**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 5.000m² (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 10.000m² (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 e elimina-los. Até chega ao absurdo de colocar que os isentos de IPTU são passiveis do IPTU progressivo como forma de pressão para força-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 ónus. 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´agua 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 m2 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 m2 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 e 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 agua, 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 e 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 agua e esgoto.

**LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

1. **Arts. 6, 7 e 8:** Minha proposta e 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 agua, 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 aclarações em parágrafos deste artigo, acho indispensáveis para evitar interpretações erradas no futuro: No § 5º a) e c) agregar o seguinte: “*esta regra e 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.”*

1. **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 á praia”*.
2. **Art. 17**:Estabelecer como Áreas de Preservação Permanentes um mínimo de 30 metros nos corpos d’agua 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 e diminuir para, no máximo, só dois andares e não permitir exceções a essa regra para respeitar a finalidade da área.

1. **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**.
2. **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.
3. **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.
4. **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.
5. **Art. 30**: Agregar no final do parágrafo único o seguinte texto: “*esta regra e absoluta e não pode ser autorizada nenhuma exceção que leve a uma altura maior da aqui prevista”.*
6. **Art.32:** Minha proposta e **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.
7. **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”*

1. **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*”
2. **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”.*
3. **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 sentencia 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.
4. **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 ás 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.