



CINCATARINA

*Inovação e Modernização
na Gestão Pública*

**CONSÓRCIO INTERFEDERATIVO
SANTA CATARINA**

REVISÃO DO PLANO DIRETOR Joaçaba



@cincatarina



/cincatarina



www.cincatarina.sc.gov.br



cincatarina@cincatarina.sc.gov.br

Revisão do Plano Diretor



Cidades e Comunidades Sustentáveis



Nova Agenda Urbana

Padrões para construir, gerenciar e viver nas cidades.

Processo de Revisão do Plano Diretor



Processo de Revisão do Plano Diretor





Coleta e análise de dados

Principais Temáticas



Histórico
Localização



Estruturação
Urbana



Sócioeconômico



Infraestrutura



In-loco



Território
Rural



Uso e Ocupação
do Solo



Meio
Ambiente



População



Saneamento
Básico



Prefeitura



Imagem da
Cidade



Hidrografia



Declividade



Mobilidade
Urbana



Habitação



Participação Popular



Participações

138

Participações on-line

606

Participações Presenciais

744

TOTAL

Online


Questionário On-line



E-mail



Comentários na lei vigente

1

Audiência Pública Plano Diretor e Cód. Posturas

1

Audiência Pública

1

Oficina Estratégica

10

Conferências Públicas

1

Audiência Pública - Código de Edificações

Presencial



Formulários Físicos

Participação Pública



Solicitações da Comunidade

- Uso misto;
- Possibilidade de abertura de empresas próximas à BR-282;
- Diversidade de Atividades nas Zonas;
- Ampliação de Zona para Indústrias;
- Exclusão da ZR4;
- Lotes com Tamanho Reduzido;
- Liberação para construção em lotes acima de 30% de inclinação;



Virgem Bonita

Água Doce

Ibicaré

Catanduvas

Luzerna

Jaborá

Presidente Castelo Branco

Ouro

Lacerdópolis

Herval d'Oeste

Erval Velho



Vargem Bonita

Água Doce

Ibicaré

Catanduvas

Luzerna

Jaborá

SC-467

BR-282

BR-282

Herval d'Oeste

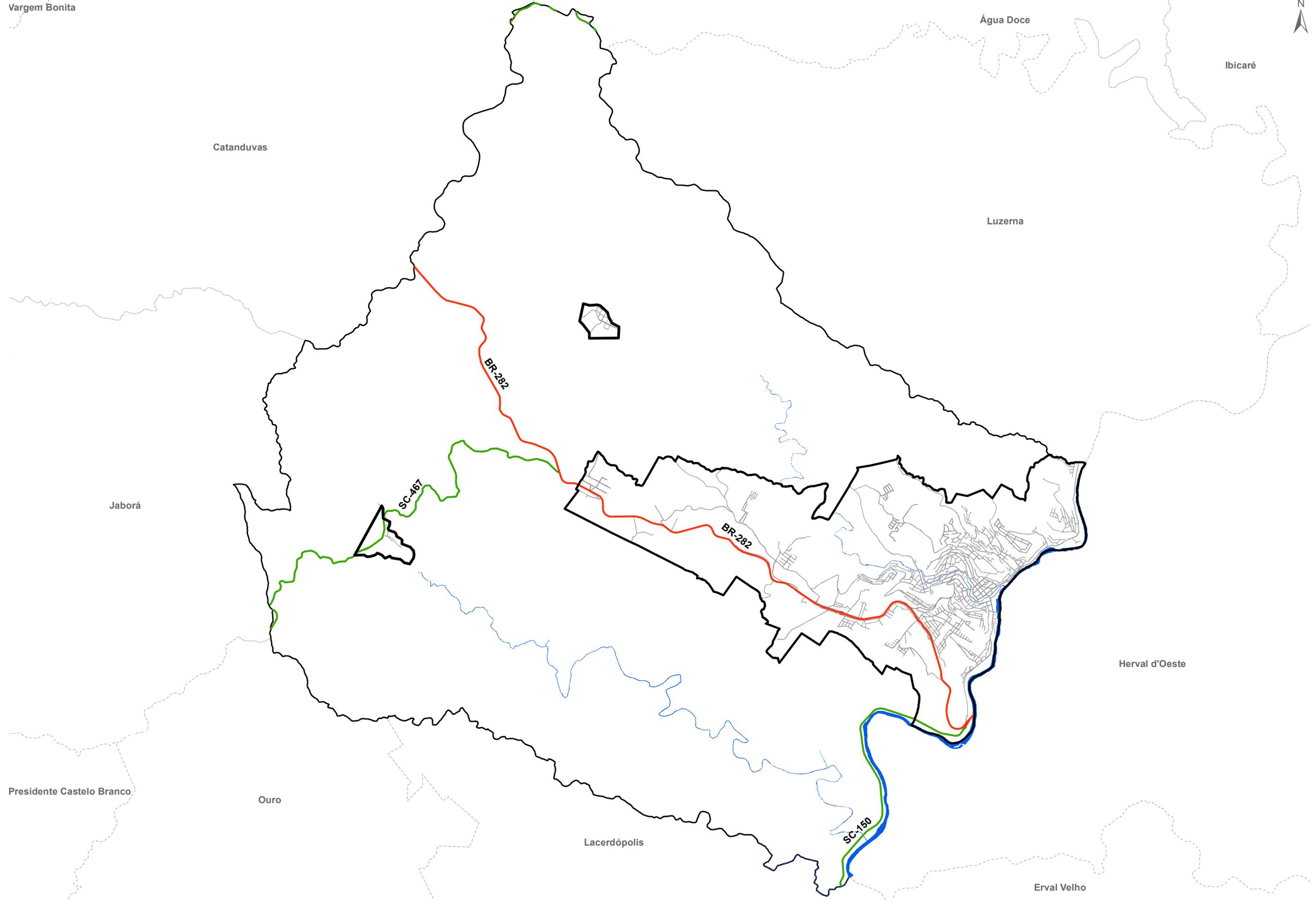
Presidente Castelo Branco

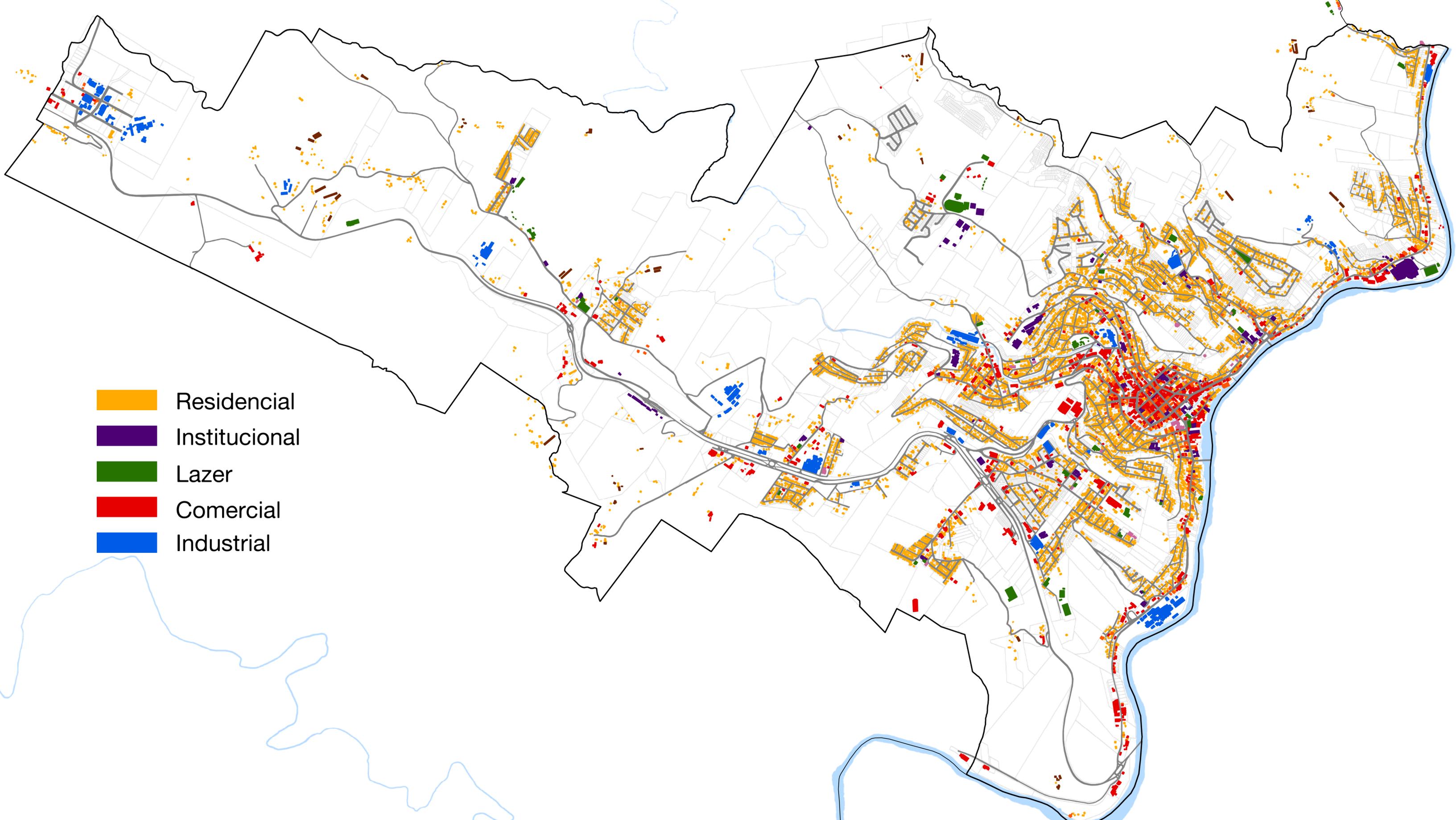
Ouro

Lacerdópolis

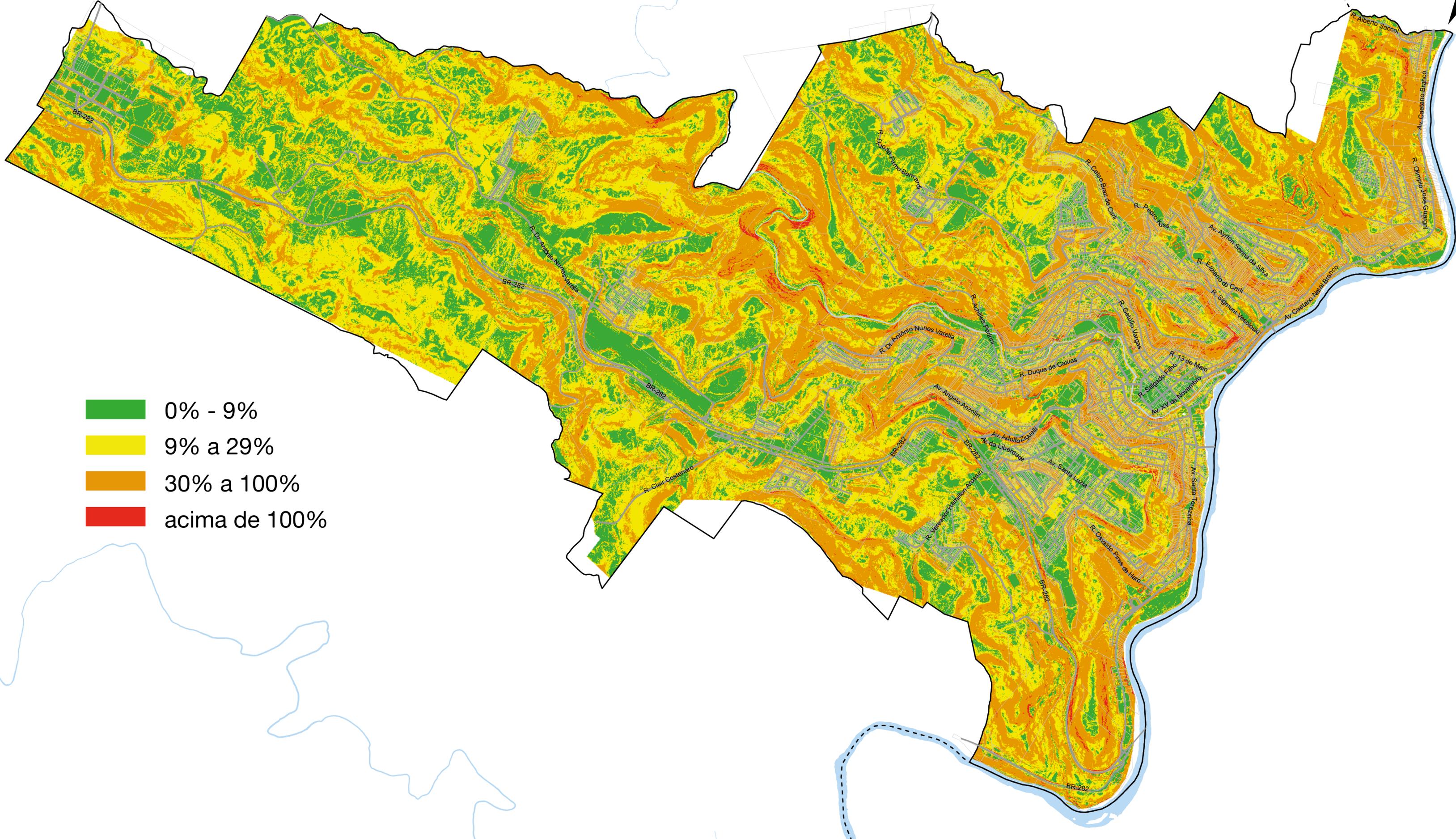
SC-150

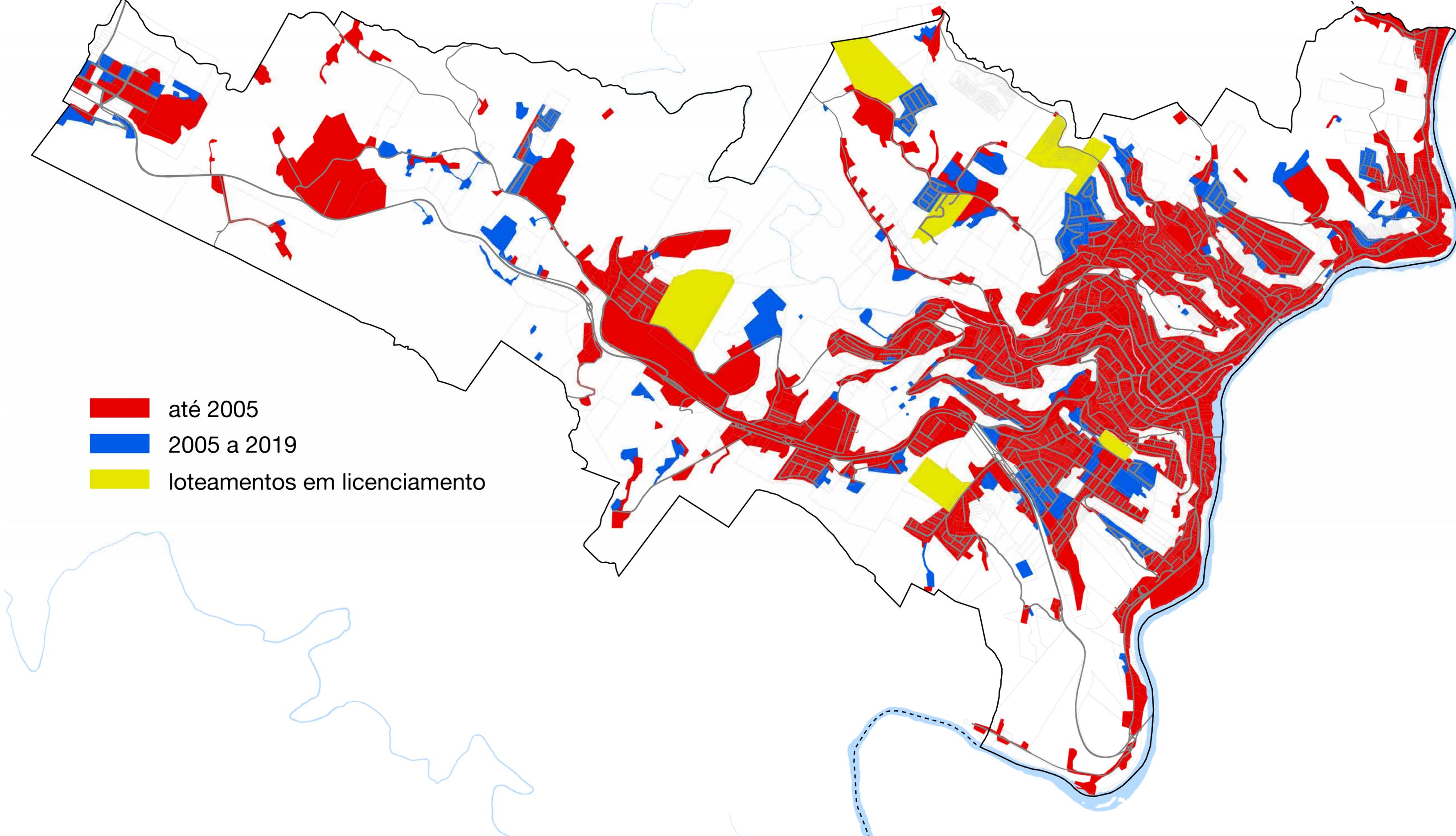
Erval Velho





- Residencial
- Institucional
- Lazer
- Comercial
- Industrial





até 2005



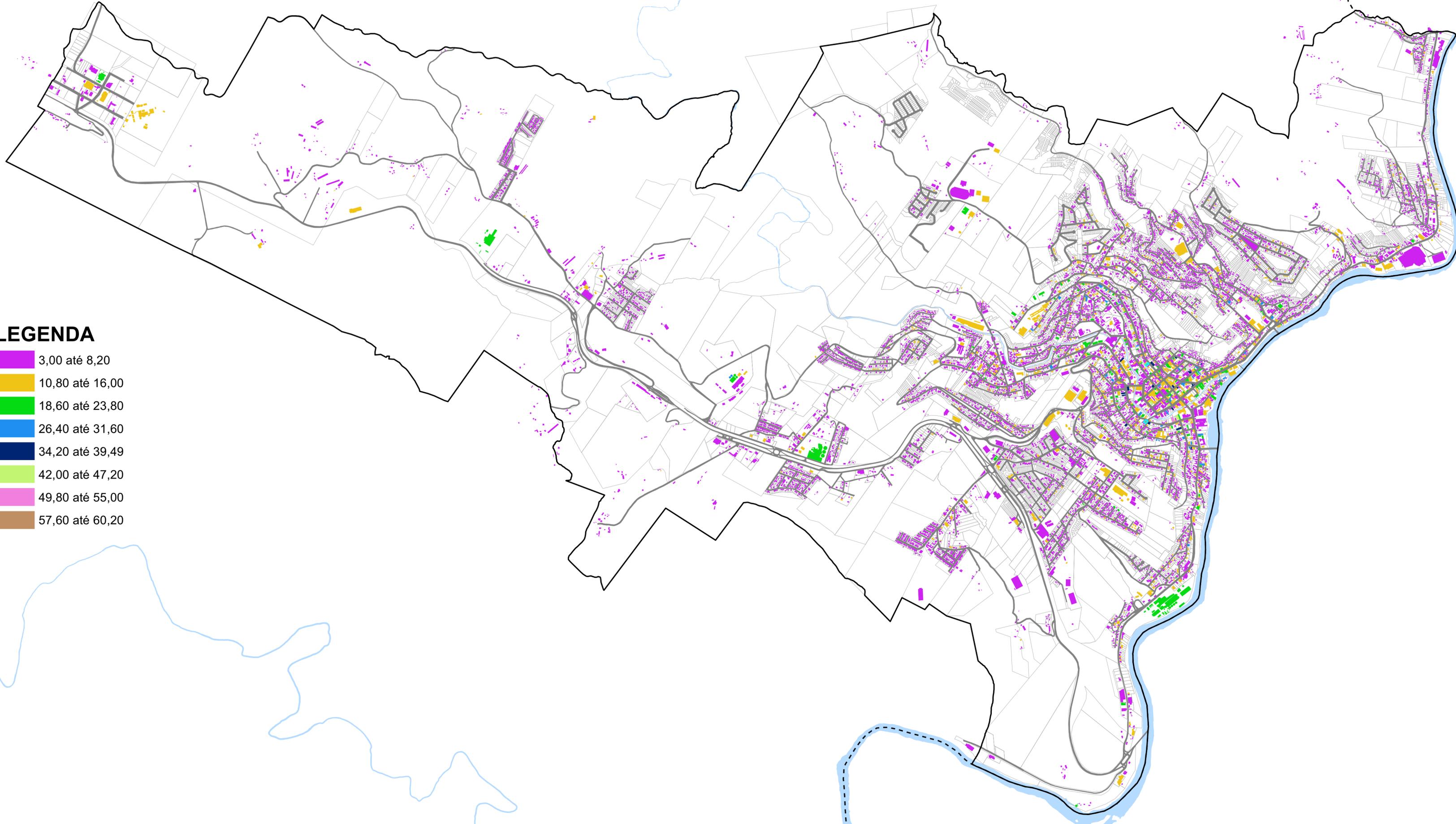
2005 a 2019



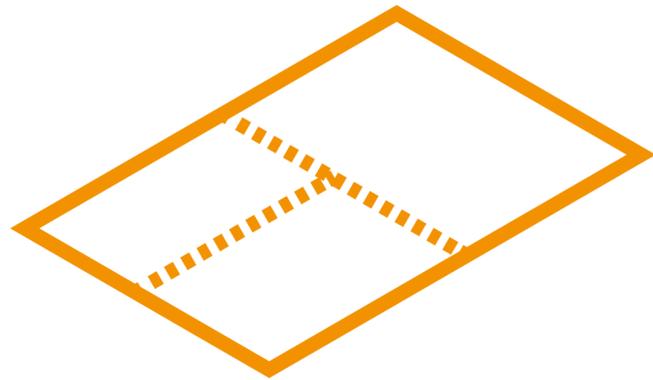
loteamentos em licenciamento

LEGENDA

- 3,00 até 8,20
- 10,80 até 16,00
- 18,60 até 23,80
- 26,40 até 31,60
- 34,20 até 39,49
- 42,00 até 47,20
- 49,80 até 55,00
- 57,60 até 60,20



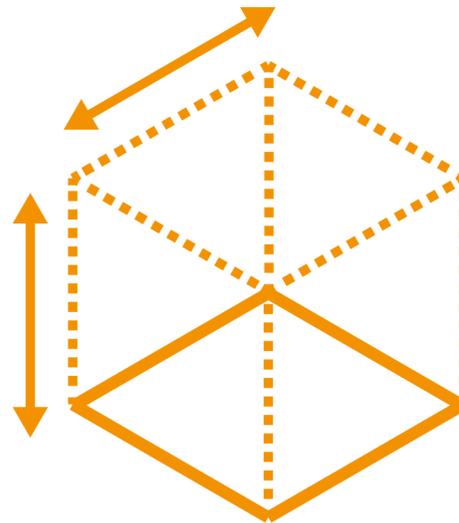
Lei de Parcelamento do solo nº 136/2007



Parcelar

- Loteamento
- Desmembramento
- Remembramento
- Desdobro

Lei de Uso e Ocupação do solo nº 137/2007



Edificar

- Zoneamento
- Parâmetros Urbanísticos
- Instrumentos Urbanísticos



Utilizar

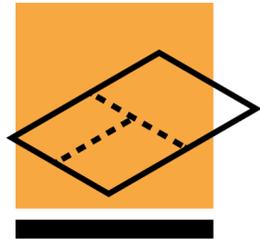
- Classificação dos Usos conforme zoneamento
- EIV / EIT

Revisão

PARCELAMENTO

DO SOLO

Lei Complementar 136/2007



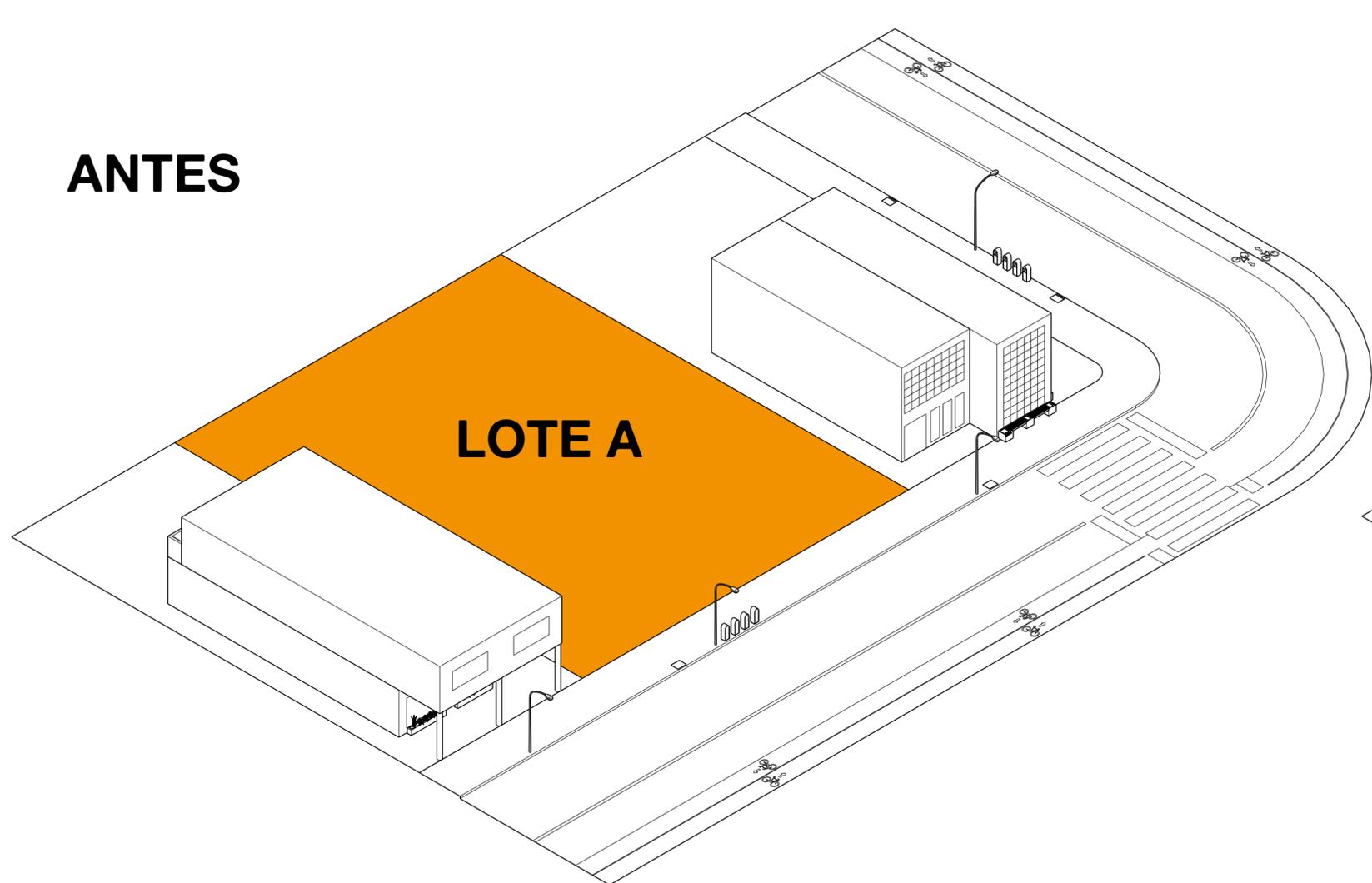
Tipos de Parcelamentos



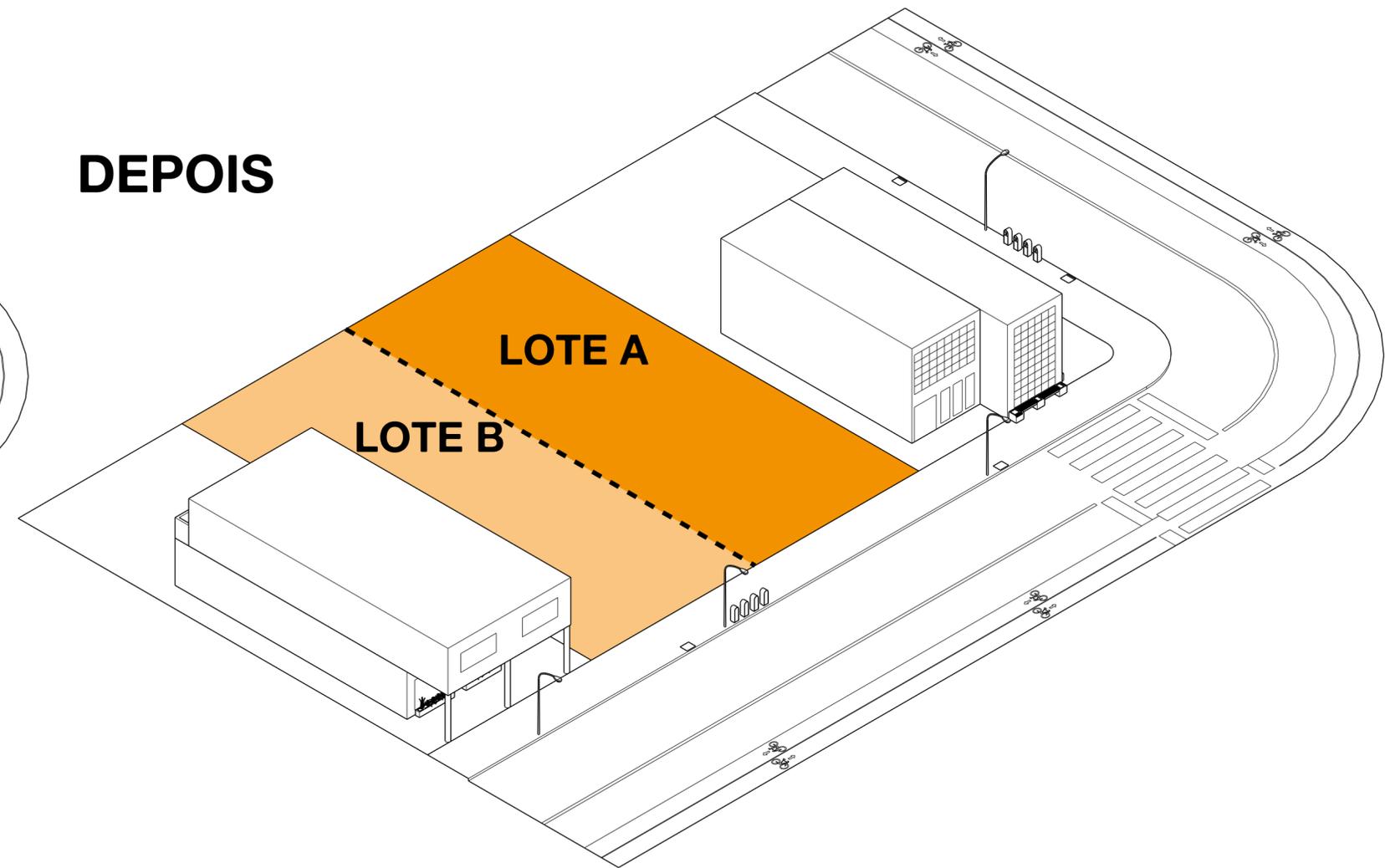
Desdobro

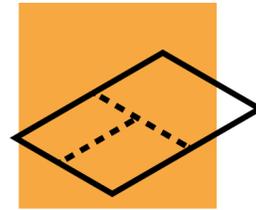
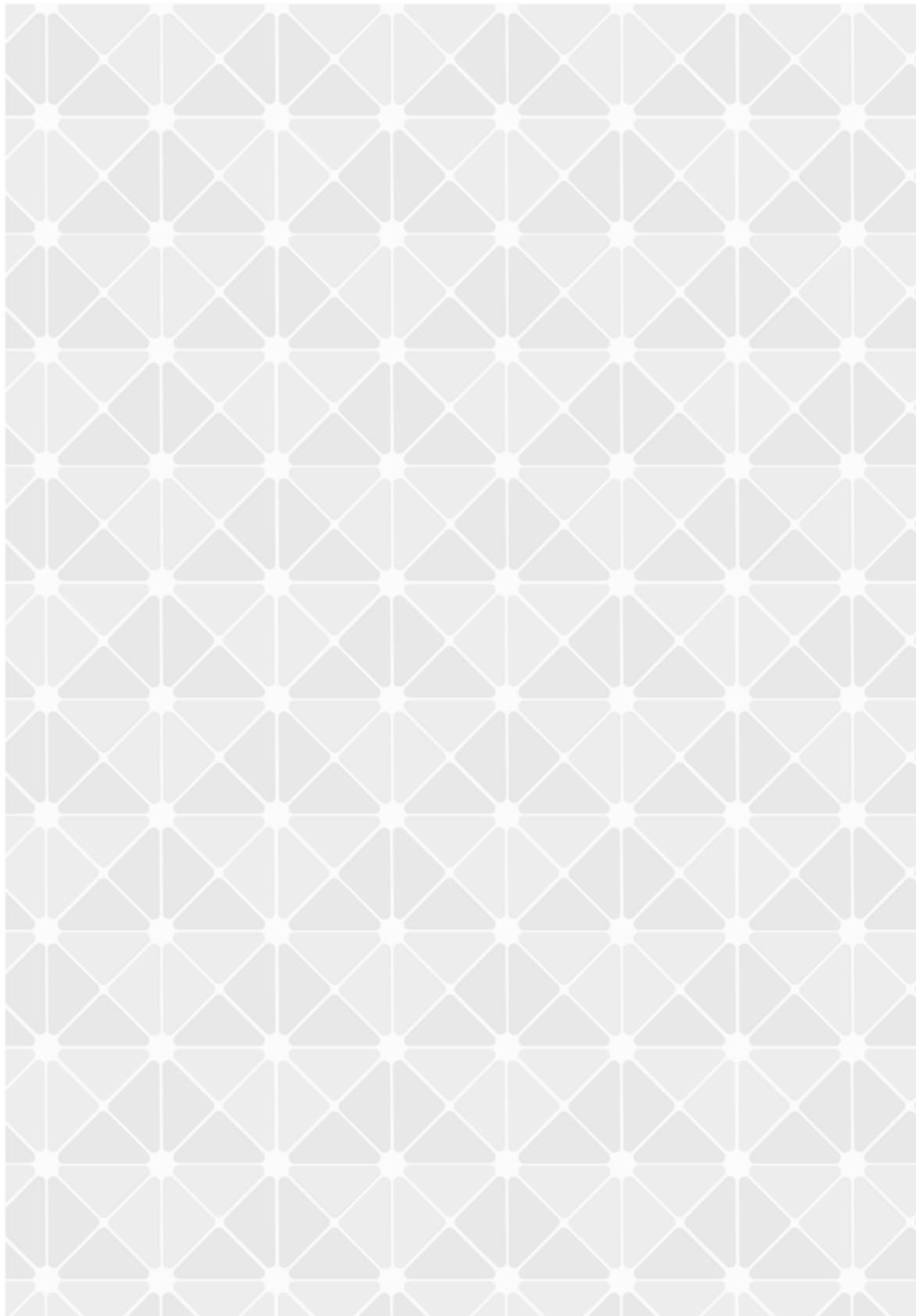
Fracionamento de lote já parcelado.

ANTES



DEPOIS



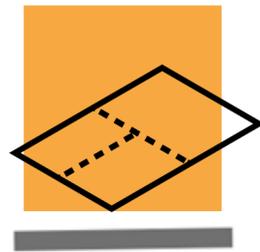


Dos Loteamentos

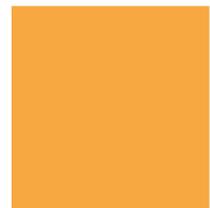


Além da figura do loteamento convencional foram incluídos:

- Loteamento de Interesse Social;
- Loteamento Empresarial.



Loteamento de Interesse Social



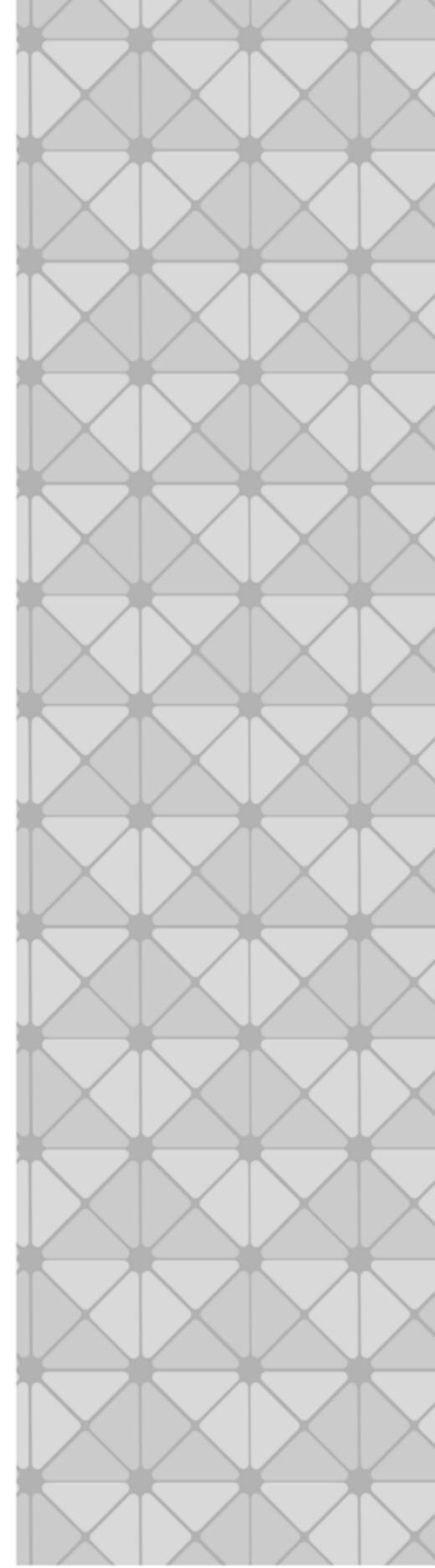
Tem por objetivo atender às famílias inscritas no cadastro social, com renda mensal a ser definida pelo município.

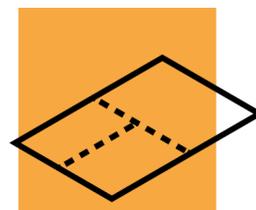
Onde são autorizados?

- ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social.

Quem pode fazer?

- Poder Público
- Iniciativa privada.



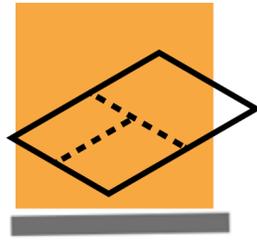


Infraestrutura em Áreas Especiais



Admite-se concomitantemente a ocupação, a construção de infraestruturas por iniciativa do Poder Público municipal, estadual e federal nos casos de:

- Assentamentos de comunidades com vulnerabilidade social;
- Ocupações clandestinas em área de APP.



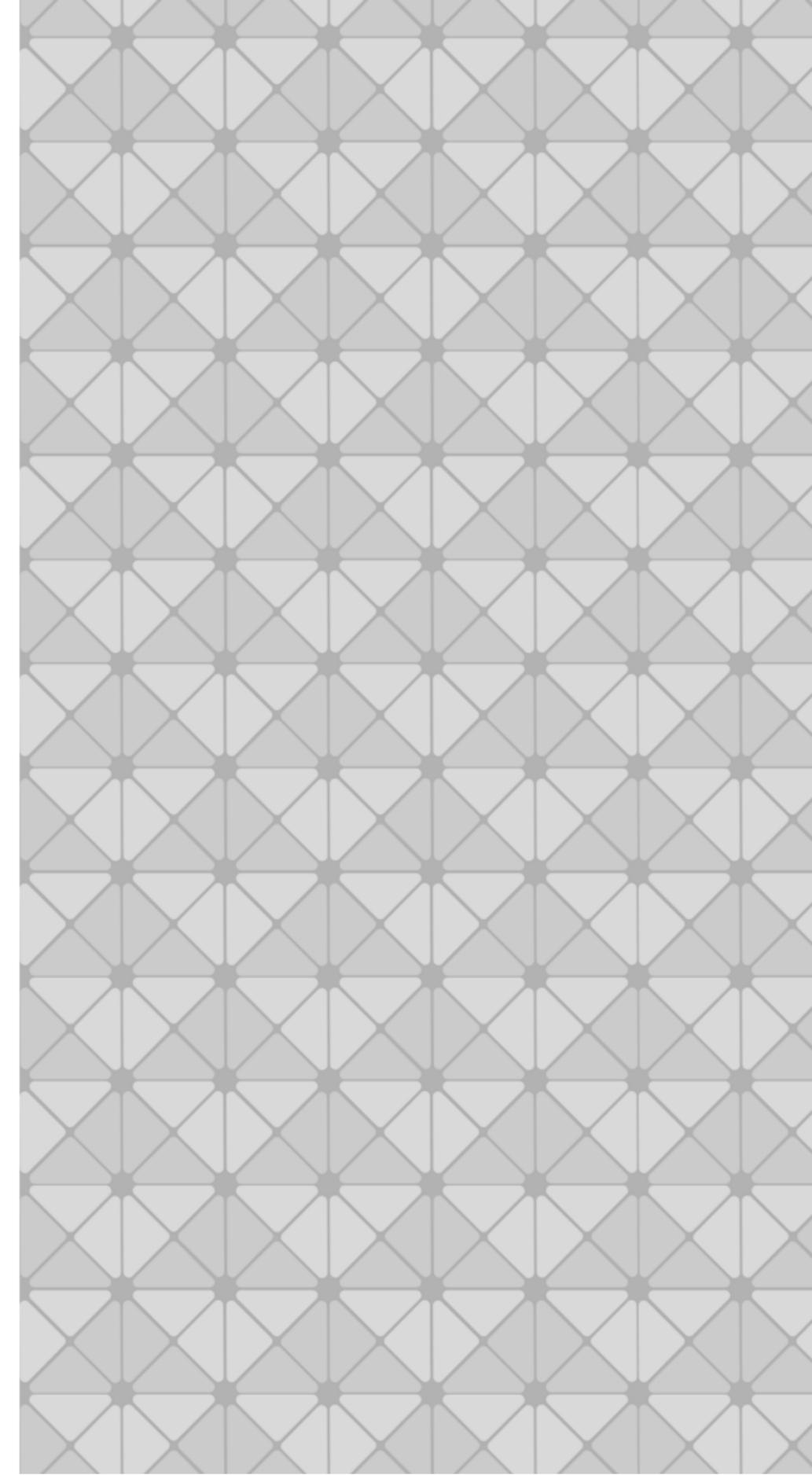
Loteamento Empresarial

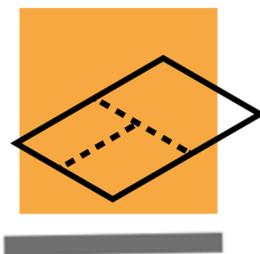


Tem por objetivo absorver as atividades industriais, comerciais, de serviços e logística, preferencialmente de mesmo segmento, complementares e compatíveis entre si.

Onde são autorizados?

- ZFI - Zona de Fabricação e Indústria;
- ZDE - Zona de Desenvolvimento Econômico.

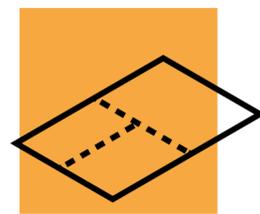




Loteamento Empresarial

Deverá ser previsto **cortina arbórea de proteção** localizada no entorno do empreendimento, contra possíveis efeitos que possam causar qualquer risco à saúde ou segurança, permitindo, assim, um isolamento em relação às demais funções e atividades urbanas circunvizinhas.

A cortina arbórea deverá equivaler a no mínimo 4% da área total de lotes e fará parte das áreas verdes a serem doadas ao município.



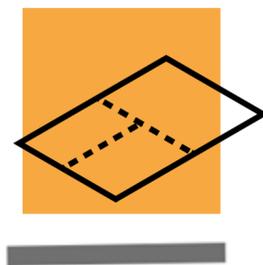
Infraestrutura para Loteamentos

- Iluminação pública em LED;
 - Rede coletora de esgoto;
 - Calçadas arborizadas;
 - Plantação de gramado nos lotes;
 - Meio-fio de concreto;
 - Pavimentação das vias:
- **via local:** piso drenante, blocos intertravados, paralelepípedo regular ou asfalto a quente;
 - **via coletora e via arterial:** asfalto a quente.
 - **Faixa de estacionamento** em vias locais e coletoras poderão ser em material drenante;

Quando for o caso:

- Execução taludes;
- Arborização das áreas verdes;
- Recuperação de APP ao longo dos corpos d'água;

As infraestruturas básicas e áreas públicas deverão ser mantidas pelo loteador até a publicação do decreto de recebimento do loteamento;



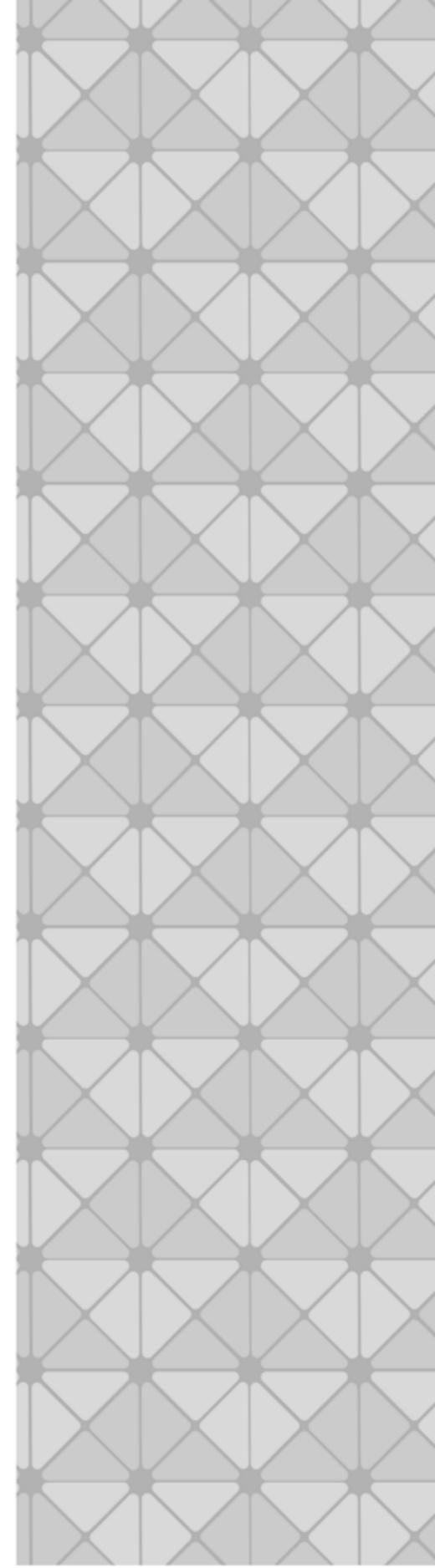
Prazos para a Execução de Loteamentos

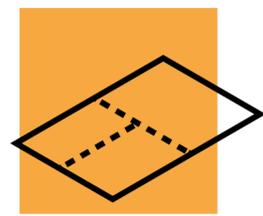


Vigente: 2 anos;



Proposta: 4 anos, contados a partir da data da emissão da licença de execução, conforme estabelecido no termo de compromisso assinado pelo loteador.





Normas Técnicas

Vias de Circulação

As vias e ciclovias do novo parcelamento deverão articular-se com as vias oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local;

- No caso de prolongamento de vias existentes, esta não poderá ter gabarito inferior ao consolidado.
- A hierarquia das vias deverá respeitar o disposto no mapa de hierarquização viária presente no plano de mobilidade urbana;

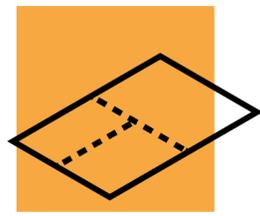
Novas vias:

Deverá ser previsto arborização e vegetação arbustiva

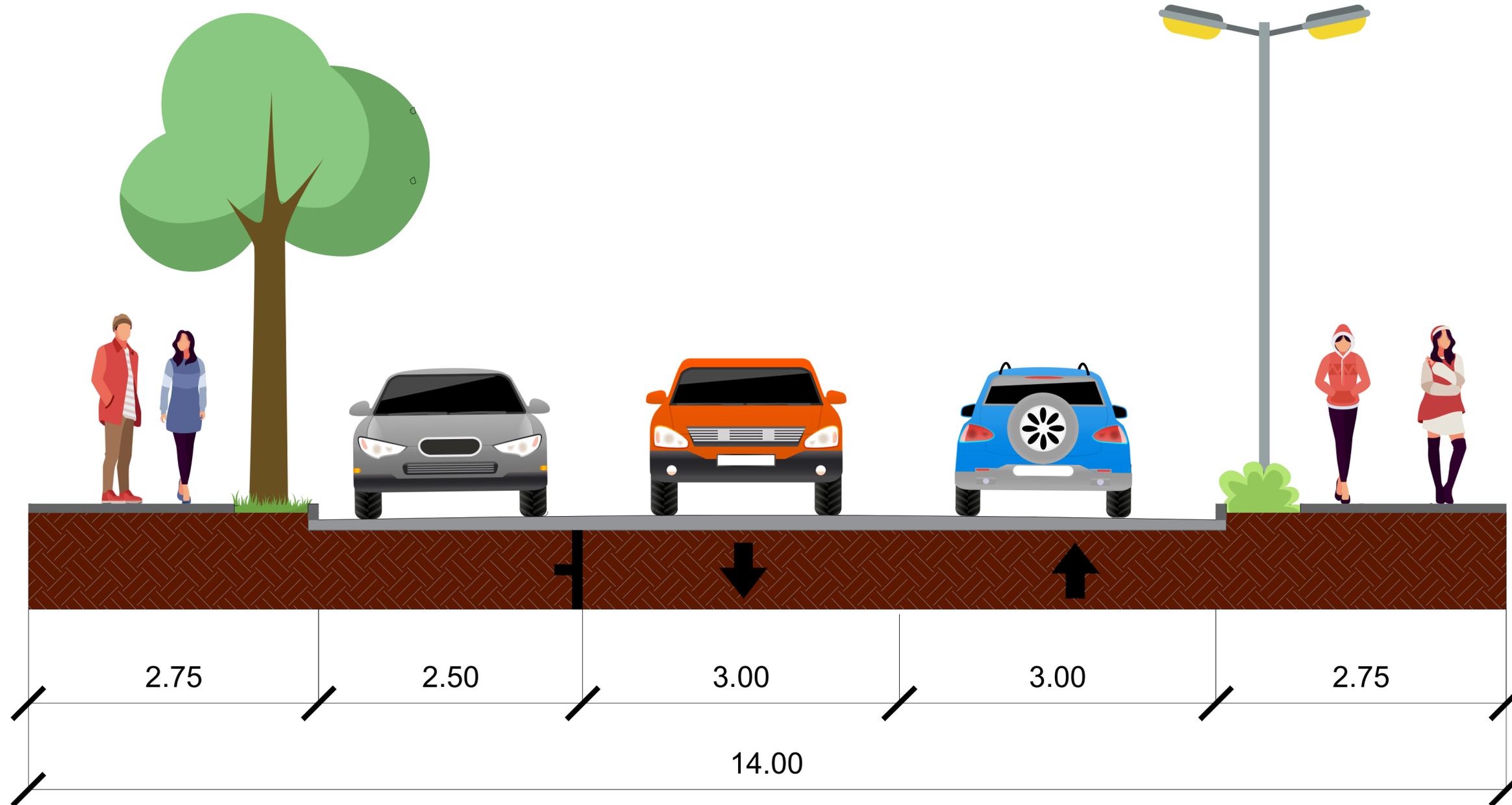
Deverão estar localizadas na faixa de serviço;

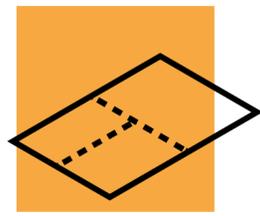
- A arborização deverá estar no lado oposto ao posteamento;
- O plantio deverá sempre respeitar as normas da ABNT.



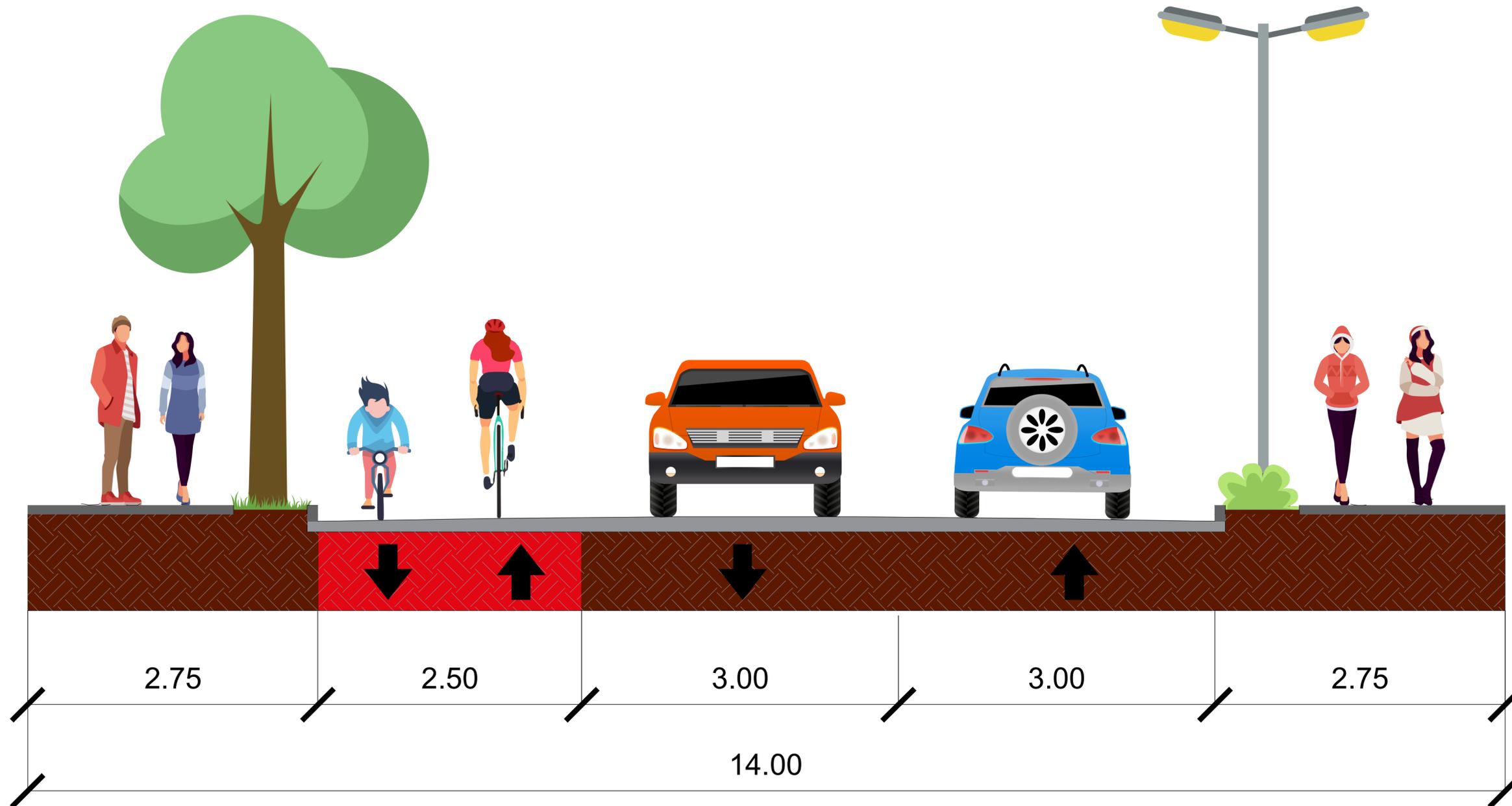


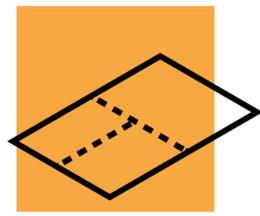
Gabarito Mínimo de Novas Vias Local





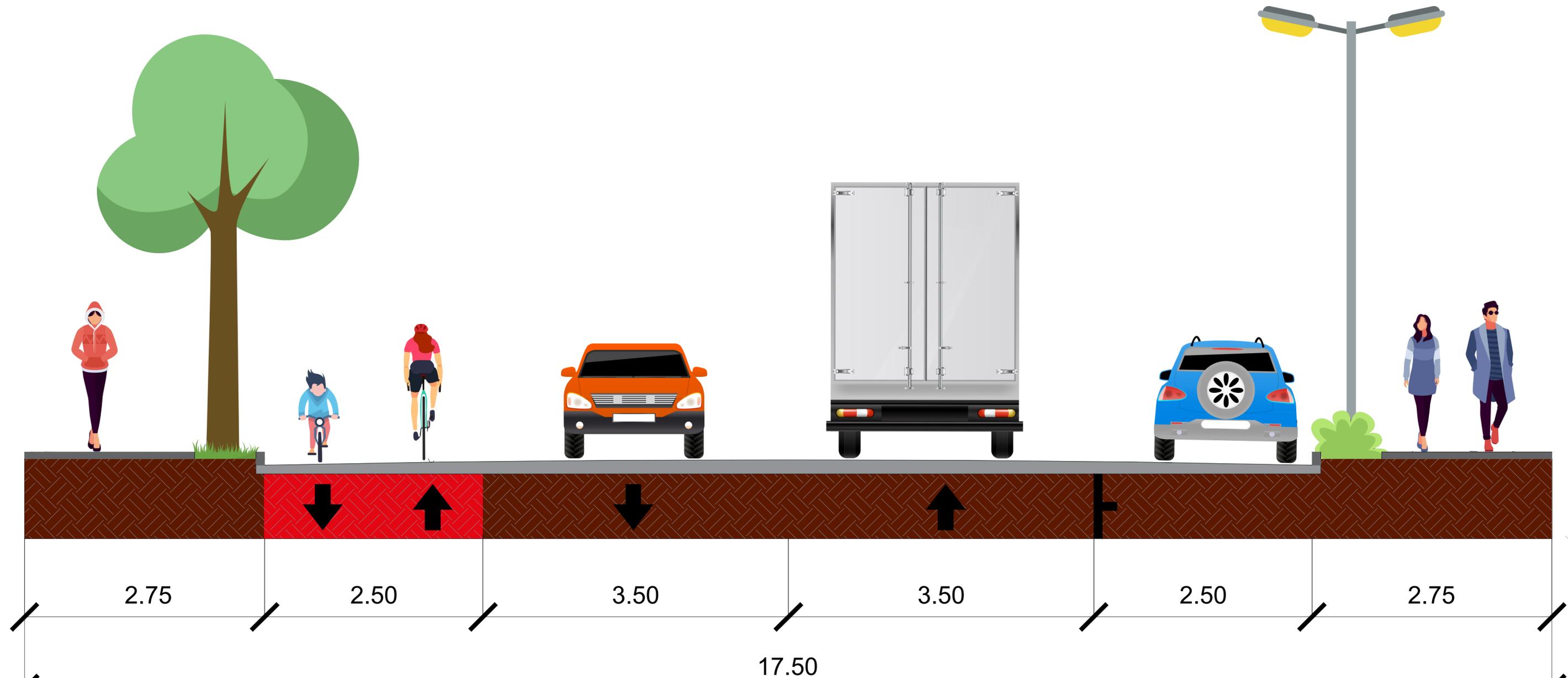
Gabarito Mínimo de Novas Vias Local

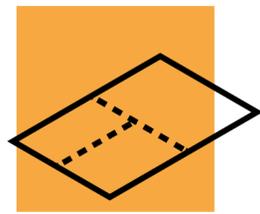




Gabarito Mínimo de Novas Vias

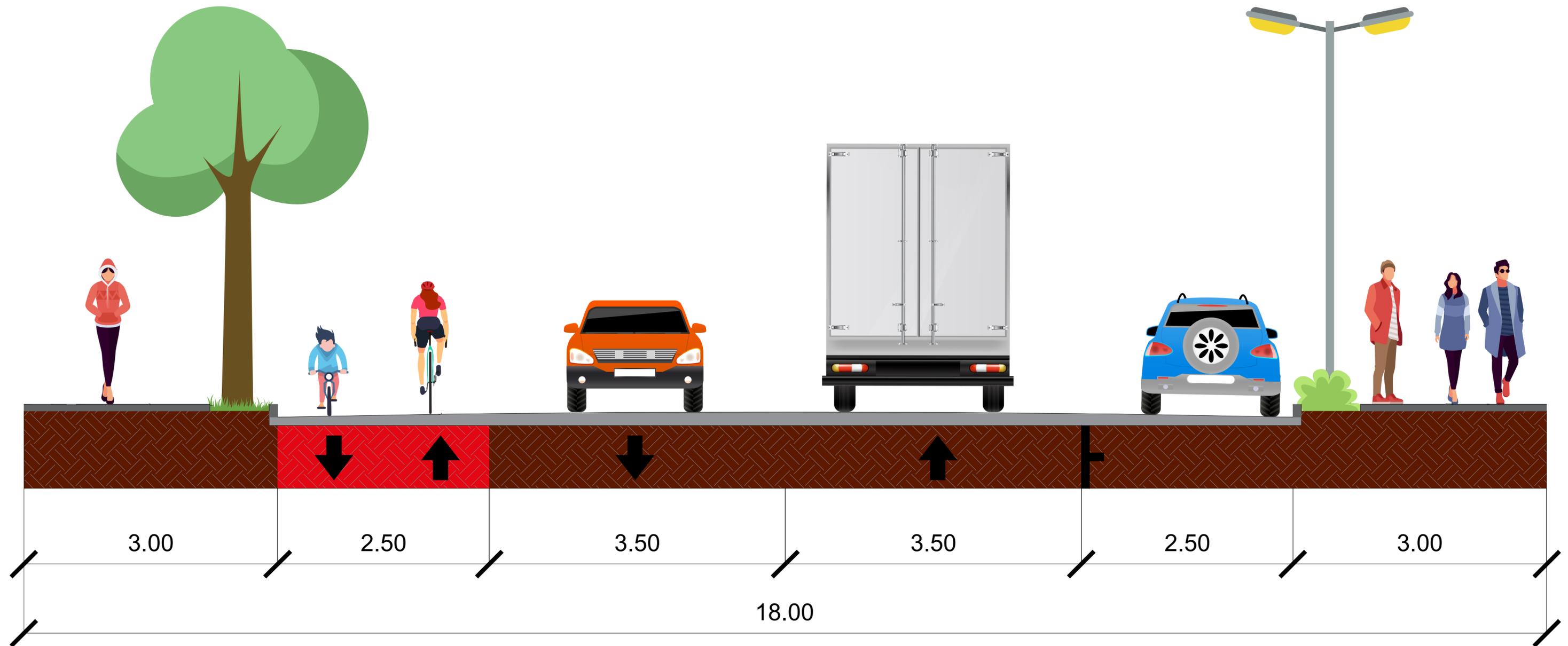
Coletora

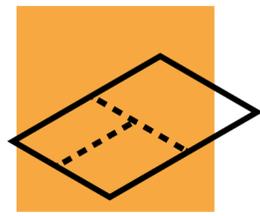




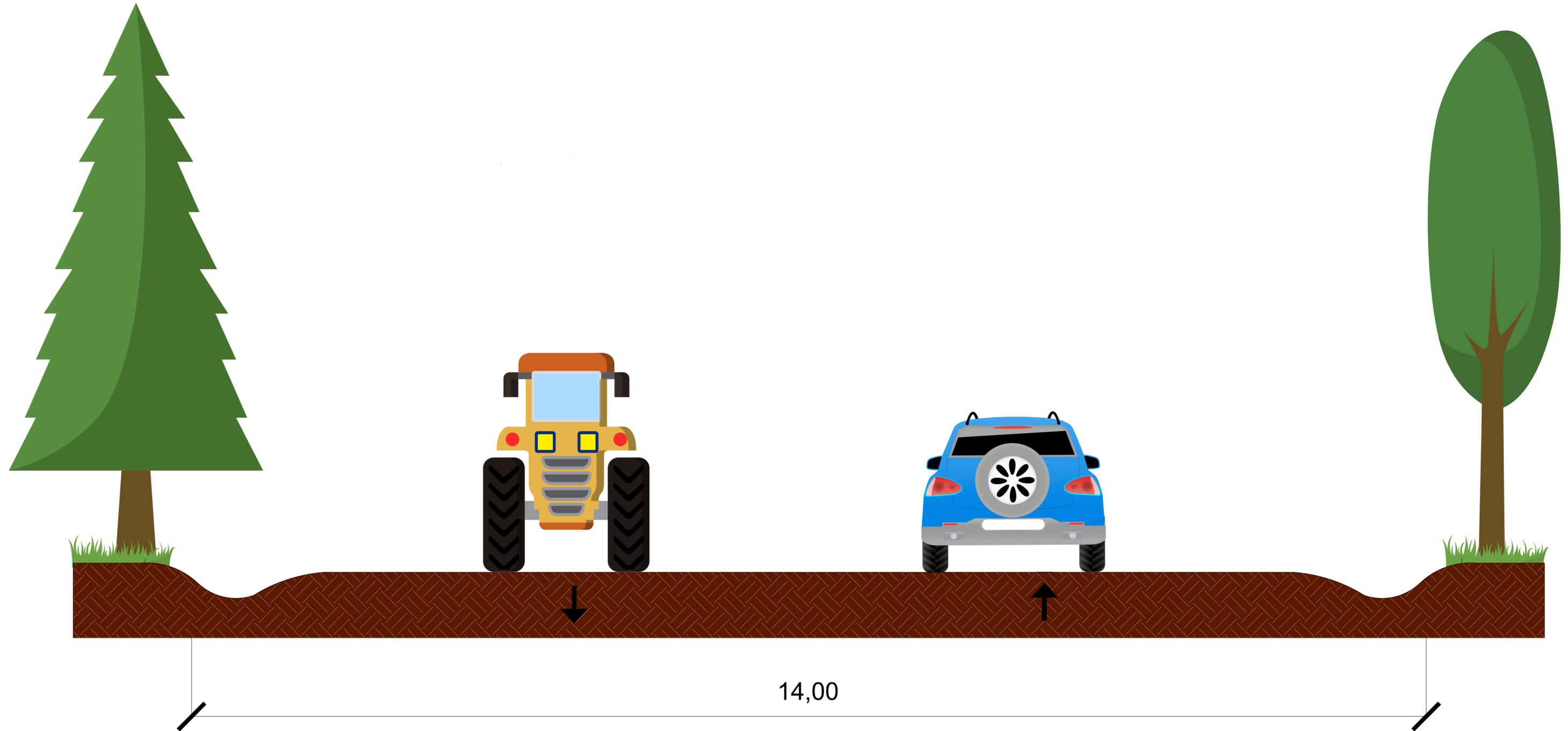
Gabarito Mínimo de Novas Vias

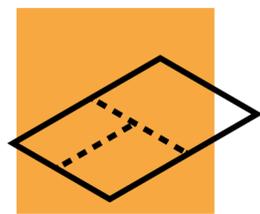
Arterial





Gabarito Mínimo de Novas Vias Rural





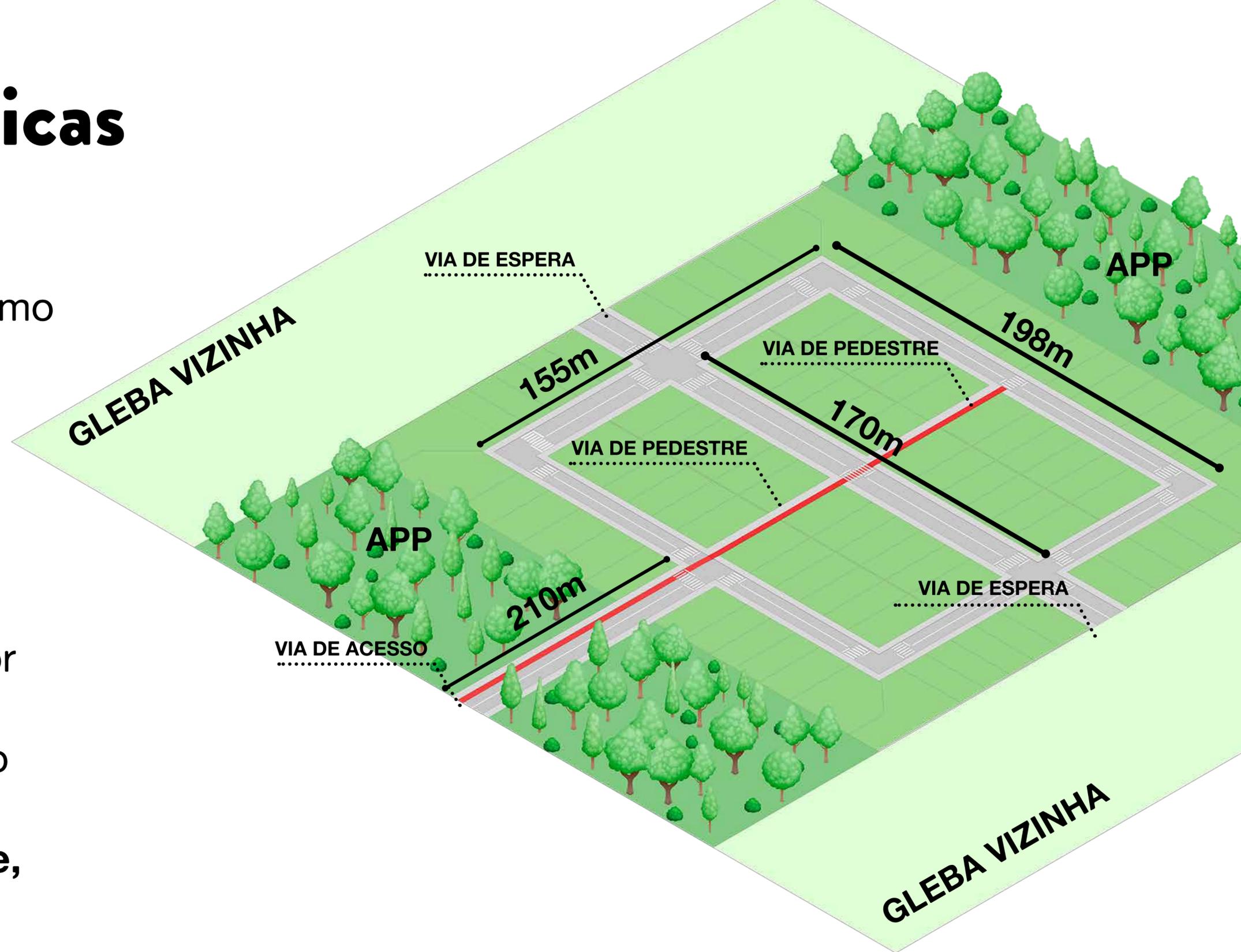
Normas Técnicas

Quadras

- As quadras deverão ter no máximo **150m** de comprimento.

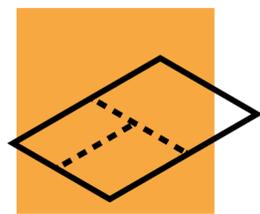
Poderá ser excedido quando:

- Em caso excepcionais de **restrições ambientais** que deverão ser analisadas pelo setor responsável.
- Executar **via de espera**, quando frontal com gleba vizinha;
- Executado uma **via de pedestre**, quando houver via paralela;



Exemplo negativo de quadras sem limite de extensão

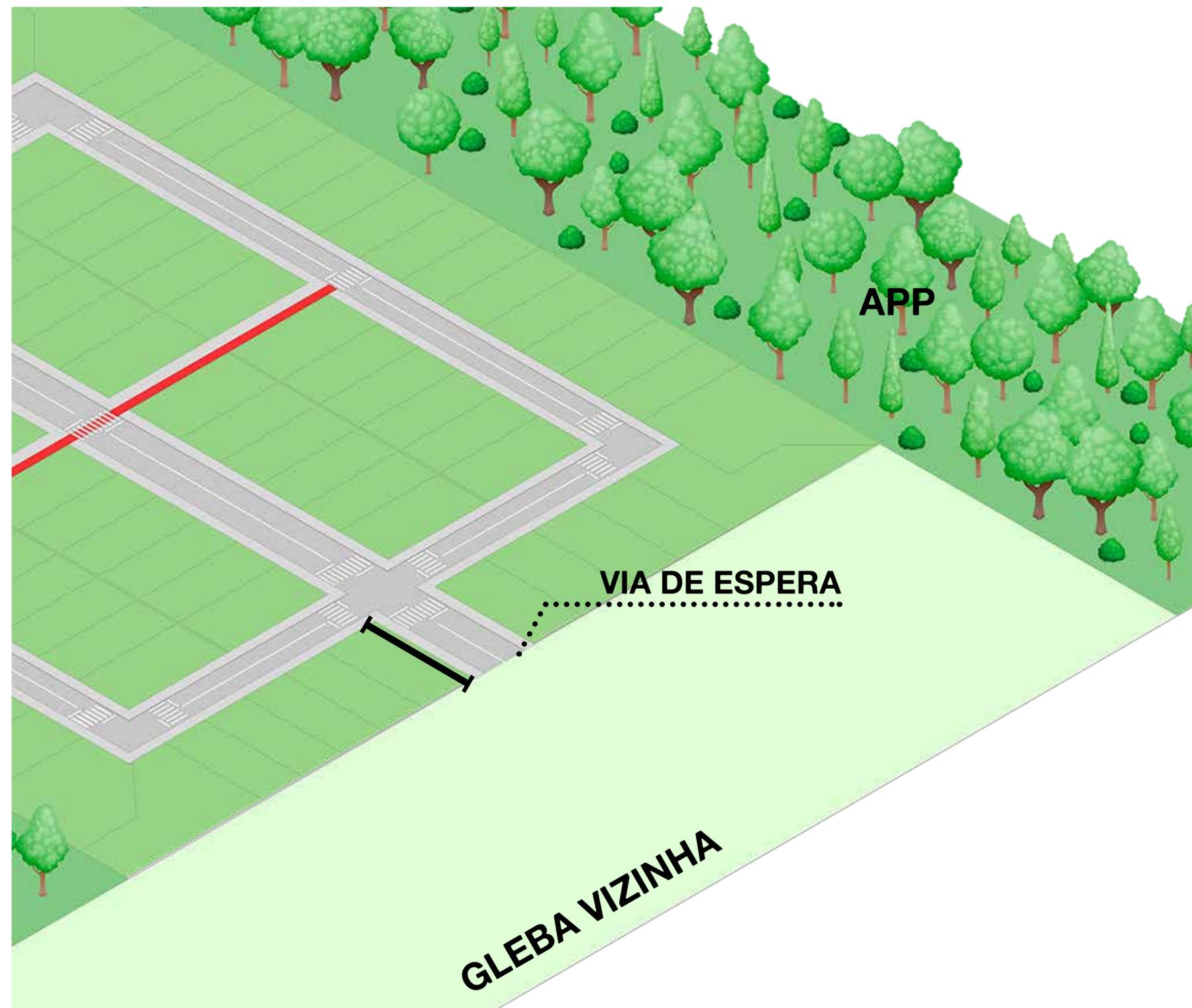


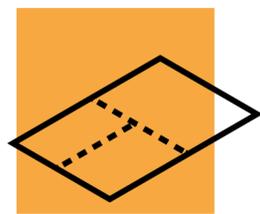


Normas Técnicas

Via de Espera

- As vias de espera devem ter extensão de acordo com a profundidade máxima dos lotes da quadra.
- Estar localizada preferencialmente de forma a dar continuidade ao traçado viário do loteamento
- Para as vias que trata que este artigo, não será necessário a execução da praça de retorno.

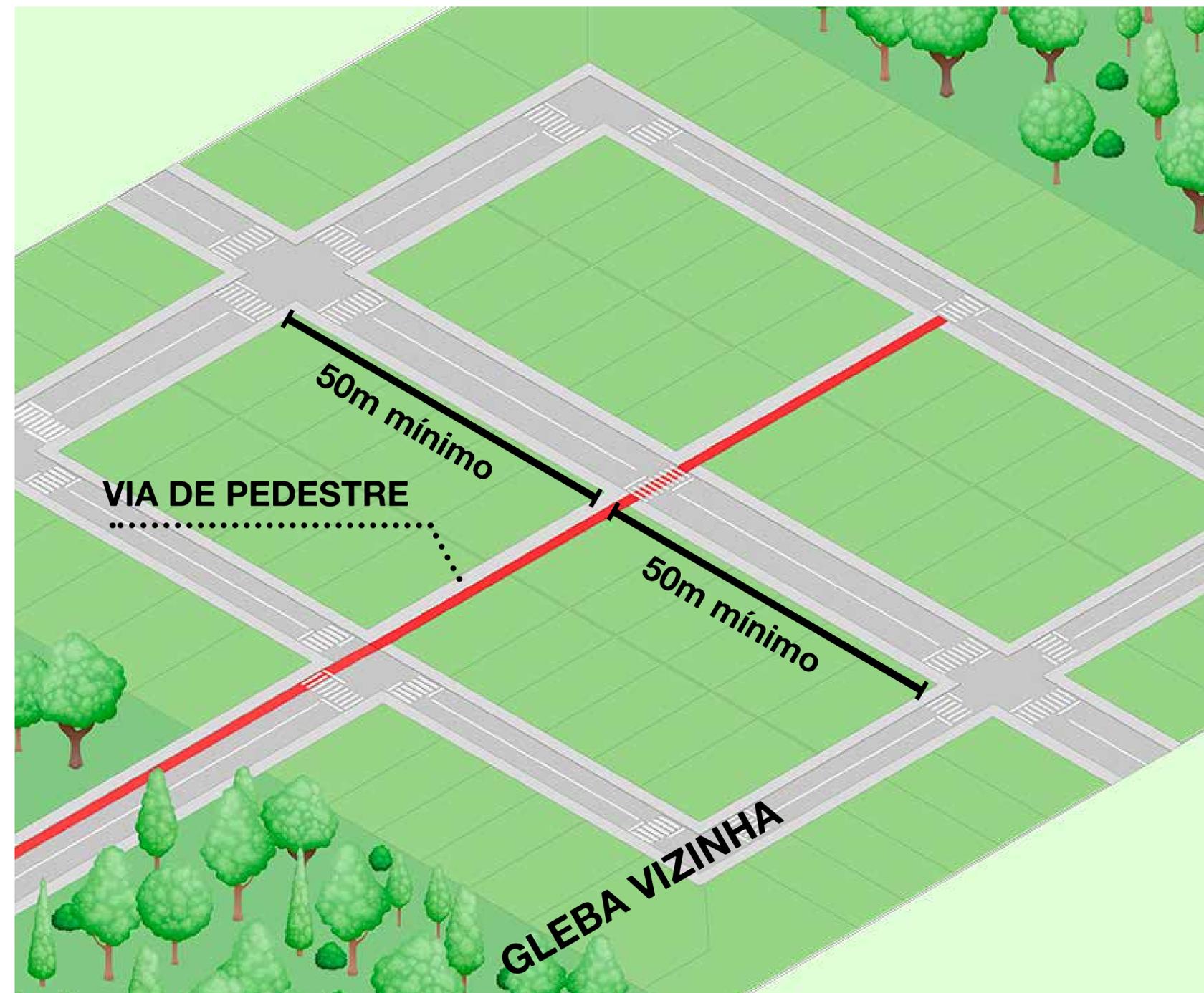


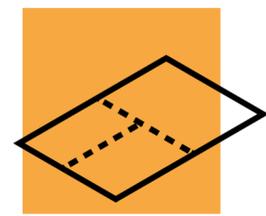


Normas Técnicas

Via de Pedestres

- A via de pedestres deverá manter a distância mínima de 50m, de cada extremidade lateral da quadra de forma a viabilizar fruição pública.
- Quando possível, a via de pedestres pode ser sobreposta na faixa sanitária;
- É proibido o **acesso de veículos** nas vias de pedestres.
- A via de pedestres incidirá na porcentagem **da área pública** a ser doada.
- Nenhum lote terá como testada principal, vias de pedestres.

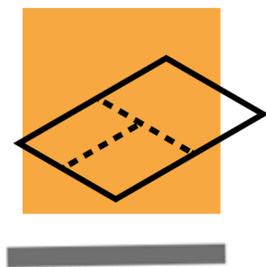




Normas Técnicas

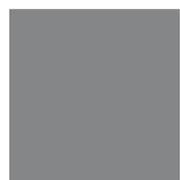
Via de Pedestres

- Ser executada cortando transversalmente a quadra;
- Ter dimensão mínima de 6m de largura;
- Preservar uma faixa livre de caminhabilidade com no mínimo 2m de largura;
- Ter iluminação;
- Ter tratamento paisagístico que permita arborização, conforto térmico e embelezamento urbano;
- Quando possível, malha cicloviária interligada a traçados existentes ou propostos.



Normas Técnicas

Área de Uso Público

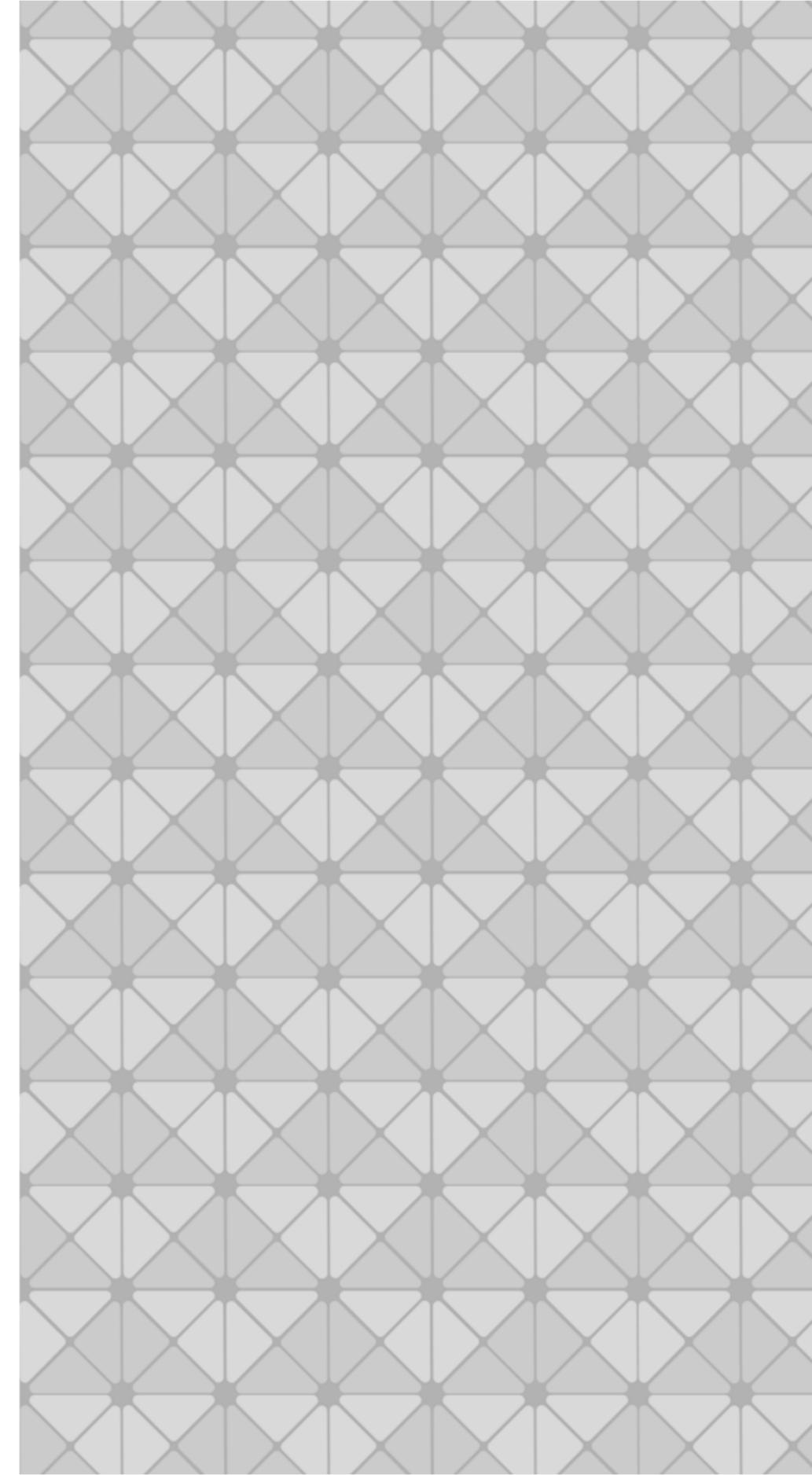


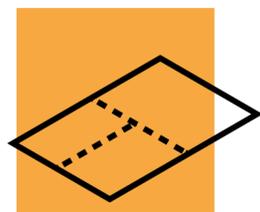
Vigente: declividade máxima de 30%



Proposta: declividade máxima de 20%

Quando não houver lotes com declividade inferior à 20% será aceito o lote com a declividade mais próxima dos 20%.





Normas Técnicas

Faixa Sanitária

Deve ser implantada quando existir lotes com soleira baixa para escoamento de águas pluviais e de rede de esgoto, que deverão ser localizados em:

- Nos fundos de lote;
- Nos talwegues.

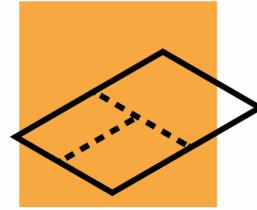
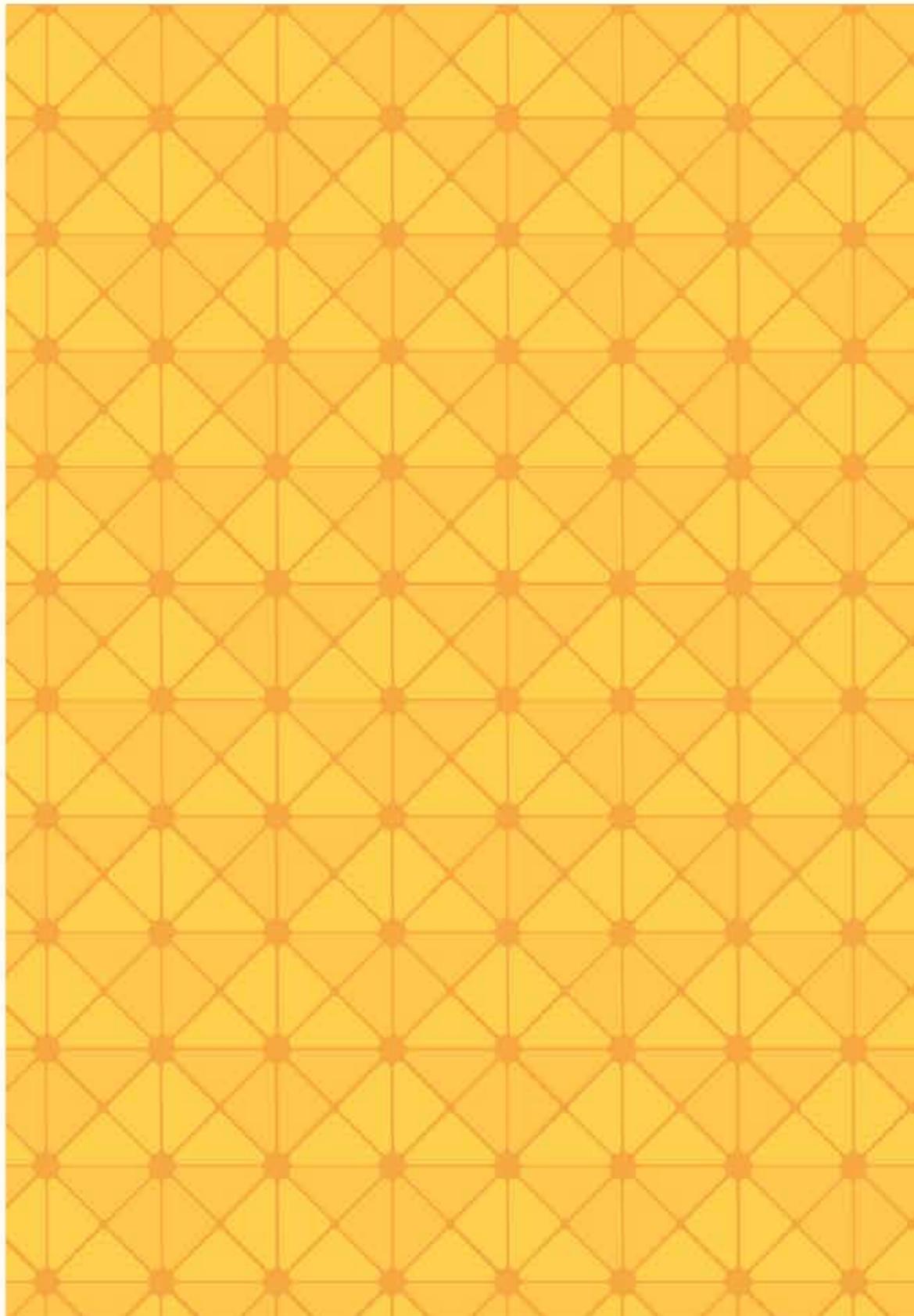
Deverá ser executada respeitando os parâmetros previstos pela SIMAE em regulamento próprio.

Deverá ainda:

- Ter acesso por meio das vias públicas;
- Ser incorporada ao projeto urbanístico e memorial descritivo.

As faixas sanitárias deverão ser doadas à municipalidade, perfazendo a porcentagem de áreas institucionais, ficando ainda, a sua manutenção sob responsabilidade da SIMAE.





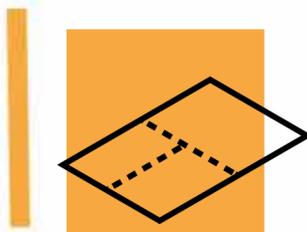
Documentação e Aprovação dos Projetos



Vigente: Processos contidos na lei vigente;



Proposta: Será feita através de instrução normativa a orientação dos procedimentos para aprovação dos projetos que trata a lei de parcelamento do solo.



Disposições Finais e Transitórias



Os parcelamentos não aprovados mesmo que em fase de implantação, terão prazo de **180 dias** para regularizar, conforme esta lei, sob pena de embargo e demolição das obras.

É obrigatório ao município tornar pública a existência de **parcelamentos clandestinos e irregulares**, mediante publicação, e comunicação ao Ministério Público.

Revisão

USO E OCUPAÇÃO

DO SOLO

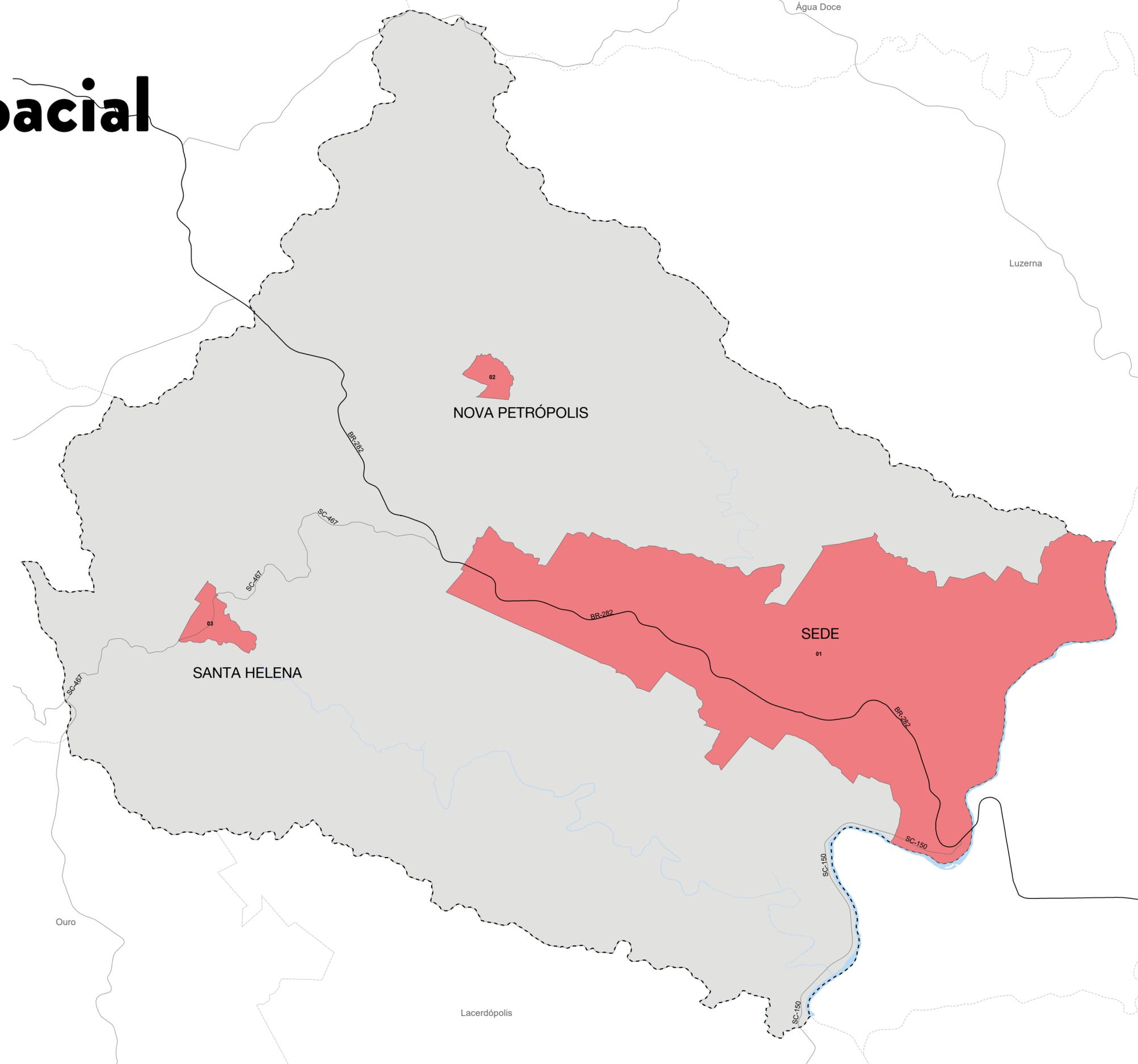
Lei Complementar 137/2007

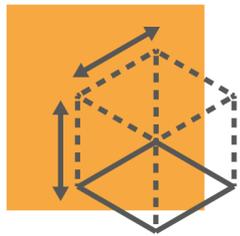
Estruturação Espacial

A estruturação espacial do município constitui-se na divisão do território em macrozonas e zonas, tendo como referência as características do ambiente natural e construído.

As **macrozonas** são extensões territoriais que fixam os princípios fundamentais de uso e ocupação do solo, em concordância com as estratégias da política territorial, definindo uma visão de conjunto que integra todo o município.

- Macrozona Rural
- Macrozona Urbana





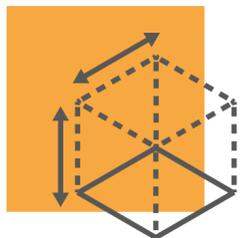
Macrozoneamento Rural

Composta por áreas situadas fora do perímetro urbano, **não destinadas a parcelamentos para fins urbanos**, com o objetivo de promover o desenvolvimento agrícola o suprimento alimentar e fomentar o desenvolvimento do turismo rural.

Objetivos Adicionados:

- Manutenção e incentivo das atividades agrossilvipastoris, de extração mineral e de turismo, de forma sustentável;
- Promoção da redução da vulnerabilidade e exclusão socioambiental dos moradores;
- Ordenamento e monitoramento do uso e ocupação do solo rural, de acordo com a aptidão da área;
- Permissão do uso industrial respeitando ao módulo rural e a coexistência de atividades não conflitantes com o meio onde está inserido.





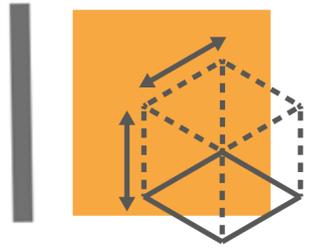
Macrozoneamento Urbana

A macrozona urbana é aquela que apresenta condições para um **maior adensamento populacional** no município, possuindo melhores condições de infraestrutura, serviços básicos de saúde, educação, lazer e cultura, acessibilidade e transporte.

Objetivos Adicionados:

- Promover o crescimento urbano de forma radial, a fim de **otimizar a infraestrutura existente** na área central, considerando como condicionantes, as limitações topográficas, ambientais e viárias;
- **Direcionar o crescimento urbano** através de corredores de comércio e serviços e também atender áreas com ocupações longínquas;
- Possibilitar a instalação de **atividades diversificadas** de baixo incômodo de forma espalhada a fim de reduzir deslocamentos.

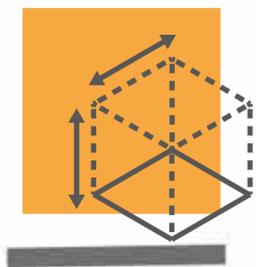




Parâmetros Urbanísticos

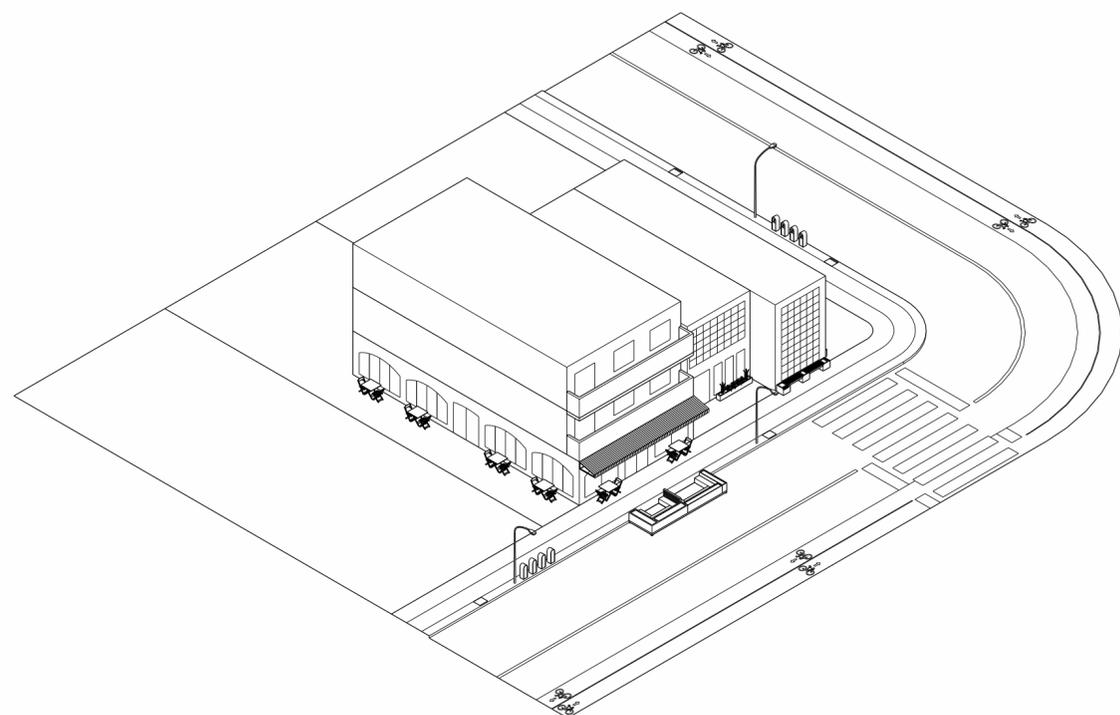
São um conjunto de normas que condicionam a forma de construir no interior dos lotes visando o ordenamento territorial.

Cada zona apresenta diferentes parâmetros urbanísticos, considerando-se a infraestrutura existente, as tendências de expansão urbana, a proteção ambiental e a preservação do patrimônio histórico.



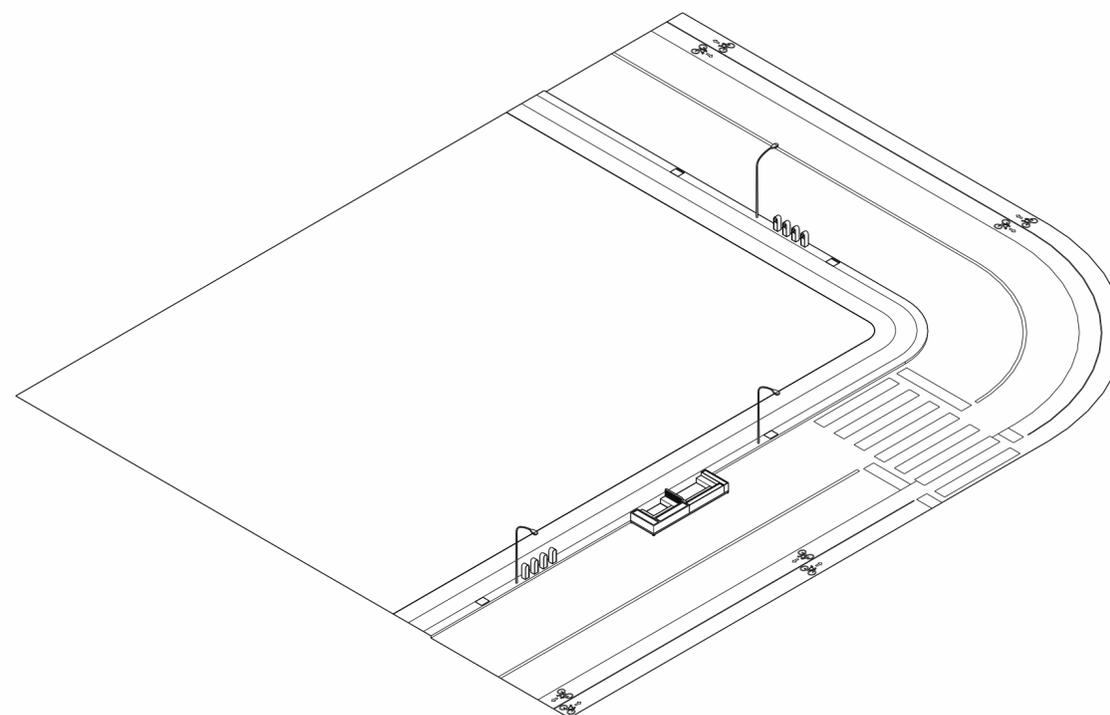
Parâmetros Urbanísticos

Lote Mínimo



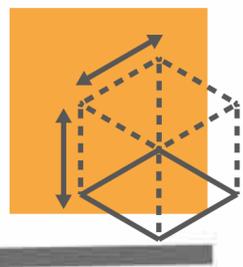
É a menor área permitida para cada zona, resultante da subdivisão de glebas. Varia conforme destinação e função de cada zona.

Lote Máximo



■ ADICIONADO

É a maior área permitida para cada zona, resultante da subdivisão de glebas, tendo por objetivo evitar grandes lotes que não dialoguem com a cidade.
O lote máximo permitido é de 10 000m².



Parâmetros Urbanísticos

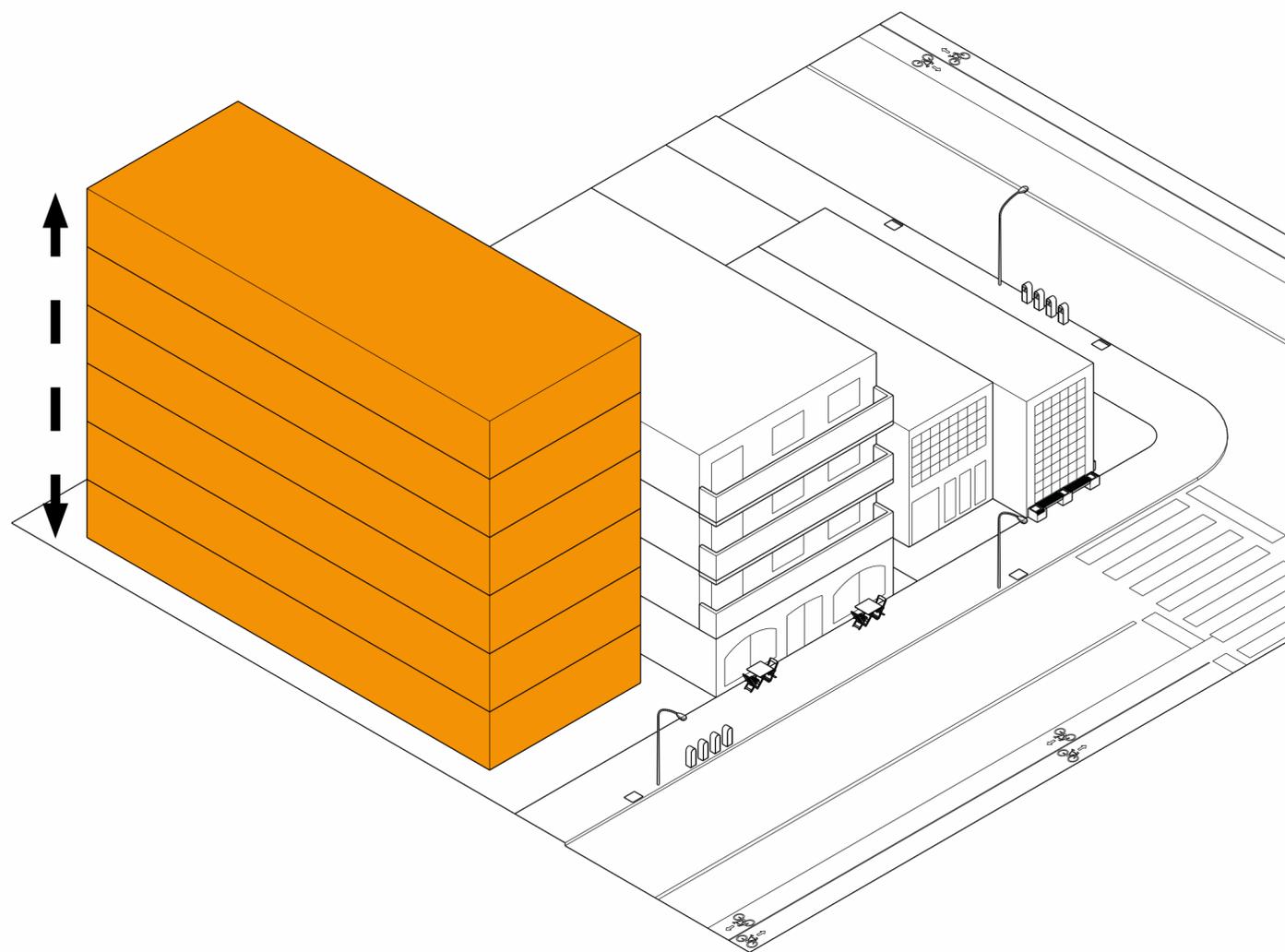
Gabarito

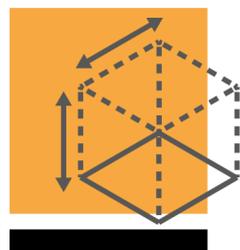
Ferramenta de ordenamento do espaço visando resguardar:

- A qualidade do espaço urbano;
- O adensamento populacional; conforme infraestrutura instalada;
- Ventilação;
- Insolação;
- Impacto visual.

■ ADICIONADO

Para o cálculo de gabarito, ele será considerado a partir do nível de acesso da edificação.

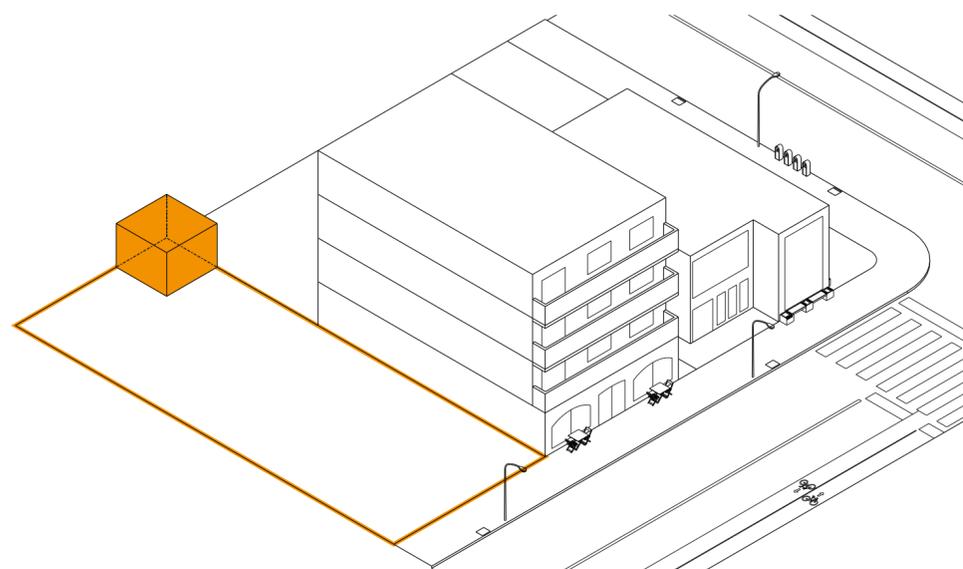




Parâmetros Urbanísticos

Índice de Aproveitamento

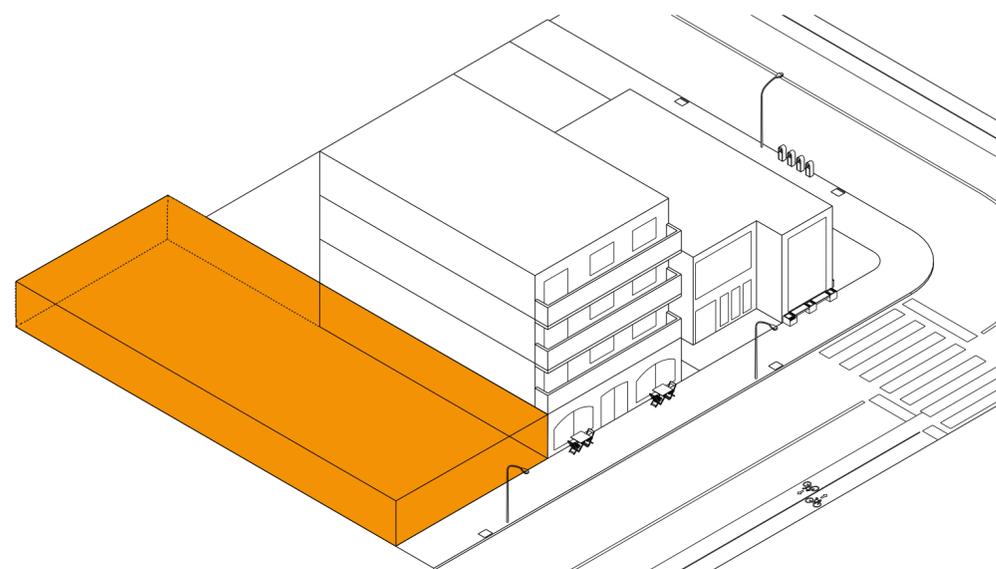
É um número que multiplicado pela área do terreno indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos no lote;



■ ADICIONADO

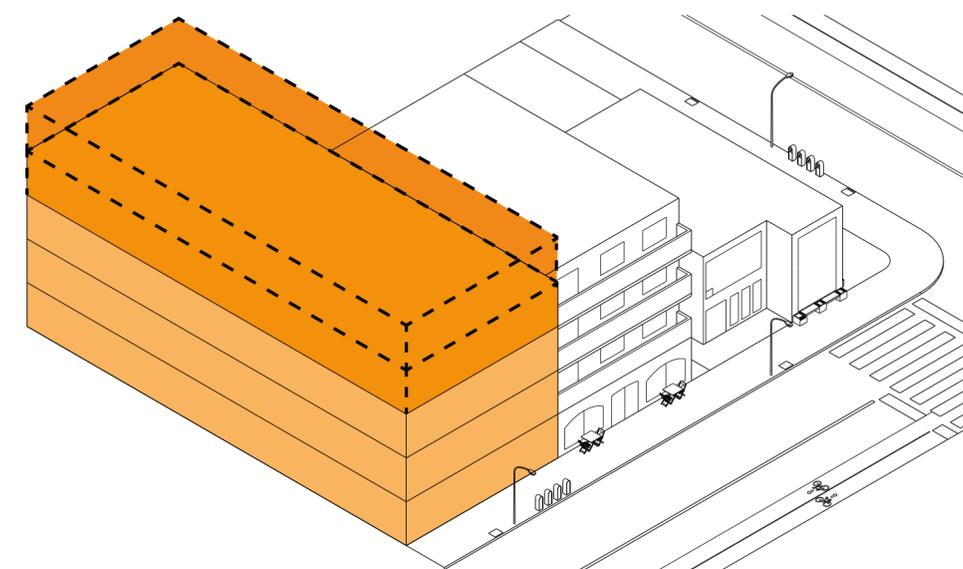
Índice de Aproveitamento Mínimo

Com o objetivo de resguardar a função social da propriedade, evitando imóveis ociosos e subutilizados perante a infraestrutura do entorno.



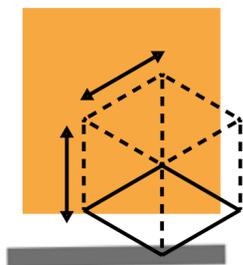
■ Índice de Aproveitamento Básico

Passa a garantir o potencial construtivo mínimo relativo a própria metragem do lote.



■ Índice de Aproveitamento Máximo

Somente atingido com Outorga Onerosa em zonas específicas propícias ao adensamento. O valor recebido vai para o FMDU aplicado em investimentos prioritários de infraestrutura pública.

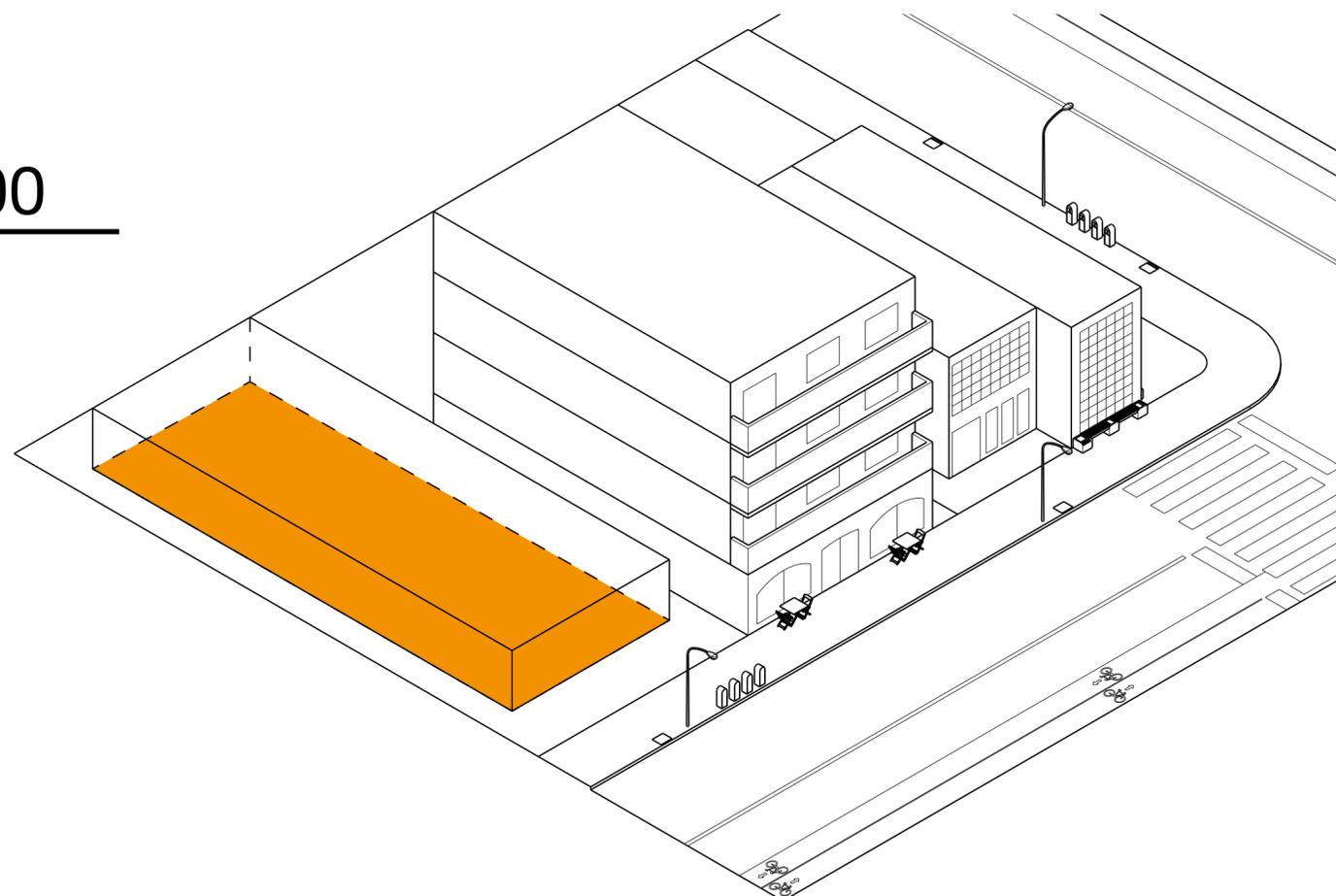


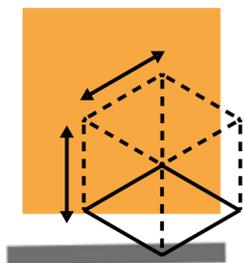
Parâmetros Urbanísticos

Taxa de Ocupação

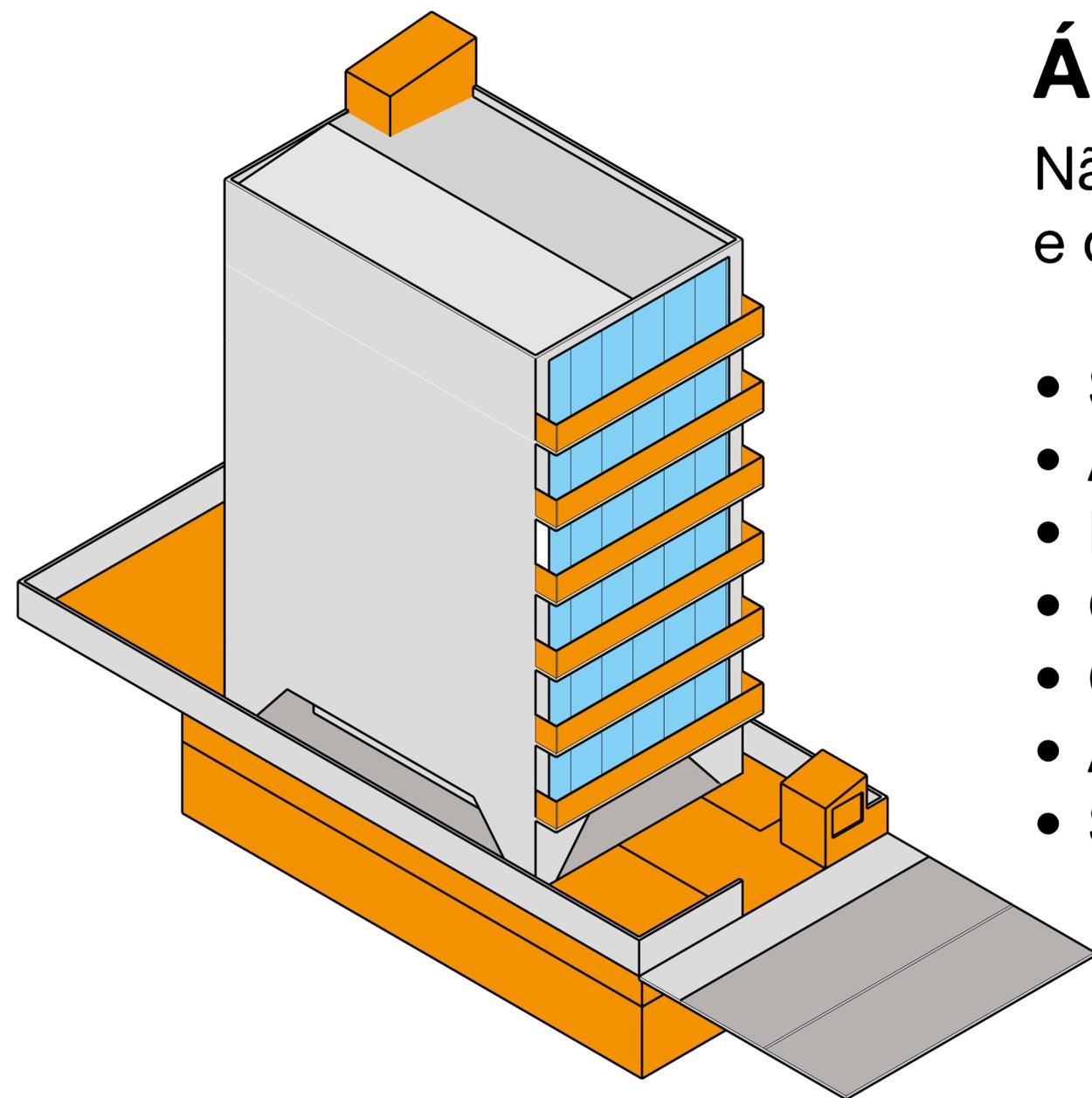
É a relação entre a projeção horizontal máxima de construção permitida e a área do lote, expressa em porcentagem, de acordo com a fórmula:

$$\frac{\text{Projeção da edificação} \times 100}{\text{área total do lote}}$$





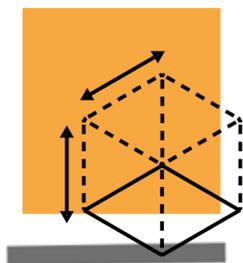
Parâmetros Urbanísticos



Áreas não computáveis T.O e I.A

Não fazem parte do cálculo da taxa de ocupação e do índice de aproveitamento:

- Sacadas;
- Áreas descobertas;
- Depósito de lixo e gás;
- Garagens e estacionamentos;
- Casa de máquinas;
- Alpendres;
- Sobrelojas até 50% da área de sala comercial;

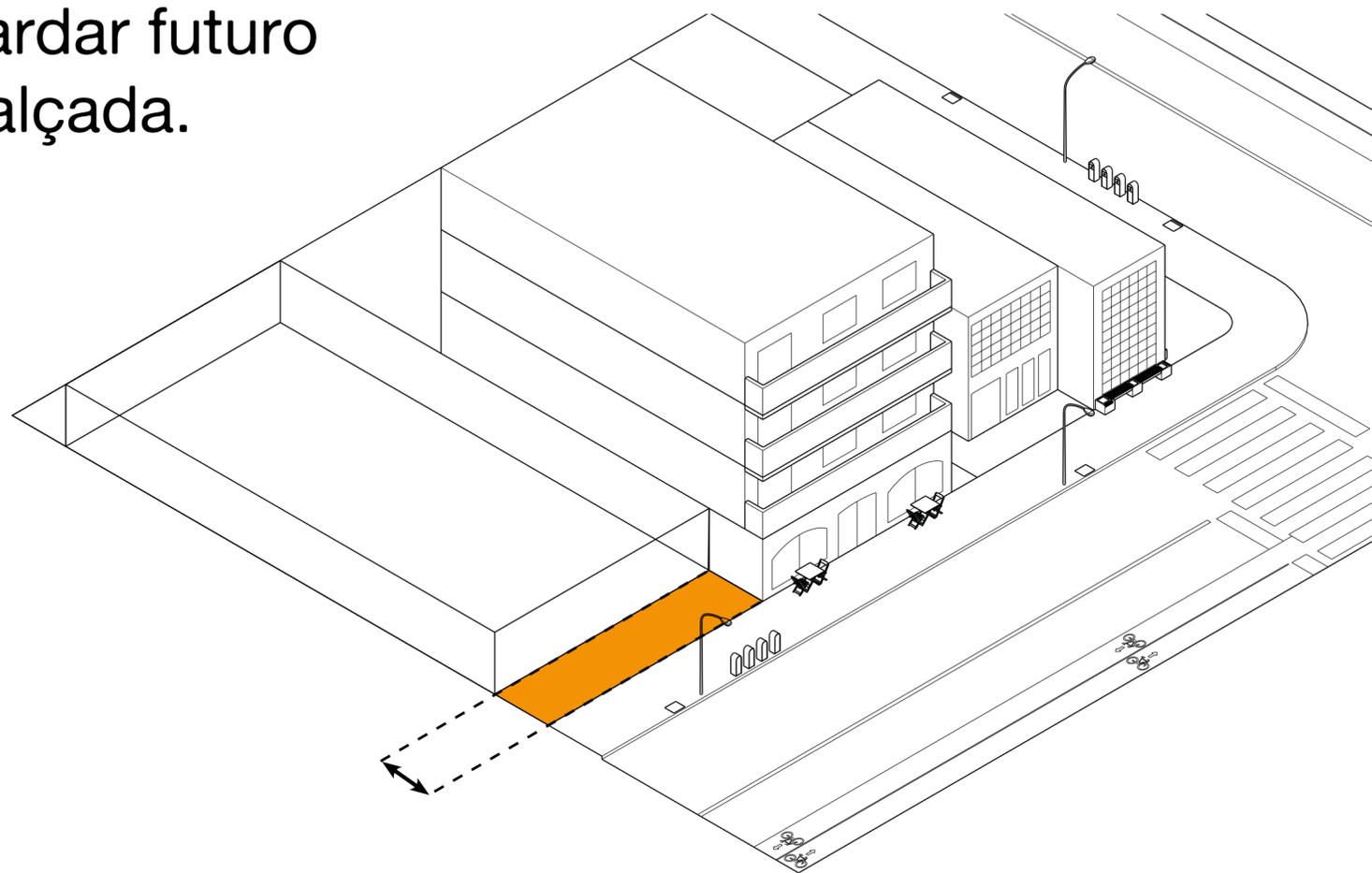


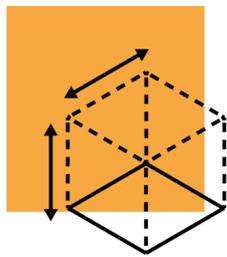
Parâmetros Urbanísticos

Recuo Frontal

É medido a partir do alinhamento oficial do lote e passeio público, que tem por objetivo principal, resguardar futuro alargamento de via ou calçada.

Os lotes de esquina deverão respeitar o recuo frontal em ambas as frentes.

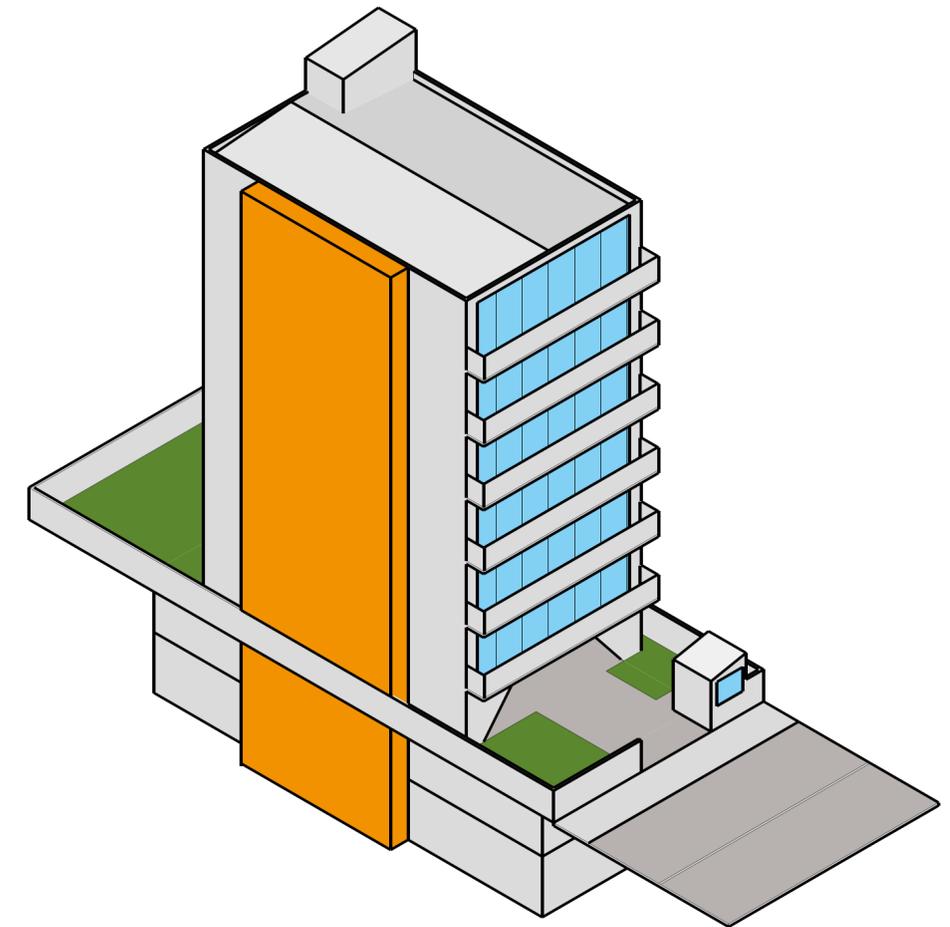
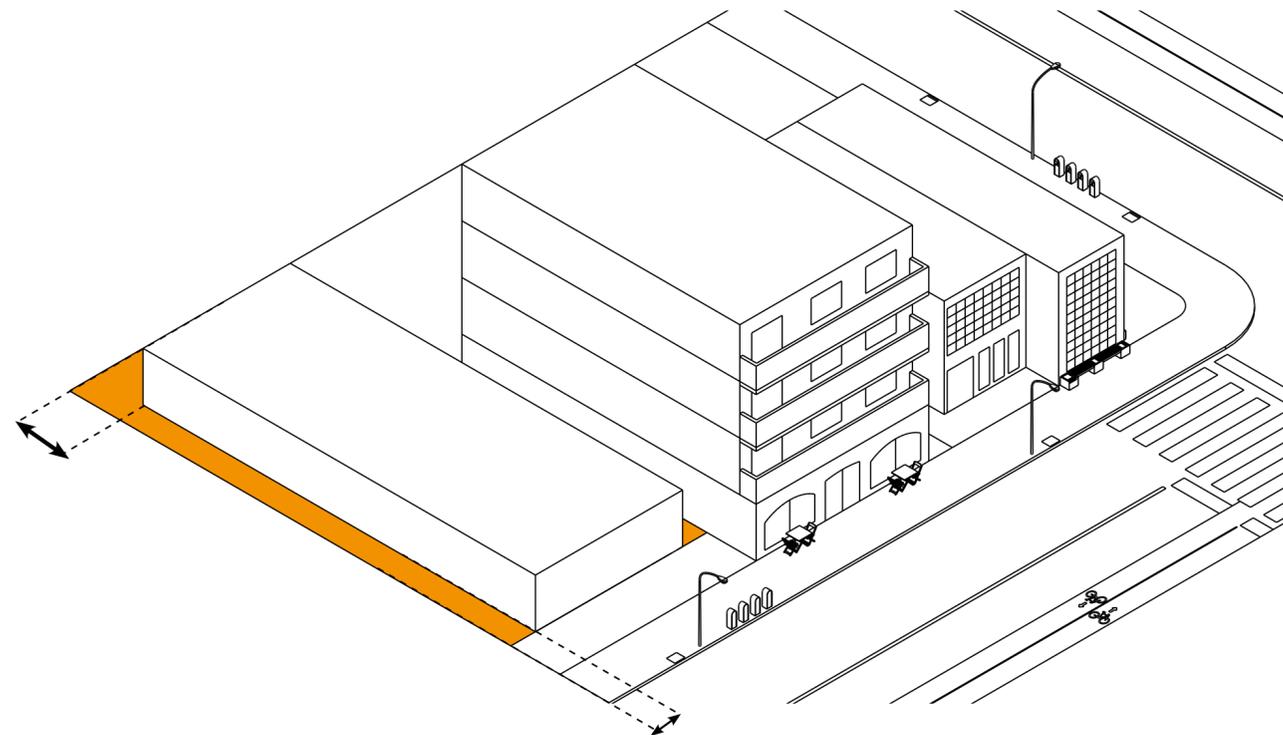




Parâmetros Urbanísticos

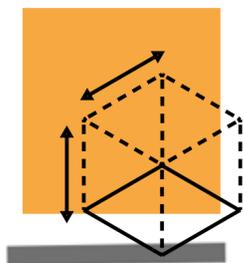
Afastamento Lateral e Fundos

É medido a partir do alinhamento com o lote vizinho e objetiva preservar a iluminação e ventilação dos ambientes internos, servindo também para atender a taxa de permeabilidade.



ADICIONADO

Quando no zoneamento for permitido, poderá ser edificado sobre uma das divisas laterais, com parede cega, na proporção máxima de 50% da linha divisória, para deslocamentos verticais, acessos a edificação, garagem ou estacionamentos.



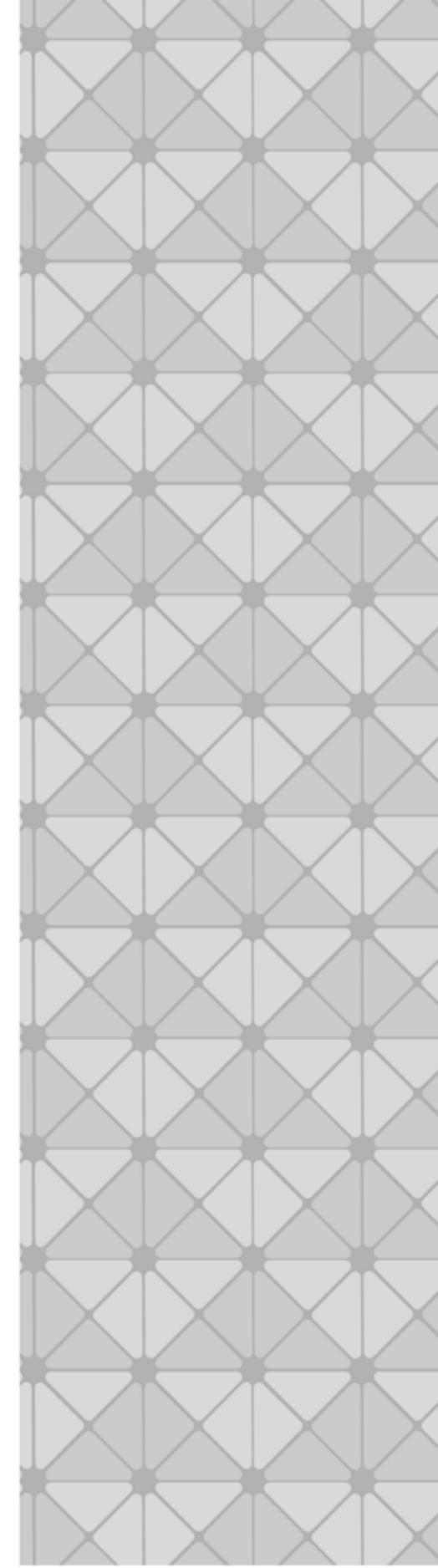
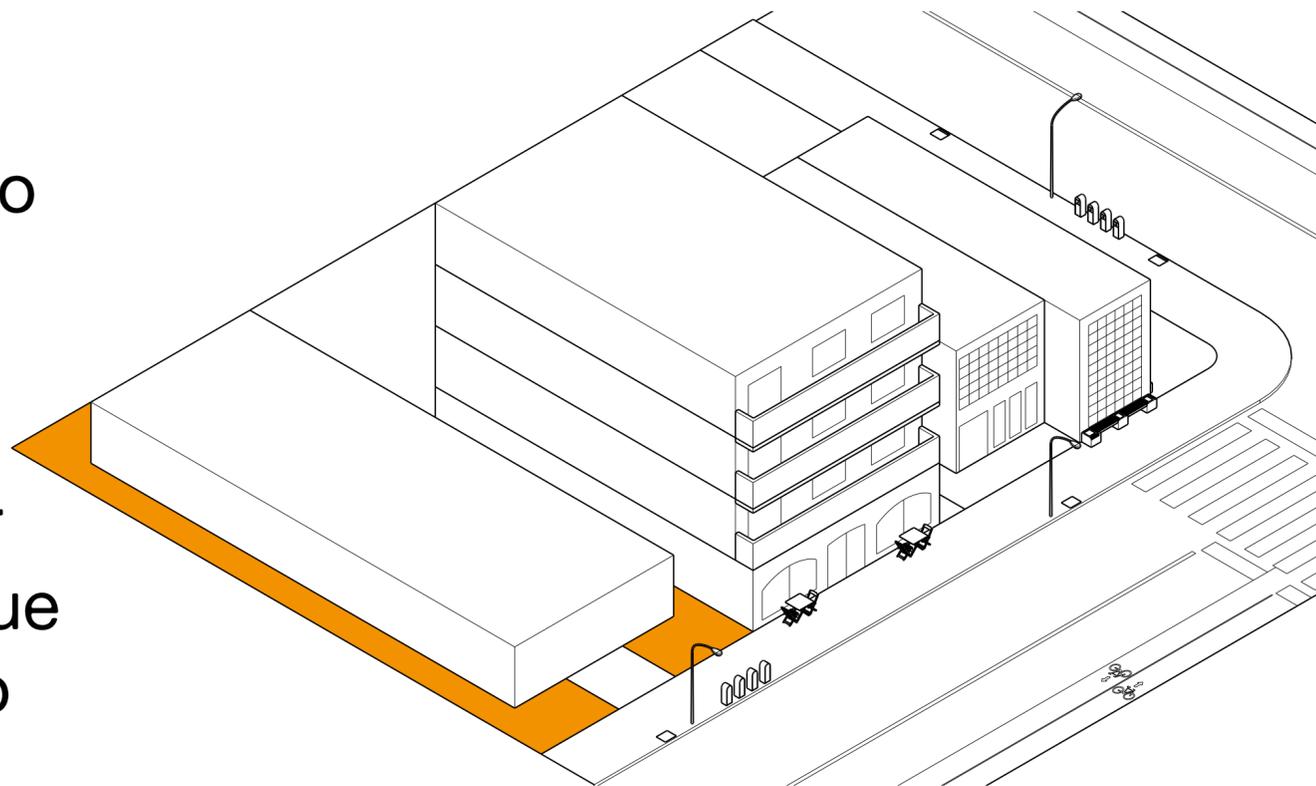
Parâmetros Urbanísticos

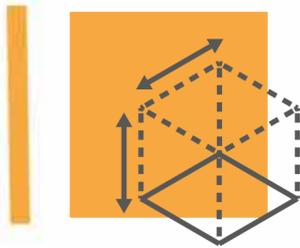
Taxa de Permeabilidade

É o percentual mínimo do lote que deverá ser mantido permeável, visando à absorção da água da chuva.

■ ADICIONADO

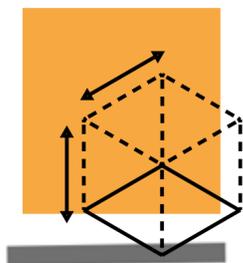
Os **pisos drenantes** poderão perfazer o cálculo de permeabilidade, desde que comprovado o percentual drenante do material através de laudo técnico.





Diretrizes Urbanísticas

São **propostas de inovações** que objetivam a qualidade de vida da população nos espaços urbanos, especialmente para modais ativos.



Diretrizes urbanísticas

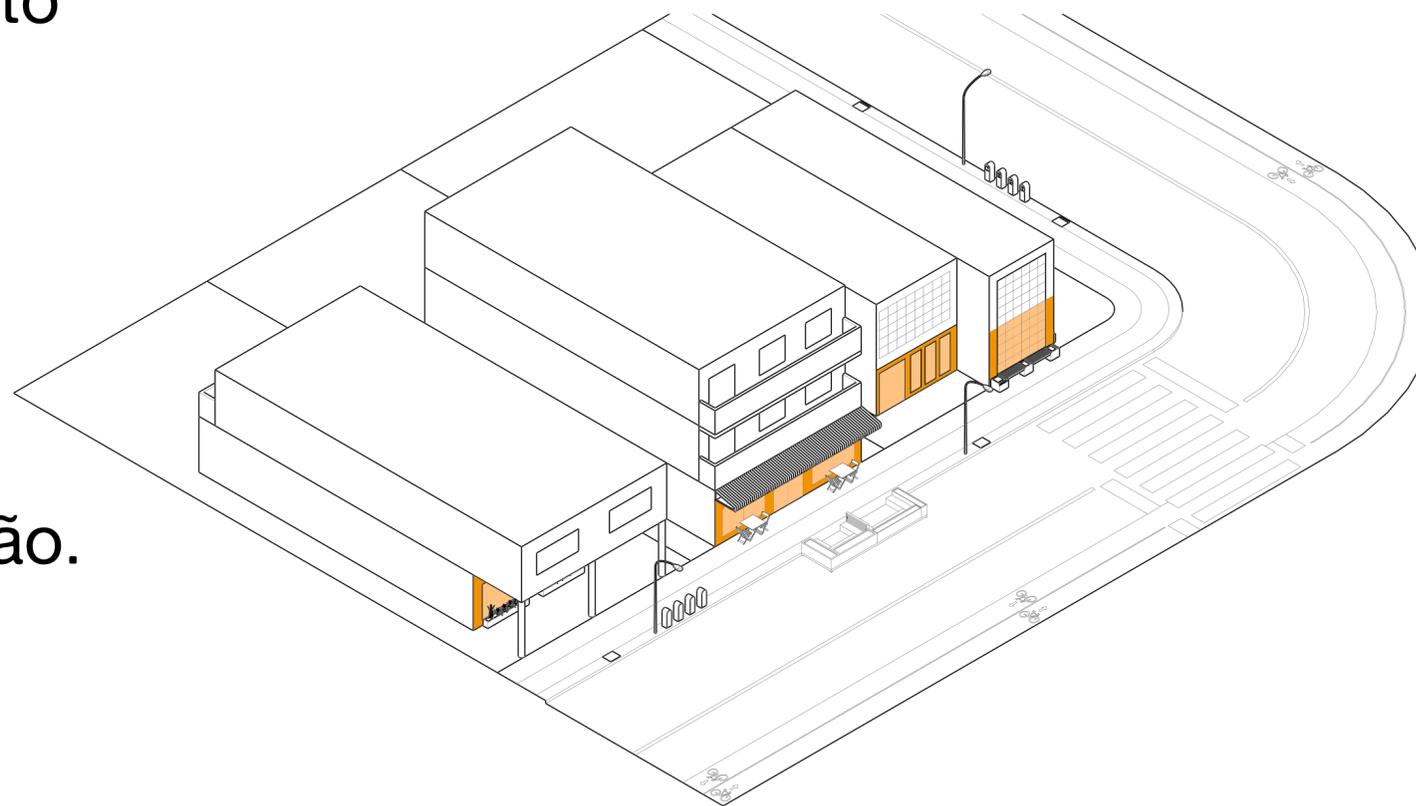
Fachada Ativa

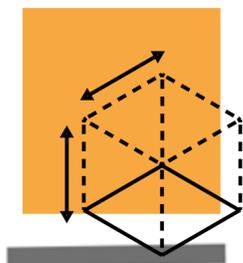
A fim de evitar a formação de planos fechados sem permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradouro, de modo a dinamizar o passeio público, foi adicionada a ferramenta de fachada ativa.

Considera-se fachada ativa quando, no mínimo 50% da fachada do pavimento térreo for permeável visualmente, devendo ter acesso direto ao logradouro a cada 10m de testada.

Incentivo para a utilização:

Aumento de 3% na Taxa de Ocupação.





Diretrizes urbanísticas

Fruição Pública

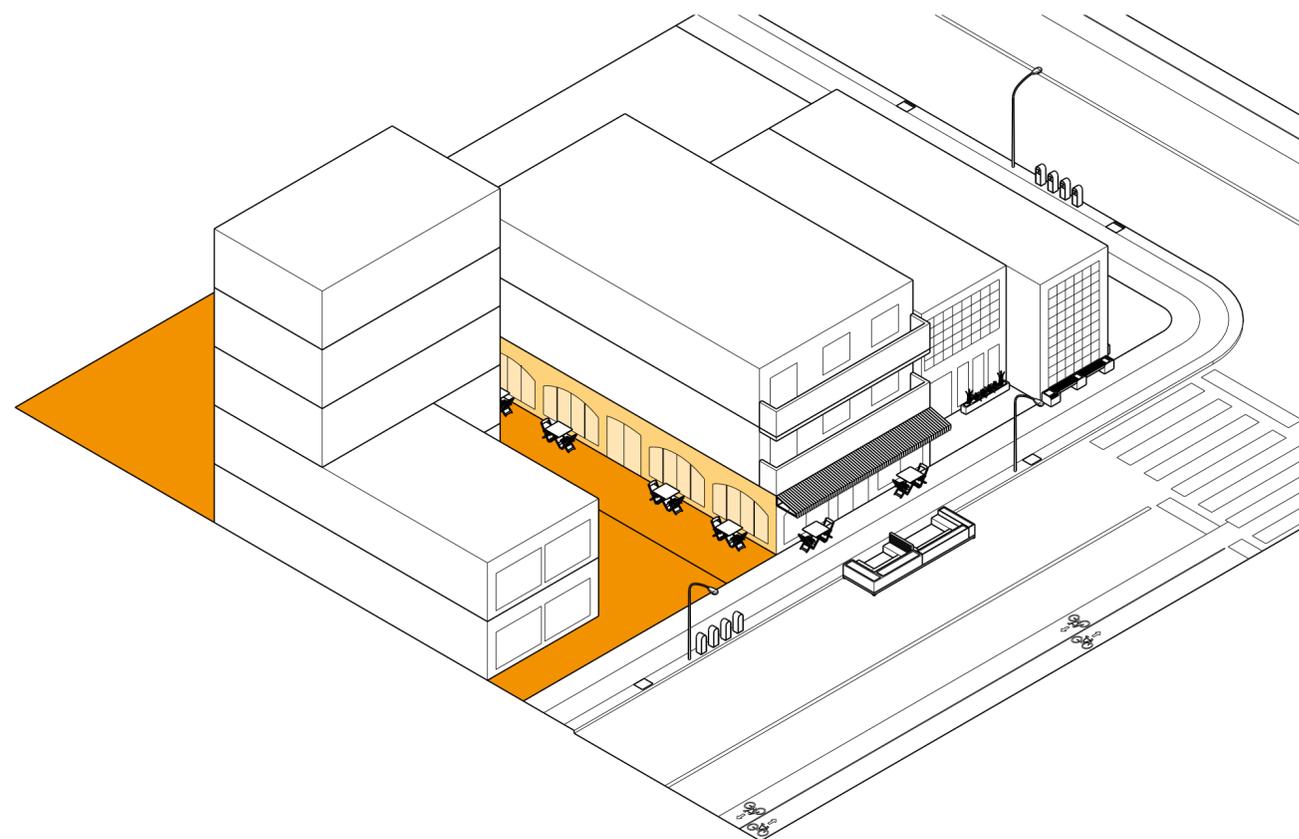
Esse instrumento tem por objetivo criar áreas de passagem pública através de terrenos particulares de uma mesma quadra, promovendo:

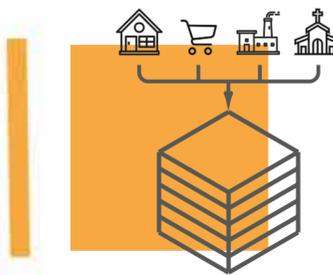
- Redução de deslocamentos;
- Espaços para convivência;
- Ganho de fachada;
- Qualificação urbana.

Onde poderá ser aplicado?

Na Zona Mista Central – ZMC;

Para que esta diretriz seja aplicada é necessário a regulamentação em lei específica.





Uso e Ocupação do Solo



Vigente: As atividades são agrupadas por usos conforme a destinação da zona.



Proposta: A classificação das atividades passa a ser mais flexível e categorizada conforme a Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE do IBGE.

Os usos para cada zona passam a ser definidos em:

Permitidos;
Permitidos com Restrições (1, 2 e 3);
Permissíveis;
Proibidos.



Uso e Ocupação do Solo

Serão permitidos escritórios, filiais, comércios eletrônicos (e-commerce), e endereços para fins de correspondências concomitantes à residência em todo o território do município, podendo o mesmo ser exercido na condição de pessoa física ou jurídica, desde que obedecidas as seguintes condições em relação ao local:

I - não tenha atendimento ao público;

II - não tenha contratação de funcionários;

III - não ocorra carga e descarga, armazenamento ou manipulação de mercadorias, salvo em caso de localização na zona rural.



E.I.V e E.I.T

Será solicitado **Estudo de Impacto de Vizinhaça** para atividades que podem causar impacto ao entorno, alteração ou incômodos no ambiente, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais, sendo solicitado:

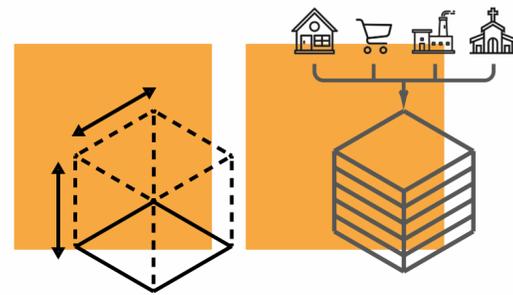
- Quando a atividade for classificada como permissível;
- Quando a atividade classificada como permitida com restrições e exceder a metragem estabelecida;
- Para manutenção ou ampliação de imóveis existentes, que estiverem em desconformidade com as atividades permitida da zona na qual está inserido;



E.I.V e E.I.T

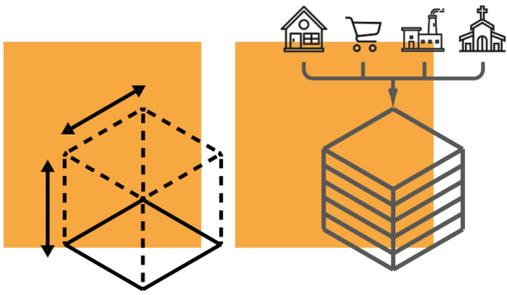
As atividades que demandam **Estudo de Impacto de Trânsito** são aquelas que podem causar impacto, alteração ou incômodos no trânsito, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais.

- O E.I.V e E.I.T serão necessários para projetos de **novas construções de:**
- Armazéns, depósitos, comércio varejista e atacadistas, shopping com área construída computável igual ou superior a 2.000m²;
- Boates, casas de festas e estabelecimentos com música acima de 600m²;
- Educacionais com área construída computável superior a 1.000m²;
- Estabelecimento de saúde com área superior a 1.000m²;
- Atividades industriais permissíveis fora da Zona de Fabricação e Indústria – ZFI;
- Terminal rodoviário.

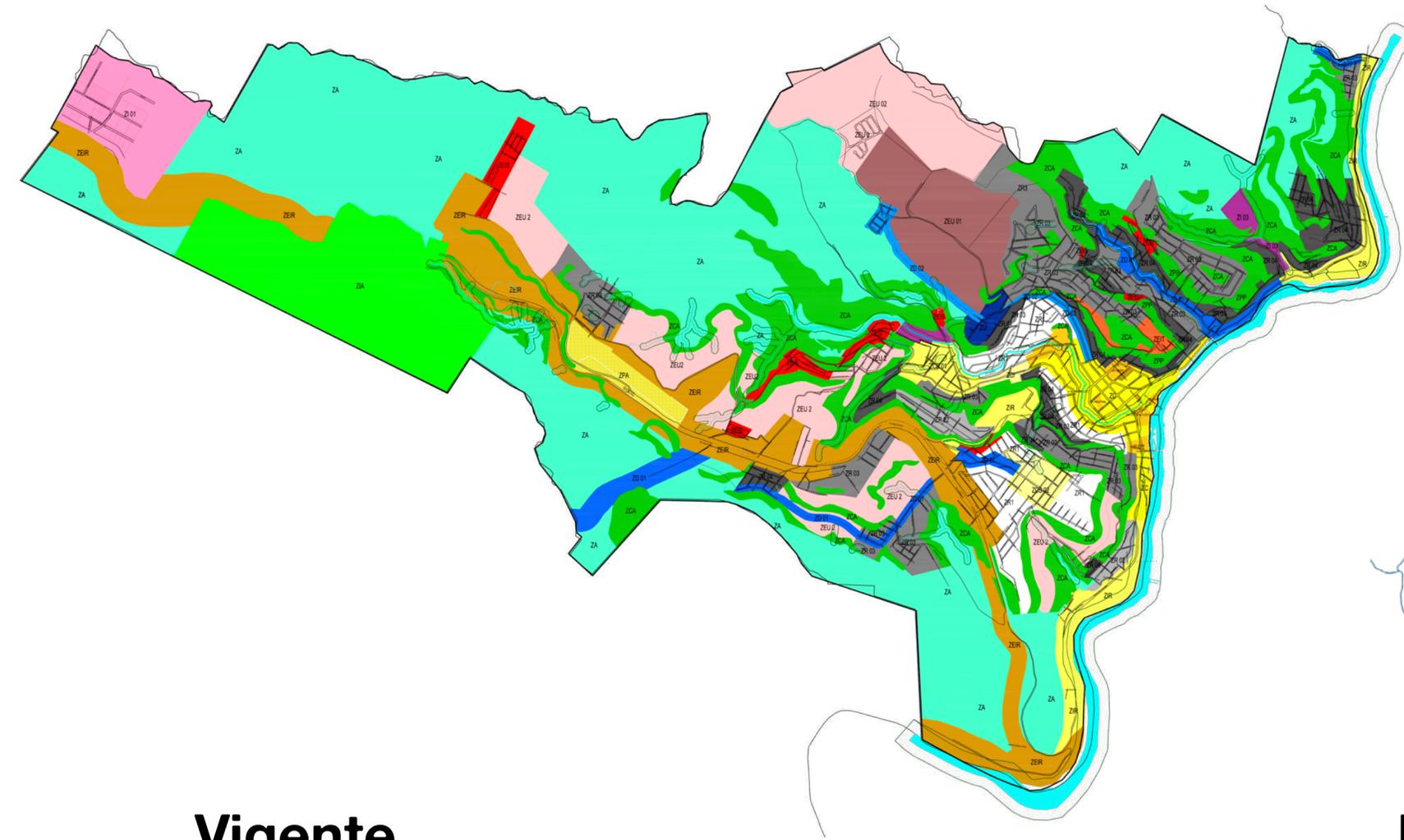


Zoneamento

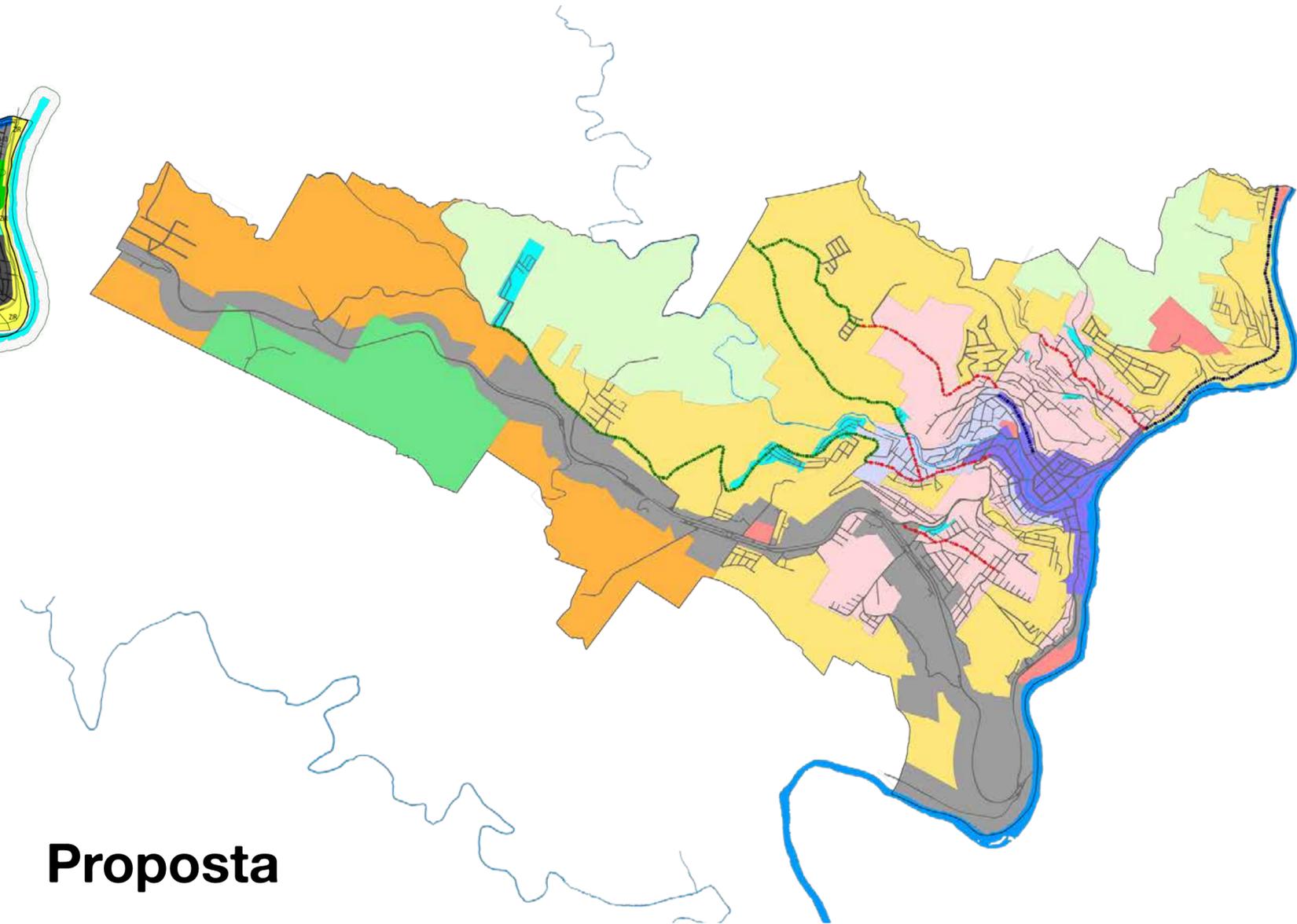
Busca dar a **cada região do município a utilização mais adequada** em função das diretrizes do plano diretor, do sistema viário, da circulação, do impacto sobre a vizinhança, da topografia, da geografia, de aspectos geomorfológicos das áreas e da infraestrutura existente, por meio da criação de zonas cujo uso e a forma de ocupação do solo, estabelecidos na presente lei, determinam o adensamento das áreas.



Zoneamento



Vigente
mais de 20 zonas



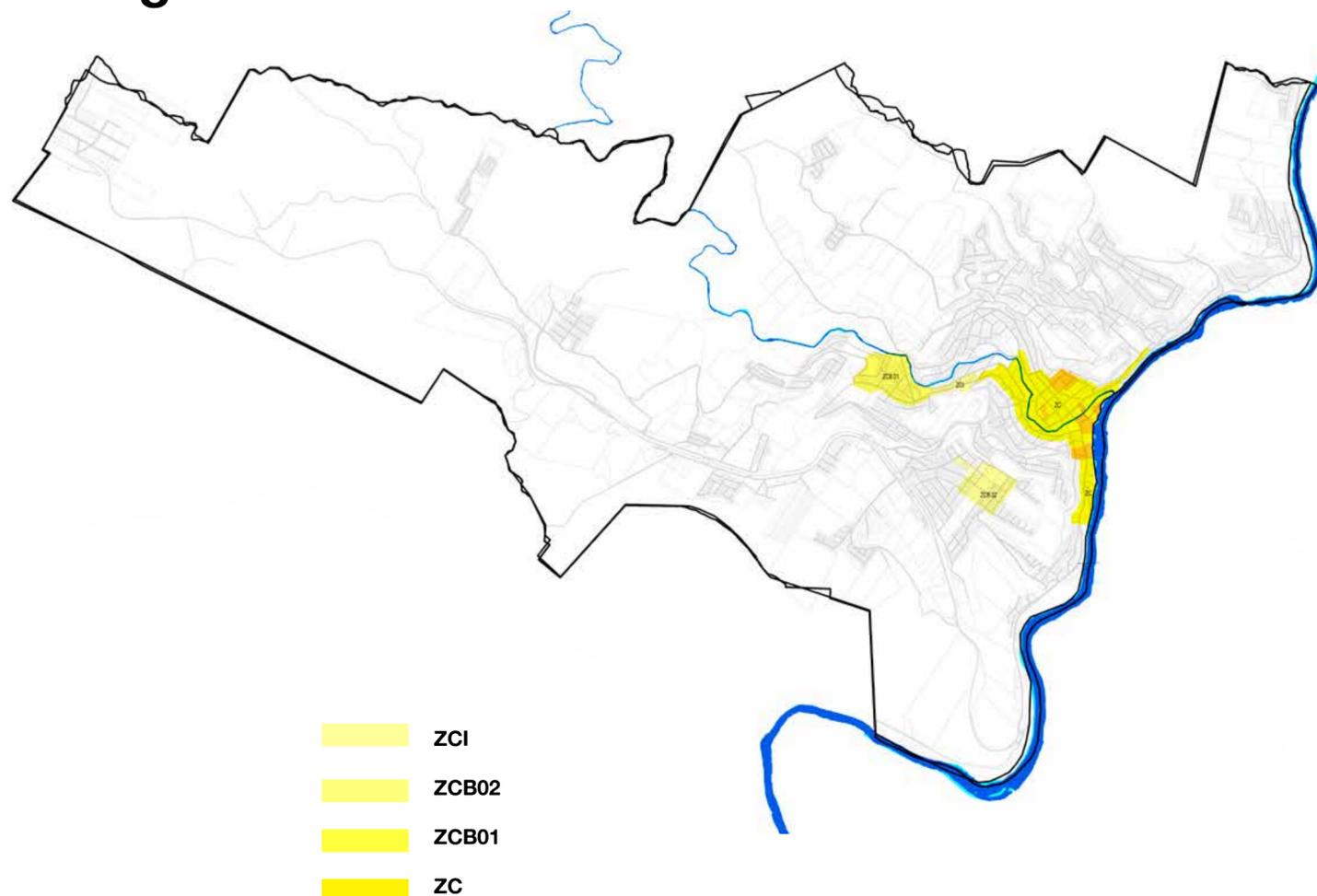
Proposta
10 Zonas
3 Corredores

Proposta:

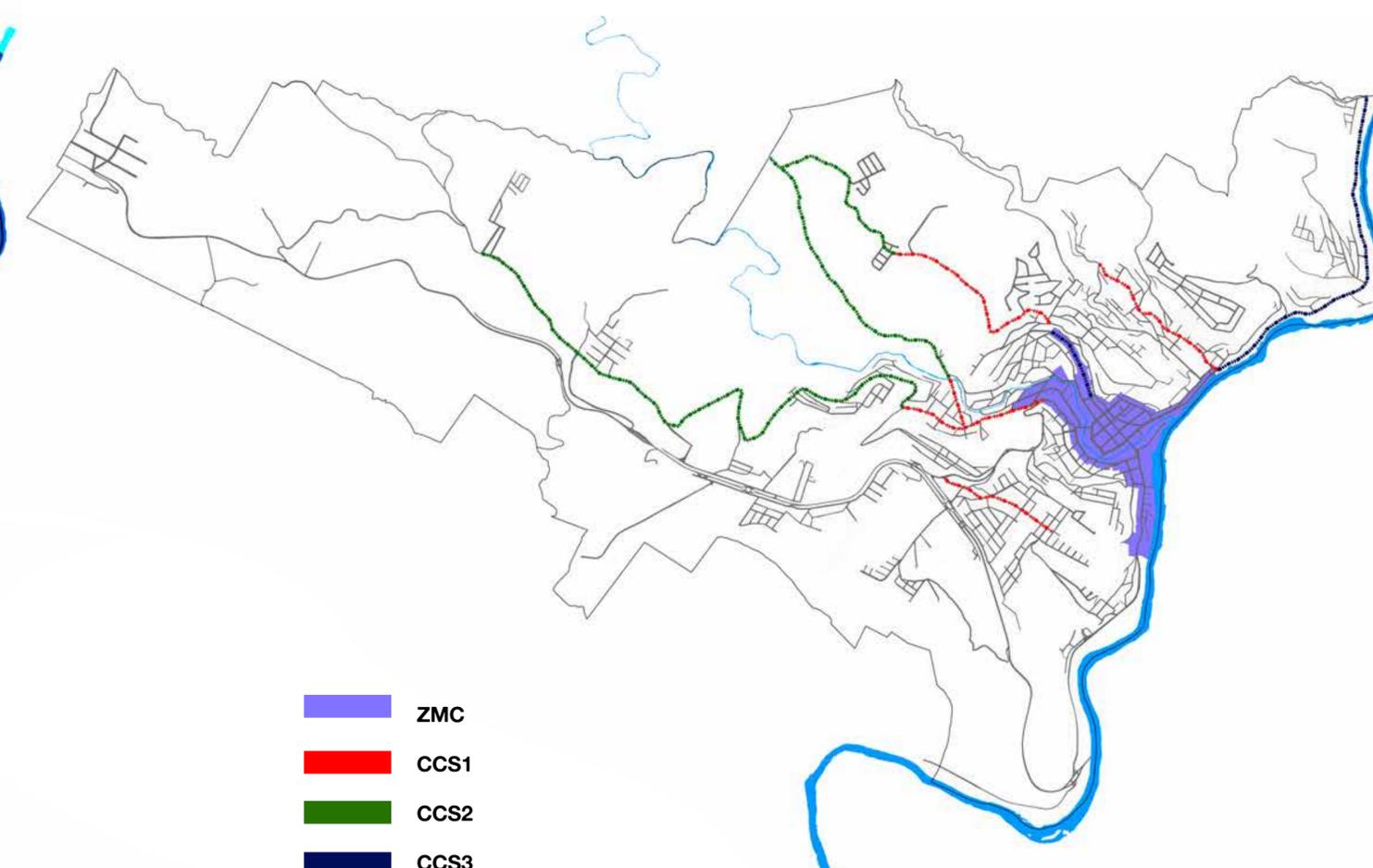
A **Zona Mista** visa usos diversificados de residências preferencialmente multifamiliares, comércios, prestação de serviços, órgãos públicos, usos religiosos e atividades de fabricação de baixo impacto, considerando seus portes e influência sobre as áreas a serem implantados.

Os **corredores** tem como objetivo o desenvolvimento e abertura de um novo eixo de comércio e adensamento populacional, direcionando a expansão urbana do município para locais que proporcionam ligações viárias.

Vigente

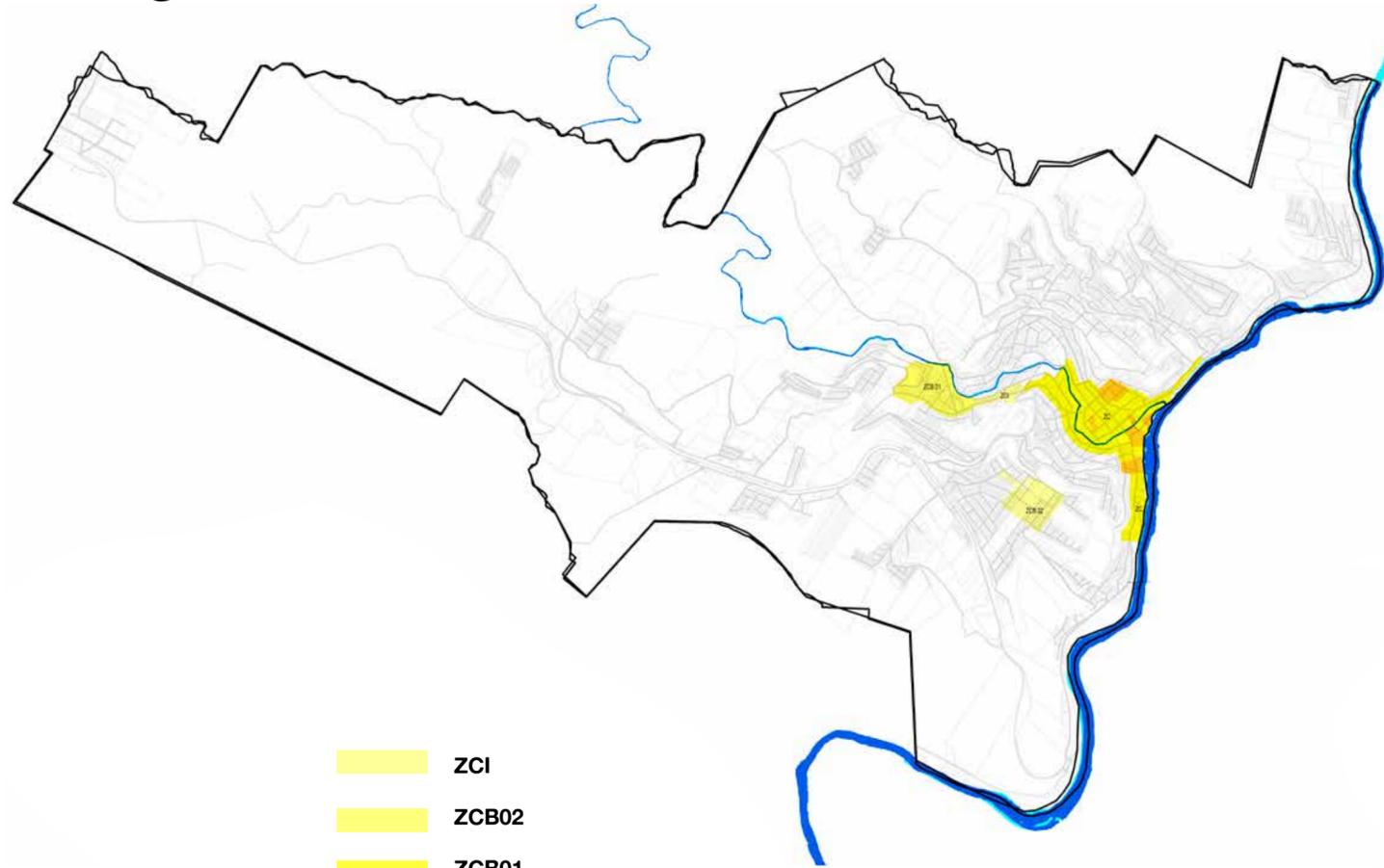


Proposta



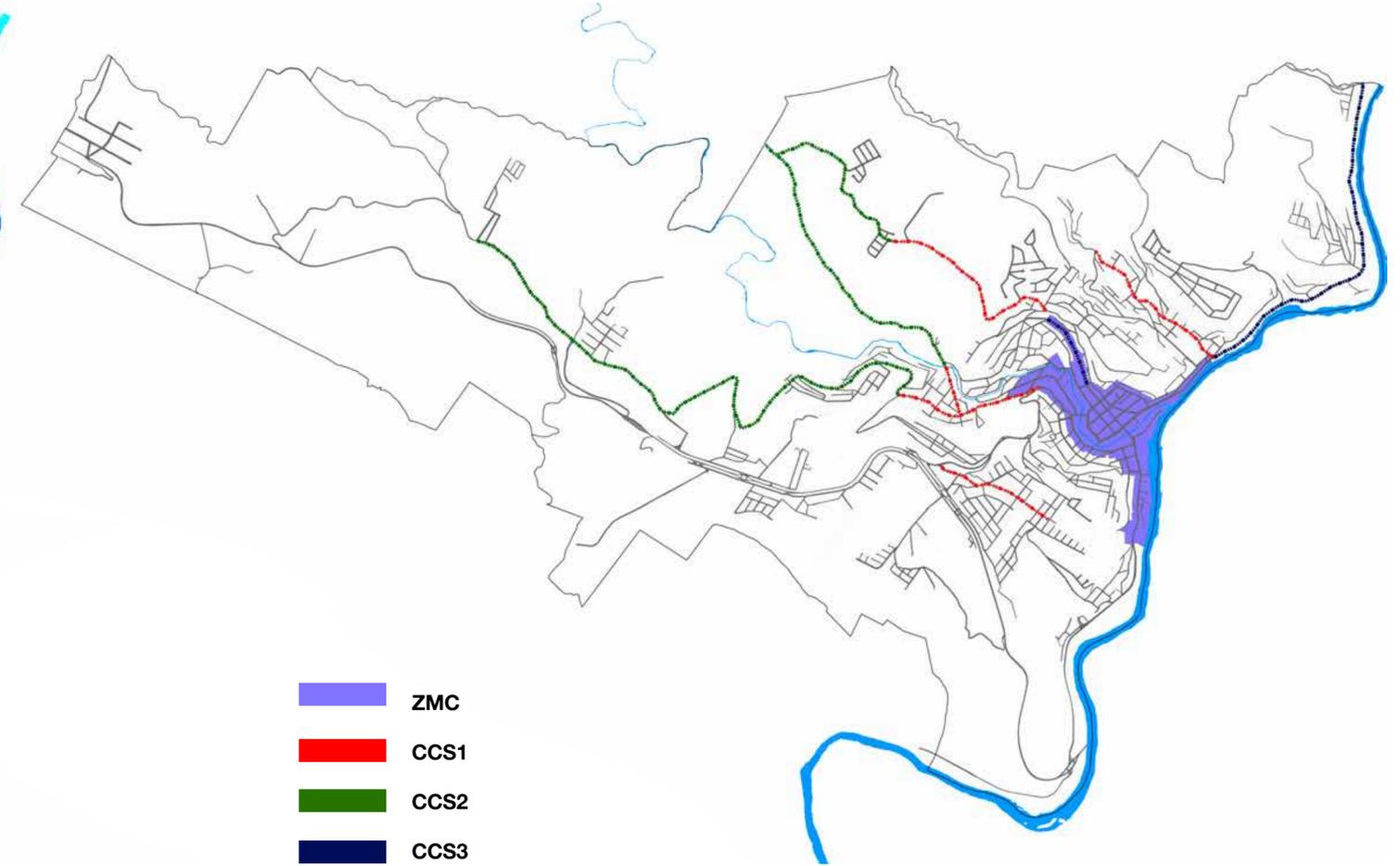
Zoneamento da área central

Vigente



- ZCI
- ZCB02
- ZCB01
- ZC

Proposta



- ZMC
- CCS1
- CCS2
- CCS3

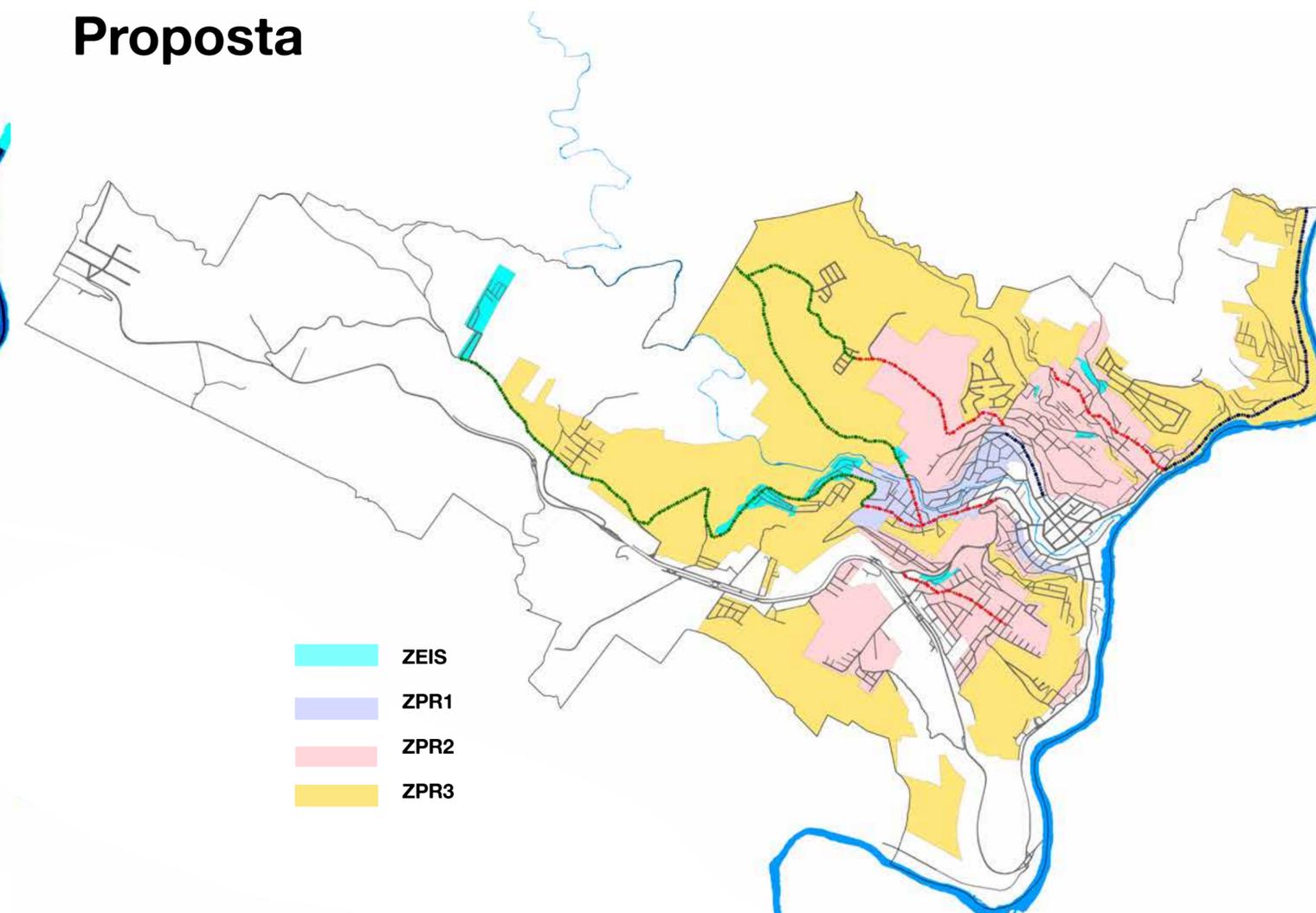
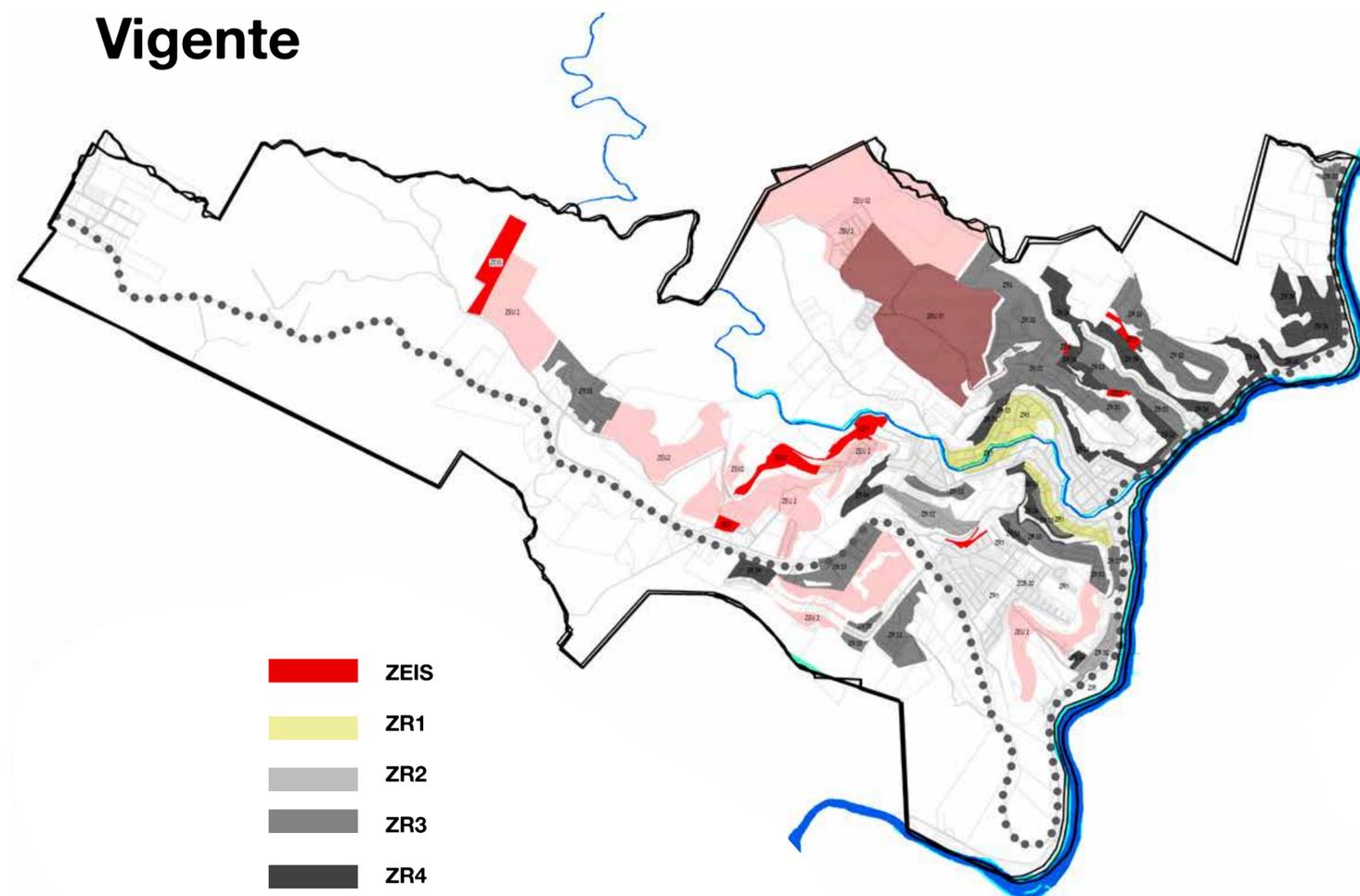
	ZC1	ZCB02	ZCB01	ZC
Gabarito	LIVRE	LIVRE	LIVRE	LIVRE
Lote min	360	360	360	360
Testada	12	12	12	12
Recuo	LIVRE	LIVRE	LIVRE	LIVRE
Afast.	h/10 F.h/8	h/10 F.h/8	h/10 F.h/8	h/10 F.h/8
T.O	60%	60%	60%	80%
C.A	3,6 4,8	3,6 4,8	3,6 4,8	6,0 7,2
T.P	12%	12%	12%	6%

ZONAS	LOTE MÍNIMO (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUO FRONTAL MÍNIMO (m) (1) (11)	AFASTAMENTO LATERAL MÍNIMO (m)	AFASTAMENTO FUNDOS MÍNIMO(m)	GABARITO (pavimentos) (2) (5)	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
								Mínimo	Básico (13)	Máximo (3)	
Zona Mista Central (ZMC)	360,00	12,00	Térreo: 1,50 (16) Demais pavtos: Livre	Até 4º pavto. comercial/garagem: Livre Residencial/demais pavtos: 0,25 por pavto com mín. 1,50 (7)	Até 4º pavto. comercial/garagem: Livre Residencial/demais pavtos: 0,25 por pavto com mín. 1,50	Livre	80% (4)	0,15	6,0	7,2	8%
Corredor de Comércio e Serviços 1 (CCS1)	525,00	15,00	3,00	Térreo e 1º pavto comercial/garagem: Livre Residencial/demais pavtos: 0,25 por pavto com mín. 1,50 (7)	Térreo e 1º pavto comercial/garagem: Livre Residencial/demais pavtos: 0,25 por pavto com mín. 1,50	8	80% (4)	0,12	3,2 4,8 (9)	6,0	10%
Corredor de Comércio e Serviços 2 (CCS2)	525,00	15,00	3,00	Térreo e 1º pavto comercial/garagem: Livre Residencial/demais pavtos: 0,25 por pavto com mín. 1,50 (7)	Térreo e 1º pavto comercial/garagem: Livre Residencial/demais pavtos: 0,25 por pavto com mín. 1,50	6	70% (4)	0,12	1,4 2,8 (9)	4,0	12%
Corredor de Comércio e Serviços 3 (CCS3)	(12)	(12)	3,00 (14) 5,00 (15)	(12)	(12)	(12)	(4) (12)	(12)	(12)	(12)	(12)

Zoneamentos residenciais

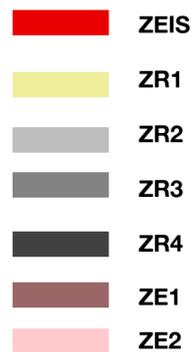
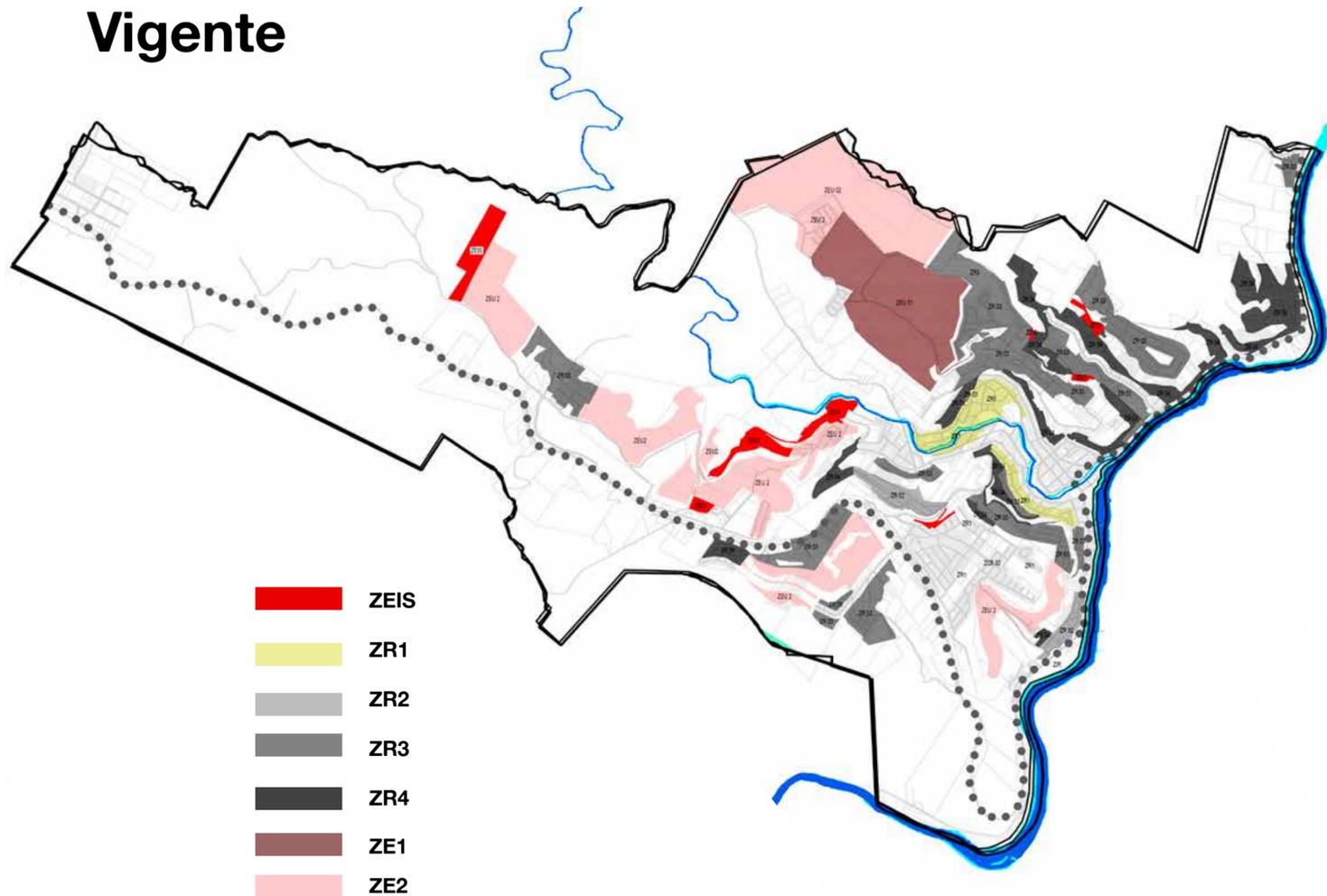
Proposta:

Segue as mesmas linearidades de evolução urbana;
Apresenta densidades populacionais decrescentes em relação ao centro da cidade, expandindo para o oeste e norte do município, para atender os novos loteamentos e crescimento cidade.
As propostas ao sul, vem para complementar a ocupação já consolidada e aproveitar a proximidade e fácil acesso a área central.

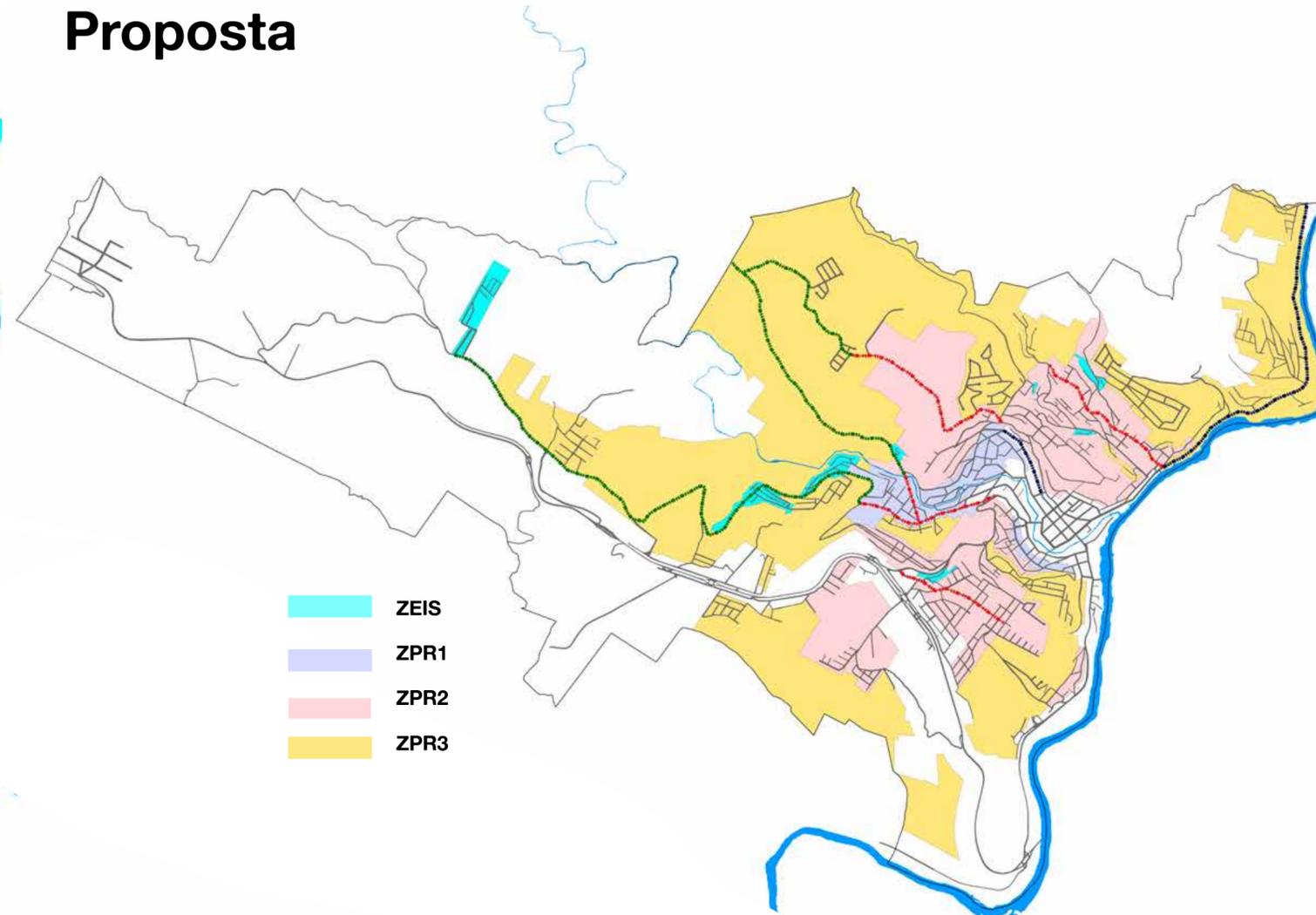


Zoneamentos residenciais

Vigente



Proposta



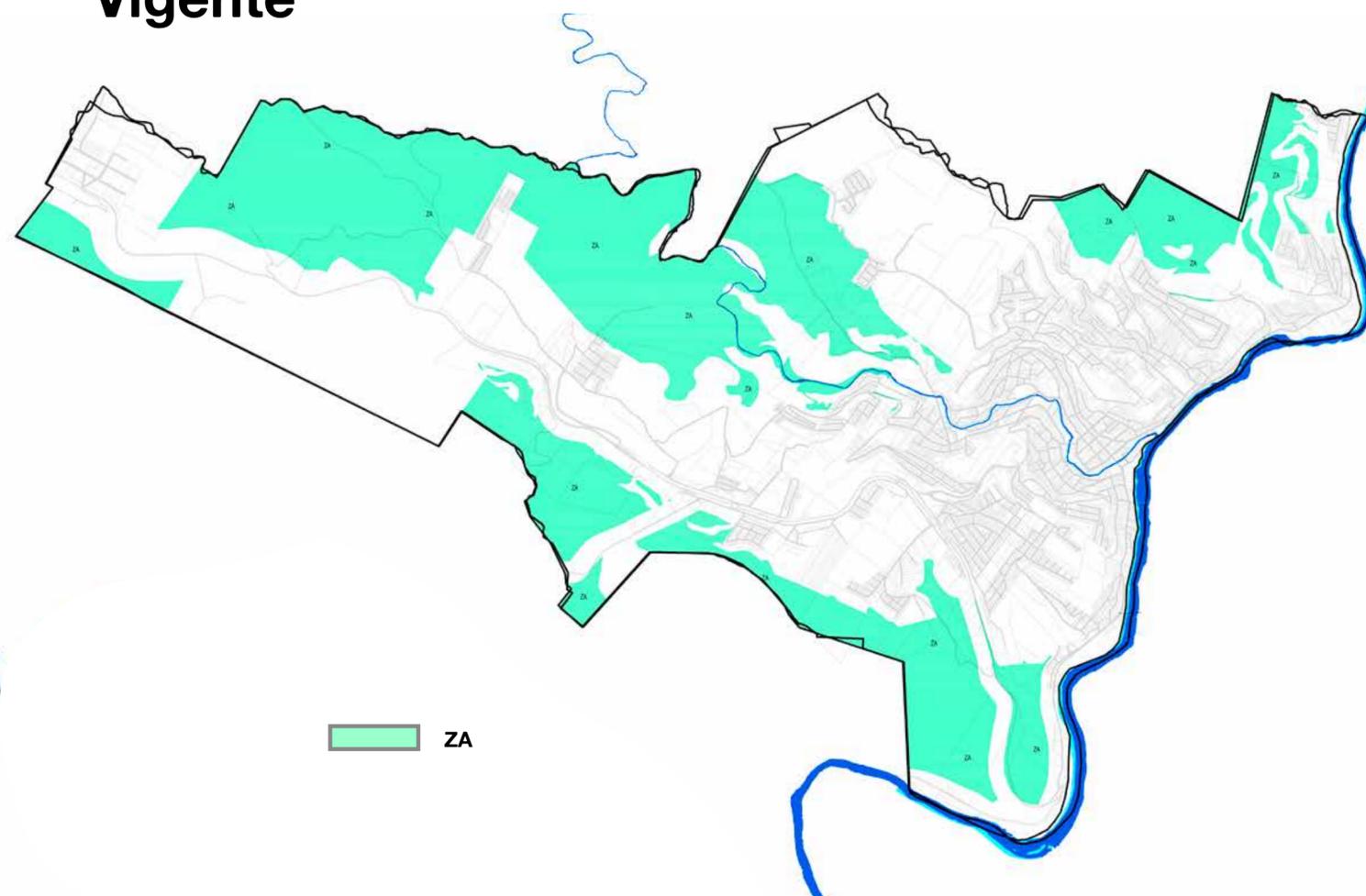
Gabarito	LIVRE	2	5	LIVRE	LIVRE	LIVRE	LIVRE
Lote min	360	360	360	360	360	360	648
Testada	12	12	12	12	12	12	18
Recuo	3m	3m	3m	3m	3m	3m	6m
Afast.	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
T.O	60%	30%	60%	60%	60%	60%	60%
C.A	1,2	0,6	1,2	1,2 2,4	2,4 3,6	1,2	1,2 2,4
T.P	12%	30%	20%	12%	12%	20%	12%

ZONAS	LOTE MÍNIMO (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUO FRONTAL MÍNIMO (m) (1) (11)	AFASTAMENTO LATERAL MÍNIMO (m)	AFASTAMENTO FUNDOS MÍNIMO(m)	GABARITO (pavimentos) (2) (5)	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
								Mínimo	Básico (13)	Máximo (3)	
Zona Predominante Residencial 1 (ZPR1)	360,00	12,00	3,00	Térreo e 1º pavto comercial/garagem: Livre	Térreo e 1º pavto comercial/garagem: Livre	Livre	60% (4)	0,12	3,6	4,8	14%
				Residencial/demais pavtos: 0,25 por pavto com mín. 1,50 (7)	Residencial/demais pavtos: 0,25 por pavto com mín. 1,50						
Zona Predominante Residencial 2 (ZPR2)	360,00	12,00	3,00	1,50 (6) (7)	1,50 (8)	5	60% (4)	0,12	2,4	3,6	16%
Zona Predominante Residencial 3 (ZPR3)	360,00	12,00	3,00	1,50 (7)	1,50 (8)	3	60% (4)	0,12	1,2	-	28%
Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)	240,00	12,00	3,00	1,50 (7)	1,50 (8)	2	60%	0,12	1,2	-	16%

Proposta:

Caracteriza-se predominantemente por grandes glebas com atividades agropastoris de subsistência. Está localizada em áreas periféricas e distantes da área central com infraestrutura de acessos insatisfatória, atuando como área de transição entre o urbano e rural. O objetivo da Zona de Expansão é permitir a ocupação residencial unifamiliar e atividades diversificadas com condicionantes impostas pela sustentabilidade ambiental e pela necessidade de proteção dos recursos naturais existentes.

Vigente

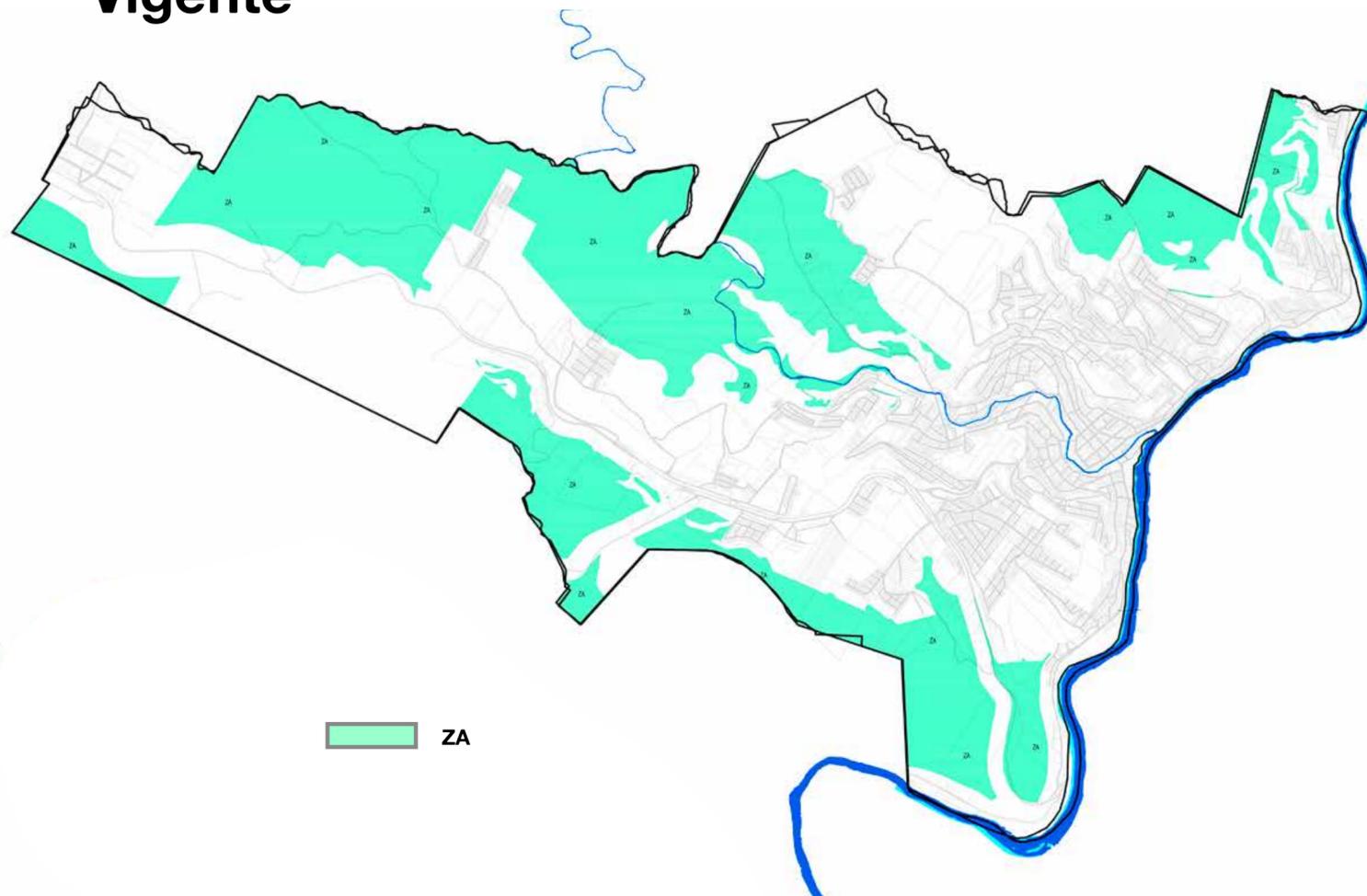


Proposta



Zoneamento periférico

Vigente



Gabarito	LIVRE
Lote min	10 000
Testada	50
Recuo	15
Afast.	-
T.O	15%
C.A	m 0,25
T.P	50%

Proposta



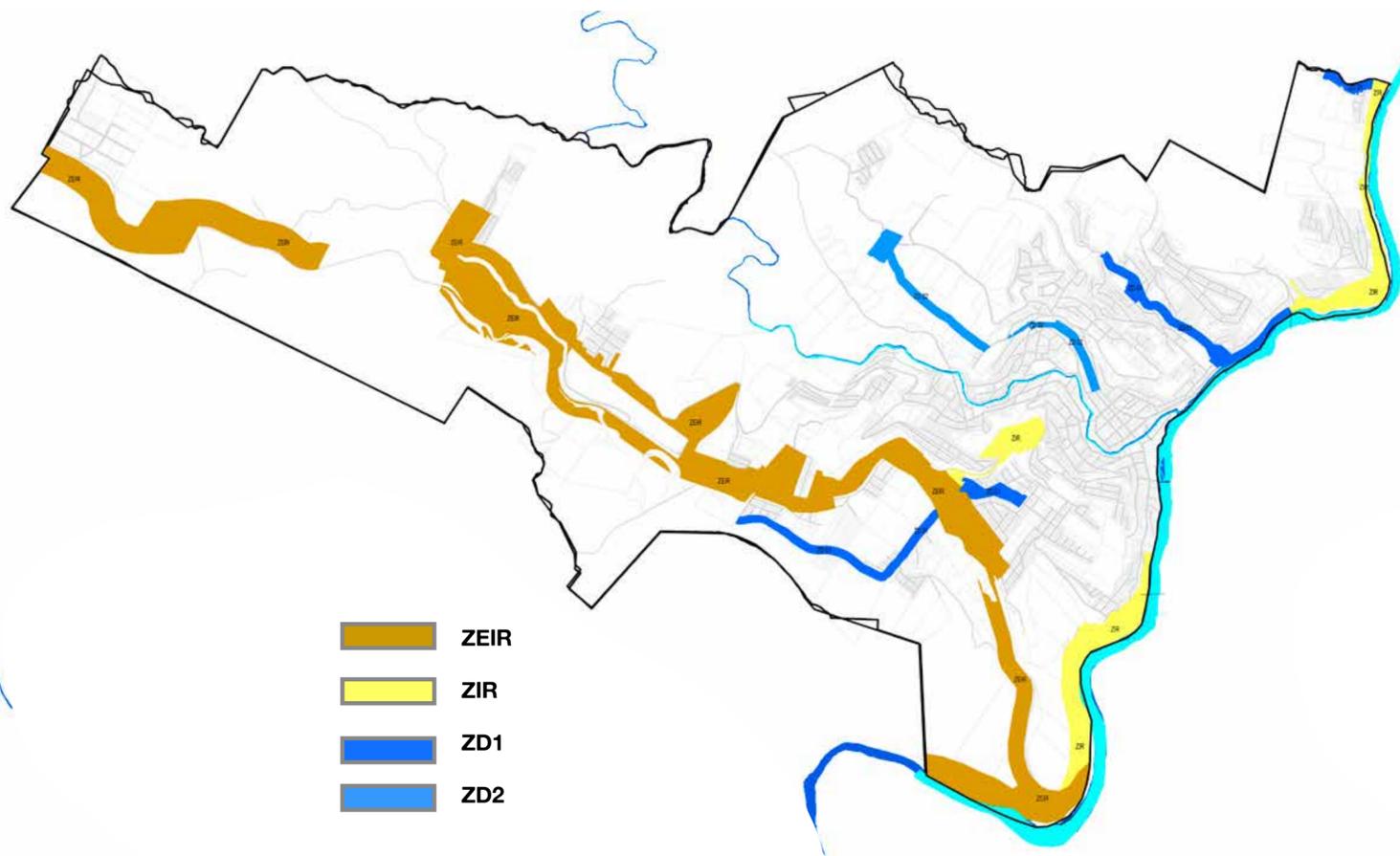
Gabarito	2
Lote min	1000
Testada	20
Recuo	5
Afast.	3
T.O	50%
C.A	1
T.P	40%



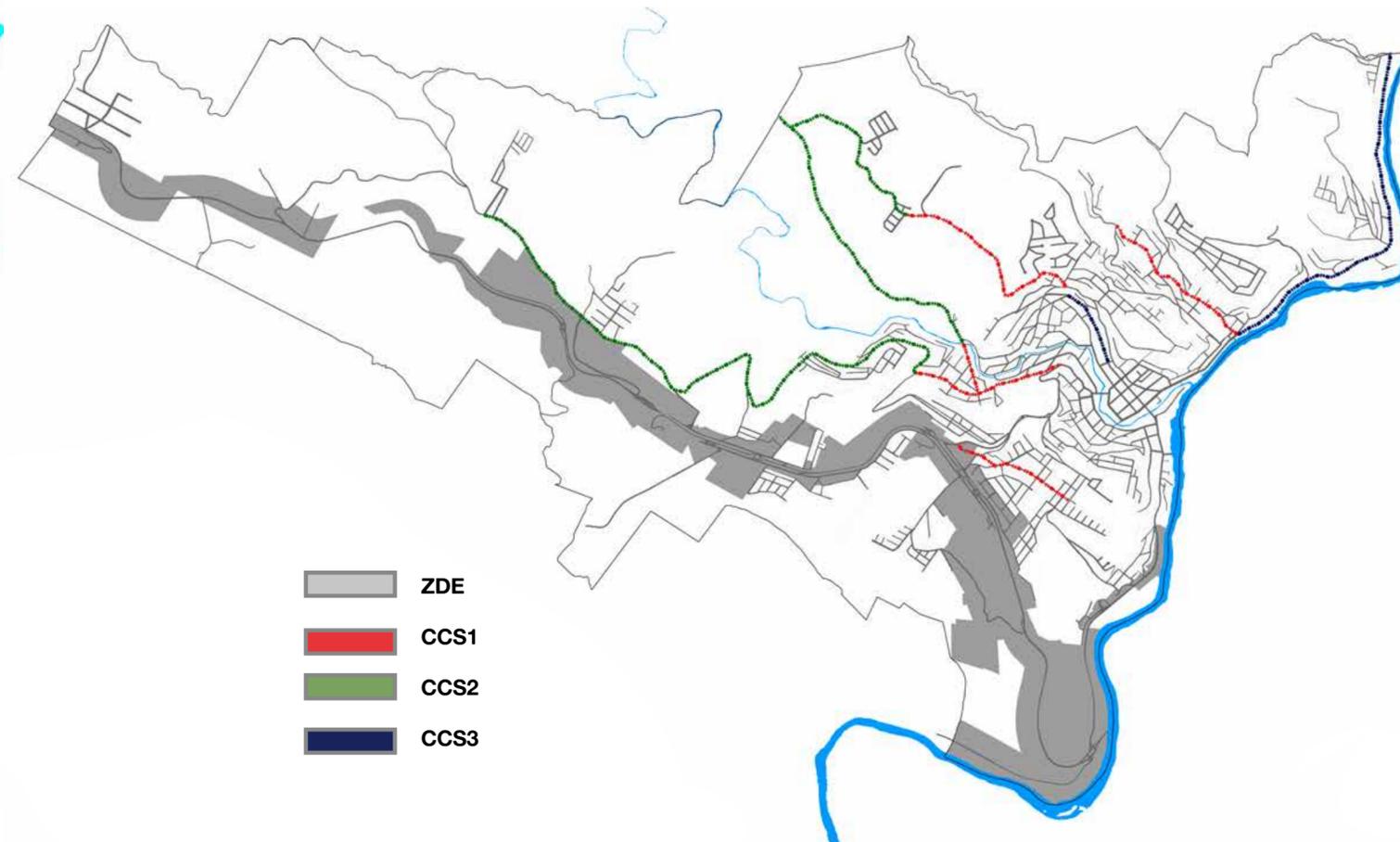
Proposta:

Caracteriza-se por predominância de grandes glebas, ocupadas parcialmente, servidas por importante rede viária. Destina-se preferencialmente aos usos comerciais e de prestações serviços e atividades industriais que demandem fluxo de veículos de carga bem como a instalação de empresas de tecnologia e novos centros empresariais

Vigente

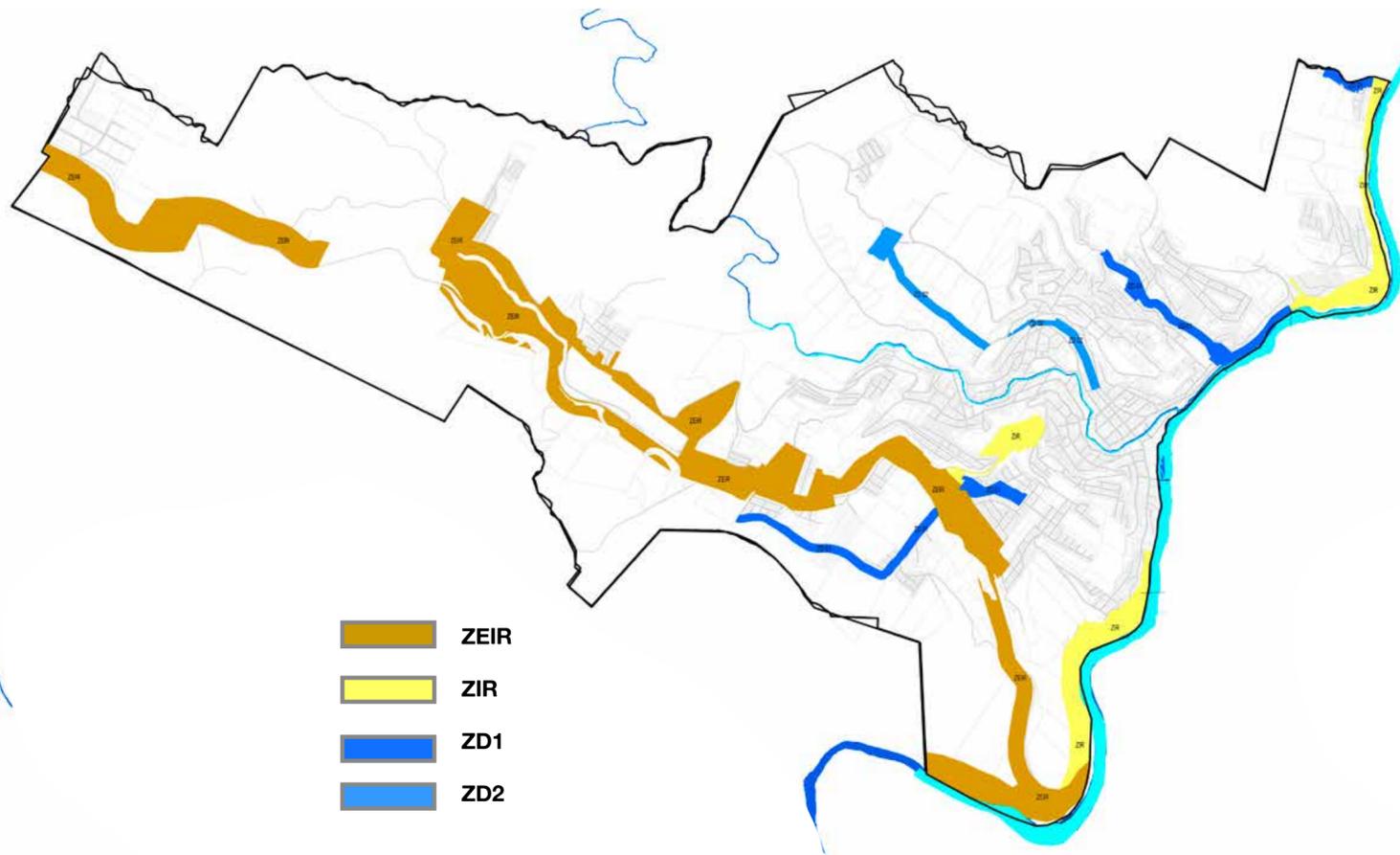


Proposta

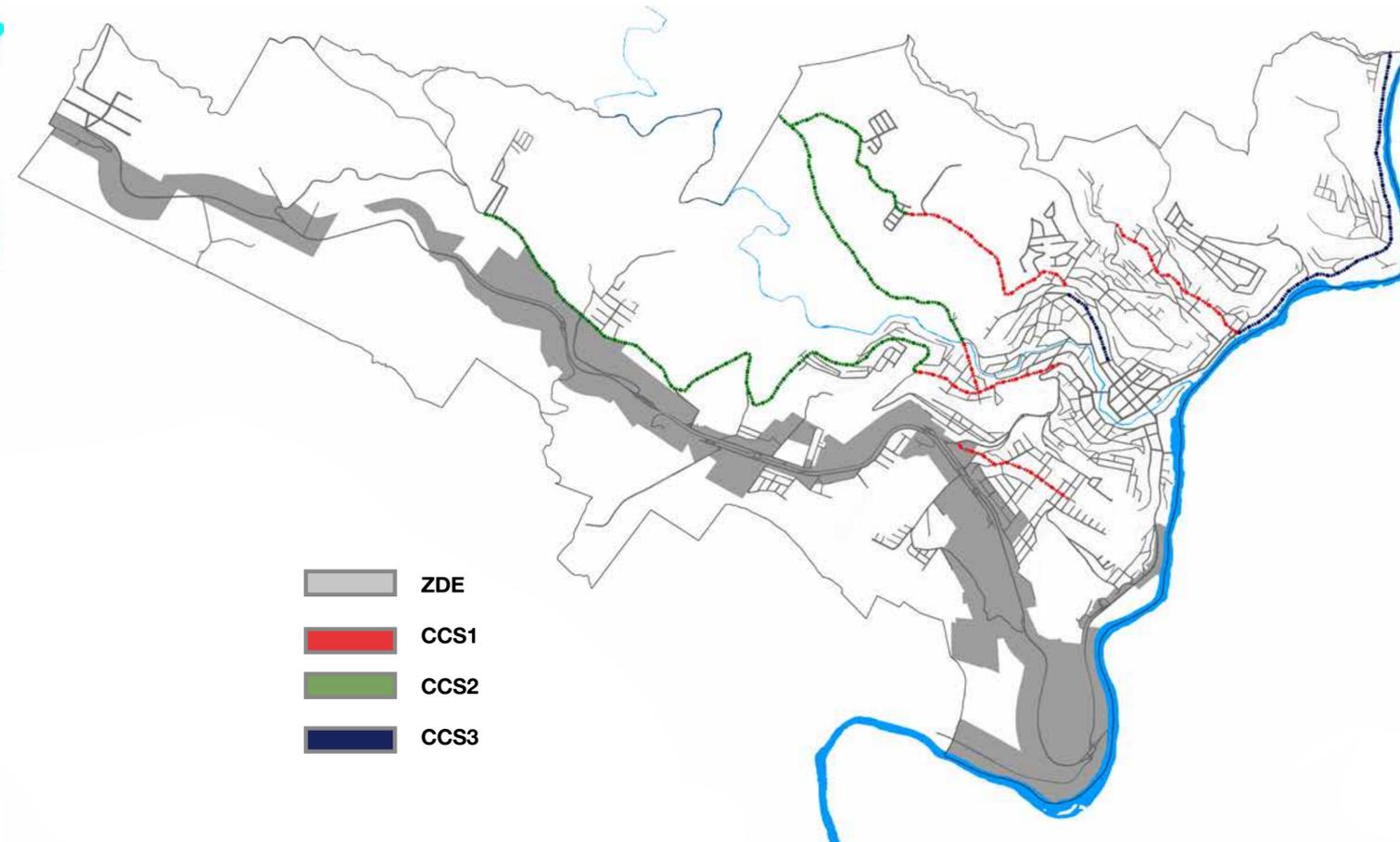


Zoneamento de desenvolvimento

Vigente



Proposta



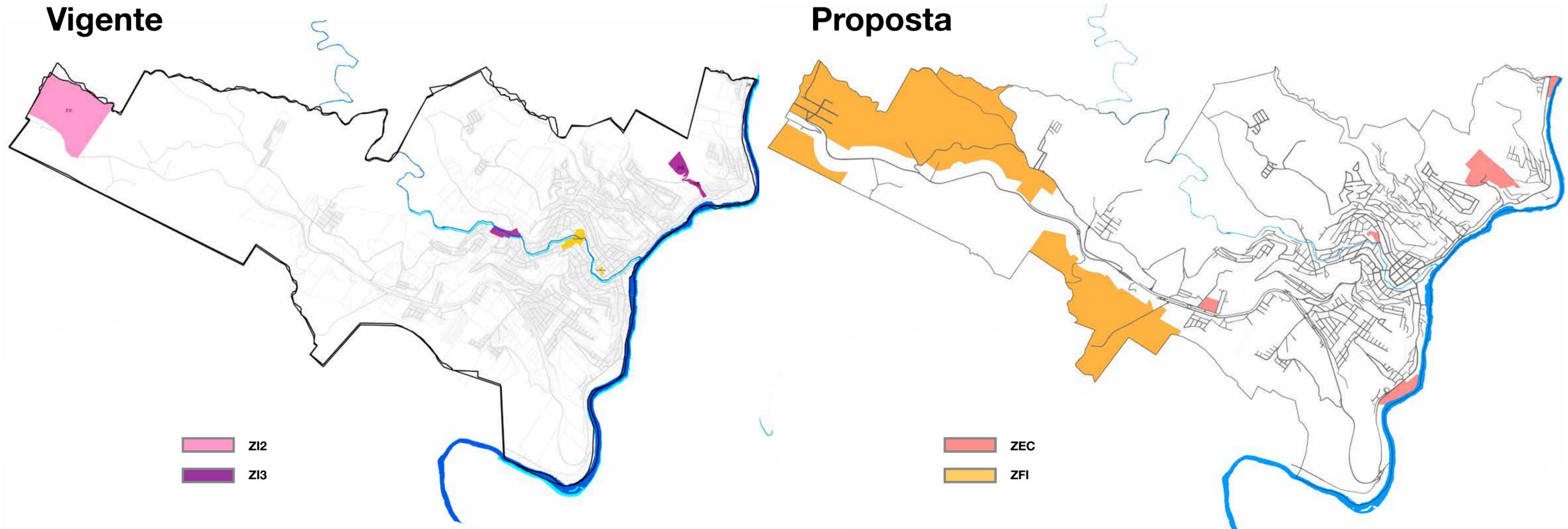
Gabarito	-	-	-	-
Lote min	1440	450	360	360
Testada	24	15	12	12
Recuo	5 15	10	livre até 4.	3
Afast.	-	-	1,50	livre até 4.
T.O	60%	70%	60%	60%
C.A	2,0	2,8	3,6 4,8	3,6 4,8
T.P	12%	12%	12%	12%

ZONAS	LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUO FRONTAL MÍNIMO (m) (1) (11)	AFASTAMENTO LATERAL MÍNIMO (m)	AFASTAMENTO FUNDOS MÍNIMO(m)	GABARITO (pavimentos) (2) (5)	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
								Mínimo	Básico (13)	Máximo (3)	
Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE)	1000,00	20,00	5,00	1,50	1,50	4	60%	0,08	2,4	-	14%

Proposta:

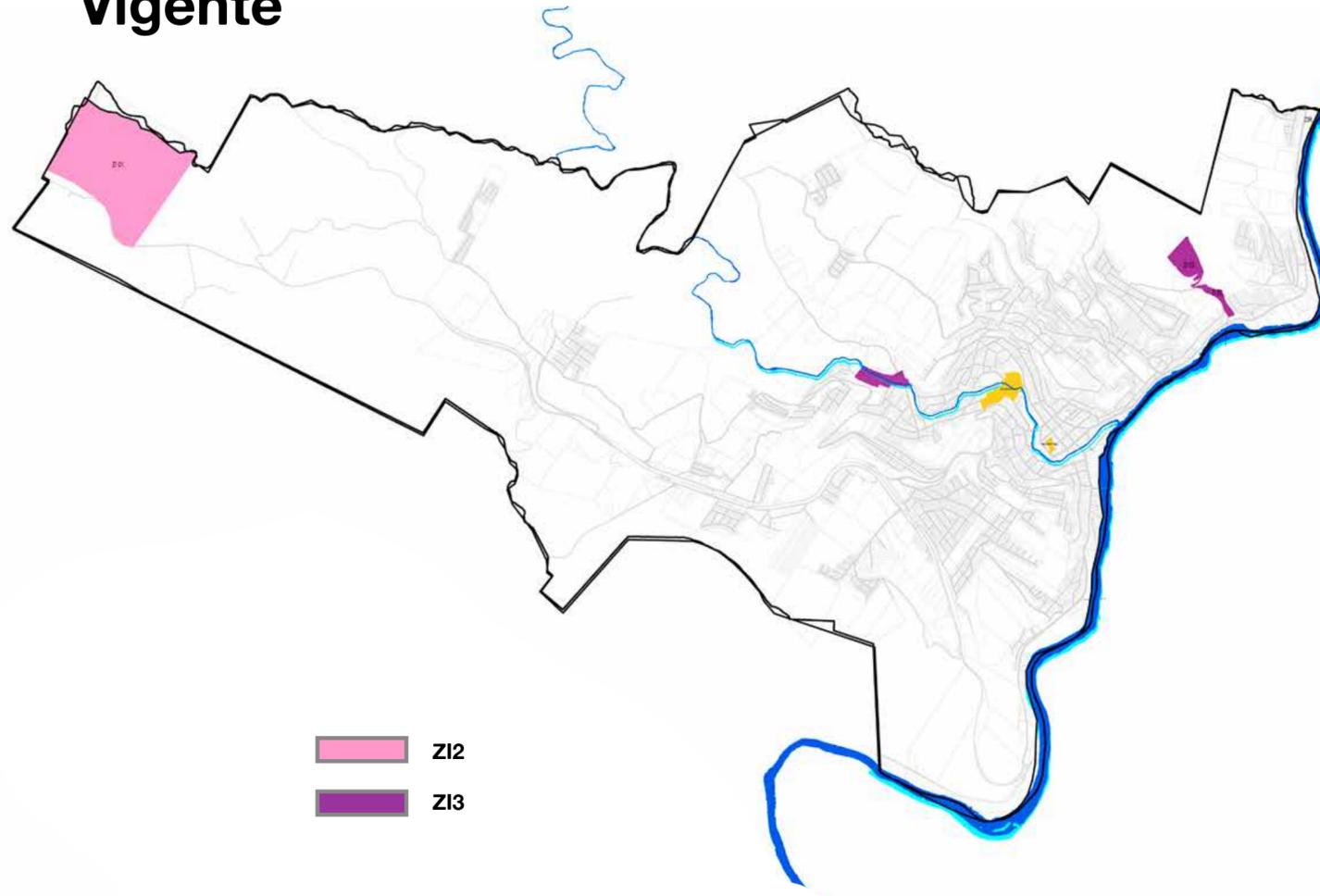
ZEC - Visa a manutenção e proteção de atividades empresariais instaladas e consolidadas bem como a instalação de usos compatíveis e que deem suporte as empresas instaladas, apresentando potencial de incômodo ao uso residencial.

ZFI - Tem o objetivo de prover o Município de Joaçaba de áreas adequadas para a instalação de fabricas e indústrias de maior porte e de alta tecnologia, concentrando a infraestrutura necessária por uma questão de economia de escala.

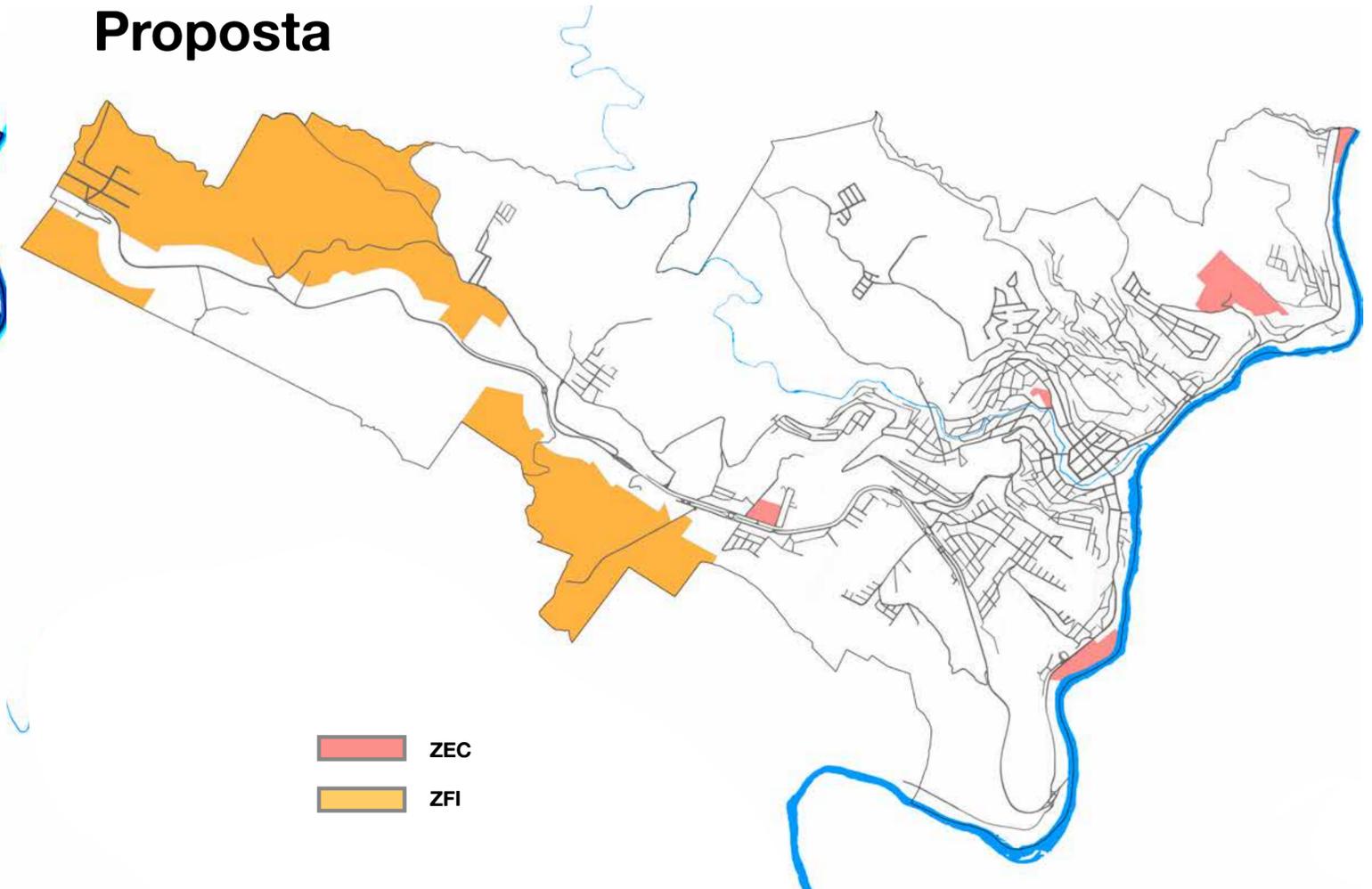


Zoneamentos de incômodo

Vigente



Proposta



Gabarito	Z12	Z13
Lote min	1140	1440
Testada	24	24
Recuo	10 15	10
Afast.		
T.O	80%	50%
C.A	2,0	2,0
T.P	12%	12%

ZONAS	LOTE MÍNIMO (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUO FRONTAL MÍNIMO (m) (1) (11)	AFASTAMENTO LATERAL MÍNIMO (m)	AFASTAMENTO FUNDOS MÍNIMO(m)	GABARITO (pavimentos) (2) (5)	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
								Mínimo	Básico (13)	Máximo (3)	
Zona Empresarial Consolidada (ZEC)	2500,00	25,00	5,00	1,50	1,50	4	75%	0,08	2,0	-	16%
Zona de Fabricação e Indústria (ZFI)	5000,00	50,00	10,00	1,50	1,50	4	80%	0,025	1,0	-	16%

Zoneamento de preservação



Vigente:

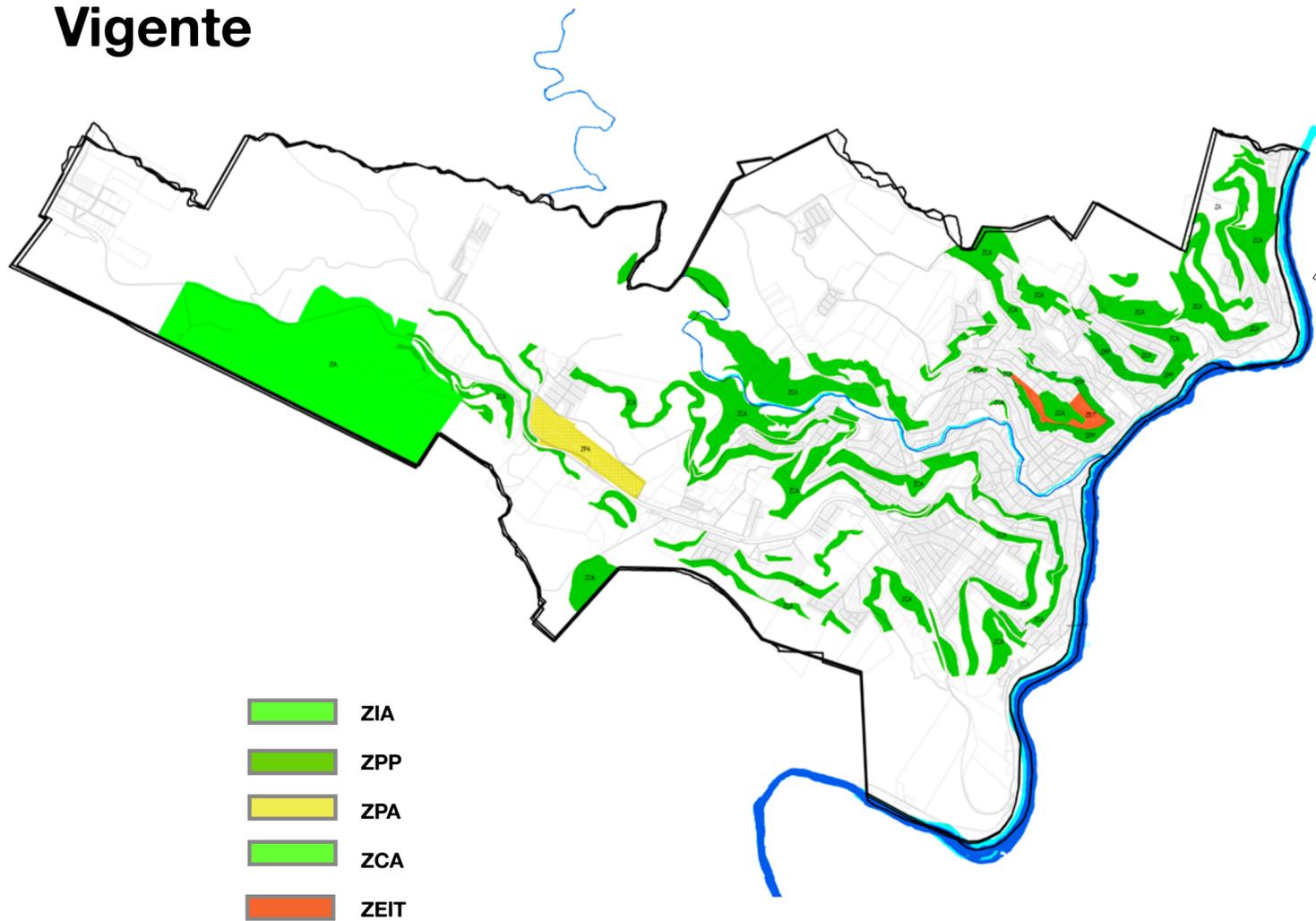
A ZCA apresenta-se dispersa no município classificando áreas com topografia desfavorável a ocupação. Na ZEIT delimita ocupação em torno do monumento Frei Bruno.



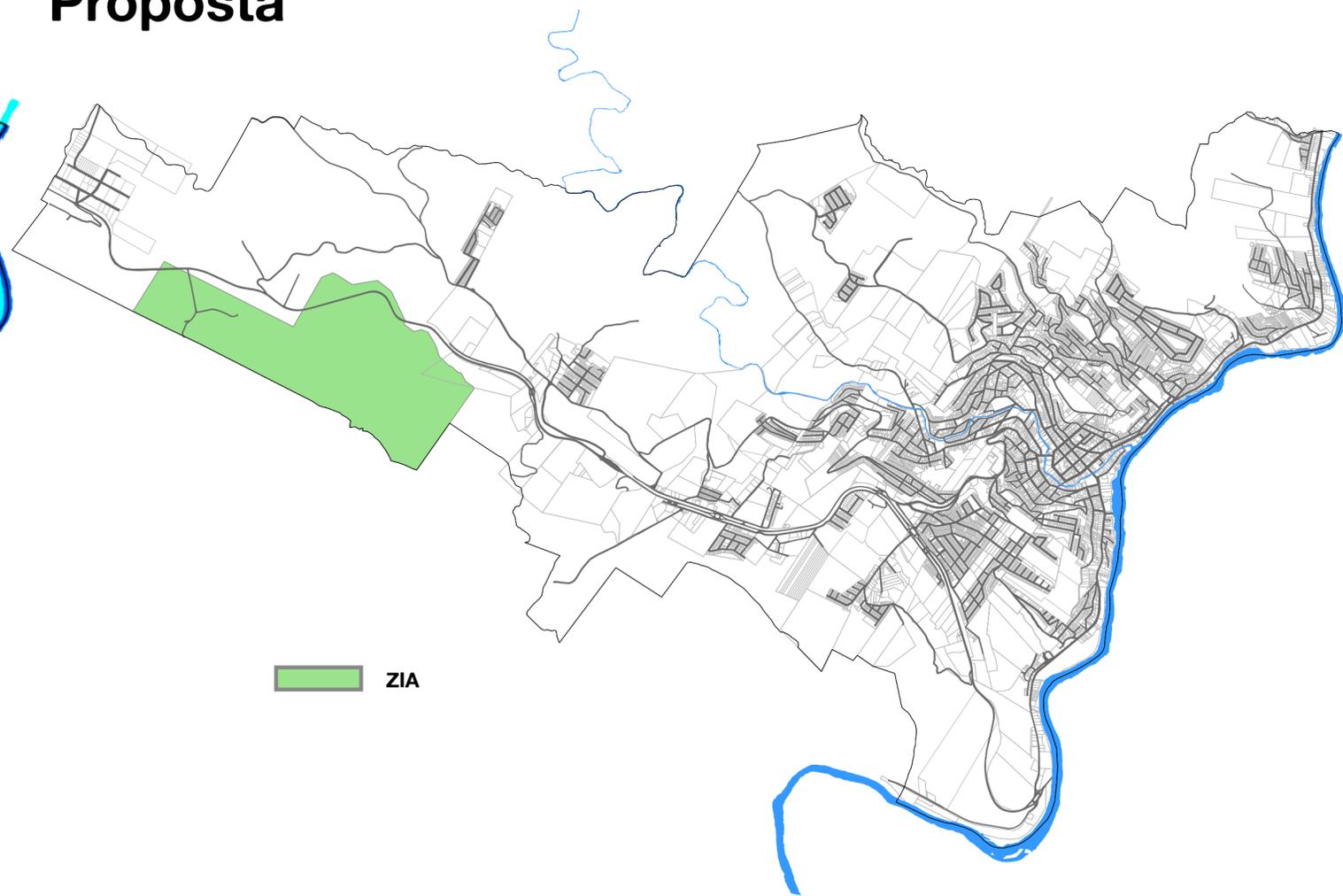
Proposta:

Visa a proteção e preservação de amostras dos ecossistemas ali existentes bem como possibilitar o desenvolvimento de pesquisas científicas, programas de educação ambiental, recreação em contato com a natureza e turismo ecológico.

Vigente

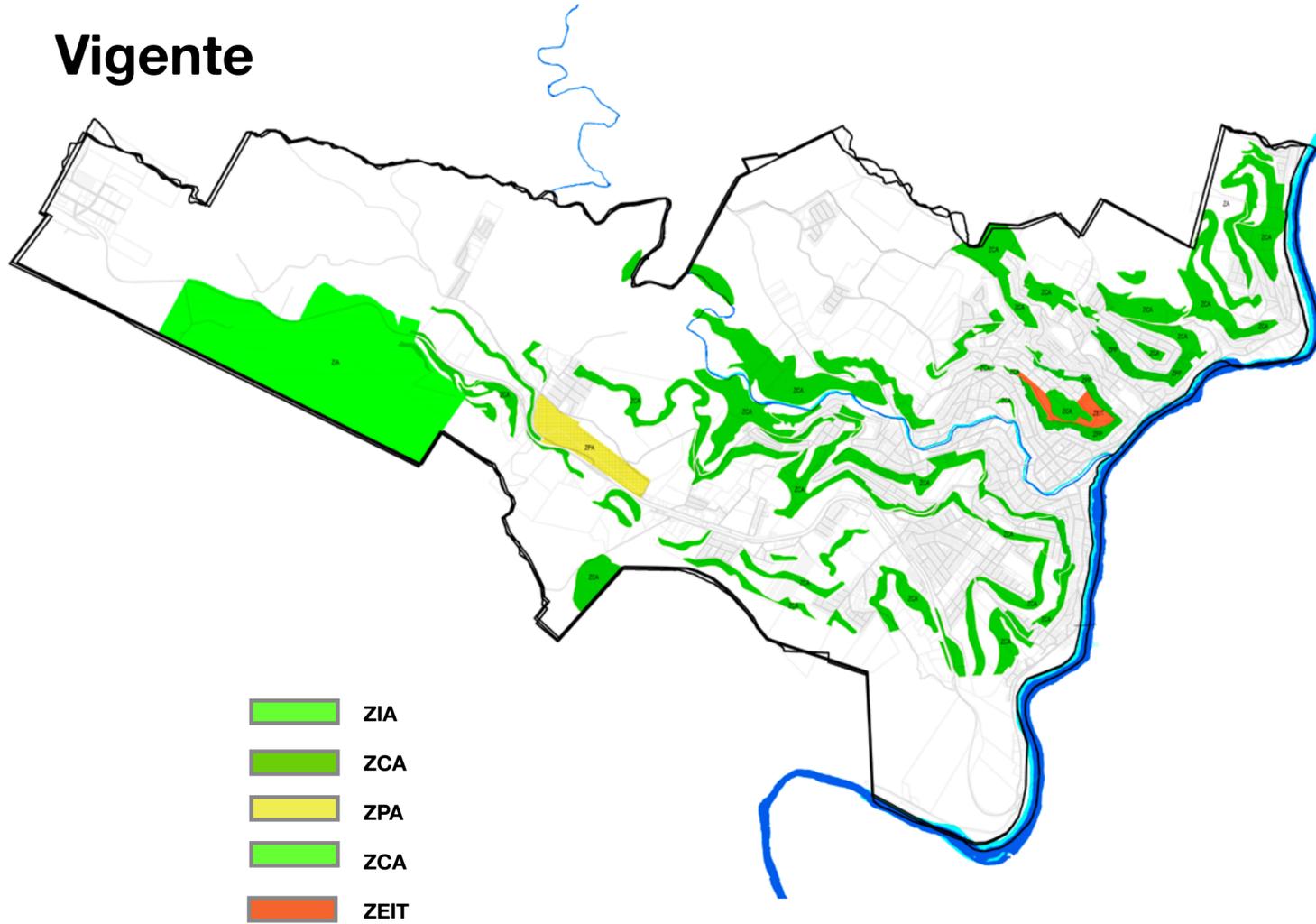


Proposta



Zoneamento de preservação

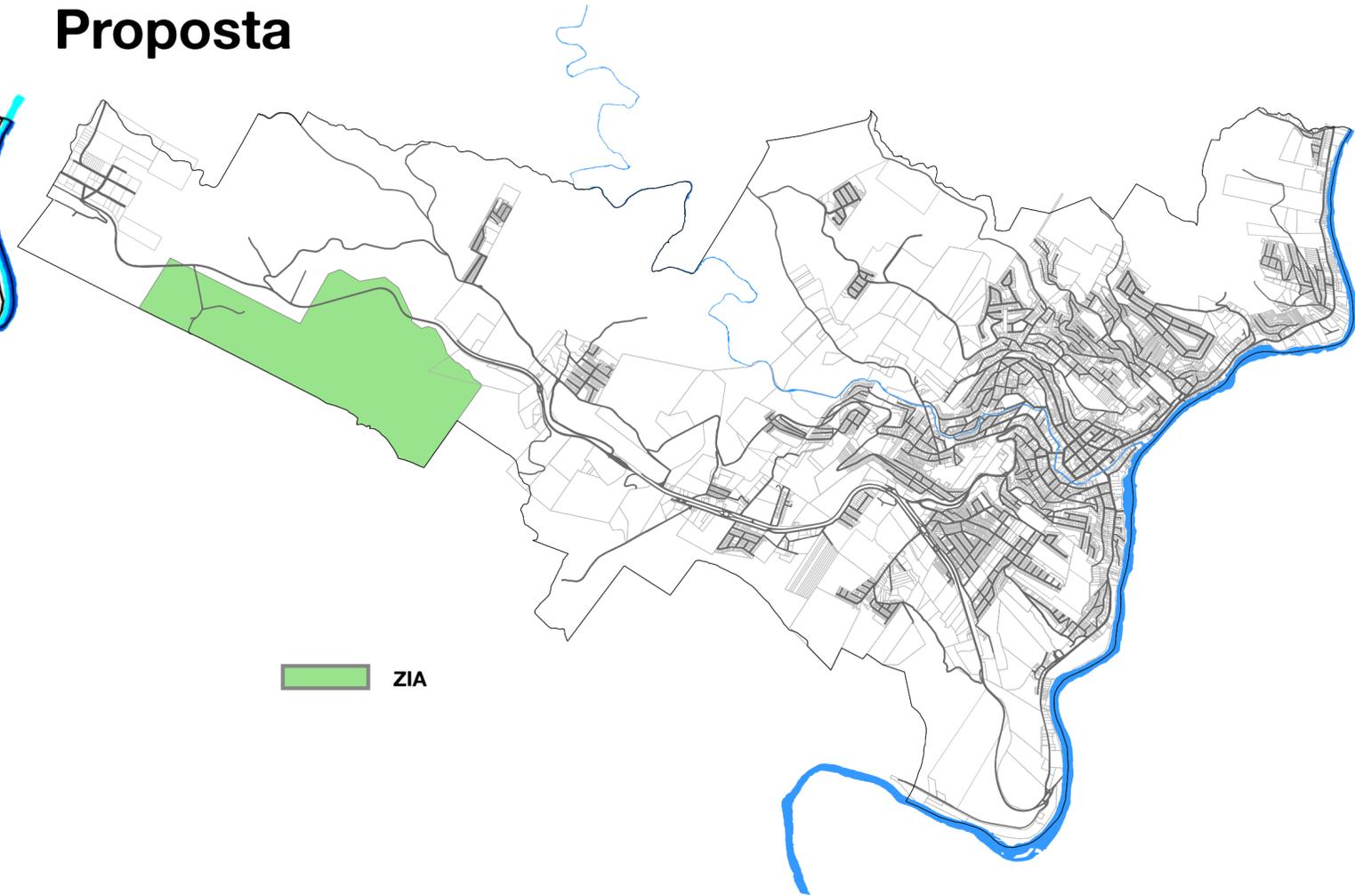
Vigente



- ZIA
- ZCA
- ZPA
- ZCA
- ZEIT

Gabarito	-	-	-
Lote min	-	360	360
Testada	-	12	12
Recuo	1,50 faixa domínio	3,50	3,0
Afast.	1,50	1,50	1,50
T.O	-	60%	60%
C.A	-	1,2	1,2
T.P	-	12%	25%

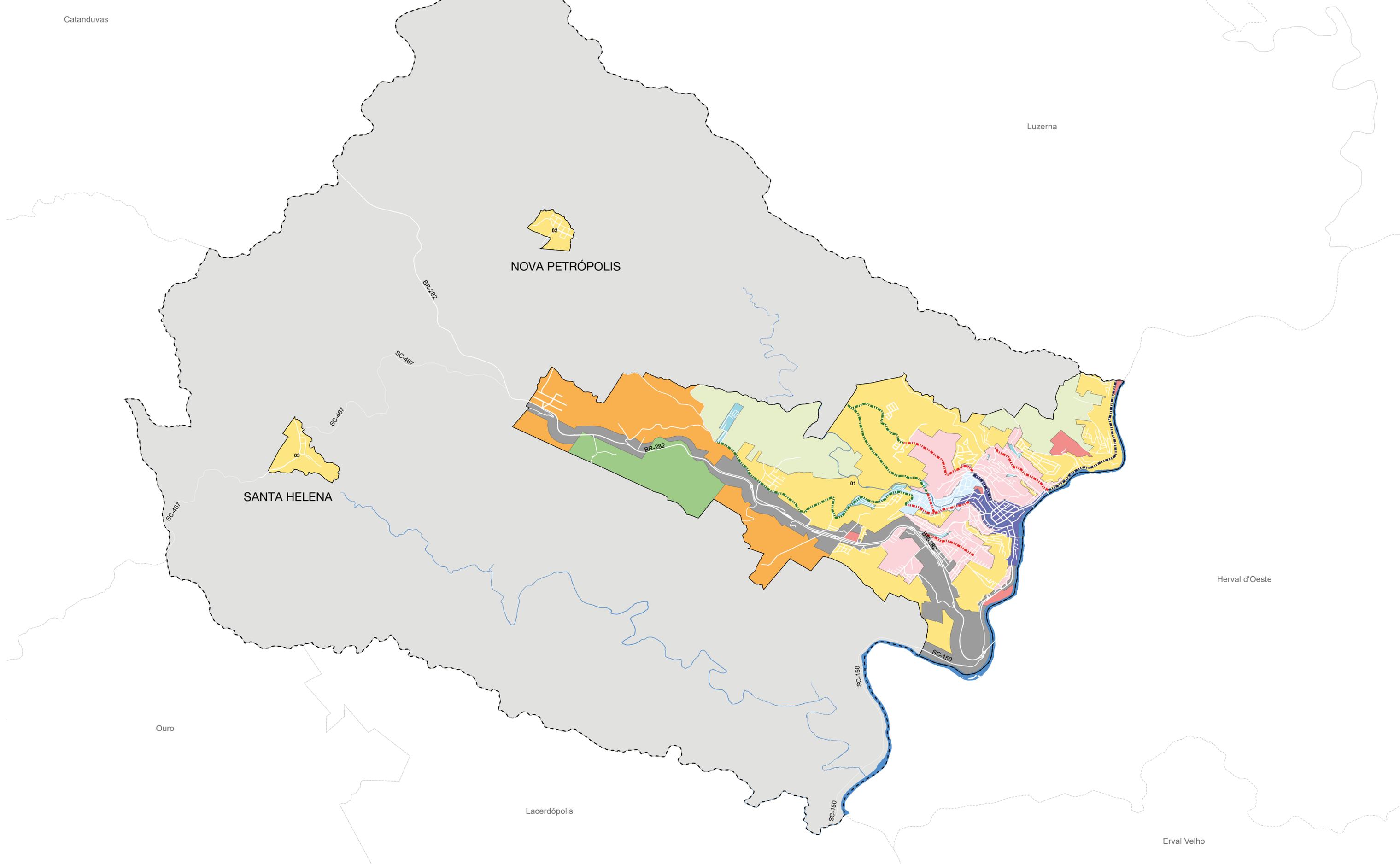
Proposta

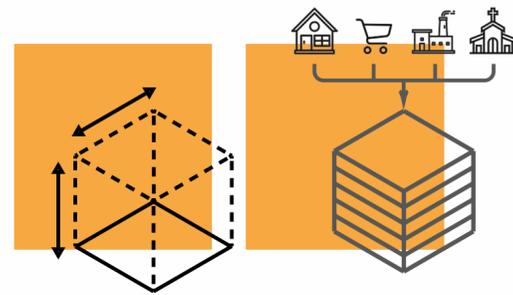


- ZIA

Gabarito	-
Lote min	-
Testada	-
Recuo	15
Afast.	3
T.O	-
C.A	-
T.P	-

Zoneamento municipal



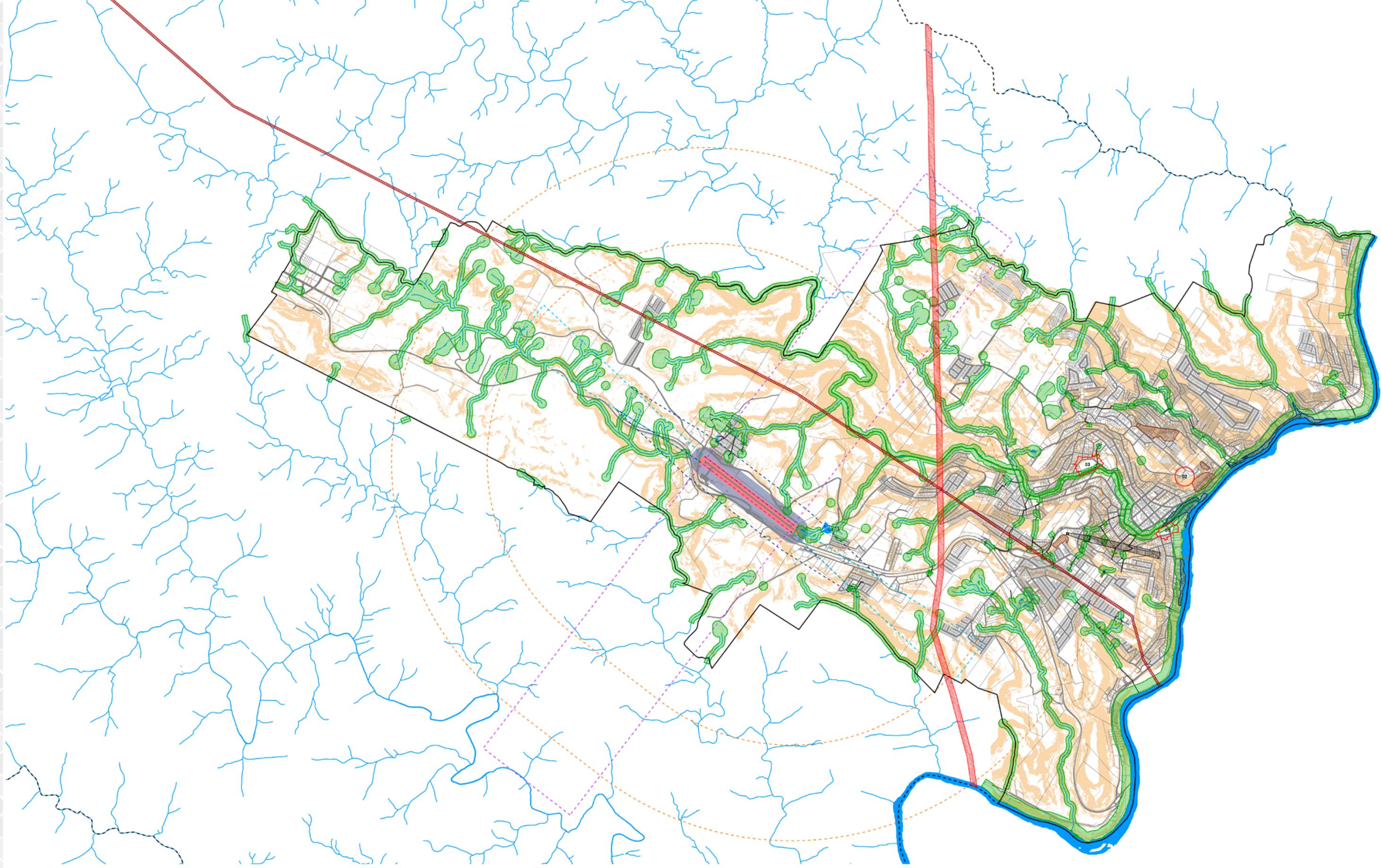


Restrições Ocupacionais

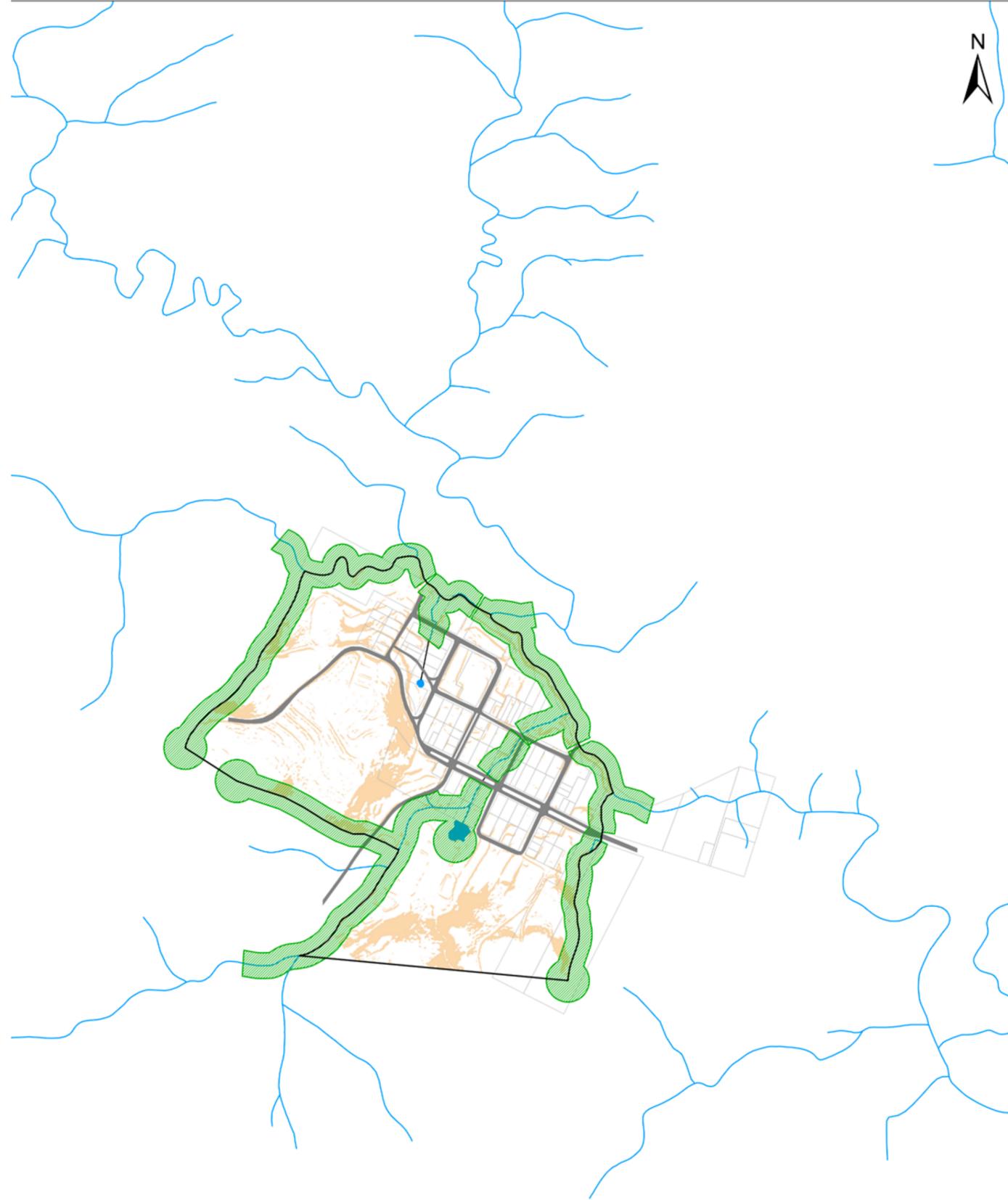
As áreas com restrições ocupacionais são aquelas que tem o objetivo de preservação do patrimônio histórico, cultural e natural, à salvaguarda do equilíbrio ecológico e a proteção à vida, compreendidas em:

- APP Florestal;
- Áreas de restrições hidrológicas;
- Áreas de restrições geológicas;
- Áreas com restrições de declividade;
- Áreas de preservação do patrimônio cultural;
- Áreas de proteção do aeródromo e heliponto.

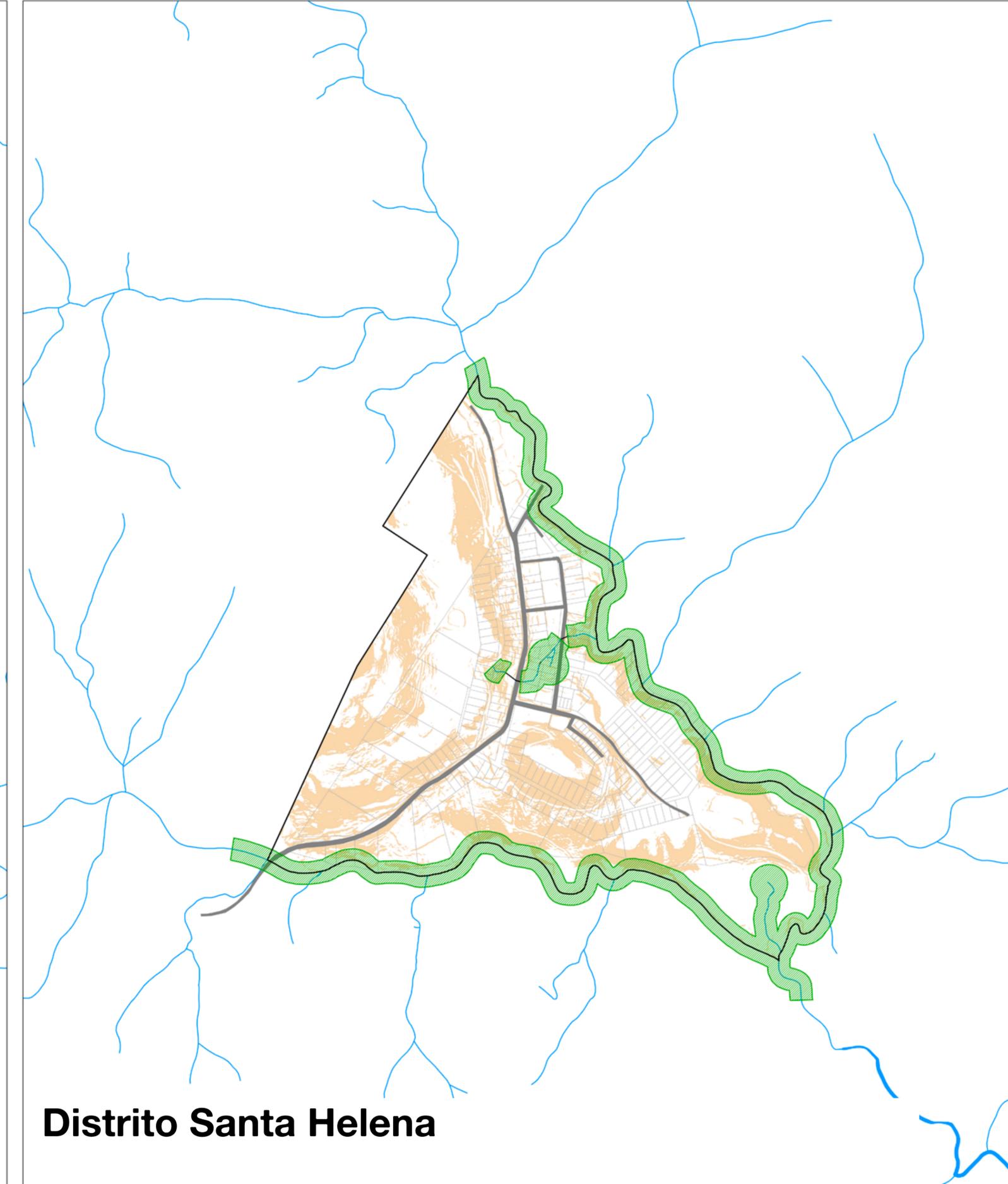
Restrições Ocupacionais



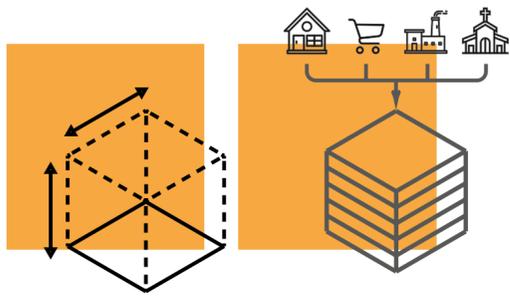
Restrições Ocupacionais



Distrito Nova Petrópolis



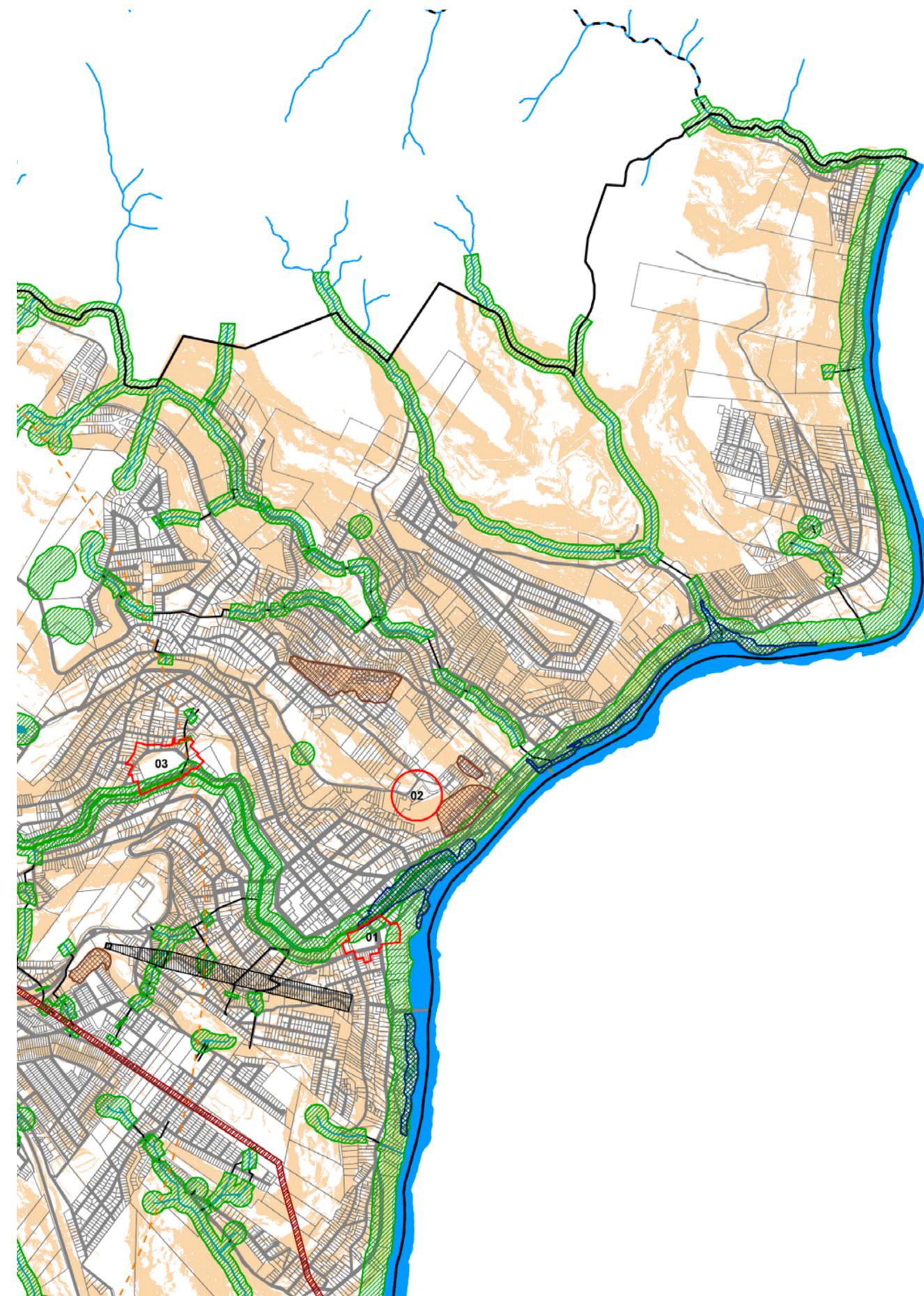
Distrito Santa Helena

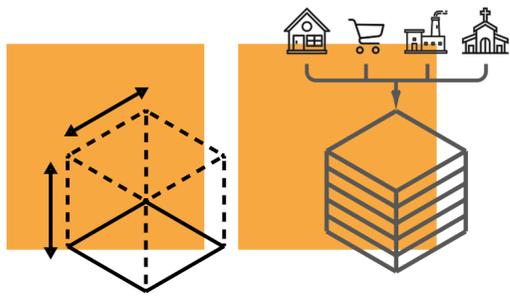


Restrições Ocupacionais

Áreas de Preservação Permanente

Compreende como APP as áreas protegidas, cobertas ou não por vegetação nativa, cuja função ambiental é preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.



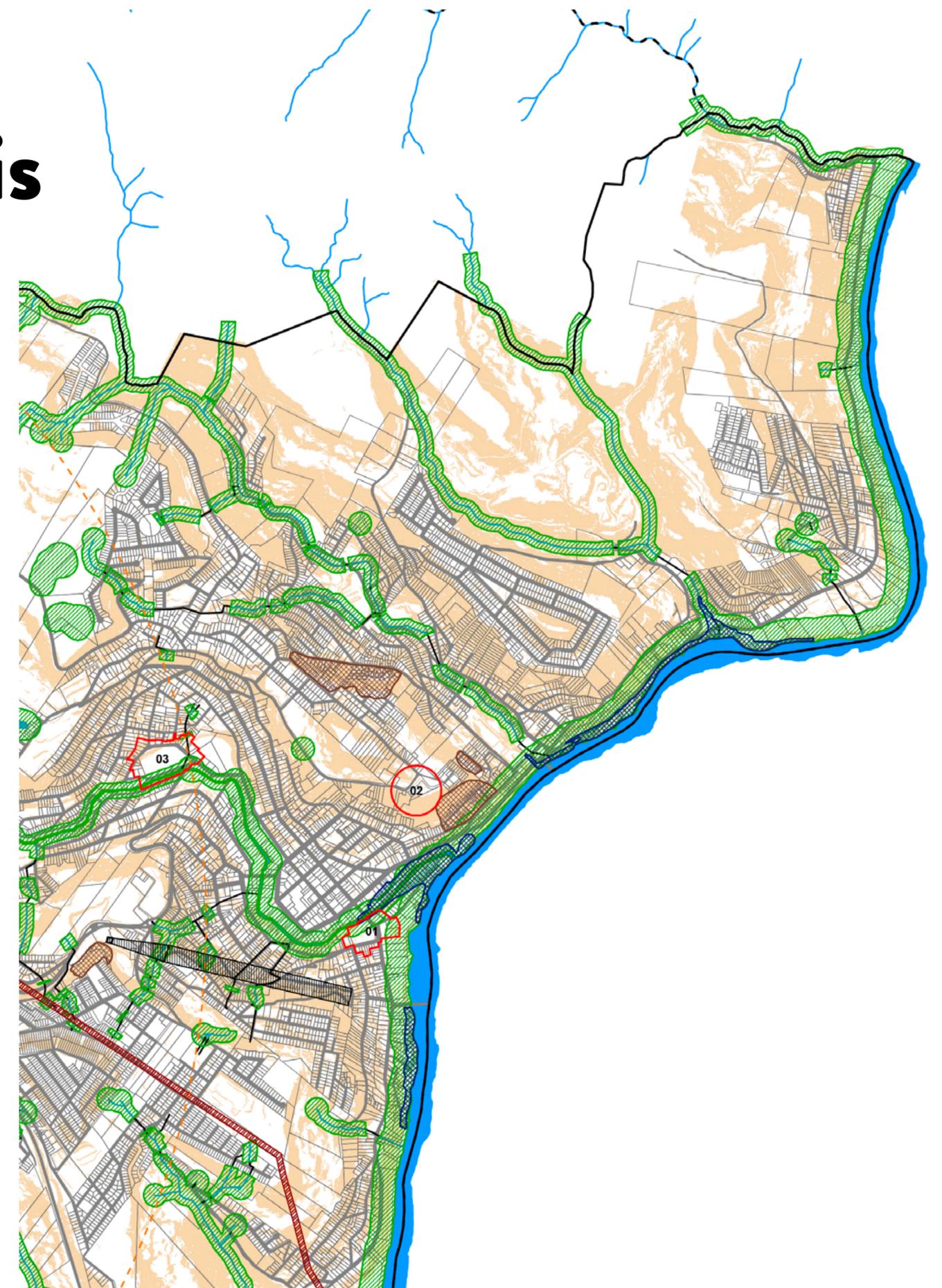


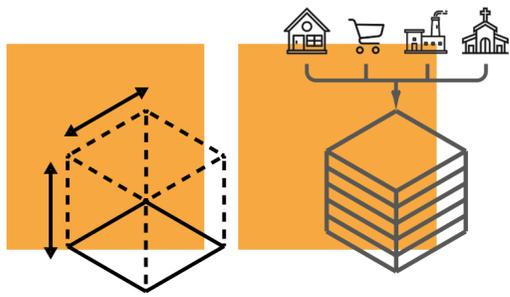
Restrições Ocupacionais

Das Áreas de Restrição Hidrológica

Deverão ser adotadas medidas técnicas a fim de mitigar e/ou eliminar os impactos negativos, devendo ser respeitado os seguintes requisitos:

- Edificações sobre pilotis;
- Área de recreação desde que não interfiram com o fluxo de passagem das águas;
- Subsolo para estacionamento, respeitando a taxa de permeabilidade em que estão inseridos;
- Execução de obras de utilidade pública definidas na resolução CONAMA.



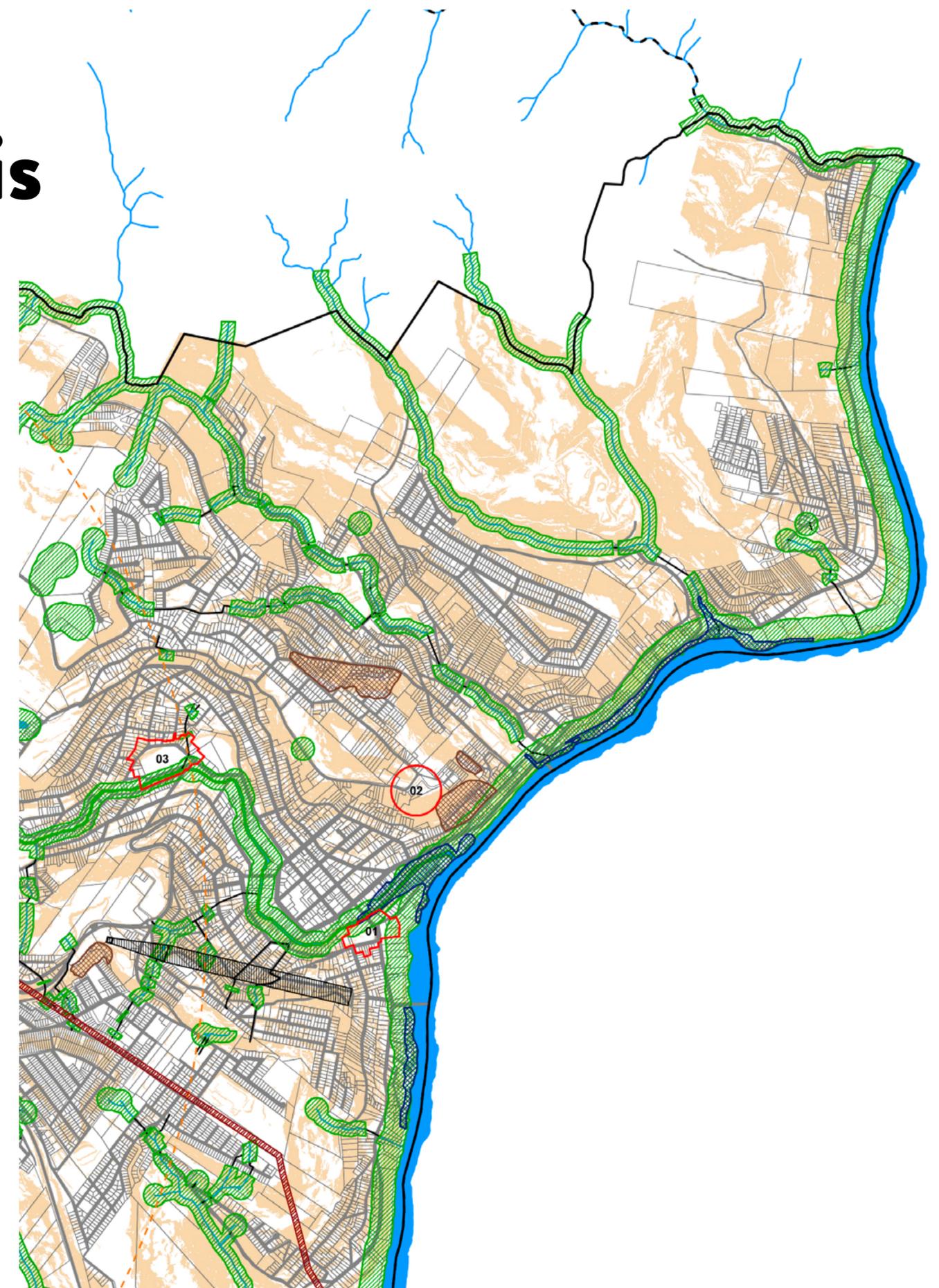


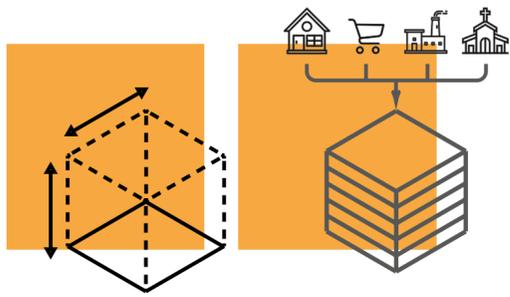
Restrições Ocupacionais

Áreas de Restrições Geológicas

As áreas de risco geológico estão mapeadas pelo Serviço Geológico do Brasil – CPRM, e pelo diagnóstico socioambiental.

- Com o objetivo de extinguir ou minimizar os possíveis danos, o proprietário deverá apresentar projeto que garanta a adequação do terreno, contendo medidas mitigadoras a serem executadas.



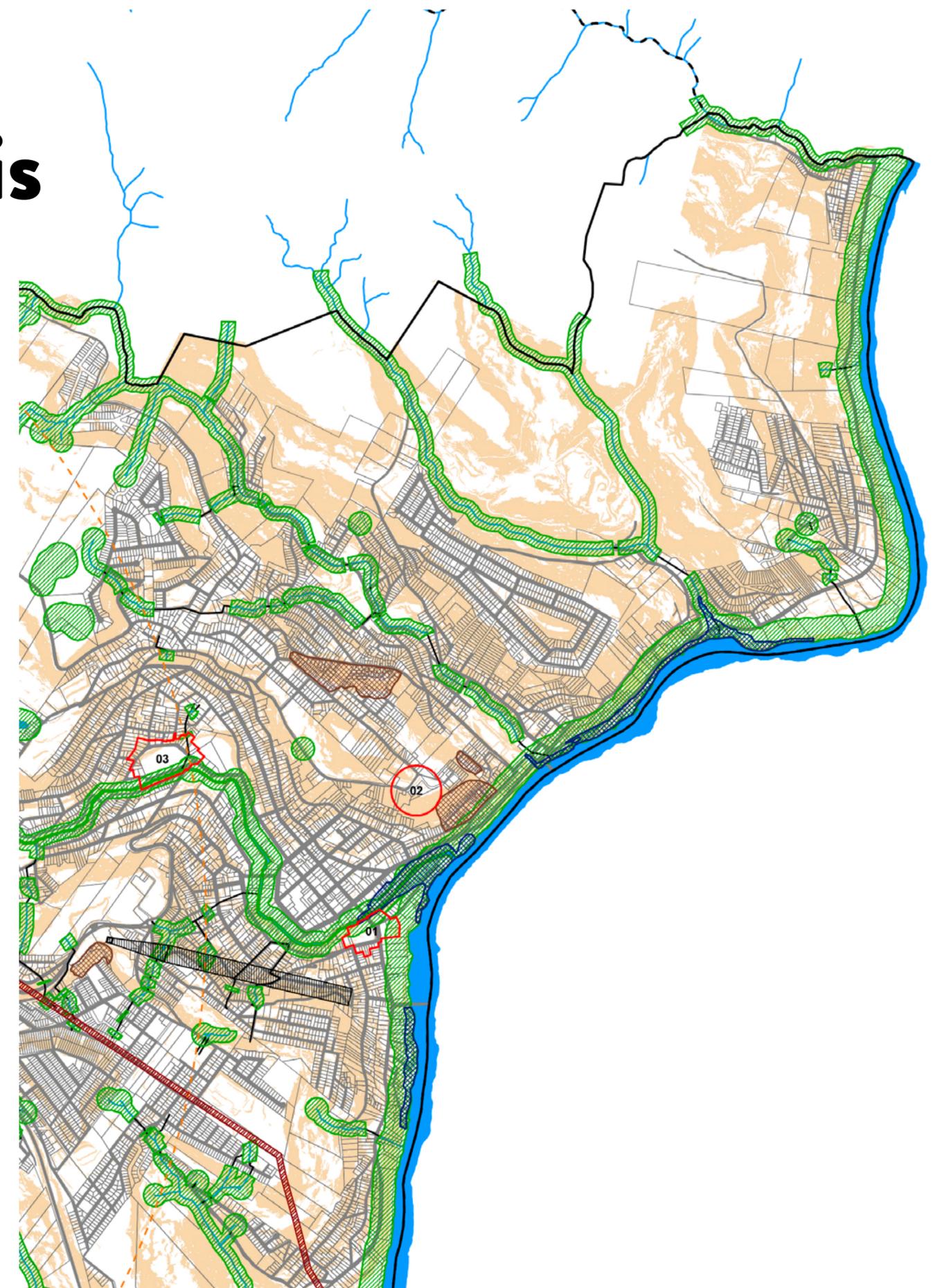


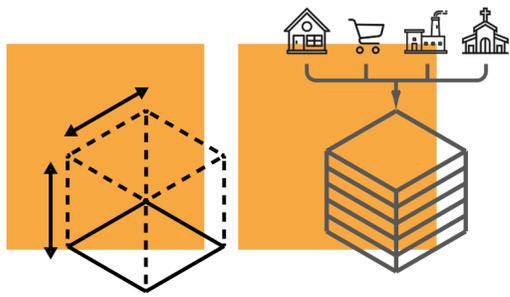
Restrições Ocupacionais

Áreas com Restrições de Declividade

Nos casos de lotes parcelados em que a declividade natural do terreno for igual ou superior a 30% será reduzido pela metade o índice de aproveitamento básico, não sendo possível a aplicação do instrumento jurídico de outorga onerosa;

- Com o objetivo de extinguir ou minimizar os possíveis danos, o proprietário deverá apresentar projeto que garanta a adequação do terreno, contendo medidas mitigadoras a serem executadas.



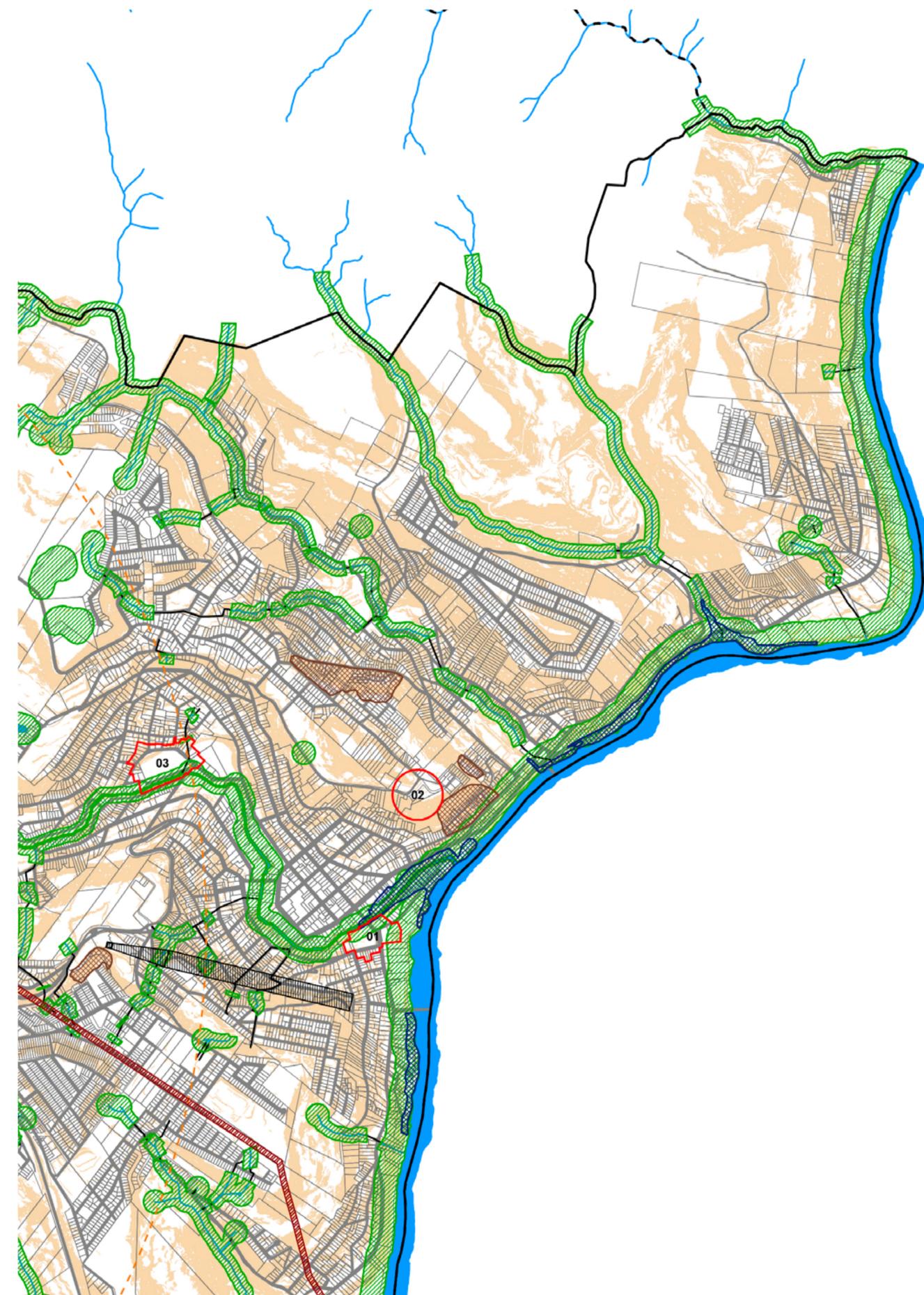


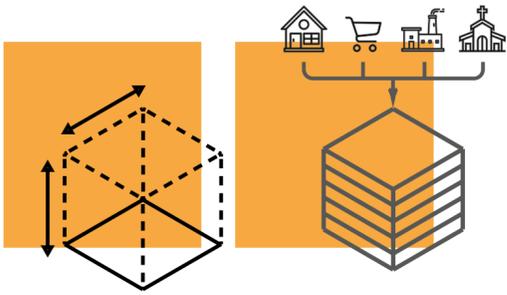
Restrições Ocupacionais

Área de Preservação do Patrimônio Cultural

A preservação do patrimônio cultural visa a manutenção e valorização do legado cultural transmitido pela sociedade, protegendo suas expressões materiais e imateriais.

- Foram mapeadas três áreas, com limitação de altura para as edificações do entorno:
- Catedral Santa Terezinha – limitada a altura da nave central;
- Monumento Frei Bruno - limitação de 10m de altura com raio de 100m do fechamento externo;
- Parque municipal Ivan Orestes Bonato – limitação de altura de 14m.
- Para os lotes sob a área, fica previsto o instrumento de transferência do direito de construir, que deverá ser regulamentado.



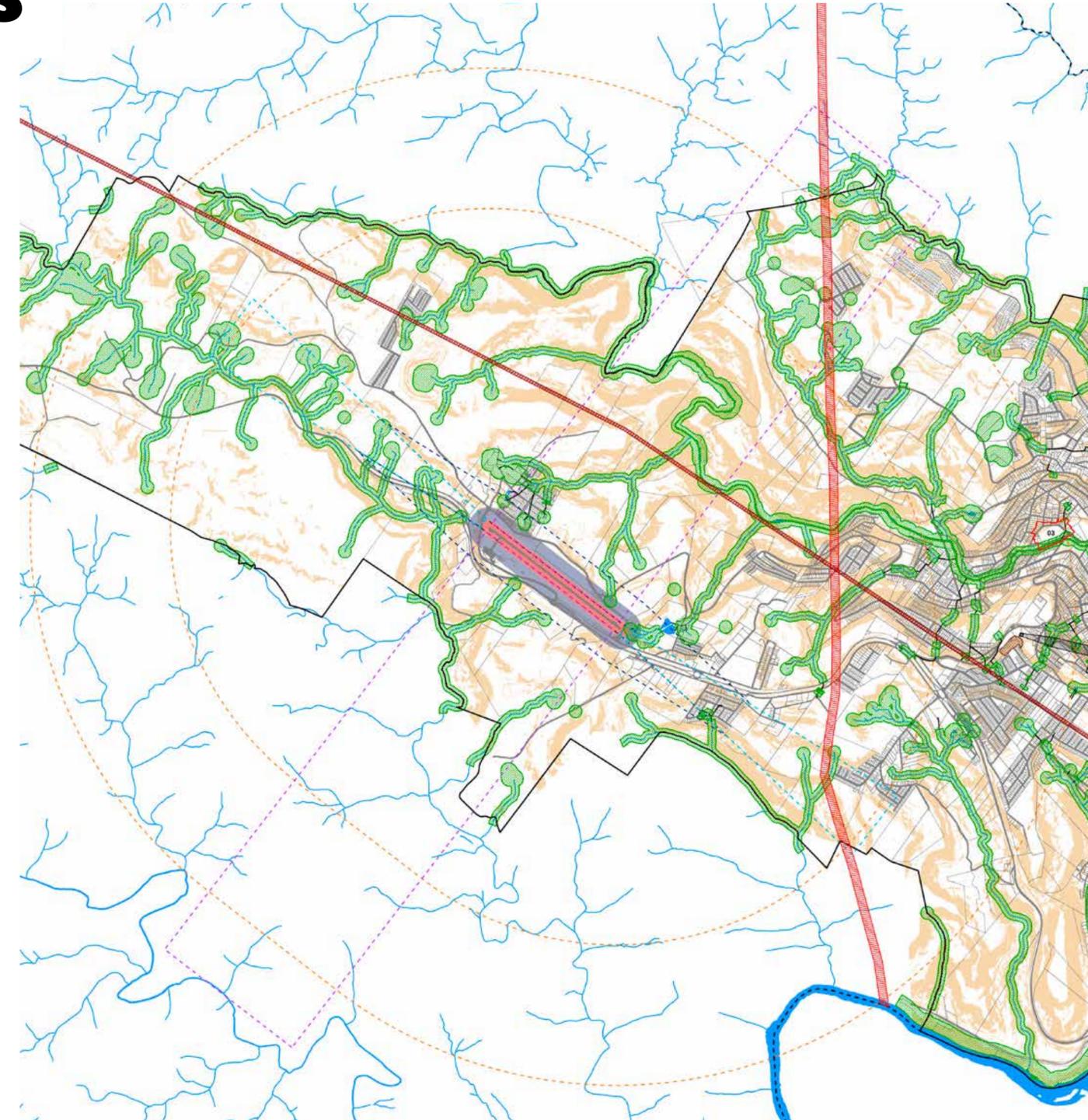


Restrições Ocupacionais

Área de Proteção do Aeródromo e Heliponto

A Área de Proteção do Aeródromo e a Área de Proteção do Heliponto, limitam-se através das superfícies limitadoras de obstáculos estabelecidas através do Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo – PBZPA e Plano Básico de Zona de Proteção de Heliponto - PBZPH estabelecidos pelo Código Brasileiro de Aeronáutica.

- Todas as construções situadas em terrenos inseridos na Área de Proteção do Aeródromo e Área de Proteção do Heliponto, deverão atender as legislações federais, estaduais e municipais pertinentes a estas áreas.



Disposições Finais e Transitórias

O Prazo máximo para regulamentações específicas será de 180 dias.

Ficam mantidos os alvarás de construção expedidos em conformidade com a legislação anterior e aqueles cujo requerimento tenha sido protocolado até a data de publicação desta lei.

A execução e a utilização de edificação que, esteja com o pedido de alvará de construção já protocolado e projeto em fase de exame, não estarão sujeitas às exigências e condições desta lei desde que seja obedecido o prazo de validade do respectivo alvará de construção que, nesses casos, será improrrogável, desde que não tenha sido iniciado a obra.



REVISÃO DO PLANO DIRETOR

Joaçaba

