

Plano Diretor
Participativo de
São Pedro
de Alcântara



CONFERÊNCIA FINAL

10 de julho de 2024



cronograma



Programação

Regimento Interno - Decreto nº 160/2024
Edital de Convocação 02/2024

A Assembleia de Conferência Final terá o seguinte objetivo:

- I - aprovação da Ata da 5ª Reunião com o Conselho de Desenvolvimento Municipal
- II - apresentar os conteúdos sistematizados decorrentes da Consulta Pública realizada entre 28/05/24 e 11/07/24;
- III - discutir os conteúdos referidos no inciso I deste artigo;
- IV - deliberar os conteúdos referidos no inciso I deste artigo.

**Aprovação da Ata da 5^a
Reunião com o Conselho de
Desenvolvimento Municipal**

Regimento da Assembleia de Conferência Final

A Assembleia de Conferência Final terá a seguinte programação:

I - solenidade de abertura;

II - composição da mesa diretora;

III - abertura para manifestações dos presentes;

IV - apresentação dos conteúdos sistematizados decorrentes dos formulários da Consulta Pública aberta entre 28/05/24 e 11/07/24;

V - debate público sobre os conteúdos sistematizados decorrentes da Consulta Pública;

VI - deliberação por parte do Conselho de Desenvolvimento dos conteúdos apresentados.

§ 1º - Os participantes que desejarem fazer manifestação a que se refere o inciso II do art. 13, devem solicitar inscrição a mediação.

§ 2º - Os inscritos para manifestação, disporão de até 02 (dois) minutos para manifestação, prorrogáveis por mais 01 (um) minuto para conclusões, sendo que esta prorrogação será encaminhada pela mediação e com anuência dos presentes.

§ 3º - Os conteúdos sistematizados a que se refere o inciso III, decorrentes da Consulta Pública estarão disponíveis no endereço eletrônico: <https://participaspa.sites.ufsc.br/>.



Regimento da assembleia de conferência final

Art. 12. Os trabalhos serão realizados por meio de apreciação dos conteúdos sistematizados, oriundos dos formulários da Consulta Pública aberta entre 28/05/24 e 11/07/24.

Art. 13. A apreciação dos conteúdos a que se refere o art. 12 observará a seguinte ordem:

I - apresentação do conteúdo sistematizado da consulta pública e de eventuais considerações técnicas sobre o respectivo conteúdo;

II - discussão sobre o respectivo conteúdo;

III - deliberação sobre o respectivo conteúdo **pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.**

§ 1º - As considerações técnicas referidas no inciso I do caput deste artigo serão apresentadas por escrito e com base em análises elaboradas pela equipe do Laboratório de Urbanismo da UFSC.

§ 2º - A discussão, referida no inciso II do caput deste artigo, além de observar o disposto no art. 14, deverá ser realizada considerando:

I - a manutenção ou supressão do texto original do conteúdo em consideração;

II - a aprovação de proposta de alteração do conteúdo em consideração, oriunda de conteúdo de formulário sistematizado;

III - a formulação de proposta alternativa à de alteração, referida no inciso II deste parágrafo.



Regimento da assembleia de conferência final

Art. 17. O tema sob deliberação será submetido à votação pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Art. 18. Na deliberação referida no inciso III do art. 13, poderá ser feito 1 (um) pronunciamento de defesa e 1 (um) pronunciamento contrário ao tema sob deliberação por parte dos representantes do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

§ 1o - Os tempos de defesa da proposta oriunda do destaque e do texto original serão, respectivamente, de **2 (dois) minutos, prorrogáveis por mais 1 (um) minuto para cada parte.**

§ 2o - Caso haja mais de uma pessoa interessada em proceder com as defesas, o tempo será dividido por comum acordo entre elas.

Art. 19. Em caso de deliberações do Conselho de Desenvolvimento Municipal, **serão tomadas por maioria simples dos presentes com direito a voto.**

§1o. O quórum mínimo para as deliberações será de metade mais um dos conselheiros com direito a voto, presentes na Conferência Final.



Regimento da assembleia de conferência final

Art. 22. Os representantes do Conselho de Desenvolvimento Municipal aptos a votar manifestarão seu voto mediante cartões de votação, de seguinte modo:

I - votos favoráveis não precisam se manifestar;

II - votos contrários mediante cartões de votação vermelhas;

III - abstenções mediante cartões de votação brancos.

Parágrafo único. **Uma vez anunciado que se está em regime de votação, não serão mais permitidas manifestações orais.**

Processo Participativo do PDP até Consulta Pública

Leitura Comunitária

Questionário online + Oficinas territoriais

ajude a escrever o futuro de
São Pedro de Alcântara

acesse o
questionário
e contribua!



Sua opinião é
muito importante
neste processo!
Responda ao
questionário e
compartilhe com
seus vizinhos

participa são pedro



Compor a Leitura da Cidade

LEITURA COMUNITÁRIA

Pesquisa de Opinião +
Oficinas Territoriais)

Levantamento de aspectos positivos e negativos, segundo os moradores, assim como os desejos/anseios para a cidade

Elaboração de mapas, gráficos, esquemas e sínteses para melhor compreensão e comparação dos fatores prioritários analisados

+

LEITURA TÉCNICA

Realizada pela **equipe técnica** (UFSC + PMSPA)

Levantamento e análise de dados, pesquisas e estudos de campo

Elaboração de mapas, gráficos, esquemas e **sínteses**

=

SÍNTESE FINAL

Síntese dos resultados encontrados, sistematizando convergências e complementações entre Leitura Técnica e comunitária

- **Pontos Positivos**
- **Pontos Negativos**
- **Dos Desejos**

oficinas territoriais - primeira rodada

Área	Participantes	Proporção	Qnt. aspectos positivos	Qnt. aspectos negativos	Qnt. de poemas	Qnt. aspectos Poemas
Área Urbana 01	11	15%	31	32	10	42
Área Urbana 02	19	26%	57	58	16	35
Área Rural 01	25	35%	63	73	22	41
Área Rural 02	17	24%	46	48	15	37
Total	72	100%	197	211	63	466



Registros 2ª Rodada de Oficinas



ÁREA RURAL 1



ÁREA RURAL 2

TOTAL:
79 PARTICIPANTES



ÁREA URBANA 1



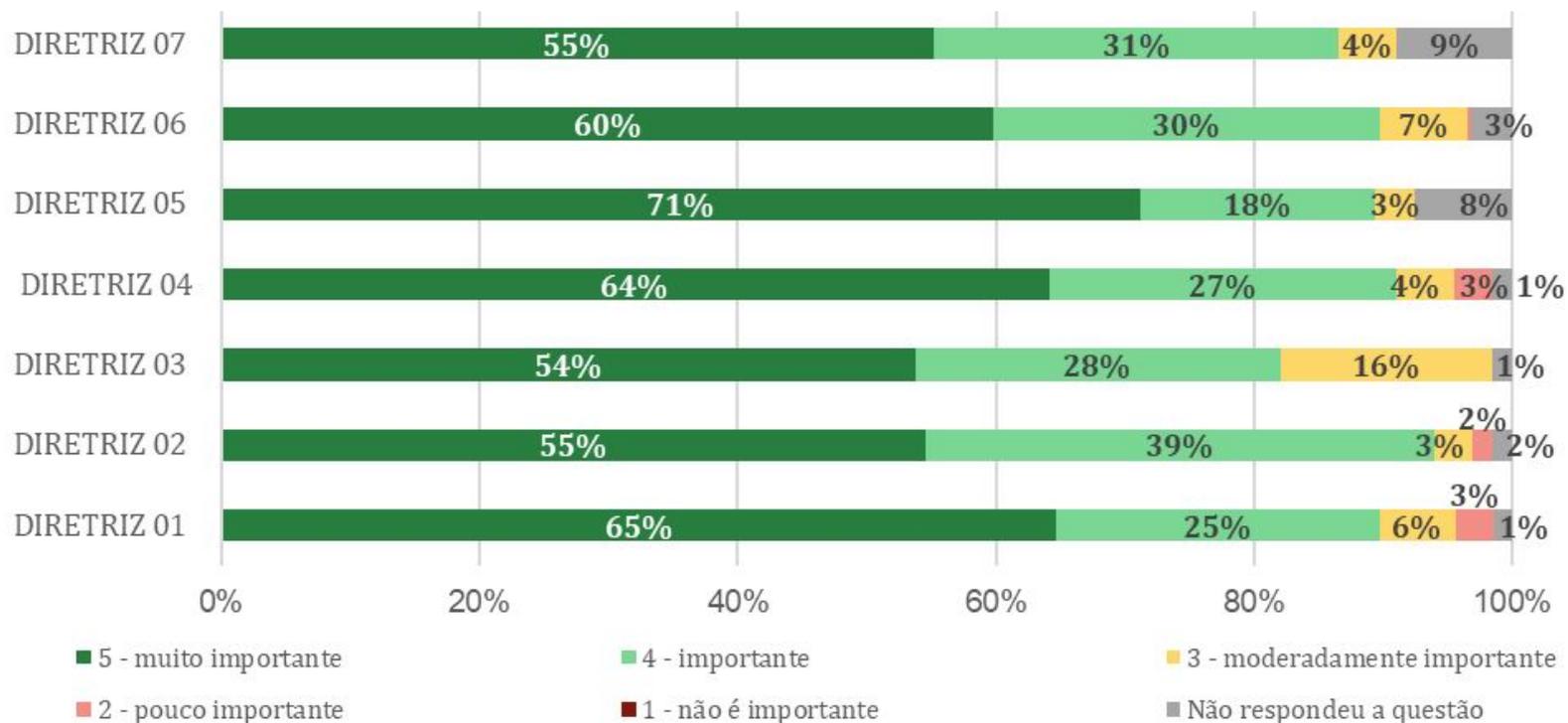
ÁREA URBANA 2

Registros 2ª Rodada de Oficinas

Segunda Rodada de Oficinas	Participantes	%	Respostas Bloco 01	Respostas Bloco 2
Área Rural 1 27/03/2024 (quarta-feira), 19h	21	27%	18	17
Área Rural 2 26/03/2024 (terça-feira), 19h	21	27%	15	19
Área Urbana 1 02/04/2024 (terça-feira), 19h	17	22%	19	16
Área Urbana 2 18/04/2024 (quinta-feira), 19h	20	25%	16	14
TOTAL	79	100%	68	66

Síntese geral

classificação das diretrizes propostas



Contribuições Consulta Pública

Consulta Pública: Temáticas das Contribuições

Zoneamento e perímetro urbano - 15x

Zoneamento - ZMR, Zoneamento - ZPH,
Zoneamento - ZMC, Alteração Zoneamento rural
para urbano

Mobilidade e sistema viário - 03x

Prazo e outros - 02x

Parâmetros Urbanísticos - 14x

Geral, Recuo frontal, Lote mínimo ZPH, Lote mínimo ZEI, Testada mínima, Afastamento mínimo frontal -ZMC, Afastamento mínimo frontal -ZPH, Afastamento mínimo frontal - Área rural, Afastamento mínimo lateral e fundos, TO- MáX.

Ambiental - 01x

Consulta Pública: Critérios de organização

- Repetição de demandas entre formulários;
- Mais de uma demanda no mesmo formulário;
- Formulários que não tinham demanda (apenas comentário);

Consulta Pública: Contribuições

Sistematização

35 contribuições ao formulário *online* + 0 contribuição ao formulário *físico*, das quais:

30 contribuições com
caráter de **ALTERAÇÃO**

0 contribuições com
caráter de **EXCLUSÃO**

05 contribuições com
caráter de **INCLUSÃO**

Sistematização das respostas do formulário - **encaminhamentos técnicos**

RESPOSTA

6 respostas

DELIBERAÇÃO

29 deliberações

Ordem sugerida para apresentação das contribuições pela Equipe Técnica:

Organização geral	Número	Votações
Sem deliberação	1 e 6	Sem votação
Deliberação em bloco Bloco 01 - 08 contribuições Bloco 02 - 06 contribuições	6 a 8	2 Votações do CDM
Deliberação individual	9 a 11	3 Votações do CDM
Deliberação agregada 10 contribuições	12	1 Votação do CDM
Deliberações individuais	13 a 14	2 Votações do CDM

CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA
PÚBLICA: **sem deliberação**

Consulta Pública: Contribuições

sem deliberação

Código da proposta	Referente	Tipo de proposta	Texto da proposta	Justificativa	Anexo
FO13.D	Artigo 71 - Seção 3	Inclusão	Incluir um plano de mobilidade urbana	Apresentar um plano de mobilidade urbana que especifique com clareza os tamanhos das calçadas.	Sem anexo

Consulta Pública: Contribuições

sem deliberação

Código da proposta	Referente	Tipo de proposta	Texto da proposta	Justificativa	Anexo
FO13.D	Artigo 71 - Seção 3	Inclusão	Incluir um plano de mobilidade urbana	Apresentar um plano de mobilidade urbana que especifique com clareza os tamanhos das calçadas.	Sem anexo

PARECER TÉCNICO

Temática	Abrangência	Encaminhamento
Mobilidade ou Sistema Viário	Mobilidade urbana	Resposta

Parecer técnico

O Plano Diretor reforça a necessidade de elaboração Plano de Mobilidade no âmbito das políticas setoriais (Política de Mobilidade Urbana) e, no art. 353, inciso I estabelece **um prazo de 24 meses após para proceder a sua elaboração.**

Consulta Pública: Contribuições

sem deliberação

Código da proposta	Referente	Tipo de proposta	Texto da proposta	Justificativa	Anexo
FO16.B	Mapas	Alteração	Está confuso e nao esta claro os limites	Conf justificativa já descrita	sem anexo

Consulta Pública: Contribuições

sem deliberação

Código da proposta	Referente	Tipo de proposta	Texto da proposta	Justificativa	Anexo
FO16.B	Mapas	Alteração	Está confuso e nao esta claro os limites	Conf justificativa já descrita	sem anexo

PARECER TÉCNICO

Temática	Abrangência	Encaminhamento
-	-	Resposta

Parecer técnico

Não foi possível compreender ao que se refere a proposta.

Consulta Pública: Contribuições

sem deliberação

Código da proposta	Referente	Tipo de proposta	Texto da proposta	Justificativa	Anexo
FO15.A	Art. 127, I, a)	Alteração	15 metros para os cursos d'água de menos de 10 metros de largura, onde comprovadamente não haja incidência de enchentes (incidência da expansão natural do curso d'água conforme histórico das cheias), de acordo com o disposto no § 5º, do Art. 22, da Lei 12.651/2012 (alterado pela Lei 14.285/2021 (Arts. 2º e 3º), sempre precedido de estudo técnico ambiental.	Viabiliza a permissão/autorização de construções em áreas comprovadamente inalcançadas por enchentes em decorrência do relevo do local.	Sem anexo

Consulta Pública: Contribuições

sem deliberação

PARECER TÉCNICO

Temática	Abrangência	Encaminhamento
Ambiental	APP	Resposta

Parecer técnico

A Lei Federal nº 14.285/2021 prevê que é **preciso seguir um conjunto de critérios** para poder propor uma alteração da demarcação da faixa de proteção. Assim, **é preciso estar de acordo com os planos de bacias, com os Conselhos de Meio ambiente e de recursos hídricos respectivos, definir a área urbana consolidada, realizar um diagnóstico socioambiental específico para esse tema e em escala mais aproximada, estabelecer parâmetros de compensação**, as penalidades disciplinares ou compensatórias.

O município não dispõe de estudo socioambiental, tampouco a demarcação das áreas urbanas consolidadas, exigindo que o Plano Diretor considerem como **Áreas de Proteção Permanente (APP) àquelas definidas por Lei Federal (Lei 12.651/2012) e o Plano Diretor não tem competência para alteração dos parâmetros.**

A saber:

(Código Florestal) - “Art. 4º (...) § 10. Em áreas urbanas consolidadas, ouvidos os conselhos estaduais, municipais ou distrital de meio ambiente, lei municipal ou distrital poderá definir faixas marginais distintas daquelas estabelecidas no inciso I do caput deste artigo, com regras que estabeleçam: (...)”

(Lei de Parcelamento do Solo) - “Art. 4º (...) III-B - ao longo das águas correntes e dormentes, as áreas de faixas não edificáveis deverão respeitar a lei municipal ou distrital que aprovar o instrumento de planejamento territorial e que definir e regulamentar a largura das faixas marginais de cursos d’água naturais em área urbana consolidada, nos termos da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, com obrigatoriedade de reserva de uma faixa não edificável para cada trecho de margem, indicada em diagnóstico socioambiental elaborado pelo Município;”

Consulta Pública: Contribuições

sem deliberação

Código da proposta	Referente	Tipo de proposta	Texto da proposta	Justificativa	Anexo
FO09.A	Anexo 13 vias projetadas	Inclusão	Inclusão da Rua Geral do Rio Forquilhas Baixo, como via intermunicipal.	A inclusão justifica-se pôr ser uma via muito importante para a região, que liga a SC 281 ao Município de Águas Mornas.e trata-se de uma via bem movimentada de ambos os lados, e facilita a busca de recursos para infraestrutura desta importante via. Desde já agradeço.	Sem anexo

Consulta Pública: Contribuições

sem deliberação

PARECER TÉCNICO		
Temática	Abrangência	Encaminhamento
Sistema Viário	Vias Projetadas	Resposta
Parecer técnico		
<p>Não obstante a importância de tal via para a ligação intermunicipal com Águas Mornas e região adjacente, a classificação de via intermunicipal não é objeto de regulação por parte do plano diretor, sem prejuízo da busca de recursos para sua melhorias ou da sua reclassificação pelos órgãos competentes.</p>		

Consulta Pública: Contribuições

sem deliberação

Código da proposta	Referente	Tipo de proposta	Texto da proposta	Justificativa	Anexo
FO11.A	CAPÍTULO VII - DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE USOS	Inclusão	Prever a possibilidade do possuidor exercer o direito de construir, desde que apresente documentação que comprove sua condição e o imóvel não esteja situado em loteamento irregular/clandestino não consolidado, bem como trazer o rol de documentos ou prever sua regulamentação via decreto.	Um problema recorrente do Plano vigente, está na possibilidade do possuidor exercer o direito de construir ou se a municipalidade deve limitar a concessão da licença de construção (alvará) apenas à figura do proprietário. A fim de findar com tal problema, a revisão deve superar esse dilema.	Com anexo

Consulta Pública: Contribuições

Anexo F011.A



PARECER TÉCNICO DEFINITIVO

ASSUNTO: Obtenção de licença para edificação pelo possuidor.

INTERESSADO: Setor de Engenharia – Secretaria de Tributação e Fiscalização.

EMENTA: Análise sobre o exercício do direito de construir, com foco na possibilidade do possuidor exercer esse direito, conforme legislação vigente.

1. RELATÓRIO

A necessidade de analisar o tema veio da diversidade de situações jurídicas quanto à posse e propriedade de imóveis na zona urbana, uma vez que um grande número de possuidores deseja exercer o direito de construir dentro dos parâmetros urbanísticos vigentes, bem como pelas diferentes interpretações sobre o assunto ao longo dos anos pela municipalidade, levando em consideração os casos mais recentes, os quais foram protocolados nesta Secretaria sob nº 547/2023, 127/2024 e 221/2024.

O tema foi analisado levando em consideração a seguinte legislação: Lei Complementar nº 80/2011 (Plano Diretor); Lei Complementar nº 82/2011 (Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município); Lei Complementar nº 85/2011 (Código de Obras); Código Civil (art. 1.201 e seguintes) e Constituição da República Federativa do Brasil (art. 23, inciso IX).

2. FUNDAMENTO

O ponto focal a ser superado no presente parecer está na possibilidade do possuidor exercer o direito de construir ou se a municipalidade deve limitar a concessão da licença de construção (alvará) apenas à figura do proprietário.

É de conhecimento comum a existência de uma diversidade de situações jurídicas quanto à posse e propriedade dos imóveis na zona urbana deste município. Contudo, essa diversidade não constitui um problema que o Município precise enfrentar quando da análise de projetos de novas edificações.

Em que pese o art. 35¹, da Lei Complementar nº 85/2011 (Código de Obras), não possivelmente que o possuidor ingresse com o pedido de Alvará de Aprovação, haja vista que elenca pré-requisitos documentais que é de se esperar apenas do proprietário, **é possível observar que a intenção do legislador era a de conceder esse direito ao possuidor de boa-fé.**

¹ Art. 35 O pedido de Alvará de Aprovação será instruído com:
I. Requerimento assinado pelo responsável do projeto e pelo proprietário, solicitando aprovação do projeto;
II. Título de propriedade do imóvel, [...]

sem deliberação



Nesse sentido, é possível observar que o legislador aborda o direito do possuidor em edificar no artigo 16, da lei supramencionada, *in verbis*:

Art. 16 É direito do proprietário ou possuidor promover e executar obras ou implantar equipamentos no imóvel de sua propriedade, mediante prévio conhecimento e consentimento do Município, respeitada a legislação urbanística municipal e o direito de vizinhança.

§ 1º. Considera-se proprietário do imóvel a pessoa física ou jurídica, portadora do título de propriedade registrado em Cartório de Registro Imobiliário.

§ 2º. Considera-se possuidor, a pessoa, física ou jurídica, que tenha de fato o direito de usar e alterar as características do imóvel objeto da obra.

§ 3º. A análise dos pedidos de emissão dos documentos previstos neste código dependerá, quando for o caso, da apresentação do Título de Propriedade registrado no Registro de Imóveis, sendo o proprietário ou possuidor do imóvel, ou seus sucessores a qualquer título, responsável, civil e criminalmente, pela veracidade dos documentos e informações apresentadas ao Município, não implicando sua aceitação em reconhecimento do direito de propriedade sobre o imóvel. (Grife).

Ainda, reforçando o artigo anterior, temos que o Código de Obras Municipal em seu artigo 4º, possui como um de seus objetivos atribuir responsabilidades a figura do possuidor, vejamos:

Art. 4º Constituem objetivos do Código de Obras:

I. Regular a atividade edilícia, visando garantir as condições mínimas de segurança, conforto, higiene e salubridade das edificações e obras em geral, inclusive as destinadas ao funcionamento de órgãos ou serviços públicos;

II. Atribuir direitos e responsabilidades do município, do proprietário ou possuidor de imóvel, e do profissional, atuantes na atividade edilícia;

III. Estabelecer procedimentos administrativos, regras gerais e específicas destinados ao controle da atividade edilícia. (Grife).

Assim, é evidente que a lei anuncia o direito do possuidor em edificar, cabe destacar que ao analisar um projeto de edificação, o Município deve exigir conformidade com as normas urbanísticas e técnicas de engenharia, além de quaisquer outras leis que imponham restrições específicas à edificação pretendida. **O interessado, atendendo a essas condições, tem direito à licença.** A titularidade da área não é um critério a ser considerado pelo Município ao analisar um projeto de edificação, e não pode ser fator decisivo para a concessão ou não da mencionada licença.

O direito de construir decorre da disponibilidade que se tem sobre o solo, seja na condição de proprietário ou possuidor. Assim, tanto o proprietário quanto o possuidor têm legitimidade para construir, inclusive com direito de indenização pelas benfeitorias realizadas e retenção do imóvel até o efetivo recebimento.

Portanto, considerando que ao Município compete analisar os aspectos urbanísticos e de engenharia e que apenas o proprietário pode reclamar sobre eventual construção em seu imóvel, e

Consulta Pública: Contribuições

Anexo F011.A



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DE ALCÂNTARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRIBUTAÇÃO E FISCALIZAÇÃO
Praça Leopoldo Francisco Kretzer, 01 - Centro - 88125-000 - Fone (48) 3277-0122
www.pmspa.sc.gov.br / tributos@pmspa.sc.gov.br / viabilidade@pmspa.sc.gov.br

considerando que tanto o proprietário quanto o possuidor podem construir, conclui-se que o Município não pode exigir título de domínio por parte de quem tenha interesse em edificar.

Lucia Valle Figueiredo (1980) compartilha desse entendimento e cita a opinião de Di Lorenzo:

Ha uma opinião de Di Lorenzo, com a qual compartilhamos, exatamente por entendermos estar a licença para construir diretamente referida possibilidade de utilização do solo.

Vejam, na assertiva do autor: ... há uma constante de que afirma, justamente, a inexistência de qualquer disposição de lei que subordine a concessão da licença edilícia a demonstração de que o solo, sobre o qual se pretende construir, seja de **exclusiva propriedade do requerente** da licença, sendo suficiente que este tenha a **disponibilidade do solo**; esta última condição é, entretanto, indispensável, porquanto, faltando esta, a licença não poderia conseguir seus fins. (grifado pela Lucia V. Figueiredo, "in " Disciplina Urbanística da Propriedade, RT, 1980, p. 63).

José Afonso da Silva (1981) também sustenta que não apenas o proprietário pode construir, mas defende que o interessado deve apresentar pelo menos um contrato de promessa de compra e venda. Ele afirma:

Surgem aqui duas questões: a) uma relativa ao vínculo do requerente com o terreno edificável, tendente a saber se só o proprietário pode requerer a licença ou não; em primeiro, como já dissemos, não cabe à entidade competente indagar da regularidade dominial, mas certamente lhe incumbe exigir a apresentação de um título de propriedade ou de compromisso de compra e venda. (Direito Urbanístico Brasileiro, RT, 1981, p. 569)

O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, em acórdão proferido na Apelação Cível nº 39.172 pela Terceira Câmara Cível, adotou a mesma orientação, reconhecendo o direito do possuidor de construir. A ementa e a parte relevante do acórdão são transcritas abaixo:

CONSTRUCAO (direito de construir)

- Não pode a municipalidade alegar construção de prédio, somente sob alegação de que o requerente é mero possuidor.

- O direito a reivindicar, de eventual proprietário, é estranho à esfera jurídica da municipalidade. Somente o proprietário pode impedir a construção, ou ressarcir-se dos prejuízos dela decorrente.

[...]

- Se se admitisse que somente o proprietário pudesse construir, jamais poderíamos admitir a existência de uma construção em terreno a ser usucapido. Logo, não se construiria jamais em terreno que o pretendente à construção só tivesse a posse. Tal impossibilidade parece-me verdadeiro argumento "ad terrorem", a demonstrar a tese em contrário da defendida pela edilidade. (Grifo nosso).

Apesar de o possuidor poder edificar, para obter a respectiva licença, **deve apresentar algum título referente ao imóvel**, que confirme sua condição de possuidor, **como o histórico contratual**. As normas urbanísticas consideram, entre outros fatores, o tamanho e a localização do terreno, essenciais para estabelecer, por exemplo, a taxa de ocupação permitida. Portanto, o possuidor deve apresentar um título, que pode ser um compromisso de compra e venda, compra e venda de direitos possessórios, cópia de audiência de justificação de posse em ação de usucapão, ou compra e venda de direitos hereditários, desde que sejam por instrumento público.

sem deliberação



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DE ALCÂNTARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRIBUTAÇÃO E FISCALIZAÇÃO
Praça Leopoldo Francisco Kretzer, 01 - Centro - 88125-000 - Fone (48) 3277-0122
www.pmspa.sc.gov.br / tributos@pmspa.sc.gov.br / viabilidade@pmspa.sc.gov.br

O Município pode exigir, além do documento que comprove a condição de possuidor, uma cópia da matrícula do imóvel, mesmo que em nome de terceiros, para fins de controle interno, sem restringir o direito de construir apenas ao titular do domínio, o que não fere nenhum direito individual.

Ainda, deve levar-se em consideração que o direito de construir não é absoluto, podendo o poder público não fornecer alvarás de licença para construção em lotes resultantes de parcelamentos não aprovados pelo Município.

O técnico municipal deve ser razoável nesses casos, **constatando tratar-se de áreas consolidadas**, em que as condições urbanísticas da localidade não estejam em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor vigente, bem como as demais edificações existentes nas proximidades já estejam delimitadas, não é justo exigir o parcelamento regular do solo.

Desse modo, tratando-se de caso concreto similar ao exposto anteriormente, não se identifica justificativa para não permitir o exercício do direito de construir pelo possuidor. Nesse contexto, a concessão da licença para construção não acarreta prejuízos reais ao Município, entidade responsável pela gestão do interesse público local.

3. CONCLUSÃO

Ante o exposto, entende-se que a diversidade de situações jurídicas quanto à posse e propriedade de imóveis na zona urbana não impede a análise de projetos de novas edificações pelo Município, devendo o mesmo atentar-se ao parcelamento irregular do solo e mitigá-lo apenas em casos específicos a depender da realidade de cada localidade.

Opino pela viabilidade técnica e jurídica do possuidor exercer o direito de construir, desde que apresente documentação que comprove sua condição e o imóvel não esteja situado em loteamento irregular/ clandestino não consolidado.

São Pedro de Alcântara/SC, 31 de maio de 2024.

LORRAN LAURO VITOR FRANCISCO
SECRETÁRIO DE TRIBUTAÇÃO E FISCALIZAÇÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DE ALCÂNTARA

Consulta Pública: Contribuições

sem deliberação

PARECER TÉCNICO		
Temática	Abrangência	Encaminhamento
Parâmetro urbanístico	-	Resposta
Parecer técnico		
<p>Embora a sugestão apresentada seja pertinente para viabilizar uma maior adequação dos instrumentos de regulação edilícia e dos processos internos de análise por parte da prefeitura, a regulamentação dos ritos de tramitação, bem como da documentação necessária para a aprovação de projetos arquitetônicos de novas edificações ou de regularização de edificações já construídas não é objeto de competência do Plano Diretor. Sugere-se que esta solicitação seja incorporada no processo de revisão do Código de Obras municipal.</p>		

Consulta Pública: Contribuições

sem deliberação

Código da proposta	Referente	Tipo de proposta	Texto da proposta	Justificativa	Anexo
FO16.A	Mapa 12	Alteração	Considerando a importância do PD para o município ; considerando a pouca participação até o momento, considerando a pouca clareza nos mapas, considerando o pouco tempo para análise; solicita que os prazos sejam prorrogados para uma melhor avaliação de toda a proposta preliminar	Conforme resposta anterior	Sem anexo

Consulta Pública: Contribuições

sem deliberação

PARECER TÉCNICO

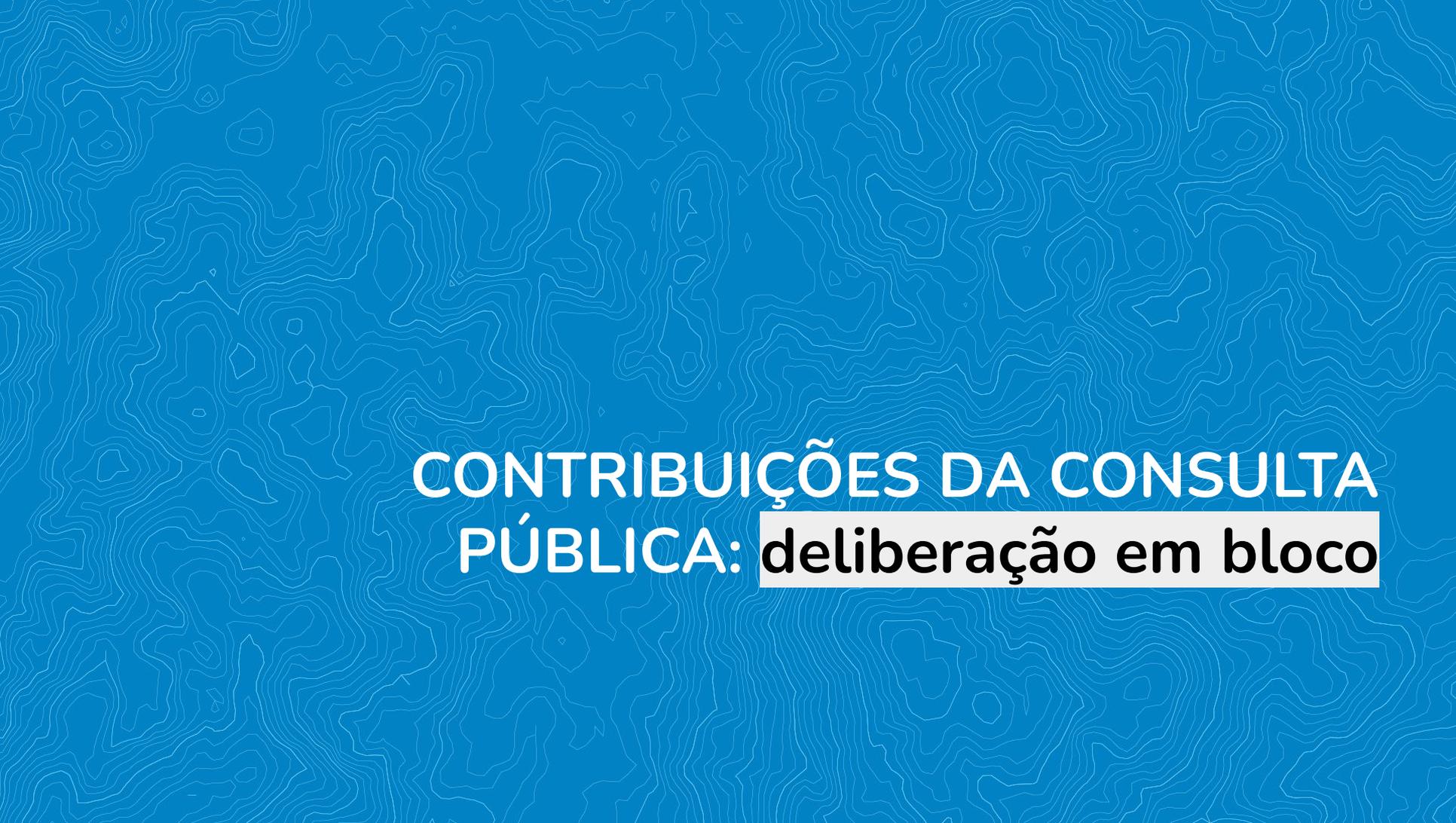
Temática	Abrangência	Encaminhamento
Alteração de prazo	-	Resposta

Parecer técnico

O processo de revisão do Plano Diretor de São Pedro de Alcântara vem sendo desenvolvido desde setembro de 2023, garantindo **oportunidades para a participação popular desde o início**. Até o momento, foram realizadas duas audiências públicas, duas rodadas de oficinas territoriais, cinco reuniões com o núcleo gestor e uma pesquisa para captar a percepção da comunidade na construção das propostas. Dessa forma, destacamos que ao longo de todo o processo a participação popular foi assegurada.

Além disso, **todo o conteúdo desenvolvido está disponível no site: <https://participaspa.sites.ufsc.br/>**. Nesse site, é possível consultar os mapas da proposta, bem como utilizar uma plataforma interativa que permite afastar ou aproximar as áreas de interesse para análise.

Por fim, ressaltamos que a questão dos prazos não foi questionada em nenhuma outra instância, e o Conselho de Desenvolvimento deu anuência aos prazos propostos.



CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA
PÚBLICA: **deliberação em bloco**

Consulta Pública: Contribuições

deliberação em bloco

Bloco 01

Contribuição	Temática	Abrangência
FO11.B	Sistema Viário	Vias Projetadas
FO12.B, FO013B e FO18.F	Parâmetros urbanísticos (parcelamento do solo) em ZPH	Lote mínimo
FO18.H	Parâmetros urbanísticos (parcelamento do solo) em ZPA	Lote mínimo
FO14.B	Parâmetros urbanísticos (parcelamento do solo) em ZEI	Lote mínimo
FO15.B	Parâmetros urbanísticos (parcelamento do solo), loteamento de interesse social	Lote mínimo
FO18.G	Parâmetros urbanísticos (parcelamento do solo)	Testada mínima

Consulta Pública: Contribuições

deliberação em bloco

Código da proposta	Referente	Tipo de proposta	Texto da proposta	Justificativa	Anexo
FO11.B	ANEXO 8	Inclusão	Prever o perfil viário de servidão na área urbana, trazendo parâmetros de tamanhos, recuos e etc.	As servidões são comuns na municipalidade, entretanto, haja vista que não há legislação sobre o tema, o proprietário de imóveis que utilizam essas vias ficam impossibilitados de regularizar eventual parcelamento de solo de forma administrativa, mesmo que reconhecidas por lei municipal (que apenas nomeia).	Sem anexo

Consulta Pública: Contribuições

deliberação em bloco

PARECER TÉCNICO

Temática	Abrangência	Encaminhamento
Sistema Viário	Vias Projetadas	Aceite
Parecer técnico		
Inserção de novo perfil viário (perfil viário 04) para servidões que contemple duas faixas de rolamento com 2,70m cada; e passeio público de 1,80m em cada lado das faixas de rolamento, perfazendo largura total de 9,00m.		

Consulta Pública: Contribuições

deliberação em bloco

Código da proposta	Referente	Tipo de proposta	Texto da proposta	Justificativa	Anexo
FO12.B	Anexo 06	Alteração	Não redução do lote mínimo para 240,00m ²	Com a alteração, terrenos da zona histórica poderão ser divididos em áreas menores, possibilitando um aumento e aglomeração de moradores sem devida necessidade, pois os lotes dessa região são iguais ou maiores que 360,00m ² .	Sem anexo
FO18.F	Anexo 06	Alteração	Ampliação da Área Mínima para o Parcelamento do Solo na Zona de Proteção Histórica para 360m ² .	Como na questão referente ao Afastamento frontal igual a zero proposto para esta Zona, também aqui não se justifica pelo fato da área consolidada ter alguns imóveis com esta característica, porque como já dito naquele caso, não há na área consolidada desta Zona terrenos disponíveis para construção/edificações novas, e onde há terrenos disponíveis, há condições de se exigir os parâmetros mínimos exigidos para outras Zonas com destinação de uso e ocupação do solo semelhantes, a bem da qualidade de vida urbana.	Sem anexo

Consulta Pública: Contribuições

deliberação em bloco

Código da proposta	Referente	Tipo de proposta	Texto da proposta	Justificativa	Anexo
FO13.B	Anexo 6	Alteração	Alterar área mínima na zona de proteção histórica	Conforme estabelecido no anexo 6 a área mínima da ZPH é considerada baixa em relação as outras zonas, a zona compreende uma vasta área de um loteamento, no qual, é propício para um número muito grande de lotes. Minha sugestão é que o parametro da área mínima da ZPH seja igual a Zona Mista Central.	Sem anexo

Consulta Pública: Contribuições

deliberação em bloco

PARECER TÉCNICO		
Temática	Abrangência	Encaminhamento
Parâmetro urbanístico	Lote mínimo	Aceite
Parecer técnico		
Sugestão de manutenção de 360m ²		

Consulta Pública: Contribuições

deliberação em bloco

Código da proposta	Referente	Tipo de proposta	Texto da proposta	Justificativa	Anexo
FO18.H	Anexo 06	Alteração	Ampliação da Área Mínima de Parcelamento do Solo da Zona de Proteção Ambiental para 1000 (mil) metros.	A Zona de Proteção Ambiental deve ser protegida da especulação imobiliária, senão, perde a razão de ser assim qualificada.	Sem anexo

Consulta Pública: Contribuições

deliberação em bloco

Código da proposta	Referente	Tipo de proposta	Texto da proposta	Justificativa	Anexo
FO18.H	Anexo 06	Alteração	Ampliação da Área Mínima de Parcelamento do Solo da Zona de Proteção Ambiental para 1000 (mil) metros.	A Zona de Proteção Ambiental deve ser protegida da especulação imobiliária, senão, perde a razão de ser assim qualificada.	Sem anexo

PARECER TÉCNICO

Temática	Abrangência	Encaminhamento
Parâmetro urbanístico	Lote mínimo	Aceite

Parecer técnico

Importante manter taxa CO baixo e taxa de permeabilidade alta. Mas o aumento do tamanho mínimo do lote trará menos pressão de ocupação para a área, que é praticamente delimitada pelas áreas de morraria, com maior suscetibilidade à movimentos gravitacionais de massa.

Consulta Pública: Contribuições

deliberação em bloco

Código da proposta	Referente	Tipo de proposta	Texto da proposta	Justificativa	Anexo
FO14.B	Tamanho mínimo do lote industrial.	Alteração	Manter a área mínima de lote da área industrial com a metragem de 1000m ² .	Entendo que a geografia do município é acidentada e não tem aptidão para acolhimento de indústrias de grande impacto na ocupação territorial, o tamanho mínimo dos lotes industriais poderiam ser mantidos com a metragem de 1000m. Conforme o Plano ainda em vigência.	Sem anexo

Consulta Pública: Contribuições

deliberação em bloco

PARECER TÉCNICO		
Temática	Abrangência	Encaminhamento
Parâmetro urbanístico	Lote mínimo	Aceite
Parecer técnico		
Diminuir o tamanho mínimo do lote, sem alterações de parâmetros de uso e ocupação não traria tanto impacto. A lógica não é limitar empreendimentos industriais de menor porte, mas regular os de grande porte.		

Consulta Pública: Contribuições

deliberação em bloco

Código da proposta	Referente	Tipo de proposta	Texto da proposta	Justificativa	Anexo
FO15.B	Art. 238, III, c)	Alteração	Testada mínima de 10 metros.	Melhora a qualidade de vida. 5 (cinco) metros é muito pouco para a testada de qualquer imóvel destinado à moradia digna e decente.	Sem anexo

Consulta Pública: Contribuições

deliberação em bloco

PARECER TÉCNICO

Temática	Abrangência	Encaminhamento
Parâmetros urbanísticos	Lote mínimo	Recusa
Parecer técnico		
<p>A sugestão e justificativas apresentadas nesta contribuição são pertinentes. Cabe destacar que nenhum zoneamento proposto no Plano Diretor prevê testada menor do que 10m: Zona Mista Central: 12m; Zona de Proteção Histórica: 10m; Zona Mista Residencial: 12 m; Zona Empresarial e Industrial: 24m; Zona de Desenvolvimento Econômico: 12m; Zona de Proteção Ambiental: 20m</p> <p>A testada de 5m é prevista como excepcionalidade apenas no caso da construção de empreendimentos de interesse social, junto com um conjunto de outros parâmetros: destinação de áreas públicas; comprimento máximo de quadras; área mínima (90m²) e máxima (240m²) de lote, entre outros.</p> <p>A construção de empreendimentos de HIS é algo bastante raro de ocorrer, pois geralmente não há interesse dos empreendedores imobiliários em executá-los. Na região metropolitana de Florianópolis os poucos empreendimentos produzidos foram fomentados a partir de políticas públicas de fomento à produção habitacional popular (como o Programa Minha Casa Minha Vida).</p> <p>Para que a produção de Habitação de Interesse Social seja atrativo para estes agentes, é necessário que haja uma flexibilização dos parâmetros urbanísticos e edílios sem, no entanto, significar situações de insalubridade para os futuros moradores. O número de empreendimentos com estas características tendem a ser bastante limitados, com impacto bastante restrito na dinâmica urbana de São Pedro de Alcântara. Todos os projetos de empreendimentos de HIS passam por avaliação do Conselho de Desenvolvimento Territorial. Por este motivo sugere-se a manutenção do parâmetro proposto na versão preliminar.</p>		

Consulta Pública: Contribuições

deliberação em bloco

Código da proposta	Referente	Tipo de proposta	Texto da proposta	Justificativa	Anexo
FO18.G	Anexo 06	Alteração	ampliação da Testada Mínima para 12 metros	Mesma Justificativa adotada para a ampliação da Área Mínima de Parcelamento do Solo.	Sem anexo

Consulta Pública: Contribuições

deliberação em bloco

PARECER TÉCNICO

Temática	Abrangência	Encaminhamento
Parâmetro urbanístico	Lote mínimo	Aceite
Parecer técnico		
<p>Boa parte da ZPH já está ocupada e consolidada, com padrão de ocupação de lotes médios com testada até maior. Na área próxima da praça central, quase todas os lotes têm testada bastante generosa (a testada é larga, mas a profundidade do lote é curta), no loteamento situado mais à leste da ZPH a testada média dos lotes varia entre 12 e 15m. Então não vejo problema de acolher a demanda, que vai acabar regulando mais a lógica dos desmembramentos do que de novos loteamentos nesta zona.</p>		

Consulta Pública: Contribuições

deliberação em bloco

Bloco 01

	PARECER TÉCNICO		
Contribuição	Temática	Abrangência	Encaminhamento
FO11.B	Sistema Viário	Vias Projetadas	Aceite
FO12.B, FO13.B e FO18.F	Parâmetros urbanísticos (parcelamento do solo)	Lote mínimo	Aceite
FO18.H	Parâmetros urbanísticos (parcelamento do solo)	Lote mínimo	Aceite
FO14.B	Parâmetros urbanísticos (parcelamento do solo)	Lote mínimo	Aceite
FO15.B	Parâmetros urbanísticos (parcelamento do solo)	Lote mínimo	Recusa
FO18.G	Parâmetros urbanísticos (parcelamento do solo)	Testada mínima	Aceite

Votação do CDM - bloco 01

manifestação oral: até 02 (dois) minutos,
prorrogáveis por mais 01 (um) minuto para
conclusões.





CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA
PÚBLICA: **deliberação em bloco**

Consulta Pública: Contribuições

deliberação em bloco

Bloco 02

Contribuição	Temática	Abrangência
FO12.A, FO18.A e FO18.B	Parâmetros urbanísticos (edilícios)	Recuos
FO18.D e FO18.E	Parâmetros urbanísticos (edilícios)	Recuos
FO18.C	Parâmetros urbanísticos (edilícios)	T.O. Max

Consulta Pública: Contribuições

deliberação em bloco

Código da proposta	Referente	Tipo de proposta	Texto da proposta	Justificativa	Anexo
FO12.A	Artigo 160	Alteração	Não redução do recuo frontal das edificações em relação aos limites do terreno.	A redução do recuo atual de 5 metros para 2 metros, pode impactar em mais automóveis nas ruas do município, pois em 2 metros não será possível deixar um automóvel dentro do terreno.	Sem anexo
F018.A	Anexo 05	Alteração	Ampliar o Afastamento Mínimo Frontal da Zona Mista Central para 4 metros.	O fato de que a Zona Mista Central (Bairro Santa Teresa) ter uma característica de "bagunça" urbana, não justifica a perpetuação ou ampliação desta "bagunça"...	Sem anexo

Consulta Pública: Contribuições

deliberação em bloco

Código da proposta	Referente	Tipo de proposta	Texto da proposta	Justificativa	Anexo
FO18.B	Anexo 05	Alteração	Ampliar o Afastamento Mínimo Frontal da Zona de Proteção Histórica	O Afastamento Mínimo Frontal igual a zero na Zona de Proteção Histórica não deve prevalecer só pelo fato de que hoje existe uma realidade consolidada neste aspecto naquela Zona. Onde essa realidade consolidada acontece, sequer existe espaço urbano disponível para futuras construções/edificações, de modo que onde há possibilidade espacial para se realizar uma edificação, esta tem que conter um Afastamento Mínimo que torne o ambiente urbano mais agradável sob o ponto de vista cênico e de qualidade de vida.	Sem anexo

Consulta Pública: Contribuições

deliberação em bloco

O que é fachada ativa?

São aquelas que permitem **interação** entre o espaço privado e a calçada, **aumentando o trânsito de pedestres** na região.

- estimula a mobilidade ativa;
- atrai pedestres;
- permeabilidade física ou visual;
- mais “olhos nas ruas”;
- mais segurança;



Consulta Pública: Contribuições

deliberação em bloco

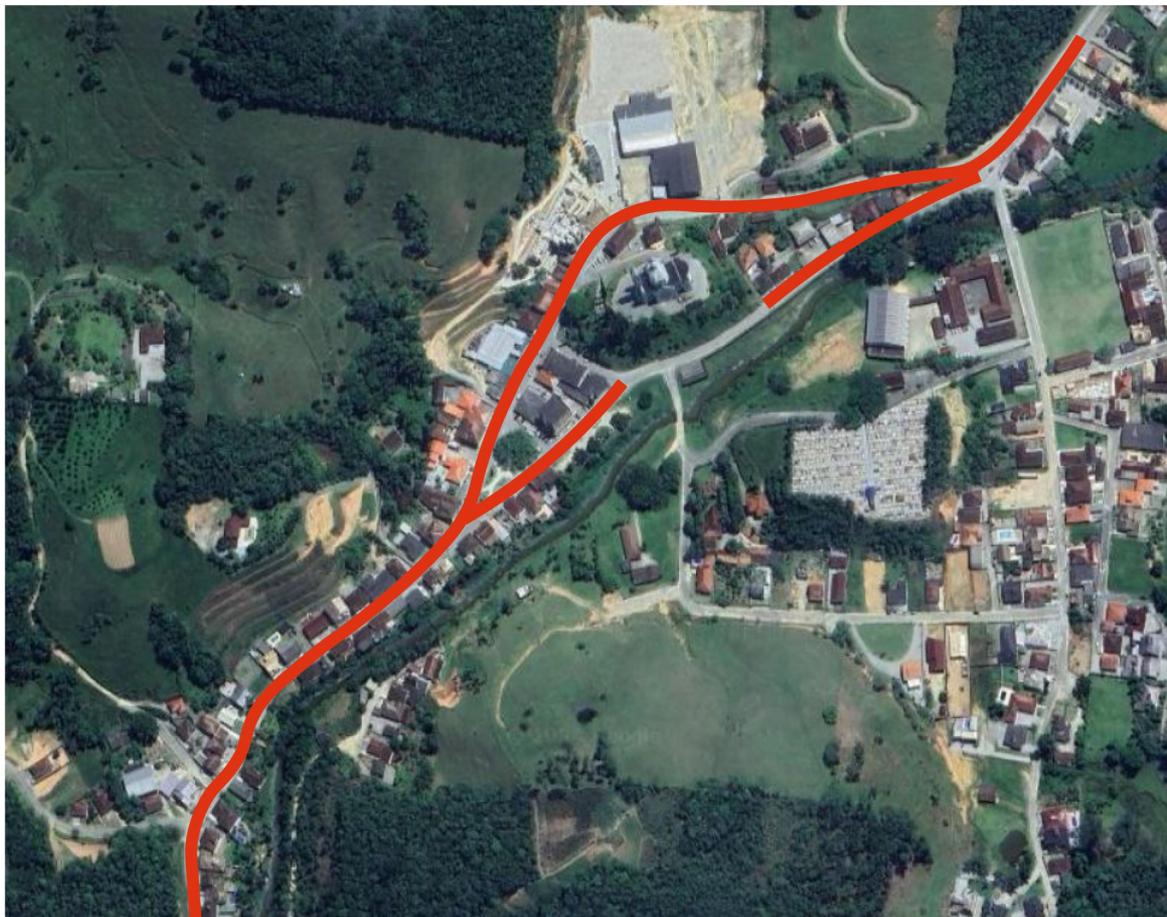
Exemplos de fachadas ativas na Felipe Schmidt, em Florianópolis



Consulta Pública: Contribuições

deliberação em bloco

Foto aérea com os alinhamentos frontais no Centro atualmente, majoritariamente alinhados próximos ao logradouro público.



Consulta Pública: Contribuições

deliberação em bloco

Exemplos de alinhamentos frontais no Centro atualmente, que não trazem problema para a dinâmica do bairro.



Consulta Pública: Contribuições

deliberação em bloco

Exemplos de alinhamentos frontais no Centro atualmente, que não trazem problema para a dinâmica do bairro.



Consulta Pública: Contribuições

deliberação em bloco

PARECER TÉCNICO

Temática	Abrangência	Encaminhamento
Parâmetros urbanísticos	Recuos	Recusa
Parecer técnico		
<p>Primeiramente, é válido destacar que o parâmetro de afastamento frontal mínimo determinado não implica na padronização de 2 (dois) metros para as novas edificações, uma vez que o parâmetro indica a metragem mínima necessária. Dessa forma, afastamentos frontais de 5 (cinco) ou mais metros são totalmente cabíveis de aplicação. Ademais, considerando que na Zona Mista Central e na Zona de Proteção Histórica busca-se incentivar e fortalecer o caráter de centralidade, a aproximação da edificação com o logradouro público tende a trazer benefícios como as fachadas ativas, por exemplo. A presença de comércios nos térreos das edificações próximas a calçada faz com que se tenha maior permeabilidade visual e movimento nas ruas, o que as tornam mais convidativas e seguras. Por fim, a proposta contida no Plano Diretor visa impedir que os veículos se posicionem as portas dos estabelecimentos comerciais e as calçadas nas áreas comerciais, assim como já é prática em muitas áreas urbanas contemporâneas.</p>		

Consulta Pública: Contribuições

deliberação em bloco

Código proposta	Referente	Tipo de proposta	Texto da proposta	Justificativa	Anexo
FO18.D	Anexo 05	Alteração	Ampliar para 10 metros o Afastamento Mínimo Frontal da Zona Rural	Qual a lógica ou critério para a adoção de afastamento tão exíguo na área rural, onde o parcelamento do solo mínimo é na ordem de 2 hectare? Como justificar-se que o Afastamento Mínimo Frontal da Área Urbana, onde o parcelamento do solo é em proporção muito menor? Esse exíguo Afastamento Mínimo Frontal para a Área Rural não é compatível com a qualidade de vida que se busca nesses ambientes e que se quer manter em São Pedro de Alcântara.	Sem anexo
FO18.E	Anexo 05	Alteração	Ampliar para 10 metros o Afastamento Mínimo Lateral e Fundos.	A mesma justificativa para a não concordância com o Afastamento Mínimo Frontal de 2 metros.	Sem anexo

Consulta Pública: Contribuições

deliberação em bloco

Exemplos de alinhamentos frontais na Área Rural atualmente, que possuem menos de 10 metros e não prejudicam a dinâmica do espaço.



Consulta Pública: Contribuições **deliberação em bloco**

Exemplos de alinhamentos frontais na Área Rural atualmente, que possuem menos de 10 metros e não prejudicam a dinâmica do espaço.



Consulta Pública: Contribuições

deliberação em bloco

PARECER TÉCNICO

Temática	Abrangência	Encaminhamento
Parâmetros urbanísticos	Recuos	Parcial
Parecer técnico		
<p>Ao considerar que a ambiência rural tem suas especificidades em relação às áreas urbanas, a proposta de ampliação se mostra plausível. No entanto, consideramos que 10 (dez) metros traria prejuízos para estabelecimentos comerciais que necessitam de proximidade com as vias de circulação. Além disso, do ponto de vista do afastamento lateral, um afastamento de 5m também já estaria garantindo um afastamento de 10 (dez) metros entre edificações de diferentes lotes. Nesse sentido, indicamos que tanto o afastamento frontal, quanto os afastamentos laterais e dos fundos passem de 2 (dois) para 5 (cinco) metros. Reiterando que esses são valores mínimos, afastamentos maiores são totalmente cabíveis de aplicação.</p>		

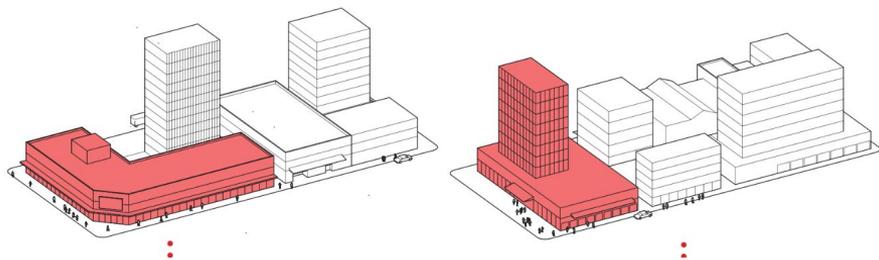
Consulta Pública: Contribuições

deliberação em bloco

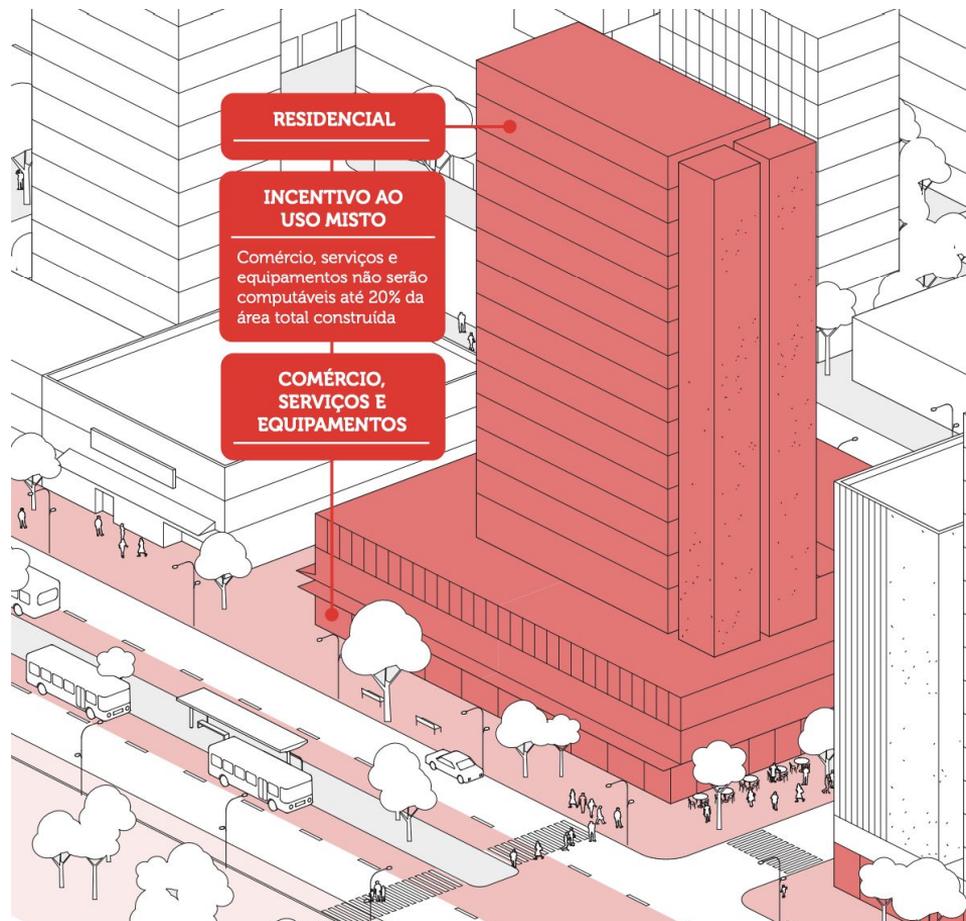
Código da proposta	Referente	Tipo de proposta	Texto da proposta	Justificativa	Anexo
FO18.C	Anexo 05	Alteração	Diminuir a TO-Máx da Zona Mista Central	Da mesma forma que no caso do Afastamento Mínimo Frontal , não se justifica perpetuar ou ampliar a "bagunça" urbana desta Zona. Não há justificativa plausível para esse "privilégio" em relação às outras Zonas equivalentes em termos de ocupação urbana.	Sem anexo

Consulta Pública: Contribuições

A maior taxa de ocupação do embasamento permite que o empreendimento utilize uma maior parte do lote, resultando em uma fachada mais extensa em contato direto com a rua, o que viabiliza as fachadas ativas.



deliberação em bloco



Consulta Pública: Contribuições

deliberação em bloco

PARECER TÉCNICO

Temática	Abrangência	Encaminhamento
Parâmetros urbanísticos	Recuos	Recusa

Parecer técnico

O parecer recomenda a manutenção da maior taxa de ocupação para a ZMC, pois ela é essencial para a viabilização de comércios e serviços típicos de uma centralidade urbana. A maior taxa de ocupação do embasamento permite que o empreendimento utilize uma maior parte do lote, resultando em uma fachada mais extensa em contato direto com a rua, o que promove as fachadas ativas.

As fachadas ativas são cruciais para assegurar a qualidade de uma centralidade, pois facilitam a interação entre o interior e o exterior da edificação, além de proporcionarem “olhos” para a rua, aumentando a sensação de segurança para os pedestres. Vale ressaltar que, para garantir a qualidade urbana, é necessário assegurar diferentes parâmetros, como o afastamento frontal, para que essas condições sejam mantidas.

Bloco 02

	PARECER TÉCNICO		
Contribuição	Temática	Abrangência	Encaminhamento
FO12.A, FO18.A, FO18.B	Parâmetros urbanísticos (edilícios)	Recuos	Recusa
FO18.D e FO18.E	Parâmetros urbanísticos (edilícios)	Recuos	Parcial
FO18.C	Parâmetros urbanísticos (edilícios)	T.O. Max	Recusa

Votação do CDM - bloco 02

manifestação oral: até 02 (dois) minutos,
prorrogáveis por mais 01 (um) minuto para
conclusões.





CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA
PÚBLICA: deliberações individuais

Consulta Pública: Contribuições individual

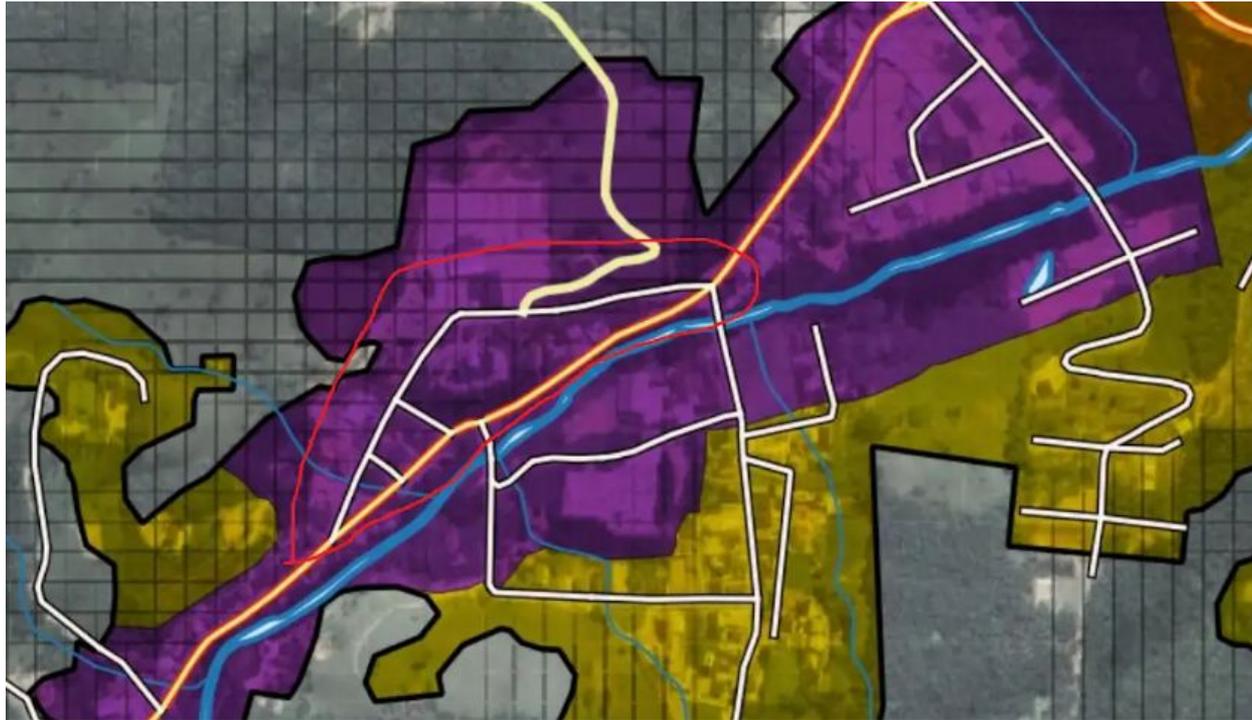
deliberação

Código da proposta	Referente	Tipo de proposta	Texto da proposta	Justificativa	Anexo
FO13.A	Anexo 11b	Alteração	Diminuir a a área da zona de proteção histórica	Como exposto no anexo 11b a área da zona de proteção histórica compreende além do que relamente é considerado histórico. No entanto, solicito a alteração da área da zona de proteção histórica para onde realmente é significado histórico, segue em anexo (tracejado em vermelho) a sugestão para alteração.	Com anexo apresentado a seguir

Consulta Pública: Contribuições individual

deliberação

Anexo

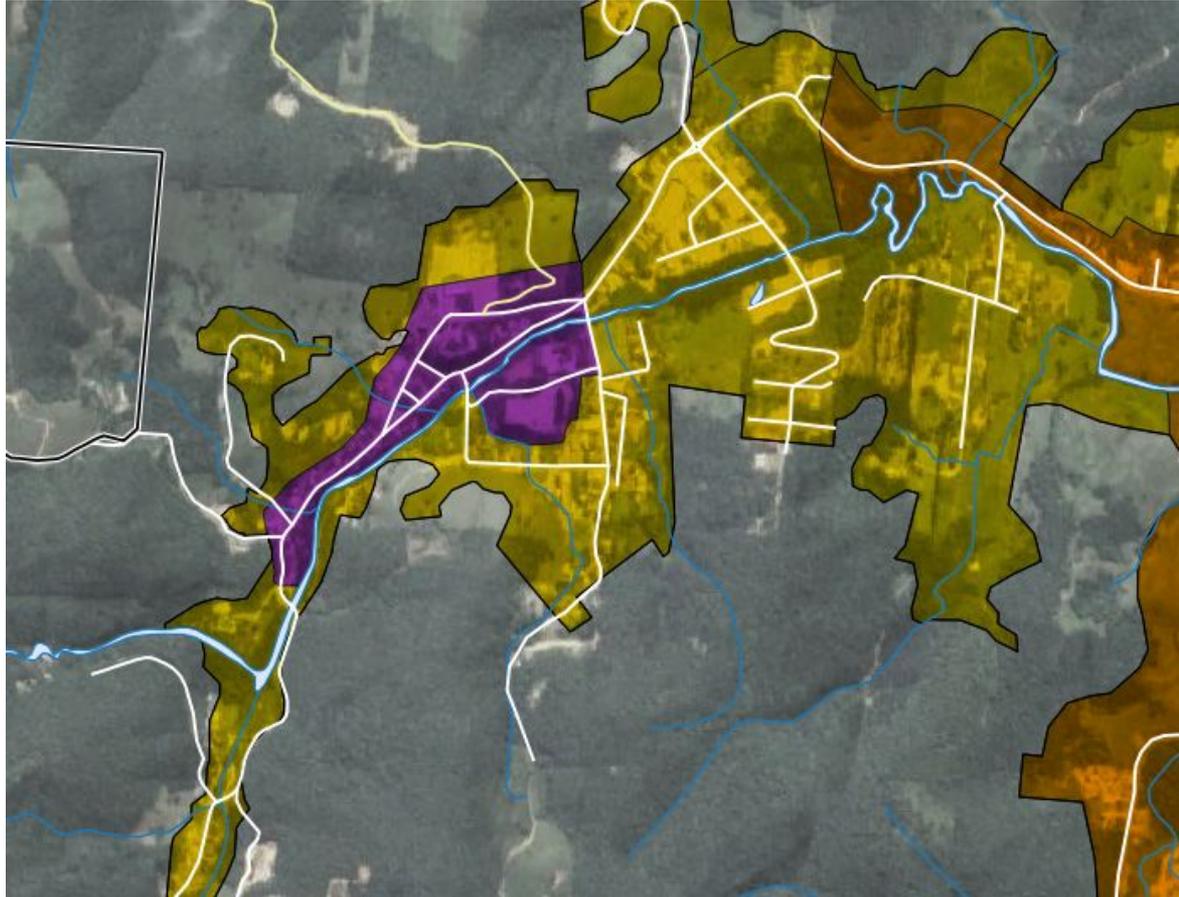


Consulta Pública: Contribuições individual

deliberação

Proposta alternativa:

- Nova delimitação para a ZHC, abrangendo apenas as áreas com características históricas.
- As áreas fora da demarcação proposta para a ZHC focam classificadas como ZMR, em conformidade com as zonas já existentes no entorno.



Consulta Pública: Contribuições individual

deliberação

PARECER TÉCNICO

Temática	Abrangência	Encaminhamento
Zoneamento	ZMR	Parcial
Parecer técnico		
<p>Analizamos a contribuição e concordamos que ela pode ser aceita parcialmente. Assim, propomos uma nova delimitação para a ZHC, abrangendo apenas as áreas com características históricas. Propomos que as áreas fora dessa nova demarcação da ZHC sejam classificadas como ZMR, em conformidade com as zonas já existentes no entorno.</p>		

Votação do CDM

manifestação oral: até 02 (dois) minutos,
prorrogáveis por mais 01 (um) minuto para
conclusões.



Consulta Pública: Contribuições individual

deliberação

Código proposta	Referente	Tipo de proposta	Texto da proposta	Justificativa	Anexo
FO14.A	Mapa	Alteração	Incluir a extensão da Rua Ambrósio Kuhn na ZMC (Zona Mista Central).	A maior parte das propriedades na extensão da rua já possuem características de ocupação residencial. Se tratando do principal acesso ao município vizinho de Antônio Carlos, a rua já tem grande fluxo e mescla em seu trajeto empreendimentos, do agrícola, industrial, comercial e turístico. Importante entender e acolher a diversidade de ocupações já existentes nesse território.	Sem Anexo

Consulta Pública: Contribuições individual

deliberação

O local não apresenta as características de centralidade urbana típicas da ZMC.

Não há uma alta concentração de comércios e serviços, e a configuração das vias não permite a integração do tecido urbano necessária para a melhor circulação de pedestres, ciclistas e veículos em busca desses diferentes tipos de uso.



Consulta Pública: Contribuições individual

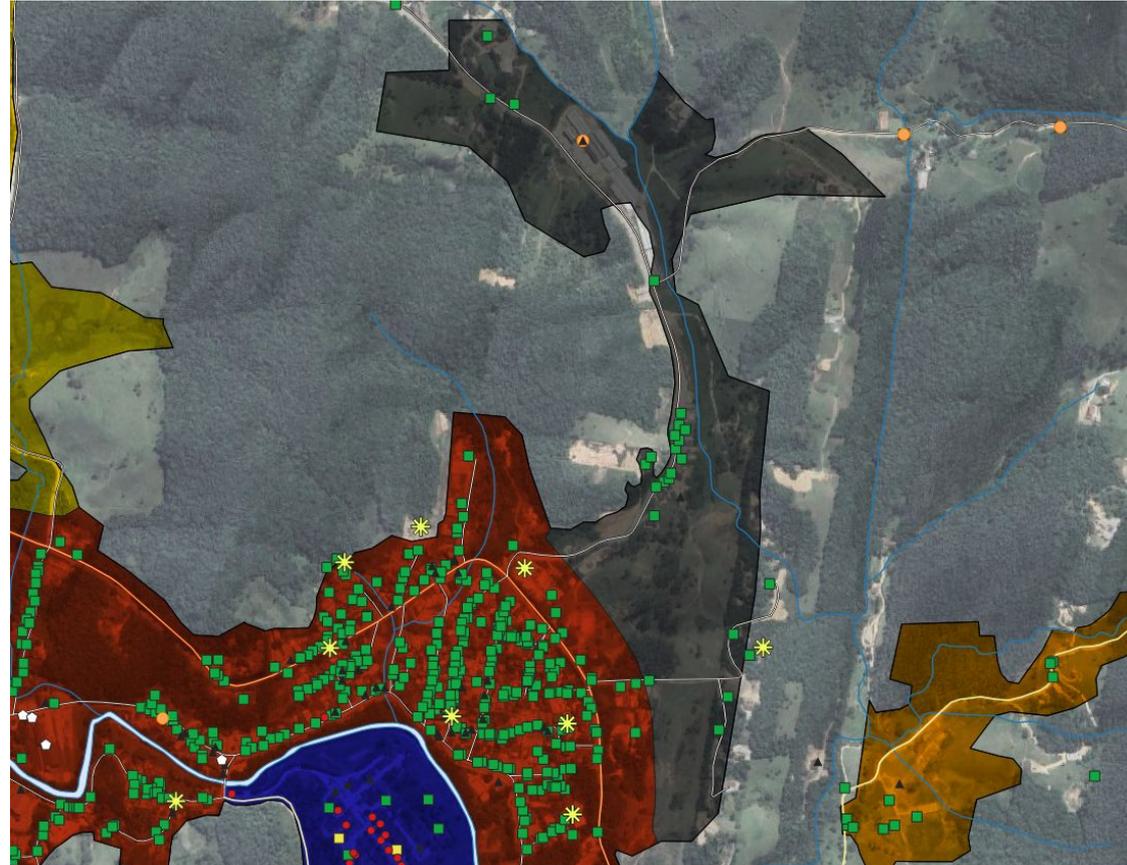
deliberação

O local não apresenta as características de centralidade urbana típicas da ZMC.

Não há uma alta concentração de comércios e serviços, e a configuração das vias não permite a integração do tecido urbano necessária para a melhor circulação de pedestres, ciclistas e veículos em busca desses diferentes tipos de uso.

indicação os usos do CNEFE e o sistema viário

- Domicílios Particulares
- Domicílio Coletivo
- Estabelecimento agropecuário
- Estabelecimento de ensino
- Estabelecimento de saúde
- ▲ Estabelecimento de outras finalidades
- ◻ Edificação em construção
- ✳ Estabelecimento religioso



Consulta Pública: Contribuições individual

deliberação

Já há presença de indústrias na área, o que é compatível com o zoneamento proposto.

O zoneamento previsto para o local permanece o mesmo que está vigente no plano diretor atual.

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO		
ZONAS	PERMITIDAS	PERMISSÍVEIS
Zona Empresarial (ZE)	Indústria tipo 1 Indústria tipo 2	Comércio e serviço setorial Comércio e serviço geral Habitação Unifamiliar Uso comunitário 3



individual

PARECER TÉCNICO		
Temática	Abrangência	Encaminhamento
Zoneamento	ZMC	Recusa
Parecer técnico		
<p>Nosso parecer é de recusa para essa contribuição pelos seguintes motivos:</p> <ul style="list-style-type: none">* O local não apresenta as características de centralidade urbana típicas da ZMC. Não há uma alta concentração de comércios e serviços, e a configuração das vias não permite a integração do tecido urbano necessária para a melhor circulação de pedestres, ciclistas e veículos em busca desses diferentes tipos de uso.* Já há presença de indústrias na área, o que é compatível com o zoneamento proposto.* O zoneamento previsto para o local permanece o mesmo que está vigente no plano diretor atual.		

Votação do CDM

manifestação oral: até 02 (dois) minutos,
prorrogáveis por mais 01 (um) minuto para
conclusões.



Consulta Pública: Contribuições individual

deliberação

Código da proposta	Referente	Tipo de proposta	Texto da proposta	Justificativa	Anexo
FO13.C	Anexo 11c	Alteração	Alterar zoneamento da Alta Varginha	No anexo 11c é compreendido que a localização da Alta Varginha se encontra na Zona Mista Residencial. No entanto, por ser uma localidade com características rurais solicito que o zoneamento da Alta Varginha seja Zona Rural.	Sem Anexo

Consulta Pública: Contribuições individual

Sugestão:

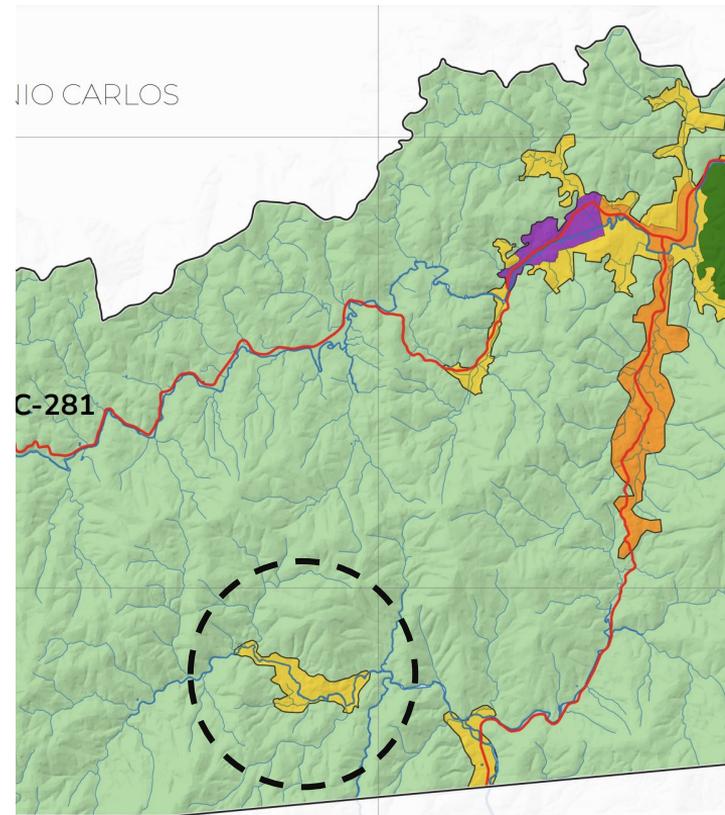
Criação da **Zona de Expansão Urbana** para substituir a Zona Mista Residencial em Alta Varginha.

Da Zona de Expansão Urbana

Art. X. A Zona de Expansão Urbana (ZEU) é **caracterizada** por:

- I - conter áreas com baixa densidade populacional e construtiva;
- II - possuir pouca oferta de comércios e serviços;
- III - estar localizada longe das centralidades urbanas do centro histórico e Santa Teresa;
- IV - possuir potencial para incentivo ao turismo rural do município.

deliberação



Consulta Pública: Contribuições individual

Sugestão:

Criação da **Zona de Expansão Urbana** para substituir a Zona Mista Residencial em Alta Varginha.

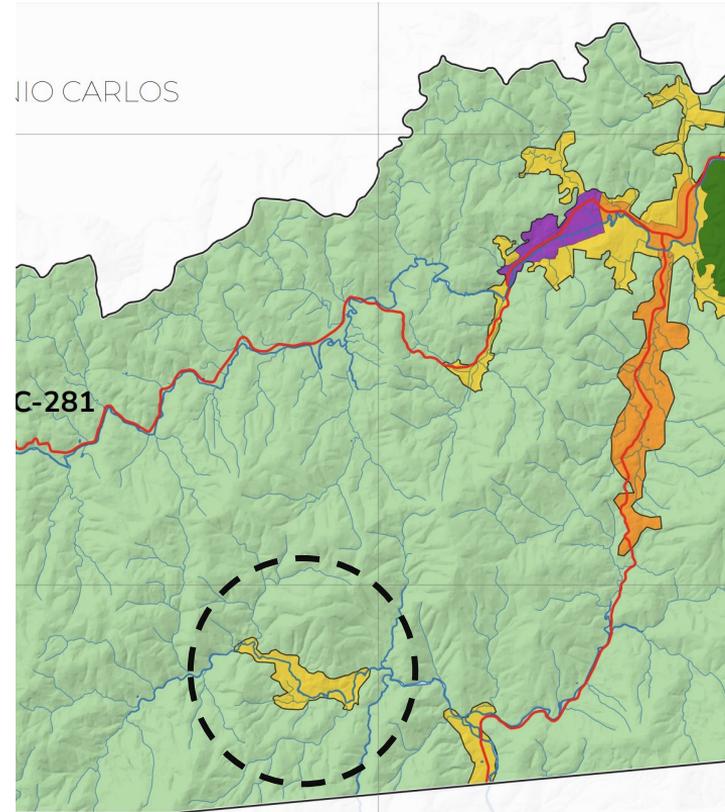
Da Zona de Expansão Urbana

Art. x. São **objetivos** da Zona de Expansão Urbana (ZEU):

- I - fomentar o turismo rural por meio de uma ocupação de baixa intensidade;
- II - possibilitar uma adequada transição com a zona rural do município;
- III - restringir usos e atividades geradoras de impacto.

Art. X. Os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento referentes à Zona de Expansão Urbana (ZEU) estão dispostos nos Anexos 04, 05 e 06.

deliberação



Consulta Pública: Contribuições individual

Sugestão:

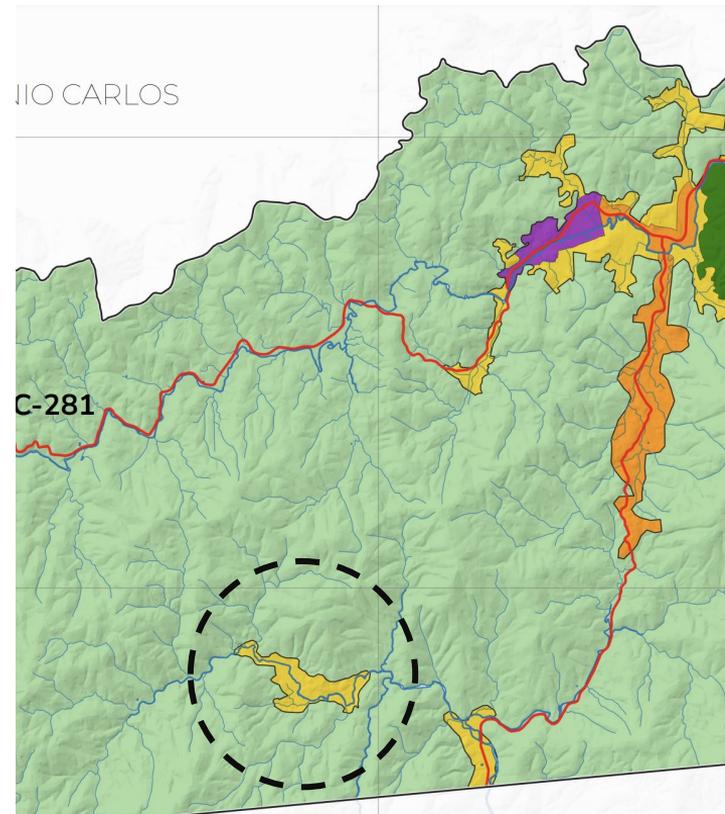
Criação da **Zona de Expansão Urbana** para substituir a Zona Mista Residencial em Alta Varginha.

Da Zona de Expansão Urbana

Art. x. Poderão ser aplicados os seguintes **instrumentos** na Zona de Expansão Urbana (ZEU):

- I — Tombamento;
- II — Contribuição de melhorias;
- III — Estudo de Impacto de Vizinhança.

deliberação



Consulta Pública: Contribuições individual

Criação da **Zona de Expansão Urbana** para substituir a Zona Mista Residencial em Alta Varginha

Parâmetros de ocupação:

Afastamento frontal - 4m

Afastamento lateral - mínimo 1,5m

TO-Máx Embasamento (%) - 50

TO-Máx Torre (%) - 50

Nº. DE PAVIMENTOS - 2

IA-Bás - 1

IA-TDC - não se aplica

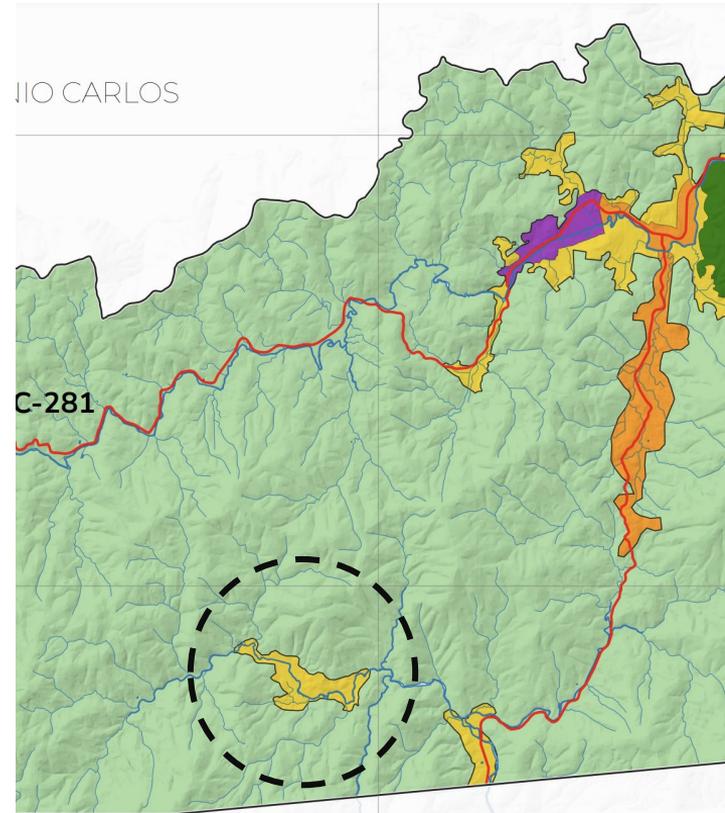
IA-OODC - não se aplica

IA-Máx - 1

TP-Mín (%) - 25

Iguais aos parâmetros da ZMR

deliberação



Consulta Pública: Contribuições individual

Sugestão:

Criação da **Zona de Expansão Urbana** para substituir a Zona Mista Residencial em Alta Varginha

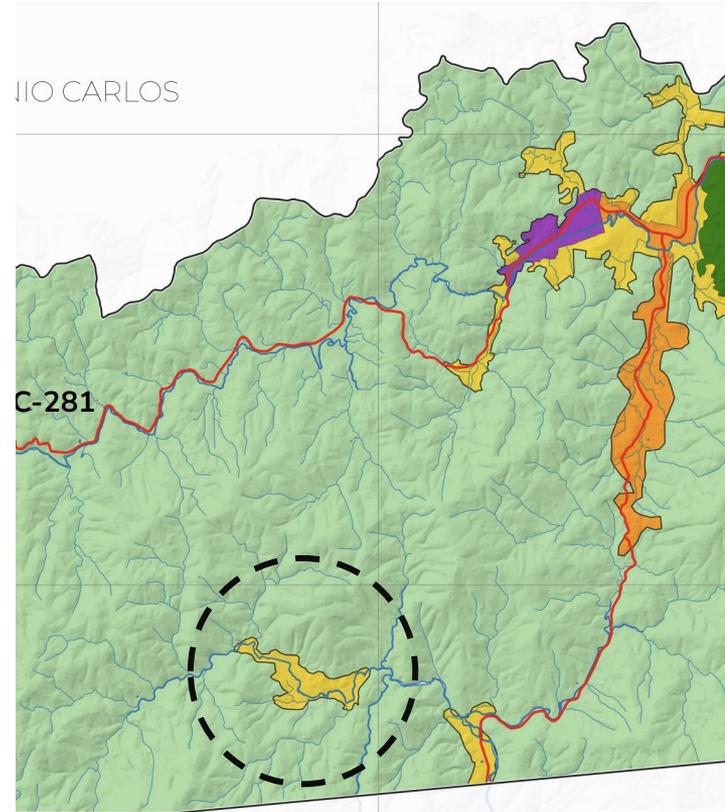
Parâmetros de uso do solo:

Iguais aos parâmetros da ZMR

Parâmetros de parcelamento do solo:

Iguais aos parâmetros da ZMR, com exceção de que o lote mínimo passa de 360 m² para 1.000 m²

deliberação



Consulta Pública: Contribuições individual

deliberação

PARECER TÉCNICO

Temática	Abrangência	Encaminhamento
Perímetro urbano	Alta Varginha	Parcial
Parecer técnico		
A sugestão é, ao invés de retirar o perímetro urbano de Alta Varginha, propor a criação de uma nova Zona de Expansão Urbana, reconhecendo assim os processos de crescimento urbano já existentes no local , ao mesmo tempo que diminui a intensidade de ocupação com lotes mínimos maiores.		

Votação do CDM

manifestação oral: até 02 (dois) minutos,
prorrogáveis por mais 01 (um) minuto para
conclusões.



Consulta Pública: Contribuições

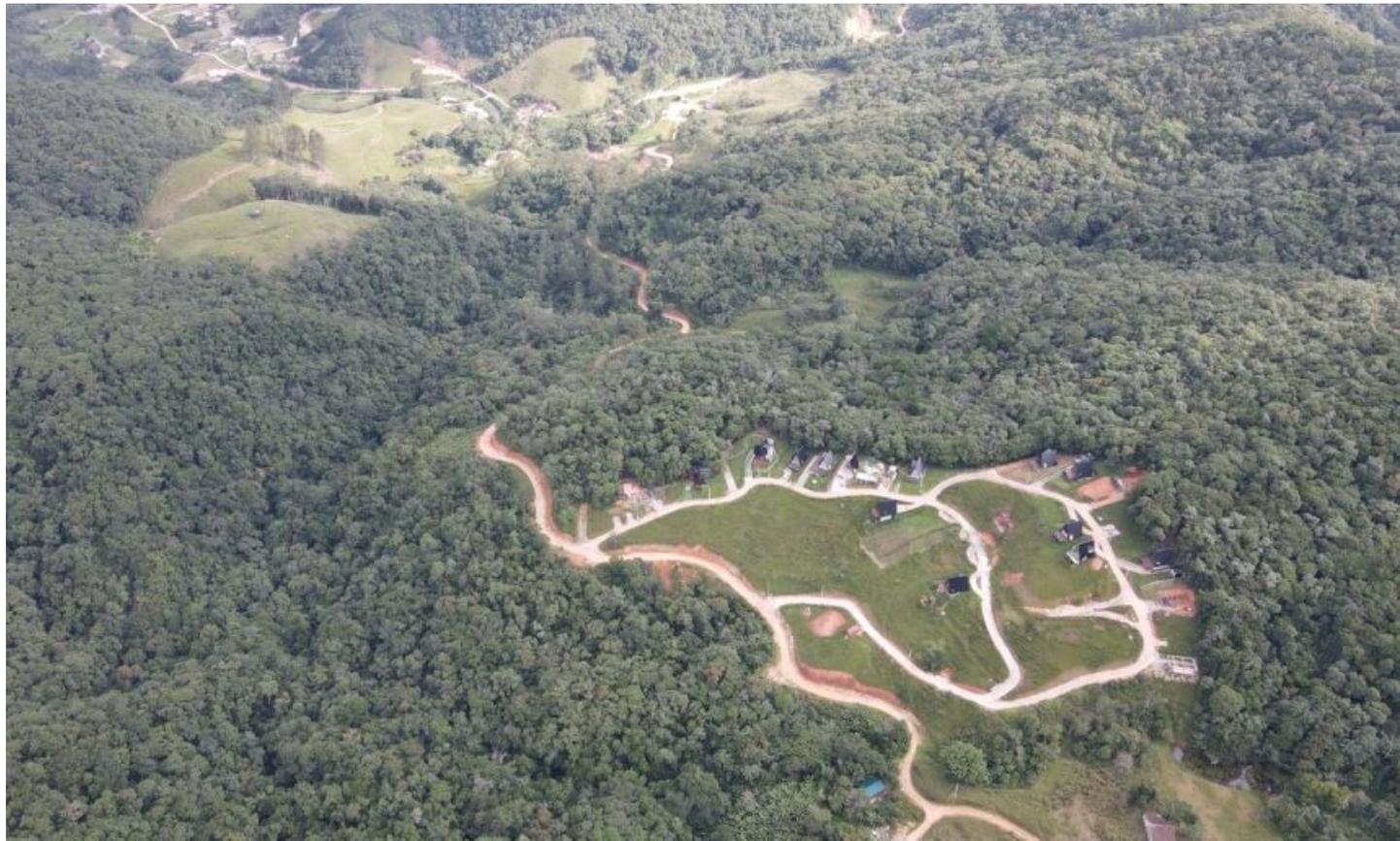
deliberação agregada

Código da proposta	Referente	Tipo de proposta	Texto da proposta	Justificativa	Anexo
FO02.A; FO03.A; FO04.A; FO05.A; FO06.A; FO07.A; FO08.A; FO10.A; FO17.A; FO19.A	No que se refere ao Parque Fonte de Alcântara, identificado na ZMR ID15, alterar seus limites para área de expansão Urbana.	Alteração	<p>Fazer do Parque uma *extensão urbana*, embasado no empreendimento turístico que está se formando no local, com 35 chalés, envase de água mineral, liberação do Club Resort Termal e uma série de negócios que estão sendo instalados no local.</p> <p>Além do aumento de arrecadação dos impostos provenientes dos negócios e do IPTU ao invés do ITR, nesse momento já representaria um aumento de 17 vezes mais do que é arrecadado pela Prefeitura.</p>	O empreendimento vai ao encontro do desenvolvimento natural e vocacional da cidade, qual seja, o turismo rural e termalismo.	Alguns com os anexos apresentados a seguir

Consulta Pública: Contribuições

deliberação agregada

Anexos



Consulta Pública: Contribuições

deliberação agregada

O Parque Fonte de Alcântara está localizado em Alta Varginha, uma localidade que vem crescendo nos últimos anos, **mas que ainda não possui a infraestrutura adequada para um empreendimento de grande porte.**

**13 hectare
de mancha urbana**



Consulta Pública: Contribuições

deliberação agregada

Exemplos disso são as condições precárias das pavimentações existentes e a **distância de aproximadamente 7 km de uma centralidade urbana**, que oferece uma maior gama de serviços, comércios e residências, característicos de uma área urbana.

9

ESTABELECIMENTOS DE OUTRA FINALIDADE

(comércio, serviço, etc.)



Consulta Pública: Contribuições

deliberação agregada

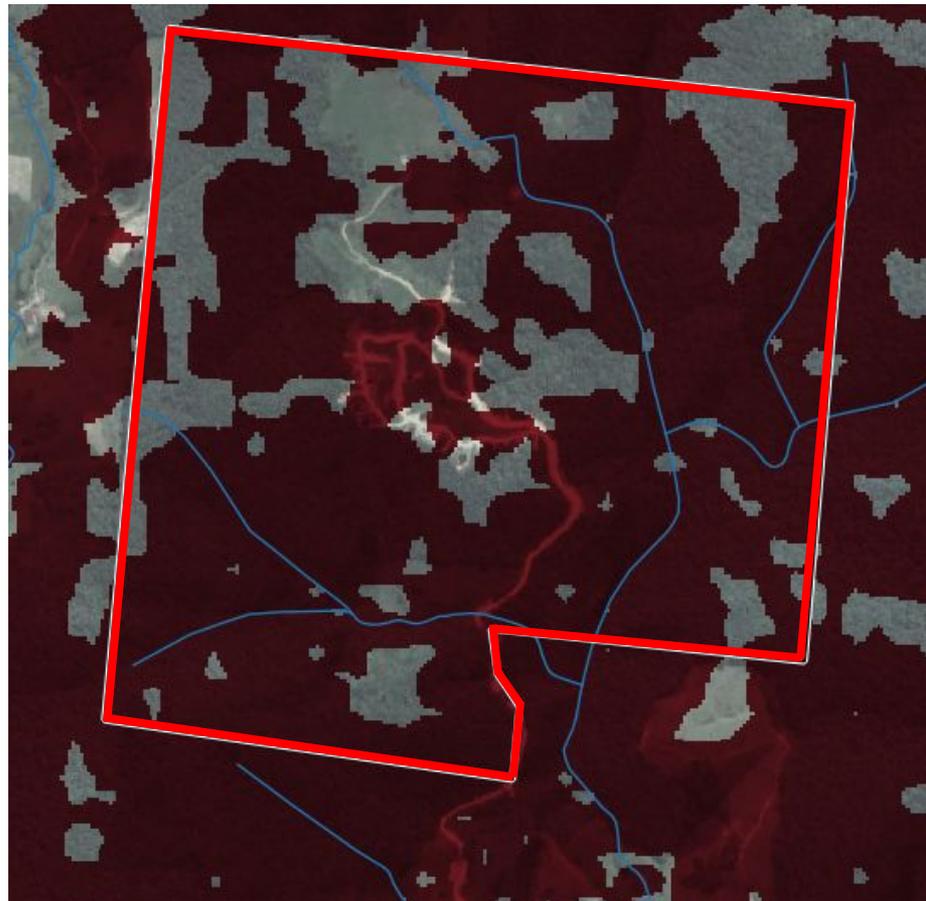
O empreendimento é composto por menos de uma dezena de empreendimentos espaçados com **finalidade locacional, sem fracionamento do solo representativo**. As glebas ocupadas pelas unidades são, em sua maioria, de pequenas dimensões, sem definição regular, não há aparente atividade agrícola, com estufas, açudes, etc.



Consulta Pública: Contribuições

deliberação agregada

A área do Parque Fonte de Alcântara está localizada em **uma região suscetível a deslizamentos**, o que representa um risco significativo para a construção de um empreendimento desse porte.



Consulta Pública: Contribuições

deliberação agregada

Os objetivos propostos para o Parque Fonte de Alcântara **se enquadram de forma mais adequada aos objetivos da Macrozona Rural**, que incluem:

- proteger a flora, fauna, recursos hídricos e paisagem natural, garantindo a qualidade ambiental;
- promover usos sustentáveis; e
- incentivar o desenvolvimento de lazer, ecoturismo, agroecologia e produção orgânica.

A Macrozona Urbana, por outro lado, não possui objetivos alinhados com a intenção do empreendimento, tornando inadequada a sua localização dentro do perímetro urbano.



Consulta Pública: Contribuições

deliberação agregada

A justificativa para o aumento da arrecadação de IPTU no município não se sustenta, pois a **viabilização do empreendimento exigirá investimentos significativos em infraestrutura por parte do município.**

EM DÓLARES (US\$) / EM 2012										
REDE	CUSTO / HABITAÇÃO					CUSTO / HECTARE				
	HABITANTES/HA					HABITANTES/HA				
	15	30	60	100	120	75	100	150	300	600
PAVIMENTO	21.405	10.977	5.899	3.968	2.998	121.865	123.384	126.546	135.511	141.274
DRENAGEM PLUVIAL	7.555	3.892	2.027	1.331	988	44.269	44.774	45.992	47.134	48.373
ABASTECIM. DE ÁGUA	1.693	1.538	723	398	267	9.699	9.922	10.634	12.962	17.619
ESGOTO SANITÁRIO	9.509	4.638	2.414	1.539	1.125	54.217	54.442	54.765	55.972	56.382
ENERGIA ELÉTRICA	3.256	2.261	1.846	1.409	1.125	18.653	21.624	27.914	43.010	56.702
TOTAL	43.418	23.306	12.908	8.644	6.503	248.703	254.146	265.851	294.589	320.350

Fonte: Mascaró, Infraestrutura urbana, 2012

Atualização dos custos da urbanização para 2020 (por hectare)					
	75 hab/hectare	100 hab/hectare	150 hab/hectare	300 hab/hectare	600 hab/hectare
Total	R\$ 248.703,00	R\$ 254.146,00	R\$ 256.851,00	R\$ 294.589,00	R\$ 320.350,00
Dólar em dez/2012 (2,078)	R\$ 516.804,83	R\$ 528.115,39	R\$ 533.736,38	R\$ 612.155,94	R\$ 665.687,30
IPCA Acumulado 2012-2020 (4%)	R\$ 754.535,06	R\$ 771.048,47	R\$ 779.255,11	R\$ 893.747,68	R\$ 971.903,46

PARECER TÉCNICO

Temática	Abrangência	Encaminhamento
Zoneamento - Parque Fonte de Alcântara	Perímetro Urbano	Recusa

Parecer técnico

O empreendimento Parque Fonte de Alcântara não apresenta as características necessárias para ser considerado perímetro urbano. Portanto, o parecer é contrário à sua inclusão como tal.

Abaixo, destacamos os principais pontos que nos levaram a essa conclusão:

- * O Parque Fonte de Alcântara está localizado em Alta Varginha, uma localidade que vem crescendo nos últimos anos, mas que ainda não possui a infraestrutura adequada para um empreendimento de grande porte com características urbanas. Exemplos disso são as condições precárias das pavimentações existentes e a distância de aproximadamente 7 km de uma centralidade urbana, que oferece uma maior gama de serviços, comércio e residências, característicos de uma área urbana.
- * A área do Parque Fonte de Alcântara está localizada em uma região suscetível a deslizamentos, o que representa um risco significativo para a construção de um empreendimento desse porte.
- * Os objetivos propostos para o Parque Fonte de Alcântara se enquadram de forma mais adequada aos objetivos da Macrozona Rural, que incluem: proteger a flora, fauna, recursos hídricos e paisagem natural, garantindo a qualidade ambiental; promover usos sustentáveis; e incentivar o desenvolvimento de lazer, ecoturismo, agroecologia e produção orgânica. A Macrozona Urbana, por outro lado, não possui objetivos alinhados com a intenção do empreendimento, tornando inadequada a sua localização dentro do perímetro urbano.
- * O empreendimento não prevê usos comerciais como lojas e restaurantes, que são característicos de áreas dentro do perímetro urbano.
- * O empreendimento é composto por menos de uma dezena de empreendimentos espaçados com finalidade locacional, sem fracionamento do solo representativo. As glebas ocupadas pelas unidades são, em sua maioria, de pequenas dimensões, sem definição regular, não há aparente atividade agrícola, com estufas, açudes, etc.
- * A justificativa para o aumento da arrecadação de IPTU no município não se sustenta, pois a viabilização do empreendimento exigirá investimentos significativos em infraestrutura por parte do município.

Assim, considerando os pontos apresentados e ressaltando a importância do empreendimento contribuir para o desenvolvimento natural e turístico da cidade, reafirmamos o parecer de que a área deve continuar sendo considerada como área rural.

Votação do CDM

manifestação oral: até 02 (dois) minutos,
prorrogáveis por mais 01 (um) minuto para
conclusões.





CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA
PÚBLICA: deliberações individuais

Consulta Pública: Contribuições individual

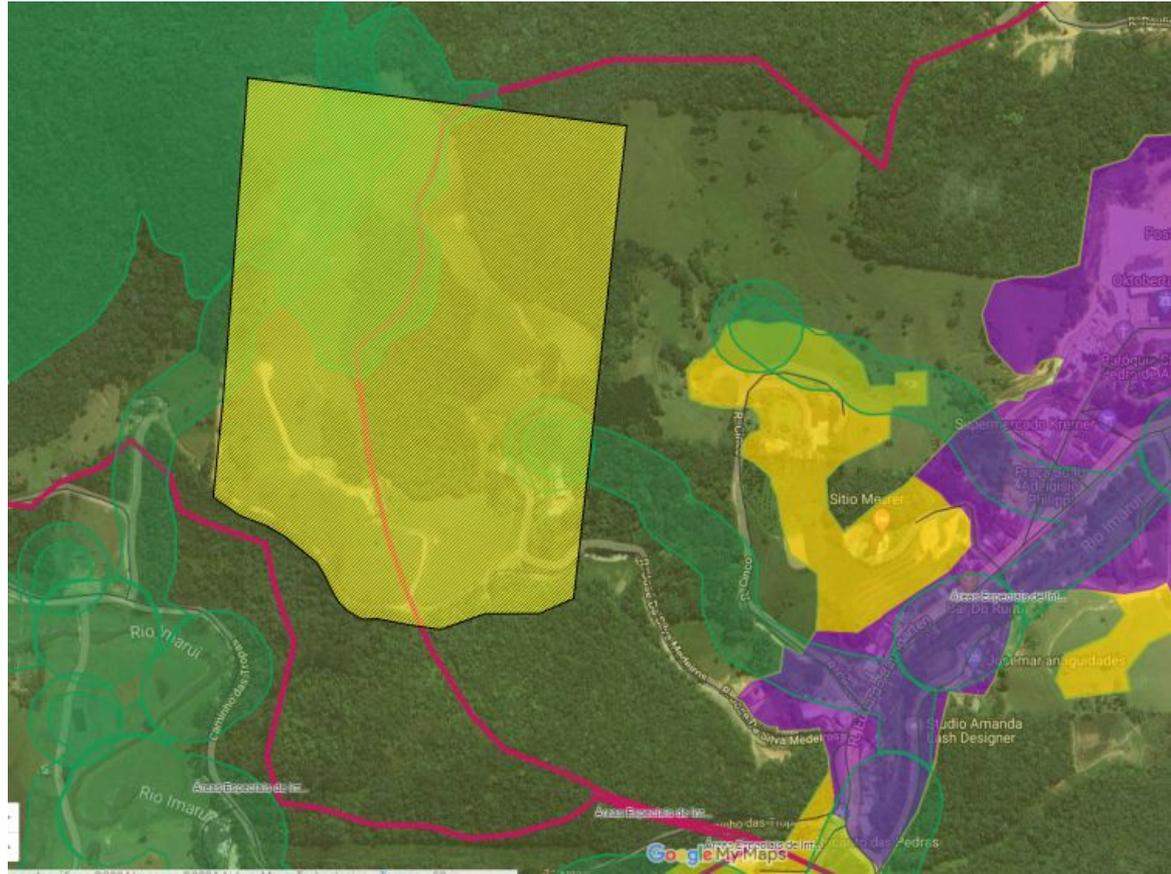
deliberação

Código da proposta	Referente	Tipo de proposta	Texto da proposta	Justificativa	Anexo
FO01.A	Mapa 01	Inclusão	Incluir Area Residencial no final da Rua José da Silva Medeiros	Amplia a Area Residencial do municipio destinada a implantação de Condomínios Residenciais - Lotes mínimos 1.000m². Oportuniza os investimentos em moradias.	Com anexo apresentado a seguir

Consulta Pública: Contribuições individual

deliberação

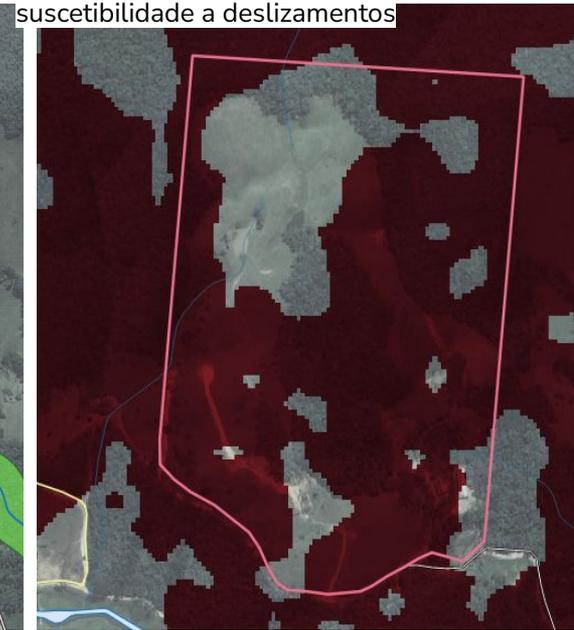
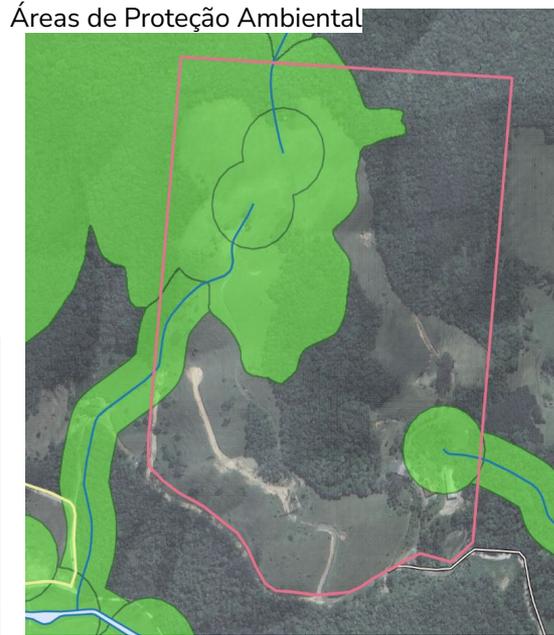
Anexo



Consulta Pública: Contribuições individual

deliberação

Parte importante da área do imóvel rural apresenta condicionantes de **proteção ambiental** e indicativos de **suscetibilidade a deslizamentos**, o que representa um risco significativo para a ocupação desta área.



Consulta Pública: Contribuições individual

deliberação

A área **não apresenta as características de centralidade urbana** para ser considerada um condomínio urbanístico, como a concentração de comércios e serviços



E a configuração das vias **não permite a integração do tecido urbano** necessária para a melhor circulação de pedestres, ciclistas e veículos em busca desses diferentes tipos de uso.

individual

A área contempla os requisitos para condomínio rural.

CAPÍTULO XII

DO PARCELAMENTO E DO CONDOMÍNIO NA ÁREA RURAL

Seção I

Dos condomínios em área rural

Art. 280. Ficam admitidos condomínios rurais na Macrozona Rural, conforme disposições desta lei.

Art. 281. Para os fins da presente Lei Complementar, condomínio rural é o empreendimento imobiliário que garanta sua função social conforme o art. 2º da Lei nº 4.504/1964 e que deve apresentar, no mínimo, as seguintes características:

I — Comprovação da perda de capacidade produtiva para fins rurais, mediante laudo agrônomo acompanhado de ART;

II — a área total do condomínio deve estar inscrita a uma distância máxima de 1.000m (mil metros) da porção pavimentada da SC-281 e/ou do perímetro urbano;

III — deve ter acesso a via pública, que promova, obrigatoriamente, conexão viária do empreendimento com a porção pavimentada da SC-281 e/ou com o perímetro urbano;

IV — ter área mínima total equivalente à Fração Mínima de Parcelamento do Módulo Rural para o Município de São Pedro de Alcântara, e área máxima permitida de até 10 ha (dez hectares);

V — máximo de 3 (três) unidades de fração ideal do terreno para cada 20.000m² (vinte mil metros quadrados), ou fração para áreas maiores do que a Fração Mínima de Parcelamento do Módulo Rural;

VI — cada unidade de fração ideal deve obedecer aos seguintes parâmetros:

- uso habitacional unifamiliar, podendo ser construída apenas uma unidade residencial por fração ideal;
- índice de aproveitamento máximo de 0,3 (zero vírgula três) da área de cada unidade de fração ideal;
- taxa de ocupação de no máximo 10% (dez por cento) da área total do condomínio;
- altura máxima das edificações de até 2 (dois) pavimentos;

e) recuos frontais, laterais e de fundos, de no mínimo 5 m (cinco metros) dos limites da unidade e dos limites do condomínio;

VII — de forma a não descaracterizar o uso rural, os condomínios deverão destinar uma área de no mínimo 10% (dez por cento) do total da área do condomínio para atividades agrícolas;

VIII — destinar uma área comum e contínua de no mínimo 20% (vinte por cento) da área total do condomínio, para reserva legal, devendo a sua localização seguir os critérios estabelecidos no art. 125-C da Lei Estadual nº 14.675/2009, que institui o Código Estadual do Meio Ambiente;

IX — manter tanto quanto possível a vegetação arbórea pré-existente na gleba, em especial se nativa;

X — os condomínios, assim como cada uma das unidades, não poderão ser cercados por muros que impeçam a permeabilidade visual e a passagem de pequenos animais, podendo ser cercados de maneira que a área da superfície da cerca seja composta de, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) de vazios, com altura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

XI — margens de rios e canais não podem ser cercados para uso privado, conforme art. 99 do Código Civil Brasileiro, devendo ser garantido o livre acesso de pessoas que não residam no condomínio;

XII — as vias de circulação e comunicação obedecerão às seguintes dimensões:

- largura mínima de 10 m (dez metros), distribuída em 6 m (seis metros) para o leito carroçável e 2 m (dois metros) de passeio para cada lado;
- largura mínima de 4 m (quatro metros) para as vielas sanitárias, ou o que se fizer necessário para escoamento de águas pluviais ou passagem de equipamentos urbanos;

XIII — ao longo de faixas de domínio de rodovias, estradas vicinais ou rurais, linhas de transmissão de energia e dutos será obrigatória uma faixa não edificada de 15m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências de legislação específica;

XIV — prever toda a infraestrutura necessária, incluindo as exigidas pelo licenciamento ambiental e o tratamento do esgoto sanitário oriundo das construções do condomínio, de responsabilidade do empreendedor.

§ 1º A manutenção das infraestruturas será de responsabilidade exclusiva do condomínio, incluindo pavimentação, drenagem e manejo das águas pluviais e estruturas internas para abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, energia elétrica e iluminação.

§ 2º A coleta e destinação adequada de resíduos será de responsabilidade exclusiva do empreendimento, devendo estar prevista na Convenção do Condomínio, nos termos definidos pelo município.

§ 3º Será admitido o uso misto, desde que o uso não-residencial seja de apoio às atividades agropecuárias.

§ 4º Caso novos trechos da SC-281 sejam pavimentados, a permissão para instalação dos condomínios rurais será estendida aos novos trechos.

§ 5º Em caso de alteração do perímetro urbano e inclusão do condomínio rural no mesmo, a área destinada à reserva legal passará a ser classificada como área verde.

§ 6º O projeto de ocupação do condomínio deve evitar áreas de risco.

§ 7º No licenciamento do parcelamento referido no caput, o município deverá dar ciência ao INCRA para fins cadastrais.

Consulta Pública: Contribuições individual

deliberação

PARECER TÉCNICO

Temática	Abrangência	Encaminhamento
Zoneamento	ZRM	Recusa

Parecer técnico

Nosso parecer é de recusa para essa contribuição pelos seguintes motivos:

- * **A maior parte da área do imóvel rural apresenta condicionantes de proteção ambiental e indicativos de suscetibilidade a deslizamentos**, o que representa um risco significativo para a ocupação desta área.
- * **A área não apresenta as características de centralidade urbana para ser considerada um condomínio urbanístico, como a concentração de comércios e serviços, e a configuração das vias não permite a integração do tecido urbano** necessária para a melhor circulação de pedestres, ciclistas e veículos em busca desses diferentes tipos de uso.
- * **A área contempla os requisitos para condomínio rural.**

Votação do CDM

manifestação oral: até 02 (dois) minutos,
prorrogáveis por mais 01 (um) minuto para
conclusões.



Consulta Pública: Contribuições individual

deliberação

Código da proposta	Referente	Tipo de proposta	Texto da proposta	Justificativa	Anexo
FO19.B	Contribuição excepcional	Inclusão	Solicitação para alteração dos lotes a seguir identificados de propriedade da empresa RDC EMPREENDIMENTOS LTDA, da categoria de área rural para área urbana	Interesse e solicitação para alteração dos lotes da categoria de área rural para área urbana	Com anexo apresentado a seguir

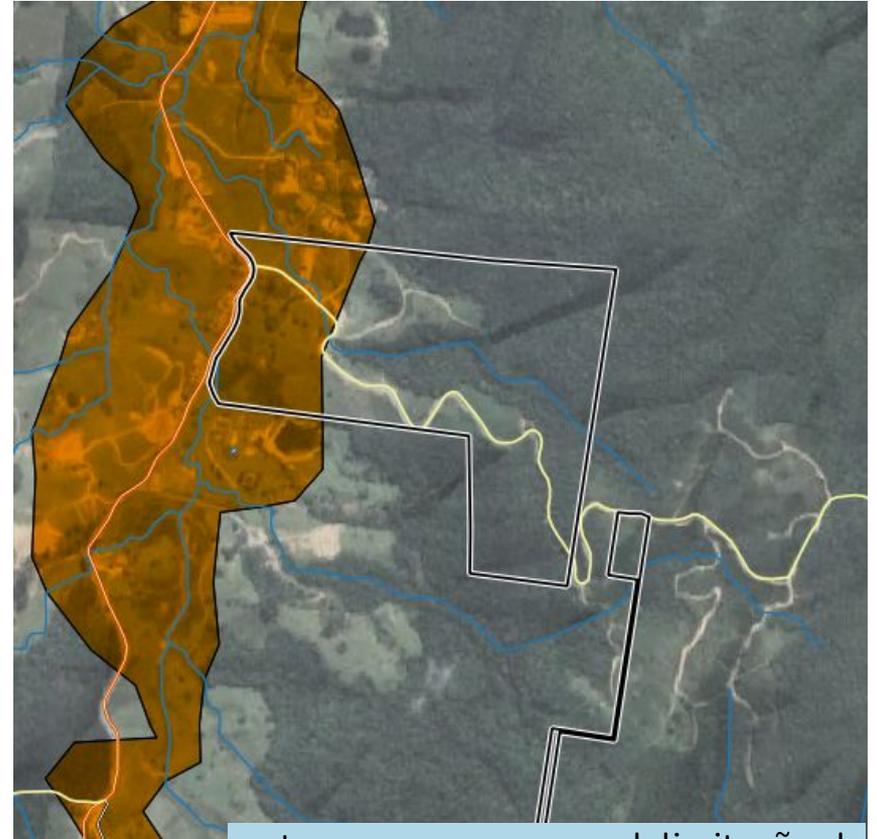
Consulta Pública: Contribuições **deliberação individual**

Anexos



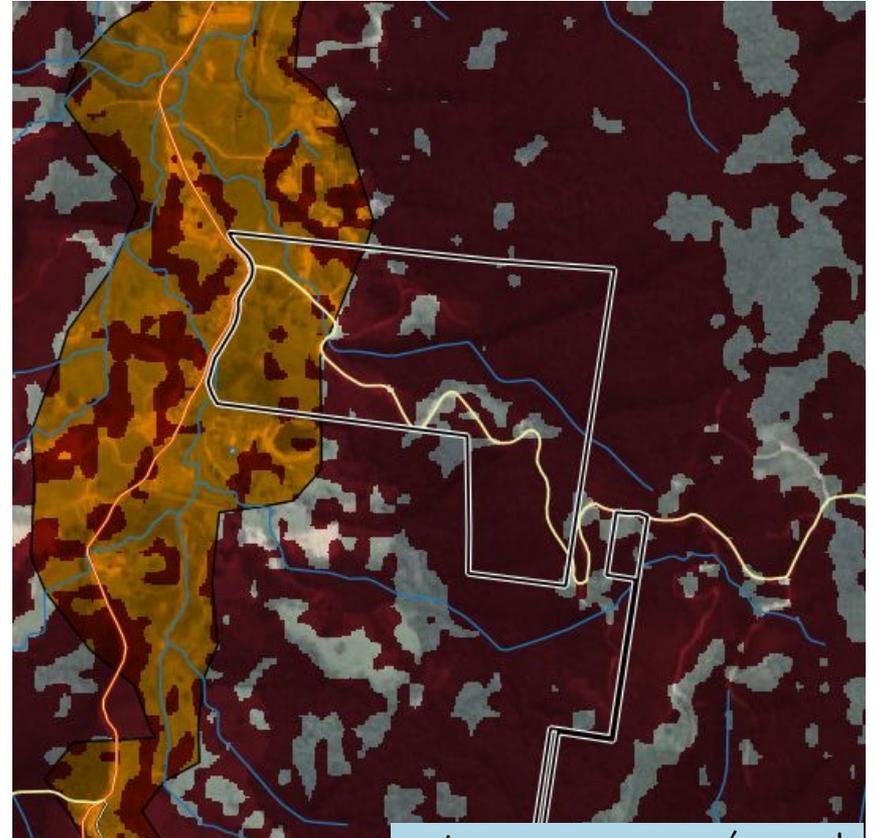
individual

Analisando as características da área solicitada, verifica-se que esta área já situa-se parcialmente dentro de perímetro urbano. O restante da área, que fica fora do perímetro, atualmente não possui atributos que permitam categorizá-la como área urbana



individual

O recorte possui áreas suscetíveis à movimento de massa, não há fracionamento do solo representativo, o acesso à infraestrutura urbana básica é limitado, e há uma relativa distância de serviços, comércios e equipamentos comunitários.



cartograma com as áreas de suscetibilidade do empreendimento

Consulta Pública: Contribuições individual

deliberação

PARECER TÉCNICO

Temática	Abrangência	Encaminhamento
Zoneamento	transição de área rural para urbana	Parcial

Parecer técnico

Analisando as características da área solicitada, **verifica-se que esta área já situa-se parcialmente dentro de perímetro urbano.** O restante da área, que fica **fora do perímetro, atualmente não possui atributos que permitam categorizá-la como área urbana:** o recorte possui áreas suscetíveis à movimento de massa, não há fracionamento do solo representativo, o acesso à infraestrutura urbana básica é limitado, e há uma relativa distância de serviços, comércios e equipamentos comunitários.

Votação do CDM

manifestação oral: até 02 (dois) minutos,
prorrogáveis por mais 01 (um) minuto para
conclusões.



Encaminhamentos



participa são pedro



APONTE A CÂMERA DE SEU CELULAR PARA O
QR-CODE

Acompanhe o processo!!

participaspa.sites.ufsc.br

contato e-mail



participaspa@gmail.com

redes sociais



[@participaspa](https://www.instagram.com/participaspa)



[@participaspa](https://www.facebook.com/participaspa)



[Plano Diretor Participativo de
São Pedro de Alcântara](#)