

RELATÓRIO DE PROPOSTAS DE AJUSTES DA LEI MUNICIPAL COMPLEMENTAR Nº 163/2019 – PLANO DIRETOR

VERSÃO 02

COMITÊ TÉCNICO – PLANO DIRETOR

NOVEMBRO /2021



RELATÓRIO DE PROPOSTAS DE AJUSTES DA LEI MUNICIPAL COMPLEMENTAR Nº 163/2019 – PLANO DIRETOR

1. OBJETIVO

O presente Relatório tem por objetivo descrever e justificar as propostas de ajustes da Lei do Plano Diretor, a partir dos trabalhos realizados pelo Comitê Técnico do Plano do Diretor do CONCIDADE, com o objetivo de simplificar a leitura e interpretação, bem como ajustar pontos em desacordo com a legislação federal e estadual, além de analisar as solicitações de ajustes apresentadas pela sociedade civil.

2. QUANTO AOS AJUSTES AO ANEXO VII – TABELA DE PARCELAMENTO DO SOLO

O ANEXO VII é incompatível com a legislação estadual, pois permite a consolidação de lotes com área inferior a 360 m². Além disso, o mesmo exige lotes mínimos com áreas incompatíveis com a potencialização local, a exemplo da exigência de lotes com área mínima de 2.000 m² nos eixos viários, locais estes, com escassez de lotes deste porte.

Os títulos da tabela também trazem instabilidade de análise por conta da menção a “Condomínios Edilícios”, que se entendem como condomínios construídos, o que claramente foge explicitamente da proposta.

A nova tabela proposta ajusta os títulos de uso de forma mais organizada e suprime o termo “Condomínio Edilícios”, a adiciona o termo “Condomínio Fechado de Lotes”.

Não foram realizadas mudanças nas permissões, apenas ajustes nas áreas mínimas de alguns usos, porém apresenta-se em ANEXO, o Projeto de Lei Complementar para os novos regramentos para análise e aprovação de parcelamento do solo, com o intuito de adequação às novas tabelas propostas.

O ANEXO VII com seus devidos ajustes segue em ANEXO a este relatório.



3. QUANTO AOS AJUSTES AO ANEXO IV - TABELA DE GABARITOS, ALTURAS E AFASTAMENTOS

O ANEXO IV apresenta, atualmente, os afastamentos laterais e de fundos mínimos exigidos. Com o objetivo de atender a diversas divergências quanto a estes pontos, em especial, aqueles que tangem residências unifamiliares e comércios, visto que é permitido o uso de paredes cegas (afastamento zero) para embasamento de edifícios, mas não para residências unifamiliares e comércios, o que não é justificado.

Além disso, os afastamentos atuais tornam proibitivos edifícios de pequeno porte devido ao afastamento inicial, que começa em 2,00 metros ou 2,50 metros, a depender se possui ou não embasamento.

Para resolver esta situação, foi definido pelo Comitê Técnico a seguinte configuração:

- Até o terceiro pavimento, ou até 12,50 metros de altura, permite-se afastamento zero quando não houverem aberturas, ou 1,50 metros quando houver;
- Acima do terceiro pavimento, ou acima de 12,50 metros de altura, deve-se considerar como afastamento mínimo: 4º pavimento – 1,50; 5º pavimento – 2,00; 6º ao 7º pavimento – 2,50; 8º ao 9º pavimento – 3,00; 10º ao 12º pavimento – 3,50; 13º ao 15º pavimento – 4,00; 16º ao 19º pavimento – 4,50; 20º ao 25º pavimento – 6,00, independente de possuir ou não aberturas.

Por fim, com o objetivo de simplificar a leitura, optou-se por suprimir este ANEXO, apresentando os afastamentos na nova Planilha de Índices Urbanísticos, conforme ajustes do ANEXO III, que pode ser vista no próximo capítulo.

Vale ressaltar que atualmente o ANEXO III já apresenta estes índices, causando certa redundância na existência do ANEXO IV.



4. QUANTO AOS AJUSTES AO ANEXO III - TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS

Atualmente o ANEXO III - Tabela de Índices Urbanísticos apresenta as planilhas de usos e índices urbanísticos, onde existe um total de 44 planilhas (uma para cada microzona).

A quantidade de planilhas, somada a complexidade de apresentação da mesma, torna a leitura do Plano Diretor extremamente difícil, em especial para leigos, o que se resume nesse caso a maior parte dos contribuintes. Mesmo para alguns profissionais, a análise é extremamente dificultosa e dúbia.

O objetivo principal foi o resumo destas, condensando as 44 planilhas existentes em apenas 2: sendo uma de uso do solo e outra de índices urbanísticos.

O ANEXO III fica então resumindo em 4 partes, com os ajustes aplicados conforme segue:

- Tabela de Critérios de Definição de Usos;
- Tabela de Definições de Microzonas;
- Tabela de Índices Urbanísticos;
- Tabela de Usos do Solo.

O ANEXO III com seus respectivos ajustes segue em ANEXO a este relatório.

4.1. Nova Tabela de Usos do Solo do ANEXO III - Tabela de Índices Urbanísticos

A nova Tabela de Usos apresenta, para cada microzona, o status de permissão de cada Tipo de Uso (conforme Plano Diretor atual), alocando assim se o mesmo é *Permitido, Permissível ou Proibido*.

Vale ressaltar que nenhuma mudança foi realizada aqui, sendo mantidos os mesmos Tipos de Uso e o mesmo status de permissão de cada microzona.

4.2. Nova Tabela de Índices Urbanísticos do ANEXO III - Tabela de Índices Urbanísticos



A nova Tabela de Índices Urbanísticos apresenta, para cada microzona, os seguintes índices: Taxa de Ocupação; Taxa de Permeabilidade, dividida em Natural ou Induzida; Coeficiente de Aproveitamento, dividido em Mínimo, Básico e Máximo; Gabarito Máximo, dividido em Sem Outorga e Com Outorga, que por sua vez são divididos em Número de Pavimentos e Altura; Recuo do Eixo Viário, dividido em Do Eixo da Via e Do Alinhamento do Muro; e Afastamentos Mínimos, divididos em Frontal (Para todas as vias) e Lateral e Fundos, sendo este último dividido em Embasamento e Torre.

Foram suprimidas as colunas relativas a Lote Mínimo Edificável e Condicionantes Construtivos. Os mesmos são alvo de diversas divergências, por estarem fora da realidade do município e tornarem proibitivos a construção de edifícios, mesmo de menor porte, ou mesmo qualquer tipo de comércio, em lotes com menos de 300 m², o que se reflete na grande maioria dos lotes em várias regiões do município.

As tabelas atuais definem índices diferentes para cada uso em cada zona. Não existindo, porém, uma justificativa para isso. Da mesma forma, não há sentido lógico nesta situação, visto que do ponto de vista urbanístico, não há diferença entre edifícios, independente do uso do mesmo. Assim, este controle deve ser realizado diretamente no status de permissão dos usos, mantendo o mesmo índice para qualquer situação, desde que seja permitido ou ao menos permissível este determinado uso.

De forma resumida, foi então adotado um único índice construtivo para cada microzona. A ideia para definição deste índice, foi optar pelo maior índice dentre 3 usos específicos: Residencial Unifamiliar, Residencial Multifamiliar e Misto.

Quanto aos recuos frontais relacionados aos eixos das vias, foi estabelecido a medida de 9,00 metros em virtude do art. 25 da LC 8/2009 – Código de Posturas onde estabelece:

“Art. 25. A largura mínima das faixas de domínio das estradas municipais rurais será de 18,00 m (dezoito metros) para as estradas primárias e de 12,00 m (doze metro) para os caminhos internos.”



Da mesma forma foram observadas as larguras para as vias existentes e projetadas, conforme estabelecido no ANEXO II – Mapas – Mapa Sistema Viário – SV 01.

4.3. Novo Glossário do ANEXO III - Tabela de Índices Urbanísticos

O novo glossário ficou resumido apenas a tabela de Critérios de Definição de Uso, que seguiu sem alterações. As tabelas de Condicionantes Específicas e Siglas, Abreviações e Reduções foram suprimidas.

No caso da tabela de Siglas, Abreviações e Reduções, a supressão foi total, e feita desta forma por conta da redundância, visto que as novas tabelas ou trazem as informações de forma mais claras, ou são autoexplicativas.

A tabela de Condicionantes Específicas teve alguns itens totalmente suprimidos e outros realocados. Foram suprimidos os itens 1, 2, 3, 4, 5, 9 e 14. Os itens 1, 2, 3, 4 e 14 foram suprimidos por serem contraditórios aos ajustes dos afastamentos, conforme definido no item 3 deste relatório. O item 5 foi suprimido por não ter lógica, visto que a liberação dos empreendimentos descritos está completamente associada a questões ambientais. O item 9 foi suprimido por ser redundante. Os itens 6, 7, 10, 11, 12 e 15 foram realocados para a nova Tabela de Usos. Os itens 8 e 13 foram realocados para a nova Tabela de Índices Urbanísticos.

5. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO TEXTO DA LC 163/2019 – PLANO DIRETOR

Para a devida interpretação entre o texto da Lei e ANEXOS ajustados, apresentam-se os seguintes ajustes na Lei do Plano Diretor:

[...]

Art. 7º O processo de avaliação dos cenários atuais e futuros para o Município define-se como um conjunto de diretrizes estratégicas desejáveis, a seguir elencadas:

I - Eixo Estratégico do Desenvolvimento Social, com os seguintes subtemas:



- a) Educação;
- b) Saúde;
- c) Inclusão, Desenvolvimento Social e Cidadania;
- d) Cultura;
- e) Esporte, Lazer e Recreação;
- f) Segurança Pública;
- g) Defesa Civil;

II - Eixo Estratégico do Desenvolvimento Econômico;

- a) Turismo;
- b) Produção Agrícola, Pesca, Segurança Alimentar e Nutricional;
- c) Comércio, Serviço e Indústria.

III - Eixo Estratégico do Ambiente Natural;

IV - Eixo Estratégico do Ambiente Construído;

- a) Zonas e Áreas Especiais de Interesse Social;
- b) Sítios Históricos.

V - Eixo Estratégico da Mobilidade Urbana;

VI - Eixo Estratégico da Inserção Regional;

VII - Eixo Estratégico da Organização Territorial;

VIII - Eixo Estratégico de Gestão Urbana.

[...]

Art. 65. O imóvel configurado como de uso Residencial é o que envolve a moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos numa única edificação ou num conjunto integrado de edificações, subdividido em:

~~I – Residencial Unifamiliar;~~

I - Residencial Unifamiliar, por sua vez subdividido em: edificações com uma única unidade habitacional e edificações geminadas, desde que tenham acessos independentes para a via pública.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA DE BALNEÁRIO PIÇARRAS
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento
Econômico Sustentável

Obs.: alteração proposta para alinhamento com o Código de Obras vigente, conforme apresentado abaixo:

LC 7/2009 – Código de Obras - Art. 153 A edificação será considerada unifamiliar quando nela existir uma única unidade residencial e para fins desta Lei Complementar podem ser classificadas como:

I - casas;

II - sobrados; e

III - casas geminadas

~~II – Residencial Multifamiliar, por sua vez, subdividido em: Vertical; Horizontal Geminada; Condomínio Edifício Horizontal de Casas Unifamiliares e Blocos Multifamiliares.~~

II - Residencial Multifamiliar, por sua vez, subdividido em: Vertical; Condomínio Edifício Horizontal de Casas Unifamiliares e Blocos Multifamiliares.

[...]

~~Art. 75. A ocupação do solo fica condicionada aos índices e parâmetros urbanísticos definidos nas Tabelas do Anexo II, a partir do estabelecimento de:~~

Art. 75. A ocupação do solo fica condicionada aos índices e parâmetros urbanísticos definidos nas Tabelas do Anexo III, a partir do estabelecimento de:

I - [...]

~~II – Lote Edificável – compreende a área mínima admissível do lote para uma determinada zona ou setor, que corresponde a padrões mínimos de testada e de área total, devidamente registrada em cartório;~~

II - Lote - compreende a área mínima admissível do lote para uma determinada zona ou setor, que corresponde a padrões mínimos de testada e de área total, devidamente registrada em cartório;



~~III – Coeficiente de Aproveitamento do Lote, dividido em: Coeficiente de Aproveitamento Mínimo – CAM; Coeficiente de Aproveitamento Incentivado, subdividido em: Coeficiente de Aproveitamento Básico – CAB; Coeficiente de Aproveitamento Incentivado – Sem Ônus – CA-SO; Coeficiente de Aproveitamento Oneroso, subdividido em: Coeficiente de Aproveitamento Oneroso – Outorga Onerosa – CAO; Coeficiente de Aproveitamento Oneroso – Transferência de Potencial Construtivo – Oneroso – CATPC; Coeficiente de Aproveitamento Oneroso Especial – CAE Coeficiente de Aproveitamento Máximo – CAMax~~

III - Coeficiente de Aproveitamento do Lote, dividido em: Coeficiente de Aproveitamento Mínimo - CAMin; Coeficiente de Aproveitamento Básico – CABas e Coeficiente de Aproveitamento Máximo – CAMax;

~~IV – Taxa de Ocupação, dividida em: Taxa de Ocupação do Lote – T.O. Taxa de Ocupação da Torre – T.O.T.~~

IV – Taxa de ocupação, representada por uma porcentagem do total do terreno;

V – [...];

~~VI – Gabarito da Edificação, dividido em: Número de Pavimentos – Pavto, Altura Máxima – H.máx, Influência do Cone de Sombra – C.S;~~

VI - Gabarito da Edificação, dividido em: Número Máximo de Pavimentos ou Altura Máxima.

~~VII – Recuos e Afastamentos – Tabela REC-01, divididos em: Faixa de Passeio – P; Recuo Frontal – RF; Recuo Viário – RV; Afastamento Lateral – A.Lt; Afastamento Fundos – A.Fd;~~



VII – Recuos e afastamentos correspondem às distâncias mínimas entre a edificação e os limites do lote a ser ocupado,

~~VIII – Condicionantes Construtivos, divididos em: Área Mínima da Unidade Residencial – AMUR; Área Mínima da Unidade Comercial e Serviços – AMUGS; Altura Máxima do Embasamento – H.Emb,~~

~~IX – Vaga de Garagem, dividida em: Vagas Não Oneradas – VGNO; Vagas Onerosas – VGO.~~

IX – Vaga de Garagem, conforme parâmetros estabelecidos no ANEXO VI - Tabela de Reserva Técnica de Estacionamento.

~~§ 1º Para o caso de uso residencial unifamiliar será admitida a ocupação, mantidos os demais índices, em lotes com testadas e áreas inferiores aos definidos nesta Lei Complementar, desde que, em loteamentos aprovados ou áreas devidamente registradas no registro de imóveis em datas anteriores à vigência da presente norma.~~

§ 1º Em lotes com testadas e áreas inferiores aos definidos nesta Lei Complementar, desde que, em loteamentos aprovados ou áreas devidamente registradas no registro de imóveis em datas anteriores à vigência da presente Lei, poderão ser edificadas novas edificações, devendo respeitar aos parâmetros e índices construtivos previsto no Plano Diretor.

§ 2º [...].

§ 3º Para o cálculo da taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento será utilizada a área especificada na matrícula do terreno.

§ 4º Para a determinação dos recuos e afastamentos serão utilizados os limites reais do terreno, encontrada “in loco”.

[...]



~~Art. 78. Coeficiente de Aproveitamento do Lote - CA - é o fator que multiplicado pela área do lote determina a quantidade máxima de área possível de ser construída num determinado terreno, condicionado aos demais índices, incluindo limites de alturas, gabaritos e outros parâmetros urbanísticos.~~

Art. 78-A. Coeficiente de Aproveitamento do Lote - CA - é o fator que multiplicado pela área do lote determina a quantidade máxima de área possível de ser construída num determinado terreno, condicionado aos demais índices, incluindo limites de alturas, gabaritos e outros parâmetros urbanísticos.

[...]

~~§ 6º Taxa de Ocupação - TO - é a relação percentual entre a projeção do perímetro total da edificação no terreno e a área do lote.~~

~~§ 7º Taxa de Ocupação da Torre - TOT - para as edificações verticalizadas que utilizem o embasamento, a Taxa de Ocupação da Torre é a relação entre a projeção total da torre (que contenha unidades verticalizadas de moradias ou áreas comerciais) sobre a área do lote, não computadas as lajes técnicas projetadas para além das prumadas principais da torre nos limites estabelecidos nesta Lei Complementar.~~

~~§ 8º Taxa de Permeabilidade Mínima - TP - é a relação percentual entre a parte permeável, que permite a infiltração de água no solo livre de qualquer edificação, e a área do lote, observadas as seguintes condições:~~

~~I - A Taxa de Permeabilidade Mínima - TP - exigida poderá ser atenuada mediante a utilização concomitante de caixas de retenção para o reuso de águas pluviais, desde que preservada, no mínimo, 7,5% (sete e meio por cento) da área do lote in natura;~~

~~II - Os Lotes que possuam área impermeabilizada superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados), edificados ou não, que venham a ser objeto de construção de novas~~



~~edificações e ampliação, ou que sejam objeto de reforma que resulte em área impermeabilizada superior à mencionada, deverão ter reservatórios para retenção das águas pluviais;~~

~~III – A Capacidade do reservatório para retenção das águas pluviais deverá ser calculada com base na seguinte equação e condicionantes:~~

~~a) Fórmula conforme NBR 15.527:~~

$$~~V = 0,15 \times A_i \times IP \times T~~$$

~~Onde:~~

~~V = volume do reservatório (m³).~~

~~A_i = área impermeabilizada (m²).~~

~~IP = índice pluviométrico igual a 0,12 m/h.~~

~~T = tempo de duração da chuva igual a ½ hora ou 30 (trinta) minutos = 0,5.~~

~~c) o reservatório deverá ser fechado, coberto e atender às normas sanitárias vigentes;~~

~~d) deverá ser instalado um sistema que conduza ao reservatório toda a água captada em telhados, coberturas, terraços e pavimentos descobertos;~~

~~e) a água contida pelo reservatório deverá, preferencialmente, infiltrar-se no solo, podendo ser despejada na rede pública de drenagem, após uma hora do término da chuva ou ser conduzida para outro reservatório para ser utilizada para finalidades não potáveis;~~

~~f) não será considerada área permeável as áreas verdes ou jardins localizados sobre solos edificados se não houver caixas de retenção acopladas no fundo das áreas plantadas, compondo um sistema de retenção ou acumulação de águas pluviais;~~

~~g) para empreendimentos licenciáveis deverá ser observado o Código Estadual do Meio Ambiente, Lei Estadual nº 14.675/2009.~~

Art. 78 - B. Taxa de Ocupação - TO - é a relação percentual entre a projeção do perímetro total da edificação no terreno e a área do lote.



§1º Taxa de Permeabilidade Natural: é a relação percentual entre a parte permeável do solo e a área total do terreno, observadas as seguintes condições:

I - A taxa de permeabilidade induzida poderá ser utilizada em substituição a natural, mediante a utilização concomitante de caixas de retenção para o reuso de águas pluviais desde que preservada, no mínimo, metade da área permeável natural, conforme ANEXO III;

II - Os Lotes que possuam área impermeabilizada superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados), edificados ou não, que venham a ser objeto de construção de novas edificações e ampliação, ou que sejam objeto de reforma que resulte em área impermeabilizada superior à mencionada, deverão ter reservatórios para retenção das águas pluviais;

III - A Capacidade do reservatório para retenção das águas pluviais deverá ser calculada com base na seguinte equação e condicionantes:

a) Fórmula conforme NBR 15.527:

b) $V = 0,15 \times A_i \times IP \times T$

Onde:

V = volume do reservatório (m³).

A_i = área impermeabilizada (m²).

IP = índice pluviométrico igual a 0,12 m/h.

T = tempo de duração da chuva igual a ½ hora ou 30 (trinta) minutos = 0,5.

c) o reservatório deverá ser fechado, coberto e atender às normas sanitárias vigentes;

d) deverá ser instalado um sistema que conduza ao reservatório toda a água captada em telhados, coberturas, terraços e pavimentos descobertos;



- e) a água contida pelo reservatório deverá, preferencialmente, infiltrar-se no solo, podendo ser despejada na rede pública de drenagem, após uma hora do término da chuva ou ser conduzida para outro reservatório para ser utilizada para finalidades não potáveis;
- f) não será considerada área permeável as áreas verdes ou jardins localizados sobre solos edificados se não houver caixas de retenção acopladas no fundo das áreas plantadas, compondo um sistema de retenção ou acumulação de águas pluviais;
- g) para empreendimentos licenciáveis deverá ser observado o Código Estadual do Meio Ambiente, Lei Estadual nº 14.675/2009.

[...]

Art. 81. Afastamento é a distância medida da face externa da edificação e as divisas laterais e de fundos do lote.

§ 1º [...]

§ 8º Até o terceiro pavimento, ou até 12,50 metros de altura, permite-se afastamento zero quando não houverem aberturas, ou no mínimo 1,50 metros quando houver;

§ 9º Acima do terceiro pavimento ou 12,50 metros de altura, deve-se considerar como afastamento mínimo laterais e fundos, os valores apresentados no Anexo III - Tabelas de Índices Urbanísticos.

[...]

6. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO TEXTO REFERENTE AO TEMA PARCELAMENTO DO SOLO – ARTIGOS 90 AO 158 DO PLANO DIRETOR (LC 163/2019)



Aqui propõem-se uma legislação específica ao tema Parcelamento do Solo, onde será suprimido os artigos 90 ao 158 da Lei do Plano Diretor, criando-se uma nova Lei Complementar ao tema, para alinhamento com a proposta dos ajustes nos Anexos, criando regras mais claras para a análise e aprovação de projetos de parcelamento do solo e adaptando a figura do Condomínio Horizontal Edifício, onde existe a necessidade da construção das edificações, para o Condomínio Horizontal de Lotes, devendo atender aos critérios urbanísticos.

A proposta do PL está presente no arquivo PL - Parcelamento do Solo - R1, disponível no portal da SEPLAN > Audiência Pública > Proposta de Ajustes do Plano Diretor.

7. FINAIS

As adequações aqui propostas visam uma melhor leitura e compreensão quanto à aplicabilidade da Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial do município de Balneário Piçarras, visando atender ao anseio da cidade quanto ao seu correto ordenamento e critérios de ocupação e uso do solo.

Este é o relatório.

Balneário Piçarras, novembro de 2021.

Comitê Técnico – Ajustes Plano Diretor:

Renato Feres Kfuri

Rotary Club de Piçarras

James Jose Ramos

Câmara de Dirigentes Lojistas de Piçarras – CDL



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA DE BALNEÁRIO PIÇARRAS
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento
Econômico Sustentável

Juan Carlo Pianecer _____

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina – CREA/SC

Orli Carlos Ferreira Junior _____

Secretaria de Obras, Serviços Urbanos e Rurais

Rodrigo Meirinho Morimoto _____

Secretária de Planejamento e Desenvolvimento Econômico Sustentável

Ricardo Matiello _____

Procuradoria-Geral do Município