

Excelentíssima Senhora
ALICE BAYERL GROSSKOPF
Prefeita Municipal
Prefeitura Municipal de Campo Alegre/SC
Serviço de Protocolo do Poder Executivo Municipal
Rua Cel. Bueno Franco, n. 292, Centro, Campo Alegre

**Assunto: Operação Urbana Consorciada “Mirante da Cascata Paraíso”
Resposta ao Ofício n. 208/2024-GAPRE c/c Ofício n. 012 CCCA/2024**

Excelentíssima Senhora Prefeita,

Cumprimentando-a cordialmente, sirvo-me do presente para em resposta ao Ofício n. 208/2024-GAPRE c/c Ofício n. 012 CCCA/2024, esclarecer e informar os seguintes pontos abaixo descritos.

Em 14 de dezembro de 2023, foi protocolado sob o número 050496 o requerimento para a abertura do processo de Operação Urbana Consorciada "Mirante da Cascata Paraíso". A proposta inicial incluiu contrapartidas sugeridas com base em conversas preliminares que orientaram a intenção do investidor de disponibilizar a área ao Município de Campo Alegre para a implementação de um complexo turístico. A área em questão é especialmente adequada para a criação de um mirante, dada sua localização central e sua posição elevada em relação à Cascata Paraíso.

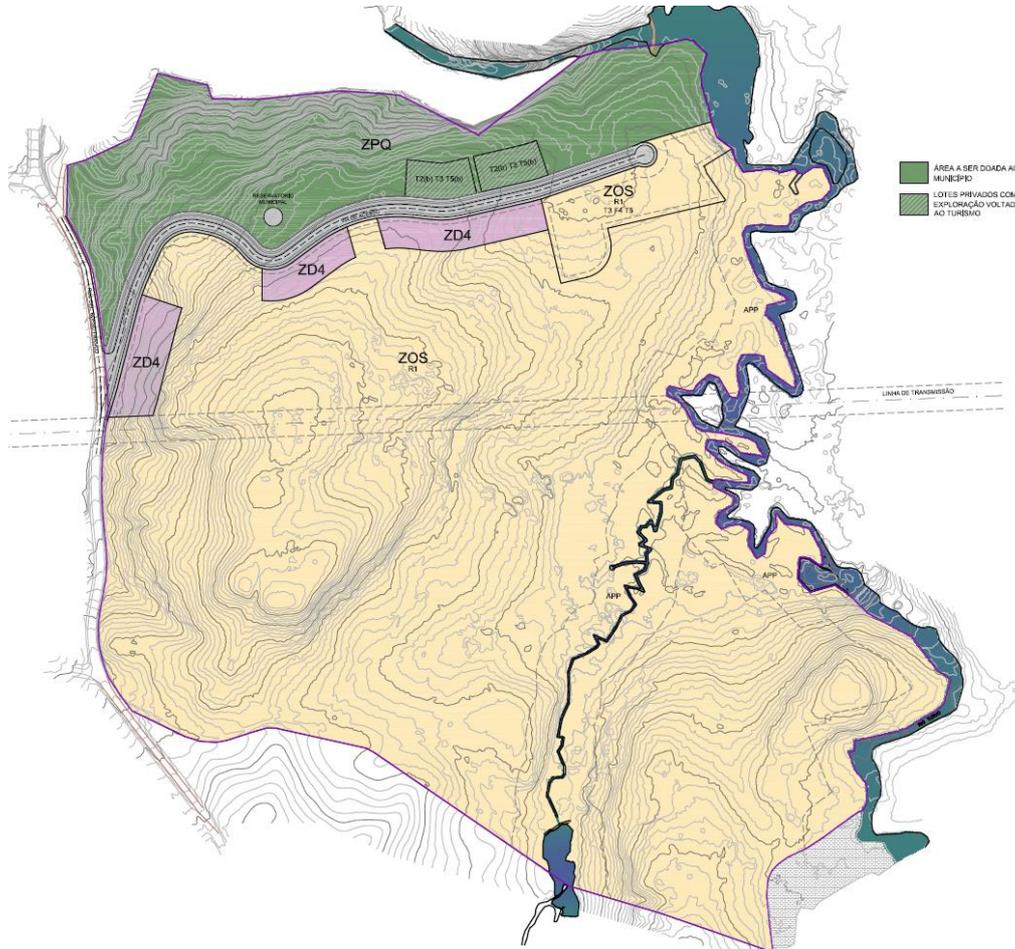
Em 19 de janeiro de 2024, foi realizada uma reunião entre o investidor e o Poder Executivo, na qual foram apresentadas algumas exigências por parte do Poder Público, como a quantificação dos possíveis gastos com infraestrutura, entre outras solicitações. O investidor respondeu a essas exigências em 26 de fevereiro de 2024, conforme o Protocolo n. 052689.

Após a análise inicial da documentação protocolada, houve nova reunião entre o investidor e o Poder Executivo. Em 9 de maio de 2024, foi protocolada a nova minuta da proposta da Operação Urbana Consorciada "Mirante da Cascata Paraíso", sob o Protocolo n. 055191, que foi encaminhada para a apreciação do Conselho da Cidade.

Em 19 de junho de 2024, foi feita a apresentação oficial da Operação Urbana Consorciada "Mirante da Cascata Paraíso" aos Conselheiros, com as contrapartidas da seguinte forma:

Requeridas ao Município:

i. **Alteração do zoneamento:** Com a manutenção da Zona de Parque na proporção abaixo indicada, com a alteração dos demais zoneamentos para ZOS e ZD4 nos perímetros abaixo assinalados:



ii. **Afastamento da cobrança prevista no art. 266 do Plano Diretor:** Sustenta-se o presente pedido em razão da oneração excessiva que terá o empreendedor com a doação das áreas delimitadas no presente projeto ao município de Campo Alegre sem qualquer ônus aos cofres públicos, bem como, em razão da execução da infraestrutura nos termos abaixo assumidos.

iii. **Dispensa da doação prevista no §1º do art. 275 do Plano Diretor:** Requer-se ainda, à título de contrapartida do Município, quando da aprovação do empreendimento a ser proposto na gleba remanescente do imóvel, seja dispensada a doação de área para equipamentos públicos prevista no §1º do art. 275 do Plano Diretor em razão da doação das áreas destinadas ao parque municipal e rua de acesso à área pública, visto a doação ter havido nesta Operação Urbana Consorciada.

iv. A dispensa da necessidade de EIV: Requer-se a dispensa de possível EIV para implantação da presente Operação Urbana Consorciada, como também da implantação do empreendimento a ser executado na gleba remanescente, visto que o presente projeto possui elementos condizentes ao instrumento do EIV, sendo que a presente Operação contará com representação da sociedade civil, aprovação no Conselho da Cidade, assim como pela Câmara de Vereadores do Município, sendo ainda uma ferramenta mais completa do que a aprovação do EIV.

Já no que diz respeito a dispensa do EIV para a implantação do empreendimento a ser proposto na área remanescente, justifica-se pelo fato que sendo o condomínio horizontal uma atividade urbana que pelas suas características é totalmente independente, possuindo equipamentos internos próprios e infraestrutura completa, não haverá impactos a serem mitigados em empreendimentos condominiais de pequeno e médio porte, devendo o EIV ser elegível somente aos empreendimentos de grande porte.

v. Placa condecorativa: Autorizar a colocação de placa condecorativa na área pública a ser doada, por parte do investidor, para que os munícipes e demais visitantes tenham o conhecimento de que a área foi doada por estes em prol do Município;

vi. Denominação da rua de acesso: Denominar o logradouro de acesso ao mirante como “Rua Maria Raiser Machado”.

Oferecidas ao Município:

i. Doações de áreas, à título gratuito, a serem tituladas ao Município destinadas para:

- Parque público com área de 58.855,49m²;
- Via de acesso com área de 13.182,59m².

Total de área a ser doada: 72.038,08m².

ii. Execução de infraestrutura:

- Pavimentação da Rua Cel. Bueno Franco em aproximadamente 280m, a partir do cruzamento com a Tv. do Caulim até a linha de transmissão;

- Execução da via de acesso do empreendimento, com toda a movimentação de terra necessária para sua viabilização, e comportando 119 vagas de estacionamento;

- Execução de três bolsões de estacionamento localizados na área pública, permitindo a operação e exploração do mirante, totalizando 201 vagas e área total de 5.601,40m².

iii. Doação do projeto conceitual da área pública contemplando:

- Parque, mirante e rua peatonal de acesso ao mirante, com espaços comerciais de apoio ao uso turístico, visando a captação de recursos pela municipalidade para a execução e estruturação destas áreas.

iv. Doação de material bota-fora:

- Doação, caso tenha sobra, do material bota-fora, retirado do imóvel, ao Município de Campo Alegre.

v. Licenciamento Ambiental, contemplando:

- Licenciamento Ambiental de um Complexo Turístico e de lazer, a ser realizado na Área Pública a ser doada, acompanhado da elaboração de um Projeto de Recuperação de Áreas Degradadas - PRAD, de aproximadamente 6.500,00 m², assim como sua execução, com fins a restituição de áreas degradadas a uma condição não degradada e iniciar o processo de regeneração na área objeto.

Por fim, informa-se a pretensão do investidor em realizar um reservatório de água a ser feito no córrego existente dentro do imóvel, localizado na parte mais sudeste do imóvel, que poderá atender a demanda hídrica do município, caso necessário.

vi. Compromisso na conscientização da Área de Preservação Permanente do Rio do Turvo, composta por:

- Fazer constar no Estatuto do empreendimento a ser implementado na área delimitada pela OUC 'Mirante da Cascata Paraíso', assim como nas matrículas imobiliárias que forem atingidas pela Área de Preservação Permanente do Rio do Turvo de que as mesmas deverão respeitar a faixa de preservação permanente a ser determinada pelo Órgão Ambiental, sob pena de caracterização em Crime Ambiental.

Ao final da reunião, considerando que os membros do Conselho da Cidade não haviam tido acesso aos documentos propostos, ficou acordado que estes se reuniriam para tomar conhecimento do assunto, para que então retomássemos o debate.

Era o que importava relatar.

Em 15 de agosto de 2024 o interessado recebeu por meio do Ofício n. 208/2024-GAPRE c/c Ofício n. 012 CCCA/2024 as exigências propostas pelo Conselho da Cidade, nos seguintes termos:

[...] Assim, após as discussões, o Conselho colocou em votação entre os conselheiros três opções de voto em relação a proposta da OUC apresentada.

Opção 1 – Contrários a implantação de uma OUC no local;
Opção 2 – Favoráveis a OUC, desde que com outras contrapartidas; e

Opção 3 – Favoráveis a OUC, com as contrapartidas apresentadas pela Irineu Imóveis.

O Conselho da Cidade, após apreciação da proposta da Operação Urbana Consorciada – “Mirante da Cascata Paraíso”, conforme previsto no art. 57 do Plano Diretor, por unanimidade votaram na opção 2, sendo favoráveis a implantação de uma OUC no local, com as contrapartidas sugeridas abaixo, mais equivalentes aos benefícios deste instrumento transformador, previsto no Estatuto da Cidade.

[...];

Contrapartidas ao Município para implantação da OUC:

1. Área de 58.855,49m², como proposto, para implantação parque público, a ser transferido à municipalidade;
2. Arruamento de acesso ao condomínio e ao parque com área de 13.182,59m², a ser transferido a municipalidade;
3. Projeto e execução de pavimentação e infraestrutura de trecho da rua Cel. Bueno Franco e RM-040, aproximadamente 700m;
8. Licenciamento ambiental do parque, acompanhado do PRAD de 6.500,00m² com manutenção pelo tempo definido pelo órgão ambiental;
9. Projeto e execução das edificações e infraestruturas do parque, conforme projeto conceitual apresentado;
10. Área aproximada de 45.000,00m², no entorno do reservatório do rio, faixa de 50m, a ser transferido a municipalidade;
11. Implantação de sistema de tratamento de efluentes das infraestruturas do parque municipal.

À par disso, passamos a análise de cada um dos itens:

Exigência: 1. Área de 58.855,49m², como proposto, para implantação parque público, a ser transferido à municipalidade.

Resposta: Informa-se que a contrapartida ofertada inicialmente já previa a doação da área destinada ao parque público de 58.855,49m², a título gratuito, a ser titulada ao Município de Campo Alegre, ou seja, transferida ao domínio público, pelo que não há óbice quanto ao requerimento proposto pelo CONCIADADE.

Ainda, visando demonstrar o flagrante interesse do investidor em contribuir para o desenvolvimento do ponto turístico no local, informa-se que a área destinada aos lotes comerciais turísticos também será doada sem ônus ao Município de Campo Alegre, o que corresponde em uma área a mais de 4.468,40m², totalizando, portanto, 63.323,89m² de área doada para implantação parque público e também do centro comercial turístico.

Exigência: 2. Arruamento de acesso ao condomínio e ao parque com área de 13.182,59m², a ser transferido a municipalidade.

Resposta: Informa-se que a contrapartida ofertada inicialmente já previa a doação da área destinada a via de acesso de 13.182,59m², a título gratuito, a ser titulada ao Município de Campo Alegre, ou seja, transferida ao domínio público, pelo que não há óbice quanto ao requerimento proposto pelo CONCI DADE.

Desta forma, somando a área destinada ao parque público (58.855,49m²), com a área para o centro comercial turístico (4.468,40m²) e com a área destinada a via de acesso (13.182,59m²), totalizam juntas 76.506,48m² de área a ser doada ao Município de Campo Alegre.

Exigência: 3. Projeto e execução de pavimentação e infraestrutura de trecho da rua Cel. Bueno Franco e RM-040, aproximadamente 700m.

Resposta: Visando contribuir para o desenvolvimento local e para a mobilidade da região, o investidor não se opõe ao pedido solicitado pelo CONCI DADE.

No entanto, requer-se que o prazo de 4 (quatro) anos contados a partir do registro do empreendimento imobiliário para a realização do projeto e execução de pavimentação e infraestrutura de trecho da rua Cel. Bueno Franco e RM-040, em aproximadamente 700m.

Exigência: 4. Licenciamento ambiental do parque, acompanhado do PRAD de 6.500,00m² com manutenção pelo tempo definido pelo órgão ambiental.

Resposta: Conforme Item “v”, a contrapartida ofertada inicialmente já previa o licenciamento ambiental de um Complexo Turístico e de lazer, a ser realizado na Área Pública a ser doada, acompanhado da elaboração de um Projeto de Recuperação de Áreas Degradadas - PRAD, de aproximadamente 6.500,00 m², assim como sua execução, razão pela qual não há óbice quanto ao requerimento de execução e manutenção deste pelo tempo a ser definido pelo Órgão Ambiental conforme proposto pelo CONCI DADE.

Exigência: 5. Projeto e execução das edificações e infraestruturas do parque, conforme projeto conceitual apresentado.

Resposta: Considerando que as contrapartidas ofertadas ao Município de Campo Alegre, consistentes em doação de área ao Município e execução das obras propostas somam o montante de R\$ 15.635.708,21 (quinze milhões seiscentos e trinta e cinco mil setecentos e oito reais e vinte e um centavos), torna-se inviável o aceite da exigência proposta.

Ao longo do processo, os investimentos realizados já superaram as expectativas iniciais, evidenciando o compromisso do investidor com o sucesso da operação urbana consorciada. A doação das áreas ao município e implantação das obras ofertadas não só atenderá as exigências urbanísticas, mas também trará inúmeros benefícios para o município. Diante disso, não é razoável que se exija condições adicionais que visem a vantagem desproporcional, considerando o impacto positivo que a obra já proporcionará à

comunidade. Deste modo, o proponente não assumirá o compromisso de fazer o projeto e execução das edificações e infraestruturas do parque.

Inclusive, há de ser mencionado que desde as tratativas iniciais foi levado em consideração de que a área a ser doada para o parque seria atrativa para que o Município realize contrato de concessão com empresa do setor privado. Esta empresa, ao assumir a administração, fará investimentos significativos e terá o direito de explorar e desenvolver o parque e edificações de acordo com que melhor lhe convir, desde que obedecidas as regras estabelecidas e pelo prazo estipulado.

A região da Cascata Paraíso possui um grande potencial turístico. A concessão pública permitirá que essa área se desenvolva economicamente, beneficiando não apenas o parque, mas toda a comunidade local. A empresa concessionária será incentivada a investir na infraestrutura e na oferta de serviços, promovendo a geração de empregos e o aumento da renda local. Além disso, o turismo gerado pelo parque contribuirá para a arrecadação de tributos, beneficiando o poder público sem a necessidade de investimento direto em estrutura e manutenção.

A gestão privada proporcionará uma administração mais eficiente e flexível. A empresa concessionária terá a liberdade de implementar soluções e serviços que melhor atendam às necessidades dos visitantes, criando uma experiência diversificada e enriquecedora. Isso também garantirá que a preservação ambiental e a biodiversidade sejam mantidas, já que a empresa buscará maximizar a atratividade e a sustentabilidade do parque.

Portanto, a concessão da administração do parque a uma empresa privada não só permitirá uma gestão mais eficaz, como também fomentará o desenvolvimento econômico local, gerará empregos e tributos, e garantirá que a infraestrutura do parque seja adaptada às melhores práticas e necessidades do mercado.

Assim, entregar a área conforme proposto inicialmente torna-se mais atrativo para possíveis concessionárias, que poderão implementar a estrutura mais adequada ao local, mantendo a característica do projeto e promovendo o crescimento da região.

Por fim, ressaltamos que haverá a doação sem ônus ao Município de Campo Alegre da área destinada aos lotes comerciais turísticos, o que corresponde em uma área de 4.468,40m²

Exigência: 6. Área aproximada de 45.000,00m², no entorno do reservatório do rio, faixa de 50m, a ser transferido a municipalidade.

Resposta: A exigência n. 10 do CONCIDADE contraria as contrapartidas previamente feitas pelo proponente, pelo que se ratifica não haver interesse do investidor em doar ou ceder o domínio da Área de Preservação Permanente (APP) do Rio do Turvo ao Município de Campo Alegre. De igual forma, também não há interesse em doar ou ceder o domínio da Área de Preservação

Permanente da área destinada ao reservatório de água que poderá ser feito no córrego existente dentro do imóvel onde se pretende instalar o condomínio.

Conforme mencionado anteriormente, estudos ambientais prévios identificaram a presença de degradação na floresta de mata ciliar localizada em Área de Preservação Permanente.

Com isso, no momento do desenvolvimento do licenciamento ambiental, para remediar essa situação, poderá ser proposta a implementação de um Plano de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD), o qual incluirá a remoção de vegetação exótica, como o Pinus, e o enriquecimento biológico das áreas com vegetação nativa degradada.

Após a execução do PRAD, serão realizadas manutenções preventivas e corretivas conforme planos de ação que serão aprovados pelo Consórcio Quiriri, com um período médio de acompanhamento de 5 anos, podendo se estender por mais tempo.

Acreditamos que a função ambiental do instituto da preservação será mais eficazmente atendida sob a responsabilidade do setor privado, que possui os recursos e o comprometimento necessários para a manutenção contínua dessas áreas.

É importante destacar que a administração pública enfrenta limitações significativas em termos de mão de obra e recursos financeiros dedicados à conservação ambiental. A atual estrutura da Prefeitura Municipal não dispõe do suporte técnico adequado nem de profissionais especializados para garantir a manutenção eficaz e prolongada das áreas de APP.

Portanto, para assegurar que a preservação ambiental seja devidamente respeitada e para evitar a desvalorização do imóvel que se pretende instalar o condomínio, propomos que a responsabilidade pela Área de Preservação Permanente permaneça com a Incorporadora e Desenvolvedora do projeto do condomínio.

Esta responsabilidade será formalmente assegurada por meio da inclusão de disposições específicas no Estatuto do Condomínio e nas matrículas imobiliárias, que garantirão a manutenção da faixa de preservação conforme determinado pelo Órgão Ambiental. O descumprimento dessas disposições será sujeito a penalidades, incluindo a caracterização de Crime Ambiental.

Por fim, informamos que será deixado um portão de acesso ao Município de Campo Alegre na Área de Preservação Permanente do Rio do Turvo para o fim de ser necessária alguma fiscalização, obras de recuperação e conservação, estudos ambientais, desassoreamento, dragagens e/ou afins.

Exigência: 7. Implantação de sistema de tratamento de efluentes das infraestruturas do parque municipal.

Resposta: Considerando que o proponente não será responsável pela execução das edificações e da infraestrutura do parque, a implantação imediata do sistema de tratamento de efluentes não é viável. Isso se deve ao fato de que a falta de controle sobre o desenvolvimento dessas infraestruturas pode levar a um

dimensionamento inadequado do sistema de tratamento, comprometendo a eficiência e a conformidade com as normas ambientais.

Em vez disso, o proponente compromete-se a deixar a rede de tubulação adequada já implantada para a futura instalação de uma Estação de Tratamento de Efluentes (ETE). Essa infraestrutura será disponibilizada para a municipalidade ou para a entidade que venha a receber a concessão pública do parque, assegurando que a instalação do sistema de tratamento possa ser realizada de forma adequada e eficiente quando necessário.

Diante do exposto, acreditamos firmemente que as contrapartidas oferecidas pelo proponente são não apenas proporcionais, mas também altamente benéficas em relação aos ganhos que o Município terá com este projeto. O empreendimento urbanístico e turístico proposto não apenas irá qualificar e valorizar a paisagem local, mas também desempenhará um papel crucial no desenvolvimento municipal.

O projeto representará uma significativa estratégia de promoção do turismo, alinhando-se perfeitamente com os objetivos especiais do município e suas vocações locais. Além de fomentar o crescimento do setor de serviços e gerar empregos, a iniciativa ajudará a fixar a população local, estimulando a permanência e o crescimento da comunidade.

Ademais, o projeto irá acelerar a viabilização de importantes equipamentos públicos, como o mirante municipal da Cascata Paraíso, e transferir benfeitorias em obras públicas à municipalidade sem custos adicionais. Dessa forma, o empreendimento não só atenderá às demandas atuais, mas também contribuirá para o desenvolvimento sustentável e a valorização da cidade a longo prazo.

É evidente que o projeto proporciona um conjunto robusto de benefícios que supera amplamente as exigências e desafios, promovendo o desenvolvimento econômico, social e turístico do município.

Por essas razões, solicitamos o prosseguimento do processo da Operação Urbana Consorciada “Mirante da Cascata Paraíso”, nos termos das contrapartidas requeridas e ofertadas nos documentos apresentados em anexo, o qual possui as informações retificadas e complementadas com a resposta ao CONCIDADE.

Sendo assim, contamos com sua valiosa análise dos documentos em anexo, estando à disposição de Vossa Senhoria para auxiliar no que for necessário, renovo meus votos de estima e elevada consideração.

De Joinville, para Campo Alegre, 18 de setembro de 2024.

ALINE DE SOUZA MEDEIROS
OAB/SC 49600

Excelentíssima Prefeita,

CONSIDERANDO que de acordo com informações obtidas junto ao sítio eletrônico *IBGE Cidades*, o Município de Campo Alegre conta com uma população estimada de 12.501 habitantes (2022, IBGE);

CONSIDERANDO que de acordo com informações obtidas ao sítio eletrônico *IBGE Cidades*, a área total do Município de Campo Alegre é de 499,216 km² (2022, IBGE);

CONSIDERANDO que de acordo com informações obtidas junto ao sítio eletrônico *IBGE Cidades*, a densidade demográfica do Município de Campo Alegre é de 25,04 habitantes/km²;

CONSIDERANDO que o Município de Campo Alegre está localizado no ponto turístico do Caminho do Príncipe, onde é contemplado pela Serra do Mar e seu entorno com a Mata Atlântica, córregos e cachoeiras e que possui paisagens que encantam os visitantes.

CONSIDERANDO que é interesse do Município de Campo Alegre a implantação do mirante para contemplação da Cascata Paraíso, para fins de desenvolvimento turístico e comercial;

CONSIDERANDO que é de interesse do Município de Campo Alegre que este mirante seja implantado na Zona de Parque, zoneamento que atinge o imóvel objeto de trabalho;

CONSIDERANDO que o imóvel objeto de trabalho está parcialmente inserido no perímetro rural do Município de Campo Alegre;

CONSIDERANDO que o Município de Campo Alegre não possui recursos disponíveis para a desapropriação e consequente indenização aos proprietários dos imóveis atingidos;

CONSIDERANDO que além da indenização, o Município de Campo Alegre ainda teria que arcar com os custos da execução da via para acesso e implantação de toda a infraestrutura necessária neste percurso;

CONSIDERANDO que o empreendimento urbanístico e turístico a ser proposto qualificará sobremaneira a paisagem, contribuindo com o desenvolvimento municipal com diversas contrapartidas de benfeitorias em obras públicas a serem transferidas sem ônus à municipalidade;

CONSIDERANDO que a organização requerente é uma sociedade empresária dedicada ao desenvolvimento imobiliário, possuindo larga experiência e tradição neste ramo por mais de três décadas, com milhares de imóveis entregues aos seus clientes. Portanto, uma organização realmente comprometida com os seus compromissos e metas assumidas nos municípios em que atuam;

CONSIDERANDO que o presente projeto se trata de uma estratégia ao desenvolvimento turístico municipal, potencializando os projetos especiais do município e suas aptidões e vocações locais, fomentando a geração de empregos no setor de serviços, fixando a população local no próprio município e acelerando a viabilização de equipamento públicos especiais como da implantação do mirante municipal da Cascata Paraíso;

CONSIDERANDO as inúmeras tratativas entre as partes envolvidas e com o Poder Executivo de Campo Alegre,

CONSIDERANDO que as tratativas consistem em ampliar o perímetro urbano de Campo Alegre para incluir os imóveis atingidos e que não estejam dentro deste;

CONSIDERANDO que em razão do flagrante interesse público, o presente projeto espera haver o aceite da Câmara de Vereadores e do Poder Executivo de Campo Alegre;

Vem, as partes proprietárias dos imóveis atingidos, propor a presente **retificação** ao processo de abertura de processo de Operação Urbana Consorciada a ser denominada “Mirante da Cascata Paraíso”, conforme documentos que seguem em anexo.

I. DAS ÁREAS ATINGIDAS

A operação urbana consorciada de que trata este projeto é constituída pelos imóveis objeto das matrículas n. 52.321 e 52.481, ambas do Registro de Imóveis de São Bento do Sul/SC.

II. DOS PROPRIETÁRIOS E DO PARCEIRO INVESTIDOR

São proprietários da área: Fernanda Schneider (na proporção de 10%) e Monte Sereno Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n. 48.293.297/0001-57 (na proporção de 90%), em processo de autorização judicial para aquisição também da parte corresponde à Fernanda.

O parceiro investidor, ora representante dos proprietários é **IRINEU IMÓVEIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n. 02.147.925/0001-95, localizada na Rua Nove de Março, n. 317, salas 02/06, Centro, 89.201-400, Joinville/SC, neste ato representada por seu sócio administrador Irineu Machado, inscrito no CPF sob n. 248.973.539-04.

III. DO ZONEAMENTO ATUAL

Os imóveis se encontram inseridos em dois zoneamentos distintos, sendo Zona de Parque - ZPQ (urbano) e Zona de Proteção do Manancial – ZPM (rural):

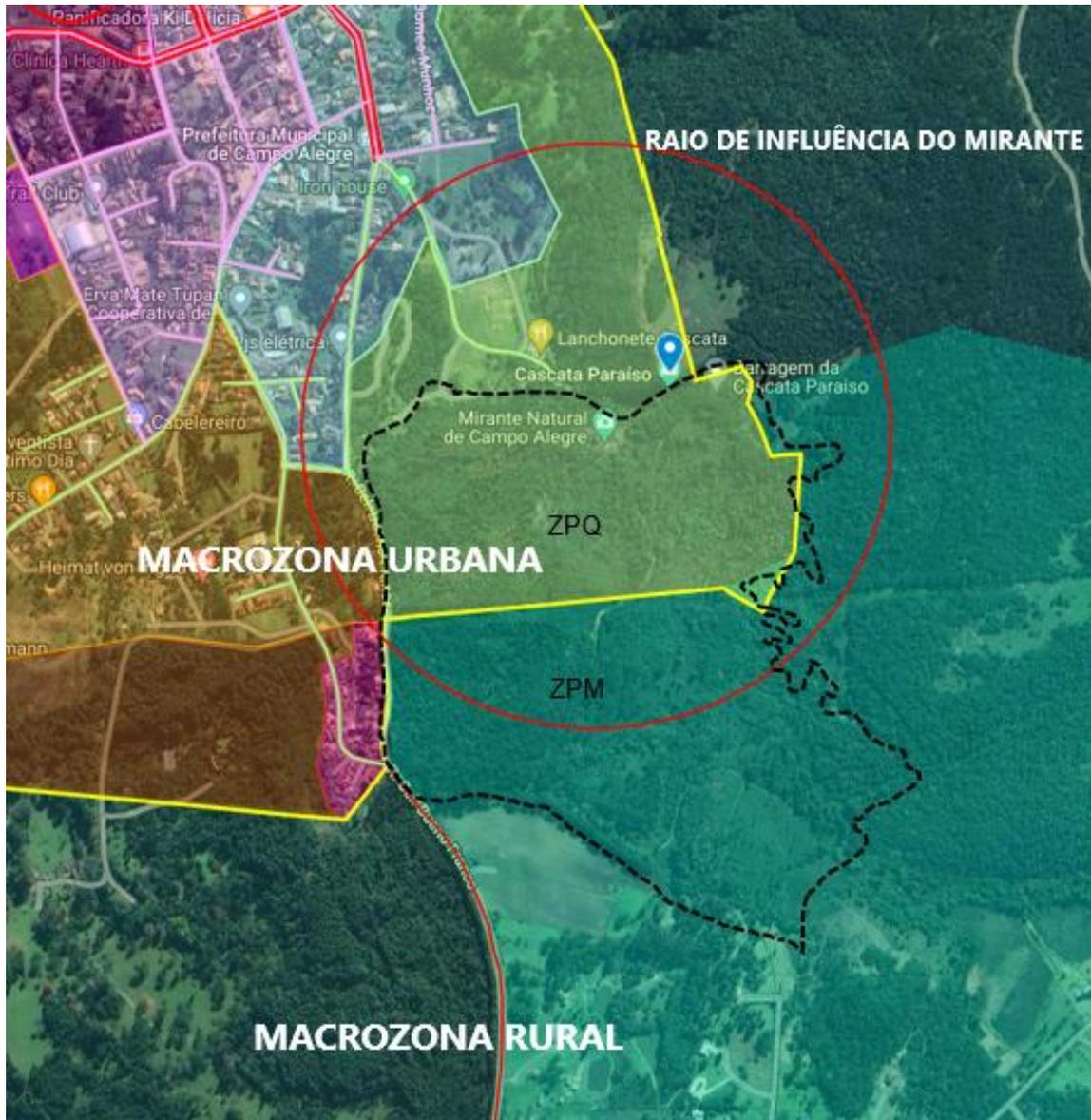
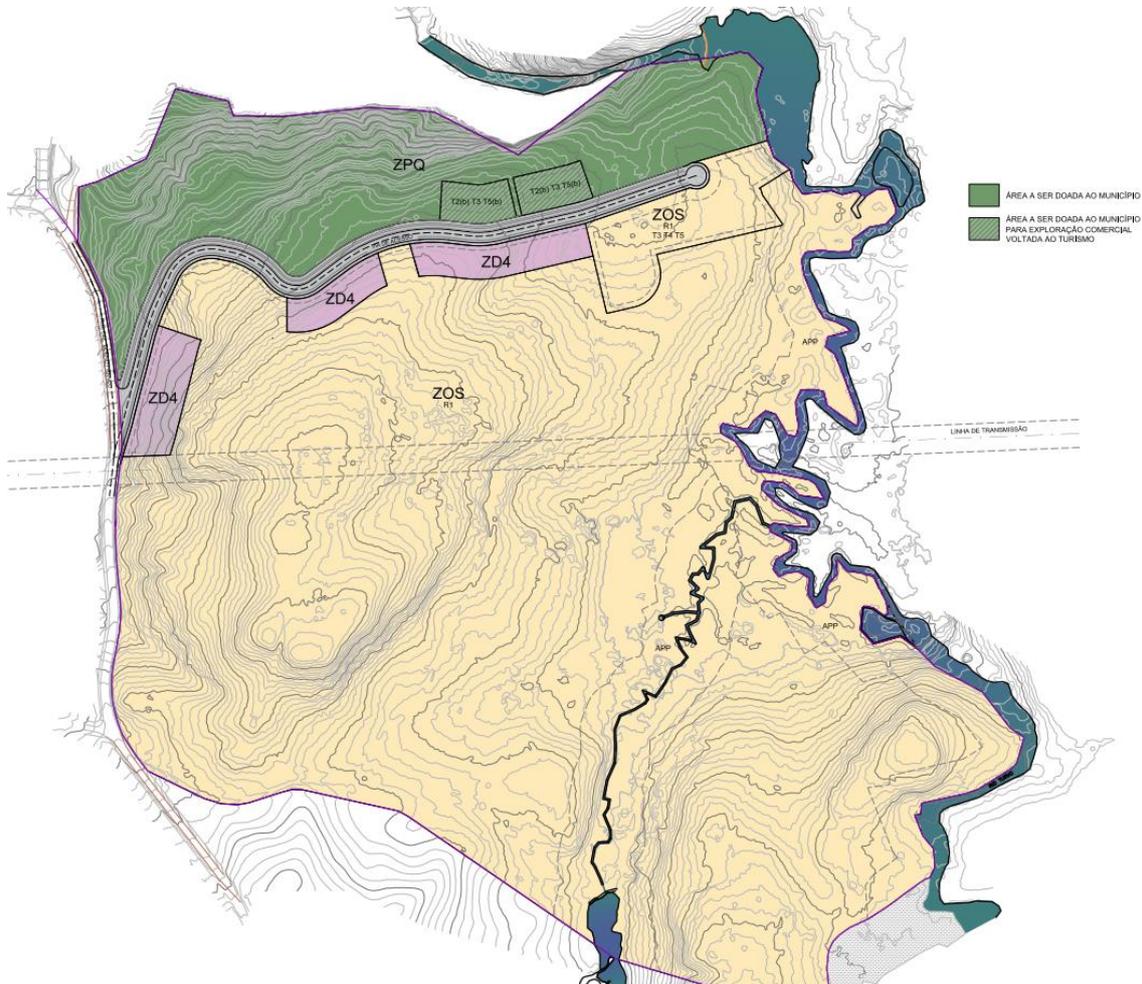


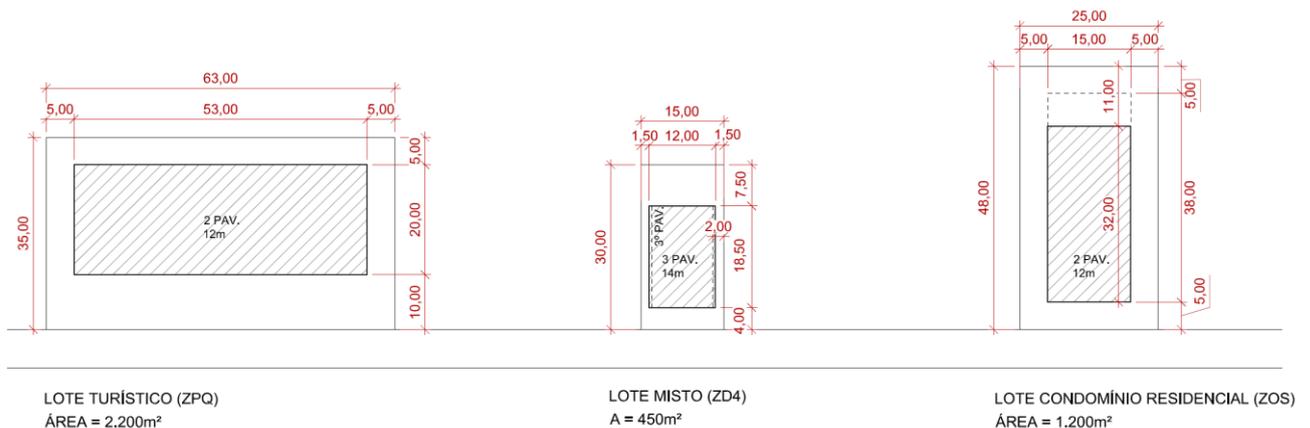
Figura 01 – Imagem do macrozoneamento e zoneamento existente.

IV. DO ZONEAMENTO PROPOSTO

Pugna-se pela manutenção da Zona de Parque na proporção abaixo indicada, com a alteração dos demais zoneamentos para ZOS e ZD4 nos perímetros abaixo assinalados:



PADRÃO DOS LOTES A SEREM IMPLANTADOS



ÍNDICES CONSTRUTIVOS

ZPQ – Zona de parque

ANEXO 05 - TABELA DE USOS ADMITIDOS E PARÂMETROS URBANÍSTICOS																					
Zonas	Classificação	USOS ADMITIDOS					RECULO		AFASTAMENTOS		TO (%) máxima	COEFICIENTE		GABARITO			Taxa de Permeabilidade mínima (%)	LOTES (m ²)		TESTADA (m)	
		NÍVEL 1 - USOS DE BAIXÍSSIMO IMPACTO	NÍVEL 2 - USOS DE BAIXO IMPACTO	NÍVEL 3 - USOS DE MÉDIO IMPACTO	NÍVEL 4 - USOS DE ALTO IMPACTO	NÍVEL 5 - USOS DE ALTÍSSIMO IMPACTO	Frontal (m)	Lateral e Fundos (m)	BÁSICO	com OODC ou TDC		BÁSICO	com OODC ou TDC	ALTURA MÁXIMA (m)	meio de quadra	esquina		meio de quadra	esquina		
MACROZONA URBANA																					
ZPQ*	RESIDENCIAL	X	X	X	X	X	X										50	600	900	15	60
	COMERCIAL	X	X	X	X	X	X														
	SERVIÇOS	X	X	X	S4 (c)	X	10	5	50	1	X	2	X	12							
	INSTITUCIONAL	X	X	X	E4 (c,d,e)	X	10	5	50	1	X	2	X	12							
	TURÍSTICO	X	T2 (b)	T3	X	T5 (b)	10	5	50	1	X	2	X	12							
	INDUSTRIAL	X	X	I3 (c)	X	X	10	5	50	1	X	2	X	12							

ZD4 – Zona diversificada 4

ZD4	RESIDENCIAL	R1 (a)	R2	R3	R4	X	4	0'/1,5/2'	50	2	3	2	3	14	25	360	425	12	40
	COMERCIAL	C1	C2	C3	C4	X	4	0'/1,5/2'	50	2	3	2	3	14					
	SERVIÇOS	S1	S2	S3	S4 (a,b,c)	X	4	0'/1,5/2'	50	2	3	2	3	14					
	INSTITUCIONAL	E1	E2	E3	E4	E5 (a)	4	0'/1,5/2'	50	2	3	2	3	14					
	TURÍSTICO	T1	T2	T3	T4	X	4	0'/1,5/2'	50	2	3	2	3	14					
	INDUSTRIAL	I1	I2	I3 (a)	I4 (a)	X	6	2	50	1	2	2	X	12					

ZOS – Zona de ocupação sustentável

ZOS	RESIDENCIAL	R1 (a)	X	X	X	X	10	5	10	0,25	X	2	3	14	50	5000	30	
	COMERCIAL	C1	C2	X	X	X	10	5	5	0,1	X	2	X	12				
	SERVIÇOS	S1	S2	S3	S4	S5 (a)	10	5	5	0,1	X	2	X	12				
	INSTITUCIONAL	E1	E2	E3	E4	E5 (c)	10	5	5	0,1	0,5	2	X	12				
	TURÍSTICO	T1	T2	T3	T4	T5	10	5	25	0,5	0,8	4	6 ²	24				
	INDUSTRIAL	I1	I2	I3 (a,c)	X	X	10	5	5	0,1	X	2	X	12				
	CONDOMÍNIO DE LOTES RESIDENCIAL*																	
	Gleba mínima																	
	ÁREAS COMUNS																	
								Área ecológica mínima	10	5	50	1	X	1	X	6	25	10% do condomínio
							Área de recreação e lazer mínima	10	5	50	1	X	2	X	12	25	10% do condomínio	20
ÁREAS PRIVATIVAS																		
RESIDENCIAL	R1 (a)†	X	X	X	X	5	5	40	1	X	2	3	14	30	1.200		25	

V. DAS CONTRAPARTIDAS

À título de contrapartida do Município, requer-se:

i. **Alteração do zoneamento, na forma como proposto no tem IV deste;**

ii. **Afastamento da cobrança prevista no art. 266 do Plano Diretor:** Sustenta-se o presente pedido em razão da oneração excessiva que terá o empreendedor com a doação das áreas delimitadas no presente projeto ao município de Campo Alegre sem qualquer ônus aos cofres públicos, bem como, em razão da execução da infraestrutura nos termos abaixo assumidos.

iii. **Dispensa da doação prevista no §1º do art. 275 do Plano Diretor:** Requer-se ainda, à título de contrapartida do Município, quando da aprovação do empreendimento a ser proposto na gleba remanescente do imóvel, seja dispensada a doação de área para equipamentos públicos prevista no §1º do art. 275 do Plano Diretor em razão da doação das áreas destinadas ao parque municipal e rua de acesso à área pública, visto a doação ter havido nesta Operação Urbana Consorciada.

iv. **Placa condecorativa:** Autorizar a colocação de placa condecorativa na área pública a ser doada, por parte do investidor, para que os munícipes e demais visitantes tenham o conhecimento de que a área foi doada por estes em prol do Município;

v. **Denominação da rua de acesso:** Denominar o logradouro de acesso ao mirante como “Rua Maria Raiser Machado”.

Em contrapartida, vem as partes requerentes oferecer ao Município de Campo Alegre:

i. **Doações de áreas, à título gratuito, a serem tituladas ao Município destinadas para:**

- Parque público com área de 58.855,49m²;
- Via de acesso com área de 13.182,59m².
- Lotes comerciais turísticos com área de 4.468,40m².

Total de área a ser doada: 76.506,48m².

ii. **Execução de infraestrutura:**

- Pavimentação da Rua Cel. Bueno Franco em aproximadamente 750m, a partir do cruzamento com a Tv. do Caulim até o limite do terreno com o lote vizinho;

- Execução da via de acesso do empreendimento, conforme perfil representado nos documentos em anexo, com toda a movimentação de terra necessária para sua viabilização, e comportando 119 vagas de estacionamento;

- Execução de três bolsões de estacionamento com pavimentação em bloco de concreto intertravado (tipo paver) localizados na área pública, permitindo a operação e exploração do mirante, totalizando 201 vagas e área total de 5.601,40m².

iii. Doação do projeto conceitual da área pública contemplando:

- Parque, mirante e rua peatonal de acesso ao mirante, com espaços comerciais de apoio ao uso turístico, visando a captação de recursos pela municipalidade para a execução e estruturação destas áreas.

iv. Doação de material bota-fora:

- Doação, caso tenha sobra, do material bota-fora, retirado do imóvel, ao Município de Campo Alegre.

v. Licenciamento Ambiental, contemplando:

- Licenciamento Ambiental de um Complexo Turístico e de lazer, a ser realizado na Área Pública a ser doada, acompanhado da elaboração de um Projeto de Recuperação de Áreas Degradadas - PRAD, de aproximadamente 6.500,00 m², assim como sua execução, com fins a restituição de áreas degradadas a uma condição não degradada e iniciar o processo de regeneração na área objeto.

Por fim, informa-se a pretensão do investidor em realizar um reservatório de água a ser feito no córrego existente dentro do imóvel, localizado na parte mais sudeste do imóvel, que poderá atender a demanda hídrica do município, caso necessário.

vi. Compromisso na conscientização da Área de Preservação Permanente do Rio do Turvo, composta por:

- Fazer constar no Estatuto do empreendimento a ser implementado na área delimitada pela OUC 'Mirante da Cascata Paraíso', assim como nas matrículas imobiliárias que forem atingidas pela Área de Preservação Permanente do Rio do Turvo de que as mesmas deverão respeitar a faixa de preservação permanente a ser determinada pelo Órgão Ambiental, sob pena de caracterização em Crime Ambiental.

- Disponibilizar um portão de acesso ao Município de Campo Alegre na Área de Preservação Permanente do Rio do Turvo para o fim de ser necessária alguma fiscalização, obras de recuperação e conservação, estudos ambientais, desassoreamento, dragagens e/ou afins.

vii. Implantação da rede de tubulação para futura instalação de ETE:

- O proponente compromete-se a deixar a rede de tubulação adequada já implantada para a futura instalação de uma Estação de Tratamento de Efluentes (ETE). Essa infraestrutura será disponibilizada para a municipalidade ou para a entidade que venha a receber a concessão pública do parque, assegurando que a instalação do sistema de tratamento possa ser realizada de forma adequada e eficiente quando necessário.

VI. DAS INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Em relação a Área de Preservação Permanente localizada às margens do Rio do Turvo, informa-se que não há interesse do investidor em doa-la ao Município de Campo Alegre e tampouco ceder o domínio.

Isso porque em estudos ambientais já realizados no imóvel, identificou-se a presença de degradação da floresta de mata ciliar em Área de Preservação Permanente

Com isso, no momento do desenvolvimento do licenciamento ambiental, um PRAD (Plano de recuperação de áreas degradadas), poderá ser proposto para melhoramento destas florestas em APPs.

Dentre as atividades a serem executadas, podemos listar a remoção de vegetação exótica (PINUS), existente em abundância nestas áreas, além de enriquecimento biológico nas porções com remanescente de vegetação nativa degradada.

Após a execução deste PRAD, haverá a necessidade de manutenções preventivas e corretivas, em planos de ação que serão aprovados pelo Consórcio Quiriri, num tempo médio de 5 anos, podendo se prolongar por mais tempo.

Assim, entende-se que a função ambiental da preservação será mais respeitada caso permaneça no privado, do que junto ao setor público, que carece de mão de obra e dinheiro público para tanto. Inclusive, entendemos que a prefeitura municipal, não possui respaldo técnico, nem profissionais habilitados para cuidar disto, por tanto tempo.

Diante disso, se torna razoável assegurar que essa situação permaneça sob a responsabilidade da Incorporadora e Desenvolvedora do projeto do condomínio, pelo que, a fim de assegurar a situação a ser preservada, vem a mesma propor que constará no Estatuto do Condomínio, assim como nas matrículas imobiliárias, a informação acerca de que os lotes atingidos pela Área de Preservação Permanente do Rio do Turvo deverão respeitar a faixa de preservação a ser determinada pelo Órgão Ambiental, sob pena de caracterização em Crime Ambiental.

Por fim, como proposto, informa-se que será disponibilizado um portão de acesso ao Município de Campo Alegre na Área de Preservação Permanente do Rio do Turvo para o fim de ser necessária alguma fiscalização, obras de recuperação e conservação, estudos ambientais, desassoreamento, dragagens e/ou afins.

VII. DO VALOR TOTAL ESTIMADO

Estima-se que o valor total para execução das obras propostas é de R\$ 14.259.611,01 (quatorze milhões duzentos e cinquenta e nove mil seiscentos e onze reais e um centavo).

No que diz respeito ao valor da área a ser doada, estima-se que o valor desta antes da execução de toda infraestrutura e considerando o perímetro atual

é de R\$ 1.147.597,20 (um milhão cento e quarenta e sete mil quinhentos e noventa e sete reais e vinte centavos).

Já no quesito de licenciamento ambiental, estima-se que o valor será de R\$ 228.500,00 (duzentos e vinte e oito mil e quinhentos reais), sem mencionar ainda o valor de material para execução deste.

Com isso, o valor total aproximado de contrapartidas ofertadas é de R\$ 15.635.708,21 (quinze milhões seiscentos e trinta e cinco mil setecentos e oito reais e vinte e um centavos) podendo os valores acima apresentados sofrer variação a maior ou menor quando da efetiva definição e execução dos trabalhos.

VIII. DA REGULAMENTAÇÃO

A Operação Urbana Consorciada foi instituída como um instrumento de política urbana pelo Estatuto da Cidade (art. 4º, inc. V, 'p' da Lei n. 10.257/01).

De acordo com o §1º do art. 32 do Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/01), seu objetivo é “alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental”.

Trata-se de um instrumento jurídico de urbanismo concertado, destinado à revitalização urbanística de áreas degradadas da cidade ou ao incremento da infraestrutura viária, habitacional, de transporte e de saneamento básico de uma determinada região do Município.

Em Campo Alegre a Operação Urbana Consorciada passou a ser admitida no art. 73 à 77 da Lei Complementar n. 149/2019. No entanto, não possui lei regulamentadora desta, a qual desde já recomendamos a sua elaboração, para o fim de evitar possíveis nulidades das operações que venham a ser conduzidas perante o Município de Campo Alegre.

IX. DOS PEDIDOS

Diante do exposto, pugna-se pela apreciação de Vossa Excelência das informações ora apresentadas, assim como pela análise dos documentos em anexo, para que então sejam tomadas as devidas providências necessárias para a instrução do processo, para que seja aprovada as contrapartidas apresentadas.

De Joinville, para Campo Alegre, 18 de setembro de 2024.

ALINE DE SOUZA MEDEIROS

Advogada
OAB/SC 49600

SUGESTÃO DE MINUTA DA LEI

LEI COMPLEMENTAR N°XXXXX, DE XXXXXX DE XXXXXXXX DE XXXXX

Autoriza e regulamenta os Instrumentos da Operação Urbana Consorciada, denominada Mirante da Cascata Paraíso, prevendo mecanismos para sua implantação e dá outras providências.

A Prefeita do Município de Campo Alegre, Estado de Santa Catarina, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ela sanciona a seguinte Lei:

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º Fica aprovada e instituída a Operação Urbana Consorciada - OUC 'Mirante da Cascata Paraíso' que compreende um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Executivo Municipal, por intermédio do órgão municipal de planejamento urbano, com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados.

TÍTULO II DA ABRANGÊNCIA TERRITORIAL

Art. 2º A abrangência territorial objeto da OUC 'Mirante da Cascata Paraíso' compreende as áreas delimitadas pelo Perímetro de Adesão, assinalada em mapa no **Anexo I**, parte integrante desta Lei.

§ 1º O Perímetro de Adesão delimita o território no qual incidirá o regramento urbanístico específico previsto nesta Lei;

§ 2º Se houver divergência entre o perímetro delimitado graficamente no mapa do **Anexo I**, e sua respectiva coordenada geográfica, constante no **Anexo II**, partes integrantes desta Lei, prevalecerá a coordenada geográfica.

TÍTULO III DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES DA OPERAÇÃO

Art. 3º A Operação Urbana Consorciada ‘Mirante da Cascata Paraíso’ tem os seguintes objetivos e finalidades:

I – a conversão da área para urbano;

II – promover a ocupação ordenada da região abrangida, segundo diretrizes urbanísticas específicas, visando a valorização dos espaços de vivência e de uso público;

III – promover a conectividade da malha viária, assim como qualificar o acesso ao entorno da área;

IV – promover a urbanização, possibilitando a oferta de espaços públicos, de lazer e equipamentos urbanos comunitários;

V – favorecer a implantação de usos já existentes dentro do perímetro desta OUC.

Art. 4º A OUC ‘Mirante da Cascata Paraíso’ tem por finalidade promover a conversão para área urbana da área delimitada pela poligonal assinalada no **Anexo I**, oferecendo a possibilidade de implantação de equipamento público, com transformações urbanísticas estruturais, sociais, valorização ambiental e econômica da região, visando a melhoria da qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores.

§ 1º Os princípios norteadores da OUC instituída por esta Lei são os seguintes:

I - Sustentabilidade urbana, mediante investimentos através de ações integradas nos eixos social, ambiental e econômico;

II - Transparência, através da participação social e do monitoramento das ações conforme art. 14 desta.

§ 2º Os objetivos da OUC instituída por esta Lei são os seguintes:

I - Promoção da interação social, através do incentivo ao uso misto com qualificação urbanística;

II - Melhorias nas condições de acessibilidade e mobilidade da região, oferecendo conectividade;

III - Impacto social, pela implantação de infraestrutura, atendendo a população diretamente afetada e a coletividade que usufruirá do território;

IV - Possibilitar a implementação de ponto turístico no Município de Campo Alegre.

§ 3º A OUC será implantada na forma prevista nesta Lei, aplicando-se todos os controles inerentes à atividade da administração pública, e dispondo dos seguintes instrumentos jurídicos, dentre outros:

I – Instituição de parcerias entre o poder público e o setor privado;

II – Convênios e consórcios;

III – Instrumentos de política urbana, previstos na Lei Federal nº 10.257/2010 – Estatuto da Cidade e na Lei Complementar Municipal 147/2019 – Plano Diretor do Município de Campo Alegre, e suas alterações, ou outras que vierem a substituí-las.

TÍTULO IV DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 5º Para fins de aplicação das normas de ocupação do solo, a área objeto do Perímetro de Adesão da OUC 'Mirante da Cascata Paraíso' será dividida em:

I - Zona de Parque (ZPQ);

II - Zona de Ocupação Sustentável (ZOS);

III - Zona Diversificada 4 (ZD4);

§ 1º A delimitação dos zoneamentos consta no mapa do **Anexo I**, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 6º As características, objetivos, parâmetros urbanísticos de parcelamento, uso e ocupação do solo e demais, dos zoneamentos estabelecidos nesta Operação Urbana Consorciada 'Mirante da Cascata Paraíso' são os mesmos que os estabelecidos até a presente data constantes da Lei Complementar n. 147/2019, conforme definido no **Anexo III**, parte integrante desta Lei Complementar.

TÍTULO V DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 7º Para os efeitos de aplicação desta Lei, os lotes resultantes do parcelamento do solo sobre na área objeto desta Operação Urbana Consorciada, são os mesmos que os estabelecidos até a presente data, constantes da Lei Complementar n. 147/2019, conforme definido no **Anexo III**, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 8º Para fins de licenciamento urbanístico e ambiental do parcelamento do solo, o órgão competente deverá considerar os critérios e requisitos para parcelamento de área urbana no perímetro de adesão.

TÍTULO VI DAS CONTRAPARTIDAS E DO ATENDIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL DA POPULAÇÃO AFETADA

Art. 9º As contrapartidas compreendem as intervenções ambientais, sociais e econômicas a serem implementadas pela iniciativa privada, no Perímetro de Adesão, para a consecução das finalidades e dos objetivos da OUC 'Mirante da Cascata Paraíso'.

Parágrafo único. Na presente Operação Urbana Consorciada não haverá a disposição de recursos em pecúnia por parte dos conveniados, uma vez que haverá os atos de doação gratuita por parte dos proprietários de área ao Município de Campo Alegre e execução de infraestrutura nos termos assumidos.

Art. 10 As contrapartidas deverão ser obrigatoriamente aplicadas no Perímetro de Adesão da OUC e devem estar associadas aos seguintes eixos de ação:

I – Elaboração de estudos, planos e projetos necessários para execução ou planejamento de intervenções urbanas, ambientais e socioeconômicas;

II – Melhorias na mobilidade urbana, por meio da abertura de nova avenida, possibilitando o acesso e a conectividade e a caminhabilidade ao futuro mirante a ser implementado na área a ser doada ao Município de Campo Alegre para que possibilite o desenvolvimento urbano local;

III – Implantação de infraestrutura urbana na via a ser executada, integrando com o tecido urbano local, valorizando o ambiente natural;

IV – Qualificação ambiental do espaço urbano através de entrega da área pública.

Art. 11 A OUC 'Mirante da Cascata Paraíso' compreenderá as seguintes e recíprocas responsabilidades das partes convenientes:

I - Pelo MUNICÍPIO DE CAMPO ALEGRE:

a) Coordenar e gerenciar a OUC;

b) Aprovar, licenciar e fiscalizar os projetos, em acordo com esta Lei, e inseridos no perímetro desta OUC;

c) Definir as prioridades das ações a serem implantadas na área;

d) Realizar a conversão para urbano, nas proporções delimitadas no **Anexo I**;

e) Alterar o zoneamento conforme **Anexo I**;

f) Não cobrar a outorga onerosa de direito de uso prevista no art. 266 da Lei Complementar n. 147/2019 para a implantação de empreendimento na área delimitada pela OUC 'Mirante da Cascata Paraíso';

g) Não exigir a doação prevista no §1º do art. 275 da Lei Complementar n. 147/2019 para a implantação de empreendimento na área delimitada pela OUC 'Mirante da Cascata Paraíso';

h) Executar a infraestrutura necessária ou procurar concessões para tal finalidade para a implantação do Mirante da Cascata Paraíso sob a área a ser doada ao Município de Campo Alegre.

i) Autorizar a colocação de placa condecorativa na área pública a ser doada;

j) Denominar o logradouro de acesso ao mirante como "Rua Maria Raiser Machado".

II - Pelos CONVENIADOS CONSORCIADOS:

a) Submeter à aprovação do município os projetos de uso e ocupação dos terrenos inseridos na área da OUC;

b) Doar ao Município as áreas destinadas ao sistema viário (13.182,59m²), ao parque público (58.855,49m²) e ao centro comercial turístico (4.468,40m²) em conformidade com as diretrizes estabelecidas nesta Lei quando da aprovação e registro do empreendimento;

c) Implementar as obras da contrapartida, conforme previsto nesta lei e no Termo de Convênio a ser firmado, consistentes em:

- Pavimentação da Rua Cel. Bueno Franco em aproximadamente 750m, a partir do cruzamento com a Tv. do Caulim até o limite do terreno com o lote vizinho;
 - Execução da via de acesso do empreendimento, conforme perfil representado nos documentos em anexo, com toda a movimentação de terra necessária para sua viabilização, e comportando 119 vagas de estacionamento;
 - Execução de três bolsões de estacionamento com pavimentação em bloco de concreto intertravado (tipo paver) localizados na área pública, permitindo a operação e exploração do mirante, totalizando 201 vagas e área total de 5.601,40m²;
- d) Doar o projeto conceitual da área pública contemplando parque, mirante e rua peatonal de acesso ao mirante, com espaços comerciais de apoio ao uso turístico, visando a captação de recursos pela municipalidade para a execução e estruturação destas áreas;
- e) Realizar o Licenciamento Ambiental de na Área Pública a ser doada, acompanhado da elaboração e execução de Projeto de Recuperação de Áreas Degradadas – PRAD em uma área aproximada de 6.500,00 m²;
- f) Doação, caso tenha sobra, do material bota-fora, retirado do imóvel, ao Município de Campo Alegre.
- g) Fazer constar no Estatuto do empreendimento a ser implementado na área delimitada pela OUC 'Mirante da Cascata Paraíso', assim como nas matrículas imobiliárias que forem atingidas pela Área de Preservação Permanente do Rio do Turvo de que as mesmas deverão respeitar a faixa de preservação permanente a ser determinada pelo Órgão Ambiental, sob pena de caracterização em Crime Ambiental.
- h) Disponibilizar um portão de acesso ao Município de Campo Alegre na Área de Preservação Permanente do Rio do Turvo para o fim de ser necessária alguma fiscalização, obras de recuperação e conservação, estudos ambientais, desassoreamento, dragagens e/ou afins.
- i) Deixar a rede de tubulação adequada já implantada para a futura instalação de uma Estação de Tratamento de Efluentes (ETE). Essa infraestrutura será disponibilizada para a municipalidade ou para a entidade que venha a receber a concessão pública do parque, assegurando que a instalação do sistema de tratamento possa ser realizada de forma adequada e eficiente quando necessário.

Parágrafo Único. A obra de pavimentação da Rua Cel. Bueno Franco em aproximadamente 750m, a partir do cruzamento com a Tv. do Caulim até o limite do terreno com o lote vizinho será realizada no prazo de 4 (quatro) anos contados a partir do registro do empreendimento imobiliário a ser realizado na área privada.

TÍTULO VII DA GESTÃO DA OPERAÇÃO

Art. 12 A gestão da presente Operação Urbana 'Mirante da Cascata Paraíso' contará com a participação popular mediante os instrumentos indicados no art. 43 do Estatuto da Cidade.

Art. 13 A presente operação será coordenada e fiscalizada pela Secretaria Municipal de Planejamento, Transportes e Obras.

TÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 14 Na hipótese de o empreendimento previsto na área remanescente da gleba a ser doada não vier a ser implantado seja por motivo de força maior ou pela intervenção de terceiros por via judicial, considerar-se-á rescindido, de pleno direito, o convênio previsto nesta Lei.

Art. 15 A partir da publicação desta Lei Complementar serão nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Executivo Municipal que tenham sido ou venham a ser expedidas em desacordo com as diretrizes desta Operação Urbana Consorciada 'Mirante da Cascata Paraíso'.

Art. 16 Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a aprovar o projeto de condomínio e parcelamento do solo conforme plano de ocupação desta Lei.

Art. 17 As disposições desta lei, atinentes à OUC 'Mirante da Cascata Paraíso' e aos convênios dela resultantes, assim como adesão à presente operação, vigorará pelo prazo de 30 (trinta) anos contados a partir da publicação desta Lei.

Parágrafo Único. As características, objetivos, parâmetros urbanísticos de parcelamento, uso e ocupação do solo e demais, dos zoneamentos estabelecidos nesta Operação Urbana Consorciada 'Mirante da Cascata Paraíso' permanecerão em vigência pelo prazo estipulado no *caput* deste artigo, ainda que a Lei n. 147/2019 venha a ser revogada ou alterada.

Art. 18 Fica alterado o Anexo III - Mapa de Zoneamento de Campo Alegre da Lei Complementar n. 147/2019, com inclusão da demarcação da Operação Urbana Consorciada 'Mirante da Cascata Paraíso'.

Art. 19 Fica facultado ao Executivo Municipal regulamentar por Decreto, no que couber, aspectos eventualmente omissos desta operação urbana consorciada e que estejam relacionados tecnicamente aos tópicos regulamentados, desde que não se altere o perímetro da OUC e as contrapartidas delimitadas.

Art. 20 Integram a presente Lei os seguintes Anexos:

I - **Anexo I** – Mapa de delimitação da área da Operação Urbana Consorciada 'Mirante da Cascata Paraíso'; *(Anexo a ser elaborado conforme tratativas que haverá junto ao Município)*

II - **Anexo II** – Descrição da área da Operação Urbana Consorciada 'Mirante da Cascata Paraíso'; *(Anexo a ser elaborado conforme tratativas que haverá junto ao Município)*

III - **Anexo III** – Parâmetros urbanísticos da Operação Urbana Consorciada ‘Mirante da Cascata Paraíso’; *(Anexo a ser elaborado conforme tratativas que haverá junto ao Município)*

IV - **Anexo IV** – Diretriz de contrapartidas da Operação Urbana Consorciada ‘Mirante da Cascata Paraíso’; *(Anexo a ser elaborado conforme tratativas que haverá junto ao Município)*

V - **Anexo V** – Mapa de Uso e Ocupação do Solo ‘Mirante da Cascata Paraíso’; *(Anexo a ser elaborado conforme tratativas que haverá junto ao Município)*

VI - **Anexo VI** – Plano Operação Urbana Consorciada ‘Mirante da Cascata Paraíso’; *(Anexo a ser elaborado conforme tratativas que haverá junto ao Município)*

VII - **Anexo VII** – Anexo III - LC nº 147/2019 - Mapa de Zoneamento de Campo Alegre. *(Anexo a ser elaborado conforme tratativas que haverá junto ao Município)*

Art. 21 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação



EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL E TURÍSTICO CAMPO ALEGRE

**MEMORIAL DE DIRETRIZES PARA A OPERAÇÃO URBANA
CONSORCIADA**

IRINEU IMÓVEIS

IRN001

OBJETIVO

Este documento visa registrar as diretrizes urbanísticas definidas para o empreendimento, bem como suas contrapartidas, a fim de embasar a operação urbana consorciada a ser aprovada no município e possibilitar a viabilidade do empreendimento.

DADOS DO PROJETO**CÓDIGO:****IRN001**

CLIENTE:	IRINEU IMÓVEIS		
NOME PROJETO:	MEMORIAL DE DIRETRIZES PARA A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA		
ENDEREÇO:			
CIDADE - ESTADO:	CAMPO ALEGRE - SC		
COORDENADOR IBR:	LUCAS RUSSI		ARQUITETO E URBANISTA
PROJETISTA:	ELISA MEURER		ARQUITETA E URBANISTA
RESPONSÁVEL TÉCNICO	FELIPE ZACCHI GOMEZ	CREA-SC 091911-9	ENGENHEIRO CIVIL

REVISÃO	DATA	DESCRIÇÃO	RESPONSÁVEL
R00	10/11/2023	Emissão Inicial	ELISA MEURER
R01	23/11/2023	Adequação da proposta ao zoneamento existente no Plano Diretor Municipal	ELISA MEURER
R02	02/09/2024	Ajustes nas contrapartidas	ELISA MEURER

SUMÁRIO

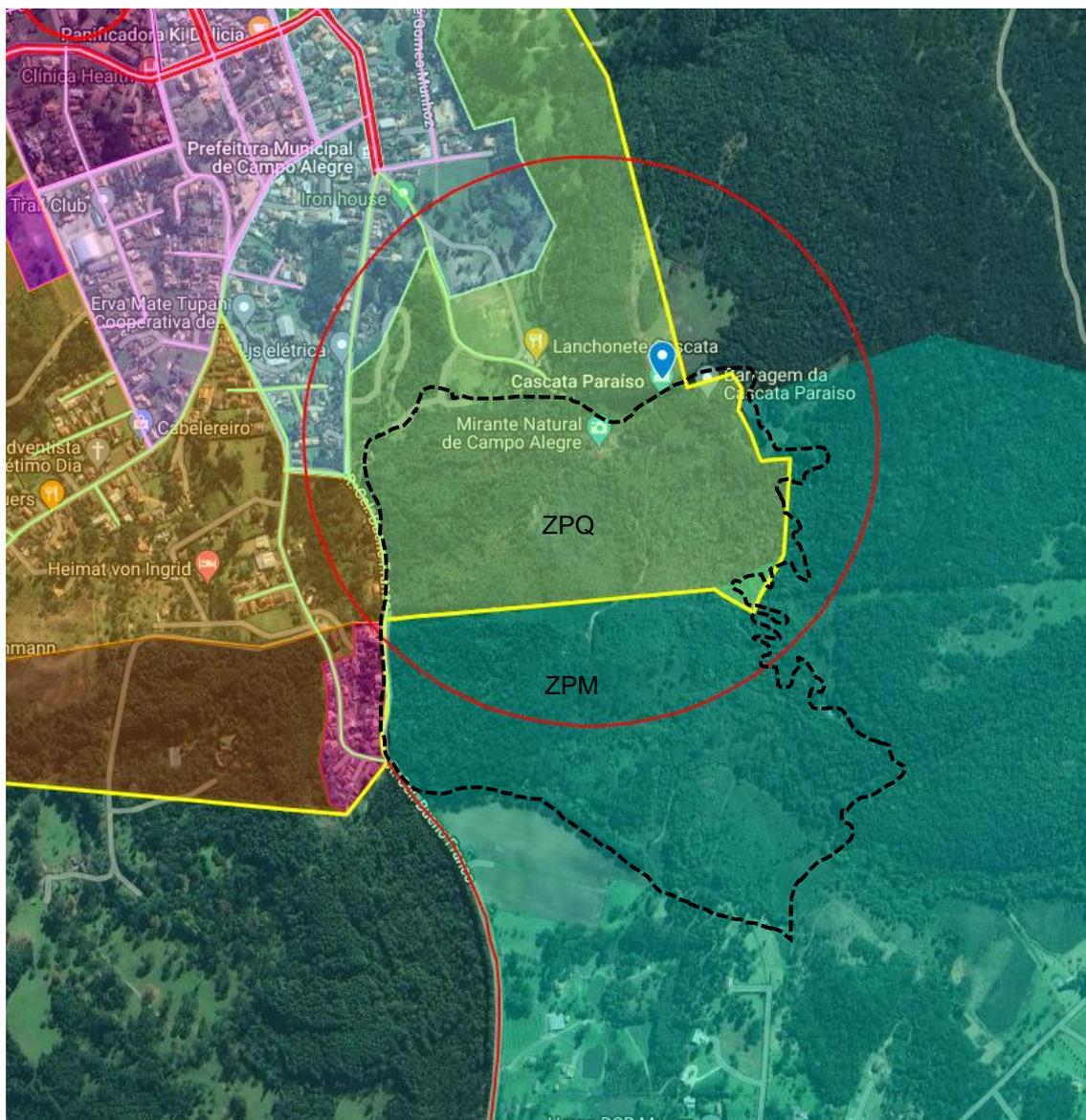
1	LOCALIZAÇÃO DO TERRENO	4
2	PROJETO DO EMPREENDIMENTO.....	5
3	ZONEAMENTO E PARÂMETROS URBANÍSTICOS	6
3.1	ZONEAMENTO EXISTENTE	6
3.2	ZONEAMENTO PROPOSTO.....	8
3.2.1	PADRÃO DOS LOTES A SEREM IMPLANTADOS.....	9
3.2.2	ÍNDICES CONSTRUTIVOS	10
4	CONTRAPARTIDAS	11
4.1	CONTRAPARTIDAS DO EMPREENDEDOR	11
4.2	PERFIL E PERSPECTIVA DA VIA DE ACESSO	12
4.3	PROJETO DA ÁREA PÚBLICA	13
4.3.1	PARQUE INFANTIL E ÁREA MULTIUSO	14
4.3.2	ANFITEATRO E PAREDE DE ESCALADA	18
4.3.3	TRILHAS E ÁREAS DE CONTEMPLAÇÃO	19
4.3.4	MIRANTE E RUA PEATONAL DE ACESSO	20
5	ANEXOS.....	25
5.1	PLANTA GERAL DA PROPOSTA	25
5.2	TABELA DE ÁREAS.....	25
5.3	MAPA DE ZONEAMENTO	25
5.4	PLANTA DETALHADA DA ÁREA PÚBLICA	25

1 LOCALIZAÇÃO DO TERRENO



3 ZONEAMENTO E PARÂMETROS URBANÍSTICOS

3.1 ZONEAMENTO EXISTENTE



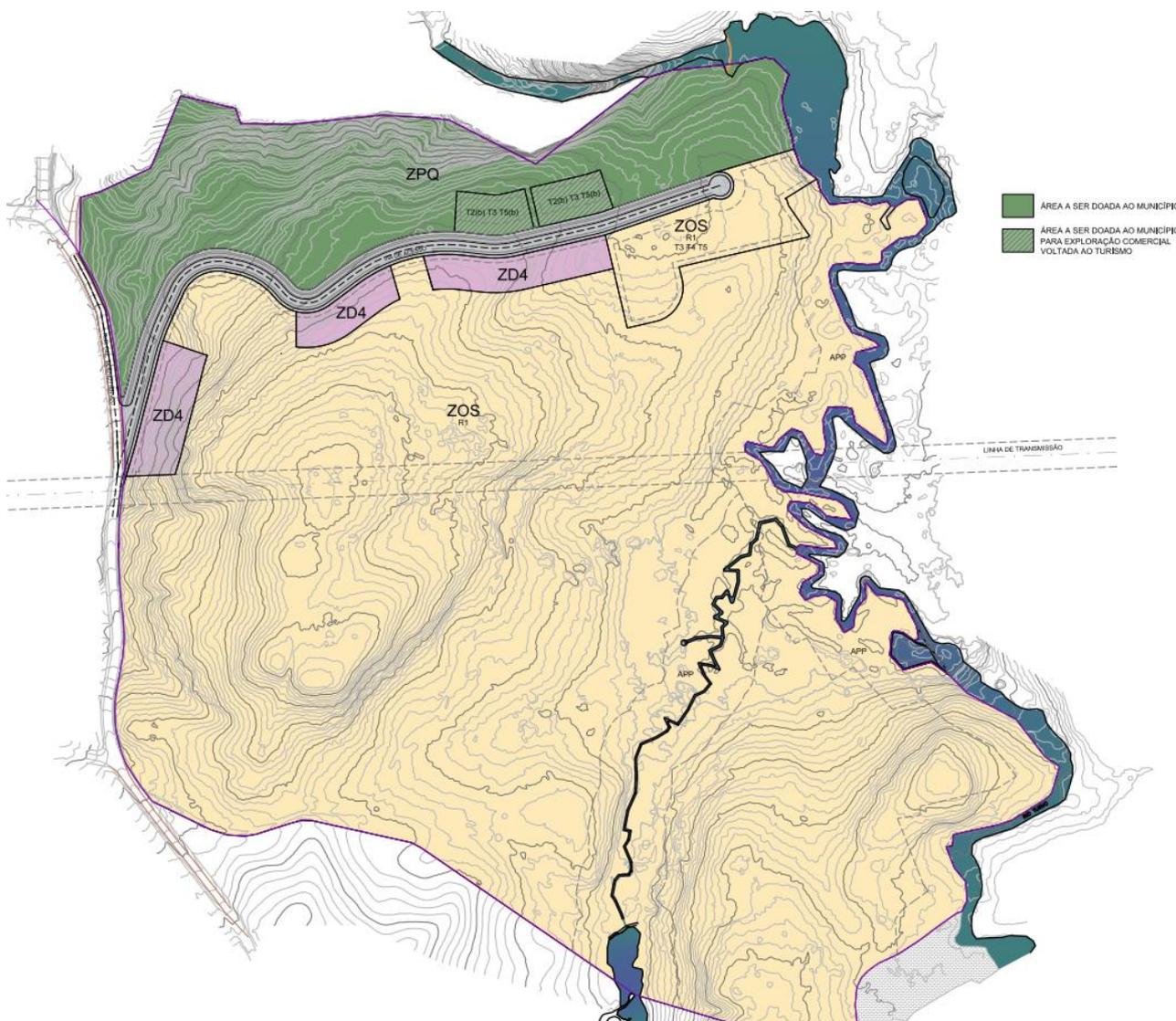
ZPQ – Zona de parque

ANEXO 05 - TABELA DE USOS ADMITIDOS E PARÂMETROS URBANÍSTICOS																						
Zonas	Classificação	USOS ADMITIDOS					RECULO		AFASTAMENTOS			TO (%) máxima	COEFICIENTE		GABARITO			Taxa de Permeabilidade mínima (%)	LOTES (m²)		TESTADA (m)	
		NÍVEL 1 - USOS DE BAIXÍSSIMO IMPACTO	NÍVEL 2 - USOS DE BAIXO IMPACTO	NÍVEL 3 - USOS DE MÉDIO IMPACTO	NÍVEL 4 - USOS DE ALTO IMPACTO	NÍVEL 5 - USOS DE ALTÍSSIMO IMPACTO	Frontal (m)	Lateral (m)	Fundos (m)	BÁSICO	com OODC ou TDC		BÁSICO	com OODC ou TDC	ALTURA MÁXIMA (m)	meio de quadra	esquina		meio de quadra	esquina		
MACROZONA URBANA																						
ZPQ*	RESIDENCIAL	X	X	X	X	X	X										50	600	900	15	60	
	COMERCIAL	X	X	X	X	X	X															
	SERVIÇOS	X	X	X	S4 (c)	X	10	5	50	1	X	2	X	12								
	INSTITUCIONAL	X	X	X	E4 (c,d,e)	X	10	5	50	1	X	2	X	12								
	TURÍSTICO	X	T2 (b)	T3	X	T5 (b)	10	5	50	1	X	2	X	12								
	INDUSTRIAL	X	X	I3 (c)	X	X	10	5	50	1	X	2	X	12								

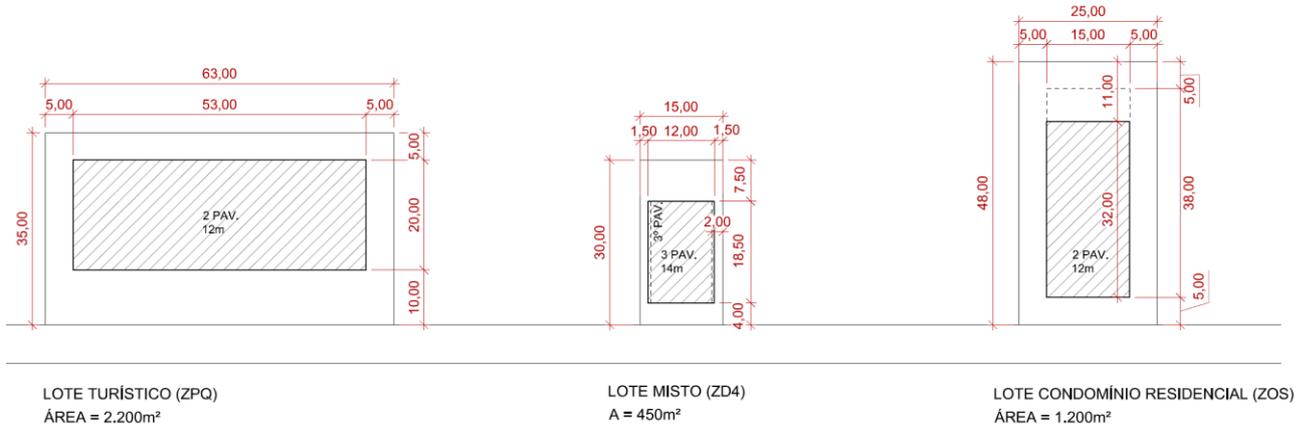
ZPM – Zona de preservação do manancial – Zona Rural

ANEXO 05 - TABELA DE USOS ADMITIDOS E PARÂMETROS URBANÍSTICOS																		
Zonas	Classificação	USOS ADMITIDOS					AFASTAMENTOS (m)			TO (%)	COEF. BÁSICO	GABARITO		Permeabilidade mínima do solo (%)	LOTES (m²)			
		NÍVEL 1 - USOS DE BAIXÍSSIMO IMPACTO	NÍVEL 2 - USOS DE BAIXO IMPACTO	NÍVEL 3 - USOS DE MÉDIO IMPACTO	NÍVEL 4 - USOS DE ALTO IMPACTO	NÍVEL 5 - USOS DE ALTÍSSIMO IMPACTO	Frontal	Lateral	Fundos			GABARITO BÁSICO	ALTURA MÁXIMA (m)					
MACROZONA RURAL																		
Zona de Preservação do Manancial (ZPM)	RESIDENCIAL	R1 (b)	X	X	X	X	10	10	10	2	0,1	2	12	75%	Módulo Rural INCR A			
	COMERCIAL	X	X	X	X	X	X											
	SERVIÇOS	X	X	X	X	X	X											
	INSTITUCIONAL	X	X	X	E4 (c,e)	X	10	10	10	2	0,1	2	12					
	TURÍSTICO	X	T2	T3.b	X	T5 (b)	10	10	10	2	0,1	2	12					
	INDUSTRIAL	X	X	I3.c	X	I5(c)	10	10	10	2	0,1	2	12					

3.2 ZONEAMENTO PROPOSTO



3.2.1 PADRÃO DOS LOTES A SEREM IMPLANTADOS



3.2.2 ÍNDICES CONSTRUTIVOS

ZPQ – Zona de parque

ANEXO 05 - TABELA DE USOS ADMITIDOS E PARÂMETROS URBANÍSTICOS																			
Zonas	Classificação	USOS ADMITIDOS					RECUO Frontal (m)	AFASTAMENTOS		TO (%) máxima	COEFICIENTE		GABARITO		Taxa de Permeabilidade mínima (%)	LOTES (m²)		TESTADA (m)	
		NÍVEL 1 - USOS DE BAIXÍSSIMO IMPACTO	NÍVEL 2 - USOS DE BAIXO IMPACTO	NÍVEL 3 - USOS DE MÉDIO IMPACTO	NÍVEL 4 - USOS DE ALTO IMPACTO	NÍVEL 5 - USOS DE ALTÍSSIMO IMPACTO		Lateral e Fundos (m)	BÁSICO		com OODC ou TDC	BÁSICO	com OODC ou TDC	ALTURA MÁXIMA (m)		meio de quadra	esquina	meio de quadra	esquina
MACROZONA URBANA																			
ZPQ*	RESIDENCIAL	X	X	X	X	X													
	COMERCIAL	X	X	X	X	X													
	SERVIÇOS	X	X	X	S4 (c)	X	10	5	50	1	X	2	X	12	50	600	900	15	60
	INSTITUCIONAL	X	X	X	E4 (c,d,e)	X	10	5	50	1	X	2	X	12					
	TURÍSTICO	X	T2 (b)	T3	X	T5 (b)	10	5	50	1	X	2	X	12					
	INDUSTRIAL	X	X	I3 (c)	X	X	10	5	50	1	X	2	X	12					

ZD4 – Zona diversificada 4

ZD4	RESIDENCIAL	R1 (a)	R2	R3	R4	X	4	0'/1,5/2'	50	2	3	2	3	14	25	360	425	12	40
	COMERCIAL	C1	C2	C3	C4	X	4	0'/1,5/2'	50	2	3	2	3	14					
	SERVIÇOS	S1	S2	S3	S4 (a,b,c)	X	4	0'/1,5/2'	50	2	3	2	3	14					
	INSTITUCIONAL	E1	E2	E3	E4	E5 (a)	4	0'/1,5/2'	50	2	3	2	3	14					
	TURÍSTICO	T1	T2	T3	T4	X	4	0'/1,5/2'	50	2	3	2	3	14					
	INDUSTRIAL	I1	I2	I3 (a)	I4 (a)	X	6	2	50	1	2	2	X	12					

ZOS – Zona de ocupação sustentável

ZOS	RESIDENCIAL	R1(a)	X	X	X	X	10	5	10	0,25	X	2	3	14	50	5000			
	COMERCIAL	C1	C2	X	X	X	10	5	5	0,1	X	2	X	12					
	SERVIÇOS	S1	S2	S3	S4	S5 (a)	10	5	5	0,1	X	2	X	12					
	INSTITUCIONAL	E1	E2	E3	E4	E5 (c)	10	5	5	0,1	0,5	2	X	12					
	TURÍSTICO	T1	T2	T3	T4	T5	10	5	25	0,5	0,8	4	6²	24					
	INDUSTRIAL	I1	I2	I3 (a,c)	X	X	10	5	5	0,1	X	2	X	12					
	CONDOMÍNIO DE LOTES RESIDENCIAL*																		
	gleba mínima																		
	30.000																		
	50																		
ÁREAS COMUNS						Área ecológica mínima	10	5	50	1	X	1	X	6	25	10% do condomínio		20	
ÁREAS PRIVATIVAS						Área de recreação e lazer mínima	10	5	50	1	X	2	X	12	25	10% do condomínio		20	
RESIDENCIAL	R1 (a)¹	X	X	X	X	5	5	40	1	X	2	3	14	30	1.200			25	

4 CONTRAPARTIDAS

4.1 CONTRAPARTIDAS DO EMPREENDEDOR

1. Doações de área para o município:

- Parque público com área de 58.855,49m²;
- Via de acesso com área de 13.182,59m²;
- Lotes comerciais turísticos com área de 4.468,40m².

Total de áreas doadas: 76.506,48m² (7,65 hectares)

2. Execução de infraestrutura:

- Pavimentação da Rua Cel. Bueno Franco em aproximadamente 750m, a partir do cruzamento com a Tv. do Caulim até o limite do terreno com o lote vizinho;
- Execução da via de acesso do empreendimento, conforme perfil representado nas imagens abaixo, com toda a movimentação de terra necessária para sua viabilização, e comportando 119 vagas de estacionamento;
- Execução de três bolsões de estacionamento com pavimentação em bloco de concreto intertravado (tipo *paver*), localizados na área pública, permitindo a operação e exploração do mirante, totalizando 201 vagas e área total de 5.601,40m²;

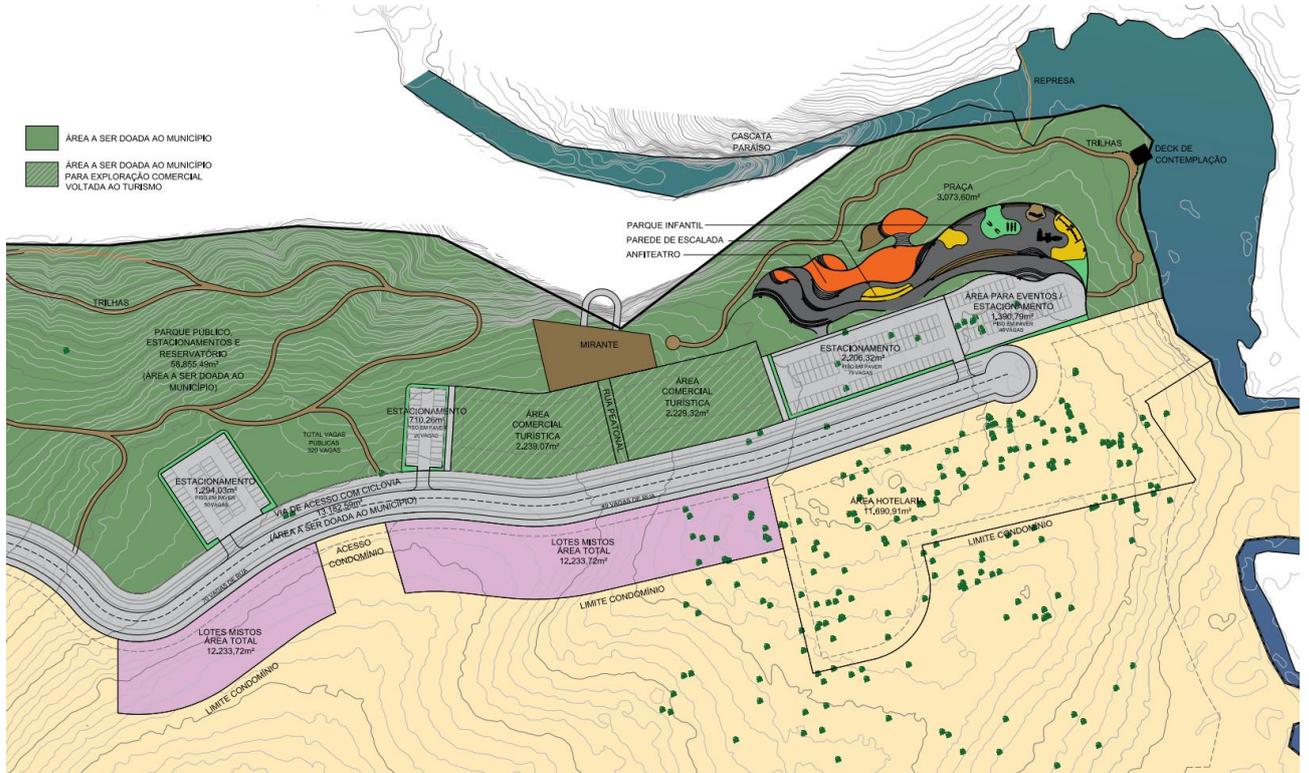
3. Projeto conceitual da área pública, contemplando parque, mirante e rua peatonal de acesso ao mirante, com espaços comerciais de apoio ao uso turístico, conforme imagens abaixo, visando a captação de recursos para execução destas áreas como contrapartida da prefeitura.

4.2 PERFIL E PESPECTIVA DA VIA DE ACESSO



2,80	1,50	2,50	1,0			2,20	2,80	4,00
CALÇADA	CANTEIRO	CICLOVIA	FAIXA SERVIÇO	RUA PRINCIPAL	ESTACIONAMENTO	CALÇADA	RECULO OBRIGATÓRIO	

4.3 PROJETO DA ÁREA PÚBLICA



4.3.1 PARQUE INFANTIL E ÁREA MULTIUSO









4.3.2 ANFITEATRO E PAREDE DE ESCALADA





4.3.3 TRILHAS E ÁREAS DE CONTEMPLAÇÃO

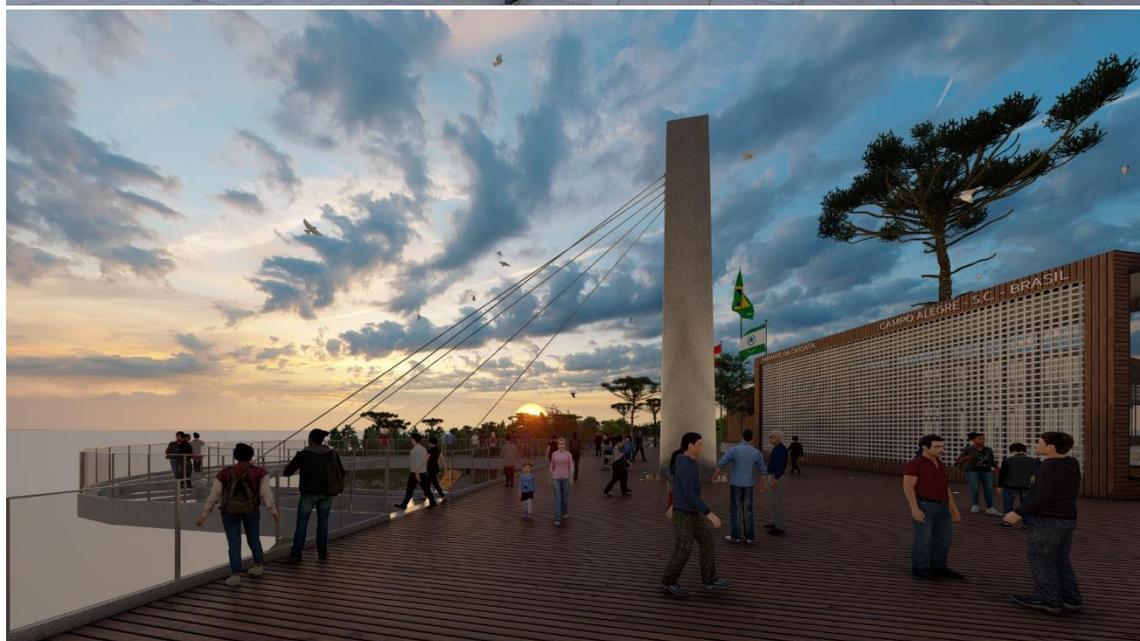




4.3.4 MIRANTE E RUA PEATONAL DE ACESSO













5 ANEXOS

5.1 PLANTA GERAL DA PROPOSTA

5.2 TABELA DE ÁREAS

5.3 MAPA DE ZONEAMENTO

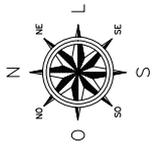
5.4 PLANTA DETALHADA DA ÁREA PÚBLICA

ESTIMATIVA DE CUSTO - ESTUDO PRELIMINAR - RESUMO - COM ADMINISTRAÇÃO

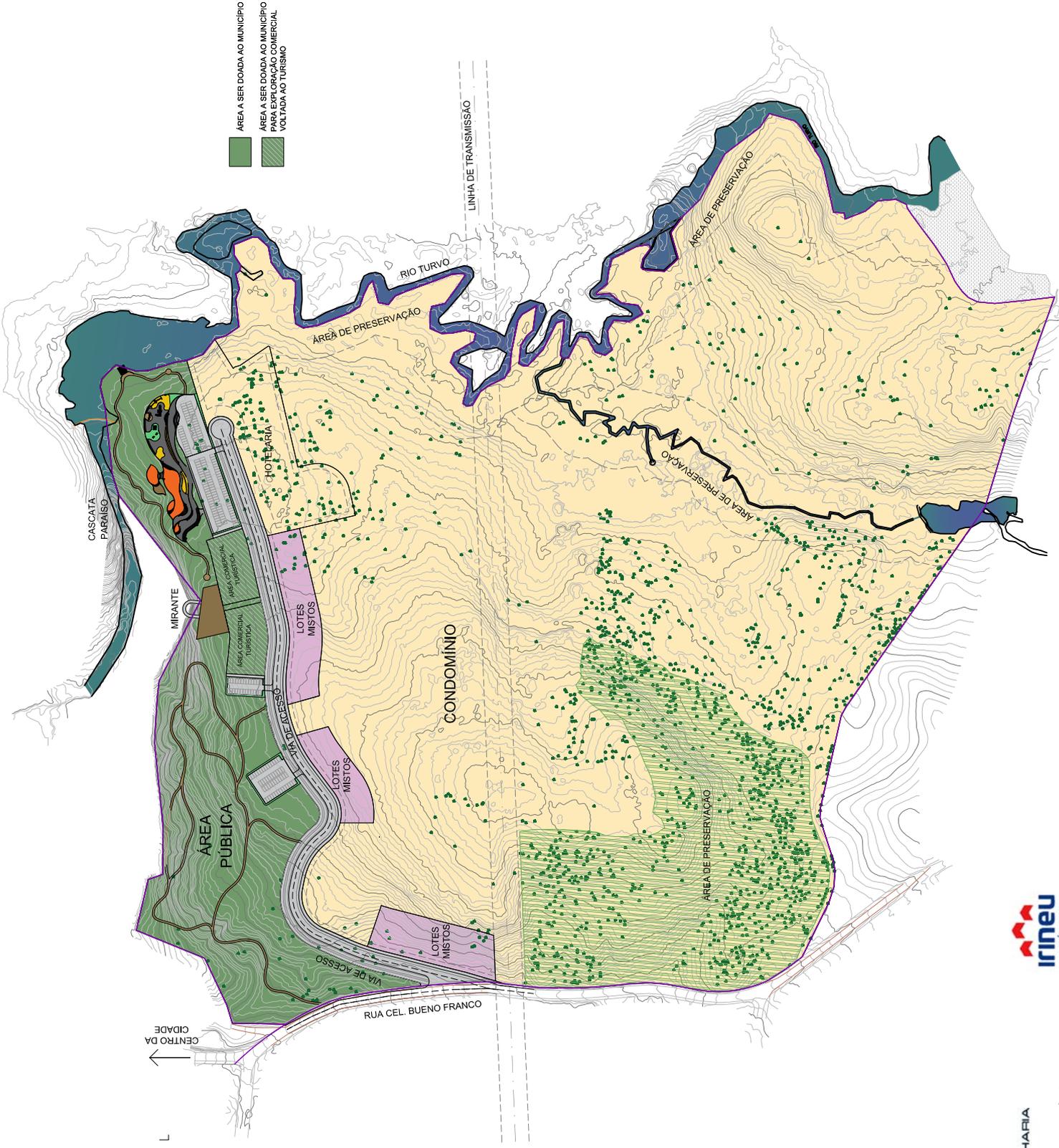


ÁREAS PÚBLICAS - OPERAÇÃO CONSORCIADA CAMPO ALEGRE

ITEM	DESCRIÇÃO	R\$ TOTAL	%
1 SERVIÇOS INICIAIS		255.756,60	1,79%
1.1	MOBILIZAÇÃO E DESMOBILIZAÇÃO		
1.2	INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS		
1.3	ADMINISTRAÇÃO LOCAL		
2 VIA DE ACESSO		8.915.626,37	62,52%
2.1	LIMPEZA DO TERRENO		
2.2	TOPOGRAFIA		
2.3	ESTUDOS DE SOLO - SONDAJENS GEOTÉNICAS E ENSAIOS		
3 ESTACIONAMENTO E ÁREA MULTIUSO		2.775.409,69	19,46%
3.1	TERRAPLENAGEM		
3.2	REDE DE ÁGUA		
3.3	REDE DE ESGOTO		
3.4	REDE DE DRENAGEM		
3.5	VIA (largura da via = 9,2m)		
3.6	PASSEIOS E CICLOVIA		
3.7	ILUMINAÇÃO		
3.8	SINALIZAÇÃO (VIA E CICLOVIA)		
3.9	ARBORIZAÇÃO		
5 ADMINISTRAÇÃO DA OBRA		2.312.818,35	16,22%
	TOTAL GERAL	14.259.611,01	100,00%



CENTRO DA
CIDADE

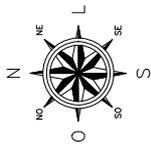


- ÁREA A SER DOADA AO MUNICÍPIO
- ÁREA A SER DOADA AO MUNICÍPIO PARA EXPLORAÇÃO COMERCIAL VOLTADA AO TURISMO
- ÁREA DE PRESERVAÇÃO

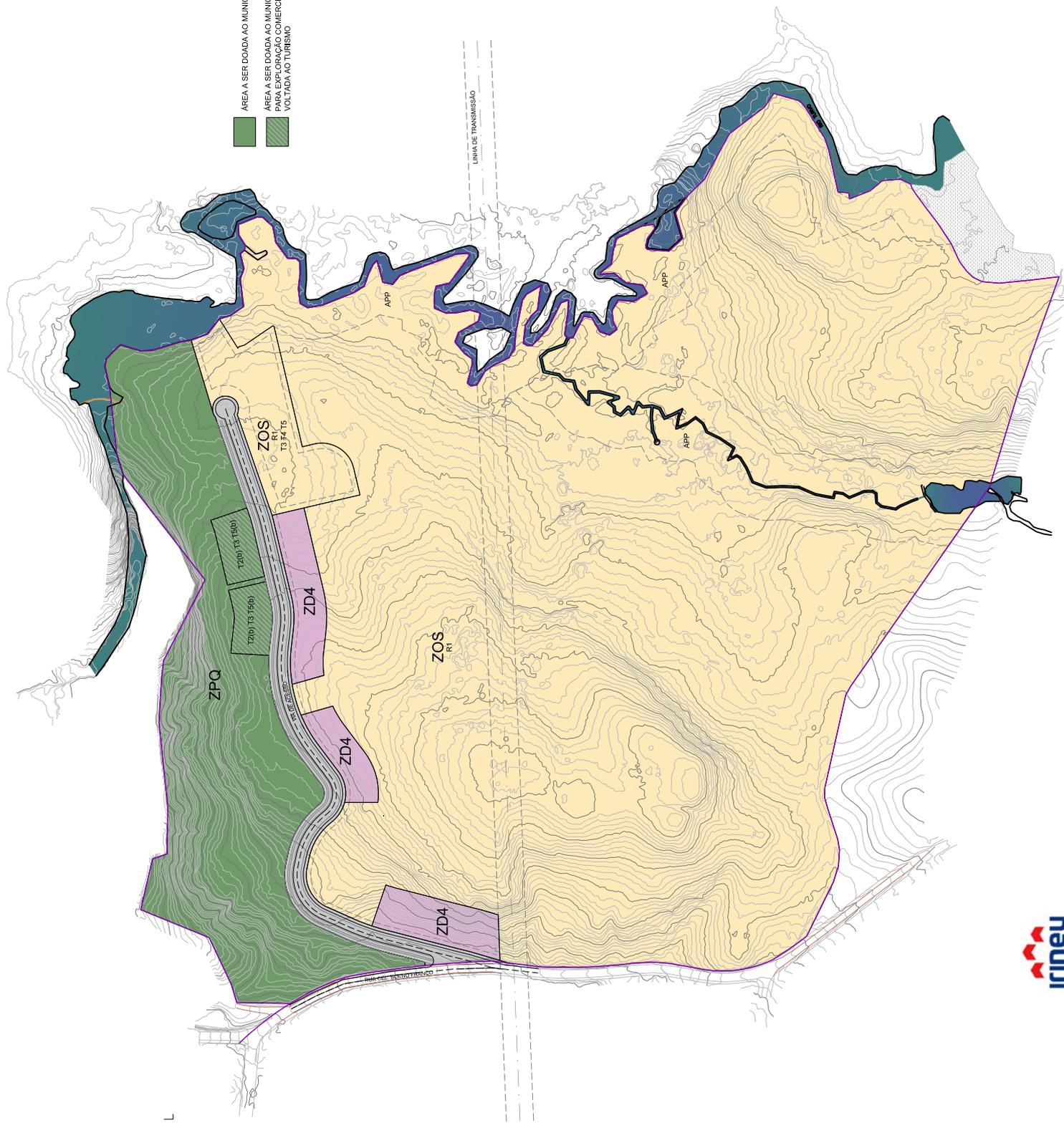


I-ER ENGENHARIA

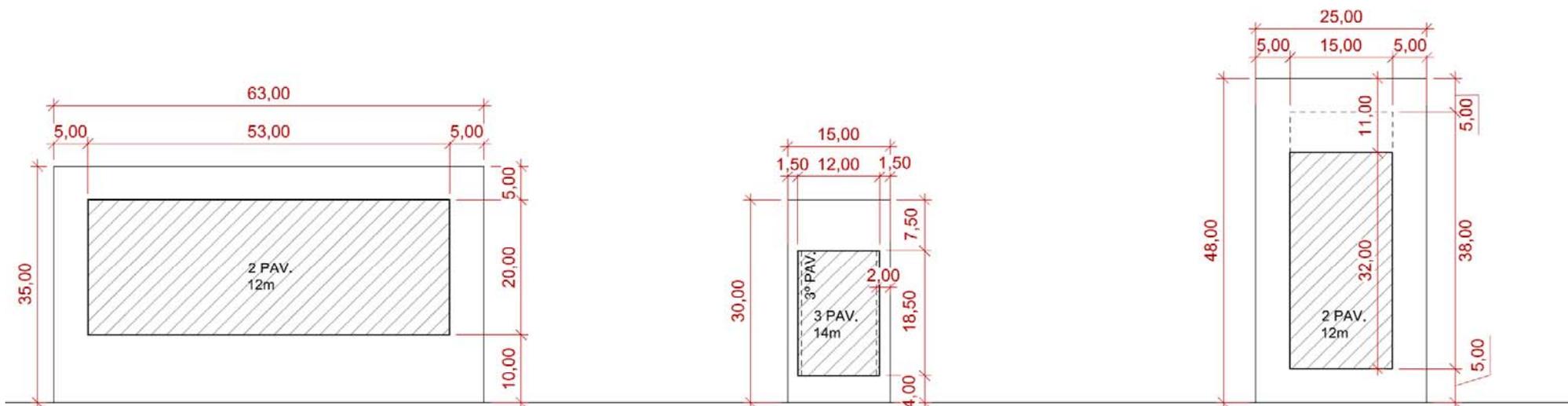
EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL E TURÍSTICO CAMPO ALEGRE



- ÁREA A SER DOADA AO MUNICÍPIO
- ÁREA A SER DOADA AO MUNICÍPIO PARA EXPLORAÇÃO COMERCIAL VOLTADA AO TURISMO



PARÂMETROS URBANÍSTICOS



LOTE TURÍSTICO (ZPQ)
 ÁREA = 2.200m²

LOTE MISTO (ZD4)
 A = 450m²

LOTE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL (ZOS)
 ÁREA = 1.200m²