



@cincatarina



/cincatarina



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

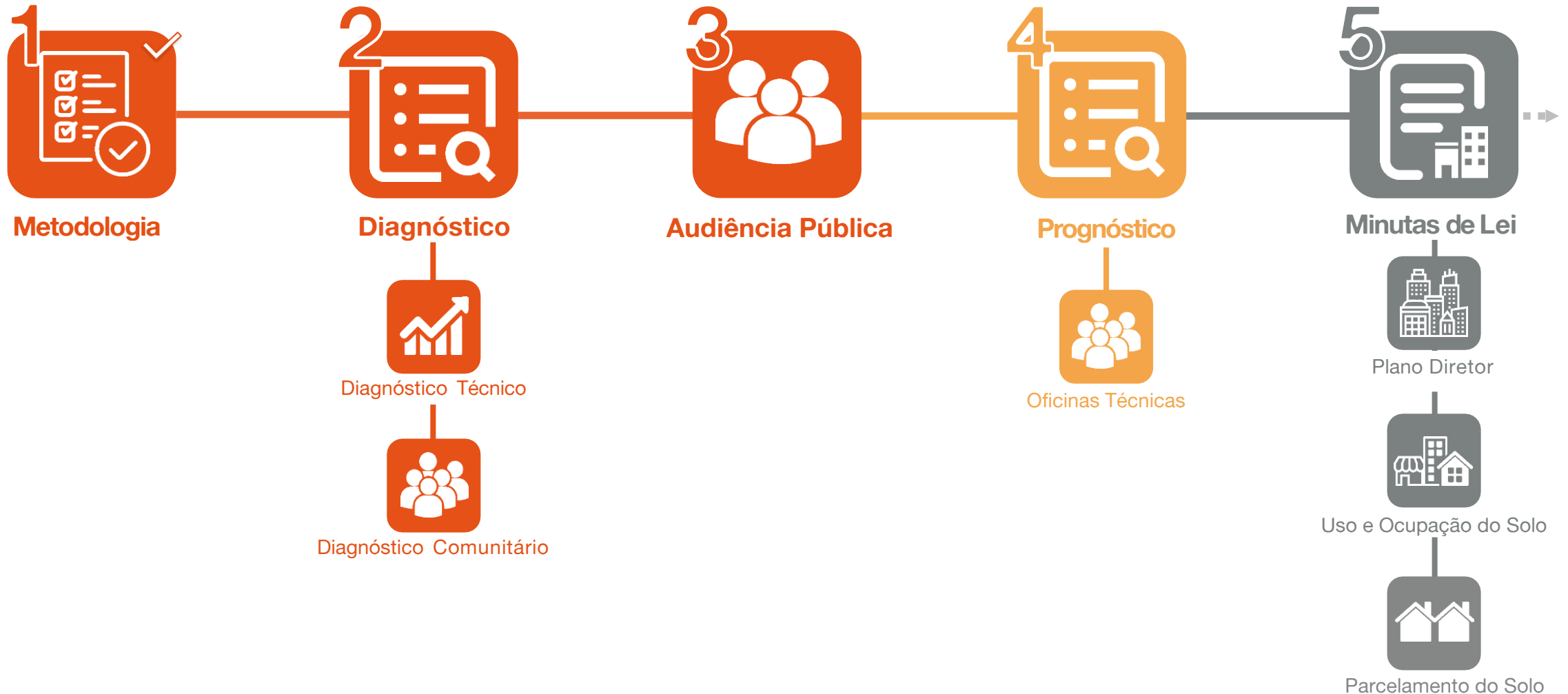


[cincatarina@cincatarina.sc.gov.br](mailto:cincatarina@cincatarina.sc.gov.br)

CONSÓRCIO INTERFEDERATIVO  
SANTA CATARINA

**REVISÃO DO  
PLANO DIRETOR**  
Oficina Técnica III  
São Miguel do Oeste

# ETAPAS DO PROCESSO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR



# ETAPAS DO PROCESSO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR



# Oficinas Técnicas

## OFICINA I 16.07.2025

### Apresentação

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

+

Abertura  
dos Debates

## OFICINA II 15.10.2025

### Apresentação

- I. Propostas da Oficina I;
  - Contribuições gerais;
  - Princípios, Diretrizes e Objetivos;
  - Macrozoneamento; e
  - Eixos Viários Estratégicos.
- II. Novas propostas.

+

Votação

## OFICINA III 05.11.2025

### Apresentação

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

+

Votação

# **RESUMO DA PRIMEIRA OFICINA TÉCNICA**

# O QUE FOI DISCUTIDO

- Princípios, Diretrizes e Objetivos;
- Macrozoneamento;
- Eixos Viários Estratégicos;
- Instrumentos Urbanísticos:
  - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC) + IPTU Progressivo no Tempo;
  - Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
  - Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU);
  - Transferência do Direito de Construir (TDC);
  - Operações Urbanas Consorciadas (OUC);
  - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
  - Direito de Preempção;
  - Instrumentos de Proteção do Patrimônio Cultural; e
  - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).



# CONTRIBUIÇÕES

- Quatro grupos de discussão presencial; e
- Sete contribuições por e-mail.

## Os principais pontos discutidos foram:

- Macrozoneamento (Macrozona de Desenvolvimento Econômico - MDE e Macrozona de Proteção Ambiental – MPA);
- Perímetro Urbano;
- Eixos Estratégicos Viários;
- Áreas para implantação das **Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)**;
- Espaços públicos de **lazer e áreas verdes**;
- **Áreas de incidência** dos instrumentos urbanísticos.



# **RESUMO DA SEGUNDA OFICINA TÉCNICA**

# O QUE FOI DISCUTIDO

- Contribuições gerais;
- Princípios, Diretrizes e Objetivos;
- Macrozoneamento; e
- Eixos Viários Estratégicos.

## Os principais pontos discutidos foram:

- Competências sobre **legislar** sobre a **área rural**;
- Área para chácaras;
- Delimitação **Macrozona Urbana Prioritária**;
- Objetivos da Macrozona de Proteção Ambiental;
- **Vias projetadas**; e
- **Eixos Viários Estratégicos**.

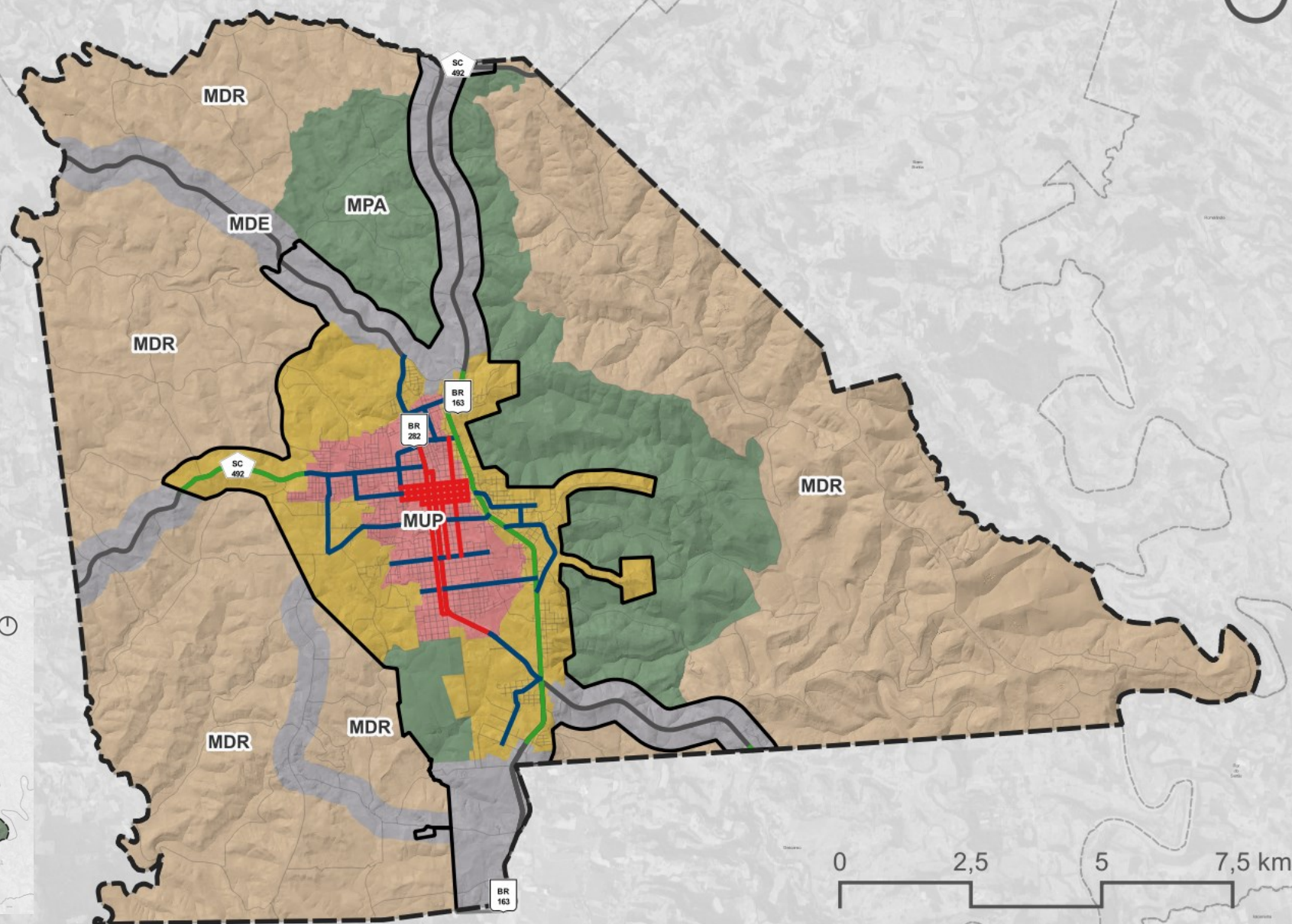
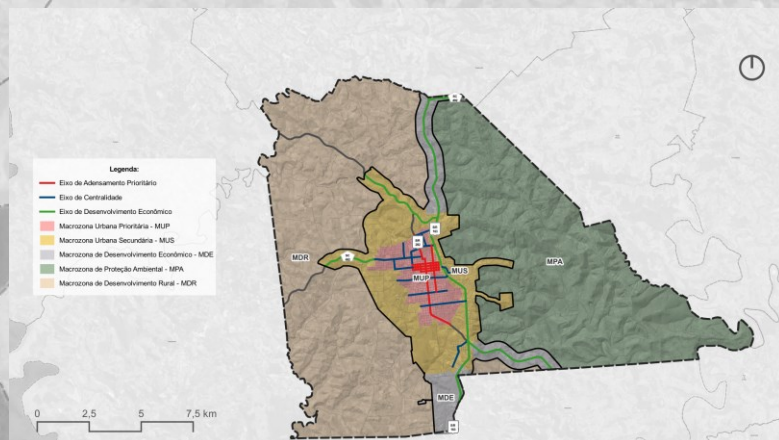


# Macrozoneamento + Eixos Estratégicos

## Oficina Técnica II

### Legenda:

- Eixo de Adensamento Prioritário
- Eixo de Centralidade
- Eixo de Estruturação Comercial e de Serviços
- Macrozona Urbana Prioritária - MUP
- Macrozona Urbana Secundária - MUS
- Macrozona de Desenvolvimento Econômico - MDE
- Macrozona de Proteção Ambiental - MPA
- Macrozona de Desenvolvimento Rural - MDR



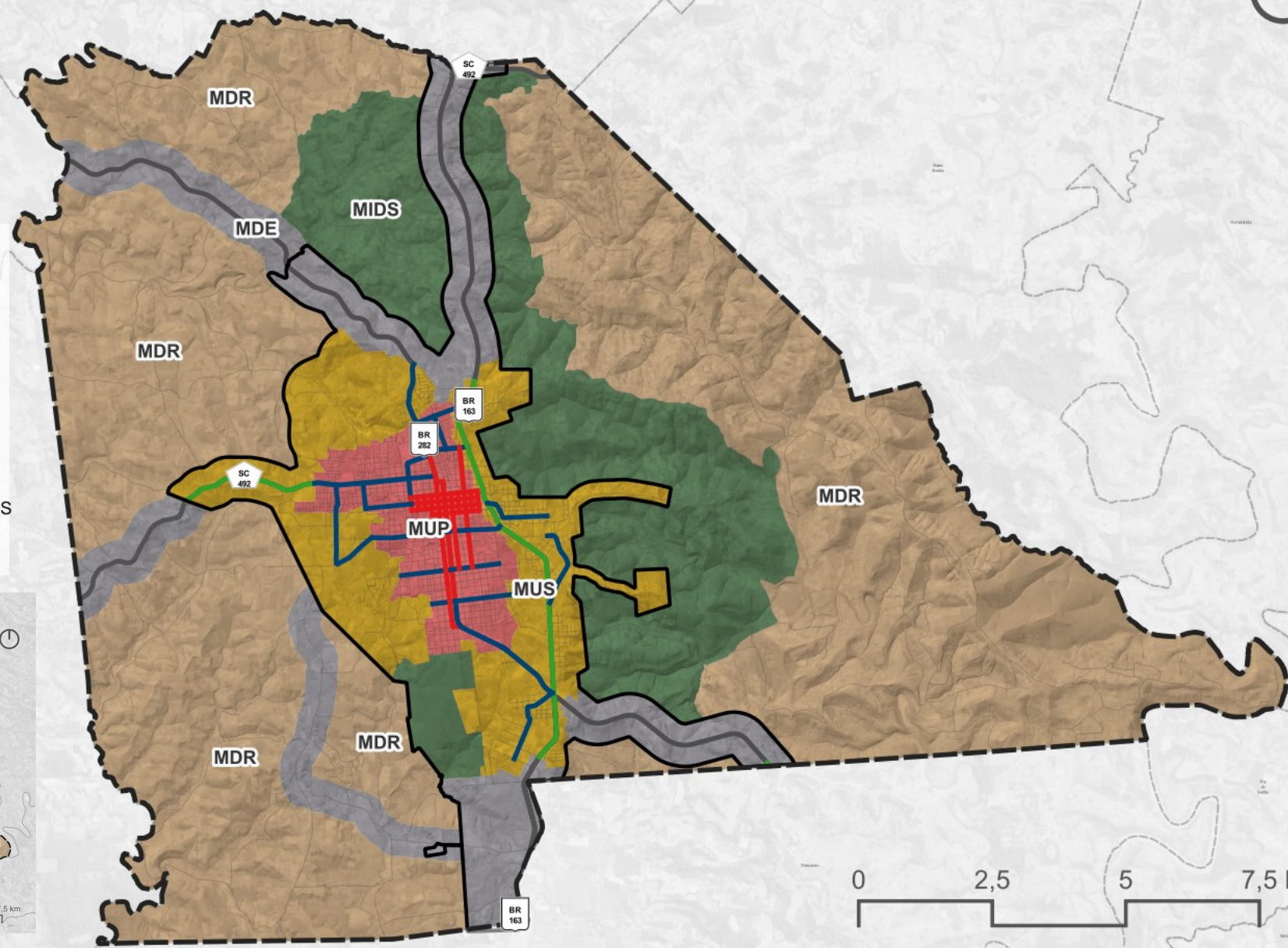
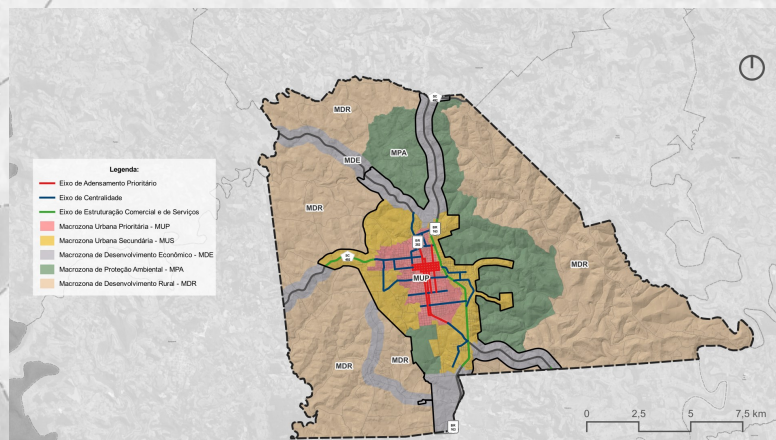
# Macrozoneamento + Eixos Estratégicos

## Oficina Técnica III

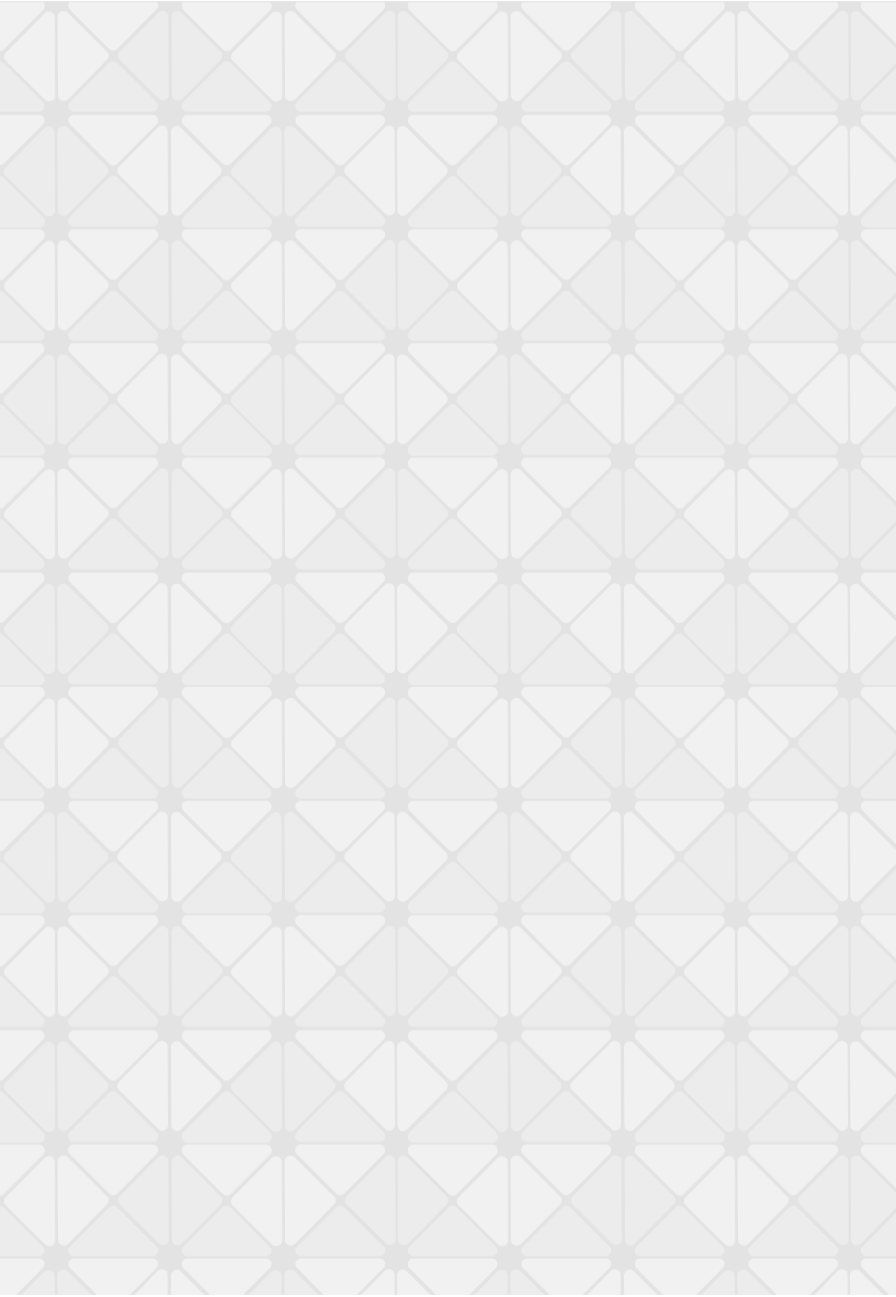


### Legenda:

- Eixo de Adensamento Prioritário
- Eixo de Centralidade
- Eixo de Estruturação Comercial e de Serviços
- Macrozona Urbana Prioritária - MUP
- Macrozona Urbana Secundária - MUS
- Macrozona de Desenvolvimento Econômico - MDE
- Macrozona de Interesse de Desenvolvimento Sustentável - MIDS
- Macrozona de Desenvolvimento Rural - MDR



# **INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS**



# Instrumentos Urbanísticos

## Questionamentos Gerais

### Grupo 01 - Presencial:

1

Potencial construtivo na Willy Barth?

2

Em **toda área Outorga**? E a infraestrutura?

3

Os índices vão ser sobre **qual dos mapas**?

### Grupo 04 - Presencial:

1

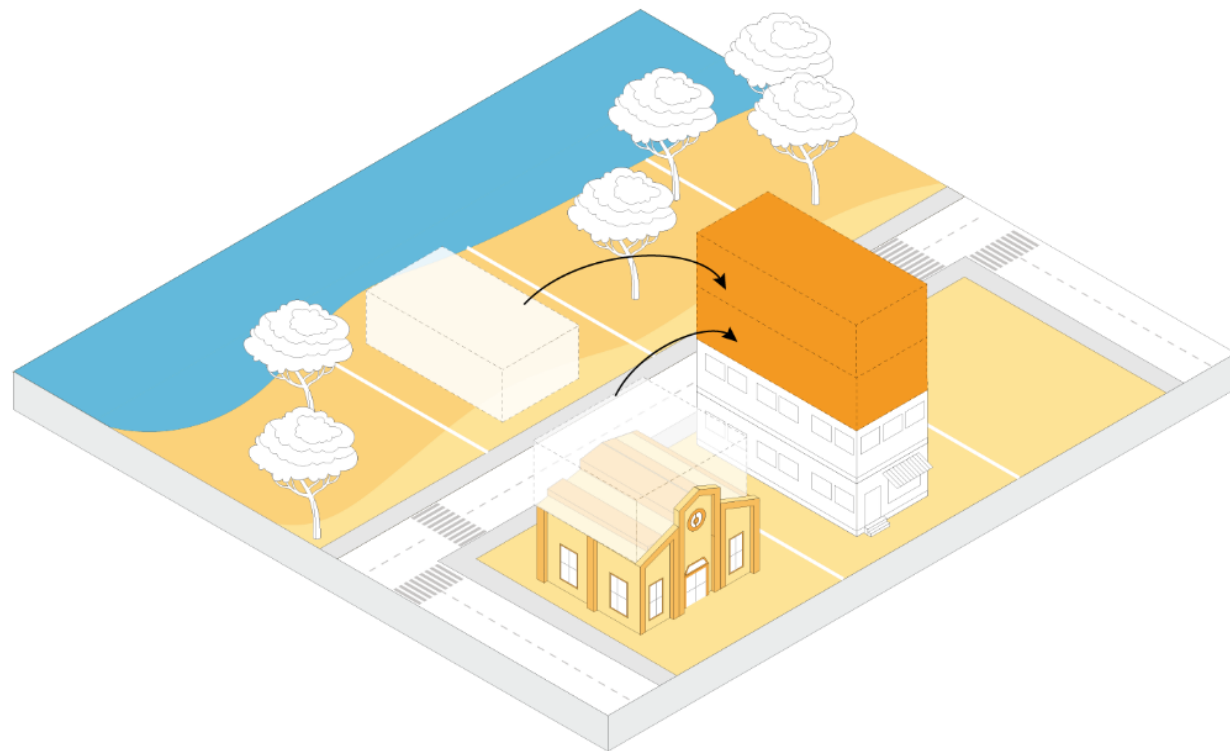
“Ver a possibilidade de vincular a **Transferência do Direito de Construir** com a **Outorga Onerosa do Direito de Construir**.”

# Transferência do Direito de Construir

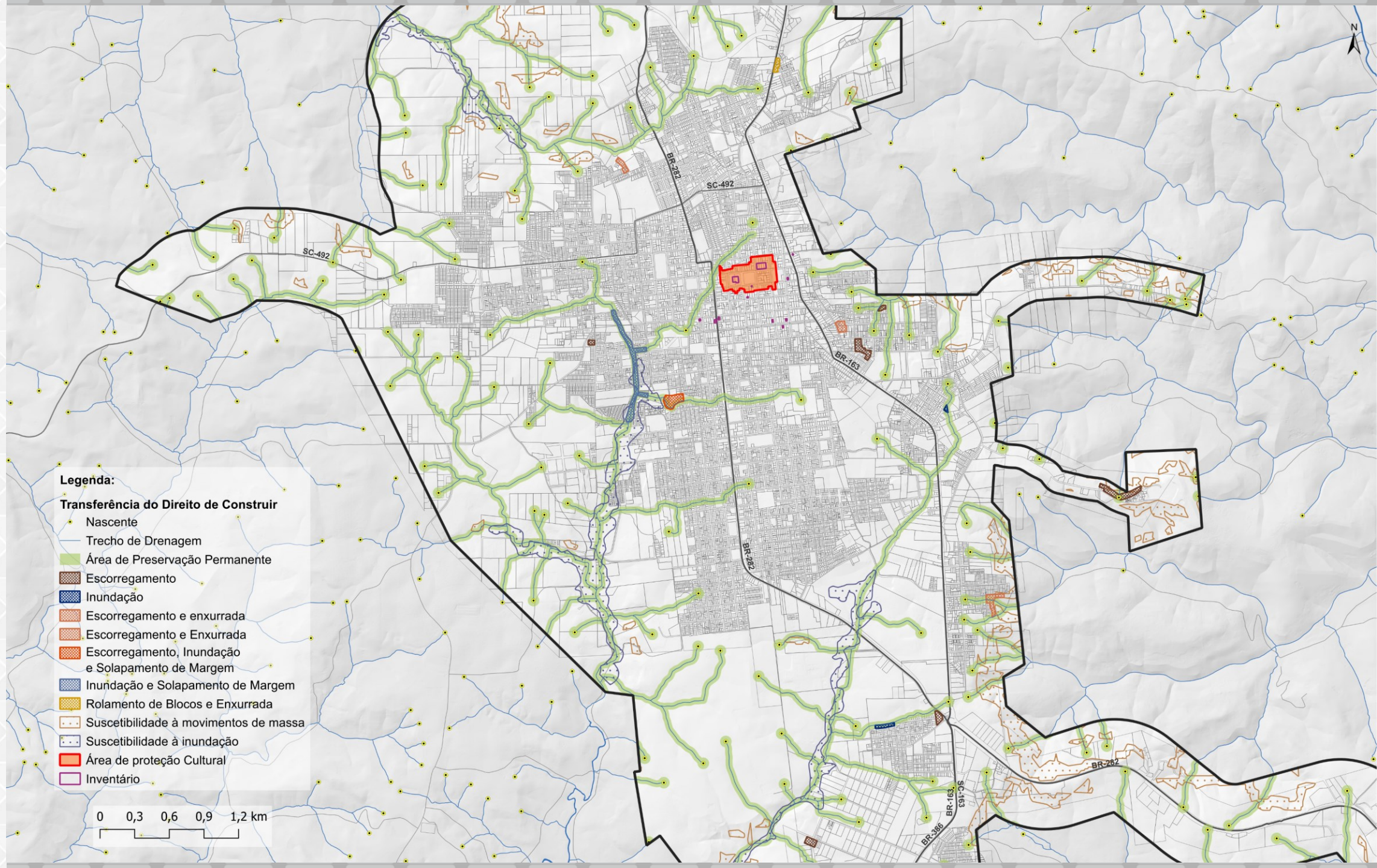
Confere ao proprietário a **possibilidade de exercer em outro local ou de vender** o potencial construtivo até o limite do coeficiente de aproveitamento básico.

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, de forma não onerosa ao município.



# Transferência do Direito de Construir

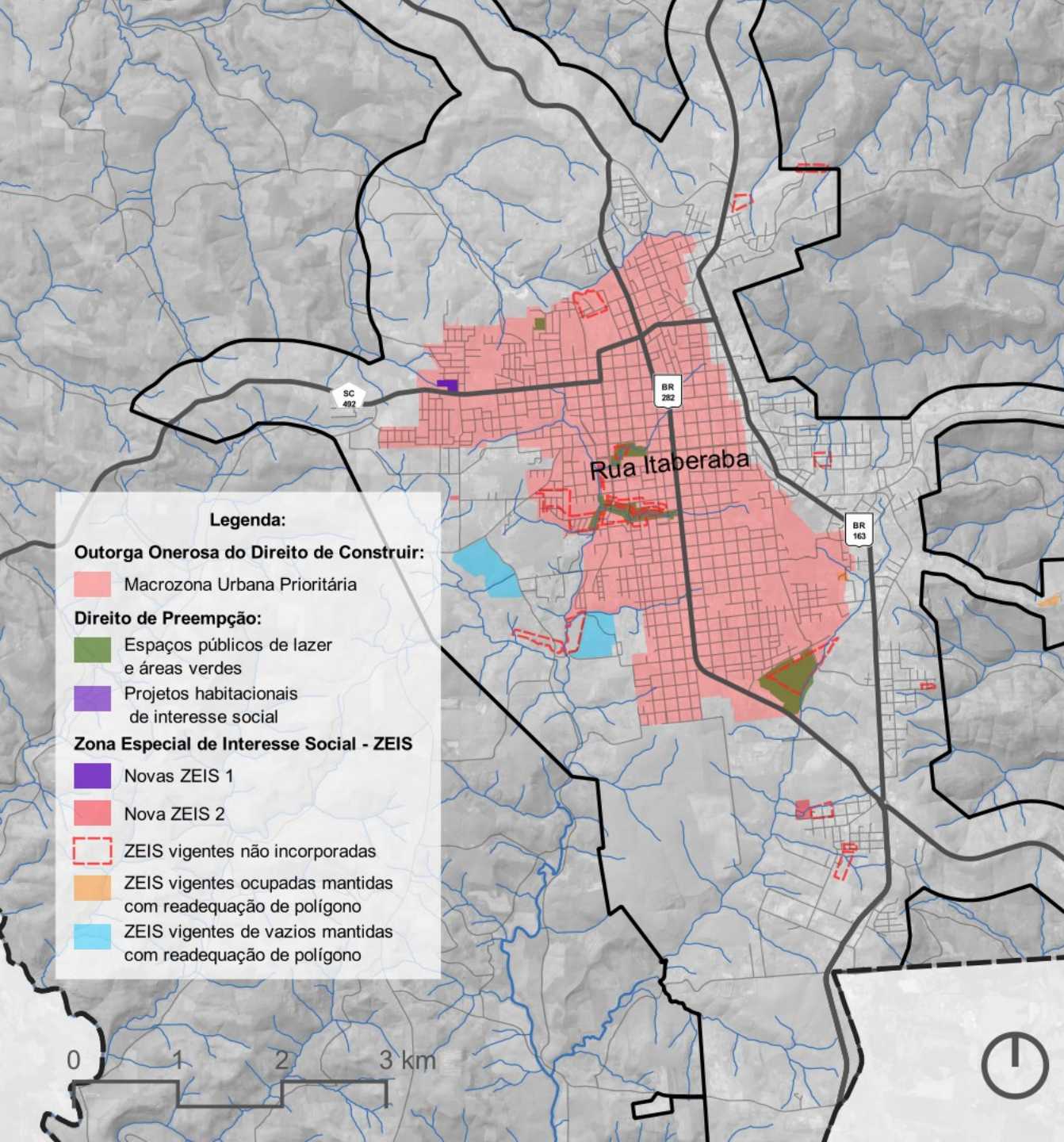


# Instrumentos Urbanísticos

Grupo 1 – Presencial

## Principais contribuições:

- Pontuação sobre algumas **áreas demarcadas como ZEIS** e que estão com loteamentos em processo de análise pelo município.

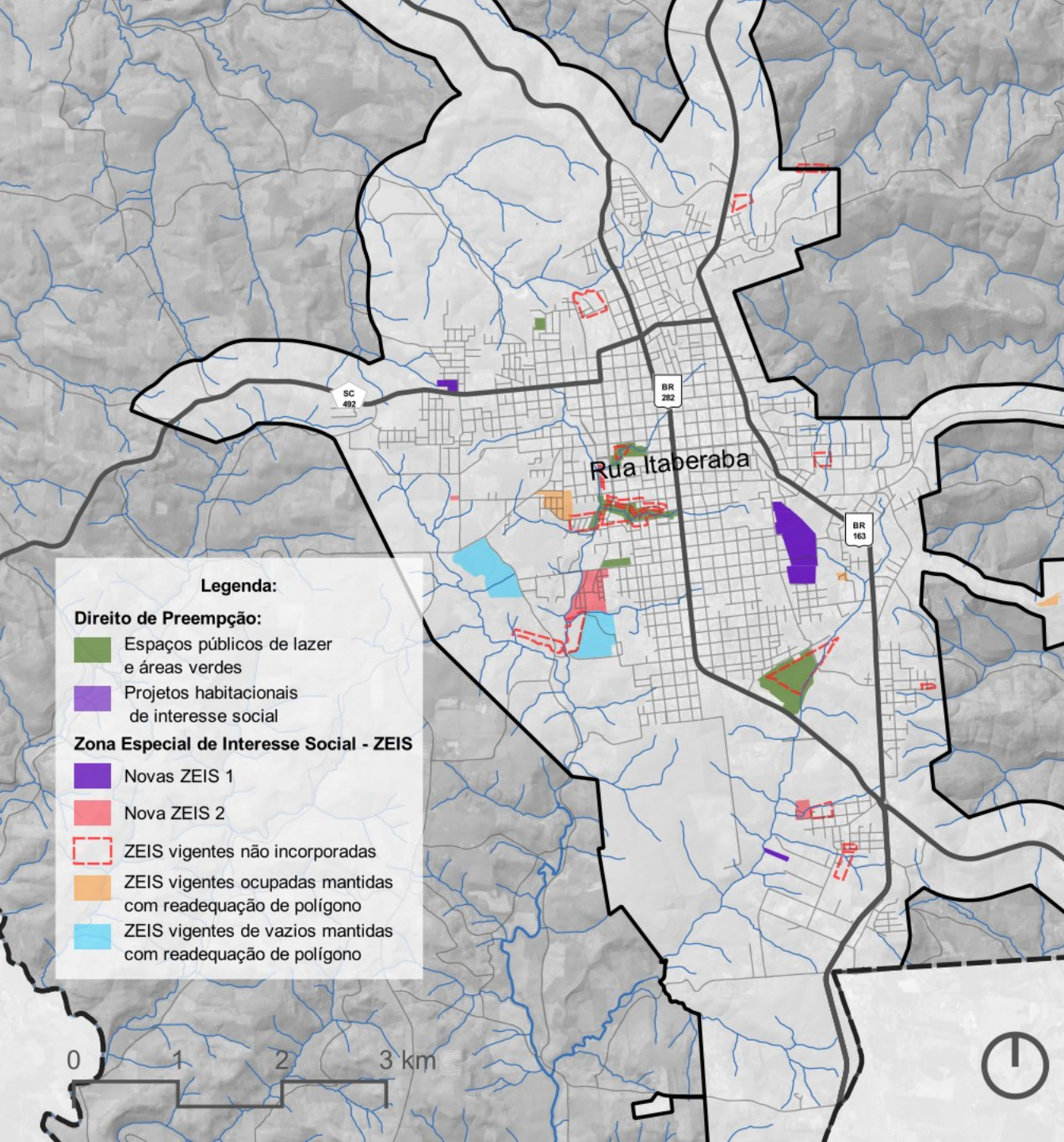


# Instrumentos Urbanísticos

Grupo 2 – Presencial

## Principais contribuições:

- Manter **área de AEIS vigente**;
- Adicionar **nova área** de interesse social (Vila Nova I e II).

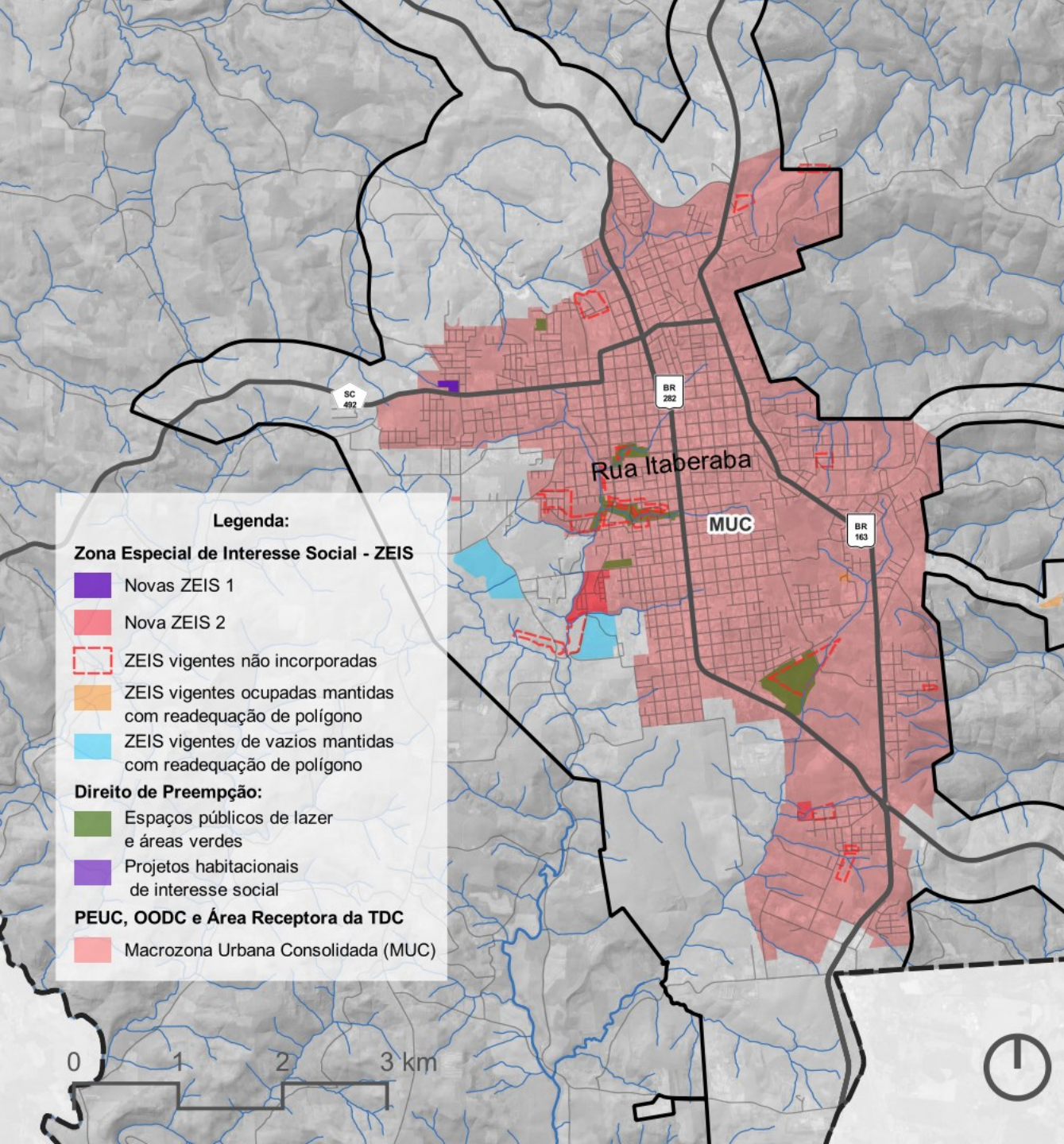


# Instrumentos Urbanísticos

Grupo 3 – Presencial

## Principais contribuições:

- Sugestão de **descentralizar as ZEIS** (bairros);
- Alterar as **ZEIS propostas**.

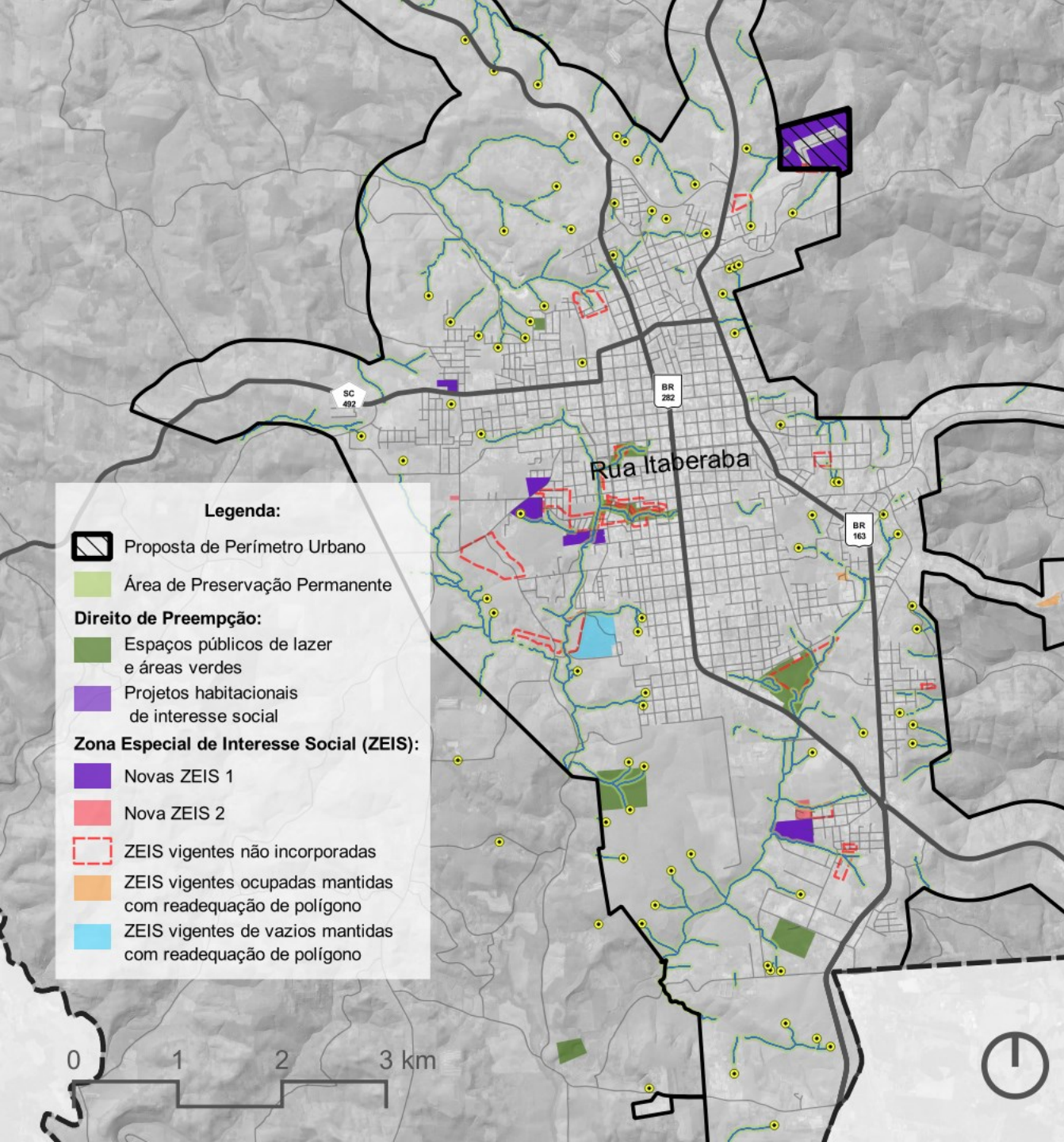


# Instrumentos Urbanísticos

Grupo 4 – Presencial

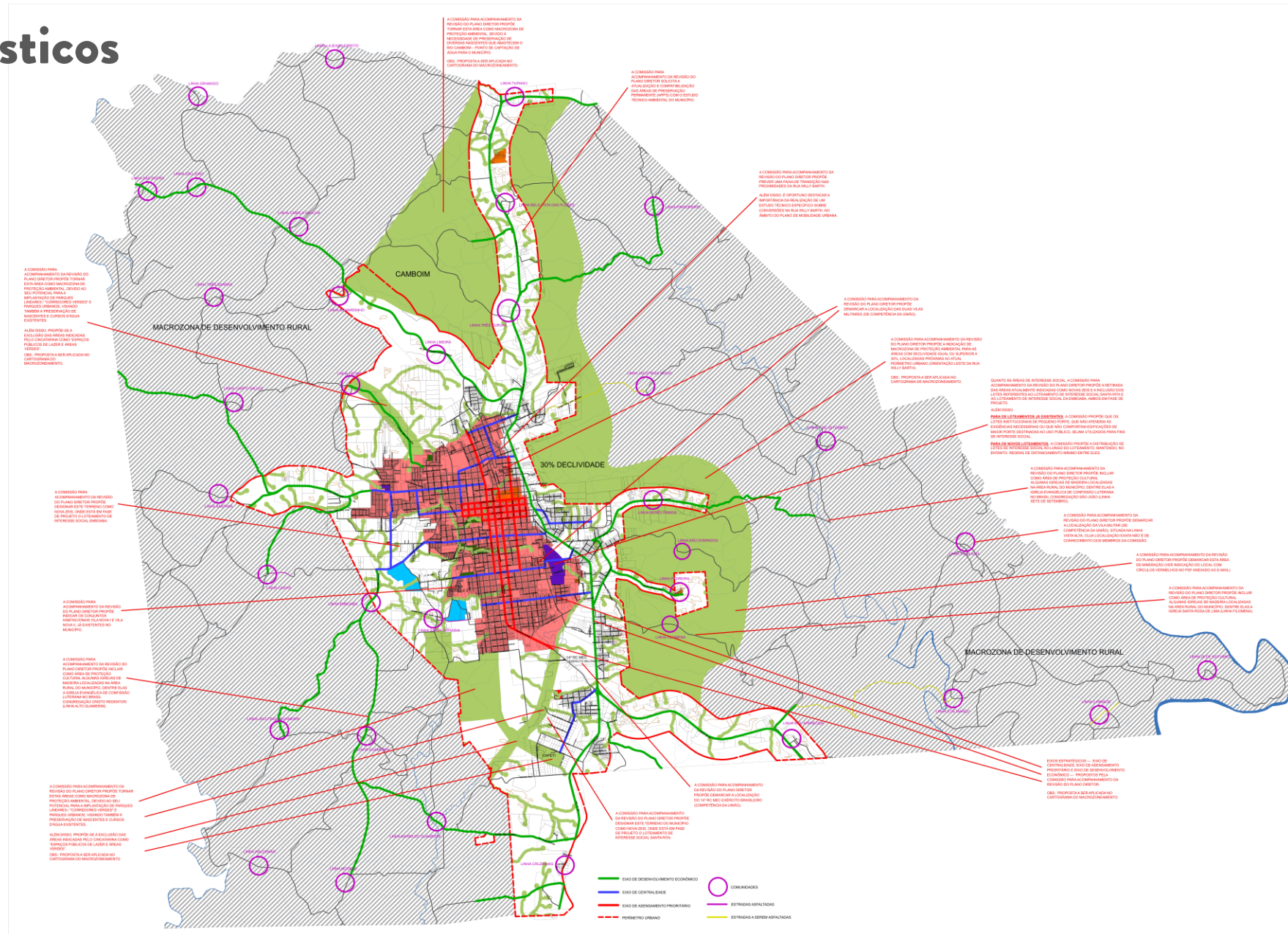
## Principais contribuições:

- Ajustar a **delimitação das áreas verdes** de lazer;
- Ajustar a **delimitação das ZEIS**;
- Adicionar as **áreas de preservação permanente** do Estudo Técnico Socioambiental;
- Adicionar área no **perímetro urbano**.



## Comissão – E-mail

- Compatibilizar as Áreas de Preservação Ambiental com o **Estudo Técnico Socioambiental**;
- **Faixa de Transição** e estudo técnico sobre conversões na Rua Willy Barth;
- **Demarcar áreas militares**;
- Incluir **algumas igrejas de madeira** localizadas na área rural;
- Demarcar **área de mineração**;
- Adequar as áreas demarcadas como **Zona Especial de Interesse Social**;
- **Excluir** as áreas indicadas como **espaços públicos de lazer** e áreas verdes.



# Instrumentos Urbanísticos

Comissão – E-mail



## Legenda:

### Zona Especial de Interesse Social (ZEIS):

ZEIS vigentes não incorporadas

Novas ZEIS 1

Nova ZEIS 2

ZEIS vigentes ocupadas mantidas com readequação de polígono

ZEIS vigentes de vazios mantidas com readequação de polígono

Área de Mineração

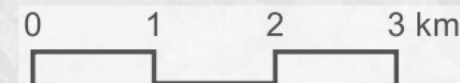
Perímetros Urbanos Propostos

### Estudo Técnico Socioambiental:

Nascente

Área de Preservação Permanente

Hidrografia



# Instrumentos Urbanísticos

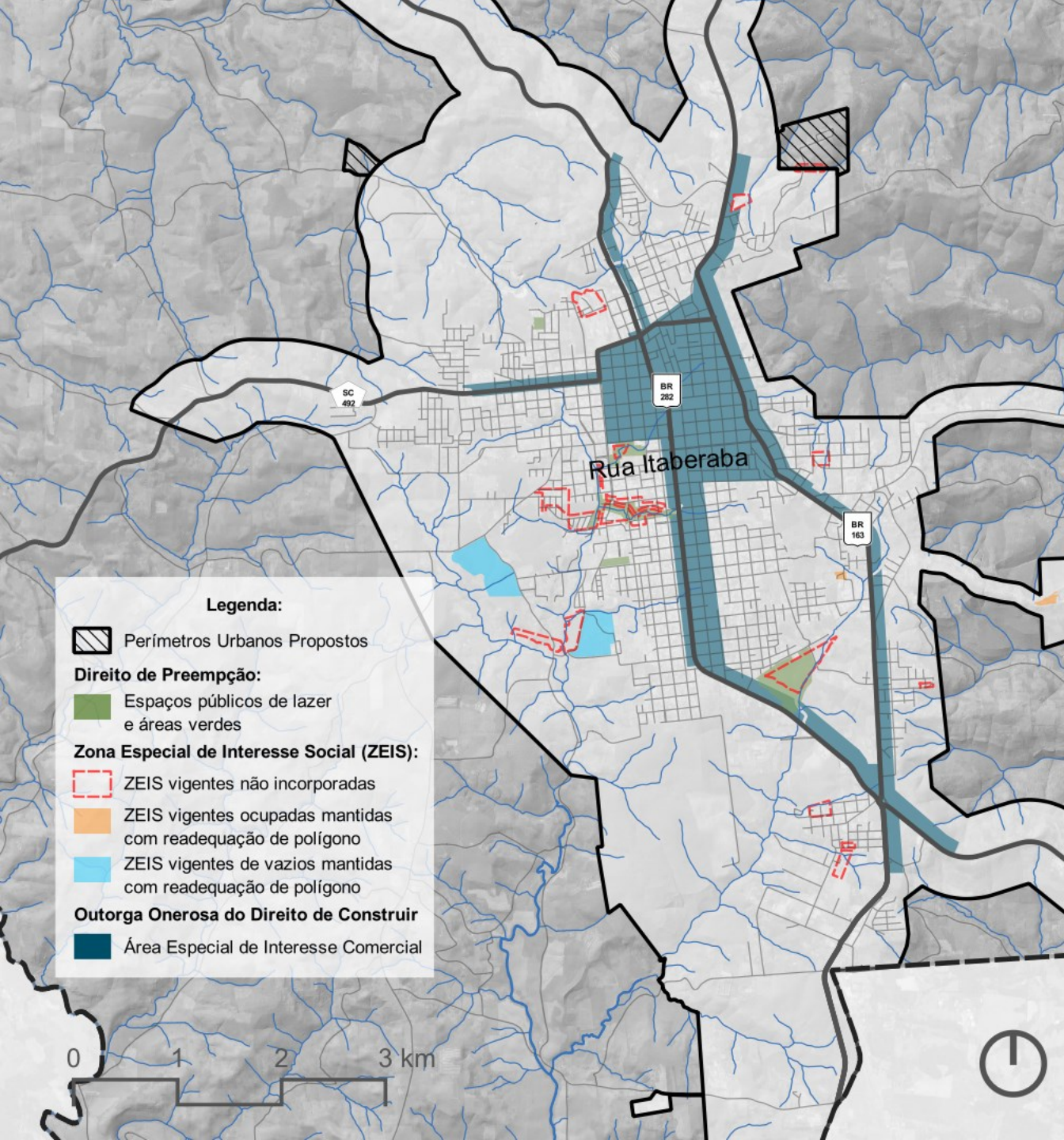
Setor de Engenharia – E-mail

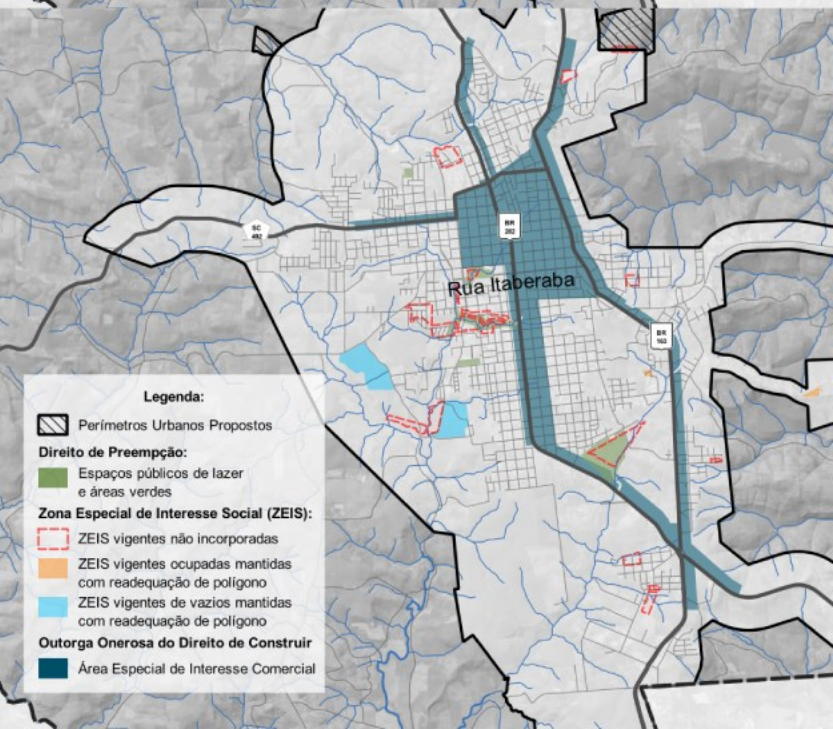
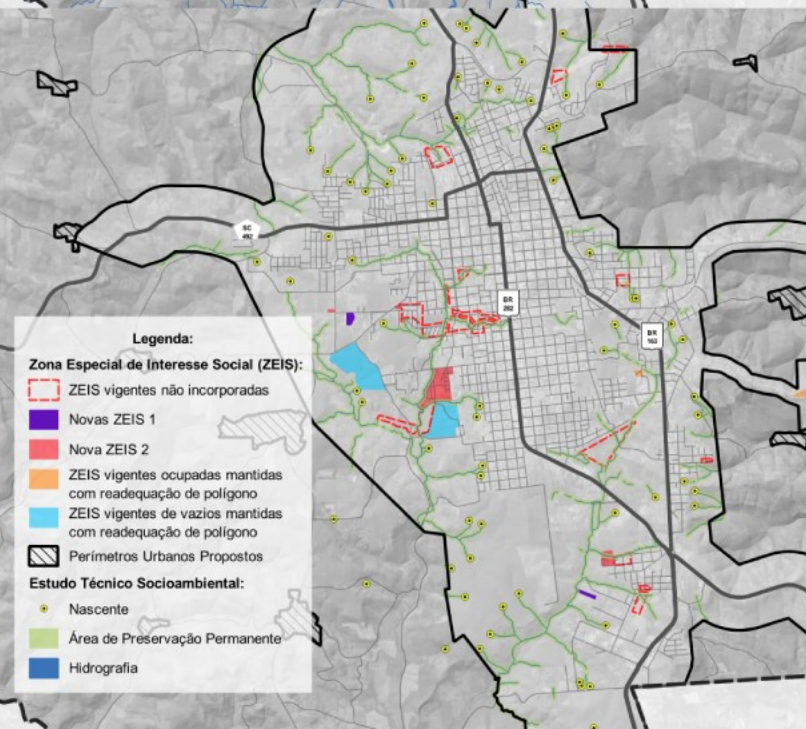
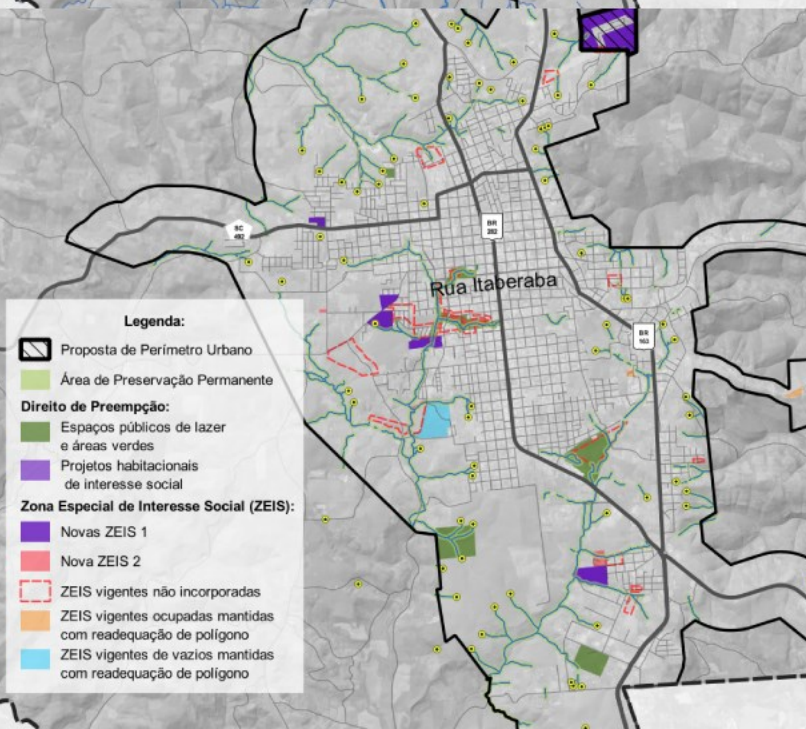
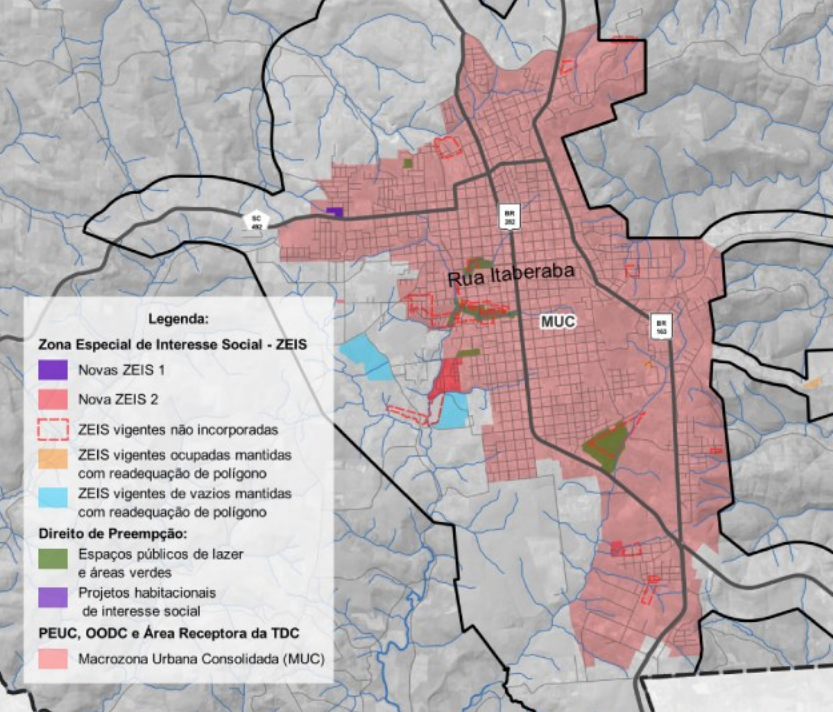
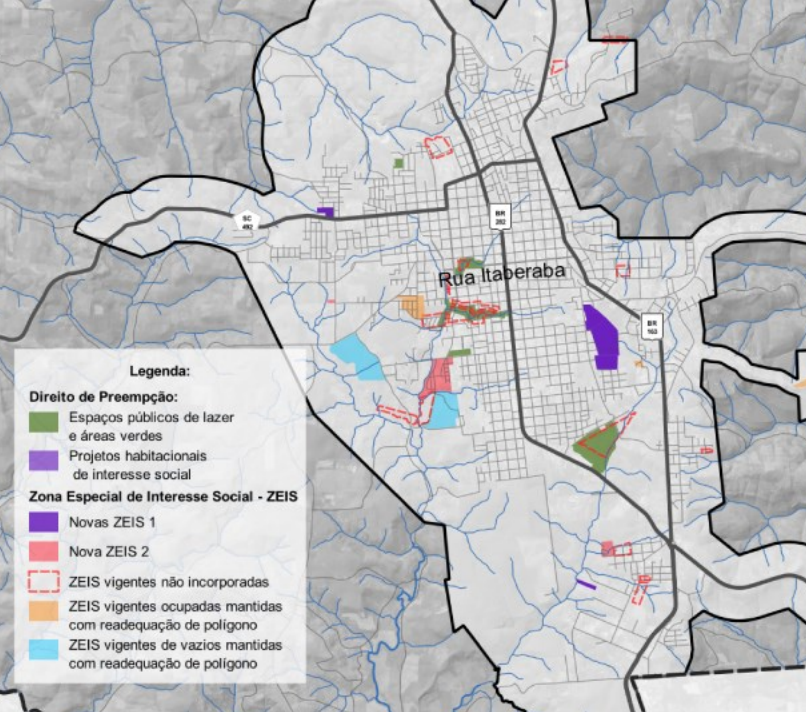
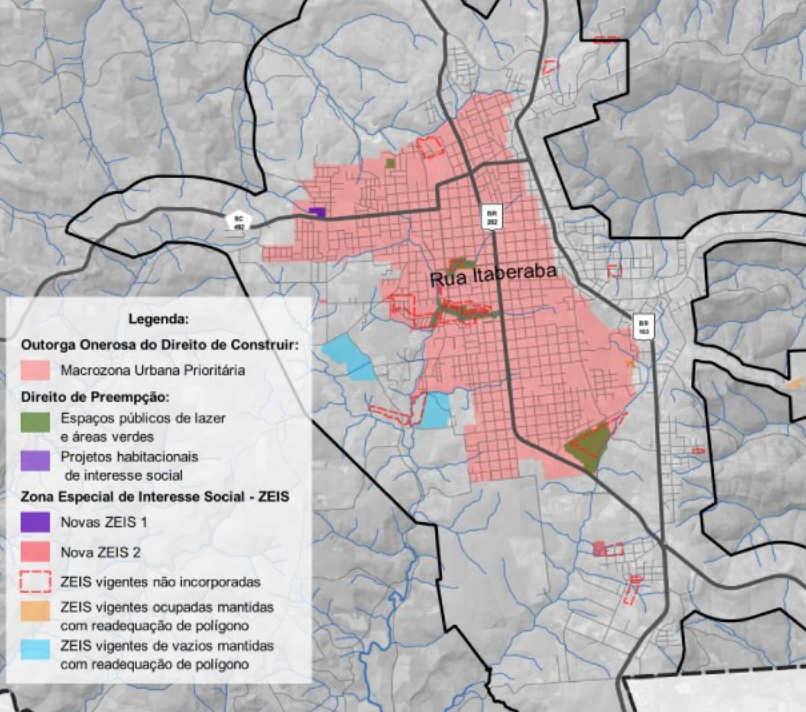
## Principais contribuições:

- Incluir a área da **Comunidade da Linha Fátima e Loteamento Locatelli** como perímetro urbano;
- Retirar as **áreas demarcadas como ZEIS** de Vazios e áreas destinadas à espaços públicos de lazer.

## Pontuações sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir:

- “Retornar a área de outorga onerosa **atual do mapa do município** e não manter toda essa área, afinal, cobrar outorga onerosa de toda essa área aqui indicada, sem diminuir C.A., impactaria na ocupação desordenada das áreas rurais, o já é um grande problema no município.”
- “O histórico da área de outorga onerosa **coincidia com a 1ª etapa do projeto de rede de esgoto** do Rio Guamerim.”





# **NOVAS PROPOSTAS**

# Instrumentos Urbanísticos

## Oficina Técnica I

### Legenda:

#### PEUC, OODC e Área receptora da TDC:

Macrozona Urbana Prioritária (MUP)

#### Direito de Preempção:

Espaços públicos de lazer e áreas verdes

Projetos habitacionais de interesse social

#### Zona Especial de Interesse Social (ZEIS):

Novas ZEIS 1

Nova ZEIS 2

ZEIS vigentes não incorporadas

ZEIS vigentes ocupadas mantidas com readequação de polígono

ZEIS vigentes de vazios mantidas com readequação de polígono

#### Transferência do Direito de Construir:

Área de Preservação Permanente

Área de proteção Cultural

Inventário

Alta suscetibilidade à inundação

Alta suscetibilidade à movimentos de massa

Escorregamento

Inundação

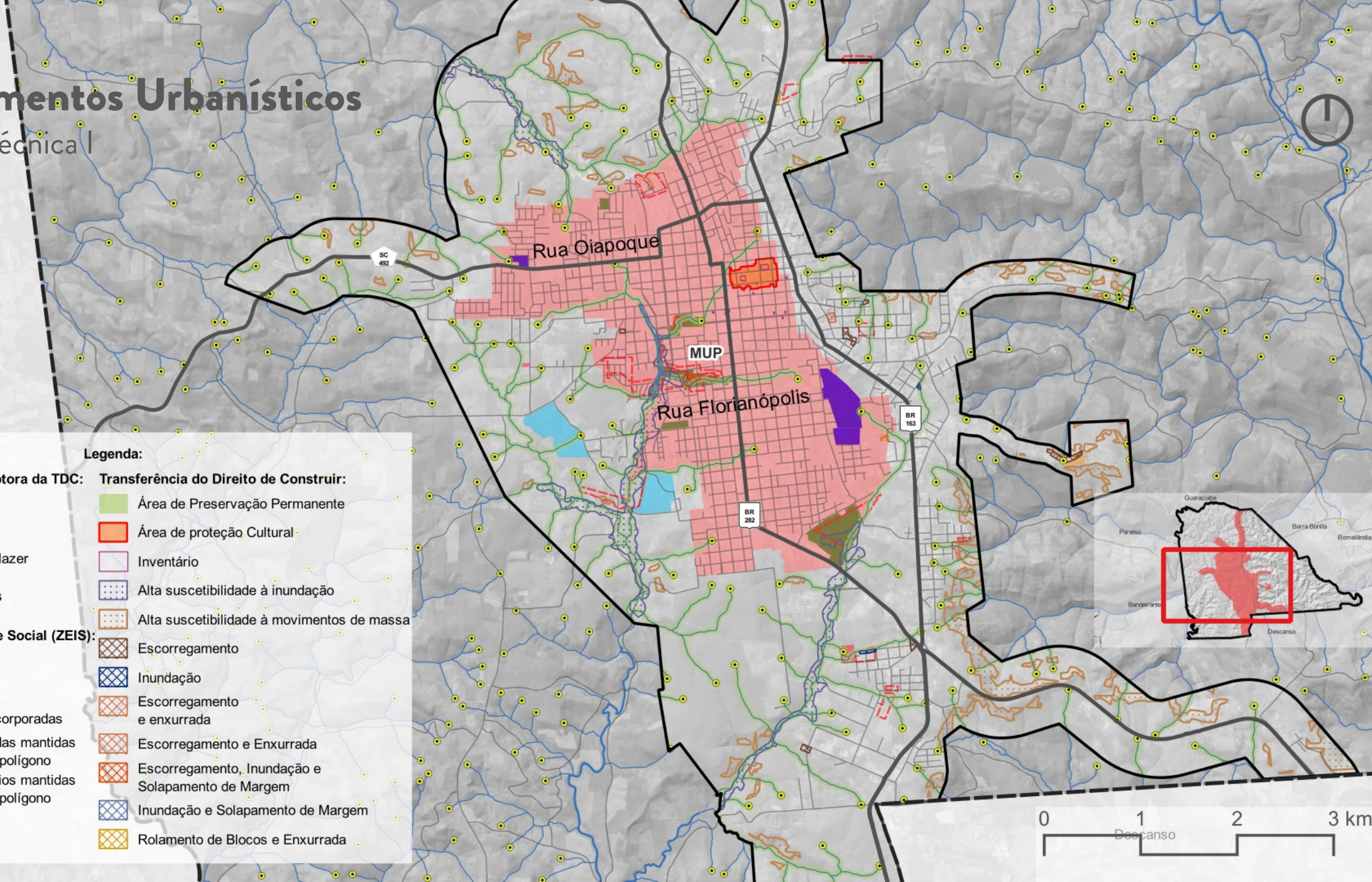
Escorregamento e enxurrada

Escorregamento e Enxurrada

Escorregamento, Inundação e Solapamento de Margem

Inundação e Solapamento de Margem

Rolamento de Blocos e Enxurrada



# Instrumentos Urbanísticos

## Oficina Técnica III

### PEUC, OODC e Área receptora da TDC: Transferência do Direito de Construir:

Macrozona Urbana Prioritária (MUP)

### Direito de Preempção:

Espaços públicos de lazer e áreas verdes

Projetos habitacionais de interesse social

### Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):

ZEIS vigentes não incorporadas

ZEIS 1 adicionada

ZEIS 2 adicionada

ZEIS ocupadas vigentes com polígono readequado

ZEIS de vazios vigentes com polígono readequado

### Legenda:

Área de Preservação Permanente

Área de proteção Cultural

Inventário

Alta suscetibilidade à inundação

Alta suscetibilidade à movimentos de massa

Escorregamento

Inundação

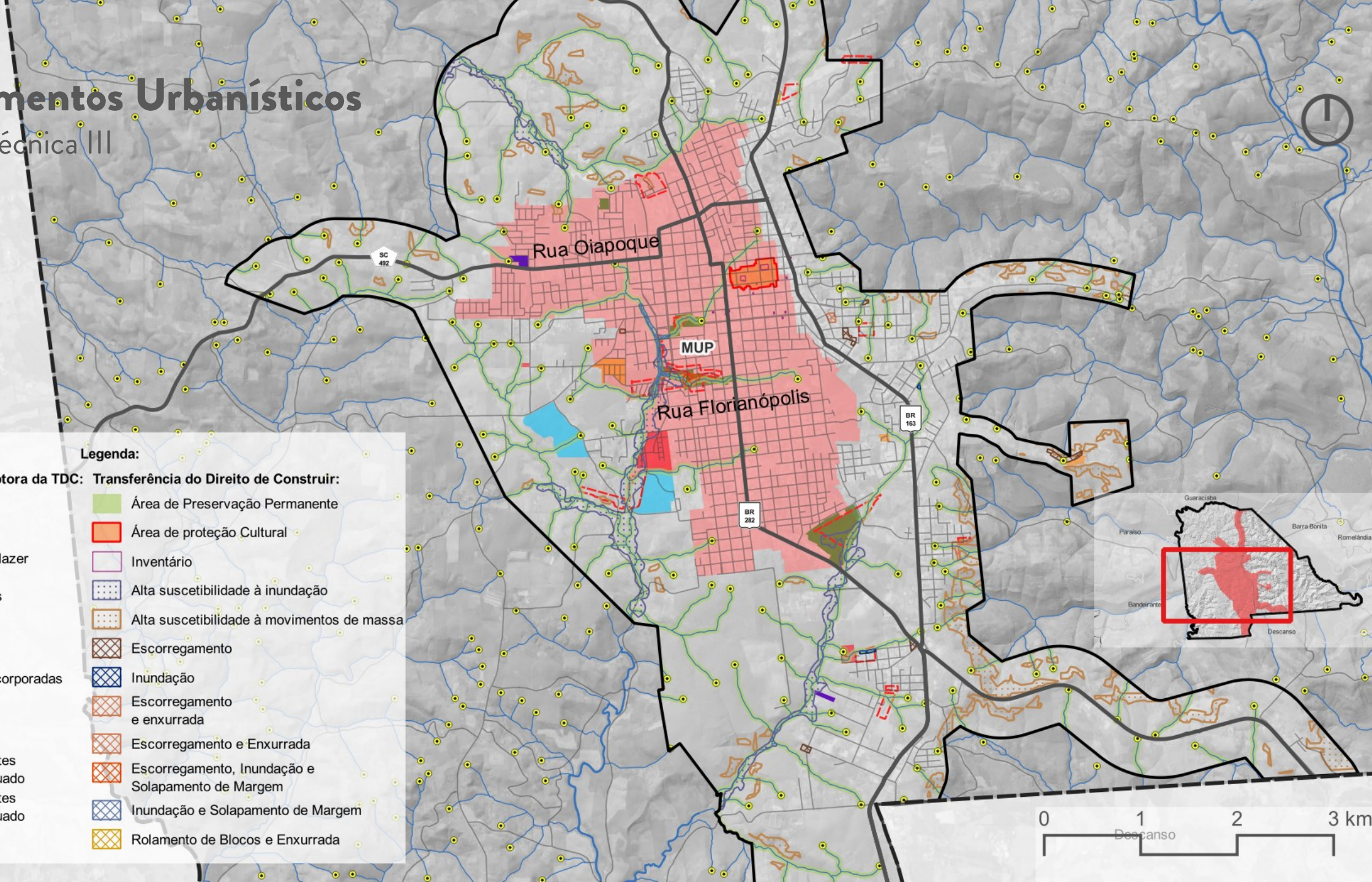
Escorregamento e enxurrada

Escorregamento e Enxurrada

Escorregamento, Inundação e Solapamento de Margem

Inundação e Solapamento de Margem

Rolamento de Blocos e Enxurrada



# Instrumentos Urbanísticos

Oficina Técnica III



## ALTERAÇÕES NOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

- Supressão da **Zona Especial de Interesse Social** oproposta no lado leste da Rua Hélio Anjos Ortiz;
- Adição da **Zona Especial de Interesse Social** no sentido sul da Rua Florianópolis (**Vila Nova I e Vila Nova II**);
- Adição da **Zona Especial de Interesse Social** no **loteamento Santa Rita**;
- Manutenção da **Zona Especial de Interesse Social** vigente localizada na Rua Dona Celeste;
- Supressão da área destinada a espaços públicos no **sentido norte da Rua Florianópolis**.

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

