

ETAPA - 4 Diagnóstico



Rodada 2 - Integração do uso e ocupação do solo com meio ambiente

ANEXO da Portaria PM/SEDURB nº 05, de 20 de outubro de 2011										
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE IMBITUBA										
FICHAS PARTICULARIZADAS DO PLANO REGULADOR E DO USO DO SOLO										
REGIÃO DE PLANEJAMENTO IV - DEST										
Bairros: Mirim, Nova Brasília, Lampion, Mirim do Mar e Lampion										
ZONAS DE USO	CONDICIONANTES URBANÍSTICAS			FAZELAS DE PARCELAÇÃO				USOS COMPATÍVEIS		SOLUÇÕES NATURAIS / AMBIENTAIS
	Área mínima de lote (m²)	Índice de ocupação (%)	Índice de aproveitamento (%)	Área mínima (m²)	Frente	Fundo	Lateral	Estreito	Residencial	
Z-1	1000	30	0,4	100	10	10	10	10	Residencial	

Fonte: Anexo da Portaria PM/SEDURB nº05, 20 de outubro de 2011, 2019



IV Mapa da delimitação da região de planejamento IV Sem escala

Região IV Zoneamento ZI-1 - Zona Industrial (ZPE)

PONTOS POSITIVOS

- FUTURA ÁREA DE TRIAGEM PARA LOGÍSTICA PORTUÁRIA
- ÁREAS DE APOIO AOS USUÁRIOS CONVIVÊNCIA
- ACESSO VIÁRIO FACILITADO
- LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA
- POSSIBILIDADE DE CENTRALIZAR ESCRITÓRIOS DE AGENTES DE FRETE
- BERÇÁRIO / INCUBADORA EMPRESARIAL

PONTOS NEGATIVOS

- POTENCIAL ESTABELECIMENTO COMO INDUSTRIAL
- ABANDONO DO PROJETO ORIGINAL

Participantes:

DANIEL PLENTE - FRED

ETAPA - 4 Diagnóstico



Rodada 2 - Integração do uso e ocupação do solo com meio ambiente

ANEXO da Portaria PMI/SEDURB nº 05, de 20 de outubro de 2011													
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE IMBITUBA													
FICHAS PARTICULARIZADAS DO PLANO REGULADOR E DO USO DO SOLO													
REGIÃO DE PLANEJAMENTO IV - OESTE													
Bairros: Mirim, Nova Brasília, Campestre, Morro do Mirim e Sambaíba													
ZONAS DE USO	CONDIÇÕES URBANÍSTICAS		COEFICIENTE DE OCUPAÇÃO DO TERRENO		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO TOTAL		PADRÕES DE EDIFICAÇÕES				USOS COMPATIVOS	SÓLO NATURAL ADEQUADO	
	Área mínima de Lote (m²)	Terreno mínimo (m²)	Coeficiente de Ocupação	Coeficiente de Aproveitamento	Altura máxima (m)	Fundo	Lateral	Blindado	Resol. nº				
ZRUP-5	750,00	20,00	25,00	0,20	0,40	8,00	1,00	2,50	0,00	0,00	0,00	2.315.887.12 13.18	E 40

Fonte: Anexo da Portaria PMI/SEDURB nº05, 20 de outubro de 2011, 2019



IV Mapa da delimitação da região de planejamento IV
Sem escala

Região IV Zoneamento ZRUP-5 - Zona Residencial Uni e Pluri Familiar

PONTOS POSITIVOS

PONTOS NEGATIVOS

2. Habitação coletiva

Participantes:
Marta de Almeida (Mirim)
Francineide (Mirim)

ETAPA - 4 Diagnóstico



Rodada 2 - Integração do uso e ocupação do solo com meio ambiente

Região IV Zoneamento ZC-2 - Zona Central

PONTOS POSITIVOS

PONTOS NEGATIVOS

ANEXO da Portaria PMI/SEDURB nº 05, de 20 de outubro de 2011											
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE IMBITUBA											
FICHAS PARTICULARIZADAS DO PLANO REGULADOR E DO USO DO SOLO											
REGIÃO DE PLANEJAMENTO IV - OESTE											
ZONAS DE USO	CONDIÇÕES URBANÍSTICAS				PARÂMETROS DE REGULADORES				USOS COMPATIVOS	SOLO NATURAL ABSORVENTE	
	Área máxima de Lote (m ²)	Índice máximo de ocupação do terreno	Coeficiente de aproveitamento total	Altura máxima (m)	Recuos (m)						
	Maximo	Exatidão			Fronte	Fundo	Lateral	Retorno			
ZC2	30,00	10,00	10,00	0,60	1,20	0,00	-	-	30% mínimo	2,14 x 0,719 15,11 x 0,514	0,20

REFERÊNCIAS

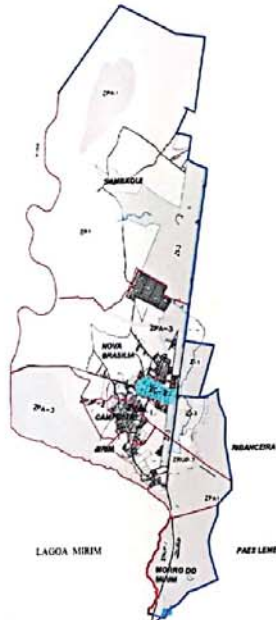
COMPATIBILIDADE DE USOS

1. Habitação individual; 2. Habitação coletiva; 3. Indústria e Comércio atacadista; 4. Comércio diversificado; 5. Comércio menor varejista e recreativo; 6. Centro comercial e administrativo; 7. Casca de serviços, biblioteca e recreio; 8. CUB; 9. Desporto; 10. Gêneros e bebidas; 11. Gêneros e bebidas; 12. Quiosc; 13. Jogos e recreio; 14. Assistência geral de urgência; 15. Lazer.

LEGENDA

1. Área de 7 metros sobre taxa de 100% de largura a partir da Linha de Recuo Mínimo (Linha de Recuo);
2. Agulha e Ponto Esquina;
3. Agulha e Ponto Esquina; Ponto de Realização Necessária - PEN;
4. Recuo lateral de 1,20 metros.

Fonte: Anexo da Portaria PMI/SEDURB nº05, 20 de outubro de 2011, 2019.



ZC-2 - ZONA CENTRAL

IV Mapa da delimitação da região de planejamento IV
Sem escala

Participantes:

Região IV Zoneamento ZI-3 - Zona Industrial (PeMes)

ANEXO da Portaria PMI/SEDURB nº 05, de 20 de outubro de 2011											
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE IMBITUBA											
FICHAS PARTICULARIZADAS DO PLANO REGULADOR E DO USO DO SOLO											
ÁREA DE PLANEJAMENTO IV - OESTE											
ZONA DE USO	LIMITE MÁXIMO DE OCUPIÇÃO (%)		COEFICIENTE DE OCUPAÇÃO DO TERRENO	COEFICIENTE DE AMBUSTAMENTO TOTAL	Altura máxima em metros	ÁREA DE OCUPIÇÃO				USOS COMPATÍVEIS	SOLO NATURAL ASSORVENTE
	Área máxima de ocupação (m²)	Área de estacionamento				Parque	Fundo	Lateral	Estreito		
ZI-3	5.000,00	50,00	40,00	0,50	0,75	20,00	25% (área)	5,00	1,14, 16,32, 33,3	2	8,70

REFERÊNCIAS

COMPATIBILIDADE DE USOS:
 1 - Habitação individual; 2 - Estação de serviço; 3 - Comércio; 4 - Indústria; 5 - E, B e N; 22 - Armazenagem de cargas perigosas; 24 - Armazenagem geral;
 2 - A edificação pode ocupar até 20% do recuo lateral, com exceção de alvará que é 1 (um) pavimento, sem no entanto, ocupar os recuos de frente e fundo do terreno;
 3 - Alvará de 7 metros altura taxa de 100m de largura e parte de Linha de Pousar Médio (Linha de Maré);
 4 - Superfície Pavimentada Especial;
 5 - Superfície Pavimentada Especial Pública de Requalificação Urbana - PEPU;
 6 - Recuo regulamentar de 2,00 (dois) metros.

Fonte: Anexo da Portaria PMI/SEDURB nº05, 20 de outubro de 2011, 2019.



IV Mapa da delimitação da região de planejamento IV
Sem escala

PONTOS POSITIVOS

PONTOS NEGATIVOS

Participantes:

ETAPA - 4 Diagnóstico



Rodada 2: Integração do uso e ocupação do solo com meio ambiente

Região IV

ZR1 - ZONA RURURBANA

Zoneamento ZRUP-1 - Zona Residencial Uni e Pluri Familiar

PONTOS POSITIVOS

- ZR1 TEM ÓTIMO RELEVO A URBANIZAÇÃO

PONTOS NEGATIVOS

- O DESENHO DA ZR1 NÃO ESTÁ CONSIDERANDO A POSSIBILIDADE DE O ESTADO/SE CONSTRUIR ESTRADA/ANEL VIÁRIOS A IMORRUI PELO SAMBAQUI.
- DEVERIA SER PERMITIDO (ZRUP-1) ALTURA MAIORES PARA CONSTRUÇÕES (O MIRIM deve ser tratado como Centro histórico)
- Não há lote mínimo (ZR1)
- Baixos potencial construtivo (ZR1)
- Não há incentivo para loteamento (ZR1) e construção de indústrias (ZR1)

ANEXO da Portaria PMI/SEDURB nº 05, de 20 de outubro de 2019

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE IMBITUBA

FICHAS PARTICULARIZADAS DO PLANO REGULADOR E DO USO DO SOLO

REGIÃO DE PLANEJAMENTO IV - OESTE

ZONA DE USO	CONDIÇÕES URBANÍSTICAS				PARÂMETROS REGULADORES				USOS COMPATÍVEIS	DENSIDADE NATURAL (ÁREA PROTETA)
	Índice de Ocupação	Índice de Cobertura	Índice de Altura	Índice de Recuo	Altura Máxima	Recuo Mínimo	Recuo Máximo	Recuo Livre		
ZRUP-1	0,30	0,20	1,00	0,50	6,00	1,00	2,00	3,00	Residencial, Comércio, Indústria, Serviços, etc.	0,20

Fonte: Anexo da Portaria PMI/SEDURB nº 05, de 20 de outubro de 2019



IV Mapa da delimitação da região de planejamento IV Sem escala

Participantes: *[Handwritten signatures]*

ZONA RURBANA - ZRI

- A ZRI é muito ampla e desproporcional à sua importância econômica e de planejamento para o município.
 - A sua revisão é necessária para obrigar principalmente indústrias para melhor contribuir no planejamento da distribuição dos pontos e outras atividades (Turismo, feiras, comércio e serviços) no município.
 - DEVERIA SER PERMITIDA A ALTA MAIORES PARA CONDIÇÕES...
 - (ZRI) mínimo...
 - (ZRI)...
 - (ZRI)

ZRI TEM OBRIGADO O MUNICÍPIO A...
 ZRI TEM OBRIGADO O MUNICÍPIO A...

- A ZRI é muito ampla e desproporcional à sua importância econômica e de planejamento para o município.

- A sua revisão é necessária para obrigar principalmente indústrias para melhor contribuir no planejamento da distribuição dos pontos e outras atividades (Turismo, feiras, comércio e serviços) no município.



ZRI □

Região IV Zoneamento ZPA-1 - Zona de Proteção Ambiental (morros)

PONTOS POSITIVOS

PONTOS NEGATIVOS

o tomar ZPA

ANEXO da Portaria PMI/SEDURB nº 05, de 20 de outubro de 2011
 PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE IMBITUBA
 FICHAS PARTICULARIZADAS DO PLANO REGULADOR E DO USO DO SOLO

REGIÃO DE PLANEJAMENTO IV - OESTE

MÁX. USOS	Área máxima de Lote (m²) ou Lote (m)	CONDICIONANTES URBANÍSTICAS		FATORIOS DE ESPECIFICAÇÕES		RECURSOS (m)				USOS COMPATIVOS	SOLO NATURAL ABSORVENTE	
		Área máxima de Lote (m²) ou Lote (m)	Área de quarteirão	Área máxima (m)	Área máxima (m)	Fronte	Paralela	Lateral	Diagonal			

REFERÊNCIAS

DETERMINAÇÃO DE...

1 - Avenida 8 - Comércio estabelecimento; 11 - Comércio e habitação; 18 - Comércio de bens de cultura e lazer com recreação de lazer; 20 - Casas de repouso

2 - A utilização pode variar até 20% de acordo com a legislação de urbanismo, desde que não haja prejuízo ao meio ambiente e ao patrimônio histórico e cultural.

3 - Altura de 7 metros máx. base de 120m de largura e 100% de Lote ou Parcela Média (70m de largura)

4 - Suelo e Projeto Especial

5 - Suelo e Projeto Especial Público de Habitação - PCHS

6 - Suelo habitacional de 2ª geração

le: Anexo da Portaria PMI/SEDURB nº05, 20 de outubro de 2011, 2019.



IV Mapa da delimitação da região de planejamento IV Sem escala

Participantes:

** ZPA1 conforme legislação e legislação*

ETAPA - 4 Diagnóstico



Rodada 2 - Integração do uso e ocupação do solo com meio ambiente

Região IV Zoneamento ZRUP-7 - Zona Residencial Uni e Pluri Familiar

PONTOS POSITIVOS

PONTOS NEGATIVOS

2. Habitação coletiva

ANEXO da Portaria PMI/SEDURB nº 05, de 20 de outubro de 2011													
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE IMBITUBA													
FICHAS PARTICULARIZADAS DO PLANO REGULADOR E DO USO DO SOLO													
REGIÃO DE PLANEJAMENTO IV - OESTE													
Bairros: Mirim, Nova Brasília, Campeste, Morro do Mar e Sambaqui													
ZONAS DE USO	CONDIÇÕES DE URBANIZAÇÃO			PADRÕES DE EDIFICAÇÕES				USOS COMPATIVOS		SOLUÇÕES NATURAIS ADORVENTES			
	Área mínima de lote (m²)	Índice de ocupação (%)	Índice de aproveitamento (%)	Altura máxima (m)	Frente (m)	Fundo (m)	Lateral (m)	Retalho (m)	1		2		
ZRUP-7	2.000,00	30,00	20,00	0,12	0,15	0,10	10,00	20% até 100m	0,30	0,30	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	0,30	0,30

Fonte: Anexo da Portaria PMI/SEDURB nº05, 20 de outubro de 2011, 2019.



IV Mapa da delimitação da região de planejamento IV Sem escala

Participantes:
 Maria de Lourdes (mama)
 Juarez de Moura

ETAPA - 4 Diagnóstico



Rodada 2 - Integração do uso e ocupação do solo com meio ambiente

Região IV Zoneamento ZPA-3 - Zona de Proteção Ambiental (Costas de lagoas e banhados)

PONTOS POSITIVOS

28 - Rancho de pesca comunitário

22 e 23 - OK

PONTOS NEGATIVOS

28 - Não está sendo cumprido o rancho de pesca comunitário
 24 - Sanitários → o esgoto vai p/a lagoa MIRIAM.

ANEXO da Portaria PMU/SEDURB nº 05, de 20 de outubro de 2011													
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE IMBITUBA													
FICHAS PARTICULARIZADAS DO PLANO REGULADOR E DO USO DO SOLO													
REGIÃO DE PLANEJAMENTO Nº: 04/II		Bairro: Mirim, Nova Brasília, Laranjeira, Morro do Mirim e Sombinha											
ZONAS DE USO	ÁREA MÍNIMA DE LOTE (M ²)	CONDICIONANTES PREVALENTES		COEFICIENTE DE OCUPAÇÃO DO TERRENO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO TOTAL	ÁREA MÁXIMA (M ²)	RECURSOS (M)				USO COMPATÍVEL	SOLO NATURAL ADEQUADO	
		Área mínima	Área máxima				Área mínima	Área máxima	Área mínima	Área máxima			Área mínima

Fonte: Anexo da Portaria PMU/SEDURB nº 05, de 20 de outubro de 2011, 2019



IV Mapa da delimitação da região de planejamento IV Sem escala

Participantes:
 Regina de Paula (PMU/SEDURB)
 Alexandre (PMU/SEDURB)