

REVISÃO DO
**PLANO—
DIRETOR**

| Nova Veneza | SC



Prognóstico

2ª Versão



CINCATARINA

www.cincatarina.sc.gov.br

PROGNÓSTICO

Revisão do Plano Diretor de Nova Veneza

2ª Versão

Outubro/2022

EQUIPE

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

Camila Martins Botelho
Analista Técnico - IV
CREA-SC 187477-9

Celso Afonso P. M. F.
Coordenador de Atuação
Governamental
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

Júlio Cesar Del Penho
Analista Técnico - IV
CREA/SC 183.008-3

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

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

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

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
Coordenador de Atuação
Governamental
CRQ 13.201.489

Tanara Cristina Nogueira
Analista Técnica - IV
OAB-SC 17.217

APOIO

Lucca Dias da Silva
Auxiliar Administrativo

Matheus Bianchin
Analista Técnico - II

Tainara Aparecida Xavier
Auxiliar Administrativo

COMISSÃO DE REVISÃO
(Decreto GP n.º 032, de 10 de junho de 2021)

Felipe N. Furlan
(Titular)
Secretaria Municipal de
Planejamento e Urbanismo

Carlos T. Mathias
(Suplente)
Secretaria Municipal de
Transportes, Obras e Serviços

Ricardo M. Alburquerque
(Titular)
Secretaria Municipal de
Educação

Jailson Bristot
(Suplente)
Secretaria Municipal de Saúde

Silvana G. Cavalheiro
(Titular)
Secretaria de Assistência
Social

Caren Savio
(Suplente)
Secretaria Municipal de
Agricultura

Ricardo Locks
(Titular)
Secretaria de Desenvolvimento
Econômico

Valtenir José de Mattia
(Titular)
CDL

Juliane M. Ferro
(Suplente)
AFAVE

Luana M. Bortolotto
(Titular)
ANET

Daniel Ghellere
(Titular)
COMTUR

Arthur F. Vitali
(Suplente)
Partido PSDB

Carlos L. Savi
(Suplente)
Secretaria Municipal de
Planejamento e Urbanismo

Carolina W. G. Hoepers
(Titular)
Secretaria Municipal de
Cultura, Esporte e Turismo

Sheila P. Mondardo
(Suplente)
Secretaria Municipal de
Educação

Joana M. Torquatto
(Titular)
Secretaria Municipal de
Administração e Finanças

Raimunda E. A. Correia
(Suplente)
Secretaria de Assistência
Social

José L. Ronconi
(Titular)
Conselho Municipal de
Política Cultural

Juliano M. Dal Molin
(Titular)
FUNDAVE

Fernanda Savio
(Suplente)
CDL

Jonas Martins Machado
~~Larissa M. Bortolotto~~
(Titular)
AENOVE

Daniel Mendonça
(Titular)
EPAGRI

Romencito J. Alessio
(Suplente)
COMTUR

Carlos E. Ghislandi
(Titular)
Partido MDB

José Luiz Topanotti Ghisleri
(Titular)
Secretaria Municipal de
Transportes, Obras e Serviços

Isabeli Destro
(Suplente)
Secretaria Municipal de Cultura,
Esporte e Turismo

Cesar A. Passetto
(Titular)
Secretaria Municipal de Saúde

Júlia R. Gava
(Suplente)
Secretaria Municipal de
Administração e Finanças

Edgar Preis
(Titular)
Secretaria Municipal de
Agricultura

Pauline Aléssio
(Suplente)
Conselho Municipal de Política
Cultural

João P. G. Just
(Suplente)
FUNDAVE

Herica Feliberto
(Titular)
AFAVE

Moises Spillere
(Suplente)
AENOVE

Donatto Lucietti
(Suplente)
EPAGRI

Eduardo Kischner
(Titular)
Partido PSDB

Leandro S. Scott
(Suplente)
Partido MDB

Fabio Bratti
(Titular)
Partido PP

Fabio M. Dias
(Suplente)
Partido PDT

Eduardo Ugioni
(Titular)
Partido PSD

Adriano M. Santiago
(Titular)
Sindicato da Alimentação
(SINTIACR)

Rogério Spillere
(Suplente)
Sindicato das Indústrias
Metalúrgicas, Mecânicas e
Material Elétrico de Caravaggio

Elaine L. Amboni
(Titular)
Sindicato das Indústrias da
Construção Civil do Sul
Catarinense

Felipe G. Agostinho
(Suplente)
Instituto de Arquitetos do Brasil
- IAB

Vereador Elton Nuernberg
(Titular)
Representante do Legislativo

**Vereador Edaltr L.
Bortolotto**
(Titular)
Representante do Legislativo

Vereador Sergio R. Ugioni
(Titular)
Representante do Legislativo

Chanderlei Grandi
(Suplente)
Partido PP

Ademar Zanelatto
(Titular)
Partido PSL

Clovis Steiner
(Suplente)
Partido PSD

Eduardo G. Medeiros
(Suplente)
Sindicato da Alimentação
(SINTIACR)

Natalia D' Agostin Alano
(Titular)
Sindicato dos Arquitetos e
Urbanistas do Estado de
Santa Catarina - SASC

Tiago H. Stangherlin
(Suplente)
Sindicato das Indústrias da
Construção Civil do Sul
Catarinense

Vereador Aroldo Frigo Jr.
(Titular)
Representante do Legislativo

Vereador Evandro L. Gava
(Titular)
Representante do Legislativo

Vereador João P. V. Cúnico
(Titular)
Representante do Legislativo

Daniel M. Spillere
(Titular)
Partido PDT

Adailton Margoti
(Suplente)
Partido PSL

Evandro Boaroli
(Titular)
Sindicato dos Trabalhadores
Rurais

Valternei J. Milanez
(Titular)
Sindicato das Indústrias
Metalúrgicas, Mecânicas e
Material Elétrico de Caravaggio

Ana C. Milanez
(Suplente)
Sindicato dos Arquitetos e
Urbanistas do Estado de Santa
Catarina - SASC

Luiz F. A. Milanez
(Titular)
Instituto de Arquitetos do Brasil -
IAB

**Vereadora Elizabete T.
Bortolotto**
(Titular)
Representante do Legislativo

Vereador Zelindo Moretto
(Titular)
Representante do Legislativo

Vereador Maykon M. Michels
(Titular)
Representante do Legislativo

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	7
2	METODOLOGIA	8
3	PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS	10
3.1	Princípios	10
3.2	Objetivos Gerais.....	12
3.3	Diretrizes Gerais	13
4	AÇÕES.....	14
4.1	LEGISLAÇÃO	14
4.2	ECONÔMICO E SOCIAL	23
4.3	ESTRUTURAÇÃO URBANA	25
4.4	MOBILIDADE URBANA.....	28
4.5	QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	31
4.6	PATRIMÔNIO	33
5	MACROZONEAMENTO PRELIMINAR.....	35
6	EIXOS VIÁRIOS ESTRATÉGICOS.....	39
7	INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS.....	44
7.1	PEUC, IPTU Progressivo e Desapropriação com títulos.....	45
7.2	Direito de Preempção	45
7.3	Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso	47
7.4	Transferência do Direito de Construir	48
7.5	Operação Urbana Consorciada	49
7.6	Consórcio Imobiliário.....	50
7.7	Direito de superfície	50
7.8	Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).....	51
7.9	Instrumentos tributários.....	51
7.10	Zonas Especiais de Interesse Social	54

7.11	Incentivo ao Uso Misto.....	55
7.12	Incentivo à Fachada Ativa.....	55
7.13	Cortina Arbórea.....	57
8	REFERÊNCIAS.....	58



1 INTRODUÇÃO

O presente documento retrata o prognóstico do Plano Diretor do Município de Nova Veneza, 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 à e às propostas aprovadas nas oficinas técnicas realizadas com a Comissão de Revisão do Plano Diretor.

O prognóstico visa fornecer orientações e balizar as medidas necessárias para a revisão da legislação referente ao Plano Diretor de Nova Veneza. 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 Nova Veneza, foram realizadas oficinas técnicas com a Comissão de Revisão nos dias: 2 de junho e 27 de julho de 2022, onde foram apresentadas e debatidas 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 27 de julho de 2022, onde foram apresentadas e debatidas as propostas retificadas com as contribuições da comissão técnica de revisão sobre as disposições preliminares de macrozoneamento, eixos viários estratégicos e instrumentos urbanísticos (Figura 2).

Figura 1 - Oficina Técnica I



Fonte: CINCATARINA (2022)

Figura 2 - Oficina Técnica II



Fonte: CINCATARINA (2022)

As análises realizadas no diagnóstico e as propostas aprovadas nas oficinas técnicas estão incorporadas neste documento, que conta com seis títulos, além da introdução e da metodologia. No terceiro título são estabelecidos 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. Na sequência, 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 tiveram como

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.

base as condicionantes, deficiências e potencialidades identificadas no diagnóstico. O quinto título contempla proposta preliminar para o macrozoneamento: 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, nos últimos títulos deste documento são apresentadas propostas para inclusão 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 Técnica. O Plano Diretor Urbano de Nova Veneza, Lei Municipal 1.706 de 2004, contempla atualmente apenas a função social da cidade e a função social da propriedade, carecendo tratar dos demais princípios constitucionais fundamentais (BRASIL, 2001), além de outros que derivem da realidade local do Município. Assim, propõe-se a adoção dos seguintes princípios listados abaixo:

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

VII – 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.

VIII – Valorização do patrimônio cultural;

Compreende a valorização da arquitetura típica e das demais expressões da história local, favorecendo a formulação de políticas de preservação do patrimônio histórico e a promoção do turismo sustentável.

3.2 Objetivos Gerais

Os objetivos são um conjunto de proposições que expressam o ponto em que se procura chegar com a elaboração ou revisão dos instrumentos da política urbana. São, nesse sentido, situações e metas desejáveis para o futuro de Nova Veneza. Considerando os objetivos já previstos no atual Plano Diretor Urbano, Lei Municipal 1.706 de 2004, buscou-se revisá-los tendo como norte o escopo da política urbana e as particularidades municipais identificadas no diagnóstico. Assim, orienta-se a adoção dos seguintes objetivos gerais do Plano Diretor:

I - Realizar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar dos seus habitantes.

II – Estimular a expansão do mercado de trabalho e das atividades produtivas.

III - Propiciar melhores condições de acesso à habitação, ao trabalho, aos transportes e aos equipamentos e serviços urbanos, para o conjunto da população.

IV - Disciplinar o parcelamento, uso e ocupação do solo, compatibilizando-os com o meio ambiente e a infraestrutura urbana disponível.

V - Conter a expansão urbana fragmentada ou irregular, fortalecendo a gestão territorial com vistas à uma cidade mais compacta e à orientação do processo de urbanização.

VI - Compatibilizar a estrutura urbana da cidade ao crescimento demográfico previsto e às funções regionais do Município.

VII - Preservar, conservar e recuperar as áreas e edificações de valor histórico, paisagístico e natural.

VIII - Distribuir a densidade demográfica na área urbanizada, de forma a proporcionar maior eficiência na distribuição dos serviços públicos à comunidade.

IX - 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;

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, são definidas 6 diretrizes gerais que podem ser mantidas na revisão, cabendo apenas ajustes textuais e complementações. A adição de novas diretrizes também é pertinente no sentido de contemplar orientações que não estavam previstas no atual Plano Diretor. Assim, orienta-se a adoção das seguintes diretrizes:

I - Estabelecimento de zoneamento indicando parâmetros urbanísticos de parcelamento, uso e ocupação do solo, áreas prioritárias para urbanização, áreas necessárias à preservação do patrimônio histórico, ambiental e paisagístico, e diretrizes espaciais para a aplicação de instrumentos e incentivos auxiliem na transformação dos espaços coletivos da cidade.

II – Disciplinamento do parcelamento do solo urbano, com vistas a criação de parâmetros urbanísticos que restrinjam ou favoreçam a urbanização das diferentes áreas dentro do perímetro urbano, conforme infraestrutura urbana existente.

III – Estabelecimento de padrões mínimos em novos projetos de loteamento, garantindo a infraestrutura para transporte ativo, saneamento básico e arborização urbana.

IV – Compatibilização e sistematização das informações produzidas pela administração do Município, buscando o estabelecimento de um cadastro técnico multifinalitário.

V – Integração com secretarias municipais e órgão estaduais e federais com vistas à consecução dos objetivos do Plano Diretor;

VI – Adequação e aprimoramento da administração municipal e dos processos administrativos relativos ao desenvolvimento urbano.

VII – Preservação e manutenção das áreas históricas e de interesse cultural do Município através de instrumentos urbanísticos que restrinjam o adensamento do entorno, preservando a paisagem histórica e favorecendo o uso cultural e turístico.

VII – Preservação das de interesse ambiental do Município através de instrumentos urbanísticos que restrinjam a ocupação e favoreçam o uso público.

VIII - Estímulo ao uso misto e à consolidação das centralidades de bairro em eixos estratégicos.

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 de cada legislação.

4.1 LEGISLAÇÃO

No caso da legislação, as ações foram estabelecidas conforme os apontamentos feitos no diagnóstico considerado as minutas em vigência sendo: lei do Plano Diretor, Parcelamento do Solo, Código de Obras e Código de Posturas, ainda, propõe-se a criação de uma lei específica de uso e ocupação, destinada a tratar dos temas do zoneamento e dos parâmetros de uso e ocupação do solo. A maioria das ações para o eixo da legislação trata da adequação da lei, observando normas técnicas, legislações federais e estaduais e procedimentos mais atuais e adequados ao planejamento urbano.

Tabela 1 – Ações relativas à análise da legislação.

EIXO LEGISLAÇÃO		
Apontamentos	Legislação	Ações
Ausência de adequação das legislações municipais referentes ao Plano diretor às normas técnicas vigentes assim como, as legislações estaduais e federais;	Todas	<ul style="list-style-type: none"> Adequar todas as legislações conforme as NBR's atualizadas, legislações federais e estaduais pertinentes.
Faltam regras de transição para as legislações.	Todas	<ul style="list-style-type: none"> Adicionar regras de transição entre as leis em vigências e as revisões de todas as legislações.
Entrega de projetos somente por meio físico;	Código de Edificações e Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> Atualizar e modernizar os procedimentos de análise de projetos, considerando a inclusão da entrega em formato digital georreferenciada.
Existência de 16 perímetros urbanos que extrapolam o limite municipal e induzem uma urbanização dispersa e fragmentada.	Plano Diretor, Uso e Ocupação do Solo, e Parcelamento do solo	<ul style="list-style-type: none"> Direcionar no plano diretor a proposta de revogação dos perímetros urbanos desconexos, sem infraestrutura urbana e/ou urbanização; Classificar no macrozoneamento, os perímetros urbanos não consolidados de ocupação rarefeita, conforme proposta figura 3 e 4; Estabelecer zoneamentos restritivos e de baixo potencial construtivo para os perímetros ainda pouco urbanizados e afastados dos núcleos urbanos da Sede e Caravaggio; Controlar novos loteamentos nos núcleos mais afastados da Sede e Caravaggio sem infraestrutura urbana e/ou urbanização.

Separação dos conteúdos relativos ao uso e ocupação do solo em lei específica.	Plano Diretor, e Uso e Ocupação do Solo.	<ul style="list-style-type: none"> • Criação de lei específica de uso e ocupação do solo para contemplar os conteúdos relativos ao zoneamento, parâmetros urbanísticos e detalhamentos necessários aos instrumentos urbanísticos e atividades econômicas.
Plano Diretor deve dispor obrigatoriamente sobre os instrumentos previsto no Estatuto da Cidade.	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> • Incluir no Plano Diretor os instrumentos urbanísticos obrigatórios pelo Estatuto da Cidade; • Adicionar outros instrumentos considerados pertinentes para o desenvolvimento municipal como o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória e IPTU Progressivo no Tempo.
Necessário adequar as exigências acerca do Estudo de Impacto de Vizinhança conforme os conteúdos mínimos do Estatuto das Cidades.	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> • Adicionar o conteúdo obrigatório para o E.I.V estipulado no Estatuto das Cidades.
Corrigir as denominações e artigos referentes ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Planejamento Urbano e Meio Ambiente.	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> • Adotar padronização de nome único e disposições compatíveis com o decreto municipal que instituiu o Conselho.
Incentivo para a preservação do meio ambiente.	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> • Revisar os dispositivos que tratam de incentivos e considerar a substituição por instrumentos urbanísticos que auxiliem na preservação ambiental.
Plano Diretor atual menciona código florestal já revogado.	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> • Atualizar menção ao Código Florestal considerando a lei vigente e adequar disposições conforme compatibilidade.
Necessidade de macrozoneamento definido em cartograma.	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> • Criação de macrozoneamento para definição de diretrizes e objetivos conforme as unidades estruturantes do território municipal conforme proposta figura 3 e 4; • Utilização do macrozoneamento para aplicação dos instrumentos urbanísticos.

Zoneamento urbano não respeita o perímetro urbano municipal.	Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> Estabelecer novos polígonos de zoneamento considerando o macrozoneamento e os perímetros urbanos vigentes.
Zoneamento urbano apresenta zonas sem definição ou caracterização.	Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> Revisar o zoneamento urbano para corrigir inconsistências conceituais.
Necessidade de critérios mais claros para a consulta de viabilidade.	Código de Edificações e Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> Definir os conteúdos mínimos que deverão ser solicitados ao interessado para protocolar a consulta de viabilidade de edificação ou de novo parcelamento do solo. Definir os conteúdos fornecidos e indicados pela municipalidade nesta etapa, contemplando o zoneamento, parâmetros urbanísticos, necessidade de EIV, restrições ocupacionais, ambientais e usos do solo permitidos, permissíveis e demais informações pertinentes.
Município apresenta uma classificação dos usos genérica, gerando distorções, ambiguidades e conflitos.	Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> Utilizar tabela de uso do solo baseada na Classificação Nacional de Atividades Econômicas.
<ul style="list-style-type: none"> Algumas zonas do zoneamento não apresentam parâmetros urbanísticos. Necessidade de dispor sobre as dimensões mínimas e máximas de lote em todos os zoneamentos urbanos, conforme exigência da Lei Federal 6766 de 1979. 	Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> Adicionar parâmetros urbanísticos de: lote mínimo, máximo, testada mínima, taxa de ocupação máxima, coeficiente de aproveitamento mínimo e básico e máximo (quando pertinente), taxa de permeabilidade mínima, gabarito máximo, recuos e afastamentos laterais e fundos mínimos para todos os zoneamentos da proposta, inclusive aqueles cabíveis às zonas rurais.
Quadro de parâmetros urbanísticos não apresentam coeficientes de aproveitamento mínimo, básico e máximo, exigidos pela resolução 148/2013 do CONCIDADES.	Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> Adicionar os parâmetros de coeficiente de aproveitamento mínimo, básico para todos os zoneamentos e o coeficiente de aproveitamento máximo para os zoneamentos pertinentes.
Coeficiente de permeabilidade da Zona Industrial apresentam erro material, indicando 400%.	Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> Revisar parâmetro e adotar taxa de permeabilidade adequada e factível para a zona industrial.

<p>Os limites máximos de pavimento, 2 nos bairros e 4 nas zonas centrais não proporcionam a densificação nas áreas de maior infraestrutura e a diminuição do espraiamento urbano.</p>	<p>Uso e Ocupação do Solo</p>	<ul style="list-style-type: none"> Permitir um máximo de 8 pavimentos nas zonas centrais distantes das áreas de preservação história e cultural. Nas outras áreas, avaliar a possibilidade de permitir, 2, 4 ou 6 pavimentos, conforme a localização da área urbanizada.
<p>Zoneamento de ZEIS não apresenta parâmetros urbanísticos específicos.</p>	<p>Uso e Ocupação do Solo</p>	<ul style="list-style-type: none"> Definir parâmetros urbanísticos para Zona Especial de Interesse Social, garantindo a flexibilidade de parâmetros de lotes e testadas, necessária à habitação de interesse social.
<p>Modalidades de parcelamento do solo não correspondem ao previsto nas leis federal e estadual de parcelamento do solo</p>	<p>Parcelamento do Solo</p>	<ul style="list-style-type: none"> Estabelecer outras tipologias de parcelamento do solo, incluindo os loteamentos empresariais, industriais e de interesse social, além dos desmembramentos e os desdobros, considerando as normas federais e estaduais.
<p>Corrigir disposições sobre a possibilidade de parcelamento do solo para fins urbanos fora do perímetro urbano municipal.</p>	<p>Parcelamento do Solo</p>	<ul style="list-style-type: none"> Dispor na lei que o parcelamento do solo para fins urbanos só poderá ser realizado dentro do perímetro urbano do Município, reforçando o que já consta em leis federais.
<p>Necessidade de novas diretrizes para o caso de desmembramentos, considerando o limite atual de até 10 lotes e a necessidade de doação de áreas públicas.</p>	<p>Parcelamento do Solo</p>	<ul style="list-style-type: none"> Revisar as disposições normativas sobre desmembramentos e estabelecer exigências de doação de áreas públicas conforme o porte.
<p>Lote mínimo para desdobro não respeita a lei estadual de parcelamento do solo</p>	<p>Parcelamento do Solo</p>	<ul style="list-style-type: none"> Corrigir as disposições sobre lote mínimo no caso de desdobro para no mínimo 360 m², conforme estipulado na lei estadual de parcelamento do solo.
<p>Disposições sobre condomínios de unidades autônomas contemplam condomínios de lotes e residências multifamiliares.</p>	<p>Parcelamento do Solo</p>	<ul style="list-style-type: none"> Adequar as disposições sobre condomínios na lei de parcelamento do solo, limitando-se àquelas relativas aos Condomínios de Lotes.

Rever a disposição que prevê a obrigatoriedade da doação de área pública para somente condomínios acima de 15 hectares.	Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> Reduzir o limite mínimo de hectares para a exigência de áreas públicas no caso de condomínio de lotes.
Requisitos mínimos para loteamentos não atendem as exigências da lei estadual 17492 de 2018.	Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> Adequar os requisitos urbanísticos para loteamentos ao disposto nas leis federal e estadual, especialmente no que diz respeito à doação mínima de áreas públicas e à infraestrutura mínima.
Lei de parcelamento inclui o enquadramento de Área de Preservação Permanente de forma equivocada, uma vez que a definição de APP para novos parcelamentos cabe ao Código Florestal.	Parcelamento do Solo, e Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> Retirar disposições sobre APP da lei de parcelamento. Incluir mapeamento das APP de declividade acima de 100% e de margem de rio no cartograma de restrições ocupacionais, anexo a lei de Uso e Ocupação do Solo.
Necessário complementar as normativas e parâmetros urbanísticos para as diferentes modalidades de loteamento.	Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> Adicionar parâmetros de lote mínimo, lote máximo e testada conforme as diferentes modalidades de loteamento e parcelamento do solo previstos na lei estadual nº 17.492/18.
Largura mínima de faixa de rolamento apresenta dimensão incoerente (7 metros) que deve ser corrigida.	Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> Substituir o termo "faixa de rolamento" por "pista de rolamento", de modo a tornar o regramento coerente com o dimensionamento necessário para veículos.
Vilas e conjuntos de pequeno porte são tratados equivocadamente na lei de parcelamento do solo, ao invés do Código de Edificações.	Parcelamento do Solo, e Código de Edificações.	<ul style="list-style-type: none"> Retirar as disposições da lei de parcelamento do solo e incluí-las no Código de Obras, na parte sobre residências multifamiliares.
Curto prazo para a execução das obras em loteamentos, considerando a possibilidade de loteamentos maiores e o prazo máximo permitido pela lei federal.	Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> Prever prazos máximo de 4 anos para execução das obras, conforme lei federal nº 6.766/79.
Falta auxílio ao Município na legislação para o controle de parcelamento do solo irregular.	Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> Deixar explícito as etapas administrativas do processo de análise, aprovação, e conclusão do parcelamento do solo;

		<ul style="list-style-type: none"> Incluir a responsabilidade do município de deixar público os parcelamentos do solo irregulares e clandestinos; Incluir a obrigatoriedade da fiscalização e monitoramento da execução e conclusão dos parcelamentos do solo.
Revogar a lei antiga de loteamento, lei ordinária 04 de 1979.	Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> Na minuta da nova lei de parcelamento, revogar todas as leis anteriores que dispõe sobre o parcelamento do solo.
Demanda para a inclusão de todos os profissionais habilitados a projetar e executar projetos de parcelamento do solo, além dos registrados no CREA.	Parcelamento do Solo e Código de Edificações	<ul style="list-style-type: none"> Adicionar os demais conselhos profissionais além do CREA, conforme as atribuições existentes para projeto e execução.
Existência de dispensa de projeto para licenciamento de obras de edificações de pequeno porte, na qual prejudica a gestão territorial e o planejamento.	Código de Edificações	<ul style="list-style-type: none"> Retirar dispensa de projeto de licenciamento de obras. Avaliar a possibilidade de uma análise de licenciamento de obras simplificado para edificações de menor porte.
Existência de permissão de entrega da viabilidade das concessionárias de serviços públicos após o licenciamento da obra.	Código de Edificações	<ul style="list-style-type: none"> Prever consulta de viabilidade de atendimento pelas concessionárias seja encaminhada à prefeitura antes da emissão da licença.
Prazo para a execução da obra em edificações é curto.	Código de Edificações	<ul style="list-style-type: none"> Prever prazo máximo de validade do alvará de construção em 5 anos.
Disposições sobre elementos de circulação vertical e horizontal não obedecem a norma de acessibilidade.	Código de Edificações	<ul style="list-style-type: none"> Adequar elementos conforme a norma de acessibilidade em especial a NBR 9050.
Terminologia utilizada para divisão dos compartimentos nas edificações é muito específica.	Código de Edificações	<ul style="list-style-type: none"> Revisar e substituir os termos atuais por outros mais genéricos e melhor adaptados aos diferentes casos.
Área mínima para dormitório não atende às exigências da norma de desempenho.	Código de Edificações	<ul style="list-style-type: none"> Adequar as dimensões de área mínima para dormitórios e demais compartimentos conforma a norma de desempenho.

Revisar disposições sobre equipamentos de renovação e condicionamento de ar em relação ao logradouro público.	Código de Edificações, e Código de posturas	<ul style="list-style-type: none"> • Aumentar a altura mínima para a colocação desses equipamentos, considerando a segurança dos usuários. • Dispor no código de posturas sobre equipamentos de renovação e condicionamento de ar, de modo a assegurar a segurança dos logradouros públicos.
Faltam especificações sobre a disposição e o dimensionamento dos depósitos de resíduos sólidos em edificações.	Código de Edificações	<ul style="list-style-type: none"> • Adicionar disposições sobre a localização dos depósitos e o dimensionamento conforme finalidade e tipo de resíduo sólido.
Dimensão mínima de passeio não atende a norma de acessibilidade.	Código de Edificações, e Código de Posturas	<ul style="list-style-type: none"> • Corrigir o texto do artigo, garantindo a dimensão mínima de 1,2 metro de passeio. • Prever fiscalização e normativas para a acessibilidade nas disposições sobre as calçadas, logradouros e acesso as edificações; • Prever padronização das calçadas obedecendo a NBR 9050 de acessibilidade;
Quadro de vagas de estacionamento consta no Plano Diretor, ao invés do Código de Edificações	Plano Diretor e Código de Edificações	<ul style="list-style-type: none"> • Retirar quadro de vagas de estacionamento do Plano Diretor e passar para o Código de Edificações
Disposições sobre vagas de estacionamento não contemplam vagas para motocicletas, pessoas idosas e pessoas com deficiência, entre outros.	Código de Edificações	<ul style="list-style-type: none"> • Revisar as disposições sobre vagas de estacionamento, adicionando vagas para motocicletas e bicicletas, pessoas idosas, carga e descarga, embarque e desembarque.
Altura máxima para muros é muito elevada e desconsidera a permeabilidade visual.	Código de Edificações, e Código de Posturas	<ul style="list-style-type: none"> • Estabelecer altura máxima para muros ou outros fechamentos no limite do lote em no máximo 2,5 metros, sendo permitido fechamentos opacos até o limite máximo de 1 metro do chão os limites que fazem frente à via pública. • Incentivar a utilizar fechamentos e vedações permeáveis.
Residências geminadas são classificadas como edificações unifamiliares.	Código de Edificações	<ul style="list-style-type: none"> • Revisar classificação das edificações, incluindo as residências geminadas ou sem série na classificação de

		edificações residenciais multifamiliares.
Faltam disposições sobre residências geminadas, planta livre e cisternas.	Código de Edificações	<ul style="list-style-type: none"> Adicionar critérios próprios para as geminadas, especificando o gabarito máximo em 2 pavimentos e ao mínimo 5 metros de testada fachada para cada unidade, além das disposições de acesso de veículos, contendo tamanho máximo de rebaixo do meio-fio do terreno, de modo a preservar as vagas de estacionamento de veículos da via pública. Adicionar critérios para a utilização da cisterna de captação da água da chuva, sendo obrigatório para edificações não residenciais e multifamiliares e incentivada em residenciais unifamiliares. Adicionar opção de projetos não residenciais comerciais e de prestação de serviços em planta livre.
Exigência de faixa livre para ocupação dos recuos com mesas e cadeiras não atende à norma de acessibilidade.	Código de Posturas	<ul style="list-style-type: none"> Corrigir as disposições sobre o tema, exigindo ao menos 1,2 metro de faixa livre de passeio.
Disposições sobre emissão de alvará estão equivocadamente alocadas no Código de Posturas	Código de Posturas, e Código de Edificações	<ul style="list-style-type: none"> Transferir disposições sobre emissão de alvará para o Código de Edificações.
Disposições sobre horário de funcionamento estão vinculadas a edição de decreto específico.	Código de Posturas	<ul style="list-style-type: none"> Deixar livres os horários de atendimento desde que atendam à legislação trabalhista.
Disposições sobre o sossego público não apresentam parâmetros para mensuração e limitação de ruídos e vibrações.	Código de Posturas	<ul style="list-style-type: none"> Vincular as disposições sobre sossego público às normas técnicas que especificam parâmetros de ruídos e vibrações.
Atualizar menção de artigo do Código Civil no Código de Posturas	Código de Posturas	<ul style="list-style-type: none"> Compatibilizar a legislação ao novo Código Civil, Lei Federal 10406/2002

Fonte: CINCATARINA (2022)

4.2 ECONÔMICO E SOCIAL

Em relação ao eixo econômico e social, as ações consideram principalmente a necessidade de atrair empresas, preservar o patrimônio cultural, orientar a expansão urbana e melhorar a organização e coerência das leis e instrumentos urbanísticos.

Tabela 2 – Ações relativas à análise econômica e social.

EIXO DE ECONOMICO E SOCIAL		
Condicionantes	Legislação	Ações
Tendência de crescimento da população estimada em 16,56%.	Uso e Ocupação do Solo, e Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> • Possibilitar e incentivar o adensamento das áreas propícias dotadas de infraestrutura urbana, resguardando as áreas de patrimônio histórico e cultural; • Tendenciar a expansão prioritária da área urbana através de macrozoneamento (figuras 3 e 4).
Cidade turística italiana;	Plano Diretor, Uso e Ocupação do Solo, e Código de Edificações	<ul style="list-style-type: none"> • Prever diretrizes de preservação do patrimônio histórico e cultural típico italiano; • Prever diretrizes para a criação da padronização da arquitetura típica italiana de Nova Veneza; • Prever incentivo para novas construções em estilo típico; • Prever corredores de interesse turístico;
Agricultura Familiar;	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> • Prever princípios e diretrizes voltados para a agricultura familiar. • Estabelecer zoneamento voltado ao perímetro rural com parâmetros e instrumentos específicos.
Deficiências	Legislação	Ações
Decréscimo dos vínculos empregatícios;	Plano Diretor, Uso e Ocupação do Solo e Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> • Estabelecer diretrizes e parâmetros que favoreçam a implantação de novas empresas. • Estabelecer macrozoneamento para ordenamento e incentivo de novas empresas (figura 3 e 4); • Revisar o zoneamento das áreas industriais; • Estabelecer normas sobre parcelamento empresarial.

Falta de articulação entre as legislações complementares ao Plano Diretor.	Todas	<ul style="list-style-type: none"> • Reorganizar os conteúdos de cada legislação conforme a matéria específica; • Estabelecer no Plano Diretor, objetivos e diretrizes gerais para as demais legislações, incluindo o macrozoneamento e os instrumentos urbanísticos.
Demandas no setor industrial para nova área, incentivos, resolução de incômodo, além da ausência de indústrias limpas e de tecnologia;	Plano Diretor, Uso e Ocupação do Solo e Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> • Classificar as atividades de uso e ocupação do solo de acordo com a vocação da área, fomentando e incentivando a diversidade econômico; • Revisar zoneamento industrial existente; • Criar modalidade de loteamento industrial; • Permitir indústrias de baixo impacto em mais áreas do Município; • Cobrar Estudo de Impacto de Vizinhança de usos industriais que gerem muitos incômodos; • Incentivar a instalação de indústrias limpas e de tecnologia.
Falta de novos empreendimentos turísticos, de incentivos em especial ao turismo rural, e investimentos e de qualificação profissional;	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> • Estabelecer incentivos para a construção de equipamentos de apoio ao turismo, como hotéis e pousadas; • Criar Corredor de Interesse Turístico como forma de promover roteiros específicos.
Ausência de delimitação de locais destinados a zonas especiais de interesse social (ZEIS), bem como, defasagem na legislação e estudos relacionados à habitação de interesse social;	Plano diretor e Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> • Delimitar áreas para ZEIS no mapa de zoneamento, estabelecendo parâmetros específicos; • Estabelecer diretrizes para a revisão do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.
Falta de investimento nos serviços de saúde, educação, cultura e segurança;	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> • Estabelecer instrumentos urbanísticos que possam resultar em investimentos de equipamentos urbanos e comunitários para a cidade, como: outorga onerosa, EIV, contribuição de melhoria e outros; • Criação do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, para

Falta de manutenção nos espaços comunitários e de convívio social;		direcionar investimentos à essas áreas; • Estabelecer normativas que visem a qualidade e a implantação de áreas institucionais e de lazer nos novos parcelamentos do solo.
Potencialidades	Legislação	Ações
A indústria da transformação é a principal fonte de empregos de Nova Veneza;	Plano Diretor	• Estabelecer diretrizes e instrumentos voltados à manutenção das atividades industriais.
Possibilidade de incentivar a gastronomia típica fora da área central;	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	• Estabelecer o incentivo a gastronomia local entre os objetivos e diretrizes do Plano Diretor; • Considerar os pontos turísticos relacionados à gastronomia para constituição do Corredor de Interesse Turístico.
Possibilidade de criação de novos atrativos turísticos em especial o rural, ecológico e o de aventura;	Plano Diretor	• Estabelecer a promoção ao turismo rural, cultural e ecológico entre os princípios e diretrizes do desenvolvimento urbano. • Orientar a criação de lei específica sobre a política municipal de apoio ao turismo.

Fonte: CINCATARINA (2022)

4.3 ESTRUTURAÇÃO URBANA

Em relação ao eixo estruturação urbana, as ações consideram principalmente o fomento ao uso misto, o controle da expansão fragmentada da mancha urbana, o fortalecimento das centralidades existentes e a utilização de instrumentos de indução do desenvolvimento urbano, voltados à diminuição dos vazios urbanos existentes.

Tabela 3 – Ações relativas à análise da estruturação urbana

EIXO ESTRUTURAÇÃO URBANA		
Condicionantes	Legislação	Ações
Existência de legislação urbanística vigente;	Todas	• Manter a legislação vigente naquilo que está em acordo com o que foi identificado no diagnóstico.

Crescimento de 29,92% de novas edificações no período de 2011-2020;	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> • Estabelecer áreas prioritárias para urbanização e adensamento no macrozoneamento e zoneamento; • Estabelecer instrumentos para promover a utilização dos vazios urbanos, como PEUC e o IPTU progressivo.
Espreadimento dos perímetros urbanos;	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> • Estabelecer zoneamentos restritivos e de baixo potencial construtivo para os perímetros ainda pouco urbanizados e afastados dos núcleos urbanos Sede e Caravaggio; • Promover a densificação junto às principais vias nos perímetros urbanos Sede e Caravaggio. • Adotar o parâmetro urbanístico de coeficiente de aproveitamento mínimo nos perímetros urbanos para subsidiar a análise dos terrenos subutilizados ou não utilizados conforme função social da propriedade.
Vias, quadras e lotes com formatos regulares;	Uso e Ocupação do Solo, e Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> • Possibilitar a densificação junto à malha regular com infraestrutura, orientando a criação de centralidades. • Restringir o tamanho máximo das faces das quadras em no máximo 160 metros para manutenção dos formatos regulares com incentivo à utilização dos modais ativos de transporte.
Gabarito das edificações existentes é predominantemente térreo;	Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> • Concentrar a possibilidade de verticalização em eixos prioritários, evitando comprometer a imagem dos bairros. Incentivar a verticalização em eixos estratégicos centrais e de bairros, promovendo o crescimento ordenado da cidade.
Preservação imagem da cidade (edificações na área central da Sede e do Caravaggio);	Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> • Estabelecer restrição ocupacional de preservação cultural da imagem da cidade, destinado a preservação do centro fundacional da cidade e seu entorno imediato (figuras 13, 14 e 15).

Deficiências	Legislação	Ações
Divergência entre os limites do zoneamento e o perímetro urbano;	Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> • Compatibilizar o mapa de zoneamento com os perímetros urbanos existentes, considerando o limite territorial do Município.
Edificações de uso misto e comerciais concentradas nas vias centrais;	Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> • Promover uso misto nos bairros através de incentivos de parâmetros urbanísticos; • Criar corredores de uso misto, localizados em importantes eixos viários (figura 7 e 8); • Favorecer os usos comerciais e de serviços de baixo impacto em todos os zoneamentos, através da atualização da tabela de usos.
Espraiamento da malha urbana;		<ul style="list-style-type: none"> • Orientar na Consulta de viabilidade de novos parcelamentos do solo, diretrizes que favoreçam as conectividades da malha urbana existente e a contenção da expansão desnecessária do solo; • Criar macrozoneamento com diretrizes para adensamento prioritário da malha urbana existente (figuras 3 e 4).
Existência de perímetros urbanos longínquos, sem características urbanas e/ou pouco adensados.	Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> • Estabelecer zoneamentos restritivos e de baixo potencial construtivo para os perímetros ainda pouco urbanizados e afastados dos perímetros urbanos Sede e Caravaggio.
Existência de conflito de uso do solo entre usos residenciais e indústrias;	Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras, e Código de Posturas.	<ul style="list-style-type: none"> • Prever parâmetros para a mensuração do incômodo sonoro e de vibração entre edificações residenciais e industriais; • Revisar a delimitação das zonas para usos industriais; • Estabelecer limitações de usos industriais através da atualização da tabela de usos.

Existência de vazios urbanos;	Plano Diretor, Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> • Estabelecer a aplicação de instrumentos de indução da urbanização nos vazios urbanos; • Orientar a identificação dos vazios urbanos e áreas subutilizadas para aplicação dos instrumentos urbanísticos.
Zoneamento vigente predominante destinadas a usos residenciais;	Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> • Revisar a tabela de usos para possibilitar os usos comerciais e de serviços de baixo impacto em todos os zoneamentos. • Criar corredores e incentivos na tabela de parâmetros urbanístico para o uso misto nos bairros.
Demanda para revisão dos parâmetros urbanísticos;	Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> • Revisar os parâmetros urbanísticos existentes para garantir a existência de coeficientes, taxas e afastamentos mínimos.
Falta de dados referentes a loteamentos clandestinos e ocupações irregulares;	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> • Prever a instituição de um sistema de informações municipais destinado a gestão de dados sobre o desenvolvimento urbano.
Ausência de informações e mapeamento das áreas consolidadas;		
Potencialidades	Legislação	Ações
Potencial para adensamento populacional prioritária nas áreas providas de infraestrutura urbana;	Uso e Ocupação	<ul style="list-style-type: none"> • Favorecer o aumento de gabarito e taxa de ocupação, através de incentivos urbanísticos, nos núcleos urbanos de eixos viários estratégicos.
Possibilidade de revisão das diretrizes de parcelamento do solo;	Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> • Estabelecer diretrizes para novos parcelamentos de modo a reduzir a expansão urbana fragmentada e favorecer a urbanização contígua à malha existente.

Fonte: CINCATARINA (2022)

4.4 MOBILIDADE URBANA

Em relação ao eixo mobilidade urbana, as ações consideram principalmente a revisão do zoneamento junto às rodovias, e a criação de parâmetros de arborização e transporte ativo para novos logradouros, a expansão da malha ciclovia e a especificação de diretrizes para o Plano de Mobilidade Urbana.

Tabela 4 – Ações relativas à análise de mobilidade urbana.

EIXO MOBILIDADE URBANA		
Condicionantes	Legislação	Ações
Existência da SC-443 e SC-446 que transpassam os perímetros urbanos;	Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> Revisar as zonas e os parâmetros existentes junto as rodovias estaduais. Revisar as atividades permitidas, permissíveis e proibidas ao longo das SC-443 e SC-446, incentivando os usos voltados a atividades de apoio as vias e/ou que tenham fluxo de transporte de carga.
Existência de malha cicloviária na Sede e Caravaggio;	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> Propor diretrizes para expansão da malha cicloviária, dando continuidade aos trechos existentes;
Topografia majoritária plana.	Plano Diretor, Uso e Ocupação, e Código de Edificações	<ul style="list-style-type: none"> Favorecer a expansão urbana contígua à malha existente; Estabelecer diretrizes para a valorização do transporte ativo.
Deficiências	Legislação	Ações
Ausência de legislação específica de sistema viário;	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> Estabelecer diretrizes para legislações específicas de mobilidade urbana, em especial a lei do sistema viário;
Inexistência de transporte coletivo público municipal;		
<ul style="list-style-type: none"> Falta de ciclovias para ligação do centro aos bairros, aos municípios vizinhos e pontos turísticos; Falta infraestrutura viária nos perímetros urbanos, especialmente nas áreas periféricas. 	Plano Diretor, Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> Estabelecer instrumentos urbanísticos que possam resultar em investimentos de infraestrutura de mobilidade para a cidade, como outorga onerosa, EIV e outros; Prever nos novos loteamentos a implantação de ciclovias;
Não possui rotas acessíveis em todos os perímetros urbanos;	Todas	<ul style="list-style-type: none"> Adequar as legislações à norma de acessibilidade;

Necessidade de adequação, manutenção, construção e padronização das calçadas em conformidades as normas de acessibilidade;	Plano Diretor, Código de Edificações, e Parcelamento do solo	<ul style="list-style-type: none"> • Revisar os padrões de infraestrutura viária exigidos para novos loteamentos, incluindo diretrizes para o transporte ativo e o coletivo; • Prever diretrizes para a padronização das calçadas pavimentadas; • Prever pavimentação das calçadas nos novos loteamentos • Prever pavimentação das calçadas para as novas construções em vias pavimentadas.
Necessidade de melhoria da iluminação pública;	Parcelamento do solo	<ul style="list-style-type: none"> • Estabelecer critérios de iluminação pública com tecnologias de led ou superior para novos loteamentos e condomínios.
Falta de ponto de ônibus;	Plano Diretor, e Parcelamento do solo	<ul style="list-style-type: none"> • Prever pontos de ônibus com abrigos, para embarques e desembarques nos novos loteamentos. • Prever diretrizes para a implantação de pontos de ônibus nos perímetros urbanos de maior adensamento populacional.
Potencialidades	Legislação	Ações
A logística para escoamento de produção favorecida pela existência da SC-443 e SC-446;	Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> • Estabelecer zoneamento específico voltado ao desenvolvimento econômico junto às rodovias estaduais.
Gabarito das vias com potencial para requalificação viária para implantação dos demais modais de transporte.	Plano Diretor, Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> • Estabelecer diretrizes e parâmetros para reorganização dos gabaritos das vias atuais • Prever gabaritos mínimos de vias de novos loteamentos, dimensionando as larguras mínimas para a implantação de ciclovias, vias de pedestre e transporte coletivo.
Possibilidade instalação de vias exclusivamente pedonais;	Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> • Normatizar sobre vias exclusivas de pedestres em novos loteamentos contendo ao menos gabarito de 4 metros, iluminação e arborização pública.

Possibilidade de estacionamentos instalados no interior dos lotes com uma entrada e saída por lote.	Código de Edificações	<ul style="list-style-type: none"> • Criar parâmetros para a implantação de estacionamentos no interior dos lotes, considerando as dimensões mínimas de acesso de veículos, com limitação no rebaixo do meio-fio.
Potencialidade para interligação de vias sem saída e facilitação de conexão de pontos através de novas pontes.	Plano Diretor e Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> • Favorecer a conectividade viária em novos loteamentos, limitando o projeto de vias sem saída, • Prever incentivo para a criação de áreas de fruição pública.

Fonte: CINCATARINA (2022)

4.5 QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL

Em relação ao eixo qualificação ambiental, as ações consideram principalmente a necessidade de especificar as áreas com restrições ocupacionais, a preservação da parte da Reserva Biológica Estadual do Aguai existente no Município, a preservação da paisagem natural e a qualificação das margens dos cursos d'água.

Tabela 5 – Ações relativas à análise da qualificação urbana.

EIXO QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL		
Condicionantes	Legislação	Ações
Áreas de preservação permanentes existentes no perímetro urbano;	Plano Diretor, e Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> • Deixar claro na legislação as limitações de usos nessas áreas; • Criação de cartograma de restrição ocupacional, adicionadas as áreas de preservação permanente de cursos d'água e declividade de 100%
Compreende parte da Reserva Biológica Estadual do Aguai;	Plano Diretor e Uso e Ocupação	<ul style="list-style-type: none"> • Estabelecer macrozoneamento e zoneamento visando a preservação ambiental e considerando a reserva biológica e sua zona de amortecimento;
Paisagem natural;	Plano Diretor e Uso e Ocupação	<ul style="list-style-type: none"> • Considerar a visibilidade da paisagem natural na definição dos limites de gabaritos e eixos prioritários.
Deficiências	Legislação	Ações

Ausência de praças municipais em regiões periféricas;	Plano Diretor e Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> • Estabelecer instrumentos urbanísticos que possam resultar em investimentos para a cidade, como outorga onerosa, EIV e outros; • Prever a doação de áreas verdes de lazer e a arborização urbana para novos parcelamentos conforme exigidos na legislação estadual nº 17.492.
Falta parques, praças e áreas de lazer e de convívio;		<ul style="list-style-type: none"> • Estabelecer exigências para arborização nos novos loteamentos; • Estabelecer disposições sobre as competências e limitações no trato da arborização urbana; • Prever arborização nos estacionamentos descobertos.
Ausência de parâmetros na legislação municipal sobre arborização urbana;	Parcelamento do Solo e Código de Edificações	<ul style="list-style-type: none"> • Criar cartograma de restrição ocupacional, identificando as áreas com declividade acima de 30%.
Existência de área com declividade acima de 30%;	Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> • Estabelecendo diretrizes para redução do risco; • Criação de cartograma de restrição ocupacional, identificando as áreas de riscos conforme CPRM.
Existência de áreas suscetíveis aos riscos ambientais de inundação, deslizamento e erosão;	Uso e Ocupação do Solo e Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> • Estabelecer diretrizes para a regularização fundiária em APP's, considerando as normas federais e estaduais.
Ocupações em áreas de preservação permanente e de risco.	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> • Prever a fiscalização no perímetro urbano; • Prever cooperação com o terceiro setor para destinação, cuidados e adoção dos animais de rua.

Saneamento básico, referente à coleta e tratamento de esgoto, drenagem pluvial e coleta seletiva;	Plano Diretor e Código de Edificações.	<ul style="list-style-type: none"> Estabelecer diretrizes para a execução do Plano Municipal de Saneamento Básico; Criar disposições sobre o trato dos resíduos produzidos em obras; Prever análise e diretrizes para novos parcelamentos do solo.
Falta de fiscalização referente à poluição do ar emitida por indústrias;	Código de Posturas	<ul style="list-style-type: none"> Estabelecer parâmetros máximos para emissão de ruídos e poluição.
Poluição sonora das industriais (Caravaggio);		
Problemas de poluição nos principais cursos d'água.		
Necessidade de padronização de elementos de publicidade em espaços públicos (outdoors);	Código de Posturas	<ul style="list-style-type: none"> Estabelecer parâmetros acerca da utilização de elementos de publicidade nos espaços públicos.
Potencialidades	Legislação	Ações
Possibilidade de Incentivos a edificações com princípios de sustentabilidade;	Plano Diretor e Uso e Ocupação	<ul style="list-style-type: none"> Estabelecer diretrizes e incentivos para e dispositivos para favorecer o uso de soluções sustentáveis em edificações majorados na taxa de ocupação.
Potencializar, preservar e recuperar os cursos d'água e suas margens.	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> Estabelecer zonas compatíveis com a existência de rios e diretrizes para a manutenção e qualificação de suas margens.
Possibilidade para programas para requalificação e monitoramento dos rios;	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> Estabelecer políticas e programas orientados para a requalificação e o monitoramento dos rios.

Fonte: CINCATARINA (2022)

4.6 PATRIMÔNIO

Em relação ao eixo patrimônio, as ações consideram o estabelecimento de instrumentos, como zoneamentos e incentivos, destinados à preservação do conjunto histórico na área central do Município e o fornecimento de diretrizes para criação de lei específica sobre a arquitetura típica local.

Tabela 6 – Ações relativas à análise do eixo patrimônio.

EIXO PATRIMÔNIO		
Condicionantes	Legislação	Ações
Conjunto de edificações históricas localizadas na Sede (casarios antigos);	Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> Estabelecer instrumentos e diretrizes espaciais para regular a preservação do centro histórico do Município.
Cultura dos imigrantes italianos;	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> Estabelecer políticas e programas voltados à preservação da cultura local e fortalecimento dos eventos típicos.
Existência de atrativos turísticos relacionados às tradições, a religiosidade e as belezas naturais e rurais;		
Festividades e eventos típicos;		
Gastronomia;		
Possui lei estadual para tombamento do conjunto arquitetônico da Casa de Pedra da Família Bratti.	Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> Adequar o zoneamento proposto à existência de edificação tombada.
Deficiências	Legislação	Ações
Ausência de incentivo a construção do estilo típico;	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none"> Prever diretrizes para a criação de lei específica que possibilite a manutenção das características da arquitetura típica nas proximidades do centro histórico; Orientar o levantamento dos bens de interesse e da utilização do instrumento de tombamento.
Falta de inventário dos bens de interesse de tombamento.	Plano Diretor	
Falta de incentivos fiscais para manutenção de edificações históricas;	Plano Diretor	
Potencialidades	Legislação	Ações
Possibilidade de criação de rotas gastronômicas;	Uso e Ocupação do Solo	<ul style="list-style-type: none"> Potencializar o uso gastronômico junto aos eixos viários estratégicos na área central do Município.

Revitalização de pontos turísticos.	Plano Diretor	<ul style="list-style-type: none">• Estabelecer instrumentos urbanísticos que possam resultar em investimentos para a cidade dentro desta temática, como outorga onerosa, EIV e outros.
-------------------------------------	---------------	---

Fonte: CINCATARINA (2022).

5 MACROZONEAMENTO PRELIMINAR

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

O atual Plano Diretor Urbano de Nova Veneza, a Lei nº 1706 de 2004, divide o território municipal em uma Zona Urbana e uma Zona Rural “conforme perímetro delimitado no mapa de uso e ocupação do solo, parte integrante da presente lei” (art. 45). Entretanto, essa delimitação, que corresponde a típica definição de perímetro urbano, não acompanha as leis de perímetro urbano elaboradas até 2022, razão pela qual diversas áreas dentro do perímetro urbano municipal não apresentam macrozoneamento ou zoneamento. Ademais, é pertinente que outras macrozonas sejam definidas, visando a utilização desse instrumento para orientar as estratégias de desenvolvimento urbano.

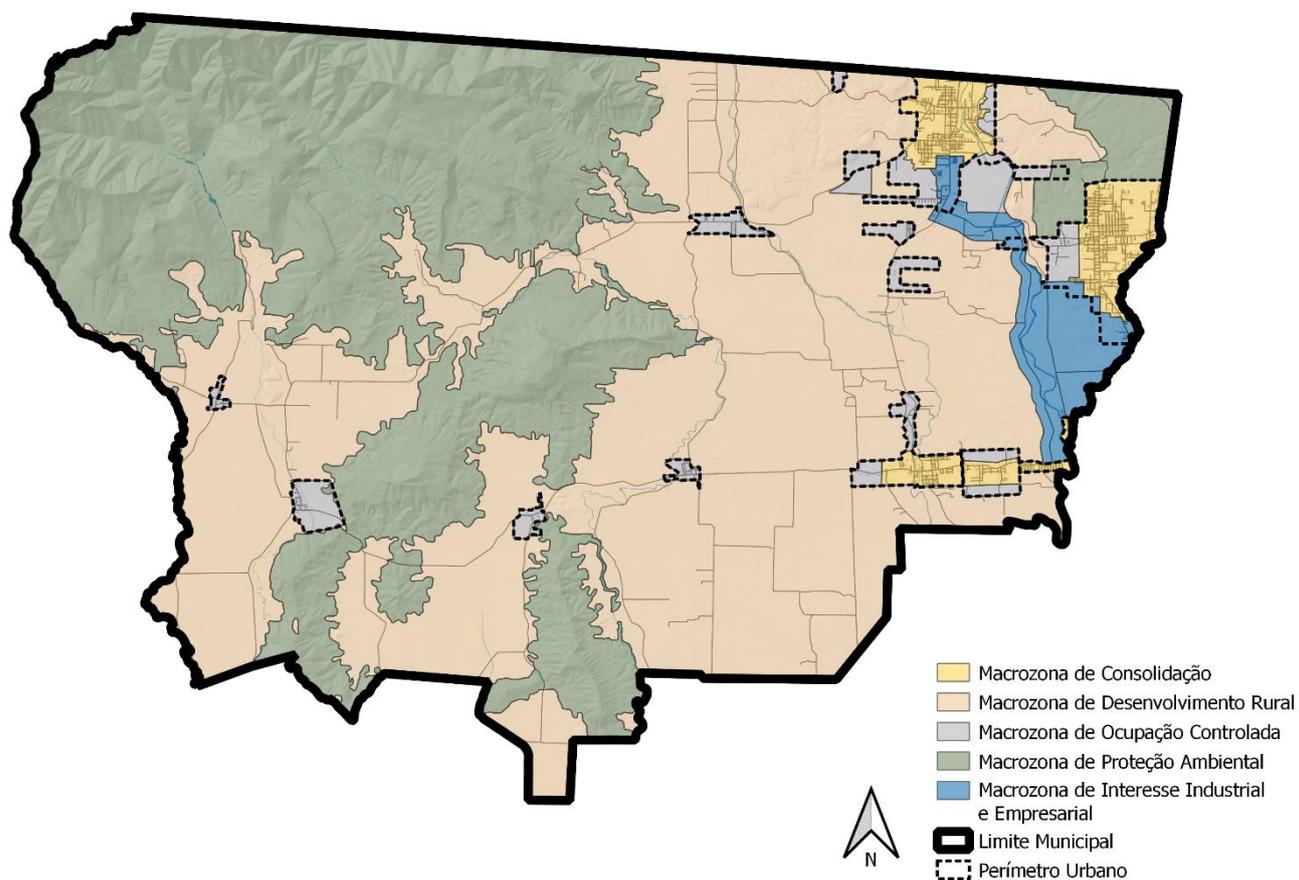
Primeiramente, deve-se considerar que a mancha urbanizada de Nova Veneza apresenta alto grau de fragmentação e dispersão, traço fortalecido pela atração exercida pelo Município de Criciúma e pela tendência de conurbação ao longo das rodovias estaduais SC – 443 e SC – 447. Esse quadro tende a gerar efeitos negativos para a qualidade de vida urbana e para a gestão territorial, uma vez que o fornecimento de equipamentos urbanos e comunitários torna-se mais custoso e menos eficiente com a urbanização fragmentada e espalhada. Outra característica importante é a existência de dois núcleos urbanos com hierarquia semelhantes dentro da estrutura urbana do Município: o núcleo Sede e o núcleo Nossa Senhora do Caravaggio. Se considerarmos a tendência de crescimento da população nos últimos dez anos, relacionada ao crescimento de Criciúma enquanto polo regional, pode-se

ainda projetar a capacidade desses dois núcleos de absorver o futuro crescimento populacional. Conforme dados do Censo de 2010, a maior densidade existente nesses dois núcleos, por setor censitário, era de aproximadamente 35 habitantes por hectare, baixíssima em relação ao padrão de 75 habitantes por hectare, considerado mínimo para a sustentabilidade da infraestrutura. Se projetarmos uma média de 25 habitantes por hectare em todo o perímetro urbano desses dois núcleos, chegaremos a uma população de aproximadamente 25 mil pessoas só nessas duas áreas, cerca de três vezes a população urbana dimensionada no censo de 2010. Diante disso, nota-se que os perímetros definidos para esses dois núcleos são capazes de absorver o aumento populacional para os próximos 10 anos e que é necessário controlar a fragmentação da urbanização.

Acerca do território rural, para além da boa disponibilidade de terras planas e agricultáveis, cabe destacar a importância em se preservar os morros com alta declividade e as áreas com expressiva cobertura vegetal. Conforme levantamentos realizados pelo Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina, foram identificados na subida da serra em direção à Reserva Biológica Estadual do Aguaí, situa-se trecho de florestas e áreas com alta declividade que contrastam com o resto do território do Município e, conforme apontamentos da oficina técnica (figura 1 e 2) foram adicionadas as áreas ao norte do distrito Nossa Senhora do Caravaggio.

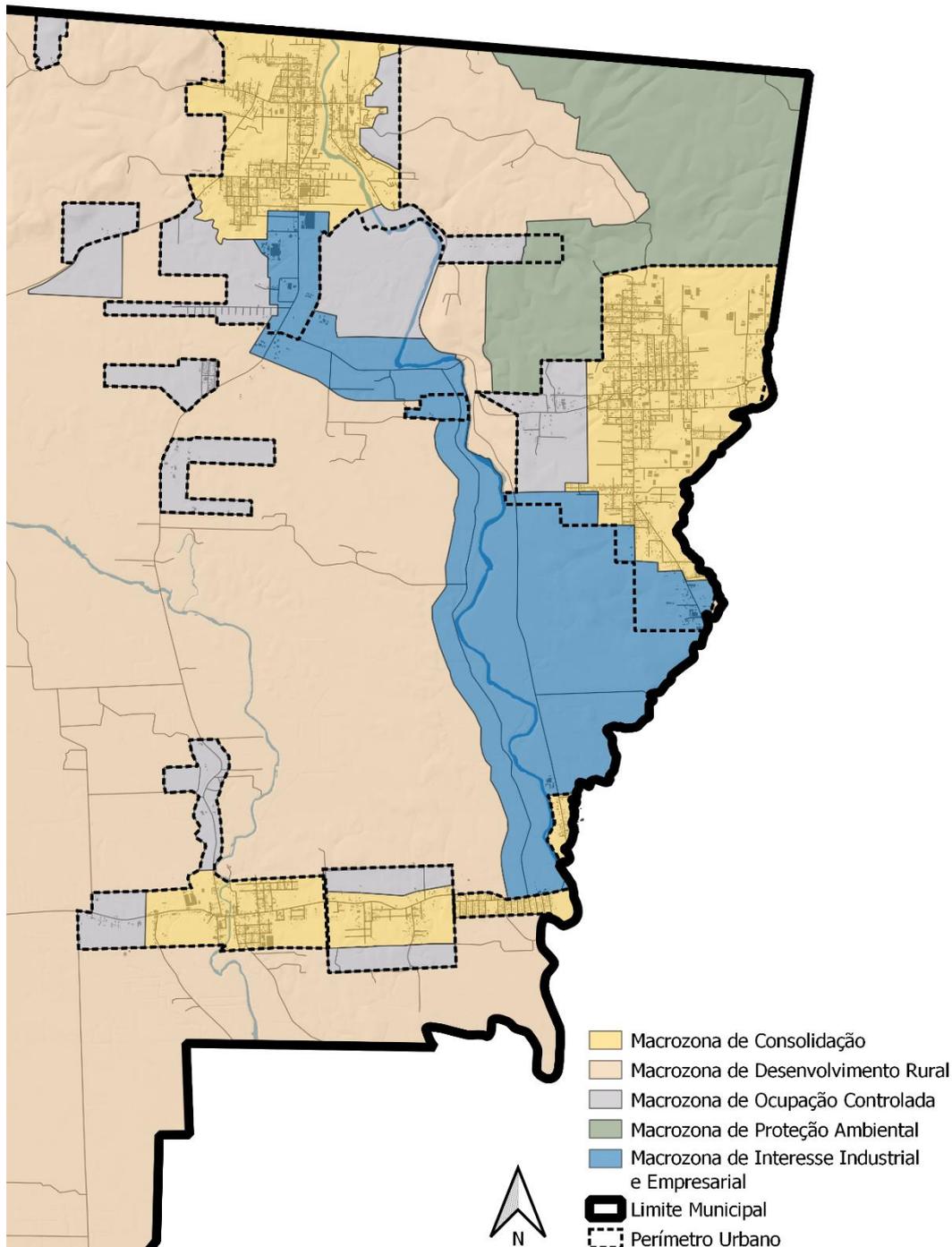
Nesse sentido, considerando o atual perímetro urbano de Nova Veneza, bem como as análises realizadas no diagnóstico com relação ao sistema viário, à densidade demográfica, à declividade, além da proposta aprovada nas oficinas técnicas, define-se, a nível preliminar, o seguinte macrozoneamento, representado nas figuras abaixo.

Figura 3 – Macrozoneamento preliminar.



Fonte: CINCATARINA (2022)

Figura 4 – Macrozoneamento preliminar para os perímetros urbanos principais.



Fonte: CINCATARINA (2022)

Esta proposta preliminar de macrozoneamento parte da importância em consolidar e fortalecer os núcleos urbanos principais do Município, ao mesmo tempo em que se busca controlar a fragmentação da urbanização futura. Nesse sentido, a densificação das áreas já consolidadas, com o objetivo de aproveitar a infraestrutura existente, priorizando as glebas próximas ao centro desses núcleos urbanos e mais

conectadas à malha viária existente, são diretrizes que devem melhorar o desenvolvimento futuro da cidade. Em relação aos diversos perímetros urbanos dispersos ao longo do território do Município, a inclusão de uma Macrozona de Ocupação Controlada busca restringir a urbanização e ocupação que promovam adensamento, servindo como diretrizes para o aumento dos parâmetros de lote mínimo e redução das taxas de ocupação, entre outros parâmetros.

Considerando a importância do uso industrial e empresarial no Município, além dos conflitos gerados por indústrias implantadas longe das principais vias de escoamento, foi proposta uma macrozona de interesse industrial e empresarial. A ideia dessa macrozona, localizada predominantemente no sentido norte-sul ao longo das rodovias Giacomo Destro e Irineu Bornhausen, surgiu justamente das oficinas técnicas, sendo considerada uma estratégia melhor de localização industrial em relação ao que vem acontecendo no Município com usos industriais fragmentados e localizados dentro dos núcleos urbanos.

Por fim, o resto do território municipal fora do perímetro urbano foi dividido em uma macrozona desenvolvimento rural e uma macrozona de proteção ambiental. Como desenvolvimento rural, situam-se grande parte das áreas agricultáveis e na planície, destinadas principalmente ao aproveitamento para produção de alimentos e outros usos. Como proteção ambiental, situam-se as formações declivosas, cuja característica predominante é a existência de florestas e que apresentam importância paisagística. Além dos principais morros existentes, na oficina técnica (figuras 1 e 2) foi aprovada a ampliação da macrozona de proteção ambiental para as áreas com expressiva cobertura vegetal situadas logo acima do núcleo urbano de Nossa Senhora do Caravaggio. Com isso, fica estabelecida uma diretriz para o controle da expansão urbana sobre essas áreas.

Esta proposta preliminar figura como um esboço do macrozoneamento, sem pretensão de definir os limites exatos a serem adotados na legislação do Plano Diretor.

6 EIXOS VIÁRIOS ESTRATÉGICOS

Nesta parte do prognóstico, objetiva-se a definição, a nível preliminar, de eixos viários estratégicos para o desenvolvimento urbano de Nova Veneza. No Plano Diretor Urbano vigente, o artigo 78 apresenta uma classificação do sistema viário que, entretanto, não foi especializada em nenhum dos mapas da legislação. Por apresentar

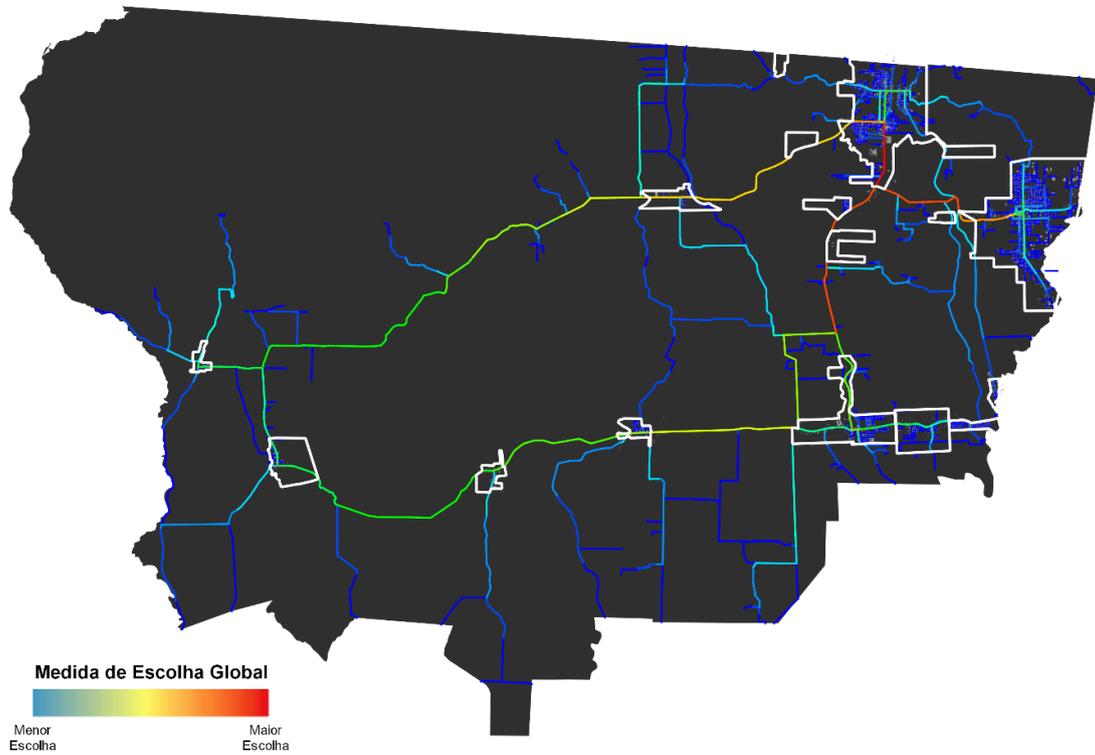
núcleos urbanos dispersos ao longo do território, Nova Veneza apresenta um sistema viário bastante complexo, onde as estradas rurais têm importante papel para a interligação dos núcleos e para o deslocamento de pessoas. Ademais, apesar de os núcleos urbanos principais apresentarem boa integração, muitas vias existentes encontram-se pouco integradas com o resto da malha, dificultando a formação das centralidades e da concentração ordenada de alguns usos específicos, como é o caso do uso industrial.

Considerando essas questões, o sistema viário foi classificado em 4 níveis que compreendem vias centrais, vias de interligação, vias estratégicas para as centralidades de bairro, e vias estratégicas para os usos industriais. 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 integração global e escolha global. De acordo com a Teoria da Sintaxe Espacial², a medida de integração informa o quão acessível um seguimento é em relação a todos os outros do sistema, já a medida de escolha prevê o potencial de um seguimento servir de rota em diferentes trajetos.

A definição das classes também foi subsidiada pelas discussões e propostas feitas ao longo das oficinas técnicas. Os participantes apontaram principalmente novos eixos viários estratégicos para o desenvolvimento industrial.

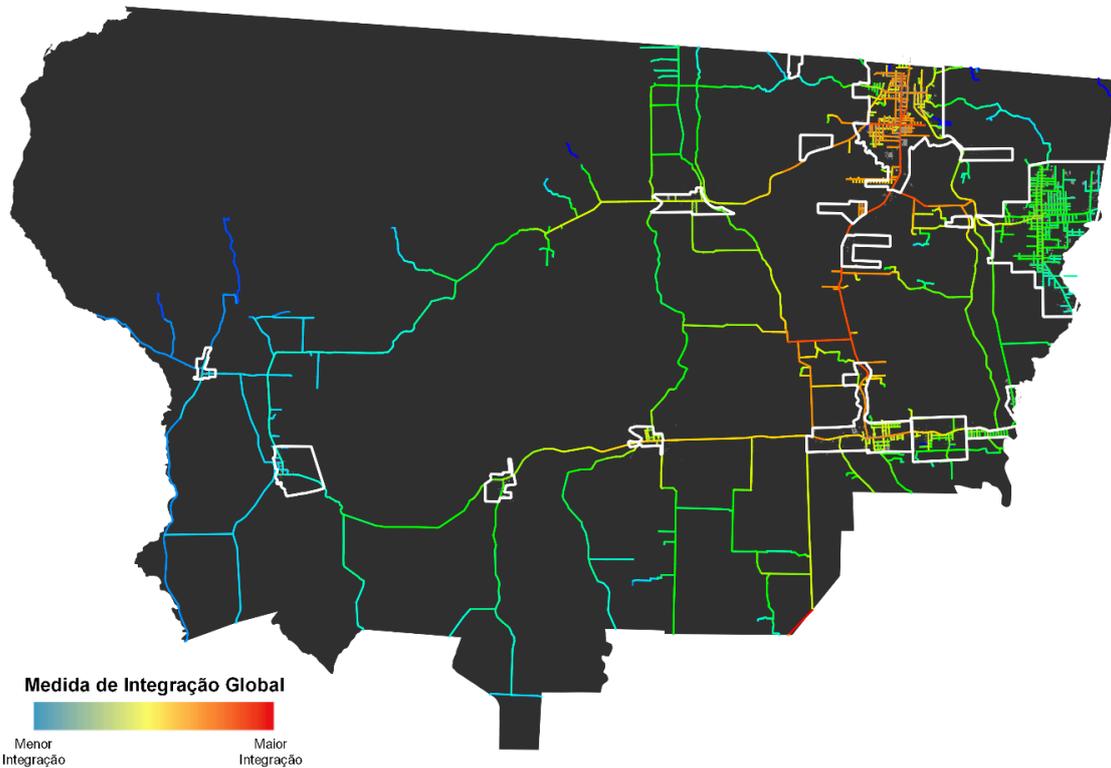
² Os conceitos gerais da Teoria da Sintaxe Espacial podem ser lidos no artigo escrito por SABOYA (2007).

Figura 5 – Análise de escolha global.



Fonte: CINCATARINA (2022)

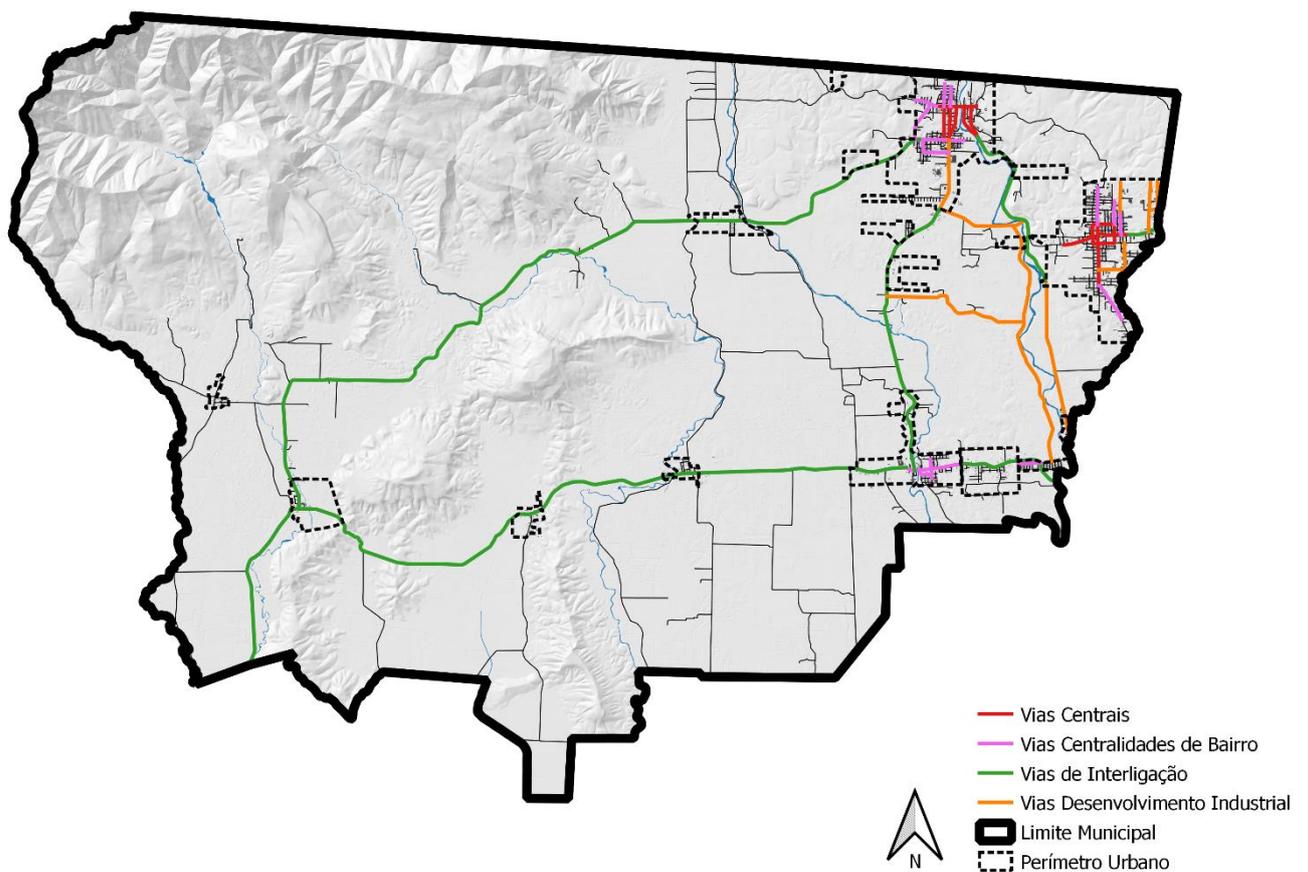
Figura 6 – Análise de integração global.



Fonte: CINCATARINA (2022)

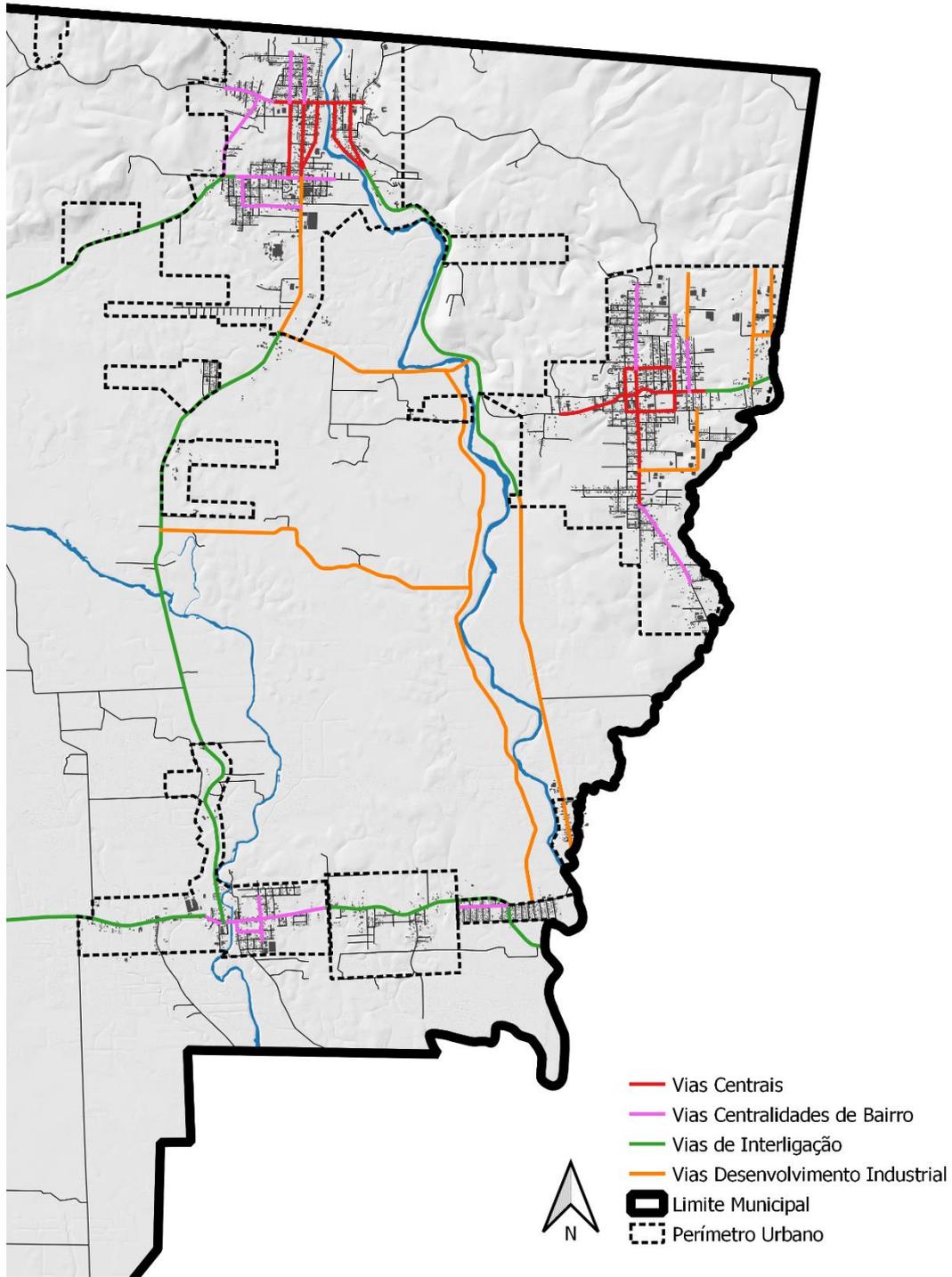
Assim, na figura a seguir é possível visualizar a classificação, buscou contemplar todo o território municipal. A classificação deverá orientar a revisão do zoneamento e dos parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo, assim como a inclusão de corredores comerciais, zonas industriais e outras ferramentas planejamento.

Figura 7 – Eixos viários estratégicos completo



Fonte: CINCATARINA (2022)

Figura 8 – Eixos viários estratégicos recorte



Fonte: CINCATARINA (2022)

7 INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

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

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

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

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

Dito isso, neste prognóstico serão comentados todos os instrumentos urbanísticos cuja inclusão no Plano Diretor é recomendada, buscando indicar os principais conteúdos que entrarão para a lei e outras definições preliminares, como as áreas de aplicação. Conforme art. 42 do Estatuto da Cidade, é obrigatório fazer constar no Plano Diretor as áreas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsório (PEUC), e as disposições gerais sobre 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 consórcio imobiliário, o direito de superfície, o estudo de impacto de vizinhança e a contribuição de melhoria. Além disso, indicaremos também neste relatório as áreas preliminares para adoção 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, e a exigência de cortina arbórea no caso de usos industriais em localizações específicas.

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 obrigar a propriedade urbana ao cumprimento da sua função social e combater a existência de áreas vazias ou subutilizadas em locais bem equipados e com boa infraestrutura. Os três instrumentos devem ser aplicados em cadeia, começando pela notificação do proprietário para parcelar, edificar ou utilizar, seguida, no caso do não cumprimento, pelo aumento progressivo do IPTU 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 de Consolidação, apresentada nas figuras 3 e 4.

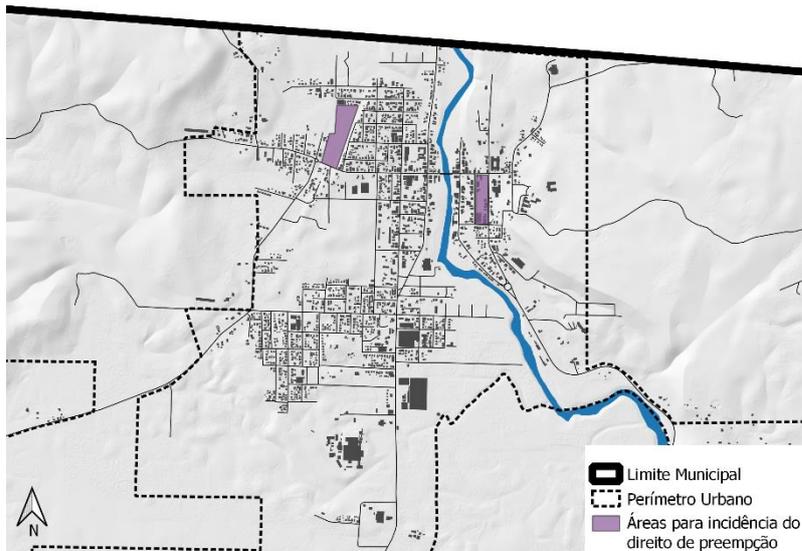
7.2 Direito de Preempção

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

Ao longo das oficinas técnicas, a partir das discussões sobre a necessidade de áreas para equipamentos públicos e outros usos, foram definidas algumas áreas no Município para aplicação do direito de preempção, representadas na figura a seguir.

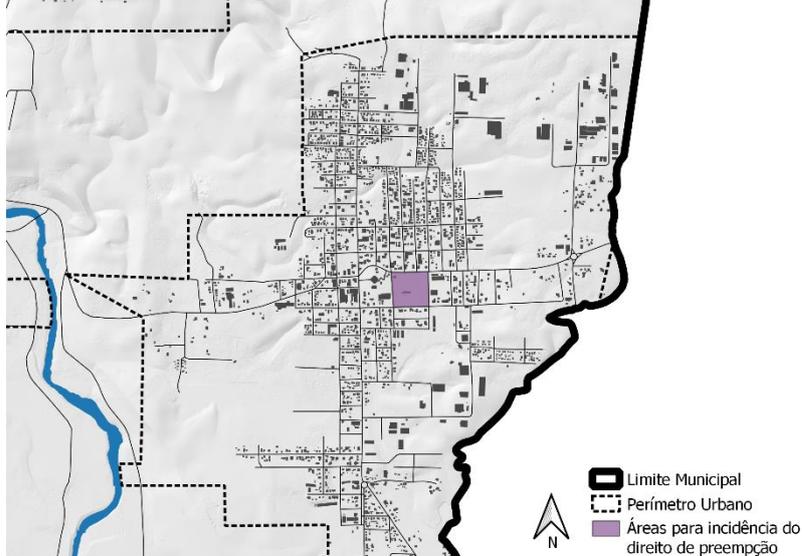
Dessa forma, recomenda-se que o Plano Diretor contemple as definições gerais para aplicação do instrumento e que a lei de uso e ocupação do solo defina e especifique as áreas para a incidência do instrumento. Quanto ao prazo de vigência, recomenda-se que seja seguido prazo máximo permitido pelo Estatuto da Cidade, de 5 anos, renováveis a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

Figura 9 – Áreas para incidência do direito de preempção na Sede



Fonte: CINCATARINA (2022)

Figura 10 – Áreas para incidência do direito de preempção no Caravaggio



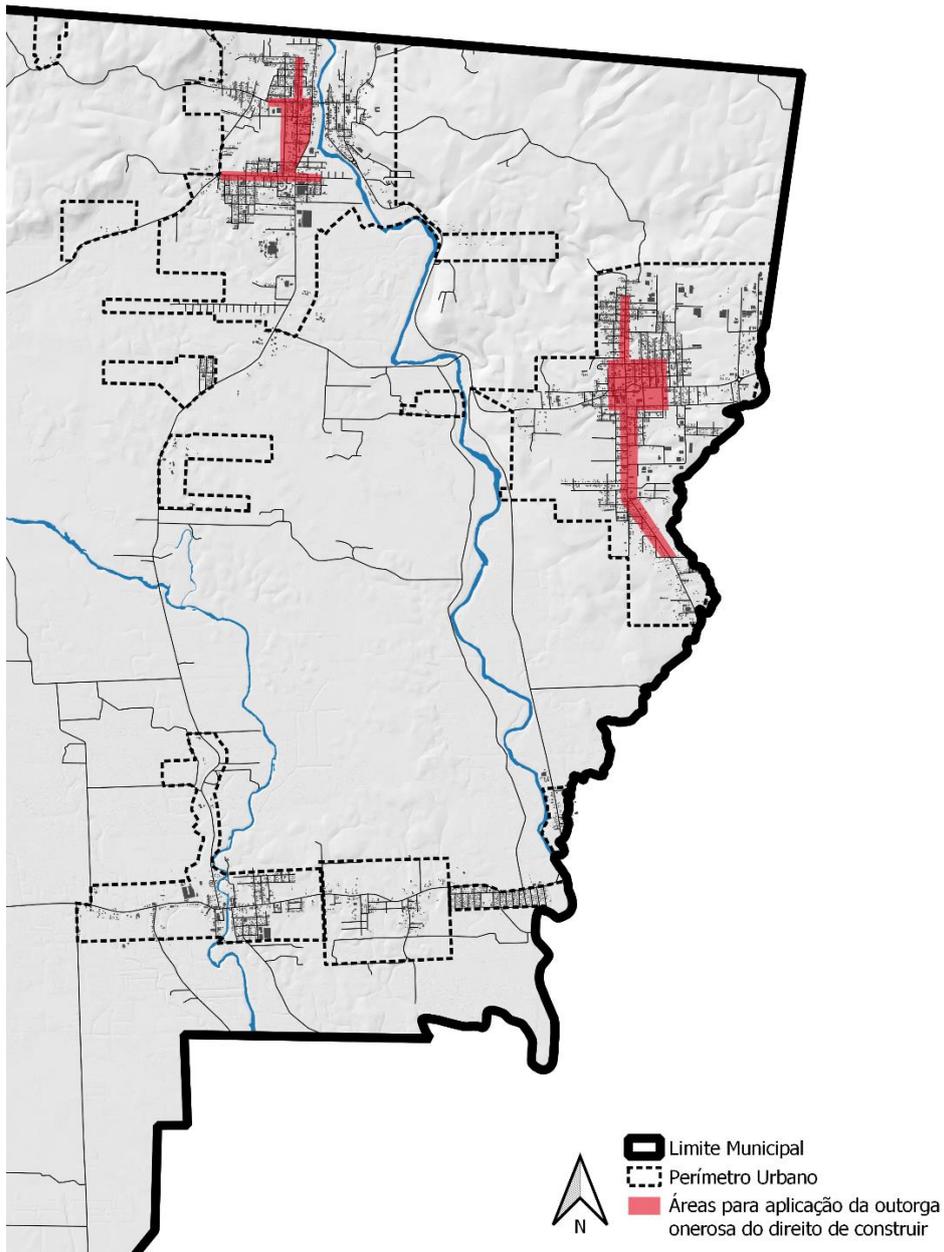
Fonte: CINCATARINA (2022)

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, sugerimos que o instrumento seja aplicado próximo às vias centrais conforme figuras 7 e 8 definidas na figura 11, conforme polígono preliminar debatido nas oficinas técnicas e representado na figura a seguir. 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 11 – Áreas preferenciais para aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir



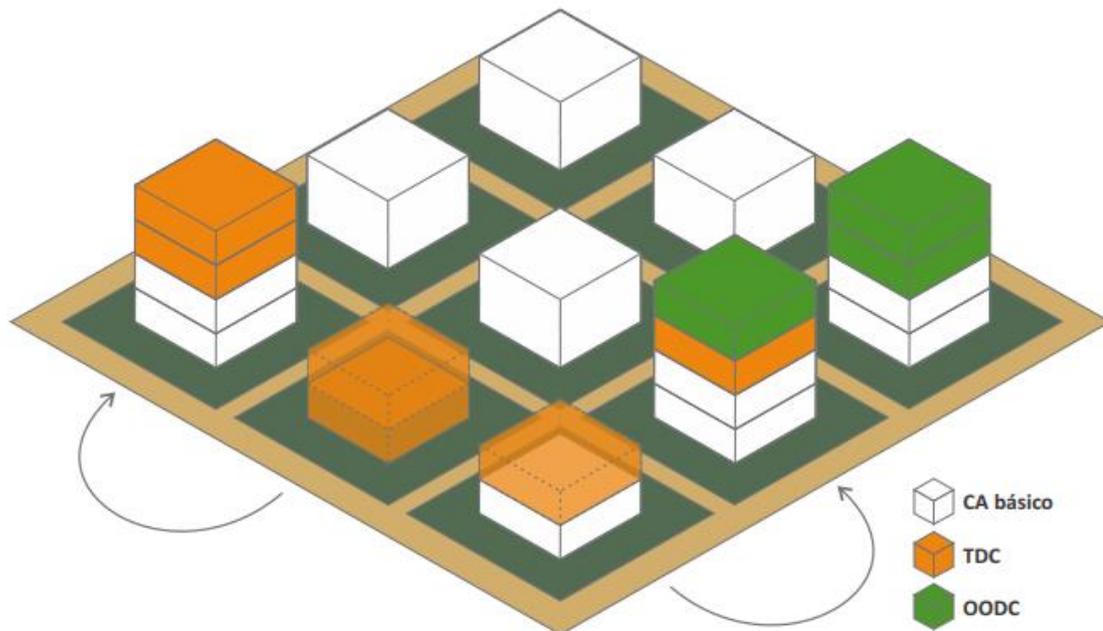
Fonte: CINCATARINA (2022)

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 11

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

Figura 12 – Funcionamento do instrumento da Transferência do Direito de Construir



Fonte: FURTADO, RABELLO e BACELLAR (2017)

Considerando que, além da Casa de Pedra da Família Bratti, tombada pelo IPHAN e localizada em zona rural, Nova Veneza apresenta um conjunto de edificações antigas e que ressaltam as características da ocupação de origem italiana na área central, localizadas principalmente ao longo da Rua Nicolau Pederneiras e da Rua dos Imigrantes, recomenda-se que o Plano Diretor disponha sobre a TDC especialmente para os casos de aplicação dos instrumentos de proteção do patrimônio cultural, os quais serão tratados mais à frente. Os proprietários das edificações que tiverem o potencial construtivo básico limitado por conta da aplicação desses instrumentos poderão alienar esse potencial para utilização em outros terrenos.

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 da exigido pelo EC 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 as definições e as diretrizes gerais do instrumento, para eventual utilização no futuro.

7.6 Consórcio Imobiliário

O consórcio imobiliário permite que o poder público municipal realize o parcelamento, edificação ou utilização de determinada área pagando como contrapartida ao proprietário do imóvel parte das unidades imobiliárias produzidas, com valor igual ao valor do imóvel antes da intervenção.

Como pode incidir sobre áreas bastante específicas do território municipal, recomenda-se adicionar ao Plano Diretor definir o instrumento, suas diretrizes gerais, as condições gerais e os casos principais de aplicação.

7.7 Direito de superfície

O instituto do direito de superfície permite que proprietário de um terreno urbano conceda a outrem o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo mediante um contrato de concessão que pode ser gratuito ou oneroso. Este instrumento pode ser utilizado para regularização fundiária ou para viabilização da utilização do espaço aéreo e subsolo sobre áreas públicas. Pode, ainda, viabilizar a construção de equipamentos comunitários e áreas de uso público em terrenos privados, a partir de contrato de concessão com o poder público.

Considerando que o instrumento deverá ocorrer em casos específicos, recomenda-se adicionar ao Plano Diretor as definições do instrumento, suas condições gerais e os casos principais de utilização.

7.8 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 à 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 isso seja especificado na Lei de Uso e Ocupação do Solo a partir da classe de uso permissível, permitido com restrição e em alguns casos, do tipo da construção.

7.9 Instrumentos tributários

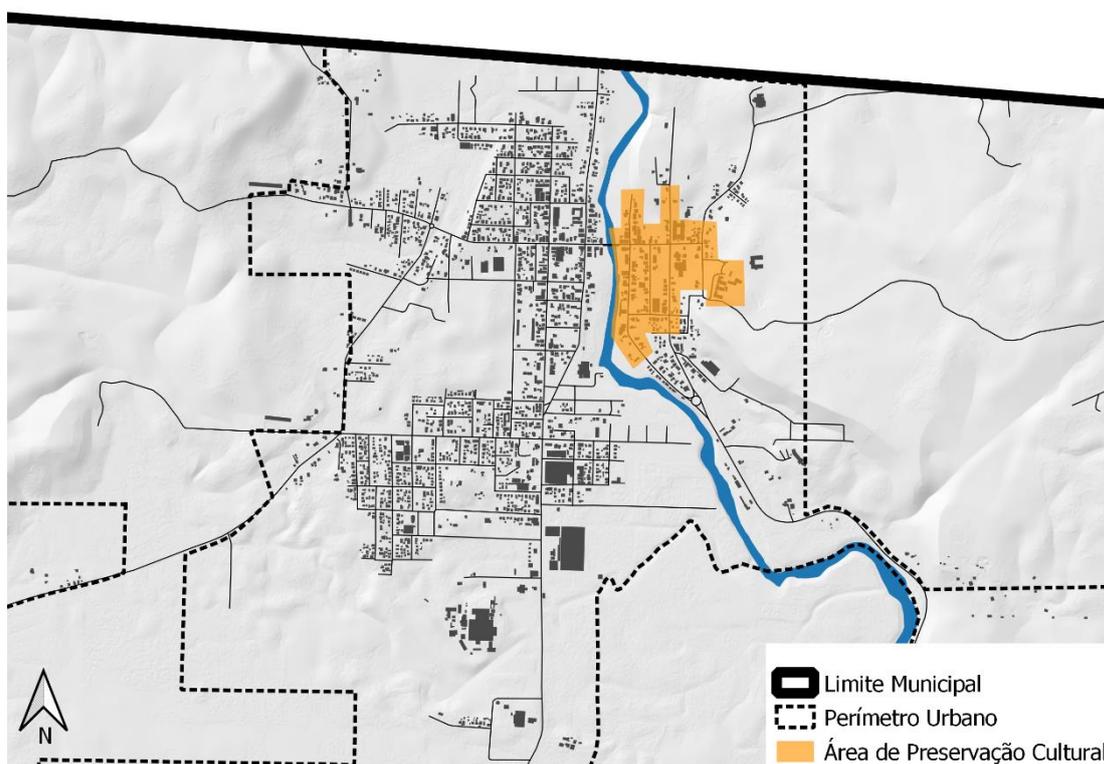
Os instrumentos tributários destacados no Estatuto da Cidade, que podem ser utilizados para viabilizar a política de desenvolvimento urbano, são: o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), a Contribuição de Melhoria e os incentivos e benefícios fiscais e financeiros. Considerando que esses dispositivos estão dispostos no Código Tributário Municipal (Lei N°353 de 1977), com exceção de incentivos fiscais, recomenda-se que o Plano Diretor disponha diretrizes sobre a contribuição de melhoria indicando sua importância para viabilizar a implantação de infraestruturas na Macrozona de Consolidação (figura 3 e 4), além de considerar os casos principais de aplicação. Ademais, no caso dos incentivos, recomenda-se que o Plano Diretor preveja a isenção fiscal para edificações históricas localizadas na área de preservação cultural e novas empresas na macrozona de interesse industrial (figura 3 e 4).

7.10 Instrumentos de proteção do patrimônio cultural

Considerando a importância do Plano Diretor na construção de diretrizes e instrumentos claros para a efetivação da preservação do patrimônio cultural, recomenda-se a criação de Áreas de Preservação Cultural (APC), a serem instituídas no Plano Diretor e delimitadas em mapa específico da lei de uso e ocupação do solo. Nas APC's, é possível a criação de restrições administrativas e incentivos fiscais, a priorização do tombamento de determinadas edificações e criação de condições específicas para o licenciamento urbanístico, como a aprovação do projeto pelo Conselho Municipal de Cultura.

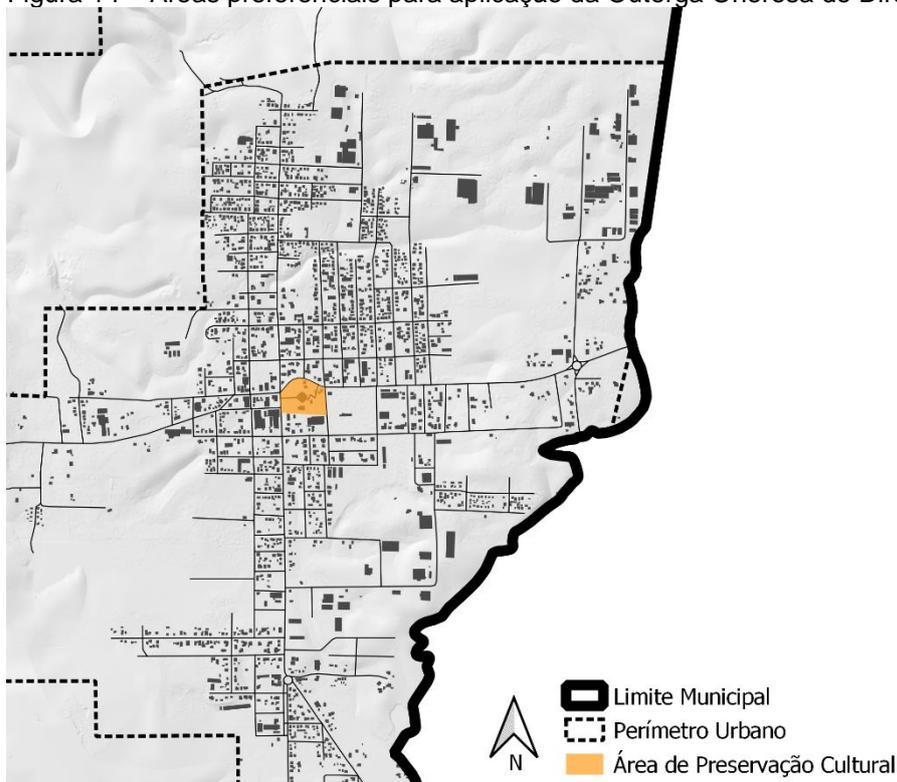
Ao longo das oficinas técnicas, foram debatidos e definidos três polígonos para implementação de APC's, representados nas figuras a seguir. O primeiro deles está situado justamente na área histórica da Sede Municipal, onde existe interesse para a manutenção da arquitetura e valorização do turismo ligado à cultura de origem italiana (figura 13). O segundo deles contempla a quadra onde está situada a Igreja de Nossa Senhora do Caravaggio (figura 14). O terceiro reúne um conjunto de edificações históricas localizadas no centro do distrito de São Bento Bairro (figura 15).

Figura 13 – Áreas preferenciais para aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir



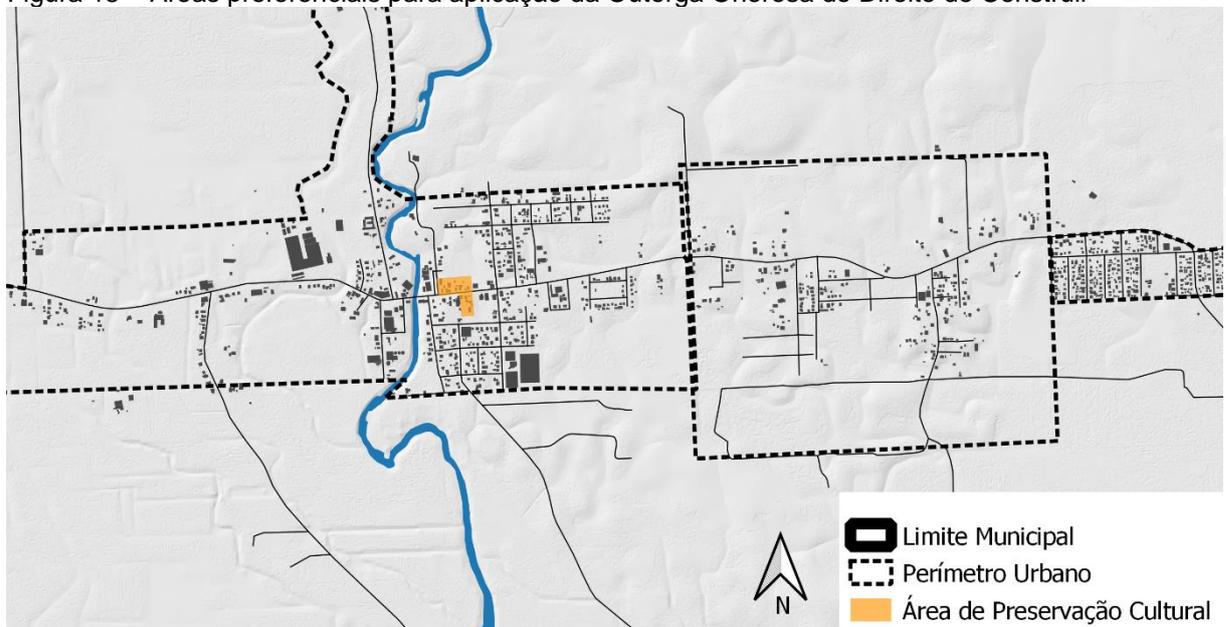
Fonte: CINCATARINA (2022)

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



Fonte: CINCATARINA (2022)

Figura 15 – Áreas preferenciais para aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir



Fonte: CINCATARINA (2022)

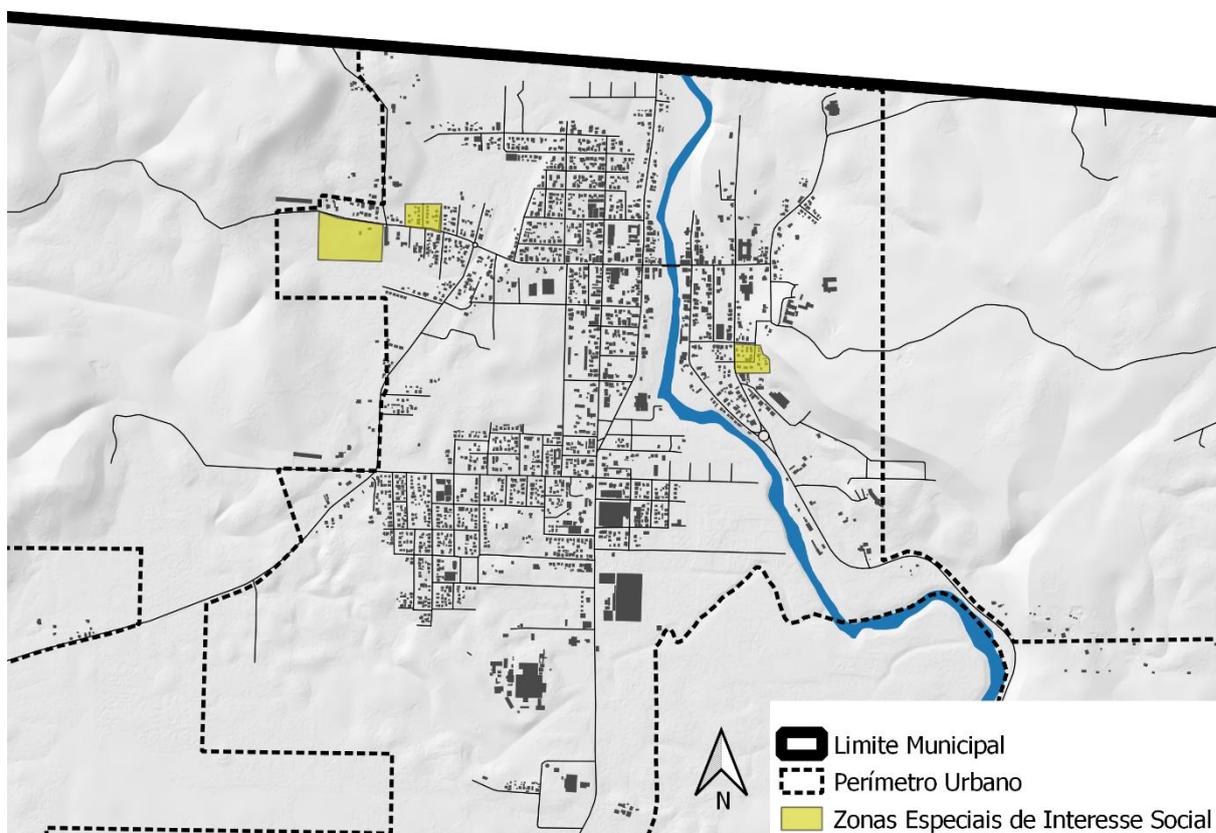
Além deste instrumento, recomenda-se que o Plano Diretor preveja lei específica para disciplinar também o tombamento e o registro do patrimônio imaterial, dispositivos que também auxiliam na proteção dos bens culturais.

7.11 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.

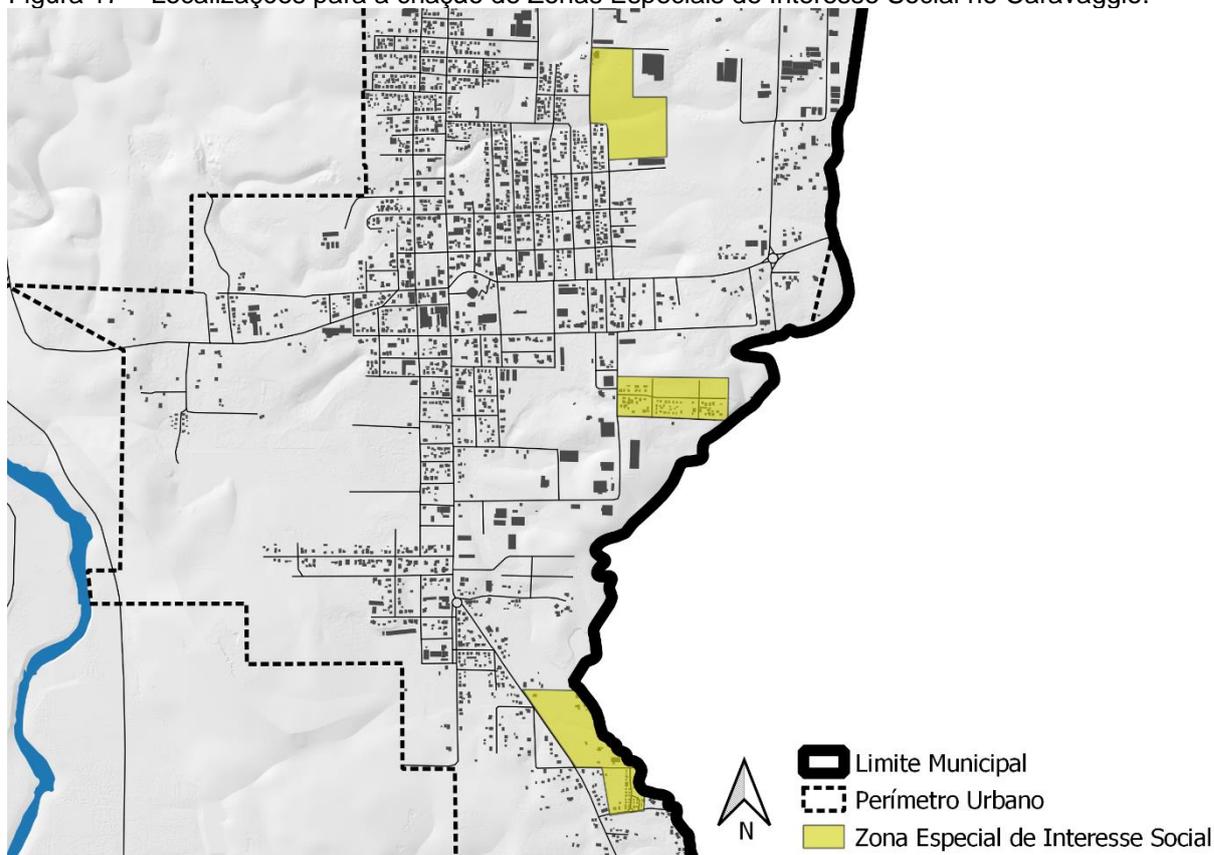
Considerando informações reunidas pelo CINCATARINA ao longo da elaboração do diagnóstico técnico, além das discussões sobre a localização das ZEIS na área urbana, recomenda-se a delimitação de zonas especiais de interesse social seguindo os limites representados nas figuras a seguir.

Figura 16 – Localizações para a criação de Zonas Especiais de Interesse Social na Sede.



Fonte: CINCATARINA (2022)

Figura 17 – Localizações para a criação de Zonas Especiais de Interesse Social no Caravaggio.



Fonte: CINCATARINA (2022)

7.12 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 a 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 mistas junto à corredores de comércio e serviço, considerando principalmente as vias centrais e vias centrais de bairro indicadas nas Figuras 7 e 8.

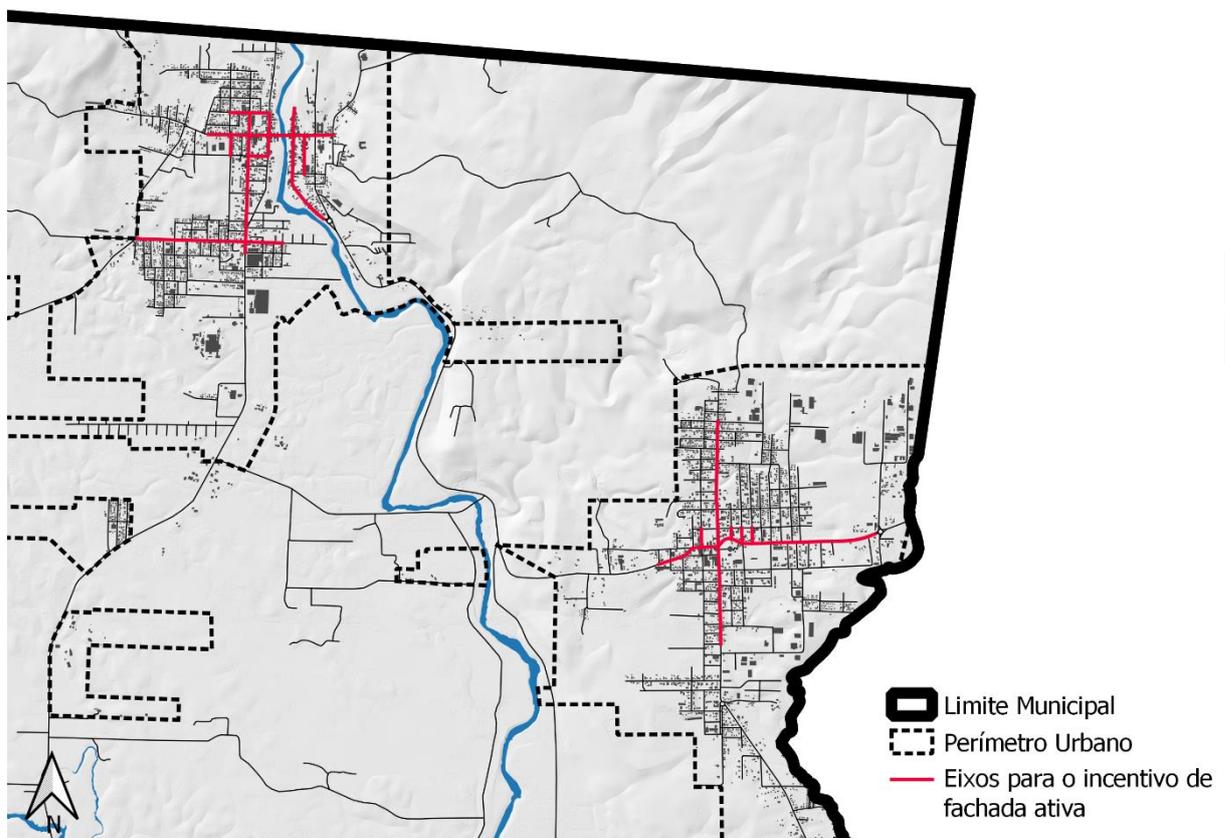
7.13 Incentivo à Fachada Ativa

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 corredores de comércio e serviços, permitindo ampliar a taxa de ocupação naqueles edifícios que implantarem usos comerciais ou de serviços voltados para o logradouro público. Nas oficinas técnicas, os membros da Comissão do Plano Diretor propuseram como diretriz alguns eixos para a aplicação do incentivo à Fachada Ativa. Esses eixos estão representados na figura abaixo.

Figura 18 - Eixos para aplicação do incentivo de fachada ativa.

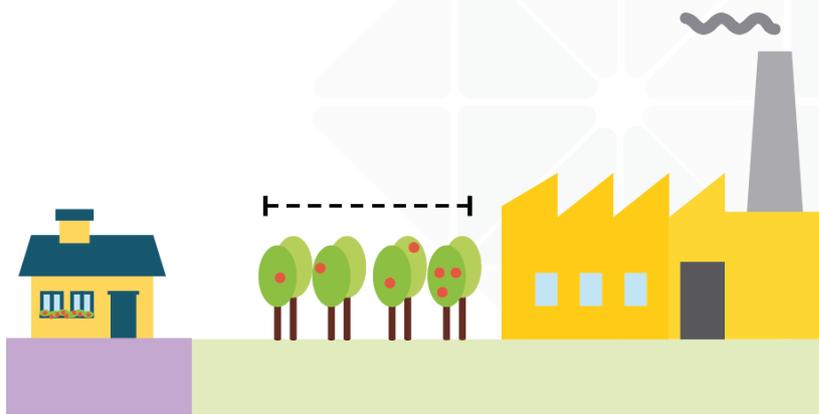


Fonte: CINCATARINA (2022)

7.14 Cortina Arbórea

Considerando a importância dos usos industriais em Nova Veneza e a necessidade de incentivar sua ampliação de forma ordenada na cidade, recomenda-se a criação de parâmetros mínimos de cortina arbórea na interface entre usos industriais e outros tipos de usos urbanos no limite entre as zonas industriais e não industriais. A cortina arbórea, conforme representado na figura a seguir, servirá para mitigar o impacto de grandes usos industriais em relação aos outros tipos de usos, reduzindo o efeito de cheiros, ruídos e o próprio impacto visual causado pela implantação de uma indústria. Recomenda-se, ainda, que as disposições sobre a cortina arbórea constem na Lei de Uso e Ocupação do Solo, como parte das disposições relativas ao zoneamento industrial.

Figura 19 – Área de cortina arbórea.



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. Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina – IMA. Plano de Manejo da Reserva Biológica Estadual do Iguai. Volume 1 – Diagnóstico e planejamento. Disponível em: <https://www.ima.sc.gov.br/index.php/biodiversidade/unidades-de-conservacao/reserva-biologica-estadual-do-iguai>. Acesso em: 23 mar. 2022.

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