

**CONSELHO DA CIDADE DO MUNICÍPIO DE CAMPO ALEGRE/SC.**

**RESOLUÇÃO Nº 05 DE 05 DE JUNHO DE 2024**

**DISPÕE SOBRE AS ALTERAÇÕES ORIUNDAS DO DECRETO Nº 16.432/2023, QUE ABRIU PRAZO PARA PEDIDOS E SUGESTÕES DE ALTERAÇÕES NA LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 147, DE 25 DE NOVEMBRO DE 2019, PLANO DIRETOR.**

O Plenário do CONCIDADE CONSELHO DA CIDADE, do Município de Campo Alegre/SC, em quatro reuniões extraordinárias realizadas nas datas de 26 e 30 de abril de 2024, 08, 15 e 29 de maio de 2024, considerando o disposto no Artigo 20 do Regimento Interno e §1º e §2º do Artigo 372 da Lei Complementar Municipal nº 147, de 25 de novembro de 2019, “Plano Diretor”, o Presidente no uso das atribuições legais, faz saber que os Conselheiros aprovaram e ele promulga a seguinte: **Resolução:**

Art. 1º Ficam aprovados os Pareceres e as deliberações submetidas aos membros do CONCIDADE Conselho da Cidade, do Município de Campo Alegre/SC.

Art. 2º Os Pareceres e as deliberações aprovados fazem parte integrante desta Resolução.

Art. 3º Revogadas as demais disposições em contrário.

Campo Alegre/SC, 05 de junho de 2024.

**RUBEN ELIEZER BAHR**  
Presidente do Conselho da Cidade do  
Município de Campo Alegre/SC.

Registrada e publicada a presente Resolução aos seis dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e quatro.

**FABIANO MONTEIRO BICALHO**  
Vice-presidente do Conselho da Cidade do  
Município de Campo Alegre/SC.



PODER EXECUTIVO MUNICÍPIO DE CAMPO ALEGRE/SC.  
SEPLUHA - Secretaria Municipal de Planejamento, Transportes e Obras.

### **PARECER TÉCNICO (15/02/2024)**

**PROTOCOLO:** 258/2024 – DECRETO nº 16.432/2023  
**INTERESSADO:** MARCELO MAURÍCIO FOITTE.

#### **RESUMO DA SOLICITAÇÃO 1: Inclusão do uso R1a na ZPR3**

**Parecer técnico:** O desejo do Município foi destinar uma faixa de 100 metros ao longo da rodovia SC 418 para atividades industriais, turísticos, comerciais e serviços de grande porte excluindo o uso residencial, objeto dessa solicitação.

Optou-se por não aumentar o uso residencial existente ao longo da rodovia estimulando outros usos mais adequados ao local.

Não se trata da inadequação nesse caso e sim da diretriz de desenvolvimento definida para o Município, conforme artigo 172 abaixo.

Atualmente a ZPR3 possui pouquíssimas residências unifamiliares. As quadras mais edificadas foram são classificadas como ZOP, ZDR ou ZD2.

*“Art. 172 São objetivos da Zona de Proteção da Rodovia 3 (ZPR3):*

*I - Proporcionar infraestrutura adequada para o desenvolvimento das atividades previstas e tráfego da região;*

*II - Incentivar atividades de comércio e serviços vinculadas ao turismo;*

*III - Restringir ao uso residencial unifamiliar;*

*IV - Garantir o uso equilibrado e preservação dos recursos naturais;*

*V - Valorizar a paisagem natural. (Redação dada pela Lei Complementar nº 160/2021)”*



**Deliberação do Conselho:** (Indeferido) mas será acrescentado ao anexo 05, que as edificações comprovadamente existentes até a promulgação da lei tenham direito adquirido à ampliação, reforma e regularização, não só na ZPR3, mas em todo o território.

#### **RESUMO DA SOLICITAÇÃO 2: Recuos laterais e fundos da EED conforme ZD1 e ZD2.**

**Parecer técnico:** Para afastamentos laterais e fundos até o 1º pavimento são todos iguais. Acima do 1º do pavimento existem três possibilidades para gabaritos entre 2 e 4 pavimentos: ZD1 e ZD2 afastamento de 2,5 m, ZD4 afastamento de 2 m e ZOP, EED e ZEIS afastamento de 3 m.

Considerando a relação de altura e distância entre edificações, é possível padronizar todos estes zoneamentos. Sempre que houver maior distância entre as lâminas dos prédios, haverá maior luminosidade e ventilação nas edificações e proporcionará maior privacidade.

Menor distância entre as lâminas permitirá o maior aproveitamento do espaço útil do lote.

**Deliberação do Conselho:** (deferido) padronizar os zoneamentos EED, ZD1, ZD2, ZD4, ZOP e ZEIS para afastamentos laterais e fundos para 2,50 m acima do 1º pavimento.

**RESUMO DAS SOLICITAÇÕES 3 E 4: Para comércios, indústrias, serviços, turismo e residencial incluir a possibilidade usar o recuo para estacionamentos, desde que tenha acesso de entrada e saída.**

**Parecer técnico:** O PD procurou impedir o estacionamento no recuo frontal causador de conflito entre pedestres e veículos em toda a extensão da testada. O assunto foi amplamente discutido entre a equipe técnica concluindo que a possibilidade de usar o recuo frontal para estacionamento descoberto, **inclusive para uso residencial**, desde que tenha um ou mais acessos para entrada e saída de veículos, não cria o conflito mencionado entre pedestres e veículos e aumenta a área disponível para estacionamento.

**Deliberação do Conselho:** (deferido) será possível o estacionamento descoberto no recuo frontal quando o imóvel possuir entrada e saída separadas, de largura máxima de 3,50 metros para cada acesso, ou juntos, totalizando 7,00 metros de largura. Para lotes com testadas superiores a 50 metros ou que façam frente para outras ruas, serão permitidos mais dois acesso de 3,50 metros cada.

Poderão ser admitidos acessos adicionais, a critério do Município, por segurança do empreendimento ou benefício ao ordenamento urbano.





PODER EXECUTIVO MUNICÍPIO DE CAMPO ALEGRE/SC.  
SEPLUHA - Secretaria Municipal de Planejamento, Transportes e Obras.

### PARECER TÉCNICO (16/02/2024)

PROTOCOLO: 2524/2023 – DECRETO nº 16.432/2023

INTERESSADO: HACASA ADM E EMP IMOBILIÁRIOS S/A.

**RESUMO DA SOLICITAÇÃO:** Ampliação do perímetro urbano incorporando imóvel de matrícula nº 14.645, classificando-o como ZOS com finalidade de implantar condomínio de lotes.

**Parecer técnico:** O lote em questão já se encontrava entre duas porções urbanas antes da ampliação do perímetro urbano em 2019 e com a ampliação do núcleo em ambos os lados, uma grande porção rural continuou entre as áreas urbanas.

O lote confronta com um loteamento, que por sua vez confronta com um condomínio, ambos consolidados, porém, ainda que o perímetro urbano absorva o imóvel, permanecerá, como pode ser visto na imagem abaixo, uma grande porção rural entre as áreas urbanas.

A transformação de grandes áreas em condomínios fechados é ir na contramão do desenvolvimento sustentável, limitando a expansão da malha urbana e impedindo o melhor uso do solo com grandes áreas de terra de baixíssima densidade, aumentando a infraestrutura e ampliando os custos municipais. Nesse sentido, os loteamentos seriam mais indicados e na impossibilidade deles, uma contrapartida como condicionante de incluir uma via pública, visando minimizar o impacto na malha viária permitindo a expansão urbana seria altamente benéfico.



**Deliberação do Conselho:** (Deferido parcialmente) Passar o imóvel para a Zona de Incentivo Turístico (ZIT), em toda a extensão do imóvel. Estes imóveis ficam obrigados a projetar e executar logradouro público, a ser transferido à municipalidade, com largura mínima 15 metros, em toda a extensão lateral do imóvel, nos casos de implantação de condomínio de lotes.



PODER EXECUTIVO MUNICÍPIO DE CAMPO ALEGRE/SC.  
SEPLUHA - Secretaria Municipal de Planejamento, Transportes e Obras.

### PARECER TÉCNICO (16/02/2024)

**PROTOCOLO:** 2525/2023 – DECRETO nº 16.432/2023

**INTERESSADO:** HACASA ADM E EMP IMOBILIÁRIOS S/A.

**RESUMO DA SOLITAÇÃO:** Ampliação do perímetro urbano sobre os imóveis de matrículas nº 24.992 e 27.964 dentro da ZPM criando um zoneamento urbano, a Zona Urbana de Preservação de Manancial (ZUPM).

**Parecer técnico:** O pleito se dá sobre dois imóveis e como pode ser observado na imagem abaixo, encontra-se na parte central da ZPM, instituída pelo Plano Diretor de 2019, como área de maior restrição dentro da APA do Alto do Rio Turvo, cujo plano de manejo está em desenvolvimento, portanto, não há até o momento, diretrizes de ocupação e de atividades que poderão ser desenvolvidas no local, sem prejuízo do corpo hídrico. Ademais, amplia o perímetro urbano tornando-o uma grande área de ocupação de baixa densidade, ação oposta à otimização da infraestrutura urbana.

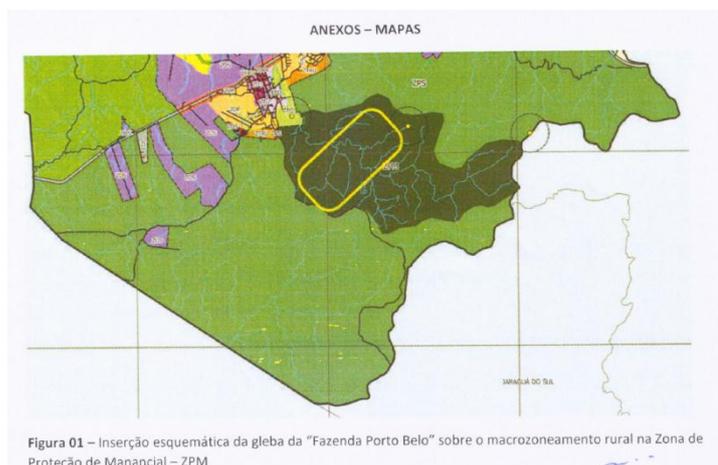


Figura 01 – Inserção esquemática da gleba da “Fazenda Porto Belo” sobre o macrozoneamento rural na Zona de Proteção de Manancial – ZPM

**Deliberação do Conselho:** Indeferido.



PODER EXECUTIVO MUNICÍPIO DE CAMPO ALEGRE/SC.  
SEPLUHA - Secretaria Municipal de Planejamento, Transportes e Obras.

### PARECER TÉCNICO (19/02/2024)

PROCOLO: 2523/2023 – DECRETO nº 16.432/2023

INTERESSADO: H. CARLOS SCHNEIDER AS COMÉRCIO E INDÚSTRIA.

**SOLICITAÇÃO:** Expansão do perímetro urbano para toda a extensão do imóvel bem como a ampliação do zoneamento ZOS para toda a sua extensão.

**Parecer técnico:** O imóvel está localizado no eixo turístico, definido pelo Plano Diretor, como área de desenvolvimento turístico e é atingido por três zoneamentos, dois deles urbanos e um rural.

O PD teve a preocupação de destinar uma grande área rural que pode ser convertida em urbana, exclusivamente para o uso de condomínio de lotes, após aprovação do projeto. Depreende-se daí a preocupação do Município com a ampliação do perímetro urbano sem um empreendimento aprovado.

Por outro lado, a ZOT exige a implantação do uso turístico em 50% do lote e é possível que tal obrigatoriedade inviabilize a implantação de condomínios, quando esse é o objetivo principal do empreendedor.

Outro problema é a obrigatoriedade de implantar ao menos um uso turístico prioritário (de grande porte) ou dois secundários (pequenos e médios), que pode ser mais prejudicial à intenção do PD do que benéfica, uma vez que, atualmente não há demanda que sustente tais empreendimentos, estes poderão se tornar edificações “fantasmas” e com o tempo, decadentes. Porém, é possível manter a obrigatoriedade de implantação de uso turístico sem a exigência de execução das edificações, continua compatível com a intenção do Plano Diretor e minimiza o impacto negativo mencionado.



**Deliberação do Conselho:** (Deferido parcialmente) alterar a obrigatoriedade da Zona de Ocupação Turística (ZOT), de destinar 50% do lote para uso turístico nos empreendimentos para a implantação de condomínio de lotes para a obrigatoriedade de destinar faixa de 50 m a partir da testada por 70% de extensão dessa testada.

A faixa de 50 metros para uso exclusivo de empreendimentos classificados de uso turístico deverão ser averbadas nos imóveis.

**Deliberação do Conselho após apresentação de defesa:** Mantida a deliberação de faixa de 50 m a partir da testada por 70% de extensão dessa testada com a RM-080 e RM-070, para implantação de Condomínio de Lotes no zoneamento ZOS.



PODER EXECUTIVO MUNICÍPIO DE CAMPO ALEGRE/SC.  
SEPLUHA - Secretaria Municipal de Planejamento, Transportes e Obras.

**PARECER TÉCNICO (19/02/2024)**

**PROTOCOLO:** 2174/2023 – DECRETO nº 16.432/2023

**INTERESSADO:** AUREO MERKLE.

**RESUMO DA SOLICITAÇÃO 1: Ampliação do perímetro urbano sobre o imóvel de matrícula nº 50.267.**

(não identificado)

**RESUMO DA SOLICITAÇÃO 2: Ampliação do perímetro urbano sobre a parte ideal correspondente 121.000,00 m<sup>2</sup> do imóvel de matrícula de nº 28.868.**

**Parecer técnico:** O imóvel encontra-se na ZPS dentro da APA do Alto do Rio Turvo e seu desenho é transversal à via pública avançando sobre área muito vegetada.



**Deliberação do Conselho:** Indeferido.

**Deliberação do Conselho após apresentação de defesa:** deferido, transformando o imóvel identificado na imagem acima, em ZIT.





PODER EXECUTIVO MUNICÍPIO DE CAMPO ALEGRE/SC.  
SEPLUHA - Secretaria Municipal de Planejamento, Transportes e Obras.

**PARECER TÉCNICO (19/02/2024)**

**PROTOCOLO:** 2434/2023 – DECRETO nº 16.432/2023

**INTERESSADO:** OSNILDO THRUN.

**SOLICITAÇÃO:** Ampliação do perímetro urbano sobre o imóvel de nº 50.146 para a implantação de condomínio de lotes.

**Parecer técnico:** Observações iguais ao requerimento 2524/2023.



**Deliberação do Conselho:** (Deferido parcialmente) Passar o imóvel para a Zona de Incentivo Turístico (ZIT), em toda a extensão do imóvel. Estes imóveis ficam obrigados a projetar e executar logradouro público, a ser transferido à municipalidade, com largura mínima 15 metros, em toda a extensão lateral do imóvel, nos casos de implantação de condomínio de lotes.



PODER EXECUTIVO MUNICÍPIO DE CAMPO ALEGRE/SC.  
SEPLUHA - Secretaria Municipal de Planejamento, Transportes e Obras.

**PARECER TÉCNICO (20/02/2024)**

**PROTOCOLO:** 2494/2023 – DECRETO nº 16.432/2023

**INTERESSADO:** SÉRGIO DA COSTA.

**RESUMO DA SOLICITAÇÃO:** Alteração da taxa de ocupação de uso turístico (T1, T2, T3, T4 e T5) de 2,5% para o mínimo de 4%.

**Parecer técnico:** Os índices são estabelecidos a partir do módulo rural mínimo de 20.000,00 m<sup>2</sup> com o intuito de preservar a paisagem natural, contudo, calculando 2,5% dessa área seria possível ocupar apenas 500,00 m<sup>2</sup> de um total de 20.000,00 m<sup>2</sup>, muito pouco diante de usos como T4 e T5, por exemplo.

Aumentar o índice para 4% não se opõe ao objetivo de preservar a paisagem definida no Plano Diretor.

Zona de Preservação Sustentável (ZPS)	RESIDENCIAL	R1 (b)	X	X	X	X	10	5	2,5	0,1	2	12	70%	Módulo Rural INCRÁ
	COMERCIAL	C1	C2	X	C4 (b)	X	10	5	2,5	0,1	2	12		
	SERVIÇOS	S1	X	X	X	X	10	5	2,5	0,1	2	12		
	INSTITUCIONAL	E1	E2	E3 (b,c)	E4 (b,c,d,e)	X	10	5	2,5	0,1	2	12		
	TURÍSTICO	T1	T2	T3	T4	T5	10	5	2,5	0,1	4	17		
	INDUSTRIAL	I1	I2	I3 (a,c)	I4 (b)	I5 (b,e)	10	5	2,5	0,1	2	12		

**Deliberação do Conselho: (Deferido)** Ampliar o índice para 5% para o turístico, mais adequado aos usos turísticos de grande porte (T4 e T5).



PODER EXECUTIVO MUNICÍPIO DE CAMPO ALEGRE/SC.  
SEPLUHA - Secretaria Municipal de Planejamento, Transportes e Obras.

### **PARECER TÉCNICO (20/02/2024)**

**PROTOCOLO:** 2519/2023 – DECRETO nº 16.432/2023

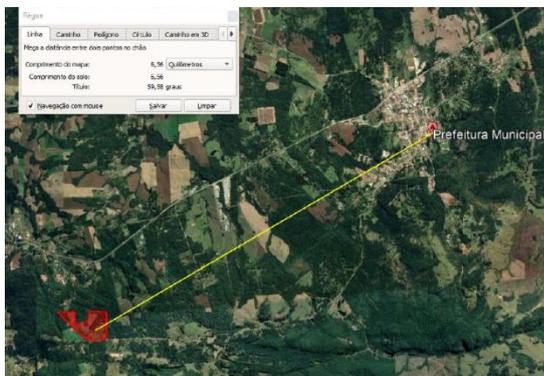
**INTERESSADO:** JOICE APARECIDA DA CRUZ MEIRA

**RESUMO DA SOLITAÇÃO 1:** A conversão do imóvel e seu entorno em ZIT, condicionado a aprovação de EIV, adotando parâmetros de ZOS.

**Parecer técnico:** A ZIT permite a conversão em área urbana apenas para a implantação de condomínios de lotes. Portanto, para os empreendimentos turísticos não se aplicaria a conversão da ZIT em ZOS.

**RESUMO DA SOLITAÇÃO 2:** Considerar o imóvel e seu entorno em zona urbana, de expansão urbana ou núcleo urbano, nos termos do art.º 189 da lei complementar 181/2023.

**Parecer técnico:** O imóvel está no limite entre os Municípios de Campo Alegre e São Bento do Sul. Em Campo Alegre encontra-se na ZPS, dentro da APA do Alto do Rio turvo, cujo plano de manejo encontra-se em desenvolvimento. O zoneamento permite os usos desejados pelo empreendedor, porém como rural não permite sua incorporação. Nesse sentido, não alterando os usos permitidos, ser urbano ou de expansão urbana, não impactaria o Plano Diretor no diz respeito aos usos propostos.



**Deliberação do Conselho:** Deferida a solicitação 2.



PODER EXECUTIVO MUNICÍPIO DE CAMPO ALEGRE/SC.  
SEPLUHA - Secretaria Municipal de Planejamento, Transportes e Obras.

**PARECER TÉCNICO (20/02/2024)**

**PROTOCOLO:** 2520/2023 – DECRETO Nº 16.432/2023

**INTERESSADO:** CRH EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.

**RESUMO DA SOLICITAÇÃO:** Construção de um caderno de instruções para aprovações juntamente aos órgãos competentes de cada área e simplificação dos processos de aprovação ao exemplo de Joinville e Barra Velha.

**Parecer técnico:** A prefeitura dispõe de documento contendo orientações sobre todas as etapas de aprovação e os documentos necessários. As informações estão disponíveis no site da prefeitura e todo o processo pode ser feito de forma online.

No que tange às aprovações das edificações, estas são disciplinadas pelo código de obras, que foi revisado e enviado à Câmara de Vereadores de Campo Alegre com o objetivo adequar e simplificar o processo de aprovação.

**Deliberação do Conselho:** (Deferido) Revisar o documento existente em conjunto com o Consórcio Quiriri.



PODER EXECUTIVO MUNICÍPIO DE CAMPO ALEGRE/SC.  
SEPLUHA - Secretaria Municipal de Planejamento, Transportes e Obras.

**PARECER TÉCNICO (22/02/2024)**

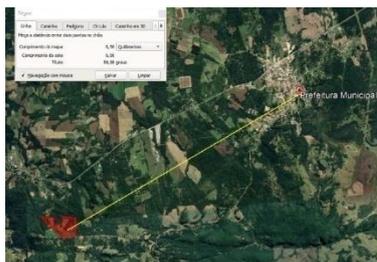
**PROTOCOLO:** 2531/2023 – DECRETO Nº 16.432/2023  
**INTERESSADO:** FCT PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS.

**RESUMO DA SOLITAÇÃO 1:** A conversão do imóvel e seu entorno em ZIT, condicionado a aprovação de EIV, adotando parâmetros de ZOS.

**Parecer técnico:** A ZIT permite a conversão em área urbana apenas para a implantação de condomínios de lotes. Portanto, para os empreendimentos turísticos não se aplicaria a conversão da ZIT em ZOS.

**RESUMO DA SOLITAÇÃO 2:** Considerar o imóvel e seu entorno em zona urbana, de expansão urbana ou núcleo urbano, nos termos do art.º 189 da lei complementar 181/2023.

O imóvel está no limite entre os Municípios de Campo Alegre e São Bento do Sul. Em Campo Alegre encontra-se na ZPS, dentro da APA do Alto do Rio turvo, cujo plano de manejo encontra-se em desenvolvimento. O zoneamento permite os usos desejados pelo empreendedor, porém como rural não permite sua incorporação. Nesse sentido, não alterando os usos permitidos, ser urbano ou de expansão urbana, não impactaria o Plano Diretor, no diz respeito aos usos propostos.



**Deliberação do Conselho:** Deferido (igual protocolo 2519/2023)



PODER EXECUTIVO MUNICÍPIO DE CAMPO ALEGRE/SC.  
SEPLUHA - Secretaria Municipal de Planejamento, Transportes e Obras.

**PARECER TÉCNICO (22/02/2024)**

**PROTOCOLO:** 2533/2023 – DECRETO nº 16.432/2023

**INTERESSADO:** LUIZ EUGENIO DUVOISIN.

**RESUMO DA SOLICITAÇÃO 1:** Alterar o Art.266 inciso III reduzindo de 50% para 10% podendo reduzir a 0% mediante outorga onerosa.

**Parecer técnico:** O objetivo principal desse artigo é garantir o eixo turístico permitindo o condomínio de lotes desde que seja garantido o uso turístico. Nesse sentido reduzir o percentual é ampliar as possibilidades de áreas reservadas a condomínios em detrimento do uso turístico.

Em relação à outorga não se enquadra nem em direito de construir, nem do direito de uso e acabaria a intenção de promover o eixo turístico.

**RESUMO DA SOLICITAÇÃO 2:** Alterar o percentual de 70% para 10% ou 0%, das testadas do lote descrita no Art.273.

**Parecer técnico:** A redução ou extinção do uso obrigatório da testada para uso turístico é impedir o desenvolvimento do eixo turístico objetivo do Plano Diretor.

**Deliberação do Conselho:** (Deferido parcialmente) alterado diminuindo a área destinada ao uso turístico para faixa de 50 m a partir do alinhamento frontal por 70% deste. (igual protocolo 2523/2024)



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO ALEGRE  
SEPLUHA - Secretaria de Planejamento, Transportes e Obras

**PARECER TÉCNICO (23/02/2024)**

**PROTOCOLO:** 2534/2023 – DECRETO nº 16.432/2023

**INTERESSADO:** MÁRIO L. FRANKE.

**RESUMO DA SOLICITAÇÃO:** Alteração do Art.288, que permiti o desmembramento de até 10 lotes e alterar o Art.289, inciso II e III, ampliando a largura em 3 metros para calçadas e a extensão máxima de 60 m para 300 m das servidões.

**Parecer técnico:** O desmembramento superior a 10 lotes, levando em consideração o registro vintenário, que obrigava a destinar um lote ao poder público, penalizando o proprietário do décimo desmembramento. Nesse sentido, foi artigo foi revogado, na revisão de 2023, como segue:

*Art. 288. Para desmembramento de uma gleba, a cada 10 (dez) lotes desmembrados, levando em conta a Certidão atualizada de seu registro Vintenário, deverá ser doada ao Município uma área correspondente ao lote mínimo para o zoneamento onde se situe, com destinação para equipamento público ou comunitário. (Revogado pela Lei Complementar nº 181/2023)”*

Em relação à largura e extensão da servidão de passagem, não faz sentido impor a obrigatoriedade de área para implantação de calçadas, pois a servidão é privada e o proprietário pode ou não fazer a calçada conforme sua vontade. O mesmo se aplica a ampliação da extensão, que aliada ao aumento da largura com calçada, dá uma característica de via pública, que deve ser evitada a fim de promover os loteamentos com aberturas de vias públicas adequadas ao sistema viário municipal, impondo responsabilidade ao empreendedor, algo não previsto na servidão.

**Deliberação do Conselho:** Indeferida solicitação 2.



PODER EXECUTIVO MUNICÍPIO DE CAMPO ALEGRE/SC.  
SEPLUHA - Secretaria Municipal de Planejamento, Transportes e Obras.

**PARECER TÉCNICO (23/02/2024)**

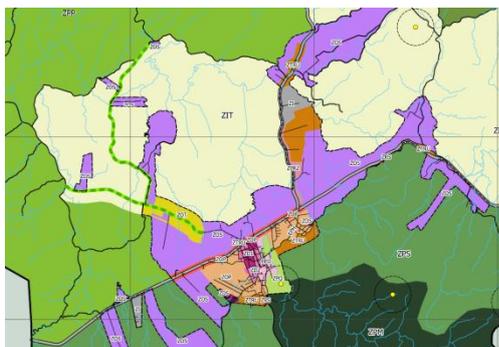
**PROTOCOLO:** 2535/2023 – DECRETO nº 16.432/2023

**INTERESSADO:** LEONARDO ROSA FLENIK.

**RESUMO DA SOLICITAÇÃO:** Inclusão do uso residencial multifamiliar R2 nos zoneamentos ZOS, ZOT e ZIT.

**Parecer técnico:** R2 - EDIFICAÇÕES MULTIFAMILIARES – conjunto de edificações unifamiliares que compartilham uma mesma matrícula em regime de condomínio de até 10 unidades com acesso único ao lote. (Geminados e não-geminados)

A ZOS, ZOT e ZIT, são zoneamentos mais periféricos e pouco adensados nos quais o Plano Diretor quis promover outros, em especial o uso turístico em detrimento do uso residencial multifamiliar, que promove o adensamento populacional. Ainda que o uso residencial seja permitido em todos os zoneamentos à exceção da zona Industrial, está diretamente relacionado à baixa densidade, com lotes mínimos de 1.200,00 m<sup>2</sup> nos condomínios e 5.000,00 m<sup>2</sup> nos loteamentos.



**Deliberação do Conselho:** (Deferido parcialmente) alterar apenas para a ZOS.



PODER EXECUTIVO MUNICÍPIO DE CAMPO ALEGRE/SC.  
SEPLUHA - Secretaria Municipal de Planejamento, Transportes e Obras.

**PARECER TÉCNICO (23/02/2024)**

**PROTOCOLO:** 2537/2023 – DECRETO nº 16.432/2023

**INTERESSADO:** REINALDO BAECHTOLD FILHO.

**RESUMO DA SOLICITAÇÃO:** Incluir no Zoneamento ZIT os imóveis de matrículas de nº 42.483 e 42.484 para a implantação de condomínio de lotes bem como o polígono conforme mapa anexo, a fim de beneficiarem-se da faculdade conferida pelos arts. 98 e 189 da LC 147/2019.

**Parecer técnico:** embora seja uma grande extensão se o Município entender que esta região é adequada à expansão de condomínios como nas demais solicitações dessa região, será importante que o imóvel fique obrigado, nos processo de aprovação de condomínios, executar e transferir ao Município, rua de largura mínima de 12 metros em toda a extensão lateral do imóvel, a fim de mitigar o efeito de grandes áreas de condomínios privados sobre a malha urbana, proporcionando a expansão malha da viária do Município.



**Deliberação do Conselho:** (Deferido parcialmente) transformar apenas os imóveis do solicitante com a obrigatoriedade de construir via pública na hipótese de implantação de condomínio de lotes.



PODER EXECUTIVO MUNICÍPIO DE CAMPO ALEGRE/SC.  
SEPLUHA - Secretaria Municipal de Planejamento, Transportes e Obras.

**PARECER TÉCNICO (06/03/2024)**

**PROTOCOLO:** 2538/2023 – DECRETO nº 16.432/2023

**INTERESSADO:** MANOLO R. DEL OLMO.

**RESUMO DA SOLICITAÇÃO:** Revogar os arts. 98, 189, 190, 280, o §1º do art. 280, os arts. 296, 297, 298, 302, 304, 306, 307, 310, os §§1º a 7º do art. 312, os arts. 314, 316, 318, 319 e 321 e a adição e alteração de diversos artigos.

**Parecer técnico:** Em sua maioria, propõe alteração textual que mantém a intenção original do Plano Diretor e deve ser avaliada pela assessoria jurídica.

O EIV tem por finalidade identificar os impactos que devam ser resolvidos pelo empreendedor ou a ser planejado pelo Município a fim evitar futuros problemas. Dispensar o EIV para condomínios de até 150 lotes pode dificultar a identificação desses impactos e o debate pela comunidade.

Se retiradas as licenças ambientais, quando aprovado um empreendimento e alterado em razão da licença ambiental, o projeto poderá ser reprovado inúmeras vezes a fim de cumprir a exigência do órgão ambiental.

**Nota:** o requerente, durante a reunião de 08/05/2024, afirmou concordar em aguardar o posicionamento jurídico até o início de 2025.



PODER EXECUTIVO MUNICÍPIO DE CAMPO ALEGRE/SC.  
SEPLUHA - Secretaria Municipal de Planejamento, Transportes e Obras.

**PARECER TÉCNICO (04/03/2024)**

**PROTOCOLO:** 2581/2023 – DECRETO nº 16.432/2023

**INTERESSADO:** IRINEU IMÓVEIS LTDA.

**RESUMO DA SOLICITAÇÃO 1 e 2 – Alteração do anexo 8 passando a obrigatoriedade do EIV apenas para condomínios com mais de 500 lotes**

**Parecer técnico:** O EIV é um instrumento que aponta questões a serem resolvidas quando identificados impactos negativos com a implantação de um determinado empreendimento.

O EIV não é um documento que onera sobremaneira empreendimento de médio ou grande monta, já que representa custo irrelevante diante do investimento necessário a sua implantação.

Se retirada a obrigatoriedade de apresentação de EIV para os condomínios de lotes ou torná-lo obrigatório apenas para empreendimentos com mais de 500 lotes, deve-se pensar em outro critério que mapeie os impactos negativos oriundos de determinados empreendimentos.

**Deliberação do Conselho:** (Deferido parcialmente) será alterada a obrigatoriedade de apresentação de EIV para a implantação de condomínio com mais de 50 lotes, equiparando ao definido para os loteamentos.

**RESUMO DA SOLICITAÇÃO 3 – Revogação da obrigatoriedade de apresentação de EIV quando o empreendimento estiver dentro do raio de mirante.**

**Parecer técnico:** Os raios de mirantes foram incluídos por solicitação popular temendo que empreendimentos pudessem obstruir elementos naturais relevantes ao turismo.

**Deliberação do Conselho:** Indeferido. O EIV do raio de mirante trata apenas da paisagem, o que torna o estudo muito mais simples.

**RESUMO DA SOLICITAÇÃO 3, 4 e 5 – Alteração do Art.157 retirando a obrigatoriedade da outorga para direito de uso na ZOS e inclusão do Art.157ª criando a vedação da cobrança de outorga de alteração de uso do solo e regularização edilícia, bem como a revogação dos Art.266 e 280.**

**Parecer técnico:** Nos zoneamentos ZOS, ZOT, ZOP e ZIT, só é possível a implantação de condomínio de lotes, mediante outorga onerosa de alteração de uso, revertendo seus valores para a política urbana e habitacional do Município. A outorga é apenas 8% do valor do imóvel, valor irrelevante comparado aos valores de implantação e venda das unidades imobiliárias criadas.

**Deliberação do Conselho:** Indeferido.

**RESUMO DA SOLICITAÇÃO 6 – Revogação na íntegra do Art.280 referente à ONALT.**

**Parecer técnico:** Respondido anteriormente.

**Deliberação do Conselho:** Indeferido.

**RESUMO DA SOLICITAÇÃO 7 – Alteração do Art.292 para a validade das aprovações de parcelamentos de 365 dias para 180 dias conforme prazo definido na Lei 6766/79.**

**Parecer técnico:** De acordo.

**Deliberação do Conselho:** Deferido.

**RESUMO DA SOLICITAÇÃO 8 – Revogação do inciso III do Art.312 que proíbe à outorga de qualquer escritura definitiva de venda de lotes antes de concluídas as obras no inciso I e cumpridas as obrigações contidas no termo de compromisso.**

**Parecer técnico:** Sendo legal e sem prejuízo ao Município ou ao comprador, pode ser discutido o atendimento do pleito.

**Deliberação do Conselho:** (ver com departamento jurídico), R.: Inexiste impedimento jurídico para o pleito)

**RESUMO DA SOLICITAÇÃO 9 – Alteração do Art. 322 e revogação o parágrafo único.**

**Parecer técnico:** A nova redação do Art. 322 torna possível a liberação das áreas em garantia de forma parcial, proporcional ao cronograma de obras e às garantias. É preciso avaliar se tal fato pode ou não deixar alguma insegurança de parte das obras não serem executadas.

**Deliberação do Conselho:** (ver com departamento jurídico). R. (inexiste impedimento jurídico, mas seria difícil controlar e liberar em partes e mensurar a relevância e valor do que já teria sido executado).

**RESUMO DA SOLICITAÇÃO 10 – Alteração do prazo de 365 dias para 180 dias para registro das aprovações descritas no Art.341.**

**Parecer técnico:** De acordo.

**Deliberação do Conselho:** Deferido.



PODER EXECUTIVO MUNICÍPIO DE CAMPO ALEGRE/SC.  
SEPLUHA - Secretaria Municipal de Planejamento, Transportes e Obras.

**PARECER TÉCNICO (15/02/2024)**

**PROTOCOLO:** 2539/2023 – DECRETO nº 16.432/2023

**INTERESSADO:** THOMAS OSTERMAYER.

**RESUMO DA SOLICITAÇÃO 1:** Definir quais elementos da arquitetura serão considerados na contagem da altura máxima permitida.

**Parecer técnico:** O assunto será levado ao Conselho da Cidade a fim de definir o parâmetro a ser adotado.

**Deliberação do Conselho:** Deferido e acrescentado ao Código de Obras.

**RESUMO DA SOLICITAÇÃO 2:** Alterar o cálculo do número obrigatório de vagas de estacionamento por empreendimento reduzindo a exigência atual.

**Parecer técnico:** Na revisão do Plano Diretor de 2023 o anexo 7, que define o número obrigatório de vagas de estacionamento, foram ajustados de modo a equalizar o uso e a necessidade de vagas. Como resultado a quase totalidade de usos teve o número de vagas obrigatórias, reduzidas como pode ser observado no quadro abaixo.

ANEXO 07 - VAGAS DE ESTACIONAMENTO								
USO	Específico	Descrição	Vagas de automóveis (2,40x5,00m)		Vagas para outros veículos			Notas
			Vagas de estacionamento privativas	Vagas embarque/desembarque	Vagas de Motos (1,00x2,20 m)	Vagas de Bicicletas (0,75x1,80)	Vagas de Carga e descarga (3,00x6,00m)	
T	T1.b	AGÊNCIAS DE RECEPTIVO E DOS GUIAS DE TURISMO	01 vaga a cada 50m <sup>2</sup>	não exige	não exige	03 vagas	não exige	(1) (2) (3) (6)
	T2.a	POUSADAS PEQUENO PORTE	01 vaga para cada 02 unidades de hospedagem					
	T2.b	RESTAURANTES E BARES	não exige					
	T3.a	HOSPEDAGEM DE MÉDIO PORTE	01 vaga para cada unidade de hospedagem	01 vaga	01 vaga para cada 10 unidades de hospedagem	05 vagas		
	T3.b	LOJAS DE ARTESANATO E PRODUTOS ORGÂNICOS E PRODUÇÃO ASSOCIADA	01 vaga a cada 50m <sup>2</sup>	não exige	não exige			
	T4.a	HOSPEDAGEM DE GRANDE PORTE	01 vaga para cada unidade de hospedagem	01 vaga	01 vaga para cada 10 unidades de hospedagem			
	T4.b	TRANSPORTADORES TURÍSTICOS	não exige	não exige	01 vaga a cada 50m <sup>2</sup>			
	T5.a	RESORTS	01 vaga a cada unidade de hospedagem	02 vagas	01 vaga para cada 10 unidades de hospedagem	10 vagas		
	T5.b	PARQUES TURÍSTICOS	15% da capacidade máxima até 500 pessoas e 20% acima de 500 pessoas	1% da capacidade máxima	2% da capacidade máxima			

**Deliberação do Conselho:** não foi necessária a deliberação pois já foi alterado em 2023.



PODER EXECUTIVO MUNICÍPIO DE CAMPO ALEGRE/SC.  
SEPLUHA - Secretaria Municipal de Planejamento, Transportes e Obras.

**PARECER TÉCNICO (09/04/2024)**

**PROTOCOLO:** 666/2024 – DECRETO nº 16.432/2023

**INTERESSADO:** MARIA GORETI MUNHOZ DA CRUZ.

**RESUMO DA SOLICITAÇÃO: Ampliação do perímetro urbano sobre o imóvel de matrícula nº 37.502 para implantação de condomínio de lotes.**

O imóvel está parcialmente localizado na ZOS (parte urbana) e parte na ZPS (rural), dentro da APA do Alto do Rio Turvo. Existe um artigo para casos nesta situação, permitindo a absorção da parte rural da matrícula no perímetro urbano (art. 97), mas o imóvel em questão não se enquadra nos critérios estabelecidos, pois mais de sua metade localiza-se na parte rural.

O fato não impede o parcelamento, ou a implantação de empreendimentos conforme os usos permitidos no anexo 5.



**Deliberação do Conselho:** Deferido.

Passar o imóvel para a Zona de Incentivo Turístico (ZIT), em toda a extensão do imóvel. Estes imóveis ficam obrigados a projetar e executar logradouro público, a ser transferido à municipalidade, com largura mínima 15 metros, em toda a extensão lateral do imóvel, nos casos de implantação de condomínio de lotes.



PODER EXECUTIVO MUNICÍPIO DE CAMPO ALEGRE/SC.  
SEPLUHA - Secretaria Municipal de Planejamento, Transportes e Obras.

**PARECER TÉCNICO (09/04/2024)**

PROTOKOLO: 775/2024 – DECRETO nº 16.432/2023

INTERESSADO: TOPOSUL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO LTDA-ME.

**RESUMO DA SOLICITAÇÃO:** Compatibilizar a ZPR3 com os parâmetros da ZOP.

A ZPR3 tem características diferentes da ZOP e consequentemente os usos e parâmetros distintos.

ANEXO 05 - TABELA DE USOS ADMITIDOS E PARÂMETROS URBANÍSTICOS																				
Zonas	Classificação	USOS ADMITIDOS					RECVO		AFASTAMENTOS	TO (%) máxima	COEFICIENTE		GABARITO		ALTURA MÁXIMA (m)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	LOTES (m²)		TESTADA (m)	
		NÍVEL 1 - USOS DE BAIXO IMPACTO	NÍVEL 2 - USOS DE BAIXO IMPACTO	NÍVEL 3 - USOS DE MÉDIO IMPACTO	NÍVEL 4 - USOS DE ALTO IMPACTO	NÍVEL 5 - USOS DE ALTO IMPACTO	Frontal (m)	Lateral e Fundos (m)			BÁSICO	com OODC ou TDC	BÁSICO	com OODC ou TDC			meio de quadra	esquina	meio de quadra	esquina
MACROZONA URBANA																				
ZOP	RESIDENCIAL	R1 (a)	R2	R3	R4	R5	5	1,5 1/2	50	1	3	2	4 <sup>2</sup>	17	25	360	425	12	40	
	COMERCIAL	C1	C2	C3	C4 (a)	C5 (b)	5	1,5 1/2	50	1	2	2	X	12						
	SERVIÇOS	S1	S2	S3	S4 (a,b,c)	S5(a)	5	1,5 1/2	50	1	2	2	X	12						
	INSTITUCIONAL	E1	E2	E3	E4	E5	5	1,5 1/2	50	1	2	2	X	12						
	TURÍSTICO	T1	T2	T3	T4	T5	5	1,5 1/2	50	2	3	2	4 <sup>2</sup>	17						
	INDUSTRIAL	I1	I2	I3 (a)	X	X	5	2	50	1	2	2	X	12						
CONDOMÍNIO DE LOTES RESIDENCIAL*																				
Gleba máxima 50.000m <sup>2</sup>																				
ÁREAS COMUNS						Área ecológica urbana	10	5	50	1	X	1	X	6	25	10% do condomínio		20		
ÁREAS PRIVATIVAS						Área de recreação e lazer urbana	10	5	50	1	X	2	X	12	25	10% do condomínio		20		
RESIDENCIAL	R1 (a) <sup>2</sup>	X	X	X	X	4	2,5	50	1	2	2	3	14	25	450		15			

ZPR 3 (Centro)	RESIDENCIAL	X	X	X	X	X	X											20	1.500	30
	COMERCIAL	X	X	C3	C4	C5	5 <sup>1</sup>	5	50	1	2	2	X	12						
	SERVIÇOS	X	X	X	S4	S5	5 <sup>1</sup>	5	50	1	2	2	X	12						
	INSTITUCIONAL	X	X	X	E4 (d,e)	E5 (c)	5 <sup>1</sup>	5	50	1	2	2	X	12						
	TURÍSTICO	X	X	T3 (a)	T4	X	5 <sup>1</sup>	5	50	1	2	2	X	12						
	INDUSTRIAL	I1	I2	I3 (a,c)	I4	X	5 <sup>1</sup>	5	70	1	2	2	X	12 <sup>2</sup>						

Art. 122. São características da Zona de Ocupação Planejada (ZOP):

I - Uso predominantemente residencial, com comércios e serviços locais;

II - Existência de grandes vazios urbanos;

III - Baixo índice de ocupação;

IV - Necessidade de implantação ou incrementos na infraestrutura e nos equipamentos públicos de acordo com ocupação. (Redação dada pela Lei Complementar nº 160/2021)

Art. 123. São condicionantes que limitam o adensamento da Zona de Ocupação Planejada (ZOP):

I - Existência de áreas com araucárias;

II - Existência de corpos hídricos. (Redação dada pela Lei Complementar nº 160/2021)

Art. 124. São objetivos da Zona de Ocupação Planejada (ZOP):

I - Atender às demandas de crescimento do Município;

II - Promover adensamento planejado e progressivo;

III - Preservar as áreas verdes;

IV - Qualificar o espaço urbano com relação à acessibilidade, mobilidade e arborização urbana. (Redação dada pela Lei Complementar nº 160/2021)

*Art. 170. São características da Zona de Proteção da Rodovia 3 (ZPR3):*

*I - Faixa ao longo da Rodovia SC-418, dentro do perímetro urbano da Sede;*

*II - Baixo potencial de adensamento;*

*III - Existência de usos mistos;*

*IV - Importante eixo de integração municipal e regional. (Redação dada pela Lei Complementar nº 160/2021)*

*Art. 171. São condicionantes que limitam a ocupação da Zona de Proteção da Rodovia 3 (ZPR3): - Proximidade com áreas de alto potencial de adensamento;*

*II - Tráfego da Rodovia SC-418;*

*III - Ocupações residenciais e lotes com dimensões não compatíveis com os objetivos pretendidos para a Zona. (Redação dada pela Lei Complementar nº 160/2021)*

*Art. 172 São objetivos da Zona de Proteção da Rodovia 3 (ZPR3):*

*I - Proporcionar infraestrutura adequada para o desenvolvimento das atividades previstas e tráfego da região;*

*II - Incentivar atividades de comércio e serviços vinculadas ao turismo;*

*III - Restringir ao uso residencial unifamiliar;*

*IV - Garantir o uso equilibrado e preservação dos recursos naturais;*

*V - Valorizar a paisagem natural. (Redação dada pela Lei Complementar nº 160/2021)*

**Deliberação do Conselho:** Indeferido.



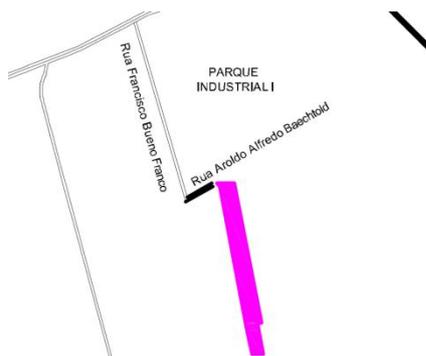
PODER EXECUTIVO MUNICÍPIO DE CAMPO ALEGRE/SC.  
SEPLUHA - Secretaria Municipal de Planejamento, Transportes e Obras.

**PARECER TÉCNICO (15/05/2024)**

**PROTOCOLO:** 923/2024 – DECRETO nº 16.432/2023

**INTERESSADO:** RESIDENCIAL CLUBE DE CAMPO CHÁCARA DAS ARAUCÁRIAS.

**RESUMO DA SOLICITAÇÃO:** Passar a área do imóvel de matrícula nº 15.884 para o Zoneamento ZIT com a finalidade implantar condomínio de lotes.



**Parecer técnico:** O imóvel se encontra em fim de logradouro público do distrito industrial e deve-se avaliar o impacto de uma implantação de condomínio de lotes atrás da área industrial.

O empreendimento foi notificado pelo Município por parcelamento irregular, resultando em um termo de ajustamento de conduta.

Sabendo que o interesse é em aprovar condomínio de lotes, uma vez que se encontra consolidado e não se enquadra em REURB, por ser posterior a 2016, deve-se analisar cuidadosamente a questão.

**Deliberação do Conselho:** Indeferido, com indicação de ser levado a debate na revisão do Plano Diretor.



PODER EXECUTIVO MUNICÍPIO DE CAMPO ALEGRE/SC.  
SEPLUHA - Secretaria Municipal de Planejamento, Transportes e Obras.

**PARECER TÉCNICO (15/05/2024)**

**PROTOCOLO:** 924/2024 – DECRETO nº 16.432/2023  
**INTERESSADO:** MARCOS VINÍCIUS FUJIWARA BAECTHOLD.

**RESUMO DA SOLICITAÇÃO:** Passar a área do imóvel de matrícula nº 46.444 para o Zoneamento ZIT com a finalidade de implantar condomínio de lotes.



**Parecer técnico:** O imóvel se encontra em fim de logradouro público do distrito industrial e deve-se avaliar o impacto de uma implantação de condomínio de lotes atrás da área industrial.

**Deliberação do Conselho:** Indeferido, com indicação de ser levado a debate na revisão do Plano Diretor.



PODER EXECUTIVO MUNICÍPIO DE CAMPO ALEGRE/SC.  
SEPLUHA - Secretaria Municipal de Planejamento, Transportes e Obras.

**PARECER TÉCNICO (15/05/2024)**

**PROTOCOLO:** 930/2024 – DECRETO nº 16.432/2023  
**INTERESSADO:** ADMINISTRADORA DE BENS VARELLA LTDA.

**RESUMO DA SOLICITAÇÃO:** Passar a área dos imóveis de matrículas nº 42.142 e 46.005 para o Zoneamento ZOS.



**Parecer técnico:** não foi possível identificar toda a área do imóvel e por isso, não é possível fazer uma avaliação técnica sobre o caso.

**Deliberação do Conselho:** Deferido.



PODER EXECUTIVO MUNICÍPIO DE CAMPO ALEGRE/SC.  
SEPLUHA - Secretaria Municipal de Planejamento, Transportes e Obras.

**PARECER TÉCNICO (15/05/2024)**

**PROTOCOLO:** POR INICIATIVA DO MUNICÍPIO– DECRETO nº 16.432/2023  
**INTERESSADO:** MUNICÍPIO DE CAMPO ALEGRE/SC.

**RESUMO DA SOLICITAÇÃO 1: Corrigir Anexo 5 publicado com erro de grafia.**

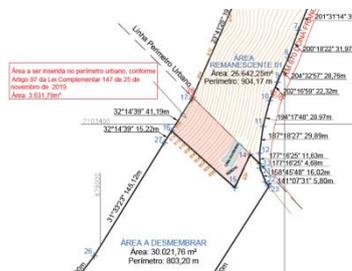
**Parecer técnico:** o Anexo 05, em relação a altura máxima permitida para a ZPS, para o uso turístico, consta 16 m, quando o correto é 17 m. Nesse sentido, torna-se necessário fazer a adequação sob o risco de impedir a execução de empreendimentos que utilizaram as alturas corretas de 17 m.

Zona de Preservação Sustentável (ZPS)	RESIDENCIAL	R1 (b)	X	X	X	X	10	5	2,5	0,1	2	8
	COMERCIAL	C1	C2	X	C4 (b)	X	10	5	2,5	0,1	2	8
	SERVIÇOS	S1	X	X	X	X	10	5	2,5	0,1	2	8
	INSTITUCIONAL	E1	E2	E3 (b,c)	E4 (b,c,d,e)	X	10	5	2,5	0,1	2	8
	TURÍSTICO	T1	T2	T3	T4	T5	10	5	2,5	0,1	4	16
	INDUSTRIAL	I1	I2	I3 (a,c)	I4 (b)	I5 (b,c)	10	5	2,5	0,1	2	12

**Deliberação do Conselho:** Deferido.

**RESUMO DA SOLICITAÇÃO 2: Corrigir erro material na publicação do Mapa do Perímetro Urbano.**

**Parecer técnico:** O imóvel de matrícula nº pertencente à área rural foi integrado ao perímetro urbano indevidamente. Sendo assim, torna-se necessário corrigir a poligonal do perímetro urbano, excluindo o imóvel.



**Deliberação do Conselho:** Deferido.

**RESUMO DA SOLICITAÇÃO 3: Reduzir para 1000 m² com testada de 25 m o lote mínimo permitido no zoneamento ZOS.**

**Parecer técnico:** Atualmente o lote mínimo para o desmembramento e para a implantação de loteamentos é de 5.000 m², com testada de 30 m. Com isso os lotes mínimos terão como dimensões 30 x 166,66 m, o que para o ordenamento territorial não é muito interessante, bem como induz a uma malha extensa e de baixíssima ocupação. Além disso, para os condomínios de lotes, o lote mínimo é de 1.200 m², tornando muito mais atrativo para o empreendedor, a implantação dos condomínio, quando deveríamos estar incentivando os loteamentos para o desenvolvimento da malha viária. Com isso, os lotes passariam a ter dimensões de 25 x 40 m, sem contrariar o PD pois, com lotes de 1000 m² estaríamos mantendo a baixa ocupação.

**Deliberação do Conselho:** Deferido.