

UNIVERSIDADE TECNOLÓGICA FEDERAL DO PARANÁ
DEPARTAMENTO ACADÊMICO DE GESTÃO E ECONOMIA
CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO EM GESTÃO PÚBLICA MUNICIPAL

CLARISSA ANRAIN

**ANÁLISE DE CONFLITOS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO POR
ATIVIDADES COMERCIAIS NO PLANO DIRETOR DE TREZE TÍLIAS**

MONOGRAFIA DE ESPECIALIZAÇÃO

CURITIBA – PR

2018

CLARISSA ANRAIN

**ANÁLISE DE CONFLITOS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO POR
ATIVIDADES COMERCIAIS NO PLANO DIRETOR DE TREZE TÍLIAS**

Monografia de Especialização apresentada ao Departamento Acadêmico de Gestão e Economia, da Universidade Tecnológica Federal do Paraná como requisito parcial para obtenção do título de “Especialista em Gestão Pública Municipal”

Orientador: Prof. Dr. Christian Luiz da Silva

CURITIBA – PR

2018



Ministério da Educação
Universidade Tecnológica Federal do Paraná
Diretoria de Pesquisa e Pós-Graduação
Especialização em Gestão Pública Municipal



TERMO DE APROVAÇÃO

ANÁLISE DE CONFLITOS DE USO E OCUPAÇÃO DE SOLO POR ATIVIDADES COMERCIAIS NO
PLANO DIRETOR DE TREZE TÍLIAS

Por

CLARISSA ANRAIN

Monografia apresentada às 08:00, do dia 27 de outubro de 2018, como requisito parcial para a obtenção do título de especialista no Curso de Especialização em Gestão Pública Municipal, Turma , ofertado na modalidade de Ensino a Distância, pela Universidade Tecnológica Federal do Paraná, Câmpus Curitiba. O candidato foi arguido pela Banca Examinadora composta pelos professores abaixo assinados. Após deliberação, a Banca Examinadora considerou o trabalho APROVADO.

Christian Luiz da Silva
UTFPR - Curitiba
(orientador)

Maria Lucia Figueiredo Gomes de Meza
UTFPR - Curitiba

leonardo tonon
UTFPR - Curitiba

Dedico este trabalho à minha família amada, que sempre me apoiou e deu suporte, sabendo compreender os momentos em que estive ausente.

RESUMO

ANRAIN, Clarissa. **Análise de conflitos de uso e ocupação do solo por atividades comerciais no Plano Diretor de Treze Tílias**. 2018. 52 folhas. Monografia (Especialização em Gestão Pública Municipal) – Departamento Acadêmico de Gestão e Economia da Universidade Tecnológica Federal do Paraná. Curitiba, 2018.

Esta pesquisa tem como objetivo a realização de um levantamento sobre as demandas de viabilidade de atividades comerciais e industriais no Município de Treze Tílias – SC, que apresentem conflito com o Plano Diretor vigente. Tendo em vista o número de solicitações que apresentaram conflitos com o Plano Diretor quanto ao uso e ocupação do solo, as informações obtidas com a realização deste trabalho resultarão em dados que servirão de base técnica para o novo texto de revisão do Plano Diretor, de acordo com as necessidades atuais. Dessa forma, a reunião de informações, de modo geral, possibilita que a revisão se torne ampla e abrangente, evitando alterações pontuais e direcionadas a casos específicos, o que torna o processo mais democrático. A pesquisa foi um levantamento de informações no período de 2014 a 2018, fornecido pelo setor de tributação da Prefeitura de Treze Tílias por intermédio do sistema GCIM. Esses dados foram lançados em Excel e filtrados, as informações obtidas geraram gráficos das atividades e zoneamentos que apresentaram o maior número de conflitos. Posteriormente, as informações foram espacializadas em mapas que demonstram os zoneamentos da cidade que tiveram o maior número de atividades comerciais e industriais negados. Do total de 650 solicitações de abertura de empreendimentos realizadas no período, 77% foram imediatamente aprovadas, 15% tiveram outros encaminhamentos e 8% foram determinadas como atividades “proibidas”. Com base nessas informações foi possível determinar que os zoneamentos com maior número de conflitos foram as Zonas ligadas à vocação turística da cidade (ZIT e ZET). As atividades com maior número de conflitos foram as classificadas nos Usos 6 e 21, ou seja, ligadas a comércio atacadista e indústrias, respectivamente, e que são usos incompatíveis com as áreas de interesse turístico. O estudo da atual ocupação da área industrial da cidade revela sua saturação e este deve ser um dos motivos para a proporção elevada de pedidos de instalação de atividades “proibidas” na área de interesse turístico. Visando fornecer informações relevantes para a revisão do plano diretor da cidade, esta pesquisa sugere que seja expandida e/ou criada nova área de Interesse Industrial (ZII), para que não haja perda do investimento para o município. Uma nova área de interesse industrial direcionaria essas atividades para um espaço afim e colaboraria para a manutenção das características de arquitetura e de uso da área de interesse turístico, atividade esta que é de grande importância econômica e cultural para o município.

Palavras-chave: Plano Diretor. Uso e ocupação do solo. Zoneamento. Treze Tílias. Conflitos.

ABSTRACT

ANRAIN, Clarissa. **Analysis of conflicts of use and occupation of land by commercial activities in the Master Plan of Treze Tílias**. 2018. 52 sheets. Monograph (Specialization in Municipal Public Management) - Academic Department of Management and Economics of the Federal Technological University of Paraná. Curitiba, 2018.

This research has the objective of conducting a survey on the viability demands of commercial and industrial activities in the Municipality of Treze Tílias - SC, which conflict with the current Master Plan. In view of the number of requests that presented conflicts with the Master Plan regarding the use and occupation of the soil and the information obtained with the accomplishment of this work will result in data that will serve as technical basis for the new revision text of the Master Plan, according to with current needs. In this way, the gathering of information in a general way allows the review to become broad and comprehensive avoiding specific and targeted changes to specific cases, which makes the process more democratic. The research was a survey of information in the period from 2014 to 2018, provided by the taxation sector of the City of Treze Tílias through the GCIM system. These data were released in Excel and were filtered, where the information obtained generated graphs of the activities and zoning that presented the greatest number of conflicts. Subsequently the information was spatialized on maps that demonstrate the zoning of the city that had the most commercial and industrial activities denied. Of the total of 650 requests to open ventures in the period, 77% were immediately approved, 15% had other referrals and 8% were determined as "prohibited activities. Based on this information, it was possible to determine that the zones with the highest number of conflicts were the Zones linked to the tourist vocation of the city (ZIT and ZET). The activities with the highest number of conflicts were those classified in Uses 6 and 21, that is, related to the wholesale trade and industries respectively, and which are uses incompatible with the areas of tourist interest. The study of the current occupation of the industrial area of the city reveals its saturation, and this should be one of the reasons for the high proportion of requests for the installation of "forbidden" activities in the area of tourist interest. Aiming to provide information relevant to the revision of the city master plan, this research suggests that a new area of Industrial Interest (ZII) be expanded and / or created so that there is no loss of investment for the municipality. A new area of industrial interest would direct these activities to a similar area and would collaborate to maintain the architectural characteristics and use of the area of tourist interest, an activity that is of great economic and cultural importance for the municipality.

Keywords: Master Plan. Use and occupation of soil. Zoning. Treze Tílias. Conflicts.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Mapa 1 –	Localização do município de Treze Tílias no estado de Santa Catarina e no Brasil	29
Mapa 2 –	Delimitação do perímetro urbano de Treze Tílias – SC	30
Mapa 3 –	Trecho mapa de zoneamento de Treze Tílias.....	33
Quadro 1 –	Exemplo informativo de Zoneamento Urbano.....	34
Gráfico 1 –	Porte de empresas atuantes em Treze Tílias – SC, em porcentagem ...	38
Fluxograma 1 –	Tramitação de um pedido de viabilidade por intermédio do sistema GCIM.....	40
Gráfico 2 –	Percentual de empresas e a resposta de viabilidade da Prefeitura.....	41
Quadro 2 –	Número de pedidos de zoneamento “proibidos” por uso e Zoneamento.....	41
Gráfico 3 –	Número de empresas enquadradas por atividade por zoneamentos e usos	42
Gráfico 4 –	Filtro das solicitações por zoneamentos e usos em Treze Tílias.....	43
Gráfico 5 –	Porcentagem de solicitações definidas como “proibida” por zoneamento	44
Quadro 3 –	Diretrizes urbanísticas para Zoneamento ZET.....	45
Quadro 4 –	Diretrizes urbanísticas para Zoneamento ZIT.....	46
Gráfico 6 –	Porcentagem de solicitações definidas como “proibida” por classificação de Uso.....	47
Mapa 4 –	Demarcação da Zona de Interesse Industrial (ZII).....	48

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 –	Grupos de atividades econômicas no município de Treze Tílias	37
Tabela 2 –	Empresas de Treze Tílias, distribuídos pelo porte, ano 2018	38

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

Art.	Artigo
CDM	Conselho de Desenvolvimento Municipal
CF	Constituição Federal
Ciga	Consórcio de Informática na Gestão Pública Municipal
CNAE	Classificação Nacional de Atividades Econômicas
GCIM	Sistema de Gestão do Cadastro Integrado Municipal
EGP	Empresa de grande porte
EMP	Empresa de médio porte
EPP	Empresa de Pequeno Porte
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ME	Microempresa
MEI	Microempreendedor individual
MR	Macrozona Rural
PIB	Produto Interno Bruto
Sebrae	Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas
SeConCid	Secretaria-Executiva do Conselho das Cidades
SNIS	Sistema Nacional de Informação sobre o Saneamento
ZIPA	Zona Interesse de Proteção Agropecuária
ZET	Zona de Expansão Turística
ZII	Zona de Interesse Industrial
ZIR1	Zona de Interesse Residencial 01
ZIR2	Zona de Interesse Residencial 02
ZIR3	Zona de Interesse Residencial 03
ZIR4	Zona de Interesse Residencial 04
ZIT	Zona de Interesse Turístico

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	10
1.1	JUSTIFICATIVA.....	10
1.2	PROBLEMA DE PESQUISA	11
1.3	OBJETIVOS	11
1.3.1	Objetivo Geral.....	11
1.3.2	Objetivos Específicos	11
2	FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	12
2.1	DA LEGISLAÇÃO FEDERAL.....	12
2.1.1	Estatuto da Cidade.....	13
2.2	LEGISLAÇÃO ESTADUAL	15
2.3	PLANO DIRETOR	16
2.3.1	Uso e Ocupação do solo urbano.....	19
2.3.2	Zoneamento	21
2.3.2.1	Macrozoneamento Rural.....	22
2.3.2.2	Macrozoneamento Urbano.....	22
2.3.3	Conselhos de Desenvolvimento Municipal	23
2.4	PLANEJAMENTO URBANO	24
3	METODOLOGIA	26
4	APRESENTAÇÃO E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS	29
4.1	O MUNICÍPIO DE TREZE TÍLIAS – CARACTERIZAÇÃO DO LOCAL DE ESTUDO.....	29
4.2	HISTÓRICO DO MUNICÍPIO	30
4.3	PLANO DIRETOR DE TREZE TÍLIAS	31
4.3.1	Zoneamento de Treze Tílias	31
4.3.2	Zoneamento Urbano de Treze Tílias	32
4.4	CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL DE TREZE TÍLIAS..	34
4.5	ATIVIDADES ECONÔMICAS EM TREZE TÍLIAS	37
4.5.1	Empresas do município enquadradas pelo porte.....	38
4.5.2	Empreendimentos turísticos.....	38
4.6	TRAMITAÇÃO DE PROCESSOS DE VIABILIDADE QUANTO AOS USOS E ZONEAMENTO	39
4.7	VIABILIDADE PARA CONSTRUÇÃO EM TREZE TÍLIAS.....	40

4.7.1	Filtro de enquadramento das solicitações	40
4.7.2	Análise dos pedidos de viabilidade quanto aos usos e zoneamento.....	41
5	CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES.....	49
	REFERÊNCIAS	51
	APÊNDICE A – Declaração de autoria.....	54
	APÊNDICE B – Autorização para Publicação na Biblioteca da UTFPR	55
	APÊNDICE C – Planilha com todas as solicitações de empresas	56
	APÊNDICE D – Mapa com as solicitações de empresas negadas (localização de cada ponto no mapa)	76
	ANEXO A – Tabelas de Uso e ocupação do solo de Treze Tílias	77

1 INTRODUÇÃO

O instrumento básico da política urbana de um município está definido no Plano Diretor, onde a “principal finalidade é orientar a atuação do poder público e da iniciativa privada na construção dos espaços urbano e rural na oferta dos serviços públicos essenciais, visando assegurar melhores condições de vida para a população.” (VIÇOSA, 2018). O plano diretor do município deve atender à evolução das demandas, de forma organizada e dentro de um macro planejamento. Ele também deve orientar e legislar sobre quais vocações e desafios tem-se em cada área do município.

Partindo dessa premissa, objetiva-se com a pesquisa realizar um levantamento sobre quais demandas de atividades comerciais e industriais no Município de Treze Tílias apresentam conflito com o Plano Diretor em vigência, por meio de um cruzamento de informações de todas as viabilidades solicitadas através do Sistema de Gestão do Cadastro Integrado Municipal (GCIM), que tiveram seu parecer negado no espaço de tempo de 2014 a 2018, período de operação do sistema. Com este estudo, visa-se mapear a localização de cada solicitação bem como gerar gráficos e planilhas, demonstrando espacial e quantitativamente as áreas e zonas urbanas que apresentam mais solicitações, quais as atividades que mais apresentam conflitos e o que se conclui com isso, para que no momento da revisão do Plano Diretor, essas informações venham a contribuir para o planejamento mais efetivo do Município. Para esta pesquisa foram buscados vários autores, guias e legislações que falam a respeito dos temas pertinentes.

1.1 JUSTIFICATIVA

No cumprimento do arcabouço jurídico federal, estadual e municipal surgem conflitos entre o outorgante licenciador (poder público) e o empreendedor usuário (da iniciativa privada ou pública) nos aspectos de atendimento às leis em vigência.

Para realizar um diagnóstico em situação real e atual nos aspectos de cumprimento à legislação municipal, com ênfase na lei do Plano Diretor, escolheu-se Treze Tílias, SC, como estudo de caso.

Justifica-se a presente pesquisa para a produção de informações consistentes em razão do acesso, análise e interpretação da legislação municipal de Treze Tílias, possibilitando que a legislação, neste município, reflita, ao máximo, a realidade local e, como consequência, reduza-se as alterações pontuais na lei, que tiram o foco do planejamento macro que foi feito para as áreas do município.

Além disso, o processo de revisão do Plano Diretor é muito mais democrático do que as alterações pontuais, e, portanto, deve ser sempre buscada a revisão frente às alterações pontuais. Com um estudo aprofundado das solicitações protocoladas que tiveram seu parecer negado tem-se a sugestão de ações que podem ser tomadas e que venham a sanar boa parte dos conflitos identificados no Município de Treze Tílias, SC.

1.2 PROBLEMA DE PESQUISA

De que forma as atividades comerciais e industriais que apresentam conflito com o Plano Diretor impactam no desenvolvimento econômico e cultural da cidade de Treze Tílias?

1.3 OBJETIVOS

1.3.1 Objetivo Geral

Realizar levantamento sobre as demandas de viabilidade das atividades comerciais e industriais no Município de Treze Tílias, SC, em conflito com o Plano Diretor.

1.3.2 Objetivos Específicos

- Efetuar o cruzamento de informações das viabilidades solicitadas por intermédio do Sistema de Gestão do Cadastro Integrado Municipal (GCIM), entre 2014 e 2018, sujeitas à análise da prefeitura;
- Realizar triagem das solicitações que tiveram seu parecer negado nesse período, dentro do qual o sistema GCIM começou a operar;
- Identificar a localização de cada solicitação negada, representando espacial e quantitativamente as áreas e zonas urbanas que apresentam mais solicitações negadas;
- Apontar os pontos de conflito e suas implicações, a fim de que essas informações possam contribuir para o planejamento mais efetivo do Município no momento da revisão do seu Plano Diretor.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

2.1 DA LEGISLAÇÃO FEDERAL

A Legislação máxima é a Constituição Federal, regulamentada pelo Estatuto da Cidade em relação ao assunto que trata esta pesquisa, que oferece diretrizes urbanísticas ao Estado e aos seus municípios, todas as legislações pertinentes ao tema estão abaixo desta.

Há instrumentos legais que podem se incorporar ao conjunto da Legislação Urbana, como a Lei do Meio Ambiente, a Lei Sanitária, além de leis necessárias para a implementação dos novos instrumentos exigidos pelo Estatuto da Cidade, Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001 (PARANÁ, 2018), e suas regulamentações.

A Secretaria de Desenvolvimento Urbano do Paraná (PARANÁ, 2018) esclarece que, no Brasil, a Constituição Federal de 1988, em seu Capítulo da Política Urbana, dispõe que compete aos municípios executar a política de desenvolvimento urbano, por intermédio de diretrizes gerais fixadas em lei municipal, visando ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (art. 182 da CF) (BRASIL, 1988).

A Legislação Urbana é constituída, basicamente, dos seguintes instrumentos legais (PARANÁ, 2018):

- Lei do Plano Diretor;
- Lei de Parcelamento do Solo para Fins Urbanos;
- Lei do Perímetro Urbano, e da Expansão Urbana;
- Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano (Zoneamento);
- Lei do Sistema Viário;
- Código de Obras;
- Código de Posturas.

Deve-se observar, entre outros, os instrumentos constitucionais e legais: Constituição Federal, Constituição Estadual e Lei Orgânica Municipal (PARANÁ, 2018).

A Constituição Federal da República Federativa do Brasil teve, no texto constitucional, promulgado em 5 de outubro de 1988, as alterações determinadas pelas Emendas Constitucionais de Revisão nos 1 a 6/94, pelas Emendas Constitucionais n. 1/92 a 91/2016 e pelo Decreto Legislativo n. 186/2008 (BRASIL, 1988).

No Capítulo IV – Dos Municípios, fica estabelecido:

- Art. 30. Compete aos Municípios: (EC nº 53/2006)
I - legislar sobre assuntos de interesse local; [...]

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;
 IX - promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual.

A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei (Da Política Urbana, Art. 182), BRASIL (1988), tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. Nesse contexto, para regulamentação dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, surgiu o Estatuto da Cidade.

2.1.1 Estatuto da Cidade

Para regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal instituiu-se a Lei n. 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, que estabelece as diretrizes gerais da política urbana.

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Rolnik et al. (2004) afirmam que:

O Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece parâmetros e diretrizes da política urbana no Brasil. Oferece instrumentos para que o município possa intervir nos processos de planejamento e gestão urbana e territorial, e garantir a realização do direito à cidade.

Fica clara a intenção do poder público no ordenamento territorial, direito à moradia e viabilização da qualidade de vida à população brasileira.

O Estatuto veio ao encontro das demandas da época (que ainda são atuais) e teve um longo processo de elaboração. Os primeiros estudos iniciaram na década de 1960. Maricato (2001) relata que foi realizado o Seminário Nacional de Habitação e Reforma Urbana, em Petrópolis, RJ, no qual se discutiam reformas sociais que pudessem enfrentar algumas questões que já à época se apresentavam. A primeira tentativa de aprovação do Estatuto foi no ano de 1977, pela Comissão Nacional de Desenvolvimento Urbano (CNDU), que, sem êxito, retomou em 1983, encaminhando ao Congresso Nacional o Projeto de Lei 775, enviado ao Congresso

Nacional pelo próprio governo militar, que consistia em um projeto de lei de Desenvolvimento Urbano.

Segundo Borin (2006), com o tema ainda latente e não resolvido, em 1989, o Senador Pompeu de Souza encaminhou o Projeto 181/89 denominado Plano Diretor. Esse projeto teve tramitação rápida, sendo aprovado pelo Senado Federal em 1990. O Projeto 181/89 começou a tramitar na Câmara dos Deputados em dezembro de 1990 e foi transformado no Projeto de Lei n. 5.788/90. A esse Projeto de Lei foram anexados todos os outros dezesseis projetos propostos anteriormente.

O caminho para a aprovação do Estatuto da Cidade perdurou por todos esses anos, passando pela análise de comissões de diferentes setores, o que tornou a lei ainda mais rica.

Conforme Braga e Carvalho (2000), o Projeto de Lei n. 5.788 passou pela apreciação da Câmara dos Deputados e foi direcionado à Comissão de Economia, Indústria e Comércio, depois pela Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias; para a Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior e, por último, à Comissão de Constituição, Justiça e Redação, sendo aprovado no ano de 2000, na Câmara dos Deputados e, depois, encaminhado para o Senado, que originou a Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001, após um longo caminho de amplos debates.

A lei esclarece as competências do governo municipal quanto à política urbana. Viotto (2012) cita que:

O Estatuto da Cidade é o suporte jurídico dos municípios que se propõem a enfrentar os problemas das cidades, pois, ele consolidou as competências municipais outorgadas pela Constituição Federal.

O Estatuto da Cidade dá amparo aos municípios e subsídio para decisões e encaminhamentos para o planejamento urbano. Ele determina a função social da propriedade, regulando os usos das propriedades em favor do coletivo, bem como a segurança, a preservação ambiental e o parcelamento do solo.

Entre estes tantos objetivos do Estatuto, um deles é tornar as cidades justas socialmente, garantindo o direito à moradia. No artigo 6º isso fica bem claro.

Art. 6º. São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (BRASIL, 2001).

O estatuto garante também a participação dos diversos representantes da sociedade civil no momento das discussões que envolvem o planejamento municipal, como no Plano Diretor e nos conselhos que dão suporte à administração pública.

No Capítulo I, artigo 2º, inciso II, fica garantida a participação popular na execução da política urbana:

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano [...] (BRASIL, 2001).

O planejamento urbano de uma cidade deve considerar toda essa ampla base de pesquisa e direcionamento que o Estatuto oferece, bem como todos seus instrumentos.

O ato de planejar uma cidade deve considerar as condicionantes econômicas, geográficas, culturais, históricas, sociológicas, administrativas, bem como várias outras, assim, é o Plano Diretor que busca dar resposta a muitos questionamentos e elaborar diretrizes urbanísticas para um crescimento ordenado das cidades.

2.2 LEGISLAÇÃO ESTADUAL

Quanto às competências entre as esferas estadual e municipal, a Constituição Estadual preconiza, na Seção III, Da Competência:

Art. 112. Compete ao Município:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

II - complementar a legislação federal e a estadual, no que couber; [...]

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano;

IX - promover a proteção do patrimônio histórico-cultural, paisagístico e ecológico local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual; [...]

XI - exigir, nos termos da Constituição e legislação federal, o adequado aproveitamento do solo urbano não-edificado, subutilizado ou não utilizado, sob pena, sucessivamente, de:

a) parcelamento ou edificação compulsórios;

b) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo; [...].

(SANTA CATARINA, 2017).

A Constituição do Estado de Santa Catarina (2017), na Seção II, Da Política de Desenvolvimento Urbano, estabelece:

Art. 140. A política municipal de desenvolvimento urbano atenderá ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e ao bem-estar de seus habitantes, na forma da lei.

Parágrafo único. O Plano Diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, e o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbanos.

Art.141. No estabelecimento de normas e diretrizes relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e o Município assegurarão:

I - política de uso e ocupação do solo que garanta:

- a) controle da expansão urbana;
- b) controle dos vazios urbanos;
- c) proteção e recuperação do ambiente cultural;
- d) manutenção de características do ambiente natural;

II - criação de áreas de especial interesse social, ambiental, turístico ou de utilização pública;

III - participação de entidades comunitárias na elaboração e implementação de planos, programas e projetos e no encaminhamento de soluções para os problemas urbanos;

IV - eliminação de obstáculos arquitetônicos às pessoas portadoras de deficiência física;

V - atendimento aos problemas decorrentes de áreas ocupadas por população de baixa renda. (SANTA CATARINA, 2017).

As legislações vão se sobrepondo à medida de sua abrangência, portanto, a legislação estadual repete a federal e a municipal repete estas duas, porém dá muito mais detalhes e situa nas problemáticas de cada município por meio do documento oficial, Plano Diretor.

2.3 PLANO DIRETOR

Conceituando o que significa o Plano Diretor, temos uma definição clara de que pode ser definido como um conjunto de princípios e regras orientadoras da ação dos agentes que constroem e utilizam o espaço urbano (BRASIL, 2001, p. 40).

As orientações para a utilização das propriedades são definidas no Estatuto da Cidade, mas cabe ao poder público municipal fazer um projeto da cidade, onde consta o planejamento para a melhor utilização de cada área e as regras a serem obedecidas. Resumidamente, o Plano Diretor apresenta os direitos e deveres da propriedade.

Pinheiro (2014) define que:

A Constituição delega aos municípios a autonomia e a responsabilidade pela formulação e gestão da política urbana e estabelece que ela precisa estar expressa no Plano Diretor, instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

Sob exigência federal, as liberações de recursos ficaram vinculadas à elaboração dos Planos Diretores por parte dos municípios.

A elaboração que era obrigatória para cidades com mais de 20.000 habitantes foi ampliada pelo Estatuto, conforme descreve Pinheiro (2014):

O Estatuto ampliou essa exigência para cidades de qualquer porte integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas; ou integrantes de áreas de especial interesse turístico; ou inseridas nas áreas de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional. E para todas aquelas que pretendam enfrentar os problemas gerados por vazios urbanos e pela retenção especulativa da terra urbana. Para as cidades acima de 20.000 habitantes e regiões metropolitanas foi estabelecido um prazo de cinco anos que venceu em outubro de 2006 e foi posteriormente prorrogado para 30 de junho de 2008 pela Lei n. 11.673/2008.

O Estatuto da Cidade determina que o plano diretor é instrumento da política urbana. Desse modo, o referido Estatuto dispõe:

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

§ 3º A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos. (BRASIL, 2001).

O Plano Diretor foi definido pela Constituição como o “instrumento básico” da política urbana (art. 182, § 1º), dessa forma, é o instrumento técnico-jurídico central da gestão do espaço urbano e que define as grandes diretrizes urbanísticas. Tradicionalmente, essas diretrizes incluem normas para adensamento, expansão territorial, definição de zonas de uso do solo e redes de infraestrutura (VAZ, 1996), conforme o Estatuto da cidade, no seu Art. 4, inciso III, que relata que um dos instrumentos de planejamento municipal é, em especial, o Plano Diretor.

O Plano Diretor deve ser discutido e aprovado pela Câmara de Vereadores e sancionado pelo prefeito de cada município. O resultado, formalizado como Lei Municipal, é a expressão do pacto firmado entre a sociedade e os poderes Executivo e Legislativo (ROLNIK et al., 2004, p. 12).

Esse pacto firmado vem em benefício da comunidade, que passa a ter orientação e normatização para um crescimento urbano ordenado.

Na Constituição Federal de 1988, o Art. 182 afirma que a responsabilidade pelo planejamento e atendimento às demandas passam a ser dos municípios, já no parágrafo 1º, desse mesmo artigo, fica claro que “o plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidade com mais de vinte mil habitantes.” (BRASIL, 1988).

Igualmente, o Estatuto da Cidade delega ao Plano Diretor a função de definir as condições a que a propriedade deve conformar-se, para que cumpra sua função social (ROLNIK et al., 2004, p. 13).

Conforme definição de Francisco (2001), o plano diretor é o instrumento de que se deverá valer o Poder Público para satisfazer o direito a cidades sustentáveis, esse direito múltiplo criado pelo próprio Estatuto da Cidade, que consiste no direito a terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para a presente e futuras gerações.

O direito às cidades sustentáveis é uma preocupação cada vez mais latente, visto a alta taxa de crescimento urbano que muitos municípios têm enfrentado.

Divergindo de Francisco (2001), Mukai (2002) traz a definição de que o Plano Diretor nada mais é do que um conjunto de diretrizes e metas que englobam o desenvolvimento, o uso e ocupação do solo para um período predeterminado. Essa Lei deve ser regulamentada por leis específicas para zoneamento, parcelamento e ocupação do solo urbano.

Mukai (2002) cita o planejamento sendo feito para determinado período, já Francisco se preocupa, também, com as futuras gerações.

Silva (2006) afirma que o Estatuto da Cidade estabelece diretrizes gerais da política urbana, ao regulamentar os artigos 182 e 183, que reafirmam o Plano Diretor como instrumento básico da política de uso e ocupação do solo, devendo estabelecer os objetivos buscados, os prazos, quais as ações e quem são os responsáveis.

O Estatuto da Cidade e a Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei 6.766/79), alterada pela Lei 9.785/99), reforçam o dispositivo constitucional, condicionando a aplicação de praticamente todos os demais instrumentos urbanísticos ao disposto no plano diretor. Essa primazia do plano diretor tem por finalidade impedir a ocorrência de abusos por parte do Poder Público na disciplina do direito de propriedade. Busca-se garantir que os enormes poderes conferidos ao Município para a regulação do mercado imobiliário sejam utilizados exclusivamente na busca do interesse público (PINTO, 2018).

Ainda segundo Rolnik (2001):

Assim, mais do que um documento técnico, normalmente hermético ou genérico, distante dos conflitos reais que caracterizam a cidade, o Plano é um espaço de debate dos cidadãos e de definição de opções, conscientes e negociadas, por uma estratégia de intervenção no território. Não se trata aqui da tradicional fase de “consultas” que os planos diretores costumam fazer – a seus interlocutores preferenciais “clientes” dos planos e leis de zoneamento, que dominam sua linguagem e simbolização. O desafio lançado pelo Estatuto incorpora o que existe de mais vivo e vibrante no desenvolvimento de nossa democracia – a participação direta (e universal) dos cidadãos nos processos decisórios.

Complementando Rolnik (2001), o Plano Diretor é instrumento democrático de política urbana e necessita da participação da população, para que venha a atender às necessidades reais de cada cidade, norteando seu planejamento para tornar as cidades mais justas e igualitárias, promovendo o desenvolvimento harmônico e sustentável e que resulte em maior qualidade de vida e beleza aos municípios, independentemente do seu porte.

Dentro das muitas definições do Plano Diretor, as definições de uso e ocupação do solo são as diretrizes mais importantes, pois elencam e classificam atividades pertinentes a determinado local e quais as regras para edificações, buscando um ordenamento territorial justo e visando ao bem comum de uma cidade.

2.3.1 Uso e Ocupação do solo urbano

A regulação do uso e da ocupação do solo urbano representa a materialização das relações socioeconômicas vigentes nas cidades, em virtude de condicionantes ambientais, legais e de características de infraestrutura instalada. Dessa forma, políticas urbanas de mobilidade, transporte urbano e sistema viário, saneamento básico, aproveitamento dos recursos hídricos, preservação ambiental, habitação, rede de saúde, segurança, desenvolvimento socioeconômico, entre outras, produzem repercussões diretas no território e, por isso, tem na regulação do uso e da ocupação do solo um de seus principais instrumentos (VAZ, 2006).

No Estatuto da Cidade, o inciso IV garante ordenação e controle do uso do solo:

VI - ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;
- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- f) a deterioração das áreas urbanizadas [...] (BRASIL, 2001).

O uso e a ocupação do solo apresentam como principais finalidades:

- a) Organizar o território potencializando as aptidões, as compatibilidades, as contiguidades, as complementariedades, de atividades urbanas e rurais;
- b) Controlar a densidade populacional e a ocupação do solo pelas construções;

- c) Otimizar os deslocamentos e melhorar a mobilidade urbana e rural;
- d) Evitar as incompatibilidades entre funções urbanas e rurais;
- e) Eliminar possibilidades de desastres ambientais;
- f) Preservar o meio ambiente e a qualidade de vida rural e urbana (TAKEDA, 2013).

No item “a” expressa claramente que determinadas atividades podem apresentar incompatibilidade com a área que estão situadas, surgindo então situações de conflito com o planejamento do Plano Diretor que vem a prejudicar a qualidade de vida da população.

O objetivo da prefeitura, ao elaborar leis de uso e ocupação do solo, deve ser democratizar o acesso a terra e a qualidade de vida (VAZ, 1996).

Após a Constituição Federal de 1988, o planejamento territorial recebeu a devida atenção e fica claro que as normas vêm em benefício à população e de forma igualitária. Porém, por normatizar as construções e definir o que pode ser feito em cada terreno particular, interfere na forma da cidade e também em sua economia. Muitas vezes, trata-se de um conjunto de dispositivos de difícil entendimento e aplicação e as leis não são muito acessíveis aos cidadãos por seu excesso de detalhes e termos técnicos. O grande nível de detalhe dificulta também a fiscalização, podendo deixar muitas áreas da cidade em situação irregular. Além disso, raramente fica explicitado seu impacto econômico na distribuição de oportunidades imobiliárias (VAZ, 1996).

Com a classificação e direcionamento de determinadas áreas da cidade, pode haver conflitos com o mercado imobiliário, então esse é um dos motivos que o Plano Diretor deve ser amplamente debatido com a comunidade.

Por isso, um governo comprometido com a promoção da cidadania e da qualidade de vida não pode se permitir conviver com uma legislação de uso e ocupação do solo nessas condições, sob pena de ver crescerem as desigualdades sociais enquanto o capital imobiliário se apropria dos destinos da cidade (VAZ, 2006).

Acrescentando à citação de Vaz (2006), fica clara a importância da revisão do Plano Diretor, pois as cidades crescem e se atualizam rapidamente. Essa revisão já está prevista em lei, sendo obrigatória a cada 10 anos.

Para se chegar aos objetivos descritos anteriormente, no que diz respeito ao uso e ocupação do solo, são necessárias ferramentas que permitam e/ou garantam um planejamento urbanístico focado numa mescla de interesses, primeiramente, ambientais e, também, locais (TAKEDA, 2013). Dentre tais ferramentas, elegeu-se, dentro da construção do Plano Diretor já

discutido os usos e ocupações dos municípios, bem como as classificações de zoneamento, que será discorrido na sequência.

2.3.2 Zoneamento

O zoneamento é uma concepção da gestão do espaço urbano baseada na ideia de eleger os usos possíveis para determinadas áreas da cidade (VAZ, 1996). O objetivo dessa política é evitar convivências desagradáveis entre os usos e permitir a promoção de um crescimento ordenado. A cidade é dividida em zonas industriais, comerciais, residenciais, institucionais e em zonas mistas, que combinam tipologias diferentes de uso. Em alguns casos, esse zoneamento da cidade inclui várias categorias para cada um dos tipos de zona. Essas categorias diferenciam-se, normalmente, em termos de adensamento dos lotes, pela regulamentação do percentual máximo da área dos terrenos que pode ser edificada, do número de andares das edificações ou da área máxima construída (VAZ, 1996).

É importante a reflexão sobre o adequado uso desse instrumento, pois as restrições do zoneamento podem inviabilizar empreendimentos e impedir a expansão de algumas atividades econômicas, ou valorizar artificialmente áreas em que o zoneamento permite atividades de interesse do município, se estas forem pequenas, insuficientes ou de um monopólio.

Para Saboya (2007), o zoneamento é um instrumento amplamente utilizado nos planos diretores, por intermédio do qual a cidade é dividida em áreas sobre as quais incidem diretrizes diferenciadas para o uso e a ocupação do solo, especialmente, os índices urbanísticos.

O zoneamento foi utilizado pela primeira vez na Alemanha, mas foi nos Estados Unidos que ele ganhou força, a partir do início do século XX (LEUNG, 2002). Alguns de seus principais objetivos são:

- a) Controle do crescimento urbano;
- b) Proteção de áreas inadequadas à ocupação urbana;
- c) Minimização dos conflitos entre usos e atividades;
- d) Controle do tráfego;
- e) Manutenção dos valores das propriedades e do *status quo* (JUERGENSMEYER; ROBERT, 2003; ANDERSON, 1995).

O Zoneamento está inserido e integra o processo de planejamento permanente do Município juntamente com o (i) plano plurianual, (II) a lei de diretrizes orçamentárias e (iii) o

orçamento anual, estando alocado mais especificamente no (iv) Plano Diretor, como instrumento básico da política de desenvolvimento urbano.

O Zoneamento de uma cidade se subdivide em Macrozoneamento Rural e Macrozoneamento Urbano, descritos a seguir:

2.3.2.1 Macrozoneamento Rural

Como mencionado anteriormente, a sistematização da leitura socioterritorial das zonas rurais condiciona-se pelos objetivos do Plano Diretor, expressos no macrozoneamento urbano e rural. Obviamente, as orientações do macrozoneamento urbano são distintas do rural. As variáveis consideradas em um ou outro são diferentes. Entretanto, ambos são a base para o planejamento territorial e nada mais são do que a destinação socioeconômica e ambiental das diferentes partes do município (ROLNIK et al., 2004, p. 62).

Em muitos municípios, a maior área territorial encontra-se na macrozona rural, principalmente, em cidades pequenas, em que a base da economia ainda é agrícola.

No Estatuto da Cidade, inciso VII, entende que a cidade não é somente a área urbana, e que deve haver uma integração entre a área urbana e rural.

VII - integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência [...] (BRASIL, 2001).

As atividades devem ser complementares, onde na área rural produz e na área urbana há um maior mercado consumidor, e na área urbana é feito o comércio para abastecer a área rural, por exemplo, assim acontece o fluxo de interdependência.

2.3.2.2 Macrozoneamento Urbano

No macrozoneamento urbano identificam-se as áreas prioritárias, secundárias e restritas para o incremento da ocupação e do adensamento. Essa identificação é feita, basicamente, a partir das capacidades de suporte das redes de abastecimento de água, coleta de esgoto, energia elétrica, fornecimento de gás, de transporte coletivo, do sistema viário, das orientações geotécnicas e dos riscos socioambientais. Nesse macrozoneamento, inscrevem-se as diferentes categorias de áreas especiais, como, por exemplo, de interesse social, de interesse

ambiental, de preservação histórico-cultural, de preservação da paisagem urbana, dentre outras (ROLNIK et al., 2004, p. 62).

Dentro do macrozoneamento urbano é que há a maior quantidade de conflitos de usos e ocupação urbana, em virtude da rigidez das leis que devem ser seguidas para um crescimento ordenado das cidades, diferentemente da macrozona rural, na qual não há tanto controle e fiscalização das atividades exercidas.

Saboya (2007), discorrendo sobre Urbanismo, Planejamento e Planos Diretores, esclarece:

O zoneamento busca alcançar esses objetivos através do controle de dois elementos principais: o uso e o porte (ou tamanho) dos lotes e das edificações. Através disso, supõe-se que o resultado final alcançado através das ações individuais esteja de acordo com os objetivos do Município, que incluem proporcionalidade entre a ocupação e a infraestrutura, necessidade de proteção de áreas frágeis e/ou de interesse cultural, harmonia do ponto de vista volumétrico, etc. (SABOYA, 2007).

Corroborando com a citação de Rolnik et al. (2004, p. 62), a macrozona é subdividida em zoneamentos conforme as potencialidades de determinada área da cidade, bem como suas problemática a serem resolvidas.

A macrozona urbana concentra a maior quantidade de conflitos, os quais podem estar previstos nos Planos Diretores, por meio das atividades enquadradas como permissíveis. As atividades permissíveis passam pela apreciação dos conselhos, que vêm a dar suporte à administração municipal como forma de participação popular.

2.3.3 Conselhos de Desenvolvimento Municipal

A Secretaria-Executiva do Conselho das Cidades (SeConCid) (SANTA CATARINA, [200?]) cita que os Conselhos Municipais da Cidade têm por referência a estrutura geral do Conselho das Cidades em âmbito nacional, com base no Decreto n. 5.790, de 25 de maio de 2006, bem como o Regimento Interno do ConCidades (Resolução Normativa n. 2). O Conselho Municipal da Cidade ou de Desenvolvimento Urbano deve acolher todas as temáticas envolvidas na questão urbana.

Em relação à estrutura de composição, a 2ª Conferência Nacional das Cidades deliberou que os conselhos estaduais e municipais das cidades devem garantir a proporcionalidade de 60% dos membros da sociedade civil e 40% do Poder Público, porém não se trata de uma imposição. Os segmentos devem seguir, se possível, os mesmos componentes do Conselho em âmbito nacional (quais sejam: poder público, entidades de movimentos

populares, empresariais, de trabalhadores, entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa e organizações não governamentais). A estrutura e a organização dos conselhos devem expressar o consenso de todos os segmentos da sociedade e também do poder público local. Tão importante quanto a lei e/ou decreto de criação dos conselhos é assegurar o processo participativo e democrático desde o princípio, o que implica permitir a todos os segmentos que irão compô-lo decidirem sobre sua estrutura, objetivos, composição (SANTA CATARINA, [200?]).

O Conselho é órgão de suporte ao setor administrativo dos municípios que fazem a gestão do Plano Diretor. Dão suporte das decisões que envolvem políticas habitacionais, deliberações de atividades enquadradas como permissíveis, bem como planejamento urbano, assunto que trataremos a seguir.

2.4 PLANEJAMENTO URBANO

O planejamento urbano teve início com a preocupação referente à salubridade das cidades. Os pesquisadores da época justificavam muitas doenças pela presença de sujeira, umidade e falta de ventilação dos ambientes.

Souza (2004) apresenta a informação de que os primeiros planejadores foram os próprios médicos.

Na verdade, em uma época em que o planejamento urbano ainda era um saber mais de amadores que propriamente de especialistas, e em um momento (últimas décadas do século passado e começo do século XX) em que o discurso higienista era tão poderoso, médicos influíam decisivamente em assuntos de ordenamento espacial, e foram eles, muitas vezes, os primeiros planejadores.

No Brasil, o planejamento urbano passou por três fases, sendo que o primeiro teve como marco a Revolução de 1930, onde foi instituída uma série de Decretos-Leis que tratavam de temas cruciais para o acesso à terra e à moradia, como a desapropriação, o loteamento e a proteção do inquilino. Já em um segundo momento teve início no Golpe Militar de 1964 e terminou com a Constituição de 1988, sendo marcado pela centralização de decisões e recursos, pelo estreitamento do pacto político e pela tutela do governo central sobre os governos estaduais e municipais.

Outra marca deixada por esse período foi a elaboração, por todo o País, de Planos Diretores municipais, aos quais foi vinculada a liberação de recursos federais. Nunca houve,

como nessa época, tanto planejamento e tanto recurso para resolver o “caos urbano” (PINHEIRO, 2014).

No terceiro e último período, que iniciou no final dos anos 1980, houve intensas mobilizações sociais pela redemocratização do país, tendo como marcos a Constituição Federal de 1988, a Lei do Estatuto da Cidade e, mais recentemente, a criação do Ministério das Cidades (PINHEIRO, 2014).

Em oposição a Pinheiro (2014), Villaça (1999) afirma que houve duas fases pelas quais o urbanismo brasileiro passou, que vai de 1875 a 1930, onde ocorreram obras de embelezamento e melhoramento urbano e a segunda fase a partir de 1930, que foi o momento de elaboração de planos gerais e dos planos diretores.

Porém, a efetiva elaboração dos planos diretores foi postergada e com a Constituição Federal de 1988 muitos municípios foram obrigados a apresentarem seus planos, porém ainda hoje existem municípios brasileiros que não possuem esse documento, o que torna o crescimento das cidades (geralmente, de pequeno porte) desordenado e com muitos problemas para o município que assume a postura de resolver problemas existentes e não atuar no planejamento efetivo na busca por melhor qualidade de vida.

Todo esse arcabouço de informações dá suporte à pesquisa, que obedece ao processo metodológico adotado, que vai ser apresentado a seguir.

3 METODOLOGIA

A classificação da pesquisa é definida como qualitativa, e em razão dos propósitos gerais ela se enquadra com características descritivas e exploratórias, sendo que a coleta de dados foi realizada mediante análise de informações obtidas por registros documentais fornecidos pela Prefeitura de Treze Tílias

Para o levantamento de informações foi utilizada a plataforma GCIM (Sistema de Gestão do Cadastro Integrado Municipal) disponibilizada pelo Consórcio de Informática na Gestão Pública (CIGA), onde a Prefeitura de Treze Tílias disponibilizou o acesso para consulta. O setor de Engenharia e Planejamento do município também disponibilizou os mapas, legislações e planilhas.

A partir do levantamento de todo o material foram seguidos os passos para a compilação de informações na seguinte ordem: Levantamento das informações; aplicação de filtros de análise prévia e, posteriormente, por atividade e zoneamento; espacialização das empresas com solicitação de viabilidade negada.

Segue a descrição da metodologia para cada etapa:

1ª Etapa – Levantamento de informações

Por intermédio do setor de Tributação da Prefeitura de Treze Tílias, obteve-se a liberação de um usuário para acesso às informações de todos os protocolos de empresas que solicitaram viabilidade desde o início do funcionamento da plataforma GCIM, no mês de abril do ano de 2014 até abril de 2018.

O setor de Tributação da Prefeitura de Treze Tílias disponibilizou as informações de:

- a) protocolos de empresas que solicitaram viabilidade desde o início do funcionamento da plataforma GCIM, no mês de abril do ano de 2014 até abril de 2018;
- b) resultado da análise prévia de viabilidade;
- c) Endereço de prospecção de instalação.

Todos os dados foram compilados e organizados com o auxílio do programa Excel.

2ª Etapa – Aplicação de filtros de enquadramento

De acordo com o resultado da solicitação de viabilidade para abertura de empresa junto aos órgãos competentes, foi criado um enquadramento do protocolo, sendo classificada no resultado da sua solicitação de análise prévia:

- a) Permitido;
- b) Proibido;
- c) Permissível;
- d) Inconsistência;
- e) Cancelado.

3ª Etapa – Aplicação de filtros de atividade e zoneamento

Após filtrar todas as atividades proibidas, foi dada sequência em encontrar quais as atividades que apresentaram conflitos com o zoneamento solicitado e seguiu-se à criação do filtro para “uso” e outro para “zoneamento” da solicitação de viabilidade.

Para determinação do tipo de uso do solo solicitado, foi comparada a informação da Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) – principal e secundários, e enquadradas essas atividades dentro dos usos propostos no plano diretor do município e apresentadas no Apêndice C do presente trabalho.

Ainda por meio do protocolo de solicitação da viabilidade, obteve-se o endereço do empreendimento, informação a partir da qual se determinou o zoneamento no qual a atividade está inserida.

Todas estas informações compuseram a planilha completa, a partir da qual se realizaram as análises visando responder aos questionamentos levantados no item 1.3.

4ª Etapa – Espacialização das empresas por endereços

Após a elaboração dos gráficos, todas as 46 solicitações de empresas foram representadas no mapa de zoneamento da cidade, mediante um símbolo com o número do “uso” que está sendo solicitado, sendo criada uma legenda para facilitar a leitura.

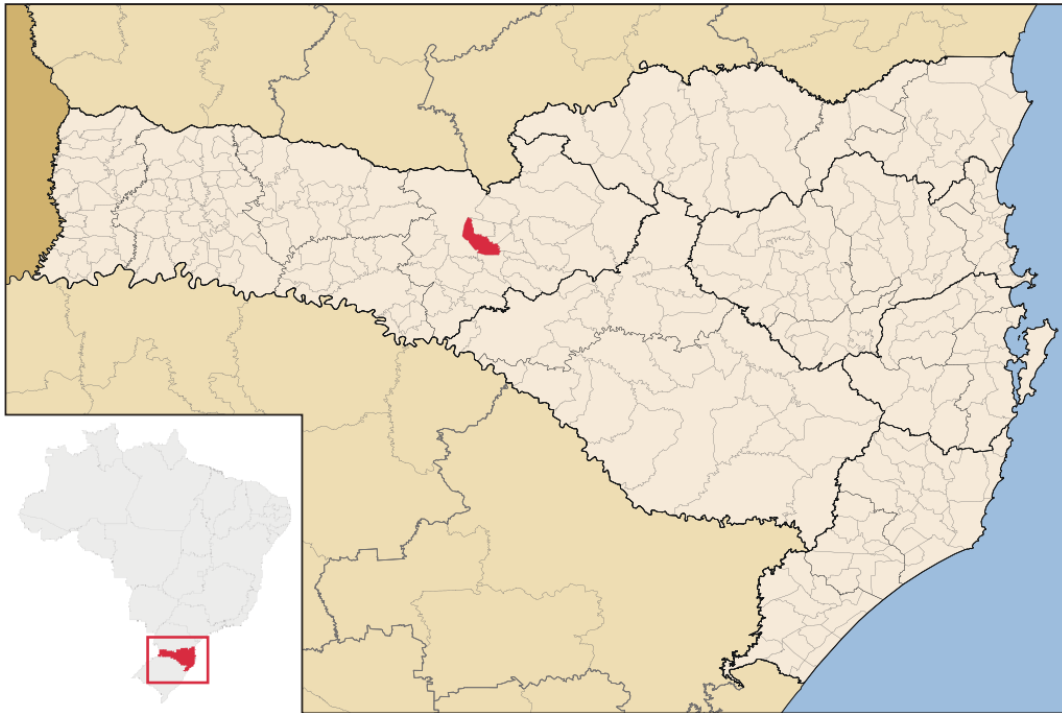
Para este trabalho foi utilizado o programa AutoCAD 2015® da empresa Autodesk.

Atendendo aos procedimentos metodológicos, apresentam-se a seguir informações sobre o local de pesquisa, suas características históricas, seu amparo legal e potencialidades econômicas.

4 APRESENTAÇÃO E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

4.1 O MUNICÍPIO DE TREZE TÍLIAS – CARACTERIZAÇÃO DO LOCAL DE ESTUDO

O município de Treze Tílias localiza-se no Meio-Oeste catarinense, distante aproximadamente 420 km da capital, Florianópolis (Mapa 1).



Mapa 1 – Localização do município de Treze Tílias no estado de Santa Catarina e no Brasil
Fonte: Wikipédia.

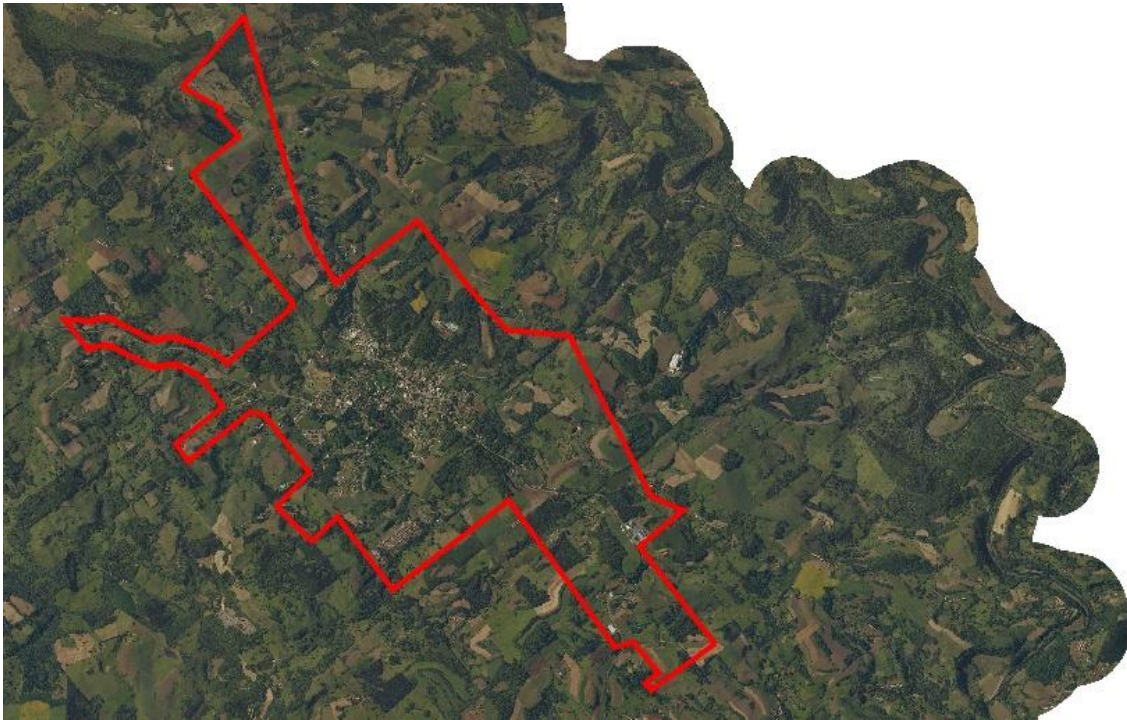
O seu território apresenta área de 186,638 km² e uma população de 7.545 habitantes (BRASIL, 2017), resultando na densidade ocupacional de 38,24 habitantes/km².

O Índice de Desenvolvimento Humano (IDH-M) do Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD) (2010) é de 0,795, ficando em 56º no Brasil. É superior à média de Santa Catarina, que é de 0,774, estado na 3ª posição no Brasil.

Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o Produto Interno Bruto (PIB) *per capita* foi de R\$ 70.073,41 (IBGE, 2015). Comparando a outros municípios da microrregião, Treze Tílias assume a primeira colocação nesse quesito, já em âmbito estadual, fica na quinta posição.

O perímetro urbano de Treze Tílias possui área de 14,25 km², o que corresponde a, aproximadamente, 7,63% do território do município. O ato pelo qual o atual perímetro urbano está definido é a Lei Ordinária n. 1.966/2017 (TREZE TÍLIAS, 2017a).

A seguir, no Mapa 2, através de imagem de satélite, está demonstrada a delimitação do perímetro urbano, no qual, ao centro, pode-se observar a ocupação urbana.



Mapa 2 – Delimitação do perímetro urbano de Treze Tílias – SC
Fonte: Treze Tílias (2017b), complementado pela autora.

4.2 HISTÓRICO DO MUNICÍPIO

O sítio eletrônico do município (TREZE TÍLIAS, 2018) informa que Treze Tílias foi fundada em 13 de outubro de 1933, por imigrantes da região do Tirol (principalmente do Tirol austríaco, mas também do Tirol italiano), que fugiam da grave crise econômica na Europa. Em razão da Primeira Guerra Mundial, a economia austríaca estava abalada e o então ministro da agricultura da Áustria, Andreas Thaler, resolveu emigrar para o Brasil, acompanhado de algumas famílias de emigrantes austríacos do Tirol e demais regiões austríacas, em busca de melhores condições de vida. Chegaram ao centro do estado de Santa Catarina, entre 1933 e 1937, onde encontraram um clima temperado, semelhante ao clima europeu, e terras férteis, propícias para a fundação de uma colônia organizada.

Além de descendentes austríacos, Treze Tílias recebeu descendentes de alemães (principalmente do Hundsrück e Westfalen) de italianos (principalmente de Vêneto e Lombardia), fazendo com que a cultura europeia fosse muito influente na cidade e na região.

A cultura sempre foi um ponto de destaque na colonização. Na colônia, os imigrantes austríacos mantinham-se unidos, de modo a preservar seus costumes, o que marcou profundamente a cultura do município, que preserva fortes características tirolesas e austríacas. Os imigrantes preservaram a cultura na música, na dança e esculturas, e novos grupos foram se formando com o intuito de preservar a identidade de Treze Tílias, que é hoje conhecida nacionalmente como “O Tirol Brasileiro”, título que traz forte apelo turístico ao município.

O município de Treze Tílias foi fundado em 13 de outubro de 1933 e teve a sua emancipação política na data de 29 de abril de 1963 (TREZE TÍLIAS, 2018). Encontra-se na altitude de 796 m e seu clima classifica-se como temperado.

4.3 PLANO DIRETOR DE TREZE TÍLIAS

A Lei Complementar n. 23, de 28 de dezembro de 2007, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal, dispõe sobre as normas, fixa objetivos e diretrizes urbanísticas do Município de Treze Tílias.

O Plano Diretor, em seu art. 01, parágrafo 1º, deixa claro sua função:

Art. 1º Fica instituído, como instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal de Treze Tílias, que obedecerá aos objetivos e diretrizes básicas desta Lei.

§ 1º O Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal de Treze Tílias, visa ordenar o espaço urbano ou de fins urbanos e de expansão urbana, com o objetivo de propiciar um desenvolvimento integrado e abrange as funções da vida coletiva, em que incluem habitação, trabalho, circulação e lazer, visando à melhoria de qualidade de vida da população, dando melhores condições de desempenho às funções urbanas, com menor custo social e ambiental.

4.3.1 Zoneamento de Treze Tílias

Na Lei Complementar n. 23/2007, de Treze Tílias (2007), no Capítulo I, do Programa de Uso e Ocupação do Solo, Seção I, das Definições e Objetivos, estabelece:

Art. 23 O Programa [...].

§ 1º Zoneamento é a divisão da área do Perímetro Urbano da Sede do Município, em zonas para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo.

I - Uso do Solo é o relacionamento das diversas atividades para uma determinada zona, podendo esses usos serem definidos como:

- a) Permitidos;
- b) Permissíveis;
- c) Proibidos.

O conceito de zoneamento é expresso no Art. 25 da Lei Complementar 23/2007 (TREZE TÍLIAS, 2007):

Art. 25 O Zoneamento consiste na divisão do território em macrozonas, e zonas, estabelecendo as diretrizes para o uso e ocupação do solo do município, tendo como referência as características dos ambientes natural e construído.

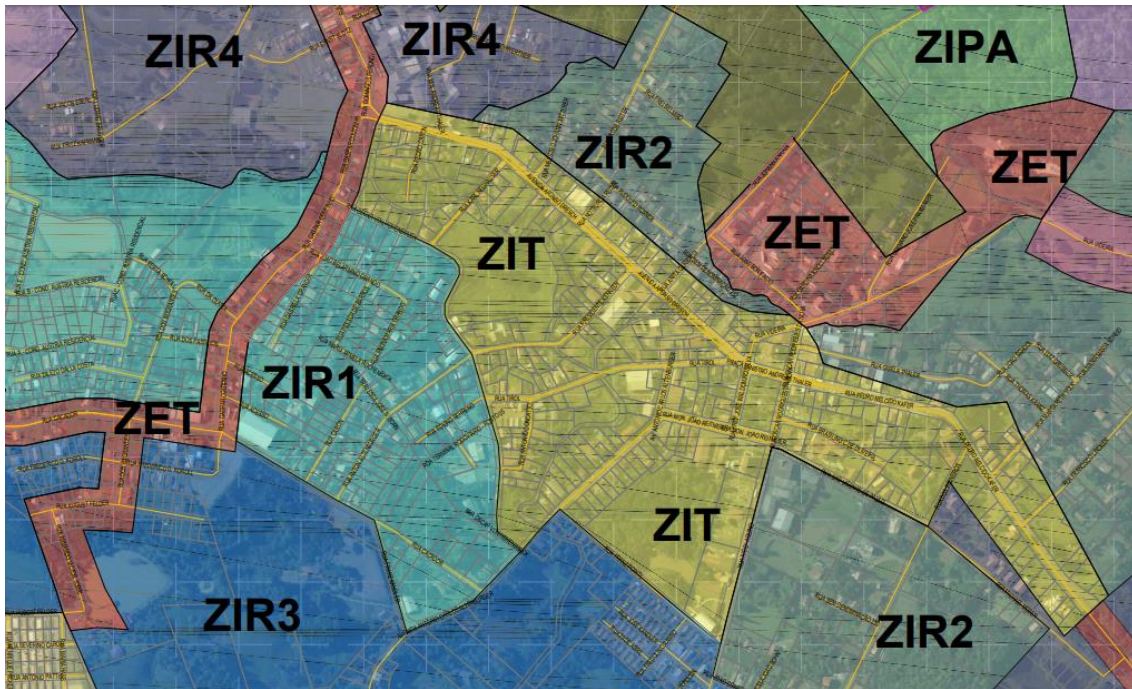
O Zoneamento é integrante do Plano Diretor em vigência no Município (Lei Complementar 023/2007). Na sequência estão detalhadas informações sobre o macrozoneamento urbano de Treze Tílias, que é foco deste trabalho.

4.3.2 Zoneamento Urbano de Treze Tílias

A Macrozona Urbana é delimitada pela área do perímetro urbano da sede do município de Treze Tílias, e fica subdividida nas seguintes Zonas:

I	- ZIT	- Zona de Interesse Turístico
II	- ZET	- Zona de Expansão Turística
III	- ZIM	- Zona de Interesse Misto
IV	- ZII	- Zona de Interesse Industrial
V	- ZIR1	- Zona de Interesse Residencial 1
VI	- ZIR2	- Zona de Interesse Residencial 2
VII	- ZIR3	- Zona de Interesse Residencial 3
VIII	- ZIR4	- Zona de Interesse Residencial 4
IX	- ZEIS	- Zona Especial de Interesse Social
X	- ZIPA	- Zona de Interesse de Proteção Ambiental
XI	- ZPU	- Zona de Proteção Urbana
XII	- ZPP	- Zona de Preservação Permanente
XIII	- ZIA	- Zona de Interesse Agropecuário

A espacialização do zoneamento ocorre por mapas e tabelas, onde se apresentam as áreas que compõem cada zoneamento, e, nas tabelas, seus principais usos. Os mapas são apresentados por meio de cores e siglas, com as iniciais dos zoneamentos delimitados, conforme demonstrado no Mapa 3:



Mapa 3 – Trecho mapa de zoneamento de Treze Tílias
 Fonte: Treze Tílias, 2017, destacado pela autora.

Legenda:

- ZIT - Zona de Interesse Turístico;
- ZET - Zona de Expansão Turística;
- ZIR2 - Zona de Interesse Residencial 02;
- ZIR3 - Zona de Interesse Residencial 03;
- ZIR4 - Zona de Interesse Residencial 04;
- ZIPA - Zona Interesse de Proteção Agropecuária.

Para cada zoneamento há um quadro com as diretrizes urbanísticas, como se pode ver no anexo, quadros estes vigentes para a legislação atual do município de Treze Tílias, com parâmetros construtivos e usos permitidos e permissíveis. Os usos permitidos são aprovados automaticamente. Os usos permissíveis devem ser analisados, por um Conselho, no caso, o Conselho de Desenvolvimento Municipal, que presta auxílio na gestão do Plano Diretor.

ZONEAMENTO URBANO	ZET - ZONA DE EXPANSÃO TURÍSTICA					
MAPAZONA	TESTADA E ÁREA MÍNIMA	RECUOS	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	GABARITO	TAXA DE PERMEABILIDADE
	A = 360,00 m ² T = 12,00 m	Comercial Frontal = Livre Residencial Frontal = 5,00m Lat/Fundos = 1,50m	COM= 90% RES= 70%	IA Mínimo = 0,7 IA Básico = 3,0 IA Máximo = 3,7	Térreo mais 3 Pavimentos	TP= 20%
OBJETIVO: Tem por objetivo incentivar a Expansão das Atividades Turísticas, Comércio e Prestação de Serviços, nos corredores demarcados com faixa de 30m para cada lado.						
PROPOSTA DE USOS						
PERMITIDOS USO 1 - Residencial Unifamiliar USO 2 - Residencial Multifamiliar USO 4 - Comércio Vicinal USO 5 A - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1 USO 5 B - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2 USO 9 - Comércio de Veículos Leves USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1 USO 16 B - Recreação e Lazer Especial 2 USO 18 - Hotéis e Pousadas USO 20 - Atividades de Nível de Incômodo 1				PERMISSÍVEIS USO 6 - Comércio Atacadista USO 7 - Comércio e Serviços Especiais USO 8 - Para Veículos USO 12 A - Institucional Especial 1 USO 12 B - Institucional Especial 2 USO 14 - *Religiosos USO 17 - *Atividades Noturnas USO 19 - *Motéis		
OBSERVAÇÕES: Nesta Zona será implantado o Programa de Incentivo para Construção em Estilo Austríaco, conforme Lei Regulamentar, para residências unifamiliares, sendo obrigatória para as outras construções. * Para estas Atividades serão exigidos estudos de Impacto de Vizinhança. Nesta Zona será implantado Passeio Padronizado conforme Lei Regulamentar. Nesta Zona será implantado Imposto Progressivo no Tempo. Nesta Zona a altura máxima das construções será h= 18,00m, até a cumeeira, conforme Lei.						

Quadro 1 – Exemplo informativo de Zoneamento Urbano

Fonte: Treze Tílias (2007).

4.4 CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL DE TREZE TÍLIAS

O Conselho de Desenvolvimento Municipal de Treze Tílias, quanto às suas atribuições, tem diversas citações ao longo da Lei Complementar 023/2007, cujos aspectos relevantes para o presente trabalho são aqui transcritos.

Capítulo I, do Programa de Uso e Ocupação do Solo, Seção I, Das Definições e Objetivos

§ 3º Dos usos do solo urbano:

a) Naqueles usos existentes [...] serão permitidas reformas, desde que não descaracterizem a área onde estão localizados, a critério do CDM - Conselho de Desenvolvimento Municipal [...].

I - Uso Permitido: é o uso adequado às zonas, sem restrições;

II - Uso Permissível: é o uso passível de ser admitido nas zonas, a critério do órgão responsável da Prefeitura e do Conselho de Desenvolvimento Municipal;

[...]

Art. 58 Toda a atividade considerada de grande porte, dependerá de aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal para a sua localização.

Parágrafo único. É atribuição do Conselho, estabelecer, por resolução, quanto ao Porte - Pequeno, Médio ou Grande, as atividades comerciais, prestação de serviços ou industriais.

[...]

Art. 127 Para exercer a Transferência do Direito de Construir o Município expedirá certidão, garantindo a transferência ao proprietário, onde constará: [...]

V - Parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento.

Art. 129 O proprietário do imóvel passível de Transferência do Direito de construir deverá encaminhar a solicitação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal [...].

Art. 131 Os casos omissos serão analisados pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal, ouvidos os demais órgãos competentes.

Art. 134 Os prazos para a aplicação do IPTU progressivo no tempo serão: [...] § 1º Para empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, com parecer dos técnicos do órgão competente do Município e autorizado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal, [...].

Art. 137 [...] com autorização do Conselho de Desenvolvimento Municipal [...]

Art. 141 Caberá ao Conselho de Desenvolvimento Municipal competente a apreciação dos recursos referentes às medidas compatibilizadoras e compensatórias para a adequação as condições locais.

Art. 150 Os casos não previstos nesta Lei [...] serão decididos pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal, por meio de resolução.

Art. 160 A comercialização dos índices construtivos além do coeficiente de aproveitamento básico será [...] com aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Art. 171 São atribuições do Poder Executivo Municipal, no que compete ao Sistema de Gestão Urbana: [...]

VII - Elaborar e submeter à apreciação do Conselho de Desenvolvimento Municipal as ações necessárias à operacionalização dos instrumentos previstos neste Plano Diretor. (TREZE TÍLIAS, 2007).

A Lei Complementar 023/2007 discorre, no Capítulo II, da Participação Popular:

Art. 172 É assegurada a participação direta da população em todas as fases do processo de gestão política urbana do Município, mediante as seguintes instâncias de participação:

I - Conselho de Desenvolvimento Municipal; [...] (TREZE TÍLIAS, 2007).

Na Seção I, Do Conselho de Desenvolvimento Municipal, a Lei Complementar 023/2007 discorre a respeito das competências e direitos do conselho e seus conselheiros:

Art. 175 O Conselho de Desenvolvimento Municipal de Treze Tílias é órgão integrante do Sistema de Gestão Urbana e tem como atribuições:
I - Emitir parecer sobre todo projeto de Lei de caráter urbanístico do Município e naqueles casos cuja solução esteja omissa na Legislação ou, se prevista nesta, suscite dúvidas;

II - Promover estudos e divulgações de conhecimento relativo a áreas urbanas, especialmente no que se refere ao Uso e Ocupação do Solo;

III - Colaborar com a equipe técnica encarregada de aplicar o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal, encaminhando críticas, sugestões, reivindicações e problemas urbanos e emitir pareceres sobre os mesmos;

IV - Zelar pela boa aplicação e interpretação exata do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal;

V - Realizar bianualmente a Conferência Municipal de Política Urbana [...].

VI - Propor, discutir, promover debates, e deliberar sobre projetos de empreendimentos de grande impacto ambiental ou de vizinhança, sejam estes públicos, privados ou de parcerias público-privadas, submetendo-os à consulta popular, na forma prevista nesta Lei;

VII - Emitir parecer sobre a criação, extinção ou modificação de normas oriundas do Poder Público que versem sobre planejamento urbano;

VII - Aprovar os estoques construtivos do Direito de Construir adicional a serem oferecidos através de Outorga Onerosa;

VIII - Aprovar a metodologia para a definição dos valores anuais da Outorga Onerosa do Direito de Construir;

IX - Apreciar e deliberar acerca das ações propostas pelo Poder Público para a operacionalização dos instrumentos previstos neste Plano Diretor;

X - Definir as atribuições do Presidente, do Plenário e da Secretaria Executiva do Conselho;

XI - Elaborar o seu regimento interno, que deve prever suas responsabilidades, organização e atribuições;

XII - Assessorar o Poder Executivo Municipal na elaboração da política habitacional do Município;

XIII - Analisar e aprovar projetos e empreendimentos privados voltados à habitação de mercado popular, desde que estejam de acordo com a política habitacional do Município.

XIV - Emitir parecer quanto ao Estilo Austríaco, conforme Lei Regulamentar, para as zonas ZET- Zona de Expansão Turística e ZIT - Zona de Interesse Turístico. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 36/2011).

§ 1º O Conselho de Desenvolvimento Municipal Urbano de Treze Tílias integrará a estrutura administrativa do Poder Executivo Municipal, não estando a esta, subordinado no exercício de suas funções.

§ 2º A integração do Conselho à estrutura administrativa municipal se dará tendo em vista unicamente a necessidade de suporte administrativo, operacional e financeiro para seu pleno funcionamento.

§ 3º O Conselho de Desenvolvimento Municipal Urbano de Treze Tílias será composto por um Presidente, pelo Plenário e um Secretário, [...].

Art. 176 O Conselho será formado por Membros Representativos da Sociedade e Poder Público, com respectivos Titulares e Suplentes, eleitos ou indicados por seus respectivos órgãos ou categorias, e homologados pelo Prefeito Municipal, com renovação bienal. (TREZE TÍLIAS, 2007).

A Lei Complementar 023/2007 trata, na Seção II, da Conferência Municipal de Política Urbana, Artigos 177, 178 e 179 (TREZE TÍLIAS, 2007). No Título V, das Disposições Finais e transitórias fica estabelecido:

Art. 186 Toda atividade que esteja em desacordo com este Plano Diretor será considerada atividade desconforme, podendo ser classificada em:
I - Atividade Compatível: aquela que, embora não se enquadrando nos parâmetros estabelecidos para a unidade territorial em que está inserida, tem características relativas às suas dimensões e funcionamento que não desfiguram a área, e que não tenha reclamações registradas por parte dos moradores do entorno;
II - Atividade Incompatível: aquela que está comprovadamente em desacordo com as diretrizes estabelecidas para a unidade territorial na qual está localizada.
§ 1º Fica permitida, a critério do Conselho de Desenvolvimento Municipal, a ampliação da atividade considerada compatível, desde que não descaracterize a área onde esta se encontra. (TREZE TÍLIAS, 2007).

O Decreto n. 2.166, de 23 de maio de 2016, nomeia os membros do Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM) de Treze Tílias, na conformidade da Lei Complementar 023/2007 (Plano Diretor) (TREZE TÍLIAS, 2016). O CDM fica constituído com representantes do Poder Executivo Municipal (2 vagas), do Poder Legislativo Municipal (2 vagas) e outras representações (1 vaga cada), totalizando 18 membros titulares e o respectivo suplente.

4.5 ATIVIDADES ECONÔMICAS EM TREZE TÍLIAS

Recente material divulgado pelo Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas (Sebrae) (2017), apresenta os grupos de atividades mais representativas e sua posição em relação ao faturamento nos anos de 2005 a 2007.

Tabela 1 – Grupos de atividades econômicas no município de Treze Tílias

Grupos de atividades econômicas - versão CNAE 2.0	2005	2006	2007	Partic. VAF 2007	Evolução 2005/2007
GRUPO 105 - Laticínios	55.812.755	57.307.445	56.682.382	37,7%	1,6%
GRUPO 101 - Abate e fabricação de produtos de carne	29.238.320	26.758.448	31.581.557	21,0%	8,0%
GRUPO 493 - Transporte rodoviário de carga	21.779.612	23.937.085	16.391.974	10,9%	-24,7%
GRUPO 272 - Fabricação de pilhas, baterias e acumuladores elétricos	4.672.158	5.492.309	7.641.704	5,1%	63,6%
GRUPO 461 - Representantes comerciais e agentes do comércio, exceto de veículos automotores e motocicletas	8.631.715	7.839.167	7.240.029	4,8%	-16,1%
GRUPO 351 - Geração, transmissão e distribuição de energia elétrica	349.510	5.107.402	6.056.646	4,0%	1632,9%
GRUPO 473 - Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores	2.807.907	3.445.382	3.920.895	2,6%	39,6%
GRUPO 103 - Fabricação de conservas de frutas, legumes e outros vegetais	3.097.997	2.546.111	2.286.335	1,5%	-26,2%
GRUPO 463 - Comércio atacadista especializado em produtos alimentícios, bebidas e fumo	2.341.535	3.195.910	2.046.934	1,4%	-12,6%
GRUPO 611 - Telecomunicações por fio	1.542.848	1.423.882	1.702.564	1,1%	10,4%
GRUPO 478 - Comércio varejista de produtos novos não especificados anteriormente e de produtos usados	834.223	1.369.242	1.369.639	0,9%	64,2%
GRUPO 471 - Comércio varejista não especializado	1.205.160	856.973	1.210.023	0,8%	0,4%
GRUPO 612 - Telecomunicações sem fio	582.385	687.228	1.123.442	0,7%	92,9%
GRUPO 468 - Comércio atacadista especializado em outros produtos	697.731	771.273	1.040.991	0,7%	49,2%
GRUPO 283 - Fabricação de tratores e de máquinas e equipamentos para a agricultura e pecuária	163.489	-	975.149	0,6%	496,5%
GRUPO 474 - Comércio varejista de material de construção	327.973	722.474	684.766	0,5%	108,8%
GRUPO 475 - Comércio varejista de equipamentos de informática e comunicação; equipamentos e artigos	245.517	451.015	579.094	0,4%	135,9%
GRUPO 943 - Atividades de associações de defesa de direitos sociais	548.498	409.576	577.855	0,4%	5,4%
GRUPO 523 - Atividades auxiliares dos transportes aquaviários	-	176.647	503.310	0,3%	0,0%
GRUPO 412 - Construção de edifícios	-	280.610	500.331	0,3%	0,0%
Demais atividades	10.535.358	8.267.960	6.410.731	4,3%	-39,2%

Fonte: Sebrae (2010).

Observa-se, na Tabela 1, que o setor de laticínios (37,7%) é a atividade mais relevante no município. O abate e fabricação de produtos de carne vem em segundo lugar (21%), seguido do transporte rodoviário de cargas (10,9%), dados de 2007.

Esta última atividade é uma das mais conflitantes com o Plano Diretor, pois está enquadrada no Uso 6 (comércio atacadista).

4.5.1 Empresas do município enquadradas pelo porte

Conforme dados fornecidos pelo setor de Tributação da Prefeitura de Treze Tílias, para o ano de 2018, obtidos para esta pesquisa, as empresas mais representativas, por porte são mostradas na Tabela 2.

Tabela 2 – Empresas de Treze Tílias, distribuídos pelo porte, ano 2018

Sigla	Descrição Empresas	Quantidade	Percentual
MEI	Microempreendedor individual	345	39,43%
EPP	Empresa de pequeno porte	62	7,09%
ME	Microempresa	392	44,80%
EMP	Empresa de médio porte	70	8,00%
EGP	Empresa de grande porte	06	0,69%
	Total	875	100,00%

Fonte: Treze Tílias (2018b).

O Gráfico 1 ilustra as porcentagens de empresas atuantes, conforme o porte dos estabelecimentos em Treze Tílias, dados de 2018.

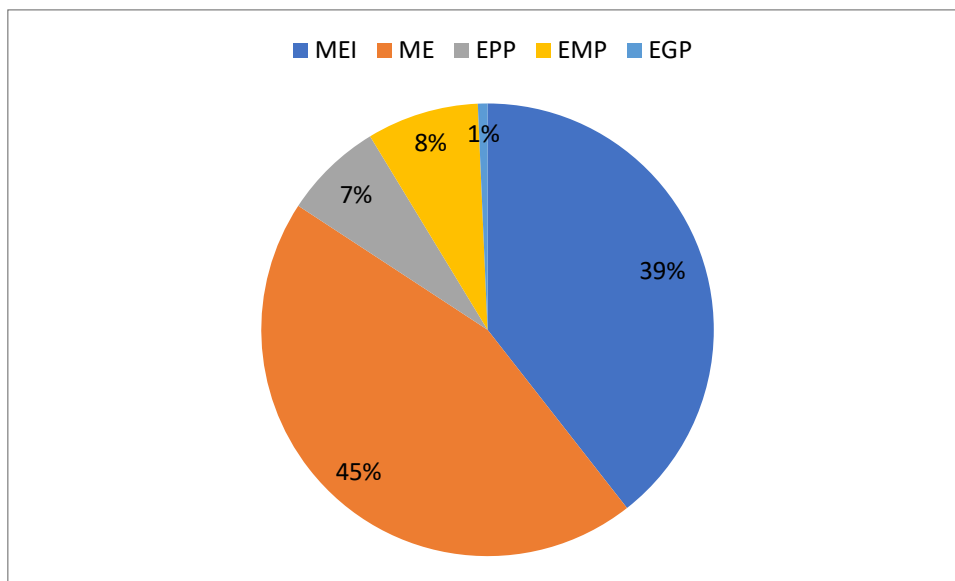


Gráfico 1 – Porte de empresas atuantes em Treze Tílias – SC, em porcentagem

Fonte: a autora.

4.5.2 Empreendimentos turísticos

Outro setor que movimenta o município é o turismo. Com a marcante manutenção da cultura no município, tornou-se importante essa atividade, que hoje movimenta grande número de hotéis, restaurantes e pontos turísticos, como praças, parques e museu, que são visitados anualmente por cerca de 160 mil turistas (informação pessoal).

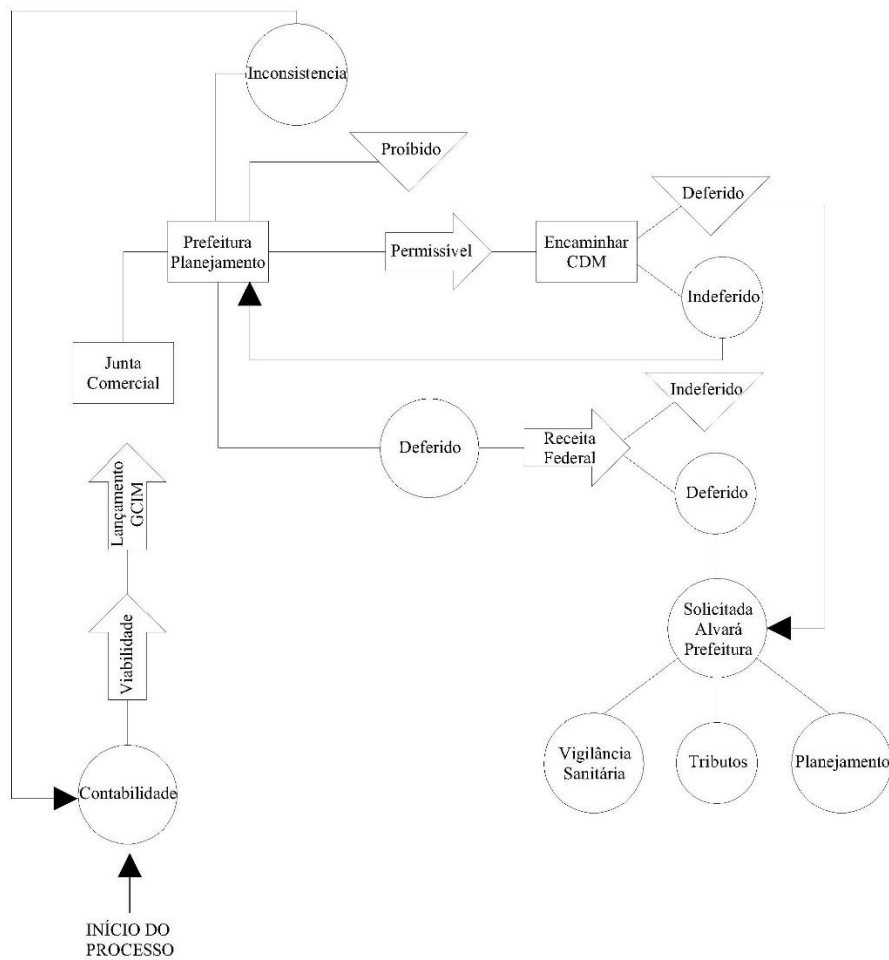
Atualmente, não há incentivos financeiros para a manutenção da arquitetura e estilo austríaco nas construções em áreas que são mais relacionadas ao turismo, mas há grande conscientização da população em reproduzir características da arquitetura típica em suas edificações em razão dessa vocação turística.

Como forma de assegurar as características culturais e históricas foram delimitados dois zoneamentos turísticos, denominados “Zonas de Interesse Turístico” e “Zonas de Expansão Turística”, que visam, sobretudo, manter as características, especialmente arquitetônicas, ligadas à origem austríaca do município e continuar a expandir a vocação turística do município, atividade esta que traz renda e orgulho à população do município.

Essas áreas foram, portanto, reservadas de certos tipos de atividades, seguindo um planejamento macro realizado para o município de Treze Tílias, por intermédio das ferramentas disponíveis na legislação para esses fins, especialmente, o Plano Diretor, instituído por meio do Estatuto da Cidade.

4.6 TRAMITAÇÃO DE PROCESSOS DE VIABILIDADE QUANTO AOS USOS E ZONEAMENTO

Para ilustração dos procedimentos internos na Prefeitura Municipal de Treze Tílias, nos diversos setores, apresenta-se o Fluxograma 1. Os setores da Prefeitura envolvidos na tramitação e análise das solicitações são as unidades de Tributação e Engenharia e Planejamento. A instância complementar é o Conselho de Desenvolvimento Municipal.



Fluxograma 1 – Tramitação de um pedido de viabilidade por intermédio do sistema GCIM
Fonte: a autora.

4.7 VIABILIDADE PARA CONSTRUÇÃO EM TREZE TÍLIAS

O levantamento de informações referentes ao período entre abril de 2014 e abril de 2018, junto ao setor de Planejamento da Prefeitura Municipal de Treze Tílias resultou no total de 650 protocolos recebidos, com solicitações de viabilidade para instalações de empresas em diversas áreas do município de Treze Tílias. Os dados colhidos foram objeto de análise, como segue. A planilha original, contendo todos os dados, encontra-se no Apêndice D.

4.7.1 Filtro de enquadramento das solicitações

De acordo com a situação de cada solicitação de viabilidade, nota-se que 77% das solicitações foram imediatamente aprovadas, por terem viabilidade “Permitida”, conforme mostra o Gráfico 2 a seguir. Das 33% restantes, 9% tiveram inconsistências ou cancelamentos,

e mais 6% foram classificadas como “viabilidade permissível”, ou seja, encaminhadas para a análise do Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM). As restantes 8% das solicitações de viabilidade foram classificadas como “proibidas”, as quais são o foco deste trabalho.

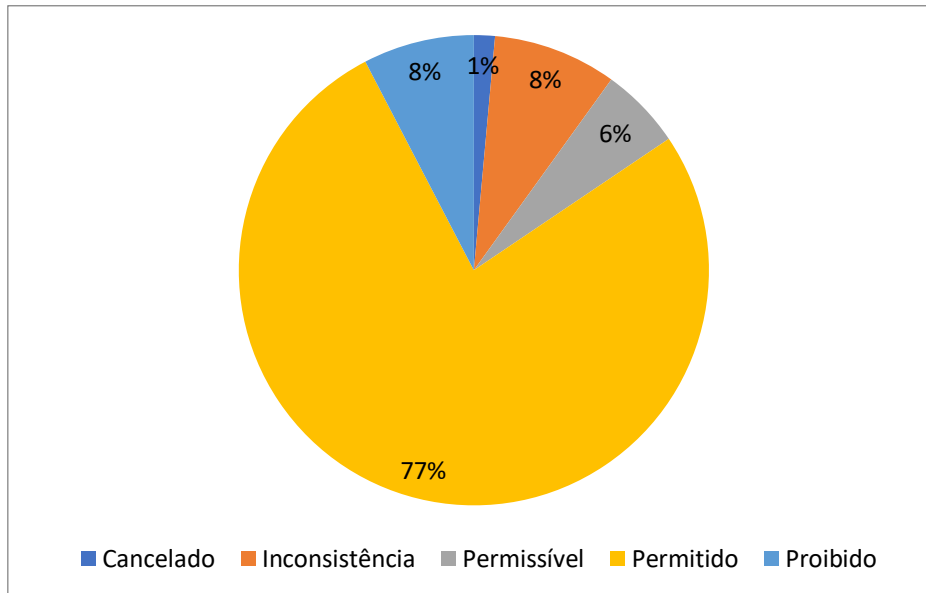


Gráfico 2 – Percentual de empresas e a resposta de viabilidade da Prefeitura
Fonte: a autora.

4.7.2 Análise dos pedidos de viabilidade quanto aos usos e zoneamento

A partir dos dados obtidos na fase anterior de filtros por viabilidade prévia, a presente pesquisa volta-se sobre o universo de 42 empresas que solicitaram viabilidade através do GCIM e apresentaram conflitos com o Plano Diretor, em relação a seus “usos” ou seu “zoneamento”.

Dessa maneira, na sequência foram aplicados mais dois filtros, denominados “uso” e “zoneamento”. Através desses resultados obtiveram-se gráficos pelo número de solicitações, seus usos e seu zoneamento, cujo resumo se encontra no Quadro 2.

	Usos											Total
	Uso 5A	Uso 6	Uso 7	Uso 8	Uso 9	Uso 10	Uso 13	Uso 20	Uso 21	Uso 22	Uso23	
Zoneamento	MR	1	1						1			3
	ZIT		4	1	4			2			1	12
	ZET		1				1	1	1	8		12
	ZIM								1			1
	ZEIS	2	4									6
	ZIR1								1			1
	ZIR2	1				1			2			4

ZIR3	3	1	2	6								
ZIR4	1			1								
Total	4	13	2	4	1	1	1	4	13	2	1	46

Quadro 2 – Número de pedidos de zoneamento “proibidos” por uso e zoneamento

Fonte: a autora.

No eixo vertical estão o número de empresas que solicitaram determinada atividade, e, na horizontal, encontra-se o número das classes de “usos”, em cada zoneamento do município de Treze Tílias, SC, entre abril de 2014 e abril de 2018.

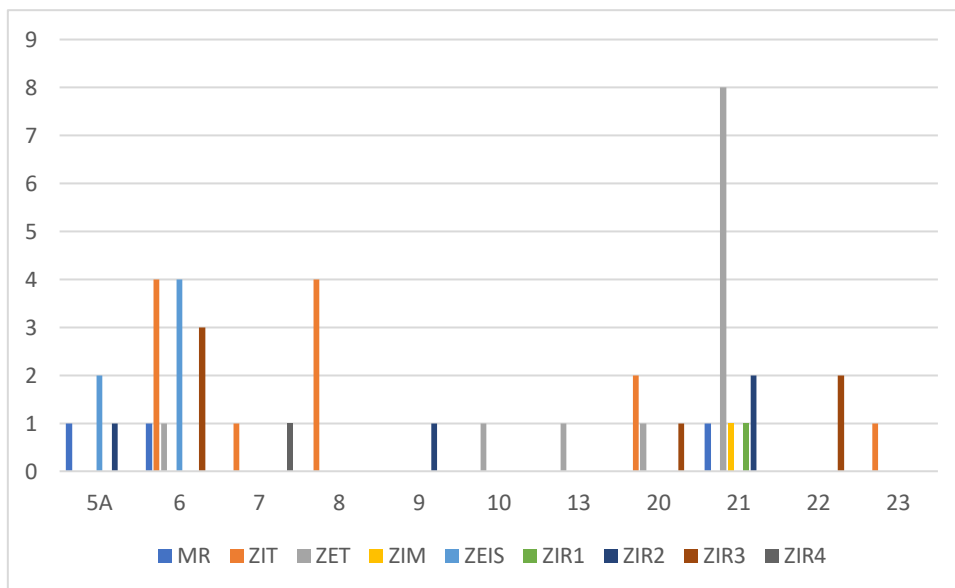


Gráfico 3 – Número de empresas enquadradas por atividade por zoneamentos e usos

Fonte: a autora.

Sendo que:

MR - Macrozona Rural;

ZIT - Zona de Interesse Turístico;

ZET – Zona de Expansão Turística;

ZIM – Zona de Interesse Misto;

ZEIS – Zona Especial de Interesse Social;

ZIR1 – Zona de Interesse Residencial 1;

ZIR2 – Zona de Interesse Residencial 2;

ZIR3 – Zona de Interesse Residencial 3;

ZIR4 – Zona de Interesse Residencial 4.

Para melhor visualização, as solicitações de usos que apresentaram somente um pedido negado para determinado zoneamento foram retiradas. Em decorrência disso, os zoneamentos

MR, ZIM, ZIR1 e ZIR4 automaticamente foram subtraídos do Gráfico 4, onde se pode fazer a leitura com mais clareza.

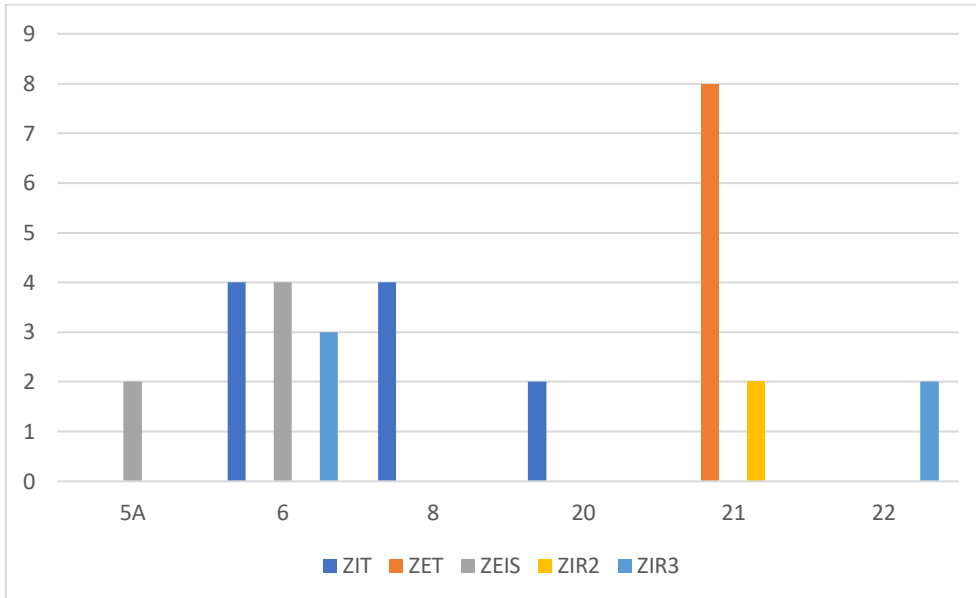


Gráfico 4 – Filtro das solicitações por zoneamentos e usos em Treze Tílias
Fonte: a autora.

Mediante o gráfico fica claro que a maior parte das solicitações de uso negadas (10 solicitações de uso “proibidas”) são para empresas de atividades enquadradas no uso 21 (Atividades de Nível de Incômodo 2, de acordo com o Plano Diretor em vigência), ou seja, fábricas, usinas, indústrias, entre outras conforme descrito no Anexo A. A maior incidência dessas solicitações negadas está no zoneamento Zona de Expansão Turística (ZET), que é composto pelas áreas de saída da cidade. Na sequência, estão as solicitações de uso para atividades sob uso 6 (Comércio Atacadista), enquadradas nos zoneamentos ZIT, ZEIS e ZIR3. Já para o uso 8 (Uso para veículos – postos, oficinas de chapeação e pintura), apresentou 4 solicitações negadas para o zoneamento Zona de Interesse Turístico (ZIT), ou seja, tais atividades não puderam se instalar na área central da cidade, que é onde está localizada a maior parte da ZIT. As demais solicitações tiveram somente dois protocolos negados cada uma, conforme Gráfico 5.

No Apêndice D, pode-se ver o mapa com a distribuição geográfica das solicitações, bem como sua legenda.

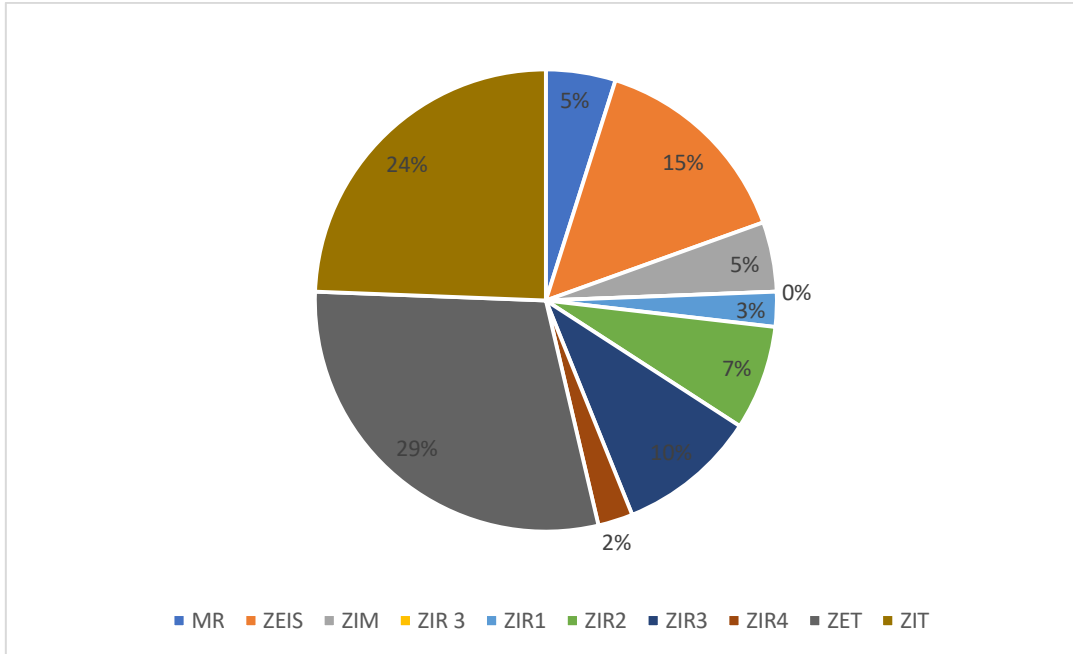


Gráfico 5 – Porcentagem de solicitações definidas como “proibida” por zoneamento
Fonte: a autora.

Foram avaliadas as porcentagens de solicitações negadas (definidas como “proibidas”) por zoneamento, conforme ilustrado no Gráfico 5. Nele é possível extrair que 53% das solicitações negadas foram para instalações em Zonas de Interesse Turística (ZIT), ou de expansão turística (ZET). Estudando-se a proporção desses dois zoneamentos em relação à dimensão total do município, determina-se que 53% das solicitações negadas estão localizadas em 6% da área do município.

Portanto, os zoneamentos que mais tiveram solicitações negadas são ZIT e ZET, conforme se pode ver no mapa (Apêndice D). A Zona ZIT está localizada na zona mais centralizada da cidade e a Zona ZET nos acessos do município, com características predominantemente comerciais, ou seja, essas áreas ligadas são importantes atividades econômicas do município, assim como ao seu patrimônio cultural.


No Quadro 3 apresenta-se a descrição do objetivo de tal zoneamento na íntegra.

ZONEAMENTO URBANO	ZET - ZONA DE EXPANSÃO TURÍSTICA					
MAPAZONA	TESTADA E ÁREA MÍNIMA	RECUOS	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	GABARITO	TAXA DE PERMEABILIDADE
	A = 360,00 m ² T = 12,00 m	Comercial Frontal = Livre Residencial Frontal = 4,00m Lat/Fundos = 1,50m	COM= 80% RES= 80%	IA Mínimo = 0,7 IA Básico = 3,0 IA Máximo = 3,7	Térreo mais 5 Pavimentos	TP= 10%
OBJETIVO:						
Tem por objetivo incentivar a Expansão das Atividades Turísticas, Comércio e Prestação de Serviços, nos corredores demarcados com faixa de 30m para cada lado.						
PROPOSTA DE USOS						
PERMITIDOS			PERMISSÍVEIS			
USO 1 - Residencial Unifamiliar USO 2 - Residencial Multifamiliar USO 4 - Comércio Vicinal USO 5 A - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1 USO 5 B - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2 USO 9 - Comércio de Veículos Leves USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1 USO 16 B - Recreação e Lazer Especial 2 USO 18 - Hotéis e Pousadas USO 20 - Atividades de Nível de Incômodo 1			USO 6 - Comércio Atacadista USO 7 - Comércio e Serviços Especiais USO 8 - Para Veículos USO 12 A - Institucional Especial 1 USO 12 B - Institucional Especial 2 USO 14 - *Religiosos USO 17 - *Atividades Noturnas USO 19 - *Motéis USO 23 - Adequações			
OBSERVAÇÕES:						
Nesta Zona será obrigatória a construção em Estilo Típico Trezezeense conforme Lei Regulamentar. * Para estas Atividades serão exigidos estudos de Impacto de Vizinhança. Nesta Zona será implantado Imposto Progressivo no Tempo. Nesta Zona a altura máxima das construções será h= 22,00m, até a cumeira. Neste zoneamento será obrigatório o uso de cisterna conforme Lei Regulamentar.						

Quadro 3 – Diretrizes urbanísticas para Zoneamento ZET

Fonte: Treze Tílias (2017b), adaptado pela autora.

No quadro “Objetivo” há uma definição do que o poder público pretende com as áreas enquadradas nesse zoneamento. Como são áreas localizadas nos acessos da cidade, a vocação torna-se comercial e residencial e há um direcionamento para que todos os usos preservem as características arquitetônicas que reproduzem o modelo alpino austríaco, local de onde vieram grande parte dos colonizadores da cidade.

ZONEAMENTO URBANO	ZIT - ZONA DE INTERESSE TURÍSTICO					
<p>MAPA ZONA</p>  <p>Av. Afonso Dresch Área Histórica Prefeitura Praça Igreja SOCAP Parque do Imigrante Castelinho Hotel Tirol</p>	TESTADA E ÁREA MÍNIMA	REGUOS	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	GABARITO	TAXA DE PERMEABILIDADE
	A = 360,00 m ² T = 12,00 m	Comercial Frontal = Livre Residencial Frontal = 4,00m Lat/Fundos = 1,50m	Comercial = 80% Residencial = 80%	IA Mínimo = 0,7 IA Básico = 3,0 IA Máximo = 3,7	Térreo mais 5 Pavimentos	TP= 10%
	<p>OBJETIVO:</p> <p>Tem por objetivo Preservar esta Área com suas características Históricas / Culturais, incentivando nas mesmas o Fortalecimento do Comércio e Prestação de Serviços.</p>					
PROPOSTA DE USOS						
PERMITIDOS			PERMISSÍVEIS			
<p>USO 2 - Residencial Multifamiliar USO 4 - Comércio Vicinal USO 5 A - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1 USO 9 - Comércio de Veículos Leves USO 15 - Recreação e Lazer USO 18 - Hotéis e Pousadas</p>			<p>USO 1 - Residencial Unifamiliar USO 5 B - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2 USO 10 - Educacional USO 11 - Institucional USO 12 A - Institucional Especial 1 USO 17* - Atividades Noturnas USO 23 - Adequações</p>			
<p>OBSERVAÇÕES:</p> <p>Nesta Zona será implantado Imposto Progressivo no Tempo; Nesta zona a altura máxima das construções será de h=22,00m até a cumeeira. Nesta Zona será obrigatório a Construção em Estilo Típico Trezeilense, conforme Lei Regulamentar. * Para estas Atividades serão exigidos estudos de Impacto de Vizinhança. Neste zoneamento será obrigatório o uso de cisterna conforme Lei Regulamentar.</p>						

Quadro 4 – Diretrizes urbanísticas para Zoneamento ZIT

Fonte: Treze Tílias (2017b), adaptado pela autora.

O “Objetivo” definido pelo Plano Diretor visa como primordial a preservação e manutenção das características arquitetônicas, visto que este é o zoneamento no qual está localizado o centro da cidade, onde os estabelecimentos de comércio, serviços e de uso residencial respeitam as características arquitetônicas alpino austríacas e também tem como diferencial da cidade, o que também favorece o setor comercial.

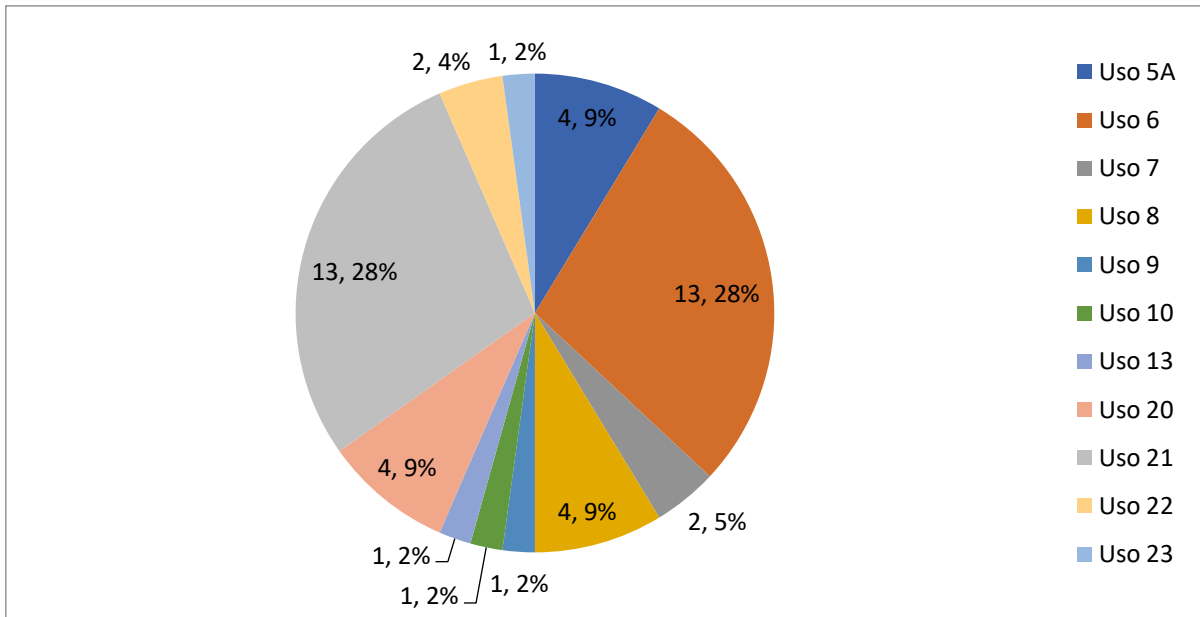


Gráfico 6 – Porcentagem de solicitações definidas como “proibida” por classificação de Uso
Fonte: a autora.

De acordo com o uso cuja solicitação foi determinada como “proibida” para o zoneamento solicitado, nota-se que as atividades enquadradas nos usos 6 e 21 são as de maior frequência, sendo atividades ligadas a fábricas, usinas, indústrias (Atividades de Nível de Incômodo 2) e comércio atacadista (Classe 6), somando nessas duas classes de uso 56% das solicitações negadas, com um total de 26 observações.

É importante buscar identificar a conjuntura que levou essas solicitações a serem feitas no Zoneamento onde esses usos são proibidos. Normalmente, esses estabelecimentos deveriam localizar-se na Zona de Interesse Industrial (ZII), mas como é possível ver no Mapa 4, essa área de destinação industrial já está plenamente ocupada. A ZII é cortada pela Rodovia dos Pioneiros e essas duas confrontações possuem ocupação nos dois lados da pista em toda a sua extensão. As áreas residuais que ficam aos fundos dessas empresas possuem declividade que não favorece a instalação de indústrias, em razão do fato de inviabilizar acesso de veículos de carga.



Mapa 4 – Demarcação da Zona de Interesse Industrial (ZII)
 Fonte: Treze Tílias (2017b), complementado pela autora.

Como existe um grande interesse cultural e econômico na manutenção das características das ZIT e ZET, a sugestão é que as solicitações de instalações de empreendimentos, classificados nos usos 6 e 21, que foram os mais conflitantes, sejam direcionadas a uma nova área de Interesse Industrial, na qual haveria possibilidade de instalação de mais empresas, direcionando o fluxo de carga e funcionários, além de possíveis problemas com ruídos e outros incômodos, todos para uma área comum, reservada a este fim.

A destinação de uma nova área no município ao Zoneamento ZII permitirá que não haja perda de investimentos na cidade por proibição da alocação de determinado empreendimento em vista da incompatibilidade do interesse de determinada Zona, ajudando a organizar o crescimento da cidade e mantendo as características de interesse turístico, que são igualmente fonte de renda e bem-estar para a população.

5 CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

Atendendo ao objetivo de realizar os levantamentos de viabilidade de atividades comerciais que apresentaram conflitos com o Plano Diretor no período que engloba abril de 2014 até abril de 2018 foram feitas 650 solicitações de uso do solo urbano no município de Treze Tílias/SC. O número de solicitações de uso definidas como “proibidas” no município foi de 8%, sendo que destas, 53% localizavam-se nas Zonas ZIT e ZET. As zonas ZIT e ZET estão em áreas ligadas à vocação turística da cidade, que é importante fonte de renda e de apreço dos seus habitantes.

Os usos que tiveram maior proporção de pedidos definidos como “proibidos” foram 6 e 21, atividades estas ligadas a comércio atacadista e atividades industriais, respectivamente, cujo principal local de instalação solicitado são áreas de vocação turística (ZIT e ZET). As atividades de interesse dos postulantes na ocasião não são permitidas por não estarem ligadas à atividade turística, podem vir a descaracterizar essas áreas nobres e de interesse cultural ao longo do tempo.

Empresas cujas solicitações de atividades foram classificadas como “proibida” para os zoneamentos solicitados, por não encontrarem local adequado, estabelecem-se nas zonas centrais e nos acessos de entrada e saída das cidades vizinhas nos sentidos de Iomerê, Água Doce, Salto Veloso e Ibicaré, que são as áreas do zoneamento ZET, ainda relacionadas à vocação turística do município.

O Município de Treze Tílias possui uma restrita área industrial, plenamente ocupada pelas empresas já existentes. Deve ser evitada a perda de investimentos ligados às empresas enquadradas no uso 6 (Comércio Atacadista) e uso 21 (Atividades de Nível de Incômodo 2, de acordo com o Plano Diretor, Lei Complementar 23/2007 em vigor).

As atividades de usos 6 e 21, por terem sido as mais encontradas neste trabalho, ensejam a busca de novas áreas para implantação e/ou expansão de Zona de Interesse Industrial do município de Treze Tílias, em curto prazo.

Recomenda-se a manutenção das características arquitetônicas e de uso das Zonas de Interesse Turístico (ZIT) e de Expansão Turística (ZET), pelo seu significativo interesse social, econômico e cultural.

Todo o arcabouço de informações demonstra a importância do Plano Diretor nos municípios e seu papel fundamental em gestão pública efetiva, bem como a real importância da participação popular nos momentos de decisão e definição das leis municipais.

Esta pesquisa foi específica, porém mostra o quanto o assunto é abrangente e pode ser mais explorado. Como sugestão para as próximas pesquisas, é interessante verificar como o processo de construção do Plano Diretor é construído e qual o grau de participação popular, utilizando para essa finalidade a metodologia de entrevistas aos gestores, poder legislativo, população e sociedade organizada.

REFERÊNCIAS

BORIN, Juliana Carolina Laske. **O reordenamento urbano como ferramenta para a aplicação das diretrizes do estatuto da cidade**: um estudo de caso. 147 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil)—Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2006.

BRAGA, R.; CARVALHO, P. F. (Org.). **Estatuto da Cidade**: Política urbana e cidadania. Rio Claro: LPM; IGCE; ENESP, 2000.

BRASIL. **Constituição Federal**. 1988. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/518231/CF88_Livro_EC91_2016.pdf>. Acesso em: 15 maio 2018. Brasília, DF, 2016.

BRASIL. **Lei nº 10.257**, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 10 ago. 2018.

DORNELES, Ana Claudia B. O zoneamento e sua importância como um instrumento de planejamento urbano. **Cadernos da Escola de Direito e Relações Internacionais**, Curitiba, v. 1, n. 13, p. 452-467, 2010.

FRANCISCO, Caramuru Afonso. **Estatuto da cidade comentado**. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2001. p. 241.

IBGE. **Cidades – Treze Tílias**. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sc/treze-tilias>>. Acesso em: 27 maio 2018.

JUERGENSMEYER, Julian Conrad; ROBERT, Thomas. **Land use planning and development regulation law**. St. Paul: Thomson West, 2003.

LEUNG, Hok-Lin. **Land use planning made plain**. Toronto: University of Toronto Press, 2002.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades**: alternativas para a crise urbana. Petrópolis: Vozes, 2001.

PINTO, V. C. **Regime Jurídico do Plano Diretor**. 2018. Disponível em: <<https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/150/54.pdf?sequence=4>>. Acesso em: 06 jun. 2018.

PINHEIRO, Otilie Macedo. **Plano diretor e gestão urbana**. 3. ed. rev. atual. Florianópolis: Departamento de Ciências da Administração; UFSC; Brasília: Capes: UAB, 2014.

PNUD. Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento. **Ranking decrescente do IDH-M dos municípios do Brasil**. Atlas do Desenvolvimento Humano. Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD). 2010. Disponível em:

<<http://www.br.undp.org/content/brazil/pt/home/idh0/rankings/idhm-municipios-2010.html>>. Acesso em: 15 jul. 2018.

ROLNIK, Raquel. **Estatuto da Cidade – instrumento para as cidades que sonham crescer com justiça e beleza**. 2001. Disponível em: <<http://www.polis.org.br/uploads/814/814.pdf>>. Acesso em: 15 jul. 2018.

ROLNIK, R.; PINHEIRO, O. M. (Coord.). **Plano Diretor Participativo - guia para a elaboração pelos municípios e cidadãos**. Brasília, DF: CONFEA, Ministério das Cidades, 2004. Disponível em: <<http://polis.org.br/wp-content/uploads/Plano-Diretor-Participativo-1.pdf>>. Acesso em: 8 jul. 2018.

SABOYA, Renato T. **Zoneamento e planos diretores**. 2007. Disponível em: <<http://urbanidades.arq.br/2007/11/zoneamento-e-planos-diretores/>>. Acesso em: 15 jul. 2018.

SANTA CATARINA. **Conselho de Desenvolvimento Regional**. Florianópolis, 2017. Disponível em: <<http://www.spg.sc.gov.br/visualizar-biblioteca/acoes/concidades/386-como-constituir-conselho-municipal/file>>. Acesso em: 16 jul. 2018.

SANTA CATARINA. **Constituição Estadual**. Atualizada até EC/75, de 2017. Florianópolis, 2017. Disponível em: <http://leis.alesc.sc.gov.br/html/constituicao_estadual_1989.html>. Acesso em: 16 jul. 2018.

SEBRAE. **Santa Catarina em Números**: Florianópolis: Sebrae/SC, 2010. 115 p.

SILVA, J. A. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 4. ed. São Paulo: Malheiros, 2006.

TAKEDA, T. O. **Uso e ocupação do solo urbano**. 2013. Disponível em <https://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=12363>. Acesso em: 09 jun. 2018.

TREZE TÍLIAS. **História**. 2018a. Disponível em: <<http://www.trezetilias.com.br/historia>>. Acesso em: 13 maio 2018.

TREZE TÍLIAS. **Lei Complementar nº 023/2007**, de 28 de dezembro de 2007. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/sc/t/treze-tilias/lei-complementar/2007/2/23/lei-complementar-n-23-2007-institui-o-plano-diretor-de-desenvolvimento-municipal-dispoe-sobre-as-normas-fixa-objetivos-e-diretrizes-urbanisticas-do-municipio-de-treze-tilias-e-da-outras-providencias>>. Acesso em: 23 jul. 2018.

TREZE TÍLIAS. **Lei Ordinária nº 1966/2017**, de 14 de dezembro de 2017. 2017a. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a2/sc/t/treze-tilias/lei-ordinaria/2017/196/1966/lei-ordinaria-n-1966-2017-dispoe-sobre-a-nova-delimitacao-do-perimetro-urbano-do-municipio-de-treze-tilias-e-da-outras-providencias>>. Acesso em: 13 maio 2018.

TREZE TÍLIAS. **Setor de Engenharia e Planejamento**. Diretrizes urbanísticas para Zoneamento. Documento interno. Treze Tílias, 2017b.

TREZE TÍLIAS. Setor de Tributação. **Empresas mais representativas**. 2018b. Documento interno.

VAZ, J. C. Legislação de uso e ocupação do solo. **Desenvolvimento Urbano**, São Paulo, n. 77, 1996.

VAZ, José Carlos. **Legislação de uso e ocupação do solo**. São Paulo: Fundação Perseu Abramo, 2006. Disponível em: <<http://www2.fpa.org.br/formacao/pt-no-parlamento/textos-e-publicacoes/legislacao-de-uso-e-ocupacao-do-solo>>. Acesso em: 13 maio 2018.

VIÇOSA. **Plano Diretor**. 2018. Disponível em: <<http://arquivo.ufv.br/pdv/que.html>>. Acesso em: 25 mar. 2018.

VILLAÇA, Flávio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DEÁK, C.; SCHIFFER, S. (Org.). **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: Edusp. 1999. p. 169-244.

VIOTTO, Edson. **O Plano Diretor Municipal e suas implicações em relação ao desdobro de lotes urbanos no município de Moreira Sales**. 2012. 51 f. Monografia (Especialização em Gestão Pública Municipal) – Universidade Tecnológica Federal do Paraná, Curitiba, 2012.

APÊNDICE A – Declaração de autoria

APÊNDICE B – Autorização para Publicação na Biblioteca da UTFPR

APÊNDICE C – Planilha com todas as solicitações de empresas

Dt. Entrada	Eventos	Nome	Endereço	Situação	Data da resposta	Resposta	Análise Prévia	Requer	Requer 2	Zoneamento
2017-09-08 08:11:13	Inscrição de primeiro estabelecimento	FACIL MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA	RUA FRANCISCO LINDNER, 0 - APTO 01 - CENTRO - 89650000	INDEFERIDO	2014-01-24 00:00:00	ATIVIDADE N?O PERMITIDA	Proibido	USO5A		ZIR2
2017-09-08 08:11:13	Alteração de atividades econômicas (principal e secundárias)	CONCATTO INDUSTRIA , COMÉRCIO & TRANSPORTE LTDA ME	RUA MINISTRO JOAO CLEOPHAS, 134 - ANDAR TERREO, SALA 01 - CENTRO - 89650000	INDEFERIDO	2014-04-07 09:35:30	2330301 - FABRICAÇÃO DE ESTRUTURAS PRÉMOLDADAS DE CONCRETO ARMADO, EM SÉRIE E SOB ENCOMENDA 2330399 - FABRICAÇÃO DE OUTROS ARTEFATOS E PRODUTOS DE CONCRETO, CIMENTO, FIBROCIMENTO, GESSO E MATERIAIS SEMELHANTES	Proibido	USO 21		ZIT

2017-09-08 08:11:14	Alteração de endereço dentro do mesmo município, Alteração de atividades econômicas (principal e secundárias)	MARCHETTI CONSTRUTORA & ENGENHARIA LTDA ME	RUA EDVINO BEHREND, SN - SALA 01 - CENTRO - 89650000	PENDENTE	2014-04-17 11:18:33		Proibido	USO 21		ZIR1
2017-09-08 08:11:28	Inscrição de primeiro estabelecimento	ELETROMECA NICA VIGOLO LTDA ME	RUA PRESIDENTE KENNEDY, SN - - CENTRO - 89650000	INDEFERIDO	2014-06-25 09:19:28	ATIVIDADE NÃO PERMITIDA NESTE ZONEAMENTO	Proibido	USO 8		ZIT
2017-09-08 08:11:28	Inscrição de primeiro estabelecimento	ELETROMECA NICA VIGOLO LTDA ME	RUA PRESIDENTE KENNEDY, SN - - CENTRO - 89650000	INDEFERIDO	2014-06-30 14:26:56	ATIVIDADES NÃO PERMITIDAS NESTE ZONEAMENTO	Proibido	USO 8		ZIT

2017-09-08 08:11:32	Inscrição de primeiro estabelecimento	VAL CAR LAVAÇÃO LTDA	AVENIDA AFONSO DRESCH, 433 - FUNDOS GALPÃO - CENTRO - 89650000	INDEFERIDO	2014-08-13 10:32:43	ATIVIDADE NÃO PERMITIDA NESTE ZONEAMENTO (ZIT)	Proibido	USO 8		ZIT
2017-09-08 08:11:35	Inscrição de primeiro estabelecimento	GRINGO DEFUMADOS E EMBUTIDOS LTDA	RUA DOUTOR GASPAR COUTINHO, 389 - ANEXO SALA 01 - CENTRO - 89650000	INDEFERIDO	2014-09-02 11:50:50	ATIVIDADE NÃO PERMITIDA NESTE ZONEAMENTO.	Proibido	Plano Diretor não contempla		ZET
2017-09-08 08:11:36	Alteração de endereço dentro do mesmo município, Alteração de atividades econômicas (principal e secundárias)	SPAÇO MOTOS DISTRIBUIDORA LTDA ME	RUA JOSEF UNTERBERGER, 72 - CASA SALA - JARDIM DAS FLORES - 89650000	INDEFERIDO	2014-09-19 08:48:12	ATIVIDADE DO GRUPO 5A NÃO PERMITIDA NESTE ZONEAMENTO (ZEIS)	Proibido	USO 5A		ZEIS

2017-09-08 08:11:38	Inscrição de primeiro estabelecimento	CERVEJARIA TREZE TILIAS LTDA	RUA VIDEIRA, 585 - SALA 03 - CENTRO - 89650000	INDEFERIDO	2014-10-28 08:01:06	ATIVIDADE (USO 21) NÃO PERMITIDA NESTE ZONEAMENTO (ZET)	Proibido	Plano Diretor não contempla		ZET
2017-09-08 08:11:39	<u>Inscrição dos demais estabelecimentos</u>	FUNERARIA MARILDA & CARVALHO LTDA ME	RUA CACADOR, 500 - - CENTRO - 89650000	PENDENTE	2014-10-28 08:05:40	ATIVIDADE DE APARELHAMENTO DE PEDRAS NAO É PERMITIDA NESTE ZONEAMENTO.	Proibido	USO 21		ZET
2017-09-08 08:11:40	Alteração de atividades econômicas (principal e secundárias)	PRAX CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA ME -	RUA VIDEIRA, 92 - SALA 03 - CENTRO - 89650000	INDEFERIDO	2014-11-10 15:57:20	A ATIVIDADE 2330302 - FABRICAÇÃO DE ARTEFATOS DE CIMENTO PARA USO NA CONSTRUÇÃO (USO 21) NÃO É PERMITIDA NESTE ZONEAMENTO (ZET)	Proibido	USO 21		ZET

2017-09-08 08:11:44	Inscrição dos demais estabelecimentos	CONSTRUTORA FETZ LTDA -	RUA JOAO ANRAIN, 1010 - SALA 01 - CENTRO - 89650000	INDEFERIDO	2014-11-25 12:07:55	ATIVIDADES NÃO PERMITIDAS NESTE ZONEAMENTO: 1033302 - FABRICAÇÃO DE SUCOS DE FRUTAS, HORTALIÇAS E LEGUMES, EXCETO CONCENTRADOS 1121600 - FABRICAÇÃO DE ÁGUAS ENVASADAS 2330301 - FABRICAÇÃO DE ESTRUTURAS PRÉ-MOLDADAS DE CONCRETO ARMADO, EM SÉRIE E SOB ENCOMENDA 2330302 - FABRICAÇÃO DE ARTEFATOS DE CIMENTO PARA USO NA CONSTRUÇÃO	Proibido	USO 20	USO 21	ZET
2017-09-08 08:11:53	Alteração do nome empresarial (firma ou denominação), Alteração de atividades econômicas (principal e secundárias)	MARCHETTI SERVIÇOS LTDA	R EDVINO BEHREND, SN - SALA 01 - CENTRO - 89650000	INDEFERIDO	2015-01-19 11:11:17	ATIVIDADE MANUTENÇÃO E REPARAÇÃO DE EQUIPAMENTOS E PRODUTOS NÃO ESPECIFICADOS ANTERIORMENTE NÃO É PERMITIDA NESTE ZONEAMENTO	Proibido	USO 7		ZIR1

2017-09-08 08:12:06	Alteração de endereço dentro do mesmo município, Alteração do nome empresarial (firma ou denominação)	BRX DISTRIBUIDORA DE BATERIAS LTDA	LINHA PINHAL, SN - CASA CASA - L.PINHAL - 89650000	INDEFERID O	2015- 02-20 10:26:4 7	ATIVIDADE (USO 6) NÃO PERMITIDA NESTE ZONEAMENTO (MR)	Proibido	USO 6		MR
2017-09-08 08:12:11	Alteração de endereço dentro do mesmo município	TIROLES SERVICOS INDUSTRIAIS LTDA ME	RUA FREI BELMIRO, 0 - SALA 3 - CENTRO - 89650000	INDEFERID O	2015- 04-14 17:04:4 1	ATIVIDADES NÃO PERMITIDAS NESTE ZONEAMENTO.	Proibido	USO 21		ZET
2017-09-08 08:12:16	Inscrição de primeiro estabelecimento	J.K.I DISTRIBUIDORA LTDA	RUA SEVERINO CARON, 166 - - JARDIM DAS FLORES - 89650000	INDEFERID O	2015- 04-22 14:00:3 5	ATIVIDADE NÃO PERMITIDA NESTE ZONEAMENTO (ZEIS)	Proibido	USO 6		ZEIS

2017-09-08 08:12:21	Alteração de endereço dentro do mesmo município, Alteração do nome empresarial (firma ou denominação), Alteração de atividades econômicas (principal e secundárias)	ALAN JESUS RODRIGUES DA CONCEIÇÃO	AVENIDA AFONSO DRESCH, 649 - - CENTRO - 89650000	INDEFERIDO	2015-05-14 16:58:10	ATIVIDADE SECUNDARIA NÃO PERMITIDA	Proibido	USO 7	ZIT
2017-09-08 08:12:22	Inscrição de primeiro estabelecimento	J.I. DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA	RUA PEDRO NELCIDO KÄFER, 247 - SUBSL SALA 04 - CENTRO - 89650000	INDEFERIDO	2015-05-25 15:26:57	Uso 06 proibido em ZIT.	Proibido	USO 6	ZIT

2017-09-08 08:12:22	Alteração de endereço dentro do mesmo município, Alteração do nome empresarial (firma ou denominação), Alteração de atividades econômicas (principal e secundárias)	PORTAL CONSTRUÇÕES E PRÉ MOLDADOS LTDA	RUA FREI BELMIRO, SN - - CENTRO - 89650000	INDEFERIDO	2015-05-25 15:31:54	Uso 21 é proibido	Proibido	USO 21		ZET
2017-09-08 08:12:26	Inscrição de primeiro estabelecimento	D" MAIS FERRAGENS LTDA	RUA GERALDO BEHREND, SN - SALA 01 - SAO JOSE - 89650000	INDEFERIDO	2015-06-11 09:28:57	Atividade Proibida	Proibido	USO 6		ZIR3

2017-09-08 08:12:33	Inscrição de primeiro estabelecimento	LUBRIMAC DISTRIBUIDORA DE PEÇAS E LUBRIFICANTES LTDA	RUA JOSEF UNTERBERGE R, 72 - SALA 02 - JARDIM DAS FLORES - 89650000	INDEFERIDO	2015- 07-13 15:29:5 1	Atividade proibida.	Proibido	USO 6		ZEIS
2017-09-08 08:12:34	Alteração de atividades econômicas (principal e secundárias)	NR FOODS INDUSTRIA E COMERCIO LTDA ME	R DOUTOR ANTONIO CARLOS KONDER REIS, S/N - SALA 03 - CENTRO - 89650000	INDEFERIDO	2015- 07-29 09:32:2 6	Atividade não permitida. Endereço insuficiente.	Proibido	USO 6	USO 22	ZIR3
2017-09-08 08:12:34	Inscrição de primeiro estabelecimento	VIA SUL MULTIMARCAS LTDA	RUA FRANCISCO LINDNER, 223 - - CENTRO - 89650000	INDEFERIDO	2015- 07-29 09:35:3 2	Atividade não permitida.	Proibido	USO 9		ZIR2

2017-09-08 08:12:34	Inscrição de primeiro estabelecimento	R & R MONTAGEM E MANUTENÇÃO INDUSTRIAL LTDA	RUA JOSÉ KASTELLER, 0 - - LINDNER - 89650000	INDEFERIDO	2015-07-29 09:39:52	Atividade não permitida.	Proibido	USO 7	ZIR4
2017-09-08 08:12:37	Alteração de endereço dentro do mesmo município, Alteração do nome empresarial (firma ou denominação), Alteração de atividades econômicas (principal e secundárias)	PORTAL CONSTRUÇÕES E PRÉ MOLDADOS LTDA	RUA FREI BELMIRO, SN - - CENTRO - 89650000	INDEFERIDO	2015-09-08 14:41:14	Atividade proibida.	Proibido	USO 21	ZIM

2017-09-08 08:12:43	Inscrição de primeiro estabelecimento	COOPERATIVA DE DECORAÇÃO E ARTESANATO - ART KISTE	RUA GERMANO JOSÉ PRAXMARER, 79 - - CENTRO - 89650000	INDEFERIDO	2015-10-21 12:05:13	Atividades não permitidas	Proibido	USO 21		ZET
2017-09-08 08:12:48	Alteração de endereço dentro do mesmo município	DESPACHANTE DALLA COSTA LTDA ME	AVENIDA AFONSO DRESCH, 1059 - - CENTRO - 89650000	INDEFERIDO	2015-11-24 07:52:36	Atividade não permitida	Proibido	USO 10		ZET
2017-09-08 08:12:50	Alteração de endereço dentro do mesmo município, Alteração de atividades econômicas (principal e secundárias)	NR FOODS INDUSTRIA E COMERCIO LTDA ME	RODOVIA ESTADUAL RODOVIA SC 355 (VIDEIRA/AGUA DOCE), S/N - KM 89 - CENTRO - 89650000	INDEFERIDO	2015-11-27 09:08:45	Atividade não permitida	Proibido	USO 6	USO 22	ZIR3

2017-09-08 08:12:59	Alteração de endereço dentro do mesmo município, Alteração do nome empresarial (firma ou denominação), Alteração de atividades econômicas (principal e secundárias)	REMERK TRANSPORTES EIRELI	RODOVIA ESTADUAL SC 465, 841 - KM 55 - PORTAL - 89650000	INDEFERID O	2016- 01-18 14:44:3 0	Atividade não permitida	Proibido	USO 6		ZIM
2017-09-08 08:13:00	Alteração de endereço dentro do mesmo município, Alteração do nome empresarial (firma ou denominação)	REMERK TRANSPORTES EIRELI	RODOVIA ESTADUAL SC 465, 841 - KM 55 - PORTAL - 89650000	INDEFERID O	2016- 01-27 08:23:1 4	Atividade não permitida	Proibido	USO 6		ZIM

2017-09-08 08:13:12	Alteração de atividades econômicas (principal e secundárias)	LUIZ HENRIQUE ABATI ME	RODOVIA FREI BELMIRO BRONDANI, SN - KM 92 - SANTA CATARINA - 89650000	INDEFERIDO	2016-05-05 08:31:14	Atividade proibida	Proibido	USO 21		ZET
2017-09-08 08:13:16	Inscrição de primeiro estabelecimento	JD AUTOMAÇÃO LTDA	RUA DOMINGOS PERONDI, 627 - - LINDNER - 89650000	INDEFERIDO	2016-05-25 15:45:56	Atividade proibida para o zoneamento	Proibido	FABRICAÇÃO DE ENERGIA ELETRICA (Plano Diretor não Prevê)		ZET
2017-09-08 08:13:17	Inscrição de primeiro estabelecimento	SCHARF LTDA	RUA PEDRO NELCIDO KÄFER, 311 - APT APTO - CENTRO - 89650000	INDEFERIDO	2016-06-07 14:08:43	Comércio Atacadista - Uso proibido Fabricação - Uso Proibido	Proibido	USO 6	USO 20	ZIT

2017-09-08 08:13:19	Inscrição de primeiro estabelecimento	JD AUTOMAÇÃO LTDA	RUA DOMINGOS PERONDI, 627 - - LINDNER - 89650000	INDEFERIDO	2016-06-07 14:14:02	Uso proibido	Proibido	USO 22		ZET
2017-09-08 08:13:33	Alteração de endereço dentro do mesmo município, Alteração do nome empresarial (firma ou denominação)	MILKINOX FABRICAÇÃO DE MAQUINAS INDUSTRIAIS LTDA ME	RODOVIA FREI BELMIRO BRONDANI, SN - KM 92 - SANTA CATARINA - 89650000	INDEFERIDO	2016-07-19 15:32:29	Uso 21 proibido Aguardar aprovação mapa do novo zoneamento.	Proibido	USO 21		ZIM
2017-09-08 08:12:32	Inscrição de primeiro estabelecimento	NILBERTO HOFTATTER	RUA OSCAR VON HOHENBRUCH, 293 - - CENTRO - 89650000	INDEFERIDO	2015-07-07 16:53:54	Uso proibido	Proibido	USO 6		ZET

2017-09-08 08:13:54	Inscrição de primeiro estabelecimento	GOMES COMERCIO DE CARNES LTDA	AVENIDA AFONSO DRESCH, 66 - TERREO SALA 01 - CENTRO - SEDE - 89650000	INDEFERIDO	2016-08-11 14:12:28	USO 6 PROIBIDO	Proibido	USO 6		ZIT
2017-09-08 08:14:00	Inscrição de primeiro estabelecimento	LINDEN CAR COMERCIO DE AUTOMOVEIS	AVENIDA ANTÔNIO CARLOS ALTENBURGER, 01 - - CENTRO - SEDE - 89650000	INDEFERIDO	2016-10-17 07:41:56	Atividade proibida	Proibido	USO 9		ZIR1
2017-09-08 08:14:05	Inscrição de primeiro estabelecimento	CONSTRUTÍLIAS INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA	RUA DOMINGOS PERONDI, 147 - - LINDNER - SEDE - 89650000	INDEFERIDO	2016-11-03 11:43:17	Atividade proibida	Proibido	USO 6	USO 21	ZET

08/09/2017 08:14	Alteração de endereço dentro do mesmo município	TRANSPORTES E OFICINA PAPUAN LTDA ME	AVENIDA ANTÔNIO CARLOS ALTENBURGER, 109 - - CENTRO - SEDE - 89650000	INDEFERIDO	2016-11-21 07:05:24	Atividade não permitida	Proibido	USO 6	USO 8	ZIT
2017-09-08 08:14:17	Inscrição de primeiro estabelecimento	ALEMÃO COMÉRCIO DE MOTOS, MECÂNICA E EQUIPAMENTOS ESPORTIVOS EIRELLI	AVENIDA AFONSO DRESCH, 620 - SALA 01 - CENTRO - SEDE - 89650000	INDEFERIDO	2017-01-19 09:57:27	Atividade proibida	Proibido	USO 8		ZIT
2017-09-08 08:14:23	Inscrição de primeiro estabelecimento	FUNERARIA E MARMORARIA VALE DAS TILIAS	RUA DOS PIONEIROS, 705 - SALA 01 - PORTAL - SEDE - 89650000	INDEFERIDO	2017-03-27 10:26:56	ATIVIDADE PROIBIDA	Proibido	USO 21		ZET

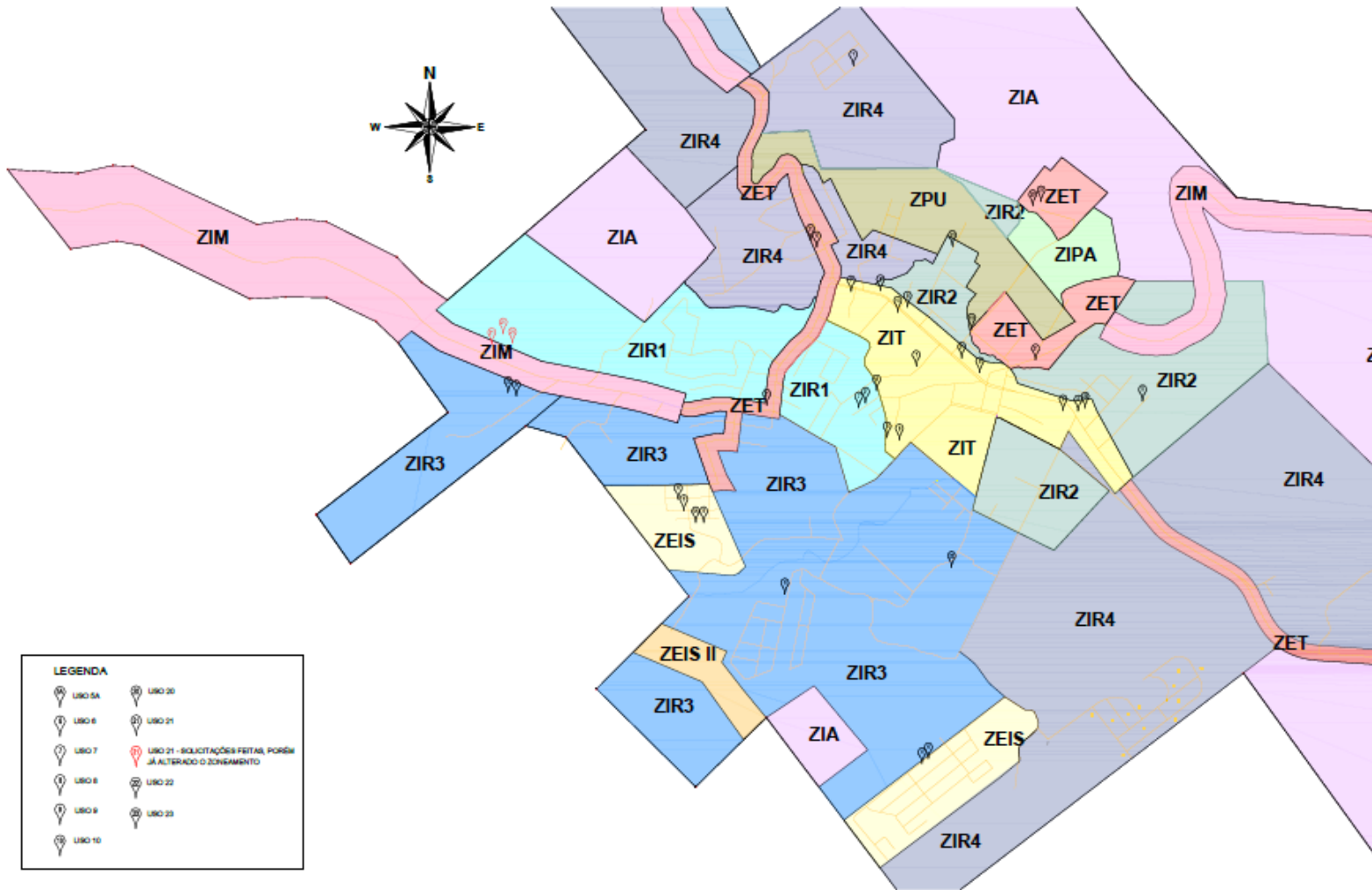
2017-09-22 10:50:45	Alteração de endereço dentro do mesmo município	COOPERATIVA DA AGRICULTURA FAMILIAR DE TREZE TILIAS - COOPER TREZE TILIAS	RUA PRESIDENTE KENNEDY, 60 - - CENTRO - SEDE - 89650000	INDEFERIDO	2017-09-26 16:32:48	ZITUSOS PROIBIDOS PARA O LOCAL.	Proibido	USO 6	USO 20	ZIT
2017-10-06 10:07:00	Inscrição de primeiro estabelecimento	CRISTIANO BENTO REPRESENTAÇÕES	RUA JACOB REITER, 245 - - DAS ÁGUAS - SEDE - 89650000	INDEFERIDO	2017-10-25 09:46:04	USO 21 - PROIBIDO (Não será fabricado neste local conforme declaração do proprietário)USO 5A - PERMISSÍVEL (Encaminhar CDM)USO 9 - PERMISSÍVEL (Encaminhar CDM)	Proibido	USO 21		ZIR2
2017-10-26 15:05:16	Inscrição de primeiro estabelecimento	MÓVEIS WEISE EIRELI	RUA IVO D' AQUINO, 629 - GALPAO 01 - IMIGRANTES - SEDE - 89650000	INDEFERIDO	2017-11-01 09:55:59	ZIR3USO 20 - PROIBIDO	Proibido	USO 20		ZIR3

2017-10-31 13:16:22	Alteração de atividades econômicas (principal e secundárias)	ALPEN HAUS BAZAR E ARTESANATO LTDA ME	AVENIDA AFONSO DRESCH, 71 - APT 05 - CENTRO - SEDE - 89650000	DEFERIDO	2017-11-01 10:02:56	ZITUSO 4 - PERMITIDO	Proibido	USO 4		ZIT
2017-10-31 13:16:54	Alteração do nome empresarial (firma ou denominação), Alteração de atividades econômicas (principal e secundárias)	VEROK SERVIÇOS E COMERCIO LTDA	RUA PEDRO NELCIDO KÄFER, 355 - TERREO LOJA - CENTRO - SEDE - 89650000	DEFERIDO	2017-11-01 10:05:22	ZITUSO 4 - PERMITIDO	Proibido	USO 4		ZIT
2017-11-14 10:55:53	Inscrição de primeiro estabelecimento	CRISTIANO BENTO REPRESENTAÇÕES	LINHA CAÇADOR, 0 - INTERIOR - SEDE - 89650000	INDEFERIDO	2017-11-16 11:09:14	MRUSO 21 - PERMITIDO USO 9 - PROIBIDO USO 5 - PROIBIDO	Proibido	USO 21	USO 5	MR

2017-12-04 10:20:44	Inscrição de primeiro estabelecimento	FORSUL SAILAGEM EIRELI	LINHA SÃO BENTO, SN - CASA - INTERIOR - SEDE - 89650000	DEFERIDO	2017-12-11 11:35:08	MRUSO 4 - PERMITIDO	Proibido	USO 4		MR
2018-01-31 08:05:41	Alteração de endereço dentro do mesmo município, Alteração de atividades econômicas (principal e secundárias)	HCG - CLINICA MEDICA LTDA	RUA JOHANN ANRAIN, 690 - SALA A - CENTRO - SEDE - 89650000	INDEFERIDO	2018-02-09 10:36:16	ZETUSO 13 - PROIBIDO	Proibido	USO 13		ZET
2018-03-09 13:36:57	Alteração de atividades econômicas (principal e secundárias)	REPRESENTACOES COMERCIAIS TREVISOL LTDA	RUA A, 591 - LOTEAMENTO POR DO SOL - 89650000	INDEFERIDO	2018-03-13 09:39:12	Comercio atacadista - uso proibido Representação comercial - uso 4 - permitido	Proibido	USO 6		ZEIS


2018-03-12 12:21:16	Inscrição de primeiro estabelecimento	PAPUAN DISTRIBUIDORES DE ACUMULADORES ELETRICOS EIRELI	RUA ANTÔNIO PATTIS, 137 - SALA 01 - JARDIM DAS FLORES - SEDE - 89650000	INDEFERIDO	2018- 03-13 09:40:2 6	Comercio Atacadista - ProibidoTransportadora - Proibido	Proibido	USO 6		ZEIS
2018-03-22 17:05:15	Alteração de endereço dentro do mesmo município, Alteração do nome empresarial (firma ou denominação), Alteração de atividades econômicas (principal e secundárias)	REPRESENTACOES COMERCIAIS DE ALIMENTOS E NUTRICA O ANIMAL TREVISOL LTDA	RUA RONALD OLIVIO HARTMANN, 591 - CASA - POR DO SOL - SEDE - 89650000	INDEFERIDO	2018- 03-23 07:55:1 8	ZEISUSO 5 Ar) representações comerciais - PROIBIDO	Proibido	USO 5A		ZEIS

APÊNDICE D – Mapa com as solicitações de empresas negadas (localização de cada ponto no mapa)




ANEXO A – Tabelas de Uso e ocupação do solo de Treze Tílias

MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

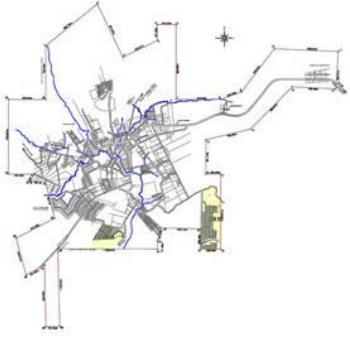
MACROZONEAMENTO	MEU - MACROZONA DE EXPANSÃO URBANA					
<p>MAPA ZONA</p> 	TESTADA E ÁREA MÍNIMA	RECUOS	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	GABARITO	TAXA DE PERMEABILIDADE
	A = 600,00 m ² T = 20,00 m	-	-	-	-	-
	<p>OBJETIVO:</p> <p><i>Dirigir e Incentivar o adensamento, adequando-o ao meio físico existente, promover ações de estruturação viária, com vistas a proporcionar o desenvolvimento ordenado de uma nova área urbana, dando continuidade a Infra-Estrutura, possibilitando usos e atividades mistas.</i></p>					
PROPOSTA DE USOS						
<p style="text-align: center;">PERMITIDOS</p> <p>USO 6 - Comércio Atacadista USO 20 - Atividades de Nível de Incômodo 1 USO 21 - Atividades de Nível de Incômodo 2 USO 8 - Para Veículos</p>			<p style="text-align: center;">PERMISSÍVEIS</p> <p>USO 1 - Residencial Unifamiliar USO 7 - Comércio e Serviços Especiais USO 17* - Atividades Noturnas USO 18 - Hotéis e Pousadas USO 19* - Motéis</p>			
<p>OBSERVAÇÕES:</p> <p><i>Nesta Zona será implantado o Direito de Preempção por 5 anos, conforme Art. 25 do Estatuto da Cidade.</i></p> <p><i>* Para estas atividades serão exigidos Estudo de Impacto de Vizinhança.</i></p>						


MACROZONEAMENTO	MU - MACROZONA URBANA								
<p>MAPA ZONA</p> <p>MACROZONA URBANA - MU</p>	TESTADA E ÁREA MÍNIMA	RECUOS	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	GABARITO	TAXA DE PERMEABILIDADE			
	-	-	-	-	-	-			
	<p>OBJETIVO: Tem por objetivo incrementar a capacidade do Sistema Viário e da Infra-Estrutura e incentivar a ocupação de vazios urbanos.</p>								
	<p>PROPOSTA DE USOS</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>PERMITIDOS</th> <th>PERMISSÍVEIS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>						PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS								
<p>OBSERVAÇÕES: Os Usos e Índices estão especificados no Zoneamento.</p>									

ZONEAMENTO URBANO	UPI- UNIDADE DE PROTEÇÃO INDUSTRIAL								
<p>MAPA ZONA</p> <p>UNIDADE DE PROTEÇÃO INDUSTRIAL - UPI</p>	TESTADA E ÁREA MÍNIMA	RECUOS	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	GABARITO	TAXA DE PERMEABILIDADE			
	-	Frontal = 15,00 m do eixo da estrada municipal. Lateral = 15,00m da divisa.	-	-	-	-			
	<p>OBJETIVO: Tem por objetivo delimitar, área específica para indústria.</p>								
	<p>PROPOSTA DE USOS</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>PERMITIDOS</th> <th>PERMISSÍVEIS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <p>USO 20 – Atividades de Nível de Incômodo 1 USO 21 – Atividade de Nível de Incômodo 2 USO 22* - Atividade de Nível de Incômodo 3</p> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>						PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	<p>USO 20 – Atividades de Nível de Incômodo 1 USO 21 – Atividade de Nível de Incômodo 2 USO 22* - Atividade de Nível de Incômodo 3</p>
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS								
<p>USO 20 – Atividades de Nível de Incômodo 1 USO 21 – Atividade de Nível de Incômodo 2 USO 22* - Atividade de Nível de Incômodo 3</p>									
<p>OBSERVAÇÕES: Nenhuma residência poderá se instalar a uma distância menor de 500,00 m da divisa do lote da indústria. * Para estas Atividades serão exigidos estudos de Impacto de Vizinhança. Toda indústria que se instalar nesta unidade deverá implantar barreira verde.</p>									

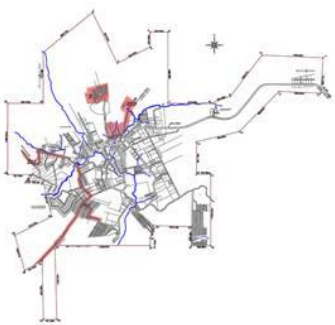
MACROZONEAMENTO	MR - MACROZONA RURAL									
<p>MAPA ZONA</p>  <p>MACROZONA RURAL - MR</p>	TESTADA E ÁREA MÍNIMA	RECUOS	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	GABARITO	TAXA DE PERMEABILIDADE				
	Parcelamento INCRA	Recuo Frontal= 15,00m do eixo da estrada. Lateral = 15,00 m da divisa.	-	-	-	-				
<p>OBJETIVO: Tem por objetivo promover o Desenvolvimento Agropecuário, promover a integração e convivência entre a Área Rural e Urbana e o Potencial Turístico, com incentivo a melhoria da Infra-Estrutura.</p>										
<p>PROPOSTA DE USOS</p>										
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%; text-align: center;">PERMITIDOS</th> <th style="width: 50%; text-align: center;">PERMISSÍVEIS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p>USO 1 e 2 - Residencial USO 4 - Comércio Vicinal USO 8 - Para Veículos USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1 USO 16 B - Recreação e Lazer Especial 2 USO 18 - Hotéis e Pousadas USO 20 - Atividade de Nível de Incômodo 1 USO 21 - Atividade de Nível de Incômodo 2 Todo Tipo de Atividade Agropecuária</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>USO 10 - Educacional USO 11 - Institucional USO 12 A - Institucional Especial 1 USO 12 B - Institucional Especial 2 USO 13 - Saúde / Assistência Social USO 22* - Atividade de Nível de Incômodo 3</p> </td> </tr> </tbody> </table>							PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	<p>USO 1 e 2 - Residencial USO 4 - Comércio Vicinal USO 8 - Para Veículos USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1 USO 16 B - Recreação e Lazer Especial 2 USO 18 - Hotéis e Pousadas USO 20 - Atividade de Nível de Incômodo 1 USO 21 - Atividade de Nível de Incômodo 2 Todo Tipo de Atividade Agropecuária</p>	<p>USO 10 - Educacional USO 11 - Institucional USO 12 A - Institucional Especial 1 USO 12 B - Institucional Especial 2 USO 13 - Saúde / Assistência Social USO 22* - Atividade de Nível de Incômodo 3</p>
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS									
<p>USO 1 e 2 - Residencial USO 4 - Comércio Vicinal USO 8 - Para Veículos USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1 USO 16 B - Recreação e Lazer Especial 2 USO 18 - Hotéis e Pousadas USO 20 - Atividade de Nível de Incômodo 1 USO 21 - Atividade de Nível de Incômodo 2 Todo Tipo de Atividade Agropecuária</p>	<p>USO 10 - Educacional USO 11 - Institucional USO 12 A - Institucional Especial 1 USO 12 B - Institucional Especial 2 USO 13 - Saúde / Assistência Social USO 22* - Atividade de Nível de Incômodo 3</p>									
<p>OBSERVAÇÕES: Nesta Macrozona será implantado o Programa de Incentivo para investimentos de infraestrutura para o fortalecimento do Turismo Rural. Toda Indústria que se instalar nesta Macrozona terá de implantar barreira verde. * Para estas atividades serão exigidos Estudo de Impacto de Vizinhança. Para esta Zona fica definido como área de preservação permanente uma faixa de 15,00m dos rios e um raio de 30,00 m das nascentes. Para esta Zona fica criada faixa de domínio de : -6,00m do eixo das estradas com até 6,00m de largura; -8,00m do eixo das estradas acima de 6,00m de largura.</p>										


ZONEAMENTO URBANO


ZONEAMENTO URBANO	ZEIS - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL					
<p>MAPA ZONA</p>  <p>Loteamento Jardim das Flores (parte)</p> <p>Loteamento Pôr do Sol</p>	TESTADA E ÁREA MÍNIMA	RECUOS	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	GABARITO	TAXA DE PERMEABILIDADE
	A = 250,00 m ² T = 12,50 m	Frontal = Livre para const. Varandas e garagens. Demais 3,00 m Lat/Fun = 1,50 m, se houver abertura	TO = 65%	IA = 1,3	Térreo mais 1 Pavimento	TP = 20%
	<p>OBJETIVO:</p> <p>Tem por objetivo destinar prioritariamente a produção de habitações de interesse social e ampliação de equipamentos urbanos beneficiando a população de baixa renda, já existindo no local conjunto habitacional popular.</p>					
	<p>PROPOSTA DE USOS</p>					
<p>PERMITIDOS</p> <p>USO 1 - Residências Unifamiliar USO 3 - Conjuntos Habitacionais de Baixa Renda USO 4 - Comércio Vicinal USO 10 - Educacional</p>			<p>PERMISSÍVEIS</p> <p>USO 11 - Institucional USO 13 - Saúde / Assistência Social USO 14 - Religioso</p>			
<p>OBSERVAÇÕES:</p> <p>Para estas atividades serão exigidos estudo de impacto de vizinhança.</p>						

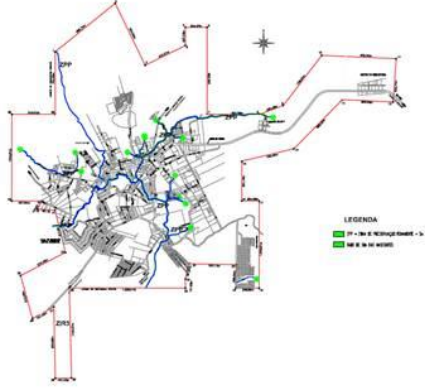
ZONEAMENTO URBANO	ZII - ZONA DE INTERESSE INDUSTRIAL					
<p>MAPA ZONA</p>  <p>SC 454 - Saída para Ibicaré</p>	TESTADA E ÁREA MÍNIMA	RECUOS	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	GABARITO	TAXA DE PERMEABILIDADE
	A = 1440,00 m ² T = 24,00 m	Frontal = 5,00 m	TO = 70%	IA = 2,1	Térreo mais 1 Pavimentos	TP = 20%
	<p>OBJETIVO:</p> <p>Tem por objetivo estabelecer normas para o uso Industrial pelo seu porte e grau de poluição são incompatíveis com as atividades predominantes das demais Zonas.</p>					
	<p>PROPOSTA DE USOS</p>					
<p>PERMITIDOS</p> <p>USO 6 - Comércio Atacadista USO 20 - Atividades de Nível de Incômodo 1 USO 21 - Atividades de Nível de Incômodo 2 USO 22 - Atividades de Nível de Incômodo 3</p>			<p>PERMISSÍVEIS</p> <p>USO 7 - Comércio e Serviços Especiais USO 8 - Para Veículos USO 17* - Atividades Noturnas USO 19* - Motéis</p>			
<p>OBSERVAÇÕES:</p> <p>* Para estas Atividades serão exigidos estudos de Impacto de Vizinhança.</p>						


ZONEAMENTO URBANO		ZET - ZONA DE EXPANSÃO TURÍSTICA				
<p>MAPA ZONA</p>  <p>Saída para Água Doce Caminho para Parque Lindendorff Saída para Salto Veloso Caminho para Parque da Feira Thermas Vale das Tílias Reserva Florestal Caminhada Ecológica Minigolf Park Hotel Saída para Ibicaré Chocolate Treze Tílias</p>	<p>TESTADA E ÁREA MÍNIMA</p> <p>A = 360,00 m² T = 12,00 m</p>	<p>RECUOS</p> <p>Comercial Frontal = Livre Residencial Frontal = 4,00m Lat/Fundos = 1,50m</p>	<p>TAXA DE OCUPAÇÃO</p> <p>COM = 80% RES = 80%</p>	<p>ÍNDICE DE APROVEITAMENTO</p> <p>IA Mínimo = 0,7 IA Básico = 3,0 IA Máximo = 3,7</p>	<p>GABARITO</p> <p>Térreo mais 5 Pavimentos</p>	<p>TAXA DE PERMEABILIDADE</p> <p>TP = 10%</p>
	<p>OBJETIVO:</p> <p>Tem por objetivo incentivar a Expansão das Atividades Turísticas, Comércio e Prestação de Serviços, nos corredores demarcados com faixa de 30m para cada lado.</p>					
PROPOSTA DE USOS						
<p>PERMITIDOS</p> <p>USO 1 - Residencial Unifamiliar USO 2 - Residencial Multifamiliar USO 4 - Comércio Vicinal USO 5 A - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1 USO 5 B - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2 USO 9 - Comércio de Veículos Leves USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1 USO 16 B - Recreação e Lazer Especial 2 USO 18 - Hotéis e Pousadas USO 20 - Atividades de Nível de Incômodo 1</p>			<p>PERMISSÍVEIS</p> <p>USO 6 - Comércio Atacadista USO 7 - Comércio e Serviços Especiais USO 8 - Para Veículos USO 12 A - Institucional Especial 1 USO 12 B - Institucional Especial 2 USO 14 - *Religiosos USO 17 - *Atividades Noturnas USO 19 - *Motéis USO 23 - Adequações</p>			
<p>OBSERVAÇÕES:</p> <p>Nesta Zona será obrigatória a construção em Estilo Típico Trezeiliense conforme Lei Regulamentar. * Para estas Atividades serão exigidos estudos de Impacto de Vizinhança. Nesta Zona será implantado Imposto Progressivo no Tempo. Nesta Zona a altura máxima das construções será h = 22,00m, até a cumeeira. Neste zoneamento será obrigatório o uso de cisterna conforme Lei Regulamentar.</p>						


ZONEAMENTO URBANO		ZET - ZONA DE EXPANSÃO TURÍSTICA				
<p>MAPA ZONA</p>  <p>Saída para Água Doce Caminho para Parque Lindendorff Saída para Salto Veloso Caminho para Parque da Feira Thermas Vale das Tílias Reserva Florestal Caminhada Ecológica Parque dos Sonhos Park Hotel</p>	<p>TESTADA E ÁREA MÍNIMA</p> <p>A = 360,00 m² T = 12,00 m</p>	<p>RECUOS</p> <p>Comercial Frontal = Livre Residencial Frontal = 4,00m Lat/Fundos = 1,50m</p>	<p>TAXA DE OCUPAÇÃO</p> <p>COM = 80% RES = 80%</p>	<p>ÍNDICE DE APROVEITAMENTO</p> <p>IA Mínimo = 0,7 IA Básico = 3,0 IA Máximo = 3,7</p>	<p>GABARITO</p> <p>Térreo mais 5 Pavimentos</p>	<p>TAXA DE PERMEABILIDADE</p> <p>TP = 10%</p>
	<p>OBJETIVO:</p> <p>Tem por objetivo incentivar a Expansão das Atividades Turísticas, Comércio e Prestação de Serviços, nos corredores demarcados com faixa de 30m para cada lado.</p>					
PROPOSTA DE USOS						
<p>PERMITIDOS</p> <p>USO 1 - Residencial Unifamiliar USO 2 - Residencial Multifamiliar USO 4 - Comércio Vicinal USO 5 A - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1 USO 5 B - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2 USO 9 - Comércio de Veículos Leves USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1 USO 16 B - Recreação e Lazer Especial 2 USO 18 - Hotéis e Pousadas USO 20 - Atividades de Nível de Incômodo 1</p>			<p>PERMISSÍVEIS</p> <p>USO 6 - Comércio Atacadista USO 7 - Comércio e Serviços Especiais USO 8 - Para Veículos USO 12 A - Institucional Especial 1 USO 12 B - Institucional Especial 2 USO 14 - *Religiosos USO 17 - *Atividades Noturnas USO 19 - *Motéis USO 23 - Adequações</p>			
<p>OBSERVAÇÕES:</p> <p>Nesta Zona será obrigatória a construção em Estilo Típico Trezeiliense conforme Lei Regulamentar. * Para estas Atividades serão exigidos estudos de Impacto de Vizinhança. Nesta Zona será implantado Imposto Progressivo no Tempo. Nesta Zona a altura máxima das construções será h = 22,00m, até a cumeeira. Neste zoneamento será obrigatório o uso de cisterna conforme Lei Regulamentar.</p>						


ZONEAMENTO URBANO	ZIT - ZONA DE INTERESSE TURÍSTICO								
<p>MAPA ZONA</p>  <p>Av. Afonso Dresch Área Histórica Prefeitura Praça Igreja SOCAP Parque do Imigrante Castelinho Hotel Tirol</p>	TESTADA E ÁREA MÍNIMA	RECUOS	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	GABARITO	TAXA DE PERMEABILIDADE			
	A = 360,00 m ² T = 12,00 m	Comercial Frontal = Livre Residencial Frontal = 4,00m Lat/Fundos = 1,50m	Comercial = 80% Residencial = 80%	IA Mínimo = 0,7 IA Básico = 3,0 IA Máximo = 3,7	Térreo mais 5 Pavimentos	TP= 10%			
	<p>OBJETIVO:</p> <p>Tem por objetivo Preservar esta Área com suas características Históricas / Culturais, incentivando nas mesmas o Fortalecimento do Comércio e Prestação de Serviços.</p>								
	<p>PROPOSTA DE USOS</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>PERMITIDOS</th> <th>PERMISSÍVEIS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <p>USO 2 - Residencial Multifamiliar USO 4 - Comércio Vicinal USO 5 A - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1 USO 9 - Comércio de Veículos Leves USO 15 - Recreação e Lazer USO 18 - Hotéis e Pousadas</p> </td> <td> <p>USO 1 - Residencial Unifamiliar USO 5 B - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2 USO 10 - Educacional USO 11 - Institucional USO 12 A - Institucional Especial 1 USO 17* - Atividades Noturnas USO 23 - Adequações</p> </td> </tr> </tbody> </table>						PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	<p>USO 2 - Residencial Multifamiliar USO 4 - Comércio Vicinal USO 5 A - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1 USO 9 - Comércio de Veículos Leves USO 15 - Recreação e Lazer USO 18 - Hotéis e Pousadas</p>
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS								
<p>USO 2 - Residencial Multifamiliar USO 4 - Comércio Vicinal USO 5 A - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1 USO 9 - Comércio de Veículos Leves USO 15 - Recreação e Lazer USO 18 - Hotéis e Pousadas</p>	<p>USO 1 - Residencial Unifamiliar USO 5 B - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2 USO 10 - Educacional USO 11 - Institucional USO 12 A - Institucional Especial 1 USO 17* - Atividades Noturnas USO 23 - Adequações</p>								
<p>OBSERVAÇÕES:</p> <p>Nesta Zona será implantado Imposto Progressivo no Tempo; Nesta zona a altura máxima das construções será de h=22,00m até a cumeeira. Nesta Zona será obrigatório a Construção em Estilo Típico Trezeilense, conforme Lei Regulamentar. * Para estas Atividades serão exigidos estudos de Impacto de Vizinhança. Neste zoneamento será obrigatório o uso de cisterna conforme Lei Regulamentar.</p>									


ZONEAMENTO URBANO	ZPU - ZONA DE PROTEÇÃO URBANA								
<p>MAPA ZONA</p>  <p>Área de Encosta Próximo a Saída p/ Salto Veloso Até a reserva Florestal</p>	TESTADA E ÁREA MÍNIMA	RECUOS	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	GABARITO	TAXA DE PERMEABILIDADE			
	A = 1200,00 m ² T = 20,00 m	Frontal = 5,00m Lat/Fundos = 1,50m	TO = 40%	IA = 0,8	Térreo mais 1 Pavimento	TP= 30%			
	<p>OBJETIVO:</p> <p>Tem por objetivo Preservar as encostas, devido sua declividade, restringindo seu uso. Não permitindo alta densidade, devendo a mesma manter uma taxa de 20% do lote com área verde.</p>								
	<p>PROPOSTA DE USOS</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>PERMITIDOS</th> <th>PERMISSÍVEIS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <p>USO 1 - Residencial Unifamiliar USO 2 - Residencial Multifamiliar USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1 USO 18 - Hotéis e Pousadas</p> </td> <td> <p>USO 14* - Religiosos USO 15 - Recreação e Lazer</p> </td> </tr> </tbody> </table>						PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	<p>USO 1 - Residencial Unifamiliar USO 2 - Residencial Multifamiliar USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1 USO 18 - Hotéis e Pousadas</p>
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS								
<p>USO 1 - Residencial Unifamiliar USO 2 - Residencial Multifamiliar USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1 USO 18 - Hotéis e Pousadas</p>	<p>USO 14* - Religiosos USO 15 - Recreação e Lazer</p>								
<p>OBSERVAÇÕES:</p> <p>* Para estas Atividades serão exigidos estudos de Impacto de Vizinhança. Para os lotes já parcelados anterior a esta Lei, com área menor que A= 800,00 m², deverá ser considerado Taxa de Ocupação - TO = 70% e Índice de Aproveitamento - IA = 1,4.</p>									


ZONEAMENTO URBANO	ZPP - ZONA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE					
<p>MAPA ZONA</p> 	TESTADA E ÁREA MÍNIMA	RECUOS	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	GABARITO	TAXA DE PERMEABILIDADE
	-	-	-	-	-	TP= 100%
<p>OBJETIVO:</p> <p>Tem por objetivo Preservar as Áreas definidas como de preservação tendo sido consideradas: 5,00m de faixa de proteção permanente e nascentes em um raio de R=30,00 m.</p>						
PROPOSTA DE USOS						
PERMITIDOS				PERMISSÍVEIS		
<p>OBSERVAÇÕES:</p> <p>A ZPP tem seus usos e ocupação totalmente proibida, ressalvando os usos públicos necessários. Aplicação do Instrumento da Transferência do Direito de Construir.</p>						


ZONEAMENTO URBANO	ZUL - ZONA DE USO LIMITADO					
<p>MAPA ZONA</p> 	TESTADA E ÁREA MÍNIMA	RECUOS	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	GABARITO	TAXA DE PERMEABILIDADE
	Variável	Variável	45%	Variável	Térreo mais 1 Pavimentos	55%
<p>OBJETIVO:</p> <p>Tem por objetivo Preservar restringir o Uso do Solo de áreas de interesse ambiental, devido suas características de vulnerabilidade aos fenômenos naturais</p>						
PROPOSTA DE USOS						
PERMITIDOS				PERMISSÍVEIS		
<p>USO 1 – Residencial Unifamiliar USO 16A – Recreação e Lazer Especial 1 USO4 – Comércio Vicinal USO5A – Comércio Varejista e Prestação de Serviço</p>						
<p>OBSERVAÇÕES:</p> <p>Nesta Zona fica proibido a instalação de rede e/ou tratamento de esgoto Nesta Zona será implantado a outorga onerosa do direito de construir sobre toda área construída, sendo a geração destes recursos para adoção de medidas compensatórias à degradação ambiental</p>						


ZONEAMENTO URBANO	ZIPA - ZONA DE INTERESSE DE PROTEÇÃO AMBIENTAL					
<p>MAPA ZONA</p>  <p>Reserva Floresta</p>	TESTADA E ÁREA MÍNIMA	RECUOS	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	GABARITO	TAXA DE PERMEABILIDADE
	-	-	-	-	-	TP= 100%
	OBJETIVO: Tem por objetivo manter A Área Verde existente como Área de Preservação e Lazer					
	PROPOSTA DE USOS					
PERMITIDOS USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1			PERMISSÍVEIS			
OBSERVAÇÕES:						

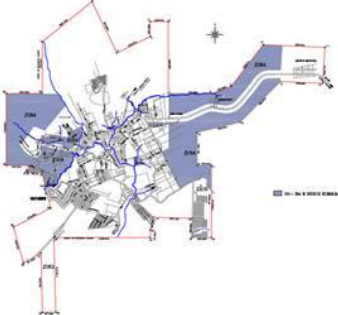
ZONEAMENTO URBANO	ZIM - ZONA DE INTERESSE MISTO					
<p>MAPA ZONA</p>  <p>Ao longo da SC 454 do portal até Área Industrial</p>	TESTADA E ÁREA MÍNIMA	RECUOS	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	GABARITO	TAXA DE PERMEABILIDADE
	A = 1200,00 m ² T = 20,00 m	Frontal = 15,00 m Lat/Fundos = 1,50m	TO= 50%	IA Mínimo = 0,6 IA Básico = 1,8 IA Máximo= 2,4	Térreo mais 2 Pavimentos	TP= 20%
	OBJETIVO: Tem por objetivo adensar as Áreas as margens da SC 454, em uma faixa de 60m para cada lado, dentro do Perímetro Urbano, estimulando usos pertinentes às margens de Rodovia Estadual / SC, dando preferência de compra ao Poder Público.					
	PROPOSTA DE USOS					
PERMITIDOS USO 6 - Comércio Atacadista USO 7 - Comércio e Serviços Especiais USO 8 - Para Veículos USO 9 - Comércio de Veículos Leves USO 17* - Atividades Noturnas USO 18 - Hotéis e Pousadas USO 19* - Motéis USO 20 - Atividades de Nível de Incômodo 1			PERMISSÍVEIS USO 1 - Residencial Unifamiliar USO 11 - Institucional USO 13 - Saúde / Assistência Social USO 14 - Religioso USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1 USO 16 B - Recreação e Lazer Especial 2 USO 21 - Atividades de Nível de Incômodo 2			
OBSERVAÇÕES: * Para estas Atividades serão exigidos estudos de Impacto de Vizinhança. Nesta Zona será implantado o Direito de Preempção por 5 anos, conforme Art. 25 do Estatuto da Cidade. Nesta Zona será implantado Outorga Onerosa Do Direito de Construir, podendo construir até 4 pavimentos.						

ZONEAMENTO URBANO	ZIA - ZONA DE INTERESSE AGROPECUÁRIO					
MAPA ZONA 	TESTADA E ÁREA MÍNIMA	RECUOS	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	GABARITO	TAXA DE PERMEABILIDADE
	A = 360,00 m ² T = 12,00 m	Frontal = 4,00 m Lat/Fundos = 1,50m	TO= 40%	IA = 1,8	Térreo mais 2 Pavimentos	TP= 40%
OBJETIVO: Tem por objetivo Preservar a Zona como Atividade Agrícola destinada a agricultura e criação de animais para subsistência.						
PROPOSTA DE USOS						
PERMITIDOS			PERMISSÍVEIS			
USO 1 - Residencial Unifamiliar USO 18 - Hotéis e Pousadas Toda Atividade Agrícola			USO 4 - Comércio Vicinal USO 15 - Recreação e Lazer USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1 USO 16 B - Recreação e Lazer Especial 2			
OBSERVAÇÕES: 						

ZONEAMENTO URBANO	ZIR1 - ZONA DE INTERESSE RESIDENCIAL 1					
MAPA ZONA  Saída para Água Doce Sc 454 Condomínio Áustria Residencial Delegacia Escola Rodoviária Ginásio Até Lajeado Papuã	TESTADA E ÁREA MÍNIMA	RECUOS	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	GABARITO	TAXA DE PERMEABILIDADE
	A = 360,00 m ² T = 12,00 m	Frontal = 4,00 m Lat/Fundos = 1,50m	TO= 60%	IA Básico = 1,8 IA Máximo = 2,4	Térreo mais 2 Pavimentos	TP= 20%
OBJETIVO: Tem por objetivo destinar prioritariamente a instalação de Residências visando um adensamento baseado no dimensionamento das Redes de Infra-Estrutura Urbana, do Sistema Viário e Configuração da Paisagem.						
PROPOSTA DE USOS						
PERMITIDOS			PERMISSÍVEIS			
USO 1 e 2 - Residencial USO 4 - Comércio Vicinal USO 10 - Educacional USO 12 A - Institucional Especial 1 USO 13 - Saúde			USO 5 A - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1 USO 14 - Religiosos USO 18 - Hotéis e Pousadas			
OBSERVAÇÕES: Nesta Zona será implantado programa de incentivo para construção em estilo austríaco, conforme Lei Regulamentar. * Para estas Atividades serão exigidos estudos de Impacto de Vizinhança. Nesta Zona será implantado Outorga Onerosa Do Direito de Construir, podendo construir até 4 pavimentos.						

ZONEAMENTO URBANO	ZIR2 - ZONA DE INTERESSE RESIDENCIAL 2					
<p>MAPA ZONA</p>  <p>— ZIR2 - ZONA DE INTERESSE RESIDENCIAL 2</p> <p>Lajeado Rua Ministro João Cleophas Rua Anita Garibaldi Correio Rua Dr. Leoberto Leal Até Córrego Rua Gisela Thaler Bombeiros Agência Bancária Entre as Ruas João Vicente de Paula e Rua João Constantino Piaia Até Portal Museu (Área Histórica)</p>	TESTADA E ÁREA MÍNIMA	RECUOS	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	GABARITO	TAXA DE PERMEABILIDADE
	A = 360,00 m ² T = 12,00 m	Frontal = 4,00 m Lat/Fundos = 1,50m	TO= 60%	IA Básico = 2,4 IA Máximo = 3,0	Térreo mais 3 Pavimentos	TP= 20%
<p>OBJETIVO:</p> <p>Tem por objetivo destinar prioritariamente a instalação de Residências visando um adensamento baseado no dimensionamento das Redes de Infra-Estrutura Urbana, do Sistema Viário e Configuração da Paisagem.</p>						
PROPOSTA DE USOS						
PERMITIDOS			PERMISSÍVEIS			
USO 1 e 2 - Residencial USO 4 - Comércio Vicinal USO 10 - Educacional USO 11 - Institucional USO 13 - Saúde			USO 5 A - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1 USO 14* - Religiosos USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1			
<p>OBSERVAÇÕES:</p> <p>Nesta Zona será implantado Outorga Onerosa Do Direito de Construir, podendo construir até 5 pavimentos.</p> <p>Nesta Zona a altura máxima das construções será h= 18,00 m, até a cumeeira.</p> <p>Nesta Zona será implantado programa de incentivo para construção em estilo austríaco, conforme Lei Regulamentar.</p> <p>* Para estas Atividades serão exigidos estudos de Impacto de Vizinhança.</p>						

ZONEAMENTO URBANO	ZIR3 - ZONA DE INTERESSE RESIDENCIAL 3					
<p>MAPA ZONA</p>  <p>— ZIR3 - ZONA DE INTERESSE RESIDENCIAL 3</p> <p>Saída para Água Doce Rua Caçador Rua Antônio Carlos Konder Até a Rua Franz Point Parque Lindendorf</p>	TESTADA E ÁREA MÍNIMA	RECUOS	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	GABARITO	TAXA DE PERMEABILIDADE
	A = 360,00 m ² T = 12,00 m	Frontal = 4,00 m Lat/Fundos = 1,50m	TO= 60%	IA Básico = 1,8 IA Máximo = 2,4	Térreo mais 2 Pavimento	TP= 20%
<p>OBJETIVO:</p> <p>Tem por objetivo destinar prioritariamente a instalação de Residências visando um adensamento baseado no dimensionamento das Redes de Infra-Estrutura Urbana, do Sistema Viário e Configuração da Paisagem.</p>						
PROPOSTA DE USOS						
PERMITIDOS			PERMISSÍVEIS			
USO 1 - Residencial Unifamiliar USO 4 - Comércio Vicinal USO 10 - Educacional USO 11 - Institucional USO 13 - Saúde / Assistência Social			USO 2 - Residencial Multifamiliar USO 3 - Conjunto Habitacionais de Baixa Renda USO 5 A - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1 USO 5 B - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2 USO 8 - Para Veículos USO 12 B - Institucional Especial 2 USO 14* - Religiosos USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1			
<p>OBSERVAÇÕES:</p> <p>* Para estas Atividades serão exigidos estudos de Impacto de Vizinhança.</p> <p>Nesta Zona serão implantados o Direito de Preempção por 5 anos e Outorga Onerosa Do Direito de Construir, podendo construir até 4 pavimentos.</p>						

ZONEAMENTO URBANO	ZIR4 - ZONA DE INTERESSE RESIDENCIAL 4					
<p>MAPA ZONA</p>  <p>Córrego Rua Ludwig Brugger Rua Félix Schwerther Rua Lúcia Klotz Rua dos Pioneiros até limite do Perímetro</p>	<p>TESTADA E ÁREA MÍNIMA</p>	<p>RECUOS</p>	<p>TAXA DE OCUPAÇÃO</p>	<p>ÍNDICE DE APROVEITAMENTO</p>	<p>GABARITO</p>	<p>TAXA DE PERMEABILIDADE</p>
	<p>A = 360,00 m² T = 12,00 m</p>	<p>Frontal = 4,00 m Lateral/Fundos = 1,50m</p>	<p>TO= 60%</p>	<p>IA Básico = 2,4 IA Máximo = 3,0</p>	<p>Térreo mais 3 Pavimentos</p>	<p>TP= 20%</p>
<p>OBJETIVO:</p> <p>Tem por objetivo destinar prioritariamente a instalação de Residências visando um adensamento baseado no dimensionamento das Redes de Infra-Estrutura Urbana, do Sistema Viário e Configuração da Paisagem.</p>						
<p>PROPOSTA DE USOS</p>						
<p>PERMITIDOS</p> <p>USO 1 e 2 - Residencial USO 4 - Comércio Vicinal USO 5 A - Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1 USO 10 - Educacional USO 12 B - Institucional Especial 2 USO 16 A - Recreação e Lazer Especial 1 USO 18 - Hotéis e Pousadas</p>			<p>PERMISSÍVEIS</p> <p>USO 11 - Institucional USO 13 - Saúde / Assistência Social USO 14* - Religiosos</p>			
<p>OBSERVAÇÕES:</p> <p>As Áreas Verdes desta Zona deverão ser Preservadas. * Para estas Atividades serão exigidos estudos de Impacto de Vizinhança. Nesta Zona será implantado Outorga Onerosa Do Direito de Construir, podendo construir até 5 pavimentos. Nesta Zona a altura máxima das construções será h=18,00 m , até a cumeeira.</p>						