

PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO

LC 751/2010 - Anexo I

CÓDIGO DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

## DECRETO 12.227/2019

**Art. 3º** Fica estabelecida na forma do Anexo II deste Decreto a Carta de Potencial de Perigo/Risco a Movimentos Gravitacionais de Massa, com a delimitação e classificação das Áreas com Potencial de Risco (APR's) a que se refere o inciso VIII do art. 41 da Lei Complementar nº 751, de 23 de março de 2010 (Código de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo).

§ 1º A Carta a que se refere o caput deste artigo fica sujeita a constantes atualizações por meio da emissão de laudos ou pareceres técnicos da Diretoria de Geologia, Análise e Riscos Naturais (DGEO).

**Art. 5º** Os processos administrativos relacionados ao ordenamento territorial do município, tais como os de parcelamento do solo urbano, concessão de alvarás de novas edificações, regularizações, habite-se, reforma com ampliação, obras de segurança e similares, obras de terraplanagem e licenças de localização e funcionamento, devem ser encaminhados à DGEO para consulta e validação das classes de APR's quando localizados em APR classificada nos incisos I a IV do art. 4º deste Decreto.

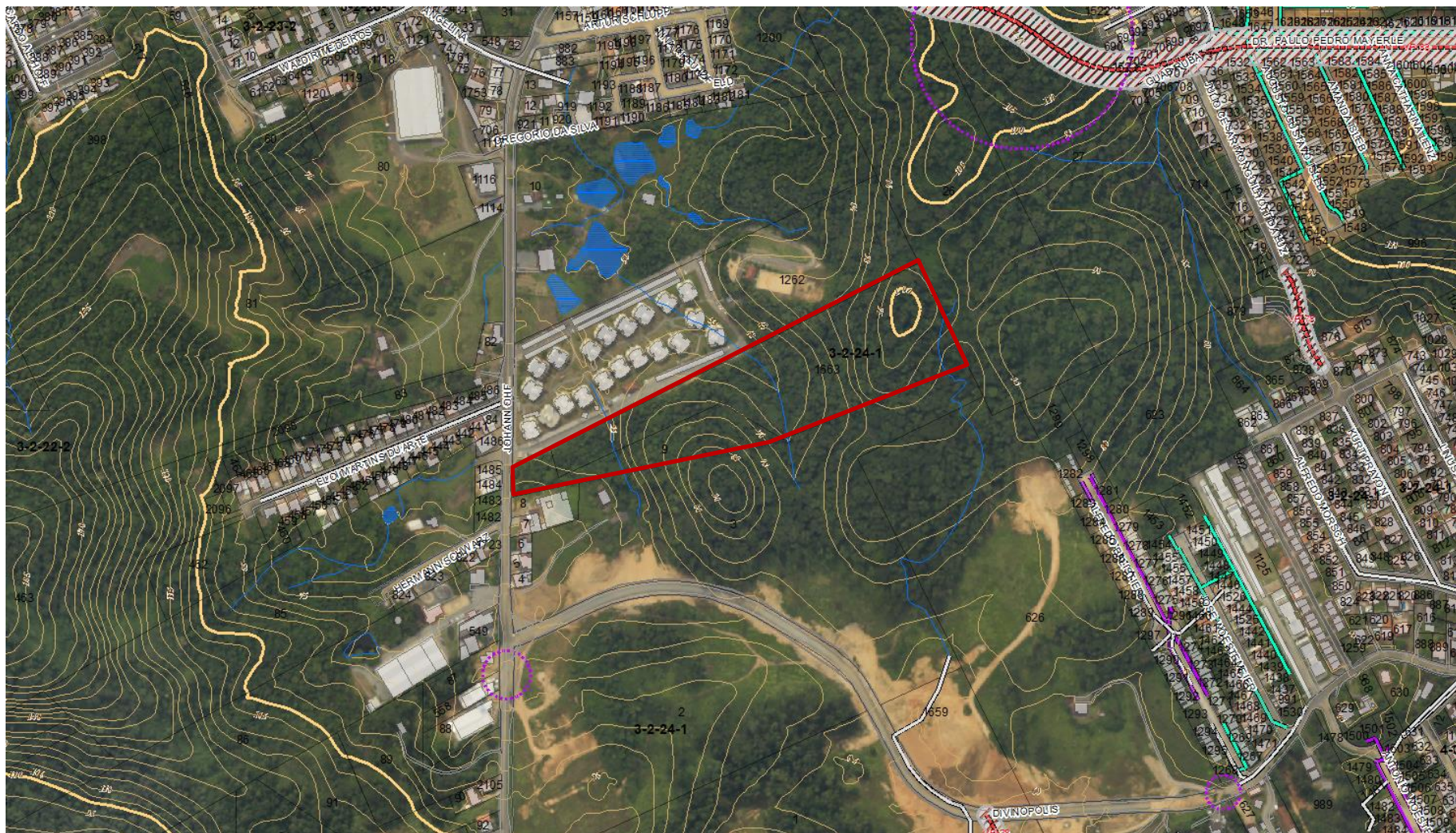
### Parecer FAEMA

A Lei Complementar Municipal nº. 751 de 23 de Março de 2010 dispõe sobre o código de zoneamento, uso e ocupação do solo no município de Blumenau define no seu art. 7º: " VII - Zona de Proteção Ambiental - ZPA - espaço territorial com declividade superior a 30% (trinta por cento) e inferior a 100% (cem por cento) e ou que suas características geológicas, geomorfológicas e ecológicas, determinem sua proteção, de conformidade com a indicação do órgão municipal competente". Entende-se então que a ZPA é um zoneamento urbanístico com entendimento de função ambiental.

Nesse sentido a Diretoria de Recursos Naturais, entende que as questões do percentual de declividade dessas áreas para alteração da ZPA não influenciam diretamente nas avaliações ambientais, e que a legislação ambiental vigente já é bastante restritiva, quando da avaliação de uso e ocupação dessas áreas. Ainda recomendamos que o município,

Bairro: Água Verde

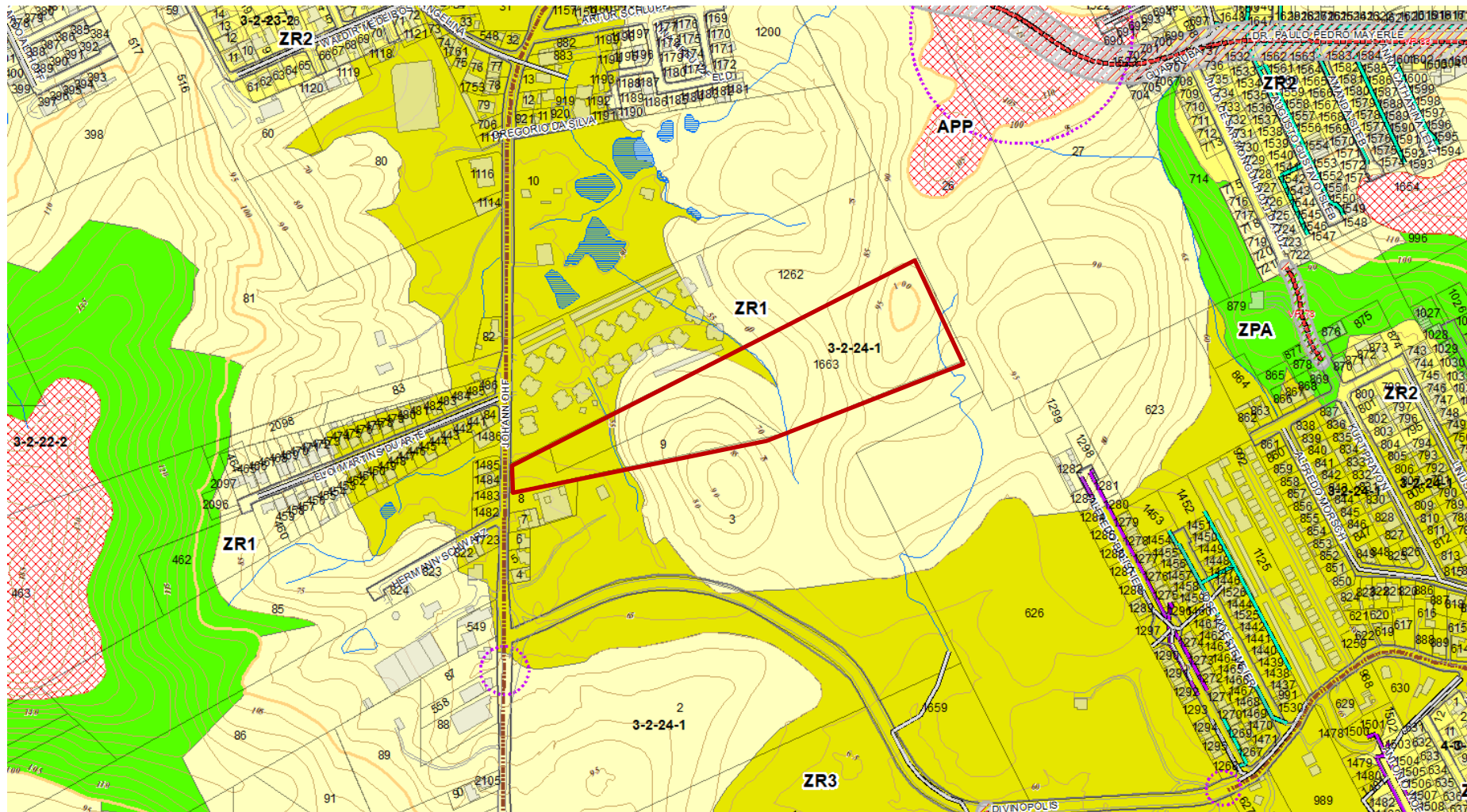
# Bairro: Água Verde



Ortofoto 2011 (SDS)

Processo 4847/2020 – Johann Ohf, s/n – IC 3-2-2-4-1-9

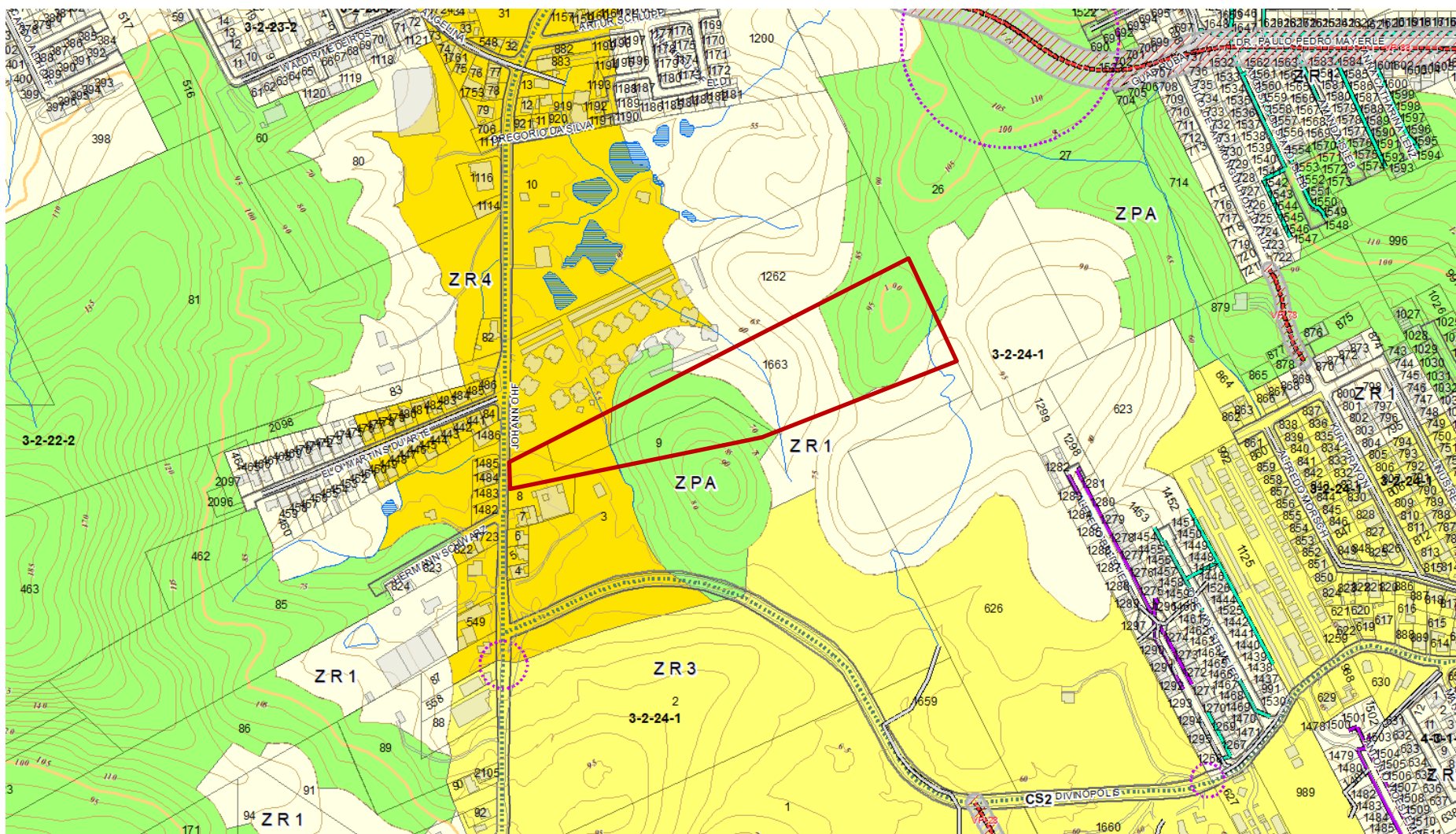
# Bairro: Água Verde



Zoneamento 2010

Processo 4847/2020 – Johann Ohf, s/n – IC 3-2-2-4-1-9

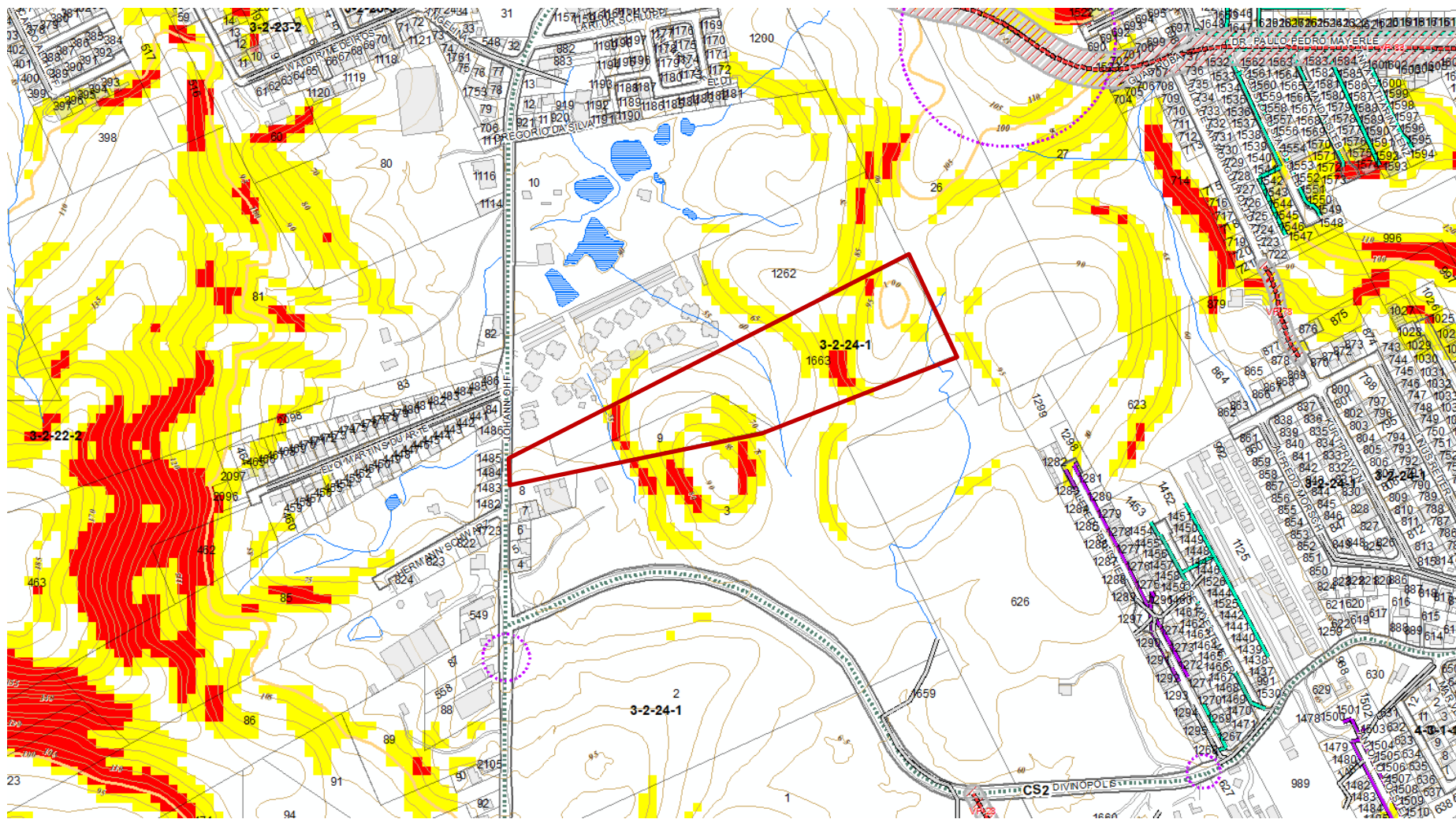
# Bairro: Água Verde



Zoneamento Vigente

Processo 4847/2020 – Johann Ohf, s/n – IC 3-2-2-4-1-9

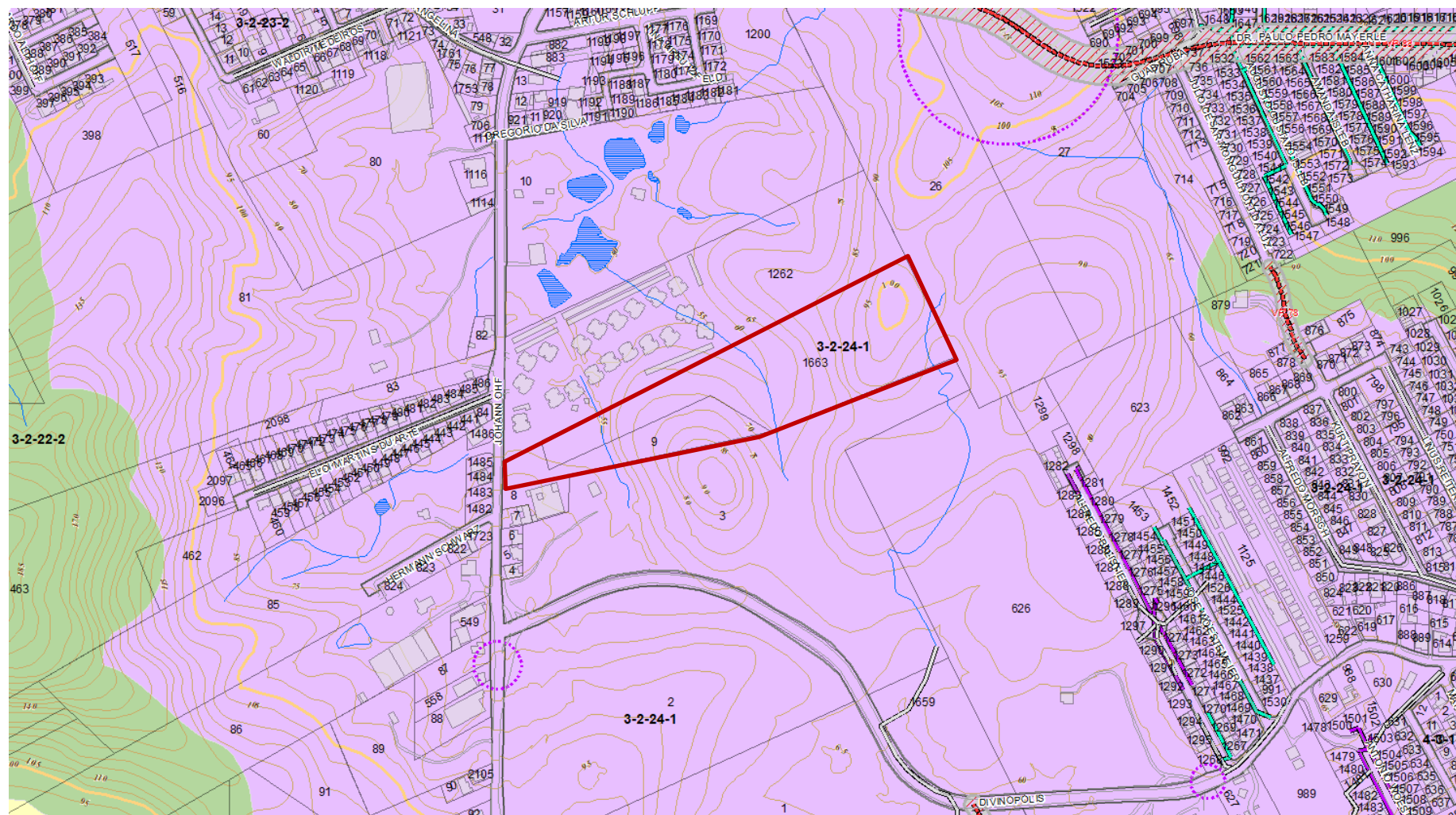
# Bairro: Água Verde



Declividade

## Bairro: Água Verde

Pela Lei Complementar nº 1181/2018 o imóvel está localizado na Macrozona de Adensamento Urbano – Macroárea de Estruturação.

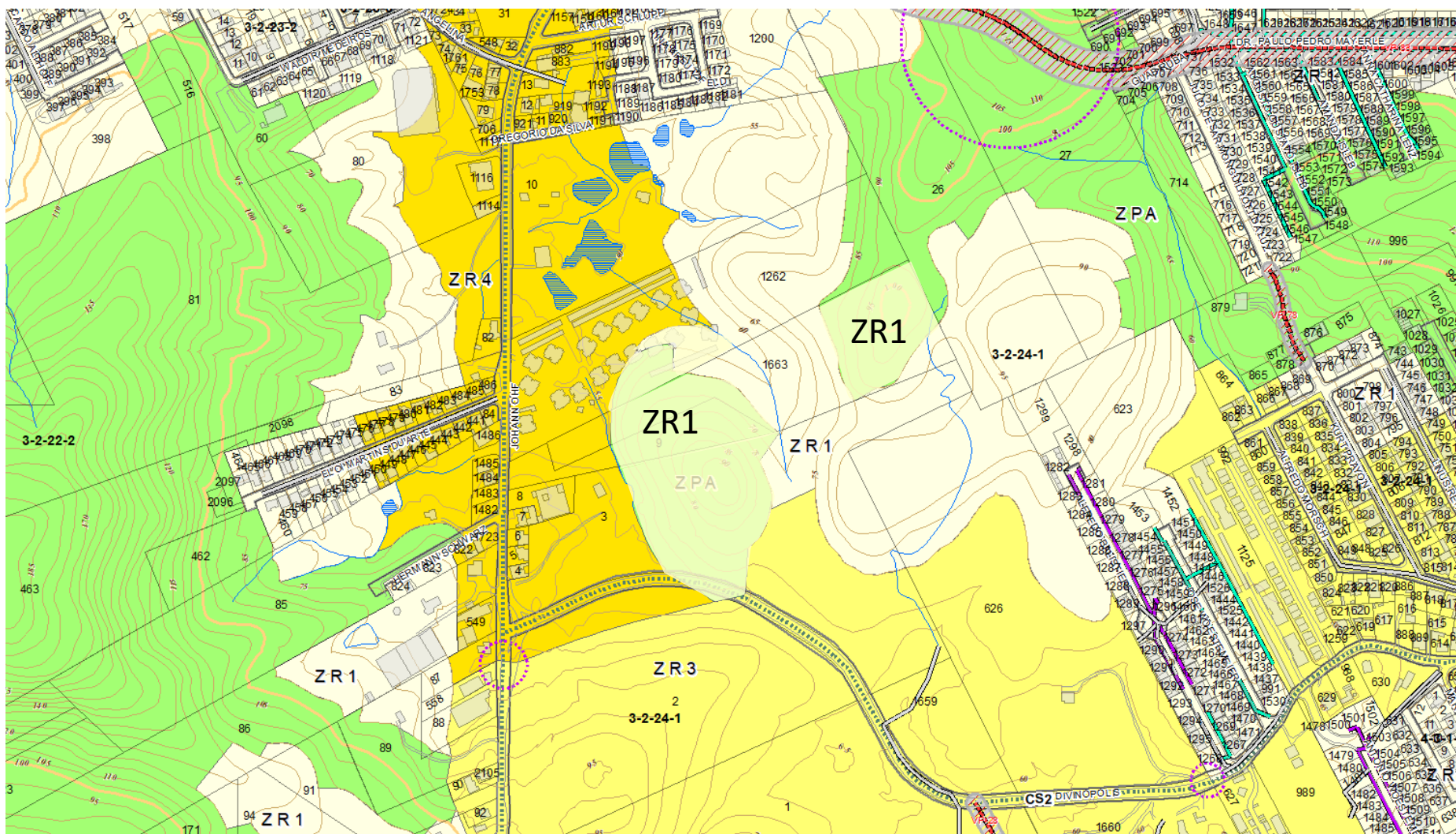


## Macrozoneamento Vigente

Processo 4847/2020 – Johann Ohf, s/n – IC 3-2-2-4-1-9

## Bairro: Água Verde

Considerando o levantamento topográfico apresentado, o zoneamento anterior e o macrozoneamento, sugere-se a alteração da ZPA para ZR1.



## Proposta e Justificativa

Processo 4847/2020 – Johann Ohf, s/n – IC 3-2-2-4-1-9

Bairro: Badenfurt

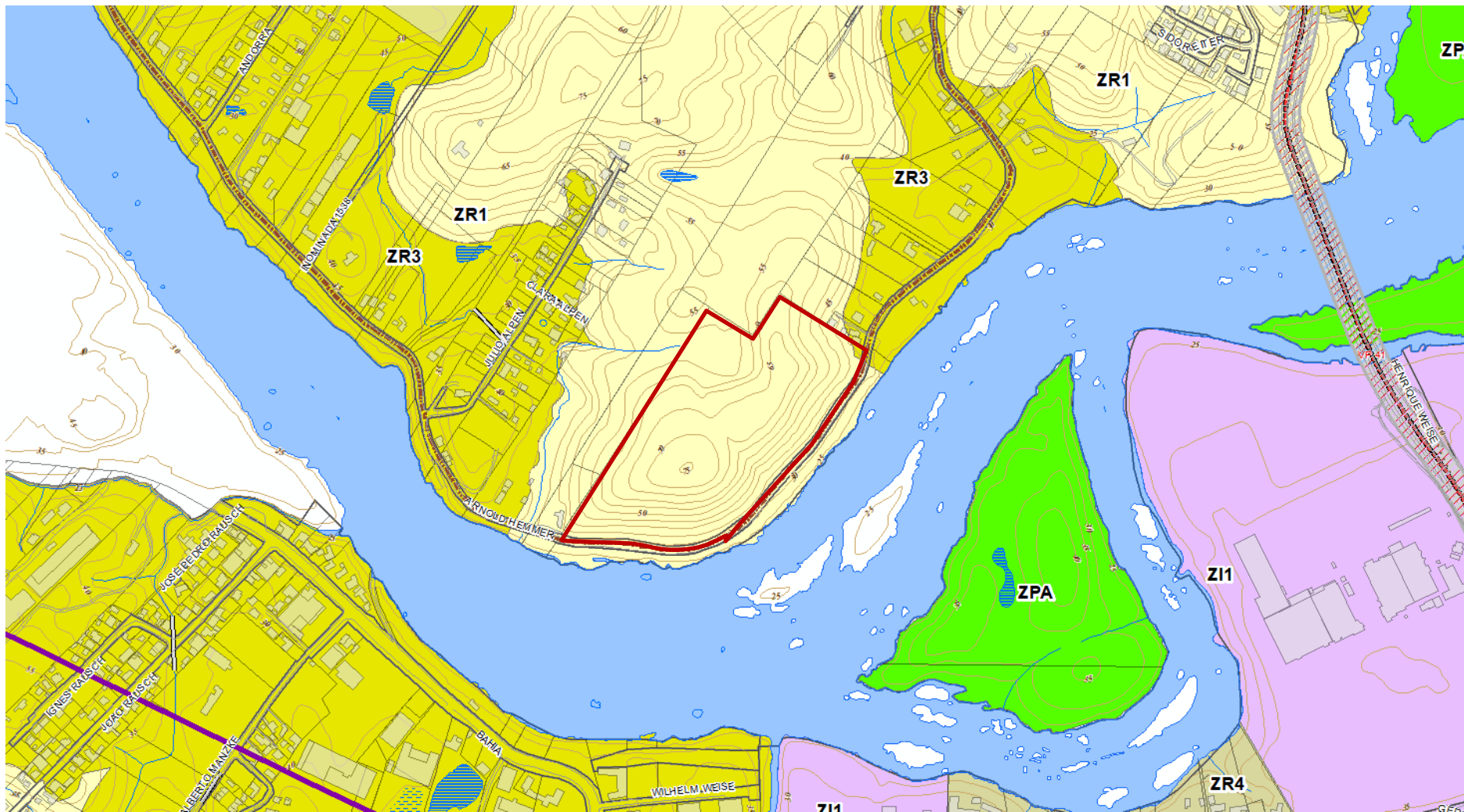
## Bairro: Badenfurt



Ortofoto 2011 (SDS)

Processo 3429/2020 – Arnold Hemmer, s/n – IC 3-2-3-5-82

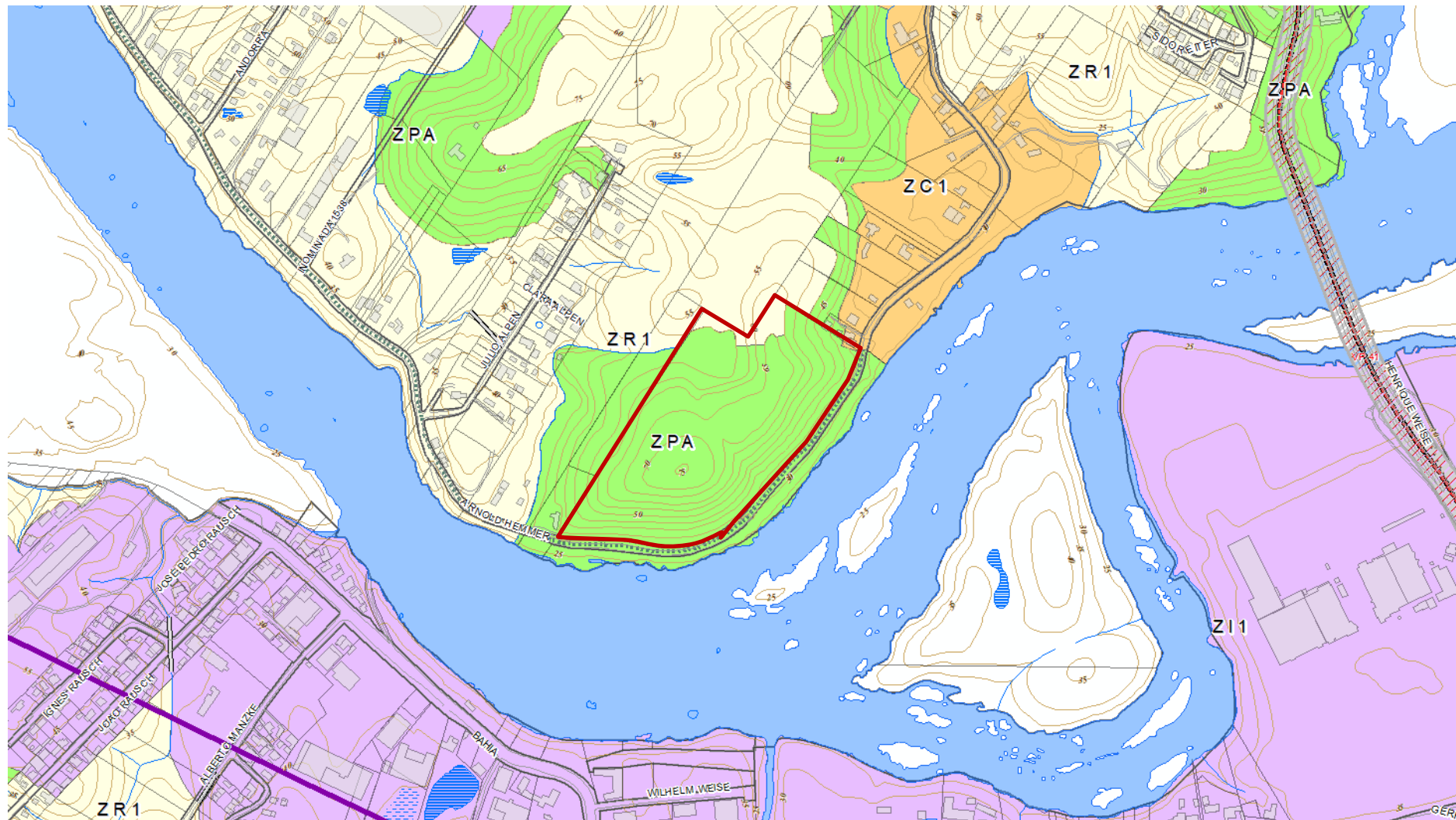
## Bairro: Badenfurt



Zoneamento 2010

Processo 3429/2020 – Arnold Hemmer, s/n – IC 3-2-3-5-82

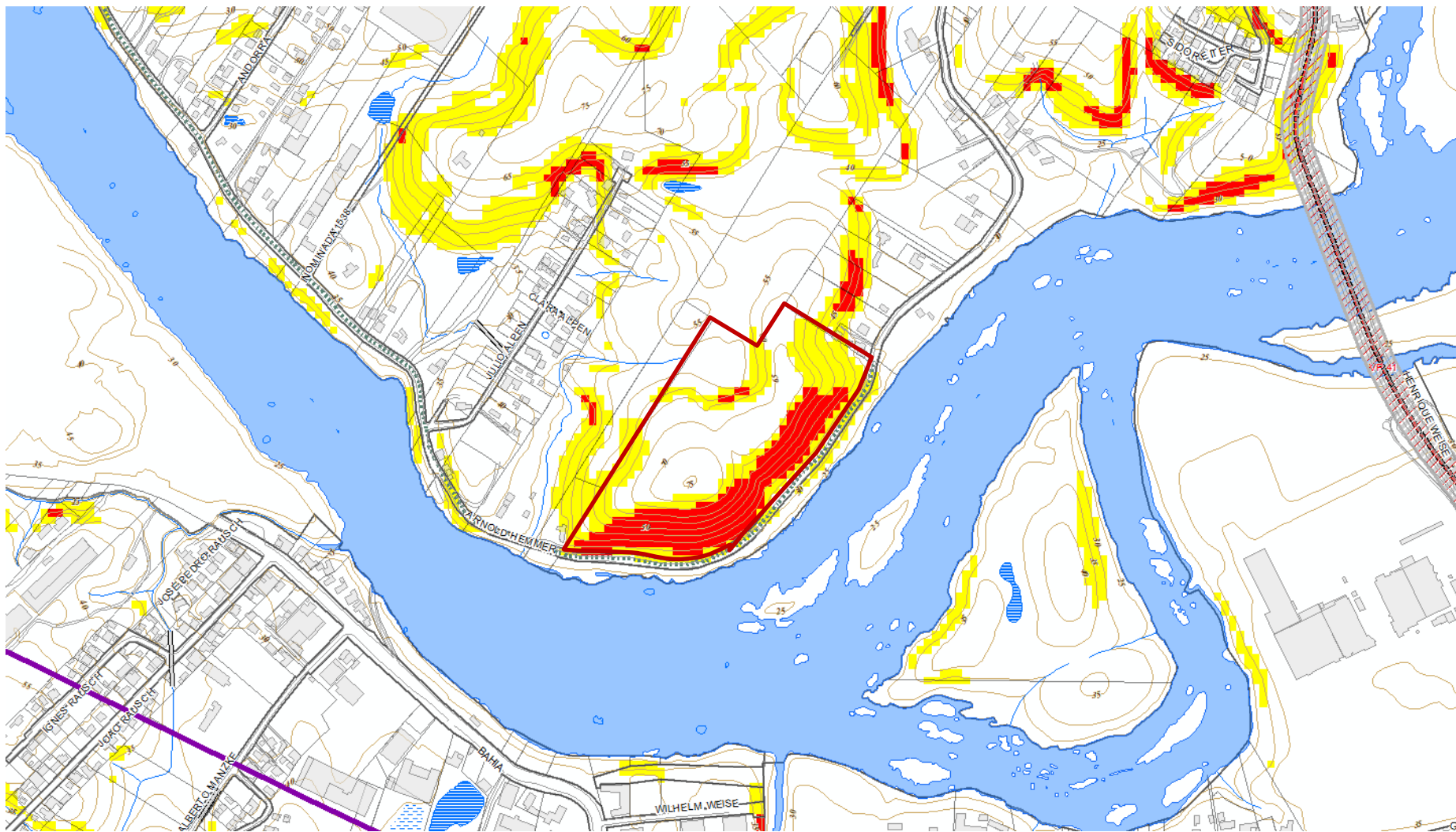
## Bairro: Badenfurt



### Zoneamento Vigente

Processo 3429/2020 – Arnold Hemmer, s/n – IC 3-2-3-5-82

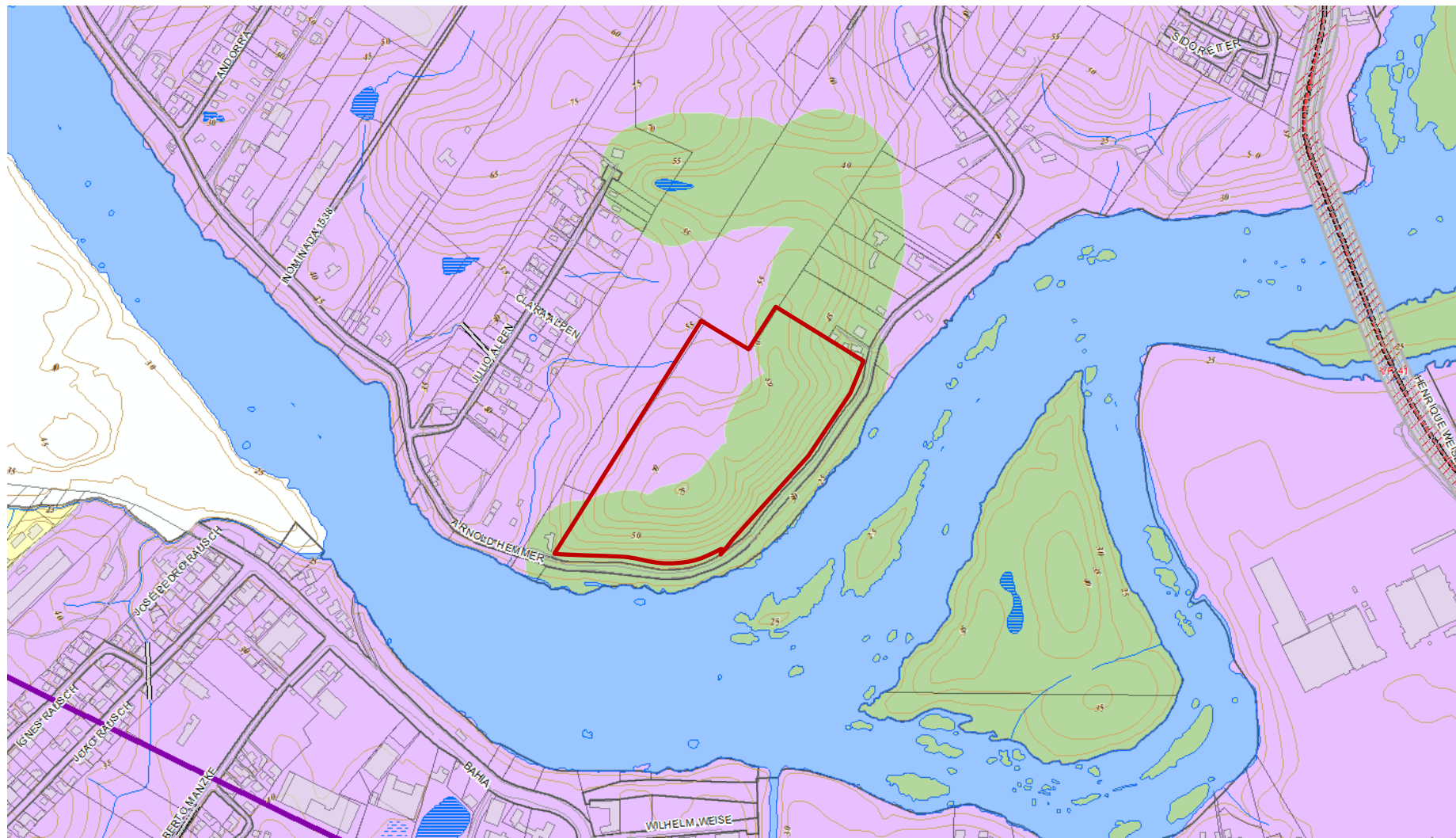
## Bairro: Badenfurt



Declividade

## Bairro: Badenfurt

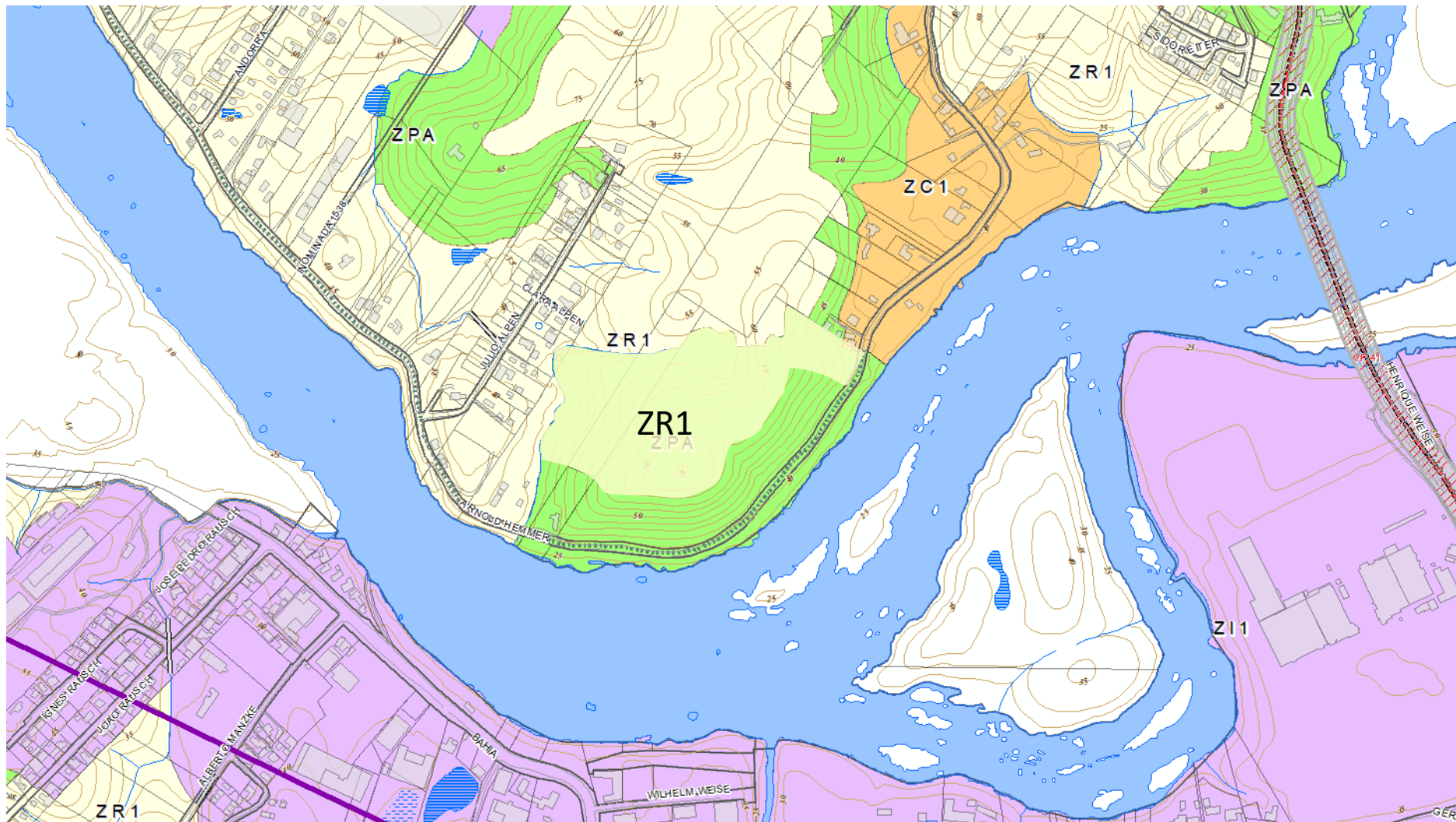
Pela Lei Complementar nº 1181/2018 o imóvel está localizado na Macrozona de Adensamento Urbano – Macroárea de Estruturação e na Macrozona de Relevância Ambiental - Macroárea urbana de Relevância Ambiental.



## Macrozoneamento Vigente

## Bairro: Badenfurt

Considerando o zoneamento do entorno, a declividade, o macrozoneamento e o zoneamento anterior, sugere-se a alteração de uma parte da ZPA para ZR1.

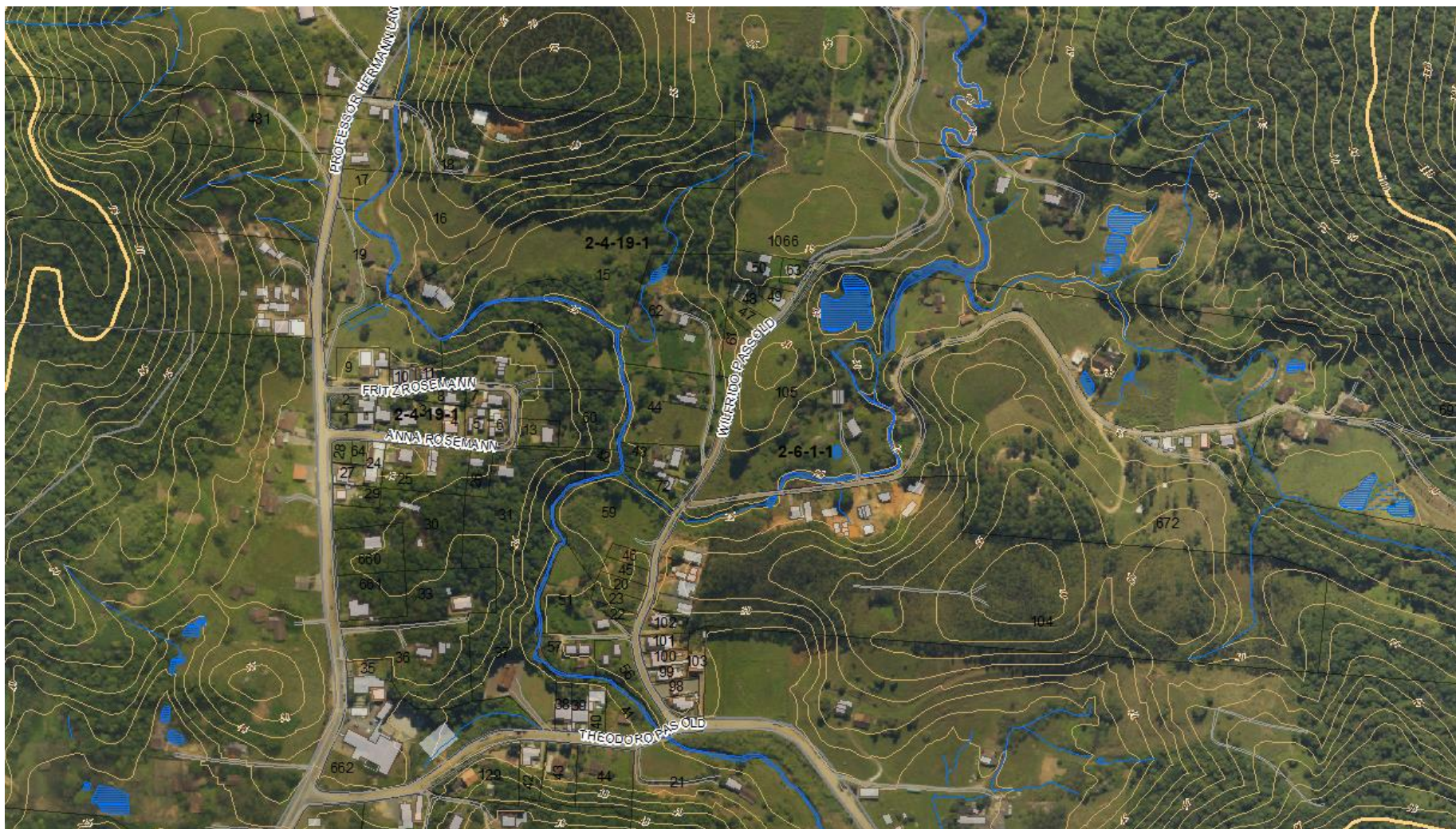


## Proposta e Justificativa

Processo 3429/2020 – Arnold Hemmer, s/n – IC 3-2-3-5-82

Bairro: Fidelis

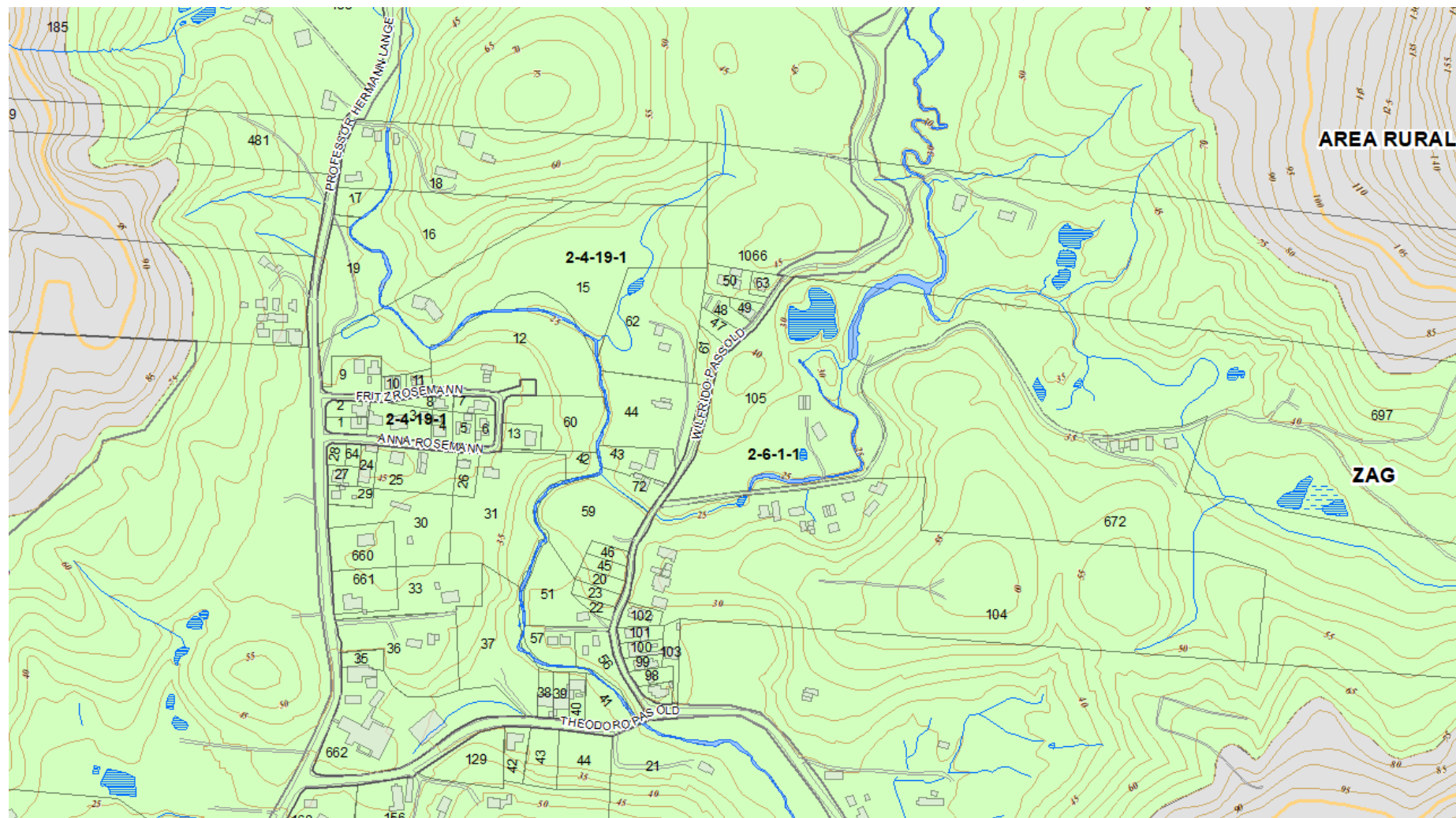
## Bairro: Fidelis



Ortofoto 2011 (SDS)

Processo 28271/2019 – Hermann Lange, após rua Theodoro Pasold

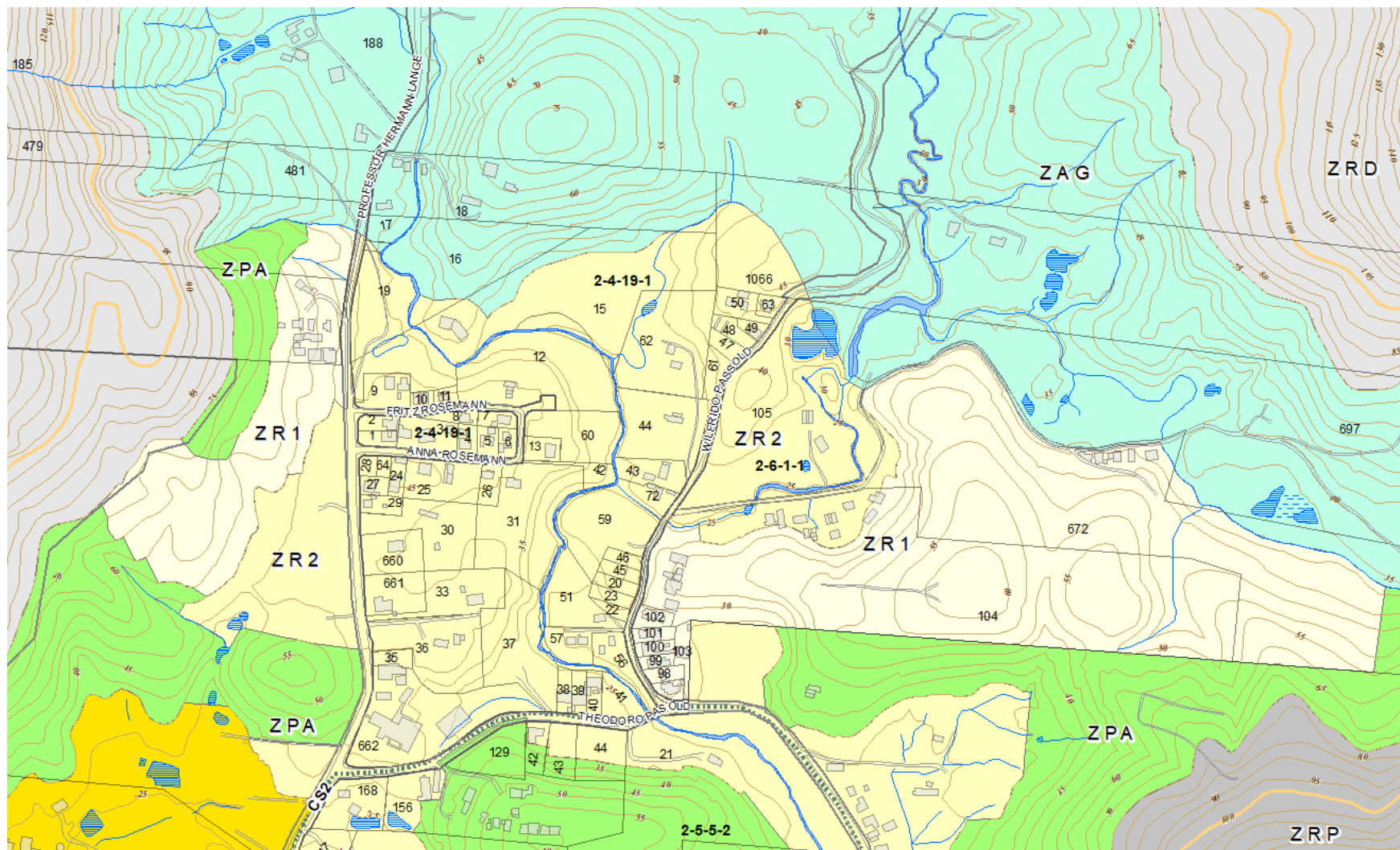
## Bairro: Fidelis



Zoneamento 2010

Processo 28271/2019 – Hermann Lange, após rua Theodoro Pasold

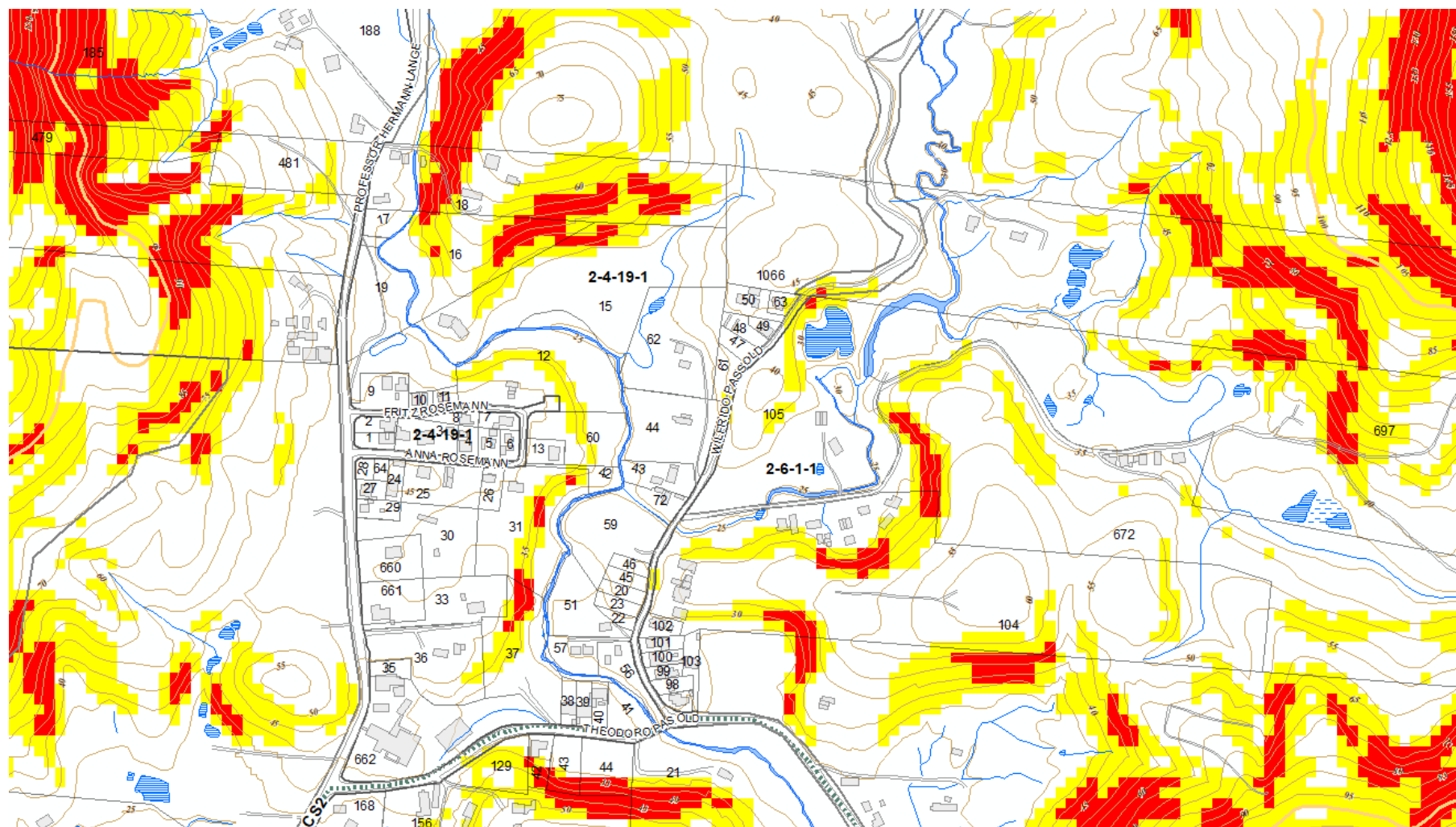
## Bairro: Fidelis



## Zoneamento Vigente

Processo 28271/2019 – Hermann Lange, após rua Theodoro Pasold

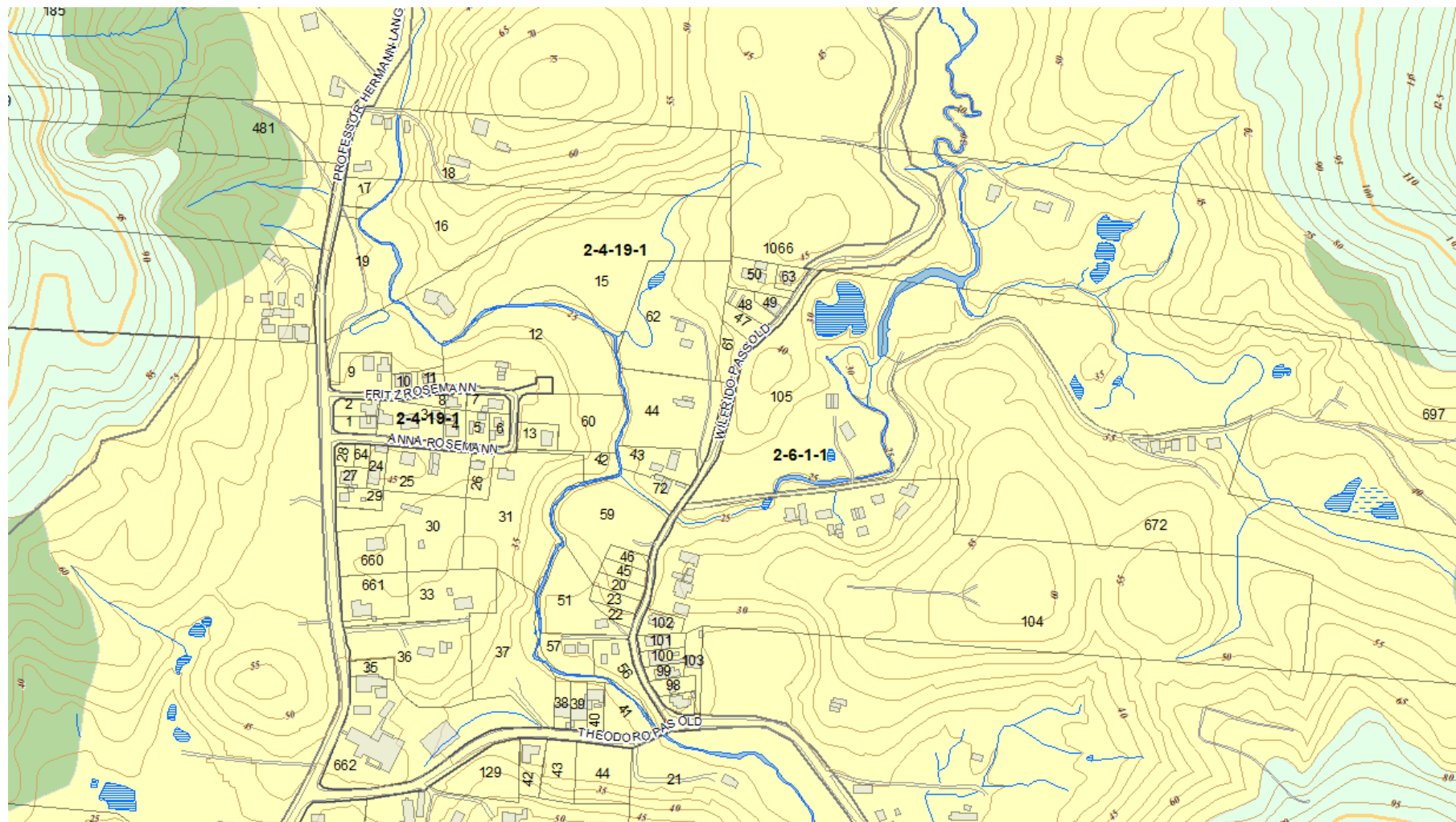
## Bairro: Fidelis



Declividade

## Bairro: Fidelis

Pela Lei Complementar nº 1181/2018 o imóvel está localizado na Macrozona de Controle Urbanístico – Macroárea de Ocupação Controlada.

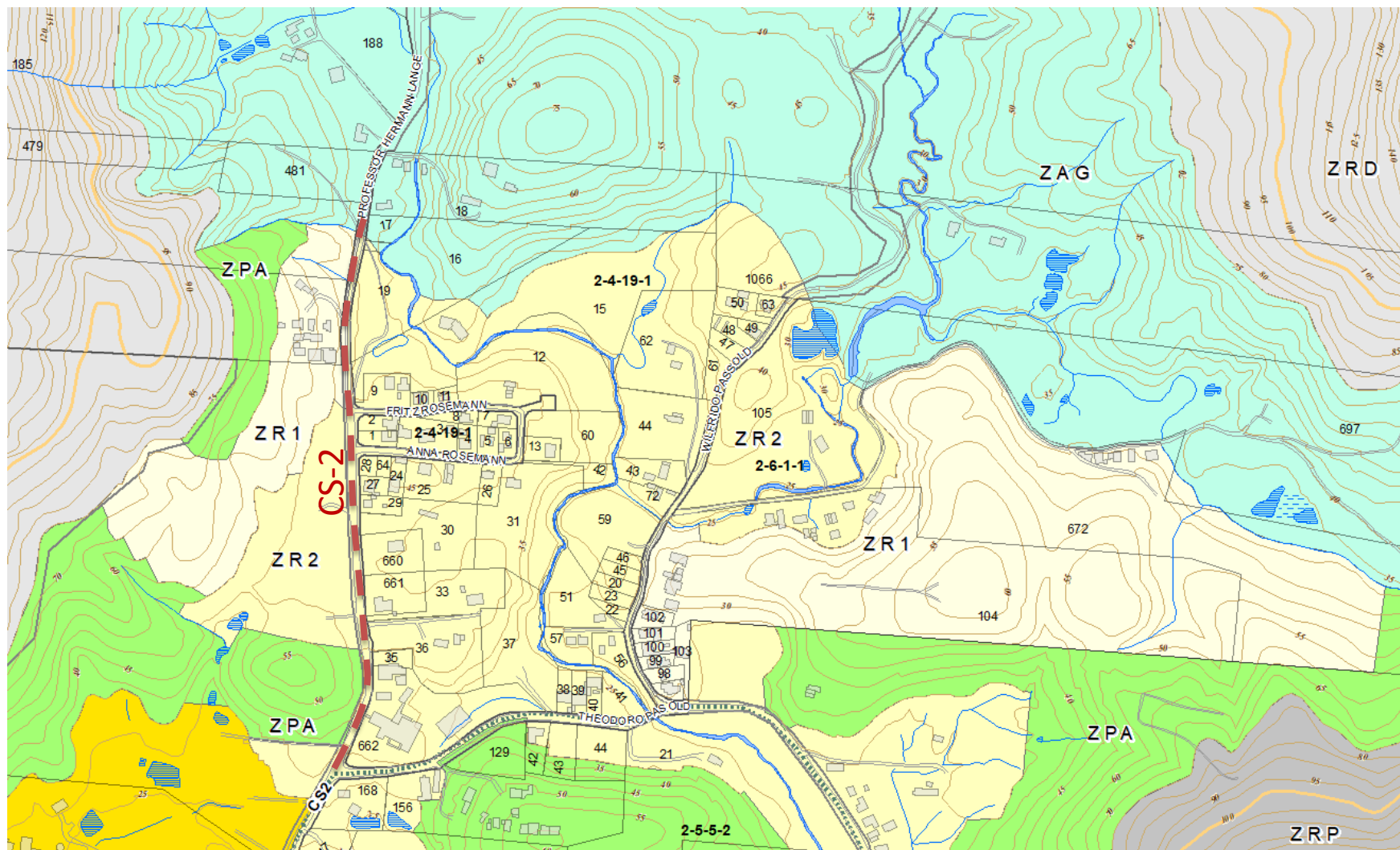


## Macrozoneamento Vigente

Processo 28271/2019 – Hermann Lange, após rua Theodoro Pasold

## Bairro: Fidelis

Considerando o zoneamento ZAG (que permite atividades não residenciais sem limite de área) e o CS-2 (que permite atividades não residenciais até 15.000m<sup>2</sup>), sugere-se o prolongamento do CS-2 até o limite da ZAG.



## Proposta e Justificativa

Processo 28271/2019 – Hermann Lange, após rua Theodoro Pasold

Bairro: Fortaleza

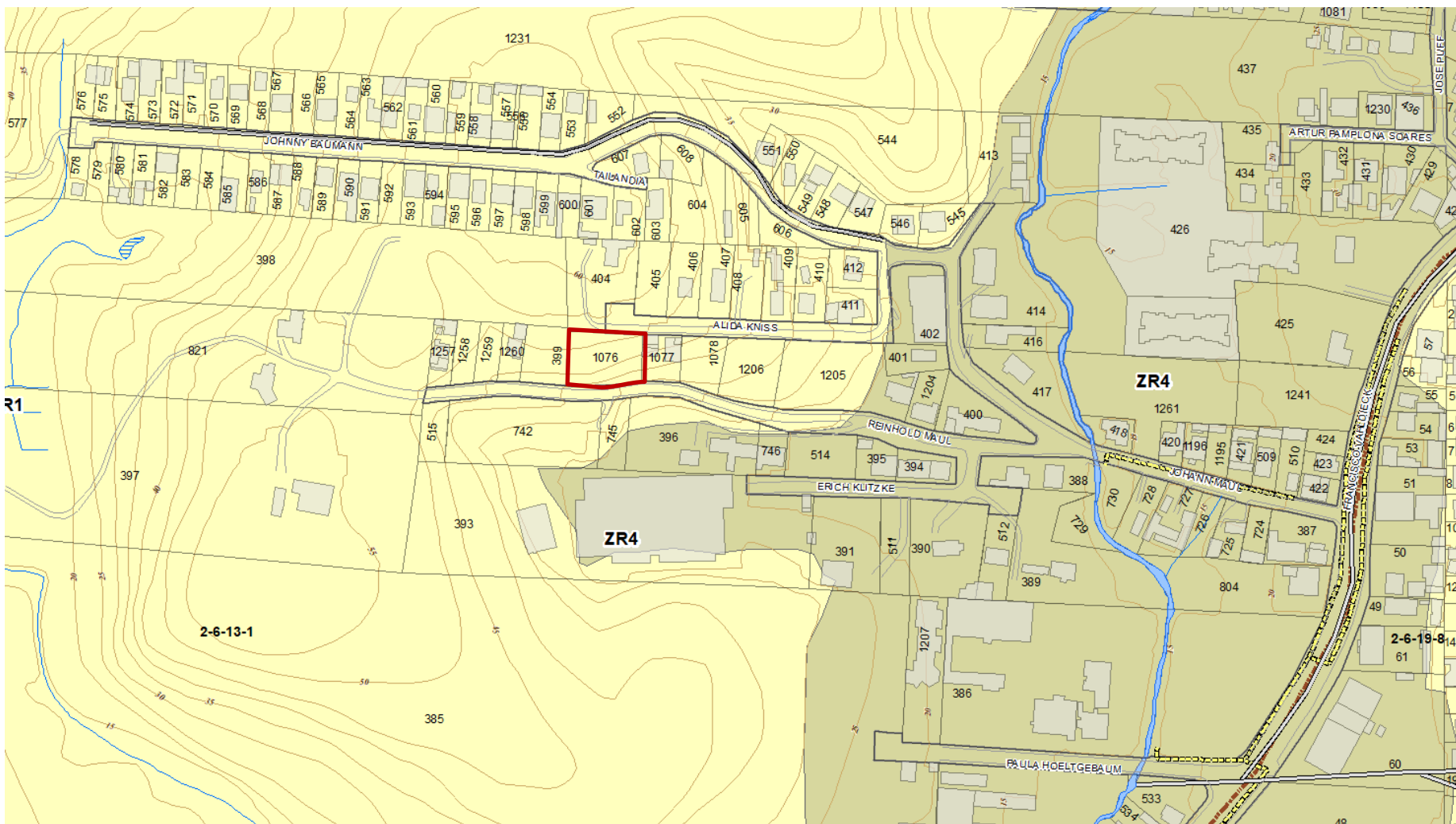
## Bairro: Fortaleza



Ortofoto 2011 (SDS)

Processo 2020/5944 – Rua Reinhold Maul, 2291 – IC 2-6-13-1-1076

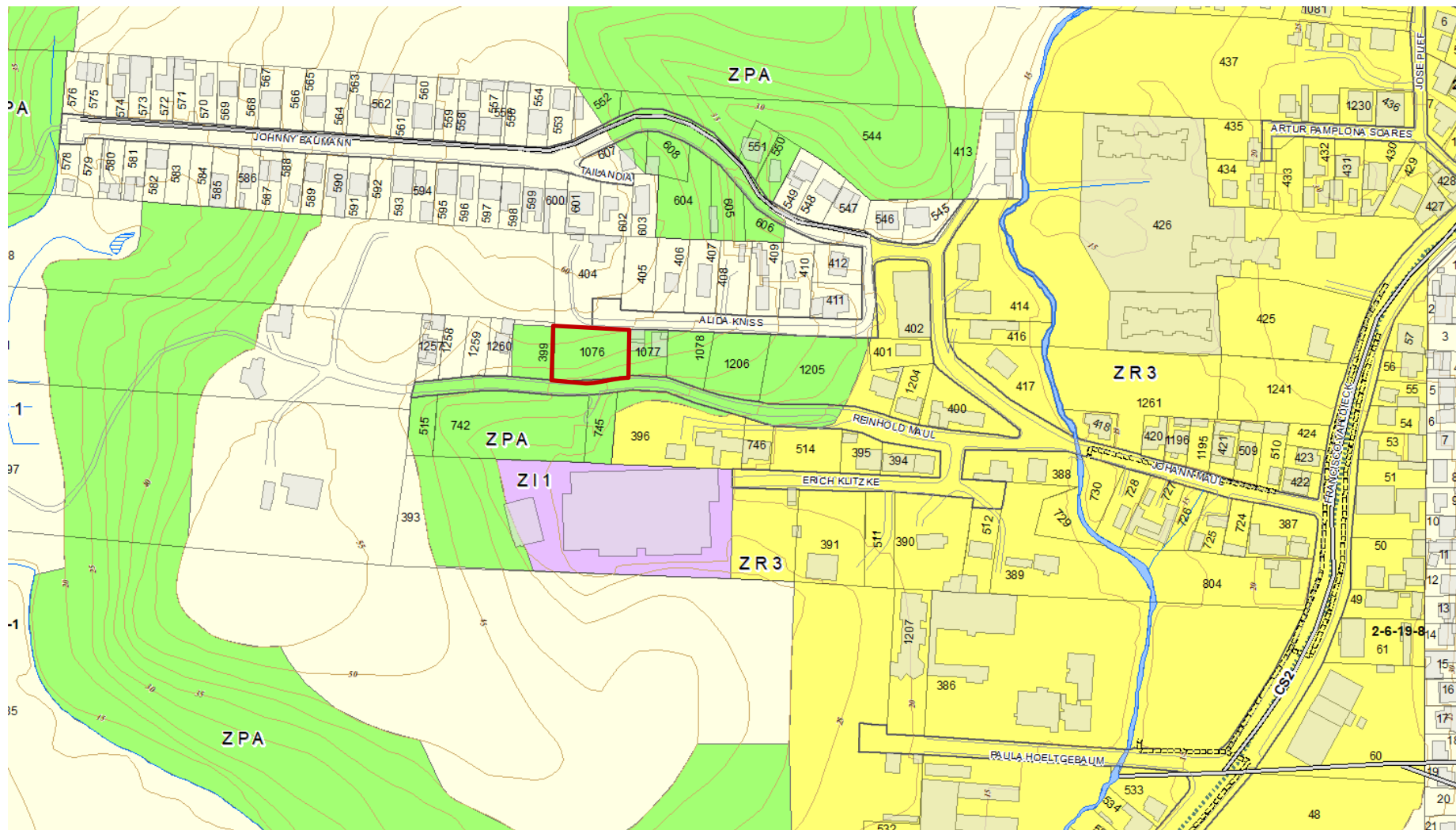
## Bairro: Fortaleza



Zoneamento 2010

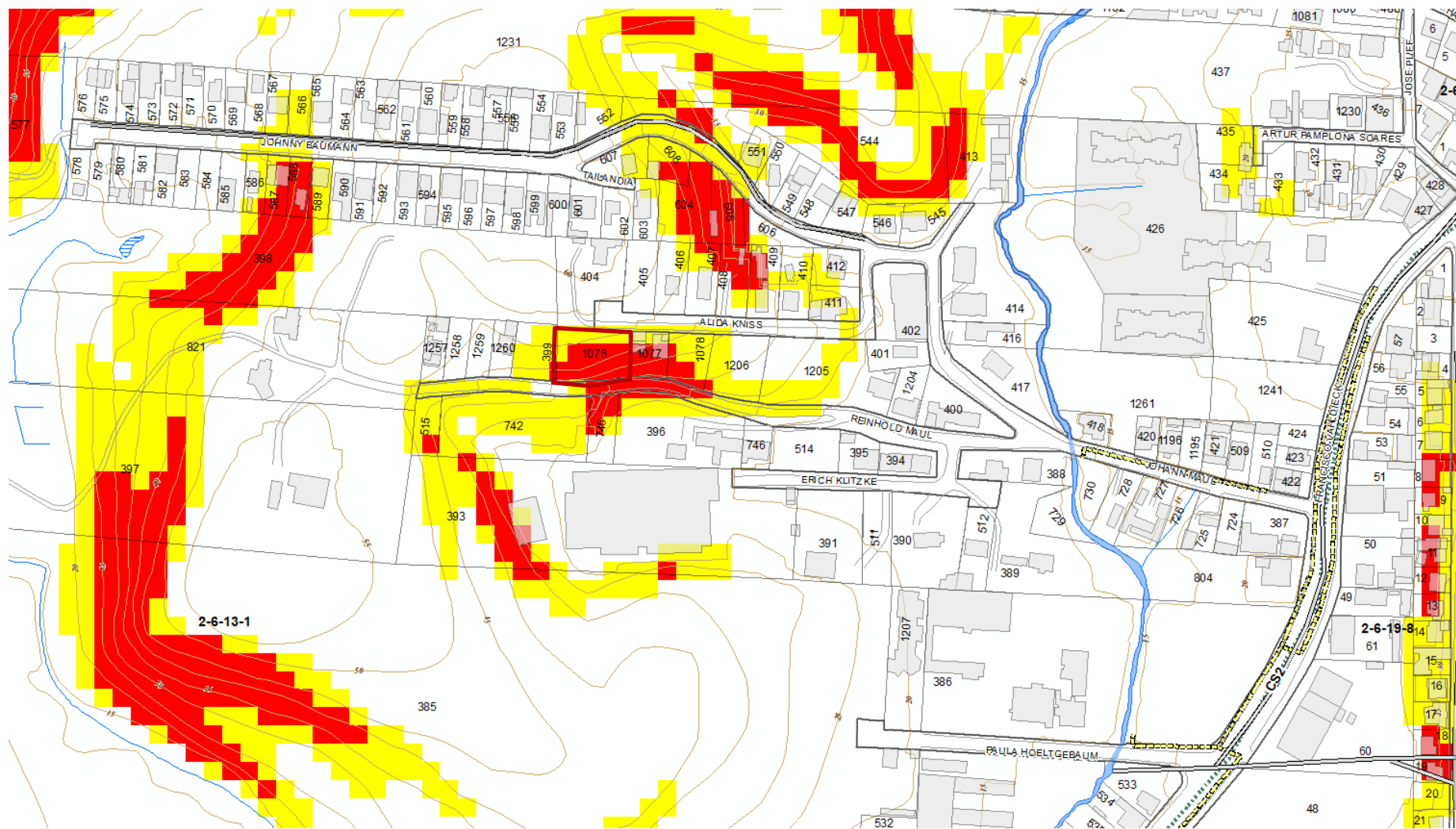
Processo 2020/5944 – Rua Reinhold Maul, 2291 – IC 2-6-13-1-1076

## Bairro: Fortaleza



## Zoneamento Vigente

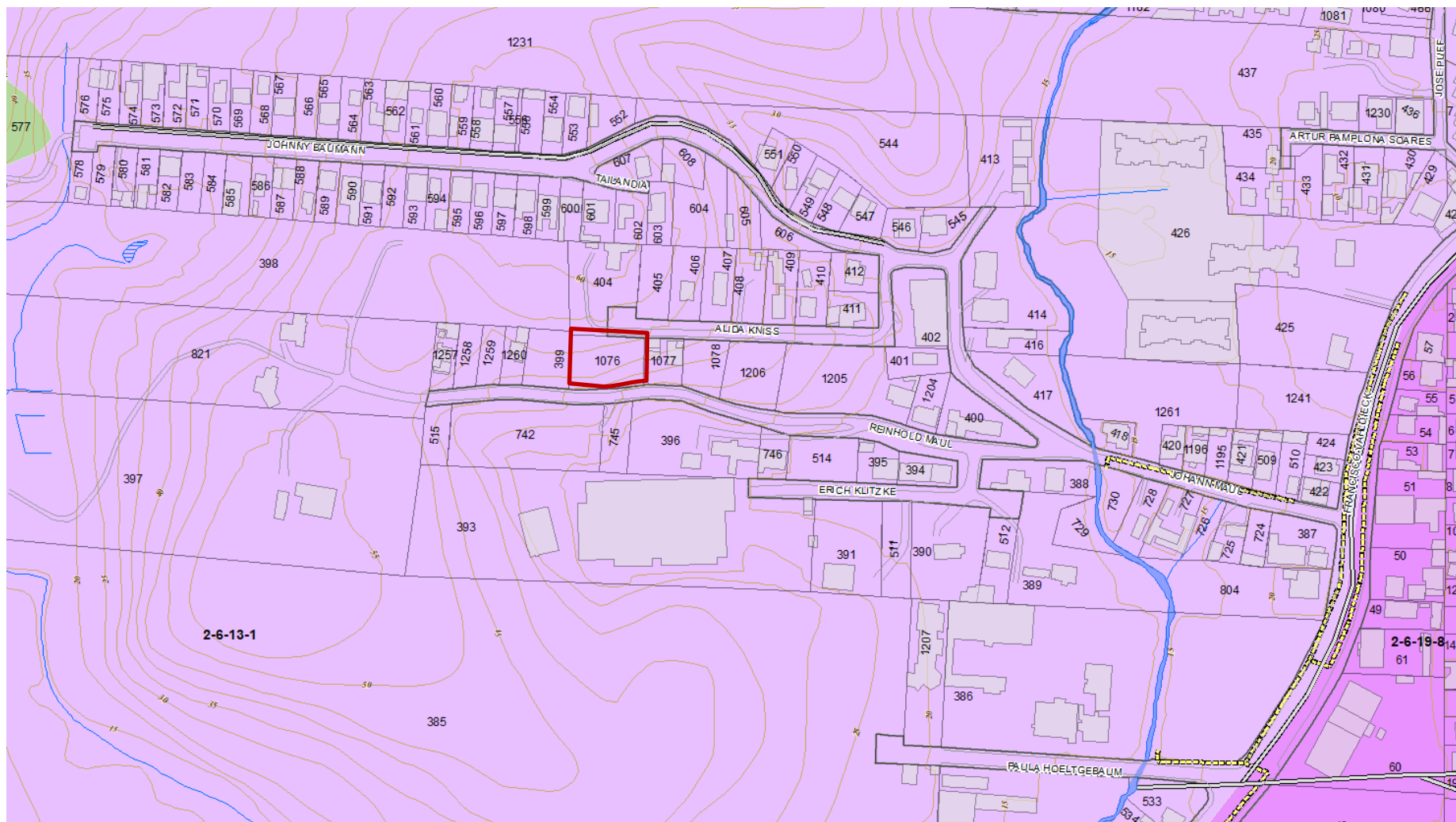
Processo 2020/5944 – Rua Reinhold Maul, 2291 – IC 2-6-13-1-1076



## Declividade

## Bairro: Fortaleza

Pela Lei Complementar nº 1181/2018 o imóvel está localizado na Macrozona de Adensamento Urbano – Macroárea de Estruturação.

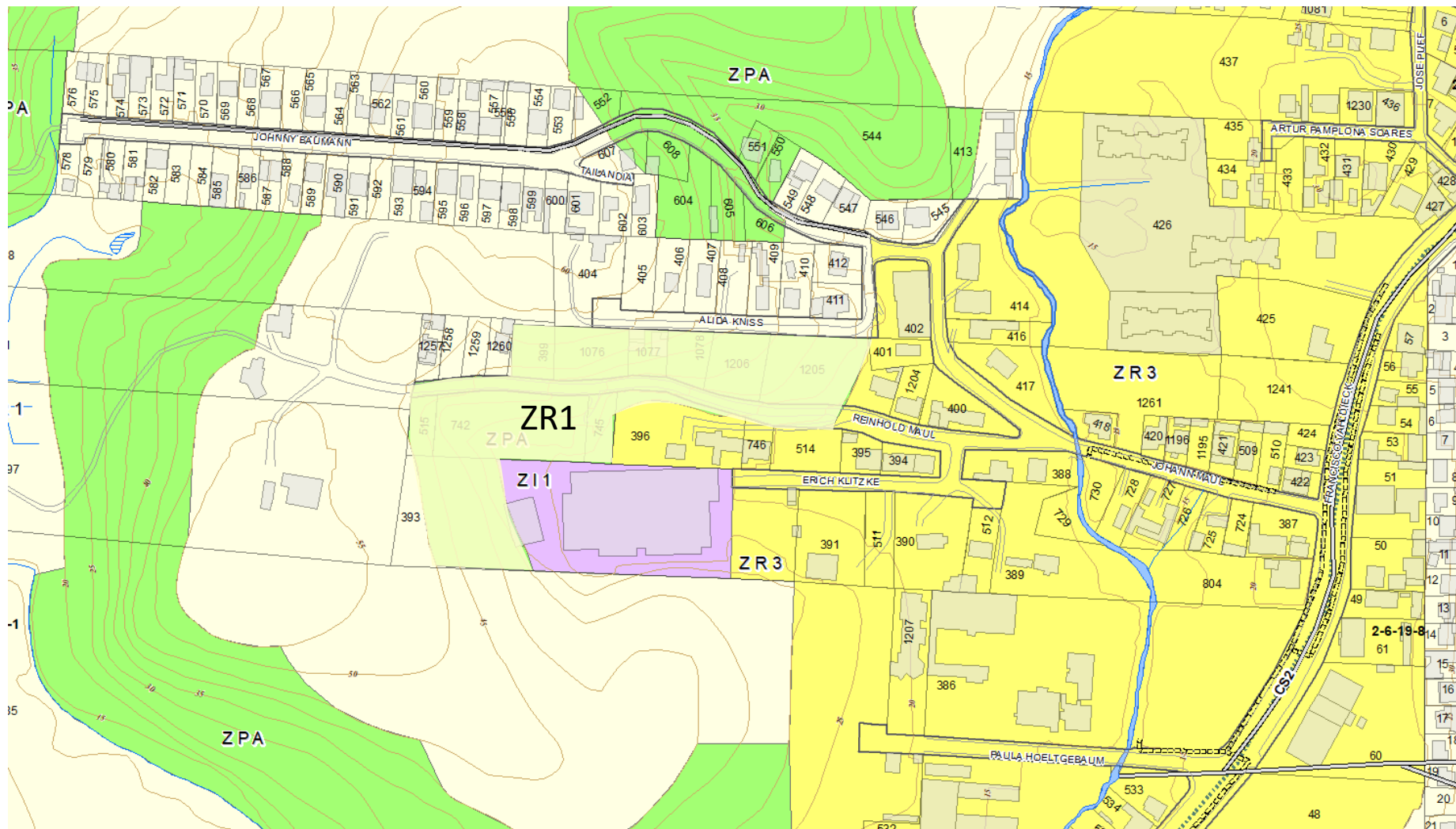


## Macrozoneamento Vigente

Processo 2020/5944 – Rua Reinhold Maul, 2291 – IC 2-6-13-1-1076

## Bairro: Fortaleza

Considerando o art. 14 da LC 751/2010 onde prevê que serão utilizados os índices construtivos de ZR1 para os imóveis localizados em ZPA com área escriturada igual ou menor que 1.000m<sup>2</sup>, considerando o macrozoneamento e o zoneamento anterior, sugere-se a alteração do lote e seus terrenos vizinhos de ZPA para ZR1.



## Proposta e Justificativa

Processo 2020/5944 – Rua Reinhold Maul, 2291 – IC 2-6-13-1-1076

Bairro: Itoupava Norte

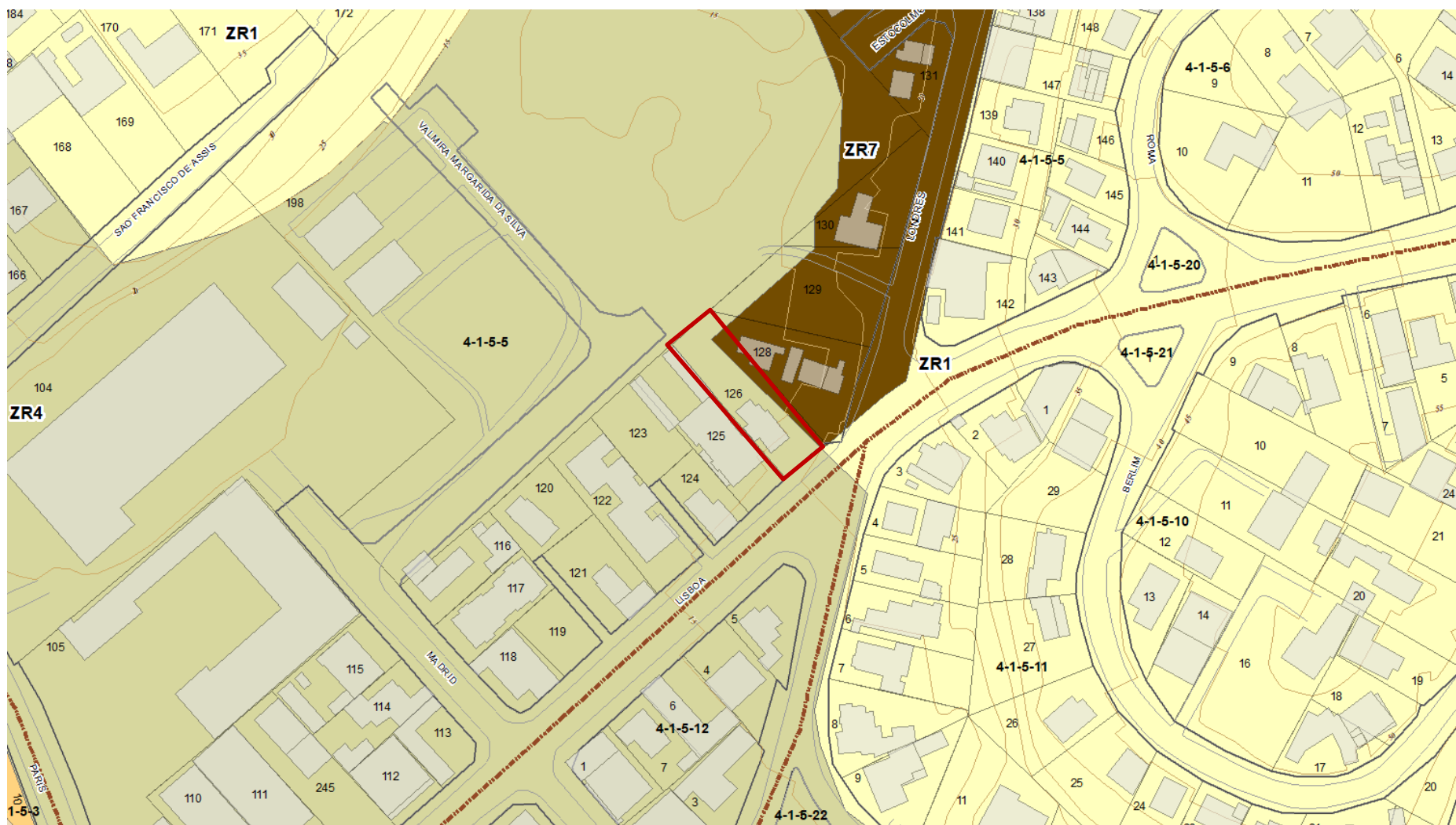
## Bairro: Itoupava Norte



Ortofoto 2011 (SDS)

Processo 2699/2020 – Rua Lisboa, 389 – IC 4-1-5-5-126

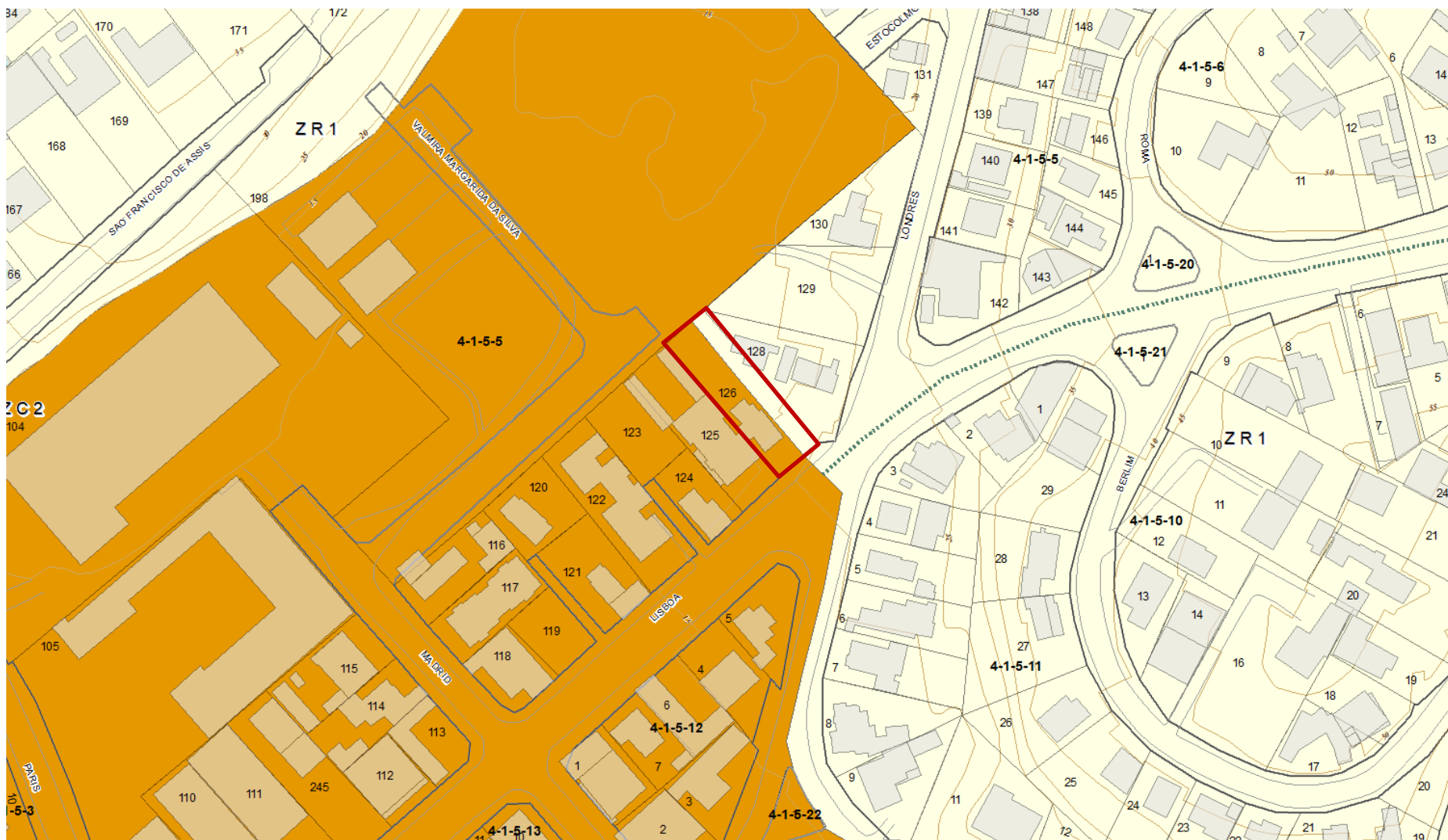
## Bairro: Itoupava Norte



Zoneamento 2010

Processo 2699/2020 – Rua Lisboa, 389 – IC 4-1-5-5-126

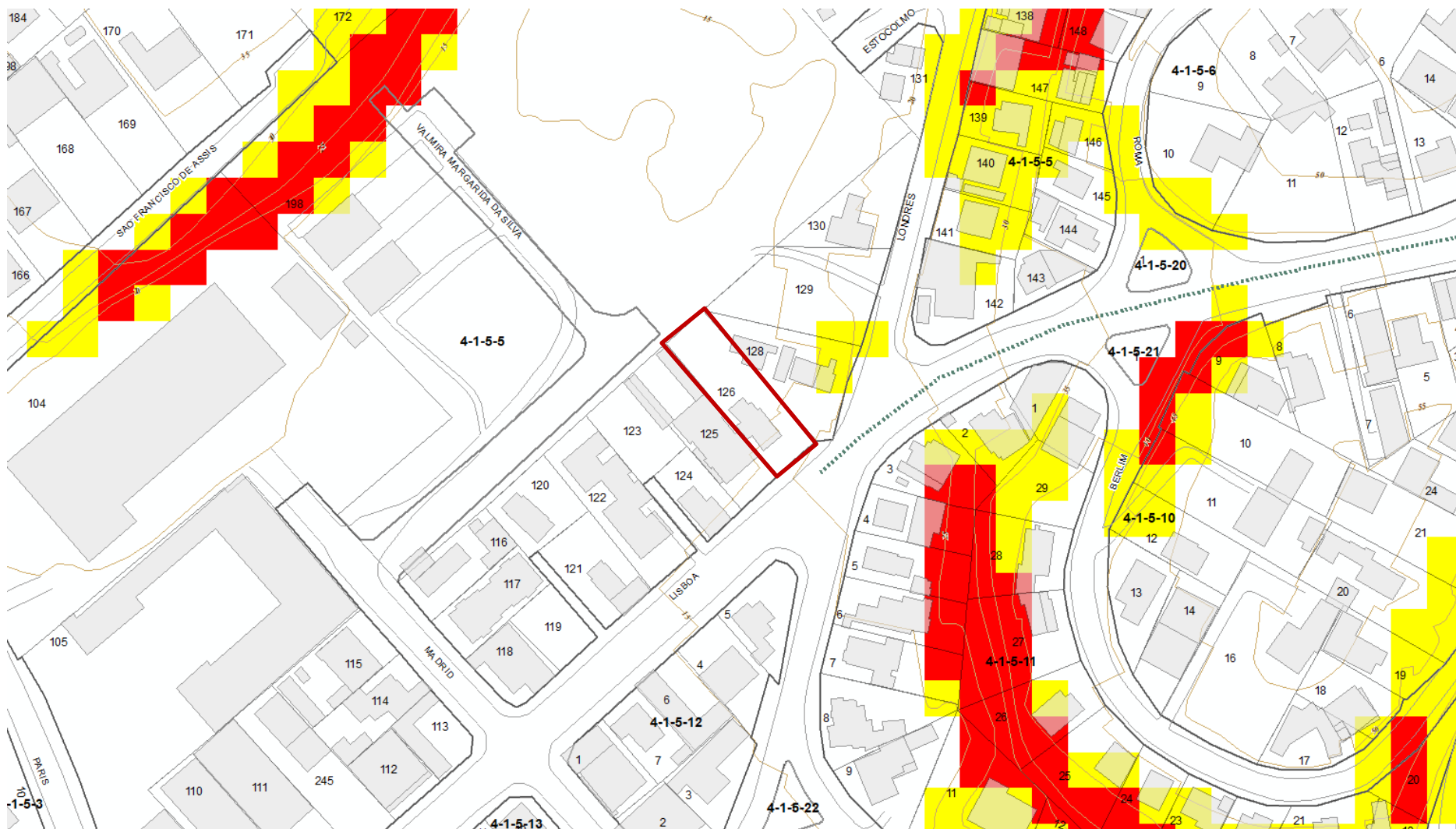
## Bairro: Itoupava Norte



**Zoneamento Vigente**

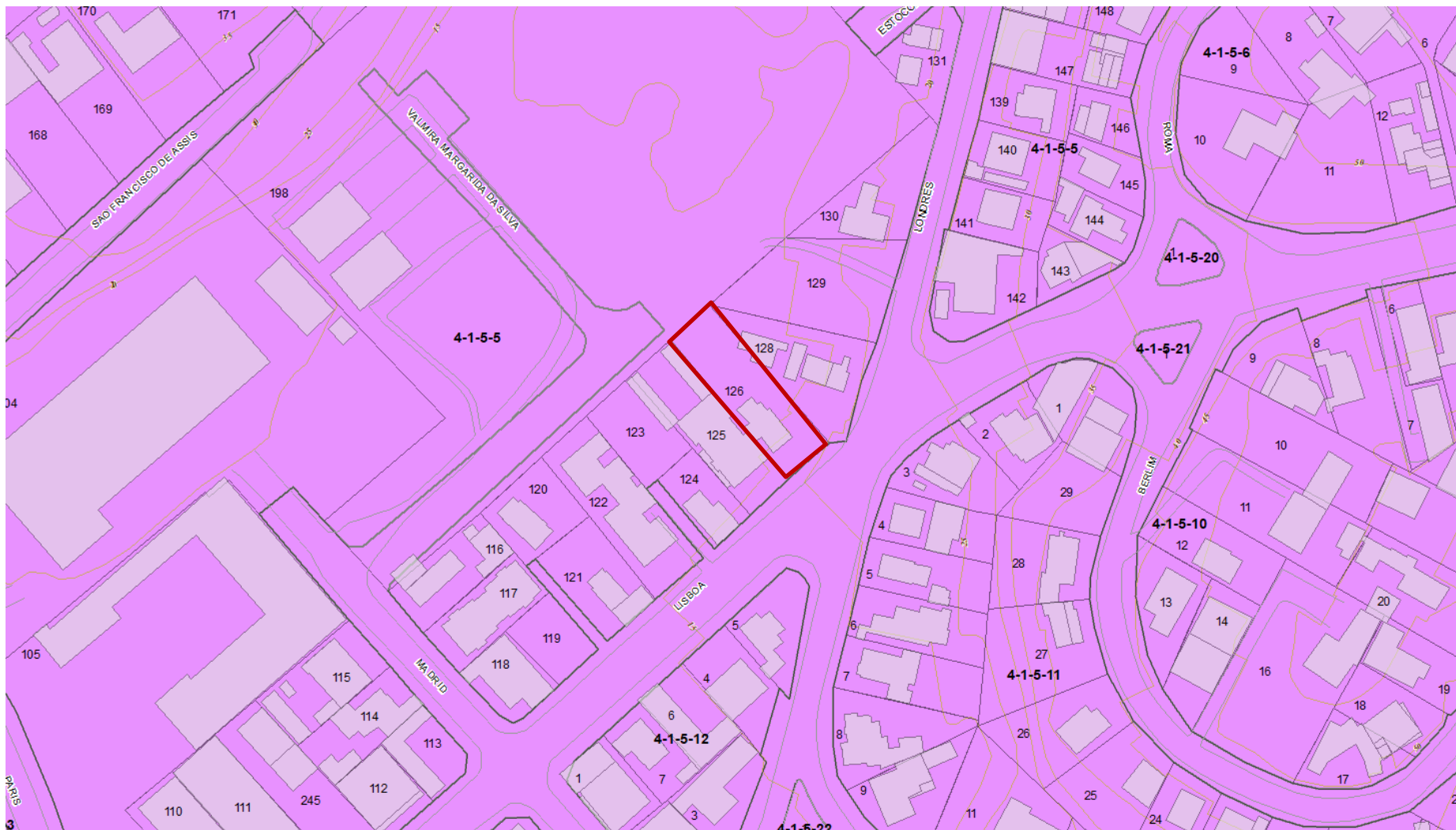
Processo 2699/2020 – Rua Lisboa, 389 – IC 4-1-5-5-126

## Bairro: Itoupava Norte



Declividade

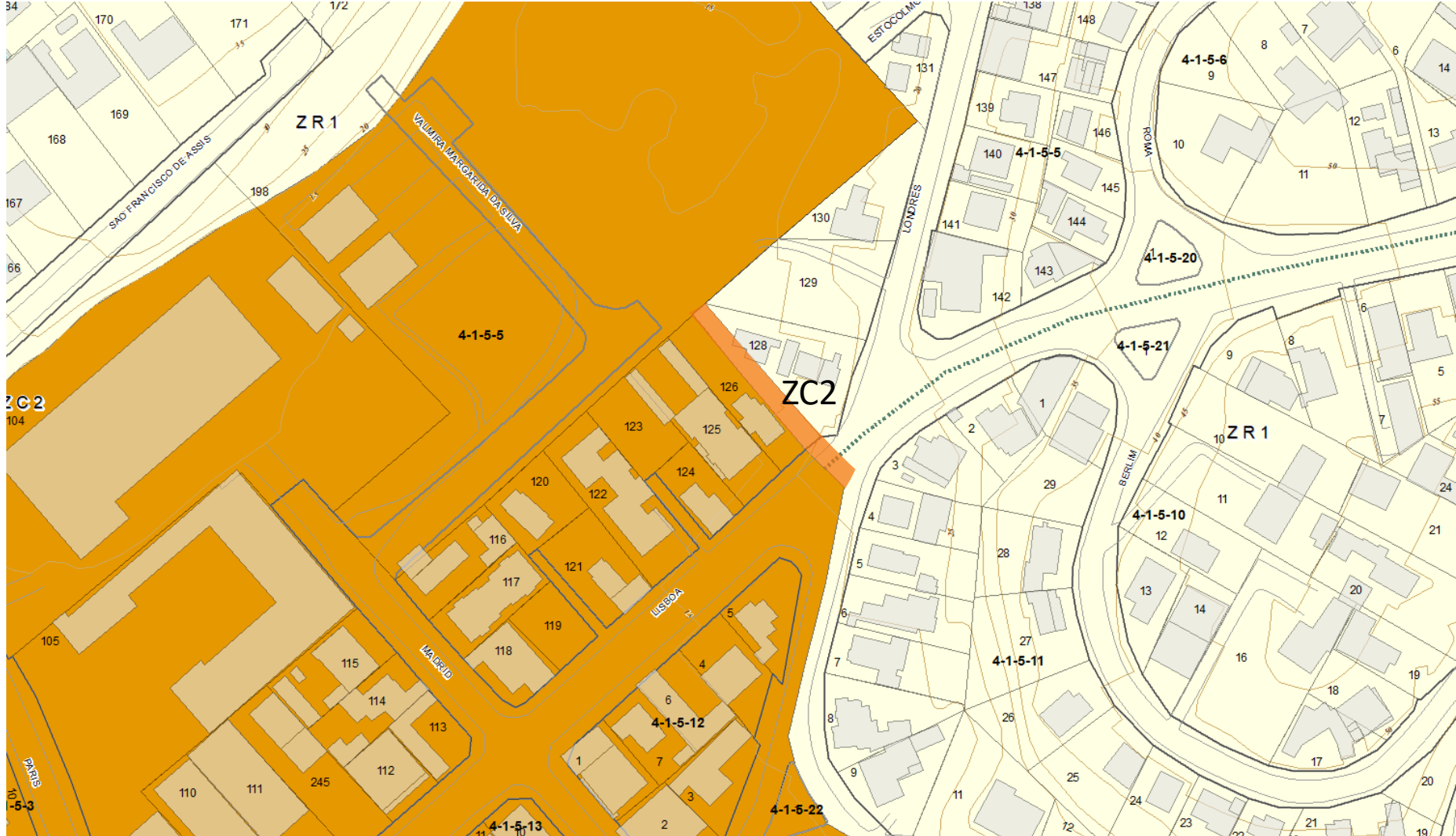
## Bairro: Itoupava Norte



## Macrozoneamento Vigente

## Bairro: Itoupava Norte

Considerando o zoneamento do entorno, o macrozoneamento e a declividade, sugere-se a alteração da faixa de ZR1 do terreno para ZC2.



## Proposta e Justificativa

Processo 2699/2020 – Rua Lisboa, 389 – IC 4-1-5-5-126

Bairro: Progresso

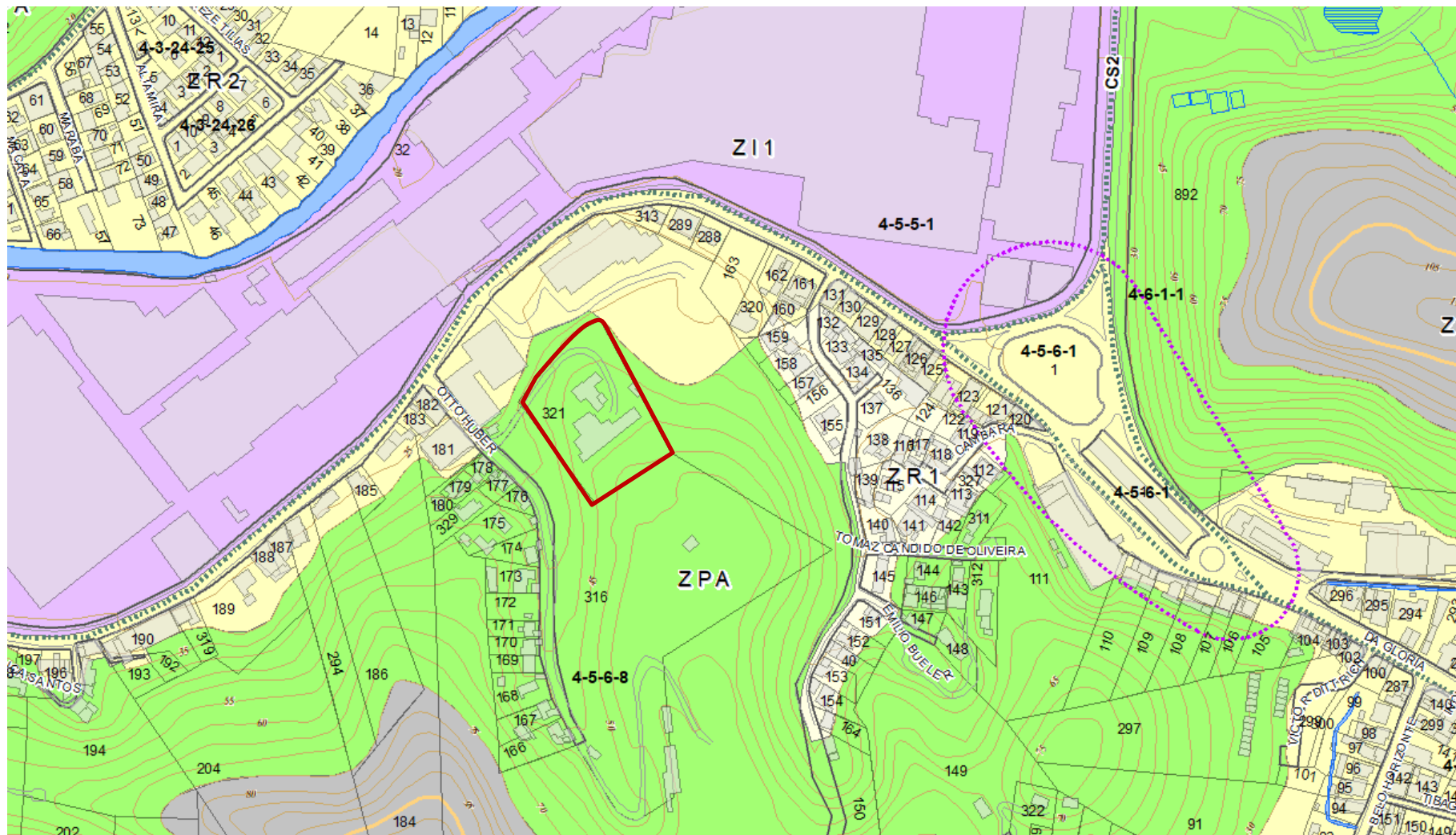


Processo - Rua Otto Huber, 61 – IC: 4-5-6-8-321



Processo - Rua Otto Huber, 61 – IC: 4-5-6-8-321

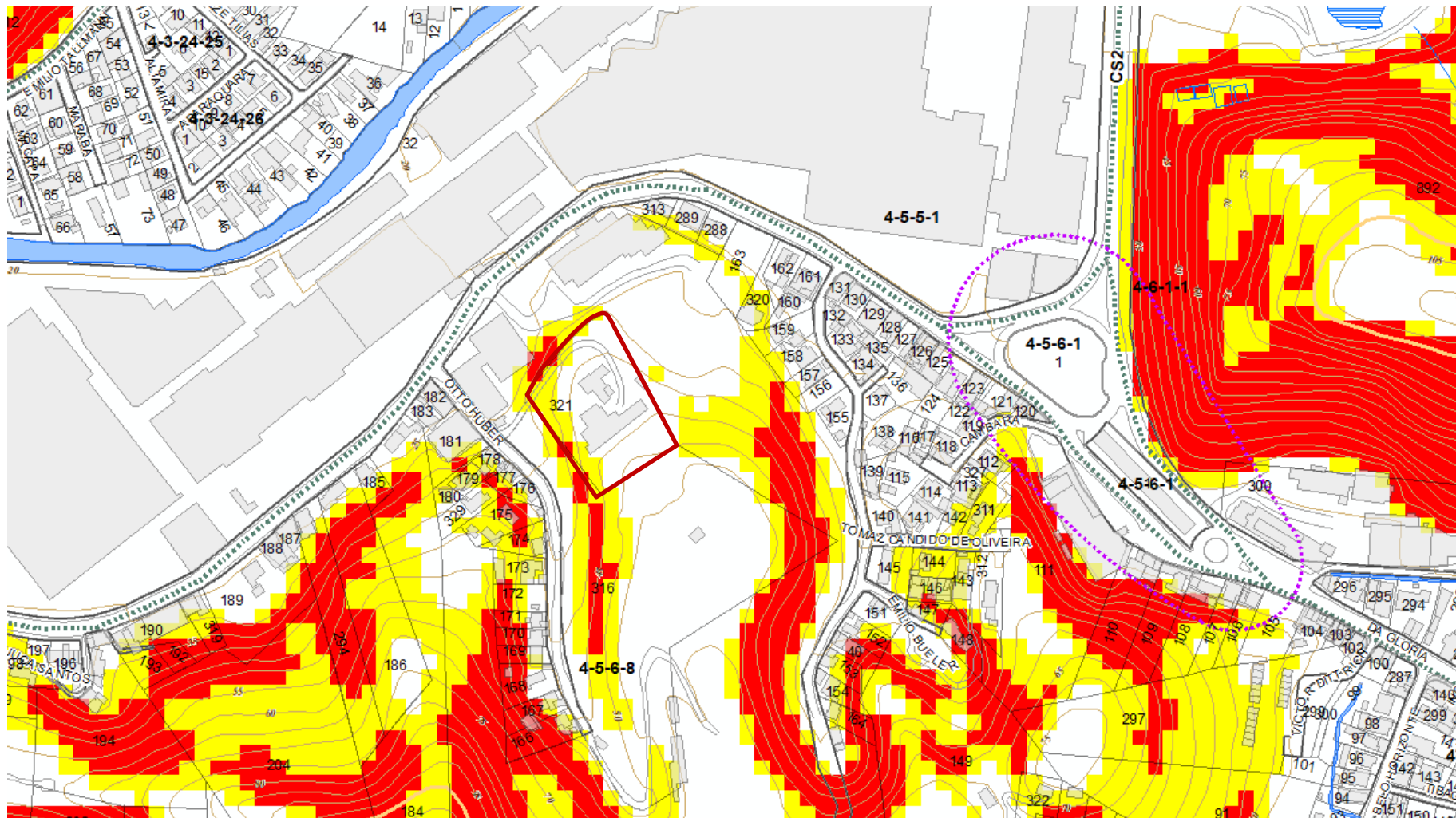
## Bairro: Progresso



### Zoneamento Vigente

Processo - Rua Otto Huber, 61 – IC: 4-5-6-8-321

## Bairro: Progresso

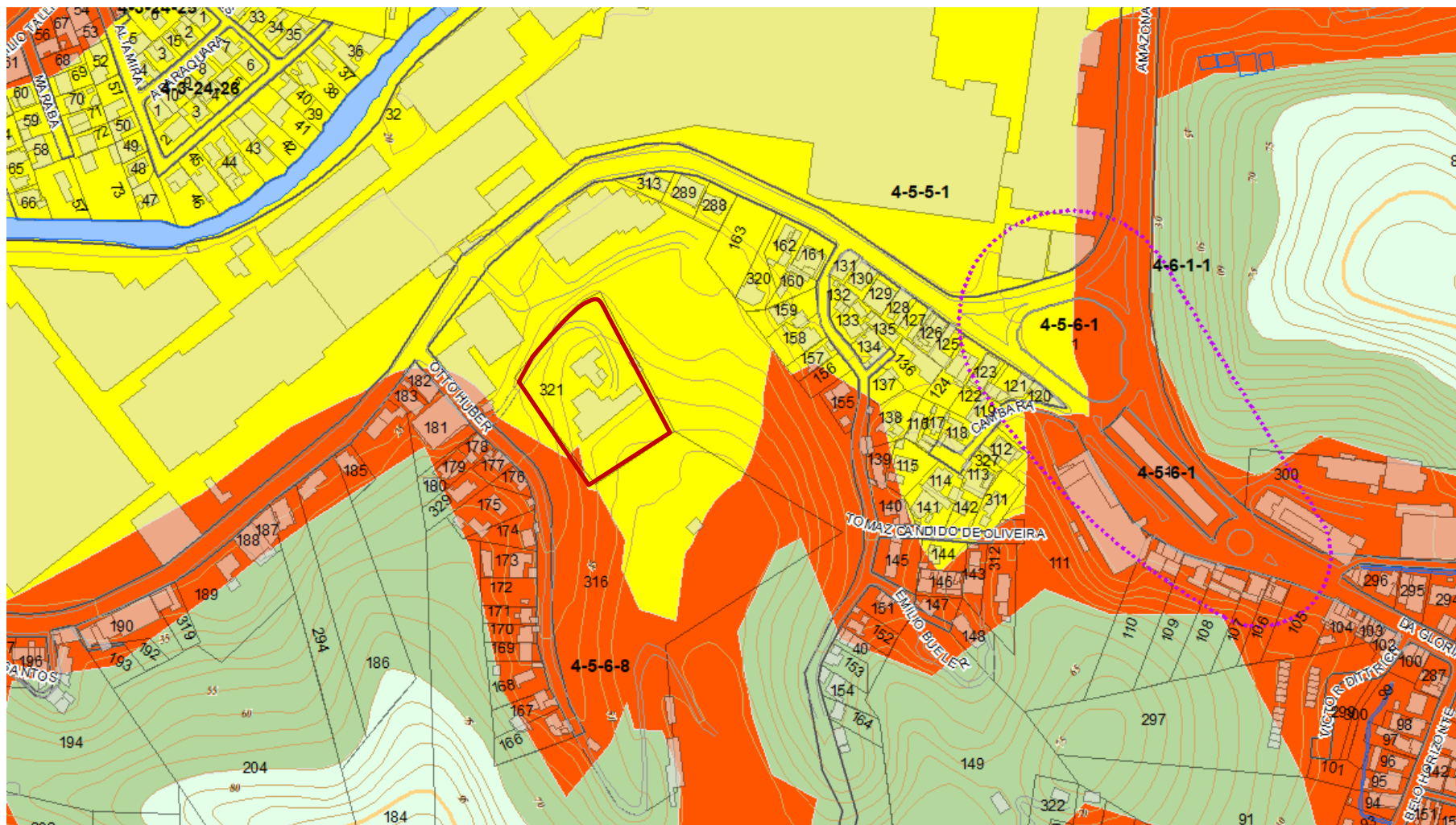


## Declividade

Processo - Rua Otto Huber, 61 – IC: 4-5-6-8-321

## Bairro: Progresso

Pela Lei Complementar nº 1181/2018 o imóvel está localizado na Macrozona de Controle Urbanístico – Macroárea de Ocupação Controlada.

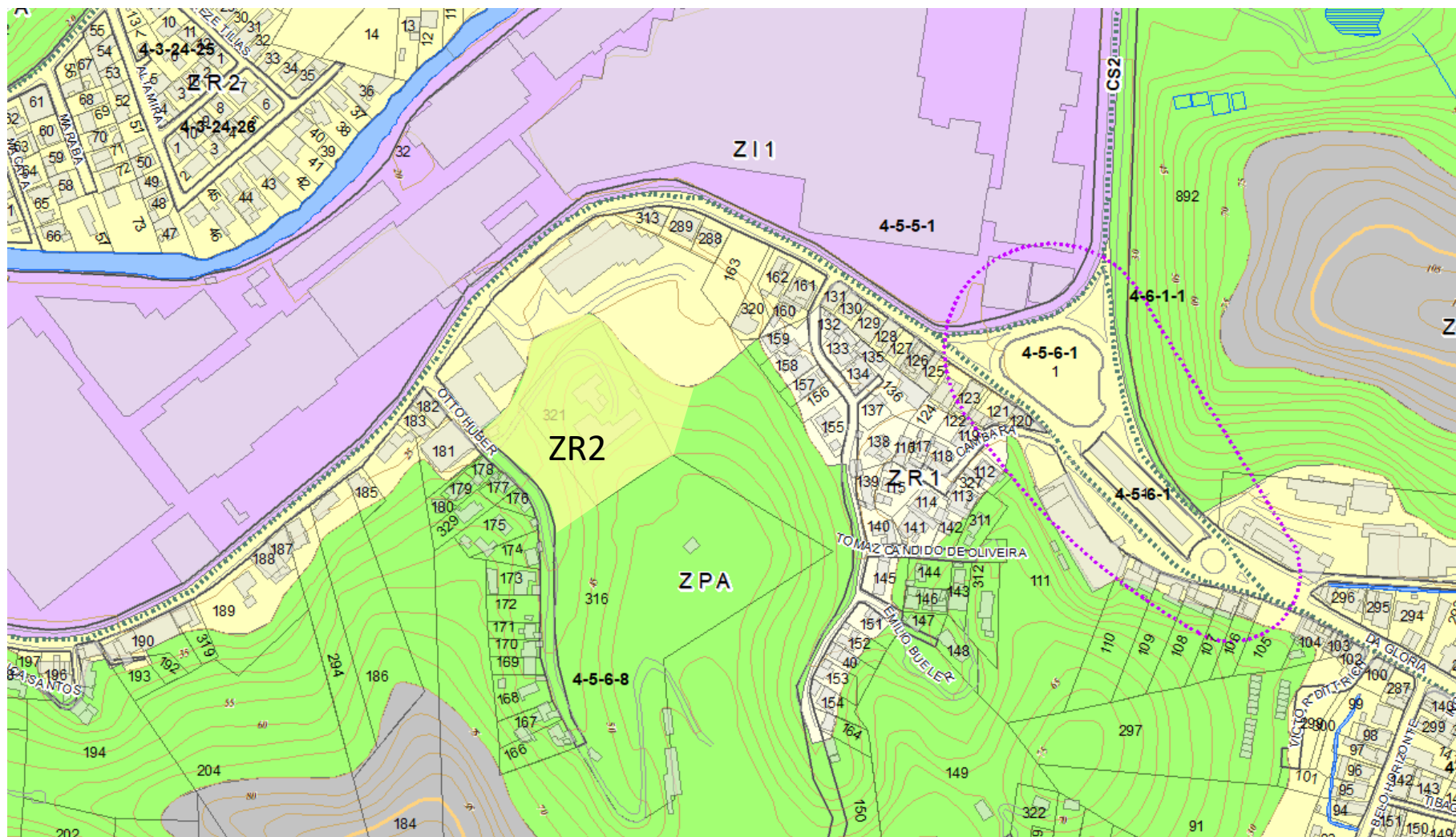


## Macrozoneamento Vigente

Processo - Rua Otto Huber, 61 – IC: 4-5-6-8-321

## Bairro: Progresso

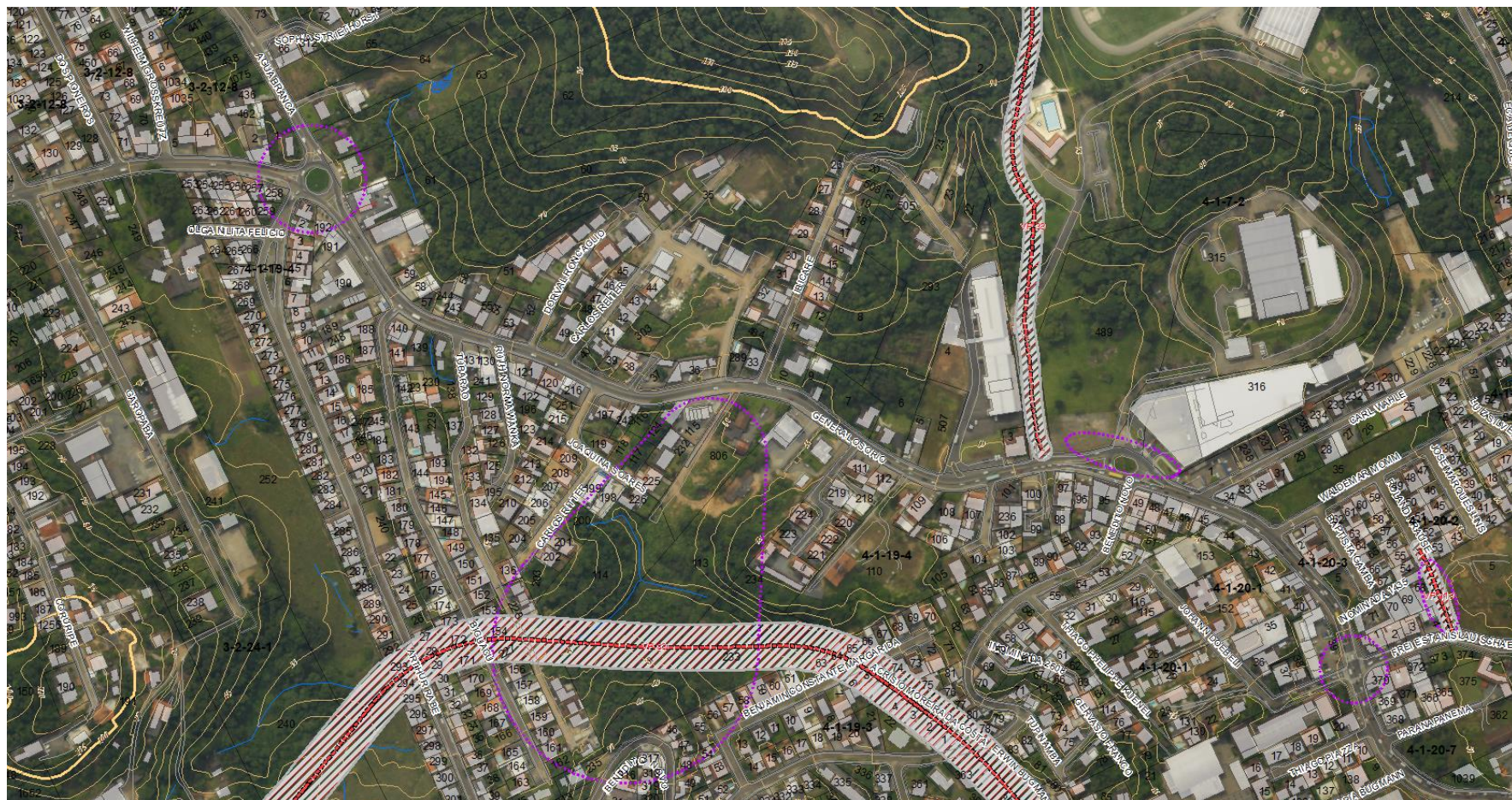
Considerando o zoneamento anterior e a declividade do terreno, sugere-se a alteração do terreno e da frente para a Otto Huber de ZPA para ZR-2.



## Proposta e Justificativa

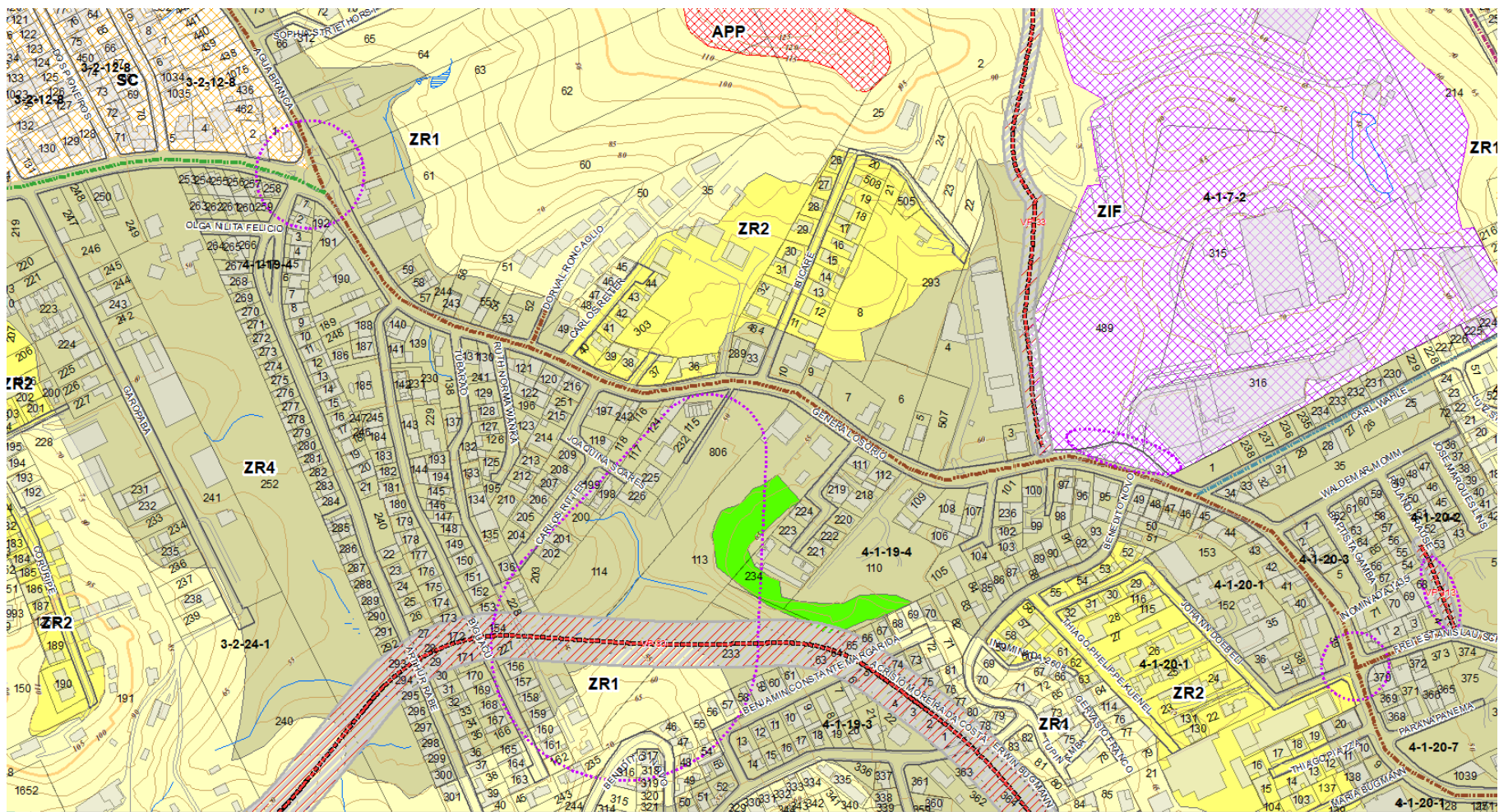
Processo - Rua Otto Huber, 61 – IC: 4-5-6-8-321

Bairro: Velha



## Ortofoto 2011 (SDS)

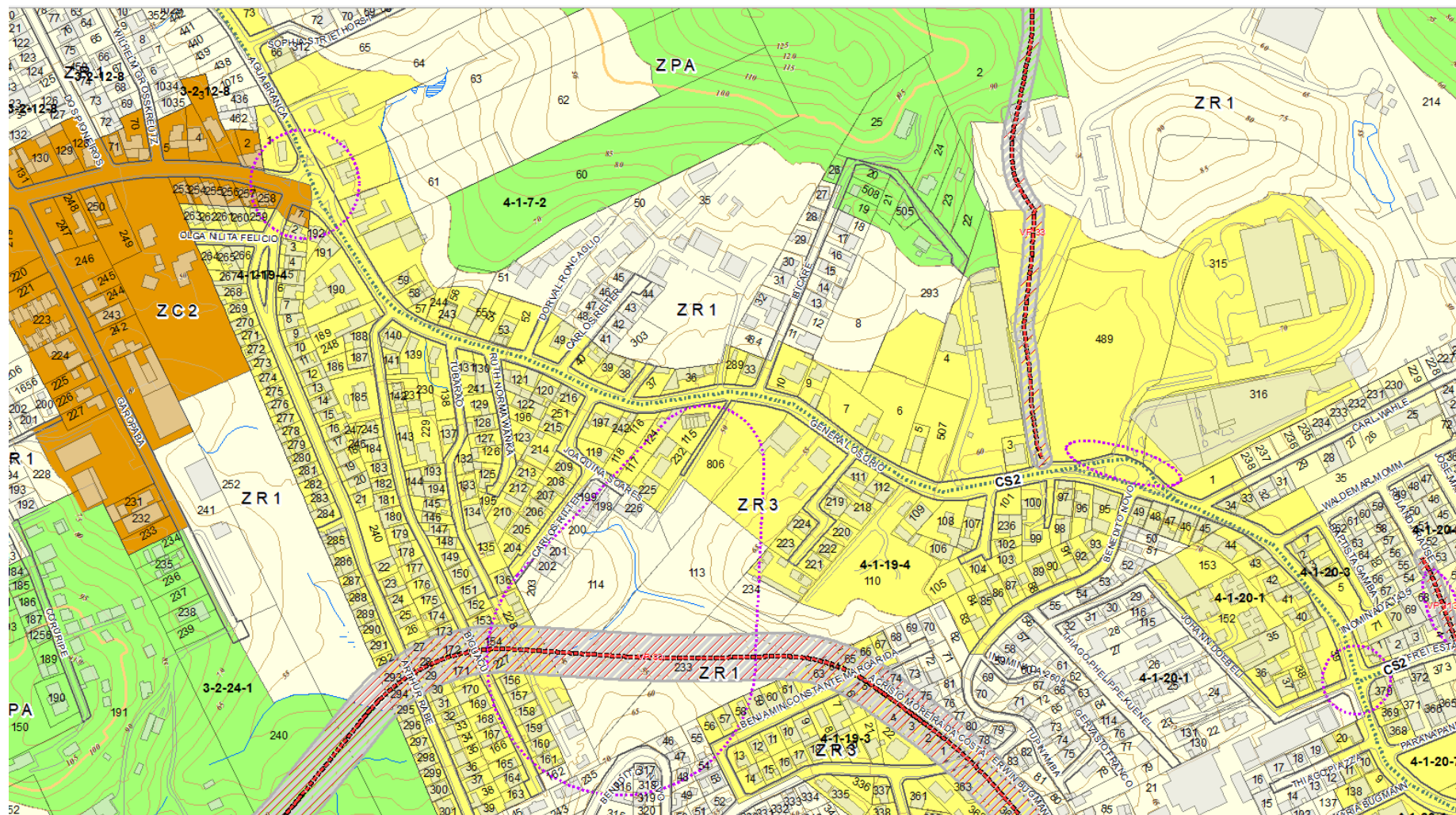
Rua General Osório



## Zoneamento 2010

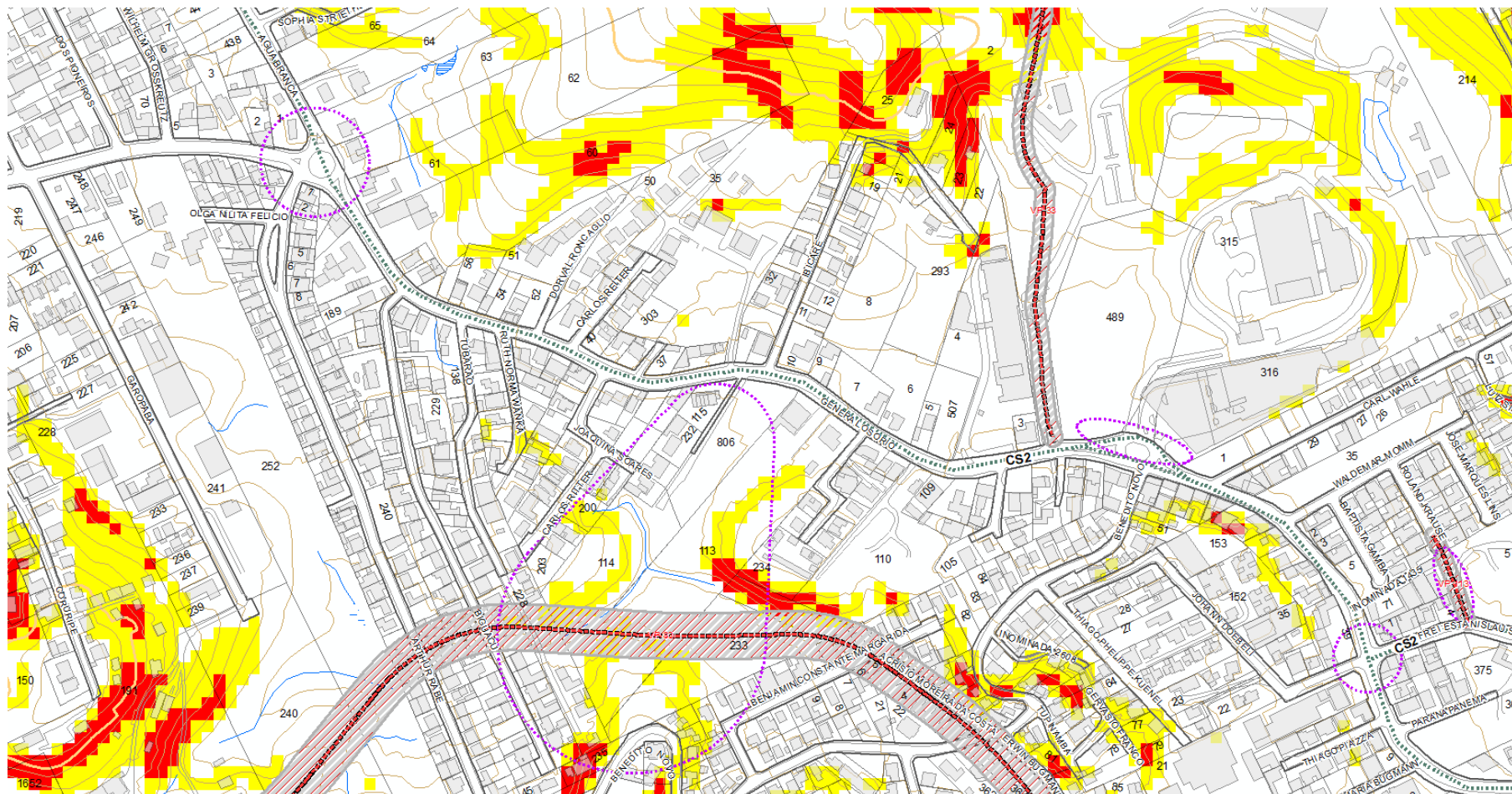
Rua General Osório

# Bairro: Velha



Zoneamento Vigente

Rua General Osório

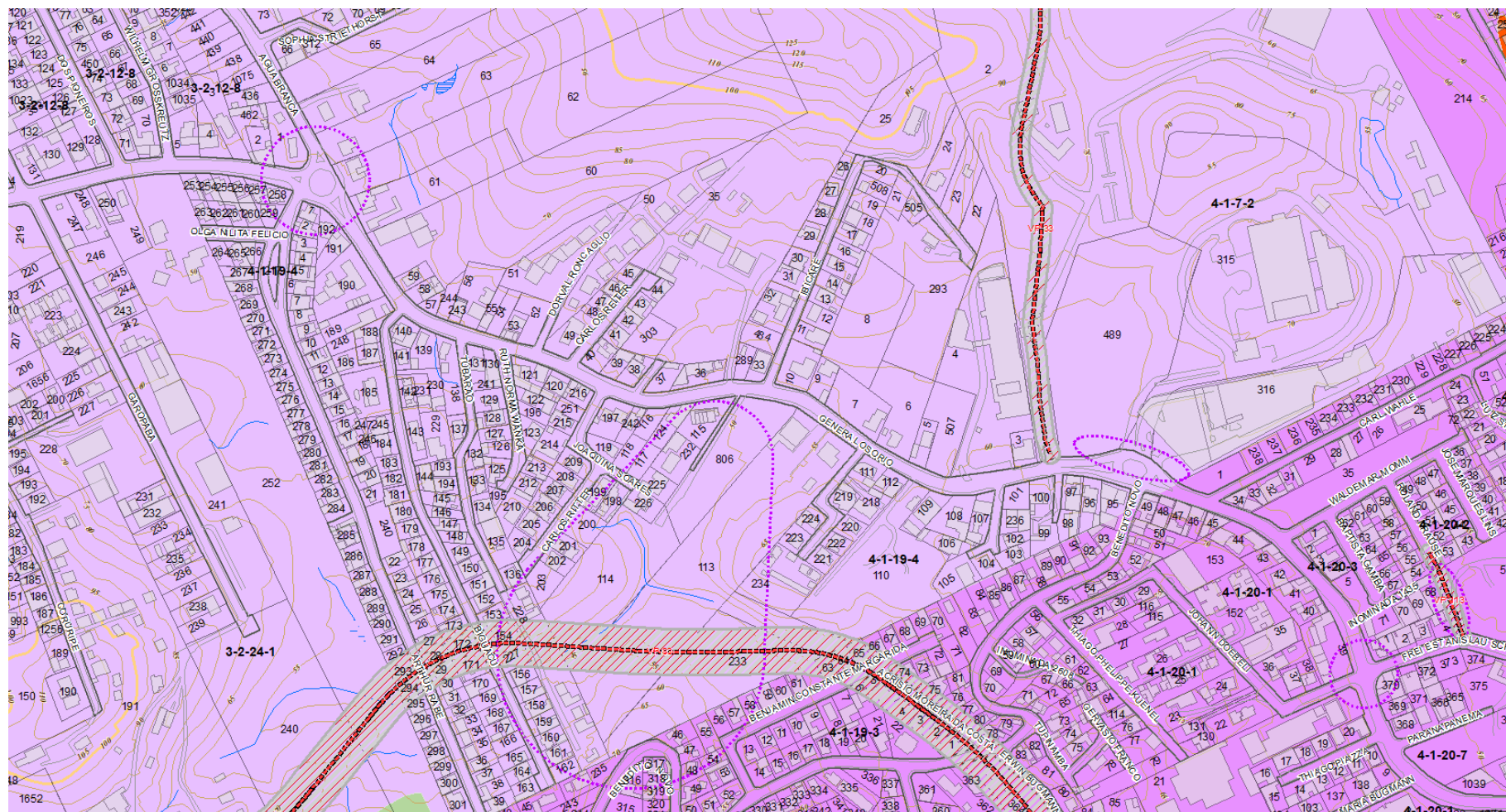


## Declividade

Rua General Osório

## Bairro: Velha

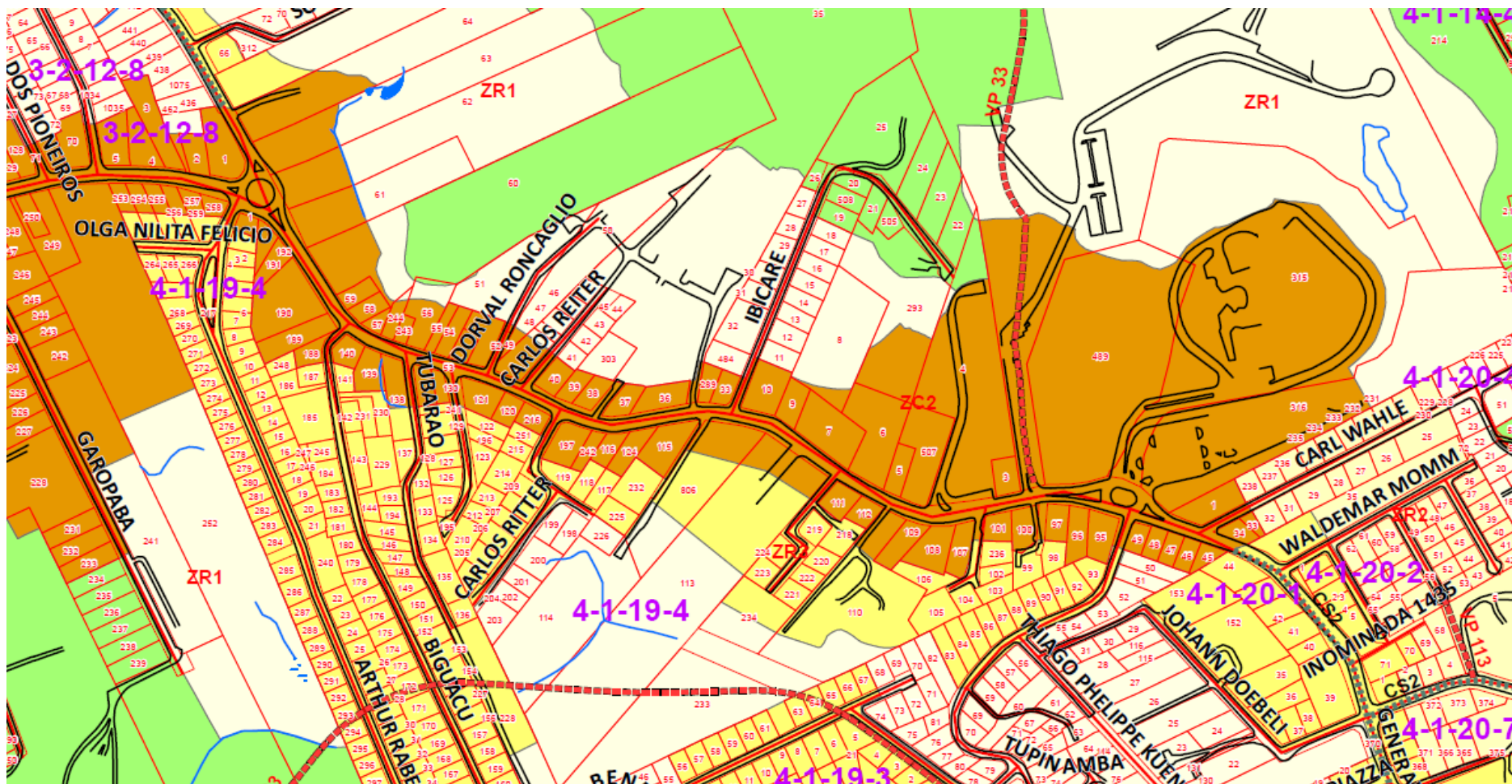
Pela Lei Complementar nº 1181/2018 toda a está localizada na Macrozona de Adensamento Urbano – Macroárea de Qualificação.



## Macrozoneamento Vigente

Rua General Osório

Considerando o Macrozoneamento e as atividades instaladas no local, sugere-se a alteração de ZR3 para ZC2 em ambos os lados da Rua General Osório.



## Proposta e Justificativa

Rua General Osório

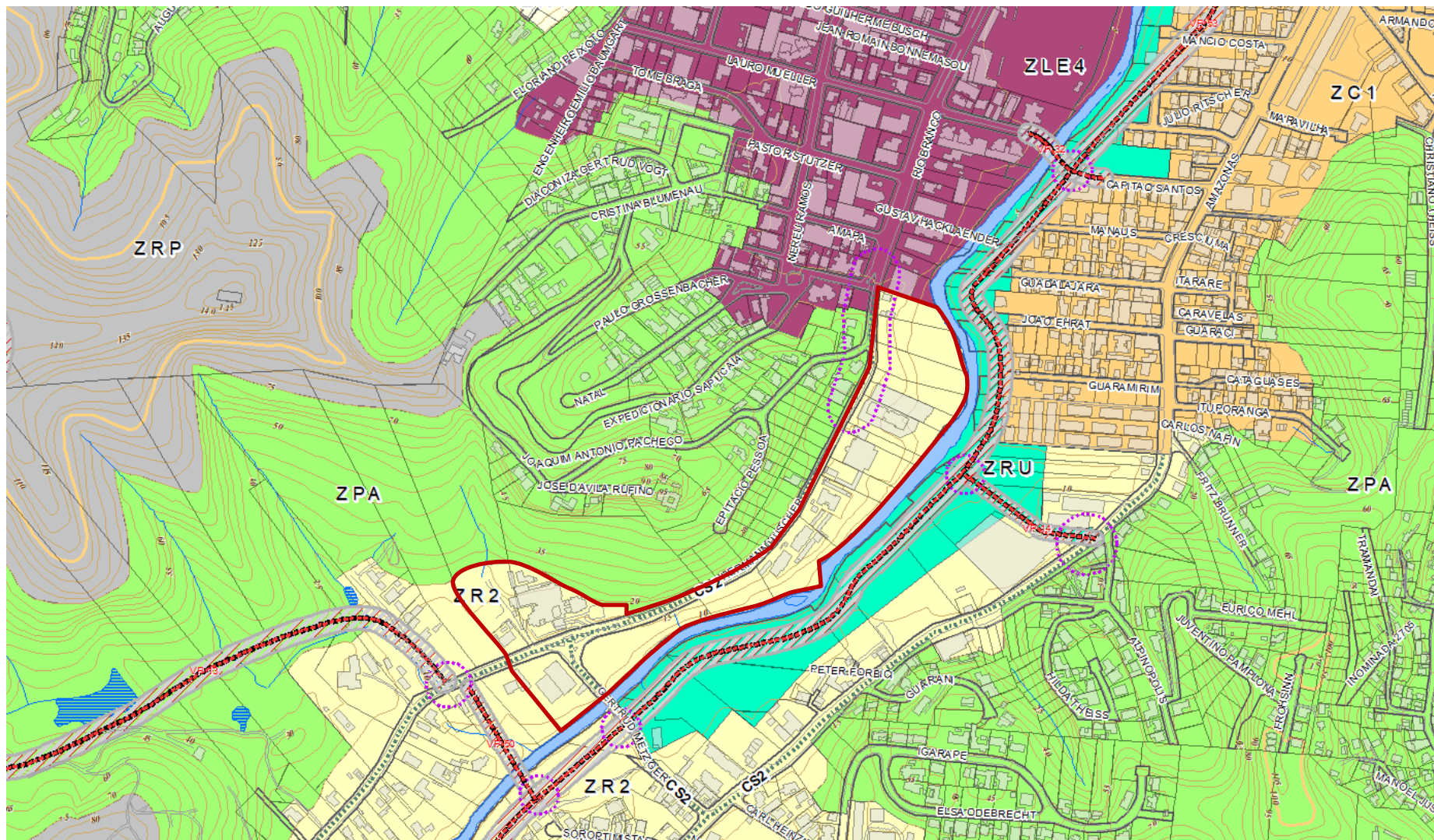
Bairro: Vila Formosa



Rua Hermann Huscher (próxi. Alameda Rio Branco)



Rua Hermann Huscher (próxi. Alameda Rio Branco)



## Zoneamento Vigente

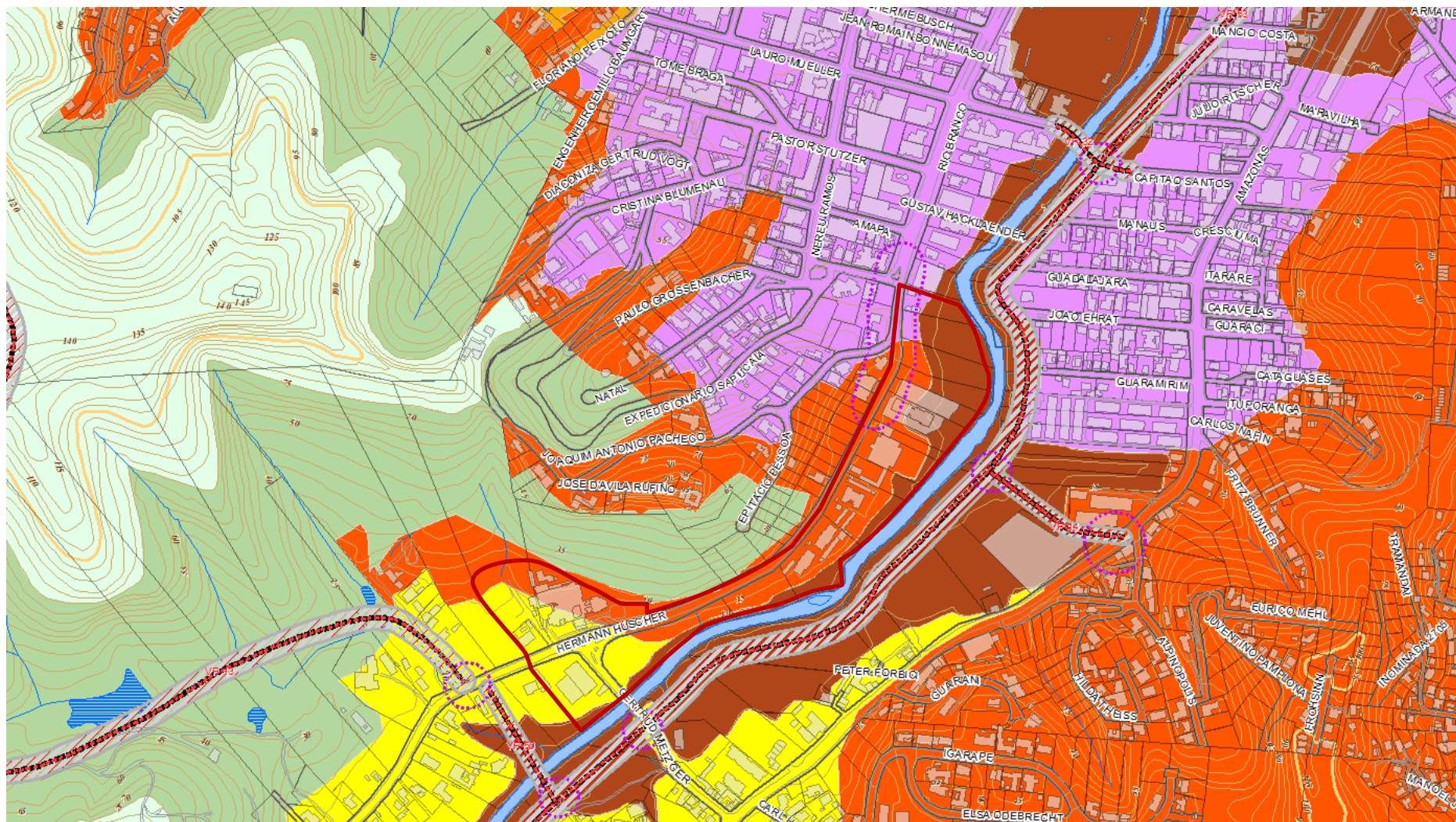
Rua Hermann Huscher (próxi. Alameda Rio Branco)



56

## Bairro: Vila Formosa

Pela Lei Complementar nº 1181/2018 parte dos imóveis estão na Macrozona de Atenção Especial – Macroárea de Risco Geológico e Macroárea de Risco à Inundação e na Macrozona de Controle Urbanístico– Macroárea de Ocupação Controlada.



### Macrozoneamento Vigente

Rua Hermann Huscher (próxi. Alameda Rio Branco)

## Bairro: Vila Formosa

### Macrozona de Atenção Especial

Constituída por áreas urbanizadas que apresentam condicionantes físicas e ambientais restritivas à ocupação.

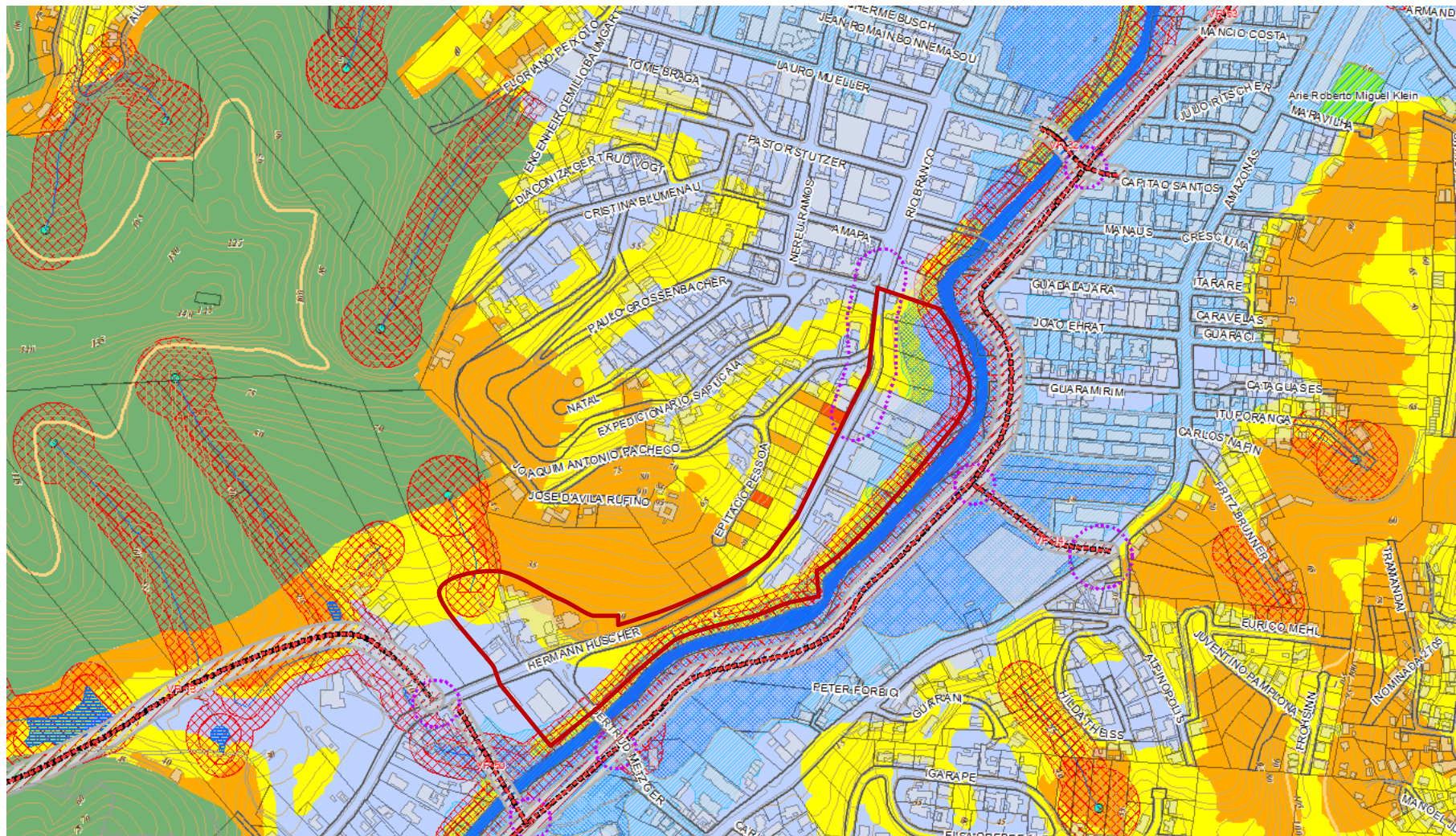
#### **Macroárea de Risco Geológico**

Área urbanizada com alta suscetibilidade ao risco geológico e/ou com rota de fuga deficitária e tem como objetivo recuperar, controlar e desestimular o uso e ocupação do solo devido à vulnerabilidade existente.

#### **Macroárea de Risco à Inundação**

Área urbanizada com alta recorrência a enchentes e tem como objetivo restringir a ocupação do solo permitindo a utilização de forma sustentável.

## Bairro: Vila Formosa



Geologia

Rua Hermann Huscher (próxi. Alameda Rio Branco)

## Bairro: Vila Formosa

### **Decreto 12.227/2019**

**Art. 4º** As APR's classificam-se em:

#### **IV - Médio Perigo ou Risco**

Áreas onde os condicionantes do meio físico e/ou antrópicos sugerem, a nível preliminar, exposição a movimentos gravitacionais de massa que apresentam, predominantemente, situação de **perigo ou risco médio**.

#### **V - Baixo a inexistente Perigo ou Risco**

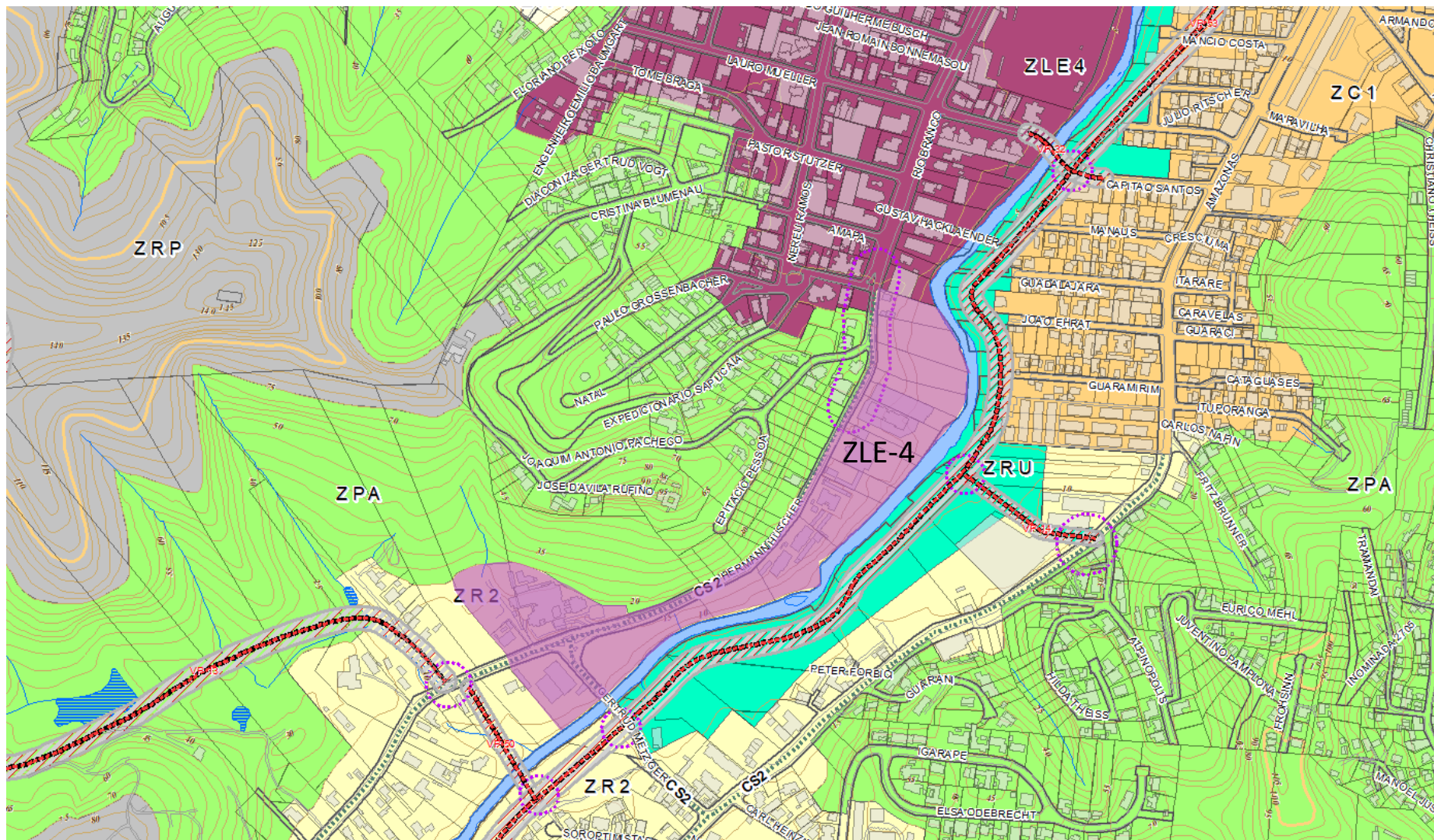
Áreas onde os condicionantes do meio físico e ou antrópicos sugerem, a nível preliminar, baixa possibilidade de exposição a movimentos gravitacionais de massa em situação de perigo ou risco baixo.

**Art. 6º** Quando o endereço da demanda estiver localizado em APR classificada como Serras e Morros Altos de Controle Especial, Muito Alto Perigo ou Risco ou Alto Perigo ou Risco, a análise de processos administrativos a que se refere o art. 5º deste Decreto fica condicionada à apresentação de um estudo geotécnico baseado nas normas técnicas vigentes, a exemplo da NBR 11682/2009, e ou à proposição e materialização de obras mitigadoras de risco.

**Art. 8º** Quando o endereço de demanda estiver localizado em APRs classificadas como Médio Perigo ou Risco ou Baixo a Inexistente Perigo ou Risco, a realização do estudo geotécnico previsto no art. 6º deste Decreto ou a execução de obras mitigadoras de risco ficam sob exclusiva responsabilidade do profissional requerente e do interessado.

## Bairro: Vila Formosa

Considerando o Macrozoneamento e o Decreto 12.227/2019, a localização dos terrenos e o seu entorno, sugere-se a alteração de ZR2 para ZLE4.



### Proposta e Justificativa

Rua Hermann Huscher (próxi. Alameda Rio Branco)