



# Plano Diretor Pato Branco



URB  
TEC™

## **Segunda Audiência Pública**

3ª Fase: Objetivos, Diretrizes e  
Propostas  
**28/02/2023**

# LEITURA DO REGULAMENTO

## REGULAMENTO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA PARA A REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PATO BRANCO

### SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º.** A realização das Audiências Públicas, em cumprimento à exigência da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e da Lei Municipal nº 28, de 27 de junho de 2008, que instituiu o Plano Diretor de Pato Branco, tem como objetivo geral informar, colher subsídios e debater o conteúdo referente ao andamento dos trabalhos previstos pela Revisão do Plano Diretor de Pato Branco.

**Art. 2º.** As Audiências Públicas acontecerão em dias da semana, preferencialmente, no período noturno, em local de fácil acesso.

## SEÇÃO II - DA REALIZAÇÃO E CARÁTER DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

**Art. 3º.** A 2ª Audiência Pública será realizada no dia 28 de fevereiro de 2023, às 19:00 horas, no Auditório do Largo da Liberdade (localizado na R. Araribóia, 1222-1328 – La Salle) e será transmitida ao vivo através do canal oficial da Prefeitura Municipal de Pato Branco no Youtube (<https://www.youtube.com/user/MunicipioPatoBranco>).

**Art. 4º.** Os participantes presenciais da Audiência registrarão, obrigatoriamente, seu nome em lista de presença, a qual ficará disponível durante toda a sessão em local acessível.

## SEÇÃO III - DOS OBJETIVOS ESPECÍFICOS DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

**Art. 5º.** A 2ª Audiência Pública da Revisão do Plano Diretor de Pato Branco tem como objetivos específicos:

- I. apresentar breve introdução acerca do conteúdo do Plano Diretor Municipal, das etapas do processo já realizadas e próximos passos;
- II. submeter à apreciação dos participantes a síntese das propostas para o Plano Diretor de Pato Branco, incluindo as diretrizes de (re)ordenamento territorial, instrumentos urbanísticos e demais soluções para garantir o direito à cidade acessível e sustentável;
- III. receber contribuições e questionamentos da população.

**Art. 6º.** Os conteúdos apresentados pela Equipe de Consultoria deverão estar disponíveis em sítio eletrônico específico com, no mínimo, 15 (quinze) dias corridos de antecedência.

## SEÇÃO IV - DO CRONOGRAMA DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

**Art. 7º.** A 2ª Audiência Pública da Revisão do Plano Diretor de Pato Branco terá o seguinte cronograma:

19:00 – 19:15	Inscrição no evento
19:15 – 19:20	Abertura da Audiência
19:20 – 19:30	Leitura do regulamento
19:30 – 20:10	Apresentação da Equipe de Consultoria
20:10 – 20:30	Contribuições e questionamentos
20:30 – 20:40	Encerramento da Audiência

## SEÇÃO V - DA CONDUÇÃO DOS TRABALHOS E PARTICIPAÇÃO NA AUDIÊNCIA

**Art. 8º.** A 2ª Audiência Pública será presidida pela Prefeitura Municipal de Pato Branco, a qual a declarará aberta e encerrada.

**Art. 9º.** Ao término da apresentação, será iniciada a fase de questionamentos conforme preenchimento das fichas de contribuição.

§ 1º A leitura da pergunta somente será efetuada mediante a constatação da presença do solicitante.

§ 2º Deverá ser informado no início da leitura da pergunta a quem a mesma se destina.

§ 3º Após a leitura da pergunta, o participante terá até 2 (dois) minutos para complementar a sua dúvida ou sugestão antes de ser respondido.

§ 4º Os questionamentos dos internautas deverão ser enviados pelo *chat* do *Youtube* e/ou pelo e-mail oficial do plano ([planodiretor1@patobranco.pr.gov.br](mailto:planodiretor1@patobranco.pr.gov.br)) e serão respondidos na ata deste evento.

**Art. 10.** As perguntas e considerações deverão ser feitas por escrito nas fichas de contribuição, com clareza e objetividade, onde os participantes registrarão o nome e o contato.

**Parágrafo único.** Membros da equipe organizadora estarão à disposição na plenária para auxiliar quaisquer participantes na formulação de perguntas.

**Art. 11.** O tempo definido para a leitura das perguntas e respostas será de até 20 (vinte) minutos, cabendo à coordenação, caso necessário, prorrogá-lo por mais 10 (dez) minutos.

**Parágrafo único.** Finalizado o tempo previsto, os questionamentos restantes serão respondidos na ata do evento, a ser publicado no site da Prefeitura Municipal de Pato Branco, na parte dedicada ao Plano Diretor, para conhecimento público.

## SEÇÃO VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 12.** A Equipe de Consultoria lavrará a ata da respectiva Audiência Pública e a encaminhará à Coordenação desta Revisão do Plano Diretor em até 5 (cinco) dias úteis, permanecendo uma cópia da mesma à disposição dos interessados por meio de sítio eletrônico.

## PRESENCIAL

As perguntas, sugestões e contribuições devem ser feitas por escrito, através das **fichas de contribuição**.



Revisão do Plano Diretor Municipal de Pato Branco



Nome: \_\_\_\_\_ Tel.: \_\_\_\_\_  
Instituição: \_\_\_\_\_ E-mail: \_\_\_\_\_  
Bairro: \_\_\_\_\_

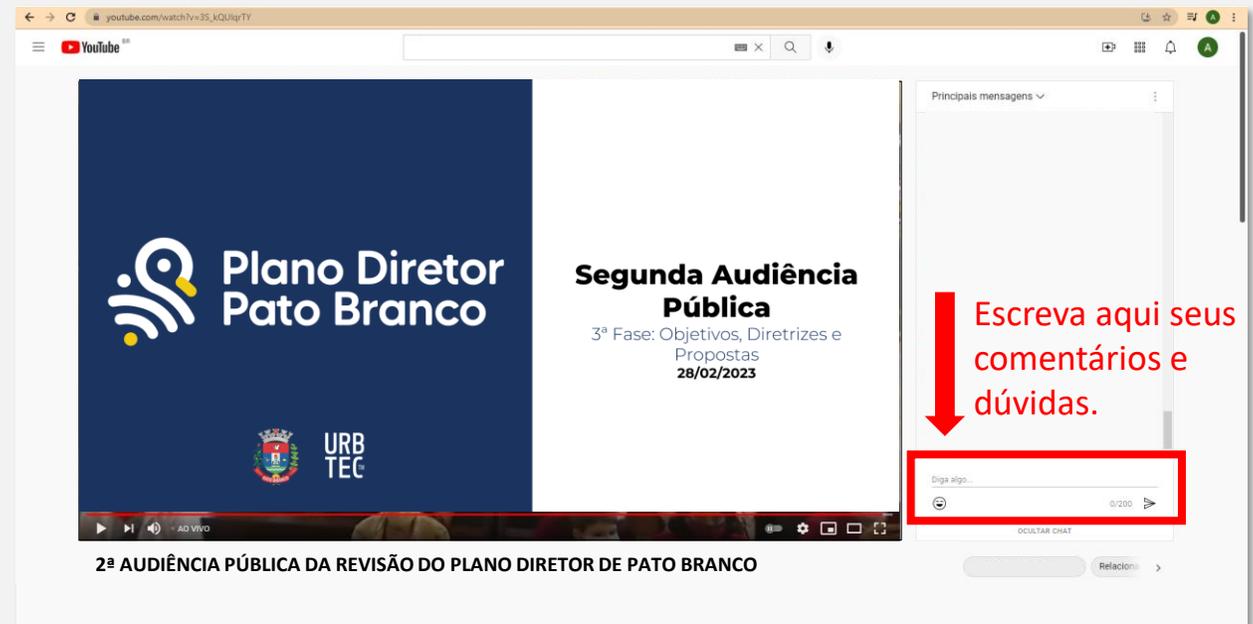
Dúvida  Sugestão

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## TRANSMISSÃO ONLINE

As perguntas, sugestões e contribuições devem ser feitas através do **chat do Youtube**. Estas serão respondidas na ata do evento, a qual será publicada no site.



youtube.com/watch?v=3S\_XQIlgTY





**Segunda Audiência Pública**  
3ª Fase: Objetivos, Diretrizes e Propostas  
28/02/2023



2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE PATO BRANCO

Principais mensagens

Escreva aqui seus comentários e dúvidas.

Diga algo... 0/200

OCULTAR CHAT

Relacionado >

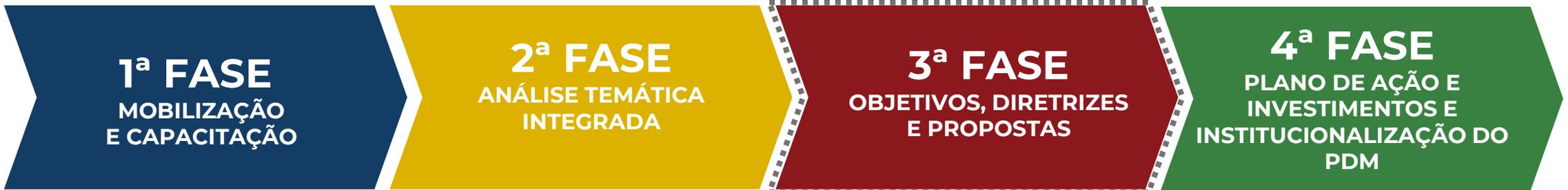
# PROCESSO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR

P1 – Plano de Trabalho e Mobilização ✓  
R1 – Relatório de Atividades 01 ✓

P2 – Análise Temática Integrada (Partes 1, 2 e 3) ✓  
R2 – Relatório de Atividades 02 ✓

P3 – Objetivos, Diretrizes e Propostas para Uma Cidade Acessível e Sustentável ✓  
R3 – Relatório de Atividades 03

P4 – Plano de Ação e Investimentos (PAI)  
P4 – Minutas de Lei  
R4 – Relatório de Atividades 04



Reunião Técnica Inicial ✓

**1ª Audiência Pública** ✓

**Oficina Comunitária** ✓

3ª Audiência Pública

Reunião Técnica Preparatória ✓

Reunião Técnica Capacitação ✓

**2ª Audiência Pública**

Conferência Revisão PDM

Oficina de Leitura Técnica 01 ✓

Oficina de Leitura Técnica 02 ✓

Reunião Técnica de Capacitação ✓

Reunião Técnica de Capacitação

Oficina de Leitura Técnica 03 ✓

Oficina de Leitura Técnica 04

Reunião Técnica de Consolidação

Reunião Técnica de Coordenação e Capacitação

## 1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA



**25/10**

Apresentação da síntese da Análise Temática Integrada:

<https://www.youtube.com/watch?v=dZTHZbP5zpE>

## REUNIÃO TÉCNICA DE CAPACITAÇÃO + OFICINA TÉCNICA 03



**26/10**

Realização de dinâmica em grupo, com os técnicos municipais.

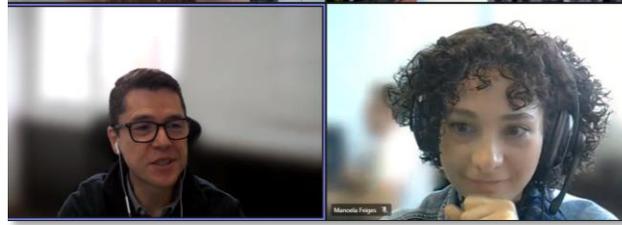
## OFICINA COMUNITÁRIA



**21/11**

Realização de dinâmica em grupo, com a população.

## REUNIÕES COMPLEMENTARES



SETOR IMOBILIÁRIO (21/11)

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO  
(OUT-DEZ/2022 E JAN/2023)

# DIRETRIZES E PROPOSTAS

## Organização espacial das dinâmicas que incidem no território





Respostas ao diagnóstico



Cumprimento das legislações superiores e normativas



Respeito aos estudos técnicos e às boas práticas nacionais e internacionais



Intenções da Administração Pública e da População

# SUSTENTABILIDADE



Fonte: adaptado de Polarstren.

## Metodologia adotada

Objetivos estabelecidos pela **Agenda 2030** aplicáveis à revisão do PDM de Pato Branco

**OBJETIVOS**

**DIRETRIZES**

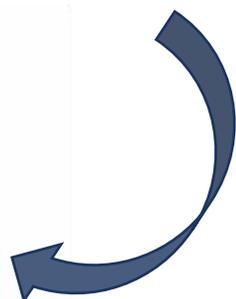
**Princípios gerais** que pautam o planejamento e a gestão urbana. Constituem um conjunto de orientações amplas para atingir os **ODS**, de **caráter condutor**.

**PROPOSTAS**

**Orientam o desenvolvimento municipal**. Possuem caráter **direcionado**, visando o **alcance das diretrizes**.

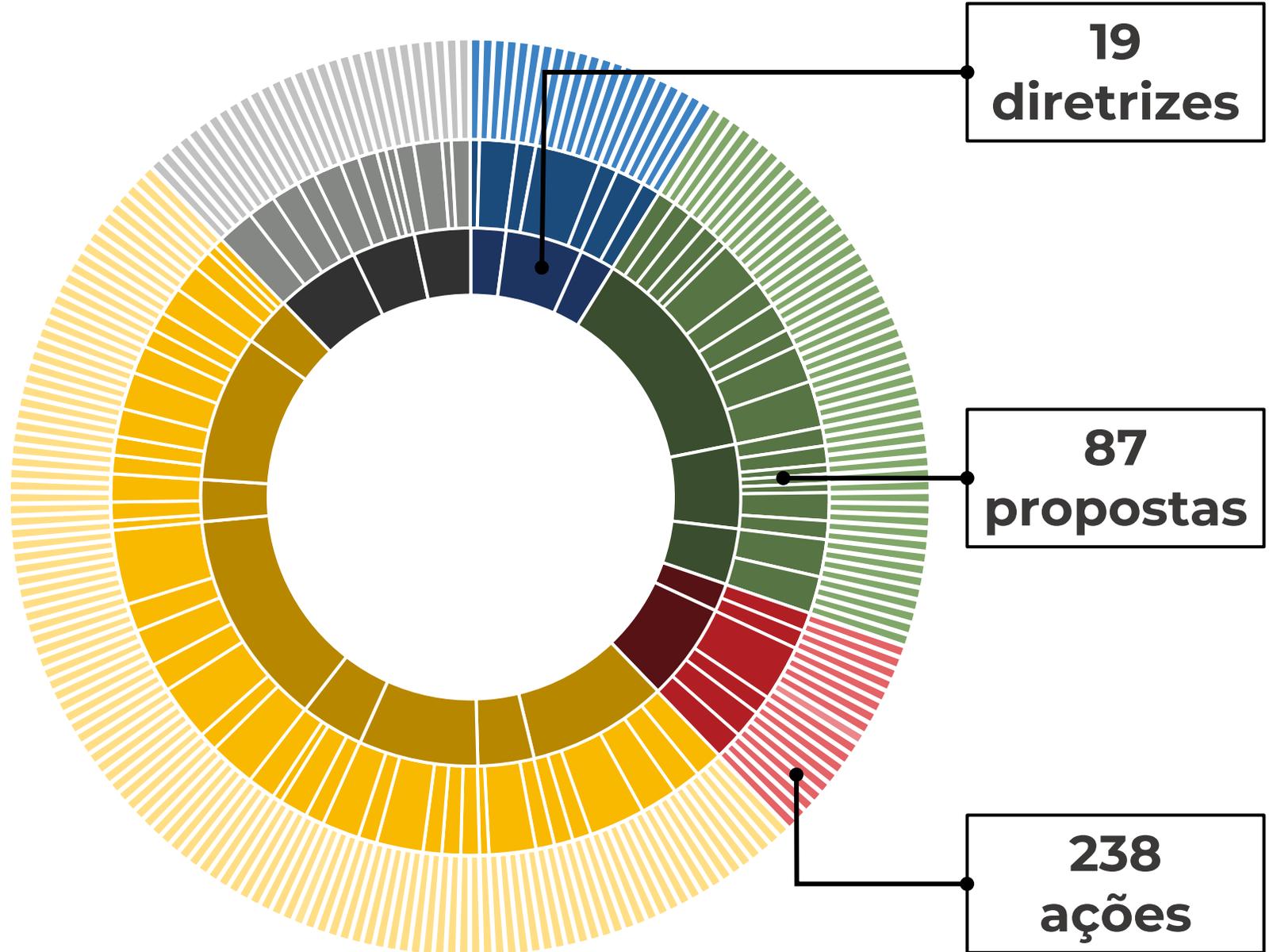
**AÇÕES**

**Atividades específicas** que viabilizam as propostas, **apresentando os meios** para sua execução.



## EIXOS

-  Socioeconômico
-  Meio Ambiente
-  Socioespacial
-  Infraestrutura e Serviços Públicos
-  Institucional



19  
diretrizes

87  
propostas

238  
ações

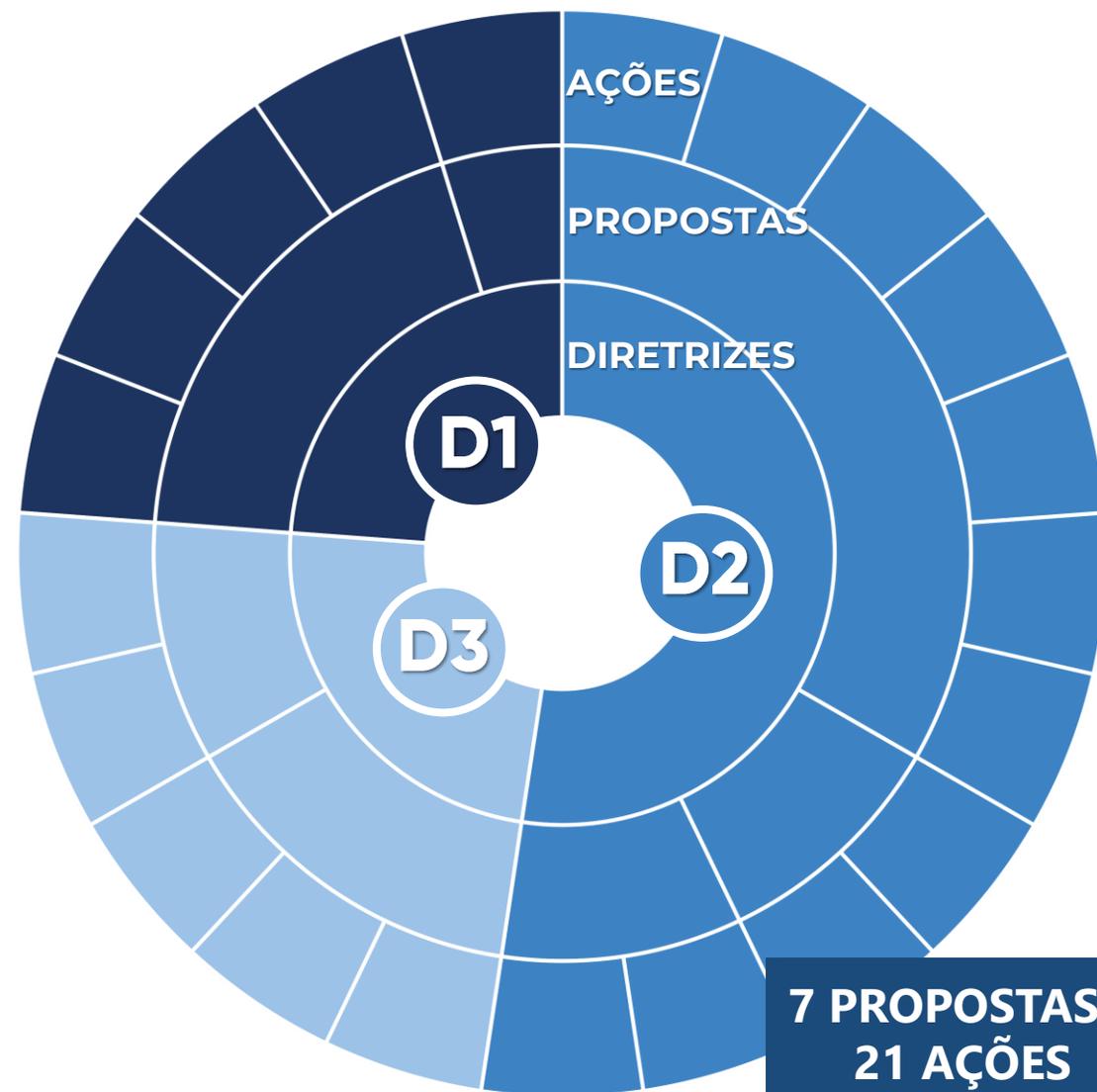


## SOCIOECONÔMICO

**DIRETRIZ 01:** Ampliação de centralidade urbana e de articulação regional.

**DIRETRIZ 02:** Inovação e fortalecimento das atividades econômicas locais.

**DIRETRIZ 03:** Qualidade de vida e longevidade para todos os patobranquenses.



**7 PROPOSTAS E  
21 AÇÕES**

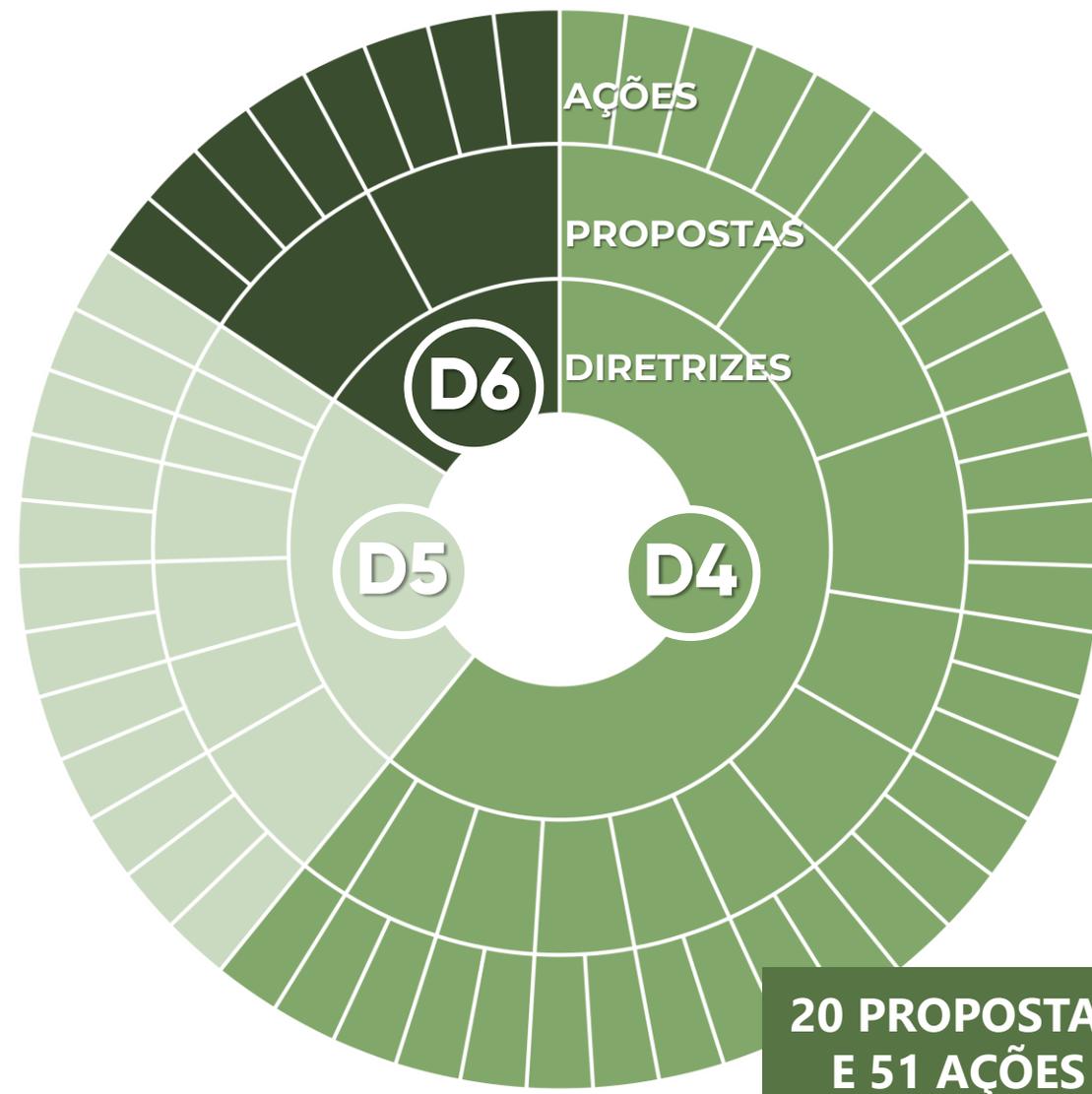


## MEIO AMBIENTE

**DIRETRIZ 04:** Preservação das áreas verdes e dos recursos hídricos.

**DIRETRIZ 05:** Promoção de práticas sustentáveis na área rural.

**DIRETRIZ 06:** Gestão de risco de desastres de forma integrada.





## SOCIOESPACIAL

**DIRETRIZ 07:** Estruturação da ocupação urbana de forma ambientalmente equilibrada e socialmente justa.

**DIRETRIZ 08:** Garantia do direito à moradia de maneira inclusiva e digna.





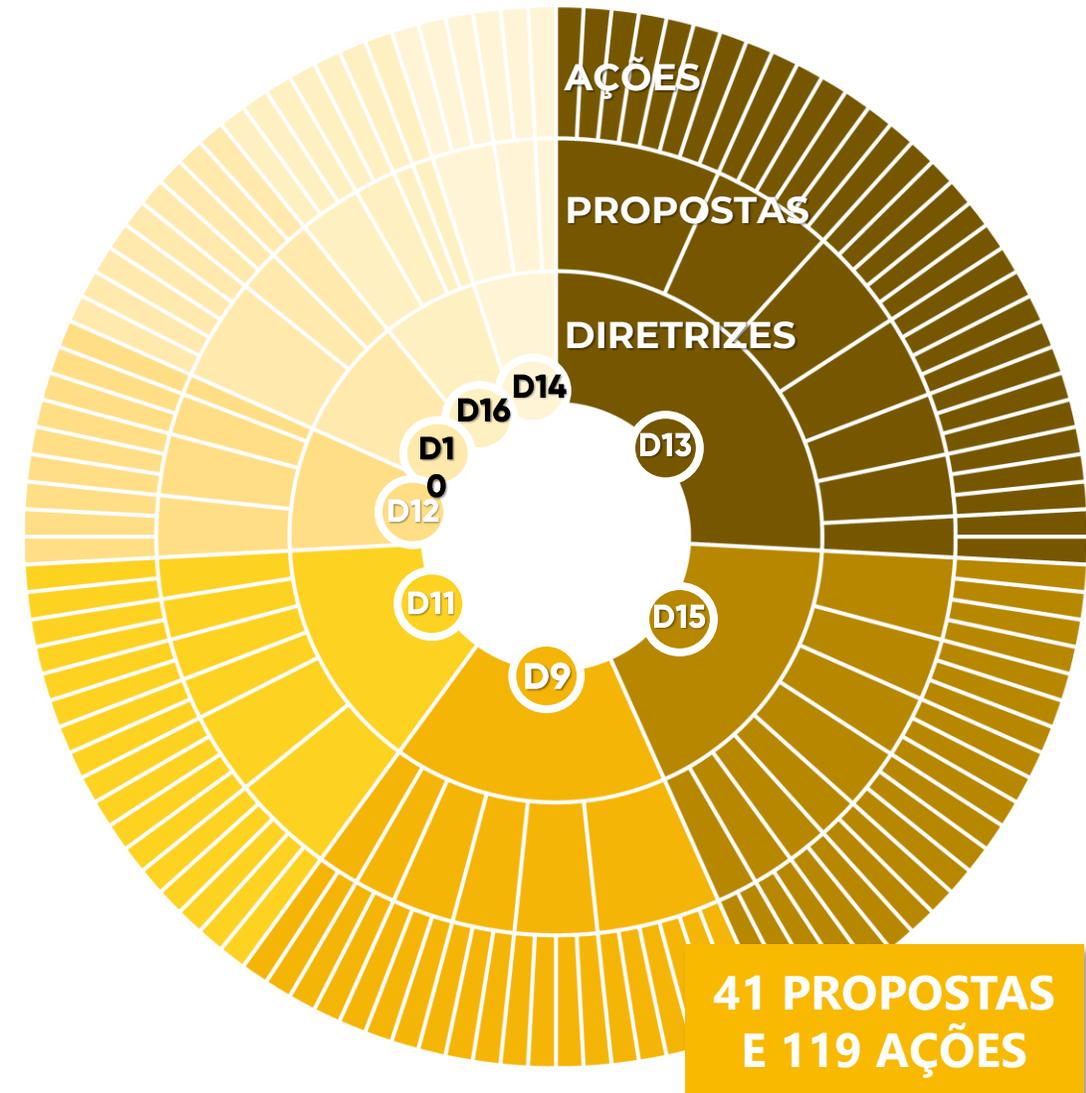
## INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS

**DIRETRIZ 09:** Garantia de acesso a serviços de distribuição de água e coleta de esgoto de qualidade, com controle, gestão e operação adequados dos sistemas de saneamento.

**DIRETRIZ 10:** Manejo das águas pluviais em toda a área municipal, evitando o risco de alagamentos.

**DIRETRIZ 11:** Promoção da gestão sustentável dos resíduos sólidos e cemitérios de forma adequada, visando a garantia da vida útil das infraestruturas.

**DIRETRIZ 12:** Asseguramento do acesso às infraestruturas de energia, iluminação e telecomunicações.





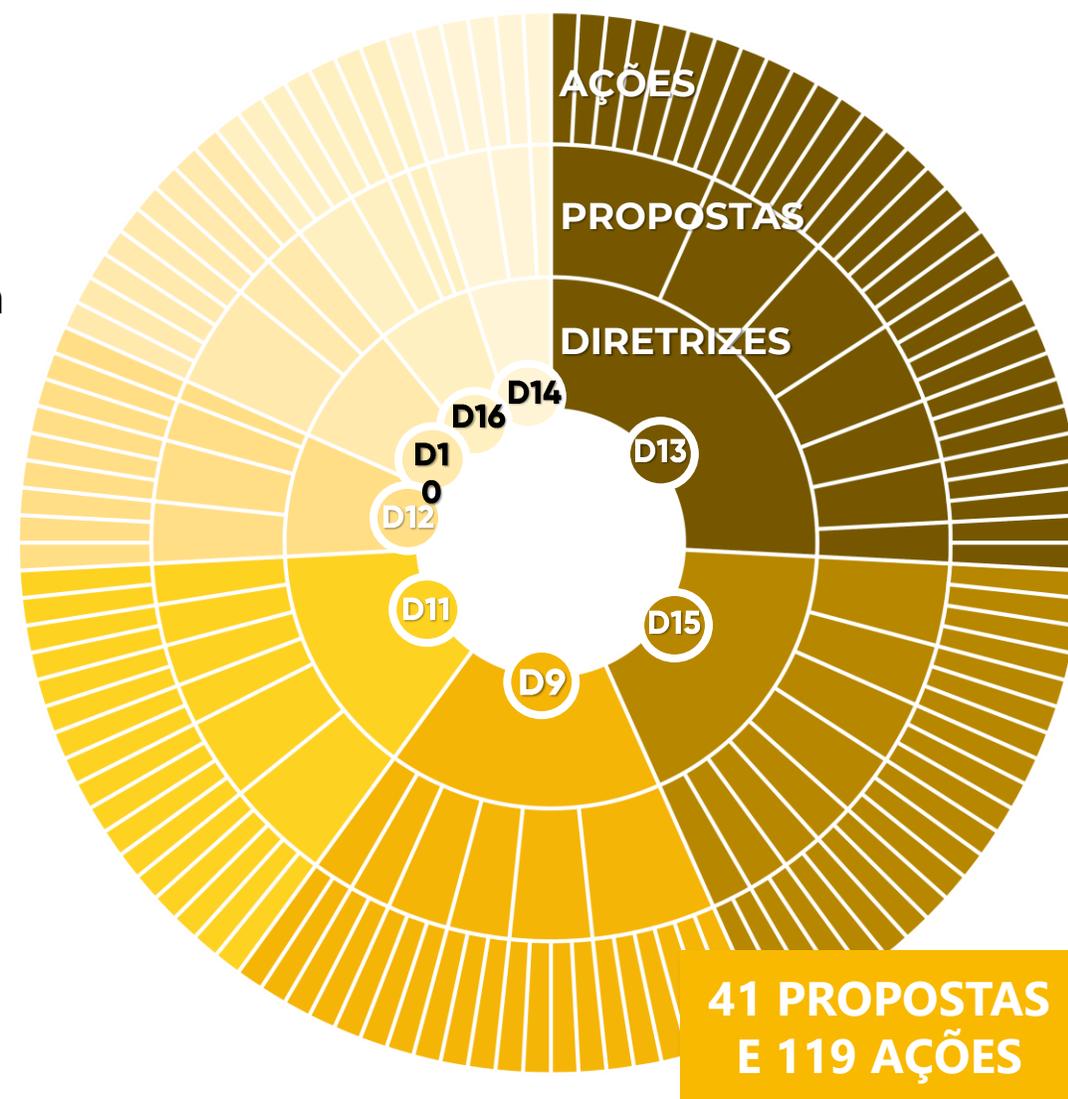
## INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS

**DIRETRIZ 13:** Promoção do acesso à educação, saúde, assistência social, cultura, segurança, esporte e lazer, com gestão e planejamento das políticas setoriais e oferta de equipamentos urbanos acessíveis e de qualidade.

**DIRETRIZ 14:** Garantia das conexões intermunicipais e regionais.

**DIRETRIZ 15:** Consolidação do sistema viário de maneira planejada e conectada e garantia da multimodalidade da mobilidade.

**DIRETRIZ 16:** Asseguramento da qualidade do sistema de transporte público.



41 PROPOSTAS  
E 119 AÇÕES

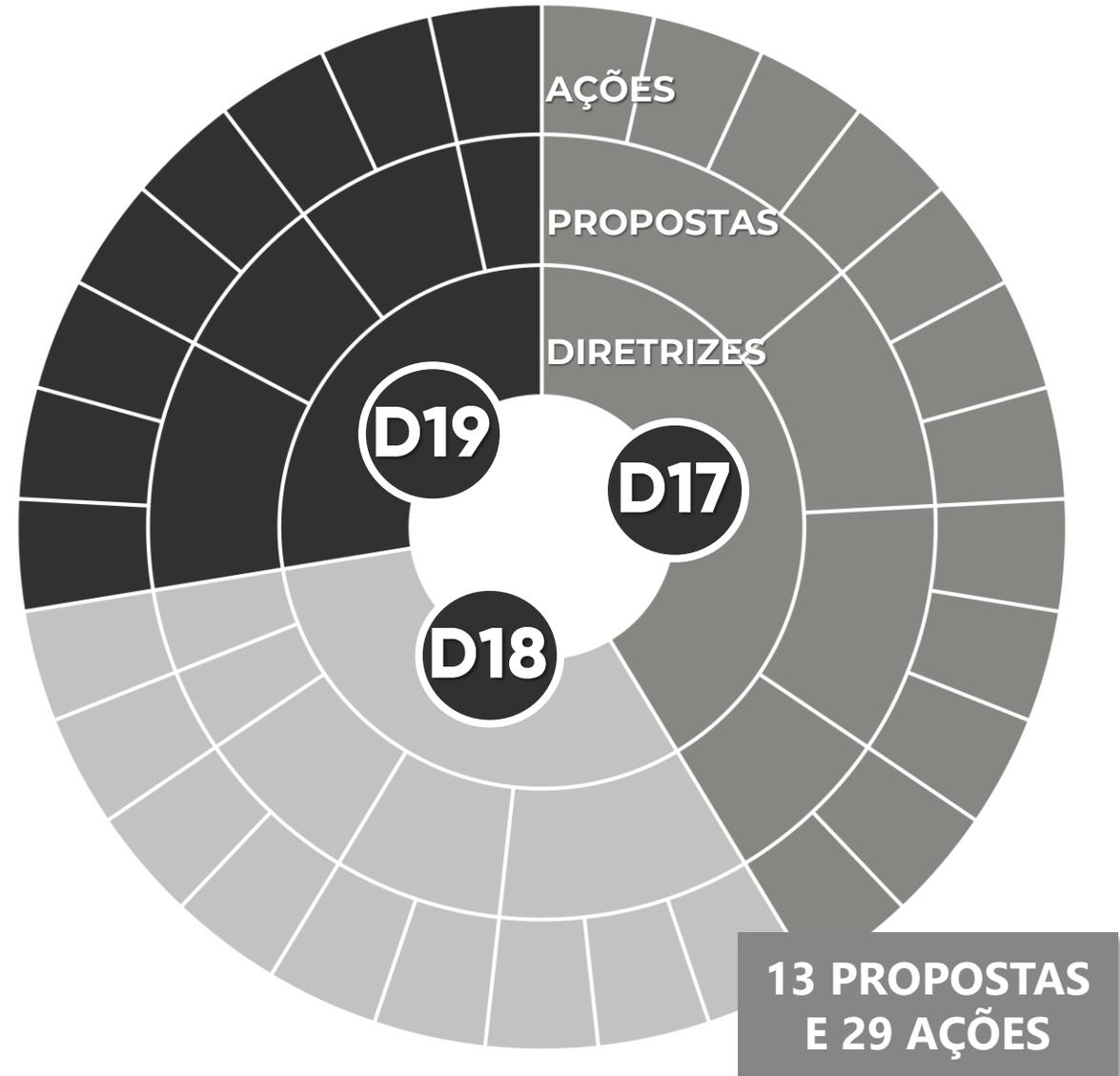


## INSTITUCIONAL

**DIRETRIZ 17:** Gestão territorial intensiva em dados, promovendo a democratização e facilitação ao acesso à informação.

**DIRETRIZ 18:** Fortalecimento do sistema de gestão participativa do território, visando a inclusão democrática e a eficiência administrativa.

**DIRETRIZ 19:** Fortalecimento dos instrumentos públicos de controle e fiscalização do território.



13 PROPOSTAS  
E 29 AÇÕES

# (RE)ORDENAMIENTO TERRITORIAL



# Resgate do diagnóstico territorial

## Susceptibilidade à erosão do solo

 **Áreas aptas**

Não erosivas

 **Áreas inaptas**

Áreas erosivas devido:

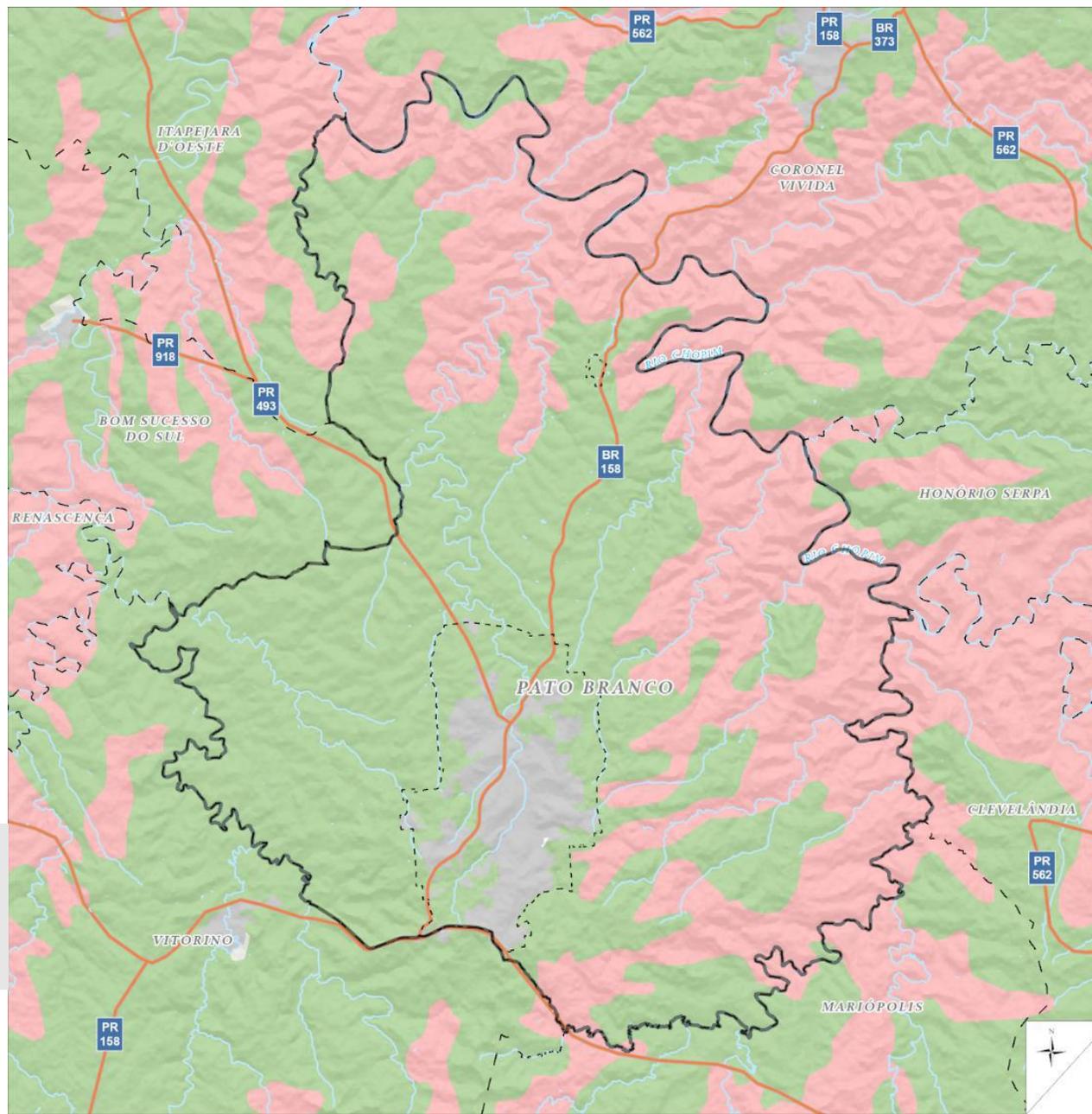
Declividade acentuada



Solo frágil (raso)

Fontes:

- IAT (2017);
- EMPRAPA (2018)



### CONVENÇÕES:

-  Limites Municipais
-  Limite do Perímetro Urbano
-  Rodovias
-  Hidrografia
-  Massas d'Água
-  Mancha Urbana

### Aptidão do solo quanto à susceptibilidade ao processo erosivo<sup>1</sup>

-  Apto
-  Inapto

ELABORAÇÃO: URBTEC™  
CONTRATANTE: PREF. MUNICIPAL DE PATO BRANCO  
SISTEMA DE COORDENADAS: PROJETADAS  
PROJEÇÃO: UTM - UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR - DATUM HORIZONTAL SIRGAS2000 | F22S  
FONTES: URBTEC [2022] | IAT [2017]<sup>1</sup>  
IBGE [2010,2020] | ANA [2020]  
ESCALA: 1:300.000  
ESCALA GRÁFICA:



# Aptidão do Solo

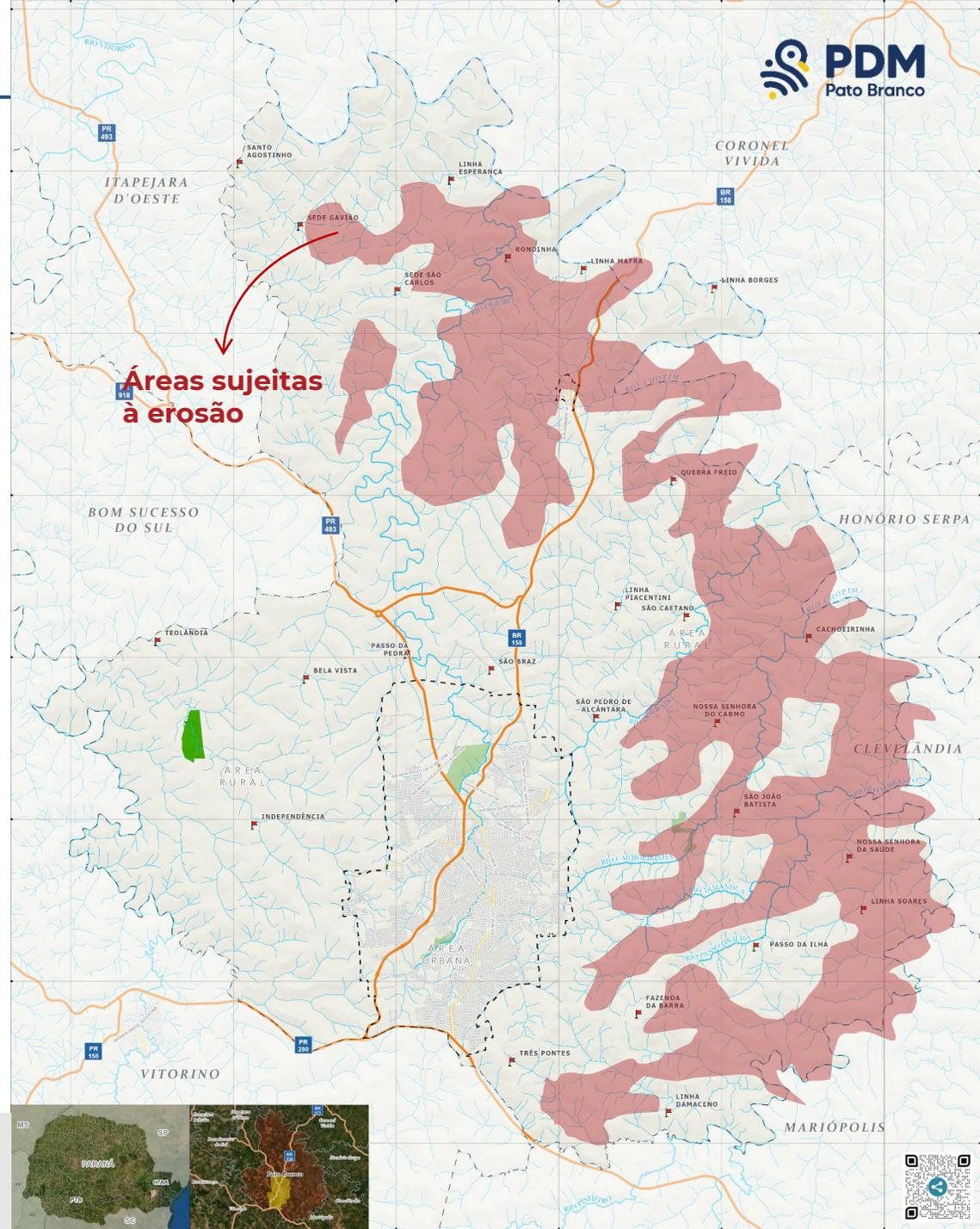
Altas declividades

Limitações à ocupação devido à instabilidade do solo e problemas de escoamento das águas

Áreas sujeitas à erosão

Constitui área de fragilidade ambiental, com risco de deslizamentos

Fonte:  
• IAT (2017)



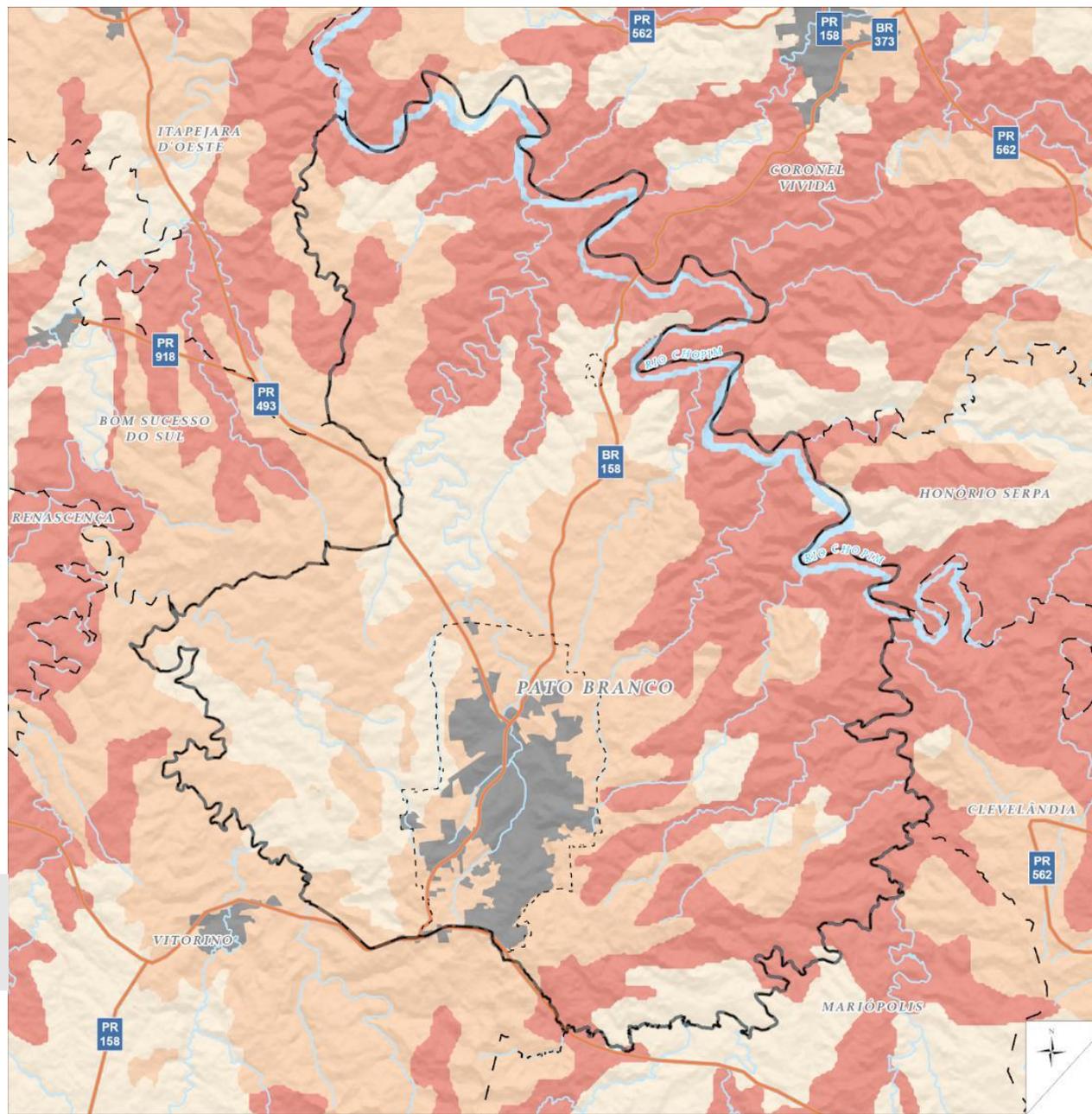
## Nível de degradação do solo

-  Degradação FORTE
-  Degradação MÉDIA
-  Degradação FRACA

**Processos erosivos são acelerados pelas ações antrópicas (como a urbanização)**

Fonte:

- IAT (2007)



### CONVENÇÕES:

-  Limites Municipais
-  Limite do Perímetro Urbano
-  Rodovias
-  Hidrografia
-  Massas d'Água
- Degradação do Solo<sup>1</sup>**
-  Área Urbana
-  Degradação Forte
-  Degradação Média
-  Degradação Fraca

ELABORAÇÃO: URBTEC™  
CONTRATANTE: PREF. MUNICIPAL DE PATO BRANCO  
SISTEMA DE COORDENADAS: PROJETADAS  
PROJEÇÃO: UTM - UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR - DATUM HORIZONTAL SIRGAS2000 | F225  
FONTES: URBTEC [2022] | IAT [2007]<sup>1</sup>  
IBGE [2010,2020] | ANA [2020]  
ESCALA: 1:300.000  
ESCALA GRÁFICA:

0 2,5 5 10 km

# Áreas aptas, aptas com restrição e inaptas

## PARA USO ANTRÓPICO

### **ÁREAS INAPTAS**

Leis Federal e Estadual

- Declividade
  - 0 - 3%
  - >30%
- Áreas de Preservação Permanente
  - Entorno de rios e nascentes
  - Topo de morros
- Faixas de domínio de rodovias e de linhas de alta tensão
- Áreas sujeitas à erosão
- Unidades de Conservação

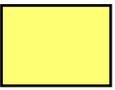
### **ÁREAS APTAS COM RESTRIÇÃO**

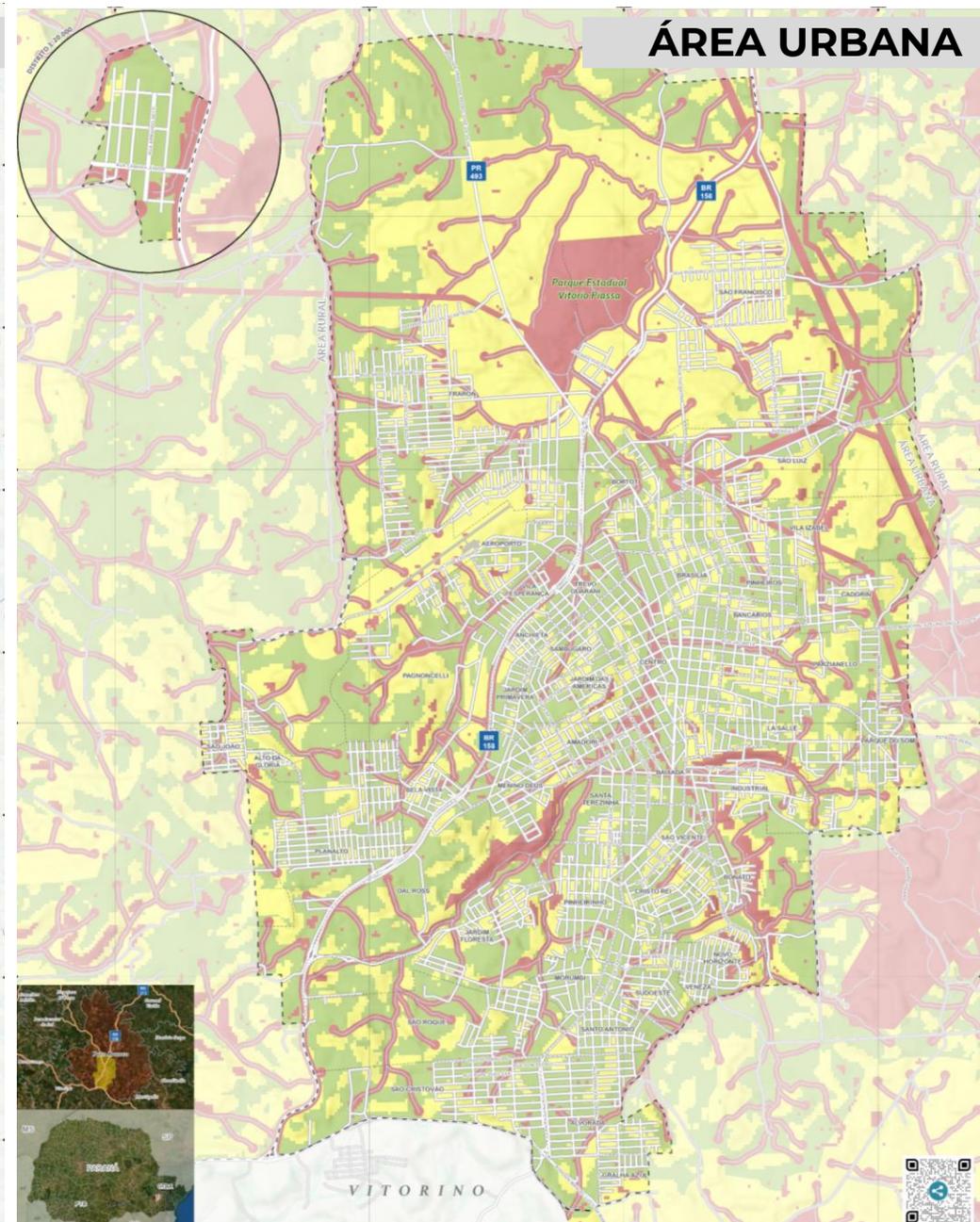
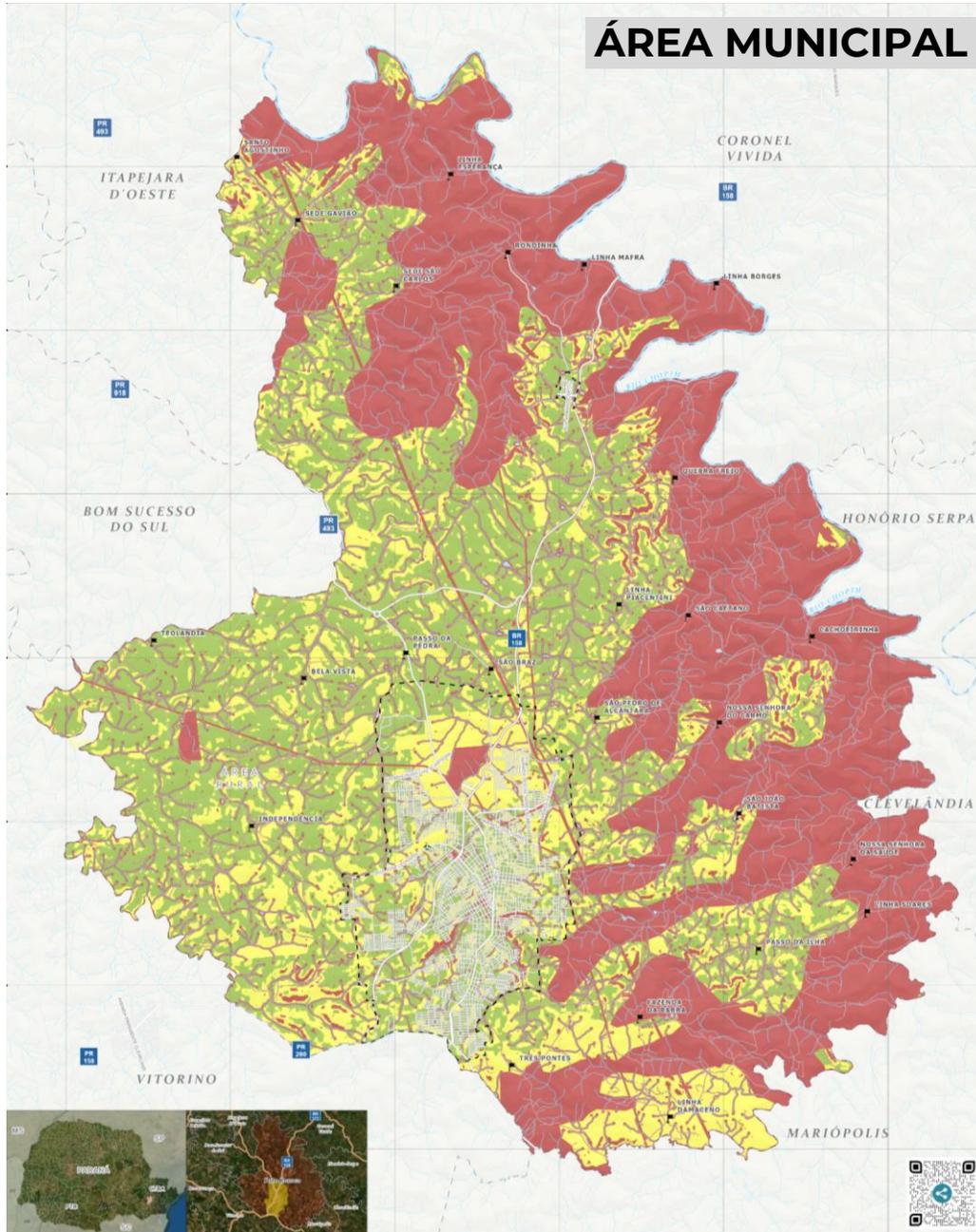
- Declividade
  - 15 - 30%
- Áreas de mananciais superficiais
- Zona de Amortecimento do Parque Estadual Vitório Piassa
- Área da Zona de Proteção do Aeródromo

### **ÁREAS APTAS**

- Áreas restantes

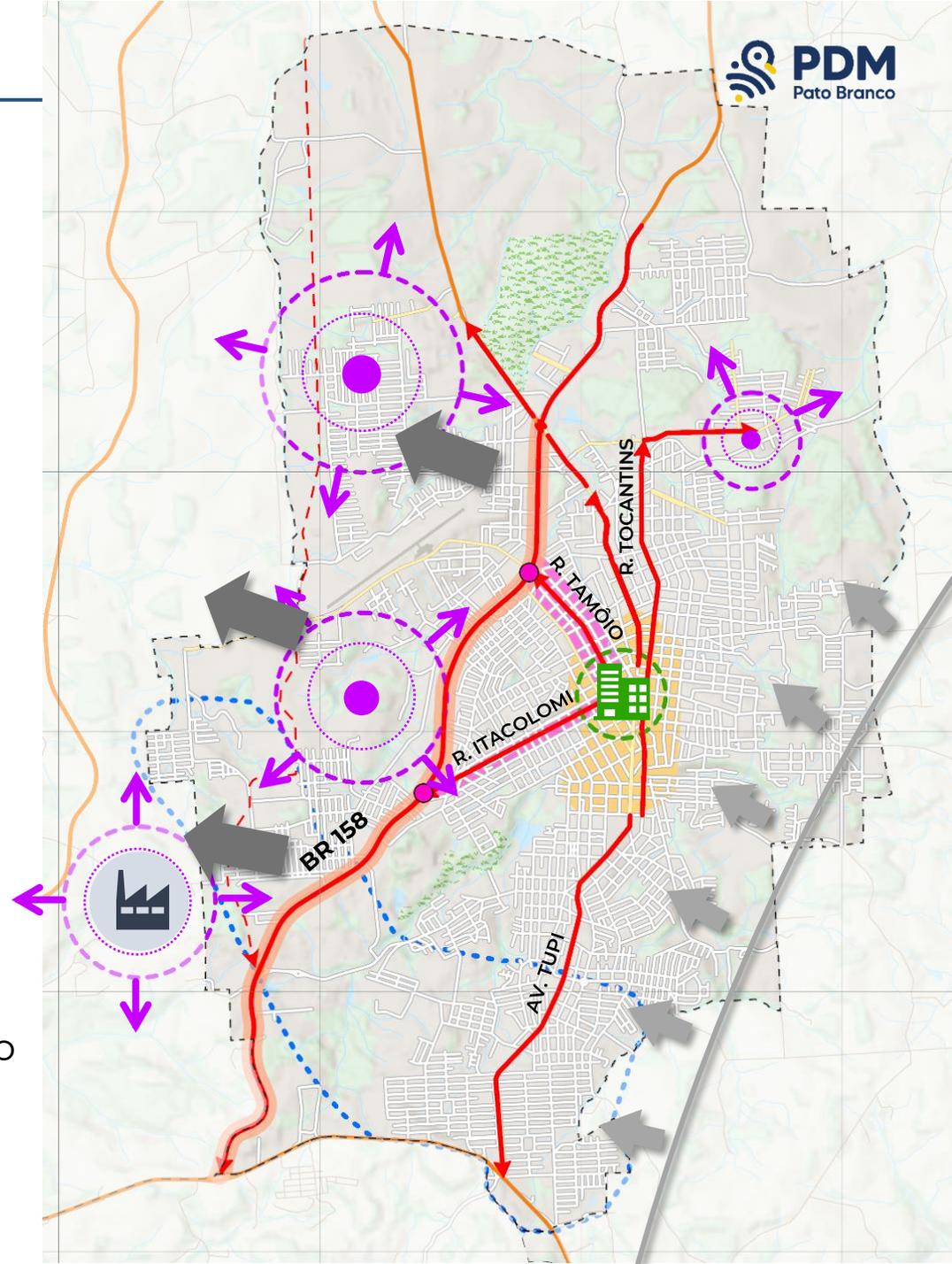
# Aptidão do solo

-  Áreas aptas
-  Áreas aptas com restrição
-  Áreas inaptas



# Síntese do diagnóstico

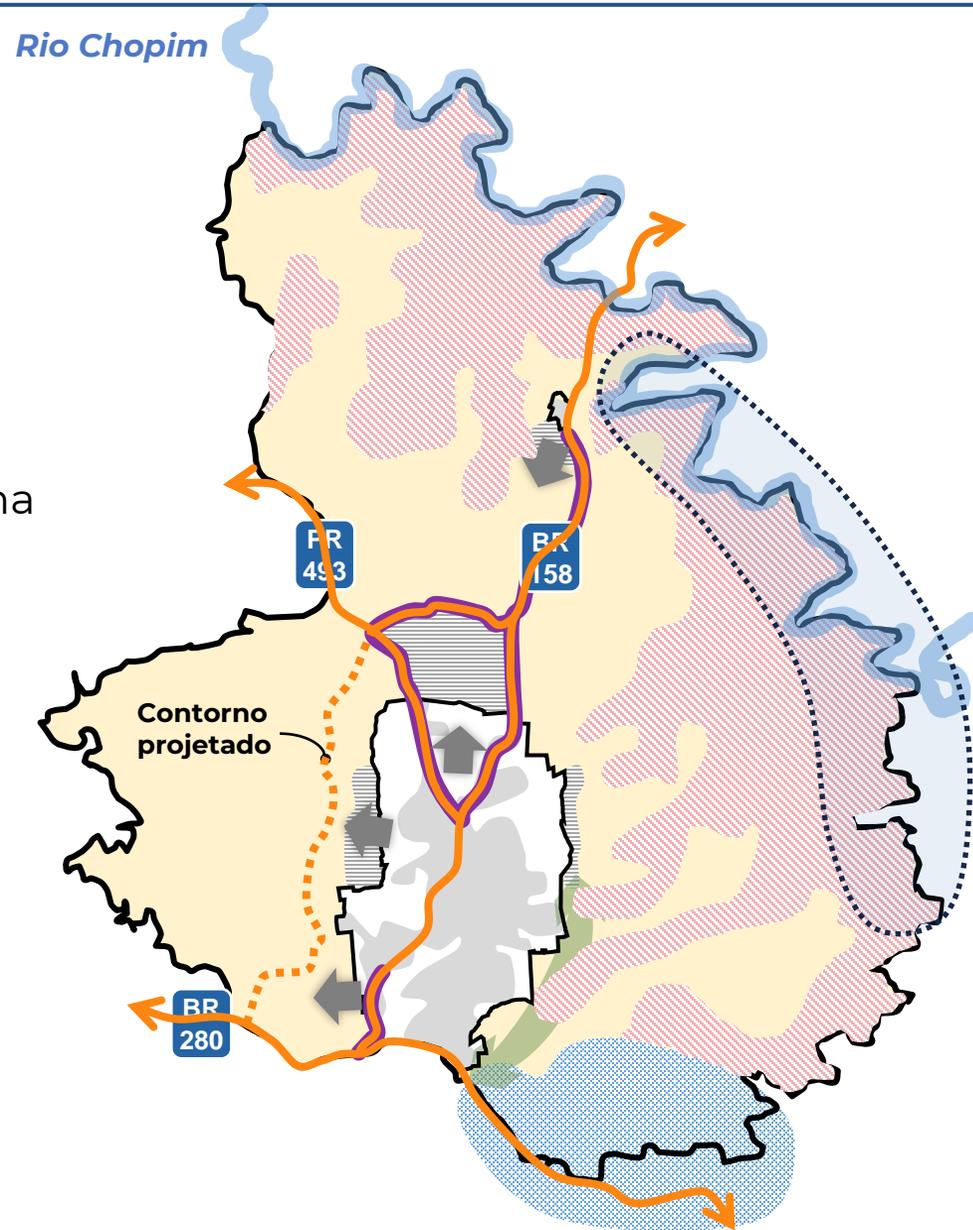
- Eixos de estruturação
- Conexão com a BR 158
- Via perimetral de estruturação oeste (diretriz)
- Eixo de estruturação e qualificação
- Centralidade consolidada
- Área de alta densidade
- Novo distrito industrial
- Área de estruturação e qualificação
- Novas Centralidades
- Tendências a consolidar e incentivar
- Pontos Nodais
- Necessidade de contenção





# Macrozoneamento municipal proposto

-  Fortalecimento da dinâmica rural
-  Controle e fiscalização prioritária
-  Proteção do manancial
-  Fortalecimento e consolidação da mancha urbana
-  Contenção da expansão urbana
-  Estímulo ao desenvolvimento urbano
-  Fortalecimento industrial
-  Resguardo de áreas para expansão futura
-  Fiscalização e incentivo ao uso turístico

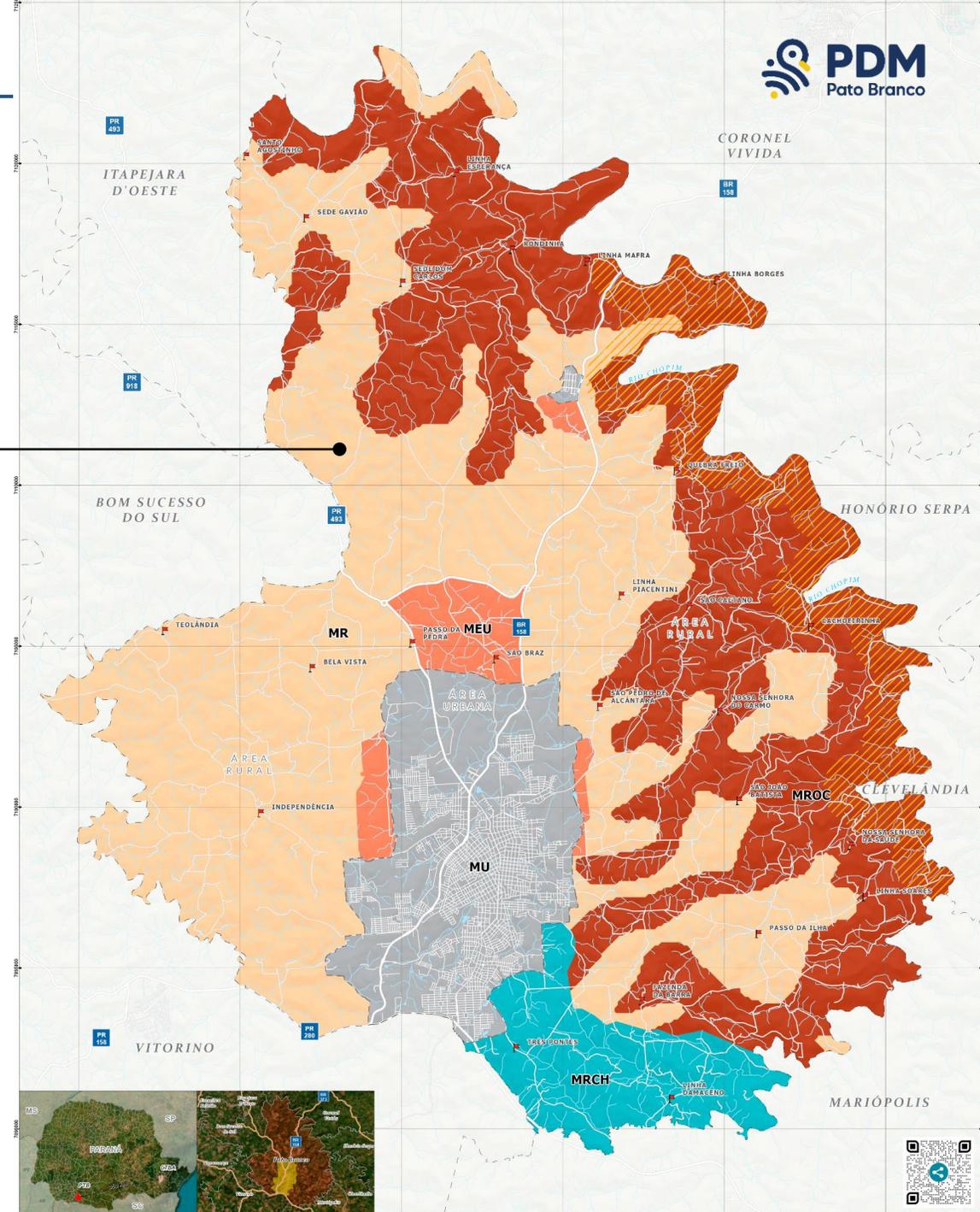


# Macrozoneamento municipal proposto

## MR - Macrozona Rural

### OBJETIVOS

- Incentivo ao desenvolvimento econômico e sustentável das **atividades rurais**;
- Estímulo à produção **agropecuária e à agroindústria**;
- Fiscalização dos usos e manutenção do **módulo mínimo rural**;
- Estímulo à **agricultura familiar**;
- Preservação dos recursos hídricos, florestais e naturais, áreas verdes e de várzeas;
- Salvaguarda da Área de Relevante Interesse Ecológico do Buriti (ARIE Buriti).

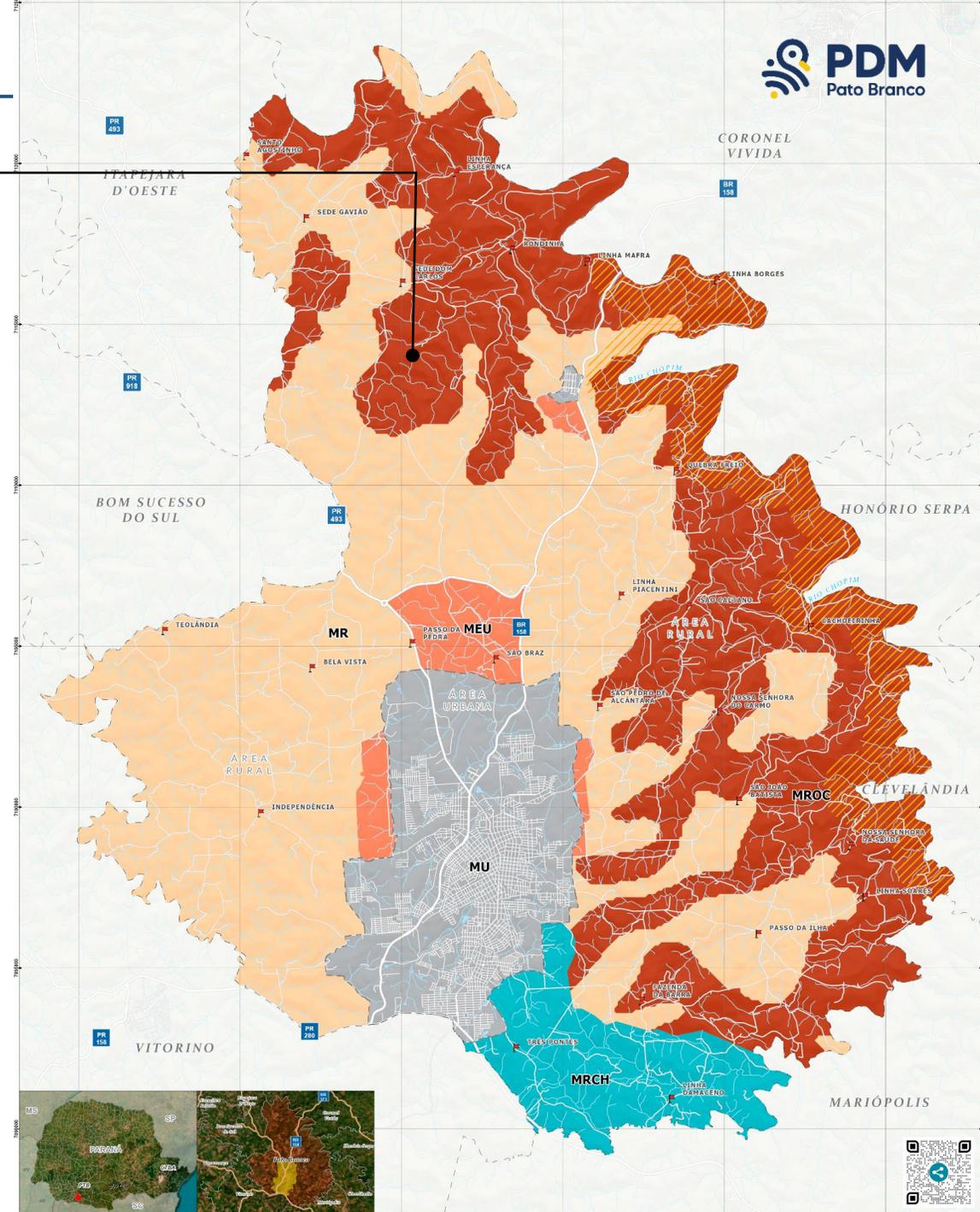


# Macrozoneamento municipal proposto

## MROC - Macrozona Rural de Ocupação Controlada

### OBJETIVOS

- Incentivo ao desenvolvimento econômico e sustentável das **atividades rurais** em áreas aptas para esse fim;
- Desenvolvimento sustentável vinculados às **atividades agroflorestais**;
- **Preservação dos recursos** hídricos, florestais e naturais, áreas verdes e de várzeas;
- Fiscalização e manutenção do **módulo mínimo rural**;
- Promoção do **turismo rural e do ecoturismo**, especialmente nas áreas próximas às margens do Rio Chopim.

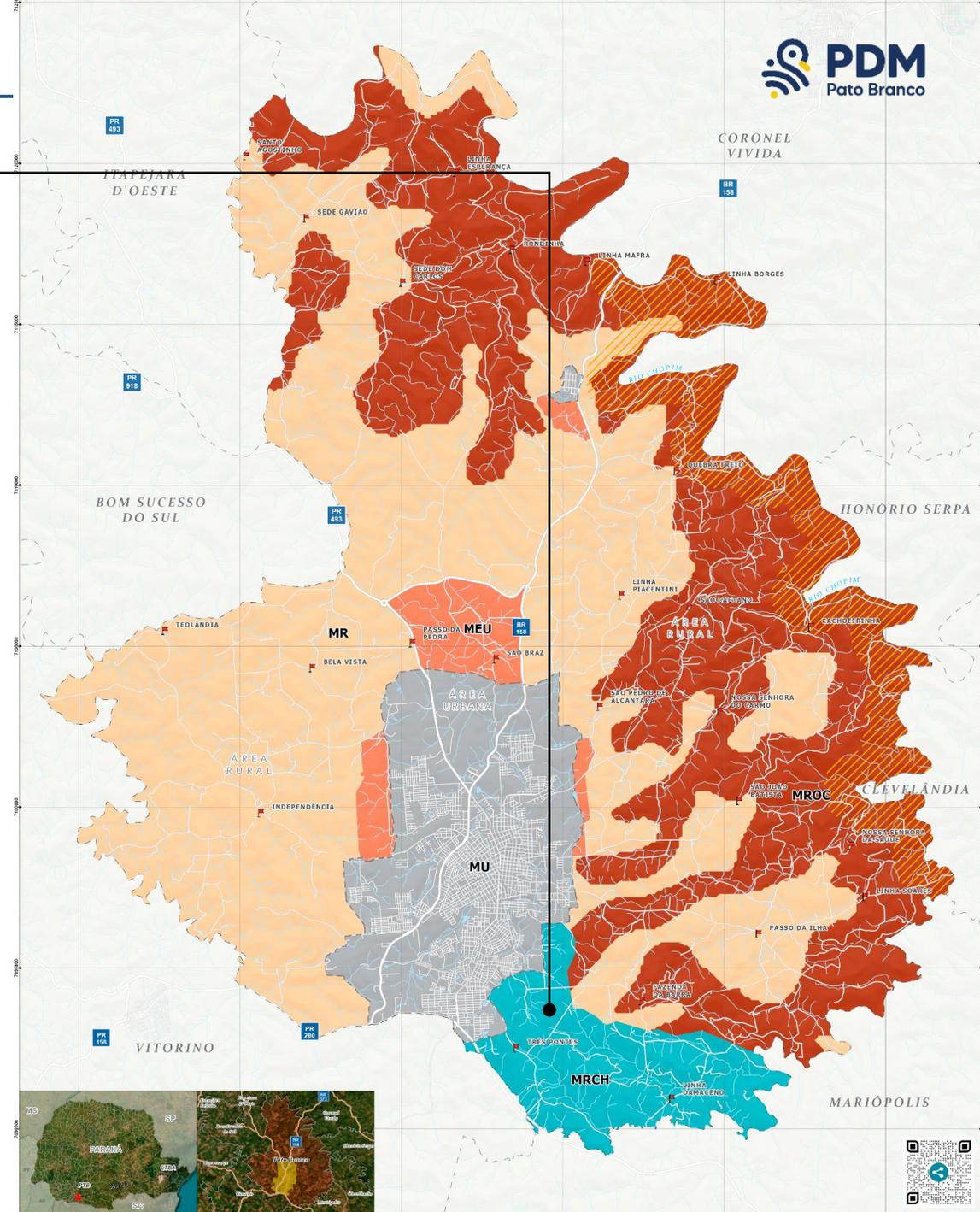


# Macrozoneamento municipal proposto

## MRCH - Macrozona Rural de Controle Hídrico

### OBJETIVOS

- Preservação dos **recursos hídricos**;
- Promoção da **ocupação controlada** e compatível com a preservação ambiental;
- Incentivo ao desenvolvimento de atividades de baixo impacto e manejo sustentável do solo;
- Fiscalização e manutenção do **módulo mínimo rural**.

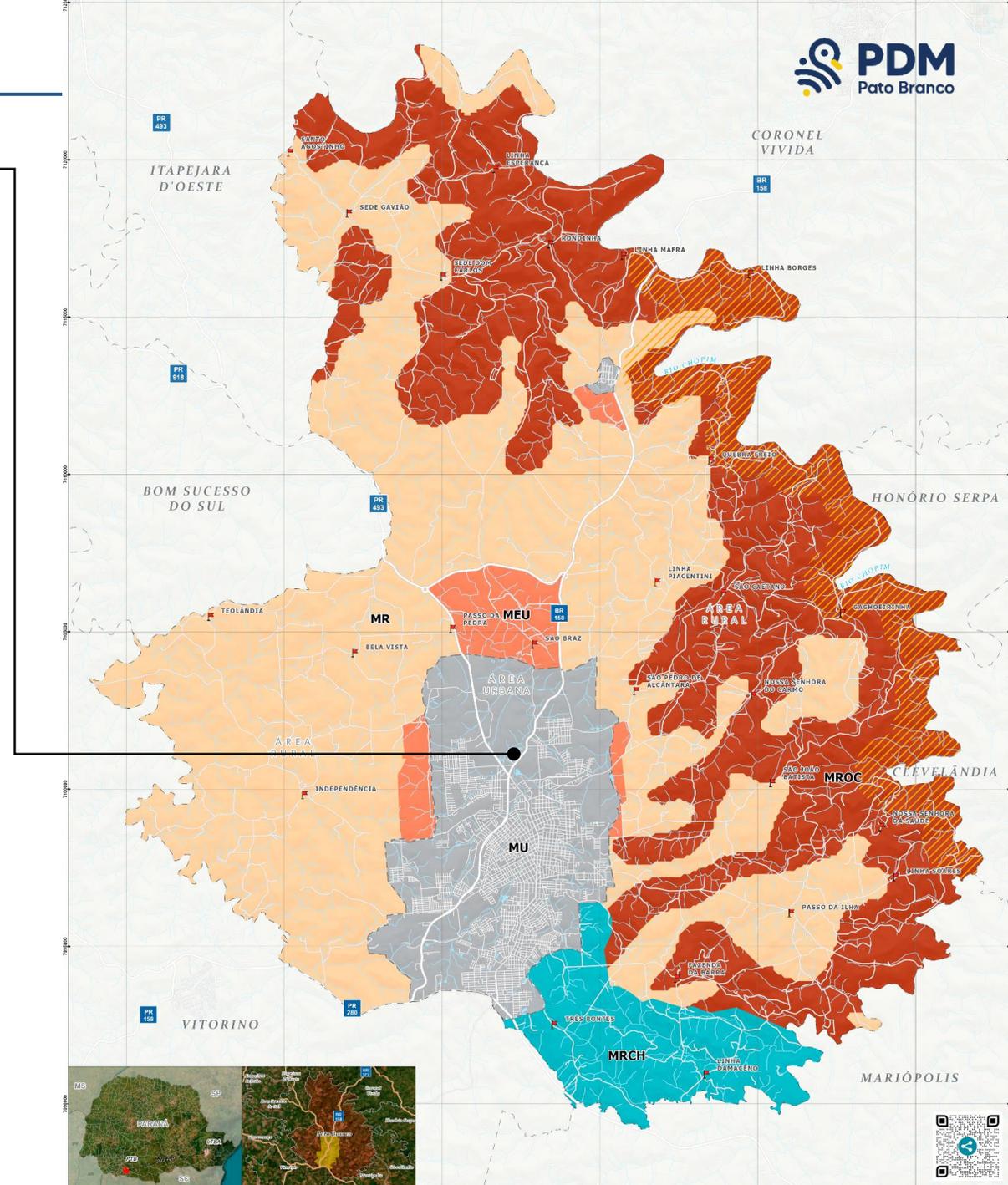


# Macrozoneamento municipal proposto

## MU - Macrozona Urbana

### OBJETIVOS

- Promoção da **ocupação urbana** de forma direcionada;
- Adequação do desenvolvimento urbano à capacidade ambiental do território;
- Controle do uso e ocupação do solo;
- **Estruturação urbana**, com provisão de condições para habitação, trabalho, educação, lazer, saúde, segurança e mobilidade.



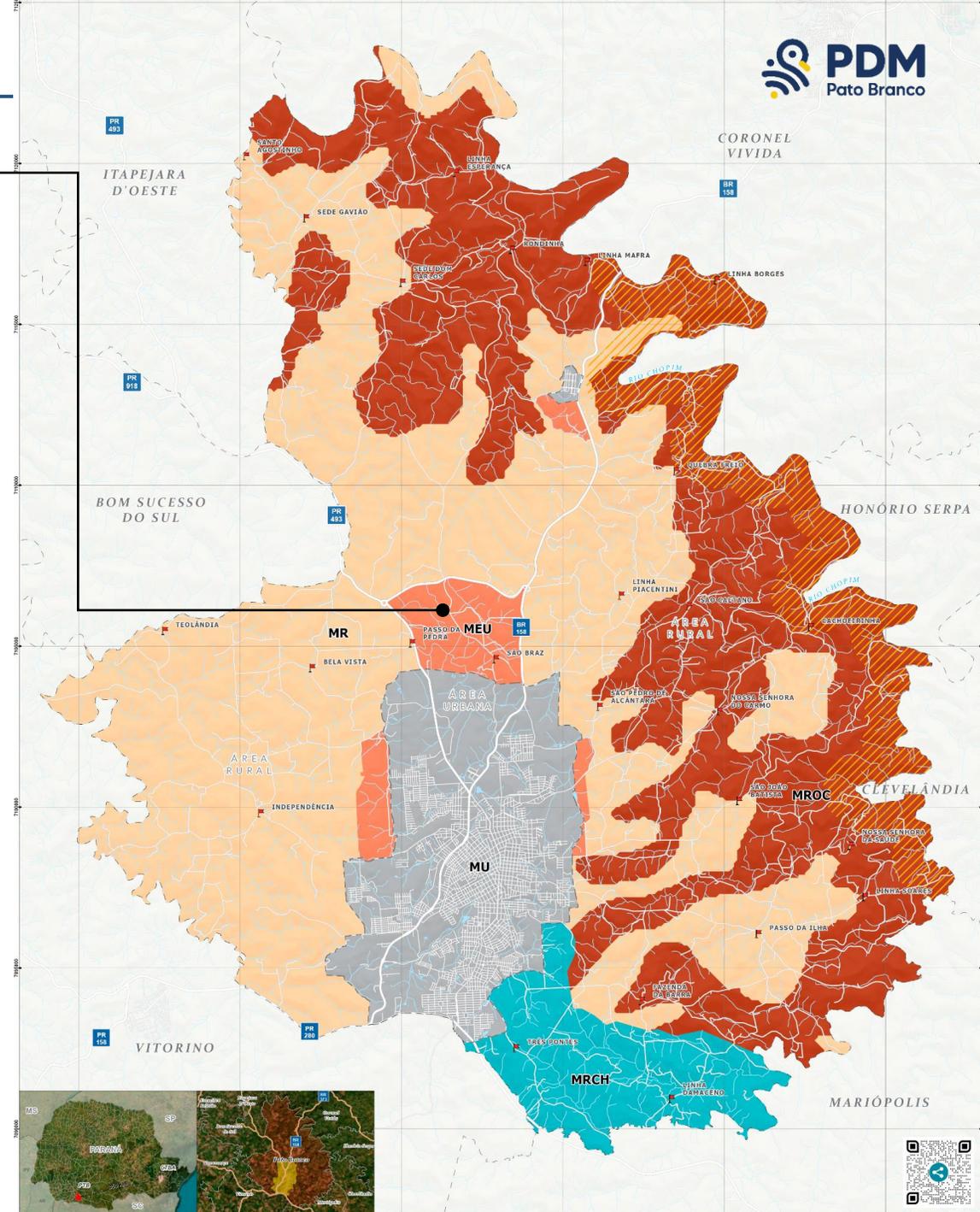
# Macrozoneamento municipal proposto



## MEU - Macrozona de Expansão Urbana

### OBJETIVOS

- Resguardo de áreas aptas à ocupação antrópica para **induzir o crescimento urbano futuro**;
- Promoção da ocupação de forma ordenada e compatível com os parâmetros rurais;
- Incentivo à **estruturação da área com as infraestruturas** necessárias à urbanização sustentável.

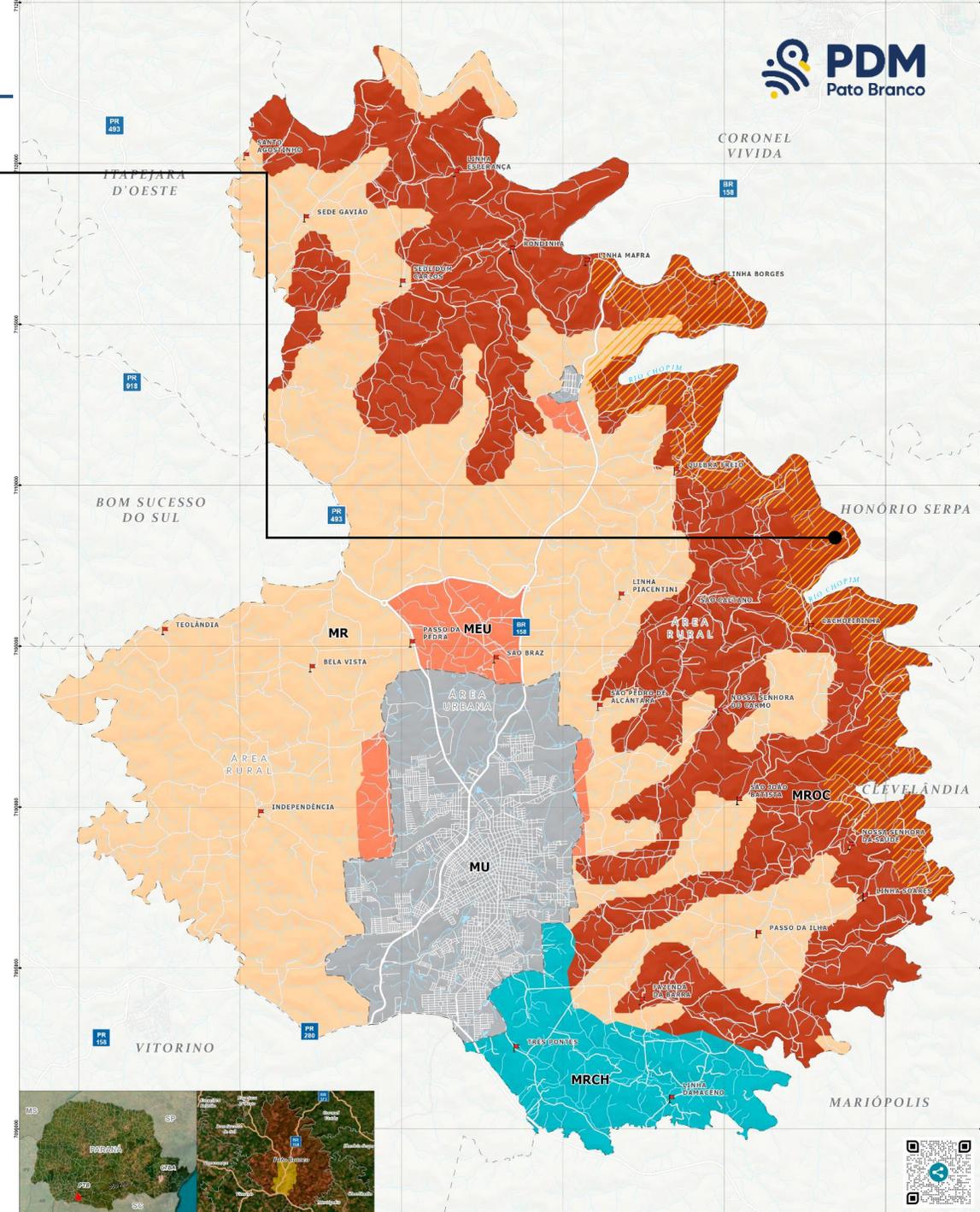


# Macrozoneamento municipal proposto

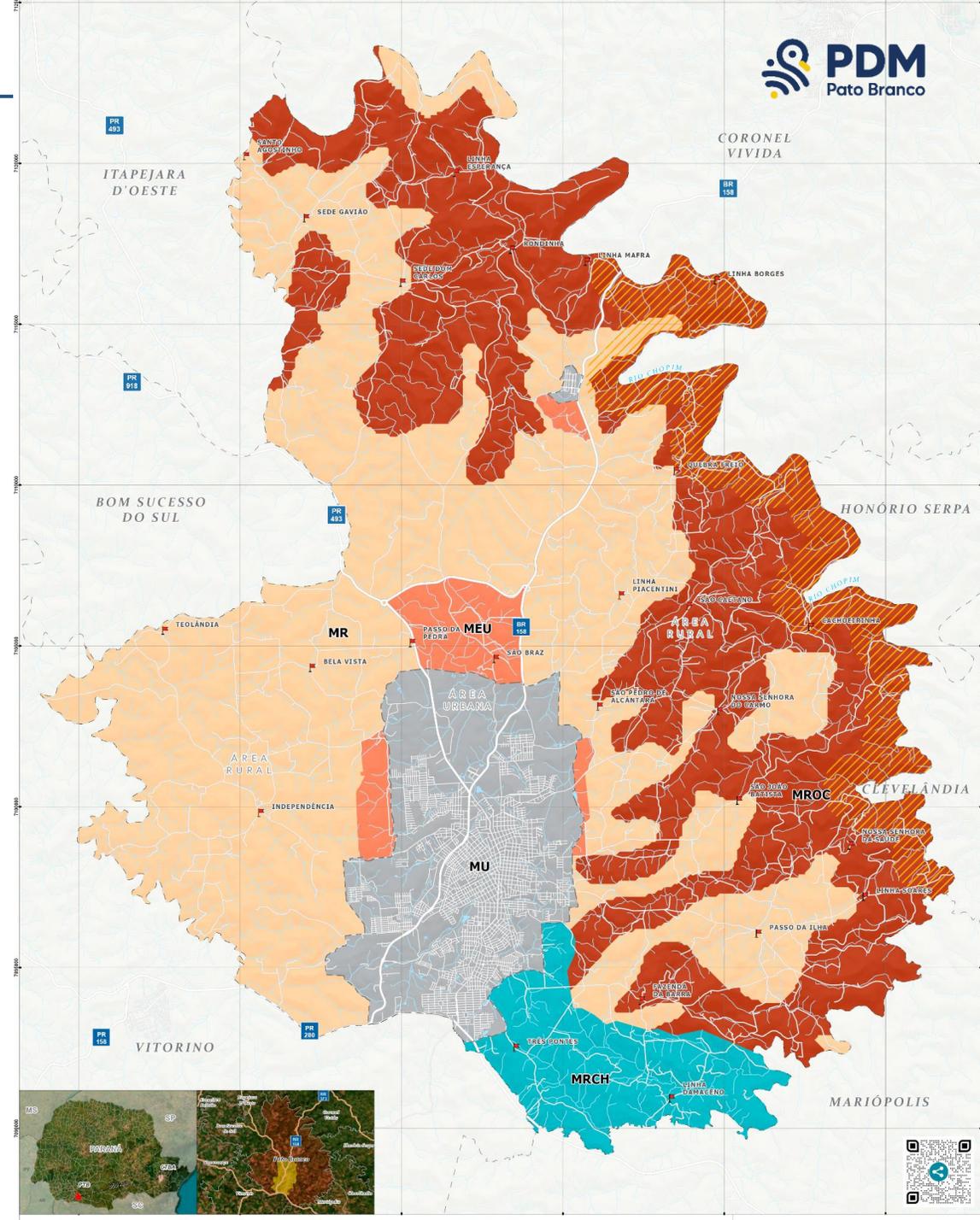


**SUE - Setor de Urbanização Específica**

O setor tem como objetivo primordial atender os objetivos definidos para as macrozonas em que se sobrepõe, com o diferencial de possibilitar a **implantação de condomínios de chácaras.**



# Macrozoneamento municipal proposto



**MEU, Macrozona de Expansão Urbana**



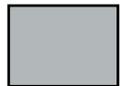
**MR, Macrozona Rural**



**MRCH, Macrozona Rural de Controle Hídrico**



**MROC, Macrozona Rural de Ocupação Controlada**



**MU, Macrozona Urbana**



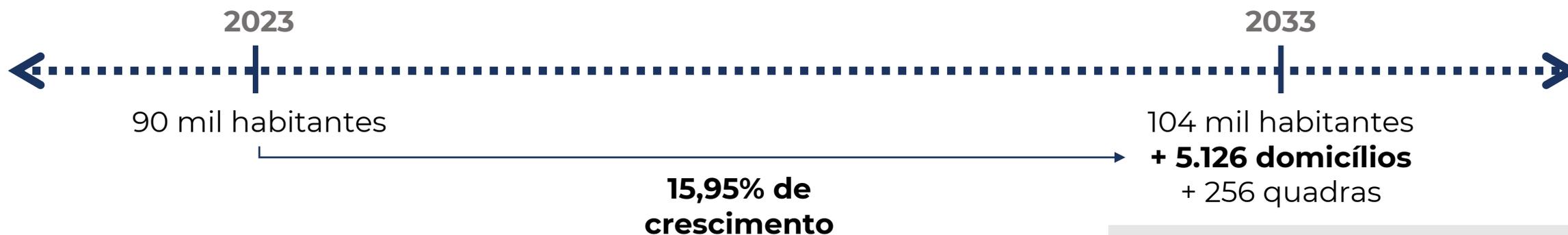
**SUE, Setor de Urbanização Específica**





# Perímetro Urbano

## PROJEÇÃO POPULACIONAL PARA OS PRÓXIMOS 10 ANOS



Fonte: IPARDES (2018); IBGE (2022), adaptado URBTEC™

## CENÁRIOS DE CRESCIMENTO

	Densidade	Variação núm. quadras	
<b>1</b> MANUTENÇÃO DO PADRÃO ATUAL	20 dom./quadra	19,8%	<b>Aumento ligeiro nos gastos</b> com infraestruturas e serviços públicos
<b>2</b> DIMINUIÇÃO DA DENSIDADE	15 dom./quadra	27,9%	<b>Grande aumento nos gastos</b> com infraestruturas e serviços públicos
<b>3</b> AUMENTO DA DENSIDADE	25 dom./quadra	15,35%	<b>Estabilidade nos gastos</b> com infraestruturas e serviços públicos

## AMPLIAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO

vs.

## GASTOS PÚBLICOS PARA AMPLIAÇÃO E MANUTENÇÃO DAS INFRAESTRUTURAS

*gastos em 2021*

**R\$ 99.162.769,00**

FONTE: TESOURO NACIONAL, 2022



Ordenamento territorial



Segurança pública



Habitação



Saneamento



Gestão ambiental

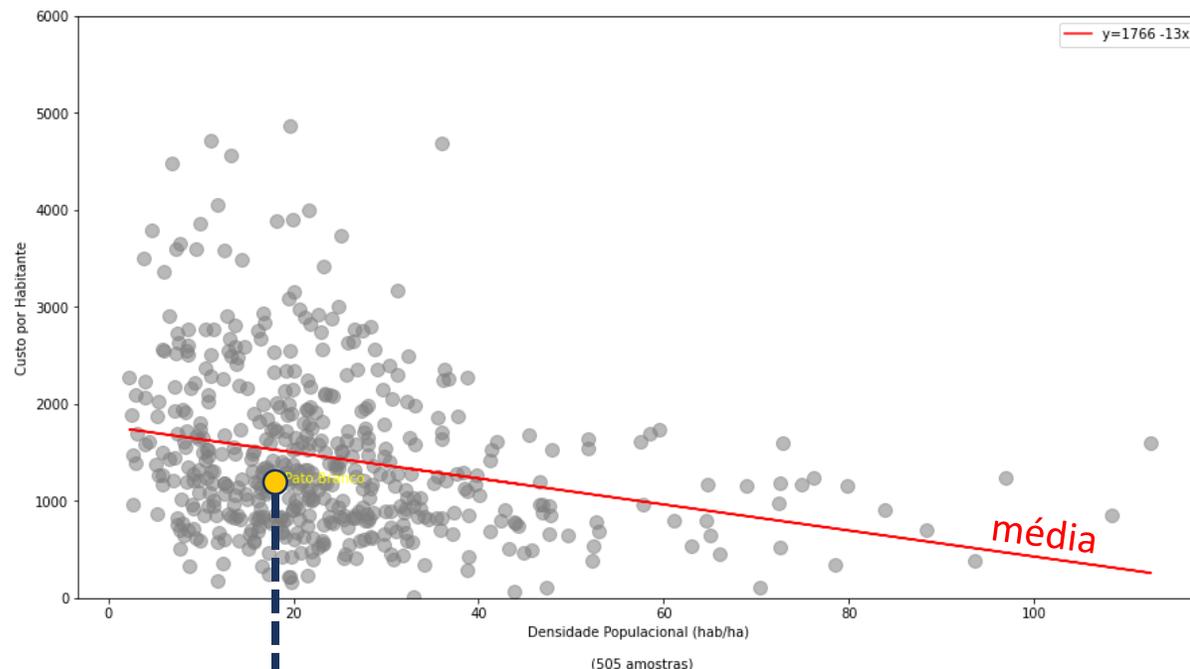


Energia



Transporte

## Custo por habitante em razão da densidade populacional | cidades entre 50 e 200 mil habitantes



**Gasto por habitante por hectare a cada ano:**

**R\$ 13,00**

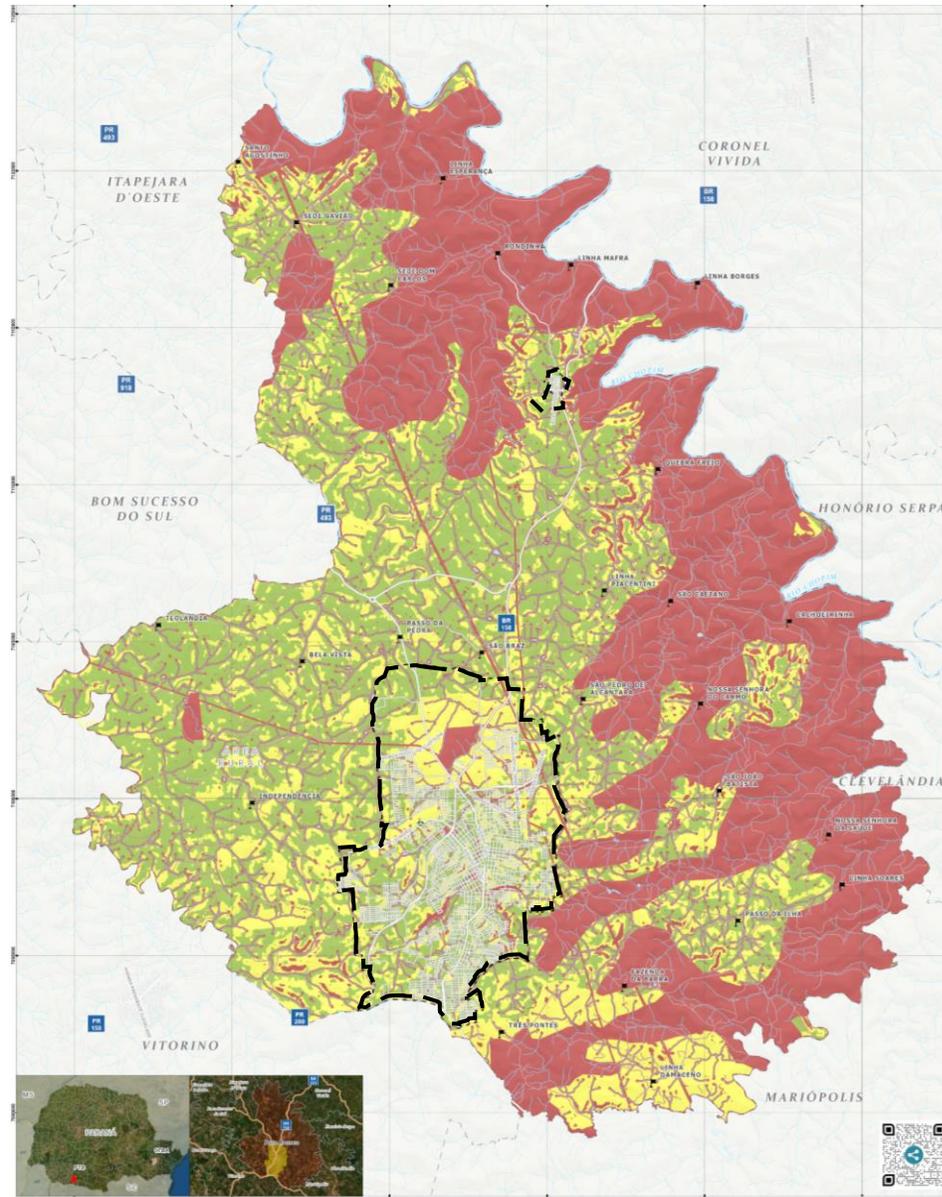
## HOJE!

Pato Branco se encontra abaixo da média na relação custo por hectare x densidade populacional

**cidade + compacta + econômica**

## E NO FUTURO?

Uma cidade de 100.000 habitantes que passe 20 hab/ha para 30 hab/ha terá uma economia da ordem de **R\$13.000.000** por ano em custos urbanos



## ÁREAS APTAS

Áreas propícias à urbanização



## ÁREAS APTAS COM RESTRIÇÃO

Áreas com limitação à urbanização



## ÁREAS INAPTAS

Áreas impróprias à urbanização



Áreas aptas



Áreas aptas com restrição

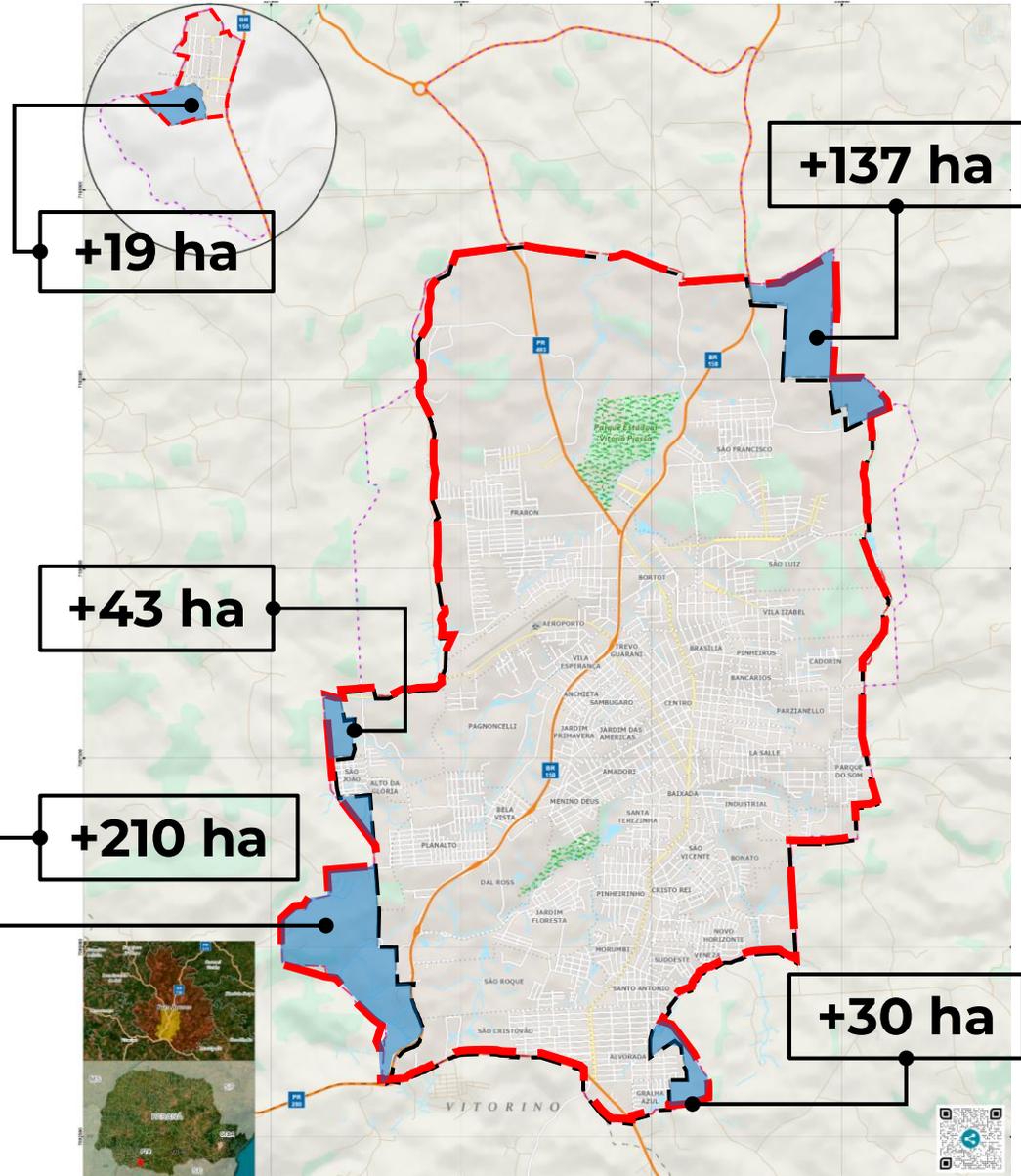


Áreas inaptas



Perímetro Urbano Vigente

# Perímetro urbano vigente x proposto



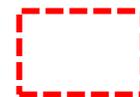
**Perímetro Urbano Vigente**

**5.909,8 ha**



**Áreas propostas a incluir no novo perímetro urbano**

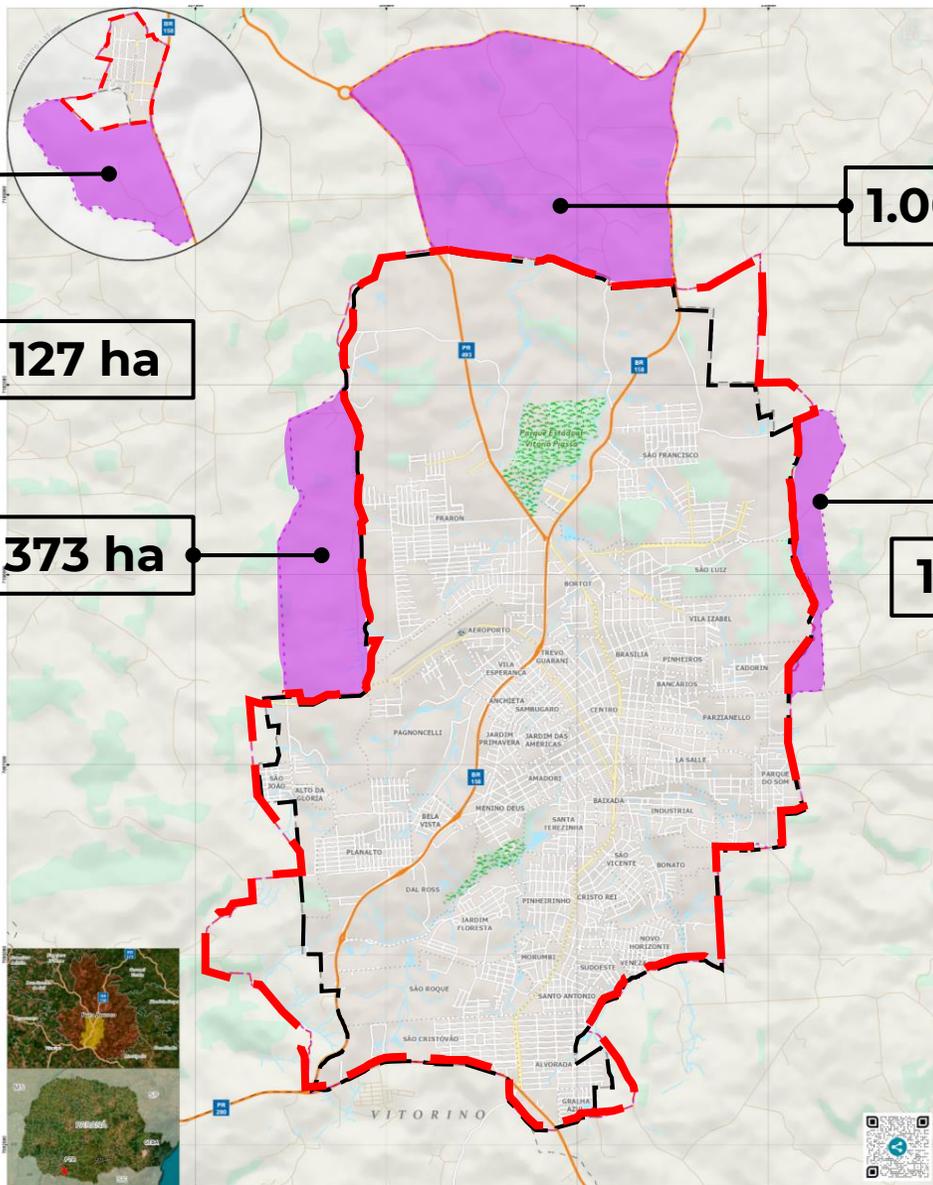
**439 ha**



**Perímetro Urbano Proposto**

**6.348,8 ha**

# Áreas de Expansão Urbana Propostas



**Perímetro Urbano Vigente**

**5.909,8 ha**



**Perímetro Urbano Proposto**

**6.348,8 ha**



**Áreas de Expansão Urbana**

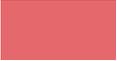
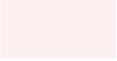
**1.640 ha**

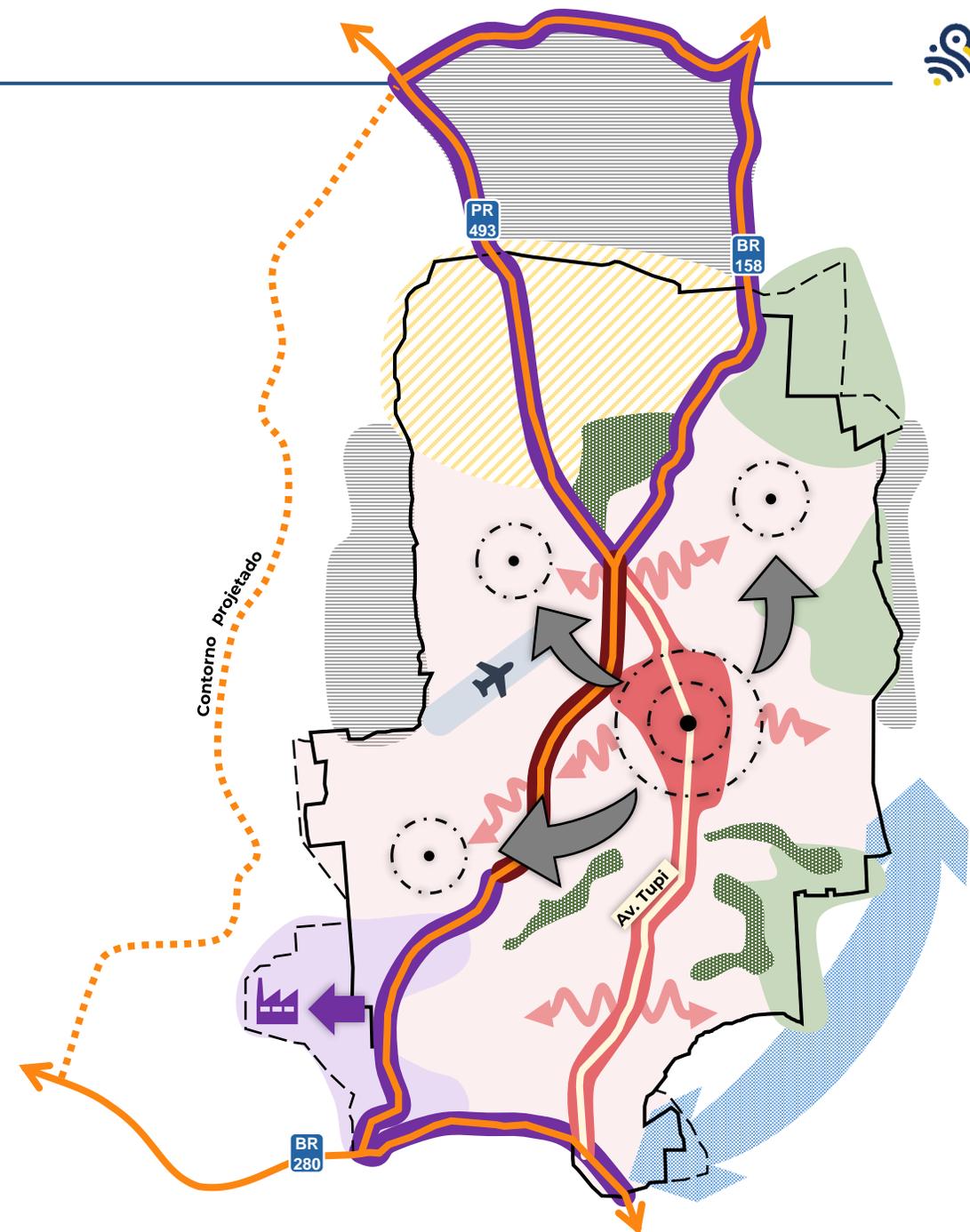
Áreas a serem incorporadas no perímetro urbano no futuro, mediante Outorga Onerosa de Alteração de Usos



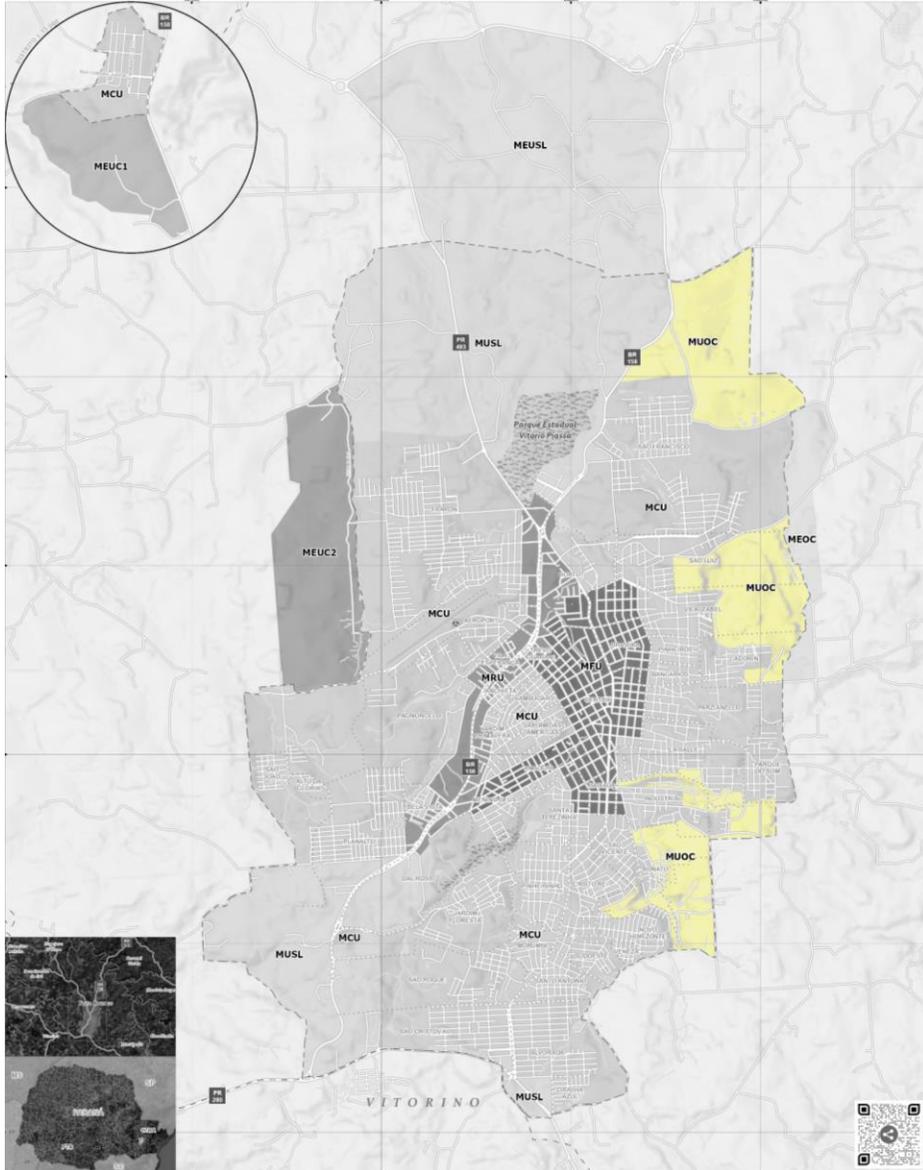
# Macrozoneamento urbano proposto

# Conceito

-  Fortalecimento da centralidade
-  Consolidação e diversificação
-  Eixos de adensamento
-  Resguardo de áreas para expansão futura
-  Requalificação
-  Estruturação e consolidação
-  Fortalecimento industrial
-  Incentivo à nova dinâmica industrial
-  Preservação
-  Contenção
-  Amortecimento urbano
-  Fortalecimento de novas centralidades



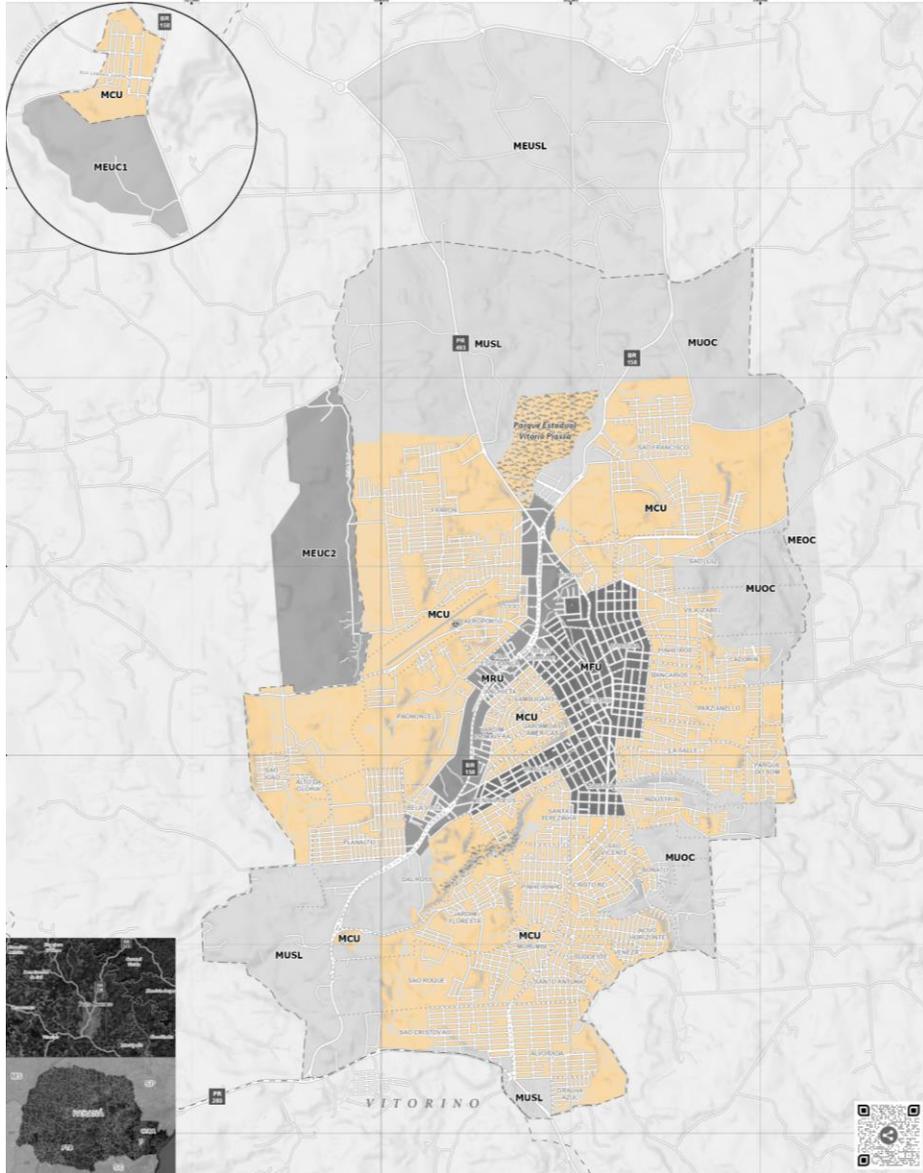
# Macrozonas Urbanas



## MUOC - Macrozona Urbana de Ocupação Controlada

### OBJETIVOS

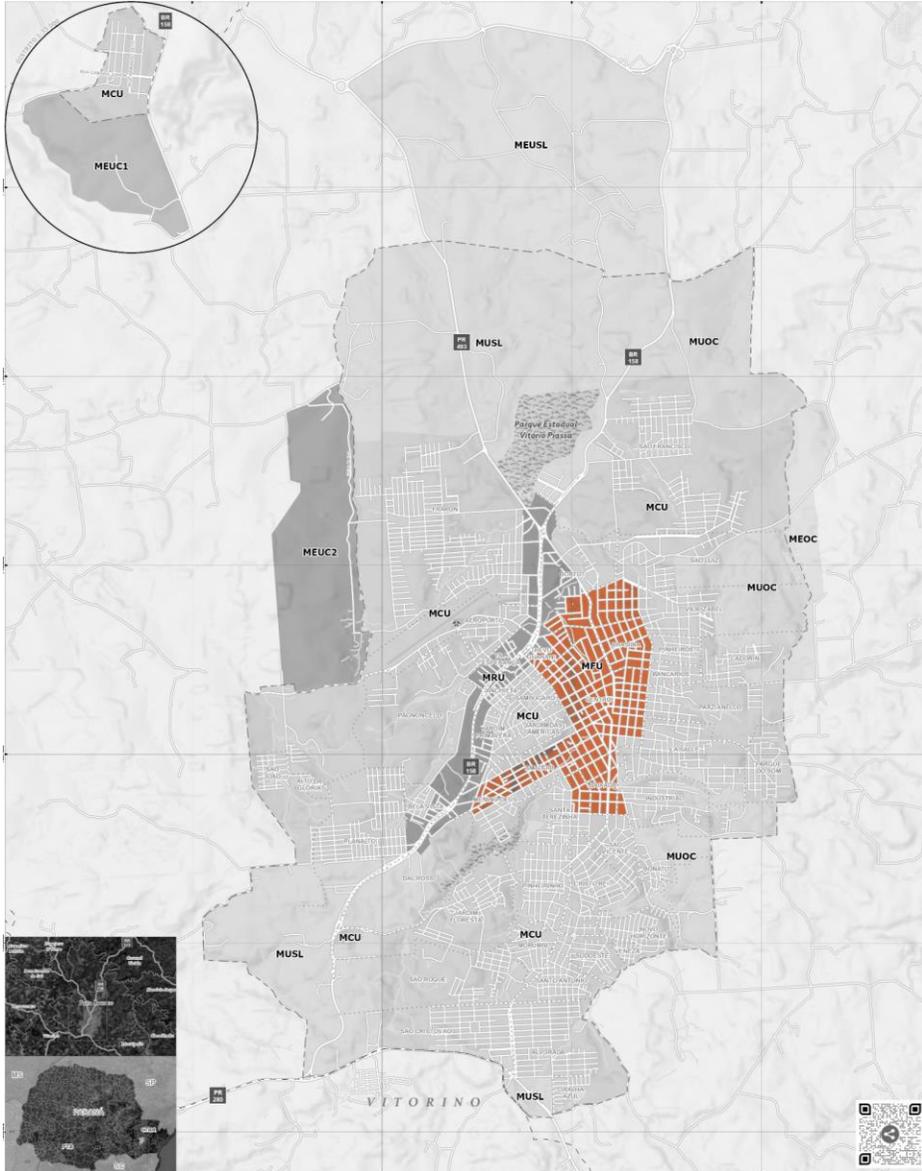
- Incentivo à ocupação de **baixa densidade**;
- Promoção da **conservação e preservação** do meio ambiente;
- Conservação dos fragmentos florestais, cabeceiras de drenagem, áreas de fragilidades geológico-geotécnicas e de relevo suscetíveis a processos erosivos, escorregamentos ou outros movimentos de terra.



## MCU - Macrozona de Consolidação Urbana

### OBJETIVOS

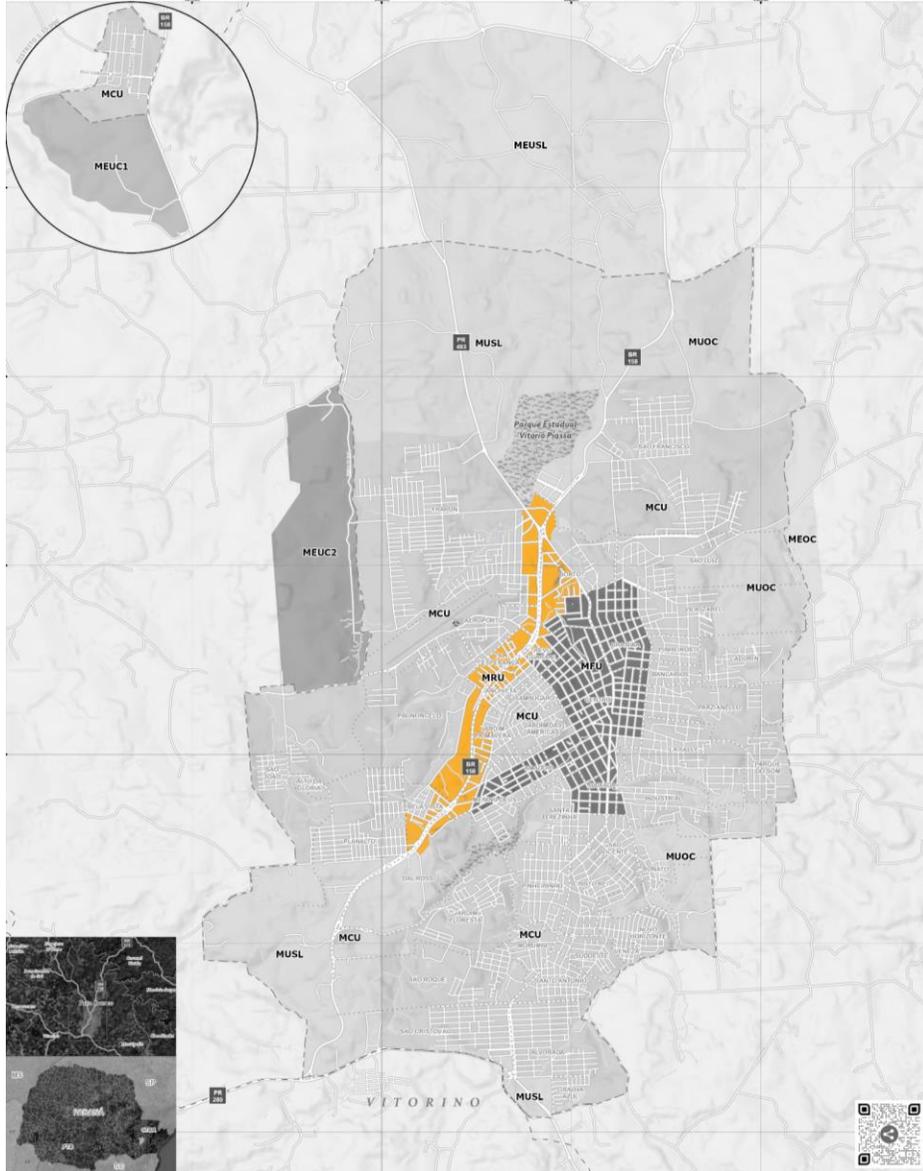
- Incentivo à **diversificação de usos** e de atividades, com diferentes níveis de densidade de ocupação;
- Desenvolvimento de **centralidades urbanas** e de eixos de diversificação e adensamento;
- Indução do **adensamento** em áreas bem dotadas de infraestrutura e equipamentos urbanos;
- Estímulo ao **parcelamento de glebas** e a utilização de vazios urbanos e de lotes subutilizados.



## MFU - Macrozona de Fortalecimento Urbano

### OBJETIVOS

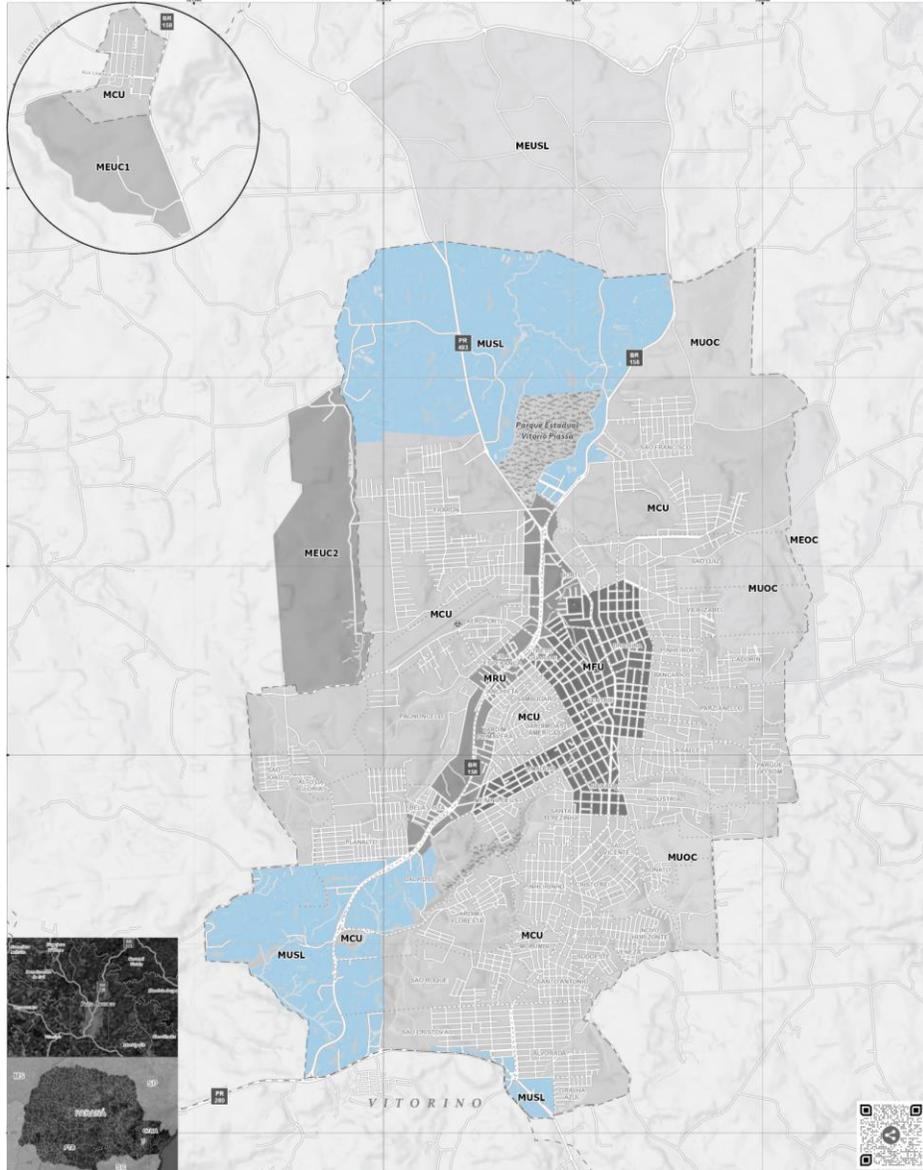
- Indução da **verticalização e do adensamento** em áreas aptas e sem restrições ambientais;
- **Diversificação do uso do solo** por meio da combinação dos usos residenciais com comerciais e de serviços;
- **Otimização das infraestruturas** e equipamentos existentes.



## MRU - Macrozona de Requalificação Urbana

### OBJETIVOS

- Requalificação de área industrial e de serviços;
- Indução à ocupação de áreas subutilizadas;
- Diversificação de usos e aproveitamento da infraestrutura existente;
- Conexão das áreas leste e oeste.

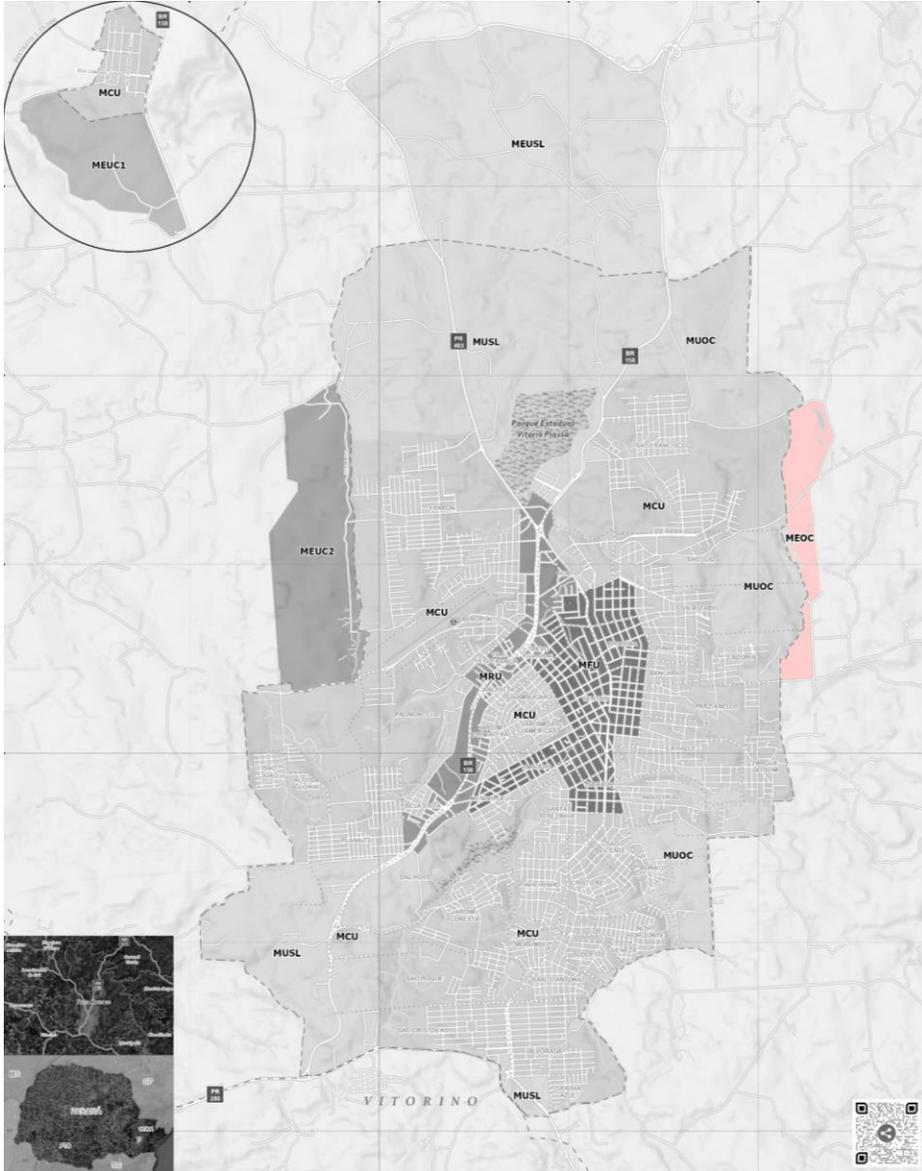


## MUSL - Macrozona Urbana de Serviços e Logística

### OBJETIVOS

- Resguardo de áreas para o desenvolvimento da **atividade industrial**, de serviços e logística; e
- Promoção da **estruturação urbana** em áreas aptas ao uso e ocupação antrópicos.

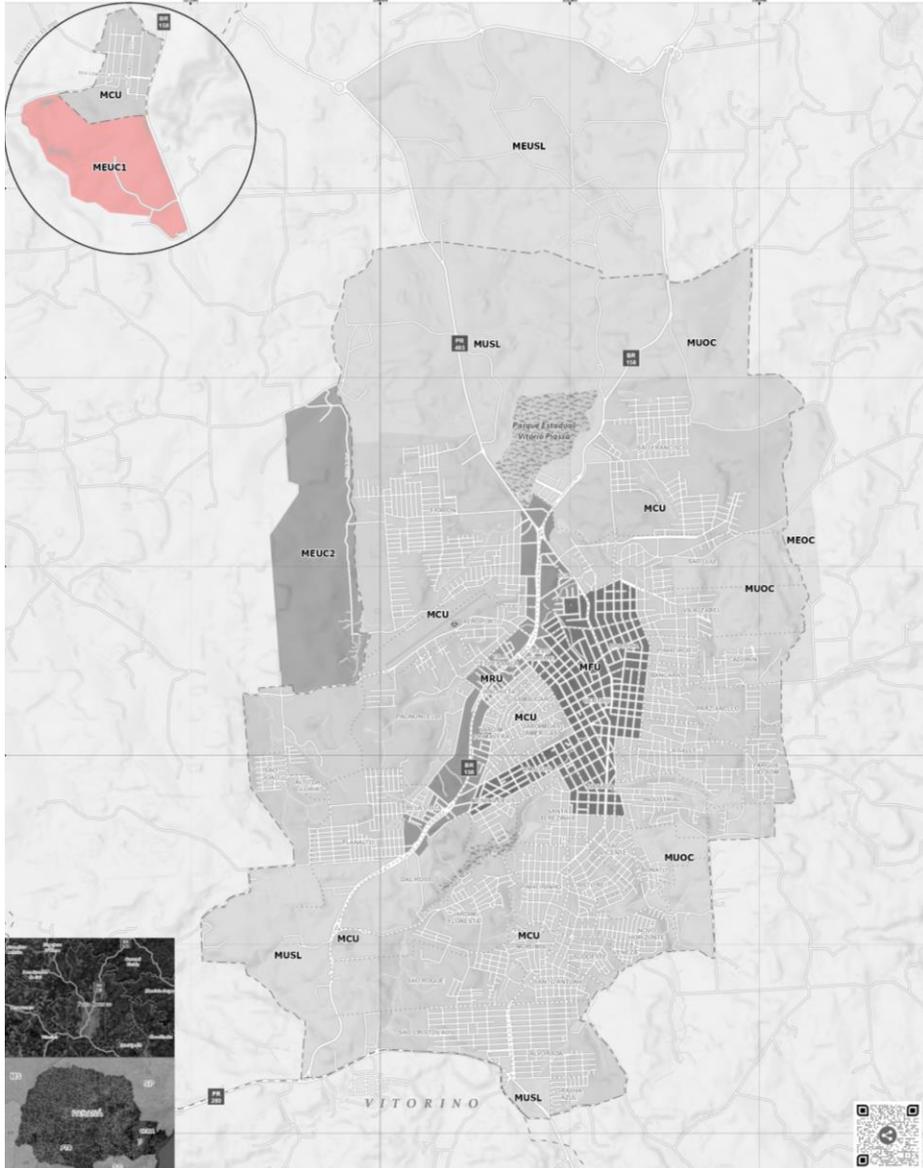
# Macrozonas de Expansão Urbana



## MEUOC - Macrozona de Expansão Urbana de Ocupação Controlada

### OBJETIVOS

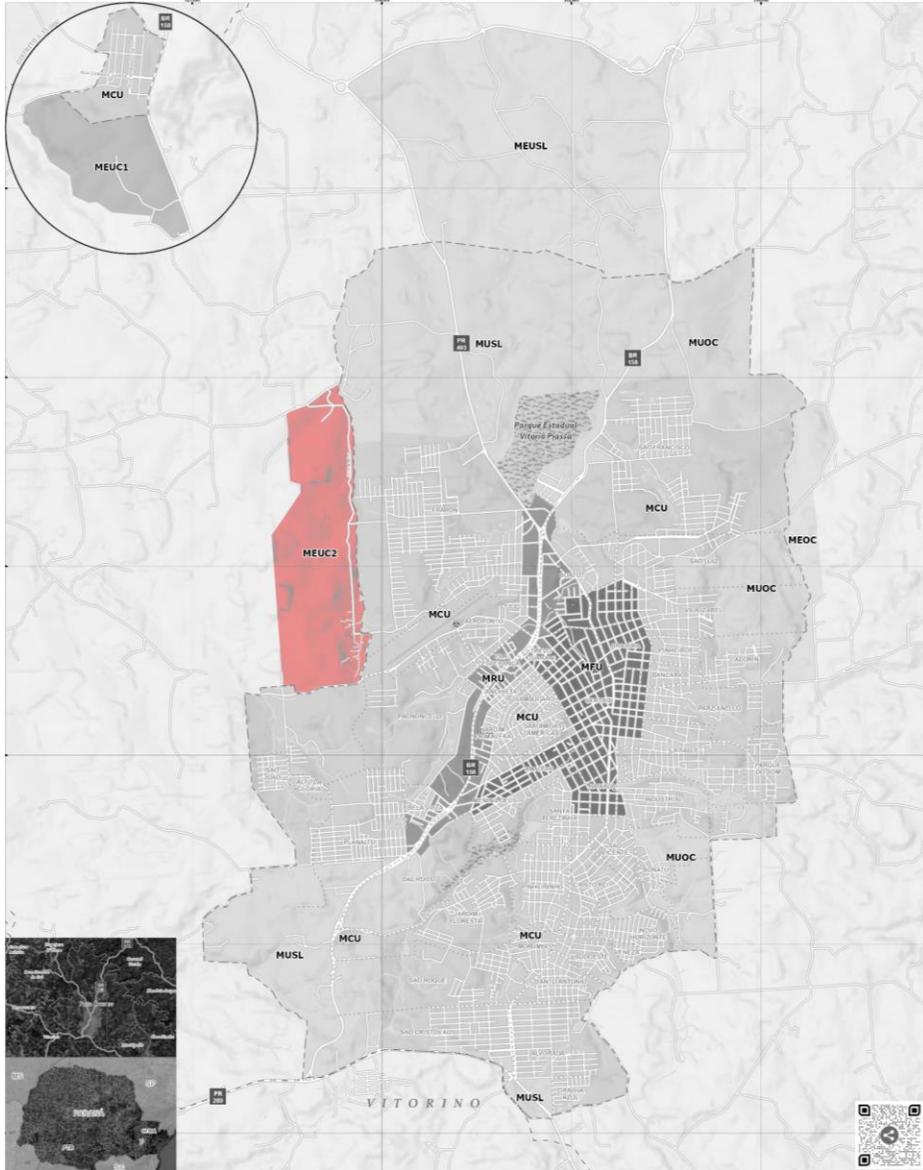
- Resguardo de áreas para a promoção da **ocupação de baixa densidade** no futuro;
- Estruturação e qualificação da ocupação urbana futura, junto à **preservação ambiental**;
- Incentivo às **práticas sustentáveis**; e
- Consolidação de **área de transição** entre as paisagens urbana e rural.



## MEUC1 - Macrozona de Expansão Urbana de Consolidação 1

### OBJETIVOS

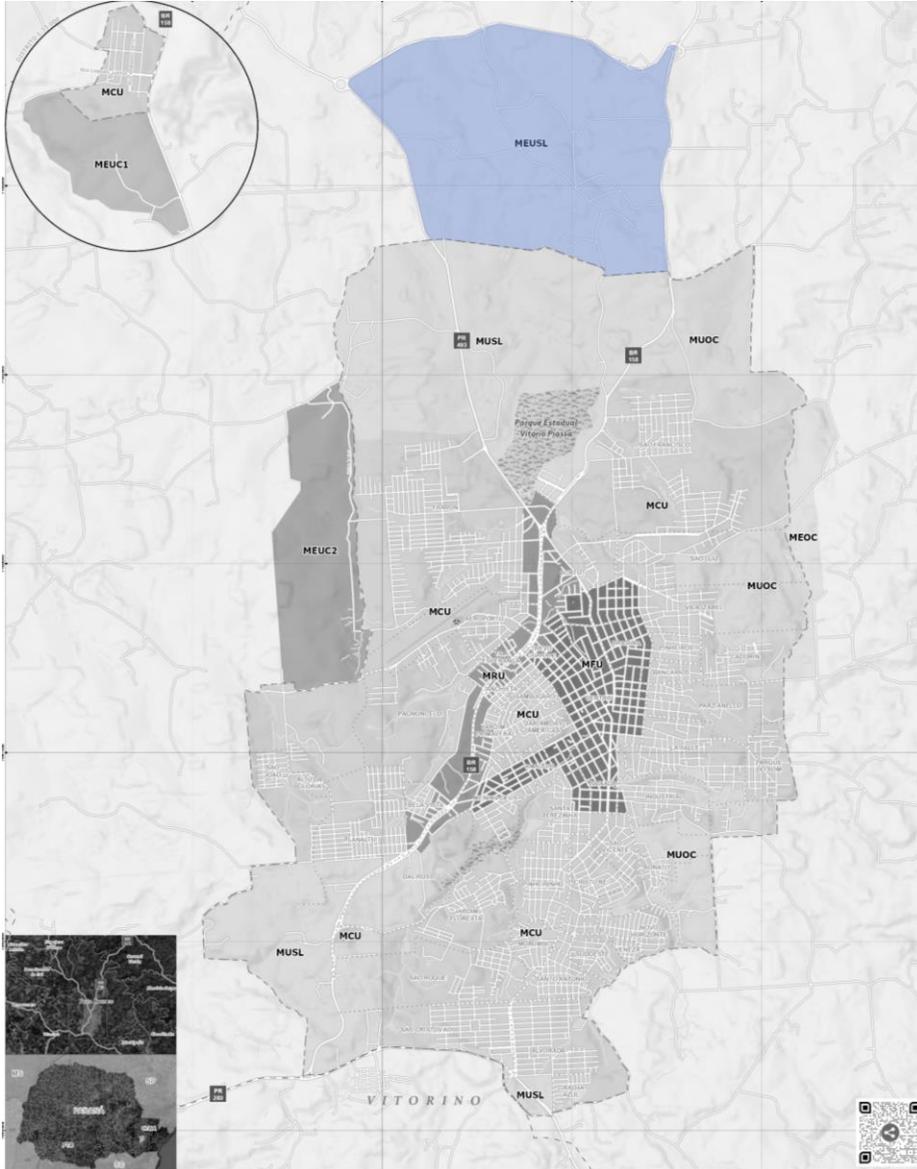
- **Estruturação da área** para futuro crescimento do distrito;
- Incentivo à **ocupação futura** de forma ordenada e condizente com as infraestruturas existentes.



## MEUC2 - Macrozona de Expansão Urbana de Consolidação 2

### OBJETIVOS

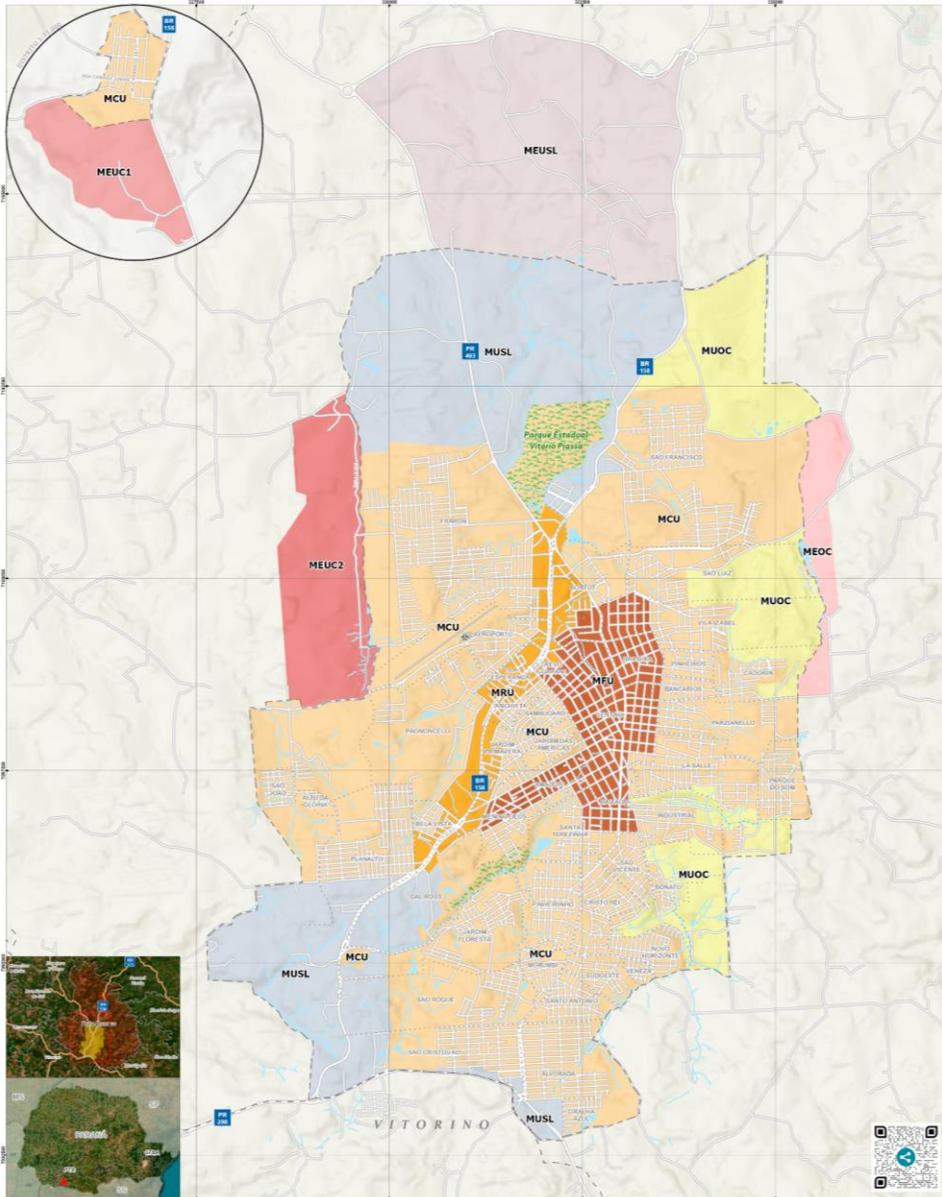
- Resguardo de áreas para **futuro crescimento** da cidade; e
- Incentivo à estruturação da região e direcionamento da ocupação antrópica para **áreas aptas**.



## MEUSL - Macrozona de Expansão Urbana de Serviços e Logística

### OBJETIVOS

- Resguardo de áreas para o desenvolvimento da **atividade industrial, de serviços e logística**; e
- Promoção da estruturação urbana em **áreas aptas** ao uso e ocupação antrópicos.



## MACROZONAS URBANAS

-  **MUOC - Macrozona Urbana de Ocupação Controlada**
-  **MCU - Macrozona de Consolidação Urbana**
-  **MFU - Macrozona de Fortalecimento Urbano**
-  **MRU - Macrozona de Requalificação Urbana**
-  **MUSL - Macrozona Urbana de Serviços e Logística**

## MACROZONAS DE EXPANSÃO URBANA

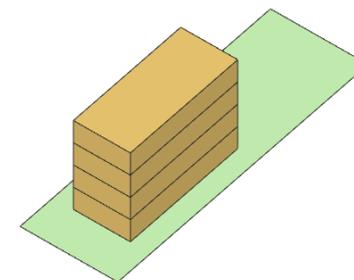
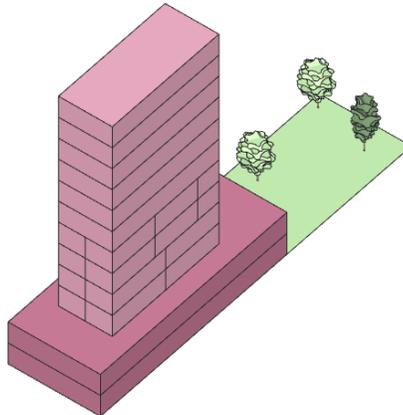
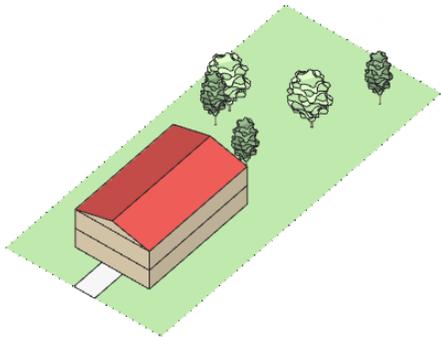
-  **MEUOC - Macrozona Expansão Urbana de Ocupação Controlada**
-  **MEUC1 - Macrozona Expansão Urbana de Ocupação Controlada**
-  **MEUC1 - Macrozona Expansão Urbana de Ocupação Controlada**
-  **MEUSL - Macrozona de Expansão Urbana de Serviços e Logística**



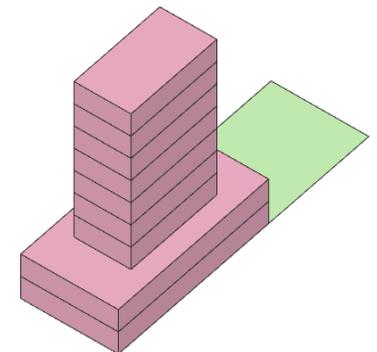
**ZONEAMENTO  
URBANO  
PROPOSTO**

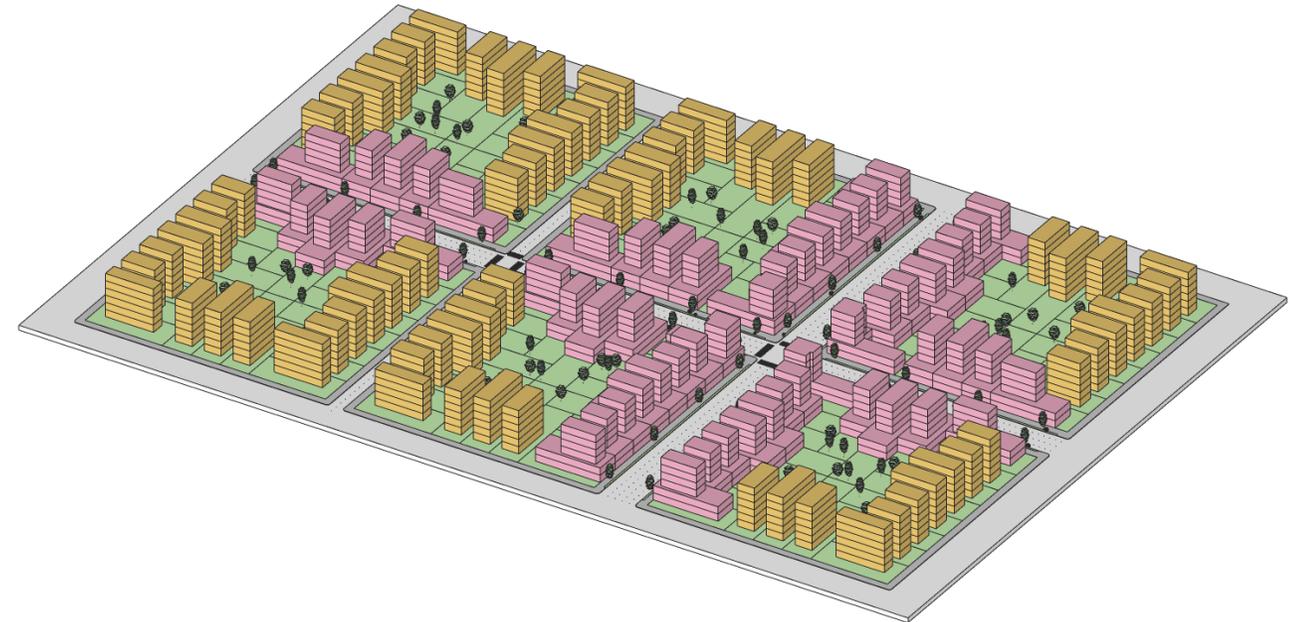
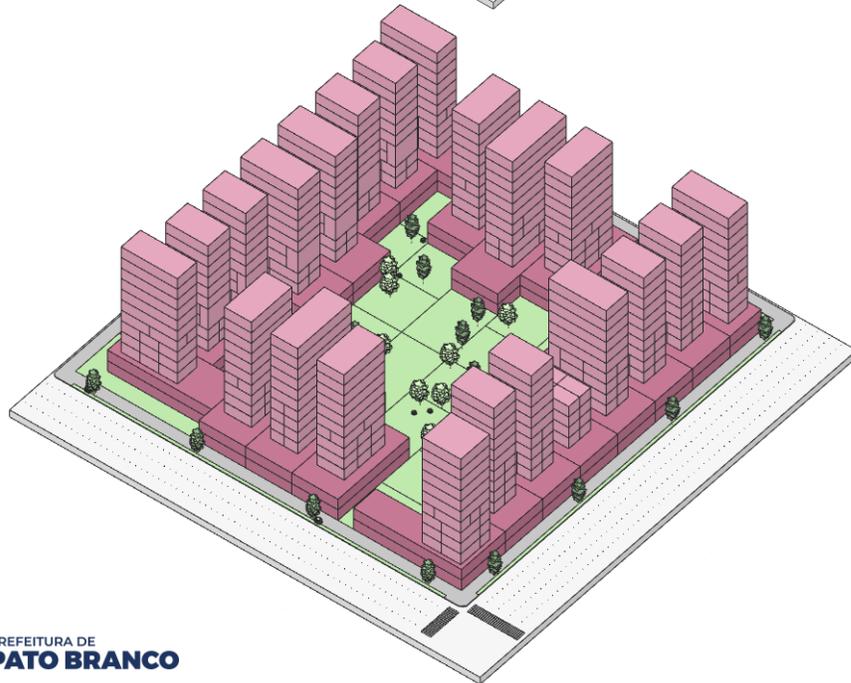
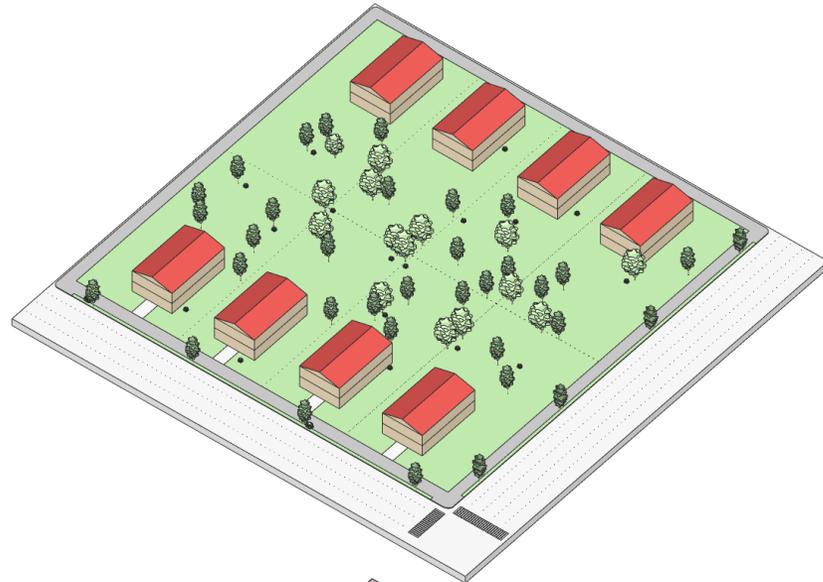
## O que é Zoneamento?

- Representar e ordenar os objetivos de desenvolvimento sustentável do município
- Estabelecer o USO e a forma de OCUPAÇÃO do solo urbano
- Cumprir com a função social da cidade



+







## RESULTADO

## Tabela de Parâmetros de Ocupação

Sigla	Zona	Área Mínima de Lote (m <sup>2</sup> )	Testada Mínima	CA Mín.	CA Básico	CA Máx.	Nº Pav. Básico	Nº Pav. Máx.	Taxa de Ocupação	Taxa de Permeabilidade	Recuo Frontal Vias Principais (14)	Recuo Frontal Demais vias (7)	Afast. Lateral (8)
ZPL	Zona de Parques e Lazer	de acordo com o plano de manejo específico											
ZOC	Zona de Ocupação Controlada	1800	20	-	0,5	-	3	-	30%	60%	5	5	2
ZUM 1	Zona de Uso Misto 1	360	12	0,2	1	-	3	-	50%	40%	5	5	2,0 (10)
ZUM 2	Zona de Uso Misto 2	360	12	0,2	1,5	2	3	4	50%	30%	5	5	2,0 (10)
ZUM 3	Zona de Uso Misto 3	240 (5)	8	0,2	1	-	2	-	50%	30%	5	5	-12
ZUM 4	Zona de Uso Misto 4	240 (5)	8	0,2	1,3	2	3	4	65%	20%	5	5	-12
ZC	Zona Central	360	12	0,2	5	8	-	-	-6	10%	5,0 (9)	5,0 (9)	-11
ZEC	Zona de Expansão Central	360	12	0,2	4	5	10	12	-6	15%	5,0 (9)	5,0 (9)	-11
ZRU	Zona de Requalificação Urbana	500	20	0,2	3	5	6	10	70%	10%	5	5	-12
ZI 1	Zona Industrial 1	5000	25	-	1,5	-	4 (4)	-	70%	15%	10	5	5
ZI 2	Zona Industrial 2	1000	20	-	1,5	-	3 (4)	-	70%	15%	10	5	5
SEVPC	Setor Especial de Valorização da Paisagem Central	360	12	0,2	2	-	4	-	70%	15%	-	-	-12
SEIT	Setor Especial de Inovação Tecnológica	de acordo com a zona em que se insere.											
SEA	Setor Especial Aeroportuário	de acordo com a zona em que se insere resguardada a aprovação do DECEA.											
SEQUA	Setor Especial de Qualificação Ambiental	de acordo com a zona em que se insere.	-	-	De acordo com a zona em que se insere.	-	-	-	30%	60%	de acordo com a zona em que se insere.		

# Parâmetros de OCUPAÇÃO do solo

Sigla	Zona	Área Mínima de Lote (m <sup>2</sup> )	Testada Mínima	CA Mín.	CA Básico	CA Máx.	Nº Pav. Básico	Nº Pav. Máx.	Taxa de Ocupação	Taxa de Permeabilidade	Recuo Frontal Vias Principais (14)	Recuo Frontal Demais vias (7)	Afast. Lateral (8)
EA 1	Eixo de Adensamento 1	480	12	0,2	2	3	4	6	60%	20%	5,0 (9)	5,0 (9)	-12
EA 2	Eixo de Adensamento 2	480	12	0,2	3	4	6	8	60%	15%	5,0 (9)	5,0 (9)	-12
EDI	Eixo de Desenvolvimento Industrial	1000	20	-	1,5	-	3 (4)	-	70%	15%	10	-	5
MEU-OC	Macrozona de Expansão Urbana de Ocupação Controlada	-13	-	-	0,5	-	-	-	30%	60%	10	5	3
MEU-C1	Macrozona de Expansão Urbana de Consolidação 1	-13	-	-	0,5	-	-	-	30%	60%	10	5	3
MEU-C2	Macrozona de Expansão Urbana de Consolidação 2	-13	-	-	0,5	-	-	-	30%	60%	10	5	3
MEU-SL	Macrozona de Expansão Urbana de Serviço e Logística	-13	-	-	0,5	-	-	-	30%	60%	10	5	3
MR	Macrozona Rural	-13	-	-	0,2	-	-	-	20%	80%	10	-	3
MROC	Macrozona Rural de Ocupação Controlada	-13	-	-	0,2	-	-	-	20%	80%	10	-	5
MRCH	Macrozona Rural de Controle Hídrico	-13	-	-	0,2	-	-	-	20%	80%	10	-	5
SUE	Setor de Urbanização Específica	Conforme macrozona em que se sobrepõe.											

(1) o CA Mínimo incide nos Eixos, Setores e Zonas preferenciais para a aplicação dos instrumentos de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação.

(2) o CA Máximo é válido mediante aplicação dos instrumentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e da Transferência do Direito de Construir (TDC).

(3) o acréscimo do Número Pavimentos, por meio dos instrumentos da Transferência do Direito de Construir ou da Outorga Onerosa do Direito de Construir, será somado ao Número de Pavimentos Básico, ensejando o acréscimo de Coeficiente de Aproveitamento e respeitando-se a Taxa de Ocupação Máxima e o Número de Pavimentos Máximo.

(4) para o cálculo do número de pavimentos não serão considerados galpões industriais, os quais têm altura livre.

(5) lote mínimo de 480 m<sup>2</sup> em todas as vias que não sejam locais (coletoras, arteriais e outras classificações)

(6) 85% nos 4 primeiros pavimentos na base e 65% nos pavimentos restantes da torre.

(7) para os lotes constantes em loteamentos aprovados com base na lei municipal nº 331/1978, o recuo frontal para via secundária será de 2,0 m.

(8) o afastamento das divisas lateral e de fundos será igual a H/6, sendo H = altura da edificação, atendendo os afastamentos laterais mínimos indicados para cada zona.

(9) facultado para edificações com previsão de Usos de Comércio e Serviço no andar térreo, com acesso direto à via pública, conformando fachadas ativas.

(10) obras até 2 pavimentos poderão ser construídas sem afastamento lateral, porém, havendo abertura para o exterior, fica obrigado haver afastamento de no mínimo 1,5 m.

(11) facultado para os 4 primeiros pavimentos e H/6 para o restante da edificação, medindo a partir do piso do quinto pavimento, garantindo o afastamento mínimo 2 m.

(12) facultado para os 2 primeiros pavimentos e H/6 para o restante da edificação, medindo a partir do piso do terceiro pavimento, garantindo o afastamento mínimo 2 m.

## CATEGORIAS DE USO ADOTADAS:



**Habitacional**



**Comercial e serviços**



**Industrial**



**Agrícola**



**Inovação tecnológica**



Uso permitido: usos previamente **liberados** para implantação em uma zona.

Uso permissível: usos cuja aprovação está condicionada à aprovação também de **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**.

Uso proibido: usos **não permitidos** na zona, independentemente das condições apresentadas.

## RESULTADO

## Tabela de Parâmetros de Uso

Sigla	Zona	Habitação unifamiliar	Hab. multi-familiar vertical	Hab. multi-familiar horizontal	Habitação transitória	Comércio e Serviço 1	Comércio e Serviço 2	Comércio e Serviço 3	Comércio e Serviço 4	Indústria tipo 1	Indústria tipo 2	Indústria tipo 3	Indústria tipo 4	Usos agrícolas e extrativismo	
ZPL	Zona de Parques e Lazer	de acordo com o plano de manejo específico													
ZOC	Zona de Ocupação Controlada	X	XX	X	XX	X	XX	-	-	XX	-	-	-	XX	
ZUM 1	Zona de Uso Misto 1	X	X	XX	X	X	X	-	-	X	-	-	-	XX	
ZUM 2	Zona de Uso Misto 2	X	X	-	X	X	X	XX	-	X	XX	-	-	-	
ZUM 3	Zona de Uso Misto 3	X	X	XX	X	X	X	XX	-	X	XX	-	-	-	
ZUM 4	Zona de Uso Misto 4	X	X	-	X	X	X	XX	-	X	XX	-	-	-	
ZC	Zona Central	X	X	-	X	X	X	XX	-	X	-	-	-	-	
ZEC	Zona de Expansão Central	X	X	-	X	X	X	XX	-	X	-	-	-	-	
ZRU	Zona de Requalificação Urbana	X	X	-	X	X	X	X	XX	X	XX	-	-	-	
ZI 1	Zona Industrial 1	X	-	-	-	-	X	X	X	X	X	X	XX	X	
ZI 2	Zona Industrial 2	X	-	-	-	-	X	X	X	X	X	X	XX	X	
SEVPC	Setor Especial de Valorização da Paisagem Central	X	X	-	X	X	X	XX	-	X	-	-	-	-	
SEIT	Setor Especial de Inovação Tecnológica	de acordo com a zona em que se insere, incluído permissão para comércio e serviço de inovação tecnológica e indústria de inovação tecnológica													
SEA	Setor Especial Aeroportuário	de acordo com a zona em que se insere													

### LEGENDA:

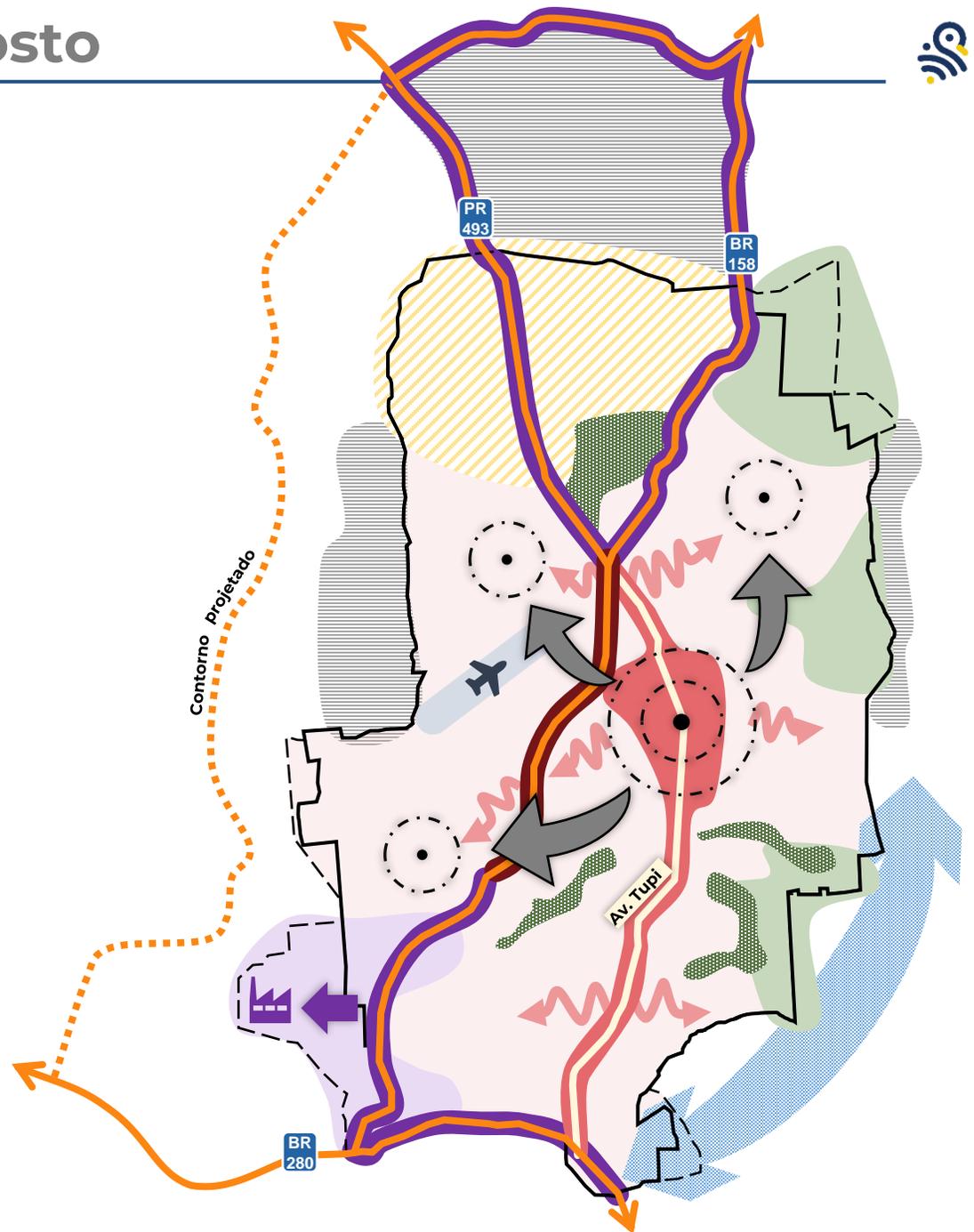
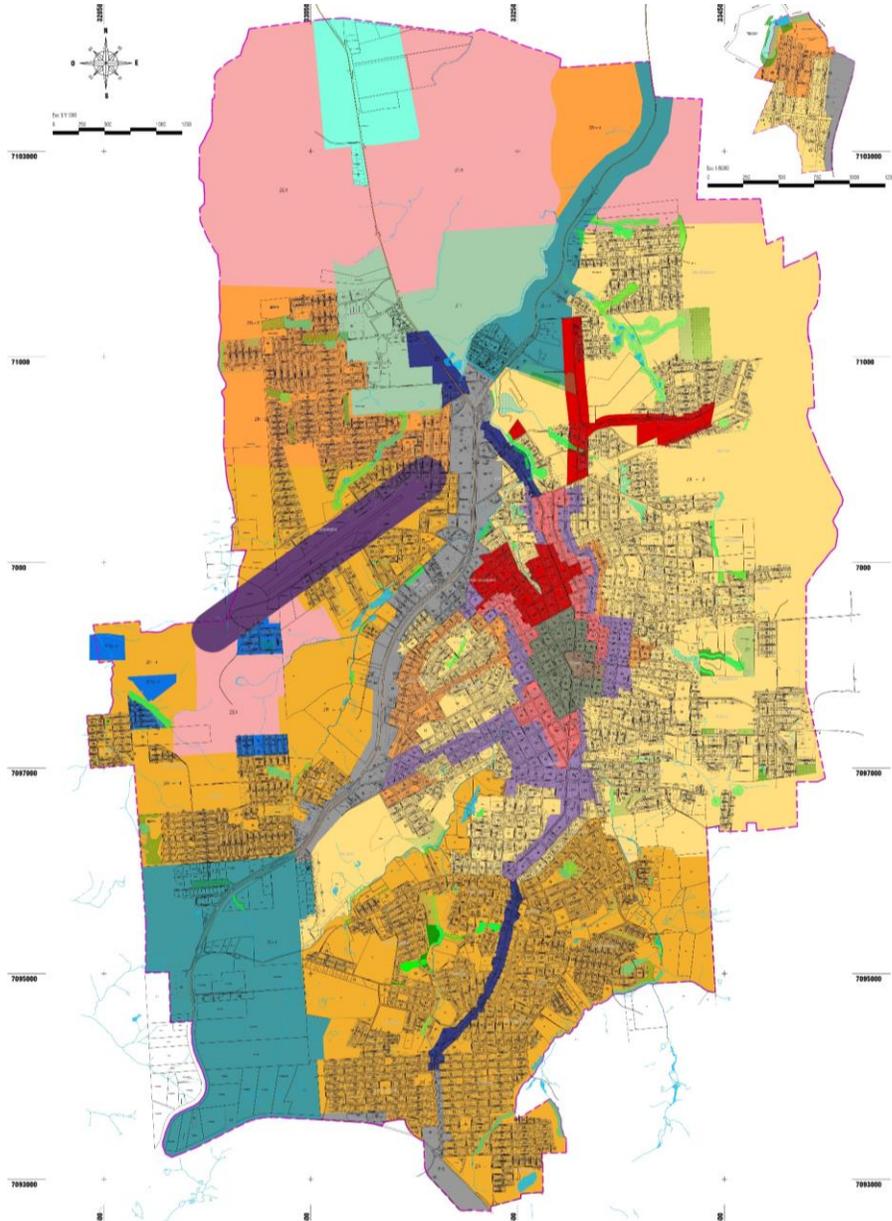
- X Uso permitido
- XX Uso permissível
- Uso proibido
- 1 Uso permissível somente para os lotes lindeiros às rodovias, respeitando a fração mínima de parcelamento

Sigla	Zona	Habitação unifamiliar	Hab. multi-familiar vertical	Hab. multi-familiar horizontal	Habitação transitória	Comércio e Serviço 1	Comércio e Serviço 2	Comércio e Serviço 3	Comércio e Serviço 4	Indústria tipo 1	Indústria tipo 2	Indústria tipo 3	Indústria tipo 4	Usos agrícolas e extrativismo	
SEQUA	Setor Especial de Qualificação Ambiental	de acordo com a zona em que se insere, resguardado análise de relatório ambiental prévio													
EA 1	Eixo de Adensamento 1	X	X	-	X	X	X	X	XX	X	XX	-	-	-	
EA 2	Eixo de Adensamento 2	X	X	-	X	X	X	X	XX	X	XX	-	-	-	
EDI	Eixo de Desenvolvimento Industrial	X	-	-	-	-	-	X	X	X	X	X	XX	X	
MEU-OC	Macrozona de Expansão Urbana de Ocupação Controlada	X	-	XX	XX	X	XX	-	-	XX	-	-	-	X	
MEU-C1	Macrozona de Expansão Urbana de Consolidação 1	X	-	XX	XX	X	XX	-	-	X	-	-	-	X	
MEU-C2	Macrozona de Expansão Urbana de Consolidação 2	X	-	XX	XX	X	XX	-	-	X	-	-	-	X	
MEU-SL	Macrozona de Expansão Urbana de Serviço e Logística	X	-	XX	XX	X	XX	-	-	X	X	XX	XX	X	
MR	Macrozona Rural	X	-	XX	XX	X	-	-	-	-1	-1	-1	-1	X	
MR-OC	Macrozona Rural de Ocupação Controlada	X	-	-	XX	X	-	-	-	-	-	-	-	X	
MR-CH	Macrozona Rural de Controle Hídrico	X	-	-	XX	X	-	-	-	-	-	-	-	X	
SUE	Setor de Urbanização Específica	X	-	XX	XX	X	XX	-	-	-	-	-	-	X	

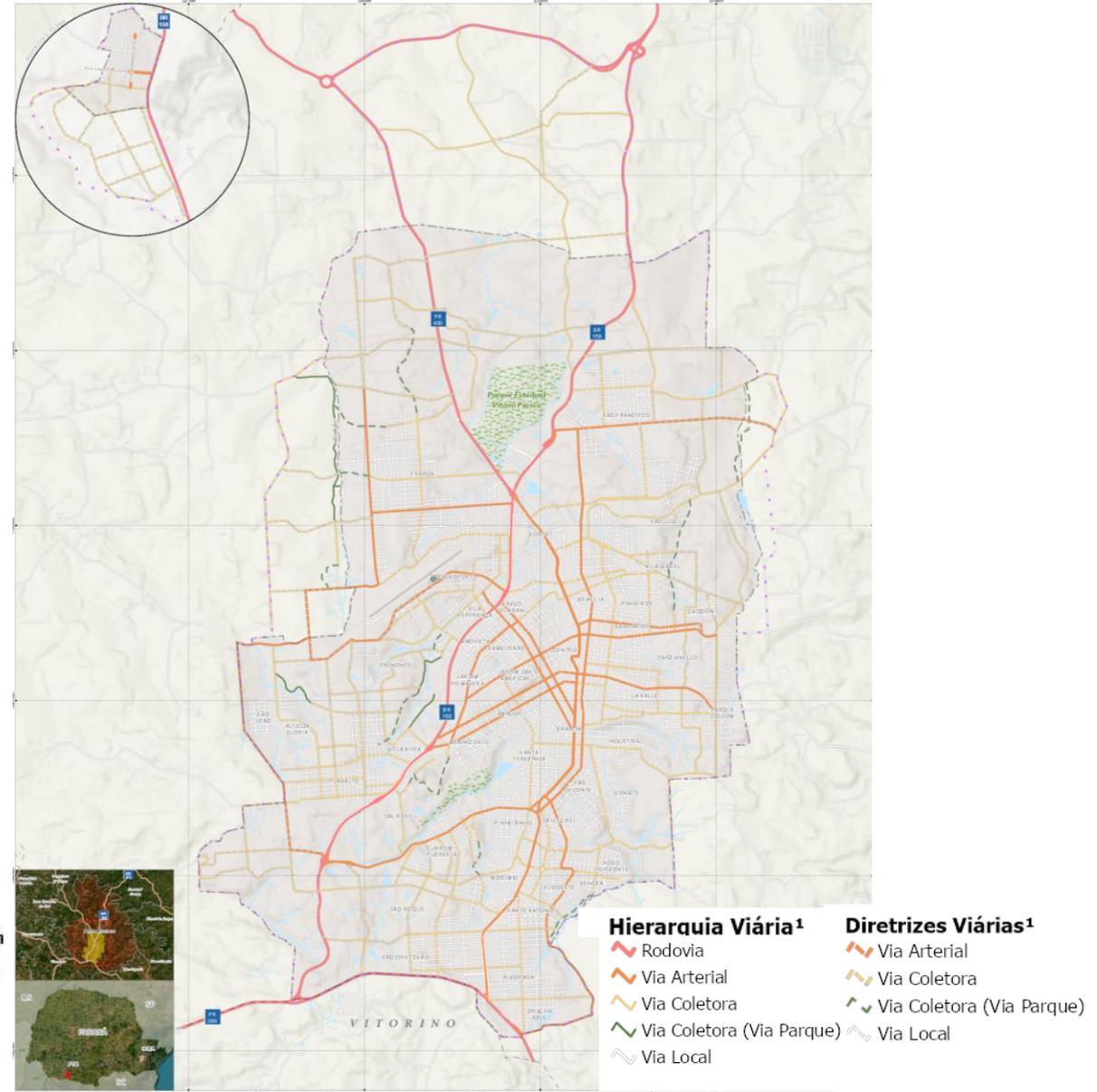
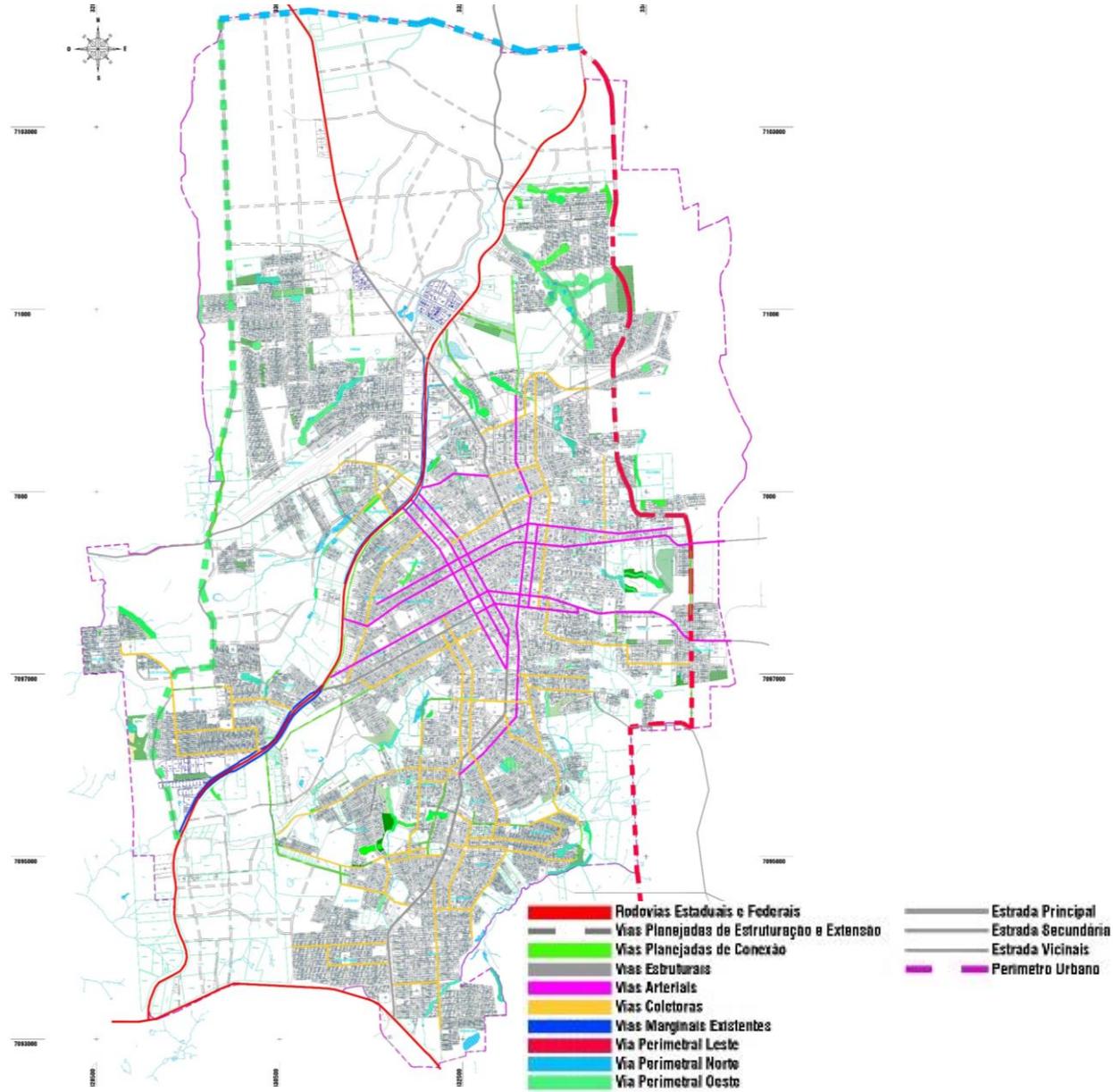
## LEGENDA:

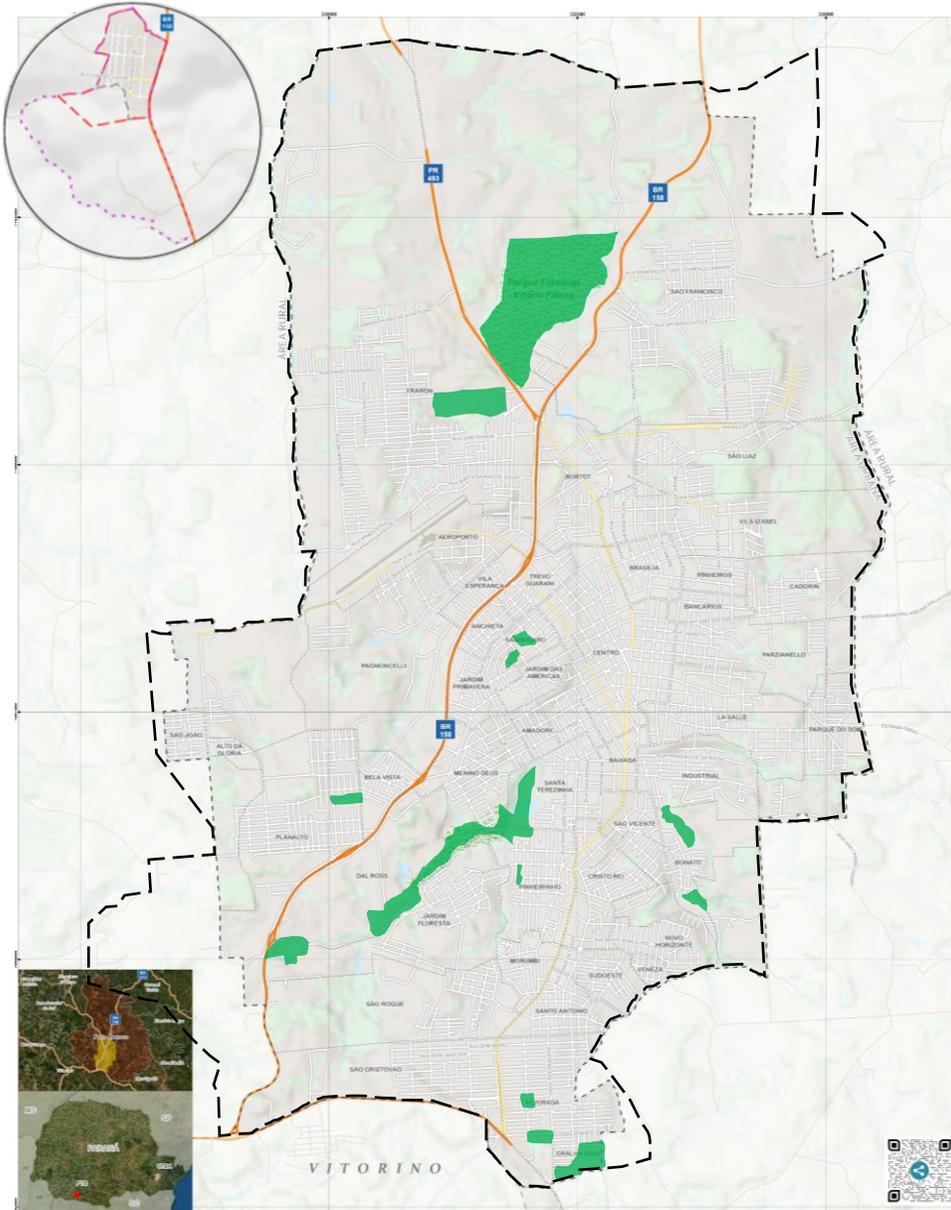
- X Uso permitido
- XX Uso permissível
- Uso proibido
- 1 Uso permissível somente para os lotes lindeiros às rodovias, respeitando a fração mínima de parcelamento

# Zoneamento urbano vigente x proposto



# Hierarquia viária vigente x proposta



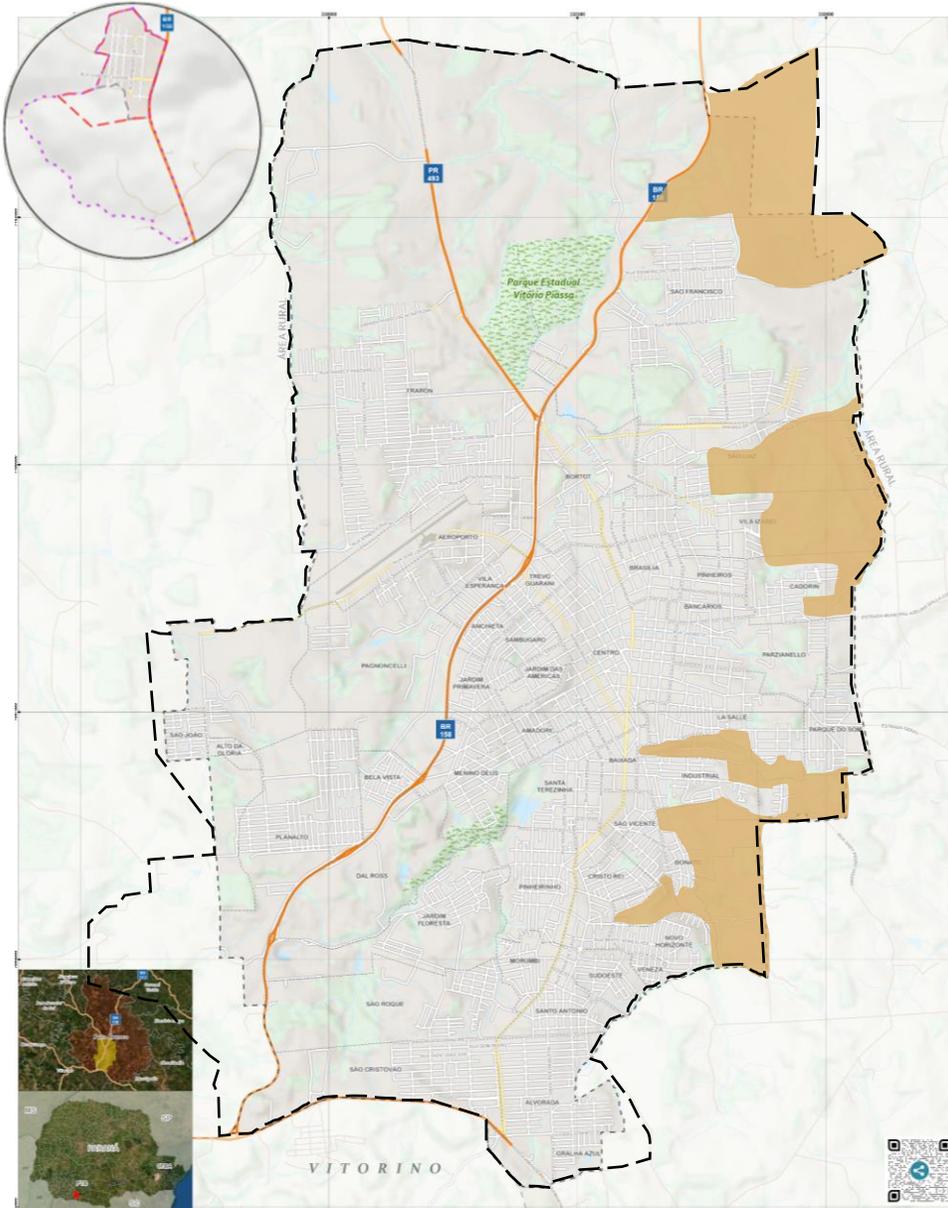


## OBJETIVOS DA ZONA:

- Preservação da biodiversidade;
- Conservação dos serviços ambientais;
- Provisão de **novos parques** urbanos;
- Fomento ao **turismo**;
- Manutenção da **permeabilidade** e vegetação.

	VIGENTE	PROPOSTO
	Zona Institucional	Zona de Parques e Lazer
Área mínima LOTE (m <sup>2</sup> )	3000	*
Testada mínima (m)	30	*
CA	2,0	*
TO (%)	50	*
TP (%)	20	*
Altura (pav.)	4	*
Recuo (m)	15,0	*
Afastamentos (m)		*

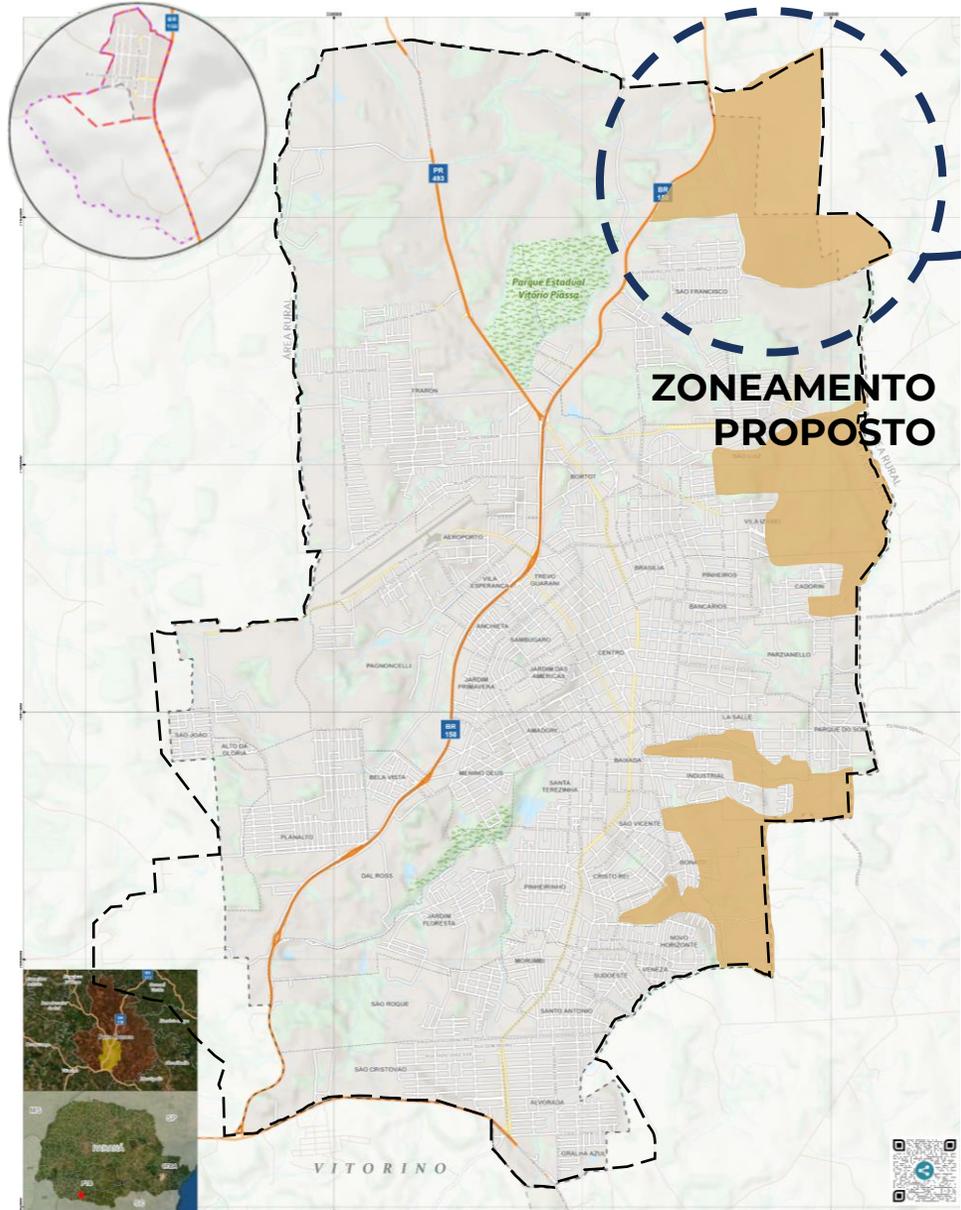
\*De acordo com o plano de manejo específico.



## OBJETIVOS DA ZONA:

- Estímulo à ocupação de **baixa densidade**;
- Manutenção da ocupação atual e das atividades existentes;
- Previsão de novos usos e atividades de **baixo impacto socioambiental**;
- Manutenção da **alta permeabilidade** do solo.

# Zona de Ocupação Controlada (ZOC)



**ZONAMENTO VIGENTE**

RURAL

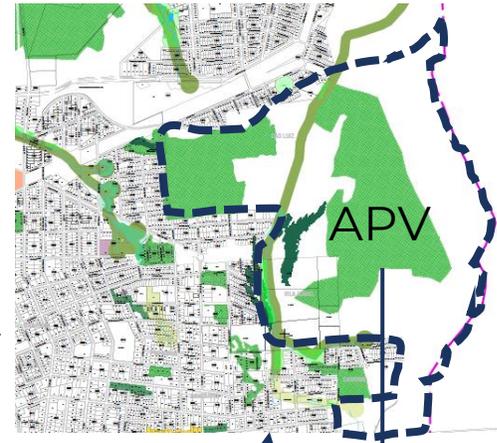
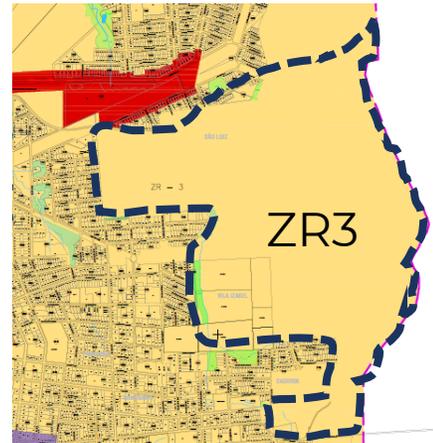
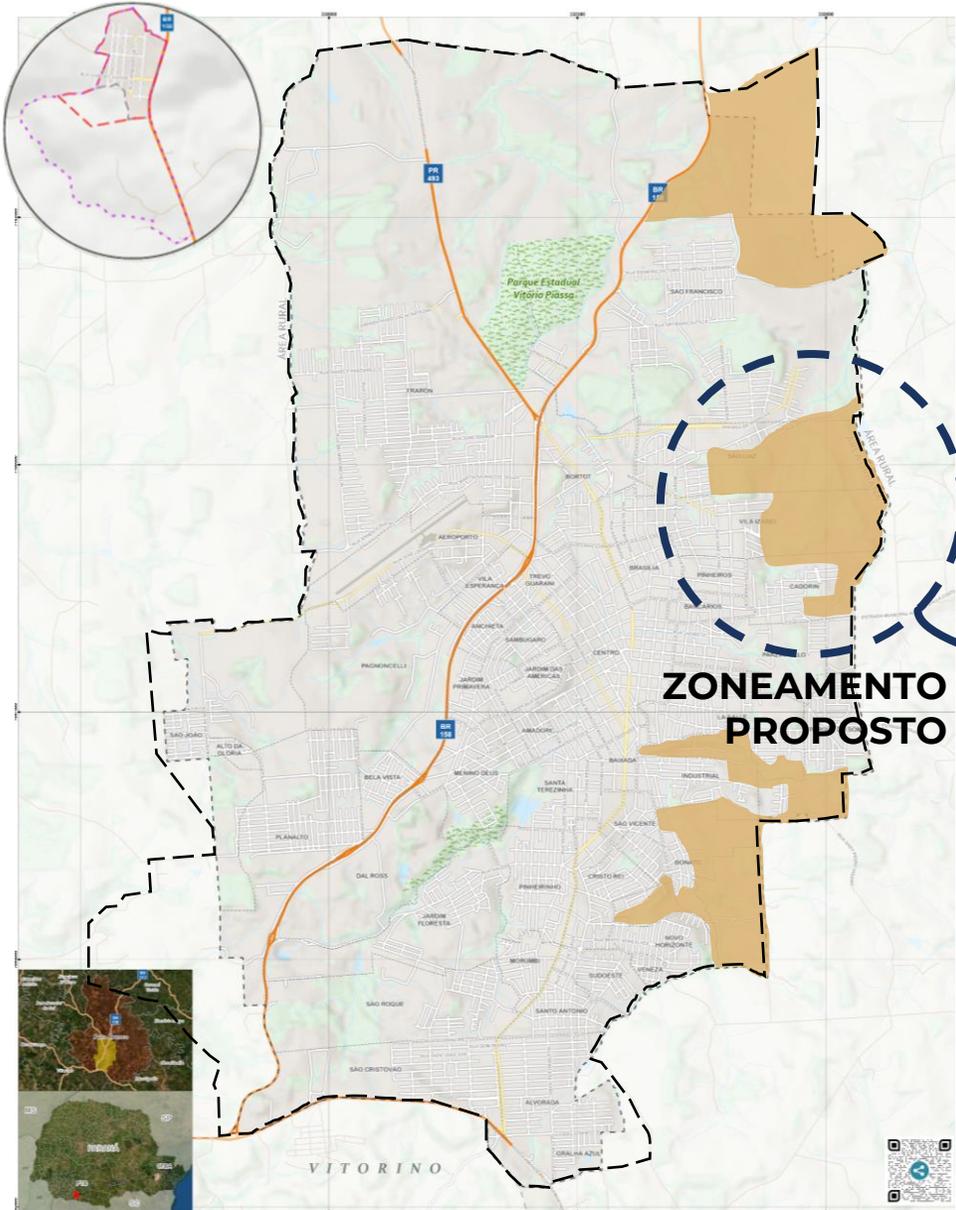
ZEX

ZR3

FRAGILIDADE AMBIENTAL

	ZONA	LOTE MÍN	CA	TO
VIGENTE	ZEX	10.000 m <sup>2</sup>	0,1	10%
	ZR-3	360 m <sup>2</sup>	1	50%
PROPOSTA	ZOC	1.800 m <sup>2</sup>	0,5	30%

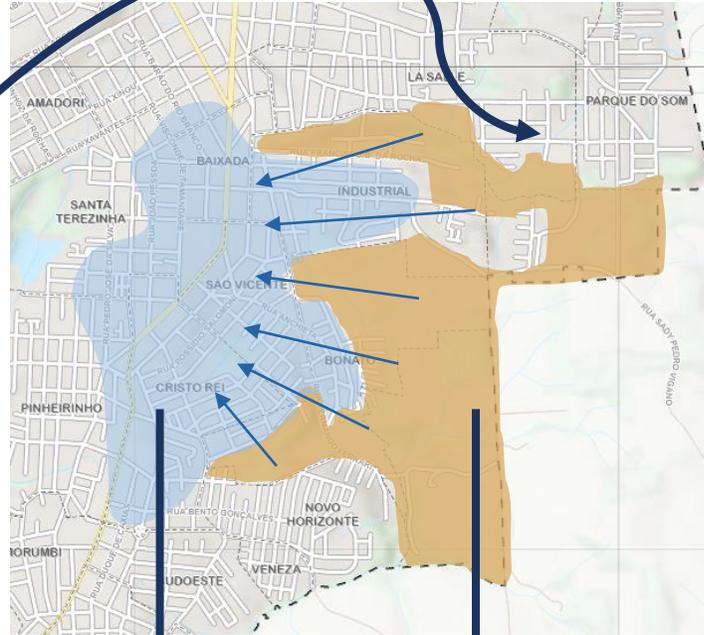
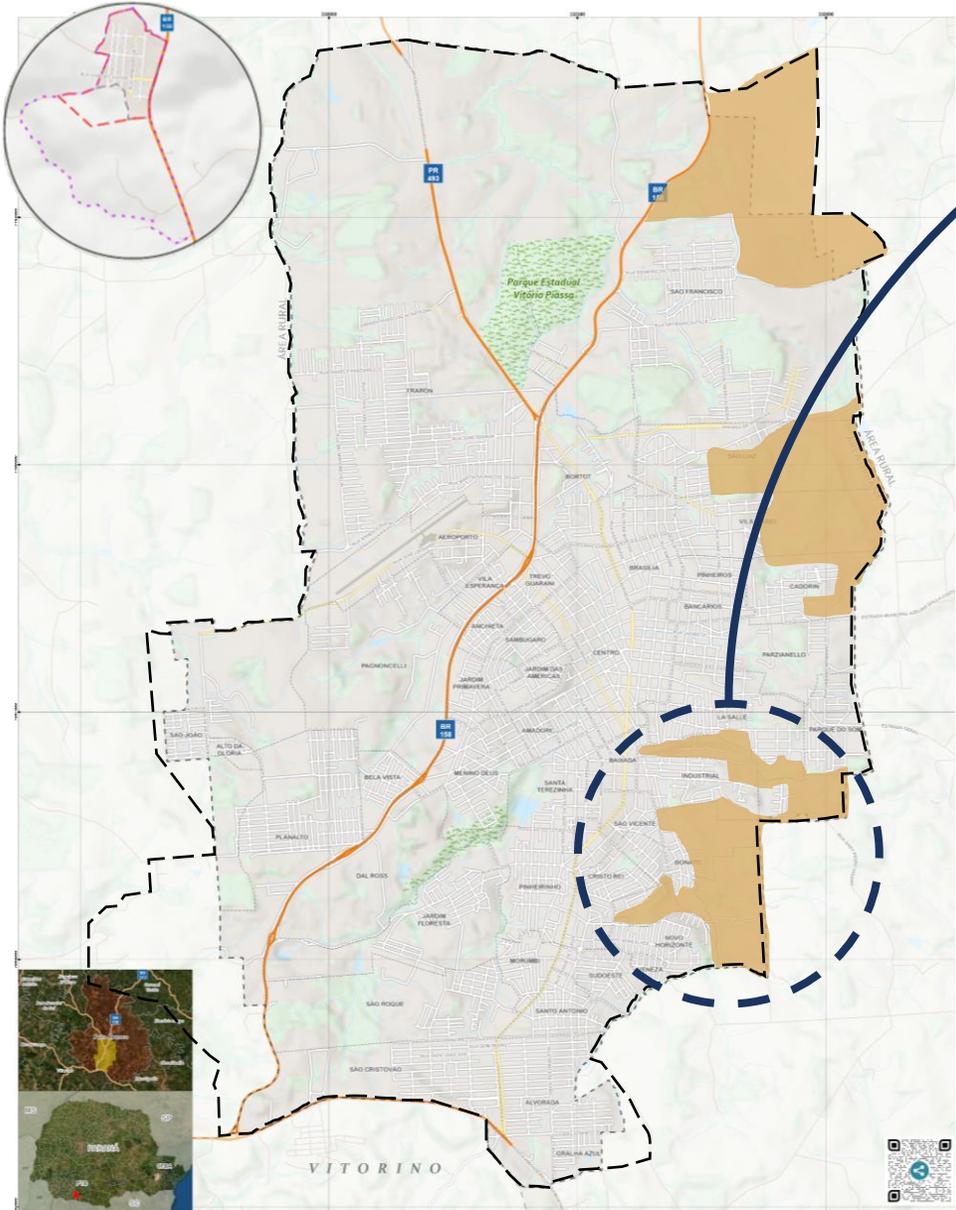
# Zona de Ocupação Controlada (ZOC)



ÁREA DE PROTEÇÃO DA VEGETAÇÃO

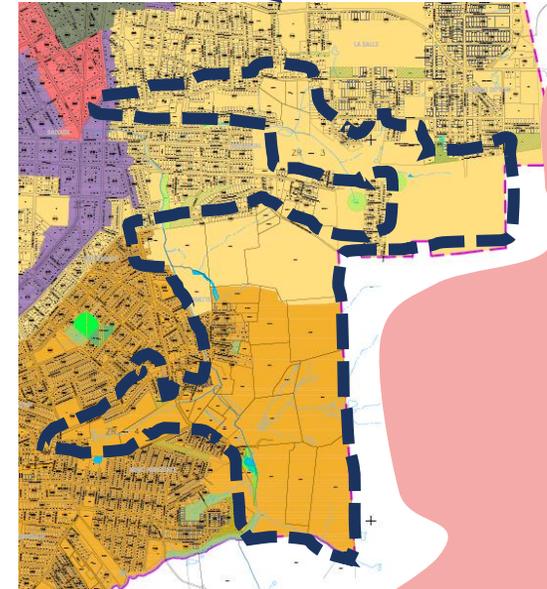
	ZONA	LOTE MÍN	CA	TO
VIGENTE	ZR-3	360 m <sup>2</sup>	1	50%
	APV	= zona	0,5	30%
PROPOSTA	ZOC	1.800 m <sup>2</sup>	0,5	30%

# Zona de Ocupação Controlada (ZOC)



ÁREA DE ALAGAMENTO

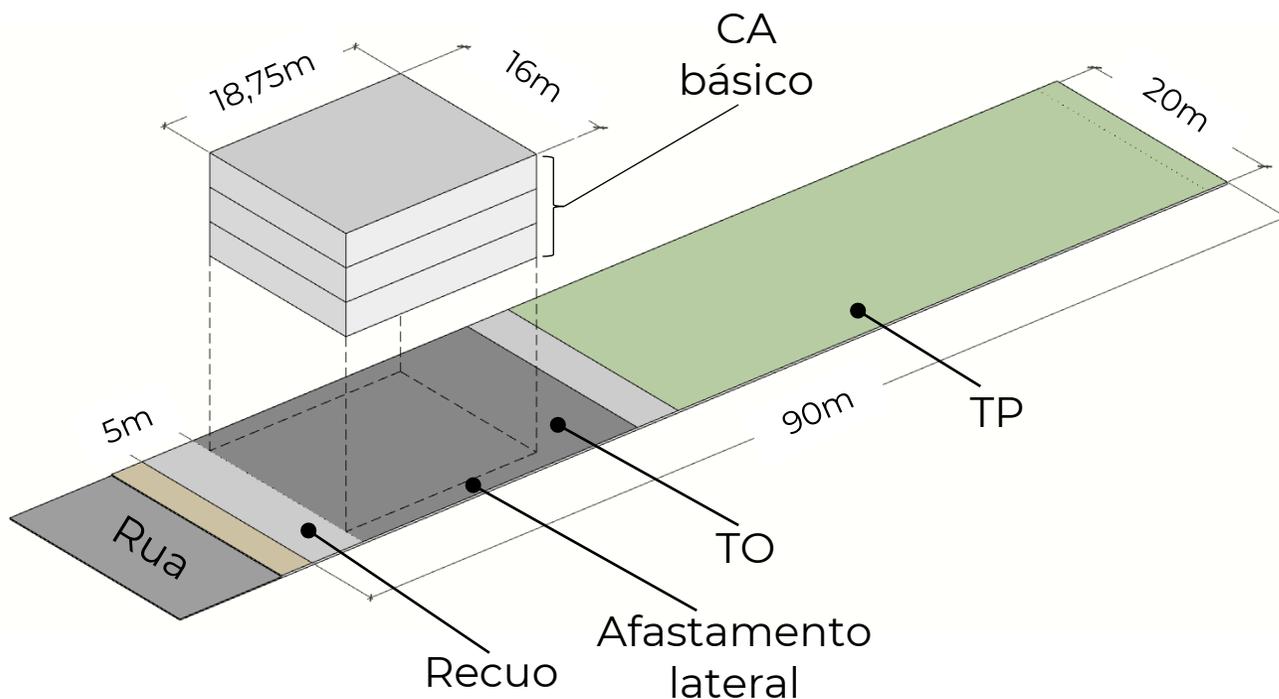
ÁREA DE CONTRIBUIÇÃO



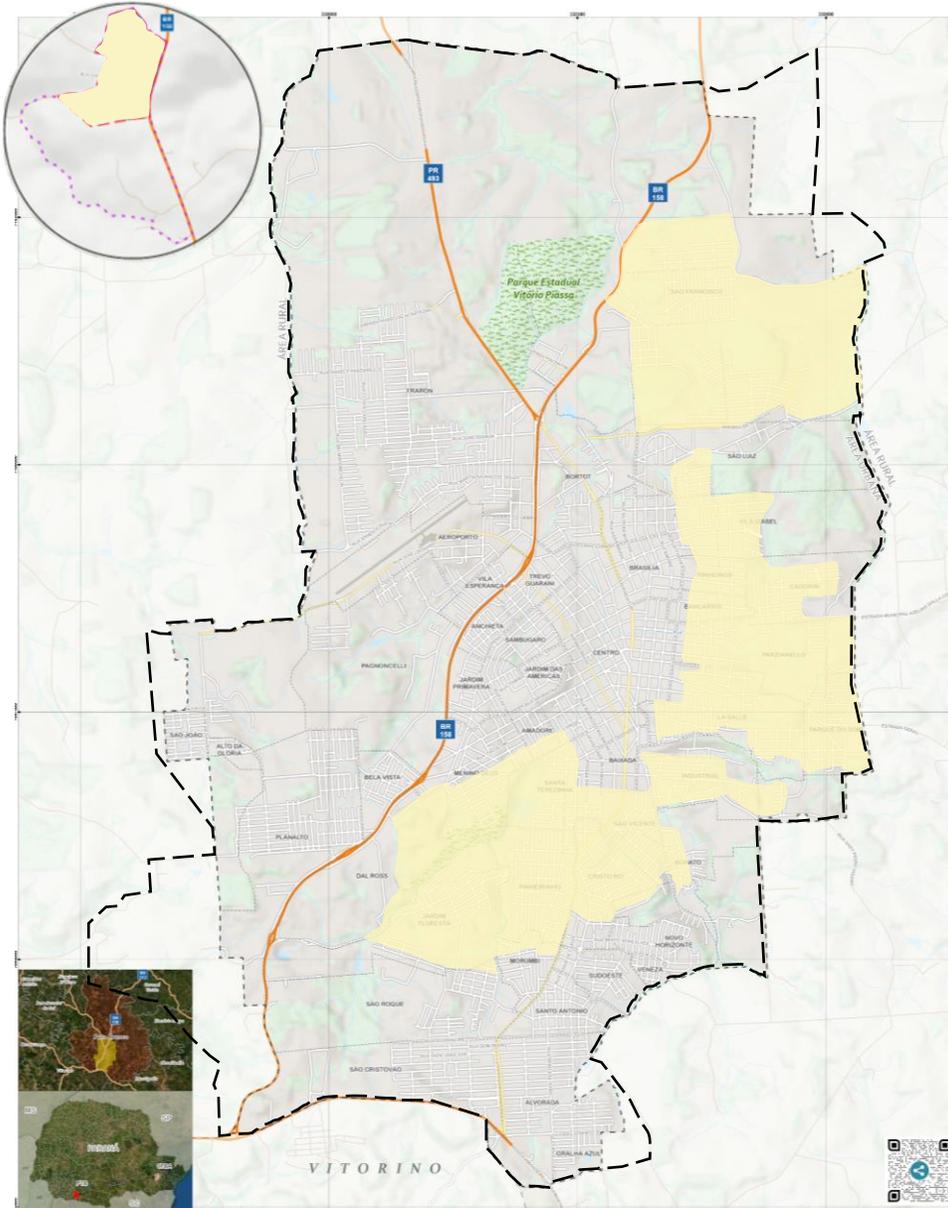
FRAGILIDADE AMBIENTAL

	ZONA	LOTE MÍN	CA	TO
VIGENTE	ZR-3	360 m <sup>2</sup>	1	50%
	APV	= zona	0,5	30%
PROPOSTA	ZOC	1.800 m <sup>2</sup>	0,5	30%

## PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO:



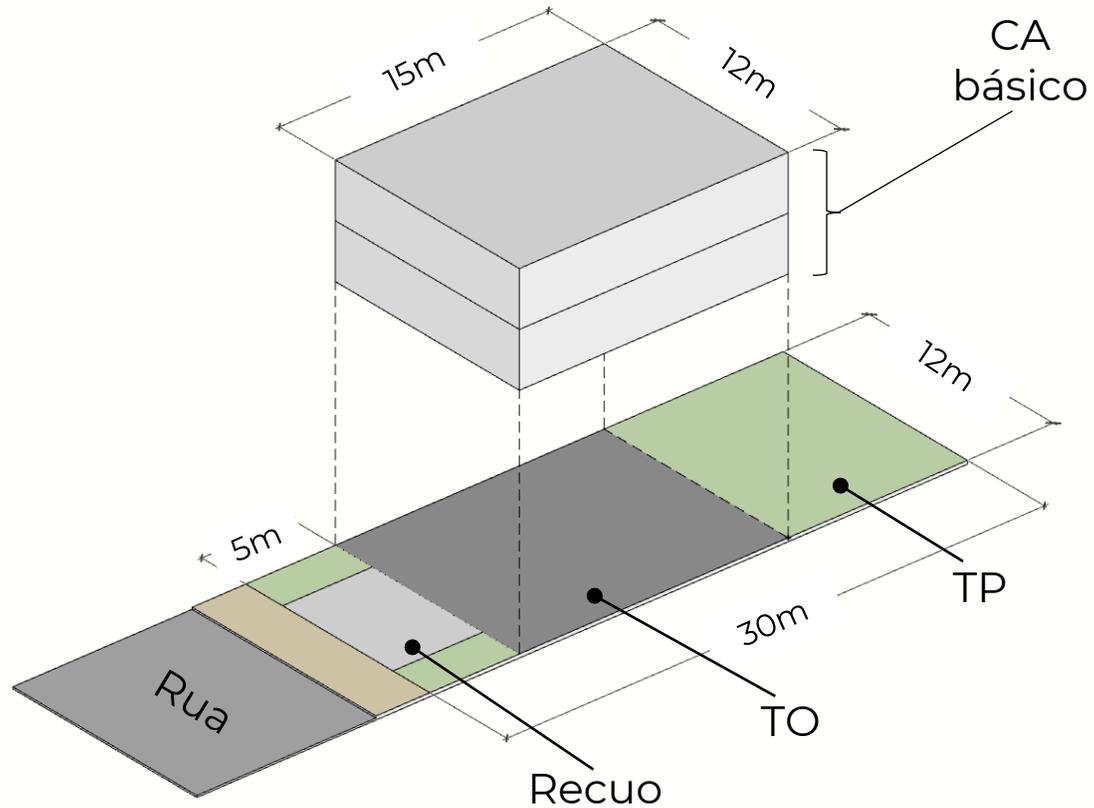
	<b>PROPOSTO</b>
	<b>Zona de Ocupação Controlada</b>
Área mínima LOTE (m <sup>2</sup> )	<b>1800</b>
Testada mínima (m)	<b>20</b>
CA	<b>0,5</b>
TO (%)	<b>30</b>
TP (%)	<b>60</b>
Altura (pav.)	<b>3</b>
Recuo (m)	<b>5,0</b>
Afastamentos (m)	<b>2,0</b>



## OBJETIVOS DA ZONA:

- Estímulo à ocupação de **média-baixa densidade**;
- Indução à diversificação de usos e atividades de **baixo impacto**;
- Manutenção da **alta permeabilidade do solo**; e
- Mitigar a pressão de ocupação e adensamento urbano sobre áreas ambientalmente sensíveis e inadequadas às atividades urbanas.

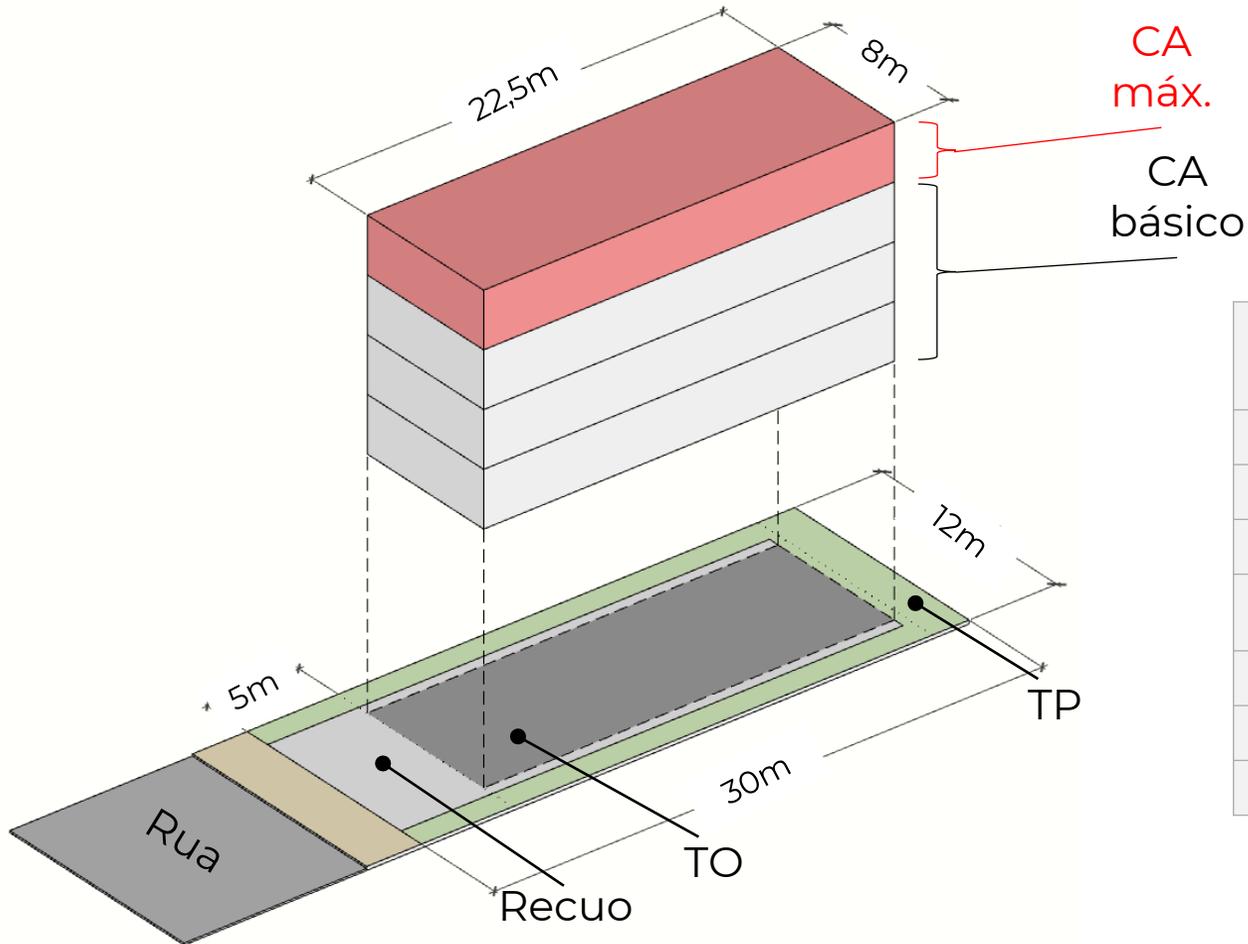
## PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO:



	VIGENTE	PROPOSTO
	Zona Residencial 3	Zona de Uso Misto 1
Área mínima LOTE (m <sup>2</sup> )	360	<b>360</b>
Testada mínima (m)	12	<b>12</b>
CA	1,0	<b>1,0</b>
TO (%)	50	<b>50</b>
TP (%)	40	<b>40</b>
Altura (pav.)	2	<b>3</b>
Recuo (m)	5,0	<b>5,0</b>
Afastamentos (m)	-	<b>2,0</b>

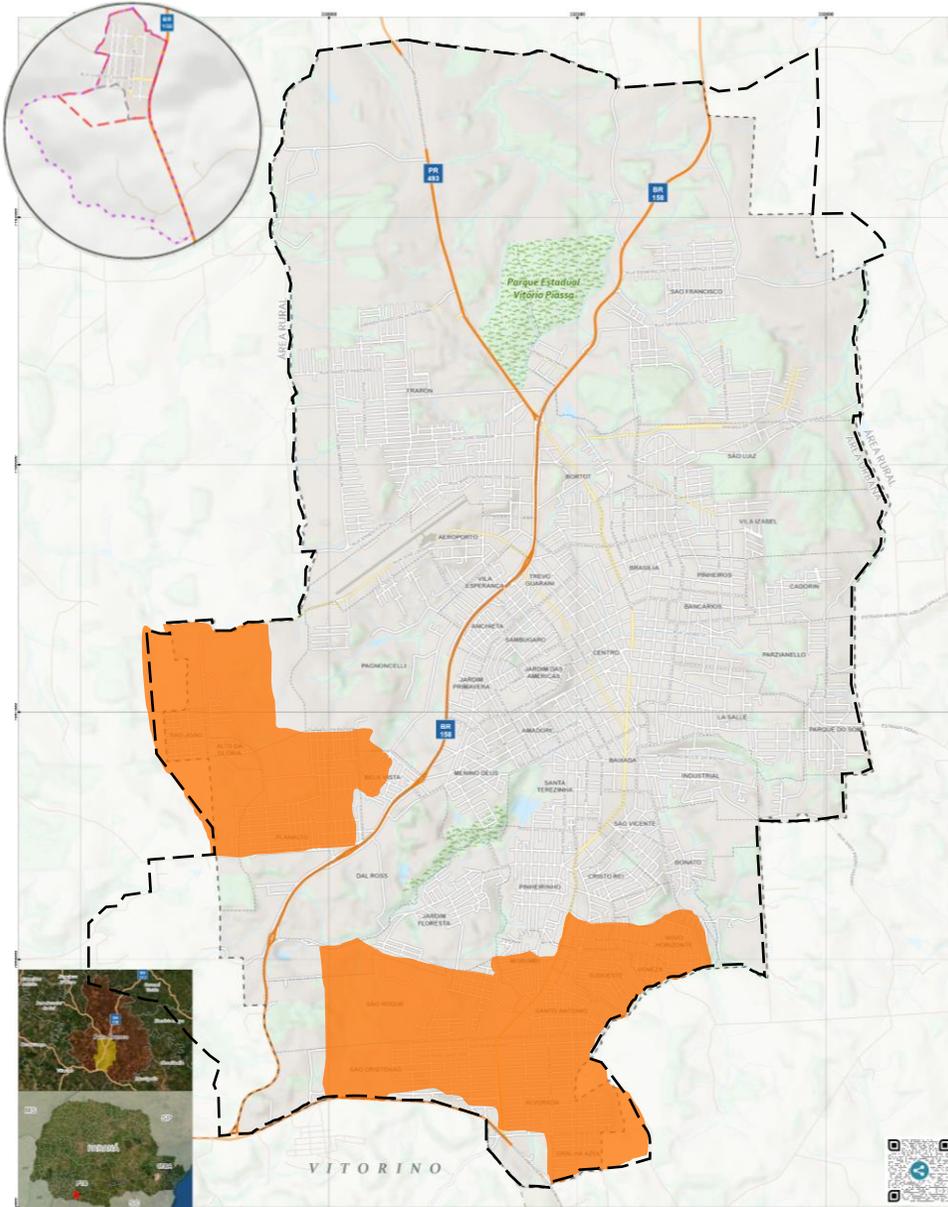


## PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO:



	VIGENTE	PROPOSTO
	Zona Residencial 1	Zona de Uso Misto 2
Área mínima LOTE (m <sup>2</sup> )	360	<b>360</b>
Testada mínima (m)	12	<b>12</b>
CA	1,5	<b>1,5 (+ 0,5)*</b>
TO (%)	50	<b>50</b>
TP (%)	30	<b>30</b>
Altura (pav.)	3	<b>3 (+1)*</b>
Recuo (m)	5,0	<b>5,0</b>
Afastamentos (m)	2,0	<b>2,0</b>

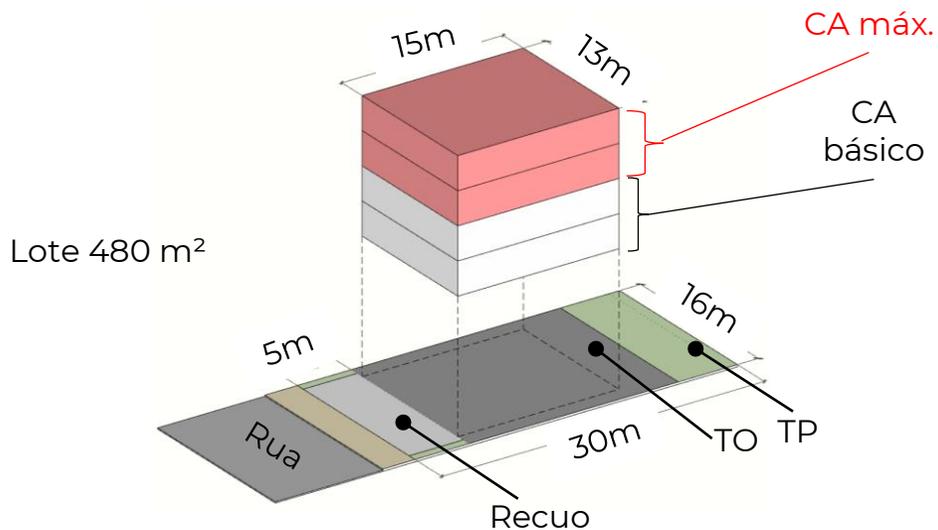
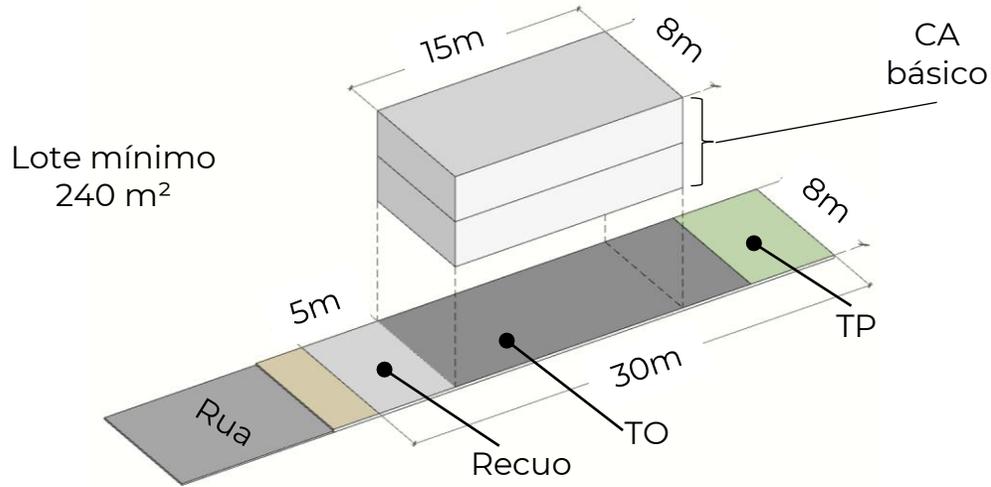
\*Por meio de compra de potencial construtivo utilizando-se do instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).



## OBJETIVOS DA ZONA:

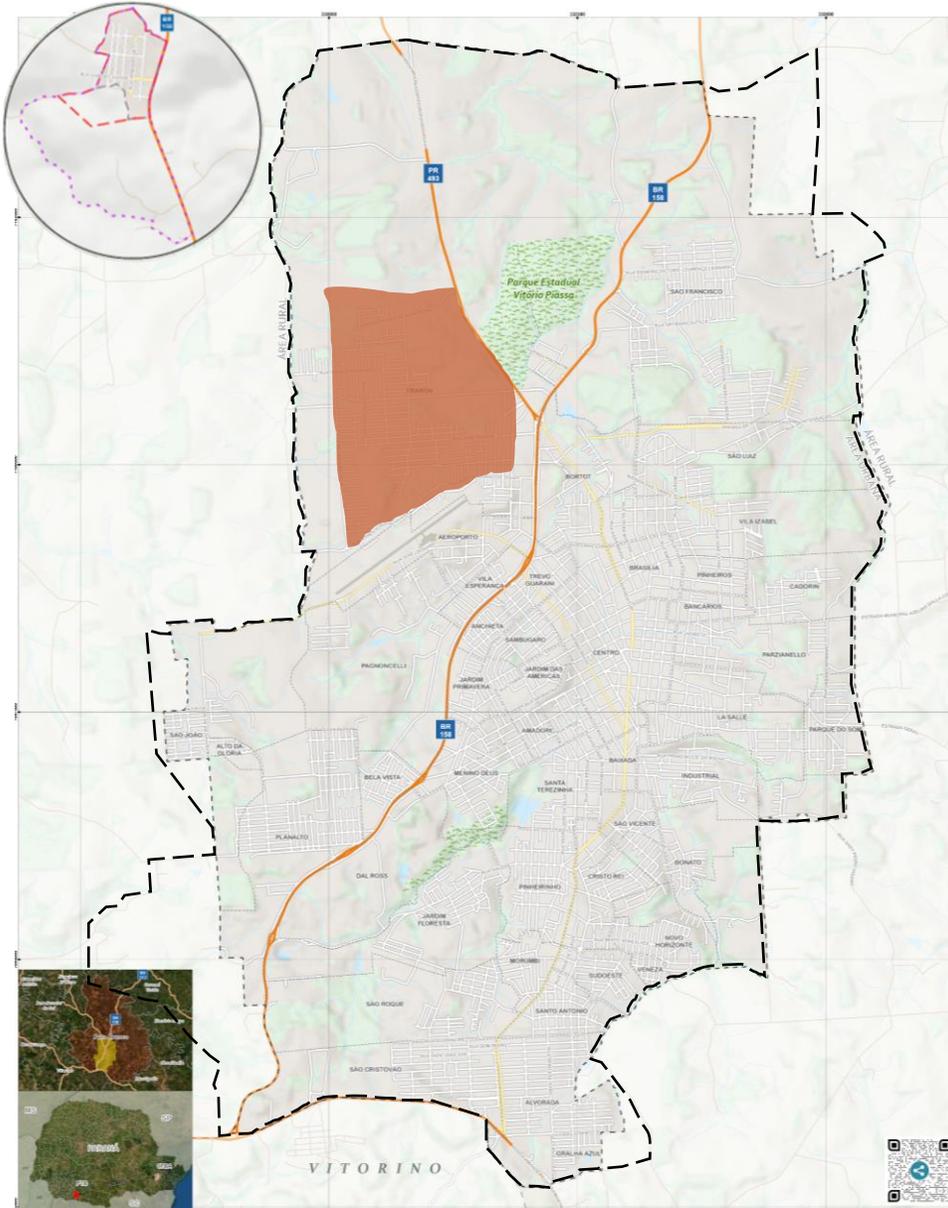
- Estímulo à **diversificação de usos** e atividades urbanas;
- Promoção de **ocupação qualificada** em função de sua influência ao sistema de drenagem;
- Aproveitamento controlado da infraestrutura urbana.

## PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO:



	VIGENTE	PROPOSTO
	Zona Residencial 4	Zona de Uso Misto 4
Área mínima LOTE (m <sup>2</sup> )	240	<b>240</b>
Testada mínima (m)	12	<b>8</b>
CA	1,0	<b>1,3 (+0,7)*</b>
TO (%)	50	<b>65</b>
TP (%)	30	<b>20</b>
Altura (pav.)	2	<b>3 (+1)*</b>
Recuo (m)	5,0	<b>5,0</b>
Afastamentos (m)	-	<b>H/6, a partir do 3º pav.</b>

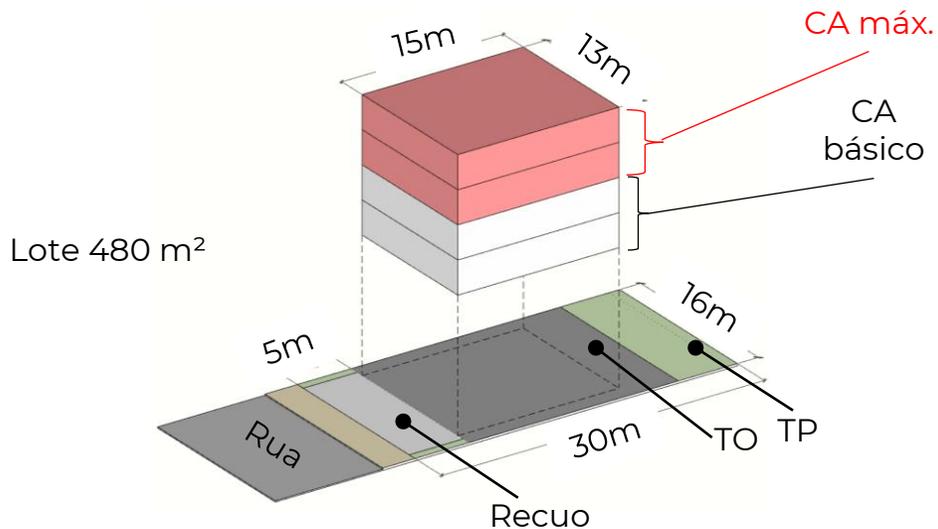
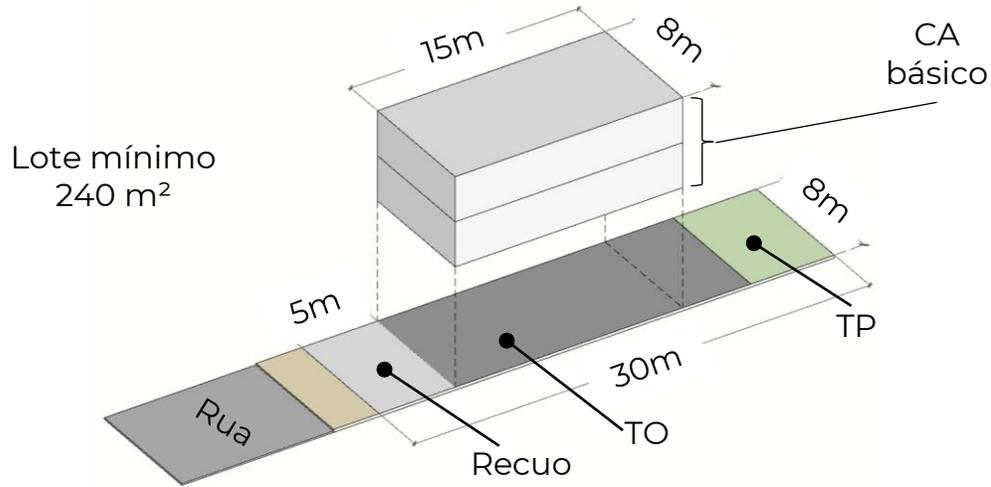
\*Por meio de compra de potencial construtivo utilizando-se do instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).



## OBJETIVOS DA ZONA:

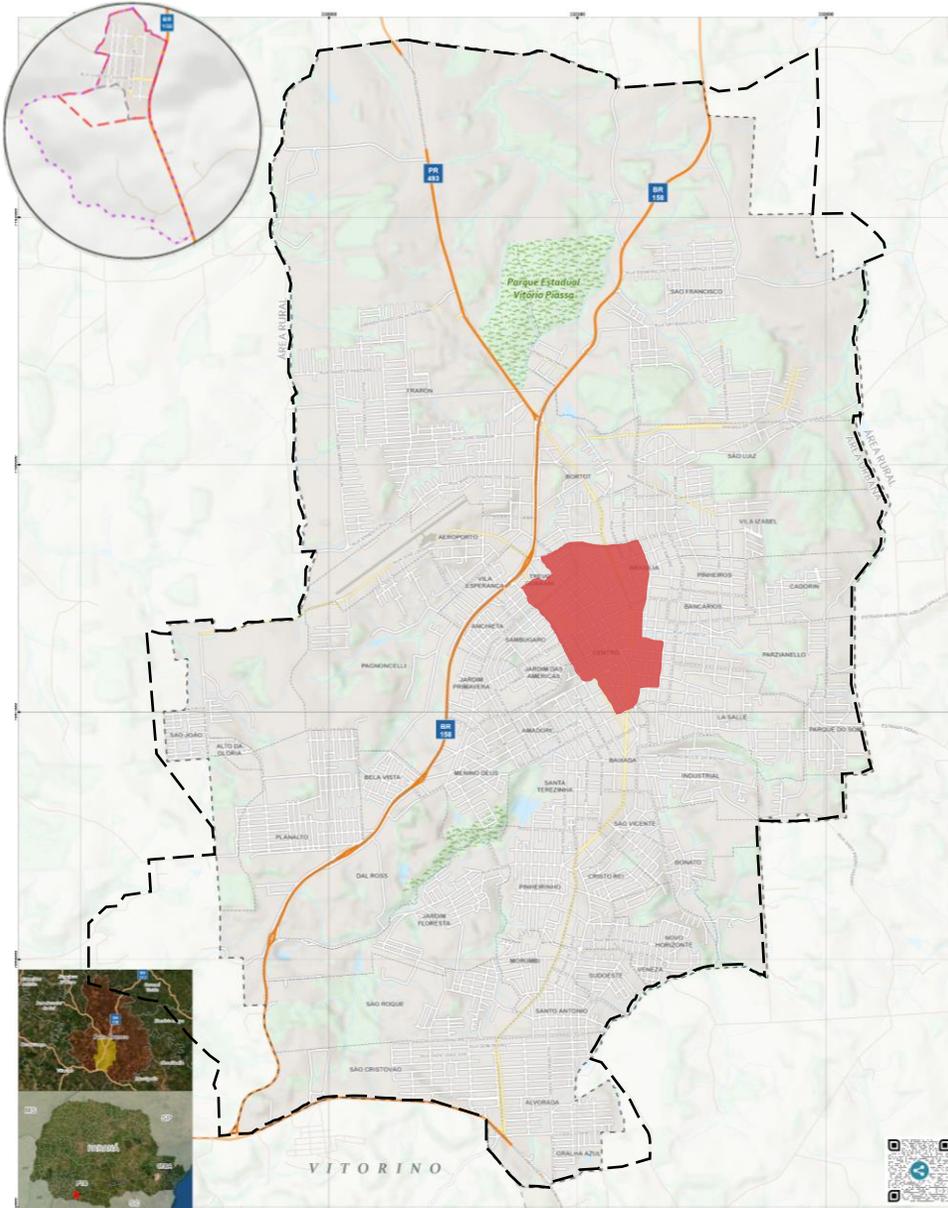
- Indução à **formação de uma nova centralidade** urbana no bairro Fraron;
- Suporte e **fortalecimento das atividades institucionais** da região noroeste da área urbana;
- Estímulo à **diversificação de usos** e atividades;
- Incentivo a **média-alta densidade** populacional.

## PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO:



	VIGENTE	PROPOSTO
	Zona Residencial 4	Zona de Uso Misto 4
TO (%)	50	<b>65</b>
CA	1,0	<b>1,3 (+0,7)*</b>
Altura (pav.)	2	<b>3 (+1)*</b>
Área mínima (m <sup>2</sup> )	240	<b>240</b>
Testada mínima (m)	12	<b>8</b>
Recuo (m)	5,0	<b>5,0</b>
Afastamentos	-	<b>H/6, a partir do 3º pav.</b>
TP (%)	30	<b>20</b>

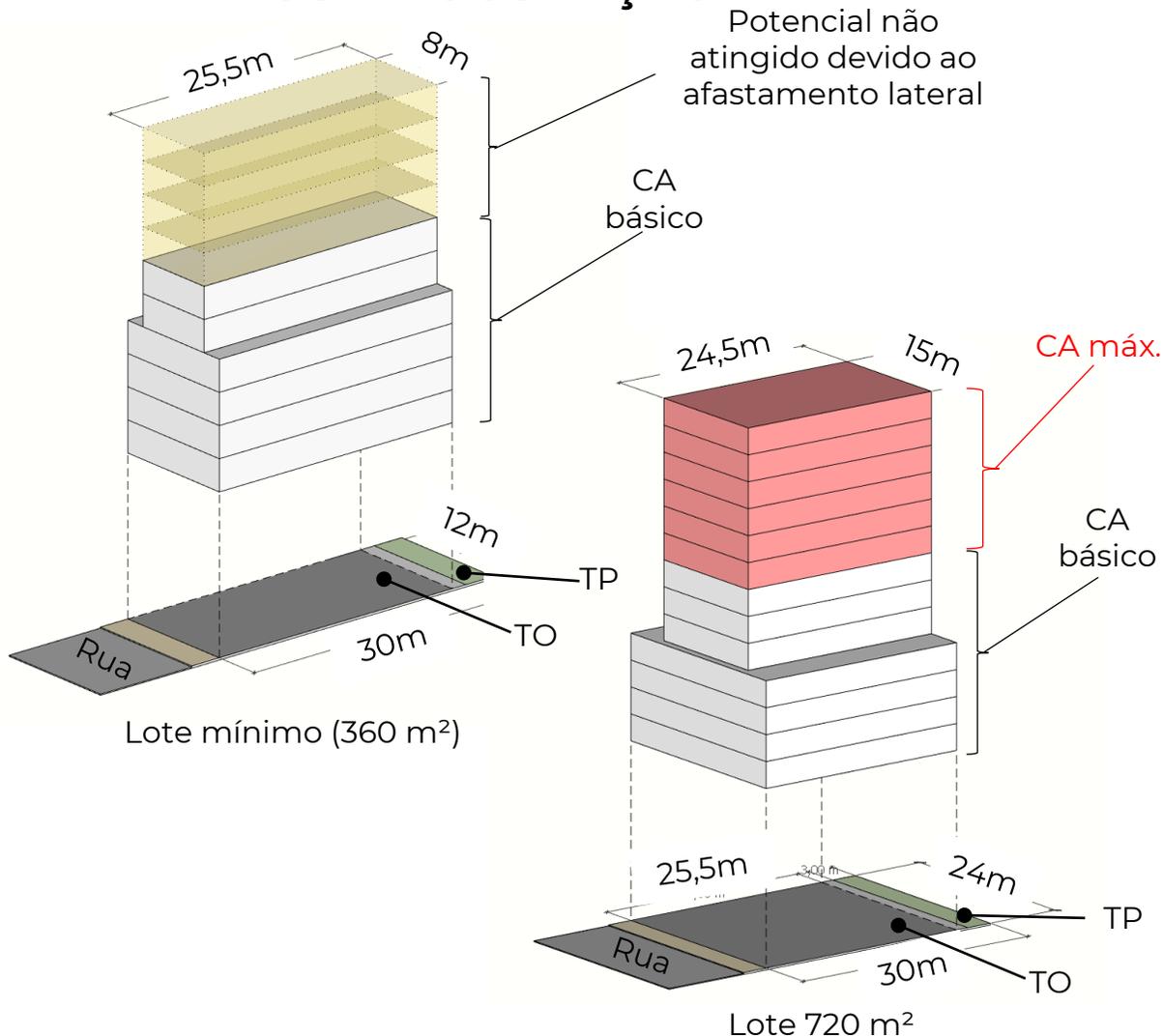
\*Por meio de compra de potencial construtivo utilizando-se do instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).



## OBJETIVOS DA ZONA:

- Fomento à **diversidade de usos** e edificações de uso misto;
- Conformação de uma região segura e prioritária à circulação de **modais ativos**;
- Estímulo à adequação das formas de uso e ocupação do solo à escala do pedestre;
- Incentivo à adoção de **fachadas ativas**;
- **Verticalização e adensamento**;
- Promoção da **ocupação de vazios** urbanos em áreas bem servidas por infraestruturas e serviços públicos.

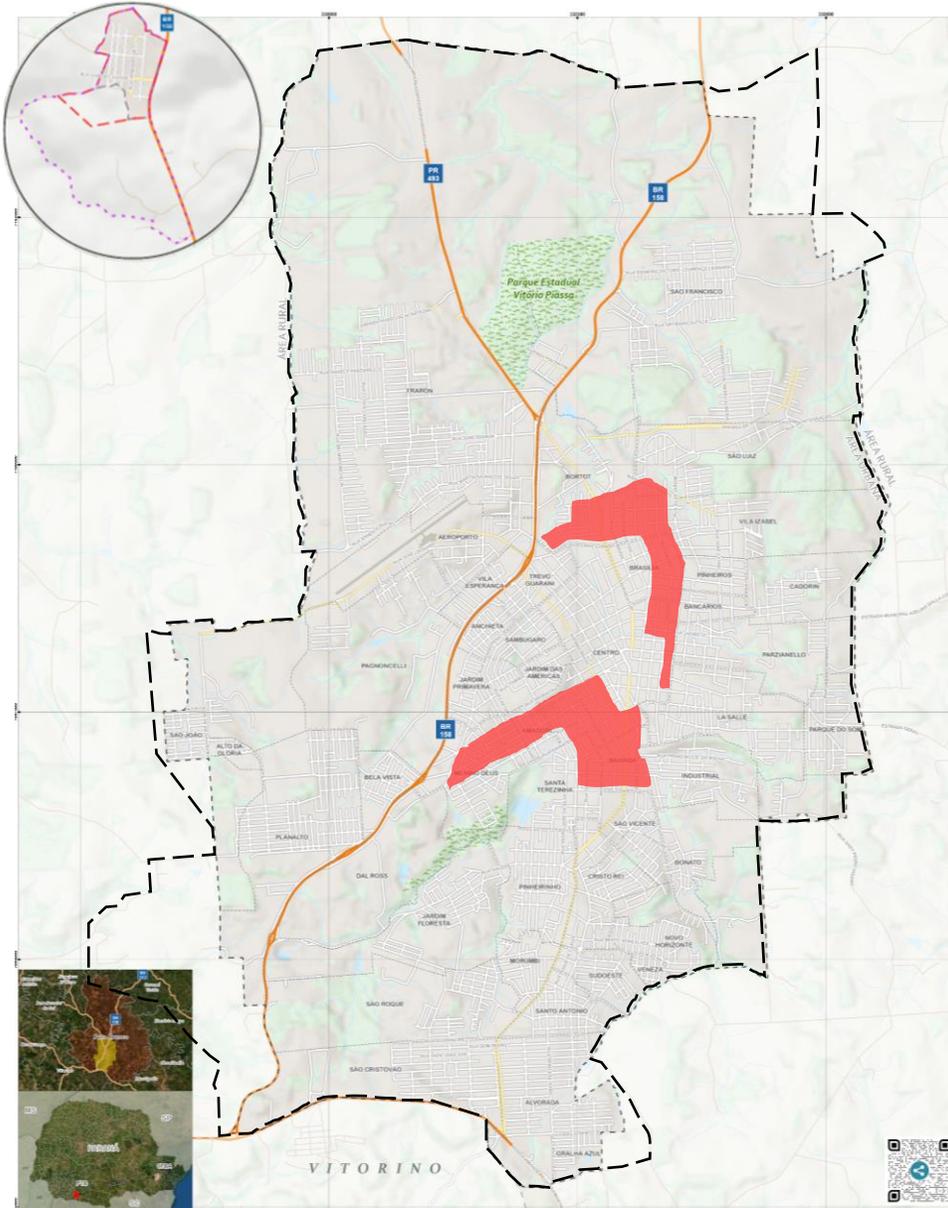
## PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO:



	VIGENTE	PROPOSTO
	<b>Zona Central Consolidada / Zona de Expansão Central 1</b>	<b>Zona Central</b>
Área mínima LOTE (m <sup>2</sup> )	360	<b>360</b>
Testada mínima (m)	12	<b>12</b>
CA	4,0 / 6,0	<b>5,0 (+3,0)**</b>
TO (%)	50 / 55	<b>85 na base e 65 na torre</b>
TP (%)	15 / 10	<b>10</b>
Altura (pav.)	15 / 12	-
Recuo (m)	5,0	<b>5,0*</b>
Afastamentos (m)	H/6, a partir do térreo	<b>H/6, a partir do 5º pav.</b>

\*Facultado para edificações com previsão de Usos de Comércio e Serviço no térreo.

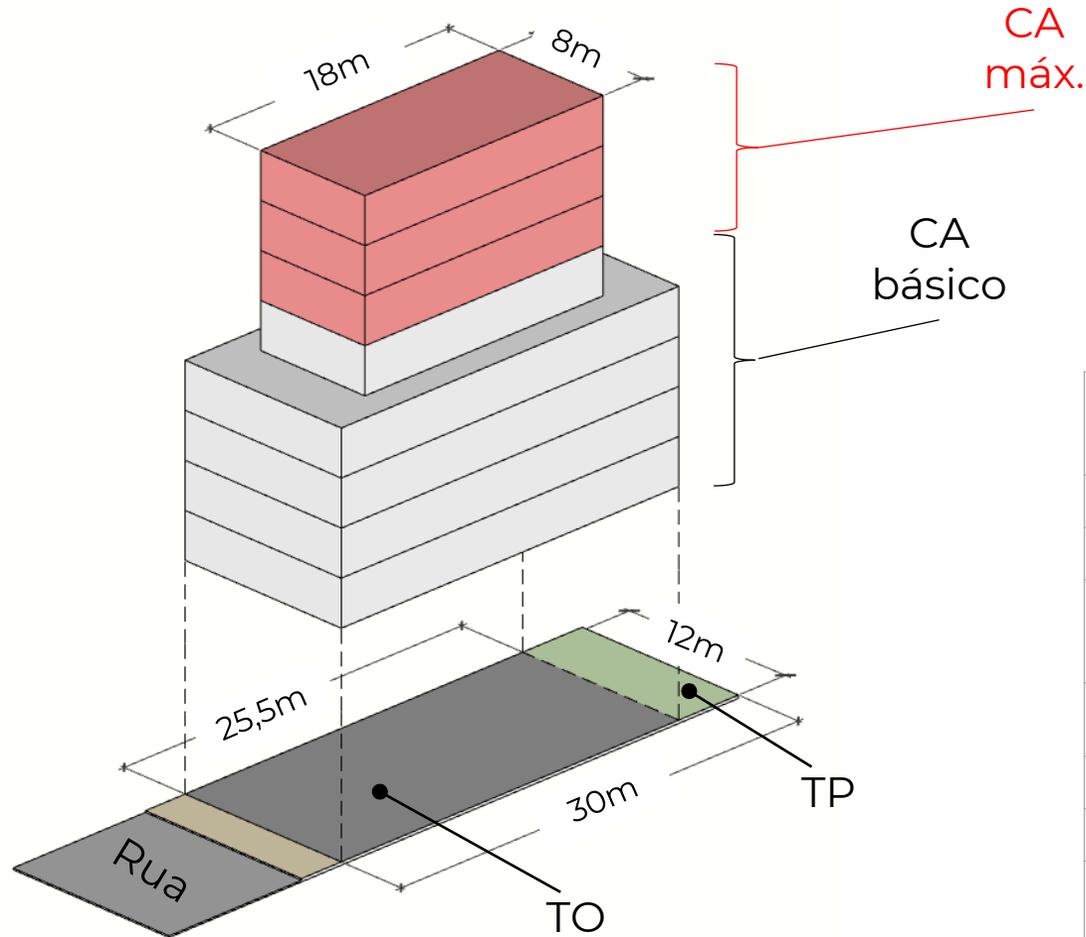
\*\*Por meio de compra de potencial construtivo utilizando-se do instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).



## OBJETIVOS DA ZONA:

- Fomento à diversidade de usos e edificações de **uso misto**;
- Promoção da **verticalização e o adensamento** construtivo;
- Estímulo à adoção de **fachadas ativas** das formas de uso e ocupação do solo à escala do pedestre;
- Incentivo à ocupação de vazios urbanos em áreas bem servidas por infraestruturas e serviços públicos;
- **Transição da área central para as áreas residenciais.**

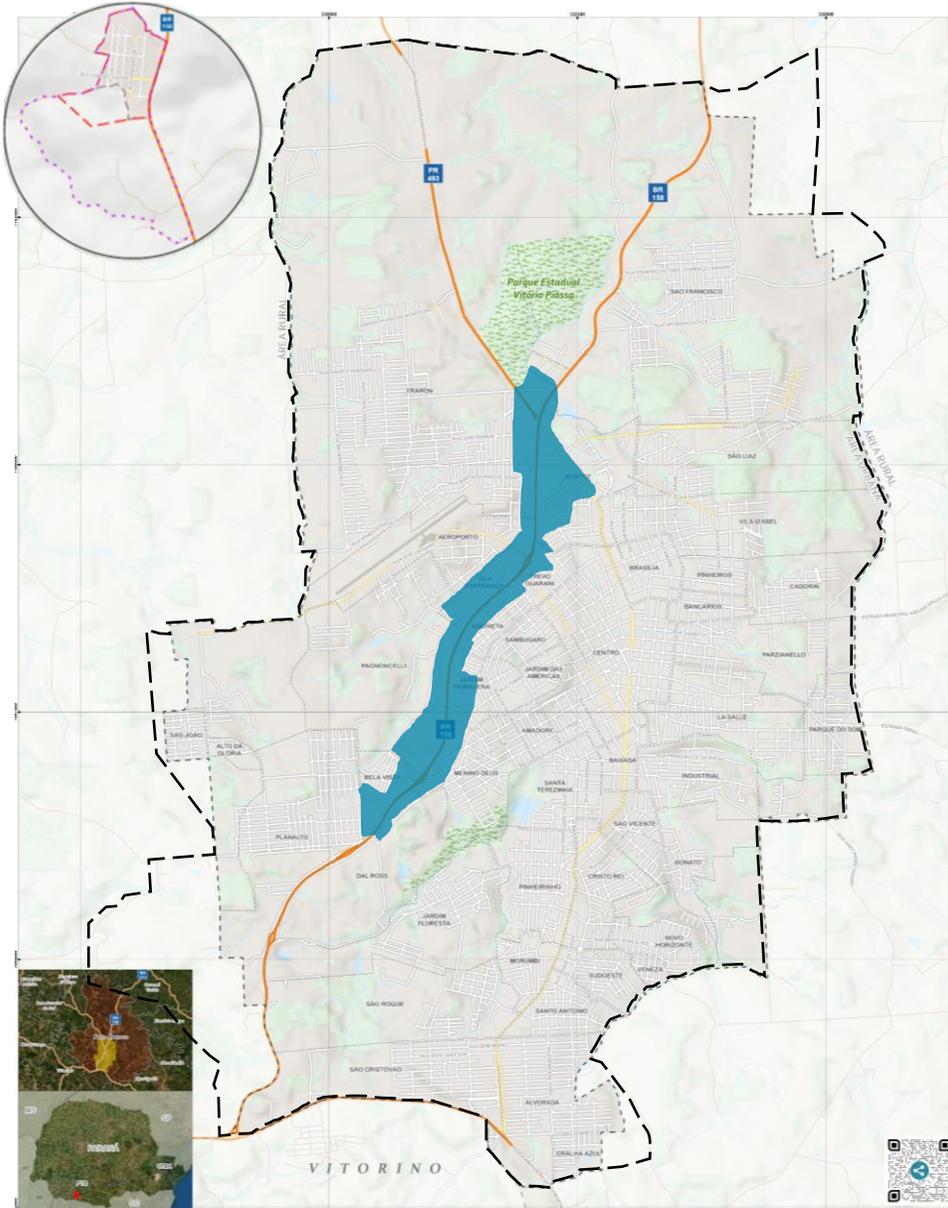
## PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO:



	VIGENTE	PROPOSTO
	Zona de Expansão Central 2 / Zona de Expansão Central 3	Zona de Expansão Central
Área mínima LOTE (m <sup>2</sup> )	200 / 360	<b>360</b>
Testada mínima (m)	12	<b>12</b>
CA	4,0 / 3,0 (+2,0)**	<b>4,0 (+1,0)**</b>
TO (%)	60 / 50	<b>85 na base e 65 na torre</b>
TP (%)	10	<b>15</b>
Altura (pav.)	8 / 6	<b>10 (+2)**</b>
Recuo (m)	5,0	<b>5,0*</b>
Afastamentos (m)	2,0	<b>H/6, a partir do 5º pav.</b>

\*Facultado para edificações com previsão de Usos de Comércio e Serviço no térreo.

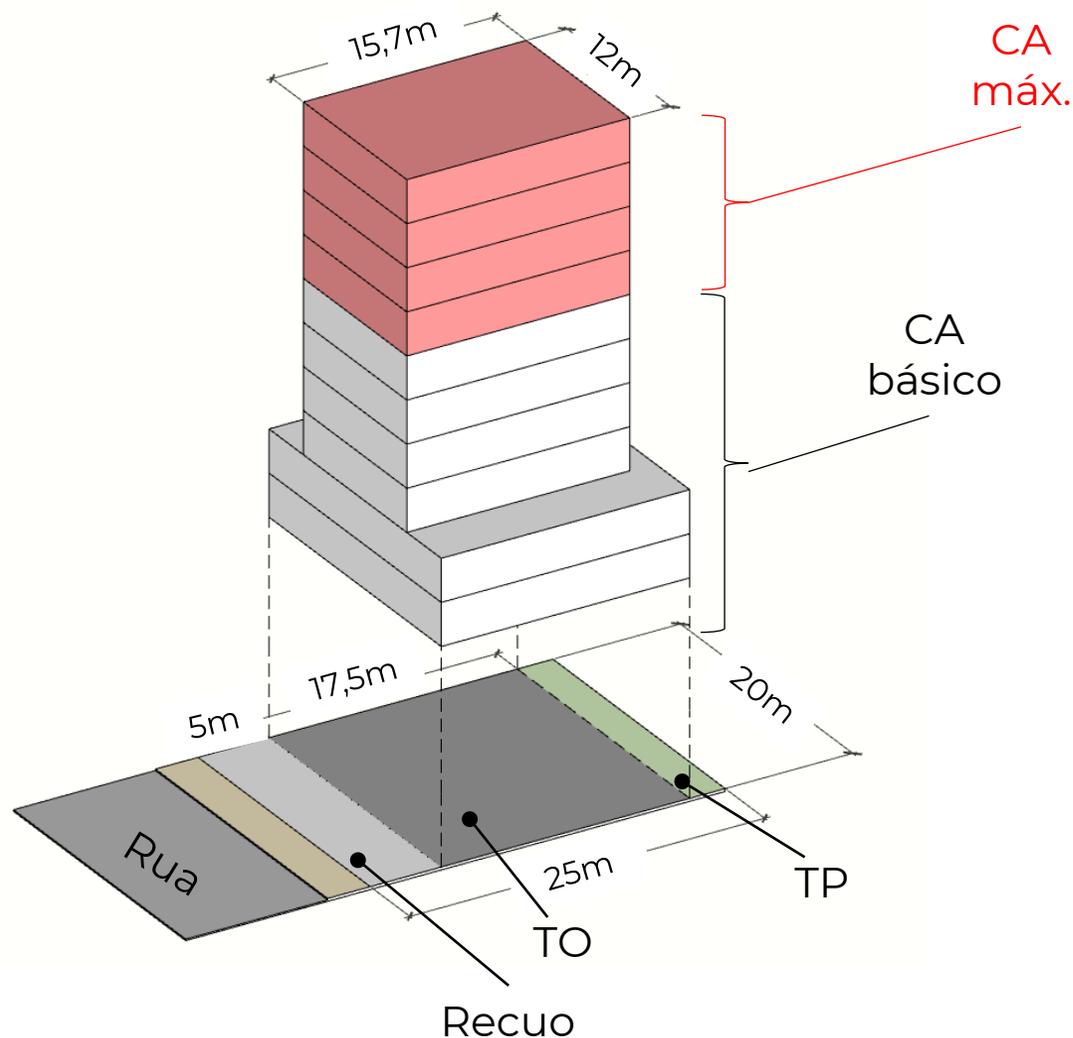
\*\*Por meio de compra de potencial construtivo utilizando-se do instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).



## OBJETIVOS DA ZONA:

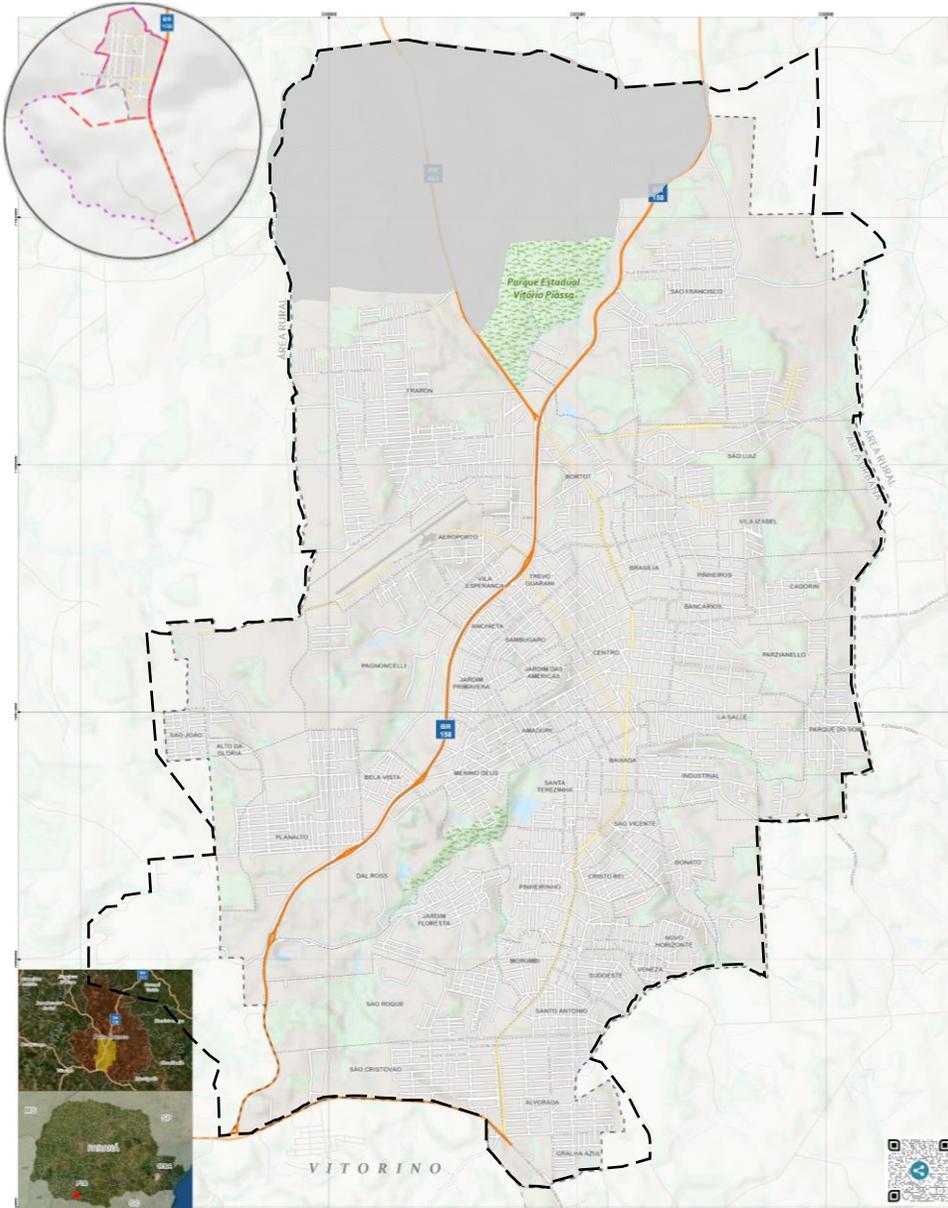
- Promoção da **ocupação urbana qualificada ao longo da BR 158** e no seu entorno, com qualificação dos espaços públicos;
- Incentivo à **diversificação de usos**;
- Promoção do adensamento e verticalização;
- **Consolidação** da ocupação em vazios urbanos; e
- Conexão entre as áreas de mancha urbana consolidada, **direcionando o crescimento no sentido oeste** da área urbana.

## PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO:



	VIGENTE	PROPOSTO
	<b>Zona Industrial e Serviços</b>	<b>Zona de Requalificação Urbana</b>
Área mínima LOTE (m <sup>2</sup> )	500	<b>500</b>
Testada mínima (m)	20	<b>20</b>
CA	1,4	<b>3,0 (+2,0)*</b>
TO (%)	70	<b>70</b>
TP (%)	10	<b>10</b>
Altura (pav.)	2	<b>6 (+4)*</b>
Recuo (m)	5,0	<b>5,0</b>
Afastamentos (m)	H/6, mín. 2,0	<b>H/6, a partir do 3º pav.</b>

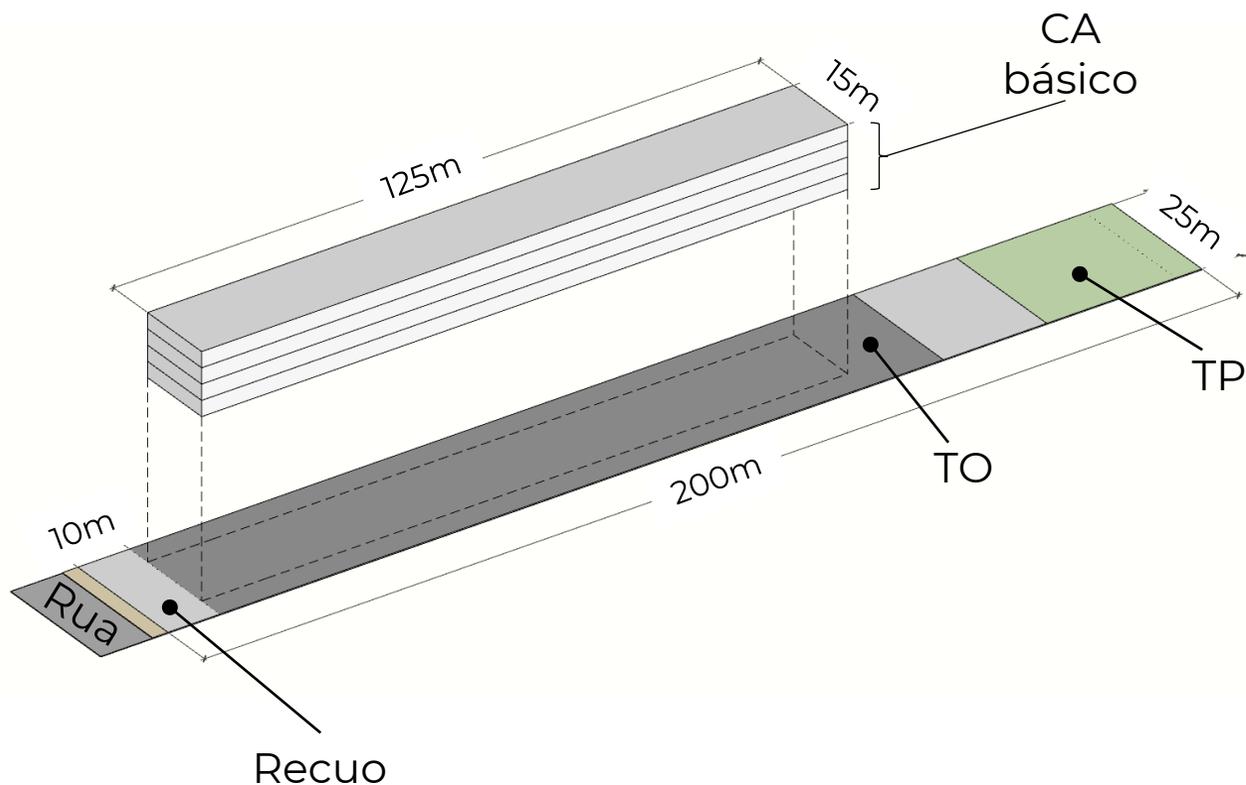
\*Por meio de compra de potencial construtivo utilizando-se do instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).



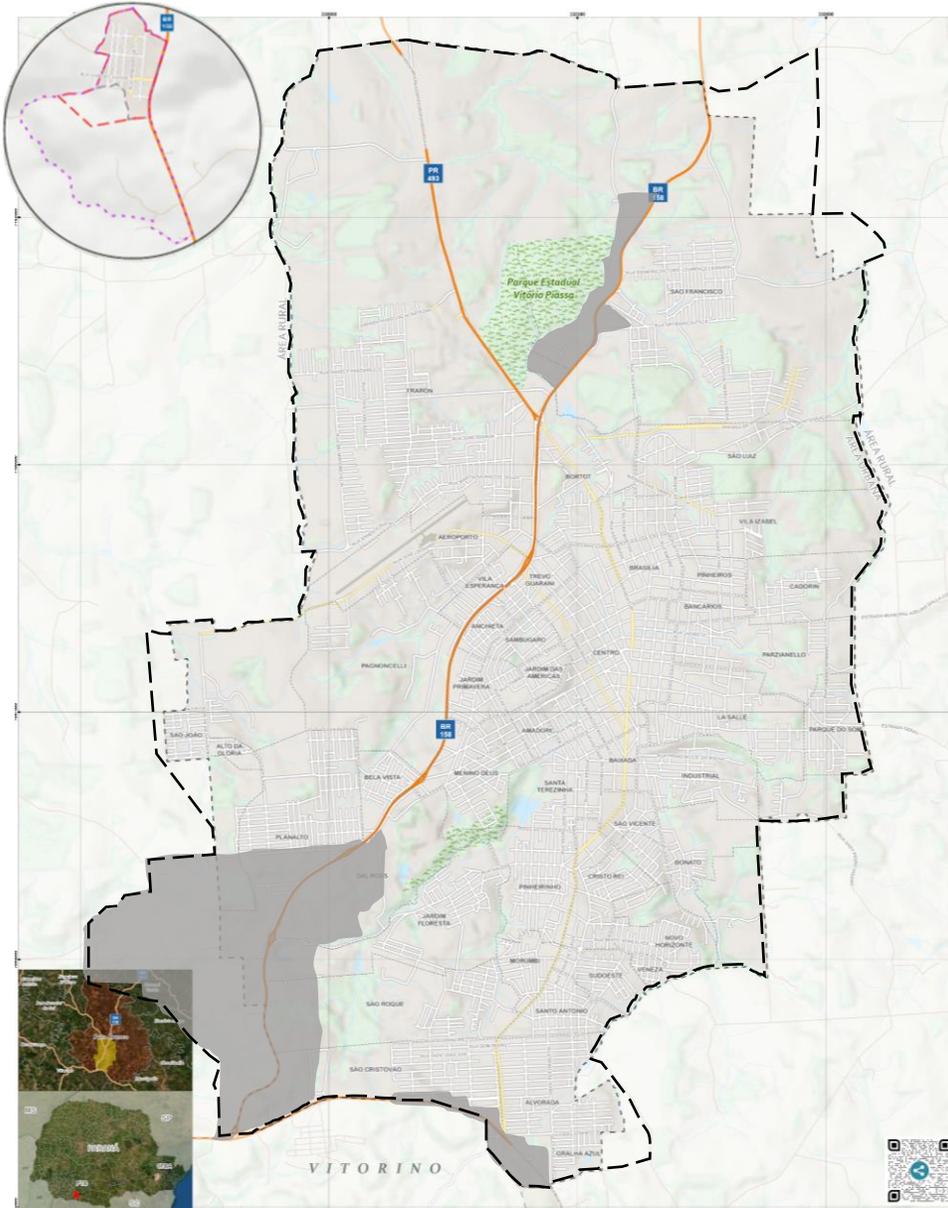
## OBJETIVOS DA ZONA:

- Incentivo à consolidação da **ocupação industrial de médio a grande porte**;
- Consolidação do uso industrial em áreas de **logística** adequada próximas às redes rodoviárias e distantes das áreas habitacionais;
- Previsão de **escoamento rápido e seguro** da produção, sem prejuízo à mobilidade urbana e ao transporte local;
- Incentivo à implantação de comércio e serviços setoriais de apoio à indústria.

## PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO:



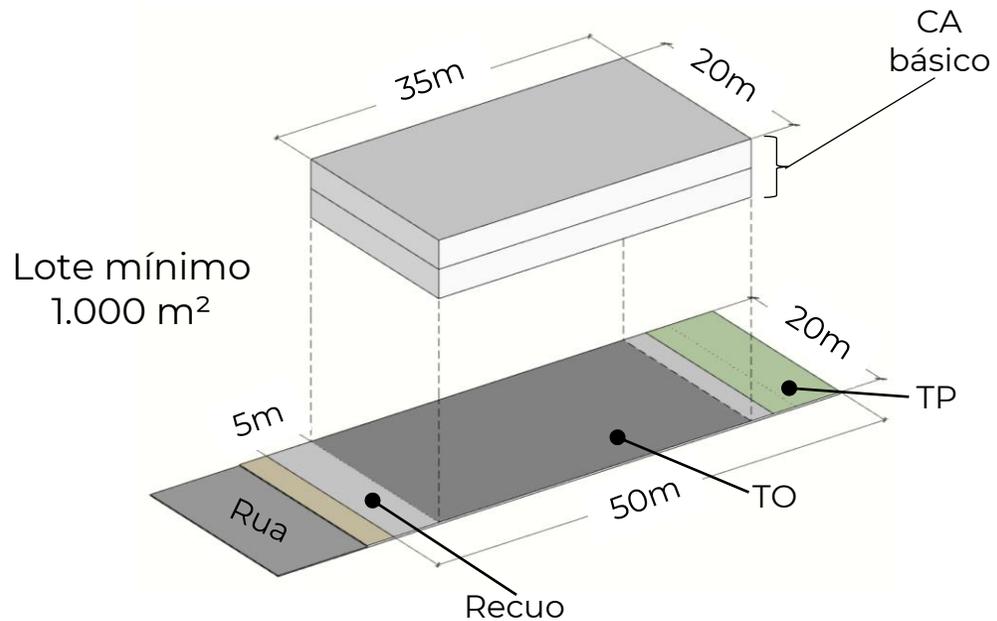
	VIGENTE	PROPOSTO
	Zona de Expansão Urbana	Zona Industrial 1
Área mínima LOTE (m <sup>2</sup> )	10.000	<b>5.000</b>
Testada mínima (m)	50	<b>25</b>
CA	0,1	<b>1,5</b>
TO (%)	10	<b>70</b>
TP (%)	90	<b>15</b>
Altura (pav.)	2	<b>4</b>
Recuo (m)	15,0	<b>10,0</b>
Afastamentos (m)	5,0	<b>5,0</b>



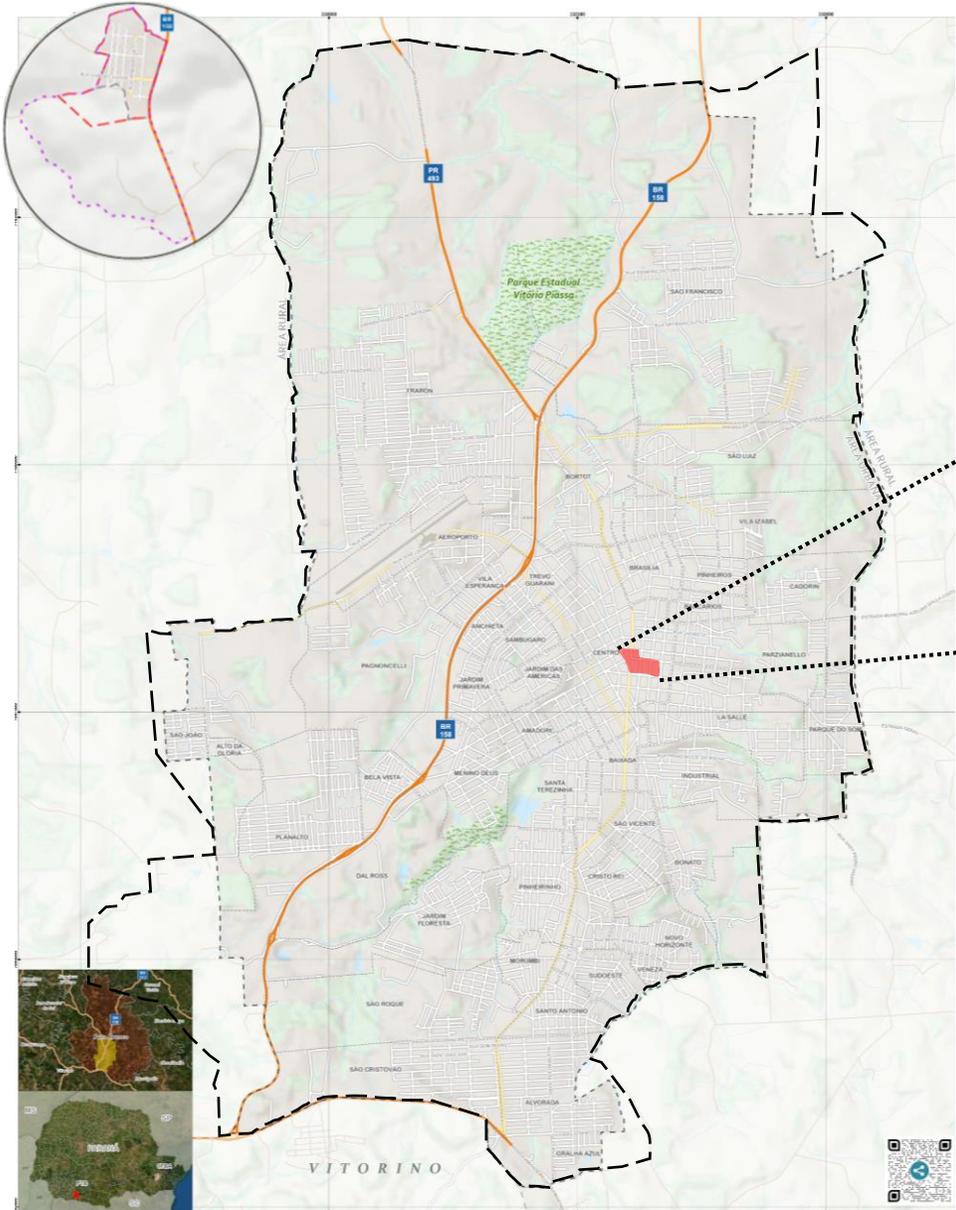
## OBJETIVOS DA ZONA:

- Incentivo à consolidação da ocupação **industrial de pequeno a médio porte**;
- Incentivo à implantação de empreendimentos industriais com **baixo impacto socioambiental**;
- Estímulo ao desenvolvimento e ampliação das **atividades de cunho tecnológico**, fortalecendo essa vocação do município;
- Previsão de **escoamento rápido e seguro** da produção, sem prejuízo à mobilidade urbana e ao transporte local.

## PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO:



	VIGENTE	PROPOSTO
	Zona Industrial 1	Zona Industrial 2
Área mínima LOTE (m <sup>2</sup> )	1.000	<b>1.000</b>
Testada mínima (m)	20	<b>20</b>
CA	1,8	<b>1,5</b>
TO (%)	75	<b>70</b>
TP (%)	15	<b>15</b>
Altura (pav.)	3	<b>3</b>
Recuo (m)	15,0	<b>10,0</b>
Afastamentos (m)	5,0	<b>5,0</b>

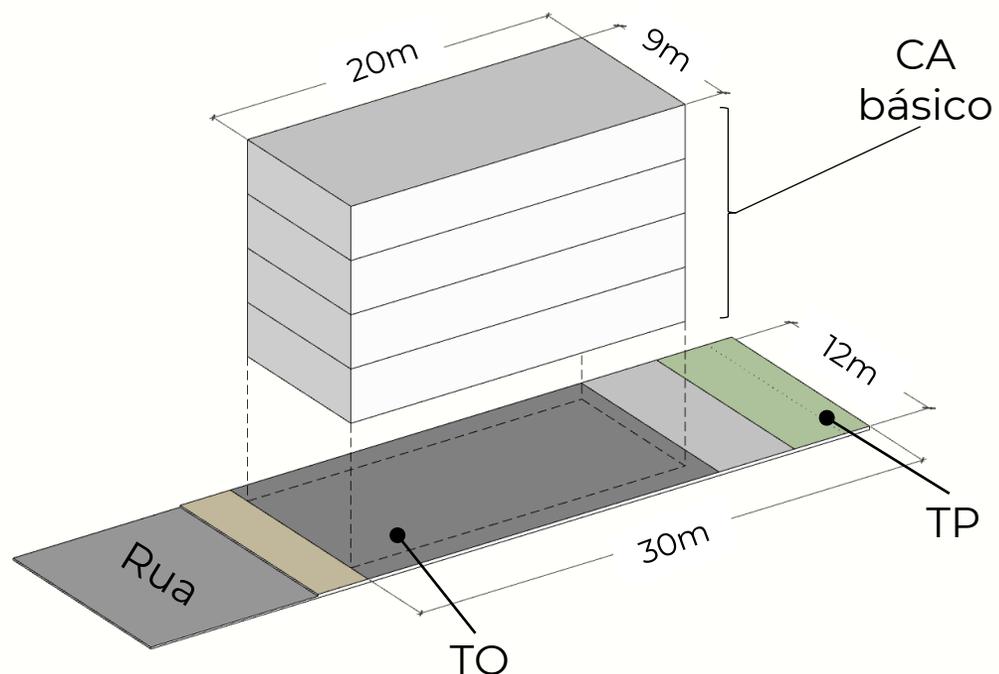


## OBJETIVOS DA ZONA:

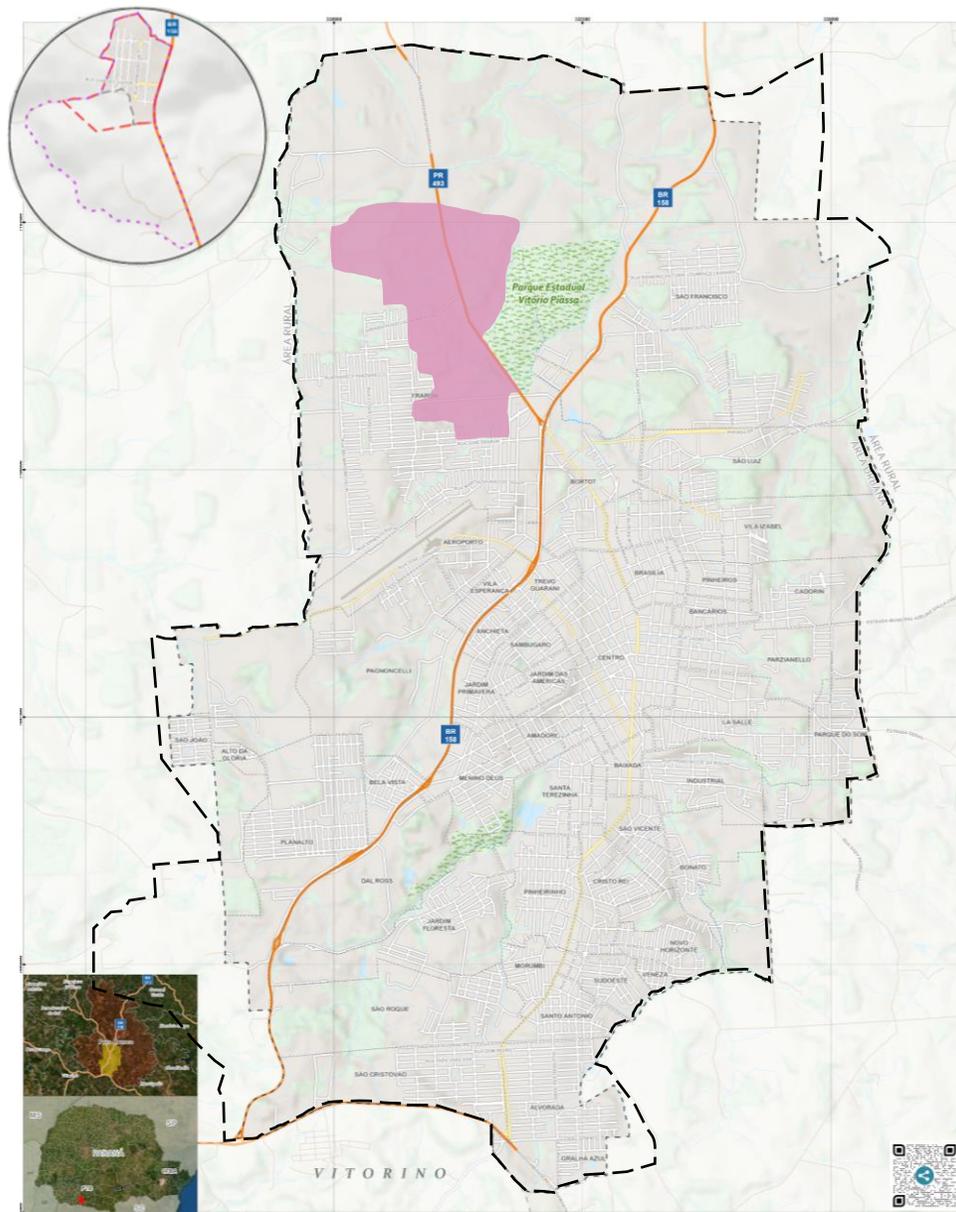
- **Preservação da paisagem central;**
- Manutenção da hierarquia visual da Igreja Matriz em relação às edificações do entorno;
- **Controle da verticalização;** e
- Estímulo à adoção de fachada ativa.



## PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO:



	VIGENTE	PROPOSTO
	<b>Zona de Interesse Histórico e Cultural</b>	<b>Setor Especial de Valorização da Paisagem Central</b>
Área mínima LOTE (m <sup>2</sup> )	360	<b>360</b>
Testada mínima (m)	12	<b>12</b>
CA	2,0	<b>2,0</b>
TO (%)	60	<b>70</b>
TP (%)	15	<b>15</b>
Altura (pav.)	4	<b>4</b>
Recuo (m)	-	-
Afastamentos (m)	1,5 m, se houver aberturas	<b>H/6, a partir do 3º pav.</b>

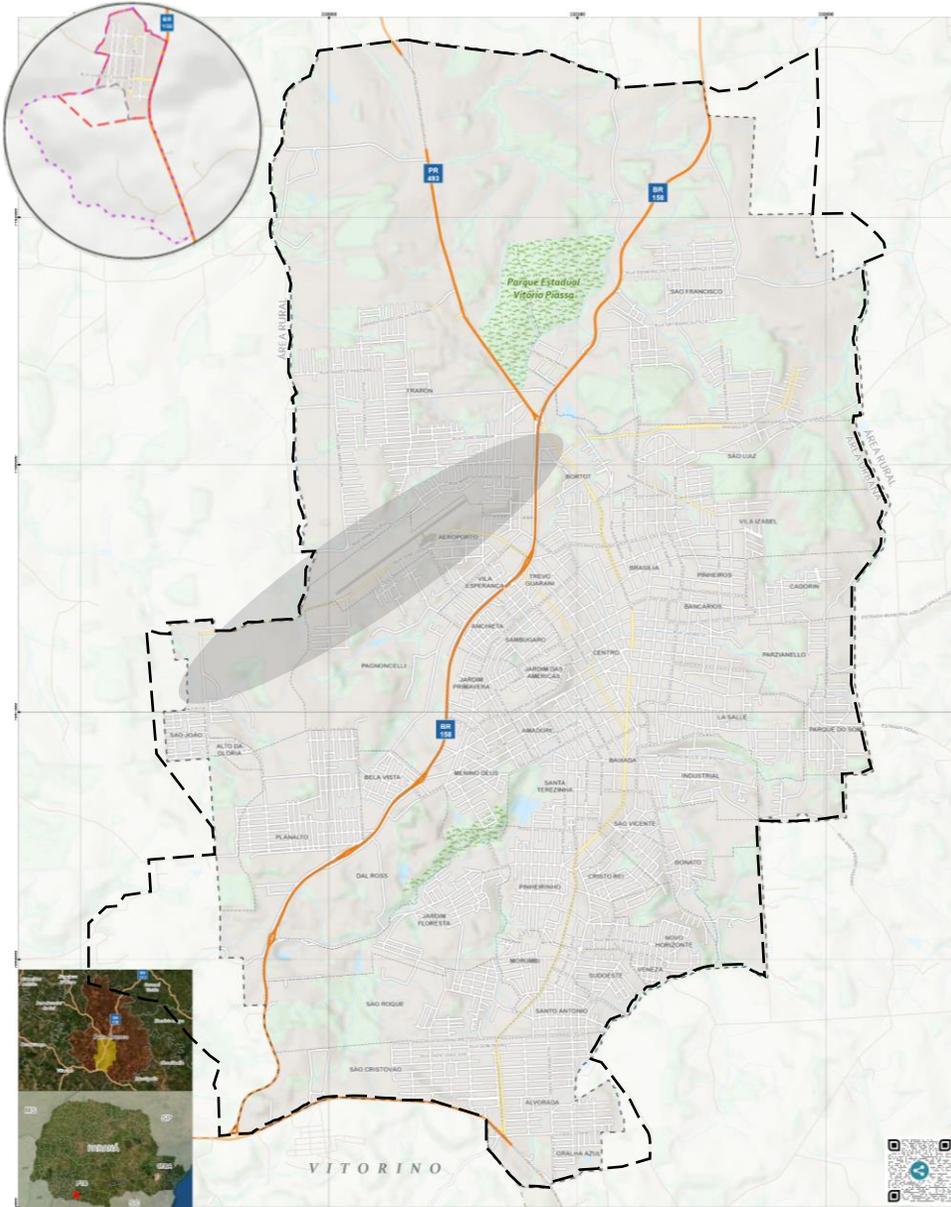


## OBJETIVOS DA ZONA:

- Apoio às atividades de inovação tecnológica;
- **Estímulo aos usos relacionados à inovação tecnológica;**
- Integração dos ativos tecnológicos ao tecido urbano;
- Incentivo à instalação de empresas e indústrias de base tecnológica.

	VIGENTE	PROPOSTO
	Zona Institucional	Setor Especial de Inovação Tecnológica
TO (%)	50	*
CA	2,0	*
Altura (pav.)	4	*
Área mínima (m <sup>2</sup> )	3000	*
Testada mínima (m)	30	*
Recuo (m)	15,0	*
Afastamentos (m)		*
TP (%)	20	*

\*De acordo com a zona em que se insere.

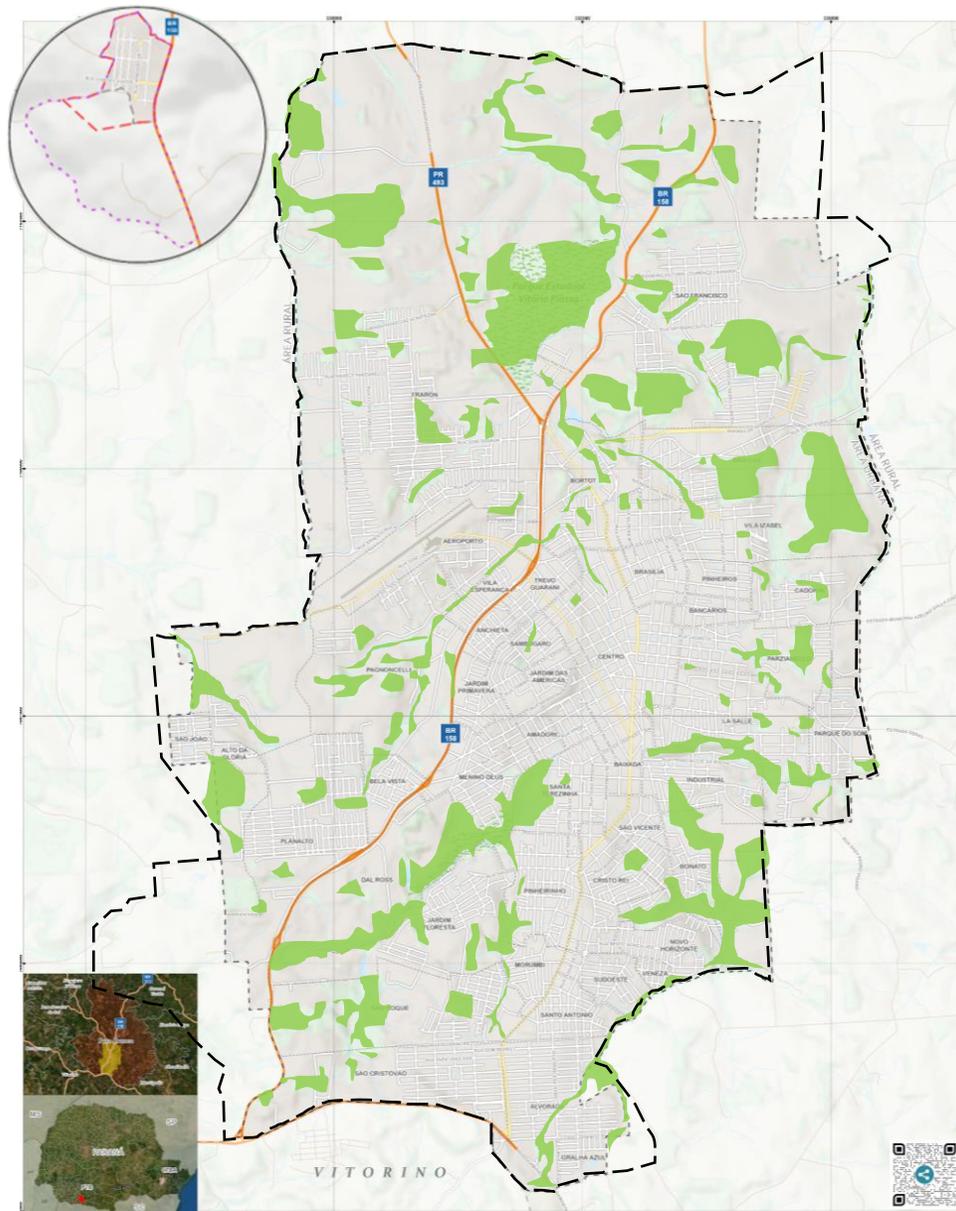


## OBJETIVOS DA ZONA:

- Garantia das condições de operação do Aeroporto Regional de Pato Branco Professor Juvenal Loureiro Cardoso;
- **Controle do uso e da ocupação do solo, compatibilizando-os com o uso aeroportuário.**

	VIGENTE	PROPOSTO
	Zona Especial de Proteção do Aeródromo	Setor Especial Aeroportuário
TO (%)	-	*
CA	-	*
Altura (pav.)	-	*
Área mínima (m <sup>2</sup> )	-	*
Testada mínima (m)	-	*
Recuo (m)	-	*
Afastamentos (m)	-	*
TP (%)	-	*

\*De acordo com a zona em que se insere, resguardada a aprovação do DECEA.



## OBJETIVOS DA ZONA:

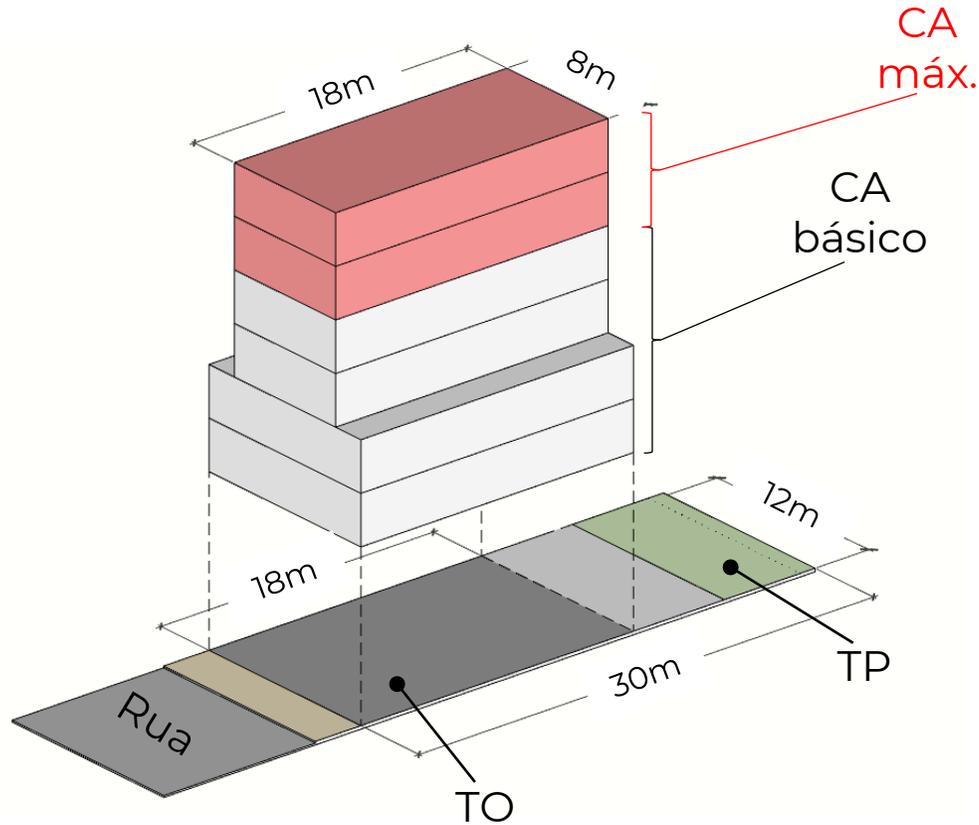
- Preservação de áreas com formações vegetais significativas;
- Controle da ocupação em **áreas de potencial interesse ambiental.**

	<b>PROPOSTO</b>
	<b>Setor Especial de Qualificação Ambiental</b>
TO (%)	<b>30</b>
CA	*
Altura (pav.)	*
Área mínima (m <sup>2</sup> )	*
Testada mínima (m)	*
Recuo (m)	*
Afastamentos (m)	*
TP (%)	<b>60</b>

\*De acordo com a zona em que se insere.



## PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO:

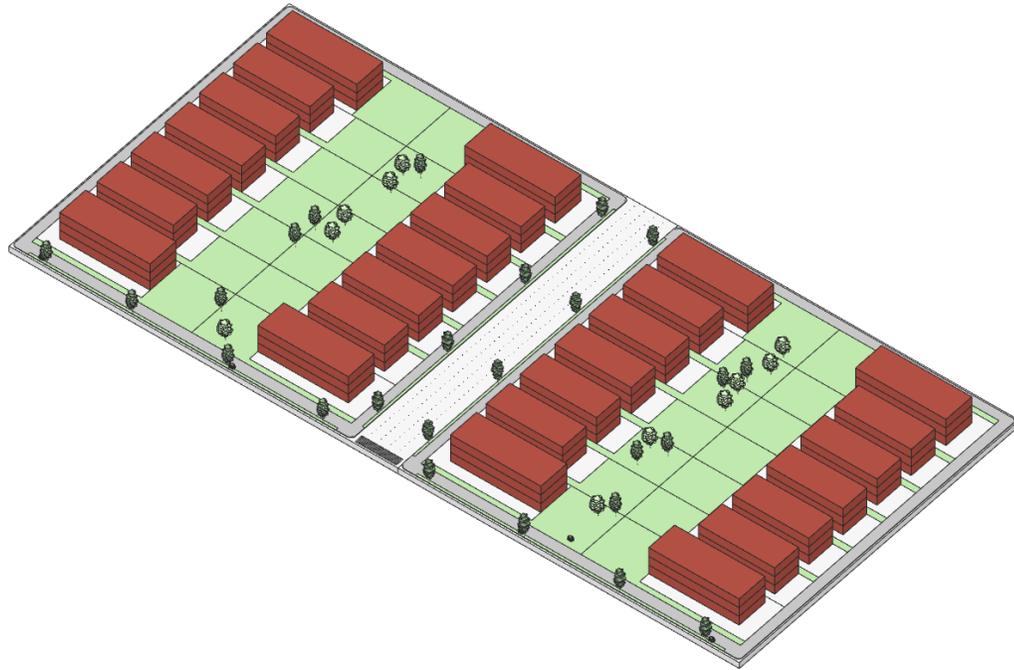


	VIGENTE	PROPOSTO
	<b>Zona Residencial 3</b>	<b>Eixo de Adensamento 1</b>
Área mínima LOTE (m <sup>2</sup> )	360	<b>480</b>
Testada mínima (m)	12	<b>12</b>
CA	1,0	<b>2,0 (+1,0)**</b>
TO (%)	50	<b>60</b>
TP (%)	40	<b>20</b>
Altura (pav.)	2	<b>4 (+2)**</b>
Recuo (m)	5,0	<b>5,0*</b>
Afastamentos (m)	-	<b>H/6, a partir do 3º pav.</b>

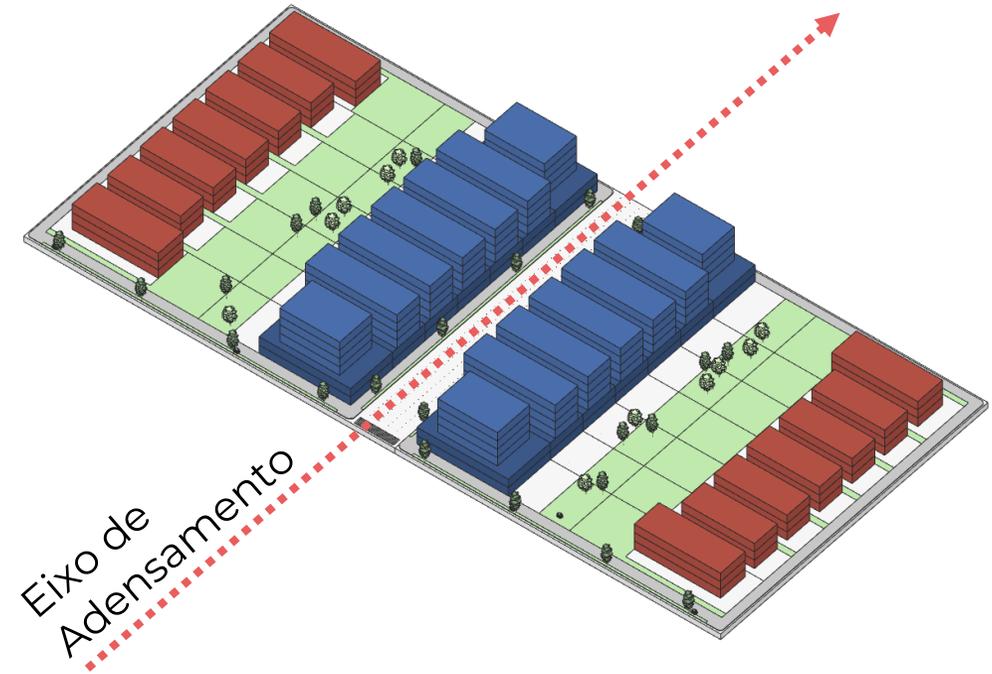
\*Facultado para edificações com previsão de Usos de Comércio e Serviço no térreo.

\*\*Por meio de compra de potencial construtivo utilizando-se do instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

ZUM-1

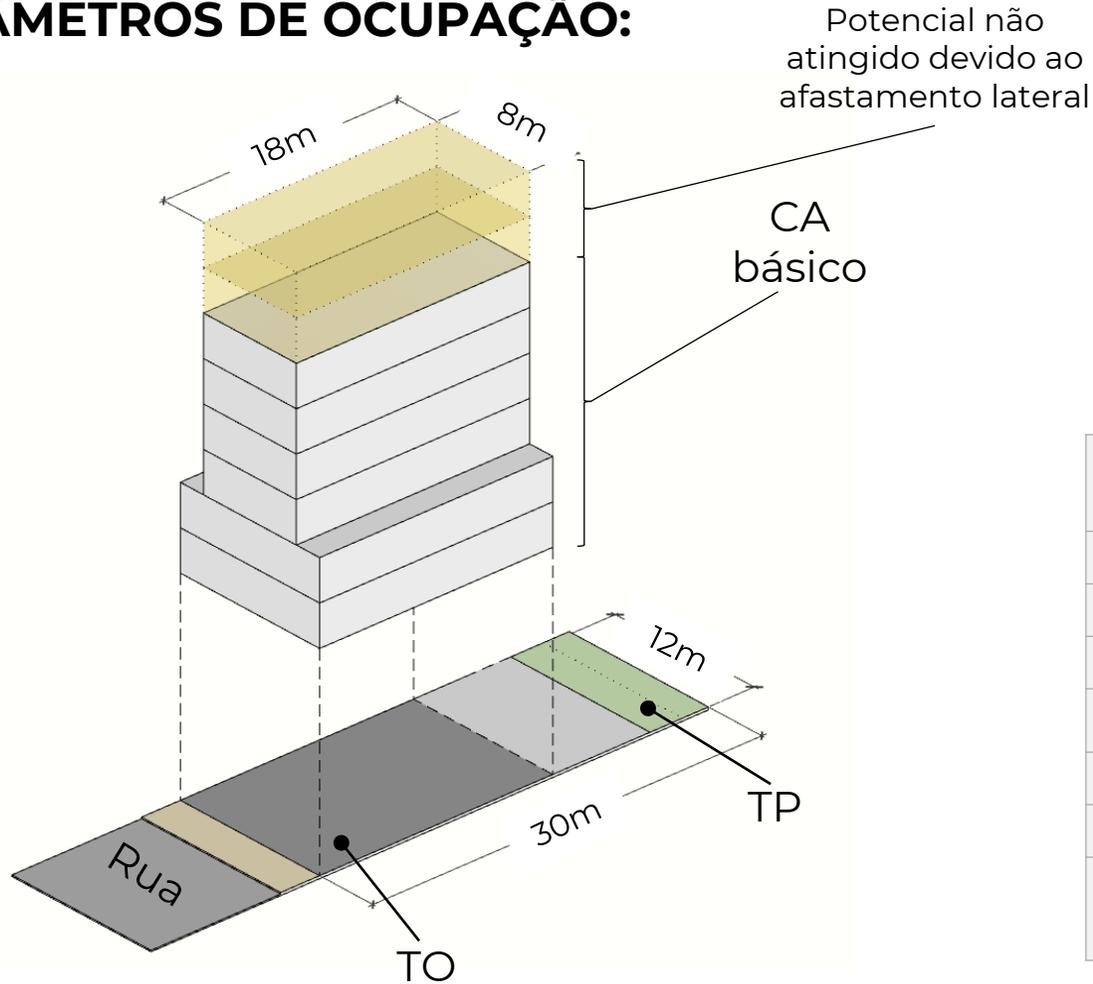


ZUM-1 + EA-1





## PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO:

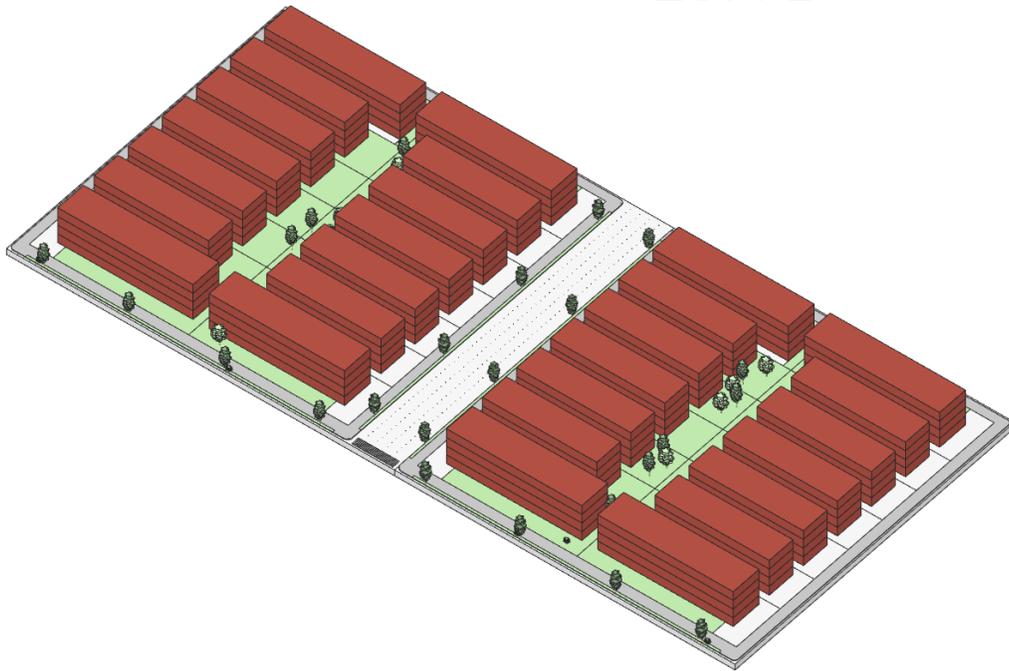


	VIGENTE	PROPOSTO
	<b>Zona Residencial 3</b>	<b>Eixo de Adensamento 2</b>
Área mínima LOTE (m <sup>2</sup> )	360	<b>480</b>
Testada mínima (m)	12	<b>12</b>
CA	1,0	<b>3,0 (+1,0)**</b>
TO (%)	50	<b>60</b>
TP (%)	40	<b>15</b>
Altura (pav.)	2	<b>6 (+2)**</b>
Recuo (m)	5,0	<b>5,0*</b>
Afastamentos (m)	-	<b>H/6, a partir do 3º pav.</b>

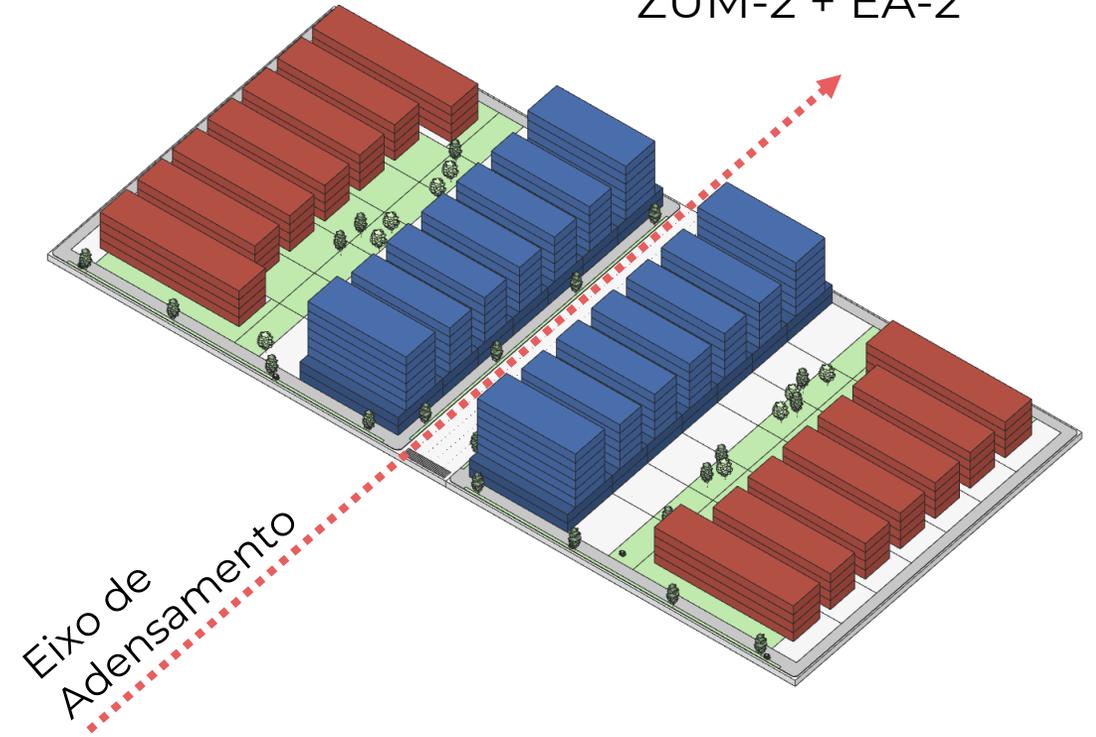
\*Facultado para edificações com previsão de Usos de Comércio e Serviço no térreo.

\*\*Por meio de compra de potencial construtivo utilizando-se do instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

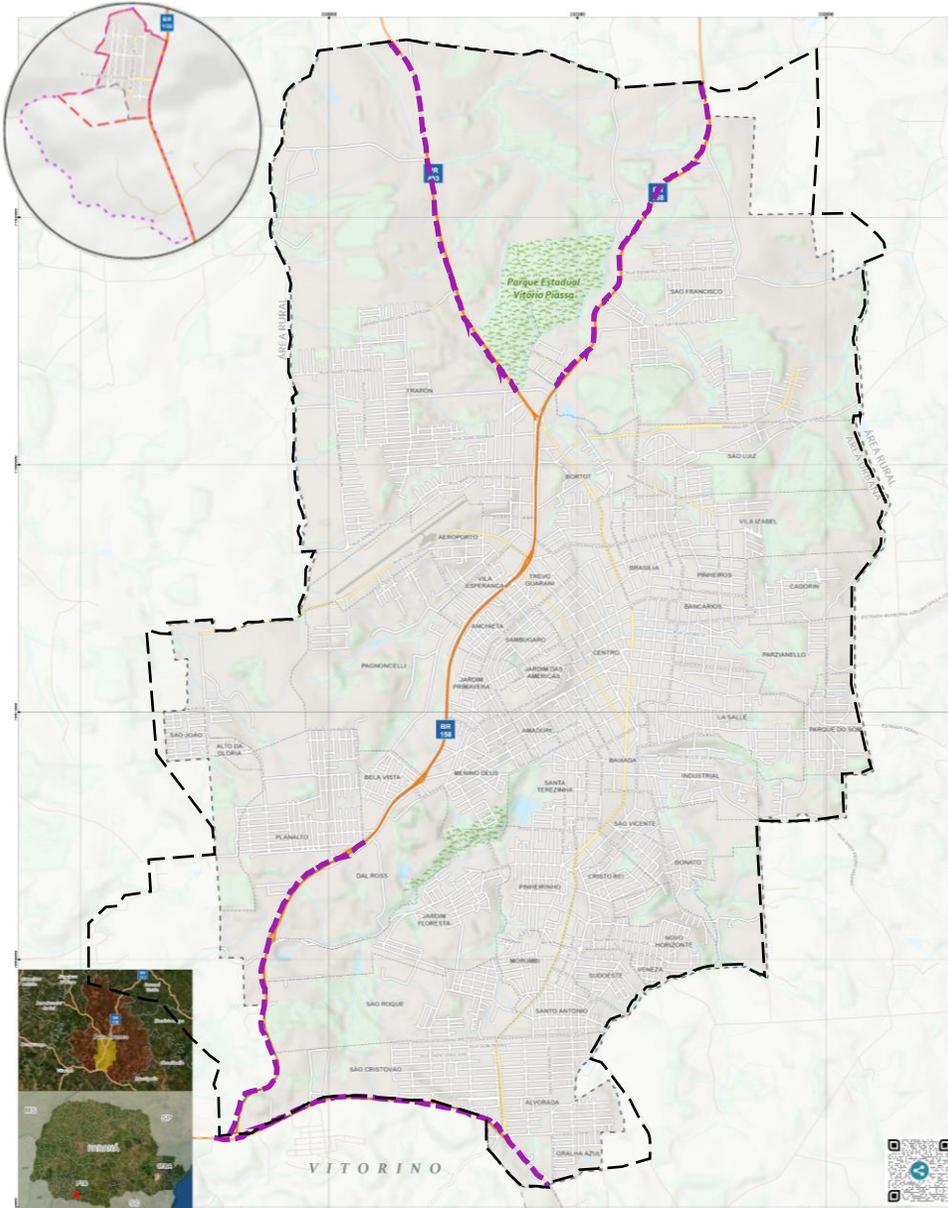
ZUM-2



ZUM-2 + EA-2



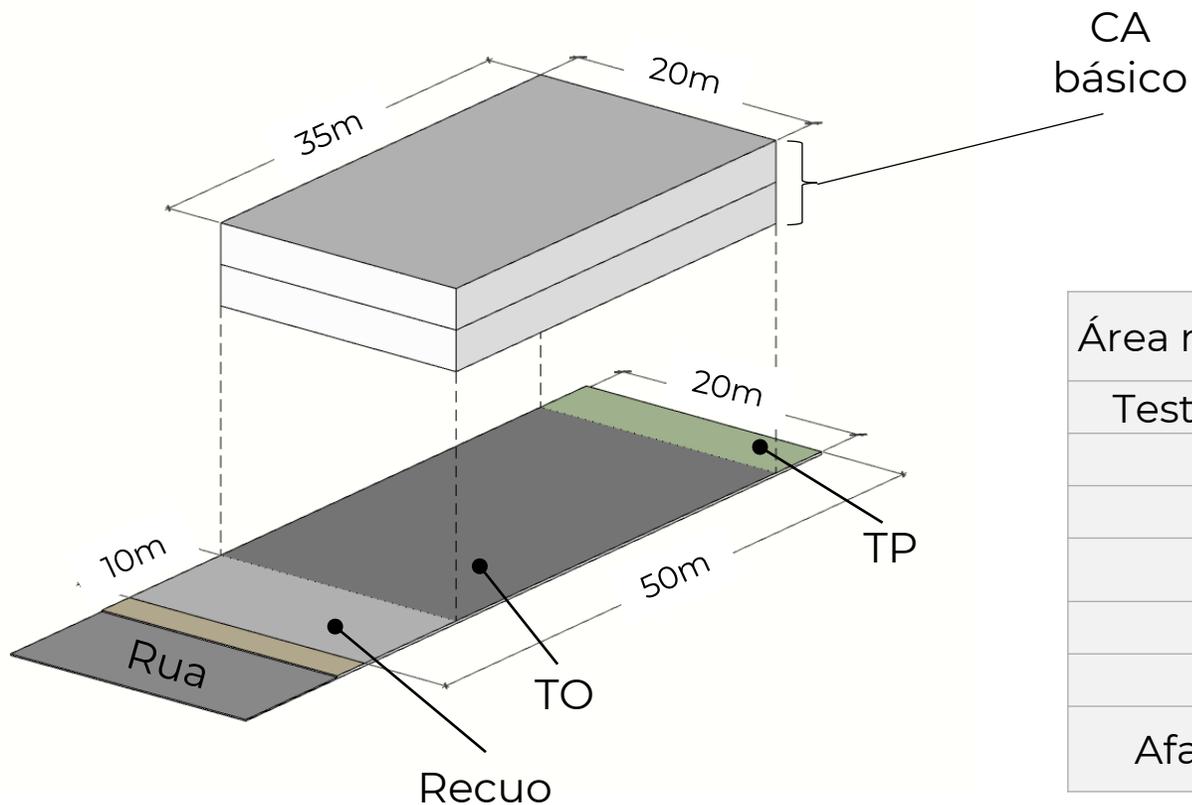
Eixo de Adensamento



## OBJETIVOS DA ZONA:

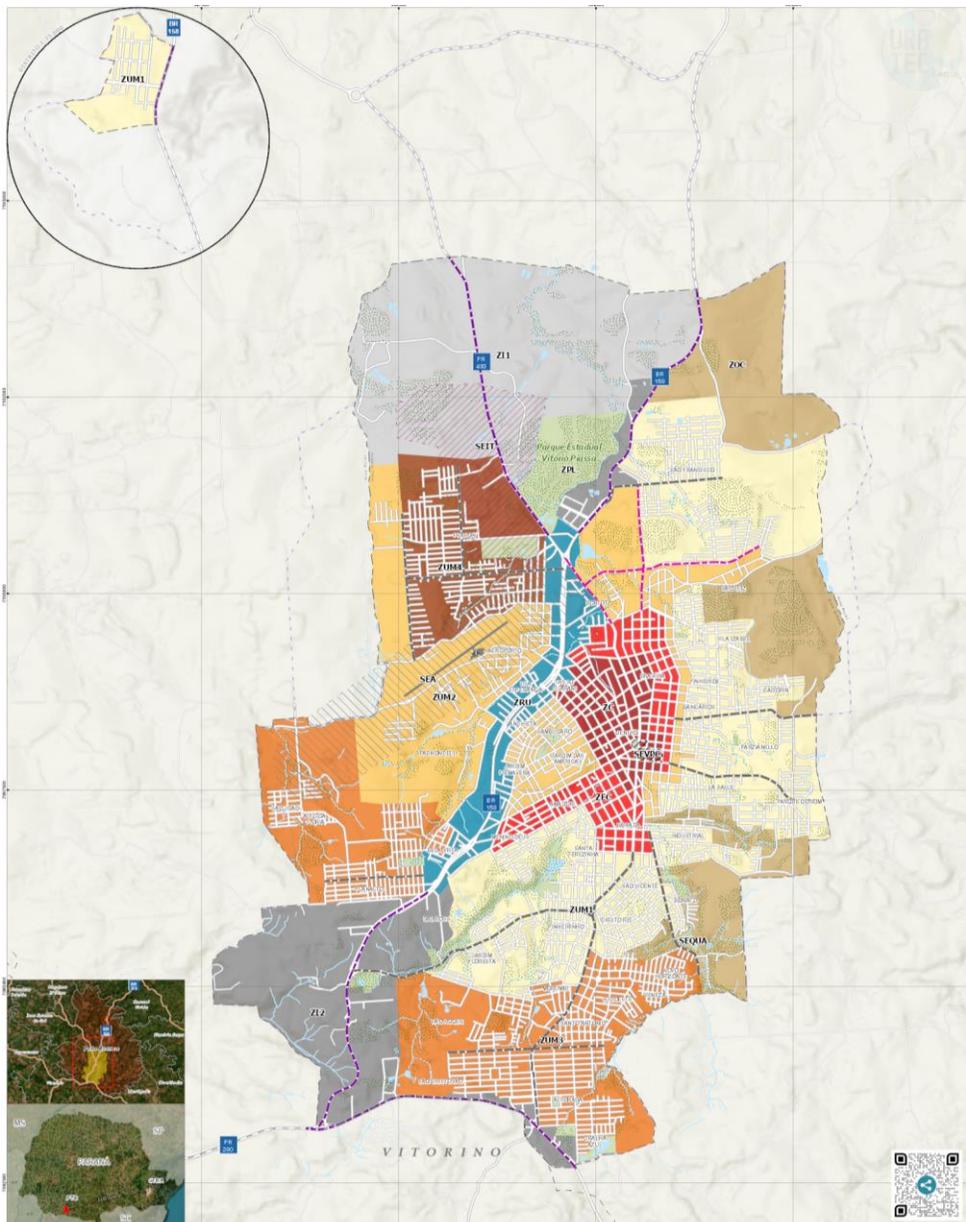
- Instalação de **indústrias de médio a grande porte**;
- Consolidação do uso industrial em áreas de logística adequada **ao longo das redes rodoviárias** e distantes das áreas habitacionais;
- Previsão de **escoamento rápido e seguro** da produção, sem prejuízo à mobilidade urbana e ao transporte local.

## PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO:



	VIGENTE	PROPOSTO
	<b>Zona Industrial 1</b>	<b>Eixo de Desenvolvimento Industrial</b>
Área mínima LOTE (m <sup>2</sup> )	1.000	<b>1000</b>
Testada mínima (m)	20	<b>20</b>
CA	1,8	<b>1,5</b>
TO (%)	75	<b>70</b>
TP (%)	15	<b>15</b>
Altura (pav.)	3	<b>3</b>
Recuo (m)	15,0	<b>10,0</b>
Afastamentos (m)	5,0	<b>5,0</b>

# Zoneamento proposto



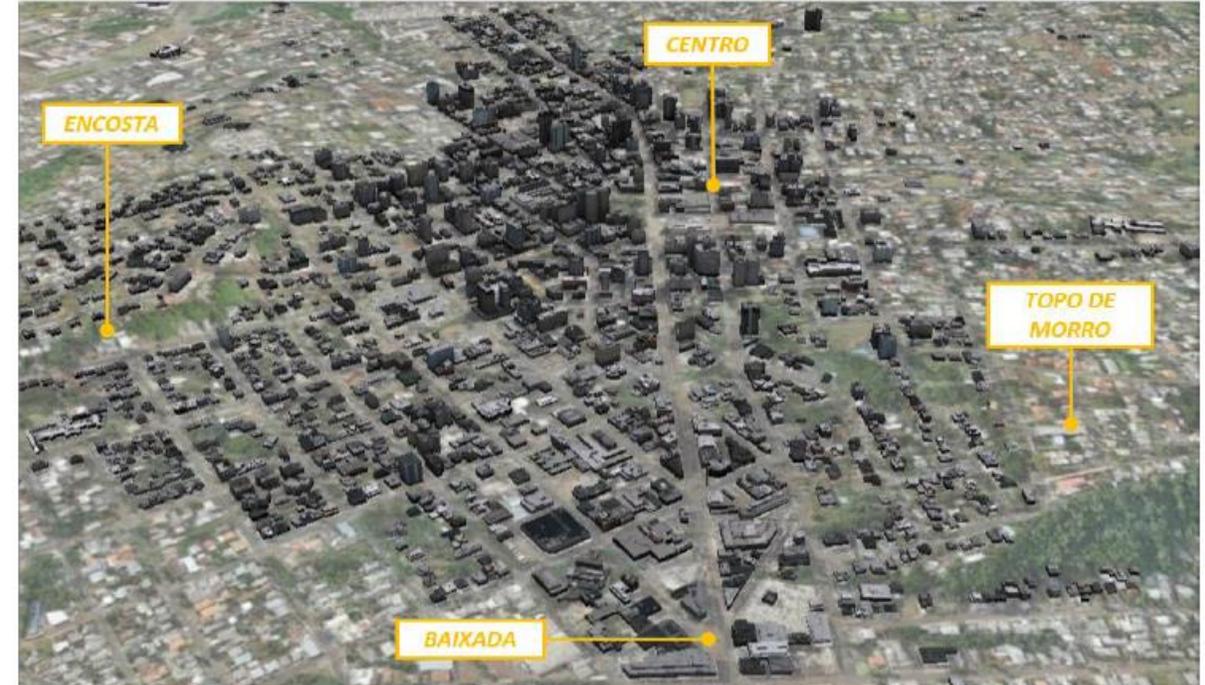
-  **ZC, Zona Central**
-  **ZEC, Zona de Expansão Central**
-  **ZRU, Zona de Requalificação Urbana**
-  **ZOC, Zona de Ocupação Controlada**
-  **ZUM1, Zona de Uso Misto 1**
-  **ZUM2, Zona de Uso Misto 2**
-  **ZUM3, Zona de Uso Misto 3**
-  **ZUM4, Zona de Uso Misto 4**
-  **ZI1, Zona Industrial 1**
-  **ZI2, Zona Industrial 2**
-  **ZPL, Zona de Parques e Lazer**
-  **SEA, Setor Especial Aeroportuário**
-  **SEQUA, Setor Especial de Qualificação Ambiental**
-  **SEVPC, Setor Especial de Valorização da Paisagem Central**
-  **SEIT, Setor Especial de Inovação Tecnológica**
-  **EA1, Eixo de Adensamento 1**
-  **EA2, Eixo de Adensamento 2**
-  **EDI, Eixo de Desenvolvimento Industrial**

## Cenário ATUAL

*visão aproximada*

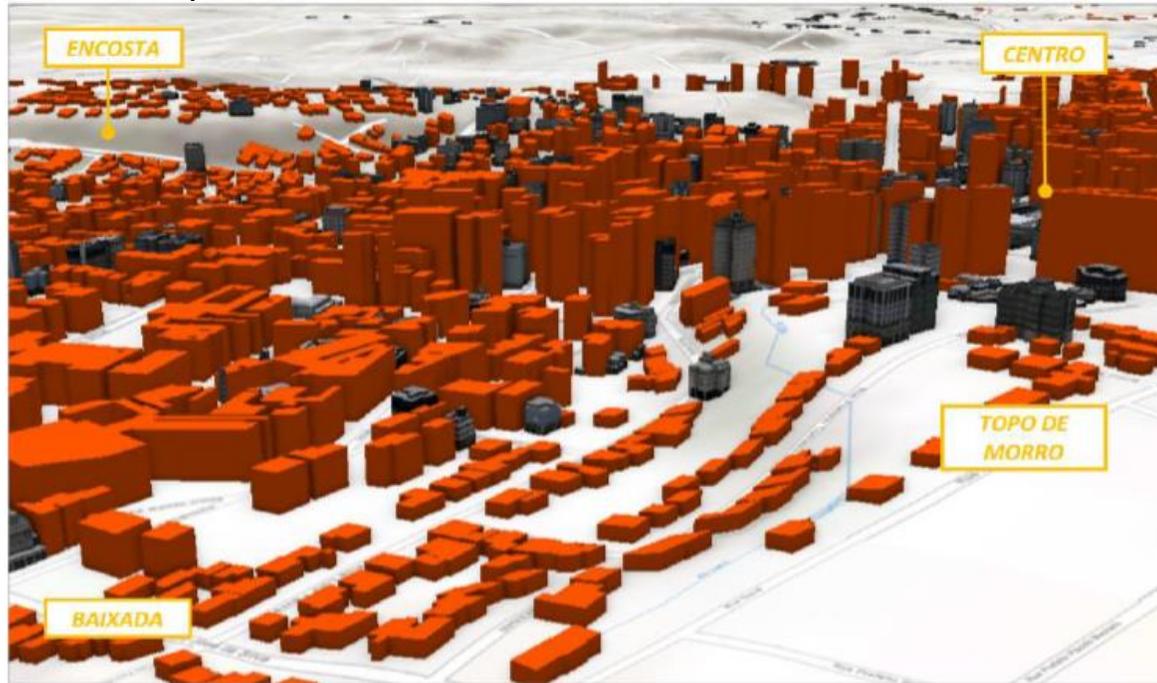


*visão expandida*



## Simulação de cenário conforme ZONEAMENTO VIGENTE

*visão aproximada*

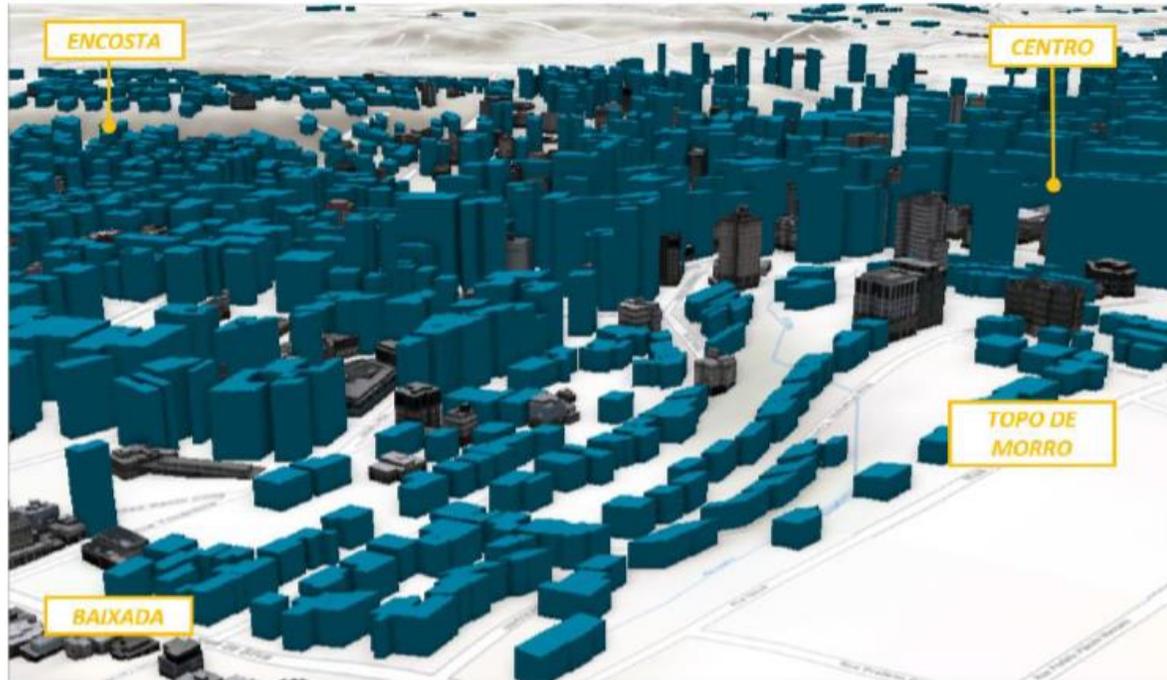


*visão expandida*



## Simulação de cenário conforme ZONEAMENTO PROPOSTO

*visão aproximada*



*visão expandida*



# INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS



**Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);**



**Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU);**



**Transferência do Direito de Construir (TDC);**



**Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);**



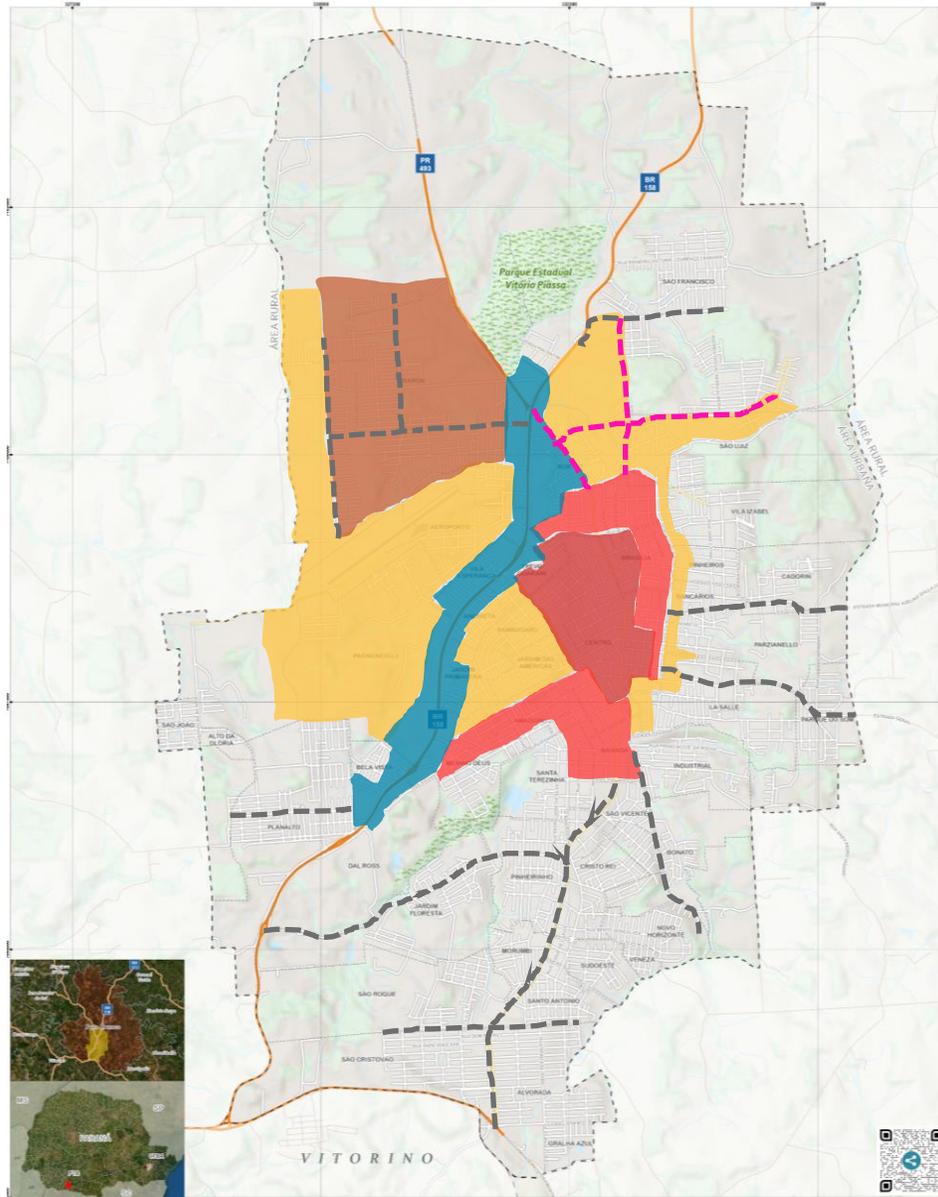
**Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);**



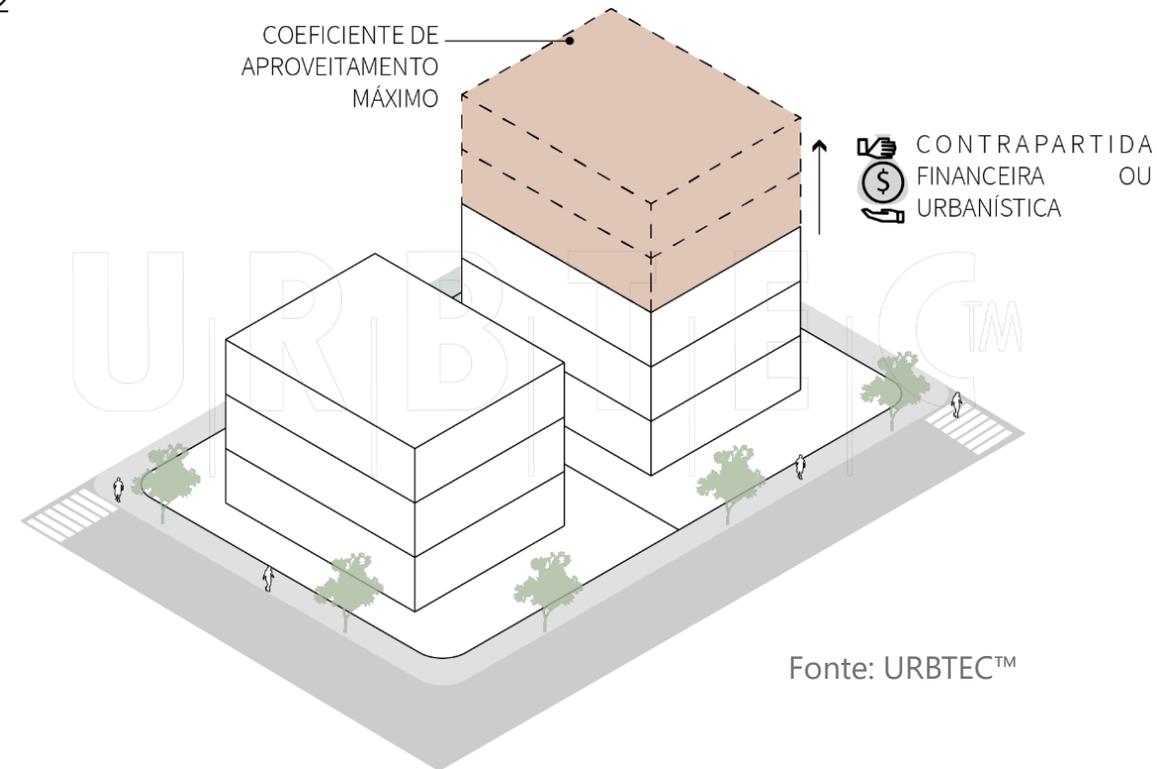
**Fachada ativa.**

São regulamentados por lei específica;  
Irão constar na Lei do Plano Diretor Municipal.

# Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)



-  EA1, Eixo de Adensamento 1
-  EA2, Eixo de Adensamento 2
-  ZUM2, Zona de Uso Misto 2
-  ZUM4, Zona de Uso Misto 4
-  ZC, Zona Central
-  ZEC, Zona de Expansão Central
-  ZRU, Zona de Requalificação Urbana



Fonte: URBTEC™

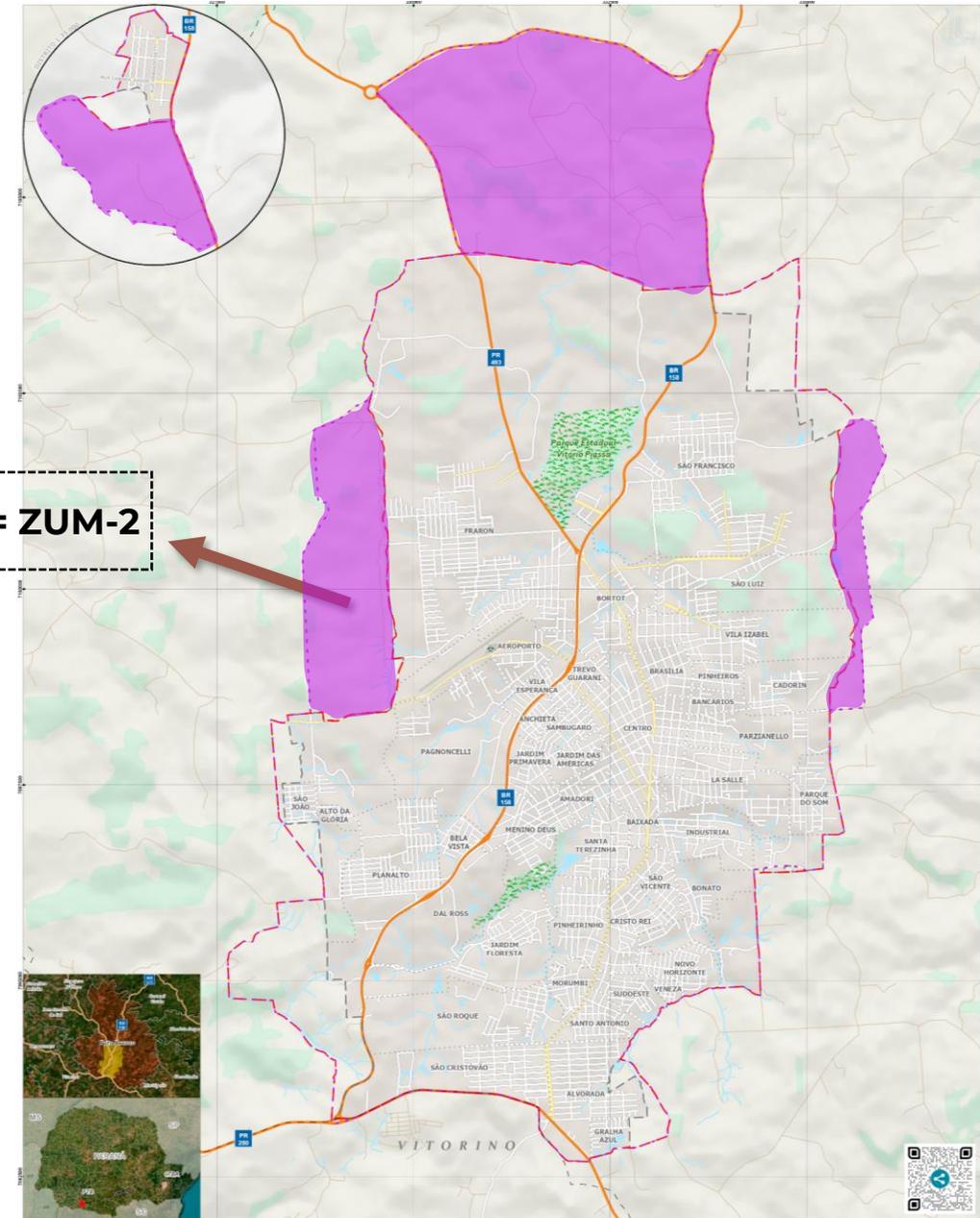
Possibilidade de construir **acima do coeficiente de aproveitamento (CA)** básico estabelecido.

- As áreas passíveis de OOAU são aquelas contidas na **Macrozona de Expansão Urbana**;
- Após integradas no perímetro urbano, essas áreas poderão ser **enquadradas em zonas específicas** a partir do pagamento de contrapartida por parte do proprietário.

MEUC-2 + (\$) = ZUM-2

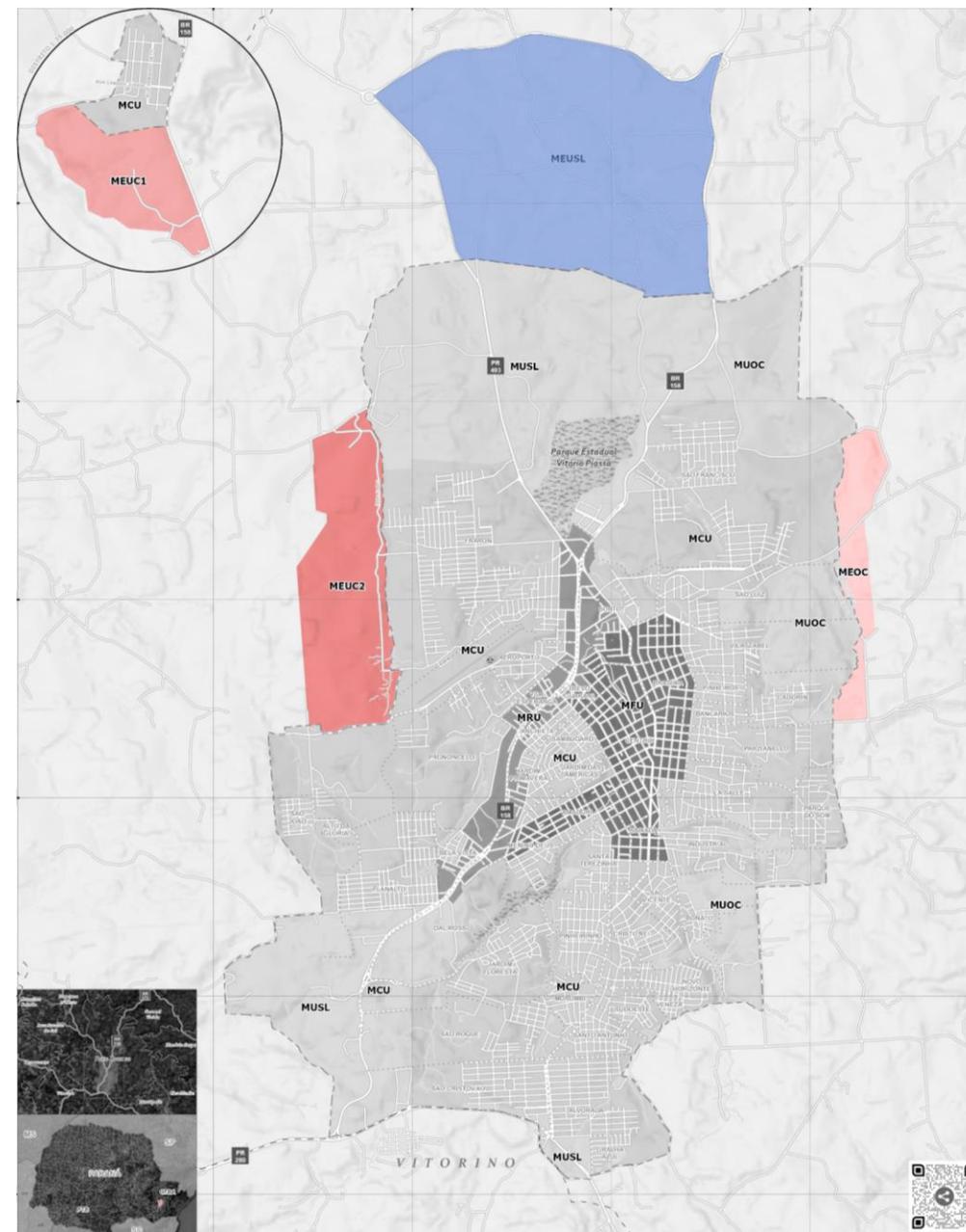


Áreas de Expansão Urbana Propostas



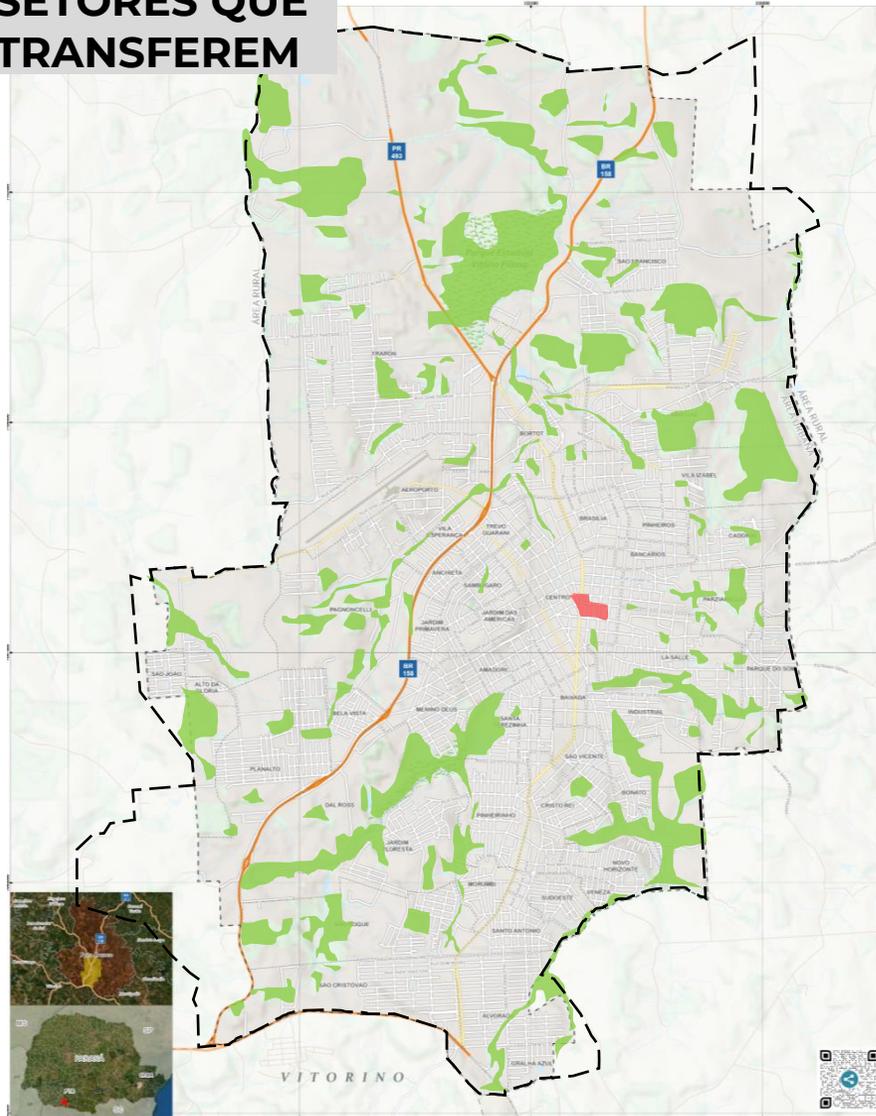
# Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)

<b>MACROZONA DE EXPANSÃO</b>	<b>ZONAS EM QUE PODERÃO SER ENQUADRADAS</b>
Macrozona de Expansão Urbana de Ocupação Controlada (MEOC)	Zona de Ocupação Controlada (ZOC)
Macrozona de Expansão Urbana de Consolidação 1 (MEUC1)	Zona de Ocupação Controlada (ZOC); Zona de Uso Misto 1 (ZUM1)
Macrozona de Expansão Urbana de Consolidação 2 (MEUC2)	Zona de Uso Misto 1 (ZUM1); Zona de Uso Misto 2 (ZUM2)
Macrozona de Expansão Urbana de Serviços e Logística (MEUSL)	Zona Industrial 1 (ZI1)



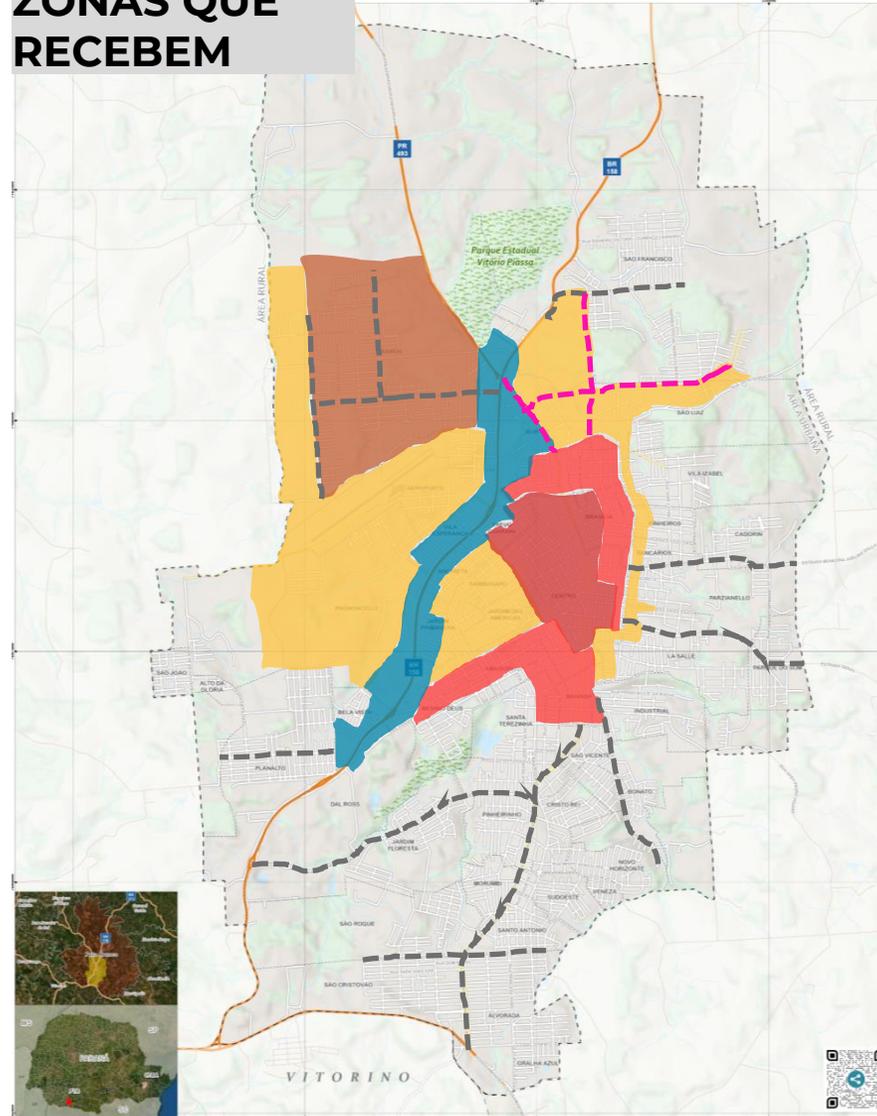
# Transferência do Direito de Construir (TDC)

## SETORES QUE TRANSFEREM

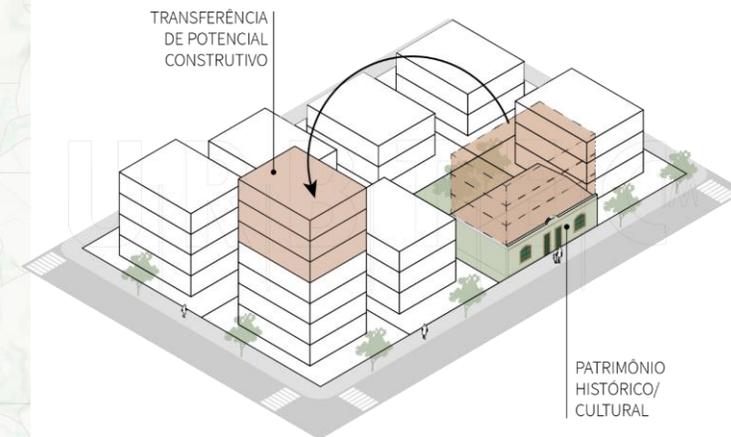


- SEVPC, Setor Especial de Valorização da Paisagem Central
- SEQUA, Setor Especial de Qualificação Ambiental

## ZONAS QUE RECEBEM



- EA1, Eixo de Adensamento 1
- ZUM2, Zona de Uso Misto 2
- ZC, Zona Central
- EA2, Eixo de Adensamento 2
- ZUM4, Zona de Uso Misto 4
- ZEC, Zona de Expansão Central
- ZRU, Zona de Requalificação Urbana

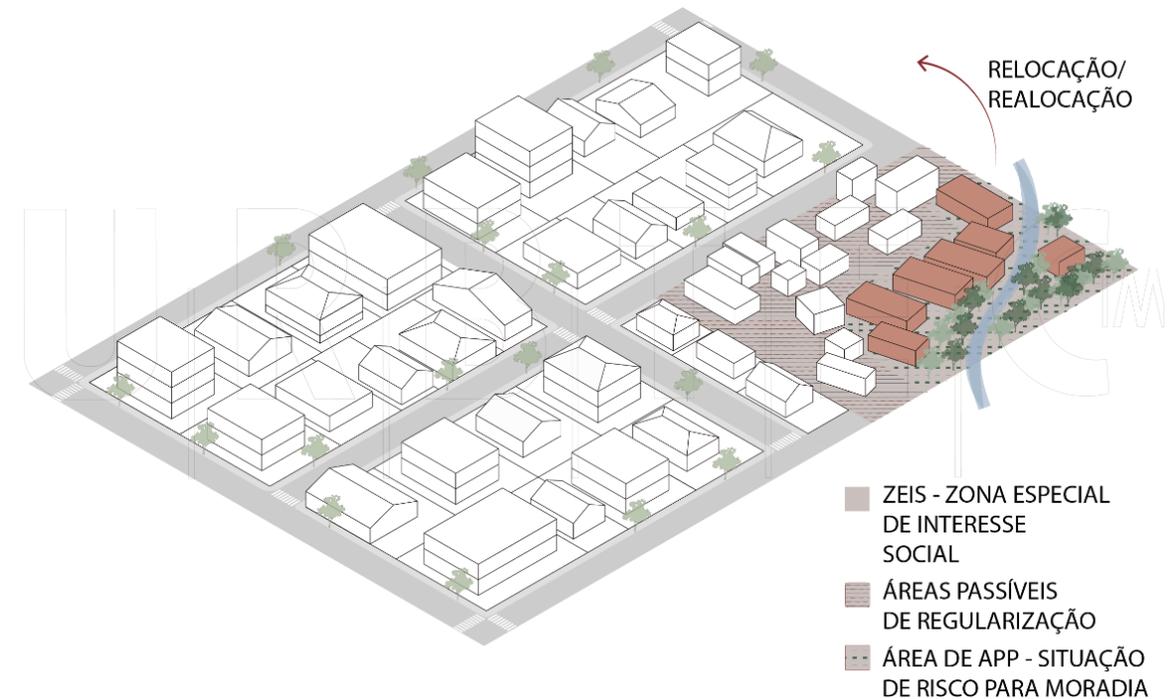


Fonte: URBTEC™

### Aplica-se em:

- Edificações **inventariadas** e/ou **tombadas**;
- Lotes em Setor Especial de Qualificação Ambiental.

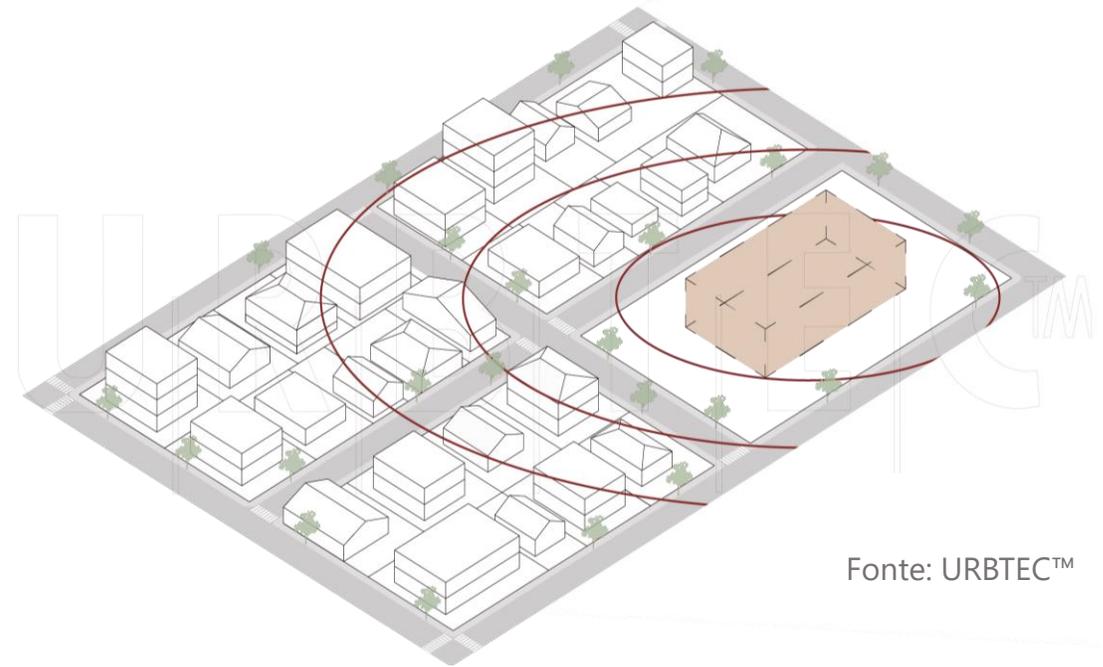
- Visam proporcionar e facilitar a implantação de áreas para **habitação de interesse social** (HIS);
- Os parâmetros de uso e ocupação do solo são diferenciados das zonas definidas pelo zoneamento, sobrepondo-se a elas.



Fonte: URBTEC™

## Exemplos de usos que exigirão EIV:

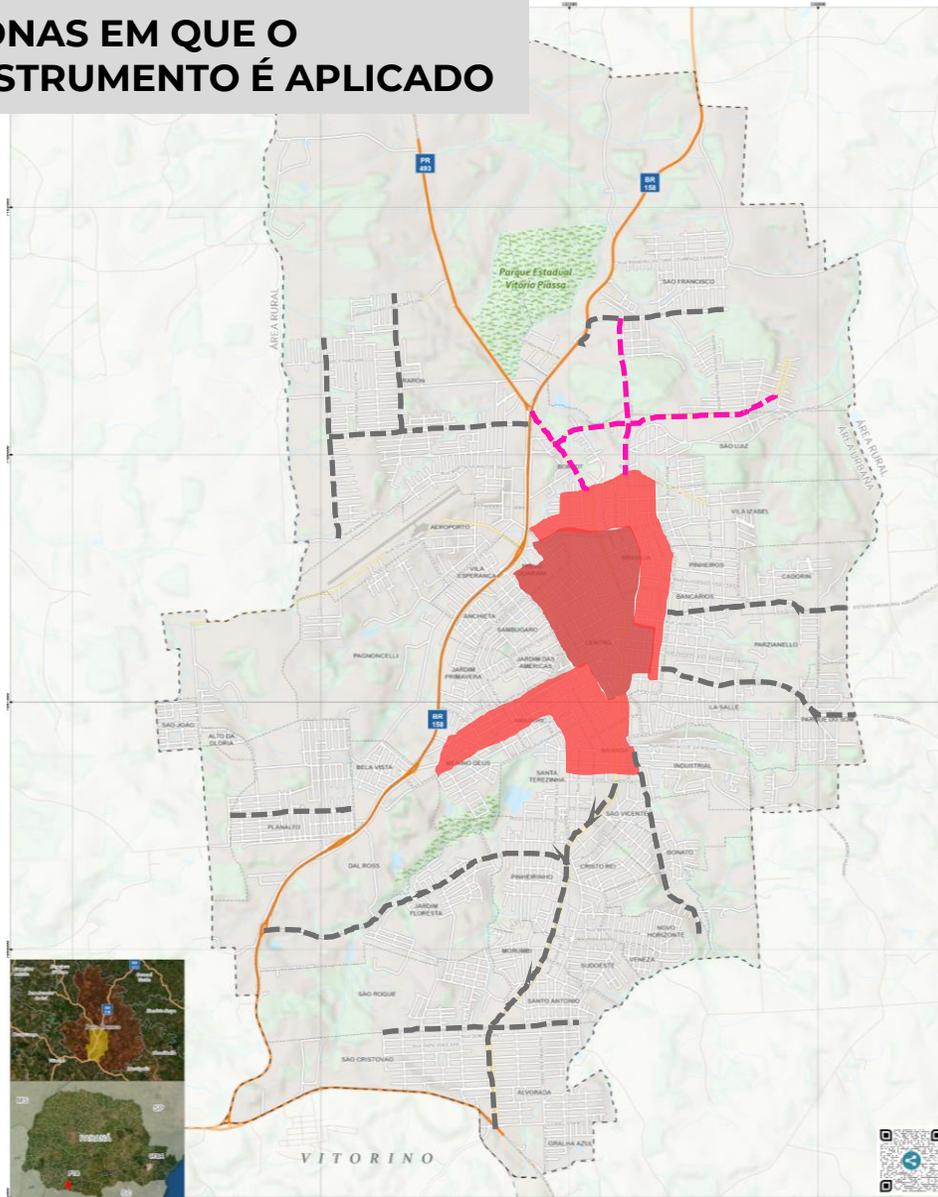
- shopping center;
- centrais e/ou terminais de cargas e centrais de abastecimento;
- centro cultural, teatros, casas de espetáculos, cinemas e similares com mais de 1.000m<sup>2</sup>;
- equipamentos e atividades de lazer e de turismo com mais de 1.000m<sup>2</sup> de área construída;
- instalações hípicas e haras;
- outros.



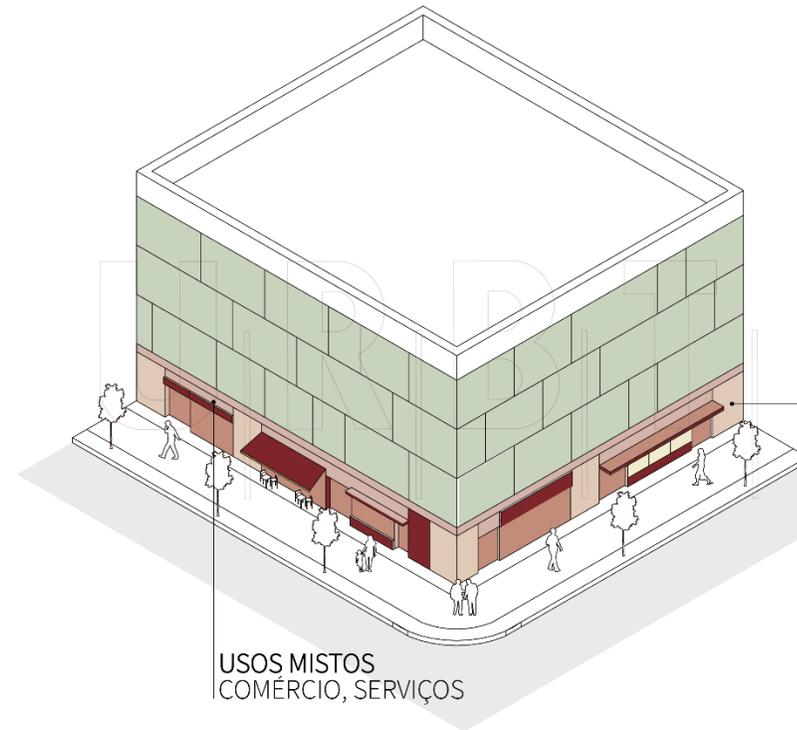
Fonte: URBTEC™

Consiste no **estudo prévio** para a concessão de alvarás de construção e/ou de instalação de atividades.

## ZONAS EM QUE O INSTRUMENTO É APLICADO



-  EA1, Eixo de Adensamento 1
-  EA2, Eixo de Adensamento 2
-  ZC, Zona Central
-  ZEC, Zona de Expansão Central



**FACHADA ATIVA**  
Ocupação da extensão horizontal da fachada por usos mistos, comercial e/ou de serviços, com acesso direto e abertura para o logradouro público

Fonte: URBTEC™

Incentivo a usos mistos, permitindo maior integração entre comércio, serviço e habitação.

# CONCLUSÃO



# CONTRIBUIÇÕES

## PRESENCIAL

As perguntas, sugestões e contribuições devem ser feitas por escrito, através das **fichas de contribuição.**



Revisão do Plano Diretor Municipal de Pato Branco



Nome: \_\_\_\_\_ Tel.: \_\_\_\_\_  
Instituição: \_\_\_\_\_ E-mail: \_\_\_\_\_  
Bairro: \_\_\_\_\_

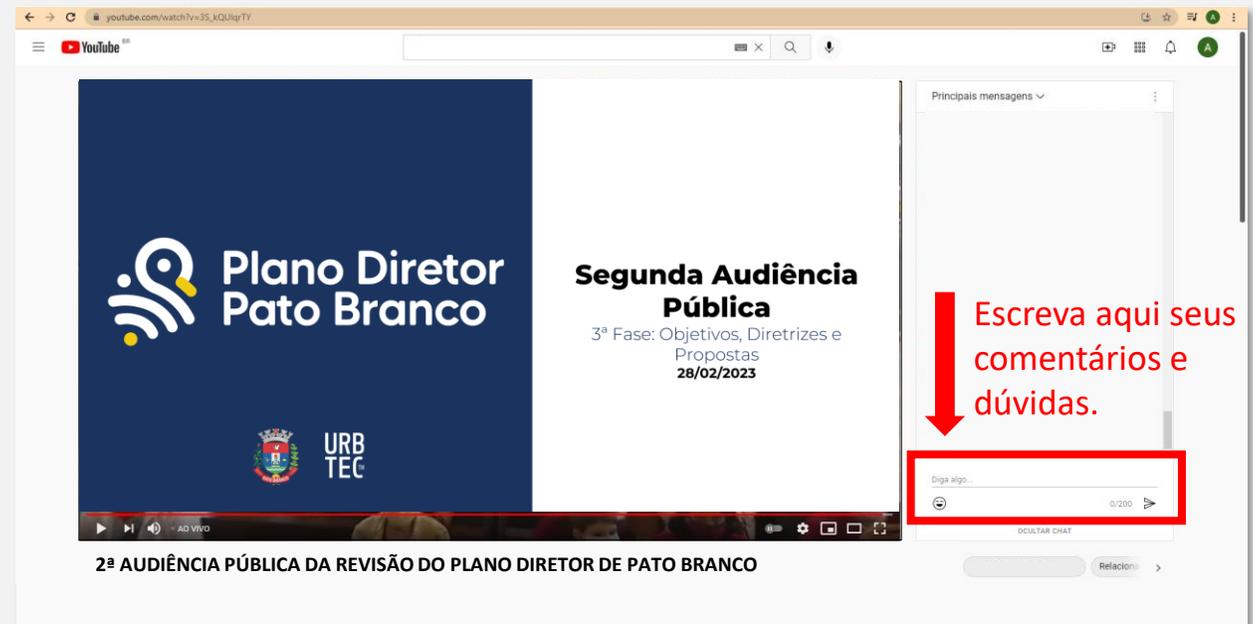
Dúvida  Sugestão

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## TRANSMISSÃO ONLINE

As perguntas, sugestões e contribuições devem ser feitas através do **chat do Youtube.** Estas serão respondidas na ata do evento, a qual será publicada no site.



youtube.com/watch?v=3S\_XQIlgTY

YouTube

 **Plano Diretor Pato Branco**

**Segunda Audiência Pública**  
3ª Fase: Objetivos, Diretrizes e Propostas  
28/02/2023



2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE PATO BRANCO

Principais mensagens

Escreva aqui seus comentários e dúvidas.

Diga algo... 0/200

OCULTAR CHAT

Relacionado >



As **fichas de contribuição** são disponibilizadas pela equipe de apoio



As contribuições serão lidas e respondidas em **ordem de recebimento**



Os participantes terão **2 minutos** para **reformular ou complementar** a sua manifestação, se assim desejarem



O tempo previsto para participações é de, no máximo, **30 minutos**. Após este período, as contribuições encaminhadas serão respondidas na ata do evento, que será publicada no site



Demais contribuições podem ser enviadas através do site [www.patobranco.com.br/planodiretor](http://www.patobranco.com.br/planodiretor)

Seu tempo de fala está acabando.

**RESTA 1 MINUTO**

Por favor, conclua.

# TEMPO ESGOTADO

Por favor, conclua.



The screenshot shows a web browser window with the URL [patobranco.pr.gov.br/planodiretor/](https://patobranco.pr.gov.br/planodiretor/). The page header features the logo of the Prefeitura de Pato Branco and a navigation menu with items: Início, O Município, Serviços On Line, Secretarias, Servidores, Licitações e Contratos, Carta de Serviços, and Contato. The main content area has a large blue and yellow logo of a stylized bird or 'P' shape. Below the logo is the title 'Plano Diretor Pato Branco'. The text below the title includes a section 'O que é o Plano Diretor?' with a paragraph explaining that the PDM is a law that guides municipal development for sustainable growth, aiming to guarantee the right to the city and improve quality of life. Another section 'Quais os fundamentos do Plano Diretor?' explains that the instrument was determined by the 1988 Federal Constitution and regulated by Law 10.257/2001, the City Statute, and is revised every 10 years. It also mentions that the revision seeks to conciliate municipal urban development with the 2030 Agenda and the New Urban Agenda, applying concepts of innovation, intelligence, and sustainable cities.

Acompanhe a  
Revisão do Plano  
Diretor através do site  
e **participe** dos  
eventos públicos da  
próxima fase!

<https://patobranco.pr.gov.br/planodiretor/>



# Plano Diretor Pato Branco

**Dúvidas, sugestões?  
Entre em contato conosco!**

## **PREFEITURA MUNICIPAL DE PATO BRANCO**

R. Caramuru, 271 – Centro  
Pato Branco/PR – CEP: 85501-060

Tel.: (46) 3220-1544  
Site: [patobranco.pr.gov.br](http://patobranco.pr.gov.br)  
E-mail: [planodiretor1@patobranco.pr.gov.br](mailto:planodiretor1@patobranco.pr.gov.br)

## **URBTEC™**

Av. João Gualberto, 1721 - 12º andar  
Curitiba/PR – CEP 80030-001

Tel.: (41) 3281-1900  
Site: [www.urbtec.com.br](http://www.urbtec.com.br)  
E-mail: [contato@urbtec.com.br](mailto:contato@urbtec.com.br)



**URB  
TEC™**