

RESPOSTA ÀS COLOCAÇÕES DA PREFEITURA

1. Acrescentar descrição do uso “Logística e Distribuição” na página 67 Seção I: Da Classificação das Atividades Econômicas, conforme citado na tabela da página 10 do Anexo 2.4 Foi acrescentado como inciso XI no Artigo de Classificação das Atividades, localizado na página 90, com a seguinte descrição:

- I. *Logística e Distribuição - LD - compreendendo conjunto de atividades que envolvem a gestão das mercadorias, relacionadas à estocagem, às vendas, ao transporte e à prestação de contas.*

2. Acrescentar na página 87, na Seção I: Das Disposições Preliminares, no segundo artigo, os condomínios por unidades autônomas como uma das formas de parcelamento.

Os Condomínios por Unidades Autônomas constam na Seção V do Capítulo V - Do Parcelamento do Solo.

3. Acrescentar nesta mesma seção um artigo que **fale sobre um decreto que** regre os procedimentos administrativos que tratam do parcelamento do solo.

Foi acrescentado um Artigo na página 108 da Seção I - Das Disposições Preliminares do Capítulo V - Do Parcelamento do Solo com a seguinte redação:

Art. Decreto Municipal disporá sobre os procedimentos relativos à aprovação e licenciamento de projetos de parcelamento do solo.

4. Na página 98, “DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS” acrescentar um parágrafo que trate do regramento para a aprovação de edificações e estruturas na área de abrangência do plano de proteção do aeródromo de Capão da Canoa.

Foi acrescentado na página 83, no Título I - Das Disposições Gerais da Parte V - Do Plano Regulador um Artigo com a seguinte redação:

Art. Na aprovação e licenciamento de projetos de edificação e parcelamento do solo, serão observadas as limitações específicas relativas ao subsolo, à superfície e ao espaço aéreo (redes de infraestrutura) definido por legislação específica.

§ 1º O Município poderá estabelecer condições para edificação na forma de limitação administrativa.

§ 2º As áreas e os projetos com limitação administrativa nos terrenos, decorrentes de equipamentos de serviços públicos de drenagem pluvial e esgotamento sanitário, energia, telecomunicações e similares poderão ser analisadas e ser ocupadas mediante cumprimento de condições específicas definidas em EVUs.

§ 3º A implantação de torres de internet, energia eólica, edificações e outras infraestruturas aéreas deverão observar as limitações de altura estabelecidas pelo aeródromo de Capão da Canoa.

5. No mapa do Anexo 1.5 corrigir a palavra "Condomínios" que está escrito errado na legenda e na parte inferior do mapa.

Foi ajustado no Anexo.

6. No anexo 2.3 – PROGRAMAS E PROJETOS, faltou descrever na tabela o número 401.

Foi ajustado no Anexo.

7. Alterar a posição do projeto específico 410 e 411, para junto do Parque de Eventos.

Foi ajustado nos Anexos.

8. Nos mapas, a rua Rio Apucaé em Atlântida é Rua Ipê.

Foi ajustado nos Anexos.

9. Retirar dos mapas o trecho da Rua Juriti entre a Av. do Parque e a Rua Renato Sirotsky, que foi incorporada pelo projeto do condomínio Lótus.

Foi decidido não ajustar dado que depende de análise detalhada dos impactos a serem desencadeados nesta região.

10. Corrigir mapa do anexo 1.4 Estrutura Cicloviária a extensão da ciclovia na Av. Paraguassú em Noiva do Mar e Rainha. Nestes trechos não haverá ciclovia, haverá um desvio na Av. Ana Paula e que conectará à ciclovia da Av. Interbalneários, conforme projetos em anexo.

Foi ajustado no Anexo.

11. Sugestão: acrescentar um ciclovia na diretriz viária 54, que margeia os aerogeradores e chega no Parque Náutico.

Foi ajustado no Anexo.

12. Colocar uma observação na tabela do setor residencial 2, referente aos lotes das quadras 247, 248, 249 e 250 que as medidas de lote mínimo (área e testada) obedecerão as medidas originais constantes nas matrículas.

Foi ajustado no Anexo.

13. Ajustar os desenhos do anexo 2.3 (Gabaritos viários) conforme os projetos das avenidas Paraguassú, Jacuí, Diamante, RS 407, que já estão sendo licitados. Projetos enviados em anexo.

Foram suprimidos os Gabaritos Viários do anexo que não contemplam os projetos licitados.

14. Marcar o projeto da Policlínica 24hs na área pública ao final do Parque Central (onde havia sido projetada a Sede da Administração).

Consta no Anexo 1.5 Dos Usos do Solo.

15. Na página 86, incluir uma definição de altura quando a edificação tiver laje ou forro inclinado.

Na página 102 da Subseção II - Da Altura da Edificação incluímos o seguinte parágrafo:

Art. Altura da Edificação (H): Distância Vertical entre a referência de nível da edificação e o nível correspondente à parte inferior da laje ou similar do último pavimento.

§ 1º A Referência de Nível da edificação (RN) é definida em qualquer ponto do terreno natural, desde que a distância vertical entre a RN e o Perfil Natural do Terreno (PNT) não ultrapasse, em qualquer ponto do terreno, 4m (quatro metros).

§ 2º A estrutura do telhado deverá estar contida em uma faixa de 2,5m acima da altura máxima e para os casos de platibanda, em uma faixa de 1,2m.

§ 3º Quando a edificação tiver laje inclinada, o ponto mais baixo não poderá ultrapassar a altura máxima permitida, e o ponto mais alto deve estar contido em uma faixa de 2,5m acima da altura máxima. [...]

16. O parágrafo segundo do artigo, que trata da altura na página 86, parece estar deslocado.
Foi ajustado no texto da Lei.

17. Adicionar um parágrafo definindo que as áreas de preservação permanente dentro de empreendimentos de parcelamento de solo não serão contabilizados como áreas de recreação e lazer.

Foi inserido no texto da Lei, compondo um parágrafo em um Artigo na Seção I - Das Disposições Preliminares do Capítulo V - Do Parcelamento do Solo, com a seguinte redação:

Art. Os parcelamentos do solo para fins urbanos devem observar os requisitos urbanísticos e ambientais previstos nesta Lei e as exigências específicas estabelecidas pelas licenças do empreendimento.

§ 1º Os empreendimentos de parcelamento do solo, na parcela que lhes compete, deverão ter na sua concepção a permanência das condições hidrológicas originais da bacia, através de alternativas de amortecimento da vazão pluvial, respeitando as diretrizes determinadas pelo Plano Setorial de Drenagem Urbana.

§ 2º As áreas de preservação permanente dentro de empreendimentos de parcelamento de solo não serão contabilizadas como áreas de recreação e lazer ou como área institucional.

18. Estudar a possibilidade de incluir uma disposição que trate sobre a possibilidade dos 5% (ou parte dele) previstos para as áreas de uso institucional sejam doadas em áreas fora do empreendimento conforme a necessidade do poder público.

Foi inserido no texto da Lei, compondo um parágrafo em um Artigo na Seção I - Das Disposições Preliminares do Capítulo V - Do Parcelamento do Solo, com a seguinte redação:

Art. Se a destinação de áreas públicas não atingir o percentual estabelecido ou se as áreas forem inadequadas à finalidade pública prevista, o interessado poderá utilizar as formas apresentadas a seguir, em conjunto ou isoladamente, a critério do SMGP:

I - terrenos urbanizados, descritos e caracterizados como lotes destinados ao cumprimento da destinação e da utilização pública original constantes do projeto e memorial descritivo do parcelamento do solo;

II - urbanização de áreas de lazer, construção, ampliação ou reforma de prédios destinados a equipamentos públicos comunitários, na forma conceituada no § 3º do artigo (anterior) desta Lei Complementar, executados de acordo com projeto arquitetônico devidamente aprovado; ou

III - conversão em moeda corrente nacional, cujo valor será destinado à aquisição de outras áreas para implantação de equipamentos públicos comunitários, cujo pagamento deverá ser efetuado na forma regulamentada em decreto.

§ 1º Os lotes referidos no inc. I do caput poderão ser localizados fora dos limites da área do parcelamento do solo, desde que mantida a correspondência de valores monetários de avaliação, podendo esta ser realizada por empresa especializada, devidamente cadastrada no Município, de comum acordo entre o Poder Executivo e o empreendedor.

19. Estudar incluir alguma disposição que trate sobre **adoção e manutenção de áreas verdes, bem como as diretrizes para tal.**

Entendemos que esta disposição deva constituir um Decreto do Executivo que regulamente a adoção e manutenção de áreas verdes vinculada à Subestratégia de Qualificação do Tecido Urbano.

20. Anexo 2.4 – quadros de Usos do solo

1. SCA (Setor Comercial de Atlântida): ampliar os usos permitidos, acrescentando Comércio e serviços diversificados e Recreacional, Turístico e Hoteleiro.

Foi ajustado no Anexo 2.4.

2. SR1 e SR2 e SR4: acrescentar o uso “serviços vinculados à residência” e alterar na lei, na página 68, o que está incluso neste tipo de uso. Deixar apenas serviços profissionais.

Foi ajustado no Anexo 2.4.

3. Em Atlântida, na porção entre a Paraguassú e o Parque Central **criar setor que inclua o uso Multifamiliar, além do que já contém o SR2.** Alterar também a cota ideal de 400 para 200.

Foi decidido não ajustar porque depende de análise detalhada dos impactos a serem desencadeados em cada parte do território.

4. Comércio e Serviços Perigosos não está contemplado em nenhum dos setores, porém está previsto na lei, na página 68.

Esta categoria de atividade foi excluída da Lei.

5. Sugestão: adotar nos lotes adjacentes à Av. Rio dos Índios, o setor comercial 2 (SC2); ou, pelo menos, adotar o setor residencial 5 (SR5) na porção de Atlântida, entre o Paraguassú e o Sambaqui.

Foi ajustado no Anexo 1.5 do Uso do Solo.

6. Descrever na lei o Setor SCS que consta no mapa mas não na lei e incluir que contemple pequenas indústrias até 500 m², e adotar a mesma descrição do uso industrial, da página 69.

Foi ajustado no texto da Lei.

7. Alterar a definição da zona industrial sem que haja uma metragem máxima.

Foi ajustado no texto da Lei, deverão ser regulamentados Parâmetros de Incomodidade, conforme Seção II - Dos Parâmetros de Incomodidade, Capítulo II - Das Atividades.

8. Adotar nas quadras 203 e 204 de Atlântida o setor SCS.

Foi ajustado no Anexo 1.5 dos Usos do Solo.

9. Retirar na página 69 a definição de infraestrutura de apoio à zona urbana.

Foi ajustado no texto da Lei.

10. Sobre os estacionamentos, ele como empreendedor entende que deva permanecer a porcentagem de 100%, uma vez que em nosso município o transporte público é ineficaz, praticamente inexistente, e que as pessoas em sua maioria se locomovem de carro.

Se manteve conforme a legislação atual.

11. Sobre comércio na Beira-mar de Atlântida ele sugere que então sejam permitidos apenas nas esquinas das avenidas e parques, o uso recreacional, turístico e hoteleiro.

Foi decidido não ajustar porque depende de análise detalhada dos impactos a serem desencadeados em cada parte do território.

12. A respeito de não haver previsão de usos para o setor de interesse social, sugere-se que inclua-se o uso de Comércio e Serviços Diversificados.

As Zonas Especiais de Interesse Social não são exclusivamente residenciais.

RESPOSTAS ÀS COLOCAÇÕES DO CMDU

1. A respeito da Revisão do Plano Diretor, Rodrigo Colissi sugeriu que o entorno da praça Ramiro Correia deva permanecer com a altura máxima de 21 metros e com a possibilidade de comércio, em todos os lotes frontais à praça, para que se possa valorizar a área central do município.

Foi incluído nos Anexos.

2. Francisco Pereira, sugeriu que a altura máxima das edificações comerciais possa ser de 24 metros para que no primeiro pavimento possa haver pé direito duplo, valorizando os imóveis comerciais.

Foi incluído no texto da Lei.

3. Como sugestão geral, permitir o uso comercial em toda a beira mar do município, incluindo o trecho da praia de Atlântida, entretanto um uso comercial mais específico, voltado às atividades de lazer, recreação e entretenimento, como restaurantes, bares e lojas de conveniência.

Foi incluído uso comercial unicamente nas esquinas das vias com caixa viária superior a 12m de acesso a beira mar e nas praças do limite municipal com Osório até a rua Rio dos Índios até

4. Além disso, o conselho sugere que seja permitido o uso residencial multifamiliar, com diminuição da cota ideal de 400 para 200, em todo o trecho oeste de Atlântida, para que se permita mais de uma unidade em um lote e no máximo duas unidades, tendo em vista que os lotes deste balneário possuem testada suficiente para tal.

Foi decidido não ajustar dado que depende de análise detalhada dos impactos a serem desencadeados em cada parte do território

5. Sugeriu-se também que seja valorizada a parcela do município a leste da Av. Paraguassú, no que diz respeito aos usos permitidos, uma vez que a cidade, tem crescido e se desenvolvido ao oeste, e esta porção a leste tem ficado abandonada e obsoleta.

Foi incorporado nas Zonas de uso exclusivamente residencial o uso de Serviços Vinculados a Residência

I. **Serviços Vinculados à Residência - SVR, compreendendo atividades de serviços profissionais que não gerem fluxo de empregados e clientes, tais como:**

- a. **Sedes de empresa**
- b. **Escritórios individuais**
- c. **Atividades em regime de Home Office.**

6. Solicitou-se também atenção especial às áreas industriais do município, pois as que existem atualmente foram extintas ou remodeladas, principalmente a área constante na praia de Rainha do Mar. Permanecer como industrial à área em torno da RS-407, e acrescentar o mesmo uso em ambos os lados da rua Ceríaco Jerônimo de Souza, no bairro Guará.

Foi colocado o uso do solo Industrial como consta no atual plano diretor, dando especial atenção no impacto das atividades industriais nas residências.

Zona Industrial 1 - ZI1 - caracteriza-se pela predominância de uso industrial, em que predominam atividades industriais compatíveis com uso residencial e com baixo potencial poluidor de acordo com a Listagem oficial da FEPAM, conforme Anexo 2.4;

7. Como outras sugestões, propor que as bacias de esgoto fiquem a 500 m da estrada do Mar, para preservar as áreas valorizadas ao longo da estrada;

Os gravames de bacias levam em consideração esta sugestão

8. Na av. Rio do Índios adotar o mesmo setor da porção sul (Xangri-lá) em ambos os lados da avenida;

Foi ajustado nos Anexos.

9. Sobre o texto, alguns apontamentos foram levantados, tais como: nas premissas, objetivos e diretrizes (pág. 4), atualizar o conceito do município que está como predominantemente estival, sendo que hoje, principalmente em função da pandemia do COVID-19, muitas pessoas estão residindo no município e sua população aumentou consideravelmente;

Foi levado em consideração.

10. Na página 86, cita um anexo 4 que não existe; (garagem)

É o anexo existente de garagens que foi renumerado como Anexo 2.6 Garagens.

11. No anexo ciclovitário consta como havendo ciclovía em um único lado da Estrada do Mar, entretanto no gabarito viário da Estrada do Mar consta ciclovía em ambos os lados.

Foi ajustado no Anexo.

RESPOSTA ÀS COLOCAÇÕES DA ASSOCIAÇÃO DE AMIGOS E MORADORES DO REMANSO

Foi eliminado da proposta o PIP localizado na Gleba entre o Balneário Remanso e o Condomínio Villas Resort.