

**RELATÓRIO ANALÍTICO DO PARECER PRÉVIO DO CONSELHO DA CIDADE DE FLORIANÓPOLIS
ORIENTADOR DAS PROPOSTAS DE ADEQUAÇÃO**

Análise das sugestões apresentadas pelo Conselho nas manifestações e votos-vistas emitidos a respeito da minuta de PLC que altera o Plano Diretor, parte da participação popular efetiva sobre o texto.

Florianópolis, 16 de agosto de 2021

1. Análise das sugestões pontuais presentes no relatório do grupo de trabalho e votos-vistas.

Art.	Conselho da Cidade	Votação no Conselho	Resposta/Análise
42	Art. 42, §2º., I, “b”. Substituir redação e manter o conceito de APL da lei atual – vez que mais preciso, especialmente ao qualificar o uso: “onde corredores ecológicos e usos agrários estão mesclados com usos urbanos rarefeitos compatíveis com o entorno natural”.	Aprovado	Sugestão parcialmente acolhida. <i>A definição de APL-P foi modificada, incorporando a qualificação destacada pelo Conselho, mas optou-se por manter uma definição mais simples e objetiva que a original.</i>
42	Art. 42, §6. Substituir redação. Sugere-se dispositivo que garanta o direito adquirido e o ato jurídico perfeito, pois aqueles lotes já aprovados com base em regramentos anteriores e que estão inseridos na cidade (que já possuem infraestrutura urbana instaladas) devem ser expressamente reconhecidos como passíveis de edificação, pelo menos nos termos semelhante ao zoneamento que antes vigorava no local, se o atual for mais restritivo. Condicionar a aprovação de um estudo específico para o exercício de um legítimo direito é onerar excessivamente o cidadão que pretende agir dentro da formalidade legal.	Aprovado	Sugestão não acolhida. <i>Considera-se necessária a realização de estudo técnico, uma vez que poderão existir mais de um zoneamento adjacente com parâmetros possíveis de serem utilizados pelos lotes em questão.</i>
43	Incluir expressamente a área de topo de morro como proteção ambiental, nos mesmos termos que constam no Código Florestal, tendo em vista as interpretações diversas que hoje existem no órgão ambiental de Florianópolis, ou seja: “IX - no topo de morros, montes, montanhas e serras, com altura mínima de 100 (cem) metros e inclinação média maior que 25°, as áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a 2/3 (dois terços) da altura mínima da elevação sempre em relação à base, sendo está definida pelo plano horizontal determinado por planície ou espelho d’água adjacente ou, nos relevos ondulados, pela cota do ponto de sela mais próximo da elevação;”	Aprovado	Sugestão não acolhida. <i>Não se considera necessária a incorporação de definição presente em norma superior</i>

43	Excluir banhados – pois estas áreas não o são APP pela legislação federal e nem estadual (que prevê apenas banhados de altitude, a mais de 850 metros). Como o banhado não é APP atualmente, pois depende para ter tal status de aprovação da Câmara de Vereadores, requisito este que está sendo revogado por este PL (§2º do art. 43) , manter tal dispositivo e criar uma nova modalidade de APP sujeitará o Município a indenizações pelo esvaziamento do conteúdo econômico da propriedade privada, para além de pôr em risco o uso de toda e qualquer área úmida. Se houver elementos para preservação, como vegetação primária típica do ecossistema ou existência de nascente de água, tal proteção dar-se-á em razão da Lei da Mata Atlântica ou do Código Florestal, respectivamente. Ademais, a mera umidade do solo por si só não poderá impedir a sua utilização, pois existem diversos usos que podem tirar partido desta umidade e também técnicas de engenharia são passíveis de responderem a uma condição como esta.	Aprovado	Sugestão acolhida. <i>Foi excluído o inciso que mencionava os banhados naturais, em acordo com a argumentação apresentada.</i>
43	Excluir como APP a Ilha do Campeche e a Ilha de Coqueiros, vez que possuem ocupação e constituem um ativo turístico.	Aprovado	Sugestão não acolhida. <i>As duas ilhas envolvem demandas de proteção ambiental que extrapolam a esfera municipal e as temáticas do Plano Diretor.</i>
43	Incluir consideração de que o Plano Diretor deve seguir o entendimento de se fazer cumprir e atender unicamente a legislação ambiental federal.	Rejeitado	Sugestão não acolhida. <i>Devem-se observar as diversas instâncias e suas respectivas normas de acordo com a competência.</i>
43	Incluir sugestão para a adoção dos critérios da resolução CONAMA 303/2002 na definição de APP de Topo de Morro.	Rejeitado	Sugestão não acolhida. <i>A ampliação da definição de APP em relação ao definido pelo Código Florestal implica em processos de judicialização e indenização ao proprietário, razão pela qual deve se adotar o disposto em norma federal.</i>
43	Incluir sugestão de inclusão de inciso no artigo 43 do Plano Diretor, buscando proteger as nascentes localizadas em topos de morro. "São consideradas como de preservação permanente as áreas ao redor de nascente olho d'água, ainda que intermitentes, com raio mínimo de cinquenta metros, de tal forma que proteja, em cada caso, a bacia hidrográfica contribuinte"	Rejeitado	Sugestão não acolhida. <i>A proteção das nascentes já está incorporada à legislação federal.</i>

51	<p>Incluir sugestão de nova redação para o artigo 51 do Plano Diretor, sobre usos permitidos em APP.</p> <p>ART 51: São usos permitidos em APP as atividades eventuais ou de baixo impacto ambiental mediante autorização do órgão ambiental,</p> <p>A) Atividades assim consideradas nos termos da legislação federal, municipal ou resolução do COMDEMA para atender peculiaridades locais;</p> <p>B) Mediante autorização do órgão ambiental, quando couber</p>	Rejeitado	<p>Sugestão não acolhida.</p> <p><i>É inerente ao procedimento que as atividades serão autorizadas pelo órgão ambiental, o qual deve respeitar todas as legislações.</i></p>
61-A	<p>Sugere-se a possibilidade de ampliação dos limites de ocupação do zoneamento frontal, como já está proposto para a adequação de usos (Art. 61 A), no caso dos imóveis com mais de um zoneamento incidente.</p>	Aprovado	<p>Sugestão parcialmente acolhida.</p> <p><i>O objetivo do artigo 61-A é possibilitar apenas a extensão dos usos. Estender os limites de ocupação acarretaria em potencial construtivo adicional excessivo em áreas sem infraestrutura adequada.</i></p>

64	<p>Dispositivos sobre incentivos. Rever. Sugere-se que os incentivos de aumento dos índices de aproveitamento, ocupação e gabarito sejam maiores dos que os previstos na atual proposta, sobretudo no que se refere à utilização de artes públicas (art. 64-A), a preservação do meio ambiente (art. 64-B) e incentivo à construção sustentável (art. 64-C), a fim de que exista um efetivo ganho aos munícipes que optarem por adotar essas práticas, que são importantes para o desenvolvimento da cidade, ocorram. Recomenda-se estabelecer um mínimo e que poderá ser extrapolado mediante um estudo específico, a ser apresentado ao órgão de planejamento. Significa dizer que se o bem almejado pela sociedade justificar um maior uso do solo, ele poderá ser concedido, sopesado aspectos de inerentes, como infraestrutura e vizinhança. Todavia, incentivos pífios é o mesmo que não incentivar.</p> <p>No que tange ao incentivo à APP, sugere-se que seja possível, inclusive, que essa preservação possa se dar em outro espaço da cidade, diferente de onde se está realizando o empreendimento, a fim de se incentivar um mercado de proteção ambiental, com livre negociação entre proprietários de áreas verdes. Isso vai valorizar APPs e gerar um incentivo econômico para preservar. O incentivo construtivo, no entanto, precisa ser mais atraente do que está previsto, atualmente, na proposta.</p> <p>Em relação à construção sustentável, a fim de incentivar esse mercado de tecnologia, que tem custo superior ao custo da construção regular, é necessário que o incentivo seja, de fato, atrativo. A cidade só tem a ganhar se passarmos a utilizar tecnologias mais sustentáveis. Para isso, é importante que a margem estabelecida pela legislação não seja inferior a 10%.</p>	Aprovado	<p>Sugestão acolhida. <i>Em relação ao incentivo à preservação do meio ambiente, a redação foi alterada de modo a permitir que o acréscimo construtivo possa ser utilizado em empreendimento distante da área preservada.</i></p> <p><i>Em relação aos incentivos à utilização de artes públicas e construção sustentável, os índices adicionais foram ampliados para 5%, no primeiro, e até 10%, no segundo, em acordo com a sugestão apresentada.</i></p>
66	9) Artigo 66. Sugestão de nova redação para o artigo 66, removendo a expressão "em residências unifamiliares".	Aprovado	<p>Sugestão não acolhida. <i>Não foram identificados benefícios em se incentivar o uso de sótãos nas edificações que não as residenciais unifamiliares.</i></p>

79	6) Art. Diversos. Vaga de Garagem. É positiva a inexigibilidade de vagas de garagem em alguns setores da cidade. O ideal, porém, é que se subtraíam todas as exigências para a construção de vagas de garagem, para diminuir o custo dos empreendimentos, e aumentar a diversidade dos imóveis que são oferecidos ao público, haja vista que, atualmente, é cada vez mais comum famílias sem automóvel. É importante deixar livre que o mercado escolha se vai construir imóveis mais caros, com vagas de estacionamento, ou imóveis mais baratos, sem vaga de estacionamento. E isso deixa a moradia mais acessível, justamente para as pessoas mais necessitadas, além de contribuir no melhor aproveitamento do espaço urbano, pois se deixa de desperdiçar área com garagem e se aproveita o máximo com moradia.	Aprovado	Sugestão parcialmente acolhida. <i>As adequações na tabela de vagas buscam essencialmente diminuir as exigências de modo geral. Entretanto, a dispensa completa da exigência de vagas pode acarretar situações disfuncionais, ampliando excessivamente a demanda por vagas nas ruas ou em estacionamentos privados. De todo modo, pretende-se ampliar a dispensa de vagas em determinados casos através de regulamentações complementares.</i>
90	5) Art. 90. Alterar. A proposta do art. 90 do PL, que altera o Plano Diretor para colocar valores fixos e não mais percentuais de AVL e ACI podem inviabilizar loteamentos menores dentro da ilha. Sugere-se que se revertam os valores para percentuais, os quais devem se ater à lei federal, o que vai baratear o loteamento e deixar os lotes mais acessíveis à população.	Aprovado	Sugestão acolhida. <i>Foi proposta nova alteração para o Art. 90, recepcionando o que foi apontado pelo Conselho.</i>
90	Incluir sugestão de manutenção da redação vigente dos §1º e §2º do artigo 90	Rejeitado	Sugestão parcialmente acolhida. <i>Foi mantida a redação vigente do §1º e revogado o §2º, já que esse último tratava de matéria estranha e já contemplada em outro artigo.</i>
90-B	12) Parcelamento do solo – desmembramento. Sugere-se alteração no artigo 91 para facilitar o desmembramento de glebas que possuam situação consolidada de ocupação juntamente com área desocupada com possibilidade de urbanização.	Aprovado	Sugestão não acolhida. <i>Existem outros instrumentos legais para essa finalidade.</i>
90-B	Incluir sugestão de supressão do artigo 90B da minuta.	Rejeitado	Sugestão não acolhida. <i>O artigo possibilita isentar de doação de áreas públicas os desmembramentos que não atinjam os valores mínimos, tornando mais regular o processo de parcelamento do solo em casos de pequeno porte.</i>

130	13) ZEIS/AUE/ADI Sugere-se melhorar as regras dos zoneamentos de ZEIS e AUE, bem como do sobre zoneamento de ADI, com índices e parâmetros mínimos, além de incentivos construtivos por Outorga Onerosa ou similar.	Aprovado	Sugestão não acolhida. <i>As Zeis já apresentam parâmetros diferenciados de ocupação e bastante flexíveis. As AUEs terão seus parâmetros estabelecidos através de PEUs, salvo os casos que possam utilizar o zoneamento adjacente. Por fim, a ADI, enquanto sobrezoneamento, terá seus parâmetros definidos por regulamentação, em acordo com as potencialidades de cada local.</i>
273	15) Estudo de Impacto de Vizinhança. Sugere-se que seja retirada a necessidade de EIV e ESI para usos já declarados a mais de 5 anos.	Aprovado	Sugestão não acolhida. <i>Deve-se considerar que os empreendimentos sujeitos a EIV serão objeto de regulamentação específica.</i>
334	Incluir sugestão de nova disposição a fim de "legalizar os imóveis que tenham mais de 10 anos de comprovação, bem como as atividades neles exercidas" 1.1 Para legalizar o imóvel deve ter comprovação de pagamento de IPTU, água, luz, bem como matrícula do terreno em nome do proprietário ou de locação. 1.2. Imóveis em áreas de preservação (APP) que já estejam constituídos deverão adotar um espaço público para revitalizar, em caso de comercial, em residenciais deverão fazer uma contrapartida ao espaço público que dependerá da análise de seu processo.	Rejeitado	Sugestão não acolhida. <i>Não cabe instrumento específico de regularização de área de APP, existindo mecanismos próprios previstos em lei. Não cabe ao Plano Diretor a legalização de imóveis.</i>
336	7) Disposições Gerais. Inserir aspectos de segurança jurídica e respeito ao direito do cidadão, que não pode arcar com o ônus da mora administrativa: 7.1 Nenhum direito do administrado será obstaculizado pela ausência de norma complementar, tais como decreto, portaria, resolução, instrução normativa, termo de referência, devendo o Município, por meio de seu órgão, decidir conforme as regras existentes para fins de preencher a lacuna normativa, considerando inclusive a proposição e o estudo apresentado pelo administrado, quando for o caso. 7.2 No conflito entre a Lei do Plano Diretor e o Código de Obras, prevalece o critério da especialidade, independentemente da anterioridade.	Aprovado	Sugestão parcialmente acolhida. <i>O primeiro ponto apresentado foi adicionado como novo artigo nas disposições finais da lei, em acordo com a proposta apresentada. Já o segundo ponto apresentado não foi acolhido por se considerar que o critério de especialidade muitas vezes não é claro entre as duas legislações mencionadas.</i>

ANEXO F01	8) Área de Parque Tecnológico (APT). Sugere-se o estabelecimento de um índice para as áreas de APT, uma vez que, por terem tamanhos e características diferenciadas, hoje não existe um balizador para que se avalie urbanisticamente a área.	Aprovado	Sugestão acolhida. <i>A sugestão foi acolhida a partir da definição de coeficiente de aproveitamento 1 sobre a área total de APT, excetuada a área non aedificandi, sendo que esse índice será distribuído conforme as áreas privativas resultantes do parcelamento.</i>
ANEXO F01	Incluir sugestão de adicionar na tabela F01 informação sobre a possibilidade de construção de uma edificação de 120 m ² no caso dos imóveis atingidos pelo sistema viário projetado (proposta da minuta para o Art. 198 do PD).	Rejeitado	Sugestão não acolhida. <i>Sugestão não adequada por já estar contemplada no texto da lei.</i>
ANEXO F02	Incluir sugestão de alteração na Tabela de Adequação de Usos para os zoneamentos de ARP e ARM. Nas ARPs, os usos comerciais/de serviço/industriais deverão estar limitados ao micro ou pequeno porte (até 200 m ²) e, nas ARM, deverão estar limitados ao máximo de 1000 m ² .	Rejeitado	Sugestão não acolhida. <i>Proposta incompatível com os objetivos gerais do plano e a necessária formação de centralidades mistas e adequadas, fundamentais ao equilíbrio da mobilidade, geração de empregos e atividades econômicas. A baixa diversidade de uso dos bairros é um dos principais fatores de expansão da cidade, ocasionando o aumento do custo da terra, a limitação de acesso das populações de baixa renda à habitação e inúmeros impactos que contrariam a sustentabilidade social, econômica e ambiental.</i>
ANEXO G01	10) Mezanino e Sobreloja. Sugestão a utilização dos conceitos de mezanino e sobreloja presentes na lei do Código de Obras.	Aprovado	Sugestão acolhida. <i>Os conceitos de mezanino e sobreloja foram alterados em consonância com o Código de Obras.</i>
ANEXO G01	11) Área Urbana Consolidada. Sugere-se nova redação para o conceito de Área Urbana Consolidada, adicionando referência à Lei. 13.465/2017.	Aprovado	Sugestão acolhida. <i>A redação do conceito foi readequada de acordo com a referência apontada no Conselho.</i>
ANEXO G01	14) Adequação de usos. Sugere-se que as atividades definidas como "Proibidas" possam ser regularizadas a partir de uma prévia análise caso o imóvel já tenha sido aprovado para aquele fim.	Aprovado	Sugestão acolhida. <i>A sugestão apontada já se encontrava incorporada à proposta através da definição de Usos Tolerados, presente no Glossário.</i>

ANEXO G01	c) designar no glossário quais são os promontórios, tômbolos e as restingas geológicas em formação da Cidade que são APP, de modo a produzir segurança jurídica, evitando que o cidadão fique a mercê do intérprete;	Aprovado	Sugestão não acolhida. <i>As identificações de promontórios, tômbolos e restingas geológicas demandam estudos técnicos complexos que deverão ser realizados a partir do caso concreto.</i>
ANEXO G01	d) retirar do glossário base de morro ou montanha, morro, montanha, vez que em desconformidade com a legislação federal; (Glossario)	Aprovado	Sugestão acolhida. <i>A sugestão foi acolhida, entendendo que o texto do Plano Diretor não se utiliza dos conceitos apontados.</i>
ANEXO G01	Incluir sugestão para definição para os Usos Tolerados (T), garantindo a possibilidade de ampliação, dentro dos limites de ocupação, das edificações que abrigam esses usos mediante outorga de usos. USOS TOLERADOS (T): São aqueles usos existentes e licenciados, anteriores à vigência desta lei, que passaram a ser proibidos na legislação vigente, mas que, em razão do direito adquirido, serão mantidos. Parágrafo único. As edificações com usos tolerados poderão sofrer reformas ou ampliações desde que atendam aos limites de ocupação permitidos para o zoneamento vigente, mediante outorga de uso.	Rejeitado	Sugestão não acolhida. <i>A inclusão dos usos tolerados no glossário atende às necessidades da permissão de usos pré-existentes com critérios de compatibilidade com o Plano. A minuta proposta não impõe veto à ampliações e reformas em edificações de usos tolerados, possibilitado na Outorga de Alteração de Uso.</i>

2. Respostas às sugestões gerais presentes no relatório do Grupo de Trabalho

Consta no relatório do grupo de trabalho sugestões gerais aprovadas pelo Conselho da Cidade de Florianópolis, contendo a seguinte redação:

“De modo geral, sugere-se, também, que se inicie um processo, em paralelo, de revisão ampla ou proposição de um novo plano diretor para Florianópolis, na medida em que o atual contém muitas matérias que são estranhas, por completo, a um plano diretor, tais como normas construtivas de unidades privadas, limites de altura, afastamentos, etc., o que acaba para contribuir com a insegurança jurídica que se vive em Florianópolis, além de atrapalhar sobremaneira a compreensão da norma.

Os aspectos edilícios devem ser objeto do Código de Obras, que neste ponto é norma especial e não deveríamos ter duas normas tratando do mesmo objeto. A Lei Complementar federal n. 95/1998 que dispõe “sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis, conforme determina o parágrafo único do art. 59 da Constituição Federal, e estabelece normas para a consolidação dos atos normativos”, determina:

Art. 7º O primeiro artigo do texto indicará o objeto da lei e o respectivo âmbito de aplicação, observados os seguintes princípios:

I - excetuadas as codificações, cada lei tratará de um único objeto;

II - a lei não conterà matéria estranha a seu objeto ou a este não vinculada por afinidade, pertinência ou conexão;

III - o âmbito de aplicação da lei será estabelecido de forma tão específica quanto o possibilite o conhecimento técnico ou científico da área respectiva;

IV - o mesmo assunto não poderá ser disciplinado por mais de uma lei, exceto quando a subsequente se destine a complementar lei considerada básica, vinculando-se a esta por remissão expressa.

É importante, ainda, que esse futuro plano diretor dedique-se a aperfeiçoar nossas bases cartográficas, a fim de que os mapas possam ser mais confiáveis e precisos, diminuindo a insegurança atual.”

Diante da sugestão apresentada pelo Conselho da Cidade, o IPUF manifesta seu acordo com a necessidade de uma revisão global do Plano Diretor de Florianópolis, que então poderá repensar todo o escopo da legislação e revisá-la em relação ao resto das leis urbanísticas do Município. Ademais, uma revisão abrangente poderá repactuar os princípios e objetivos do plano, rever os mapas de zoneamentos e

redefinir os instrumentos e incentivos. Esse, no entanto, é um trabalho a ser iniciado e que não se confunde com o processo atual de adequação da Lei Complementar 482 de 2014, que objetiva corrigir erros materiais e adequar pontos da lei para facilitar e dar efetividade a sua operação. Reforçamos que, diante desse objetivo, não foram alterados os mapas e nem textos relativos ao Título I da Lei, que trata da Política de Desenvolvimento Municipal.

3. Respostas às manifestações enviadas pelos conselheiros à Secretaria do Conselho da Cidade de Florianópolis

As considerações presentes nos documentos foram sistematizadas a partir da divisão em dois grupos. No primeiro, constam as críticas e sugestões a respeito do **procedimento** de discussão da minuta. No segundo, foram reunidas as críticas e sugestões a respeito do **mérito** da minuta. As considerações também foram, na medida do possível, identificadas e agregadas de acordo com alguns assuntos. Para cada uma, consta uma resposta do IPUF

Procedimento			
Assunto	Entidade	Descrição	Resposta/Análise
Justificativa e estudos técnicos	AMORA	A entidade demanda que sejam apresentados mapas que expressem as disposições adotadas na minuta e estudos técnicos que justifiquem sua proposição.	<i>Os mapas que auxiliam na justificativa das disposições adotadas, juntamente com o estudo global, serão encaminhados à Câmara de Vereadores. De todo modo, destaca-se que não foram feitas alterações nos mapas da lei.</i>
	AMOSAD	A entidade argumenta que a prefeitura não apresentou justificativa e estudos técnicos relativos aos impactos da minuta.	<i>Foram enviados ao Conselho as justificativas e pareceres técnicos que justificam as propostas.</i>
Debate público necessário	AMOSAD	A entidade argumenta que o Conselho da Cidade foi chamado sem que tenha ocorrido antes amplo debate público, conforme trata o artigo 336 do Plano Diretor.	<i>A proposta ficou disponível no site do IPUF desde o início do processo, podendo ser consultada através do link http://ipuf.pmf.sc.gov.br/plano-diretor/plc2021/. Além disso, a grande parte dos pontos de adequação já havia sido debatida dentro e fora do Conselho da Cidade no âmbito da discussão do PLC 1715/2018 e das Audiências Públicas realizadas em 2016.</i>
	COJARDIM	A entidade argumenta que não foi possível debater as alterações propostas pela minuta nas comunidades e dentro do Conselho da Cidade.	<i>A proposta ficou disponível no site do IPUF desde o início do processo, podendo ser consultada através do link http://ipuf.pmf.sc.gov.br/plano-diretor/plc2021/. Além disso, a grande parte dos pontos de adequação já havia sido debatida dentro e fora do Conselho da Cidade no âmbito da</i>

			discussão do PLC 1715/2018 e das Audiências Públicas realizadas em 2016.
--	--	--	--

Mérito			
Assunto	Entidade	Descrição	Resposta/Análise
Considerações Gerais	AMORA	A entidade considera necessária a revisão do projeto de lei de forma a garantir que o "princípio da legalidade prevaleça e não sejam remetidos a normas infralegais e até através do poder discricionário do Executivo definições, conceitos e limitações que devem estar no texto legal".	Sugestão não acolhida. <i>A avaliação sobre as definições e critérios que devem constar no Plano e aquelas que podem ser objeto de regulamentação, foram feitas a cada caso e de forma técnica.</i>
Disposições Preliminares	AMOSAD	A entidade propõe retirar da redação do artigo 5º inciso XIII a expressão "sempre que julgar conveniente", por ser muito discricionária.	Sugestão não acolhida. <i>A expressão busca apenas enfatizar que a requisição de previsões de fornecimento de infraestrutura</i>
Glossário	ACIF	A entidade propõe a inclusão do conceito de "banhados naturais" e critica a definição apresentada na minuta para os termos "morro", "promontório" e "restinga ecológica em formação".	Sugestão parcialmente acolhida. <i>Foi retirado o inciso que tratava sobre "banhados naturais" e a definição de "morro". Os outros termos, entretanto, foram mantidos, pois servem à aplicação da lei.</i>
	ACIF	A entidade propõe a revisão do conceito de "Área Urbana Consolidada", buscando deixá-lo em acordo com a lei federal 13.465/2017	Sugestão acolhida. <i>A redação do conceito foi readequada de acordo com a referência apontada.</i>
	AMOSAD	A entidade propõe a revisão dos conceitos de sobreloja e mezanino propostos na minuta, orientando que se adote a definição do código de obras.	Sugestão acolhida. <i>Os conceitos de mezanino e sobreloja foram alterados em consonância com o Código de Obras.</i>
ACI	AMOSAD	A entidade demanda esclarecimentos relativos ao "estudo técnico" previsto na proposta da minuta para o artigo 54 do Plano Diretor, sobre os limites de ocupação das ACIs	<i>Considera-se necessária a realização de estudo técnico, uma vez que poderão existir mais de um zoneamento adjacente com</i>

			<i>parâmetros possíveis de serem utilizados pelos lotes em questão.</i>
	COJARDIM	A entidade propõe redação de parágrafo único para o artigo 52 do Plano Diretor, utilizando redação existente no PLC 1715/2018. <i>“Nas ACI são também permitidas as atividades de apoio ao funcionamento comunitário ou institucional, de forma complementar à atividade fim”.</i>	Sugestão não acolhida. <i>Entende-se que a possibilidade de atividades de apoio já está contemplada pela redação atual, uma vez que o conceito de equipamento comunitário é bastante amplo.</i>
	COJARDIM	A entidade propõe não revogar o artigo 53 do Plano Diretor, sobre a classificação das ACIs em planos setoriais específicos.	Sugestão não acolhida. <i>Não existe uma necessidade objetiva para que a criação de planos setoriais específicos para as ACIs seja obrigada pelo Plano Diretor.</i>
	COJARDIM	A entidade propõe que seja utilizada a redação para o artigo 54 do Plano Diretor presente no PLC 1715, ao invés da redação proposta na minuta, por considerar que podem ser legítimos os zoneamentos de ACI feitos em terrenos privados. <i>“Os limites de ocupação das Áreas Comunitárias Institucionais são assim definidos: I- As áreas de uso e domínio público utilizarão o zoneamento adjacente de maior potencial construtivo, podendo ser admitidos acréscimos, mediante análise e parecer do IPUF, com base em Estudo de Impacto de Vizinhança (ESI ou EIV) de acordo com o porte. II - As áreas de uso e domínio particular utilizarão o zoneamento adjacente, e no caso da existência de mais de um zoneamento adjacente, os limites de ocupação serão definidos por parecer técnico específico do IPUF baseado nos aspectos morfológicos e urbanísticos da área.</i>	Sugestão não acolhida. <i>Não é papel do Estudo de Impacto de Vizinhança orientar a definição dos parâmetros urbanísticos em ACI. A manutenção de zoneamentos de ACI e AVL em terrenos privados, sem prévia avaliação do regime de domínio, pode implicar em necessidade de indenização por parte do Município.</i>

Adequação de Usos	AMOCAPÉ	A entidade critica permissão dada pela minuta para edificações de uso recreativo e esportivo em APL-P e APL-E. Propõe que essa proposta seja retirada e que todas as atividades já proibidas em ARP sejam também proibidas em APL-P e APL-E. A entidade ainda propõe que esses usos sejam permitidos em AMC a AMS.	Sugestão não acolhida. <i>Desde que respeitando os parâmetros urbanísticos, considera-se adequada a permissão de uso recreativo e esportivo nos referidos zoneamentos.</i>
	AMORA	A entidade considera que o Anexo F02 do PLC deve ser substituído pelo Anexo F02 proposto no PLC 1715/2018, incluindo também o Anexo F02 A sobre adequação de usos para aprovação e licenciamento de edificações.	Sugestão não acolhida. <i>Trata-se de novo projeto de lei que se baseou no PLC 1715/2018.</i>
	COJARDIM	A entidade fez uma revisão detalhada da tabela de adequação de usos para os zoneamentos de ARP e ARM. Em linhas gerais, propõe que a minuta seja mais restritiva quanto aos usos nesses dois zoneamentos, limitando a área construída em alguns casos e proibindo em outros.	Sugestão não acolhida. <i>Considera-se adequado ampliar as possibilidades de usos comerciais e de serviços nesses zoneamentos, já que reduz as necessidades de deslocamentos e fortalece as centralidades do bairro, mantendo ainda as características de área residencial.</i>
	COJARDIM	A entidade propõe a inserção de parágrafo único na redação da minuta para o artigo 61 do Plano Diretor, argumentando que deve-se disciplinar a reforma e ampliação de edificações no caso das de usos tolerados.	Sugestão não acolhida. <i>A sugestão já se encontra incorporada no art. 259-A, exigindo outorga onerosa de alteração de uso para esses casos.</i>
Afastamentos Obrigatórios	ACIF	A entidade aponta conflito entre os artigos 22 e 24 da minuta no que diz respeito à isenção de afastamentos na orla marítima, lacustre, lagunar ou fluvial. Sugere a manutenção de apenas do que prevê o artigo 24.	Sugestão não acolhida. <i>Os artigos se referem a casos diferentes de isenção de afastamentos.</i>
	ACIF	A entidade aponta conflito entre os artigos 19, 21 e 24 da minuta no que diz respeito às pérgolas, brises, marquises, etc. Sugere compilá-los e ajustá-los para evitar interpretações dúbias.	Sugestão não acolhida. <i>Os artigos se referem a casos diferentes de permissão, em relação à taxa de ocupação, ao afastamento frontal e aos afastamentos laterais e de fundos.</i>
AUE	ACIF	A entidade sugere que a forma como a AUE está regulamentada na minuta ainda deixa muito a cargo do entendimento do órgão de planejamento.	Sugestão não acolhida. <i>O planejamento das AUEs necessita ser feito juntamente aos órgãos de planejamento.</i>

	COJARDIM	A entidade propõe a supressão do artigo 142-A proposto na minuta, argumentando que o mesmo propõe alterações nas formas de ocupação de AUE que deveriam ser precedidas de análises e estudos ambientais e de capacidade de suporte.	Sugestão não acolhida. <i>O planejamento das AUEs através dos PEUs contará com análises e estudos ambientais, sob orientação dos órgãos de planejamento.</i>
AVL	AAPLUS	A entidade critica o artigo 12 da Minuta (art. 58 e 58A do PD), argumentando que, ao permitir um conjunto de edificações e equipamentos de uso coletivo em AVL, ele desconsidera a definição da mesma no Plano Diretor e a definição de Área Verde Urbana do Estatuto das Cidades. A entidade propõe novas redações para os dois artigos. <i>Art. 57 Áreas Verdes de Lazer (AVL) são os espaços urbanos ao ar livre de uso e domínio público que privilegiam a criação ou preservação, com a devida manutenção, da cobertura vegetal, e se destinam à prática de atividades de lazer e recreação compatíveis com sua finalidade.</i> <i>Art.58 Em Áreas Verdes de Lazer (AVL) será permitida apenas a construção de equipamentos de apoio ao lazer ao ar livre, como playgrounds, quadras esportivas, edificações para fins ambientais, educacionais e de cultura e dependências necessárias aos serviços de segurança e conservação da área.</i>	Sugestão não acolhida. <i>As Áreas Verdes de Lazer devem ser equipadas conforme as necessidades de cada caso, não sendo descaracterizadas pela existência de edificação ou equipamento comunitário.</i>
	AMOSAD	A entidade demanda esclarecimentos quanto ao desvirtuamento das áreas em AVL supostamente promovido pela proposta dada ao artigo 58 do Plano Diretor.	<i>As Áreas Verdes de Lazer devem ser equipadas conforme as necessidades de cada caso, não sendo descaracterizadas pela existência de edificação ou equipamento comunitário.</i>
	COJARDIM	A entidade propõe que, no caso da redação do novo artigo 58-A do Plano Diretor, seja utilizada a redação existente no PLC 1715/2018, ao invés da redação proposta na minuta. No mesmo sentido, critica a minuta por estar "equiparando as funções de AVL com as de ACI" na redação para o artigo 58. <i>"As intervenções em AVL com mais de 25.000 m2 (vinte e cinco mil metros quadrados) deverão ser objeto de projetos</i>	Sugestão não acolhida. <i>As Áreas Verdes de Lazer devem ser equipadas conforme as necessidades de cada caso, não sendo descaracterizadas pela existência de edificação ou equipamento comunitário.</i> <i>A obrigação de projeto para totalidade da área desconsidera as configurações das AVLS nos casos concretos.</i>

		<i>urbanísticos e paisagísticos que contemplem a totalidade da área. Parágrafo único. Os projetos deverão ser elaborados a partir das diretrizes para intervenção emitidas pelo IPUF e aprovados por este”</i>	
Condomínios Multifamiliares	ACIF	A entidade propõe alterar a redação dada pela minuta para o artigo 118 do PD, sugerindo retirar o §1º, por implicar em discricionariedade.	Sugestão não acolhida. <i>A redação atende às diversas variações possíveis no caso concreto, possibilitando que os estudos específicos esclareçam as questões não compreendidas pelos indicadores.</i>
Condomínios Unifamiliares	ACIF	A entidade propõe que se altere a redação dada pela minuta para o artigo 108 do PD, argumentando que a proposta está dando mais poder aos órgãos de planejamento, de forma discricionária, o que inviabilizaria os empreendimentos.	Sugestão não acolhida. <i>As exigências a serem feitas aos condomínios unifamiliares serão objeto de regulamentação complementar e diretrizes urbanísticas.</i>
	COJARDIM	A entidade propõe que o artigo 109 do Plano Diretor seja mantido e reformulado a partir da proposta presente no PLC 1715/2018 que considera a necessidade das áreas comuns do condomínio terem proporção mínima de 35%.	Sugestão não acolhida. <i>As exigências a serem feitas aos condomínios unifamiliares serão objeto de regulamentação complementar e diretrizes urbanísticas.</i>
EIV	ACIF	A entidade propõe que a regulamentação para o EIV proposta pela minuta no artigo 273 do PD deve ser mais abrangente, evitando a discricionariedade do órgão de planejamento.	Sugestão não acolhida. <i>A lista de empreendimentos que necessitarão de EIV será feita a partir de regulamentação complementar.</i>
	AMOCAPÉ	A entidade considera que a exigência de EIV para equipamentos comerciais e recreativos proposta pela minuta deveria ser mais restritiva, tendo um limite menor que os 1500 m² propostos.	Sugestão não acolhida. <i>A lista de empreendimentos que necessitarão de EIV será feita a partir de regulamentação complementar, desse modo, todos os incisos do art. 273 foram revogados.</i>
Gabaritos de Pavimentos e de Alturas	ACIF	A entidade propõe nova redação para o artigo 17 da minuta, no caput e parágrafo único do artigo 66 do PD. <i>“Art. 66. Não serão computados para determinação de número de pavimentos (gabarito), os subsolos, os térreos com garagem em pilotis, os mezaninos e sobrelojas, os telhados desde que não sejam passíveis de ocupação, os</i>	Sugestão não acolhida. <i>Não foram identificados benefícios em se incentivar o uso de sótãos nas edificações que não as residenciais unifamiliares.</i>

		<i>terraços jardins descobertos, os sótãos em residências unifamiliares, o pavimento de cobertura, os terraços descobertos, as casas de máquinas, as chaminés, as caixas d'água, instalações de serviço, segurança, proteção contra incêndio implantadas na cobertura e demais elementos construídos definidos no código de obras e sua regulamentação.</i>	
	AMOCAPÉ	A entidade critica as novas redações dadas pela minuta para os artigos 65 e 66 do Plano Diretor, argumentando que essas permitem um "terceiro pavimento", que isso favorece um aumento na altura das edificações e iria na contramão dos interesses da comunidade que a mesma representa.	<i>O objetivo das disposições acrescidas foi de possibilitar o uso de determinadas soluções de projeto sem prejuízo de se reduzir o potencial em altura ou número de pavimentos.</i>
Incentivo à Sustentabilidade (Art. 64-C)	CBCS	A entidade propõe alteração na redação do novo artigo 64-C, proposto na minuta. <i>Os empreendimentos que investirem em promoção do desenvolvimento sustentável por meio de suas edificações, implementando projetos, tecnologias construtivas ou sistemas prediais que promovam a redução de impactos sobre o meio ambiente, sendo estas ações não obrigatórias, poderão beneficiar-se com o incremento construtivo de acréscimo de 2% (dois por cento) no coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação, respeitados os demais limites urbanísticos e a regulamentação específica. Outros incentivos poderão ser concedidos a partir de estudos técnicos e legislação específica.</i>	Sugestão acolhida. <i>O texto sugerido foi incorporado à minuta com alguns poucos ajustes.</i>
Macrozoneamento	COJARDIM	A entidade propõe inserir a expressão "usos rurais" na definição das Macro Áreas de Transição <i>"§ 2º Macro Áreas de Transição, que permitem usos urbanos de baixa densidade e usos rurais aliados à preservação ambiental com a função de proteger e amortecer as Áreas de Usos não Urbanos: I - As Áreas de Preservação com Uso</i>	Sugestão não acolhida. <i>A expressão não acrescentaria significado novo à definição das macro áreas de transição e tem pouca precisão.</i>

		<i>Limitado (APL) são os espaços territoriais destinados ao amortecimento das Áreas de Preservação Permanente e Unidades de Conservação, à salvaguarda de funções ambientais e paisagísticas, bem como à proteção de risco geológico e hidrológico, que permitem usos urbanos de baixa densidade, subdividindo-se em:</i>	
Parcelamento do Solo	ACIF	A entidade propõe nova redação para o artigo 90B proposto pela minuta para o Plano Diretor, substituindo a palavra "desmembramentos" por "parcelamentos". <i>Art. 90-B. Ficam dispensadas de doação Áreas Verdes de Lazer (AVL) e Áreas Comunitárias Institucionais (ACI) os parcelamentos quando a área total prevista para as Áreas Verdes de Lazer (AVL) e Áreas Comunitárias Institucionais (ACI) não alcançarem as respectivas áreas definidas no artigo 90.</i>	Sugestão não acolhida. <i>Considera-se importante manter uma exigência mínima para os casos de loteamento.</i>
	ACIF	A entidade propõe alterar a redação dada pela minuta para o artigo 91 do PD, argumentando que a proposta deixa as diretrizes como "livre escolha do órgão de planejamento".	Sugestão não acolhida. <i>Conforme previsto em norma superior, é necessário o processo de concessão de diretrizes nos projetos de parcelamento do solo, de modo a orientar a disposição do sistema viário e localização das áreas públicas.</i>
	ACIF	A entidade propõe que se crie novo dispositivo para os casos de desmembramentos de glebas onde uma parte tem ocupação consolidada e outra não, e onde a necessidade de doação de áreas públicas hoje inviabiliza a separação em duas unidades imobiliárias.	Sugestão acolhida. <i>Foi proposta redação que dispensa a necessidade de doar área pública aos desmembramentos que não atingirem as áreas mínimas.</i>
	AMOSAD	A entidade demanda esclarecimentos quanto a mudança na exigência de áreas para AVL dada pela proposta para o artigo 90 do Plano Direto.	<i>Foi corrigida a proposta apresentada ao Conselho mantendo as exigências mínimas de porcentagem e área para as áreas públicas.</i>

	COJARDIM	A entidade propõe que seja mantida a redação atual do artigo 90 do Plano Diretor, e argumenta que na proposta apresentada pela minuta, existe conflito entre o §1º e §3º do mesmo artigo.	<i>Foi corrigida a proposta apresentada ao Conselho mantendo as exigências mínimas de porcentagem e área para as áreas públicas.</i>
	COJARDIM	A entidade propõe suprimir o artigo 90B proposto pela minuta, argumentando que a dispensar a exigência de áreas públicas nos referidos casos, a proposta presente na minuta fere o interesse público.	Sugestão não acolhida. <i>A dispensa de exigências de áreas públicas para pequenos projetos de desmembramento facilita o parcelamento regular em situações onde o projeto implica em baixíssimo acréscimo populacional.</i>
	AMOSAD	A entidade demanda esclarecimentos quanto à inserção da expressão "quando existirem" na redação proposta para o artigo 91 do Plano Diretor.	<i>A expressão apenas orienta que os projetos de loteamento e desmembramento deverão observar as diretrizes quando essas existirem.</i>
Vagas de Estacionamento	ACIF	A entidade aponta conflito nas alterações propostas pelo artigo 27 da minuta (não fica claro o conflito).	<i>Não foi identificado o conflito.</i>
	AMOCAPÉ	A entidade aponta que a mudança na exigência de vagas de estacionamento para edificações recreativas e esportivas está incorreta, e sugere considerar 1 vaga para cada 30 m ² de área utilizada.	Sugestão não acolhida. <i>As classificações para os casos de casas noturnas e clubes sociais usam parâmetros diferentes, no caso das primeiras, ainda que a exigência seja menor, é considerada toda a área de edificação e não apenas a área de salão.</i>
Zoneamento Ambiental	ACIF	A entidade propõe que a minuta inclua, de forma geral, que os entendimentos da área ambiental se mantenham com base na legislação federal.	Sugestão não acolhida. <i>Devem-se observar as diversas instâncias e suas respectivas normas de acordo com a competência.</i>
	ACIF	A entidade propõe mudança na definição da zona APL-E e a extinção do zoneamento de APL-P. a) <i>Área de Preservação com Uso Limitado de Encosta (APL-E) – são as zonas onde predominam as declividades iguais ou superiores a 46,6% (quarenta e seis vírgula seis por cento), bem como as áreas situadas acima da cota 100</i>	Sugestão não acolhida. <i>Extinguir o zoneamento iria contra os objetivos deste processo de adequação.</i>

		<i>(cem); e EXTINGUIR = b) Área de Preservação com Uso Limitado de Planície (APL-P) – são as zonas formadas por planícies e depressões, cobertas ou não por vegetação nativa</i>	
	ACIF	A entidade propõe incluir a categoria "banhados naturais" como novo inciso para a redação do artigo 43, bem como novo parágrafo promovendo sua regulamentação. <i>IV - banhados naturais; §2º As áreas com ocorrência de banhados naturais existentes no território municipal serão identificadas, mapeadas e cadastradas pela FLORAM, e deverão constar nas consultas de viabilidade e outros atos deliberativos que autorizem construções no município como APPs, tanto nos imóveis onde as mesmas ocorrerem quanto nos imóveis lindeiros, com assinatura de termo de compromisso dos proprietários e de empreendedores em projetos adjacentes objetivando sua proteção integral.</i>	Sugestão não acolhida. <i>A categoria de banhados naturais foi excluída, em concordância com o que aprovou o Conselho da Cidade a partir do relatório do grupo de trabalho.</i>
	AMOSAD	A entidade demanda esclarecimentos quanto a justificativa técnica usada para a proposta da minuta relativa ao §6º do artigo 42 do Plano Diretor.	<i>O dispositivo em questão foi proposto por conta da insegurança jurídica gerada em casos de lotes urbanos produzidos a partir de legislação anterior ao atual Plano Diretor e que tiveram seu potencial construtivo excessivamente reduzido por estarem em macro área de transição, tornando inviável o uso mínimo a partir de moradia unifamiliar.</i>
	AMOSAD	A entidade demanda esclarecimentos quanto a retirada da "questão Topo de Morro/declividade" do artigo 43 do Plano Diretor.	<i>A APP de topo de morro e declividade fica estabelecida pelo que orienta o Código Florestal, não cabendo ao plano diretor sua definição.</i>
	AMOSAD	A entidade propõe incluir "APL" na redação do caput dado pela minuta a proposta de artigo 44-B no Plano Diretor, além da alteração de algumas expressões.	Sugestão acolhida. <i>A expressão "Áreas de Preservação Limitada (APL)" foi inserida no caput do artigo.</i>
	COJARDIM	A entidade propõe que a redação dada pela minuta para o §6º do artigo 42 do Plano Diretor seja alterada a partir da	Sugestão não acolhida.

		proposta que estava no PLC 1715/2018 para o artigo 51-D, que considerava apenas os lotes em APL.	<i>Como, pela proposta, a AUE deixa de ser macro área de transição, o efeito cabe também as ARR apenas, onde a situação seria muito parecidas as APL's para o caso de lotes urbanos já aprovados.</i>
	COJARDIM	A entidade propõe que sejam inseridas novas disposições na proposta da minuta para o artigo 43 do Plano Diretor, utilizando como referência a proposta existente no PLC 1715/2018 e buscando incluir o entendimento sobre as APPs de Topo de Morro.	Sugestão não acolhida. <i>A APP de topo de morro fica estabelecida pelo que determina o Código Florestal, não cabendo ao plano diretor sua definição e ampliação, o que implicaria, em diversos casos, em necessidade de indenização.</i>
	COJARDIM	A entidade propõe que seja inserida a referência à APL também caput da proposta da minuta para um novo artigo 44-B do Plano Diretor, considerando que a APL já está mencionada no §2º.	Sugestão acolhida. <i>A expressão “Áreas de Preservação Limitada (APL)” foi inserida no caput do artigo.</i>
	COJARDIM	A entidade propõe incluir "necessidade de termo de referência" no §1º do novo artigo 44-B proposto pela minuta. Também sugere que, nesse mesmo artigo, a palavra "demarcada" seja substituída por "delimitada".	Sugestão não acolhida. <i>A redação proposta já indica o termo de referência. Considera-se que o termo “delimitada” cumpre o significado necessário para o artigo.</i>
	COJARDIM	A entidade propõe que seja utilizada a redação do §2º do artigo 51 do Plano Diretor proposta no PLC 1715/2018 no lugar da redação proposta na minuta para o respectivo artigo. <i>“São usos permitidos em APP as atividades eventuais ou de baixo impacto ambiental como a implantação de trilhas para o desenvolvimento do ecoturismo, a construção de rampa de lançamento de barcos e pequeno ancoradouro, e a implantação de parques urbanos e parques lineares, inclusive com suas instalações de apoio, bem como a construção ou reforma de rancho destinado a pesca tradicional e edificações destinadas à atividade da aquicultura tradicional, mediante autorização da FLORAM.”</i>	Sugestão não acolhida. <i>Considera-se mais adequado que o Plano Diretor apresente uma definição geral para usos em APP, acrescentando a necessidade de autorização pelo órgão ambiental. Outras definições necessárias caberão em regulamentação complementar.</i>

	SINDUSCON	A entidade entende que a definição de APL-P proposta na minuta relativiza demais o conceito, implicando que "todas as planícies poderão ser interpretadas como APLs". Segundo a entidade, esta redação afeta bastante o planejamento das AUE's, a maioria disposta sobre planícies com esta descrição de APL.	Sugestão acolhida. <i>A partir das críticas apresentadas pelo Conselho, foi modificada a conceituação de APL-P, qualificando a definição.</i>
	SINDUSCON	A entidade propõe que, na definição de promontório, seja utilizada a definição presente na legislação estadual. <i>Promontório ou pontão: maciço costeiro individualizado, saliente e alto, florestado ou não, de natureza cristalina ou sedimentar, que compõe a paisagem litorânea do continente ou de ilha, em geral contido em pontas com afloramentos rochosos escarpados que avançam mar adentro, cujo comprimento seja maior que a largura paralela à costa; (Redação dada pela LEI 16.342, de 2014)</i>	Sugestão acolhida. <i>A definição foi alterada em acordo com a sugestão apresentada.</i>
	SINDUSCON	A entidade propõe que a definição de topo de morro seja incorporada a partir do código florestal, ressaltando que a criação de APPs pelo Município implica em indenização aos proprietários. <i>IX - no topo de morros, montes, montanhas e serras, com altura mínima de 100 (cem) metros e inclinação média maior que 25º, as áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a 2/3 (dois terços) da altura mínima da elevação sempre em relação à base, sendo esta definida pelo plano horizontal determinado por planície ou espelho d'água adjacente ou, nos relevos ondulados, pela cota do ponto de sela mais próximo da elevação;</i>	Sugestão parcialmente acolhida. <i>Proposta foi acolhida na minuta, no entanto, não se considera necessária a incorporação de definição presente em norma superior</i>
	SINDUSCON	A entidade propõe que a APL seja incluída no caput do artigo 44-B, já que aparece ao longo do mesmo artigo.	Sugestão acolhida. <i>O caput do referido artigo foi alterado de acordo com a sugestão apresentada.</i>

Disposições Finais e Transitórias	COJARDIM	A entidade propõe a supressão do artigo 334 proposto na minuta e a manutenção da redação do artigo 336 conforme o texto vigente.	Sugestão não acolhida. <i>A proposta para o artigo 334 busca trazer mais segurança jurídica para o Plano. A proposta para o artigo 336 objetiva trazer mais coerência para o texto, já que nem todas alterações possíveis do Plano Diretor tratam de atribuições do Conselho da Cidade.</i>
---	----------	--	---