

REVISÃO DO
**PLANO—
DIRETOR**

| Iomerê | SC

Prognóstico |



PROGNÓSTICO

Revisão do Plano Diretor de Iomerê

Abril/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

Felipe Quintiere Maia
Analista Técnico - IV
CREA-SC 177123-1

Franciele Verginia Civiero
Analista Técnica - IV
CAU A 112527-3

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 Marcondes
Supervisor de Atuação
Governamental
CRECI 31961F

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

Mayara Zago
Supervisora de Atuação
Governamental
CREA-SC 147796-6

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

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

Tainara Aparecida Xavier
Auxiliar Administrativo

COMISSÃO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR

(Nomeados pelo Decreto Nº 2.134, de 13 de junho de 2022)

Inara PagnussatRepresentante do Conselho de Arquitetura e
Urbanismo de Santa
Catarina – CAU/SC**Tatiana Fabian**Representante do Conselho de Arquitetura e
Urbanismo de Santa
Catarina – CAU/SC**Alexandre Gratt**Representante do Conselho Regional de
Engenharia e Agronomia de Santa Catarina
– CREA/SC**Alexandre Luiz Padilha**Representante do Conselho Regional de
Engenharia e Agronomia de Santa Catarina –
CREA/SC**Gustavo Ganzala de Almeida**Representante da Ordem dos
Advogados do Brasil – OAB**Fernando Cardoso dos Santos**Representante da Ordem dos
Advogados do Brasil – OAB**Gian Carlo Farenzena**Representante do Conselho
Municipal**Gean Carlos Mugnol**Representante do Conselho
Municipal**Itacyr José Bridi**Representante do Conselho
Municipal**Marinês Maksimavic**Representante do Conselho
Municipal**Ricardo Peretti**Secretaria de
Administração/Planejamento**Alana Quaiotto**Secretaria de
Administração/Planejamento**Jurandir Crestani Nunes**

Fiscal de Tributos

Jucilene Consone Rech

Fiscal de Tributos

Flavio A. de Oliveira

Analista de Projetos

Jean Marcelo Ziero

Analista de Projetos

Cibele Fiorentin

Membro da Assistência Social

Maristela Crestani

Membro da Assistência Social

Aleomar Agostinho Penso

Representante do Legislativo

Solange Debortoli Beal

Representante do Legislativo

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	6
2	METODOLOGIA	7
3	PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS	9
3.1	Princípios	9
3.2	Objetivos Gerais.....	11
3.3	Diretrizes Gerais	12
4	AÇÕES.....	14
4.1	ECONÔMICO E SOCIAL	14
4.2	ESTRUTURAÇÃO URBANA	19
4.3	MOBILIDADE URBANA	23
4.4	QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	28
4.5	PATRIMÔNIO	30
5	MACROZONEAMENTO PRELIMINAR.....	33
6	EIXOS VIÁRIOS ESTRATÉGICOS.....	37
7	INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS.....	41
7.1	PEUC, IPTU Progressivo e Desapropriação com títulos.....	42
7.2	Direito de Preempção	43
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).....	47
7.7	Instrumentos Tributários	47
7.8	Instrumentos de Proteção do Patrimônio Cultural.....	48
7.9	Zonas Especiais de Interesse Social	49
7.10	Incentivo ao Uso Misto.....	50
7.11	Incentivo à Fachada Ativa.....	51

8 REFERÊNCIAS.....53



1 INTRODUÇÃO

O presente documento retrata o prognóstico do Plano Diretor de Iomerê, parte do processo de elaboração da sua revisão, no 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 contemplados 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 e do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

O prognóstico visa fornecer orientações e balizar as medidas necessárias para a revisão da legislação referente ao Plano Diretor de Iomerê. 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 das análises realizadas sobre a legislação vigente referente ao Plano Diretor do Município.

Além disso, em consonância com a metodologia de revisão do Plano Diretor de Iomerê, foram realizadas oficinas técnicas com os membros da Comissão de Revisão do Plano Diretor e do Conselho de Desenvolvimento Municipal no dia 21 de dezembro de 2022, em que foram apresentadas e debatidas as propostas preliminares elaboradas pela equipe técnica do CINCATARINA para os princípios, objetivos e diretrizes do Plano Diretor, macrozoneamento preliminar, eixos viários estratégicos e instrumentos urbanísticos (Figura 1). E, no dia 31 de janeiro de 2023, foram apresentadas e debatidas as propostas retificadas com as contribuições da Comissão de Revisão do Plano Diretor e do Conselho de Desenvolvimento Municipal sobre as disposições de princípios, objetivos e diretrizes, macrozoneamento, eixos viários estratégicos e instrumentos urbanísticos (Figura 2).

Figura 1 - Oficina Técnica I



Fonte: CINCATARINA (2022)

Figura 2 - Oficina Técnica II



Fonte: CINCATARINA (2023)

As análises realizadas no diagnóstico e as propostas aprovadas na oficina técnica 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 Urbana¹. 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 Edificações, 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 para o macrozoneamento, sendo esse o instrumento de planejamento que possibilita a definição de objetivos e diretrizes para grandes áreas estruturantes do território municipal. No sexto título são apresentados os eixos viários estratégicos, buscando estabelecer vocações conforme cada parte da cidade. Por fim, no sétimo e

¹ 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.

oitavo título deste documento são apresentadas propostas para inclusão e revisão dos instrumentos urbanísticos na lei do Plano Diretor e as referências.

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 de Revisão do Plano Diretor. Apesar de Iomerê já contar com o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal, instituído pela Lei Complementar Nº 30, de 16 de maio de 2012, este não apresenta os princípios constitucionais fundamentais (BRASIL, 2001) em seu conteúdo, além de outros que derivem da realidade local do Município. Assim, propõe-se a adoção dos seguintes princípios:

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, 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 o bem-estar dos habitantes, as

vocações de cada parte da cidade e a disponibilidade de infraestrutura urbana 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 nos projetos de impacto no Município.

VI - Desenvolvimento turístico

Compreende a valorização do desenvolvimento turístico cultural e rural favorecendo a formulação de políticas de incentivo a implementação de atividades e rotas turísticas municipais.

VII - Valorização do patrimônio cultural

Compreende a valorização da arquitetura típica e das demais expressões da cultura de origem italiana, favorecendo a formulação de políticas de preservação e promoção do turismo sustentável.

VIII - Desenvolvimento rural

Compreende a valorização da agricultura familiar e da agroindústria, a diversificação da produção agrícola, o suporte à comercialização dos produtos e a promoção do associativismo e/ou cooperativismo entre produtores.

IX - Desenvolvimento econômico

Compreende a criação de condições para tornar o Município mais atrativo à criação de novos serviços, empresas e indústrias a fim de fomentar a geração de emprego e renda da população.

3.2 Objetivos Gerais

Os objetivos são um conjunto de proposições que expressam o ponto em que se procura chegar com a elaboração e/ou revisão dos instrumentos da política urbana. São, nesse sentido, situações e metas desejáveis para o futuro de Iomerê. Considerando os 10 objetivos já previstos no atual Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal, Lei Complementar Nº 30, de 16 de maio de 2012, sete foram mantidos e revisados, bem como, outros foram adicionados tendo como norte o escopo da política urbana e as particularidades municipais identificadas no diagnóstico. Assim, orienta-se a adoção dos seguintes objetivos gerais no Plano Diretor:

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 de toda a população e setores da sociedade na tomada de decisões inerentes aos processos de planejamento e gestão urbanos, sempre observando critérios de transparência e legitimidade;

III - Orientar os investimentos do Poder Público de acordo com as propostas e prioridades estabelecidas neste Plano Diretor, visando aproximar o planejamento da gestão urbana;

IV - Elevar a qualidade do ambiente do Município, por meio da preservação do equilíbrio ecológico, da proteção da cobertura vegetal e margens dos cursos d'água;

V - Fortalecer a regulação pública sobre o solo urbano, mediante controle e fiscalização sobre o uso e ocupação das áreas urbanas e rurais;

VI - Racionalizar o uso da infraestrutura instalada, evitando sua sobrecarga ou ociosidade, por meio do controle sobre o adensamento urbano;

VII - Garantir acessibilidade universal para toda a população, entendida como a facilidade de acesso a qualquer ponto do território;

VIII - Fomentar as atividades econômicas relacionadas à agricultura familiar e à agroindústria;

IX - Fortalecer a mobilidade ativa, garantindo a infraestrutura necessária ao uso da bicicleta e para o transporte a pé;

X - Valorizar e preservar as manifestações culturais típicas italianas e a história local, com vistas ao desenvolvimento do turismo e à qualidade de vida da população;

XI - Promover o desenvolvimento da economia local, a instalação de novos serviços, empresas, indústrias e a criação de meios para a geração de emprego e renda para a população;

XII - Planejar a expansão da área urbana do Município de modo a priorizar o seu traçado original.

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 de Iomerê, há definição de três diretrizes, porém, são genéricas e não atendem à especificidade do Município. Assim, considerando a leitura técnica e comunitária realizada na etapa do diagnóstico, orienta-se a adoção das seguintes diretrizes gerais:

I - Asseguração dos serviços de infraestrutura básica como rede de água, esgoto sanitário, drenagem urbana, coleta de lixo, energia elétrica e pavimentação, além dos equipamentos comunitários necessários à população atual e futura;

II - Controle social e acompanhamento do desenvolvimento através do Conselho de Desenvolvimento Municipal;

III - Intensificação do uso e ocupação das regiões bem servidas de infraestrutura e equipamentos urbanos, de modo a otimizar o seu aproveitamento;

IV - Promoção do uso misto e da qualificação da mobilidade urbana através de parâmetros para arborização, sistema cicloviário, calçadas, fachada ativa e demais elementos que contribuam para melhorar os espaços públicos;

V - Preservação da imagem da cidade através da manutenção do gabarito existente, viabilizando diferenciação de altura em áreas estratégicas;

VI - Apoio ao associativismo e ao cooperativismo, especialmente vinculado à agricultura e à agroindústria;

VII - Fortalecimento da economia local e diversificação de usos através de parâmetros e incentivos à implantação de empresas e indústrias em áreas específicas;

VIII - Valorização dos patrimônios históricos e culturais através de tombamentos, inventários, registro, incentivos e restrições urbanísticas que possibilitem a preservação dos bens materiais e imateriais existentes no Município;

IX - Fortalecimento do turismo religioso e rural;

X - Preservação ambiental nas margens dos cursos d'água e áreas com cobertura vegetal, aliando a manutenção com a criação de espaços para lazer e práticas esportivas;

XI - Promoção da preservação do traçado urbano, priorizando suas características originais e singularização na paisagem urbana.

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. Buscando evitar a repetição dos conteúdos, essas ações foram organizadas conforme à minuta a que se referem, de modo a estabelecer orientações objetivas para o processo de revisão/elaboração de cada legislação.

4.1 ECONÔMICO E SOCIAL

Em relação ao eixo econômico e social (Tabela 1), as ações consideram principalmente a demanda para incentivar a economia com a instalação de empresas, apoio à agricultura, qualificação de áreas públicas e revisão das legislações vigentes no que for necessário.

Tabela 1 - Ações relativas à análise econômica e social.

EIXO ECONÔMICO E SOCIAL		
Condicionantes	Legislação	Ações
Contempla políticas de desenvolvimento urbano.	Plano Diretor	Revisar o conteúdo das políticas tratadas no Plano Diretor, mantendo apenas objetivos e propostas gerais.

A legislação contempla diretrizes para participação popular.	Plano Diretor	Incluir os instrumentos de participação democrática, como plebiscito e referendo e projetos de lei de iniciativa popular.
Contempla instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade.	Plano Diretor	1. Revisar os instrumentos dispostos no Plano Diretor para adequá-los aos interesses e capacidades administrativas do Município. 2. Estabelecer instrumentos que fomentem a preservação do patrimônio histórico e cultural, como a Área de Proteção Cultural.
População predominantemente rural.	Uso e Ocupação do Solo e Plano Diretor	1. Estabelecer zona e parâmetros para a área rural. 2. Prever diretrizes e incentivos voltados aos produtores rurais.
Os principais setores responsáveis pelos empregos no Município no período entre 2019 e 2020 são a prestação de serviços e a indústria.	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	1. Estabelecer diretrizes para o estímulo à implantação de novas indústrias e empresas; 2. Possibilitar através da tabela de atividades econômicas, a implantação de novos empreendimentos industriais, fabris, agrícolas e de serviços ao longo de macrozonas e eixos estratégicos destinados para esta vocação.
Empresas.		
Números favoráveis de serviços e instituições de atendimento da população.	Plano Diretor e Parcelamento do Solo	1. Propor a manutenção dos espaços destinados aos serviços públicos a partir da aplicação de instrumentos urbanísticos, como o Direito de Preempção, conforme Figura 13. 2. Dispor sobre a oferta dos serviços e institucionais em novos loteamentos.
Possui lei de Habitação de Interesse Social.	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	Compatibilizar o Plano Diretor, o zoneamento e os parâmetros urbanísticos com os objetivos e instrumentos presentes no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.

Agricultura.	Plano Diretor	Prever diretrizes e incentivos voltados para a agricultura.
Esporte e Lazer.	Plano Diretor, Parcelamento do Solo e Uso e Ocupação do Solo	1. Dispor de instrumentos urbanísticos que possam resultar em investimentos para a cidade, como: outorga onerosa, EIV. 2. Demarcar áreas preferências para a implantação de instituições públicas com o Direito de Preempção. 3. Promover o uso misto através de parâmetros urbanísticos, de modo a estimular o fluxo de pessoas em diversas horas no dia, fomentando a segurança dos logradouros públicos. 4. Estabelecer diretrizes urbanísticas que incentivem a segurança como fachada ativa e permeabilidade visual no alinhamento predial com o logradouro público. 5. Estabelecer normativas que visem declividades favoráveis para a implantação de áreas institucionais e áreas verdes de lazer em novos loteamentos.
Educação.		
Segurança pública.		
Deficiências	Legislação	Ações
Não apresenta diretrizes específicas sobre a implantação dos instrumentos urbanísticos.	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	Criar critérios de aplicação dos instrumentos urbanísticos conforme macrozoneamento ou zoneamento.
Ambiguidades e conflitos em determinados trechos das legislações complementares.	Código de Edificações	Unificar as disposições sobre estacionamento apenas no Código de Edificações.
Ausência de compatibilização referente as multas entre legislação urbanística e Código Tributário.	Parcelamento do Solo, Código de Posturas e Código de Edificações	Revisar os valores das multas existentes conforme o valor da Unidade Fiscal do Município - UFM.
Ausência de regras de transição na Lei de Parcelamento do Solo.	Parcelamento do Solo	Adicionar regras de transição referente aos novos parcelamentos do solo de ao menos 90 dias, preservando os já em fase de consulta de viabilidade, análise de projeto e execução em andamento.

Ausência de diretrizes para entrega de projetos por meio digital.	Parcelamento do Solo e Código de Edificações	<ol style="list-style-type: none"> Prever a utilização do envio digital em formato PDF e georreferenciado para novos projetos de edificações ou projetos de parcelamentos do solo. Dispor das diretrizes para entrega de projetos em regulamentação específica de forma a facilitar em possíveis atualizações.
Classificação de uso do solo dividida em classes genéricas.	Uso e Ocupação do Solo	Dispor da tabela de usos do solo classificada por zona com base na CNAE, de modo a facilitar a interpretação e operação da lei.
Falta de estudos sobre déficit habitacional.	Plano Diretor	Prever atualização do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, com conteúdo mínimo orientado para o dimensionamento da demanda existente.
Burocratização para a abertura de novas empresas.	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	<ol style="list-style-type: none"> Estabelecer diretrizes para o estímulo à implantação de novas empresas. Revisar as atividades econômicas permitidas, permissíveis e proibidas em todo o território municipal, a fim de relacioná-la conforme vocação de cada área da cidade e seu porte.
Falta melhorias nos espaços para prática de esportes e para lazer.	Plano Diretor, Parcelamento do Solo e Uso e Ocupação do Solo	<ol style="list-style-type: none"> Estabelecer instrumentos urbanísticos que possam retornar investimentos para a cidade, como outorga onerosa, contribuição de melhoria, EIV, entre outros. Dispor de doação de áreas verdes e de lazer em novos parcelamentos.
Incompatibilidade entre a legislação vigente com as demandas do Município.	Plano Diretor, Código de Edificações, Código de Posturas, Parcelamento do Solo e Uso e Ocupação do Solo	<ol style="list-style-type: none"> Revisar disposições das leis, considerando sua aplicabilidade e adaptação à realidade do Município; Adequar todas as legislações conforme as NBR's atualizadas, leis federais e estaduais pertinentes.
Potencialidades	Legislação	Ações

A legislação apresenta regras de transição.	Plano Diretor, Código de Edificações, Código de Posturas, Parcelamento do Solo e Uso e Ocupação do Solo	Manter os prazos sobre regras de transição.
Apresenta na legislação, diretrizes para áreas de lazer e recreação em conjuntos habitacionais.	Código de Edificações	Revisar o dimensionamento de áreas de lazer e recreação em conjuntos habitacionais, considerando exigir apenas a partir de um número mínimo de unidades.
Tendência de aumento da população em 8,76% no período entre 2010 e 2021.	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tendenciar a expansão prioritária da área urbana através de macrozoneamento (Figura 4). 2. Prever diferenciação de altura de gabarito em áreas mais infraestruturadas.
Crescimento dos vínculos empregatícios nos setores de serviços, indústria e comércio.	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	<ol style="list-style-type: none"> 1. Possibilitar através da tabela de atividades econômicas, a implantação de novos empreendimentos industriais, fabris, agrícolas e de serviços conforme as áreas vocacionais e estratégicas do Município.
Oferta de empregos.	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	<ol style="list-style-type: none"> 1. Estabelecer diretrizes para o estímulo ao desenvolvimento econômico e geração de emprego e renda.
Implantação de espaços para prática de esportes e lazer.	Plano Diretor e Parcelamento do Solo	<ol style="list-style-type: none"> 1. Estabelecer instrumentos urbanísticos que possam retornar investimentos para a cidade, como outorga onerosa, contribuição de melhoria, EIV, entre outros; 2. Manter a doação de áreas verde e de lazer em novos loteamentos.

Fonte: CINCATARINA (2022)

4.2 ESTRUTURAÇÃO URBANA

Em relação ao eixo estruturação urbana (Tabela 2), as ações consideram principalmente a promoção do uso misto, o mantimento de gabaritos baixo/médio e a diminuição de vazios urbanos existentes.

Tabela 2 - Ações relativas à análise da estruturação urbana.

EIXO ESTRUTURAÇÃO URBANA		
Condicionantes	Legislação	Ações
Existência de legislação urbanística.	Plano Diretor, Código de Edificações, Código de Posturas, Parcelamento do Solo e Uso e Ocupação do Solo	Manter a legislação vigente naquilo que está em acordo com o que foi identificado no diagnóstico, como: instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade, diretrizes sobre fechamentos externos que auxiliam na permeabilidade visual, largura máxima de face de quadras, entre outros.
Legislação vigente para fins de regularização fundiária.	Plano Diretor	Manter na legislação vigente os procedimentos para o REUB e as Zonas Especiais de Interesse Social.
Existência de processo administrativo para novas edificações.	Código de Edificações e Parcelamento do Solo	Manter a legislação vigente, como: consulta de viabilidade, análise e aprovação de projetos, emissão de alvará.
Existência de processo administrativo para parcelamento do solo.		
Uso predominantemente residencial.	Uso e Ocupação do Solo	Promover uso misto através de incentivos de parâmetros urbanísticos nos eixos estratégicos centrais e de centralidade de bairro.
Gabarito baixo das edificações, caracterizando a cidade como espraçada.	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	Manter os limites máximos atuais de gabaritos, com vistas a manutenção da imagem da cidade, viabilizando diferenciação de altura em áreas estratégicas.

O uso e ocupação do solo condiz com os permitidos e permissíveis em grande parte do zoneamento urbano.	Uso e Ocupação do Solo	Estabelecer tabela de usos do solo por zona baseada nos CNAE, de modo a facilitar a interpretação e operação da lei.
Tamanho dos lotes.	Parcelamento do Solo	Manter a legislação vigente sobre dimensão dos lotes, os quais seguem o previsto pela Legislação Estadual Nº 17.492/2018.
Morfologia das quadras predominantemente retangular.	Parcelamento do Solo e Uso e Ocupação do Solo	1. Aproveitar a conectividade das quadras para fortalecer o uso misto e as centralidades de bairro; 2. Manter diretrizes sobre dimensão de face de quadras em novos parcelamentos de modo a promover o uso de modais ativos e manutenção da morfologia da cidade.
Deficiências	Legislação	Ações
Necessidade de revisão sobre doação de áreas em novos loteamentos.	Parcelamento do Solo	Revisar o cálculo para doação de área pública, considerando normas federais e estaduais.
Necessita revisão acerca de pé-direito mínimo e área mínima dos compartimentos.	Código de Edificações	Revisar os parâmetros mínimos de área conforme Norma de Desempenho e demais NBR's.
Falta delimitação das áreas urbanas consolidadas.	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	1. Dispor de diretrizes para indicação de áreas urbanas consolidadas conforme Lei Estadual Nº 17.492/2018. 2. Incentivar a ocupação em áreas já consolidadas a partir do macrozoneamento e zoneamento.
Utilização das macrozonas inseridas na área rural para fins urbanos.	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	Revisar as macrozonas e seus objetivos.
Divergências entre os parâmetros urbanísticos em anexo, e as legislações complementares.	Uso e Ocupação do Solo	Revisar as disposições de parâmetros urbanísticos, de modo que contenham a mesma informação na legislação e seus anexos.
Localização de zona industrial dificulta o seu objetivo.	Uso e Ocupação do Solo	Revisar o zoneamento específico para os usos industriais, de forma a fomentar a sua vocação.

Zoneamento apresenta direcionamento semelhante ao adensamento nas principais zonas urbanas.	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	Revisar macrozoneamento, zoneamento e parâmetros urbanísticos de modo a possibilitar o adensamento.
Parâmetros urbanísticos distribuídos em mais de uma legislação complementar.	Uso e Ocupação do Solo	Unificar as disposições sobre parâmetros urbanísticos apenas na Lei de Uso e Ocupação do Solo.
Estabelece diretrizes de parcelamento e uso e ocupação do solo em única legislação complementar.	Plano Diretor, Parcelamento e Uso e Ocupação do Solo	<ol style="list-style-type: none"> 1. Criar lei específica de uso e ocupação do solo contendo no mínimo: o zoneamento, os parâmetros urbanísticos, as áreas com restrição ocupacional, detalhamento dos instrumentos urbanísticos e as atividades econômicas; 2. Criar de lei específica de parcelamento do solo para tratar das modalidades de parcelamento e processo de aprovação.
Necessita revisão sobre profissionais habilitados para projetar.	Código de Edificações e Parcelamento do Solo	Dispor sobre profissionais habilitados e inscritos em conselhos competentes para projetar e executar obras no Município, como o Conselho de Arquitetura e Urbanismo.
Falta de adequação às exigências do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina.	Código de Edificações	Orientar disposições da legislação, no que couber, às instruções normativas do Corpo de Bombeiros Militar de Santa, como: projeto de prevenção contra incêndios, circulações em níveis diferentes, entre outros.
Zoneamento urbano não contempla o perímetro urbano completo.	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	Compatibilizar o macrozoneamento e zoneamento com o perímetro urbano vigente no Município.
Áreas sem diversificação de usos do solo (uso misto) dentro do perímetro urbano.	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	<ol style="list-style-type: none"> 1. Promover uso misto através de incentivos de parâmetros urbanísticos nos eixos estratégicos centrais e de centralidades de bairro. 2. Classificar as atividades de uso e ocupação do solo de acordo com a vocação da área, fomentando e incentivando a diversidade econômica.

Edificações agrícolas no perímetro urbano.	Plano Diretor, Uso e Ocupação do Solo e Código de Posturas	1. Incentivar a migração de atividades agrícolas da área urbana para a área rural. 2. Controlar novas atividades agrossilvipastoril de escala na área urbana. 3. Estabelecer tabela de usos do solo por zona baseada na CNAE, de modo a facilitar a instalação de atividades em áreas vocacionadas.
Edificações com uso conflitante com o uso permitido no zoneamento.		
Áreas vazias distribuídas dentro do perímetro urbano.	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	Possibilitar a utilização de instrumentos urbanísticos que favoreçam a ocupação, utilização ou parcelamento de imóveis ociosos.
Baixo adensamento populacional.	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	Possibilitar e incentivar o adensamento de áreas propícias conforme macrozoneamento e zoneamento.
Presença de loteamentos irregulares.	Plano Diretor	Manter legislação sobre regularização fundiária e as Zonas Especiais de Interesse Social.
Necessidade de simplificação da legislação referente a edificações.	Código de Edificações	Adequar a legislação conforme as NBR's atualizadas, leis federais e estaduais pertinentes observando as particularidades do Município.
Necessidade de revisão dos parâmetros urbanísticos dos lotes.	Uso e Ocupação do Solo e Parcelamento do Solo	Revisar os parâmetros urbanísticos para lotes, como: os inseridos na área rural, índices de aproveitamento máximo em áreas com outorga onerosa, recuos e afastamento para todos os zoneamentos, entre outros.
Falta de fachada ativa.	Plano Diretor, Parcelamento do Solo e Uso e Ocupação do Solo	Incentivar o uso da fachada ativa nos eixos estratégicos centrais e de centralidades de bairro, como mostra a Figura 12e Figura 20.
Potencialidades	Legislação	Ações
Existência de largura máxima de face da quadra.	Plano Diretor, Parcelamento do Solo e Uso e Ocupação do Solo	1. Estabelecer diretrizes e instrumentos para estimular o transporte ativo. 2. Manter as dimensões das quadras em novos parcelamentos do solo.
Quadras regulares.		
Diversificação de gabarito das edificações conforme a infraestrutura existente.	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	Revisar os limites máximos atuais de gabaritos, com vistas a manutenção da imagem da cidade, viabilizando diferenciação de altura em área

Revisão dos gabaritos das edificações.		com disposição do instrumento urbanístico de outorga onerosa, como mostra a Figura 14.
Implantação de zonas e parâmetros urbanísticos adequados para utilização do solo, incluindo o uso industrial.	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	Criação de lei específica de uso e ocupação para tratar do zoneamento e dos parâmetros urbanísticos.
Adensamento nas regiões não ocupadas do perímetro.	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	Revisar macrozoneamento, zoneamento e parâmetros urbanísticos de modo a possibilitar e incentivar o adensamento em áreas propícias.
Melhorar a distribuições nos usos dentro do zoneamento.	Uso e Ocupação do Solo	Estabelecer tabela de usos do solo por zona baseada na CNAE para classificar as atividades de uso e ocupação do solo de acordo com a vocação da área, fomentando e incentivando a diversidade econômica.
Ocupar os lotes vazios.	Plano Diretor	Possibilitar a utilização de instrumentos urbanísticos que favoreçam a ocupação, utilização ou parcelamento de imóveis ociosos.

Fonte: CINCATARINA (2022)

4.3 MOBILIDADE URBANA

Em relação ao eixo mobilidade urbana (Tabela 3), as ações consideram principalmente as calçadas acessíveis em todo o perímetro urbano, o predomínio da malha regular com o intuito de favorecer os modais ativos, implantação de malha cicloviária e a especificação de diretrizes para elaboração do Plano de Mobilidade Urbana.

Tabela 3 - Ações relativas à análise de mobilidade urbana.

EIXO MOBILIDADE URBANA		
Condicionantes	Legislação	Ações
Existência de legislação que auxilia na mobilidade urbana e rural.	Plano Diretor, Código de Edificações e Parcelamento do Solo	Manter a legislação vigente naquilo que está em acordo com o que foi identificado no diagnóstico, como: manutenção da classificação das vias para novos loteamentos, o tamanho máximo da face das quadras de forma a garantir a utilização de modas ativos de transporte, disposição sobre vagas de estacionamento, calçadas com sinalização podó tátil, entre outros.
Existência de manual de calçadas padronizadas.		
Existência de diretrizes sobre estacionamentos.		
Presença de legislação referente a acessibilidade.		
Existência de legislação com classificação viária.		
Existência de gabarito viário.	Parcelamento do Solo	Revisar os gabaritos de vias para novos loteamentos, considerando as técnicas atuais do urbanismo, como as vias completas, com prioridade a modais ativos.
Presença de duas rodovias estaduais no Município: SC-355 e SC-464.	Uso e Ocupação do Solo	Revisar as zonas e os parâmetros existentes junto as rodovias estaduais.
Grande parte das vias apresentam pavimentação asfáltica ou com paralelepípedos.	Plano Diretor e Parcelamento do Solo	1. Estabelecer instrumentos urbanísticos que possam resultar em investimentos para a cidade, como contribuição de melhoria, outorga onerosa, EIV, entre outros. 2. Dispor de diretrizes para o tipo de pavimentação a ser implantada, paralelepípedo ou asfalto, em novos loteamentos conforme categoria da via.
Existência de passeios acessíveis.	Plano Diretor, Parcelamento do Solo, Código de Posturas e Código de Edificações	1. Manter disposições sobre normativas referente a acessibilidade das vias e logradouros públicos do Município; 2. Exigir calçadas acessíveis para os novos parcelamentos do solo conforme NBR 9050.

Transporte coletivo intermunicipal.	Plano Diretor e Parcelamento do Solo	1. Estabelecer diretrizes para elaboração do Plano de Mobilidade visando o transporte coletivo municipal; 2. Prever em novos parcelamentos do solo a existência de infraestrutura para transporte coletivo, como: pontos para embarque e desembarque e baias para parada de veículos de transporte coletivo.
Presença de pontos de ônibus.		
Malha viária predominantemente retangular.	Parcelamento do Solo e Uso e Ocupação do Solo	Manter diretrizes de novos parcelamentos com limite de faces de quadra favoráveis aos modais ativos e manutenção da morfologia da cidade.
Largura das vias.	Parcelamento do Solo	Manter que as larguras das vias em novos loteamentos seja de no mínimo 20 metros, considerando a necessidade de priorizar pedestres e ciclistas.
Presença de canteiros centrais nas vias.	Plano Diretor e Parcelamento do Solo	1. Prever o ajardinamento em novas vias, frutos de novos parcelamentos. 2. Instituir diretrizes para elaboração de plano de arborização urbana.
Relevo pouco acidentado.	Parcelamento do Solo	Promover a implantação de infraestrutura destinada ao transporte ativo, como a pé e bicicleta.
Deficiências	Legislação	Ações
Não apresenta exigência de vagas para motos e bicicletas.	Código de Edificações	Disponibilizar tabela de estacionamento incluindo vagas para os modais ativos e motocicletas.
Legislação não apresenta diretrizes para vagas preferenciais para idosos.	Código de Edificações	Disponibilizar vagas destinadas a pessoas portadoras de deficiências e idosos.
Dimensões para vagas acessíveis não condizem com o estabelecido pela norma de acessibilidade.	Código de Edificações	Adequar a dimensão das vagas acessíveis conforme a NBR 9050.

Diretrizes para estacionamento e rebaixo dos meios-fios em duas legislações distintas.	Código de Edificações	Tratar sobre diretrizes para estacionamento e rebaixo somente no Código de Edificações, por se tratar de processo construtivo.
Inexistência de diretrizes acerca de vias projetadas.	Parcelamento do Solo	Elaborar diretrizes para vias projetadas para futuras ligações de vias de circulação.
Ausência de parâmetros e direcionamento sobre vias de pedestre.	Parcelamento do Solo	Elaborar diretrizes para implantação de vias de pedestre para quando as quadras necessitarem exceder o comprimento superior de 200 metros.
Mobiliário urbano concentrado na área central.	Plano Diretor	Estabelecer instrumentos urbanísticos que possam resultar em investimentos para a cidade, como outorga onerosa, contribuição de melhoria, EIV, entre outros, de forma implantar mobiliário urbano em outros pontos do Município.
Passeios com irregularidades ou inexistentes.	Código de Posturas, Código de Edificações e Parcelamento do Solo.	1. Estabelecer fiscalização da acessibilidade das calçadas; 2. Exigir calçadas acessíveis para os novos parcelamentos do solo e novas edificações conforme NBR 9050.
Ausência de transporte público coletivo municipal.	Plano Diretor	Estabelecer diretrizes para o transporte público e classificação do sistema viário na elaboração do Plano de Mobilidade Urbana.
Não possui normas e mapas que tratem acerca da hierarquização das vias.		
Vias sem pavimentação na área urbana.	Plano Diretor e Parcelamento do Solo	1. Estabelecer instrumentos urbanísticos que possam resultar em investimentos para a cidade, como contribuição de melhoria, outorga onerosa, EIV, entre outros; 2. Dispor de diretrizes para o tipo de pavimentação a ser implantada, paralelepípedo ou asfalto, em novos loteamentos conforme categoria da via.

Inexistência de malha cicloviária.	Plano Diretor e Parcelamento do Solo	<ol style="list-style-type: none"> 1. Estabelecer diretrizes para a criação de eixos estratégicos de ciclovia na elaboração do Plano de Mobilidade. 2. Prever a implantação de ciclovia em novos loteamentos.
Não possui rotas acessíveis.	Plano Diretor	Prever a criação de rotas acessíveis através da elaboração do Plano de Mobilidade Urbana.
Existência de áreas sem sinalização viária.	Plano Diretor e Parcelamento do Solo	<ol style="list-style-type: none"> 1. Estabelecer instrumentos urbanísticos que possam resultar em investimentos para a cidade, como contribuição de melhoria, outorga onerosa, EIV, entre outros. 2. Criar parâmetros e diretrizes para o sistema viário de novos loteamentos.
Existência de vias sem conectividade.	Parcelamento do Solo	Revisar as condições para projeto de vias sem saída nos projetos de parcelamento do solo.
Potencialidades	Legislação	Ações
Implantação de meios alternativos para estacionamentos.	Código de Edificações	Prever diretrizes para a possibilidade de estacionamento, como transversal e/ou longitudinal, dentro do recuo do lote.
Conectividade com rodovias, facilitando o deslocamento de cargas e bens.	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	Incentivar a implantação de indústrias e outras empresas ao longo das rodovias estaduais.
Aproveitamento das vias existentes, considerando as suas dimensões.	Plano Diretor	Estabelecer diretrizes para elaboração do Plano de Mobilidade Urbana visando o melhor aproveitamento das vias existentes considerando as técnicas atuais do urbanismo, como as vias completas.
Implantação de mobiliário urbano nas calçadas.	Plano Diretor	Estabelecer instrumentos urbanísticos que possam resultar em investimentos para a cidade, como outorga onerosa, contribuição de melhoria, EIV, entre outros.

Arborização nos passeios públicos.	Plano Diretor e Parcelamento do Solo	<ol style="list-style-type: none"> 1. Prever a arborização urbana para novos parcelamentos; 2. Instituir diretrizes para elaboração de Plano de Arborização Urbana.
------------------------------------	--------------------------------------	---

Fonte: CINCATARINA (2022)

4.4 QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL

Em relação ao eixo qualificação ambiental (Tabela 4), as ações consideram principalmente disposições para implantação de infraestrutura sustentáveis em novas edificações, a qualificação da arborização urbana e preservação da paisagem natural.

Tabela 4 - Ações relativas à análise da qualificação urbana.

EIXO QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL		
Condicionantes	Legislação	Ações
Possui legislação referente ao saneamento básico.	Parcelamento do Solo	Exigir a implantação dos sistemas de saneamento em novos loteamentos.
Localizado na Região Hidrográfica (RH) 3.	Plano Diretor, Código de Edificações, Código de Posturas, Parcelamento do Solo e Uso e Ocupação do Solo	Observar as diretrizes do Zoneamento Ecológico Econômico da Região Hidrográfica 3 pertinentes a matéria.
Presença de áreas de preservação permanente no perímetro urbano.	Parcelamento do Solo e Uso e Ocupação do Solo	<ol style="list-style-type: none"> 1. Deixar claro na legislação as limitações de usos nessas áreas; 2. Criação de cartograma de restrição ocupacional, adicionadas as áreas de preservação permanente.
Perímetro urbano predominantemente localizado em área com declividade entre 0% e 29,99%.	Parcelamento do Uso e Ocupação do Solo	Incentivar o parcelamento e ocupação em áreas com declividade favorável.
Topografia favorável.		
Parque Santa Paulina.	Plano Diretor e Código de Posturas	<ol style="list-style-type: none"> 1. Estabelecer instrumentos urbanísticos que possam resultar em investimentos para a cidade, como outorga onerosa, EIV, entre outros; 2. Estabelecer posturas para a utilização do espaço público de

Deficiências	Legislação	Ações
Ausência de disposições acerca da reutilização da água das chuvas.	Código de Edificações	Incentivar e estabelecer diretrizes e parâmetros para a captação de água da chuva em edificações.
Ausência de incentivos para implantação de mecanismos e, ou infraestruturas sustentáveis em novas construções.		
Ocupações em áreas de risco geológico e hidrológico.	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	1. Criar mapa de restrições ocupacionais contendo as áreas de risco identificadas no diagnóstico; 3. Criar parâmetros de uso e ocupação para evitar a ocupação em áreas de risco.
Demanda por diretrizes na legislação para ocupações em áreas de risco.		
Edificações em área de preservação permanente.	Plano Diretor	Estabelecer diretrizes para a regularização fundiária em APP's, considerando as normas federais e estaduais.
Necessita melhorias no saneamento básico e coleta de lixo.	Plano Diretor e Parcelamento do Solo	1. Estabelecer instrumentos urbanísticos que possam resultar em investimentos para a cidade, como outorga onerosa, EIV, entre outros; 2. Exigir a implantação dos sistemas de saneamento em novos loteamentos.

Faltam áreas verdes.	Plano Diretor e Parcelamento do Solo	<ol style="list-style-type: none"> 1. Manter a doação de áreas verdes de lazer, bem como, prever diretrizes para arborização urbana em novos parcelamentos; 2. Estabelecer instrumentos urbanísticos que possam resultar em investimentos para a cidade, como outorga onerosa, EIV e outros.
Potencialidades	Legislação	Ações
Apresenta taxa de permeabilidade favorável a drenagem do solo.	Uso e Ocupação do Solo	Manter a taxa de permeabilidade mínima considerando as diferenças e características de cada zona.
Apresenta diretrizes para cortina arbórea em loteamento industrial.	Parcelamento do Solo e Uso e Ocupação do Solo	Manter as diretrizes de cortina arbórea para áreas industriais.
Arborização adequada nas calçadas e em canteiros centrais.	Plano Diretor	Dispor de diretrizes para elaboração de Plano de Arborização Urbana.

Fonte: CINCATARINA (2022)

4.5 PATRIMÔNIO

Em relação ao eixo patrimônio (Tabela 5), as ações consideram o estabelecimento de diretrizes para incentivo do turismo e valorização da cultura típica italiana, bem como a preservação do conjunto histórico do Município e a implantação de museu municipal.

Tabela 5 - Ações relativas à análise do eixo patrimônio.

EIXO PATRIMÔNIO		
Condicionantes	Legislação	Ações
Conta com Conselho Municipal de Turismo e Fundo Municipal de Turismo.	Plano Diretor	Estabelecer diretrizes e dispositivos no Plano Diretor para ampliar a valorização da arquitetura típica italiana, bem como as outras formas de expressão cultural, como as festividades e grupos culturais.
Possui Programa de Desenvolvimento do Turismo.		
Festividades típicas.		
Origem italiana.		
Grupos culturais.		
Conta com Museu do Resgate Histórico.		
Identidade do Município.		
Possui coirmandade com a cidade de Lamon na Itália.		
Turismo religioso.	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	1. Propor diretrizes e incentivos para a promoção do turismo. 2. Analisar a possibilidade de criação de corredores de interesse turísticos, estabelecendo parâmetros e incentivos para instalações de atividades turísticas e de apoio. 3. Dispor de instrumentos urbanísticos para proteção do patrimônio histórico cultura, como a Área de Preservação Cultural, conforme Figura 17.
Edificações religiosas.		
Pertence a Rota da Amizade Convention & Visitors Bureau.		
Conta com local para receber eventos.	Código de Posturas	Dispor sobre condicionamento dos locais de interesse da festividade.
Apresenta o tombamento do "Prédio do Seminário".	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	1. Compatibilizar o zoneamento com a existência de patrimônio histórico tombado no Município. 2. Dispor de instrumentos urbanísticos para proteção do patrimônio histórico cultura, como a Área de Preservação Cultural, conforme Figura 17.
Deficiências	Legislação	Ações

Falta de levantamento das edificações com interesse de tombamento.	Plano Diretor	Estabelecer diretrizes para lei específica vinculada a preservação do patrimônio histórico e cultural, com ênfase na arquitetura típica italiana.
Falta museu.	Plano Diretor	Viabilizar instrumentos urbanísticos que auxiliem na compra por parte do Poder Público de áreas estratégicas para a construção de um museu, como o Direito de Preempção.
Potencialidades	Legislação	Ações
Exploração do turismo rural e religioso.	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	1. Estabelecer diretrizes específicas para a política de desenvolvimento da economia municipal voltada ao turismo rural e religioso. 2. Analisar a possibilidade de criação de corredores de interesse turístico, estabelecendo parâmetros e incentivos para instalações de atividades turísticas e de apoio.
Incentivo ao turismo.		
Incentivar a cultura.	Plano Diretor	1. Estabelecer diretrizes para o incentivo às manifestações artísticas e culturais locais.
Museu do Resgate Histórico.	Plano Diretor	1. Estabelecer propostas vinculadas aos pontos turísticos existentes como parte de programa específico sobre patrimônio no Plano Diretor.
Edificações com interesse de tombamento.	Plano Diretor	1. Estabelecer diretrizes para lei específica vinculada a preservação do patrimônio histórico e cultural.
Preservação do patrimônio cultural.	Plano Diretor e Código de Posturas	1. Dispor de diretrizes sobre preservação do patrimônio histórico e cultural.
Preservação do patrimônio histórico.		

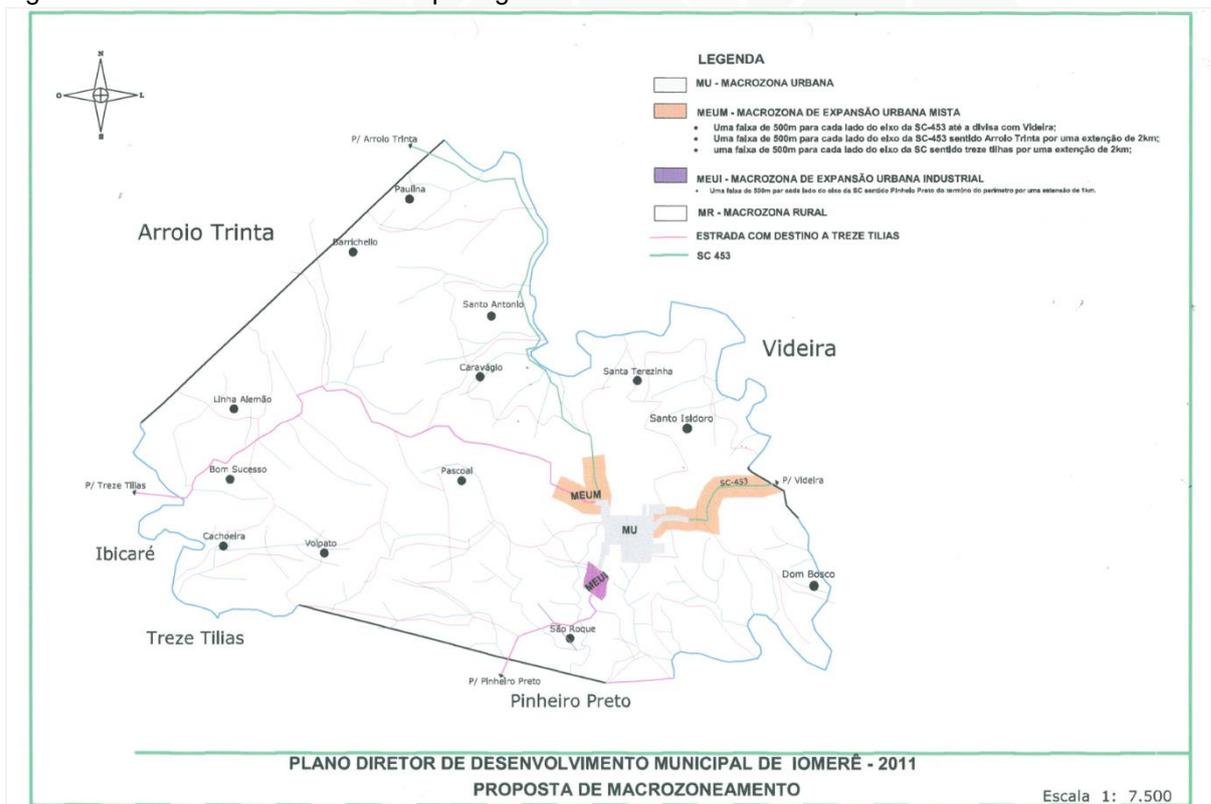
Fonte: CINCATARINA (2022).

5 MACROZONEAMENTO PRELIMINAR

O macrozoneamento é uma técnica de planejamento urbano que possibilita estabelecer objetivos e diretrizes para grandes áreas estruturantes do território municipal, circunscrevendo o perímetro urbano adotado pelo Município. Além disso, pode também servir de orientação para a aplicação dos parâmetros e instrumentos urbanísticos aplicado no Plano Diretor.

Em relação ao Município de Iomerê, o atual Plano Diretor, Lei Nº 30, de 16 de maio de 2012, divide o território municipal em quatro macrozoneamentos, conforme Figura 3: Macrozona Urbana (UM); Macrozona Rural (MR); Macrozona de Expansão Urbana Industrial (MEUI) e; Macrozona de Expansão Urbana Mista (MEUM). Entretanto, a delimitação destas macrozonas não acompanharam as alterações feitas no perímetro urbano municipal até 2022, portanto, desta forma, tornou-se necessário sua atualização, visando orientar adequadamente as estratégias de desenvolvimento urbano aplicáveis ao Município.

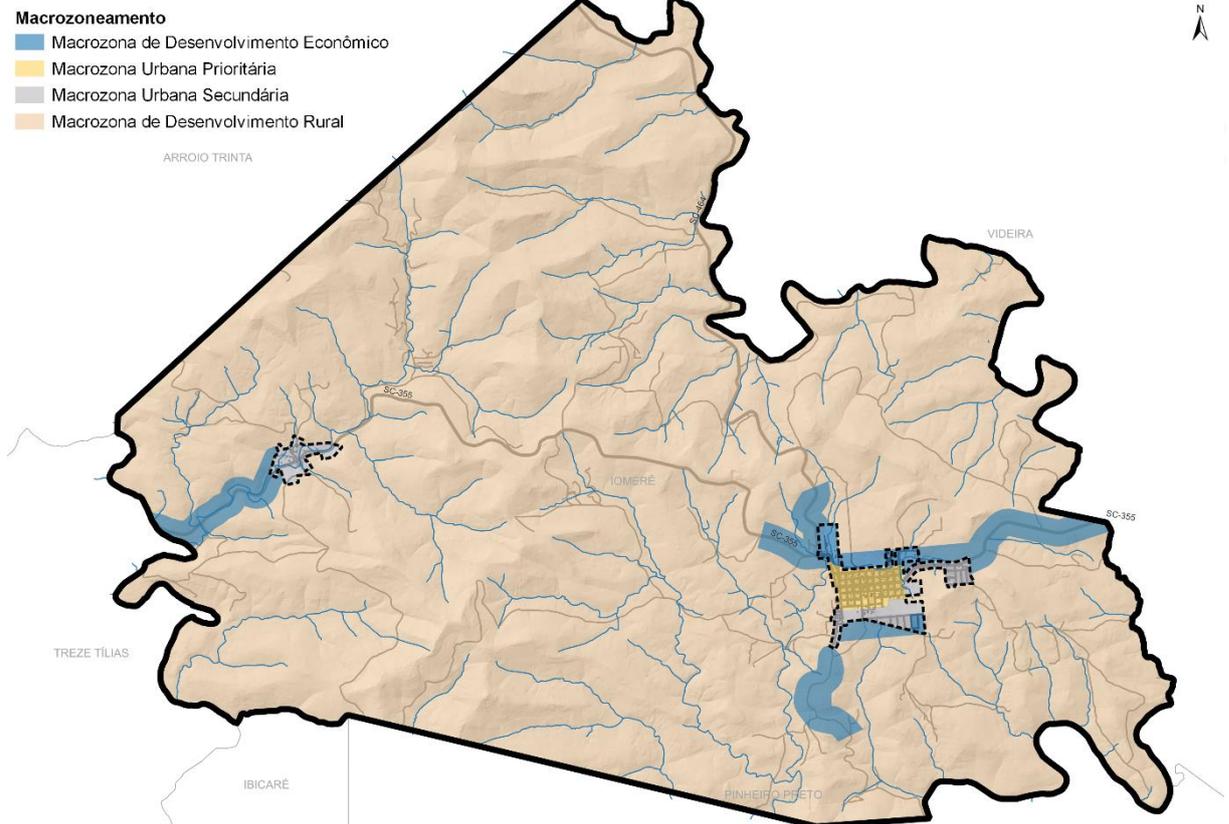
Figura 3 - Macrozoneamento municipal vigente de Iomerê.



Fonte: IOMERÊ (2012).

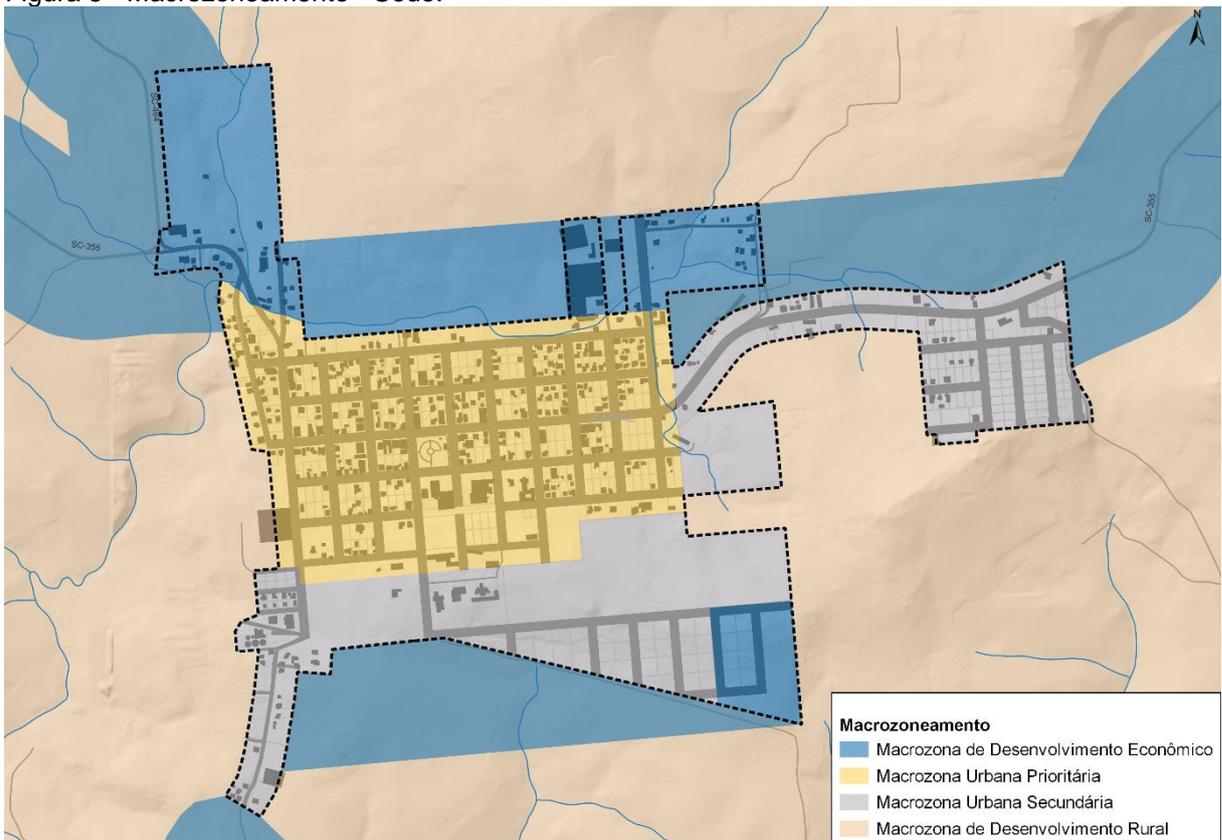
Neste sentido, considerando o atual perímetro urbano, bem como as análises realizadas no Diagnóstico, define-se, em nível preliminar, o Macrozoneamento de Iomerê (Figura 4), subdividido em Perímetro Urbano da Sede (Figura 5) e de Bom Sucesso (Figura 6).

Figura 4 - Macrozoneamento Municipal.



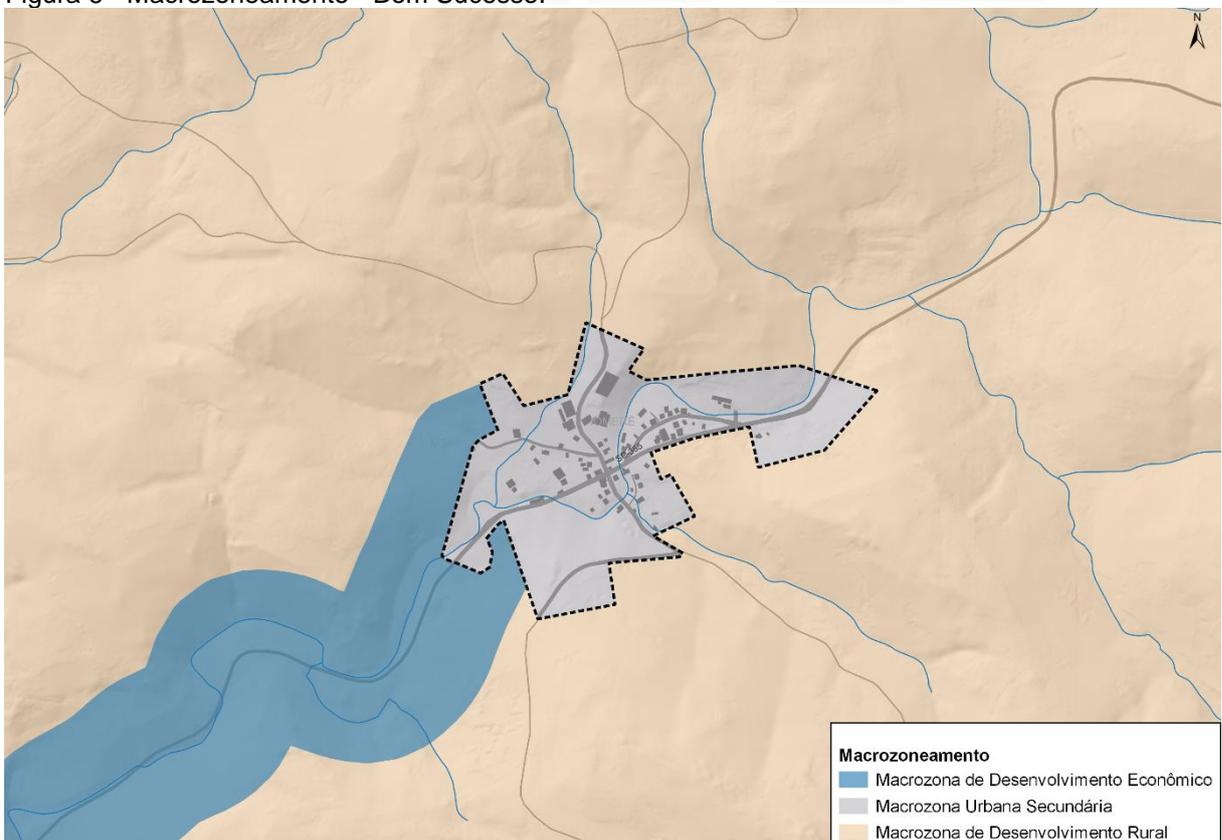
Fonte: CINCATARINA (2023)

Figura 5 - Macrozoneamento - Sede.



Fonte: CINCATARINA (2023)

Figura 6 - Macrozoneamento - Bom Sucesso.



Fonte: CINCATARINA (2023)

Esta proposta preliminar parte do pressuposto de estruturar e ordenar as áreas de ocupação territorial. Neste sentido, desenvolveu-se quatro macrozoneamentos: Macrozona Urbana Prioritária, Macrozona Urbana Secundária, Macrozona de Desenvolvimento Econômico e a Macrozona de Desenvolvimento Rural.

A utilização da Macrozona Urbana Prioritária propõe o aproveitamento da infraestrutura existente, sobretudo dos vazios urbanos, priorizando a utilização e o melhor aproveitamento das áreas próximas à Avenida Pedro Penso, principal malha viária do Município e importante conexão com os municípios vizinhos.

Já a Macrozona Urbana Secundária compreende as delimitações do perímetro urbano da Sede com ausência de infraestrutura e ocupação rarefeita, bem como o perímetro urbano de Bom Sucesso, buscando controlar a urbanização de maior verticalização nestas áreas.

Ademais, considerando a necessidade de prever um polo industrial no Município, foi proposta a Macrozona de Desenvolvimento Econômico ao norte, às margens das rodovias considerando a estratégia de localização próximas às entradas da cidade, e importante ligação com os municípios contíguos, bem como ao sul, em que já está sendo implantada uma área industrial na região.

Por último, a Macrozona de Desenvolvimento Rural engloba o restante do território municipal fora do perímetro urbano, objetivando o desenvolvimento de áreas agrossilvipastoris.

Por fim, optou-se na revogação da Macrozona de Expansão Urbana Mista existente no atual zoneamento, visto a existência de consideráveis vazios urbanos propícios a ocupação no atual perímetro urbano e pela análise da densidade habitacional obtida no Diagnóstico – Leitura da Realidade. Onde, verificado o cenário em que todos os vazios urbanos da área de abrangência da proposta de Macrozona Urbana Prioritária fossem ocupados com a densidade mínima desejável para as quadras, a população ocupante seria de no mínimo três vezes mais do que a população atual.

6 EIXOS VIÁRIOS ESTRATÉGICOS

Nesta parte do prognóstico, objetiva-se a definição, a nível preliminar, de eixos viários estratégicos para o desenvolvimento urbano de Iomerê. A Lei Complementar 32/2012 de parcelamento, uso e ocupação do solo, no artigo 46 apresenta a classificação das vias que integram o sistema viário do Município, entretanto, não apresenta mapas que tratem acerca das hierarquizações destas.

Ainda neste âmbito, o Município conta com rodovias estaduais, SC-355 e SC-464, sendo que a SC-355 corta os perímetros urbanos Sede e Bom Sucesso. Tratando especialmente da rodovia que transpassa pelo perímetro urbano da Sede, o fluxo de tráfego de carga passa pela área central da cidade, na Avenida Pedro Penso, em que se encontram a maior concentração de usos mistos, fator que pode gerar problemas futuros com a mobilidade urbana. Ademais, a morfologia da malha viária apresenta boa integração, e com isso pode-se trabalhar com a formação de centralidades e concentração ordenada para melhor utilização do solo.

Considerando essas questões, o sistema viário foi categorizado em cinco níveis que compreendem: eixo central, eixo de desenvolvimento econômico, eixo de centralidades de bairro, eixo para o desenvolvimento econômico e uma denominação de eixo de interesse de interligação para futuros parcelamentos (Figura 11). A definição das classes considerou a análise do uso e ocupação do solo realizada no diagnóstico e os aspectos configuracionais da rede urbana, representados através da análise de sintaxe espacial, que considerou as medidas de escolha e integração global. De acordo com a Teoria da Sintaxe Espacial², a medida de escolha, Figura 7 e Figura 8, prevê o potencial de um seguimento servir de rota em diferentes trajetos, já a medida de integração, Figura 9 e Figura 10, informa o quão acessível um seguimento é em relação a todos os outros do sistema.

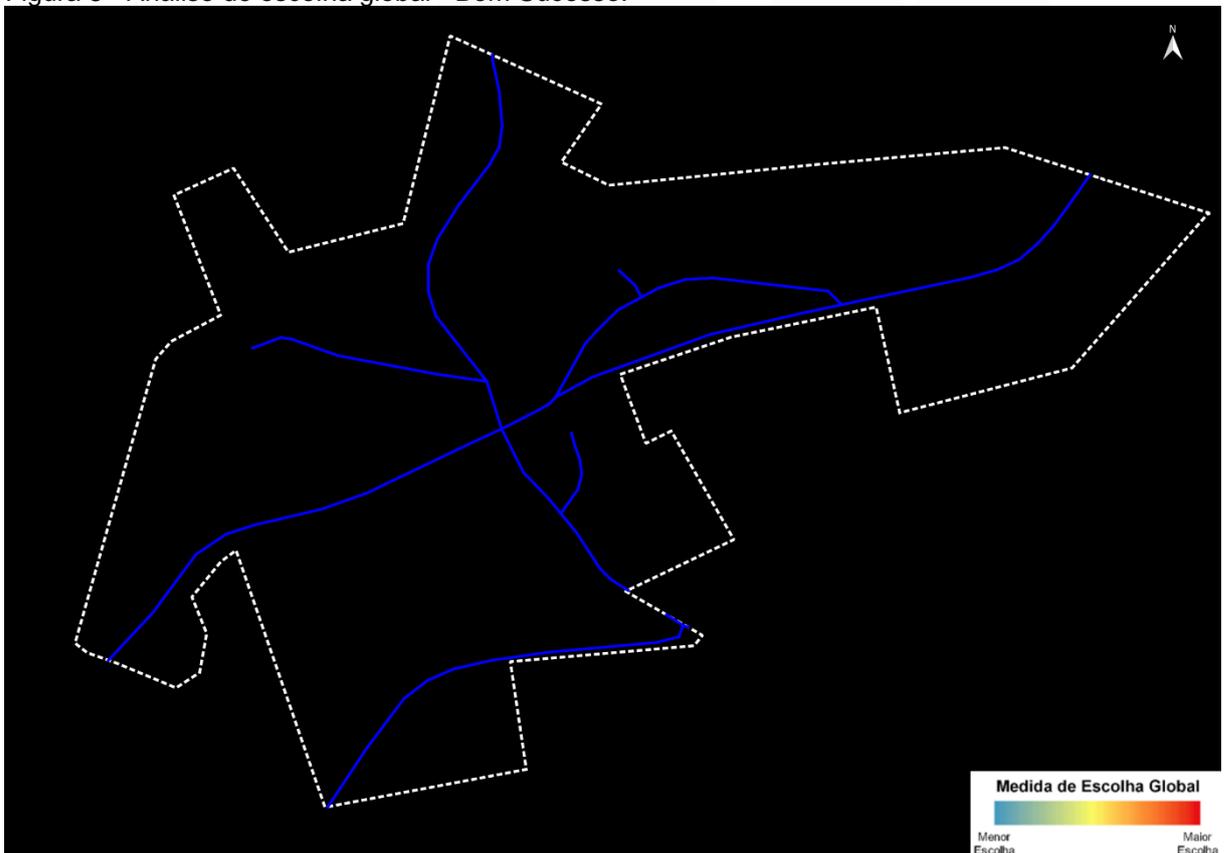
² Os conceitos gerais da Teoria da Sintaxe Espacial podem ser lidos no artigo escrito por SABOYA (2007).

Figura 7 - Análise de escolha global - Sede.



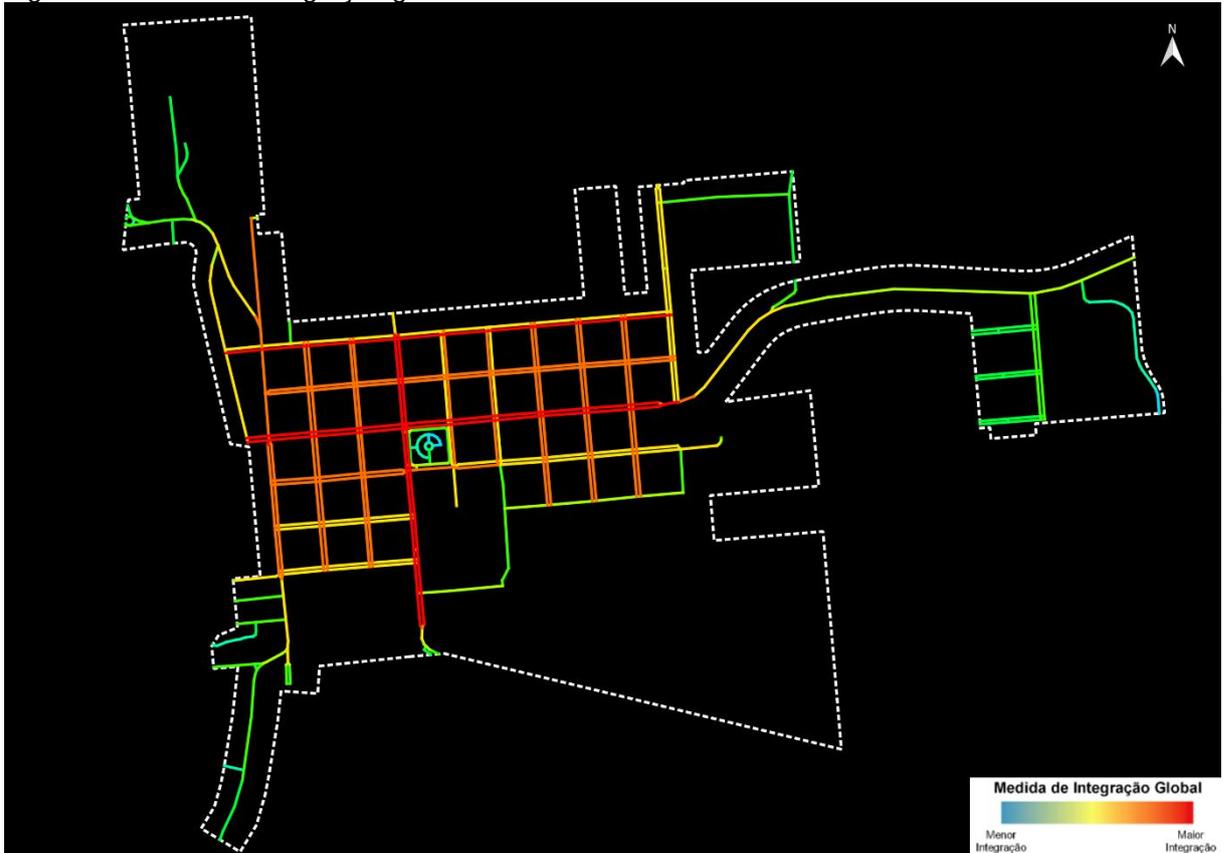
Fonte: CINCATARINA (2022)

Figura 8 - Análise de escolha global - Bom Sucesso.



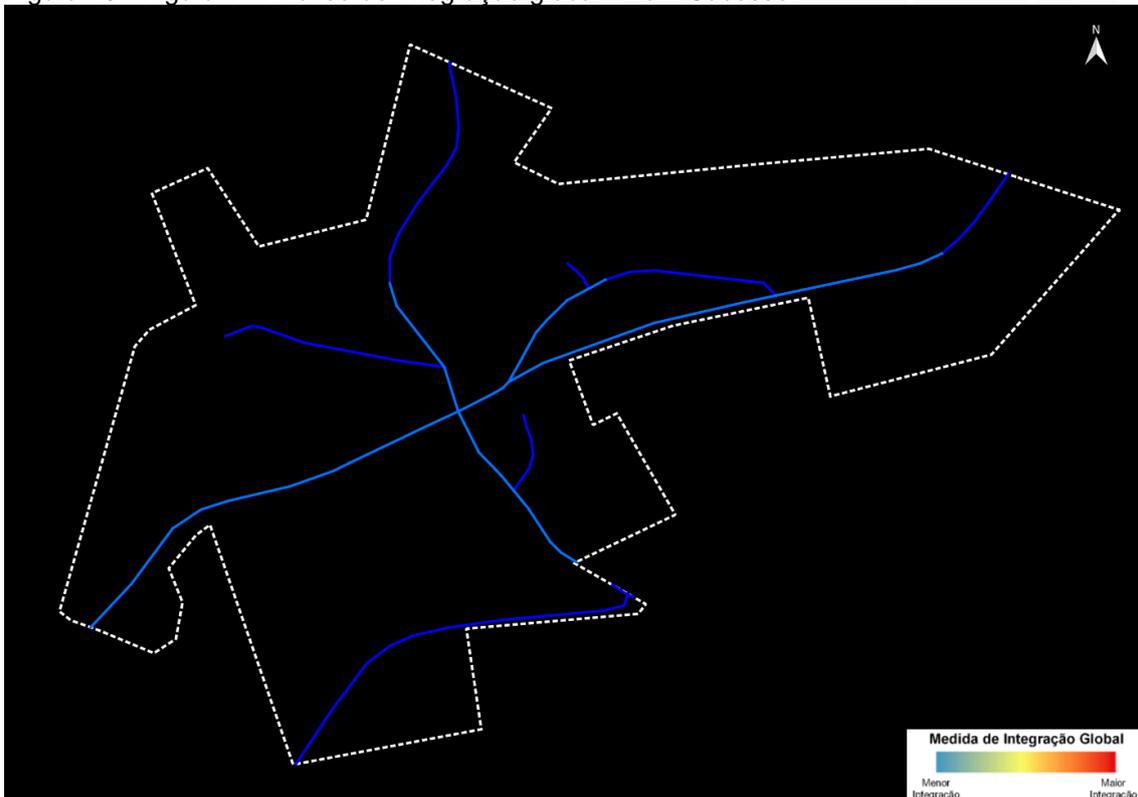
Fonte: CINCATARINA (2022)

Figura 9 - Análise de integração global - Sede.



Fonte: CINCATARINA (2022)

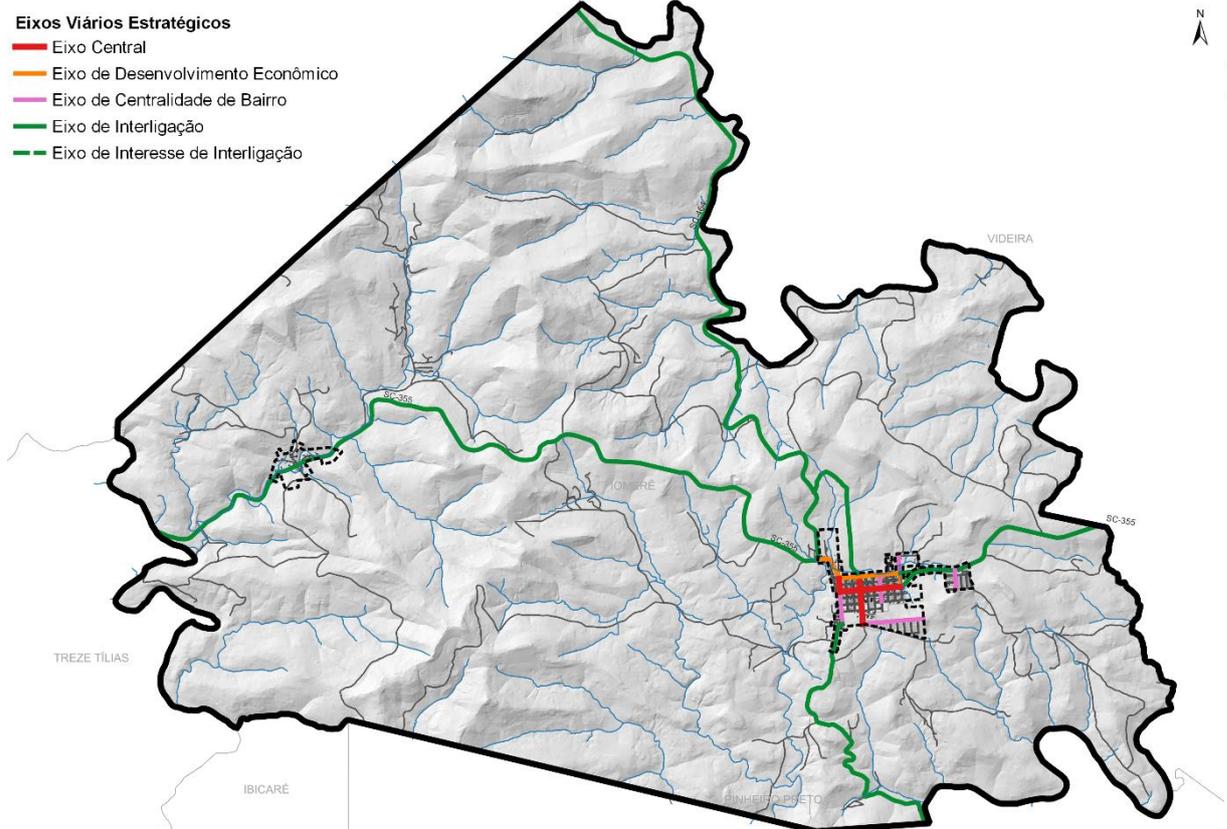
Figura 10 - Figura 1 - Análise de integração global - Bom Sucesso.



Fonte: CINCATARINA (2022)

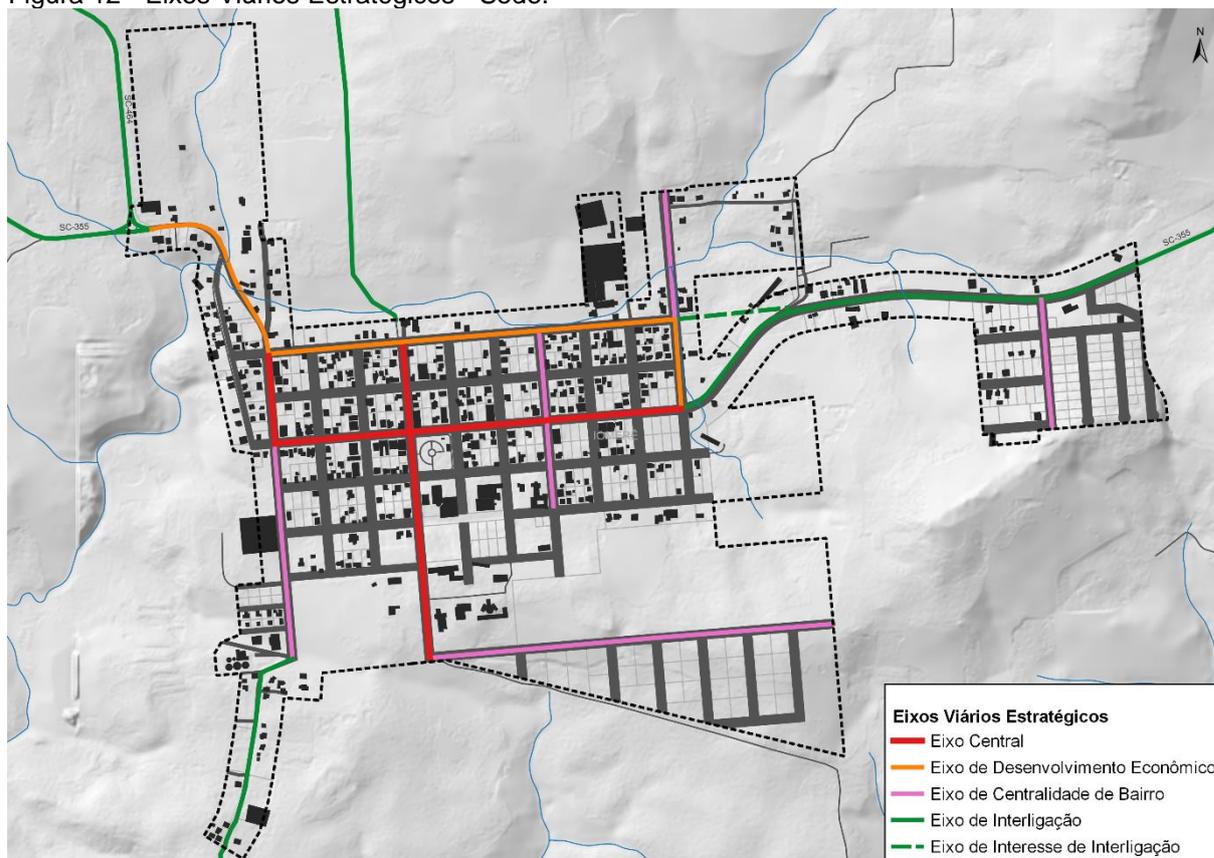
Assim, na Figura 11 e Figura 12, é possível visualizar a classificação que buscou contemplar todo o território municipal. A classificação servirá para orientação da revisão do zoneamento e dos parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo, assim como a inclusão de outras ferramentas pertinentes ao planejamento urbano e ao incentivo à economia local.

Figura 11 - Eixos Viários Estratégicos - Municipal.



Fonte: CINCATARINA (2023)

Figura 12 - Eixos Viários Estratégicos - Sede.



Fonte: CINCATARINA (2023)

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).

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 deve considerar as questões ou problemáticas principais e se existe capacidade administrativa para processar todas as etapas da aplicação.

Dito isso, o Município de Iomerê já contempla os instrumentos exigidos pelo Estatuto da Cidade no Plano Diretor vigente, e, neste Prognóstico serão revisados e

comentados, buscando indicar os principais conteúdos que entrarão na revisão do Plano Diretor e outras definições preliminares, como as áreas de aplicação.

Conforme o artigo 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 o Direito de Preempção, a Outorga Onerosa do Direito de Construir, a Transferência do Direito de Construir e a 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 os instrumentos de caráter tributário. Além disso, será indicado neste relatório as áreas das zonas especiais de interesse social, tipo específico de zoneamento também obrigatório pelo Estatuto da Cidade - EC. Ainda, recomenda-se a adoção de instrumentos que não constam no EC, como o incentivo ao uso misto e à fachada ativa.

Todas as propostas de áreas são preliminares, sem pretensão de definir os limites exatos a serem adotados na legislação do Plano Diretor ou Lei de Uso e Ocupação do Solo.

7.1 PEUC, IPTU Progressivo e Desapropriação com títulos

Esses três instrumentos servem para destinar a propriedade urbana ao cumprimento da sua função social e combater a existência de áreas vazias, subutilizadas ou abandonadas principalmente em locais providos de malha viária, infraestrutura e equipamentos urbanos. Os três instrumentos devem ser aplicados conforme ordenamento, começando pela notificação do proprietário para parcelar, edificar ou utilizar, seguida no caso do não cumprimento, pelo aumento progressivo do IPTU e, na sequência, pela desapropriação sancionatória da área com títulos da dívida pública.

Além das definições e critérios gerais para a aplicação desses instrumentos, que somente poderão ser aplicados após a edição de lei específica para aplicação do PEUC, recomenda-se que sua aplicação seja restrita à Macrozona Urbana Prioritária, apresentada na Figura 4 e Figura 5.

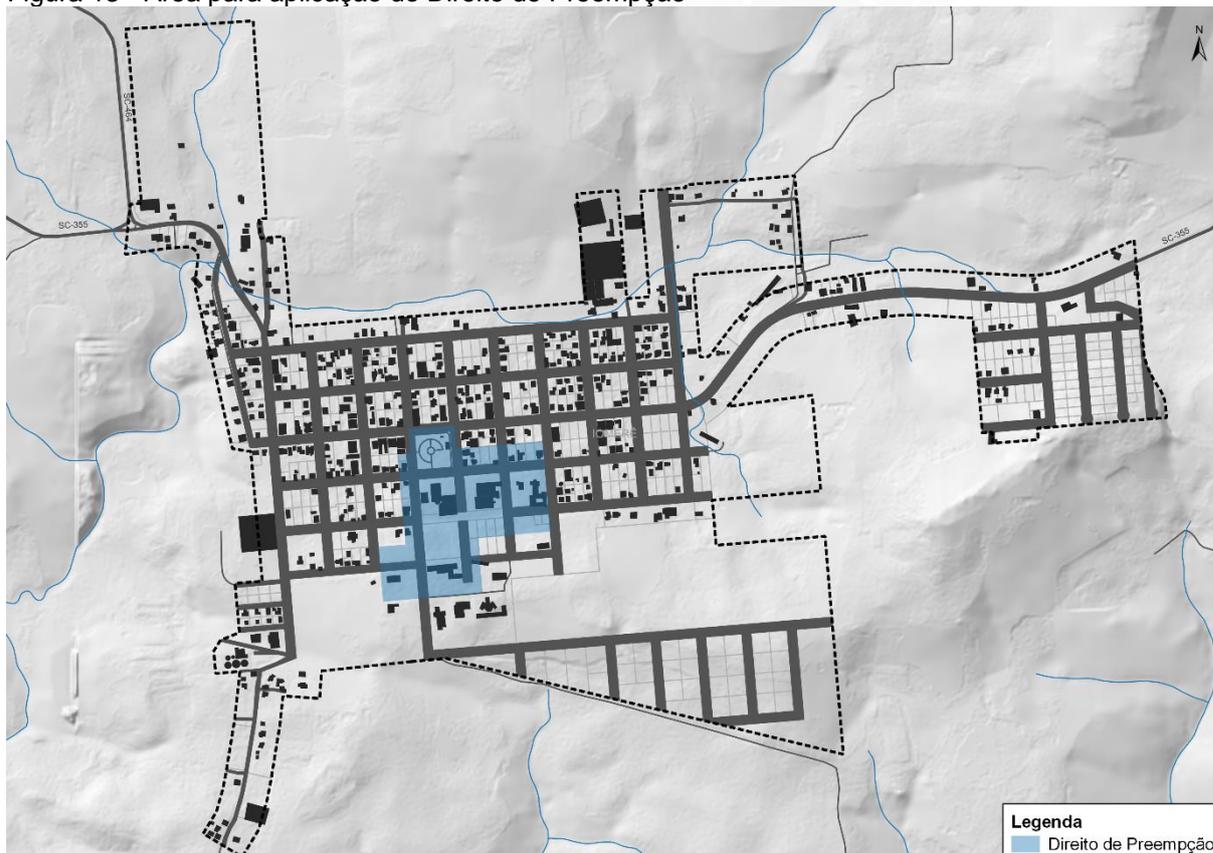
7.2 Direito de Preempção

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 de interesse público.

Ao longo das oficinas técnicas, a partir de discussões sobre a necessidade de preservação e a delimitação no entorno de edificações históricas-culturais, definida de forma preliminar no Município para a aplicação deste instrumento, representada na Figura 13.

Dessa forma, recomenda-se que o Plano Diretor contemple as definições gerais para a aplicação e que a Lei de Uso e Ocupação do Solo defina e especifique as áreas para incidência do instrumento.

Figura 13 - Área para aplicação do Direito de Preempção



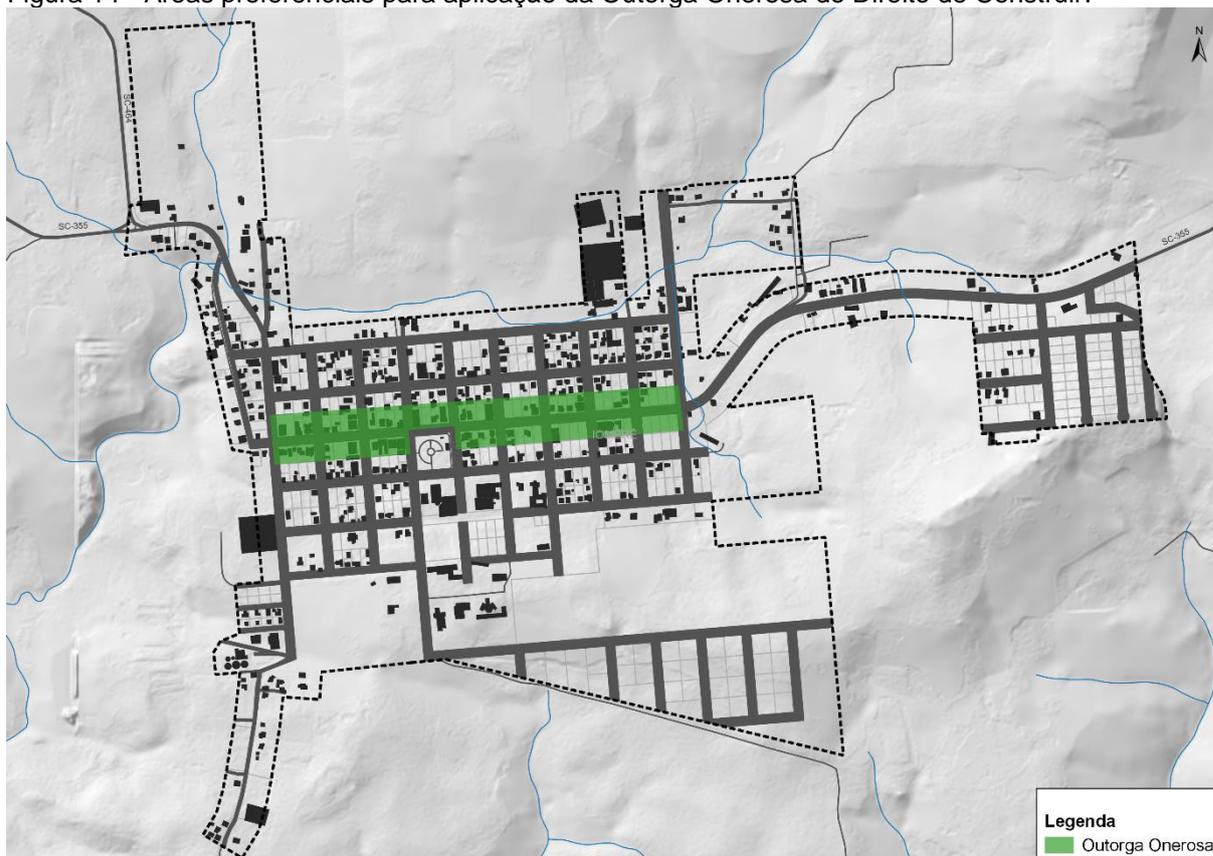
Fonte: CINCATARINA (2022)

7.3 Outorga Onerosa do Direito de Construir

Sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir, instrumento utilizado para exigir uma contrapartida financeira em relação a utilização do coeficiente de aproveitamento existente acima do coeficiente básico, chamado também de “Solo Criado”, recomenda-se que o Plano Diretor especifique os conceitos e diretrizes gerais e aponte sobre as áreas onde deve incidir esse instrumento.

Considerando que apenas uma pequena parte da área urbana do Município poderá promover desenvolvimento imobiliário suficiente para se justificar a cobrança da outorga, sugere-se que o instrumento seja aplicado nas proximidades do eixo central (representado na Figura 12) e conforme polígono preliminar sugerido na Figura 14. Isso implica que, nessas áreas, existirá um coeficiente de aproveitamento máximo consideravelmente superior ao básico, passível de ser atingido mediante pagamento de contrapartida financeira.

Figura 14 - Áreas preferenciais para aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

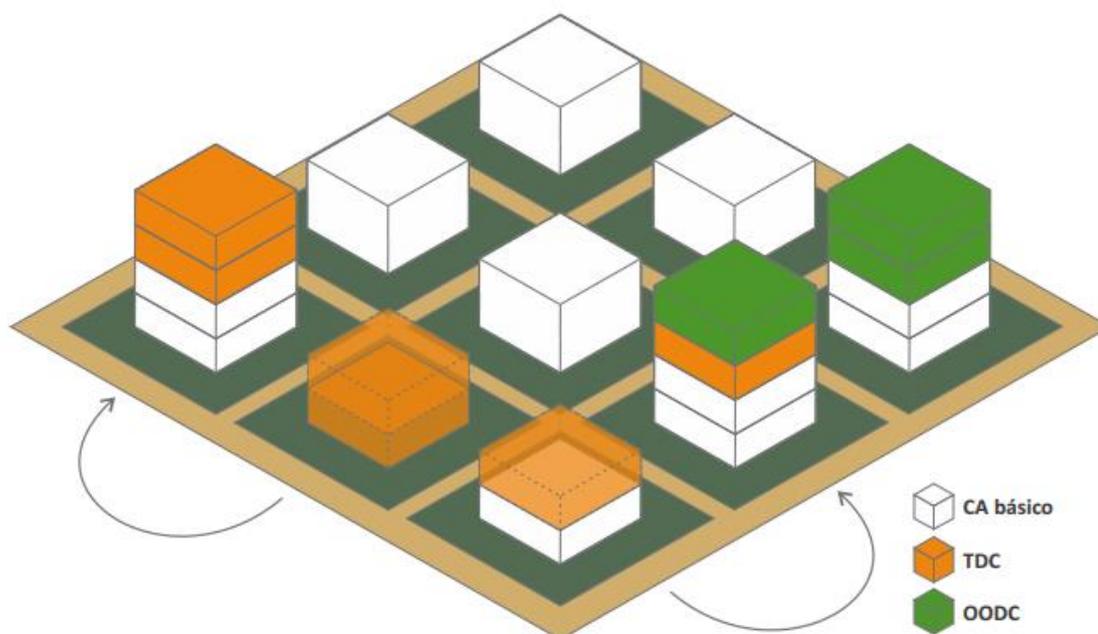


Fonte: CINCATARINA (2022)

7.4 Transferência do Direito de Construir

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 15 ilustra como a transferência do direito de construir opera em relação ao potencial construtivo disponível.

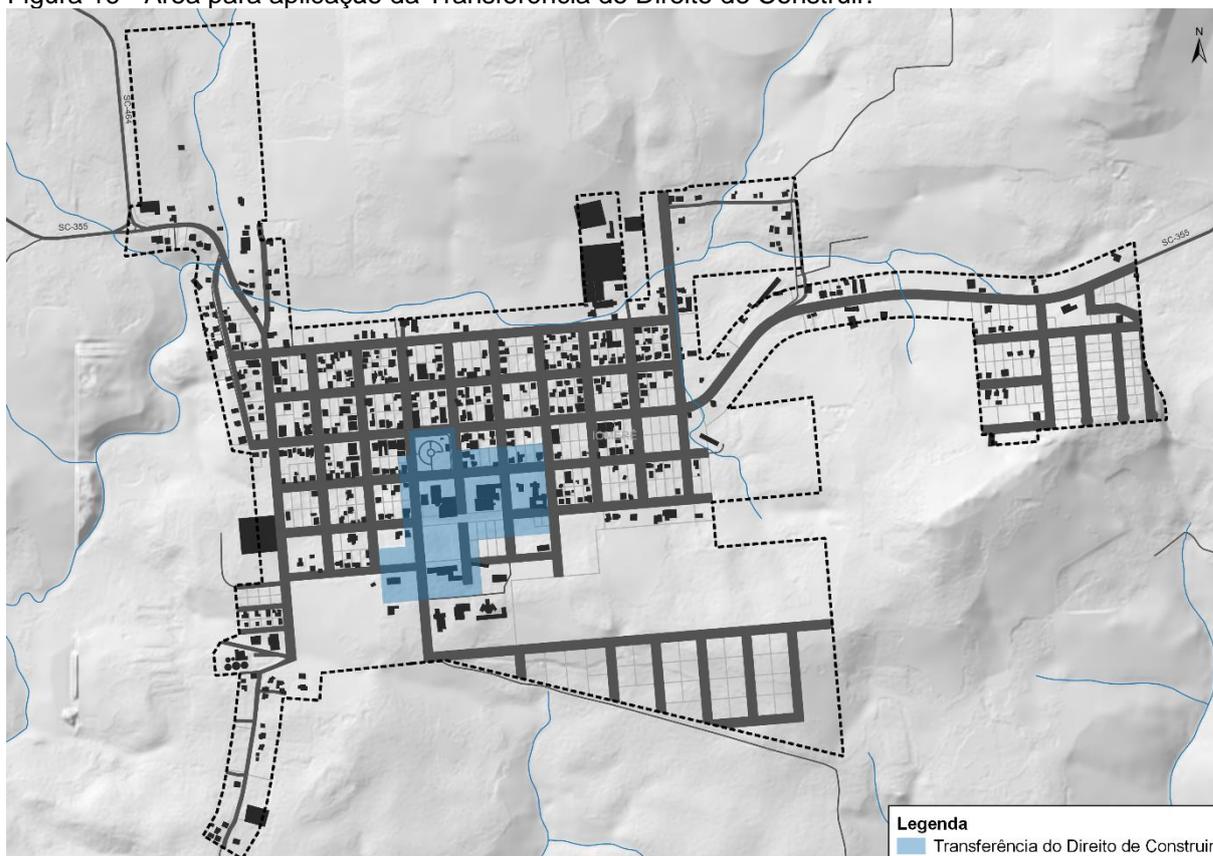
Figura 15 - Funcionamento do instrumento da Transferência do Direito de Construir



Fonte: FURTADO, RABELLO e BACELLAR (2017)

Considerando que, além do “Prédio do Seminário”, atual Paço Municipal, tombado a nível municipal e localizado no perímetro urbano da Sede, Iomerê apresenta um conjunto de edificações que ressaltam as características religiosas e da ocupação de origem italiana, localizadas na região central, recomenda-se que o Plano Diretor disponha sobre a TDC, especialmente para os casos de aplicação dos instrumentos de proteção do patrimônio cultural, conforme polígono sugerido na Figura 16.

Figura 16 - Área para aplicação da Transferência do Direito de Construir.



Fonte: CINCATARINA (2022)

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 das intervenções.

Apesar de ser exigido pelo Estatuto da Cidade como instrumento obrigatório ao 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 defina as condições gerais de aplicação do instrumento, incluindo os conteúdos que podem ser exigidos para o estudo, as possíveis mitigações ou compensações, as condições para emissão do alvará de construção e funcionamento, além dos aspectos relacionados à participação e transparência na aprovação do EIV. Quanto aos tipos de empreendimentos que deverão, obrigatoriamente, realizar o estudo, recomenda-se que seja especificado na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

7.7 Instrumentos Tributários

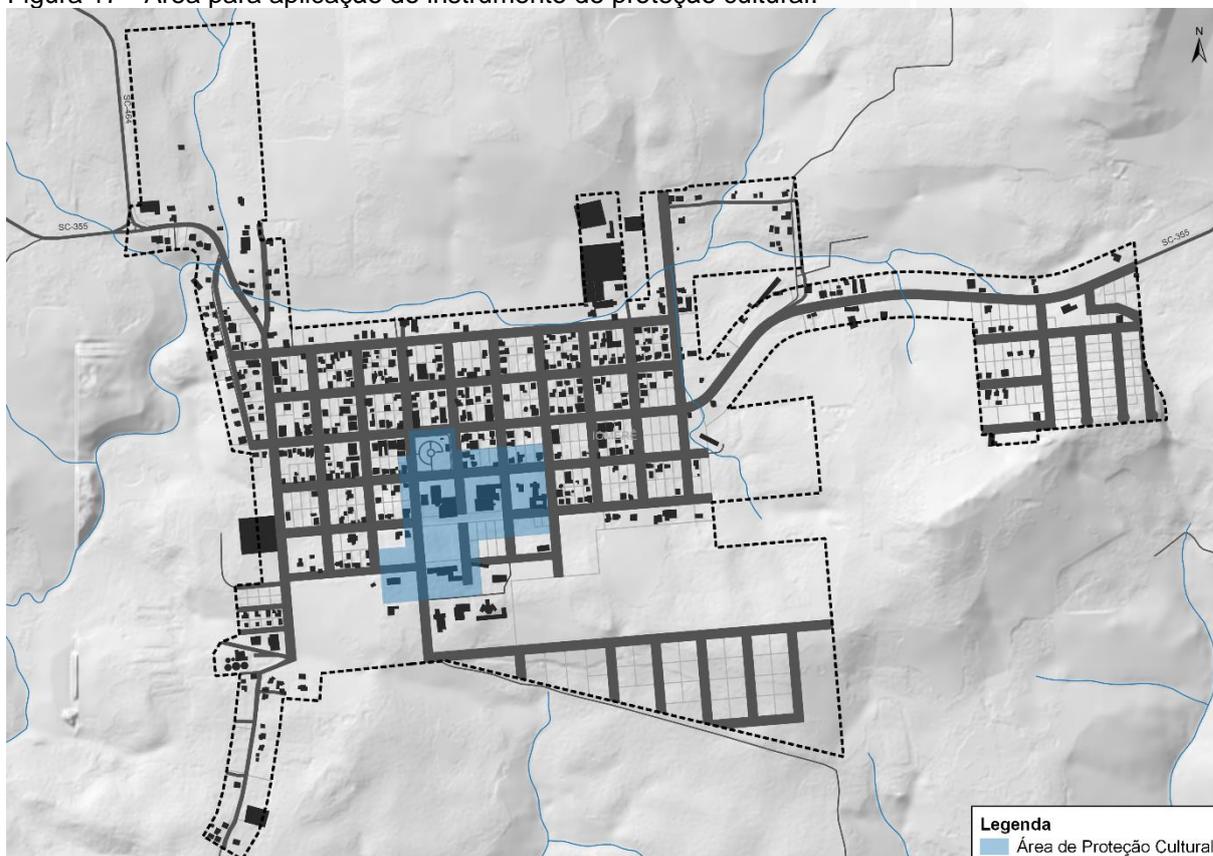
Os instrumentos tributários destacados no Estatuto da Cidade, que podem ser utilizados para viabilizar a política de desenvolvimento urbano, são: o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), a Contribuição de Melhoria e os incentivos e benefícios fiscais e financeiros. Considerando que esses dispositivos estão dispostos no Sistema Tributário Municipal (Lei Nº 12/2003), recomenda-se que o Plano Diretor disponha sobre a importância dos mesmos para viabilizar a implantação de infraestruturas na Macrozona Urbana Prioritária (Figura 4 e Figura 5), 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 4, Figura 5 e Figura 6).

7.8 Instrumentos de Proteção do Patrimônio Cultural

Considerando a importância do Plano Diretor na construção de diretrizes e instrumentos claros para a efetivação da proteção do patrimônio cultural, recomenda-se a criação de Áreas de Proteção Cultural (APC), a serem instituídas no Plano Diretor e delimitadas em mapa específico da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Na APC, é possível a criação de restrições urbanísticas e incentivos fiscais, a priorização do tombamento de determinadas edificações, criação de condições específicas para o licenciamento urbanístico, como a aprovação do projeto pelo Conselho Municipal de Cultura.

A nível preliminar, foi definido um polígono para instituição da APC, Figura 17, em que está localizado na área que abrange o “Prédio do Seminário” tombado, a Igreja São Luiz Gonzaga, o Juvenato Santa Marcelina, o Centro de Convenções São Camilo e a Praça Prefeito Waldemar Kleinübing, sendo importante para a preservação da arquitetura e valorização do turismo ligado à cultura de origem italiana e religiosa.

Figura 17 - Área para aplicação do instrumento de proteção cultural.



Fonte: CINCATARINA (2022)

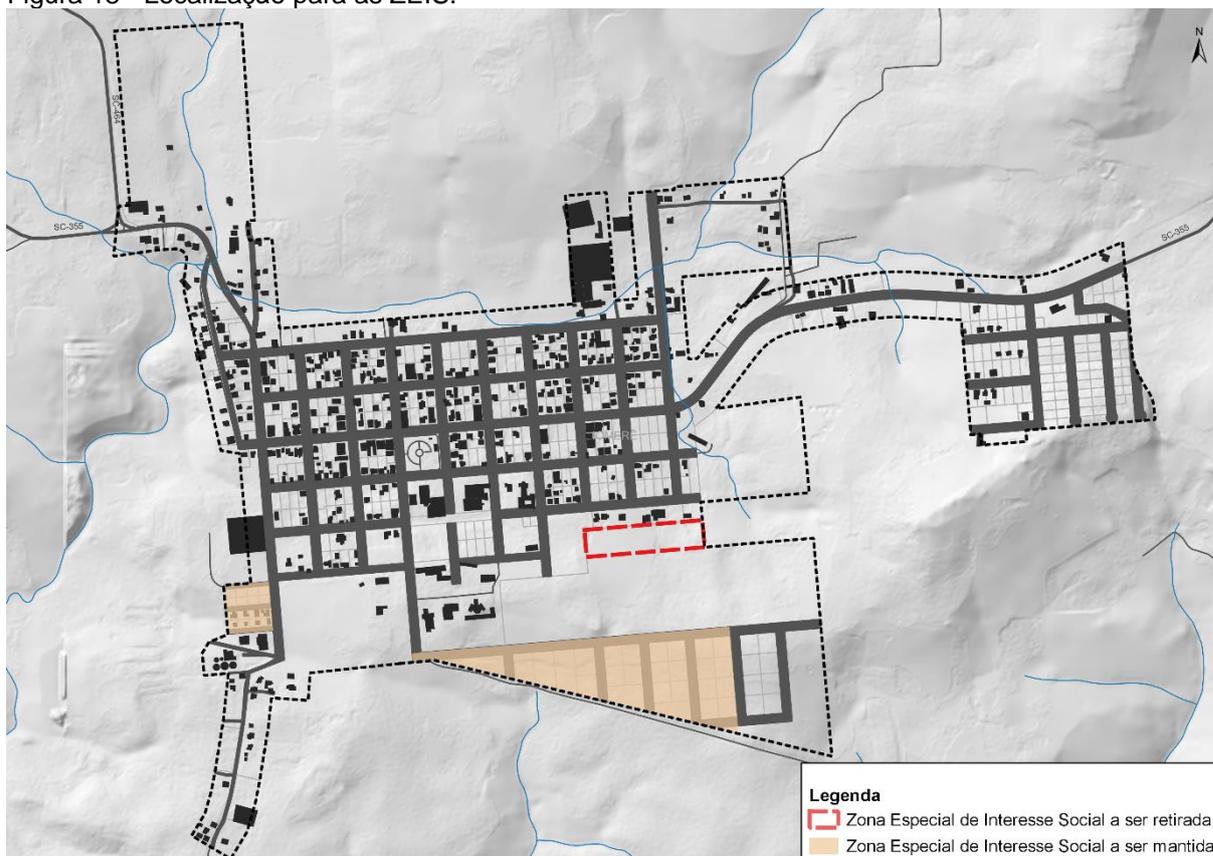
Além deste instrumento, recomenda-se que o Plano Diretor estabeleça diretrizes para lei específica para disciplinar sobre o tombamento e registro do patrimônio imaterial, dispositivos que também auxiliam na proteção dos bens culturais.

7.9 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 à cidade formal e pretende evitar a expulsão das populações de baixa renda para áreas cada vez mais distantes do centro da cidade.

Considerando informações reunidas pela equipe técnica do CINCATARINA ao longo da elaboração do diagnóstico, bem como os debates com a Comissão Técnica durante a realização das oficinas técnicas, levou-se em consideração que a densidade habitacional média das ZEIS vigentes é de 2,94 hab./ha, sendo que do total da área do perímetro urbano da Sede 7,5% são destinados às ZEIS e das áreas destinadas para este fim apenas 3,5% são ocupadas. Desta forma, foi proposta a retirada da ZEIS (tracejada) e o mantimento das outras duas ZEIS, conforme proposta sugerida na Figura 18.

Figura 18 - Localização para as ZEIS.



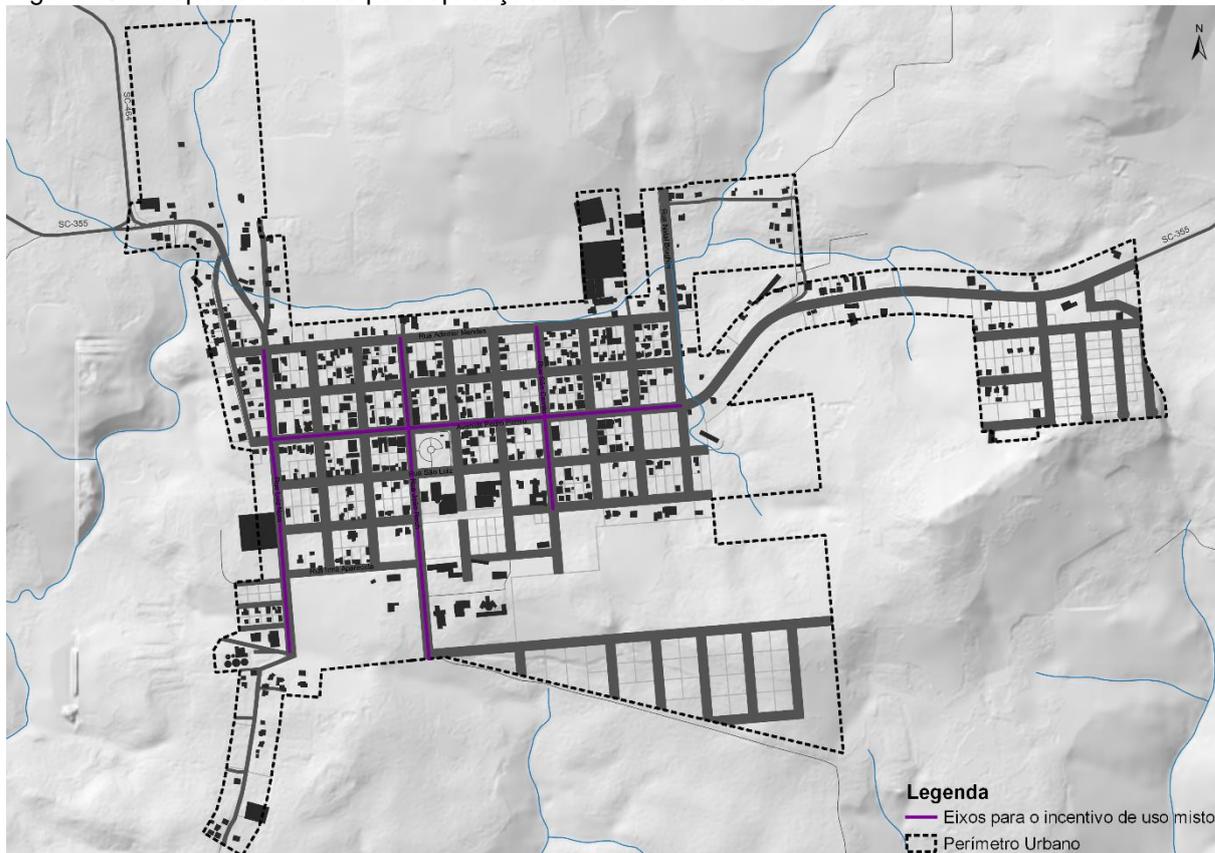
Fonte: CINCATARINA (2022)

7.10 Incentivo ao Uso Misto

O incentivo ao uso misto, apesar de não constar entre os instrumentos do Estatuto da Cidade, tem apresentado papel importante na promoção da miscigenação de usos junto às centralidades, favorecendo a mobilidade ativa e a sensação de segurança através do aumento da vitalidade.

Considerando esses benefícios, já bastante ressaltados na literatura sobre planejamento urbano (JACOBS, 2011), recomenda-se que a Lei de Uso e Ocupação do Solo contemple parâmetro diferenciado para edificações de uso misto, considerando os eixos centrais e eixo de centralidade de bairro. Assim, propõem-se como diretriz alguns eixos para a aplicação do incentivo ao uso misto, representados na Figura 19.

Figura 19 - Proposta de eixos para aplicação do incentivo de uso misto.



Fonte: CINCATARINA (2022)

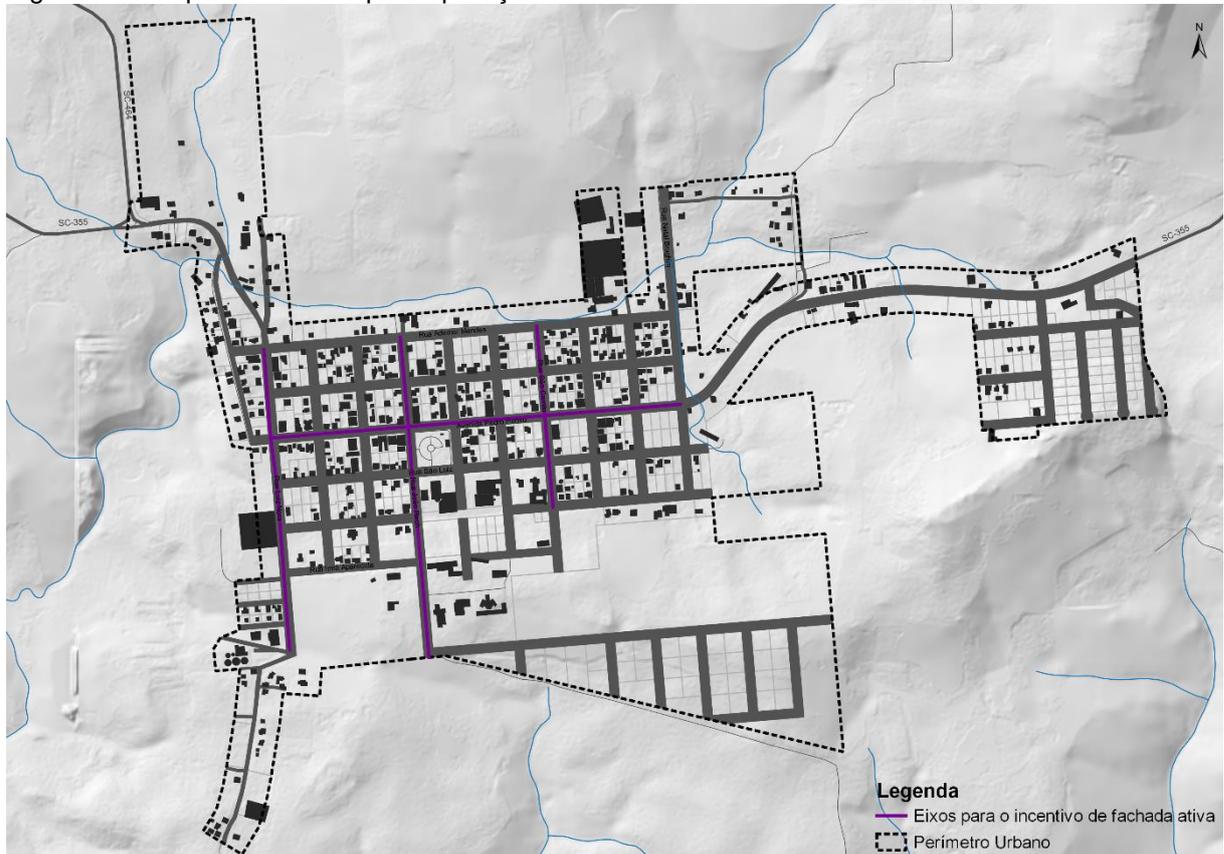
7.11 Incentivo à Fachada Ativa

No mesmo sentido, 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 e 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, pode aumentar o rendimento das áreas comerciais.

Por conta disso, recomenda-se a inclusão na Lei de Uso e Ocupação do Solo de incentivo à implantação de fachada ativa junto aos eixos centrais e eixos de centralidades de bairro, permitindo ampliar a taxa de ocupação naqueles edifícios que implantarem usos comerciais ou de serviços voltados para o logradouro público.

Assim, propõem-se como diretriz alguns eixos para a aplicação do incentivo à fachada ativa, representados na Figura 20.

Figura 20 - Proposta de eixos para aplicação do incentivo de fachada ativa.



Fonte: CINCATARINA (2022)

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>. Acesso em: 03 mar. 2020.

BRASIL. Estatuto da cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos: lei n. 10257, de 10 de julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2001.

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

GEHL, Jan. Cidade para as pessoas. 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-espacial/>. Acesso em: 08 mar. 2022.

SANTA CATARINA. Secretaria de Estado do Desenvolvimento Econômico Sustentável. **Zoneamento Ecológico Econômico (ZEE) – RH3**. Disponível em: <https://www.sde.sc.gov.br/index.php/biblioteca/zoneamento-ecologico-economico/rh3?format=html>. Acesso em: 02 fev. 2023.

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

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