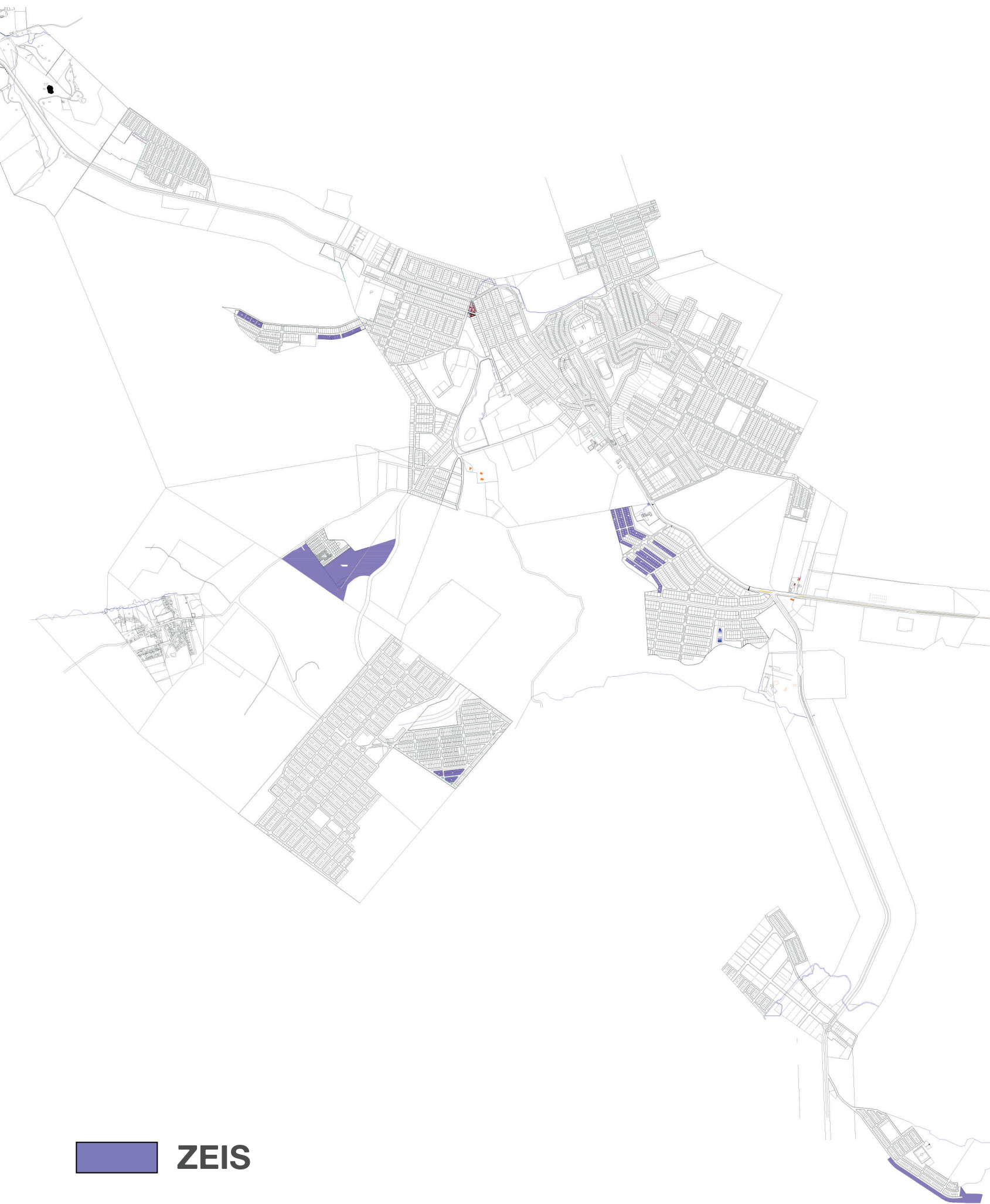
Vigente:

Lote Min.	450	450
Testada	15	15
Recuo	3	5
Afast.	1,50 abert	1,50 abert
T. O.	70%	70%
C. A.	6b 8m	6b 7m
T. P.	10%	10%

Proposta:

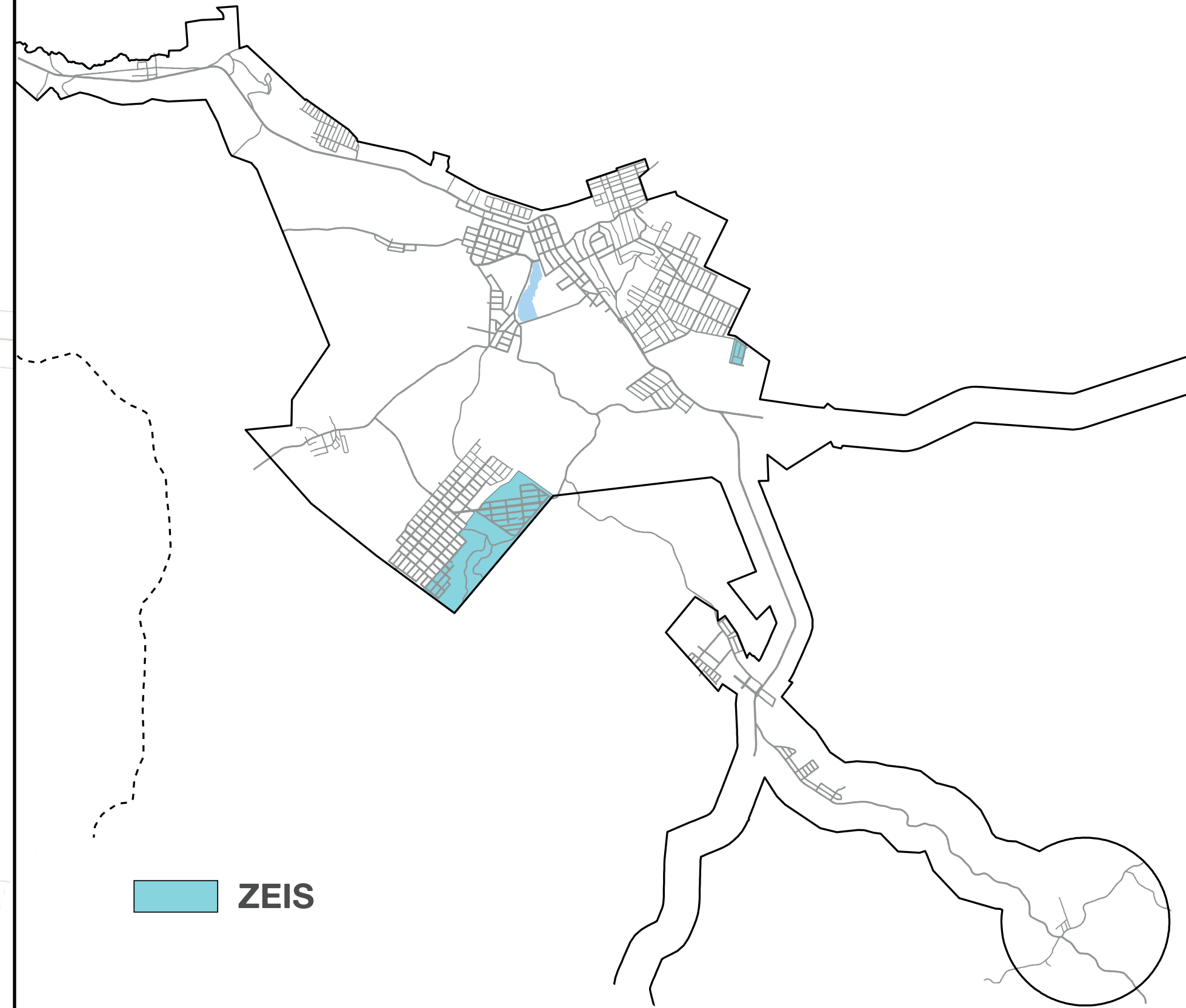
Gabarito	8	10	6
Lote Min.	-	-	-
Testada	-	-	-
Recuo	-	-	-
Afast.	-	-	-
T. O.	80%- 70%	80%- 70%	70%- 65%
C. A.	5,8b 7,2m	7,2b 8,6m	4,2
T. P.	15%	15%	15%

Vigente:



ZEIS

Proposta:



ZEIS

Zona Especial de Interesse Social

Vigente:

- Tem por objetivo destinar prioritariamente a produção de habitações de interesse social e ampliação de equipamentos beneficiando a população de baixa renda, já existindo no local conjunto habitacional popular

Proposta:

- Destinada predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novos conjuntos habitacionais conforme demanda do município.
- Adição no c.a
- Proposta de cota de equidade para novos loteamentos.

Vigente:

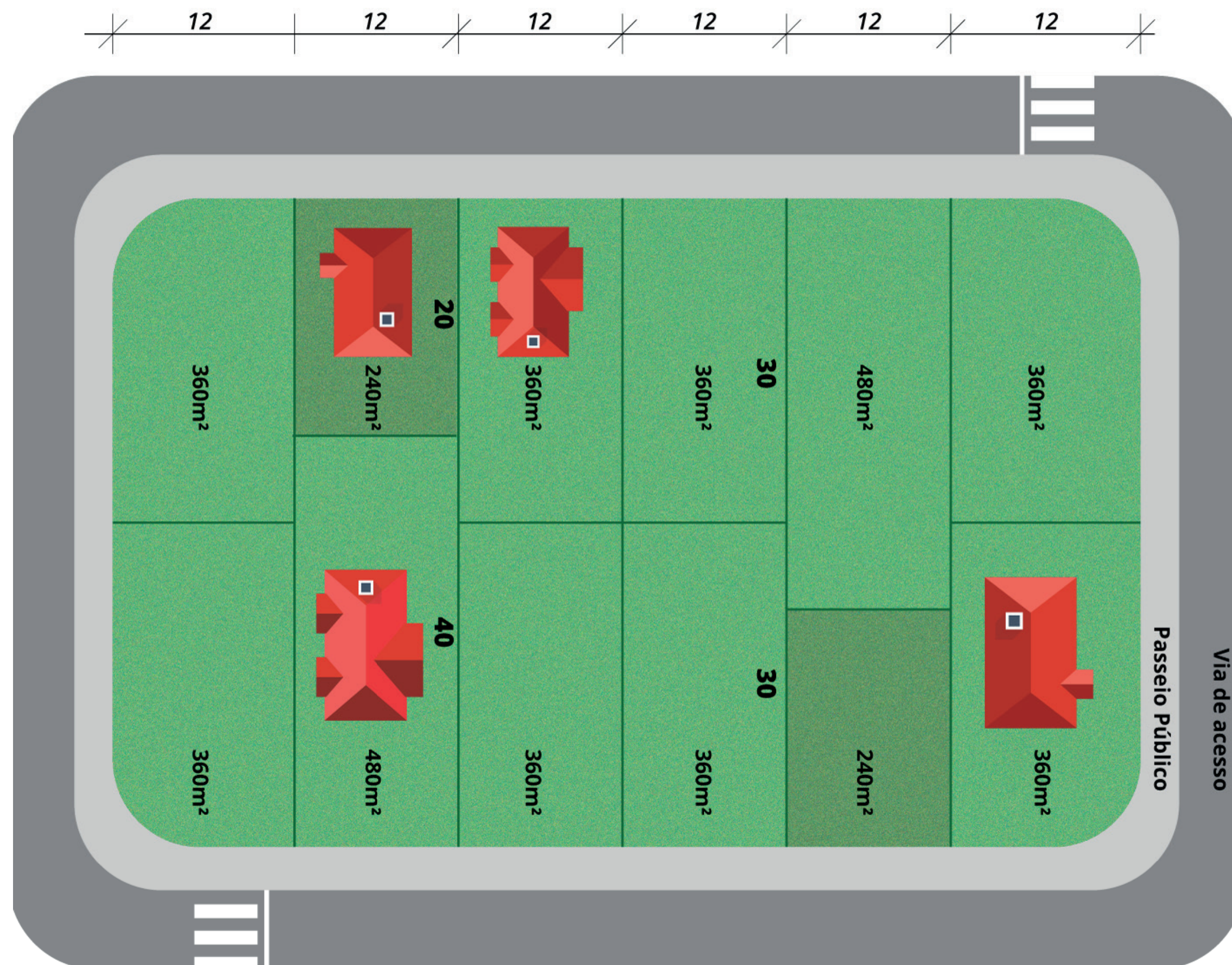
Lote Min.	240
Testada	12
Recuo	3
Afast.	1,50 abert
T. O.	60%
C. A.	1
T. P.	10%

Proposta:

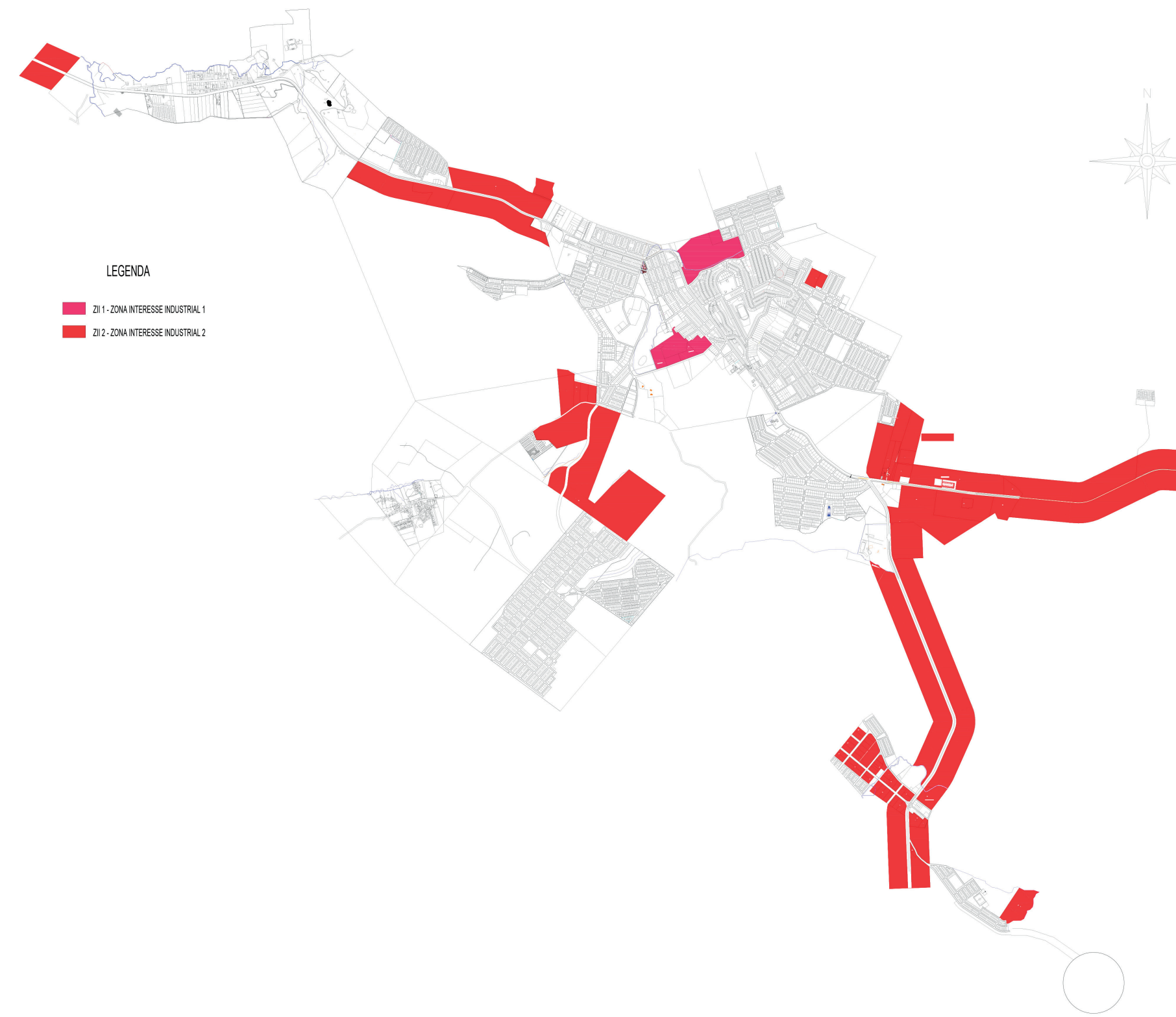
Gabarito	2
Lote Min.	240
Testada	12
Recuo	3
Afast.	1,50
T. O.	60%
C. A.	1,2
T. P.	25%

Cota de Equidade Social:

Cota de equidade para novos loteamentos: 5 % da area loteavel ser de interesse social, para inclusão, com mesma testada, e fundos menor.

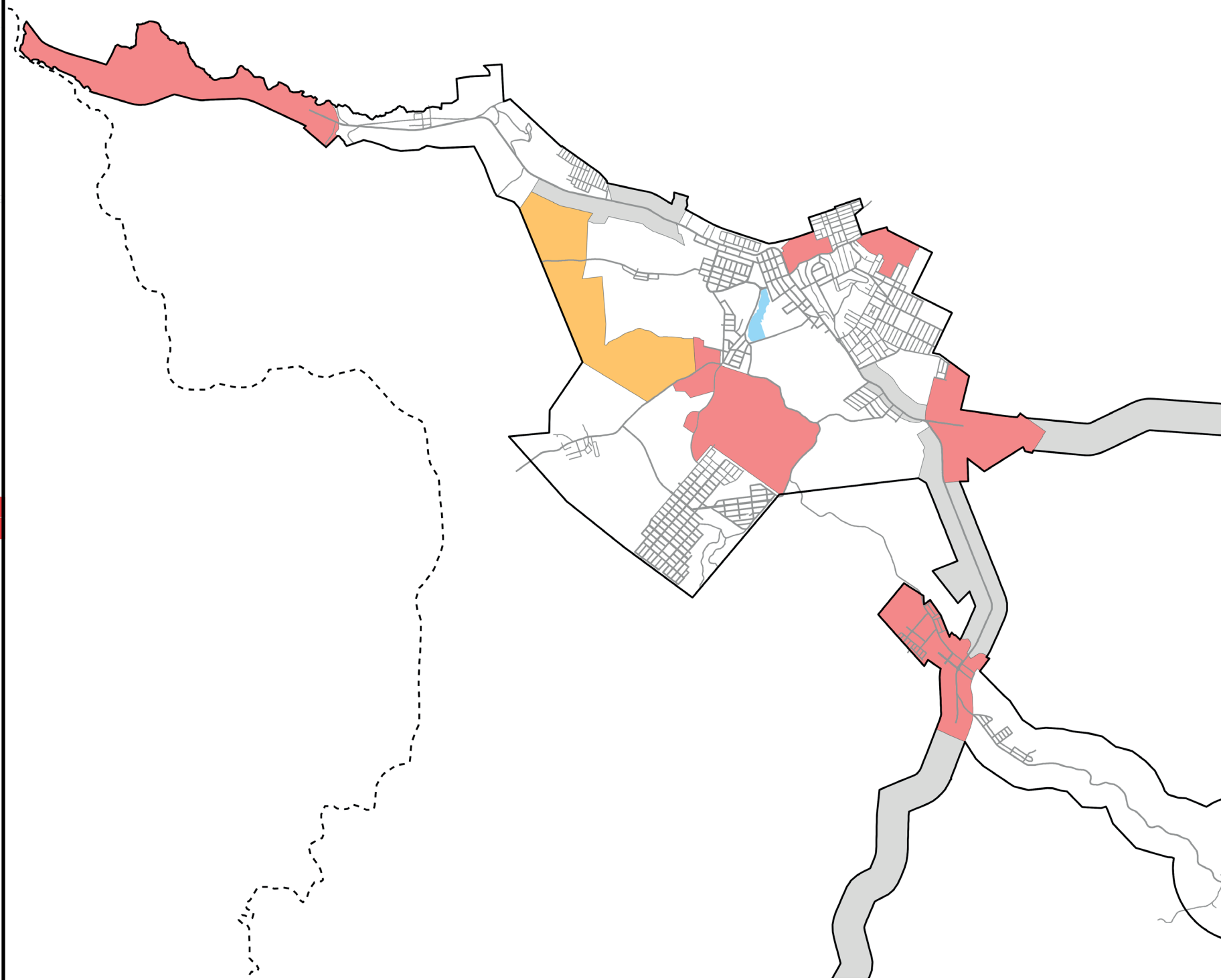


Vigente:



ZI1
ZI2

Proposta:



ZDE
ZI
ZAI

Zonas com potencial de incômodo

Vigente:

- ZI1 - Áreas industriais consolidadas;
- ZI2 - Parâmetros reduzidos;
- exigido Criação de Barreiras Verdes.

Proposta:

- Criação da ZAI transição ou apoio industrial, destinada abertura de empresas e fábricas de pequeno e médio porte em locais com baixo adensamento;
- ZI - área com baixo adensamento, próxima rede viária;
- ZD - localizada em importante rede viária, com potencial de incômodo ao uso residencial;
- Quando lote confrontante com outra zona, criar corredor verde;

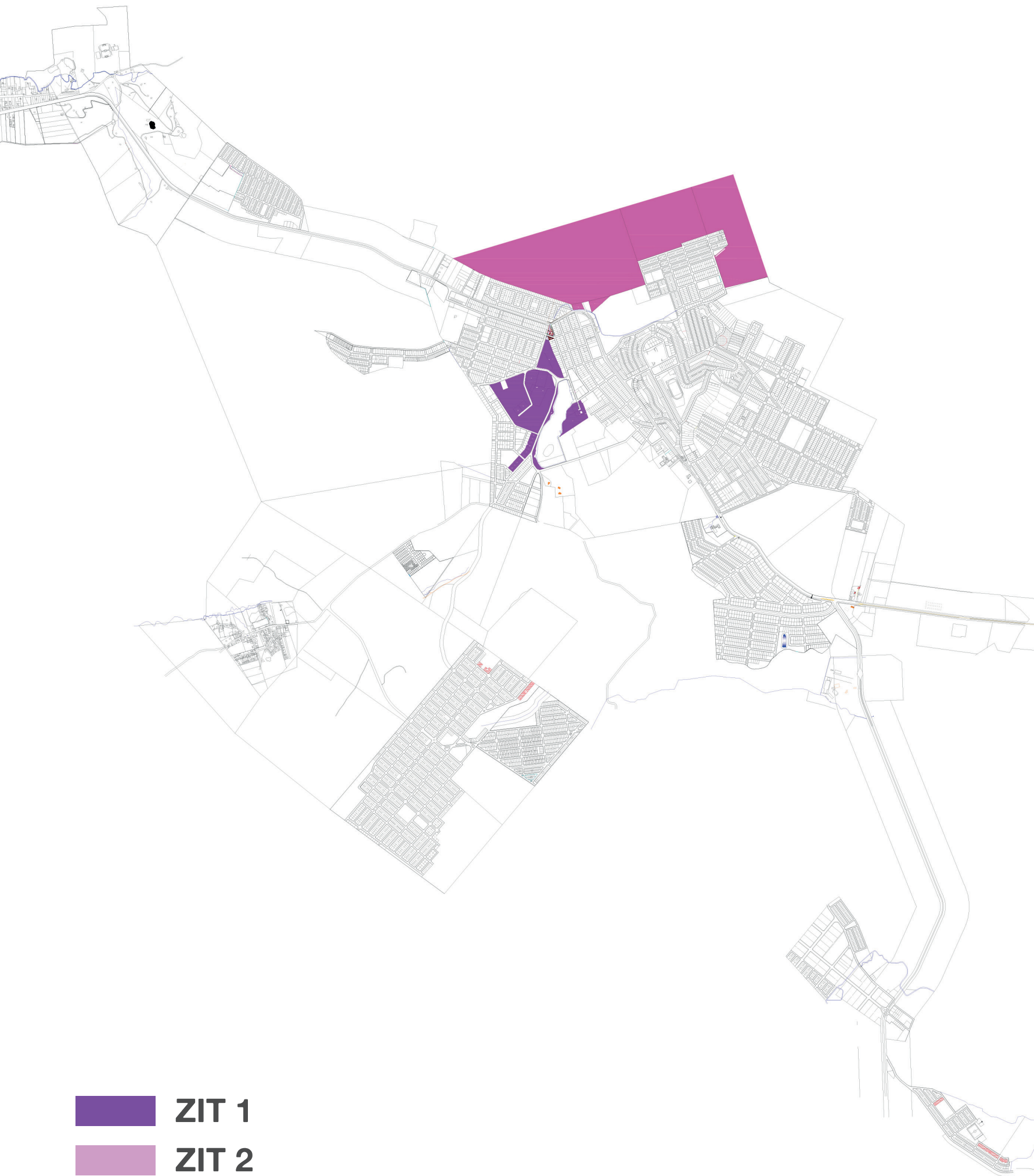
Vigente:

Lote Min.	-	1800
Testada	-	30
Recuo	10	10
Afast.	10	1,50 abert
T. O.	70%	70%
C. A.	livre	3m
T. P.	20%	20%

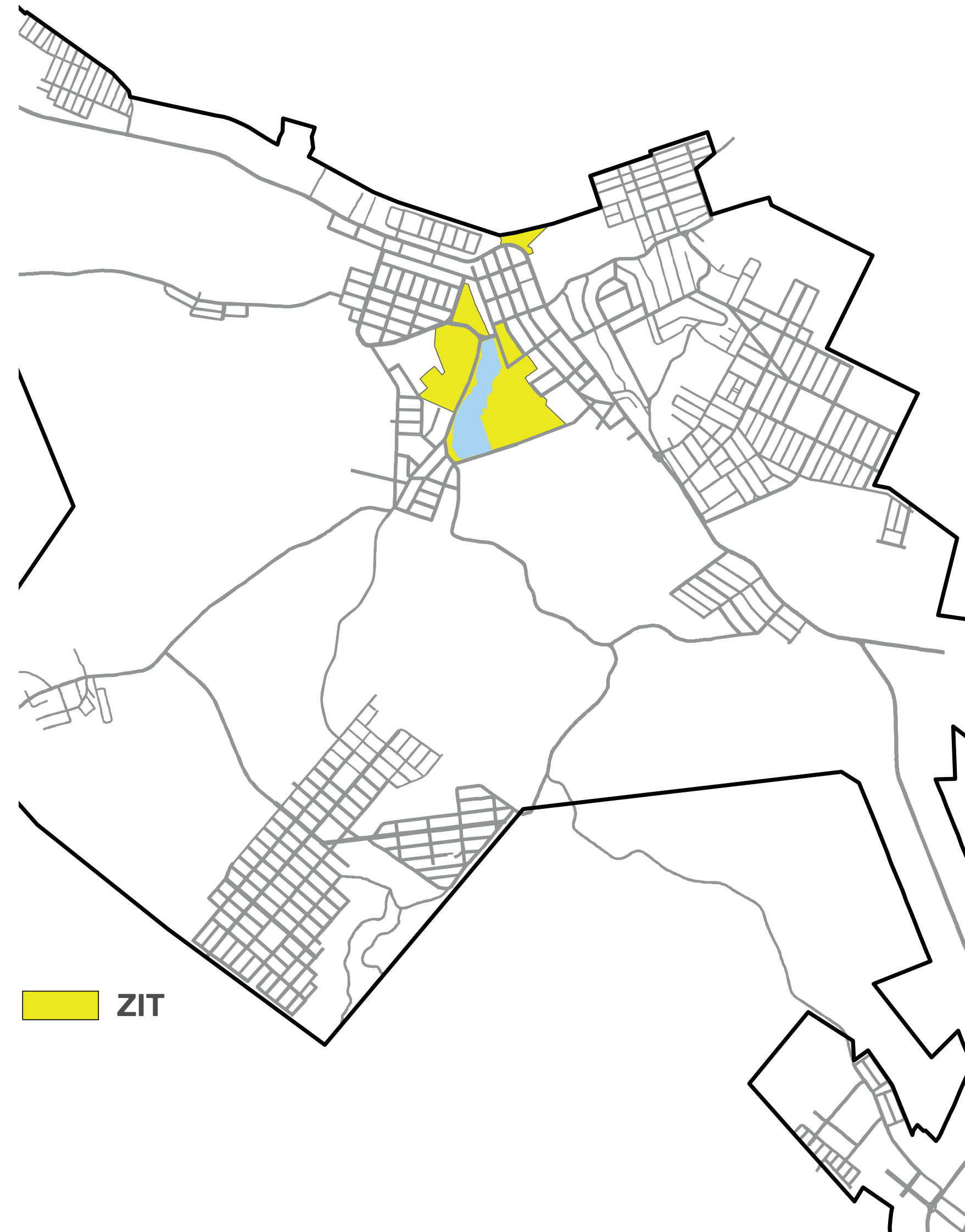
Proposta:

Gabarito	3	2	2
Lote Min.	525	2500	5000
Testada	18	50	25
Recuo	4	6	8
Afast.	3	3	3
T. O.	60%	75%	80%
C. A.	2,4	1,0	1,0
T. P.	20%	20%	20%

Vigente:



Proposta:



Zona de Proteção Ambiental:

Vigente:

- característica histórica e cultural, incentivando nas mesmas o fortalecimento das atividades turísticas;

Proposta:

- Relevante área de expressão histórica, cultural e paisagística, cuja a preservação é necessária para a preservação da memória da cidade e do patrimônio cultural do município.
- Recompôr a paisagem gradativamente, sem prejuízos ao trânsito e com ganhos voltados a espaços de lazer e turismo.
- Parâmetros urbanísticos reduzidos
- Aumento na taxa de permeabilidade;

Vigente:

Lote Min.	1500
Testada	30
Recuo	6
Afast.	6
T. O.	50%
C. A.	6b 7m
T. P.	20%

Proposta:

Lote Min.	540
Testada	18
Recuo	5
Afast.	3
T. O.	50%
C. A.	1
T. P.	40%
Gab.	2

Vigente:

Zonas Ambientais e Especiais



Vigente:

- ZPP - Zonas de preservação permanente
- ZPAL - Zona de preservação ambiental e lazer
- ZUE - Zona de Uso Especial;

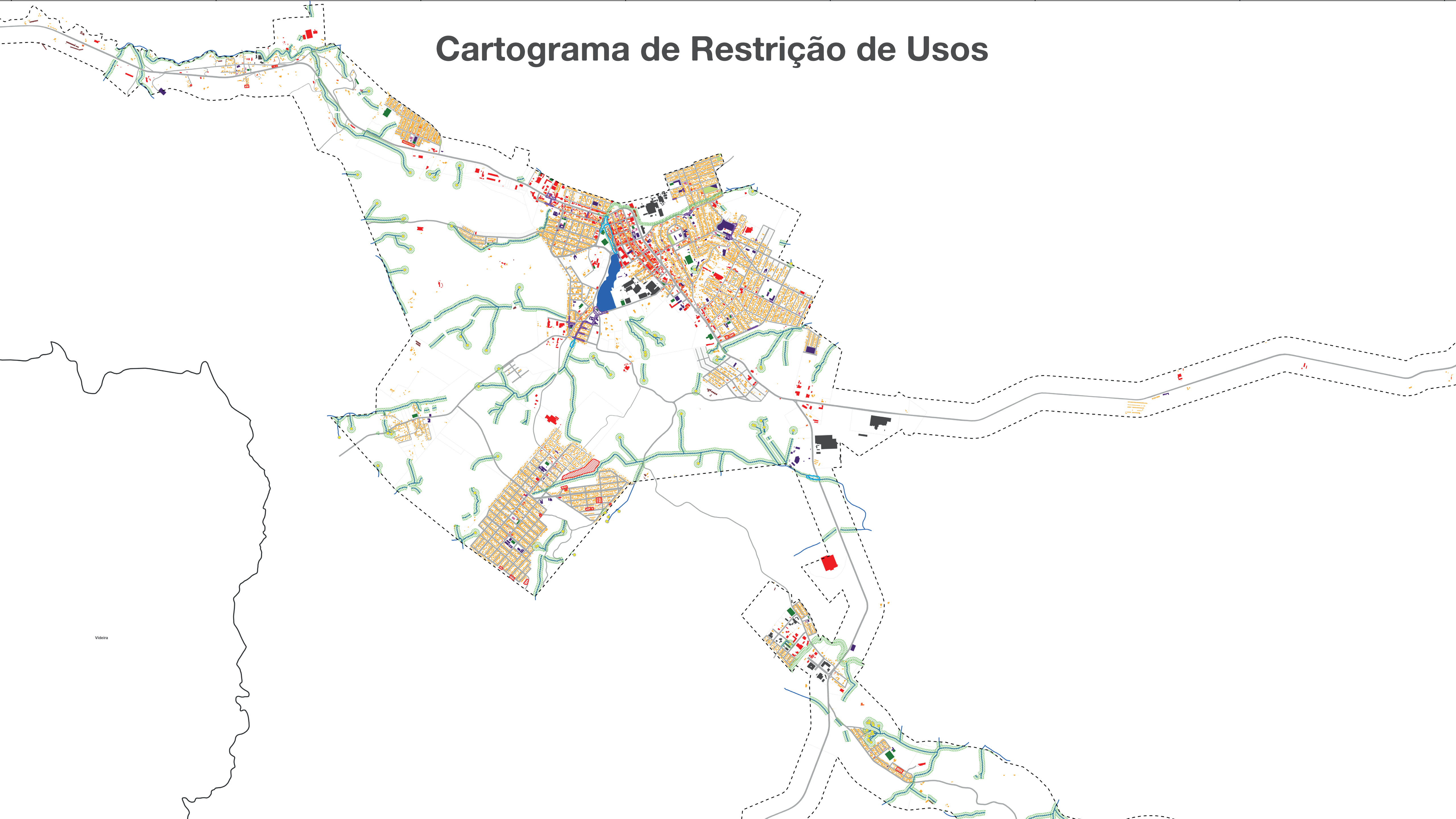
Vigente:

- Criação do mapa de restrição ocupacional;

Vigente:

Lote Min.	-	-	450
Testada	-	-	15
Recuo	-	-	3
Afast.	-	-	1,5 abert
T. O.	-	-	70%
C. A.	-	-	8b 9m
T. P.	80%	50%	10%

Cartograma de Restrição de Usos



Equipe Técnica Multidisciplinar

Franciele Verginia Civiero

Analista Técnica -IV
Arquiteta e Urbanista. CAU A129512-8

Guilherme Müller

Assessor Geral de Direção
Biólogo. CRBio03 053021/03-D

Gustavo Marcondes

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

Gesiane Heusser Lermen

Analista Técnica -IV
Arquiteta e Urbanista. CAU A149454-6

Luiz Gustavo Pavelski

Gerente de Atuação Governamental
Engenheiro Florestal. CREA-SC 104797-2

Luís Felipe Braga Kronbauer

Diretor Jurídico
Advogado OAB-SC 46772

Mauricio Perazzoli

Gerente de Atuação Governamental
Engenheiro Ambiental. CREA-SC 98322-7

Mauricio de Jesus

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

Mayara Zago

Analista Técnica -IV
Engenheira Civil.
CREA-SC 147.796-6

Raquel Gomes de Almeida

Analista Técnica -IV
Engenheira Ambiental.
CREA-SC 118868-3

Raphaela M. da Silveira

Analista Técnica -IV
Geóloga.
CREA-SC 138824-3

Stella Stefanie Silveira

Supervisora de Atuação Governamental
Arquiteta e Urbanista.
CAU A190893-6

Apoio Técnico:**Celso A. P. Madrid Filho**

Estagiário de Geografia

Lucca Dias da Silva

Estagiário de Arquitetura e Urbanismo

Tainara Aparecida Xavier

Estagiária de Arquitetura e Urbanismo