



CINCATARINA

*Inovação e Modernização
na Gestão Pública*

**CONSÓRCIO INTERFEDERATIVO
SANTA CATARINA**

Audiência Pública |

**REVISÃO DO
PLANO DIRETOR
Joaçaba** |



@cincatarina



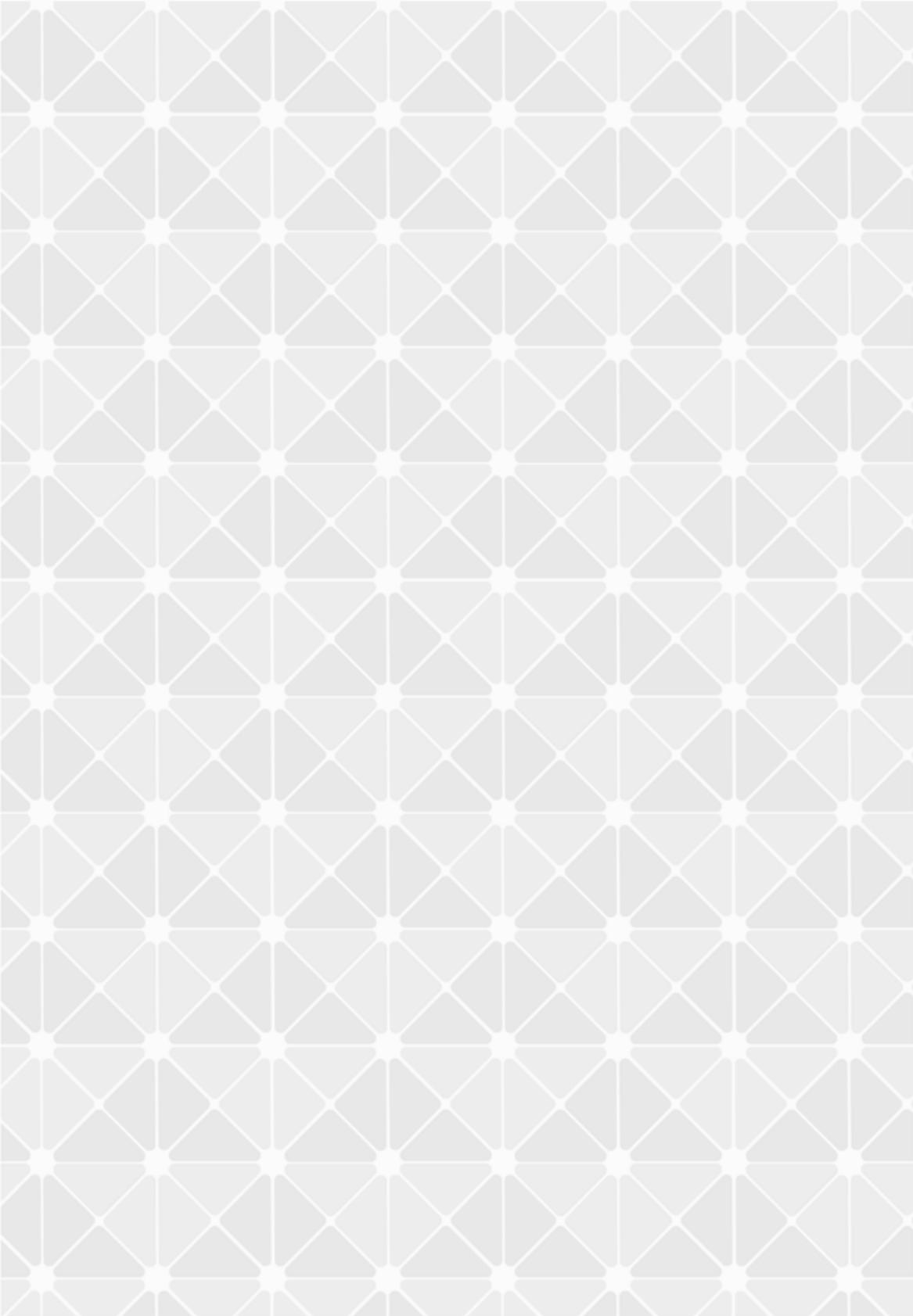
/cincatarina



www.cincatarina.sc.gov.br



cincatarina@cincatarina.sc.gov.br



Audiência Pública

Uso e Ocupação do Solo



Tempo:

19h às 21h



Pauta:

Resultado das emendas apresentadas e analisadas pela comissão geral;



Tempo de Fala:

02 minutos



Processos:

Audiência → Comissão Geral → Câmara



Assuntos já pacificados pela comissão geral não entrarão em debate;

Calendário de Audiências do Plano Diretor



Diretrizes e orientações relativas a construções no interior dos lotes.



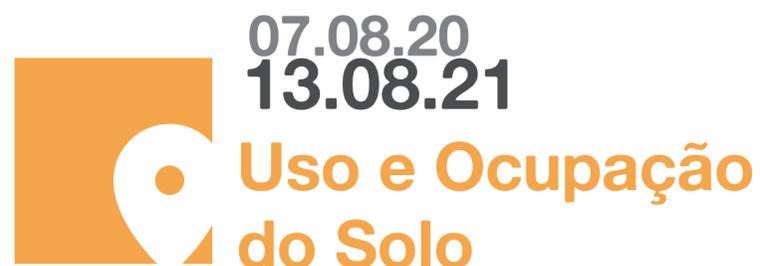
São as diretrizes, formadas pela participação da população, que estabelece como a cidade deve crescer e se desenvolver.



Diretrizes sobre o bem-estar público, em matéria de higiene, segurança, ordem e costumes.



Definição de como deve acontecer a divisão das áreas conforme as limitações ambientais, como: inclinação, hidrografia, e área de preservação ambiental. Desmembramento, Remembramento, Loteamento e Desdobro.



São critérios para a utilização e ocupação do solo, ilustrado através do cartograma de zonamento e das restrições ocupacionais, que setoriza a cidade visando o crescimento ordenado.

Processo de Análise das Emendas

Emendas:



131

Emendas

12

Temáticas

16

Reuniões

37

Presentes

4

Inscritos



Processo de Análise das Emendas



18/02/2021



25/02/2021



18/03/2021



06/05/2021



13/05/2021



20/05/2021



25/05/2021



10/06/2021



17/06/2021



24/06/2021



01/07/2021



08/07/2021

Presentes

Comissão Geral

- **Gislane Luvisão**
- **Carlos Maurício Dagostini**
Universidade do Oeste de Santa Catarina - Unoesc
- **Gilson Addor Vasconcellos**
- **Cássio Ceconello**
Conselho Regional de Engenharia - CREA
- **Michel Carlesso Ávila**
- **Jéssica Rinaldi**
- **Ricardo Massignani**
- **Severino de Déa**
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Inovação

- **Edicléia T. Deoni Spolti**
Lions Clube de Joaçaba - Cruzeiro
- **Walter Adolfo Maresch**
- **Francisco Alexandre Morais Huguen**
Ordem dos Advogados do Brasil - OAB
- **Pedro Alexandre Seifert**
- **Ismael Savaris**
Instituto de Arquitetos do Brasil - IAB
- **Disnéia de Marco Tonial**
- **Rodrigo Pedrini**
Câmara Municipal de Vereadores de Joaçaba

- **Luiz Roberto da Silva**
Rotary Club
- **Jaison Strapassola**
- **Wilton Werner Zukowski**
Secretaria Municipal de Infraestrutura e Agricultura
- **Jorge Ronaldo Pohl**
- **Ayrton Fardo**
Sindicato dos Contabilistas - SINDCONT
- **Eduardo Freiburger**
- **Daurian Paludo**
Associação Comercial e Industrial do Oeste Catarinense - ACIOC

- **Maxuel Miquelotto**
Associação de Moradores
- **Neusa Breda**
Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais - APAE
- **Volnei Volpato**
Associação dos Engenheiros Civis do Meio Oeste de Santa Catarina - AENCIMOC

Órgãos Externos

- Márcia Denise K. Bittencourt**
Ministério Público de Santa Catarina - MPSC
- Gesiane H. Lermen**
CINCATARINA
- Gustavo Marcondes**
CINCATARINA
- Luiz Felipe B. Kroubauer**
CINCATARINA

- Luiz Gustavo Pavelski**
CINCATARINA
- Stella S. Silveira**
CINCATARINA
- Mayara Zago**
CINCATARINA

Inscritos para Defesa das Emendas

Helder Luis Salvador

Vicenzo Augusto Zago

Karina Antonello

Ricardo Antonello

Revisão

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Lei Complementar 137/2007

Status das Emendas

Autor	Artigo Lei Vigente N° 137/2007	Artigo da minuta de Proposta 2020	artigo da minuta de proposta 2021	Assunto	Proposta	Emenda	Status atual
(3) Karina Antonello, Ana Júlia Ungericht, Tais Ferin, Volnei Volpato e André Luis Bissacot	Art. 100	Art. 22	Art. 22 (§ 3)	Alteração do Zoneamento	Alteração	Incluir a possibilidade de mudança parcial de zona a pedido da comunidade, conforme já consta no atual plano, é um dispositivo importante para possibilitar alterações pontuais de zoneamento. Nos parágrafos 3º e 4º do artigo 22 tem um possível minuta.	Aprovada Parcialmente
Sandra Andréia Stefanos	-	-	-	Zoneamento	Adição	Que as principais ruas coletoras de desenvolvimento e expansão sejam de gabarito livre (Rua Antônio Nunes Varela, Rua Adair Espada, Rua Celso Brás de Carli e Rua Firmo Bernardi entre outras).	Recusada
Ary Reginatto	-	-	-	Parâmetros Urbanísticos	Alteração	Requerinte ou sugestão para diminuir os recuos nas ruas Almirante Barroso e Manoel Antônio Perez.	Recusada
Associação de Moradores Bairro Flor da Serra	-	-	-	Zoneamento	Alteração	Considera-se grave a proposta de zoneamento feita para o bairro Flor da Serra em comparação com os parâmetros urbanísticos do zoneamento vigente.	Aprovada Parcialmente
Associação de Moradores Bairro Flor da Serra	-	-	-	Zoneamento	Alteração	Deve permanecer ZPR4, a partir do entroncamento com a Rua Angelo Scarpetta.	Aprovada Parcialmente
Gilson Vasconcellos	Art. 100	Art. 22	Art. 22	Delimitação e Alteração de Zoneamento	Alteração	§ 1º No caso de lotes com demarcação de zonas diferentes, prevalece neste caso o zoneamento mais favorável a atividade.	Aprovada
(4) Daurian Edinei Paludo, Karina Antonello, Ana Júlia Ungericht, Tais Ferin, Volnei Volpato e André Luis Bissacot	Art. 100	Art. 22	Art. 22	Delimitação e Alteração de Zoneamento	Alteração / adição	Altera os parágrafos 1º e 2º para: §1º Nos imóveis em que incidam mais de uma zona urbana, adota-se o zoneamento urbano mais favorável, no critério de parâmetros urbanísticos menos restritivos. §2º Em se tratando de parcelamento na forma de loteamento, a planta de zoneamento fica alterada automaticamente dentro dos limites do imóvel objeto do parcelamento de acordo com a regra estabelecida pelo §1º deste artigo e após aprovação do projeto definitivo do loteamento. Adiciona o parágrafo 3º e 4º §3º Poderão ser alterados, totalmente, pontualmente ou parcialmente, zonas ou regiões específicas, a pedido dos munícipes e com a concordância da maioria dos proprietários dos imóveis nelas inseridas. §4º Para efetivação do previsto no parágrafo terceiro, os interessados deverão apresentar requerimentos ou abaixo assinado e justificativas técnicas que embasem o novo enquadramento da zona ou região, ao setor competente da Prefeitura e/ou ao conselho da cidade, para aprovação ou não da solicitação.	Aprovada Parcialmente
Volnei Volpato	Art. 111	Art. 57	Art. 59 ao 61	Áreas com Restrições de Declividade	Alteração	Substituir: Art. 57 Nos casos de lotes legalmente parcelados as restrições de declividade são aquelas previstas no Código Florestal e somente serão aplicadas em lotes que setejam incluídos numa das Zonas ZCA - Zona de Conservação Ambiental Remover parágrafos 1, 2, 3, 4 e 5.	Nova Proposta
Neli Kurtz Scheurmann	-	Art. 57	Art. 60 ao 62	Áreas com Restrições de Declividade	Alteração	Sugiro elevar o índice de aproveitamento para 2,4 e incluir no artigo 57 da minuta de lei do Código de Uso e demais do solo, um parágrafo possibilitando ao proprietário, a apresentação de estudo geológico (de impacto de obra no terreno), a fim de que esse estudo, ao constar que o removimento de terras não afeta a estrutura do subsolo, retirando a redução do índice de 50% prevista na minuta.	Nova Proposta
Gilson Vasconcellos	-	Art. 57	Art. 59 ao 61	Áreas com Restrições de Declividade	Alteração	Art. 57. Nos casos de lotes legalmente parcelados em que a declividade natural do terreno for igual ou superior a 30%, não será possível a aplicação do instrumento jurídico de outorga onerosa;	Nova Proposta

Macrozona Urbana - Zoneamento

Redação Aprovada



Art. 20. A macrozona urbana do município de Joaçaba fica subdividida nas seguintes zonas de usos homogêneos, conforme cartograma constante no anexo II, III e IV:

[...]

IV - ~~Corredor de Comércio e Serviços 3 – CCS 3;~~ (revogado em 19.07.2021)

IV - **Corredor de Desenvolvimento Econômico (CDE);** (adicionado em 19.07.2021)

V - Zona Predominante Residencial 01 – ZPR1;

VI - Zona Predominante Residencial 02 – ZPR2;

VII - Zona Predominante Residencial 03 – ZPR3;

VIII - **Zona Predominante Residencial 04 – ZPR4;** (adicionado em 19.07.2021)

[...]

Delimitação de Zoneamento

Redação Aprovada



Art. 22. As delimitações das zonas urbanas e rural, estão nos cartogramas anexos II, III e IV, parte integrantes desta lei.

§ 1º No caso de lotes **já parcelados** com demarcação de zonas diferentes, prevalece neste caso o zoneamento ~~que apresentar maior porcentagem da área do lote~~ **mais favorável**. (emenda aprovada pela comissão por 7 votos a favor e 5 contra em reunião ocorrida em 18.02.2021)

§ 2º No caso de **novos loteamentos** com demarcação de zonas diferentes, fica atribuído ao conselho da cidade, a definição do zoneamento. (emenda aprovada por desempate do presidente da comissão (6 votos a favor e 6 contra) em reunião ocorrida em 18.02.2021)

§ 3º Poderão ser alterados, totalmente, pontualmente ou parcialmente, zonas ou regiões específicas, a pedido dos munícipes, repetidos os processos legais de projeto de iniciativa popular constante no artigo 71, do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Joaçaba. (emenda aprovada pela comissão (10 votos a favor e 2 contra) em reunião ocorrida em 18.02.2021 e retificado para artigo 71 dia 19.07.2021)

Corredor de Comércio e Serviços 3

Revogação Aprovada



Art. 29. Os Corredores de Comércio e Serviços 3 – CCS3, são faixas em áreas consolidadas que **visam a manutenção de recuo diferenciado** visando futuros alargamentos de via e requalificação do espaço urbano.

§ 1º Os lotes atingidos pelos corredores serão aqueles em que a testada principal estiver inserida nos trechos delimitados no cartograma de zoneamento, anexo III.

§ 2º Fica definido para o trecho delimitado na **Avenida Caetano Natal Branco** o recuo frontal de 5,00m (cinco metros). Demais parâmetros, conforme tabela anexo VII.

§ 3º Fica definido para o trecho delimitado na **Avenida Getúlio Vargas** o recuo frontal de 3,00m (três metros). Demais parâmetros, conforme tabela anexo VII. (revogado em 19.07.2021)

Corredor de Desenvolvimento Econômico

Redação Aprovada



Art. 29. O Corredor de Desenvolvimento Econômico – CDE, está localizado em importante rede viária de interligação municipal. **Visa a manutenção de recuo** para futura requalificação do espaço urbano e destina-se preferencialmente aos **usos comerciais e de prestações de serviços** que demandem **fluxo de veículos de carga**. (adicionado em 19.07.2021)

Parágrafo único. Os lotes atingidos pelo corredor serão aqueles em que a testada principal estiver inserida nos trechos delimitados no cartograma de zoneamento, anexo III. (adicionado em 19.07.2021)

Zona Predominante Residencial 04

Redação Aprovada



Art. 36. Zona Predominante Residencial 04 – ZPR4, zona destinada para uso predominantemente residencial de baixo adensamento, através de **residências unifamiliares**, podendo também ser implantados **comércios e serviços**, bem como atividades de baixo nível de incomodidade. (adicionado em 19.07.2021)

Parágrafo único. Na ZPR4, o lote deverá obedecer aos índices constantes na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VII, parte integrante desta lei. (adicionado em 19.07.2021)

Áreas de Preservação Permanente

Redação Aprovada



Art. 54. Nas áreas definidas como cinturão verde, conforme anexo V, fica **vedada a ocupação;** (proposta aprovada pela comissão por unanimidade, em reunião ocorrida em 13.05.2021 e retificado 19.07.21)

Áreas com Restrições de Declividade

Revogação Aprovada - Nova Proposta



Art. 57. Nos casos de lotes legalmente parcelados em que a declividade natural do terreno for igual ou **superior a 30%** (trinta por cento) será reduzido pela metade o índice de aproveitamento básico, não sendo possível a aplicação do instrumento jurídico de outorga onerosa;

§ 1º Os índices de aproveitamento básico estão previstos na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VII desta lei.

§ 2º Para movimentações de terra, observar o disposto no código de edificações do município de Joaçaba.

§ 3º 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.

§ 4º Deverá ser anexo ao projeto, o documento de responsabilidade técnica do profissional responsável.

§ 5º Os cartogramas de declividade, parte integrante desta lei, constam nos **anexos XI e XII**. (proposta revogada pela comissão por unanimidade, em reunião ocorrida em 13.05.2021)

Áreas com Restrições de Declividade

Redação Aprovada - Nova Proposta



Art. 58. Para áreas não parceladas com declividade comprovada acima de 30% (trinta por cento), fica vedada a ocupação. (revogado pela comissão 10 votos a favor e 1 contra, em reunião ocorrida em 06.05.2021)

Art. 59. Não se enquadraram os casos previstos no artigo 57 e 58, quando o interessado comprovar mediante contestação, que a declividade é inferior a 30% (trinta por cento). (revogado pela comissão por unanimidade, em reunião ocorrida em 06.05.2021)

Parágrafo único. No caso do artigo 58, será possível a ocupação somente na área com declividade comprovadamente inferior a 30% (trinta por cento), não se estendendo tal direito a gleba remanescente. (revogado pela comissão por unanimidade, em reunião ocorrida em 06.05.2021)

Áreas com Restrições de Declividade

Redação Aprovada - Nova Proposta



Art. 59. Nos casos **legalmente parcelados** em que a declividade natural do terreno for **inferior a 50%** (cinquenta por cento) será **admitida a construção de edificações, sem restrições.** (proposta elaborada e aprovada pela comissão por unanimidade, em reunião ocorrida em 13.05.2021)

Art. 60. Nos casos em que a declividade natural do terreno for **igual ou superior a 50%** (cinquenta por cento) **em mais da metade do terreno,** conforme anexos V e VI, **será reduzido pela metade o índice de aproveitamento básico,** não sendo possível a aplicação de instrumento jurídico para aumento do índice de aproveitamento; (proposta elaborada e aprovada pela comissão por unanimidade, em reunião ocorrida em 13.05.2021)

Parágrafo único. **Excetua-se do previsto neste artigo os terrenos que receberem as intervenções de obras de contenção e/ou estabilização e, caso necessário, obras de drenagem.** (proposta elaborada e aprovada pela comissão por unanimidade, em reunião ocorrida em 13.05.2021)

Art. 61. Nos casos em que a **declividade natural for igual ou superior a 100% (cem por cento)** fica vedada a ocupação na área que apresenta esta declividade; (Proposta elaborada e aprovada pela comissão por unanimidade, em reunião ocorrida em 13.05.2021)

Áreas com Restrições de Declividade

Redação Aprovada



Art. 62. A contestação em relação a declividade cadastral da área, deverá conter:

- I - requerimento de contestação;
- II - levantamento planialtimétrico da área contestada;
- III - documento de responsabilidade técnica por profissional habilitado; e
- IV - laudo técnico.** (proposta elaborada pela comissão por unanimidade, em reunião ocorrida em 06.05.2021)

§ 1º Parágrafo único. A contestação deve ser referente a declividade natural do imóvel, **não sendo cabível a apresentação de levantamento planialtimétrico pelo proprietário do imóvel, após obras de corte e aterro.** (revogação parcial pela comissão por unanimidade, em reunião ocorrida em 06.05.2021)

§ 2º Se o imóvel apresentar qualquer obra de corte e aterro anterior a emissão do alvará de construção, **será levado em consideração a base de dados do município.** (revogado pela comissão por unanimidade, em reunião ocorrida em 06.05.2021)

Área de Proteção do Aeródromo e Heliponto

Redação Aprovada



Art. 68. Deverá ser submetido à autorização do Órgão Regional do Departamento de Controle do Espaço Aéreo – DECEA, qualquer implantação de objeto projetado no espaço aéreo, temporário ou permanente, fixo ou móvel, independentemente de sua natureza, localizado dentro dos limites laterais da superfície aproximação ou decolagem e de transição do aeródromo ou heliponto, conforme critérios constantes na Seção I e II, do Capítulo VII da Portaria nº 957/GC3, de 9 de julho de 2015 bem como de legislação que vier substituí-la.

§ 1º [...]

§ 2º Fica autorizada a construção de edificações residenciais unifamiliares bem como, reformas, dentro da área de aproximação, desde que apresentada declaração devidamente assinada pelo responsável técnico do projeto, afirmando ter seguido todas as normativas da ANAC. (proposta elaborada pela comissão em reunião ocorrida em 18.02.2021)

Fachada Ativa

Redação Aprovada



Art. 75. Na existência de recuo frontal, poderá ser ocupado somente por mobiliários removíveis ou paraciclos, central lixo, central de gás, entradas de energia, água e acessos ao imóvel que fizer confrontação com a via, **floreiras, fontes e paisagismo.**

(emenda aprovada pela comissão por unanimidade em reunião ocorrida em 25.02.2021)

[...]

Art. 76. As edificações que façam uso de fachadas ativas poderão ter o parâmetro urbanístico da taxa de ocupação máxima **majorado acrescido em 3% (três por cento) 3 pontos percentuais ao inicial previsto para a zona, ou o índice de taxa de permeabilidade reduzido em 3% (três por cento) 3 pontos percentuais do previsto para a zona.** (emenda proposta pela comissão em reunião ocorrida em 25.02.2021 e retificado dia 20.07.21)

Parágrafo único. Fica a critério do projetista optar por um dos índices. (emenda aprovada pela comissão em reunião ocorrida em 25.02.2021)

Parágrafo único. No cálculo de majoração pelo uso da outorga onerosa do direito de construir, este deverá incidir sobre a diferença entre o básico acrescido do benefício da fachada ativa e índice de aproveitamento máximo. (revogado pela comissão por unanimidade em reunião ocorrida em 25.02.2021)

Parâmetros Urbanísticos - T.O

Redação Aprovada



Art. 95. Taxa de ocupação máxima é a relação entre a projeção horizontal máxima de construção permitida e a área do lote sobre o qual ascendem as construções, expressa em porcentagem, de acordo com a fórmula:

[...]

Parágrafo único. Para fins de verificação de **taxa de ocupação** máxima **não serão computadas:**

[...]

II - as áreas destinadas a uso comum do condomínio, como salões de festas, academia, bicicletários, etc, e aos serviços de apoio de uso comum dos prédios, tais como casa de máquinas, caixa de elevador e de bombas, instalações centrais de gás, medidores de água, dutos de ventilação, cisterna, caixa d'água, áreas técnicas e depósito de lixo; (emenda proposta pela comissão em reunião ocorrida em 25.02.2021)

[...]

Parâmetros Urbanísticos - I.A

Redação Aprovada



Art. 96. Os índices de aproveitamento deverão seguir as diretrizes de cada zoneamento constante na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VII, sendo subdivididos em:

[...]

§ 2º **Não serão computadas** para o cálculo do **índice de aproveitamento** as áreas destinadas à:

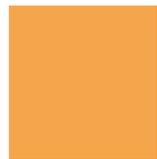
[...]

II - as áreas destinadas **a uso comum do condomínio, como salões de festas, academia, bicicletários, etc, e** aos serviços de apoio de uso comum dos prédios, tais como casa de máquinas, caixa de elevador e de bombas, instalações centrais de gás, medidores de água, dutos de ventilação, cisterna, caixa d'água, **áreas técnicas** e depósito de lixo; (emenda proposta pela comissão em reunião ocorrida em 25.02.2021)

[...]

Parâmetros Urbanísticos - T.P

Redação Aprovada



Art. 97. Taxa de permeabilidade é o percentual mínimo do lote que deverá ser mantido permeável, visando à absorção da água da chuva.

[...]

§ 2º As áreas pavimentadas com materiais que não necessitem de rejuntas ou com elementos como blocos de concreto **ou piso drenante**, considera-se a taxa de permeabilidade equivalente a 50% (cinquenta por cento) da sua metragem quadrada, **exceto se apresentar laudo técnico comprovando permeabilidade superior.** (emenda proposta pela comissão em reunião ocorrida em 25.02.2021)

§ 3º No caso da utilização de pisos drenantes, deverá ser comprovado o percentual de permeabilidade do material através de laudo técnico. (revogado pela comissão em reunião ocorrida em 25.02.2021, por estar complementado na nova proposta)

Recuos e Afastamentos

Redação Aprovada



Art. 100. Quando no zoneamento for permitido, conforme previsto na tabela de parâmetros urbanísticos, as edificações poderão ser construídas sobre **uma das as divisas laterais e fundos com parede cega**. (emenda aprovada pela comissão em reunião ocorrida em 25.02.2021)

§ 1º **Acima do 4º pavimento dos 16,5m (dezesesseis metros e meio) as edificações poderão ser construídas em apenas uma das divisas com parede cega na** proporção máxima de 50% da linha divisória, para ambientes que abriguem usos destinados a deslocamentos verticais, acessos a edificação, garagem ou estacionamentos. (emenda proposta pela comissão em reunião ocorrida em 25.02.2021, sendo criado este parágrafo, utilizando a segunda parte do caput) (alterada altura em reunião do dia 08.07 com aprovação da comissão)

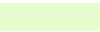
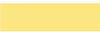
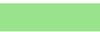
[...]

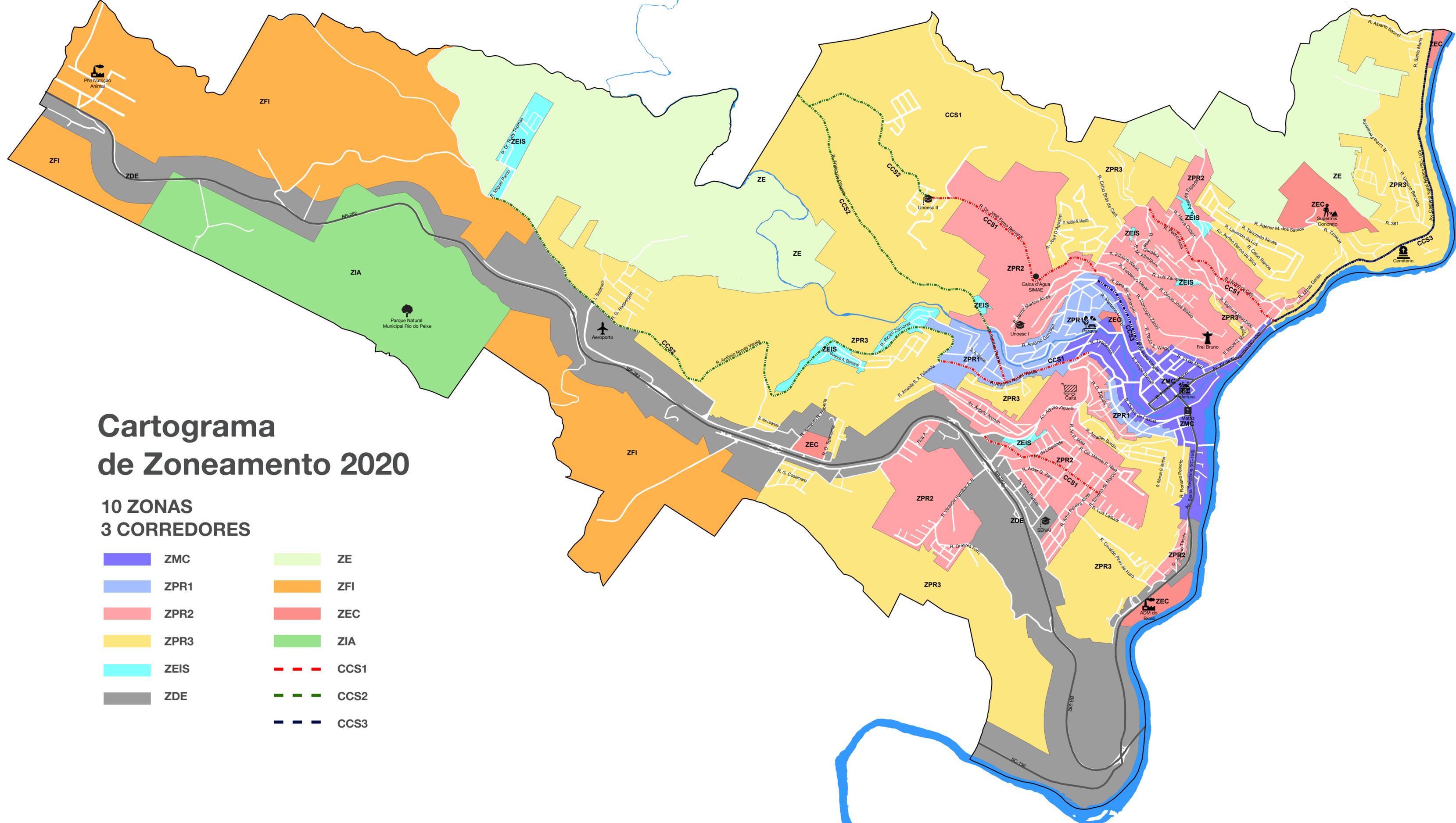
ANEXOS

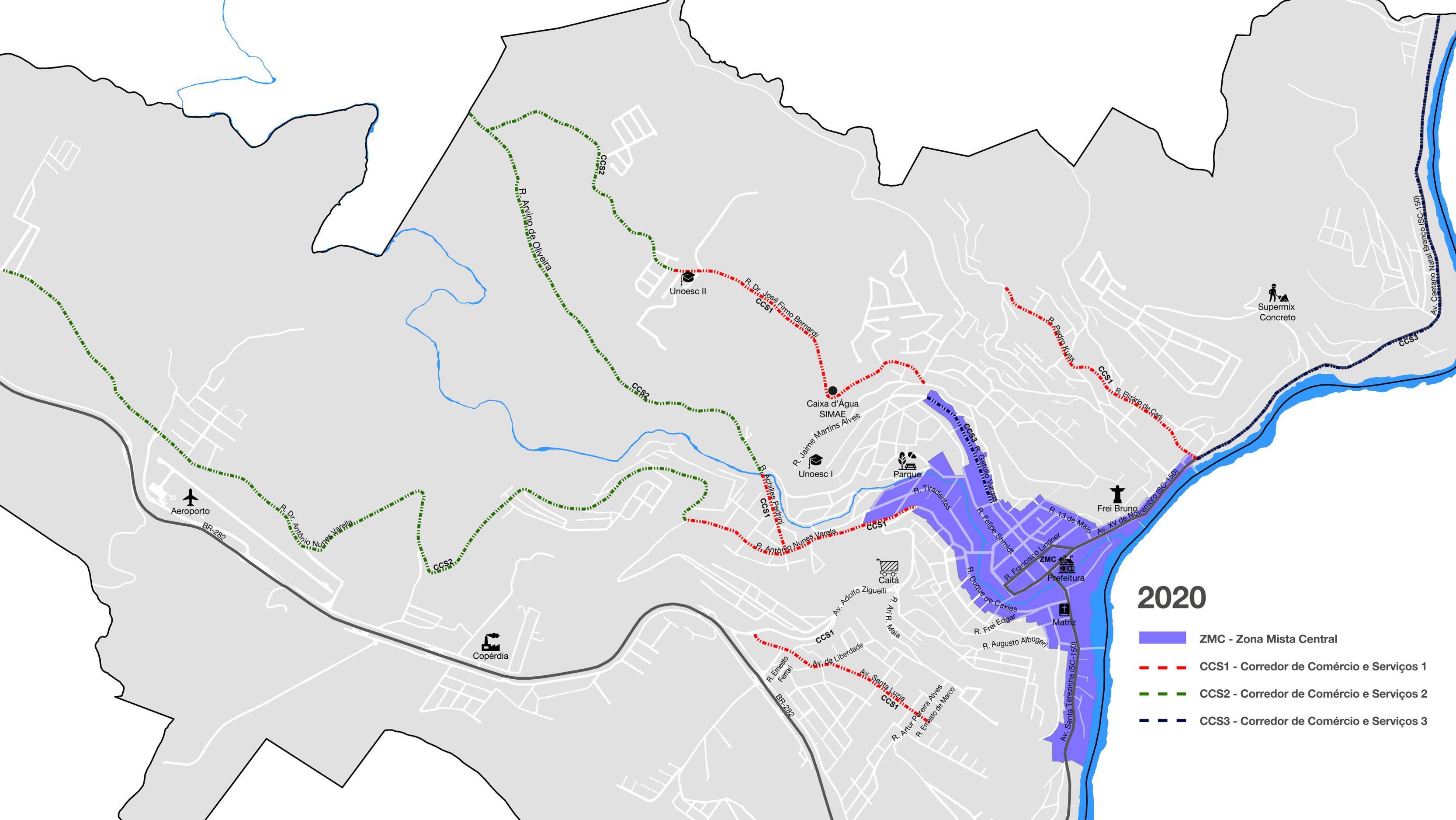
**ZONEAMENTO E
PARÂMETROS
URBANÍSTICOS**

Cartograma de Zoneamento 2020

10 ZONAS
3 CORREDORES

	ZMC		ZE
	ZPR1		ZFI
	ZPR2		ZEC
	ZPR3		ZIA
	ZEIS		CCS1
	ZDE		CCS2
			CCS3





2020

-  ZMC - Zona Mista Central
-  CCS1 - Corredor de Comércio e Serviços 1
-  CCS2 - Corredor de Comércio e Serviços 2
-  CCS3 - Corredor de Comércio e Serviços 3

Parâmetros Urbanísticos

Parâmetros Urbanísticos 2020

Zonas	Lote Min.	Test. Min.	Recuo Frontal Mínimo (1) (11)	Afastamento Lateral	Afastamento Fundos	Gab. (2) (5)	T. O.	I. A. (13) (3)			T.P.
								Mín.	Bas.	Máx.	
ZMC	360	12	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%
CCS1	525	15	3	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%
CCS2	525	15	3	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%
CCS3	(12)	(12)	3,00 (14) 5,00 (15)	(12)	(12)	(12)	(4) (12)	(12)	(12)	(12)	(12)

Parâmetros Urbanísticos 2021

Zonas (11)	Lote Min.	Test. Min.	Recuo Frontal Mínimo (1) (12)	Afastamento Lateral (5) (6) (7)	Afastamento Fundos (5)	Gab. (2) (5)	T.O.	I.A.			T.P.
								Min.	Bas.	Max. (3)	
ZMC	360	12	Térreo: livre ou 1,50 (16) (15) e 3 (14) Torre: livre ou 3 (14)	Até a altura de 16,5m. com uso comercial/garagem: Livre (20) a partir da altura de 16,5m e residencial: 0,25 por pavto com mín. 1,50 (8) (20)	Até a altura de 16,5m. com uso comercial/garagem: Livre (20) a partir da altura de 16,5m e residencial: 0,25 por pavto com mín. 1,50 (8) (20)	Livre	80% (4)	0,15	6,0	7,2	8% (4)
CCS1	525	15	3	Até a altura de 16,5m. Com uso comercial/garagem: Livre (20) a partir da altura de 16,5m e residencial: 0,25 por pavto com mín. 1,50 (8) (20)	Até a altura de 16,5m. Com uso comercial/garagem: Livre (20) a partir da altura de 16,5m e residencial: 0,25 por pavto com mín. 1,50 (8) (20)	8	80% (4)	0,12	3,2 4,8 (9)	6,0	10% (4)
CCS2	525	15	3	Até a altura de 16,5m. Com uso comercial/garagem: Livre (20) a partir da altura de 16,5m e residencial: 0,25 por pavto com mín. 1,50 (8) (20)	Até a altura de 16,5m. Com uso comercial/garagem: Livre (20) a partir da altura de 16,5m e residencial: 0,25 por pavto com mín. 1,50 (8) (20)	6	70% (4)	0,12	1,4 2,8 (9)	4,0	12% (4)
CDE	1000	20	5	1,5	1,5	4	60%	0,08	2,4	-	14%
CCS3	(12)	(12)	3,00 (14) 5,00 (15)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)

(4) Quando adotada a fachada ativa terá um aumento de 3 pontos percentuais na taxa de ocupação ou redução de 3 pontos percentuais da taxa de permeabilidade. Verificar capítulo I do título V;

(8) Permitido edificações isoladas. Verificar artigo 99. Exceto em faixas sanitárias e APPs (áreas com condicionantes ambientais);

(9) Para edificações com um único uso I.A menor. Para edificações com mais de um uso I.A maior; Título III, seção II e III;

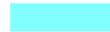
(14) Recuo válido somente para a Av. Getúlio Vargas, Rua Almirante Barroso e Rua Cruz e Souza;

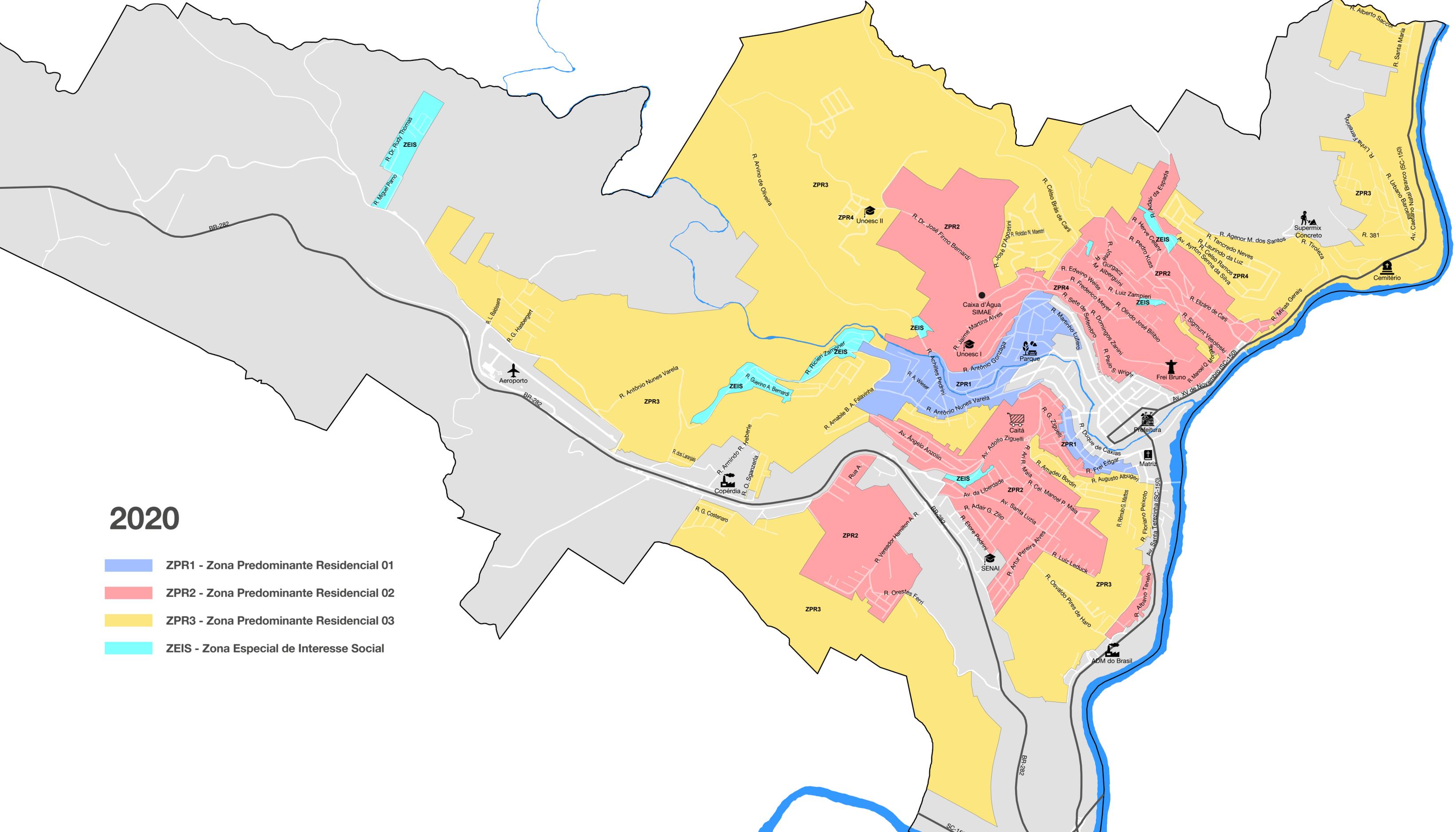
(15) Ver croqui ilustrativo anexo X.

(16) Quando utilizado, resultará no aumento de 3 pontos percentuais na taxa de ocupação ou redução de 3 pontos percentuais da taxa de permeabilidade. Não cumulativo com a fachada ativa.

(20) Iniciando a medida da entrada do térreo até a face inferior da laje superior do último pavimento garagem

2020

-  ZPR1 - Zona Predominante Residencial 01
-  ZPR2 - Zona Predominante Residencial 02
-  ZPR3 - Zona Predominante Residencial 03
-  ZEIS - Zona Especial de Interesse Social



Parâmetros Urbanísticos

Parâmetros Urbanísticos 2020

Zonas	Lote Min.	Test. Min.	Recuo Frontal Mínimo (1) (11)	Afastamento Lateral	Afastamento Fundos	Gab. (2) (5)	T. O.	I.A. (13) (3)			T.P.
								Min.	Bas.	Max.	
ZPR1	360	12	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	Livre	60% (4)	0,12	3,6	4,8	14%
ZPR2	360	12	3,00	1,50 (6) (7)	1,50 (8)	5	60% (4)	0,12	2,4	3,6	16%
ZPR3	360	12	3,00	1,50 (7)	1,50 (8)	3	60% (4)	0,12	1,2	-	28%
ZEIS	240	12	3,00	1,50 (7)	1,50 (8)	2	60%	0,12	1,2	-	16%

Parâmetros Urbanísticos 2021

Zonas (11)	Lote Min.	Test. Min.	Recuo Frontal Mínimo (1) (12)	Afastamento Lateral (5) (6) (7)	Afastamento Fundos (5)	Gab. (2) (5)	T. O.	I.A.			T.P.
								Min.	Bas.	Max. (3)	
ZPR1	360	12	3	Até a altura de 16,5m. com uso comercial/garagem: Livre (20) a partir da altura de 16,5m e residencial: 0,25 por pavto com mín. 1,50 (8) (20)	Até a altura de 16,5m. com uso comercial/garagem: Livre (20) a partir da altura de 16,5m e residencial: 0,25 por pavto com mín. 1,50 (8) (20)	Livre	60% (4)	0,12	3,6	4,8	14% (4)
ZPR2	360	12	3	1,5 (17)	1,5 (8)	5	60% (4)	0,12	2,4	3,6	16% (4)
ZPR3	360	12	3	1,5 (17)	1,5 (8)	3	60% (4)	0,12	1,8	-	20% (4)
ZPR4	360	12	3	1,5 (17)	1,5 (8)	2	60% (4)	0,12	1,2	-	25% (4)
ZEIS	240	12	3	1,5 (17)	1,5 (8)	2 4 (18)	60%	0,12	1,2 2,4 (18)	-	16%

(4) Quando adotada a fachada ativa terá um aumento de 3 pontos percentuais na taxa de ocupação ou redução de 3 pontos percentuais da taxa de permeabilidade. Verificar capítulo I do título V;

(6) Para lotes com aclave natural maior ou igual a 10% em relação ao nível da calçada, é permitido afastamento livre.

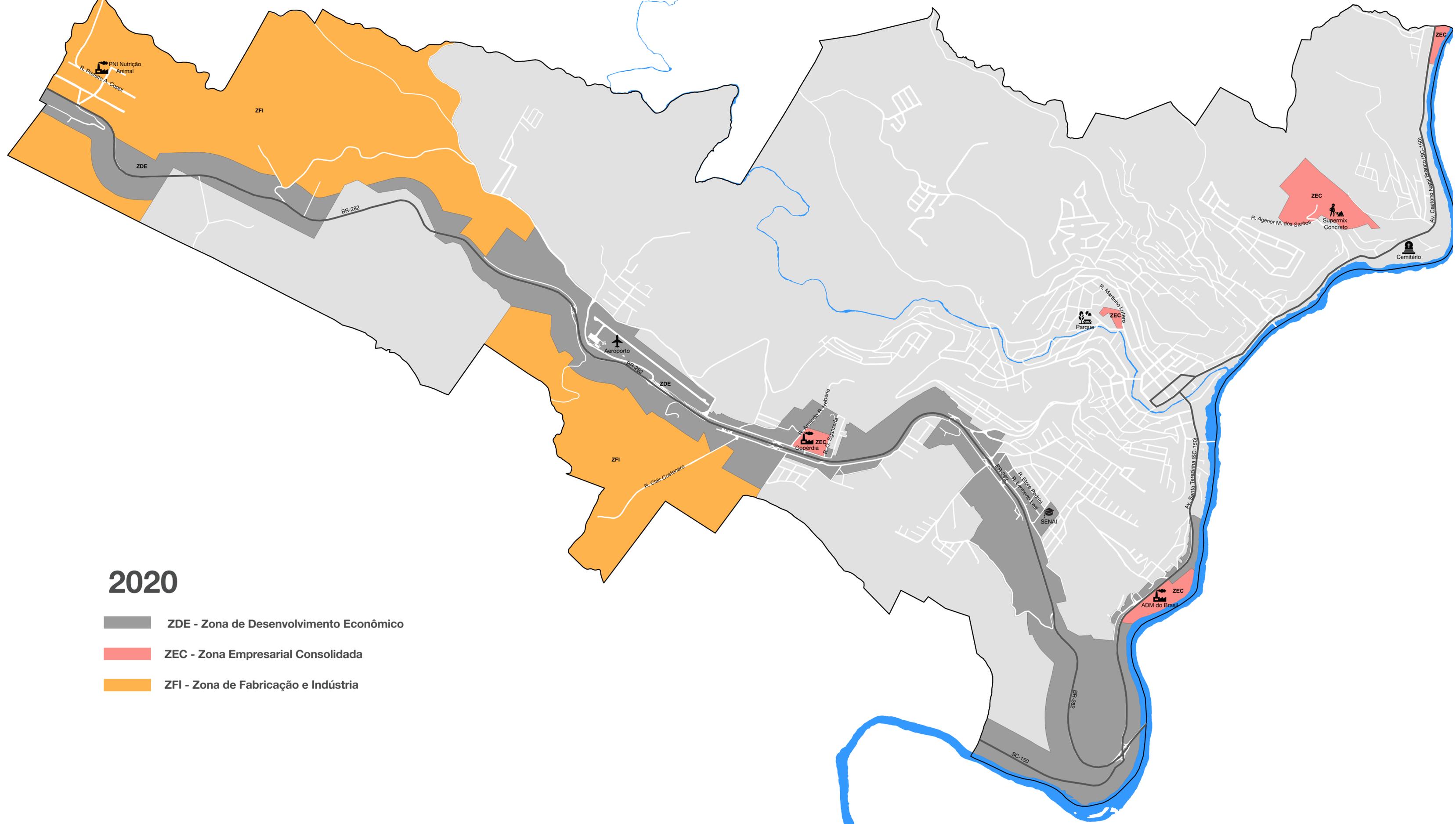
(7) Poderá ser edificado com afastamento livre até 50% da linha divisória em uma das divisas laterais, para fins de deslocamentos verticais, acessos e garagens;

(8) Permitido edificações isoladas. Verificar artigo 99. Exceto em faixas sanitárias e APPs (áreas com condicionantes ambientais);

(17) poderá ser edificado com afastamento livre até 50% da linha divisória em uma das divisas laterais no térreo e subsolos em residencial unifamiliar

(18) parâmetro permitido somente para fins de requalificação de interesse social

(20) Iniciando a medida da entrada do térreo até a face inferior da laje superior do último pavimento garagem.



2020

-  ZDE - Zona de Desenvolvimento Econômico
-  ZEC - Zona Empresarial Consolidada
-  ZFI - Zona de Fabricação e Indústria

Parâmetros Urbanísticos

Parâmetros Urbanísticos 2020

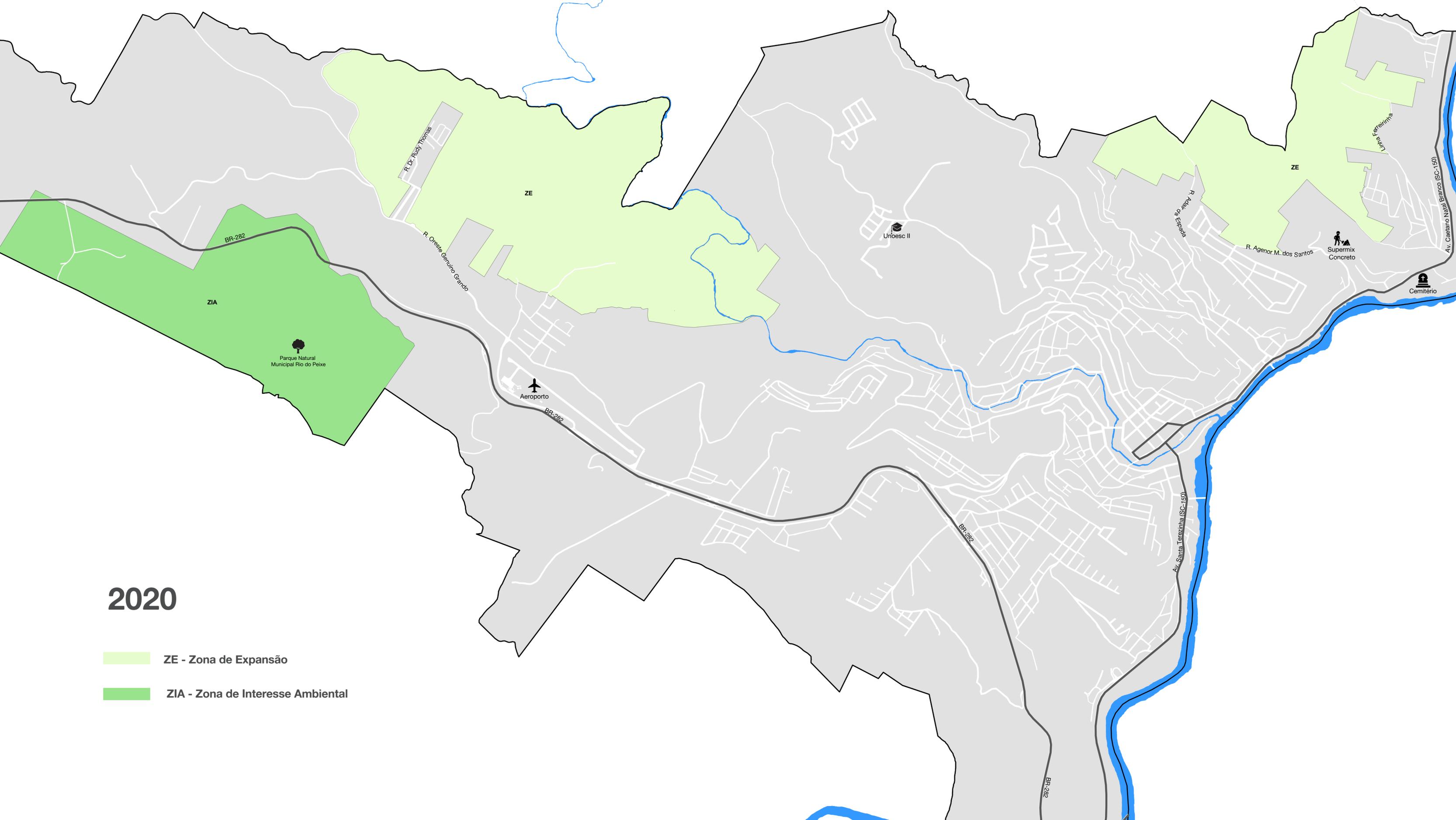
Zonas	Lote Min.	Test. Min.	Recuo Frontal Mínimo (1) (11)	Afastamento Lateral	Afastamento Fundos	Gab. (2) (5)	T. O.	I.A.			T.P.
								Min.	Bas. (13)	Max. (3)	
ZDE	1000	20	5	1,50	1,50	4	60%	0,08	2,4	-	14%
ZEC	2500	25	5	1,50	1,50	4	75%	0,08	2,0	-	16%
ZFI	5000	50	10	1,50	1,50	4	80%	0,025	1,0	-	16%

Parâmetros Urbanísticos 2021

Zonas (11)	Lote Min.	Test. Min.	Recuo Frontal Mínimo (1) (12)	Afastamento Lateral (5) (6) (7)	Afastamento Fundos (5)	Gab. (2) (5)	T. O.	I.A.			T.P.
								Min.	Bas.	Max. (3)	
ZDE	1000	20	5	1,50	1,50	6	60%	0,08	2,4	-	12%
ZEC	2500	25	5	1,50	1,50	Livre	75%	0,08	2,0	-	12%
ZFI	2000	25	10	1,50	1,50	Livre	80%	0,025	2,0	-	12%

(6) Para lotes com **active** natural maior ou igual a 10% em relação ao nível da calçada, é permitido afastamento livre.

(7) Poderá ser edificado com afastamento livre até 50% da linha divisória em uma das divisas laterais, para fins de deslocamentos verticais, acessos e garagens;



2020

- ZE - Zona de Expansão
- ZIA - Zona de Interesse Ambiental

Parâmetros Urbanísticos

Parâmetros Urbanísticos 2020

Zonas	Lote Min.	Test. Min.	Recuo Frontal Mínimo (1) (11)	Afastamento Lateral	Afastamento Fundos	Gab. (2) (5)	T. O.	I.A.			T.P.
								Min.	Bas. (13)	Max. (3)	
ZE	1000	20	5	3	3	2	50%	-	1,0	-	40%
ZIA	-	-	15	3	3	-	-	-	-	-	-

Parâmetros Urbanísticos 2021

Zonas (11)	Lote Min.	Test. Min.	Recuo Frontal Mínimo (1) (12)	Afastamento Lateral (5) (6) (7)	Afastamento Fundos (5)	Gab. (2) (5)	T. O.	I.A.			T.P.
								Min.	Bas.	Max. (3)	
ZE	1000	20	5	3	3	2	50%	-	1,0	-	30%
	450 (19)	15 (19)									
ZIA	-	-	15	3	3	-	-	-	-	-	-

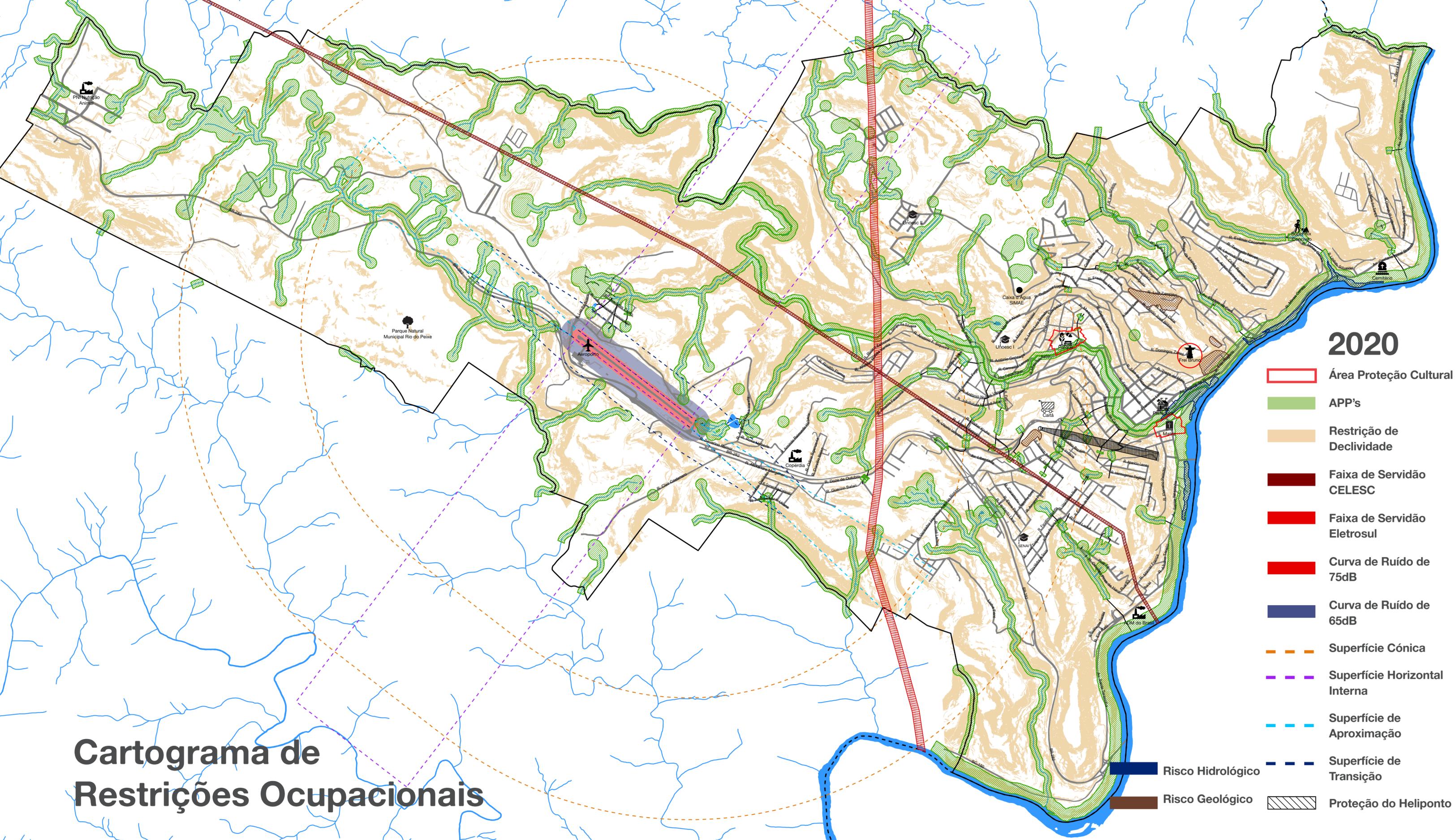
(6) Para lotes com **active** natural maior ou igual a 10% em relação ao nível da calçada, é permitido afastamento livre.

(7) Poderá ser edificado com afastamento livre até 50% da linha divisória em uma das divisas laterais, para fins de deslocamentos verticais, acessos e garagens;

(19) parâmetro permitido somente para loteamento predominante residencial, no qual deverá ter anuência do conselho da cidade e aprovação em audiência pública.

(11) - A dimensão máxima de lotes em todo o perímetro urbano municipal será de 50.000,0m² (cinquenta mil metros quadrados); e acima será obrigatório o EIV e anuência do Conselho da Cidades

Cartograma de Restrições Ocupacionais



2020

- Área Proteção Cultural
- APP's
- Restrição de Declividade
- Faixa de Servidão CELESC
- Faixa de Servidão Eletrosul
- Curva de Ruído de 75dB
- Curva de Ruído de 65dB
- Superfície Cônica
- Superfície Horizontal Interna
- Superfície de Aproximação
- Superfície de Transição
- Risco Hidrológico
- Risco Geológico
- Proteção do Heliporto



REVISÃO DO

**PLANO
DIRETOR**

JOAÇABA

ACOMPANHE AS
DISCUSSÕES DA COMISSÃO DE
REVISÃO DO PLANO DIRETOR



REVISÃO DO

**PLANO
DIRETOR**

JOAÇABA



**Audiência Pública
Transmissão Online**
Minuta de Uso e Ocupação do Solo
13/08/2021
19:00h



Obrigado!

PARTICIPAÇÃO - MATERIAL DE APOIO - PLANO DIRETOR - AUDIÊNCIA PÚBLICA - OFICINAS - CONFERÊNCIAS PÚBLICAS - EVENTOS

APRESENTAÇÃO
MINUTAS

REVISÃO DO
PLANO DIRETOR
JOAÇABA

ACOMPANHE AS
DISCUSSÕES DA COMISSÃO DE
REVISÃO DO PLANO DIRETOR

REVISÃO DO
PLANO DIRETOR
JOAÇABA

Audiência Pública
Transmissão Online
Minuta de Uso e Ocupação do Solo
13/08/2021
19:00h

CINCATARINA

at po:Tramitação:joaçaba@idef.12302

-2021.pdf 13 / 41 100%

Art. 33. Na ZPR2, o lote deverá obedecer aos índices constantes na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VII, parte integrante desta lei.

Seção VII
Da Zona Predominante Residencial 3

Art. 34. Zona Predominante Residencial 03 – ZPR3, zona destinada para uso predominantemente residencial de baixo adensamento, através de residências unifamiliares e multifamiliares, podendo também ser implantados comércio e serviços, bem como atividades de baixo nível de incomodidade.

Parágrafo único. Classifica-se como ZPR3 os distritos de Santa Helena e Nova Petrópolis, conforme cartograma de zoneamento, anexo II e IV.

Art. 35. Na ZPR3, o lote deverá obedecer aos índices constantes na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VII, parte integrante desta lei.

Seção VIII
Da Zona Predominante Residencial 4
(adicionado em 19.07.2021)

Art. 36. Zona Predominante Residencial 04 – ZPR4, zona destinada para uso predominantemente residencial de baixo adensamento, através de residências unifamiliares, podendo também ser implantados comércio e serviços, bem como atividades de baixo nível de incomodidade. (adicionado em 19.07.2021)

Parágrafo único. Na ZPR4, o lote deverá obedecer aos índices constantes na tabela de parâmetros urbanísticos, anexo VII, parte integrante desta lei. (adicionado em 19.07.2021)

Seção IX
Da Zona Especial de Interesse Social

Art. 37. Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, tem por objetivo a regularização fundiária de ocupação irregulares, a produção de habitações de interesse social, a ampliação de equipamentos urbanos beneficiando a população de baixa renda concomitantemente ao uso comercial e de serviço de menor incômodo.

Art. 38. Os critérios de uso e ocupação do solo da ZEIS estão definidos no anexo VII, parte integrante desta Lei.