

REVISÃO DO
**PLANO—
DIRETOR**

| Major Gercino | SC



Prognóstico |



PROGNÓSTICO

Revisão do Plano Diretor de Major Gercino

Agosto/2023



EQUIPE DE PLANEJAMENTO DE CIDADES

Ana Leticia S. Gonçalves
Assessora de Supervisão
CAU A 272796-0

André A. de Assis
Analista Técnico - IV
CRBio03 081941-03

Camila M. Botelho
Analista Técnica - IV
CREA-SC 187477-9

Celso A. P. Madrid Filho
Assessor de Supervisão
CREA-SC 186645-0

Gesiane H. Lermen
Analista Técnica - IV
CAU A 149454-6

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

Gustavo Fernandes
Coord. de Atuação
Governamental
CAU A 268996-0

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

Joselaine Tesk
Coord. de Atuação
Governamental
CAU A 193627-1

Lucca D. da Silva
Coord. 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

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

Matheus Bianchin
Analista Técnico - II
CAU A 286365-0

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 C. Nogueira
Analista Técnica - IV
OAB-SC 17.217

Tainara Aparecida Xavier
Coordenadora de Atuação
Governamental
CAU A 288282-5

COORDENAÇÃO

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

APOIO OPERACIONAL

Letícia Geniqueli Reichardt
Auxiliar Administrativo

GRUPO DE TRABALHO DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR

(Nomeado pelo Decreto Municipal Nº 92, de 25 de Outubro de 2022)

(Atualizado pelo Decreto Municipal Nº 14, de 5 de Abril de 2023 e Nº 17 de 27 de Abril de 2023)

EXECUTIVO MUNICIPAL

Rogério Resner
Secretário de Planejamento

Jessica Ricardo
Secretária de Administração e
Finanças

Viviane Fávero Kamers
Procuradora Geral Municipal

Viviane Fávero Kamers
Procuradora Geral Municipal

Anderson Hoffmann
Engenheiro Civil

Regina Mara Souza Fuck
Secretária de Assistência
Social

SOCIEDADE CIVIL

Marlene R. Fuck
Representante do Sindicato
dos Trabalhadores Rurais

Natália M. Folster
Advogada

João Victor Ricardo
Engenheiro Civil

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	5
2. METODOLOGIA	6
3. PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS	9
3.1. PRINCÍPIOS	9
3.2. OBJETIVOS GERAIS	10
3.3. DIRETRIZES GERAIS	11
4. AÇÕES.....	13
4.1. LEGISLAÇÃO	13
4.2. ECONÔMICO E SOCIAL	18
4.3. ESTRUTURAÇÃO URBANA	20
4.4. MOBILIDADE URBANA	24
4.5. QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	27
4.6. PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	30
5. MACROZONEAMENTO PRELIMINAR.....	32
6. EIXOS VIÁRIOS ESTRATÉGICOS.....	36
7. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS.....	43
7.1. PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA, IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO PROGRESSIVO NO TEMPO, E DESAPROPRIAÇÃO COM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA.....	44
7.2. DIREITO DE PREEMPÇÃO.....	44
7.3. OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR.....	45
7.4. TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR.....	46
7.5. OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA	48
7.6. ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA	48
7.7. INSTRUMENTOS TRIBUTÁRIOS E FINANCEIROS.....	49
7.8. ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL	49
7.9. INSTRUMENTO DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL	50
7.10. INCENTIVO AO USO MISTO E FACHADA ATIVA.....	51
8. REFERÊNCIAS.....	53

1. INTRODUÇÃO

O presente documento retrata o prognóstico do processo de revisão do Plano Diretor do Município de Major Gercino, 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.

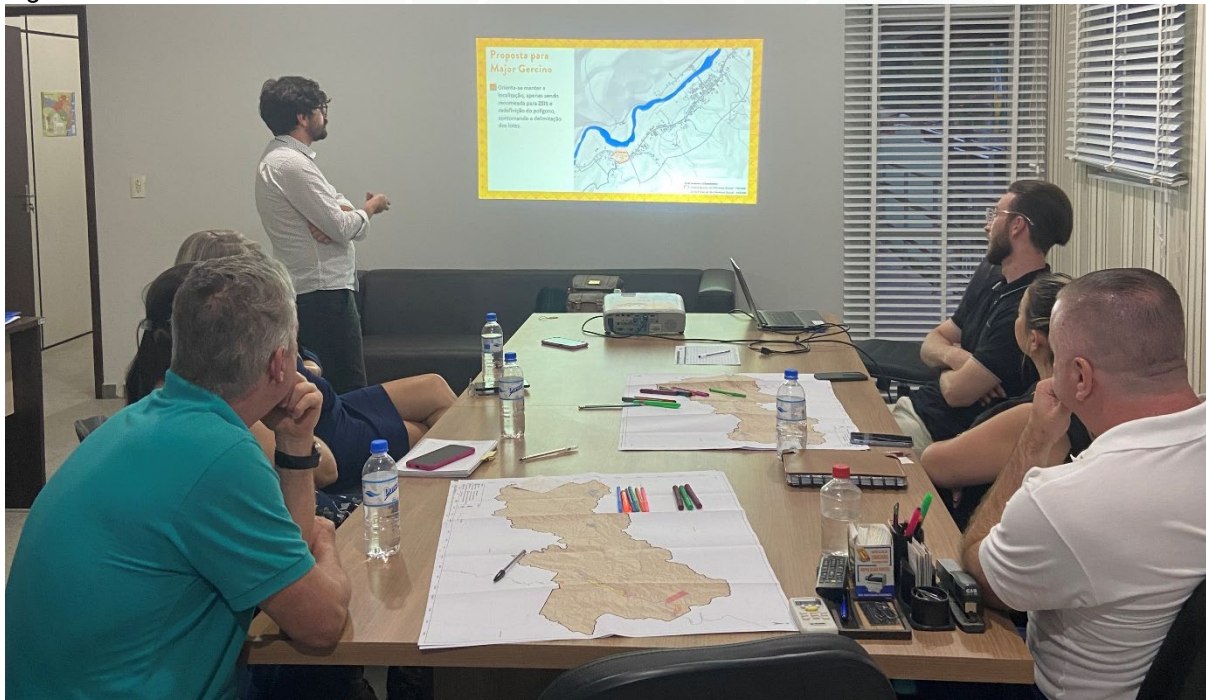
Este material foi realizado com base nos cinco eixos estratégicos e na legislação vigente, analisados na etapa de diagnóstico, somados às propostas aprovadas nas oficinas técnicas realizadas com os membros do Grupo de Trabalho da Revisão do Plano Diretor. O prognóstico visa fornecer orientações e balizar as medidas necessárias para a revisão da legislação referente ao Plano Diretor de Major Gercino. 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.

Em consonância com a metodologia de revisão do Plano Diretor de Major Gercino, foram realizadas duas oficinas técnicas com os membros do Grupo de Trabalho da Revisão do Plano Diretor. A primeira foi realizada no dia 13 de abril de 2023, na qual foram apresentadas e debatidas as propostas preliminares elaboradas pela equipe técnica do CINCATARINA sobre os temas: princípios, objetivos e diretrizes do Plano Diretor, Macrozoneamento preliminar, Eixos viários estratégicos e Instrumentos urbanísticos (Figura 1 e Figura 2).

Figura 1 - Oficina Técnica I realizada no dia 13 de abril de 2023.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

Figura 2 - Oficina Técnica I realizada no dia 13 de abril de 2023.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

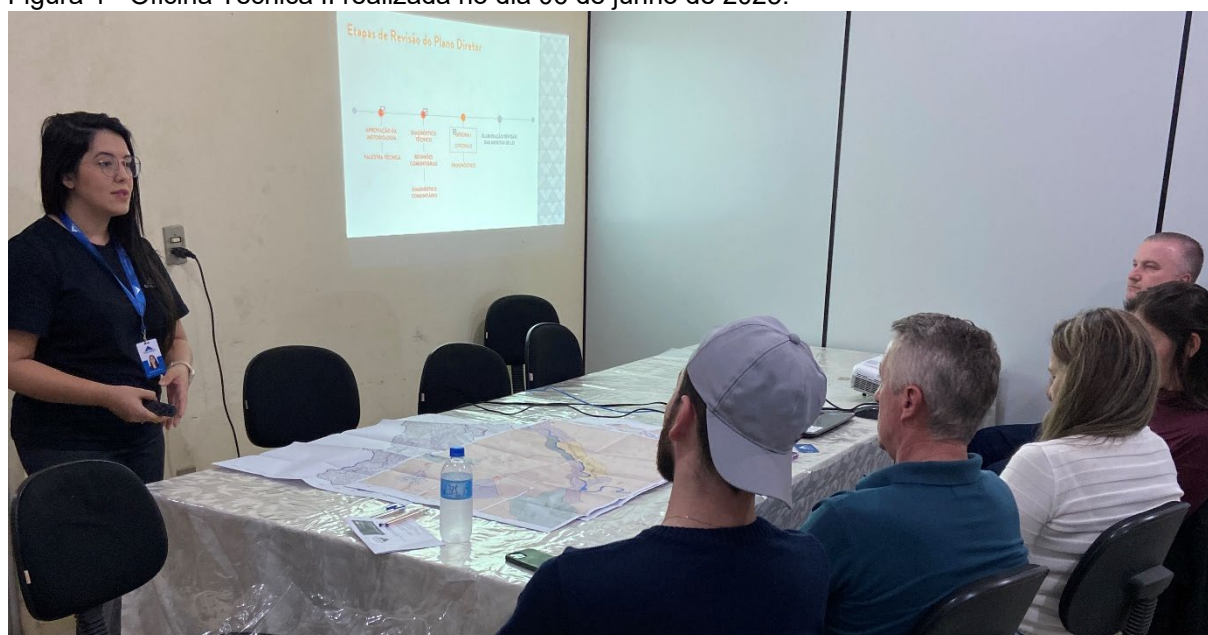
A segunda foi realizada no dia 06 de junho de 2023, sendo apresentadas e debatidas as propostas retificadas com base nas contribuições do Grupo de Trabalho da Revisão do Plano Diretor, sobre os temas debatidos no primeiro encontro (Figura 3 e Figura 4).

Figura 3 - Oficina Técnica II realizada no dia 06 de junho de 2023.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

Figura 4 - Oficina Técnica II realizada no dia 06 de junho de 2023.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

As análises realizadas no diagnóstico e as propostas aprovadas nas oficinas técnicas foram incorporadas neste Prognóstico, que é composto por oito títulos principais. O primeiro título trata da introdução, enquanto o segundo aborda a metodologia utilizada. No terceiro título, são estabelecidos os princípios, objetivos e diretrizes gerais que devem ser adotados na revisão da legislação, levando em consideração as leis vigentes, a leitura da realidade municipal presente no Diagnóstico, as diretrizes gerais do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, 10 de julho de 2001) e as orientações da Nova Agenda Urbana¹. No quarto título, são apresentadas as ações a serem realizadas para a revisão das cinco legislações que compõem a revisão do plano diretor, sendo: Plano Diretor, Código de Posturas, Código de Edificações, Lei de Parcelamento do Solo e Lei de Uso e Ocupação do Solo. Essas ações são baseadas nas condicionantes, deficiências e potencialidades identificadas no Diagnóstico. No quinto título, é apresentada a proposta preliminar para o macrozoneamento, instrumento de planejamento que permite a definição de objetivos e diretrizes para grandes áreas estruturantes do território municipal. No sexto título são apresentados os eixos viários estratégicos, com o objetivo de estabelecer as vocações específicas de cada parte da cidade. Por fim, no sétimo título, são apresentadas propostas para inclusão e revisão dos instrumentos urbanísticos na lei do Plano Diretor. Essas propostas visam aprimorar e atualizar os instrumentos utilizados no planejamento e gestão do desenvolvimento urbano.

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. O documento estabelece princípios e estratégias a serem adotados pelos países membros no âmbito e política de desenvolvimento urbano.

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.

O Plano Diretor de Major Gercino, instituído pela Lei Complementar Nº 1.007, de 17 de dezembro de 2008, apresenta os princípios constitucionais fundamentais (BRASIL, 2001) em seu conteúdo, os quais tiveram suas definições revisadas para melhor compreensão. Entretanto, não apresenta princípios específicos que derivem da realidade local do Município. Portanto, propõe-se a inclusão, manutenção e retificação dos seguintes princípios:

I – Igualdade e Justiça Social

Compreende a promoção da igualdade e justiça social no território municipal, garantindo a redução da segregação socioespacial, a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização, a recuperação dos investimentos públicos que resultarem em valorização dos imóveis urbanos, acesso e justa distribuição dos equipamentos e serviços públicos e acesso à assistência técnica e jurídica gratuita para os cidadãos.

II – Função Social da Cidade

Compreende o atendimento, de forma ampla e irrestrita, visando o bem-estar dos cidadãos, dos serviços de cultura, educação, lazer, moradia, saneamento básico, saúde, segurança, trabalho e mobilidade.

III – Função Social da Propriedade

Compreende a utilização da propriedade garantindo a compatibilidade da vocação de cada parte da cidade e a disponibilidade de infraestrutura, a preservação do meio ambiente, e a segurança, bem-estar e saúde dos habitantes.

IV – Desenvolvimento Sustentável

Compreende a promoção de um desenvolvimento local 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 gestão democrática, o acesso à informação, do pleno funcionamento do sistema de gestão política urbana e a realização de

eventos públicos com ampla e irrestrita participação da população nos processos decisórios de projetos de impactos no Município.

VI – Desenvolvimento Turístico

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

VII – Desenvolvimento Rural

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

VIII – Gestão Territorial

Compreende a criação de mecanismos eficientes e eficazes de gestão do uso, ocupação e parcelamento do solo, visando a urbanização regular e orientada pelo poder público municipal.

3.2. OBJETIVOS GERAIS

Os objetivos previstos nos planos diretores são um conjunto de proposições que expressam o ponto em que se procura chegar com a elaboração ou revisão dos instrumentos da política urbana e rural. São, nesse sentido, situações desejáveis, metas ou alvos para o futuro de Major Gercino.

O atual Plano Diretor de Major Gercino apresenta a definição de três objetivos, de forma genérica e que não se relacionam com as especificidades do Município. Dessa forma, considerando a revisão dos atuais objetivos e adição de novos, propõe-se a definição dos seguintes objetivos gerais do 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 – Elevar a qualidade do ambiente do Município, por meio da preservação do equilíbrio ecológico, da proteção da cobertura vegetal, das margens dos cursos d'água e das cascatas existentes;

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

V – Fomentar as atividades econômicas relacionadas à agricultura familiar;

VI – Promover o reconhecimento e a qualificação da reserva indígena existente no território do Município;

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

VIII – 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;

IX – Preservar, conservar, recuperar e incentivar o uso das edificações de valor histórico e cultural;

X – Potencializar o turismo, buscando a diversificação e fortalecimento da estrutura municipal para oferta turística.

3.3. DIRETRIZES GERAIS

Enquanto os objetivos delimitam um ponto a ser alcançado, as diretrizes indicam o caminho para alcançar tais objetivos. Elas possuem um caráter mais prático e têm como finalidade orientar a implementação do Plano Diretor. No atual Plano Diretor de Major Gercino, não há definição dessas diretrizes, portanto, considerando a análise técnica e comunitária realizada na fase de diagnóstico, propõe-se a adoção das seguintes diretrizes na revisão do Plano Diretor:

I – Implantação 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 – Incentivo à utilização dos vazios urbanos através de novas edificações e do parcelamento do solo regular;

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

IV – Preservação da imagem da cidade através da manutenção do baixo gabarito, viabilizando diferenciação de altura em áreas estratégicas;

V - Regularização fundiária nos núcleos urbanos informais através de medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais.

VI – Fiscalização das ocupações e parcelamentos irregulares;

VII – Atualização da legislação urbanística para orientar os novos projetos de edificação e parcelamento do solo;

VIII – Criação de espaços para feiras de orgânicos e produtos coloniais e para a promoção por meio do associativismo e/ou cooperativismo;

IX – Fortalecimento da economia local, diversificação de usos através de parâmetros e incentivos à implantação de empresas e indústrias em áreas específicas;

X – Valorização dos patrimônios históricos e culturais através do registro, inventário, tombamentos, incentivo à utilização e restrições urbanísticas que possibilitem a preservação e a valorização dos bens materiais e imateriais existentes no Município;

XI – Fortalecimento dos pontos turísticos e implementação de equipamentos de apoio, como hotéis e pousadas.

4. AÇÕES

Esta seção do prognóstico abrange um conjunto de ações relacionadas às principais condicionantes, deficiências e potencialidades identificadas no Diagnóstico – Leitura da Realidade Municipal. As ações estão organizadas de acordo com a respectiva minuta à qual se referem, com o objetivo de estabelecer orientações objetivas para o processo de revisão de cada legislação.

4.1. LEGISLAÇÃO

O primeiro conjunto de ações compreende a esfera legislativa municipal, conforme apontamentos organizados no Diagnóstico – Leitura da Realidade Municipal. Neste sentido, considerando que o Município apresenta somente a legislação do Plano Diretor, este será reestruturado, enquanto as demais leis serão elaboradas, observando as normas técnicas e ações vinculadas ao planejamento territorial e desenvolvimento sustentável.

Tabela 1 - Ações relativas à análise da legislação.

EIXO LEGISLAÇÃO		
Apontamento	Legislação	Ação
Plano Diretor está fora do prazo de 10 anos para a revisão, previsto no Estatuto da Cidade.	Plano Diretor	Prever diretrizes para que o Plano Diretor seja revisado no máximo em até 10 anos após sua entrada em vigor.
- Ausência de legislações específicas sobre Código de Posturas, Código de Edificações, Lei de Parcelamento do Solo e Lei de Uso e Ocupação do Solo. - Sobrecarga de informações sobre parcelamento e uso e ocupação do solo no Plano Diretor vigente.	Plano Diretor, Código de Posturas, Código de Edificações, Lei de Parcelamento do Solo e Lei de Uso e Ocupação do Solo	- Elaborar leis específicas para tratar sobre temas específicos, sendo: - Código de Posturas, para tratar de disposições sobre o bem-estar público; - Código de Edificações, para tratar sobre diretrizes relativas a construções e processo de aprovação; - Parcelamento do Solo, para tratar das modalidades de parcelamento e processo de aprovação; - Uso e Ocupação do Solo, para tratar do zoneamento e dos parâmetros urbanísticos.

- Ausência de programas para melhorias e estruturação do sistema viário, legislações para padronização e acessibilidade das vias públicas. - Ausência de Plano Municipal de Mobilidade Urbana.	Plano Diretor, Código de Edificações e Lei de Parcelamento do Solo	- Prever diretrizes no Plano Diretor para implantação de programas voltados à mobilidade, acessibilidade e estruturação urbana incluindo a adoção de cartilha de padronização das calçadas e a elaboração do plano de mobilidade urbana. - Exigir calçadas pavimentadas e acessíveis para os novos parcelamentos do solo e em projetos de novas edificações, conforme a norma de acessibilidade NBR 9050.
Princípios e objetivos estratégicos pouco operacionais e inadequados à realidade do Município.	Plano Diretor	- Atualizar os princípios e objetivos estratégicos conforme o título três deste Prognóstico. - Indicar os princípios de forma geral, objetivando a operacionalização da legislação.
Ações elencadas nos programas do Plano Diretor são excessivamente abrangentes e genéricas.	Plano Diretor	Revisar o conteúdo dos programas, indicando a definição e ações através de propostas, voltados para as particularidades do Município.
- Ausência de compatibilização do programa que trata sobre condomínios horizontais e sítios de recreio em relação à lei da REURB e à figura do condomínio urbanístico de lotes. - Categoria dos condomínios horizontais, conflitam com as regras sobre e residências multifamiliares em série.	Plano Diretor, Código de Obras e Lei de Parcelamento do Solo	- Criar diretrizes para regularização fundiária, de acordo com os instrumentos previstos na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017. - Criar disposições para possibilitar e disciplinar os condomínios urbanísticos de lotes, como modalidade de parcelamento do solo, em especial na Macrozona de Interesse de Expansão Urbana II (Figura 4), conforme definições deste Prognóstico. - Implementar a categoria residencial multifamiliar em série no código de obras.

Ausência de título específico na legislação, sobre zoneamento.	Lei de Uso e Ocupação do Solo	• Criar lei específica de Uso e Ocupação do Solo contendo no mínimo: zoneamento e seus respectivos parâmetros urbanísticos, conforme a função social de cada área municipal; • Detalhar os instrumentos urbanísticos e a classificação das atividades econômicas. • Detalhar as restrições ocupacionais.
Excesso de macrozoneamentos, que prejudica a efetiva organização do território.	Plano Diretor	• Rever o macrozoneamento, a partir da proposta preliminar apresentada neste Prognóstico (Figura 4 e Figura 5), de acordo com as características e objetivos gerais do município, de modo a torná-lo mais efetivo na estruturação territorial.
Existência de Áreas de Especial Interesse.	Plano Diretor e Uso e Lei de Ocupação do Solo	• Revisar as Áreas de Especial Interesse e enquadrá-las como zoneamentos quando demandarem de parâmetros urbanísticos específicos.
Utilização de parâmetros de uso e ocupação do solo na tabela de parâmetros urbanísticos.	Lei de Uso e Ocupação do Solo	• Rever a tabela de parâmetros urbanísticos, retirando a classificação de usos e de vias. Mantendo sobre cada zona: lote mínimo, testada mínima, recuo, afastamentos laterais e fundos, taxa de ocupação, gabarito, índice de aproveitamento básico, mínimo e máximo e taxa de permeabilidade.
Cobrança de outorga em áreas com baixa valorização imobiliária.	Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo	• Condicionar o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme indica o item 7.3 (Figura 14). • Revisar índices de aproveitamento, principalmente em áreas de desenvolvimento urbano e eixos de centralidades (item 6).
Existência de mais de uma classe de zoneamento nos perímetros urbanos de Boiteuxburgo e Pinheiral.	Lei de Uso e Ocupação do Solo	• Reduzir a classificação do zoneamento e seus objetivos, para orientar a urbanização futura de forma clara e objetiva.

Categorias de classificação do uso do solo genérica e discricionária.	Lei de Uso e Ocupação do Solo	• Estabelecer tabela de usos do solo por zona baseada na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), de modo a facilitar a interpretação e operação da lei.
Inexistência da tipologia de desdobro e dos loteamentos de uso industrial ou empresarial, como possibilidade de parcelamento do solo.	Lei de Parcelamento do Solo	• Adicionar o desdobro como modalidade de parcelamento do solo. • Adicionar a tipologia de loteamento industrial ou empresarial, com requisitos urbanísticos específicos.
Necessidade de compatibilizar as normas de parcelamento do solo com a Lei Federal de REURB.	Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo e Lei de Parcelamento do Solo	• Rever os parâmetros urbanísticos e diretrizes para Zona Especial de Interesse Social. • Mapear áreas ocupadas passíveis de regularização fundiária, conforme Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.
Aplicação da Unidade Fiscal Municipal - UFM, para sanções, com base no Código Tributário de Major Gercino, Lei nº 1.030/2009.	Código de Posturas, Código de Edificações e Lei de Parcelamento do Solo	• Revisar os valores das multas, adequando os valores de acordo com a unidade fiscal do Código Tributário Municipal.
Dimensões mínimas de calçadas em novos loteamentos são inferiores ao recomendado pelo NACTO (2018). faixa de estacionamento em novos loteamentos são superiores aos recomendados pelo NACTO (2018).	Lei de Parcelamento do Solo	• Prever gabarito viário por hierarquia para novos loteamentos, priorizando os modais ativos. • Revisar os parâmetros existentes para as faixas de rodagem, estacionamentos e ciclovias. • Exigir nas vias de novos loteamentos que os passeios (faixa livre) sejam pavimentados e com largura mínima de 1,80m, conforme o recomendado pela NACTO.

Porcentagem mínima de doação de área pública é de 40% para novos loteamentos. Utilização das Áreas de Preservação Permanente - APP na computação de doação de novos parcelamentos para áreas públicas.	Lei de Parcelamento do Solo	• Reduzir o cálculo de doação de áreas públicas para no máximo 35%, garantindo áreas para implantação de institucionais e de lazer. • Descontar a APP do cálculo de doação de áreas públicas.
Legislação prevê responsabilidade técnica apenas para os inscritos no CREA.	Código de Edificações e Lei de Parcelamento do Solo	• Atualizar sobre profissionais habilitados e inscritos em conselhos competentes para projetar e executar obras no Município, a exemplo do Conselho de Arquitetura e Urbanismo e Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.
Falta operacionalização para os instrumentos urbanísticos previstos na lei e alguns são pouco aplicáveis em um município de pequeno porte.	Plano Diretor e Uso e Lei de Ocupação do Solo	• Criar critérios de aplicação dos instrumentos urbanísticos, conforme item 7 deste Prognóstico.
Lista de empreendimentos para os quais é exigido o Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV) é incoerente com os impactos, conforme o uso e a realidade do Município.	Plano Diretor e Uso e Lei de Ocupação do Solo	• Revisar os parâmetros para exigência do EIV conforme o item 7.6 deste prognóstico, sendo exigido em casos absolutamente necessários, utilizando o CNAE para definição de uso e do porte.
Estudo de Impacto Ambiental (EIA) está regulado dentro do Plano Diretor.	Plano Diretor	• Retirar disposição do EIA do Plano Diretor, pois não cabe a este regular sobre EIA.
O Plano Diretor dispõe sobre os instrumentos de regularização fundiária, entretanto, o Município apresenta lei específica para REURB.		• Retirar disposição sobre REURB do Plano Diretor, pois já há lei específica sobre a matéria, de forma a não gerar dubiedade de informação.
Não possui nomeação do Conselho de Desenvolvimento Urbano e Rural.	Plano Diretor	• Revisar os artigos sobre o Conselho de Desenvolvimento Urbano e Rural, alterando-o para Conselho da Cidade e incluindo definições, atribuições e número de membros, remetendo a composição para decreto municipal.

Existência de prazos curtos e não cumpridos, como o de 60 dias para a criação do CDRU.	Plano Diretor, Código de Posturas, Código de Edificações, Lei de Parcelamento do Solo e Lei de Uso e Ocupação do Solo	Revisão das regras de transição das cinco leis pertinentes ao Plano Diretor, a fim da Municipalidade e população conseguirem adequar-se às novas demandas, não ultrapassando o prazo de 180 dias da publicação.
--	---	---

Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

4.2. ECONÔMICO E SOCIAL

Em relação ao eixo econômico e social, as ações consideram principalmente a necessidade de fortalecer a agricultura rural, desenvolver incentivos e áreas para o turismo rural, e possibilitar a implantação de mais áreas de esporte e lazer.

Tabela 2 - Ações relativas à análise econômica e social.

EIXO ECONÔMICO E SOCIAL		
Condicionantes	Legislação	Ações
61,9% da população é rural, acima da média nacional. Área rural com ativa fabricação de produtos coloniais, cooperativas e incentivos agrícolas.	Plano Diretor e Uso e Lei de Ocupação do Solo	- Possibilitar a diversidade de atividades comerciais, turísticas e industriais na área rural através da revisão da tabela de uso do solo conforme CNAE, criando critérios para sua implantação de modo a não impactar negativamente nos usos agrícolas e familiar existentes. - Revisar o macrozoneamento, o zoneamento e os parâmetros urbanísticos para a área rural, a partir do macrozoneamento preliminar (Figura 4) do item 5 deste Prognóstico. - Estabelecer diretrizes e incentivos voltados aos produtores rurais, especialmente em relação a cadeia produtiva de produtos coloniais.

Setor que mais emprega é o de serviços, com 249 empregos, seguido pela indústria com 194 (ano referência de 2021). Importância dos vínculos empregatícios relacionados à manutenção e fabricação de calçados e vestuário.	Plano Diretor, Lei de Parcelamento do Solo e Lei de Uso e Ocupação do Solo	• Criar diretrizes e incentivos para o setor econômico, em especial para a instalação de novas empresas, indústrias e prestadores de serviços. • Estabelecer zoneamento industrial e empresarial, destinados à promoção das atividades de serviços, a partir do macrozoneamento preliminar (Figura 4) do item 5 deste Prognóstico.
Crescimento populacional de 19% entre 2010 e 2022.	Plano Diretor e Uso e Lei de Ocupação do Solo	• Prever áreas preferenciais para a urbanização de interesse de expansão, conforme macrozoneamento preliminar (Figura 4) do item 5 deste Prognóstico.
Deficiências	Legislação	Ações
Baixa participação do setor da construção civil e do comércio no número de vínculos formais.	Plano Diretor e Uso e Lei de Ocupação do Solo	• Estabelecer zoneamento destinado à promoção das atividades comerciais e de serviços, a partir do macrozoneamento preliminar (Figura 4) do item 5 deste Prognóstico.
Faltam locais para lazer, recreação e prática de esportes.	Plano Diretor e Uso e Lei de Ocupação do Solo	• Estabelecer instrumentos urbanísticos que possam retornar investimentos para a cidade, como: Outorga Onerosa do Direito de Construir (Figura 14 e item 7.3), Contribuição de Melhoria (item 7.7), EIV (item 7.6), entre outros. • Prever o direito de preempção nas margens do Rio Tijucas e nas áreas desprovidas de lazer.
Faltam hotéis, pousadas e serviços de apoio ao turismo.	Plano Diretor e Uso e Lei de Ocupação do Solo	• Implementar corredores turísticos com diretrizes e incentivos que estimulem a implantação de equipamentos de apoio ao turismo, como hotéis e pousadas.
Potencialidades	Legislação	Ações

Situado em região que vêm apresentando crescimento populacional nos últimos 10 anos.	Plano Diretor e Uso e Lei de Ocupação do Solo	Revisar o macrozoneamento, o zoneamento e os parâmetros urbanísticos, de modo a possibilitar o crescimento da urbanização de forma ordenada, indicando áreas prioritárias para esse desenvolvimento, a partir do macrozoneamento preliminar (Figura 4) do item 5 deste Prognóstico.
Qualificação e divulgação dos produtos coloniais.	Plano Diretor	Estabelecer diretrizes específicas para a política de desenvolvimento da economia municipal, principalmente voltada à agricultura familiar.
Incentivo ao turismo.	Plano Diretor	Propor diretrizes e incentivos para a promoção do turismo, especialmente o rural, ecoturismo e religioso, através de corredores de interesse turísticos.
Criação de novas áreas de lazer e esportes.	Plano Diretor e Lei de Parcelamento do Solo	- Revisar os parâmetros para exigência de áreas destinadas a áreas verdes em novos loteamentos, sendo de no mínimo, 5% da área total, descontadas APPs. - Demarcar áreas preferenciais para a implantação de equipamentos públicos de lazer e esporte através de instrumentos urbanísticos, como o Direito de Preempção (item 7.2) e Transferência do Direito de Construir (item 7.4).

Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

4.3. ESTRUTURAÇÃO URBANA

No que diz respeito ao eixo estruturação urbana, as ações concentram-se principalmente na promoção do uso misto, preservação dos gabaritos baixos e na criação de áreas de lazer, em especial nas proximidades do Rio Tijucas. Em relação a utilização do espaço, propõem orientação para a densificação em áreas providas de infraestrutura e a elaboração de zoneamento específico para a área industrial.

Tabela 3 - Ações relativas à análise da estruturação urbana.

EIXO ESTRUTURAÇÃO URBANA		
Condicionantes	Legislação	Ações
Predominância do uso residencial, com 723 edificações, equivalente a 80,96% do uso do solo urbano.	Plano Diretor e Uso e Lei de Ocupação do Solo	- Incentivar o uso misto através de parâmetros urbanísticos no eixo central e eixo de centralidade de distrito (Figura 12), conforme item 7.10 deste Prognóstico. - Revisar a classificação das atividades econômicas e as permissões de uso, buscando estimular a implantação de novas atividades econômicas, baseada na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE).
Predominância de edificações térreas, com 831 edificações, equivalente a 93,48% das edificações urbanas.	Plano Diretor e Uso e Lei de Ocupação do Solo	- Manter a altura dos gabaritos máximos até 4 pavimentos nos bairros, com vistas a manutenção da imagem da cidade. - Considerar o aumento para 6 a 8 pavimentos no Eixo Central.
Existência de três núcleos urbanos afastados entre si, que organizam três distritos.	Plano Diretor, Lei de Parcelamento do Solo e Lei de Uso e Ocupação do Solo	Considerar no macrozoneamento os perímetros urbanos de ocupação rarefeita, a partir do macrozoneamento preliminar (Figura 4) do item 5 deste Prognóstico, estabelecendo zoneamentos com parâmetros urbanísticos mais restritivos para os perímetros afastados do núcleo urbano da Sede.
Urbanização linear ao longo do Rio Tijucas na Sede e radial nos dois distritos.	Lei de Uso e Ocupação do Solo	- Estabelecer áreas preferenciais para a urbanização futura, buscando criar conexões na malha urbana. - Criar zona de requalificação ambiental junto ao Rio Tijucas, buscando associar a ocupação e a preservação ambiental e equipamentos públicos.

Existência de reserva indígena, Guarani, denominada 'Mbyá-Guarani'.	Plano Diretor	Contemplar disposições das terras indígenas no Plano Diretor através do macrozoneamento, conforme exposto no item 5 deste Prognóstico.
Existência de equipamentos comunitários em todas as localidades.	Plano Diretor	Implantar instrumentos urbanísticos que permitam aumentar os investimentos em equipamentos públicos e comunitários, como o Direito de Preempção (item 7.2) e Outorga Onerosa do Direito de Construir (item 7.3).
Deficiências	Legislação	Ações
Uso comercial e prestação de serviços e mistos detêm apenas 10,41% e 2,13% dos usos do solo urbano.	Plano Diretor e Uso e Lei de Ocupação do Solo	- Incentivar o uso misto através de parâmetros urbanísticos no eixo central e eixo de centralidade de distrito (Figura 12), conforme item 7.10 deste Prognóstico. - Revisar a classificação das atividades econômicas e as permissões de uso, buscando estimular o uso misto e a implantação de novas atividades econômicas, baseada na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE).
Existência de vazios urbanos na Sede e nos Distritos de Pinheiral e Boiteuxburgo.	Plano Diretor e Uso e lei de Ocupação do Solo	Possibilitar a utilização de instrumentos urbanísticos que favoreçam a ocupação, utilização ou parcelamento de imóveis ociosos, especialmente o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (item 7.1).
Perímetro urbano não contempla áreas já urbanizadas e ocupadas na Sede e nos distritos rurais.	Plano Diretor	Indicar possíveis áreas de interesse de expansão, conforme o macrozoneamento preliminar (Figura 4) exposto no item 5 deste Prognóstico.

Ausência de novos loteamentos nos últimos 10 anos.	Plano Diretor, Lei de Parcelamento do Solo e Lei de Uso e Ocupação do Solo	Indicar áreas prioritárias para a densificação, com o objetivo de desenvolvimento de novos parcelamentos conforme macrozoneamento preliminar (Figura 4) exposto no item 5 deste Prognóstico.
Dispersão das edificações na Sede, gerando baixa densidade urbana.	Plano Diretor e Uso e Lei de Ocupação do Solo	- Favorecer a densificação adequada das áreas centrais e providas de infraestrutura urbana, especialmente a Sede, através de incentivos nos parâmetros urbanísticos, conforme macrozoneamento preliminar (Figura 4) exposto no item 5 deste Prognóstico. - Revisar parâmetros urbanos (tamanho mínimo de lote, gabarito de edificações, recuos, afastamentos, índices de aproveitamento e taxa de permeabilidade).
Existência de ocupações e parcelamentos irregulares na Sede.	Plano Diretor, Lei de Parcelamento do Solo e Lei de Uso e Ocupação do Solo	- Estabelecer diretrizes para o mapeamento de loteamentos e ocupações irregulares. - Estabelecer diretrizes sobre o acompanhamento e controle da política urbana. - Revisar o processo de licenciamento do parcelamento do solo. - Revisar as disposições sobre fiscalização de novos projetos e parcelamentos.
Faltam novas unidades habitacionais.	Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo e Lei de Parcelamento do Solo	- Prever a Elaboração do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social. - Possibilitar a implantação de loteamentos populares e/ou de interesse social conforme o zoneamento (item 7.8). - Incentivar o uso misto do solo.
Potencialidades	Legislação	Ações
Crescimento de 28,47% de edificações entre 2011 e 2022, representando média anual de 2,37%.	Plano Diretor e Uso e Lei de Ocupação do Solo	Tendenciar a expansão prioritária através do macrozoneamento preliminar (item 5) e parâmetros urbanísticos favoráveis a

		densificação nos locais providos de infraestrutura.
Potencial para implantação de novas indústrias.	Parcelamento do Solo e Lei de Uso e Ocupação do Solo	• Criar tipologia de loteamento empresarial com requisitos urbanísticos específicos e lote mínimo de 600m². • Orientar no macrozoneamento e zoneamento, a criação de zonas específicas para a instalação de indústrias e empresas, conforme macrozoneamento preliminar (Figura 4) exposto no item 5 deste Prognóstico.

Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

4.4. MOBILIDADE URBANA

No que se refere ao eixo mobilidade urbana, as ações contemplam principalmente a adequação da legislação às normas de acessibilidade, promoção do transporte ativo, utilização de instrumentos urbanísticos para expandir e qualificar a infraestrutura viária e diretrizes para Elaboração do Plano de Mobilidade Urbana.

Tabela 4 - Ações relativas à análise de mobilidade urbana.

EIXO MOBILIDADE URBANA		
Condicionantes	Legislação	Ações
Via principal da Sede é predominantemente plana.	Plano Diretor e Lei de Parcelamento do Solo	• Promover a implantação de infraestrutura destinada ao transporte ativo no gabarito viário de novos loteamentos. • Estabelecer diretrizes e incentivos para estimular o transporte ativo.
Conexão com os Municípios de Angelina e São João Batista através da Rodovia Estadual SC-408.	Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo	• Criar zonas e parâmetros urbanísticos específicos junto às rodovias estaduais, considerando as delimitações da faixa de domínio.
Conexão entre a Sede e os distritos de Pinheiral e Boiteuxburgo através da Rodovia Estadual SC-108.		
Deficiências	Legislação	Ações

Inexistência de transporte coletivo municipal e intermunicipal, bem como de terminal rodoviário.	Plano Diretor e Lei de Parcelamento do Solo	• Estabelecer diretrizes para transporte coletivo na Elaboração do Plano de Mobilidade Urbana. • Prever em novos parcelamentos do solo a infraestrutura para transporte coletivo, como a instalação de abrigos de ônibus. • Estabelecer diretriz para a implantação de rodoviária municipal.
Inexistência de malha cicloviária como alternativa de modal ativo.	Plano Diretor, Código de Edificações e Lei de Parcelamento do Solo	• Estabelecer eixos estratégicos para a criação de ciclovias em vias existentes do Município na Elaboração do Plano de Mobilidade Urbana. • Prever a implantação de ciclovia em novos loteamentos através da tabela de gabaritos viários, com dimensão de pelo menos 1,50m. • Incentivar a implantação de paraciclos nas unidades residenciais multifamiliares, e comércios e serviços.
Concentração de mobiliários urbanos somente na Praça Gerônimo Silveira Albanas e ausência no restante das vias.	Plano Diretor	• Estabelecer diretrizes para a instalação de mobiliários urbanos em outras locais do Município através da implantação de instrumentos urbanísticos, como: Outorga Onerosa do Direito de Construir (Figura 14 e item 7.3), Contribuição de Melhoria (item 7.7), entre outros.
Rodovias SC-108 e SC-408 não apresentam pavimentação e possuem larguras insuficientes em diversos trechos, dificultando a conexão com os Municípios de Angelina e Leoberto Leal.	Plano Diretor, Código de Posturas, Código de Edificações e Lei de Parcelamento do Solo	• Prever a Elaboração do Plano de Mobilidade Urbana. • Revisar e implantar normativas sobre acessibilidade das calçadas e vias públicas do município em todas as legislações, conforme NBR 9050. • Prever regulamentação específica sobre o padrão do passeio utilizado no Município; • Prever a criação de rotas acessíveis através da elaboração do Plano de Mobilidade Urbana.
Inexistência de rotas acessíveis e padronização de acessibilidade das vias públicas.		

Falta pavimentação em diversas vias locais.	Plano Diretor	- Estabelecer instrumentos urbanísticos que possam retornar investimentos para a cidade, como: Outorga Onerosa do Direito de Construir (Figura 14 e item 7.3), Contribuição de Melhoria (item 7.7), Estudo de Impacto de Vizinhança (item 7.6), entre outros. - Orientar a instituição do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, com o objetivo de arrecadar tributos para melhorias na infraestrutura urbana. - Exigir pavimentação das vias em novos loteamentos.
Faltam pontes sobre o Rio Tijucas e manutenção nas pontes de madeira existentes.		
Existência de passeios públicos irregulares ou com obstruções.	Código de Posturas	Estabelecer diretrizes e procedimentos para regularização, execução, padronização e fiscalização das calçadas, em conformidade com as normas técnicas de acessibilidade.
Falta padronização de acessos e de sinalização nas vias urbanas.	Plano Diretor	Estabelecer instrumentos urbanísticos que possam retornar investimentos para a cidade, como: Outorga Onerosa do Direito de Construir (Figura 14 e item 7.3), Contribuição de Melhoria (item 7.7), Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV (item 7.6), entre outros.
Potencialidades	Legislação	Ações
Promoção do transporte ativo na rua principal da Sede através de melhorias nas calçadas e implantação de ciclovia.	Plano Diretor	- Estabelecer instrumentos urbanísticos que possam retornar investimentos para a cidade, como: Outorga Onerosa do Direito de Construir (Figura 14 e item 7.3), Contribuição de Melhoria (item 7.7), Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV (item 7.6), entre outros. - Orientar a instituição do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, com o objetivo de arrecadar tributos para melhorias na infraestrutura urbana.
Qualificação da Rodovia Estadual SC-108 no sentido de Angelina.		

Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

4.5. QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL

Em relação ao eixo qualificação ambiental, as ações consideram principalmente a necessidade de controlar a ocupação junto às áreas de restrições ocupacionais, presença de Pequena Central Hidrelétrica – PCH e a implantação de arborização urbana.

Tabela 5 - Ações relativas à análise da qualificação ambiental.

EIXO QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL		
Condicionantes	Legislação	Ações
O Município é cortado pelo Rio Tijucas, pertencendo a Bacia Hidrográfica do Rio Tijucas (Região Hidrográfica 8).	Plano Diretor	Observar o Plano Estadual de Recursos Hídricos de Santa Catarina, referente a Região Hidrográfica 8, no que couber.
Existência de Áreas de Preservação Permanente - APP sem ocupações irregulares nos perímetros urbanos.	Plano Diretor e Uso e Lei de Ocupação do Solo	Promover o uso racional e sustentável, voltado ao lazer e a manutenção da vegetação nas áreas localizadas às margens dos cursos d'água e das Áreas de Preservação Permanente – APP.
Existência de localidades com declividade superior a 30%, delimitadas pelo Plano Diretor como áreas restritivas, sendo Áreas de Uso Limitado (AUL).	Lei de Parcelamento do Solo e Uso e Lei de Ocupação do Solo	Definir as áreas de com declividade superior a 30% como restrições ocupacionais a serem observadas na elaboração de novos parcelamentos e edificações.
Existência de cascatas e lagoas que funcionam como atrativos turísticos.	Plano Diretor	- Estabelecer diretrizes e incentivos à implementação do turismo rural, em especial no Eixo de Interesse Turístico (Figura 11 e item 6). - Propor incentivos para serviços complementares ao turismo nas vias de acesso aos pontos turísticos. - Demarcar áreas preferenciais para a implantação de equipamentos públicos de lazer próximos à pontos turísticos, através de instrumentos urbanísticos como: como o Direito de Preempção (item 7.2) e Transferência do Direito de Construir (item 7.4).

Predominância de topografia plana com declividade entre 0,00% e 29,99% no perímetro urbano.	Plano Diretor, Lei de Parcelamento do Solo e Lei de Uso e Ocupação do Solo	- Priorizar e direcionar a urbanização para as áreas com declividade entre 0,00% e 29,99%, no macrozoneamento e zoneamento, através do estudo preliminar (Figura 4) exposto no item 5 deste Prognóstico. - Estabelecer diretrizes e instrumentos para estimular o transporte ativo.
Deficiências	Legislação	Ações
Existência de riscos de deslizamentos no perímetro urbano da Sede.	Lei de Parcelamento do Solo e Lei de Uso e Ocupação do Solo	- Criação de Cartograma de Restrição Ocupacional, identificando as áreas de riscos geológicos e hidrológicos, conforme setorização do Companhia de Pesquisa de Recursos Minerais – CPRM. - Estabelecer parâmetros de uso e ocupação para evitar a ocupação em áreas de risco, especialmente junto a encostas com mais de 30% de declividade. - Estabelecer diretrizes para reassentamento, priorizando as áreas de risco identificadas.
Sistemas precários de tratamento de água nos distritos de Pinheiral e Boiteuxburgo. Demanda por rede de tratamento de esgoto e estação de tratamento na Sede.	Plano Diretor, Parcelamento do Solo, Código de Edificações	- Estabelecer diretrizes para melhoria do saneamento básico; - Estabelecer instrumentos urbanísticos que possam retornar investimentos para a cidade, como: Outorga Onerosa do Direito de Construir (Figura 14 e item 7.3), Contribuição de Melhoria (item 7.7), Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV (item 7.6), entre outros. - Revisar as exigências mínimas quanto a infraestrutura de drenagem pluvial e esgotamento sanitário em novos projetos e parcelamentos do solo.

Faltam diretrizes e regras para implantação de PCHs e CGHs.	Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo	- Prever o instrumento urbanístico de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV (item 7.6). - Criar diretrizes para implantação de programa de monitoramento de recursos hídricos.
Problemas ocasionados pelas áreas de reflorestamento próximas de estradas e casas.	Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo	Delimitar diretrizes e áreas para a prática do reflorestamento, de forma a evitar prejuízos ambientais de acordo com as legislações federais e estaduais sobre o tema.
Potencialidades	Legislação	Ações
Incentivo à arborização.	Plano Diretor, Código de Edificações e Lei de Parcelamento do Solo	- Estabelecer diretrizes para Elaboração de Plano de Arborização Urbana. - Dispor sobre arborização quando o estacionamento não possuir cobertura. - Prever a arborização e ajardinamento das vias e calçadas em pelo menos um dos lados, em novos loteamentos.
Prevenir a impermeabilização das margens do Rio Tijucas.	Plano Diretor e Lei de Ocupação do Solo	- Estabelecer diretrizes de qualificação ambiental às margens do Rio Tijucas. - Implantar áreas verdes e de lazer como forma de preservação paisagística e ecológica. - Aplicação do instrumento de Direito de Preempção (item 7.2); entre outros.
Prevenir a ocupação das encostas na Sede.	Lei de Uso e Ocupação do Solo	Estabelecer parâmetros, e delimitar em cartograma as restrições ocupacionais para evitar a ocupação em áreas de risco, especialmente junto a encostas com mais de 30% de declividade.
Preservação das cascatas e estímulo ao uso de lazer.		

Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

4.6. PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL

No que diz respeito ao eixo de patrimônio histórico e cultural, as ações propostas visam principalmente a valorização das edificações históricas, bem como, do patrimônio paisagístico, cultura indígena e incentivo ao turismo.

Tabela 6 - Ações relativas à análise do eixo patrimônio.

EIXO PATRIMÔNIO		
Condicionantes	Legislação	Ações
Paróquia Senhor Bom Jesus	Plano Diretor e Uso e Lei de Ocupação do Solo	- Estabelecer diretrizes para criação de lei específica vinculada a preservação do patrimônio histórico, cultural e natural. - Criar Corredor de Interesse Turístico Rural, principalmente através do Eixo de Interesse Turístico (Figura 11 e item 6).
Casa José Silveira		
Antiga escola em Boiteuxburgo		
Antigo seminário em Pinheiral		
Aldeia indígena	Plano Diretor	- Estabelecer diretrizes voltadas ao planejamento urbano considerando o reconhecimento e preservação dos povos e da cultura indígena. - Contemplar disposições das terras indígenas no Plano Diretor através do macrozoneamento, conforme o estudo preliminar (Figura 4) exposto no item 5 deste Prognóstico.
Cascata do Alho	Plano Diretor	Estabelecer diretrizes e dispositivos no Plano Diretor para preservação da cascata como patrimônio paisagístico e ambiental.
Deficiências	Legislação	Ações
Baixa apropriação e manutenção das edificações históricas, com destaque para a Paróquia Senhor Bom Jesus e a antiga escola em Boiteuxburgo.	Plano Diretor	- Estabelecer diretrizes para promoção das manifestações artísticas e culturais locais, em edificações históricas. - Estabelecer diretrizes, dispositivos de tombamento no Plano Diretor para ampliar a valorização edificações históricas.

Faltam incentivos ao desenvolvimento do turismo.	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	Propor incentivos de parâmetros urbanísticos voltados para a promoção e desenvolvimento do turismo em zonas e corredores estratégicos, conforme (Figura 11 e item 6).
Falta portal de entrada e saída da cidade.	Plano Diretor	Estabelecer como diretriz de planejamento, de um portal turístico na Sede, como parte do programa específico sobre patrimônio histórico-cultural.
Ausência de legislação para preservação e manutenção do patrimônio histórico e cultural.	Plano Diretor	Estabelecer diretrizes para lei específica vinculada a preservação do patrimônio histórico, cultural e paisagístico.
Potencialidades	Legislação	Ações
Colonização por imigrantes poloneses e alemães.	Plano Diretor	Estabelecer diretrizes e dispositivos no Plano Diretor para valorização das formas de expressão cultural, como festividades, culinária e grupos culturais.
Fortalecimento da produção agrícola e comercialização dos produtos coloniais.	Plano Diretor	Prever diretrizes, incentivos e parâmetros voltados à realização de feiras e à valorização da agricultura.
Incentivo ao turismo rural.	Plano Diretor e Uso e Lei de Ocupação do Solo	- Estabelecer diretrizes específicas para a política de desenvolvimento da economia municipal voltada ao turismo rural e cultural. - Criar Corredor de Interesse Turístico Rural, principalmente através do Eixo de Interesse Turístico (Figura 11 e item 6).
Organização de atividades culturais nas edificações históricas como estímulo a apropriação pela população.	Plano Diretor	Estabelecer diretrizes para o incentivo às manifestações artísticas e culturais locais em edificações históricas.

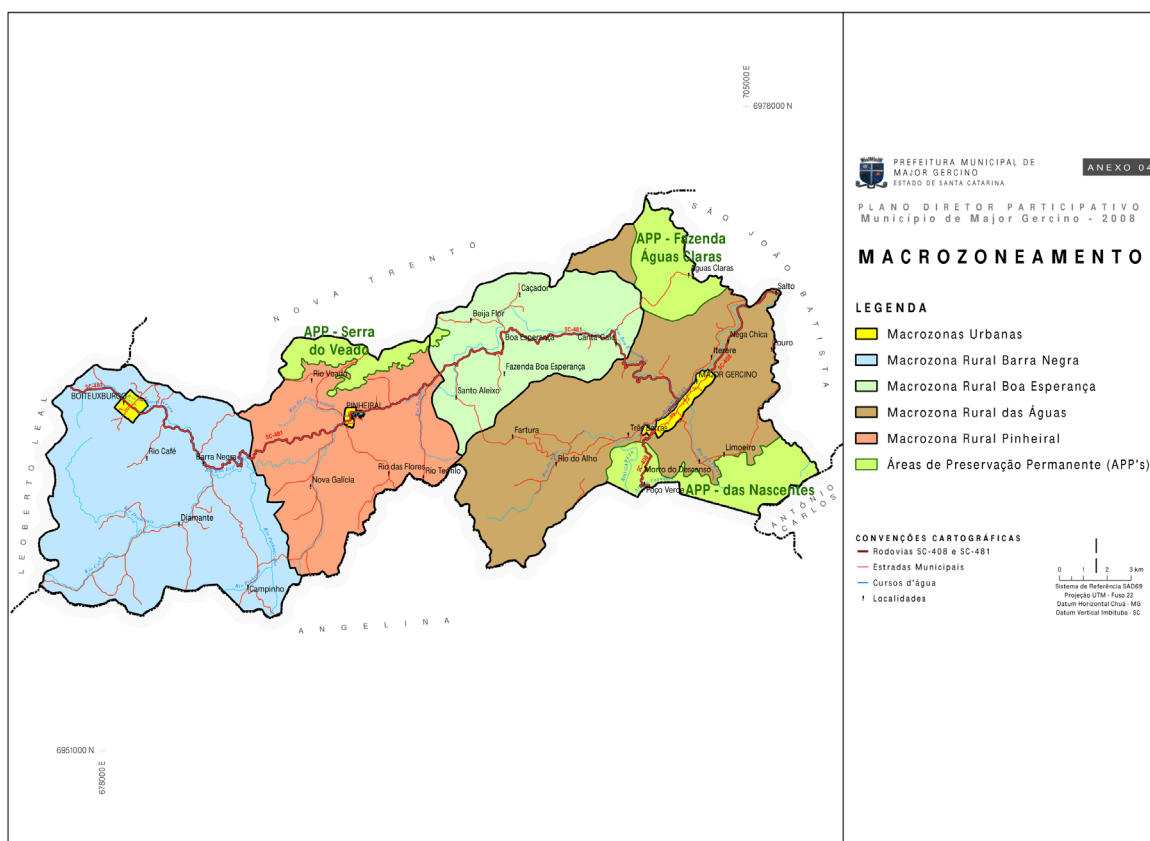
Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

5. MACROZONEAMENTO PRELIMINAR

O macrozoneamento é uma técnica de planejamento urbano que tem como finalidade estabelecer objetivos e diretrizes para áreas de grande relevância no território municipal, considerando o limite municipal e o perímetro urbano vigente. Além disso, ele pode ser utilizado como referência para a aplicação dos parâmetros e instrumentos urbanísticos presentes no Plano Diretor.

O atual Plano Diretor de Major Gercino, regido pela Lei Complementar Nº 1.007 de 17 de dezembro de 2008, define o macrozoneamento para o município como ilustrado na Figura 5. Esse macrozoneamento divide o território municipal em uma macrozona urbana, que engloba o perímetro urbano da Sede, do Distrito do Pinheiral e de Boiteuxburgo, e outras quatro macrozonas rurais denominadas como: Macrozona Rural Barra Negra, Macrozona Rural Pinheiral, Macrozona Rural Boa Esperança e Macrozona Rural das Águas (MAJOR GERCINO, 2008).

Figura 5 - Macrozoneamento Municipal Vigente.

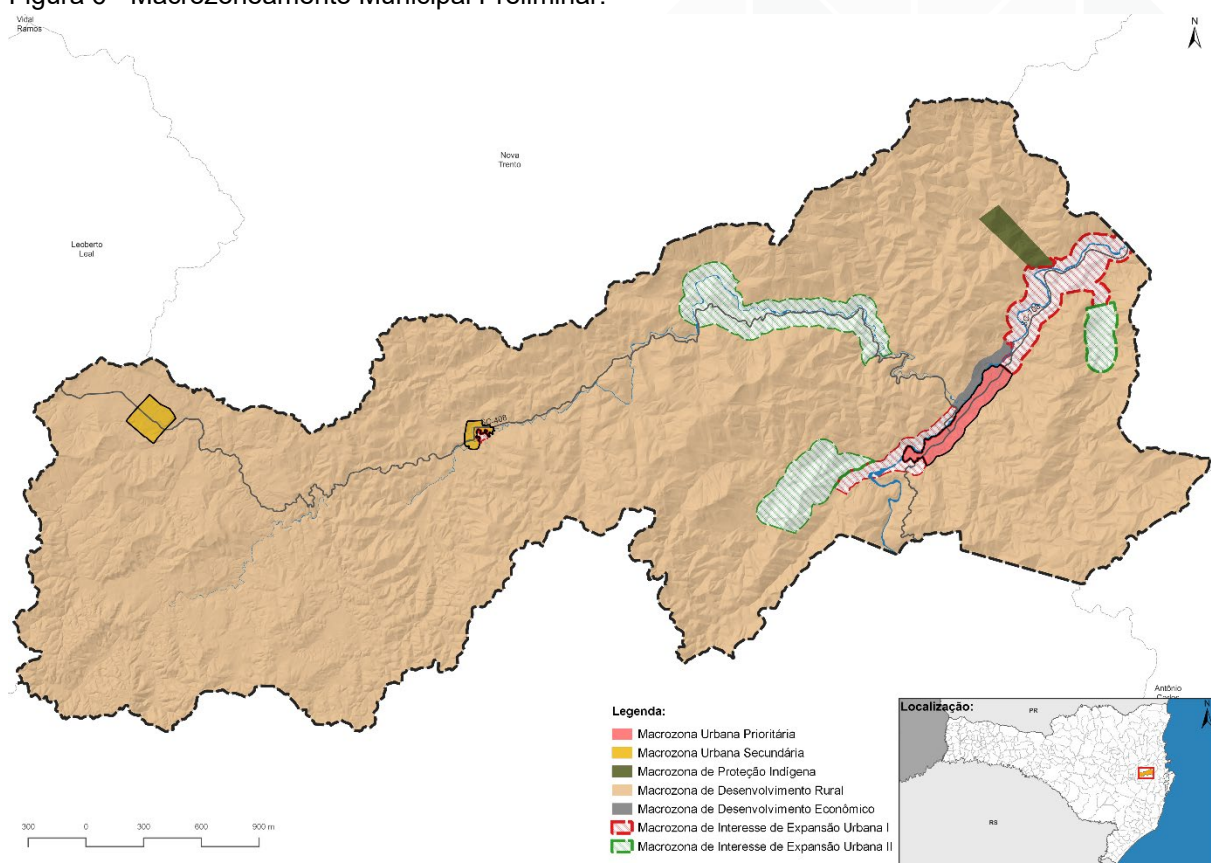


Fonte: Major Gercino (2008).

Conforme observado no Diagnóstico – Leitura da Realidade Municipal, Major Gercino apresenta o Rio Tijucas como principal hidrologia e fator determinante para a configuração urbana da comunidade, visto a presença predominante de declividade inferior à 30% (trinta por cento) nestas regiões. Além disso, contêm em seu perímetro rural, topografia majoritariamente com declividade superior à 30% (trinta por cento), área indígena e expressiva vegetação nativa.

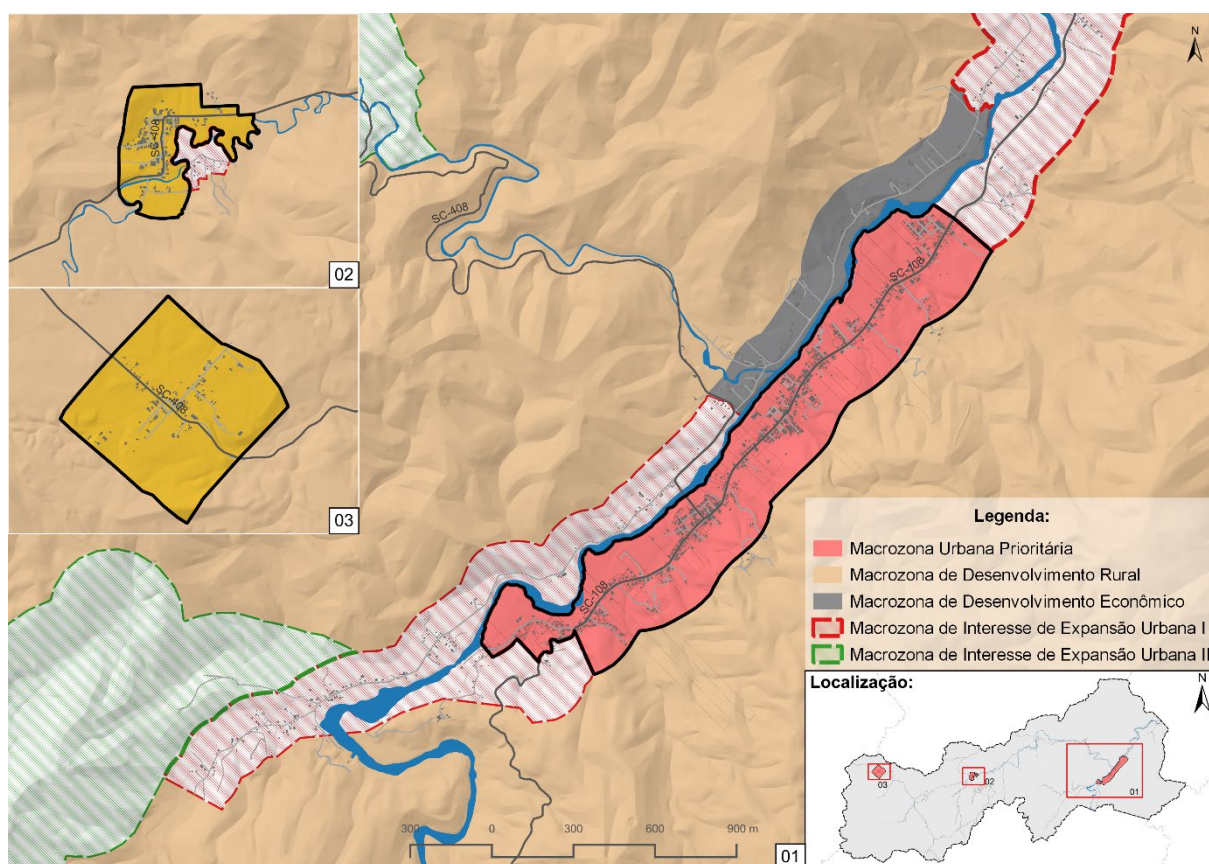
Neste sentido, considerando o atual perímetro urbano e análises realizadas no Diagnóstico – Leitura da Realidade Municipal, com o objetivo de estruturar o território Municipal e ordenar as áreas prioritárias para a urbanização e usos rurais, propõem-se preliminarmente o Macrozoneamento Municipal de Major Gercino (Figura 4) dividido em sete classificações: Macrozona Urbana Prioritária; Macrozona Urbana Secundária; Macrozona de Interesse de Expansão Urbana I; Macrozona de Interesse de Expansão Urbana II; Macrozona de Proteção Indígena; Macrozona de Desenvolvimento Econômico; e Macrozona de Desenvolvimento Rural.

Figura 6 - Macrozoneamento Municipal Preliminar.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

Figura 7- Macrozoneamento Urbano Preliminar.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

Em relação aos perímetros urbanos existentes, esta proposta preliminar diferencia a Sede dos Distritos de Pinheiral e Boiteuxburgo, subdividindo a Macrozona Urbana atual em Macrozona Urbana Prioritária e Macrozona Urbana Secundária.

A primeira propõe o aproveitamento da infraestrutura existente da Sede, em especial os terrenos próximos da SC-108, visando o uso e a ocupação do solo de maior densidade, estimulando também a ocupação dos vazios urbanos existentes.

Já a Macrozona Urbana Secundária dispõe sobre os perímetros dos Distritos de Pinheiral e Boiteuxburgo, ambos com menor disponibilidade de infraestrutura e equipamentos comunitários, de ocupação rarefeita e de difícil acesso. Propõe para esta macrozona o uso controlado do solo e de menor adensamento, com o fomento na ocupação nos vazios urbanos existentes e implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

As Macrozona de Interesse de Expansão Urbana I e a Macrozona de Interesse de Expansão Urbana II, visam demarcar áreas favoráveis para a expansão urbana do município. A primeira compreende porções adjacentes à Rodovia Estadual SC-408 e a Comunidade de Três Barras, com existência de ocupações com características urbanas, favoráveis à novos parcelamentos pela declividade e aproximação com o perímetro urbano da Sede. A segunda está situada na comunidade Boa Esperança, ao longo do Rio do Alho e da Estrada Geral do Louro, destinada a implantação de condomínios de chácaras rurais, respeitando os parâmetros urbanísticos rurais ou de maiores proporções em relação aos parâmetros urbanísticos urbanos, quando as

áreas delimitadas forem incluídas no perímetro urbano através da atualização da legislação específica de perímetro urbano, em conformidade com o artigo 42-B do Estatuto da Cidade.

Ainda, levando em conta a importância do desenvolvimento industrial, comercial e de serviços para o Município, propõe-se a Macrozona de Desenvolvimento Econômico, com o objetivo de desenvolvimento de empreendimentos de maior impacto. Essa macrozona está situada na área rural, nas proximidades do Rio Tijucas, adjacente ao perímetro urbano da Sede.

A proposta preliminar também considera a importância de abranger e delimitar as reservas indígenas, delimitadas pela Fundação Nacional dos Povos Indígenas – FUNAI, denominada Macrozona de Proteção Indígena. Esta macrozona compreende a reserva indígena Guaraní (*Mbyá-Guarani*) adquirida em 2009, observando os direitos indígenas assegurados pelo ordenamento jurídico nacional, considerando a necessidade de preservação da biodiversidade e cultura indígena.

Em relação à Macrozona de Desenvolvimento Rural, esta foi demarcada com objetivo de desenvolvimento agrossilvipastoril, especialmente para o cultivo da uva, produção de mel, queijo, e outros produtos coloniais e familiares. Esta macrozona englobando as antigas Macrozonas Ruais Barra Negra, Boa Esperança, das Águas e Pinheiral, uma vez que possuíam objetivos semelhantes, em que não há o intuito de parcelamento para fins urbanos.

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 a definição, a nível preliminar, de eixos viários estratégicos para o desenvolvimento urbano de Major Gercino.

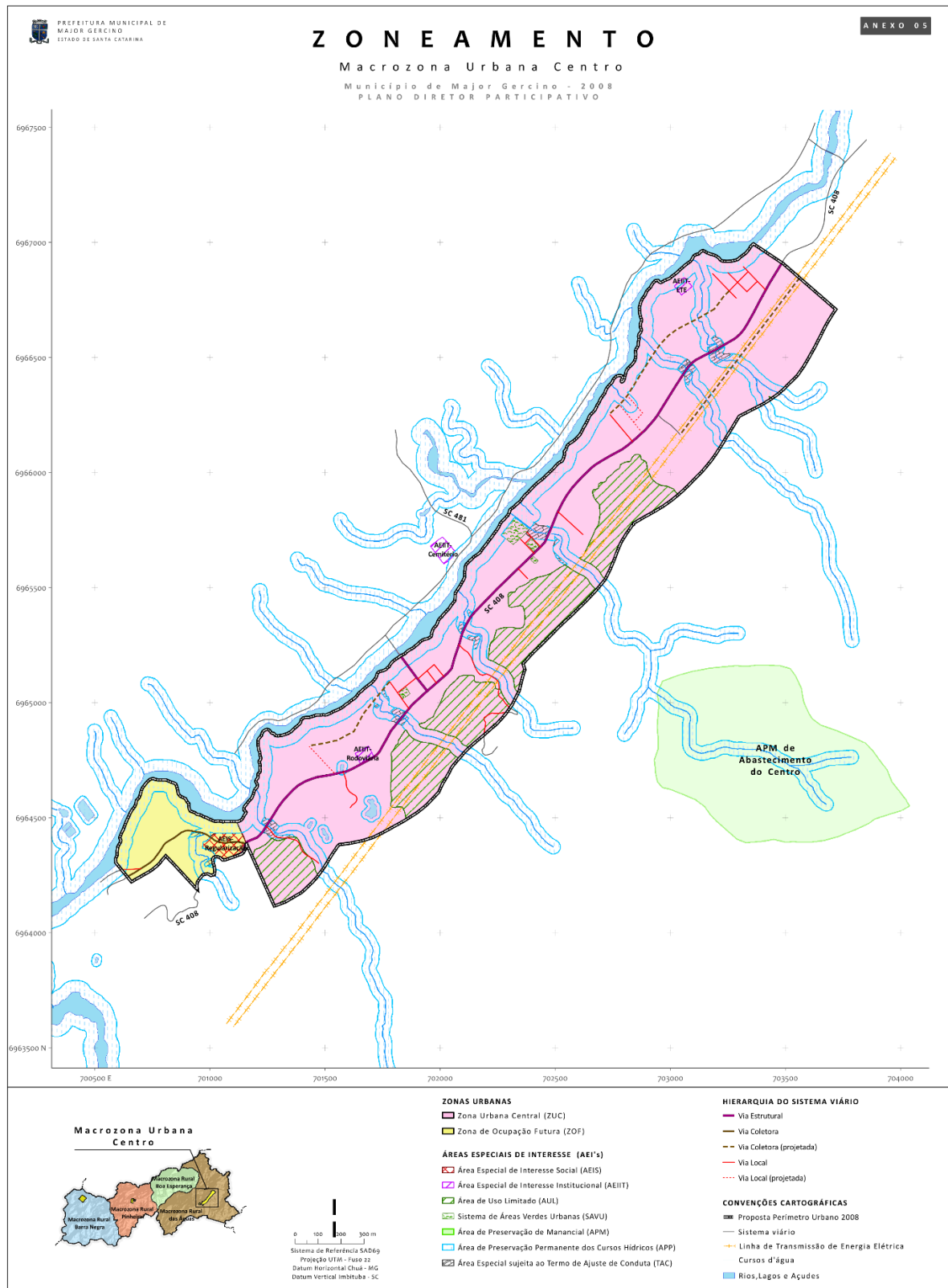
O Plano Diretor, Lei Complementar Nº 1.007/2008, conforme Art. 245 (Figura 8, Figura 9 e Figura 10), apresenta a classificação do sistema viário vigente. Onde propõe um conjunto de vias projetadas, que não foram implantadas e, portanto, a classificação dos eixos viários estratégicos, realizada neste documento dispõe apenas sobre as vias existentes e suas utilizações para o funcionamento do Município.

A definição dos eixos viários estratégicos tomou por referência as análises do uso e ocupação do solo realizada no Diagnóstico – Leitura da Realidade Municipal e os aspectos configuracionais da malha urbana, representados através da análise de sintaxe espacial, que considerou as medidas de escolha global e integração global levando em consideração os três perímetros urbanos (Figura 11 e Figura 12), bem como a relação de escolha global e integração global das vias da Sede (Figura 13 e Figura 14). De acordo com a Teoria da Sintaxe Espacial², a medida de escolha prevê o potencial de um seguimento servir de rota em diferentes trajetos, já a medida de integração informa o quão acessível um seguimento do sistema viário é em relação a todos os outros. Com isso, podemos aferir que quando se trata dos três perímetros urbanos, a maior integração e escolha global está relacionada ao perímetro central do Pinheral, que se configura como um polo central de interligação entre os três perímetros urbanos. Já quando analisamos apenas a Sede, o que se destaca é a SC-108, como escolha global e integração global, passando a ser mais acentuada na região central, onde há mais vias existentes que as integram.

Importante destacar, que Major Gercino apresenta perímetros urbanos dispersos, em que a estrada rural da Rodovia Estadual SC-408, tem um papel importante na sua interligação e no deslocamento das pessoas. Do mesmo modo, a Rodovia Estadual SC-108 que passa por toda a extensão central da Sede. Estas rodovias também foram complementadas à eixos estratégicos, com o objetivo de auxiliar na estruturação do território municipal.

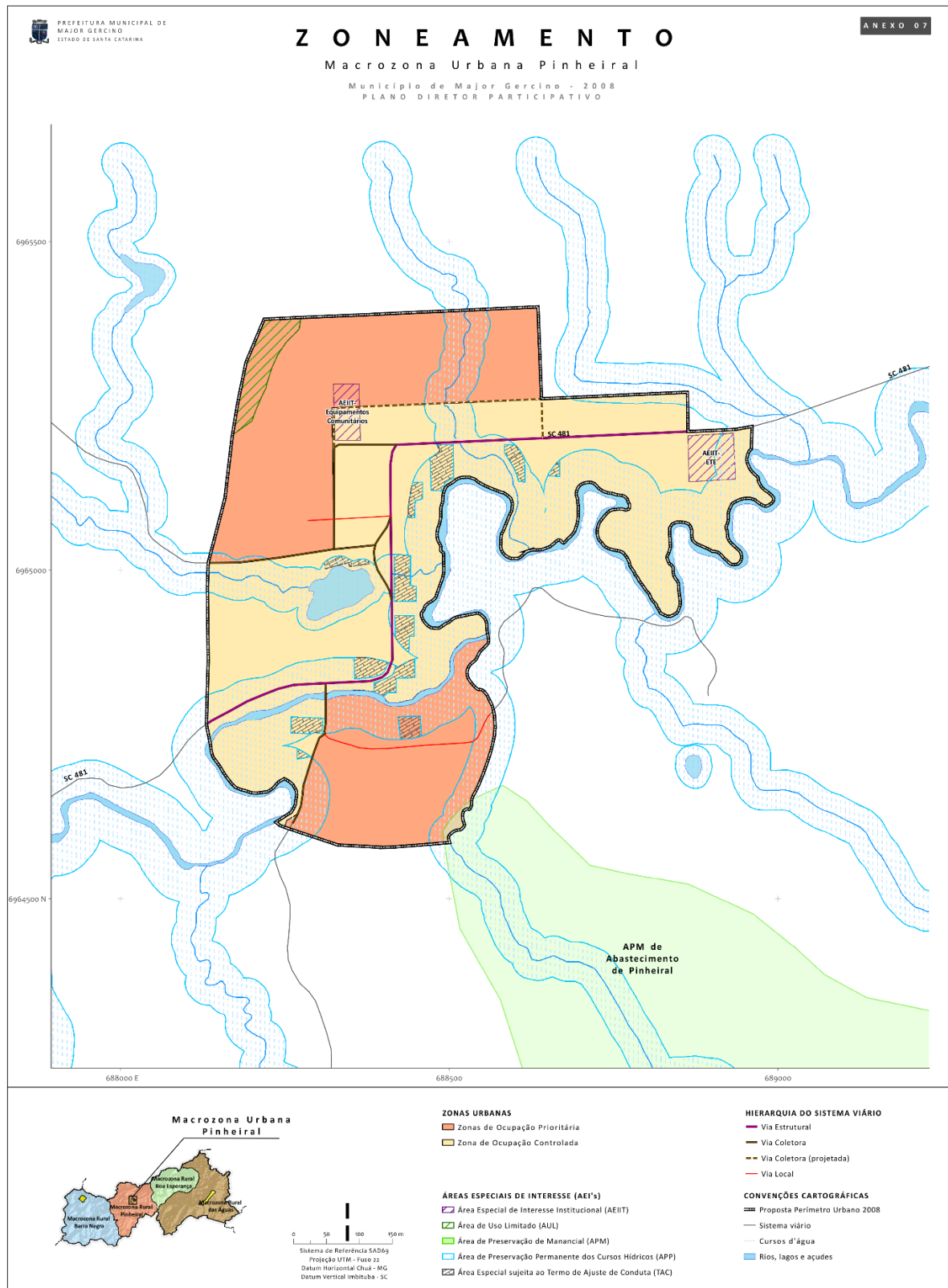
² Os conceitos gerais da Teoria da Sintaxe Espacial podem ser lidos no artigo escrito por SABOYA (2007).

Figura 8 - Hierarquia do Sistema Viário – Macrozona Urbana do Centro.



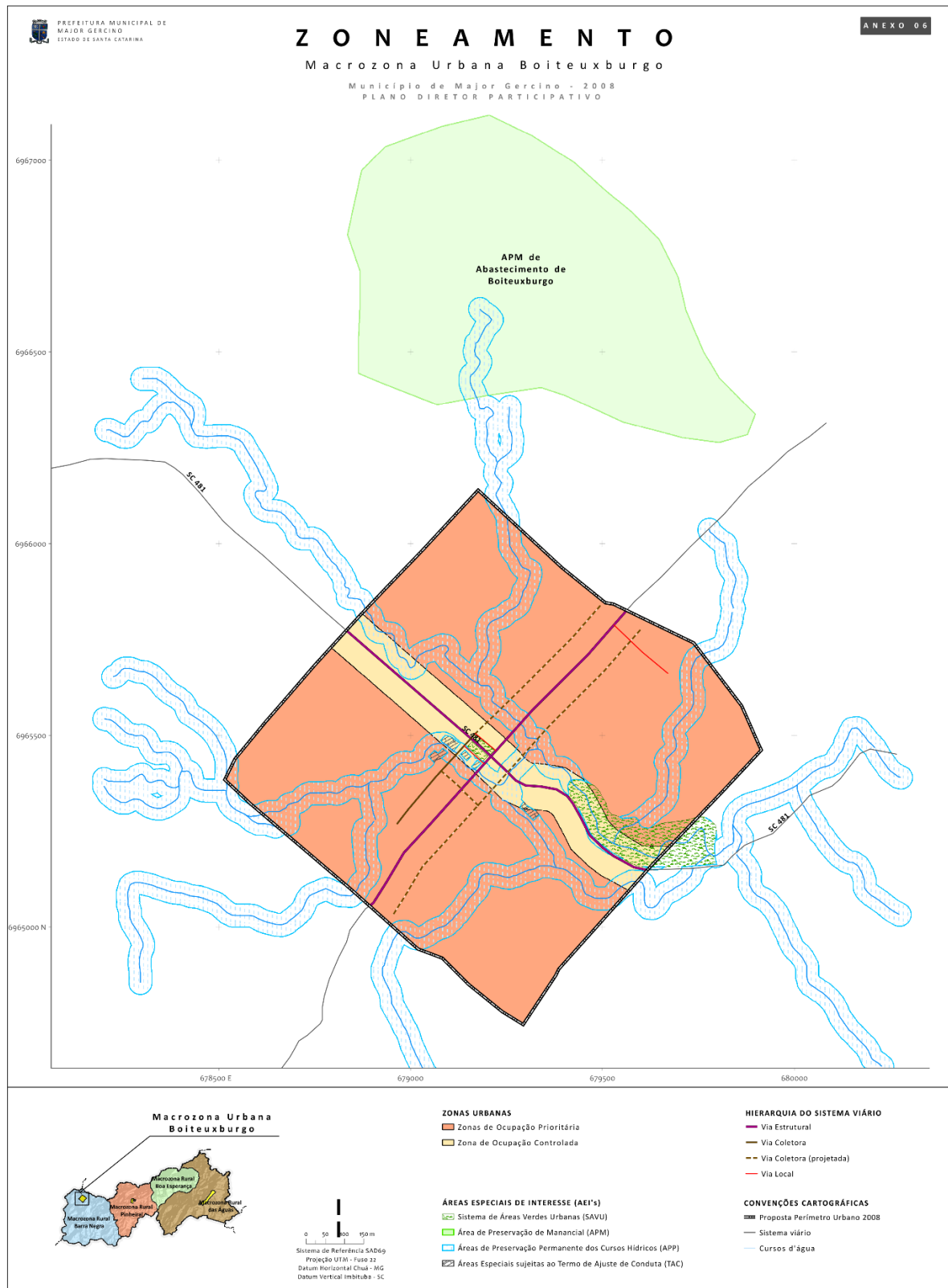
Fonte: Major Gercino (2008).

Figura 9 - Hierarquia do Sistema Viário – Macrozona Urbana do Pinheiral.



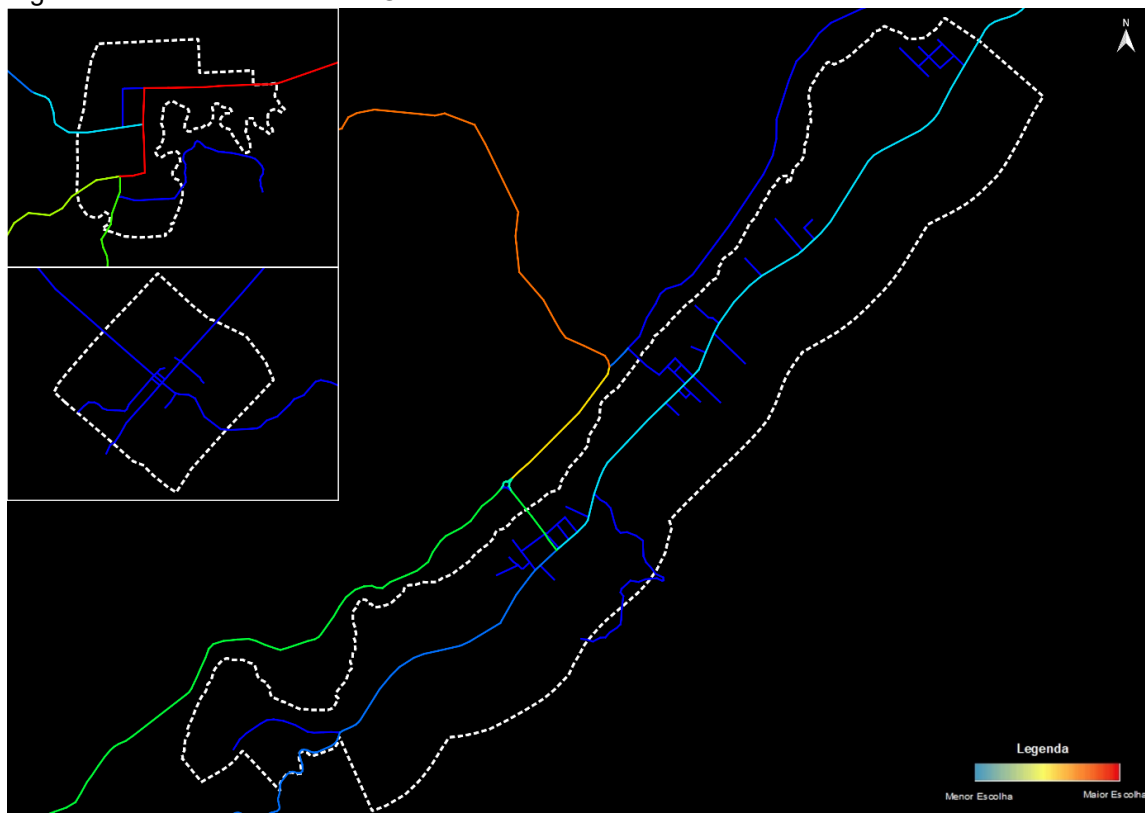
Fonte: Major Gercino (2008).

Figura 10 - Hierarquia do Sistema Viário – Macrozona Urbana de Boiteuxburgo.



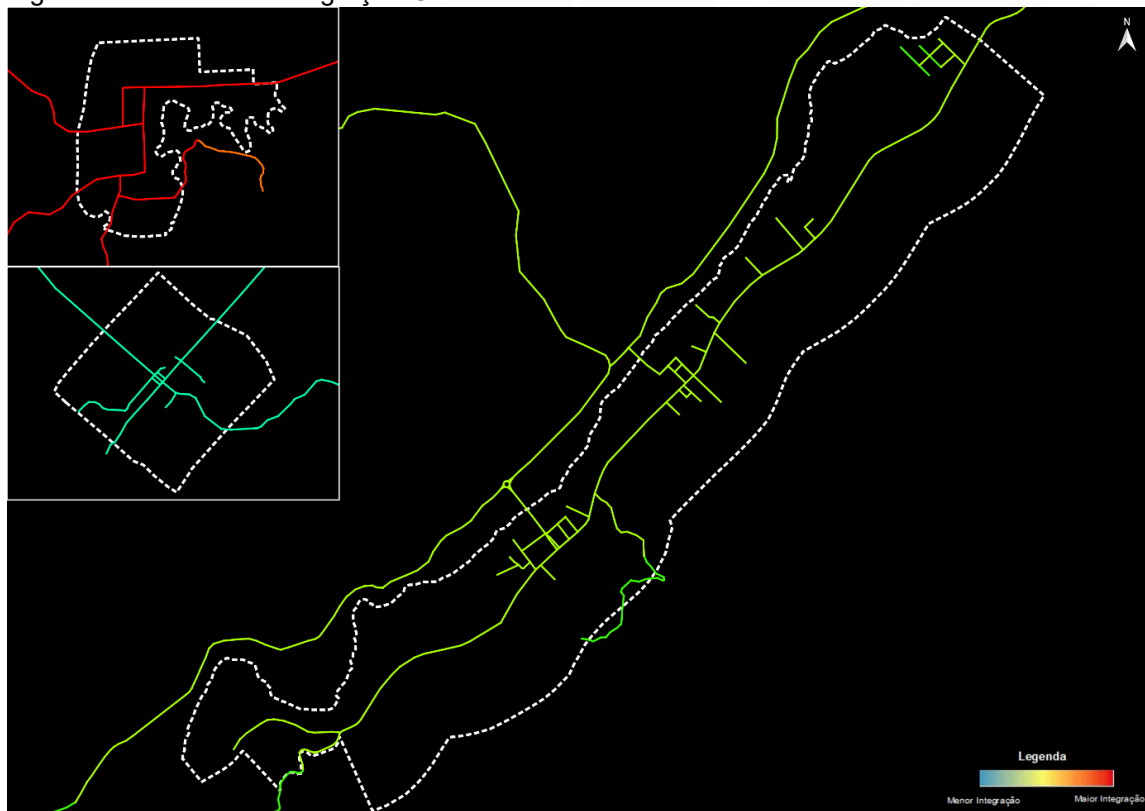
Fonte: Major Gercino (2008).

Figura 11 - Análise de Escolha Global.



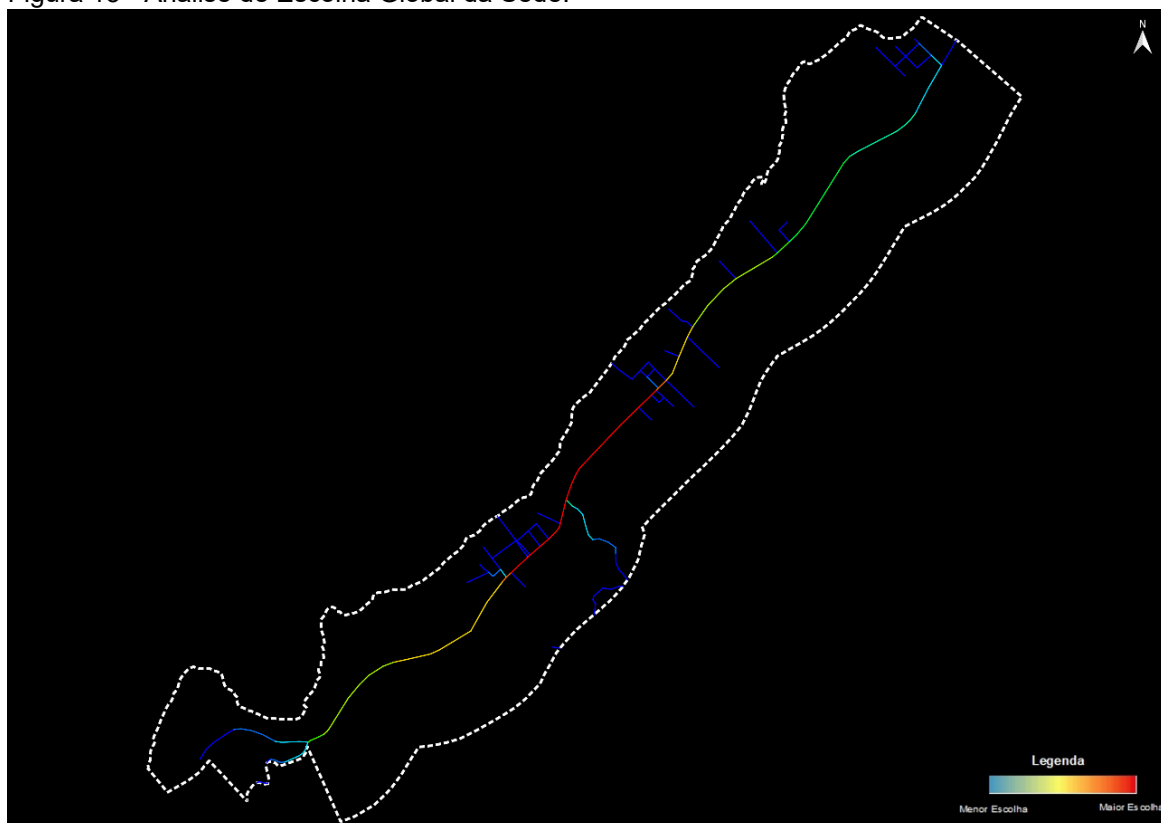
Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

Figura 12 - Análise de Integração Global.



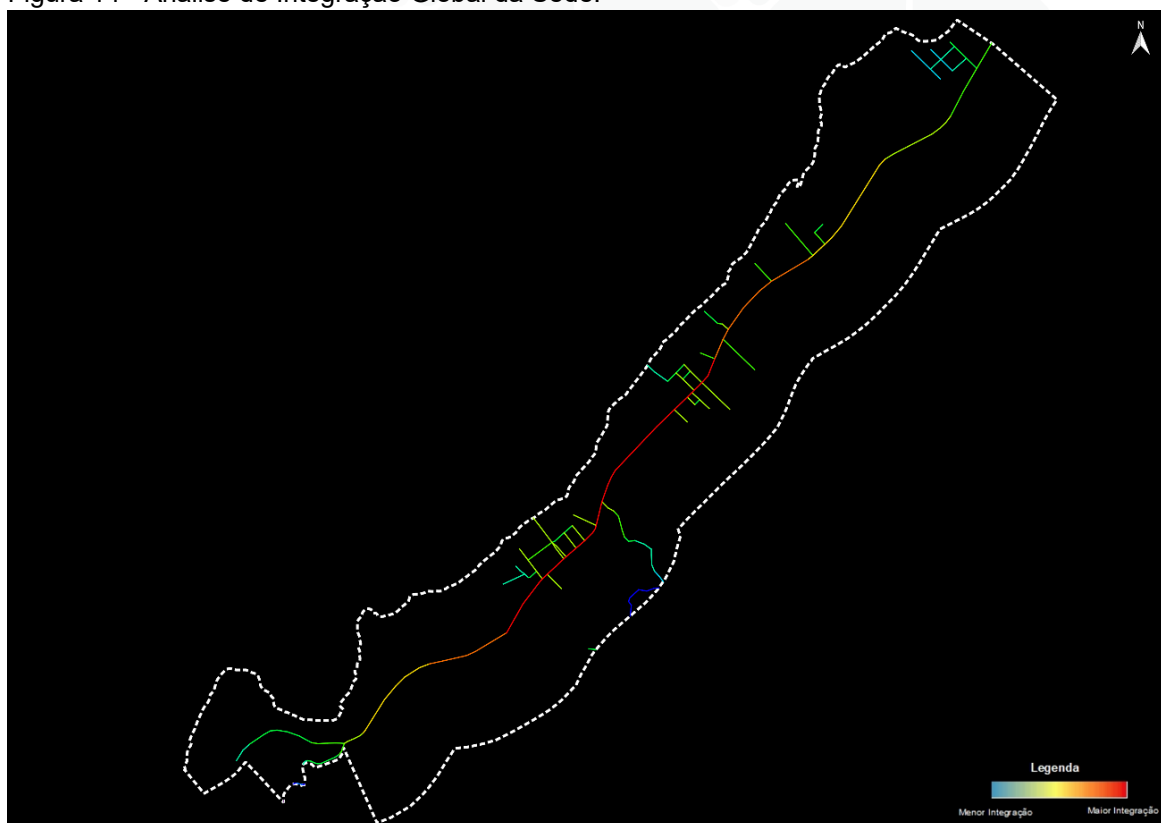
Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

Figura 13 - Análise de Escolha Global da Sede.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

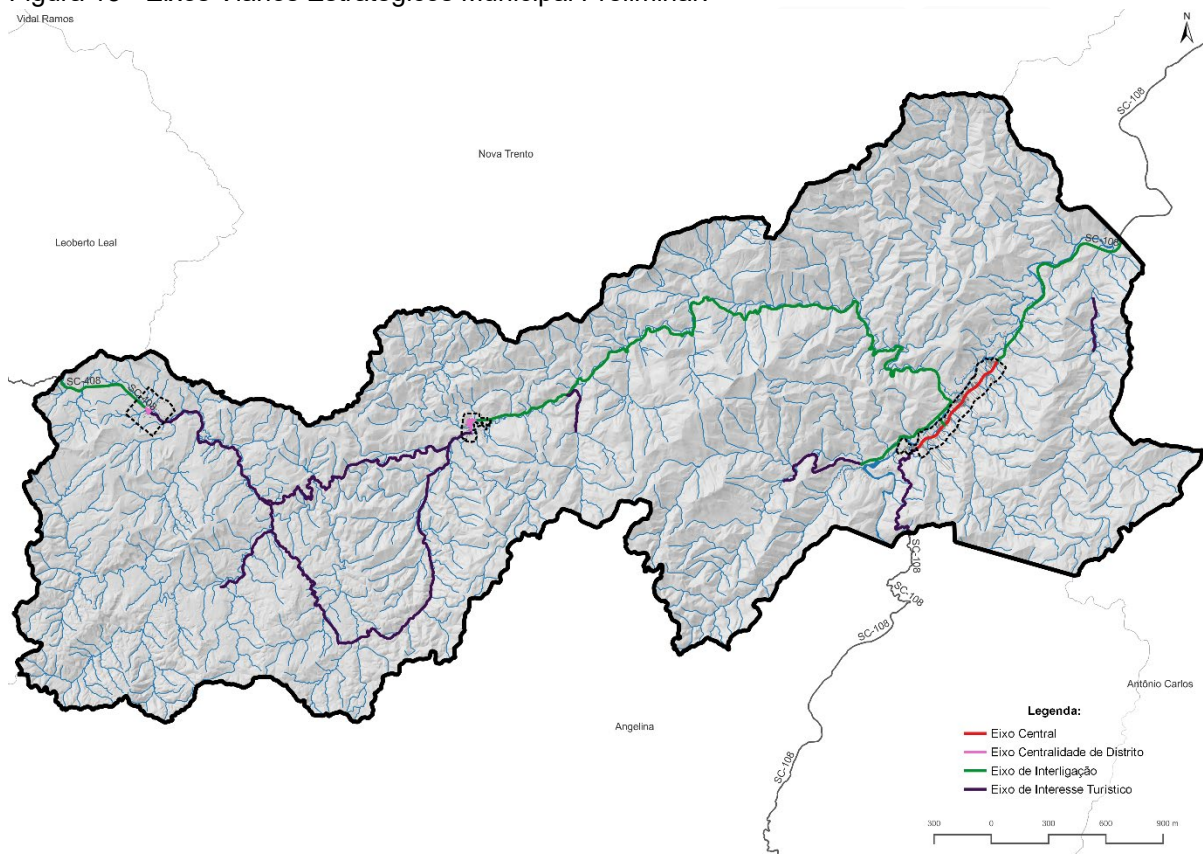
Figura 14 - Análise de Integração Global da Sede.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

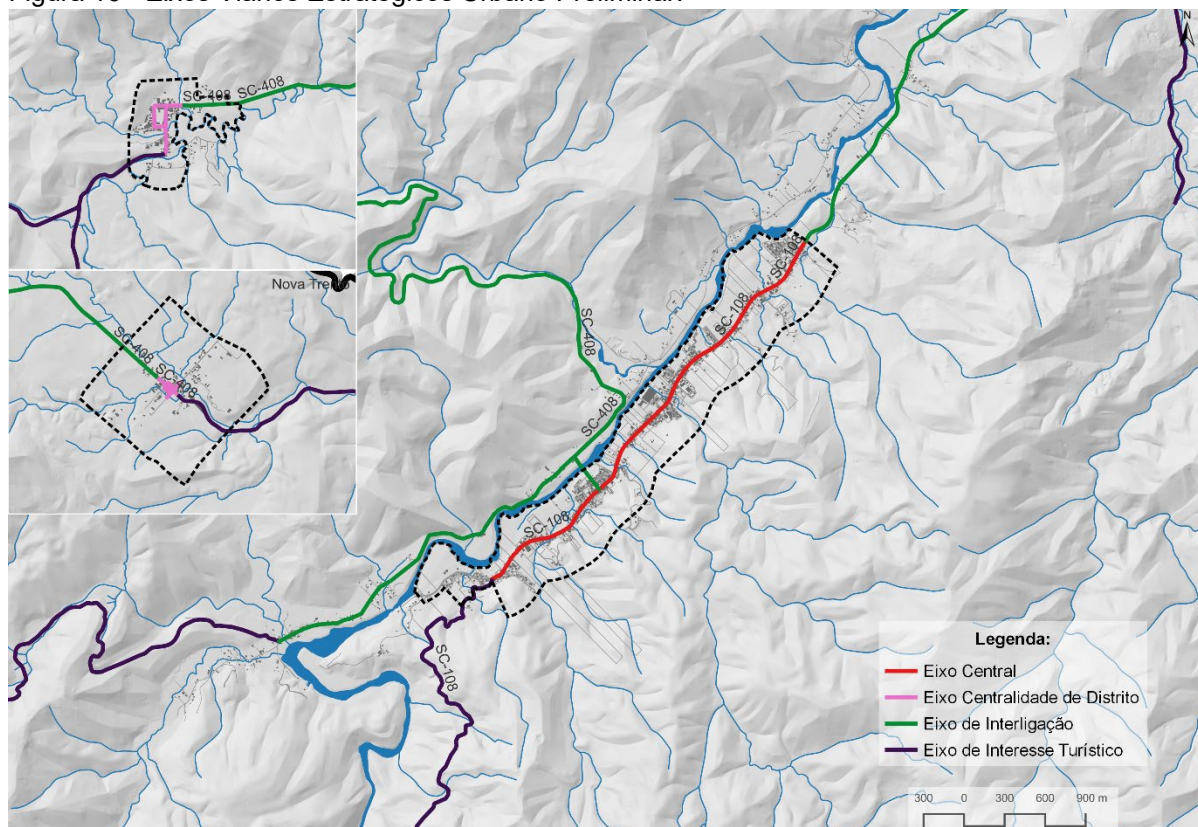
Na análise configuracional, o sistema viário foi classificado em quatro níveis (Figura 11): Eixo Central, Eixo de Centralidade de Distrito, Eixo de Interligação e Eixo de Interesse Turístico. Desta forma, a classificação servirá para orientar a revisão do zoneamento e dos parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo, assim como a inclusão de outras ferramentas pertinentes ao planejamento urbano e ao incentivo à economia local.

Figura 15 - Eixos Viários Estratégicos Municipal Preliminar.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

Figura 16 - Eixos Viários Estratégicos Urbano Preliminar.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

7. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Esta seção descreve os instrumentos urbanísticos previstos para Major Gercino, com base no Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001. Esta legislação abrange um conjunto de instrumentos jurídicos, políticos e tributários que podem ser utilizados para a implementar a política de desenvolvimento urbano prevista no Plano Diretor. Devido à importância atribuída a esses instrumentos, o Estatuto é conhecido como uma “caixa de ferramentas” da política urbana local (BRASIL, 2002).

De maneira geral, a utilização dos instrumentos urbanísticos requer que sejam previstos no Plano Diretor Municipal, regulamentados por lei específica quando necessário, e que sejam estabelecidos os procedimentos administrativos adequados para cada um deles. A escolha dos instrumentos prioritários para cada município deve considerar as principais questões ou problemáticas enfrentadas por eles, bem como a capacidade administrativa para conduzir todas as etapas do processo de aplicação e instrumentalização.

Conforme apontado na análise realizada no Diagnóstico – Leitura da Realidade Municipal, o Plano Diretor atual de Major Gercino contempla todos os instrumentos urbanísticos obrigatórios pelo Estatuto da Cidade. No entanto, é importante ressaltar que sua eficiência e aplicabilidade são consideradas baixas, necessitando de revisão (CONSÓRCIO INTERFEDERATIVO SANTA CATARINA, 2023).

Dito isso, na sequência serão abordados os instrumentos urbanísticos previstos para a revisão do Plano Diretor de Major Gercino, com recomendações para a sua inclusão nas legislações. De acordo com o Art. 42 do Estatuto da Cidade (2001b), é obrigatório constar no Plano Diretor as áreas para o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsório – PEUC e as disposições gerais sobre o Direito de Preempção, Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, Transferência do Direito de Construir e Operações Urbanas Consorciadas – OUC.

Além disso, indicaremos também neste documento as áreas preliminares para adoção das Zonas Especiais de Interesse Social, zoneamento específico também obrigatório pelo Art. 8º da Lei Estadual 17.492 de 2018, e Instrumentos de Proteção do Patrimônio Cultural, com o objetivo de preservação da identidade da cidade. Por fim, recomenda-se a adoção de instrumentos não obrigatórios, como o incentivo ao uso misto e à fachada ativa.

7.1. PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA, IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO PROGRESSIVO NO TEMPO, E DESAPROPRIAÇÃO COM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Esses três instrumentos têm a finalidade de garantir que a propriedade urbana cumpra 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 de forma integrada, iniciando com a notificação do proprietário para o parcelamento, edificação ou utilização. No caso do não cumprimento dessa notificação, o próximo passo é a aplicação de aumentos progressivos do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU ao longo do tempo. Se persistir o descumprimento, o Município pode recorrer à 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 Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória – PEUC, recomenda-se que sua aplicação seja restrita à Macrozona Urbana Prioritária e intensificada no Eixo Central, apresentados nas Figuras 4, 5 e 12.

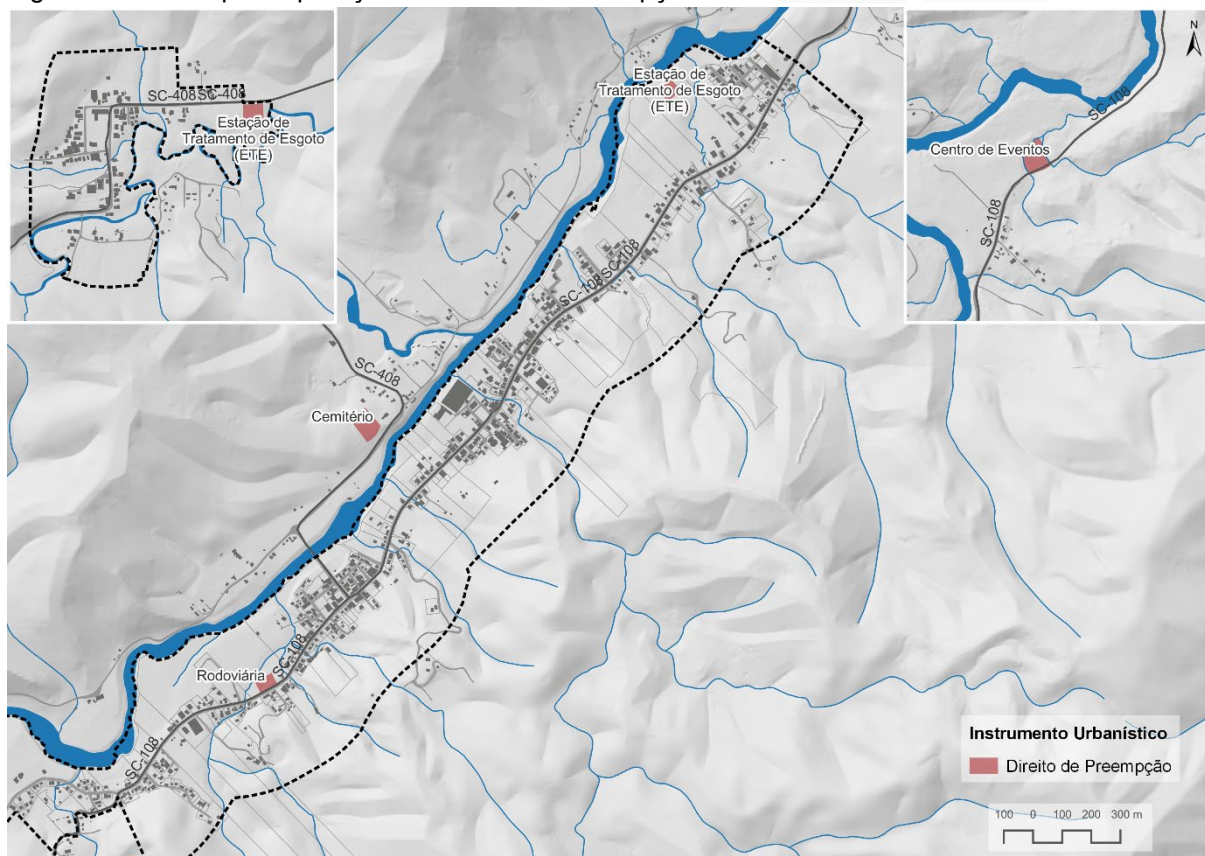
7.2. DIREITO DE PREEMPÇÃO

O instrumento do Direito de Preempção assegura a preferência do Poder Público Municipal na aquisição de áreas específicas, com o objetivo de utilizá-las para a implantação de equipamentos de interesse público. Ao longo das atividades técnicas desenvolvidas em conjunto com a Comissão de Revisão do Plano Diretor de Major Gercino, foram promovidas discussões sobre aplicação desse instrumento, principalmente nas áreas adjacentes às Rodovias Estaduais SC-408 e SC-108, como ilustrado na Figura 13, visando à oportunidade de desenvolver espaços públicos de

lazer e equipamentos comunitários, como áreas para Estação de Tratamento de Esgoto (ETE), Cemitério, Centro de Eventos e Rodoviária.

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

Figura 17 - Áreas para aplicação do Direito de Preempção.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

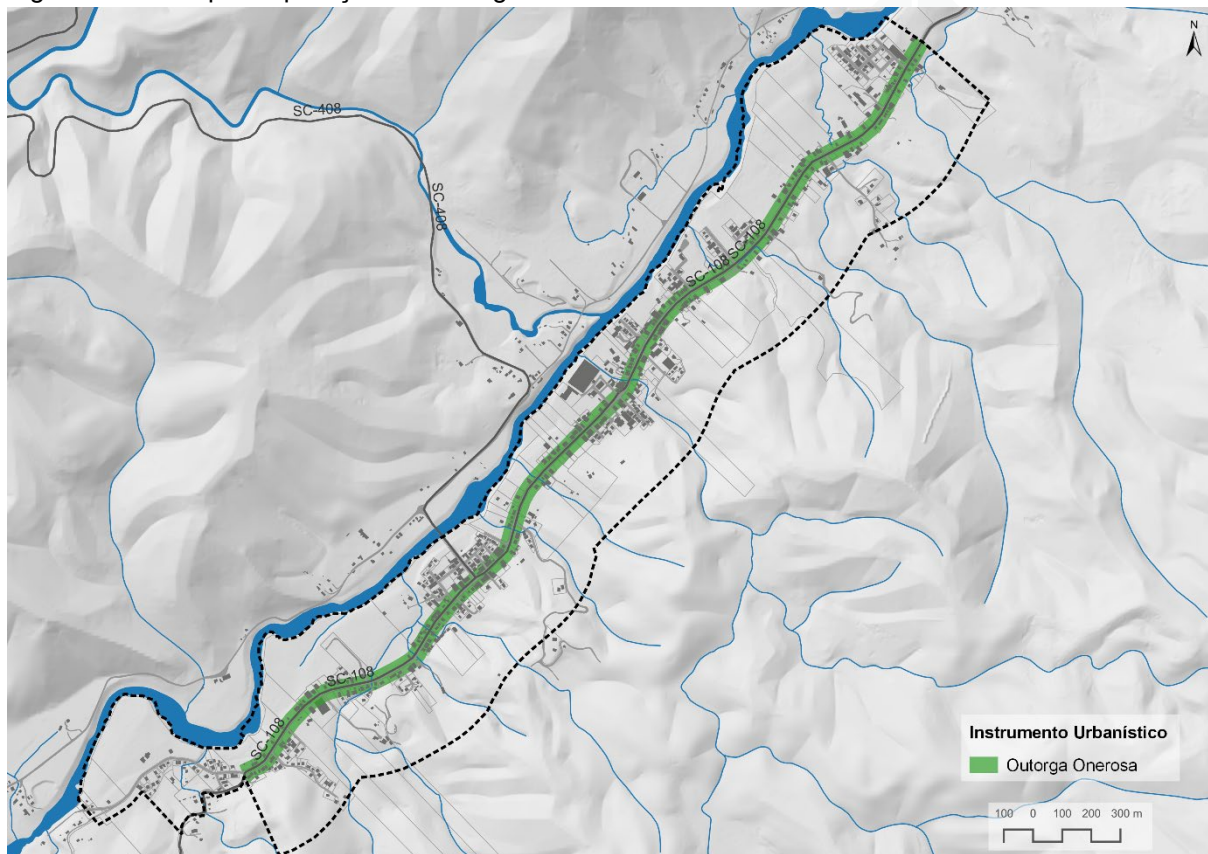
7.3. OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Em relação à Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), instrumento que envolve a imposição de uma contrapartida financeira para o uso do coeficiente máximo de aproveitamento, é recomendável que o Plano Diretor estabeleça de forma precisa os conceitos e diretrizes relacionados a esse instrumento, além de indicar as áreas em que se deve ser aplicado.

Considerando que apenas a área adjacente à Rodovia Estadual SC-108, parcela limitada da área urbana do Município, possui potencial para gerar um desenvolvimento imobiliário que justifique a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, sugere-se uma possível revisão dos índices construtivos e que este instrumento seja aplicado nas áreas contíguas à esta malha viária, conforme definição do Eixo Central (Figura 12), como representado abaixo na Figura 14. Nesses locais,

o coeficiente de aproveitamento máximo será consideravelmente superior ao básico, podendo ser alcançado mediante pagamento de contrapartida financeira.

Figura 18 - Área para aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

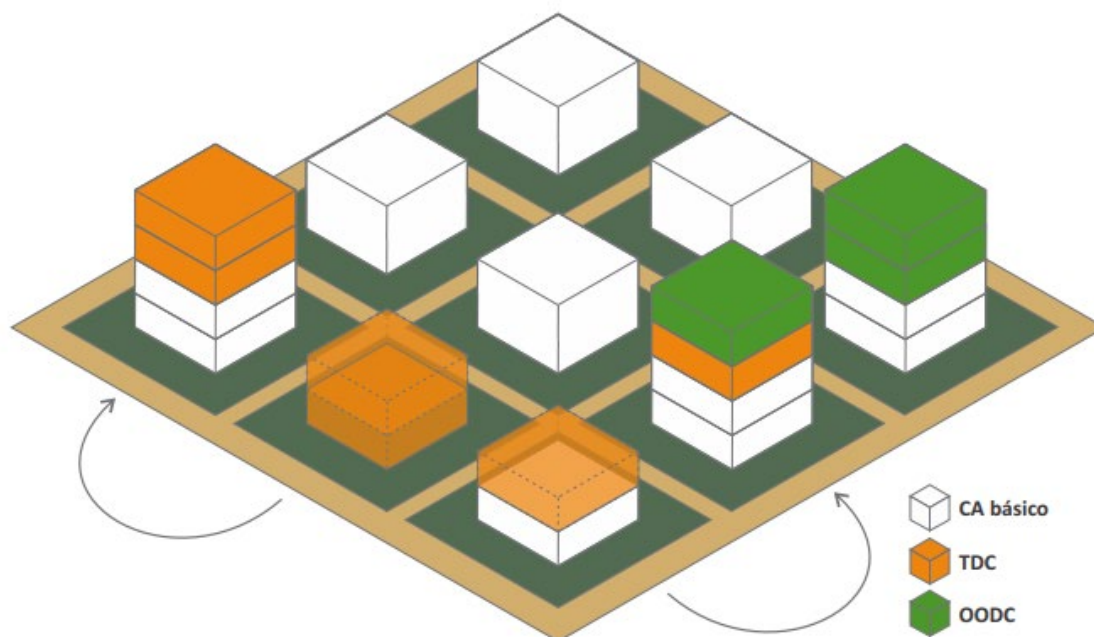


Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

7.4. TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

O instrumento urbanístico da Transferência do Direito de Construir – TDC têm como objetivo principal possibilitar a restrição do coeficiente de aproveitamento básico em áreas ou lotes específicos que sejam relevantes em termos de preservação do patrimônio ambiental ou cultural. Nestes casos, os proprietários das áreas emissoras, onde o coeficiente de aproveitamento for limitado, têm a oportunidade de transferir esse potencial construtivo não utilizado para áreas receptoras, como parte do coeficiente de aproveitamento máximo. A Figura 15 ilustra como o instrumento de Transferência do Direito de Construir opera em relação ao coeficiente de aproveitamento básico e máximo e a relação deste instrumento com a Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Figura 19 - Funcionamento do instrumento da Transferência do Direito de Construir.

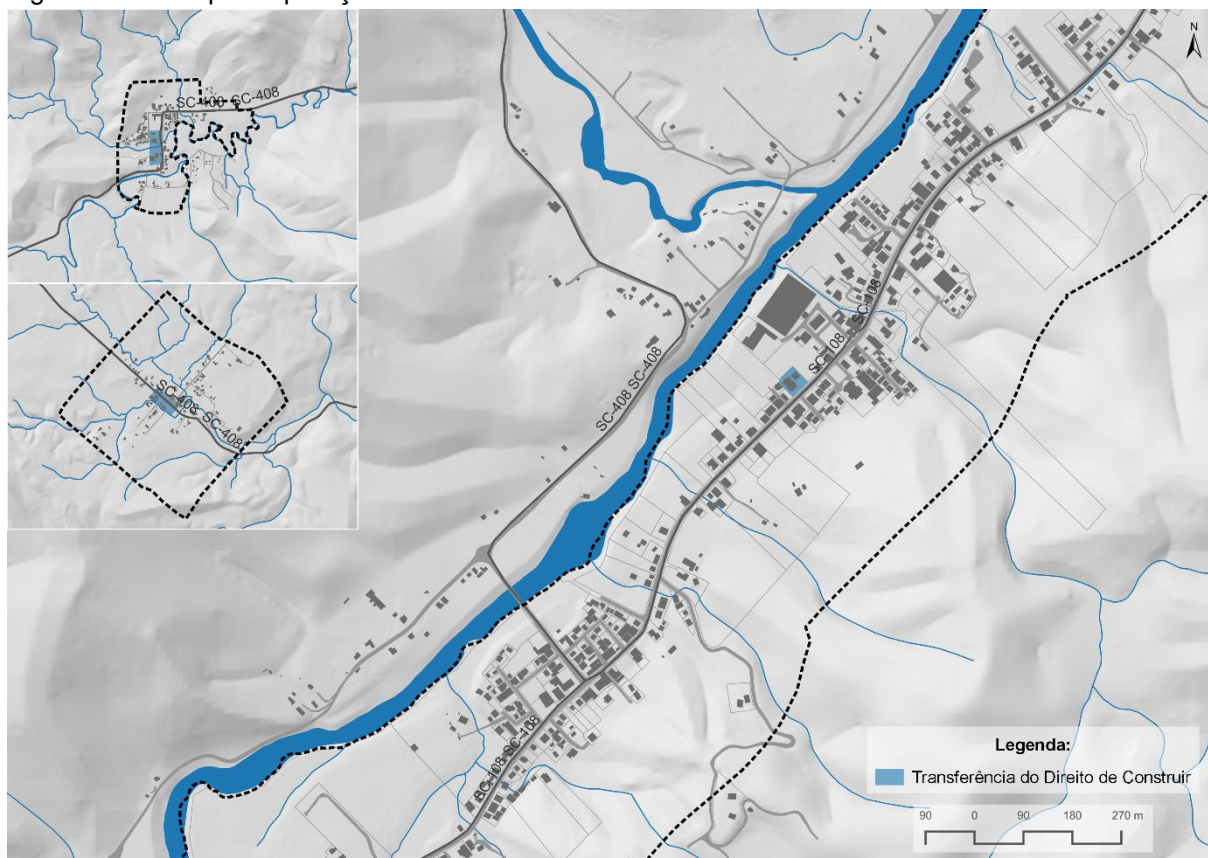


Fonte: FURTADO, RABELLO e BACELLAR (2017).

Além das definições e critérios gerais para a aplicação da Transferência do Direito de Construir, recomenda-se que o Plano Diretor de Major Gercino estabeleça como prioridade a sua aplicação ao longo da Rodovia Estadual SC-408, nos Distritos de Pinheiral e Boiteuxburgo, e da Rodovia Estadual SC-108, na Sede (Figura 16), considerando as edificações de importância histórico-cultural localizadas nos três perímetros urbanos.

Portanto, conforme identificado no Diagnóstico – Leitura da Realidade Municipal, recomenda-se que o Plano Diretor disponha sobre a Transferência do Direito de Construir, especialmente em áreas para preservação do patrimônio cultural, conforme apresentado anteriormente.

Figura 20 - Área para aplicação da Transferência do Direito de Construir.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

7.5. OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

O instrumento urbanístico de Operação Urbana Consorciada – OUC permite a realização de um plano de intervenções urbanísticas estruturais em uma determinada área urbana, coordenado pelo Poder Público Municipal e envolvendo a participação de investidores privados e moradores. De modo geral, por meio da alteração de parâmetros urbanísticos e venda do potencial construtivo adicional, o instrumento constrói um mecanismo autônomo para o financiamento das intervenções.

Embora seja obrigatório constar no Plano Diretor, as Operações Urbanas Consorciadas possuem um processo de elaboração e implementação bastante complexo, de difícil aplicação em cidades de pequeno porte. Diante disso, recomenda-se que o Plano Diretor inclua apenas a definição e as diretrizes gerais do instrumento, para eventual utilização no futuro.

7.6. ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

A utilização do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV como parte do processo de licenciamento urbanístico permite que a implementação de empreendimentos de alto impacto esteja condicionada à realização de um estudo

urbanístico pelo empreendedor. Esse estudo tem o objetivo de identificar os impactos positivos e negativos do empreendimento, assim como propor medidas de mitigação, compensação ou potencialização. Uma vez aprovado o estudo e as medidas, o empreendedor firma um termo de compromisso com o Poder Público Municipal, no qual são especificadas as intervenções a serem realizadas e o cronograma de implantação.

Recomenda-se que o Plano Diretor de Major Gercino 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 Municipal de Uso e Ocupação do Solo através da classe de uso permissível e tipologias gerais para novas construções. Recomenda-se também que as classes para as quais o estudo é exigido sejam baseadas nos exemplos listados no Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade: Estudo de Impacto de Vizinhança (SCHVARSBURG, MARTINS e CAVALCANTI, 2016).

7.7. INSTRUMENTOS TRIBUTÁRIOS E FINANCEIROS

Os instrumentos urbanísticos tributários são ferramentas de natureza fiscal utilizados no planejamento urbano com o objetivo de promover o desenvolvimento sustentável das cidades. Eles consistem na aplicação de tributos como forma de incentivar determinadas ações, alinhadas aos objetivos do planejamento urbano de determinada localidade.

Recomenda-se que o Plano Diretor de Major Gercino disponha sobre o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), a Contribuição de Melhoria, desconto ou isenção de IPTU em imóveis tombados por interesse histórico-cultural e outros incentivos e benefícios fiscais e financeiros aplicáveis ao planejamento urbano. Considerando que esses dispositivos estão regulamentados no Código Tributário do Município³, sugere-se que o Plano Diretor aborde a importância deles para viabilizar a implantação de infraestruturas na Macrozona Urbana Prioritária e Secundária (Figura 5), além de considerar os principais casos de aplicação. Além disso, no que diz respeito aos incentivos, é recomendável a sua previsão para indústrias, na Macrozona de Desenvolvimento Econômico (Figura 5).

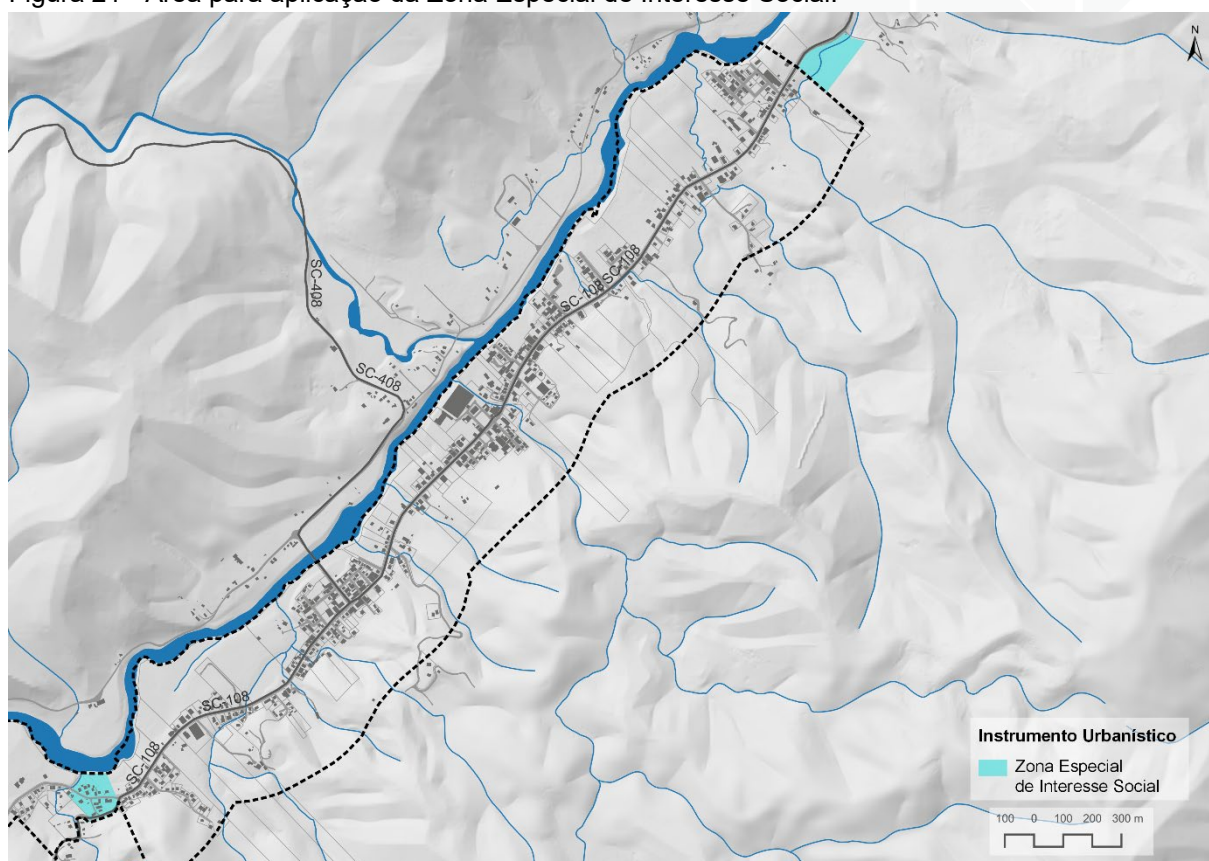
7.8. ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

³ **Lei Complementar nº 1030, de 16 de novembro de 2009.** Dispõe sobre o Código Tributário do Município de Major Gercino/SC.

Apesar de serem uma categoria de zoneamento de uso e ocupação do solo, as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são reconhecidas no Estatuto da Cidade como um instrumento que busca a inclusão de núcleos urbanos informais, com o objetivo de evitar a remoção das populações de baixa renda para áreas periféricas e distantes do centro da cidade.

Com base nas informações coletadas pela equipe técnica do Consórcio Interfederativo de Santa Catarina – CINCATARINA no Diagnóstico – Leitura da Realidade Municipal, recomenda-se a revisão e ajuste da delimitação das áreas destinadas a habitações de interesse social. Atualmente essas áreas são denominadas Área Especial de Interesse Social de Regularização (AEIS1) na legislação vigente, no entanto, é recomendável utilizar a nomenclatura de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), conforme definido no Estatuto da Cidade e representado Figura 17.

Figura 21 - Área para aplicação da Zona Especial de Interesse Social.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

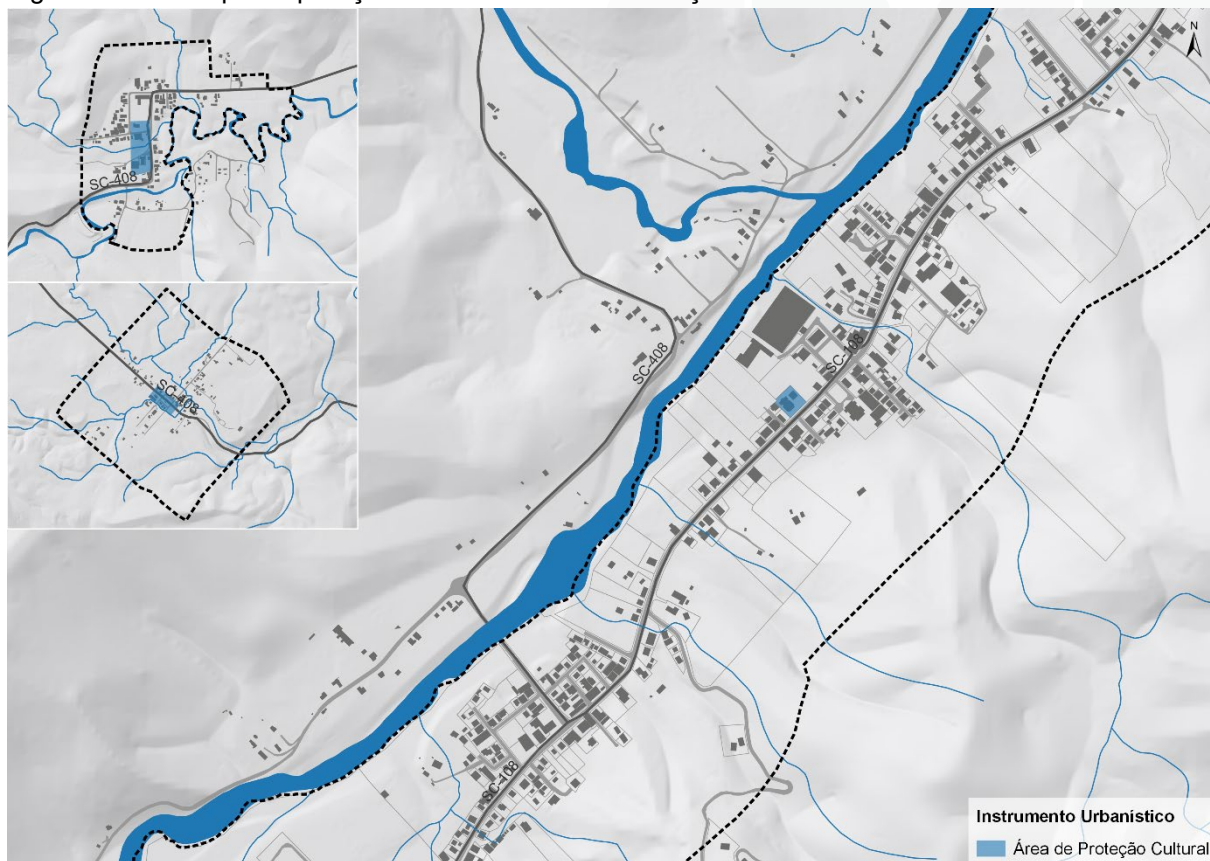
7.9. INSTRUMENTO DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL

Considerando a importância do Plano Diretor na formulação de diretrizes e instrumentos para a preservação do patrimônio cultural, recomenda-se a criação de Áreas de Proteção Cultural (APC). No Plano Diretor caberá a conceituação do instrumento, já na Lei de Uso e Ocupação as regras e delimitação para aplicação. Nestas áreas, é possível implementar restrições administrativas e oferecer incentivos

fiscais, além de priorizar o tombamento de edificações específicas e estabelecer condições específicas para o licenciamento urbanístico.

A nível preliminar, foi definido polígonos para instituição desses objetivos, conforme representado na Figura 18, nos três núcleos urbanos. Estas áreas apresentam edificações de importância histórico-cultural, sendo: a Paróquia Senhor Bom Jesus na Sede; Conjunto Histórico em Pinheiral, formado pela igreja local e duas edificações pertencentes à Casa da Juventude da Rede Jesuíta de Educação; e a área compreendida pelo conjunto histórico e urbanístico, provável fruto do projeto original de colonização, em Boiteuxburgo.

Figura 22 - Áreas para aplicação do Instrumento de Proteção do Patrimônio Cultural.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

Quanto às regras para aplicação do instrumento, recomenda-se que essas áreas sejam prioritárias para o tombamento municipal, bem como que o Plano Diretor estabeleça diretrizes em lei específica para disciplinar sobre o tombamento e registro do patrimônio imaterial - dispositivos que também auxiliam na proteção dos bens culturais.

7.10. INCENTIVO AO USO MISTO E FACHADA ATIVA

Apesar de não estarem previstos como instrumentos específicos no Estatuto da Cidade, o incentivo ao uso misto e a fachada ativa são ferramentas que objetivam maior interação social entre as atividades e a população. O primeiro tem como objetivo principal promover a integração de diferentes usos nas áreas centrais, favorecendo a mobilidade ativa e a sensação de segurança por meio da interação entre os moradores nos espaços públicos (JACOBS, 2011). O segundo possibilita melhorias na experiência na cidade através da criação de fachadas ativas e espaços de transição equipados com mobiliário urbano (JAN GEHL, 2013).

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.

Diante dos benefícios dessa abordagem, recomenda-se que a Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo de Major Gercino contemple parâmetros urbanísticos diferenciados para edificações de uso misto e incentivo à implantação de fachada ativa, junto ao eixo central e eixo de centralidade de distrito, conforme Figura 12.

8. REFERÊNCIAS

BRASIL. **Estatuto da cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos**: Lei Nº. 10.257, de 10 de julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2001a.

BRASIL. **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. 2001b. Disponível em: <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. **Cidade para as pessoas**. São Paulo: Perspectiva, 2013.

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

MAJOR GERCINO. **Lei Complementar Nº 1.0007**, de 17 de dezembro de 2008. Plano Diretor Participativo. Major Gercino, SC.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Nova Agenda Urbana**. 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.

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

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