



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ**  
**SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO, FINANÇAS E PLANEJAMENTO**

Santo Amaro da Imperatriz, em 26 de novembro de 2019.

**Ao Excelentíssimo Senhor José Valério Schürhaus**  
**Presidente da Câmara de Vereadores**  
**Santo Amaro da Imperatriz – SC**

*J. Schürhaus*  
*26-11-2019*

Senhor Presidente,

O Poder Executivo Municipal tem a satisfação de apresentar o Projeto de Lei Complementar que institui o Plano Diretor Participativo do Município de Santo Amaro da Imperatriz - SC, à consideração do Poder Legislativo.

A proposta, ora apresentada, atende às prescrições da Constituição Federal de 1988, do Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e da Lei Orgânica Municipal.

Com este novo Instrumento, o Município de Santo Amaro da Imperatriz passa a ter na mesma peça jurídica todos os instrumentos que regulam o uso e ocupação do solo urbano nos aspectos fundiários e construtivos, instrumentalizando o Poder Executivo para concretizar as políticas públicas municipais através das diretrizes e normas estabelecidas em seu conteúdo e em planos e projetos complementares específicos previstos em seu arcabouço.

Este Plano Diretor prevê reunir a legislação necessária à organização municipal da administração de todo o seu território e do planejamento de seus usos, considerando, principalmente, auxiliar os cidadãos no processo de familiarização com a legislação, fato que desencadeará um conhecimento mais aprofundado e claro das normas de uso e ocupação do solo por parte de toda a população. Da mesma forma, o Plano Diretor busca estabelecer uma estreita relação entre política e participação, economia, meio ambiente e desenvolvimento social urbano e rural. A partir do conhecimento produzido e das novas relações que se estabelecem, almeja-





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ**  
**SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO, FINANÇAS E PLANEJAMENTO**

se a busca do desenvolvimento sustentável para o município de Santo Amaro da Imperatriz.

É importante frisar que a construção do Plano Diretor é uma necessidade municipal que decorre da própria expansão da ocupação territorial do município nos últimos anos, somada a mudanças de uso ocorridas no tecido urbano e social face o impacto gerado pela região metropolitana que o município compõe.

Desta forma, o projeto de Lei Complementar apresenta uma nova proposição para o uso e ocupação do solo no ambiente urbano de forma a minimizar conflitos entre distintas ocupações, com a incorporação de instrumentos urbanísticos que permitem um melhor manejo de questões afetas ao desenvolvimento integrado e sustentável do município, considerando aspectos ligados à infraestrutura fundiária, aspectos ambientais com relevância para as áreas de preservação e conservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental do município. O Projeto de Lei Complementar é estruturado a partir de uma visão que tem o ser humano como o eixo central de articulação das políticas públicas municipais e aborda a ocupação do território municipal de forma integrada.

Do ponto de vista epistemológico, a metodologia para o desenvolvimento dos trabalhos contou com a participação efetiva da comunidade local através de reuniões temáticas e setoriais e reuniões com técnicos do Poder Executivo Municipal e de audiências públicas e, ainda, em um minucioso trabalho de investigação para o conhecimento da realidade local considerando os aspectos favoráveis e restritivos ao desenvolvimento integrado e sustentável do município. Referidos trabalhos, ainda tiveram a participação efetiva e o auxílio da Assessoria de Planejamento Urbano da Associação dos Municípios da Grande Florianópolis (GRANFPOLIS).

A leitura da realidade local se fundamentou em aspectos sociológicos, econômico, ambientais e ainda no levantamento da infraestrutura de serviços e equipamentos públicos, infraestrutura viária e mobilidade urbana disponíveis no município. Desta forma, o processo de construção do Plano Diretor foi realizado a partir do diagnóstico físico e territorial do município e apoiado pelos instrumentos jurídicos para intervenção e condução das políticas públicas, observando o papel





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ**  
**SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO, FINANÇAS E PLANEJAMENTO**

específico de estabelecer medidas que visem o ordenamento e a qualificação desse espaço.

O diagnóstico local, por sua vez, deu apoio e consubstanciou a elaboração das propostas apresentadas para o desenvolvimento urbano nos aspectos territoriais, econômicos sociais e ambientais e ainda a formulação de diretrizes para o desenvolvimento do setor rural do município.

O presente Projeto de Lei Complementar foi estruturado em 6 partes que, por sua vez, são constituídas por títulos, capítulos e seções:

O Título I apresenta as disposições gerais sobre as diretrizes e os objetivos do Plano Diretor.

O Título II trata das políticas públicas para o desenvolvimento urbano sustentável, considerando políticas para a promoção humana, políticas para a promoção do desenvolvimento urbano, rural e ambiental nos aspectos relacionados a políticas públicas e infraestrutura.

O Título III apresenta as diretrizes gerais para o planejamento e gestão das políticas urbanas com a indicação dos instrumentos básicos e complementares a serem utilizados para a promoção do desenvolvimento urbano nos aspectos econômicos e socioambiental do município. Também são apresentados os instrumentos para a regulamentação do solo privado contemplando os dispositivos previstos no Estatuto da Cidade para atingir o desenvolvimento urbano com equidade social considerando as normas de uso e ocupação do solo, tributação e incentivos, projetos especiais de impacto urbano, o monitoramento da densificação, a outorga onerosa do direito de construir (solo criado), direito de preempção, o direito de superfície e a urbanização e edificação compulsória de vazios urbanos e imposto progressivo.

Ainda no Título III, trata sobre os instrumentos urbanísticos utilizados no Plano Diretor, com base no Estatuto da Cidade e na Resolução 34 do CONCIDADES, também são expostos os motivos de aplicação de alguns dos instrumentos utilizados.

O Direito de Preempção, é desenvolvido como um instrumento de uso amplo no território municipal, ao prever a possibilidade do Poder Executivo Municipal de





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ**  
**SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO, FINANÇAS E PLANEJAMENTO**

poder indicar e notificar o interesse de adquirir o imóvel, tal instrumento poderá ser utilizado para arrecadar imóveis que futuramente podem ser utilizados para implantação de Equipamentos Urbanos e Comunitários de Educação, Saúde Administração, Habitação Popular, por exemplo.

A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é a concessão emitida pelo Município para fins de edificação acima do limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento básico em apenas para áreas delimitadas nesta Lei, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário. A receita advinda desta cobrança gera recursos para o atendimento da demanda por equipamentos urbanos e por serviços públicos e/ou para a implementação de políticas habitacionais. Portanto, neste Plano Diretor a Outorga Onerosa do Direito de Construir será exercida nas áreas onde a ocupação e o adensamento são permitidos. É o caso das seguintes zonas e áreas especiais:

- Zona Consolidação e Qualificação Urbana A (ZCQU-A);
- Zona Consolidação e Qualificação Urbana B (ZCQU-B);
- Zona Consolidação e Qualificação Urbana C (ZCQU-C);
- Zona de Estruturação e Qualificação Urbana A (Z EQU-A);
- Zona de Estruturação e Qualificação Urbana B (Z EQU-B);
- Zona de Qualificação Urbana e Turística (ZQUT);
- Zona Rural Sul - Caldas da Imperatriz (ZRCI)
- Zona Rural Sul - Vargem Grande (ZRVG)
- Área de Consolidação Sul do Rio (ACSR);
- Área de Consolidação Sul do Rio Central (ACSR-C);
- Área de Consolidação - Combatá e Vila Santana (ACVS).

A Outorga Onerosa de Alteração de Uso é o instrumento urbanístico utilizado para alterar o uso rural para urbano ou alterar o uso institucional para outro uso, assim tornando possível alterar o uso de mediante a contrapartida financeira que devem ser convertidos em qualificações do espaço público, implantação de equipamentos urbanos e comunitários e aplicação de políticas públicas de promoção do bem-estar da sociedade municipal.





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ**  
**SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO, FINANÇAS E PLANEJAMENTO**

A Transferência do Direito de Construir (TDC) é o instrumento urbanístico que permite que as Unidades Territoriais destacadas possam deixar de construir o seu Coeficiente de Aproveitamento Básico de um imóvel e transmitir para outro imóvel, respeitando o Coeficiente de Aproveitamento Máximo. Desta forma o proprietário do Imóvel pode transferir o potencial construtivo básico para outro imóvel, assim reduzindo o custo com OODC ou também pode alienar para o imóvel de terceiros, ou seja, vender o seu potencial construtivo, em parte ou integralmente. São passíveis de realizarem a Transferência do Direito de Construir as seguintes zonas e áreas especiais:

- Zona de Consolidação e Qualificação Urbana A (ZCQU-A);
- Zona de Consolidação e Qualificação Urbana B (ZCQU-B);
- Zona de Consolidação e Qualificação Urbana C (ZCQU-C);
- Zona de Estruturação e Qualificação Urbana B (ZEQU-B);
- Área de Consolidação Sul do Rio Central (ACSR-C);
- Área de Consolidação Sul do Rio (ACSR);
- Área de Consolidação - Combatá e Vila Santana (ACVS)
- Área Especial de Interesse da Estruturação Viária A (AESV-A);
- Área Especial de Interesse da Estruturação Viária B (AESV-B).

O Título IV apresenta o Plano Regulador com os instrumentos de regulação do uso e ocupação do solo privado, com a proposição de regime urbanísticos que disciplinam o uso do solo para os diferentes zoneamentos considerando atividades residenciais, comércio e serviço, indústrias e atividades espaciais. Também apresentam os dispositivos para o controle das edificações com vistas ao controle das densidades e qualidade ambiental das edificações em especial o direito ao solo. Ainda integra o conteúdo do Título IV o modelo espacial de desenvolvimento urbano nos aspectos ligados ao macrozoneamento, zoneamentos, de usos para as diferentes funções urbanas que a cidade requer baseados nos objetivos desenvolvidos e indicados pelo processo participativo de elaboração do Plano Diretor, em suas Oficinas de Planejamento Estratégico Participativo.





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ**  
**SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO, FINANÇAS E PLANEJAMENTO**

O Título V consolida a legislação federal nos aspectos ligados a gestão democrática ao sistema municipal de planejamento territorial, visando regular a efetividade do Plano Diretor e suas atualizações futuras.

Por fim, no Título VI são apresentadas as disposições finais e transitórias que apresentam as complementaridades necessárias e conduzem o processo de transição entre a atual legislação e a legislação proposta.

Assim, a proposta de Plano Diretor vem fundamentada na importância da política municipal voltada ao desenvolvimento sustentável, à integração das áreas urbanas e rurais, ao uso de instrumentos de democratização do acesso ao uso da terra e da função social da cidade, bem como à gestão democrática da cidade e do Plano Diretor da cidade.

Acima disso, o Plano Diretor traz em si a ideia de constante atualização legislativa, já que se considera que a lei não é estabelecida como algo imutável, mas como uma diretriz estabelecida para proporcionar, acima de tudo, políticas públicas que possibilitem a dignidade do cidadão.

Nesse passo, por todo o exposto, esperando a apreciação da matéria, reiteramos nossos protestos de distinta consideração, ao tempo em que colocamos a disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente

  
**EDESIO JUSTEN**  
Prefeito Municipal

