



Estado de Santa Catarina
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR CELSO RAMOS
CNPJ 82.893.373/0001-89



REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE GOVERNADOR CELSO RAMOS

Caderno de Propostas

Acesse aqui as contribuições da população referentes às Minutas das Leis de Revisão do Plano Diretor Municipal, Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, e Parcelamento do Solo Urbano, que ajudaram a embasar a construção das leis para revisão do Plano Diretor





Estado de Santa Catarina
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR CELSO RAMOS
CNPJ 82.893.373/0001-89



CADERNO DE CONTRIBUIÇÕES

MINUTAS DAS LEIS DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL, ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO, E PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

MATERIAL DE APOIO



O presente Caderno de Contribuições divulga as sugestões obtidas por meio da consulta pública realizada para a coleta de contribuições referentes às Minutas das Leis de Revisão do Plano Diretor Municipal, Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, e Parcelamento do Solo Urbano.

As contribuições recebidas relativas à Revisão do Plano Diretor de Governador Celso Ramos estão sendo integralmente apresentadas no quadro a seguir.



Qual bairro de Governador Celso Ramos você pertence (reside, tem propriedade,..)	Assinale abaixo para qual proposta de Lei você gostaria de fazer sugerir propostas de alteração	Para qual Artigo seria sua proposta de alteração? Nesse campo, escreva somente o número do artigo	Escreva abaixo suas propostas para revisão do Artigo destacado anteriormente
Palmas	Revisão do Plano Diretor Municipal de Governador Celso Ramos – SC	Z2 e AIA 2	Boa tarde, me chamou a atenção no bairro de Palmas, mais precisamente aonde tem o Palmas Hotel & Spa.. Na região do hotel o zoneamento é o AIA 2 e ao redor do mesmo não tem hachura nenhuma. Dando a entender de que é tudo Z2 e pode lotes a partir de 360,00m ² . Está confuso nesse ponto e sugiro uma checagem.
Palmas do Arvoredo	Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano de Governador Celso Ramos – SC	14	No parágrafo 5º, do Artigo 14, da minuta, há um erro material. Vejamos: "a) edificações localizadas nas duas primeiras quadras paralelas à beira mar, poderão ter pilotis, com mais 03 (dois) 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;". Na redação consta o erro material na definição da quantidade de pavimentos das duas primeiras quadras beira mar - consta 03 (dois), clara divergência entre no numeral por extenso.
Palmas	Parcelamento do Solo Urbano de Governador Celso Ramos – SC	Art. 29	Retirada do Parágrafo Único deste artigo.
Palmas	Parcelamento do Solo Urbano de Governador Celso Ramos – SC	Art. 29	Retirada do parágrafo único da artigo 29
Caieira do Norte	Parcelamento do Solo Urbano de Governador Celso Ramos – SC	Art. 53	Represento uma Associação de mais de 220 pessoas ou 43 proprietários, que consideram erro gravíssimo na redação do Art. 53 da nova lei de Parcelamento do Solo, e também do Art. 52. Eis que, mesmo que um projeto esteja protocolado e tramitando na prefeitura em data anterior à aprovação do Novo Plano Diretor, o que deveras importa para a cidade é a execução da obra. Isto é, o novo código deve ordenar e regulamentar novas obras; e não permitir que novas obras sejam levantadas sob critérios obsoletos de um Plano Diretor já não vigente. Nossa sugestão (unânime, por sinal) é que haja alteração de redação desse artigo esclarecendo que "TODA OBRA OU EMPREENDIMENTO A SER INICIADO OU EXECUTADO EM DATA POSTERIOR À PUBLICAÇÃO DESTA LEI DEVERÁ ATENDER AS REFERIDAS NORMAS; E NO CASO DE PROJETOS PROTOCOLADOS, EM TRÂMITE, OU MESMO APROVADOS PELO PLANO DIRETOR ANTERIOR QUE AINDA NÃO TENHAM SIDO EXECUTADOS NA VIGÊNCIA DA NOVA LEI, TERÁ DIREITO A REVISÃO, ADEQUAÇÃO E A RECEBER NOVO ALVARÁ RETIFICADO, PARA QUE A NOVA OBRA OU EDIFICAÇÃO SE ADAPTE À NOVA REALIDADE E REGULAMENTO".



Palmas	Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano de Governador Celso Ramos – SC	15	a alteração proposta desdobra em 3 ajustes, conforme segue: Eliminar o polígono descrito como “Áreas de Interesse do Loteamento Palmas do Arvoredo (AIELPA)”, isto é, padronizar as regras - parâmetros definidos para Z2 - incluindo toda área do Loteamento Palmas do Arvoredo. Para esta alteração existe um conjunto de ajustes listados e descritos a seguir: ALTERAR ART 15; ELIMINAR ART 29; e AJUSTAR O ANEXO 7 TABELA 01: PAR METROS URBANÍSTICOS ALTERAR ART 15 - Eliminar o polígono descrito como “Áreas de Interesse do Loteamento Palmas do Arvoredo (AIELPA)”, isto é, padronizar as regras - parâmetros definidos para Z2 - incluindo toda área do Loteamento Palmas do Arvoredo. Para ajuste, caso a proposta seja aceita. deve-se eliminar o inciso VII, do Art.15 “ DAS ÁREAS DE INTERESSE ESPECIAL Art. 15. As Áreas de Interesse Especial, conforme Mapa do Anexo 6, tem definição, composição, desdobramentos e regramento assim definidas: (...) VII - Áreas de Interesse do Loteamento Palmas do Arvoredo (AIELPA)” eliminar o polígono e respectiva legenda no Mapa do Anexo 6 - citado no art.15; ELIMINAR ART 29, referente a AIELPA: “Das Áreas de Interesse do Loteamento Palmas do Arvoredo (AIELPA); Art. 29. As Áreas de Interesse do Loteamento Palmas do Arvoredo (AIELPA) são constituídas (...)” mantendo, assim, os parâmetros da Zona Z2 Caso necessária a manutenção do PARÁGRAFO ÚNICO que trata da Avenida Augusto Prolik, o mesmo pode ser adaptado para o artigo específico que trata da ZONA 2 - Z2 AJUSTAR O ANEXO 7 TABELA 01: PAR METROS URBANÍSTICOS - c.1. Eliminar a linha da tabela que trata da AIELPA. c.2. Compatibilizar o número máximo de pavimentos da Z2 (4 pavimentos) com o artigo 14, § 5o. que prevê possibilidade de 6 pavimentos: “(...) da quinta quadra em frente pilotis, com mais 06 (seis) pavimentos máximo e acrescido de ático, todos já com a aplicação da outorga onerosa; c.3. Eliminar ou ajustar a nota (g) “Estes parâmetros não se aplicam para as Áreas Urbanas Consolidadas sendo aplicadas apenas nos novos empreendimentos.” Esta última eliminação (c.3.) justifica-se pela potencial dúvida jurídica sobre os polígonos que definem uma área urbana consolidada e o termo “novos empreendimentos”. Caso a intenção do legislador seja a definição destes parâmetros apenas para os lotes vazios na Z2, ou áreas de expansão, é preciso rever o texto. Ex.” Estes parâmetros se aplicam apenas para nos novos empreendimentos em lotes não edificadas até o momento da aprovação da presente norma” Justificativa: O principal argumento para as alterações sugeridas encontra-se nas próprias diretrizes da macrozona, no artigo 10 “ (...) Art. 10. A Macrozona 4 (MZ2 Palmas), cuja urbanização deve ocorrer de forma estimulada obedecendo aos critérios de ocupação do solo com atividades diversificadas, em função das características da infraestrutura urbana disponível e das condições físicas e ambientais de cada um de suas localidades e o meio ambiente natural. § 1o. Na MZ4 será estimulado o adensamento populacional, a ocupação de áreas e lotes vazios ou subutilizados, a implantação de unidades habitacionais uni e multiresidenciais, empreendimentos turísticos e mistos, bem como o aproveitamento racional do solo urbano para finalidades contidas nas diretrizes deste Plano, especialmente as de patrimônio cultural, habitação, meio ambiente e da diversidade econômica.”
Palmas	Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano de Governador Celso Ramos – SC	14	eliminar o § 7. no qual “É garantido o direito a todos os proprietários de lotes em áreas urbanas consolidadas, os parâmetros urbanísticos atualmente existentes.” e incluir novo artigo no qual seja incluído o termo ÁREA URBANA CONSOLIDADA, com indicação de mapa anexo. Com base na lei estadual Nº 17.492, DE 22 DE JANEIRO DE 2018 é necessário incluir nos anexos, um mapa que define ÁREA URBANA CONSOLIDADA: “(...) Art. 8º Na elaboração de Planos Diretores e outros instrumentos de planejamento urbano, independentemente do número de habitantes do Município, deve haver a indicação e instituição de:(...)IV – definição de área urbana consolidada, com a confecção do respectivo mapa georreferenciado acompanhado do respectivo estudo técnico, estabelecendo os limites desta área dentro do Município; (Veto parcial rejeitado MSV 1219/2018)
Palmas	Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano de Governador Celso Ramos – SC	32	Quadra 4 do loteamento Palmas do Arvoredo deve manter a norma atual que permite altura livre. Caso tenha sido gravada como AIT2 na nova proposta, já atende esta demanda. Caso contrário, e aceita a proposta, deve-se compatibilizar legenda do mapa com tabela de parâmetros. Em mapa é preciso evidenciar quais são AIT 1 e quais são AIT 2.
Praia Grande	Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano de Governador Celso Ramos – SC	Artigo 32	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.
Praia Grande	Revisão do Plano Diretor Municipal de Governador Celso Ramos – SC	Art. 6	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.
Praia Grande	Revisão do Plano Diretor Municipal de Governador Celso Ramos – SC	Art.32	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.



Praia Grande	Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano de Governador Celso Ramos – SC	Art. 23	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.
Praia Grande	Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano de Governador Celso Ramos – SC	Art. 23	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.
Praia Grande	Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano de Governador Celso Ramos – SC	Art. 30	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, já com a aplicação da outorga onerosa.
Gaiotas	Revisão do Plano Diretor Municipal de Governador Celso Ramos – SC	4	A especulação imobiliária desenfreada transformou Palmas onde a natureza não é preservada nem respeitada. Edificações altas devem ser proibidas, sob o risco de piorar a situação de Palmas e tornar a praia num lugar sombrio e sem vida.