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 m2;
* 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 proposito social.

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

Acrescentar:

VI – O Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA)

VII – O Código Florestal

Art.64 - §3° - 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’agua 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’agua 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 minimos 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 minimo 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 superficie apta para a edificação.

Afastamentos: minimo 2,50m

Retirar a palavra LIVRE do anexo (AIT2).

PROJETO DE LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

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

VI - Em áreas que existam costões e promontórios ou ainda áreas de preservação permantente, ~~sem que antes sejam elaborados os projetostecnicos 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 exigencias 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 maritima. Necessário considerar as variantes de marés.

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

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

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

Art. 32º A aprovação do projeto de remembramento so será permitida quando:

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