PROPOSTAS REALIZADAS PELA COMUNIDADE - VIA CONSULTA PÚBLICA (e-mail) - AUDIÊNCIA PÚBLICA 24/02/2026

	Proponente	Entidade	Proposição	Considerações FINAIS e revisões realizadas
1	Lucas Petrelli Wilme	Recantos da Armação Incorporadora Ltda	Sugestão de revisão do Art. 47 da Lei Complementar nº 1772/2023 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano) para alterar o limite máximo de declividade longitudinal das vias internas de loteamentos e condomínios de lotes de 15% para 20%. A proposta fundamenta-se na compatibilidade com a geomorfologia acidentada do município, argumentando que o limite atual induz a grandes movimentações de terra, aumento de custos de infraestrutura e possíveis impactos ambientais. Apresenta ainda comparação com legislações de outros municípios catarinenses, que adotam limite de 20%, e sugere que trechos com declividade superior possam ser admitidos mediante justificativa técnica, apresentação de solução de engenharia e responsabilidade profissional habilitada.	**MUDANÇA REALIZADA EM PARTES – ARTIGO 2°, PARÁGRAFO ÚNICO, I, Lei de Parcelamento de Solo.**
2	Roberto Alexandre Costa	Cicial Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Trata-se de manifestação de conteúdo equivalente à apresentada por Lucas Petrelli Wilmer (Recantos da Armação Incorporadora Ltda.), abordando a mesma sugestão de alteração do Art. 47 da Lei Complementar nº 1772/2023, referente ao limite máximo de declividade longitudinal das vias internas de loteamentos e condomínios de lotes, com fundamentação técnica relacionada à geomorfologia do município e comparação com parâmetros adotados em outros municípios catarinenses.	Para condomínios aceito até 20% de inclinação, admitindo-se, em caráter excepcional, inclinação de até 25% (vinte e cinco por cento), desde que devidamente justificada por laudo técnico. Para loteamentos permanece 15% com a possibilidade de utilizar 20% acompanhado de laudo técnico justificado por responsável técnico.
3	Luciana Corrêa Petrelli	Palmas Turismo Hotelaria e Participações Ltda.	Trata-se de manifestação de conteúdo equivalente à apresentada por Lucas Petrelli Wilmer (Recantos da Armação Incorporadora Ltda.), abordando a mesma sugestão de alteração do Art. 47 da Lei Complementar nº 1772/2023, referente ao limite máximo de declividade longitudinal das vias internas de loteamentos e condomínios de lotes, com fundamentação técnica relacionada à geomorfologia do município e comparação com parâmetros adotados em outros municípios catarinenses.	Para condomínios aceito até 20% de inclinação, admitindo-se, em caráter excepcional, inclinação de até 25% (vinte e cinco por cento), desde que devidamente justificada por laudo técnico. Para loteamentos permanece 15% com a possibilidade de utilizar 20% acompanhado de laudo técnico justificado por responsável técnico.
4	Marlon Alécio de Campos	Revor Construtora e Incorporadora Ltda.	Sugestão de revisão do Anexo 10 da Lei de Uso e Ocupação do Solo, referente aos padrões mínimos de vagas de estacionamento para áreas comerciais em edifícios residenciais com comércio no térreo (fachada ativa). A proposta questiona a interpretação municipal que caracteriza como "galeria" a circulação pública interna entre vias, o que atualmente aumenta a exigência de vagas. Sugere que o cálculo de estacionamento seja uniformizado em 1 vaga para cada 40 m² de área comercial, independentemente da existência de circulação pública interna, argumentando que a regra atual desestimula fachadas ativas, a permeabilidade urbana e o comércio de bairro.	A sugestão foi analisada. O Anexo 10 da Lei Complementar nº 1.773/2023 já estabelece os padrões de vagas conforme o tipo de uso: - Comércio varejista em geral: 1 vaga a cada 40 m² de área construída; - Galerias e centros comerciais/empresariais: 1 vaga a cada 20 m² de área de vendas. Destaca-se que há diferença entre área construída e área de vendas, parâmetros utilizados para o cálculo das vagas conforme a configuração do empreendimento. Assim, dependendo da configuração do projeto, a aplicação da regra vigente não necessariamente aumenta a exigência de vagas, podendo inclusive resultar em quantidade menor de vagas. **Portanto, não se verifica necessidade de alteração da redação atual.**
5	Maira Teresinha Fredrich	Cidadã / Moradora da Praia de Palmas	Manifestação contrária ao aumento do número de pavimentos e da densidade construtiva na Praia de Palmas, especialmente na área do canto da praia, costão rochoso e áreas com vegetação nativa. Solicita a manutenção ou redução do limite atual de altura das edificações, vedação de edificações em áreas ambientalmente sensíveis, criação de zona de preservação no canto da praia e exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e estudos ambientais para qualquer ampliação de potencial construtivo. Também propõe que eventuais aumentos de coeficiente ou altura sejam condicionados à comprovação da capacidade da infraestrutura urbana (abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem) e que recursos de outorga onerosa sejam priorizados para saneamento e infraestrutura na própria Praia de Palmas.	Destaca-se que o processo em curso refere-se à revisão da legislação urbanística vigente, não havendo proposta de aumento de gabarito ou densidade construtiva para a Praia de Palmas. A exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e de estudos ambientais já ocorre nos casos previstos na legislação, conforme o porte e o potencial de impacto do empreendimento. A aplicação obrigatória desses estudos para qualquer ampliação de potencial construtivo não se mostra adequada, pois nem todas as situações apresentam impacto urbanístico ou ambiental que justifique tal exigência. A verificação da capacidade da infraestrutura urbana e das questões ambientais já integra a análise técnica dos projetos, conforme a legislação vigente. **Portanto, não se verifica necessidade de alteração da redação atual.**
6	Petterson Vieira	Cidadão / Morador de Governador Celso Ramos	Apresenta sugestões relacionadas à regulamentação urbanística de condomínios fechados e construções no entorno do aeródromo, propondo: considerar áreas comuns de loteamentos fechados (condomínios) como áreas de estacionamento, possibilitando maior aproveitamento dos lotes (até 80% de taxa de ocupação); não exigir recuos frontais e laterais padrão em condomínios fechados; considerar áreas comuns no cálculo do índice de permeabilidade, sem a exigência máxima de 50% de taxa de ocupação dentro dos condomínios; dispensar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para empresas de baixo potencial poluidor em condomínios comerciais ou mistos; e estabelecer instrução normativa para desburocratizar construções de baixa altura no entorno do aeródromo, dispensando o Laudo de OPEA, mantendo a exigência apenas para edificações comerciais ou multifamiliares.	**MUDANÇA REALIZADA EM PARTES – Seção X, Art. 52, Art. 53-A, Lei do Uso do Solo**.Sobre a desburocratização das alturas é necessário ajustar a lei existente (Lei nº 1103/2016 que dispõe sobre o zoneamento de uso do solo no entorno do aeródromo FlyVille) que não é objeto de alteração neste momento.
7	Dayanna Joenck Fagundes	Cidadã / Moradora de Governador Celso Ramos	Sugestões de aprimoramento das Leis Complementares nº 1.771/2023, nº 1.772/2023 e nº 1.773/2023, visando tornar o crescimento urbano mais organizado, sustentável e viável. Propõe: maior potencial construtivo (altura e aproveitamento) em áreas já dotadas de infraestrutura urbana, como vias pavimentadas, rede de esgoto e transporte coletivo; condicionar o aumento do potencial construtivo à comprovação da capacidade da infraestrutura urbana (drenagem, esgotamento sanitário e sistema viário) ou à realização de melhorias pelo empreendedor; flexibilização técnica no parcelamento do solo, com padrões proporcionais ao porte e impacto do empreendimento; manutenção dos parâmetros urbanísticos vigentes na data do protocolo para garantir segurança jurídica; revisão das exigências mínimas de vagas de estacionamento, especialmente em áreas centrais e corredores estruturantes; e criação de incentivos urbanísticos para empreendimentos que promovam uso misto, fachadas ativas, sustentabilidade ambiental e requalificação de áreas subutilizadas.	**Após análise da manifestação, registra-se que os pontos apresentados já são, em grande parte, contemplados pela legislação urbanística vigente:** Maior potencial construtivo em áreas com infraestrutura: a legislação já direciona maior adensamento para áreas com melhor infraestrutura urbana. Capacidade da infraestrutura urbana: essa verificação é realizada na análise técnica dos projetos e, quando aplicável, por meio do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). Flexibilização no parcelamento do solo: aspectos relacionados ao porte e impacto do empreendimento também são avaliados no âmbito do EIV. Segurança jurídica quanto aos parâmetros urbanísticos: as leis municipais preveem disposições transitórias para processos protocolados anteriormente. Exigência de vagas de estacionamento: os parâmetros estão definidos em anexo da Lei Complementar nº 1.773/2023. Incentivos urbanísticos: a Lei Complementar nº 1.773/2023 prevê incentivo quando o pavimento térreo das edificações é destinado ao uso comercial. **Assim, verifica-se que os aspectos mencionados já se encontram previstos ou são analisados por meio dos instrumentos urbanísticos vigentes.**

8	Juliana Teixeira	HEV Arquitetura Vertical	Sugere o estabelecimento de regra de transição para análise e tramitação de projetos após a assinatura do novo Plano Diretor, com prazo de 6 (seis) meses. Propõe que projetos já protocolados antes da assinatura do novo Plano Diretor permaneçam sendo analisados conforme as regras do Plano Diretor vigente à época do protocolo, até a conclusão da tramitação. Sugere ainda que projetos ainda não protocolados possam ser analisados conforme o Plano Diretor vigente (atual), desde que sejam protocolados dentro do prazo de transição de 6 (seis) meses e apresentem toda a documentação exigida completa no momento do protocolo, sem pendências. A proposta tem como objetivo garantir segurança jurídica, previsibilidade e isonomia durante o período de transição das regras urbanísticas.	**Não achamos viável a regra de transição, ressalvadas algumas exceções. Artigo 86, Lei do Uso do Solo.** Posto que um dos pontos mais relevantes desta revisão é a correção de um erro material que constou na legislação de 2023 e a proposição de eficácia imediata para esta correção, sem a concessão de regra de transição para as áreas afetadas pelo equívoco. A justificativa para tal medida é robusta e se baseia na proteção do interesse público e na supremacia da ordem urbanística planejada. O ordenamento urbano de Governador Celso Ramos consolidou-se sob as diretrizes técnicas do Plano Diretor de 1996, que estabeleceu limites de gabarito (altura) e número de pavimentos com base em estudos de capacidade de infraestrutura, ventilação e insolação. A intenção do Poder Legislativo e do Executivo, nas revisões subsequentes, sempre foi manter a integridade desses parâmetros, especialmente nas zonas de maior sensibilidade ambiental e urbana. Ocorre que, por ocasião da última atualização legislativa, um erro material e técnico pontual resultou no aumento involuntário do número de pavimentos e alturas permitidas em setores específicos. Tal aumento não decorreu de um novo planejamento ou de uma decisão política deliberada de adensamento, mas sim de um equívoco na redação dos dispositivos e tabelas anexas, que acabou por romper com a linha histórica de planejamento mantida desde 1996. **A presente proposta de lei estabelece uma distinção necessária: enquanto se concede regra de transição para as mudanças de diretrizes gerais, nega-se a transição para a correção do erro material identificado.**
9	Sidelma Ocker dos Santos	Moradora do município	Apresenta sugestões de aprimoramento das Leis Complementares nº 1.771/2023, nº 1.772/2023 e nº 1.773/2023, com propostas relativas a melhor aproveitamento de áreas estruturadas, vinculação do adensamento à capacidade da infraestrutura, flexibilização técnica no parcelamento do solo, garantia de segurança jurídica para projetos protocolados, revisão da exigência de vagas de estacionamento e incentivos para qualificação urbana. Manifestação com conteúdo equivalente à apresentada por Dayanna Joenck Fagundes.	**Após análise da manifestação, registra-se que os pontos apresentados já são, em grande parte, contemplados pela legislação urbanística vigente:** Maior potencial construtivo em áreas com infraestrutura: a legislação já direciona maior adensamento para áreas com melhor infraestrutura urbana. Capacidade da infraestrutura urbana: essa verificação é realizada na análise técnica dos projetos e, quando aplicável, por meio do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). Flexibilização no parcelamento do solo: aspectos relacionados ao porte e impacto do empreendimento também são avaliados no âmbito do EIV. Segurança jurídica quanto aos parâmetros urbanísticos: as leis municipais preveem disposições transitórias para processos protocolados anteriormente. Exigência de vagas de estacionamento: os parâmetros estão definidos em anexo da Lei Complementar nº 1.773/2023. Incentivos urbanísticos: a Lei Complementar nº 1.773/2023 prevê incentivo quando o pavimento térreo das edificações é destinado ao uso comercial. **Assim, verifica-se que os aspectos mencionados já se encontram previstos ou são analisados por meio dos instrumentos urbanísticos vigentes.**
10	Mauro Praça Rodrigues	Morador do município	Apresenta manifestação referente à revisão das Leis nº 1.771/2023, nº 1.772/2023 e nº 1.773/2023, destacando preocupações relacionadas ao crescimento urbano e aos impactos ambientais no município. Aponta problemas associados à insuficiência de infraestrutura de saneamento básico, à balneabilidade de praias, à verticalização e ao aumento do potencial construtivo em determinadas zonas, bem como à ocupação urbana considerada excessiva em alguns bairros, especialmente na Praia Grande. Defende a necessidade de revisão das permissões de edificações de grande altura, priorização de investimentos em sistema de tratamento de esgoto, preservação ambiental e maior planejamento urbano. Também sugere a discussão sobre modelo de desenvolvimento turístico voltado à preservação ambiental, adoção de medidas de gestão ambiental, como educação ecológica, melhoria da gestão de resíduos, eventual cobrança de Taxa de Preservação Ambiental (TPA), maior cuidado na ocupação de áreas com vegetação nativa e implantação de infraestrutura de mobilidade, como ciclovias. A manifestação enfatiza a importância de garantir o desenvolvimento do município em equilíbrio com a proteção do meio ambiente e a qualidade de vida da população.	A manifestação foi analisada e trata de temas relevantes ao planejamento urbano e ambiental. Quanto à infraestrutura urbana, sua ampliação decorre do adequado planejamento urbano e da aprovação de parcelamentos do solo, que devem implantar a infraestrutura necessária e contribuem para a geração de recursos para melhoria dos serviços públicos. Em relação ao saneamento básico, a Lei Complementar nº 1.771/2023 (Plano Diretor) possui seção específica sobre sistemas de tratamento de esgoto no município. Além disso, encontram-se em andamento estudos para concessão dos serviços, visando o atendimento das metas estabelecidas pelo Marco Legal do Saneamento. As demais questões relacionadas à preservação ambiental, mobilidade urbana e modelo de desenvolvimento seguem como diretrizes permanentes do planejamento municipal e são consideradas na aplicação da legislação urbanística vigente.
11	Lucas Petrelli Wilmer	Arquiteto (manifestação apresentada por intermédio de advogados)	Sugere a revisão do art. 6º, inciso IX, da Lei Complementar nº 1.772/2023 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano), com o objetivo de adequar a legislação municipal à Lei Federal nº 6.766/1979 e à jurisprudência do Tribunal de Justiça de Santa Catarina. A proposta questiona a exigência atualmente prevista de reserva de 5% da área total para áreas verdes e de lazer em desmembramentos com área igual ou superior a 15.000 m², argumentando que, conforme a legislação federal, a obrigação de destinação de áreas públicas ao município está vinculada apenas aos loteamentos, e não aos desmembramentos, uma vez que estes não implicam abertura de novas vias ou criação de nova infraestrutura urbana. Com base nesse entendimento e em decisões do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, propõe a alteração do dispositivo para estabelecer que nos casos de desmembramento não seja exigida a reserva ou doação de áreas destinadas ao uso público, aplicando-se tal obrigação exclusivamente aos loteamentos, conforme previsto na legislação federal. A proposta busca alinhar a legislação municipal à norma federal e à jurisprudência, reduzir conflitos administrativos e judiciais, aumentar a segurança jurídica e facilitar a análise de processos de parcelamento do solo no município.	A sugestão foi analisada. Contudo, entende-se que não há necessidade de alteração do art. 6º, inciso IX, da Lei Complementar nº 1.772/2023. A legislação municipal pode estabelecer parâmetros urbanísticos complementares, visando garantir o adequado ordenamento territorial. Nesse sentido, a previsão de reserva de áreas verdes e de lazer em desmembramentos de maior porte busca assegurar a disponibilidade de espaços públicos e o equilíbrio urbanístico. **Assim, mantém-se a redação vigente do dispositivo.**