



**CINCATARINA**

*Inovação e Modernização  
na Gestão Pública*



@cincatarina



/cincatarina



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

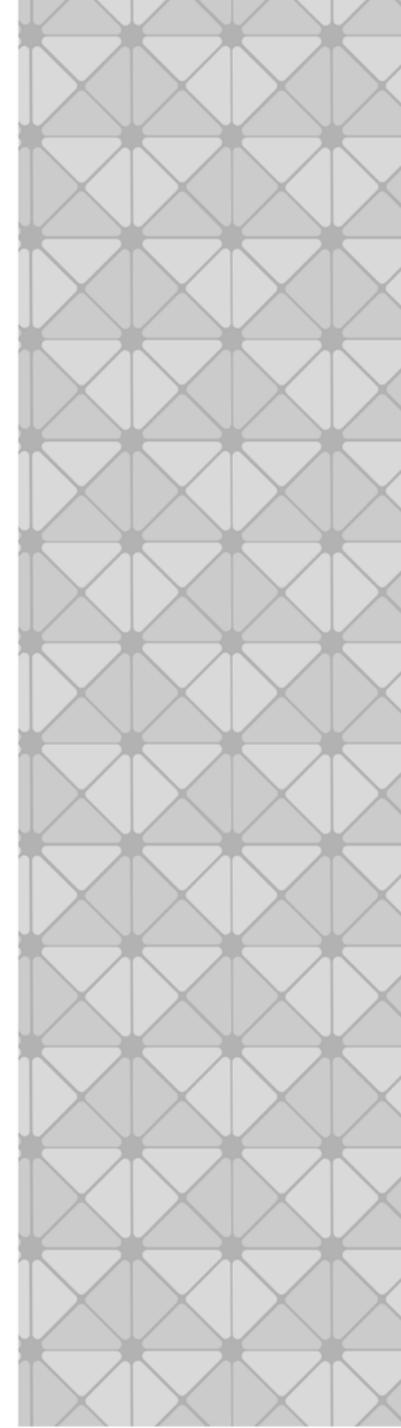


[cincatarina@cincatarina.sc.gov.br](mailto:cincatarina@cincatarina.sc.gov.br)

CONSÓRCIO INTERFEDERATIVO  
SANTA CATARINA

REVISÃO DO  
PLANO DIRETOR  
Oficina Técnica I  
Major Gercino - SC

# Etapas do Plano Diretor



# Oficinas Técnicas

## OFICINA I

13.04.2023

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

### **Função social da cidade**

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

# Princípios: Valores fundamentais para orientar o futuro do Município.

## Princípios Constitucionais:

### ■ **Função social da propriedade**

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

### ■ **Desenvolvimento sustentável**

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

### ■ **Participação Popular;**

Compreende a garantia de gestão democrática o acesso à informação do pleno funcionamento do sistema de gestão política urbana e a realização de eventos públicos com ampla e irrestrita participação da população nos processos decisórios de projetos de impactos no Município.

# Princípios: Valores fundamentais para orientar o futuro do Município.

## Princípios Específicos:

### ■ **Desenvolvimento turístico**

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

### ■ **Desenvolvimento rural**

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

### ■ **Gestão territorial**

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

# 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.
- Elevar a **qualidade do ambiente** do Município, por meio da preservação do equilíbrio ecológico, da proteção da cobertura vegetal, das margens dos cursos d'água e das cascatas existentes.
- 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**.

# Objetivos Gerais: Onde se quer chegar com o planejamento.

- Promover o reconhecimento e a qualificação da **reserva indígena** existente no território do Município.
- Fortalecer a **mobilidade ativa**, garantindo a infraestrutura necessária ao uso da bicicleta e para o transporte a pé.
- Promover o **desenvolvimento da economia local**, a instalação de novos serviços, empresas, indústrias e a criação de meios para a geração de emprego e renda para a população.
- Preservar, conservar e recuperar as **edificações de valor histórico e cultural**.
- Potencializar o **turismo**, buscando a diversificação e fortalecimento da estrutura municipal para oferta turística.

# Diretrizes Gerais: Como chegar aos objetivos.

- **Implantação dos serviços de infraestrutura básica** como rede de água, esgoto sanitário, drenagem urbana, coleta de lixo, energia elétrica e pavimentação, além dos equipamentos comunitários necessários à população atual e futura.
- **Incentivo à utilização dos vazios urbanos** através de novas edificações e do parcelamento do solo regular;
- Promoção do **uso misto** e da mobilidade ativa através de parâmetros para arborização, sistema cicloviário, calçadas, fachada ativa e demais elementos que contribuam para melhorar os espaços públicos.
- Preservação da **imagem da cidade** através da manutenção do baixo gabarito, viabilizando diferenciação de altura em áreas estratégicas.
- **Regularização fundiária** nos núcleos urbanos informais através de medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais.

## Diretrizes Gerais: Como chegar aos objetivos.

- **Fiscalização** das ocupações e parcelamentos irregulares;
- **Atualização da legislação urbanística** para orientar os novos projetos de edificação e parcelamento do solo;
- **Criação de espaços** para feiras de orgânicos e produtos coloniais e para a promoção por meio do associativismo e/ou cooperativismo.
- **Fortalecimento da economia local** e diversificação de usos através de parâmetros e incentivos à implantação de empresas e indústrias em áreas específicas.
- **Valorização dos patrimônio histórico e cultural** através de tombamentos, inventários, registro, incentivo à utilização e restrições urbanísticas que possibilitem a preservação e a valorização dos bens materiais e imateriais existentes no Município.
- **Fortalecimento dos pontos turísticos** e implementação de equipamentos de apoio, como hotéis e pousadas.

## 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.



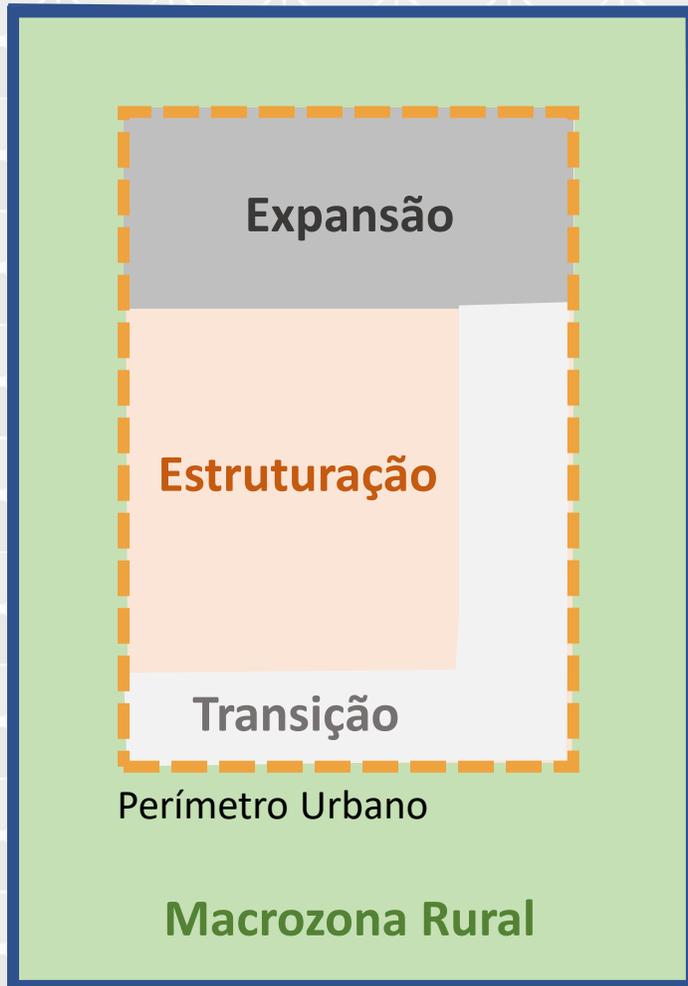
# Características

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.

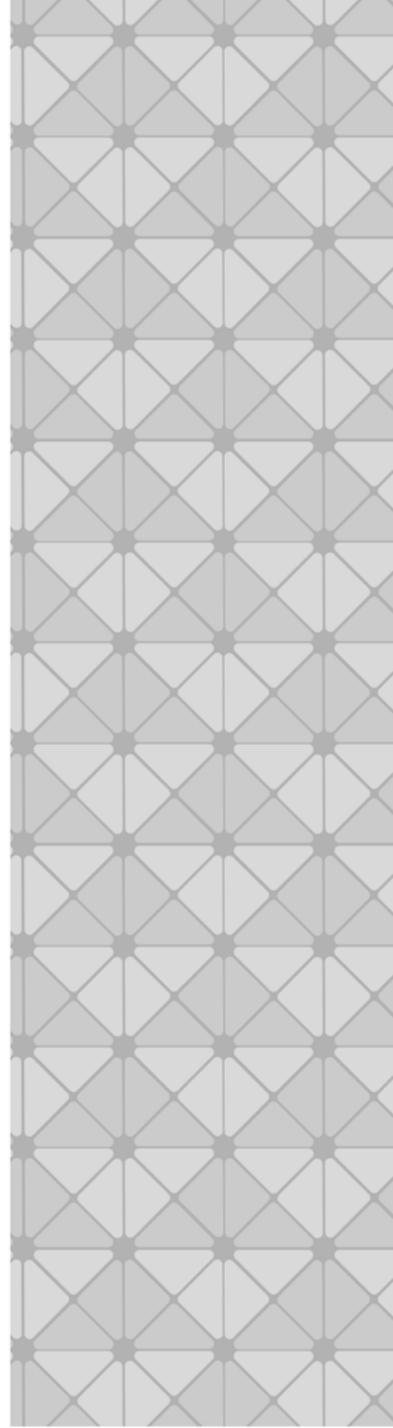


Limite Municipal

# 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.

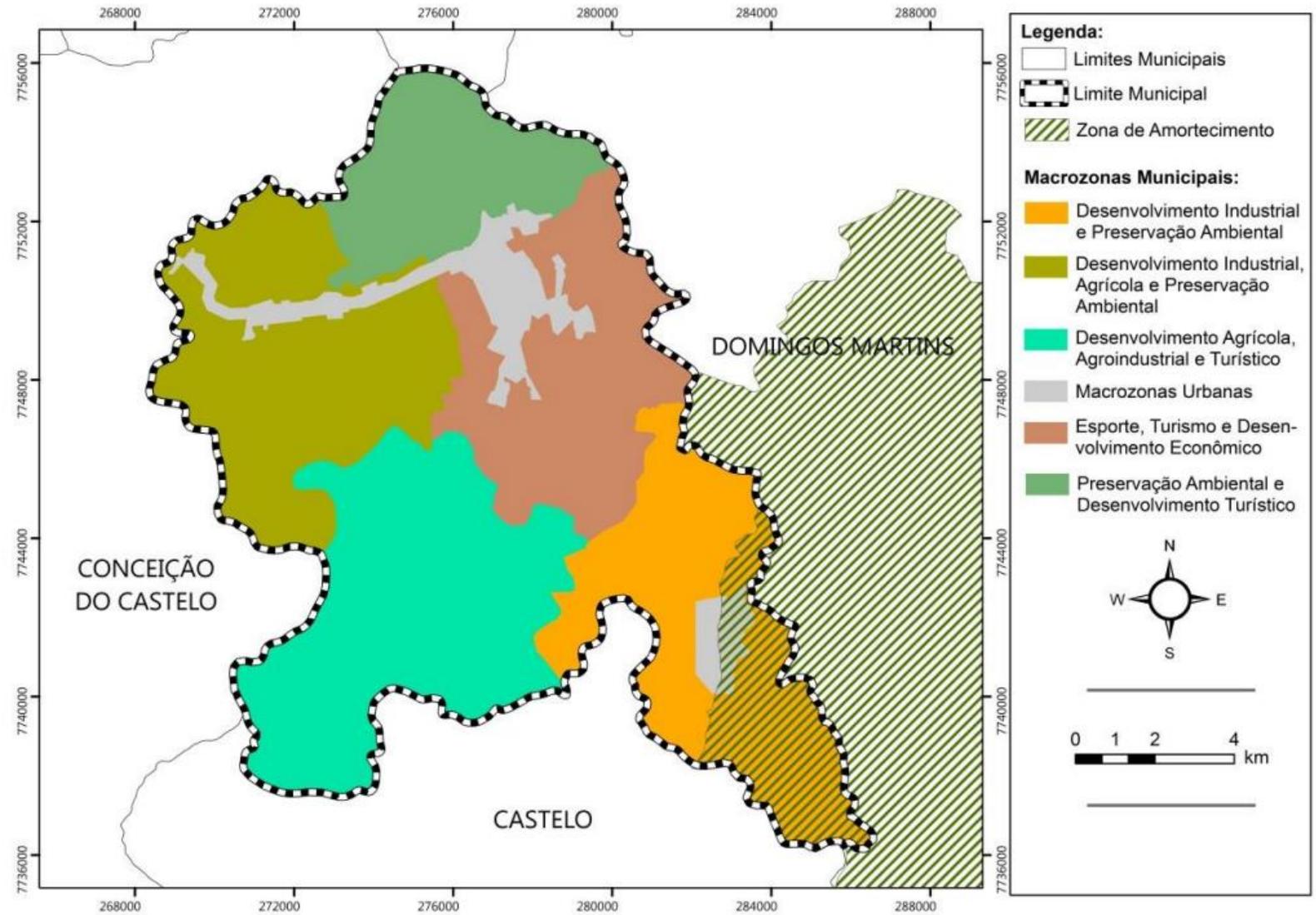
# Exemplos



**Urubici - SC**

# Exemplos

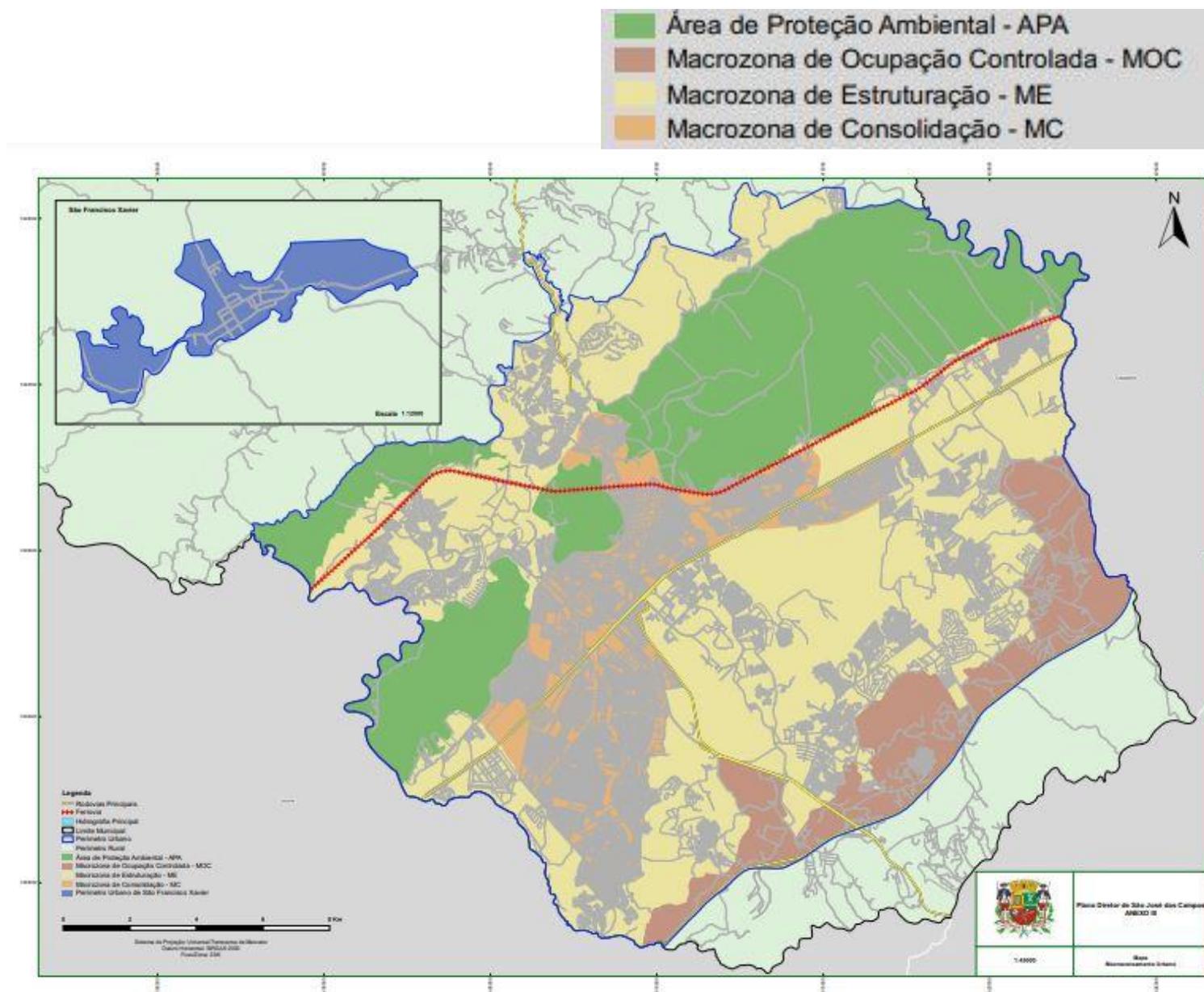
## Venda Nova do Imigrante - ES



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

# Exemplos

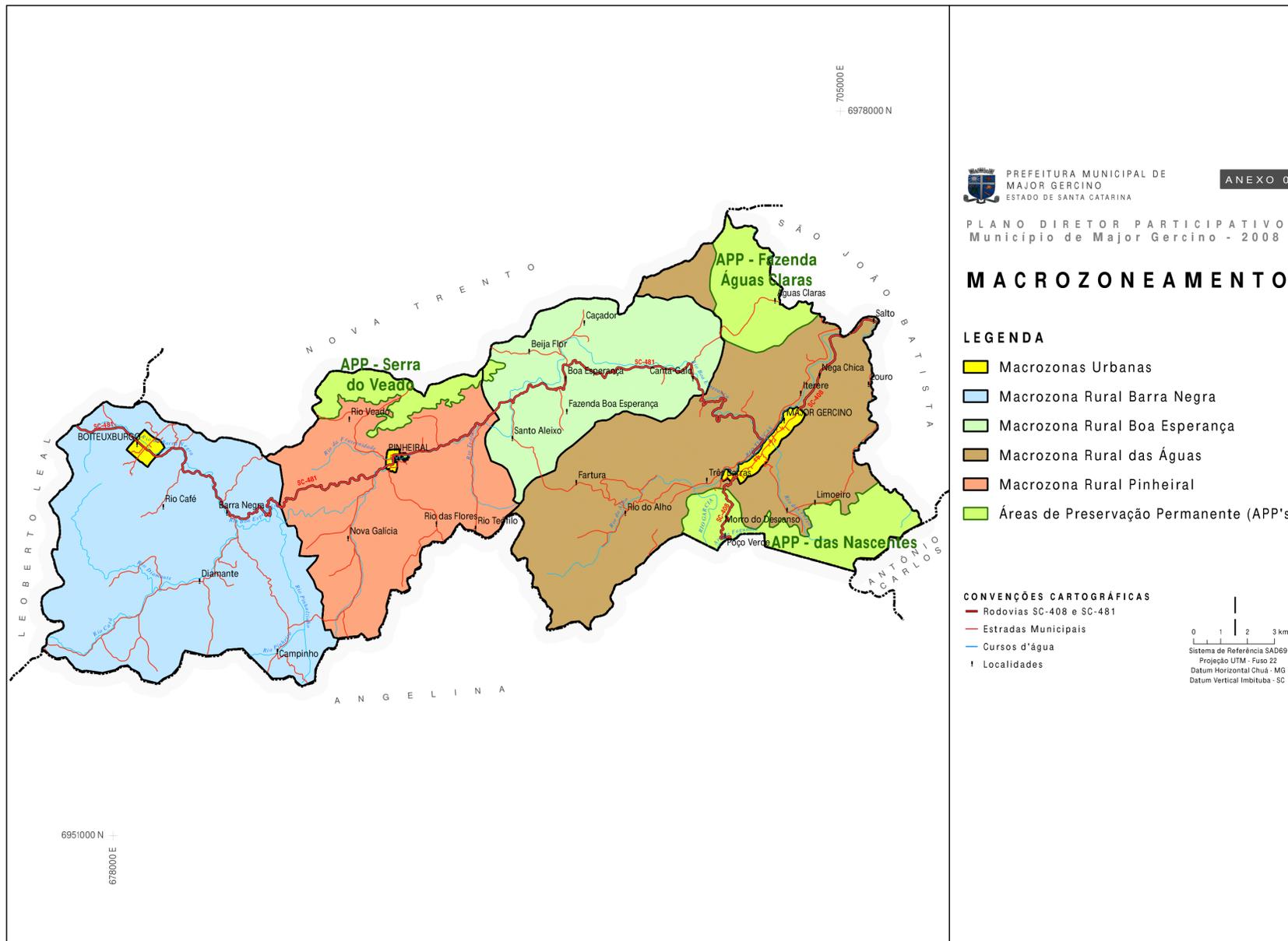
## São José dos Campos - SP



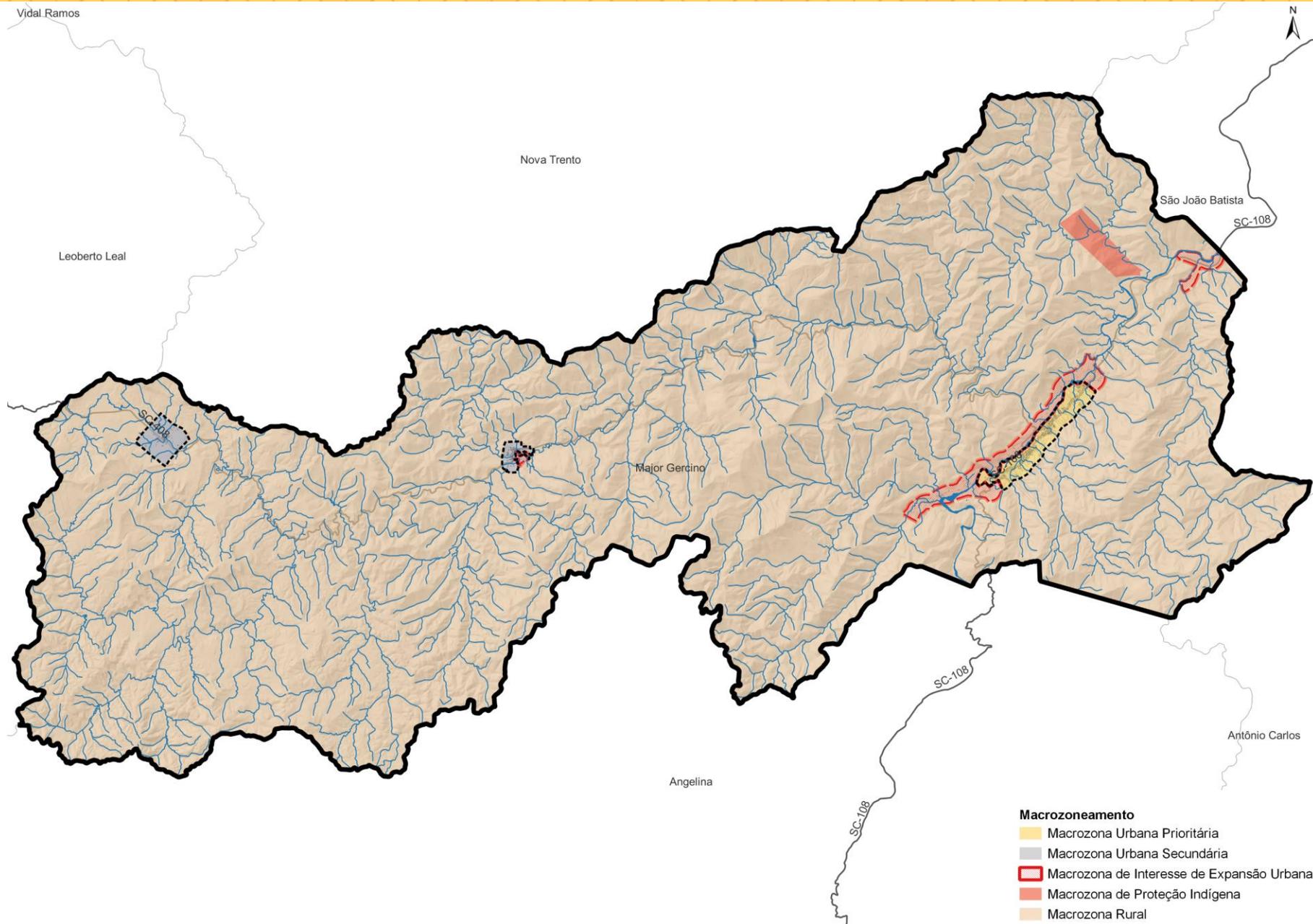
# Proposta para Major Gercino: Características

- Três núcleos urbanos: Sede, Pinheiral e Boiteuxburgo.
- Urbanização linear ao longo do Rio Tijucas na Sede e radial nos outros dois distritos.
- Topografia favorável nos distritos e nas proximidades do Rio Tijucas. Perímetro rural com áreas declivosas superiores a 30%.
- Potencial de urbanização no lado oeste do Rio Tijucas.
- Duas rodovias estaduais passando pelo Município: SC-408 e SC-108.
- Presença de reserva indígena.

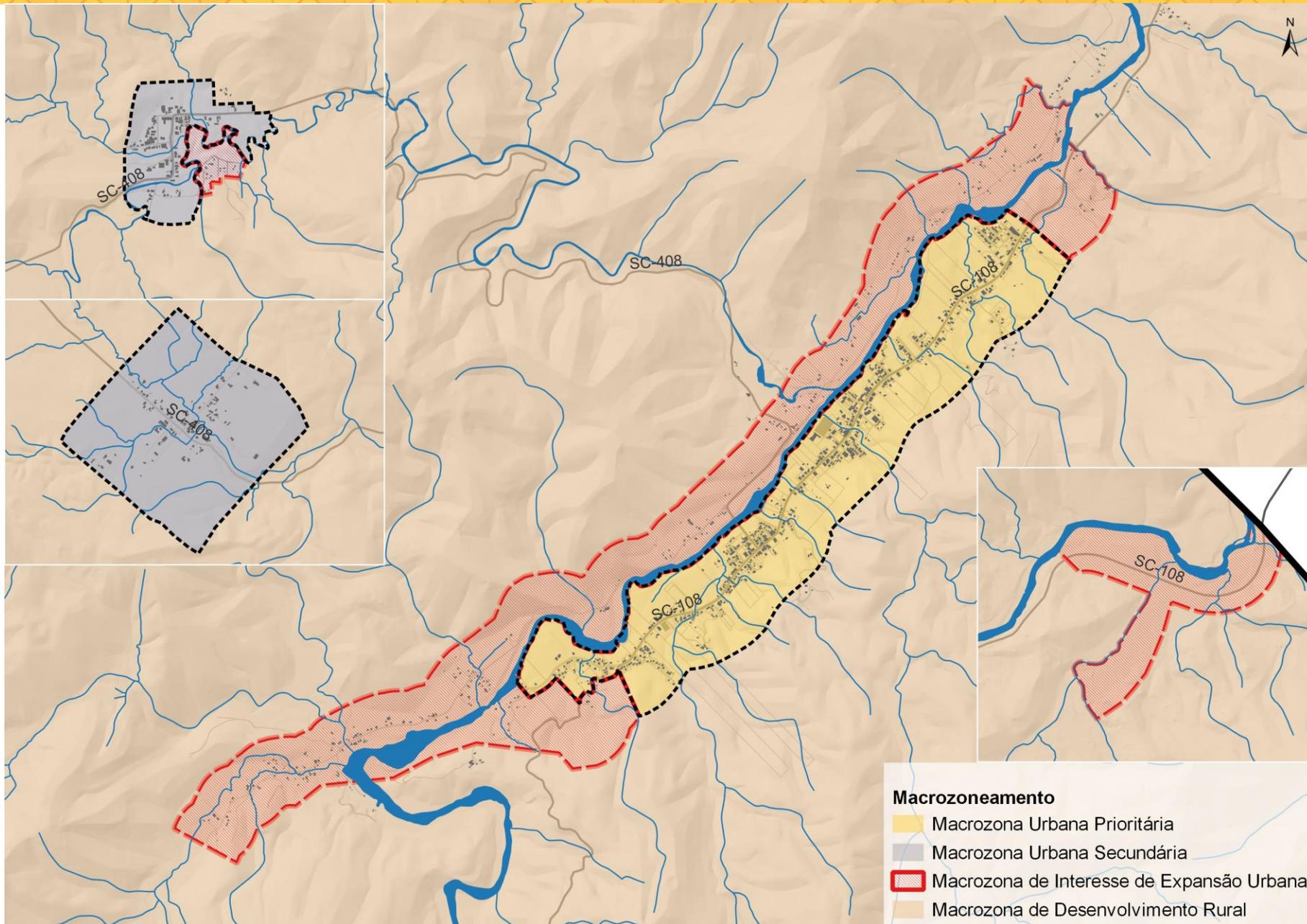
# Macrozoneamento vigente



# Proposta para Major Gercino



# Proposta para Major Gercino



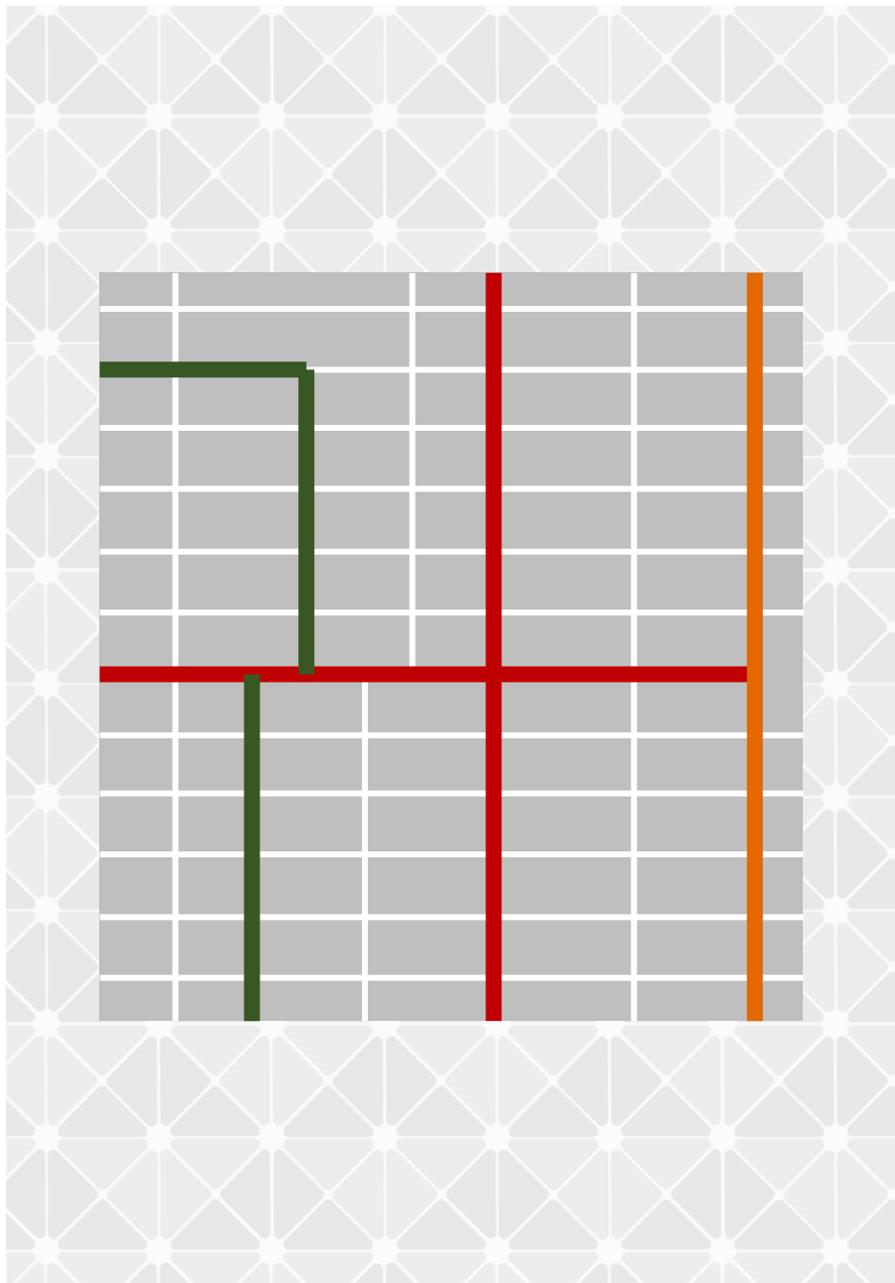
## Questões para discussão:

**1. Como orientar o processo de urbanização, reduzindo a dispersão?**

**2. Como preservar a paisagem natural do Município?**

**3. Quais áreas devem ter a ocupação incentivada?**

# **EIXOS VIÁRIOS ESTRATÉGICOS**

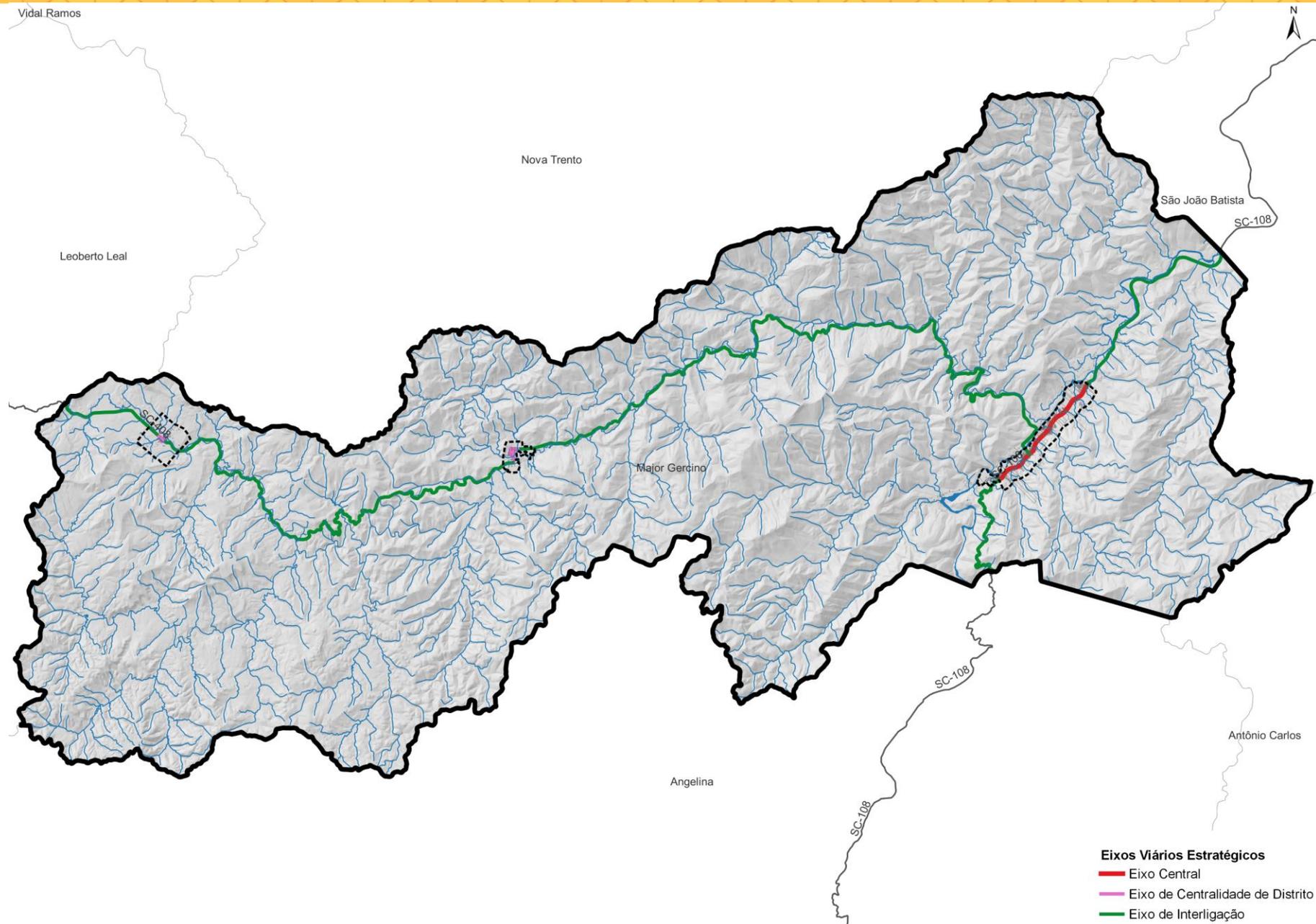


## O que é?

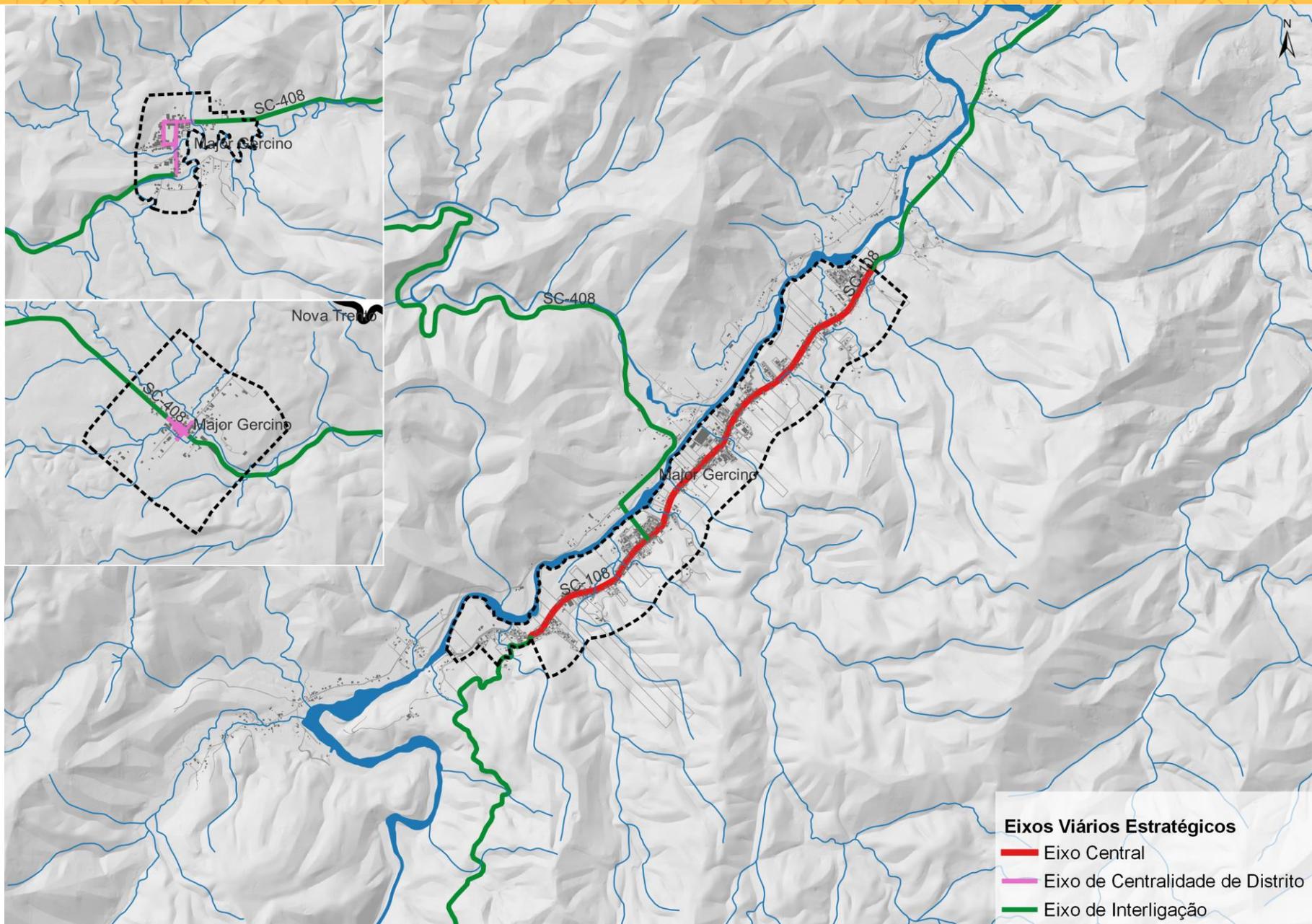
É uma **técnica de classificação do sistema viário** que auxilia na definição posterior do zoneamento a partir da identificação de centralidades, corredores de comércio e serviços, áreas industriais, eixos de desenvolvimento econômico, entre outros.

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

# Proposta para Major Gercino



# Proposta para Major Gercino



## 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**

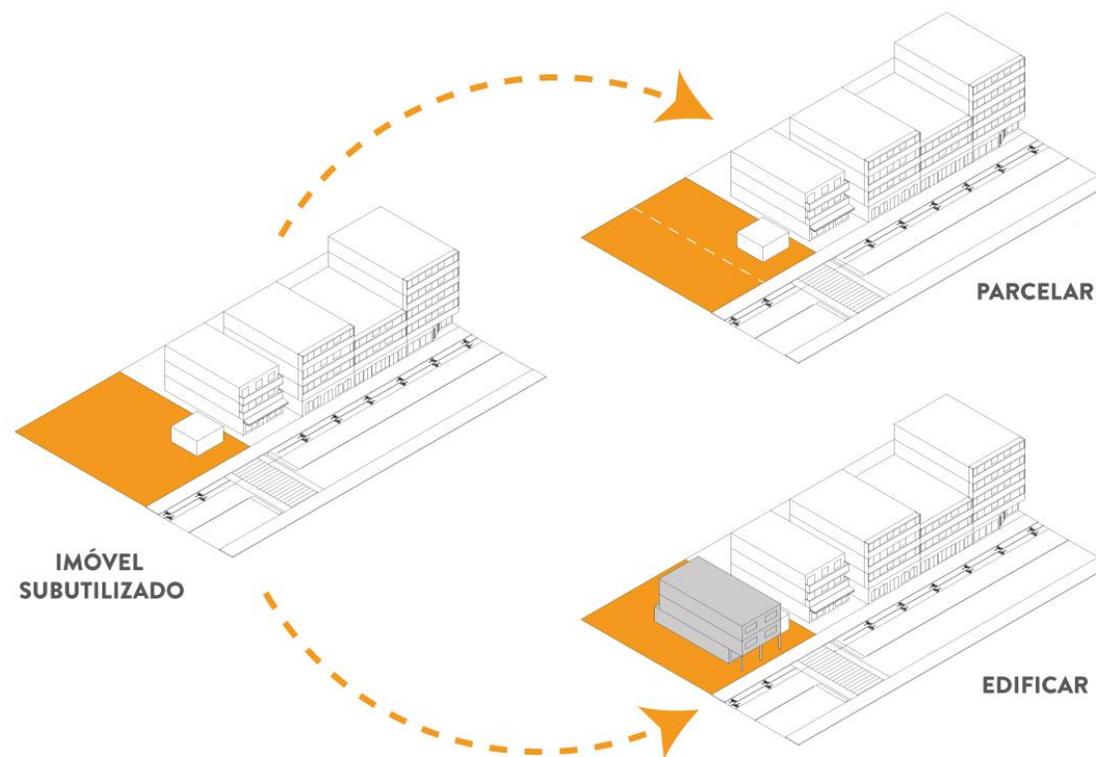
**Áreas de Proteção Cultural**

**Outros instrumentos**

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

# Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC

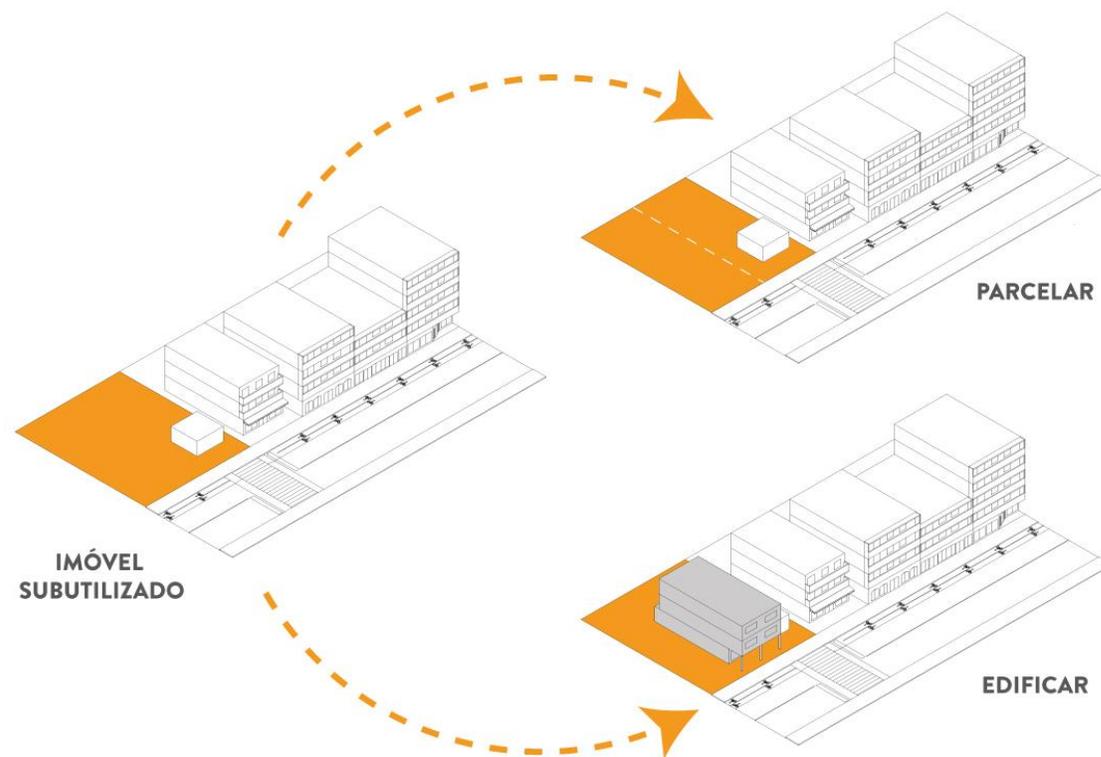
O PEUC é utilizado para obrigar o cumprimento da função social da propriedade em áreas vazias ou subutilizadas e prioritárias para o desenvolvimento urbano.



# Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC

Cabe ao Município a definição:

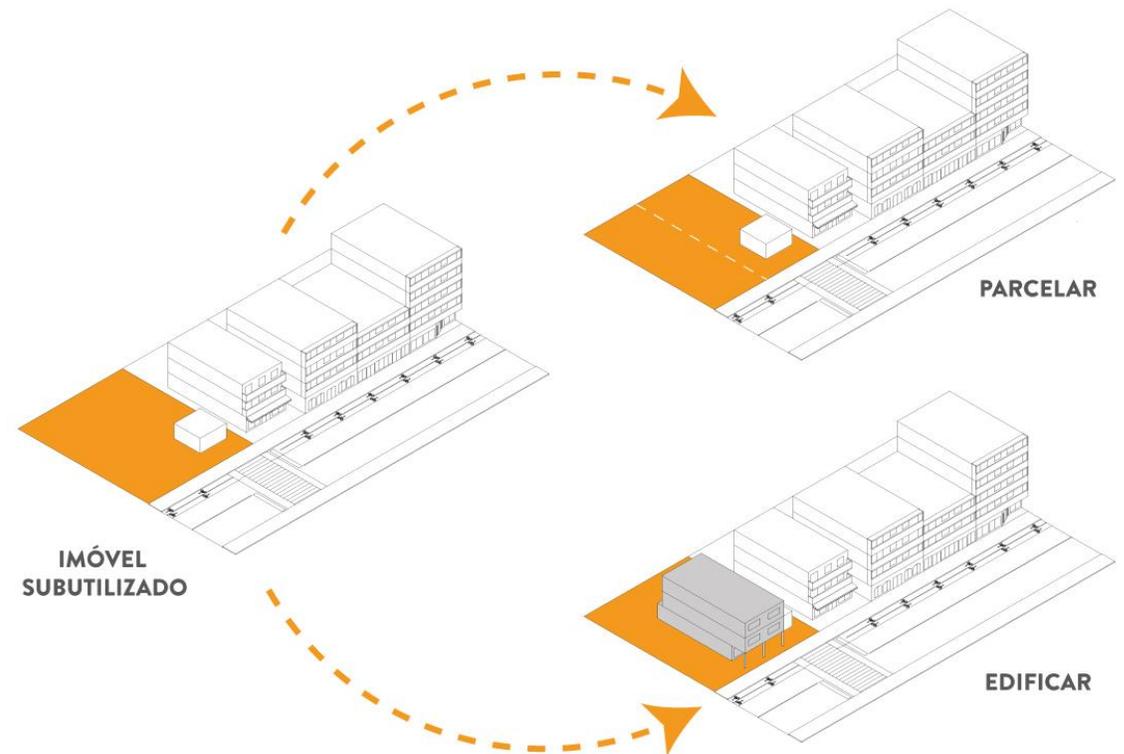
1. Dos parâmetros mínimos para o cumprimento da função social.
2. Das áreas prioritárias para aplicação.
3. Do procedimento de notificação dos proprietários.



# 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.



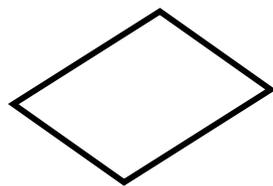
# IPTU Progressivo no Tempo

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.



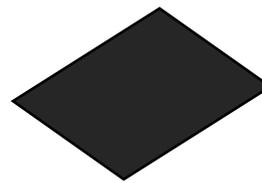
# Desapropriação com Pagamentos em Títulos da Dívida Pública

APÓS 5 ANOS DE  
PROGRESSÃO DO  
IPTU



PROPRIETÁRIO

DESAPROPRIAÇÃO  
COM TÍTULOS DA  
DÍVIDA PÚBLICA\*

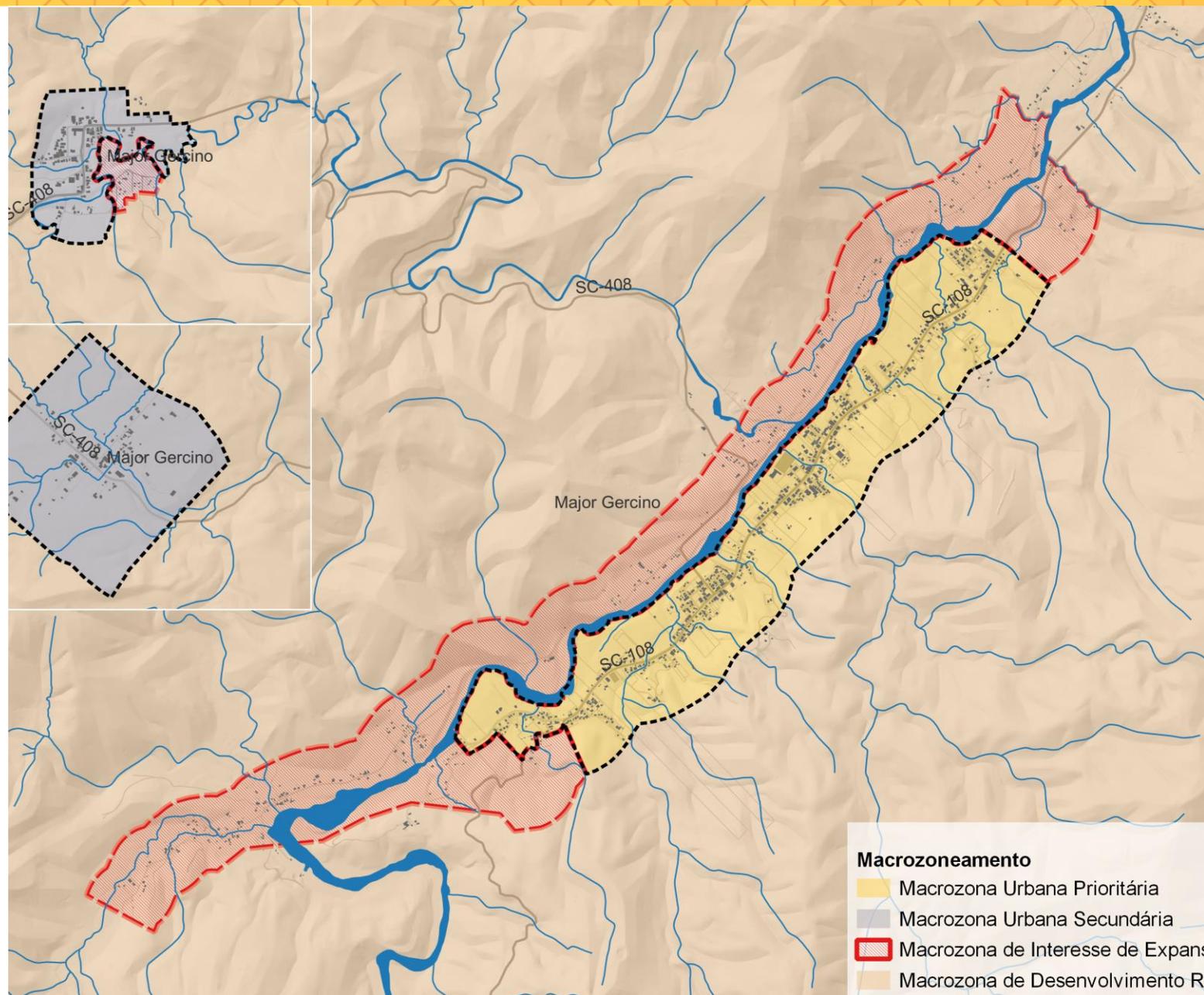


PODER PÚBLICO



# Proposta para Major Gercino

- 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.

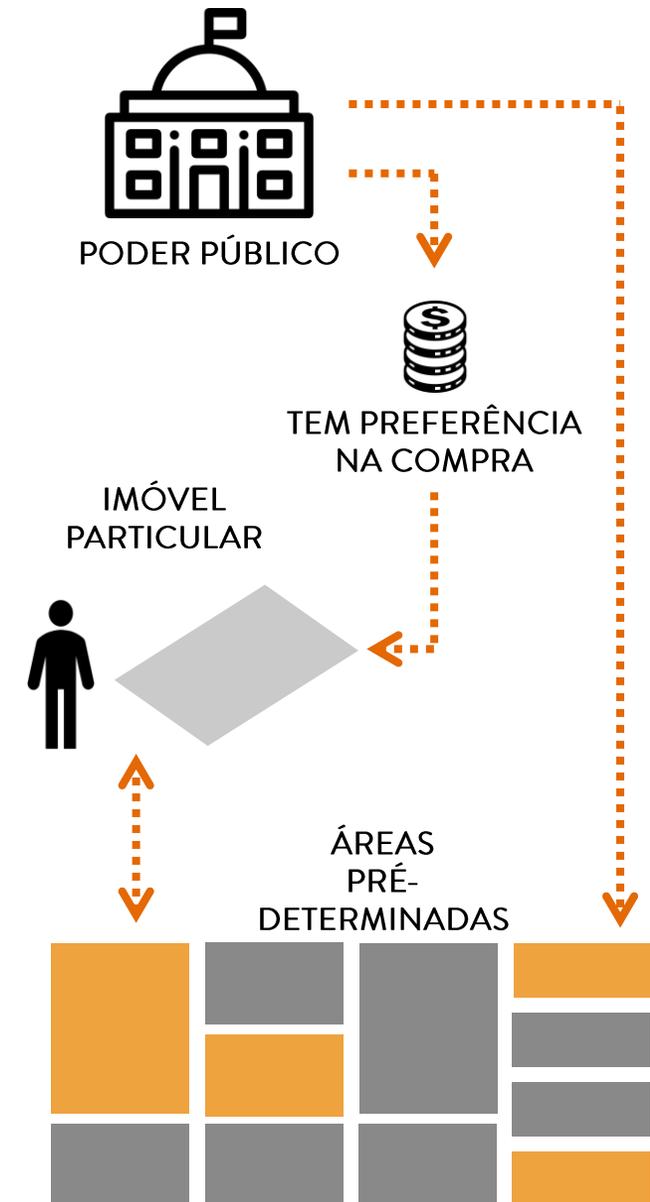


# Direito de Preempção

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

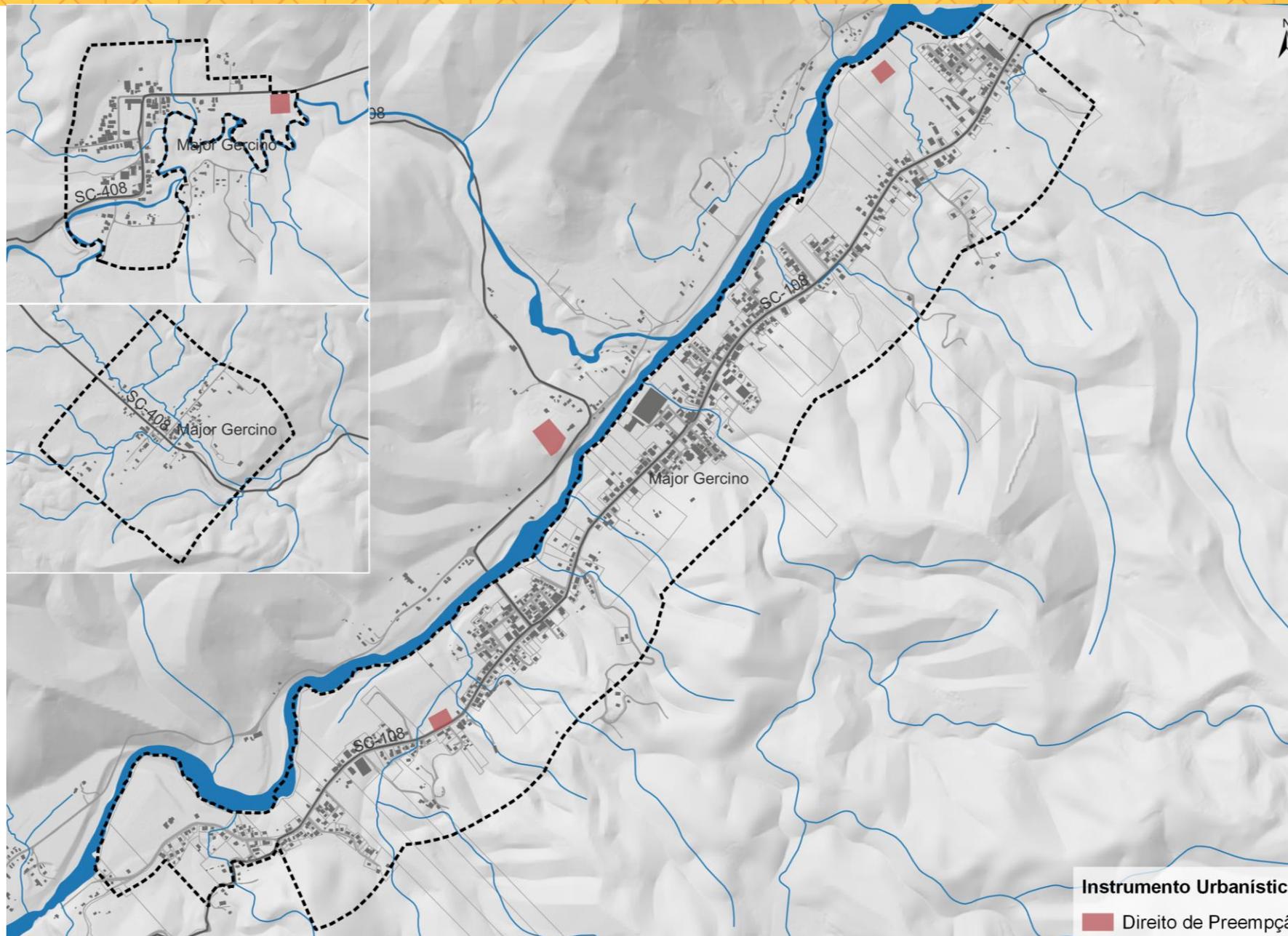
Os imóveis poderão ser demarcados na Lei de Uso e Ocupação do Solo ou em lei específica, com a indicação de uma entre as seguintes finalidades: **regularização fundiária, habitação de interesse social, reserva fundiária, ordenamento e expansão urbana, equipamentos urbanos e comunitários, espaços públicos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

Orienta-se a aplicação desse instrumento nas áreas demarcadas atualmente como Áreas Especiais de Interesse Institucional, para a implantação de equipamentos públicos como ETE, Rodoviária Municipal e outros.



# Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC

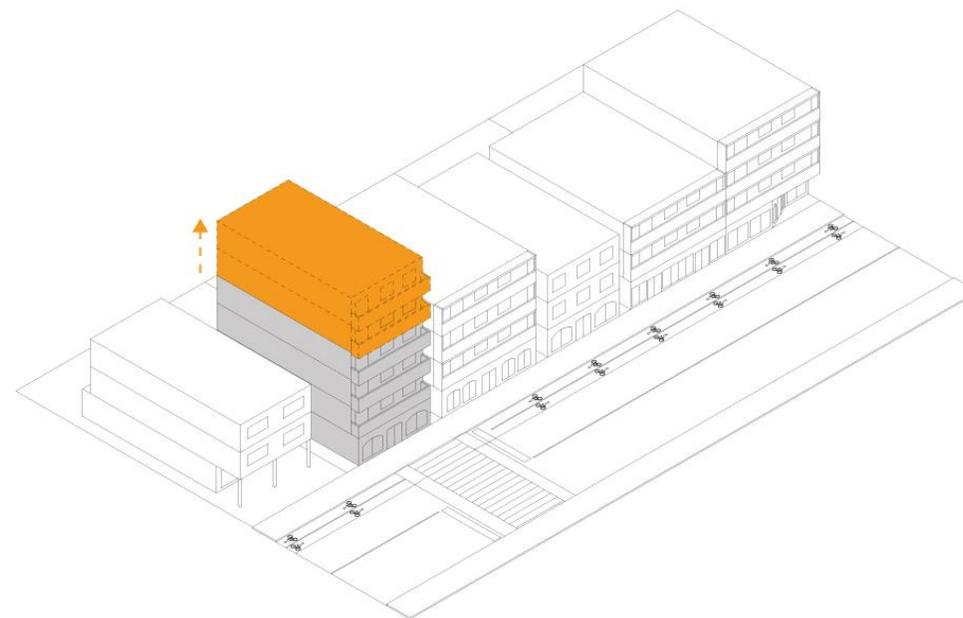
Serve para a que a utilização do potencial construtivo máximo permitido na legislação seja revertida na qualificação do desenvolvimento urbano.

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

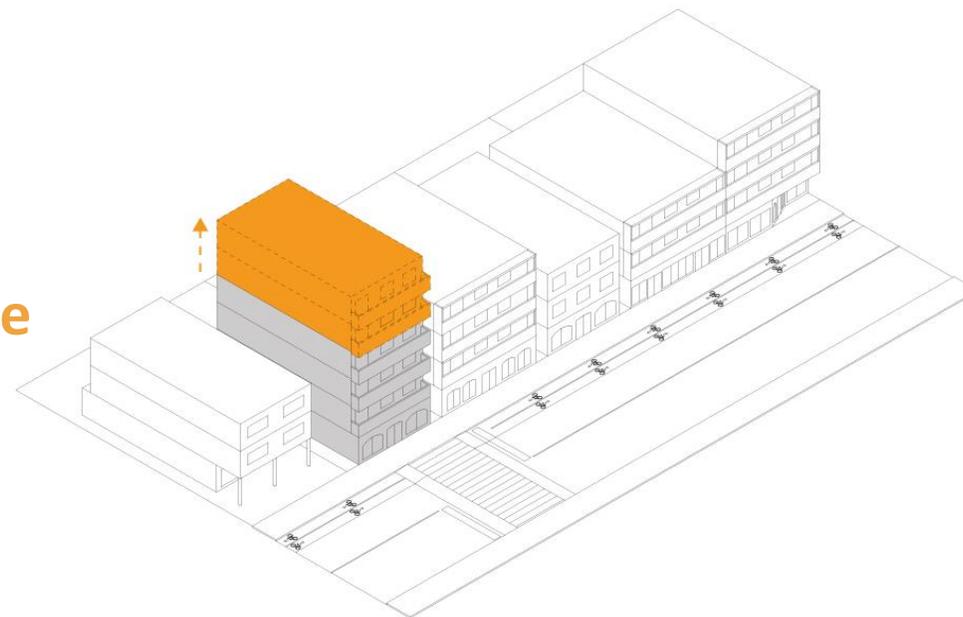


# Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC

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

## 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.

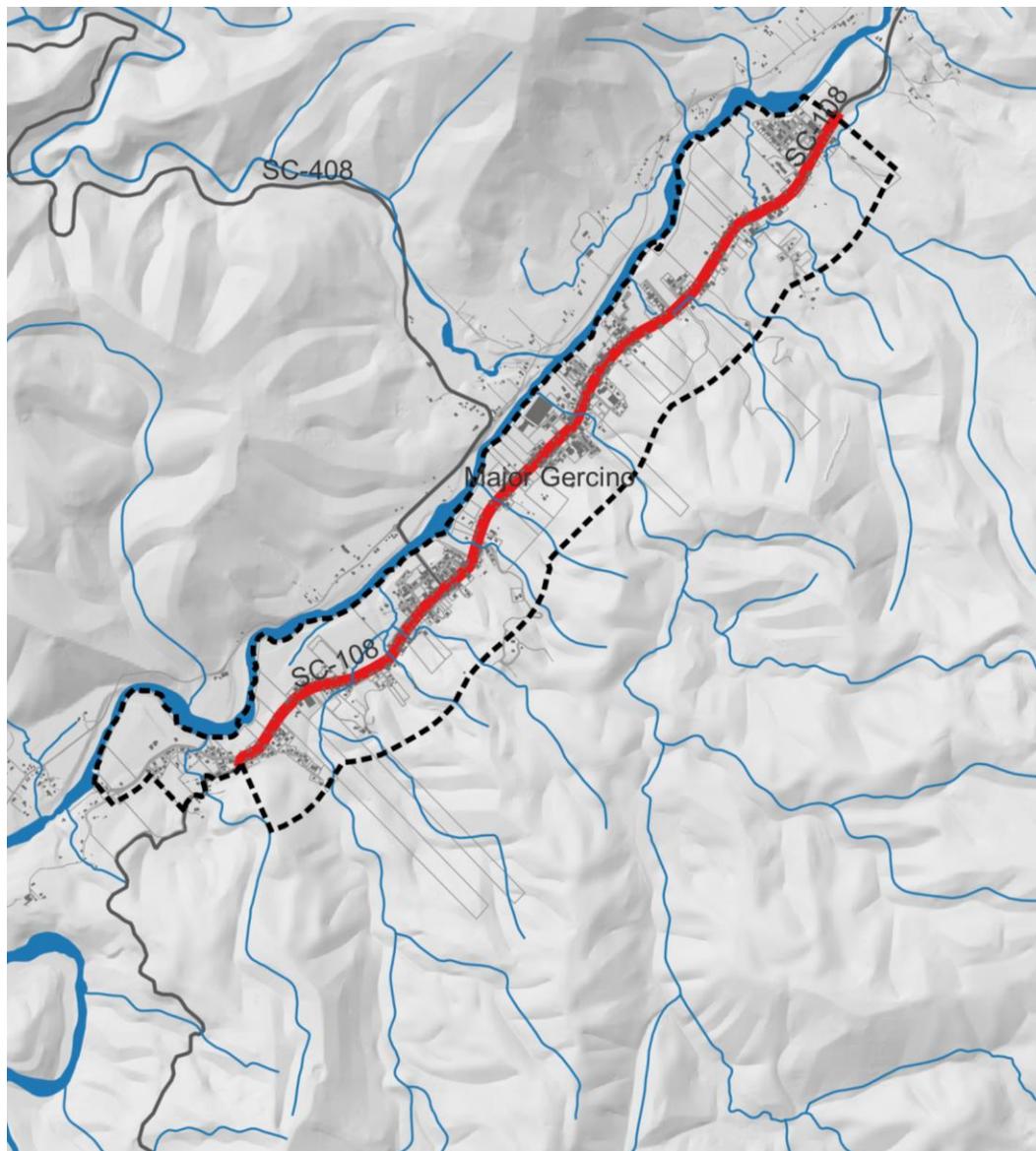
Fonte: BRAJATO (2015)



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

# Proposta para Major Gercino

- A Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser cobrada dos empreendimentos que utilizem **acima do coeficiente de aproveitamento básico** nas proximidades do eixo central.

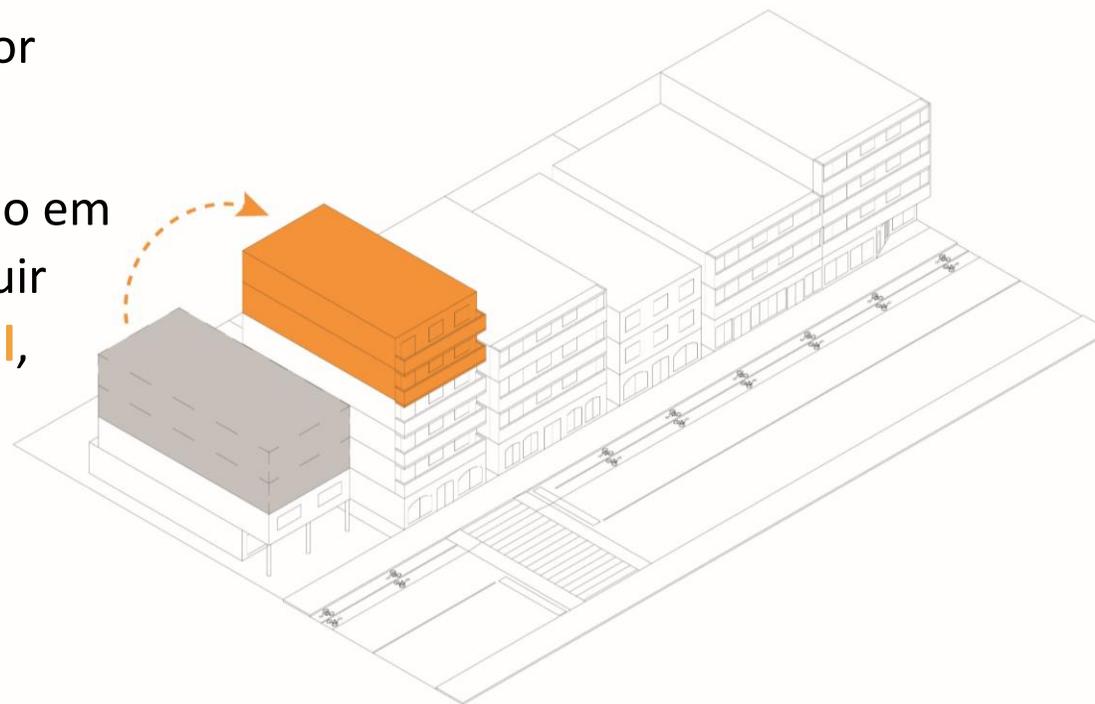


# Transferência do Direito de Construir - TDC

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.

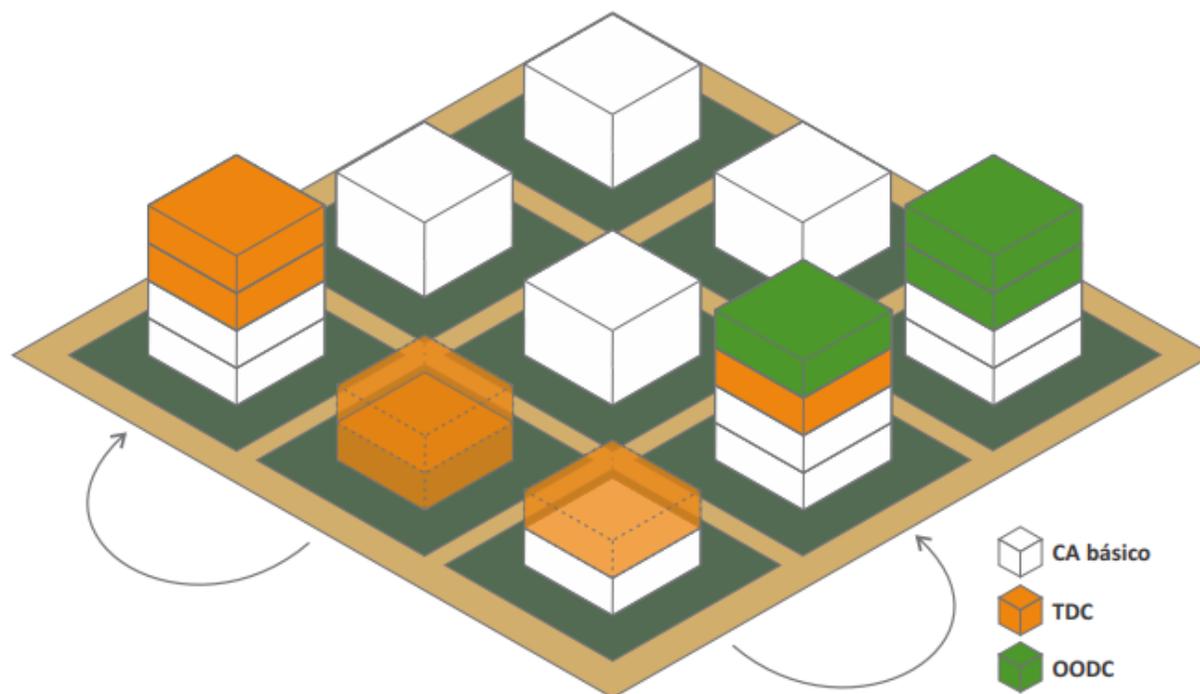
Também pode ser utilizada para fins de desapropriação.



# 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

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 Major Gercino

- **Plano Diretor define as condições gerais** de aplicação do instrumento, orientando sua aplicação para os casos de proteção do patrimônio cultural, alargamento de vias e criação de áreas verdes.

## **CAPÍTULO VII – DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art. 308.** Lei específica de iniciativa do Poder Executivo Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, seja pessoa de direito público ou privado, a exercer seu direito de construir em outro local passível de receber o potencial construtivo, nos termos deste Plano Diretor, ou aliená-lo, mediante escritura pública, parcial ou totalmente, para fins de:

- I. implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários;
- II. preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III. utilização em programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

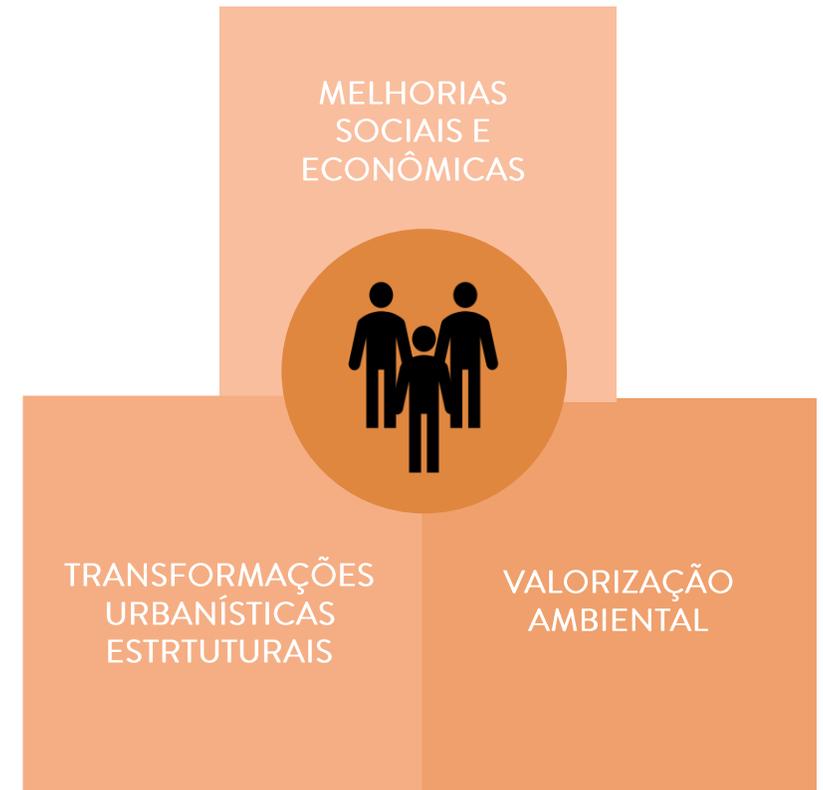
§ 1º - A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos neste artigo.

§ 2º - A lei específica referida no *caput* deste artigo estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir, especificando a forma de cálculo do potencial construtivo a ser transferida ao imóvel receptor.

# 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.

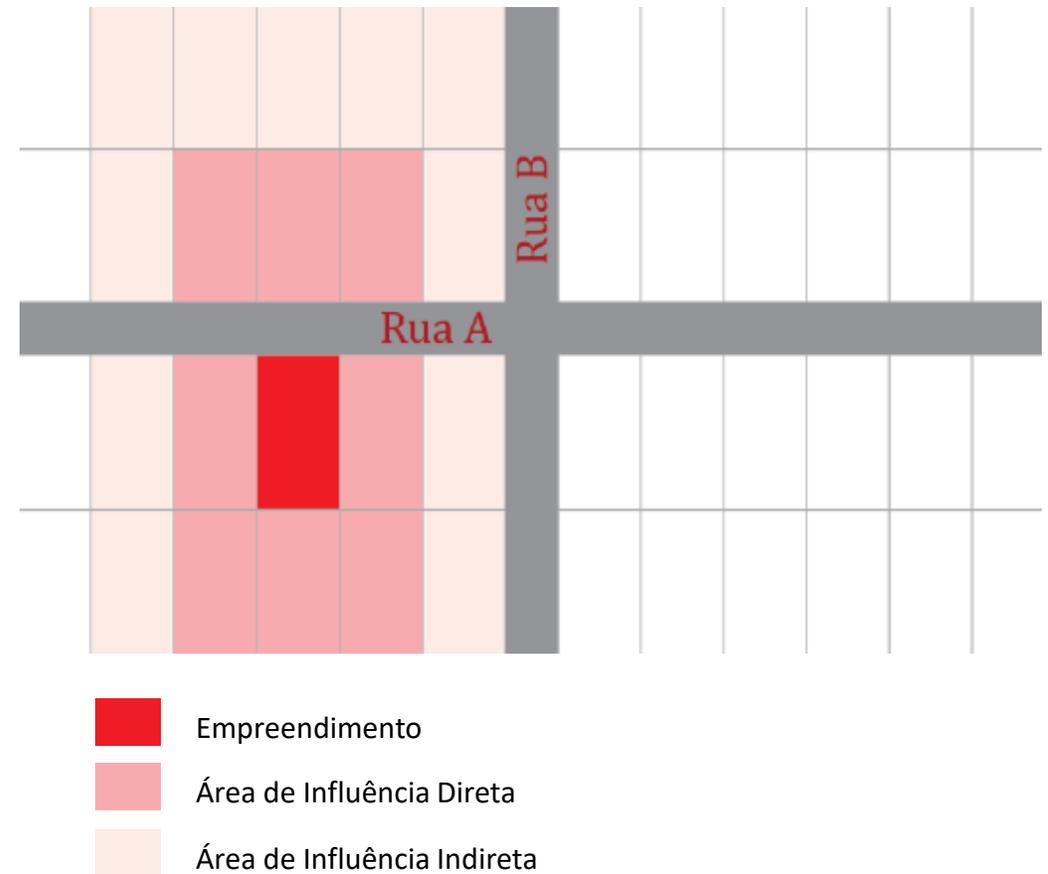


# Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

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 Major Gercino

- **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.
- Exigência de aprovação do EIV pelo Município e das medidas de mitigação ou compensação dos impactos pelo Município e pelo Conselho de Desenvolvimento Rural e Urbano.

# Proposta para Major Gercino

- **Revisar** a lista de empreendimentos sujeitos ao EIV conforme art. 335 do atual Plano Diretor.

Aumentar o limite para empreendimentos não residenciais.

Retirar incisos genéricos.

Especificar a exigência de EIV para CGH's.

## **Art. 335.** São considerados de impacto:

- I. todas as atividades classificadas como sujeitas ao **Estudo de Impacto de Vizinhança** (EIV) na Tabela de Níveis de Incomodidade, contida no Anexo 03;
- II. atividades localizadas em lotes em meio de quadra com frente para vias com hierarquias distintas, nos casos em que o nível de incomodidade da atividade prevista ultrapassar o nível de incomodidade máximo permitido para a via de menor hierarquia;
- III. empreendimentos não residenciais com área construída igual ou superior a 600 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados);
- IV. estações de tratamento;
- V. cemitérios;
- VI. crematórios;
- VII. equipamentos esportivos e de lazer de grande porte, especialmente:
  - a) autódromos, hipódromos, estádios, pistas de competição para veículos motorizados;
  - b) parques, parques temáticos, circos, feiras e congêneres;
  - c) quadras de escola de samba;
- VIII. coletores de esgoto sanitário;
- IX. linha de transmissão acima de 230Kv (kilowatt);
- X. usinas de eletricidade acima de 10mw (megawatt);
- XI. obras para exploração de recursos hídricos;
- XII. obras de arte viárias - viadutos, pontes, trincheiras e congêneres;
- XIII. helipontos, rodoviária, terminais de transportes e congêneres;
- XIV. torres de telefonia celular;
- XV. todos os loteamentos com mais de 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados);
- XVI. todos os desmembramentos com mais de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);
- XVII. todos os condomínios horizontais nas Macrozonas Urbanas com mais de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);
- XVIII. todos os condomínios horizontais nas Macrozonas Rurais com área igual ou maior que 30.000m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados).

# 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).

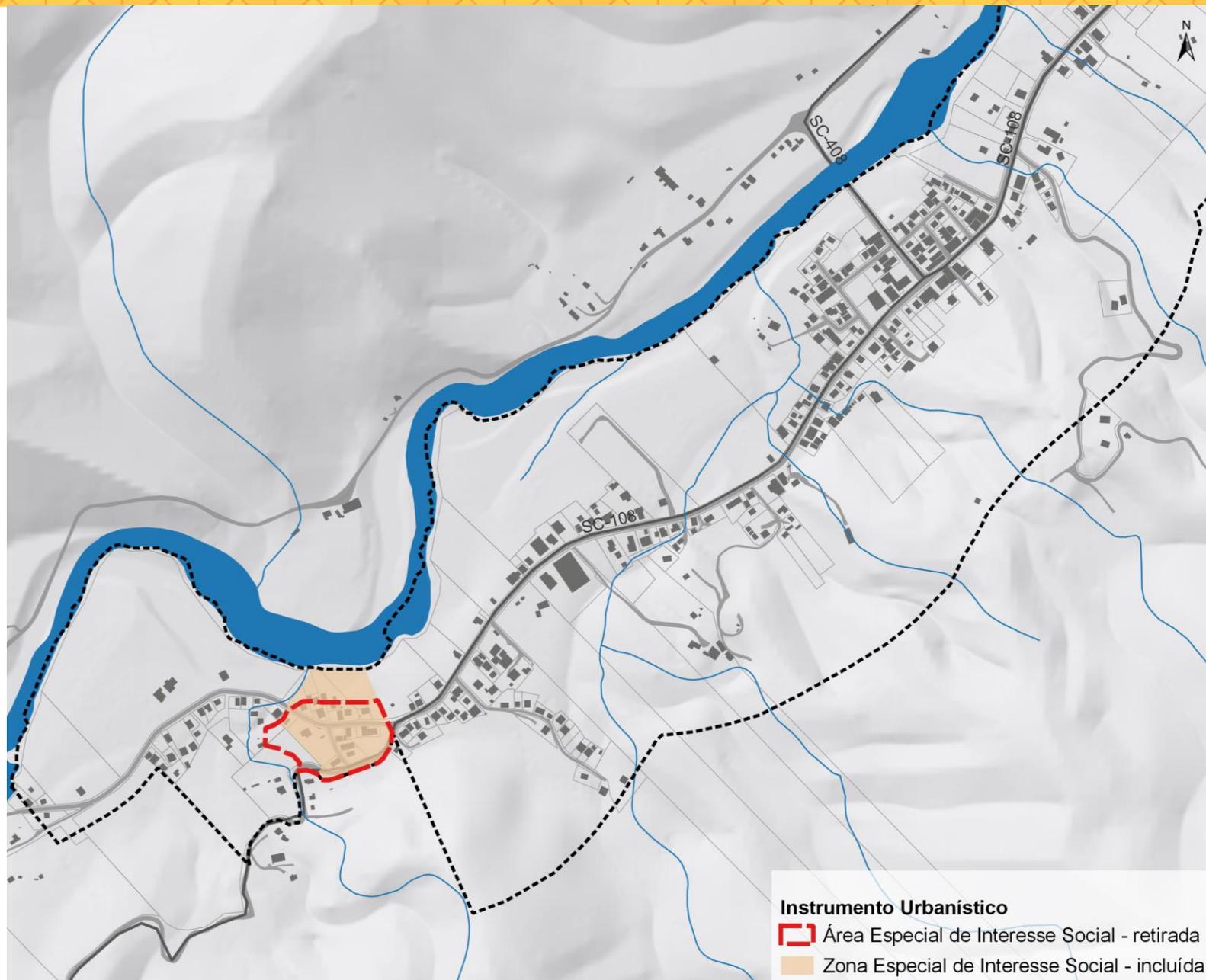
Área Especial de Interesse Social - Major Gercino (2021).



Fonte: Google Earth (2021).

# Proposta para Major Gercino

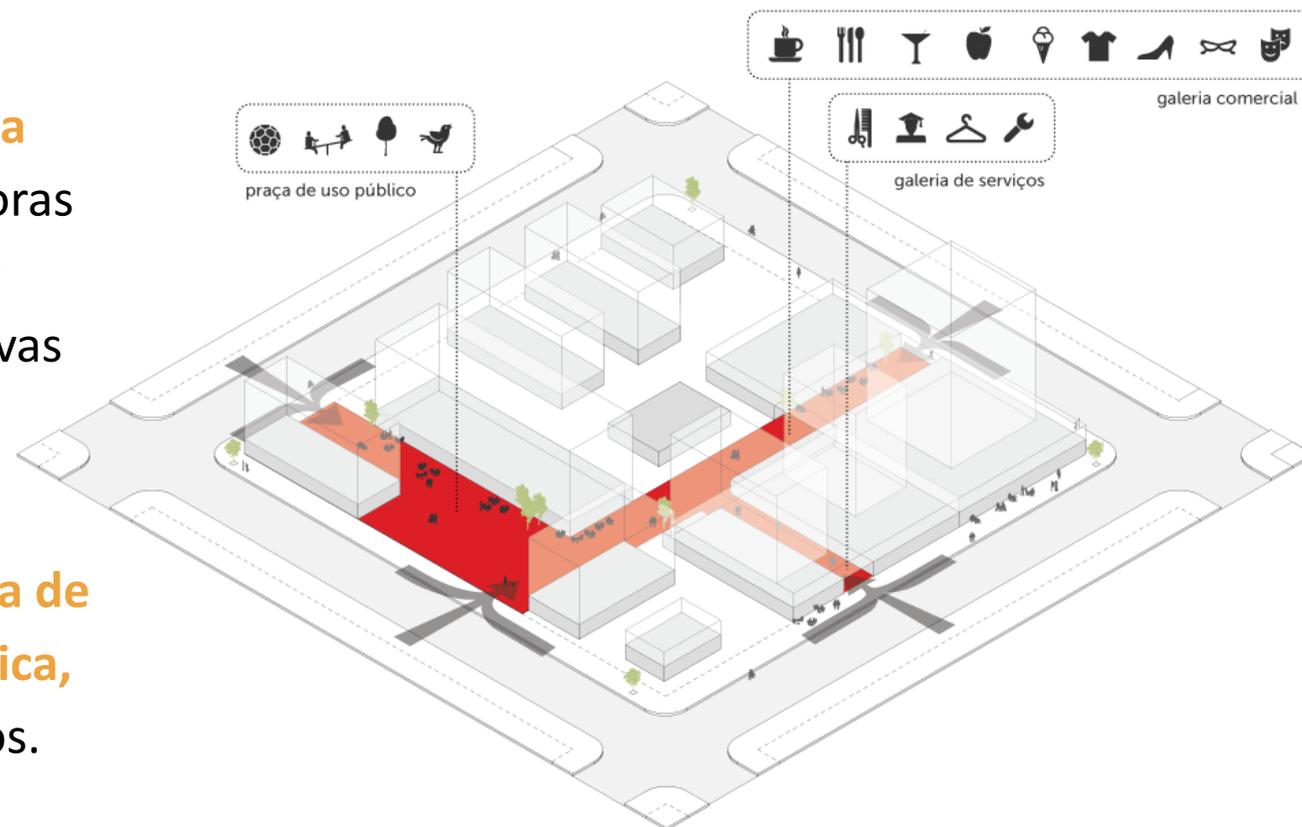
- Orienta-se manter a localização, apenas sendo renomeada para **ZEIS** e redefinição do polígono, contornando a delimitação dos lotes.



# 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)

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

Paróquia Senhor Bom Jesus (Sede), Conjunto Histórico (Pinheiral) e Edificação Histórica (Boiteuxburgo).

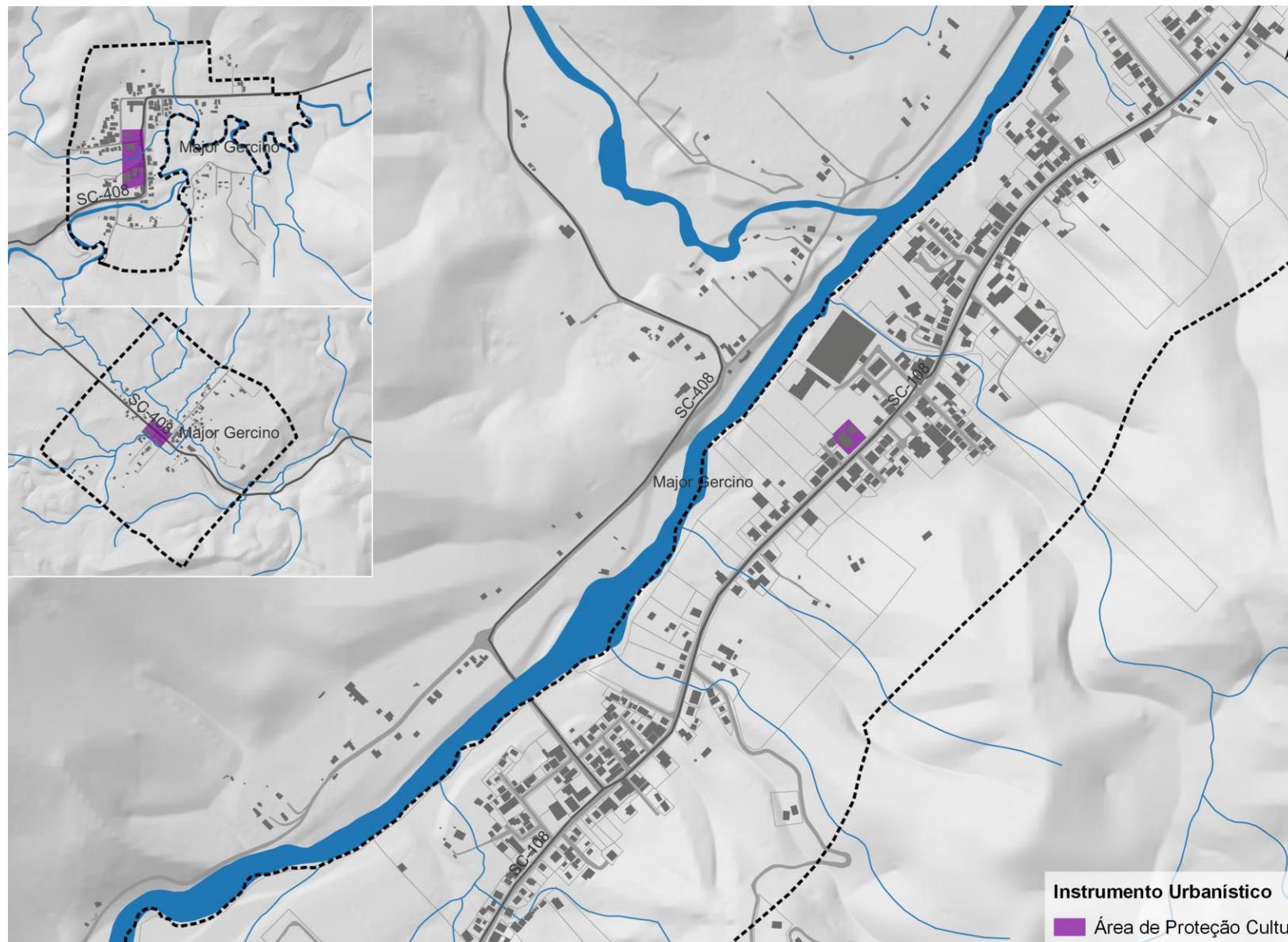


Fonte: Arquidiocese de Florianópolis (2022), Google Earth (2022) e Consórcio Interfederativo Santa Catarina (2022).

# Proposta para Major Gercino

Proposta de **Área de Proteção Cultural** em áreas com edificações de importância histórico-cultural e seus entornos nos três núcleos urbanos, associadas ao uso da Transferência do Direito de Construir e Direito de Preempção.

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



# Incentivos Urbanísticos

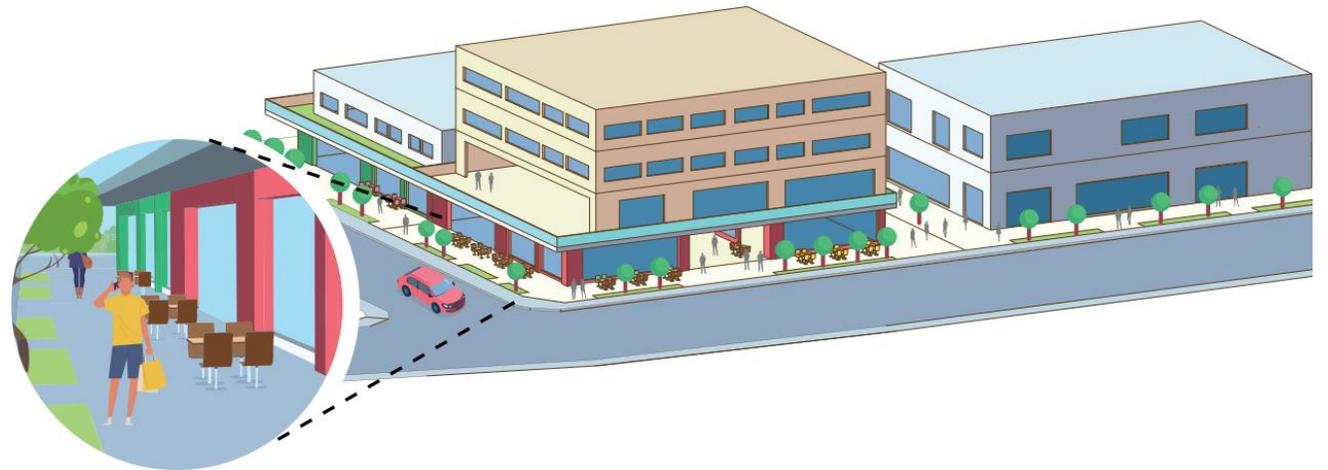
## ■ Incentivo ao uso misto

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



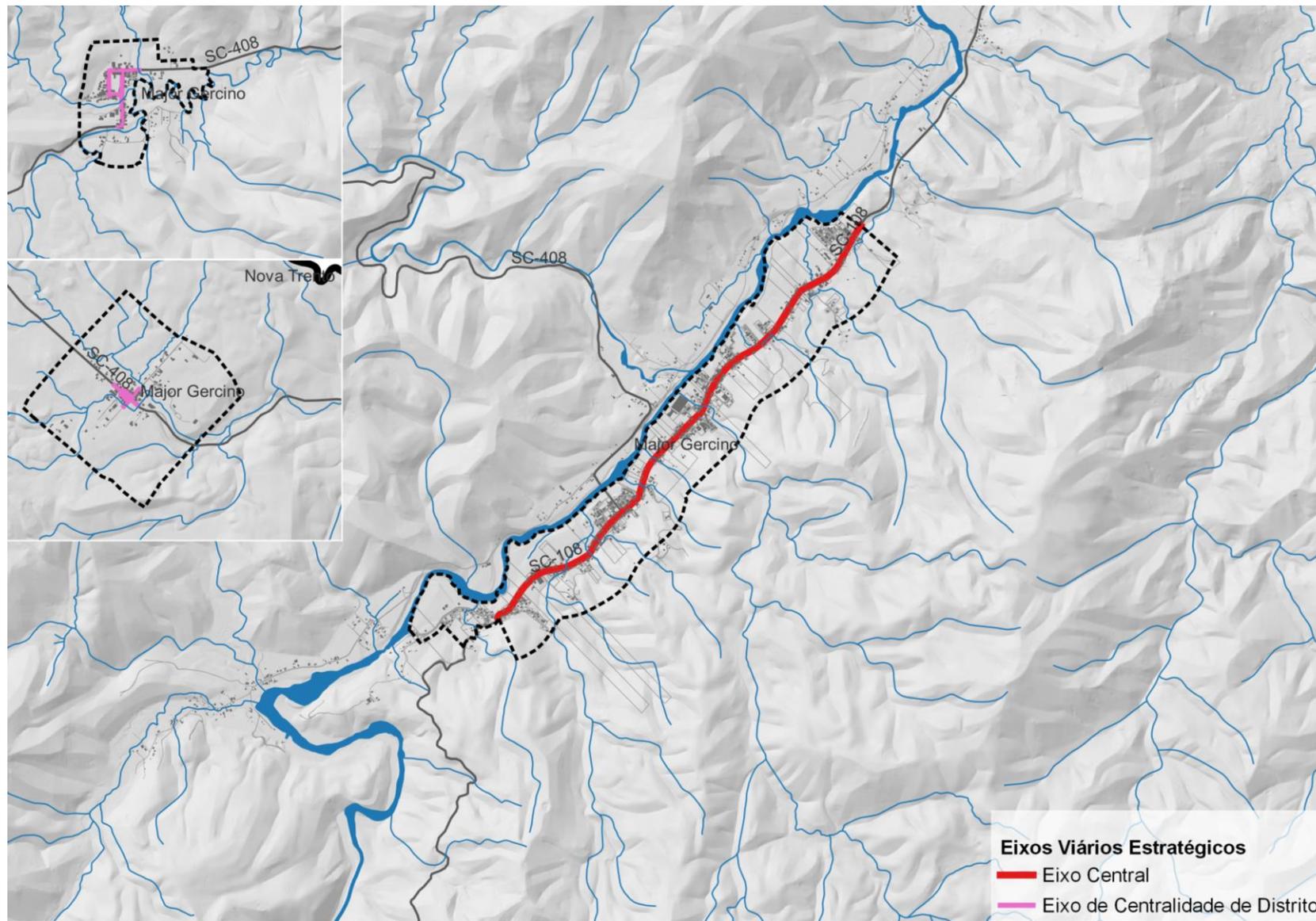
## ■ Incentivo à fachada ativa

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



# Proposta para Major Gercino

- Proposta para edificações situadas nas proximidades do **eixo central** e **eixo de centralidade de distrito**.



## Questões para discussão:

**1. Quais instrumentos poderão ser mais efetivos para melhorar o desenvolvimento urbano de Major Gercino?**

**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

GOOGLE EARTH. **Major Gercino**. 2021. Acesso em: 10 mar. 2023.

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

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.