



REVISÃO DO PLANO DIRETOR - 2023  
COMITÊ GESTOR  
RELATORIO GERAL DE PROPOSTAS

Governador Celso Ramos 26 de novembro de 2023.

À Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos e  
À MPB Engenharia.

## **Introdução**

Formado por funcionários da Secretaria de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente e por representantes da sociedade civil, devidamente indicados e aceites pela população, durante as 10 oficinas e seminários de leitura da cidade o do Comitê Gestor da processo de Revisão do Plano Diretor de Governador Celso Ramos, constituiu um espaço democrático de discussão de diversos aspectos relacionados às minutas de Projetos de Leis propostas pelo executivo e trazidas à discussão pela equipe da MPB Engenharia.

Durantes os encontros, que se realizaram presencialmente e virtualmente, os membros do Comitê Gestor puderam trazer manifestações de seus representados e discutir às perspectivas da cidade que se quer consolidada nos próximos anos e décadas. Manifestações e comentários sobre as legislações atuais e propostas foram recebidas pelo relator e sub-relatores, eleitos pelo grupo, e foram então analisadas e discutidas uma a uma, em um prazo bastante curto, o que os obrigou a enfrentarem uma longa e exaustiva sequência de reuniões.

Algumas propostas tratam de pequenas revisões nos textos ou em seus anexos, outras propostas apontam para aspectos de interesse da população que por vezes divergem ou colocam ressalva nos textos apresentados, tendo sido suprimidas aquelas propostas e comentários em que se concordou ou se votou pela concordância e manutenção dos textos como propostos.

As discussões acerca dos comentários dos representantes, permitiram a formulação deste Relatório Geral de Propostas a ser agora formalmente entregue e analisado pela equipe da MPB e pela Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos.

A seguir são listadas as manifestações que este Comitê Gestor entende que devam ser apreciadas pela equipe técnica. São elas:

## **Propostas do Comitê Gestor**

### **1) Lei do Plano Diretor**

#### **Art. 9º.**

Corrigir, nos textos, toda a nomenclatura para “Plano Municipal” ao invés de “Plano Diretor”, mantendo-se os prazos:

PMDU (prazo 24 meses, p.9,)

PMMA (prazo 24 meses, p.11,

PMPPC (prazo 12 meses, p.16),

PPEL (prazo 24 meses, p.17),

PDTE (prazo 24 meses, p.18)

**Art. 12:**

III - Incluir no texto do integração dos modais e serviços de transporte urbano, incentivando a implantação do transporte marítimo municipal, intermunicipal e de turismo.

**Art. 16:**

XX – promover a erradicação total das espécies invasoras, especialmente o Pinus e outros vegetais, iniciando-se em até 1 (um) anos e se completando em prazo máximo de 5 (cinco) anos, além de proibir novos cultivos e promover a restauração das APPs afetadas pelos cultivos.

**Art 17:**

C) inserir possibilidade de privatização

**Art. 18:**

Os itens "b", "e", e "f", devem ser elaborados no plano de bairro, cumprindo mesmo prazo para sua elaboração e tendo assim prazos também para suas execuções.

Incluir no texto a obrigatoriedade de discussão nos Planos de Bairros e Conselho da Cidade

**Art. 23**

**DA POLÍTICA DA PAISAGEM E DOS ESPAÇOS LIVRES**

Inserir:

Parágrafo único:

No mesmo prazo de implementação da PPEL, o Poder Executivo deverá constituir e manter acessos públicos às praias, devendo ser dotados de equipamentos de sinalização e de dispositivos de acessibilidade (como rampas, escadas e passarelas), tornando todos os acessos adequados e convidativos à maior parte da população.

**Art. 27:**

Incluir no texto a obrigatoriedade de discussão nos Planos de Bairros e Conselho da Cidade

**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)”

**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”

**Art 40:**

Incluir parágrafo único: “Os recursos auferidos deverão ser aplicados dentro da Zona de origem num percentual não inferior a 20%”.

**Art 45:**

PCAOO. Esta sigla não foi mencionada em lugar algum.  
Sugerir correção ou definição da sigla.

Potencial Construtivo Adquirido por Outorga Onerosa.

**Arts 46, 47:**

Tem que ser levado ao conselho da cidade.

**Art 53:**

(Helen)

TEM QUE SER LEVADO AO CONSELHO DA CIDADE / HELEN

**Arts. 54, 55 e 56:**

(Guido)

Acho perigosos esses artigos e mais ainda se são correlacionados com o objetivo de adensar Areias e Jordão em mais de 350.000 pessoas. PROPOSTA DE ELIMINAR.

**Art 59:**

Incluir "...moradora do bairro e ZONA de inserção"

**Art 60:**

§ 3º. Uma vez formalizada a proposta do plano do bairro, referendada pelo comitê de bairro,  
pelo conselho da cidade e pelos representantes do executivo em exercício, as principais diretrizes definidas somente poderão ser revistas desde que seja feita proposta de alteração formal com o consentimento dos mesmos órgãos citados acima e, caso o conselho da cidade e o IMP recomendem, após **consulta pública, audiência pública ou plesbicio** realizada especificamente para essa finalidade.

**Art 63:**

Parágrafo único: todos os instrumentos constantes deste artigo serão regulamentados por

Atos do Poder Executivo, no prazo de até 24 (vinte e quatro meses) a partir da data de

aprovação desta lei e deverão ter a seguinte ordem de prioridade para sua execução:

Item I, II, V, IV e III

#### **Art.64**

§1º: Alterar a frase “localizados no perímetro urbano” para “localizados em área urbana consolidada”.

§ 2º. Na implementação das ações previstas neste artigo, os projetos de ocupação deverão

priorizar a população mais carente a ocupar de forma planejada, os vazios urbanos previamente definidos pelo IMP e pelo Conselho da Cidade.

§3º remover a palavra “preferencialmente”.

#### **Art 68:**

“O Conselho da Cidade de Governador Celso Ramos, terá 21 membros, paritário entre todos os segmentos da sociedade de Govenador Celso Ramos, como representação dos setores públicos e privados, **MEMBROS DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E DA SOCIEDADE CIVIL ORGANIZADA**, e se organiza seguindo critérios de representação territorial e setorial, sendo a sua respectiva composição regulamentados por ato do Chefe do Poder Executivo no prazo de 90 (noventa) dias após a entrada em vigor desta Lei”

#### **Art. 81.**

O Poder Executivo tem um prazo de até **4 (quatro)** anos após a publicação desta Lei, para elaboração dos:

Parágrafo único: Os planos, inventários e cadastros citados neste artigo deverão ser

formalmente entregues em até 4 (quatro) anos, para que passem a fazer parte do rol de documentos oficiais do município após serem recepcionados oficialmente pelo

executivo e legislativo em exercício, mesmo que não estejam totalmente concluídos,  
hipótese em que deverão constar as áreas e serviços faltantes.

**Art. 85.**

No parágrafo único

Maioria dos servidores deve ser de funcionários efetivos

(Guido + Lili)

DISPOSIÇÕES FINAIS

AGREGAR UM ARTIGO: “durante o prazo 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”

## 2) LEI: PARCELAMENTO DO SOLO

### **Art 1:**

Incluir também a lei federal 4.591/1964 que rege os condomínios citados no artigo 2º.

### **Art 4:**

III Retirar a parte “salvo se atendidas exigências técnicas específicas mediante plano especial e aprovado pelas autoridades competentes, conforme determina seu Regulamento no texto”.

~~VI “sem que antes sejam elaborados os projetos técnicos exigidos pela municipalidade”~~

VI

Proibir o parcelamento e a ocupação das áreas de Marinha e de Acrescidos de Marinha junto aos costões rochosos

Manter promontórios / texto novo

### **Art 5:**

(Lili)

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**”

(Fabian)

§ 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).

Também me preocupa a relação do tamanho dos lotes juntamente com a falta de infraestrutura, sendo os lotes de baixa renda o empreendedor ficar isento de oferecer infraestrutura – A proposta é que os lotes sejam de no mínimo 200m quadrados e que seja obrigatoriedade do proprietário arcar com a infraestrutura necessária.

(Helen)

no Inciso V:Esse número não está de acordo com a legislação que só permite a diminuição da largura de mata ciliar em área urbana consolidada, e como tais loteamentos ainda nem existem, essa largura tem que ser maior respeitando a legislação federal vigente do código florestal. Proposta: Aumentar onde fala 15 metros para 30 metros, conforme legislação federal vigente

#### **Art 6:**

V

alterar texto – sistemas de drenagem descobertos

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

VIII – “tabulados” corrigir grafia = tubulados

XI – Alterar para 10.000m<sup>2</sup> - corrigir o texto 5% AVL - Área Verde de Lazer 5% ACI

XIV – tirar dúvida

XV – UFM = R\$ 142x5=710 Para todos os parcelamentos ou desmembramentos!!!

#### **Art 8:**

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”

Todos os loteamentos devem construir ou pagar para o fundo o equivalente ao 1 CUB / m<sup>2</sup>, independentemente da quantidade de lotes

Acima de 100 lotes tem que pagar pelo projeto e construir ou, então, pagar ao fundo o equivalente ao Fundo

**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

**Art 12:**

Suprimir condomínios residenciais unifamiliares

**Art 13:**

II – 250 testada de 10m 10x25

III – 180 testada de 6m 6x25

Parágrafo único: em todos os casos deverá ser deixada metade da testada livre para a instalação de vagas públicas

**Art 17:**

Parecer do CMDU acima de 4ha ou o Conselho da Cidade.

**Art 19:**

Incluir condomínio

**Art 25:**

§ 3º preferencialmente na escala 1:1000

**Art 28:**

Remover o parágrafo único

**Art 30:**

(...) previamente aprovados pelos órgãos ~~estaduais~~ competentes.

Inserir

Parágrafo segundo mencionando algum modo de assegurar com caução 30% dos lotes (distribuídos por todas as quadras do empreendimento), até a instalação completa da infraestrutura

**Art. 38:**

Como citado no caso do artigo 35, se o parcelamento for pela modalidade de condomínio, as vias internas não são vias de tráfego como em loteamentos públicos e sim vias de acesso as unidades autônomas em espaço privado. Por essa mesma razão, foi disposto, no inciso 1 do item III do artigo 17 da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, que não será permitido a abertura das vias de tráfego **e sim vias de acesso as unidades residenciais**, turísticas ou de equipamentos de lazer. Adicionalmente, nesta lei de parcelamento do solo urbano, para corroborar com o que estamos citando acima, foi disposto especificamente para condomínios residenciais unifamiliares, no parágrafo único do item III do artigo 2º, que o CDU analisará a largura da via interna mínima de 5 metros, ou seja, bem diferente dos perfis constantes do Anexo I desta mesma lei.  
Parágrafo Único -

**Art 39:**

Incluir

Parágrafo segundo: a via de acesso às unidades autônomas pode ser classificada como uma via local, porém com suas dimensões a ser analisada pela Comissão de Diretrizes Urbanísticas - CDU

**Art 47:**

Necessário completar ao final, "...ou do condomínio"

**Art 50:**

É necessário criar um parágrafo único com o seguinte texto: "no caso específico dos condomínios a lei que determina as normas referentes a registros e contratos, disposições penais e gerais é a Lei Federal 4.591 / 1964 e todas as outras que a sucederam para dirimir questões legais e adequá-la ao longo dos anos."

**Art 51:**

§ 1º texto deve ser ajustado para: "...será constituída por 3 (três) servidores técnicos efetivos com formação em arquitetura e urbanismo e/ou engenharia civil"

**Art 54:**

I - 100 UFM ao Profissional pelo comprovado Falseamento do Projeto

II - 200 UFM ao Proprietário pelo comprovado Falseamento do Projeto

Anexo I:

**Anexo 1:**

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

## LEI USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### **Art. 2º:**

Igualar a nomenclatura das zonas da APA determinada no Plano de Manejo Encarte 3

### **Art. 4º:**

19 Bairros e 1 Conjunto Central de Montanhas – Não é bairro. É outra nome.

### **Arts. 6, 7 e 8:**

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 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.

### **Art. 6º:**

Supressão integral deste artigo devido as Macrozonas descritas não contemplarem o zoneamento estabelecido pelo Plano de Manejo da APA de Anhatomirim, tanto na área terrestre quanto marítima

### **Art 11:**

§ 2º, retirar os instrumentos I, IV, VI e VII da MZ5. E também no mesmo parágrafo, incluir o instrumento Instituição de unidades de conversação na MZ5, pois tem áreas de interesse ambiental passíveis de implantação de RPPN, parque ambiental estadual e/ou municipal. Onde está “estimulado o adensamento populacional”

alterar para “estimulado o turismo”. Essa região é turística, sendo necessário explorar equipamentos turísticos como comércio e serviços

**Art 12:**

A MZ6 não deve constar no plano diretor uma vez que isso é de competência Federal. Não deve se cogitar mexer na área da APA uma vez que atividades de turismo já são realizadas.

**Art 13:**

MZ7 que é o Conjunto Central de Montanhas não cabe instrumentos jurídicos aplicáveis uma vez que é uma área vedada urbanização de qualquer forma. Todo parágrafo primeiro deveria ser retirado. Inclusive, o Conjunto Central de Montanhas não deveria ser enquadrado como bairro e sim como APP

**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.”

Incluir mais o § 8º: “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”. 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.

Agregar: “§ 9. .Para aquisição de índices por via da Outorga Onerosa do Direito de Construção, como requisito para licenciamento da obra e alvará de construção, deverá ser apresentado Laudo Técnico, emitido por profissional legalmente habilitado, atestando, por meio de cálculos, a compatibilidade do empreendimento com a capacidade de abastecimento de água, energia elétrica, drenagem e tratamento de esgoto na rede de infraestrutura municipal instalada ou, por meio de ação mitigadora, complementada por infraestrutura privada do empreendimento a ser licenciado.”

§ 5º, item a) passar a ter a seguinte redação: Duas primeiras quadras paralelas deverão ter pilotis, 2 pavimentos e ático. (4 andares) todos já com aplicação da outorga onerosa. Nas próximas duas quadras serão pilotis, 3 pavimentos e ático (5 andares), todos já com aplicação da outorga onerosa. E na quinta quadra em diante seja pilotis, 4 pavimentos e ático (6 andares) todos já com aplicação da outorga onerosa. Para novas glebas, ajustar o texto para “permitir a verticalização somente a partir dos primeiros 300 metros da linha preamar média” Depois dos 300 metros é aplicado o zoneamento permitido.

Zona 9 (Z9) formada ~~pelos bairros~~ Conjunto Central de Montanhas.

§ 2o. O uso misto será autorizado em ~~todas as Zonas, exceto na Z9~~ em ruas específicas a serem definidas neste plano diretor

§ 5o. Em todas as Zonas de que trata este artigo, que tenham lotes em parcelamentos aprovados ou que venham a parcelar à beira-mar, ficam adotadas as seguintes normas gerais máximas:

**Art. 15º:**

(Virginia)

SUPRIMIR INTEGRALMENTE os Artigos 15,16,17,18,19,20,21, 22,23, 24,25,26, 27, 28, 29,30, 31,32, 33,34 35,36, 37, 38 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49,50,51,52, 53 e 54

Suprimir os artigos referentes às Áreas de Interesse Especial, visto não haver estudos técnicos, tais como: estudo das bacias hidrográficas, estudo socioambiental, dentre outros. Ressalta-se que toda e qualquer proposta de

adensamento deve a garantir a fundamental participação da sociedade civil visando a gestão compartilhada, a proteção do meio ambiente natural e construído, acesso de todos os cidadãos à mobilidade urbana e principalmente, a existência de infraestrutura para que o adensamento possa ocorrer.

(Helen)

Sobre o ANEXO 6: Proposta do mapa. (enviado via e-mail) - Mostrar as seguintes áreas no mapa: AIA 1 - Preservação Permanente AIA 5 - Parques e Unid.Conservação AIPU 2 - Equipamentos urbanos e comunitários AIPU 3 - Áreas verdes urbanas e espaços livres AIS - Áreas de Interesse Social AIT1 - Área de Interesse Turístico 1 (Elas estão dispostas na legenda, mas não está claro qual é a cor, onde está delimitado) - A Z9 poderia ter sua área aumentada um pouco mais, pegando pontos de altitude um pouco menores que os 100 metros também. Ex: 70 metros

Retirar a área azul da Armação da Piedade (Bananeira e Defunto) e dos promontórios que deveriam ser AIA3. - Incluir os sítios arqueológicos que não estão constando no ANEXO 6, e não deveriam ser urbanizados, há sítios na armação da piedade de sambaquis e devem estar com AIPR2. Portanto, trocar o zoneamento de AIEPG onde há esses sítios para AIPR2. - A área de interesse turístico em azul é muito grande nas áreas do sissial, ilhéus, canto direto de palmas. Entendo que as áreas azuis lá deveriam ser AIA3, o que não inviabiliza construção por completo, ainda seria permitido construção pontual para fins turísticos, como serviços e comércio, trilhas, etc. - A área AIEPG não deveria pegar as áreas de sítios arqueológicos no canto direto da praia grande. É uma área que possui sítios, que são patrimônio cultural nacional sob responsabilidade do IPHAN. - Preencher no mapa parte do tinguá como AIA3 que está sem cor - Ilha do Maximiliano e Ilha de Anhatomirim não estão com área de preservação especial e deveria estar.

#### **Art. 17**

Item III, número 2: Alterar o número de pavimentos para até 2 no máximo e retirar a parte do ático no texto. "A ocupação de que trata o item anterior está limitada em até 2 pavimentos, no máximo."



No artigo 17 item III substituir os sub-itens 1 e 3 , pelos textos abaixo que são muito próximos do atual porém mais adequados: 1 – Nas áreas AIA 3 , não será exigido a abertura de vias de tráfego no padrão dos perfis constantes do Anexo I da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, uma vez que serão utilizadas apenas para acesso as unidades residenciais e turísticas ou equipamentos de lazer e obras de interesse público executadas pelo município ou pelo proprietário; (A justificativa para a alteração proposta acima está explicada nas Contribuições finais ao LPSU a partir dos comentários do artigo 38 e tudo justificado pelas propostas da MPB com a equipe técnica da prefeitura constantes dos projetos de lei. “3- A supressão de vegetação deverá ser autorizada previamente pelo órgão ambiental que estiver incumbido de aprovar o licenciamento e deverá ser somente nas superfícies indispensáveis a implantação dos acessos, das edificações e dos equipamentos de lazer”; “2 – A ocupação de que trata o sub-item anterior será limitada em até 3 pavimentos, pilotis e mais o ático”, E inserir o sub-item 4 com o texto abaixo. “4 – No que se refere aos pavimentos de garagem, fica valendo o que já consta no item III do artigo 67 e no parágrafo 1º do artigo 69”

**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.

**Art 27:**

VI, o acesso motorizado somente deve ser permitido quando houver área suficiente de estacionamento e manobra que comporte o número de veículos a serem utilizados pelos frequentadores. Essa mesma regra proposta para o artigo 27 deve valer para quaisquer áreas de interesse que precisem ter acesso a praia ou ao mar, uma vez que em empreendimento já licenciado no município, foi requisitado pelos órgãos licenciadores a criação de um estacionamento, inclusive afastado da praia, visando preservar a vegetação de restinga existente junto a praia. O acesso motorizado até a praia ficou apenas para veículos de socorro ou de serviço essenciais como a coleta de lixo

**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”

**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

A construção com 17 pavimentos, só se poderá por em prática, após a aprovação do Plano de Saneamento Básico da Região e a aprovação de ampliação de dotação de Energia Elétrica, e o Habitesse liberado só após a execução e funcionamento dos sistemas na região. Acrescentar a permissão de apenas um acesso para veículo por testada de lote.

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”.

“As Áreas de Interesse do Loteamento Palmas do Arvoredo (AIELPA) são constituídas de todos os lotes e quadras do Loteamento Palmas do Arvoredo, localizado na Zona Z2 e seus atributos, uso, ocupação e normas legais, são as que dispõe a lei municipal n. 445 de 14 de maio de 1997.”

Parágrafo Único. **EXCLUIR.**

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”.

**Art. 30:**

Corrigir 03 (dois) pavimentos máximo – São 3

**Art.32:**

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.

No Artigo 30, no parágrafo único, rever o número de pavimentos para deixar compatível com o artigo 14, pois lá fala de 2 quadras e aqui somente uma. Portanto, ajustar essa lei para “As edificações localizadas nas duas primeiras quadras paralela à Praia Grande, poderão ter pilotis, com mais 02 (dois) pavimentos máximo e acrescido de ático; na terceira e quarta quadra é de pilotis, com mais 03 (três) pavimentos máximo e acrescido de ático; na quinta quadra com pilotis, com mais 04 (quatro) pavimentos máximos, acrescido de ático,todos já com a aplicação da outorga onerosa”. Ajustar o anexo 7, para na AIEPG número máximo de pavimentos: 4 pavimentos e fundos/laterais de 2 metros

Número de pavimentos livre frente ao mar, me parece um erro de redação, pois sabemos que praias são bens públicos, de uso comum da população, sendo assegurado sempre franco e livre acesso, e aproveitamento do meio natural, como nível de sol e vislumbramento do patrimônio natural, o que seria facilmente obstruído com edifícios altos, frente ao mar. Outro fator seria o tratamento adequado da geração de efluentes em tal região, o que infelizmente já está sendo constatado hoje, inclusive com intervenções e acordos com órgãos públicos de outras instâncias, afim de garantir o bem estar público. E pela proximidade do mar, e/ou encostas ou vegetações, esta dificuldade só aumenta, facilitando a poluição do lençol freático, e colocando em risco o patrimônio natural.

**Art 48:**

Remover a Z3 (Zona 3) do inciso V

**Art 49:**

Retirar do texto “incluindo construções”

**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.

**Art. 67:**

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. 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”

“§ 1º. No subsolo da edificação serão admitidos quantos pavimentos os estudos técnicos e geológicos indicarem, desde que elaborados por empresa registrada em Conselho profissional e laudo técnico assinado por profissional habilitado, incluindo as condições das construções vizinhas”.

III - não será considerado no cômputo do número de pavimentos, até 02 (dois) pavimentos de embasamento, quando destinados exclusivamente ao cumprimento do número mínimo de vagas de estacionamento;”

Incluir novo parágrafo: “Nas áreas Z2 e Z3, os empreendimentos multifamiliares ou mistos, os apartamentos não poderão ser de uma superfície menor a oitenta (65) metros quadrados por unidade”

Remover o inciso III do Art.67 e o parágrafo § 1º do mesmo artigo.

Acrescentar o parágrafo a seguir: “As construções com subsolos terão de apresentar laudo técnico, das condições estruturais das construções vizinhas, devidamente assinado e com documento de responsabilidade técnica. Vizando manter a segurança da obra em questão e das construções lindeiras”. Mais o Paragrafo II: “Serão admitidos até 2 (dois) pavimentos no subsolo, desde que tecnicamente embasados, através de estudos geológicos e demais necessários”. Também excluir o Inciso III.

Não concordo com a construção no subsolo por conta dos lençóis freáticos que vão prejudicar o bombeamento de água e drenagem e que também vão encarecer etc. Desta forma, penso que a construção no subsolo deveria ser retirado de pauta

#### **Art 71:**

Supressão dos itens III e incisos 1e2 por inadequação técnica.

“Seção IV Da Taxa de Permeabilidade Mínima

Art. 71. A Taxa de Permeabilidade Mínima, constante do Anexo 7, é de no mínimo 20% para todo o território em terra do Município e deverá ser sempre alcançada quando consideradas, para efeito de cálculo da área permeável, a superfície do terreno revestida com vegetação, areia, saibro, pedrisco ou similares e pavimento comprovadamente drenante, com projeto técnico apresentado por profissional habilitado.”

~~Parágrafo Único. Ato do Poder Executivo regulamentará este dispositivo, contanto que existam condições geológicas para ajustes na Taxa por meio de parcerias e~~

~~permutas estudadas tecnicamente e aprovadas pela Secretaria competente.~~  
Suprimir pois a regra não está clara.

**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”.

Não concordo com o afastamento da extrema de outro lote em 1,5m pois isso dá margem para construção de sacadas que acabam diminuindo espaço do vizinho. Minha proposta vem no sentido de preservar o espaço residencial que hoje existe. Portanto ao meu ver, deve-se deixar pelo menos (no mínimo) um afastamento de 2,5m.

“§ 2º. Os afastamentos mínimos laterais e de fundos, quando...”

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

~~§ 2º. Os afastamentos mínimos laterais, quando houver aberturas, será de 1,50m e são as áreas mínimas a serem resguardadas, definidas pelas distâncias perpendiculares a partir das divisas do terreno até o alinhamento das edificações.~~  
ALTERAR para 2,5m, preservando privacidade entre vizinhos, insolação e ventilação adequadas.

Dos Afastamentos Mínimos

Afastamento Lateral

Embasamento comercial zero

Residencial 1.5 mínimo 2 pavimentos

Acima do embasamento mínimo 2 metros

**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”.

“Uma vaga de automóvel por unidade obrigatório”

Alterar para no mínimo uma vaga por unidade.

ALTERAR o inciso 1º para uma vaga de garagem para cada unidade para empreendimentos tipo Stúdio e SUPRIMIR o inciso 2º.

“As regras técnicas e administrativas para destinação de estacionamento, são aquelas contidas no Anexo 10.

§ 1º. – ~~EXCLUIR~~

§ 2º. – ~~EXCLUIR~~

Substituir pelo seguinte Parágrafo único:

“ Se o empreendedor fizer a opção imobiliária de construir unidades do tipo Studio ou Estúdio, o empreendimento deverá ser dotado de espaço destinado a bicicletas e motocicletas, calculadas na razão de uma vaga para cada unidade. sendo que as unidades tipo Studio só poderá ser construídas nas áreas definidas como Z1, Z5, Z6, Z7 e Z8”.

**Art. 81:**

SUPRIMIR o artigo

**ANEXO 4 e 5:**

**Macrozona**

**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, assim como Bananeiras, Figueira, Henrique Costa, Antonio Correia e as Pontas de Armação e da Costeira.

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.

#### **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.

Tabela Áreas de Interesse Especial: “AIA 3: Testada mínima do lote: 20. Área mínima do lote (m<sup>2</sup>): 1.000.

AIT 2: Número máximo de pavimentos (d): 13”

Parâmetros Urbanísticos, na tabela das áreas de interesse especial, na Zona AIA 3 os parâmetros testada mínima, área mínima do lote e taxa de permeabilidade, muito provável deve ter ocorrido um equívoco, pois os valores são completamente fora da média de todas as outras zonas e não haveria justificativa para tais valores. Desde que a expressão “não se aplica” utilizada nessa tabela represente que nesses parâmetros fique valendo o que está estabelecido na tabela 1 do mesmo anexo, sugerimos utilizar essa expressão para AIA 3, apenas não em relação ao coeficiente de aproveitamento e número de pavimentos, uma vez que ficaria mais de acordo com a maioria das zonas existentes na tabela. 10 - Adicionalmente, nesse mesmo anexo 7, nas notas ao final da última tabela, sugerimos a correção da nota g) para: Se a área estiver na Z1, Z2 ou Z3, esse valor sobe para 0,3. Não há porque haver



parâmetros diferentes para essas 3 zonas uma vez que são as únicas litorâneas da área urbana, excluídas as áreas na APA do Anhatomirim

Contribuições que não identificam artigo da Lei de Uso e Ocupação do Solo:

- Sugestão A e B de encaminhamento da linha de transmissão junto às APPs dos Rios.

- Adequar a faixa que define o zoneamento de Área de interesse Ambiental, aonde \*AMC\* a partir do eixo da Rua Roseno Joaquim Sagas, conforme as demais glebas vizinhas.

- Sugestão de posicionamento do zoneamento de área de interesse ambiental aonde realmente existem elementos naturais que necessitam de atenção e proteção. Levando em consideração principalmente o elevado número de nascentes existentes

- Sugestão de índices contrutivos a serem adotados para a área de interesse ambiental

- Alteração de zoneamento na tabela , Zona A 3 condicionada testada minima do lote 20 metros - área minima de 1000 m<sup>2</sup> - coeficiente de aproveitamento minimo 02 e máximo podendo chegar até de 04 –

## **Conclusão**

De modo geral pode-se pactuar a preocupação dos membros do conselho com a preservação dos recursos naturais frente ao iminente crescimento e adensamento da cidade. Em especial os comentários se referem à preocupações com o cenário paisagístico, com à preservação das matas, dos cursos d'água e das praias, bem como com a qualidade do ambiente urbano.

Em evidência e em acordo com o que foi ouvido da população nos seminários realizados pela equipe técnica da MPB e Prefeitura, as principais preocupações versam sobre:

### **O saneamento básico**

Captação, armazenamento, tratamento e distribuição de água e tratamento de esgoto e de lixo. Sistemas e redes, hoje, deficientes para a população existente e população flutuante e preocupante frente à população futura prevista pelo Plano Diretor.

### **O adensamento populacional**

Proposto por este projeto de revisão do Plano Diretor, o adensamento imediato, foi também, um aspecto de bastante discussão nas reuniões, juntamente com procedimentos a serem utilizados quando da aplicação de instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, como: O IPTU progressivo no tempo e o parcelamento, a desapropriação e a edificação ou utilização compulsórias. Devendo, por sugestão, ser discutidos nos Planos de Bairros e Conselho da Cidade.

### **Verticalização**

A não verticalização das orlas das praias como proposto.

### **Área Turísticas Especiais**

A não manutenção do gabarito livre para as Áreas Turísticas Especiais, visto o desconhecimento por todos da população dos critérios que porventura tenham sido utilizados para a criação destes parâmetros, na década de 80 e a clareza da maioria do grupo quanto possíveis impactos na paisagem.

Em um território com características morfológicas tão limitantes e ambientalmente tão restritivas, conhecer a real capacidade dos sistemas e redes - como as redes de saneamento e distribuição de energia - e dos sistemas de mobilidade urbana.

As manifestações dos membros do Comitê Gestor demonstraram que a necessidade de instalação de melhorias nestes sistemas e redes torna-se prioritária e devem ser identificadas e desenvolvidas o mais breve possível quando da feitura da:

- **Política Municipal de Mobilidade Urbana**, no qual se deve privilegiar os modais coletivos e as circulações a pé e de bicicletas, com adequada acessibilidade, em cada calçada e em cada travessia de via, integrando os modais terrestres ao modais rodoviários e marítimos de uso de transporte público, comercial e turístico.
- **Política Municipal de Meio Ambiente**, como foco na preservação e na restauração ecológica das APPs degradadas pelas atividades humanas e na Arborização Urbana.
- **Política Municipal de Saneamento Básico**. Urgente e prioritária de acordo com a quase totalidade das manifestações ouvidas nos seminários e recebidas por este Comitê.
- **Política Municipal de habitação e Regularização Fundiária**. Promovendo campanhas de regularização com simplificação e clareza para toda uma população.
- **Política Municipal de Preservação e Conservação do Patrimônio Ambiental e Cultural**
- **Política Municipal de Paisagem e dos Espaços Livres**, promovendo a qualificação dos espaços existentes e desenvolver novas praças, parques e equipamentos de apoio ao uso das praias.
- **Política Municipal de Desenvolvimento Turístico e Econômico**. Valorizando as vocações e tendo muito cuidado na avaliação de impacto dos novos usos.

O texto deve evidenciar a obrigatoriedade destas políticas serem desenvolvidas juntamente com a participação popular nos Planos de Bairro e no Conselho da Cidade.

Este Comitê ressalta a necessidade do texto definir um prazo para a criação do Instituto Municipal de Pesquisa e Planejamento Urbano de Governador Celso Ramos (IMP), que, por sugestão, deve ser formado por uma maioria de técnicos efetivos com grau de formação pleno ou sênior.

Por fim, eu Diogo d'Ávila, relator deste Comitê Gestor, saúdo, meus colegas, nativos e forasteiros, apaixonados e dedicados às discussões desta cidade tão bela, potencialmente próspera e ambientalmente sensível cidade e faço votos de que a equipe da MPB Engenharia e a Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos, com cuidado e sensibilidade, possa acompanhar as manifestações de seus moradores.

Cordialmente.

---

Diogo d'Ávila

Relator

Representante do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU

Neste Comitê Gestor de Revisão do Plano Diretor de

Governador Celso Ramos