

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO DO MUNICÍPIO DE GOVERNADOR CELSO RAMOS - SC**

**ILUSTRÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE GOVERNADOR CELSO RAMOS - SC**

**GLAUCIO STASKOVIK JUNIOR**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SC sob número 30.194, representando neste ato a Ordem dos Advogados do Brasil, devidamente escolhido pelos membros deste Conselho para exercer a função de relator, no tocante às proposições encaminhadas pelos conselheiros e seus representados, venho através da presente encaminhar-lhe **RELATÓRIO DOS TRABALHOS DESENVOLVIDOS POR ESTE CONSELHO NO SENTIDO DE ANÁLISE, SUGESTÕES E DELIBERAÇÕES ACERCA DAS PROPOSTAS DE TEXTO LEGISLATIVO REFERENTE AO PLANO DIRETOR, LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO E LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE GOVERNADOR CELSO RAMOS.**

Inicialmente informamos que as proposições foram recebidas através de grupo de transmissão do próprio CMDU, através do aplicativo WhatsApp, até a data de 20 de novembro de 2023, às 12:00 horas, momento em que recebemos proposições da Polícia Militar do Estado de Santa Catarina, FAMGOV, Secretaria de Planejamento de Governador Celso Ramos, assim como da Associação dos Moradores do Jardim Gaivotas e Associação dos Moradores do Balneário Caravelas, estas fazendo parte dos anexos do presente relatório.

Recebidas tais proposições foram agendadas 03 (três) datas para deliberação das propostas apresentadas, ou seja, nas datas de 22, 23 e 24 de novembro de 2023, às quais ocorreram virtualmente, através do aplicativo *Google Meet*, durando cerca de 03 (três) horas cada uma delas.

Frisamos que tais reuniões foram conduzidas por este relator, assim como pelo Sr. Fabian Grei Machado, quando da ausência justificada por minha pessoa.

Relatamos que as proposições da Polícia Militar do Estado de Santa Catarina, FAMGOV, assim como da Associação dos Moradores do Jardim Gaivotas e Associação dos Moradores do Balneário Caravelas foram todas analisadas no período compreendido pelas reuniões, não existindo tempo hábil para análise das propostas encaminhadas pela Secretaria de Planejamento de Governador Celso Ramos.

Todas as proposições foram analisadas mantendo o direito dos proponentes em explicar suas proposições, abrindo a palavra a todos os participantes, com votação aberta, mantendo assim a transparência, assim como a participação efetiva e adequada de todos os conselheiros.

Frisa ainda que este relator absteu-se de todas as votações realizadas, atendendo os objetivos de sua representação, conduzindo os trabalhos no sentido de verificação técnica legislativa, assim como jurídica de eventuais proposições realizadas.

Após deliberações o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU, chegou a tais deliberações:

1 - PLANO DIRETOR

1	ART. 5°	<p>Sgt. Alexsandro - Policia Militar do Estado de Santa Catarina</p> <p>Inserção do item XIX:  XIX- proteção, preservação da tranquilidade urbana com adoção de padrões de controle de atividades relacionadas à emissão de ruídos, como de casas noturnas Salões de Baile, Boite e Bares com sonorização.</p>	<b>Aceita por unanimidade</b>
2	ART. 5°	Jessica - FAMGOV	<b>Aceita por unanimidade</b>
3	ART. 5°	Magali - Associação dos Moradores do Balneário Caravelas	Manter texto original (6x2)
4	ART. 6°	<p>Jessica - FAMGOV</p> <p>Ficou o termo: interações sociais</p> <p>Ficou o termo: núcleos importantes.</p>	<b>Aceita por unanimidade</b>
5	ART. 7°	Jessica - FAMGOV	<b>Aceita proposta (5-3)</b>
6	ART. 8°	Jessica - FAMGOV	<b>Aceita proposta (6-2)</b>

7	ART.15°	Jessica - FAMGOV	Manter texto original
8	ART.16°	Jessica - FAMGOV	<b>Aceita proposta (5-3)</b>
9	ART.18°	Magali - Associação dos Moradores do Balneário Caravelas Acrescentar a expressão "destinação adequada" no item "4". Desnecessidade de acrescentar o item "7".	Aceitos alguns ajustes (5x3)
10	ART.35°	Jessica - FAMGOV Retirada do parágrafo	<b>Aceita proposta (6-2)</b>
11	ART.36°	Magali - Associação dos Moradores do Balneário Caravelas Inserção dos números: - Os empreendimentos com área construída igual ou superior a 5.000 m2; - Os condomínios fechados verticais, quando o a quantidade de unidades habitacionais for igual ou superior a 40 (quarenta) - Polos geradores de tráfego com número igual ou superior a 80 (oitenta) vagas de estacionamento;	<b>Aceitos alguns ajustes (7x1)</b>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Os loteamentos com área total igual ou superior a 50.000 (cinquenta mil metros quadrados);</li> <li>- Os loteamentos com número de lotes igual ou superior a 50 (cinquenta)</li> <li>- <b>Existência de repetição de incisos "V" e "VI" - correção</b></li> <li>- <b>constar incisos "VII" e "VIII". (OAB)</b></li> </ul>	
12	ART. 38°	<p>Magali - Associação dos Moradores do Balneário Caravelas</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Todos os membros concordaram, após votação, de que deva constar no texto legislativo a seguinte expressão:</li> <li>- "Parágrafo único. A aplicação da OODC está condicionada às devidas comprovações de capacidade, atual ou projetada, <b>PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA</b>, de suporte da infraestrutura para atendimento das necessidades geradas pelo empreendimento, em</li> </ul>	<p>Manter texto original (6x2)</p>

		especial sobre:"	
13	ART. 43°	Magali - Associação dos Moradores do Balneário Caravelas Guido - Associação dos Moradores do Jardim Gaivotas	Manter texto original (6x2) e mambas as proposições
14	ART. 44°	Guido - Associação dos Moradores do Jardim Gaivotas	Manter texto original
15	ART. 48°	Guido - Associação dos Moradores do Jardim Gaivotas	Manter texto original
16	ART. 52°	Guido - Associação dos Moradores do Jardim Gaivotas	Manter texto original
17	ART. 54°	Magali - Associação dos Moradores do Balneário Caravelas	<b>Aceita proposta (6-2)</b>
18	ART. 55°	Magali - Associação dos Moradores do Balneário Caravelas	<b>Aceita proposta (6-2)</b>
19	ART. 56°	Magali - Associação dos Moradores do Balneário Caravelas	<b>Aceita proposta (6-2)</b>
20	ART. 63°	Magali - Associação dos Moradores do Balneário Caravelas	Manter texto original
21	ART. 64°	Sgt. Alexsandro - Policia Militar do Estado de Santa Catarina	<b>Aceita por unanimidade</b>

		<p>Inserção do parágrafo único:  Parágrafo Único - Como medida de controle em se tratando de empreendimentos para uso não residencial, destinado ao exercício de atividades de lazer e entretenimento com emissão de ruídos inerentes a atividade como as casas noturnas, Salões de Baile, Boite, Bares com sonorização e similares. Fica estabelecida a implementação de isolamento acústico.</p>	
22	ART. 64° §3°	<p>Magali - Associação dos Moradores do Balneário Caravelas</p> <p>Substituição:  preferencialmente por <b>exclusivamente.</b></p>	<b>Aceita pela maioria</b>
23	ART. 65°	<p>Guido - Associação dos Moradores do Jardim Gaivotas</p>	<b>EMPATE</b>
24	ART. 66°	<p>Guido - Associação dos Moradores do Jardim Gaivotas</p>	<b>EMPATE</b>
25	ART. 67°	<p>Guido - Associação dos Moradores do Jardim Gaivotas</p>	<b>EMPATE</b>
26	ART. 68°	<p>Guido - Associação dos Moradores do Jardim Gaivotas</p>	<b>EMPATE</b>
27	ART. 83°	<p>Jessica - FAMGOV</p> <p>Realocação de artigos IMP para</p>	<b>Aceita proposta</b>

		antes das disposições finais e transitórias.	<b>(4-2)</b>
<b>28</b>	<b>ART. 85°</b>	Fábian - Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente de Governador Celso Ramos	<b>Aceita proposta (4-2)</b>
<b>29</b>	<b>ART. 86°</b>	Jéssica - FAMGOV Realocação de artigos FMDU para antes das disposições finais e transitórias. O ideal é estar no artigo 73	<b>Aceita proposta (6-3)</b>
<b>30</b>	<b>ART. 86°</b>	Jessica - FAMGOV Inserir artigo para a criação do FMMA (Fundo Municipal do Meio Ambiente), com o texto apresentado nas proposições. Entendemos ainda serem remanejados, tanto o artigo referente ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, quanto o artigo referente ao Fundo Municipal do Meio Ambiente, estando antes das disposições finais e transitórias, sugerindo a criação de "Capítulo I - Subseção V - Dos Conselhos" . O ideal é estar na sequência do artigo 73, com alteração da numeração dos artigos posteriores	<b>Aceita proposta (7-1)</b>
<b>31</b>	<b>Art. 87°</b>	Jessica FAMGOV	Manter

		Alínea e) do artigo 87 deve ser deslocada para a seção VII da outorga onerosa	texto original
32	<b>AGREGAR ARTIGO -10</b>	Guido - Associação dos Moradores do Jardim Gaivotas	NEGADO (4-2)
33	<b>AGREGAR ARTIGO - 11</b>	Guido - Associação dos Moradores do Jardim Gaivotas	NEGADO (4-2)

## 2 - ORDENAMENTO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

1	<b>ART. 6°</b>	Magali - Associação dos Moradores do Balneário Caravelas	Manter texto original (4-2)
2	<b>ART. 6°</b>	Guido - Associação dos Moradores do Jardim Gaivotas	<b>Aceita proposta (5-1)</b>
3	<b>ART. 7°</b>	Guido - Associação dos Moradores do Jardim Gaivotas	<b>Aceita proposta (5-1)</b>
4	<b>ART. 8°</b>	Guido - Associação dos Moradores do Jardim Gaivotas	<b>Aceita proposta (5-1)</b>
5	<b>ART.10°</b>	Magali - Associação dos Moradores do Balneário	Manter texto original (6-

		Caravelas	2)
6	ART.11°	Magali - Associação dos Moradores do Balneário Caravelas	Manter texto original (6-2)
7	ART.14°	Fábian - Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente de Governador Celso Ramos	<b>Aceita proposta (5-1)</b>
8	ART.14°	Guido - Associação dos Moradores do Jardim Gaivotas	Manter texto original (6-2)
9	ART.14°	Magali - Associação dos Moradores do Balneário Caravelas	Manter texto original (6-2)
10	ART.14° §3°	Magali - Associação dos Moradores do Balneário Caravelas	Manter texto original (6-2)
11	ART.16°	Guido - Associação dos Moradores do Jardim Gaivotas	Manter texto original (4-2)
12	ART.17°	Guido - Associação dos Moradores do Jardim Gaivotas	<b>EXCLUÍDO</b>
13	ART.17° Item 3	Magali - Associação dos Moradores do Balneário Caravelas	Manter texto original (4-3)
14	ART.19°	Guido - Associação dos Moradores do Jardim Gaivotas	Manter texto original (4-2)
15	ART.20°	Fábian - Secretaria de	Manter texto

		Planejamento Urbano e Meio Ambiente de Governador Celso Ramos	original (4-2)
16	ART. 23°	Guido - Associação dos Moradores do Jardim Gaivotas	<b>Aceita proposta (4-2)</b>
17	ART. 23°	Magali - Associação dos Moradores do Balneário Caravelas	<b>Aceita proposta (7-2)</b>
18	ART. 29°	Magali - Associação dos Moradores do Balneário Caravelas	Manter texto original (4-3)
19	ART. 30°	Guido - Associação dos Moradores do Jardim Gaivotas	Manter texto original (4-3)
20	ART. 30°	Magali - Associação dos Moradores do Balneário Caravelas	Manter texto original (5-2)
21	ART. 31°	Magali - Associação dos Moradores do Balneário Caravelas	Manter texto original (5-2)
22	ART. 32°	Magali - Associação dos Moradores do Balneário Caravelas	Manter texto original (5-2)
23	ART. 48°	Magali - Associação dos Moradores do Balneário Caravelas	Manter texto original (4-2)
24	ART. 56°	Fábian - Associação dos Moradores do Jardim Gaivotas	<b>Aceita proposta (4-2)</b>
25	ART. 67°	Guido Associação dos Moradores do Jardim	Manter texto original (4-

		Gaivotas	2)
26	ART. 67°	Magali - Associação dos Moradores do Balneário Caravelas	Manter texto original (4-2)
27	ART. 71°	Fábian - Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente de Governador Celso Ramos	Manter texto original (5-1)
28	ART. 72°	Fábian - Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente de Governador Celso Ramos	<b>Aceita proposta (4-2)</b>
29	ART. 72°	Magali - Associação dos Moradores do Balneário Caravelas O afastamento a partir do 3° andar fico em 2,0m.	<b>Aceita proposta (5-1)</b>
30	ART. 74°	Guido Associação dos Moradores do Jardim Gaivotas	Manter texto original (4-2)
31	ART. 74°	Fábian - Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente de Governador Celso Ramos	<b>Aceita proposta (4-2)</b>
32	ART. 81°	Fábian - Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente de Governador Celso Ramos ... aprovado pelo Conselho	<b>Aceita proposta (4-2)</b>

		da Cidade, observadas...	
32	Anexos	<p>Fabian - Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente de Governador Celso Ramos</p> <p>Tabela áreas interesse especial - AIA3</p> <p>Testada mínima do lote: 20</p> <p>Área mínima do lote (m<sup>2</sup>): 1.000</p>	Não houve tempo para votação
33	Anexos	<p>Fabian - Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente de Governador Celso Ramos</p> <p>Tabela áreas interesse especial - AIT2</p> <p>Número máximo de pavimentos (d): 13</p> <p>Quanto as AIT 2, considerando o fator histórico deste zoneamento estabelecido desde 1985 e a questão da segurança jurídica e do "direito adquirido", sugiro que os proprietários de imóveis atingidos por este zoneamento, caso não concordem com seus parâmetros, possam optar por outro mais restritivo quanto aos índices</p>	Não houve tempo para votação

		construtivos.	
34	<b>Anexos</b> <b>Mapa 06</b>	Jessica - FAMGOV - Aprimoramento da versão final do MAPA 06 - - Confusão na interpretação do material - ausência de subzonas descritas no mapa -	<b>Acatadas as recomendações (7x1)</b>
35	<b>FORMA DA LEGISLAÇÃO</b>	Jessica - FAMGOV - Itens 4 e 5 - Atenção às AIT 2 e compilação da lei em um único texto legislativo (Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo e Lei de Parcelamento do Solo)	<b>Manutenção da forma (5x2)</b>

### 3 - PARCELAMENTO DO SOLO

1	<b>ART. 4°</b>	Magali - Associação dos Moradores do Balneário Caravelas	Manter texto original (4-2)
2	<b>ART. 5°</b> §2°	Magali - Associação dos Moradores do Balneário Caravelas	Manter texto original (6-2)
3	<b>ART. 8°</b>	Guido Associação dos Moradores do Jardim Gaivotas Ajuste para 2m <sup>2</sup> e todos os loteamentos.	<b>Aceita proposta (4-2)</b>
4	<b>ART. 9°</b>	Magali - Associação dos Moradores do Balneário Caravelas	<b>EXCLUÍDO</b>

5	<b>ART.17°</b>	Guido Associação dos Moradores do Jardim Gaivotas Inserir item com o CMDU ou CDC que avalie loteamentos a partir de 50.0002 ou 5 hectares.	<b>Aceita proposta (4-2)</b>
6	<b>ART.26°</b>	Magali - Associação dos Moradores do Balneário Caravelas	<b>EXCLUÍDO</b>
7	<b>ART.27°</b>	Guido Associação dos Moradores do Jardim Gaivotas	<b>EXCLUÍDO</b>
8	<b>ART.30°</b>	Guido Associação dos Moradores do Jardim Gaivotas	Manter texto original (4-2)
9	<b>ART.32°</b>	Magali - Associação dos Moradores do Balneário Caravelas	Manter texto original (4-2)
10	<b>ART.39°</b>	Guido- Associação dos Moradores do Jardim Gaivotas	Manter texto original (4-2)
	<b>ART.5°</b> §2°	Fábian - Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente de Governador Celso Ramos Deve ser possível que o ônus da infraestrutura dessa modalidade de parcelamento do solo seja também assumido pelo poder público. Para isso, essas áreas deverão ser indicadas como de	<b>Não houve tempo para votação</b>

		<p>interesse especial pela municipalidade, para que configurem esta possibilidade. (Aí deve ser realizado um tipo de parceria público-privada).</p>	
	<b>ART. 6°</b>	<p>Fábian - Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente de Governador Celso Ramos</p> <p>IX - A faixa não edificável ao longo das rodovias, partindo do eixo, deve ser de 13,00m (treze metros) de cada lado;</p>	<b>Não houve tempo para votação</b>
	<b>ART. 8°</b>	<p>Fábian - Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente de Governador Celso Ramos</p> <p>Retirar a determinação de equipamento público de saúde e/ou educação. Deixar livre a determinação conforme estabelecido no §1°, e ampliar a área construída.</p> <p>Sugestão de texto: <b>...construção de edificações com finalidade de equipamento público, na proporção mínima de 2,00m<sup>2</sup> (dois metros quadrados) ...</b></p>	<b>Não houve tempo para votação</b>
	<b>ART. 8°</b> §4°	<p>Fábian - Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente de Governador Celso</p>	<b>Não houve tempo</b>

		<p>Ramos</p> <p>As calçadas das áreas públicas e das APP, e as esquinas de todas as quadras deverão ser entregues pavimentadas, seguindo as normas de acessibilidade quanto ao rebaixo de meio fio e guias de sinalização.</p>	<p>para votação</p>
	<p><b>ART. 51°</b> §1°</p>	<p>Fábian - Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente de Governador Celso Ramos</p> <p>Deve ser corrigida a composição da CDU. Para a continuidade, é importante que sejam pessoas de carreira. Como sugestão o texto deve ser ajustado para: ...será constituída por 3 (três) servidores técnicos <b>efetivos</b> com formação em arquitetura e urbanismo e engenharia...</p>	<p>Não houve tempo para votação</p>
	<p><b>ANEXO</b></p>	<p>Fábian - Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente de Governador Celso Ramos</p> <p>No anexo I, para as vias locais de 12,00m, o passeio deve ser de no mínimo 2,00m (dois) metros.</p>	<p>Não houve tempo para votação</p>

Sendo assim, com o devido respeito, sejam analisadas tais proposições e deliberações por parte desta administração pública, para adequação do texto legislativo proposto, assim como para que seja dada publicidade quando do momento da realização da audiência pública.

Respeitosamente,  
pede deferimento.

Governador Celso Ramos, 26 de novembro de 2023.

**GLAUCIO STASKOVIK JUNIOR**

**RELATOR**

**ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL - SUBSEÇÃO BIGUAÇU**

**ANEXO 1**

**PROPOSIÇÕES DA**

**POLICIA MILITAR DO**

**ESTADO DE SANTA**

**CATARINA**

## SUGESTÃO DE ALTERAÇÕES DOS PROJETOS DE LEIS PLANO DIRETOR

Após breve leitura dos documentos compartilho que me trás muita preocupação a situação da preservação da tranquilidade urbana no quesito produção de ruídos, não encontrei regramento expreso o que pude compreender é que os parâmetros serão definidos posteriormente por meio de normativa conforme Art. 64 da Lei de Ordenamento Do Uso E Ocupação Do Solo Urbano.

Até compreendo que serão muitos detalhes referentes ao assunto para se prever tudo na lei, mas ao menos regramentos gerais como irei propor, seriam de suma importância para se aproveitar a elaboração desta lei trazendo grande contribuição para Ordem pública e tranquilidade urbana. Atendendo os anseios de grande parte da comunidade.

Faz-se necessário informar que minha preocupação se fundamenta no alto percentual de ocorrências de perturbação do trabalho e do sossego alheio que atendemos. Atualmente cerca de 40% de nossas ocorrências são geradas por este motivo, considerando o ultimo semestre isto significa que mais de 340 ocorrências foram geradas por este motivo, grande parte delas em bares e casas noturnas, se considerarmos o período de veraneio isto ainda aumenta consideravelmente. Isto transparece claramente o quanto afeta a tranquilidade das pessoas quanto a emissão de ruídos, e sem dúvida traz prejuízo ao policiamento preventivo.

Ante o exposto segue sugestão:

### PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Art. 5º

[...]

XIX- proteção, preservação da tranquilidade urbana com adoção de padrões de controle de atividades relacionadas à emissão de ruídos, como de casas noturnas Salões de Baile, Boite e Bares com sonorização.

### LEI DE ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DE GOVERNADOR CELSO RAMOS - SC

**Art. 64. No estabelecimento de medidas de controle do uso do solo relativas à interferência ou incomodidade que os usos não-residenciais geram na vizinhança, deverão ser estabelecidos, por meio de normativa específica expedida pelo Poder Executivo, parâmetros de incomodidade relacionados à emissão de ruído; à vibração associada; à potência elétrica instalada; à emissão de radiação; à emissão de gases, vapores e material particulado; à emissão de odores; à emissão de fumaça e ao horário para carga e descarga, respeitadas as normativas vigentes.**

Paragrafo Único – Como medida de controle em se tratando de empreendimentos para uso não residencial, destinado ao exercício de atividades de lazer e entretenimento com emissão de ruídos inerentes a atividade como as casas noturnas, Salões de Baile, Boite, Bares com sonorização e Similares. Fica estabelecida a implementação de isolamento acústico.

Respeitosamente,

Alexsandro da Silveira  
Conselheiro representante da Policia Militar

**ANEXO 2**

**PROPOSIÇÕES DA**

**FUNDAÇÃO DO MEIO**

**AMBIENTE DE**

**GOVERNADOR CELSO**

**RAMOS**



Governador Celso Ramos, 20 de novembro de 2023.

**OFÍCIO N° 545/2023/FAMGOV**

Sua Senhoria,  
**GLAUCIO STASKOVIK JUNIOR**  
*Relatoria do Procedimento de Revisão do Plano Diretor*

Sr. Relator,

Tendo em vista efetuar resposta e contribuir com o desenvolvimento e construção da revisão do plano diretor, segue anexo as contribuições do Órgão FAMGOV para com A LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DE GOVERNADOR CELSO RAMOS e o PLANO DIRETOR.

Era o que tínhamos para o momento,

No mais renovamos votos de consideração e apreço.

Atenciosamente,

*Assinatura Eletrônica*  
**JÉSSICA LOPES FERREIRA BERTOTTI**  
*Presidente*  
*FAMGOV*

ALTERAÇÕES SUGERIDAS PELA FAMGOV AO PLANO DIRETOR:

1)

Consta	Constar	Justificativa
<p>Art. 5º</p> <p>I - política de uso e de ocupação do solo que garanta:</p> <p>a) controle de expansão urbana;</p> <p>b) o adensamento dos bairros com ocupação dos vazios e um processo de verticalização controlado por instrumentos urbanísticos eficientes;</p> <p>c) controle e urbanização dos vazios urbanos;</p>	<p>a) controle no desenvolvimento de expansão urbana efetuando planejamento e acompanhamento de adensamento dos vazios urbanos, bem como controle do processo de verticalização;</p>	<p>Essas alíneas estão interconectadas não fazendo sentido a repetição da alínea c).</p>

2)

Consta	Constar	Justificativa
<p>Art. 6º. O Plano Diretor de Governador Celso Ramos está estruturado com base nos seguintes conceitos urbanísticos de cidade e de Município:</p> <hr/> <p>VII - descentralizada - com o fortalecimento dos bairros como local de moradia e <del>trocas das</del> pessoas;</p>	<p>VII - descentralizada - com o fortalecimento dos bairros como local de moradia e interação social;</p>	<p>A terminologia “trocas das pessoas” ficou muito coloquial.</p>

3)

Consta	Constar	Justificativa
--------	---------	---------------

<p>Art. 6º. O Plano Diretor de Governador Celso Ramos está estruturado com base nos seguintes conceitos urbanísticos de cidade e de Município:</p> <p>VIII - polinucleada – que os bairros sejam fortalecidos em suas características culturais e de suas centralidades visando a ocupação e solidificação dos locais mais importantes de cada lugar;</p>	<p>VIII - polinucleada – que os bairros sejam fortalecidos em suas características culturais e suas especificidades visando a ocupação e solidificação dos locais tidos como núcleos importantes;</p>	<p>A terminologia “locais de cada lugar” ficou muito confusa.</p>
---	---	---

4)

Consta	Constar	Justificativa
<p>Art. 7º. Art. 7o. São princípios fundamentais do Plano Diretor Municipal de Governador Celso Ramos:</p> <hr/> <p>IX - promover o adensamento de áreas urbanas com infraestrutura.</p>	<p>Suprimir esse artigo pois no Art. 8º já consta como um objetivo.</p>	<p>A terminologia “promover” indica que trata-se de um objetivo a ser alcançado e não um princípio, além disso já consta no art. 8 esse objetivo.</p>

5)

Consta	Constar	Justificativa
<p>Art. 8o. São objetivos do Plano Diretor Municipal de Governador Celso Ramos:</p> <p>XII - promover o adensamento por meio de instrumentos urbanísticos em locais com infraestrutura completa, especialmente o arruamento e o saneamento básico e a mistura de usos especialmente os</p>	<p>XII - promover o controle do adensamento por meio de instrumentos urbanísticos em locais com infraestrutura completa, especialmente o arruamento, o saneamento básico e a mistura de usos comerciais e de serviços visando a qualidade de vida dos moradores;</p>	<p>A terminologia “especialmente” é empregada em cacofonia, gerando repetição assim como o conectivo “e”, alterar seria o ideal para um melhor entendimento, da forma como está ficou confuso.</p>

comerciais e serviços visando a qualidade de vida dos moradores;		
--	--	--

6)

Consta	Constar	Justificativa
<p>Art. 15. A Política Ambiental do Município se pauta pelo que está contido na Lei Municipal n. 1.245 de 26 de janeiro de 2018, que cria a Legislação Ambiental de Governador Celso Ramos.</p> <p>Art. 16. São diretrizes da Política Ambiental:</p>	<p>Excluir o Art. 16. São diretrizes da Política Ambiental: (na íntegra)</p>	<p>Defende-se que esse deve ser excluído na íntegra pois está conflitando com o que o próprio art. 15 menciona.</p> <p>A política Ambiental e suas diretrizes já são previstas na Lei Municipal n. 1.245 de 26 de janeiro de 2018.</p> <p>Ademais são feitas confusões na referida Lei tratando que áreas verdes seriam uma atribuição de controle ambiental, quando na verdade as áreas de preservação permanente é que devem ser, afinal as áreas verdes nada mais são que</p>

		<p>áreas institucionais a serem destacadas por empreendimento ao Município, tendo um apelo de controle urbanístico muito maior do que o ambiental.</p> <p>Além dessa miscelânea de temas, consta ainda uma obrigação do MUNICÍPIO de erradicar <b>TOTALMENTE</b> a espécie invasora "pinus" em um prazo máximo de 3 anos.</p> <p>Isso pode ser pauta e debatido e incentivado na via administrativa sem necessidade nenhuma de constar em plano diretor, sendo que já há Lei específica para tal que poderá ser recepcionada pelo Plano Diretor.</p> <p>Isso vale para <b>TODOS</b> os outros planos, os que já houverem deverão ser recepcionados, inclusive tendo</p>
--	--	---

		<p>em vista a continuidade da administração pública, não fazendo sentido algum descartar todas as normas, planos e programas já implementados.</p> <p>Sugere-se uma varredura no plano diretor para que a empresa observe os planos, políticas e programas já existentes e preveja a recepção dos mesmos.</p>
--	--	---

7)

Consta	Constar	Justificativa
<p>Art. 35. A elaboração do EAP ou do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação vigente aplicável, nem os demais licenciamentos de competência municipal, estadual e federal.</p> <p>Parágrafo Único. Nos termos da Resolução do Conselho Estadual de Meio Ambiente de Santa Catarina (CONSEMA) n. 218 de 11 de outubro de 2022, o município de Governador Celso Ramos tem atribuição de conceder licença ambiental a todas as atividades constantes do Anexo III, da Resolução</p>	<p>Excluir o Parágrafo Único.</p>	<p>Defende-se que esse deve ser excluído na íntegra pois a Seção VI trata de EAP e EIV, não fazendo sentido constar expressamente a Resolução 218 do IMA, a não ser que se conste um adendo, considerando-se a resolução “x” ou a que venha a substituí-la, afinal, em se tratando de resolução ou Instruções normativas essas podem ser</p>

<p>CONSEMA n. 99 de 05 de maio de 2017.</p>		<p>alteradas ou até mesmo revogadas tornando o plano diretor em pouco tempo obsoleto.</p> <p>Visando evitar isso, entende-se pela desnecessidade dessa previsão nessa seção do plano diretor.</p>
---	--	---

Outros apontamentos gerais:

8) Há uma “colcha de retalhos” ao final do texto do plano Diretor onde trata das disposições finais e transitórias, ao TÍTULO V, por isso indica-se antes do artigo 83 Criar uma Seção e separar a temática do IMP.

9) Efetuar o mesmo antes do art. 86. Que trata do FMDU.

10) Também indica-se que assim como criou-se a previsão desse Fundo, haja a previsão da criação do Fundo Municipal do Meio Ambiente, o qual por Lei deve ser gerido pelo COMDEMA – Conselho Municipal de Meio Ambiente. Já existente e criado pela Lei LEI Nº 1.318 / 2019. Ademais sugere-se que em caso de inclusão dessa previsão propõe-se o texto:

*Fica criado o Fundo Municipal de Meio Ambiente (FMMA), vinculado à Administração, pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Mobilidade, sendo gerido pelo COMDEMA – Conselho Municipal de Meio Ambiente, conselho esse já existente e criado pela Lei nº 1.318 / 2019, devendo esse fundo ser tratado como unidade orçamentária, composto das receitas advindas de incentivos e captação de recursos voltados a aplicação na área ambiental, com a finalidade de apoiar projetos no meio ambiente a serem definidos pelo COMDEMA.*

Tendo em vista a imagem acima, observa-se que há a necessidade de varredura e reanálise das Zonas propostas para que elas reflitam e sejam vistas no mapa, ou adaptadas para que conste como Zonas apenas o que aparecerá no mapa, não havendo razão para que se contem zonas inexistentes.

Ou seja, do organograma acima observamos que TUDO foi colocado como Área de Uso especial, quando na verdade apenas os itens II, VI, VII, IX, X, XI, XII. Tendo em vista que via de regra áreas de uso especial são áreas que já possuem zoneamento ou que tem uma organização de ordenamento específica pré existente.

Da forma como foi colocado TUDO faz parte das áreas de uso especial.

Apesar de que, os itens XII e XIII em borda laranja e sem preenchimento estão no corpo do texto da lei, mas não constam como parte integrante no art. 15 e seus incisos.

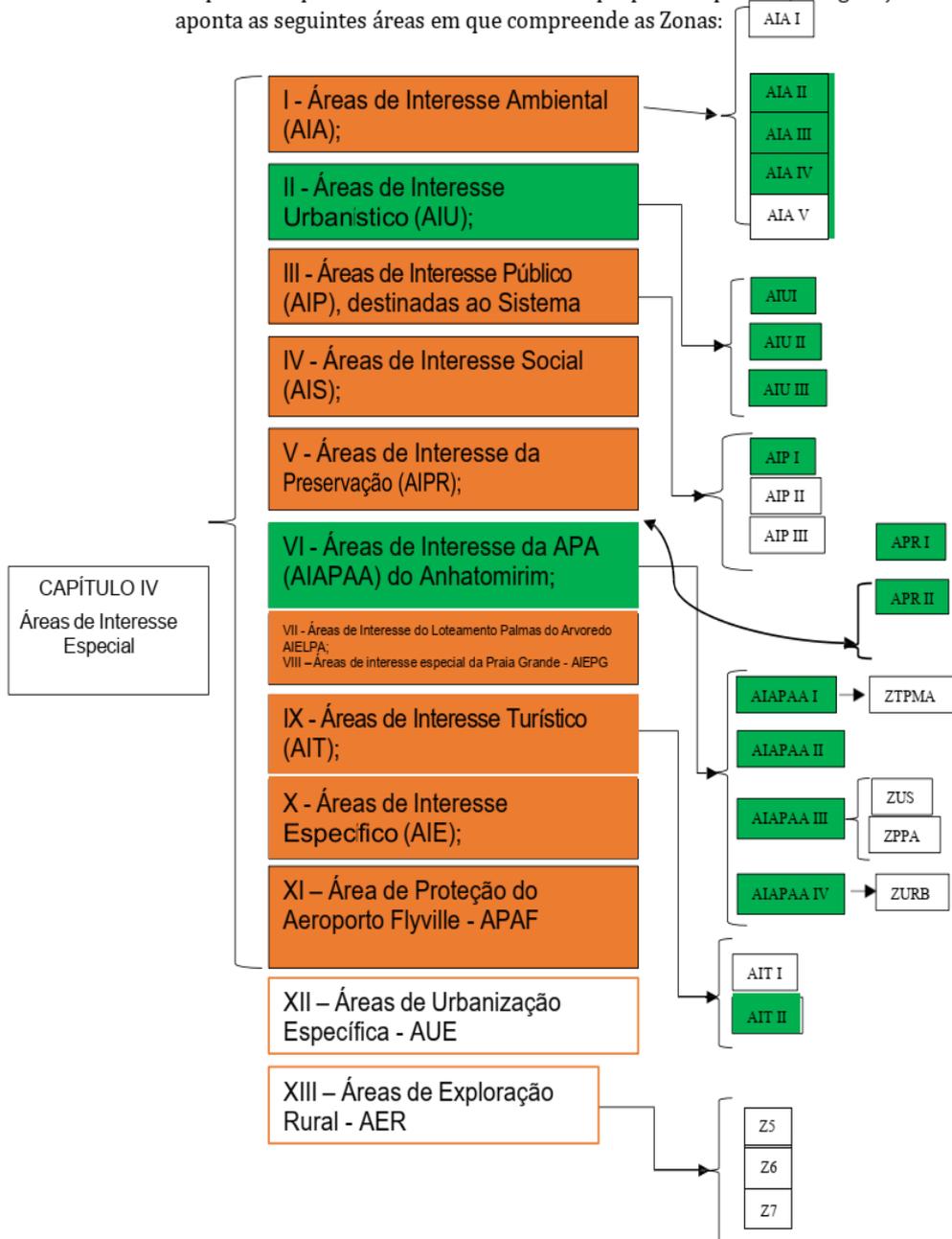
Indica-se uma adequação e reparação das Zonas, para que conste como área de uso especial **apenas o que realmente é de uso especial e que possui regramento de zoneamento próprio**. Como é o caso da APA do Anhatomirim, não fazendo sentido criar uma zona que conte o zoneamento já posto e vigente, podendo esse estar abarcado em uma macrozona de interesse especial.

Priorizando-se que só conste como Zona aquilo que é possível ver no mapa e que realmente aparecerá.

Mapa 6 atual consta:

ALTERAÇÕES SUGERIDAS PELA FAMGOV A LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DE GOVERNADOR CELSO RAMOS / SC:

- 1) Foi feito no documento uma verdadeira enxurrada de Zonas, pois elas poderiam ser mais “enxutas” e priorizar o que realmente se consegue ver no mapa. Para que se entenda melhor nossa proposta explica-se, a legislação aponta as seguintes áreas em que compreende as Zonas:



Tendo em vista a imagem acima, observa-se que há a necessidade de varredura e reanálise das Zonas propostas para que elas reflitam e sejam vistas no mapa, ou adaptadas para que conste como Zonas apenas o que aparecerá no mapa, não havendo razão para que se contem zonas inexistentes.

Ou seja, do organograma acima observamos que TUDO foi colocado como Área de Uso especial, quando na verdade apenas os itens II, VI, VII, IX, X, XI, XII. Tendo em vista que via de regra áreas de uso especial são áreas que já possuem zoneamento ou que tem uma organização de ordenamento específica pré existente.

Da forma como foi colocado TUDO faz parte das áreas de uso especial.

Apesar de que, os itens XII e XIII em borda laranja e sem preenchimento estão no corpo do texto da lei, mas não constam como parte integrante no art. 15 e seus incisos.

Indica-se uma adequação e reparação das Zonas, para que conste como área de uso especial **apenas o que realmente é de uso especial e que possui regramento de zoneamento próprio**. Como é o caso da APA do Anhatomirim, não fazendo sentido criar uma zona que conte o zoneamento já posto e vigente, podendo esse estar abarcado em uma macrozona de interesse especial.

Priorizando-se que só conste como Zona aquilo que é possível ver no mapa e que realmente aparecerá.

Mapa 6 atual consta:

<b>Legenda</b>	
	Localidades
	Sítios arqueológicos (IPHAN novembro 2023)*
	Hidrografia
	Logradouros
	Limite municipal
	Limite zonas
<b>Áreas de Interesse Ambiental (AIA)</b>	
	AIA 1: Preservação Permanente
	AIA 4: Orla Marítima
	AIA 2: Proteção Ambiental
	AIA 3: Uso Limitado
	AIA 5: Parques e Unid. Conservação
<b>Áreas de Interesse Urbanísticos (AIU)</b>	
	AIU 1: Desenvolvimento comercial/serviços
	AIU 2: Desenvolvimento industrial
	AIU 3: Infraestrutura
<b>Áreas de Interesse Público (AIP)</b>	
	AIP 1: Sistema viário
	AIP 2: Equipamentos urbanos e comunitários
	AIP 3: Área verde urbana e espaços livres
<b>Áreas de Interesse Social (AIS)</b>	
	AIS: Z2, Z5, Z6, Z7 e Z8
<b>Áreas de Preservação Especial (AIPR)</b>	
	AIPR 1: Preservação especial
	AIPR 2: Preservação cultural
<b>Áreas de Interesse Turístico (AIT)</b>	
	AIT1: Z1, Z2, Z3 e Z4
	AIT 2
<b>Zoneamento APA do Anhatomirim</b>	
	AIAPA 1
	AIAPA 2
	AIAPA 3
	AIAPA 4
<b>Outras áreas</b>	
	APAF
	AIEPG
	AIELPA

Portanto, sugere-se que haja a readequação para que conste as seguintes Zonas: (MAPA 6)

Retirada do texto zonas que não aparecem Zoneadas, ou que se justifique o não zoneamento delas, quais sejam:

AIE - Áreas de Interesse Específico  
AUE - Áreas de Urbanização Específica - AUE  
ERA ou AER? - Áreas de Exploração Rural

Quanto a ERA ou AER? - Áreas de Exploração Rural, poderia ser toda a área de sobra que se encaixe na definição de declividade, acima dos 30 graus, pelo critério da Lei de parcelamento do solo LEI No 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979; art. Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

Modificação do texto e mapa para que conste como área de uso especial apenas:

- VI - Áreas de Interesse da APA (AIAPAA) do Anhatomirim;
- XI - Área de Proteção do Aeroporto Flyville - APAF
- X - Áreas de Interesse Específico (AIE);
- VII - Áreas de Interesse do Loteamento Palmas do Arvoredo AIELPA;
- VIII - Áreas de interesse especial da Praia Grande - AIEPG
- AUE - Áreas de Urbanização Específica - AUE

Sendo que todas essas áreas poderão ser preenchidas com a mesma cor.

Modificação do texto e mapa para que conste apenas as ZONAS permaneçam preenchidas e não suas SUBZONAS, mantendo-se apenas:

- AIA - Área de Interesse Ambiental;
- AIU - Área de Interesse Urbanístico;
- AIP - Área de Interesse Público;
- AIS - Área de Interesse Social;
- AIPR - Área de Interesse de Preservação;
- AIT - Área de Interesse Turístico;

Cada uma dessas Zonas com uma identificação de cor ou "hachura" diferente.

Afinal no texto da Lei há 13 Zonas, no mapa há apenas 10, há 22 subzonas mas aparecem no mapa apenas 12 aparecem zoneadas, sendo que das subzonas há 4 subzonas e essas também não constam no mapa, sendo que todas deverão constar, ou serem incluídas em alguma Zona.

O formato proposto abarcaria todas as Zonas do texto e não ficariam Zonas, e subzonas sem Zoneamento, pois da forma como está aparenta um Zoneamento "inacabado".

- 2) Também sugere-se uma atenção e análise Áreas de Interesse Turísticas 2 (AIT 2), pois trata-se de uma forma de análise que dificulta demasiadamente o planejamento ambiental, de malha viária, de esgotamento sanitário, disponibilidade hídrica dentre outros aspectos discutíveis.

*Podendo passar a constar na descrição da AIT 2; **art. 32, inc. II**; São as áreas localizadas no mapa do anexo 6, as quais pertencentes a Zona AIT sofrerão controle do poder público visando garantir a ocupação ordenada levando-se em conta estudos que venham a se demonstrar necessários para o planejamento ambiental, infraestrutura em geral, disponibilidade hídrica e de cobertura de esgotamento sanitário, sendo esse rol meramente exemplificativo.*

- 3) Sugere-se também que tanto os textos da Lei de ordenamento e a de parcelamento poderiam ser capítulos integrantes do plano diretor, formando-se assim ou anexos ou um texto único mais conciso.
- 4) Art. 16. A Administração Municipal nas análises de autorizações e licenciamentos ambientais em procedimentos administrativos levará em conta a análise de todas as resoluções e instruções normativas dos conselhos de meio ambiente integrantes do sistema nacional, estadual e Municipal do Meio Ambiente.

**ANEXO 3**

**PROPOSIÇÕES DA**

**SECRETARIA DE**

**PLANEJAMENTO DE**

**GOVERNADOR CELSO**

**RAMOS**

# CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO RUBANO DE GCR - CMDU

Contribuições para proposições dos artigos das 3 propostas de Lei

Arq. Fábio Grei Machado

## 1 - Proposições nos artigos

### 1.1 Plano Diretor

1 - Art. 85. No parágrafo único.

Sugiro ajustar o texto do IMP, na parte que menciona os servidores desta instituição. Deve ser inerido o termo **efetivos**.

Deve ficar claro que serão utilizados: **a maior quantidade possível, de servidores efetivos da administração municipal...**

### 1.2 Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano (LOUOSU)

2 - Art. 14.

Incluir mais o § 7º.

Argumento: Melhorar a mobilidade urbana e tornar todos os locais mais vivos, seguros e atraentes. Para isso, deve-se incentivar os usos comercial e de serviços junto ao uso residencial. Sendo assim, aproveitando um artigo já existente do código de obras, inserindo-o num local mais adequado, esta lei.

Sugestão texto: As edificações exclusivamente residenciais não poderão ultrapassar os 42 metros de comprimento. Poderão ultrapassar os 42 metros de comprimento apenas edificações: industriais, de logística, de serviços, comerciais e mistas. Para ser considerada mista, deve haver o predomínio dos usos não residenciais no pavimento térreo da edificação.

3 - Art.28.

§ 3º. Fica o Poder Executivo autorizado a atualizar o texto do plano de manejo da APA, cada vez que o ICMBio promover a atualização.

4 - Art. 29.

Aqui para melhorar o comercio da região. Os prédios para atingir este grande gabarito, de 17 andares, precisam ter predomínio do uso comercial no térreo. No entanto, para fortalecer o comercio, essa determinação deve valer para os lotes que estão nos fundos das quadras desta avenida. Sendo assim, será possível fazer galerias comerciais térreas, cobertas, que unem a avenida Augusto Prolik com as ruas paralelas a ela. Como sugestão, o texto pode ter essa formatação:

~~Parágrafo único~~ (converter o parágrafo único em parágrafo 1º, liberando a criação do 2º parágrafo).

§ 2º - A determinação do parágrafo 1º vale para a totalidade das quadras que confrontam com a avenida Augusto Prolik. Mesmo os lotes que não tenham testada para esta avenida poderão receber estes parâmetros construtivos, desde que sejam unificados aos lotes que tenham testada para esta via.

**5 - Art. 56.**

Na lei atual, até 2 casas em um terreno são consideradas unifamiliar. Sugiro ampliar para 3. A razão é por ser tradição das famílias locais construir a casa dos filhos no mesmo terreno.

Considera-se Uso Residencial aquele destinado às moradias, abrangendo:

- a) uniresidencial, caracterizado por até três unidades residenciais em um mesmo lote;
- b) multiresidencial, caracterizado por mais de três unidades residenciais no mesmo lote.

**6 - Art 71.**

Incluir as lajes verdes como áreas permeáveis.

**7 e 8 - Art. 72.**

7 - § 2º. Os afastamentos mínimos laterais e de fundos, quando...

8 - § 3º. Se não houver abertura de qualquer espécie, os afastamentos laterais e de fundos para o andar térreo...

**9 - Art. 74.**

Uma vaga de automóvel por unidade obrigatório

**10 e 11 - Tabela Áreas de Interesse Especial**

**10 - AIA 3**

Testada mínima do lote: 20

Área mínima do lote (m²): 1.000

**11 - AIT 2**

Número máximo de pavimentos (d): 13

**12** – Quanto as AIT 2, considerando o fator histórico deste zoneamento estabelecido desde 1985 e a questão da segurança jurídica e do “direito adquirido”, sugiro que os proprietários de imóveis atingidos por este zoneamento, caso não concordem com seus parâmetros, possam optar por outro mais restritivo quanto aos índices construtivos.

### **1.3 Lei de Parcelamento do Solo**

**13** - Art. 5º.

§ 2º.

Deve ser possível que o ônus da infraestrutura dessa modalidade de parcelamento do solo seja também assumido pelo poder público. Para isso, essas áreas deverão ser indicadas como de interesse especial pela municipalidade, para que configurem esta possibilidade. (Aí deve ser realizado um tipo de parceria público-privada).

**14** – Art. 6º.

IX – A faixa não edificável ao longo das rodovias, partindo do eixo, deve ser de 13,00m (treze metros) de cada lado;

**15 e 16** - Art. 8º.

**15** - Retirar a determinação de equipamento público de saúde e/ou educação. Deixar livre a determinação conforme estabelecido no §1º, e ampliar a área construída.

Sugestão de texto: **...construção de edificações com finalidade de equipamento público, na proporção mínima de 2,00m<sup>2</sup> (dois metros quadrados)...**

**16** – Inserir o § 4º.

As calçadas das áreas públicas e das APP, e as esquinas de todas as quadras deverão ser entregues pavimentadas, seguindo as normas de acessibilidade quanto ao rebaixo de meio fio e guias de sinalização.

**17** – Art. 51.

§ 1º. Deve ser corrigida a composição da CDU. Para a continuidade, é importante que sejam pessoas de carreira. Como sugestão o texto deve ser ajustado para:

...será constituída por 3 (três) servidores técnicos **efetivos** com formação em arquitetura e urbanismo e engenharia...

18 – No anexo I, para as vias locais de 12,00m, o passeio deve ser de no mínimo 2,00m (dois) metros.

## 2 - Erros de Grafia identificados:

### 2.1 Plano Diretor

1 - Art. 45.

O que é PCAOO? Esta sigla não foi mencionada em lugar algum. Não seria OODC?

### 2.2 Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano (LOUOSU)

2 - Art. 14.

§ 5º.

a) edificações localizadas nas duas primeiras quadras paralelas à beira mar, poderão ter pilotis, com mais 03 (três) pavimentos máximo e acrescido de ático; nas próximas duas quadras é de pilotis, com mais 04 (quatro) pavimentos máximo e acrescido de ático; da quinta quadra em diante pilotis, com mais 06 (seis) pavimentos máximo e acrescido de ático, todos já com a aplicação da outorga onerosa;

**3** - Art. 17.

IV-

§ 1º. O Plano de Gestão Integrada das AIA **4** incluirá

**4** - Art. 30-

Parágrafo Único: As edificações localizadas na primeira quadra paralela à Praia Grande, poderão ter pilotis, com mais 03 (três)... na terceira e quarta quadras...

**5** - Art. 81.

... aprovado pelo **Conselho da Cidade**, observadas...

**ANEXO 4**

**PROPOSIÇÕES DA**

**ASSOCIAÇÃO DE**

**MORADORES DO JARDIM**

**GAIVOTAS**

## PROPOSTAS DE MUDANÇAS NOS PROJETOS

CONSELHEIRO DO CMDU: Javier Guido Gonzalez (A.M.J.G.)

### PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR

1. **Art. 36:** Estabelecer como requisitos para Estudos de Impacto de Vinhança nos seguintes casos: “ II - os empreendimentos não residenciais e mistos com área construída igual ou superior a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), excetuados os empreendimentos residenciais que detenham lojas somente no pavimento térreo; III - condomínios fechados verticais, quando a quantidade de unidades habitacionais for maior ou igual a 30 (trinta); IV - os Polos Geradores de Tráfego com número igual ou superior a 50 (cinquenta) vagas de estacionamento; V - os loteamentos com área total igual ou superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados); VI - os loteamentos com número de lotes igual ou superior a 50 (cinquenta)”
2. **Art. 38:** Outorga Onerosa deve estar SEMPRE condicionada a PREVIA existência de capacidade ATUAL “de suporte da infraestrutura para atendimento das necessidades geradas pelo empreendimento, em especial sobre: I - abastecimento de energia elétrica; II - abastecimento de água potável; III - esgotamento sanitário; IV - drenagem e manejo das águas pluviais; V - geração de tráfego e demanda por transporte público coletivo”. É inaceitável a inclusão da palavra “projetada” o que implica que vamos ter construções de alto impacto sem a infraestrutura mínima. Por isso minha proposta é apagar essa palavra “PROJETADA”
3. **Art. 43:** Proibir a construção em subsolo em áreas onde signifique danificar as napas freáticas do subsolo. Proibir absolutamente o bombeio de agua do subsolo para tais construções, deixando no mínimo 500 metros de afastamento desde as praias, áreas verdes ou rios para construções em subsolo. Também Incluir um parágrafo: “Será vedado o uso de pavimento subsolo se isso afetar as residências uni e multifamiliares no entorno, conforme apontamento de laudo técnico pericial nas residências”.
4. **Art. 44:** Todo empreendimento com mais de 6 unidades habitacionais, ou mais de 500 metros quadrados de superfície deve ter PREVIAMENTE y FUNCIONANDO SUFICIENTEMENTE tratamento de esgoto de rede pública assim como ter abastecimento suficiente de agua e eletricidade em todo o bairro com o máximo índice de ocupação da alta temporada.

5. **Art. 48:** Incluir a frase “A Transferência do Direito de Construir NÃO PODE ser aplicado a uma distância menor de 500 metros da linha da preamar”.
6. **Art. 52:** Eliminar o parágrafo que permite “I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente” porque com o pretexto de Operações Urbanas Consorciadas se podem violar todas as leis vigentes no município.
7. **Arts. 54, 55 e 56:** Acho perigosos esses artigos e mais ainda se são correlacionados com o objetivo de adensar Areias e Jordão em mais de 350.000 pessoas. Minha proposta é eliminá-los. Até chega ao absurdo de colocar que os isentos de IPTU são passíveis do IPTU progressivo como forma de pressão para forçá-los a vender seus imóveis.
8. **Art 64:** No §1o, alterar a frase “localizados no perímetro urbano” para “localizados em área urbana consolidada” e No §3o, remover a palavra “preferencialmente”.
9. **Arts. 65, 66, 67 e 68:** Não concordo com o desaparecimento do CMDU e a composição do Conselho da Cidade que está pensado para que as iniciativas do Executivo tenham maioria sempre. A representação dos bairros fica diminuída.
10. **AGREGAR UM ARTIGO:** “durante o termo de vigência deste Plano Diretor, assim como as leis de parcelamento de Solo e de Uso e Ocupação do Solo não poderão ser mudadas sem previamente fazer uma consulta popular vinculante”
11. **AGREGAR UM ARTIGO:** “PROIBIR a todo funcionário público, efetivo, eleito, Prefeitos, Secretários e Vereadores e familiares até o terceiro grau, durante o prazo de dez (10) anos, de participar ou se beneficiar direta ou indiretamente de negócios vinculados ao Plano Diretor, Lei de Parcelamento do Solo e Lei de Uso e Ocupação do Solo ou se beneficiar de qualquer artigo das leis sob pena de ser considerado na conduta do artigo 317 do Código Penal”

---

## LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO

1. **Art. 5:** Não concordo com o texto do “§ 2º. Loteamentos Populares são aqueles empreendimentos em que se fazem *exigências menores na implantação da infraestrutura*, visando o barateamento do custo da terra para classes menos favorecidas, registrando-se, porém, no loteamento o compromisso futuro dos adquirentes assumirem o ônus da complementação da infraestrutura exigida” porque isso implica que se o empresário que fez o loteamento não cumpriu as exigências mínimas, logo depois os compradores não vão ter condições para cumprir com o ônus. Isso condena a área a um eterno subdesenvolvimento inaceitável como finalidade pública. E concordado com o artigo 6 pode permitir verdadeiros abusos. **Minha proposta é eliminar o § 2.**
2. **Art. 6:** Os pontos II e III são contraditos pelas disposições do Projeto de Lei de Uso e Ocupação do Solo enquanto nele se pretende construir prédios de alta verticalização (até 6,5 vezes a área ao imóvel) ao lado do morro do canto norte do Loteamento Gaivotas, em Palmas, nas Praias de Ilhéus e Sissial, no Armação da Piedade e na Costeira de Armação o que claramente tem uma linha muito diferente. Também acho insuficientes os 15 metros a cada margem dos rios e cursos d’água do ponto V e minha proposta é ampliar para 30 metros. E nesse sentido acho preciso harmonizar a Lei de Uso e Ocupação do Solo para se ajustar aos objetivos deste artigo 6.
3. **Art. 8:** Acho insuficiente a exigência de construção de 1 m<sup>2</sup> de equipamento para saúde e/ou educação por cada lote para empreendimentos de mais de 300 lotes. Analisando a possibilidade média de ocupação de 4 pessoas por lote, com 300 lotes são 1,200 pessoas num loteamento cujos donos só aportariam um equipamento de apenas 300 metros quadrados. No mínimo deveriam ser dois (2) equipamentos de 1 m<sup>2</sup> por lote ou um equipamento de 2 metros quadrados por lote para compensar as novas necessidades que se geram para a cidade.
4. **Art. 9:** Acho insuficiente a distância de 33 metros da preamar que está baseado numa velha lei de épocas nas quais o aquecimento global e o aumento do nível do mar não eram sequer falados. Levando em conta os diferentes tipos de praias, o declive das mesmas, a existência de restingas em algumas delas e também, detalhe não menor, a previsível subida do nível do mar por conta do aquecimento global. Em praias sem muitas ondas como poderiam ser Antenor, Caiera, Ganchos do Meio, os 33 metros são suficientes, mas em Palmas, Praia Grande, Sissial, por exemplo, são claramente insuficientes e **minha proposta é**

**ampliar essa distância até 75 metros.** E o parágrafo que diz “*As faixas de que trata este artigo, poderão ser computadas no percentual de áreas, exigidas no artigo 7º desta Lei, desde que os ocupantes sejam titulares do aforamento ou de direito preferencial ao aforamento*”, é diretamente inaceitável porque isso implica dispensar áreas de equipamento público que são já insuficientes motivo pelo qual **minha proposta e sua eliminação.**

5. **Art. 17:** Não concordo com a eliminação do parecer do CMDU ou sua nova versão, o Conselho da Cidade.
6. **Art. 26:** Minha proposta e que não seja aprovado nenhum anteprojeto SEM QUE PREVIAMENTE o loteamento conte com fornecimento dos serviços básicos de fornecimento de água, luz e a totalidade do saneamento básico, incluindo o tratamento de esgoto.
7. **Art. 27:** o parágrafo XII a), e inaceitável que sejam aprovados a partir de agora projetos que estejam baseados na utilização de fossas sanitárias.
8. **Art. 30:** Minha proposta é agregar um parágrafo que proíba a venda dos lotes enquanto o empreendedor não de cumprimento a todas as obrigações em particular nas obras de infraestrutura.
9. **Art. 35:** Não concordo com que as áreas verdes devam estar junto as áreas públicas de infraestrutura, porque isso é um convite para ampliar as infraestruturas danificando as áreas verdes de preservação.  
**Proposta de eliminação.**
10. **Art. 39:** Esquece quase totalmente a existência de uma lei municipal vigente para favorecer a criação de ciclovias e fomento de uso da bicicleta como meio de transporte individual (Lei complementar 1340/2019). Também insisto em agregar um parágrafo que obrigue ao empreendedor a enterrar, prévio a construir as vias previstas, os canos de água e esgoto.

---

## LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

1. **Arts. 6, 7 e 8:** Minha proposta é eliminar o objetivo de adensamento imediato e muito mais ainda, eliminar as previsões de atingir 60 habitantes/hectare em Areias e 120 habitantes/hectare para Jordão. Isso abre a perigosa porta do autoritarismo para obrigar aos atuais moradores desses bairros por meio de desapropriações e de impostos progressivos a vender até por debaixo do valor real seus imóveis. Por outro lado, esse objetivo de “*adensamento imediato*” bate de frente com as carências nos serviços básicos de água, energia e tratamento sanitário. Também eliminar a palavra “*subutilizados*” pois esse conceito, muito subjetivo, nas mãos erradas pode significar uma ferramenta de perseguição política, de discriminação para pessoas de poucos recursos que não querem ou não podem encarar um projeto de investimento maior e fazer com que sua moradia corra perigo.
2. **Art. 14:** Algumas propostas de esclarecimentos em parágrafos deste artigo, acho indispensáveis para evitar interpretações erradas no futuro: No § 5º a) e c) agregar o seguinte: “*esta regra é absoluta e não pode ser autorizada nenhuma exceção que leve a uma altura maior da aqui prevista.*”. No § 6º pode chegar a ter interpretações erradas se confrontado com o § 5, motivo pelo qual minha proposta é agregar no § 6º a frase final seguinte: “*exceto nas primeiras seis (6) quadras, onde é de aplicação estrita o artigo 14, § 5º, a) desta Lei.*”
3. **Art.16:** agregar o § 6º dizendo “*com a finalidade de proteção das marés, estabelecer uma área de proteção até 75 metros da preamar onde deverá se preservar a vegetação e não se poderá construir com a única exceção de pontes para acesso pedestre à praia*”.
4. **Art. 17:** Estabelecer como Áreas de Preservação Permanentes um mínimo de 30 metros nos corpos d’água do ponto I, A, 3.  
Subir para 75 metros o raio mínimo previsto no ponto I, A, 4.  
No ponto I, A, 5, estabelecer compreendidos dentro das AIA1 os 10 metros que contornam todo declive maior a 30%, para proteger de deslizamentos.  
No ponto I, A, 9, diminuir a altura do topo do morro para 60 metros e estabelecer a curva de nível a partir dos 30 metros desde a base do morro ou superfície plana inferior.  
Respeito das Áreas de Interesse Ambiental 3 (AIA 3) de Uso Limitado, no ponto III, 2) autoriza construção de três (3) andares, mas o ático. Isso é demais para uma área que deve ter uma certa proteção por suas finalidades. Esses três andares implicam um adensamento

maior ao razoável. Minha proposta é diminuir para, no máximo, só dois andares e não permitir exceções a essa regra para respeitar a finalidade da área.

5. **Art. 19:** OBSERVAÇÃO IMPORTANTE!! A pressa pela aprovação do Plano Diretor em tempo recorde fica claro nos parágrafos II e III deste artigo, ficando claro que o Município não tem um **estudo sócio-ambiental**, mas também não tem um **adequado levantamento cadastral**.
6. **Art. 22:** Respeito das Áreas de Interesse Social, acho que as Z1 e Z2 deveriam ser deixadas fora por diferentes motivos: no caso da Z1, já tem um adensamento importante e só aparecem possíveis AIS ou invadindo a área de Preservação do Morro ou por médio de verticalização que não é a finalidade dessas áreas. Respeito da Z2, se o objetivo é que Palmas seja área de Interesse Turístico, não resulta razoável incluir nela uma Área de Interesse Social.
7. **Art. 23:** Foi deixada fora das Áreas de Preservação Especial 1 (APR 1), espero que acidentalmente e não propositalmente, as Ilhas dos Trinta Reis e do Maximiliano que deveriam ser incluídas.
8. **Art. 29:** O parágrafo que permite 17 andares na Avenida Prolik e um absurdo que está totalmente em sentido contrário do que foi falado nas oficinas e seminários precisamente de Palmas. A proposta é, no máximo, 8 andares nesse ponto da Praia.
9. **Art. 30:** Agregar no final do parágrafo único o seguinte texto: *“esta regra é absoluta e não pode ser autorizada nenhuma exceção que leve a uma altura maior da aqui prevista”*.
10. **Art.32:** Minha proposta é **eliminar todo o parágrafo 2 e todas as áreas de cor azul** do mapa Anexo 6 e mais ainda com as previsões de construção do anexo 7 para essas áreas de AIT2.
11. **Art. 67:** Remover o inciso III e o parágrafo § 1o do mesmo artigo. O parágrafo III estabelece até **3 pavimentos de garagem de “embasamento”**, mas esses tais 3 pavimentos, não podem ser aceitos acima do nível do solo de jeito nenhum e se um prédio localizado a menos de 500 metros da orla do mar tem um pavimento de garagem em primeiro e/ou segundo andar, esses pavimentos serão contados como parte do limite de 4, 5 ou 6 andares segundo a distância da linha da preamar.

Agregar um paragrafo com o seguinte texto: “nas áreas Z2 e Z3, os empreendimentos multifamiliares ou mistos, os apartamentos não poderão ser de uma superfície menor a oitenta (80) metros quadrados por unidade”

12. Art. 72: o parágrafo VI, minha proposta é de deixar com a seguinte redação: “§ 2º. Os afastamentos mínimos laterais, quando houver aberturas, será de 2,50m e são as áreas mínimas a serem resguardadas, definidas pelas distâncias perpendiculares a partir das divisas do terreno até o alinhamento das edificações. § 3º. Se não houver abertura de qualquer espécie, os afastamentos laterais para o andar térreo e o primeiro pavimento serão de 1 metro, passando a ter afastamentos de 2,50 m acima desses pavimentos”
13. Art.74: Agregar no parágrafo único que “as unidades tipo Studio só poderão ser construídas nas áreas definidas como Z1, Z5, Z6, Z7 e Z8”.
14. Anexo 6: Retirar das áreas de AIT2 como mínimo o Canto Norte de Palmas (que inclui uma área com risco de deslizamento), os morros do canto Sul de Palmas (área que contem a superfície do velho loteamento Trinta Reis que foi barrado pela Justiça com sentença firme), Ilheus e Sissial (que inclusive tem uma sitio arqueológico que foi considerado no projeto), assim como Bananeiras, Figueira, Henrique Costa, Antonio Correia e as Pontas de Armação e da Costeira.
15. Anexo 7: Modificar os seguintes parâmetros urbanísticos: Coeficiente de Aproveitamento: Em NENHUM caso ultrapassar o índice de 3,5 e aplicado sobre a superfície apta para construção unicamente, sem considerar as áreas não aptas para construir (especialmente referido às áreas AIT2). Número de Pavimentos: Eliminar totalmente a palavra LIVRE do Anexo, sendo o número máximo permitido segundo a zona onde se encontra a área a construir. Afastamentos: 2,5 metros.

**ANEXO 5**

**PROPOSIÇÕES DA**

**ASSOCIAÇÃO DE**

**MORADORES DO**

**BALNEÁRIO CARAVELAS**

## SUGESTÕES E PROPOSTAS DE MUDANÇAS NOS PROJETOS DE LEIS

### PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR

Art.5. O item XVII deve ser retirado. O texto incentiva o adensamento, simplifica a legislação urbanística, diminui custos e aumenta oferta de lotes e unidades habitacionais. Contradizendo o item I – da política e ocupação do solo que deve garantir: a) controle de expansão urbana, b) processo de verticalização controlada por instrumentos urbanísticos eficientes.

Art.18. letra f) das propostas para garantir sustentabilidade, eficiência e boa qualidade urbana e ambiental. Acrescentar no item 4- No manejo e destinação adequada de resíduos sólidos. Acrescentar o item 7- Tratamento e destinação final de efluentes.

Art.36 - Incluir aos requisitos para estabelecer exigência de EIV:

- Os empreendimentos com área construída igual ou superior a 5.000 m<sup>2</sup>;
- Os condomínios fechados verticais, quando o a quantidade de unidades habitacionais for igual ou superior a 30 (trinta)
- Polos geradores de tráfego com número igual ou superior a 50 (cinquenta) vagas de estacionamento;
- Os loteamentos com área total igual ou superior a 10.000(dez mil metros quadrados);
- Os loteamentos com número de lotes igual ou superior a 50 (cinquenta)

Art 38 – Parágrafo único: A Outorga Onerosa deve estar condicionada a capacidade ATUAL, ou seja, JA INSTALADA de suporte da infraestrutura completa. Não como **projetada** para futura implantação.

Art 43 – Os pavimentos em subsolo devem ser suprimidos dessa lei. Não permitidos em hipótese alguma. Importante salientar que a supressão das águas em subsolo elimina os lençóis freáticos causando danos ao meio ambiente e as condições de subsistência humana futura.

Art.54 - O texto deve ser totalmente retirado ou reescrito de forma a ficar claro o que é considerado solo subutilizado e quais áreas estão ou estarão inseridas nessa regra de compulsoriedade. Considero que esse artigo fere o princípio ao direito de propriedade e incentiva, praticamente obriga, a venda das propriedades, atingindo os moradores menos favorecidos economicamente.

Arts. 55 e 56 – Devem ser suprimidos. O IPTU progressivo deve ser aplicado aos devedores do município. Como no artigo anterior, é uma medida compulsória, que certamente implicará na venda dos lotes daqueles que não possuem condições de edificar e nem de pagar o IPTU progressivo. É considerado como uma forma de punição, sem propósito social.

Art. 63 - São instrumentos de regulação urbanística, edilícia:

Acrescentar:

VI – O Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA)

VII – O Código Florestal

Art.64 - §3º - Substituir a palavra **preferencialmente** por **exclusivamente**.

§3º. Os vazios urbanos que apresentam alta taxa de permeabilidade e a presença significativa de vegetação, que proporcionem função ecológica e/ou serviços ambientais à cidade serão destinados **exclusivamente** para a formação de áreas da malha verde urbana e para a implantação de áreas de lazer e integração social.

## PROJETO DE LEI DE ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DE GCR

Art.6º - 4) Macrozona 4 (MZ4 Palmas)

5) Macrozona 5 (MZ5 Armação)

O texto prevê adensamento prioritário. Essas duas macrozonas já estão com adensamento e ocupação de solo muito alta. Sugestão para adensamento NÃO PRIORITÁRIO.

Art. 10 e 11 - A urbanização não deve ocorrer de forma estimulada, mas de forma controlada. Não estimular o adensamento populacional.

Essas macrozonas já se encontram ocupadas em quase toda sua totalidade, com falta de saneamento básico, dificuldades no abastecimento d'água e mobilidade urbana reduzida.

Art.14 §5º - a) Os andares de ático e pilotis devem ser contados no computo do número máximo permitido de pavimentos. Todos já com a aplicação da outorga onerosa.

§6º - Não permitir mais um andar para empreendimentos que tenham fins comerciais e de serviços.

Art. 17 – Áreas de Interesse Ambiental 1 (AIA 1) de Preservação Permanente

Estabelecer um mínimo de 30 metros nos corpos d'água do ponto I,A,3. Aumentar para 75 metros o raio mínimo previsto no ponto I, A,4.

No ponto I, A, 5, estabelecer compreendidos dentro das AIA1 os 10 metros que contornam todo declive maior a 30%, para proteger de deslizamentos.

No ponto I, A, 9, diminuir a altura do topo do morro para 60 metros e estabelecer a curva de nível a partir dos 30 metros desde a base do morro ou superfície plana inferior.

III - Áreas de Interesse Ambiental 3 (AIA 3) de Uso Limitado

2) limita a construção em 3 (três) pavimentos, mais o ático. Sendo essa uma área de Interesse Ambiental não é razoável permitir verticalização. Sugiro que a limitação seja de no máximo 2 (dois) pavimentos já contados ático e pilotis sem permitir exceções, visando atender a finalidade a que se destina a referida área.

Art.23 - Áreas de Interesse da Preservação (APR)

I – Áreas de Preservação Especial 1 (APR1)

Incluir as glebas do morro do Sissial, Praia das bananeiras, Praia Grande, Praia dos Ilhéus. Essas glebas possuem em parte de seu território sítios arqueológicos de sambaquis devidamente cadastrados no IPHAN.

Art. 29 – Parágrafo Único. Sugestão: Retirar a permissão para 17 pavimentos. O regramento deverá ser o mesmo da zona a que pertence. Z2.

Art.30 - Áreas de interesse Especial da Praia Grande (AIEPG)  
Parágrafo Único. Sugestão: O ático e pilotis deverão ser contados para o número máximo de pavimentos a ser permitido, ja com a aplicação da outorga onerosa.

Art.31. - Áreas de Interesse Turístico (AIT)

Sugestão de nova redação: são aquelas situadas na orla marítima do município, e destinam-se a concentrar equipamentos, as edificações e os empreendimentos de turismo. **Retirar a permissão de uso residencial.**

Art. 32. II – AIT 2 – Eliminar esse parágrafo. Retirar do Mapa Anexo 6 as glebas identificadas na cor azul. As mesmas têm tratamento diferenciado das demais áreas pertencentes a mesma zona. Essa especificidade fere a isonomia prevista no Plano Diretor. Incluir essas glebas na AT1 com o mesmo regramento das demais. Excluir a palavra LIVRE do Anexo 7 referente ao número máximo de pavimentos permitidos para essas glebas.

Art. 48. Os terrenos de marinha são considerados “non aedificandi”, exceto:

V – ~~Nas zonas Z1, Z2, Z3 e Z4~~ - **Retirar esse item na íntegra.**

Art. 67 - III Todos os pavimentos de embasamento destinados a estacionamento serão considerados no cômputo do número de pavimentos.

Acrescentar um parágrafo único com a seguinte redação: É vedada a edificação de subsolo nas zonas Z1,Z2,Z3 e Z4.

Art. 72 - §2º Aumentar os afastamentos mínimos laterais para 2,50m. §3º Se não houver abertura de qualquer espécie, os afastamentos laterais para o andar térreo e o primeiro pavimento serão de no mínimo 1,50m.

## ANEXO 6

Retirar todas as glebas da AIT2, inserindo as mesmas a AIT1.

## ANEXO 7

Coeficiente de aproveitamento:

Máximo de 3,5 aplicado sobre a superfície apta para a edificação.

Afastamentos: mínimo 2,50m

Retirar a palavra LIVRE do anexo (AIT2).

## PROJETO DE LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 4º - Não será permitido o parcelamento de solo:

VI - Em áreas que existam costões e promontórios ou ainda áreas de preservação permanente, ~~sem que antes sejam elaborados os projetos técnicos exigidos pela comunidade.~~

Sugestão: Retirar a frase riscada. Eliminando qualquer possibilidade de parcelamento em áreas de preservação.

Art. 5º §2º Loteamentos populares não podem ter exigências menores com relação a infraestrutura. A redação delega a responsabilidade futura aos moradores. Isso é irresponsabilidade social. Sugestão: Retirada do §2º.

Art. 9º - Sugestão: Aumentar de 33 para 70 metros o espaço sem construção em terrenos situados na orla marítima. Necessário considerar as variantes de marés.

Parágrafo Único deve ser retirado. Não concordo com a inclusão das faixas da orla no cômputo das áreas.

Art. 26º - No exame do anteprojeto, o órgão municipal competente analisará na planta da gleba a ser parcelada os seguintes elementos:

Sugestão: Incluir item VI - A localização de área de preservação.

Art. 32º A aprovação do projeto de rememoração só será permitida quando:

Sugestão: Incluir o ítem III - A parte a ser lembrada não estiver em área de preservação.