



## 9ª Reunião Comitê Gestor do Plano Diretor de Gov. Celso Ramos (26/10/23) | online

Reunião iniciada com 08 (oito) membros às 19.20hs, chegando a 10 (dez) membros no decorrer.

Houve possibilidade de deliberação na reunião.

Iniciando a reunião com o secretário Fábian Grei Machado.

Arq. Fábian: Boa noite a todos, logo a apresentação do projeto de lei será conduzida pelo prof. Arq. Ângelo Arruda. Estamos aguardando o quórum dos participantes tanto do Comitê Gestor do Plano Diretor, quanto do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU). O Naim pediu para informar que não vai participar da reunião pois um parente dele faleceu e ele está organizando os procedimentos para o sepultamento. O quórum do Comitê Gestor foi atingido às 19.20hs e sendo assim podemos iniciar a reunião. Infelizmente o mesmo não aconteceu para o CMDU, e sendo assim precisaremos marcar uma reunião com este outro grupo noutro dia. De qualquer maneira os presentes do CMDU podem ficar na reunião, apenas a título de conhecimento da matéria. Peço que vocês prestem a atenção no que disser o prof. Ângelo, e no final por algum tempo ele responderá as perguntas.

Prof. Ângelo: Obrigado Fábian, boa noite aos membros do Comitê Gestor e do CMDU. É importante esclarecer que o trabalho foi entregue oficialmente à prefeitura, e foi colocado no site oficial. O trabalho está sobre consulta pública, faz alguns dias, e o prefeito assinou um decreto convocando audiência pública para o dia 26 de novembro de 2023. Tudo isso tem um calendário, um cronograma de trabalho e de agora a partir desse momento a gente apresenta para vocês tudo de que já está na mão de vocês e de toda a população, enquanto produto em PDF. Portanto recordando o que a gente fez, teremos então um resumo do que foi feito até agora.

A partir da assinatura do contrato e até semana retrasada, a MPB entregou os relatórios, todos previstos no contrato. Foram 20 produtos entregues, incluindo mapas, textos, tabelas e diversos documentos. Com a comunidade também foram cumpridas as tarefas das oficinas, dos seminários, das consultas públicas, da instalação do comitê gestor que interagiram conosco em diversos momentos. A prefeitura criou do site no campo exclusivo, e hoje a gente finaliza a parte técnica, e inicia as consultas finais para audiência pública do dia 26 de novembro.

Eu quero só dizer para vocês que quem já leu o decreto que o prefeito baixou, a audiência pública será realizada o dia inteiro, em 26 de novembro. Neste dia haverá o lanche, o almoço, o café da tarde, o transporte para todos os praticantes. Todos interessados deverão se inscrever antecipadamente em um dos 5 eixos para participar da Oficina Matinal. Para cada eixo haverá responsáveis pela coordenação e relatoria. Esses coordenadores e relatores na parte da tarde vão para plenária para apresentar as questões de seus grupos, e a plenária começa discutindo então e deliberando os pontos de foram apresentados. A convocação está definida para às 9hs da manhã, a partir das 7:30hs já vai haver o cadastramento, e às 9hs a gente forma a mesa de trabalho.

A mesa de trabalho será composta pelo prefeito, pelo presidente da câmara de vereadores, pelo representante da MPB, pelo representante do Comitê Gestor do PD, e pelo representante do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU). Partindo



disso, a gente dá início, faz apresentação, divide os grupos separando-os através de crachás com cores diferentes. Cada cor significa um assunto, meio ambiente, turismo, economia, etc.

O que a gente vai apresentar para vocês hoje, de maneira resumida, está nas 3 minutas de projeto de lei. Hoje GCR tem uma lei 389/96, o atual Plano Diretor, que está dividida em 3 sub leis. O atual PD vai do artigo 1º até o 12º, depois vem a lei de zoneamento e por último a lei de parcelamento do solo. Então do ponto de vista metodológico e jurídico, entendemos, tal qual foi feito na atualidade em grandes cidades, como São José/SC, Campo Grande/MT e feito em várias cidades do Brasil, e o que é obrigatório para municípios com mais de 20 mil habitantes, turísticos, ou de região metropolitana é o Plano Diretor. O PD está definido no artigo 132 da Constituição Federal (CF) e também no Estatuto da Cidade (EC). Quem é o Plano Diretor, é o instrumento de planejamento urbano que define a política, o conceito urbanístico da cidade, as diretrizes, as prioridades, os instrumentos e a gestão democrática. Este é o conceito baseado no EC e na CF. Esse novo PD tem 87 artigos, mapas dos territórios e anexos contendo as seções de onde é necessário fazer o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e outros instrumentos obrigatórios de um PD.

A primeira apresentação que faremos, e eu gostaria que vocês compreendessem que tudo que está aqui foram definições vindas de tudo o que aconteceu nos seminários, nas propostas, e do proveniente das sugestões das associações, da prefeitura, ou seja, é uma síntese de todas as contribuições. É importante dizer que esse PD não é do prefeito, não é do secretário Naim, não é da Associação de Areias, e não é da associação de construtores, é da vontade difusa de toda a população e de todos...

O prof. Ângelo foi interrompido, e pediu aos presentes para aguardarem a vez de falar.

Ângelo: Guido! Pessoal! Atenção! Estou na função de fazer a apresentação agora, neste momento. Gostaria que você respeitasse. Estou fazendo a apresentação, não a discussão. Vai haver o momento para isso. Nesse momento vocês precisam ouvir. O que estamos fazendo aqui é algo muito sério, que faz parte do processo de revisão do PD. Desculpe, eu queria que vocês desligassem o microfone, e escutassem. Essa é uma reunião on-line, séria, onde nós nos preparamos para apresentar uma síntese do material desenvolvido. A questão de concordar ou não concordar é no final. Eu nem abri a boca para dizer, e você já está discordando de algo que estou falando. Isso é um radicalismo desnecessário, está bem? Por favor, eu gostaria que você deligasse o microfone para eu poder explicar a ideia. Posteriormente a gente vai conversar educadamente, civilizadamente, eticamente, moralmente, e metodologicamente visando os procedimentos do Plano Diretor, como eu faço sempre com todos os profissionais.

Votando ao assunto, temos sete conceitos de cidade para Governador Celso Ramos, e sete diretrizes de políticas fundamentais. É uma cidade que o PD trata como turística, como sustentável, como harmônica, como igualitária, democrática, histórica, descentralizada e polinucleada. É esta leitura que a gente faz de como é a cidade de Governador Celso Ramos, hoje e para o seu futuro.

São vários núcleos e essa é a razão de ser polinucleada, e decorrente disso, vocês devem ter visto que há uma proposta de que a uma divisão nova de bairros, desta divisão cada bairro vai ter seu plano nos próximos 5 anos. A ideia é de que esses bairros serão



fortalecidos nas suas características posturais, centralidades, na ocupação etc. É necessária essa especialização, para que cada bairro se fortaleça como local de moradia.

A cidade é história e todos sabem, portanto é preciso ser conservada e mantidos os lugares.

É democrática e trabalha para ideia de democracia na gestão, incluindo a participação de todo mundo em todos os processos de instrução da cidade.

Ela tem-se igualitária nas condições socioeconômicas visando a erradicação da pobreza e os fatores de marginalização existentes na cidade.

Ela é turística, uma obviedade.

Ela tem que ser sustentável, também uma obviedade

Ela tem um equilíbrio entre o urbano e o rural na medida em que o município não tem zona rural, ele tem apenas o perímetro urbano com atividades rurais exercidas dentro do perímetro urbano. Portanto essa harmonia entre o que é rural exercido dentro do perímetro urbano é algo que é bastante concreto na cidade.

Estamos trabalhando com 7 prioridades que vieram da população, todos pediram mais mobilidade urbana, todos pediram meio ambiente, todos pediram saneamento básico, todos pediram habitação e a regularização. Há bairros aí na cidade que precisam muito de regularização fundiária. Todo mundo pediu preservação do patrimônio ambiental e cultural, todo mundo pediu mais espaços livres, e é uma exigência econômica e turística promover a melhoria do padrão e dos cidadãos através da adoção de diversos fatores que estão sendo trabalhados.

Na esfera política, dentro do PD há os planos setoriais, que tem que ser elaborado em até um prazo de 2 anos, ou seja, a execução da política de saneamento, da política de mobilidade urbana por exemplo, elas têm as diretrizes dentro do PD, e em todos os PD do país. Se os PD são mais generalistas, os Planos Setoriais são mais detalhados, trabalhando de maneira prioritária os assuntos aos quais se destinam. Há um outro viés para os planos setoriais, é um trabalho mais complexo, exige mais levantamentos, exige uma série de diferentes discussões, e deve ser feito setorialmente. Então tem um prazo 2 anos para a elaboração dos planos setoriais, tem um prazo de 5 anos para a elaboração dos planos de bairro, e cada um desses 7 itens estão arrolados aí. Depois a gente tem os instrumentos, da política urbana do EC. O EC apresenta 33 instrumentos, porém não somos obrigados a usar todos, somos obrigados a usar ao menos 5. São eles: outorga onerosa do direito de construir, transferência do direito de construir, direito de preempção, parcelamento compulsório e IPTU progressivo no tempo. Esses 5 instrumentos são obrigatórios, está lá no EC. Mas temos outros que são importantes. Temos a lista lá na lei: desapropriação, direitos, assistência técnica para moradia social, há outros instrumentos muito importantes que estão sendo trazidos do EC e colocados no novo PD da cidade de GCR. O que eu gostaria de fazer, dentro do destaque são esses 3 assuntos. Todos os demais instrumentos estão dentro do escopo geral do PD, lá na base para os municípios de pequeno porte. O primeiro é o plano de bairro. Convencemos o prefeito, havia uma resistência por parte dele em fazer após a aprovação do PD esse importante instrumento, os planos dos bairros. Vocês concordam comigo que os bairros são diferentes, e essas diferenças serão tratadas dentro dos bairros e haverá um comitê que avaliará a realidade de cada bairro. O comitê de bairro será a representação de quem mora naquele bairro. E a partir disso o município vai elaborar esses planos.



Também estamos colocando dentro do PD para a câmara autorizar a prefeitura a criar um Instituto de Planejamento Urbano (IPU) para GCR. Uma autarquia municipal que possa cuidar do planejamento do dia a dia da cidade.

O Fábio, o Maureci, os demais engenheiros e arquitetos da secretaria, o pessoal do meio ambiente, eles trabalham executando as coisas, não pensando as coisas. Essa é a razão dessa autarquia o planejamento da cidade, e esse instrumento está previsto no PD.

Outra questão é que todo mundo que tenha renda de até 3 salários mínimos tenha direito a uma assistência técnica e jurídica gratuita. Como é isso: arquitetos, engenheiros, prestarão serviço de consultoria para famílias de baixa renda terem o seu imóvel projetado até 70m<sup>2</sup> de acordo com a legislação do INSS, e assistência jurídica também para fazer a regularização do imóvel. Então vejam, este é um instrumento que tem lei federal, cabendo ser absorvido pelo PD.

Por último, um outro instrumento novíssimo que está sendo inserido no PD, nas categorias do IPTU, é o IPTU verde. Este será um incentivo para aquelas pessoas que tem imóvel no zoneamento atualmente conhecido como APL e APP, para que esses proprietários possam conservar essas áreas tendo um desconto no IPTU, visto que esses espaços importantes estão em área particular de algumas propriedades. Este instrumento será regulamentado em lei complementar. Estamos trazendo isso para GCR.

Outra questão é sobre o atual CMDU, que não está de acordo com o que determina as resoluções do conselho das cidades. O CMDU não é paritário, tem que ser dividida sua representação entre os 3 setores, público, social e comunitário. Tem representação de vereadores, eles são quem legislam, não quem discute. E agora temos os bairros que serão criados. Então temos condições para diversos representantes. Há proposta que tenha 7 membros, e esses representantes entram mediante votação em seus bairros. Assim é feito nas demais cidades. Não há lugar para todo mundo, mas esse todo mundo se reúne num lugar e escolhe seus representantes para ir para o conselho. Então esse é um resumo do PD.

O PD tem o mapa que a gente já apresentou nas reuniões de seminários, que o mapa do território né. O município tem um cadastro de seu território em azul, que contempla uma parte do mar. Isso é uma característica de GCR. Há também a parte terrestre do município, que é onde a gente executa as políticas, no caso a linha preta que corresponde a área de terra. Isso é um resumo do PD, que tem, portanto, 5 capítulos. Cada capítulo trata de um assunto. O 1º capítulo trata dos objetivos diretrizes e finalidade, o 2º capítulo trata das diretrizes e prioridades setoriais, no 3º capítulo trata dos instrumentos do plano, o 4º capítulo trata da gestão democrática da cidade, e o 5º capítulo trata das posições finais.

Agora vamos comentar o que todo mundo acha que é PD. A maioria das pessoas com quem conversei em Santa Catarina confunde PD com lei de uso e ocupação do solo. O PD é uma política de 10 anos, está lá escrito esse prazo. Está escrito também nos regimentos do conselho das cidades e do EC.

As políticas são as que mudam a cada 10 anos. Há uma que se encerra, outra que surge nesse tempo, enfim, essa é a razão do prazo para a revisão. Exemplo acabou o plano de saneamento e tem uma outra política que apareceu, então você reestrutura a discussão, com validade por mais 10 anos.

A lei de zoneamento e de uso e ocupação do solo urbano não, isso de acordo com vários juristas, além de diversas linhas acadêmicas que defendem essa postura. A lei de zoneamento divide a cidade em zonas, esclarece o gabarito, a altura das edificações, os



afastamentos, para você colocar de pé as políticas do PD. De maneira geral as políticas do PD tratam do assunto macro e a lei do ordenamento uso e ocupação do solo trata do assunto micro, do dia a dia.

### **Lei de Uso e ocupação do solo**

Ângelo: Com 87 artigos e vários anexos e mapas e tabelas. Foram todas simplificadas. Simplificar é: hoje há 27 subdivisões do mapa do zoneamento no atual PD vigente em GCR. As siglas que são usadas hoje são as vezes com 6 frases. Tentamos simplificar para traduzir para a informação que não é técnica.

A terceira condição foi a diminuição de seu conteúdo para também ter uma simplificação, visando a redução da burocracia.

A questão visa a liberdade econômica, facilitar a obtenção de obtenção de alvará de funcionamento sem que haja necessidade de apresentar algum tipo de documentação. Há uma lista de atividades econômicas que não precisa da visita de fiscal, nem de previsão em mapa de zoneamento. Isso vale para todo o município em todos os zoneamentos com esses instrumentos que estão sendo implementados através dessas propostas de lei que estão sendo apresentadas. Há um cadastro nacional de atividades econômicas do IBGE, que cada vez que você vai abrir uma empresa jurídica, então você tem que classificar o CNAE do hotel por exemplo, de que forma que ele está acontecendo, etc. Então estamos trazendo para dentro da lei uma simplificação direta. O técnico responsável por isso é o contador, é a secretaria de fazenda, e isso será simplificado no PD e leis de uso e ocupação do solo. O perímetro urbano agora está dividido em 20 bairros. Esta divisão veio dos técnicos da prefeitura, que observam o dia a dia da cidade. Isso é importante porque a geografia dos bairros viabiliza as macrozonas e as zonas. Então nesses mapas de zonas, bairros e macrozonas há uma identificação de perímetros. Então quando eu trabalho as macrozonas, elas englobam individualmente vários bairros. Por exemplo, a macrozona x engloba os bairros A, B, C e D, e a macrozona y engloba os bairros E, F e G. Por último, detalhe que tem o GCR são as áreas especiais. Áreas urbanísticas, sociais, enfim, há muitos detalhes que foram agrupadas em Áreas de Interesse Especial.

O plano de bairro já falamos, como sugestão indico começar por Palmas. No loteamento Palmas do Arvoredo há um PD específico. Não estamos mexendo nisso, nesse planejamento específico. É uma estratégia que fez parte do planejamento do loteamento na época e que está sendo mantido conforme foi aprovado lá pela câmara municipal. O segundo ponto é o inverso disso, é uma zona chamada de Z9, o conjunto central de montanhas, com uma grande área verde, mesmo para os padrões da região metropolitana da grande Florianópolis. Uma parte desse conjunto central de montanhas já está cadastrado como APA pelo ICMBio, e uma outra parte ainda não. Porém para a nova lei de uso e ocupação do solo estamos propondo que a parte que ainda não é APA, também o seja. Ou seja, está área unida será a maior área ambiental intacta do município.

Temos no total 9 macrozonas, sendo uma delas APA. Nas demais 8 macrozonas nós estamos terminando com a ideia de área residencial exclusiva ou preferencial. O uso misto será garantido em todo o município. Haverá possibilidade de residência com comércio, residência com serviço, residência com atividade geradora de emprego. Isso é o que dá vida a cidade, é o que dá emprego, o que dá categoria para todos. Não há mais atividade residencial exclusiva em GCR. Há, no entanto uma característica, a antiga SC-410 com extensão de 37 km além do braço que a interliga até a Armação da Piedade,



todas essas vias passam a ser uma área de interesse urbanístico para desenvolvimento do comércio e dos serviços.

A primeira é que se houver um terreno grande, maior do que 1.500m<sup>2</sup> e for feita residência com comércio, você ganha o direito de construir mais um pavimento. Segundo que se você fizer comércio e serviço no térreo e no primeiro pavimento, você tem o direito de fazer uma taxa de ocupação maior. Estamos dando incentivo para que haja comércio misto com residência ao longo dessas importantes vias. No oposto disso, uma regra geral para a cidade inteira, com a exceção para Palmas do Arvoredo, em imóveis a beira mar, a verticalização está limitada nas primeiras quadras junto ao mar. Nas duas primeiras quadras poderão haver pilotis com mais 3 pavimentos no máximo e acrescido de ático, nas próximas duas quadras pilotis, com mais 4 pavimentos no máximo e ático, da 5ª quadra em diante 6 pavimentos no máximo acrescido de ático. Tudo isso considerando a outorga onerosa. Essa é a regra geral. Isso pega todos os lotes onde é possível ter área na beira do mar já loteados. No texto da minuta da lei há uma outra regra para quem tem gleba ainda não loteada e vai fazer um condomínio. Neste caso dos condomínios, os primeiros 100m dessa gleba frente mar não pode ter mais de 4 pavimentos. Estamos usando a ideia de um gabarito máximo para a orla pelo menos 100m se for condomínio, e nas duas primeiras quadras no caso da praia Grande e nas quatro primeiras quadras em Palmas e demais localidades. Temos uma intenção de cada minuta ter alguns lugares na cidade, onde podem haver mais de 6 pavimentos. Só pode ter essa quantidade maior de pavimentos se a rua que dá acesso ao empreendimento possuir largura mínima de 12 m, e possuir infraestrutura mínima de água e esgoto. A verticalização está sendo permitida em zonas longe do mar, principalmente junto a BR-101. Há uma exceção para a rua Augusto Prolik, no Palmas do Arvoredo. Essa é uma avenida estratégica, com grande largura e muitos lotes vazios. Ela precisa de um incentivo para botar atrativos dentro do bairro de Palmas. Esses atrativos visam principalmente o comércio e o desenvolvimento de atividades econômicas mistas, junto às atividades residenciais. As áreas de Preservação Permanente estão totalmente protegidas. Copiamos todo o texto que está em vigência do código florestal, e ela é o conceito de APP. Somente poderão ser utilizadas conforme determina a lei. Acabou, a APP é a área de preservação permanente. É a área para ninguém construir. Há, no entanto, algumas possibilidades. Queremos implantar parques e unidades de conservação (UC). A nova lei exige que o município compre áreas com este fim, portanto estamos propondo que seja feito um levantamento dos locais que possam ser UC, identificar o proprietário e através dos instrumentos criados em lei, fazer parcerias e reverter essas propriedades para o bem do município.

Estamos projetando vias para o futuro da cidade. A macrodrenagem consolidada através dos rios Inferninho e Jordão. Estamos prevendo uma nova rede elétrica para Palmas, atravessando o conjunto central de montanhas, além de um binário em Palmas. Esse binário é junto a vila de Palmas e o final da avenida Augusto Prolik. A regra geral terá o lote mínimo de 360m<sup>2</sup> e 12m de frente. O lote de esquina será 25% maior. A taxa de ocupação geral da cidade é de 50% e a permeabilidade será de 20%. Florianópolis por exemplo é 10% e a média do país é de 8%. Nesses locais não se pode construir nada.

Os afastamentos têm regra. A altura do prédio vai resultar num maior afastamento, sendo o afastamento mínimo de 1,5m. Para Toda obra de grande verticalização é obrigatório haver infraestrutura completa. Se não tem infraestrutura o direito de construir é limitado. No anexo 1 da lei de zoneamento estão os conceitos. Fiz um resumo, área urbana consolidada usando como exemplo a Z1 de Ganchos. São bairros consolidados,



com lotes pequenos, famílias de baixa renda, há grande irregularidade fundiária. Precisamos identificar o que é área urbana consolidada. São locais onde já existe infraestrutura, mesmo que precária. Há energia, há água, no entanto, devido as configurações para esses casos foram previstas algumas regras bastante simpáticas. Imaginemos um lote de 10x14, onde foi construída uma casa em 2010, e essa tem 120m<sup>2</sup> estando em mal estado de conservação. Se a esse imóvel for aplicada a regra padrão, não será possível a construção de edificação. Sendo assim, poderá se reconstruir a casa como se encontrava antes. A regra para esses casos será primeiro regularizar o fundiário e depois regularizar a arquitetura, onde então é adquirido o direito de se reformar a casa.

Foram oficializados 20 bairros. Está tudo disponibilizado no site em PDF de alta resolução, mapas e textos. Há os mapas das zonas, das macrozonas e dos bairros. Além disso há os mapas com as áreas especiais.

O IBGE quando for fazer o recenseamento de 2030 vai fazer dentro dos 20 bairros e vamos saber oficialmente e espacialmente de maneira clara dos novos dados.

Temos também as áreas especiais, de cunho urbanístico e ambiental. As áreas de interesse público são definidas nos sistemas viários e para os equipamentos urbanos (áreas verdes, parques, institucionais). Área de interesse social para a regularização imobiliária. Há as áreas de preservação do patrimônio cultural, os entornos da igreja da Armação da Piedade por exemplo. Há também a área da APA que foi trazida através do plano de manejo da APA. A lei do zoneamento Palmas do Arvoredo também foi absorvida na nova lei. A lei do Palmas do Arvoredo pode mudar quando houver o plano de bairro. A área da praia Grande, constituída dos loteamentos Caravelas e grandes glebas vizinhas também é uma área de interesse especial, para que não se fuja do já estabelecido para o loteamento Caravelas. As áreas de interesse turísticos são também uma exceção. As áreas de interesse específico serão declaradas por decreto para resolver problemas de moradia popular, dos pescadores e de comunidades tradicionais, serão determinadas por interesses específicos. A área de interesse do aeródromo do Flyville deve ser mantida. São as áreas de influência do aeródromo, já estabelecidas em regras específicas da lei municipal. Esta lei estabelece também limitações de altura devida a área de aproximação das aeronaves.

### **Lei de Parcelamento do solo.**

Ângelo: Determina as diretrizes de projeto. Será criada uma comissão de três servidores técnicos, com um mandato de 2 anos. Será feito um formulário, preenchido e essa comissão terá um prazo máximo de 60 dias para entregar os parâmetros desenhados e descritos. Isso é para garantir a conexão das vias junto aos loteamentos vizinhos, a inserção adequada dos equipamentos públicos e comunitários, conforme as necessidades do planejamento. Os empreendedores pegarão essas diretrizes e com elas em mãos contratarão um arquiteto, um engenheiro para desenvolver um anteprojeto. Este documento será entregue para a prefeitura que deverá verificar se o anteprojeto respeita aquelas diretrizes que a prefeitura forneceu anteriormente. A ideia é que as aprovações saiam em até 1 ano.

Por fim temos o perfil das ruas, vias locais com 12m e suas respectivas divisões. Via coletora 18m com passeio mais largo e 22m que é a via principal. A via arterial com 28m, incluindo canteiro central.



Temos também um resumo desde o início dos trabalhos de revisão do PD. Recebemos online 313 formulários que geraram também respostas. Foram 180 pessoas físicas e associações que tiveram suas contribuições. Uma pessoa sozinha fez 76 contribuições, uma pessoa física. Esses formulários foram analisados pela equipe técnica e todas as respostas estão no site no caderno de respostas deixando claro de que maneira respondemos. Se foi viável, se foi negado, se foi considerado para estudo. Fizemos a devolutiva por e-mails até sábado antes de entrar no ar as propostas de lei. Este é o resumo do trabalho que está disponível para o público. Há espaço para fazer todas essas modificações no site, dentro do comitê gestor, enfim podem ficar tranquilos. Muito obrigado era isso o que tinha para dizer.

Arq. Fábio: muito obrigado Ângelo, vamos abrir a palavra, seguindo a sequência de quem levantou a mão primeiro. Lembrando que é um espaço para um pequeno fluxo de debate. O Ângelo vai responder na medida do possível.

Diogo: Tenho alguns apontamentos. Achei um errinho no artigo 14, inciso 5ª, A) referente as primeiras quadras junto ao mar. Está diferente do que você apresentou.

Juliano MPB: já vimos e está ok isso na versão atualizada que temos.

Diogo: apenas acima dos pilotis estão previstos os pavimentos garagem. E outra coisa, os pavimentos garagem estão incluídos na contagem dos pavimentos? Qual a altura máxima considerando todos os pavimentos possíveis, pilotis, pavimentos garagem? Tem a questão do limitador comercial dos pavimentos térreos, pois os pilotis têm baixa ocupação, apenas 30%.

Ângelo: Diogo escreva para a gente, sua pergunta está muito técnica. Tem a questão prevista em lei, no que trata do embasamento.

Diogo: são colocados os índices depois do mapa anexo 6 na tabela 1, quando entra nas áreas de interesse AIAPAA. Não tem nenhum parâmetro urbanístico para essas áreas?

Ângelo: a AIA tem parâmetros, que não tem parâmetros é a APP. O restante está definido pelo plano de manejo da APA. O plano de manejo limita em 2 pavimentos. A área de manejo tem seu parâmetro no texto da lei da APA, não em tabela da lei de uso e ocupação do solo.

Diogo: Não ficou clara a resposta para mim.

Ângelo: Diogo, hoje não é dia de dar resposta, preciso estudar para posteriormente responder corretamente. Hoje é dia de fazer perguntas.

Helen: tenho algumas falas. Primeiro, falo por mim, não sei dos demais. Acho que não houve tempo hábil dessa reunião. Eu consegui ler o texto por cima, de forma superficial, pois não tive tempo que pudesse me debruçar um pouco melhor. Outra coisa, foi falado bem no início sobre a audiência, sobre o decreto lá em 26 de novembro. Gostaria de deixar registrado aqui em ata que: não concordo com somente uma audiência. Foi



falado em fazer uma consulta ao comitê. Penso que deveria haver no mínimo duas ou três audiências, pela geografia do local, pelas distâncias. É um domingo, como as pessoas vão se deslocar para lá, tudo isso precisa ser pensado. Isso veio como uma imposição. Outra coisa, olhando assim por cima, superficialmente, vi que várias coisas foram ignoradas, em relação ao que foi dito pelas associações e o que tinha na pesquisa comunitária realizada. Então foi muito falado em todo o território 4 pavimentos, 6 pavimentos, mas eu não sei se entendi, haverá também 3 pavimentos de garagem e essas não serão contadas? Outra coisa EIV somente a partir de 100 aptos? Sabemos que causam impactos as edificações menores também. Em todo o município será a taxa de ocupação de 50%, no entanto para a Praia Grande ficou em 80%? Gostaria de entender melhor, não há um equívoco? Parece que não se chegou a um meio termo entre o que os empresários querem, e o que quer a comunidade. E gostaria de dizer que se o PD for adiante dessa forma, como faço para retirar o meu nome do decreto de nomeação do Comitê Gestor, pois não quero ter meu nome vinculado a isso. Outra coisa, onde inicia a Z9, a APA do conjunto central de montanhas.

Ângelo: A Z9 já tem seu zoneamento demarcado pela lei do perímetro urbano, uma lei de 2021. Ela inicia acima da cota 100 até a cota 160.

Helen: Ou seja, estamos criando na lei uma zona para uma área que já é protegida pela lei federal.

Ângelo: Você não gostou?

Helen: Não é que eu não gostei, acho que é uma proteção ainda maior. Está me parecendo uma maquiagem, de dizer que estamos criando uma área de proteção, sendo que ela já é protegida.

Ângelo: Não entendi Helen, maquiagem? Você está usando palavras que não combinam com o meu trabalho técnico, Helen. Gostaria de lembrar que esta reunião está sendo gravada. Por favor. Você acabou de dizer que estamos maquiando um trabalho técnico, por favor. Estamos consolidando uma área que já existe, só que agora por lei municipal. Ela existe, todo mundo sabe que tem que ser preservada. A determinação de uma APA para este local envolve uma proteção muito maior. Lá neste local nós temos todas as nascentes do município, não estamos maquiando não, estamos protegendo. Como moradora você deveria bater palmas, pois vai estar mais protegida a maior área verde intacta úmida da região.

Helen: Certo prof. Ângelo, tudo bem, posso ter usado uma palavra errada né? ok. Concordo que a Z9 é uma proteção maior sim, e que isso é bom também. Não consegui ler, mas e a questão dos promontórios, como ficou?

Ângelo: Estamos deixando este assunto apenas para a lei federal. Não temos estudos científicos que comprovem a existência de promontórios no município. Segundo estudos científicos dos técnicos ambientais da prefeitura e da MPB, não temos estudos que os comprovem em GCR. As Áreas de Costões do antigo PD foram substituídas pelas Áreas de Interesse Ambiental 3 (AIA3). São áreas de uso condicionado, com uma ocupação baixíssima. Estamos protegendo tudo que tem recursos naturais, verde, rochas e



morros e etc. Costões e promontórios deixamos como matéria de lei federal pois não temos critérios científicos. Uma sugestão da MPB, é que isso em sendo tratado como estudo científico, volta-se para a lei de zoneamento, e se houver possibilidade e necessidade de fazer enquadramento ela será alterada uma a uma, se houver.

Helen: O plano de bairros, não entendi é outro documento? Como é isso?

Ângelo: são planos específicos para o bairro que deverão ser estudados junto das comunidades que lá residem. No PD nós vamos definir quem participa, qual conteúdo, quais assuntos, enfim. Considero este um dos itens mais democráticos previstos pelo novo PD de GCR. Estes planos de bairros deverão ser mais enxutos e se possível dará de mudar os zoneamentos locais também.

Helen: Ok, entendi melhor. Outra questão, não entendi com relação a lei de uso e ocupação do solo, sobre verticalização da região do loteamento Caravelas? Quanto as áreas ao lado do loteamento Caravelas. Quero saber porque o Caravelas será adaptado neste plano.

Ângelo: A definição dos parâmetros do zoneamento do loteamento Caravelas e das grandes glebas adjacentes a ele estão na Área de Interesse Especial da Praia Grande. Há um artigo dizendo sobre a altura das edificações que é ampliada à medida que se afasta do mar. Essa ampliação na altura é vinculada a posição da quadra. Isso está baseado no que já vale para o atual PD em relação a configuração do loteamento Caravelas. O aumento da altura está vinculado através da posição das quadras. Quadras mais distantes do mar, mais altos os edifícios. Entendeu Helen?

Helen: Ok, era isso, obrigado.

Ângelo: Obrigado também Helen.

Guido: Sobre as ATE, o número de pavimentos é livre? Temos em azul no mapa ao norte do loteamento Gaivotas, uma parte do Palmas do Arvoredo e grande parte do morro ao sul de Palmas. Vi essas manchas na Costeira da Armação e na Armação da Piedade também. Por que vocês não mexeram nisso?

Ângelo: essas áreas não mexemos, pois elas têm uma cobrança de impostos a partir desse critério que tem verticalização livre. Entretanto, conforme a tabela, eles só poderão verticalizar se comparem outorga onerosa até o limite de 6,5 de coeficiente de aproveitamento. Ou seja, na lei atual ele constrói e não paga nenhum centavo, porém na lei futura ele vai construir se ele quiser fazer prédio alto, porque ele já comprou o direito na legislação atual, mas ele não paga um centavo. No entanto, com o novo PD ele vai ter que pagar. Esses proprietários já tem o direito na legalização atual. Os imóveis vêm sendo comercializados e negociados considerado este grande potencial construtivo desde o primeiro plano diretor de GCR, lá no ano de 1985.

Guido: Foi falado em todas as oficinas que a verticalização era um absurdo e ninguém queria. Isso vai causar um problema.



Ângelo: Vai causar, mas este é um problema jurídico, com ações legais.

Guido: Mas pelo plano diretor vigente também não se pode sair construindo sem comprar o índice!

Arq. Fábio: Não Guido, infelizmente não. Pelo atual Plano Diretor se pode construir livremente sem ser adquirido o índice.

Ângelo: Isso mesmo, para o novo PD é que estamos propondo que para construir vai ter que adquirir a outorga onerosa nesses locais das antigas ATE. Elas são imutáveis dentro do ponto de vista político. Se conseguimos mudar elas dentro da câmara de vereadores, tudo bem, mas a prefeitura não quer comprar essa briga com os proprietários.

Guido: Temos também uma avenida de Palmas com 17 pavimentos. Eu vou ser um daqueles que vai acionar a justiça. Esse imóvel da Aureum, lá na ponta do Trinta Reis também foi barrado na justiça.

Ângelo: Claro, todos são livres para entrar na justiça. Quanto ao imóvel dessa Aureum, barrado na justiça não é motivo para não se mexer em zoneamento do local.

Diogo: o plano de manejo não define parâmetros, eles já eram definidos pelo atual PD e assim devem permanecer. Do jeito que está posto na proposta de lei novo do Plano Diretor, não se poderá fazer uma casa na APA do Anhatomirim.

Ângelo: lá no plano de manejo tem uma atualização de 2019 onde o gabarito é definido. Vamos fazer a revisão da proposta de lei para ver se está tudo certo. Pessoal, meu tempo chegou ao fim. Podem seguir com a reunião sem mim. Boa noite.

Guido: Preciso que conste em ata que minha posição quanto a esta liberdade de pavimentos: eu sou contra.

Lili: Pena que o Ângelo já saiu. Ouviram, ouviram as pessoas, mas parece que a participação popular e a nossa foi nada. Falamos e não foram acatadas nossas ideias. Se continuar do jeito que está aí, quero sair do Comitê Gestor. Estou indignada. Lá no dia da audiência pública, que deveria ser mais de uma, eu vou protestar.

Arq. Fábio: Lili, se quiseres sair do grupo, assim como a Helen, basta fazer uma carta informando que pleiteiam a saída e peçam o desligamento do Comitê Gestor. Isso é algo voluntário. Foi voluntária a nomeação, baseada numa vontade de vocês de participar, e será também voluntário o desligamento. Nós lamentamos isso, gostaríamos de contar com o apoio de vocês até o final, mas suas decisões são soberanas.

Cadenas: Vou escrever algo sobre isso tudo. Pretendo fazê-lo.

Josué: Pena que o Ângelo já saiu, vou fazer alguns apontamentos. Vou discordar de algumas falas, incluindo falas do Guido. Participei de algumas oficinas, houve opiniões contrárias e favoráveis. A verticalização a beira da praia eu sou contrário, porém noutros locais eu sou favorável. Deixei isso claro em todas as oficinas que aconteceram.



Não foi só eu que fiz isso, várias outras pessoas também. Então não é algo unânime, em que toda a oficina era a população contrária a verticalização. Que eu vi no mapa de proposta de lei em alguns locais a verticalização foi ampliada, é o caso de uma avenida em Palmas, larga e com canteiro central. O plano diretor não fez um acréscimo gigantesco ao potencial construtivo. Vários empreendedores mencionaram que o espaço permaneceu subutilizado. Não vejo muitos prédios imensos junto a praia. Não vejo disparidades. O ponto para coadunar em relação a fala do Diogo, fico preocupado que o plano de manejo da APA está para ser revisado e estaríamos então absorvendo um documento antigo. Participo do conselho da APA e conheço muitos problemas do plano de manejo. Então não entendo ser interessante inclui-lo no nosso novo PD. Já há núcleos urbanos consolidados dentro da APA e isso precisa ser revisto nessa revisão do novo plano de manejo. O ICMBio trata isso de maneira meio subjetiva, é importante haver parâmetros claros. Devo fazer pontuações por escrito. Essa é minha contribuição. Este é um fórum para debate e para opiniões, nada pessoal caso tenha contrariado alguém.

Flávio: Boa noite. Primeiro, gostaria de saber da nova data da reunião do Comitê Gestor.

Arq. Fábio: Ficou marcado para segunda feira que vem, dia 30 de outubro, às 19hs.

Flávio: Gostaria de saber sobre as mudanças do loteamento Palmas do Arvoredo. Lá está sendo prevista uma área de interesse, mantendo o zoneamento estabelecido originalmente para o empreendimento. Além disso, da situação da avenida Augusto Prolik, que passará a comportar edifícios de até 17 pavimentos. Como vocês basearam 17 andares para um loteamento que hoje não comporta o que tem. Imagino que o número de unidades que será criado, ali será surpreendente. Um grande acréscimo de área construída certamente. A questão que pega é o saneamento, a água. A parte urbanística me parece ok. Os prédios vão vir antes da infraestrutura chegar, o que é preocupante. Não daria de atrelar? Liberar os 17 pavimentos somente depois que a infraestrutura de água e esgotos chegar?

Arq. Fábio: Flávio essa é sua proposta, ainda está aberto para ajustes o projeto de Lei. Me parece que essa sua proposta é colocar condicionantes para liberar a verticalização. Como você disse, atrelar. Bem, isso pode ser proposto. Não vejo problemas.

Flávio: Isso deveria valer para as áreas em azul do mapa também. Acho que isso deve ser visto com muito carinho.

Cadenas: certamente, deve ser analisada com muito carinho. Deixe eu complementar algumas falas. Eu mesmo sugeri, perguntem aos empreendedores do Palmas do Arvoredo se eles querem essa mudança de gabarito. Pois eles estão tendo que refazer as ETE do loteamento decorrente do aumento da população. A secretaria de planejamento tem que ter esse poder de poder barrar esses empreendimentos, se não houver condições para sua instalação.

Diogo: Sou a favor da verticalização, mas não concordo com os locais que estão sendo considerados como possíveis para a verticalização. Dá de subir lá no Jordão.



Cadenas: a infraestrutura de água e esgoto não está pronta para receber estruturas desse tipo, os grandes prédios. Lá em Palmas em nossa área mesmo sendo possível verticalizar, não faremos mais de 3 pavimentos.

Diogo: a maioria da manifestação da comunidade foi no sentido contra a verticalização, e isso precisa ficar claro.

Arq. Fábio: Boa noite a todos, obrigado pela atenção. Reunião marcada para segunda-feira, dia 30 às 19hs. A razão para isso é que na quinta é feriado.

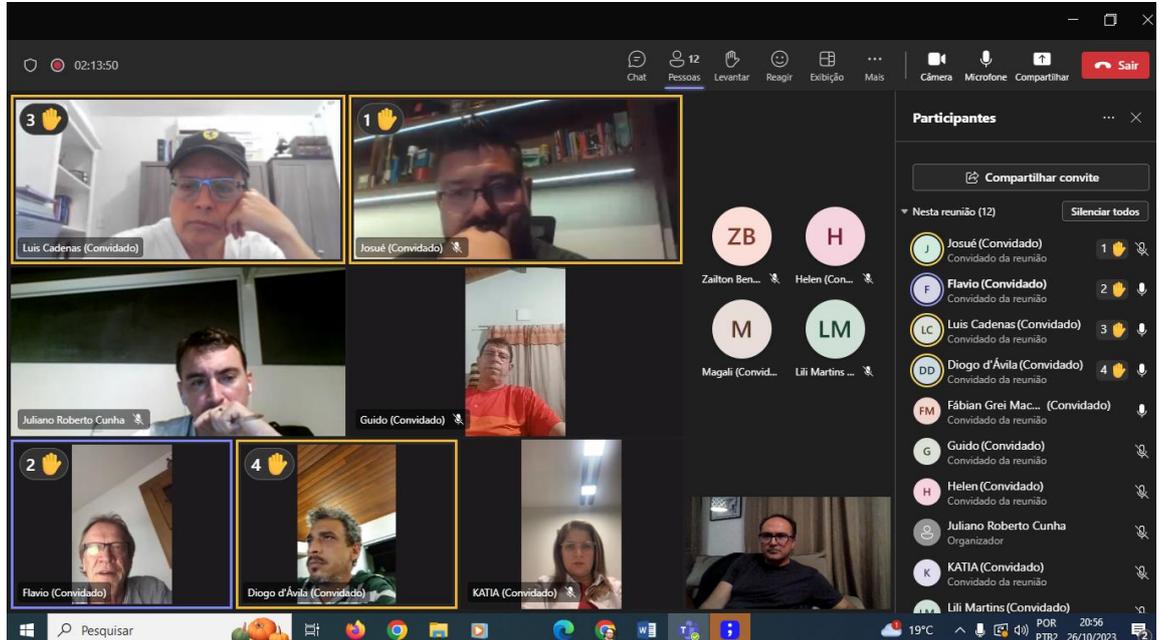
Nesta reunião, da equipe da MPB participaram: Ângelo e Juliano.

Assinaturas e registros de presença por imagens.

Estiveram presentes:

Fábio Grei Machado, Hellen Cechinel, Noeli da Silva Filha Martins, Luiz Alberto Cadenas, Javier Guido Gonzales, Flávio Peng, Josué Ocker da Silva, Diogo D'Ávila, Kátia Costa, Zailton Benício da Silva.

### Anexas imagens comprovando a presença dos participantes.





## Plano Diretor de Governador Celso Ramos – Comitê Gestor

The screenshot displays a Microsoft Teams meeting interface. At the top, the meeting title is "Plano Diretor de Governador Celso Ramos – Comitê Gestor" and the time is 02:14:25. The interface includes a grid of video feeds for participants, a list of participants on the right, and a bottom taskbar with various application icons and system information.

**Participants:**

- Luis Cadenas (Convidado)
- Diogo d'Ávila ... (Convidado da reunião)
- Fábian Grei Mac... (Convidado)
- Guido (Convidado)
- Helen (Convidado)
- Juliano Roberto Cunha (Organizador)
- KATIA (Convidado)
- Lili Martins (Convidado)
- Magali (Convidado)
- Zailton Benicio (Convidado)

**Taskbar:**

- Windows Start button
- Search bar (Pesquisar)
- Taskbar icons: File Explorer, Microsoft Edge, Google Chrome, Microsoft Word, Microsoft Excel, Microsoft PowerPoint, Microsoft Teams, Microsoft OneDrive, Microsoft Outlook, Microsoft Word, Microsoft Excel, Microsoft PowerPoint, Microsoft Teams, Microsoft OneDrive, Microsoft Outlook
- System tray: 19°C, 20:57, 26/10/2023