



CINCATARINA

*Inovação e Modernização
na Gestão Pública*



@cincatarina



/cincatarina



www.cincatarina.sc.gov.br

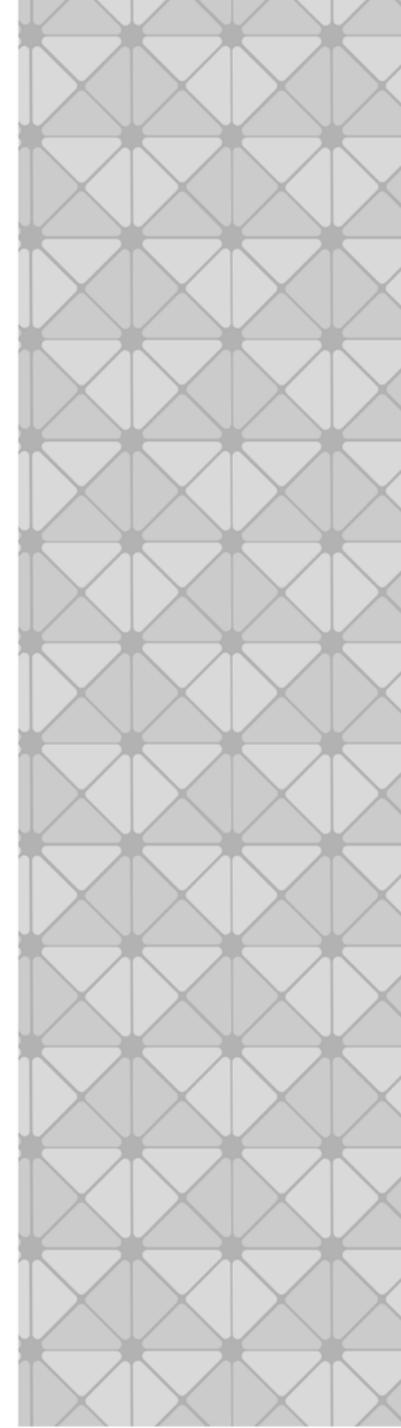


cincatarina@cincatarina.sc.gov.br

CONSÓRCIO INTERFEDERATIVO
SANTA CATARINA

REVISÃO DO PLANO
DIRETOR
Oficina Técnica I
Iomerê - SC

Etapas do Plano Diretor



Oficinas Técnicas

OFICINA I

21.12.2022

Apresentação dos materiais e dados

I. Princípios, objetivos e diretrizes;

II. Macrozoneamento;

III. Eixos viários estratégicos;

IV. Instrumentos do Estatuto da Cidade.



Abertura

dos Debates



Entidades podem trabalhar em propostas

9 dias úteis envio CINCATARINA

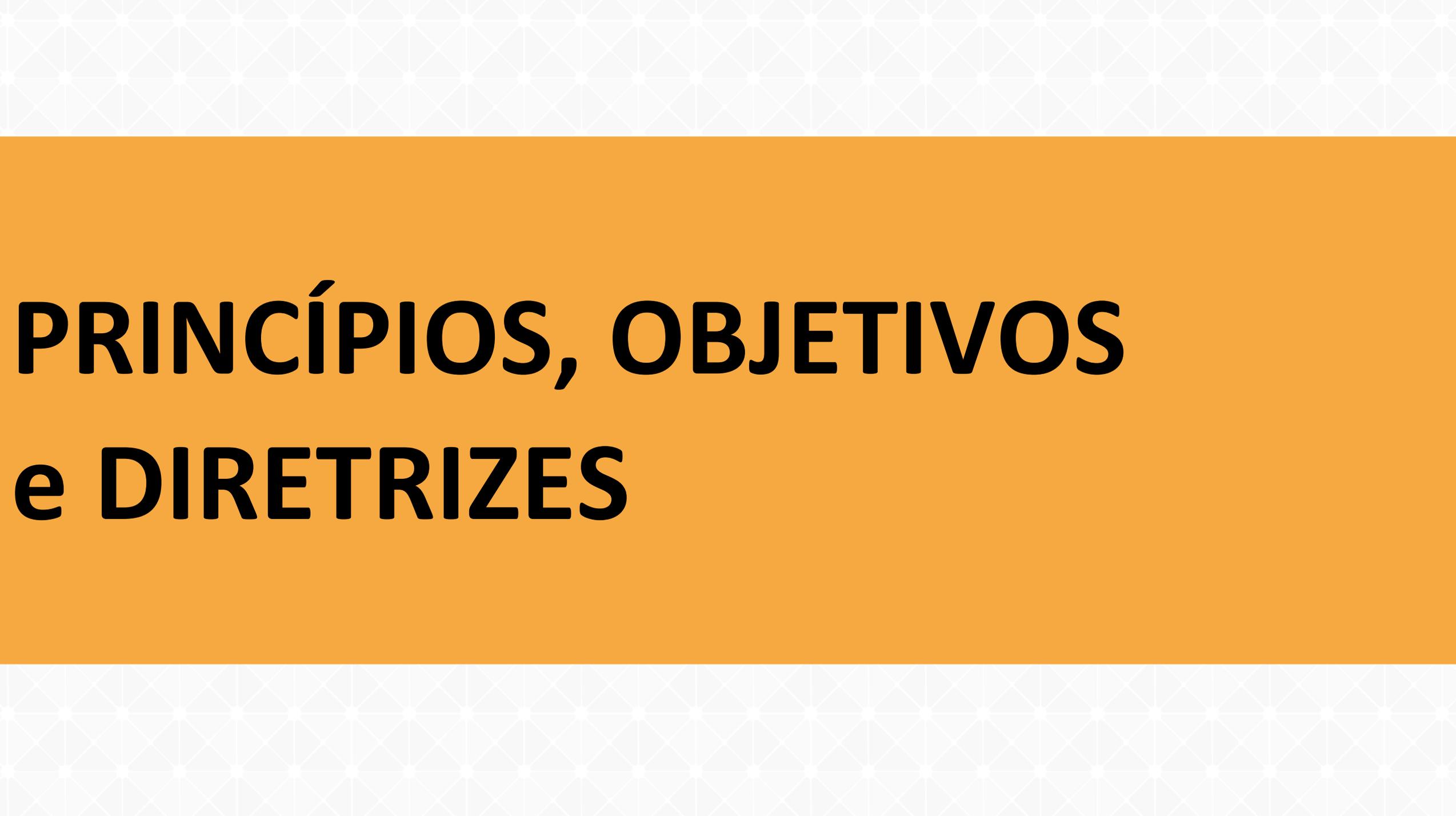
Analisar, Deliberar, Propor

OFICINA II

Máximo 30 dias

Apresentação das propostas recebidas + novas propostas.

Votação das propostas.



PRINCÍPIOS, OBJETIVOS e DIRETRIZES

Princípios: Valores fundamentais para orientar o futuro do Município.

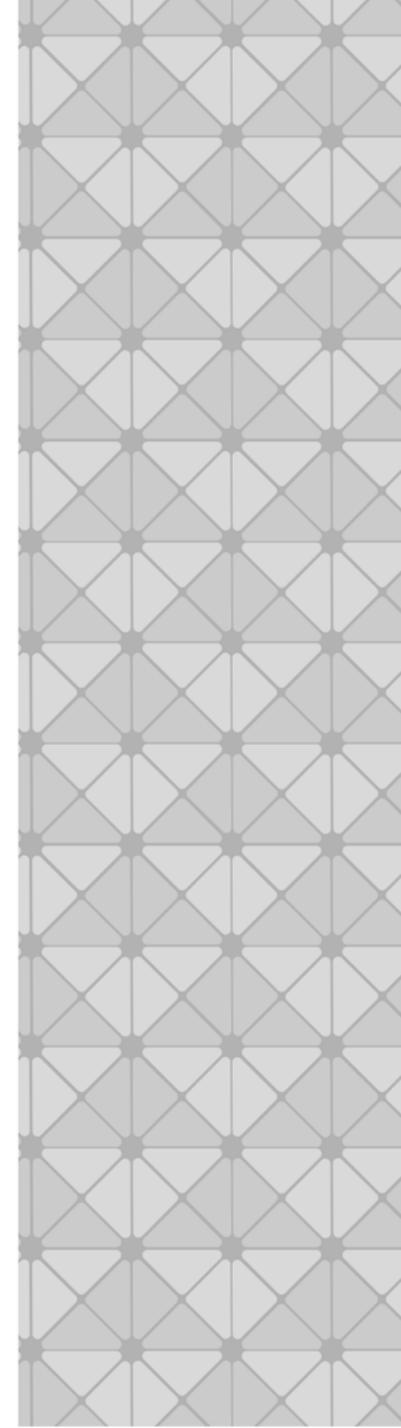
Princípios Constitucionais:

■ Igualdade e justiça social;

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

■ Função social da cidade;

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



Princípios: Valores fundamentais para orientar o futuro do Município.

Princípios Constitucionais:

■ **Função social da propriedade;**

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

■ **Desenvolvimento sustentável;**

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

■ **Participação Popular;**

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

Princípios: Valores fundamentais para orientar o futuro do Município.

Princípios Específicos:

Desenvolvimento turístico;

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

Valorização do patrimônio cultural;

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

Desenvolvimento rural;

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

Objetivos Gerais: Onde se quer chegar com o planejamento.

- Garantir o **direito à cidade para todos**, compreendendo o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura e equipamentos urbanos, ao transporte, aos serviços públicos, à segurança, ao trabalho e ao lazer;
- Garantir a **participação de toda a população** e setores da sociedade na tomada de decisões inerentes aos processos de planejamento e gestão urbanos, sempre observando critérios de transparência e legitimidade;
- Orientar os investimentos do Poder Público de acordo com as propostas e prioridades estabelecidas neste Plano Diretor, visando aproximar o planejamento da gestão urbana;
- Elevar a qualidade do ambiente do Município, por meio da preservação do equilíbrio ecológico, da proteção da cobertura vegetal e margens dos cursos d'água;
- Fortalecer a regulação pública sobre o solo urbano, mediante controle e fiscalização sobre o uso e ocupação das áreas urbanas e rurais;

Objetivos Gerais: Onde se quer chegar com o planejamento.

- Racionalizar o uso da infraestrutura instalada, evitando sua sobrecarga ou ociosidade, por meio do controle sobre o adensamento urbano;
- Garantir **acessibilidade** universal para toda a população, entendida como a facilidade de acesso a qualquer ponto do território;
- Fomentar as atividades econômicas relacionadas à agricultura familiar e à agroindústria;
- Fortalecer a **mobilidade** ativa, garantindo a infraestrutura necessária ao uso da bicicleta e para o transporte a pé;
- Valorizar e preservar as **manifestações culturais** típicas italianas e a história local, com vistas ao desenvolvimento do **turismo** e à qualidade de vida da população.

Diretrizes Gerais: Como chegar aos objetivos.

- Asseguração dos serviços de **infraestrutura básica** como rede de água, esgoto sanitário, drenagem urbana, coleta de lixo, energia elétrica e pavimentação, além dos equipamentos comunitários necessários à população atual e futura;
- Controle social e acompanhamento do desenvolvimento através do Conselho de Desenvolvimento Municipal;
- Intensificação do uso e ocupação das regiões bem servidas de infraestrutura e equipamentos urbanos, de modo a otimizar o seu aproveitamento;
- Promoção do **uso misto** e da qualificação da **mobilidade urbana** através de parâmetros para arborização, sistema cicloviário, calçadas, fachada ativa e demais elementos que contribuem para a melhorar os espaços públicos;

Diretrizes Gerais: Como chegar aos objetivos.

- Preservação da imagem da cidade através da manutenção do baixo e médio gabarito;
- Apoio ao associativismo e ao cooperativismo, especialmente vinculado à agricultura e à agroindústria;
- Fortalecimento da economia local e diversificação de usos através de parâmetros e incentivo à implantação de empresas e indústrias em áreas específicas;
- Valorização dos patrimônios histórico e cultural através de tombamentos, inventários, registro, incentivos e restrições urbanísticas que possibilitem a preservação dos bens materiais e imateriais existentes no Município;
- Fortalecimento do turismo religioso e rural.

Questões para discussão:

1. Os conceitos e diretrizes apontados dão conta das necessidades e particularidades do Município?

2. Que outros princípios, objetivos e diretrizes podem estar contemplados na legislação?

MACROZONEAMENTO

O que é?

O macrozoneamento é uma **técnica de planejamento urbano** que permite estabelecer **diretrizes e objetivos para grandes áreas estruturantes do território municipal**. Pode servir de orientação para aplicação dos parâmetros e instrumentos urbanísticos.



Características

A princípio, podem ser considerados dois tipos básicos de macrozonas:

Rural: para produção de alimentos, exploração de minérios, produção de madeira, entre outros.

Urbana: para residências, indústrias, comércio e serviços, equipamentos públicos.



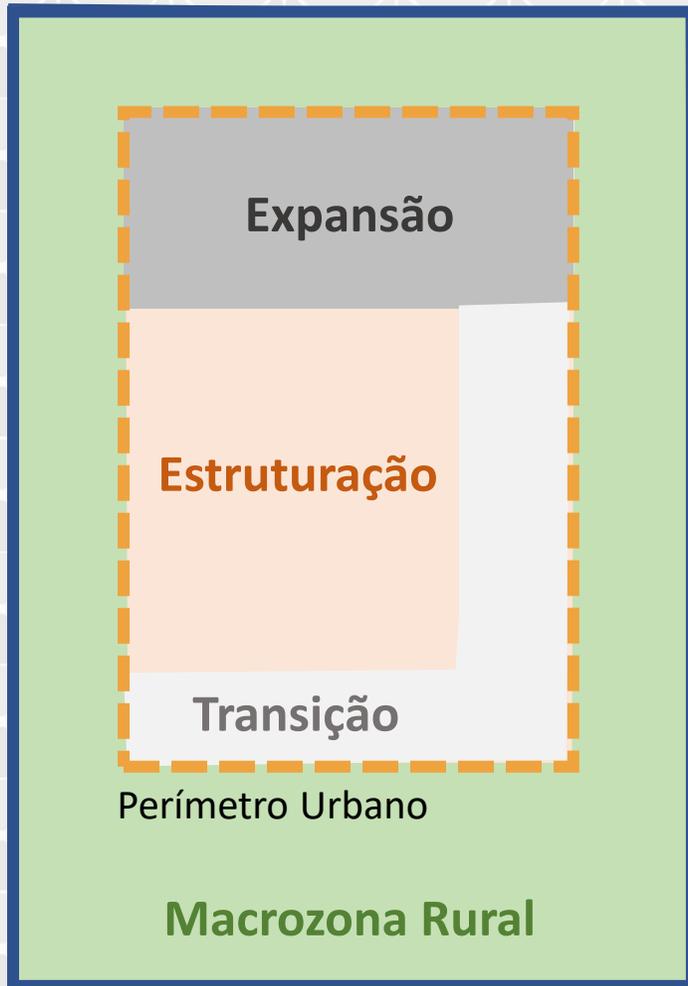
Características

É também possível propor novos tipos, conforme as características e necessidades de cada município.

Estruturação urbana: Áreas para estímulo do desenvolvimento imobiliário associado a investimentos em infraestrutura.

Expansão urbana: Áreas prioritárias para produção de novos loteamentos e desmembramentos.

Transição: Áreas urbanas para transição entre áreas urbanizadas e áreas ambientalmente vulneráveis.

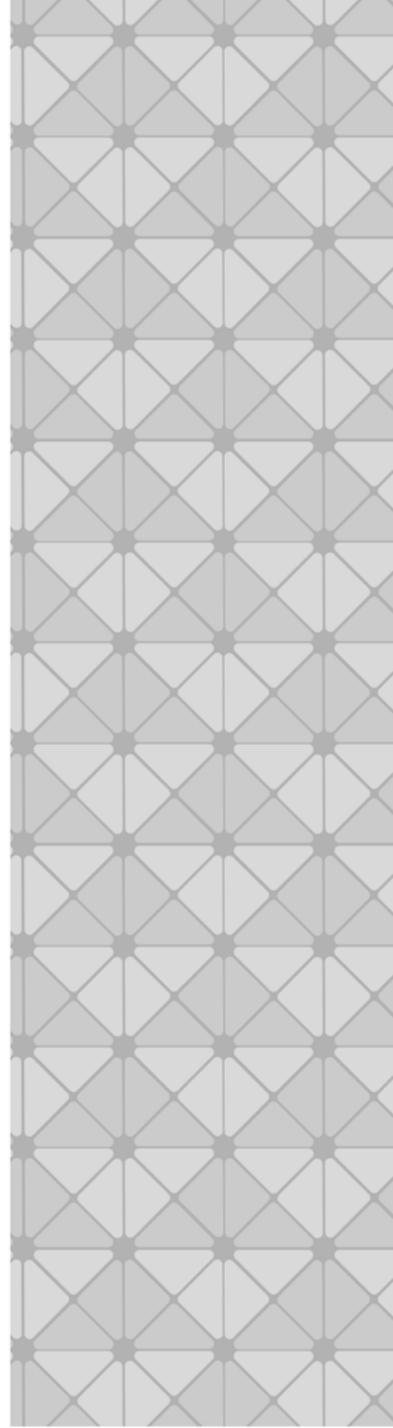


Limite Municipal

Macrozoneamento

Para que serve?

- Estabelecer as áreas urbanizáveis e não urbanizáveis dentro do limite municipal.
- Estabelecer macro diretrizes territoriais.
- Subsidiar a aplicação dos instrumentos urbanísticos e a implementação de programas e projetos.
- Consolidar, intensificar, restringir ou expandir a área urbanizada.
- Constituir a base para elaborar o zoneamento urbano detalhado.

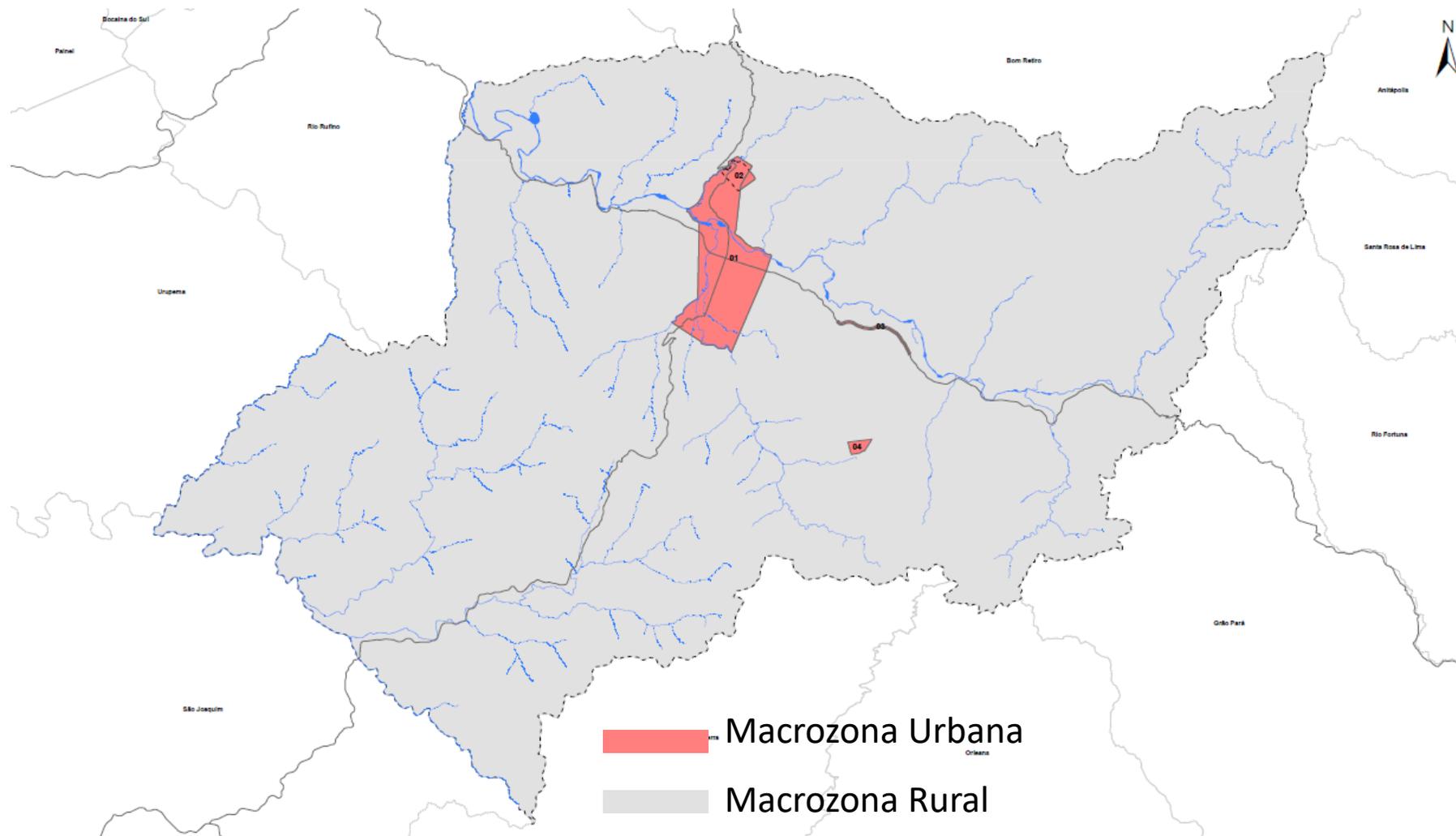


Macrozoneamento

O que deve ser considerado?

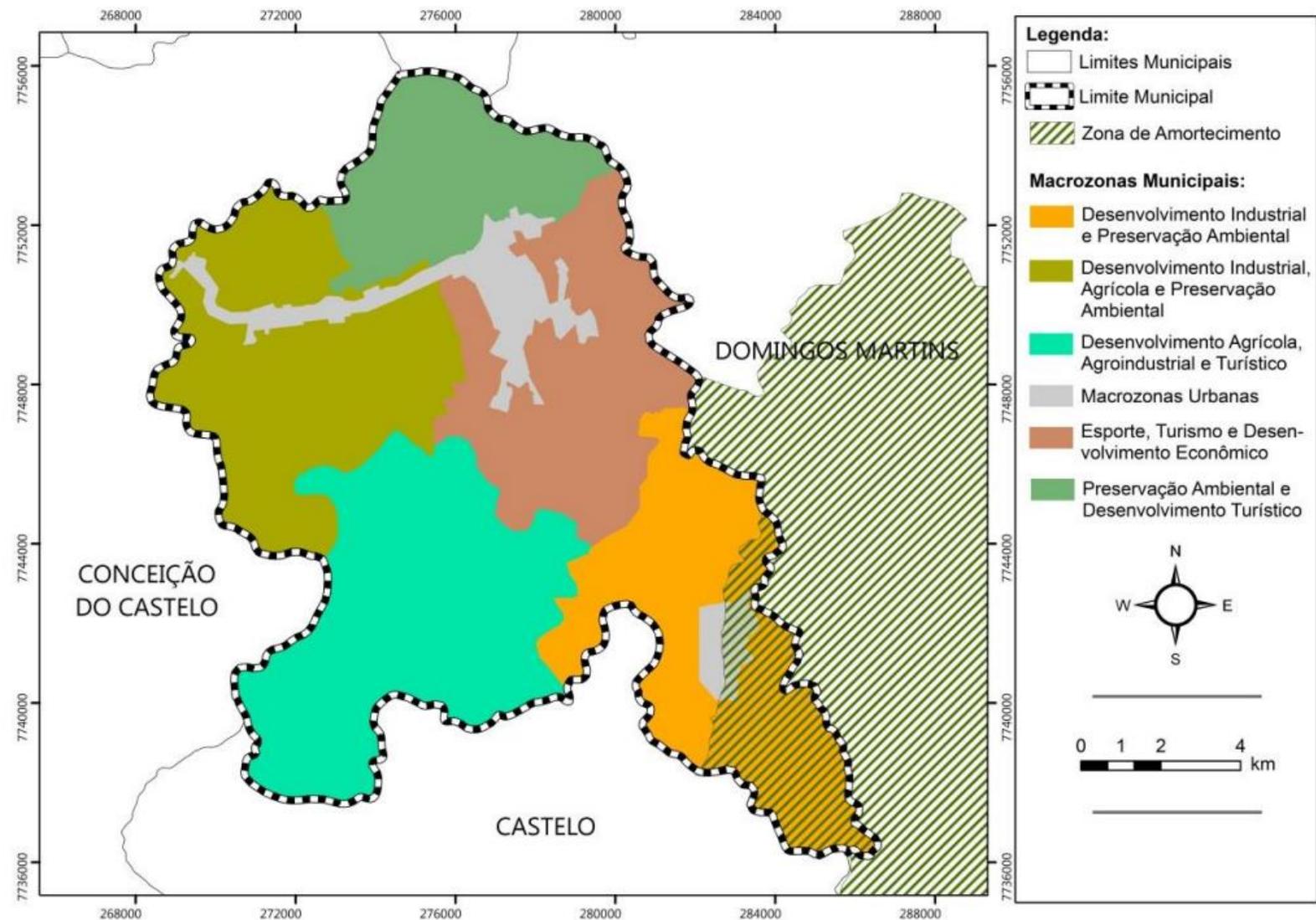
- Lei de perímetro urbano.
- Aptidão à urbanização em relação ao relevo e às condicionantes ambientais.
- Cadastro imobiliário.
- Ecossistemas existentes.
- Disponibilidade de equipamentos urbanos e comunitários.
- Uso e ocupação do solo: situação existente e expectativas para o desenvolvimento urbano (tendências de expansão urbana).
- Valorização imobiliária.

Exemplos



Urubici - SC

Exemplos

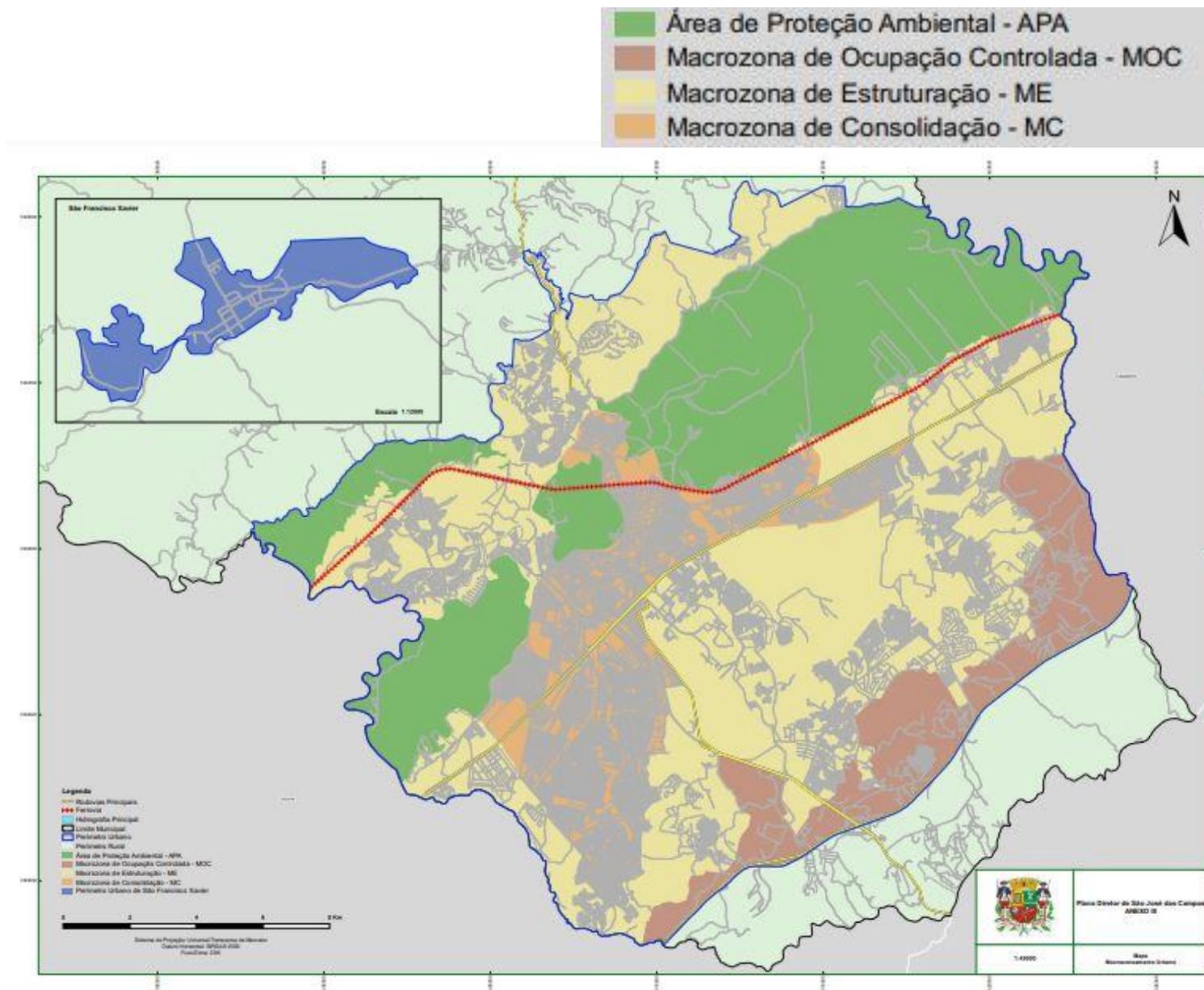


Venda Nova do Imigrante - ES

Fonte: POLIDORO; BARROS (2013) apud Prefeitura Municipal de Venda Nova do Imigrante/ ES – Plano Diretor (2012)

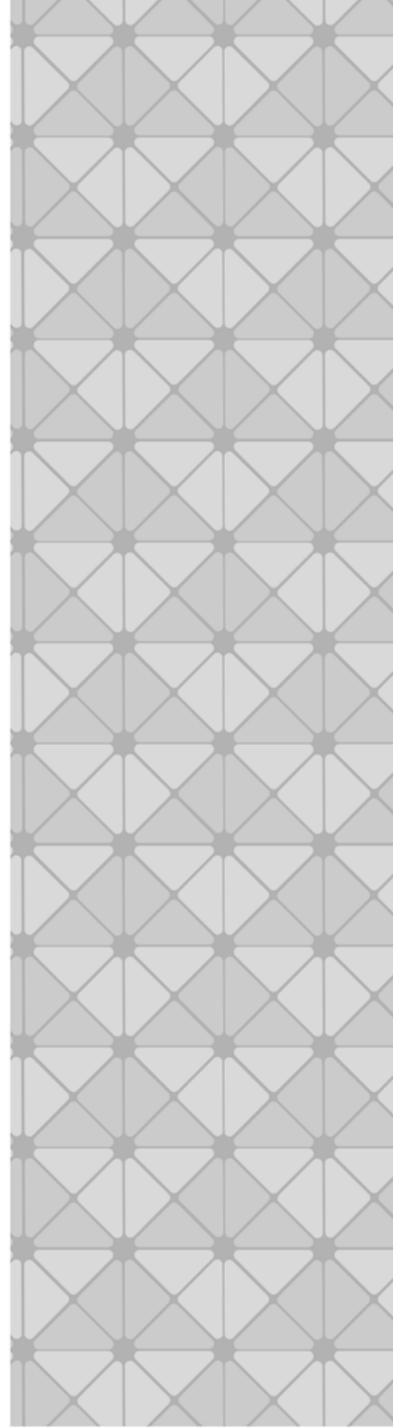
Exemplos

São José dos Campos - SP

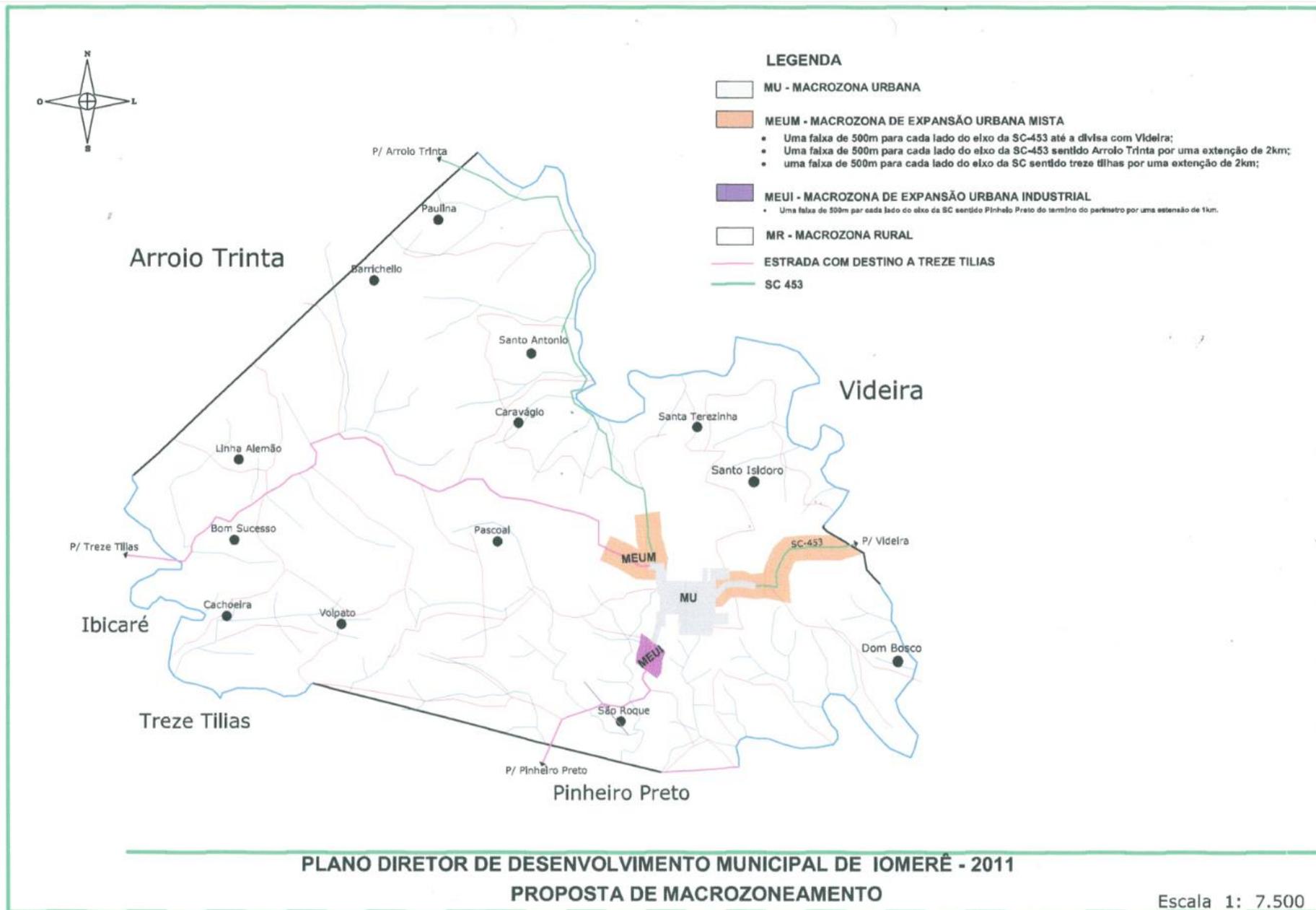


Proposta para Iomerê: Características

- Urbanização predominantemente regular e ordenada;
- Dois núcleos urbanos: Sede e Bom Sucesso;
- Topografia predominantemente favorável nos perímetros urbanos, e apresentando no Município em geral áreas declivosas;
- Duas rodovias estaduais passando pelo Município, sendo a SC-355 cortando a Sede e Bom Sucesso;
- Importância da paisagem e do patrimônio cultural.

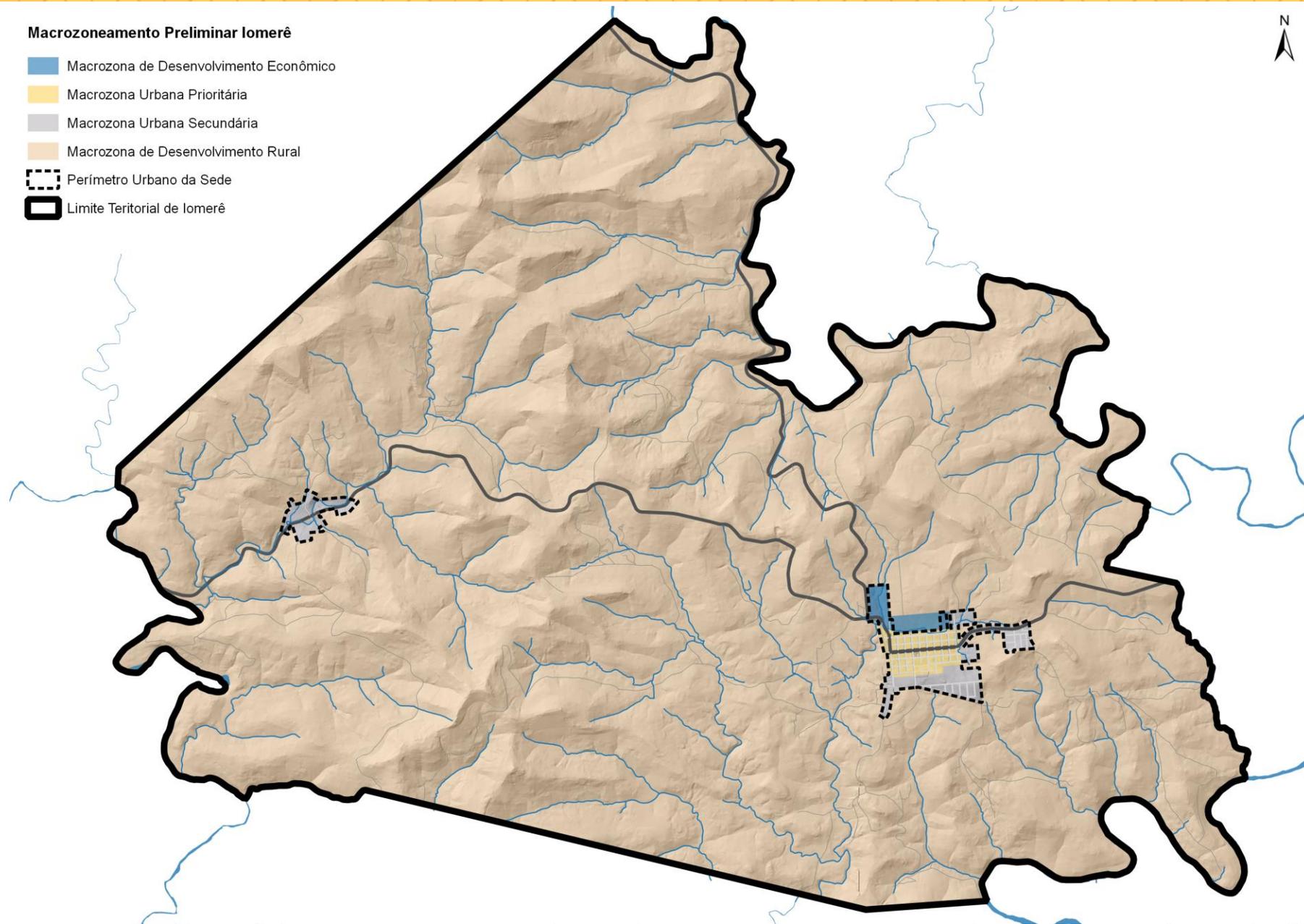


Macrozoneamento vigente



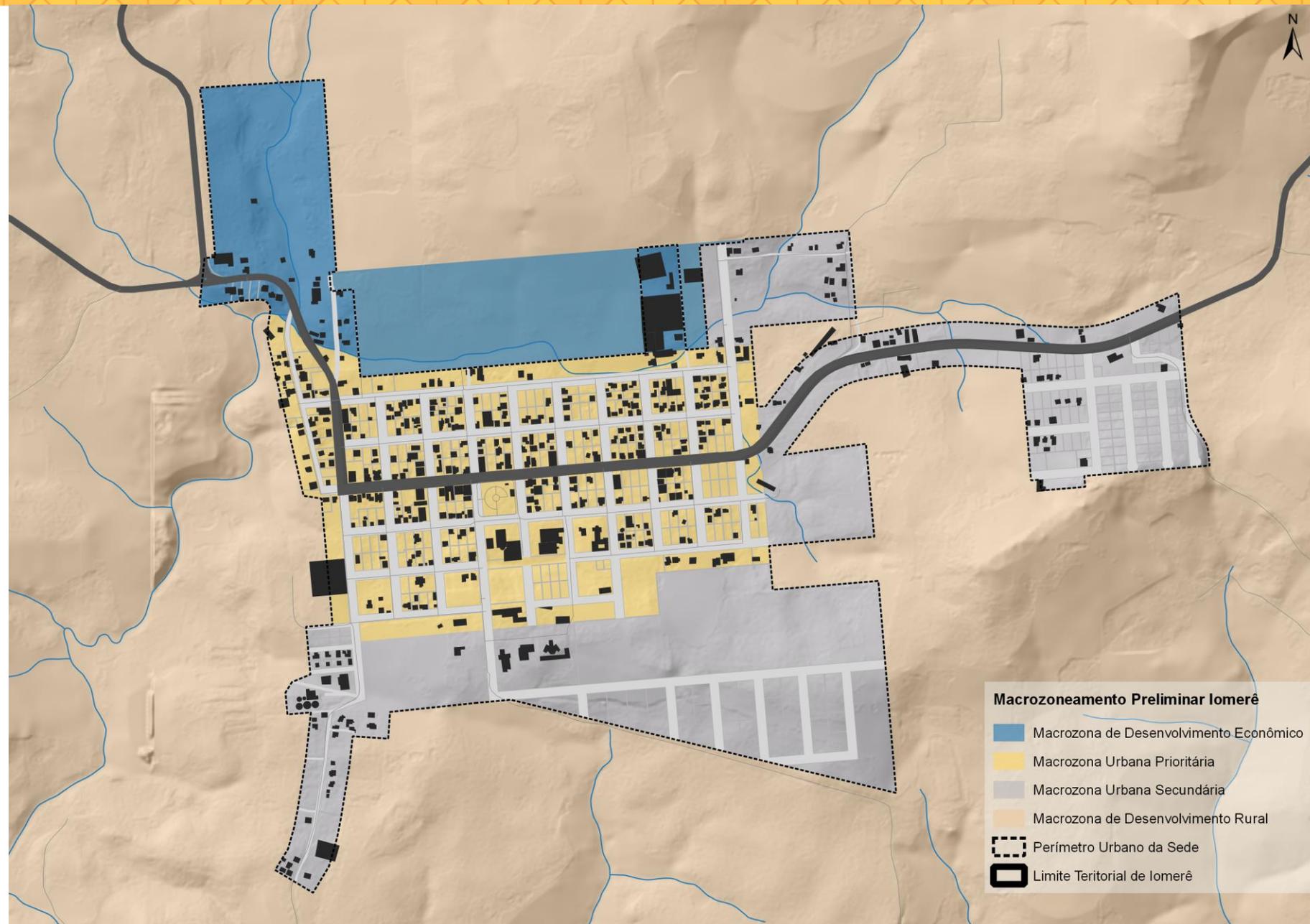
Proposta para Iomerê

- Macrozoneamento Preliminar Iomerê**
- Macrozona de Desenvolvimento Econômico
 - Macrozona Urbana Prioritária
 - Macrozona Urbana Secundária
 - Macrozona de Desenvolvimento Rural
 - Perímetro Urbano da Sede
 - Limite Territorial de Iomerê

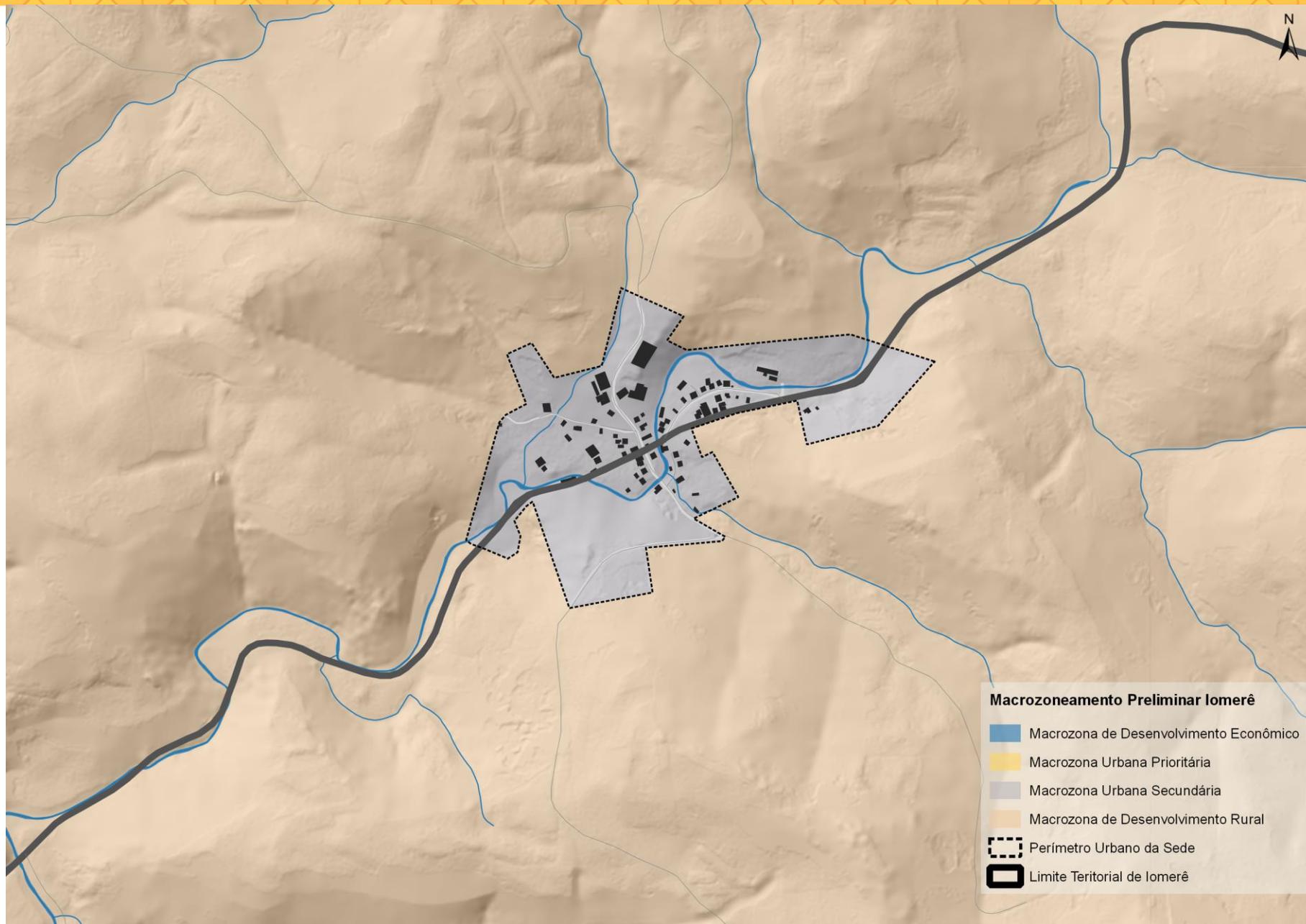


Proposta para Iomerê

Sede



Proposta para Iomerê Bom Sucesso



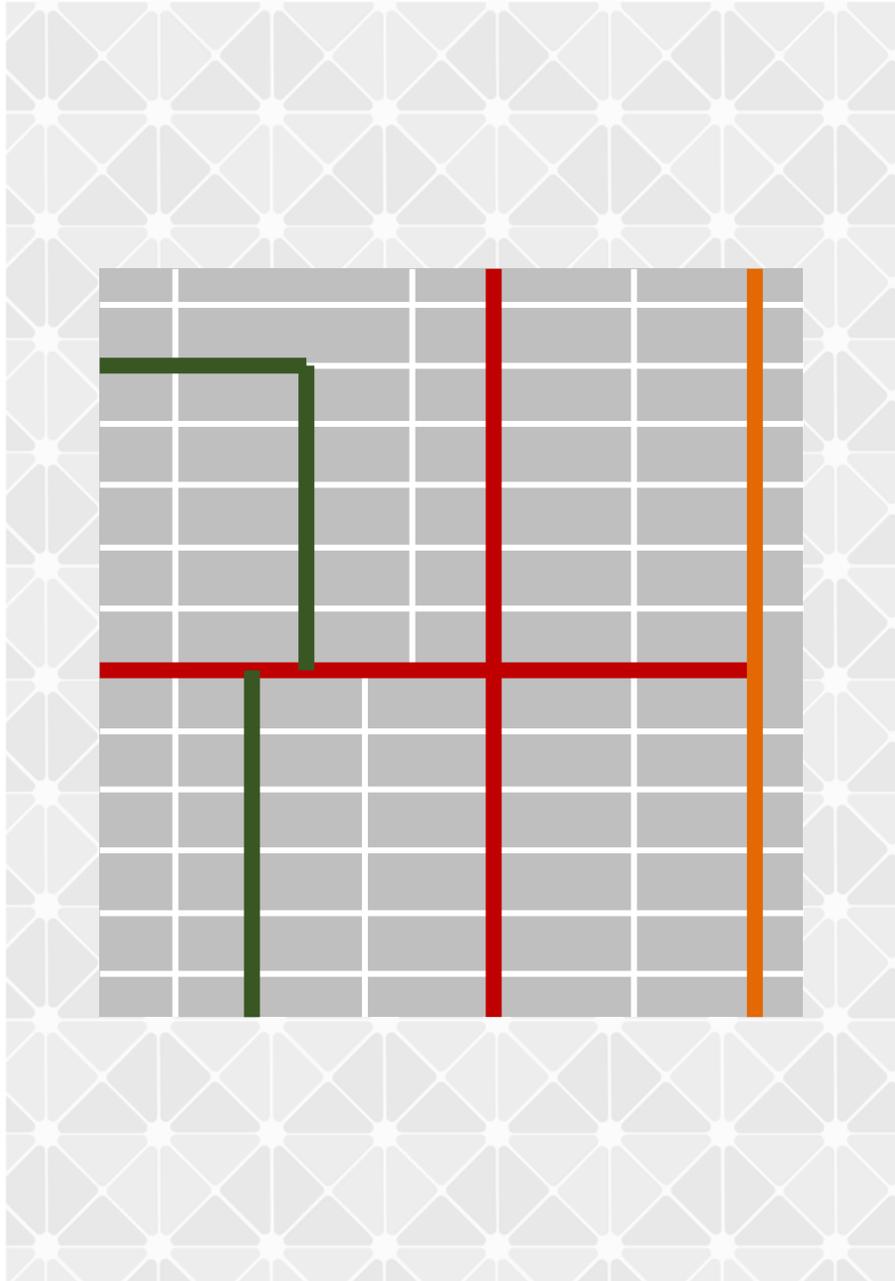
Questões para discussão:

1. Como controlar o processo de urbanização, reduzindo a fragmentação?

2. Como preservar a paisagem natural do Município?

3. Quais áreas devem ter a ocupação incentivada?

EIXOS VIÁRIOS ESTRATÉGICOS



O que é?

É uma **técnica de classificação do sistema viário** que auxilia na definição posterior do zoneamento a partir da identificação de centralidades, corredores de comércio e serviços, áreas industriais, eixos de desenvolvimento econômico, entre outros.

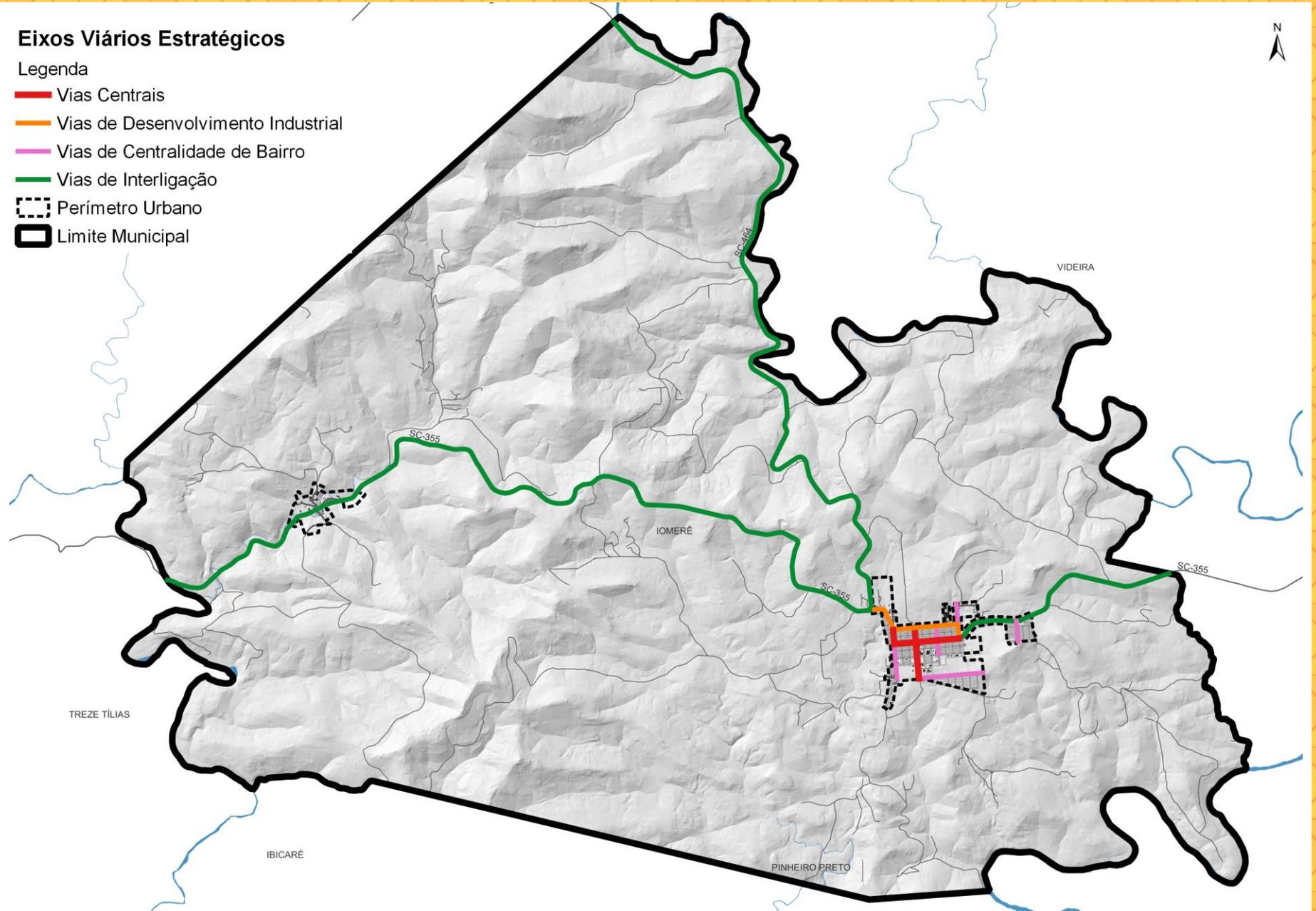
Não deve ser confundida com a hierarquia viária oficial, própria da lei específica de sistema viário.

Proposta para Iomerê

Eixos Viários Estratégicos

Legenda

- Vias Centrais
- Vias de Desenvolvimento Industrial
- Vias de Centralidade de Bairro
- Vias de Interligação
- Perímetro Urbano
- Limite Municipal

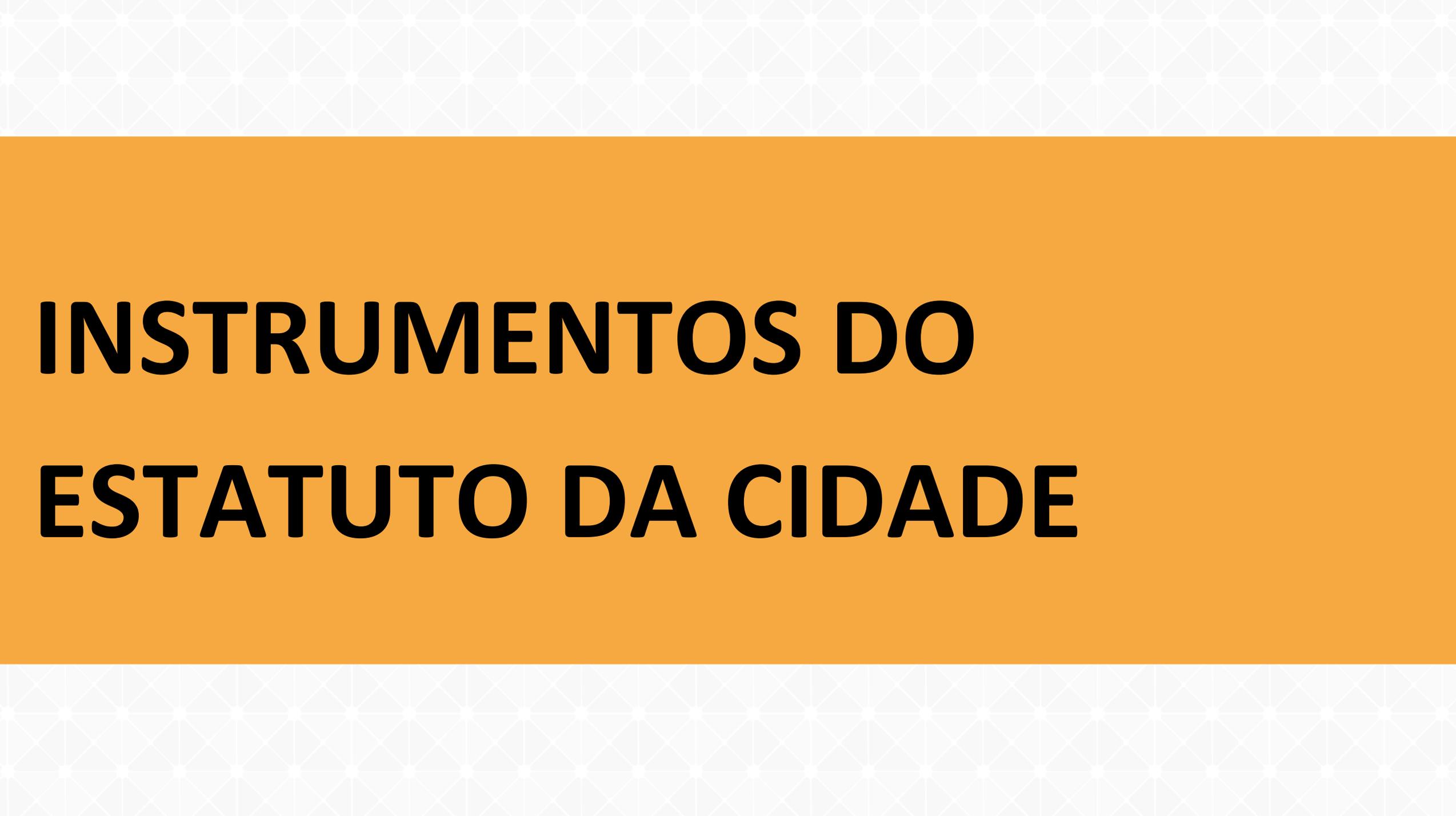


Questões para discussão:

1. Quais vias do Município tem potencial para o desenvolvimento comercial ou industrial?

2. Quais são as principais vias de acesso e como elas se relacionam com o uso e ocupação do solo?

3. Quais eixos viários tendenciam a expansão urbana?



INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE



O que são?

O Estatuto da Cidades (LF 10.257/2001) é conhecido como a **caixa de ferramentas** da política urbana. Nele são definidos um conjunto de instrumentos de planejamento e de instrumentos jurídico-políticos que visam efetivar as diretrizes gerais previstas no próprio estatuto.



Pra que servem?

1. **Disciplinar** o uso, ocupação e parcelamento do solo, reduzindo impactos e orientando o desenvolvimento imobiliário e protegendo o patrimônio ambiental e cultural.
2. **Captar** a mais-valia urbana, ou seja, a valorização imobiliária oriunda de investimentos públicos.
3. **Mitigar e compensar** impactos urbanísticos.
4. **Incentivar** dinâmicas que são benéficas para o território.
5. **Regularizar** as áreas informais, especialmente as de baixa renda.



**Inserir no Plano
Diretor**



**Regulamentar
Lei específica ou
Lei de Uso e
Ocupação**



**Organizar
Procedimentos
Administrativo**

Como implementar?

- Analisar a pertinência do instrumento em relação aos interesses da população para o futuro da cidade.
- Analisar a capacidade administrativa do Município na implementação do instrumento.
- Definir no Plano Diretor as diretrizes e parâmetros necessários para implementação.
- Prever os detalhamentos cabíveis em leis específicas e outras regulamentações.

Instrumentos

PEUC

IPTU Progressivo

Desapropriação com títulos

Direito de Preempção

Outorga Onerosa Construir/Usar

Transferência do Direito de Construir

Operação Urbana Consorciada

Estudo de Impacto de Vizinhança

Instrumentos Tributários

Zonas Especiais de Interesse Social

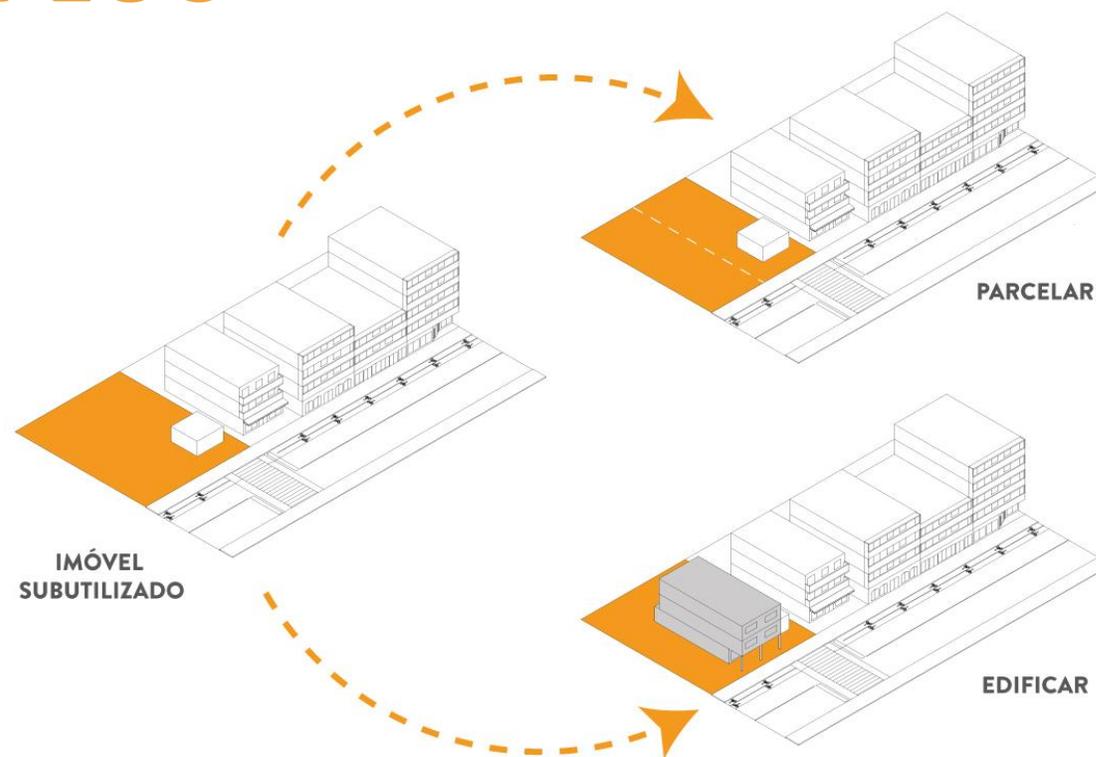
Áreas de Proteção Cultural

Outros instrumentos

Devem constar no Plano Diretor (art. 42 do EC)

Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC

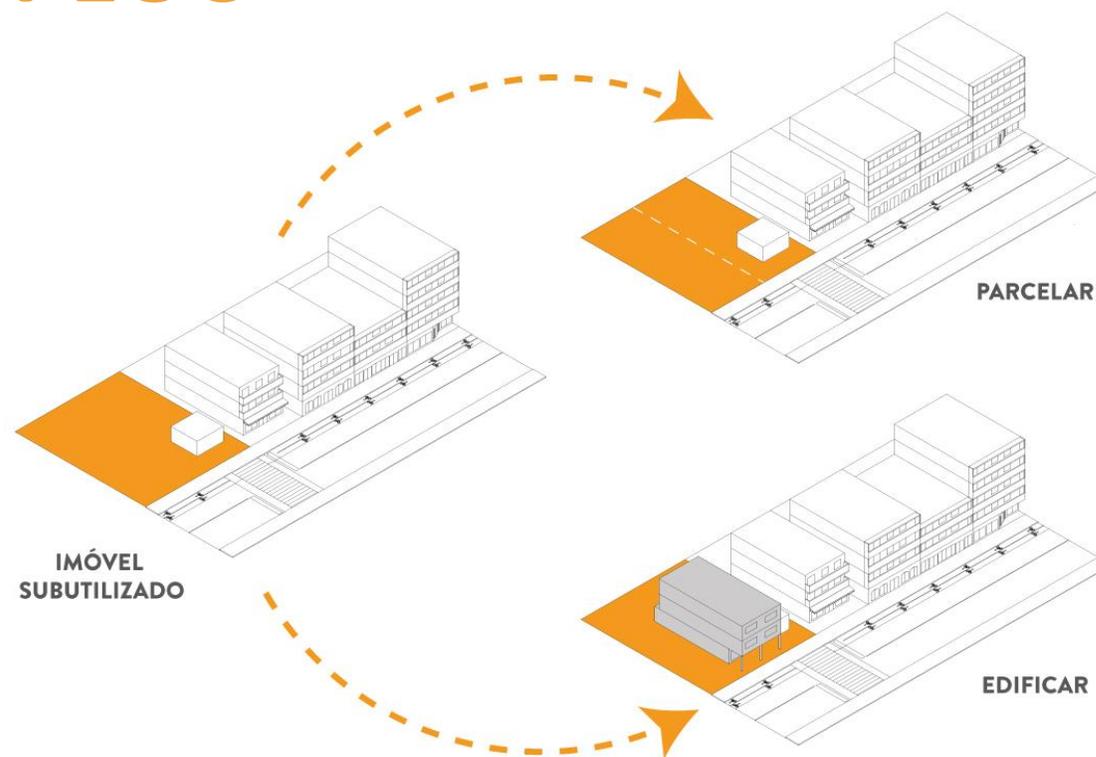
O PEUC é utilizado para obrigar o cumprimento da função social da propriedade em áreas vazias ou subutilizadas e prioritárias para o desenvolvimento urbano.



Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC

Cabe ao Município a definição:

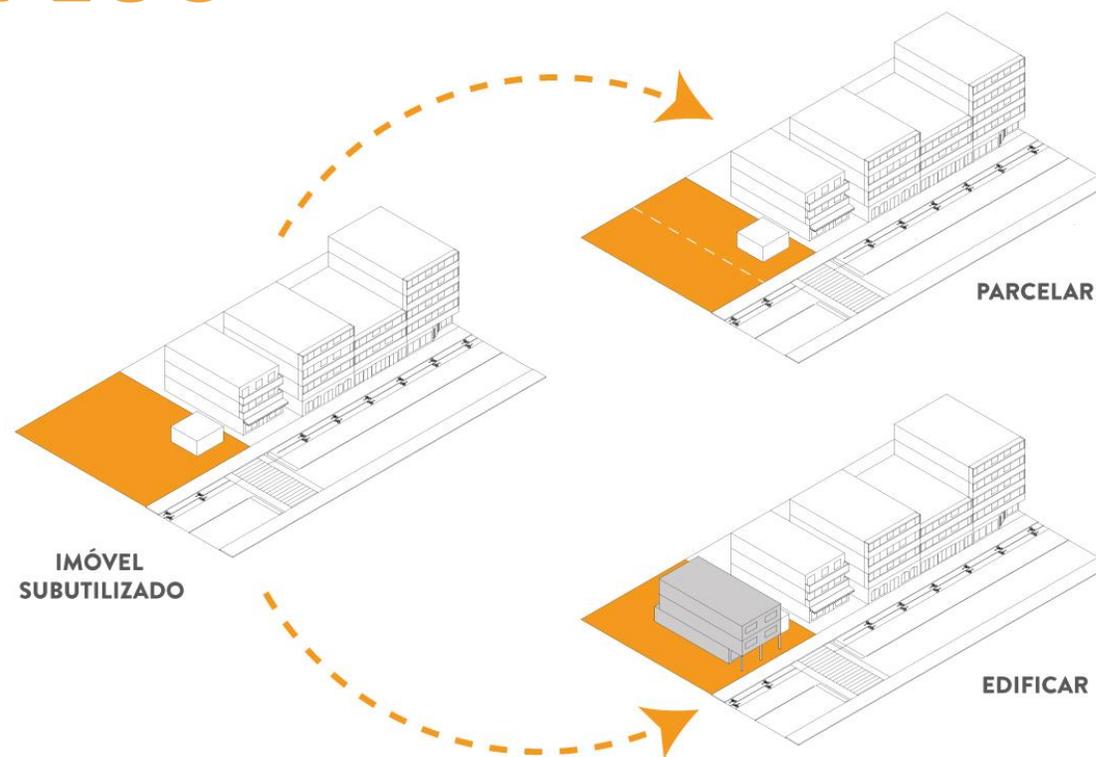
1. Dos parâmetros mínimos para o cumprimento da função social.
2. Das áreas prioritárias para aplicação.
3. Do procedimento de notificação dos proprietários.



Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios -PEUC

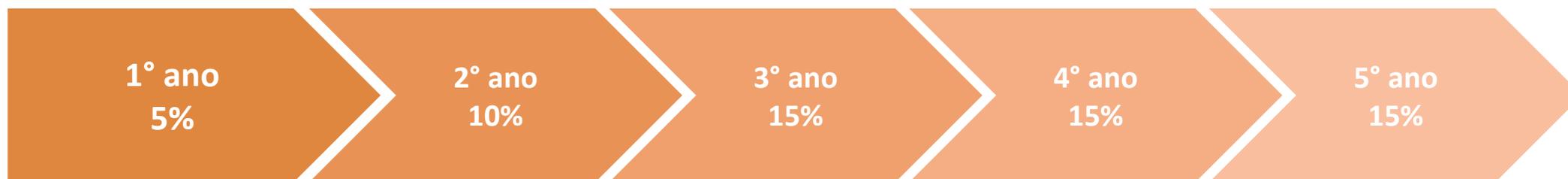
O notificado terá o prazo de 1 ano a partir da notificação para protocolar o projeto e mais 2 anos para parcelar, edificar ou utilizar imóvel.

Aquele que não obedecer os prazos da notificação será implicado com o IPTU progressivo no tempo.



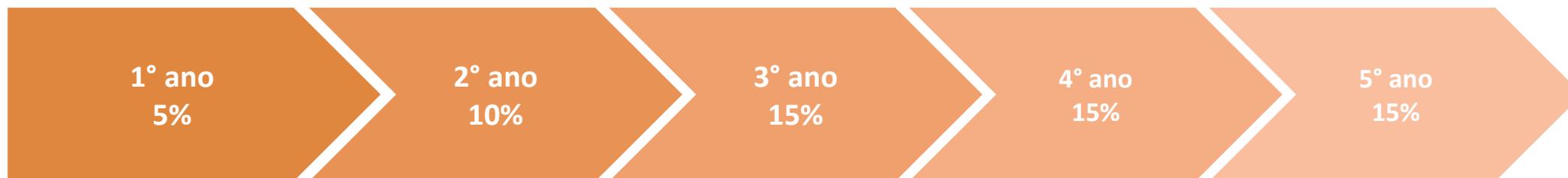
IPTU Progressivo no Tempo

O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo é aplicado através do **aumento anual progressivo da alíquota**, podendo chegar até 15% do valor do imóvel.

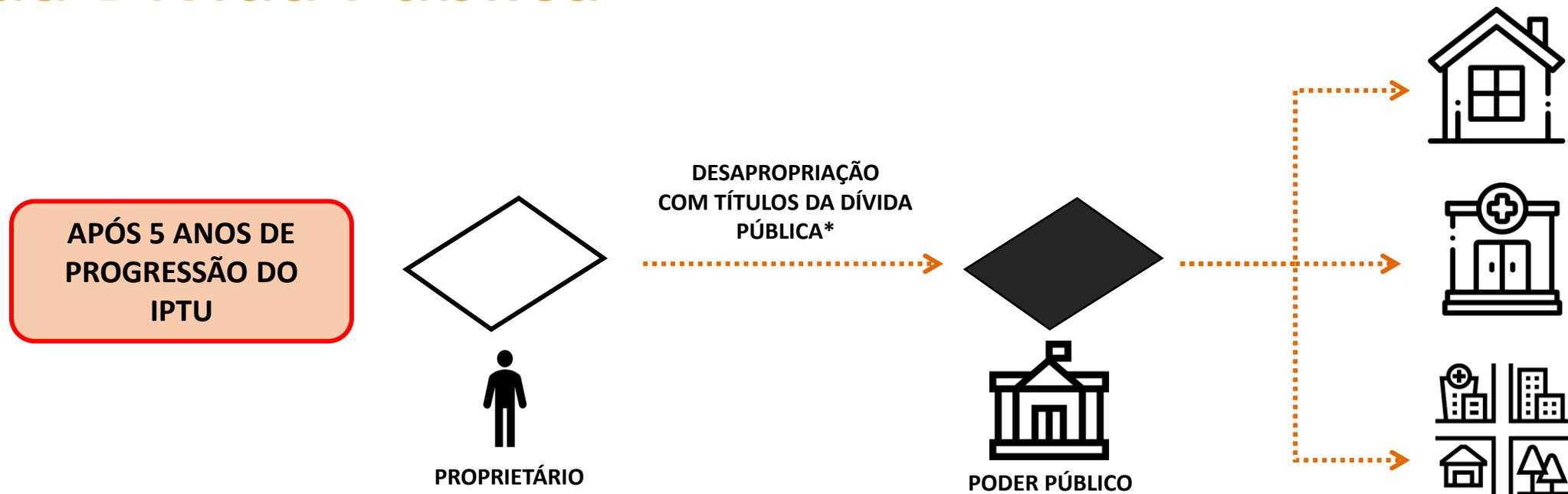


IPTU Progressivo no Tempo

O IPTU progressivo no tempo possui **natureza sancionatória**, devendo servir para induzir a ocupação de áreas com infraestrutura e subutilizadas. Não se trata de instrumento para ampliação da arrecadação municipal.

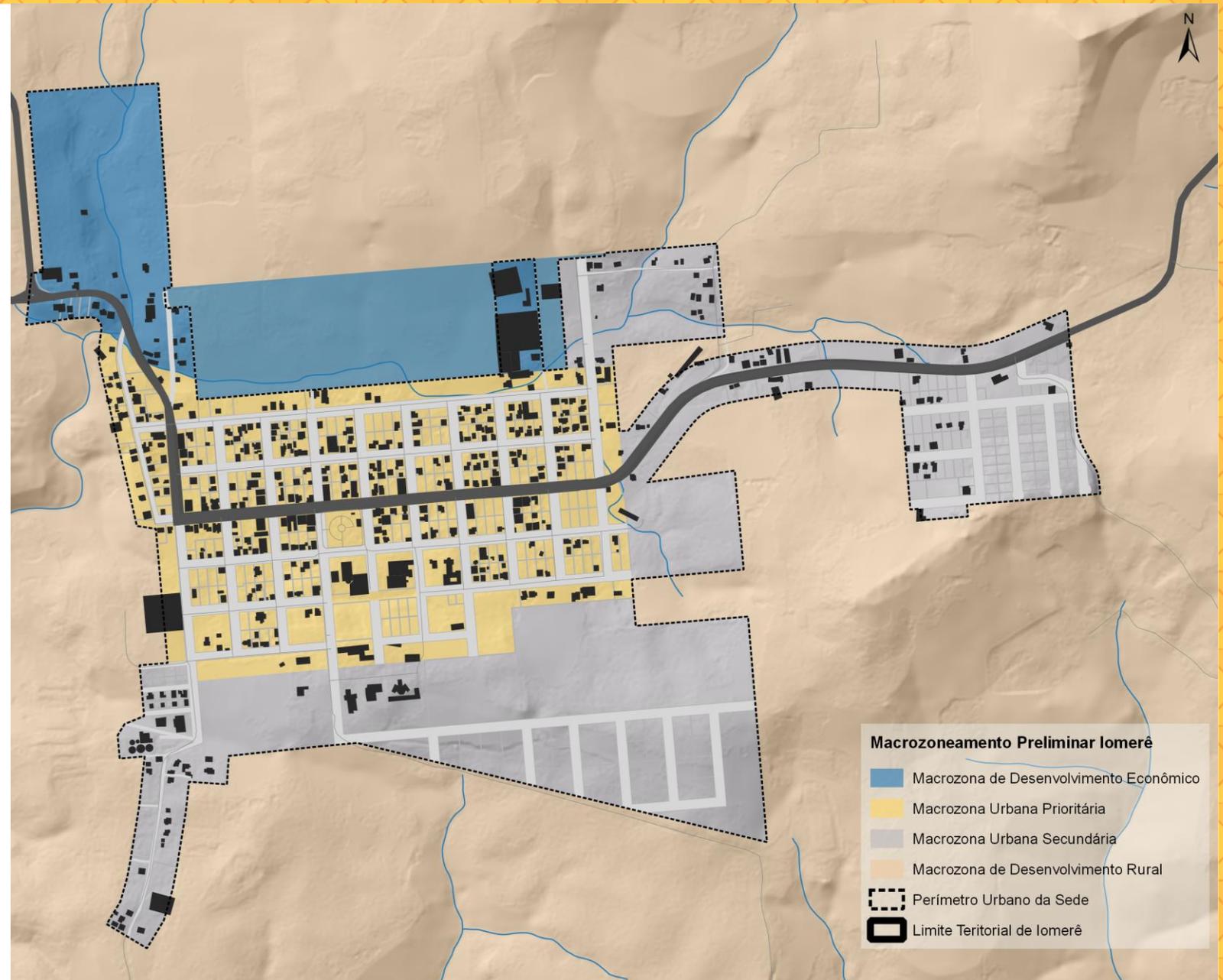


Desapropriação com Pagamentos em Títulos da Dívida Pública



Proposta para Iomerê

- O PEUC poderá ser aplicado na **Macrozona Urbana Prioritária** buscando incentivar a urbanização contígua;
- Prever lei específica para identificação dos imóveis e notificação dos proprietários.

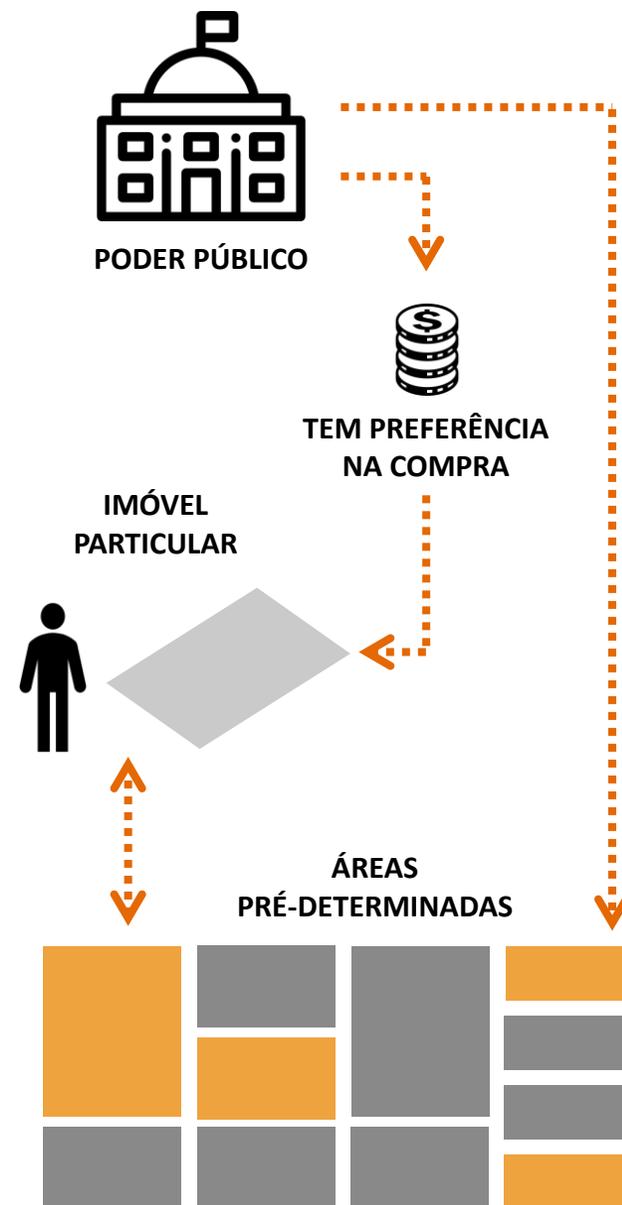


Direito de Preempção

Instrumento que garante a **preferência** do Município para a compra de imóveis específicos.

Os imóveis poderão ser demarcados na Lei de Uso e Ocupação do Solo ou em lei específica, com a indicação de uma entre as seguintes finalidades: **regularização fundiária, habitação de interesse social, reserva fundiária, ordenamento e expansão urbana, equipamentos urbanos e comunitários, espaços públicos de lazer, unidades de conservação e patrimônio histórico.**

O direito tem prazo de vigência de 5 anos, prorrogáveis por mais 1 ano. O proprietário deve notificar o Município quando tiver interesse na venda.



Proposta para Iomerê

- Orienta-se esse instrumento para as **áreas no entorno das edificações de valor histórico e cultural** em trechos da área central, que poderão ser utilizadas através de atividades públicas, como equipamentos comunitários e áreas de lazer.



Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC

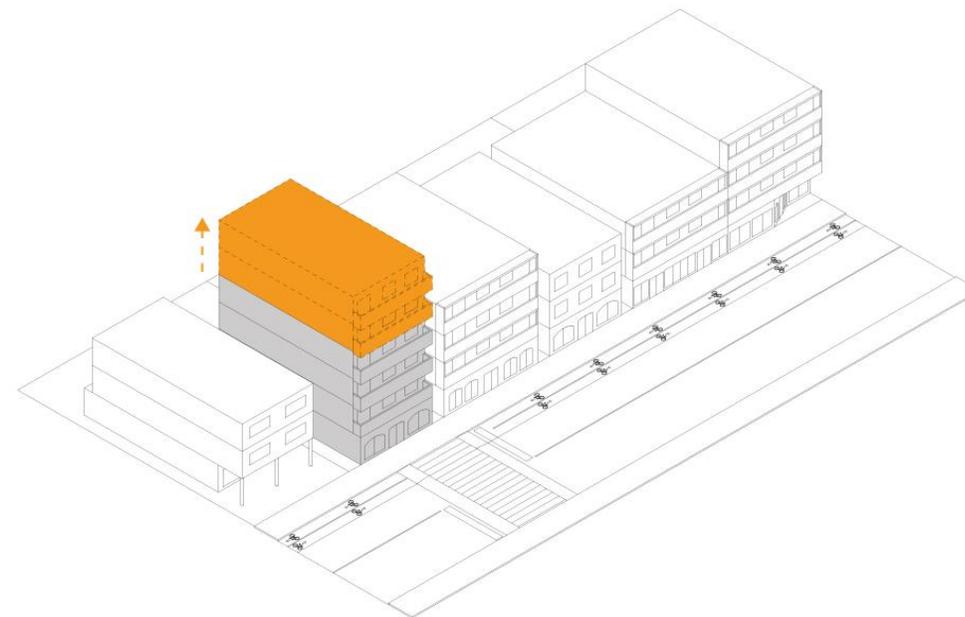
Serve para a que a utilização do potencial construtivo máximo permitido na legislação seja revertida na qualificação do desenvolvimento urbano.

A OODC parte do princípio de que o direito de construir acima de um coeficiente básico pode ser outorgado pelo Município mediante contrapartida financeira.

Outorga onerosa do direito de construir

permissão via pagamento para exercer o direito de construir

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

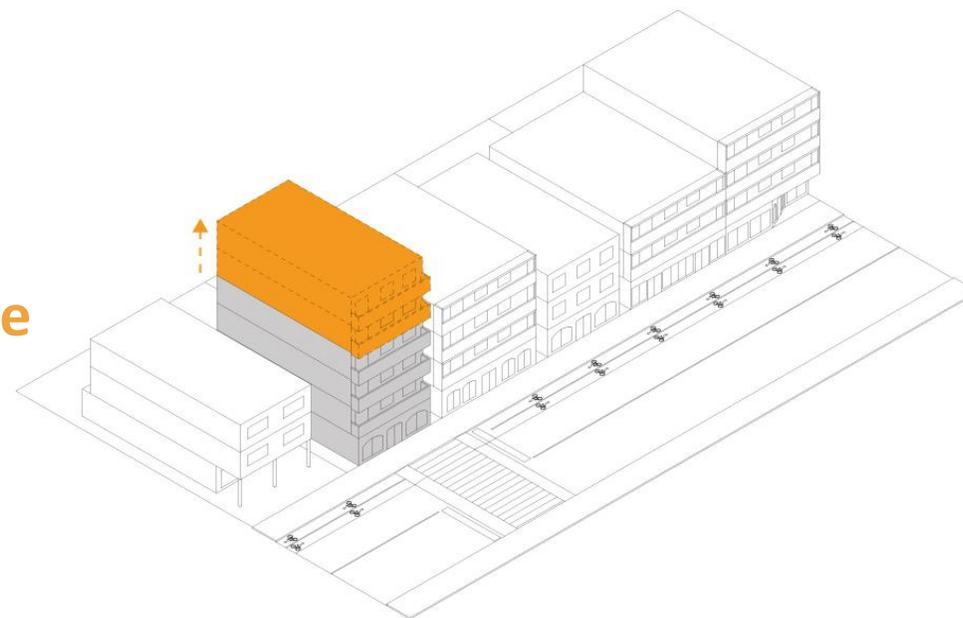


Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC

Para implementar a OODC, a legislação de Uso e Ocupação do Solo deve prever um **Coefficiente de Aproveitamento Básico** e um **Coefficiente de Aproveitamento Máximo**.

Em lei específica, deve-se prever o **método de cálculo** do valor a ser pago pelo proprietário para compra de potencial construtivo.

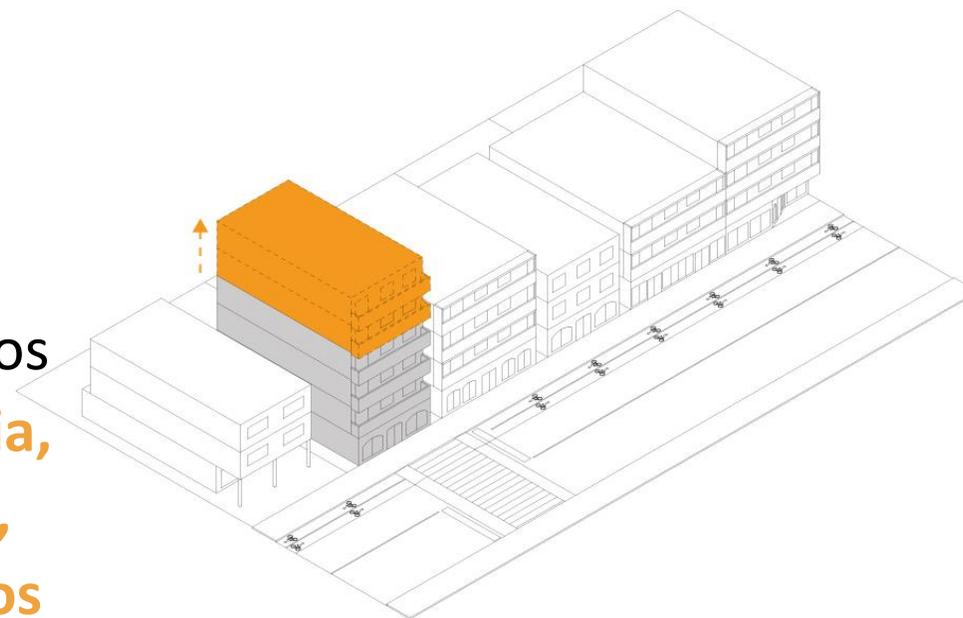
OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR



Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC

Os recursos obtidos através da outorga onerosa poderão ser repassados ao **Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano** e deverão ser aplicados nas seguintes finalidades: **regularização fundiária, habitação de Interesse social, reserva fundiária, ordenamento e expansão urbana, equipamentos urbanos e comunitários, espaços públicos de lazer, unidades de conservação e patrimônio histórico.**

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR



Outorga Onerosa de Alteração de Uso - OOAU

O Estatuto da Cidade também permite também a utilização de uma outorga onerosa para alteração de uso.

Parte da justificativa de que determinadas alterações de uso podem gerar impactos na infraestrutura urbana e na demanda por equipamentos comunitários.

Um exemplo é a alteração de via para parcelamento do solo para fins urbanos.

Outorga onerosa de alteração de uso



permissão via pagamento para alterar o uso em edificação

Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC

Curitiba - PR

Em Curitiba, a OODC tem objetivo de captar recursos para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

Em 11 anos, 720 empreendimentos localizados principalmente no eixo estruturante geraram um total de aproximadamente R\$ 18 Milhões em Outorga Onerosa.

Fonte: BRAJATO (2015)



Fonte: <https://cidadesemfotos.blogspot.com/2012/02/fotos-de-curitiba-pr.html>

Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC

Florianópolis - SC

Em Florianópolis, apesar de não estar regulamentado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, existe arrecadação de outorga onerosa com receita entre 2 e 5 milhões por ano

Fonte: OLIVEIRA (2020)



Fonte: <https://destinoflorianopolis.com.br/3-lugares-no-centro-de-floripa-que-voce-precisa-conhecer/>

Proposta para Iomerê

- A Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser cobrada dos empreendimentos que utilizem **acima do coeficiente de aproveitamento básico** nas áreas próximas às vias centrais e vias de centralidades de bairro.

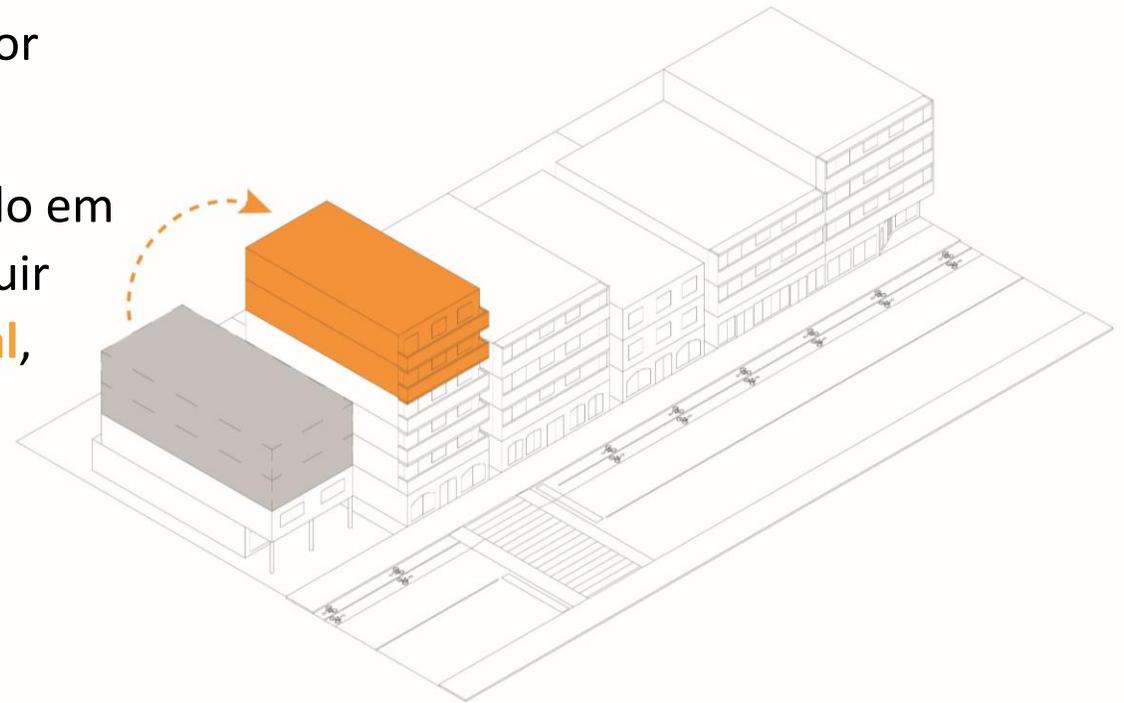


Transferência do Direito de Construir - TDC

Instrumento que **confere ao proprietário de imóvel a possibilidade de exercer em outro local ou de vender o direito de construir básico**, quando o imóvel for considerado para fins de interesse público.

A TDC compensa o proprietário de imóvel situado em área onde houve limitações ao direito de construir por razões de **preservação ambiental ou cultural**, implantação de equipamentos comunitários, habitação de interesse social, entre outros.

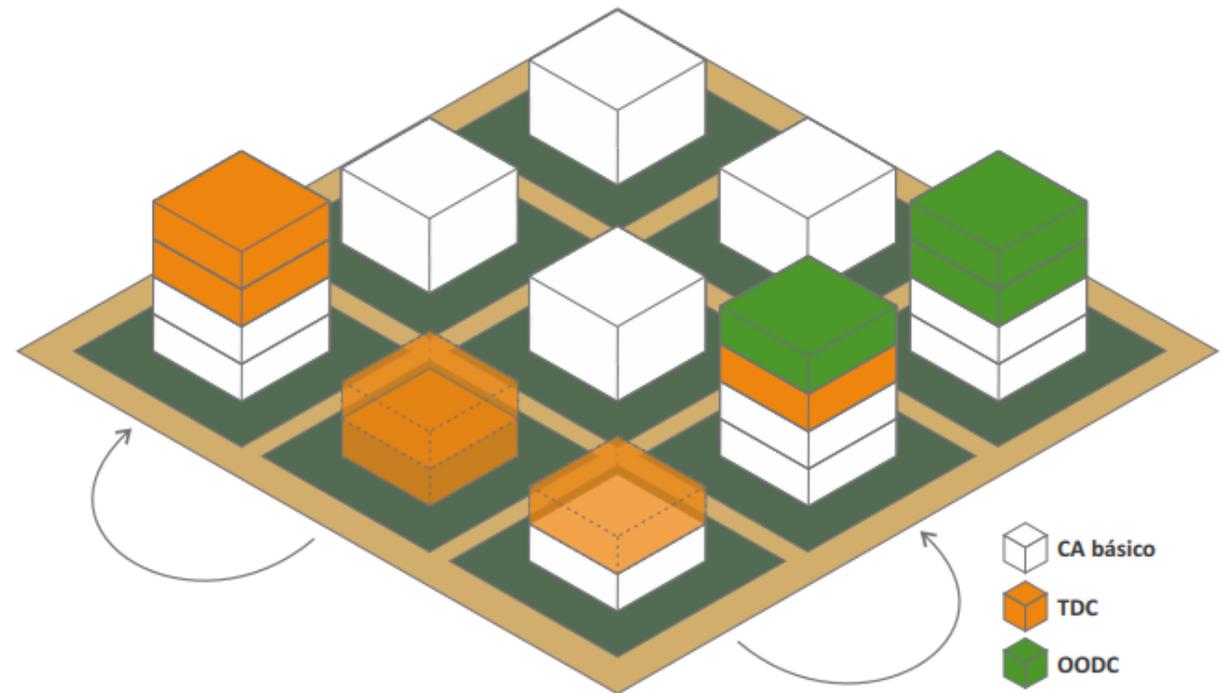
Também pode ser utilizada para fins de desapropriação.



Transferência do Direito de Construir - TDC

Como implementar:

1. Definir as áreas de limitação do potencial construtivo básico que poderão transferir o direito de construir.
2. Definir as áreas que poderão receber o potencial construtivo transferido e o cálculo para transferência (áreas de outorga onerosa).
3. Estabelecer o procedimento administrativo para transferência.



Transferência do Direito de Construir - TDC

Curitiba - PR

Em Curitiba, a TDC foi utilizado inicialmente **para preservação do patrimônio cultural e histórico** e, posteriormente, passou a incorporar a **proteção de áreas verdes e fundos de vales**.

O instrumento também pode ser aplicado na **implementação de sistema viário**, onde o proprietário doa uma parte do seu terreno e recebe em troca o respectivo potencial construtivo.



Transferência do Direito de Construir - TDC

Curitiba – PR

Até 2002, oito áreas verdes foram transformadas em parques e cerca de 31 imóveis históricos foram restaurados, totalizando 109 mil m² de potencial construtivo transferido.



Fonte: <https://www.curitiba.pr.gov.br/conteudo/parque-municipal-tangua/318>

Proposta para Iomerê

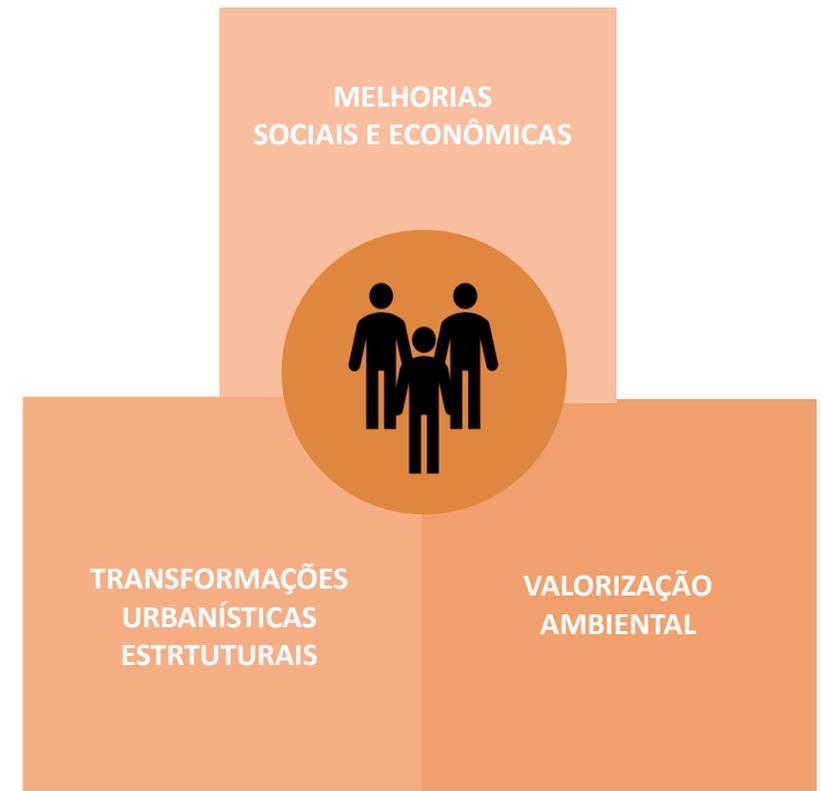
- A transferência do direito de construir poderá ser utilizada para **auxiliar na preservação do entorno das edificações históricas** em trechos da área central.



Operações Urbanas Consorciadas - OUC

Conjunto de medidas e intervenções urbanísticas para uma área específica, sob coordenação do Poder Público, envolvendo a iniciativa privada, os moradores e os usuários do local. Envolve a **combinação entre os interesses da iniciativa privada** e a implementação de **um projeto urbano de interesse público**.

A OUC poderá alterar os limites de uso, ocupação e parcelamento do solo e admitir Certificados Adicionais de Potencial Construtivo (CEPACs) como forma de viabilizar as obras. A OUC demanda lei específica com conteúdo mínimo definido no EC e não limita a aplicação dos recursos obtidos à sua área de intervenção.

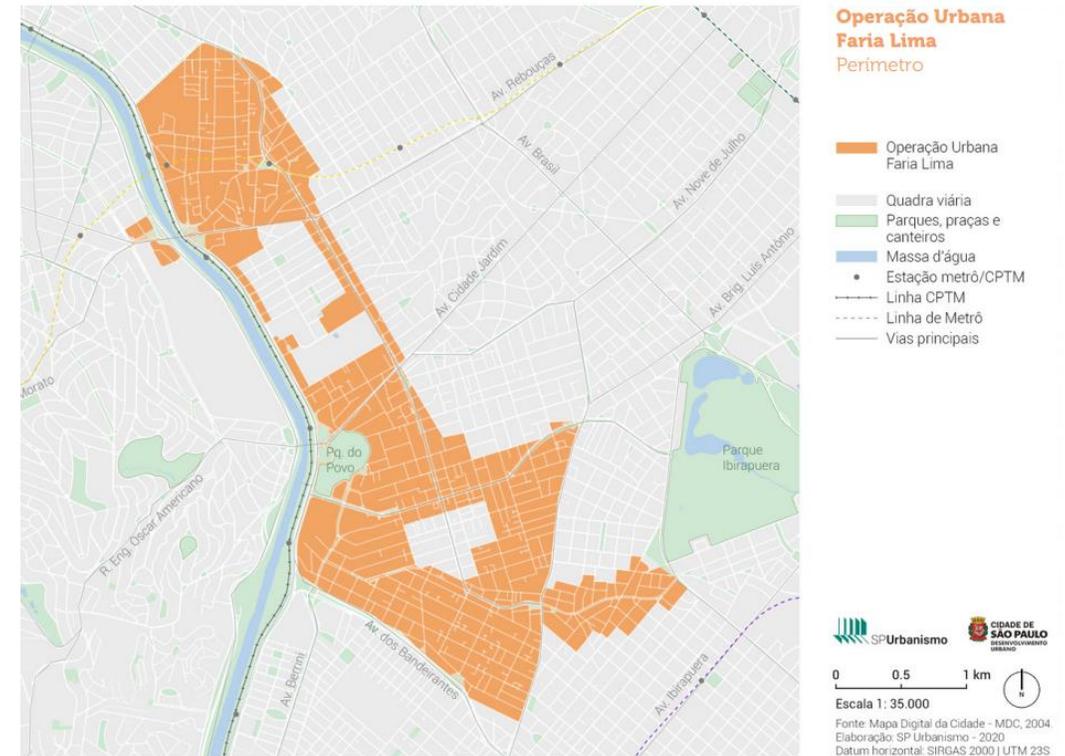


Operações Urbanas Consorciadas - OUC

Operação Urbana Consorciada Faria Lima (OUCFL) - São Paulo - SP

A Operação Urbana Faria Lima foi aprovada em 1995 e posteriormente adaptada às exigências do EC. A arrecadação foi de cerca de 1 bilhão e 600 milhões de reais, aplicados em intervenções que vão de túneis à construção de habitações de interesse social.

Fonte: SÃO PAULO (2020)



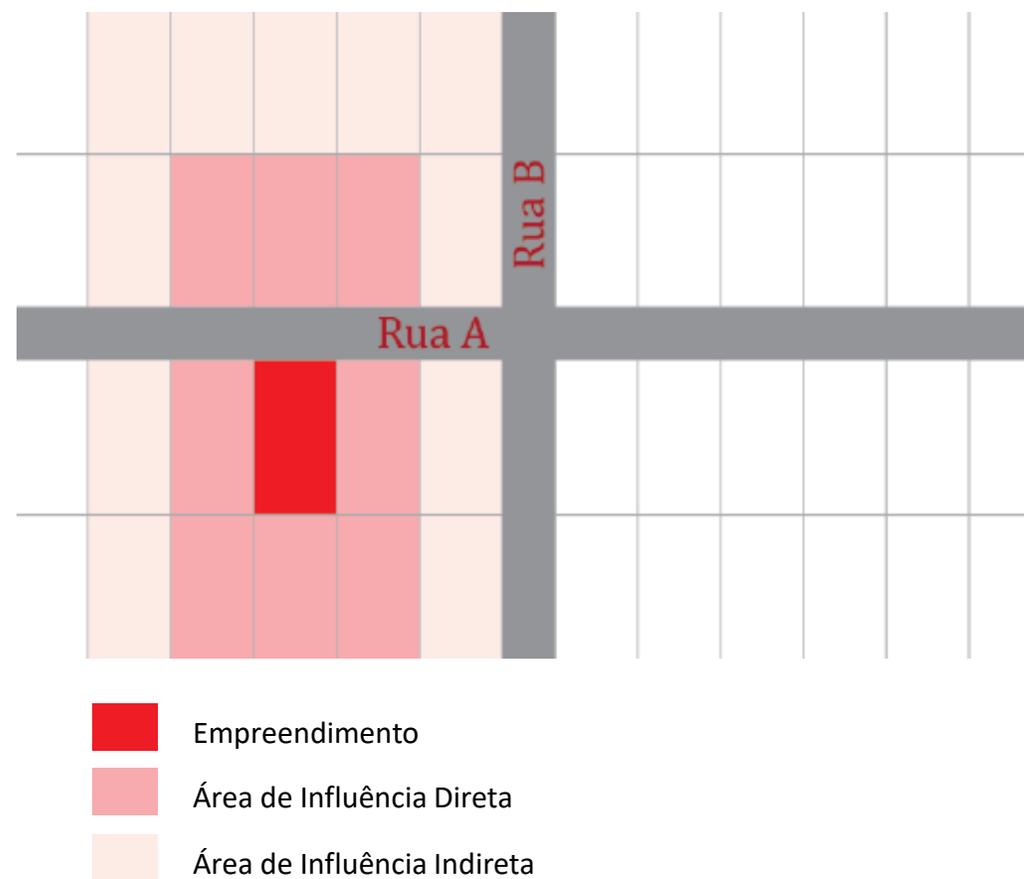
Fonte: https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/cadernos_ouc/Caderno_FL_Final_RFinal.pdf

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

É uma ferramenta de apoio ao licenciamento urbanístico que **possibilita a avaliação dos impactos de empreendimentos atividades em áreas urbanas.**

Permite que o Poder Público condicione a emissão da licença à implantação de medidas mitigadoras ou compensatórias relacionadas aos impactos identificados no Estudo.

O EIV é elaborado pelo empreendedor e analisado pelo Poder público.



Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Conteúdo Mínimo

Adensamento Populacional

Equipamentos Urbanos e Comunitários

Uso e Ocupação do Solo

Valorização Imobiliária

Geração de Tráfego e Transporte Público

Ventilação e Iluminação

Paisagem Urbana e Patrimônio

Tipos de Medidas

Medidas Mitigadoras: reduzir, superar ou reverter os impactos negativos identificados.

Medidas Compensatórias: compensar os impactos causados através da equivalência entre perdas e ganhos para a comunidade.

Medidas Potencializadoras: otimização dos impactos positivos causados pelo empreendimento.

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Como implementar:

1. Definir os empreendimentos ou atividades sujeitos ao EIV.
2. Definir o conteúdo, os critérios para dimensionamento da área de influência e os critérios para o estabelecimento das medidas mitigadoras e compensatórias.
3. Definição do processo administrativo para elaboração, análise e assinatura do termo de compromisso. Usualmente, são utilizadas as seguintes etapas:



Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Estudo de Caso - Porto Alegre

Em empreendimentos comerciais com área superior a 2.000m² são obrigados a realizar um **Estudo de Viabilidade Urbanística previamente à aprovação do projeto**. Esses estudos são analisados por uma Comissão de Análise Urbanística.

No caso da Implantação do mercado Carrefour, o Município acordou medidas em áreas diversas: **criação de avenida, medidas de proteção ao pequeno agricultor, aumento do comércio local no interior do empreendimento, construção de uma creche, entre outros**. A valor em contrapartidas chegou a R\$ 43 milhões.

Fonte: Instituto Pólis/Laboratório de Desenvolvimento Local (2001)



Fonte: Google Street View (2019)

Proposta para Iomerê

- **Plano Diretor define as condições gerais** de aplicação do instrumento, incluindo os conteúdos que podem ser exigidos para o estudo, as possíveis mitigações ou compensações, as condições para emissão do alvará de construção e funcionamento, além dos aspectos relacionados à participação e transparência na aprovação do EIV.
- Definição dos **procedimentos** e da lista de **atividades** que devem realizar o EIV na Lei de Uso e Ocupação do Solo, através da classe de uso permissível, permitido com restrição e em alguns casos, do tipo de construção.
- Exigência de aprovação do EIV pelo Município e das medidas de mitigação ou compensação dos impactos pelo Município e pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Instrumentos de caráter tributário

O Plano Diretor pode estabelecer diretrizes e prioridades sobre os instrumentos tributários, que deverão ser regulados no código tributário municipal ou conforme leis específicas.

Imposto predial e territorial urbano

Imposto sobre a propriedade urbana progressivo no espaço, conforme Planta Genérica de Valores.

Contribuição de melhoria

Imposto sobre a valorização imobiliária decorrente de investimentos público, a ser aplicado a partir de obra específica e conforme lei específica.

Incentivos e benefícios fiscais

Descontos parciais ou totais sobre impostos para atividades ou edificações específicas. Dependem de lei específica.

Zonas Especiais de Interesse Social

Zonas destinadas prioritariamente à **produção e manutenção de Habitação de Interesse Social (HIS)**. Objetivam qualificar e dar segurança de posse aos núcleos urbanos informais de baixa renda. Além dos polígonos que orientam a Reurb, as Zeis podem ser utilizadas para prever novos conjuntos habitacionais (ZEIS de vazio).

ZEIS - Iomerê (SC)

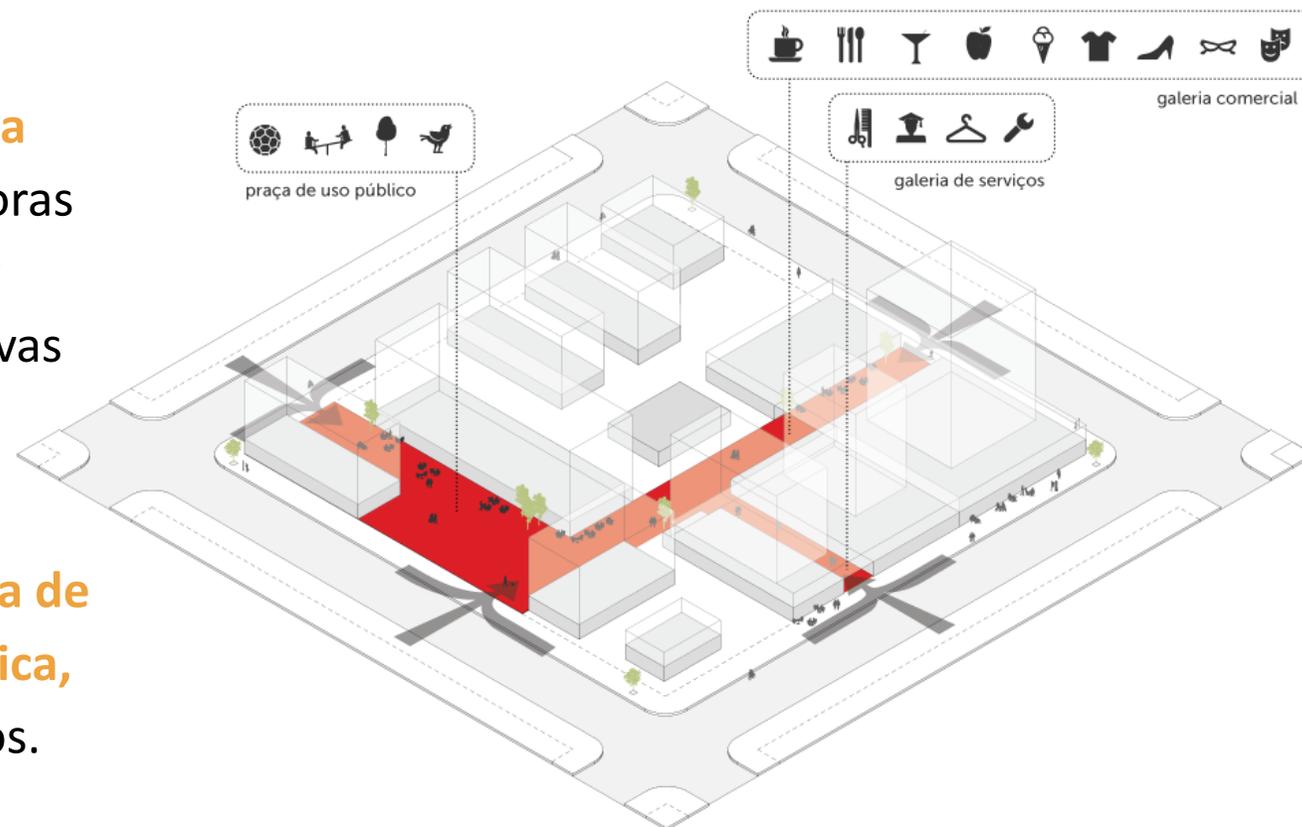


Fonte: Street View (2019)

É possível criar novos instrumentos?

Sim. O Município pode criar **novos instrumentos que melhor se adaptem à sua realidade**. Incentivos ou exigências inovadoras para o desenvolvimento urbano podem ser incorporar conceitos novos e ser mais efetivas no estímulo de dinâmicas locais.

Exemplo disso são instrumentos como o **projeto de intervenção urbana (PIU), a cota de solidariedade, os incentivos à fruição pública, à fachada ativa e ao uso misto**, entre outros.



Áreas de Proteção Cultural (APC)

Área de Proteção Cultural

Zoneamentos primários ou secundários específicos que estabelecem condições para um conjunto de imóveis, considerando a preservação do patrimônio cultural.

Praça Waldemar Kleinubing; Igreja São Luiz Gonzaga, Prédio do Seminário e Juvenato Santa Marcelina.

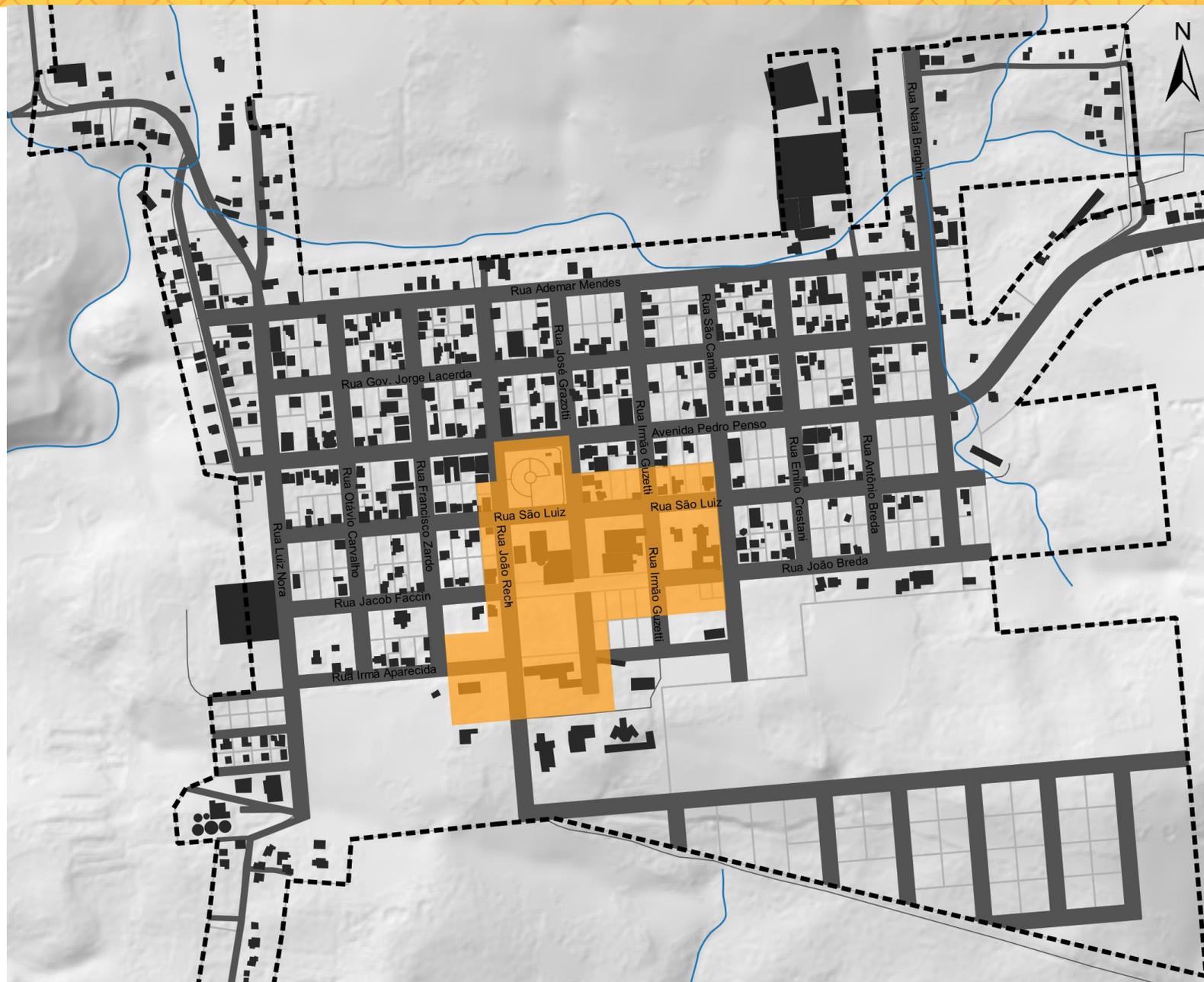


Fonte: lomerê (2021)

Proposta para Iomerê

Proposta de **Área de Proteção Cultural** em trechos da área central em que serão criadas condições para a **preservação do entorno das edificações históricas**, associadas ao uso da transferência do direito de construir e direito de preempção.

- Prioridade para o tombamento;
- Criação de restrições urbanísticas.



Incentivos Urbanísticos

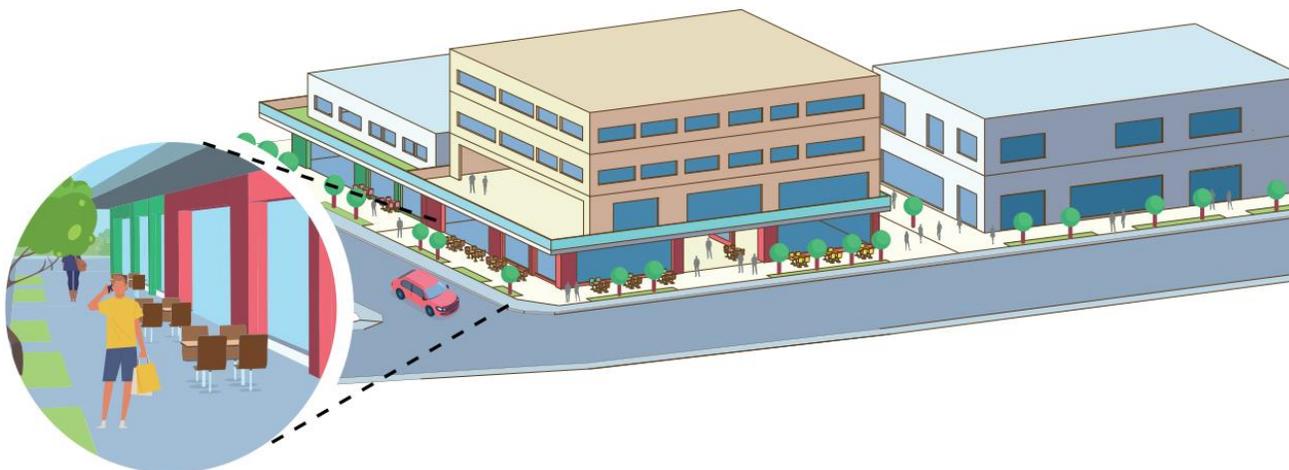
Incentivo ao uso misto

Parâmetros urbanísticos diferenciados de gabarito e taxa de ocupação para edificações de uso misto ao longo de Corredores de Comércio e Serviços.



Incentivo à fachada ativa

Incentivo na forma de taxa de ocupação para edificações que adotarem fachada ativa ao longo de Corredores de Comércio e Serviços.



Proposta para lomerê

- Proposta para edificações situadas nas proximidades das **vias centrais** e **vias de centralidades de bairro**.



Questões para discussão:

1. Quais instrumentos poderão ser mais efetivos para melhorar o desenvolvimento urbano de Iomerê?

2. Como fazer para que a aplicação de algum instrumento não sobrecarregue a estrutura administrativa da Prefeitura?

Referências

BRAJATO, Dânia. **A efetividade dos instrumentos do Estatuto da Cidade**: o caso da aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios no Município de Maringá (PR). Dissertação (Mestrado em Planejamento e Gestão do Território) - Universidade Federal do ABC. Santo André, p.221. 2015.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Estudo de Impacto de Vizinhança**. Coleção Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade. 2017.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Transferência do Direito de Construir**. Coleção Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade. 2017.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Contribuição de Melhoria**. Coleção Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade. 2019.

BRASIL. Ministério do Desenvolvimento Regional. **Guia para Elaboração e Revisão de Planos Diretores**. 2019.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2011**. 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: 28 jan. 2022.

Referências

INSTITUTO PÓLIS/LABORATÓRIO DE DESENVOLVIMENTO LOCAL. **Estatuto da cidade**: guia para implementação pelos municípios e cidadãos. Brasília. 2001.

IOMERÊ. **Praça Prefeito Waldemar Kleinübing**. Disponível em: <<https://turismo.iomere.sc.gov.br/o-que-fazer/item/praca-prefeito-waldemar-kleinubing>>. Acesso em: 21 dez. 2021.

SÃO PAULO. **Operação Urbana Consorciada Faria Lima**. Gestão Urbana, 2020. Disponível em: <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/operacoes-urbanas/operacao-urbana-consorciada-faria-lima/>>. Acesso em: 28 jan. 2022.

STREET VIEW. **Iomerê**, 2019. Disponível em: https://www.google.com.br/maps/@-27.0050608,-51.244689,3a,75y,329.05h,83.89t/data=!3m7!1e1!3m5!1smaPNO7xeGbUQN3FabUnDLQ!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fpanoid%3DmaPNO7xeGbUQN3FabUnDLQ%26cb_client%3Dmaps_sv.tactile.gps%26w%3D203%26h%3D100%26yaw%3D80.55149%26pitch%3D0%26thumbfov%3D100!7i13312!8i6656. Acesso em: 01 dez. 2022.