

| TEMA            | ARTIGO | LC 55/2008 - CÓDIGO URBANÍSTICO - CONTRIBUIÇÕES RECEBIDAS NA CONSULTA PÚBLICA (ON-LINE OU PROTOCOLADAS FISICAMENTE)   | COMENTÁRIO | DÚVIDA | SUGESTÃO | RESPOSTA TÉCNICA EQUIPE NEUR FURB   |
|-----------------|--------|---|------------|--------|----------|---|
| <b>LEGENDA:</b> |        |   |            |        |          |   |
|                 |        | <del>Texto tachado:</del> Artigo do Cód. de Obras   |            |        |          |   |
|                 |        | Texto marron: Texto recebido através de protocolo físico  |            |        |          |   |
|                 |        | Artigos discutidos e alinhados na discussão do Cód. de Obras. <b>NÃO GERA VOTAÇÃO</b>   |            |        |          |   |
|                 |        | Comentários e ou dúvidas para simples esclarecimento e/ou sugestões acatadas que não venham a interferir no sentido do conteúdo da lei. <b>NÃO GERA VOTAÇÃO</b>   |            |        |          |   |
|                 |        | Sugestões acatadas totalmente ou parcialmente pela equipe NEUR, porém devem ser objeto de debate e apreciação.  |            |        |          |   |
|                 |        | Sugestões não acatadas pela equipe NEUR e que dependem de debate maior por resultarem em mais de uma proposição.  |            |        |          |   |
|                 |        |   |            |        |          |   |
|                 | 9º     | este artigo destaca ao longo dos incisos a função social da cidade e atender o deficit de moradias, entretanto, ao longo de todo o código urbanístico e de obras, estão sendo impostas muitas restrições como diminuição de taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, do embasamento, bem como aumentando dimensões internas de compartimentos, de vagas de garagem, area de manobras, inclinação de rampas, dimensões mínimas de geminados, etc. todas essas medidas vão ter efeito exatamente ao contrario, ou seja, vão encarecer e até mesmo inviabilizar o acesso a moradia. Como está sendo proposta esta legislação, existe uma força tendencia dos empreendedores, construtores e incorporadores migrarem para municipios vizinhos onde as restrições são muito menores, além do valor do m² para venda ser mais alto em relação ao municipio de Navegantes. | X          |        |          | Foram criadas ZEIS e nelas os parâmetros urbanísticos são diferenciados, sendo aprovados especificamente para cada uma de modo a se adequar à realidade local, função e atender à demanda por habitação social. Quanto à ocupação de interesse social os arts. 216 e 217 também possibilitam que o município atue neste âmbito aplicando os instrumentos de regularização fundiária, além da utilização da REURB. |

|  |                      |  |  |  |   |  |
|--|----------------------|--|--|--|---|--|
|  | Art. 16º             | INCISO XII - Retirar a palavras CRIANÇAS. Deixem elas crescerem primeiro.  |  |  | X | A partir da transversalidade nas políticas públicas busca-se a promoção da igualdade, assim, no caso das crianças, visa assegurar a TODAS e CADA criança e adolescente, independentemente do seu gênero, raça, etnia, condição física, lugar de moradia etc., o direito a ter e viver numa família, não obstante a organização, o contexto e a história desta, trabalhando as questões de diversidade de modo a incluir todas as crianças. Este artigo veio da proposta de 2016 e foi discutido com o CONCIDADENAVE desde então. Ver publicação:<br>Temas transversais : caminhos de inclusão nas políticas públicas para crianças e adolescentes : contribuições para os profissionais da assistência social. Disponível em:<br><a href="https://www.google.com/url?sa=t&amp;rct=j&amp;q=&amp;esrc=s&amp;source=web&amp;cd=&amp;cad=rja&amp;uact=8&amp;ved=2ahUKEwiXhZS2INT7AhUbkZUCHeaxDbIQFnoECA4QAQ&amp;url=https%3A%2F%2Fcrianca.mppr.mp.br%2Fquivos%2Ffile%2Fpubli%2Funicef%2Ftema_transversais_unicef_terra_dos_homens.pdf&amp;usg=AOvVaw0eakfyIB9gih-WgZeyOyeL">https://www.google.com/url?sa=t&amp;rct=j&amp;q=&amp;esrc=s&amp;source=web&amp;cd=&amp;cad=rja&amp;uact=8&amp;ved=2ahUKEwiXhZS2INT7AhUbkZUCHeaxDbIQFnoECA4QAQ&amp;url=https%3A%2F%2Fcrianca.mppr.mp.br%2Fquivos%2Ffile%2Fpubli%2Funicef%2Ftema_transversais_unicef_terra_dos_homens.pdf&amp;usg=AOvVaw0eakfyIB9gih-WgZeyOyeL</a> |
|  | art. 20, inciso XIV  | Incluir inciso: "XIV - Elaborar ou aprimorar as leis de benefícios fiscais e econômicos para atrair empresas para o município."  |  |  | X | Isso está englobado nos incisos I, IV, VI, VII, IX. De todo modo cabe ao código tributário a especificação dos benefícios citados e o DESENAVE, conselho de desenvolvimento econômico, já discute as isenções e flexibilizações para tributação, taxas e funcionamento de empreendimentos.   |
|  | art. 21, inciso VIII | <del>(9X)</del> Modificar o inciso VIII: Identificar novas áreas de interesse portuária, retroportária e apoio logístico, inclusive com a instalação de um portal logístico que contenha estacionamentos para caminhões com a devida estrutura, fomentando a parceria pública ou privada em terrenos da união. / Inclusão do inciso XXIII: Fomentar convênio com a prefeitura e governo federal na aquisição de área inutilizada junto a INFRAERO para criação de pátio/estacionamento para caminhões. |  |  | X | inciso VIII: Identificar novas áreas de interesse portuária, retroportária e apoio logístico, inclusive com a instalação de um portal logístico que contenha estacionamentos para caminhões com a devida estrutura, fomentando a parceria pública ou privada. <b>RETIRAMOS "EM TERRENOS DA UNIÃO" PARA DEIXAR A PROPOSTA MAIS AMPLA. // Inclusão do inciso XXIII: NÃO É NECESSÁRIA, POIS ESTÁ CONTEMPLADO NO INCISO IX</b>   |
|  | art. 23              | <del>(11X)</del> "Item VI, a empresa recomenda que não se aceite análise e aprovação de projeto com contratos de compra e venda. somente reconhecendo a posse do imóvel através de escritura pública (hoje eles aceitam, desde que com uma declaração junto com o projeto)."<br><del>(2X)</del> Art. 23 A – Manter, para fins de aprovação, matrícula expedida em até 60 dias.   |  |  |   | Não corresponde ao artigo citado. Deve ser tratado no Código de obras.   |
|  | art. 25              | <del>(12X)</del> "Limitação de prazo de 3 anos de alvará de obra, com possibilidade de renovação para casos de justifiquem o extrapolamento de tempo previsto. (Solicitado pela equipe municipal)."<br><del>(2X)</del> Manter a permissão de renovação automática de alvará de construção, dificilmente construtoras de pequeno porque conseguem concluir 3 anos após emissão do alvará. Outra sugestão seria manter o prazo de conclusão em 5 anos, tendo em vista                                    |  |  |   |  |
|  |                      |  |  |  |   |  |
| Capítulo IV - Do Desenvolvimento das Atividades Turísticas |                      | Este capítulo inviabiliza qualquer construção de porte médio e pequeno na cidade, pois exige ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA PARA PRATICAMENTE TODO TIPO DE CONSTRUÇÃO. O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA É EXTREMAMENTE BUROCRÁTICO E DEVERIA SER SIMPLIFICADO EM RELAÇÃO A LEGISLAÇÃO VIGENTE. O QUE ESTÁ SENDO PROPOSTO É BUROCRATIZAR EXPONENCIALMENTE E INVIABILIZAR QUALQUER CONSTRUÇÃO NA CIDADE.   |  |  | X |  |

|                                    |          |  |   |  |   |  |
|------------------------------------|----------|--|---|--|---|--|
|                                    | Art. 29º | <del>(2X)</del> Manter, para fins de aprovação, matrícula expedida em até 60 dias.   |   |  |   |  |
|                                    | Art. 36º | <del>(2X)</del> Art. 36 – se o processo é digital, a prefeitura deveria levar o projeto em tablet  |   |  |   | Não corresponde ao artigo citado. Deve ser tratado no Código de obras.   |
|                                    | art. 55  | <del>(11X)</del> “Aumento da altura da calçada para tapume para 1,20m. (Nenhuma obra da prefeitura respeita nem o mínimo existente de 1,0m).” (um colocou essa afirmação no art 56 – entendemos como engano e somamos aqui)  |   |  |   |  |
| Acessibilidade e Mobilidade Urbana | art. 56  | “e incentivar o uso de veículos elétricos públicos e privados.”  |   |  | X | Isso está englobado no inciso "I -promover a mobilidade sustentável, [...]” e no inciso "VIII -acelerar a transição para veículos menos poluentes". Diretrizes são sempre amplas, isso poderia estar entre as estratégias talvez. Inserido no art 57, como inciso XI.  |
|                                    |          | XX. Adequar a velocidade de veículos nas principais avenidas em conformidade com aumento populacional de moradores, com instalação de faixas de pedestres elevadas ou afins, em principal a avenida beira mar nas área urbanas afim de fomentar o turismo e comércio em toda orla. Inclusive considerando o aumento populacional diante do aumento de turistas em alta temporada.  |   |  | X | Está englobado nos incisos V (segurança), VII (qualidade e conforto) e X (plano de mobilidade)   |
|                                    | art. 71  | “incentivar o uso de painéis fotovoltaicos em construções novas”   |   |  | X | Está englobado no art. 72, que trata das estratégias, nos incisos "I - buscar a otimização do consumo energético, a partir do estabelecimento de metas para a redução do consumo de energia e fomento ao uso de energia gerada através de outras fontes renováveis" e "II -Elaborar um Plano de Eficiência Energética" |
|                                    | art. 72  | Mencionar a criação de um viveiro municipal de plantas nativas vinculado ao parque ou zona de proteção ambiental   |   |  | X | Incluir no art 75 que trata dos objetivos da Política Municipal de Arborização Urbana  |
|                                    | art. 73  | <del>(14X)</del> “Inclinação da rampa cai para 20% (Era 25%). A diminuição da inclinação da rampa impacta em terrenos mais estreitos, sacrificando mais vagas de garagem, mais área de circulação e aumento ainda mais os coeficientes.”   |   |  |   | Não corresponde ao artigo citado. Deve ser tratado no Código de obras.   |
|                                    |          | <del>(2X)</del> 1º A inclinação das rampas deveria ser mantida em 25%, diminuir para 20% restringiria ainda mais as garagens em pavimentos superiores. Não existem problemas relacionados a isto no município. § 3º O início das rampas poderia se dar no recuo, facilitaria a possibilidade de execução de inclinação reduzida.   |   |  |   |  |
|                                    |          | rampas de 25% atendem, não é necessário a redução.   |   |  |   |  |
|                                    | Art. 75  | Promover a criação de praças através do poder público ou privado em ruas sem saídas onde os loteamentos não coincidem, desde que não prejudique entradas laterais de lotes de esquina.   |   |  | X | Incluir o termo "Públicas" no inciso III a fim de contemplar a sugestão Proposta: III - incentivar a criação de áreas verdes PÚBLICAS particulares;  |
| 2x                                 | Art. 77  | <del>(2X)</del> permitir lajes técnicas de até 1,20 metros.  |   |  |   | Não corresponde ao artigo citado. Deve ser tratado no Código de obras.   |
| 2x                                 | Art. 79  | <del>(2X)</del> manter sacadas em até 1,50 metros § 1º mantendo-se sacada, não deveria ser considerada como área computada. § 2º – manter até 1,50 metros. § 4º – não computar sacadas para fins do coeficiente de aproveitamento. § 6º – remover – na prática, atualmente, as sacadas são fechadas posteriormente à finalização da obra e obtenção do habite se. § 8º – o ambiente sendo descoberto, não deveria contar como área construída.                           |   |  |   |  |
|                                    | Art. 86  | Sugere-se alteração do limite do perímetro urbano, no bairro Escalvado, de modo a considerar as características territoriais, e as ocupações consolidadas, como é descrito no Art. 97 do título III desta mesma lei. Observa-se que a proposta de perímetro urbano da nova lei, se manteve igual a lei vigente, e que o bairro se expandiu, e tem interesse e vocação para tal, além de ter características geográficas favoráveis, como apresentado nos mapas em anexo. |   |  | x | O perímetro urbano foi ampliado na proposta inicial e, a partir desta sugestão, segue nova proposta de ampliação do perímetro urbano   |
| TÍTULO II - Macrozoneamento        |          | PARECE NAO TER SIDO FEITO LEVANTAMENTO DAS AREAS DO MUNICIPIO, AJA VISTA VARIAS AREAS QUE SAO INDUSTRIAIS OU JA RESIDENCIAIS, ALTERADAS PARA RURAL, DIFICULTANDO REGULARIZACAO DOS IMOVEIS   | x |  |   | O perímetro urbano foi ampliado e não o contrário.   |

|  |         |   |   |   |   |  |
|--|---------|---|---|---|---|--|
|  |         | <del>(2X) deveriam poder, desde que respeitem as condições mínimas exigidas no código de obras.</del>   |   |   |   | Não corresponde ao artigo citado. Deve ser tratado no Código de obras.   |
|  | Art. 87 | Percebe-se que não foi feito estudo da cidade, algumas áreas estão confusas e inadequadas para o uso de hoje. Algumas áreas já são industriais e ainda constam como área rural.   | x |   |   | Não deixa claro de que área está falando, todavia parte da região de Escalvados, que atualmente está no perímetro rural, passou a ser urbano.  |
|  | Art. 88 | nitidamente não foi feito estudo sobre macrozoneamento, tanto, que diversas áreas situadas nos bairros hugo de almeida, escalvados, escalvadinhos, etc. já implantadas com usos industriais, comerciais ou residenciais, estão classificadas como zona rural, dificultando sua regularização, ou mesmo ampliação em áreas já consolidadas   | x |   |   | O perímetro urbano foi ampliado e não o contrário. Todavia parte da região de Escalvados, que atualmente está no perímetro rural, passou a ser urbano permitindo o uso industrial entre outros.  |
|  |         | Falta estudo mais aprofundado, escreveram esse texto muito superficialmente. Não há estudos de área da cidade.  | x |   |   | Foi feita a leitura técnica (tendo por base estudos e dados existentes, considerações da equipe municipal e análises da equipe técnica), assim como a leitura comunitária (tendo por base o questionário on line e as oficinas).   |
|  | Art. 89 | Simplesmente estão "jogando a bomba" no colo do município, não houve um estudo sobre as áreas macrozonas da cidade de Navegantes.   | x |   |   | Foi feita a leitura técnica (tendo por base estudos e dados existentes, considerações da equipe municipal e análises da equipe técnica), assim como a leitura comunitária (tendo por base o questionário on line e as oficinas). Assim, as macrozonas são divisões macro do município com intenção de direcionar o planejamento, dentro das macrozonas existem as zonas, que diferenciam as áreas de acordo com a possibilidade técnica e/ou função desejada de acordo com o planejamento. |
|  | Art. 90 | Meu terreno e empresa fica dividido em uma area onde metade do terreno 10 metros quadrados está em area rural e 13 mil metros quadrados fica em area MIS, hoje essa regioao onde no mapa consta como rural já nao atende mais a legislação devido a ocupação ou melhor os nucleos residenciais e de comercio que ja existe. Dessa forma solicito a avaliação e mudança de area rual ja que não tem mais o cunho rural para zoneamento de ocupação residencial, serviço e industrial |   |   | x | O perímetro urbano foi ampliado e não o contrário. Todavia parte da região de Escalvados, que atualmente está no perímetro rural, passou a ser urbano permitindo o uso industrial entre outros.  |
|  |         | Sou proprietaria da empresa Recicla Ambiental, cnpj 05.532.306/0001-02 que fica situada no bairro Escalvados local que tem zoneamento (rural e industrial) nossa empresa tem area de 23 mil metros quadrados e metade da area é considerada rural e metade industrial. Do nosso lado existe nucleo de residencia e esta tambem situada na area rural onde entendo que ja deveria ser urbano. Peço a avaliação desse ponto.  |   |   | x |  |
|  | Art. 92 | Dividir o município em "zonas" é fácil, só separar as cores no mapa e coloca nomes e títulos. Como chegaram a esses espaços territoriais?   |   | x |   | Foi feita a leitura técnica (tendo por base estudos e dados existentes, considerações da equipe municipal e análises da equipe técnica), assim como a leitura comunitária (tendo por base o questionário on line e as oficinas).   |
|  |         | <del>(14X) Vaga de garagem passa a ser 2,40x5,00 metros (era 2,40x4,60)</del>   |   |   |   |  |
|  |         | <del>Mudou de 2,40x4,60 para 2,40x5,00 metros.</del>  |   |   |   |  |
|  |         | <del>Não há explicações para que obriguem vagas de garagens maiores. Acredito que isso seria um diferencial de cada construtora, mas a obrigação impacta em custo de obra, nos tornando inviáveis frente as cidades vizinhas.</del>   |   |   |   |  |

|          |  |  |   |   |
|----------|--|--|---|---|
| Art. 93º | <del>(2X)</del> Art. 93 — o tamanho mínimo exigido para vaga de estacionamento deveria se manter em 2,40x4,60, o aumento para 5,0 metros de comprimento prejudica principalmente a população de baixa renda, pois diminui drasticamente o potencial construtivo de terrenos com dimensões pequenas. Não existem problemas atuais na cidade com relação às dimensões atuais de vagas de estacionamento no município. VII — não deveria haver dimensões mínimas para vagas de bicicleta.   |  |   | Não corresponde ao artigo citado. Deve ser tratado no Código de obras.  |
| Art. 94º | <del>(14X)</del> área de manobra perpendicular passa a ser de 5,50 metros (era 5,00 metros).<br>Mesmo motivo do Art. 93, não há o porque de aumentar a área de manobra.<br><del>(2X)</del> deveria ser critério do construtor e proprietário do estabelecimento.<br>Manter a área de manobra perpendicular de carros em 5,00 metros.   |  |   |   |
|          | Porque tantas subdivisões? Porque tantas qualificações?  |  | x | O zoneamento foi desenvolvido de modo a responder adequadamente às necessidades, características e potencialidades de cada área do Município. A nomenclatura "zona de qualificação" significa que essas determinadas zonas precisam de atenção no sentido de melhorar/qualificar o espaço urbano.   |
| Art. 95  | <del>(2X)</del> Art. 95 — as dimensões de vaga e de acesso às vagas deveriam se manter nas condições do código de obra atual. Aumentar a área de manobra perpendicular para 5,50 metros reduzirá drasticamente o potencial construtivo de terrenos. Aumentando o comprimento das vagas e da área de manobra, o número de vagas que um terreno proporciona diminuirá numa escala muito grande.  |  |   |   |
| Art. 98º | <del>(10X)</del> Um absurdo, estacionamento de veículos deve ter pé direito mínimo de 2,40 metros (era 2,20 metros). 2% das vagas destinadas a PCD e 3% das vagas para idosos. Para prédios, vaga para carga de descarga com no mínimo 3,50 x 5,00 metros. O limite de vagas vinculadas a serem ofertadas em estacionamento vinculado será de, no máximo, 10% (dez por cento) das vagas exigidas.<br>Não há necessidade em aumentar o pé direito das vagas de garagem, haja visto que já temos um coeficiente de altura baixo, aliado a uma garagem ainda maior, irá tirar andares de habitação. 2% das vagas destinadas a PCD e 3% das vagas para idosos. Para prédios, vaga para carga de descarga com no mínimo 3,50 x 5,00 metros. O limite de vagas vinculadas a serem ofertadas em estacionamento vinculado será de, no máximo, 10% (dez por cento) das vagas exigidas. Restante da proposta se torna inviável.<br><del>(4X)</del> O estacionamento de veículos deve ter pé direito mínimo de 2,40 metros (era 2,20 metros). 2% das vagas destinadas a PCD e 3% das vagas para idosos. Para prédios, vaga para carga de descarga com no mínimo 3,50 x 5,00 metros. |  |   | Não corresponde ao artigo citado. Deve ser tratado no Código de obras.  |
| Art. 99  | <del>(2X)</del> Art. 99 — reduzir altura mínima de vagas para 2,20 metros, em edifícios com vigas de transição a altura de 2,40 metros mínima de pé direito prejudica muito, tendo em vista que a altura do edifício é limitada. Potenciais vagas abaixo da rampa também seriam inviabilizadas.<br><br>O município não tem que considerar o altura imposta pelo aeroporto. Pois não é o aeroporto que que impõe nada. Então essa frase não faz sentido: "não apresenta a restrição em altura imposta pelo aeroporto."  |  | X | <b>Sugestão de alteração para facilitar o entendimento:</b> "Art. 99. Zona de Estruturação 1 – ZE-1 é a zona que compreende a maior parte da praia do Gravatá, desde seu trecho de orla até o interior, é propícia à ocupação, pois possui pouca fragilidade ambiental e baixa suscetibilidade a cheias e movimentos de massa E APRESENTA MENOR restrição de altura imposta PELA INSTRUÇÃO DO COMANDO DA AERONÁUTICA N. 11-408, OU AQUELA QUE VIER A SUBSTITUI-LA OU COMPLEMENTÁ-LA, E DE ACORDO COM OS ARTIGOS 338 A 342." |

|                                 |           |   |  |   |  |
|---------------------------------|-----------|---|--|---|--|
|                                 | Art. 101  | Dá pra vê que não houve estudo sobre o CINDACTA, quem regulariza a altura das edificações. Nem deveriam citar o aeroporto, sendo que nenhum momento citaram o CINDACTA.   |  | X | <p><b>Sugestão de alteração para facilitar o entendimento:</b> "Art. 101. Zona de Estruturação 2 – ZE-2 é a zona que compreende a Meia Praia e parte do Gravatá, apresenta maior adensamento na região da orla sendo menos adensada no seu interior, é propícia à ocupação, pois possui pouca fragilidade ambiental e baixa suscetibilidade a cheias e movimentos de massa, contudo <b>APRESENTA MAIOR restrição de altura imposta PELA INSTRUÇÃO DO COMANDO DA AERONÁUTICA N. 11-408 , OU AQUELA QUE VIER A SUBSTITUI-LA OU COMPLEMENTÁ-LA, E DE ACORDO COM OS ARTIGOS 338 A 342."</b></p>  |
|                                 | Art. 117º | "ZIL-1 compreende área localizada predominantemente ao longo da Rodovia Federal BR-470, NOS DOIS LADOS DA MESMA até a divisa com o município de Ilhota à oeste, apresenta baixa densidade..." e acrescentar um PARÁGRAFO QUARTO: Se um terreno tiver mais de 75% de sua área dentro da ZIL-1, ele deve ser considerado inteiramente integrado à ZIL-1.  |  | X | <p><b>A ZIL-1</b> localiza-se dos dois lados da BR-470, de acordo com o mapa de zoneamento, mas <b>não vai até a divisa com Ilhota, pois respeita o perímetro urbano e a ZE-3, disposta ali devido às características locais e necessidade de áreas onde possa predominar o uso residencial/misto.</b> Quanto ao lote que faz parte de duas zonas diferentes foi proposto no art. 98 o seguinte: "Art. 98. No caso de lotes situados em mais de uma zona, cada parcela resultante da divisão dada pela linha limite entre as zonas respeitará os índices urbanísticos da zona em que se insere, salvo no caso de uma das parcelas resultar com área inferior ao lote mínimo da zona em que se encontra, nestas situações tal parcela será considerada como pertencente à zona da qual faz parte o restante do lote."</p> |
|                                 | Art. 119º | Art. 119. A Zona Industrial e Logística 2 – ZIL-2 compreende áreas localizadas à oeste da Rodovia Federal BR-101, <b>*e seu limite norte é a Estrada Geral de Areias*</b> , apresenta baixa densidade populacional, tem características rurais e boas condições para concentrar o uso industrial, admite-se também atividades comerciais e de prestação de serviços, conforme Anexo V - Índices Urbanísticos e Anexo VI – Tabela de Uso do Solo de acordo com o Zoneamento. |  | X | <p>Proposta acatada. Art. 119. A Zona Industrial e Logística 2 – ZIL-2 compreende áreas localizadas à oeste da Rodovia Federal BR-101, <b>*e seu limite norte é a Rua Teresa de Souza*</b>, apresenta baixa densidade populacional, tem características rurais e boas condições para concentrar o uso industrial, admite-se também atividades comerciais e de prestação de serviços, conforme Anexo V - Índices Urbanísticos e Anexo VI – Tabela de Uso do Solo de acordo com o Zoneamento.</p>  |
| Seção VIII– Das Zonas Especiais |           | Zonas Especiais de Serviços   |  | X | <p>São três tipos de zonas Especiais, não só a de Serviços: (1) Zona Especial de Transição, (2) Zona Especial de Serviços e (3) Zonas Especiais de Interesse Social</p>  |
|                                 | Art. 133  | <del>133A – não faz sentido a área de piscina ser considerada como área construída tendo em vista que é descoberta e deveria ser considerada como área permeável, tendo em vista que possui escoamento interno. Art. 133B – alterar de recuo para estrema-</del>  |  |   | <p>Não corresponde ao artigo citado. Deve ser tratado no Código de obras.</p>  |
|                                 |           | <del>(13X)possuir acesso centralizado, a partir de circulação de uso comum, com circulação independente para veículos e pedestres (aumenta ainda mais a área de circulação mínima, diminuindo a possibilidade de utilização de espaços para vagas de garagem).</del>  |  |   |  |

|           |   |  |   |   |
|-----------|---|--|---|---|
|           | Já sofremos com terrenos pequenos que inviabilizam a construção de prédios, se aumentarmos o espaço do Hall tiraríamos vagas de garagem e assim a construção de mais apartamentos.  |  |   |   |
|           | <del>(2X)</del> Aumenta ainda mais a área de circulação mínima, diminuindo a possibilidade de utilização de espaços para vagas de garagem.  |  |   |   |
|           | Casas geminadas são muito utilizadas para atender a população de baixa renda, toda e qualquer restrição, impacta numa possível moradia, sugestão é fazer testadas menores e mais pavimentos.  |  |   |   |
| Art. 134º | <del>(2X)</del> Art. 134 — deveria tratar de edificação residencial ou não residencial e não englobar novas modalidades. Art. 134E — § 1º não deveria possuir limite, prejudica famílias de baixa renda que possuem apenas 1 terreno para desenvolver suas habitações. § 2º não deveria haver distanciamento mínimo, tendo em vista que casas geminadas por exemplo ficam separadas apenas por uma parede divisória. Art. 134F — § 1º a largura mínima deveria ser de 5,0 metros pelo menos, se for de 6,0 metros prejudica drasticamente terrenos de 10 metros e famílias de baixa renda, tendo em vista que as mesmas acabam consumindo este tipo de produto. Também não deveria haver platibanda dividindo o telhado, tendo em vista que edifícios verticais por exemplo compartilham do mesmo telhado. Art. 134H — deveria haver apenas a caracterização de residencial e uma regra para todas as construções dessa modalidade. Art. 134L — I — o acesso centralizado de no mínimo 6,00 m² prejudica construções voltadas para o público de baixa renda, tendo em vista que atualmente não há esta exigência e os halls de entrada usualmente possuem 3,60 m², isto encarece a construção. V — Não deveria ter área mínima de apartamento, construções inferiores a 40 m², em São Paulo por exemplo, são comuns em forma de estúdio. a) e b) não tem conexão com o enunciado. Item c) afastadas quanto Este item não faz sentido tendo em vista que a lixeira deve ficar voltada para fachada frontal, terrenos pequenos seriam muito prejudicados.   |  |   | Refere-se ao art. 134 do Cód. de Obras (já discutido) |
|           | Art. 135. A Zona Especial de Serviços – ZES é a zona lindeira ao Porto <b>cujos usos articulam necessidades ligadas aos seus moradores, cujas residências e comércios, já consolidados pelo PD 2008 estão inteiramente livres para reforma e/ou ampliação de suas áreas residenciais e/ou comerciais. Além da opção de reformas ou ampliações dos seus comércios e residências, os proprietários dessa referida área ZES têm o direito de mudar de ramo comercial ao seu interesse particular, sem impedimento pelos órgãos oficiais reguladores.</b>   |  | X |   |
|           | <del>(2X)</del> Art. 135. A Zona Especial de Serviços – ZES é a zona lindeira ao Porto cujos usos articulam necessidades ligadas ao porto e à zona mista adjacente<br>JUSTIFICATIVA : Vale ressaltar, para efeito de justificativa, a importância histórica da vinda das famílias fundadoras do município de Navegantes, que se estabeleceram nessas referidas áreas ZES (A1_Anexo_II_Zoneamento.jpeg) e que transferiram aos seus herdeiros o direito de posse e uso para seu sustento e moradia. Destaque para a figura importante de alguns cidadãos como o Sr. João Honorato Coelho e o Sr. Vicente Coelho, cujos pais foram doadores de muitas terras para o benefício do bem público. Hoje, além de seus netos e bisnetos, herdeiros legítimos de suas propriedades, existe um número expressivo de antigos moradores (Assinaturas em Anexo) que reivindicam o direito de alteração dos referidos artigos. Além do fato de termos membros fundadores e outros antigos munícipes que têm sua morada e o seu sustento tirados dessa área, classificada como ZES, essas mesmas terras ainda entram em discussão quando, na verdade, as mesmas já se encontram protegidas como área consolidada, conforme atesta a LC 55/2008, do PLANO DIRETOR/2008. Outro destaque, no qual acreditamos veementemente, é o que está explicitamente descrito na proposta do Código Urbanístico, do Plano Diretor do Município de Navegantes 2022, no seu item: TÍTULO II - DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS, DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS: a “Função social da cidade, compreende o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental, incluindo o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao sossego e ao lazer.” |  | X |   |

|          |  |  |  |   |   |
|----------|--|--|--|---|---|
| Art. 135 | <p><b>(9X)</b> Modificação do Art. 135: A ZONA ESPECIAL DE SERVIÇOS- ZES, é a zona lindeira ao porto, cujo os usos articulam necessidades ligadas ao porto, a zona mista adjacente, e, <b>aos seus moradores, cujas as residências e comércios já consolidados estão inteiramente livres para reformas e/ou ampliação, podendo inclusive, sem prejuízo do direito adquirido, mudar de ramo comercial conforme sua necessidade.</b></p>   |  |  | X |   |
|          | <p><b>(108X)</b> Vale ressaltar, para efeito de justificativa, a impoñância histórica da vinda das famílias fundadoras do município de Navegantes, que se estabeleceram nessas referidas áreas ZES (Al_Anexo II _ Zoneamento.jpeg) e que transferiram aos seus herdeiros o direito de posse e uso para seu sustento e moradia. Destaque para a figura importante de alguns cidadãos como o Sr. João Honorato Coelho e o Sr. Vicente Coelho, cujos pais foram doadores de muitas terras para o benefício do bem público. Hoje, além de seus netos e bisnetos, herdeiros legítimos de suas propriedades, existe um número expressivo de antigos moradores (Assinaturas em Anexo) que reivindicam o direito de alteração dos referidos artigos. Além do fato de termos membros fundadores e outros antigos munícipes que têm sua morada e o seu sustento tirados dessa área, classificada como ZES, essas mesmas terras ainda entram em discussão quando, na verdade, as mesmas já se encontram protegidas como área consolidada, conforme atesta a LC 55/2008, do PLANO DIRETOR/2008. Outro destaque, no qual acreditamos veementemente, é o que está explicitamente descrito na proposta do Código Urbanístico, do Plano Diretor do Município de Navegantes 2022, no seu item: TÍTULO 11 - DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS, DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS: a "Função social da cidade, compreende o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental, incluindo o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao sossego e ao lazer."</p> <p>Art. 135. A Zona Especial de Serviços — ZES é a zona lindeira ao Porto <b>cujos usos articulam necessidades ligadas aos seus moradores, cujas residências e comércios, já consolidados pelo PD 2008 estão inteiramente livres para reforma elou ampliação de suas áreas residenciais e/ou comerciais. Além da opção de reformas ou ampliações dos seus comércios e residências, os proprietários dessa referida área ZES têm o direito de mudar de ramo comercial ao seu interesse particular, sem impedimento pelos órgãos oficiais reguladores.</b></p> |  |  | X |   |
|          | <p>Art. 136. A Zona Especial de Serviços tem como objetivo mínimo orientar as políticas públicas no sentido de evitar conflitos relativos ao bem estar dos proprietários da referida área, ZES, ou seja, cabe ao poder público garantir aos cidadãos, moradores da Rua Aníbal Gaya, na sequência os moradores da Av. Santos Dumont, incorporando também a área dos moradores localizados próximo à empresa NGI SUL FERRY BOAT NAVEGANTES o total direito do uso de seus bens: lotes/terras, comércio, residências já consolidadas pelo PD 2008. Ressalta-se que os mesmos moradores podem construir, reformar seus imóveis ou mudar seu ramo comercial, sem qualquer intervenção do poder público, apenas o estabelecido em Lei Municipal, posterior ao ano da consolidação dessa área, sem qualquer intervenção ou importunação, inclusive de empreendimentos particulares adjacentes como o da Portonave ou de qualquer outro investimento particular alheio aos moradores da citadas rua/avenida/proximidades, que possa vir futuramente se estabelecer nesta referida área ZES.</p>  |  |  | X | <p>Foi estabelecida uma zona de transição, pois articula dois usos diferentes (o porto e a zona adjacente que tem vários tipos de usos, inclusive residencial) e que podem conflitar. Os usos que lá estão, permanecem, inclusive o uso residencial, mas devem respeitar às novas regras de acordo com a zona, como em todas as demais zonas do município a serem respeitadas por todos os cidadãos sem distinção. <b>Pode haver reforma e ampliação</b>, se não houvesse essa possibilidade a lei deixaria isso explícito.</p> |



|                  |   |  |  |          |  |
|------------------|---|--|--|----------|--|
|                  | <p><b>(2X)</b> Art. 136. A Zona de Serviços tem como objetivo mínimo orientar as políticas públicas no sentido de evitar conflitos relativos ao uso portuário. JUSTIFICATIVA: Vale ressaltar, para efeito de justificativa, a importância histórica da vinda das famílias fundadoras do município de Navegantes, que se estabeleceram nessas referidas áreas ZES (A1_Anexo_II_Zoneamento.jpeg) e que transferiram aos seus herdeiros o direito de posse e uso para seu sustento e moradia. Destaque para a figura importante de alguns cidadãos como o Sr. João Honorato Coelho e o Sr. Vicente Coelho, cujos pais foram doadores de muitas terras para o benefício do bem público. Hoje, além de seus netos e bisnetos, herdeiros legítimos de suas propriedades, existe um número expressivo de antigos moradores (Assinaturas em Anexo) que reivindicam o direito de alteração dos referidos artigos. Além do fato de termos membros fundadores e outros antigos munícipes que têm sua morada e o seu sustento tirados dessa área, classificada como ZES, essas mesmas terras ainda entram em discussão quando, na verdade, as mesmas já se encontram protegidas como área consolidada, conforme atesta a LC 55/2008, do PLANO DIRETOR/2008. Outro destaque, no qual acreditamos veementemente, é o que está explicitamente descrito na proposta do Código Urbanístico, do Plano Diretor do Município de Navegantes 2022, no seu item: TÍTULO II - DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS, DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS: a “Função social da cidade, compreende o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental, incluindo o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao sossego e ao lazer.”</p> |  |  |          |  |
| <p>Art. 136º</p> | <p><b>(9X)</b> Modificação do Art.136: A ZONA ESPECIAL DE SERVIÇOS - ZES, tem como objetivo mínimo orientar as políticas públicas nos sentido de evitar conflitos ao uso portuário, <b>bem como garantir aos moradores e proprietários a totalidade do exercício do direito as suas propriedades, especialmente sobre as unidades e usos já consolidados.</b></p>   |  |  | <p>X</p> |  |

|          |   |  |  |   |  |
|----------|---|--|--|---|--|
|          | <p><b>(108X)</b> Vale ressaltar, para efeito de justificativa, a importância histórica da vinda das famílias fundadoras do município de Navegantes, que estabeleceram referidas áreas ZES se nessas (A I _ Anexo II Zoneamento.jpeg) e que transferiram aos seus herdeiros o direito de posse e uso para seu sustento e moradia. Destaque para a figura importante de alguns cidadãos como o Sr. João Honorato Coelho e o Sr. Vicente Coelho, cujos pais foram doadores de muitas terras para o benefício do bem público. Hoje, além de seus netos e bisnetos, herdeiros legítimos de suas propriedades, existe um número expressivo de antigos moradores (Assinaturas em Anexo) que reivindicam o direito de alteração dos referidos artigos. Além do fato de termos membros fundadores e outros antigos munícipes que têm sua morada e o seu sustento tirados dessa área, classificada como ZES, essas mesmas terras ainda entram em discussão quando, na verdade, as mesmas já se encontram protegidas como área consolidada, conforme atesta a LC 55/2008, do PLANO DIRETOR/2008. outro destaque, no qual acreditamos veementemente, é o que está explicitamente descrito na proposta do Código Urbanístico, do Plano Diretor do Município de Navegantes 2022, no seu item: TÍTULO 11 - DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS, DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS: a "Função social da cidade, compreende o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental, incluindo o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao sossego e ao lazer."</p> <p>Art. 136. A Zona Especial de Serviços tem como objetivo mínimo orientar as políticas públicas no sentido de evitar conflitos relativos ao bem estar dos proprietários da referida área, ZES, ou seja, cabe ao poder público garantir aos cidadãos, moradores da Rua Aníbal Gaya, na sequência os moradores da Av. Santos Dumont, incorporando também a área dos moradores localizados próximo à empresa NGI SUL FERRY BOAT NAVEGANTES o total direito do uso de seus bens: lotes/terras, comércio, residências já consolidadas pelo PD 2008. Ressalta-se que os mesmos moradores podem construir, reformar seus imóveis ou mudar seu ramo comercial, sem qualquer intervenção do poder público, apenas o estabelecido em Lei Municipal, posterior ao ano da consolidação dessa área, sem qualquer intervenção ou importunação, inclusive de empreendimentos particulares adjacentes como o da Portonave ou de qualquer outro investimento particular alheio aos moradores da citadas rua/avenida/proximidades, que possa vir futuramente se estabelecer nesta referida área ZES.</p> |  |  | X |  |
| Art. 155 | <p><b>(9X)</b> Exclusão do artigo 155: JUSTIFICATIVA: A via designada como eixo de logística não comporta trânsito pesado de caminhões. Bairro extremamente adensado, ocupados por moradores antigos e caracterizado pelo uso predominantemente residencial com pequenos comércios e indústrias com intenso movimento de pedestres e ciclistas</p>  |  |  | x |  |
| Art. 156 | <p><b>(9X)</b> Exclusão do artigo 156: JUSTIFICATIVA: A via designada como eixo de logística não comporta trânsito pesado de caminhões. Bairro extremamente adensado, ocupados por moradores antigos e caracterizado pelo uso predominantemente residencial com pequenos comércios e indústrias com intenso movimento de pedestres e ciclistas</p>  |  |  | x | É necessário prever uma via alternativa ao acesso pela BR-470, isso precisa estar previsto em lei de forma que o município possa viabilizar projetos específicos de mobilidade. Assim, a via prevista não poderá permanecer da forma como está, deverá haver um projeto específico feito posteriormente. |
| Art. 157 | <p><b>(9X)</b> Exclusão do artigo 157: JUSTIFICATIVA: A via designada como eixo de logística não comporta trânsito pesado de caminhões. Bairro extremamente adensado, ocupados por moradores antigos e caracterizado pelo uso predominantemente residencial com pequenos comércios e indústrias com intenso movimento de pedestres e ciclistas. <b>(uma manifestação foi colocada no art. 158, considerou-se como erro e foi contada como sendo ref. à 157)</b></p>   |  |  | x |  |
| Art. 164 | <p><b>(2X)</b> Parágrafo único – deveria ser retirada, não será feito na prática. A maioria das lavações são abertas por pessoas de baixa renda.</p>  |  |  | X | Tal sugestão não corresponde ao texto do artigo  |

|  |           |  |  |  |   |  |
|--|-----------|--|--|--|---|--|
|  | Art. 165  | <p>Nas proximidades do aeroporto, na rua Onorio Bortolato verificamos que a mesma está classificada como via arterial, sendo preservada uma largura de 24m (conforme tabela) porém verifica-se que uma largura adequada de faixa de domínio para uma via desse porte poderia ser de 36m. Porém caso se considere uma duplicação dessa via, poderia-se considerar uma largura de faixa de domínio de 60m para que possa comportar as larguras necessárias para a acomodação das vias e possível retorno.</p>  |  |  | X | <p>SUGESTÃO: INSERIR DISPOSITIVO QUE PERMITA AO MUNICÍPIO, desde que justificadamente, modificar o gabarito das vias de modo diverso do que está na tabela: "<b>Art. XXX. O órgão municipal competente exigirá, se julgar necessário, que as vias tenham gabarito específico, independente da classificação, desde que devidamente justificado e aprovado pelo CONCIDADE</b>".</p> |
|  |           | <p>Elaborar descrições de tamanho de pista e calçadas para as classificações das vias apresentadas, assim como perfis viários para entendimento da proposta.</p>   |  |  | X | <p>Demanda estudo específico a ser elaborado pelo município, de acordo com levantamento da realidade instalada.</p>  |
|  | Art. 169  | <p><del>(2X)</del> A central de gás deve poder ocupar a área de recuo e também ser utilizada no embasamento, tendo em vista que é permitido pelo Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina.</p>   |  |  |   |  |
|  | Art. 172  | <p><del>(2X)</del> Art. 172 – reduzir altura mínima de vagas de garagem e estacionamentos para 2,20 metros, em edifícios com vigas de transição a altura de 2,40 metros mínima de pé direito prejudica muito, tendo em vista que a altura do edifício é limitada. Potenciais vagas abaixo da rampa também seriam inviabilizadas. Anexo III – Vagas de garagem e estacionamento diminuir área mínima para 11,04 m<sup>2</sup>. Pé direito da garagem deveria ser mantido em 2,20 metros devido a vigas de transição e vagas embaixo das rampas por exemplo. Dormitórios deveriam ter diâmetro como atualmente, mantidos em 2,60 metros; diâmetro de 3,00 metros prejudica construções para população de baixa e média renda pois encarece a construção e conseqüentemente o valor dos apartamentos. Hall do prédio não deveria ter área mínima.</p> |  |  |   | <p>OBRAS</p>   |
|  | Art. 184  | <p>Na legislação atual o alvará de construção tem validade de 01 ano. Um absurdo impor de que a construção tem que iniciar em 90 dias, pois existem inúmeras variáveis tais como contratação de mão de obra etc. Isso poderia causar enormes prejuízos aos empreendedores da cidade.</p>   |  |  |   |  |
|  | Art. 185º | <p><del>(10X)</del> Na legislação atual o alvará de construção tem validade de 01 ano. Um absurdo impor de que a construção tem que iniciar em 90 dias, pois existem inúmeras variáveis tais como contratação de mão de obra etc. Isso poderia causar enormes prejuízos aos empreendedores da cidade.</p>  |  |  |   |  |

|  |   |   |  |   |  |
|--|---|---|--|---|--|
| <p>Cap V - Parcelamento, Edific, Utilização Compulsórios</p> | <p><b>(14X)</b> remover capítulo - obrigação de quem tenha terrenos acima de 5.000 m<sup>2</sup> de construir ou parcelar o solo. Impede a vinda de potenciais investidores à cidade com perspectiva de longo prazo. Emperrará o desenvolvimento econômico e social da cidade. <b>(11 QUESTIONAMENTOS IGUAIS ENTRE OS ART. 199 e 205)</b></p>   |   |  |   | <p><b>SUGESTÃO:</b> deixar a ferramenta remetendo para regulamentação posterior, então retirar desta lei a definição de subutilizado (5.000m<sup>2</sup>) e as zonas onde incide a ferramenta, manter apenas o conceito geral da ferramenta e remeter para legislação específica que será elaborada posteriormente. // <b>EXPLICAÇÃO DA FERRAMENTA:</b> Para o IPTU progressivo ser utilizado, há algumas etapas anteriores. Isso será definido em outra lei municipal e está regido pela lei federal nº 10.257 (arts. 5º a 8º) Primeiro as áreas onde incide, têm q estar delimitadas, no caso, o caput do art. 199 estabelece 2 zonas apenas (Zona de Estruturação 1 e 2). Então onde incidir, primeiro os proprietários serão notificados. Antes do IPTU progressivo vem a utilização compulsória. O proprietário é notificado para dar uso ao imóvel subutilizado, prazo 5 anos. Depois dos 5 anos, passa a incidir o IPTU progressivo no tempo, a alíquota vai aumentando gradativamente por mais 5 anos (dentro dos limites estabelecidos na lei federal citada). Somente depois de RETOR/2008. outro destaque, no qual acreditamos veementemente, é o que está explicitamente descrito na proposta do Código Urbanístico, do Plan</p> |
|  | <p><b>(14X)</b> Propriedades urbanas de no mínimo 5.000,00 m<sup>2</sup> que não tenham atividade ativa (terreno baldio ou construção inferior 0,2 de aproveitamento), poderão ser notificados e desapropriados pelo poder público.</p>   | X |  |   | <p>comentário</p>  |
| <p>Art. 199º</p>   | <p>NO § 1º é preciso estabelecer melhor, <b>o que de fato será considerado subutilizado</b>, pois ainda existem muitas glebas nestas zonas, e o município não tem interesse e nem recursos para desapropriar todas, assim, <b>é preciso deixar claro, que onde houver interesse em "decretar" que o imóvel ou gleba esteja subutilizada, e que o município tenha interesse para algum plano específico, que de fato seja notificado o proprietário somente as áreas de interesse</b>, para que este possa tomar as medidas cabíveis. também o índice de 0,2 para estes casos é um índice alto, tendo em vista que vão se tratar de terrenos muito grandes, e segundo este critério, a área computada para sair do índice 0,2, pode envolver a construção de uma edificação absurdamente grande.</p> |   |  | X | <p>idem resposta duas células acima</p>  |
| <p>Art. 200</p>  | <p>complementando o art. 199 é <b>preciso deixar claro que serão notificadas as áreas de interesse do município, e não todas as áreas dentro da macrozona</b>, pois isto vai gerar uma desvalorização geral dos terrenos em navegantes.</p>   |   |  | x | <p>O instrumento prevê notificação, mas para sua utilização há a necessidade de regulamentação específica que será feita posteriormente. E <b>não será utilizado em toda a macrozona, apenas nas zonas estabelecidas no caput do ert. 199 (Zona de Estruturação 1 e 2)</b></p>   |

|               |  |   |  |  |   |  |
|---------------|--|---|--|--|---|--|
|               |  | Acrescentar inciso III:<br>III. Empreendimentos aprovados em fases  |  |  | x | Sugestão: III - empreendimentos que aprovelem a execução por fases.  |
| Art. 206      |  | (13X) aumentar prazo para 10 anos   |  |  | X | Segue-se o prazo da lei federal (art 7º, §2º da Lei Federal 10257/2001), pois, uma vez aplicado o instrumento, não se torna viável para o proprietário manter o imóvel subutilizado por mais tempo.  |
| Art. 207      |  | (11X) Aumentar para 10 anos tolerância de não pagamento de IPTU e igualar o prazo de desapropriação o abatimento de dívida em caso de desapropriação pelo poder público (se estiver for desapropriado por dívida de 11 anos, poder público deverá abater no mesmo período de 11 anos). § 1º Juros devem acompanhar no mínimo algum índice imobiliário ou inflacionário. § 4º prever punição ao município pelo não cumprimento do item descrito. (uma pessoa fez esta sugestão idêntica no art. 259, entendemos como erro e somamos a estas sugestões)   |  |  | X | Segue-se o prazo da lei federal (art 7º, §2º da Lei Federal 10257/2001), pois, uma vez aplicado o instrumento, não se torna viável para o proprietário manter o imóvel subutilizado por mais tempo. Não se trata de isenção de IPTU nesse período de 5 anos. A forma de pagamento da desapropriação está dada pela lei federal acima mencionada.   |
| Art. 210      |  | aumentar prazo para 10 anos   |  |  | x | Não é mencionado prazo neste artigo  |
|               |  | existem diversos outro tipos de atividades economicas que não se enquadram nas 3 citadas, tais como residencial, hoteleira, educacional, religiosa, hospitalar, entre outras  |  |  | X | A atividade de serviços engloba as educacionais, de saúde, religiosas, hoteleiras, entre outras. No Inciso I, do art. 254, da lei vigente, está se tratando das atividades econômicas e por, isso não foi incluída a atividade ou uso residencial. <b>SUGESTÃO:</b> Incluir residencial e institucional, ficando assim: " I - <b>Atividade: refere-se ao tipo USO que será desenvolvido: comercial, serviços, industrial, INSTITUCIONAL E/OU RESIDENCIAL</b> " |
| Art. 254      |  | Tem que ser melhor estudado e melhor classificado. - Tipo de atividade econômica falta educacional e religiosa.   |  |  | X |  |
|               |  | (12X) Art. 254 - V – Subsolo: é o pavimento semienterrado desde que o pavimento imediatamente superior (térreo), não fique acima da cota mais 1,20m em relação ao nível do meio fio. 1- <b>Em terrenos de esquina com testadas iguais ou menores que 30,00m, o subsolo será calculado do meio fio ao seu nível mediano, deverá ser calculado pela média aritmética dos níveis medianos das calçadas.</b> 2- <b>Em terrenos de esquina com testadas igual ou superior a 30,00m, cada trecho de no mínimo 15,00m e no máximo 30,00m deverá ser considerado como independente para efeito de determinação do nível mediano, ou será adotado como nível mediano único o nível mediano do trecho mais baixo do meio fio, quando se tratar de terreno de uma só testada, ou a média aritmética dos trechos mais baixos do meio fio quando se tratar de terrenos de esquina.</b> |  |  | X | Sugestão parcialmente acatada <b>sendo que a cota deve se mais 1,50m e não 1,20m</b> ; NECESSÁRIO ALTERAR ART 331 No art. 331 está assim: "§ 2º Considera-se subsolo, quando o nível do pavimento esteja totalmente abaixo da rua de acesso, ou quando o andar superior a ele não esteja mais que 1,50 m de altura do nível da rua."   |
| Art. 256, §5º |  | não faz o menor sentido generalizar e proibir a criação de suínos em todo perímetro urbano. o perímetro urbano proposta, inclui áreas que embora classificadas como urbanas, ainda preservam características rurais, não possuem vizinhos e não causam problemas para ninguém. Logo a generalização não é uma boa alternativa, assim, não é inteligente proibir a criação, mas deixar a cargo do órgão técnico específico avaliar as condições quando for o caso.   |  |  | X | ACATADO - RETIRAR ", exceto para a criação de suínos, que fica proibida em todo o perímetro urbano."   |

|  |          |  |  |  |   |   |
|--|----------|--|--|--|---|---|
|  | Art. 258 | Art. 258. Alterar redação a partir de:<br>(...) recipiente de resíduos sólidos, com localização de fácil acesso para os coletores. SUGESTÃO: Art. 258. Toda edificação unifamiliar deverá possuir um compartimento para depósito do recipiente de resíduos sólidos <b>com localização de fácil acesso para os coletores.</b>   |  |  | X | Artigo discutido e alinhado na discussão do Cód. de Obras |
|  | Art. 259 | <b>(11X)</b> Demasiadas classificações de residencial multifamiliar simples. Sugestão: Deveria haver apenas uma regra para residencial multifamiliar, independente de horizontal ou vertical, devendo cumprir as mesmas regras.  |  |  | X | Artigo discutido e alinhado na discussão do Cód. de Obras |
|  |          | <b>(11X)</b> Se torna inviável construir duas unidades dentro de um lote com espaço mínimo de 3 metros entre elas. Poderia ser respeitado os recuos e um espaço mínimo de 1 metro entre elas   |  |  | X |   |
|  | Art. 260 | <b>(13X)</b> Eliminar este artigo por: § 1º - prejudica famílias de baixa renda que possuem apenas 1 terreno para fins de habitação. § 2º - não faz sentido a distância mínima de 3,0 metros de uma casa para outra, tendo em vista que casas geminadas podem ficar encostadas umas nas outras. Isto dificultará construções nos mesmos terrenos de famílias de baixa renda por exemplo, que possuem terrenos pequenos e não poderão ser aproveitados de maneira coerente. Este artigo contradiz as propostas citadas na introdução deste Código Urbanístico de que deverá ser diminuída a desigualdade social.  |  |  | X |   |
|  |          | o § 2 deve ser excluído, pois não faz sentido impor este tipo de limitação, uma vez que edificações poderiam até mesmo ser geminadas. em se tratando de 2 ou mais residências numa mesma casa, o responsável técnico (RT) é quem pode encontrar a melhor solução de acordo com as dimensões do lote. também não sentido no § 1 limitar em 2 edificações, já que em lotes maiores ou glebas, inclusive os terrenos que ainda preservam características rurais, é bastante comum haver mais de 2 residências isoladas num mesmo imóvel. o plano diretor deve se limitar a cuidar dos parâmetros urbanísticos do lote em linhas gerais, e não impor limitações. |  |  | X |   |
|  |          | AUMENTARIA PARA 3 EDIFICACOES ISOLADAS NO MESMO LOTE, POIS VEJO QUE ACONTECE MUITO E MUITAS VEZES EM LOTE GRANDE, É POSSIVEL TRANQUILAMENTE MANTENDO ATÉ OS 3M SOLICITADO  |  |  | X |   |
|  |          | <b>(11X)</b> Se torna inviável 6 metros de testada mínima. Com todo o déficit habitacional, a área mínima tem que ser de <b>5 metros de testada</b> . Exemplo Joinville que permite testadas de 4  |  |  | X |   |

|          |  |  |  |  |   |  |
|----------|--|--|--|--|---|--|
|          |  | <b>(14X)</b> § 1º Não faz sentido limitar a quantidade de pavimentos de casas geminadas, as mesmas não deveriam possuir limite de pavimentos deste que utilizadas para ocupação de um único proprietário. Sugestão: eliminar limite de pavimentos. A exigência de testada mínima de 6 metros, prejudica apenas famílias de baixa renda, tendo em vista que diminui o potencial construtivo de terrenos possuem testadas de 10 metros ou 15 metros, encarecendo assim, qualquer tipo de construção desta categoria e inviabilizando o desenvolvimento de regiões periféricas. <b>Sugestão: manter 5,0 metros como no código vigente. // Retirar exigência de platibanda em paredes convergentes de casas geminadas, por que não se pode fazer um telhado só para as 2 casas com em edifícios verticais?</b>   |  |  | X | Artigos discutidos e alinhados na discussão do Cód. de Obras |
|          |  | Alterar no item IV a testada mínima de habitações geminadas para 5,0m (cinco metros), considerando os parâmetros estabelecidos na Lei Federal 6.766/1979. Sendo assim: IV – Cada unidade deverá possuir <b>testada mínima independente de 5,00 (cinco metros)</b> para os loteamentos aprovados a partir da publicação desta lei;  |  |  | X |  |
|          |  | MANTERIA OS 5M DE FRENTE PARA GEMINADOS  |  |  | X |  |
| Art. 261 |  | <b>(5X)</b> 3. Propor a alteração da Seção II – das edificações residenciais multifamiliares simples, quanto a testada mínima para edificações geminadas, com as seguintes considerações:<br>a. CONSIDERANDO, o item “a” descrito na proposta “2”, que trata sobre a Lei Federal nº 6.766/1979, e que descreve com 5,0m (cinco metros) a testada mínima de edificações. E que esta testada está em sintonia com a área do lote, e a testada mínima sugerida;<br>b. CONSIDERANDO, que mesmo que a lei estadual nº 17.492/2018 estabeleça área mínima do lote de 360,0m², é um direcionamento aos municípios que não possuem plano diretor, e que necessitam de um parâmetro para parcelamentos do solo;<br>c. CONSIDERANDO, que esta alteração de testada mínima, pode contribuir com a falta de residências regulares de baixa renda no município, possibilitando uma modalidade de construção em preços acessíveis, e com qualidade;<br><br>Baseados nestas considerações apresentadas, requer a alteração da testada mínima para casas geminadas, nos seguintes artigos:<br><br>Art. 261, §1º, item IV<br>Art. 261, §1º, item IV – cada unidade deverá possuir <b>testada mínima independente de 5,00 (cinco metros)</b> para os loteamentos aprovados a partir da publicação desta lei; |  |  | X |  |
|          |  | <b>(12X)</b> Art. 261 - II – <b>ter no máximo 3 pavimentos</b> por unidade residencial, respeitando o afastamento da torre, conforme tabela dos índices urbanísticos, excetuando-se as edificações das divisas laterais do lote que podem ter apenas 2 pavimentos.   |  |  | X |  |
|          |  | <b>(10X)</b> Se torna inviável 6 metros de testada mínima. Com todo o déficit habitacional, a área mínima tem que ser de <b>5 metros de testada</b> . Exemplo Joinville que permite testadas de 4. Porque proibir a construção de mais do que 6 casas geminadas? Se respeitando todos os recuos, não deveria ter nenhum impedimento para isso.   |  |  | X |  |
|          |  | <b>(13X)</b> Retirar classificação de residencial geminado simples ou multigeminadas, todos deveriam seguir as mesmas regras, independente da quantidade de unidades. Não faz sentido limitar a quantidade de pavimentos de casas geminadas, as mesmas não deveriam possuir limite de pavimentos deste que utilizadas para ocupação de um único proprietário. Sugestão: eliminar limite de pavimentos. A exigência de testada mínima de 6 metros, prejudica apenas famílias de baixa renda, tendo em vista que diminui o potencial construtivo de terrenos possuem testadas de 10 metros ou 15 metros, encarecendo assim, qualquer tipo de construção desta categoria e inviabilizando o desenvolvimento de regiões periféricas. <b>Sugestão: manter 5,0 metros como no código vigente. // Retirar exigência de platibanda em paredes convergentes de casas geminadas, por que não se pode fazer um telhado só para as 2 casas com em edifícios verticais?</b>   |  |  | X |  |

|  |  |  |  |  |   |   |
|--|--|--|--|--|---|---|
|  |  | Não faz sentido ser 6,00m de testada mínima a partir de agora, vai haver discordancia com as obras anteriores e vai gerar obra irregulares. Acredito que <b>continuar seguindo padrão de 5,00m como é hoje</b> , será a melhor solução. <b>Qual o motivo de ter no máximo 2 pavimentos por casa geminada?</b> Não faz sentido!! E se eu quiser fazer um sobrado de alto padrão com ático?  |  |  | X |   |
|  |  | da mesma forma, não faz sentido <b>permitir edificações de 3 pavimentos</b> e as de divisa do lote limitar a 2 pavtos, onde pode-se ter um predio com embasamento de até 15 metros. também, <b>o inciso V deve ser modificado para 4,00</b> de tal modo a facilitar a construção e o acesso a moradia, especialmente para pessoas de baixa renda.  |  |  | X |   |
|  | Art. 262   | Alterar no item V a testada mínima de habitações geminadas para 5,0m (cinco metros), considerando os parâmetros estabelecidos na Lei Federal 6.766/1979. Sendo assim: <b>V – Cada unidade deverá possuir testada mínima independente de 5,00 (cinco metros)</b> para os loteamentos aprovados a partir da publicação desta lei;  |  |  | X | Artigo discutido e alinhado na discussão do Cód. de Obras |
|  |  | <b>MANTER 5 M DE FRENTE PARA GEMINADO</b>  |  |  | X |   |
|  |  | <b>(5X)</b> 3. Propor a alteração da Seção II – das edificações residenciais multifamiliares simples, quanto a testada mínima para edificações geminadas, com as seguintes considerações:<br>a. CONSIDERANDO, o item “a” descrito na proposta “2”, que trata sobre a Lei Federal nº 6.766/1979, e que descreve com 5,0m (cinco metros) a testada mínima de edificações. E que esta testada está em sintonia com a área do lote, e a testada mínima sugerida;<br>b. CONSIDERANDO, que mesmo que a lei estadual nº 17.492/2018 estabeleça área mínima do lote de 360,0m², é um direcionamento aos municípios que não possuem plano diretor, e que necessitam de um parâmetro para parcelamentos do solo;<br>c. CONSIDERANDO, que esta alteração de testada mínima, pode contribuir com a falta de residências regulares de baixa renda no município, possibilitando uma modalidade de construção em preços acessíveis, e com qualidade;<br><br>Baseados nestas considerações apresentadas, requer a alteração da testada mínima para casas geminadas, nos seguintes artigos:<br><br>Art. 262, §1º, item V<br>Art. 262, §1º, item V – cada unidade deverá possuir <b>testada mínima independente de 5,00 (cinco metros)</b> para os loteamentos aprovados a partir da publicação desta lei; |  |  | X |   |
|  | Seção III - Das Edificações Residenciais Multifamiliares | o atual PD não faz divisão entre residencias unifamiliares e 2 tipos de multifamiliares, e isso nunca causou qualquer tipo de problema, os parametros urbanisticos são aplicados ao lote, independente do tipo de edificação ou atividade que sera desenvolvida. Isso jamais causou transtornos e não tem porque criar problemas onde não existe. o correto é alterar todo este conceito do PD para ser um indultor do desenvolvimento e não um dificultador/complicador como é a proposta apresentada   |  |  | X |   |
|  |  | <b>(7X)</b> Retirar classificações diferentes para residenciais multifamiliares, nenhuma construção deveria ter potencial construído diminuído por sua classificação. Sugestão: manter como categoria de construção apenas “residenciais multifamiliares”, englobando inclusive casas geminadas.   |  |  | X |   |
|  |  | <b>(4X)</b> Retirar classificações diferentes para residenciais multifamiliares, nenhuma construção deveria ter potencial construído diminuído por sua classificação. Sugestão: manter como categoria de construção apenas “residenciais multifamiliares”, englobando inclusive casas geminadas.   |  |  | X |   |
|  | Art. 263   | Até 9 unidades ou até 6 unidades?  |  |  | X |   |
|  |  | como falado anteriormente, <b>não deve haver divisão em multifamiliar I e II</b> , precisamos simplificar ainda mais o PD vigente, e não criar mais entraves.  |  |  | X |   |



|  |          |  |   |   |   |
|--|----------|--|---|---|---|
|  |          | Qual motivo dividir a classificação de edificações residenciais multifamiliares? Na prática, não faz sentido restringir ainda mais o atual plano diretor e forçar as obras irregulares.  |   | X |   |
|  | Art. 264 | (11X) Área de manobra de 5 metros já está em vigor funcionando perfeitamente, se trocar para 5,5m então se tornara muito difícil de encontrar algum lote que comporte essa nova medida. Em adição, solicitar 8 metros de rua seria um absurdo impossibilitando novamente a construção devido à falta de lote. Novamente pede se uma testada mínima de 6 metros se tornando inviável de construir aumentando o déficit habitacional do município.   | X |   |   |
|  |          | (13X) Acesso de via deveria ser de no máximo 5 metros, 5,50 metros restringe muito o potencial construtivo de qualquer terreno. Tamanho da calçada deveria ter o mesmo padrão para todo tipo de construção. Retirar testada mínima de 6,0 metros, prejudica apenas famílias de baixa renda, tendo em vista que diminui o potencial construtivo de terrenos possuem testadas de 10 metros ou 15 metros, encarecendo assim, qualquer tipo de construção desta categoria e inviabilizando o desenvolvimento de regiões periféricas. Sugestão: <b>manter 5,0 metros. Retirar item VI, não faz sentido.</b>                     |   |   | X |
|  |          | JA É QUASE IMPOSSIVEL FAZER ESTE PROJETO HOJE EM DIA, AGORA COM MAIS RESTRICOES, NAO PRECISA NEM TER NA LEI DESTA MANEIRA DEVERIAM CORTAR DE VEZ.  | X |   |   |
|  |          | De novo, testada de 6 m. Sem lógica, sem sentido e sem utilidade, desincentivando o pequeno investidor/construtor de nossa cidade.   | X |   |   |
|  |          | (11X) Esta nova medida impossibilitaria a construção de prédios a partir de 06 unidades sem pilotis. Exemplo já não caberia em um terreno padrão com as medidas de 12x24 metros.   | X |   |   |
|  | Art. 265 | (13X) por que acesso centralizado? Em casos de testadas para 2 vias ou esquina como faria? Sugestão: Excluir artigo.   |   |   | X |
|  |          | o Art 263 fala em edificações acima de 9 unidades. o correto seria <b>não ter nenhuma divisão</b> , porém, caso venha a ter, <b>é melhor ser até 9 unidades do que até 6 unidades</b> . No inc. I o PD vigente ja fala em acessos independente para veiculos e pedestres, entretanto, para imoveis de até 8 ou 9 unidades não é possível de se aplicar ou estas edificações seriam inviabilizadas. para cumprir a função social, o PD não pode criar dificuldades, ele precisa resolver problemas, e não cria-los. Enfim, o inc. I deve ser excluído.  |   |   | X |
|  |          | Inviável para imóveis desta estrutura com acesso centralizado. Quem escreveu isso não é técnico e nem estuda projetos na vida real. Infelizmente é tudo cópia e cola. :(   | X |   |   |
|  |          | (11X) Área de manobra de 5 metros já está em vigor funcionando perfeitamente, se trocar para 5,5m então se tornara muito difícil de encontrar algum lote que comporte essa nova medida. Em adição, solicitar 8 metros de rua seria um absurdo impossibilitando novamente a construção devido à falta de lote. Novamente pede se uma testada mínima de 6 metros se tornando inviável de construir aumentando o déficit habitacional do município. Em adição, a exigência fração ideal mínima do lote de 160m² inviabiliza a construção no município, <b>a área de 85m²</b> já seria o suficiente conforme legislação atual. |   |   | X |

Artigos discutidos e alinhados na discussão do Cód. de Obras

|  |          |   |   |  |  |            |
|--|----------|---|---|--|--|------------|
|  | Art. 266 | <p>(11X) a classificação de <b>residencial multifamiliar horizontal deveria englobar apenas 1 tipo geral de classificação</b>. A caracterização específica dificulta muito o potencial construtivo dos terrenos. <b>Acesso de via deveria ser de no máximo 5 metros</b>, 5,50 metros restringe muito o potencial construtivo de qualquer terreno. Tamanho da calçada deveria ter o mesmo padrão para todo tipo de construção. Item II – restringe o potencial construtivo dos terrenos. Item III – inviabiliza construções volumosas, que já são tão restritas no plano atual que não se observa construções desta modalidade na cidade. Item V – prejudica população de baixa renda, tendo em vista que encarece o valor dos imóveis com a obrigatoriedade de “área de recreação”, isto deve ser um critério de mercado. <b>Não faz sentido exigir área de recreação coberta ou descoberta</b>, fazendo menos sentido ainda nas proporções descritas, mesmo haja obrigatoriedade esta proporção deveria ser livre. Menciona facilidade de acesso de áreas comuns “afastadas de depósito de lixo”, por que? Qual a distância? <b>A testada mínima</b> de 7 metros inviabiliza qualquer construção nesta modalidade, <b>deveria ser 5,0 metros</b>. Fração mínima de lote de 160,00 m<sup>2</sup> também inviabiliza construções nesta modalidade.</p> |   |  |  | X          |
|  |          | <p>este tipo de edificação não ocorreu durante o PD vigente pois as restrições eram muitas e não ficava viável. caso seja de interesse que ocorra este tipo de edificação é preciso diminuir as restrições, mas este artigo tem aumentado ainda mais as restrições, ou seja, certamente não vai ocorrer.</p>  | X |  |  |            |
|  |          | <p>NOVAMENTE MUITA RESTRICAO ,</p>  | X |  |  | comentário |
|  |          | <p><b>(12X)</b> Art. 266 - VI – cada unidade de moradia deverá possuir uma área de terreno privado de uso exclusivo, com testada mínima independente de 6,00m; VII – cada unidade deverá possuir fração ideal mínima do lote de 120,00m<sup>2</sup>.</p>  | X |  |  | comentário |
|  |          | <p><b>(11X)</b> Se torna inviável financeiramente e economicamente a construção dessas áreas comuns, principalmente se a construção for de padrão normal. Novamente vai ser tornar comercialmente muito difícil impedindo o crescimento do município. (qual afastamento?). Para edifícios com mais 6 unidades habitacionais será obrigatória área de recreação de no mínimo 5,00 m<sup>2</sup> por unidade, devendo ser obrigatoriamente no mínimo 20% coberta e no MÁXIMO 40% coberta, além de ter afastamento de lixeira e passagem de veículos (qual afastamento?). Primeiro dormitório deverá ter diâmetro mínimo de 3,00 metros (era 2,60 metros). Hall do prédio deve ter área mínima de 6,00 m<sup>2</sup> (prejudica pequenas construções)</p>  | X |  |  | comentário |
|  |          | <p><b>(13X)</b> I - O acesso centralizado de no mínimo 6,0 m<sup>2</sup> inviabiliza construções voltadas para públicos de baixa e média renda, tendo em vista que encarece o custo da construção, exigindo maiores valores de venda. Hoje na prática as construções possuem uma <b>área média de acesso de 3,6 m<sup>2</sup></b> e nunca houve problema relacionado a isso. III - <b>Área de manobra de 5 metros</b> já está em vigor funcionando perfeitamente, se trocar para 5,5m então se tornara muito difícil de encontrar algum lote que comporte essa nova medida. V - A obrigatoriedade de construção de “área recreativa de uso comum” prejudica a população de baixa e média renda, pois encarecerá demasiadamente as construções, tornando praticamente inviáveis financeiramente. A proporção de área coberta e descoberta de área de lazer não tem qualquer sentido, isto nem deveria ser objeto de discussão.</p>   |   |  |  | X          |

|          |  |   |   |  |   |
|----------|--|---|---|--|---|
|          |  | colocar area maxima de lazer coberto é loucura, alem de inviabilizar varios tipos de projetos de predios dos mais variados tamanhos, gerara nos predios de "grande" porte de navegantes apenas 1 padrão construtivo para os edificios "meio de quadra" que sera o com area de lazer no "roof top", e limitara a area de lazer nos edificios frente mar, que por sua vez ja tem um recuo propicio a destinação de lazer, limitado a proporcionalidade da area de lazer descoberta que foi conseguida no recuo. acho que o ideal ali seria colocar um minimo para area de lazer coberta e descoberta, mas não um maximo, (por exemplo minimo de 20% tanto pra area coberta quanto descoberta) deixar o restante a criterio do arquiteto.  | X |  |   |
| Art. 267 |  | mais uma vez aqui existe diferença em relação ao art. 263 que fala acima de 9 unidades. no inc I <b>não deve haver imposição de área mínima do acesso</b> , pois o RT pelo projeto deverá encontrar a melhor solução. partes internas da edificação não devem ser objetos de delimitação de dimensão e área para não criar dificuldades. No inc V <b>não deve haver exigencia de área de recreação</b> , pois os empreendimentos onde é possível fazer isso, as construtoras tendem a fazer para melhorar a venda, mas esta exigencia pode inviabilizar um predio e dificultar o acesso a moradia. Ainda, além de não haver exigencia, também não faz sentido impor limites para área de recreação coberta ou descoberta. O RT deve saber projetar a melhor alternativa pra sua edificação. o custo de uma área de lazer sempre vai ser repassado pros compradores no valor da venda, ou seja, na pratica exigir de edificações pequenas dificulta o acesso a moradia e as grandes edificações ja apresentam áreas de lazer muito maiores do que esta, não necessitando de regulamentação. o mercado é que vai regular a necessidade ou nao de área de recreação. |   |  | X |
|          |  | Para edificios com mais 6 unidades habitacionais será obrigatória área de recreação de no mínimo 5,00 m² por unidade, devendo ser obrigatoriamente no mínimo 20% coberta e no MÁXIMO 40% coberta, além de ter afastamento de lixeira e passagem de veiculos (qual afastamento?).  | X |  |   |
|          |  | A obrigatoriedade de construção de “área recreativa de uso comum” prejudica a população de baixa e média renda, pois encarecerá demasiadamente as construções, tornando praticamente inviáveis financeiramente. A proporção de área coberta e descoberta de área de lazer não tem qualquer sentido, isto nem deveria ser objeto de discussão. Menciona facilidade de acesso de áreas comuns “afastadas de depósito de lixo”, por que? Qual a distância? A testada mínima de 7 metros inviabiliza qualquer construção nesta modalidade, deveria ser 5,0 metros. Fração mínima de lote de 160,00 m² também inviabiliza construções nesta modalidade.  | X |  |   |
|          |  | AREA DE LAZER EM EDIFICIOS PEQUENOS DE ATE 10/12 UNIDADES, INVIABILIZA A OBRA TODA. ACIMA DISTO ATE CABE, VISTO TER MAIS UNIDADES A OBRA SER ALOCADA EM 2 LOTES PROVAVELMENTE. MESMA COISA COM AREA DE HALL DE 6M2 PARA PREDIO PEQUENO TAMBEM, INVIABILIZA VISTO NAO TER ELEVADOR NEM NADA, APENAS AREA DE ACESSO A ESCADA  | X |  |   |
|          |  | De novo, acesso centralizado, sem sentido o decreto de um plano diretor de uma cidade querer impor restrições que compete ao Responsável Técnico. Outro item é a obrigatoriedade de recreação de uso comum, fica inviável financeiramente para o pequeno investidor/construtor.   | X |  |   |

Artigo discutido e alinhado na discussão do Cód. de Obras

|  |          |  |  |  |   |   |
|--|----------|--|--|--|---|---|
| Capítulo II - Da Classificação para Localização das Atividades |          | (10X) Todo este capítulo deve ser revisado e simplificado. OS ITENS RELACIONADOS A RUÍDO NÃO DEVERIAM CONSTAR NO PLANO DIRETOR, APENAS A MENÇÃO DE QUE AS EDIFICAÇÕES DEVEM ATENDER AS NORMAS BRASILEIRAS DE DESEMPENHO ACÚSTICO VIGENTES. OS ZONEAMENTOS NÃO PODEM SER DIVIDIDOS POR QUESTÃO SONORA, TENDO EM VISTA QUE A CLASSIFICAÇÃO DIFICULTA ABERTURA DE BARES E RESTAURANTES. INVIABILIZA QUALQUER CONSTRUÇÃO NAS REDONDEZAS DO AEROPORTO E VIA PORTUÁRIA, TRAVANDO O DESENVOLVIMENTO DE BOA PARTE DA CIDADE. AINDA INCLUI-SE NESTE ARTIGO QUE AS CONSTRUÇÕES FICARÃO RESTRITAS INCLUSIVE POR MOVIMENTAÇÃO DE VEÍCULOS, CARGA E DESCARGA. INVIABILIZA QUALQUER CONSTRUÇÃO QUE CONTRIBUA PARA O DESENVOLVIMENTO LOCAL.   |  |  | X | Seção I - Da Poluição Sonora, arts. 273 a 283. O PD vigente já estabelece padrão básico de emissão de ruído, o que se fez atualizar esses padrões ao novo zoneamento. <b>É importante chamar a atenção para o fato que esta seção está de acordo com a NBR 1015, que estabelece tais padrões, mas é necessário colocar na lei, visto que a NBR não usa a mesma nomenclatura das zonas do município deixando a interpretação em aberto o que pode tornar a análise subjetiva, suscetível a interpretações diferentes de acordo com o analista.</b> Quando à observação à Curva de Ruído do Aeroporto isto se faz necessário, visto haver um plano Específico para isto, conforme art. 276. <b>O ofício da INFRAERO n. SEDE-OFI-2019/01971, referente ao TAC 01/2018, encaminhado ao município, em 02/08/2019, alerta que tal Plano de Ruído do Aeroporto "deverá ser considerado e suas restrições incorporadas ao Plano diretor e leis de uso do solo."</b> De qualquer modo, as atividades que comprovarem tratamento acústico necessário, poderão se estabelecer, tanto as causadoras de ruído quando as demais em área atigida pela curva de ruído do aeroporto, vide art. 275, §4º; art. 278; art. 280; e Anexo IX. |
|  |          | Mais uma vez, que escreveu esse decreto nunca construiu uma casinha de cachorro, não sabe as penalidades de um EIV. Esse tipo de estudo de impacto nunca será rápido nem tampouco barato. Inviabiliza obras de pequeno e médio porte. Infelizmente a cidade de Navegantes vai perder boa parte de seus investidores e construtores, pois vão trabalhar em cidades vizinhas, pois em Navegantes não será mais viável construir, e posteriormente a cidade será uma cidade deserta, com obras irregulares e sem sentido. :(  |  |  | X | HOUVE ERRO NA TABELA DIVULGADA (NÃO CONFERE COM A VERSÃO APROVADA PELO CONSELHO - AS CONDIÇÕES ESTÃO ERRADAS) - ATIVIDADES DE PEQUENO PORTE NÃO NECESSITARÃO DE EIV, NÃO É ESSE O PROPÓSITO DO ESTUDO - A PROPOSTA VISOU, ALÉM DE ESPECIFICAR AS ATIVIDADES QUE NECESSITAM DE EIV DE FORMA CLARA, TRAZER UM PROCEDIMENTO TAMBÉM CLARO, DITANDO PRAZOS, EQUIPE ESPECÍFICA PARA ANÁLISE E PARÂMETROS (ANEXOS X E XI) DE MODO A TRAZER MAIS RAPIDEZ AO PROCESSO.   |
| EIV p/ pequenos empreendimentos - EBDC                         | Art. 268 | (12X) Empreendimentos pequenos e médio porte deveriam ser excluídos da necessidade de E.I.V pois gera mais burocracia e novamente impede o crescimento de pequenos empreendedores.<br>no § 2º, O EIV se mostrou ao longo dos 13 anos ser apenas um fator q atrasa a aprovação e pouco contribui para diminuir impactos e deve ser aplicado apenas em casos extremamente necessários. Seu uso não deve ser banalizado. o licenciamento sempre que possivel deve seguir as exigências do licenciamento ambiental.  |  |  | X | NECESSITAM DE EIV DE FORMA CLARA, TRAZER UM PROCEDIMENTO TAMBÉM CLARO, DITANDO PRAZOS, EQUIPE ESPECÍFICA PARA ANÁLISE E PARÂMETROS (ANEXOS X E XI) DE MODO A TRAZER MAIS RAPIDEZ AO PROCESSO.   |
|  |          | EXIGIR EIV EM OBRAS PEQUENAS , SÕ GERA ATRASO BUROCRATIVO, E BANALIZA O PROCESSO EM SI, O MESMO DEVE-SE MANTER ASSOCIADO A PARTE AMBIENTAL QUANDO HA MAIS UNIDADES HABITACIONAIS (COMO JA É HOJE EM DIA)   |  |  | X |   |
|  | Art. 272 | (9X) <b>Modificação e inclusão no artigo 272:</b> ARTIGO 272: Independente dos demais critérios deste código ficam estabelecidas as seguintes condições. <b>Inciso I - Empreendimentos logísticos e industriais em área acima de 30.000m² serão instalados preferencialmente na MACROZONA DE TRANSIÇÃO.</b> Inciso II: <b>Pátio de contêineres a partir da publicação deste, serão autorizados apenas na MACROZONA DE TRANSIÇÃO, exceto os pátios de contêineres já instalados e com Licença Ambiental de Operação até a data de 14/12/2022.</b> Inciso III: Indústria de pesca aqui consideradas as indústrias que realizam a cadeia de beneficiamento completa serão autorizadas apenas ZONA PESQUEIRA NAVAL e ZONA INDUSTRIAL E LOGISTICA 1, exceto as indústrias já instaladas e com Licença Ambiental de Operação até a data de 14/12/2022. |  |  | X | Sugestão não acatada. Muitos dos empreendimentos industriais e logísticos em Navegantes necessitam de grandes áreas e na Macrozona Urbana, onde há porções definidas como ZIL-1, ainda há grandes áreas onde estes empreendimentos podem acontecer. Da mesma forma os pátios de contêineres, o assunto foi bastante discutido no Conselho da Cidade e optou-se por não restringir os pátios à Macrozona de Transição.   |

|                          |          |  |   |   |  |
|--------------------------|----------|--|---|---|--|
| Curva de ruído aeroporto | Art. 276 | (14X) Não será liberado nenhum tipo de obra nessa região? (residencial). A curva de ruído dificulta a construção de unidades residenciais nas propriedades em torno do aeroporto (prefeitura irá indenizar os atuais?). Com a inclusão de curva de ruído, poderá afetar unidades residenciais em torno do aeroporto. Assim sendo, não será liberado nenhum tipo de obra (residencial) nessa região?  |   | X | O plano Diretor é uma LEI COMPLEMENTAR ou conjunto de leis complementares - Seção I - Da Poluição Sonora, arts. 273 a 283. Quando à <b>observação à Curva de Ruído do Aeroporto</b> isto se <b>faz necessário, visto haver um plano Específico</b> para isto, conforme art. 276. <b>O ofício da INFRAERO n. SEDE-OFI-2019/01971, referente ao TAC 01/2018, encaminhado ao município, em 02/08/2019, alerta que tal Plano de Ruído do Aeroporto "deverá ser considerado e suas restrições incorporadas ao Plano diretor e leis de uso do solo."</b> De qualquer modo, <b>as atividades que comprovarem tratamento acústico necessário, poderão se estabelecer</b> , tanto as causadoras de ruído quando as demais em área atingida pela curva de ruído do aeroporto, vide art. 275, §4º; art. 278; art. 280; e Anexo IX. ASSIM, <b>O USO RESIDENCIAL, E DEMAIS, ESTÁ MANTIDO.</b> |
|                          |          | (2X) o CINDACTA não tem mais analisado curva de ruído. fazer esta exigência vai inviabilizar muitos empreendimentos em grande área da região central de navegantes. inclusive este tema já foi analisado anteriormente, onde verificou-se que a imensa maioria dos loteamentos aprovados no entorno no aeroporto, foram aprovados nas décadas de 50 a 80, quando nem sequer havia regulamentação de curva de ruído. resumindo, os loteamentos foram registrados quando navegantes ainda era bairro de itajai, e a legislação veio depois. as atividades permitidas dentro da curva de ruído I, em tese, não podem ser instaladas nesta área urbana, pois são atividades essencialmente com características rurais. este artigo deve ser suprimido. |   | X |  |
|                          |          | A inclusão de curva de ruído, poderá afetar unidades residenciais em torno do aeroporto.   | X |   |  |
|                          |          | Se são áreas atingidas por ruído que provém do aeroporto, isso não é problema da Prefeitura e sim do CINDACTA. Porque vocês não citam o CINDACTA nesse decreto de PLano diretor?   |   | X |  |
|                          | Art. 278 | VAI INVIABILIZAR MUITAS CONSTRUCOES BOAS NO CENTRO DO MUNICIPIO  | X |   |  |
|                          |          |  |   | X | VOTAR JUNTAMENTE COM ART. 281. SUGESTÃO: manter a validade da certidão enquanto não se modificarem as condições do emissor, retirando o prazo de 2 anos que consta do art. 281   |
|                          | Art. 280 | Apenas mais uma maneira de encarecer qualquer tipo de atividade, que deve reduzir o potencial de desenvolvimento da cidade. Especialmente atividades de baixa e média renda.   | X |   | Ao contrário, tal medida traz segurança para quem está instalado (uso residencial ou demais) ou planeja se instalar em determinado local, pois impede que as condições sonoras do local sejam alteradas trazendo prejuízo/depreciação do imóvel pela instalação, na vizinhança, de uma atividade que cause incômodo sonoro.  |
|                          | Art. 281 | (11X) excluir.   |   | X | SUGESTÃO: manter a validade da certidão enquanto não se modificarem as condições do emissor, retirando o prazo de 2  |
|                          | Art. 285 | Alterar inciso III:<br>III – Acima de 80 (oitenta) vagas de estacionamento   |   | X | SUGESTÃO ACATADA. SE ACEITA, ALTERAR TAMBÉM INCISO II  |
|                          | Art. 286 | (11X) Incluir ferry boat.  |   | X | SUGESTÃO ACATADA   |

|  |          |  |   |   |   |
|--|----------|--|---|---|---|
|  | Art. 287 | (13X) Vai contra a livre iniciativa de religião ou credo, restringindo a localização de templos religiosos, creches ou atividades descritas no Art. 286.   | X |   | É prerrogativa do município regular o uso do solo municipal a fim de evitar incompatibilidades entre usos, entre infraestrutura instalada e necessidades de cada tipo de uso, entre outros motivos técnicos. <b>Trata-se aqui de GERADORES DE TRÁFEGO DE ALTO IMPACTO SEREM PERMITIDOS OU NÃO EM VIAS LOCAIS, QUE SÃO PEQUENAS, E PASSARÃO A RECEBER GRANDES VOLUMES DE VEÍCULOS QUE SE DIRIGIRÃO AOS PÓLOS GERADORES DE TRÁFEGO, não é questão de credo ou livre iniciativa, mas de incomodidade que será gerada e até desvalorização dos imóveis atingidos.</b> |
|  | Art. 289 | (12X) Burocratiza, dificulta exponencialmente e praticamente inviabiliza a construção de novos estabelecimentos na cidade devido a quantidade exagerada de regras. Retirar arbitrariedade do município em exigir mais ou menos vagas de estacionamento, deve-se elaborar uma regra clara e objetiva.   |   | X | Este dispositivo já está em vigor e nos casos em que seja necessário número maior do que o previsto no Anexo XII, pode haver exigência, mas esta deve ser fundamentada. SUGESTÃO: indicar que inciso I é médio impacto, II é médio... e Alterar o §5º colocando "Anexo XII" no lugar de "Código de Obras"   |
| Capítulo IV - Dos Empreendimentos de Impacto |          | (10X) Este capítulo inviabiliza qualquer construção de porte médio e pequeno na cidade, pois exige ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA PARA PRATICAMENTE TODO TIPO DE CONSTRUÇÃO. O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA É EXTREMAMENTE BUROCRÁTICO E DEVERIA SER SIMPLIFICADO EM RELAÇÃO A LEGISLAÇÃO VIGENTE. O QUE ESTÁ SENDO PROPOSTO É BUROCRATIZAR EXPONENCIALMENTE E INVIABILIZAR QUALQUER CONSTRUÇÃO NA CIDADE.   | X |   |   |
|  |          | ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA PARA PRATICAMENTE TODO TIPO DE CONSTRUÇÃO, nenhuma cidade vizinha obriga esse estudo para todos os tipos de construção, imagina uma sala comercial de 50m² ou qualquer comércio independente da metragem necessitar passar por mais inúmeros processos dentro da prefeitura para liberação, irá ampliar considerável o tempo e trabalho da prefeitura para não gerar absolutamente nenhum resultado para o município, já que esse tipo de empreendimento de pequeno porte não gera nenhum impacto significativo. Aumentará o tempo de alvarás, inviabilizará salas comerciais e dificultará muito para pequenos comércios, indo completamente contra o que esse governo prega de desenvolvimento econômico e social;   | X |   |   |
|  | Art. 291 | qualquer supermercado, farmácia, casas noturnas, instituição financeira, cinema, ginásio de esportes, clubes, edifícios com mais de 2000 m² de área construída, supermercados mesmo que pequenos. Inacreditável  | X |   |   |
|  |          | (12X) EIV (Estudo de impacto de vizinhança) para aprovação de empreendimentos muito pequenos, hoje é obrigatório EIV para acima de 200 unidades. Na proposta do novo plano, deve ser realizado para qualquer área de comercial (independente da área), para empreendimentos maiores que > 2.000 m² (aproximadamente 15 unidades). OBS: Empreendimentos que contem vaga de garagem (todos)? Além de aumentar a burocracia (Da Comissão Interdisciplinar Permanente De Análise De Estudos Prévios De Impacto De Vizinhança – CIPAEIV), demora de processo (previsto mínimo de 30 dias) será necessário criar outro setor só para a avaliação desse estudo, será mesmo que qualquer comércio para abrir vai fazer um estudo com profissional habilitado sobre o impacto que ele causará no entorno? TODAS as cidades em torno de Navegantes, não tem essa restrição |   | X |   |
|  |          | (12X) EXCLUIR ESTA TABELA - EXIGE QUE PRATICAMENTE QUALQUER TIPO DE CONSTRUÇÃO COMERCIAL FAÇA ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA. Ex: qualquer supermercado, farmácia, casas noturnas, instituição financeira, cinema, ginásio de esportes, clubes, edifícios com mais de 2000 m² de área construída, supermercados mesmo que pequenos.   |   |   | X   |

|  |          |   |   |   |   |
|--|----------|---|---|---|---|
|  |          | Toda esta tabela esta totalmente fora de sintonia com a cidade. A classificação de empreendimentos de impacto da atual legislação já foi revista com base na experiencia adquirida ao longo dos anos, e ainda precisa ser mais simplificada. o EIV precisa ser a exceção da regra, e utilizado em casos estritamente necessários. Esta tabela banaliza o EIV. precisa ser excluida esta tabela, e inserida a tabela atual com alguma simplificação. terminais de armazem podem ter área construída aumentada para 50.000 m².  |   |   | X |
|  |          | Empreendimentos que contem vaga de garagem (todos)?. Além de <b>aumentar a burocracia (Da Comissão Interdisciplinar Permanente De Análise De Estudos Prévios De Impacto De Vizinhança – CIPAEIV), demora de processo (previsto mínimo de 30 dias)</b> será necessário criar outro setor só para a avaliação desse estudo, será mesmo que qualquer comércio para abrir vai fazer um estudo com profissional habilitado sobre o impacto que ele causará no entorno?   |   | X |   |
|  |          | esse artigo atrasa o andamento de qlqr projeto em pelo menos 1 ano, a maioria dos predios hoje na cidade tem mais de 2000 m², alem do item que fala sobre uso comercial tb, ou seja, qlqr pessoal que queira colocar uma sala coemrcial no terreno, tem um tempo de EIV absurdo para enfrentar, alem de desmotivar toda a atividade na região, vai atrasar em muito o andamento de qlqr projeto, o que provavelmente vai acabar por afastar os empreendedores que buscam o lugar para investir. acho que no minimo esse item deveria ter sua base aumentada em 10x, no MINIMO.  |   | X |   |
|  |          | Para aprovação de empreendimentos muito pequenos, hoje é obrigatório EIV para acima de 200 unidades. Na proposta do Novo Plano, deve ser realizado para qualquer área de comércio, independente da área. Além de aumentar a burocracia (Da Comissão Interdisciplinar Permanente De Análise De Estudos Prévios De Impacto De Vizinhança – CIPAEIV), demora de processo (previsto mínimo de 30 dias) será necessário criar outro setor só para a avaliação desse estudo, será mesmo que qualquer comércio para abrir vai fazer um estudo com profissional habilitado sobre o impacto que ele causará no entorno? TODAS as cidades em torno de Navegantes, não tem essa restrição.   |   |   |   |
|  | Art. 292 | No Novo Plano deve ser realizado <b>para qualquer área de comercial (independente da área)</b> , para empreendimentos maiores que > 2.000 m² (aproximadamente 15 unidades). Obs.: Empreendimentos que conttenham vaga de garagem (todos)?. Além de aumentar a burocracia (Da Comissão Interdisciplinar Permanente De Análise De Estudos Prévios De Impacto De Vizinhança – CIPAEIV), demora de processo e será necessário a criação de outro setor apenas para avaliação desse estudo, será mesmo que qualquer comércio para abrir vai fazer um estudo com profissional habilitado sobre o impacto que ele causará no entorno? Na região de Navegantes não existe essa restrição. | X |   |   |

HOUVE ERRO NA TABELA DIVULGADA (NÃO CONFERE COM A VERSÃO APROVADA PELO CONSELHO - AS CONDIÇÕES ESTÃO ERRADAS) - ATIVIDADES DE PEQUENO PORTE NÃO NECESSITARÃO DE EIV, NÃO É ESSE O PROPÓSITO DO ESTUDO - A PROPOSTA VISOU, ALÉM DE ESPECIFICAR AS ATIVIDADES QUE NECESSITAM DE EIV DE FORMA CLARA, TRAZER UM PROCEDIMENTO TAMBÉM CLARO, DITANDO PRAZOS, EQUIPE ESPECÍFICA PARA ANÁLISE E PARÂMETROS (ANEXOS X E XI) DE MODO A TRAZER MAIS RAPIDEZ AO PROCESSO.

|          |  |  |   |  |   |   |
|----------|--|--|---|--|---|---|
|          | <p>(12X) Modificação das atividades do art. 292 ITEMATIVIDADECONDICAO IEstabelecimento de uso educacional presencialÁrea construída superior a 5.000m² IIEdificação de uso habitacional multifamiliarÁrea construída superior a 3.000 m² IIIEdificação de uso hoteleiroÁrea construída superior a 7.000m² IVEdoteamento para fins residencialÁrea superior a 20.000m² VEdoteamento na modalidade condominial para fins residencialÁrea superior a 20.000m² VIEdoteamento na modalidade condominial para fins industrial ou mistoÁrea superior a 40.000 m² VIIEstabelecimento de saúde humanaÁrea construída superior a 10.000 m² VIIIEstabelecimento de saúde animalÁrea construída superior a 3.000 m² IXCasas de diversão noturna e similaresÁrea construída superior a 2.000 m² XTeatro, Cinemas, Igrejas, Templos, Auditórios, Parque de Área construída superior a 5.000 m² XIExposição e assemelhados e locais de reunião de públicos XIIIlubesÁrea construída superior a 3.000 m² XIIIEmpreendimentos com uso extraordinário destinados a esporte e lazerÁrea construída superior a 5.000 m² XIIIIs como: parque temáticos e não itinerantesXIIII Ginásios esportivos ou estádiosÁrea superior a 10.000m² XIVAutódromos, kartódromos, moto dromos ou hipódromos fechadosÁrea construída superior a 5.000m² XVAutódromos, kartódromos, moto dromos ou hipódromos ao ar livreÁrea superior a 10.000m² XVIEmpreendimentos industriais e/ou logísticos Área superior a 15.000m² XVIIResídioQualquer área XVIIISubestação de energia elétrica e/ou usina de geração de energiaÁrea construída superior a 2.000m² XIXEstação de tratamento de efluentesQualquer área XXArterio sanitárioQualquer área XXIAntenas de telecomunicaçãoQualquer área XXIIImplantação de torres com cabos de alta tensão em área consolidadaQualquer área XXIIIEstação telefônica, centro de comutação e controleQualquer área XXIVConcessão de uso do subsolo nas área publicasQualquer área XXVObras rodoviáriasAcima de 200 vagas estáticas XXVIFabricas ou depósitos de armas de fogo, explosivo ou fogos de art.Qualquer área XXVIIDeposito de fertilizantes inflamáveisQualquer área XXVIIIDeposito de combustíveis, gases ou produtos inflamáveis, a granel ou similaresQualquer área XXIXPostos de gasolina, deposito de gás e derivadosQualquer área XXXDepósitos e/ou armazéns Área construída superior a 10.000m² XXXIEntrais de abastecimento Área construída superior a 5.000m² XXXIIEmpresa de ônibus e garagem de ônibus Área superior a 10.000m² XXXIIITransportadora de cargaÁrea superior a 10.000m² XXXIVEstacionamento isolados Acima de 200 vagas estáticas XXXVEstação de rádio baseLegislação federal especifica JUSTIFICAÇÃO: Fomentar a instalação de novos empreendimentos eliminando burocracia desnecessária. Instarão de novos empreendimentos em conformidade com o zoneamento específico. Instalação já em conformidade com a Lei Ambiental municipal CORRIGIR - DATA NOS §§1º, 2º E 4º - DE 22/07/08 PARA 14/12/22 - ATUALIZAR A ADATA CONSIDERANDO O NOVO PD, CRIANDO MARCO TEMPORAL ADEQUADO, FACE AO LAPSO DE TEMPO EXAGERADO DA PEOPOSTA (14 ANOS)</p> |  |   |  | X |   |
|          | Empreendimentos pequenos e médio porte deveriam ser excluídos da necessidade de E.I.V.   |  |   |  | X |   |
|          | <p><b>Alterar redação:</b><br/> <b>Tabela Item XXI – Segunda coluna: Qualquer área, exceto quando aprovada junto a um processo de parcelamento de solo.</b></p>  |  |   |  | X | Sugestão acatada  |
|          | MUITA COBRANCA DESNECESSARIA EM RELACAO EIV. MUN DE PEQUENO PORTE, DESNESSARIO PARA EMPREENDIMENTOS PEQUENOS   |  | x |  |   | MESMA RESPOSTA DE DUAS CÉLULAS ACIMA                        |
| Art. 294 | Vejo que todos esses artigo referente ao EIV estão voltado para piorar o que, na prática, já vem dando certo no município e vocês estão achando pelo em casca de ovo. O município não tem toda essa demanda e toda essa carência de EIV tão restrito e obrigatório. Não faz sentido nenhum. Só vai atrasar e prejudicar a cidade de Navegantes.  |  | x |  |   |   |
|          | Sem sentido, idem artigo anterior  |  | x |  |   | Artigo 281 citado erroneamente, o artigo correto é o 292    |
| Art. 295 | (12X) Correção: o artigo citado (art. 281) está incorreto, o artigo correto é o art. 291   |  |   |  | x |   |
|          | (12X) Excluir este artigo, qualquer construção que mude de atividade deverá fazer Estudo de Impacto de Vizinhança. Exemplo: hoje no local há uma igreja e muda-se a atividade para um banco ou mercado, deverá fazer o estudo de impacto de vizinhança (que hoje, com poucos processos na cidade, leva em torno de 1 ano para ser aprovado).   |  |   |  | X | Deverá haver EIV caso a nova atividade se enquadre entre as |



|  |          |   |   |   |  |
|--|----------|---|---|---|--|
|  |          | Imagine uma sala comercial que muda de locatário, terá que fazer um EIV para cada locatário? Processo que demorará mais de 1 ano para alguém que pode ficar apenas 1 mês? Aumento de custo e inviabiliza todo o sistema.  | X |   | condições do art. 292.   |
|  | Art. 296 | Sem sentido, idem artigo anterior   | X |   |  |
|  |          | Suprimir Inciso II. – Suprimir  |   | X | É necessário o EIV, pois as condições avaliadas no EIV serão modificadas, <b>mas apenas nos casos de aumento de área acima de 30% do já aprovado</b> . O aumento pode acarretar a necessidade de medidas mitigadoras diferentes das medidas inicialmente propostas.  |
|  |          | (10X) Um completo absurdo, torna totalmente inviável pedir E.I.V após uma obra que já se iniciou e tem alvará, mais burocracia para impedir o desenvolvimento da cidade.  | X |   | As atividades instaladas são dinâmicas e caso as condições inicialmente avaliadas no EIV sejam modificadas (por exemplo a instalação de um novo equipamento que cause grande ruído incomodando a vizinhança, ou o aumento da frota de caminhões causando aumento considerável do fluxos desses veículos...) é necessária nova avaliação dos impactos. De todo modo, o parágrafo único dá os critérios para que o município comprove a necessidade de EIV nesses casos. |
|  |          | (13X) Excluir este artigo, as construções já estão ativas sem Estudo de Impacto, não faz sentido exigir tendo em vista que as mesmas já existem e estão consolidadas.   |   | X |  |
|  |          | Torna totalmente inviável pedir E.I.V após uma obra que já se iniciou e tem alvará, mais burocracia para impedir o desenvolvimento da cidade.   | X |   |  |
|  | Art. 297 | (4X) Empreendimentos com alvará de funcionamento em vigor anteriormente da aprovação desta lei ou não classificados como impacto poderão ser caracterizados como tal, caso constatado.  | X |   |  |
|  |          | Não solicitar E.I.V após uma obra que já se iniciou e tem alvará.   |   | X |  |
|  |          | (9X) Exclusão do artigo 297 e todos os seus incisos. JUSTIFICATIVA: Exclusão do artigo por exigir EIV de empresa já instalada antes da promulgação do plano diretor. Direito adquirido de empreendimento já licenciado e fiscalizado. A presente proposta do plano diretor, não pode se sobrepor as definições da legislação ambiental já cumprida pelos empreendedores ao tempo de instalação de seus empreendimentos.   |   | X |  |
|  |          | Esse artigo mostra a desorganização e a vontade em prejudicar o alvará já emitido. Fica nítido essa intenção.   | X |   |  |
|  | Art. 299 | as áreas apresentadas no parag. unico são excessivamente grandes. atualmente os EIVs ja cobrem área de 500m de raio e verificou-se ao longo dos anos que essa área ja é muito grande. diversos EIV foram feitos em áreas que dentro do raio de 500 m não havia sequer residências. Diversos EIVs se mostraram "inuteis" pois não havia impacto sobre vizinhança ja que não tinha vizinhança, por estes motivos, a legislação precisa ser aperfeiçoada e simplificada. | X |   | Retirar vizinhança mediata (1.500m) e reduzir a vizinhança imediata para 500m.   |
|  |          | AREAS EXAGERADAS DE ABRANGENCIA   | X |   |  |
|  |          | Um estudo EIV com áreas excessivamente grande e sem sentido.  | X |   |  |
|  | Art. 301 | (11X) Nesse artigo, o poder executivo municipal está querendo claramente passar para o empreendedor as responsabilidades do município, tais como ampliação de rede coletora e demais. Pensam em pedir isso para qualquer tamanho de empreendimento?   |   | X | O rol de itens listados no artigo é exemplificativo, não serão todos solicitados ao empreendedor, <b>conforme §1º deixa claro: essas exigências DEVEM ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento, sendo que, conforme o §2º, o empreendedor poderá apresentar proposta alternativa que será aceita se demonstrar ser a melhor alternativa.</b>  |
|  |          | Prever aprovação tácita em caso de não cumprimento de análise pelo poder público.   |   | X |  |

|          |  |  |  |   |  |
|----------|--|--|--|---|--|
| Art. 303 | (9X) Exclusão do Art.303: JUSTIFICATIVA: Exclusão do artigo em face da insegurança jurídica gerada. As emissões do alvará de funcionamento já possuem regulamento próprio. Os meios de fiscalização não devem causar arbitrariedade, já estando definidos em código próprio. |  |  | X | Retirar o artigo   |
|          | (10X) Se o empreendimento já tem licenciamento ambiental para que mais burocracia ainda tais como E.I.V?   |  |  | X | São estudos diferentes, atendem a critérios e necessidades diferentes. Podem ser feitos em conjunto ou com aproveitamento dos dados, no caso em que haja necessidade dos dois.   |
| Art. 304 | Empreendimentos pequenos e médio porte deveriam ser excluídos da necessidade de E.I.V.   |  |  | X | <b>Estão excluídos</b> - HOUVE ERRO NA TABELA DIVULGADA (NÃO CONFERE COM A VERSÃO APROVADA PELO CONSELHO - AS CONDIÇÕES ESTÃO ERRADAS) - ATIVIDADES DE PEQUENO PORTE NÃO NECESSITARÃO DE EIV, NÃO É ESSE O PROPÓSITO DO ESTUDO - A PROPOSTA VISOU, ALÉM DE ESPECIFICAR AS ATIVIDADES QUE NECESSITAM DE EIV DE FORMA CLARA, TRAZER UM PROCEDIMENTO TAMBÉM CLARO, DITANDO PRAZOS, EQUIPE ESPECÍFICA PARA ANÁLISE E PARÂMETROS (ANEXOS X E XI) DE MODO A TRAZER MAIS RAPIDEZ AO PROCESSO.   |
| Art. 306 | (12X) Prever aprovação tácita em caso de não cumprimento de análise pelo poder público.  |  |  | X | Não há aprovação tácita nesses casos, é necessária audiência pública e a participação do Conselho.   |
|          | (12X) Prever aprovação tácita em caso de não cumprimento de análise pelo poder público.  |  |  | X |  |
| Art. 313 | Alterar: prazo para 30 dias corridos   |  |  | X | ACATADO - 30 DIAS CORRIDOS   |
| Art. 314 | (13X) Excluir, burocratiza e inviabiliza e o desenvolvimento econômico e social da cidade.   |  |  | X | O Estatuto da Cidade, em seu art. 40, §4º, determina que o poder público garanta, na elaboração e na implementação do Plano Diretor (o que se estende a seus instrumentos derivados), os seguintes meios de transparência e controle social:<br>I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;<br>II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;<br>III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos |
| Art. 316 | Suprimir ou diminuir para 10 participantes   |  |  | X | Vinte participantes, já é um número bastante reduzido, inclusive em relação ao tamanho do CONCIDADENAVE  |

|      |  |  |  |  |   |  |
|------|--|--|--|--|---|--|
|      | Art. 317   | Alterar: prazo para 30 dias corridos   |  |  | X | ACATADO - 30 DIAS CORRIDOS   |
|      | Art. 322   | (13X) Excluir, prejudica pequenos e médios construtores e comerciantes locais.   |  |  |   | <b>Estão excluídos</b> - HOUVE ERRO NA TABELA DIVULGADA (NÃO CONFERE COM A VERSÃO APROVADA PELO CONSELHO - AS CONDIÇÕES ESTÃO ERRADAS) - ATIVIDADES DE PEQUENO PORTE NÃO NECESSITARÃO DE EIV, NÃO É ESSE O PROPÓSITO DO ESTUDO.  |
|      |  | (12X) Excluir, tendo em vista a dificuldade para aprovação do Estudo e Impacto de Vizinhança.  |  |  |   |  |
|      | Art. 323   | (9X) Modificação do Art.323: Inclusão da palavra "NOVOS" na redação do artigo - A expedição de qualquer alvará para "novos" empreendimentos de impacto está condicionada a certidão de aprovação de EIV  |  |  | X | Equipe municipal: atente para a resposta dada aos questionamentos a respeito do art. 297, pode ser necessário o EIV de empreendimento já existentes (não novos)  |
|      | Art. 325   | (12X) Excluir, tendo em vista a dificuldade para aprovação do Estudo e Impacto de Vizinhança.  |  |  | X | É necessário estabelecer sanções para o caso do não cumprimento do acordo estabelecido e firmado na Certidão de Aprovação de EIV, pois nem todos agem de boa fé.   |
|      | Art. 326   | (12X) Excluir, prejudica desenvolvimento da cidade.  |  |  | X | O EIV serve para estabelecer as medidas mitigadoras ou preventivas, assim modifica o projeto, desta forma é após o EIV e com o que nele foi estabelecido que se finaliza o projeto e o submete para a análise.   |
|      | Art. 329   | (12X) Excluir cone de sombreamento e áreas destinadas para estacionamento e manobra, não tem relação com ocupação de solo.   |  |  | X | Influenciam no aproveitamento do solo (nº de pavimentos, área destinada à manobra no interior do lote...)  |
| (CA) | Capítulo I - Do Coeficiente de Aproveitamento (CA) | o CA talvez seja a parte mais importante de todo o PD, especialmente para o setor da construção civil. é preciso deixar claro que hoje atualmente não foi regulamentada a cobrança da outorga, o que diminui o custo do empreendimento, mesmo assim, o município de Navegantes possui um valor de venda por m² de empreendimentos menor que os municípios vizinhos como Itajai, Penha e Piçarras e talvez seja o mais baixo de todas as cidades litoraneas da AMFRI. Diminuir o CA significa que o custo do empreendimento ficara maior e o valor precisaria ser repassado aos compradores, como em Navegantes o valor dos imoveis já é baixo, e se aumentar dificulta/diminui a venda. Toda esta equação vai resultar na migração das construtoras para municípios onde o lucro já é maior que Navegantes atualmente, e com maiores limitações aqui no município, os vizinhos ficarão ainda mais interessantes. O resultado é que a arrecadação ao inves de aumentar com a cobrança da outorga, vai diminuir com menos unidades sendo lançadas, e como isso diminui também a geração de ITBI, ISS, IPTU, entre outros, além da geração de empregos. |  |  | X | O Coeficiente de Aproveitamento influencia na densidade populacional resultante (o que gera demanda por mais serviços públicos como água, esgoto, creches...); na permeabilidade do solo; no sombreamento, que influencia tanto na qualidade da praia quanto na qualidade/salubridade dos ambientes internos das edificações; no gabarito...é sim um parâmetro muito importante. Por este motivo, ele deve ser utilizado com cautela, de forma coerente com a cidade que se pretende atingir. Liberar os parâmetros urbanísticos não garante qualidade da cidade, tão pouco retorno dos investimentos de maneira sustentável, garante lucros no curto prazo apenas. DE QUALQUER MODO, SE COMPARADO COM O PLANO DIRETOR VIGENTE, OS COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO PROPOSTOS LEVARAM EM CONTA OS C.A. MAIS ALTOS. |
|      |  | As alterações relacionadas as áreas computáveis, vão impactar no potencial construtivo das edificações, as vagas de garagens devem permanecer nas áreas não computáveis.   |  |  | X |  |

|                               |   |  |  |   |   |   |
|-------------------------------|---|--|--|---|---|---|
| Coeficiente de Aproveitamento | Art. 331  | (12X) Coeficiente de aproveitamento: §1. Com a mudança de que as garagens agora serão computadas na área e áreas de lazer não (sendo classificados somente salão de festas, piscina e playground- qualquer outra área será computada). Mudança essa que não aparece na tabela, por isso parece que não gera impacto tão grande, mas pode reduzir o poder de construção em 40%, para um prédio residencial pode ter que abdicar de 3 a 4 pavimentos de apartamentos. O coeficiente pode ser maior para fachada ativa (não consta em lugar nenhum no plano o que significa). SOMAMOS UM QUESTIONAMENTO IGUAL QUE FOI FEITO NO ART. 231, CONSIDERAMOS ENGANO, POIS AQUELE ARTIGO NÃO TRATA DESTE ASSUNTO, ASSIM SOMAMOS AQUI) |  |   | X   | <p>Já está no artigo o seguinte: § 1º Para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA), não serão consideradas, para efeito da determinação da área construída total, as seguintes áreas:</p> <p>I - áreas de subsolo, desde que utilizadas para garagens de veículos, e que não ultrapassem a taxa de ocupação permitida.</p> <p>SUGESTÃO: INSERIR NO PARÁGRAFO 1, INCISO I: "áreas de lazer como salão de festas..." E NOVO INCISO V: "CAIXA D'ÁGUA E CASA DE MÁQUINA" E NOVO NCISO VI: GARAGEM - COMO NA LEI VIGENTE</p> |
|                               |   | (13X) Para o cálculo do coeficiente de aproveitamento deveria ser utilizada a fórmula atual, que considera apenas a área privativa de apartamentos ou comércios, dispensando áreas de garagem e de uso comum. (Caso seja aprovado o que está proposto, o potencial construtivo de um terreno será reduzido em cerca de 60%, inviabilizando a construção civil na cidade e prejudicando especialmente a população de baixa e média renda).  |  |   | X   |   |
|                               |   | o CA ja foi alterado para menor, além disso o calculo do CA também foi modificado, o que implica dizer que a redução do CA foi muito maior. Sugestão é deixar o CA exatamente com a mesma formula de calculo que possui hoje, mantendo manter somente as áreas privativas, como é atualmente o plano atual. por esta redação, parece q garagens contam como coeficiente. No inc. II a redação deve ser substituídas por áreas de lazer em geral.   |  |   | X   |   |
|                               |   | Com a mudança de que as garagens agora serão computadas na área e áreas de lazer não (sendo classificados somente salão de festas, piscina e playground- qualquer outra área será computada). Mudança essa que não aparece na tabela, por isso parece que não gera impacto tão grande, mas pode reduzir o poder de construção em 40%, para um prédio residencial pode ter que abdicar de 3 a 4 pavimentos de apartamentos. O coeficiente pode ser maior para fachada ativa (não consta em lugar nenhum no plano, o que significa?)   |  |   | X   |   |
|                               |   | AREA DE GARAGEM VAI ENTRAR DENTRO DO COEFICIENTE ??  |  | X |   |   |
|                               |   | No item II: atenção que a área de lazer dos empreendimentos vão além de somente esses 3 itens, favor incluir outro itens como: academia, sauna, lareira. Ou melhor, trocar o texto de deixar somente área de lazer!  |  |   | X   |   |
|                               |   | Inserir inciso:<br>V – Lojas Comerciais e Salas comerciais do empreendimento   |  |   | X   |   |
| Art. 332                      | (11X) Piscinas deveriam ser consideradas como área permeável tendo em vista que possuem encanamento para escoamento de água.  |  |  | X | <p>Por definição, as piscinas construídas não são permeáveis, salvo se mal executadas. Podem ser consideradas como lagoas/piscinas de retenção de água da chuva se estiverem vazias e acumularem a água da chuva, mas este, em geral, não é o caso. Calçadas, pátios, entre outros, também costumam possuir encanamento de drenagem e nem por isso podem ser considerados permeáveis.</p> |   |
|                               | para o cálculo do coeficiente de aproveitamento deveria ser utilizada a fórmula atual, que considera apenas a área privativa de apartamentos ou comércios, dispensando áreas de garagem e de uso comum. (Caso seja aprovado o que está proposto, o potencial construtivo de um terreno será reduzido em cerca de 60%, inviabilizando a construção civil na cidade e prejudicando especialmente a população de baixa e média renda). |  |  | X | respondido no art. 331, que trata do Coef. de Aproveitamento.   |   |

|                        |  |  |   |   |  |  |  |
|------------------------|--|--|---|---|--|--|--|
| Taxa de Permeabilidade | Art. 333   | não faz sentido utilizar apenas solo natural como área permeável, tendo em vista que hoje é aceito uso de <b>deck de madeira, paver de concreto, concregrama</b> , além de existir tecnologia como <b>concreto e piso permeáveis</b> que possuem permeabilidade de 100%.   | X |   |  | Rever art. 334 permitindo Grama, Brita, Terra, Deck de Madeira com espaçamento mínimo de 0,5 cm, sem impermeabilização sob este.   |  |
|                        |  | Contradiz o Art. 335 § 5 que traz a possibilidade de utilizar <b>brita, deck, paver ou concreto permeável</b> .  | X |   |  |  |  |
|                        |  | <b>(11X)</b> Taxa de permeabilidade: Diz que só serão consideradas áreas permeáveis, solo natural e vegetação, esse artigo contradiz o Art. 335 § 5 que trás a possibilidade de utilizar <b>brita, deck, paver ou concreto permeável</b> .   | X |   |  |  |  |
|                        | Art. 334   | <b>(12X)</b> Excluir, não faz sentido utilizar apenas solo natural como área permeável, tendo em vista que hoje é aceito uso de <b>deck de madeira, paver de concreto, concregrama</b> , além de existir tecnologia como <b>concreto e piso permeáveis</b> que possuem permeabilidade de 100%.   |   |   | X  |  |  |
|                        |  | tambem deve ser permitido <b>britas, seixos, decks de madeira, paver permeável, etc.</b>   |   |   | X  |  |  |
|                        |  | Esse artigo contradiz o Art. 335 § 5 que trás a possibilidade de utilizar <b>brita, deck, paver ou concreto permeável</b> .  | X |   |  |  |  |
|                        |  | Consideradas áreas permeáveis, solo natural e vegetação, e também a possibilidade de utilizar <b>brita, deck, paver ou concreto permeável</b> , conforme esse artigo 335 § 5   | X |   |  |  |  |
|                        |  | Diz que só serão consideradas áreas permeáveis, solo natural e vegetação, esse artigo contradiz o Art. 335 § 5 que trás a possibilidade de utilizar <b>brita, deck, paver ou concreto permeável</b> .  | X |   |  |  |  |
|                        |  | contratiz o 333  |   |   | X  |  |  |
|                        |  | <b>ACRESCENTAR BRITA, PAVER PERMEAVEL, PISOGRAMA</b>   |   |   | X  |  |  |
|                        | <b>fALTOU INCLUIR, BRITA, SEIXOS, DECK DE MADEIRA, PAVER E ETC.....</b>  |  |   | X |  |  |  |
| Art. 335               | <b>(12X)</b> §3º contradiz o artigo 334 (definir qual será adotado). Deveria aceitar qualquer material e permeabilidade desde que apresentado laudo comprovando a taxa de permeabilidade adotada em projeto.   |  |   | X | Rever art. 335 retirando "paver permeável, desde que com a apresentação de laudo técnico comprobatório." para compatibilizar com art. 334. |  |  |
|                        | No § 2, inc II, alinea b, a secretaria trocou o nome para PLANEJAMENTO URBANO  |  |   | X | ok, atualizado   |  |  |
| Taxa de Ocupação (TO)  | Cap III - Tx Ocup  | A Taxa de ocupação é o parâmetro em que a projeção da edificação pode ocupar sobre o lote, os parâmetros atuais já são restritivos, temos cidades próximos em que a ocupação chega a 100%, sugestão manter.  |   |   | X  | O PARÂMETRO FOI MANTIDO  |  |
|                        | Art. 336   | AUMENTARIA A AREA DE SACADA BALCAO PARA 2 M , 1,20 É MUITO POUCO   |   |   | X  | Respondido no art. 337   |  |
|                        | Art. 337   | <b>(14X)</b> Taxa de ocupação: Não são considerados como área construída a projeção de beirais, marquises e sacadas em balanço das edificações que obedeçam a uma projeção máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) em relação ao seu perímetro, desde que não caracterize ambiente com uso no pavimento inferior. (antes era 1,50). Diminuíram para 70% base e 50% torre, podendo comprar outorga de 80% base e 60% torre. CAP IV – Gabarito de altura e cone de sombra: Confuso para os analistas de projeto, variação da largura de ruas do município, onde tem restinga ou não (pode ser variável dependendo do clima) aprovar como? |   |   | X  | Sacadas e balcões mantidos com 1,5m manter também, conforme sugestão da consulta: "em relação ao seu perímetro, desde que não caracterize ambiente com uso no pavimento inferior" . Para o cone de sombra considera-se o final da calçada/início da restinga |  |
|                        |  | <b>(12X)</b> manter sacadas e balcões com tolerância de 1,50 metros como no código vigente. Incluir a informação de que áreas descobertas não contam para taxa de ocupação.  |   |   | X  |  |  |
|                        |  | NO inc V, atualmente sacadas com até 1,50m, e a sugestão é aumentar para que a sacada possa ser melhor aproveitada. Sugestão 2,00m   |   |   | X  | Sacadas e balcões mantidos com 1,5m manter também, conforme sugestão da consulta: "em relação ao seu perímetro, desde que não caracterize ambiente com uso no pavimento inferior"  |  |
|                        | <b>(2X)</b> Não são considerados como área construída a projeção de beirais, marquises e sacadas em balanço das edificações que obedeçam a uma projeção máxima de 1,20m em relação ao seu perímetro, desde que não caracterize ambiente com uso no pavimento inferior. |  |   | X |  |  |  |

|             |   |  |   |   |
|-------------|---|--|---|---|
|             | Incluir a informação de que áreas descobertas não contam para taxa de ocupação.   |  | X | Sugestão: Piscinas, parque infantil, jardins e outros espaços de lazer ao ar livre <b>DESCOBERTOS</b> , implantados ao nível natural do terreno;  |
| Capítulo IV | (3X) Gabarito de altura e cone de sombra: Confuso para os analistas de projeto, variação da largura de ruas do município, onde tem restinga ou não (pode ser variável dependendo do clima) aprovar como?  |  | X | Para o cone de sombra considera-se o <b>final da calçada/deck e início da restinga/faixa de areia</b> . Conforme o art. 340 em faixas de distância específicas para os trechos de Orla Marítima I e II, conforme o Anexo XIII, não poderá se projetar sombra sobre a restinga ou a areia da praia.  |
|             | Confuso para os analistas de projeto, variação da largura de ruas do município, onde tem restinga ou não (pode ser variável dependendo do clima). Como irá aprovar?   |  | X |   |
| 338         | Equipe NEUR entendeu por bem alterar o parágrafo único e inserir mais 2 parágrafos para deixar mais claro como deve ser considerada a altura das edificações e em relação a quê o município deve se basear.   |  | X | <p>PROPOSTA DE ALTERAÇÃO SUGERIDA PELO NEUR: Art. 338. O número de pavimentos e gabarito de altura representam a dimensão vertical máxima da edificação, expressos respectivamente em quantidade de pavimentos e metros, medidos de seu ponto mais alto até o nível do ponto médio do alinhamento frontal do lote.</p> <p><del>Parágrafo Único. § 1º Para efeito de cálculo DO NÚMERO DE PAVIMENTOS (PAV) de gabarito das edificações, não serão computadas as alturas das caixas d'água e das casas de máquinas, bem como o pavimento localizado no subsolo, considerado aquele que possua pelo menos metade de seu pé-direito abaixo do nível do solo.</del></p> <p><b>§ 2º PARA EFEITO DE CÁLCULO DO GABARITO DE ALTURA (M) DAS EDIFICAÇÕES, SERÃO COMPUTADAS AS ALTURAS DAS CAIXAS D'ÁGUA E DAS CASAS DE MÁQUINAS.</b></p> <p><b>§ 3º QUANTO AO GABARITO DE ALTURA, AS EDIFICAÇÕES DEVEM OBSERVAR O DISPOSTO NA INSTRUÇÃO DO COMANDO DA AERONÁUTICA N. 11-408, OU AQUELA QUE VIER A SUBSTITUI-LA OU COMPLEMENTÁ-LA, TANTO COM RELAÇÃO ÀS SUPERFÍCIES HORIZONTAIS INTERNA E EXTERNA, À SUPERFÍCIE CÔNICA E QUANTO ÀS SUPERFÍCIES DE APROXIMAÇÃO E DECOLAGEM.</b></p> |
|             | (15X) Horário definido 17h no verão como padrão e tolerado horário de 16h com pagamento de outorga. Art. 342 - Limite de altura máximo até 45m no raio de 4km da pista, depois sobre para 5% de aumento a cada metro de afastamento do raio. (Inicia na rua Jornalista Abdon Faes. EX: Avenida Rio do Sul, gabarito pela Infraero de 106,84m de altura). CAP V – Recuos: Recuo frontal mínimo será de 5 metros. |  | X | sem questionamento  |

**rito de Altura e Cone de Sombreamento**

|  |   |  |  |  |
|--|---|--|--|--|
| Art. 340   | (12X) Deveria ser excluído cenário ideal, se hoje é vigente o cenário tolerável, por que dificultar o cone de sombreamento e cobrar outorga para manter como está? Apenas para a prefeitura arrecadar e dificultar as construções na cidade? Para locais onde não há restinga, por que não aceitar uma altura maior? Locais que possuem estacionamento na Avenida Beira-mar, deveriam ter uma fórmula prevista. Qual a diferença da sombra de construções residenciais para turísticas? |  | X  | O cone de sombreamento serve tanto para proteger a restinga, quanto para garantir salubridade à areia da praia (o sol é necessário para higienizá-la), assim como para garantir maior tempo de uso confortável da praia para as pessoas (com sol). A outorga onerosa (possibilidade de construir a mais mediante pagamento) serve para diminuir a tendência do sombreamento precoce da praia - deverá ser regulamentada em lei específica. O estacionamento na beira mar não influencia, visto que se estaciona na via e não na faixa de areia. Não há diferença para construções residenciais e turísticas, ocorre que, com o controle sobre o sombreamento da praia pode-se abrir mão do tempo de sol, em casos específicos, para a implantação de equipamentos de uso comum, como um mirante, por exemplo, que não gere larga faixa de sombra, conforme o §2º específica. |
|  | por que dificultar o cone de sombreamento e cobrar outorga para manter como está. Entendimento mais complexo do que o vigente e não vai mudar quase nada na aplicação, somente abre brecha para entendimentos diferentes e duplas interpretações com analistas (agravar o que já existe). Hotel (que se classificaria como construção turística pode? e Prédio não? Qual o embasamento lógico?  |  |  |  |
|  | Para locais onde não há restinga, por que não aceitar uma altura maior? Locais que possuem estacionamento na Avenida Beira-mar, deveriam ter uma fórmula prevista.  |  |  |  |
|  | o município de navegantes já tem desvantagem em relação a municípios vizinhos em relação a altura, logo, essa relação deve ser para preservar o sol na faixa de areia, onde ficam as pessoas, e não sobre a restinga.   |  | X  | O sol é necessário para manter a vegetação (restinga). A restinga, cumpre papel importante na estabilização da praia, mantem a areia e protegendo a faixa de praia quando de intempéries. A restinga cumpre, assim, papel importante na manutenção do bem tão precioso para as cidades litorâneas que são as praias.   |
|  | RESTRINGIR O CONE DE SOMBREAMENTO NA AREA DE AREIA E NAO NA RESTINGA  |  | X  |  |
|  | Não faz sentido calculo com gabarito capaz de projetar sombra na restinga se nenhum banista ou qualquer pessoa fica na restinga. Faz sentido proteger a areia. Ou seja, preservar o sol na faixa da areia e não na restinga. Dá pra vê que nem fizeram a questão de calcular e medir a faixa da nossa restinga. Foram incapazes! Que pena, quanto desleixo com nossa cidade! :(   |  | X  |  |
| (15X) serão enquadrados, para fins de aprovação, no cálculo do cone de sombreamento, edificações localizadas em até 251 metros da praia, tendo diferentes critérios de imóveis localizados até 78 metros da praia. | X   |  | O critério é o mesmo: manter a insolação na praia. Contudo, o trecho de Orla I, já está condicionado também pela limitação maior imposta pela existência do aeroporto, a altura já tem que ser menor, então não é necessário "usar o cone" além da faixa de 78m. Já no trecho de Orla II, onde há menos limitação de altura dada pela existência do aeroporto e pode haver mais pavimentos, é necessário "usar o cone de sombreamento" em uma faixa maior para garantir o sol na praia no tempo mínimo desejado. |  |
| (11X) Dificulta a construção de qualquer construção localizada na quadra do mar, tendo em vista a distância exigida para atendimento ao cone de sombreamento (até 251 metros da praia).                            | X   |  | É a distância necessária para garantir insolação na praia, significa que dentro da faixa de 78m (no trecho Orla I) e 251m (no trecho Orla II) pode haver edificações, mas a altura delas é limitada para não fazer sombra na praia antes das 16/17h. Quanto mais longe da praia mais altos podem ser os edifícios, até o limite de altura dado pela existência do aeroporto.   |  |

**Gabar**

|                          |   |  |  |   |  |
|--------------------------|---|--|--|---|--|
| Art. 341                 | § 3º a construção com 30º é completamente inviável. a Outorga neste plano esta banalizada, tem outorga pra tudo. além disso, o calçadão tem largura variavel, logo precisa ter uma formula para definir isto. A sugestão é no gravata a limitação de $h = 14+D$ , e no centro e meia praia onde há restinga $h = 20+D$ , onde h é altura da edificação até a ultima laje do pvto habitavel, e D é o recuo frontal da torre (incluindo sacadas abertas ou fechadas), medidos no eixo da testada do terreno.  |  |  | X | SUGESTÃO: ALTERAR A FÓRMULA CONFORME CONSULTA UTILIZANDO O GABARITO OFICIAL DA VIA DE CADA TRECHO DE ORLA (FAZENDO A RESSALVA DE QUE NO CASO DE ESTUDO ESPECÍFICO RECOMENDANDO ALTERAÇÃO DO GABARITO, VALE A DIMENÇÃO DIRETRIZ)  |
|                          | os numeros ali apresentados não fecham com a realidade, fica complicado depois abrir margem para esse tipo de interpretação de alguem que muda de 4 em 4 anos.  |  |  | X | Seria necessário que a pessoa que fez o comentário especificasse a quais números a que se refere e especificasse quais números seriam reais em contraposição aos propostos, assim como os cálculos para se chegar a eles. Nossa proposta está baseada em estudo específico de sombreamento da praia, feito para Navegantes, de acordo com a posição (ângulo) das praias em relação à insolação no solstício de verão apenas (caso optássemos pelo solstício de inverno a restrição teria que ser maior). |
|                          | Esse desenho/figura proposto no artigo anterior é sem noção e <b>sem nenhuma acompanhamento técnico</b> . Não faz sentido ter 30º (trinta graus) como ângulo de cenário ideal, sendo que <b>inviabiliza qualquer construção frente mar</b> em Navegantes. Ou seja, vamos ser uma cidade abandonada, ninguém vai querer morar em prédioszinhos de 3 andares frente mar, até pela falta de segurança. Infelizmente a realidade é essa, embora vocês não vejam assim.  |  |  | X | Várias praias não só no Brasil (Copacabana, João Pessoa, Praia Brava) regulam o sombreamento da praia, muitas sendo mais restritivas, como é o caso da Praia Brava e nem por isso estão desvalorizadas, ao contrário.  |
|                          | ANGULO DE 30 VAI INVIABILIZAR OBRAS FRENTE MAR, TAO BONITAS E BEM VINDAS AO MUNICIPIO HOJE  |  |  | X | As obras podem continuar sendo bonitas e ainda respeitando a qualidade da praia o que vai tornar a paisagem ainda melhor e a orla mais convidativa.  |
| Art. 342<br>FAZER<br>PPT | <b>(13X)</b> A tabela deveria ser excluída, a <b>altura dos edifícios deve ficar a critério de aprovação no Cindacta</b> , tendo em vista que a mesma é exigida para obtenção de alvará de construção. Além disso, os dados estão errados, é permitida construção de edifícios com COTA de 50 metros, e não altura de 45 metros.  |  |  | X | A tabela segue a INSTRUÇÃO DO COMANDO DA AERONÁUTICA N. 11-408. Tendo sido adaptada para ter como referência as ruas de modo a facilitar a aprovação e entendimento dos limites por parte do cidadão.  |
|                          | isso já é legislação federal e como esta descrita está distorcida. não deve constar no PD. <b>apenas constar que deve atender a lei federal sobre proteção de aerodromos</b> . especificar a faixa de altura é um absurdo, pois a altura varia a cada metro que se afasta, o correto é <b>deixar a altura livre na porção do gravatá apos os 4km e exigir a apresentação do CINDACTA</b> que é o responsável pela analise. na área central a limitação não é 45m, mas 50 m de altitude em relação ao mar, logo, hoje aprovamos predios com pouco mais de 47,00m de altura, e com aprovação do cindacta. baixar para 45 m significa diminuir o pe-direito e assim não conseguiríamos manter 2,60 m livre acabado (com laje, contrapiso e rebaixo em gesso) |  |  | X |  |
|                          | Limite de altura máximo até 45m no raio de 4km da pista, depois sobre para 5% de aumento a cada metro de afastamento do raio. (Inicia na rua Jornalista Abdon Faes. EX: Avenida Limite de altura máximo até 45m no raio de 4km da pista, depois sobre para 5% de aumento a cada metro de afastamento do raio. (Inicia na rua Jornalista Abdon Faes. EX: Avenida Rio do Sul, gabarito pela Infraero de Rio do Sul, gabarito pela Infraero de 106,84m de altura).   |  |  | X |  |
|                          | REVER TODA ESSA TABELA, E ALTURA VARIA DE LOTE PARA LOTE E NAO DA MANEIRA Q FOI COLOCADO  |  |  | X | A altura no Gravatá não é livre, deve obedecer ao disposto na <b>INSTRUÇÃO DO COMANDO DA AERONÁUTICA N. 11-408. A tabela segue essa instrução do Comando da Aeronáutica. Tendo</b>   |



|                                     |          |   |   |  |   |   |
|-------------------------------------|----------|---|---|--|---|---|
|                                     |          | Art. 342 Para a Zona de Estruturação 1 – ZE-1, além das limitações de altura. Faixa de altura (Anexo XIV) 1 5 136,11 metros Norte: Rua Uruguai / Rua Belmiro M. Pierre / Rua Argentina / R. Carlos de Oliveira Sul: Rua Anita Garibaldi Argumentação: Na faixa de altura observamos a altura 136,11 metros o que consideramos que ainda possa não atender as futuras instalações de grande porte como por exemplo torres acima de 50 andares, por estar localizado em um ponto estratégico de boa aceitação tanto turística como também moradia, pelo fato área propiciar em anexo a construção de uma marina e também uma bela vista de contemplação para toda orla marítima. Essa seria uma forma de deixar mais atrativo para investidores e ou para o investimento propiciar um diferencial para aqueles que procuram qualidade de vida, atrações turísticas ( Beto Carrero World ) e ou atividades marítimas seja elas esportivas, recreio ou mesmo a pesca esportiva. Dessa <b>pede-se uma altura de 165 metros, já que esta torre esta fora da rota área do aeroporto Internacional de Navegantes.</b> |   |  | X | Art. 342 Para a Zona de Estruturação 1 – ZE-1, além das limitações de altura. Faixa de altura (Anexo XIV) 1 5 136,11 metros Norte: Rua Uruguai / Rua Belmiro M. Pierre / Rua Argentina / R. Carlos de Oliveira Sul: Rua Anita Garibaldi Argumentação: Na faixa de altura observamos a altura 136,11 metros o que consideramos que ainda possa não atender as futuras instalações de grande porte como por exemplo torres acima de 50 andares, por estar localizado em um ponto estratégico de boa aceitação tanto turística como também moradia, pelo fato área propiciar em anexo a construção de uma marina e também uma bela vista de contemplação para toda orla marítima. Essa seria uma forma de deixar mais atrativo para investidores e ou para o investimento propiciar um diferencial para aqueles que procuram qualidade de vida, atrações turísticas ( Beto Carrero World ) e ou atividades marítimas seja elas esportivas, recreio ou mesmo a pesca esportiva. Dessa <b>pede-se uma altura de 165 metros, já que esta torre esta fora da rota área do aeroporto Internacional de Navegantes.</b> |
|                                     |          | Vocês estão querendo influenciar a altura das edificações baseados no aeroporto e o CINDACTA nem foi citado no decreto. Por favor, <b>deixa esse item de altura de gabarito por conta do CINDACTA e a legislação federal.</b> Porque deverá constar no plano diretor uma questão que não é da cidade e sim do CINDACTA? No paragrafo único, a lei federal é quem tem que reger, é um absurdo o município querer impor a altura, pois isso vai depender da localização de cada lote e do CINDACTA.   |   |  | X | Vocês estão querendo influenciar a altura das edificações baseados no aeroporto e o CINDACTA nem foi citado no decreto. Por favor, <b>deixa esse item de altura de gabarito por conta do CINDACTA e a legislação federal.</b> Porque deverá constar no plano diretor uma questão que não é da cidade e sim do CINDACTA? No paragrafo único, a lei federal é quem tem que reger, é um absurdo o município querer impor a altura, pois isso vai depender da localização de cada lote e do CINDACTA.   |
| Capítulo V – Dos Recuos             |          | <b>(2X)</b> Recuos: Recuo frontal mínimo será de 5 metros.  | X |  |   | correto (para a maioria das zonas)  |
| Recuos frontais em lotes de esquina | Art. 344 | quando houver mais de 1 testada confrontante à ruas (terreno de esquina), deverá ser utilizado o mesmo recuo frontal de 5,00 metros para cada uma dessa testada. Para loteamento já existentes deverá ser levado ao Conselho da Cidade para análise.  | X |  |   | correto   |
|                                     | Art. 345 | <b>(12X)</b> quando houver mais de 1 testada confrontante à ruas (terreno de esquina), deverá ser utilizado o mesmo recuo frontal de 5,00 metros para cada uma dessa testada. Para loteamento já existentes deverá ser levado ao Conselho da Cidade para análise.   | X |  |   |   |
|                                     |          | Na existência de uma testada confrontante a duas ruas (terreno de esquina), deverá ser utilizado o mesmo recuo frontal de 5,00 metros para cada uma dessa testada.  | X |  |   |   |
| Recuos frontais em lotes de esquina | Art. 347 | isso precisa ficar estabelecido. vai ter reuniao do conselho toda semana.   |   |  | X | Os recuos frontais têm que ser mantidos em ambas as vias, de outra forma geraria uma descontinuidade. Contornamos isso com a compensação sugerida. <b>SUGESTÃO NEUR, substituir texto do art. 347 por: Art. 347 - Os lotes situados em esquinas, aprovados até a data da vigência desta lei e com testada mínima inferior à exigida no art. 346 desta lei, deverão respeitar os recuos exigidos, mas terão acrescido o coeficiente de aproveitamento em meio ponto.</b>   |
|                                     |          | <b>(12X)</b> Art. 347 - Nos lotes de esquina, quando se tratar de loteamentos existentes, com lotes de padrão inferior ao estabelecido para a zona, o afastamento da menor dimensão, caso possa inviabilizar seu uso, poderá ser reduzida para 2,50m, sendo que a outra testada respeite o recuo frontal definido no anexo V índices urbanísticos.  | X |  |   |   |
|                                     |          | Precisa ser estabelecido no decreto do plano diretor, pois senão vai ter reunião todo dia? Cada dia tem um projeto novo, ou vocês não sabem disso?  |   |  | X |   |
| al                                  | Art. 348 | <b>(15X)</b> não serão considerados para fim de recuo frontal, sacadas com projeção de até 1,20 metros (era 1,50 metros). Recuo lateral e fundos muda para h/8 (HOJE É h/12, AUMENTA OS RECUOS LATERAL E FRONTAL EM 50%). (Tabela V – Índices urbanísticos). Altura do embasamento diminuiu de 10m para 8m, possibilidade de outorga.   | X |  |   | Manter sacadas e marquises frontais em 1,5m como é o vigente  |
|                                     |          | <b>(11X)</b> As sacadas deveriam avançar até 1,50 metros como na legislação vigente e não serem reduzidas. Adicionar pórtico de entrada.  |   |  | X |   |

|  |          |   |  |   |   |   |   |
|--|----------|---|--|---|---|---|---|
| Recuo front:                             |          | SACADA COM 2 M , E AREAS TECNICAS PODEM INVADIR ESTE RECUO LATERAL E FUNDOS   |  |   | X | incluir Laje técnica de 0,8m, DE ACORDO COM CÓD. DE OBRAS   |   |
|  |          | Sacadas com no mínimo o que já temos hoje em decreto, que é 1,50m, ou sugestão de 2,00m. Por favor, aceitem a sugestão de quem trabalha com isso diariamente.   |  |   | X |   |   |
|  | Art. 349 | (14X) Incluir laje técnica como tolerada no avanço dos recuos laterais e de fundos.<br>A área técnica dos areas condicionados são como sacadas, devem sim ser possibilitadas de serem projetadas (invadirem) o recuo! Grato.                |  |   | X |   |   |
|  | Art. 350 | Deveria incluir pórtico de entrada.   |  |   | X |   | Incluir "pórtico de entrada" junto ao inciso III, ficando: " <b>III - guaritas, PÓRTICOS DE ENTRADA, lixeiras, central de gás, subestação de energia;</b> ", CONFORME CÓD OBRAS |
|  |          | (10X) Deveria incluir pórtico de entrada.   |  |   | X |   |   |
| Exceção garagem coberta no recuo frontal | Art. 351 | a redação do inc VI ficou confusa. garagem coberta não precisa de recuo???  |  |   | X | Essa é uma exceção para os casos em que o terreno tenha muita declividade até 5m do alinhamento predial, nesses casos é permitida a construção de garagem coberta. SUGESTÃO DE TEXTO: VI -garagem, desde que, numa distância máxima de 5,00m (cinco metros) do alinhamento predial, o desnível do terreno (aclive ou declive) SEJA superior a 2,00m (dois metros) conforme croqui explicativo abaixo: |   |
|  |          | NAO ENTENDI DA GARAGEM, CONFUSO   |  |   | X |   |   |
|  |          | Garagem coberta não precisa de recuo? Garagem na frente da edificação, não precisa de recuo? fiquei confuso nesse artigo, pode explicar melhor ou melhorar a redação? Grato.  |  |   | X |   |   |
| nº vagas estacionamento                  | Art. 353 | (15X) Obrigatoriedade de 1 vaga para carros + 1 vaga de bicicleta para visitante a cada 7 unidades habitacionais e 2 vagas obrigatórias para bicicleta para cada apartamento. Na tabela consta-se também, no mínimo 1 vaga a cada 70,00 m². |  | X |   | Tratar disto no tópico da tabela de estacionamento - Anexo XII  |   |
|  | Art. 354 | (14X) Não se deve exigir vaga para bicicleta ou motocicleta; não se deve exigir vaga de carga e descarga; § 6º retirar obrigatoriedade de vaga de carga ou descarga dentro do lote;   |  |   | X | Não acatado. É necessário um mínimo de área para a guarda de bicicletas. Da mesma forma a exigência de área de carga e descarga evitando que os caminhões/caminhonetas de entrega atrapalhem o trânsito, ainda mais considerando as vias estreitas existentes no município e as exíguas calçadas. É uma questão também de segurança.  |   |
| IOS                                      |          | (12X) § 2º por que colocar limite de 10% das vagas exigidas em terreno vinculado? Hoje boa parte dos supermercados da cidade não cumpririam esta exigência.   |  |   | X | <b>AUMENTAR O LIMITE PARA 20% DE VAGAS EM OUTROS</b>  |   |

|  |          |   |  |   |   |  |
|--|----------|---|--|---|---|--|
| Estacionamentos vinculad               | Art. 355 | denovo uma escrita que impossibilita muito o desenvolvimento na cidade, colocar 10% maximo de vagas fora do terreno, sendo que quanto maior for a oferta de estacionamento melhor para cidade, o certo ali seria ter um minimo de vagas de estacionamento no mesmo terreno do empreendimento, não um maximo fora. ex: se um supermercado teria que destinar as vagas nescessarias pras nescessidades especiais e mais um tanto desses no proprio terreno, o restante das vagas exigidas podem ser em terreno proximo.   |  |   | X | <b>TERRENOS, SEMPRE GARANTIDO VAGAS PARA IDOSOS E PORTADORES DE NECESSIDADES ESPECIAIS NO LOTE. A VINCULAÇÃO É UMA SAIDA INTELIGENTE, PORÉM MUITAS VEZES É UTILIZADA COMO FORMA DE BURLAR A EXIGÊNCIA DA GARANTIA DE VAGAS, ASSIM NÃO SE UTILIZA VINCULAR A MAIOR PARTE DAS VAGAS, ASSIM COMO É NECESSÁRIO UM SISTEMA EFICIENTE DE FISCALIZAÇÃO E EXIGÊNCIA DA MANUTENÇÃO DESSAS VAGAS POR PARTE DO TERCEIRO ENVOLVIDO, EVITANDO QUE ESTE UTILIZE O TERRENO PARA OUTRO FIM OU QUE SOBREPONHA VAGAS DE MAIS DE UM EMPREENDIMENTO.</b> |
|  |          | por que colocar limite de 10% das vagas exigidas em terreno vinculado? Hoje boa parte dos supermercados da cidade não cumpririam esta exigência. (Lógica?)  |  | X |   |  |
| Vagas comerciais                       | Art. 357 | (14X) É comum shoppings ou supermercados cobrarem hora de estacionamento em qualquer cidade do país. Isto travaria a possível vinda de um shopping ou grande empreendimento para a cidade, deveria ser critério do proprietário cobrar ou não e do cliente escolher se frequenta ou não o local.  |  |   | X | ACATADO, RETIRAR "GRATUITO" DO ARTIGO  |
|  |          | sugestão de excluir a palavra "gratuito", pois shoppings e supermercados ja fazem cobrança. isso não deve ser estabelecido, assim pode inviabilizar. o gratuito quem vai regular é o mercado.   |  |   | X |  |
| Certidão de Diretrizes                 | Art. 359 | isto deve ser somente para empreendimentos de impacto ou industriais. exigir para todos inviabiliza. hoje, mesmo com esta redação, isto não é exigido.  |  |   | X | Sugestão aceita: deixar apenas para os empreendimentos de impacto relacionados no art. 292 (tabela)  |
|  |          | SOMENTE PARA EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO OU INDUSTRIAIS, PARA TODOS VAI INVIABILIZAR A BUROCRATIZAR MAIS DO QUE JA É   |  |   | X |  |
|  |          | Na prático isso não ocorre, vai inviabilizar os empreendimentos. Deve ser somente para empreendimentos de grande impactos.  |  |   | X |  |
|  | Art. 362 | o prazo de 30 dias é muito grande. segundo prefeito, o prazo para abertura de empresas é de 1 ou 2 dias. Assim, 15 dias já seriam mais q suficientes.   |  |   | X | Sugestão aceita, prazo passa a ser de 15 dias  |
|  |          | DIMUNUIR PRAZO  |  |   | X |  |
|  |          | Prazo de 30 dias pra emissão do alvará é muito extenso. Porque tantos dias se toda documentação estiver em dia?   |  |   | X |  |
| Descumprimento de exigências do Alvará | Art. 364 | (9X) Modificação do art. 364. Os Alvarás de Funcionamento dos empreendimentos serão concedidos sempre a título precário, desde que observadas as normas estabelecidas nesta Lei, podendo ser cassados caso a atividade, depois de licenciada, demonstre estar em desconformidade com o alvará de funcionamento fornecido. Parágrafo Único. A cassação do alvará se dará sempre em respeito ao devido processo legal, a ampla defesa e o direito adquirido. A justificativa: Modificação do artigo em face da insegurança jurídica gerada. Falta de paramentos jurídicos para cassação, com elevado grau de inconstitucionalidade ao amplo direito de defesa. Desconsidera completamente a importância da atividade para o município. Falta de parâmetros legais. Pode conduzir elevado grau de arbitrariedade nos parâmetros de fiscalização. |  |   | X | A cassação se dará apenas a partir de motivação fundamentada pela municipalidade, apenas nos casos de "descumprimento das exigências do Alvará de Construção, Reforma, Ampliação ou Demolição; ou das exigências do Alvará de Funcionamento", conforme texto do parágrafo único. Tem caráter cautelar, podendo o atingido pela cassação recorrer e apresentar defesa.  |
| torna incômodo                         |          | (14X) Insegurança jurídica, mesmo a prefeitura aprovando alvará de construção e funcionamento o mesmo pode ser cassado por supostamente causar incômodo aos vizinhos.   |  |   | X | <b>CONFORME JÁ DISCUTIDO NO ART. 297</b> - As atividades instaladas são dinâmicas e caso as condições inicialmente avaliadas no EIV sejam modificadas (por exemplo a instalação de um novo equipamento que cause grande ruído incomodando a vizinhança, ou o aumento da frota de caminhões causando aumento considerável do fluxos desses veículos...) é necessária  |
|  |          | (9X) Exclusão do art. 365: JUSTIFICATIVA: Inconstitucional. Não observa o diretor de defesa e o devido processo legal. Pode conduzir a elevado grau de fiscalização. O Município mantém canal próprio para as reclamações dos moradores, seja que título for. A insegurança jurídica causada nesse artigo inibe a instalação de empreendimento que mesmo fiscalizados e autorizados no processo de licenciamento, podem ter seu alvara/licença cassada.   |  |   | X |  |

|                         |   |  |   |   |   |   |
|-------------------------|---|--|---|---|---|---|
| Empreendimento que se   | Art. 365  | Entende-se que um empreendimento que possui Alvará de Funcionamento, passou por um processo de licenciamento, e que estão aprovadas quanto ao órgão competente, desta forma, tal empreendimento não se enquadra em situações de incomodidade. Considerando a forma que está expressa no momento, compreende-se que o município terá uma grande demanda de denúncias, e uma insegurança jurídica por parte do empreendedor impactado. Sugere-se a exclusão do artigo, pois não condiz com os demais propósitos desta lei. |   |   | X | nova avaliação dos impactos. De todo modo, o parágrafo único do art. 297 dá os critérios para que o município comprove a necessidade de EIV nesses casos. Assim como o art. 365 exige a comprovação da incomodidade. <b>SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO NO TEXTO:</b> "Art 365. A manifestação expressa da vizinhança, contra a permanência da atividade no local licenciado, comprovando ser ou <b>TER SE TORNADO</b> incômoda, perigosa ou nociva, <b>DE ACORDO COM O ART. 297</b> , poderá constituir-se em motivo para a instauração do processo de cassação de alvará. |
|                         | Art. 366  | (12X) Deveriam ser sujeitos a visita e fiscalização, não depender disso para renovar o funcionamento.<br>mudaram a legislação e esqueceram de excluir este art. O PD não fala mais em padrão de incomodidade.  | X |   | X | Artigo retirado, pois não estamos mais usando a classificação por incomodidades   |
|                         |   | (9X) Exclusão do art.366: JUSTIFICATIVA: Pode conduzir a elevado grau de arbitrariedade nos parâmetros de fiscalização. Gera enorme insegurança jurídica para instalação de novos empreendimentos bem como dos já existentes   |   |   | X |   |
| Art. 367                | (9X) Exclusão do art.367: JUSTIFICATIVA: Pode conduzir a elevado grau de arbitrariedade nos parâmetros de fiscalização. Gera enorme insegurança jurídica para instalação de novos empreendimentos bem como dos já existentes. |  |   | X | X | <b>Parece ter havido erro com relação ao artigo apontado.</b><br>Dispositivo já vigente e que não causa esse transtorno, ao contrário, possibilita aproveitar alvará já expedido em outro local ou para outro ramo de atividade, desde que o novo local seja compatível com a atividade e vice-versa.   |
| Art. 369                | (13X) O código traz praticamente todos os tipos e modalidades de construção como dependentes de EIV.  |  | X |   |   | Retirar este artigo, já está regrado no Capítulo IV - Dos Empreendimentos de Impacto  |
|                         | toda obra provoca modificações no espaço urbano, logo, este art deve ser excluído, as atividades precisam ficar bem claras para não deixar brechas a interpretações.  |  |   |   | X |   |
|                         | As zonas de Estruturação 1 e 2 (ZEIs), a Zona de Qualificação Central (ZQC) e Eixo da Orla deveriam possuir os mesmos índices, tendo em vista a similaridade das regiões.   |  |   |   |   |   |
| Atividades desconformes | Art. 371  | (9X) Inclusão do § 1 e 2: § 1: Serão permitidos novos empreendimentos desde que em conformidade com uso do solo previsto nesta legislação. § 2: Caso divergentes e/outras serão submetidos para apreciação e parecer do conselho da cidade, que se manifestará no prazo não superior a 30 dias.  |   |   | X | o Capítulo trata de usos desconformes, abre prazo para que se regularizem. São exceções - a conformidade é a regra e se trata da regra nos demais dispositivos desta lei. <b>SUGESTÃO: incluir "Parágrafo único. As atividades existentes que tenham cumprido a legislação vigente à época de sua instalação são consideradas conformes podendo permanecer no local onde se encontram, desde que mantenham a mesma atividade e sem aumento de área."</b>  |
|                         | Art. 372  | (9X)Exclusão do art.372: Fere o direito adquirido, gerando extrema insegurança jurídica podendo conduzir a elevado grau de arbitrariedade nos parâmetros de fiscalização. O art. 371 modificado ordena sobre a matéria.  |   |   | X | Com a alteração sugerida no artigo anterior (371) este artigo trata apenas dos casos irregulares à luz do PD vigente à época da sua instalação, estes devem ser regularizados à luz da nova lei vigente. Se estavam regulares à luz da legislação da época eles estão conformes, como se colocou no artigo anterior.  |

|  | <p>§ 7º Para parcelamento de lotes ou glebas com área superior a 40.000m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados) será obrigatoriamente adotada a modalidade de loteamento, exceto nos casos em que o parcelamento resulte em até 10 (DEZ) lotes de, no mínimo 10.000m<sup>2</sup>.</p>  | X |   | COMENTÁRIO   |
|--|---|---|---|--|
|  | <p>Retirar a descrição do Item I, do § 4º, que menciona sobre áreas mínimas dos lotes a partir da zona em que se inserem; Sendo assim:<br/>I - Cujos lotes respeitem a área mínima da estabelecido no Título V – Do Condomínio de lotes, e constituem unidades autônomas de um condomínio às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos; e</p> |   | X | <p>A área mínima dos lotes deve respeitar a área mínima de lote estabelecida para a zona em que o condomínio se encontra. Condomínio de lotes é, primeiramente um loteamento e deve respeitar a legislação urbanística. Vide lei 6766/79 (e alterações no CC/02 pelas leis nº13.465/17 e nº 14.382/22). <b>VIDE PARECER ORIENTATIVO ENVIADO EM ANEXO - SUGESTÃO para diferenciar unid. Autônomas de cond. de lotes das unid. Autônomas de cond. edifícios:</b> "I - Cujos lotes respeitem a área mínima da zona em que se inserem e constituem unidades autônomas <b>DE</b> condomínio <b>DE LOTES</b> às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos; e"</p>  |
|  |   |   |   | <p><b>Alteração no §7º do artigo 379</b> para deixar mais claro. ESTE ARTIGO SUBSTITUI AINDA, OS ARTIGOS 391 E 442.<br/><b>"§ 7º Para parcelamento de GLEBAS com área superior a 40.000m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados) E COM FIM RESIDENCIAL, será obrigatoriamente adotada a modalidade de loteamento, exceto nos casos em que o parcelamento resulte em até 5 lotes de, no mínimo 10.000m<sup>2</sup>." - ATENÇÃO</b> para a definição de GLEBA no art. 380, XVII.<br/><b>Embasamento para a manutenção do artigo:</b> A lógica de existir a exigência da doação de áreas para o município é o aumento da densidade populacional ocasionado pelo parcelamento, o que gera aumento na demanda por serviços públicos (por exemplo: creches, estações elevatórias de esgoto, escola, posto de saúde, área de lazer...), assim entende-se que, a depender do tamanho do desmembramento, este irá gerar a mesma necessidade e esta deve ser atendida. Ressalta-se que, muitas vezes, este formato de parcelamento é utilizado como forma de burla às leis de parcelamento, repassando para o município o ônus de atender à demanda gerada pelo aumento populacional na área. É decorrência lógica, considerando a origem da exigência de doação de áreas. Se o desmembramento é muito grande, gera grande aumento de densidade populacional e, por consequência, aumento da demanda pelos serviços - o município precisa dessas áreas pelo mesmo motivo de que precisa quando há loteamento. (Ver também "Guia de atuação no ordenamento territorial e meio ambiente", do MPSC, 2015) <b>(CONTINUA)</b></p> |

|  |          |   |  |     |  |
|--|----------|---|--|-----|--|
|  | Art. 379 | <p>Referente ao <b>Parágrafo 7º</b> : Referente aos imóveis com glebas maiores que necessitem fazer o desmembramento puro e simples, serão prejudicados quando equiparados a loteamento, o que dificultará ainda mais a regularização desses imóveis e também atingirá diretamente as negociações imobiliárias, bem como instalação de novas empresas no município, favorecendo a não arrecadação de impostos ao município e a fomentação da irregularidade dos imóveis que cada vez mais serão negociados por contrato de gaveta, o que já é uma realidade em Navegantes. Nesse sentido, <b>para os casos de desmembramento não seria aplicável tal parágrafo</b>, e ainda <b>questiona-se: E os casos de desmembramento em inventário e partilha de bens?</b></p> |  | X X | <p>De acordo com a Lei nº 6.766/1979, art. 11, aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos.</p> <p>A Lei Estadual nº 17.492/2018, que dispõe sobre a responsabilidade territorial urbana, o parcelamento do solo, e as novas modalidades urbanísticas, para fins urbanos e rurais, no Estado de Santa Catarina, também equipara o desmembramento ao loteamento, senão vejamos:</p> <p>Art. 2º Para os efeitos desta Lei, <b>consideram-se:</b></p> <p>[...]</p> <p>g) <b>loteamento de pequeno porte:</b> parcelamento de imóvel com área total inferior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), <b>ou o desmembramento que não resulte em mais de 20 (vinte) unidades</b>, e desde que não tenha sido objeto de outro parcelamento com os mesmos benefícios na mesma gleba, observada a sua cadeia domínial;</p> <p>[...]</p> <p>Art. 7º O parcelamento do solo para fins urbanos somente pode ser feito nas modalidades descritas no inciso X do art. 2º desta Lei, de acordo com características específicas, quais sejam:</p> <p><b>(CONTINUA)</b></p>  |
|  |          |   |  |     | <p>[...]</p> <p>IV – no loteamento de pequeno porte cujo parcelamento de imóvel com área total inferior a 20.000 m2 (vinte mil metros quadrados), ou o desmembramento que não resulte em mais de 20 (vinte) unidades, e desde que não tenha sido objeto de outro parcelamento com os mesmos benefícios na mesma gleba, observada a sua cadeia domínial, sendo permitidos terrenos a partir de 200 m2 (duzentos metros quadrados), não podendo as áreas públicas serem inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba loteável, descontadas as APPs, observado ainda:</p> <p>a) <del>é</del> dispensada a entrega de áreas institucionais destinadas a equipamentos de uso público caso o sistema viário do parcelamento utilize todo o percentual de que trata o inciso IV deste artigo, exceto as áreas verdes em, no mínimo, 3% (três por cento); e</p> <p>b) <del>Altando</del> área pública para doação, deve o interessado completar as áreas destinadas a equipamentos de uso público e de áreas verdes, desde que resulte em, pelo menos, uma área pública equivalente a um lote mínimo de 125 m2 (cento e vinte cinco metros quadrados);</p> <p><b>Assim, a doação de áreas destinadas à áreas verdes, habitação de interesse social e equipamentos urbanos e comunitários, na mesma proporção que as aplicadas aos loteamentos, tem sua fundamentação tanto na Lei Federal nº 6.766/1979 quanto na Lei Estadual nº 17.492/2018.</b></p> |

|                 |   |  |   |   |   |
|-----------------|---|--|---|---|---|
|                 |   | Suprimir: Inciso II  |   | X | É a definição do Condomínio de lotes, não há via públicas e deve haver a observação de diretrizes mínimas do município, quanto à gabarito e a diretrizes viárias que, porventura, atinjam a área a ser parcelada. VIDE PARECER ORIENTATIVO ENVIADO EM ANEXO   |
|                 |   | Suprimir §5º (Vivapark será Loteamento de acesso controlado)   |   | X | O que já foi aprovado, não será atingido pela nova legislação. Os loteamentos de acesso controlado (cond. urbanísticos ou cond. fechados como eram chamados antes de haver a definição de cond. de lotes na legislação federal) geram muitos problemas para o município: neles as vias são públicas e assim, o município precisa firmar um acordo com um ente (a associação de moradores desse loteamento que obrigatoriamente tem que ser criada) para passar o encargo de limpeza, manutenção... gera muito mais burocracia, isso precisa ser feito por meio de lei, caso a caso. Em contrapartida, os Condomínios de lotes são mais simples, as vias não são doadas ao município, assim não é necessário nenhum procedimento além dos previstos no processo de loteamento. |
|                 | Art. 380  | Acrescentar ao item I – Área Parcelável, as subtrações para cálculo, de modo a esclarecer ao técnico, o que considerar como área total. Sendo assim: I - Área parcelável é a área total da gleba objeto do loteamento, subtraídas a área remanescente da gleba original e as áreas não edificáveis, como Áreas de preservação Permanente – APP, Reserva Legal, AVCMF, áreas de passagem de oleodutos e gasodutos, de transmissão de energia elétrica, etc.   |   | X | Logo abaixo, os artigos 382 e 383 (Título III - DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS) definem quais são as áreas consideradas não edificáveis. Não é necessário tratar dessas áreas na definição de área parcelável.   |
|                 | TÍTULO IV - Requisitos Urbanísticos<br>Capítulo I - Dimensionamento Lotes e Quadras | um dos maiores erros do PD vigente, foi fazer uma exigência de pelo menos <b>40% de áreas públicas num projeto de loteamento</b> , que na prática chegava a 45% devido ao arruamento mínimo. Isso fez com que durante 12 anos de PD vigente, apenas 1 loteamento com fins residenciais fosse aprovado, isto pq o loteador já era proprietário da área (gleba). Em contrapartida, devido a esta grande exigência, dezenas de parcelamentos irregulares foram ocorrendo ao longo do município, em diversos bairros, principalmente nos bairros do interior. Também a falta de acesso a lotes "legais" resultou em diversas invasões de terra. Resumindo, a lição que aprendemos é que a legislação não pode ser excessivamente exigente, pois isto não incentiva a abertura de parcelamentos de solo regulares, mas ocorrem muitos de forma irregular. | X |   | Será tratado no art. 387 que está relacionado a esse tema   |
| a máx. de lotes |   | Art. 385. Qualquer modalidade de parcelamento em área urbana não poderá produzir lotes superiores a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados). § 1º Excetuam-se do disposto no caput deste artigo os parcelamentos realizados para implantação de equipamentos públicos e para fins industriais <b>OU LOGÍSTICOS</b> onde seja comprovada a necessidade de áreas deste porte com o respectivo Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme disposto neste código.  |   | X | Sugestão acatada: "§ 1º Excetuam-se do disposto no caput deste artigo os parcelamentos realizados para implantação de equipamentos públicos e para fins industriais <b>OU LOGÍSTICOS</b> onde seja comprovada a necessidade de áreas deste porte com o respectivo Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme disposto neste código. "  |
|                 | Art. 385  | outro problema enfrentado era que tinham interessados em fazer condomínios para fins industriais logísticos, e neste caso a legislação tbm inviabilizava. Desta forma, para lotes residenciais / comerciais lotes com até 20.000 m² atendem com folga, já para fins industriais ou logísticos podem não ser suficientes.   |   | X | Sugestão acatada, para isso MODIFICAR O §1º: "§ 1º Excetuam-se do disposto no caput deste artigo os parcelamentos realizados para implantação de equipamentos públicos e para fins industriais <b>OU LOGÍSTICOS</b> onde seja comprovada a necessidade de áreas deste porte com o respectivo Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme disposto neste código. "   |

|  |   |   |   |  |
|--|---|---|---|--|
| Área                                     | Como serão atendidas as empresas de logística que necessitarão de lotes maiores que 20.000 m <sup>2</sup> em áreas já consideradas urbanas? Esse artigo foge da realidade do município, a exemplo das áreas na BR470.   |   | X | para implantação de equipamentos públicos e para fins industriais" RETIRANDO O SEGUINTE TRECHO: "onde seja comprovada a necessidade de áreas deste porte com o respectivo Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme disposto neste código."  |
| Capit - Doação Áreas P/ Uso Público      | Este foi o principal problema de parcelamento do PD vigente, o excesso de área requerida.   | X |   | Reduziu-se essa exigência para 20% mais sistema viário (área verde manteve-se a menor exigência (10%)/ área de interesse social, manteve-se igual (5%)/ área para equip. urbanos manteve-se a menor exigência (5%)) - VER TABELA COMPARATIVA   |
| ntos - áreas a serem doadas ao município | conforme relatado anteriormente, o ideal seria sistema viário 15%, AUP 5%, AV 5%, sendo que a área total deveria ser no mínimo 35%. Assim o loteador tem flexibilidade para fazer um arruamento melhor (podendo chegar a 25%), e caso não chegue, ele compensa em outras destinações. Por experiência, verificou-se que para atender as dimensões de ruas, quadras, passeios, etc, o sistema viário utiliza na faixa de 22% da área total.  |   | X | Reduziu-se essa exigência para 20% mais sistema viário (área verde manteve-se a menor exigência (10%)/ área de interesse social, manteve-se igual (5%)/ área para equip. urbanos manteve-se a menor exigência (5%)) - VER TABELA COMPARATIVA DO PLANO VIGENTE E DESTA PROPOSTA, SOBRE ÁREAS A SEREM DOADAS ENVIADA EM ANEXO.   |
|  | <p>Alterar redação:</p> <p>(1) IV. Para parcelamentos residenciais de até 100 ha. (cem hectares), as áreas reservadas para Interesse Social são fixadas em 5% dos lotes até o limite de 5 lotes, somando-se mais de 1 lote para cada 50 ha. (cinquenta hectares) que excederem aos 100 ha. (cem hectares), sempre no padrão do lote mínimo permitido nos parâmetros de parcelamento.</p> <p>(2) §4º A Localização das (...) competente de modo a integrá-las harmonicamente (...)</p> <p>(3)§10º Suprimir: integralmente</p> <p>(4)§11º (...) não se aplicando a doação de lotes de interesse social.</p> |   | X | (1) A primeira sugestão é destinar aprox. 0,3% da área para hab. social num município com problemas em garantir habitação, sugerimos manter em 5% conforme lei vigente PERMITINDO A DOAÇÃO DESSA ÁREA EM OUTRO IMÓVEL. // (2) Sugerem ainda, a não participação do órgão ambiental na escolha das áreas destinadas à hab. social, vemos como importante essa participação. // (3) Sugerem suprimir §10, não acatamos, está ali para que não haja dúvidas sobre a exigência do município quando o órgão ambiental estadual exigir menos. // (4) Sugestão para o §11 acatada para deixar bem claro o que já está ali proposto. |
|  | <p>Art. 387</p> <p>§ 11 Nos loteamentos destinados a uso industrial OU LOGÍSTICO, a área a ser transferida ao domínio do município, além da destinada a vias de circulação, será de pelo menos 15% (quinze por cento) da área da gleba, destinada a áreas verdes e de uso institucional.</p>  |   | X | Sugestão acatada: " § 11 Nos loteamentos destinados a uso industrial OU LOGÍSTICO, a área a ser transferida ao domínio do município, além da destinada a vias de circulação, será de pelo menos 15% (quinze por cento) da área da gleba, destinada a áreas verdes e de uso institucional.  |



|            |          |   |  |   |   |  |
|------------|----------|---|--|---|---|--|
| Parcelamei |          | (1) Retirar o texto referente a condomínios de lotes, e acrescentar tal descrição de percentagem no capítulo que trata de condomínio de lotes, de modo juntar informações de mesmo assunto e a esclarecer. Sendo assim: Art. 387. Em parcelamentos sob forma de loteamento, o proprietário da área cederá ao Município, sem ônus para este, uma percentagem da área a lotear, que corresponde às áreas destinadas ao uso público, constituídas de: // (2) Descrever no §11, deste artigo, as áreas mínimas para Área Verde (AV) e Área de Utilidade Pública (AUP), pois apenas cita a percentagem final de destinação. E trocar área de uso institucional para Área de Utilidade pública (AUP). Sendo assim: § 11 Nos loteamentos destinados a uso industrial, a área a ser transferida ao domínio do município, além da destinada a vias de circulação, será de pelo menos 10% (dez por cento) para áreas verdes (AV) e 5% (cinco por cento) para Áreas de Uso Público (AUP) da área parcelável. |  |   | X | no caput - (1) Condomínios de lotes são parcelamentos e as regras das área a serem doadas estão dadas neste capítulo para todos os tipos de parcelamento, assim optou-se por concentrar as informações a esse respeito, deixando exceções e diferenças específicas dos condomínios de lotes para seu capítulo exclusivo. |
|            |          |   |  |   | X | (2) Sugestão acatada: "§ 11 Nos loteamentos destinados a uso industrial, a área a ser transferida ao domínio do município, além da destinada a vias de circulação, será de pelo menos 10% (dez por cento) para áreas verdes (AV) e 5% (cinco por cento) para Áreas de Uso Público (AUP) da área parcelável. "            |
|            | Art. 388 | Suprimir parte da redação:<br>As Áreas Verdes devem, preferencialmente, conformar uma unidade. No entanto, quando não houver alternativa projetual à divisão dessas áreas em dois ou mais fragmentos, o empreendedor deverá prever, às suas custas, passa-faunas, a fim de promover o trânsito seguro dos animais entre os fragmentos.  |  |   | X | Não especificou a parte do texto a ser suprimida   |
|            |          | Art. 391. Em desmembramentos de imóveis com área superior a 10.000 m² E TAMBÉM cujo desmembramento resulte em mais de 10 (dez) lotes, deverá haver a doação de áreas destinadas às áreas verdes, à habitação de interesse social e aos equipamentos urbanos e comunitários, na mesma proporção aplicada aos loteamentos.  |  | X |   |  |
|            |          | Este art. sem duvida foi o maior erro de todo o PD, e inclusive, já havia sido aprovado sua supressão por unanimidade do PD de 2016 (não aprovado). Esta exigencia afastou diversas empresas que viriam para Navegantes e foram para outros municipios. Ha muitas áreas grandes em navegantes, e quando uma empresa precisa comprar uma parte da gleba, o vendedor precisaria doar ao município e ninguem quer pagar este percentual, e o resultado visto em inumeras situações foi que o desmembramento não ocorria. em alguns casos posteriormente notou-se ocupação / parcelamento irregular. Como sugestão poderia ser colocado que o parcelamento até 5 lotes fica isento de doação, entre 6 e 10 lotes, fica 5% de AUP, e acima de 11 lotes 10% de AUP. A área de 10.000 m² precisa ser suprimida.  |  |   | X |  |

|          |  |  |   |  |  |  |
|----------|--|--|---|--|--|--|
|          |  | <p><b>(3X)</b> A insistência de manter o mesmo artigo do PD de 2008 é retorceder, visto que até hoje esta exigência de doação de área institucional ao município para os casos de desmembramento não beneficiou nenhuma regularização ou negociação dessas glebas passíveis de desmembramento. De acordo com o Projeto do Plano Diretor de 2016, os Delegados do colegiado na época votaram unanimemente pela não doação de área ao município nos casos de desmembramento onde não houvesse a necessidade de abertura de novas vias, se utilizando a infraestrutura já existente. Esse tema foi amplamente discutido e fundamentado juridicamente, inclusive a redação do artigo não é a que foi votada pelo colegiado, sendo que um dos motivos que o Plano Diretor foi denunciado ao MP, foi a modificação dos artigos de lei, ou seja, os delegados aprovaram uma redação e quando chegou na Câmara de Vereadores constatou-se outra redação completamente diferente da que foi votada. Outro ponto relevante é sobre a inconstitucionalidade de doação de área ao município em casos de desmembramento em que não seja necessário a abertura de novas vias, o que não traz nenhum prejuízo ao município, sem falar que o município ao exigir que o proprietário de uma gleba doe certa porcentagem de sua propriedade ao município para ter seu desmembramento autorizado pelo órgão público fere diretamente o Direito de propriedade, estabelecido pela Constituição Federal, e ainda desestimula a regularização dos imóveis e o crescimento econômico da cidade.</p> | X |  |  |  |
| Art. 391 |  | <p>Manter esse artigo no PD 2022 é dificultar cada vez mais o crescimento da cidade. Está se equiparando Desmembramento com loteamento, o que não faz nenhum sentido, visto que o conceito de desmembramento é totalmente diferente do loteamento. A exigência de doação de área institucional ao município para os casos de desmembramento não beneficiou nenhuma regularização ou negociação dessas glebas passíveis de desmembramento. No Projeto do Plano Diretor de 2016, os Delegados trabalharam incansavelmente e votaram unanimemente pela não doação de área ao município nos casos de desmembramento onde não houvesse a necessidade de abertura de novas vias, se utilizando a infraestrutura já existente, extinguindo a redação do PD 2008 que prejudica até hoje o desenvolvimento econômico e imobiliário da cidade. Então manter esse artigo no PD 2022 é prejudicar diretamente o município que possui uma grande quantidade de imóveis irregulares, sem arrecadação para a cidade, bem como a falta de interesse de empresas se instalarem em Navegantes em virtude da falta de documentação dos imóveis.</p>   | X |  |  | <p><b>Retirar este artigo - TRATAMOS DESTE ASSUNTO NO §7º do art 379 (definições do parcelamento).</b></p> |

|          |   |   |  |   |   |
|----------|---|---|--|---|---|
|          | <p><b>(2X)</b> DESMEMBRAMENTO - PLANO DIRETOR 2022 Art. 391. Em desmembramentos de imóveis com área superior a 10.000 m² ou cujo desmembramento resulte em mais de 10 (dez) lotes, deverá haver a doação de áreas destinadas às áreas verdes, à habitação de interesse social e aos equipamentos urbanos e comunitários, na mesma proporção aplicada aos loteamentos. Parágrafo Único. A área considerada no caput deste artigo refere-se a área definida no registro de imóveis apresentada no momento de solicitação do desmembramento à Prefeitura Municipal de Navegantes. ARGUMENTAÇÃO: Desde modo impede que muitas áreas sejam regularizadas e desmembradas a fim de atrair novos investidores para o desenvolvimento da cidade. Dessa forma equipara-se um simples parcelamento de solo com um loteamento sendo que seria desmembramento simples, causando apenas uma burocracia e dificultando a abertura de novas empreendimentos com portes diferenciados. O Projeto do Plano Diretor de 2016, os Delegados do colegiado na época votaram unanimemente pela não doação de área ao município nos casos de desmembramento onde não houvesse a necessidade de abertura de novas vias, se utilizando a infraestrutura já existente. Esse tema foi amplamente discutido e fundamentado juridicamente, inclusive a redação do artigo não é a que foi votada pelo colegiado, sendo que um dos motivos que o Plano Diretor foi denunciado ao MP, foi a modificação dos artigos de lei, ou seja, os delegados aprovaram uma redação e quando chegou na Câmara de Vereadores constatou-se outra redação completamente diferente da que foi votada. Outro ponto relevante é sobre a inconstitucionalidade de doação de área ao município em casos de desmembramento em que não seja necessário a abertura de novas vias, o que não traz nenhum prejuízo ao município, sem falar que o município ao exigir que o proprietário de uma gleba doe certa porcentagem de sua propriedade ao município para ter seu desmembramento autorizado pelo órgão público fere diretamente o Direito de propriedade, estabelecido pela Constituição Federal, e ainda desestimula a regularização dos imóveis e o crescimento econômico da cidade.</p> | X |  |   |   |
|          | <p>Sobre este artigo que se refere sobre o desmembramento, <b>sugiro que não tenha doação para o município para que evite a burocracia</b> para que quando as pessoas queiram desmembrar o imóvel, já foram feitos estudos que o município ganhara muito mais em impostos viabilizando essa questão fazendo com que os imóveis hoje se encontram em contrato o município passará a receber o ITBI facilitando as documentações de inventário e instalação de novas empresas a cobrança inviabilizou várias negociações em navegantes</p>  |   |  | X |   |
|          | <p><b>(5X) SUGIRO A NAO COBRANÇA DE DOAÇÃO DE AREA AO MUNICÍPIO DO DESMEMBRAMENTO, POIS ELA DESMOTIVARÁ A NEGOCIAÇÃO, E NÃO BENEFICIARA A REGULAMENTAÇÃO.</b></p>   |   |  | X |   |
|          | <p><b>NAO RECOMENDO A COBRANÇA DE DOAÇÃO DE AREA AO MUNICÍPIO DO DESMEMBRAMENTO, POIS ELA DESMOTIVARÁ A NEGOCIAÇÃO, E NÃO BENEFICIARA A REGULAMENTAÇÃO DA ESCRITURA.</b></p>  |   |  | X |   |
|          | <p>UM VERDADEIRO ABSURDO, <b>SUGIRO A NAO COBRANÇA DE DOAÇÃO DE AREA AO MUNICÍPIO DO DESMEMBRAMENTO, POIS ELA DESMOTIVARÁ A NEGOCIAÇÃO.</b></p>   |   |  | X |   |
| Art. 392 | <p>Retirar o artigo deste capítulo, e adicionar o mesmo no Título V – que tratada exclusivamente de Condomínio de lotes.</p>  |   |  | X | Sugestão acatada: levar este artigo para o Título V - Dos Cond. de Lotes, Capítulo I - Das áreas para transferência ao município.   |
| Art. 397 | <p>Alterar redação<br/> <b>(1)</b> Item IX: Construção de calçadas, conforme diretrizes ou padrão que venha a ser aprovado pelo empreendimento, exceto em áreas residenciais unifamiliares.<br/> <b>(2)</b> § 3º (...) pelas normas técnicas vigentes.<br/> <b>(3)</b> §5º - Referendar também a ABNT NBR 16537.<br/> <b>(4)</b> §6º - Suprimir</p>   |   |  | X | <p><b>(1)</b> INCISO IX - O município deve ter a prerrogativa de, no mínimo, dar diretrizes para o caso de o empreendimento apresentar proposta de padrão alternativo ao padrão municipal (o município deve propor legislação sobre as calçadas após ou juntamente com o estudo detalhando o plano de mobilidade).<br/> <b>// (2)</b> §3º SUGESTÃO ACATADA; <b>// (3)</b> §5º SUGESTÃO ACATADA; <b>// (4)</b> §6º não acatada</p> |

|                                |          |  |   |  |
|--------------------------------|----------|--|---|--|
|                                | Art. 398 | Se o conceito de desmembramento é a subdivisão de uma gleba em lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias públicas, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.<br>QUESTIONA-SE: Como manter um artigo desse no PD para os casos de desmembramento? Que desmembramento é esse? Isso seria caso para loteamento.   | X | SUGESTÃO: inserir "nos casos em que não esteja implantada", pois se houver a via sem essa infraestrutura, não cabe ao município implantá-la, mas ao parcelador.  |
| Execução do loteamento - prazo |          | Alterar redação<br>§1º O empreendedor terá o prazo máximo de até 36 (trinta e seis) meses, a contar da data de registro do loteamento, (...)   | X | Sugestão acatada: §1º O empreendedor terá o prazo máximo de até 36 (trinta e seis) meses, a contar da data de registro do loteamento, (...)  |
|                                | Art. 400 | PRORROGAÇÃO DO PRAZO: pq prazo de 180 dias? não seria melhor colocar que o empreendedor vai apresentar o cronograma dele e vai ser feito o licenciamento so depois de concluído?   | X | Mantemos a possibilidade de <b>prorrogação por 180 dias em casos de força maior</b> . A lei federal apenas diz que a execução deve ser feita de acordo com o cronograma aprovado, não abre exceção. Aqui se abre essa exceção. Há a necessidade de se estabelecer um limite para que o município possa tomar as medidas cabíveis no caso de obras paradas/abandonadas, não havendo esse limite, deixando apenas a restrição de não ser licenciado pode haver casos de obras paradas por tempo muito longo atrapalhando o desenvolvimento municipal/ criando problemas. |
|                                | Art. 406 | Complementar redação<br>(...) 7m de faixa de domínio, exceto nos casos em que se preveja continuidade da malha viária.   | X | Sugestão acatada e melhorada: <b>Art. 406. As vias locais que forem interrompidas deverão possuir balão de retorno com raio mínimo de 7 m de faixa de domínio, exceto nos casos em que LEI MUNICIPAL preveja continuidade da malha viária.</b>   |
|                                | Art. 407 | Sugiro a exclusão desse dispositivo ante a constatação de que ele inova na ordem jurídica em excesso à competência legislativa municipal, que é apenas complementar em relação à competência da União, nos termos dos artigos 22, inciso II; 24, inciso I; e 30, incisos I e II, da Constituição Federal. Com efeito, o artigo 4º, inciso III, da Lei Federal n. 6.766/1979 determina que "os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos: [...] III - ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado poderá ser reduzida por lei municipal ou distrital que aprovar o instrumento do planejamento territorial, até o limite mínimo de 5 (cinco) metros de cada lado (Redação dada pela Lei n. 9.785, de 1999)". O dispositivo aqui em comento estende essa obrigação a parcelamentos em geral, o que o faz incidir, indevidamente, sobre os desmembramentos. Isso porque a lei municipal, na matéria em questão, não pode ir além do que está regulado pela lei federal. Por tal razão, o dispositivo também se revela inconstitucional, ferindo os dispositivos listados acima. | X | Acatado. Artigo excluído.  |
|                                |          | Parágrafo Único. Os condomínios de lotes para fins residenciais não poderão ter área total superior a 30.000 m² (trinta mil metros quadrados) e os condomínios de lotes para fins industriais não poderão ter área total superior a 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados) e os <b>condomínios de lotes para FINS LOGÍSTICOS não poderão ter área total superior a 400.000 m² (quatrocentos mil metros quadrados)</b> .   | X | <b>(1) SUGESTÃO NEUR - incluir NO CAPUT : " DE ACORDO COM O ANEXO VI - TABELA DE USO DO SOLO DE ACORDO COM O ZONEAMENTO" // (2)</b>  |

Área máxima para cond. de lotes

|          |   |   |   |  |
|----------|---|---|---|--|
|          | <p>a área para condomínios industriais ou logísticos deveria ser de pelo menos 100.000 m<sup>2</sup> (e ainda é pequena). Limitar em 60.000 m<sup>2</sup> é o mesmo que não permitir. Lembrando que os empreendimentos logísticos sem instalam em áreas que muitas vezes ultrapassam 200.000 m<sup>2</sup></p>  | X |   |  |
| Art. 421 | <p><b>Retirar o paragrafo único do artigo 421, que trata de área máxima para condomínio de lotes</b> residenciais e industriais, visto que há possibilidade de áreas maiores que as estabelecidas, e que estas podem trazer benefícios econômicos a região a qual estarão inseridas. Considerando que estas tipologias de empreendimentos, possuem necessidade de apresentar EIV e demais estudos de impacto, sugere-se que o município tenha diretrizes para análise dos possíveis impactos, como vias projetadas, expansão do bairro, equipamentos urbanos a serem implantados. Considera-se também que a Lei federal n° 13.465/2017 não estabelece limite máximo de área para condomínio de lotes.</p>   |   | X |  |
| Art. 421 | <p><b>(5X) 4. Propor a alteração do Título V – Do condomínio de lotes, quanto a descrição de área total máxima dos condomínios, e áreas mínima dos lotes, com as seguintes considerações:</b></p> <p>a. CONSIDERANDO, que a lei proposta estabelece uma área máxima para condomínio de lotes, por meio do art. 421:</p> <p>i. Parágrafo Único. Os condomínios de lotes para fins residenciais não poderão ter área total superior a 30.000m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados) e os condomínios de lotes para fins industriais não poderão ter área total superior a 60.000 m<sup>2</sup> (sessenta mil metros quadrados);</p> <p>E que esta descrição gera uma limitação de áreas com potencial para estruturação de condomínio de lotes;</p> <p>b. CONSIDERANDO, que a Lei Federal 13.465/2017, Capítulo VI – Do Condomínio de Lotes, art. 1.358-A não estabelece um limite de área máxima ou mínima para empreender na definição de condomínio de lotes.</p> <p>c. CONSIDERANDO, que condomínios industriais necessitam de uma porção de área superior devido ao uso de equipamentos de maior proporção, e de que há estabelecido em lei áreas destinadas para estes usos no zoneamentos proposto, como “Zonas Industriais e de Logística 1,2,3”;</p> <p>d. CONSIDERANDO, que condomínios de lotes possuem características diferenciadas dos demais parcelamentos do solo, e possuem em sua estrutura interna, áreas comuns de lazer e recreação;</p> <p>e. CONSIDERANDO, que a própria lei estabelece que estes empreendimentos necessitam de Análises prévias do município, para compreensão do impacto, como o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), o qual será analisado pela comissão Interdisciplinas permanente de Análise de EIV – CIPAEIV e pelo CONCIDADE. E que esta análise pode observar expansões urbanas, vias projetadas, ligações entre bairros, e demais potenciais urbanísticos para a localidade e sugerir mitigações de impacto ao empreendedor;</p> <p>Baseados nestas considerações apresentadas, <b>requer a exclusão do parágrafo único do artigo 421</b>, assim sendo:</p> <p>Art. 421. O parcelamento do solo para fins de condomínios de lotes somente será permitido nas zonas Industriais e de Logística – ZIL, de Estruturação Urbana Ambiental – ZEUA e de Estruturação 3 – ZE-3.</p> |   | X | <p><b>SOLO DE ACORDO COM O ZONEAMENTO : // (2)</b><br/> Sugestão consulta acatada: industriais E LOGÍSTICOS. //</p> <p><b>(3) Sugestão: aumentar a área máxima para condomínios de lotes (todos) e para os industriais e/ou logísticos, e restringir os maiores à zona ZIL-1 que fica à oeste da BR-101, na Macrozona de Transição.</b> Considerando que será murado e considerando a sugestão de se permitir menos área em doação para os casos de desmembramento com fins industriais ou de logística. EIV deve utilizado como forma de propor medidas preventivas aos prováveis incômodos - PROPOSTA- NOVA REDAÇÃO:"<b>Parágrafo Único.</b> Os condomínios de lotes para fins residenciais não poderão ter área total superior a <b>40.000 m<sup>2</sup> (QUARENTA mil metros quadrados)</b>e os condomínios de lotes para fins industriais <b>E LOGÍSTICOS</b> não poderão ter área total superior a <b>400.000 m<sup>2</sup> (QUATROCENTOS mil metros quadrados), DE ACORDO COM ANEXO VI - TABELA DE USO DO SOLO DE ACORDO COM O ZONEAMENTO."</b> Junto a isso:</p> <p>Como forma de garantir coerência ao Plano e não descaracterizar as zonas propostas com a possibilidade de grandes condomínios (grandes áreas muradas): <b>NO ANEXO VI DIVIDIR OS COND. DE LOTES IND. E LOGÍST. EM P, M E G, SENDO O G COM 400MIL M<sup>2</sup>, NA ZIL-1; PARA ZIL-2 E ZIL-3 O TAMANHO M = LIMITE DE 200.000M<sup>2</sup> E PARA RESIDENCIAIS O TAMANHO P = 40.000M<sup>2</sup>.</b></p> |
|          | <p><b>Aumentar área máxima de condomínios com fins industriais para 200.000m<sup>2</sup></b></p>  |   | X |  |
|          | <p>Alterar o item II deste artigo, sugerindo <b>áreas mínimas e testadas específicas para condomínio de lotes residenciais</b>, visto que este produto possui características diferenciadas de um parcelamento do solo, na tipologia loteamento residencial. II – A área mínima de um lote na figura do condomínio fechado, deve ser de 250,0m<sup>2</sup>, e testada mínima de 10,0m.</p>  |   | X |  |

|   |                |  |                       |   |   |
|---|----------------|--|-----------------------|---|---|
| Tamanho de lote em condomínios de lotes | Art. 422       | <p><b>REPETE SUGESTÃO E CONSIDERAÇÕES FEITAS PARA O ART. ACIMA / DEPOIS DIFERE SUGERINDO TAM. MÍN. DE LOTES - (5X) 4.</b> Propor a alteração do Título V – Do condomínio de lotes, <b>quanto a descrição de área total máxima dos condomínios, e áreas mínima dos lotes</b>, com as seguintes considerações:</p> <p>a. CONSIDERANDO, que a lei proposta estabelece uma área máxima para condomínio de lotes, por meio do art. 421:</p> <p>i. Parágrafo Único. Os condomínios de lotes para fins residenciais não poderão ter área total superior a 30.000m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados) e os condomínios de lotes para fins industriais não poderão ter área total superior a 60.000 m<sup>2</sup> (sessenta mil metros quadrados); E que esta descrição gera uma limitação de áreas com potencial para estruturação de condomínio de lotes;</p> <p>b. CONSIDERANDO, que a Lei Federal 13.465/2017, Capítulo VI – Do Condomínio de Lotes, art. 1.358-A não estabelece um limite de área máxima ou mínima para empreender na definição de condomínio de lotes.</p> <p>c. CONSIDERANDO, que condomínios industriais necessitam de uma porção de área superior devido ao uso de equipamentos de maior proporção, e de que há estabelecido em lei áreas destinadas para estes usos no zoneamentos proposto, como “Zonas Industriais e de Logística 1,2,3”;</p> <p>d. CONSIDERANDO, que condomínios de lotes possuem características diferenciadas dos demais parcelamentos do solo, e possuem em sua estrutura interna, áreas comuns de lazer e recreação;</p> <p>e. CONSIDERANDO, que a própria lei estabelece que estes empreendimentos necessitam de Análises prévias do município, para compreensão do impacto, como o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), o qual será analisado pela comissão Interdisciplinas permanente de Análise de EIV – CIPAEIV e pelo CONCIDADE. E que esta análise pode observar expansões urbanas, vias projetadas, ligações entre bairros, e demais potenciais urbanísticos para a localidade e sugerir mitigações de impacto ao empreendedor;</p> <p>Baseados nas considerações acima apresentadas, requer a <b>alteração da área mínima do lote para condomínio de lotes com fim residencial</b>, no seguinte artigo:</p> <p>Art. 422. Além dos demais critérios referentes à aprovação de loteamentos, para implantação e aprovação dos Condomínios de Lotes deverão ser obrigatoriamente observadas as especificidades desta Seção os seguintes critérios:</p> <p>I – A figura jurídica do condomínio de lotes é regulada por esta lei e demais leis federais que versam sobre a matéria, especificamente a lei federal 6.766/79 e, subsidiariamente, a Lei federal nº 4.591/64;</p> <p>II – <b>As áreas mínimas dos lotes para condomínio de lotes residenciais devem ser 250,0m<sup>2</sup> e testada de 10,0m.</b></p> |                       |   | <p><b>Não acatado. A área mínima dos lotes deve respeitar a área mínima de lote estabelecida para a zona em que o condomínio se encontra, assim como os demais parâmetros urbanísticos.</b></p> <p>Condomínio de lotes é, primeiramente um loteamento e deve respeitar a legislação urbanística, DE OUTRA FORMA CONFIGURA BURLA À LEI DE PARCELAMENTO, VAI CONTRA O PLANEJAMENTO E O DESEJADO COMO PADRÃO PARA CADA ZONA. Vide lei 6766/79 (e alterações no CC/02 pelas leis nº13.465/17 e nº 14.382/22) - VIDE PARECER ORIENTATIVO ENVIADO EM ANEXO</p>  |
|   | Cond. de lotes | Art. 427   | <p>Suprimir o §1º</p> |   | X   |
| Art. 428                                |                | <p>Suprimir. (Sugere-se que as restrições/exigências impostas sejam apenas as do Zoneamento da área, este artigo pode trazer muitas restrições além das previstas pelo Plano)</p>  |                       | X | <p>Não acatado. A princípio, as exigências gerais para o condomínio de lotes servem para a garantia da qualidade ambiental da mesma forma que as exigências feitas aos demais parcelamentos, já <b>as exigências advindas do EIV servem para prevenir ou mitigar os possíveis incômodos mais específicos que possam ser gerados por esse tipo de empreendimento, estão dispostas nesta lei e fazem parte do zoneamento permitindo mais tipos de empreendimentos já que serão analisados em suas especificidades, de outra forma a solução que se adotava era a de simplesmente não permitir tais empreendimentos ou permitir e sofrer com as incomodidades providadas por eles.</b></p> |

|                                       |          |  |   |  |   |  |
|---------------------------------------|----------|--|---|--|---|--|
| Áreas a serem doadas - Cond. de lotes | Art. 429 | A AV deveria ser totalmente dentro do condomínio para este ficar responsável pela sua manutenção, ela vai cumprir sua função da mesma maneira. A AUP poderia ficar 50% interna e 50% externa. Se a exigência foi muito grande inviabiliza e não acontece, como foi ao longo destes quase 14 anos de vigência.  |   |  | X | Não acatado, existe lei superior esclarecendo isso. As áreas a serem doadas ao município devem seguir as exigências dadas pelo ordenamento de parcelamento do solo, pois condomínio de lotes é parcelamento do solo. Assim <b>estas áreas devem ser públicas não podendo ter seu acesso restringido</b> o que faz com que tenham que ser localizadas do lado de fora da área privativa dos condomínios de lotes. A lei que introduziu os condomínios de lotes e a que se seguiu a ela (Lei nº 14.382/22) são claras no sentido de que a legislação urbanística (lei que regule o parcelamento) prevalece nesse caso. |
|                                       |          | Alterar redação: §3º - (...) que terão a proporção mínima de 5% (cinco por cento) da área total (...)  |   |  | X | Sugestão acatada - área verde mínima interna (privada) reduzida para 5%  |
|                                       | Art. 433 | Acrescentar aos itens de gabarito de vias, uma proposta de geometria e materiais inovadores para o interior do condomínio de lotes, desde que aprovada pelo CONCIDADE; Sendo assim: IV – Fica a critério do empreendedor propor geometria e uso de materiais inovadores as vias de circulação interna do condomínio, desde que esta opção seja justificada, e posteriormente aprovada pelo CONCIDADE, por meio de Audiência Pública. |   |  | X | Sugestão acatada. Inserir: <b>IV – Fica a critério do empreendedor propor geometria e uso de materiais inovadores as vias de circulação interna do condomínio, desde que esta opção seja justificada, e posteriormente aprovada pelo CONCIDADE, por meio de Audiência Pública.</b>   |
|                                       | Art. 436 | Ajustar Redação IV. Matrícula(s) do registro de imóveis.   |   |  | X | Sugestão acatada. Corrigir: IV. Matrícula(s) do registro de imóveis.   |
|                                       | Art. 437 | Ajustar Formatação dos itens.<br>II -Ajustar nomenclatura dos "equipamentos urbanos e comunitários" chamados de Áreas de Utilidade Pública na nova redação.<br>§1º Alterar prazo para 30 (trinta) dias corridos.   |   |  | X | Sugestões acatadas. <b>(1)</b> INCISO II , corrigir: "equipamentos urbanos e comunitários" para "Áreas de Utilidade Pública (AUP)" na nova redação // <b>(2)</b> §1º Alterar prazo para 30 (trinta) dias <b>CORRIDOS</b>   |
|                                       | Art. 439 | <b>(1)</b> Ajustar formatação dos itens e suprimir letra c) do inciso VII.<br><b>(2)</b> §3º - Ajustar: Conselhos (CREA/CAU)   |   |  | X | <b>(1)</b> Inciso VII, c: MANTEM-SE A PROPOSTA NEUR - O PARCELAMENTO DEVE ESTAR REGULAR PARA PODER RECEBER EDIFICAÇÕES COMO FORMA DE GARANTIA/SEGURANÇA // <b>(2)</b> §3º - SUGESTÃO acatada: corrigir CREA e CAU  |
|                                       |          | Art. 442. Em desmembramentos de imóveis com área superior a 10.000 m2 E TAMBÉM cujo desmembramento resulte em mais de 10 (dez) lotes deverão ser aplicados os procedimentos de elaboração e aprovação de projetos de loteamentos, conforme descrito nos Capítulos VII e IX da presente Lei.  |   |  | X |  |
|                                       |          | mesma explicação dada anteriormente na parte de loteamento.  | X |  |   |  |

s de desmembramento

Mesma redação do Art. 391, igual argumento: A insistência de manter o mesmo artigo do PD de 2008 é retorceder, visto que até hoje esta exigência de doação de área institucional ao município para os casos de desmembramento não beneficiou nenhuma regularização ou negociação dessas glebas passíveis de desmembramento. De acordo com o Projeto do Plano Diretor de 2016, os Delegados do colegiado na época votaram unanimemente pela não doação de área ao município nos casos de desmembramento onde não houvesse a necessidade de abertura de novas vias, se utilizando a infraestrutura já existente. Esse tema foi amplamente discutido e fundamentado juridicamente, inclusive a redação do artigo não é a que foi votada pelo colegiado, sendo que um dos motivos que o Plano Diretor foi denunciado ao MP, foi a modificação dos artigos de lei, ou seja, os delegados aprovaram uma redação e quando chegou na Câmara de Vereadores constatou-se outra redação completamente diferente da que foi votada. Outro ponto relevante é sobre a inconstitucionalidade de doação de área ao município em casos de desmembramento em que não seja necessário a abertura de novas vias, o que não traz nenhum prejuízo ao município, sem falar que o município ao exigir que o proprietário de uma gleba doe certa porcentagem de sua propriedade ao município para ter seu desmembramento autorizado pelo órgão público fere diretamente o Direito de propriedade, estabelecido pela Constituição Federal, e ainda desestimula a regularização dos imóveis e o crescimento econômico da cidade.

X

Mesma redação do art. 391. Manter esse artigo no PD 2022 é dificultar cada vez mais o crescimento da cidade. Está se equiparando Desmembramento com loteamento, o que não faz nenhum sentido, visto que o conceito de desmembramento é totalmente diferente do loteamento. A exigência de doação de área institucional ao município para os casos de desmembramento não beneficiou nenhuma regularização ou negociação dessas glebas passíveis de desmembramento. No Projeto do Plano Diretor de 2016, os Delegados trabalharam incansavelmente e votaram unanimemente pela não doação de área ao município nos casos de desmembramento onde não houvesse a necessidade de abertura de novas vias, se utilizando a infraestrutura já existente, extinguindo a redação do PD 2008 que prejudica até hoje o desenvolvimento econômico e imobiliário da cidade. Então manter esse artigo no PD 2022 é prejudicar diretamente o município que possui uma grande quantidade de imóveis irregulares, sem arrecadação para a cidade, bem como a falta de interesse de empresas se instalem em Navegantes em virtude da falta de documentação dos imóveis.

X



|   |          |   |  |  |   |   |
|---|----------|---|--|--|---|---|
| Doação de áreas em processo:                  | Art. 442 | <p>O texto do artigo, ao exigir, para desmembramentos superiores a 10.000m2 ou que resultem em mais de 10 lotes, o mesmo exigido para os projetos de loteamento, desborda dos limites previstos na Constituição Federal e na Lei Federal de Parcelamento do Solo referentes aos loteamentos. A competência legislativa municipal, que é apenas complementar em relação à competência da União, nos termos dos artigos 22, inciso II; 24, inciso I; e 30, incisos I e II, da Constituição Federal. Nesse sentido, a Lei Federal de Parcelamento do Solo – Lei n.º 6.766/1979, regulando a matéria conforme lhe determina a Constituição Federal, distingue duas espécies de parcelamento: ART. 2º. O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO PODERÁ SER FEITO MEDIANTE LOTEAMENTO OU DESMEMBRAMENTO, OBSERVADAS AS DISPOSIÇÕES DESTA LEI E AS DAS LEGISLAÇÕES ESTADUAIS E MUNICIPAIS PERTINENTES. § 1º - CONSIDERA-SE LOTEAMENTO A SUBDIVISÃO DE GLEBA EM LOTES DESTINADOS A EDIFICAÇÃO, COM ABERTURA DE NOVAS VIAS DE CIRCULAÇÃO, DE LOGRADOUROS PÚBLICOS OU PROLONGAMENTO, MODIFICAÇÃO OU AMPLIAÇÃO DAS VIAS EXISTENTES. § 2º- CONSIDERA-SE DESMEMBRAMENTO A SUBDIVISÃO DE GLEBA EM LOTES DESTINADOS A EDIFICAÇÃO, COM APROVEITAMENTO DO SISTEMA VIÁRIO EXISTENTE, DESDE QUE NÃO IMPLIQUE NA ABERTURA DE NOVAS VIAS E LOGRADOUROS PÚBLICOS, NEM NO PROLONGAMENTO, MODIFICAÇÃO OU AMPLIAÇÃO DOS JÁ EXISTENTES. 11. A distinção essencial entre as duas figuras é o “arruamento”. Na primeira, o projeto contém elementos de urbanização (ruas, quadras, etc); na segunda, ocorre apenas a divisão do imóvel original em glebas menores, todas com acesso a ruas pré-existentes. Essa distinção não é segredo aos tribunais: SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. REGISTRO DE IMÓVEIS. DESMEMBRAMENTO. SUPOSTA DESCARACTERIZAÇÃO PARA LOTEAMENTO. INEXISTÊNCIA DE ARRUAMENTO NO PEDIDO LEVADO A REGISTRO. AUSÊNCIA DE IRREGULARIDADE. O DESMEMBRAMENTO É ATO QUE CRIA MATRÍCULAS DIFERENTES, TRANSFORMANDO EM DOIS OU MAIS IMÓVEIS CONTÍGUOS O QUE ATÉ ENTÃO ERA UM SÓ IMÓVEL, E SEM A PREVISÃO DE ABERTURA DE VIAS DE PASSAGEM. A POSSIBILIDADE DE QUE A ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL DETERMINE A ABERTURA DE VIA PÚBLICA NO LOCAL É FATO FUTURO E INCERTO, QUE NÃO DESCARACTERIZA DO DESMEMBRAMENTO PARA LOTEAMENTO. (TJSC, APELAÇÃO CÍVEL N. 2013.073830-5, DE SÃO BENTO DO SUL, REL. DES. SEBASTIÃO CÉSAR EVANGELISTA, PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO CIVIL, J. 06-02- 2014). <b>(CONTINUA NA CÉLULA ABAIXO)</b></p> |  |  | X | Retirar este artigo - TRATAMOS DESTE ASSUNTO NO §7º do art 379 (definições do parcelamento).  |
|   |          | <p><b>(CONTINUAÇÃO DA CÉLULA ACIMA)</b> Tal distinção decorre do evidente caráter “urbanizador” do loteamento. Nele, a divisão de uma grande porção de terras em pequenos lotes com a intenção de popular determinada região, exige que equipamentos urbanos possam ser construídos para atender as necessidades futuras da população: espaço para praças, corpo de bombeiros, hospitais e escolas, que permitam a ocupação regrada do espaço urbano. Este caráter urbanizador está ausente na figura do desmembramento, que visa apenas dividir uma porção de terra em porções menores. Ao instituir exigências de loteamento para casos de desdobramento, o dispositivo inova na ordem jurídica, cria exigências que não constam da lei federal (artigo 10 da Lei n.º 6.766/1979), desbordando de sua competência meramente complementar na matéria. Iguale, a rigor, o desmembramento ao loteamento, duas espécies de parcelamento distinguidas expressamente pelo texto legal federal. Por isso, incorre em evidente inconstitucionalidade, devendo ser excluído do projeto.</p>  |  |  | X |   |
|   | Art. 448 | Suprimir §5º - Suprimir, pois a entrega pode ser parcial  |  |  | X | <b>Sugestão: § 5º</b> A liberação das áreas caucionadas <b>PODERÁ</b> ser parcial, desde que o projeto tenha sido aprovado com execução parcelada, em etapas, e que a liberação seja equivalente à poção finalizada e entregue do loteamento. |
| LIVRO VII - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS |          | é de extrema importancia inserir nas disposições finais que todas as certidões de diretrizes emitidas na vigencia da atual legislação permanecerão validas dentro do seu periodo de 90 dias para protocolo de projeto. Também que todos os projetos protocolados no APROVA durante a vigencia da atual legislação poderão (a criterio do proprietário e resp. tecnico) ter sua analise com base na legislação sob a qual foram protocolados. Isto é de extrema importancia pois a cidade não pode parar enquanto aguarda o PD, bem como investimentos foram programados com base na legislação vigente, pois a legislação futura tem sua redação final e aprovação ainda é desconhecida por todos.  |  |  | X | Mesma solução utilizada para OBRAS  |

|   |  |  |  |  |   |
|---|--|--|--|--|---|
| Perímetro urbano  | ANEXO I<br>MAPA<br>DE<br>MACROZ<br>ONEAM<br>ENTO | <p><b>precisa ser revisto o macrozoneamento</b>, pois diversos núcleos habitacionais, comerciais e até indústrias existentes ficaram localizados na Macrozona Rural, e isso pode vir a dificultar o seu funcionamento, bem como a regularização das residências, já que não estão em área urbana. Até a regularização do parcelamento do solo fica comprometida.</p>   |  |  | X |
|   |  | <p><b>(5X) 1. Propor alteração do traçado do perímetro urbano no bairro Escalvado</b>, Navegantes/SC, com as seguintes considerações:</p> <p>a. CONSIDERANDO, que o bairro possui características físicas adequadas para a expansão urbana, com infraestrutura já implantada, como escolas e postos de saúde, e ruas pavimentadas;</p> <p>b. CONSIDERANDO, que o bairro se encontra em uma porção do município com forte conexão regional, interligando o valo do Itajaí com a Foz do rio Itajaí, por meio da Rodovia Leonardo Martendal (SC 414). Esta definição possibilita o equilíbrio entre uma zona industrial (próxima a BR 470) e uma zona residencial.</p> <p>c. CONSIDERANDO, que possui geografia e relevo ideal a ocupação, e livre de inundações e deslizamentos, conforme mapa disponível no anexo III, da proposta de alteração da lei, disponibilizada pela prefeitura municipal;</p> <p>d. CONSIDERANDO, que o perímetro urbano proposto não condiz com as ocupações consolidadas na localidade, com as características físico territoriais da atualidade;</p> <p>e. CONSIDERANDO, que após a aprovação da lei em 2008, o bairro Escalvado desenvolveu sua expansão e que a proposta da nova lei se manteve de mesma forma com a lei vigente nº 55/2008, conforme imagens a seguir:</p> <p>f. CONSIDERANDO, que o Art. 97 da proposta de alteração da Lei 55/2008 publicada no site no município, especifica que a delimitação das zonas poligonais topográficas ou elementos naturais;</p> <p>Baseados nestas considerações apresentadas, requer a alteração do traçado do perímetro urbano no Bairro Escalvado, Navegantes/SC com a seguinte alteração:</p> |  |  | X |
|   |  | <p><b>(1)</b> ZIL-1 dos dois lados da BR-470 até ilhota e // <b>(2)</b> ZIL-2 até a Estrada Geral de Areias no lugar de ZE3</p>  |  |  | X |
|   |  | <p><b>(2)</b> ZIL-2 vai até a Estrada Geral de Areias substituindo a ZE-3 e // <b>(1)</b> ZIL-1 acompanha a BR-470 dos dois lados até a divisa, à oeste, entre Navegantes e Ilhota, substituindo parte da ZE-3 (que está junto à BR-470 no lado sul), menos onde é ZCA... Neste último caso, a ZIL-1 acompanha a BR-470 no lado sul da mesma na mesma proporção que tem, fazendo uma curva junto com a BR-470, na mesma largura da ZIL-1 proposta neste projeto de lei.</p>  |  |  | X |
| <p>Sugestão de alteração di perímetro urbano conforme novo mapa apresentado pela equipe NEUR</p>  |  |  |  |  |   |
| <p>Sugestão parcialmente acatada. <b>(1)</b> A ZIL-1 tem seus limites na parte norte à BR-470 definidos de acordo com a conformação do terreno (áreas mais declivosas) e ao sul pela Rua Tancredo Neves que demarca acesso para área de ocupação mais residencial, intenção do município que assim permaneça pela necessidade de se prover áreas com essa destinação também nesta porção do município. // <b>(2) ACATADA</b> - O limite sa ZIL-2 ao norte da BR-470 será alterado conforme sugestão. // <b>(3)</b> A PARTIR DA SEGUNDA SUGESTÃO CORRIGIU-SE O LIMITE DA ZE-3 AO LONGO DA RUA TANCREDO NEVES MANTENDO A DISTANCIA DE 100M, O EQUIVALENTE A UMA QUADRA.</p> |  |  |  |  |   |

(1) A **ZE-3** precisa ser melhor avaliada e expandida para incluir as áreas residenciais, comerciais e industriais já existentes e que hoje ficaram localizadas na ZAR. // (2) A **ZET** que envolve a ZPA do parque deve ser transformada em ZIL-3 pois na prática possui exatamente as mesmas características desta zona, inclusive já existe dentro da ZET empreendimentos logísticos de grande porte licenciados. a ZPA é um grande zona que pode possibilitar a expansão do parque no sentido morro acima, já que o parque inclui uma pequena área e neste caso teria muita área para ampliação. Mas não faz sentido criar restrição num EIXO muito importante para Navegantes, com características claramente de logística. o próprio EIXO REGIONAL (rua Onório Bortolato) e a Rua Pedro Virgílio Ricobom serve para delimitar muito bem as zonas que devem ter restrições ZPA e ZEUA, daquelas que não precisam de restrições como a ZIL-3 e a ZET. Esta modificação inclusive é de extrema importância para aproveitar o potencial do solo nesta região da ZET que conforme sondagens tem uma qualidade muito superior aos da região de frente ao EIXO de SERVIÇO na Volta Grande. O município tem como principal característica a área de logística devido a presença de porto, aeroporto e rodovias, e, com a implantação do terminal de cargas do aeroporto de frente para o EIXO REGIONAL, a implantação da ZET cria um zoneamento totalmente desconforme com o potencial do município nesta região. // (3) também entendo que criar a **ZPA** nas fazendas no narciso do nos fundos do fort atacadista, apenas para criar possibilidades de o município precisar indenizar áreas que já são naturalmente protegidas. Nos fundos do fort, por força de legislação, e no fazenda do narciso, com a implantação do navpark, certamente essa já será a área verde do loteamento, tendo em vista que ali existem árvores e nas demais áreas são pastagens. // (4) Mudando para o **EIXO DE SERVIÇO**, ao norte dele temos a ZIL-1, entretanto esta zona poderia ter uma expansão um pouco maior em direção a ZEUA. Os fundos da ZIL-1 bem como a região da "rua das queimadas", rua do açude, possuem características de topografia plana propicia para expansão do setor logístico, que conforme comentado é a principal característica do município, não temos porque manter uma ZEUA tao grande, e uma ZIL 1 limitada. // (5) também é preciso **eliminar** este **EIXOS - DIRETRIZ** que estão projetados sobre edificações e terrenos de alto valor agregado, tendo em vista que várias situações como estas já ocorreram no PD atual e nenhuma via foi de fato executada, ou mesmo desapropriada. (CONTINUA NA CÉLULA ABAIXO)

(CONTINUAÇÃO DA CÉLULA ACIMA) Para se ter uma ideia, para projetar cerca de apenas 1 km de via portuária que era uma via essencialmente importante, quando ainda sequer havia Portonave, e a realidade do preço dos terrenos era outra, precisou de muitos esforços do município, do Estado e da própria Portonave, para conseguir desapropriar um pequeno trecho. foram muitos anos de luta. Ja nestes **eixos de logística - diretriz**, não temos nem de longe o mesmo apelo, o preço dos imóveis hoje é altíssimo, além do que claramente ele foi traçado de qualquer jeito, sem levar em consideração as divisas das propriedades, e se de fato existe uma forma mais viável e menos impactante de não inviabilizar estes imóveis, para que seja possível fazer abertura de novas vias onde seja fundamental e viável, caso contrário, será mais um projeção que vai ficar parada durante 10 anos e nada ocorrerá. // (6) Finalmente, foi proposta a criação da **ZOI** - uma zona na **área mais nobre do município**, onde hoje boa parte esta invadida, com favelas e barracos sobre os molhes, além de uma grande região central de Navegantes, que inclui até mesmo um dos lados da av. João Sacavem, e estão propondo aumentar a restrição, diminuindo o gabarito e tirando o interesse do mercado imobiliário sobre esta área. Do outro lado do Rio, em Itajaí, temos a situação oposta, justamente a área mais valorizada, com um grande calçadão, parques, restaurantes e os prédios mais valorizados que permitem e contribuem para a valorização da área, já, no lado de Navegantes, sem interesse imobiliário, a área permanecerá como está e até piorando ao longo dos anos. Na propostas do PD de 2016 amplamente discutidas, esta área é justamente o oposto, onde se pretendia inclusive junto ao CINDACTA tentar liberar o gabarito para uma altura superior a 50m. **A proposta então é para que seja eliminada a ZOI e estendida a ZQ-C.** // (7) Na parte final do **gravatá**, a **ZE-1** poderia estar acompanhando mais de perto o limite dos 4km, encurtando a ZE-2.

Sugestão parcialmente acatada. (1- ZE-3) **AMPLIAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO NO ESCALVADO.** // (2 - ZET ) NÃO ATENDIDO. A FUNÇÃO DESSA ZONA É SERVIR DE ARTICULADORA ENTRE AS DIVERSAS ZONAS DO ENTORNO E SEUS USOS TÃO DIVERSIFICADOS, SERVIRÁ DE NOVA "ENTRADA" PARA A GRANDE ÁREA COM CARACTERÍSTICAS MAIS RESIDENCIAIS, A NAVEGANTES CIDADE DE PRAIA COM MAIOR APELO AO TURISMO E ESCALA MAIS ADEQUADA AO CIDADÃO. // (3- ZPA) SEM PROPOSTA // (4 - EIXO DE SERVIÇO) NÃO ATENDIDO. A ZIL-1 AVANÇOU SOBRE O QUE ERA A MUQ-1 E AGORA SE PROPÕE COMO ZEUA, ALÉM DISSO, AS ZONAS INDUSTRIAIS FORAM APLIADAS, ABRANGENDO ÁREAS RURAIS E BOA PARTE DA MUQ-4 E DA MUQ-2. A MANUTENÇÃO DA ZEUA É UMA OPÇÃO QUE VEM DE DUAS FUNÇÕES: 1ª IMPEDIR O AVANÇO DA OCUPAÇÃO MAIS Densa, TANTO POPULACIONAL QUANTO DE EDIFICAÇÕES, PRESERVANDO AS ENCOSTAS E A PAISAGEM, ASSIM COMO 2ª GARANTIR MAIS UMA POSSIBILIDADE, UMA OPÇÃO DE ÁREA DIFERENCIADA, ONDE PODEM EXISTIR CONDOMÍNIOS DE LOTES RESIDENCIAIS APROVEITANDO AS CARACTERÍSTICAS DAQUELA PAISAGEM AO MESMO TEMPO QUE SE ENCONTRAM PERTO DA ÁREA MAIS URBANIZADA. // (5 - EIXOS - DIRETRIZ ) NÃO ATENDIDO. AINDA HÁ MUITAS ÁREAS NÃO OCUPADAS E QUE DEVEM RESPEITAR A DIRETRIZ, NÃO É PORQUE NÃO FOI FEITO ATÉ O MOMENTO QUE NÃO É UMA NECESSIDADE IMPORTANTE. DEIXAR SEM PREVISÃO, SEM DIRETRIZ É TORNAR AINDA MAIS DIFÍCIL DE ACONTECER. // (6 - ZOI ) NÃO ATENDIDO. JUSTAMENTE POR SER UMA ÁREA TÃO IMPORTANTE, DE ALTO VALOR PARA O MUNICÍPIO E COM GRANDES PROBLEMAS EM RELAÇÃO À OCUPAÇÃO, TANTO AS IRREGULARES, COMO A FORMA MESMO, SERÁ NECESSÁRIO UM TRABALHO MAIS FINO QUE DÊ CONTA DE RESOLVER O PROBLEMA, SIMPLEMENTE AUMENTAR O POTENCIAL CONSTRUTIVO NÃO SERÁ SOLUÇÃO PARA O QUE ALI ESTÁ COLOCADO. // (7 - ZE-1 E ZE-2 GRAVATÁ) NÃO ATENDIDO. ADOTOU-SE UMA MARGEM DE SEGURANÇA DE APROXIMADAMENTE UMA QUADRA REGULAR (100M)

Venho **manifestar-me contrariamente sobre a proposta de ocupação de solo denominada ZPA do Beco Martimiano Teixeira** na região 4. A seguinte proposta contempla e impacta integralmente a área de um único proprietário impedindo que este faça o seu usufruto em uma região que possui elevado índice de viabilidade econômica. Além disso, verificando-se a proposta como um todo, é possível observar que outras áreas no perímetro urbano com características semelhantes de potencial econômico e de desenvolvimento também possuem área com vegetação de maciço florestal, mas não foram sugeridas como ZPA. Outro ponto importante a destacar é que **a área proposta como ZPA já possui exatamente a mesma área averbada em matrícula, designada como Área de Cobertura Florestal Mínima Preservada proveniente da Lei Federal 11.428 (Lei da Mata Atlântica)**, que define que na existência de supressão de vegetação em estágio médio de regeneração, um percentual de 30% deverá ser mantido preservado. Esta averbação foi oriunda do projeto de implementação do Mercado Fort Atacadista. Informação poderá ser consultada na matrícula 4.705 AV.3 registrado no Registro de Imóveis de Navegantes. Também é possível verificar no próprio documento postado no site da Prefeitura de Navegantes, denominado Caderno Leitura da Realidade – Plano Diretor 2022.pdf que no item 5.1, região 04 B, o resultado da avaliação das 3 entidades avaliadoras (GESTORES PÚBLICOS MUNICIPAIS, EMPRESAS E ENTIDADES SETORIAIS, COMUNIDADE) foi a seguinte: “Área 4B: apesar de não existir unanimidade, o uso residencial e comercial de pequeno porte apareceram com uma boa pontuação em todos os grupos de trabalho.” Ou seja, não foi dado enfoque e direcionamento, nem mencionado a criação da ZPA no local. Já no item 6 que trata da SÍNTESE LEITURA REALIDADE, em seu item 6.1 Eixo Ambiental, 6.1.1 Síntese/Conclusão, este conclui o seguinte: “O município possui um bom mapeamento das áreas de risco referente a processos de inundação. Neste sentido, torna-se fundamental que a ocupação e adensamento urbano estejam alinhados com tais cartografias. Na leitura comunitária foi constante a preocupação e desejo da população, entidades e gestores em preservar a restinga, sendo importante que a legislação possibilite que o desenvolvimento ocorra sem afetar os remanescentes de restinga. Há uma necessidade muito grande em termos de saneamento básico, principalmente tratamento de esgoto e abastecimento de água, principalmente na região do Gravatá (que está sendo adensada e já sofre com os efeitos da poluição). (CONTINUA NA CÉLULA ABAIXO)

(CONTINUAÇÃO DA CÉLULA ACIMA) A questão do saneamento é, portanto, central no eixo ambiental. Representa riscos e oportunidades ao desenvolvimento. Isso porque o desenvolvimento sustentável em termos ambientais, sociais e econômicos dependem fundamentalmente dessa infraestrutura.” Nesta conclusão também pôde-se observar que as demandas das avaliações não tiveram enfoque na necessidade de ZPA’s, mas sim na preservação de restinga e saneamento. Diante das informações apresentadas, percebe-se que a proposta de criação da ZPA em questão não possui fundamentação no documento “Caderno Leitura da Realidade – Plano Diretor 2022.pdf”, além de que a área em questão já possui uma medida de preservação da vegetação averbada em matrícula. Outro fator trata da inviabilidade econômica que impacta o proprietário da área e que outras áreas semelhantes não foram propostas para criar-se uma ZPA. QUER SE MANIFESTAR ORALMENTE - PROTOCOLOU QUESTIONAMENTO POR ESCRITO TAMBÉM JUNTO À PREFEITURA SOBRE O MESMO ASSUNTO.

INCLUIR a Área de NAV02 em ZIL-2 e não em ZEIS como proposto.



X

Não acatado. A delimitação da referida ZPA foi alterada conforme delimitação de área de compensação ambiental averbada em matrícula, de acordo com orientação do IAN, sendo que o mapa de zoneamento com esta alteração foi disponibilizado, como errata, no período de consulta pública. Considerando que esta área já está gravada como Área de Cobertura Florestal Mínima Preservada, destiná-la ao uso de Parque valoriza o entorno de forma muito maior do que mantê-la apenas da forma como está. Ademais, o entorno carece de áreas públicas de uso comunitário e a este espaço ainda podem ser acrescidas mais áreas desocupadas contíguas, sem a exigência da manutenção da cobertura floresta, onde podem ser implantados equipamentos de uso público formando assim um parque urbano mais completo para o uso da comunidade.

X

Não é intenção do município a delimitação de ZIL-2 nesta área. Necessita-se de área para a regularização da ocupação adjacente e a área em questão será destinada a isso

|                                   |  |   |   |  |
|-----------------------------------|--|---|---|--|
| ANEXO III - SUSCETIBILIDADE/RISCO | <p>É <b>difícil de analisar este mapa por completo</b>, mas certamente este mapa <b>tem equívocos graves</b>, ainda que utilizem <b>dados da defesa civil estadual</b>. Na enchente de 2008, onde a cidade de Itajai ficou praticamente embaixo d'água, em Navegantes, os bairros atingidos foram volta grande e porto das balsas, além do porto escaldado e hugo de almeida. No entanto, <b>na região central da cidade mesmo sob a maior enchente dos últimos anos, não entrou água nas casas</b>, e, posterior a estes acontecimentos, foi feito na região central um <b>amplo investimento em macrodrenagem</b>, inclusive no bairro centro, ao longo da av. pref. José J. Mafrá, João Sacavem, parte da av. Cons. João Gaya, Manoel Moreira Maia, Maria Lídia Bento, Graceliades Reiser, entre outras, logo, manter na porção de central de Navegantes uma grande área do Médio Risco de Alagamento é desconhecer a realidade do município e os fatos.</p>  | X |   | <p>Os dados foram discutidos com a nova equipe de defesa civil municipal, assim como a forma de utilização. Optou-se por manter, inclusive os <b>dados fornecidos por levantamentos elaborados por equipes municipais, sendo utilizados como indicativo apenas. Já os dados obtidos por estudos mais especializados e que possuem especificação dos métodos e modelos aplicados, serão utilizados de acordo com suas indicações de uso (escala/função).</b></p>  |
|                                   | <p>Não há necessidade de haver dimensões mínimas dos cômodos, pois é de livre arbítrio de cada um escolher o tamanho dos seus ambientes.</p>   | x |   | <p>OBRAS</p>   |
| ANEXO IV                          | <p>da mesma forma que o PD VIGENTE, estão sendo traçadas inúmeras vias projetadas, com pouco ou nenhum critério e que não acontecerão, assim como não aconteceu nestes quase 15 anos. Parece que foi apenas um copia e cola, onde até mesmo a via portuária que hoje já está implantada (na época era um projeto), ainda consta como coletora projetada.</p>   | X |   | <p>Será necessário um detalhamento do plano de mobilidade do município, estabelecendo gabaritos e adequando a hierarquia proposta, quando necessário. Este estudo foi previsto nas disposições transitórias.</p>   |
|                                   | <p>FALTOU A LINHA DA ZE3</p>   | X |   | <p>Corrigido - ERRATA</p>  |
|                                   | <p><b>(14X) (1)</b> As zonas de <b>Estruturação 1 e 2 (ZEIs)</b>, a <b>Zona de Qualificação Central (ZQC)</b> e <b>Eixo da Orla</b> deveriam possuir os mesmos índices, tendo em vista a similaridade das regiões. <b>// (2)</b> Quanto às <b>taxas de ocupação</b>: São atualmente 80% para o embasamento e 60% para torre, diminuíram para 70% e 50% respectivamente. Só é possível retornar ao índice atual com outorga onerosa, ou seja, prejudica a construção de edifícios na cidade. A outorga deveria ser para aumentar o potencial construtivo e não manter o atual. <b>Sugestão: manter os 80%/60% e aumentar com a outorga, considerando também a possibilidade de diminuir a taxa permeável. // (3) O Coeficiente de aproveitamento</b>, atualmente 4, diminuiu para 2,5 na ZQC, e 3 nas ZEIs 1 e 2, podendo chegar a 4 com a <b>utilização de "fachada ativa"</b>, conceito esse não mencionado em nenhum momento no código urbanístico. Com outorga poderia chegar a 7, novamente, a outorga deveria ser para aumentar o potencial construtivo e não manter o atual. Não deveria haver coeficiente mínimo exigido. Se considerar que agora serão contabilizadas áreas como de garagens e de uso comum, que antes não eram consideradas para este cálculo, grande parte dos terrenos da cidade terá seu potencial construtivo reduzido drasticamente, travando totalmente a construção civil, qualquer desenvolvimento e desvalorização geral dos imóveis na cidade. <b>// (4) O gabarito do embasamento também diminuiu, de 11 para 8 metros. Deveria manter-se em 11 metros e aumentar para 15 metros de altura com a outorga.</b> Possibilitando nos dois casos ser coberto, o que possibilitaria aumento do número de vagas de garagem. <b>// (5)</b> Quanto a <b>altura total e número de pavimentos: sugestão de deixar para o aeroporto definir a altura limite</b>, de qualquer maneira os projetos devem ser aprovados no Cindacta. <b>// (6)</b> O recuo frontal de todas as edificações aumentou para 5 metros, inclusive de construções comerciais, isso dificultará muito a abertura de novos negócios na cidade. Além disso, prejudicará principalmente construções em terrenos de pouco comprimento, a cidade já está consolidada, aumentar o recuo frontal no momento é frear completamente o desenvolvimento da cidade e prejudicar em especial a população de baixa renda. <b>Sugestão: manter em 4 metros para construções residenciais e 2 metros para comerciais. // (7)</b> Os <b>afastamentos laterais e de fundos</b> mudaram de h/12 para h/8, isto aumenta em praticamente 50% os afastamentos laterais de edifícios, tornando todos os edifícios construídos atualmente na cidade, que já são limitados, em inviáveis de serem replicados futuramente. <b>Sugestão: manter h/12.</b></p> |   | X | <p><b>(1)</b> A sugestão contraria os objetivos previstos para as zonas citadas. <b>// (2)</b> Não acatada. MANTEMOS A PROPOSTA, COM OUTORGA. <b>// (3)</b> PROPOSTA PARCEIAMENTE ACATADA – <b>COLOCA FACHADA ATIVA NO TEXTO DA LEI - NOVO ARTIGO NA SEQUÊNCIA DO ART. 357: "Capítulo VII – Dos Incentivos Urbanísticos Art. XXXXXX. A fachada ativa é o uso não residencial específico de comércio e serviços, com acesso direto e abertura independente para o logradouro, no nível da circulação de pedestres. § 1º A fachada ativa deverá ter aberturas para o logradouro público, tais como portas, janelas e vitrines, com permeabilidade visual, com no mínimo 1 (um) acesso direto ao logradouro a cada 20m (vinte metros) de testada, a fim de evitar a formação de planos fechados sem permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradouro, de modo a dinamizar o passeio público. § 2º As atividades de comércio e serviços deverão ocupar no mínimo 50% da área do pavimento térreo, compondo uma testada comercial contínua junto à fachada frontal. § 3º Excetua-se do permitido no caput as atividades de estacionamento comercial, oficinas de veículos e similares." // MANTÉM O COEFICIENTE // (4) ACATADO – 11M / 15M COM OUTORGA // (5) NÃO ACATADO. MANTEMOS A PROPOSTA. // (6) MANTEMOS A PROPOSTA // (7) MANTEMOS A PROPOSTA. A PARTIR DE ESTUDO ESPECÍFICO DE INSOLAÇÃO, EM ANEXO, (COM SIMULAÇÕES PARA VÁRIOS HORÁRIOS E POSIÇÕES), VERIFICA-SE QUE ESSA É A MELHOR ALTERNATIVA PARA MANTER A SALUBRIDADE (VENTILAÇÃO E ILUMIAÇÃO) NOS AMBIENTES (MENOS FUNGOS, RINITE ALÉRGICA...).</b></p> |

(1) Na ZIL 1, 2 e 3, sugestão de diminuir um pouco a taxa de permeabilidade para 15%, pois são terrenos grandes, e, em muitos casos, para manter a permeabilidade em 20%, é necessário deixar o patio de manobras revestido de brita (ao invés de paver/lajota), e, com isso aumenta muito a poluição atmosférica (poeira), que não existiria se pudesse pavimentar, e, para os casos mais extremos poderia baixar para 7,5% com medidas mitigadoras, afinal, fazer o reuso ou controle de drenagem nestas grandes áreas seria um desafio, mas uma solução para quem não consegue atingir o índice básico. // (2) Também nestas 3 zonas, o recuo lateral e fundos deveria ser reduzido para 0,00m, ou, no mínimo 2,00m. Essa dimensão é necessária levando em consideração a dimensão dos terrenos em Navegantes, de modo a não inviabilizar o setor logístico. Tenho bastante experiência na área, e, sempre que o terreno tem bastante largura já deixamos 5,00m de recuo lateral, mais isso é a exceção da regra, devido as dimensões do terreno, os recuos geralmente são na faixa de 2 a 2,50m, e já teve alguns casos de deixar recuo 0,00, e fazer o telhado somente com uma queda em direção ao patio, pois caso contrário, o empreendimento fica inviável. Atualmente o recuo pode ser 0,00m até 10m de altura, e, mesmo assim, a maioria dos projetos já utiliza 2,00m. então, manter o recuo em 0,00m é importante, para não inviabilizar muitos empreendimentos, sempre lembrando que os melhores imóveis foram os que já foram edificados, e, os terrenos que sobram, são justamente aqueles que tinham menor preferência. // (3) Em relação ao ZE 1, ZE 2, ZQC, e demais zonas que mantes os mesmos índices aqui discutidos, é preciso entender que a maior parte urbana do município onde se localizam os prédios tem limitação de altura devido ao aeroporto, logo, só podem crescer para os lados, e, graças a este fator, o município de Navegantes tem dificuldade em concorrer com municípios vizinhos, tendo o mais baixo valor em R\$/m<sup>2</sup> da área privativa entre todos os municípios litorâneos da AMFRI. considerando que o custo de construção é o mesmo, e o valor de venda menor, o lucro em Navegantes é muito menor quando comparado ao vizinhos. Em nossa cidade o valor do m<sup>2</sup> privativo está na faixa de R\$ 5.000,00 mais afastado até no máximo 10.000,00 de frente para o mar alto padrão. Nos municípios de penha e piçarras, os valores iniciam na faixa de R\$ 7.500,00 e chegam a R\$ 15.000,00. Diante de todo exposto, **criar outorga para TO, CA, embasamento, altura e cone de sombreamento, além de restringir a formula como se calcula o CA vai encarecer o custo da construção**, e, como o valor de venda é determinado pelo mercado, e não pela construtora, esse valor não será repassado, logo, o investimento vai ser inviabilizado e deverá ocorrer a migração dos empreendedores para municípios vizinhos mais atrativos, assim, esta outorga em todos os índices ao invés de aumentar a arrecadação, irá diminuir com a fuga de investidores. o município necessita atrair mais investidores para aumentar sua arrecadação e não expulsar daqui aqueles que já estão. (CONTINUA NA CÉLULA ABAIXO)

(1) Na ZIL 1, 2 e 3 - MANTEMOS A PROPOSTA // (2) Também nestas 3 zonas, o recuo lateral e fundos - SUGESTÃO:  
**PARÁGRAFO ÚNICO. PARA TERRENOS COM TESTADA DE ATÉ 25M SERÃO ACEITOS RECUOS LATERAIS DE NO MÍN 2M. //**  
(3) Em relação À OUTORGA NAS ZONAS: ZE 1, ZE 2, ZQC, e demais zonas - JA RESOLVIDA NO QUESTIONAMENTO ACIMA. //

|             |   |   |   |
|-------------|---|---|---|
| CONTINUAÇÃO | <p><b>(CONTINUAÇÃO DA CÉLULA ACIMA)</b> Desta forma, <b>sugestão de manter os índices básicos que já tem hoje com taxa de ocupação 80% base e 60% torre, coeficiente básico de 4</b> e com a mesma fórmula de cálculo atual, e, <b>com outorga podendo chegar a 7. O embasamento deveria ser 20,00m</b> na ZE-1 (onde a altura pode chegar a 100m), e 15,00m (nas demais zonas), pois atualmente é 10,00m e já se tem dificuldade de fazer 3 pavtos garagem, e tbm sala comercial com um bom pé-direito no térreo, então, <b>embasamento sem outorga. .O recuo frontal de 5,00m</b> tbm vai inviabilizar a construção de prédios, pois, atualmente o recuo é de 2,00 quando com sala comercial, e 4 somente residencial. Na prática o recuo para prédios com 12 pavtos tem ficado na faixa de 3,00m (pois usa-se sala comercial) e o h/12 já vai dar exatamente 3,00m. Tbm no PD de 2016 esse assunto foi bastante discutido e havia fixado o recuo frontal em 3,00m, independente se for residencial ou comercial. O recuo de 5,00m em terrenos com aproximadamente 500 a 700m, e mesmo os terrenos maiores mas com profundidade de 20 a 22m que são muito comuns no gravatá vai inviabilizar, especialmente terrenos de esquina. Por fim, <b>os recuos da torre</b> tbm já haviam sido definidos que seriam por pavto, pois quando leva-se em consideração a relação com altura, um prédio com pé-direito menor (padrão mais baixo, menor salubridade) teria em recuo menor, enquanto prédios com pé-direito bom seria mais prejudicado. Assim, <b>a sugestão seria fixar os recuos mínimos da torre levando em consideração aproximada o h/10</b>, com pé-direito de 3,00m, mas definindo o pé-direito: ex: até 5 pavtos 1,50m; 6 pavtos 1,80m; 7 pavtos 2,10m, até 12 pavtos 3,60m. Na ZE-1, continuaria aumentando nesta proporção até 16 pavtos = 4,80m; e de 17 ou mais pavimentos mínimo de 5,00m. *Não adianta ultrapassar 5,00m de recuo que já é muito, pois os terrenos continuam estreitos, e, desta forma, jamais atingiriam os 100m de altura permitidos. // <b>(4) Os parâmetros da ZEIS</b> já precisam estar definidos, ainda que sejam provisórios, e depois alterados por lei específica, mas o município não vai parar, e estas grandes áreas de ZEIS não podem ficar congeladas aguardando uma lei, então, <b>é fundamental definir seus parâmetros.</b> // <b>(5) a ZOI</b> não faz sentido ter estes parâmetros e deveria ter os <b>mesmos parâmetros da ZQC</b>, talvez com um incentivo maior restaurantes no térreo. // <b>(6) Da mesma forma, a ZET</b> deveria ter os <b>mesmos parâmetros e objetivos da ZIL-3.</b> // <b>(7) A ZAR</b> precisa ser revisto, pois nele atualmente já existem diversos núcleos habitacionais, bem como empresas. Ainda, <b>toda a rodovia SC-414 possui características de área de logística.</b> // <b>(8) Finalmente, todos os EIXOS</b> deveriam ter seus parâmetros, pois geralmente possuem características peculiares que se sobrepoem as zonas.</p> |   | <p><b>(4) Os parâmetros da ZEIS - - MANTEMOS A PROPOSTA //</b><br/> <b>(5) - JA RESOLVIDA NO QUESTIONAMENTO ACIMA. //</b><br/> <b>(6) ZET - JÁ RESOLVIDA //</b> <b>(7) ZAR - JÁ RESOLVIDA //</b><br/> <b>(8) EIXOS - MANTEMOS A PROPOSTA</b></p>                                      |
| 1           | <p>Deve ser desconsiderado o coeficiente mínimo de 0,2 na ZE2 para cabeceira do aeroporto, já que a inviabilidade de construção ali por causa da proximidade poder ser convertida em uso diferenciado e reduzido.</p>   | X | <p>. MANTEMOS A PROPOSTA , 0,2 É MÍNIMO</p>   |
|             | <p>os índices urbanísticos adotados parecem sem propósito, enquanto todas as cidades no entorno estão formentando a construção esses índices adotados ali parecem um atraso completo, além de mais restritivos que os de hoje, parecem que tem o único intuito de arrecadação. aquele quadro deveria ser totalmente revisto. do jeito que esta esta inviabilizando a construção em navegantes, colocando um custo extra em cima de cada projeto de aproximadamente 40%, tanto em área de terreno quanto em área de construção pelas propostas adotadas. Provavelmente se for aprovado desse modelo, teremos uma desvalorização dos terrenos da cidade, uma fuga de construtoras, e por sua vez uma diminuição da arrecadação.</p>   | X | <p>Sem sugestão. Os índices adotados foram superiores aos vigentes</p>  |
|             | <p><b>Alterar os índices urbanísticos para o Zona de Estruturação 3 (ZE3), considerando 250,0m² de Lote Mínimo, e 10,0m de testada mínima</b>, quando se trata de ocupações unifamiliares. Analisando que a área onde este zoneamento está inserido, <b>há falta de lotes regulares de baixa e média renda</b>, que atenda a população em geral. E considerando também a lei federal 6.766/1979 que estabelece como lote mínima 125,0m², e testada de 5,0m.</p>   | X | <p>Para resolver este tipo de problemas, ocupações irregulares com lotes inferiores ao mínimo proposto na lei vigente, existe a possibilidade de se delimitar ZEIS e mesmo do uso da REURB-S, sendo desnecessário alterar os índices de toda a zona para resolver casos pontuais.</p> |
|             | <p><b>(1) ZE3 Lote mínimo 300 m²</b>, onde pode ser 10 x 30 metros ou 12 x 25 metros. // <b>(2) A altura em ZIL-1 e ZIL-2 deve ser ilimitada</b>, mas definida pela taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento, onde estiver fora dos cones de aproximação do aeroporto.</p>  | X | <p>Sugestão 1 - não acatada, idem resposta acima. // Sugestão 2 não acatada, todo o município é afetado pelas restrições devidas à existência do aeroporto, mesmo que pela superfície horizontal externa. De todo modo o gabarito das ZIL foi aumentado, de 15m para 35m.</p>         |

ANEXO  
V -  
ÍNDICES  
URBANÍSTICOS

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | <p><b>(12X)</b> Anexo V – Índices Urbanísticos ZE1 - Parcelamento Lote mínimo = 360,00m<sup>2</sup> Testada mínima = 12,00m ZE2 – Parcelamento Lote mínimo = 300,00m<sup>2</sup> Testada mínima = 12,00m ZQC – Parcelamento Lote mínimo = 300,00m<sup>2</sup> Testada mínima = 12,00m</p>  |  | <p>X Sugestão não acatada. Nessas áreas os empreendimentos em altura irão necessitar de lotes maiores.</p>   |
|  | <p>Neste anexo <b>faltaram zoneamento dos eixos</b>, que possuem já características próprias e de comércios locais que sobrepoem as zonas. A <b>zona ZEUA - zoneamento muito grande</b>, prejudica a área de logística. E a <b>zona ZIL-1 poderia ser mais próximo em direção a zona ZEUA</b>. Porque não se atentaram a isso? Certamente não estudaram as zonas urbanas de Navegantes. E a <b>zona ZEIS deveria ser definido</b> já neste decreto os parametros provisórios sobre habitações de interesse social. A <b>zona ZET é voltada para logística</b>, logo poderá enquadrar junto com a ZIL-3. Os afastamentos mínimos de H/8 só está piorando a situação que já temos hoje, que é H/12, ou seja, além de não melhorar, está piorando. <b>A zona ZAR é atualmente uma área com bairros e vilarejos urbanos</b> e áreas já constituídas de empresas, ou seja, não á área rural, não é zona de atividade rural, se deixar assim, vai prejudicar quem já mora e trabalha nessa zona. <b>A rodovia SC-414 já é região predominante de logística, não justifica agora ser zona rural.</b></p>  |  | <p>X <b>Eixos terão índices de acordo com a zona em que se situam, o que difere são os usos. // Não é intenção permitir logística na ZEUA</b>, existem outras zonas específicas par aeste uso // A ZEUA em características de área menos urbanizada dentro da área urbana e se pretende ser <b>voltada para condomínios de lotes e outros usos menos impactantes à paisagem e às condições geotécnicas do que o industrial e o de logística // As ZEIS existem para resolver casos específicos e pontuais, devendo ter legislação própria, a lei federal já dá parâmetros mínimos // A ZET não é voltada para logística</b>, vide arts. 133 e 134 // Os afastamentos servem para melhorar as condições do ambiente construído, o que significa melhorar insolação, ventilação, qualidade do ar e manutenção de padrões de umidade adequados à salubridade ou habitabilidade // <b>A ZAR é zona rural</b> pela legislação vigente, se há ocupação urbana está lá à revelia da lei, de todo modo a área rural foi diminuída na contraproposta que se encontra em apreciação.</p> |
|  | <p><b>(5X) 2. Propor a alteração dos índices urbanísticos (Anexo V)</b>, referente ao <b>zoneamento ZE-3 “Zona de Estruturação 3”</b>, com as seguintes considerações já apresentadas, e:</p> <p>a. CONSIDERANDO, que a Lei Federal nº 6.766/1979 sobre o Parcelamento do Solo Urbano estabelece no Art. 4º, item II, “os lotes terão área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco), salvo quando loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes”;</p> <p>b. CONSIDERANDO, que há escassez de lotes regulares de baixa e média renda no bairro Escalvado;</p> <p>c. CONSIDERANDO, que se identifica a presença de parcelamentos irregulares no bairro, caracterizados de baixa renda;</p> <p>d. CONSIDERANDO, que a descrição da Zona de Estruturação 3 (ZE-3) (Art. 103), condiz com a proposta de expansão urbana aqui apresentada, descrevendo como objetivos deste zoneamento:</p> <p>i. Elevar as condições de infraestrutura da região de modo a permitir a ocupação das áreas vazias e manter a reserva de áreas para futura expansão urbana;</p> <p>ii. Estruturar o sistema viário da região de modo a garantir uma ocupação racional do espaço;</p> <p>iii. Servir como transição para a área rural;</p> <p>iv. Resguardar as características e escala de zona residencial frente às zonas lindeiras de uso industrial.</p> <p>e. CONSIDERANDO, os índices urbanísticos propostos no Anexo V da Lei 55/2008:</p> <p>Baseados nestas considerações apresentadas, requer a alteração dos índices urbanísticos na tabela do Anexo V:</p> <p><b>Propõe-se a alteração</b> do item “Parcelamento” no Anexo V – Índices Urbanísticos, <b>reduzindo a área mínima do lote ara 250,0m<sup>2</sup></b>, como proposto na tabela acima, considerando residências unifamiliares no lote.</p> |  | <p>X Não acatada. Lotes menores serão admitidos para resolver problemas de ocupações irregulares utilizando-se para isso das ZEIS.</p>   |



|                |            |   |  |  |  |   |  |
|----------------|------------|---|--|--|--|---|--|
|                |            | <p><b>ZIL-2</b> Sugere-se seguintes alterações:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10% para Taxa de Permeabilidade</li> <li>• 80% de Taxa de Ocupação</li> <li>• <b>1.500m² de Lote mínimo</b></li> </ul> <p>ZE-2 (justificando pela restrição de altura do Cone do Aeroporto)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 80% Taxa de Ocupação básica</li> <li>• 90% Taxa de ocupação com Outorga</li> <li>• Embasamento 10m</li> <li>• Embasamento O.O.D.C 18,5</li> <li>• Recuo Frontal 4m</li> </ul> |  |  |  | X | <p><b>ZIL-2 - Lote mínimo</b>, SUGESTÃO NEUR: MANTÉM-SE 2.000M² PARA LOTES INDUSTRIAIS OU DE LOGÍSTICA, SENDO QUE PARA OS CASOS DE CONDOMÍNIOS ONDE HAJA O USO RESIDENCIAL CONJUGADO AO INDUSTRIAL O LOTE MÍNIMO PASSA A SER DE 360M²</p>  |
|                |            | <p>O anexo VI deve ser completamente excluído, bem como todos os artigos que fazem menções a ele. Não foi explicado o que é A ou I, e o que se entende é que se pretende criar burocracias onde não existe. Nunca houve problemas do tipo a que esta tabela se dispõe a resolver, logo, este anexo só irá criar problemas.</p>  |  |  |  | X | <p>Incluir legenda na tabela do Anexo VI: (A) Uso Adequado para a Zona/Eixo - (I) Uso Inadequado para a Zona/Eixo (a definição está no texto da lei). Retirar do texto da lei as menções ao uso Tolerado, pois este acabou não sendo utilizado ao se definir a localização das atividades. A tabela é necessária visto que se retirou a localização por incomodidade vigente no atual plano, mas que não se mostrou uma forma prática para a análise, tornando o processo mais dúbio e lento. Sugeriu-se a tabela com os usos já descritos como forma de facilitar o processo.</p> |
|                | ANEXO VI   | ZIL-2: Industrial P1/P2/M1/M2/M3/G >>> A (ID1 a ID3)  |  |  |  | x | <p>Não acatada, pois as atividades classificadas como ID3 são ATIVIDADES COM <b>GRANDE POTENCIAL POLUIDOR / DEGRADADOR DO AR</b> e nesta zona será permitida implantação de loteamentos de uso industrial/logístico conjugados com o <b>uso residencial</b> (em condomínio), logo incompatível com o ID3.</p>  |
|                |            | <p>Não entendi essa tabela (planilha), pois não tem legenda e não sei o que significa a letra "A", nem "I". Podem explicar, por favor?</p>  |  |  |  | X | <p>Correto - faltou a legenda, será colocada - (A) = uso Adequado para a zona/eixo (I) = uso Inadequado para a zona/eixo (a definição está no texto da lei)</p>  |
|                |            | <p>ZE-2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permitir Geminado</li> <li>• Permitir Condomínio de Lotes</li> <li>• Verificar a diferença no PD de uso "Industrial" para "logístico", dependendo de como for, fica proibido o Industrial, e permitido o Logístico, independente do porte.</li> </ul>  |  |  |  | X | <p>Geminado - Acatado // Condomínio de lotes - não acatado // 3ª sugestão acatada: INSERIR O USO LOGÍSTICO NO ART 256</p>  |
| usos por porte |            | <p><b>(12X)</b> A Classificação de residenciais ficou muito complexa, deveria ser uma regra para todos os imóveis que são residenciais.</p>   |  |  |  | X | <p>RESOLVIDO NO CÓD. DE OBRAS</p>  |
|                | ANEXO VIII | <p>Na mesma linha de pensamento, o PD está burocratizando ao invés de simplificar. o município precisa se preocupar com os parâmetros urbanísticos, ou seja, da "parede pra fora", o que estará instalado na edificação, segue o código de obras, e não depende de porte, local, etc. Quando se cria dezenas de anexos, com dezenas de regras, causa burocracia, que causa corrupção, que desincentiva a ocupação regular da cidade. este anexo e os artigos q remetem a ele devem ser excluídos.</p>               |  |  |  | X | <p>A falta de parâmetros de análise quanto à área por tipo de uso traria muita morosidade na análise e subjetividade / insegurança jurídica.</p>   |

|   |            |   |   |  |   |  |
|---|------------|---|---|--|---|--|
| Classificação                               | VII        | Neste anexo, poderíamos simplificar ao invés de complicar. Ou seja, vocês <b>estão preocupados com o tamanho da sala, da cozinha, do dormitório e etc....</b> Isso não é papel da Prefeitura, e nem do analista, coitado do analista! Deixa isso para o engenheiro/arquiteto responsável técnico pelo projeto. Quanto mais burocracia, a tendência é fazerem obras irregulares e incentiva a propina. Atenção nisso!!! Porque vocês não deixam o projeto por conta do Responsável técnico? Porque vocês não deixam o limite de altura dos empreendimentos por conta do CINDACTA? Vocês querem se meter em tudo, onde nem são chamados. Atenção, estão burocratizando uma coisa que deveria ser simples. | X |  |   | Neste anexo não se trata de tamanho mínimo de cômodos, tão pouco de gabarito.  |
| Industrial - potencial poluidor/degradador  |            | mesma forma que os anexos anteriores, este anexo deve ser excluído de modo a simplificar o PD.  |   |  | X | A falta de parâmetros de análise quanto à incomodidade traria muita morosidade na análise e subjetividade / insegurança jurídica. Esta classificação não serve para explicar o que são as atividades, mas para classificá-las quanto ao potencial poluidor/degradado, conforme é possível verificar no título e na 1ª coluna.  |
|   | ANEXO VIII | Anexo sem nexos. <b>Não há motivos pra Prefeitura se meter em classificação de usos industriais e comerciais. Qual a demanda pra elaborar esse anexo? Houve algum caso na história de Navegantes que ninguém sabia o que é uma oficina mecânica</b> (como exemplo)?   |   |  | X |  |
| RUIDOS                                      | ANEXO IX   | (12X) Eliminar mapa e anexo de ruídos.  |   |  | X | <b>JÁ DISCUTIDO (Seção I - Da Poluição Sonora, arts. 273 a 283. )</b> - Tais parâmetros são dados pelo plano de ruído do aeroporto e, aqui, visam agilizar o processo, evitando que se permita, pela análise municipal, o que é proibido pela regra relativa ao aeroporto. Quando à observação à Curva de Ruído do Aeroporto isto se faz necessário, visto haver um plano Específico para isto, conforme art. 276. O ofício da INFRAERO n. SEDE-OFI-2019/01971, referente ao TAC 01/2018, encaminhado ao município, em 02/08/2019, alerta que tal Plano de Ruído do Aeroporto "deverá ser considerado e suas restrições incorporadas ao Plano diretor e leis de uso do solo." De qualquer modo, as atividades que comprovarem tratamento acústico necessário, poderão se estabelecer, tanto as causadoras de ruído quando as demais em área atingida pela curva de ruído do aeroporto, vide art. 275, §4º; art. 278; art. 280; e Anexo IX. |
|   |            | EXCLUIR ESTE ANEXO. Hoje o cindacta não analisa ruído, logo, passar a analisar isso seria criar muito mais entraves e burocracia para a cidade. Deixa a legislação federal vigorar. Muitos loteamentos residenciais existentes dentro desta curva de ruído foram aprovados (registrados) antes da primeira legislação federal sobre curva de ruído.   |   |  | X |  |
| ANEXO X - Quadro geral elem. Análise EIV    |            | EXCLUIR ESTE ANEXO. O impacto de vizinhança deve ser mantido conforme a atual legislação e simplificado onde for possível. Mais uma vez não precisa ser criado um problema onde não existe.   |   |  | X | Os anexos IX e X visam estabelecer parâmetros mais claros para elaboração do EIV, assim como para sua análise. Visam tornar o processo mais rápido/menos subjetivo a partir de parâmetros.   |
|   |            | O estudo de impacto de vizinhança deve ser mantido como está no decreto de hoje, não vale a pena restringir ainda mais. Porque não simplificar? Porque complicar?   |   |  | X |  |
| ANEXO XI - ELEMENTOS MÍNIMOS DE ANÁLISE EIV |            | excluir este anexo e manter a mesma legislação do PD atual sobre EIV, simplificando sempre que possível.  |   |  | X |  |
|   |            | O impacto de vizinhança deve ser mantido conforme a atual legislação e simplificado onde for possível.  |   |  | X |  |

|  |   |  |   |   |  |
|--|---|--|---|---|--|
| ANEXO XII - ESTACIONAMENTO   | (14X) (1) Residencial Multifamiliar - Eliminar obrigatoriedade de vaga de bicicleta para apartamentos, inviabiliza os espaços internos para vagas de garagem, os moradores se adaptam à sua necessidade. // (2) Eliminar também obrigatoriedade de vaga de estacionamento para visitante. Estas duas propostas são exageradas e tornam inviáveis as vagas de garagem de edifícios, tendo em vista as atuais limitações de pavimentos de embasamento e garagem no edifício. // (3) Item (5) – não faz sentido ter vaga de estacionamento para idosos em edifícios particulares, tendo em vista que se a população ocupante do edifício for jovem, a vaga ficará ociosa. // (4) Item (7) não deveria haver número mínimo de vagas por m², muito menos vaga por visitante. O número de vagas por unidade será naturalmente aumentada pelas demandas de mercado. (SOMAMOS O QUESTIONAMENTO IGUAL QUE FOI COLOCADO NO ANEXO XIII, CONSIDERAMOS QUE FOI ENGANO) |  |   | X | (1) não acatado. // (2) não acatado. // (3) . CORRETO, SUGESTÃO ACATADA. // (4) não acatado.   |
|  | Em terrenos já construídos, e onde o proprietário necessita abrir uma pequena sala comercial ou de serviço, esta ficará inviabilizada pelo fato de não ter espaço para criação de uma vaga de veículo.  |  |   | X | Sugestão Acatada. Além da possibilidade de se utilizar vagas em terrenos distintos - o que já está previsto no art. 355 desta proposta. SUGESTÃO NEUR:sem exigência de vaga de estacionamento ou de carga e descarga para salas com área total comercial/serviço de até 50m²   |
|  | Poderia haver isenção para exigência de vaga de estacionamento ou descarga para salas comerciais/ prestação de serviço com área menor ou igual a 50m².  |  |   | X |  |
|  | Esse anexo também não faz sentido, pois a legislação federal é a que está em vigor. O CINDACTA não solicita análise de ruídos, porque o município iria exigir? Uso do solo de acordo com curva de ruído? Como assim? Na verdade, vocês estão querendo burocratizar as coisas  |  |   | X | JÁ EXPLICADO ACIMA - Tais parâmetros são dados pelo plano de ruído do aeroporto e, aqui, visam agilizar o processo, evitando que se permita, pela análise municipal, o que é proibido pela regra relativa ao aeroporto.  |
|  | O plano diretor foi todo escrito acima de restringir a construção de edifícios, e aqui segue mais um exemplo, foi diminuído a área que pode ser destinada a garagem no terreno mas aumentado a exigência de vagas, colocados vagas pra visitantes sem nenhum critério, além de vagas para bicicletas e vagas para visitantes de bicicletas. a conta não fecha. deveria ser revista para algo mais plausível e de acordo com a realidade local.  |  |   | X | (1) Manteve-se a exigência de 1 vaga para carros + 1 vaga de bicicleta para visitante a cada 7 unidades habitacionais e 2 vagas obrigatórias para bicicleta para cada apartamento com a exceção das zonas ZE-1, ZE-2 e ZOI, onde exige-se 1 vaga/70m² (mín. 1vaga) + 1 vaga de visitantes/07 un; porém REDUZIU-SE A EXIGÊNCIA DE VAGAS DE AUTOMÓVEIS PARA unidades habitacionais com até 40m² onde será necessário 1 vaga a cada 3 unidades sem obrigatoriedade de vaga para visitantes. // (2) observação 5 - INCLUIREMOS A INDICAÇÃO DE QUE O PD SEGUIR AS EVENTUAIS ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO FEDERAL , DEIXAREMOS JÁ NO PLANO PARA FACILITAR O ENTENDIMENTO, PRINCIPALMENTE DO LEIGO. |
|  | ESTE ANEXO inviabiliza a construção. (1) O anexo vigente do PD atual já foi bastante discutido dentro da realidade do município, e, inclusive já foi alterado, ele apenas precisa ser simplificado para residências destinadas a baixa renda (pode ser 1 vaga cada 4 unidades, ou substituir por moto). Também a parte de escolas, onde nada é cumprido precisa ser adequado a realidade. // (2) O item 5 de observações deve ser excluído, pois ele é cópia da legislação federal que se sobrepe a municipal, assim já deve ser exigido pela legislação federal que caso venha a ser alterada não terá conflito com a municipal.   |  |   |   |  |
|  | (1) Número de vagas de garagens por apartamento até entendo. Mas exigir número de vagas de garagens para visitantes, é demais! Onde vocês se basearam? Quanto vocês acham que custa uma vaga de garagem? Exigir vagas para bicicletas, onde vivemos em um mundo que a realidade é o automóvel. Entendo que vocês querem um mundo melhor, eu também quero, agora exigir a obrigatoriedade de vagas de bicicletas e vaga extras de bicicletas para visitantes, onde vocês estão com a cabeça? Vai alguém te visitar em seu apartamento de bicicleta?  |  |   | X |  |
|  | (1) Tabela de número mínimo de vagas de estacionamento e área de Manobra<br>•Residencial Permanente – Multifamiliar – Para automóveis – Obs. 7: 1 vaga/100m² (mín 1 vaga)<br>•Quanto a este ponto, também prever o uso de Studio/Flat/loft onde seria 1 vaga para cara 3 unidades ou semelhante a isso (uma vaga a cada 150m² de área privativa, não vinculando à unidade).   |  |   | X |  |
| (13X) Eliminar, deixar a critério do Cindacta.   |   |  | X |   |  |
| Não acredito que a limitação faça sentido sobre todas as áreas da cidade. Há vários exemplos como de Itajaí que é mais próximo da pista do aeroporto que a maioria dos bairros de Navegantes e lá não temos o plano diretor tão travado quanto o nosso. Acredito que deve haver sim uma limitação, mas em regiões que os aviões se aproximam da pista. |   |  | X |   |  |

|  |   |  |  |  |   |  |
|--|---|--|--|--|---|--|
| <b>ANEXO XIV -<br/>LIMITAÇÃO DE<br/>ALTURA SOB<br/>INFLUÊNCIA DO<br/>AEROPORTO<br/>INTERNACIONAL</b> | <p>ESTE ANEXO DEVE SER EXCLUÍDO. A legislação aqui foi distorcida. O correto é 50,00m de altitude em relação ao nível do mar, e não 45,00 acima da pista. Atualmente conseguimos aprovar prédios com altura de 47,00 metros com autorização do cindacta. Como se trata de legislação federal, deixa o cindacta cuidar do caso, não deve o município se intrometer na legislação federal. Da mesma forma, estas faixas de 1 a 15 não devem existir, o gabarito deve ser livre (ou limitado a 100,00) e a autorização da CINDACTA vai informar a altura permitida. Resumindo, se for para continuar cobrando cindacta para concessão de alvará de construção, não precisa o município impor restrição, até mesmo porque a toda a parte de 4km (area horizontal interna), atualmente se aprova com altura de aprox. 47 m de altura, ja que a cota dos terrenos em geral é mais baixa que a cota da pista do aeroporto.</p>   |  |  |  | X | Deve-se obedecer ao disposto na INSTRUÇÃO DO COMANDO DA AERONÁUTICA N. 11-408. Ver arquivo explicativo enviado em anexo. |
|  | <p>O desenho/projeto do aviãozinho está bonitinho, mas não confere com a realidade. O correto é 50,00m de altitude em relação ao nível do mar. Atualmente conseguimos aprovar prédios com altura de 47,00 metros com autorização do CINDACTA. Como se trata de legislação federal, deixa o CINDACTA cuidar do caso, não deve o município se intrometer na legislação federal. Porque o município de Navegantes quer abraçar limites e exigências que não compete ao mesmo?</p>  |  |  |  | X |  |
|  | <p>Código de Obras — Formulário — Subseção 1 — Art. 23 A — Manter, para fins de aprovação, matrícula expedida em até 60 dias. Art. 25 — Manter a permissão de renovação automática de alvará de construção, dificilmente construtoras de pequeno porte conseguem concluir 3 anos após emissão do alvará. Outra sugestão seria manter o prazo de conclusão em 5 anos, tendo em vista que tem-se 1 ano de prazo para início da obra. Isto prejudica especialmente construtoras menores que não possuem recurso para finalizar a obra em tal prazo. Art. 29 — Manter, para fins de aprovação, matrícula expedida em até 60 dias. Art. 36 — se o processo é digital, a prefeitura deveria levar o projeto em tablet. Art. 73 § 1º A inclinação das rampas deveria ser mantida em 25%, diminuir para 20% restringiria ainda mais as garagens em pavimentos superiores. Não existem problemas relacionados a isto no município. § 3º O início das rampas poderia se dar no recuo, facilitaria a possibilidade de execução de inclinação reduzida. Art. 77 — permitir lajes técnicas de até 1,20 metros. Art. 79 — manter sacadas em até 1,50 metros § 1º mantendo-se sacada, não deveria ser considerada como área computada. § 2º — manter até 1,50 metros. § 4º — não computar sacadas para fins do coeficiente de aproveitamento. § 6º — remover — na prática, atualmente, as sacadas são fechadas posteriormente à finalização da obra e obtenção do habite-se. § 8º — o ambiente sendo descoberto, não deveria contar como área construída. Art. 87 — deveriam poder, desde que respeitem as condições mínimas exigidas no código de obras. Art. 93 — o tamanho mínimo exigido para vaga de estacionamento deveria se manter em 2,40x4,60, o aumento para 5,0 metros de comprimento prejudica principalmente a população de baixa renda, pois diminui drasticamente o potencial construtivo de terrenos com dimensões pequenas. Não existem problemas atuais na cidade com relação às dimensões atuais de vagas de estacionamento no município. VII — não deveria haver dimensões mínimas para vagas de bicicleta. Art. 94 — deveria ser critério do construtor e proprietário do estabelecimento. Art. 95 — as dimensões de vaga e de acesso às vagas deveriam se manter nas condições do código de obra atual. Aumentar a área de manobra perpendicular para 5,50 metros reduzirá drasticamente o potencial construtivo de terrenos. Aumentando o comprimento das vagas e da área de manobra, o número de vagas que um terreno proporciona diminuirá numa escala muito grande. Art. 99 — reduzir altura mínima de vagas para 2,20 metros, em edifícios com vigas de transição a altura de 2,40 metros mínima de pé direito prejudica muito, tendo em vista que a altura do edifício é limitada. Potenciais vagas abaixo da rampa também seriam inviabilizadas. Art. 133A — não faz sentido a área de piscina ser considerada como área construída tendo em vista que é descoberta e deveria ser considerada como área permeável, tendo em vista que possui escoamento interno. Art. 133B — alterar de recuo para estrema. Art. 134 — deveria tratar de edificação residencial ou não residencial e não englobar novas modalidades. Art. 134E — § 1º não deveria possuir limite, prejudica famílias de baixa renda que possuem apenas 1 terreno para desenvolver suas habitações. § 2º não deveria haver distanciamento mínimo, tendo em vista que casas geminadas por exemplo ficam separadas apenas por uma parede divisória. Art. 134F — § 1º a largura mínima deveria ser de 5,0 metros pelo menos, se for de 6,0 metros prejudica drasticamente terrenos de 10 metros e famílias de baixa renda, tendo em vista que as mesmas acabam consumindo este tipo de produto. Também não deveria haver platibanda dividindo o telhado, tendo em vista que edifícios verticais por exemplo compartilham do mesmo telhado. Art. 134H — deveria haver apenas a caracterização de residencial e uma regra para todas as construções dessa modalidade. Art. 134L — o acesso centralizado de no mínimo 6,00 m² prejudica construções voltadas para o público de baixa renda, tendo em vista que atualmente não há esta exigência e os halls de entrada usualmente possuem 3,60 m², isto encarece a construção. V — Não deveria ter área mínima de apartamento, construções inferiores a 40 m², em São Paulo por exemplo, são comuns em forma de estúdio. a) e b) não tem conexão com o enunciado. Item c) afastadas quanto Este item não faz sentido tendo em vista que a lixeira deve ficar voltada para fachada frontal, terrenos pequenos seriam muito prejudicados. Art. 164 — Parágrafo único — deveria ser retirada, não será feito na prática. A maioria das lavações são abertas por pessoas de baixa renda. Art. 170 — A central de gás deve poder ocupar a área de recuo e também ser utilizada no embasamento, tendo em vista que é permitido pelo Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina. Art. 172 — reduzir altura mínima de vagas de garagem e estacionamentos para 2,20 metros, em edifícios com vigas de transição a</p> |  |  |  |   | OBRAS  |