

Ofício nº 068/2021 – submeter
as propostas de alteração do
Plano Diretor a apreciação deste
conselho.

MUNICÍPIO DE CAMPO ALEGRE - ESTADO DE SANTA CATARINA

GABINETE DA PREFEITA

Ofício nº 068/2021-GAPRE

Campo Alegre/SC, 15 de março de 2021.

Assunto: Propostas de alteração do Plano Diretor,

Prezado Senhor,

Cumprimentando-o cordialmente, vimos por meio desta submeter as propostas de alteração do novo Plano Diretor, à apreciação deste Conselho, conforme determina o art. 341 e seguintes da Lei Complementar Municipal nº 147, de 25 de novembro de 2019 (Plano Diretor).

Ademais, remetemos em anexo as propostas supramencionadas, para deliberação.

Sem mais para o momento e certo de sua atenção, despeço-me reiterando votos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,


ALICE BAYERL GROSSKOPF
Prefeita Municipal

Ao

Ilmo. Sr. BRUNO SEEFELD

DD. Presidente do Conselho da Cidade do Município de Campo Alegre/SC.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO ALEGRE - ESTADO DE SANTA CATARINA

Dúvidas e alterações no novo PD

Minuta	EED art 130	Como funciona com relação a este zoneamento? Pode optar?	art 130
Minuta	Art.236 §4º	Valor proporcional ao IE/2? Ou seria IE apenas reduzido do afastamento lateral (5m)	
Minuta		Artigos, incisos...	Formatação original com incisos
Minuta	art.220 erro de digitação "cm"	Art. 220 O parâmetro Taxa de Ocupação do Lote (TO) é a porcentagem máxima da área do lote ocupada pela projeção horizontal da edificação..... As projeções com até 1,20 <u>cm</u> (um metro e vinte centímetros) de comprimento de beirais, marquises, sacadas....	alterei a unidade para m
Minuta	art.222 erro de digitação "cm"	Art. 222 O parâmetro Coeficiente de Aproveitamento é um parâmetro urbanístico que, multiplicado pela área do lote, indica área máxima que pode ser construída.... As projeções com até 1,20 <u>cm</u> (um metro e vinte centímetros) de comprimento de beirais, marquises, sacadas....	alterei a unidade para m
Minuta	ZPM	No Anexo 05 e no art. 184, ZPM está descrito como Zona Preservação do Manancial; e nos arts. 207,208, 209 e SubseçãoIII* da SeçãoIII (DA ZONA DE PRESERVAÇÃO DO MANANCIAL (ZPM))está descrito como Zona de Preservação do Mancancial.	correto - zona de preservação do manancial, alterado no anexo (
Minuta	erro de seqüência	Na Seção III (DA MACROZONA RURAL), do Capítulo III (DO ZONEAMENTO), descreve-se Subseção I (ZIT), Subseção II (ZPA), Subseção III (ZPP) ai não sei porque quando vai falar de ZPS começa I denovo, Subseção I (ZPS), Subseção II (ZQ), Subseção III (ZPM);	Formatação original
Minuta		Alteração art 311, alterar sequencia (decreto antes do alvará e colocar taxa	inclui texto no art. 311
Minuta	Art.99	O paragrafo único - 2 zoneamentos urbanos	
Minuta	Art.266	O paragrafo único se refere ao inciso III e não ao II como está no texto. OBS. No texto publicado ne aparece inciso.	Formatação original com incisos
Anexo 5		Gabarito da edificações - telhados baixos	
Anexo 5		Notas	
Anexo 6	E5.b	9603-3/03 - Serviços de sepultamento 9603-3/05 - Serviços de somatoconservação Poucos zoneamentos permitem esses 2 CNAES	
Anexo 6		Alguns usos, Anexo VI. - 3101-2/00-13.a 1629-3/01-12.a 4689-3/99-C4.a 4611-7/00 4754-7/01-C3	
Anexo 6		R2.a – EDIFICAÇÕES MULTIFAMILIARES TRANSVERSAIS (minha sugestão: EDIFICAÇÕES MULTIFAMILIARES NÃO GEMINADAS)“Conjunto de edificações unifamiliares não geminadas, horizontais, que compartilham uma mesma matrícula em regime de condomínio com até 10 unidades com acesso transversal ao alinhamento”	
Anexo 6		R2.b – EDIFICAÇÕES MULTIFAMILIARES GEMINADAS DE PEQUENO PORTE - “Conjunto de edificações unifamiliares geminadas, horizontais, que compartilham uma mesma matrícula em regime de condomínio com até 10 unidades; Com acesso paralelo ou transversal ao alinhamento”	
Anexo 6		R3 – CONDOMÍNIO VERTICAIS DE PEQUENO PORTE – edificações multifamiliares verticais em regime de condomínio com até 10 unidades; (Edificação assobradada; edifício de apartamentos)	
Anexo 1		Definição subsolo	

Alterações na minuta

SUBSEÇÃO VII - DO EIXO ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO PAISAGÍSTICA E HISTÓRICA (EPH)

Art. 130. São características do Eixo Especial de Preservação Paisagística e Histórica (EPH):

Uso misto, predominantemente residencial;

Existência de patrimônio histórico ao longo da Estrada Imperial Dona Francisca e de edificações de interesse histórico e cultural;

Existência de belezas naturais;

Paisagem bucólica;

Restrição do potencial de adensamento, com limitações decorrentes das condicionantes da sua ocupação.

SUBSEÇÃO VII - DO EIXO ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO PAISAGÍSTICA E HISTÓRICA (EPH)

Art. 130. São características do Eixo Especial de Preservação Paisagística e Histórica (EPH):

I. Os lotes que fazem frente para este eixo podem optar por este zoneamento.

II. Uso misto, predominantemente residencial;

III. Existência de patrimônio histórico ao longo da Estrada Imperial Dona Francisca e de edificações de interesse histórico e cultural;

IV. Existência de belezas naturais;

V. Paisagem bucólica;

VI. Restrição do potencial de adensamento, com limitações decorrentes das condicionantes da sua ocupação.

Alterações na minuta

- Art. 236, sobre o índice para recuos frontal e lateral

§ 2º. O percentual do IE será acrescido ao índice de taxa de ocupação previsto no zoneamento, até alcançar o máximo de 50% (cinquenta por cento) do lote existente.

§ 3º. O valor do IE/100 será acrescido ao coeficiente de aproveitamento previsto no zoneamento, até alcançar valor máximo de 1 (um) sobre o lote existente.

§ 4º. O valor proporcional ao IE/2 será reduzido do recuo frontal, até o limite de 5,00m (cinco metros) e afastamentos laterais e de fundos até o limite de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 5º. O percentual do IE/2 será reduzido da taxa de permeabilidade, até alcançar o mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do lote existente.

§ 6º. Os usos admitidos e demais índices ou parâmetros não sofrerão ajustes.

§ 1º. O percentual do IE será acrescido ao índice de taxa de ocupação previsto no zoneamento, até alcançar o máximo de 50% (cinquenta por cento) do lote existente.

§ 2º. O valor do IE/100 será acrescido ao coeficiente de aproveitamento previsto no zoneamento, até alcançar valor máximo de 1 (um) sobre o lote existente.

§ 3º. O valor proporcional ao **IE/20** será reduzido do recuo frontal, até o limite de 5,00m (cinco metros) e **IE/25** será reduzido do afastamentos laterais e de fundos até o limite de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 4º. O percentual do IE/2 será reduzido da taxa de permeabilidade, até alcançar o mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do lote existente.

§ 5º. Os usos admitidos e demais índices ou parâmetros não sofrerão ajustes.

Alterações na minuta

- Correção de formatação de todos artigos, incisos e parágrafos, conforme proposta encaminhada pela AMUNESC.

Alterações na minuta

- Correção nos artigos 220 e 222, erro na unidade, está “cm” e o correto é “m”

Parágrafo único. Não serão computados na Taxa de Ocupação do Lote (TO):

As projeções com até 1,20cm (um metro e vinte centímetros) de comprimento de beirais, marquises, sacadas e toldos;

Parágrafo único. Não serão computados na Taxa de Ocupação do Lote (TO):

- I. As projeções com até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de comprimento de beirais, marquises, sacadas e toldos;

Alterações na minuta

- No Anexo 05 e no art. 184, ZPM está descrito como Zona Preservação do Manancial; e nos arts. 207,208, 209 e SubseçãoIII* da SeçãoIII (DA ZONA **DE** PRESERVAÇÃO DO MANANCIAL (ZPM)) está descrito como Zona de Preservação do Manancial.
- Universalizado todos para ZONA DE PRESERVAÇÃO DO MANANCIAL

Alterações na minuta

Correção de SUBSEÇÃO I PARA SUBSEÇÃO IV

SUBSEÇÃO I - DA ZONA DE PRESERVAÇÃO SUSTENTÁVEL (ZPS)

Art. 199. São características da Zona de Preservação Sustentável (ZPS):

Existência da Área de Proteção Ambiental do Alto Rio Turvo;

Proximidade com as áreas da bacia do Rio Turvo e do Rio Vermelho;

Proximidade com as áreas urbanas.

Art. 198. Poderá ser aplicado o Estudo de Impacto de Vizinhança neste zoneamento, conforme Anexo 08.

SUBSEÇÃO IV - DA ZONA DE PRESERVAÇÃO SUSTENTÁVEL (ZPS)

Art. 199. São características da Zona de Preservação Sustentável (ZPS):

- I. Existência da Área de Proteção Ambiental do Alto Rio Turvo;
- II. Proximidade com as áreas da bacia do Rio Turvo e do Rio Vermelho;
- III. Proximidade com as áreas urbanas.

Alterações na minuta

SUBSEÇÃO III - DA APROVAÇÃO

Art. 311. A autoridade licenciadora, uma vez decidindo pela aprovação do projeto, expedirá o alvará de licença para a execução das obras de parcelamento ou de condomínio de lotes.

Art 312 Aprovado o projeto serão elaborados e formalizados os seguintes atos

SUBSEÇÃO III - DA APROVAÇÃO

Art. 311. A autoridade licenciadora, uma vez decidindo pela aprovação do projeto, e após o decreto de aprovação do empreendimento, expedirá o alvará de licença para a execução das obras de parcelamento ou de condomínio de lotes.

Alterações na minuta

SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 99. O Zoneamento consiste no procedimento de divisão e organização do território Municipal em unidades territoriais, denominadas macrozonas e zonas.

Art. 100. Para os fins desta Lei Complementar, macrozonas são grandes unidades territoriais definidas para a integração do território do Município como um todo, sendo estas:

SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 99. O Zoneamento consiste no procedimento de divisão e organização do território municipal em unidades territoriais, denominadas macrozonas e zonas.

Parágrafo único. Os imóveis que possuem mais de um zoneamento urbano, e que um destes tenha 80% de sua área, poderá adotar este zoneamento em sua totalidade.

Art. 100. Para os fins desta Lei Complementar, macrozonas são grandes unidades territoriais

Alterações na minuta

Art. 266. A implementação de condomínio de lotes será admitida mediante outorga onerosa de uso do solo, com aprovação pelo Poder Executivo Municipal e somente poderão ser licenciados quando localizados nos seguintes zoneamentos conforme anexo 03:

Na Zona de Ocupação Planejada (ZOP), no formato exclusivamente residencial;

Na Zona de Ocupação Sustentável (ZOS), no formato exclusivamente residencial;

Na Zona de Ocupação Turística (ZOT), no formato misto, condicionado à consolidação do setor de usos turísticos em no mínimo 50% da gleba correspondente ao empreendimento conforme Anexo 05.

Parágrafo único. No caso do inciso II, deverá ser implantado no mínimo 01 (um) uso turístico prioritário ou 02 (dois) usos turísticos secundários no setor de usos turísticos do empreendimento, observado o artigo 27 desta Lei Complementar.

Art. 266. A implementação de condomínio de lotes será admitida mediante outorga onerosa de uso do solo, com aprovação pelo Poder Executivo municipal e somente poderão ser licenciados quando localizados nos seguintes zoneamentos conforme anexo 03:

I. Na Zona de Ocupação Planejada (ZOP), no formato exclusivamente residencial;

II. Na Zona de Ocupação Sustentável (ZOS), no formato exclusivamente residencial;

III. Na Zona de Ocupação Turística (ZOT), no formato misto, condicionado à consolidação do setor de usos turísticos em no mínimo 50% da gleba correspondente ao empreendimento conforme Anexo 05.

Parágrafo único. No caso do **inciso III**, deverá ser implantado no mínimo 01 (um) uso turístico prioritário ou 02 (dois) usos turísticos secundários no setor de usos turísticos do empreendimento, observado o artigo 27 desta Lei Complementar.

TABELA DE ALTERAÇÕES

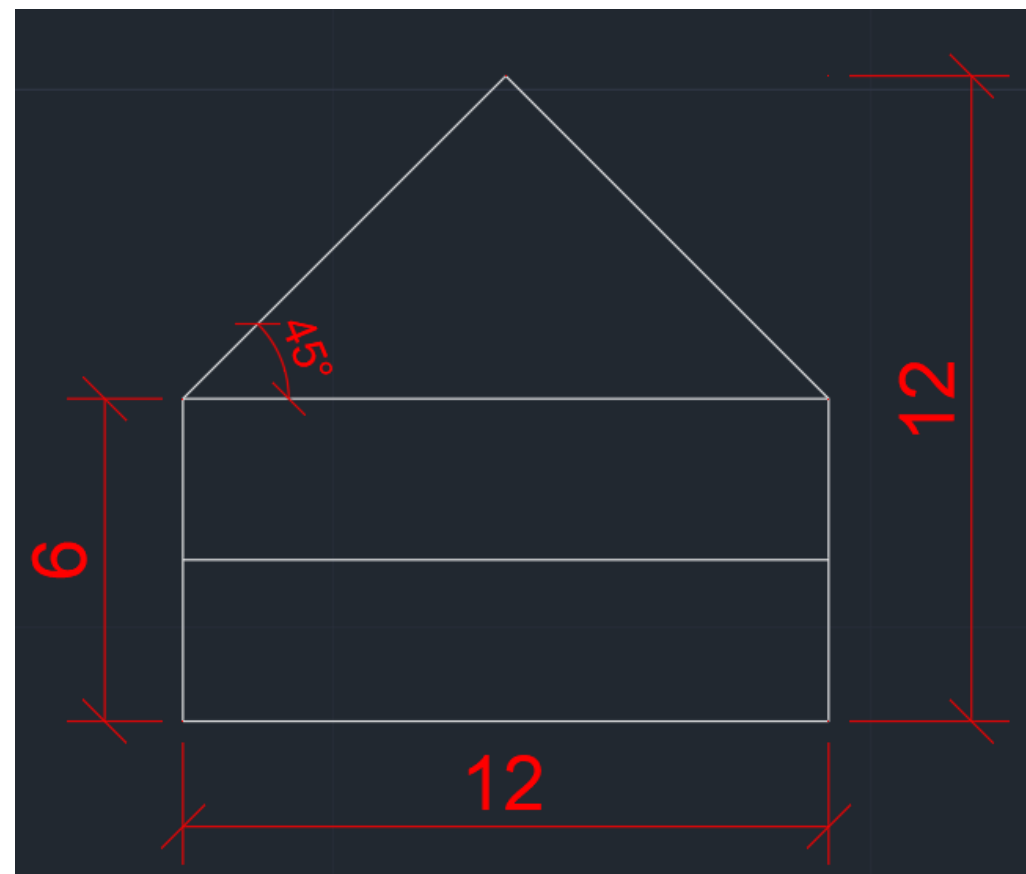
Dúvidas e alterações no novo PD		
Minuta	EED art 130	Como funciona com relação a este zoneamento? Pode optar?
Minuta	Art.236 §4º	Valor proporcional ao IE/2? Ou seria IE apenas reduzido do afastamento lateral (5m)
Minuta		Artigos, incisos...
Minuta	art.220 erro de digitação "cm"	Art. 220 O parâmetro Taxa de Ocupação do Lote (TO) é a porcentagem máxima da área do lote ocupada pela projeção horizontal da edificação..... As projeções com até 1,20cm (um metro e vinte centímetros) de comprimento de beirais, marquises, sacadas....
Minuta	art.222 erro de digitação "cm"	Art. 222 O parâmetro Coeficiente de Aproveitamento é um parâmetro urbanístico que, multiplicado pela área do lote, indica área máxima que pode ser construída.... As projeções com até 1,20cm (um metro e vinte centímetros) de comprimento de beirais, marquises, sacadas....
Minuta	ZPM	No Anexo 05 e no art. 184, ZPM está descrito como Zona Preservação do Manancial; e nos arts. 207,208, 209 e SubseçãoIII* da SeçãoIII (DA ZONA DE PRESERVAÇÃO DO MANANCIAL (ZPM)) está descrito como Zona de Preservação do Mancancial.
Minuta	erro de seqüência	Na Seção III (DA MACROZONA RURAL), do Capítulo III (DO ZONEAMENTO), descreve-se Subseção I (ZIT), Subseção II (ZPA), Subseção III (ZPP) aí não sei porque quando vai falar de ZPS começa I denovo, Subseção I (ZPS), Subseção II (ZQ), Subseção III (ZPM);
Minuta		Alteração art 311, alterar sequencia (decreto antes do alvará e colocar taxa
Minuta	Art.99	O paragrafo único - 2 zoneamentos urbanos
Minuta	Art.266	O paragrafo único se refere ao inciso III e não ao II como está no texto. OBS. No texto publicado ne aparece inciso.
Anexo 5		Gabarito da edificações - telhados baixos
Anexo 5		Notas
Anexo 6	E5.b	9603-3/03 - Serviços de sepultamento 9603-3/05 - Serviços de somatoconservação Poucos zoneamentos permitem esses 2 CNAES
Anexo 6		Alguns usos, Anexo VI. - 3101-2/00-I3.a 1629-3/01-I2.a 4689-3/99-C4.a 4611-7/00 4754-7/01-C3
Anexo 6		R2.a – EDIFICAÇÕES MULTIFAMILIARES TRANSVERSAIS (minha sugestão: EDIFICAÇÕES MULTIFAMILIARES NÃO GEMINADAS)“Conjunto de edificações unifamiliares não geminadas, horizontais, que compartilham uma mesma matrícula em regime de condomínio com até 10 unidades com acesso transversal ao alinhamento”
Anexo 6		R2.b – EDIFICAÇÕES MULTIFAMILIARES GEMINADAS DE PEQUENO PORTE - “Conjunto de edificações unifamiliares geminadas, horizontais, que compartilham uma mesma matrícula em regime de condomínio com até 10 unidades; Com acesso paralelo ou transversal ao alinhamento”
Anexo 6		R3 – CONDOMÍNIO VERTICAIS DE PEQUENO PORTE – edificações multifamiliares verticais em regime de condomínio com até 10 unidades; (Edificação assobrada); edifício de apartamentos)
Anexo 1		Definição subsolo

Alteração ANEXO 05

- Somente adequação da altura das edificações.

- Inserção de nota sobre as abreviações.

Notas
X - não permitido
TO - Taxa de ocupação
OODC - outorga onerosa do direito de construir
TDC - Transferencia do direito de construir



Alteração Anexo 06

Da Compo

NÍVEL 2 - USOS DE BAIXO IMPACTO		
TO	NÍVEL 2 - USOS DE BAIXO IMPACTO	NI
AR i uma des	R2.a – EDIFICAÇÕES MULTIFAMILIARES TRANSVERSAIS –conjunto de edificações unifamiliares não geminadas, horizontais, que compartilham uma mesma matrícula em regime de condomínio com até 10 unidades com acesso transversal ao alinhamento;	R3 - PI multi (Edif
la do 3 na das o de ndo Civil.	R2.b – EDIFICAÇÕES MULTIFAMILIARES GEMINADAS DE PEQUENO PORTE – conjunto de edificações unifamiliares geminadas, horizontais, que compartilham uma mesma matrícula em regime de condomínio com até 10 unidades; Com acesso paralelo ou transversal ao alinhamento	

NÍVEL 2 - USOS DE BAIXO IMPACTO		
TO	NÍVEL 2 - USOS DE BAIXO IMPACTO	N
R uma les	R2.a – EDIFICAÇÕES MULTIFAMILIARES NÃO GEMINADAS –conjunto de edificações unifamiliares não geminadas, horizontais, que compartilham uma mesma matrícula em regime de condomínio com até 10 unidades. Acesso único transversal ao alinhamento;	R3 - p <u>mul</u>
a do } ia las de ido ivil.	R2.b – EDIFICAÇÕES MULTIFAMILIARES GEMINADAS –conjunto de edificações unifamiliares geminadas, horizontais, que compartilham uma mesma matrícula em regime de condomínio com até 10 unidades; Com acesso único , paralelo ou transversal ao alinhamento	

Alteração Anexo 06

- Usos alterados de C2 para C3

4713-0/01 - Lojas de departamentos ou magazines, com exceção de Shoppings-Centers

4744-0/01 - Comércio varejista de ferragens e ferramentas

4744-0/02 - Comércio varejista de madeira e artefatos

4744-0/03 - Comércio varejista de materiais hidráulicos

4753-9/00 - Comércio varejista especializado de eletrodomésticos e equipamentos de áudio e vídeo

4754-7/01 - Comércio varejista de móveis

4754-7/03 - Comércio varejista de artigos de iluminação

4756-3/00 - Comércio varejista especializado de instrumentos musicais e acessórios

4789-0/07 - Comércio varejista de equipamentos para escritório

Alteração Anexo 06

- Usos alterados de S4.e (OFICINAS PESADAS) para S3.f (OFICINAS LEVES)

3831-9/01 - Recuperação de sucatas de alumínio

3831-9/99 - Recuperação de materiais metálicos, exceto alumínio

3832-7/00 - Recuperação de materiais plásticos

Alteração Anexo 06

- Usos alterados de E5.b (INSTITUIÇÕES ESPECIAIS) para S4.b (SERVIÇOS MÉDICOS E DE TRATAMENTO DE SAÚDE DE ALTA COMPLEXIDADE)

9603-3/03 - Serviços de sepultamento

9603-3/05 - Serviços de somatoconservação

Alteração Anexo 06

- Usos alterados de 13.a (INDÚSTRIAS DE MÉDIO IMPACTO) para 12.a (INDÚSTRIAS LEVES)

3101-2/00 - Fabricação de móveis com predominância de madeira

2442-3/00 - Metalurgia dos metais preciosos

- Usos alterados de 15.a (INDÚSTRIAS PESADAS) para 13.a (INDÚSTRIAS DE MÉDIO IMPACTO)

2542-0/00 - Fabricação de artigos de serralheria, exceto esquadrias

Alteração Anexo 06

- Usos alterados de I4.b (AGROSSILVIPASTORIL DE ALTO IMPACTO) para I3.b (AGROSSILVIPASTORIL DE MÉDIO IMPACTO)

0210-1/08 - Produção de carvão vegetal - florestas plantadas

0220-9/02 - Produção de carvão vegetal - florestas nativas

Alteração Anexo 01

- Inclusão da definição de subsolo

XIX. Subsolo: nível abaixo da superfície natural do terreno contendo no mínimo uma das paredes/faces 100% de contenção. Uma edificação poderá conter apenas 1 subsolo, que não será computado como pavimento.