

CONSIDERAÇÕES ACERCA DAS CONTRIBUIÇÕES REFERENTES ÀS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS REALIZADAS EM 17 E 18 DE MARÇO DE 2026

Nos dias 17 e 18 de março de 2026, no Auditório Odilon Luiz Weirich, foram realizadas as Audiências Públicas referentes às minutas de lei de Plano Diretor, Uso e Ocupação do Solo, Parcelamento do Solo, Código de Edificações e Código de Posturas, documentos integrantes do processo de Revisão do Plano Diretor de Quilombo. A terceira parte das Audiências foi destinada à manifestação da população sobre os documentos em pauta. Na Audiência Pública do dia 17 de março, dois participantes se inscreveram para apresentar suas contribuições, enquanto na Audiência Pública do dia 18 de março três participantes se inscreveram na segunda. Além disso, a população teve até o dia 27 de março de 2026 para encaminhar novas contribuições por *e-mail*, por meio do endereço eletrônico pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br, no qual foram recebidas 17 contribuições.

Cabe destacar que algumas contribuições continham mais do que uma proposta e, após o devido processamento, contabilizou-se um total de 147 contribuições, conforme apresentado no Apêndice I – Compilação das Contribuições.

Como forma de esclarecer as contribuições recolhidas e subsidiar as ações a serem adotadas pela Comissão de Revisão do Plano Diretor de Quilombo em relação a cada contribuição, o Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA elaborou o presente documento.

Para facilitar a compreensão das sugestões realizadas pelo CINCATARINA, o texto destacado em azul representa uma adição, o texto tachado em vermelho representa uma exclusão e o texto sublinhado corresponde aos trechos destacados pelas contribuições, acompanhados dos respectivos questionamentos.

MINUTA DE LEI – PLANO DIRETOR

6. Apresenta-se a proposta de ampliação da área/zona de expansão urbana, considerando a necessidade de crescimento ordenado e sustentável da cidade. A proposta de ampliação será realizada em dois locais distintos, conforme demonstrado na imagem/mapa anexo, os quais foram definidos com base em critérios técnicos de viabilidade, logística, infraestrutura e potencial de desenvolvimento.

SOLICITAÇÃO DE AMPLIAÇÃO DA ZONA DA ÁREA:

Que seja ampliado para esses pontos/locais.

SOLICITAÇÃO DE AMPLIAÇÃO DA ZONA DA ÁREA:

Que seja ampliado para esses pontos/locais.

CINCATARINA: Considerando que as áreas de expansão urbana estão localizadas de forma contígua a perímetros urbanos que possuem zonas com diferentes objetivos, as redações e os cartogramas das minutas de lei do Plano Diretor e de Uso e Ocupação do Solo poderão ser alterados e ficarão da seguinte forma:

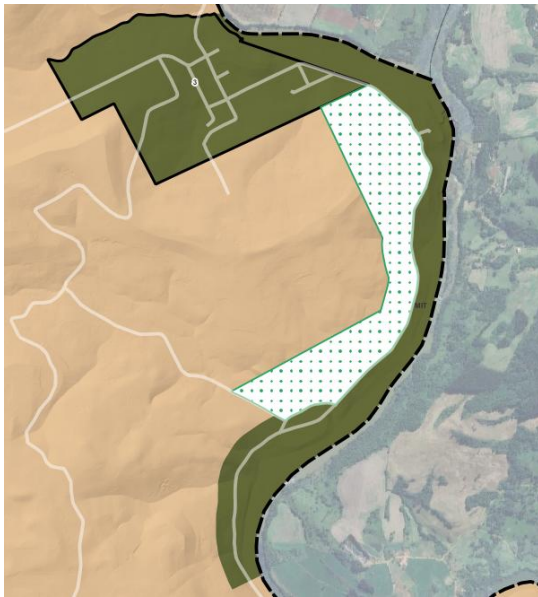
Minuta de Lei do Plano Diretor

Art. 65. As macrozonas são classificadas da seguinte forma: (...)

VII – Macrozona de Interesse de Expansão Urbana: caracterizada por regiões na área rural e contíguas ao perímetro urbano [da Sede e do Povoado Cel. Ernesto F. Bertaso](#). (...)

Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo

Art. 28. A Zona de Interesse de Expansão Urbana obedecerá às normas de uso e ocupação do solo relativas à Zona de Desenvolvimento Rural, até que ocorra a ampliação do perímetro urbano nessa área. Parágrafo único. No caso de ampliação de perímetro urbano, as áreas demarcadas como Zona de Interesse de Expansão Urbana passarão a ser classificadas e a atender às normas de uso e ocupação do solo ~~da Zona Residencial Predominante 2~~ de uma das zonas previstas nesta Lei.



7Q./8Q./9Q./10Q./11Q./12Q./13Q. 17ª SUGESTÃO – CRIAÇÃO DE PREVISSÃO LEGAL PARA FLEXIBILIZAÇÃO DE INDICES EM PROJETOS ESPECIAIS

Art. #. O Município poderá autorizar, em caráter excepcional, a implantação de Projetos Especiais, assim caracterizados os empreendimentos, de iniciativa pública ou privada, que, em razão de sua relevância social, cultural, histórica, econômica, urbanística, porte ou singularidade, não se enquadrem integralmente nos parâmetros urbanísticos estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação.

§ 1º Os Projetos Especiais deverão ser declarados de interesse público por meio de Lei Municipal específica, de iniciativa do Poder Executivo.

§ 2º A lei específica referida no § 1º deste artigo estabelecerá os índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis ao empreendimento, bem como as condições para sua implantação.

§ 3º A aprovação dos Projetos Especiais dependerá de prévio parecer técnico dos órgãos municipais competentes e de deliberação do Conselho da Cidade de Quilombo.

Motivo da alteração: A ausência de previsão para Projetos Especiais na minuta atual configura lacuna normativa relevante, limitando a capacidade do município de analisar e aprovar empreendimentos de caráter singular que não se enquadram integralmente nos parâmetros urbanísticos gerais. Tal rigidez pode inviabilizar projetos de elevada relevância social, econômica, cultural ou urbanística, restringindo

o desenvolvimento estratégico do município e afastando investimentos qualificados. Além disso, impede a adequada adaptação da legislação a situações excepcionais que demandam soluções técnicas diferenciadas.

Benefício da alteração: A proposta institui mecanismo normativo para admissão de Projetos Especiais, mediante critérios técnicos e controle institucional, exigindo lei específica, parecer dos órgãos competentes e deliberação do Conselho da Cidade. A medida confere flexibilidade controlada ao ordenamento urbano, permitindo a implantação de empreendimentos estratégicos sem comprometer a segurança jurídica. Como resultado, amplia-se a capacidade de atração de investimentos, fomenta-se o desenvolvimento urbano qualificado e assegura-se que decisões excepcionais sejam tomadas com transparência e fundamentação técnica e jurídica.

CINCATARINA: A contribuição não apresenta definição clara e objetiva de Projeto Especial e utiliza conceitos amplos e subjetivos (como relevância social, econômica, cultural ou urbanística) sem estabelecer critérios mínimos para seu enquadramento, o que pode gerar interpretações discricionárias e insegurança jurídica.

Ainda, a proposta apresenta uma ideia semelhante à da Operação Urbana Consorciada, instrumento urbanístico já previsto na minuta de lei do plano diretor, que permite a flexibilização de parâmetros urbanísticos para transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental. No entanto, esse instrumento é legalmente consolidado (artigo 32 a 34-A, Lei Federal n.º 10.257/2001), aplicado em diversos contextos em cidades brasileiras, e deve ser acompanhado do devido controle social por parte da população e das contrapartidas pela iniciativa privada. Portanto, entende-se que a proposta já está parcialmente contemplada e recomenda-se que a redação não seja incorporada às minutas de lei.

MINUTA DE LEI – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

1A. Alterar as testadas mínimas dos zoneamentos ZRP1 e ZRP2 para 12m visto impactar novos loteamentos acrescentando o custo dos lotes em até 45%.

1B. Realizou sua manifestação relacionada às Zonas Residencial Predominante Um e Dois. Mencionou que a proposta estabelece área mínima de trezentos e sessenta metros quadrados por lote e testada mínima de quinze metros. Sugeriu a redução da testada mínima para doze metros, argumentou que este é o padrão já adotado. Justificou que a exigência de testada de quinze metros implicaria no aumento do comprimento das vias em aproximadamente vinte e cinco por cento, em comparação ao padrão de doze metros, e que a ampliação resultaria no aumento dos custos de implantação da infraestrutura, impactando diretamente o valor final dos lotes. Acrescentou que, a área mínima de trezentos e sessenta metros quadrados associada à testada de quinze metros, os lotes passariam a ter profundidade média de vinte e quatro metros, e com testada de doze metros, essa profundidade seria de aproximadamente trinta metros. Falou que essa alteração implicaria em maior necessidade de vias para atender a mesma quadra, o que geraria um aumento aproximado de vinte por cento no adensamento. Falou que o impacto resultaria em um acréscimo de quarenta e cinco por cento no custo total dos lotes. Estendeu sua manifestação tanto para a Zona Residencial Predominante Dois quanto

para a Zona Residencial Predominante Um, ressaltou que, nesta última, a manutenção da testada de quinze metros poderia gerar dificuldades no parcelamento e desmembramento de lotes já existentes, uma vez que a configuração atualmente apresenta, em sua maioria, testadas de doze metros.

7P./8P./9P./10P./11P./12P./13P. 16ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA DA TESTADA MÍNIMA DE 15M NOS ZONEAMENTOS ZRP1 E ZRP2 E CONCILIAÇÃO DAS PARAMETROS MÍNIMOS RESPECTIVOS AOS LOTEAMENTOS POPULARES

| ANEXO III – Tabela de Parâmetros Urbanísticos | | | |
|---|-------------------------------|-------------------------|-----|
| ZONAS | LOTE MÍNIMO (m ²) | TESTADA MÍNIMA (m) | ... |
| Zona Mista Central (ZMC) | 450 | 15 | ... |
| Zona Residencial Predominante 1 (ZRP1) | 360 | 15 12 | ... |
| Zona Residencial Predominante 2 (ZRP2) | 360 (4) | 15 12 (4) | ... |
| ... | ... | ... | ... |

Legenda:

N/A: Não se aplica;

(1) A área mínima de cada lote deve atender ao módulo de exploração prevista ou à Fração Mínima de Parcelamento (FMP), constante no Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR do imóvel;

(2) O recuo e aos afastamentos devem atender ao previsto no Código Civil;

(3) Quando não for previsto valor específicos, será adotado os parâmetros da zona incidente;

(4) Quando implantado loteamento popular, será adotado os parâmetros estabelecidos na Lei de Parcelamento do Solo, sendo Lote Mínimo de 200m² e Testada Mínima de 10m.

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece testada mínima de 15 metros para os zoneamentos ZRP1 e, principalmente, ZRP2, sendo este último predominante nas áreas de expansão urbana do município onde ocorrerão a implantação de loteamentos. Tal exigência impõe restrição excessiva e incompatível com os padrões urbanísticos nacionais, onde predominam testadas mínimas de 12 metros. A adoção de testadas de 15 metros implica, necessariamente, em maior consumo de sistema viário por unidade loteada, elevando significativamente os custos de implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, redes de água e esgoto). Além disso, ao se fixar lote mínimo de 360 m² com testada de 15m, resulta-se, necessariamente, em lotes com menor profundidade (aproximadamente 24m), enquanto com testada de 12m ter-se-ia profundidade de cerca de 30 m. Isso implica quadras mais estreitas e, conseqüentemente, maior necessidade de sistema viário para atender a mesma área loteada. Esse fator eleva significativamente os custos de implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, redes), gerando acréscimo estimado de cerca de 20% pelo aumento da testada e mais 20% em razão da maior demanda de vias, totalizando impacto aproximado de 40% no custo final dos lotes. Tal cenário reduz a acessibilidade à moradia e desestimula a implantação de novos empreendimentos.

Benefício da alteração: A proposta ajusta a testada mínima para 12 metros nos zoneamentos ZRP1 e ZRP2, promovendo melhor proporcionalidade entre frente e profundidade dos lotes (aproximadamente 30 m), o que permite quadras mais eficientes e reduz a necessidade de sistema viário. Essa otimização resulta em menor custo de implantação da infraestrutura e, conseqüentemente, em redução do valor final dos lotes. Adicionalmente, a inclusão do item (4) na legenda assegura a aplicação de parâmetros específicos para loteamentos populares (lote mínimo de 200 m² e testada mínima de 10 m), no zoneamento ZRP2, ampliando a viabilidade técnica e econômica dos empreendimentos. A medida contribui para a produção de lotes mais acessíveis, fomenta a participação da iniciativa privada e auxilia no enfrentamento do déficit habitacional, mantendo a qualidade do ordenamento urbano.

CINCATARINA: A redução da testada mínima para 12 metros resulta na configuração de lotes alongados, o que compromete a qualidade urbanística e arquitetônica, dificultando a adequada implantação das edificações e prejudicando as condições de ventilação e insolação. Além disso, a análise da testada não deve ser realizada de forma isolada, uma vez que também é um parâmetro que influencia na densidade. Embora a redução do tamanho da testada possa sugerir a diluição dos custos de infraestrutura por lote, essa condição aumenta a quantidade de lotes a serem construídos e, portanto, a quantidade de habitantes nessa área. Quanto maior o número de habitantes, maior a demanda por infraestrutura urbana – como sistema viário e equipamentos públicos urbanos e comunitários. Assim, a redução do tamanho da testada também compromete o equilíbrio entre áreas públicas e privadas.

Quanto à previsão de parâmetros urbanísticos diferenciados para implantação de loteamentos populares de forma desvinculada de programas habitacionais específicos, tal medida fragiliza o controle público e desvirtua o instrumento urbanístico adequado, como a Zona Especiais de Interesse Social, que constituem o mecanismo legalmente instituído para promoção da habitação de interesse social. Portanto, recomenda-se a manutenção dos parâmetros urbanísticos apresentados na audiência pública.

2A. Solicito alteração do coeficiente de aproveitamento do meu terreno lote 22 da quadra 39. Alterar o coeficiente de 1 pavimento para 15 pavimentos.

2B. Solicitou a alteração do coeficiente de aproveitamento do lote vinte e dois da quadra trinta e novo, entre a Rua Sérgio Darci Lunardi e Avenida Primo Alberto Bonadese, de um pavimento para construção de 15 pavimentos. Falou da existência de desnível acentuado entre as ruas que delimitam o terreno. Informou que a frente do lote se dá pela Rua Sérgio Darci Lunardi, em cota mais elevada, e pela Avenida Primo Alberto Bodanese, em cota inferior. Falou que realizou levantamento planialtimétrico do terreno e identificou a possibilidade de aproveitamento do desnível para a implantação de até três pavimentos de garagem abaixo do nível da Rua Sérgio Darci Lunardi, com o pavimento térreo situado no mesmo nível da referida via. Acrescentou que pretende manter a vegetação existente na porção inferior do terreno, voltada para a Avenida Primo Alberto Bodanese. Mencionou que o imóvel está inserido, possivelmente, na Zona Residencial Predominante Um e solicitou o aumento do potencial construtivo, falou que, embora considere viável edificações com 10 pavimentos, solicitou a ampliação para até 15 pavimentos.

14. Solicito a alteração do Coeficiente de Aproveitamento do meu terreno: Alterar esse coeficiente de 1 pavimento para 15 pavimentos. Área do Lote = 2.875m². O terreno, localizado entre a Rua Sérgio Darci Lunardi e a Av Primo Alberto Bodanese. Explicação sobre o desnível do terreno e a viabilidade para construção: Meu terreno possui sua frente para a Rua Sérgio Darci Lunardi na parte superior, e na parte inferior, com a Av. Primo Alberto Bodanese. Fiz o levantamento das curvas de nível do meu terreno, e há um desnível grande com a Rua Sérgio Darci Lunardi, Entretanto nesta mesma rua, mais abaixo, há um desnível mais suave que possibilita construir um edifício com 3 níveis de garagem (todos os 3 níveis de garagem abaixo do nível da Rua Sérgio Darci Lunardi). Pretendo utilizar o desnível existente para às garagens, e construir o térreo no mesmo nível da Rua Sérgio Darci Lunardi. Sempre mantendo a vegetação intacta na parte mais baixa do terreno, que faz frente com a Av. Primo Alberto Bodanese.

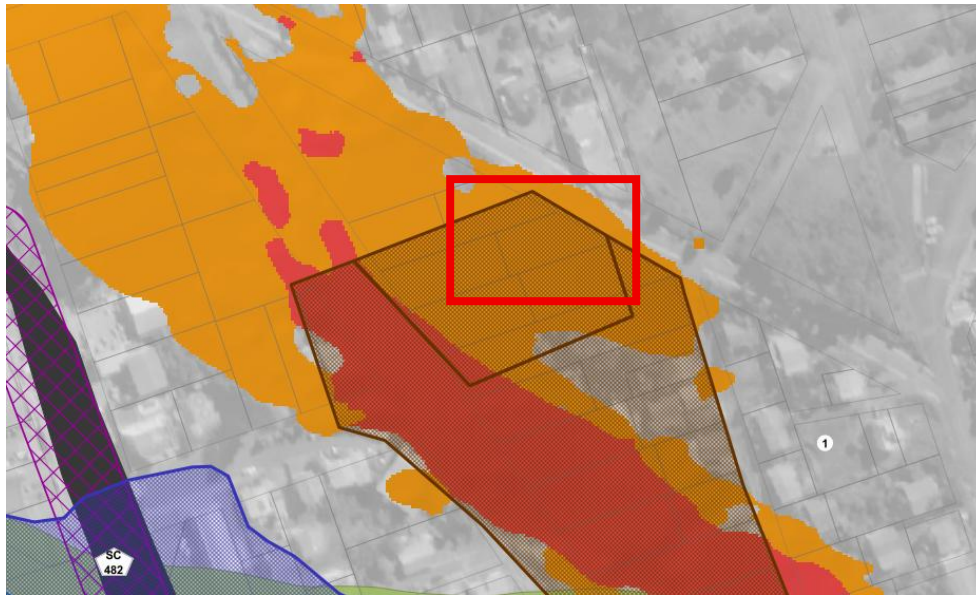
CINCATARINA: O lote em questão está localizado na Zona Residencial Predominante 1 (Figura 1), que já possui como um de seus objetivos o controle do adensamento construtivo e populacional. Além disso, encontra-se em área com restrições ocupacionais (Figura 2), em razão de declividade entre 30,00% e 39,99%, bem como de risco geológico. Portanto, recomenda-se a manutenção do parâmetro urbanístico apresentado na audiência pública.

Figura 1 - Localização do terreno no zoneamento.



Fonte: Elaborado pelo CINCATARINA.

Figura 2 - Localização do terreno nas restrições ocupacionais.



Fonte: Elaborado pelo CINCATARINA.

15A. Sobre os lotes, baixar pra 250m ...Os lotes em Quilombo está muito altos. Assim possibilita pessoas mais carentes construir.

CINCATARINA: A minuta de lei já prevê duas zonas específicas para habitação de interesse social, que permitem lotes mínimos de 200m² - as Zonas Especiais de Interesse Social 1 e 2. Além disso, a adoção de lotes com a mesma metragem para todas as zonas prejudica a qualidade urbanística e sobrecarrega a infraestrutura urbana. Portanto, recomenda-se a manutenção dos lotes mínimos apresentados na audiência pública.

17. O prazo para colocar a Lei de Uso e Ocupação do Solo em vigência está de 45 dias, divergente das demais, então a sugestão é de que todas as leis sigam o parâmetro de 60 dias.

CINCATARINA: A redação poderá ser alterada e ficará da seguinte forma:

Art. 96. Esta Lei entrará em vigor ~~no prazo de 45 (quarenta e cinco)~~ 60 (sessenta) dias após a data de sua publicação oficial.

18. Sugiro a unificação da Zona Especial de Interesse Social II à Zona Especial de Interesse Social I, considerando que ambas tratam, em essência, do mesmo objetivo: a destinação de áreas previamente definidas para a implantação de empreendimentos voltados à população de baixa renda. Entretanto, a ZEIS I estabelece critérios mais claros e alinhados à política habitacional, ao exigir a vinculação aos cadastros municipais e governamentais - como o Cadastro Único -, evidenciando o cumprimento da função social e do direito à moradia. Por outro lado, a ZEIS II, embora também preveja a destinação de áreas para esse público, não define de forma objetiva o que se entende por "baixa renda", carecendo de parâmetros que orientem sua aplicação. Essa ausência de critérios pode gerar interpretações diversas e abrir margem para a implantação de loteamentos ditos "populares", geralmente promovidos pela iniciativa privada, que se justificam como voltados à população de menor renda, mas que, na prática, não possuem mecanismos de controle ou enquadramento social. Sem a exigência de vinculação

a cadastros oficiais, tais empreendimentos podem ser executados sem limitações claras, inclusive com a criação de maior número de lotes, frequentemente com dimensões inferiores aos parâmetros mínimos adotados para outras zonas. Como consequência, há o risco de que esses empreendimentos priorizem a maximização do aproveitamento econômico da área, beneficiando predominantemente o empreendedor, em detrimento do atendimento qualificado da população a que se destinariam. Dessa forma, a unificação das duas zonas, com a adoção dos critérios mais rigorosos da ZEIS I, contribuiria para maior clareza normativa, segurança jurídica e efetividade das políticas públicas habitacionais.

CINCATARINA: A redação pode ser alterada da seguinte forma:

Seção II

Zonas Especial de Interesse Social (ZEIS)

Art. 13. São objetivos das Zonas Especial de Interesse Social (ZEIS):

I – promover o direito à cidade; e

II – promover a produção de novas unidades de habitação de interesse social e de novos equipamentos urbanos e comunitários destinados à população de baixa renda.

~~Art. 14. A Zona Especial de Interesse Social divide-se em:~~

~~I – Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS1); e~~

~~II – Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS2).~~

Art. 15. A construção na Zona Especial de Interesse Social ~~1~~ (ZEIS~~1~~) será realizada por meio de empreendimentos públicos e/ou privados, destinados a atender a população:

I – inscrita no Cadastro Único municipal;

II – inscrita no Cadastro Único do Governo Federal;

III – reassentadas de áreas de risco; e/ou

IV – reassentadas de Áreas de Preservação Permanente.

V – com renda mensal a ser definida pela Secretaria Municipal de Assistência Social, em regulamentação específica.

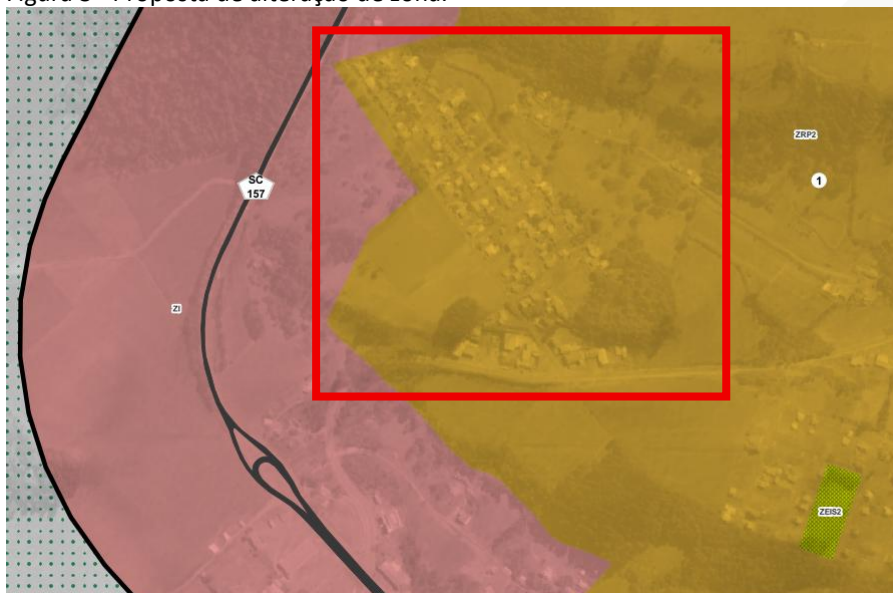
~~Art. 16. A construção na Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS2) será realizada por meio de empreendimentos públicos e/ou privados, destinados a atender a população de baixa renda.~~

Art. 17. O uso e ocupação na Zona Especial de Interesse Social devem estar adequados ao Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, Lei n.º 2.138, de 20 de dezembro de 2010, ou aquela que vier a substituí-la.

19. Sobre a área industrial na faixa ao lado da rodovia 157 na parte voltada para a cidade onde já se encontra o bairro ASEHAQ, este lado referido deveria ser AREA mista pois nem toda esta faixa tem acesso a vias, podendo aproveitar os fundos da faixa como residência, e as frentes das vias ser aproveitadas como industrial, vendo que a faixa do outro lado é volumosa comportando um volume enorme de espaço, e facilitando a construção de via paralela para acesso lateral, e se olharmos a proporção, o município precisa de uma proporção equilibrada de lotes industriais com relação à os de moradias, e deixando esta faixa como MISTA, fica a critério e necessidade e demanda, sendo que o município aprovava os futuros projetos com essa flexibilidade desta área.

CINCATARINA: A localização informada parece corresponder à indicada na Figura 3. A área está delimitada como Zona Residencial Predominante 2, sendo a presença de residências um dos fatores que justificam a classificação. A transformação dessa área em Zona Mista Diversificada poderia gerar incompatibilidades com o uso residencial já consolidado. Portanto, recomenda-se a manutenção da zona apresentada na audiência pública.

Figura 3 - Proposta de alteração de zona.



Fonte: Elaborado pelo CINCATARINA.

16A. Diminuição da faixa não edificante nas SC 157 para todo o perímetro urbano. Em 5 metros. Se possível diminuir a faixa de domínio no perímetro urbano.

16B. Sugiro que a faixa não edificante nas áreas de perímetro urbano seja reduzida para 5 metros em todas as rodovias que cruzam o município.

CINCATARINA: As faixas de domínio são consideradas áreas de restrições ocupacionais e, conforme disposto no Art. 54 devem estar em conformidade com as legislações federal e estadual aplicáveis, não cabendo ao Plano Diretor e leis integrantes disciplinar tais áreas.

MINUTA DE LEI – PARCELAMENTO DO SOLO

7A./8A./9A./10A./11A./12A./13A. 1ª RECOMENDAÇÃO – PRESERVAÇÃO DAS PROJEÇÕES VIÁRIAS (...)
CAPÍTULO I

DOS DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS E REMEMBRAMENTO (...)

Art.#. Para aprovação de desmembramento, as projeções viárias, os prolongamentos naturais de vias e as faixas de domínio incidentes sobre os lotes a serem desmembrados e sobre as áreas remanescentes do imóvel deverão ser preservadas e gravadas como faixa não edificável, não sendo computáveis para fins de índice e parâmetros urbanísticos definidos para o zoneamento onde o imóvel estiver inserido.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê a preservação de projeções viárias, prolongamentos de vias e faixas de domínio nos desmembramentos, gerando risco de ocupação indevida, obstrução ou descontinuidade do sistema viário e conflitos urbanísticos.

Benefício da alteração: A proposta garante a preservação dessas áreas como não edificáveis e não computáveis, assegurando a continuidade viária, maior segurança jurídica e compatibilidade com o planejamento urbano.

CINCATARINA: A contribuição já está contemplada na minuta de lei nos seguintes trechos:

Art. 9º Não será permitido o parcelamento do solo urbano e condomínios horizontais: (...)

X – ao longo das faixas não edificáveis, de acordo com a legislação vigente; (...)

Art. 11. Independente de outras disposições legais, os parcelamentos do solo e os condomínios horizontais deverão obedecer: (...)

V – à mobilidade urbana e ao sistema viário do município; (...)

Portanto, recomenda-se a manutenção da redação apresentada na audiência pública.

7B./8B./9B./10B./11B./12B./13B. 2ª ALTERAÇÃO – VIABILIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS EM ETAPA DE FORMA ORDENADA (...)

~~Art. 19. Os desmembramentos, desdobros e remembramentos deverão sempre ser efetuados de forma global, não sendo permitida a execução em etapas.~~

Art. 19. Os desmembramentos, desdobros e remembramentos deverão preferencialmente ser efetuados de forma global, sendo admitida execução em etapas de forma ordenada, desde que as situações intermediárias e finais, atendam individualmente os requisitos e diretrizes urbanísticas.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe a execução obrigatória e integral dos desmembramentos, desdobros e remembramentos, vedando sua realização em etapas. Tal exigência desconsidera a dinâmica de mercado e a viabilidade econômica dos empreendimentos, especialmente em glebas maiores, onde o parcelador depende da comercialização gradual para viabilizar as etapas subsequentes. Essa rigidez pode inviabilizar o parcelamento do solo, restringir a oferta de lotes regulares e incentivar a venda e ocupações informais, além de não apresentar ganho urbanístico efetivo.

Benefício da alteração: A proposta mantém a diretriz de execução global como regra preferencial, mas admite a execução em etapas, desde que cada fase atenda integralmente e de forma autônoma às exigências urbanísticas. A medida introduz flexibilidade controlada, alinhada à realidade do mercado, permitindo a viabilização progressiva dos empreendimentos sem comprometer a qualidade urbanística. Como resultado, amplia-se a oferta de lotes regulares, estimula-se a iniciativa privada e assegura-se o cumprimento das diretrizes municipais em todas as etapas do parcelamento.

CINCATARINA: Primeiramente, os desdobros, desmembramentos e remembramentos somente podem ocorrer em imóveis regulares e atendidos por infraestrutura básica. Assim, a atuação do empreendedor consiste em promover a divisão da área e a posterior comercialização dos lotes. Entretanto, essa divisão deve ocorrer de forma global, em uma única etapa, com o objetivo de evitar a burla ao processo de parcelamento do solo, assegurar o adequado controle urbanístico e prevenir a formação de ocupações irregulares. Portanto, recomenda-se a manutenção da redação apresentada na audiência pública.

3A. Previsão da modalidade de loteamento popular.

3E. Explanou sobre a exclusão da modalidade de loteamento popular. Falou que o instrumento é essencial para o desenvolvimento social, uma vez que possibilita a participação da iniciativa privada na oferta de habitação de interesse social, e que a retirada dessa modalidade poderia dificultar a solução dos problemas habitacionais do município.

7C./8C./9C./10C./11C./12C./13C. 3ª ALTERAÇÃO – INCLUSÃO DA MODALIDADE DE LOTEAMENTO POPULAR (...)

~~Art. 20. Os loteamentos serão divididos em três modalidades:~~

Art. 20. Os loteamentos serão divididos em quatro modalidades:

I – loteamento convencional;

II – loteamento popular;

III – loteamentos de interesse social;

IV – loteamento empresarial e industrial.

Seção

Do Loteamento Popular

Art. #. Considera-se loteamento popular aquele cujo parcelamento do solo urbano resulte em lotes com área mínima a partir de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), e testada mínima de 10,00 m (dez metros), respeitadas as dimensões mínimas previstas na Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, e sejam destinados exclusivamente à população:

I – inscrita no Cadastro Único;

II – com renda familiar mensal de até 07 (sete) salários mínimos;

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos previstos neste artigo prevalecerão sobre aqueles estabelecidos na Tabela de Parâmetros Urbanísticos, da Lei de Uso e Ocupação do Solo, exclusivamente para fins de implantação de loteamentos populares.

Art. #. Os loteamentos populares poderão ser autorizados nas seguintes zonas, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

I – Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.

II – Zona Residencial Predominante 2;

Art. #. A execução de loteamentos populares poderá ser realizada pelo Poder Público Municipal ou pela iniciativa privada.

Parágrafo único. Todos os loteamentos populares produzidos pela iniciativa privada deverão, obrigatoriamente, ter sua demanda definida pelo município, por meio do Cadastro Único, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Assistência Social.

Motivo da alteração: A redação da minuta atual, ao não prever a modalidade de loteamento popular, restringe a atuação da iniciativa privada em faixas intermediárias de renda, concentrando a política habitacional apenas nos loteamentos de interesse social. Tal limitação tende a reduzir a viabilidade econômica dos empreendimentos voltados à população de menor renda, transferindo ao Poder Público maior responsabilidade na promoção de soluções habitacionais. Como consequência, pode haver déficit

na oferta de lotes urbanizados para a população de baixa a média renda, dificultando o atendimento da demanda habitacional e potencializando a expansão de ocupações irregulares, em desconformidade com as diretrizes do ordenamento urbano e da função social da cidade.

Benefício da alteração: A inclusão da modalidade de loteamento popular amplia o espectro de atendimento habitacional, permitindo a participação mais efetiva da iniciativa privada na produção de lotes urbanizados destinados às faixas de renda baixa a média. Tal medida promove maior equilíbrio entre viabilidade econômica e interesse social, contribuindo para o aumento da oferta de terrenos regulares, dotados de infraestrutura básica. Como resultado, favorece-se o acesso à moradia adequada, reduz-se a pressão por ocupações irregulares e fortalece-se o desenvolvimento urbano ordenado, em consonância com os princípios da política urbana. A definição do limite de até 07 (sete) salários mínimos fundamenta-se nas faixas do Programa Minha Casa Minha Vida, que atendem rendas de até aproximadamente R\$ 9.600,00 (faixa 3) e R\$ 13.000,00 (faixa 4). O valor proposto posiciona-se de forma intermediária, contemplando a população de baixa renda e média renda que não se enquadra nas políticas estritamente sociais, mas ainda possui restrições de acesso ao mercado formal. Adicionalmente, a fixação da faixa salarial diretamente na legislação confere maior segurança jurídica e aplicabilidade ao instrumento, evitando dependência de regulamentações complementares ou definições por outros órgãos, o que torna o processo mais célere, objetivo e eficiente.

CINCATARINA: A minuta de lei já contempla a possibilidade de execução de loteamentos de interesse social tanto pelo poder público quanto pela iniciativa privada, desde que vinculados a programas habitacionais. Além disso, verifica-se que os parâmetros urbanísticos de lote mínimo e de testada mínima propostos para o loteamento popular são os mesmos já definidos para os loteamentos de interesse social. Ainda, a proposta de loteamento popular permite sua implementação sem a necessária vinculação a programas habitacionais específicos. Essa desvinculação fragiliza o controle público sobre a destinação dos lotes, podendo resultar em apropriação indevida por faixas de renda não prioritárias. Além disso, o limite de renda de até sete salários-mínimos desloca o foco da política urbana, aproximando-a de faixas já atendidas pelo mercado formal, o que pode comprometer a efetividade dos instrumentos voltados à população mais vulnerável. Portanto, entende-se que a proposta já está sendo parcialmente atendida e recomenda-se a manutenção da redação apresentada na audiência pública.

3B. Percentual de doação de área verde e equipamentos em no mínimo 15% somatórios.

3F. Falou sobre a doação de áreas públicas. Mencionou que a proposta estabelece os percentuais de quinze por cento para áreas verdes e oito por cento para equipamentos comunitários. Argumentou que, na maioria dos municípios do estado, adota-se o percentual mínimo de quinze por cento sobre o total dessas áreas, e que a configuração proposta elevaria a exigência para mais de trinta e cinco por cento da área do loteamento, o que poderia encarecer os empreendimentos e, eventualmente, inviabilizá-los.

7D./8D./9D./10D./11D./12D./13D. 4ª ALTERAÇÃO – ALTERAÇÃO DOS INDICES MINIMOS DE DOAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA (...)

~~Art. 39. A percentagem das áreas públicas deverá ser no mínimo:~~

~~1 – 8% (oito por cento) para a implantação de equipamentos comunitários, em áreas comunitárias; e~~

~~II – 15% (quinze por cento) para áreas verdes.~~

Art. 39. A percentagem das áreas públicas destinadas a implantação de áreas verdes e de equipamentos comunitários deverá ser de no mínimo 15% (quinze por cento), sendo:

I – 6% (seis por cento), no mínimo, para a implantação de equipamentos comunitários; e

II – 7% (sete por cento), no mínimo, para áreas verdes.

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece a doação mínima de 23% da área loteável (15% áreas verdes + 8% equipamentos comunitários), percentual significativamente superior ao padrão adotado na maioria dos municípios brasileiros, que gira em torno de 15% no total. Tal exigência impõe maior ônus em condições injustificadas, reduz a área comercializável e compromete a viabilidade econômico-financeira dos empreendimentos. Como consequência, há tendência de elevação no valor final dos lotes, estimada em aproximadamente 8% somente neste item, podendo desestimular ou inviabilizar novos parcelamentos regulares, diminuindo o crescimento e desenvolvimento urbano e dificultando o acesso à moradia

Benefício da alteração: A proposta ajusta o percentual total de doação para 15%, no mínimo, alinhando-se às práticas consolidadas em âmbito estadual e nacional, ao mesmo tempo em que mantém percentual de doação áreas verdes e equipamentos comunitários, adequados e validados ao longo do tempo. A medida melhora a viabilidade econômica dos loteamentos, amplia a atratividade de investimentos na infraestrutura urbana e contribui significativamente para a moderação dos preços dos lotes. Como resultado, favorece-se o aumento da oferta de terrenos regularizados e o desenvolvimento urbano de forma mais equilibrada e sustentável.

CINCATARRINA: A proposta de 15% de área verde baseia-se nos índices ideais de vegetação por habitante recomendados pela Sociedade Brasileira de Arborização Urbana – SBAU. Considerando os valores mínimos, a porcentagem pode ser reduzida para até 12%. De forma a atender à contribuição e as proporções adequadas considerando a densidade estimada, a redação poderá ser alterada e ficará da seguinte forma:

Art. 39. A percentagem das áreas públicas deverá ser no mínimo:

I – ~~8%~~ 3% (~~oito~~ três por cento) para a implantação de equipamentos comunitários, em áreas comunitárias; e

II – ~~15%~~ 12% (~~quinze~~ doze por cento) para áreas verdes.

§ 1º Em loteamentos empresariais e industriais a percentagem de doação de área verde poderá ser reduzida ~~desde que sejam respeitados, no até o~~ mínimo, de 5% (cinco por cento), ~~para áreas verdes e 5% (cinco por cento) para implantação de equipamentos comunitários e desde que~~ atendidas as dimensões mínimas exigidas para os lotes ~~e sistema viário~~.

7E./8E./9E./10E./11E./12E./13E. 5ª ALTERAÇÃO – PERCENTUAL DE DOAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS DIFERENCIADO PARA A MODALIDADE DE LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL (...)

§ #º Em loteamentos de interesse social a percentagem de doação poderá ser reduzida desde que sejam respeitados, no mínimo, 5% (cinco por cento) para áreas verdes e 5% (cinco por cento) para implantação de equipamentos comunitários e atendidas as dimensões mínimas exigidas para os lotes e sistema viário.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê diferenciação nos percentuais de doação de áreas públicas para loteamentos de interesse social, mantendo exigências equivalentes às demais

modalidades e restringindo a flexibilização apenas aos loteamentos empresariais e industriais. Tal omissão desconsidera a natureza e a função social desses empreendimentos, que demandam menor custo de implantação para viabilizar o atendimento à população de baixa renda, inclusive reassentamentos de áreas de risco. A manutenção de percentuais elevados compromete a viabilidade econômica desses loteamentos, desestimula a participação da iniciativa privada e limita a capacidade do município em enfrentar o déficit habitacional de forma eficiente.

Benefício da alteração: A proposta introduz a possibilidade de redução dos percentuais para loteamentos de interesse social (5% áreas verdes e 5% equipamentos comunitários), criando um mecanismo de incentivo direto à sua implantação. A medida melhora a viabilidade econômica dos empreendimentos, amplia a participação da iniciativa privada e contribui para a produção de lotes urbanizados a custos mais acessíveis. Como resultado, favorece-se a regularização fundiária, o reassentamento adequado de populações em áreas de risco e a ampliação do acesso à moradia digna, alinhando-se aos objetivos da política urbana e habitacional.

CINCATARINA: A população residente em loteamentos de interesse social também deve usufruir das mesmas condições urbanísticas asseguradas aos loteamentos convencionais, em observância ao princípio de igualdade e justiça social, conforme o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável. A redução dos percentuais de áreas de uso público destinadas a equipamentos comunitários e áreas verdes implica, na prática, a oferta de infraestrutura urbana inferior justamente à parcela da população que mais depende desses espaços para qualidade de vida, lazer, convivência social e acesso a serviços públicos. Cabe destacar que as áreas de uso público não constituem mera exigência formal, mas elementos essenciais à estruturação urbana adequada, à promoção da saúde pública, ao equilíbrio ambiental e à garantia do direito à cidade. Portanto, recomenda-se a manutenção da redação apresentada na audiência pública.

3C. Consideração total da reserva legal como área verde.

3G. Explanou sobre áreas verdes. Falou sobre a exclusão do cômputo de cinquenta por cento da área de reserva legal dentro do percentual de áreas verdes, e que tal medida obriga o loteador a destinar uma área adicional superior a dez por cento do total do loteamento, o que contribuiria para o aumento de custos e a inviabilidade dos projetos.

7F./8F./9F./10F./11F./12F./13F. 6ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO DE DOAÇÃO DA RESERVA LEGAL (...)

~~§ 2º Não serão computadas nos cálculos das áreas públicas, as Áreas de Preservação Permanente, áreas de reserva legal e as faixas não edificáveis.~~

§ 2º Não serão computadas nos cálculos das áreas públicas, as Áreas de Preservação Permanente, as faixas de domínio e as faixas não edificáveis.

Motivo da alteração: A vedação ao cômputo das áreas de reserva legal como áreas públicas é tecnicamente inadequada e contraria a lógica das normativas ambientais dentro do critério da razoabilidade. Considerando que imóveis rurais devem manter, em regra, no mínimo 20% de reserva legal, a exigência simultânea de doação de áreas públicas (15% ou, na redação anterior, 23%) sem o

aproveitamento dessas áreas resulta, na prática, em um percentual excessivo de comprometimento da gleba. Tal condição pode elevar a área não aproveitável para patamares superiores a 35% ou 40%, inviabilizando economicamente a implantação de loteamentos e restringindo o desenvolvimento urbano. Ademais, conforme o Código Florestal Brasileiro, recomenda-se que as áreas verdes estejam inseridas onde estavam localizadas as áreas de reserva legal, reforçando que tais áreas devem, preferencialmente, compor a área verde do loteamento e, portanto, serem admitidas no cômputo das áreas públicas.

Benefício da alteração: A proposta corrige essa distorção ao retirar a vedação sobre as áreas de reserva legal e incluir, de forma adequada, as faixas de domínio entre as áreas não computáveis. Com isso, restabelece-se a proporcionalidade nas exigências de doação, viabilizando tecnicamente os empreendimentos e alinhando a norma às práticas ambientais e urbanísticas. A medida reduz entraves à aprovação de projetos e favorece a implantação de loteamentos de forma economicamente sustentável e juridicamente segura.

71./81./91./101./111./121./131. 9ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA E EQUIVOCADA DO USO DAS ÁREAS DE RESERVA LEGAL PARA OTIMIZAÇÃO DAS ÁREAS VERDES (...)

~~Art. 44. Toda a área de reserva legal deverá ser transformada em área verde quando o imóvel não for mais considerado rural.~~

~~§ 1º A área da reserva legal poderá ser computada em até 50% (cinquenta por cento) na porcentagem exigida para área verde, desde que a área atenda as condições de declividade e dimensão disposta nesta lei.~~

~~§ 2º Excetuam-se do caput deste artigo as eventuais Áreas de Preservação Permanente que integrem a reserva legal.~~

Art. 44. As áreas verdes, deverão ser localizadas preferencialmente onde já exista vegetação ou áreas limítrofes às áreas de preservação permanente para a formação de parques lineares, sendo permitido, ainda, o recebimento de áreas gravadas anteriormente como reserva legal;

§ 1º Poderão ser recebidas também como áreas verdes, as áreas com declividade entre 30% (trinta por cento) à 45º (quarenta e cinco graus), em percentual não superior à 50% (cinquenta por cento) do total da área verde doada.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe que toda a área de reserva legal seja convertida em área verde e limita seu aproveitamento a 50% no cômputo, confundindo conceitos distintos e juridicamente independentes. Reserva legal e área verde possuem naturezas e finalidades diferentes, sendo inadequado vinculá-las dessa forma. Além disso, a exigência impõe ônus excessivo ao parcelador, uma vez que a reserva legal pode representar, em regra, 20% da gleba, somando-se indevidamente às exigências de doação previstas na própria lei. Tal condição gera insegurança jurídica, conflito com a legislação ambiental e inviabiliza economicamente os empreendimentos. Também não há adequação quanto à localização e características das áreas verdes, desconsiderando que estas devem ser implantadas, preferencialmente, em áreas já vegetadas ou ambientalmente relevantes.

Benefício da alteração: A proposta corrige a distorção ao permitir o recebimento de áreas previamente gravadas como reserva legal, sem impor sua conversão obrigatória, respeitando a distinção conceitual e normativa. Além disso, estabelece diretriz técnica adequada ao prever que as áreas verdes sejam localizadas preferencialmente onde já exista vegetação ou junto a APPs, favorecendo a formação de

parques lineares e a preservação ambiental. A flexibilização quanto à declividade acima de 20% até 45°, em percentual não superior a 50% da área é tecnicamente pertinente, considerando que tais áreas não se destinam à ocupação, ampliando as possibilidades de aproveitamento e qualificação ambiental. Como resultado, promove-se maior coerência normativa, viabilidade dos empreendimentos e melhor desempenho urbanístico e ambiental.

CINCATARINA: Conforme disposto no Código Florestal (Art. 14, Lei Federal nº 12.651/2012), as reservas legais têm sua localização vinculada com critérios intrinsecamente vinculados à proteção ambiental. As áreas verdes de parcelamentos do solo são destinadas ao uso público de lazer, portanto, mesmo que mantenham a função ambiental, seu objetivo é atrelado ao usufruto da população, geralmente recreativo. Dessa forma, mesmo que ambas as áreas eventualmente apresentem semelhanças, a reserva legal não dispõe a dimensão e a localização adequada para recreação e lazer. O cômputo integral da reserva legal como área verde pode comprometer a adequada distribuição e acessibilidade desses espaços públicos, prejudicando sua função urbanística. Além disso, a exigência de áreas públicas no parcelamento do solo decorre de diretrizes urbanísticas próprias, não se confundindo com as obrigações ambientais incidentes sobre a gleba, as quais possuem natureza jurídica autônoma. Assim, a proposta de considerar integralmente a reserva legal como área verde não se mostra adequada sob o ponto de vista técnico e urbanístico. Portanto, recomenda-se a manutenção da redação apresentado na audiência pública.

7G./8G./9G./10G./11G./12G./13G. 7ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DAS RESTRIÇÕES DE LOCALIZAÇÃO DAS ÁREAS VERDES (...)

~~Art. 41. Caberá ao município indicar, no projeto do loteamento e do condomínio horizontal, a localização e a geometria das áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários, preferencialmente próximas à entrada ou na área central do empreendimento.~~

~~§ 1º O município avaliará a geometria e a localização das áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários, visando à economicidade das obras, à racionalização dos acessos e ao atendimento das demandas da população.~~

Art. 41. Caberá ao município indicar, no projeto do loteamento e do condomínio horizontal, a localização e a geometria das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, preferencialmente próximas à entrada ou na área central do empreendimento.

§ 1º O município avaliará a geometria e a localização das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, visando à economicidade das obras, à racionalização dos acessos e ao atendimento das demandas da população.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe diretriz de localização tanto para áreas de equipamentos comunitários quanto para áreas verdes, restringindo-as, preferencialmente, à entrada ou à área central do empreendimento. Embora tal diretriz seja adequada para equipamentos comunitários, sua aplicação às áreas verdes é tecnicamente inadequada, pois desconsidera a necessidade de implantação dessas áreas em locais com cobertura vegetal existente ou com relevância ambiental. Essa imposição pode gerar conflitos com a realidade física da gleba, comprometer a preservação ambiental e dificultar a aprovação de projetos, ao exigir a artificialização de áreas verdes em locais impróprios.

Benefício da alteração: A proposta corrige essa distorção ao restringir a diretriz locacional apenas às áreas destinadas a equipamentos comunitários, mantendo maior flexibilidade técnica para a definição das áreas verdes. Com isso, permite-se que as áreas verdes sejam implantadas em locais ambientalmente adequados, favorecendo a preservação de vegetação existente, a conectividade ecológica e a eficiência do projeto urbanístico. A medida reduz conflitos técnicos na aprovação e qualifica a implantação das áreas públicas no loteamento.

CINCATARINA: A área verde, conforme definição disposta no Art. 4º inciso IV da minuta de lei, é o “espaço, público ou privado, com predomínio de vegetação - preferencialmente nativa, natural ou recuperada - indisponíveis para construção de edificação residencial, providos de equipamentos de uso coletivo e destinados às atividades recreativas, de lazer, sociais, esportivas e culturais, bem como à melhoria da qualidade ambiental urbana e paisagística e à proteção de bens culturais” e não deve ser confundida com Áreas de Preservação Permanente que são áreas protegidas, cobertas ou não por vegetação nativa e têm como função ambiental preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, conforme estabelecido pelo Código Florestal. Deste modo, o município deve indicar a localização das áreas verdes, por se tratar de espaço público a ser utilizado pela população. Portanto, recomenda-se a manutenção da redação apresentado na audiência pública.

7J./8J./9J./10J./11J./12J./13J. 10ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO PREVISÃO DE ÁREAS VERDES E DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS EM MESMO LOTE (...)

~~Art. 45. As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários poderão ser localizadas em um único terreno.~~

Art. 45. Excepcionalmente, nos loteamentos em que o percentual de doação de áreas públicas não possibilitar a formação de lotes com área mínima de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), poderá ser admitida a localização das áreas verdes e das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários em um único terreno, desde que garantida a adequada destinação de uso e a funcionalidade de cada área.

Motivo da alteração: A minuta atual permite, de forma irrestrita, a implantação conjunta de áreas verdes e áreas destinadas a equipamentos comunitários em um único terreno, o que é tecnicamente inadequado. Essas áreas possuem funções urbanísticas distintas (ambiental e institucional) e sua sobreposição generalizada compromete a efetividade de ambas, gerando conflitos de uso e perda de qualidade urbanística. A ausência de critérios objetivos para essa unificação amplia a discricionariedade e pode resultar em soluções inadequadas ao interesse público.

Benefício da alteração: A proposta restringe essa possibilidade a casos excepcionais, quando o percentual de doação mínimo (15%) não permitir a formação de lotes com áreas mínimas de 360 m², garantindo maior rigor técnico e coerência urbanística. A medida preserva, como regra, a segregação funcional das áreas públicas e, ao mesmo tempo, introduz flexibilidade controlada para loteamentos de pequena dimensão, assegurando viabilidade técnica sem comprometer a adequada destinação e funcionalidade das áreas.

CINCATARINA: O Art. 45 é claro ao dispor que as áreas verdes e as áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários poderão ser localizadas em um único terreno, não estabelecendo obrigatoriedade para tal configuração. Além disso, a minuta de lei já determina, no Art. 43, que essas áreas devem observar os parâmetros urbanísticos previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo, quanto à dimensão dos lotes e testadas, o que assegura condições adequadas de implantação e funcionalidade. Portanto, recomenda-se a manutenção da redação apresentada na audiência pública.

7H./8H./9H./10H./11H./12H./13H. 8ª ALTERAÇÃO – PERMISSÃO DE LOTES COM ÁREA E TESTADA MENOR, QUANDO DESTINADOS A RESERVATÓRIOS DE ÁGUA OU OUTROS ELEMENTOS DE INFRAESTRUTURA (...)

Art. 43. As áreas e testadas mínimas dos lotes destinados às áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão atender aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Excepcionalmente poderá ser admitido lotes com área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00m (cinco metros), quando destinados exclusivamente à implantação de equipamentos comunitários de abastecimento de água, de energia elétrica, serviços de esgotamento sanitário e drenagem pluvial.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê flexibilização dos parâmetros urbanísticos para áreas destinadas a equipamentos comunitários específicos, exigindo o atendimento integral às dimensões mínimas da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Tal rigidez desconsidera que determinados equipamentos de infraestrutura urbana (água, energia, esgotamento sanitário e drenagem) demandam áreas significativamente menores, obrigando o loteador a destinar áreas superdimensionadas. Isso gera ineficiência na utilização das áreas públicas e aumenta o ônus do empreendimento sem ganho técnico correspondente.

Benefício da alteração: A proposta introduz previsão excepcional que permite a redução das dimensões dos lotes quando destinados a equipamentos de infraestrutura, adequando os parâmetros à real necessidade técnica. A medida otimiza o uso das áreas públicas, evita doações desproporcionais e melhora a eficiência do projeto urbanístico. Como resultado, há melhor aproveitamento do solo, redução de custos indiretos e maior racionalidade na implantação dos sistemas de infraestrutura.

CINCATARINA: A contribuição já está contemplada no seguinte trecho da redação da minuta de lei:

Art. 9º Não será permitido o parcelamento do solo urbano e condomínios horizontais: (...)

VI – que gerarem lotes ou unidades autônomas que:

a) não respeitem os parâmetros urbanísticos previstos na Lei de Uso e Ocupação e demais as diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, conforme zona incidente; (...)

§ 1º Excetua-se no inciso VI, alínea A, as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos, quando aplicável. (...)

3D. Permissão de % acima de 30% de declividade em área verde, limitado a 50% da % da área verde.

3H. Explanou sobre a declividade das áreas verdes. Criticou a definição de limite máximo de dez por cento de inclinação. Falou que áreas verdes, por sua natureza, podem apresentar declividades mais acentuadas.

7K./8K./9K./10K./11K./12K./13K. 11ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA DE DECLIVIDADE DA ÁREA VERDE E A FLEXIBILIZAÇÃO IDEAL DA DECLIVIDADE DE ÁREA DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS (...)

~~Art. 46. As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser localizadas em área com declividade inferior a 10% (dez por cento).~~

~~§ 1º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 10% (dez por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, o empreendedor deverá executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem e estabilização para sua adequação.~~

~~§ 2º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 10% (dez por cento) a ser destinado às áreas verdes, excepcionalmente poderá ser admitido um lote em que até 40% (quarenta por cento) da área apresente declividade de até 30% (trinta por cento) desde que garantida a estabilidade do terreno.~~

Art. 46. As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser localizadas em área com declividade inferior a 15% (quinze por cento).

§ 1º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 15% (quinze por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, o empreendedor deverá executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem e estabilização para sua adequação.

§ 2º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 15% (quinze por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, excepcionalmente poderá ser admitido um lote em que até 40% (quarenta por cento) da área apresente declividade de até 30% (trinta por cento) desde que garantida a estabilidade do terreno.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe limite de declividade inferior a 10% equipamentos comunitários, porém também traz o mesmo percentual para a declividade das áreas verdes, o que é tecnicamente inadequado. No caso das áreas verdes, a restrição é excessiva e inadequada, sendo incompatível com sua função ambiental, uma vez que estas devem, preferencialmente, ser implantadas em áreas já vegetadas, frequentemente caracterizadas por maior declividade. Tal exigência inviabiliza o aproveitamento de áreas ambientalmente relevantes e induz a doação de percentuais maiores de área pública, e soluções artificiais, como terraplenagens desnecessárias, gerando custos adicionais e impactos ambientais. Além disso, o limite de 10% para equipamentos comunitários poderia ser flexibilizado, dificultando a implantação em glebas com relevo mais acidentado, conforme topografia natural e característica do município.

Benefício da alteração: A proposta corrige a distorção ao excluir a aplicação de limites de declividade para áreas verdes, cujos percentuais já foram estabelecidos em artigos anteriores, permitindo sua implantação em locais mais adequados sob o ponto de vista ambiental. Para os equipamentos comunitários, promove-se ajuste técnico ao ampliar o limite para 15%, mantendo a viabilidade de uso e reduzindo a necessidade de intervenções de terraplenagem. A medida proporciona maior flexibilidade no projeto, reduz custos de implantação, preserva áreas naturais e qualifica o resultado urbanístico e ambiental dos loteamentos.

CINCATARINA: A exigência de que as áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários sejam localizadas em terrenos com declividade igual ou inferior a 10% é fundamental para garantir a acessibilidade desses espaços públicos, pois permitem o uso efetivo pela população, inclusive por pessoas com mobilidade reduzida, em conformidade as normas de acessibilidade. Além disso, terrenos com baixa declividade facilitam a implantação de equipamentos urbanos, edificações e infraestrutura básica, reduzem custos de terraplanagem e drenagem. Portanto, recomenda-se a manutenção da redação apresentada na audiência pública.

4A. Por mais que foi prevista uma área mínima nos novos loteamentos em função do loteamento, é necessária que haja análises quanto à declividade de terreno, sendo assim, sugere-se que a área do terreno seja acrescida em função da declividade do terreno, exemplo:

Até 25% - 360m²

De 25 – 27% - 450m²

De 27% - 30% - 600m²

Assim é possível prever terrenos maiores para áreas acidentadas, dispondo de maior área “útil” livre.

4B. Falou que, na legislação vigente, havia previsão específica para a zona de expansão, na qual os loteamentos deveriam observar a variação da área mínima dos lotes conforme a declividade do terreno. Falou que nesse modelo, os lotes iniciavam com área mínima de trezentos e sessenta metros quadrados, e poderia ser ampliado em função da declividade do terreno. Explicou que, conforme a legislação vigente, terrenos com declividade de zero a vinte e cinco por cento possuíam área mínima de trezentos e sessenta metros quadrados; entre vinte e cinco e vinte e sete por cento, a área mínima passava para quatrocentos e cinquenta metros quadrados; e entre vinte e sete e trinta por cento, a área mínima era de seiscentos metros quadrados. Ressaltou que, na proposta, foi definido zoneamento para todo o perímetro urbano, e que foi estabelecido áreas mínimas fixas para os lotes, sem considerar a variação conforme a declividade. Apontou que diversas áreas do município apresentam declividade acentuada, o que poderia comprometer o adequado aproveitamento dos terrenos. Argumentou que, em áreas inclinadas, parte do lote se tornaria pouco utilizável, de modo que a ampliação da área mínima, conforme previsto na legislação vigente, contribuiria para garantir melhor aproveitamento do terreno e viabilidade das edificações.

CINCATARINA: A redação pode ser adequada da seguinte forma:

~~Art. 71. Os lotes e unidades autônomas em esquinas terão sua área mínima acrescida em 16% (dezesseis por cento) em relação ao valor disposto na Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, para sua respectiva zona.~~

Art. 71. Em relação ao valor disposto na Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo para a respectiva zona, a área mínima do lote e unidades autônomas deverá ser acrescida:

I – em 16% (dezesseis por cento) quando localizado em esquina;

II – em 25% (vinte e cinco por cento) quando apresentar declividade igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) e até 27% (vinte e sete por cento);

III – em 35% (trinta e cinco por cento) quando apresentar declividade igual ou superior 27% (vinte e sete por cento) e até 30% (trinta por cento).

5A. Qual a largura mínima das ruas dos lotiamentos?

CINCATARINA: As dimensões mínimas das vias em novos loteamentos estão previstas no Art. 54 da minuta de lei de Parcelamento do Solo, sendo as seguintes: 13,2 metros para via local; 17,7 metros para via coletora; e 20 metros para via arterial.

7L./8L./9L./10L./11L./12L./13L. 12ª SUGESTÃO – MANTER PREVISÃO DE PERCENTUAL DE DECLIVIDADE MÁXIMA DAS VIAS (...)

Seção Única

Das Áreas Destinadas ao Sistema Viário e Vias de Circulação

Art. #. A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 15% (quinze por cento).

Parágrafo Único - Em áreas excessivamente acidentadas serão permitidas rampas de até 20% (vinte por cento) desde que não ultrapassem a 1/3 (um terço) do total arruado.

Motivo da alteração: A minuta atual não estabelece parâmetros objetivos de declividade máxima para vias de circulação, remetendo genericamente às normas do DNIT, as quais são adaptadas ao tráfego rodoviário, e não se aplicam adequadamente ao contexto urbano de Quilombo-SC. Não se deve confundir as normativas do DNIT com aquelas aplicáveis ao parcelamento do solo urbano, pois, embora ambas tratem de infraestrutura viária, as diretrizes do DNIT, quando aplicadas a vias urbanas locais, bairros ou loteamentos, podem resultar em exigências inadequadas ou inviáveis. Essa ausência de definição específica e otimizada ao contexto urbano de Quilombo-SC gera insegurança técnica e jurídica, dificultando a análise dos projetos pelo município e a elaboração por parte dos profissionais, além de possibilitar interpretações divergentes quanto aos limites admissíveis de inclinação. Além disso, tais percentuais já estavam previstos na legislação vigente do município, sendo inadequada sua supressão sem substituição equivalente.

Benefício da alteração: A proposta introduz parâmetros claros e compatíveis com a realidade urbana, estabelecendo rampa máxima de 15%, com flexibilização controlada até 25% em áreas acidentadas, condicionada a limites e aprovação prévia. A medida confere maior segurança normativa, padroniza critérios de análise e viabiliza tecnicamente a implantação de loteamentos em terrenos com relevo variado, sem comprometer a funcionalidade e a segurança das vias.

CINCATARINA: O Manual de Travessias Urbanas do DNIT (2010) constitui referência técnica consolidada para o dimensionamento de vias, inclusive em contextos urbanos, sendo amplamente utilizado como base por outros órgãos públicos, como a Secretaria de Estado da Infraestrutura e Mobilidade de Santa Catarina - SIE. Ainda, o manual estabelece parâmetros geométricos aplicáveis ao sistema viário urbano, incluindo declividade longitudinal, com a distinção entre valores desejáveis e absolutos conforme classificação viária, não sendo necessária a reprodução na minuta de lei. Portanto, recomenda-se a manutenção da redação apresentada na audiência pública.

7M./8M./9M./10M./11M./12M./13M. 13ª SUGESTÃO – AJUSTE COMPRIMENTO MÁXIMO DAS VIAS PROVIDAS DE PRAÇA DE RETORNO (...)

~~Art. 61. As vias providas de praça de retorno não poderão ultrapassar o comprimento de 80 m (oitenta metros), medido a partir da via de intersecção mais próxima.~~

Art. 61. As vias providas de praça de retorno não poderão ultrapassar o comprimento de 140 m (cento e quarenta metros), medido a partir da via de intersecção mais próxima.

Motivo da alteração: Esta alteração visa adequar-se a 50% do comprimento máximo da quadra (240m), acrescido do diâmetro de giro (dobro da largura da pista, em média 20m), conforme justificativas do próximo item.

CINCATARINA: A extensão máxima de 80 metros para vias providas de praça de retorno é considerada uma extensão ótima para o pedestre, conforme o Instituto de Políticas de Transporte & Desenvolvimento. Portanto, recomenda-se a manutenção da redação apresentada na audiência pública.

7N./8N./9N./10N./11N./12N./13N. 14ª SUGESTÃO – ADOÇÃO DE CRITÉRIOS PARA DEFINIÇÃO COMPRIMENTO MÁXIMO DAS QUADRAS (...)

~~Art. 72. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 150m (cento e cinquenta metros).~~

Art. 72. O comprimento das quadras deverá ser de no máximo 200m (duzentos metros), sendo admitido excepcionalmente comprimento máximo de até 240m (duzentos e quarenta metros) quando houver justificativas topográficas, barreiras ambientais ou rodoviárias.

Motivo da alteração: A minuta atual reduz o comprimento máximo das quadras para 150 m, em contraste com a legislação municipal anterior que admitia até 240 m, configurando uma restrição excessiva e sem justificativa técnica proporcional. Tal redução implica aumento significativo da malha viária, com maior número área de ruas para atender a mesma área loteada, elevando diretamente os custos de implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, redes), além de ocasionar o aumento drástico das áreas impermeáveis. Em municípios com baixa a média densidade populacional, como Quilombo, essa exigência não se justifica de forma proporcional, sob o ponto de vista urbanístico, resultando em superdimensionamento do sistema viário e encarecimento dos empreendimentos, com reflexo direto no valor final dos lotes e risco de inviabilização de novos parcelamentos. A redução do comprimento máximo das quadras para 150 metros implica impacto direto na eficiência do parcelamento do solo, resultando em aumento da área destinada ao sistema viário em aproximadamente 7,1% e redução da área útil destinada aos lotes em cerca de 3,3%. Esse desequilíbrio entre área comercializável e área de infraestrutura eleva significativamente o custo de implantação por unidade, refletindo em um acréscimo superior a 10% no valor final de venda dos lotes, tornando os empreendimentos menos acessíveis e economicamente menos atrativos.



Benefício da alteração: A proposta restabelece parâmetros mais equilibrados, atendendo parâmetros científicos estabelecidos por estudos urbanísticos nacionais e internacionais, e de outros municípios de

relevância próximos a Quilombo, fixando o comprimento máximo em 200 m, com possibilidade de ampliação até 240 m em situações excepcionais devidamente justificadas (condicionantes topográficas, ambientais ou rodoviárias), retomando, inclusive, o limite anteriormente adotado pelo próprio município. A medida reduz a necessidade de abertura desnecessárias de vias, otimiza o traçado urbano e diminui os custos de implantação da infraestrutura, contribuindo para a moderação do preço final dos lotes. Ao mesmo tempo, mantém flexibilidade técnica para adaptação às características da gleba, sem comprometer a funcionalidade do sistema viário e o ordenamento urbano.

CINCATARINA: O Instituto de Políticas de Transporte & Desenvolvimento classifica quadras com extensão de até 110 metros como “ótimo”, de 110 a 150 metros como “bom”, de 150 a 190 metros como “suficiente” e acima de 190 metros como “insuficiente” para a mobilidade urbana. Portanto, recomenda-se a manutenção da redação apresentada na audiência pública.

70./80./90./100./110./120./130. 15ª SUGESTÃO – AJUSTE DE DATAS E DEFINIÇÕES PARA VIABILIZAR O TRAMITE DE APROVAÇÃO DOS PARCELAMENTOS (...)

Art. 84. Antes da elaboração do projeto de parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal, o interessado poderá solicitar ao município a Consulta Prévia contendo pelo menos: (...)

~~V — licença ambiental prévia fornecida pelo órgão ambiental competente, estadual ou municipal, quando aplicável; e (...)~~

VII) atestado de viabilidade técnica de fornecimento e abastecimento de água e coleta de esgoto, emitido pelo órgão competente.

VIII) atestado de viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica e iluminação pública, emitido pelo órgão competente.

~~Parágrafo único. A licença que trata o inciso V poderá ser substituída pela manifestação do órgão ambiental competente quanto à localização de imóvel, em relação às unidades de conservação estaduais ou outras áreas legalmente protegidas, devidamente acompanhada do protocolo de licença ambiental prévia com a devida dispensa da licença ambiental de instalação.~~

~~Art. 85. O município disponibilizará na Consulta Prévia:~~

Art. 85. O município disponibilizará Certidão de Consulta Prévia com validade de 12 meses, onde indicará: (...)

~~Art. 89. Em até 60 (sessenta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do projeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.~~

Art. 89. Em até 30 (trinta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do projeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.

~~Parágrafo único. O empreendedor terá o prazo de 30 (trinta) dias corridos para reapresentar o projeto com as alterações indicadas.~~

Parágrafo único. O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o projeto com as alterações indicadas. (...)

~~Art. 91. Em até 90 (noventa) dias corridos da resposta da Consulta Prévia e orientado pelas diretrizes oficiais deverá o interessado apresentar o anteprojeto de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas na Consulta Prévia e ainda:~~

Art. 91. Emitida a Consulta Prévia e orientado pelas diretrizes oficiais deverá o interessado apresentar o anteprojeto de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas na Consulta Prévia e ainda: (...)

Art. 92. Em até 60 (sessenta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do anteprojeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.

~~§ 1º O município apresentará a localização e a quantidade de lotes ou unidades autônomas a serem caucionados.~~

~~§ 2º O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o anteprojeto com as alterações indicadas.~~

§ 2º O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o anteprojeto com as alterações indicadas. (...)

~~Art. 93. Em até 90 (noventa) dias corridos da aprovação do anteprojeto e orientado pelas diretrizes oficiais, deverá o interessado apresentar o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas no anteprojeto e ainda:~~

Art. 93. Em até 12 (doze meses) da aprovação do anteprojeto e orientado pelas diretrizes oficiais, deverá o interessado apresentar o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas no anteprojeto e ainda: (...)

~~VII – projetos de áreas verdes;~~

VII – projetos de áreas de equipamentos comunitários, quando houver; (...)

~~XV – contrato de compra e venda, a ser firmado entre o empreendedor e o comprador, de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem;~~

XV – modelo contrato de compra e venda, a ser firmado entre o empreendedor e o comprador, de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem: (...)

Art. 94. Recebido o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, com todos os elementos e em conformidade com as etapas anteriores e com as exigências desta Lei, o município procederá: (...)

~~§ 2º O município disporá de 90 (noventa) dias corridos para aprovar o projeto, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes couber, podendo indicar as alterações necessárias, desde que o projeto atenda às exigências legais e não prejudique o interesse público.~~

§ 2º O município disporá de 60 (sessenta) dias corridos para aprovar o projeto, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes couber, podendo indicar as alterações necessárias, desde que o projeto atenda às exigências legais e não prejudique o interesse público. (...)

Art. 95. Aprovado o projeto de loteamento ou de condomínio horizontal e deferido o processo, o município expedirá o Alvará de Loteamento ou Condomínio Horizontal e o interessado deverá assinar o Termo de Compromisso, em que se obrigará a:

~~I – executar as obras de infraestrutura básica e das áreas verdes, conforme disposto nesta Lei e cronograma aprovado, sem ônus para o município e no prazo máximo estabelecido;~~

I – executar as obras de infraestrutura básica e das áreas de equipamentos públicos, conforme disposto nesta Lei e cronograma aprovado, sem ônus para o município e no prazo máximo estabelecido;

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece prazos exíguos e, em alguns casos, desproporcionais à complexidade técnica dos processos de parcelamento do solo, especialmente nas etapas de reapresentação de projetos e consolidação dos documentos exigidos. Tal condição compromete a viabilidade operacional da entrega de documentos, podendo interromper o fluxo de aprovação por impossibilidade material de atendimento aos prazos, além de gerar insegurança jurídica, uma vez que não há previsão de prorrogação ou regramento para situações de descumprimento.

Benefício da alteração: A proposta promove a readequação e padronização dos prazos, tornando-os compatíveis com a complexidade técnica dos projetos e com os trâmites administrativos envolvidos. Com isso, assegura-se maior previsibilidade, segurança jurídica e continuidade processual, favorecendo a aprovação dos loteamentos e a adequada instrução dos processos, tanto para o município quanto para o empreendedor, reduzindo riscos de paralisação e retrabalho.

CINCATARINA: Sobre as contribuições ao Art. 84, é necessário prever a licença ambiental prévia enquanto documento obrigatório, em processos em que a exigência é aplicável, pois evita a aprovação de projetos ambientalmente inviáveis. Quanto aos atestados de viabilidade técnica de fornecimento, não há necessidade de exigência nesta etapa, uma vez que a consulta prévia possui caráter orientativo, sendo tais documentos exigidos na etapa do Projeto Executivo.

No que se refere ao Art. 85, juridicamente não é adequado denominar Certidão de Consulta Prévia, pois a consulta possui natureza orientativa, fornecendo apenas diretrizes iniciais, sem substituir a análise técnica posterior. Ainda, o prazo de 12 meses é tecnicamente inviável, tendo em vista a possibilidade de defasagem das informações.

Em relação ao Art. 89, a proposta apresentada na audiência pública é tecnicamente adequada à complexidade da avaliação urbanística, não comprometendo a celeridade do processo.

Quanto ao Art. 91, aplica-se o mesmo entendimento adotado em relação ao prazo da consulta prévia.

Em relação ao Art. 92, não é recomendada a supressão do parágrafo primeiro, pois é nesta etapa que devem ser indicados os lotes a serem caucionados, assegurando assim o interesse público na execução das obras de infraestrutura. Quanto à adição do parágrafo segundo, não há modificação em relação à proposta apresentada na audiência pública.

Em relação ao Art. 93, o prazo de 12 meses aplica-se o mesmo entendimento já exposto em relação ao Art. 85. No que se refere ao inciso VII, o projeto a ser apresentado deve contemplar as áreas verdes, por se tratar de obrigação do empreendedor, pois os projetos de equipamentos comunitários são de responsabilidade do município, conforme a necessidade identificada. Quanto ao inciso XV, o texto será retificado conforme solicitado.

Quanto ao Art. 94, a proposta apresentada na audiência pública é tecnicamente adequada à complexidade da avaliação urbanística.

Por fim, quanto ao Art. 95, aplica-se o mesmo entendimento já exposto em relação ao inciso VII do Art. 93.

15B. Bairros planejados para loteamento, casa estão construindo barracões para empresas . (Bairro Três pinheiros) Seria somente residênciase estão construindo barracões.

CINCATARINA: A proposta das minutas de lei de Parcelamento do Solo e de Uso e Ocupação do Solo já contempla a disciplina desses casos, estabelecendo que novas edificações e alterações de uso deverão observar integralmente as disposições após a lei entrar em vigor. Contudo, as edificações e usos já consolidados e regularizados serão mantidos, em observância ao princípio do direito adquirido, não sendo aplicáveis pelas novas disposições.

MINUTA DE LEI – CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES

5B. Com relação a altura mínima das marquises.

5C. Com relação a altura dos toldos.

CINCATARINA: A contribuição não apresenta proposta compreensível e, portanto, não foi possível realizar análise. Ressalta-se que na minuta de lei há disposição de altura mínima nos seguintes artigos:

Art. 148. A construção de marquises na fachada das edificações obedecerá às seguintes condições: (...) IV – ter altura mínima de 3,00 m (três metros) acima do nível da calçada, podendo o município indicar a cota adequada, em função das marquises existentes na mesma face da quadra;

Art. 152. Os toldos respeitarão as seguintes definições:

I – nenhuma das partes dos toldos poderá ficar a menos de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) de altura em relação ao nível da calçada; (...)

20. Venho por meio deste apresentar uma solicitação e contribuição referente à organização do estacionamento na Rua Marechal Deodoro, uma via de grande movimentação comercial e fluxo intenso de veículos. Atualmente, comerciantes, colaboradores e clientes enfrentam dificuldades diárias devido à falta de organização das vagas de estacionamento, o que impacta diretamente o funcionamento das empresas e o acesso dos clientes aos estabelecimentos. Muitos veículos permanecem estacionados por longos períodos, inclusive ocupando vagas em frente a outras lojas, reduzindo a rotatividade e prejudicando o comércio local. Diante dessa realidade, sugerimos que, durante a revisão do Plano Diretor, sejam avaliadas diretrizes e soluções voltadas à organização do estacionamento e à mobilidade urbana nesta via, como:

- criação de políticas de boa vizinhança entre os estabelecimentos;
- incentivo para que colaboradores estacionem em áreas específicas ou próximas aos seus locais de trabalho;
- implantação de vagas de curta duração para clientes;
- melhoria da sinalização e organização do estacionamento;
- estudo técnico de mobilidade e fluxo de veículos na Rua Marechal Deodoro;
- planejamento de soluções urbanas que atendam a alta demanda.

21. Escrevo-lhes, na condição de cidadão e comerciante local, para oferecer contribuições formais ao planejamento urbano de nossa cidade, voltadas especificamente para a realidade da Rua Marechal Deodoro. Trata-se de uma das vias comerciais mais pujantes do município, cuja plena capacidade de desenvolvimento encontra-se, hoje, limitada pela falta de ordenamento do espaço público. Nossa rua

possui uma inquestionável vocação para o varejo, mas o dinamismo desse setor depende inteiramente da fluidez de acesso. Atualmente, enfrentamos uma grave distorção de convivência: colaboradores de instituições que não dependem de fluxo constante utilizam as vagas públicas em frente ao comércio vizinho como garagens diárias, muitas vezes para não sobrecarregar a fachada de seus próprios locais de trabalho. É evidente que esses profissionais precisam estacionar, mas é inadmissível que resolvam sua conveniência sufocando o acesso de clientes alheios. Torna-se imperativa a criação de normativas de "boa vizinhança" no Plano Diretor, orientando que esses ocupantes utilizem prioritariamente as garagens privadas de seus edifícios ou estacionem na testada de suas próprias empresas, evitando a imobilidade que afasta consumidores e enfraquece a atratividade da nossa via. Somado a esse cenário, observamos que moradores de edifícios localizados nesta mesma rua frequentemente deixam seus veículos estacionados nas vagas públicas ao longo do dia, recolhendo-os para suas devidas garagens apenas no período noturno. Essa prática já agrava a escassez de espaço, mas o quadro está prestes a se tornar insustentável. Nos próximos dias, a via receberá a inauguração da SuperAlfa Agropecuária, um estabelecimento de grande importância para a economia do município e altíssimo fluxo. A partir dessa data, a movimentação na rua se intensificará drasticamente, pois ainda devemos citar o Supermercado Alfa que já traz um alto e valioso fluxo para a rua. Se os colaboradores das referidas instituições de longa permanência e os moradores dos apartamentos continuarem a monopolizar as vagas em frente aos estabelecimentos vizinhos, o problema escalará para um problema de difícil resolução no futuro. Felizmente, ainda há tempo hábil para agir e prevenir esse grave impacto na mobilidade por meio do planejamento preventivo e adequação de rígidas normas. Sendo o Plano Diretor o instrumento máximo de organização da cidade, peço encarecidamente que o comitê avalie a inclusão de diretrizes voltadas a corrigir essas distorções, por meio de medidas como:

Estímulo à rotatividade das vias comerciais: Prever mecanismos urbanísticos que garantam o uso democrático e rotativo das vagas, condição essencial para a sobrevivência do comércio varejista.

Responsabilidade no uso do espaço: Incentivar que empresas de perfil administrativo ou institucional, cujas equipes cumprem expedientes ininterruptos, adotem soluções próprias ou conveniadas para o estacionamento de seus colaboradores, aliviando a pressão sobre as vias públicas de alto fluxo.

Harmonia e zoneamento inteligente: Estabelecer parâmetros de convivência urbana, assegurando que o funcionamento de negócios de longa permanência não inviabilize a acessibilidade e o giro de clientes dos comércios vizinhos.

Estudo direcionado de mobilidade: Promover análises técnicas sobre o fluxo viário da Rua Marechal Deodoro, visando uma sinalização mais eficiente e uma distribuição lógica dos espaços de parada.

Adequação da infraestrutura à vocação da via: Planejar o espaço urbano de forma a fomentar o comércio local, reconhecendo a importância econômica da região e adaptando a rua para receber os consumidores de forma organizada.

CINCATARINA: De modo geral, as contribuições apresentadas referem-se a estratégias pontuais de gestão e ordenamento do estacionamento, não sendo matéria do escopo do Plano Diretor e de suas legislações integrantes. No entanto, cabe destacar que as minutas de lei contemplam dispositivos relacionados ao tema, tais como: a previsão de seção específica sobre estacionamentos no Código de Edificações, bem como a exigência de quantitativo mínimo de vagas conforme o tipo, porte e classificação das edificações. No Plano Diretor é prevista a elaboração do Plano de Mobilidade Urbana,

bem como a exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança para empreendimentos que causem grande impacto urbano e ambiental, e dentre os itens deverá abranger aspectos relacionados ao sistema de circulação e transportes, incluindo tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque.

