

ZONA ADENSÁVEL 1

CARACTERÍSTICAS:

- SÍTUA-SE SOBREPOSTA À ÁREA DA PRIMEIRA ETAPA DE IMPLANTAÇÃO DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO, EM FASE DE EXECUÇÃO;
- ZONA DE BAIXA DENSIDADE - 106 HABITANTES POR HECTARE;
- USOS PERMITIDOS: RESIDENCIAL, COMÉRCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CARÁTER VICINAL; COMÉRCIO ATACADISTA; BARES, RESTAURANTES E CONGÊNERES; HOTÉIS E CONGÊNERES; SERVIÇOS MÉDICOS E SOCIAIS; INSTITUIÇÕES RELIGIOSAS; INSTALAÇÕES DE LAZER; INSTALAÇÕES CULTURAIS; ESTABELECIMENTOS DE ENSINO; POSTOS DE ABASTECIMENTO; INDÚSTRIA MANUFATUREIRA E ARTESANATO, QUE NÃO PERTURBEM A VIZINHANÇA, NEM EXALEM GASES, POEIRAS E ODORES;
- NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS: UM PAVIMENTO TÉRREO DE NO MÁXIMO 4,00M DE PÉ DIREITO + DOIS PAVIMENTOS DE NO MÁXIMO 3,00M DE PÉ DIREITO CADA UM. ALTURA MÁXIMA ENTRE O PISO DO PAVIMENTO TÉRREO E O PONTO MAIS ALTO DA COBERTURA (CUMEEIRA) NÃO DEVE ULTRAPASSAR 14,00M;
- TAXA DE OCUPAÇÃO: 0,6
- ÍNDICE DE APROVEITAMENTO: 3
- FRENTE MÍNIMA: 15M
- LOTE MÍNIMO: 420 m²
- AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO: 3,00M
- AFASTAMENTO LATERAL MÍNIMO: 1/6 DA ALTURA DA EDIFICAÇÃO

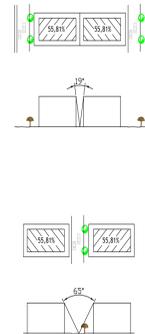
OBJETIVOS:

- DIMINUIÇÃO DOS CUSTOS DE URBANIZAÇÃO URBANA;
- CONTROLE DE DENSIFICAÇÃO DESNECESSÁRIA.

DIRETRIZES:

- OCUPAR OS VAZIOS URBANOS JÁ URBANIZADOS;
- DIMINUIR O GABARITO PERMITIDO ÀS EDIFICAÇÕES.

OCUPAÇÃO MÁXIMA PERMITIDA



Exemplos de ocupação no lote mínimo para a Zona Adensável 1, com os recuos mínimos permitidos para cada um dos casos.

ZONA ADENSÁVEL 2

CARACTERÍSTICAS:

- ZONA DE BAIXA DENSIDADE - 106 HABITANTES POR HECTARE.
- USOS PERMITIDOS: RESIDENCIAL, COMÉRCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CARÁTER VICINAL; BARES, RESTAURANTES E CONGÊNERES; SERVIÇOS MÉDICOS E SOCIAIS; INSTITUIÇÕES RELIGIOSAS; INSTALAÇÕES DE LAZER; INSTALAÇÕES CULTURAIS; ESTABELECIMENTOS DE ENSINO; INDÚSTRIA MANUFATUREIRA E ARTESANATO, QUE NÃO PERTURBEM A VIZINHANÇA, NEM EXALEM GASES, POEIRAS E ODORES.
- NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS: UM PAVIMENTO TÉRREO DE NO MÁXIMO 4,00M DE PÉ DIREITO + UM PAVIMENTO DE NO MÁXIMO 3,00M DE PÉ DIREITO. ALTURA MÁXIMA ENTRE O PISO DO PAVIMENTO TÉRREO E O PONTO MAIS ALTO DA COBERTURA (CUMEEIRA) NÃO DEVE ULTRAPASSAR 11,00M;
- TAXA DE OCUPAÇÃO: 0,5
- ÍNDICE DE APROVEITAMENTO: 2
- FRENTE MÍNIMA: 12M
- LOTE MÍNIMO: 360 m²
- AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO: 5,00M
- AFASTAMENTO LATERAL MÍNIMO: 1/6 DA ALTURA DA EDIFICAÇÃO

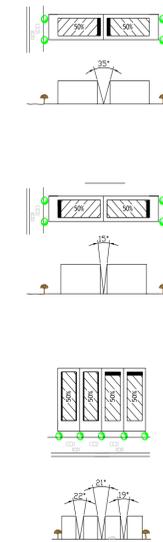
OBJETIVOS:

- CONTROLE DA DENSIFICAÇÃO URBANA.

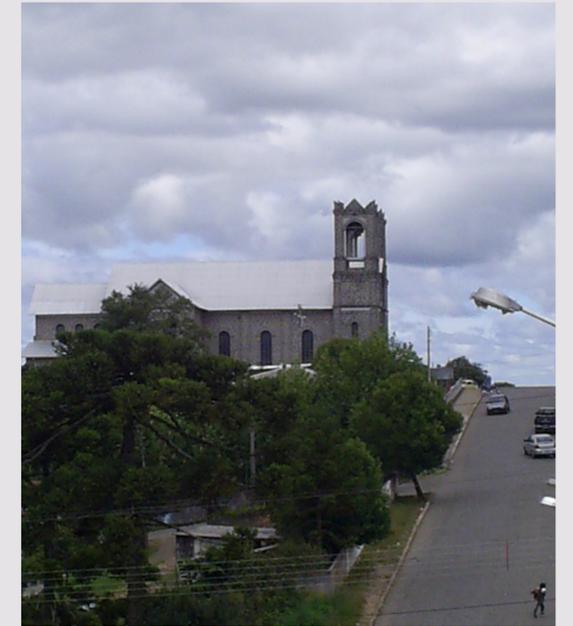
DIRETRIZES:

- PERMITIR SUA OCUPAÇÃO PREFERENCIALMENTE APÓS A OCUPAÇÃO DA ZONA ADENSÁVEL 1.

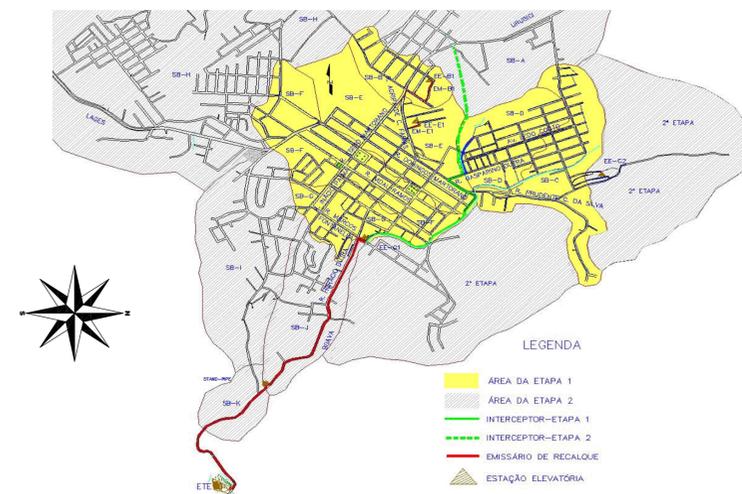
OCUPAÇÃO MÁXIMA PERMITIDA



Exemplos de ocupação no lote mínimo para a Zona Adensável 2, com os recuos mínimos permitidos para cada um dos casos.

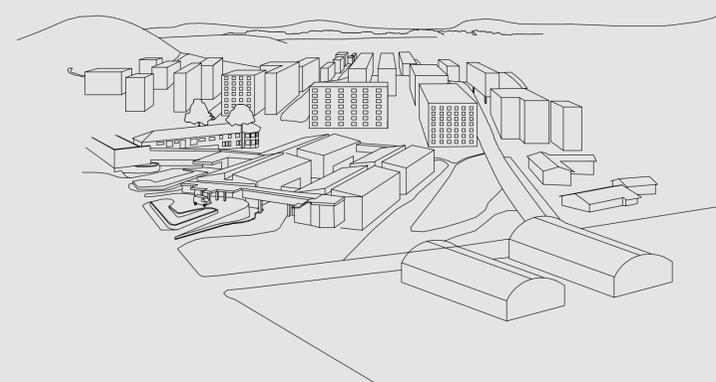


Igreja Matriz de São Joaquim, localizada na Zona Adensável 1, um dos motivos pelo qual a verticalização foi evitada nesta zona.



Etapas da implantação do sistema de esgotamento sanitário de São Joaquim

CROQUI - PLANO DIRETOR ATUAL



Croqui da previsão do atual Plano Diretor que, exceto no centro, onde é permitido 12 pavimentos, permite 07 pavimentos em todos os demais bairros do município.



Área destinada à Zona Adensável 2, vista do bairro Monte Carlo.