



CINCATARINA

*Inovação e Modernização
na Gestão Pública*



@cincatarina



/cincatarina



www.cincatarina.sc.gov.br

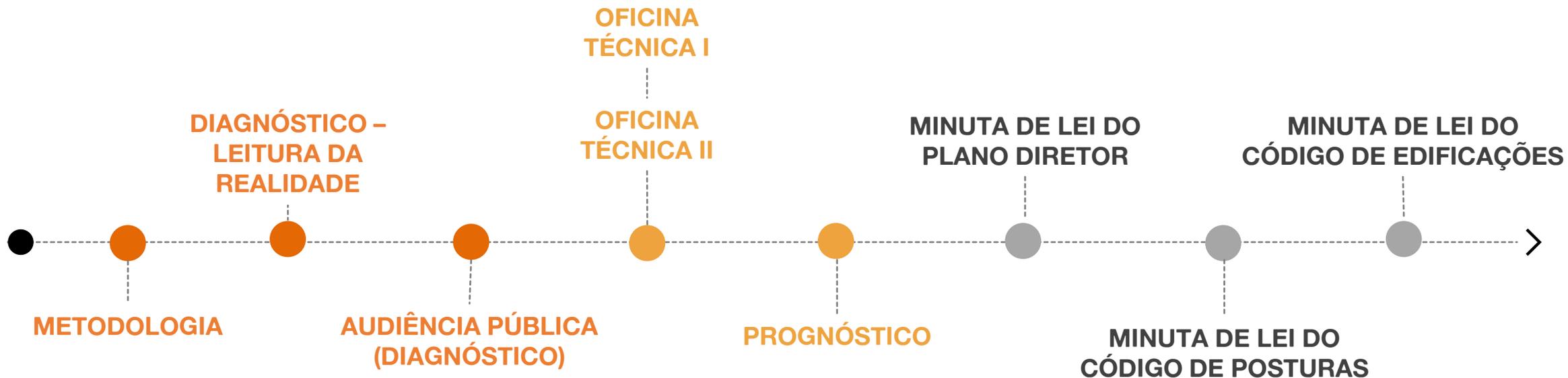


cincatarina@cincatarina.sc.gov.br

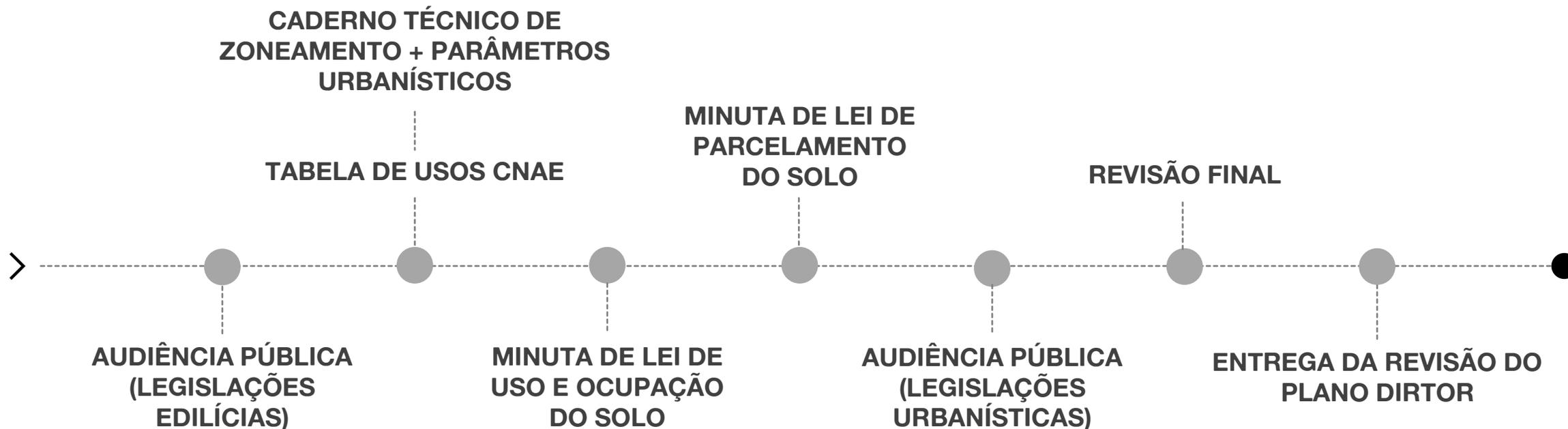
CONSÓRCIO INTERFEDERATIVO
SANTA CATARINA

REVISÃO DO
PLANO DIRETOR
Oficina Técnica I
Ponte Alta do Norte

ETAPAS DO PROCESSO DE REVISÃO



ETAPAS DO PROCESSO DE REVISÃO



Oficinas Técnicas

OFICINA I

24.04.2024

Apresentação

- I. Princípios, Objetivos e Diretrizes;
- II. Macrozoneamento;
- III. Eixos Viários Estratégicos;
- IV. Instrumentos Urbanísticos.



Abertura

dos Debates



Entidades poderão trabalhar em propostas



10 dias úteis para o envio ao CINCATARINA (09.05.2024)



Análise e propostas pela equipe técnica do CINCATARINA

OFICINA II

Em até 30 dias

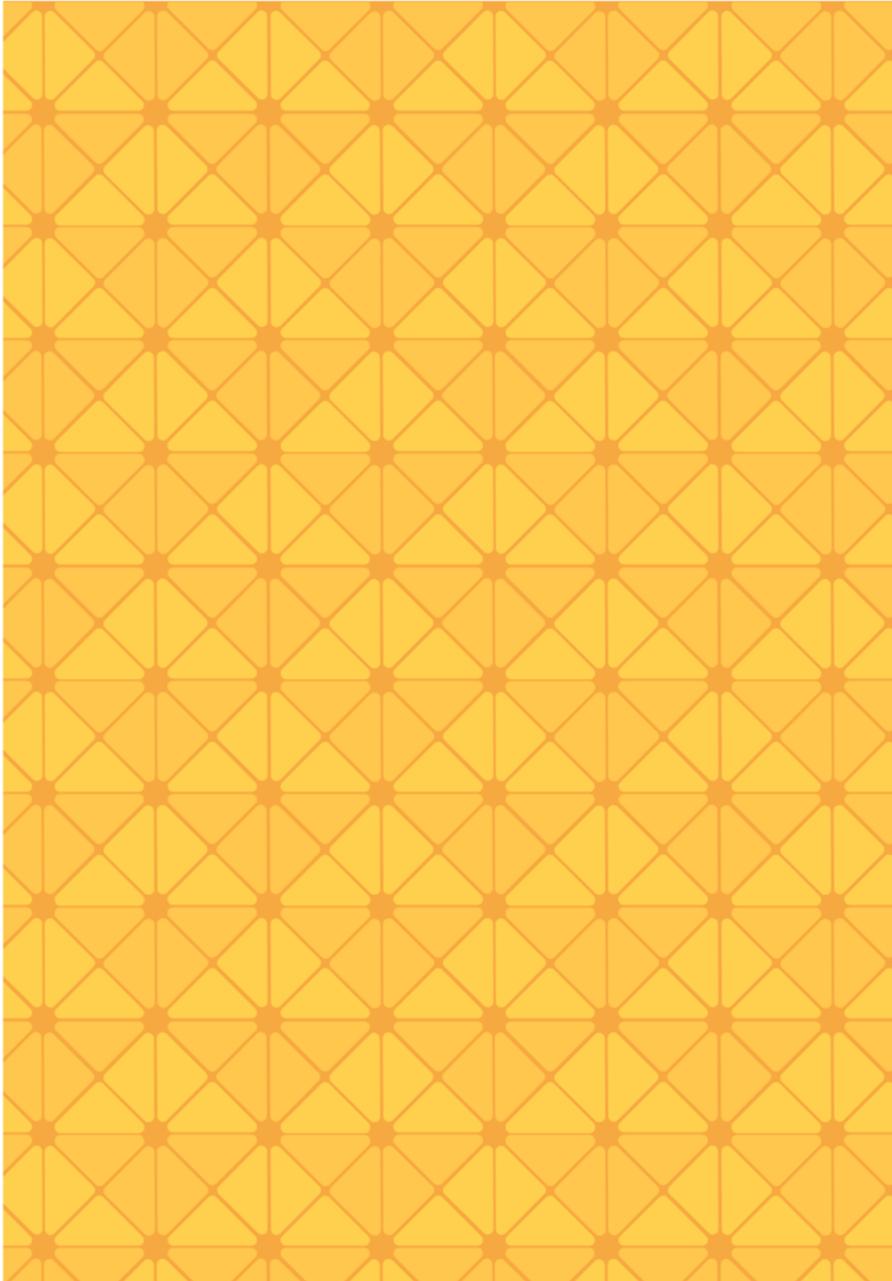
Apresentação

- I. Propostas da Oficina I;
- II. Novas propostas.



Votação

PRINCÍPIOS, OBJETIVOS e DIRETRIZES



Princípios

Valores fundamentais que devem direcionar o futuro do Município.



Diretrizes

Orientações gerais para atingir os objetivos estratégicos.



Objetivos

Delimitações de onde se deseja chegar com o planejamento urbano.

Desenvolvimento Sustentável

PRINCÍPIO

Compreende a garantia do desenvolvimento social, econômico e ambiental, de forma justa e equilibrada, respeitando a cultura e a identidade dos cidadãos, visando promover a qualidade de vida para as presentes e futuras gerações.

DIRETRIZES

Promoção do desenvolvimento municipal respeitando as condicionantes territoriais existentes.

Integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais.

Desburocratização da legislação, visando a redução nos processos legais e nos custos.

Conservação, proteção, recuperação e uso racional do território.

OBJETIVOS

Orientar a ocupação urbana e a produção rural considerando a infraestrutura existente, a paisagem natural, o tipo do solo e a conectividade com outras atividades.

Promover e fortalecer o desenvolvimento da produção da agricultura familiar através de incentivos com subsídios e insumos.

Promover a melhoria na infraestrutura rural.

Reduzir o número de processos administrativos para a implantação de empreendimentos.

Vincular a legislação com as normativas específicas sobre cada temática com o intuito de manter os conceitos pertinentes ao planejamento urbano atualizados.

Assegurar a proteção, preservação, conservação do ambiente natural.

Promover práticas sustentáveis e o consumo consciente e adequado dos recursos naturais.

Igualdade e Justiça Social

PRINCÍPIO

Compreende a garantia da isonomia do proveito e desfrute dos direitos dos cidadãos em relação ao processo de urbanização do território municipal.

DIRETRIZES

Promoção da distribuição, de forma equitativa, universal, democrática e justa, dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização.

Redução das desigualdades sociais, e a reversão do processo de segregação socioespacial.

OBJETIVOS

Garantir a recuperação da valorização imobiliária e o ônus decorrente dos investimentos públicos em políticas setoriais urbanas.

Garantir o acesso e permanência da população aos espaços públicos, promovendo o conforto, o descanso, o bem-estar e a acessibilidade nessas áreas.

Ampliar a cobertura dos equipamentos públicos, urbanos e comunitários.

Garantir que todos os cidadãos tenham acesso as melhorias realizadas no Município.

Garantir a integração territorial entre as diversas classes sociais.

Promover assistência técnica na área de construção civil na implantação de habitações de interesse social.

Garantir a equidade social e territorial de direitos e oportunidades, através do acesso da população às políticas públicas, serviços e projetos públicos no Município.

Função Social da Cidade

PRINCÍPIO

Compreende a garantia do atendimento, de forma ampla, democrática e irrestrita, do usufruto pleno dos bens, recursos e serviços sociais urbanísticos, de cidadania e de gestão proporcionados pelo espaço urbano.

DIRETRIZES

Garantia do direito à habitação, à terra urbanizada e regularizada, ao trabalho ao lazer e à mobilidade urbana.

OBJETIVOS

Fomentar, intensificar e ampliar a produção e o acesso às unidades habitacionais de interesse social, priorizando a população de baixa renda, observando a infraestrutura urbana, acessibilidade, disponibilidade de equipamentos públicos, mercado de trabalho e a qualidade do ambiente natural e construído.

Promover a regularização fundiária e fiscalização dos núcleos urbanos informais através de medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais.

Criar, manter e recuperar os espaços livres públicos e verdes.

Garantir o acesso universal à acessibilidade, ao transporte público e coletivo e à mobilidade urbana, entendida como direito social, de forma inclusiva, integrada e segura.

Função Social da Cidade

PRINCÍPIO

Compreende a garantia do atendimento, de forma ampla, democrática e irrestrita, do usufruto pleno dos bens, recursos e serviços sociais urbanísticos, de cidadania e de gestão proporcionados pelo espaço urbano.

DIRETRIZES



Garantia do direito à educação, à saúde e à segurança.



Garantia do direito à infraestrutura pública, ao planejamento urbano e à preservação do patrimônio cultural, natural e paisagístico.

OBJETIVOS



Implantar e assegurar a equidade de distribuição e manutenção de equipamentos públicos comunitários e os serviços públicos de educação, saúde, cultura, assistência social, esportes, lazer, segurança pública e congêneres, visando a qualidade de vida.



Implantar e assegurar os serviços de infraestrutura básica como rede de água, esgoto sanitário, drenagem urbana, coleta de resíduos sólidos, energia elétrica e pavimentação, além dos equipamentos públicos comunitários.



Preservar e conciliar a proteção do patrimônio histórico, cultural, natural e paisagístico com o ordenamento territorial do Município.

Função Social da Propriedade

PRINCÍPIO

Compreende a garantia da compatibilização e da criação de mecanismos eficientes e eficazes para a utilização, parcelamento e ocupação em consonância com os interesses coletivos, com vistas a uma cidade mais coletiva, compacta e ordenada, além do desenvolvimento urbano e da qualificação ambiental.

DIRETRIZES

Orientação do processo de urbanização sobre o uso, ocupação e parcelamento do solo, respeitando as características de cada região do território municipal e disponibilidade de infraestrutura existente.

Garantia de condições condignas de acessibilidade, utilização e conforto nas dependências internas das edificações.

OBJETIVOS

Fortalecer, promover e consolidar o adensamento nas centralidades de bairro através da utilização do uso misto e fachada ativa.

Evitar e conter o espraiamento, a segregação e a fragmentação do tecido urbano do Município.

Promover a aplicação de técnicas e métodos construtivos que garantam o conforto termoacústico das edificações, a fim de garantir a melhoria na qualidade de vida de seus usuários e redução no consumo de energia.

Promover o atendimento mínimo de tecnologias que garantam o conforto do usuário observando a função da propriedade.

Gestão Democrática

PRINCÍPIO

Compreende a garantia da participação direta da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade como requisito constitucional, nas atividades de organização do espaço urbano.



DIRETRIZES

Promoção de mecanismos para acesso e participação da sociedade civil na discussão e implementação de ações de interesse municipal, observando os critérios de transparência e legitimidade.



OBJETIVOS

Garantir formas distintas na divulgação de assuntos de interesse público através do desenvolvimento da acessibilidade à informação.

Ampliar os mecanismos de participação popular e controle social no controle, monitoramento e acompanhamento das políticas, estratégias, planos, programas, projetos e ações da política urbana.

Promover o acesso ao processo participativo de urbanização, de todos os setores da sociedade.

Gestão Econômica Diversificada

PRINCÍPIO

Compreende a criação de mecanismos e incentivos para tornar o Município mais atrativo à novos comércios, serviços, empresas e indústrias a fim de fomentar a geração de emprego e renda e auxiliar na diversificação das fontes econômicas municipais.

DIRETRIZES

Incentivo na implantação de novas atividades econômicas e diversificação na produtividade financeira municipal.

Promoção do desenvolvimento da economia local e a criação de meios para a geração de empregos e renda para a população

OBJETIVOS

Utilizar mecanismos para promover a implantação de novas atividades comerciais e de serviços.

Fomentar a captação de novas fontes de emprego e renda no Município.

Orientar a implantação de atividades geradoras de impacto de vizinhança observando as condicionantes naturais, sociais e estruturais do Município.

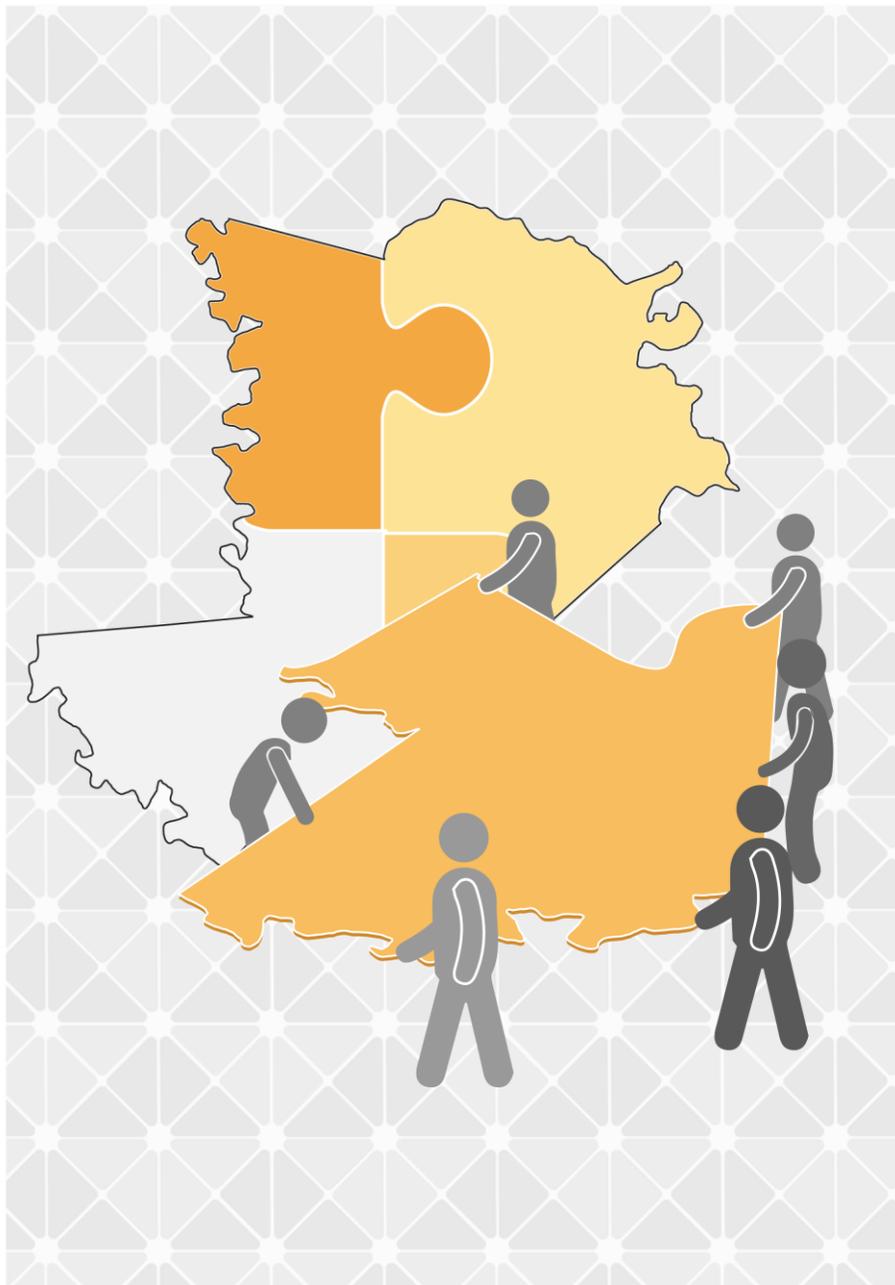
Promover e fortalecer o desenvolvimento econômico, principalmente a economia local, através de parâmetros e incentivos à implantação de atividades econômicas.

QUESTÕES PARA DISCUSSÃO

- 1** Os princípios, objetivos e diretrizes gerais apontados atendem às necessidades e particularidades do Município?
- 2** Que outros princípios, diretrizes e objetivos podem estar contemplados na legislação?



MACROZONEAMENTO



O QUE É?

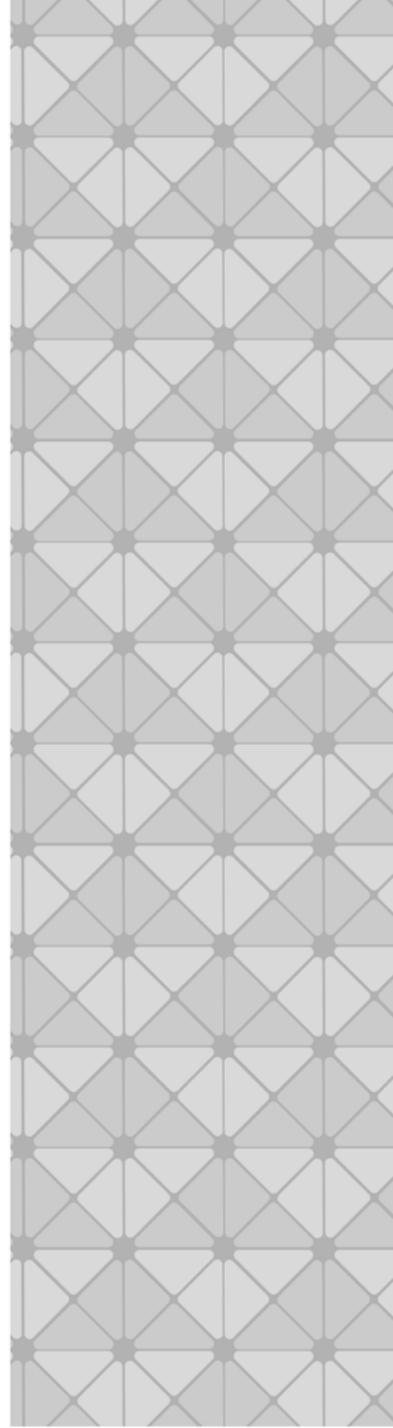
Técnica de planejamento urbano que permite estabelecer **diretrizes e objetivos para grandes áreas estruturantes do território municipal.**

Orienta a aplicação dos usos, parâmetros e instrumentos urbanísticos.



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.





O QUE DEVE SER CONSIDERADO?

- Lei de perímetro urbano e limite municipal;
- 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 futuro (tendências de expansão urbana).
- Valorização imobiliária.

EXEMPLO 1 – IBIAM/SC

Dois tipos básicos de macrozonas:



Macrozona Urbana: área do perímetro urbano, destinada para uso residencial, industrial e desenvolvimento econômico.



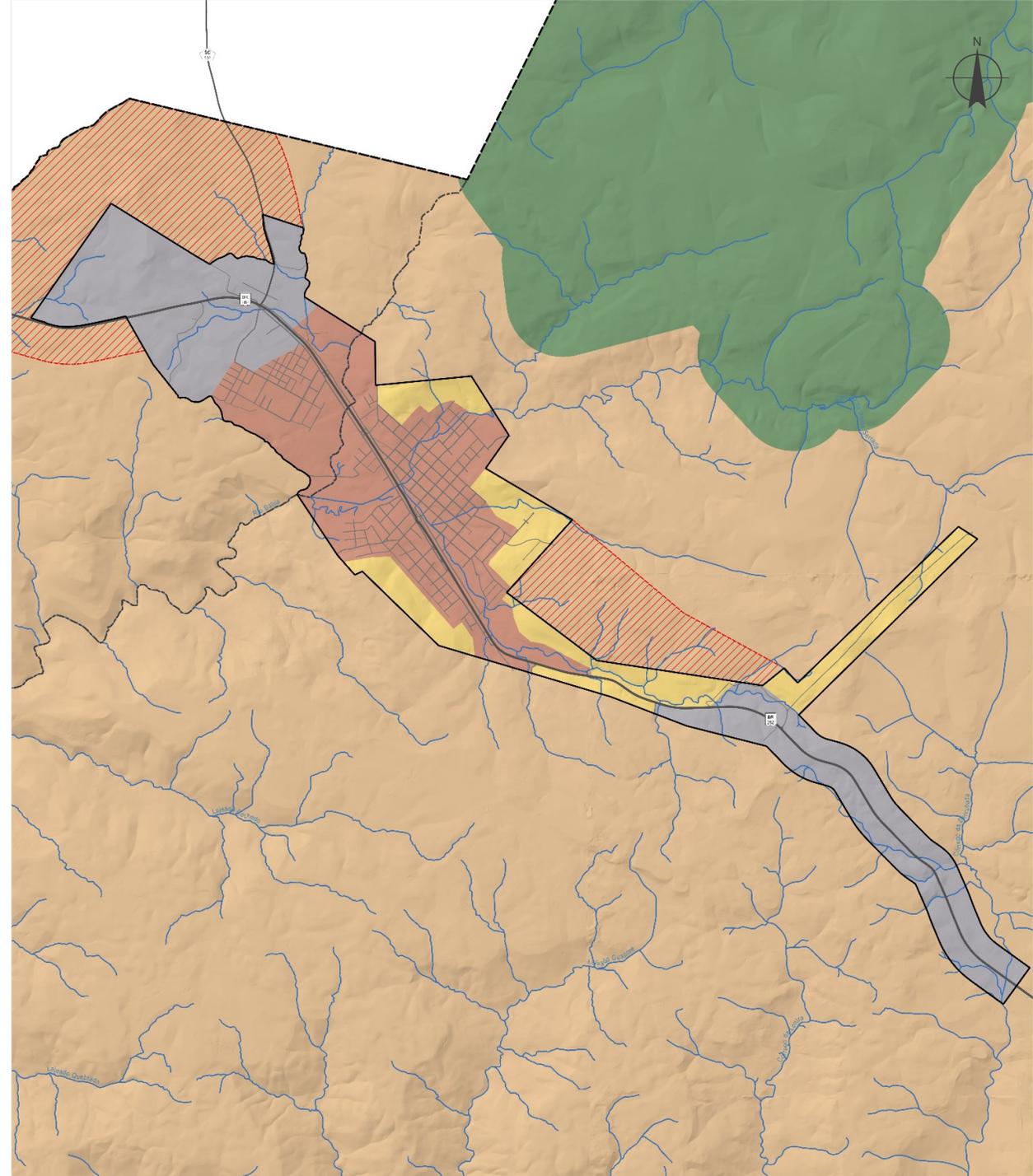
Macrozona Rural: área localizada fora do perímetro urbano, destinada principalmente à produção agropecuária e à preservação ambiental.



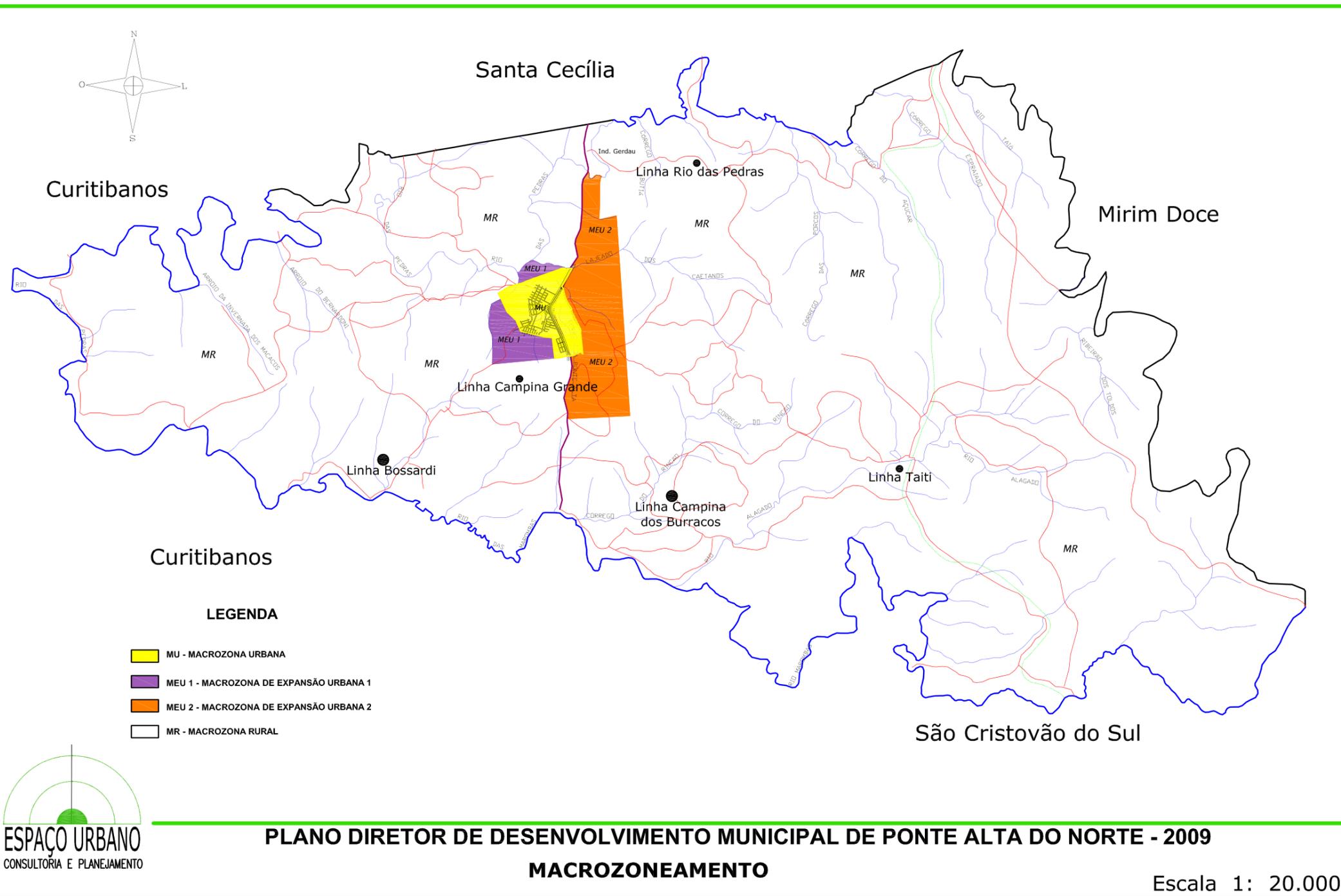
EXEMPLO 2 – PONTE SERRADA/SC

Mais de duas de macrozonas, conforme a necessidade e as características da cidade:

-  **Macrozona de Urbana Prioritária:** área urbanizada com predominância de uso residencial e desenvolvimento econômico.
-  **Macrozona de Transição:** área com encostas de maior declividade, destinada a estabelecer padrões de ocupação de transição entre as áreas urbanas e rurais.
-  **Macrozona de Desenvolvimento Econômico:** áreas lindeiras aos principais eixos viários de acesso ao Município, adequadas à implantação de atividades econômicas de médio e grande porte e impacto.
-  **Macrozona de Interesse de Expansão Urbana:** áreas rurais com potencial para receber novos parcelamentos do solo urbano no futuro.
-  **Macrozona de Proteção Ambiental:** áreas em que se localizam unidades de conservação, objetivam a proteção e preservação.
-  **Macrozona Rural:** áreas fora do perímetro urbano com potencial para as atividades agrossilvipastoris.



MACROZONEAMENTO VIGENTE DE PONTE ALTA DO NORTE



CARACTERÍSTICAS DA CIDADE

- Malha urbana predominantemente regular;
- Presença de vazios urbanos;
- Rodovia cruzando o Município;
- Usos conflitantes no centro urbano;
- Perímetro urbano conta com topografia favorável ao parcelamento.

Fonte: Prefeitura Municipal de Ponte Alta do Norte.

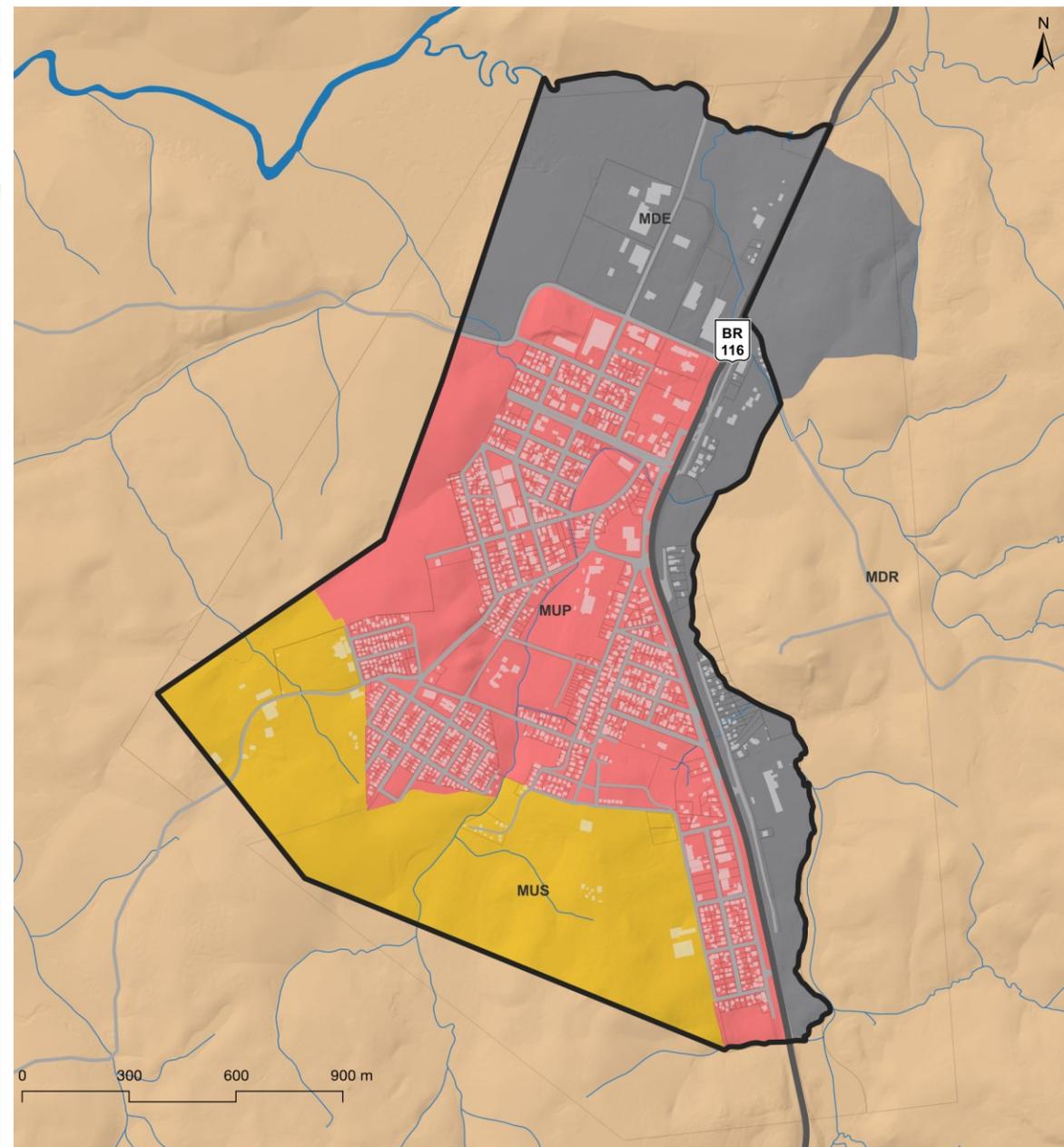




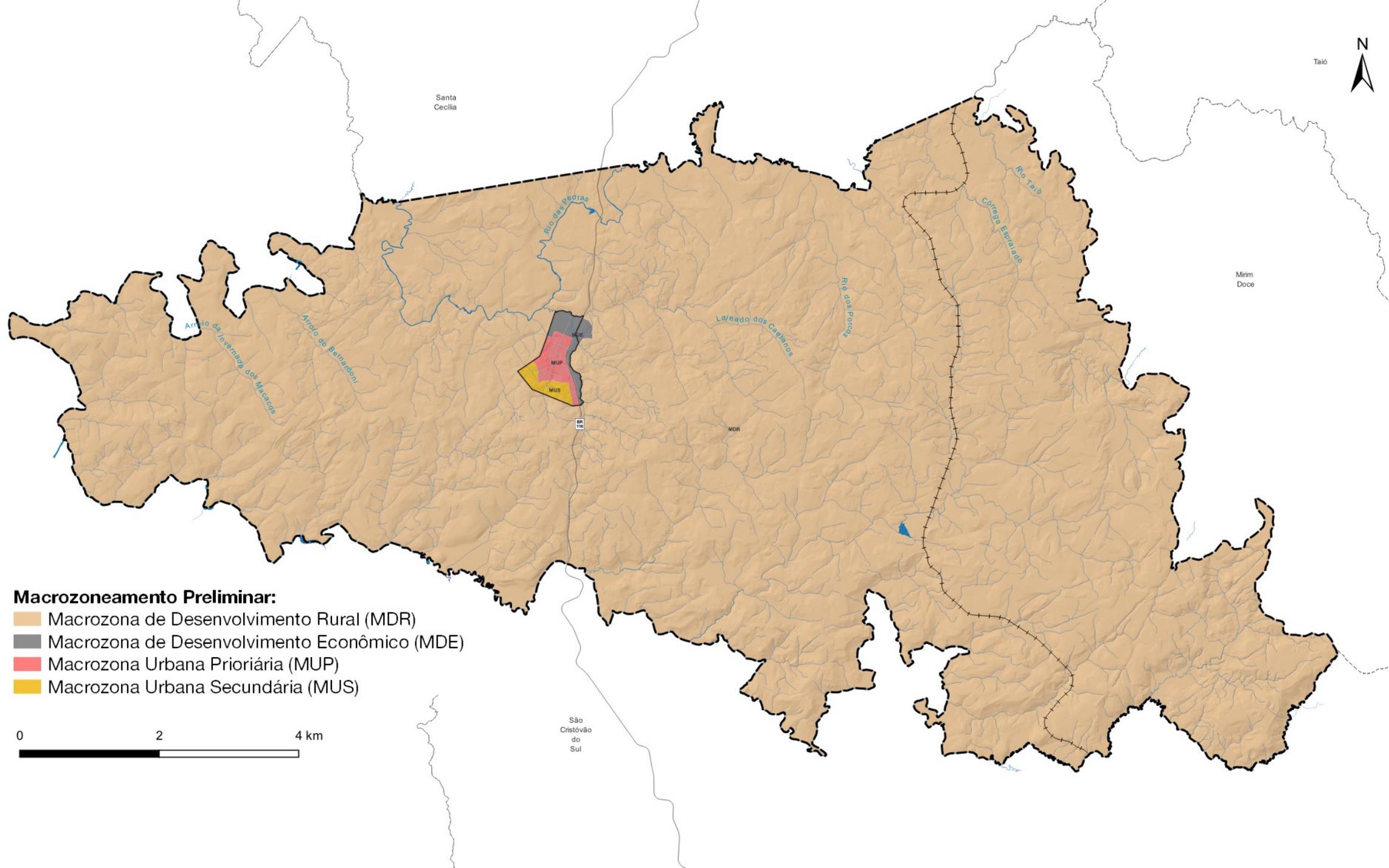
MACROZONEAMENTO

São propostas **04 macrozonas** para Ponte Alta do Norte, as quais possuem os seguintes objetivos:

-  **Macrozona Urbana Prioritária (MUP):** núcleo urbano com maior densidade, objetiva o aproveitamento da infraestrutura existente e ocupação dos vazios urbanos.
-  **Macrozona Urbana Secundária (MUS):** área adjacente à MUP, com menor densidade, tem o objetivo de controlar a expansão urbana e orientar o adensamento em áreas já urbanizadas.
-  **Macrozona de Desenvolvimento Econômico (MDE):** área localizada nas proximidades da BR-116, tem a finalidade de promover a instalação de empreendimentos de maior impacto e facilitar o escoamento dessas atividades pela rodovia.
-  **Macrozona de Desenvolvimento Rural (MDR):** engloba a antiga Macrozona Rural e tem o objetivo do desenvolvimento agrossilvipastoril e o fortalecimento da produção rural.



PROPOSTA PARA PONTE ALTA DO NORTE



Macrozoneamento Preliminar:

- Macrozona de Desenvolvimento Rural (MDR)
- Macrozona de Desenvolvimento Econômico (MDE)
- Macrozona Urbana Prioriária (MUP)
- Macrozona Urbana Secundária (MUS)

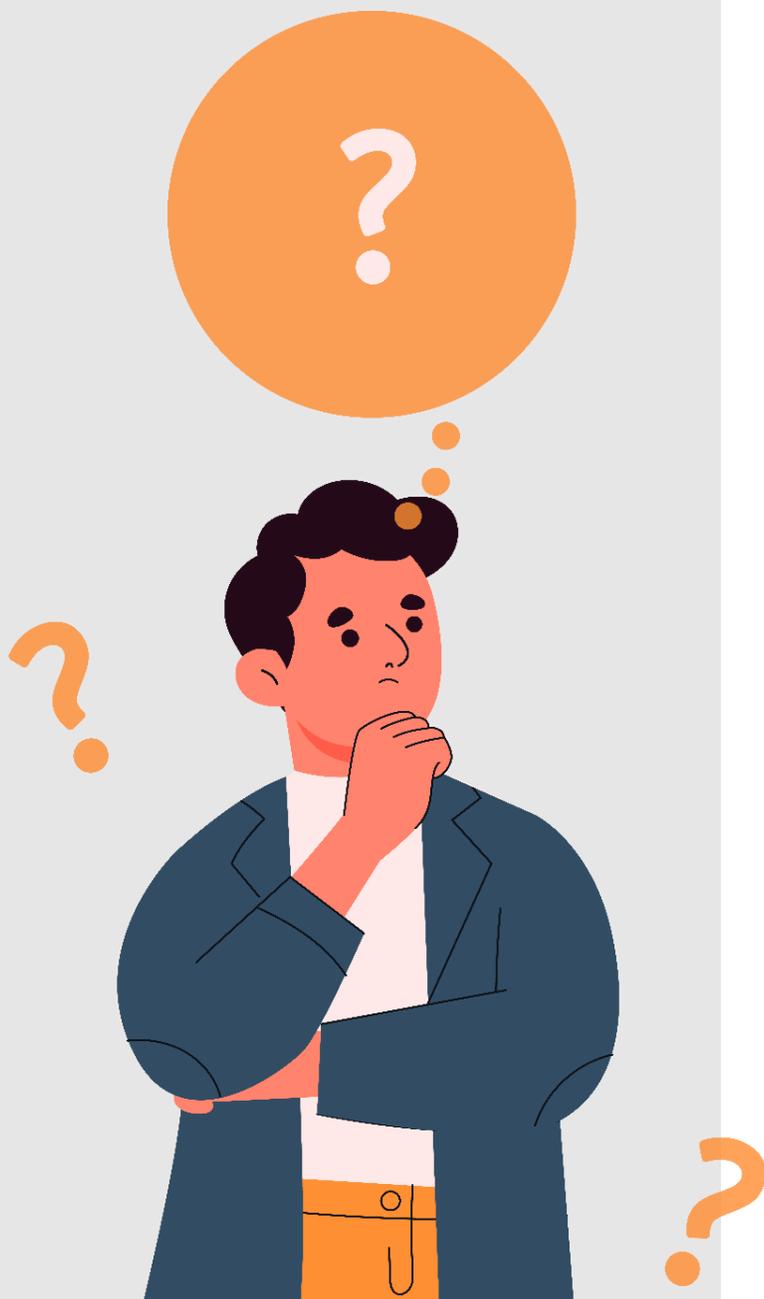
0 2 4 km

São
Cristóvão
do
Sul

Taió

Mirim
Doce





QUESTÕES PARA DISCUSSÃO

1

Como orientar o processo de urbanização?

2

Como preservar a paisagem natural do Município?

3

Quais áreas devem ter a ocupação incentivada?

EIXOS VIÁRIOS ESTRATÉGICOS



O QUE É?

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 e de desenvolvimento econômico, entre outros.



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



PROPOSTA PARA PONTE ALTA DO NORTE

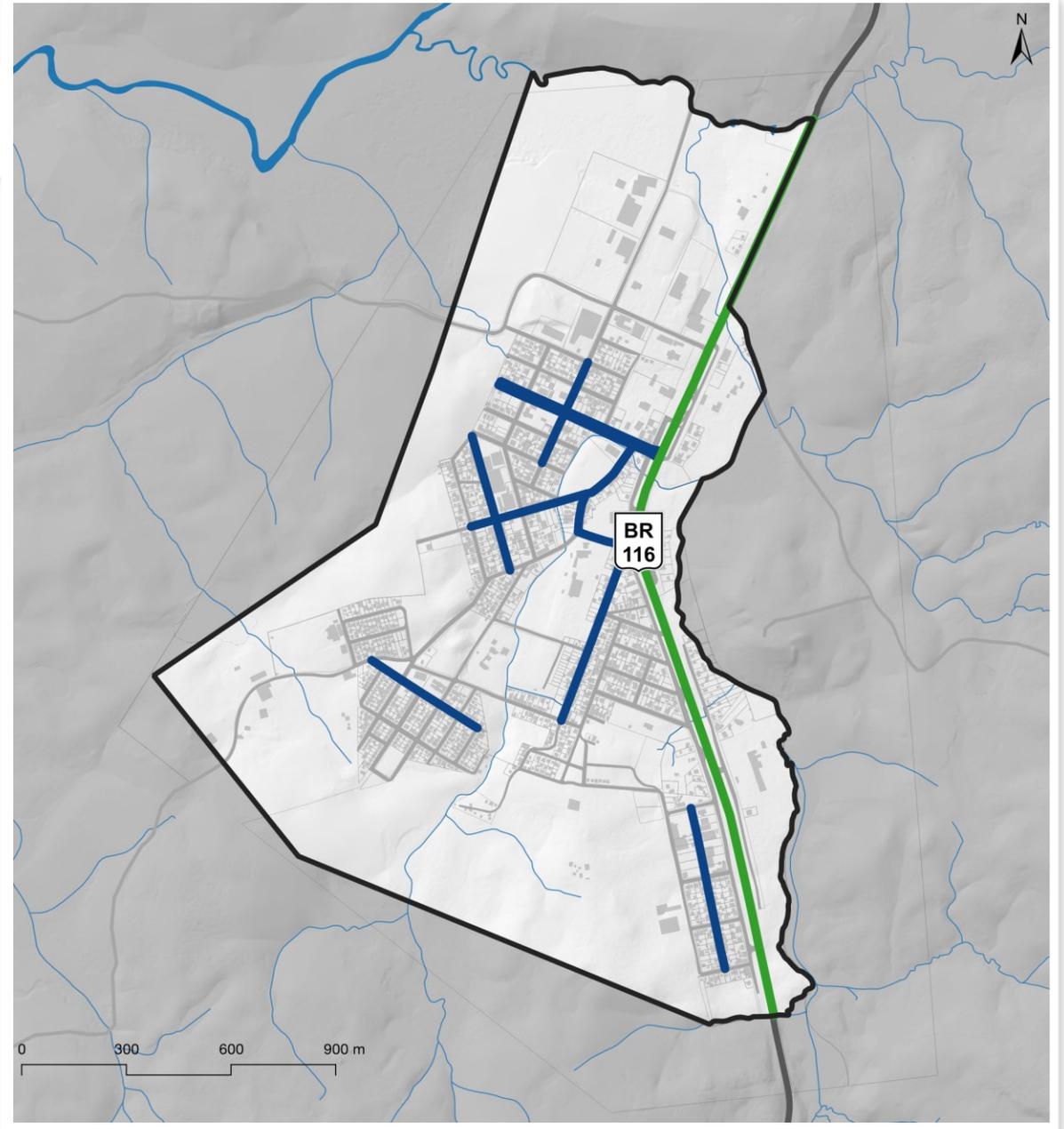
Propõe-se a implantação de **duas classes** de eixos viários estratégicos:



Eixo Central: Vias com maiores integrações, melhores acessos, apresentam diversificação em seus usos e possuem maior potencial de receber incentivos para o adensamento e uso misto.



Eixo de Desenvolvimento Econômico: Contemplado pela rodovia federal que atravessa o perímetro urbano municipal, possui condicionantes para a utilização prioritária de atividades comerciais e industriais de médio/grande porte.

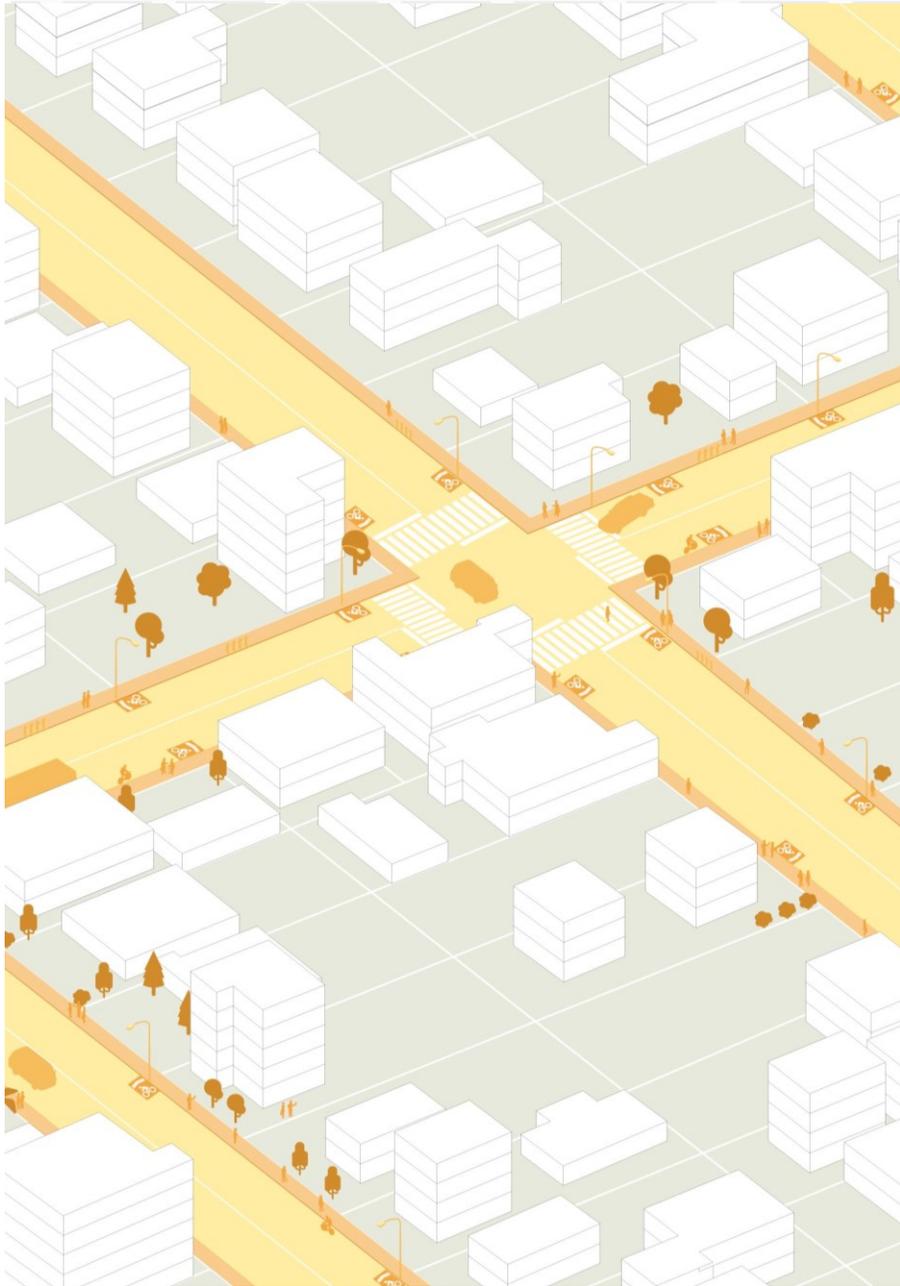


QUESTÕES PARA DISCUSSÃO

- 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 URBANÍSTICOS

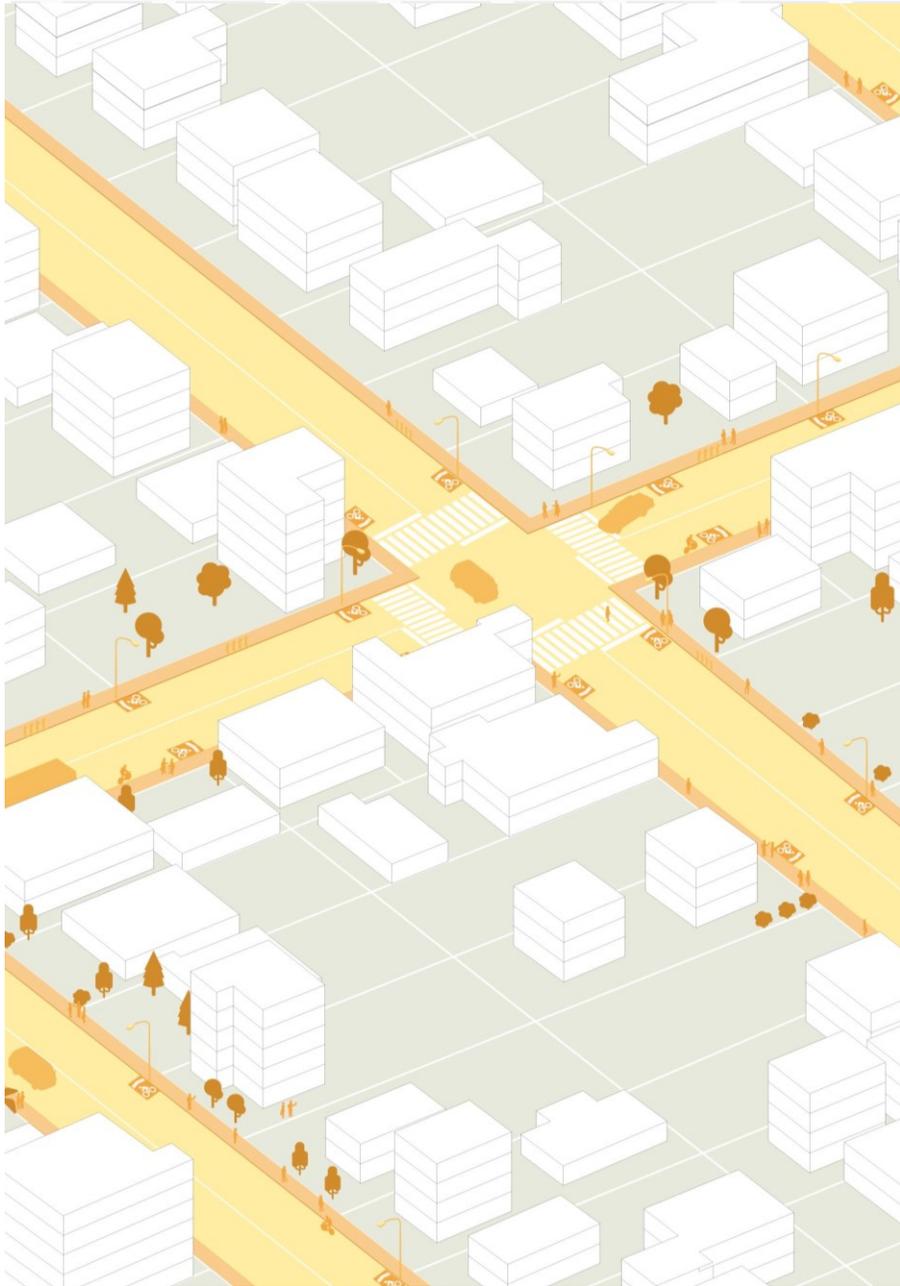


O QUE SÃO?

Conjunto de **instrumentos de planejamento e jurídicos-políticos** que visam efetivar as diretrizes gerais previstas no Estatuto da Cidade (LF N° 10.257/2001).



Conhecido como a **caixa de ferramentas** da política urbana.



PARA 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.

COMO IMPLEMENTAR:

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



Instrumentos Urbanísticos

PEUC

IPTU Progressivo

Desapropriação com títulos

Direito de Preempção

Outorga Onerosa Construir

Transferência do Direito de Construir

Operação Urbana Consorciada

Estudo de Impacto de Vizinhança

Inst. Tributários e Financeiros

Zonas Especiais de Interesse Social

Áreas de Proteção Cultural

Outros instrumentos

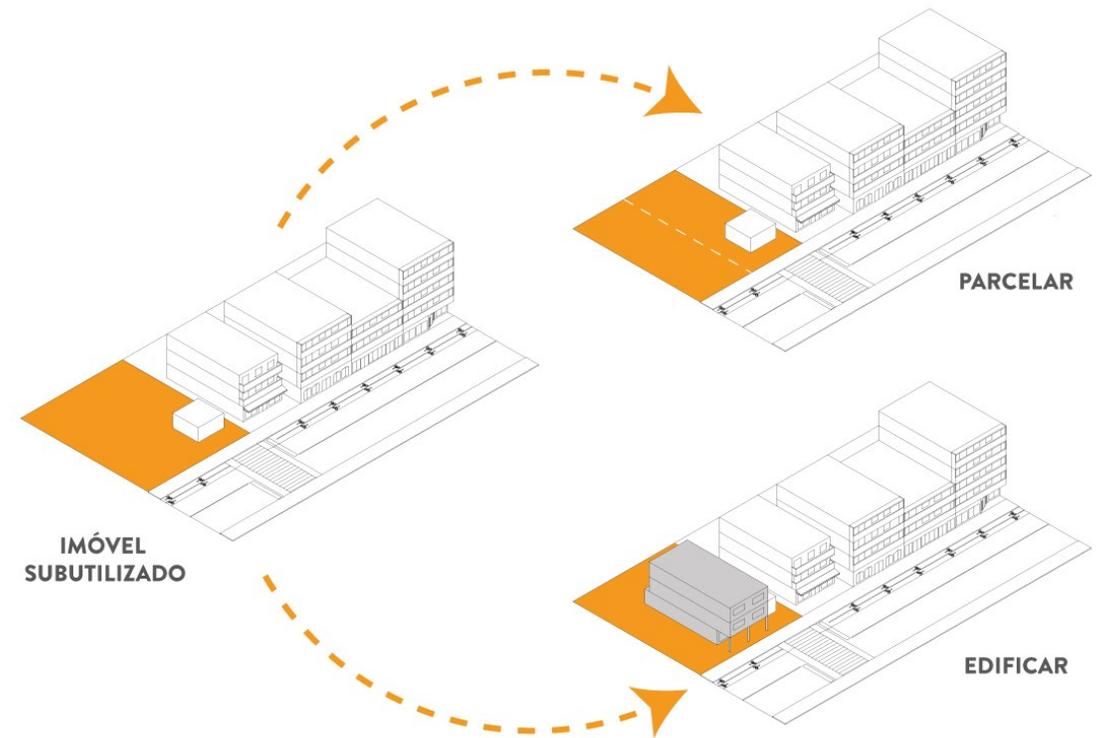
Devem constar no Plano Diretor - Art. 42 do EC e Resolução Recomendada nº 34 do ConCidades

Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória – PEUC

Utilizado para obrigar o cumprimento da **função social da propriedade** em áreas vazias ou subutilizadas e prioritárias para o desenvolvimento urbano.

Portanto, cabe ao Município a definição:

1. Dos parâmetros mínimos para o cumprimento da função social.
2. Das áreas prioritárias para a aplicação do instrumento.
3. Dos procedimentos de notificação dos proprietários.

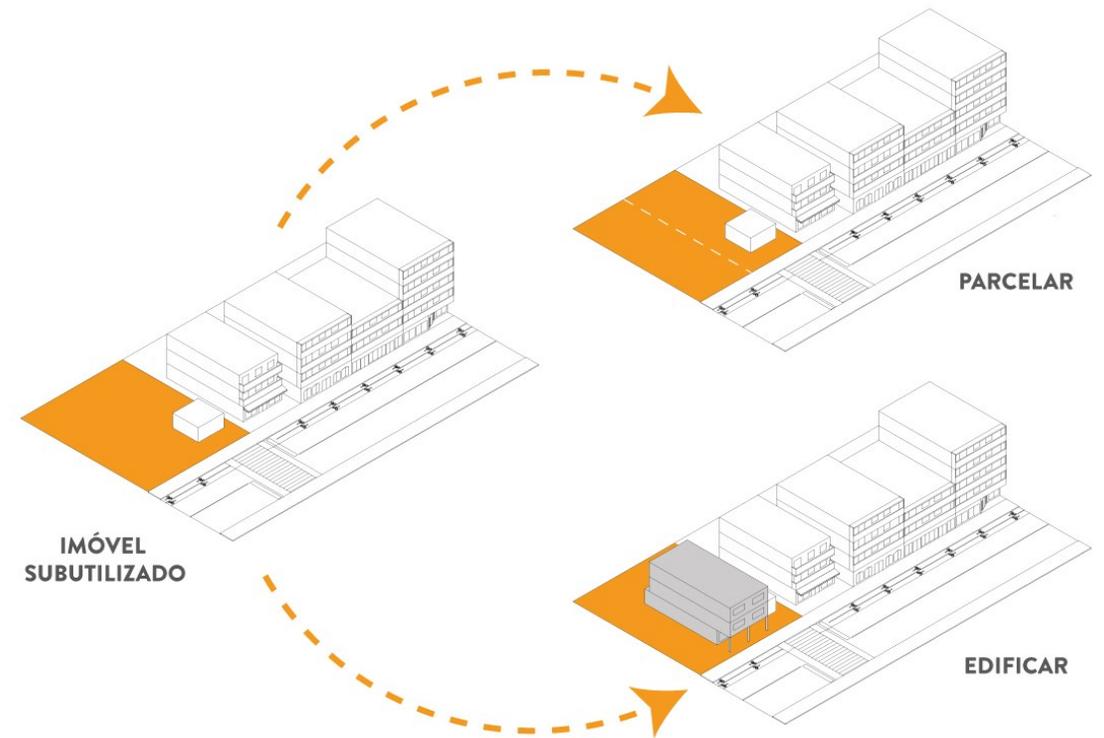


Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória – PEUC

 O notificado terá o **prazo** de:

- 1 ano a partir da notificação para protocolar o projeto; e
- 2 anos para parcelar, edificar ou utilizar imóvel.

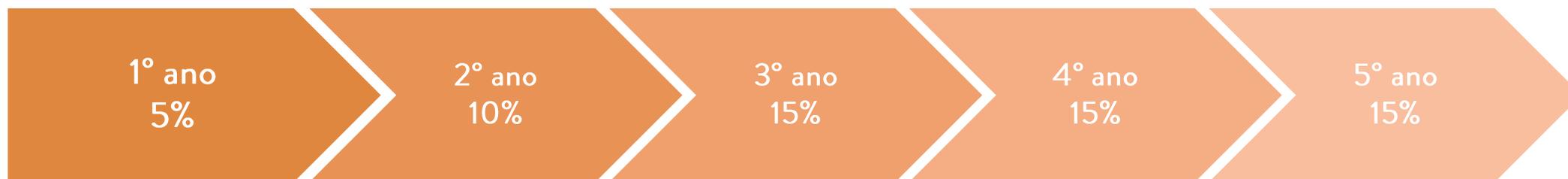
Em caso do não cumprimento à notificação, no prazo estabelecido, implicará no **aumento progressivo** do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.



Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU

Progressivo no Tempo

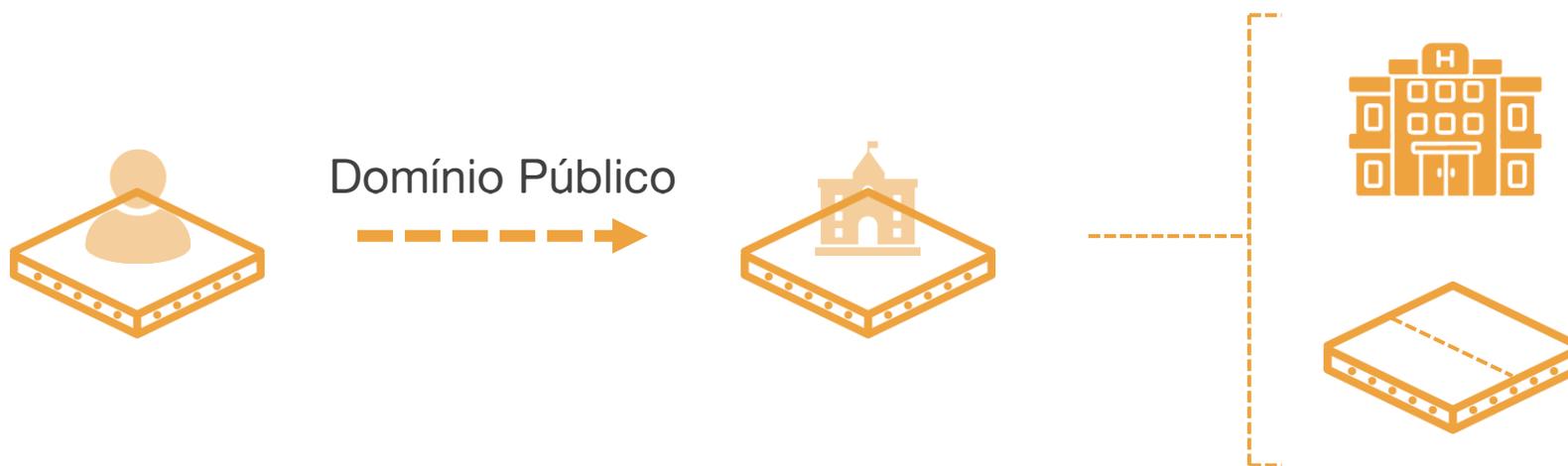
É aplicado através do aumento anual progressivo da alíquota, podendo chegar até 15% do valor do imóvel, respeitando para que o acréscimo não seja maior do que o dobro do ano anterior.



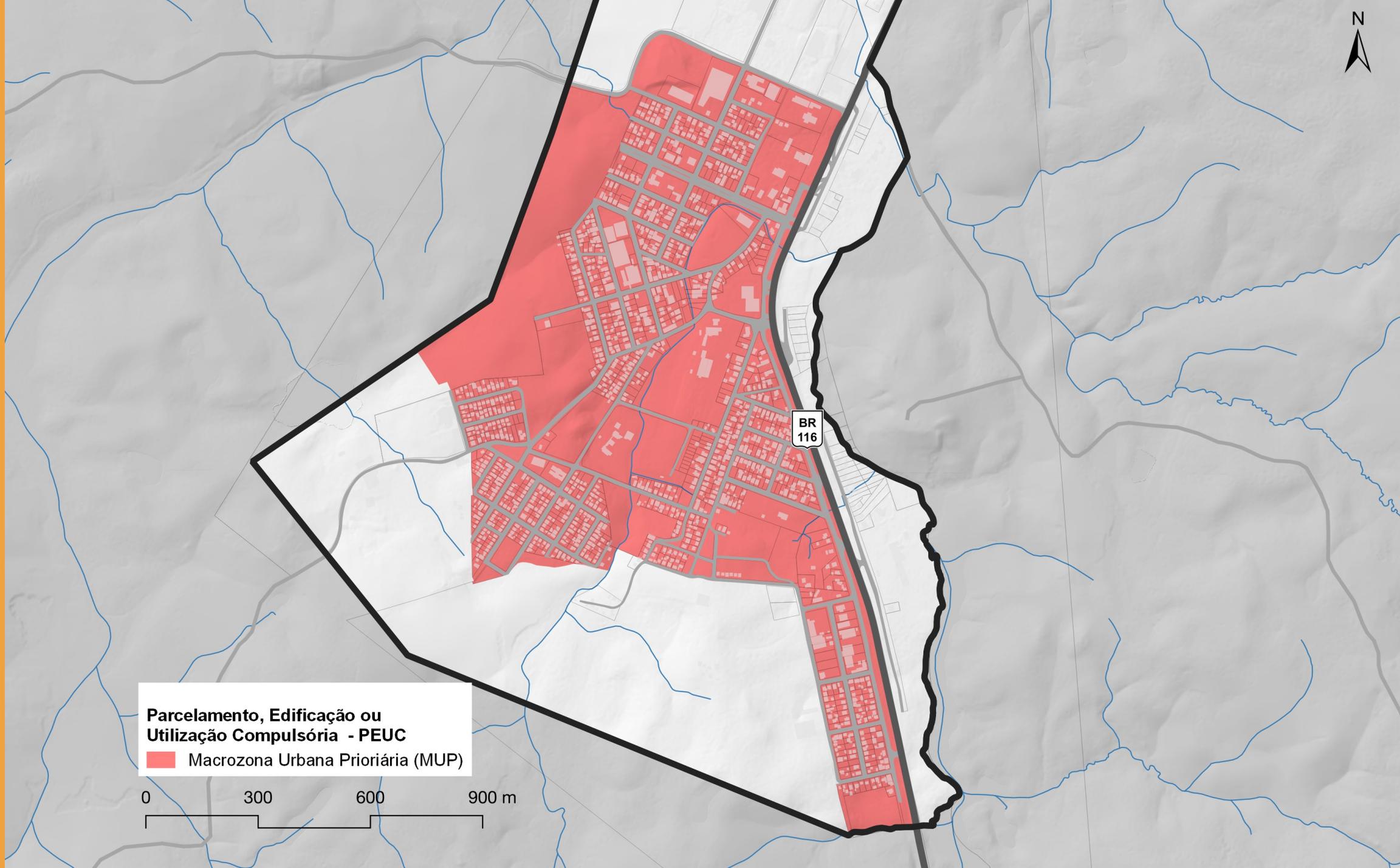
Desapropriação com Pagamentos em Títulos da Dívida Pública

Se, ainda assim, o proprietário não der uma função social ao imóvel, faz-se possível a desapropriação.

O valor real da indenização refletirá apenas o valor venal do imóvel, indenizando o expropriado com pagamento em títulos da dívida pública, resgatáveis em dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas.



PROPOSTA PARA PONTE ALTA DO NORTE



**Parcelamento, Edificação ou
Utilização Compulsória - PEUC**

Macrozona Urbana Prioriária (MUP)

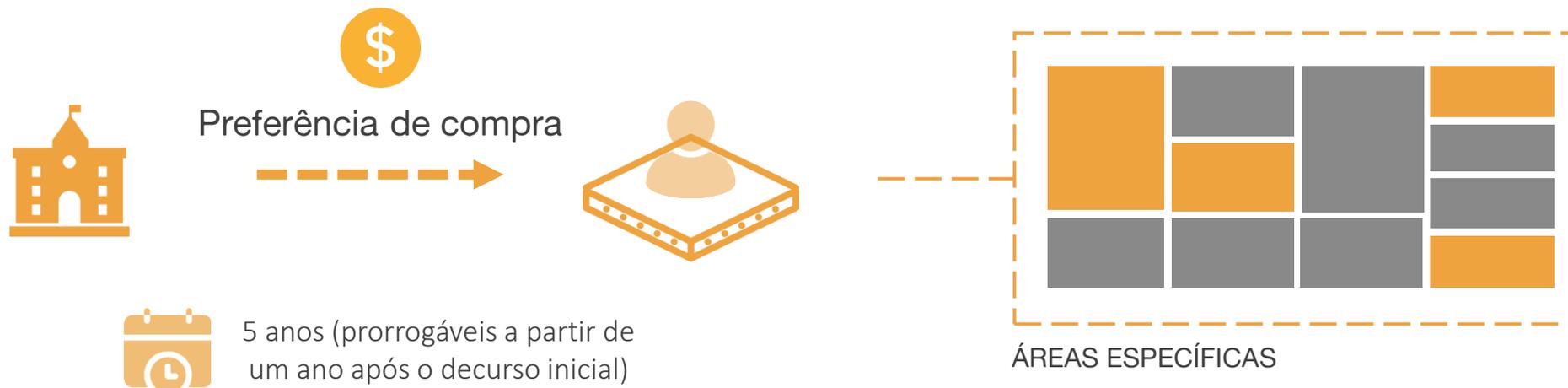
0 300 600 900 m



Direito de Preempção

Garante a preferência do Município para a compra de imóveis situados em áreas específicas.

Os imóveis poderão ser demarcados na Lei de Uso e Ocupação do Solo ou em lei específica, com a indicação de suas finalidades.



Direito de Preempção

Garante a preferência do Município para a compra de imóveis situados em áreas específicas.

Os imóveis poderão ser demarcados na Lei de Uso e Ocupação do Solo ou em lei específica, com a indicação de suas 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.

PROPOSTA PARA PONTE ALTA DO NORTE

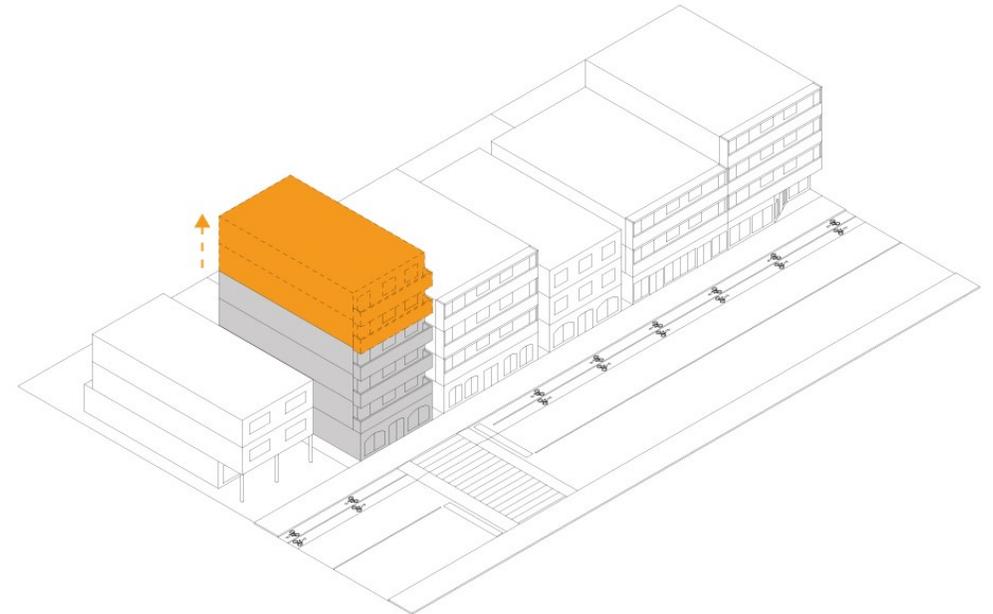


Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC

Exigência de **contrapartida financeira** para a utilização acima do coeficiente de aproveitamento básico.



Recuperar a valorização imobiliária decorrente do adensamento populacional, sendo revertido na qualificação do desenvolvimento urbano.



Outorga onerosa do direito de construir

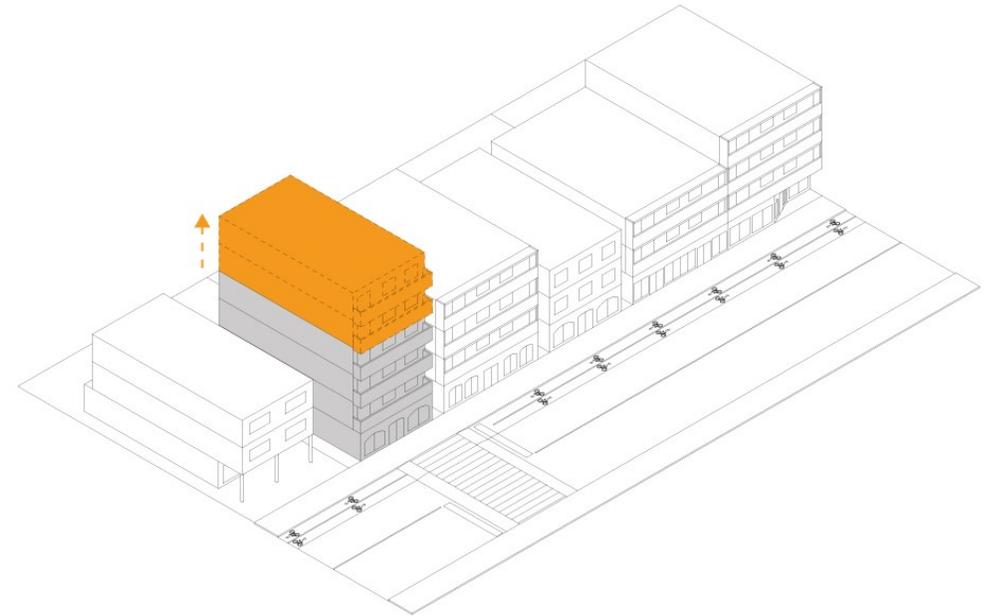
permissão via pagamento para exercer o direito de construir



Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC

COMO IMPLEMENTAR:

1. Definição dos **coeficientes de aproveitamento** na Lei de Uso e Ocupação do Solo.
2. Prever o **método de cálculo do valor a ser pago** pelo proprietário para compra de potencial construtivo, em legislação específica.
3. Definição da **área de incidência** do instrumento.



Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC

EXEMPLO – CURITIBA/PR.



Captar recursos para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

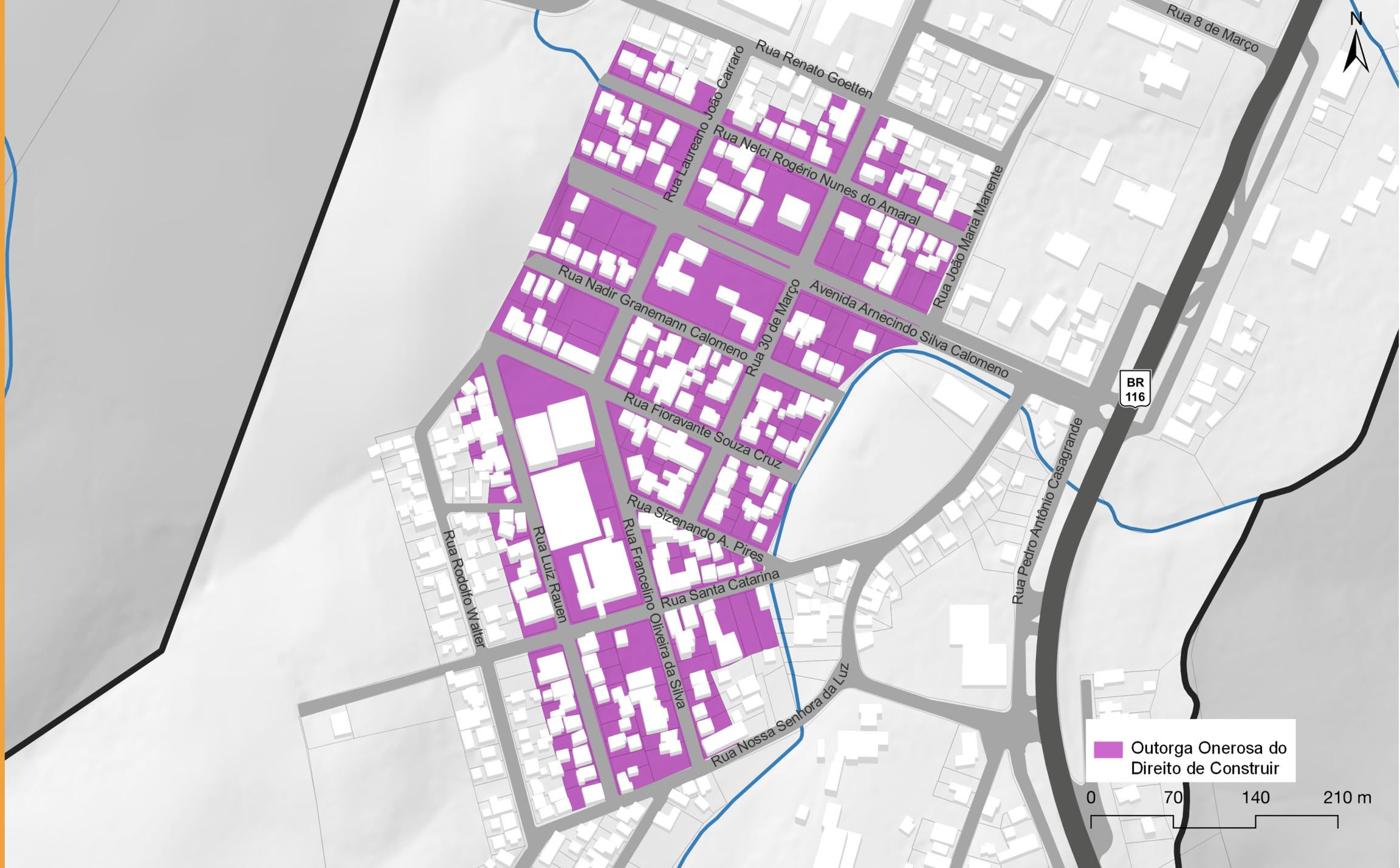


Em 11 anos, 720 empreendimentos localizados principalmente no eixo estruturante geraram um total de aproximadamente R\$ 18 milhões.

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



PROPOSTA PARA PONTE ALTA DO NORTE



 Outorga Onerosa do
Direito de Construir

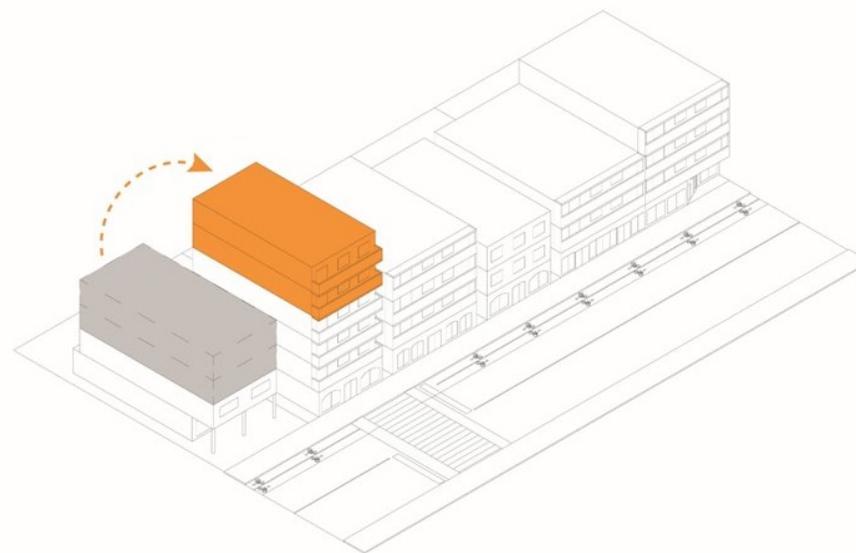


Transferência do Direito de Construir – TDC

Confere ao proprietário a possibilidade de exercer em outro local ou de vender o direito de construir básico.

Em imóveis situados em áreas onde há limitações no direito de construir por razões de preservação ambiental ou cultural, implantação de equipamentos comunitários, habitação de interesse social, entre outros.

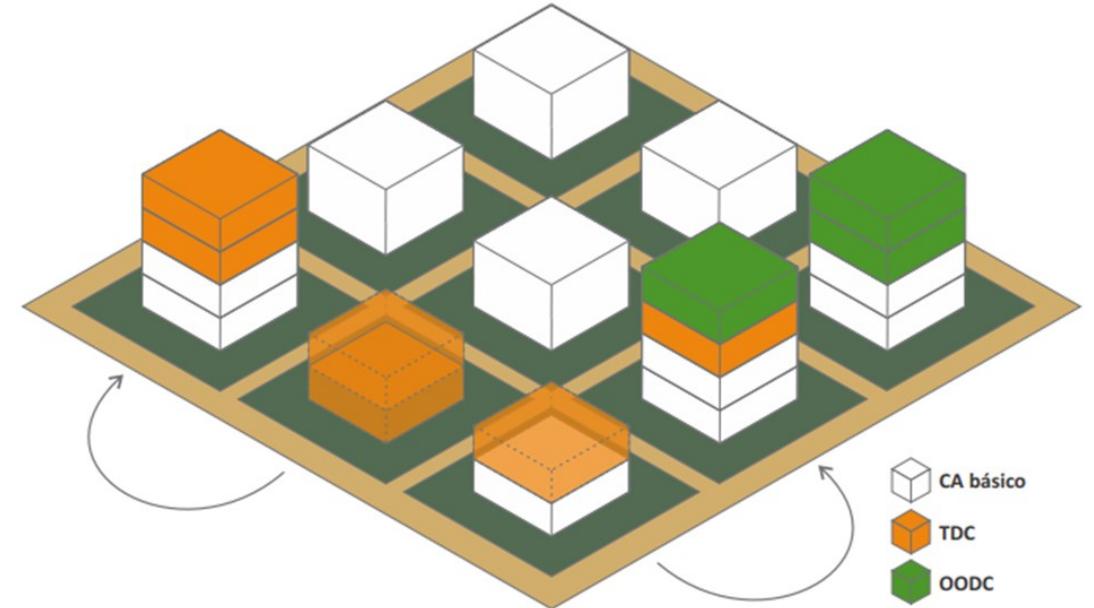
Também pode ser utilizada para fins de desapropriação.



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 (áreas emissoras).
2. Definir as áreas que poderão receber o potencial construtivo transferido e o cálculo para transferência (áreas receptoras).
3. Estabelecer o procedimento administrativo para transferência.



Transferência do Direito de Construir – TDC

EXEMPLO – CURITIBA/PR.

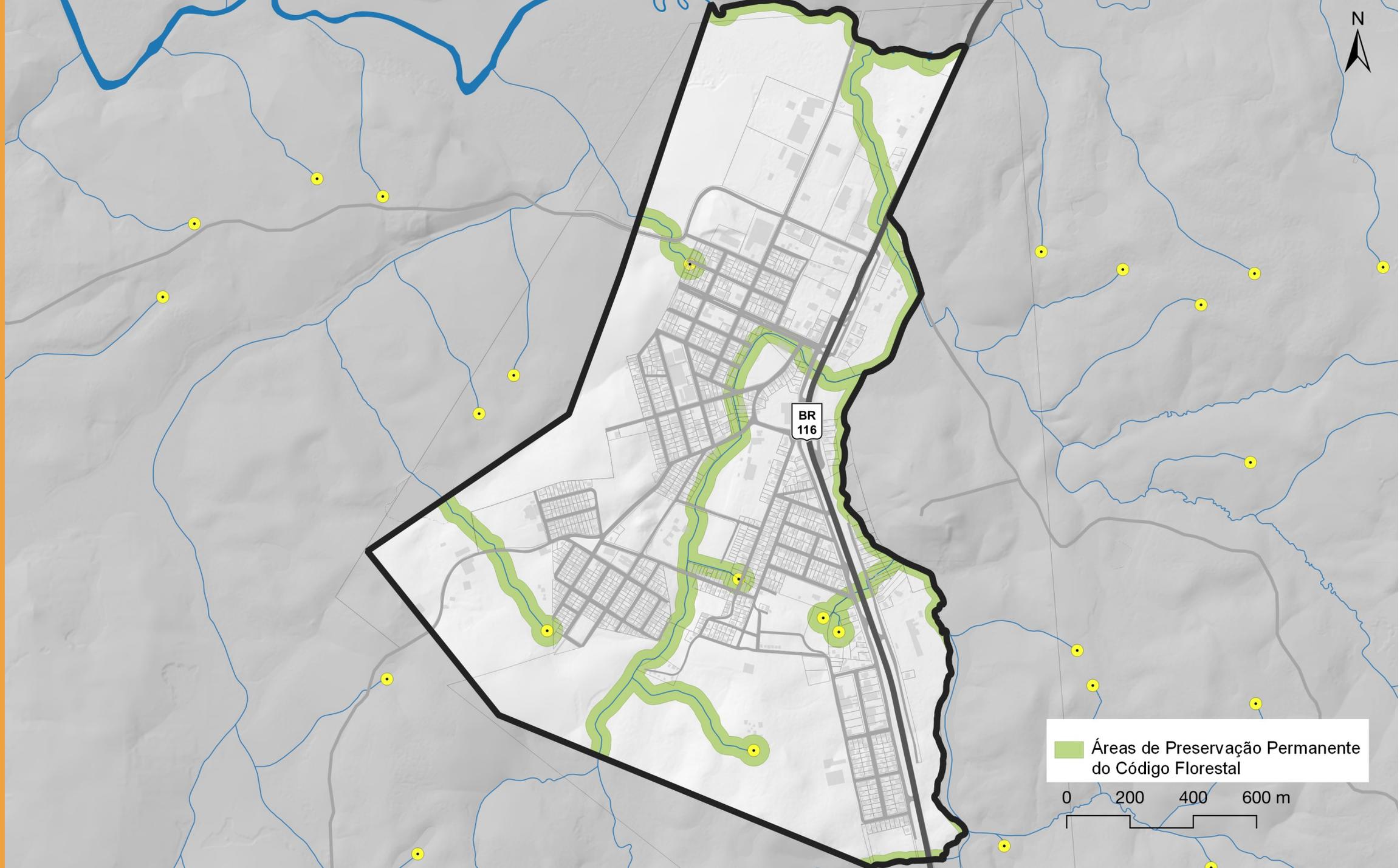


Até 2002, oito áreas verdes foram transformadas em parques e cerca de 31 imóveis históricos foram restaurados, totalizando **109 mil m²** de potencial construtivo transferido.

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



PROPOSTA PARA PONTE ALTA DO NORTE



Operações Urbanas Consorciadas – OUC

Conjunto de medidas e intervenções urbanísticas para uma área específica entre:



Operações Urbanas Consorciadas – OUC

Poderá alterar os limites de uso, ocupação e parcelamento do solo e admitir o **CEPAC**.



Certificado Adicional de
Potencial Construtivo – CEPAC

Título público que concede índices e parâmetros urbanísticos adicionais além dos estabelecidos em legislação, por meio do pagamento de contrapartida em leilão público. Os certificados são direcionados unicamente na área objeto da operação.



✓ **Legislação específica**
para cada operação

- Conteúdo mínimo de acordo com o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001);
- Área de incidência do instrumento;
- Aplicação do CEPAC, entre outros.

Operações Urbanas Consorciadas – OUC

EXEMPLO – OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

Instrumento urbanístico utilizado para a **requalificação** da área, criado pela **Lei Municipal nº 11.732/95**.

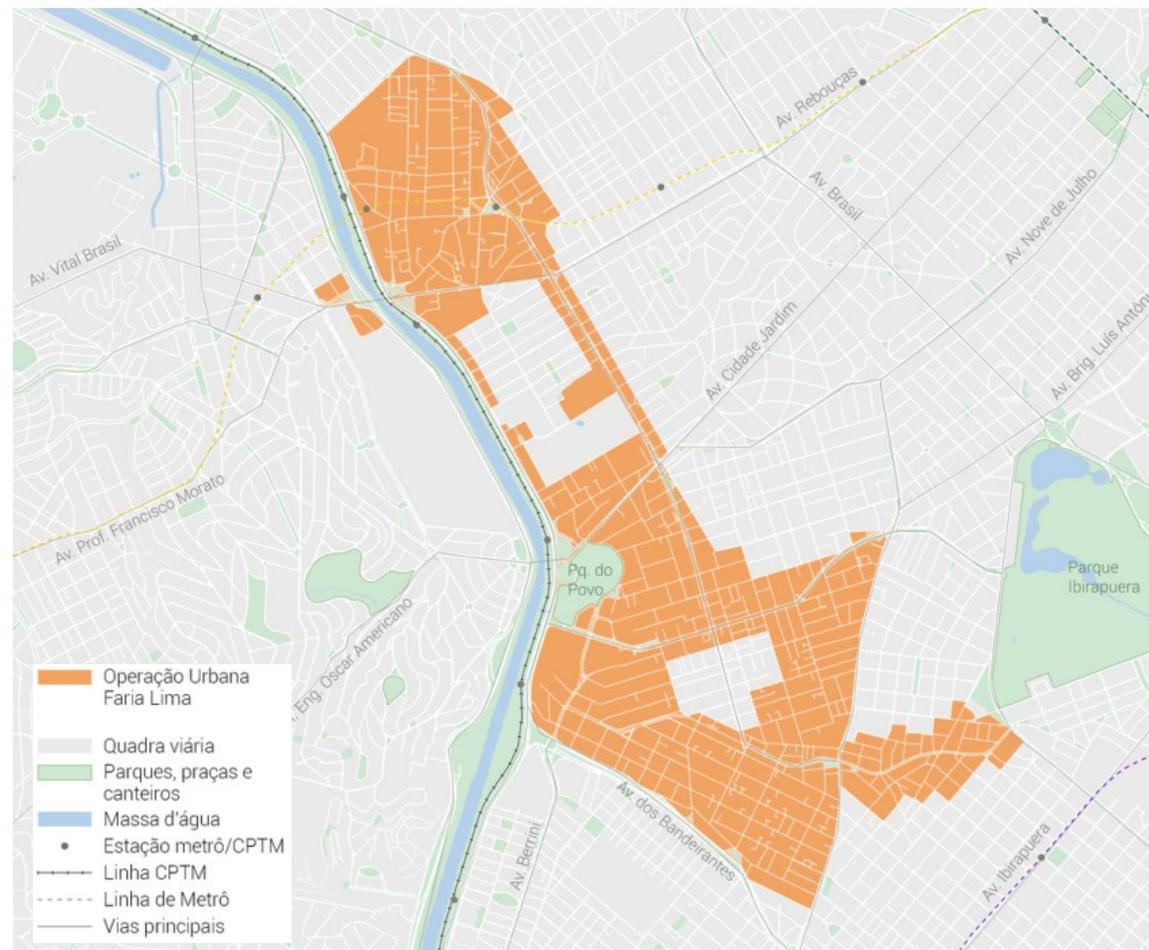
O Poder Público autorizou a concessão de **índices e parâmetros urbanísticos adicionais** aos previstos na legislação, sobre o uso e ocupação do solo, em troca de contrapartida paga pelo interessado.



Recursos obtidos



Intervenções públicas



Operações Urbanas Consorciadas – OUC

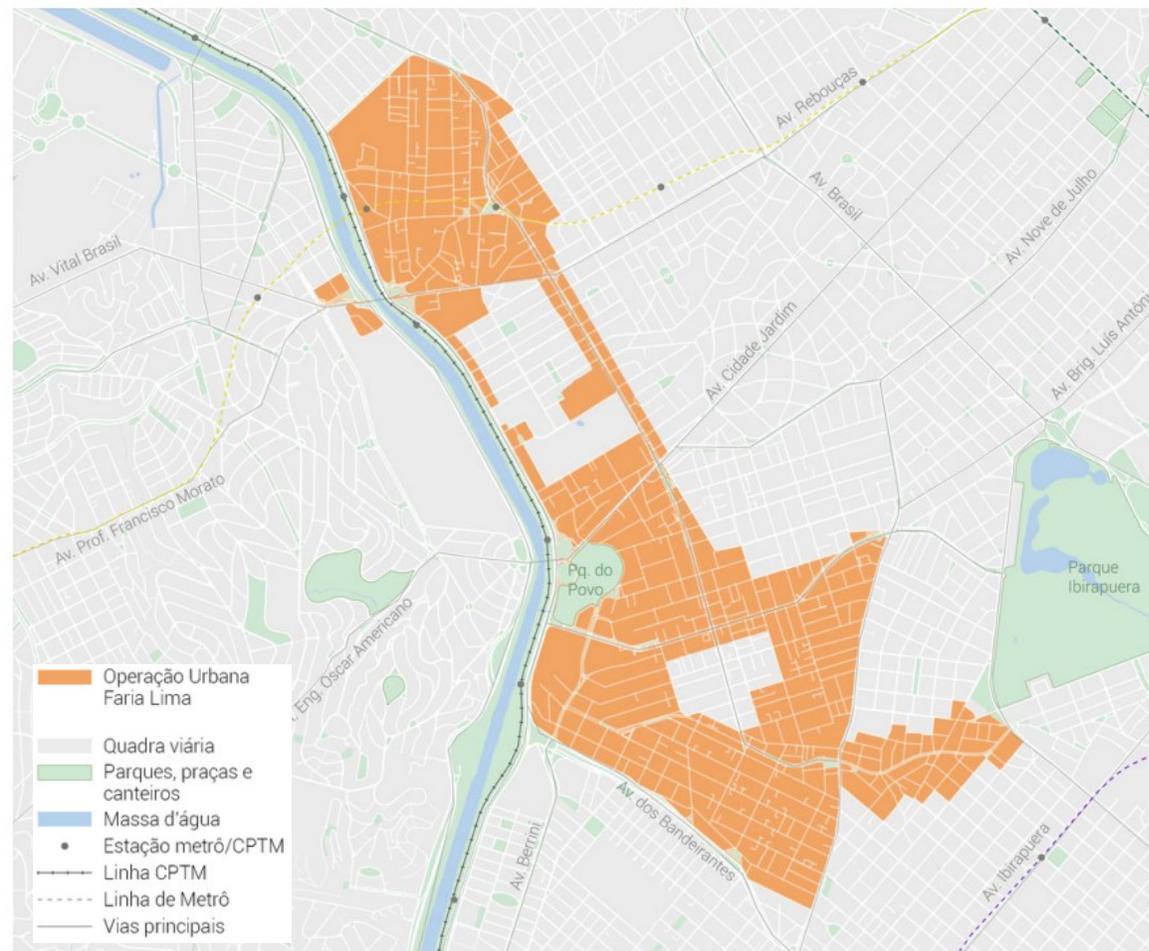
EXEMPLO – OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA



No ano de 2021, o valor médio dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC negociados nos leilões foi de **17.601 reais** (SÃO PAULO, 2021).



Entre 1995 e 2021, o total de área construída na operação foi de **2.377.479.220m²** (SÃO PAULO, 2021).



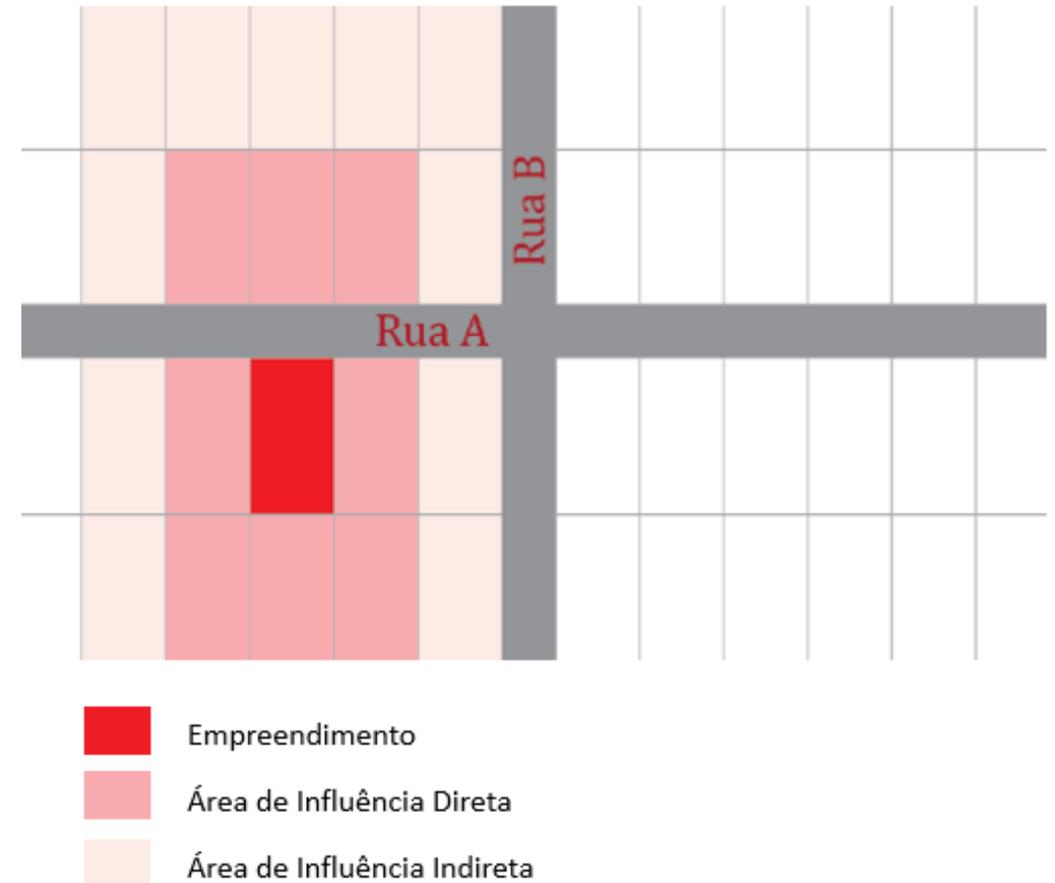
Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV

Ferramenta de apoio, por parte do Poder Público, ao licenciamento urbanístico.

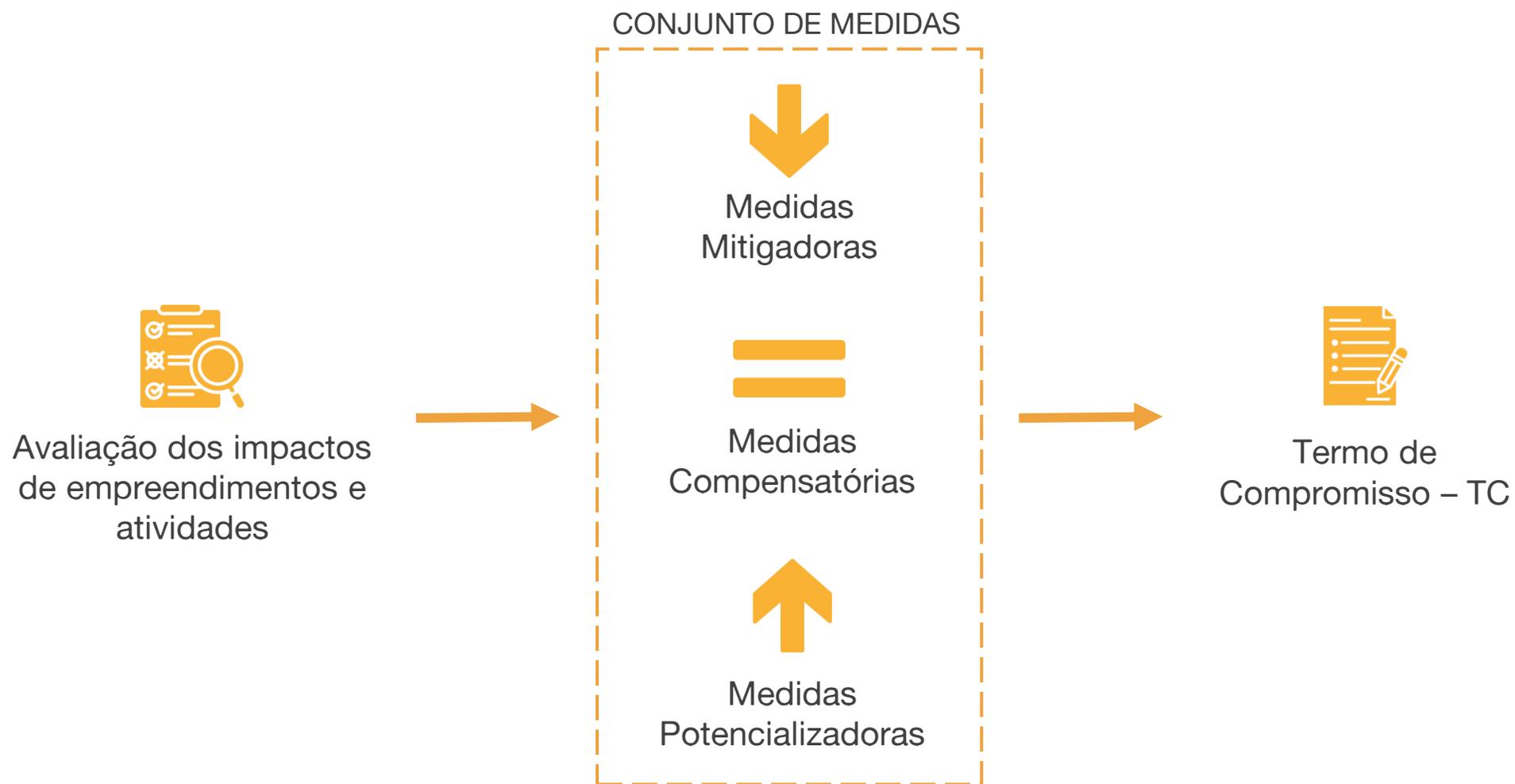


Avaliação dos impactos de empreendimentos e atividades

- 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.



Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV



Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV

EXEMPLO – CARREFOUR.

Através do estudo, o Município de Porto Alegre acordou medidas em áreas diversas, tais como: criação de avenida, medidas de proteção ao pequeno agricultor, aumento do comércio local no interior do empreendimento, construção de uma creche, entre outros.



R\$ 43 milhões em contrapartidas.



Fonte: Google Street View (2019).

Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV

COMO IMPLEMENTAR:

1. Definição dos empreendimentos ou das atividades sujeitas ao estudo.

2. Definição do conteúdo e dos critérios para dimensionamento da área de influência e das medidas mitigadoras e compensatórias.

3. Definição do processo administrativo para a elaboração, análise e assinatura do Termo de Compromisso – TC.



Protocolo das características gerais do empreendimento



Poder Público Municipal retorna TR para elaboração



Elaboração e protocolo do Estudo de Impacto



Poder Público Municipal analisa e emite parecer técnico solicitando correções ou aprova



Após aprovado, Poder Público e Empreendedor assinam Termo de Compromisso para execução das medidas

- **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 pela Municipalidade, e das medidas de mitigação ou compensação dos impactos pela Municipalidade e pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento.

Institutos Tributários e Financeiros

O Plano Diretor pode estabelecer diretrizes sobre eles, sendo regulados no código tributário municipal ou conforme leis específicas.

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO – IPTU

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 E FINANCEIROS

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

Zona Especial de Interesse Social – ZEIS

Zonas destinadas prioritariamente à produção e manutenção de Habitação de Interesse Social (HIS).



Qualificar e dar segurança de posse aos núcleos urbanos informais de baixa renda.



ZEIS 1 – Áreas Ocupadas

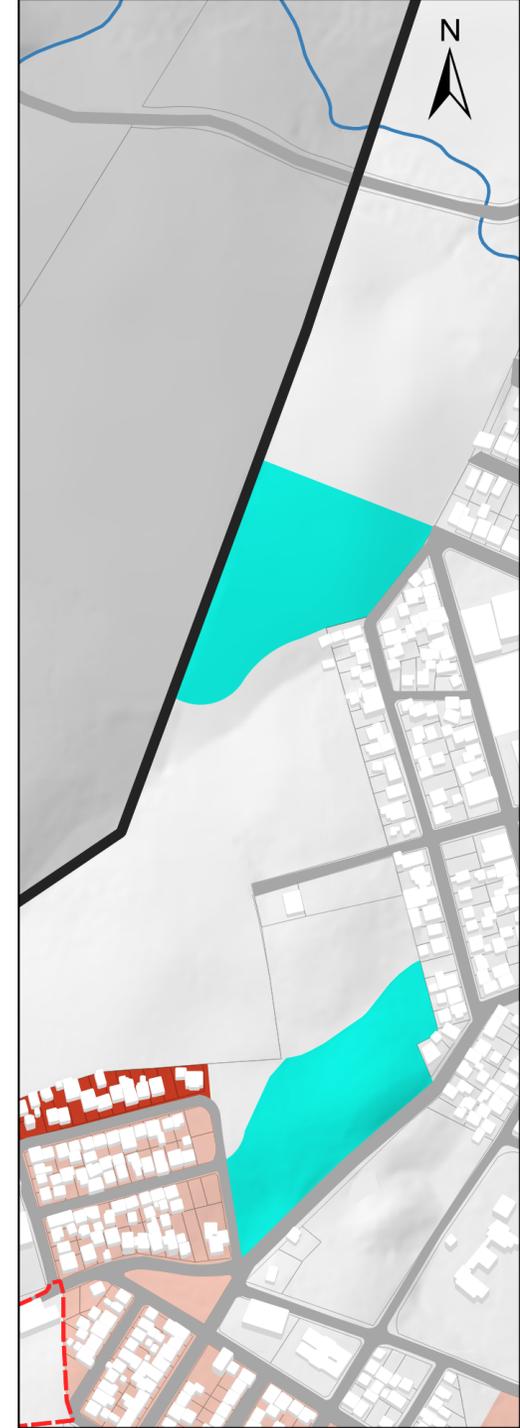
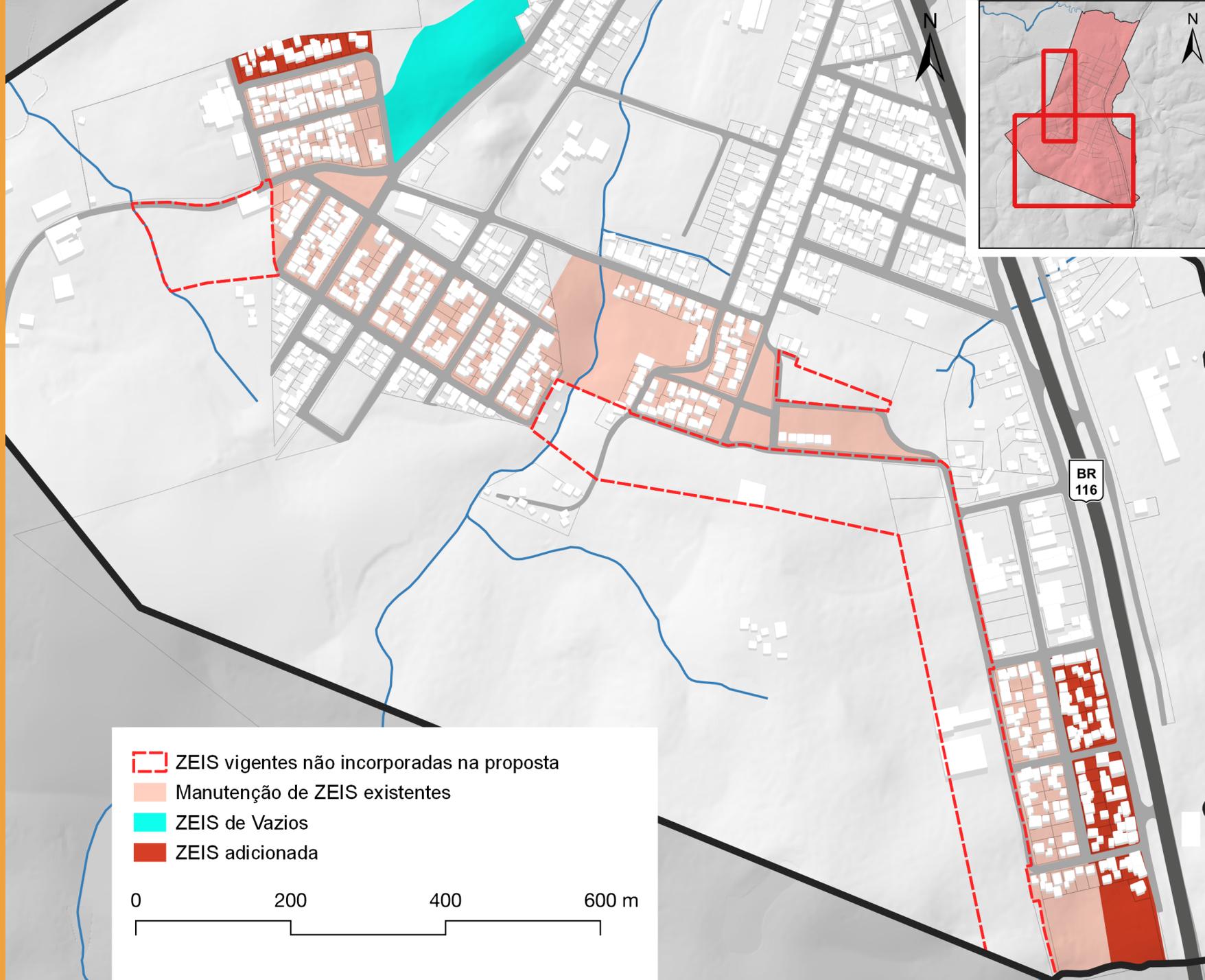
ZEIS 2 – Vazios Urbanos



Readequação da ZEIS Ocupada;
Implantação de ZEIS de Vazios;
Redução da ZEIS vigente.



PROPOSTA PARA PONTE ALTA DO NORTE





ÁREA DE PROTEÇÃO CULTURAL - APC



Proposta de Área de Proteção Cultural localizada em terreno onde encontra-se a Igreja Nossa Senhora da Luz.



Prioridade para o tombamento;

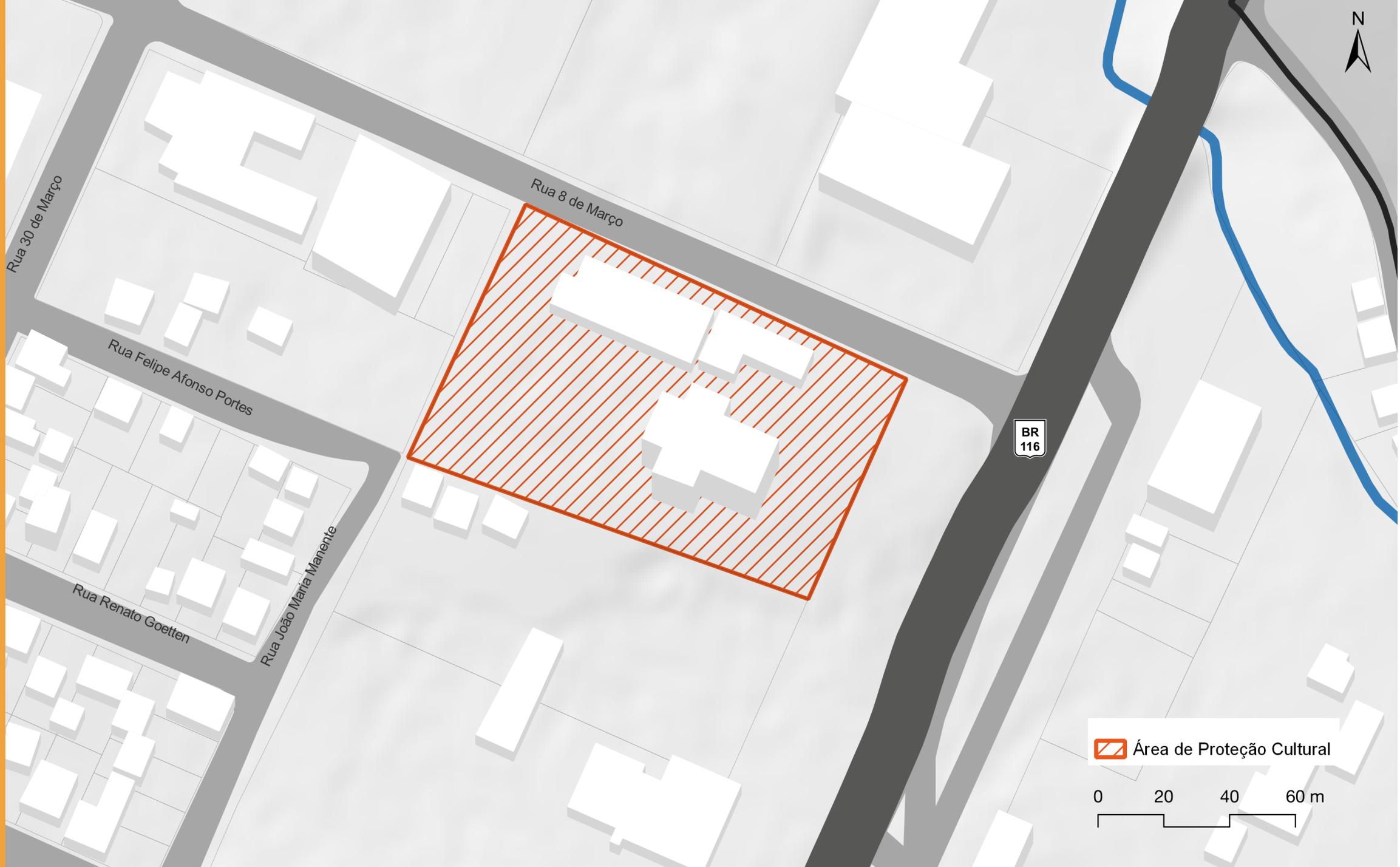
Criação de restrições urbanísticas;

Criação de condições específicas para o licenciamento urbanístico.



Fonte: Prefeitura Municipal de Ponte Alta do Norte.

PROPOSTA PARA PONTE ALTA DO NORTE



 Área de Proteção Cultural

0 20 40 60 m



É POSSÍVEL CRIAR NOVOS INSTRUMENTOS?

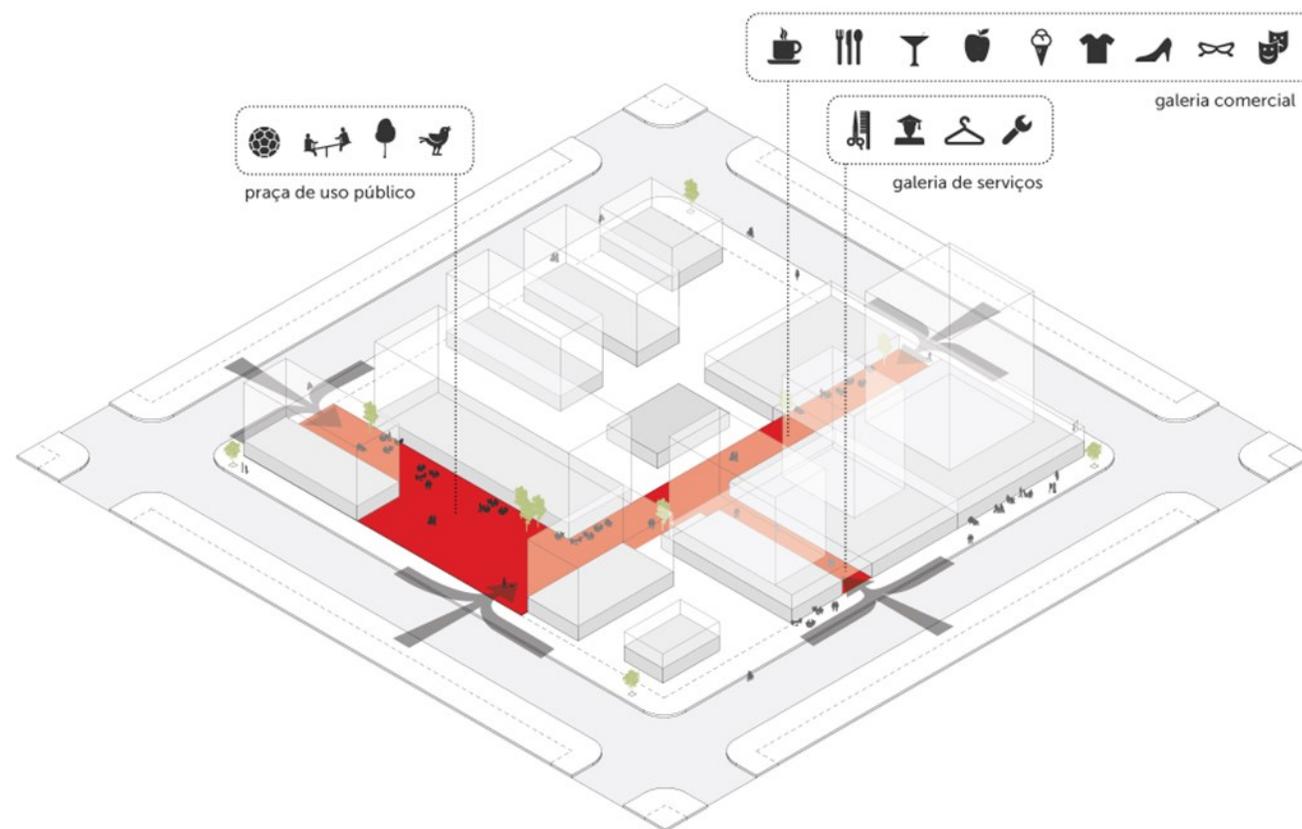
Sim, especialmente para melhor adaptação à realidade municipal.

(1) Projeto de Intervenção Urbana (PIU)

(2) Cota de Solidariedade

(3) Incentivos à fruição pública

(4) Fachada ativa e uso misto



Incentivos Urbanísticos

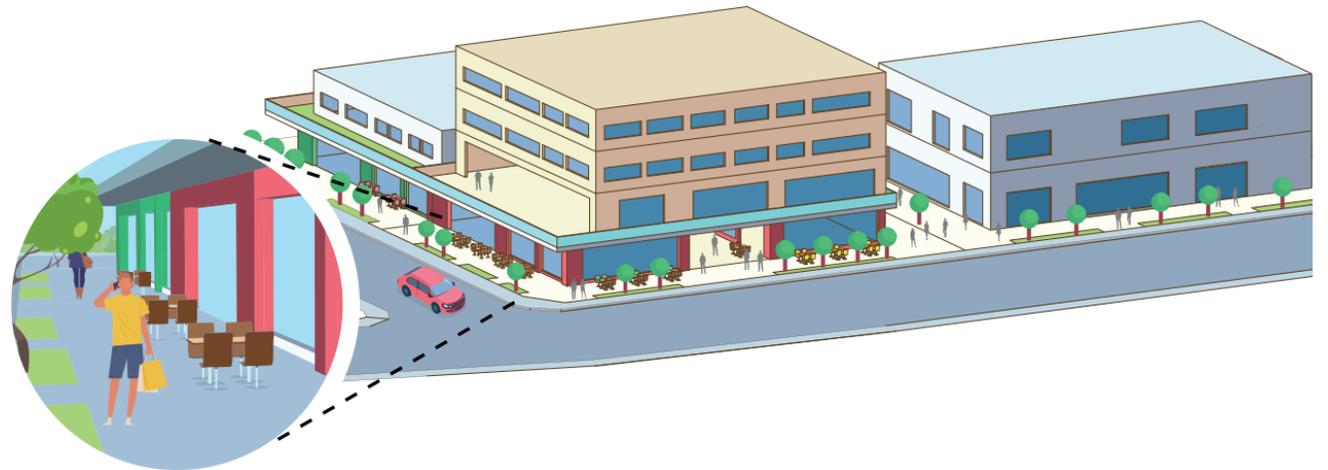
■ Incentivo ao uso misto

Parâmetros urbanísticos diferenciados de gabarito e taxa de ocupação para edificações de uso misto junto aos **Eixos Central e de Centralidade de Bairro**.



■ Incentivo à fachada ativa

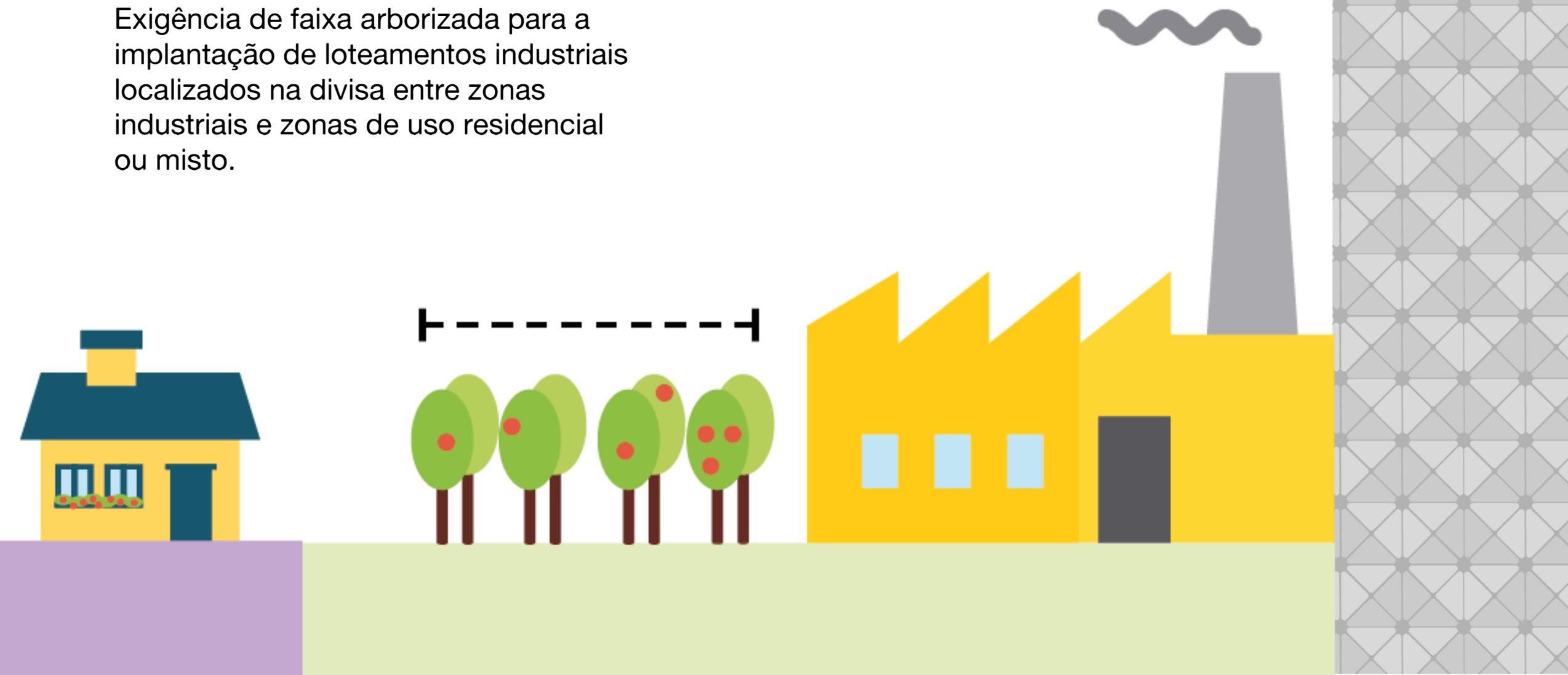
Incentivo na forma de taxa de ocupação para edificações que adotarem fachada ativa junto aos **Eixos Central e de Centralidade de Bairro**.



Qualificação do Uso e Ocupação do Solo

■ Cortina Arbórea

Exigência de faixa arborizada para a implantação de loteamentos industriais localizados na divisa entre zonas industriais e zonas de uso residencial ou misto.



QUESTÕES PARA DISCUSSÃO



- 1** Quais instrumentos poderiam ser mais eficazes para melhorar o desenvolvimento urbano de Ponte Alta do Norte?
- 2** Como garantir que a aplicação de qualquer instrumento não sobrecarregue a estrutura administrativa da Municipalidade?

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.

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/estrutura-territorial/operacoes-urbanas/operacao-urbana-consorciada-faria-lima/>>. Acesso em: 28 jan. 2022.

SÃO PAULO. **Monitoramento e Avaliação da Implementação do Plano Diretor Estratégico**. Gestão Urbana, 2021. Disponível em: <<https://monitoramentopde.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/>>. Acessado em: 27 fev. 2024.



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
Ponte Alta do Norte