

REVISÃO DO  
**PLANO —  
DIRETOR**

| Abelardo Luz | SC



**Prognóstico** |



# **PROGNÓSTICO**

Revisão do Plano Diretor de Abelardo Luz

**Mai/2023**



**PLANEJAMENTO DE CIDADES**

**André Ambrozio de Assis**  
Analista Técnico - IV  
CRBio03 081941-03

**Camila Martins Botelho**  
Analista Técnica - IV  
CREA-SC 187477-9

**Celso Afonso P. M. F.**  
Assessor de Supervisão  
CREA-SC 186645-0

**Gesiane Heusser Lermen**  
Analista Técnica - IV  
CAU A 149454-6

**Guilherme Müller**  
Assessor Geral de Direção  
CRBio03 053021/03-D

**Gustavo Fernandes**  
Coordenador de Atuação  
Governamental  
CAU A 268996-0

**Gustavo R. F. A. de Souza**  
Assessor de Supervisão  
CAU A 253354-5

**Joselaine Tesk**  
Coordenadora de Atuação  
Governamental  
CAU-SC A 193627-1

**Lucca Dias Da Silva**  
Coordenador de Atuação  
Governamental

**Luis Felipe B. Kronbauer**  
Assessor Geral de Direção  
OAB-SC 46.772

**Luiz Gustavo Pavelski**  
Gerente de Atuação  
Governamental  
CREA-SC 104797-2

**Matheus Bianchin**  
Analista Técnico - II

**Maurício de Jesus**  
Analista Técnico - IV  
CREA-SC 147737-1

**Raphaela Menezes**  
Supervisora de Atuação  
Governamental  
CREA-SC 138824-3

**Raquel Gomes de Almeida**  
Supervisora de Atuação  
Governamental  
CREA-SC 118868-3

**Reginaldo Lemos**  
Analista Técnico - IV  
CREA-SC 156563-3

**Salomão Francisco Ferreira**  
Assessor de Supervisão  
CREA-SC 194447-1

**Tainara Aparecida Xavier**  
Coordenadora de Atuação  
Governamental

**Tanara Cristina Nogueira**  
Analista Técnica - IV  
OAB-SC 17.217

**COORDENAÇÃO**

**Stella Stefanie Silveira**  
Supervisora de Atuação  
Governamental  
CAU A 190893-6

**APOIO OPERACIONAL**

**Letícia Geniqueli Reichardt**  
Auxiliar Administrativo

**COMISSÃO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR**

(Nomeada pelo Decreto nº 469, de 13 de dezembro de 2021)

**MEMBROS**

**Jacksandra E. C. Cazzarotto**  
(Titular)  
Representante do Conselho de  
Arquitetura e Urbanismo - CAU

**Jane Marília Polli**  
(Suplente)  
Representante do Conselho de  
Arquitetura e Urbanismo - CAU

**Carlos Alberto Kubiça**  
(Titular)  
Representante do Conselho  
Regional de Engenharia e  
Agronomia - CREA

**Elenice Tacca Brandelero**  
(Suplente)  
Representante do Conselho  
Regional de Engenharia e  
Agronomia - CREA

**Marcelo Dalla Cort**  
(Titular)  
Representante da Ordem dos  
Advogados do Brasil - OAB

**Julio Eduardo Damasceno  
Medina**  
(Suplente)  
Representante da Ordem dos  
Advogados do Brasil - OAB

**Adelar Francisco Pastore**  
(Titular)  
Representante do Setor  
Imobiliário

**Janete Gotardo**  
(Suplente)  
Representante do Setor  
Imobiliário

**Alessio Valandro**  
(Titular)  
Representante da Secretaria  
de Administração e  
Planejamento

**Valdicir Bordignon**  
(Suplente)  
Representante da Secretaria  
de Administração e  
Planejamento

**Diogo Fabris**  
(Titular)  
Representante da Fiscalização  
de Tributos e de Obras e  
Postura

**Mariani Silvia Ester  
Szymanski**  
(Suplente)  
Representante da Fiscalização  
de Tributos e de Obras e  
Postura

**Danieli Basso Frozza**  
(Titular)  
Representante da Análise de  
Projetos

**Alexandre Ricardo Passero**  
(Suplente)  
Representante da Análise de  
Projetos

**Ivete de Oliveira Busatta**  
(Titular)  
Representante da Assistência  
Social

**Marineuza F. Granoski**  
(Titular)  
Representante da Assistência  
Social

**Driano Fantinelli**  
(Titular)  
Representante do Legislativo

**Anderson Andreis**  
(Suplente)  
Representante do Legislativo

**Diogo Fernando Goulart**  
(Titular)  
Representante da Sociedade  
Civil

**Charlene Pereira**  
(Suplente)  
Representante da Sociedade  
Civil

**Edison Eduardo Diavão**  
(Titular)  
Representante da Câmara de  
Dirigentes Logistas - CDL

**Renécio Nadin**  
(Suplente)  
Representante da Câmara de  
Dirigentes Logistas - CDL

**SUMÁRIO**

1	INTRODUÇÃO .....	6
2	METODOLOGIA .....	7
3	PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS .....	9
3.1	Princípios .....	9
3.2	OBJETIVOS GERAIS .....	10
3.3	DIRETRIZES GERAIS .....	12
4	AÇÕES.....	14
4.1	LEGISLAÇÃO .....	14
4.2	ECONÔMICO E SOCIAL .....	21
4.3	ESTRUTURAÇÃO URBANA .....	23
4.4	MOBILIDADE URBANA.....	27
4.5	QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL .....	30
4.6	PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL .....	32
5	MACROZONEAMENTO PRELIMINAR.....	34
6	EIXOS VIÁRIOS ESTRATÉGICOS.....	37
7	INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS.....	41
7.1	PEUC, IPTU Progressivo e Desapropriação com Títulos .....	42
7.2	Direito de Preempção .....	42
7.3	Outorga Onerosa do Direito de Construir.....	43
7.4	Transferência do Direito de Construir .....	44
7.5	Operação Urbana Consorciada .....	46
7.6	Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).....	46
7.7	Instrumentos tributários.....	47
7.8	Zonas Especiais de Interesse Social .....	47
7.9	Área de Proteção Cultural.....	48
7.10	Incentivo ao Uso Misto.....	49

8 REFERÊNCIAS.....50



## 1 INTRODUÇÃO

O presente documento retrata o prognóstico da revisão do Plano Diretor de Abelardo Luz, o qual prevê princípios, objetivos, diretrizes e ações baseados nas análises da realidade atual do município, obtidas através do diagnóstico, além da definição preliminar do macrozoneamento, dos eixos viários estratégicos para o desenvolvimento urbano e dos instrumentos urbanísticos a serem adotados na legislação.

Este material foi realizado com base nos cinco eixos estratégicos e na legislação vigente analisados na etapa de diagnóstico, somados às propostas aprovadas nas oficinas técnicas realizadas com os membros da Comissão de Revisão do Plano Diretor.

O prognóstico visa fornecer orientações e balizar as medidas necessárias para a revisão da legislação referente ao Plano Diretor de Abelardo Luz. Busca, ainda, atender às demandas averiguadas no diagnóstico e estabelecer uma base conceitual e operacional para o seu desenvolvimento territorial ordenado.

## 2 METODOLOGIA

O prognóstico tomou como base os apontamentos feitos na etapa de diagnóstico pelos gestores públicos, atores sociais e população em geral, considerando as condicionantes, deficiências e potencialidades em cada eixo analisado (desenvolvimento econômico e social, estruturação urbana, qualificação da mobilidade urbana, qualificação ambiental e patrimônio histórico e cultural), além dos apontamentos realizados pela equipe técnica sobre a legislação vigente no Município.

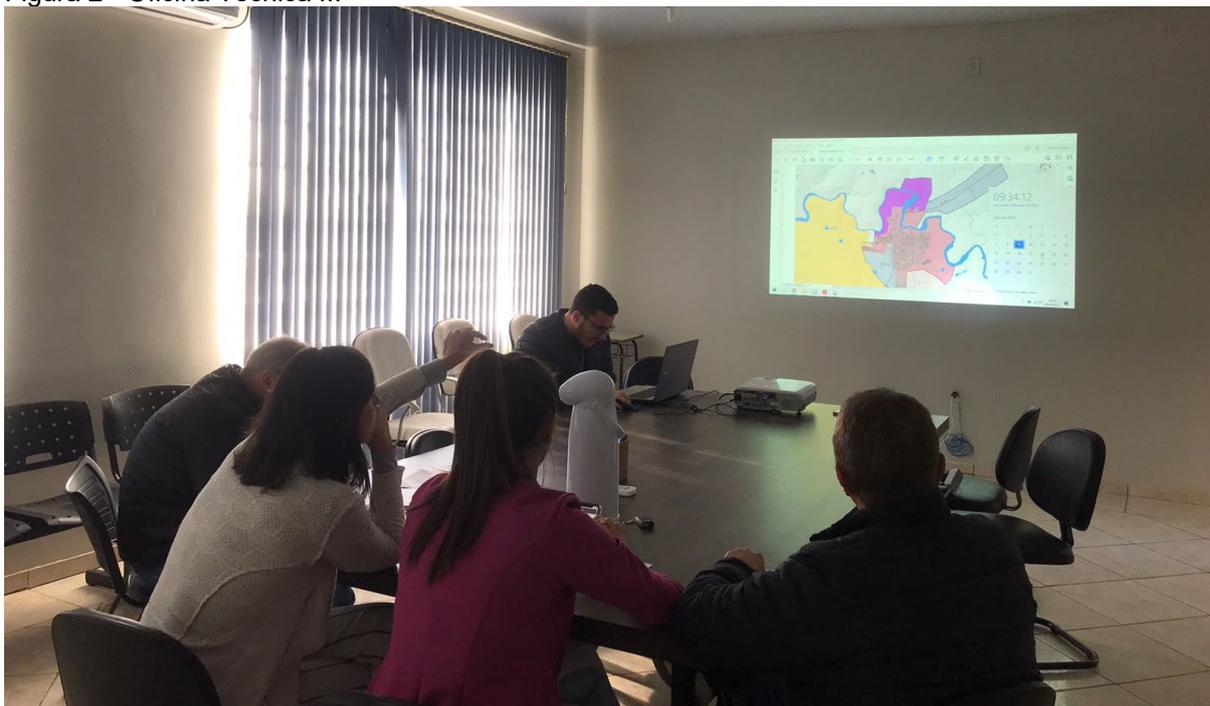
Além disso, em consonância com a metodologia de revisão do Plano Diretor de Abelardo Luz, foram realizadas duas oficinas técnicas com os membros da Comissão de Revisão do Plano Diretor. A primeira ocorreu no dia 12 de abril de 2023, em que foram apresentadas e debatidas as propostas preliminares elaboradas pela equipe técnica do CINCATARINA para princípios, objetivos e diretrizes do Plano Diretor, macrozoneamento preliminar, eixos viários estratégicos e instrumentos urbanísticos (Figura 1). Na oficina do dia 09 de maio de 2023, foram apresentadas e debatidas as propostas retificadas após serem consideradas contribuições da Comissão de Revisão do Plano Diretor (Figura 2).

Figura 1 - Oficina Técnica I.



Fonte: CINCATARINA (2023)

Figura 2 - Oficina Técnica II.



Fonte: CINCATARINA (2023)

As análises realizadas no diagnóstico e as propostas aprovadas nas oficinas técnicas estão incorporadas neste documento, que conta com oito títulos, sendo o primeiro e o segundo a introdução e a metodologia, respectivamente. No terceiro título são estabelecidos os princípios, objetivos e diretrizes gerais a serem adotados na revisão da legislação, os quais consideram a legislação vigente, a leitura da realidade municipal do diagnóstico, as diretrizes gerais do Estatuto da Cidade (LF 10.257/2001) e as orientações da Nova Agenda Urbana<sup>1</sup>. No quarto título, são estabelecidas ações para as cinco legislações que serão revisadas e/ou elaboradas, sendo elas: Plano Diretor, Código de Posturas, Código de Obras, Parcelamento do Solo e Uso e Ocupação do Solo. As ações possuem como base as condicionantes, deficiências e potencialidades identificadas no diagnóstico. O quinto título contempla a proposta preliminar de macrozoneamento. No sexto título são apresentados os eixos viários estratégicos, buscando estabelecer vocações conforme cada parte da cidade. Por fim,

---

<sup>1</sup> A Nova Agenda Urbana é um documento produzido na Conferência das Nações Unidas para Habitação e Desenvolvimento Urbano Sustentável (Habitat III), realizada em Quito, Equador, em 2016. Ela estabelece princípios e estratégias a serem adotados pelos países membros para a política de desenvolvimento urbano.

no sétimo título deste documento são apresentadas propostas para inclusão e revisão dos instrumentos urbanísticos na lei do Plano Diretor.

### **3 PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS**

#### **3.1 Princípios**

Os princípios a serem adotados no Plano Diretor podem ser entendidos como valores fundamentais que devem orientar o futuro do Município, considerando as diretrizes gerais do Estatuto da Cidade e os principais valores e expectativas identificados nas reuniões comunitárias e reuniões com a Comissão Técnica.

O Plano Diretor vigente de Abelardo Luz, instituído através da Lei nº 740 de 27 de novembro de 1889, não apresenta princípios. Dessa forma, orienta-se a inclusão dos seguintes princípios à nova legislação:

#### **I - Igualdade e justiça social**

Compreende a justa distribuição dos ônus e benefícios do processo de urbanização, a redução da segregação socioespacial e a justa distribuição dos equipamentos e serviços públicos no território municipal.

#### **II- Função social da cidade**

Compreende o atendimento, de forma ampla e irrestrita, dos serviços de mobilidade urbana, saneamento básico, cultura, lazer, segurança, educação e do direito à moradia, visando o bem-estar de seus cidadãos.

#### **III - Função social da propriedade**

Compreende a utilização da propriedade de modo a garantir compatibilidade com a preservação do meio ambiente, a segurança e bem-estar dos habitantes, as vocações de cada parte da cidade e a disponibilidade de infraestrutura existente.

#### **IV - Desenvolvimento sustentável**

Compreende a promoção de um desenvolvimento socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando garantir qualidade de vida para as presentes e futuras gerações.

#### **V - Participação popular**

Compreende a garantia de acesso à informação, do pleno funcionamento do sistema de gestão da política urbana e da realização de eventos públicos para possibilitar a participação da população dos projetos de impacto no Município.

#### **VI – Turismo Sustentável;**

Compreende o desenvolvimento do turismo de forma orientada, planejando as atividades turísticas com configuração sustentável, aliando a conservação do patrimônio natural, cultural e histórico ao desenvolvimento socioeconômico, através de formulação de políticas de incentivo a atividades e rotas turísticas municipais.

#### **VII – Desenvolvimento rural;**

Compreende a valorização da agricultura familiar e das populações indígenas existentes, com suporte à comercialização dos produtos e a promoção do associativismo e/ou cooperativismo entre produtores.

### **3.2 OBJETIVOS GERAIS**

Os objetivos são um conjunto de proposições que expressam o ponto em que se procura chegar com a elaboração ou revisão dos instrumentos da política urbana. São, nesse sentido, situações desejáveis, metas ou alvos para o futuro de Abelardo Luz. Considerando que o atual Plano Diretor Físico-Territorial Urbano não apresenta objetivos, buscou-se incorporá-los à lei, tendo como norte o escopo da política urbana.

Assim, orienta-se a adoção dos seguintes objetivos gerais ao Plano Diretor de Abelardo Luz:

I – Garantir o direito à cidade para todos, compreendendo o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura e equipamentos urbanos, ao transporte, aos serviços públicos, à segurança, ao trabalho e ao lazer;

II – Garantir a participação da população e setores da sociedade na tomada de decisões inerentes aos processos de planejamento e gestão urbana, sempre observando critérios de transparência e legitimidade;

III – Orientar a expansão urbana de forma integrada à malha viária existente e buscando valorizar a relação da cidade com o Rio Chapecó;

IV – Consolidar o uso turístico nas proximidades do Parque das Quedas do Rio Chapecó, possibilitando a convivência entre empreendimentos turísticos e a proteção ambiental;

V – Promover a justiça social e reduzir as desigualdades no Município, buscando reverter o processo de segregação socioespacial e a formação de núcleos urbanos informais;

VI – Proteger as áreas de preservação permanente no entorno do Rio Chapecó, e a Estação Ecológica da Mata Preta;

VII – Promover o reconhecimento e a preservação das reservas indígenas existentes no território do Município;

VIII – Proporcionar densidades mais elevadas junto às quadras com infraestrutura e existência de usos mistos, tomando partido do sistema viário já implantado e das centralidades existentes;

IX – Garantir acessibilidade universal para a população, entendida como a facilidade de acesso a qualquer ponto do território, com atenção aos portadores de necessidades especiais, além da valorização da mobilidade ativa;

X – Fomentar e consolidar o uso industrial nas áreas lindeiras à SC-155, evitando a proximidade excessiva entre usos industriais e residenciais;

XI – Ampliar o número de áreas públicas de lazer e calçadas arborizadas em toda a cidade, e principalmente junto às vias estratégicas;

XII – Promover a ampliação da infraestrutura de saneamento básico.

### 3.3 DIRETRIZES GERAIS

Enquanto os objetivos delimitam onde se quer chegar, as diretrizes apontam sobre como chegar a esses objetivos. Apresentam, nesse sentido, um caráter mais operacional e que busca orientar o processo de implementação do Plano Diretor. No atual Plano Diretor Físico-Territorial Urbano de Abelardo Luz essas diretrizes não são estabelecidas. Assim, orienta-se a adoção das seguintes diretrizes gerais:

I – Aplicação de instrumentos urbanísticos e incentivos para induzir o desenvolvimento urbano conforme a vocação de cada parte da cidade, especialmente para os usos industrial e turístico;

II – Aperfeiçoamento dos processos de análise e entrega de projetos de novas edificações e parcelamento do solo, favorecendo a implantação de novos parcelamentos e edificações;

III – Criação de parâmetros urbanísticos para possibilitar o maior adensamento nas áreas com infraestrutura e usos mistos;

IV – Expansão do perímetro urbano e da urbanização para a direção sudeste, evitando a urbanização residencial dos dois lados da SC-155 e favorecendo a integração da malha viária;

VII – Fortalecimento da mobilidade ativa e do uso do espaço público através de parâmetros para arborização, sistema cicloviário e calçadas em novos loteamentos e da ampliação e arborização das calçadas existentes, qualificando o espaço do pedestre e reduzindo o espaço disponível para o automóvel individual;

VIII – Criação de Zonas Especiais de Interesse Social para priorizar a regularização fundiária de interesse social nas áreas já ocupadas e reservar áreas bem localizadas para a habitação de baixa renda;

IX – Criação de instrumentos para garantir a preservação da paisagem e do patrimônio natural nas proximidades do Parque das Quedas;

X – Criação de zonas destinadas ao uso industrial nas áreas lideiras à SC-155 que ainda não possuem uso residencial consolidado;

XI – Aplicação do direito de preempção para viabilizar a criação de parques urbanos nas proximidades da área urbanizada.

## 4 AÇÕES

Este prognóstico engloba, ainda, um conjunto de ações vinculadas às principais condicionantes, deficiências e potencialidades identificadas ao longo do diagnóstico, selecionando aquelas que podem ser incorporadas à revisão do Plano Diretor e buscando evitar a repetição dos conteúdos. Essas ações foram organizadas conforme a minuta a que se referem, de modo a estabelecer orientações objetivas para o processo de revisão de cada legislação.

### 4.1 LEGISLAÇÃO

No que se refere a legislação, as ações foram estabelecidas conforme os apontamentos na análise do diagnóstico (Tabela 1). Considerando que o Município apresenta todas as leis, com exceção do Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo (a qual está incorporada no atual Plano Diretor Físico-Territorial Urbano), está será elaborada e aquelas serão reestruturadas, observando normas técnicas e procedimentos mais adequados ao ordenamento urbano e incluindo conteúdos obrigatórios pelo Estatuto da Cidade que não constam nas leis vigentes, além de ações vinculadas ao planejamento e desenvolvimento sustentável.

Tabela 1 - Ações relativas à análise da legislação.

EIXO - LEGISLAÇÃO		
Apontamentos	Legislação	Ações
Adequação das legislações municipais conforme normas técnicas vigentes, legislações estaduais e federais.	Plano Diretor, Código de Posturas, Código de Obras, Uso e Ocupação do Solo e Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adequar as legislações conforme atualizações e recomendações das NBR's, leis federais e estaduais pertinentes.</li> </ul>
Dispor sobre regras de transição nas legislações.	Plano Diretor, Código de Posturas, Código de Obras, Uso e Ocupação do Solo e Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estabelecer regras de transição das cinco leis pertinentes ao Plano Diretor, a fim da municipalidade e população conseguirem se adequar às novas demandas, não ultrapassando o prazo de 90 dias da publicação.</li> </ul>

Falta de conselho empossado que delibere quanto às matérias de planejamento urbano.	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inserir disposições sobre o Conselho da Cidade no Plano Diretor, incluindo definições, atribuições e número de membros, remetendo a definição da composição para decreto municipal.</li> </ul>
O Plano Diretor vigente não menciona os princípios, objetivos e diretrizes gerais.	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adicionar os princípios, objetivos e diretrizes gerais de planejamento estratégico e desenvolvimento sustentável, conforme previsto no Título 03.</li> </ul>
Ausência da demarcação de macrozonas de interesse.	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> <li>Definir o macrozoneamento, seguindo a proposta preliminar deste Prognóstico, estabelecendo as características e objetivos de cada macrozona, bem como a delimitação em cartograma específico.</li> </ul>
O Plano Diretor vigente não incorpora os instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade.	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adicionar disposições sobre os instrumentos urbanísticos, seguindo as propostas preliminares deste Prognóstico, seguindo aqueles considerados obrigatórios pelo Estatuto da Cidade: Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios; Operação Urbana Consorciada, Direito de Preempção; Outorga Onerosa do Direito de Construir e; Transferência do Direito de construir.</li> </ul>
Incluir disposições sobre os instrumentos de participação democrática.	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dispor sobre os instrumentos de participação democrática, como reuniões, audiências e consultas públicas.</li> </ul>
O Plano Diretor vigente não apresenta prazo para revisão.	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dispor de prazo máximo para revisão de 10 anos, seguindo o Estatuto da Cidade.</li> </ul>
O Plano Diretor vigente incorpora matéria concernente a lei específica de uso e ocupação do solo.	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Criação de lei específica de uso e ocupação contendo no mínimo: o zoneamento, os parâmetros urbanísticos, as áreas com restrições ocupacionais, detalhamento dos instrumentos urbanísticos e classificação das atividades econômicas.</li> </ul>

Modernização quanto a entrega e análise de projetos.	Lei de Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras e Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Possibilitar a utilização do envio digital, em formato PDF e arquivo editável georreferenciado, para novos projetos de parcelamento do solo e/ou projetos de edificações.</li> <li>• Remeter a lista de documentos a serem apresentados para decreto municipal.</li> <li>• Simplificar os parâmetros e regras a serem verificados pelo analista do Município, remetendo a responsabilidade técnica do profissional envolvido.</li> </ul>
Zoneamento vigente inserido parcialmente no perímetro urbano.	Uso e Ocupação do Solo e Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revisar o zoneamento existente, construindo polígonos novos e com a correta precisão cartográfica, contemplando o Município todo, orientando o crescimento ordenado;</li> <li>• Revisar os parâmetros urbanísticos buscando orientar a urbanização futura;</li> <li>• Adequar os parâmetros de parcelamento do solo em conformidade com a Lei Estadual 17.492/2018.</li> </ul>
Ausência de diretrizes e parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo para algumas áreas do perímetro urbano e área rural.		
Não há demarcação no zoneamento vigente da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).	Plano Diretor, Parcelamento do Solo e Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estabelecer no zoneamento as áreas de ZEIS;</li> <li>• Estabelecer as modalidades de loteamento de interesse social e loteamento popular;</li> <li>• Estabelecer parâmetros urbanísticos para loteamentos de interesse social atendendo as disposições da lei estadual de parcelamento do solo (Lei N° 17.492/2018).</li> </ul>
Ausência de atividades na classificação do uso do solo.	Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estabelecer tabela de usos do solo por zona baseada na Classificação Nacional das Atividades Econômicas (CNAE), de modo a facilitar a interpretação e operação da lei;</li> <li>• Revisar as zonas quanto aos usos existentes e estratégias de planejamento, considerando o uso do solo, infraestrutura existente e conexões viárias.</li> </ul>
Revisar o zoneamento vigente.		
A tabela de parâmetros urbanísticos não apresenta taxa	Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estabelecer taxa de permeabilidade mínima</li> </ul>

de permeabilidade e número de pavimentos por zona.		considerando as diferenças e características de cada zona; <ul style="list-style-type: none"> <li>• Estabelecer o limite máximo de pavimentos por zona, seguindo as conclusões do diagnóstico e as de acordo com as exigências de ventilação e insolação.</li> </ul>
Parâmetros de lote mínimo na ZC-1, ZCR-A e B, ZR2-A e B estão em desacordo com a lei estadual de parcelamento do solo.	Plano Diretor, Uso e Ocupação do Solo e Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compatibilizar parâmetros de lote mínimo com as disposições da lei estadual de parcelamento do solo (Lei Nº 17.492/2018).</li> </ul>
Demanda por incorporação de novas modalidades de parcelamento do solo.	Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estabelecer outras modalidades de parcelamento do solo, em especial condomínios de lote, loteamentos industriais e empresariais, e demais modalidades considerando as normas federais e estaduais.</li> </ul>
Adequação dos parâmetros urbanísticos.	Parcelamento do Solo e Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adequar os parâmetros urbanísticos em relação a tipologia ocupacional, infraestrutura e serviços e densidade populacional.</li> </ul>
Ausência de definição do tamanho máximo para lotes urbanos, conforme exigido pela Lei Federal Nº 6.766/1979.	Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estabelecer parâmetros urbanísticos de lote máximo para todas as zonas.</li> </ul>
Na ZPT, em lotes que coincidam com rios os afastamentos poderão ser dispensados, conforme análise do departamento técnico de planejamento urbano.	Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revisar essa disposição, considerando a redução da discricionariedade e a relação das divisas com as APP's de curso d'água.</li> </ul>
Não há exigência do coeficiente de aproveitamento mínimo para os lotes urbanos, conforme exigido pelo Estatuto da Cidade.	Uso e Ocupação do Solo e Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estabelecer coeficiente de aproveitamento mínimo em regiões prioritárias para o desenvolvimento urbano;</li> <li>• Vincular o coeficiente de aproveitamento mínimo à cobrança da função social da propriedade e uso do instrumento de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsório.</li> </ul>

Coeficiente de aproveitamento na ZR3 e ZI está em desacordo com a recomendação do CONCIDADES.	Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estabelecer que o coeficiente de aproveitamento básico seja de no mínimo 1,0 para toda a zona urbana, exceto para áreas de proteção ambiental e patrimônio cultural.</li> </ul>
Não há parâmetros de coeficiente de aproveitamento máximo, conforme determinação da Lei Federal Nº 6.766/1979.	Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estabelecer o coeficiente de aproveitamento máximo em lotes que situados nas áreas mais onde se propõe maior verticalização, visando a cobrança da outorga onerosa do direito de construir.</li> </ul>
Valores para doação de áreas públicas não atendem a exigências estipuladas pela Lei Estadual Nº 17.492/2018.	Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prever para doação de áreas públicas o valor mínimo de 35% da gleba loteável, descontadas as APP's;</li> <li>Estabelecer o mínimo de 10% para áreas verdes e 5% para áreas institucionais nos novos loteamentos.</li> <li>Para loteamentos industriais, prever o atendimento das disposições da Lei Estadual Nº 17.492/2018.</li> </ul>
Área mínima de lotes residenciais comerciais em desconformidade com lei estadual de parcelamento do solo.	Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estabelecer parâmetros de lotes mínimos, conforme modalidade e de acordo com a Lei Estadual Nº 17.492/2018.</li> </ul>
Doação de áreas públicas em desmembramentos estão em desacordo com a Lei Estadual 17.492/2018.	Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estabelecer que sejam doada área correspondente a 15% da área parcelada, não inferior ao lote mínimo da zona, nos desmembramento de áreas maiores que 2 hectares.</li> </ul>
Revisar os gabaritos de vias para novos loteamentos, inserindo novos parâmetros para circulação.	Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adicionar tabela de gabaritos para as vias arteriais, coletoras e locais dos novos loteamentos, com larguras totais não inferiores a 12 metros;</li> <li>Prever parâmetros mínimos para calçadas, ciclovias, arborização e outros elementos benéficos para o ambiente urbano.</li> </ul>
Falta limitação da extensão de ruas sem saída.	Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prever que o limite máximo de extensão para ruas sem saída deve corresponder a profundidade do lote.</li> </ul>

Ausência de cobrança de elementos da infraestrutura básica para loteamentos.	Parcelamento do Solo.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dispor sobre a infraestrutura básica para novos loteamentos, complementando o estabelecido na lei estadual de parcelamento do solo 17.492/2018.</li> </ul>
São mencionados apenas profissionais habilitados a projetar e construir os com registro no CREA.	Código de Obras	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incluir outros profissionais com atribuição e seus respectivos conselhos.</li> </ul>
Nos procedimentos administrativos são mencionados apenas as etapas de aprovação e licenciamento da obra.	Código de Obras	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adicionar a etapa de consulta de viabilidade, como etapa opcional, para que o proprietário seja informado acerca dos parâmetros urbanísticos que incidem sobre o lote.</li> </ul>
Alguns parâmetros urbanísticos para aprovação do projeto considerados pertinentes ao interessado não constam na lei vigente.	Código de Obras	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Informar na consulta de viabilidade os parâmetros da legislação urbanística a serem observados no projeto.</li> <li>• Vincular a elaboração do projeto à obediência das normas técnicas pertinentes, como a norma de acessibilidade, de emissão de ruídos, de instalação elétrica e hidrossanitárias, entre outros.</li> </ul>
O Código de Obras vigente trata de afastamento na zona rural, entretanto, esta lei não se refere ao zoneamento rural.	Código de Obras e Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tratar sobre afastamentos apenas na lei de uso e ocupação do solo, retirando essas disposições do Código de Obras.</li> </ul>
Para aprovação de projetos não se faz menção ao Projeto Preventivo Contra Incêndio (PPCI).	Código de Obras	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exigir a aprovação do PPCI para emissão do alvará para os casos pertinentes, seguindo as instruções normativas do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina.</li> </ul>
Não há prazo, especificado na lei, para a aprovação de projetos.	Código de Obras	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estabelecer prazo máximo de 30 dias análise e aprovação de projetos, ou solicitação de correções/complementações.</li> </ul>
Não há exigências para emissão do documento "habite-se".	Código de Obras	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estabelecer critérios técnicos para a serem verificados na vistoria da edificação para emissão do habite-se.</li> </ul>

Não há prazo especificado na lei para emissão do documento “habite-se”.	Código de Obras	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estabelecer o prazo 15 dias para emissão do habite-se após a realização da vistoria pela municipalidade.</li> </ul>
As dimensões de alguns compartimentos habitáveis e não habitáveis estão em desacordo com a Norma de Desempenho.	Código de Obras	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adequar as dimensões conforme estabelecido na NBR 15.575/2013 e considerar a retirada de alguns parâmetros, visando a simplificação da edificação.</li> </ul>
Não apresenta tabela de estacionamentos.	Código de Obras	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adicionar tabela de estacionamento de veículos, incluindo indicações para a reserva de vagas para pessoas portadoras de deficiência e idosas, além de vagas para bicicletas, carga e descarga.</li> </ul>
O valor das multas do Código de Obras é vinculado ao salário-mínimo.	Código de Obras	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adequar a cobrança de multas para os valores definidos na UFM e/ou UFR.</li> </ul>
Faltam diretrizes para planta baixa livre.	Código de Obras	<ul style="list-style-type: none"> <li>Normatizar sobre a planta livre para residenciais unifamiliares, comerciais, de prestação de serviços e industriais, desde que projeto esteja enquadrado em umas dessas tipologias.</li> </ul>
A legislação não menciona sobre a altura máxima para muros.	Código de Obras e Código de Posturas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estabelecer limite de 1,50 metro para fechamentos opacos de muros e limite máximo de 3,0 metros para fechamentos no alinhamento, visando promover a permeabilidade visual.</li> </ul>
Faltam disposições para implantação de casas geminadas.	Código de Obras	<ul style="list-style-type: none"> <li>Revisar a classificação das edificações, adicionando as edificações geminadas ou em série como tipos de edificações multifamiliares.</li> </ul>
Não há disposições acerca dos ruídos, delimitando o máximo permitido.	Código de Posturas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adicionar disposições sobre emissão de ruído, relacionado ao sossego público e remetendo à norma NBR 10151 de 2019.</li> </ul>
Permissão de estábulos e cocheiras dentro do perímetro urbano, mediante licença da prefeitura.	Plano Diretor, Uso e Ocupação do Solo e Código de Posturas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Apenas permitir usos tipicamente rurais como cocheiras e estábulos no perímetro urbano quando já consolidados e com as devidas instalações sanitárias.</li> </ul>

Faltam diretrizes de acessibilidade nos logradouros públicos.	Código de Posturas e Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estabelecer a obrigação de execução das calçadas para os proprietários, observando a NBR 9050 e o padrão de calçadas definido pelo Município.</li> <li>• Exigir que os novos projetos de edificação e parcelamento do solo incorporem a acessibilidade para os logradouros, incluindo definições para rebaixos de meio-fio, priorizando o pedestre em relação ao carro.</li> </ul>
Não há profissionais para fiscalização.	Plano Diretor e Código de Posturas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prever diretriz a respeito da necessidade contratação de profissionais para fiscalização.</li> </ul>

Fonte: CINCATARINA (2022)

## 4.2 ECONÔMICO E SOCIAL

Em relação ao eixo econômico e social, as ações consideram principalmente a geração de emprego e renda, bem como, a qualificação profissional. Além disso, a inclusão de áreas para habitação de interesse social e diretrizes para ampliação de equipamentos culturais, de esporte e lazer, Tabela 2.

Tabela 2 - Ações relativas à análise econômica e social.

<b>EIXO - ECONÔMICO E SOCIAL</b>		
<b>Condicionantes</b>	<b>Legislação</b>	<b>Ações</b>
Concentração da população na área urbana.	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo Urbano	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elaborar o macrozoneamento e revisar o zoneamento e parâmetros urbanísticos de modo a possibilitar o aumento de lotes e unidades residenciais.</li> </ul>
Tendência de aumento da população urbana em 5,03%.		
Manter o incentivo à agricultura familiar.	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prever diretrizes e incentivos voltados para a agricultura familiar, especialmente ao cultivo da semente de soja.</li> </ul>
Manter as indústrias.	Plano Diretor e Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estabelecer diretrizes para o estímulo à implantação de novas indústrias;</li> <li>Estabelecer diretrizes referentes ao loteamento industrial.</li> <li>Estabelecer zoneamento industrial nas áreas onde existem indústrias consolidadas</li> </ul>
<b>Deficiências</b>	<b>Legislação</b>	<b>Ações</b>
Zonas Especiais de Interesse Social não estão inclusas no mapa de zoneamento.	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adicionar ao zoneamento e estabelecer parâmetros urbanísticos para a Zona Especial de Interesse Social, observando o Plano de Habitação de Interesse Social vigente.</li> </ul>
Ausência de estudos atualizados demonstrando e quantificando o déficit habitacional.	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prever a atualização do Plano de Habitação de Interesse Social, com conteúdo mínimo orientado para o dimensionamento da demanda existente.</li> </ul>
Falta de espaços para lazer e esporte.	Plano Diretor e Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Demarcar áreas preferenciais para a implantação de equipamentos públicos de lazer e esporte através do instrumento urbanístico do Direito de Preempção;</li> <li>Revisar a porcentagem mínima para doação de áreas institucionais em novos loteamentos, atendendo ao descrito na lei estadual de parcelamento do solo.</li> </ul>

Falta de qualificação profissional.	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estabelecer a previsão de incentivos fiscais para a implantação de atividades relacionadas ao ensino técnico e profissional.</li> </ul>
Carência de espaços culturais.	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estabelecer diretrizes para a criação e/ou revitalização de edificações destinadas a práticas culturais.</li> </ul>
Falta de incentivo para parceria público-privada.	Plano Diretor.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estabelecer instrumentos urbanísticos que possam resultar em investimentos para a cidade, como Estudo de Impacto de Vizinhança e Outorga Onerosa do Direito de Construir.</li> </ul>
Decréscimo nos vínculos empregatícios de 1,28% entre 2017 e 2018.	Plano Diretor, Uso e Ocupação do Solo e Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prever incentivos para implantação de novas empresas, indústrias e serviços;</li> <li>Prever o desenvolvimento econômico principalmente nas proximidades da rodovia SC-155;</li> <li>Orientar no zoneamento para a diversificação das atividades econômicas.</li> </ul>
Baixo número de pessoas assalariadas.		
<b>Potencialidades</b>	<b>Legislação</b>	<b>Ações</b>
O setor que mais emprega é o da indústria, seguido pelos serviços.	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> <li>Criar diretrizes e incentivos para o setor de serviços, e demais geradores de emprego e renda.</li> </ul>
Intensificar o setor de comércio e serviços.	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Revisar a classificação das atividades econômicas e as permissões de uso, buscando estimular o uso misto e a implantação de novas atividades econômicas.</li> </ul>

Fonte: CINCATARINA (2023)

### 4.3 ESTRUTURAÇÃO URBANA

Em relação ao eixo estruturação urbana, as ações consideram principalmente a imagem da cidade e o processo de expansão, a inclusão de disposições de terras indígenas e o fomento ao uso misto, Tabela 3.

Tabela 3 - Ações relativas à análise da estruturação urbana

<b>EIXO – ESTRUTURAÇÃO URBANA</b>		
<b>Condicionantes</b>	<b>Legislação</b>	<b>Ações</b>
Existência de legislação urbanística vigente.	Plano Diretor, Código de Posturas, Código de Obras, Uso e Ocupação do Solo e Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Utilizar a legislação vigente como referência para a elaboração das novas leis que compreendem a revisão do Plano Diretor.</li> </ul>
Crescimento de aproximadamente 60,40% de novas edificações urbanas no período de 2011-2019.	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prever áreas prioritárias de urbanização e áreas de interesse de expansão do perímetro urbano.</li> </ul>
Presença de quatro áreas demarcadas como terras indígenas.	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> <li>Contemplar as terras indígenas no macrozoneamento do Plano Diretor.</li> </ul>
<b>Deficiências</b>	<b>Legislação</b>	<b>Ações</b>
38,24% das edificações existentes em glebas sem parcelamento estão sem zoneamento definido.	Plano Diretor, Parcelamento do Solo e Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Revisar o zoneamento existente, construindo polígonos novos e com a correta precisão cartográfica, circunscrevendo o perímetro urbano vigente do Município;</li> <li>Revisar o zoneamento e os parâmetros urbanísticos buscando orientar a urbanização futura;</li> <li>Adequar os parâmetros de parcelamento do solo em conformidade com a Lei Estadual 17.492/2018;</li> <li>Revisar as zonas quanto aos usos encontrados e as estratégias de planejamento para as áreas em que estão inseridos.</li> </ul>
Presença de 2.155 edificações localizadas em glebas não parceladas ou sem delimitação de lotes.		
32% das edificações estão em glebas sem parcelamento ou definição de lotes oficiais.		
Ausência de atualizações do zoneamento.	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prever a atualização do zoneamento quando houver ampliação do perímetro urbano a partir de projeto específico de expansão urbana;</li> </ul>
Não foram encontradas disposições que tratem das terras indígenas.	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> <li>Delimitar as terras indígenas no macrozoneamento;</li> <li>Estabelecer diretrizes voltadas ao planejamento urbano considerando o reconhecimento dos povos indígenas.</li> </ul>

A área urbana não alcança o valor mínimo de densidade demográfica para a sustentabilidade de oferta de infraestrutura (300 hab./ha).	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Favorecer a densificação adequada das áreas centrais e das áreas providas de infraestrutura, através de incentivos e maior potencial construtivo.</li> </ul>
Necessidade de adequação/revisão da ZC2, com relação ao uso encontrado.	Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Revisar as classes de zoneamento utilizadas, retirando a ZC2, que vincula a zona com uma atividade específico, e dando preferência para classes zoneamento para uso misto.</li> </ul>
As ZRs apresentam grandes áreas com uso majorado residencial.	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Promover uso misto através de incentivos de parâmetros urbanísticos nos eixos estratégicos centrais e de centralidade de bairro;</li> </ul>
As ZRs1 apresentam a maior concentração de usos institucionais em comparação com as demais zonas.	Plano Diretor e Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estabelecer diretrizes que visem a implantação de áreas institucionais em novos parcelamentos do solo.</li> </ul>
A ZR3 C e parte da ZPT C encontram-se na área rural.	Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adequar o zoneamento de acordo com o perímetro urbano vigente.</li> </ul>
Na ZI o uso predominante é residencial, distinto da principal vocação, mas sendo esse permissível.	Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Revisar a delimitação de zonas industriais em locais com uso residencial consolidado.</li> </ul>
Não há definição dos gabaritos máximos nas zonas.	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prever a implantação do instrumento urbanístico da outorga onerosa do direito de construir em áreas com potencial de adensamento;</li> <li>Revisar a tabela de parâmetros urbanísticos para a inserção do gabarito máximo dos bairros e das áreas centrais, visando o desenvolvimento ordenado e a preservação da imagem da cidade.</li> </ul>
Existem áreas no perímetro urbano que não apresentam indicação de zoneamento.	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estabelecer o zoneamento para todo o perímetro urbano do Município.</li> </ul>
Necessidade de melhoria na aparência das fachadas.	Plano Diretor, Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras e Código de Posturas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Criar incentivo à fachada ativa.</li> <li>Prever norma de regulação de anúncios no código de posturas.</li> </ul>

Carência de fiscalização nas construções urbanas.	Plano Diretor e Código de Edificações	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Criar regras para regularização de edificações.</li> <li>• Definir diretriz para a ampliação da fiscalização de obras no Município.</li> </ul>
Demanda por melhoria na infraestrutura.	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estabelecer instrumentos urbanísticos que possam resultar em investimentos para a cidade, em especial: Estudo de Impacto de Vizinhança, Outorga Onerosa do Direito de Construir, entre outros.</li> </ul>
Demanda por melhoria da iluminação pública.	Plano Diretor e Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estabelecer critérios de iluminação pública com tecnologias de led ou superior para novos loteamentos e condomínios.</li> </ul>
Existência de vazios urbanos.	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Possibilitar a utilização de instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade que favoreçam a ocupação, utilização ou parcelamento de imóveis ociosos.</li> </ul>
Aproximadamente 7% dos lotes dentro da área urbana zoneada existente estão vazios (sem destinação).		
<b>Potencialidades</b>	<b>Legislação</b>	<b>Ações</b>
Tendência de expansão urbana nas porções sul, sudeste e sudoeste do perímetro urbano.	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tendenciar a expansão prioritária da área urbana através do macrozoneamento (Figura 4);</li> <li>• Orientar a expansão da urbanização e da ocupação para o sul, sudeste e sudoeste da sede municipal, buscando aproveitar a topografia que apresenta predominância de declividade de 0,00% a 29,99%.</li> </ul>
Englobar o Município como um todo nas legislações.	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incluir na lei disposições para áreas urbanas e rurais, bem como, para terras indígenas.</li> </ul>
Rever as disposições sobre afastamentos laterais e de fundos.	Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revisar as disposições sobre afastamentos laterais e de fundos em todo o zoneamento, visando a qualidade dos espaços construídos e o conforto térmico e acústico das edificações vizinhas.</li> </ul>
Preferência por testadas de 12 metros em lotes convencionais.	Parcelamento do Solo e Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revisar os parâmetros urbanísticos de testada permitindo testadas menores que 12 metros apenas nos lotes de interesse social.</li> </ul>

Preferência por gabaritos de até 02 pavimentos em edificações de bairros.	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Revisar a tabela de parâmetros urbanísticos para a manutenção da imagem da cidade, limitando o gabarito máximo dos bairros e permitindo maior verticalização na área central.</li> </ul>
Preferência por gabaritos com mais de 06 pavimentos em edificações da área central.		

Fonte: CINCATARINA (2023)

#### 4.4 MOBILIDADE URBANA

Em relação ao eixo mobilidade urbana, as ações consideram principalmente a revisão do zoneamento junto às rodovias, o fomento ao transporte ativo e adaptação às normas de acessibilidade, Tabela 4.

Tabela 4 - Ações relativas à análise de mobilidade urbana.

<b>EIXO - MOBILIDADE URBANA</b>		
<b>Condicionantes</b>	<b>Legislação</b>	<b>Ações</b>
Existência de rodovias estaduais: SC-155 e SC-479.	Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Revisar as zonas e os parâmetros existentes junto às rodovias estaduais.</li> <li>Prever estratégias para evitar a urbanização dos dois lados da rodovia, evitando que se torne uma ruptura do no tecido urbano.</li> </ul>
<b>Deficiências</b>	<b>Legislação</b>	<b>Ações</b>
Não apresenta lei específica de hierarquização do sistema viário, apenas delimitações não condizentes com a malha urbana existentes.	Plano Diretor e Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estabelecer diretrizes para lei específica sobre o sistema viário e para elaboração do Plano de Mobilidade Urbana;</li> <li>Definir o gabarito viário para novos loteamentos, considerando as técnicas atuais do urbanismo, como as vias completas, com prioridade para os modais ativos.</li> </ul>
Vias das áreas das ocupações irregulares, que estão sendo regularizadas, não possuem nomenclatura oficial.	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estabelecer diretrizes para que todas as vias possuam nomenclatura oficial, devendo ser nomeadas após a conclusão da Reurb.</li> </ul>

Existência de vias sem pavimentação na área urbana.	Plano Diretor e Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estabelecer instrumentos urbanísticos que possam resultar em investimentos para a cidade, como contribuição de melhoria, outorga onerosa, EIV entre outros.</li> <li>• Dispor de diretrizes para o tipo de pavimentação a ser implantada, paralelepípedo ou asfalto, em novos loteamentos conforme a categoria da via.</li> </ul>
Carência de mobiliário urbano.	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estabelecer instrumentos urbanísticos que possam resultar em investimentos para a cidade, como contribuição de melhoria, outorga onerosa, EIV entre outros.</li> </ul>
Existência de vias sem saída.	Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prever interligação viária em novos parcelamentos do solo;</li> <li>• Prever diretrizes para praças de retorno;</li> <li>• Prever diretrizes para vias de espera.</li> </ul>
Carência de malha cicloviária.	Plano Diretor e Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estabelecer diretrizes para a criação de eixos estratégicos de ciclovia na elaboração do Plano de Mobilidade Urbana;</li> <li>• Prever a necessidade de malha cicloviária em novos loteamentos, conforme classificação viária.</li> </ul>
Calçadas apresentam obstruções e sinalização incorreta.	Código de Obras e Código de Posturas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estabelecer fiscalização da acessibilidade das calçadas;</li> <li>• Prever padrão das calçadas a ser estabelecido pelo Município;</li> <li>• Exigir calçadas acessíveis para os novos parcelamentos do solo e novas edificações conforme NBR 9050.</li> </ul>
Existência de vias na área urbana sem sinalização viária.	Plano Diretor e Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estabelecer instrumentos urbanísticos que possam resultar em investimentos para a cidade, como contribuição de melhoria, outorga onerosa, EIV entre outros;</li> <li>• Criar parâmetros e diretrizes para o sistema viário de novos loteamentos.</li> </ul>

Melhoria no transporte público coletivo.	Plano Diretor e Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"><li>• Estabelecer diretrizes para transporte público na elaboração do Plano de Mobilidade Urbana;</li><li>• Prever em novos parcelamentos do solo a existência de infraestrutura para transporte público coletivo.</li></ul>
Tendência de conflito viário devido a concentração de serviços de utilidade pública na área central da cidade.	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"><li>• Prever a análise de conflitos viários para a elaboração do Plano de Mobilidade Urbana.</li></ul>

Necessidade de melhoria na mobilidade das avenidas principais.	Plano Diretor, Código de Obras e Código de Posturas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estabelecer diretrizes e procedimentos para regularização, padronização e fiscalização das calçadas em conformidade com as normas técnicas de acessibilidade;</li> <li>• Prever a análise das avenidas principais na elaboração do Plano de Mobilidade Urbana.</li> </ul>
Potencialidades	Legislação	Ações
Apresenta lei específica para a regularização e padronização de calçadas, conforme normas de acessibilidade, a qual não foi aplicada integralmente na área urbana.	Código de Obras, Código de Posturas e Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estabelecer diretrizes para regularização, padronização e fiscalização das calçadas em conformidade com as normas técnicas de acessibilidade;</li> <li>• Exigir calçadas acessíveis para os novos parcelamentos do solo conforme NBR 9050.</li> </ul>
Potencialização da Avenida Beira Rio.	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Criar instrumentos que promovam o uso sustentável e voltado ao lazer nas áreas localizadas às margens do Rio Chapecó e de outras áreas de preservação permanente.</li> </ul>

Fonte: CINCATARINA (2022)

#### 4.5 QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL

Em relação ao eixo qualificação ambiental, as ações consideram principalmente a presença de áreas de preservação permanente no território, a topografia favorável ao parcelamento e a requalificação urbana através de arborização e saneamento básico, Tabela 5.

Tabela 5 - Ações relativas à análise da qualificação urbana.

<b>EIXO - QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL</b>		
<b>Condicionantes</b>	<b>Legislação</b>	<b>Ações</b>
Existência de Áreas de Preservação Permanente no perímetro urbano.	Uso e Ocupação do Solo e Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Definir as áreas de preservação permanente como restrições ocupacionais a serem observadas na elaboração de novos projetos, observadas as normas superiores e demais legislações pertinentes.</li> </ul>
Está integrada ao Município a Estação Ecológica da Mata Preta.	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estabelecer como diretriz a promoção de programas de pesquisa e preservação da unidade de conservação.</li> <li>Definir a unidade de conservação como restrição ocupacional a ser observada na execução de novos projetos.</li> </ul>
<b>Deficiências</b>	<b>Legislação</b>	<b>Ações</b>
Existência de 30 edificações em áreas suscetíveis a riscos ambientais (inundação e movimentação de massa).	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estabelecer as áreas de setorização de risco definidas pelo CPRM como restrições ocupacionais, exigindo estratégias de projeto e estudos específicos para implantação de novas edificações, conforme o caso;</li> <li>Estabelecer parâmetros de uso e ocupação mais restritivos nas áreas muito declivosas e nas margens dos rios, para evitar a formação de novas áreas de risco;</li> <li>Estabelecer diretrizes para a regularização fundiária ou reassentamento, priorizando as áreas de risco identificadas.</li> </ul>
Demanda por melhoria e investimentos no saneamento básico, para coleta de lixo, limpeza urbana, ampliação de rede de coleta e tratamento de esgoto.	Plano Diretor e Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estabelecer instrumentos urbanísticos que possam resultar em investimentos para a cidade, como outorga onerosa, EIV, entre outros;</li> <li>Exigir a implantação de sistema de drenagem e rede de esgoto nos novos loteamentos, mesmo quando não existente estação de tratamento, na forma de rede seca.</li> </ul>

Carência de arborização urbana.	Plano Diretor e Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estabelecer instrumentos urbanísticos que possam resultar em investimentos para a cidade, como outorga onerosa, EIV entre outros;</li> <li>• Prever a arborização urbana para novos parcelamentos.</li> </ul>
Existência de ocupações em áreas de preservação permanente.	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estabelecer diretrizes para a regularização fundiária em APP's, considerando as normas federais e estaduais.</li> </ul>
Necessidade de implantação de abatedouro comunitário.	Plano Diretor, Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras e Código de Posturas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incentivar a instalação de abatedouro comunitário, devidamente licenciado na área ambiental, para atendimento das propriedades rurais.</li> </ul>
<b>Potencialidades</b>	<b>Legislação</b>	<b>Ações</b>
Topografia majoritariamente favorável, sendo a declividade entre 0,00% e 29,99%.	Plano Diretor, Uso e Ocupação do Solo e Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estabelecer diretrizes e instrumentos para estimular o transporte ativo;</li> <li>• Favorecer o parcelamento do solo nas áreas mais bem integradas e planas do perímetro urbano.</li> </ul>
Incentivos para manutenção e requalificação das margens dos rios.	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aplicação de instrumentos e incentivos para manutenção e requalificação das margens dos rios através da implantação de espaços de lazer.</li> </ul>

Fonte: CINCATARINA (2023)

#### 4.6 PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL

Em relação ao eixo patrimônio, as ações consideram o estabelecimento de diretrizes para a valorização de expressões culturais, além de instruções de incentivo ao turismo, em especial o fortalecimento do ecoturismo.

Tabela 6 - Ações relativas à análise do eixo patrimônio.

<b>EIXO – PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL</b>		
<b>Condicionantes</b>	<b>Legislação</b>	<b>Ações</b>
Atrativos e pontos turísticos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plano Diretor e</li> <li>Código de Posturas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estabelecer diretrizes e dispositivos no Plano Diretor para ampliar a preservação e valorizar as formas de expressão da cultura local;</li> <li>Estabelecer zoneamento específico para a área do Parque das Quedas e seu entorno, considerando sua condição como patrimônio do Município.</li> </ul>
Festividades e eventos culturais.		
Dispõe de lei para preservação do patrimônio (Parque das Quedas do Rio Chapecó).		
<b>Deficiências</b>	<b>Legislação</b>	<b>Ações</b>
Necessidade de levantamento de lista de bens com interesse de tombamento.	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estabelecer diretrizes para lei específica vinculada a preservação do patrimônio histórico e cultural, especialmente o patrimônio natural.</li> </ul>
<b>Potencialidades</b>	<b>Legislação</b>	<b>Ações</b>
Potencial para o desenvolvimento e melhoria no setor de turismo.	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> <li>Propor diretrizes e incentivos para a promoção do turismo.</li> </ul>
Fortalecimento do ecoturismo (Parque das Quedas e Prainha Camping).	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estabelecer diretrizes específicas para a política de desenvolvimento da economia municipal voltada ao turismo ecológico;</li> <li>Prever no zoneamento um eixo estratégico para o ecoturístico;</li> <li>Propor incentivos para serviços complementares ao turismo nas vias de acesso aos pontos turísticos.</li> </ul>

Fonte: CINCATARINA (2023)

## 5 MACROZONEAMENTO PRELIMINAR

O macrozoneamento é uma técnica de planejamento urbano que permite estabelecer objetivos e diretrizes para áreas estruturantes do território municipal, circunscrevendo o perímetro urbano adotado pelo Município e abrangendo também a área rural. Além disso, poderá servir de orientação para a aplicação dos parâmetros e instrumentos urbanísticos.

O Plano Diretor Físico-Territorial Urbano do Município de Abelardo Luz vigente não apresenta delimitação de macrozonas de interesse, entretanto, essa demarcação é de suma importância, servindo como orientação para as ações que o Poder Público aplicará em relação ao desenvolvimento municipal, bem como, estabelece uma referência espacial para o uso e ocupação do solo em conformidade com as estratégias de política urbana.

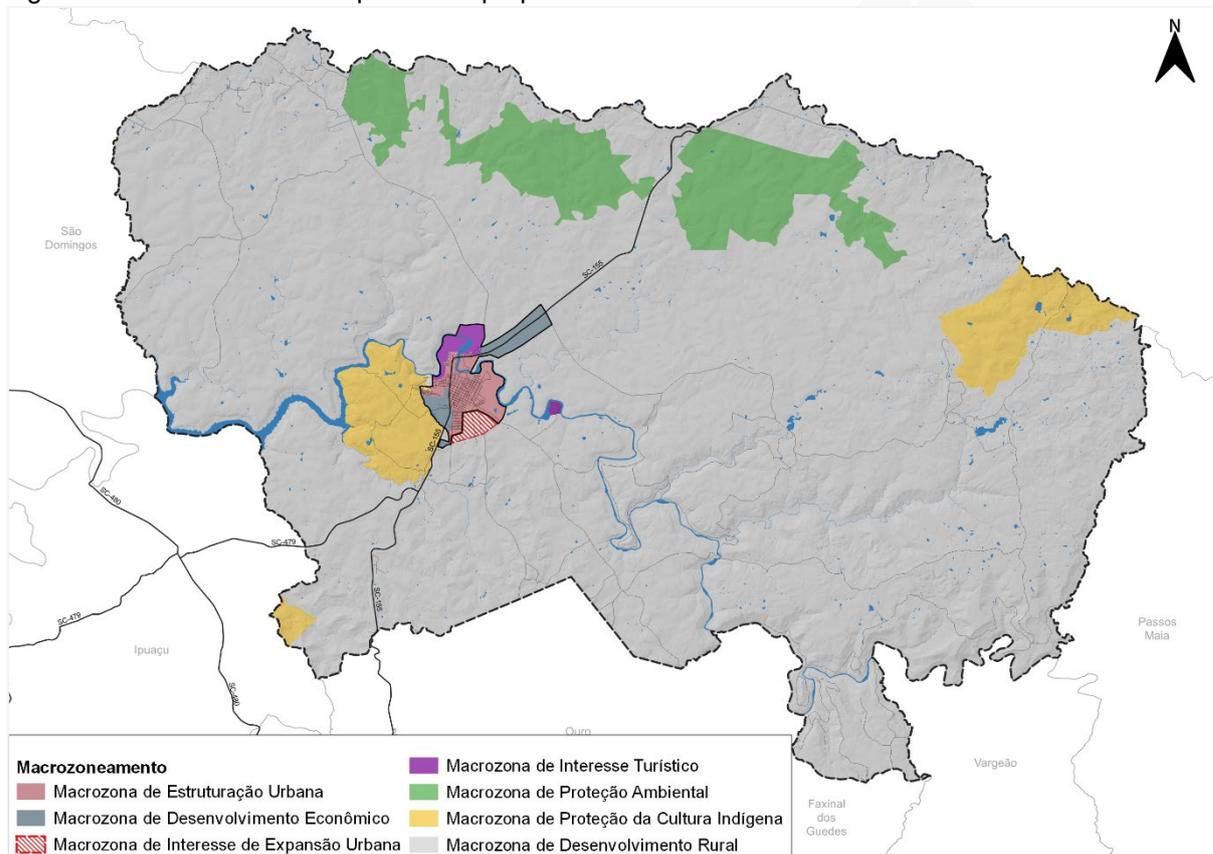
Com base no Diagnóstico da Leitura da Realidade de Abelardo Luz, considera-se que território do Município é atravessado pelo Rio Chapecó (principal curso d'água), apresenta topografia relativamente plana, com declividade até 30%, e conta com terras indígenas e unidade de conservação. A área urbana do Município também é cortada pela SC-155, sendo que a maior parte do sistema viário e das edificações se localizam no lado leste dessa rodovia.

Diante disso, considerando o atual perímetro urbano de Abelardo Luz, bem como as análises realizadas no diagnóstico com relação ao sistema viário, à densidade demográfica, à declividade, às áreas de preservação, propõe-se, a nível preliminar, o seguinte macrozoneamento, representado nas Figura 3 e Figura 4.

A proposta preliminar de macrozoneamento, Figura 3, considera a importância de abranger e delimitar a área da unidade de conservação, instituída pelo Poder Público Federal, e as terras indígenas, consideradas pela FUNAI como Terras Indígenas Tradicionalmente Ocupadas, que devem ser preservadas pelos fatores de biodiversidade e cultura. As terras indígenas, após o término do processo de demarcação e homologação, tornam-se propriedade da união para uso dos povos indígenas, não cabendo ao Município definir novas finalidades ou estratégias de planejamento. Dessa forma, a Unidade de Conservação foi caracterizada como Macrozona de Proteção Ambiental e as Terras Indígenas como Macrozona de Proteção da Cultura Indígena. Em relação a Macrozona Rural, esta foi demarcada

com objetivo de desenvolvimento agrícola, especialmente para o cultivo da semente de soja.

Figura 3 - Macrozoneamento preliminar proposto.

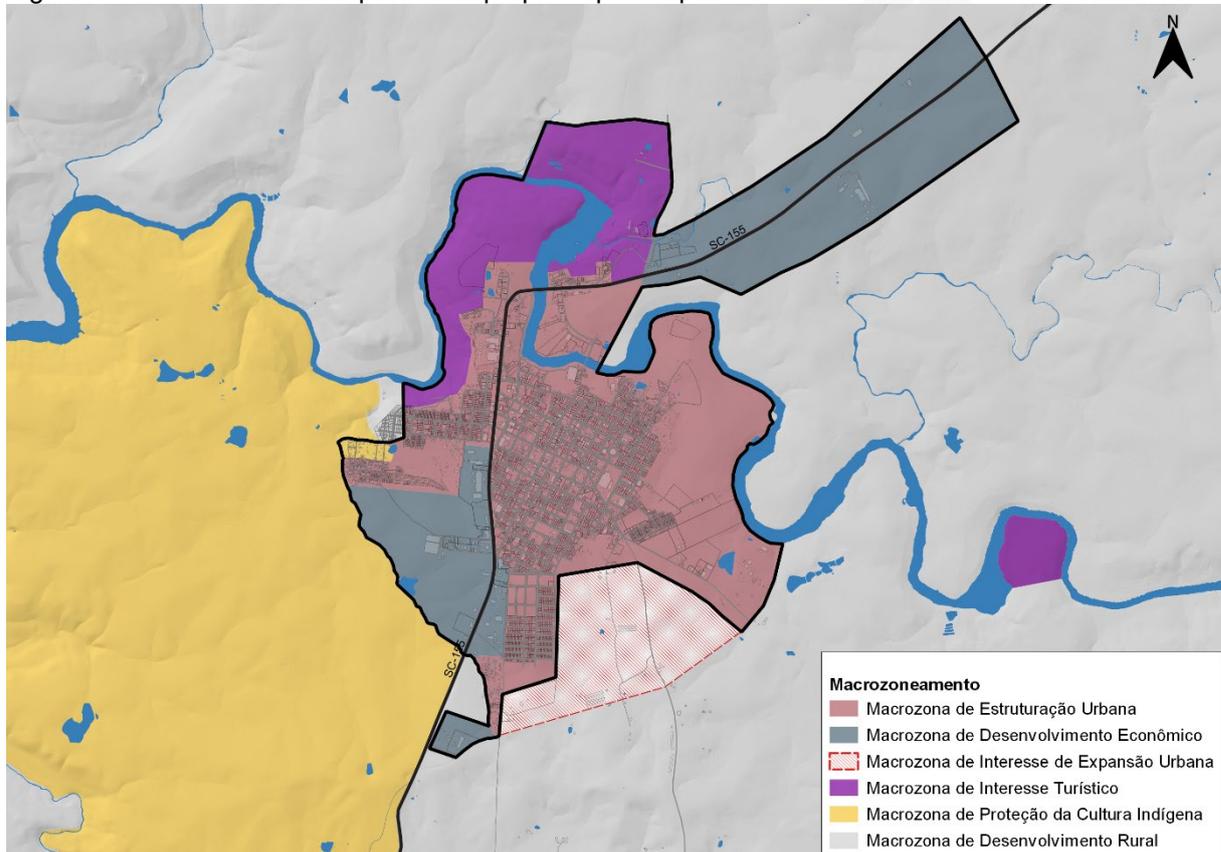


Fonte: CINCATARINA (2023)

Na proposta de macrozoneamento para o perímetro urbano, Figura 4, foram criadas quatro macrozonas. A Macrozona de Estruturação Urbana busca atender às áreas densificadas e providas de serviços e infraestrutura, áreas prioritárias para novos parcelamentos e projetos de edificações. A Macrozona de Desenvolvimento Econômico foi proposta nas extremidades do perímetro urbano e às margens da rodovia estadual SC-155, tendo como objetivo promover o desenvolvimento a instalação de atividades econômicas de médio e grande porte ao longo dos principais eixos rodoviários. A Macrozona de Interesse de Expansão Urbana concentra-se na porção sudeste, em área com declividade favorável para novos parcelamentos e possibilidade para urbanização contígua, tendo como objetivo promover a manutenção da qualidade ambiental e orientar a urbanização futura. Por fim, a Macrozona de Interesse Turístico foi demarcada na área próxima ao Rio Chapecó, em que se encontra o Parque das Quedas do Rio Chapecó, e fora do perímetro urbano,

na região da Prainha *Camping*, buscando promover o turismo sustentável, com incentivo e fortalecimento para o ecoturismo.

Figura 4 - Macrozoneamento preliminar proposto para o perímetro urbano.



Fonte: CINCATARINA (2022)

Por fim, vale destacar que esta proposta preliminar figura como um esboço do macrozoneamento, sem pretensão de definir os limites exatos a serem adotados.

## 6 EIXOS VIÁRIOS ESTRATÉGICOS

Nesta parte do prognóstico, objetiva-se à definição, a nível preliminar, de eixos viários estratégicos para o desenvolvimento urbano de Abelardo Luz. Conforme tratado no Diagnóstico, o Município apresenta urbanização de traçado majoritariamente regular, composto por quadriculas, além de ser cortado por uma rodovia estadual e pelo Rio Chapecó, que fica próximo da área urbana.

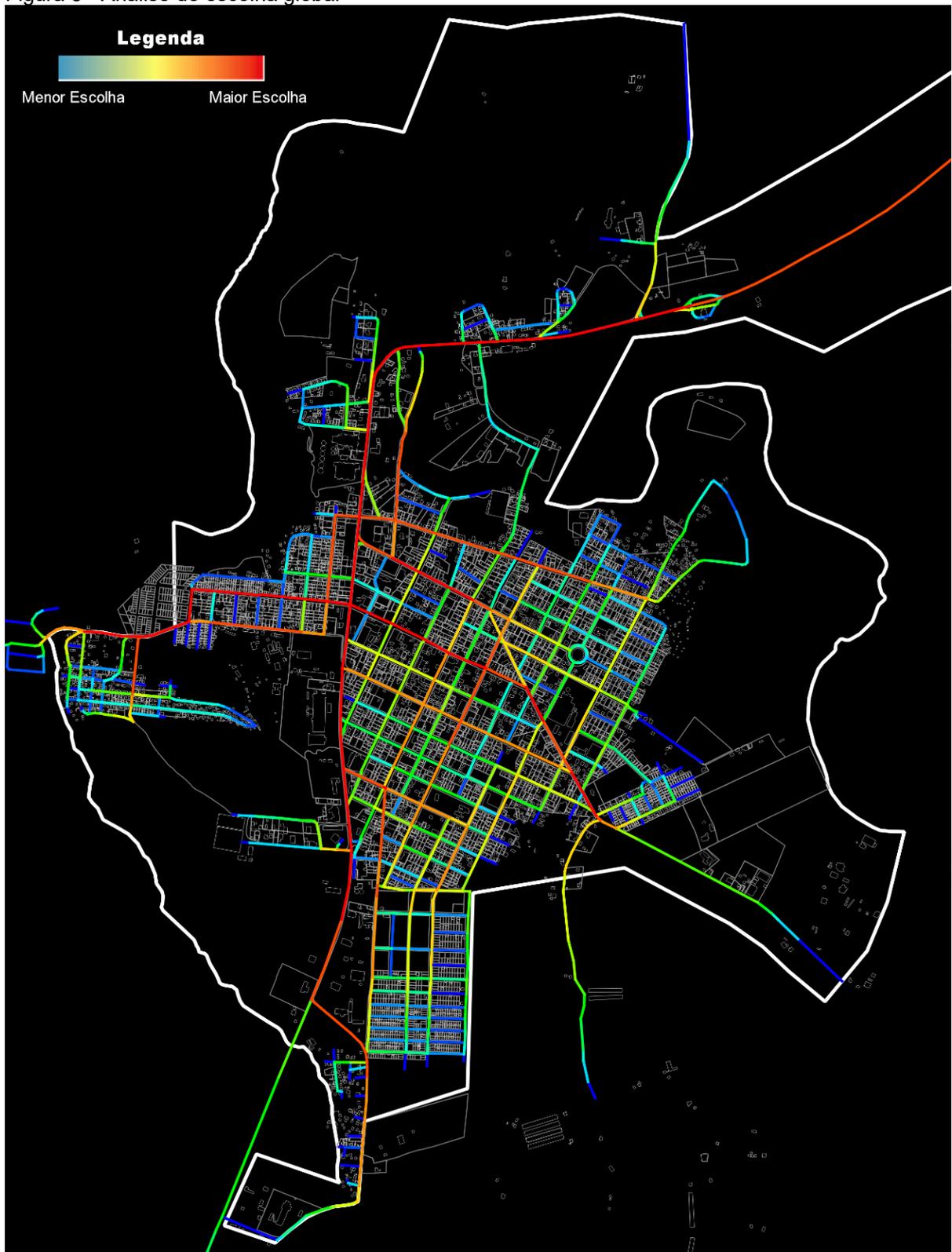
A definição das classes tomou por referência as análises do uso e ocupação do solo realizadas no diagnóstico e os aspectos configuracionais da rede urbana, representados através da análise de sintaxe espacial, que considerou as medidas de escolha global e integração global, Figura 5 e Figura 6. De acordo com a Teoria da Sintaxe Espacial<sup>2</sup>, a medida de escolha prevê o potencial de um segmento servir de rota em diferentes trajetos, e a medida de integração informa o quão acessível um segmento do sistema viário é em relação a todos os outros.

Na análise configuracional, foram indicados níveis altos de integração e escolha nas ruas Nossa Senhora das Graças e rua São Roque, além das três principais ruas do centro, a Av. Getúlio Vargas, Av. Castelo Branco e Rua Rigoberto Zandoná. A Rua Agenipe Silva e a própria SC-255, no trecho mais urbanizado, também apareceram na análise como tendo altos índices de integração. A análise aponta, ainda, os trechos mais segregados da rede, em especial o Bairro São João Maria e o núcleo urbano ao sul do bairro Jardim América.

---

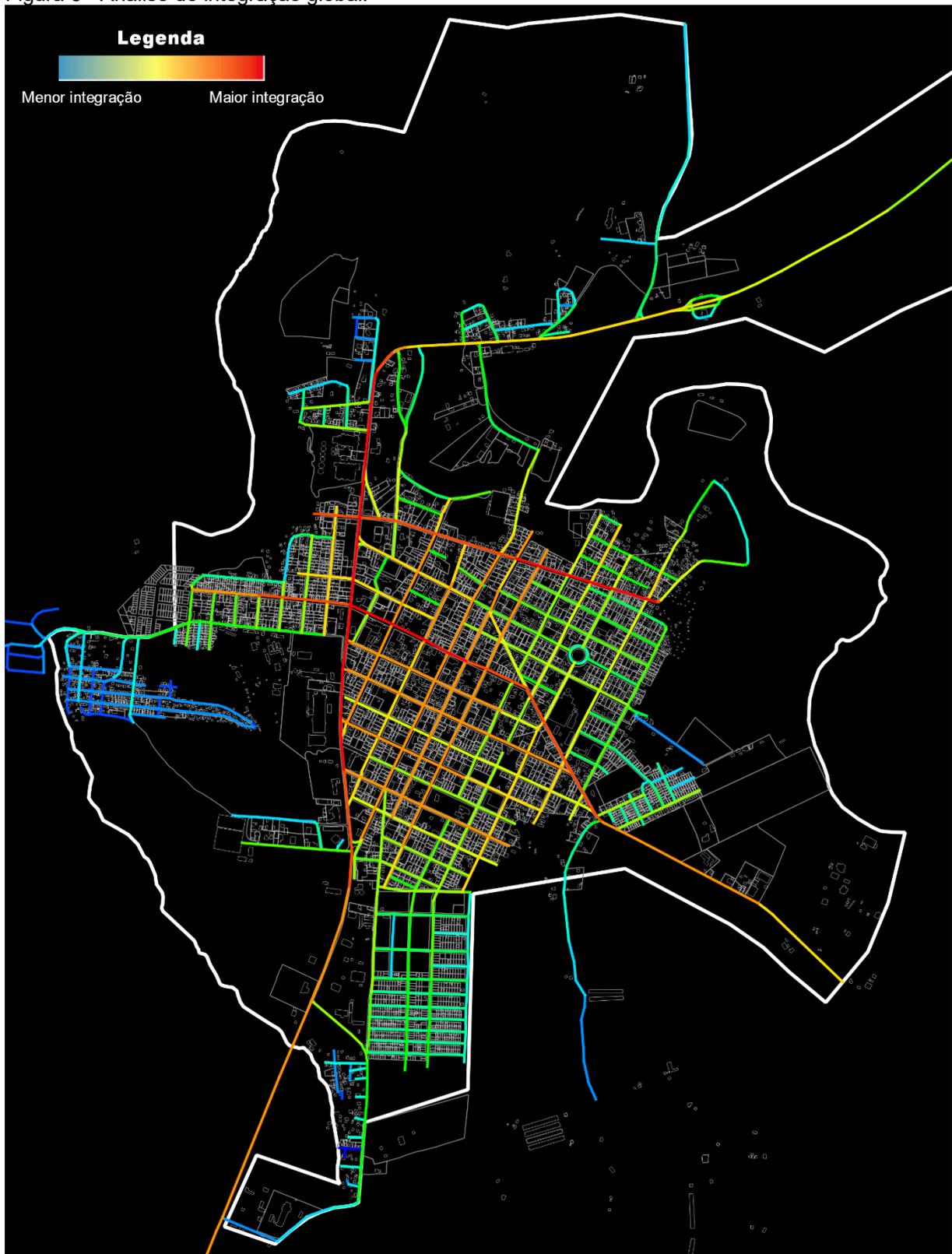
<sup>2</sup> Os conceitos gerais da Teoria da Sintaxe Espacial podem ser lidos no artigo escrito por SABOYA (2007).

Figura 5 - Análise de escolha global



Fonte: CINCATARINA (2023).

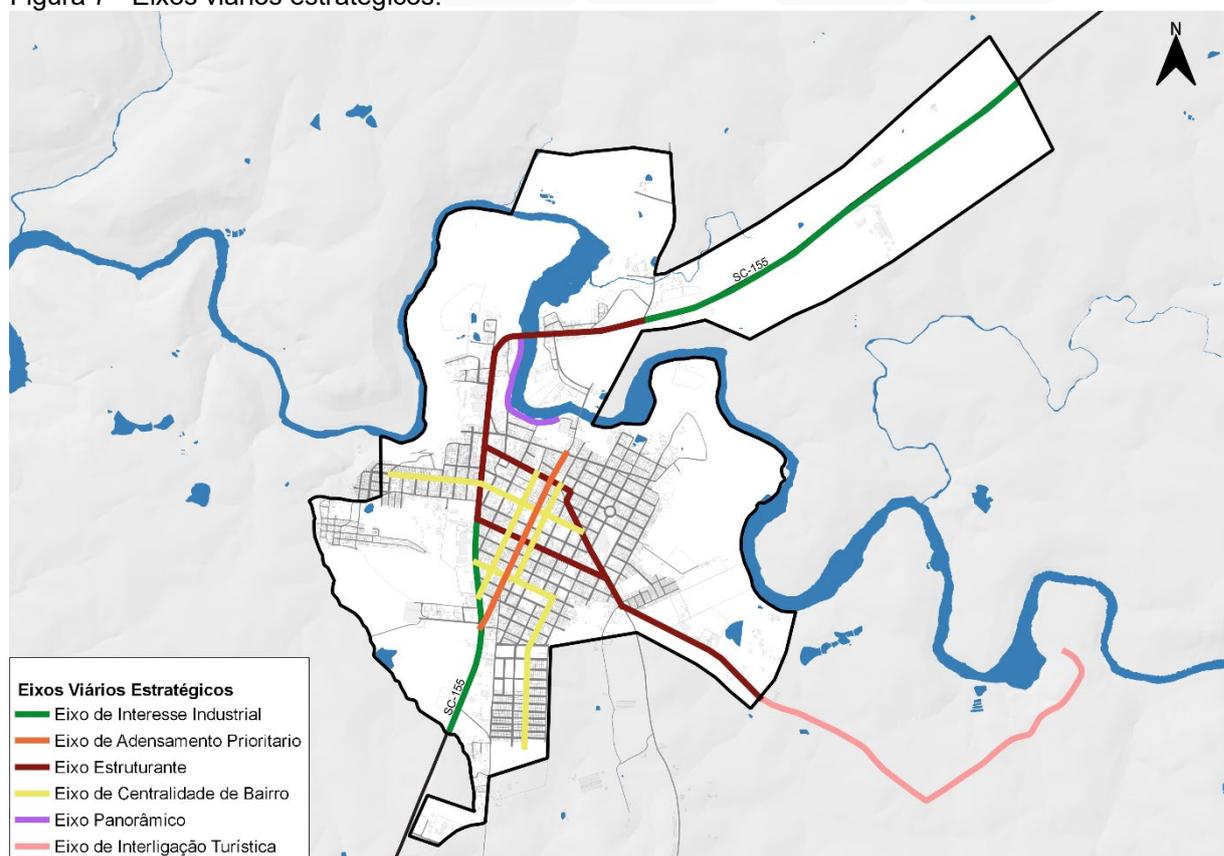
Figura 6 - Análise de integração global.



Fonte: CINCATARINA (2023)

Considerando essas análises, o sistema viário foi classificado em cinco eixos, Figura 7, que compreendem eixo de interesse industrial, eixos de adensamento prioritário, eixos estruturantes, eixos de centralidade de bairro, eixo panorâmico, eixo de interligação turística, e as demais vias, de caráter local. O eixo de adensamento prioritário contempla o principal eixo comercial do Município, tendo como diretriz a implantação de empreendimentos de uso misto. Os eixos de centralidades de bairro objetivam o incentivo ao uso comercial e de serviços, buscando a distribuição dessas atividades econômicas para além da Av. Getúlio Vargas. Os eixos estruturantes são voltados à diretriz de circulação viária, sendo importantes para a política de mobilidade do Município e para o adensamento residencial. O eixo panorâmico tem por objetivo orientar a implantação de um parque beira-rio que seja integrado com a cidade e possibilite relação entre o desenvolvimento imobiliário-turístico e a paisagem. O eixo de interligação turística orienta o incentivo do turismo no caminho entre a cidade e o camping de turismo Prainha, estimulando a criação de outros empreendimentos. Por fim, o eixo de interesse industrial busca orientar a implantação de indústrias e atividades econômicas de grande porte, principalmente na face oeste da rodovia.

Figura 7 - Eixos viários estratégicos.



Fonte: CINCATARINA (2022)

## 7 INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

O Capítulo II da Lei Federal 10.257/2001, o Estatuto da Cidade (EC), dispõe sobre um conjunto de instrumentos jurídicos, políticos e tributários que podem ser utilizados para a implementar a política de desenvolvimento urbano prevista no Plano Diretor. Pela importância dada aos instrumentos, o EC ficou conhecido “caixa de ferramentas” da política urbana local (BRASIL, 2002).

Os instrumentos podem servir para objetivos diversos, sendo os principais:

1. **Disciplinar** o uso, ocupação e parcelamento do solo, reduzindo impactos e orientando o desenvolvimento imobiliário.
2. **Captar** a mais-valia urbana, ou seja, a valorização imobiliária oriunda de investimentos públicos.
3. **Mitigar e compensar** impactos urbanísticos causados por determinados empreendimentos, conforme uso ou porte.
4. **Induzir** dinâmicas que são benéficas para o espaço urbano, como a ocupação dos vazios urbanos e o uso misto.
5. **Regularizar** as áreas de urbanização irregular, garantindo a titulação e a implantação da infraestrutura, especialmente as de baixa renda.

De modo geral, para utilizar os instrumentos é necessário: fazê-los constar no Plano Diretor, regulamentá-los em lei específica, quando necessário, e organizar os procedimentos administrativos específicos para cada um. A escolha de quais instrumentos são prioritários para cada Município deverá considerar as questões ou problemáticas principais, e se existe capacidade administrativa para processar todas as etapas da aplicação.

Dito isso, neste Prognóstico serão comentados os instrumentos urbanísticos cuja inclusão no Plano Diretor é recomendada, buscando indicar os principais conteúdos que entrarão para a lei e outras definições preliminares, como as áreas prováveis de aplicação. Conforme o Art. 42 do Estatuto da Cidade, é obrigatório fazer constar no Plano Diretor as áreas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsório (PEUC), e as disposições gerais sobre: direito de preempção, outorga onerosa do direito de construir, transferência do direito de construir e operação urbana consorciada. Como complementação, recomenda-se a

inclusão das disposições gerais sobre o IPTU Progressivo, a desapropriação com títulos da dívida pública, o estudo de impacto de vizinhança e a contribuição de melhoria. Além disso, indica-se também neste relatório as áreas preliminares para adoção das zonas especiais de interesse social, tipo específico de zoneamento também obrigatório para os Planos Diretores conforme a Lei Estadual de Parcelamento do Solo (LE 17.492 de 2018). Por fim, recomenda-se a adoção de instrumentos que não constam no EC: o incentivo a fachada ativa e ao uso misto.

### 7.1 PEUC, IPTU Progressivo e Desapropriação com Títulos

Esses três instrumentos servem para obrigar a propriedade urbana ao cumprimento da sua função social e combater a existência de áreas vazias ou subutilizadas em locais bem equipados e com boa infraestrutura. Os três instrumentos devem ser aplicados em cadeia, começando pela notificação do proprietário para parcelar, edificar ou utilizar, seguida, no caso do não cumprimento, pelo aumento progressivo do IPTU ao longo do tempo e, na sequência, pela desapropriação sancionatória da área com títulos da dívida pública.

Além das definições e critérios gerais para a aplicação desses instrumentos, recomenda-se que sua aplicação seja restrita à Macrozona de Estruturação Urbana, apresentada na Figura 3 e Figura 4.

### 7.2 Direito de Preempção

O instrumento do direito de preempção garante a preferência do poder público municipal na compra de áreas específicas, considerando que possam ser utilizadas para implantação de equipamentos com interesse público.

Foram definidas de maneira preliminar, ao longo das oficinas técnicas, duas áreas para aplicação do direito de preempção. Duas dessas áreas partiram de discussões sobre a necessidade da preservação das áreas vazias no entorno do Rio Chapecó que sejam propícias à implantação de novas áreas de lazer. Uma dessas áreas se localiza junto à foz do córrego que cruza a área urbanizada. A terceira área está localizada ao sul do perímetro urbano, tendo como diretriz a implantação de uma

bacia de retenção de águas pluviais como parte do sistema de drenagem do Município. As três áreas estão representadas na Figura 8.

Como pode incidir sobre áreas bastante específicas do território municipal e deve constar obrigatoriamente no Plano Diretor, recomenda-se adicionar apenas a definição do instrumento e de suas diretrizes gerais na minuta do Plano Diretor, orientando que a definição e especificação das áreas para aplicação seja feita através da lei de Uso e Ocupação do Solo.

Figura 8 - Áreas para aplicação do Direito de Preempção.



Fonte: CINCATARINA (2023)

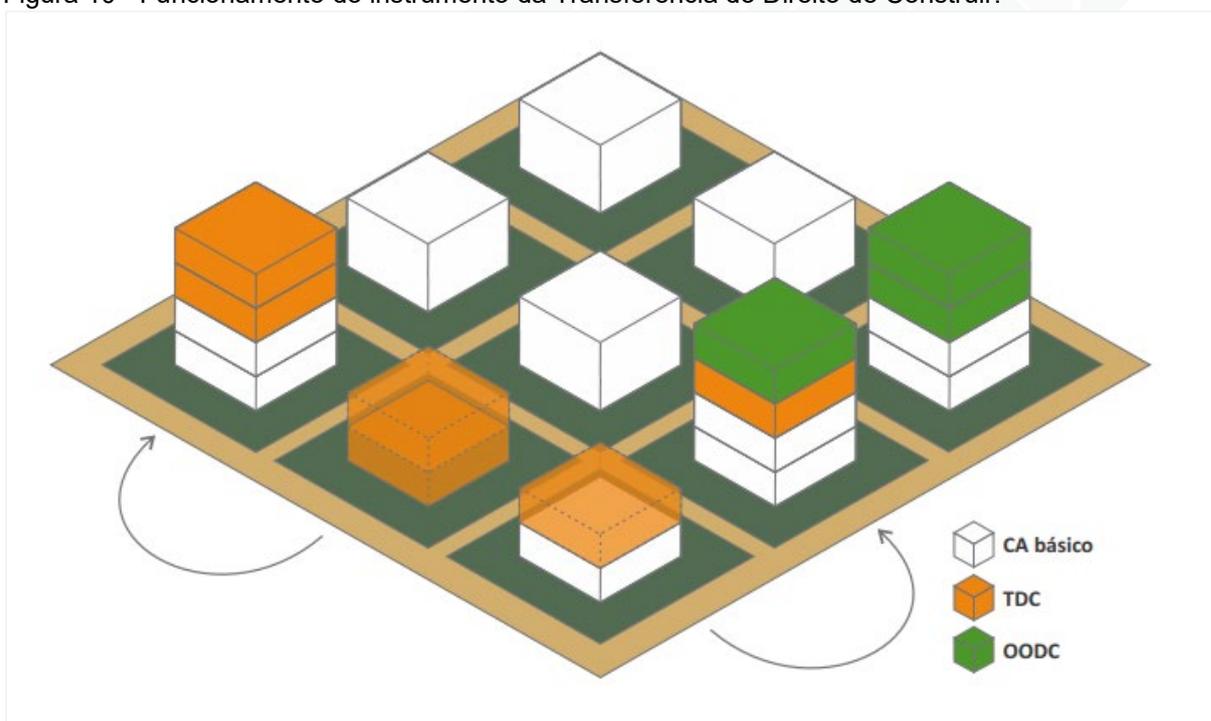
### 7.3 Outorga Onerosa do Direito de Construir

O instrumento de outorga onerosa do direito de construir é utilizado para exigir uma contrapartida financeira em relação a utilização do coeficiente de aproveitamento existente acima do coeficiente básico, chamado também de “Solo Criado”. Essa contrapartida financeira é uma forma de arrecadar mais verbas que podem ser utilizadas para melhorias urbanas. De modo geral, recomenda-se que o Plano Diretor



A Transferência do Direito de Construir (TDC) serve principalmente para viabilizar a limitação do coeficiente de aproveitamento básico em áreas ou lotes específicos, que sejam significativos do ponto de vista do patrimônio ambiental ou cultural. Os proprietários das áreas emissoras, onde o coeficiente de aproveitamento foi restringido, poderão alienar esse potencial construtivo não utilizado para que seja aplicado em áreas receptoras, como parte do coeficiente de aproveitamento que poderia ser obtido na forma de outorga onerosa do direito de construir. A Figura 10 ilustra como a transferência do direito de construir opera em relação ao potencial construtivo disponível.

Figura 10 - Funcionamento do instrumento da Transferência do Direito de Construir.



Fonte: FURTADO, RABELLO e BACELLAR (2017)

Além das definições e critérios gerais para aplicação da Transferência do Direito de Construir (TDC), recomenda-se que o Plano Diretor estabeleça como possibilidade sua aplicação ao longo das margens do Rio Chapecó, para implementação de equipamentos de utilidade pública, áreas de lazer e no caso de patrimônios que tenham sido objeto de tombamento. Nos casos de equipamentos e áreas de lazer, a TDC é uma forma de indenizar o proprietário numa eventual desapropriação, caso o mesmo concorde com essa alternativa.

## 7.5 Operação Urbana Consorciada

A Operação Urbana Consorciada (OUC) permite a realização de um plano de intervenções urbanísticas estruturais sobre uma determinada área urbana, coordenadas pelo Poder Público Municipal e envolvendo a participação de investidores privados e moradores. De modo geral, a partir da alteração de parâmetros urbanísticos e venda do potencial construtivo adicional, a OUC constrói um mecanismo autônomo para o financiamento de intervenções a serem realizadas no limite da OUC.

Apesar de precisar constar obrigatoriamente no Plano Diretor, as operações urbanas consorciadas possuem um processo de elaboração e implementação bastante complexo. Diante disso, recomenda-se que o Plano Diretor faça constar apenas a definição e as diretrizes gerais do instrumento, para eventual utilização no futuro.

## 7.6 Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

A utilização do EIV como parte do processo de licenciamento urbanístico permite que a implementação de determinados empreendimentos de alto impacto seja condicionada a execução, por parte do empreendedor, de estudo urbanístico capaz de discriminar os impactos, positivos e negativos, do empreendimento, assim como suas respectivas medidas de mitigação, compensação ou potencialização. Após aprovado o estudo e as medidas, o empreendedor firma termo de compromisso com o poder público, onde são especificadas as intervenções a serem realizadas e o cronograma de implantação.

Recomenda-se que o Plano Diretor de Abelardo Luz estabeleça as condições gerais de aplicação desse instrumento, incluindo os conteúdos exigidos para o Estudo, as possíveis medidas mitigatórias ou compensatórias, as condições para emissão do alvará de construção e funcionamento, além dos aspectos relacionados à participação e transparência na sua aprovação. Quanto aos tipos de empreendimentos que devem obrigatoriamente realizar o estudo, é recomendável que isso seja especificado na Lei de Uso e Ocupação do Solo através da classe de uso permissível e tipos gerais para novas construções. Recomenda-se que as classes para as quais o EIV é exigido

sejam baseadas nos exemplos listados no Caderno Técnico para Implementação e Regulamentação do EIV (SCHVARBERG, MARTINS e CAVALCANTI, 2016, p. 43-44).

### 7.7 Instrumentos tributários

Os instrumentos tributários destacados no Estatuto da Cidade, que podem ser utilizados para viabilizar a política de desenvolvimento urbano, são: o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), a Contribuição de Melhoria e os incentivos e benefícios fiscais e financeiros. Considerando que esses dispositivos estão dispostos no Sistema Tributário Municipal (Lei Nº 17/2001), recomenda-se que o Plano Diretor disponha sobre a importância dos mesmos para viabilizar a implantação de infraestruturas na Macrozona de Estruturação Urbana (Figura 3 e Figura 4), além de considerar os casos principais de aplicação. Ademais, no caso dos incentivos, recomenda-se que o Plano Diretor estabeleça a previsão de incentivos fiscais para novas empresas/indústrias na Macrozona de Desenvolvimento Econômico (Figura 3 e Figura 4).

### 7.8 Zonas Especiais de Interesse Social

Apesar de ser também um tipo de zoneamento de uso e ocupação do solo, as ZEIS figuram no Estatuto da Cidade como um instrumento que visa a incorporação de núcleos urbanos informais de baixa renda à cidade formal e pretende evitar a expulsão das populações de baixa renda para áreas cada vez mais distantes do centro da cidade.

Considerando as informações reunidas pelo CINCATARINA ao longo da elaboração do Diagnóstico Técnico, bem como os debates com a Comissão Técnica durante a realização das oficinas técnicas, recomenda-se a criação de ZEIS seguindo a localização dos pontos prioritários representados na Figura 11, os quais foram caracterizados pela existência de ocupações irregulares e pela necessidade de investimentos na infraestrutura nessas regiões.

Figura 11 - Área prioritária para Zona Especial de Interesse Social.



Fonte: CINCATARINA (2022)

## 7.9 Área de Proteção Cultural

Considerando a importância do Plano Diretor na construção de diretrizes e instrumentos claros para a efetivação da preservação do patrimônio cultural, recomenda-se a criação de Áreas de Proteção Cultural (APC), a serem instituídas na lei e delimitadas em mapa específico na Lei de Uso e Ocupação do Solo. Nas APC's, é possível a criação de restrições administrativas e incentivos fiscais, a priorização do tombamento de determinadas edificações e a criação de condições específicas para o licenciamento urbanístico, como a aprovação do projeto pelo Conselho Municipal da Cultura de Abelardo Luz.

A nível preliminar, foi definido apenas uma área para instituição da APC. Está localizada na área da praça e a Igreja Matriz de São Sebastião, a qual tem formato de navio, fazendo alusão ao desenvolvimento turístico às margens do Rio Chapecó, assim sendo importante marco para a cultura do Município.

## 7.10 Incentivo ao Uso Misto

Trabalhos amplamente reconhecidos como os de Jan Gehl (2013) ressaltam a possibilidade de melhorar a experiência na cidade através da criação de fachadas ativas e espaços de transição equipados com mobiliário urbano. A conexão das edificações com as calçadas, através de planos permeáveis e sem vedação de muros, e o aumento dos espaços com comércio e serviços localizados no térreo dos edifícios e voltados diretamente para o logradouro público, favorecem a permanência de pedestres e ciclistas no espaço urbano, a sensação de segurança, o bem-estar das pessoas e, inclusive, podem aumentar o rendimento das áreas comerciais.

Considerando esses benefícios, já destacados na em livros reconhecimentos de planejamento urbano, como em Jacobs (2011), recomenda-se que a Lei de Uso e Ocupação do Solo contemple parâmetro diferenciado para edificações de uso misto e para edificações que implementem fachadas ativas, associando o uso não residencial com a transparência e a fruição pública entre as fachadas no térreo e a rua. Esses incentivos devem ser concedidos principalmente nas vias de adensamento prioritário, e vias de centralidades de bairro, indicadas na Figura 7.

## 8 REFERÊNCIAS

BRASIL. Estatuto da Cidade - Lei 10.257, de 10 de junho de 2001. **Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal estabelecem diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.** Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10257](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257)>. Acesso em: 03 mar. 2020.

FURTADO, Fernanda; RABELLO, Sonia; BACELLAR, Isabella. **Transferência do Direito de Construir:** Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação. Brasília: Ministério das Cidades, 2017.

GEHL, Jan. **Cidades para Pessoas.** Jan Gehl; tradução Anita Di Marco. 2. Ed. São Paulo: Perspectiva, 2013.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades.** São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 2011.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Nova Agenda Urbana - UN – United Nations.** Habitat III. Disponível em: <<http://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Portuguese-Angola.pdf>>. Acesso em: 08 mar. 2022.

SABOYA, Renato Tibiriça. **Sintaxe Espacial.** Blog Urbanidades, Florianópolis, 3, setembro, 2007. Disponível em: <https://urbanidades.arq.br/2007/09/03/sintaxe-especial/>. Acesso em: 08 mar. 2022.

SCHVASBERT, Benny; MARTINS, Giselle C.; CAVALCANTI, Carolina B. (Org.). **Estudo de Impacto de Vizinhança: Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação.** Brasília: Universidade de Brasília, 2016.

# REVISÃO DO PLANO DIRETOR

A revisão do Plano Diretor elaborada pelo CINCATARINA resulta em lei municipal que organiza o crescimento e o funcionamento da cidade. Considera-se o Projeto da Cidade que queremos. Engloba princípios e regras orientadoras da ação dos agentes (públicos e privados) que constroem e utilizam o espaço urbano. Estes princípios inseridos no Plano Diretor é que vão nortear a construção dos outros níveis de planejamento.

O Consórcio Interfederativo Santa Catarina CINCATARINA é um consórcio Público, Multifinalitário, constituído na forma de associação Pública com personalidade jurídica de direito público e natureza autárquica interfederativa.



CNPJ: 12.075.748/0001-32

[www.cincatarina.sc.gov.br](http://www.cincatarina.sc.gov.br)

[cincatarina@cincatarina.sc.gov.br](mailto:cincatarina@cincatarina.sc.gov.br)

Sede do CINCATARINA  
Rua General Liberato Bittencourt, 1885, 13º Andar, Sala 1305,  
Bairro Canto Florianópolis/Estado de Santa Catarina – CEP 88.070-800  
Telefone: (48) 3380 1620

Central Executiva do CINCATARINA  
Rua Nereu Ramos, 761, 1º Andar, Sala 01, Centro  
Fraiburgo/Estado de Santa Catarina – CEP 89.580-000  
Telefone: (48) 3380 1621