



participAC

# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE ANTÔNIO CARLOS

5ª REUNIÃO  
COM O NÚCLEO GESTOR

10

OUT  
2023



FAPESU  
FUNDAÇÃO DE AMPARO À PESQUISA E EXTENSÃO UNIVERSITÁRIA



## objetivos da reunião

Qualificação e debate sobre temas relativos aos instrumentos do Plano Diretor Participativo

## programação

- aprovação da ata da 4ª reunião como o Núcleo Gestor
- apresentação do processo e cronograma do Plano Diretor Participativo
- apresentação do resultado da segunda rodada das oficinas
- Qualificação e debate sobre temas relativos aos instrumentos do Plano Diretor Participativo

**submissão para aprovação**

**Ata Reunião 4 - Realizada dia 09 de agosto de 2023**

# metodologia regras do jogo

mês 1 a 4

## ETAPA 01 PRELIMINAR PREPARATÓRIA

- Organização equipe prefeitura e UFSC;
- Acordo PMAC e UFSC sobre metodologia;
- Plano de mobilização social;
  - Levantamento de informações existentes;
  - Leitura institucional;
- Estruturação da equipe técnica da prefeitura;
- Estruturação do Núcleo Gestor.

Discussão no Conselho da Cidade de Ant. Carlos

AUDIÊNCIA PÚBLICA 01:  
LANÇAMENTO PDP

mês 1 a 8

## ETAPA 02 LEITURA DA CIDADE

- Leitura Técnica: pesquisas, levantamento; de dados, mapeamento e análises;
  - Leitura Comunitária;
- Sistematização da Leitura da Cidade.

CICLO 01:  
Primeira Rodada  
de Oficinas Territoriais  
Eleição NG\*

Discussão no Núcleo Gestor de Ant. Carlos

AUDIÊNCIA PÚBLICA 02:  
DIAGNÓSTICO

mês 8 e 10

## ETAPA 03 DIRETRIZES / EIXOS ESTRATÉGICOS

- Capacitação do Núcleo Gestor;
- Sistematização da Leitura da Cidade;
- Elaboração preliminar das diretrizes;
- Definição de estratégias e diretrizes.

CICLO 02:  
Segunda Rodada  
de Oficinas Territoriais

Discussão no Núcleo Gestor de Ant. Carlos

ESTAMOS  
AQUI

mês 10 e 11

## ETAPA 04 VERSÃO PRELIMINAR DO PDP

- Sistematização das contribuições das oficinas territoriais e Núcleo Gestor Ant. Carlos;
- Elaboração da versão preliminar do PDP.

Discussão no Núcleo Gestor de Ant. Carlos

mês 11 a 13

## ETAPA 05 CONSULTA PÚBLICA E CONSOLIDAÇÃO DO PDP

- Estruturação do processo de consulta pública;

Período de Consulta Pública

- Sistematização das contribuições.

CONFERÊNCIA:  
Discussão da versão final do PDP (caráter aberto, porém votação apenas do Núcleo Gestor de Ant. Carlos)

VERSÃO FINAL DO PROJETO DE LEI A SER ENCAMINHADO PARA CÂMARA DE VEREADORES

# **2ª Rodada das Oficinas Territoriais**

# 2ª rodada de Oficinas Territoriais

Apresentação e discussão das Diretrizes e Eixos Estratégicos

29/08 - Área Santa Maria

30/08 - Área Santa Bárbara

05/09 - Área Rachadel

06/09 - Área Centro

Participação da população nas oficinas territoriais

Área	Participantes	P1	P2	P3	P4	P5
Santa Maria	15	13	14	13	13	13
Santa Bárbara	24	16	15	16	14	15
Rachadel	22	19	17	18	18	17
Centro	33	21	21	21	20	20
<b>Total</b>	<b>94</b>	<b>69</b>	<b>67</b>	<b>68</b>	<b>65</b>	<b>65</b>



## 2ª rodada de Oficinas Territoriais

**Pergunta 01 Expansão Urbana:** O plano diretor deve prever maior densidade na parte mais estruturada da área central, qualificar as demais centralidades e evitar a ocupação linear, orientando o crescimento urbano para áreas com menor risco ambiental? Como?

**Pergunta 02 Centralidades:** O plano diretor deve incentivar novas centralidades, em diferentes escalas, com a distribuição mais equilibrada dos serviços, equipamentos comunitários, empregos e comércios? Como?

**Pergunta 03 Mobilidade:** O plano diretor deve orientar a estruturação de eixos de mobilidade, priorizando a valorização dos modais ativos (caminhada e bicicleta) e do transporte público, articulando as centralidades e concentrando densidade nas vias estruturantes da área central? Como?

**Pergunta 04 Meio Ambiente e Áreas Livres:** O plano diretor deve demarcar áreas de interesse ambiental prioritárias à implantação de espaços de lazer, reforçando a integração entre as paisagens naturais, as centralidades e equipamentos comunitários? Como?

**Pergunta 05 Patrimônio:** O plano diretor deve incorporar diretrizes de salvaguarda e qualificação do patrimônio cultural do município e valorizar sua apropriação a partir de estratégias de integração com as centralidades, equipamentos e sistemas de áreas livres?

## 2ª rodada de Oficinas Territoriais

### Quantitativos finais das respostas Oficinas Territoriais

Relação	Concordância	Parcial	Discordância
Pergunta 01 - Expansão Urbana	69	-	-
Pergunta 02 - Centralidades	67	-	-
Pergunta 03 - Mobilidade	62	2	4
Pergunta 04 - Meio Ambiente e Áreas Livres	63	1	1
Pergunta 05 - Patrimônio	65	-	-



**Pergunta 01:** O plano diretor deve prever **maior densidade na parte mais estruturada da área central, qualificar as demais centralidades** e evitar a ocupação linear, orientando o crescimento urbano para áreas com menor risco ambiental? Como?

### **Contribuições:**

- Valorização de equipamentos já existentes;
- Evitar parcelamento irregular;
- Possibilitar amplo acesso aos sistemas urbanos;
- Qualificar as centralidades com oferta de serviços e equipamentos urbanos, trazendo qualidade de vida;
- Ampliar a verticalização na área central;
- Incentivo à regularização fundiária;
- Fomentar a construção de áreas residências nas centralidades;
- O uso e ocupação do solo deve ser sempre atrelado ao manejo ambiental, respeitando rios, encostas e a natureza;
- Direcionar o crescimento para a região do bairro Usina;
- Verticalização de áreas com maior infraestrutura;
- Desenvolver áreas de lazer e parques urbanos;
- Aumentar o número de gabaritos das construções;

**Pergunta 02:** O plano diretor deve **incentivar novas centralidades**, em diferentes escalas, com a distribuição mais equilibrada dos serviços, equipamentos comunitários, empregos e comércios? Como?

### **Contribuições:**

- **Facilitar o acesso a serviços e equipamentos urbanos;**
- **Fomentar o parcelamento ordenado do solo;**
- **Concentrar equipamentos urbanos nas centralidades (tanto nas existentes quanto nas propostas);**
- **Melhorar a distribuição dos equipamentos urbanos através do parcelamento do solo e do zoneamento;**
- **Orientar a ocupação nas centralidades de Rachadel e Santa Bárbara em maior escala e Vila 12 e Santa Maria em menor escala.**
- **Fomentar a criação de Áreas de Lazer em cada bairro;**
- **Criar rotas alternativas de acesso ao município;**
- **Investir em infraestrutura para todas as localidades;**
- **Incentivar a instalação de pequenas empresas nos bairros;**
- **Criação de áreas urbanas com infraestrutura;**
- **Incentivo ao Turismo rural;**
- **Respeitar a delimitação das áreas rurais;**
- **Fortalecer a mobilidade ativa (ciclismo e caminhada);**
- **Centralidades no entorno de equipamentos já existentes;**

**Pergunta 03:** O plano diretor deve orientar a **estruturação de eixos de mobilidade**, priorizando a valorização dos **modais ativos** (caminhada e bicicleta) e do transporte público, articulando as centralidades e concentrando densidade nas vias estruturantes da área central? Como?

#### **Contribuições:**

- **Fomento a mobilidade ativa (ciclismo e caminhada);**
- **Valorização da paisagem;**
- **Ampliação da oferta de transporte público.**
- **Qualificar as vias e desenvolver novos acessos, para que no futuro, com o aumento da população e automóveis a mobilidade não seja prejudicada;**
- **Criar núcleos urbanizados e permitir a conexão entre eles;**
- **Ampliar a oferta de transporte público;**
- **Aumentar o gabarito das vias, ampliando a largura das mesmas.**
- **Estruturar vias alternativas de acesso às novas centralidades;**
- **Englobar os municípios vizinhos (Biguaçu e São Pedro de Alcântara) na elaboração de projetos e investimentos;**
- **Incentivo a construção de vias de tráfego agrícola e industrial entre os bairros.**

**Pergunta 04:** O plano diretor deve demarcar **áreas de interesse ambiental** prioritárias à implantação de espaços de lazer, reforçando a integração entre as paisagens naturais, as centralidades e equipamentos comunitários? Como?

#### **Contribuições:**

- Investimento público para possibilitar a integração entre as paisagens naturais, as centralidades e equipamentos comunitários;
- Potencializar a valorização das áreas de interesse ambiental e as áreas de lazer por meio da conscientização da população;
- Conectar o Patrimônio Histórico construído com o meio ambiente, para fomentar a preservação e importância de ambos.
- Potencializar a educação ambiental;
- Valorização do patrimônio paisagístico por meio do Ecoturismo;
- Desenvolvendo atividades de lazer ao ar livre;
- Fiscalizando construções irregulares, o desmatamento e poluição do meio ambiente;
- Desenvolver áreas de lazer em cada comunidade;
- Conscientizar os moradores sobre a importância da preservação da natureza;
- Construção de espaços de lazer junto aos cursos d'água;
- Desenvolver parques lineares e vias estruturantes que conectem as áreas verdes de lazer;
- Elaborar projetos que contemplem o Turismo rural juntamente com as belezas naturais.

**Pergunta 05:** O plano diretor deve incorporar diretrizes de salvaguarda e qualificação do **patrimônio cultural** do município e valorizar sua apropriação a partir de estratégias de integração com as centralidades, equipamentos e sistemas de áreas livres?

### **Contribuições:**

- Preservar o Patrimônio Histórico construído juntamente com as belezas naturais do município;
- Valorizar a história do município através do crescimento ordenado;
- Implementar nas escolas e demais localidades atividades para conscientização da importância do patrimônio histórico cultural;
- Proibir que construções históricas sejam demolidas.
- Fornecer recursos públicos para possibilitar a preservação do Patrimônio Histórico Cultural;
- Compensação financeira para proprietários de Patrimônio histórico construído;
- Incentivo ao Turismo para geração de renda;
- Desenvolver levantamentos e mapeamento do Patrimônio Histórico e disponibilizar o acesso universal a estas informações.
- Incentivo ao turismo, conectando ciclorrotas e usos comerciais;
- Desenvolvimento de uma rota cultural;
- Por meio do Plano Diretor, estabelecer critérios e condicionantes para que o espaço ou edificação seja enquadrado como patrimônio histórico.

Relatório será  
disponibilizado em:

<https://linktr.ee/participac.pdp>



**Instrumentos do Plano  
Diretor Participativo  
Gestão Urbana**

### CAPÍTULO I DOS INSTRUMENTOS ORÇAMENTÁRIOS E DE PLANEJAMENTO

Art. 100. São instrumentos orçamentários e de planejamento, sem prejuízo de outros previstos na legislação municipal, estadual ou federal:

**I - plano plurianual;**

**II - lei de diretrizes orçamentárias;**

**III - lei orçamentária anual.**

Parágrafo único. O Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual deverão incorporar as diretrizes e as ações estratégicas contidas neste Plano Diretor, instrumento básico do processo de planejamento municipal.



# PDP Vigente - Lei nº 1.292/2010

## TÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANA E AMBIENTAL

Manter

### CAPÍTULO I DOS INSTRUMENTOS ORÇAMENTÁRIOS E DE PLANEJAMENTO

#### Seção I

##### Do Plano Plurianual

**Art. 101.** O Plano Plurianual é o principal **instrumento de planejamento das ações do Município**, tanto para garantir a **manutenção dos investimentos públicos em áreas sociais quanto para estabelecer os programas, valores e metas.**

**Art. 102.** O Poder Executivo deverá atender às seguintes diretrizes:

I - deverão ser compatibilizadas as atividades do planejamento municipal com as diretrizes do Plano Diretor Municipal e com a execução orçamentária, anual e Plurianual;

II - o Plano Plurianual deverá ter abrangência de todo o território e sobre todas as matérias de competência municipal.

#### Seção II

##### Das Diretrizes Orçamentárias e do Orçamento Anual

**Art. 103.** A Lei de Diretrizes Orçamentárias compreenderá as **metas e prioridades da Administração Pública Municipal**, incluindo as Despesas de Capital para o exercício financeiro subsequente, orientando a elaboração da Lei Orçamentária Anual e alterações na legislação tributária.

Parágrafo único. Todas as ações da Administração Municipal deverão ser disciplinadas e registradas nas leis orçamentárias do Município, inclusive as oriundas de parcerias com outros entes federados, da Administração Direta ou Indireta, para obtenção de recursos.

**Art. 104.** A Lei Orçamentária Anual assegurará investimentos **prioritários em programas de educação, saúde, habitação, saneamento básico e proteção ao meio ambiente.**

**Instrumentos do Plano  
Diretor Participativo  
Instrumentos  
Jurídicos e Políticos**

# PDP Vigente - Lei nº 1.292/2010

## TÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANA E AMBIENTAL

### CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS E POLÍTICOS

Art. 105. Para os fins deste Plano Diretor Municipal, poderão ser utilizados os seguintes **instrumentos jurídicos e políticos dentro do perímetro urbano municipal**, conforme aspectos estabelecidos pela Lei Federal nº 10.257/2001, sem prejuízo de outros, devendo os mesmos ser regulamentados por lei específica:

I - urbanização específica;

II - concessão de direito real de uso;

III - concessão de uso especial para fins de moradia;

IV - da outorga onerosa do direito de construir;

V - da transferência do direito de construir;

VI - do direito de preempção;

VII - do direito de superfície;

VIII - das operações urbanas consorciadas;

IX - do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

X - da desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública;

XI - do consórcio imobiliário;

XII - do tombamento.

# PDP Vigente - Lei nº 1.292/2010

## TÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANA E AMBIENTAL

### CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS E POLÍTICOS

#### Seção I - Urbanização Específica

Art. 106. Lei específica poderá autorizar a **aprovação**, por ato próprio, de **parcelamento destinado a urbanização específica, desde que localizados nas macrozonas pertinentes.**

(...)

Art. 107. **A regularização dos parcelamentos objeto de Urbanização Específica deverá ser precedida de Plano de Urbanização Específica.**

(...)

§ 2º O Plano de Urbanização Específica a ser submetido à análise e à aprovação do órgão público competente deverá definir os projetos executivos a serem elaborados, especificando as obras e os serviços a serem executados pelo empreendedor com seus respectivos custos e prazos de execução.

§ 3º Caberá ao empreendedor, o cumprimento de todas as exigências técnicas e jurídicas requeridas para a aprovação do Plano de Urbanização Específica e a execução das obras necessárias à regularização do empreendimento, estando sujeito às penalidades previstas na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alteração dada pela Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

Parágrafo único. A regularização dos parcelamentos irregulares não implica no reconhecimento, pelo Poder Executivo Municipal, de quaisquer obrigações assumidas pelo parcelador junto aos adquirentes dos lotes.

**Encaminhar para  
critérios para  
regularização  
fundiária**

# PDP Vigente - Lei nº 1.292/2010

## TÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANA E AMBIENTAL

### CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS E POLÍTICOS

#### Seção II - Concessão de Direito Real de Uso

Art. 110. Lei específica poderá **autorizar a concessão do direito real de uso para processos de regularização fundiária de ocupações indevidas em imóveis públicos.**

#### Seção III - Concessão de Uso Especial Para Fins de Moradia

Art. 111. Lei específica poderá **autorizar a outorga àquele que residia em área urbana, de propriedade pública, por 05 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, título de concessão de uso especial para fins de moradia, em relação à referida área ou edificação, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural.**

**Encaminhar para  
critérios para  
regularização  
fundiária**

**CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS E POLÍTICOS**

**Seção IV- Da Outorga Onerosa do Direito de Construir**

Art. 112. **Lei específica poderá autorizar a outorga onerosa do direito de construir**, também denominada solo criado, a ser emitida pelo Município, a fim de possibilitar a edificação acima dos índices urbanísticos básicos estabelecidos de coeficiente de aproveitamento, número de pavimentos ou alteração de uso, e porte, mediante contrapartida financeira do setor privado, em áreas dotadas de infraestrutura.

Art. 113. A outorga onerosa do direito de construir será regulamentada em lei, que determinará as zonas onde poderá ser exercida, as fórmulas de cálculo, a contrapartida, as condições relativas a sua aplicação, os limites máximos de coeficiente de aproveitamento, número de pavimentos, alteração de uso e porte, de acordo com a compartimentação das macrozonas, e a infraestrutura implantada, sendo que os seus recursos serão aplicados para as seguintes finalidades:

- I - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social e regularização fundiária;
- II - promoção, proteção e preservação do patrimônio histórico, cultural, natural e ambiental;
- III - ordenamento e direcionamento da ocupação urbana;
- IV - criação de espaços de uso público de lazer e áreas verdes;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

## **CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS E POLÍTICOS**

### **Seção V- Da Transferência do Direito de Construir**

Art. 114. Lei específica poderá **autorizar a transferência do direito de construir, também denominada transferência de potencial construtivo, a ser expedida pelo Município ao proprietário do imóvel urbano, ou alienar mediante escritura pública, o potencial construtivo de determinado lote, para as seguintes finalidades:**

- I - promoção, proteção e preservação do patrimônio histórico cultural, natural e ambiental;**
- II - programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;**
- III - implantação de equipamentos urbanos e comunitários, e espaços de uso público;**
- IV - melhoramentos do sistema viário básico;**
- V - proteção e preservação de mananciais.**

§ 1º A transferência do direito de construir também poderá ser dada ao proprietário de um imóvel impedido de utilizar plenamente o potencial construtivo definido na Lei de Zoneamento Uso e Ocupação do Solo, por limitações relativas à preservação do patrimônio ambiental ou cultural.

§ 2º O mesmo benefício poderá ser concedido ao proprietário que doar ao Município o seu imóvel, ou parte dele, para os para os fins previstos nos incisos I a V do "caput" deste artigo.

Art. 115. **A transferência do direito de construir será regulamentada em lei específica, que determinará, dentre outras, as condições de aplicação do instrumento, os casos passíveis de renovação de potencial e as condições de averbação em registro de imóveis.**

# Instrumentos do Plano Diretor Participativo

**Instrumentos  
Ambientais**



# PDP Vigente - Lei nº 1.292/2010

## TÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANA E AMBIENTAL

### CAPÍTULO III DOS INSTRUMENTOS AMBIENTAIS

#### Seção I - Do Estudo de Impacto Ambiental (eia)

Art. 130. O Estudo Prévio de Impacto Ambiental será exigido no contexto do licenciamento ambiental, à construção, instalação, reforma, recuperação, ampliação e operação de empreendimentos, atividades ou obras potencialmente causadoras de significativa degradação do meio ambiente, de acordo com os termos da legislação federal, estadual e municipal.

#### Seção II - Do Estudo de Impacto de Vizinhança (eiv)

Art. 131. Fica instituído o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, como instrumentos de análise para subsidiar o licenciamento de empreendimentos ou atividades, públicas ou privadas, que na sua instalação ou operação possam causar impactos ao meio ambiente, sistema viário, entorno ou à comunidade de forma geral, no âmbito do Município.

**Manter**

#### Seção III- Da Instituição de Unidades de Conservação

Art. 135. As Unidades de Conservação serão instituídas e terão suas características, objetivos e peculiaridades definidas através de lei.

**Remover**

**Instrumentos do Plano  
Diretor Participativo  
Pré-Proposta**

# PDP Vigente

## Lei nº 1.292/2010

### Instrumentos de Gestão Urbana

- I - urbanização específica;
- II - concessão de direito real de uso;
- III - concessão de uso especial para fins de moradia;
- IV - da outorga onerosa do direito de construir;
- V - da transferência do direito de construir;
- VI - do direito de preempção;
- VII - do direito de superfície;
- VIII - das operações urbanas consorciadas;
- IX - do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- X - da desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública;
- XI - do consórcio imobiliário;
- XII - do tombamento.

Estudo de Impacto Ambiental (EIA)

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Instituição de Unidades de Conservação

# PDP Revisão

## Instrumentos Propostos

### Instrumentos de Gestão Urbana

- I - da outorga onerosa do direito de construir (OODC);
  - II - da transferência do direito de construir (TDC);
  - III - do direito de preempção;
  - IV - do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (PEUC);
  - V - do tombamento;
- Adição: outorga onerosa para alteração de uso (OOAU);

Estudo de Impacto Ambiental (EIA)

Estudo de impacto de vizinhança (EIV)

Adição: Critérios para regularização fundiária  
(Interesse Social e Interesse Específico)  
ZEIS e Cota Social - outras definições

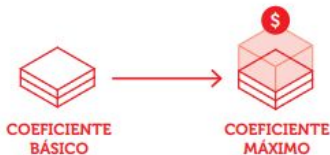
# Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)

Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257/01), arts. 25 a 27

## OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

### O QUE É?

Todo terreno tem definido quanto poderá ser construído em sua área. Existe o **potencial construtivo básico** e o **máximo**. O potencial construtivo básico na zona urbana é **igual a 1**, o que significa que é permitida a construção equivalente à **1x** a área do terreno. O empreendimento que quiser construir mais, poderá construir até atingir o **potencial construtivo máximo** definido para seu terreno. No entanto, para construir além do potencial construtivo básico, o empreendedor terá que pagar uma contrapartida financeira, chamada **OUTORGA ONEROSA**.



Os recursos obtidos com a Outorga Onerosa são destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (**FUNDURB**), que os aplica em melhorias urbanísticas.

### COMO SE APLICA?



### Investimento em melhorias urbanas com caráter distributivo:

Habitação de Interesse Social ao menos 50% dos recursos

Equipamentos Sociais

Patrimônio Cultural

Espaços Públicos

Planos de Bairro

Áreas Verdes

Transporte Público Coletivo, Sistema Cicloviário, Sistema de circulação de Pedestres ao menos 50% dos recursos

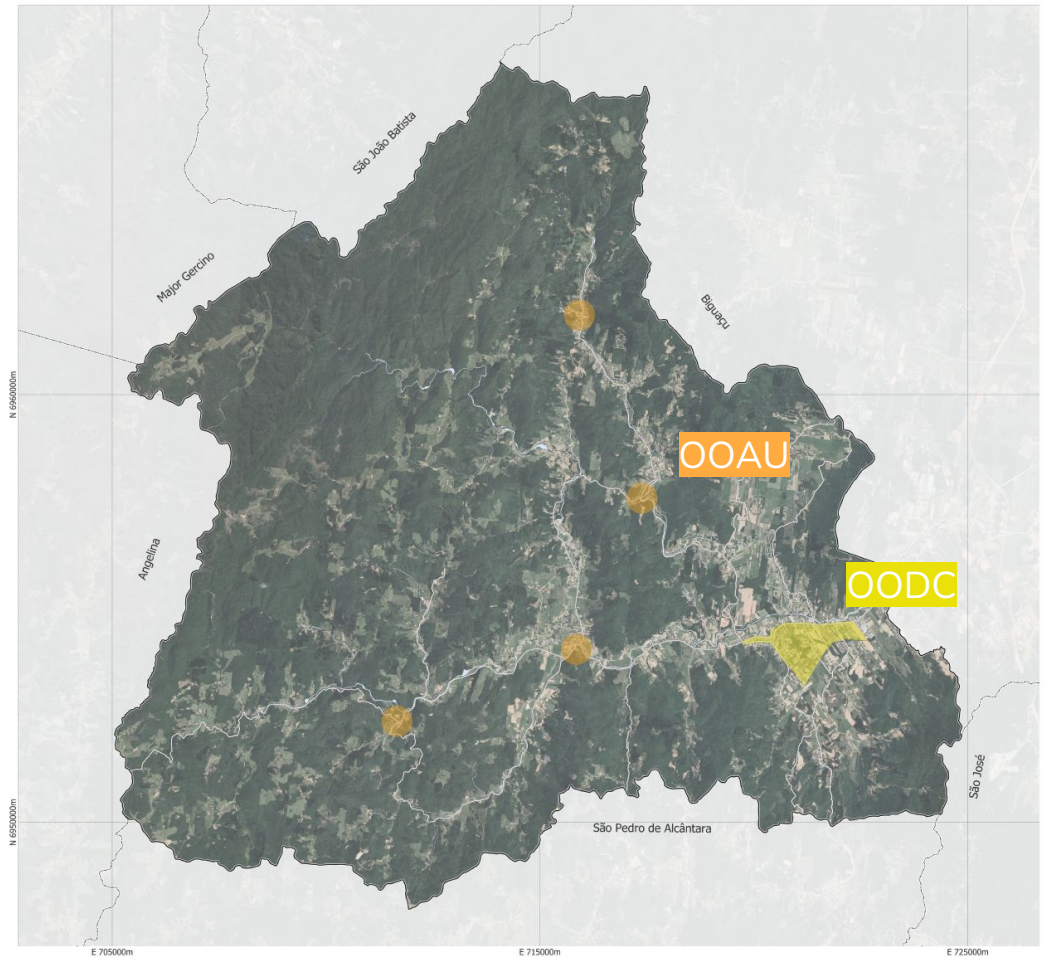
Unidades de Conservação Ambiental

## Outorga Onerosa do Direito de Construir

- Áreas de possível interesse imobiliário
- Área em torno do novo Parque Central (próximo ao Cemitério)
- Definir 2 pavimentos como C.A básico (CA básico=1?) e com a Outorga, 6 ou 8 pavimentos como C.A máximo (=4?) (considerando 50% TO, por ex.)
- Entorno da Coca-Cola: Outorga Onerosa do direito de construir por taxa de ocupação.
- Área entre Coca-Cola e Centro (C.A básico de 2 pavimentos para C.A 6 ou 8 pavimentos)
- Definir o C.A básico como 1? possibilidade

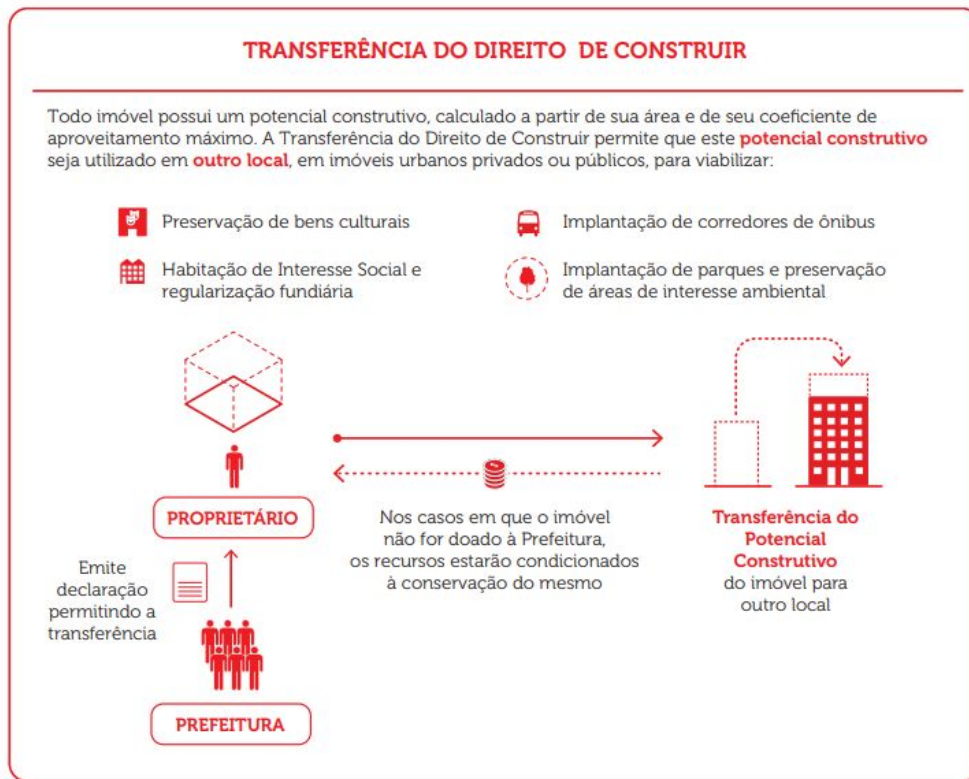
## Outorga Onerosa por Alteração de Uso (transformação de áreas rurais em urbanas)

- Utilização possível no entorno do perímetro urbano principal e no entorno das novas centralidades nas áreas rurais do território do município com o objetivo de captar recursos para incremento de infraestrutura ou para habitação social.



# TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257/01), arts. 25 a 27

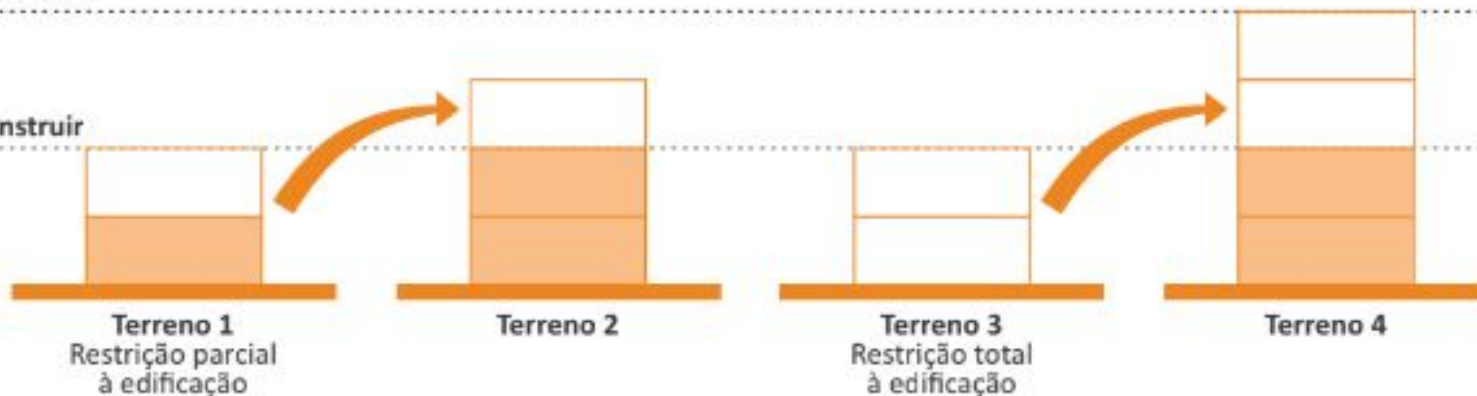


# TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (TDC)

Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257/01), art. 35

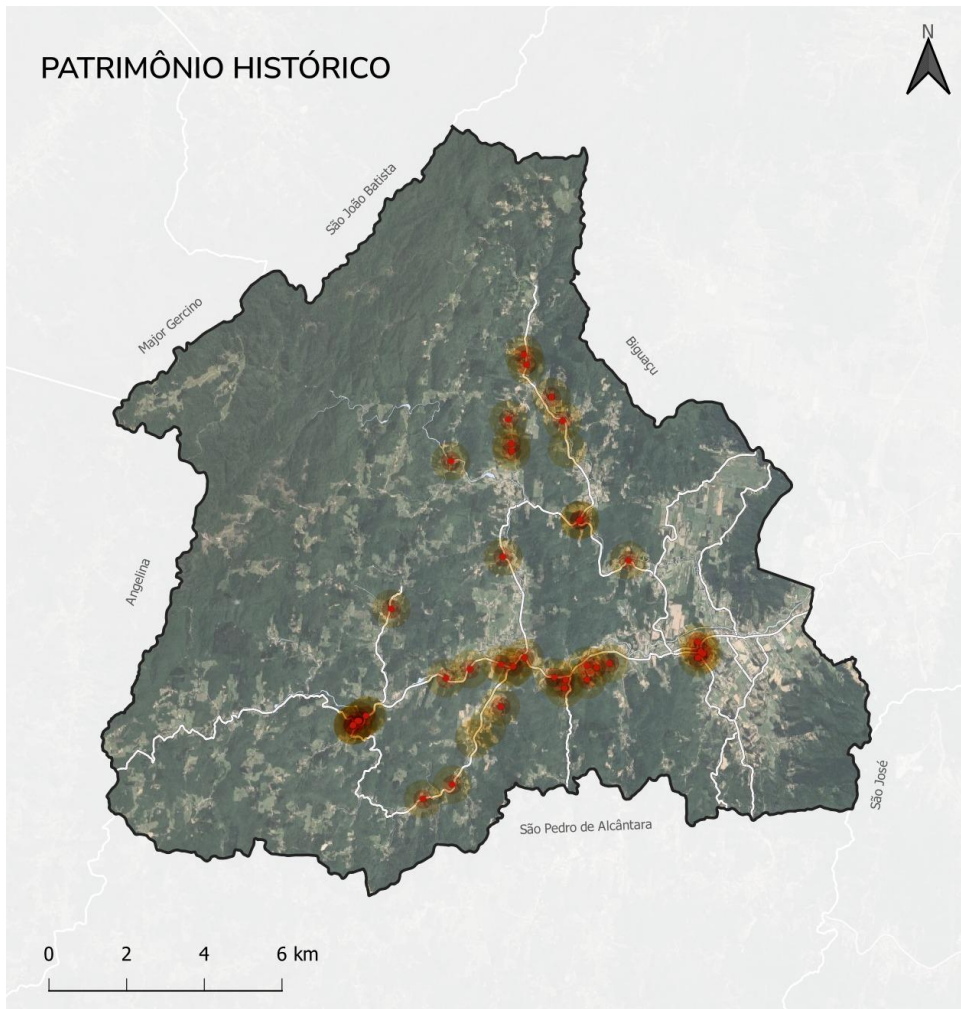
Limites urbanísticos  
máximos

Direito de construir  
básico



Fonte: Ministério de Desenvolvimento Regional

## PATRIMÔNIO HISTÓRICO



## Transferência do potencial construtivo

- Incidir nas áreas onde há Patrimônio Histórico construído. Os imóveis de relevância histórica e artística devem ser definidos por órgão competente da Prefeitura Municipal de Antônio Carlos e oficializados por decreto pela Prefeitura.
- Proposta de zoneamento deve ter incluído o Patrimônio paisagístico (entorno da Igreja (envoltório de 200 metros????) no máximo 4 (?) pavimentos) - evitar a competição de altura com as torres e a consequente descaracterização da paisagem urbana.



# DIREITO DE PREEMPÇÃO

Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257/01), arts. 25 a 27

## DIREITO DE PREEMPÇÃO

A Prefeitura terá preferência de aquisição dos imóveis marcados como sujeitos ao direito de preempção, para possuir área necessária para cumprir os objetivos e implantar as ações prioritárias do Plano Diretor.

PREFERÊNCIA  
PARA ADQUIRIR



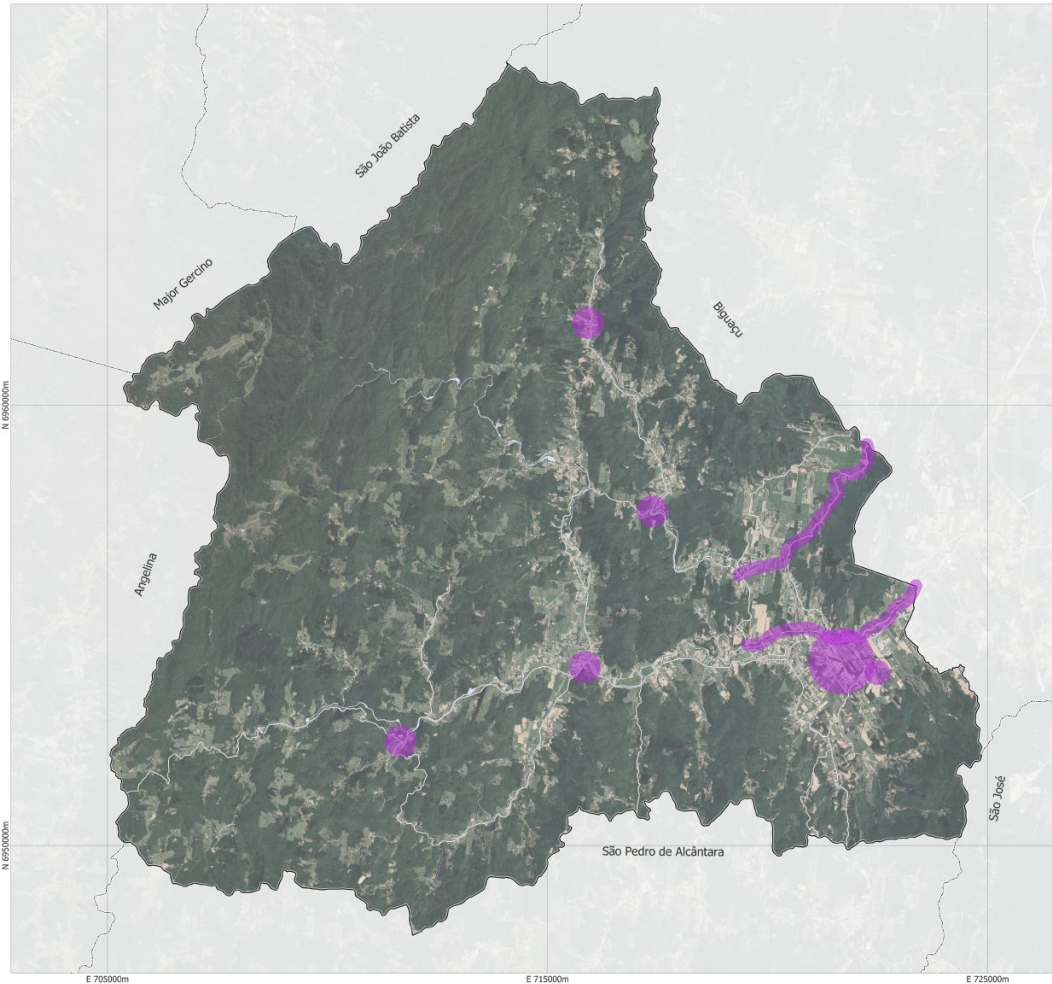
PREFEITURA



Imóveis sujeitos ao  
direito de preempção

## Estratégias relacionadas

E01	Avaliar os assentamentos precários existentes e qualificá-los, priorizando a intervenção em assentamentos para urbanização ou em situações de risco à vida.
E05	Reservar terra para produção de habitação de interesse social (HIS).
E17	Constituir banco de terras públicas.
E27	Melhorar as condições de drenagem do município considerando o uso e a ocupação do solo.
E28	Incorporar agenda ambiental local (bioma) no planejamento do território.
E59	Garantir a implementação do equipamento de impacto de forma articulada à política de desenvolvimento urbano e ambiental do município
E65	Viabilizar a aquisição de terrenos estratégicos para conversão em áreas verdes.
E72	Estruturar uma política de gestão de resíduos sólidos vinculada à política de desenvolvimento urbano e com articulação regional para construção e gestão de aterro sanitário, centrais de compostagem ou reciclagem e demais equipamentos que componham o sistema de coleta e tratamento de resíduos sólidos.
E73	Mitigar ou solucionar situações de risco, alagamento e inundações.
E80	Promover ampliação da rede de distribuição dos alimentos produzidos no município ou na região.
E83	Viabilizar a aquisição de imóveis para a construção de equipamentos públicos necessários ao desenvolvimento urbano e social do município.
E86	Garantir a implementação de equipamentos turísticos culturais (equipamentos-âncora) de forma articulada ao patrimônio cultural e ao desenvolvimento urbano.



## Direito de Preempção

- Área ao longo do projeto da Nova Avenida Beira Rio (construção do sistema viário principal)
- Polígonos nas novas centralidades (como objetivo a implantação de equipamentos públicos)
- Área do projeto da Via alternativa por Guiomar (se for realmente escolhida como novo acesso à cidade)

# PEUC, IPTU PROGRESSIVO E DESAPROPRIAÇÃO

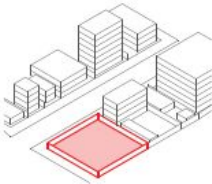




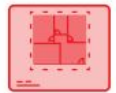




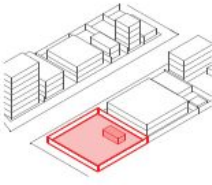







Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257/01), arts. 7 a 14

Estratégias relacionadas	
E01	Avaliar os assentamentos precários existentes e qualificá-los, priorizando a intervenção em assentamentos para urbanização ou em situações de risco à vida.
E06	Garantir a permanência da população de baixa renda e melhorar as condições habitacionais em áreas centrais ou dotadas de infraestrutura.
E07	Garantir parâmetros urbanísticos compatíveis com as tipologias e demanda existente e produzida no território.
E14	Promover o adensamento de áreas urbanas com infraestrutura.
E16	Promover a ocupação de vazios urbanos de forma articulada ao desenvolvimento urbano.
E17	Constituir banco de terras públicas.
E18	Restringir o perímetro urbano para conter o espraiamento, de forma a incentivar uma cidade mais compacta.
E21	Promover o aumento da oferta para unidades habitacionais de padrões variados e/ou para usos não-residenciais.
E34	Garantir a presença de usos compatíveis com a preservação e a dinamização das áreas históricas.
E44	Dinamizar ou criar centralidades de bairro de forma articulada ao desenvolvimento econômico e urbano local, fortalecendo comércios e usos populares existentes e promovendo melhor aproveitamento do solo.
E60	Fomentar a requalificação urbana de maneira coerente com a política de desenvolvimento urbano.
E89	Estimular usos permanentes e serviços de hospedagem em detrimento ao domicílio de uso ocasional (casas de veraneio).

# PEUC, IPTU PROGRESSIVO E DESAPROPRIAÇÃO

Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257/01), arts. 7 a 14

## PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC)

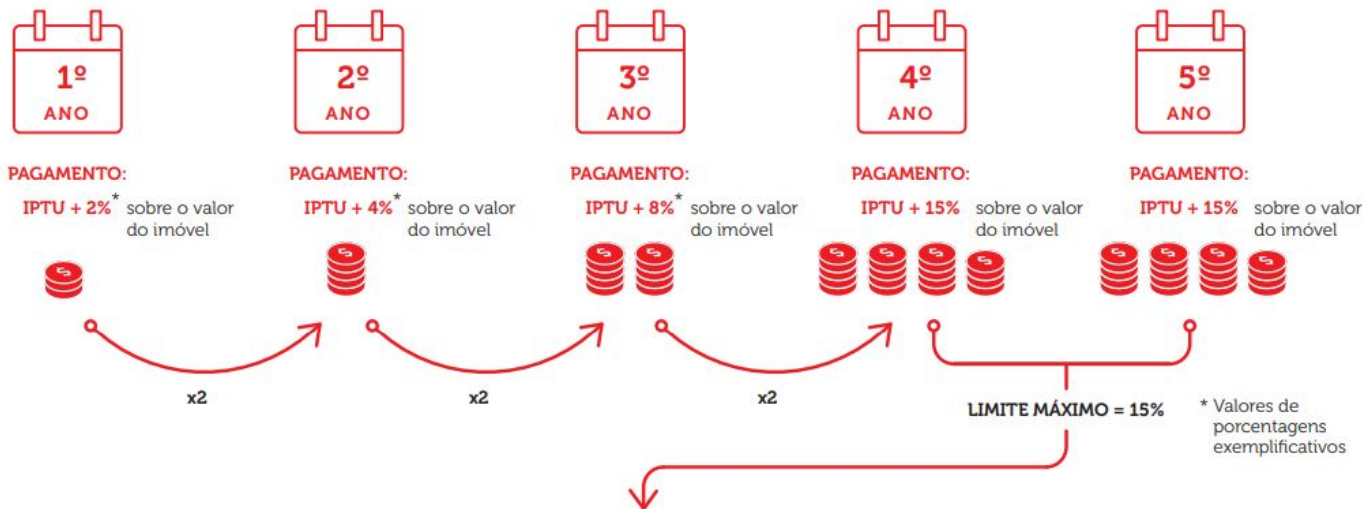
TIPOLOGIA DE IMÓVEIS OCIOSOS:	O QUE O PROPRIETÁRIO DEVE FAZER PARA CUMPRIR A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE:			PARA INDUZIR O USO DOS IMÓVEIS OCIOSOS	
 <p><b>Imóvel não edificado</b> Imóvel com área superior a 500 m<sup>2</sup> com coeficiente de aproveitamento utilizado igual a zero</p>	 <p>Necessário <b>PARCELAR</b></p>	e / ou	 <p>Necessário <b>EDIFICAR</b></p>	 <p>Necessário <b>UTILIZAR</b></p>	<p>A Prefeitura notificará os proprietários de imóveis ociosos, que terão os seguintes prazos para cumprir a função social da propriedade:</p> <p><b>EM ATÉ:</b>  <b>1 ANO</b></p> <p><b>APRESENTAR PROJETO</b></p> <p></p> <p><b>EM ATÉ:</b>  <b>2 ANOS</b></p> <p><b>INICIAR OBRAS</b></p> <p></p> <p><b>EM ATÉ:</b>  <b>5 ANOS</b></p> <p><b>CONCLUIR OBRAS</b></p> <p></p>
 <p><b>Imóvel subutilizado</b> Imóvel com área superior a 500 m<sup>2</sup> cujo coeficiente de aproveitamento utilizado é inferior ao mínimo definido</p>	 <p>Necessário <b>PARCELAR</b></p>	e / ou	 <p>Necessário <b>EDIFICAR</b></p>	 <p>Necessário <b>UTILIZAR</b></p>	
 <p><b>Imóvel não utilizado</b> Edifícios e outros imóveis que tenham no mínimo 60% de sua área construída desocupada há mais de um ano</p>	 <p><b>PARCELADO</b></p>		 <p><b>EDIFICADO</b></p>	 <p>Necessário <b>UTILIZAR</b></p>	

# PEUC, IPTU PROGRESSIVO E DESAPROPRIAÇÃO

Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257/01), arts. 25 a 27

## IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

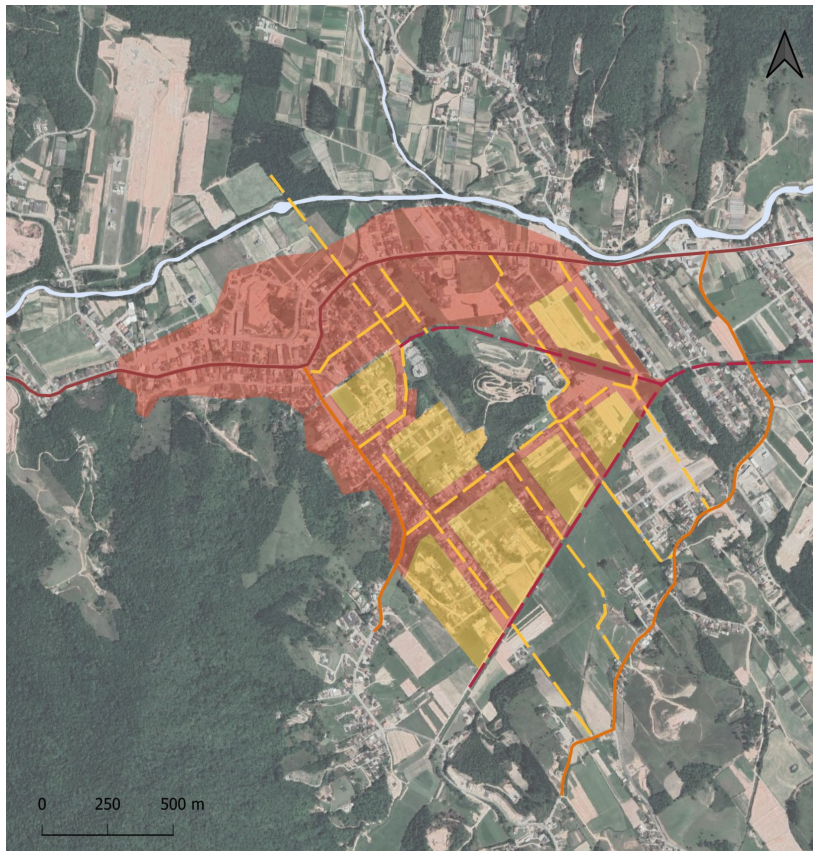
Enquanto o proprietário do imóvel ocioso não se adequar às obrigações para que seu imóvel cumpra a **função social da propriedade**, o seu **IPTU** irá aumentar anualmente:



Caso o imóvel permaneça ocioso passados 5 anos da cobrança do **IPTU Progressivo no Tempo**,  
**A PREFEITURA PODERÁ DESAPROPRIAR O IMÓVEL MEDIANTE PAGAMENTO EM TÍTULOS DE DÍVIDA PÚBLICA**

**Parcelamento ou Edificação Compulsória (IPTU Progressivo e desapropriação sempre serão abordados em conjunto com este instrumento)**

- Área Central
- Nas centralidades rurais não é viável pois ainda não existem equipamentos urbanos efetivos ou infraestrutura urbana ociosa.



6 pavimentos  
4 pavimentos

# DO TOMBAMENTO

## Seção XII Do Tombamento

Lei específica disporá sobre o tombamento de bens públicos ou privados de caráter histórico, artístico, paisagístico, arqueológico, turístico, cultural ou científico, de reconhecido valor para a preservação da identidade e da paisagem local.



Rachadel



Morro dos Müller



Casa da Dona Eulália



Usina



Santa Bárbara



Cemitério da Igreja de Santa Maria



Paróquia Sagrado Coração de Jesus



Cachoeira Mariana



Chaminé Usina

# OUTORGA DE ALTERAÇÃO DE USO



# DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257/01), art. 36 a art. 38



## Exigências

Antes da emissão de alvará de construção, ampliação, renovação e funcionamento será exigido, para determinados empreendimentos<sup>1</sup> e/ou atividades<sup>2</sup>, a elaboração do Estudo de Impacto da Vizinhança (EIV). Alguns empreendimentos e/ou atividades já existentes podem ter de apresentar o EIV em casos específicos<sup>3</sup>.



## Termo de Referência

Deve ser solicitado junto a Prefeitura pedido para emissão do Termo de Referência (TR) para elaboração do EIV<sup>4</sup>. O Termo de Referência é o documento que apresenta o conteúdo técnico mínimo que o EIV deve considerar obrigatoriamente<sup>5</sup>.



## Relatório de Impacto da Vizinhança (RIV)

Protocolar o Relatório de Estudo de Impacto da Vizinhança (RIV) desenvolvido junto a Prefeitura para análise do documento pelo Corpo Técnico de Análise - CTA. O CTA é formado por servidores de diferentes secretarias, regulamentado pelo Decreto nº 9.169/2017, com sua formação determinada por portaria e permite, quando necessário, o convite a representantes de outras secretarias.



## Resultados da análise

O parecer técnico, documento que apresenta as medidas mitigadoras consideradas necessárias de implantação pelos membros do CTA, deverá ser emitido e disponibilizado para consulta no site da Prefeitura em até 60 dias<sup>6</sup>, contados a partir da data do protocolo do RIV. Desconsidera-se desse prazo o período em que o processo estiver aguardando resposta a «comunique-se»<sup>7</sup>



## Período de contestação

O parecer técnico emitido poderá ser contestado, quando devidamente justificado, pelo interessado em até 15 dias após sua publicação no site da Prefeitura. Caso haja manifestação, ela será avaliada pelo Corpo Técnico de Análise e, se ainda houver discordância, haverá análise do recurso e emissão de parecer pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural (COMDUR).



## Termo de Compromisso (TC)

A partir do momento em que o parecer técnico é aceito pelo interessado, a próxima etapa do processo é assinatura do Termo de Compromisso (TC). No documento, o interessado firma compromisso com a Prefeitura se comprometendo a executar as medidas mitigadoras apontadas.



## Liberação das licenças

Após a formalização dos compromissos, são emitidos os alvarás solicitados ao início do processo. A emissão das licenças não exige o interessado do cumprimento das obrigações reconhecidas. O não cumprimento do acordo implica na aplicação de multas e posteriores medidas judiciais.

# DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257/01), art. 36 a art. 38

O Estudo de Impacto de Vizinhança tem o intuito de analisar e informar previamente à gestão municipal quanto às repercussões da implantação de empreendimentos e atividades impactantes, privadas ou públicas, em áreas urbanas, a partir da ótica da harmonia entre os interesses particulares e o interesse da coletividade de modo a:

- a) evitar desequilíbrios no crescimento das cidades;
- b) garantir condições mínimas de qualidade urbana; e
- c) zelar pela ordem urbanística e pelo uso socialmente justo e ambientalmente equilibrado dos espaços urbanos.

Outro aspecto importante a considerar na conceituação é que o Estudo de Impacto de Vizinhança reúne características que permitem seu funcionamento, como um estudo de natureza técnica, um instrumento de mediação de conflitos e um instrumento para implementar os objetivos da política urbana municipal, simultaneamente.

# CRITÉRIOS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

# ZEIS E COTA SOCIAL

**abertura para  
discussão**



participAC

**ACOMPANHE O PROCESSO:**

[participac.ufsc.br](http://participac.ufsc.br)

contato e-mail



[participac.pdp@gmail.com](mailto:participac.pdp@gmail.com)

redes sociais



[@participac.pdp](https://www.instagram.com/participac.pdp)



[@participac.pdp](https://www.facebook.com/participac.pdp)



[@participacpdp](https://twitter.com/participacpdp)



Plano Diretor  
Participativo de Antônio Carlos- SC