

COMITÊ GESTOR

PLANO DIRETOR GOVERNADOR CELSO RAMOS

NOME	Javier Guido Gonzalez
PROFISSÃO	Advogado
ÓRGÃO DA SOCIEDADE	Comite Gestor do Plano Diretor

COMENTÁRIOS

PROJETO DE LEI Nº	ARTIGO	COMENTÁRIO
1 PLANO DIRETOR	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 ² (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 ² (dez mil metros quadrados); VI - os loteamentos com número de lotes igual ou superior a 50 (cinquenta)”

2	PLANO DIRETOR	38	<p>Outorga Onerosa deve estar SEMPRE condicionada a PREVIA existência de capacidade ATUAL “<i>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</i>”. 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”</p>
3	PLANO DIRETOR	48	<p>Art. 48: Incluir a frase “<i>A Transferência do Direito de Construir NÃO PODE ser aplicado a uma distância menor de 500 metros da linha da preamar</i>”</p>
4	PLANO DIRETOR	52	<p>Art. 52: Eliminar o parágrafo que permite “<i>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</i>” porque com o pretexto de Operações Urbanas Consorciadas se podem violar todas as leis vigentes no município</p>
5	PLANO DIRETOR	54,55,56 e 57	<p>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 passíveis do IPTU progressivo como forma de pressão para força-los a vender seus imóveis</p>

6	PLANO DIRETOR	NOVO	<i>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 ”</i>
7	PLANO DIRETOR	NOVO	<i>“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 ”</i>
8	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	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 abaixo 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

9	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	14	<p>Algumas propostas de esclarecimentos em parágrafos deste artigo, acho indispensáveis para evitar interpretações erradas no futuro: No § 5º a) e c) agregar o seguinte: <i>“esta regra é absoluta e não pode ser autorizada nenhuma exceção que leve a uma altura maior da aqui prevista.”</i>. 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: <i>“exceto nas primeiras seis (6) quadras, onde é de aplicação estrita o artigo 14, § 5º, a) desta Lei.”</i></p>
10	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	29	<p>O parágrafo que permite 17 andares na Avenida Prolik é 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</p>
11	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	30	<p>Agregar no final do parágrafo único o seguinte texto: <i>“esta regra é absoluta e não pode ser autorizada nenhuma exceção que leve a uma altura maior da aqui prevista</i></p>
12	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	32	<p>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</p>

13	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	<p>O parágrafo III estabelece até 3 pavimentos de garagem de “embasamento”, mas acho que isso é copiado de cidades com morfologia muito diferente a de Governador Celso Ramos, pois nas faixas planas, a baixa altura sobre o nível do mar e as características do solo, não vão permitir três pavimentos; e no resto do município, a existência de morros faz inviável essa previsão. E esses tais 3 pavimentos, não podem ser aceitos acima do nível do solo de jeito nenhum. <u>Agregar um paragrafo com o seguinte texto:</u> “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</p>
14	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	<p>ANEXO 6</p> <p>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, assim como Bananeiras, Figueira, Henrique Costa, Antonio Correia e as Pontas de Armação e da Costeira.</p>

15	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	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
----	------------------------	---------	--

ASSINATURA DIGITAL