



**CINCATARINA**

*Inovação e Modernização  
na Gestão Pública*



@cincatarina



/cincatarina



[www.cincatarina.sc.gov.br](http://www.cincatarina.sc.gov.br)

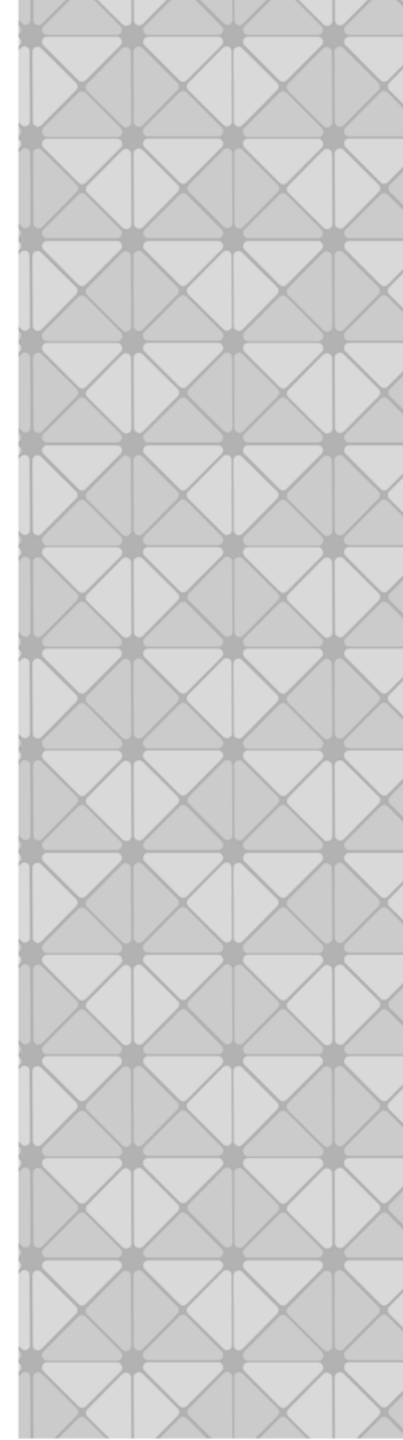
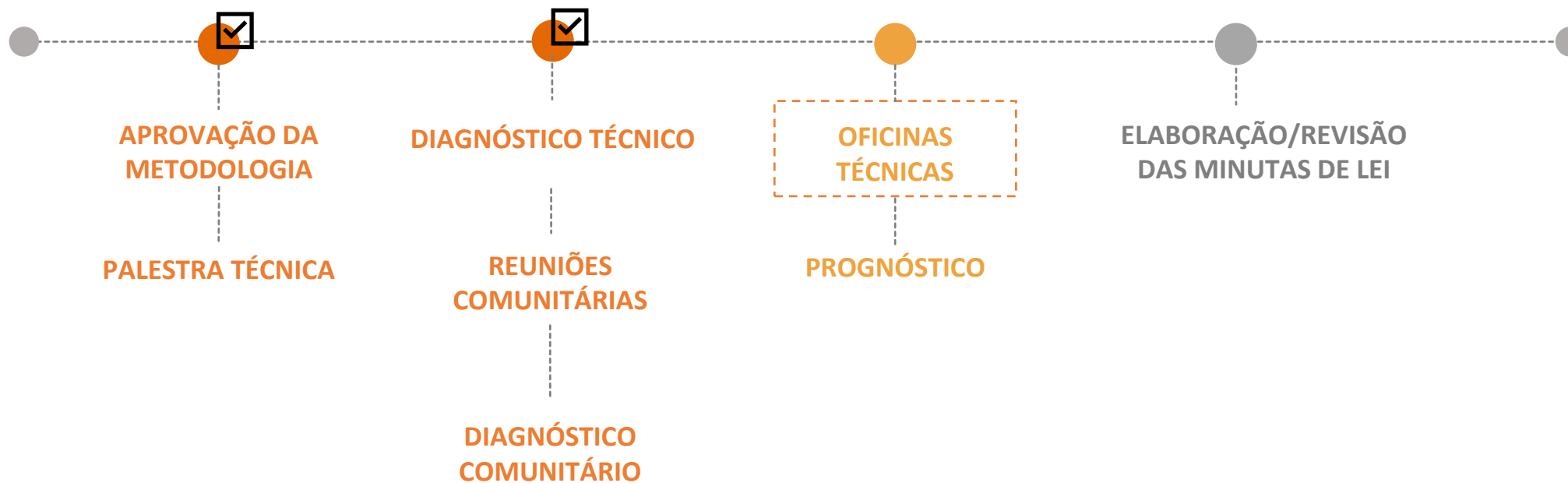


[cincatarina@cincatarina.sc.gov.br](mailto:cincatarina@cincatarina.sc.gov.br)

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.



Limite Municipal

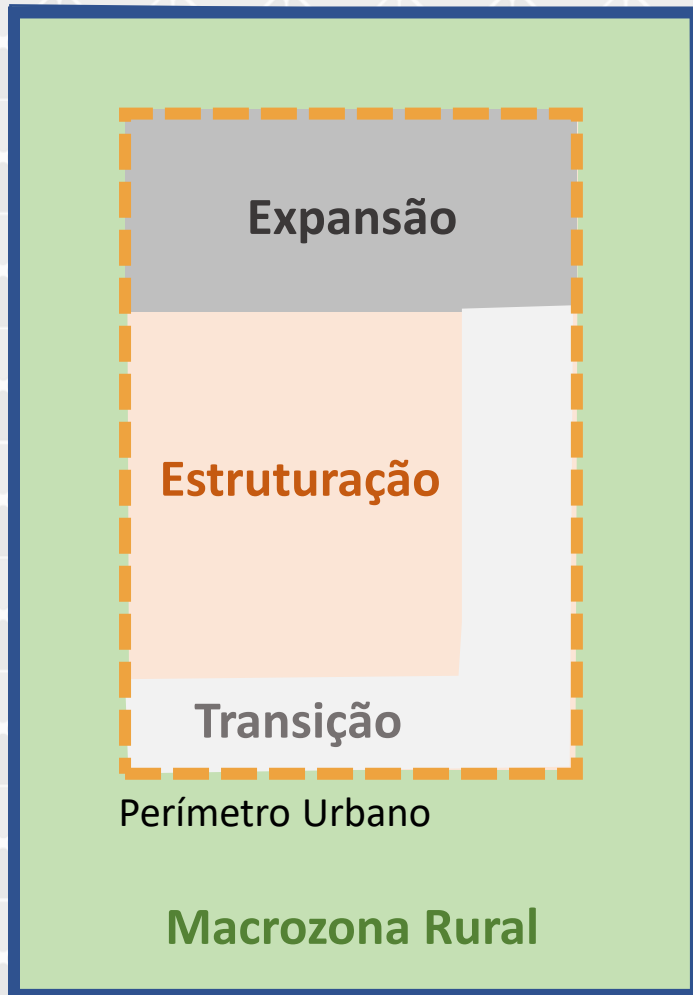
## Características

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

Perímetro Urbano

Macrozona Rural

Transição

Estruturação

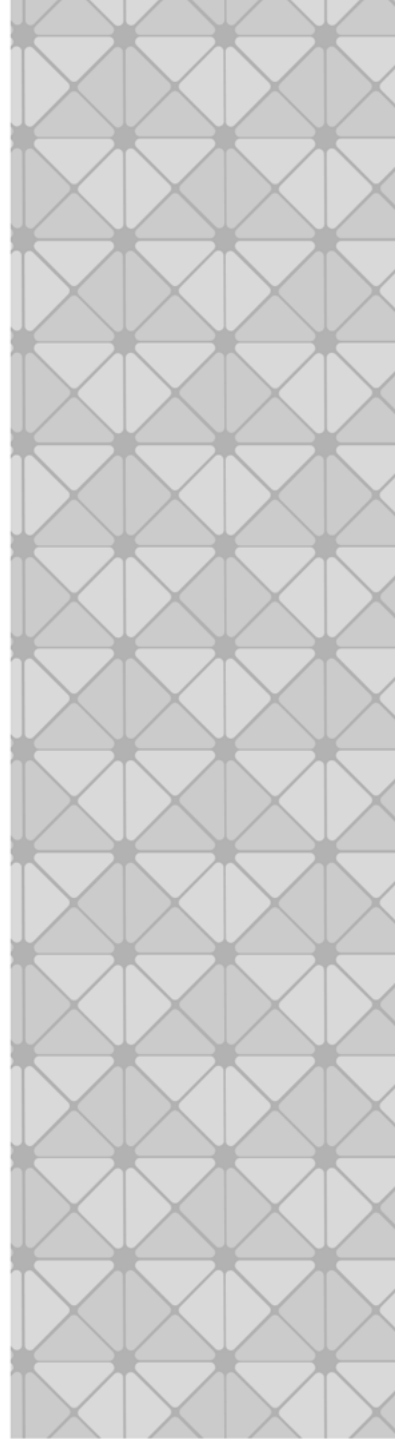
Expansão



# 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.

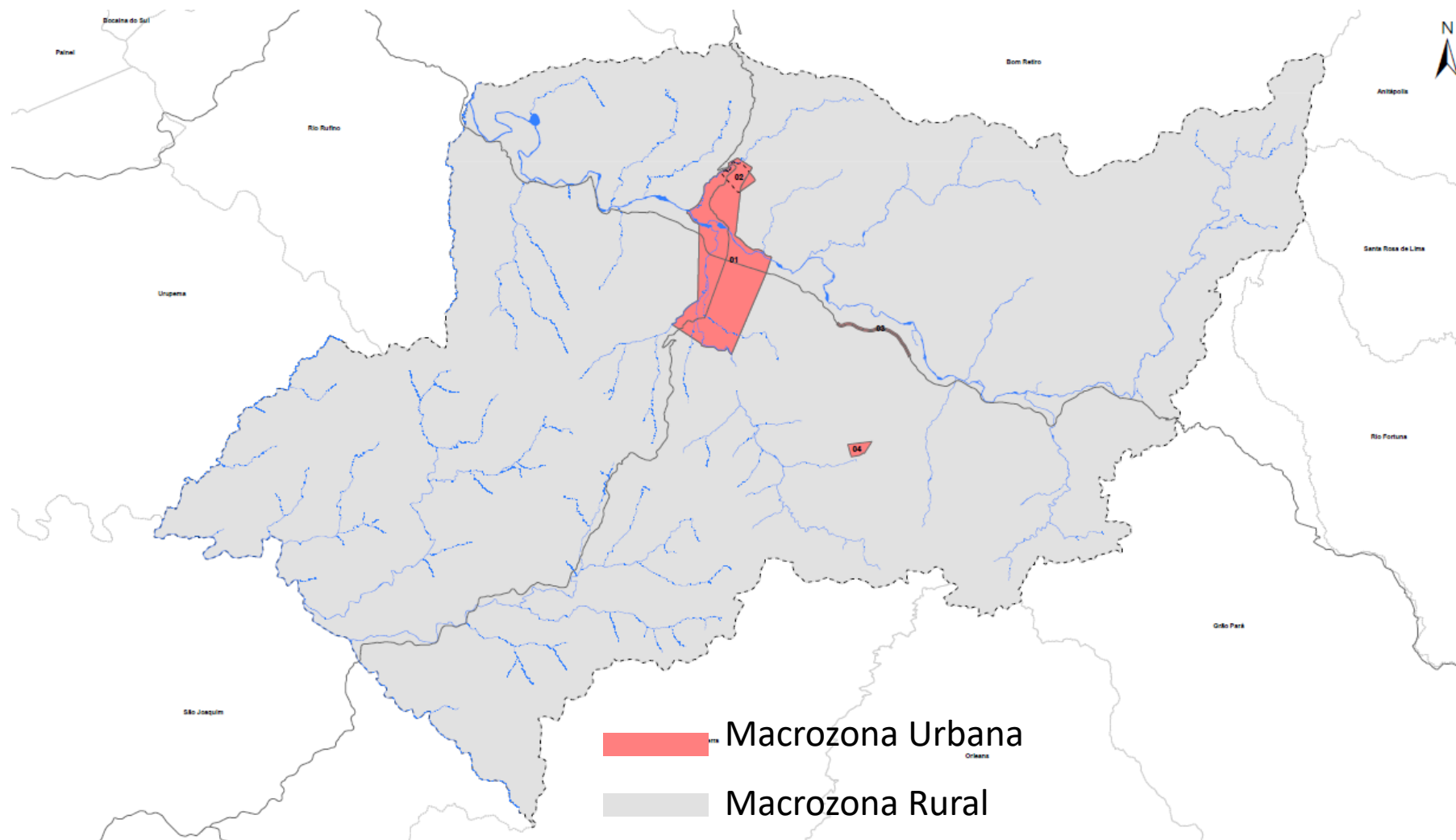


# Macrozoneamento

## O que deve ser considerado?

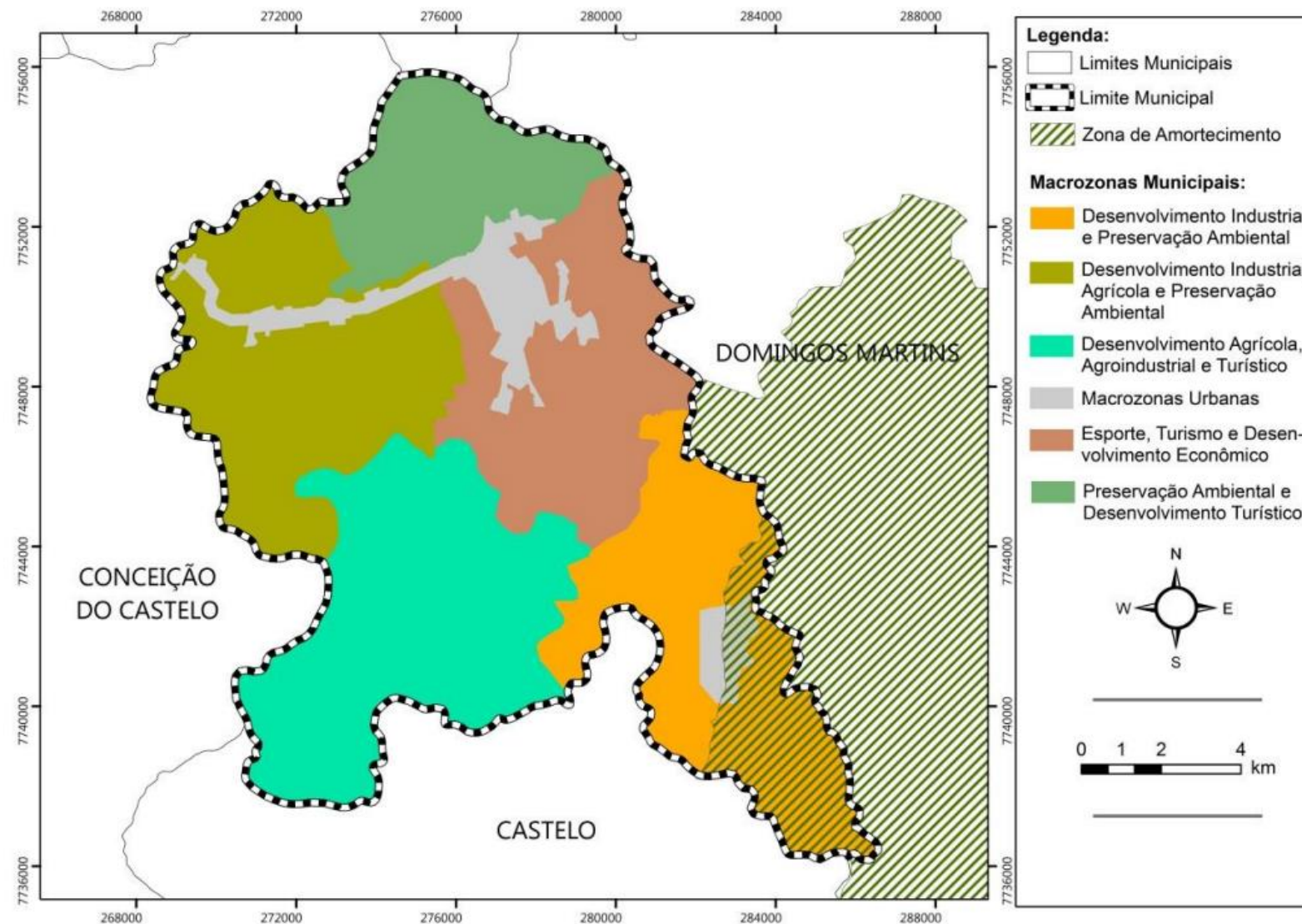
- Lei de perímetro urbano.
- Aptidão à urbanização em relação ao relevo e às condicionantes ambientais.
- Cadastro imobiliário.
- Ecossistemas existentes.
- Disponibilidade de equipamentos urbanos e comunitários.
- Uso e ocupação do solo: situação existente e expectativas para o desenvolvimento urbano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

# Exemplos



Urubici - SC

# Exemplos



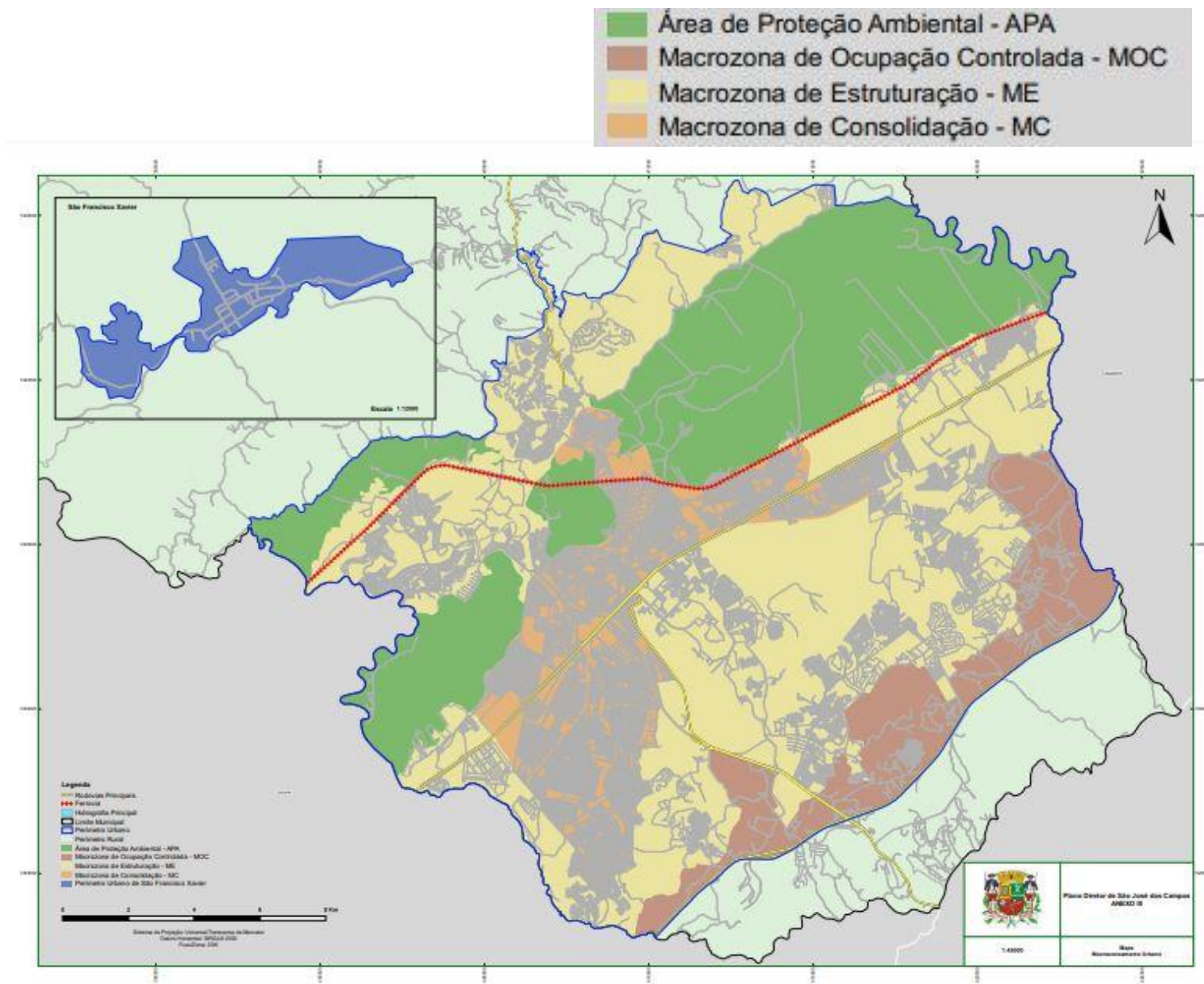
## Venda Nova do Imigrante - ES

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



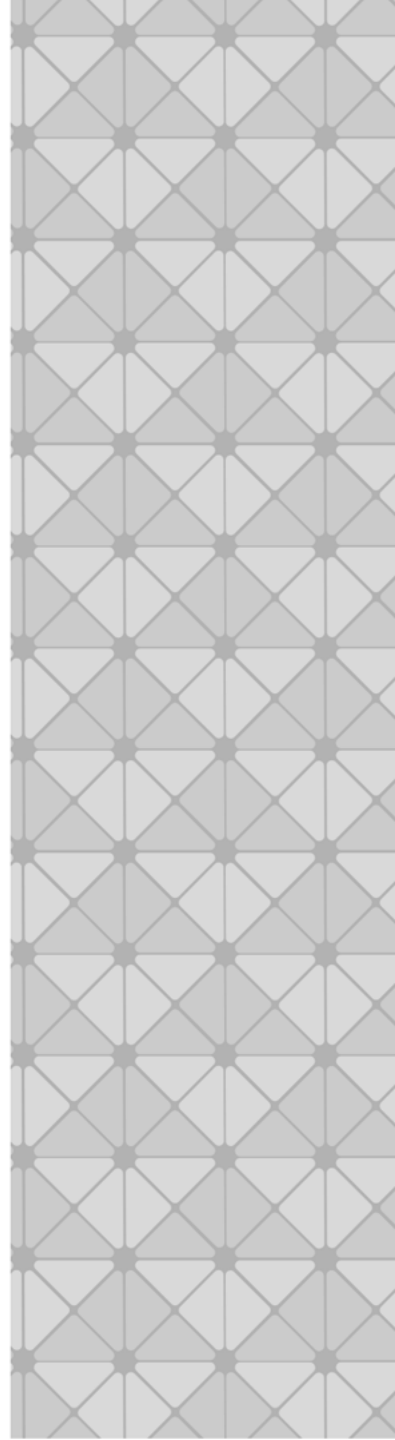
# Exemplos

São José dos Campos - SP

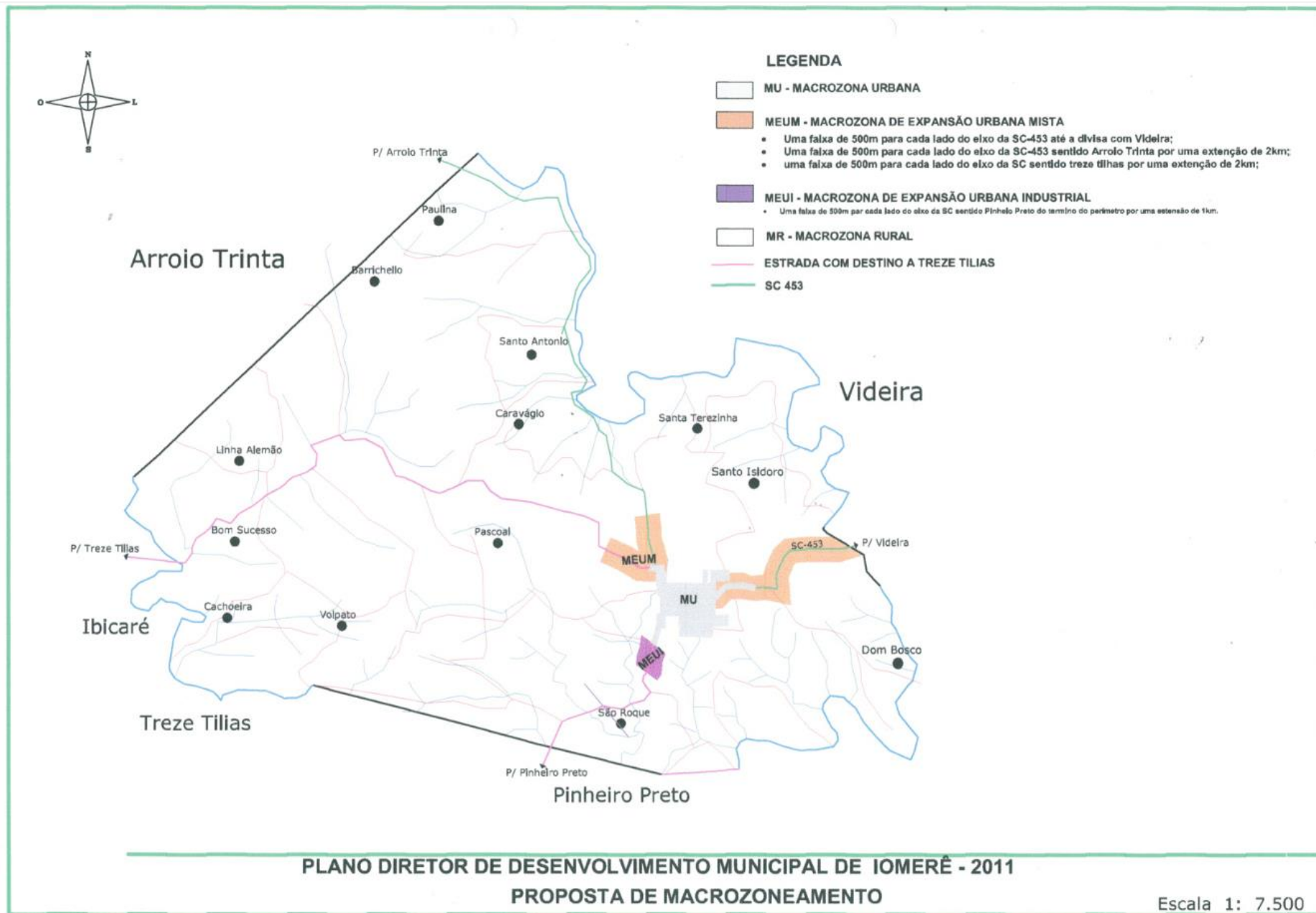


# Proposta para Iomerê: Características

- 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

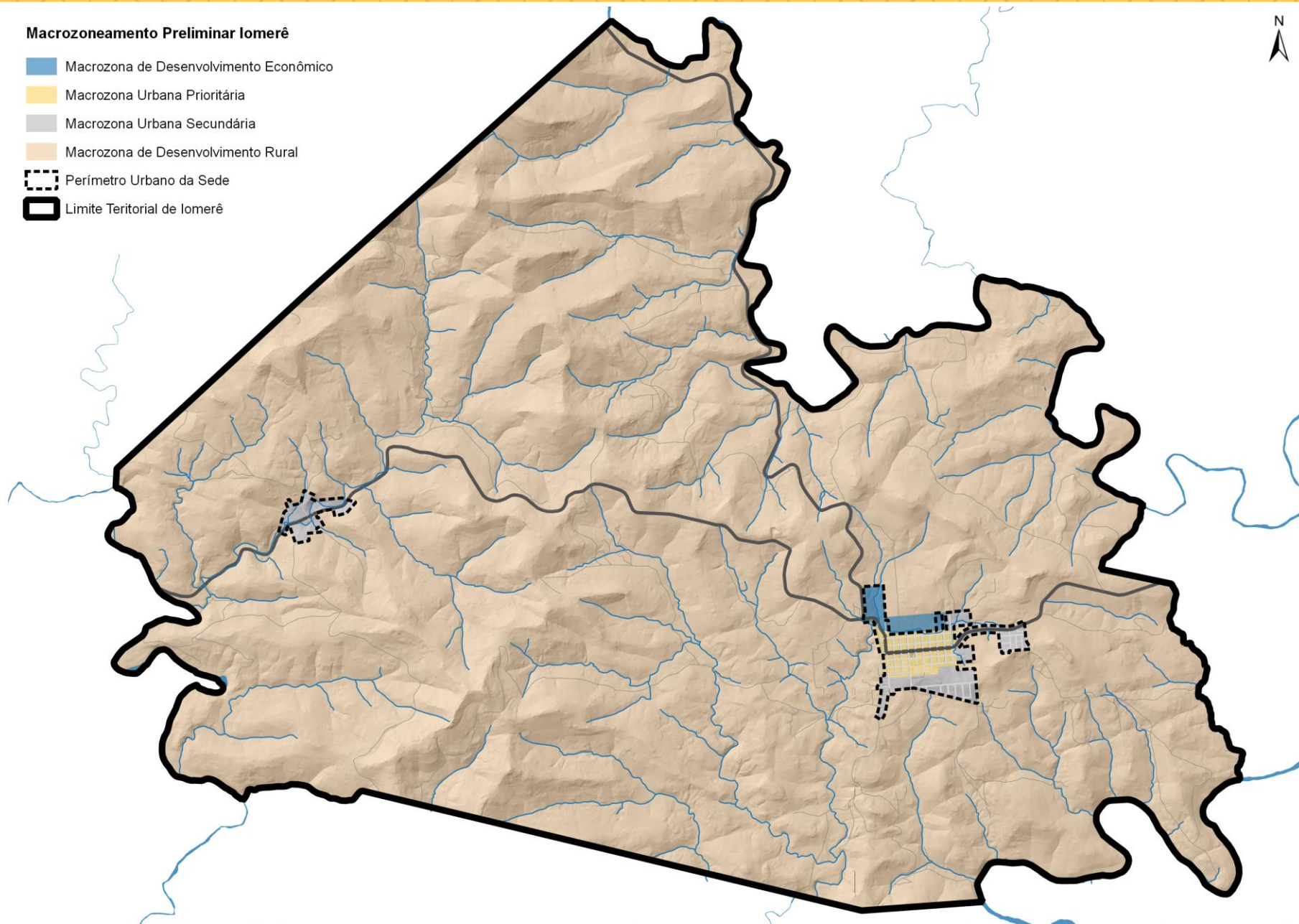




# Proposta para Iomerê

## Macrozoneamento Preliminar Iomerê

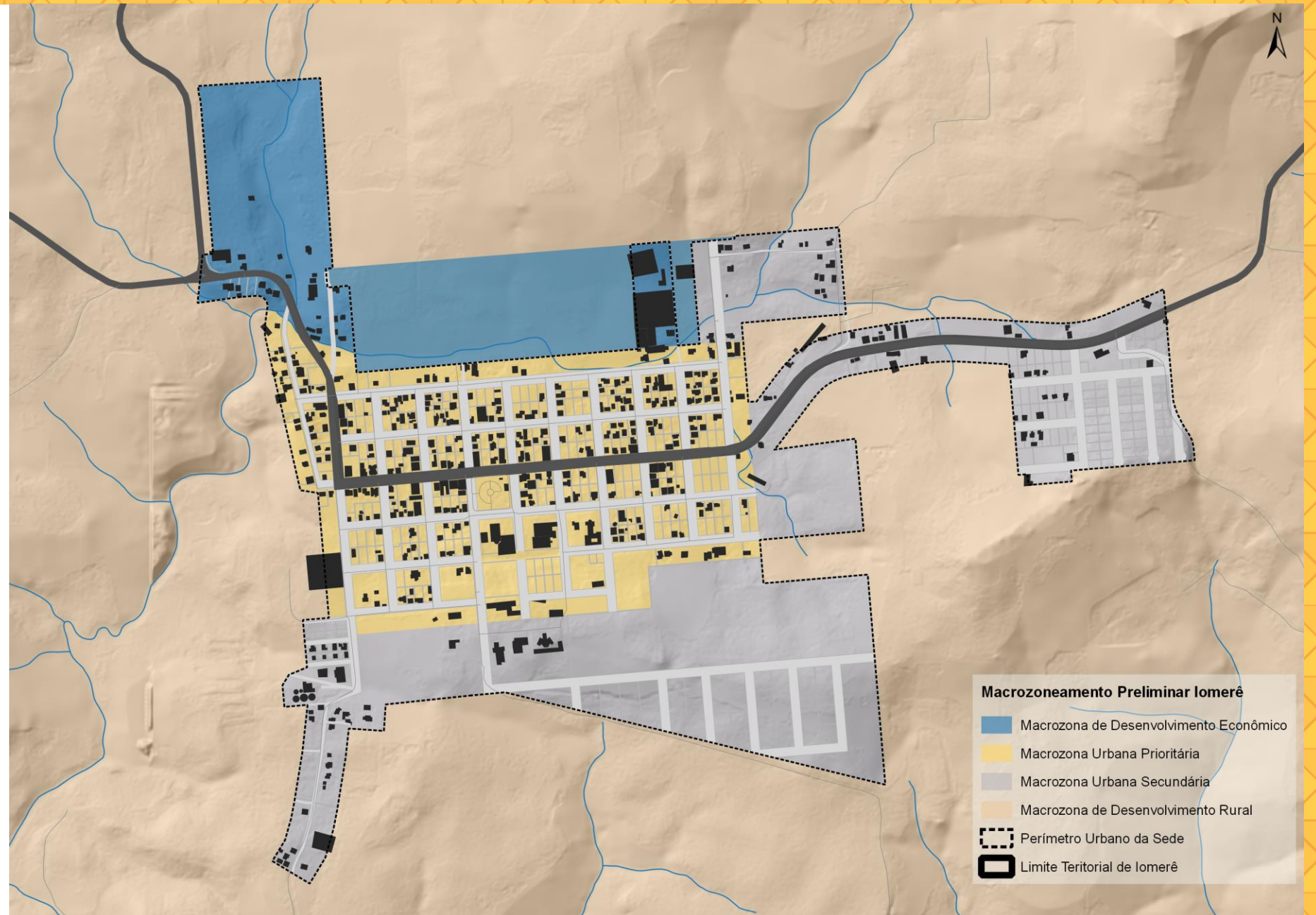
- Macrozona de Desenvolvimento Econômico
- Macrozona Urbana Prioritária
- Macrozona Urbana Secundária
- Macrozona de Desenvolvimento Rural
- Perímetro Urbano da Sede
- Limite Territorial de Iomerê



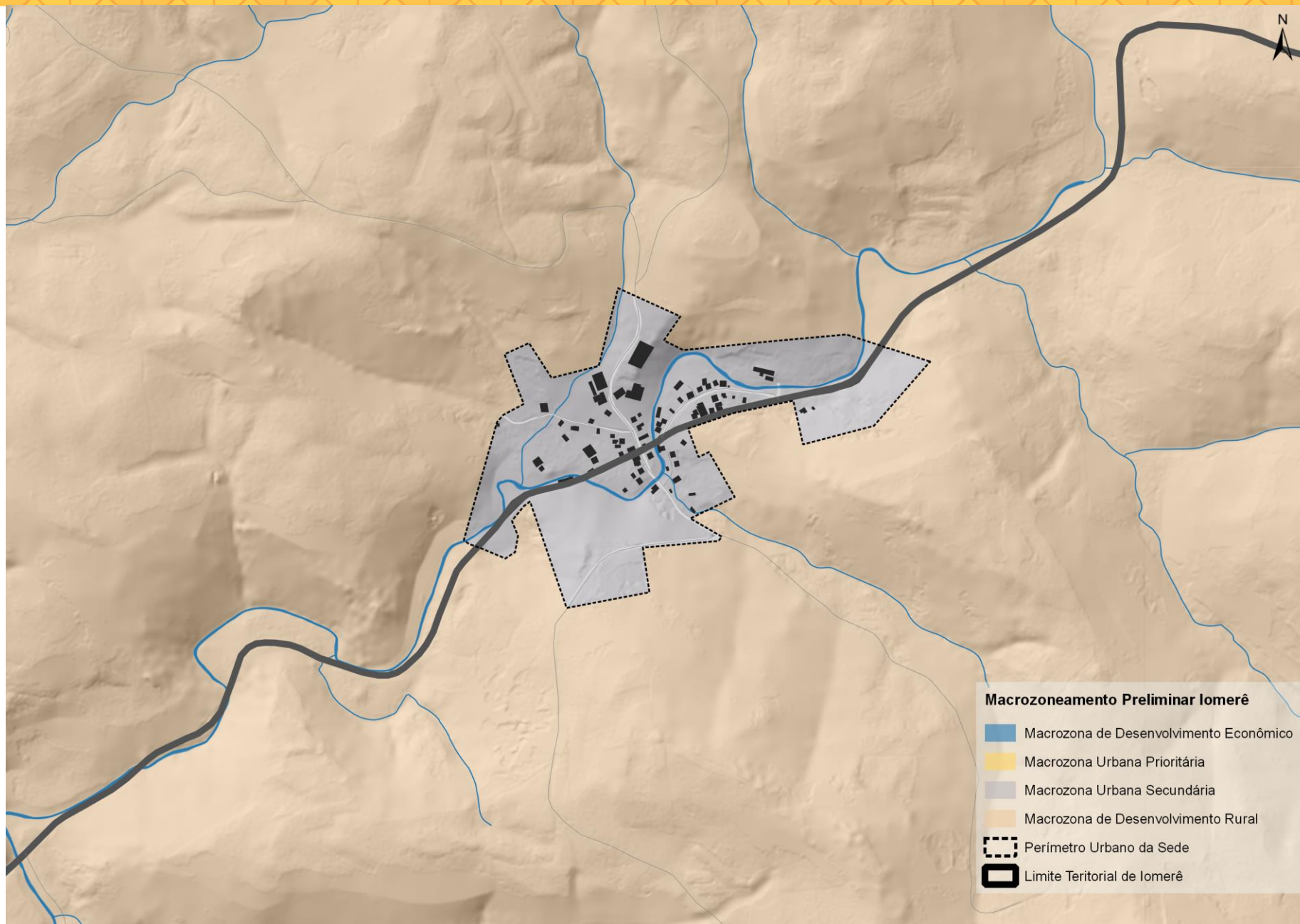


# Proposta para Iomerê

## Sede



# Proposta para Iomerê Bom Sucesso



## Questões para discussão:

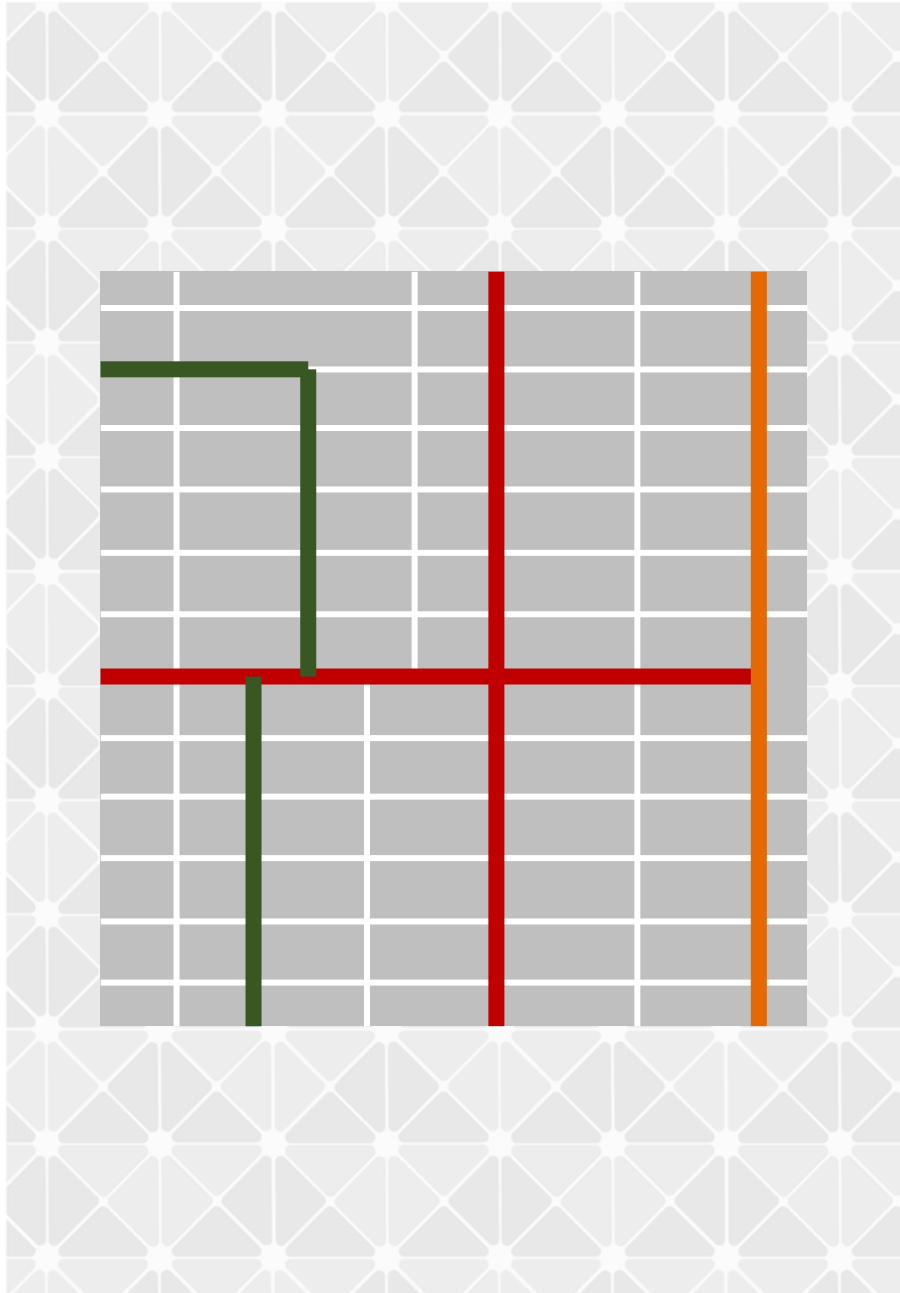
**1. Como controlar o processo de urbanização, reduzindo a fragmentação?**

**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.

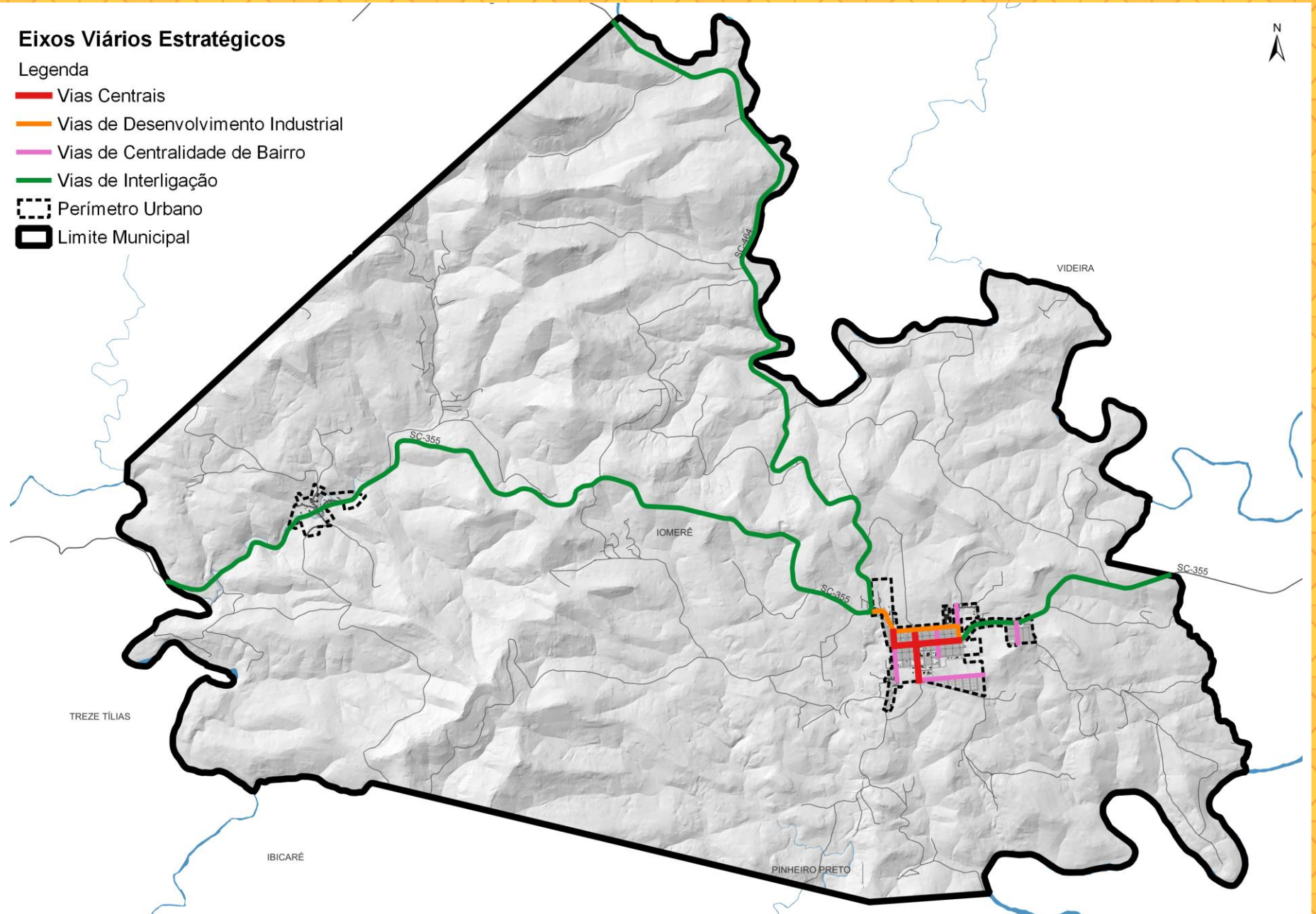
Não deve ser confundida com a hierarquia viária oficial, própria da lei específica de sistema viário.

# Proposta para Iomerê

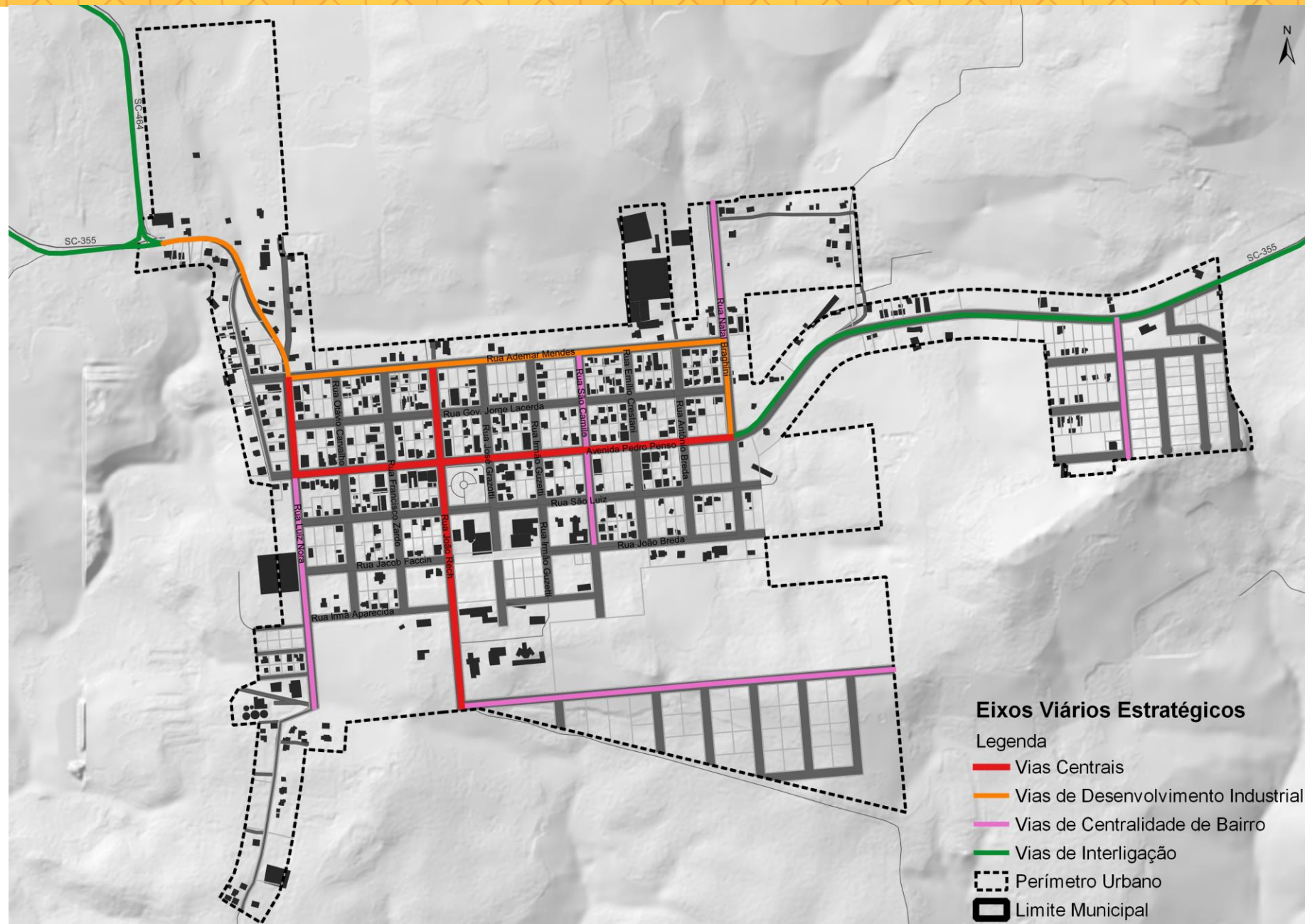
## Eixos Viários Estratégicos

### Legenda

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



# Proposta para Iomerê Sede





## 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**

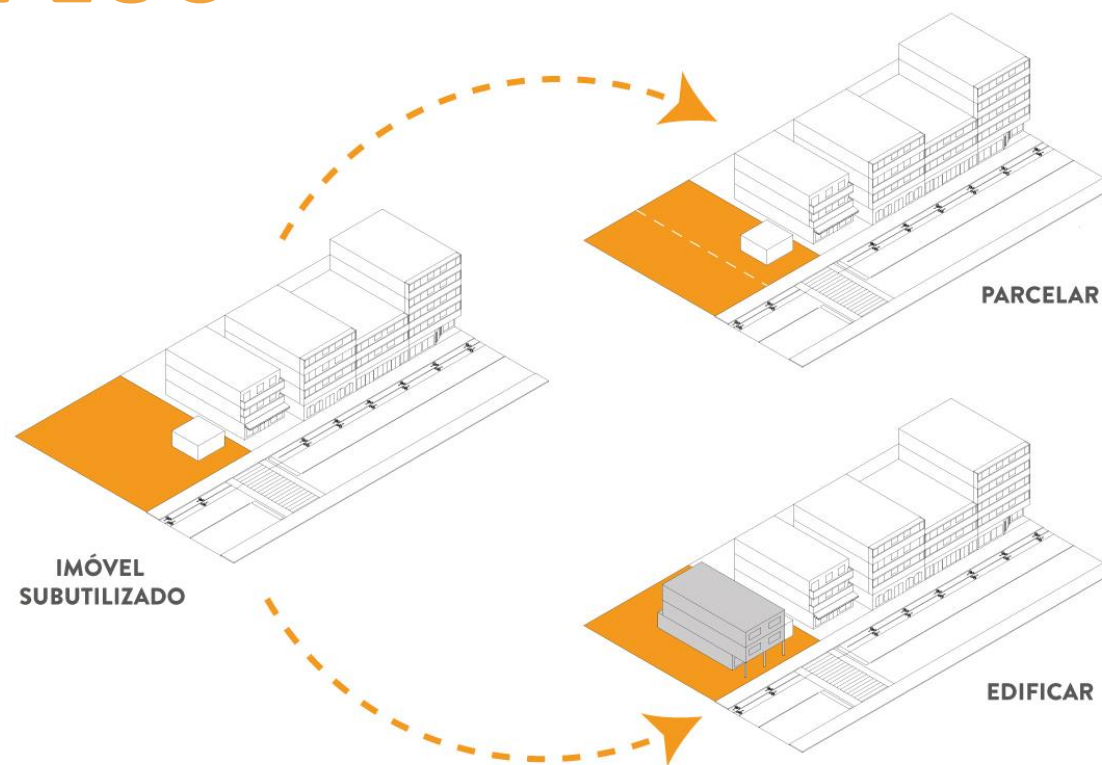
**Áreas de Proteção Cultural**

**Outros instrumentos**

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

# Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC

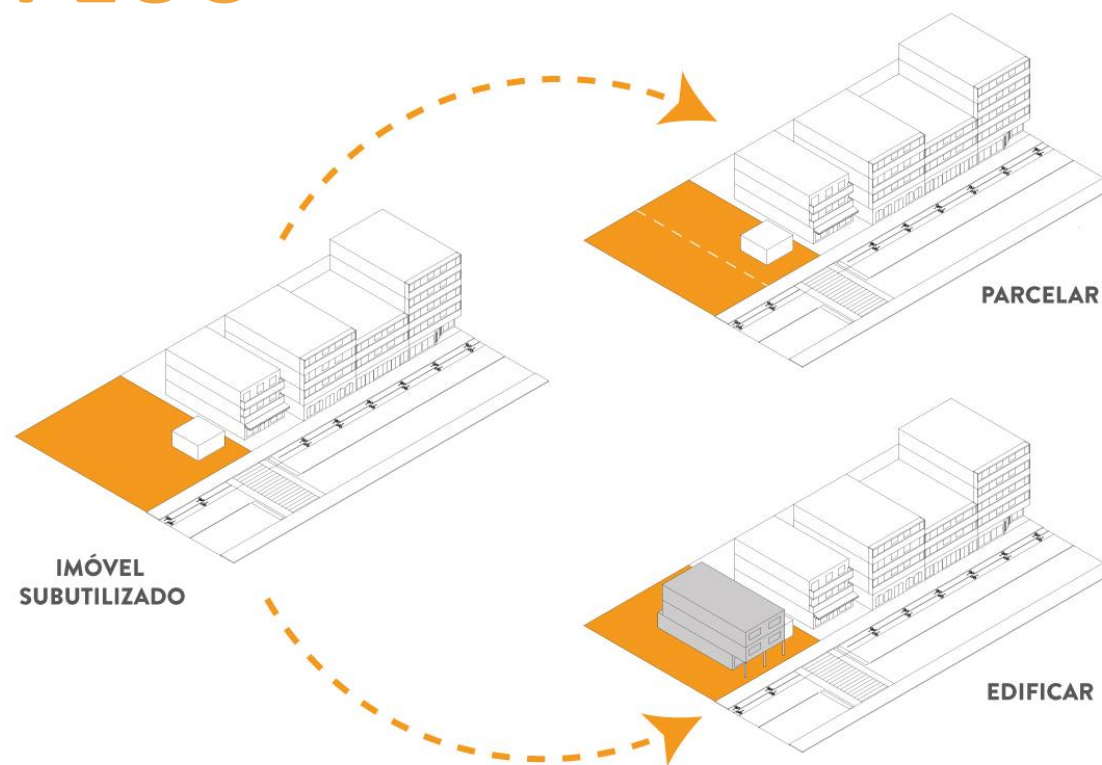
O PEUC é utilizado para obrigar o cumprimento da função social da propriedade em áreas vazias ou subutilizadas e prioritárias para o desenvolvimento urbano.



# 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.

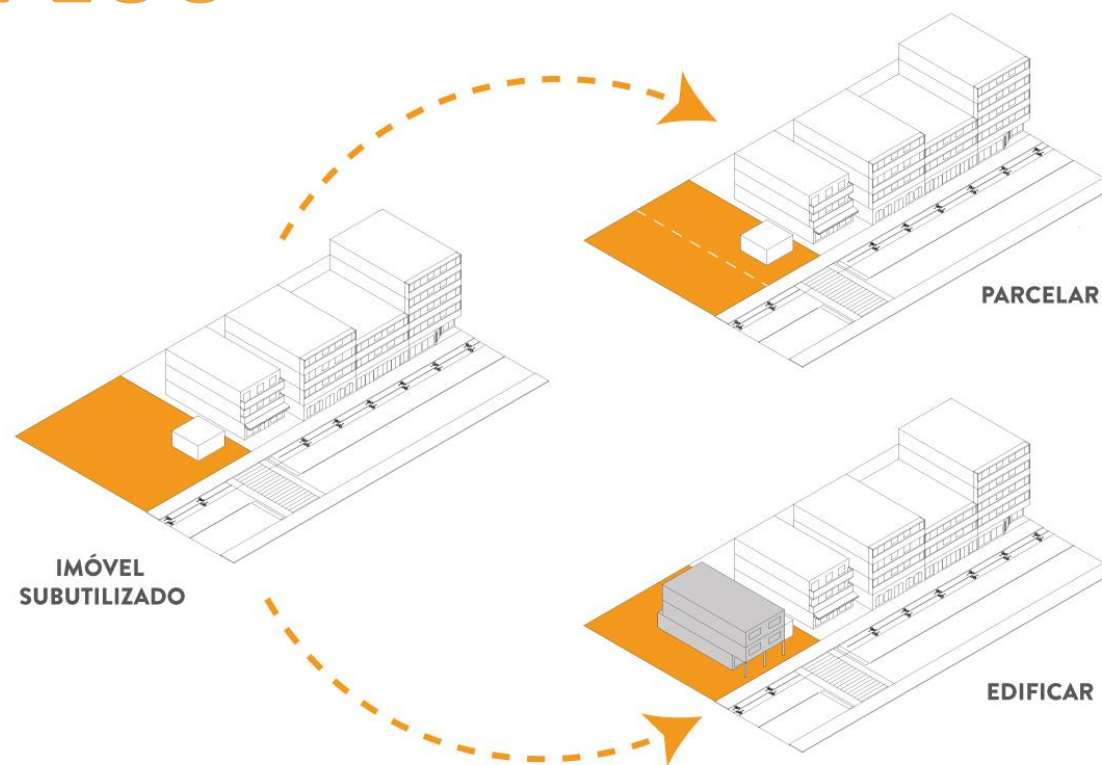




# Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios -PEUC

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.

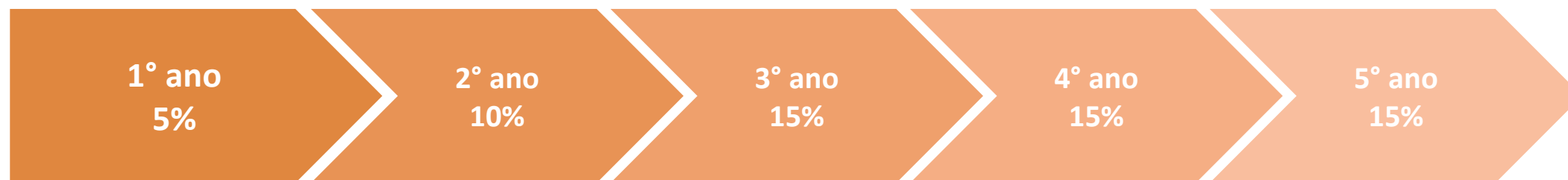
Aquele que não obedecer os prazos da notificação será implicado com o IPTU progressivo no tempo.





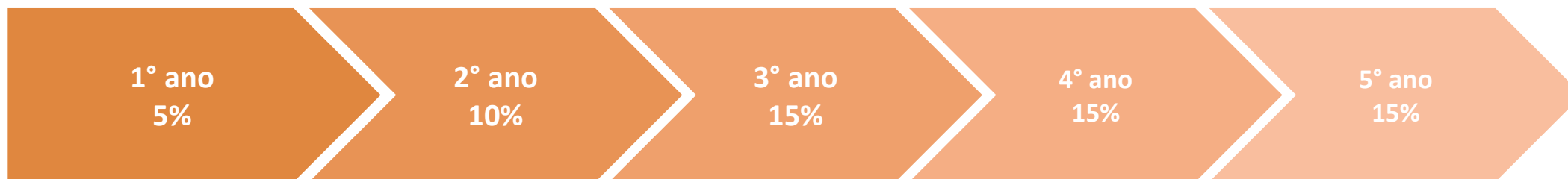
# IPTU Progressivo no Tempo

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.

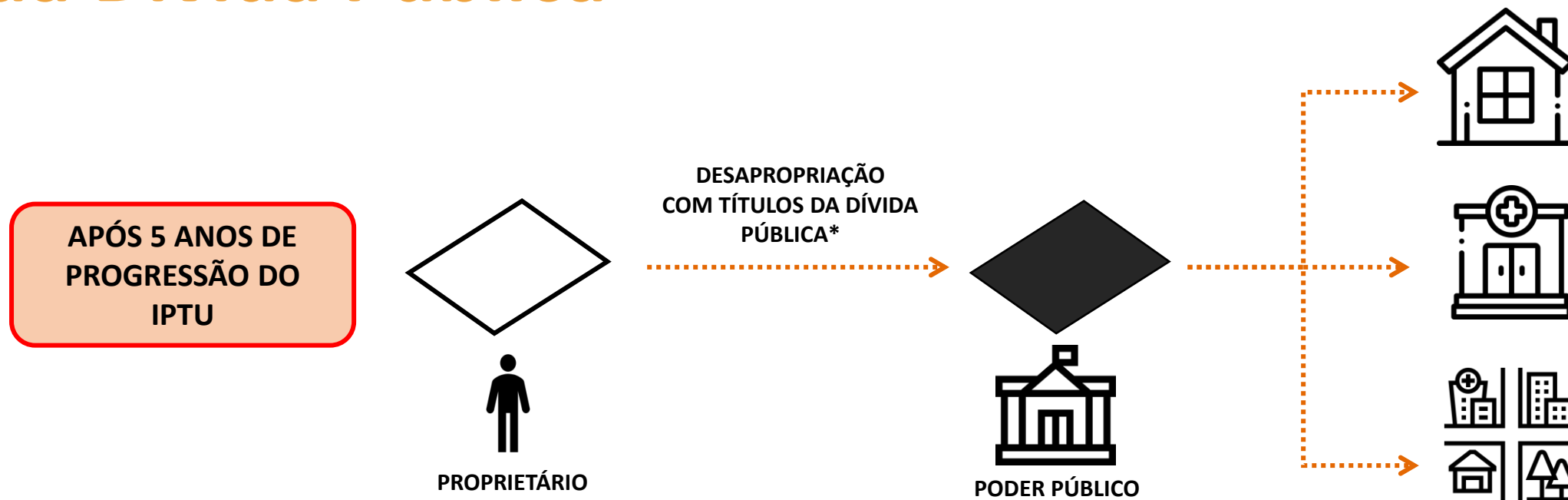


# IPTU Progressivo no Tempo

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.

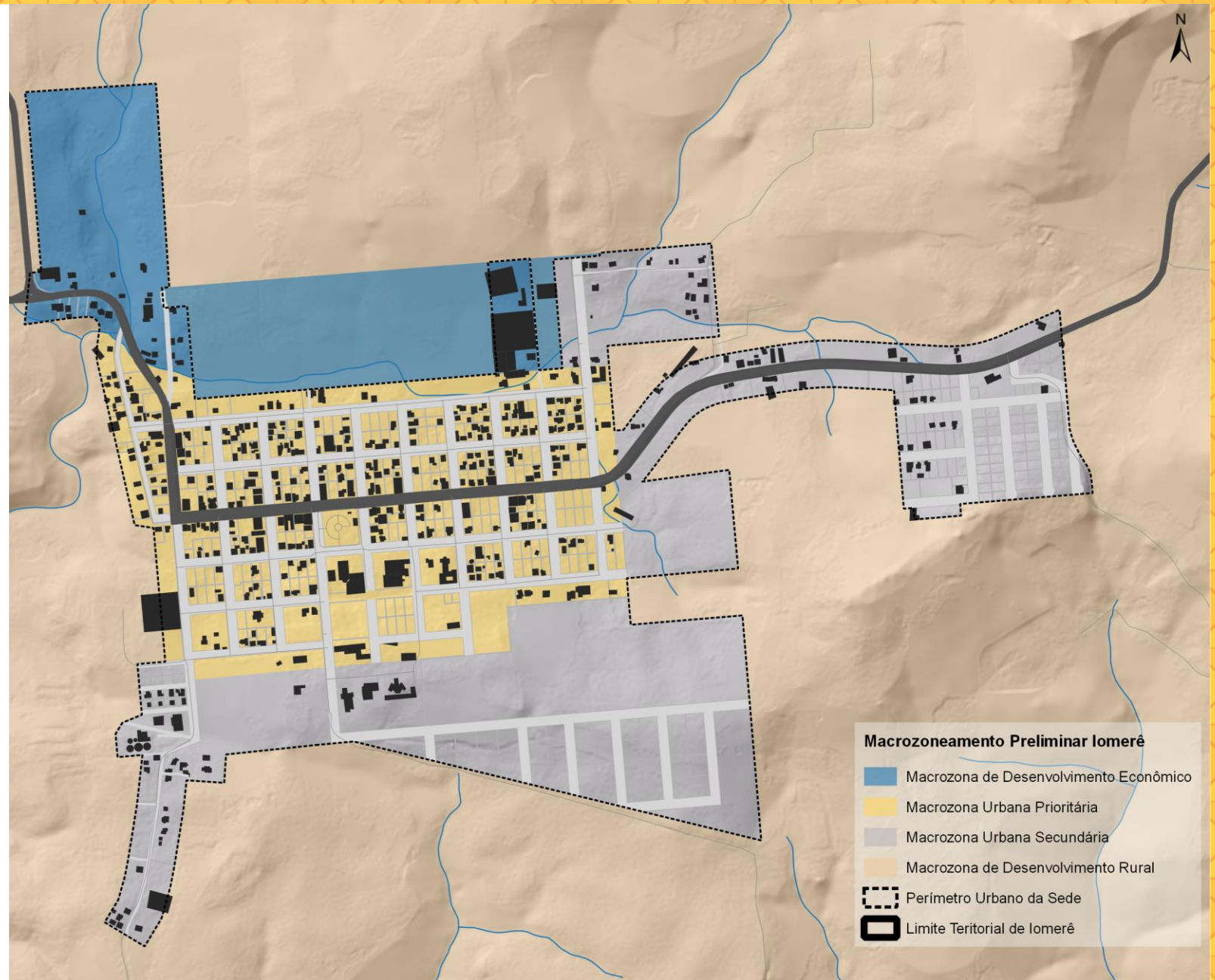


# Desapropriação com Pagamentos em Títulos da Dívida Pública



# 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.

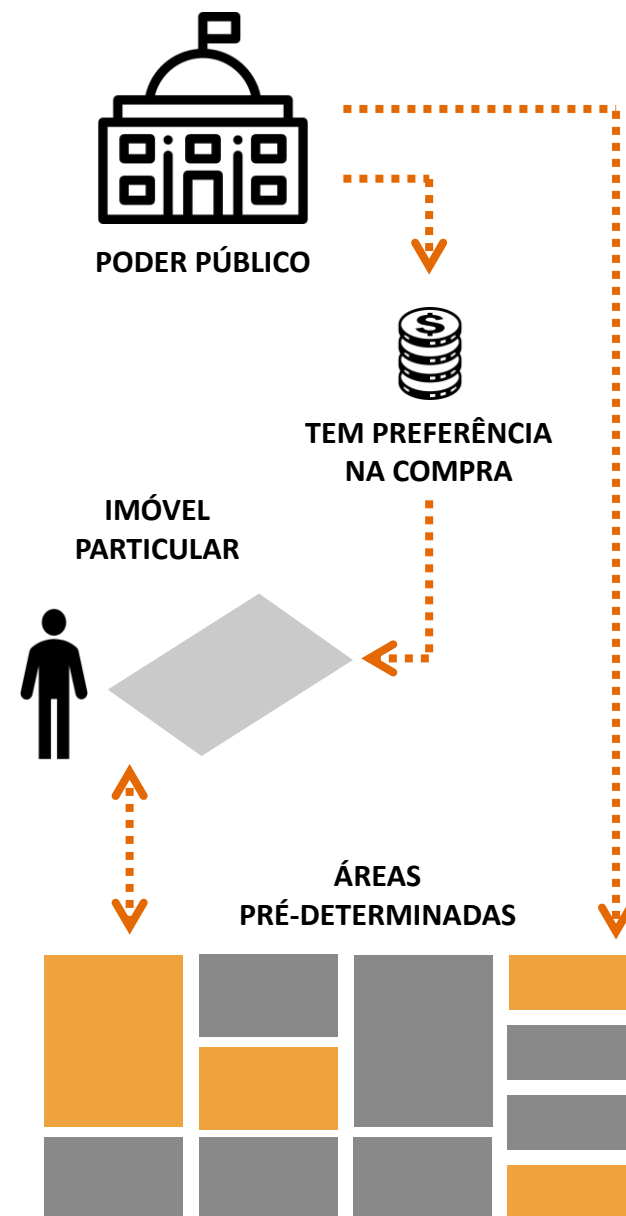


# Direito de Preempção

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

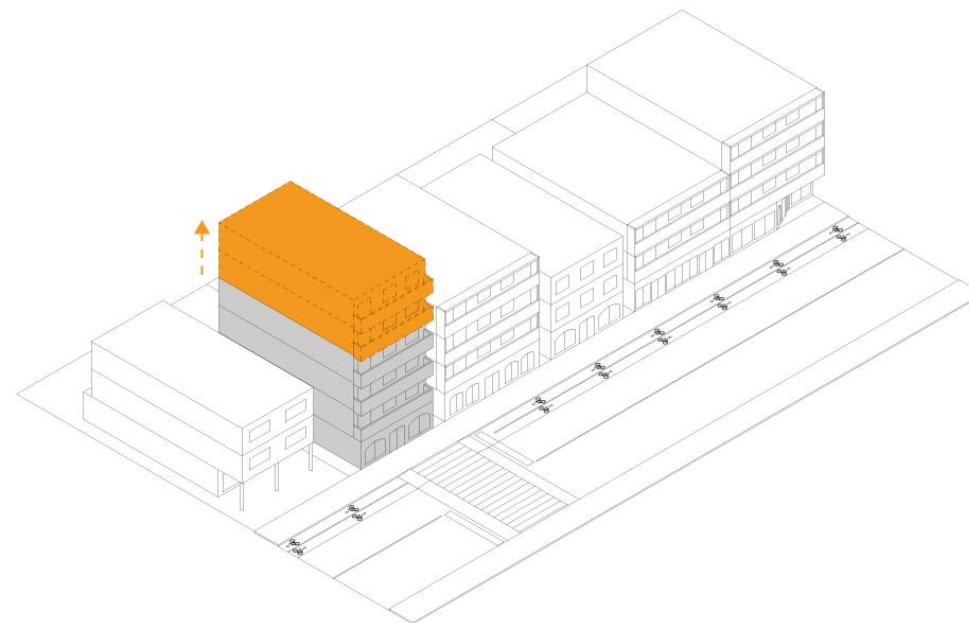
Serve para a que a utilização do potencial construtivo máximo permitido na legislação seja revertida na qualificação do desenvolvimento urbano.

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

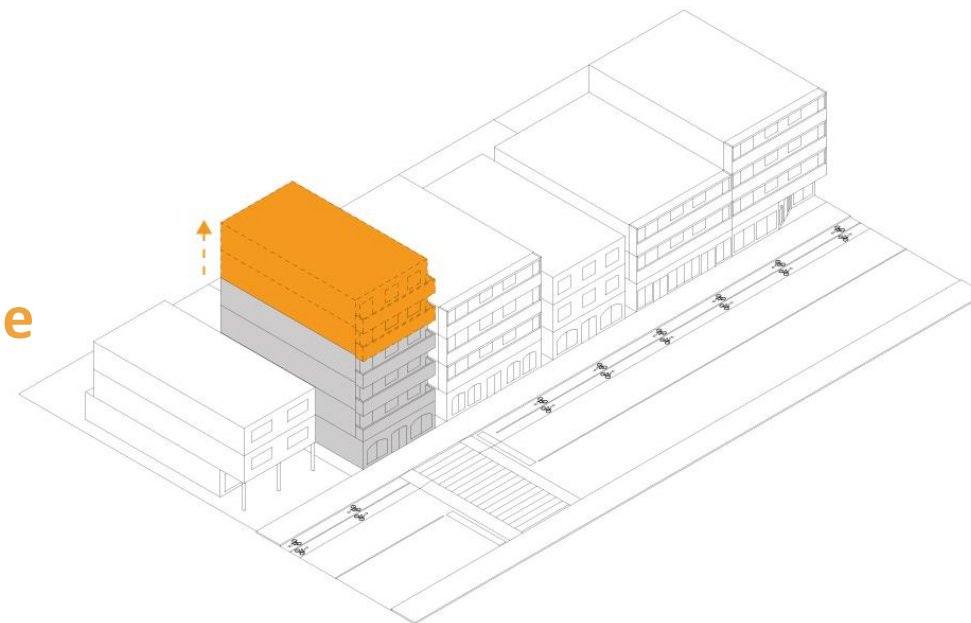


# Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC

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.

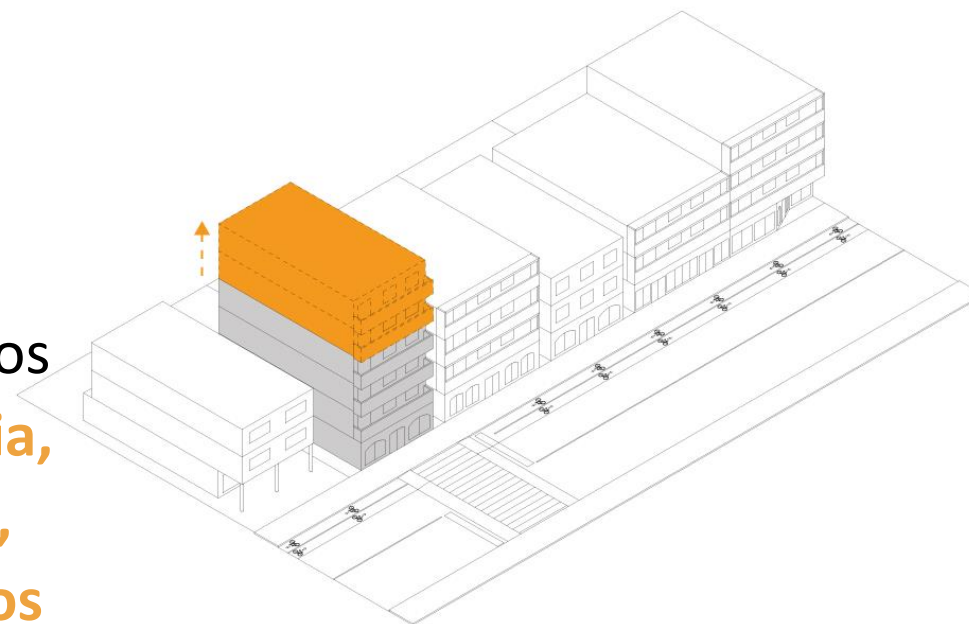
## OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR



# 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.



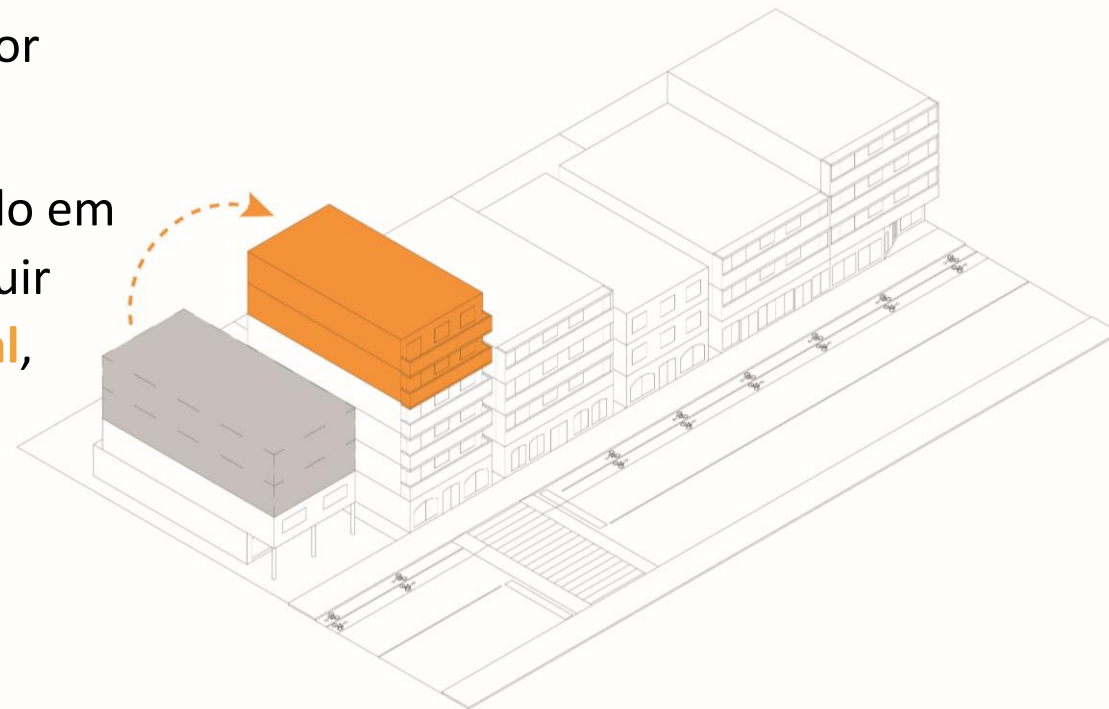


# Transferência do Direito de Construir - TDC

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.

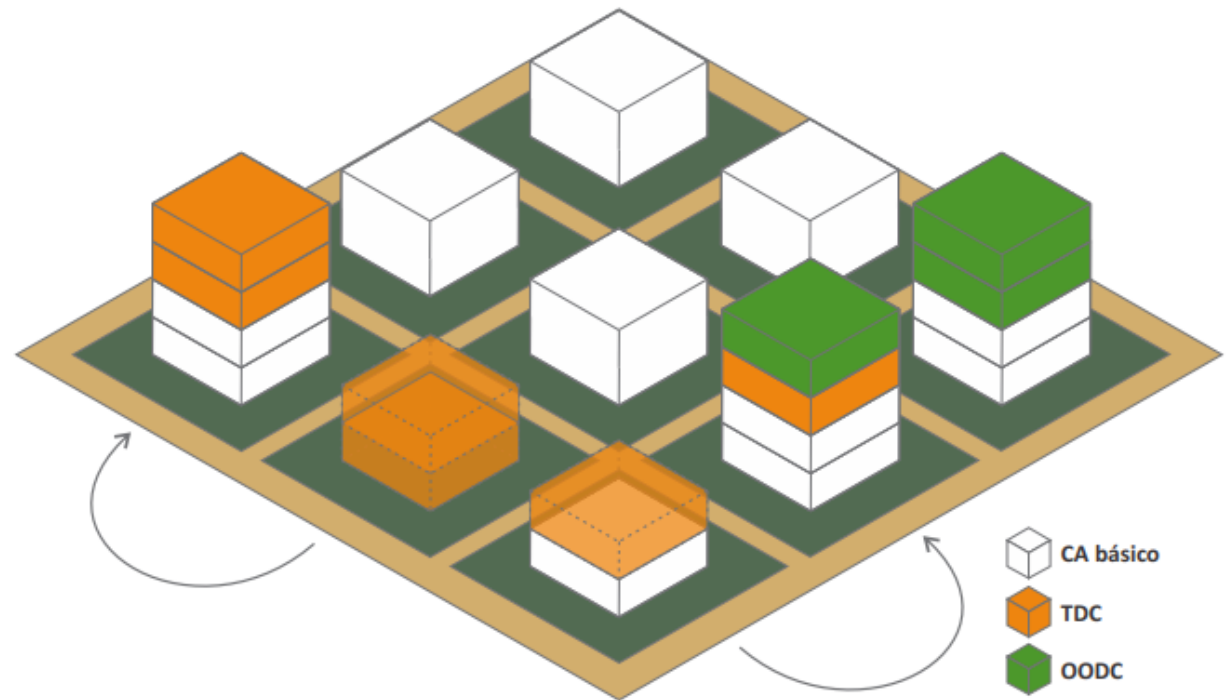
Também pode ser utilizada para fins de desapropriação.



# 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.

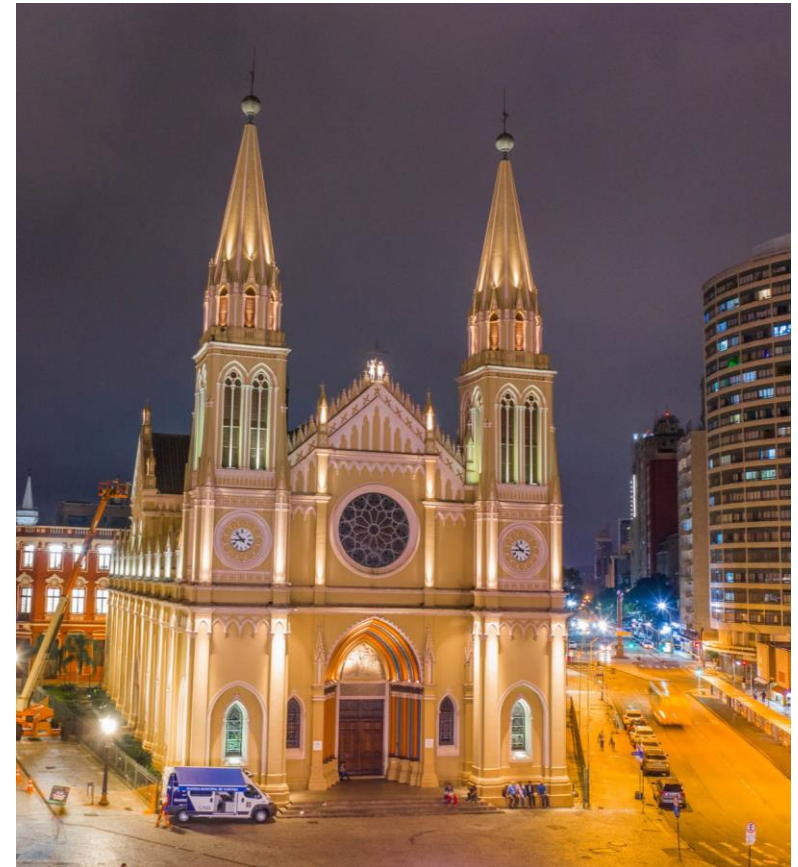


# Transferência do Direito de Construir - TDC

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 m<sup>2</sup> 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.

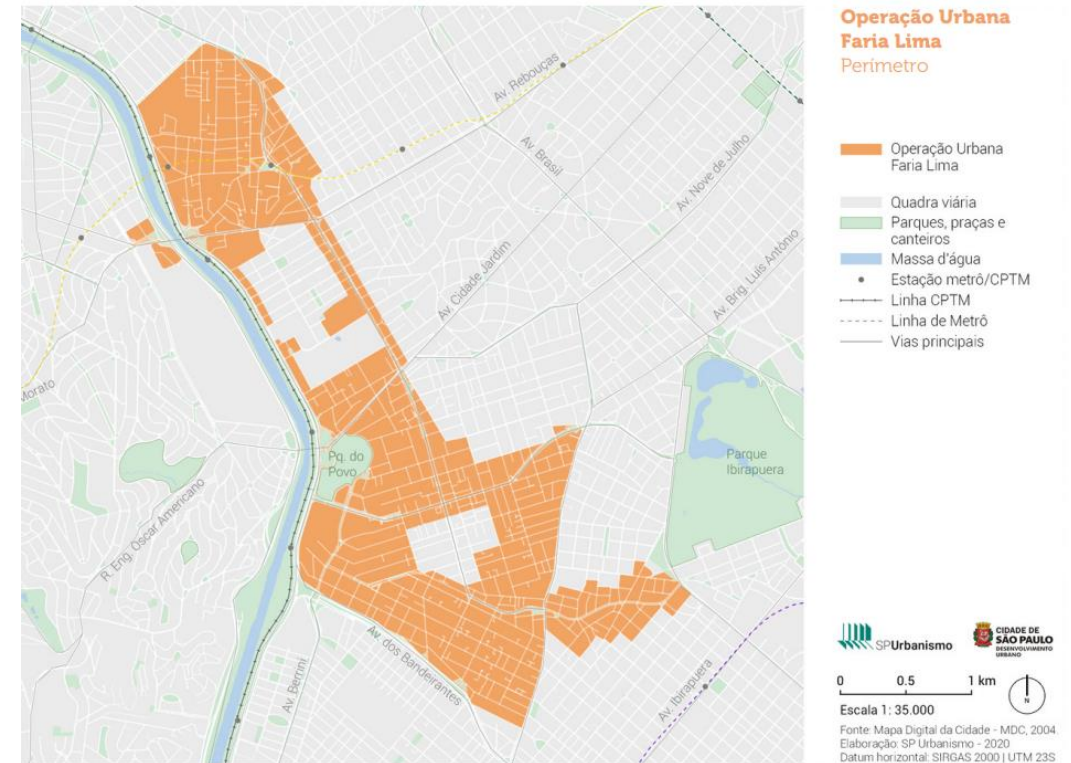


# Operações Urbanas Consorciadas - OUC

## 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)



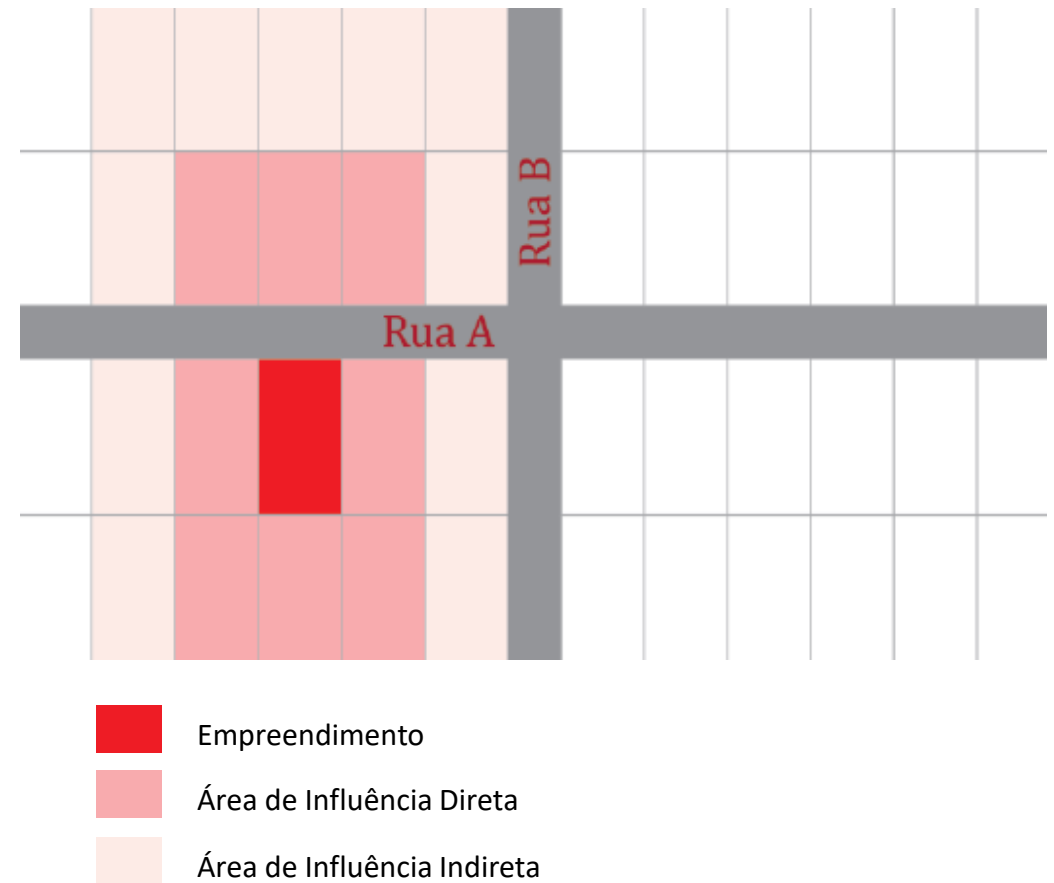
Fonte: [https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/cadernos\\_ouc/Caderno\\_FL\\_Final\\_RFinal.pdf](https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/cadernos_ouc/Caderno_FL_Final_RFinal.pdf)

# 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 2.000m<sup>2</sup> 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)

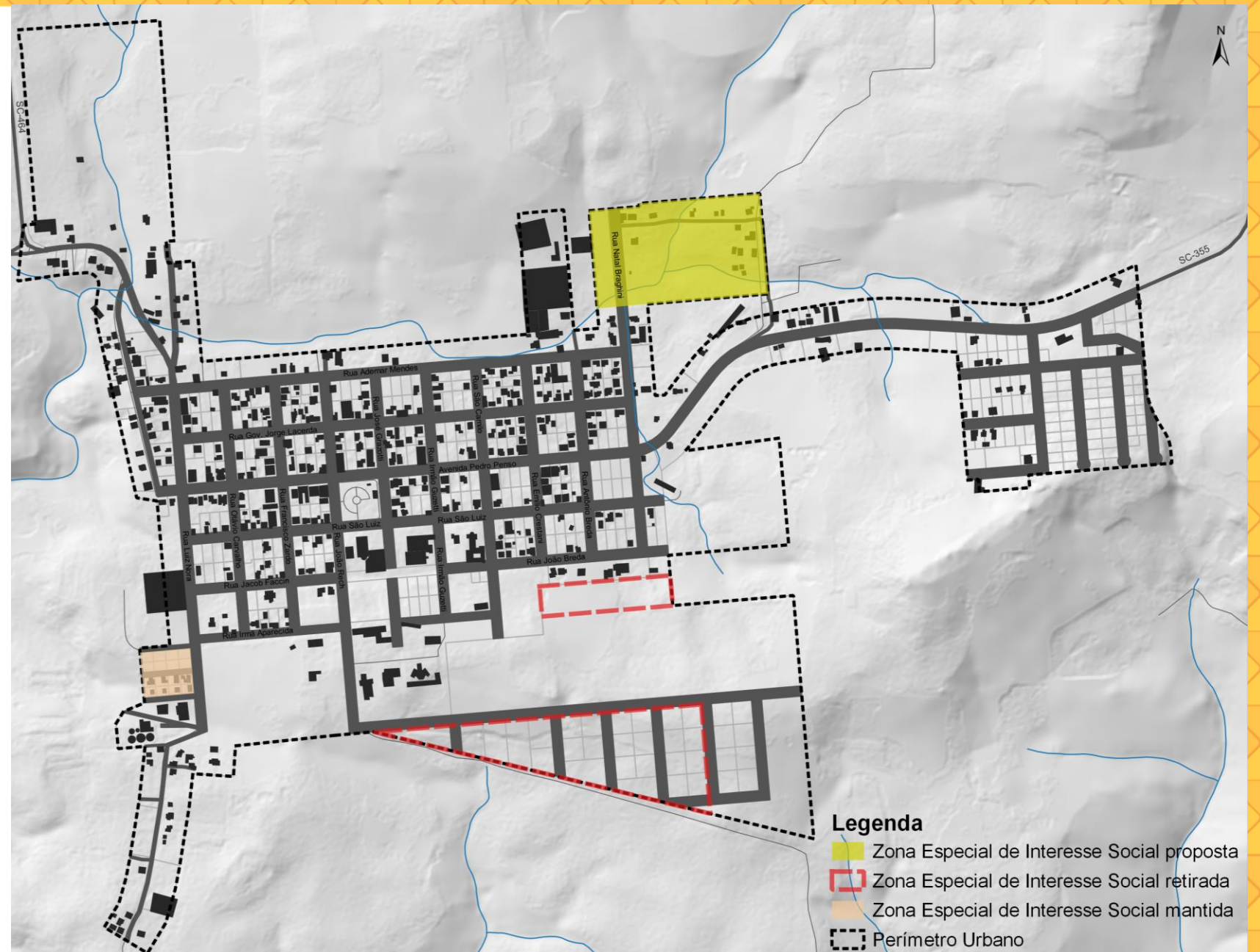


Fonte: Street View (2019)



# Proposta para Iomerê

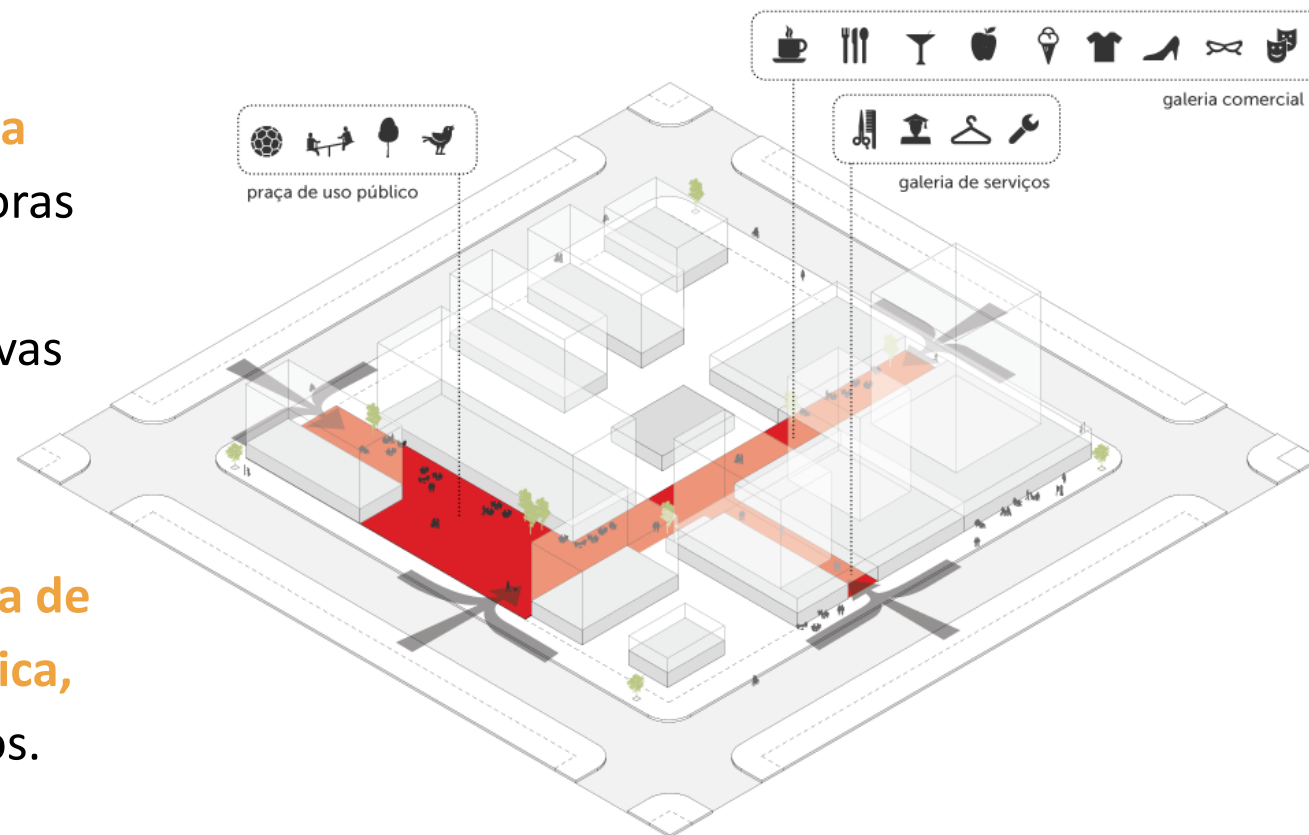
- Criação de uma ZEIS e mantimento de outra vigente;
- Retirada de duas ZEIS devido a densidade habitacional ser de **2,94 hab./ha**;
- As ZEIS vigentes ocupam **7,5%** do perímetro urbano total da Sede;
- Dessas áreas de ZEIS apenas **3,5%** são ocupadas.



# 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.

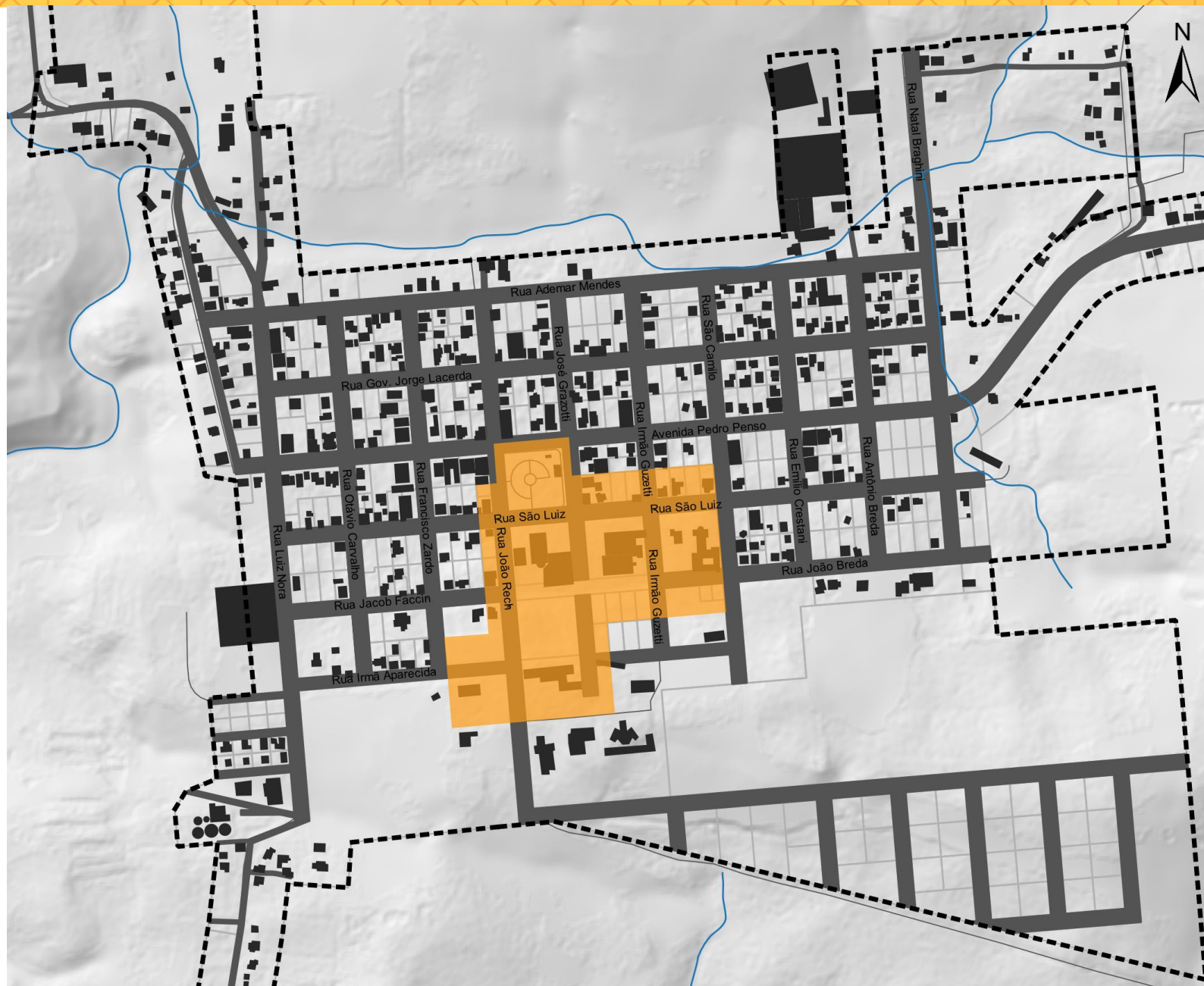


Fonte: lomerê (2021)

# 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

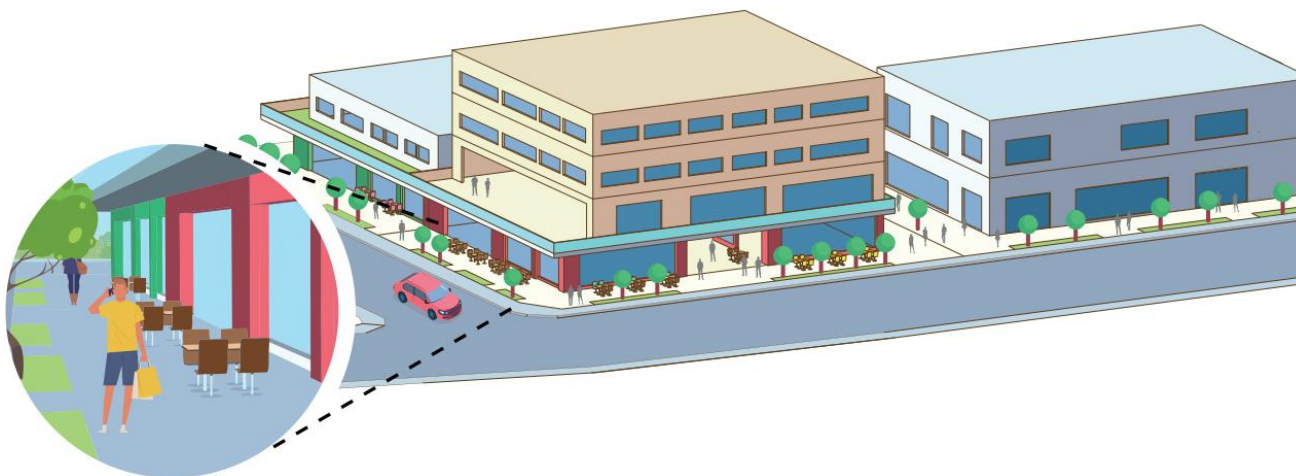
## Incentivo ao uso misto

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](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](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.