

CADERNOS DE PLANEJAMENTO E PROJETOS URBANOS DE FLORIANÓPOLIS



INCENTIVO À HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

CARTILHA EXPLICATIVA

Nº 01 | JAN 2024

SMPIU



CIDADE E PLANEJAMENTO

Florianópolis é uma cidade em constante crescimento, e essa evolução é bem-vinda. No entanto, é evidente que nosso desenvolvimento seja planejado e equilibrado para garantir a qualidade de vida de toda a população.

Nosso município enfrenta desafios significativos em áreas como mobilidade urbana, infraestrutura de lazer público, habitação social, e a gestão de ocupações irregulares. Além disso, muitos moradores enfrentam diariamente a necessidade de percorrer longas distâncias para atender às suas atividades, enquanto outros se veem induzidos a buscar moradias irregulares devido aos altos preços dos imóveis.

O Plano Diretor é a ferramenta chave para enfrentar esses desafios e alinhar nosso crescimento urbano com as necessidades de nossa população. Em 2022, uma revisão abrangente do Plano Diretor de Florianópolis foi realizada, com a valiosa participação de diversos setores da sociedade. Este processo foi um grande passo em direção a uma cidade mais inclusiva, inteligente e democrática.

O novo Plano Diretor visa promover o desenvolvimento de bairros completos que atendam às necessidades de seus moradores, oferecendo soluções para a mobilidade, e também garantindo o acesso a áreas de lazer públicas de qualidade, abordando questões cruciais da cidade de maneira mais eficaz.

TOPÁZIO SILVEIRA NETO
PREFEITO DE FLORIANÓPOLIS

PLANO DIRETOR E GESTÃO TERRITORIAL

O Plano Diretor que estava vigente antes da revisão de 2023, apesar de estar norteado por conceitos e diretrizes muito pertinentes, falhava na aplicação dos seus instrumentos e regramentos. Na prática, vimos derivar dele, ainda que não somente, consequências negativas na ocupação do território. Desde 2014, contrariando as boas práticas de sustentabilidade e inclusão, temos acrescido população sem a mediação de um modelo de cidade adequado. Foi imposta uma cidade espalhada, de baixa densidade que consome de forma voraz o território, aumenta o preço da terra, expulsa cidadãos para áreas ambientalmente frágeis ou para outras cidades da metrópole, impõe custos exorbitantes para os serviços e para a implantação das infraestruturas, não estimula o desenvolvimento das atividades e serviços nos bairros e impõe o deslocamento pendular diário das pessoas.

A forma de ocupação urbana dispersa que tem sido predominante em Florianópolis gera descontentamentos em relação ao crescimento populacional da cidade, que acaba associando isso aos prejuízos urbanos mencionados. Mas o problema não mora aí, e sim no modelo de cidade que estamos almejando. A revisão do Plano se realizou com a intenção de promover outro modelo de cidade, fomentando centralidades e a formação de bairros completos políticas para uma mobilidade urbana sustentável, valorização do espaço público, miscigenação de usos e classes sociais e caminhos para uma política habitacional inclusiva. Para tanto, busca aproximar as normas das realidades socioterritoriais da cidade.

Foram apresentados, com a revisão, um conjunto de ferramentas que abrem caminho para essa outra cidade, que devem contar com esforços regulatórios posteriores, compromisso da gestão política e técnica e monitoramento social para que se efetivem de acordo com os princípios e diretrizes colocados.

Há a necessidade de um contínuo acompanhamento e evolução do Plano Diretor, sempre na busca de uma norma concisa e mais efetiva que não seja uma das barreiras de uma cidade para todos.

MICHEL DE ANDRADO MITTMANN
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E INTELIGÊNCIA URBANA





As políticas de incentivo à produção de habitações de interesse social, estabelecidas a partir de mecanismos específicos que alteram as dinâmicas de uso e ocupação do solo, tem como objetivo promover a democratização ao acesso à moradia para famílias de baixa renda.

Dentre estas políticas, destaca-se a determinação pelo plano diretor das Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS), caracterizadas como regiões da cidade onde objetiva-se o incentivo à urbanização de interesse social, com base em edificações multifamiliares ou multifamiliares com uso misto. A partir das categorias de renda familiar como Habitação de Baixa Renda, Habitação de Mercado Popular e Habitação de Mercado, serão concedidos acréscimos à taxa de ocupação, número de pavimentos e coeficiente de aproveitamento. Estes incentivos podem ser feitos em todos os zoneamentos das macroáreas de usos urbanos.

Com base nisso, a produção de habitação de baixa renda objetiva impulsionar projetos que promovam a inclusão social e econômica tanto por meio de novos empreendimentos como através de incentivos especiais que contenham estímulos à produção de moradia social em todas as regiões da cidade.

Este guia rápido busca elucidar os critérios de aplicação da política nas edificações. Sua confecção considera o texto da Lei Complementar nº 482 de 2014, o Plano Diretor, da Lei Complementar nº. 01946 de 2023, que regulamenta incentivos urbanísticos para a produção de Habitação de Interesse Social além das demais regulamentações vigentes na data desta publicação.



A concessão de incentivos depende de solicitação do proprietário ou possuidor e de aprovação do órgão competente.

A) PROGRAMAS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Todos os zoneamentos das macroáreas de usos urbanos poderão receber os incentivos previstos de AEIS, independentemente de nova lei ou demarcação de novas AEIS.

01. A Estratégia de Habitação de Interesse Social (HIS) atenderá famílias com rendimento mensal de zero a dez salários mínimos conforme a seguinte classificação e situação:

HIS - Habitação de Interesse Social	
Programa habitacional	Renda familiar
 HBR (Habitação de baixa renda)	Zero a três salários mínimos ou renda per capita menor ou igual a 0,75 salários mínimos
 HMP (Habitação de Mercado Popular)	De três a seis salários mínimos
 HM (Habitação de Mercado)	De seis a dez salários mínimos

B) ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL (AEIS)

02. Os incentivos urbanísticos para a AEIS aplicáveis para habitação multifamiliar ou habitação multifamiliar com uso misto, são concedidos na edificação incentivada da seguinte forma:

2.1

Acréscimo de no máximo 50% (TO x 1,5) e até 3 pavimentos para empreendimentos classificados como **HBR**;

2.2

Acréscimo de no máximo 30% (TO x 1,3) na taxa de ocupação, e até dois pavimentos para empreendimentos classificados como **HMP**;

2.3

Acréscimo de, no máximo, quinze por cento na taxa de ocupação (TO x 1,15), e de um pavimento para empreendimentos classificados como **HM**;

O mesmo empreendimento pode admitir uma classificação mista, ou seja, compreender os incentivos de **HBR**, **HMP** e **HM**.

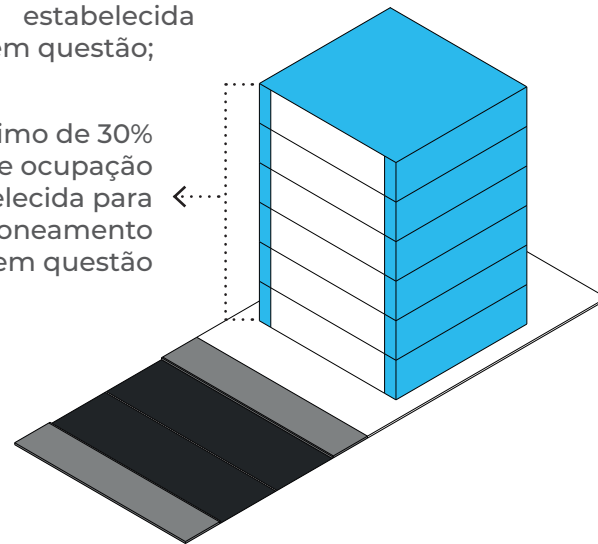
Para o recebimento do incentivo, o empreendimento deverá ser composto **por mais de 50%** das unidades da classificação indicada.

C) HABITAÇÃO DE BAIXA RENDA (HBR)

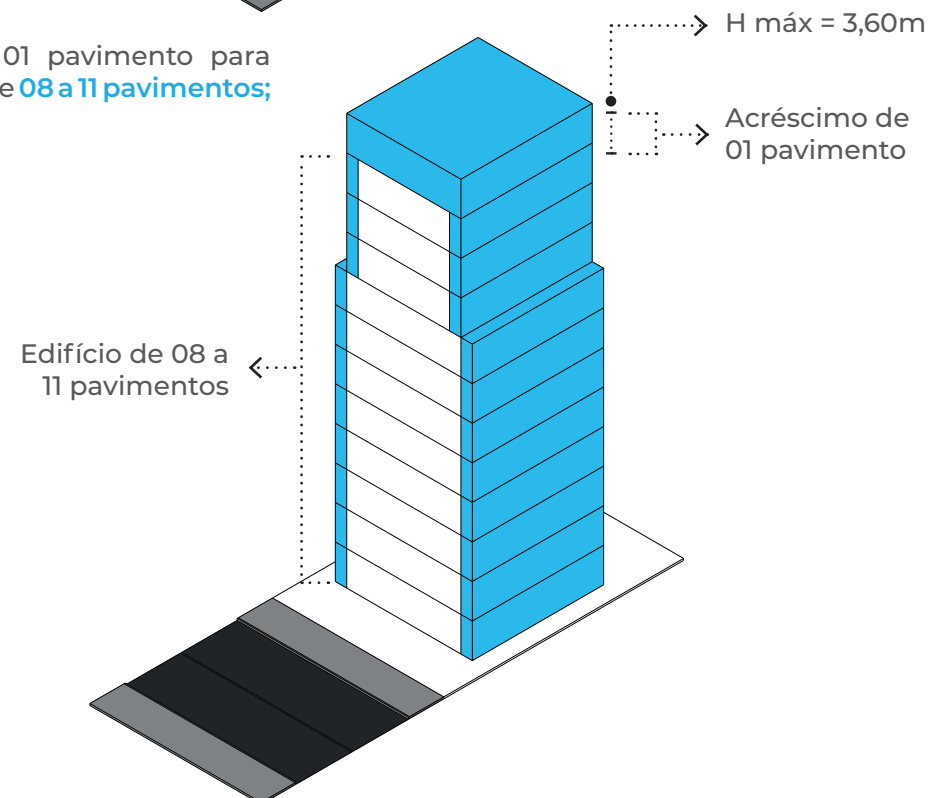
03. Para incentivar a produção de habitações de interesse social classificadas como HBR a serem destinadas ao Município, fica este autorizado a conceder incentivos na forma de índices urbanísticos a serem aplicados em qualquer empreendimento, na forma de:

3.1 Acréscimo proporcional de até trinta por cento na Taxa de Ocupação (TOx1,3) estabelecida para o zoneamento em questão;

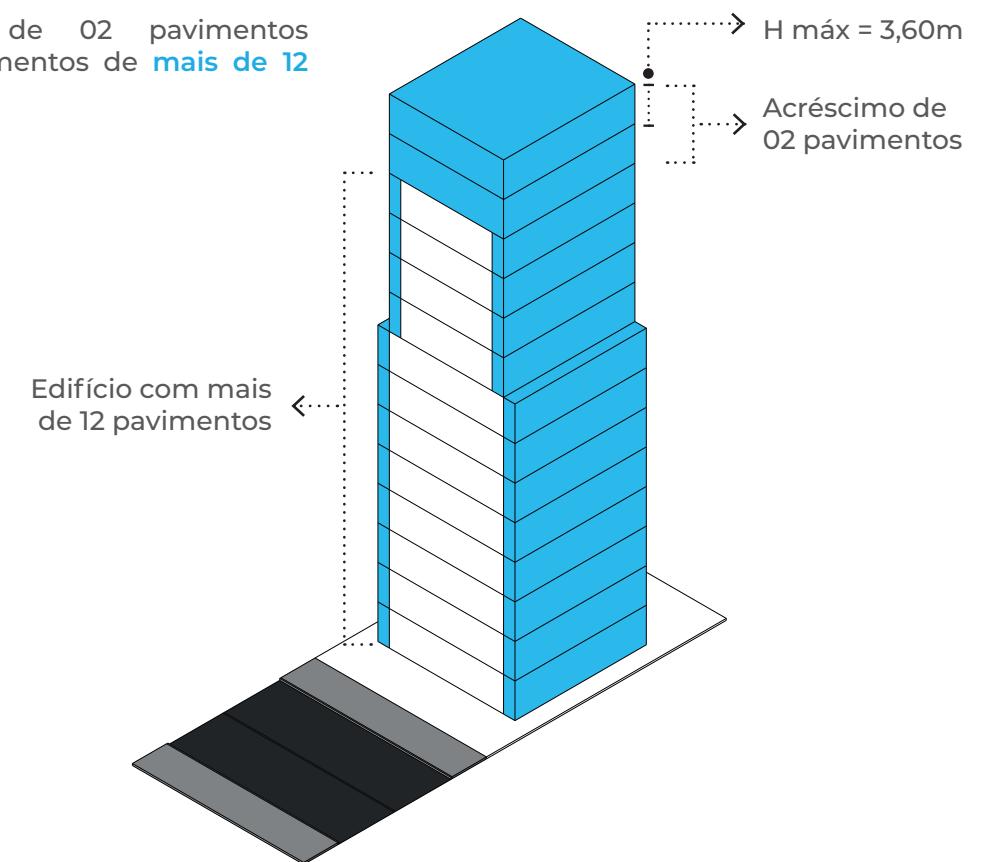
Acréscimo de 30% na taxa de ocupação estabelecida para o zoneamento em questão



3.2 Acréscimo de 01 pavimento para zoneamentos de **08 a 11 pavimentos**;

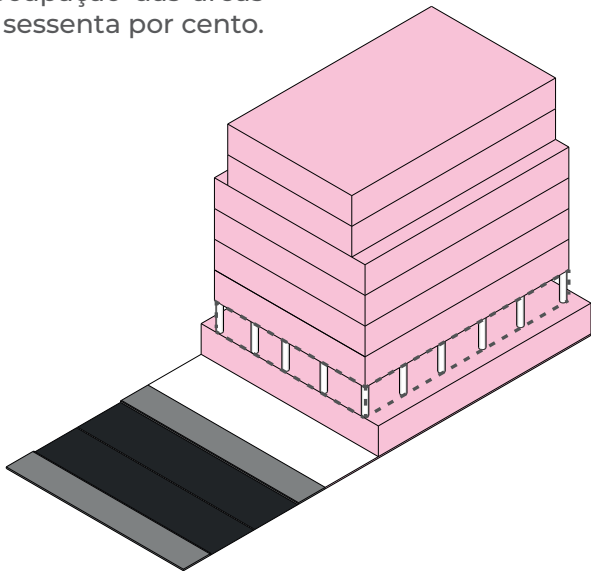


3.3 Acréscimo de 02 pavimentos para zoneamentos de **mais de 12 pavimentos**;



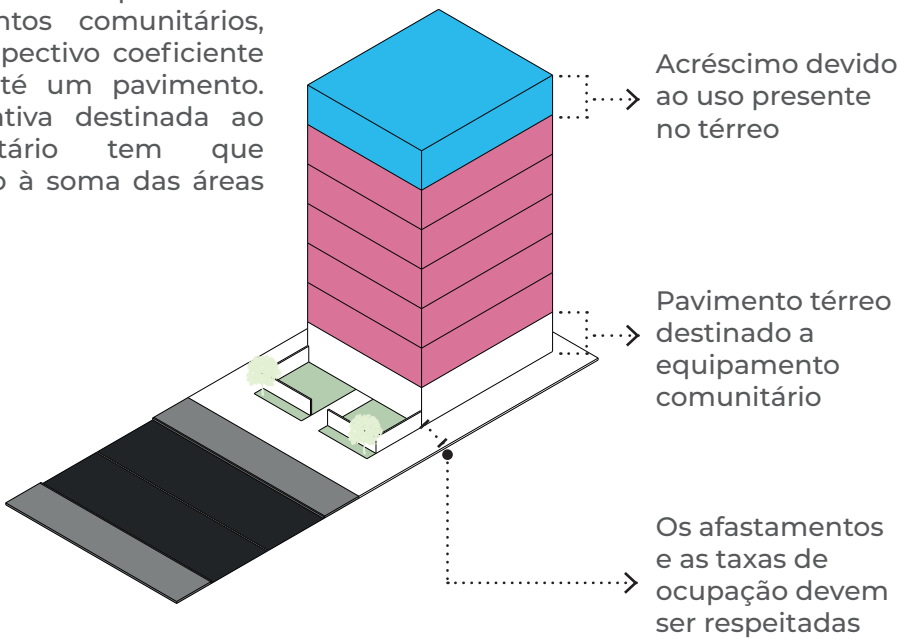
04. O uso de **pilotis** em habitações de interesse social:

Em edificações voltadas à habitação de interesse social, com a implantação de pilotis, observando a taxa de ocupação das áreas fechadas de, no máximo, sessenta por cento.



05. A presença de **equipamentos comunitários** em habitações de interesse social:

As edificações de habitação de interesse social poderão promover o pavimento térreo para equipamentos comunitários, com o acréscimo do respectivo coeficiente de aproveitamento e até um pavimento. Para isso, a área privativa destinada ao equipamento comunitário tem que corresponder no mínimo à soma das áreas privativas adicionadas.



C) **HABITAÇÃO DE BAIXA RENDA (HBR)**

06. Para fazer jus ao incentivo de **Produção Habitação de Interesse Social** o interessado deverá:

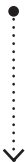


OU



Apresentar carta de incentivo derivada da produção de unidades de habitações de interesse social classificadas como HBR a serem destinadas sem ônus ao município, que corresponda ao valor de Outorga Onerosa do Direito de Construir relativo a área acrescida do empreendimento que recepcionar o incentivo.

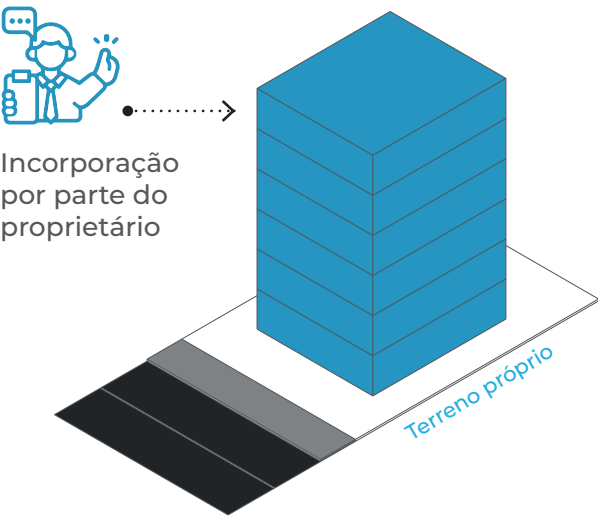
Efetivar de forma pecuniária o depósito do valor de Outorga Onerosa do Direito de Construir relativo a área acrescida do empreendimento que recepcionar o incentivo diretamente no Fundo **Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS)**.



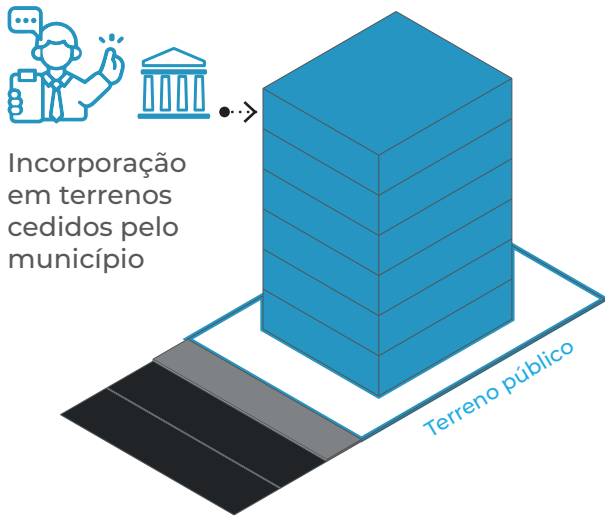
O valor depositado deverá ser destinado exclusivamente para produção de unidades habitacionais, admitindo-se equipamentos públicos a estes vinculados de forma integrada.

07. A entrega de unidades habitacionais ao município poderá se dar através de:

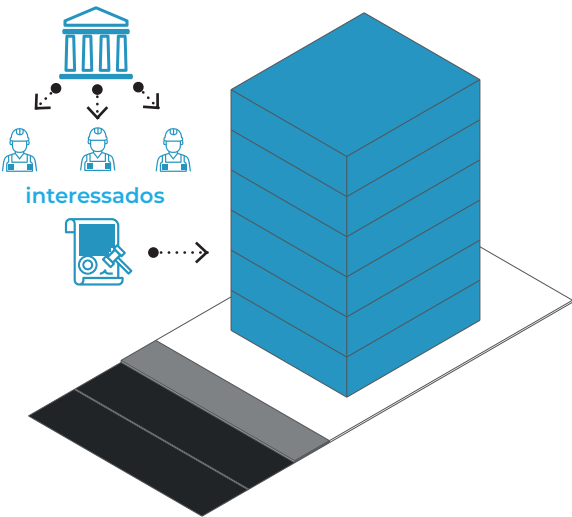
7.1 Construção e incorporação de unidades habitacionais de forma direta em terrenos próprios;



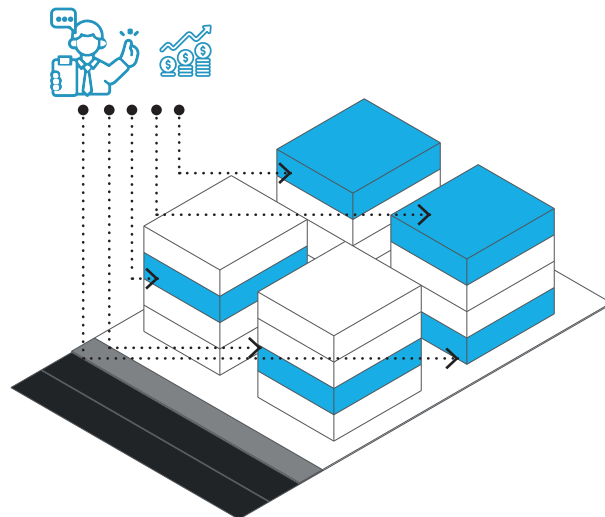
7.2 Construção e incorporação de unidades habitacionais de forma direta em terrenos cedidos pelo município



7.3 Construção e incorporação de unidades habitacionais mediante licitação ou chamamento público;



7.4 Compra de unidades em mercado de acordo com critérios estabelecidos pelo município;



08. Caberá a Secretaria responsável pela política de habitação estabelecer os critérios das características dos empreendimentos a serem entregues ao município, considerando no mínimo:





INCENTIVO À HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL



**PREFEITURA DE
FLORIANÓPOLIS**

SMPIU

