PROPOSTAS REALIZADAS PELA COMUNIDADE – 1° AUDIÊNCIA PÚBLICA – 30/06/2025

Proponente	Entidade	Proposição	Considerações FINAIS e revisões realizadas
Fernando Amorim Willrich	Síndico do Condomínio Recanto das Marés Residence Club	1. Propõem-se a inclusão do seguinte dispositivo na Lei Complementar nº 1.771/2023: Art. XXº Nos promontórios de todo município, ficam vedadas as atividades de mineração, indústrias e silvicultura, em razão de suas características de declividade, cobertura vegetal, vulnerabilidade a fenômenos naturais, além da sua importância paisagística. Art. XXº. Nos promontórios, as novas edificações deverão adotar medidas de mitigação do impacto paisagístico por meio de técnicas de mimetização na paisagem a partir do avistamento do mar.	Recomendamos acatar na íntegra. A polêmica hoje existente no Município acerca dos promontórios é a de que o Município não tem dado o devido cuidado a este acidente geográfico que tem uma vocação de proteção paisagística. Assim, na falta de regras, o MPF tem entendido que tais áreas deveriam ser consideradas de preservação permanente. Sem razão o MPF para impor alta restrição de uso, mas é evidente que tem razão ao reclamar uma proteção diferenciada nestes acidentes geográficos que tornam o município um local de rara beleza cênica. Apenas sugere-se uma readequação do primeiro artigo, pois o texto de lei não deve conter justificativa: Art. 51-A Independentemente do zoneamento incidente, nos acidentes geográficos do tipo promontórios ficam vedadas as atividades de mineração, indústrias e silvicultura. MUDANÇA REALIZADA – ARTIGO NOVO – 51-A e 51-B - Lei de uso do solo.
		2. Alterar o zoneamento de AIT2 para AIA3	A proposta de alteração é para aumentar a restrição especificamente para um território no qual se insere o condomínio. Como a proposta é para ampliar a restrição uso de um local de grande beleza

			cênica junto ao mar, recomendamos a adoção da indicação. MUDANÇA REALIZADA NO MAPA – ANEXO 06 A, B C
Jessica – ProDesign Arquitetura Plena		1- No bairro Palmas, existem áreas já consolidadas onde o recuo frontal varia entre 1,50m e 2,00m em vias perpendiculares ao mar. É de extrema importância que seja especificada a localização dessas áreas no texto da legislação, de forma a garantir a manutenção dos recuos existentes nas edificações consolidadas. Ressaltamos que, conforme o art. 73 da lei 1773, os recuos frontais atualmente mencionados referem-se apenas a novas edificações, sendo de 5,50m para uso não residencial e 4,00m para uso residencial, sem considerar as particularidades das áreas já consolidadas.	Já contemplado na proposta de revisão do art. 73: *"§5º. Os afastamentos poderão ser alterados em decorrência da largura estabelecida para a caixa da via existente, e da função dessa na hierarquia viária, sendo definidos pelos técnicos municipais até a criação de norma específica*". O que foi sugerido, já está claro na norma proposta – não necessitando de alterações.
Participação popular – audiência 30/06/25		2- Ressaltamos a importância de regulamentar o fechamento das sacadas, uma vez que muitos proprietários de aptos realizam esse fechamento sem conhecimento das normas do Corpo de Bombeiros. Em diversos casos, as ventilações permanentes exigidas para instalações de gás estão direcionadas para as sacadas, e ao serem fechadas de forma inadequada, comprometem a ventilação necessária, o que pode acarretar riscos de acidentes, havendo a possibilidade de fechamento a própria construtora faz o mesmo de acordo com as exigências, minimizando qualquer tipo de risco.	Recomendamos acatar a proposta, a ser inserida no Código de Obras, que é a lei pertinente a matéria. MUDANÇA REALIZADA – ARTIGO NOVO – 70A - Lei de uso do solo.
		3- O artigo 73 da Lei nº 1.773, em seu inciso IV, estabelece a obrigatoriedade de respeitar o ângulo de 70º medido a partir do eixo da via pública. No entanto, em	MUDANÇA REALIZADA Lei de uso do solo

		cidades como Itapema e Porto Belo, essa exigência não é adotada, pois o critério utilizado considera apenas o sombreamento projetado pela edificação sobre a faixa de areia da praia. Considerando que esses municípios apresentam um perfil construtivo mais verticalizado, sugerimos que a aplicação do ângulo de 70º seja limitada até uma determinada altura, a partir desse ponto, o impacto do ângulo na volumetria e na ventilação das edificações é mínimo. Destacamos que, em vias com potencial de maior verticalização, como a Avenida Augusto Prolik, a obrigatoriedade de recuos escalonados com base nesse ângulo compromete a viabilidade técnica e econômica dos empreendimentos, dificultando o aproveitamento do potencial construtivo permitido pelo zoneamento.	*Art. 18* *V – Apenas nos lotes de esquina localizados na Área de Interesse Urbanístico 4 (AIU 4), será admitida a dispensa da aplicação do ângulo mínimo de 70° exclusivamente na testada voltada para a via perpendicular à Avenida Augusto Prolik, desde que atendidas cumulativamente as seguintes condições:* *a – o lote possua área mínima de 700 m²;* *b – o pavimento térreo da edificação seja destinado exclusivamente a uso não residencial*".
Flávio Peng	Presidente da AMOPA	Manifestação contrária à Lei 1773 no que concerne: • Acréscimo do índice de aproveitamento; • Aumento da taxa de ocupação; • Elevação do número de pavimentos permitidos; • Alterações e acréscimos de zoneamento.	Recomendamos não acatar as sugestões, vez que as propostas de alteração, de fato, não alteram, substancialmente, a ocupação de áreas do território e se prestam a fazer apenas um ajuste na redação para uma melhor aplicação da lei.
		Quanto à Lei 1771, manifesta-se favorável a retirada de ambiguidades, desde que as correções não alterem substancialmente o conteúdo aprovado.	

PROPOSTAS REALIZADAS PELA COMUNIDADE – 1° AUDIÊNCIA PÚBLICA – 30/06/2025

Arq. Nícolas Heldt		Na apresentação conduzida pelo arquiteto Fábian, foram apontadas ambiguidades e necessidades de correções no Plano Diretor recentemente aprovado no final de 2023. Declaro-me totalmente favorável à correção dessas discordâncias, pois visam esclarecer e aprimorar a legislação vigente.	Não houve alteração substancial no conteúdo.
		Entretanto, não foram apresentadas justificativas técnicas ou legais para as propostas de: Aumento da taxa de ocupação; Acréscimo no índice de aproveitamento; Elevação do número de pavimentos; Alterações e mudanças de zoneamento. Sou contrário a tais alterações, pois modificariam profundamente um estudo elaborado com base em ampla participação popular, através de reuniões e análises de comissões técnicas, que definiu, para os próximos dez anos, um adensamento populacional planejado e em conformidade com as normas pertinentes.	Proposição carente de fundamentação. O proponente sequer demonstrou onde houve o "aumento" de taxa/índice e etc. A revisão em curso é um ajuste e não uma reformulação.
Carlos José Ribeiro da Silva	Analista Ambiental – ICMBio / NGI Florianópolis – APA Anhatomirim	Deve o município esclarecer as Áreas de Preservação Permanente relacionadas às áreas úmidas, não autorizando a drenagem de áreas importantes para a conservação e protegidas legalmente;	As APP são aquelas arroladas pelo Código Florestal e compete ao Município apenas cumprir e fazer cumprir sua aplicação. As áreas úmidas, quando configurarem área de preservação permanente, são áreas com grande restrição de uso e não são passíveis de drenagem. É de salientar que a gênese da área úmida é que vai recomendar a restrição do uso. Uma área úmida de origem antrópica, por exemplo

			(escavação, absorção de drenagem pluvial e etc.), não possuem qualquer proteção jurídica por si só.
		A canalização de cursos de água só poderá ocorrer se cumpridas as exigências previstas em lei;	De acordo com a sugestão. A proposição de revisão é pela revogação do dispositivo sobre canalização de curso hídrico. Artigo 16, §3 – revogado.
		Independente do que consta nas leis que compõe a revisão do Plano Diretor, a legislação ambiental deverá ser respeitada no que tange a proteção das Áreas de Preservação Permanente;	De acordo com a sugestão. A proposição de revisão é pela retirada dos dispositivos conflitantes. Lei de uso do solo – já de acordo com a proposição. - Artigo 17, I
		Deverá ser esclarecido o que de fato é área urbana, área urbana consolidada, área rural e se as áreas que não são áreas urbanas consolidadas permanecem como rurais até que haja a alteração conforme o parcelamento do solo;	Não recomendamos o acolhimento da proposição, pelas seguintes razões: 1) O Município optou por considerar todo o seu território como área urbana, exceto as ilhas. Esta opção deve ser feita por norma do tipo lei, o que está sendo levado a efeito; 2) a definição do que é considerado área urbana consolidada necessita de um estudo específico que possa aferir os critérios previstos na lei federal para tal reconhecimento, cuja finalidade desta

			definição serve, entre outros, para viabilizar REURB e lei específica de flexibilização de APP de recursos hídricos. Logo, não deve ser matéria das leis sob revisão; 3) uma área urbana poderá tolerar um uso rural apenas quando não estiver plenamente urbanizada, sob pena de fortes conflitos de vizinhança – logo, sem sentido que as áreas urbanas consolidadas sejam consideradas rurais até o parcelamento do solo; 4) quem define o que é área urbana é a lei municipal e não o proprietário da gleba ao implantar o parcelamento.
		Restam questionamentos sobre a unidade de conservação definida no conjunto central de montanhas, não estando claro se está em conformidade com a Lei n° 9.985/2000 e pode de fato ser considerada uma unidade de conservação;	A criação de unidade de conservação deve obedecer aos critérios e os ritos legais da Lei federal n° 9.985/2000. Logo, não poderá haver criação por mera inserção no zoneamento municipal ou texto de lei do tipo plano diretor ou lei de uso e ocupação do solo.
		Há dúvida se o município pode legislar sobre as ilhas costeiras, em especial a Ilha do Arvoredo, inserida na Reserva Biológica Marinha do Arvoredo;	O Município poderá legislar sobre todo o seu território. Todavia, deverá observar as demais normas existentes, entre as quais, aquelas aplicáveis a uma unidade de conservação sob gestão de outro ente da federação.

		Se houver sobreposição de zonas, bairros, macrozonas, áreas de interesse especial, deve prevalecer aquela mais restritiva, assim como se houver conflito entre o Plano Diretor do Município e o Plano de Manejo da APA do Anhatomirim deve prevalecer o Plano de Manejo;	De acordo. Proposta de revisão retirou dispositivos em conflito e indica pela aplicação do Plano de Manejo da APA.
		Há, em diferentes pontos do Plano Diretor, incongruências em relação às possibilidades nos terrenos de marinha, devendo permanecer o que foi definido no Plano de Manejo da APA do Anhatomirim. Destaca-se que o Plano Diretor possui incongruências também com ele mesmo.	De acordo. Questões referentes à APA estão sendo removidas para evitar conflito normativo.
		Não poderá o município definir que poderão ocorrer ajardinamentos, horticultura, arborização, equipamentos de pequena escala e de lazer em áreas de restinga, consideradas de preservação permanente.	De acordo. Está sendo proposta a revogação dos dispositivos sobre o uso de restinga.
Magali Pucci	Associação de Moradores do Balneário Caravelas	Lei 1773/23, art.29, Parágrafo único 1 – Manutenção da frase: todos já com a aplicação da outorga onerosa (para não deixar dúvidas, evitando dúbia interpretação da legislação) 2 - Na 3ª e 4ª quadras o número máximo de pavimentos tipo mudaria de 06 para 05 pavimentos diminuindo o impacto significativo nas residências, no entorno e na praia. 3- A partir da 5ª quadra foi aumentado o número de pavimentos de 3 para 4 andares. Não se justifica esse aumento. Propomos a permanência dos 03 pavimentos. 4 - A especificação de somente 01 pavimento de garagem aparece somente na primeira quadra. Solicitamos que o máximo permitido seja 01 pavimento de garagem para todas as quadras da Área de interesse da Praia Grande, visto que o aumento	• 80% para térreo comercial já está definido atualmente na Lei 1773/2023; • Não houve redução na medida de afastamento; • O decreto 75/2024 regulamenta como será o cumprimento da taxa de permeabilidade. De acordo com o posicionamento do Município. Lembrando novamente: o texto correto de norma jurídica não deve ser redundante apenas para satisfazer o interesse de alguém que pretende que algo não seja esquecido. Isto torna o texto confuso, pois parece que, ao não ter os “lembretes” nas demais normas, a

		de pavimentos garagem impacta diretamente na incidência solar e ventilação no entorno. 5- Os pavimentos garagem deverão ser contados no cômputo máximo do potencial construtivo.	exigência não mais existe, entre outros problemas. <u>Respostas para as propostas:</u> Art.29 – Lei de Uso do Solo 1 – Criamos nova coluna na tabela de anexo 07 - Excluídos do computo (fora do CA) deixando claro pavimentos não computáveis. 2 – Consideramos adequada a formulação atual, já vem do plano de 389/1996; 3 – A correção foi realizada de modo a manter o que já era permitido pelo Plano Diretor de 1996 (Lei nº 389/1996); 4 - Consideramos adequada a formulação atual, já está definido atualmente na Lei 1773/2023; 5 - Consideramos adequada a formulação atual, já está definido atualmente na Lei 1773/2023; Obs.: Do outro lado da estrada geral da Praia Grande alteramos o coeficiente de

			aproveitamento máximo para 1,5, número máximo de pavimentos para 3, e máximo de 1 pavimento garagem conforme mapa e tabela, com objetivo de minimizar o sombreamento da praia da Camboa. Lei de Uso do Solo – Art. 29, § único, alínea e.
		Anexo7- Parâmetros Urbanísticos 1- Solicitamos que na tabela na linha "Área de Interesse Especial da Praia Grande",os espaçamentos laterais e fundos mínimos sejam de 2 metros já a partir do primeiro pavimento e devendo também atender à fórmula H/8, que considera a altura total do edifício dividida por 8. 2 - Os índices de aproveitamento de solo deverão ficar em 50% máximo 3- Na tabela na linha Área de Interesse Especial da Praia Grande (AIEPG) 3ª e 4ª quadras, o número máximo de pavimentos seja 05. 4- Solicitamos que na tabela na linha Área de Interesse Especial da Praia Grande (AIEPG) 5ª quadra, o número máximo de pavimentos seja 03.	Anexo 7 – Parâmetros Urbanísticos 1 – Consideramos adequada a formulação atual. Lembrando que se houver outorga onerosa, conforme disposto no a lei específica, deve ser atendido o "Afastamento = h / 9, sendo "h" a altura da edificação, observado o afastamento mínimo de 1,50 m". 2 – Interpretando que a intenção foi referir-se à taxa de ocupação, consideramos adequada a formulação atual. Se manteve o que já está definido atualmente na Lei 1773/2023; 3 – Consideramos adequada a formulação atual, já vem do plano de 389/1996; 4 – Consideramos adequada a formulação atual, já vem do plano de 389/1996;

		Anexo 6 v2 - Áreas de Interesse Especial 1- A área AIT2 (Área de Interesse Turístico 2) em azul, que está localizada na Praia das Bananeiras, solicita-se substituir para AIA3 (Área de Uso Limitado) em verde claro. 2 - As áreas AIT2 (Áreas de Interesse Turístico 2) em azul, que estão localizadas na Armação da Piedade, solicita-se substituir para AIA3 (Área de Uso Limitado) em verde claro. 3 - As áreas AIT2 (Áreas de Interesse Turístico 2) em azul, que estão localizadas na Praia do Sissial e Praia dos Ilhéus, solicita-se substituir para AIA3 (Área de Uso Limitado) em verde claro	Anexo 6 – Áreas de Interesse Especial 1 – Consideramos adequada a formulação atual, já vem do plano de 389/1996; 2 – Acatada parcialmente, as áreas AIT2 da Armação da Piedade que estão dentro do Condomínio Recanto das Marés, foram substituídas por AIA3. 3 – Consideramos adequada a formulação atual, já vem do plano de 389/1996; Inviável o pedido de reunião feito.
Lili Martins		Sem contribuições ao texto	Não houve alteração substancial no conteúdo.
Luciana Petrelli		Posicionamento contrário à via que atravessa o conjunto central de montanhas	O traçado é apenas uma projeção de via, que possa futuramente existir, contudo, a alternativa locacional a ser aprovada, dependerá de estudos técnicos pertinentes. COMO DISPÕE O ARTIGO 65-C, § único de Lei de Uso do Solo.

PROPOSTAS REALIZADAS PELA COMUNIDADE – 1° AUDIÊNCIA PÚBLICA – 30/06/2025

Juliano P. Riciardi		Reconhecemos que o Plano Diretor, recentemente aprovado em dezembro de 2023, apresenta ambiguidades que, de fato, precisam ser corrigidas para garantir maior clareza na legislação vigente, evitando interpretações dúbias em sua aplicação. No entanto, em relação aos demais pontos propostos, manifestamos nosso posicionamento contrário, especialmente quanto às seguintes alterações: 1. Aumento da taxa de ocupação; 2. Acréscimo no índice de aproveitamento do solo; 3. Elevação do número de pavimentos; 4. Modificações no zoneamento urbano.	As propostas de alteração, de fato, não alteram, substancialmente, a ocupação de áreas do território e se prestam a fazer apenas um ajuste na redação para uma melhor aplicação da lei.
Márcia Regina Buso	Associação dos Moradores da Costeira da Armação	Reconhecemos que o Plano Diretor, recentemente aprovado em dezembro de 2023, apresenta ambiguidades que, de fato, precisam ser corrigidas para garantir maior clareza na legislação vigente, evitando interpretações dúbias em sua aplicação. No entanto, em relação aos demais pontos propostos, manifestamos nosso posicionamento contrário, especialmente quanto às seguintes alterações: 1. Aumento da taxa de ocupação; 2. Acréscimo no índice de aproveitamento do solo; 3. Elevação do número de pavimentos; 4. Modificações no zoneamento urbano.	As propostas de alteração, de fato, não alteram, substancialmente, a ocupação de áreas do território e se prestam a fazer apenas um ajuste na redação para uma melhor aplicação da lei.
Virginia Leal	Associação dos Moradores da	O Plano Diretor, recentemente aprovado em dezembro de 2023, apresenta ambiguidades que, de fato, precisam ser corrigidas para garantir maior clareza na	As propostas de alteração, de fato, não alteram, substancialmente, a ocupação de

	Costeira da Armação	legislação vigente, evitando interpretações dúbias em sua aplicação. No entanto, em relação aos demais pontos propostos, manifesto meu posicionamento contrário, especialmente quanto às seguintes alterações: 1. Aumento da taxa de ocupação; 2. Acréscimo no índice de aproveitamento do solo; 3. Elevação do número de pavimentos; 4. Modificações no zoneamento urbano.	áreas do território e se prestam a fazer apenas um ajuste na redação para uma melhor aplicação da lei.
Dóris Zechmeister Bragança Weinmann		**1**. Verificar se houve redução do potencial construtivo: coeficiente de aproveitamento, número máximo de pavimento bem como da taxa de ocupação máxima dos terrenos situados entre as ruas: Av. Aderbal Ramos da Silva, Av. Gov. Bornhausen, Alameda da Laranjeiras e Rua dos Plátanos, conforme imagem abaixo. O terreno localizado à Rua dos Plátanos no. 8 tem hoje um edifício com 9 pavimentos sendo 8 pavimentos de apartamentos e um pavimento de pilotis/garagem. Os terrenos ao lado aproveitaram ao máximo o potencial construtivo, ficando evidente que este primeiro terreno ainda poderia aproveitar mais seu potencial construtivo/índice de ocupação no futuro. Estes edifícios pertencem ao loteamento Palmas do Arvoredo, uma urbanização proposta pelo escritório Sergio Sclovsky Arquitetura e Urbanismo. No plano original este seria o único núcleo com edifícios mais altos. Podendo ter 8 pavimentos com apartamentos.	O terreno está na AIT-2 (parâmetros estão dispostos no anexo 7 da lei 1773/2023, 20 pavimentos). Obs. Foi mantido o que está atualmente na previsto.
		2. Identificar o que é um pavimento. Há algum limite de altura para cada pavimento? O pavimento é um espaço habitado ou pode ser um espaço não habitado, uma área técnica. Um pavimento pode ter altura de pé-direito duplo? Se sim, isto está limitado ao pilotis? Ou pode ser em qualquer andar da edificação? Um pavimento com pé direito duplo conta como um pavimento ou como dois	Informações constantes no Código de Obras Municipal Lei Nº 19/1983.

		pavimentos? Seria bom que ficasse bem claro o que é cada tipo de pavimento (pilotis, garagem, pavimento tipo, ático, etc), o que estes pavimentos podem conter e qual as características que eles devem ter, incluindo a altura máxima para cada um destes. O ático pode ser habitado? No caso de coberturas duplex, a área do terraço pode fazer parte do ático ou não? O ático é o pavimento onde está o reservatório superior, ou este seria mais um pavimento? Cabe ao texto uma explicação do que é cada pavimento, suas características, e alturas mínimas e máximas.	
		3. Incorporar além do limite por pavimentos um limite de altura máxima das edificações. Estive esta semana visitando uma obra em Capão da Canoa. Esta obra tem o pé direito de 3,5m em todos os pavimentos. Mas naquela cidade há limitação de altura máxima das edificações. Para exemplificar, observem o exemplo destes dois edifícios A e B. Ambos edifícios estariam localizados na zona de maior possibilidade de construção em altura. O edifício A, com 17 pavimentos adotou um pé-direito habitual de 2,6m, considerando mais 10 cm para a espessura da laje maciça, a edificação neste trecho dos 17 pavimentos, ficaria com altura parcial de 45,9m, sem contar estacionamento, pilotis ou ático. O edifício B, também com 17 pavimentos, porém com um pé-direito de 3,5m, com laje nervurada de 30 cm, neste trecho de 17 pavimentos teria a altura parcial seria de 64,6m. Ou seja, comparativamente ao edifício A seriam 18,7 metros ou quase 7 pavimentos a mais (se forem de 2,6m de pé direito). Assim sendo, sugiro adotar para o Plano Diretor de Governador Celso Ramos uma altura máxima para cada pavimento e uma altura máxima para a edificação como um todo.	Consideramos adequada a formulação atual.
		4. Incorporar estas sugestões ao quadro no anexo 7 TABELA 01: PARÂMETROS URBANÍSTICOS. Como sugerido durante a audiência pública, incluir no quadro resumo tanto a altura máxima da edificação em cada zona, como o número máximo de pavimentos, ou seja, incluindo os pavimentos de garagem, pilotis e ático.	1 – Criamos nova coluna na tabela de anexo 07 - Excluídos do computo (fora do CA) deixando claro pavimentos não computáveis.

		5. Prever no Plano Diretor de Governador Celso Ramos ampliação da infraestrutura da cidade no que diz respeito ao fornecimento de água, energia e saneamento básico. O plano poderia prever, conforme houvesse aumento de população e ocupação das áreas, a ampliação dos serviços básicos. Nos dias de hoje todos os serviços operam em seu limite. Nos dias 24/12 e 31/12 é evidente que sempre há falta de água generalizada, bem como falta de fornecimento de energia. Nesta última temporada de verão, a situação do esgoto pluvial e cloacal também foi ao limite. Houve pelo menos 2 episódios de alagamento na praia de Palmas devido a chuvas intensas. Em diversos pontos da cidade houve o extravasamento de esgoto cloacal nas ruas. O plano diretor pode prever as ampliações destes serviços. Estas ampliações podem ser também uma contrapartida das novas edificações. Trazendo melhorias ao município a cada obra edificada. Poderia haver um fundo de reserva específico que as construtoras poderiam pagar e que fosse destinado apenas para estas melhorias. Certamente há outros planos de outras cidades que contam com estas previsões.	O plano diretor não se presta para planejar a ampliação dos serviços de saneamento e energia. Quando ocorre o regular parcelamento do solo, parte da gleba já é destinada para ampliação dos serviços de infraestrutura. Já a instalação de equipamentos em áreas já ocupadas são passíveis de desapropriação por utilidade pública. A correta localização destes equipamentos dependerá de um estudo específico de viabilidade locacional, no âmbito do licenciamento ambiental e deverá compreender a melhor alternativa locacional – de modo que não há razão para o plano diretor impor um determinado local aos equipamentos e subverter os critérios do licenciamento ambiental. O ideal é que cada Município tenha o seu plano de saneamento, que envolve água, esgoto, resíduos sólidos e manejo de águas pluviais. O pagamento pela implantação de uma infraestrutura que beneficia a todos deve ser custeado por todos os que dela se aproveitam (Princípio de Equidade) e não apenas pelos novos que venham a se instalar no Município.
Javier Guido Gonzalez	ASSOCIAÇÃO DE MORADORES	REFERENTE A LEI 1313/2019 DE OUTORGA ONEROSA:	Art. 3 parágrafo 2: Consideramos adequada a formulação atual.

PROPOSTAS REALIZADAS PELA COMUNIDADE – 1° AUDIÊNCIA PÚBLICA – 30/06/2025

	DO JARDIM DAS GAIVOTAS	Referente ao art. 3, parágrafo 2, a proposta é que a redação fique assim: "A aprovação da OODC depende da comprovação de infraestrutura urbana adequada em funcionamento prévio e em plena ocupação no ápice da alta temporada, para: I-abastecimento de agua; II= esgotamento sanitário; III-drenagem urbana; IV- energia elétrica. V-mobilidade e transporte público". Referente ao art. 5, modificar o ponto I do parágrafo 2 e que só não seja computado UM (1) pavimento de garagem, sendo os restantes parte da máxima verticalização da área. Referente ao art. 8, que a contrapartida só possa ser paga em moeda corrente para evitar riscos de sobrevalorização de bens ou obras. Referente ao Art. 9, ELIMINAR o inciso I que isenta de afastamentos laterais e de fundos independentemente do seu uso aos imóveis beneficiados com OODC; no inciso II modificar a formula "h/9" por "h/6"; no inciso III, modificar a altura de "45 metros" por " 30 metros"; no parágrafo único, quitar as garagens da exclusão de cálculo de altura.	Art. 5: Consideramos adequada a formulação atual. Art. 8: Consideramos adequada a formulação atual. Art. 9: Consideramos adequada a formulação atual.
		REFERENTE A LEI 1771/2023 DE PLANO DIRETOR ART. 2: modificar o artigo 36 para que seja ouvida a Associação do bairro se existir e estar ativa, e nos inciso V para condomínios de mais de 10.000 metros quadrados e no inciso VI para número de lotes igual o superior a 25. Art. 5: no parágrafo único estabelecer que "o Município DEBERÁ exigir ETE para edificações multifamiliares com mais de 4 pavimentos ou 30 apartamentos em todo o Município".	Art. 2: Consideramos adequada a formulação atual. Art. 5: Consideramos adequada a formulação atual.

		REFERENTE A LEI1773/2023 DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO Art, 17: Deixo marcada nossa total oposição á revogação dos incisos e parágrafos que estabeleciam a proteção aos cursos e corpos d´agua, que seja permitida a verticalização em áreas de interesse ambiental, e que sequer se cogite usa e ocupar a Orla Marítima. Art. 18: Revogar totalmente o parágrafo IV referente a autorizar prédios de 17 andares em Palmas e em qualquer outro lugar do Município. Art. 31: Igualmente, estabelecer uma regra de verticalização escalonada em Palmas, partindo da base de só permitir pilotis, três andares e ático nas primeiras duas quadras desde a praia, sem direito a OODC, para poder incorporar um andar de garagem e um pavimento a mais a cada 150 metros posteriores a segunda quadra, sem ultrapassar em caso nenhum dos 10 pavimentos contabilizando as garagens. A mesma regra se propõe para toda a orla do Município. Art. 47: Revogar TODAS as exceções para o caráter “non aedificandi” dos terrenos de Marinha Da Taxa de Permeabilidade: Estabelecer que a Taxa de Permeabilidade mínima de 20% deve estar localizado DENTRO DO TERRENO e com contato direto da agua de chuva com o solo, sem considerar qualquer material que não seja vegetal vivo ou terra. Dos afastamentos: Revogar todo artigo, inciso, parágrafo ou tabela que permita eliminar ou diminuir a qualquer altura ou por qualquer condição um afastamento mínimo de 2 metros tanto laterais quanto nos fundos.	Art. 17: Consideramos adequada a formulação atual. Art. 18: Consideramos adequada a formulação atual. Art. 31: Consideramos adequada a formulação atual. Art. 47: Consideramos adequada a formulação atual. Taxa de Permeabilidade: Consideramos adequada a formulação atual (Decreto) Afastamentos: Consideramos adequada a formulação atual. Verticalização: Consideramos adequada a formulação atual. As disposições sobre APP foram retiradas exatamente porque está sendo aplicado o que prevê a lei federal sobre a matéria. A redundância redacional enseja confusão.

		Da verticalização: Revogar todo artigo, inciso, parágrafo ou tabela que aumente a verticalização em qualquer área do Município.	
Comercial - Vision		Sem contribuições	
Eugênio Leal da Silva	AMOCOSTEIRA – Associação de Moradores da Costeira	Reconhecemos que o Plano Diretor, recentemente aprovado em dezembro de 2023, apresenta ambiguidades que, de fato, precisam ser corrigidas para garantir maior clareza na legislação vigente, evitando interpretações dúbias em sua aplicação. No entanto, em relação aos demais pontos propostos, manifestamos nosso posicionamento contrário, especialmente quanto às seguintes alterações: 1. Aumento da taxa de ocupação; 2. Acréscimo no índice de aproveitamento do solo; 3. Elevação do número de pavimentos; 4. Modificações no zoneamento urbano.	Não houve alteração substancial no conteúdo.
Helen Cechinel		Lei da Outorga Onerosa: ● No Art 3º Parágrafo 2, proponho retirar a parte “ou projeto aprovado”. Pois não adianta existir um projeto aprovado que demore anos a ser realizado, enquanto que o adensamento é mais célere do que os investimentos e obras de infraestrutura. Portanto, é preciso que haja uma comprovação prévia de que exista infra-estrutura atual que comporte o novo projeto que solicita outorga.	Lei Outorga Onerosa: Art 3º – Consideramos adequada a formulação atual. Art 5º – Consideramos adequada a formulação atual. Art 6º – Consideramos adequada a formulação atual.

		● No Art 3º Parágrafo 2, proponho que seja inserido que precisa de comprovação de área/equipamentos públicos de saúde e educação. Pois com aumento da população a demanda por escolas, postos de saúde e mais profissionais que garantam a qualidade do serviço de saúde e educação também aumenta. ● No Art 5º §2º, Solicito retirar o item I. Embora seja preciso mais vagas de estacionamento, esse aumento na altura dos prédios traz impactos irreversíveis de difícil mitigação, portanto, os pavimentos "garagens" devem ser considerados no cômputo da outorga onerosa. ● No Art 6º, peço que no item III, seja retirado o termo "quando exigido", pois a outorga onerosa traz impactos negativos aos moradores, e deveria ser cobrado EIV sempre que fosse feita compra de índice. ● No Art 9º, item I. Se existem regras nas tabelas de parâmetros urbanísticos, elas precisam ser seguidas, não é porque houve compra de outorga, que não será solicitado afastamento mínimo para pavimento imediatamente acima do térreo. ● No Artº 9, item II. Sou contra esse item que fixa o espaçamento em 1,5m. Deveria utilizar a fórmula h/9 já nos pavimentos garagem também. ● No Art 9º, no parágrafo único, peço que para contar a altura, deve-se considerar os pavimentos garagem, eles influenciam na altura significativa do prédio.	Art 9º – Item I: Consideramos adequada a formulação atual. A Lei 1773/2023 segue a mesma ideia. Art 9º – Item II: Consideramos adequada a formulação atual. Sempre foi considerado dessa forma para que seja possível a ocupação de 80% do terreno.
		Lei 1.773/23, art.29, Parágrafo único 1. Que seja mantida a frase: todos já com a aplicação da outorga onerosa 2. Alterar o texto do Parágrafo único para: "As edificações paralelas à Praia Grande	

		seguirão o seguinte escalonamento: a) na primeira quadra poderão ter pilotis, com mais 02 (dois) pavimentos tipo acrescido de ático e somente um pavimento de garagem; b) na segunda quadra poderão ter pilotis, com mais 03 (três) pavimentos tipo acrescido de ático e somente um pavimento de garagem; c) na terceira quadra e quarta quadras poderão ter pilotis, com mais 03 (três) pavimentos tipo acrescido de ático e somente um pavimento de garagem; d) a partir da quinta quadra até a rua Luiz Alexandrino Silva poderão ter pilotis, com mais 02 (dois) pavimentos tipo acrescido de ático e somente um pavimento de garagem.	
		Lei 1.773/23, art 47º, Parágrafo 1. Retirar o item V – nas Zonas Z1, Z2, Z3 e Z4. Pois com esse item está permitindo construir em terrenos de marinha em todas essas zonas.	Lei 1773/2023, art. 47 parag. Único: 1 – Situação debatida nas oficinas e audiência de 2023. 1. Terreno de marinha é passível de uso, desde que o interessado tenha um vínculo jurídico com a terra (ocupante, foreiro, etc). Mas se a área for de preservação permanente, seu uso é vedado.
		Anexo 6 (6A) v2 - Áreas de Interesse Especial	Anexo 6:

		1. A área AIT2 (Área de Interesse Turístico 2) em azul, que está localizada na Praiadas Bananeiras, proponho substituir para AIA3 (Área de Uso Limitado) em verde claro. 2. As áreas AIT2 (Áreas de Interesse Turístico 2) em azul, que estão localizadas na Armação da Piedade, proponho substituir para AIA3 (Área de Uso Limitado) em verde claro. 3. As áreas AIT2 (Áreas de Interesse Turístico 2) em azul, que estão localizadas na Praia do Sissial e Praia dos Ilhéus, proponho substituir para AIA3 (Área de Uso Limitado) em verde claro. 4. No mapa abaixo, as áreas em amarelo/laranja na região onde possui sítios arqueológicos (ponto em rosa), proponho trocar o zoneamento para AIPR 2 (Preservação Cultural), pois possuem restrições de uso e ocupação do solo e não devem ser tratadas como Área de Interesse Especial da Praia Grande. 5. As áreas em amarelo/laranja no lado esquerdo da Praia Grande, sugiro colocar como AIA3 (Área de uso limitado	1, 2 e 3 – Situação consolidada desde 1996. 4 – Os sítios arqueológicos serão protegidos conforme legislação correlata. 5 – Entendemos que as regiões lindeiras ao Loteamento Caravelas devem seguir o mesmo padrão de escalonamento (minimizar sombreamento);
		Anexo 7: Parâmetros urbanísticos 1. Na tabela, sobre as áreas de interesse especial: a. A AIA 1 (Área de preservação permanente), AIA2 (Área de proteção ambiental), AIA4 (Orla Marítima), AIA5 (Parques e Unidades de	Anexo 7: 1 – AIA 1, retiramos “aplica-se da zona” pois trata-se se área de preservação permanente. AIPR 2, inseridos parâmetros restritivos. AIA 5 foi revogado, e removido da tabela do anexo 7. Compatibilizada nomenclatura da tabela com o texto AIP 3.

		Conservação), AIPU 3 (Área Verde Urbana e Espaço Livre), AIPR 1 (Preservação Especial) e AIPR 2 (Preservação Cultural),estavam antes na tabela estavam como “não se aplica”, mas agora na nova tabela proposta por vocês, foi alterado o texto para “aplica-se o da zona”, podendo acarretar em construção de prédios nessas áreas ambientais e de interesse conservacionista. Sou contra essas mudanças. Solicito manter o texto “não se aplica”, pois não devem ser aplicados parâmetros urbanísticos nessas áreas. 2. Peço que na tabela, na Área de Interesse Especial da Praia Grande (AIEPG), os espaçamentos laterais e fundos mínimos sejam de 2 metros já a partir do primeiro pavimento e que de acordo com a altura do prédio, seja ajustado esse valor dos espaçamentos aplicando a fórmula H/8, que considera a altura total do edifício dividida por 8. Pois cada vez mais vem sendo permitido prédios altos, mas o número de espaçamentos está fixo, prejudicando a incidência solar e a ventilação no entorno.	2 – Consideramos adequada a formulação atual. 3 – Consideramos adequada a formulação atual. 4 – Consideramos adequada a formulação atual

		3. Entendo que deveria ser revisto o número de pavimentos na AIEPG, pois como se trata de área turística, o sombreamento da praia e a alteração da paisagem impacta diretamente no turismo também. E foi aumentado significativamente esse número total de andares; Sou totalmente contrária ao aumento elevado na altura dos prédios, dessa forma, gostaria de recomendar a redução do número de pavimentos nas quadras da AIEPG na tabela, para: a. Área de Interesse Especial da Praia Grande (AEIPG) 1ª, o número máximo de pavimentos tipo seja 02. b. Área de Interesse Especial da Praia Grande (AIEPG) 2ª quadra, o número máximo de pavimentos tipo seja 03. c. Área de Interesse Especial da Praia Grande (AIEPG) 3ª e 4ª quadras, o número máximo de pavimentos tipo seja 03. d. Área de Interesse Especial da Praia Grande (AIEPG) 5ª quadra, o número máximo de pavimentos tipo seja 02. e. Os pavimentos de garagem deverão ser contados no cômputo máximo do	

		potencial construtivo. 4. Solicito que os valores da tabela nas áreas azuis (AIT2), sejam alterados para ficar com os valores do zoneamento da AIA3.	
		Anexo 9: Categorias de uso permitidas Página 9, no item 16 - Parcelamento de solo, vocês estão permitido parcelamento em todas as Zonas e isso não poderia. (Inclusive a Z9 que é uma região de montanhas e não poderia haver nenhum tipo de urbanização) Também lembro que não pode haver parcelamento de solo nas áreas históricas e de interesse ambiental. Portanto, sou contra esse item 16	Única modalidade permitida na Z9 é desmembramento, sendo vedado loteamento e condomínio. Foram criados parâmetros urbanísticos na Z9, conforme anexo 07, sendo permitido apenas uso residencial ou rural, de uso restrito.
Niede Daquino		Reconhecemos que o Plano Diretor, recentemente aprovado em dezembro de 2023, apresenta ambiguidades que, de fato, precisam ser corrigidas para garantir maior clareza na legislação vigente, evitando interpretações dúbias em sua aplicação. No entanto, em relação aos demais pontos propostos, manifestamos nosso posicionamento contrário, especialmente quanto às seguintes alterações: 1. Aumento da taxa de ocupação; 2. Acréscimo no índice de aproveitamento do solo; 3. Elevação do número de pavimentos; 4. Modificações no zoneamento urbano.	Não houve alteração substancial no conteúdo, já que propostas de alteração, de fato, não alteram, substancialmente, a ocupação de áreas do território e se prestam a fazer apenas um ajuste na redação para uma melhor aplicação da lei

Cláudia Cittolin		1. Aceleração da Verticalização e Adensamento Descontrolado As propostas legislativas sinalizam para uma **intensificação da ocupação do solo** em diversas áreas, com alterações nos parâmetros de construção que preocupam: **Aumento de Pavimentos em Áreas de Interesse Turístico (AIT 1 - Palmas):** A Lei de Uso do Solo atualmente permite um máximo de 4 pavimentos em AIT 1. No entanto, a proposta de alteração prevê um **escalonamento que eleva drasticamente esse limite**: Nas duas primeiras quadras, poderão ter pilotis, mais **3 pavimentos tipo e ático**, além de um pavimento de garagem. Na terceira e quarta quadras, pilotis, mais **4 pavimentos tipo e ático**. Da quinta quadra em diante, pilotis, mais **6 pavimentos tipo e ático**. Essa mudança representa um **aumento de até 75% no número de pavimentos** (de 4 para 7, considerando pilotis e ático) em relação ao que é hoje permitido, gerando uma densificação sem precedentes em áreas já sensíveis.	**Aumento de Pavimentos em Áreas de Interesse Turístico (AIT 1 - Palmas):** O escalonamento em Palmas já era aplicado. Somente melhoramos a redação e posicionamento textual para que fique mais claro. Não houve aumento em relação ao que hoje é permitido.
		Aumento de Pavimentos em Áreas de Interesse Ambiental (AIA 3 - Ocupação Condicionada): Em áreas classificadas como AIA 3, que são reconhecidas por sua fragilidade devido a "declividade do solo, do tipo de vegetação ou da vulnerabilidade dos fenômenos naturais", o limite atual é de **3 pavimentos, mais o ático**. A proposta de alteração permite a construção de **até 4 pavimentos, mais o ático e um pavimento de garagem**. Essa alteração, mesmo que pareça pequena, é significativa	**Aumento de Pavimentos em Áreas de Interesse Ambiental (AIA 3 - Ocupação Condicionada):** O limite atual é de 4 pavimentos mais o ático. A alteração esclarece que são permitidas edificações de até 4(quatro) pavimentos, mais o ático

		para áreas que "não apresentam condições adequadas para suportar determinadas formas de uso do solo sem prejuízo do equilíbrio ecológico ou da paisagem natural".	e apenas 01 (um) pavimento garagem (Art. 17, II, b).
		Impacto da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC): A proposta de Lei da Outorga Onerosa do Direito de Construir permite a aquisição de potencial construtivo adicional "até o limite do Coeficiente de Aproveitamento Máximo da zona ou área de interesse". Embora o percentual de aquisição (100% do CA Máximo) já estivesse previsto na legislação anterior, a combinação dessa permissão com os novos e **elevados limites de pavimentos** em AIT 1 e AIA 3 significa que grandes empreendimentos poderão surgir, sobrecarregando a infraestrutura existente. Além disso, a lei proposta para OODC explicita que **até 3 pavimentos de garagem não serão computados** no Coeficiente de Aproveitamento e não estarão sujeitos à cobrança de OODC, o que incentiva construções ainda maiores sem a devida contrapartida ou controle sobre o volume edificado.	Não restou demonstrado que houve uma alteração substancial do que já estava previsto.
		2. Afrouxamento da Proteção Ambiental e Deterioração de Espaços Livres As alterações propostas também fragilizam a proteção de áreas de valor ambiental e a qualidade urbanística: **Redução da Taxa de Permeabilidade Mínima em Áreas Chave:** A taxa de permeabilidade mínima atual é de **20% para todo o território municipal**. A proposta de alteração, no entanto, introduz exceções preocupantes: **10%** para Áreas de Interesse Social (AIS) e Áreas de Interesse Urbanístico 2 (AIU 2). Uma redução pela metade da área permeável aumenta o risco de inundações, sobrecarrega o sistema de drenagem e diminui a capacidade de recarga dos aquíferos, além de contribuir para "ilhas de calor".	A proposição de revogar o AIA 5 que tratava de unidades de conservação decorre do fato de que somente poderá ser criado UC nos termos da lei federal e não no âmbito do plano diretor (vide explicação dada à indagação do ICMBio). Não houve alteração na taxa de permeabilidade.

		Enquanto a AIA 3 terá uma taxa aumentada para 40%, o retrocesso nas áreas de AIS e AIU 2 é inaceitável para um desenvolvimento equilibrado.	
		Redução de Afastamentos em Zonas Urbanizadas (Z1): A proposta de alteração da Lei de Uso do Solo permite que edificações unifamiliares em áreas urbanizadas da Zona 1 (Z1) utilizem um sistema diferenciado de urbanização com recuos frontais de **2,5 metros** e laterais/fundos de **1,5 metros**. Comparado aos recuos anteriores de 4 metros frontais e 3 metros para os demais em áreas urbanizadas de uso misto na Z1, isso representa uma **redução significativa dos afastamentos**. Tal medida contribui para a densificação excessiva, comprometendo a ventilação, insolação e qualidade de vida.	**Redução de Afastamentos em Zonas Urbanizadas (Z1):** Já existe essa proposta na lei atual. Art. 14, parágrafo 4º. (corrigimos as incoerências de redação)
		Revogação da Categoria "Áreas de Interesse Ambiental 5 (AIA 5) para Parques e Unidades de Conservação": A proposta de alteração da Lei de Uso do Solo revoga a classificação das Áreas de Interesse Ambiental 5 (AIA 5), que atualmente têm seus parâmetros como "não se aplica", indicando proteção integral ou usos muito restritos. A eliminação desta categoria específica pode **submeter parques e unidades de conservação** a regras de zoneamento menos protetivas, abrindo uma perigosa brecha para sua ocupação e comprometendo a "proteção, preservação e conservação do meio ambiente natural".	Proposta improcedente. Vide resposta dada ao ICMBio
		Permissão de Construção em Terrenos de Marinha: O Art. 48 da proposta de alteração da Lei de Uso do Solo permite a "implantação de atividades de uso público ou privado, incluindo construções" em "acrescidos de terreno de marinha", desde que não atinjam áreas de AIA 1 de Preservação Permanente. Esta flexibilização é alarmante. A faixa de 33 metros de terrenos de marinha é de domínio da União e, tradicionalmente, visa o "acesso livre e desimpedido" do público [Lei n° 7.661/1988, não presente nos anexos]. A legislação de parcelamento do solo já proíbe a	**Permissão de Construção em Terrenos de Marinha:** A legislação de parcelamento do solo (Lei nº 6.766/1979) não proíbe a constituição de lotes em terrenos de marinha. O uso dessas áreas depende de autorização da União e do cumprimento das normas ambientais e urbanísticas.

		constituição de lotes nessa faixa. Permitir "construções" em "acrescidos de terreno de marinha", mesmo com ressalvas, pode levar à privatização de áreas costeiras, um problema que já afeta 72,92% das praias do município, com 60,42% das restrições impostas por particulares. A Praia Grande, em particular, possui dunas móveis e fixas que são Áreas de Preservação Permanente (APPs) e afloram exclusivamente nesta praia.	Proibir construções de forma genérica não faz sentido, pois muitas dessas áreas já estão ocupadas legalmente com infraestrutura instalada, inclusive para usos públicos. A proposta da lei municipal mantém restrições ambientais e permite a gestão responsável do território sem impedir usos compatíveis. O proponente confunde uso de APP, acesso às praias com terras de marinha.
		3. Regularização de Ilegalidades com Critérios Flexíveis A proposta de Lei Complementar que dispõe sobre a Regularização de Construções Irregulares e Clandestinas busca anistiar obras concluídas até 31 de dezembro de 2020. No entanto, a forma como isso é proposto levanta sérias objeções: Multas Compensatórias e Adicionais com Descontos Excessivos: A lei propõe multas compensatórias baseadas no CUB/m², com acréscimos percentuais por infrações como: 20% para cada pavimento excedente, 20% por exceder o Coeficiente de Aproveitamento Máximo, 20% por metro linear de avanço sobre o recuo frontal, 10% para cada vaga de estacionamento faltante, e 0,25% para cada m² em déficit de área de infiltração ou excesso de taxa de ocupação. No entanto, oferece descontos de 50% a 80% para pagamento à vista, dependendo da área construída. Essa política pode ser interpretada como um incentivo à	**Multas Compensatórias e Adicionais com Descontos Excessivos:** As multas compensatórias com acréscimos por infração e descontos para pagamento à vista visam estimular a regularização de construções existentes até um marco temporal definido. Embora os descontos reduzam o valor final, tratam-se de medidas excepcionais, voltadas à correção de passivos urbanos já consolidados. Não configuram incentivo à irregularidade, pois não se aplicam a novas obras, que seguem sujeitas às sanções previstas na legislação vigente.

		irregularidade, pois o custo da legalização (com descontos) pode ser menor do que o custo de seguir as normas desde o início. Isso fragiliza o planejamento urbano e a fiscalização.	
		Aplicação de OODC na Regularização: O projeto de anistia prevê que, se a edificação a ser regularizada ultrapassar o coeficiente de aproveitamento básico, o interessado deverá recolher a OODC, exceto para edificações unifamiliares. Isso significa que, mesmo ao regularizar uma construção ilegal, o município permite que ela se beneficie de um potencial construtivo adicional mediante pagamento, perpetuando o adensamento e a sobrecarga da infraestrutura em áreas que já estão em situação irregular.	**Aplicação de OODC na Regularização:** Na regularização, as construções realizadas em desacordo com a legislação vigente podem ser anistiadas mediante o pagamento de multa. No caso específico citado, além da multa, exige-se também o recolhimento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) para o que exceder o coeficiente de aproveitamento básico, exceto no caso de edificações unifamiliares. Contudo, é importante destacar que essa possibilidade está vinculada a um marco temporal definido na legislação de anistia, não se tratando de uma autorização para adensamento futuro ou incentivo à ocupação irregular. Trata-se de uma medida pontual e excepcional, aplicada a construções existentes dentro de um prazo previamente estabelecido.
		Rejeito as alterações que promovem o adensamento descontrolado e a degradação ambiental. Insisto em um planejamento urbano que priorize a sustentabilidade, a	Reclamação improcedente, vez que as propostas de alteração, de fato, não

		qualidade de vida, a proteção do nosso patrimônio natural e o acesso público às nossas praias, em consonância com as leis federais, estaduais e os princípios do nosso Plano Diretor.	alteram, substancialmente, a ocupação de áreas do território e se prestam a fazer apenas um ajuste na redação para uma melhor aplicação da lei. Ao que parece, o proponente gostaria de uma norma que proibisse a construção adensada no Município, de modo que fosse incentivada uma urbanização horizontal. Este entendimento é preocupante por 2 razões: cidades muito horizontais levam a um grande problema no custeio da infraestrutura urbana, aumentam a pressão pelo desmatamento e gera muito tráfego de veículos individuais (cidade dos carros).
		Manter padrões do loteamento Palmas do Arvoredo, para não alterar a questão paisagística da via principal.	Lei de uso do solo – Artigo 31, §2° e alíneas – acrescentado. §2° Na AIT 1, faixa marginal da Avenida Governador Irineu Bornhausen, abrangendo a Quadra 10, lotes 10 a 13, e a Quadra 11B, lotes 6 a 10, será obrigatório destinar o pavimento térreo para uso como galeria coberta, paralela à via pública, e lojas comerciais, devendo ser mantida a configuração e parâmetros do conjunto arquitetônico existente,

			conforme estabelecido originalmente pelo plano do Loteamento Palmas do Arvoredo. a) Estes lotes poderão adotar taxa de ocupação de até 90% no pavimento térreo, vedada a aplicação desse percentual em casos de unificação de lotes. b) Estes lotes também ficam dispensados da obrigatoriedade de apresentação de vagas de estacionamento.

Florianópolis, 19 de dezembro de 2025.