participAC

Plano Diretor Participativo (PDP)
Antônio Carlos

Relatório da Assembléia de Conferência Final
Produto nº 06

Julho 2024

MUNICÍPIO DE ANTÔNIO CARLOS
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
FAPEU

Produto nº 06

Relatório das Oficinas Territoriais

participAC

MUNICÍPIO DE ANTÔNIO CARLOS

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA

FAPEU

JULHO

2024

Sumário

1. APRESENTAÇÃO **3**

1.1. ATA 4

1.1. LISTA DE PRESENÇA 39

ANEXO 1 - Contribuições Consulta Pública **43**

ANEXO 2 - Apresentação Assembleia de Conferência Final **88**

1. APRESENTAÇÃO

A Assembléia de Conferência Final, regulamentada pelo Decreto nº 28/2024, ocorreu no dia 16 de abril de 2024 e teve por objetivo apresentar, discutir e deliberar sobre os conteúdos sistematizados decorrentes da Consulta Pública realizada.

A Consulta Pública de Antônio Carlos, regulamentada pelo Decreto nº 152/2023 ficou disponível de forma digital e física no período de 24/11/2023 a 08/12/2023, e após, foi prorrogada até dia 05/01/2024. Ao todo ficou disponível por um período de 42 dias. O documento em que constam as contribuições recebidas nesse período estão disponíveis no Anexo 01.

Nos itens seguintes constam inicialmente a ata de assembleia de conferência final com a descrição das contribuições, dos pareceres técnicos e jurídicos e as deliberações; a seguir a lista de presença; em seguida os anexos tratarão das contribuições recebidas no período de consulta pública e a apresentação feita no dia da assembleia de conferência final.

1.1. ATA

Ata da Assembleia de Conferência Final da Revisão do Plano Diretor de Antônio Carlos.

Pauta: A Assembleia de Conferência Final de Revisão do Plano Diretor Participativo (PDP) de Antônio Carlos foi convocada pela Prefeitura Municipal de Antônio Carlos, por meio do Edital de Convocação nº 01/2024, e por meio do Decreto nº 028/2024 de Regimento da Audiência. A Conferência ocorreu no dia 16 de abril de 2024 de modo presencial, no Auditório Maestrina Sophia Mannes Besen, situado à Praça Anchieta, nº10, no bairro Centro. O objetivo da conferência final foi apresentar, discutir e deliberar sobre os conteúdos sistematizados decorrentes da Consulta Pública realizada entre 24/11/23 e 05/01/24, concluindo o processo de revisão do Plano Diretor Participativo (PDP) de Antônio Carlos.

Gravação Integral da Audiência, contendo legenda, disponível em:

Parte 01 - Conferência Pública Final do Plano Diretor Participativo de Antônio...

ou https://www.youtube.com/watch?v=u9C_bsffKdg&t=1s

Parte 02 - Conferência Pública Final do Plano Diretor Participativo de Antônio...

ou https://www.youtube.com/watch?v=boltsAEpCUE

Redação da Ata: Amanda Padova e Nathália Sander - Equipe Técnica UFSC

Revisão da Ata: Amanda Padova e Nathália Sander - Equipe Técnica UFSC

Primeira Parte - Cumprimentos e convocação da mesa

Sr. Rodrigo Conrat, Secretário de Desenvolvimento Urbano do município, inicia a reunião às 19h13min, agradecendo a presença de todos e comentando que estamos na etapa final do desenvolvimento do Plano Diretor Participativo do município. Passa a palavra para o Sr. Filipe Schmitz, Vice-Prefeito do município.

O Sr. Filipe Schmitz, Vice-Prefeito, agradece a fala do Secretário Rodrigo e saúda o seu serviço junto ao projeto do Plano Diretor Participativo. Sr. Filipe Schmitz menciona que em todos os momentos não houve interferências políticas e que sempre foi prezado pela participação popular e responsabilidade de todos cidadãos. Comenta que o Plano Diretor Participativo que está sendo elaborado é para os próximos dez anos, e posteriormente haverá outra revisão. Reforça o agradecimento a Secretaria de Desenvolvimento Urbano, agradece a presença do Presidente da Câmara, Sr. Wagner Luís Koch, afirmando que a participação de todos é muito importante para a posterior etapa final de aprovação na Câmara de Vereadores. Sr. Filipe Schmitz agradece também a presença do Professor Samuel Steiner e a equipe da UFSC. Por fim agradece a população presente e deseja uma boa audiência. Passa a palavra então para o Professor Samuel Steiner dos Santos, coordenador da equipe da UFSC.

Professor Samuel saúda a todos e dá as boas vindas. Comenta sobre a importância deste momento e o fechamento da trajetória de um ano de trabalho. Fala sobre as reuniões realizadas com o Núcleo Gestor e que o Plano Diretor que será apresentado hoje foi construído coletivamente, com participação e contribuição de muitas mãos. Explica que o papel da Conferência Final é apresentar e debater sobre algumas contribuições advindas da Consulta Pública. Comenta que é uma assembleia aberta, mas que a votação será apenas dos membros do Núcleo Gestor.

Prof. Samuel fala sobre o papel da Universidade no desenvolvimento do PDP e cita o PDP de Angelina, o qual foi aprovado por unanimidade. Agradece aos vereadores presentes, ao Sr. Willian e ao Sr. Rodrigo e aos demais participantes. Afirma que a Equipe da UFSC se coloca à disposição para a apresentação do Plano na Câmara de Vereadores.

Comenta que a próxima revisão do PDP será daqui 10 anos e explica sobre a importância do planejamento urbano para o desenvolvimento do município. Fala sobre a programação do evento de hoje, iniciando com os objetivos da Conferência Final e Regimento Interno - Decreto n.º 028/2024 e Edital de Convocação n.º 001/2024.

Prof. Samuel apresenta o cronograma com a metodologia geral, explicando em qual etapa o Plano se encontra, na Conferência Final. Retoma a explicação sobre a aprovação das contribuições advindas da Consulta Pública.

Prof. Samuel apresenta o regimento interno da assembleia da conferência final, abordando que primeiramente houve a solenidade de abertura e abertura para manifestações dos presentes. Comenta sobre a necessidade de inscrição para manifestações e indica os responsáveis da Equipe Técnica da UFSC que irão anotar o nome, em sequência, dos que desejam manifestar-se.

Comenta que as etapas serão de apresentação do conteúdo sistematizado da consulta pública e de eventuais considerações técnicas sobre o respectivo conteúdo. A posterior discussão sobre os conteúdos abordados e a deliberação ocorrerá posteriormente, com o Núcleo Gestor como instância decisória.

Prof. Samuel solicita aos representantes do Núcleo Gestor que se sentem mais à frente para registro da votação e demais pareceres. Frisa que a participação deve acontecer de forma adequada, comentando que a cada deliberação poderá ser feito 1 pronunciamento de defesa e 1 pronunciamento contrário.

Segue explicando a dinâmica, na qual os favoráveis não precisam se manifestar, os não favoráveis deverão levantar a ficha vermelha e os que se abstém deverão levantar a ficha branca.

Prof. Samuel inicia a apresentação da lógica de organização do conteúdo a ser apresentado e a sistematização proposta para a votação das contribuições recebidas na Consulta Pública. Cita o município de Angelina como exemplo e traz o crescimento populacional que ocorreu em Antônio Carlos. Reforça sobre a importância do planejamento urbano, de forma estruturada e em conjunto com aspectos ambientais, sociais, econômicos, culturais, entre outros.

Comenta que foram recebidas 68 contribuições da consulta pública, em 21 formulários online e 10 contribuições do formulário físico. Totalizando uma separação em 89 conteúdos de manifestação. Dentre eles, 7 de exclusão, 60 de alteração e 13 de inclusão.

Prof. Samuel apresenta os temas mais citados nas contribuições, que envolvem mobilidade e sistema viário, aspectos ambientais, instrumentos urbanísticos, estacionamentos e parâmetros de garagem, entre outros. Segue explicando sobre os critérios de organização da Consulta Pública e da sistematização e síntese das contribuições.

Prof. Samuel segue a apresentação trazendo as demandas mais representativas, das

quais foram trazidos 40 temas de discussão. Ocorreu um alinhamento de aproximadamente 75% das contribuições. Apresenta a tabela de organização do debate e explica que a estrutura da representação do Núcleo Gestor foi reformulada, juntando a representação das áreas territoriais. Elogia a participação durante todo o processo do Núcleo Gestor.

Segunda Parte - Apresentação dos pareceres das contribuições e deliberação

Às 19h37 o Sr. Samuel inicia a leitura das sugestões de ajustes textuais, que não terão deliberação, identificados como correções e respostas. Lê as propostas a seguir e o encaminhamento técnico:

Bloco: Correções

Código da contribuição	FO10.L
Sugestão e Justificativa	Retirar a faixa não-edificável do PDP

Código da contribuição	Encaminhamento técnico:
FO10.L	Mapeamento disponibilizado pela municipalidade aponta que a incidência da SC 407 se finda na divisa do município com Biguaçu. Assim sendo, não é necessária a incidência da faixa não-edificável.

Código da contribuição	FO10.M
Sugestão e Justificativa	Retirar a palavra praia dos trechos onde aparece no PDP

Código da contribuição	Encaminhamento técnico:
FO10.M	Retirar a palavra praia, com a substituição por “orla fluvial”: Art. 283, inciso IV; Art. 305, inciso V; Art. 315, inciso VIII; Art. 342, inciso V.

Bloco: Respostas

Prof. Samuel prossegue a apresentação, trazendo o bloco referente às respostas, as quais também não obtiveram deliberações. Explica o sistema de códigos e apresenta as contribuições a seguir:

Código da contribuição	FO10.K
Sugestão e Justificativa	Quais são as ruas afetadas pelo alargamento viário? Qual contrapartida? (resposta e correção do mapa)

Código da contribuição	Encaminhamento técnico:
FO10.K	As ruas afetadas pelo alargamento viário são aquelas demarcadas no Anexo 3 - do modelo territorial. Em áreas consolidadas a área de alargamento necessária ao enquadramento no referido artigo será revertida em potencial construtivo. Para os novos loteamentos será parâmetro obrigatório.

Samuel explica brevemente sobre o alargamento viário. E lê a contribuição a seguir:

Código da contribuição	FO19.A
Sugestão e Justificativa	Inclusão de estudo socioambiental no PDP

Código da contribuição	Encaminhamento técnico:
FO19.A	A Lei Nacional nº 14.285/2021, por sua vez, estabelece requisitos, critérios e medidas que devem ser adotadas de forma integrada por cada Município para que, observadas as peculiaridades locais, passem a definir as metragens das APP urbanas consolidadas, nas margens de cursos d'água naturais. Um desses requisitos é a realização do Diagnóstico Socioambiental, que se configura como um estudo que envolve diferentes etapas de levantamentos, coleta de dados e análises das informações, fornecendo um diagnóstico preciso das condições ambientais e sociais da área de interesse que deve ser realizado por uma equipe multidisciplinar. Municípios que possuam planos de recursos hídricos, bacia hidrográfica, de drenagem ou de saneamento básico, deverão observar as diretrizes previstas nesses instrumentos para definir as faixas marginais dos cursos d'água. Tais planos irão orientar as ações de mitigação e contenção dos impactos associados às áreas de risco, gestão de resíduos e esgotamento sanitário, manutenção e preservação de áreas de relevância ambiental, auxiliando tecnicamente na definição das faixas de áreas de preservação permanente, em relação às atualmente previstas no inciso I do caput do artigo 4º do Código Florestal. O convênio de Cooperação Técnica entre a UFSC e a PMAC não previa a elaboração deste diagnóstico socioambiental específico. Não há a obrigatoriedade de elaboração deste estudo para processos de revisão do Plano Diretor Participativo, cabendo ao município elaborá-lo na medida em que apresente interesse e/ou necessidade de avaliar a situação de ocupação das faixas marginais de curso d ´água em áreas que guardem características de serem de urbanização consolidada.

Após explicar sobre o Estudo Socioambiental, Prof. Samuel comenta que a Prefeitura tem se movimentado para contratação desse estudo. Continua a apresentação e lê a próxima contribuição:

Código da contribuição	FO12.A; F012.B

Sugestão e Justificativa	Retrocesso e violação dos direitos já adquiridos no plano diretor em vigência.

Código da contribuição	**Encaminhamento técnico:**
FO12.A; F012.B	Não foi possível identificar a demanda. A revisão do Plano Diretor é demandada pela Lei Federal n.º 10.257/2001 - Estatuto da Cidade no período de 10 anos. O Plano Diretor não oferece direito adquirido, somente expectativa de direito.

Prof. Samuel explica sobre a falha cartográfica da Equipe da UFSC, e explica o ocorrido. Continua a apresentação e lê a próxima contribuição:

Código da contribuição	FO10.N
Sugestão e Justificativa	Cálculo para OOUC está aberto. Coeficientes devem estar determinados pelo PDP

Código da contribuição	**Encaminhamento técnico:**
FO10.N	O Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001, indica na Seção IX - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme Art. 30 que "Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando: (I) a fórmula de cálculo para a cobrança; (II) os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga; (III) a contrapartida do beneficiário. Nesse sentido, caberá a uma legislação em específica determinar os fatores de cálculo atrelados ao OOUC. As instâncias participativas terão autonomia para auxiliar no processo de definição do Índice de Estímulo, da fórmula já definida, sendo: CF=ACA x VU x IE CF corresponde à contrapartida financeira, medida em R$ (Reais); ACA corresponde à área construída acrescida em relação ao IA-Bás ou TO-Máx., medida em m² (metros quadrados); VU corresponde ao valor do metro quadrado territorial, medido em R$/m² (Reais por metros quadrados); IE corresponde ao índice de estímulo de cada Zona ou Área Especial.

Prof, Samuel explica sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir e que é uma forma de fazer uma cobrança ao empreendedor em áreas de maior valorização. Explica que existe uma lei específica que será melhor debatida posteriormente. Segue a apresentação lendo a próxima contribuição:

Código da contribuição	FO03.A; FO14.B; FO15.A
Sugestão e Justificativa	Permitir condomínios em ZOC

Código da contribuição	**Encaminhamento técnico:**
FO03.A; FO14.B;	Condomínios multifamiliares horizontais são considerados adequados à ZOC, conforme

FO15.A	anexo 10 e estão contemplados no CAPÍTULO XII - Seção VII - Dos condomínios urbanísticos de lotes.

Prof. Samuel comenta que já era permitido a construção de condomínios na zona referenciada. Segue com a próxima contribuição:

Código da contribuição	FF 10.C.d
Sugestão e Justificativa	Modificação da área mínima de 1.500m² para a fração ideal em loteamento de chácaras.

Código da contribuição	**Encaminhamento técnico:**
FF 10.C.d	A solicitação de alteração do parâmetro da área mínima para lotes em condomínios de chácaras não veio acompanhada de justificativas por parte do proponente. Não é possível entender as motivações do pedido, tampouco se a solicitação de alteração entende a necessidade de aumento ou de diminuição da área mínima dos lotes. Cabe destacar que não há parâmetro comum utilizado em planos diretores do país. Este requisito diverge de um Município a outro. Cada legislação estipula o tamanho mínimo, sendo mais recorrente a área entre 3.000 e 5.000m² para este tipo de empreendimento.

Prof. Samuel explica o porquê do parecer técnico e lê o encaminhamento. Comenta que não é a mesma lógica que se segue em áreas urbanas.

Após leitura das contribuições que não tiveram deliberação, às 19h48 o Prof. Samuel inicia a leitura das contribuições que terão deliberação em bloco. Abaixo são apresentadas as contribuições referentes a cada bloco:

Bloco: Estacionamento e parâmetros de garagem

Prof. Samuel lê a contribuição e explica que antes, cada empreendimento deveria deixar uma área para vaga de carga e descarga e que muitas vezes não é viável devido ao tamanho das áreas. Explica o porquê esta parte foi acatada ao PDP.

Código da contribuição	FO01.A; FO02.B; FO08.L; FO20.G
Sugestão e Justificativa	Excluir exigência de vaga de carga e descarga para residencial multifamiliar. Sugestão de inserir parâmetro da vaga de carga e descarga nos perfis viários dos eixos estruturantes.

Código da contribuição	**Encaminhamento técnico:**
FO01.A; FO02.B; FO08.L; FO20.G	Acolhido

Prof. Samuel segue lendo as contribuições:

Código da contribuição	FO08.M
Sugestão e Justificativa	Alterar proporção de vagas por m² de área construída de comércio de 50m²/vaga para 60m²/vaga

Código da contribuição	**Encaminhamento técnico:**
FO08.M	Acolhido

Prof. Samuel comenta que a próxima contribuição foi acatada de forma parcial pela equipe técnica da UFSC, explicando que foi realizado um estudo, onde se observou a diversificação de tipologias de automóvel e que, se é acolhido 2,20m, muitas vezes inviabiliza que automóveis maiores estacionem lado a lado. Apresenta então a próxima contribuição, que é:

Código da contribuição	FO10.H
Sugestão e Justificativa	Reduzir as dimensões da vaga mínima de garagem para o que é 2,20m x 4,60m

Código da contribuição	**Encaminhamento técnico:**
FO10.H	A dimensão atual é definida no código de obras sendo 2,20m por 4,60m. A dimensão mínima atual é dada pela dimensão de um veículo de dimensões mínimas, no entanto os veículos atuais do tipo SUV, camionetes e correspondentes não se adequam às dimensões mínimas. Diante disso, sugere-se: mínimo de 2,4m x 4,6m com admissão de avanço de pilar de até 20cm.

Código da contribuição	FO10.J
Sugestão e Justificativa	Não exigir tamanho de canteiro e posicionamento das árvores em estacionamento privado.

Código da contribuição	**Encaminhamento técnico:**
FO10.J	Acolhido

Prof. Samuel fala sobre quais eram as expectativas da Equipe da UFSC no momento da proposta, mas que foi acolhido. Após apresentação das contribuições advindas deste bloco, Prof. Samuel abre para falas, contribuições e/ou modificações.

Sr. Jorge Seravir comenta sobre um pedido de regularização fundiária.

Prof. Samuel explica que este tema será trazido posteriormente.

Sr. Marcio França, mediador da Equipe Técnica da UFSC, solicita para que todos os membros do Núcleo Gestor se sentem mais próximos da câmera. Marcio explica novamente a dinâmica de votação e explica que após a votação, não será voltado ao tema para discussão. Sr. Marcio pergunta se alguém quer se manifestar a respeito do tema apresentado. Ninguém se manifesta.

Sr. Marcio solicita para os membros votarem no tópico apresentado.

A respeito do bloco apresentado: Às 19h58 há 13 (treze) votos favoráveis. O bloco é aprovado.

Bloco: Regularização Fundiária

Às 19h58min o Sr. Samuel inicia a leitura das contribuições sobre Regularização Fundiária. Inicia a apresentação da contribuição a seguir:

Código da contribuição	FO09.A
Sugestão e Justificativa	Reconhecer a área da Associação de Urânia como área urbana ou área de interesse social.

Código da contribuição	Encaminhamento técnico:
FO09.A	Analisando as características da Comunidade Urânia verifica-se que esta área atualmente não possui atributos que permitam categorizá-la como área urbana ou núcleo urbano consolidado: é um núcleo relativamente distante da malha urbana principal, composta por uma dezena de casas espaçadas, sem fracionamento do solo representativo, com acesso limitado à infraestrutura urbana básica, com a via principal sem pavimentação, com relativa distância de serviços, comércios e equipamentos comunitários. As glebas ocupadas pelas unidades são, em sua maioria, de grande dimensões, muito dos lotes apresentados na planta não estão ainda ocupados, com relativa distância entre as moradias e a presença aparente de atividades agrícolas, com estufas, açudes, etc. Por este motivo não se recomenda a delimitação de perímetro urbano para esta comunidade, o que não exclui, no entanto, a possibilidade de desenvolver iniciativas de regularização fundiária.

Prof. Samuel explica que a área urbana foi identificada no mapa do município e posteriormente ocorreu um estudo e análise, o qual trouxe que a área ainda não possui características de área urbana ou núcleo urbano consolidado. Justifica o parecer de recusa desta contribuição. Segue lendo a próxima contribuição:

Código da contribuição	FF10.C.b
Sugestão e Justificativa	Inclusão da vila Hoffmann no perímetro urbano

Código da contribuição	Encaminhamento técnico:
FF10.C.b	Analisando as características da Vila Hoffmann verifica-se que esta área atualmente não apresenta atributos que permitam categorizá-la como área urbana ou núcleo urbano consolidado: é um núcleo relativamente distante da malha urbana principal, composta por uma dezena de casas espaçadas, sem fracionamento do solo representativo, com acesso limitado à infraestrutura urbana básica, com a via principal sem pavimentação, com relativa distância de serviços, comércios e equipamentos comunitários. As glebas ocupadas pelas unidades são, em sua maioria, de grande dimensões, com relativa distância entre as moradias e a presença aparente de atividades agrícolas, com estufas, açudes, etc. Por este motivo não se recomenda a delimitação de perímetro urbano para esta comunidade, o que não exclui, no entanto, a possibilidade de desenvolver iniciativas de regularização fundiária.

Prof. Samuel também explica a lógica do parecer técnico de recusa para a Vila Hoffmann, que é similar à área da contribuição anterior. Exemplifica com outras áreas e municípios com situações parecidas. Apresenta a contribuição a seguir:

Código da contribuição	FO13.A
Sugestão e Justificativa	Regularização/inclusão no perímetro urbano da área situada junto à Estrada Amadeu Wiese SN, Bairro Usina

Código da contribuição	Encaminhamento técnico:
FO13.A	Modificação do perímetro urbano proposto na Versão Preliminar com a incorporação das áreas parceladas e/ou ocupadas junto à Estrada Amadeu Wiese SN, Bairro Usina

Quanto à última contribuição deste bloco, Prof. Samuel comenta sobre o aceite da contribuição relativa a parte que solicita a ampliação do perímetro urbano, demonstrando na apresentação onde a área se localiza. Eventual processo de regularização fundiária deverá ser solicitado posteriormente por meio do processo de aprovação municipal. Após leituras, Prof. Samuel abre a fala para as manifestações dos participantes e posterior votação do bloco.

Sr. Marcio França pergunta se alguém tem alguma dúvida sobre o assunto, ou alguma colocação.

Sr. Mário Junckes, representante da comunidade de Santa Bárbara, pergunta sobre o zoneamento, se será apresentado as demais alterações do zoneamento e perímetro urbano em relação aos outros bairros.

Prof. Samuel responde que será apresentado conforme o que veio da consulta pública. Comenta que os casos que ele tem interesse é possível que apareça depois, se está dentro da consulta pública.

Sr. Mário Junckes questiona se tem apresentação do zoneamento das outras áreas do município,

Prof. Samuel explica que será trazido novamente em momento oportuno, posteriormente na apresentação.

Sr. Marcio pergunta se alguém tem alguma dúvida sobre o assunto.

Sr. Robson Voltolini Coelho pergunta sobre o perímetro urbano e perímetro rural, se tem uma metragem específica da Rua Amadeu Wise.

Prof. Samuel explica que a avenida não passa por áreas homogêneas, então o trabalho foi feito considerando todas as questões ambientais do município.

Sr. Robson Voltolini Coelho comenta que mora próximo, e pergunta se dentro do perímetro existe uma área rural, como vai ficar.

Prof. Samuel fala que há muitos instrumentos para conter a expansão da área urbana ou não, e que há áreas de transição para a área rural. Explica que se há área rural voltada à produção agrícola comprovada não é necessário pagar o IPTU e nem necessariamente parcelar o lote, segue com a produção rural. Explica que o perímetro urbano proposto é grande e não há obrigatoriedade de parcelamento.

Sr. Marcio pergunta se alguém tem alguma dúvida sobre o assunto.

Sr. Marcelo Guesser comenta que é representante do Núcleo Gestor, e que esse é um ponto onde sempre tocou. Para que a população possa permanecer em suas localidades, é necessário que haja cadastro com inscrição rural e com produção.

Sr. Marcio pergunta novamente se alguém tem algo a falar. Ninguém se manifesta. Márcio explica novamente a votação e solicita que os membros do Núcleo Gestor se manifestem.

A respeito do bloco apresentado: Às 20h14 há 13 (treze) votos favoráveis, aprovando o bloco apresentado.

Bloco: Perímetro urbano

Às 20h15 o Sr. Samuel inicia a leitura das contribuições referentes ao Perímetro Urbano. Segue lendo as contribuições

Código da contribuição	FF10.C.c
Sugestão e Justificativa	Inclusão da comunidade do Louro no perímetro urbano

Código da contribuição	Encaminhamento técnico:
FF10.C.c	Acolhido - Mapa em Apresentação.

Samuel explica que foi totalmente acolhido a contribuição, adicionando a área do Louro. E explica sobre a justificativa técnica das contribuições a seguir:

Código da contribuição	FO01.D; FO07.A; FF04.C; FF05.C; FF06.C; FF07.C; FF09.C; FF10.C.a
Sugestão e Justificativa	Inserir terrenos na zona central fora do traçado do perímetro urbano

Código da contribuição	Encaminhamento técnico:
FO01.D; FO07.A; FF04.C; FF05.C; FF06.C; FF07.C; FF09.C; FF10.C.a	Parcialmente acolhido. Foram inseridos todas as áreas da zona central já pertencentes ao perímetro urbano do plano diretor em vigência, com exceção das áreas caracterizadas como de alta suscetibilidade ao movimento de massa.

Prof. Samuel comenta que aproximadamente 98% do perímetro urbano não pega áreas de suscetibilidade ou ocorrência de desastres naturais, porém, existem áreas do perímetro que se encontram nestas áreas. Apresenta os mapas de suscetibilidade e movimento gravitacional de massa, explicando como foi definido o perímetro urbano proposto. Continua com as leituras das contribuições:

Código da contribuição	FO18.A
Sugestão e Justificativa	Alterar perímetro urbano de acordo com as matrículas dos imóveis da SPAL

Código da contribuição	Encaminhamento técnico:
FO18.A	A delimitação do perímetro urbano foi feita a partir de critérios técnicos cuidadosos, que consideram as condicionantes ambientais (existência o não de áreas de suscetibilidade), eixos de expansão urbana, dinâmica de ocupação do território, usos e atividades já estabelecidas, projeção populacional, perímetro urbano atual, zoneamento atual e estrutura fundiária. A demanda apresentada requer a inserção de cerca de 20 matrículas no zoneamento urbano sem, no entanto, apresentar informações suficientes para a análise ou critérios que justifiquem a demanda. Para que uma proposta seja adequadamente avaliada conforme o método da consulta pública aprovado, faz-se necessário não só que tais formulários estejam completamente preenchidos, mas, ainda, que as justificativas das propostas e solicitações

	apresentadas forneçam elementos suficientes para compreender suas intenções e cabimento em termos técnicos.

Prof. Samuel lê o encaminhamento técnico, e apresenta os mapas com os critérios técnicos que justificam a recusa à proposta de alteração do perímetro urbano conforme as matrículas dos imóveis da SPAL.

Prof. Samuel retoma o que será votado nesse bloco e passa a palavra para o Sr. Marcio. Sr. Marcio pergunta se alguém tem alguma dúvida ou quer se manifestar sobre.

Sr. Milton Goedert comenta sobre a área da ZOC, que não entendeu o tamanho da área mínima dos lotes.

Prof. Samuel responde que na versão preliminar era 1000m² mas que diminuiu para 450m² por conta da consulta pública.

Sr. Pablo Colombo comenta que fez uma solicitação sobre o Morro Zé Maneca, que é uma área central e precisaria estar contemplado no perímetro urbano.

Prof. Samuel explica que será explicado posteriormente em outro bloco.

Sr. Douglas Classen comenta que foi feita uma solicitação parecida, sobre a supressão de uma área considerável da área do município.

Prof. Samuel explica que também será apresentado mais para frente na apresentação.

Sr. Marcio França pergunta novamente se mais alguém tem algo a falar. Ninguém se manifesta. O Sr. Marcio explica novamente a dinâmica da votação e solicita que os membros do Núcleo Gestor se manifestem.

A respeito do bloco apresentado: Às 20h24 há 13 (treze) votos favoráveis. O bloco foi aprovado com unanimidade.

Bloco: Ambiental

Às 20h24 o Prof. Samuel inicia a leitura das contribuições a respeito das questões ambientais que apareceram na Consulta Pública. Inicia a apresentação da contribuição a seguir:

Código da contribuição	FF08.C
Sugestão e Justificativa	Incluir inciso no artigo 170 texto que remete a lei específica municipal, onde o poder executivo através de lei específica possa, em áreas urbanas consolidadas

	legislar sobre afastamento de rios.

Código da contribuição	Encaminhamento técnico:
FF08.C	Adição de artigo: Art. X. Em áreas urbanas consolidadas, conforme art. 3º da Lei 14.285/2021, mediante a realização de estudo socioambiental e ouvidos os conselhos estaduais e municipais competentes, lei municipal poderá definir faixas marginais distintas daquelas estabelecidas no inciso I do caput deste artigo (Art. 171), com regras que estabeleçam: I - a não ocupação de áreas com risco de desastres; II - a observância das diretrizes do plano de recursos hídricos, do plano de bacia, do plano de drenagem ou do plano de saneamento básico, se houver; III - a previsão de que as atividades ou os empreendimentos a serem instalados nas áreas de preservação permanente urbanas devem observar os casos de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental fixados na Lei Federal n.º 14.4285/2021.

Prof. Samuel explica o encaminhamento técnico enfatizando os critérios básicos necessários para o acolhimento dessa demanda. Apresenta então a próxima contribuição:

Código da contribuição	FO08.N
Sugestão e Justificativa	Retirar parque linear do Rio Biguaçu como APP de 30m²

Código da contribuição	Encaminhamento técnico:
FO08.N	A proposta de parque linear ao longo do trecho urbano do Rio Biguaçu, situado na área central prevê a utilização das áreas de proteção ambiental definidas pelo Código Florestal, sem a utilização de outras áreas mais propícias para o parcelamento do solo. Neste sentido, configura-se em área onde não há disponibilidade de potencial construtivo e, portanto, atuação bastante limitada para empreendimentos imobiliários regulares. Atualmente este trecho urbano encontra-se ainda com a disponibilidade de uso para Parque Linear, com poucas ocupações, algumas das quais podendo ser regularizadas mediante estudo socioambiental e processos específicos de regularização. (INTERESSE IMOBILIÁRIO LIMITADO) O eixo prioritário de expansão urbana previsto pelo Plano Diretor está configurado na direção da margem norte do Rio, fazendo com que a sua definição com parque linear e a estruturação urbana (com vias qualificadas, espaços públicos, calçadas e ciclovias) possam tornar o curso d'água não o o fundo de ocupações irregulares, que terão como efeito a degradação e descaracterização deste patrimônio ambiental excepcional, mas como equipamento indutor de benefícios para a comunidade, atraindo pessoas de diversas faixas etárias e sociais, que buscam lazer, esporte e recreação, resultando na melhoria da qualidade de vida dos usuários da qualidade ambiental e urbana da região, além de promover valorização imobiliária. (FRENTE OU FUNDO DE OCUPAÇÃO) O parque linear urbano nas margens do Rio Biguaçu poderá ser paulatinamente implantado, a partir dos novos parcelamentos do solo e empreendimentos imobiliários que poderão tirar partido deste equipamento para a qualificação de seus projetos, na medida em que

	colaboram para a consolidação de uma área de preservação do rio, evitando a ocupação irregular de áreas de preservação permanente, além de sua importância social, cultural e econômica dentro das cidades, promovendo áreas de lazer e convívio para maior interação da sociedade. Para além da criação de espaços de esporte e lazer, essenciais na qualidade de vida urbana, robusta literatura acadêmica reforça o papel dos parques lineares como estratégia de proteção do habitat natural e de ecossistemas ameaçados, colaborando como soluções para controlar riscos de enchentes e erosão, eficaz na melhoria da qualidade da água e, ao mesmo tempo, incentivo a proteção de recursos culturais e promovendo consciência ambiental. (VALORIZAÇÃO E QUALIFICAÇÃO)

Prof. Samuel explica sobre o Rio Biguaçu que atravessa a cidade e que há uma característica atual de não urbanização do entorno. Comenta que em várias cidades o Rio é colocado como área de fundos de lotes, onde há muitas vezes acúmulo de lixo. Traz outra lógica que pauta a valorização e presença do Rio como algo que traz benefícios à cidade, como um parque linear. Indica em um mapa da apresentação a faixa onde seria implementado o parque.

Prof. Samuel apresenta exemplos de áreas do município de Florianópolis e outras cidades, onde foi possível construir um benefício para a cidade com a preservação e revitalização do Rio e outros ambientes naturais, trazendo qualidade de vida aos moradores.

Prof. Samuel retoma o que será votado neste bloco. Sr. Marcio França faz a mediação da discussão e abre para votação deste tópico, perguntando se alguém tem alguma dúvida ou quer se manifestar sobre.

Sr. Filippe Petry traz um congestionamento se é possível determinar um marco temporal para incentivar ao poder público que realize os estudos pautados.

Prof. Samuel explica que nas partes das disposições finais do PDP tem a indicação de alguns prazos necessários.

Sr. Rodrigo Conrat comenta que a Prefeitura já contratou uma empresa para realizar os estudos socioambientais e que ao longo da semana que vem será enviado informações solicitadas pela empresa para prosseguir com os trabalhos.

Sr. Marcio pergunta novamente se mais alguém tem algo a falar. Ninguém se manifesta. Marcio explica novamente a dinâmica da votação e solicita que os membros do Núcleo Gestor se manifestem a respeito desse bloco.

A respeito do bloco apresentado: Às 20h35 há 13 (treze) votos favoráveis, aprovando o bloco.

Bloco: Parâmetros urbanísticos - Geral

Às 20h35 o Sr. Samuel inicia a leitura das contribuições dos parâmetros

urbanísticos. Explica sobre que há parâmetros de estacionamento que serão debatidos depois. Apresenta então a contribuição a seguir:

Código da contribuição	FO10.I
Sugestão e Justificativa	Proposta para que a Fruição Pública seja incentivada a partir da troca de índice

Código da contribuição	Encaminhamento técnico:
FO10.I	Poderá ser acrescida gratuitamente ao potencial construtivo básico do imóvel uma área construída computável equivalente a 100% (cem por cento) da área destinada à fruição pública.

Prof. Samuel explica sobre o instrumento de Fruição Pública e como este instrumento funciona. Comenta que esta demanda veio do próprio Núcleo Gestor. Explica que foi proposto vias estruturantes, equipamentos públicos em locais determinados e outros critérios de gestão do PDP. Comenta que esta proposta foi acatada e segue lendo a próxima contribuição:

Código da contribuição	FO01.G; FO08.J; FO10.A; FO10.G; FF03.C.a; FF03.C.c
Sugestão e Justificativa	Possibilitar o uso das extremas laterais no caso de casas geminadas e o acesso individualizado

Código da contribuição	Encaminhamento técnico:
FO01.G; FO08.J; FO10.A; FO10.G; FF03.C.a; FF03.C.c	Possibilidade de excluir afastamento lateral no caso de parcelas com testada de até 12m e, no máx. 2 pav. Permitir que haja acesso de veículos individualizado para cada casa geminada, desde que garantindo a distância mínima de 5m entre rebaixos de calçada, conforme Art. 251.

Prof. Samuel lê a contribuição e fala que apareceu seis vezes. Explicando sobre a lógica das casas geminadas para acessibilidade de habitações para camadas sociais menos favorecidas. Explica então o encaminhamento técnico de aceitação das contribuições. Apresenta então a próxima contribuição:

Código da contribuição	FO01.C; FO02.C; FO08.I
Sugestão e Justificativa	Considerar 40 a 50% a Taxa de permeabilidade para blocos intertravados (lajotas ou pavers)

Código da contribuição	Encaminhamento técnico:
FO01.C; FO02.C;	Sugestão de alteração, resultante de pesquisas em trabalhos acadêmicos e quadro

FO08.I	normativo de outros municípios. A Taxa de Permeabilidade resultará do somatório das Áreas não edificadas, multiplicadas pelo Índice de Permeabilidade – IP do respectivo material utilizado no pavimento, cujos Índices de Permeabilidade são os seguintes: • a) pavimento asfáltico, betuminoso, cimentado e/ou recoberto de ladrilhos, pedras polidas ou cerâmicas sem juntas: impermeável; • b) piso em paralelepípedo, piso intertravado de concreto ou similar, pedra portuguesa ou similar: permeabilidade de 25%; • c) piso “verde” em blocos de concreto com vazaduras: permeabilidade de 50%; • d) piso em grama, brita solta, cascalhos ou terra batida:: permeabilidade de 100%;

Prof. Samuel lê a demanda referente a taxa de permeabilidade dos blocos intertravados e explica as complicações com enchentes que ocorrem quando há impermeabilização dos lotes. Explica que para cada zona foi elencado uma taxa de permeabilidade, além de explicar sobre a taxa de permeabilidade dos materiais e o que foi definido para o parecer técnico. Segue com a leitura da próxima contribuição:

Código da contribuição	FO04.B; FO20.E; FF01.C.c
Sugestão e Justificativa	Retirar proporção de 1/2 entre testada e profundidade dos lotes em alguns casos

Código da contribuição	**Encaminhamento técnico:**
FO01.C; FO02.C; FO08.I	A recomendação é a de alteração da coluna proporção testada/comprimento do Anexo 12 para: Relação mínima 1/2 e terrenos de esquina com testada 20% maior.

Prof. Samuel explica sobre as definições de testada e profundidade, e explica o encaminhamento técnico de que é aceitar mas adequar com 20% a mais para os lotes de esquina. Passa então para as próximas contribuições:

Código da contribuição	FO08.E; FF02.C.c; FF03.C.b
Sugestão e Justificativa	Não computar área de escadas, poço de elevador, casa de máquinas, caixa d'água, barrilete, área de recreação, centro de gás, energia e ar condicionado, sacadas ou varandas até 6 m² por unidade, floreiras até 50 cm, reservatórios, bombas, geradores, Permitir pergolados até 25 m² e permitir lixeiras até 5m² (art 209)

Código da contribuição	**Encaminhamento técnico:**
FO08.E; FF02.C.c; FF03.C.b	Áreas técnicas e espaços reservados à funções obrigatórias (plano diretor, código de obras, etc.) não terão área computadas (área de escadas verticais, poço de elevador, casa de máquinas, caixa d'água, barrilete, centro de gás, energia e ar condicionado, reservatórios,

	bombas, geradores), bem como demais instalações desde que não tenham coberturas (sacadas e floreiras e áreas de lazer). Se cobertas, sacadas, varandas, floreiras e áreas de lazer devem computar. Pergolados até 25 m² e lixeiras até 5m² não computam.

Prof. Samuel lê a sugestão e explica o que significa não computar área. Explica que em muitos PDPs todas as áreas são computadas e em outras não. Fala que as escolhas referentes ao empreendedor serão computadas, como por exemplo, as sacadas e varandas com cobertura. Lê a próxima contribuição:

Código da contribuição	FO10.C
Sugestão e Justificativa	Morro João Berns permitir apenas residência de até 2 pav.

Código da contribuição	Encaminhamento técnico:
FO10.C	Sugere-se a manutenção do gabarito proposto (Zona Central). Trata-se um setor sem áreas de suscetibilidade evidentes, bem localizada, próxima a principal centralidade do município, que permite fácil acesso à comércio, serviços e equipamentos comunitários. É resultante de parcelamento regular, quadras ortogonais, lotes de dimensões adequadas, ruas perfil adequado, boa conectividade com o entorno e disponibilidade de infraestrutura básica.

Prof. Samuel comenta que este parecer foi modificado a partir da última reunião com o Núcleo Gestor. Apresenta uma imagem identificando a Rua José Amâncio Berns e a Rua 15 de Novembro, justificando o parecer técnico.

Prof. Samuel retoma os itens que serão votados nesse bloco e passa para o mediador. Sr. Marcio pergunta se alguém tem alguma dúvida ou colocação para fazer sobre o que foi apresentado agora.

Sr. Filippe Petry comenta sobre a questão das casas geminadas, que há bastante tempo no município, há projetos de casas e lotes que vão de 12m até 16,5m e que tem funcionado bem utilizar 16,5m. Questiona se é possível aumentar a testada de 12m. Concorda com a distância de 5m entre as garagens. Sugere que se possibilite até 16,5 m de testada.

Sr. Douglas Classen comenta que foi em 2010 que entrou em vigor o antigo PDP do município. Fala que o PDP atual não prevê várias áreas computáveis e que transcreveu em sua contribuição o que está no PDP. Fala sobre o índice de aproveitamento. Comenta que concorda com Filippe sobre a questão das casas geminadas e que muitos empreendedores têm alugado estas casas, fomentando a economia e possibilitando que pessoas com menor renda morem no município.

Sra. Carina de Andrade pergunta se for aprovada a votação, onde ficará disponível o mapeamento acerca do Morro João Bergs.

Prof. Samuel responde que será enviado à Prefeitura todos os estudos e

mapeamentos realizados, para posterior acesso dos interessados. Quanto à questão das casas geminadas, que pudesse usar as laterais só dos lotes mais estreitos e também sobre manter a relação das áreas não computadas no Plano Diretor Participativo em vigência, Prof. Samuel pede que sejam separados os votos das questões apresentadas.

Sr. Paulo Andrey Pauli questiona se a proporção de 1 para dois, pode trazer novos problemas. Cita um exemplo de compra de loteamento e posterior modificação, e comenta que não conseguirá atender a proporção de 1 para dois para loteamentos.

Prof. Samuel explica que a lógica é a partir da aprovação dos loteamentos e que não são inviabilizadas tais circunstâncias citadas por Sr. Paulo.

Sr. Marcio França solicita que os membros do Núcleo Gestor se manifestem a respeito desse bloco, menos quanto ao parecer dos lotes de casas geminadas.

A respeito do bloco apresentado: Às 21h08 há 13 (treze) votos favoráveis e sem abstenções.

Em seguida, Prof. Samuel explica que será colocado em votação o parecer elaborado pela equipe técnica da UFSC, sobre o uso das laterais das casas geminadas, onde lotes com testada até 12m² podem ser utilizadas ambas as laterais, mas que acima de 12m² é necessário recuo conforme indicado no zoneamento. Sr. Marcio solicita que os membros do Núcleo Gestor se manifestem a respeito da proposta feita pela equipe técnica para os parâmetros das propostas de casas geminadas.

A respeito do bloco apresentado: Às 21h13 , a pauta é reprovada com 07 (sete) votos contrários e uma abstenção.

Prof. Samuel sugere então que seja votada a sugestão vinda das falas do Sr. Filipe e do Sr. Douglas, de 16,5m² para lotes de casas geminadas.

Sr. Marcio abre a votação sobre a questão das testadas.

A respeito, é aprovada a nova sugestão, com 13 (treze) votos favoráveis.

Prof. Samuel abre para votação a proposta sobre as áreas computáveis. Explicando novamente qual é o parecer da equipe técnica e o parecer do Sr.Douglas, em manter como está no PDP em vigência.

Sr. Douglas Classen faz um adendo que concorda parcialmente com a proposta, mas frisa que no PDP vigente está menos restritivo e a proposta da equipe técnica

é mais restritiva. Fala que atualmente tem projetos em desenvolvimento que seguem a lógica vigente e que futuramente não será mais esta lógica, o que pode desfavorecer alguns empreendedores.

Sr. Marcio abre a votação sobre a questão do parecer das áreas computadas, primeiramente com a versão da equipe técnica da UFSC.

A respeito, há a reprovação da pauta, as 21h09, com 7 (sete) votos contrários, sem abstenções.

Prof. Samuel explica sobre qual será a pauta votada a seguir e sobre a construção de uma proposta.

Sr. Filippe Petry comenta que poderia ser colocado limites para as áreas não computadas que não são áreas técnicas.

Sr. Paulo Andrey Pauli comenta que acima de uma metragem quadrados é obrigatório ter áreas de lazer. Fala que dependendo do que ser considerado em taxa de ocupação e aproveitamento, empreendimentos mais básicos podem ser inviabilizados.

Prof. Samuel fala que, como não temos uma proposta clara do que está sendo sugerido, que seja votado primeiramente para se manter o que está no Plano Diretor vigente, e que caso não tenha maioria, seja pensado em uma nova proposta.

Sr. Marcio abre a votação sobre a questão de retornar aos parâmetros de áreas computáveis conforme o plano diretor vigente.

Quanto à proposta, às 21h12, a pauta é aprovada com 13 (trezes) votos favoráveis.

Bloco: Zona de Ocupação Controlada - ZOC

Às 21h13 Prof. Samuel inicia a leitura das contribuições referentes à ZOC. Apresenta em um mapa de zoneamento as áreas referentes à ZOC e a lógica de criar uma zona de transição entre as áreas mais urbanizadas e as áreas de morros. Identifica uma área com ZOC em Santa Bárbara que possui uma lógica diferente, de expansão do perímetro urbano. Continua a apresentação lendo às contribuições:

Código da contribuição	FO04.A; FO05.A; FO06.A; FO08.H; FO16.A; FO17.A; FF04.C
Sugestão e Justificativa	Ajuste na delimitação da ZOC em área já ocupada

Código da contribuição	Encaminhamento técnico:
FO04.A; FO05.A; FO06.A; FO08.H; FO16.A; FO17.A; FF04.C	Aceite, com ajuste de perímetro

Prof. Samuel segue as leituras das contribuições.

Código da contribuição	FO04.A; FO11.A; FO14.A; FO03.A
Sugestão e Justificativa	Diminuir o tamanho mínimo de lote

Código da contribuição	Encaminhamento técnico:
FO04.A; FO11.A; FO14.A; FO03.A	Sugestão de diminuição do tamanho mínimo de lote de 1.000m² para 450m², com taxa de ocupação máxima de 30%, IA de 0,5 e 2 pavimentos máximo (permite uma edificação de 225m²)

Prof. Samuel traz a comparação entre a tabela desenvolvida para a consulta pública e a tabela apresentada na versão final, com os ajustes necessários.

Prof. Samuel retoma abre para discussão sobre os aspectos que serão votados nesse momento.

Sr. Pablo Colombo fala que gostaria de localizar no mapa onde fica o Morro do Maneca, que está delimitado com três zonas diferentes. Fala que mandou uma foto explicando em uma contribuição. Apresenta a imagem ao Prof. Samuel.

Prof. Samuel e Sr. Marcio identificam o Morro e comentam sobre.

Sr. Douglas Classen fala que foi ele quem fez a sugestão e que ocorreu uma discussão semelhante em momentos de reunião com o Conselho das Cidades e outras reuniões com a Câmara dos Vereadores. Explica que consta atualmente no PDP como área urbana e zona residencial 1. Comenta que até se entende que o lote seja maior, mas que a taxa de ocupação com 30% reduz significativamente os potenciais compradores da região. Então ele propôs que se aumentasse a taxa de ocupação dos lotes. Propõe uma ocupação de 40 a 50%.

Sr. Filippe Petry comenta que a ZOC que existe próximo a área do Parque Aquático, poderia restringir o desenvolvimento desse empreendimento. Sugere que seja uma zona de transição.

Prof. Samuel explica que a lógica do Parque Aquático funciona em uma única gleba. Comenta que a questão do Sr. Douglas Classen pode ser colocada em

votação. Prof. Samuel mostra o mapa de aptidão à urbanização para justificar porque a área que foi demarcada, é por conta da susceptibilidade de áreas de riscos.

Sr. Filippe Petry fala que pode ser aumentado o índice de aproveitamento, não a taxa de ocupação.

Prof. Samuel explica o índice de aproveitamento proposto e a taxa de ocupação, justificando a posição da equipe técnica.

Sr. Gabriel Pauli comenta sobre a região do Zé Maneca e a região da Divisa, que possui grande potencial de investimento, e que seria necessário em torno de 40% de taxa de ocupação.

Prof. Samuel sugere então que haja divisão da votação, primeiro a delimitação da ZOC e em sequência a questão da taxa de ocupação.

Sr. Dirceu Ghizaul fala sobre a taxa da ocupação nas áreas comentadas e da restrição presente, fala que quanto mais poder ser elevado o nível das construções e valorização destas, maior será o contentamento na região.

Sr. Marcio reforça então que primeiramente haverá a votação da delimitação de ZOC e delimitações apresentadas. Marcio solicita que os membros do Núcleo Gestor se manifestem a respeito desse bloco.

A respeito do bloco apresentado: Às 21:30 há 13 (treze) votos favoráveis, aprovando a pauta.

Prof. Samuel coloca em votação o aumento de 30% para 40% a taxa de ocupação.

Sr. Delmo Koch fala que seria melhor 50% a taxa de ocupação e o índice de aproveitamento para 1.

Prof. Samuel explica que esta lógica é contrária à utilizada para as zonas de transição.

Sra. Bruna Pierre comenta que tirar as áreas que já estavam com um zoneamento que o Delmo Koch sugeriu, mas foi colocado a ZOC. Sugere que seja revisado o trabalho desenvolvido e os debates que já foram realizados através da Consulta Pública, Audiências e demais atividades participativas.

Prof. Samuel explica que esta questão trazida por Delmo Koch não veio na Consulta Pública e portanto, não será pautada. Cita que se caso ocorrer discordância da maioria na votação do aumento de 30% para 40%, a sugestão do Sr. Delmo Koch poderá ser retomada.

Prof. Samuel retoma que o que será colocado em votação é a taxa de ocupação de 30% para 40%.

Sr. Marcio retoma a votação.

A respeito do bloco apresentado: Às 21:36 há 6 (seis) votos favoráveis, aprovando a pauta.

Sr. Douglas Classen pediu para rever, pois ele refez sua fala, comentando que sua proposta era aumentar de 40% para 50%

Samuel explica que foi colocado dessa forma.

Sr. Douglas Classen comenta que a primeira proposta tem o problema com o baixo aproveitamento construtivo.

Prof. Samuel abre então uma nova votação, de aumentar a taxa de ocupação máxima para 50% e o índice de aproveitamento para 1. Prof. Samuel apresenta os parâmetros apresentados para a Zona em questão. Samuel retoma a votação levantada anteriormente de 50% de taxa de ocupação com índice de aproveitamento de 1.

Antes da votação, o Sr. Marcio pede para que todos os conselheiros presentes levantem as cédulas rosas, para confirmar quantos estão presentes na votação, uma vez que algumas pessoas saíram da assembleia. É conferido que há 12 conselheiros presentes.

Conferência feita, Sr. Marcio abre para votação de aprovação de 50% de taxa de ocupação com índice de aproveitamento de 1 na ZOC.

Ás 21h40 é aprovada a sugestão, com 9 (nove) votos favoráveis e 3 (três) contrários.

Bloco: Zona Mista 2 - ZM2

Às 21h41, Prof. Samuel inicia a leitura das contribuições referentes à Zona Mista 2 (ZM2).

Código da contribuição	FO02.F
Sugestão e Justificativa	Aumentar gabarito em ZM2 para 6 (gabarito ZM2)

Código da contribuição	**Encaminhamento técnico:**

FO02.F	Este zoneamento está contido nas centralidades de Rachadel, Vila Doze, Santa Bárbara e Santa Maria. Sugere-se aumentar de 03 para 04 pavimentos para a ZM2, como possibilidade de viabilizar certa densidade demográfica capaz de otimizar o uso da infraestrutura, a proximidade aos equipamentos urbanos (saúde, educação, lazer a cultura) sugeridos, bem como o surgimento de maior diversidade de comércio e serviços privados. As áreas demarcadas como ZM2 estão situadas próximas às centralidades de Santa Bárbara, Vila Doze, Santa Maria e Rachadel. Estas zonas têm dimensões limitadas e localização estratégica, fazendo com que esta pequena verticalização não significa uma sobrecarga nos sistemas urbanos e naturais existentes e/ou previstos.

Prof. Samuel explica a lógica entre a relação de escala humana e o território, vinculado ao número de pavimentos das construções. Apresenta imagens de hipóteses comparativas entre o que existe hoje e como seria com construções com muitos pavimentos. Explica que não tem sentido construir acima de 4 pavimentos em certas áreas.

Sr. Marcio pergunta novamente se mais alguém tem algo a falar.

Sr. Filippe Petry fala que nas zonas mais interioranas, é viável manter o limite de construção de até 4 pavimentos, para não descaracterizar as áreas interioranas.

Ninguém se manifesta. Marcio explica novamente a dinâmica da votação e solicita que os membros do Núcleo Gestor se manifestem a respeito desse bloco.

A respeito do bloco apresentado: Às 21h46 há 12 (doze) votos favoráveis. O bloco é aprovado.

Bloco: Zona de Ocupação de Rodovia - ZOR

Às 20h46 o Sr. Samuel inicia a leitura das contribuições referentes a ZOR. Explicando o posicionamento da Equipe Técnica.

Código da contribuição	FO10.D
Sugestão e Justificativa	Alterar ZOR na rua São Francisco até acesso na Guiomar para o contorno

Código da contribuição	**Encaminhamento técnico:**
FO10.D	A ocupação atual do entorno da Rua São Francisco, no trecho compreendido entre o Rio Biguaçu e o Acesso de Guiomar para o entorno é majoritariamente ocupado por residências unifamiliares e um ou dois pavimentos. Na porção mais distante do centro, evidenciam-se ainda os usos agrícolas, com um número representativo de estufas. São raros a presença de outras atividades (fábricas, galpões, comércios, etc.). Na proposta da VP do plano diretor a Rua São Francisco, junto com duas outras duas paralelas a ela (Nilto Olegário Schmitz e outra rua projetada), são os principais eixos de articulação da expansão urbana,

	apresentando-se como vias coletoras, que viabilizaram a integração da malha urbana e servirão como eixos estruturantes de mobilidade (caminhabilidade, ciclovias e transporte coletivo). Por este motivo, para as áreas lindeiras à Rua São Francisco de Assis é sugerida a Zona Mista, que permitiria um incentivo ao uso misto do terreno, com comércio e moradia, a com o surgimento de tipologias multifamiliares de média densidade (até quatro pavimentos), viabilizando um uso otimizado dos eixos estruturantes, o surgimento de comércio e serviços de uso cotidiano e incentivando uma maior urbanidade. A inserção de usos industriais de médio porte poderia significar um conflito de usos com estas tipologias propostas, bem como um impacto relevante no sistema de mobilidade pelo incentivo à circulação de caminhões.

Samuel reforça que a equipe da UFSC se posiciona recusando essa proposta. E abre para votação da proposta.

Sr. Marcio pergunta se existem manifestações ou dúvidas.

Sr. Mário Junckes fala que hoje existe na área urbana um grande gargalo na mobilidade, que existem vias projetadas que direcionam trânsito pesado na área central. Fala que se preocupa com a construção de prédios na Avenida João Antônio Besen e que pode trazer ainda mais trânsito para estas vias. Fala que tem lido artigos e que precisa ter um norte no sistema viário, cita que seria preciso construir duas vias: uma em direção ao norte e outra que liga as localidades à Rua São Francisco.

Sr. Samuel concorda com a fala do Mario, e explica que o Plano Diretor dá parte do direcionamento para essas demandas, e comenta que o ideal para isso seria o Plano de Mobilidade Urbana. E que isso é uma prioridade futura para o município.

Sr. Marcio segue então para a votação do parecer desta proposta, a fim de permanecer o texto da versão preliminar. E solicita que os membros do Núcleo Gestor votem:

A respeito do bloco apresentado: Às 21:55, houve a aprovação desse tema, com 12 (doze) votos favoráveis.

Bloco: Zona Central

Às 21h56 o Prof. Samuel inicia a leitura das contribuições sobre a Zona Central. Apresenta e exemplifica as contribuições a seguir:

Código da contribuição	FO20.A; FF01.C.a
Sugestão e Justificativa	ZC: redução de lote mínimo para 360m² e 12 de testada

Código da contribuição	Encaminhamento técnico:
FO20.A; FF01.C.a	O parâmetro de lote mínimo na ZC será alterado de 450 m² para 360 m² conforme sugestão, sem prejuízo da dinâmica relativa à densificação urbana.

Prof. Samuel fala sobre a contribuição e apresenta o mapa de zoneamento para justificar o parecer da equipe técnica. Segue lendo as contribuições.

Código da contribuição	FO01.E; FO10.B; FO08.H
Sugestão e Justificativa	ZC: ampliar a delimitação até o Rio (Área próxima a Av. João A. Besen)

Código da contribuição	Encaminhamento técnico:
FO01.E; FO10.B; FO08.H	Aceite

Prof. Samuel explica a relação entre altura das construções, recuos e afastamentos.

Código da contribuição	FO20.C; FF01.C.d
Sugestão e Justificativa	ZC: Afastamentos laterais na ZC de 1/10 da altura

Código da contribuição	Encaminhamento técnico:
FO20.C; FF01.C.d	A proposta da Versão Preliminar era de h/8, sendo no mínimo de 1,5 m. Aceitar h/10, sendo no mínimo 1,5 - sem prejuízo de incidência solar e ventilação.

Prof. Samuel lê a proposta sobre aumento de gabarito na Zona Central. Explica a relação de proporção entre a altura dos empreendimentos, a necessidade de infraestrutura, a qualidade de vida e o impacto na paisagem. Sobre o tema, traz o comparativo entre o PDP vigente, a proposta da equipe técnica e a diferença entre eles.

Código da contribuição	FO02.D; FO08.C; FO20.D; FF01.C.e
Sugestão e Justificativa	Aumentar gabarito p/12 (+2 + 1) pavimentos ou 10 pav. (+2 + 1)

Código da contribuição	Encaminhamento técnico:
FO02.D; FO08.C; FO20.D; FF01.C.e	O número máximo de pavimentos deve estar alinhado à capacidade de suporte da estrutura urbana existente e aos projetos expressos no plano diretor de ampliação e qualificação do espaço urbano, do sistema viário e alternativas de modais de mobilidade existentes. O número de pavimentos é um dos parâmetros centrais para se alcançar densidades

	desejadas, devendo ser mais intenso nas áreas de maior capacidade e infraestrutura instalada e gradualmente menor nas áreas menos privilegiadas. O aumento do número de pavimentos deve estar vinculado também à capacidade do sistema viário, à oferta de modais de transporte coletivo e individual, concentração de comércio e serviços, dependendo também de outros elementos fundamentais como a estrutura fundiária, a topografia e/ou a existência de condicionantes ambientais.

Prof. Samuel apresenta diferentes exemplos do padrão construtivo, relação de pedestre, consequências para o município da proposta sugerida advinda da consulta e o encaminhamento técnico de recusa, explicando o que a equipe da UFSC está defendendo em sua contribuição.

Código da contribuição	FO08.B; FO10.E
Sugestão e Justificativa	IA Básico 3 e IA Máximo 7 (IA ZC)

Código da contribuição	**Encaminhamento técnico:**
FO08.B; FO10.E	A abrangência da OODC está contida entre dois critérios: o critério do índice de Aproveitamento - IA básico, que define a utilização autorizada para todos os terrenos urbanos sem o pagamento de contrapartida, e o limite máximo de aproveitamento, que define a maior utilização permitida para o terreno, a partir de critérios urbanísticos. Sempre que o Plano Diretor do município delimitar áreas onde o direito de construir possa ser exercido acima do índice de Aproveitamento - IA básico, incidirá a OODC sobre os terrenos beneficiados. A lógica que embasa este critério é a de que os direitos adicionais ao definido pelo CA básico não pertencem a cada proprietário, e sim à coletividade como um todo, e por isso são passíveis de uma concessão, ou outorga, para sua utilização. A adoção de um índice de aproveitamento único para todos os terrenos urbanos parte do argumento de que a fixação de índices de aproveitamento diferentes para as diversas zonas de uso e ocupação do solo das cidades, através do zoneamento, leva a uma valorização diferenciada dos terrenos, fazendo com que o zoneamento não ofereça um tratamento isonômico e gerando processos diferenciais de distribuição dos benefícios da urbanização e dos investimentos públicos.

Prof. Samuel traz a contribuição sobre o índice de aproveitamento e explica a diferença entre índice de aproveitamento máximo e básico. Explica a lógica da Outorga Onerosa para o empreendedor, e porque é importante que se pense nos índices propostos. Apresenta a sugestão técnica de cálculo da OODC sugerida e os parâmetros propostos.

Código da contribuição	FO08.B; FO10.E
Sugestão e Justificativa	IA Básico 3 e IA Máximo 7 (IA ZC)

Código da contribuição	**Encaminhamento técnico:**

FO08.B; FO10.E	Sobre esta questão, há que se considerar ainda, como apontado por Sônia Rabello (2009), que a apropriação privada da valorização decorrente da distribuição desigual de índices construtivos está vedada não só pelo Estatuto da Cidade, mas também no novo Código Civil, através do princípio geral de direito do enriquecimento sem causa. A delimitação do IA-Mínimo igual a 1, possibilita um tratamento isonômico, a partir da definição de um patamar que corresponda à utilização básica prevista para os terrenos urbanos. Neste sentido, a adoção de índices diferenciados para áreas específicas tem a finalidade de demarcar áreas onde por razões de interesse especial (urbanístico, ambiental, etc.) não seja do interesse coletivo adotar o mesmo índice básico definido para as demais áreas urbanas, como, por exemplo, nas áreas de proteção ambiental ou do patrimônio arquitetônico, onde o índice de aproveitamento básico poderá ser menor que o definido para as demais áreas da cidade, e inclusive menor que 1,0. Sobre o IA-Máx, ele deve estar alinhado à capacidade de suporte da estrutura urbana existente e aos projetos expressos no plano diretor de ampliação e qualificação do espaço urbano. A possibilidade do exercício de direitos de construção adicionais ao definido pelo índice de aproveitamento básico aumenta a densidade construtiva das áreas onde esses direitos adicionais sejam expressamente autorizados e, por isso, depende da capacidade de infraestrutura instalada ou prevista nessas áreas. Os limites máximos de aproveitamento dos terrenos urbanos devem ser sempre definidos a partir deste critério (Art. 28, § 3º),

Prof. Samuel explica sobre a lógica do valor da terra e de comercialização dos terrenos e moradias em Antônio Carlos e outras localidades com lógicas diferentes como Balneário Camboriú. Apresenta ainda cenários hipotéticos de cálculo de Outorga Onerosa para Antônio Carlos.

Por fim, comenta também sobre a importância da transparência e acompanhamento do Fundo Municipal. Samuel retoma as questões que entrarão em votação. Passa a fala para a população.

Prof. Samuel comenta sobre as pautas de votação: aumento de gabarito e o aumento do índice de aproveitamento de 1 para 3.

Sr. Douglas Koch comenta sobre o índice básico 1. Fala que não é o construtor que paga isso. Cita um exemplo referente ao índice básico 1 e das limitações construtivas. Comenta que isso irá gerar uma grande burocratização e por isso foi contrário à proposta de índice básico 1. Também fala sobre o gabarito, que são temas vinculados.

Sr. Delmo Koch fala sobre o gabarito, que não é viável fazer empreendimentos contabilizando vagas de garagem e áreas de lazer coletivo. Fala que não é contemplado no empreendimento e que não se pode construir prédios de alto padrão com esta lógica.

Sr. Felippe Petry comenta que o que mais preocupa é o índice de aproveitamento básico de 1 e o limbo até a aprovação do novo Plano Diretor. E que a porcentagem do índice máximo para compra de outros terrenos precisa ser reavaliada para não

sobrecarregar a prefeitura.

Sr. Douglas Koch fala que a questão da construção de um gabarito e índice de aproveitamento maior é uma condição não apenas para alto padrão, mas que pode promover a diminuição do valor do terreno. Pergunta sobre as diferenças entre os instrumentos de Outorga Onerosa e Transferência do Direito de Construir.

Prof. Samuel responde que a OODC tem a ver com o básico e o máximo dos metros quadrados, e a transferência é sobretudo vinculada a áreas de preservação de patrimônio histórico e cultural. Exemplifica a utilização desses instrumentos.

Prof. Samuel fala ainda das outras questões trazidas, sugere que seja votado inicialmente as demais situações. E depois as demais votações, sem incluir gabarito e índice de aproveitamento básico.

Sr. Marcio pergunta se alguém tem alguma manifestação ou dúvida. Explica que tirando as partes que serão deliberadas depois, os representantes favoráveis devem ficar sem manifestar-se.

Sr. Marcio segue então para a votação do parecer desta proposta e solicita que os membros do Núcleo Gestor votem:

A respeito do bloco apresentado: Às 22:59 há 12 (doze) votos favoráveis.

Prof. Samuel explica que inicialmente será votado sobre a manutenção da proposta da UFSC sobre o Gabarito de 6 pavimentos mais 2, totalizando 8 pavimentos.

Sr. Marcio pede novamente para que os membros do Conselho levantem as plaquinhas vermelhas para que seja verificado quantos estão presentes, para seguir com o número correto para as votações. Anota-se que há 10 conselheiros presentes.

Sr. Marcio segue então para a votação do parecer desta proposta e solicita que os membros do Núcleo Gestor votem: **9 conselheiros votam desfavorável à proposta apresentada.**

Prof. Samuel pergunta sobre qual a proposta exposta.

Sr. Douglas Koch comenta sobre os pavimentos de garagem propostos. Propõe que sejam permitidos 2 pavimentos de garagem, 1 pavimento ático, mais cobertura e áreas comuns de lazer. Resume que a proposta seria o térreo, mais dois pavimentos de garagem, os 6 pavimentos tipo e mais o ático, como está no PDP atual, contabilizado o total de 10 pavimentos.

Prof. Samuel reforça a proposta feita.

Sr. Douglas Koch fala que não há como fazer um prédio misto de qualidade sem fazer o térreo comercial embaixo e vagas de garagem.

Sr. Delmo Koch sugere a proposta 2: que sejam 2 pavimentos para garagem, o terceiro com pilotis com 60% de taxa de ocupação, com áreas em abertas de uso comum, mais 6 pavimentos tipo e mais o ático.

Prof. Samuel tenta explicar que essas propostas estão se sobrepondo

Sr. Rodrigo Conrat sugere a proposta 3: que sejam contabilizados no máximo 8 pavimentos, considerando garagem e ático.

Prof. Samuel pergunta se pode retirar a proposta 1, sugerida por Sr. Douglas Koch. O mesmo concorda. Prof. Samuel expõe a proposta 2 e a proposta 3.

Sr. Marcio explica que então a dinâmica de votação proposta para essa é diferente. Onde quem concorda com a proposta 2, levantará a cédula ROSA. E quem concorda com a proposta 3 levanta a cédula branca.

A respeito das propostas apresentadas: Às 22h39 há 08 (oito) votos para a cédula rosa e 03 (três) votos para a cédula branca. A proposta 2 é a mais votada e acatada.

Abre-se então a votação do Índice de aproveitamento básico proposto pela equipe técnica da UFSC, com valor de 1. O Sr. Marcio abre a votação:

A respeito da proposta apresentada: Às 22h40 há 09 (nove) votos contrários.

Sr. Felippe Petry dá sua opinião sobre o índice máximo e não de transferência.

Sr. Douglas Koch fala que estão sugerindo que se mantenha o Plano Diretor atual, sem aumentar em nada com o índice de aproveitamento básico 3 na Zona Central.

Sr. Marcio pergunta se alguém tem mais alguma sugestão. Após nenhuma sugestão nova, o Sr. Marcio abre para a votação.

A respeito da proposta apresentada de índice de aproveitamento básico de 3: Às 22h4 há 11 (onze) votos favoráveis, e é aprovado.

Bloco: Zona Mista 1 - ZM1

Às 22h45, Prof. Samuel inicia a leitura das contribuições sobre a Zona Mista.

Código da contribuição	FO20.B; FF01.C.b

Sugestão e Justificativa	Alterar comprimento máximo de quadra para 250m² em ZM 1 e 2

Código da contribuição	**Encaminhamento técnico:**
FO20.B; FF01.C.b	Sugestão aceita, sem prejuízo de dimensão adequada ao uso do pedestre.

Código da contribuição	FO02.E
Sugestão e Justificativa	Aumentar gabarito em ZM1 para 10 / 5 + 2

Código da contribuição	**Encaminhamento técnico:**
FO02.E	O número máximo de pavimentos deve estar alinhado à capacidade de suporte da estrutura urbana existente e aos projetos expressos no plano diretor de ampliação e qualificação do espaço urbano. O acréscimo de pavimentos aumenta a densidade construtiva das áreas onde esses direitos adicionais são autorizados e, por isso, depende da capacidade de infraestrutura instalada ou prevista nessas áreas. O número de pavimentos é um dos parâmetros centrais para se alcançar densidades desejadas, devendo ser mais intenso nas áreas de maior capacidade e infraestrutura instalada e gradualmente menor nas áreas menos privilegiadas. O aumento do número de pavimentos deve estar vinculado também à capacidade do sistema viário, à oferta de modais de transporte coletivo e individual, concentração de comércio e serviços, dependendo também de outros elementos fundamentais como a estrutura fundiária, a topografia e/ou a existência de condicionantes ambientais. O aumento do gabarito gera igualmente um processo de especulação imobiliária, tendo em vista a expectativa de potencial construtivo (que não é direito adquirido) que o zoneamento proporciona. Esta dinâmica tem como efeito imediato a valorização imobiliária, que se ocorrer de forma desequilibrada pode tornar os terrenos extremamente caros e inacessíveis. É comum que esta valorização intensa se propague de forma ampla para o conjunto de terrenos urbanos, aumentando a seletividade socioeconômica das áreas situadas no interior do perímetro urbano. Atualmente a maior edificação de Antônio Carlos conta com seis pavimentos tipo, mais térreo e ático, totalizando oito andares. O aumento de gabarito de forma desproporcional tem um impacto importante na paisagem, bem como nas relações de insolação e ventilação. Em ruas estreitas, com baixo índice de arborização, numerosos estudos indicam a formação de microclimas locais, com aumento representativo da temperatura e decréscimo da qualidade de vida.

Prof. Samuel explica que há também uma lógica de planejamento nessas diferentes zonas projetadas, índices e parâmetros sugeridos.

Código da contribuição	FO08.D; FO10.E; FO20.F; FF02.C.a
Sugestão e Justificativa	ZM1: IA Básico 2 e IA Máximo 3,5

Código da contribuição	Encaminhamento técnico:
FO08.D; FO10.E; FO20.F; FF02.C.a	A abrangência da OODC está contida entre dois critérios: o critério do índice de Aproveitamento - IA básico, que define a utilização autorizada para todos os terrenos urbanos sem o pagamento de contrapartida, e o limite máximo de aproveitamento, que define a maior utilização permitida para o terreno, a partir de critérios urbanísticos. Sempre que o Plano Diretor do município delimitar áreas onde o direito de construir possa ser exercido acima do índice de Aproveitamento - IA básico, incidirá a OODC sobre os terrenos beneficiados. **A lógica que embasa este critério é a de que os direitos adicionais ao definido pelo CA básico não pertencem a cada proprietário, e sim à coletividade como um todo, e por isso são passíveis de uma concessão, ou outorga, para sua utilização.** **A adoção de um índice de aproveitamento único para todos os terrenos urbanos parte do argumento de que a fixação de índices de aproveitamento diferentes para as diversas zonas de uso e ocupação do solo das cidades, através do zoneamento, leva a uma valorização diferenciada dos terrenos, fazendo com que o zoneamento não ofereça um tratamento isonômico e gerando processos diferenciais de distribuição dos benefícios da urbanização e dos investimentos públicos**. Sobre esta questão, há que se considerar ainda, como apontado por Sônia Rabello (2009), que a apropriação privada da valorização decorrente da distribuição desigual de índices construtivos está vedada não só pelo Estatuto da Cidade, mas também no novo Código Civil, através do princípio geral de direito do enriquecimento sem causa. A delimitação do IA-Mínimo igual a 1, possibilita um tratamento isonômico, a partir da definição de um patamar que corresponda à utilização básica prevista para os terrenos urbanos. Neste sentido, a adoção de índices diferenciados para áreas específicas tem a finalidade de demarcar áreas onde por razões de interesse especial (urbanístico, ambiental, etc.) não seja do interesse coletivo adotar o mesmo índice básico definido para as demais áreas urbanas, como, por exemplo, nas áreas de proteção ambiental ou do patrimônio arquitetônico, onde o índice de aproveitamento básico poderá ser menor que o definido para as demais áreas da cidade, e inclusive menor que 1,0. Sobre o IA-Máx, ele deve estar alinhado à capacidade de suporte da estrutura urbana existente e aos projetos expressos no plano diretor de ampliação e qualificação do espaço urbano. A possibilidade do exercício de direitos de construção adicionais ao definido pelo índice de aproveitamento básico aumenta a densidade construtiva das áreas onde esses direitos adicionais sejam expressamente autorizados e, por isso, depende da capacidade de infraestrutura instalada ou prevista nessas áreas. Os limites máximos de aproveitamento dos terrenos urbanos devem ser sempre definidos a partir deste critério (Art. 28, § 3º).

Prof. Samuel retoma o que será votado nesse bloco e abre para fala.

Sr. Marcio pergunta se alguém tem alguma sugestão a fazer.

Sr. Filippe Petry pergunta como ficará a Zona Mista 2, para ver como ficaria a questão do gabarito.

Prof. Samuel explica que foi aprovado 4 gabaritos nesta Zona.

Sr. Marcio pergunta se existe mais alguma dúvida.

Sra. Jaqueline Manch Guesser comenta que desde o começo das Oficinas

Territoriais sempre foi falado que as pessoas da construção civil tomariam a frente da discussão. Fala que aqui já foi aprovada mais altura dos edifícios. Comenta que há muitas casas simples na área central, aprovando ainda mais do que o que foi proposto. Fala que agora, na Zona Mista 01 deveria ficar o que foi proposto pela equipe técnica da UFSC, para não ter um impacto tão grande.

Sr. Marcio pergunta se há mais sugestões. Como ninguém se manifesta, segue para votação.

A respeito do bloco apresentado, foi aprovado às 22:51, com apenas 01 (um) voto contrário e 01 (uma) abstenção.

Bloco: Parâmetros urbanísticos - Geral

Às 22h52 o Prof. Samuel comenta que os Parâmetros Urbanísticos que seriam debatidos já foram votadas no bloco anterior. Então, não faz sentido abrir a votação nesse momento.

Código da contribuição	FO01.F; FO08.G; FO08.K; FO20.I; FO20.H
Sugestão e Justificativa	Não contabilizar ático no gabarito quando área fechada máxima for inferior à 50%

Código da contribuição	Encaminhamento técnico:
FO01.F; FO08.G; FO08.K; FO20.I; FO20.H	Entre as definições técnicas dadas para o ático em dicionários de arquitetura, legislações urbanísticas e normas de bombeiros, temos uma que é recorrente "parte do volume superior de uma edificação, destinada a abrigar casa de máquinas, piso técnico de elevadores, equipamentos, caixa d'água e circulação vertical". Um dos primeiros planos diretores a regular este elemento arquitetônico foi o Plano Diretor de Belo Horizonte de 1930, que definia o ático como "andar de pé-direito reduzido que oculta o telhado". Trata-se, portanto, do uso do ático como área que abriga funções e equipamentos técnicos de uma edificação. É neste sentido que em inúmeros planos diretores o ático passou a ser compreendido como área não computável e, em alguns casos, como pavimento não computável. Esta é uma situação que difere muito do uso dado para o último pavimento nos empreendimentos verticais, onde o ático torna-se cobertura, incorporando um valor por m² superior aos demais pavimentos tipo. Verificando o uso dado às coberturas nos centros urbanos do país, mesmo o critério de manter 50% de área sem fechamento é descaracterizada com o passar do tempo: os proprietários da cobertura fecham as áreas abertas, incorporando novos ambientes (situação análoga ao que ocorre com as varandas). Não é raro que os próprios empreendedores, no momento de divulgação e comercialização das unidades de cobertura apontem esta prática como um diferencial a ser explorado. Neste sentido, não é razoável que o ático utilizado como cobertura (unidade comercial ou residencial de maior valor mercantil) não seja computado como gabarito, cabendo ao empreendedor decidir se é mais favorável executar unidades comerciais/residenciais de cobertura ou pavimentos tipo.

Código da contribuição	FO01.B; FO02.A; FO08.A; FO08.F; FO10.F; FF02.C.b
Sugestão e Justificativa	Aumentar para 2 pav. de garagem sem computar no gabarito

Código da contribuição	**Encaminhamento técnico:**
FO01.B; FO02.A; FO08.A; FO08.F; FO10.F; FF02.C.b	A existência de vagas de garagem em empreendimentos residenciais está diretamente correlacionada ao uso de transporte individual motorizado. Para além do âmbito residencial, a literatura discute, já há algum tempo, os problemas dos incentivos gerados por vagas de estacionamento no espaço público das ruas das cidades. Há evidências de que vagas de estacionamento que são de graça ou muito baratas desincentivam o uso de outros modais de transporte (caminhada, bicicleta, transporte público, etc.). Além disso, seja do ponto de vista das vagas internas a empreendimentos ou na rua, o custo de uma escolha individual – ser proprietário ou proprietária de um carro – é compartilhado com a sociedade como um todo, na medida em que áreas da cidade são reservadas apenas a abrigar carros individuais, bem como parte significativa do espaço construído também é projetado e utilizado com essa função. Por essas razões, vagas de garagem costumam ser objeto de regulação e de precificação, seja no interior de prédios ou no espaço público das cidades. Para priorizar o transporte coletivo e não motorizado, bem como expandir a rede de mobilidade urbana que possam garantir essa escolha de política pública, também é necessário desincentivar a construção de vagas de garagem, bem como a atribuição de espaços públicos do viário para esta finalidade. É também por essas razões que a VP do PDP adotou uma série de medidas em relação aos Eixos Estruturantes de Mobilidade. O objetivo principal dos eixos é aumentar a densidade populacional e construtiva nas áreas próximas à infraestrutura de transporte e de mobilidade ativa (eixos de caminhabilidade e cicloviários). A finalidade é garantir que mais pessoas morem destes eixos, incentivando a diversificação de modais de transporte, garantindo maior acesso a essa infraestrutura e, portanto, desestimulando o uso de transporte individual motorizado. Portanto, é necessário regramento com parâmetros que determinam quantidade de unidades nos empreendimentos localizados nos eixos, para garantir densidade populacional e construtiva, mas também há limitações à construção de vagas de garagem. Afinal, se o objetivo é aumentar a densidade de moradores e moradoras nas proximidades dos eixos de mobilidade, não colocar limites ao número de vagas de garagem estimula o uso de carros individuais mesmo o empreendimento estando ao lado de estações de ciclovias, calçadas qualificadas e de transporte público. Neste sentido, a proposta é que não se nas áreas de densificação da Zona Central seja possível incluir uma vaga de garagem por unidade como parte da área não computável. Para adicionar novas vagas para além do número de unidades, é possível pagar por elas, ao incluí-las na base de cálculo da outorga onerosa do direito de construir.

Às 22h52 Samuel agradece a presença de todos e fala que mesmo com as questões que foram votadas diferentes não descaracteriza o que foi pensado para o Plano Diretor Participativo. Comenta que as contribuições sobre parâmetros urbanísticos trazidas nesta pauta já foram debatidas anteriormente e não há necessidade de nova votação. Todos concordam.

O Sr. Agostinho Pauli fala sobre a Expansão Urbana em Rachadel, sobre a mudança no zoneamento de Rachadel que não apareceu na apresentação.

Prof. Samuel responde que não apareceu na apresentação pois não veio através da consulta pública. Reforça que o material será disponibilizado e se caso não estiver de acordo com o que a comunidade acredita, pode passar por um novo ajuste fino conforme demanda da Câmara de Vereadores.

Sr. Agostinho Pauli reforça novamente a ausência do tema na apresentação.

Prof. Samuel explica novamente que não há como abrir margem para nova discussão e que pode ser revisto em ajustes finos através da Câmara de Vereadores.

Sra. Carina de Andrade pergunta se em relação às vias e acessos que serão criados, se já foi debatido e definido ou aprovado.

Prof. Samuel fala que já foi definido e debatido com os representantes e demais membros do Núcleo Gestor. Comenta ainda que houve consenso na aprovação.

Prof. Samuel agradece novamente a presença de todos e a necessidade de continuação da participação no andamento do PDP. Agradece a Equipe da UFSC por todo comprometimento com o desenvolvimento do Plano. Passa a palavra para o Sr. Rodrigo Conrat.

Sr. Rodrigo agradece ao Professor Samuel e a toda equipe presente. Fala que ficou muito claro o processo, e comenta que assim que o documento for entregue será encaminhado para a Câmara de Vereadores. Encerra desejando a todos uma boa noite, às 23:00 horas.

1.1. LISTA DE PRESENÇA

Lista de presença Equipe Técnica da UFSC

Lista de Presença Núcleo Gestor

NÚCLEO GESTOR - REVISÃO DO PLANO DIRETOR			
	REPRESENTAÇÃO	REPRESENTANTES	PRESENÇA
1	Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Desenvolvimento Urbano	Titular: Rodrigo Conrat	presente
		Suplente: Jefferson Schmitt	presente
2	Administração	Titular: Elliz Geovana Silveira	presente
		Suplente: Hilton Luiz Ouriques	ausente
3	Secretaria Municipal de Educação	Titular: Taizy Pereira dos Santos	presente
		Suplente: Gisela Pauli Cardoso	presente
4	Secretaria Municipal de Saúde e Assistência Social	Titular: Filipe Alexandre Schmitz	ausente
		Suplente: Francini Schmitt de Garaes	presente
5	Secretaria Municipal da Agricultura e Meio Ambiente	Titular: Douglas Fabiane de Oliveira Correa	ausente
		Suplente: Luis Antônio Reis da Porciuncula	presente
6	Entidade do Movimento Social e Popular - Pastoral da Comunidade do Louro	Titular: Tatiana Junkes Schmitt	presente
		Suplene: Giliard Schmitt	presente
7	Entidade Empresarial - ACIAC	Titular: Sérgio Besen	presente
		Suplente: Luiz Alberto de Oliveira	ausente
8	Entidade Profissional e Acadêmica - CREA/SC	Titular: Delmo Koch	presente
		Suplente: Leonardo Lealdino Silveira	ausente
9	Entidade Profissional e Acadêmica - CAU/SC	Titular: Paulo Andrey Pauli	presente
		Suplente: Pedro Henrique Kaufmann Marssaro	ausente
10	Mútua - Caixa de Assistência aos Profissionais do CREA	Titular: Gabriel Pauli	presente
		Suplente: João Marco Gelsleichter	ausente
11	Representante da Área Territorial de Santa Maria	Titular: Clair Junkes Nagel (Santa Maria)	ausente
		Suplente: Antônio Carlos de Jesus (Egito)	ausente
12	Representante da Área Territorial de Santa Bárbara	Titular: Mário Luiz Junkes (Louro)	presente
		Suplente: João Ernesto Leite (Santa Bárbara)	presente
13	Representante da Área Territorial de Rachadel	Titular: Agostinho Pauli (Rachadel)	presente
		Suplente: Marcelo Guesser (Rio Farias)	presente
14	Representante da Área Territorial de Centro	Titular: Filippe Petry (Guiomar)	presente
		Suplente: Thaise Sena (Guiomar de Baixo)	ausente

Demais presentes

Qnt	Nome	Bairro	Entidade
1	João Dante da Cruz	Morro da Glória	Empreendedor
2	Vera Lúcia Conrat Silveira	Guiomar	Vereadora
3	Osvaldo Guesser	Usina	Morador
4	Kleber Conrat	Canudos	-
5	Helio José Munich	Centro	-
6	Wilmar Monn	Centro	-
7	Orlando R.	Usina	-
8	Francisco Simões	Rachadel	-
9	Dirceu Ghizaul	Centro	-
10	Douglas Classen	Centro	-
11	Fabiano da Cunha	Centro	-
12	Rainoldo K.	Centro	-
13	Reginaldo de Paula Santos	Centro	Coca-Cola
14	Alice Joseane	Centro	Posto de Saúde
15	Mauro Cesar da Silveira	Centro	Prefeitura
16	Leonardo Rothsta	Centro	-
17	Gisela Pauli Cardos	Alto Rio Farias	Conselho da Cidade
18	Alana Pauli Cardos	Alto Rio Farias	-
19	Jerônimo G.	Canudos	Morador
20	Elio C.	Centro	Prefeitura
21	Silvana Tessari	Centro	Prefeitura
22	Odilon Hoffmann	Centro	-
23	Mariani G. Pauli	Centro	Moradora
24	Glauco Munich	Centro	-
25	Bruno Munich	Centro	-
26	Ednei Guesser	Usina	Vereador
27	Samuel Koch Scmidt	Guiomar	CREA-SC
28	Pablo Colombo	Centro	CREA-SC

29	Ondina Hoffmann	Centro	-
30	Felipe Schmitz	Centro	PMAC
31	Fernanda Schullu	Centro	Corretora
32	Marcio José da Cunha	Centro	-
33	Jéssica Leme Ambrust	Centro	-
34	Lucas R. Ambrust	Centro	-
35	Carina de Andrade	Centro	-
36	Carlos Eduardo Silveira	Usina	Associação Urânia
37	Patrícia Girardi B.	Usina	Associação Urânia
38	Jaqueline Mannes Guesser	Guiomar de Fora	APP_CE/MCJ
39	Emerson Roberto S.	Braço do Norte	Câmara
40	Douglas Renner Koch	Centro	-
41	Willian Fraga	Santa Maria	-
42	Solange Goedert	Centro	-
43	Vanessa Witt Rios	Centro	-
44	Pedro A. Pereira	Centro	-
45	Silveira V. Hoffmann	Centro	-
46	Adilio Hoffmann	Centro	-
47	Matheus Cezar	Centro	Prefeitura
48	Felipe P. Santos	Centro	-
49	Ilton Pauli	Centro	-
50	Flávio Munich	Centro	-
51	Jorge Serafin	Usina	Associação Urânia
52	Marcia Schmidt	Usina	Associação Urânia
53	Solange Padilha Santos	Usina	Associação Urânia
54	Leonardo Hoffmann	Centro	Vereador
55	Wagner Luis Koch	Centro	Vereador
56	Naiara Schwengler	Centro	-
57	Bruna W. P.	Divisa	-
58	Milton Goedert	Divisa	-

59	Marcio Guessser	Centro	-
60	Robson Voltolini Coelho	Usina	-
61	Leo Gesser	Centro	-
62	Djami de L.		-
63	Onélio Richard	Guiomar	-
64	Kellen Diehl	Usina	-
65	Letícia Mattos	Centro	-
66	Katherin A. Bohna	Centro	-

Qnt	Nome	Atividade
1	Samuel S. dos Santos	Condução da Audiência
2	Amanda Cristina Padova	Redação da ata
3	Nathalia Sander	Redação da ata
4	Márcio de França Santos	Apoio
5	Hellen Hoffmann	Apoio
6	Ana Paula Cabral	Apoio
7	Isadora Imthon	Apoio
8	Bárbara Guimarães Fernandes	Apoio
9	Mariana Panzera	Apoio
10	Eduarda Vieira Florindo	Apoio

ANEXO 1 - Contribuições Consulta Pública

O quadro a seguir apresenta o conteúdo dos formulários on-line recebidos ao longo da Consulta Pública.

Código da proposta	Tipo de proposta	Referente	Texto da proposta	Justificativa	Anexo
FO01.A	Alteração	Anexo 13/anexo11/artigo 205/anexo 4/artigo 204/artigo 207/artigo 209	Alteração de alguns artigos em anexo na justificativa	Anexo 13: Não há necessidade de vaga de carga e descarga para condomínio residencial multifamiliar vertical.	não há anexo
FO01.B	Alteração	Anexo 13/anexo11/artigo 205/anexo 4/artigo 204/artigo 207/artigo 209	Alteração de alguns artigos em anexo na justificativa	Nota B da tabela anexo 11, artigos 204 e 207: aumentar o limite de pavimentos de garagem para dois (2);	não há anexo
FO01.C	Alteração	Anexo 13/anexo11/artigo 205/anexo 4/artigo 204/artigo 207/artigo 209	Alteração de alguns artigos em anexo na justificativa	Artigo 205, parágrafo 4°: Problema considerar 100% impermeável blocos intertravados (pavers ou lajotas). Estudos técnicos indicam uma infiltração prática de 40 a 50% entre os blocos para a camada de areia de base (filtrante);	não há anexo

FO01.D	Alteração	Anexo 13/anexo11/artigo 205/anexo 4/artigo 204/artigo 207/artigo 209	Alteração de alguns artigos em anexo na justificativa	Anexo 4: Há terrenos com testada para na zona central que estão boa parte fora do traçado do perímetro urbano, sendo que estão localizados bem no centro do município. Não deveriam ficar para uso rural;	não há anexo
FO01.E	Alteração	Anexo 13/anexo11/artigo 205/anexo 4/artigo 204/artigo 207/artigo 209	Alteração de alguns artigos em anexo na justificativa	Anexo 4: Loteamentos existentes próximos a Av. João Antônio Besen (Loteamento Irmãos Besen e Loteamento Paraíso), onde o plano vigente classifica como ZR-3 (maior IA), estão caindo rebaixados para zoneamento de menor IA e nº de pavimentos. Locais ideais para verticalização residencial maior e de qualidade.	não há anexo
FO01.F	Alteração	Anexo 13/anexo11/artigo 205/anexo 4/artigo 204/artigo 207/artigo 209	Alteração de alguns artigos em anexo na justificativa	Artigos 204 e 207: O plano vigente prevê a possibilidade de um pavimento ático não computável, com área fechada máxima de 50% da área do pavimento imediatamente inferior e a versão em consulta não contempla isso, o que seria mais uma subtração de índice construtivo.	não há anexo
FO01.G	Alteração	Anexo 13/anexo11/artigo 205/anexo 4/artigo 204/artigo 207/artigo	Alteração de alguns artigos em anexo na justificativa	Artigo 209: A limitação de uso de extrema para apenas um lado (testada de 10 a 12 m), assim como o inciso VII do art. 215 (acesso único para 2 casas geminadas) inviabiliza as casas geminadas	não há anexo

		209		em um lote, o que é um modelo bastante usado no município pelos agricultores para ter renda na aposentadoria (aluguel de casas geminadas)."	
FO02.A	Alteração	Nota B da tabela anexo 11, artigos 204 e 207	Retirar limite de um pavimento garagem (poderia ser dois), para fins de cálculo do n° de pavimentos (inciso III do art. 207). Mais de um pavimento garagem sem serem computados para cálculo de IA também (sem o limite do inciso IV do art. 204 de não computar apenas na proporção de uma vaga por unidade, só limitar que são para vagas permanentes (não estacionamento rotativo), pois independentemente de quantas vagas são, trata-se de pavimento garagem.	Para possibilitar maior verticalização e atender o número de vagas de garagem	não há anexo

FO02.B	Alteração	Anexo 13	Retirar vaga de carga e descarga (caminhão) para condomínio residencial multifamiliar vertical.	É muito ruim um caminhão entrar num prédio residencial, causando sujeira, poluição sonora, visual, etc. Não há necessidade rotineira de vaga de carga e descarga e se perderia muita área que poderia ser área comum de lazer do residencial.	não há anexo
FO02.C	Exclusão	Artigo 205, parágrafo 4	Problema prático considerar 100% impermeável blocos intertravados (pavers).	Estudos técnicos indicam uma infiltração prática de 40% entre os blocos para a camada de areia de base (filtrante) e é o tipo de pavimentação de mais fácil manutenção.	não há anexo
FO02.D	Alteração	anexo 11	Na Zona Central (...) aumentar para 12 (...) o número de andares (...).	Desenvolvimento e valorização do município como a maioria de sua população crer.	não há anexo
FO02.E	Alteração	anexo 11	Na (...) Zonas Mistas 1 (...) aumentar para (...) 10 (...) o número de andares (...).		
FO02.F	Alteração	anexo 11	Na (...) Zonas Mistas (...) 2, aumentar para (...) 6 o número de andares e aumentar o índice de		

			aproveitamento básico para ser proporcional a taxa de ocupação e nº de pavimentos permitido, para não onerar toda a população com transferência ou outorga onerosa do direito de construir.		
FO03.A	Alteração	Anexo 04, 09, 10, 11, 12	Ao meu ver alterar um zoneamento que seguiu todo o trâmite legal para ser alterado como está em vigência, passou pelo (conselho da cidade, audiência pública e câmera de vereadores) e um lote de 360m² passar para 1.000m² não faz sentido, ainda mais que foi alterado com o intuito de regularizar os loteamentos e desmembramentos irregulares. Sugiro manter o lote mínimo de 360m², considerando que foi proposto passar para ZOC até uma área que está com processo de REURB. Sendo que os loteamentos irregulares estão na borda do perímetro mais denso da cidade e da forma que esta	Penso que é ser coerente com a realidade da cidade.	não há anexo

			sendo proposto o lote de 1.000m² é impulsionar o crescimento desordenado da cidade e favorecer o irregular. Pois, a grande parte de quem adquiri um imóvel na borda não tem condições de morar na praça pelo valor do imóvel e dificilmente terá condições de adquirir um lote de 1.000m². Sem contar que impedir condomínios urbanísticos nessas áreas e, esquecer que toda a estrutura do condomínio e manutenções é do mesmo. Penso que ao analisar a implantação de condomínios urbanísticos, além de uma visão de criar núcleos segregados e pensar na cidade como um organismo vivo, pois ela precisa de recursos financeiros para atender as demandas sociais.		

FO04.A	Alteração	Anexo 04	A sugestão que apresento é a reclassificação das áreas atualmente designadas como Zona de Ocupação Controlada, localizadas na região central do município, para Zona de Transição II.	Consciente da relevância incontestável da revisão e atualização do plano diretor de uma cidade, uma vez que esse instrumento delineia de maneira primordial o seu desenvolvimento, venho apresentar considerações pertinentes que merecem uma análise cuidadosa e reflexiva. Antônio Carlos experimenta um notável crescimento, impulsionado pela busca crescente por qualidade de vida, especialmente após a pandemia. O último Censo demonstrou o crescimento populacional de 50% em relação ao Censo de 2010. A cidade destaca-se em relação às cidades vizinhas ao proporcionar um ambiente acolhedor, com qualidade de vida e oportunidades para todos. Diante do significativo aumento no valor de aquisição de terrenos e casas nos últimos anos, a prescrição para alterar o tamanho de lote mínimo de 360m² para 1.000m², indicada na versão preliminar do novo Plano Diretor do município, parece uma ação arbitrária para restringir à venda de lotes dentro de áreas de expansão urbana, próximo ao centro municipal, com infraestrutura para atender as necessidades da população. A eventual aprovação da proposta que estabelece parâmetros urbanísticos para o parcelamento do solo, com lotes de área mínima	não há anexo

				de 1.000m², suscita preocupações em relação ao crescimento ordenado da cidade. Há um iminente risco de aumento de loteamentos clandestinos, à margem das leis e regulamentações estabelecidas pela Administração Pública. Ademais, a falta de conformidade com tais normas pode resultar em situações incontornáveis em determinadas áreas do território, acarretando possíveis danos ao município, especialmente se a fiscalização não for efetiva. Torna-se imperativo explorar alternativas que promovam o desenvolvimento sustentável da cidade, preservando a integridade das normas urbanas e a qualidade de vida de sua população.	não há anexo
FO04.B	Alteração	Anexo 12: Tabela dos Parâmetros Urbanísticos para Parcelamento do Solo	Ao analisar os dados propostos para os Parâmetros Urbanísticos do Parcelamento do Solo, identifica-se uma incongruência na aderência aos valores mínimos sugeridos para as dimensões dos lotes. A exigência de uma proporção de 1/3 entre testada e comprimento, na verdade, resulta em uma área mínima dos lotes superior ao indicado na tabela correspondente. Portanto, sugiro	Considerando a perspectiva econômica, compreendo que é vantajoso que os lotes tenham uma profundidade maior, o que contribui para a redução dos custos de urbanização. No entanto, ao analisar o aspecto prático do aproveitamento, a tendência é que se aproximem ao formato quadrado, facilitando o desenvolvimento de projetos residenciais que otimizem a orientação solar das casas. Diante desse cenário, proponho uma abordagem mais flexível que permita a combinação de diferentes proporções entre testada e comprimento. Essa abordagem	não há anexo

			uma revisão dos parâmetros, propondo a adoção da proporção de 1/2 em alguns casos, a fim de garantir a conformidade com a área mínima estabelecida.	possibilitaria maximizar a otimização econômica na preparação dos lotes, considerando as especificidades de cada área, ao mesmo tempo em que se contempla a importância do aproveitamento eficaz para o desenvolvimento de projetos residenciais com melhor orientação solar. Essa combinação ofereceria uma solução equilibrada que atende tanto aos aspectos econômicos quanto às considerações práticas de aproveitamento.	
FO05.A	Alteração	Anexo 2 e Anexo 4	Conforme Anexo	Conforme Anexo	ANEXO 01.A
FO06.A	Alteração	Anexo 2 e 4	Conforme Anexo	Conforme Anexo	ANEXO 01.A
FO07.A	Inclusão	Sim	Desejo a inclusão como perímetro urbano da área central a área já aprovada como urbana pela Lei Municipal 1729/2022, de 13/09/2022, que aparentemente foi suprimida pela apresentação do novo pré projeto de plano diretor.	Com a apresentação do estudo preliminar, foi suprimida da área urbana do município uma área que havia sido acrescida no ano de 2021/2022, que compreende uma parte da região central. Tal área urbana foi motivo de ampla discussão e diversas audiências públicas, culminando com a aprovação da Lei Municipal 1729/2022, em 13/09/2022. Ocorre que analisando o pré projeto,	não há anexo

				tal recente modificação à princípio foi totalmente suprimida, o que fere inclusive a vontade popular demonstrada a poucos meses atrás. Venho solicitar assim a inclusão como perímetro urbano desta área já aprovada pela população.	
FO08.A	Alteração	inciso IV do art. 204 e inciso III do art. 207	Mais de um pavimento garagem sem serem computados para cálculo de IA também (sem o limite do inciso IV do art. 204, de não computar apenas uma vaga por unidade). retirar o limite de um pavimento garagem (poderia ser dois), para fins de cálculo do n° de pavimentos (inciso III do art. 207).	possibilitar maior verticalização e atender o quadro de vagas de estacionamento	não há anexo
FO08.B	Alteração	Anexo 11: Tabela dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação	IA-Básico 3 (IA-Máx 7) (...) para Zona Central	Não diminuir direito de construir do plano vigente (que já é baixo): IA-Básico 3 e para ZR-3 e IA-Básico 2 para ZR-2	não há anexo
FO08.C	Alteração	Anexo 11: Tabela dos Parâmetros	(...) n° de pavimentos 8+2 para	Não diminuir direito de construir do plano vigente (que já é baixo): IA-Básico 3 e para ZR-3 e	não há

		Urbanísticos de Ocupação	Zona Central	IA-Básico 2 para ZR-2	anexo
FO08.D	Alteração	Anexo 11: Tabela dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação	(...) e IA-Básico 2 (IA-Máx 3,5) e nº de pavimentos 5+2 para Zona Mista-1	Não diminuir direito de construir do plano vigente (que já é baixo): IA-Básico 3 e para ZR-3 e IA-Básico 2 para ZR-2	não há anexo
FO08.E	Inclusão	Art. 198 e 200	Considerar área não computável para o cálculo do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação: superfície ocupada por escadas, poço de elevador, casa de máquinas, caixa d'água, barrilete, área de recreação desde que de uso comum (...).	Incluir áreas não computáveis do plano vigente	não há anexo
FO08.F	Inclusão	Art. 198 e 200	Considerar área não computável para o cálculo do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação: (...) pavimento exclusivo para vagas de garagem (...).		não há anexo

FO08.G	Inclusão	Art. 198 e 200	Considerar área não computável para o cálculo do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação: (...) ático também não sendo considerado no n° de pavimentos desde que a área coberta não ultrapasse 1/2 da área do pavimento inferior.		não há anexo
FO08.H	Alteração	Anexo 04: Mapa de Zoneamento	Loteamentos existentes próximos a Av. João Antônio Besen (Loteamento Irmãos Besen e Loteamento Paraíso), onde o plano vigente classifica como ZR-3 (maior IA), estão caindo rebaixados para zoneamento de menor IA e n° de pavimentos (ZM-1). Sugestão: manter Zona Central da Avenida João Antônio Besen até o rio. Há terrenos com testada para Rua José Luiz Hoffmann (na zona central) que estão boa parte fora do traçado do perímetro urbano, sendo que estão localizados bem no centro do município não deveriam ficar	Locais ideais para verticalização residencial maior e edifícios residenciais de qualidade.	não há anexo

			para uso rural.		
FO08.I	Exclusão	inciso I do parágrafo 4° do art. 205	Exagero considerar 100% impermeável blocos intertravados (pavers ou lajotas). Estudos técnicos indicam uma infiltração prática de 40 a 50% entre os blocos para a camada de areia de base (filtrante).	Possibilidade de utilização dessa pavimentação largamente difundida e atendimento a TP-Mín	não há anexo
FO08.J	Alteração	inciso VII do art. 215 e parágrafo 1° do art. 209	Manter como no plano vigente: possibilidade de uso das extremas e acesso individual para casas geminadas	A limitação de uso de extrema para apenas um lado (testada de 10 a 12 m), assim como o inciso VII do art. 215 (acesso único para 2 casas geminadas) inviabiliza as casas geminadas em um lote, o que é um modelo bastante usado no município pelos agricultores para ter renda na aposentadoria (aluguel de casas geminadas).	não há anexo
FO08.K	Inclusão	artigo 206	O plano vigente prevê a possibilidade de um pavimento ático não computável, com área fechada máxima de 50% da área do pavimento imediatamente inferior e a versão em consulta não contempla isso, o que seria	verticalização	não há anexo

			mais uma subtração de índice construtivo.		
FO08.L	Exclusão	Anexo 13: quadro de vagas de estacionamento	Não há necessidade de vaga de carga e descarga para cond. residencial multifamiliar vertical.	Não há necessidade de vaga de carga e descarga para cond. residencial multifamiliar vertical.	não há anexo
FO08.M	Alteração	Anexo 13: quadro de vagas de estacionamento	No plano vigente, 1 vaga de estacionamento automóvel a cada 60 m² de loja. Nessa revisão, 1 vaga a cada 50 m² de área construída. Poderia manter como vigente para não retroagir.	Poderia manter como vigente para não retroagir.	não há anexo
FO08.N	Alteração	Anexo 04: Mapa Zoneamento área central	Retirar parque linear ao longo do rio Biguaçu	Preservar margens do rio Biguaçu como APP de 30 m	não há anexo
FO09.A	Inclusão	anexo 9 1.4	Reconhecimento e regularização da área pertencente a associação comunidade Urania como área urbana do município e ou área de interesse social, publico e agroecológico.	"Essa solicitação não se encontra plasmada no plano diretor, solicito que seja acrescida como projeto de reconhecimento e ou regularização, nosso município pode apos regularização contar com os já moradores que estão na área como pertencentes a essa comarca e também o mesmo passar a recolher os impostos, ao reconhecer como	ANEXO 01.B

				área de interesse social cumpre com as diretrizes de promover o direito a moradia e de exercer a cidadania, a área não esta localizada em região de reservação permanente."	
FO10.A	Alteração	ART 209	UTILIZAÇÃO DAS EXTREMAS PARA GEMINADAS	A FORMA PROPOSTA INVIABILIZA A CONSTRUÇÃO DE CASAS GEMINADAS JÁ AMPLAMENTE CONSTRUIDAS EM NOSSO MUNICIPIO TODAS AS MINHAS COLOCAÇÕES ESTÃO NO ARQUIVO EM ANEXO	ANEXO 01.C
FO10.B	Alteração		Qual a justificativa para as zonas ZM-1 no centro onde já existem prédios superiores a 4 pavimentos. Porque retroceder estas áreas. Exemplo: próximo ao campo do AC, no loteamento Bremen e entorno e do JK até o		

			rio Biguaçu.		ANEXO 0’.C
FO10.C	Alteração		Com relação ao Morro João Berns acho interessante deixa só para residências até 2 andares. Mas tem que rever o traçado desta área, pois tem ruas lá em cima que podem prédio.		
FO10.D	Alteração		Acho coerente colocar ZDR na rua São Franciso até o acesso na Guiomar para o contorno.		
FO10.E	Alteração		Não concordo com IA básico 1. Deveríamos manter o que já possuímos e ser cobrado o que será permitido a mais.		
FO10.F	Alteração		Acho coerente permitir mais um andar não computável de estacionamento para edifícios de maior porte.		

FO10.G	Alteração		No caso das Edículas art. 227, pode-se ocupar as duas extremas? O quanto pode ocupar?		ANEXO 01.C
FO10.H	Alteração		A vaga mínima deve-se manter o proposto no plano diretor antigo. Não exigir 2,5x5m (art. 236)		
FO10.I	Alteração		Sobre Fruição - gostei da ideia, mas qual o incentivo. Poderia se propor uma troca por índice.		
FO10.J	Alteração		Sobre as árvores em estacionamento privado. Acho interessante porém não podemos exigir tamanho de canteiro e nem posição das mesmas. Concordo com a quantidade. (art. 240)		
FO10.K	Alteração		Alargamento viário (art. 243) quais ruas afetadas? e qual a contrapartida?		

FO10.L	Alteração		Faixa não edificável SC407 (Art. 267) acho que deve ser retirado do PDP.		
FO10.M	Alteração		Corrigir no art. 305 - retirar a palavra praia - acho que tem em outro artigo também		
FO10.N	Alteração		Cálculo para compra de índice ficou muito aberto acho que os coeficientes de cálculos já devem estar determinados no PDP (art 374)		
FO11.A	Alteração	Anexos 04, 09, 10, 11 e 12	Alteração da proposta de tamanho de lote para venda de 1.000m² para o tamanho já previsto anteriormente	Se for mantido o tamanho já determinado anteriormente (360m²) permite um crescimento ordenado e que siga os trâmites legais da Administração Pública.	ANEXO 01.D
FO12.A	Exclusão	Praticamente tudo	Retrocesso e violação dos direitos já adquirido no plano diretor em vigência.	O plano diretor em vigência condiz mais com a realidade do município.	não há anexo

FO12.B	Alteração	Manter o plano diretor que está em vigência.	Manter os zoneamentos já existentes e alterar zoneamentos em áreas rurais que não pode-se fazer nada	O plano diretor condiz mais com a realidade do município	
FO13.A	Inclusão	Artigos 141 até 164 - Anexo 5 (Regularização Área de Interesse Social)	Solicitamos a regularização/inclusão referente à área situada na Estrada Fernando Amadeu Wiese, SN, Bairro Usina nesse Município de Antônio Carlos/SC para fins de moradia de cunho social. Desta forma, encaminhamos esta proposta à autoridade competente. Desde já agradecemos!	Acreditamos que a regularização da área citada beneficiaria não apenas a nós cidadãos, mas também a esse Município, pois a regularização trará benefícios como a expansão do crescimento e desenvolvimento da cidade.	não há anexo

FO14.A	Exclusão	Nossa área será PREJUDICADA, se o mesmo for aprovado da forma que está sendo proposto, e com isso o empreendimento será inviabilizado. Pois, definiram um novo zoneamento para área ZOC (Zona de ocupação controlada), no qual, a mesma não permite a criação de condomínio urbanístico de lotes, conforme anexo 10. Sendo que o lote mínimo passará para 1.000m 2, com testada mínima de 20 metros, conforme anexo 12.	Senhoras(es) Membros da comissão de revisão do Plano Diretor de Antônio Carlos. Vejo com fator muito importante a revisão e atualização do plano diretor de uma cidade. É através desse plano que se vislumbra o desenvolvimento de uma cidade. Trago algumas contribuições para serem discutidas e analisadas. 1 – parcelamento de solo: Ter lotes maiores ou menores, eis a questão. Considerando a atual estágio de desenvolvimento de uma cidade, tem que se pensar em todas as camadas sociais. Quanto maior os lotes, mais custosos serão e ao mesmo tempo reduzindo-se cada vez mais o acesso as populações de baixa renda. Afinal morar é preciso. 2 – Meio ambiente: Quanto maior o lote, mais ocupação de áreas, muitas vezes produtivas e em ocupando-se mais áreas, maquis necessidade		ANEXO 01.E

			se cria em sua devastação. 3 – Produção de alimentos e outros gêneros: Quanto maior os lotes, menos áreas tem-se para produzir ou devasta-se o meio ambiente para se conseguir produzir. 4 – Adensamento: Quanto menor o lote, mais concentração de pessoas no mesmo local, facilitando os serviços públicos. 5 – Mercado: O mercado de residências se concentram em condomínios fechados ou prédios residenciais. Nesse caso, cria-se automaticamente o adensamento. Adensamento facilita a manutenção das áreas de cada lote, diminuindo os trabalhos de sua conservação. Além dos itens acima citados, tem-se ainda mais segurança. 6 – Manutenção dos serviços públicos: Quanto maior os lotes, mais se exige de manutenção e limpeza de ruas, das redes de		

			água, energia, gás, coletas de lixo e tantos outros;		
FO14.B	Exclusão	Nossa área será PREJUDICADA, se o mesmo for aprovado da forma que está sendo proposto, e com isso o empreendimento será inviabilizado. Pois, definiram um novo zoneamento para área ZOC (Zona de ocupação controlada), no qual, a mesma não permite a criação de condomínio urbanístico de lotes, conforme anexo 10. Sendo que o lote mínimo passará para 1.000m 2, com testada mínima de 20 metros, conforme anexo 12.	7 – Loteamento em Sistema de Condomínios Fechados: É um fato cada vez mais recorrente. Traz segurança a quem ali reside e o próprio condomínio se responsabiliza pela coleta de lixo e manutenção das vias públicas. Poderia citar dezenas de outros itens, porém, por enquanto fiquemos nesses. Também envio como contribuição um artigo recente que publiquei: Morar é Preciso.		ANEXO 01.E

FO15.A	Alteração	Anexo 04, 09, 10, 11, 12	Manter o zoneamento atual, nas áreas que está proposto a ZOC, sendo permissível a implantação de condomínios urbanísticos horizontal.	Penso que quanto maior o lote, menos camada da sociedade poderá adquiri-lo, devido ao maior custo do lote, e a área urbana precisará de maior espaço físico para atender a demanda da sociedade. Alterar um zoneamento que seguiu todo o trâmite legal, passando de um lote de 360m² para 1.000m², é não respeitar o que a sociedade já aprovou, não levando em consideração que quando foi aprovado, houve a intenção de regularizar os loteamentos e desmembramentos irregulares existentes. Sugiro manter o lote mínimo de 360m², talvez passar para 450m², lembrando que os loteamentos irregulares estão na borda do perímetro mais denso da cidade e da forma que esta sendo proposto, lote de 1.000m², é impulsionar o crescimento desordenado da cidade e favorecer o irregular. Penso também, que impedir condomínios urbanísticos nessas áreas, onde todo o custo de manutenção é do condomínio e não da prefeitura, gera mais gastos público. Os condomínios urbanísticos, além de não gerar	não há anexo

				despesa de manutenção para a prefeitura, acaba trazendo um público de melhor renda, que não irão usar tanto os equipamentos comunitários.	
FO16.A	Alteração	Anexo II e IV	Conforme Anexo		ANEXO 01.A
FO17.A	Alteração	Anexo 02 e 04	Segue no arquivo anexo.		ANEXO 01.A
FO18.A	Inclusão	CAPÍTULO V DAS ZONAS	A Planta Industrial da Spal está localizada na Avenida João Frederico Martendal, 999, Antônio Carlos, SC, estando registrada sob as matrículas nºs 1.029, 1.030, 1.502, 2.837, 3.318, 8.348, 8.427, 8.488, 9.280, 10.308, 11.359, 11.516, 11.755, 11.756, 12.551, 12.552, 13.645, 14.104 , 15.567 e 19038, do Cartório de Registro de Imóveis de Biguaçu. Ocorre que o Plano Preliminar não contemplou a totalidade das matrículas da Spal no	A Planta Industrial da Spal se destina exclusivamente a atividades urbanas, sua classificação já seria de imóvel urbano por destinação. Inclusive, parte dos imóveis da Planta Industrial já possuem inscrição de contribuinte imobiliário (IPTU) perante a Prefeitura Municipal de Antônio Carlos. Dessa forma, a alteração corrobora para a geração de valor ao Município.	não há anexo

			zoneamento urbano. Diante disso, a Spal propõe que todas as matrículas sejam contempladas na zona urbana, requerendo, para tanto, o agendamento de uma reunião para apresentar, detalhadamente, as coordenadas geográficas para incorporar à zona urbana todos os imóveis, referidos nas matrículas anteriormente mencionadas, cujas atividades da Spal são desenvolvidas.		
FO19.A	Inclusão	Inclusão de estudo socioambiental para definição de APPs no perímetro urbano	Inclusão de estudo socioambiental para o perímetro urbano	Com a apresentação de estudo socioambiental junto ao perímetro urbano do município, será possível a definição de APPs protegidas pelo Código Florestal nas áreas urbanas consolidadas, possibilitando, por exemplo, a regularização de núcleos urbanos informais, dando condições jurídicas para a integração dos mesmos ao contexto urbano da cidade, bem como, incluído os ocupantes/moradores destes locais a formalidade. Também, garantirá a segurança jurídica do município e investidores quando ao reconhecimento de todas as APPs do perímetro	não há anexo

				urbano da cidade na concessão de licenças, autorizações e alvarás, por exemplo.	
FO20.A	Alteração	Anexo 12 e 12.	"Manter o tamanho padrão de 360m² e frente mínima de 12 metros de lotes na região central	"A região da grande Florianópolis cresceu e cresce cada vez mais, acredito que Antônio Carlos tenha crescido até mais que a média da região nos últimos anos. Com base nisso, acredito que devemos fazer melhorias no plano diretor para que possamos atrair mais investidores que possam fazer o crescimento do munícipio de forma ordenada e gerar empregos e renda ao munícipio. Acredito que uma alternativa seria cada vez mais a verticalização dos empreendimentos, fazendo que os empreendimentos possam ser maiores e mais altos, aumentando o número de andares que possam ser construídos, podendo assim no próprio empreendimento fazer áreas de lazer maior atrativo para futuros moradores."	não há anexo
FO20.B	Alteração		Alterar o comprimento máximo de quadra de loteamento para 250 metros na zonas mistas 1 e 2.		
FO20.C	Alteração		Referente ao anexo 11, deixar os afastamentos mínimos na zona central de no mínimo um décimo de altura		
FO20.D	Alteração		ter aumento no número de pavimentos na zona mista e central.		não há anexo
FO20.E	Alteração		Retirar coluna de proporção de comprimento no anexo 12."		

FO20.F	Alteração	Anexo 11 - Artigo 204 Inciso IV e nota B, artigo 207 Inciso 3 e § único	Manter índice de aproveitamento de ocupação ZR-3, pois em alguma zonas que já são grau 3 a nova proposta diminuiu o percentual de aproveitando, ao invés de melhorar, está regredindo.	A proposta diminuiu o aproveitamento de uso do terreno na construção de novas obras. Ao invés de ter melhorias e poder aproveitar melhor o terreno, a proposta prejudica algumas zonas diminuindo o aproveitamento para construção.	
FO20.G	Exclusão	Anexo 13.	Vaga para descarga para condomínio vertical.	Não tem condições de todo os condomínios verticais deixar uma vaga para carga e descarga, onde hoje o espaço para construção de qualquer obra já são usadas o máximo possível de espaço para garagem e áreas comuns.	não há anexo
FO20.H	Alteração	Anexo 11 - Nota b da tabela, artigos 204 e 207.	Vagas de garagem.	"Aumentar o número de garagem construindo mais um andar, sem computar no número de pavimentos. Hoje o plano diretor é 1 pavimento de garagem, poderia alterar para dois, sem computador no número de andares."	
FO20.I	Alteração	Artigos 204 e 207.	Pavimento ático.	A proposta não atende a construção de pavimento ático com 50% de ocupação, retirando um direito já consolidado no plano diretor vigente.	

FORMULÁRIOS FÍSICOS					
FF01.C.a	Alteração	Anexo 12 e Anexo 11	1) Na zona central, manter área mínima de 360 m² e testada mínima de 12 m;	O crescimento da população de Antônio Carlos é evidente, notório e invevitável, então o município precisa atrair e dar ferramentas a investimentos da iniciativa privada. O plano diretor deve dirigir para frente e não retroceder em parâmetros urbanísticos em relação ao plano vigente. Se naõ evoluir nessa questão o município empobrecerá. Uma alternativa urgente é a vericalização do Centro para a cidade não se espalhar demais, onerando sobremaneira a gestão pública. Possibilitar que Antônio Carlos possua empreendimentos com áreas de lazer, como o exemplo de Biguaçu em anexo. Antônio Carlos também MERECE.	ANEXO 01.F
FF01.C.b	Alteração	Anexo 12 e Anexo 11	2) modificar comprimento máximo de quadra para 250 m nas zonas central;		
FF01.C.c	Alteração	Anexo 12 e Anexo 11	3) mista 1 e mista 2 e retirar coluna de proporção testada/comprimento (anexo 12);		
FF01.C.d	Alteração	Anexo 12 e Anexo 11	4) No anexo 11, os afastamentos mínimos de zona central, torre h/10 (um décimo de altura) como em muitos municípios; e		
FF01.C.e	Alteração	Anexo 12 e Anexo 11	5) aumentar o número de pavimentos nas zonas central e mista, conforme anexo.		

FF02.C.a	Alteração	Artigo 11, artigo 204 (inciso IV), artigo 207 (inciso III e § único), nota b do anexo 11	1) Indice de Aproveitamento básico (IA-bas), no mínimo, igual a 3 para ZC, ZM-1 e ZM-2 (atual ZR-3).	Não retroceder em direito de construir no perímetro urbano e manter os parâmetros, no mínimo como a legislação vigente. Antônio Carlos precisa aumentar os índices para incentivar construções melhores para atrair pessoas de melhor poder aquisitivo, por exemplo, atualmente nenhum médico do posto de saúde reside no município. O índice de aprov. básico deve ser compatível a taxa de ocupação e nº de pavimentos máximo, senão ele torna-se um entrave para os projetos. Não é desejo da população pagar índice para obras pequenas ou médias. Por exemplo, a taxa de ocupação de 60% corresponde a índice IA 0,6 por pavimento. Por exemplo para um predinho de apenas 3 andares, o índice de aproveitamento chega a 1,8, gerando a necessidade de IA-TDC pela versão prelimnar. Na zona central (6 pavimentos hoje) a taxa de ocupação de 60% equivaleria a IA de 3,6 (0,6 x 6). No plano vigente o IA básico já é 3, coerente pois há inúmeras situações de áreas não computáveis citadas na proposta. Conversei com diversas pessoas da sociedade de Antônio Carlos e é unânime contra a diminuição do direito construtivo, há consenso de que o novo plano diretor deve avançar nos númers de índices e números de pavimentos e não	ANEXO 01.G
FF02.C.b	Alteração	Artigo 11, artigo 204 (inciso IV), artigo 207 (inciso III e § único), nota b do anexo 11	2) Áreas não incluídas para cálculo de IA e de nº e pavimentos: até 2 pavimentos garagens, desde que esses pavimentos sejam destinados apenas a garagens e áreas comuns de edifício;		
FF02.C.c	Alteração	Artigo 11, artigo 204 (inciso IV), artigo 207 (inciso III e § único), nota b do anexo 11	3) pavimento ático conforme definido na legislação vigente (artigo 32 da Lei 1294/2010 e art. 6º da lei 1.371/2011), bem como: escadas enclausuradas, poço de elevadores, centro de gás, energia e ar condicionado, sacadas ou varandas até 6 m² por unidade, floreiras até 50 cm, reservatórios, bombas, geradores, áreas de casa de máquinas, caixa d'água e		

			barrilete, até 100% da área mínima exigida para área de recreação desde que de uso comum; sótão em residência, pavimentos garagens e ático conforme art. 32 da lei 1.294/2010 e art. 6º da lei 1.371/2011.	retroceder, pois na legislação municipal atual os parâmetros de ocupação de solo já são bastante restritos, inviabilizando empreendimentos de melhor padrão, ficando muitos terrenos caros vazios pois a construção não possibilita o retorno financeiro para o investimento.	
FF03.C.a	Alteração	Artigo 209 (parágrafos 1º e 2º) incisos V e IX, Artigo 215 (inciso VII especialmente)	1) Para uso unifamiliar e casas geminadas, não ter intervalo de testada para o uso nas duas extremas laterais (até 50% da lateral do terreno, cada) transformando ambos os parágrafos em único inciso V,	A limitação de uso de ambas extremas laterais e acesso único para 2 casas geminadas, praticamente inviabiliza o projeto de 2 casa geminadas em um lote, que é um modelo muito usado no município como investimento para fonte de renda na aposentadoria, que necessitam investir para não depender de salário mínimo na aposentadoria.	não há anexo
FF03.C.b	Alteração	Artigo 209 (parágrafos 1º e 2º) incisos V e IX, Artigo 215 (inciso VII especialmente)	2) art. 209: permitir pergolados até 25 m² e inciso II (9) art. 209: permitir lixeiras até 5m².		não há anexo
FF03.C.c	Alteração	Artigo 209 (parágrafos 1º e 2º) incisos V e IX, Artigo 215 (inciso VII	4) Inciso VII do art. 215: permitir acesso individual para casas geminadas.		não há anexo

		especialmente)			
FF04.C	Alteração	Anexo 4a: Mapa de zonemento da Área Central	Aumentar a Zona Central (ZC) nas áreas onde já existem loteamentos e construções aprovados na atual ZR-3, a exemplo dos loteamentos Paraíso e Fazenva Vô Lino e as áreas ao fundo da Rua José Luiz Hoffman, onde é área extremamente centralizada, terrenos a 300m da Igreja Matriz, ficaram fora do perímetro urbano na versão preliminar. Onde foi proposta ZIP na rua Beira Rio é mais adequado zoneamento ona Mista 1 (ZM-1). Ver mapa modificado em anexo.	Apoiar o centro urbano para prédios maiores para ter áreas de lazer, não negligenciando áreas tão centrais. Sobre a área as margens da Rua Beira-Rio, ainda carece de infraestrutura urbana sendo muito importante integrá-la aos perímetro urbano para seu desenvolvimento, sendo uma rota alternativa para Biguaçu. Porém não vejo vocação para zona industrial, pois a área fica entre morros e a APP do Rio Biguaçu, então sugiro ZM-1.	ANEXO 01.H
FF05.C	Inclusão		Estender os limites do perímetro urbano para além da Rua Libório Francisco Goedert. Que seja no novo Plano Diretor como área urbana parte inicial da Rua Antônio Zimmermann, no Morro	Nosso Município tem crescido diariamente. O centro da cidade encontra-se saturado, sem áreas livres para construção e ampliação de moradias ou comércios, principalmente nas ruas principais. Referida área encontra-se no Barro Centro, distante poucos metros da sede municipal. Já possui pavimentação asfáltica, linha de ônibus,	não há anexo

			do Zé Maneca.	coleta de lixo e todos os demais serviços disponibilizados pelo município. É de interesse de todos os moradores e proprietários da referida região que ela seja incluída dentro do Perímetro Urbano municipal. Dessa forma, requer seja observada a presente proposta, pois atende ao interesse dos moradores e não se vislumbra empecilhos à municipalidade.	
FF06.C	Inclusão		Estender os limites do perímetro urbano para além da Rua Libório Francisco Goedert. Que seja no novo Plano Diretor como área urbana parte inicial da Rua Antônio Zimmermann, no Morro do Zé Maneca.	Nosso Município tem crescido diariamente. O centro da cidade encontra-se saturado, sem áreas livres para construção e ampliação de moradias ou comércios, principalmente nas ruas principais. Referida área encontra-se no Barro Centro, distante poucos metros da sede municipal. Já possui pavimentação asfáltica, linha de ônibus, coleta de lixo e todos os demais serviços disponibilizados pelo município. É de interesse de todos os moradores e proprietários da referida região que ela seja incluída dentro do Perímetro Urbano municipal. Dessa forma, requer seja observada a presente proposta, pois atende ao interesse dos moradores e não se vislumbra empecilhos à municipalidade.	não há anexo

FF07.C	Inclusão		Estender os limites do perímetro urbano para além da Rua Libório Francisco Goedert. Que seja no novo Plano Diretor como área urbana parte inicial da Rua Antônio Zimmermann, no Morro do Zé Maneca.	Nosso Município tem crescido diariamente. O centro da cidade encontra-se saturado, sem áreas livres para construção e ampliação de moradias ou comércios, principalmente nas ruas principais. Referida área encontra-se no Barro Centro, distante poucos metros da sede municipal. Já possui pavimentação asfáltica, linha de ônibus, coleta de lixo e todos os demais serviços disponibilizados pelo município. É de interesse de todos os moradores e proprietários da referida região que ela seja incluída dentro do Perímetro Urbano municipal. Dessa forma, requer seja observada a presente proposta, pois atende ao interesse dos moradores e não se vislumbra empecilhos à municipalidade.	não há anexo
FF08.C	Inclusão	Art. 170	Incluir inciso no artigo 170 texto que remete a lei específica municipal, onde o poder executivo através de lei específica possa, em áreas urbanas consolidadas legislar sobre afastamento de rios.	Por se tratar de tema rotineiro e para que se possa trazer segurança jurídica é necessário que fique vinculado ao plano diretor municipal.	não há anexo
FF09.C	Alteração	Anexo IV	Viemos solicitar que seja	Por termos próximo a essa mistura de zona central	não há

			ampliado todo o zoneamento do centro para zona central tendo como delimitador para zona de transição a Rua Reduzino Oliveira, a proposta inicial deixa pequenas partes como zona de transição I que vai vir a gerar conflitos em propriedades desnecessariamente.	com zona de transição seria conveniente usar como limitador a rua reduzino de oliveira de um lado dela zona central e do loutro lado zona de transição I.	anexo
FF10.C.a	Alteração	Anexo IV art. 296	Sobre o zoneamento viemos pedir para que analizado alguns locais, tais como, mudança no morro do zé maneca para ZT1,	A justificativa se dá nas mudanças de zoneamento por conta de possuirmos empreendimentos (loteamentos) em andamento nesta prefeitura, assim como, a inclusão dos locais com características de urbanização não havendo a possibilidade de retroceder outra questão e a área central que contou com alteração recente, enflobando parte em área urbana, passando por audiências e aprovação do conselho.	não há anexo
FF10.C.b	Alteração	Anexo IV art. 296	assim como sua contribuição em parte do bairro usina, a inclusão da Vila Hoffmann onde já possui núcleo urbanizado o perímetro central que foi material de audiência pública;		não há anexo
FF10.C.c	Alteração	Anexo IV art. 296	a inclusão do bairro Louro; e		não há anexo

FF10.C.d	Alteração	Anexo IV art. 296	a modificação da metragem prevista prevista no art. 296 parágrafo único.		não há anexo

ANEXO 01.A - Anexo das contribuições: FO05.A, FO06.A, FO16.A, FO17.A

A
Prefeitura Municipal de Antônio Carlos/SC
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
Praça Anchieta, 10 - Centro

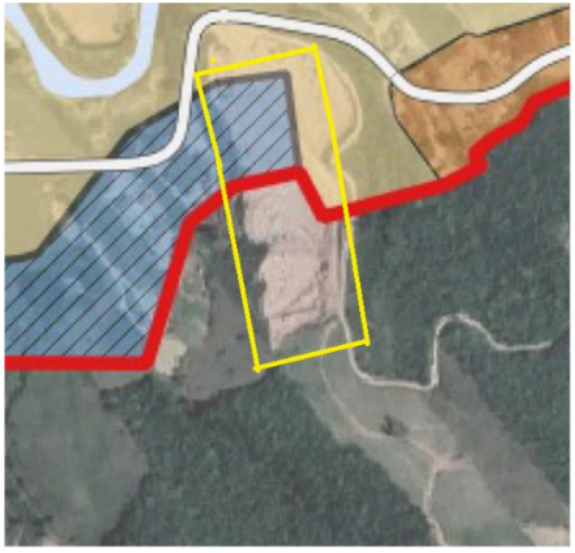
Prezado Senhor,

Gostaria de apresentar, por meio desta, uma solicitação de alteração no Plano Diretor Participativo (PDP) do município de Antônio Carlos, Estado de Santa Catarina.

Como cidadã atenta às questões urbanas e comprometida com o desenvolvimento sustentável de nossa cidade, venho por meio desta solicitar a revisão e atualização do Plano Diretor Participativo. Entendo a importância desse instrumento para orientar o desenvolvimento urbano de forma ordenada, contemplando as necessidades da população e promovendo a qualidade de vida.

Ressalto que as alterações propostas têm como base a observação de mudanças no contexto urbano e as demandas do município. Destaco abaixo o que considero relevante para a revisão do PDP:

Alteração do tipo de zoneamento entre as ruas R. Libório Francisco Goedert, 1068 e a R. Antônio José Zimmermann, 1311, em **Zona de Transição I**, conforme mapa abaixo:



Como mostra a figura abaixo, existe um loteamento em andamento já com aprovação da Prefeitura de Antônio Carlos.

Fonte: Google Maps 2023

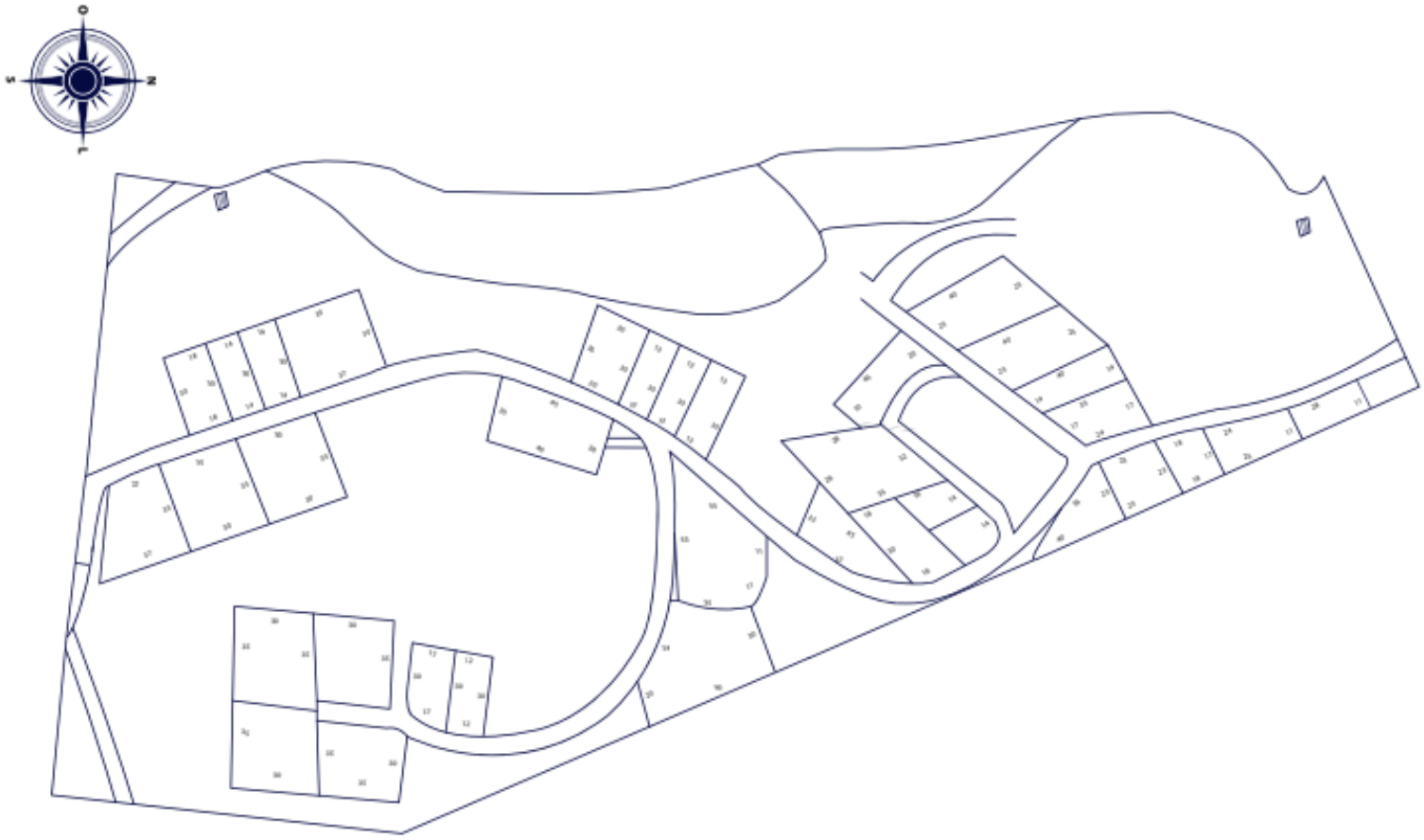
Solicito que esta solicitação seja encaminhada ao setor competente para análise e me coloco à disposição para colaborar e fornecer informações adicionais.

Agradeço a atenção dispensada e aguardo ansiosamente a inclusão desta proposta no Plano Diretor Participativo (PDP) do município de Antônio Carlos.

Atenciosamente,

Rua , Antônio Carlos, SC
@gmail.com
48
08/12/2023

ANEXO 01.B - Anexo da contribuição: FO09.A



- A numeração no mapa corresponde as dimensões por metros lineares.

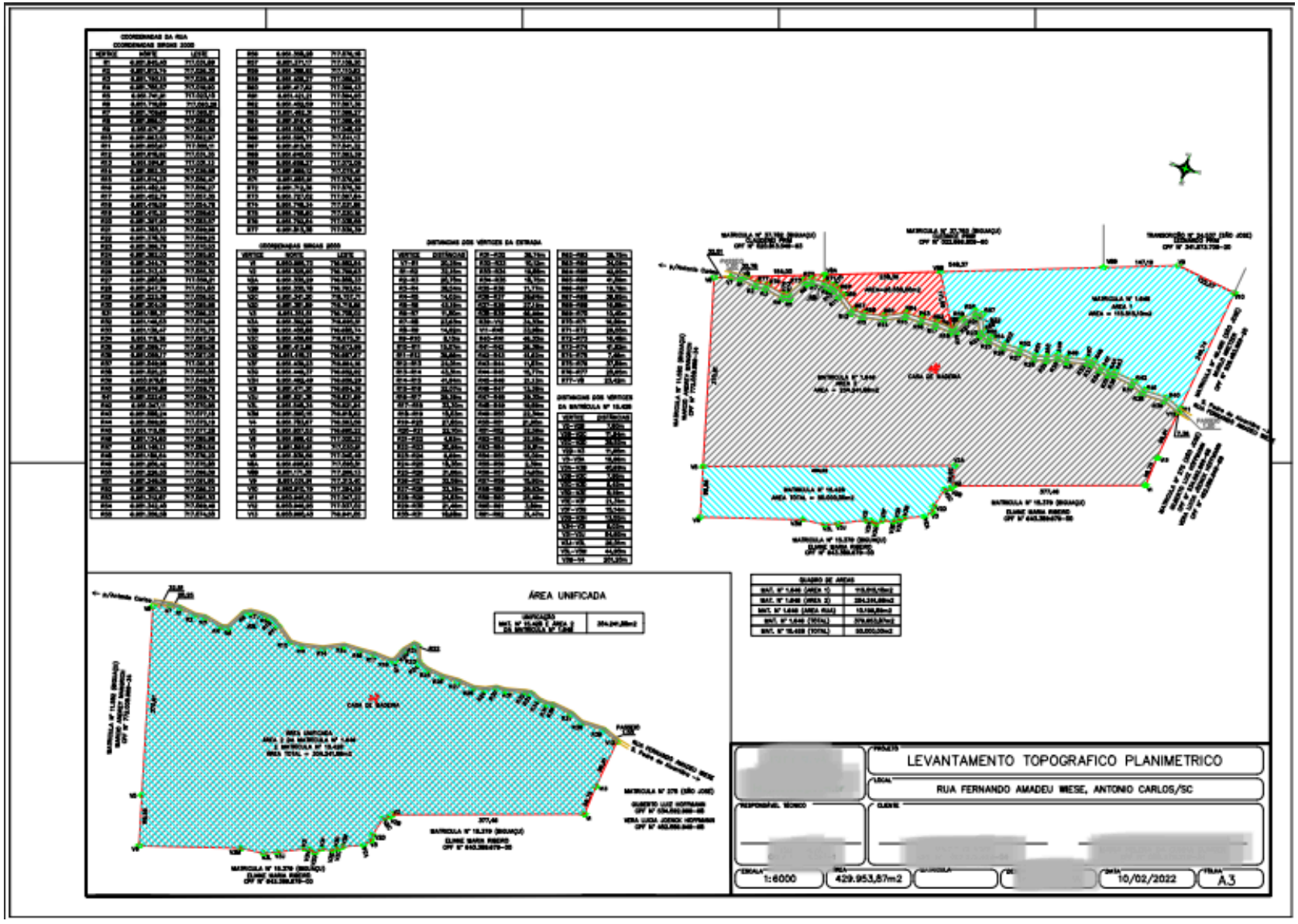
- As medidas no mapa servem como referência porém nos lotes reais podem variar para mais ou menos.

- Todos os lotes se encontram demarcados com moirão.

ASSOCIAÇÃO COMUNIDADE URÂNIA

MAPA DE METRAGENS E DEMONSTRAÇÕES DAS ÁREAS PARA USO FRUTO
Rua Fernando Amadeu Wiese, Antônio Carlos / SC

Outubro, 2021


ÁREA UNIFICADA
LEVANTAMENTO TOPOGRAFICO PLANIMETRICO
RUA FERNANDO AMADEU WIESE, ANTONIO CARLOS/SC
1:6000
429.953,87m2
10/02/2022
A3

ANEXO 01.C - Anexo das contribuições: FO10.A, FO10.B, FO10.C, FO10.D, FO10.E, FO10.F, FO10.G, FO10.H, FO10.I, FO10.J, FO10.K, FO10.L , FO10.M, FO10.N.

Apontamentos sobre a versão preliminar no PDP

- Qual a justificativa para as zonas ZM-1 no centro onde já existem prédios superiores a 4 andares. Porque retroceder estas áreas. Exemplos: próximo ao campo do AC, No loteamento Bremen e entorno e do JK até o rio Biguaçu.
- Com relação ao Morro do João Berns acho interessante deixa só para residências até 2 andares. Mas tem que rever o traçado desta área, pois tem ruas lá em cima que podem prédio.
- Porque tem uma ZT-1 perdida no limite do município na rua Beira Rio. Isolada pela zona Industrial?
- Acho coerente colocar ZOR na rua São Francisco até o acesso na Guiomar para o contorno.
- Não concordo com IA básico 1. Deveríamos manter o que já possuímos e ser cobrado o que será permitido a mais.
- Acho coerente permitir mais um andar não computável de estacionamento para edifícios de maior porte.
- Discordo totalmente do uso proposto das extremas. Praticamente inviabilizou a construção de geminadas nos modelos atuais. Acho importante manter o atual (Art 209).
- No caso das Ediculas Art 227 pode-se ocupar as duas extremas? O quanto pode ocupar?
- A vaga mínima deve-se manter o proposto no plano diretor antigo. Não exigir 2,5x5,0m (Art 236)
- Sobre Fruicção – Gostei da ideia, mas qual o incentivo. Poderia se propor uma troca por índice.
- Sobre as árvores em estacionamento privado. Acho interessante porem não devemos exigir tamanho de canteiro e nem a posição das mesmas. Concordo na quantidade. (Art 240)
- Alargamento Viario (Art 243) quais as ruas afetadas? E qual a contra partida?
- Faixa não edificável SC407 – (Art 267) Acho que deve ser retirado no PDP.
- Corrigir no Art 305 – Retirar a palavra praia – acho que tem em outro artigo tb.
- Cálculo para compra de índice ficou muito aberto acho que os coeficientes de cálculos já devem estar determinados no PDP – (Art 374)

ASS.

ANEXO 01.D - Anexo da contribuição: FO11.A

Alteração de proposta atual de lotes de 360m² para 1.000m²

Antônio Carlos é uma cidade que está em crescimento exponencial, visto que pós pandemia as pessoas começaram a buscar mais qualidade de vida e mais espaço para seus lares. E a cidade em questão tem sim um diferencial em relação às demais cidades do entorno por proporcionar uma vida mais tranquila e saudável aos seus residentes.

Essa narrativa citada acima se encaixa para todas as classes sociais e sabemos que o custo de aquisição de terreno e/ou casa aumentou consideravelmente nos últimos anos. Por conta disso, acredito que limitar a venda de lotes de 360m² para 1.000m² injusto para tantas famílias que buscam uma vida mais segurança e tranquila em Antônio Carlos/SC e injustificável visto que o perfil de moradores mudou ao longo dos anos e a população, hoje, deseja um terreno em que seja possível construir sua casa e ter um espaço de lazer, como churrasqueira e piscina, sem que se enquadre como um "sítio" com criação de animais e plantações de hortaliças para seu sustento.

Se a proposta for aceita para venda terrenos a partir de 1.000m², acredito que apresente um risco para o crescimento ordenado e correto da cidade, pois crescerá o número de loteamentos clandestinos que não seguirão leis e regulamentos determinados pela Administração Pública e, talvez, quando houver uma efetiva fiscalização seja incontornável a situação presente nos terrenos e localidades com possíveis danos à população e ao município de Antônio Carlos.

Dessa forma, solicito que não se altere a venda de terrenos para no mínimo de 1.000m².

Antônio Carlos, 08 de dezembro de 2023

ANEXO 01.E - Anexo da contribuição: FO14.A

Morar é preciso

Milhões de brasileiros precisam de moradias, segundo dados do último censo (IBGE). O desafio de oferecer um lar (e dignidade) às pessoas, a maioria delas nas classes C/D/E, se torna um paradoxo quando nos deparamos com imensas áreas disponíveis e uma construção civil competente e disposta a equacionar o problema. O desafio é uma imposição constitucional, vale lembrar: está lá, em nossa carta magna, no artigo 6º, mas também na Declaração Universal dos Direitos Humanos.

No caminho dessa cada vez mais inadiável demanda social encontramos os empresários, dispostos a construir, mesmo mediante o cumprimento de um emaranhado de leis. A recente implantação de um empreendimento imobiliário exigiu-me oito anos de dedicação para obter nada menos que 14 licenças até chegar ao alvará. Façamos as contas: o tempo decorrido, o custo das licenças e do dinheiro parado, considerando-se a atual taxa de juros no Brasil. É desanimador.

Depois de todas as licenças conseguidas, nos deparamos com a concorrência desleal: os loteamentos clandestinos, as invasões em Áreas de Proteção Permanente (APPs), sem a mínima infraestrutura e sobrecarregando os serviços públicos.

Dos empreendedores legais são exigidos percentuais de áreas verdes, áreas institucionais, respeito às APPs, ruas pavimentadas, redes de energia elétrica, rede de água e esgoto, calçadas pavimentadas etc. O que realmente deve ser cumprido – mas, enquanto isso, os clandestinos agem ao arrepio das leis e quase sempre impunes. Mais adiante, as demandas em infraestrutura dos loteamentos clandestinos acabam sendo assumidas pelo poder público, criam-se os REURBs da vida, Lar Legal, entre outros programas. Morar é preciso.

Outro problema sério são os alagamentos: a lei exige que em áreas sujeitas a enchentes é preciso aterrar no mínimo ao nível da cota da última cheia da região – o que é correto. Ocorre que logo uma nova enchente supera cota máxima de até então e o que se faz? Sobe-se a cota e prosseguimos num círculo vicioso: ocupando uma área que pertencia às águas e majorando ainda mais os custos de implantação do empreendimento.

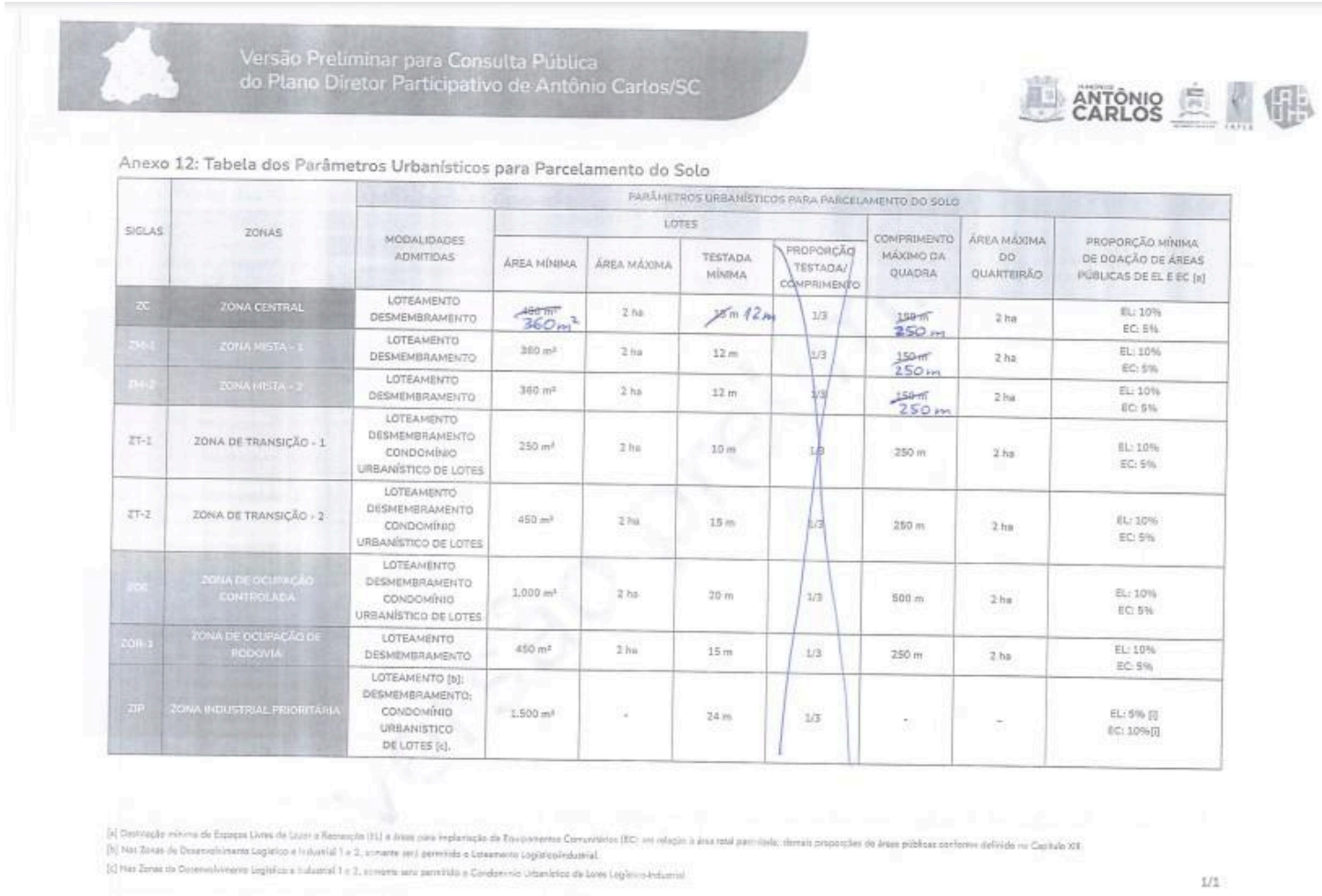
Os brasileiros carentes de moradia estão em outra ponta do paradoxo. Em Santa Catarina, um lote padrão de 300 metros quadrados costuma custar entre 100 a 150 salários-mínimos, inacessível para os trabalhadores com renda de até R$ 4 mil/mês. Mas morar é preciso, e, diante da falta de opções, essa população é empurrada para as construções irregulares nas encostas de rios e morros, sujeitas aos deslizamentos e cheias. Quando não aderem às invasões de terra ou prédios, manipuladas por interesses de grupos políticos.

E para romper com esse impasse? Um começo iluminado seria uma política pública eficaz voltada à população de baixa renda, oferecendo dignidade a milhões de brasileiros e promovendo outros tantos milhares de empregos e oportunidades de trabalho na construção civil. Em paralelo: segurança jurídica aos que empreendem, com um processo de licenciamento ágil e definitivo de parte das instituições públicas, além de linhas de crédito acessíveis à classe média, que hoje engrossam as fileiras dos que sonham por uma casa própria.

Proporcionar lares aos brasileiros, com subsídios públicos, tem um custo muito menor do que dar assistência hospitalar.

Morar é preciso. E é possível. Mas exige mudanças estruturais e urgentes, rompendo com o paradoxo de criar dificuldades para se vender facilidades.

ANEXO 01.F - Anexo da contribuição: FF01.C



Versão Preliminar para Consulta Pública
do Plano Diretor Participativo de Antônio Carlos/SC

ANTÔNIO CARLOS

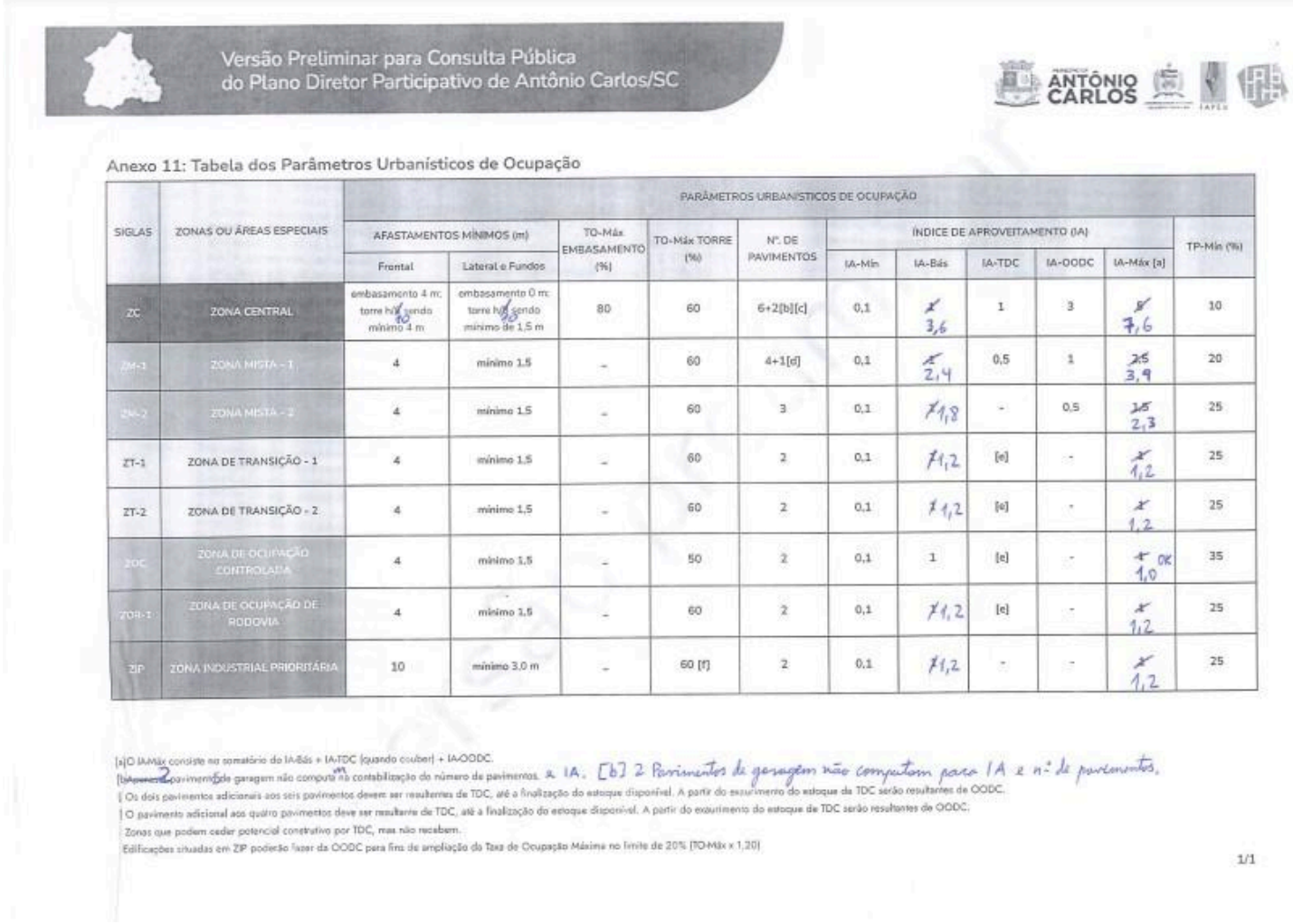
Anexo 12: Tabela dos Parâmetros Urbanísticos para Parcelamento do Solo

SIGLAS	ZONAS	PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO							
		MODALIDADES ADMITIDAS	LOTES				COMPRIMENTO MÁXIMO DA QUADRA	ÁREA MÁXIMA DO QUARTEIRÃO	PROPORÇÃO MÍNIMA DE DOAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS DE EL E EC [a]
			ÁREA MÍNIMA	ÁREA MÁXIMA	TESTADA MÍNIMA	PROPORÇÃO TESTADA/ COMPRIMENTO			
ZC	ZONA CENTRAL	LOTEAMENTO DESMEMBRAMENTO	~~450 m²~~ 360 m²	2 ha	~~15 m~~ 12 m	1/3	~~150 m~~ 250 m	2 ha	EL: 10% EC: 5%
ZM-1	ZONA MISTA - 1	LOTEAMENTO DESMEMBRAMENTO	360 m²	2 ha	12 m	1/3	~~150 m~~ 250 m	2 ha	EL: 10% EC: 5%
ZM-2	ZONA MISTA - 2	LOTEAMENTO DESMEMBRAMENTO	360 m²	2 ha	12 m	1/3	~~150 m~~ 250 m	2 ha	EL: 10% EC: 5%
ZT-1	ZONA DE TRANSIÇÃO - 1	LOTEAMENTO DESMEMBRAMENTO CONDOMÍNIO URBANÍSTICO DE LOTES	250 m²	2 ha	10 m	1/3	250 m	2 ha	EL: 10% EC: 5%
ZT-2	ZONA DE TRANSIÇÃO - 2	LOTEAMENTO DESMEMBRAMENTO CONDOMÍNIO URBANÍSTICO DE LOTES	450 m²	2 ha	15 m	1/3	250 m	2 ha	EL: 10% EC: 5%
ZOC	ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA	LOTEAMENTO DESMEMBRAMENTO CONDOMÍNIO URBANÍSTICO DE LOTES	1.000 m²	2 ha	20 m	1/3	500 m	2 ha	EL: 10% EC: 5%
ZOR-1	ZONA DE OCUPAÇÃO DE RODOVIA	LOTEAMENTO DESMEMBRAMENTO	450 m²	2 ha	15 m	1/3	250 m	2 ha	EL: 10% EC: 5%
ZIP	ZONA INDUSTRIAL PRIORITÁRIA	LOTEAMENTO [b]; DESMEMBRAMENTO; CONDOMÍNIO URBANÍSTICO DE LOTES [c].	1.500 m²	-	24 m	1/3	-	-	EL: 5% [] EC: 10%[]

[a] Destinação mínima de Espaços Livres de Lazer e Recreação (EL) e Áreas para Implantação de Equipamentos Comunitários (EC) em relação à área total parcelada, demais proporções de áreas públicas conforme definido no Capítulo XII.
[b] Nas Zonas de Desenvolvimento Logístico e Industrial 1 e 2, somente será permitido o Loteamento Logístico/Industrial.
[c] Nas Zonas de Desenvolvimento Logístico e Industrial 1 e 2, somente será permitido o Condomínio Urbanístico de Lotes Logístico/Industrial.

1/1

ANEXO 01.G - Anexo da contribuição: FF02.C



Versão Preliminar para Consulta Pública
do Plano Diretor Participativo de Antônio Carlos/SC

ANTÔNIO CARLOS

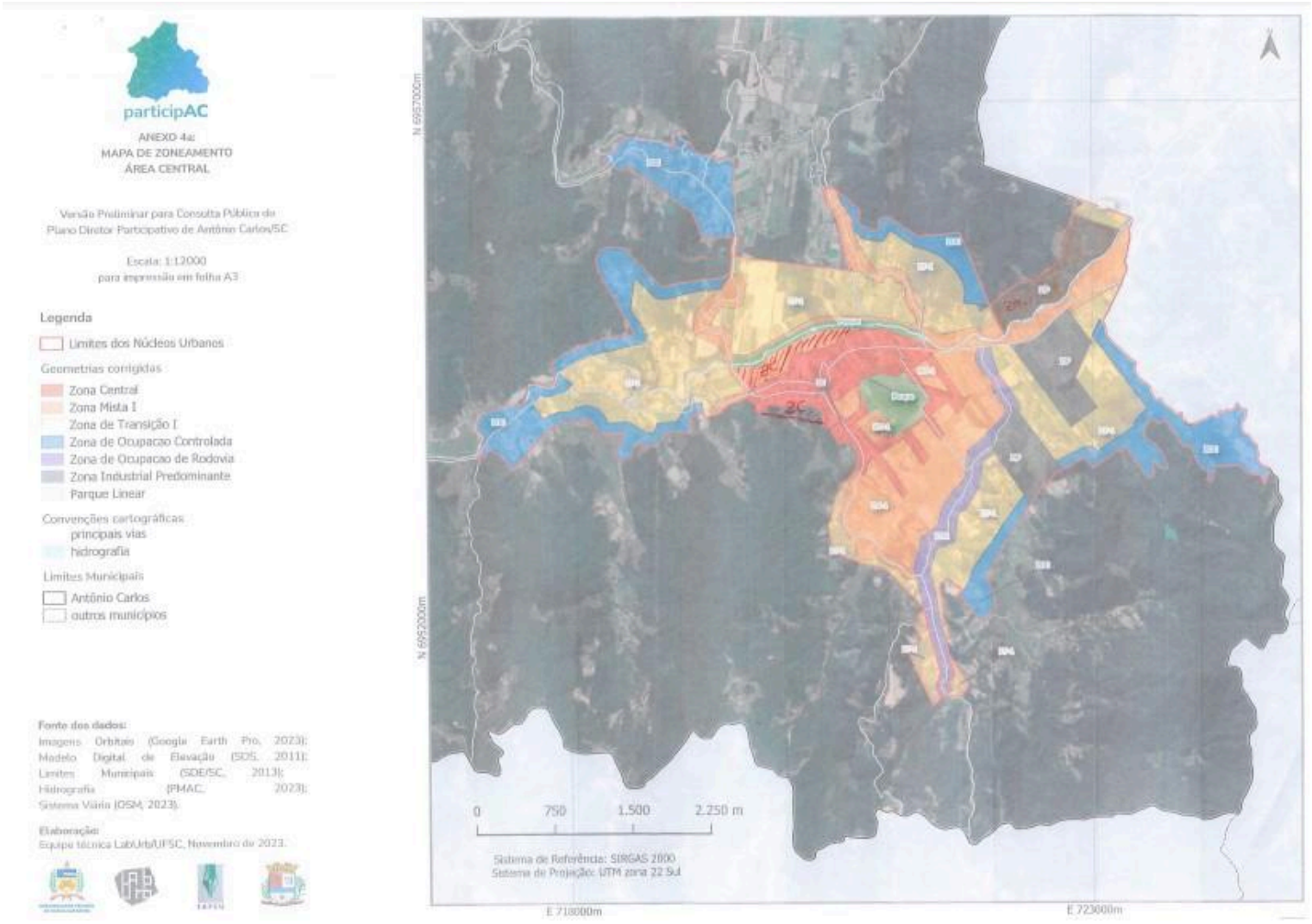
Anexo 11: Tabela dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação

SIGLAS	ZONAS OU ÁREAS ESPECIAIS	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO										
		AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)		TO-Máx EMBASAMENTO (%)	TO-Máx TORRE (%)	Nº. DE PAVIMENTOS	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)					TP-Mín (%)
		Frontal	Lateral e Fundos				IA-Mín	IA-Bás	IA-TDC	IA-OODC	IA-Máx [a]	
ZC	ZONA CENTRAL	embasamento 4 m; torre h/6 sendo mínimo 4 m	embasamento 0 m; torre h/6 sendo mínimo de 1,5 m	80	60	6+2[b][c]	0,1	~~1~~ 3,6	1	3	~~8~~ 7,6	10
ZM-1	ZONA MISTA - 1	4	mínimo 1,5	-	60	4+1[d]	0,1	~~1~~ 2,4	0,5	1	~~2,5~~ 3,9	20
ZM-2	ZONA MISTA - 2	4	mínimo 1,5	-	60	3	0,1	~~1,8~~	-	0,5	~~2,5~~ 2,3	25
ZT-1	ZONA DE TRANSIÇÃO - 1	4	mínimo 1,5	-	60	2	0,1	~~1,2~~	[e]	-	~~1~~ 1,2	25
ZT-2	ZONA DE TRANSIÇÃO - 2	4	mínimo 1,5	-	60	2	0,1	~~1,2~~	[e]	-	~~1~~ 1,2	25
ZOC	ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA	4	mínimo 1,5	-	50	2	0,1	1	[e]	-	~~1~~ 1,0 OK	35
ZOR-1	ZONA DE OCUPAÇÃO DE RODOVIA	4	mínimo 1,5	-	60	2	0,1	~~1,2~~	[e]	-	~~1~~ 1,2	25
ZIP	ZONA INDUSTRIAL PRIORITÁRIA	10	mínimo 3,0 m	-	60 [f]	2	0,1	~~1,2~~	-	-	~~1~~ 1,2	25

[a] O IA-Máx consiste no somatório do IA-Bás + IA-TDC (quando couber) + IA-OODC.
[b] ~~Apenas~~ 2 pavimentos de garagem não computa~~m~~ na contabilização do número de pavimentos. e IA. [b] 2 Pavimentos de garagem não computam para IA e nº de pavimentos.
[c] Os dois pavimentos adicionais aos seis pavimentos devem ser resultantes de TDC, até a finalização do estoque disponível. A partir do exaurimento do estoque de TDC serão resultantes de OODC.
[d] O pavimento adicional aos quatro pavimentos deve ser resultante de TDC, até a finalização do estoque disponível. A partir do exaurimento do estoque de TDC serão resultantes de OODC.
[e] Zonas que podem ceder potencial construtivo por TDC, mas não recebem.
[f] Edificações situadas em ZIP poderão fazer da OODC para fins de ampliação da Taxa de Ocupação Máxima no limite de 20% (TO-Máx x 1,20)

1/1

ANEXO 01.H - Anexo da contribuição: FF04.C



ANEXO 2 - Apresentação Assembleia de Conferência Final

participAC

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE ANTÔNIO CARLOS

ASSEMBLEIA DE CONFERÊNCIA FINAL

16 ABRIL 2024

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA

FAPEU
FUNDAÇÃO DE AMPARO À PESQUISA E EXTENSÃO UNIVERSITÁRIA

Programação
Regimento Interno - Decreto n.º 028/2024
Edital de Convocação n.º 001/2024

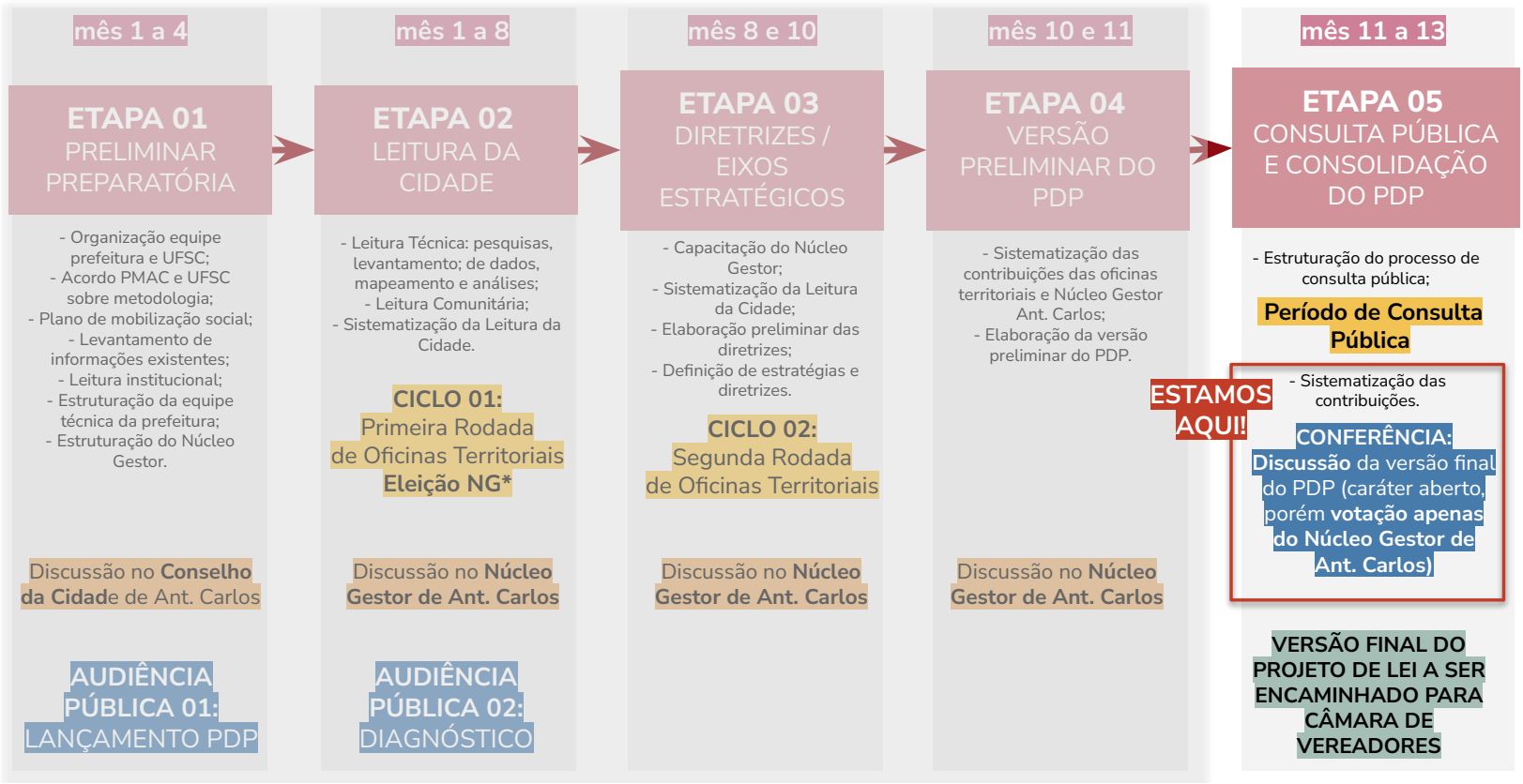
A Assembleia de Conferência Final terá o seguinte objetivo:

I - apresentar os conteúdos sistematizados decorrentes da Consulta Pública realizada entre 24/11/23 e 05/01/24;

II - discutir os conteúdos referidos no inciso I deste artigo;

III - deliberar os conteúdos referidos no inciso I deste artigo.

metodologia geral



regimento da assembleia de conferência final

A assembleia de Conferência Final terá a seguinte programação:

I - solenidade de abertura;

II - composição da mesa diretora;

III - abertura para manifestações dos presentes;

IV - apresentação dos conteúdos sistematizados decorrentes dos formulários da Consulta Pública aberta entre 24/11/23 e 05/01/24;

V - debate público sobre os conteúdos sistematizados decorrentes da Consulta Pública;

VI - deliberação por parte do Núcleo Gestor dos conteúdos apresentados.

§ 1º - Os participantes que desejarem fazer manifestação a que se refere o inciso III, devem solicitar inscrição aos secretários.

§ 2º - Os inscritos para manifestação, disporão de até 02 (dois) minutos para manifestação, prorrogáveis por mais 01 (um) minuto para conclusões, sendo que esta prorrogação será encaminhada pela mediação e com anuência dos presentes.

§ 3º - Os conteúdos sistematizados a que se refere o inciso IV, decorrentes da Consulta Pública estarão disponíveis no endereço eletrônico: https://https://participac.ufsc.br/

regimento da assembleia de conferência final

Art. 10. Os trabalhos serão realizados por meio de apreciação dos conteúdos sistematizados, oriundos dos formulários da Consulta Pública aberta entre 24/11/23 e 05/01/24.

Art. 11. A apreciação dos conteúdos pelo Núcleo Gestor a que se refere o art. 10 observará a seguinte ordem:

I - apresentação do conteúdo sistematizado da consulta pública e de eventuais considerações técnicas sobre o respectivo conteúdo;

II - discussão sobre o respectivo conteúdo;

III - deliberação sobre o respectivo conteúdo pelo Núcleo Gestor.

§ 1º - As considerações técnicas referidas no inciso I do caput deste artigo serão apresentadas por escrito e com base em análises elaboradas pela equipe do Laboratório de Urbanismo da UFSC.

§ 2º - A discussão, referida no inciso II do caput deste artigo, além de observar o disposto no art. 12, deverá ser realizada considerando:

I - a manutenção ou supressão do texto original do conteúdo em consideração;

II - a aprovação de proposta de alteração do conteúdo em consideração, oriunda de conteúdo de formulário sistematizado pela equipe do Laboratório de Urbanismo da UFSC;

III - a formulação de proposta alternativa à de alteração, referida no inciso II deste parágrafo.

regimento da assembleia de conferência final

Art. 15. O tema sob deliberação será submetido à votação pelo Núcleo Gestor .

Art. 16. Na deliberação referida no inciso III do art. 11, p**oderá ser feito 1 (um) pronunciamento de defesa e 1 (um) pronunciamento contrário** ao tema sob deliberação por parte dos representantes do Núcleo Gestor.

§ 1° - Os tempos de defesa da proposta oriunda do destaque e do texto original serão, respectivamente, **de 2 (dois) minutos, prorrogáveis por mais 1 (um) minuto para cada parte.**

§ 2° - Caso haja mais de uma pessoa interessada em proceder com as defesas, o tempo será dividido por comum acordo entre elas.

Art. 17 Em caso de deliberações do Núcleo Gestor, **serão tomadas por maioria simples dos presentes com direito a voto.**

§1°. **O *quórum* mínimo para as deliberações será de 2/3 dos representantes do Núcleo Gestor com direito a voto, presentes na Assembleia de Conferência Final.**

regimento da assembleia de conferência final

Art. 20. Os representantes do Núcleo Gestor aptos a votar manifestarão seu voto mediante cartões de votação, de seguinte modo:

I - votos favoráveis não precisam se manifestar;

II - votos contrários mediante cartões de votação vermelhas;

III - abstenções mediante cartões de votação brancos.

Parágrafo único. Uma vez anunciado que se está em regime de votação, não serão mais permitidas manifestações orais.

apresentação da sistematização das contribuições da Consulta Pública

Consulta Pública: Contribuições

21 contribuições ao formulário *online*

totalizando **68 conteúdos de manifestação** (pedidos de inclusão, exclusão ou alteração)

+

10 contribuições ao formulário *físico*

totalizando **21 conteúdos de manifestação** (pedidos de inclusão, exclusão ou alteração)

=

89 conteúdos de manifestação

- **7 contribuições com caráter de EXCLUSÃO**
- **69 contribuições com caráter de ALTERAÇÃO**
- **13 contribuições com caráter de INCLUSÃO**

Consulta Pública: Temáticas das contribuições

Mobilidade e sistema viário	Regularização Fundiária
Ambiental	Perímetro urbano
Instrumento urbanístico	Parâmetros Urbanísticos
Estacionamentos e parâmetros de garagem	Zoneamento

Consulta Pública: critérios de organização

- Repetição de demandas entre formulários;
- Mais de uma demanda no mesmo formulário;
- Formulários que não tinham demanda (apenas comentário)
- Formulários que não apresentaram justificativas
- Formulário que eram questionamentos

Consulta Pública: síntese e sistematização

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Encaminhamento	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Mobilidade ou Sistema Viário	Sem deliberação	Retirar a faixa não-edificável do PDP	Correção	FO10.L							
2	Correção	Sem deliberação	Retirar a palavra praia dos trechos onde aparece no PDP	Correção	FO10.M							
3	Mobilidade ou Sistema Viário	Sem deliberação	Quais são as ruas afetadas pelo alargamento viário? Qual contrapartida? (resposta e correção do mapa)	Correção	FO10.K							
4	Ambiental	Sem deliberação	Inclusão de estudo sócioambiental no PDP	Resposta	FO19.A							
5	Outro	Sem deliberação	Retrocesso e violação dos direitos já adquiridos no plano diretor em vigência	Resposta	FO12.A (1)	FO12.B (2)						
6	Parâmetros edilícios no zoneamento	Sem deliberação	Cálculo para OOUC está aberto. Coeficientes devem estar determinados pelo PDP	Resposta	FO10.N							
7	Parâmetro urbanístico	ZOC	Permitir condomínios em ZOC	Resposta	FO03.A (1)	FO14.B	FO15.A					
8	Parâmetros urbanísticos	Geral	Modificação da área mínima de 1.500m² para a fração ideal em loteamento de chácaras	Resposta	FF10.C.d							
9	Estacionamento e parâmetros garagem	Geral	Excluir exigência de vaga de carga e descarga para residencial multifamiliar	Aceite	FO01.A	FO02.B	FO08.L	FO20.G				
10	Estacionamento e parâmetros garagem	Geral	Alterar proporção de vagas por m² de área construída de comércio de 50m²/vaga para 60m²/vaga	Aceite	FO08.M							
11	Estacionamento e parâmetros garagem	Geral	Reduzir as dimensões da vaga mínima de garagem para o que é 2,20 x 4,60	Parcial	FO10.H							
12	Estacionamento e parâmetros garagem	Geral	Não exigir tamanho de canteiro e posicionamento das árvores em estacionamento privado	Aceite	FO10.J							
13	Regularização Fundiária	Geral	Reconhecer área da Associação de Urânia como área urbana ou área de interesse social	Recusa	FO09.A							
14	Regularização Fundiária	Geral	Regularização/inclusão no perímetro urbano da área situada junto à Estrada Amadeu Wiese SN, Bairro Usina	Aceite	FO13.A							
15	Regularização Fundiária	Geral	Inclusão da vila Hoffmann no perímetro urbano	Recusa	FF10.C.b							
16	Perímetro Urbano	Geral	Inclusão da comunidade do Louro no perímetro urbano	Aceite	FF10.C.c							
17	Perímetro Urbano	Geral	Inserir terrenos na zona central fora do traçado do perímetro urbano	Parcial	FO01.D	FO07.A	FF04.C (1)	FF05.C	FF06.C	FF07.C	FF09.C	FF10.C.a
18	Perímetro Urbano	Geral	Alterar perímetro urbano de acordo com as matrículas dos imóveis da SPAL	Recusa	FO18.A							
19	Ambiental	Geral	Incluir inciso no artigo 170 texto que remete a lei específica municipal, onde o poder executivo através de lei específica possa, em áreas urbanas consolidadas legislar sobre afastamento de rios.	Aceite	FF08.C							
20	Ambiental	Geral	Retirar parque linear do Rio Biguaçu como APP de 30m²	Recusa	FO08.N							
21	Parâmetros urbanísticos	Geral	Proposta para que a Fruição Pública seja incentivada a partir da troca de índice	Aceite	FO10.I							
22	Parâmetros urbanísticos	Geral	Possibilitar o uso das estremas laterais no caso de casas geminadas e o acesso individualizado	Aceite	FO01.G	FO08.J	FO10.A	FO10.G	FF03.C.a	FF03.C.c		
23	Parâmetros urbanísticos	Geral	Considerar 40 a 50% a Taxa de permeabilidade para blocos intertravados (lajotas ou pavers)	Aceite	FO01.C	FO02.C	FO08.I					
24	Parâmetros urbanísticos	Geral	Retirar a proporção de 1/2 entre testada e profundidade dos lotes em alguns casos	Aceite	FO04.B	FO20.E	FF01.C.c					
25	Parâmetros urbanísticos	Geral	Não computar área de escadas, poço de elevador, casa de máquinas, caixa d'água, barrilete, área de recreação, centro de gás, energia e ar condicionado, sacadas ou varandas até 6 m² por unidade, floreiras até 50 cm, reservatórios, bombas, geradores. Permitir pergolados até 25 m² e permitir lixeiras até 5m² (art 209)	Parcial	FO08.E	FF02.C.c	FF03.C.b					
26	Parâmetros urbanísticos	Geral	Morro João Berns permitir apenas residência de até 2 pav.	Recusa	FO10.C							
27	Zoneamento	ZOC	ZOC: Ajuste na delimitação da ZOC em área já ocupada	Aceite	FO04.A (1)	FO05.A	FO06.A	FO08.H (1)	FO16.A	FO17.A	FF04.C (2)	
28	Parâmetro urbanístico	ZOC	ZOC: Diminuir o tamanho mínimo de lote	Aceite	FO04.A (2)	FO11.A	FO14.A	FO03.A (2)				
29	Parâmetros urbanísticos	ZM2	Aumentar gabarito em ZM2 para 6 (gabarito ZM2)	Parcial	FO02.F							
30	Zoneamento	ZOR	Alterar ZOR na rua São Francisco até acesso na Guiomar para o contorno	Recusa	FO10.D							
31	Parâmetros urbanísticos	ZC	ZC: redução de lote mínimo para 360m² e 12 de testada	Aceite	FO20.A	FF01.C.a						
32	Zoneamento	ZC	ZC: ampliar delimitação até o Rio (Área próxima a Av. João A. Besen)	Aceite	FO01.E	FO10.B	FO08.H (2)					
33	Parâmetros urbanísticos	ZC	ZC: Afastamentos laterais na ZC de 1/10 da altura	Aceite	FO20.C	FF01.C.d						
34	Parâmetros urbanísticos	ZC	ZC: Aumentar gabarito para 12 pavimentos (gabarito ZC) / 8 + 2 /	Recusa	FO02.D	FO08.C	FO20.D	FF01.C.e				
35	Parâmetros urbanísticos	ZC	ZC: IA Básico 3 e IA Máximo 7 (IA ZC)	Recusa	FO08.B	FO10.E						
36	Parâmetros urbanísticos	ZM1	Alterar comprimento máximo de quadra para 250m² em ZM 1 e 2	Aceite	FO20.B	FF01.C.b						
37	Parâmetros urbanísticos	ZM1	Aumentar gabarito em ZM1 para 10 / 5 + 2 (gabarito ZM1)	Recusa	FO02.E							
38	Parâmetros urbanísticos	ZM1	ZM1: IA Básico 2 e IA Máximo 3,5 (IA ZM)	Recusa	FO08.D	FO10.E	FO20.F	FF02.C.a				
39	Parâmetros urbanísticos	Geral	Não contabilizar ático no gabarito quando área fechada máxima for inferior à 50%	Recusa	FO01.F	FO08.G	FO08.K	FO20.I	FO20.H			
40	Parâmetros urbanísticos	Geral	Aumentar para 2 pav. de garagem sem computar no gabarito	Recusa	FO01.B	FO02.A	FO08.A	FO08.F	FO10.F	FF02.C.b		

Consulta Pública: Contribuições

Demandas mais representativas

- **21 demandas ÚNICAS (52,5%)**
- **10 demandas 2 a 3 formulários (25%)**
- **09 demandas 4 a 8 formulários (22,5%)**

Consulta Pública: Contribuições

Demandas mais representativas

- **08 demandas** CORREÇÃO E RESPOSTAS (20%)
- **17 demandas** ACOLHIDAS (45%)
- **04 demandas** PARCIALMENTE ACOLHIDAS (10%)
- **11 demandas** NÃO ACOLHIDAS (25%)

40 temas de discussão
75% alinhamento

Organização do debate

Partes	Ordem de apresentação sugerida	Demandas
1	Correções	1 a 2
2	Respostas	3 a 8
3	Estacionamento e parâmetros de garagem	9 a 12
4	Regularização Fundiária	13 a 15
5	Perímetro urbano	16 a 18
6	Ambiental	19 e 20
7	Parâmetros urbanísticos - Geral	21 a 26
8	Zona de Ocupação Controlada - ZOC	27 e 28
9	Zona Mista 2 - ZM2	29
10	Zona de Ocupação de Rodovia - ZOR	30
11	Zona Central	31 a 35
12	Zona Mista 1 - ZM1	36 a 38
13	Parâmetros urbanísticos - Geral	39 e 40

Contribuições da Consulta Pública: sem deliberação

1. correções

Correção

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
1	Mobilidade ou Sistema Viário	Sem deliberação	Retirar a faixa não-edificável do PDP	FO10.L
Parecer técnico				Encaminhamento
Mapeamento disponibilizado pela municipalidade aponta que a incidência da SC 407 se finda na divisa do município com Biguaçu. Assim sendo, não é necessária a incidência da faixa não-edificável.				Correção

Correção

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
2	Textual	Sem deliberação	Retirar a palavra praia dos trechos onde aparece no PDP	FO10.M
Parecer técnico				Encaminhamento
Retirar a palavra praia, com a substituição por “orla fluvial”: Art. 283, inciso IV; Art. 305, inciso V; Art. 315, inciso VIII; Art. 342, inciso V.				Correção

2. respostas

Resposta

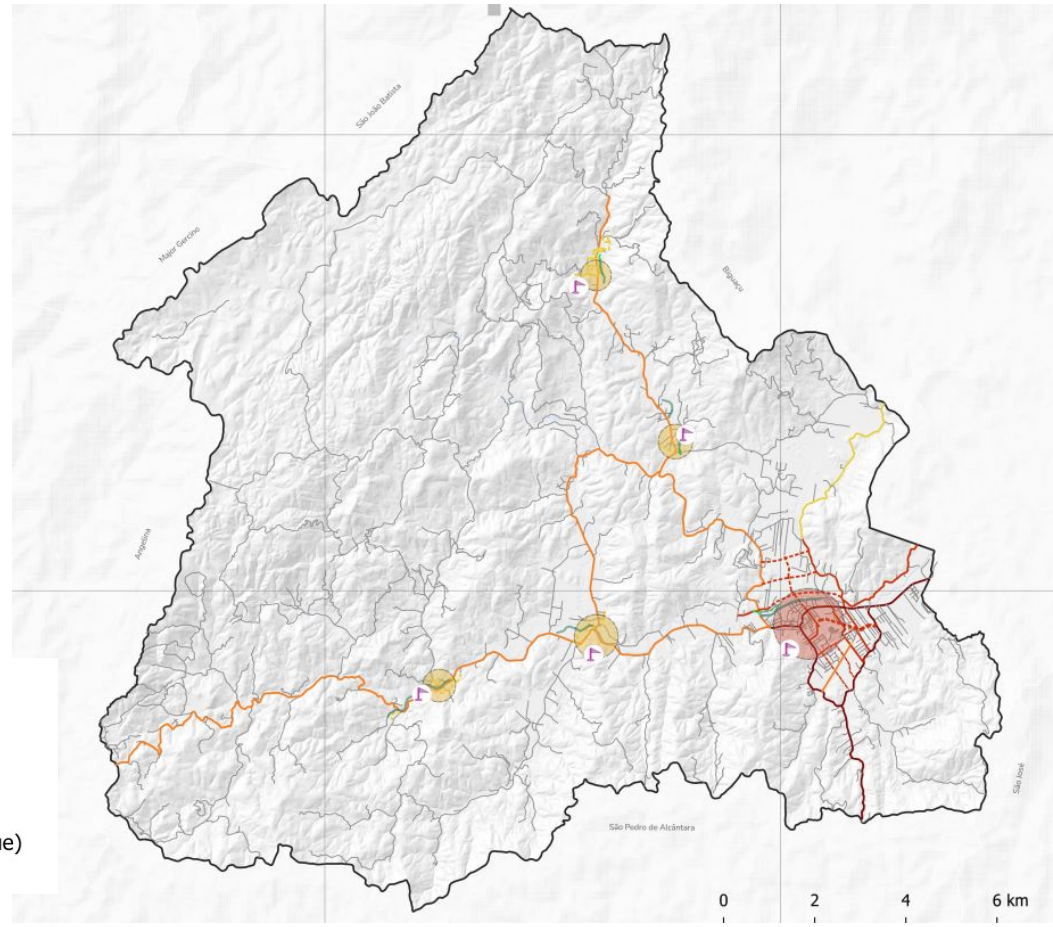
nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
3	Mobilidade ou Sistema Viário	Sem deliberação	Quais são as ruas afetadas pelo alargamento viário? Qual contrapartida? (resposta e correção do mapa)	FO10.K
Parecer técnico				Encaminhamento
As ruas afetadas pelo alargamento viário são aquelas demarcadas no Anexo 3 - do modelo territorial. Em áreas consolidadas a área de alargamento necessária ao enquadramento no referido artigo será revertida em potencial construtivo. Para os novos loteamentos será parâmetro obrigatório.				Resposta

Resposta

participAC

ANEXO 3:
MAPA DO MODELO TERRITORIAL

Versão Preliminar para Consulta Pública do
Plano Diretor Participativo de Antônio Carlos/SC



Sistema de Eixos Estruturantes

Vias Existentes
- Estrutural
- Coletora
- Local e integradora
- Local
- demais vias

Vias Propostas
- Estruturante
- Coletora
- Local
- Pedestre (Parque)

Resposta

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
4	Ambiental	Sem deliberação	Inclusão de estudo socioambiental no PDP	FO19.A

Parecer técnico	Encaminhamento
A **Lei Nacional nº 14.285/2021**, por sua vez, estabelece requisitos, critérios e medidas que devem ser adotadas de forma integrada por **cada Município para que, observadas as peculiaridades locais, passem a definir as metragens das APP urbanas consolidadas**, nas margens de cursos d'água naturais. Um desses **requisitos é a realização do Diagnóstico Socioambiental,** que se configura como um estudo que envolve diferentes etapas de levantamentos, coleta de dados e análises das informações, fornecendo um **diagnóstico preciso das condições ambientais e sociais da área de interesse deve ser realizado por uma equipe multidisciplinar.** Municípios que possuam planos de recursos hídricos, bacia hidrográfica, de drenagem ou de saneamento básico, deverão observar as diretrizes previstas nesses instrumentos para definir as faixas marginais dos cursos d'água. Tais planos irão **orientar as ações de mitigação e contenção dos impactos associados às áreas de risco**, gestão de resíduos e esgotamento sanitário, manutenção e preservação de áreas de relevância ambiental, auxiliando tecnicamente na definição das faixas de áreas de preservação permanente, em relação as atualmente previstas no inciso I do caput do artigo 4º do Código Florestal. **O convênio de Cooperação Técnica entre a UFSC e a PMAC não previa a elaboração deste diagnóstico sócioambiental específico.** Não há a obrigatoriedade de elaboração deste estudo para processos de revisão do Plano Diretor Participativo, cabendo ao município elaborá-lo na medida em que apresente interesse e/ou necessidade de avaliar a situação de ocupação das faixas marginais de curso d´água em áreas que guardem características de serem de urbanização consolidada.	**Resposta**

respostas

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
5	Outro	Sem deliberação	Retrocesso e violação dos direitos já adquiridos no plano diretor em vigência	FO12.A; F012.B
Parecer técnico				Encaminhamento
Não foi possível identificar a demanda. A revisão do Plano Diretor é demandada pela Lei Federal n.º 10.257/2001 - Estatuto da Cidade no período de 10 anos. O Plano Diretor não oferece direito adquirido, somente expectativa de direito.				Resposta

respostas

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
6	Parâmetros edilícios no zoneamento	Sem deliberação	Cálculo para OOUC está aberto. Coeficientes devem estar determinados pelo PDP	FO10.N
Parecer técnico				Encaminhamento
O Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001, indica na Seção IX - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme Art. 30 que "Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando: (I) a fórmula de cálculo para a cobrança; (II) os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga; (III) a contrapartida do beneficiário. Nesse sentido, caberá a uma legislação em específica determinar os fatores de cálculo atralados ao OOUC. As instâncias participativas terão autonomia para auxiliar no processo de definição do Índice de Estimulo, da fórmula já definida, sendo: CF=ACA x VU x IE CF corresponde à contrapartida financeira, medida em R$ (Reais); ACA corresponde à área construída acrescida em relação ao IA-Bás ou TO-Máx., medida em m² (metros quadrados); VU corresponde ao valor do metro quadrado territorial, medido em R$/m² (Reais por metros quadrados); IE corresponde ao índice de estímulo de cada Zona ou Área Especial.				Resposta

respostas

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
7	Parâmetro urbanístico	ZOC	**Permitir condomínios em ZOC**	FO03.A; FO14.B; FO15.A
Parecer técnico				Encaminhamento
Condomínios multifamiliares horizontais são considerados adequados à ZOC, conforme anexo 10 e estão contemplados no CAPÍTULO XII - Seção VII - Dos condomínios urbanísticos de lotes				**Resposta**

respostas

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
8	Parâmetros urbanísticos	Geral	**Modificação da área mínima de 1.500m² para a fração ideal em loteamento de chácaras**	FF 10.C.d
Parecer técnico				Encaminhamento
A solicitação de alteração do parâmetro da área mínima para lotes em condomínios de chácaras **não veio acompanhada de justificativas por parte do proponente**. Não é possível entender as motivações do pedido, tampouco se **a solicitação de alteração entende a necessidade de aumento ou de diminuição da área mínima dos lotes**. Cabe destacar que não há parâmetro comum utilizado em planos diretores do país. Este requisito diverge de um Município a outro. Cada legislação estipula o tamanho mínimo, sendo mais r**ecorrente a área entre 3.000 e 5.000m² para este tipo de empreendimentos.**				**Resposta**

Contribuições da Consulta Pública: deliberação em bloco

3. estacionamento e parâmetros de garagem

estacionamento e parâmetros de garagem

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
9	Estacionamento e parâmetros garagem	Geral	Excluir exigência de vaga de carga e descarga para residencial multifamiliar. Sugestão de inserir parâmetro da vaga de carga e descarga nos perfis viários dos eixos estruturantes.	FO01.A; FO02.B; FO08.L; FO20.G
Parecer técnico				Encaminhamento
Acolhido				Aceite

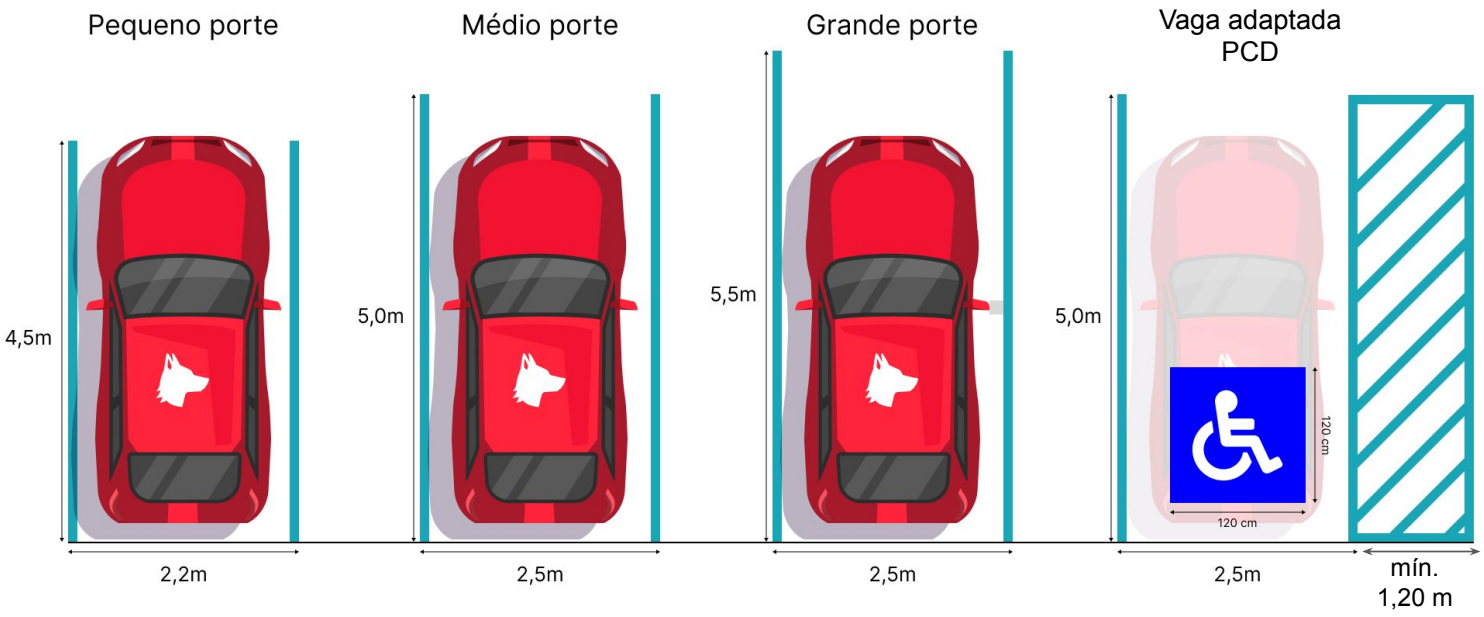
estacionamento e parâmetros de garagem

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
10	Estacionamento e parâmetros garagem	Geral	Alterar proporção de vagas por m² de área construída de comércio de 50m²/vaga para 60m²/vaga	FO08.M
Parecer técnico				Encaminhamento
Acolhido				Aceite

estacionamento e parâmetros de garagem

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
11	Estacionamento e parâmetros garagem	Geral	**Reduzir as dimensões da vaga mínima de garagem para o que é 2,20 x 4,60**	FO10.H
Parecer técnico				Encaminhamento
A dimensão atual é definida no código de obras sendo 2,20m por 4,60m. A dimensão mínima atual é dada pela dimensão de um veículo de dimensões mínimas, no entanto os veículos atuais do tipo SUV, camionetes e correspondentes não se adequam as dimensões mínimas. Diante disso, **sugere-se: mínimo de 2,4m x 4,6m** com admissão de avanço de pilar de até 20cm.				**Parcial**

tamanho das vagas de garagem



canteiro

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
12	Estacionamento e parâmetros garagem	Geral	Não exigir tamanho de canteiro e posicionamento das árvores em estacionamento privado	FO10.J
Parecer técnico				Encaminhamento
Acolhido				Aceite

Votação do Núcleo Gestor

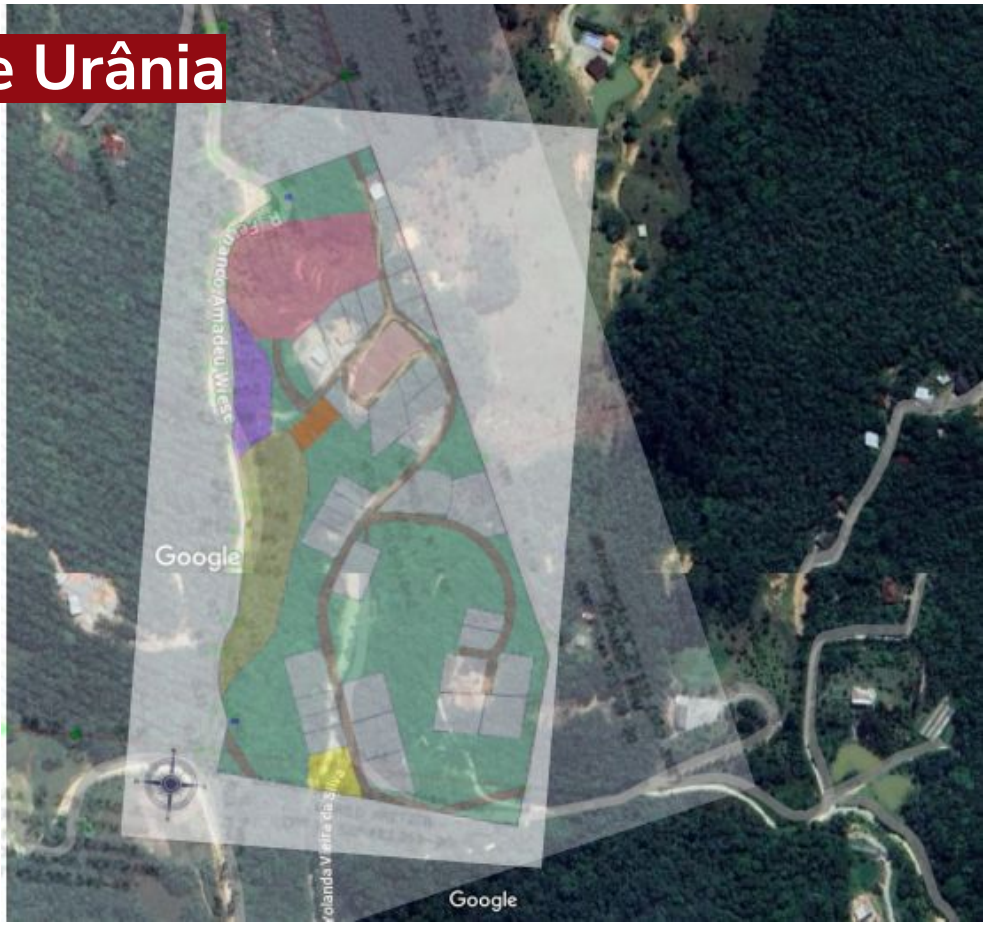
4. regularização fundiária

regularização fundiária

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
13	Regularização Fundiária	Geral	**Reconhecer área da Associação de Urânia como área urbana ou área de interesse social**	FO09.A
Parecer técnico				Encaminhamento
Analisando as características da Comunidade Urânia verifica-se que esta área atualmente **não possui atributos que permitam categorizá-la como área urbana ou núcleo urbano consolidado: é um núcleo relativamente distante da malha urbana principal, composta por uma dezena de casas espaçadas, sem fracionamento do solo representativo, com acesso limitado à infraestrutura urbana básica, com a via principal sem pavimentação, com relativa distância de serviços, comércios e equipamentos comunitários**. As glebas ocupadas pelas unidades são, em sua maioria, de grande dimensões, muito dos lotes apresentados na planta não estão ainda ocupados, com relativa distância entre as moradias e a presença aparente de atividades agrícolas, com estufas, açudes, etc. Por este motivo não se recomenda a delimitação de perímetro urbano para esta comunidade, o que não exclui, no entanto, a possibilidade de desenvolver iniciativas de regularização fundiária.				**Recusa**

Comunidade Urânia

Comunidade Urânia



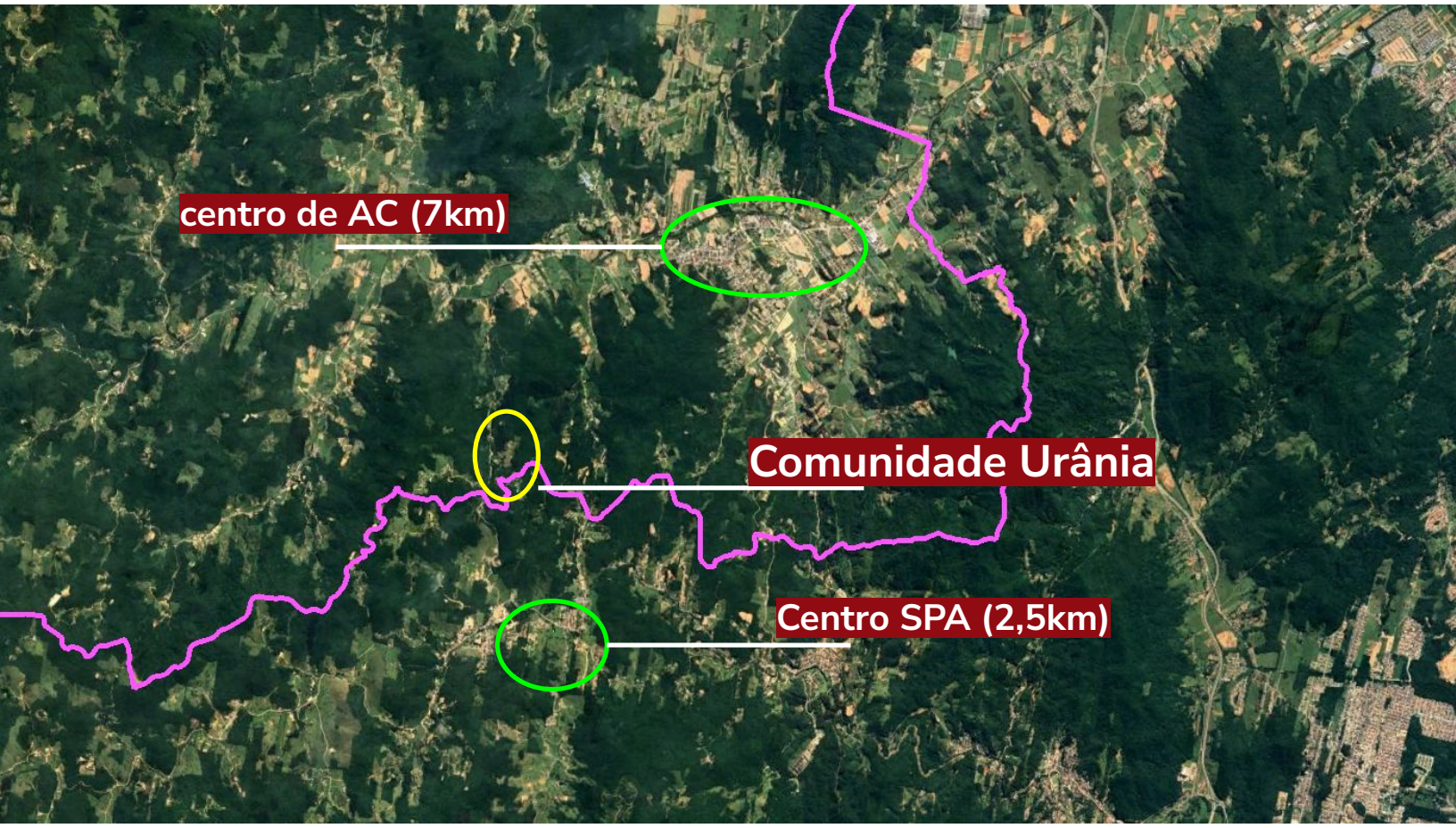
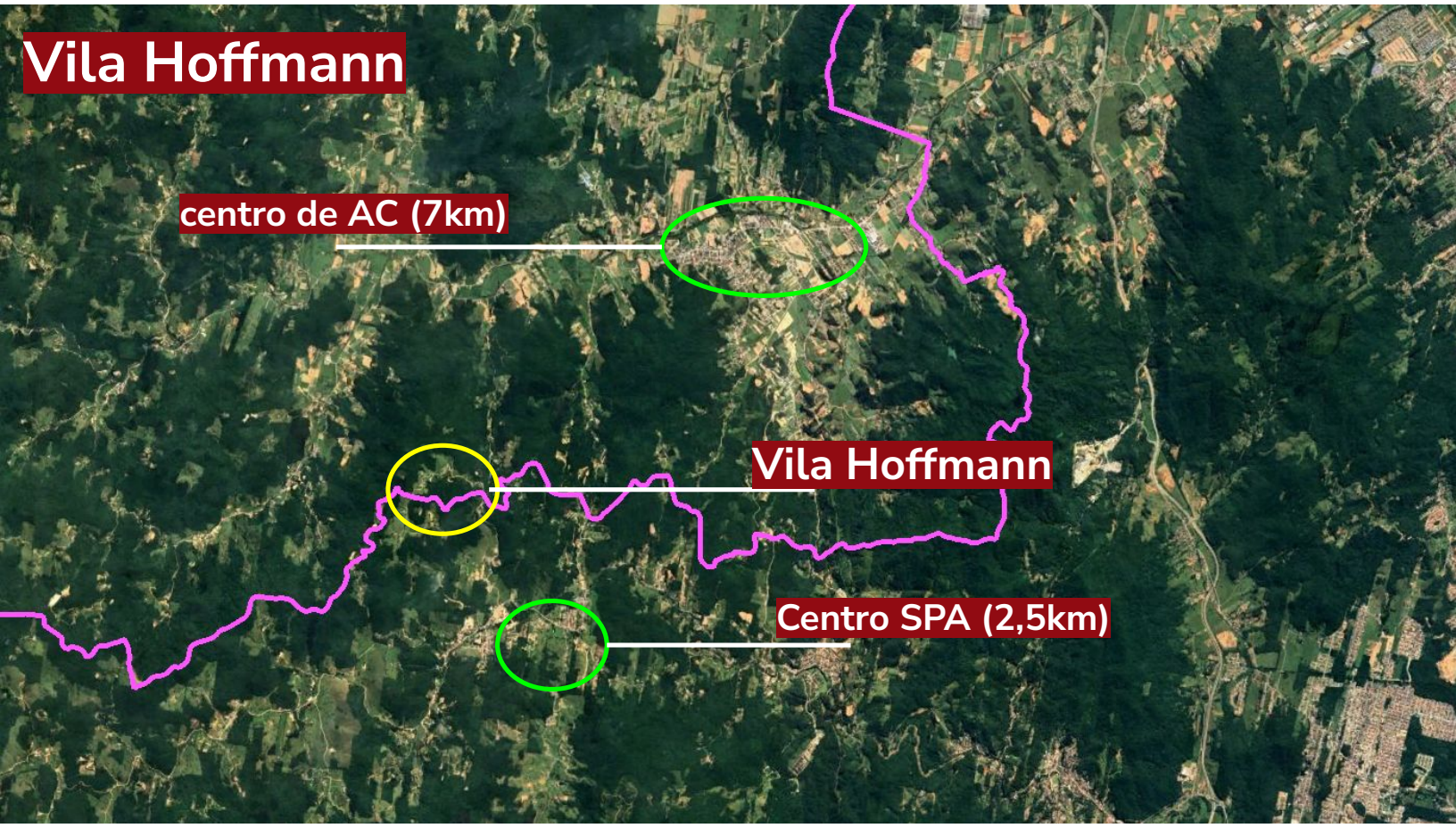

centro de AC (7km)
Comunidade Urânia
Centro SPA (2,5km)

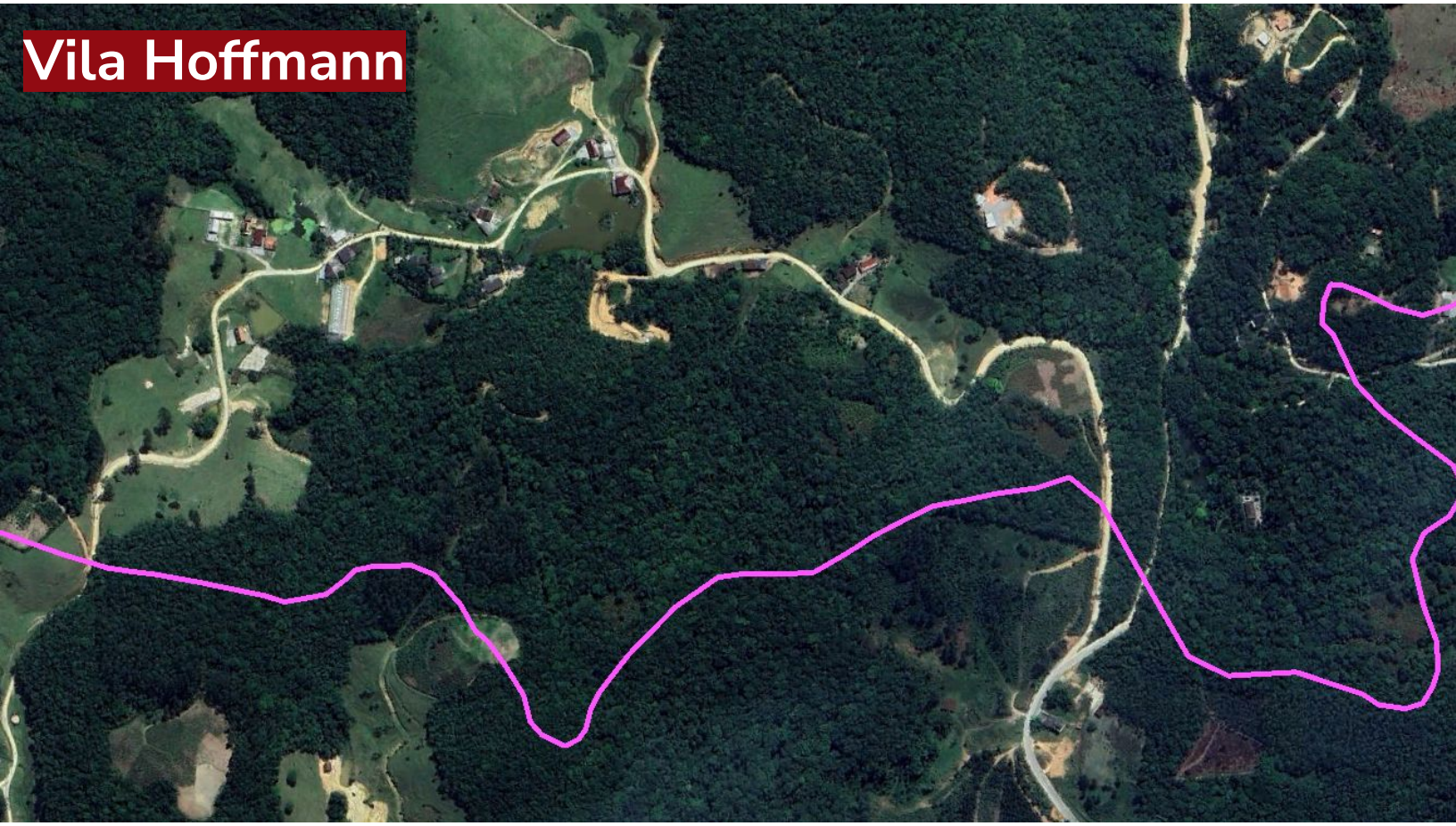
Image © 2024 Airbus
Google Earth

Comunidade Urânia

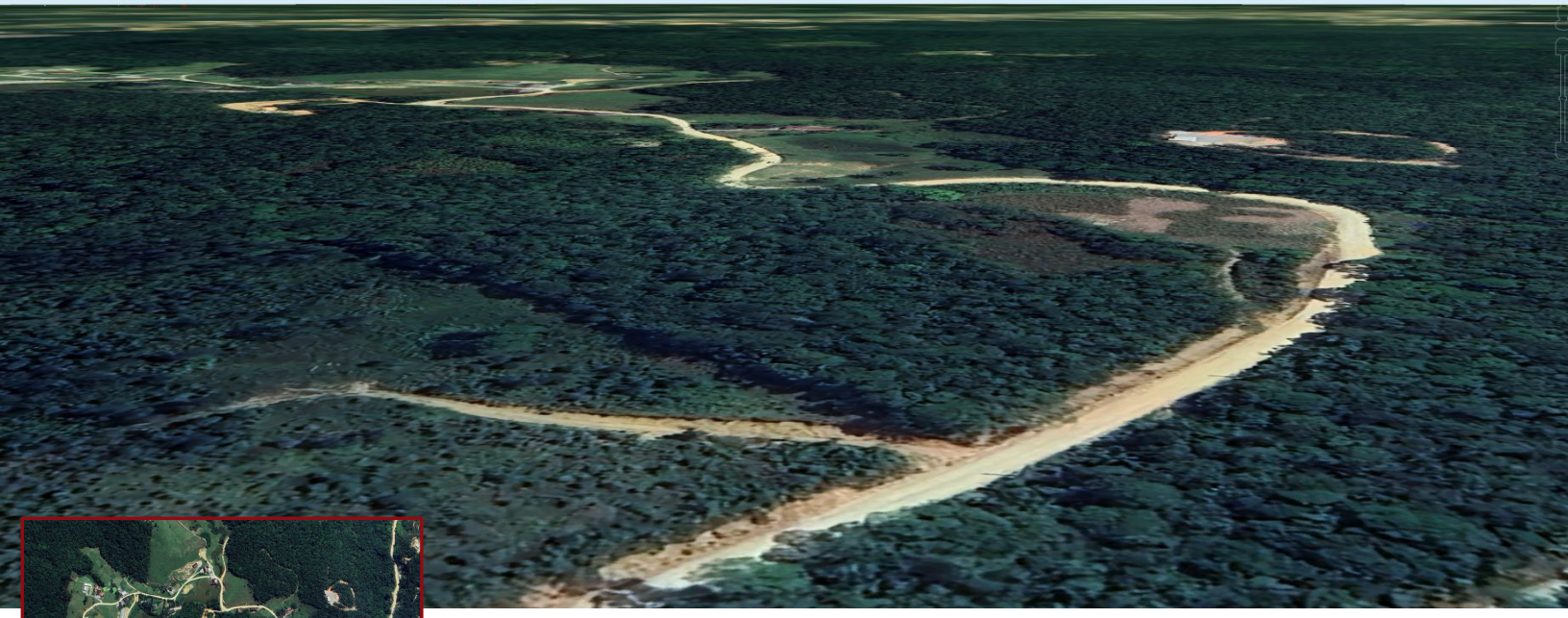
regularização fundiária

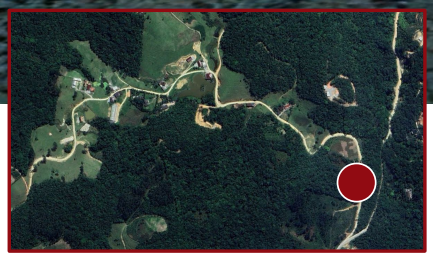
nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
14	Regularização Fundiária	Geral	Inclusão da vila Hoffmann no perímetro urbano	FF10.C.b
Parecer técnico				Encaminhamento
Analisando as características da Vila Hoffmann verifica-se que esta área atualmente **não apresenta atributos que permitam categorizá-la como área urbana ou núcleo urbano consolidado: é um núcleo relativamente distante da malha urbana principal, composta por uma dezena de casas espaçadas, sem fracionamento do solo representativo, com acesso limitado à infraestrutura urbana básica, com a via principal sem pavimentação, com relativa distância de serviços, comércios e equipamentos comunitários**. As glebas ocupadas pelas unidades são, em sua maioria, de grande dimensões, com relativa distância entre as moradias e a presença aparente de atividades agrícolas, com estufas, açudes, etc. Por este motivo não se recomenda a delimitação de perímetro urbano para esta comunidade, o que não exclui, no entanto, a possibilidade de desenvolver iniciativas de regularização fundiária.				**Recusa**


Vila Hoffmann
centro de AC (7km)
Vila Hoffmann
Centro SPA (2,5km)


Vila Hoffmann

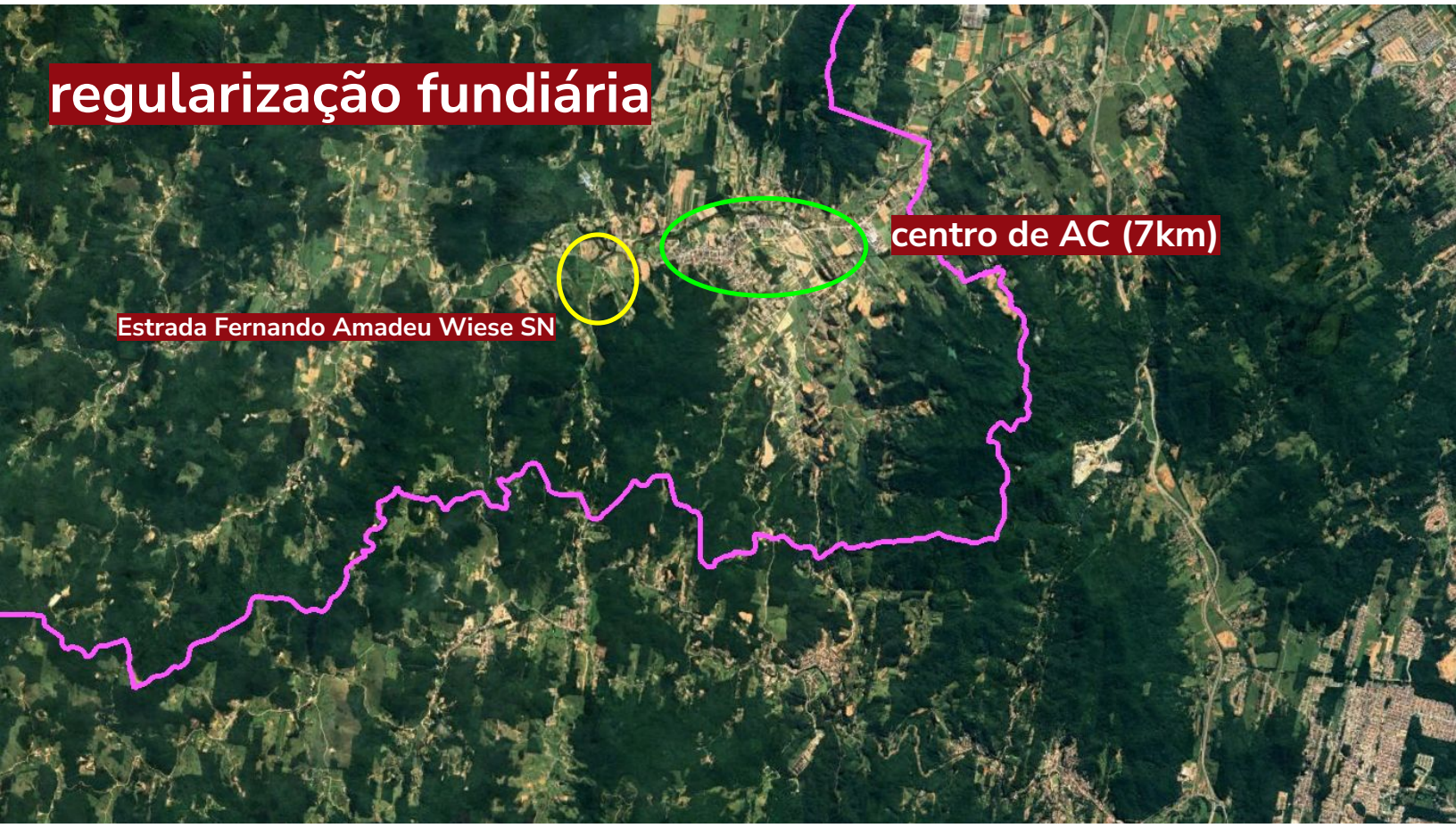
Vila Hoffmann

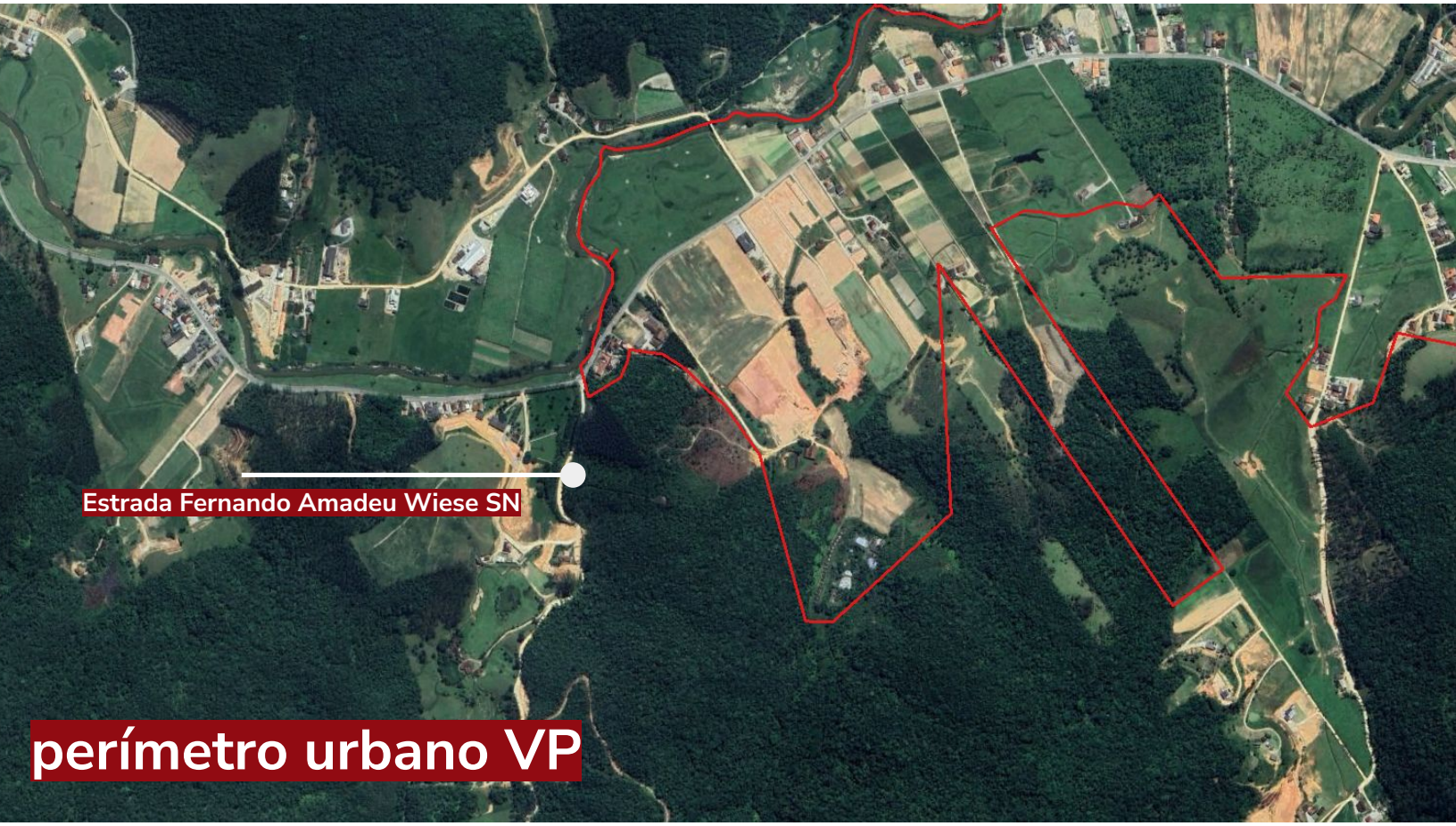




regularização fundiária

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
15	Regularização Fundiária	Geral	Regularização/inclusão no perímetro urbano da área situada junto à Estrada Amadeu Wiese SN, Bairro Usina	FO13.A
Parecer técnico				Encaminhamento
Modificação do perímetro urbano proposto na Versão Preliminar com a incorporação das áreas parceladas e/ou ocupadas junto à Estrada Amadeu Wiese SN, Bairro Usina				Aceite


regularização fundiária
centro de AC (7km)
Estrada Fernando Amadeu Wiese SN


Estrada Fernando Amadeu Wiese SN
perímetro urbano VP

Votação do Núcleo Gestor

5.perímetro urbano

perímetro urbano

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
16	Perímetro Urbano	Geral	**Inclusão da comunidade do Louro no perímetro urbano**	FF10.C.c
Parecer técnico				Encaminhamento
Acolhido - Mapa em Apresentação.				**Aceite**

perímetro urbano, Louro

participAC

ANEXO 4:
MAPA DE ZONEAMENTO

Versão Preliminar para Consulta Pública do
Plano Diretor Participativo de Antônio Carlos/SC

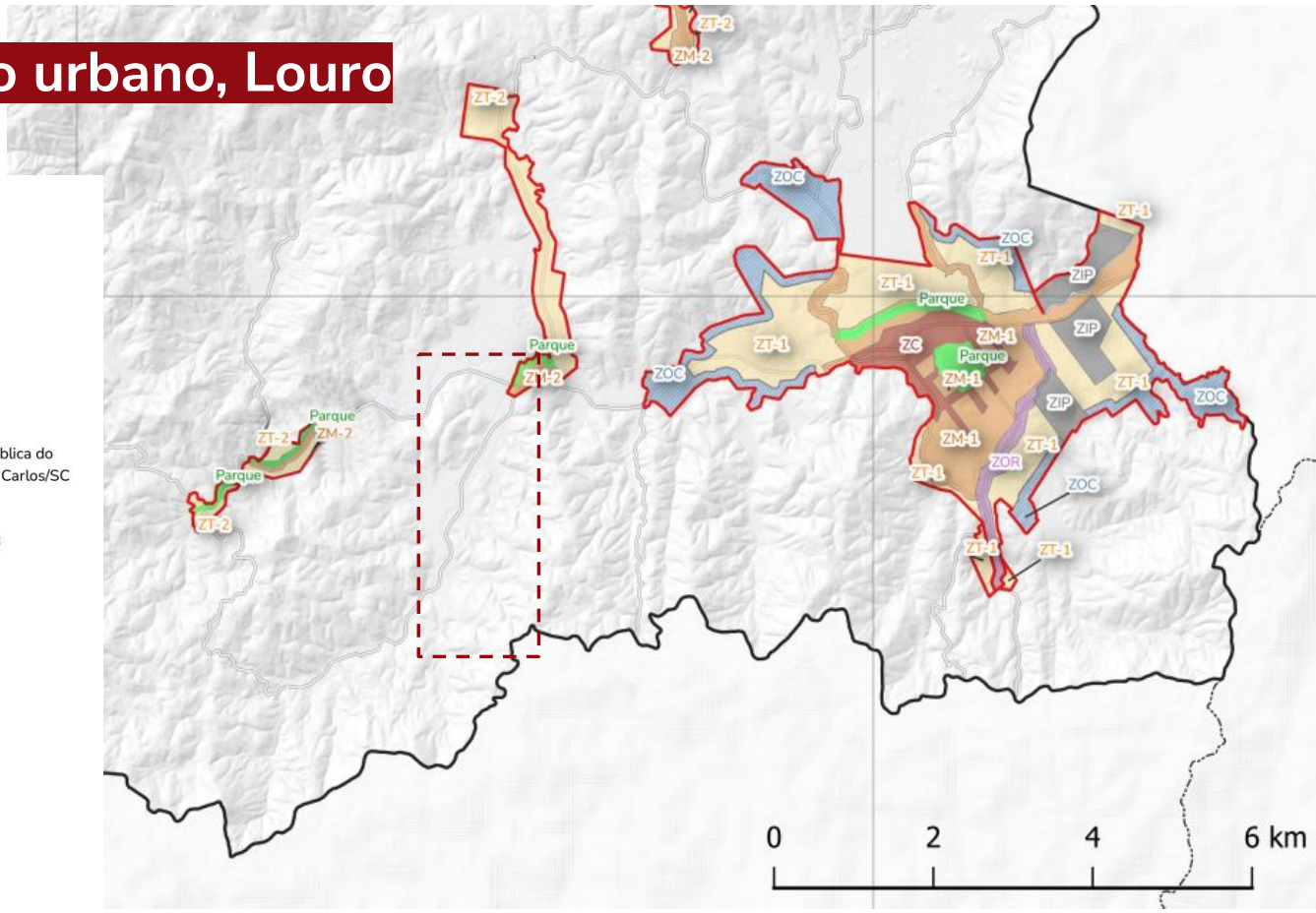
Escala: 1:12000
para impressão em folha A3

Legenda

- Limites dos Núcleos Urbanos

Geometrias corrigidas

- Zona Central
- Zona Mista I
- Zona Mista II
- Zona de Transição I
- Zona de Transição II
- Zona de Ocupacao Controlada
- Zona de Ocupacao de Rodovia
- Zona Industrial Predominante
- Parque Linear



perímetro urbano, Louro

participAC

ANEXO 4:
MAPA DE ZONEAMENTO

Versão para Conferência Final do
Plano Diretor Participativo de Antônio Carlos/SC
(pós Consulta Pública)

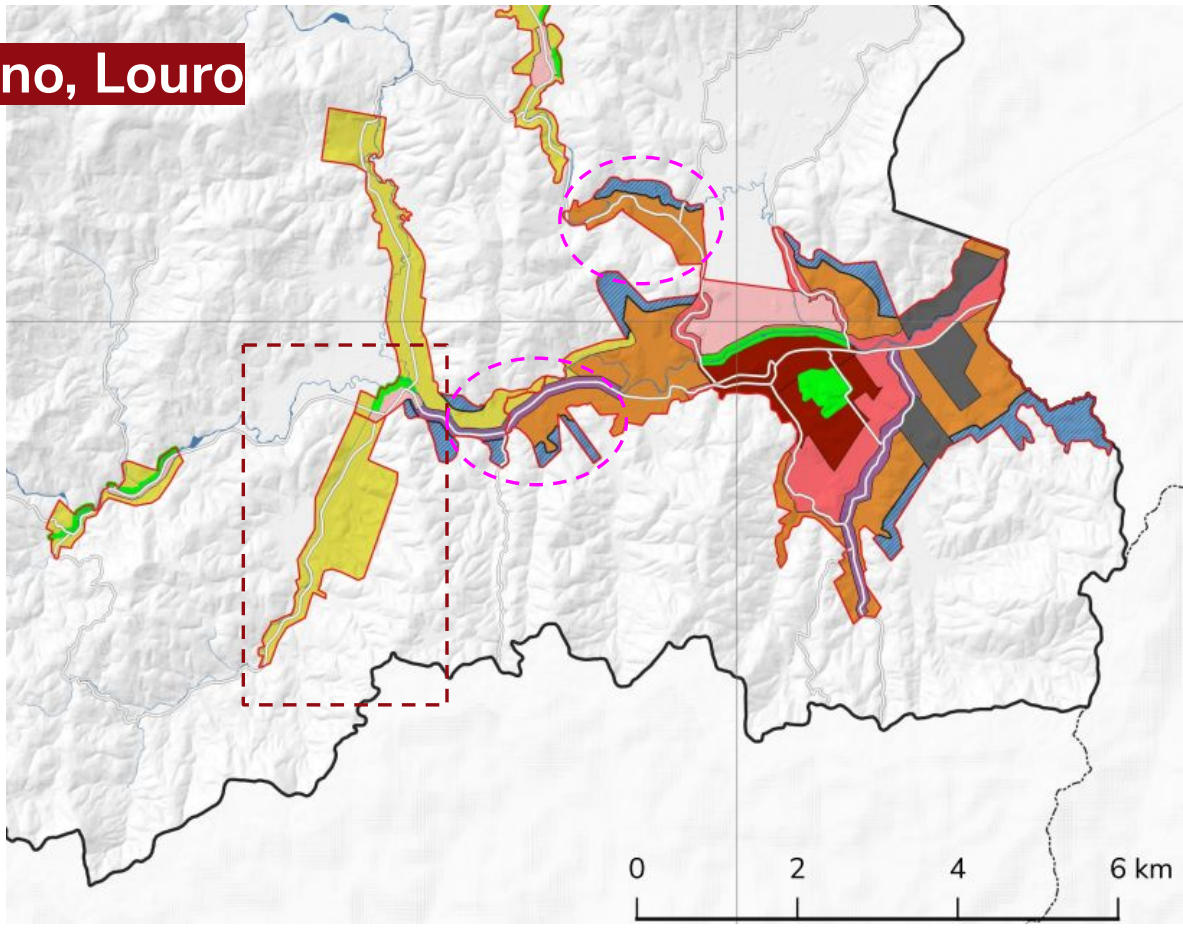
Escala: 1:85000
para impressão em folha A3

Legenda

- Limites dos Núcleos Urbanos

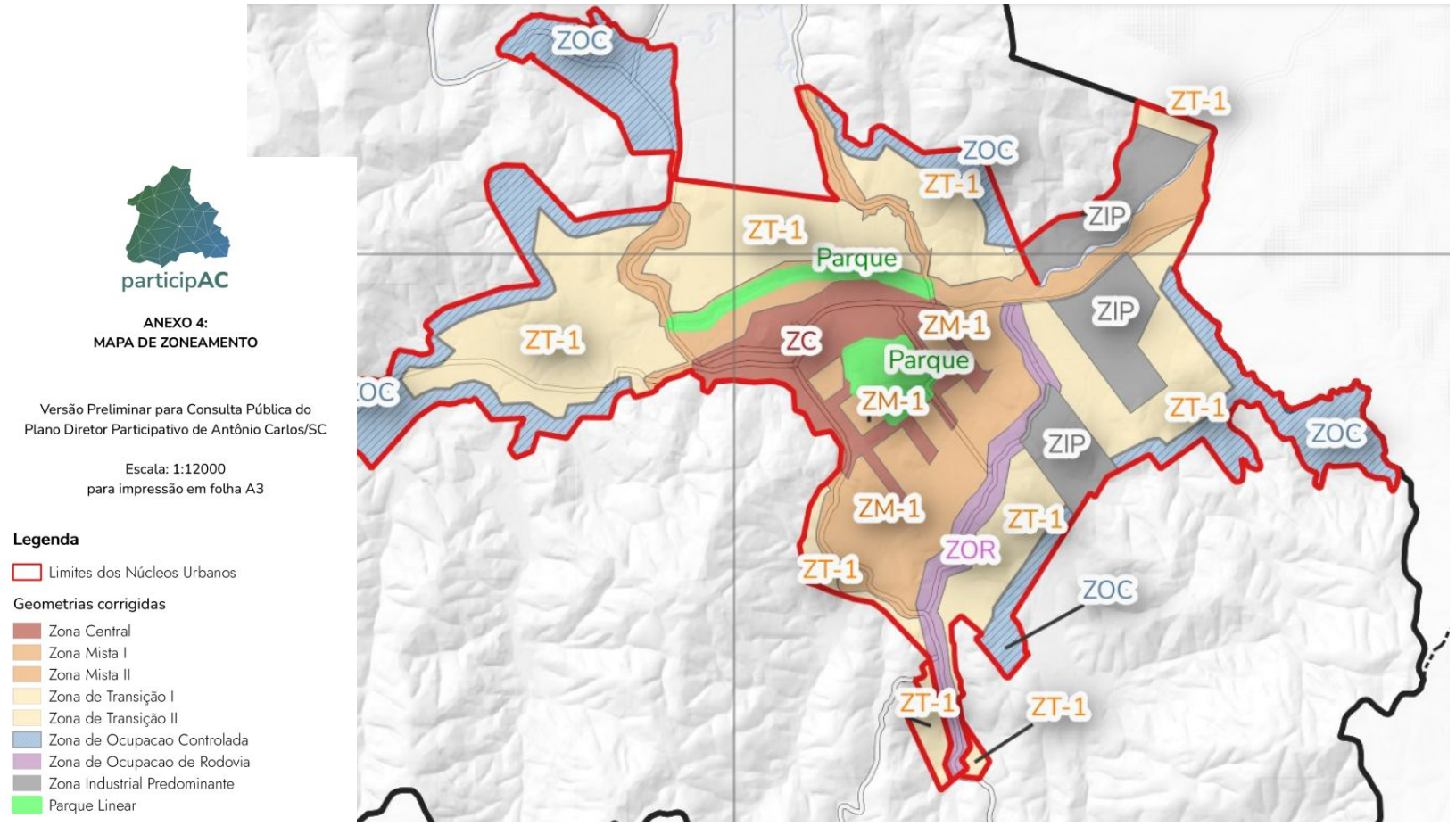
Zoneamento

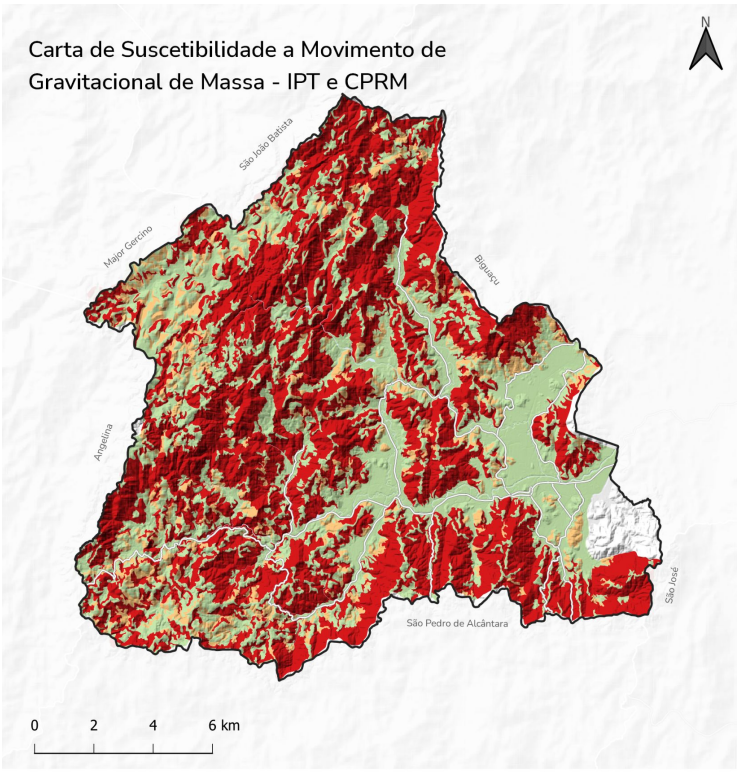
- Zona Central
- Zona Mista I
- Zona Mista II
- Zona de Transição I
- Zona de Transição II
- Parque Linear
- Zona de Ocupacao de Rodovia
- Zona de Ocupacao Controlada
- Zona Industrial Predominante



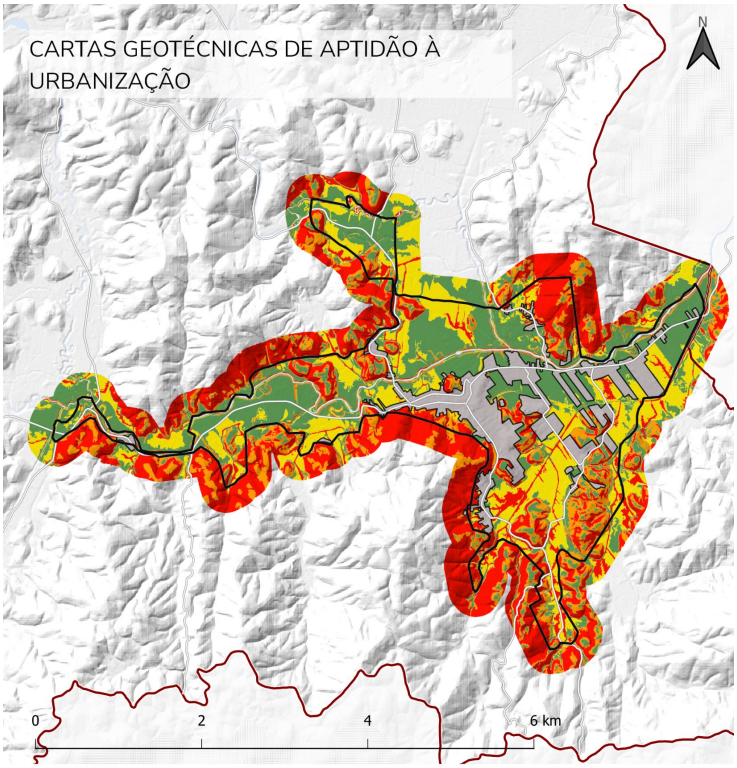
perímetro urbano

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
17	Perímetro Urbano	Geral	Inserir terrenos na zona central fora do traçado do perímetro urbano	FO01.D; FO07.A; FF04.C; FF05.C; FF06.C; FF07.C; FF09.C; FF10.C.a
Parecer técnico				Encaminhamento
Parcialmente acolhido. Foram inseridos todas as áreas da zona central já pertencentes ao perímetro urbano do plano diretor em vigência, com exceção das áreas caracterizadas como de alta suscetibilidade ao movimento de massa.				Parcial



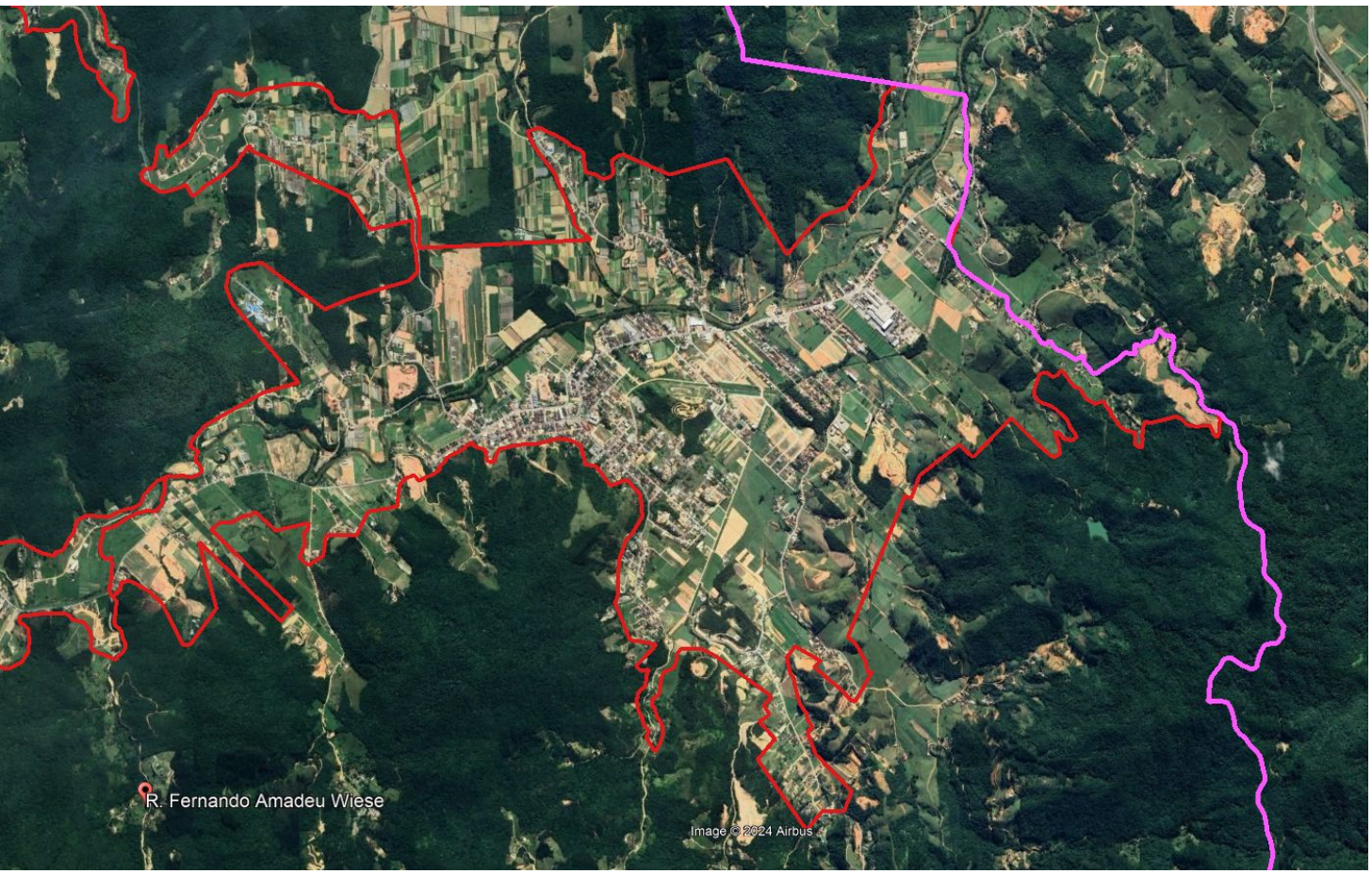


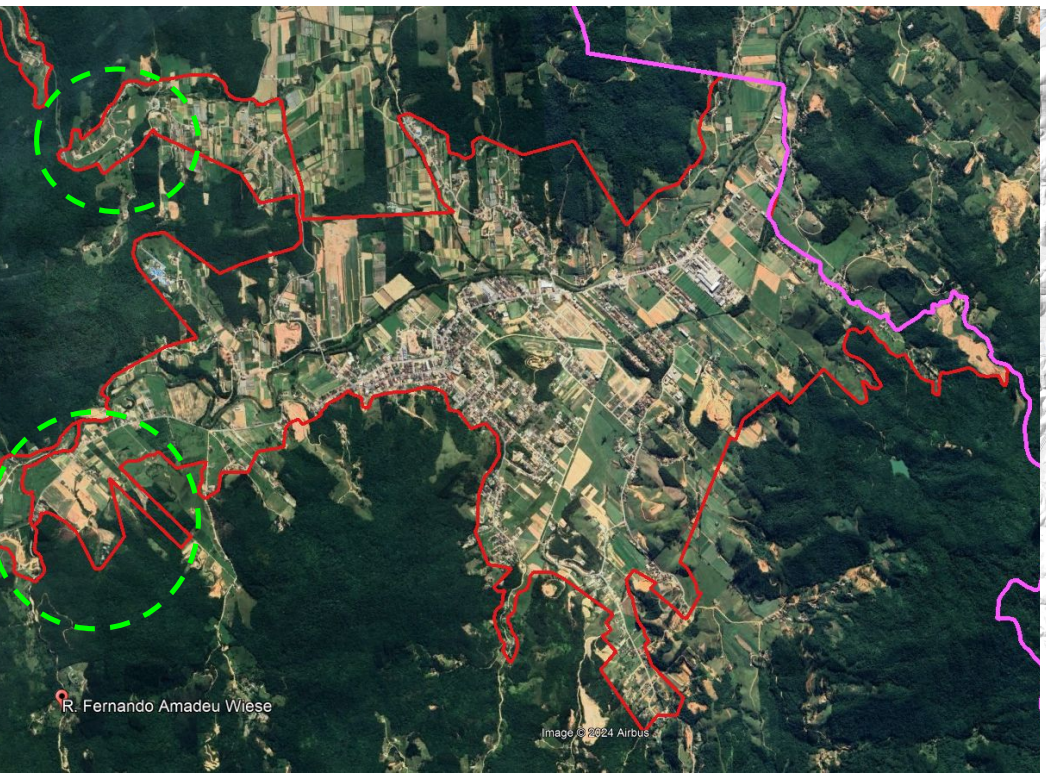
Classificação de Suscetibilidade a Movimento de Massa e Processo de Origem
- Alta e Processo de Deslizamento, corrida de massa, queda de rocha e rastejo
- Media e Processo de Deslizamento, queda de rocha e rastejo
- Baixa e Processo de Deslizamento, queda de rocha e rastejo
- Área não contemplada pelo estudo

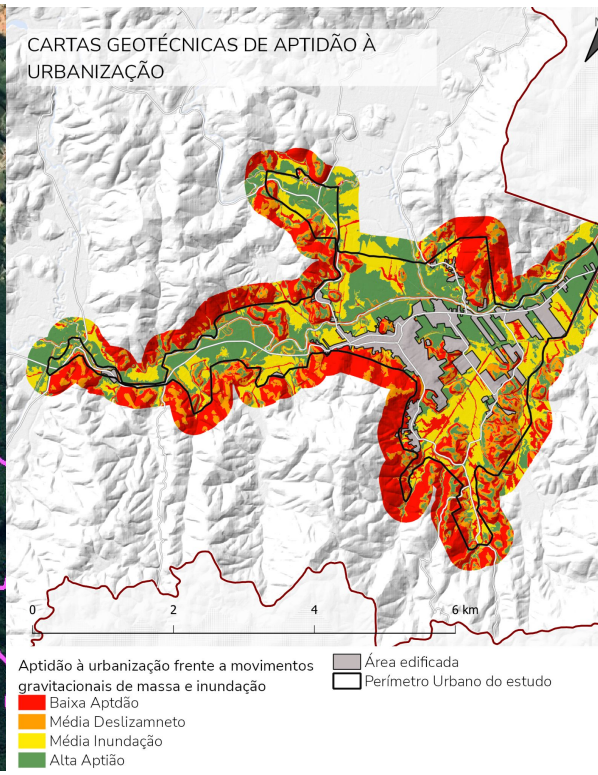


Aptidão à urbanização frente a movimentos gravitacionais de massa e inundação
- Baixa Aptdão
- Média Deslizamneto
- Média Inundação
- Alta Aptião

- Área edificada
- Perímetro Urbano do estudo

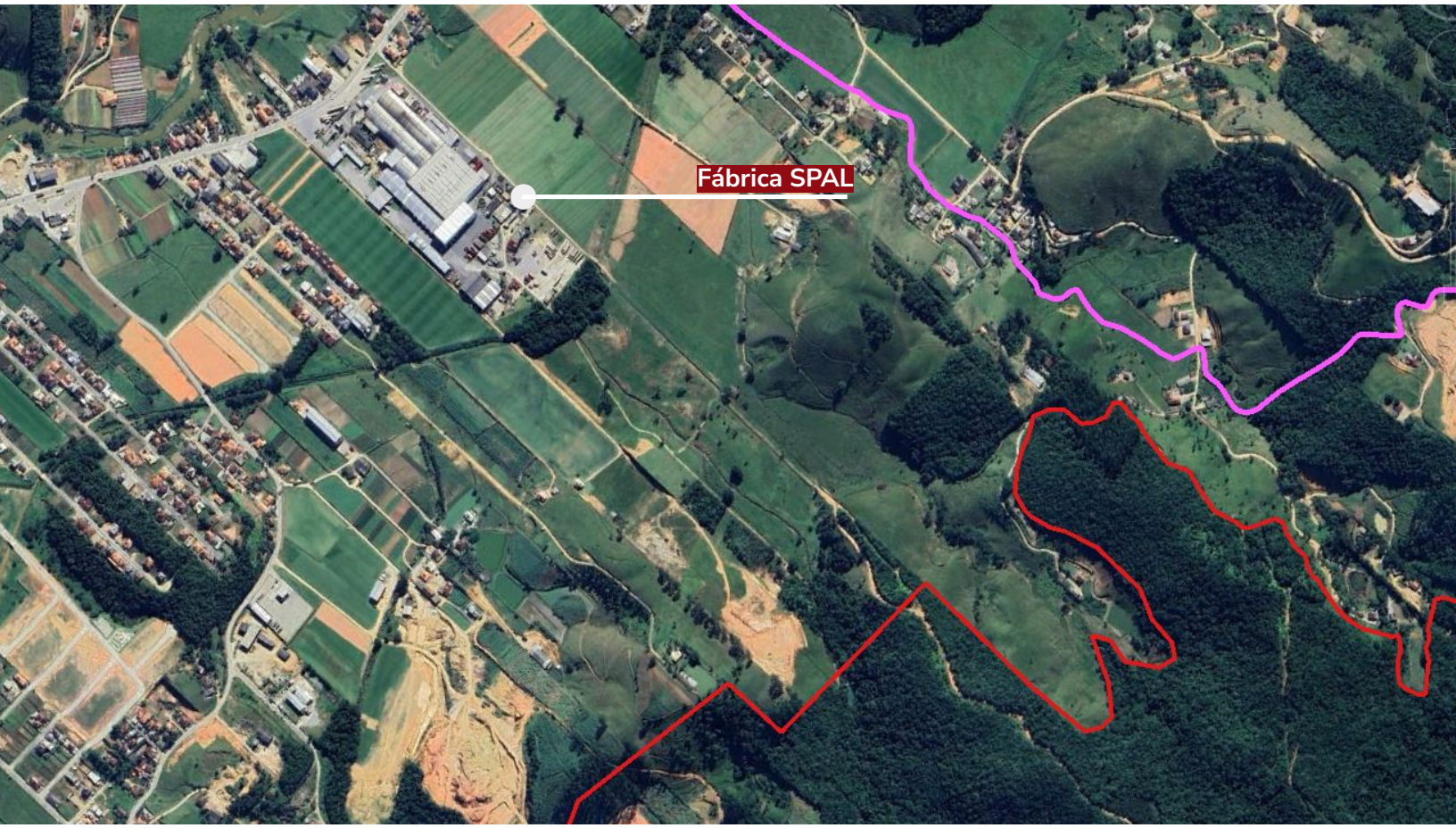


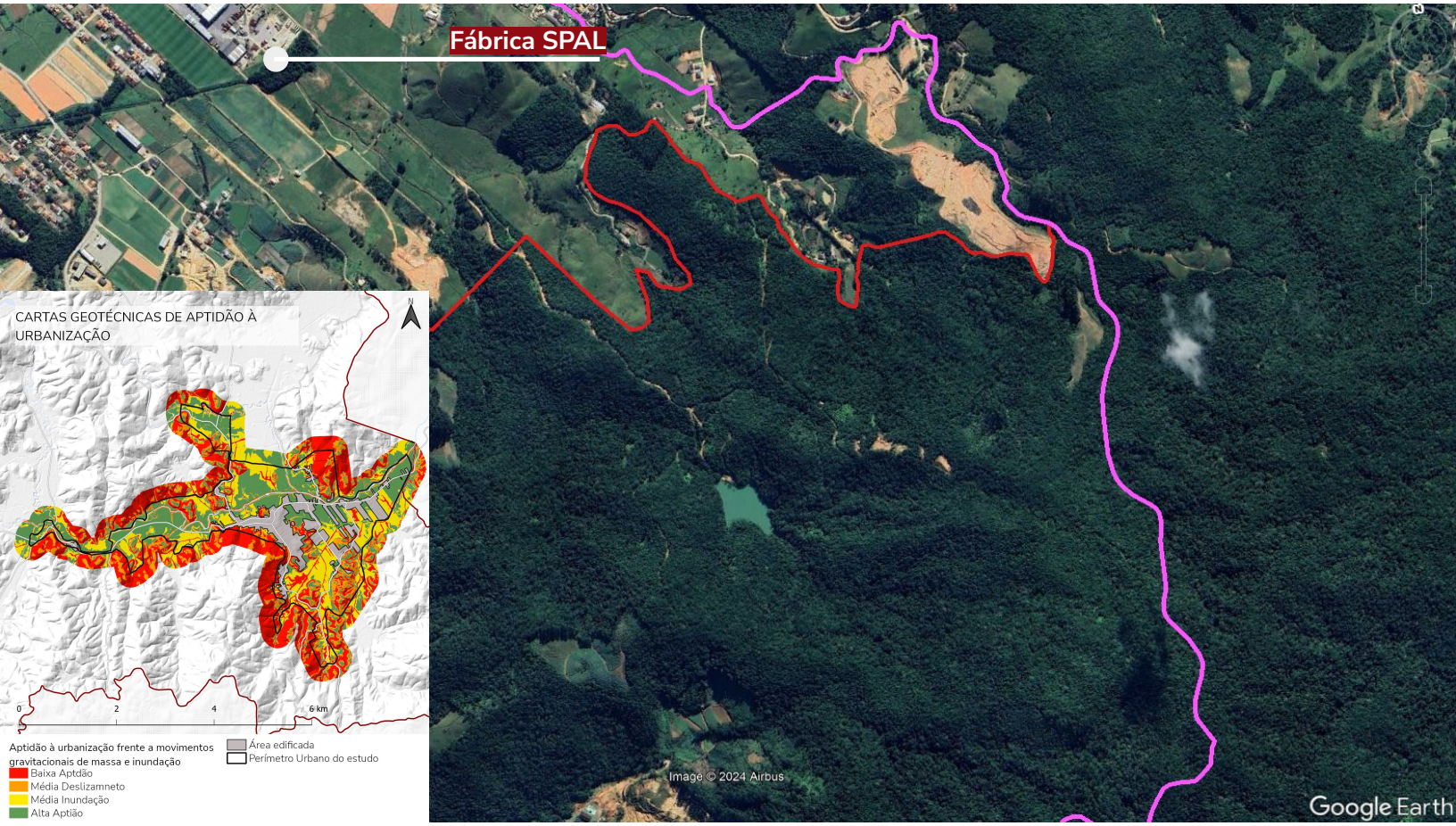




perímetro urbano

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
18	Perímetro Urbano	Geral	**Alterar perímetro urbano de acordo com as matrículas dos imóveis da SPAL**	FO18.A
Parecer técnico				**Encaminhamento**
A delimitação do perímetro urbano foi feita a partir de **critérios técnicos cuidadosos, que consideram as condicionantes ambientais (existência o não de áreas de suscetibilidade), eixos de expansão urbana, dinâmica de ocupação do território, usos e atividades já estabelecidas, projeção populacional, perímetro urbano atual, zoneamento atual e estrutura fundiária**. A demanda apresentada r**equer a inserção matrículas de cerca de 20 matrículas no zoneamento urbano sem, no entanto, apresentar informações suficientes para a análise ou critérios que justifiquem a demanda**. Para que uma proposta seja adequadamente avaliada conforme o método da consulta pública aprovado, faz-se necessário não só que tais formulários estejam completamente preenchidos, mas, ainda, que as justificativas das propostas e solicitações apresentadas forneçam elementos suficientes para compreender suas intenções e cabimento em termos técnicos.				**Recusa**


Fábrica SPAL


Fábrica SPAL
CARTAS GEOTÉCNICAS DE APTIDÃO À URBANIZAÇÃO
N
0
2
4
6 km
Aptidão à urbanização frente a movimentos gravitacionais de massa e inundação
Baixa Aptdão
Média Deslizamneto
Média Inundação
Alta Aptião
Área edificada
Perímetro Urbano do estudo
Image © 2024 Airbus
Google Earth

Votação do Núcleo Gestor

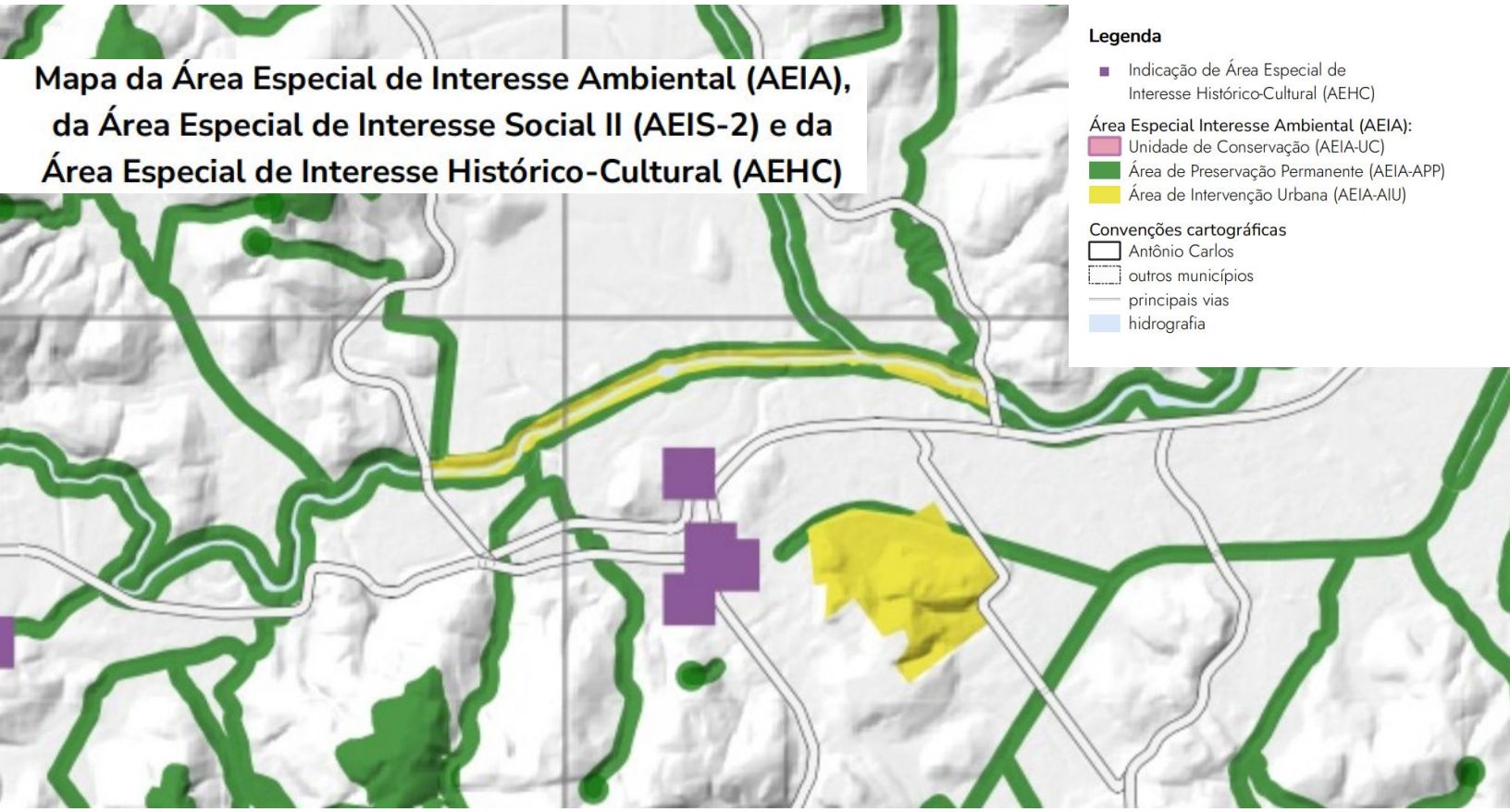
6. ambiental

ambiental

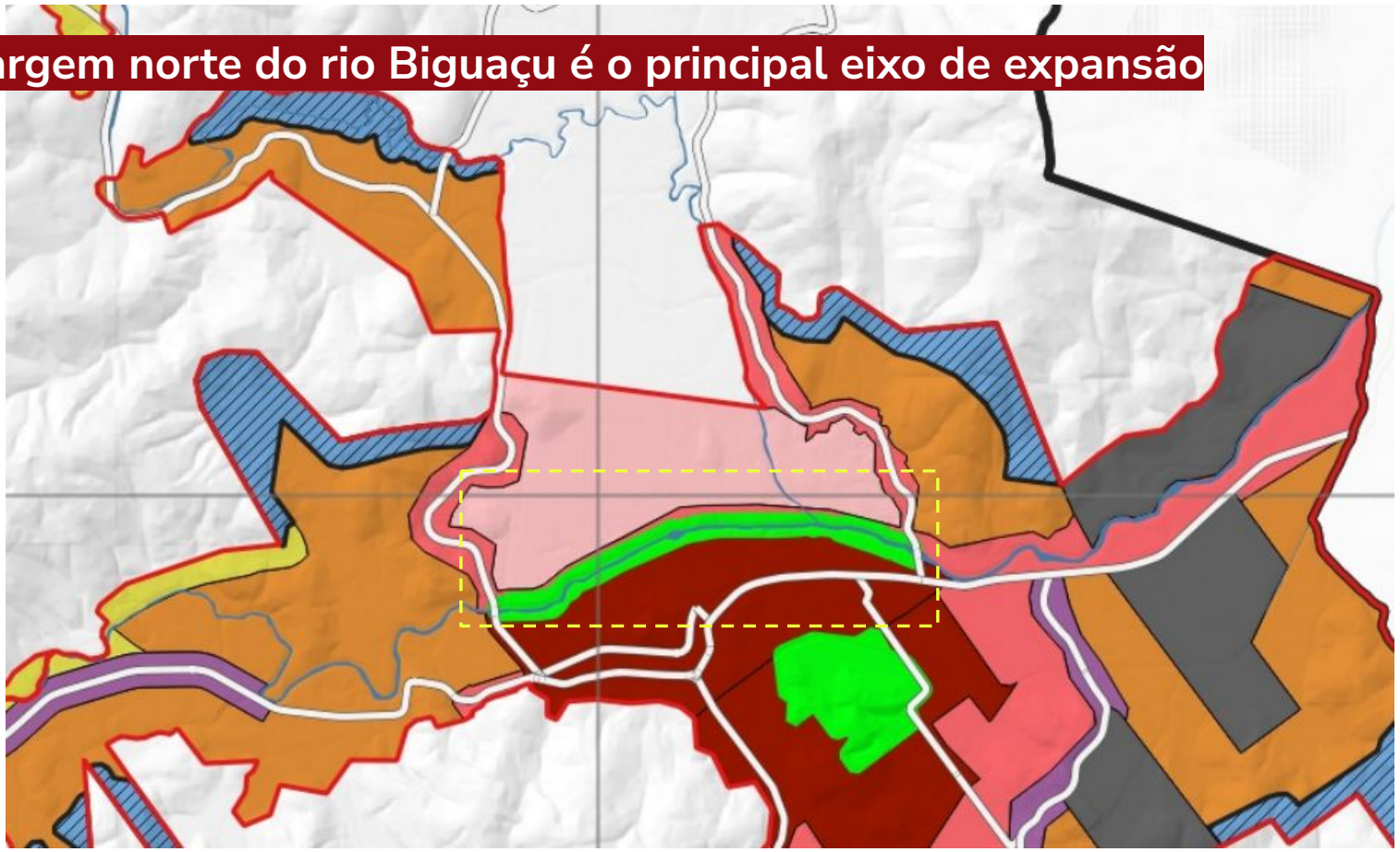
nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
19	Ambiental	Geral	**Incluir inciso no artigo 170 texto que remete a lei específica municipal, onde o poder executivo através de lei específica possa, em áreas urbanas consolidadas legislar sobre afastamento de rios.**	FF08.C
Parecer técnico				**Encaminhamento**
Adição de artigo: Art. X. Em áreas urbanas consolidadas, conforme art. 3º da Lei 14.285/2021, mediante a realização de estudo socioambiental e ouvidos os conselhos estaduais e municipais competentes, lei municipal poderá definir faixas marginais distintas daquelas estabelecidas no inciso I do *caput* deste artigo (Art. 171), com regras que estabeleçam: I - a não ocupação de áreas com risco de desastres; II - a observância das diretrizes do plano de recursos hídricos, do plano de bacia, do plano de drenagem ou do plano de saneamento básico, se houver; III - a previsão de que as atividades ou os empreendimentos a serem instalados nas áreas de preservação permanente urbanas devem observar os casos de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental fixados na Lei Federal n.º 14.4285/2021.				**Aceite**

ambiental

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
20	Ambiental	Geral	**Retirar parque linear do Rio Biguaçu como APP de 30m²**	FO08.N
Parecer técnico				**Encaminhamento**
A proposta de parque linear ao longo do trecho urbano do Rio Biguaçu, situado na área central prevê a utilização das áreas de proteção ambiental definidas pelo Código Florestal, sem a utilização de outras áreas mais propícias para o parcelamento do solo. Neste sentido, configura-se em área onde **não há disponibilidade de potencial construtivo** e, portanto, atuação bastante limitada para empreendimentos imobiliários regulares. Atualmente este trecho urbano encontra-se ainda com a disponibilidade de uso para Parque Linear, com poucas ocupações, algumas das quais podendo ser regularizadas mediante estudo socioambiental e processos específicos de regularização. **(INTERESSE IMOBILIÁRIO LIMITADO)** O **eixo prioritário de expansão urbana** previsto pelo Plano Diretor está configurado na direção da margem norte do Rio, fazendo com que a sua definição com parque linear e a estruturação urbana (com vias qualificadas, espaços públicos, calçadas e ciclovias) possam tornar o curso d'água não o o fundo de ocupações irregulares, que terão como efeito a degradação e descaracterização deste patrimônio ambiental excepcional, mas como equipamento indutor de benefícios para a comunidade, atraindo pessoas de diversas faixas etárias e sociais, que buscam lazer, esporte e recreação, resultando na melhoria da qualidade de vida dos usuários da qualidade ambiental e urbana da região, além de promover valorização imobiliária. **(FRENTE OU FUNDO DE OCUPAÇÃO)** O parque linear urbano nas margens do Rio Biguaçu poderá ser **paulatinamente implantado**, a partir dos novos parcelamentos do solo e empreendimentos imobiliários que poderão tirar partido deste equipamento para a qualificação de seus projetos, na medida em que colaboram para a c**onsolidação de uma área de preservação do rio**, **evitando a ocupação irregular** de áreas de preservação permanente, além de sua importância social, cultural e econômica dentro das cidades, **promovendo áreas de lazer e convívio** para maior interação da sociedade. Para além da criação de espaços de esporte e lazer, essenciais na qualidade de vida urbana, robusta literatura acadêmica reforça o papel dos parques lineares como estratégia de proteção do habitat natural e de ecossistemas ameaçados, colaborando como soluções para controlar riscos de enchentes e erosão, eficaz na melhoria da qualidade da água e, ao mesmo tempo, incentivo a proteção de recursos culturais e promovendo consciência ambiental. **(VALORIZAÇÃO E QUALIFICAÇÃO)**				**Recusa**



margem norte do rio Biguaçu é o principal eixo de expansão



Palhoça

São José

Fpolis

Parque Linear do Córrego Grande

São Paulo

Bogotá

Botucatu

Itajaí

Rio Cheonggyecheon, Seoul - Coréia do Sul

- média de 3,6° C mais baixa
- qualidade da água
- requalificação do entorno
- retorno de espécies da flora e fauna
- diminuição dos índices de acidente e violência
- aumento oferta de espaços públicos de lazer e cultura

Votação do Núcleo Gestor

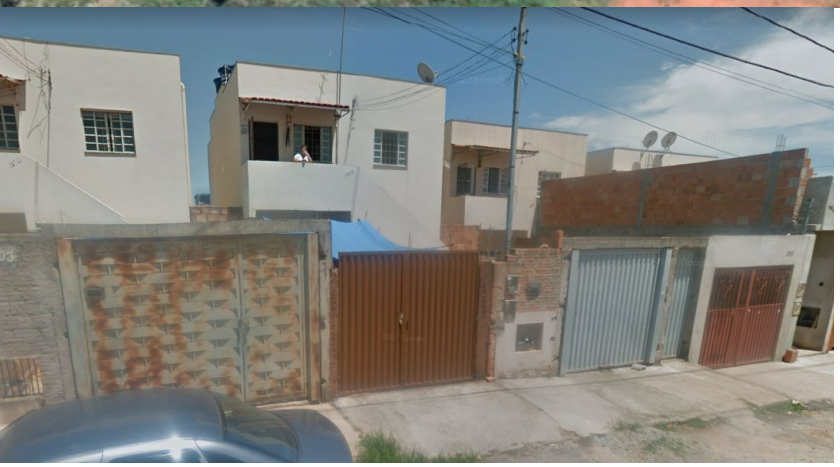
7. parâmetros urbanísticos gerais

parâmetros urbanísticos

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
21	Parâmetros urbanísticos	Geral	Proposta para que a Fruição Pública seja incentivada a partir da troca de índice	FO10.I
Parecer técnico				Encaminhamento
Poderá ser acrescida gratuitamente ao potencial construtivo básico do imóvel uma área construída computável equivalente a 100% (cem por cento) da área destinada à fruição pública.				Aceite

parâmetros urbanísticos

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
22	Parâmetros urbanísticos	Geral	Possibilitar o uso das extremas laterais no caso de casas geminadas e o acesso individualizado	FO01.G; FO08.J; FO10.A; FO10.G; FF03.C.a; FF03.C.c
Parecer técnico				Encaminhamento
Possibilidade de excluir afastamento lateral no caso de parcelas com testada de até 12m e, no máx. 2pav. Permitir que haja acesso de veículos individualizado para cada casa geminada, desde que garantindo a distância mínima de 5m entre rebaixos de calçada, conforme Art. 251.				Aceite



Parâmetros

1. Testada: 6m
2. Profundidade: 25m
3. Área total: 150m²
4. Densidade aproximada: 150 hab./ha
5. Distância média entre portões: Entre 2 e 6m

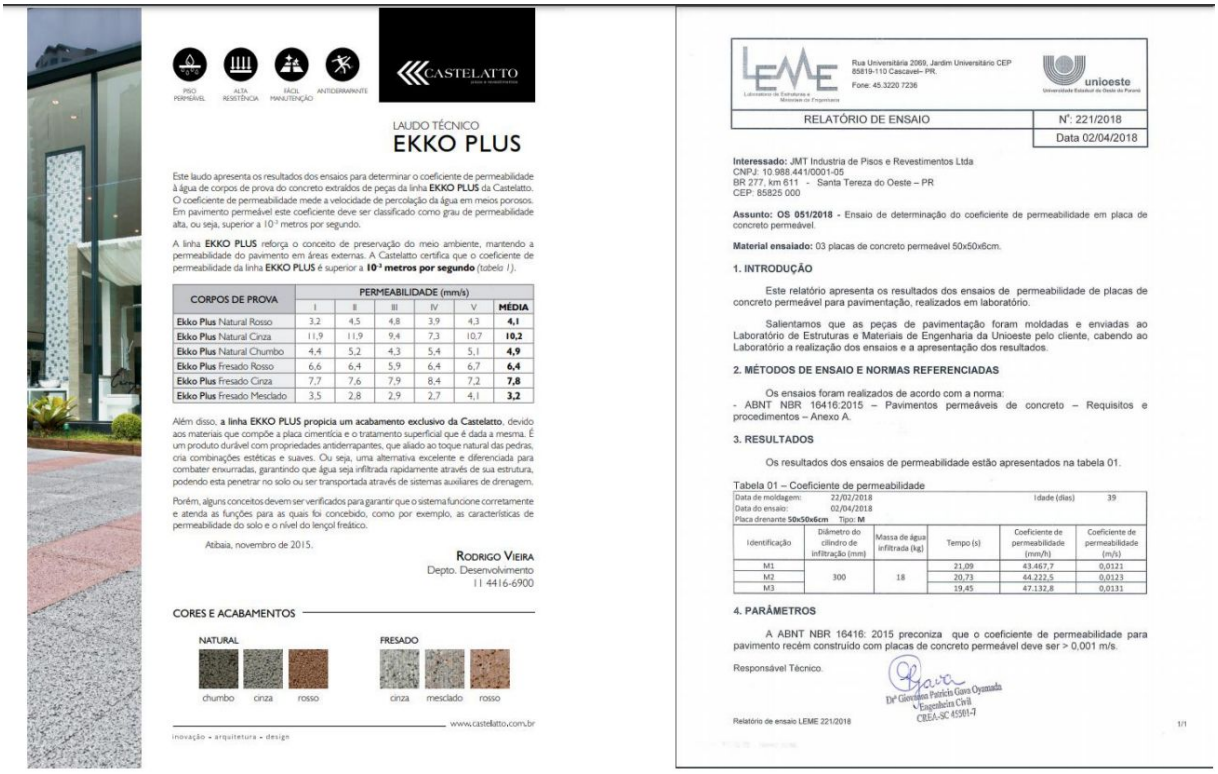
Dependendo da locação dos portões, inviabiliza qualificação da calçada e estacionamento

parâmetros urbanísticos

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
23	**Parâmetros urbanísticos**	**Geral**	**Considerar 40 a 50% a Taxa de permeabilidade para blocos intertravados (lajotas ou pavers)**	**FO01.C; FO02.C; FO08.I**
Parecer técnico				**Encaminhamento**
Sugestão de alteração, resultante de pesquisas em trabalhos acadêmicos e quadro normativo de outros municípios. A Taxa de Permeabilidade resultará do somatório das Áreas não edificadas, multiplicadas pelo Índice de Permeabilidade – IP do respectivo material utilizado no pavimento, cujos Índices de Permeabilidade são os seguintes: • a) pavimento asfáltico, betuminoso, cimentado e/ou recoberto de ladrilhos, pedras polidas ou cerâmicas sem juntas: impermeável; • b) piso em paralelepípedo, piso intertravado de concreto ou similar, pedra portuguesa ou similar: permeabilidade de 25%; • c) piso “verde” em blocos de concreto com vazaduras: permeabilidade de 50%; • d) piso em grama, brita solta, cascalhos ou terra batida:: permeabilidade de 100%;			**Aceite**

parâmetros urbanísticos

Exemplos de laudo técnico



PISO PERMEÁVEL · ALTA RESISTÊNCIA · FÁCIL MANUTENÇÃO · ANTIDERRAPANTE

CASTELATTO

LAUDO TÉCNICO

EKKO PLUS

Este laudo apresenta os resultados dos ensaios para determinar o coeficiente de permeabilidade à água de corpos de prova do concreto extraídos de peças da linha **EKKO PLUS** da Castelatto. O coeficiente de permeabilidade mede a velocidade de percolação da água em meios porosos. Em pavimento permeável este coeficiente deve ser classificado como grau de permeabilidade alta, ou seja, superior a 10^{-2} metros por segundo.

A linha **EKKO PLUS** reforça o conceito de preservação do meio ambiente, mantendo a permeabilidade do pavimento em áreas externas. A Castelatto certifica que o coeficiente de permeabilidade da linha **EKKO PLUS** é superior a **10^{-2} metros por segundo** *(tabela 1)*.

CORPOS DE PROVA	PERMEABILIDADE (mm/s)					
	I	II	III	IV	V	**MÉDIA**
Ekko Plus Natural Rosso	3,2	4,5	4,8	3,9	4,3	**4,1**
Ekko Plus Natural Cinza	11,9	11,9	9,4	7,3	10,7	**10,2**
Ekko Plus Natural Chumbo	4,4	5,2	4,3	5,4	5,1	**4,9**
Ekko Plus Fresado Rosso	6,6	6,4	5,9	6,4	6,7	**6,4**
Ekko Plus Fresado Cinza	7,7	7,6	7,9	8,4	7,2	**7,8**
Ekko Plus Fresado Mesclado	3,5	2,8	2,9	2,7	4,1	**3,2**

Além disso, **a linha EKKO PLUS propicia um acabamento exclusivo da Castelatto**, devido aos materiais que compõe a placa cimentícia e o tratamento superficial que é dada a mesma. É um produto durável com propriedades antiderrapantes, que aliado ao toque natural das pedras, cria combinações estéticas e suaves. Ou seja, uma alternativa excelente e diferenciada para combater enxurradas, garantindo que água seja infiltrada rapidamente através de sua estrutura, podendo esta penetrar no solo ou ser transportada através de sistemas auxiliares de drenagem.

Porém, alguns conceitos devem ser verificados para garantir que o sistema funcione corretamente e atenda as funções para as quais foi concebido, como por exemplo, as características de permeabilidade do solo e o nível do lençol freático.

Atibaia, novembro de 2015.

RODRIGO VIEIRA
Depto. Desenvolvimento
11 4416-6900

CORES E ACABAMENTOS

NATURAL: chumbo, cinza, rosso

FRESADO: cinza, mesclado, rosso

www.castelatto.com.br

inovação - arquitetura - design

LEME Laboratório de Estruturas e Materiais de Engenharia
Rua Universitária 2069, Jardim Universitário CEP 85819-110 Cascavel– PR.
Fone: 45.3220 7236

unioeste Universidade Estadual do Oeste do Paraná

RELATÓRIO DE ENSAIO	Nº: 221/2018
	Data 02/04/2018

Interessado: JMT Industria de Pisos e Revestimentos Ltda
CNPJ: 10.988.441/0001-05
BR 277, km 611 - Santa Tereza do Oeste – PR
CEP: 85825 000

Assunto: OS 051/2018 - Ensaio de determinação do coeficiente de permeabilidade em placa de concreto permeável.

Material ensaiado: 03 placas de concreto permeável 50x50x6cm.

1. INTRODUÇÃO

Este relatório apresenta os resultados dos ensaios de permeabilidade de placas de concreto permeável para pavimentação, realizados em laboratório.

Salientamos que as peças de pavimentação foram moldadas e enviadas ao Laboratório de Estruturas e Materiais de Engenharia da Unioeste pelo cliente, cabendo ao Laboratório a realização dos ensaios e a apresentação dos resultados.

2. MÉTODOS DE ENSAIO E NORMAS REFERENCIADAS

Os ensaios foram realizados de acordo com a norma:
- ABNT NBR 16416:2015 – Pavimentos permeáveis de concreto – Requisitos e procedimentos – Anexo A.

3. RESULTADOS

Os resultados dos ensaios de permeabilidade estão apresentados na tabela 01.

Tabela 01 – Coeficiente de permeabilidade

Data de moldagem: 22/02/2018 — Idade (dias): 39
Data do ensaio: 02/04/2018
Placa drenante **50x50x6cm** Tipo: **M**

Identificação	Diâmetro do cilindro de infiltração (mm)	Massa de água infiltrada (kg)	Tempo (s)	Coeficiente de permeabilidade (mm/h)	Coeficiente de permeabilidade (m/s)
M1	300	18	21,09	43.467,7	0,0121
M2			20,73	44.222,5	0,0123
M3			19,45	47.132,8	0,0131

4. PARÂMETROS

A ABNT NBR 16416: 2015 preconiza que o coeficiente de permeabilidade para pavimento recém construído com placas de concreto permeável deve ser > 0,001 m/s.

Responsável Técnico.

Drª Giovanna Patrícia Gava Oyamada
Engenheira Civil
CREA-SC 45501-7

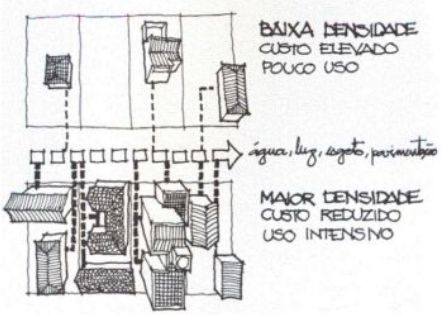
Relatório de ensaio LEME 221/2018 1/1

parâmetros urbanísticos

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
24	Parâmetros urbanísticos	Geral	Retirar proporção de 1/2 entre testada e profundidade dos lotes em alguns casos	FO04.B; FO20.E; FF01.C.c
Parecer técnico				Encaminhamento
A recomendação é a de alteração da coluna proporção testada/comprimento do Anexo 12 para: Relação mínima 1/2 e terrenos de esquina com testada 20% maior.				Aceite

PARCELAMENTO DO SOLO
TAMANHO LOTE: DENSIDADE X INFRAESTRUTURA

CUSTO



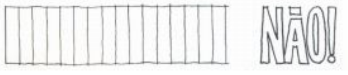
ÁREA

Fonte: Mascaró, 2003.

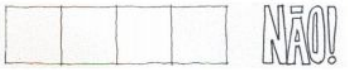
Renda familiar familiar	Relação recomendada (testada x fundo)	Área (m²)	Alguns exemplos (testada x fundo)
Alta (e habitação coletiva)	1:1 a 1:2	600 a 1600	18 x 36 a 20 x 40 a 40 x 40
Média	1:3 a 1:4	300 a 400	10 x 30 a 10 x 40 a 12 x 36
Baixa	1:5 a 1:6	125 a 200	5 x 25 a 5 x 30

FORMATO

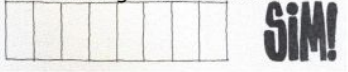
Lotes muito estreitos dificultam a ocupação



Lotes muito largos tornam mais altos os custos de infraestrutura



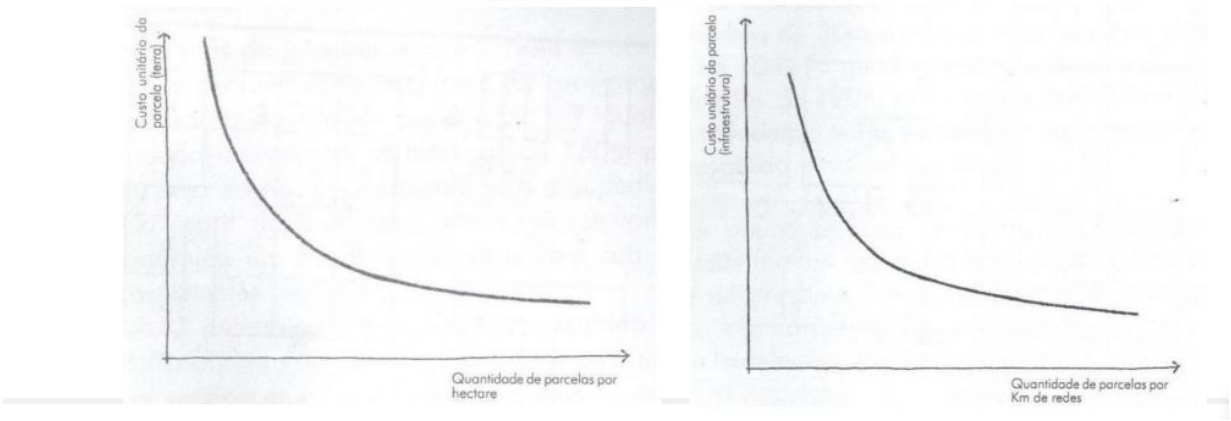
Lotes retangulares são ideais



MÓDULO

Santos (1988) sugere pensar nos tamanhos dos lotes através de módulos, unidade mínima a partir da qual se comporão os diversos tipos de lotes possíveis. O autor sugere o módulo de 12x12m. Dessa forma todos os lotes e quadras serão proporcionais a esse valor.

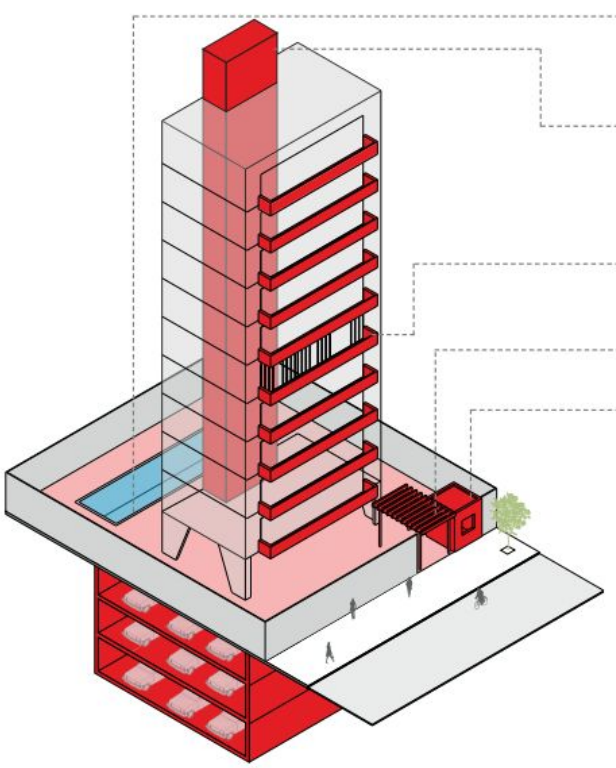
Renda familiar familiar	Relação recomendada (testada x fundo)	Área (m²)	Alguns exemplos (testada x fundo)
Alta (e habitação coletiva)	1:1 a 1:2	600 a 1600	18 x 36 20 x 40 40 x 40
Média	1:3 a 1:4	300 a 400	10 x 30 10 x 40 12 x 36
Baixa	1:5 a 1:6	125 a 200	5 x 25 5 x 30



parâmetros urbanísticos

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
25	Parâmetros urbanísticos	Geral	**Não computar área de escadas, poço de elevador, casa de máquinas, caixa d'água, barrilete, área de recreação, centro de gás, energia e ar condicionado, sacadas ou varandas até 6 m² por unidade, floreiras até 50 cm, reservatórios, bombas, geradores, Permitir pergolados até 25 m² e permitir lixeiras até 5m² (art 209)**	**FO08.E; FF02.C.c; FF03.C.b**
Parecer técnico				**Encaminhamento**
Áreas técnicas e espaços reservados à funções obrigatórias (plano diretor, código de obras, etc.) não terão área computadas (área de escadas verticais, poço de elevador, casa de máquinas, caixa d'água, barrilete, centro de gás, energia e ar condicionado, reservatórios, bombas, geradores), **bem como demais instalações desde que não tenham coberturas (sacadas e floreiras e áreas de lazer).** Se cobertas, sacadas, varandas, floreiras e áreas de lazer devem computar. Pergolados até 25 m² e lixeiras até 5m² não computam.				**Parcial**

Áreas não computáveis na TO máx.



Área de lazer ao ar livre, piscinas, espelhos d'água, abrigos para medidores, Brinquedos e Equipamentos Infantis, Caixas d'água enterradas, Poços e Fossas.

Área ocupada por reservatórios, central de gás, lixeiras, casas de máquinas.

Marquise e beirais com até 1,2m de balaço

Pérgula com até 5m²

Guaritas com até 10m²

Áreas ocupadas por vagas de bicliclетas, bicicletários e equipamentos de apoio ao ciclista

Mezanino ou sobreloja com até 50% da área da loja

Área de fruição pública

\+ escadas e rampas de acesso externas

\+ áreas ocupadas por lixeiras de até 2m²

parâmetros urbanísticos

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
26	Parâmetros urbanísticos	Geral	Morro João Berns permitir apenas residência de até 2 pav.	FO10.C
Parecer técnico				Encaminhamento
Sugere-se a manutenção do gabarito proposto (Zona Central). Trata-se um setor sem áreas de suscetibilidade evidentes, bem localizada, próxima a principal centralidade do município, que permite fácil acesso à comércio, serviços e equipamentos comunitários. É resultante de parcelamento regular, quadras ortogonais, lotes de dimensões adequadas, ruas perfil adequado, boa conectividade com o entorno e disponibilidade de infraestrutura básica.				**Aceite**

Morro João Berns

participAC

ANEXO 4:
MAPA DE ZONEAMENTO

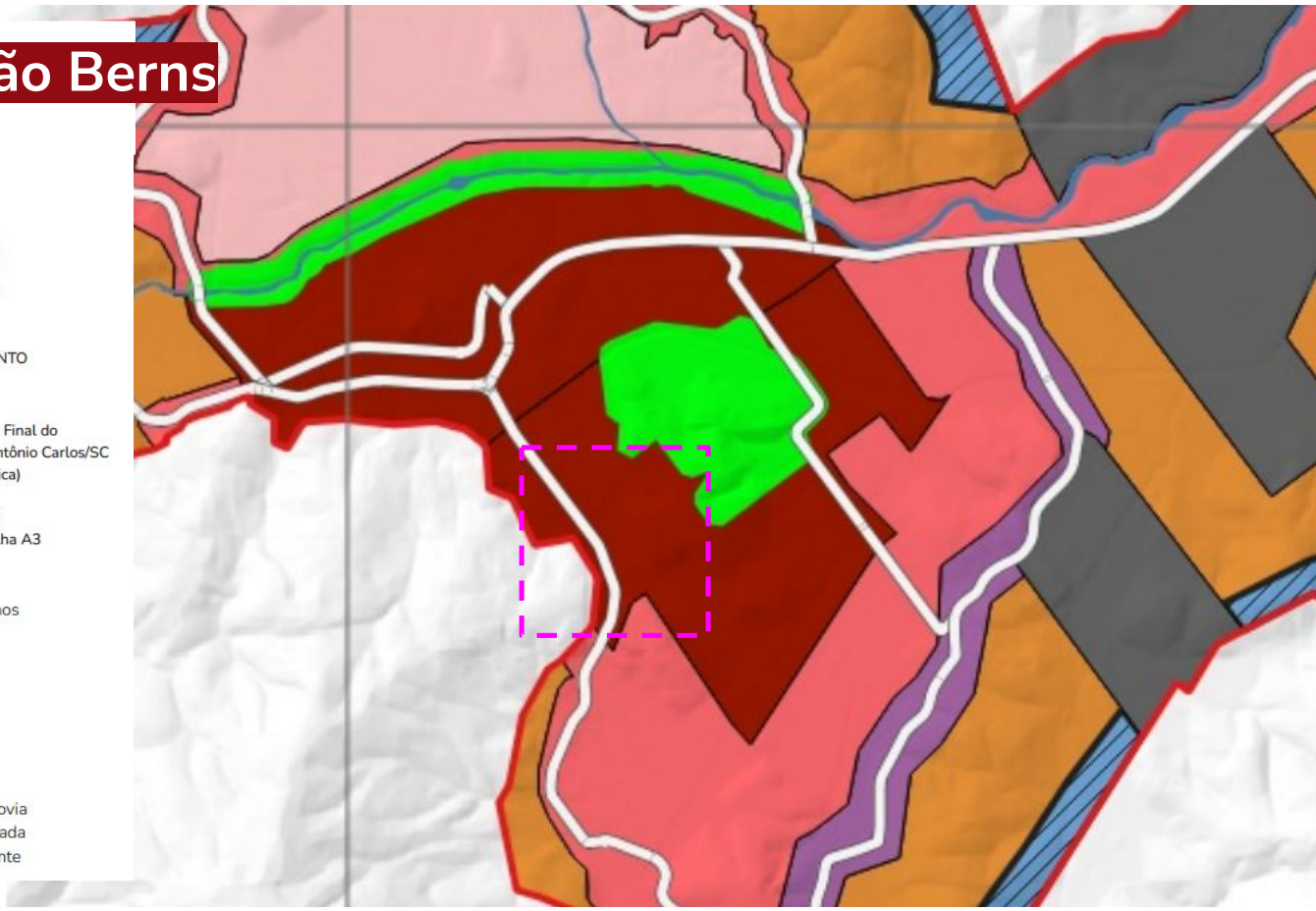
Versão para Conferência Final do
Plano Diretor Participativo de Antônio Carlos/SC
(pós Consulta Pública)

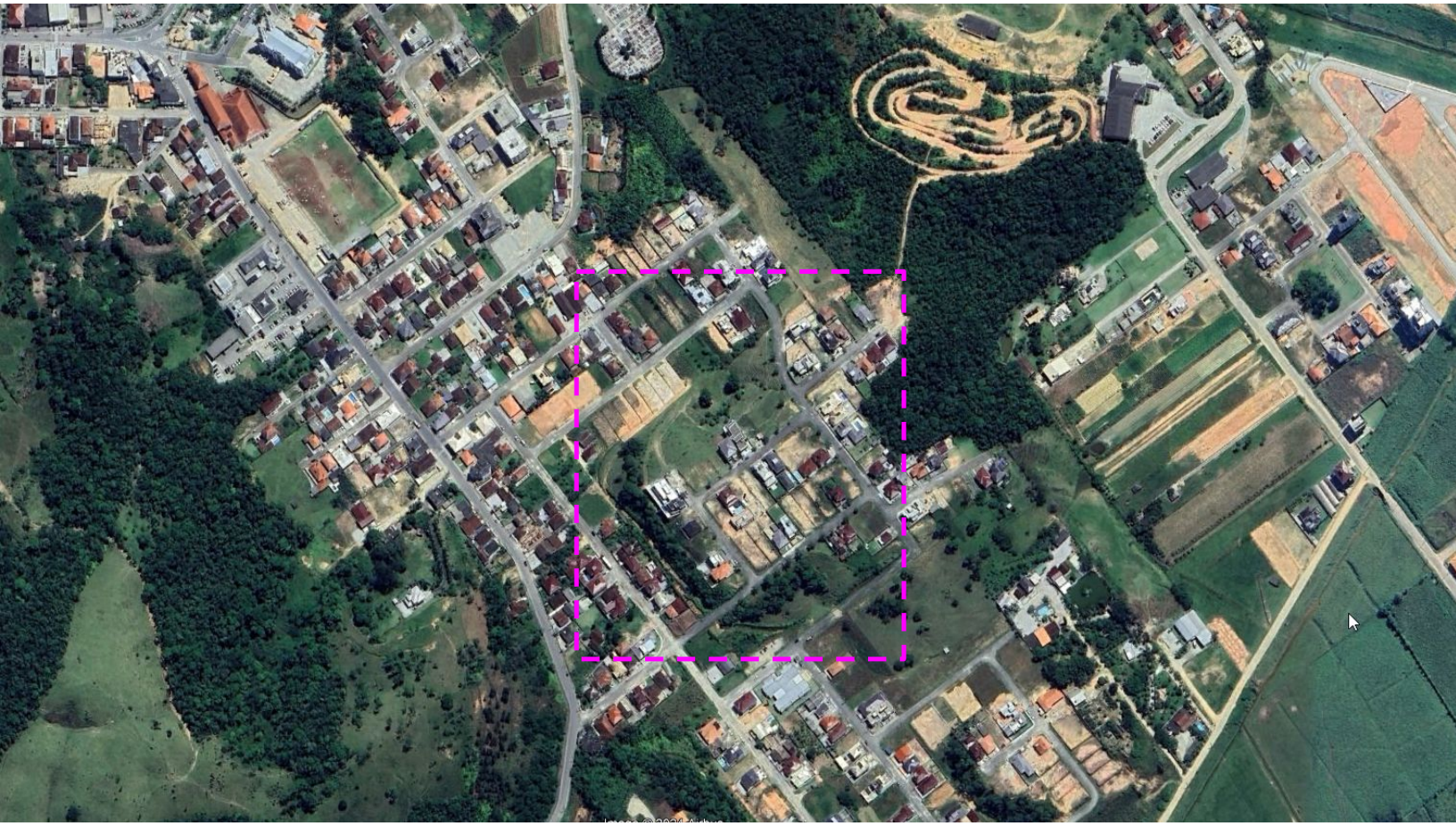
Escala: 1:85000
para impressão em folha A3

Legenda

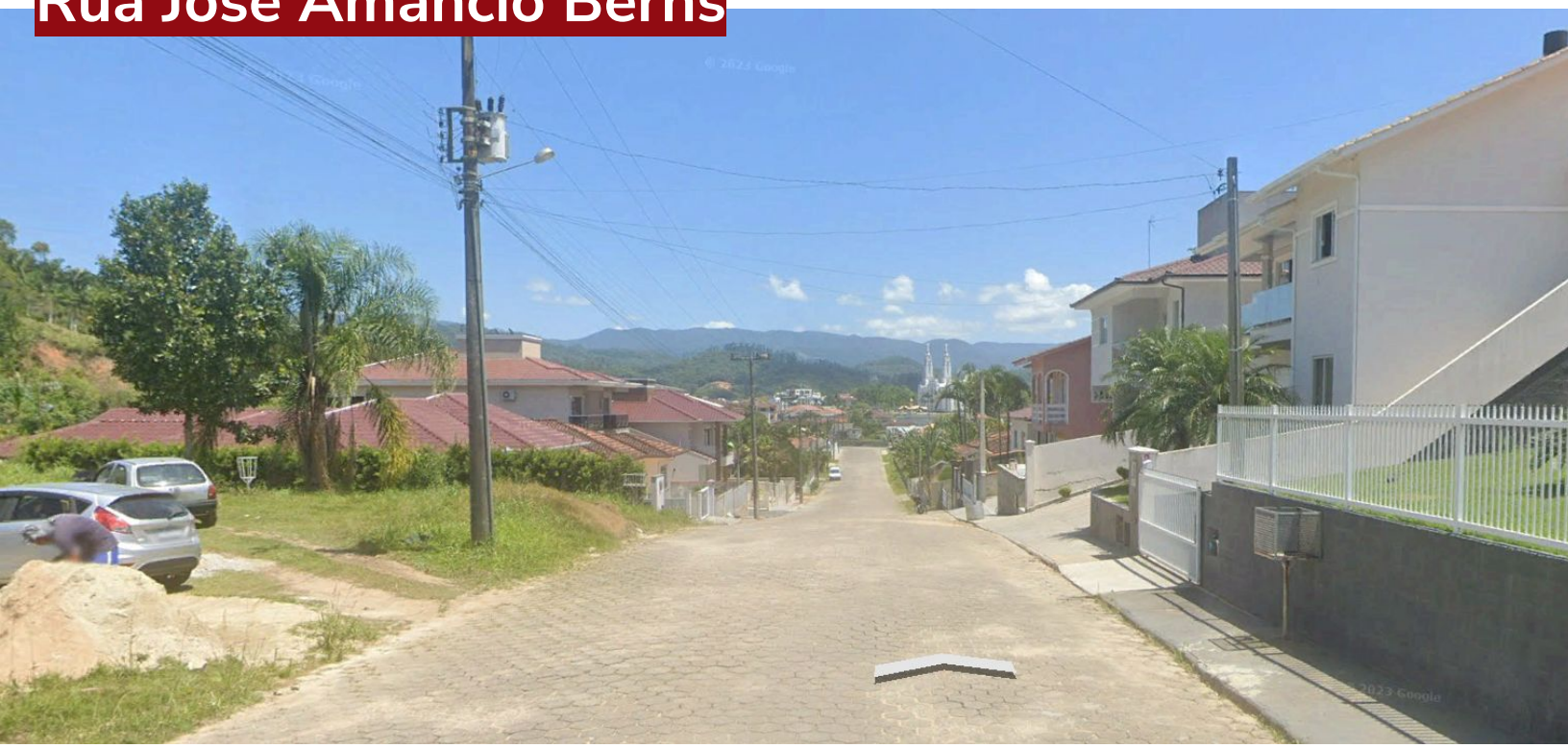
- Limites dos Núcleos Urbanos

Zoneamento
- Zona Central
- Zona Mista I
- Zona Mista II
- Zona de Transição I
- Zona de Transição II
- Parque Linear
- Zona de Ocupacao de Rodovia
- Zona de Ocupacao Controlada
- Zona Industrial Predominante





Rua José Amâncio Berns



Rua 15 de novembro

participAC

ANEXO 4:
MAPA DE ZONEAMENTO

Versão para Conferência Final do
Plano Diretor Participativo de Antônio Carlos/SC
(pós Consulta Pública)

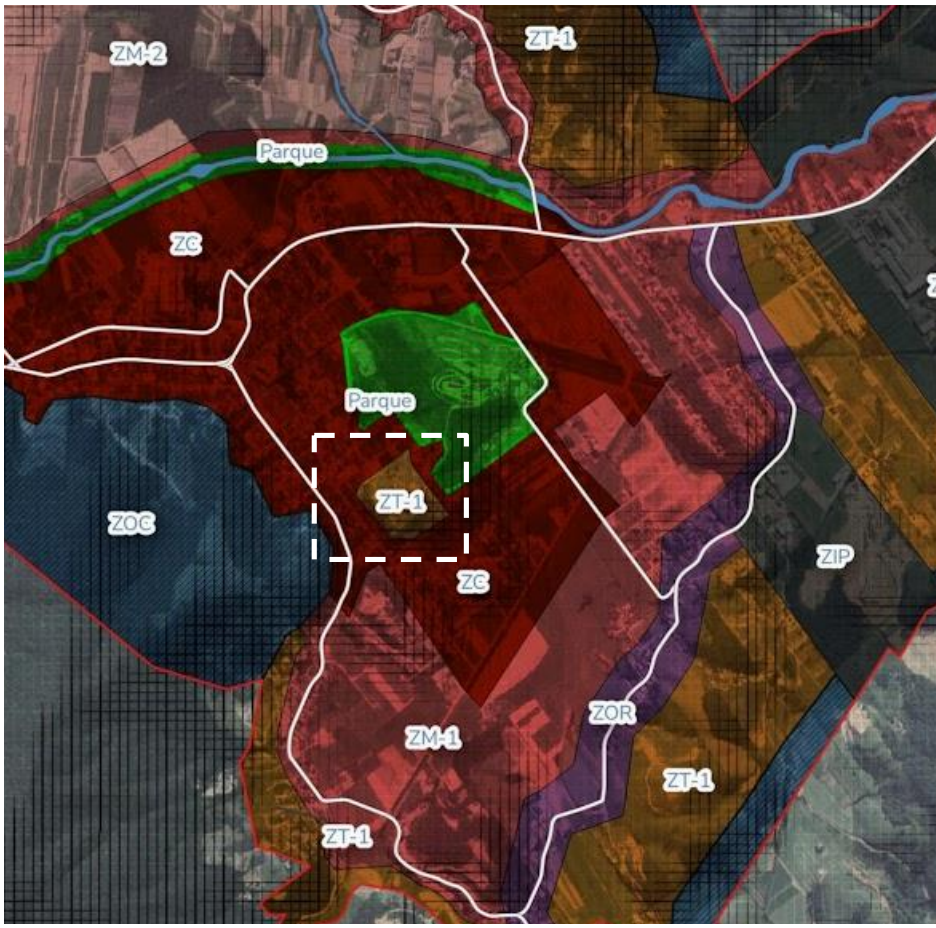
Escala: 1:85000
para impressão em folha A3

Legenda

- Limites dos Núcleos Urbanos

Zoneamento

- Zona Central
- Zona Mista I
- Zona Mista II
- Zona de Transição I
- Zona de Transição II
- Parque Linear
- Zona de Ocupacao de Rodovia
- Zona de Ocupacao Controlada
- Zona Industrial Predominante

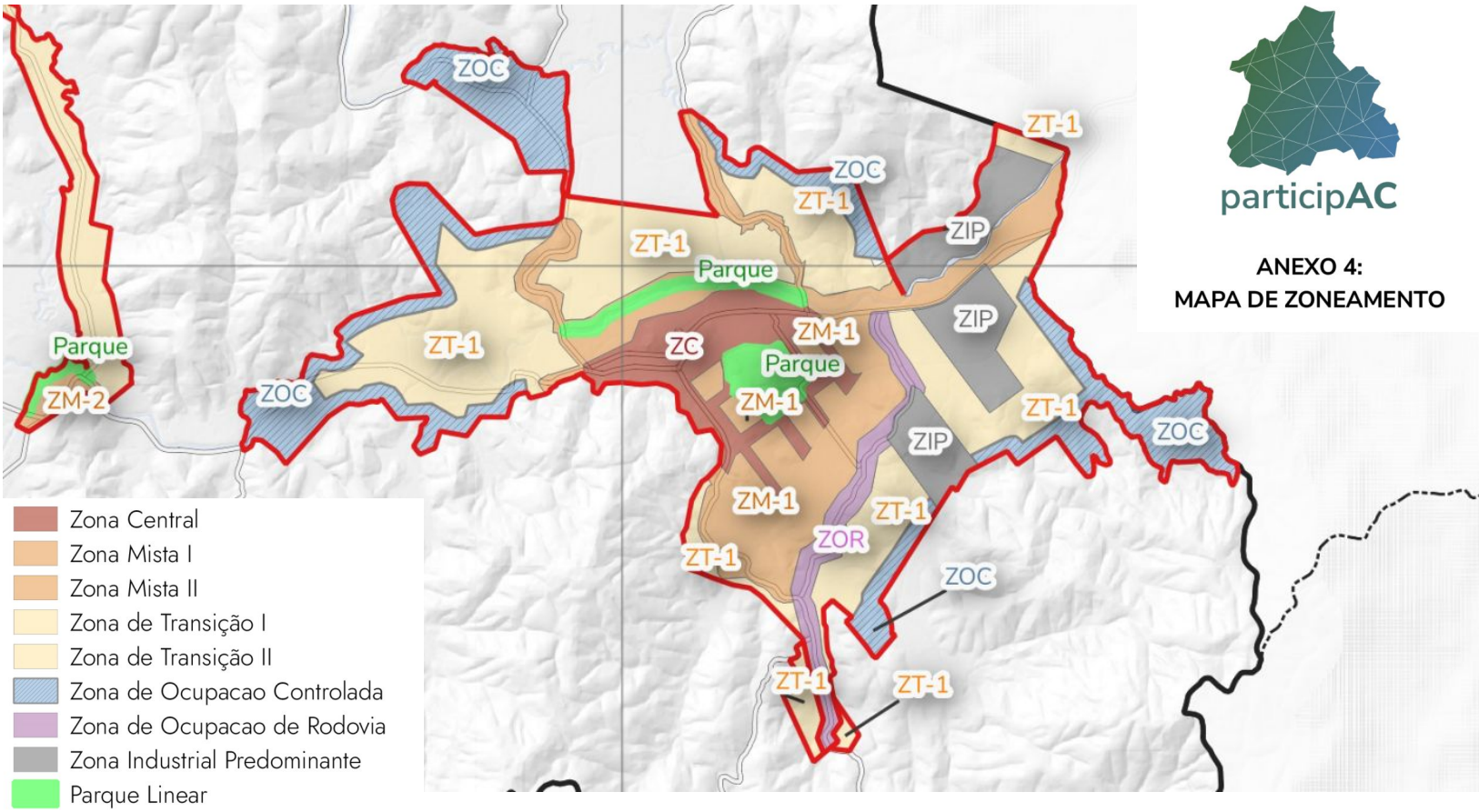


Votação do Núcleo Gestor

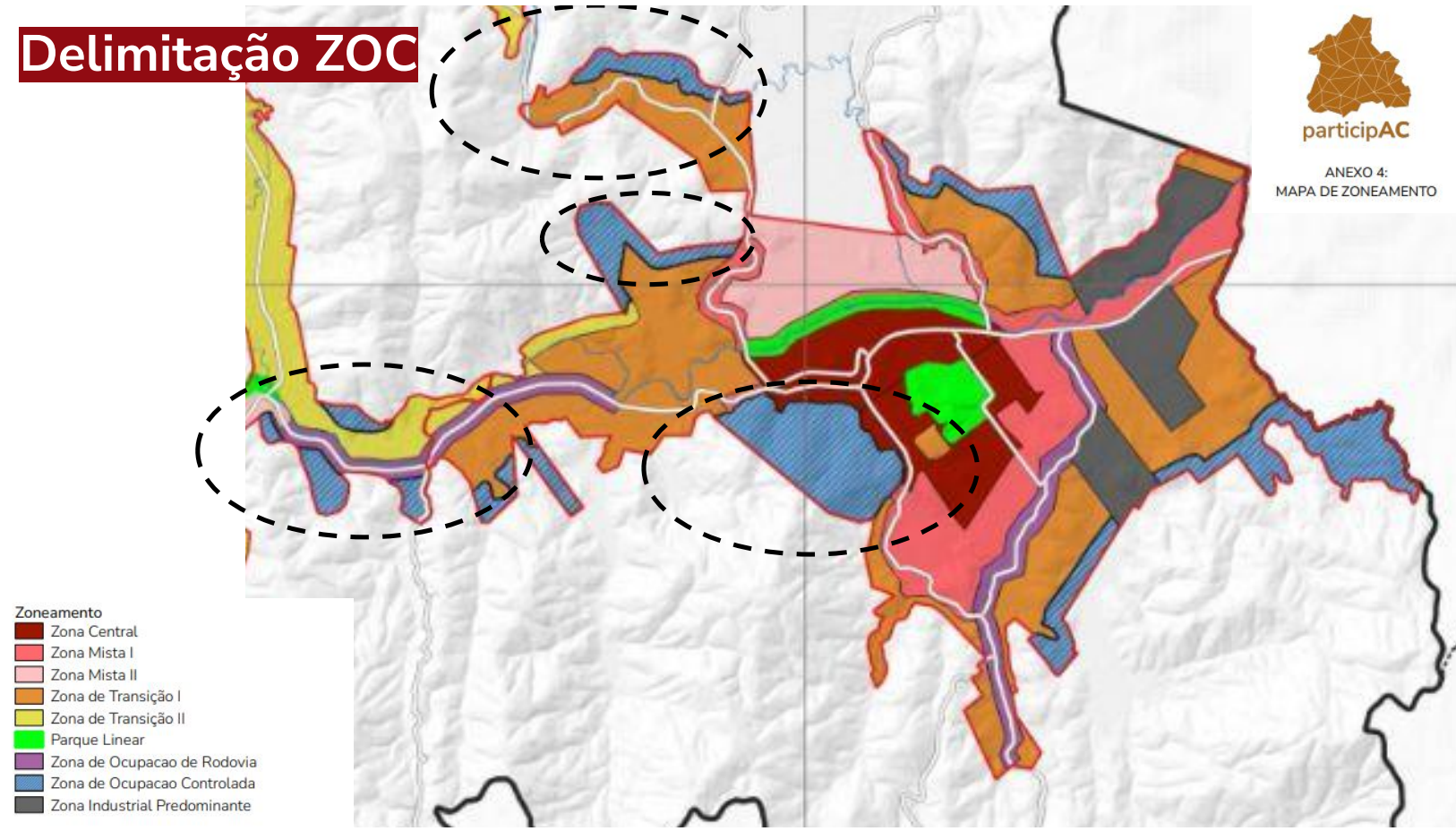
8.zona de ocupação controlada - ZOC

zona de ocupação controlada - ZOC

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
27	Zoneamento	ZOC	Ajuste na delimitação da ZOC	FO04.A; FO05.A; FO06.A; FO08.H; FO16.A; FO17.A; FF04.C
Parecer técnico				Encaminhamento
Aceite, com ajuste de perímetro				Aceite



Delimitação ZOC



zona de ocupação controlada - ZOC

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
28	Parâmetro urbanístico	ZOC	Diminuir o tamanho mínimo de lote	FO04.A; FO11.A; FO14.A; FO03.A
Parecer técnico				Encaminhamento
Sugestão de diminuição do tamanho mínimo de lote de 1.000m² para 450m², com taxa de ocupação máxima de 30%, IA de 0,5 e 2 pavimentos máximo (permite uma edificação de 225m²)				Aceite

Parâmetros urbaníticos

versão consulta pública

SIGLAS	ZONAS	PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO							
		MODALIDADES ADMITIDAS	LOTES				COMPRIMENTO MÁXIMO DA QUADRA	ÁREA MÁXIMA DO QUARTEIRÃO	PROPORÇÃO MÍNIMA DE DOAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS DE EL E EC [a]
			ÁREA MÍNIMA	ÁREA MÁXIMA	TESTADA MÍNIMA	PROPORÇÃO TESTADA/ COMPRIMENTO			
ZOC	ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA	LOTEAMENTO DESMEMBRAMENTO CONDOMÍNIO URBANÍSTICO DE LOTES	1000 m²	2 ha	20 m	1/3	500 m	2 ha	EL: 10% EC: 5%

versão para conferência final

SIGLAS	ZONAS	PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO							
		MODALIDADES ADMITIDAS	LOTES				COMPRIMENTO MÁXIMO DA QUADRA	ÁREA MÁXIMA DO QUARTEIRÃO	PROPORÇÃO MÍNIMA DE DOAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS DE EL E EC [a]
			ÁREA MÍNIMA	ÁREA MÁXIMA	TESTADA MÍNIMA	PROPORÇÃO TESTADA/ COMPRIMENTO			
ZOC	ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA	LOTEAMENTO DESMEMBRAMENTO CONDOMÍNIO URBANÍSTICO DE LOTES	450 m²	2 ha	20 m	1/3	500 m	2 ha	EL: 10% EC: 5%

Votação do Núcleo Gestor

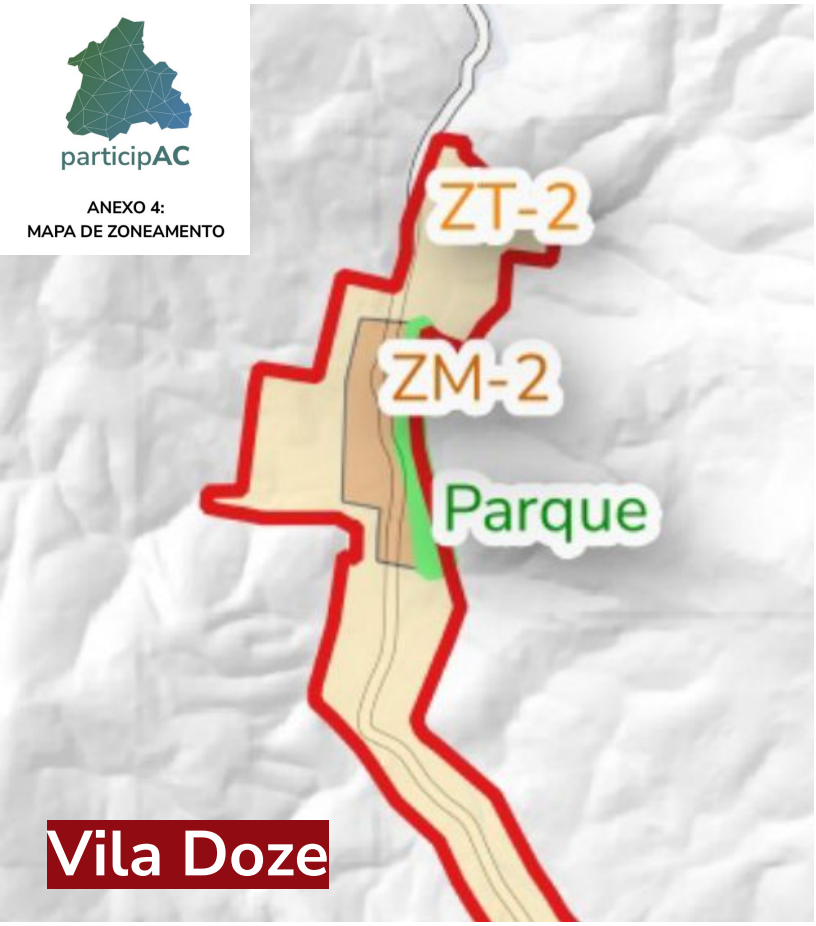
9. zona mista 2 - ZM2

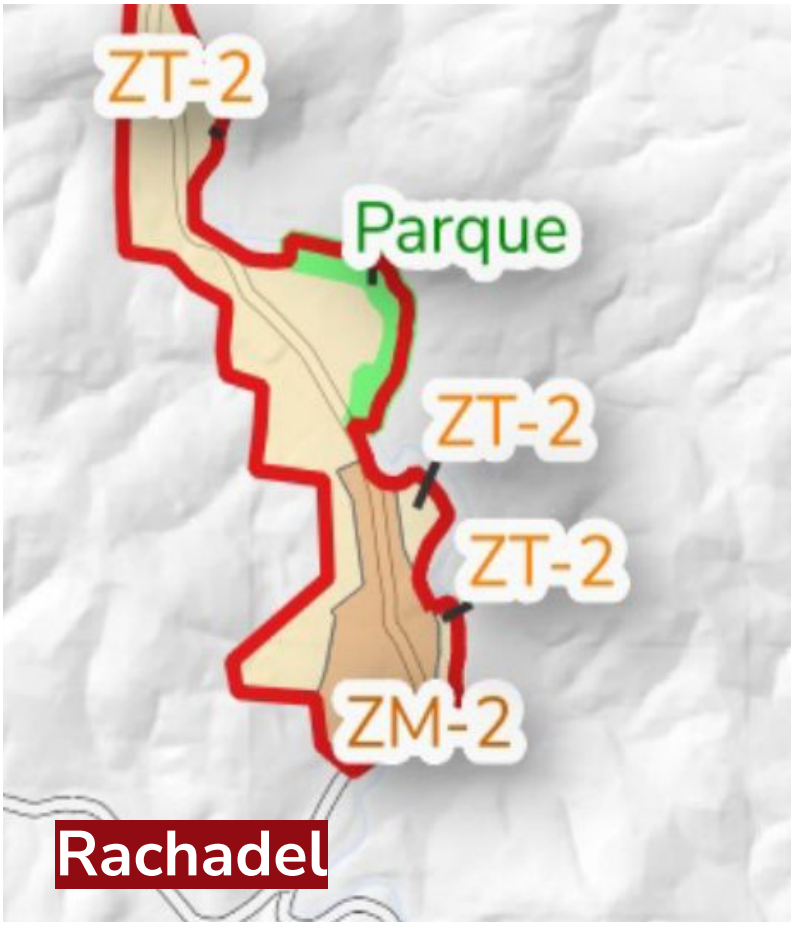
zona mista 2 - ZM2

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
29	Parâmetros urbanísticos	ZM2	Aumentar gabarito em ZM2 para 6 (gabarito ZM2)	FO02.F
Parecer técnico				Encaminhamento
Este zoneamento está contido nas centralidades de Rachadel, Vila Doze, Santa Bárbara, Santa Maria. Sugere-se aumentar de 03 para 04 pavimentos para a ZM2, como possibilidade de viabilizar certa densidade demográfica capaz de otimizar o uso da infraestrutura, a proximidade aos equipamentos urbanos (saúde, educação, lazer a cultura) sugeridos, bem como o surgimento de maior diversidade de comércio e serviços privados. As áreas demarcadas como ZM2 estão situadas próximas às centralidades de Santa Bárbara, Vila Doze, Santa Maria e Rachadel. Estas zonas têm dimensões limitadas e localização estratégica, fazendo com que esta pequena verticalização não significa uma sobrecarga nos sistemas urbanos e naturais existentes e/ou previstos.				Parcial

participAC

ANEXO 4:
MAPA DE ZONEAMENTO

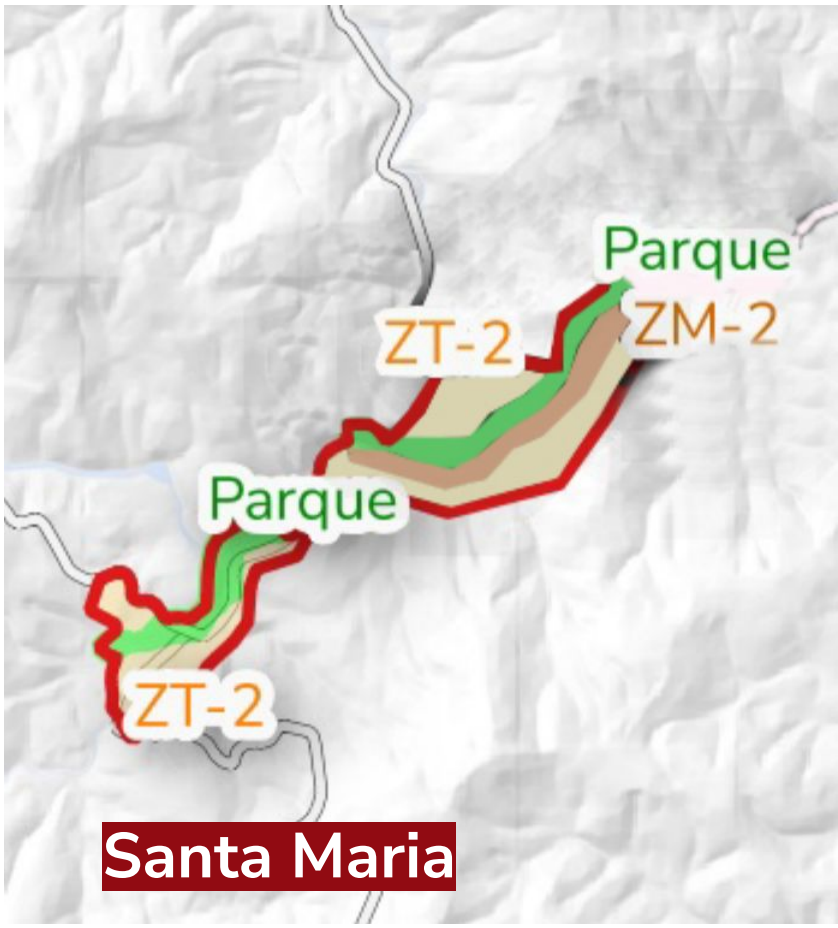




participAC

ANEXO 4:
MAPA DE ZONEAMENTO

Santa Bárbara



Santa Maria

Comparativo parâmetros (vigente e proposta)

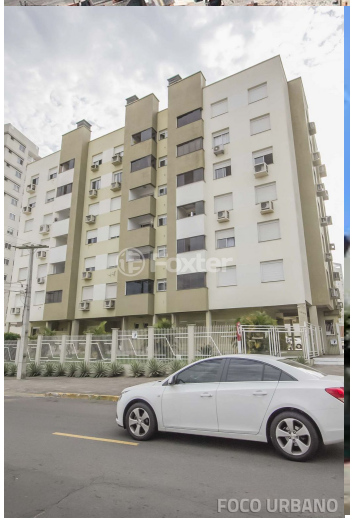
PDP vigente							
Zona	Área (ha)	Lote mínimo	Testada	TO	Gabarito	IA básico	IA máximo
ZR5	547,91	450,00	15,00	0,60	2,00	1,00	NA

PDP proposta							
Zona	Área (ha)	Lote mínimo	Testada	TO	Gabarito	IA básico	IA máximo
ZT2	636,07	450,00	12,00	0,60	2,00	1,00	1,00
ZM2		360,00	12,00	0,60	4,00	1,00	1,50

4 pav.

x

6 pav.
(+ 2 + 1)



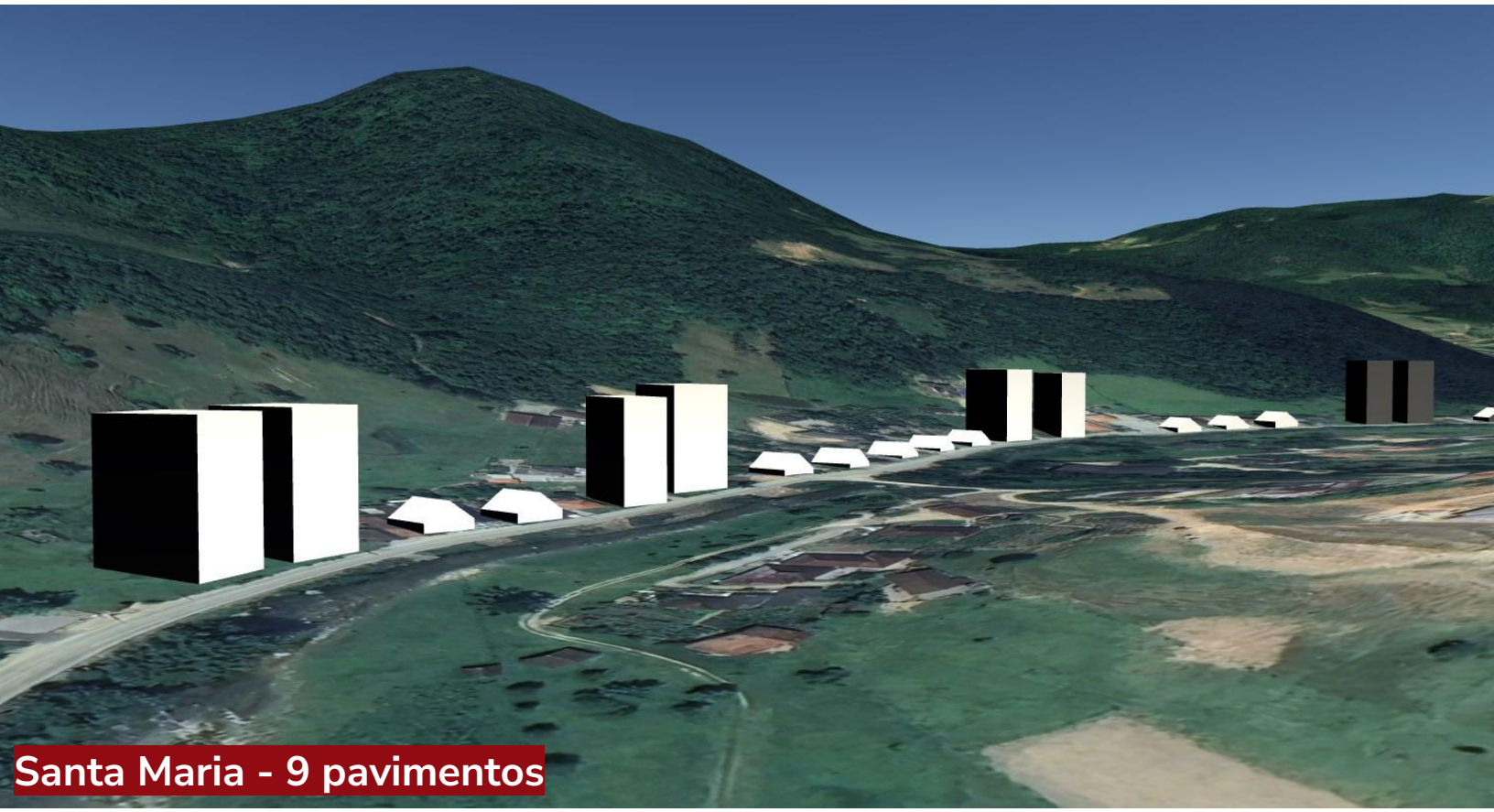
Rachadel - 9 pavimentos

Rachadel - 4 pavimentos

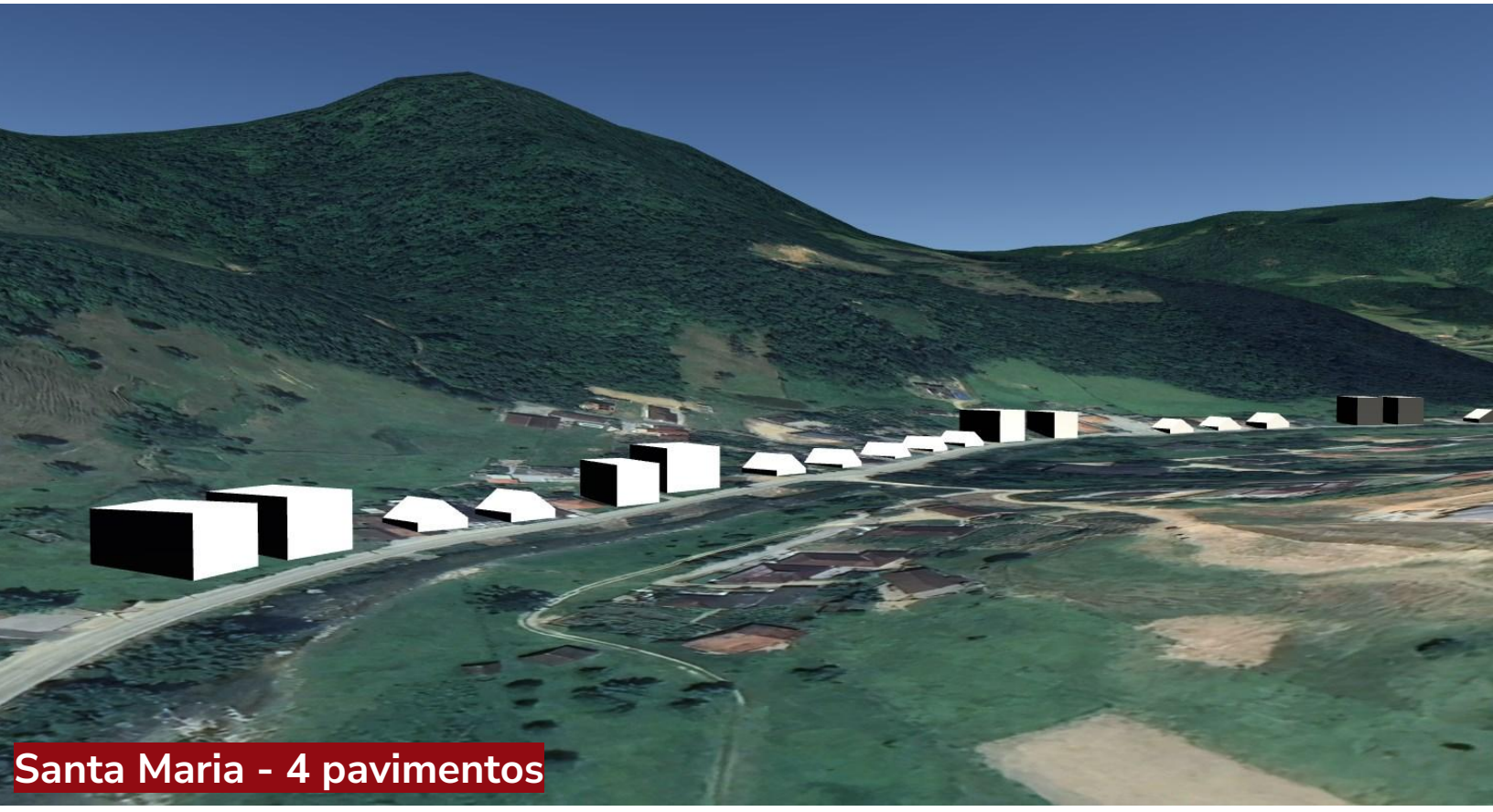
Comparativo parâmetros (vigente e proposta)

	vigente	VP		CP	
	ZR5	ZM 2+ ZT2	diferença	ZM2 + ZT2	diferença
Área total	547,91 ha	780,18 ha	+ 42,5%	780,18 ha	+ 42,5%
Gabarito	2	4 / 2	até 100%	6 + 2 + 1	+ 335%
População projetada	19,5 mil hab	61,1 mil hab	+ 212%	99,5 mil hab	+ 410%
Potencial construtivo outorgado	1,64 milhões de m²	2,56 milhões de m²	+ 62%	4,5 milhões de m²	+ 274

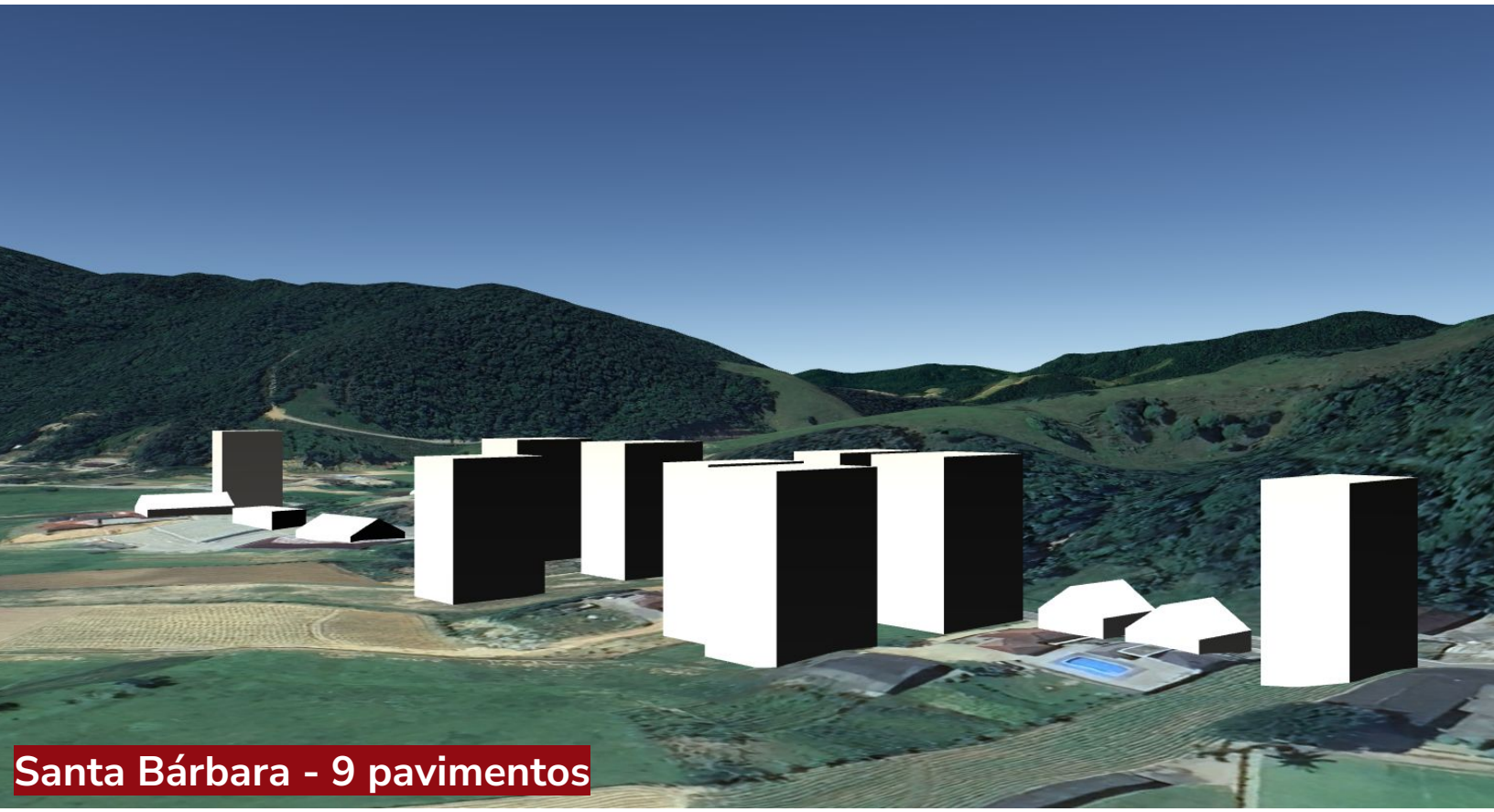
miro

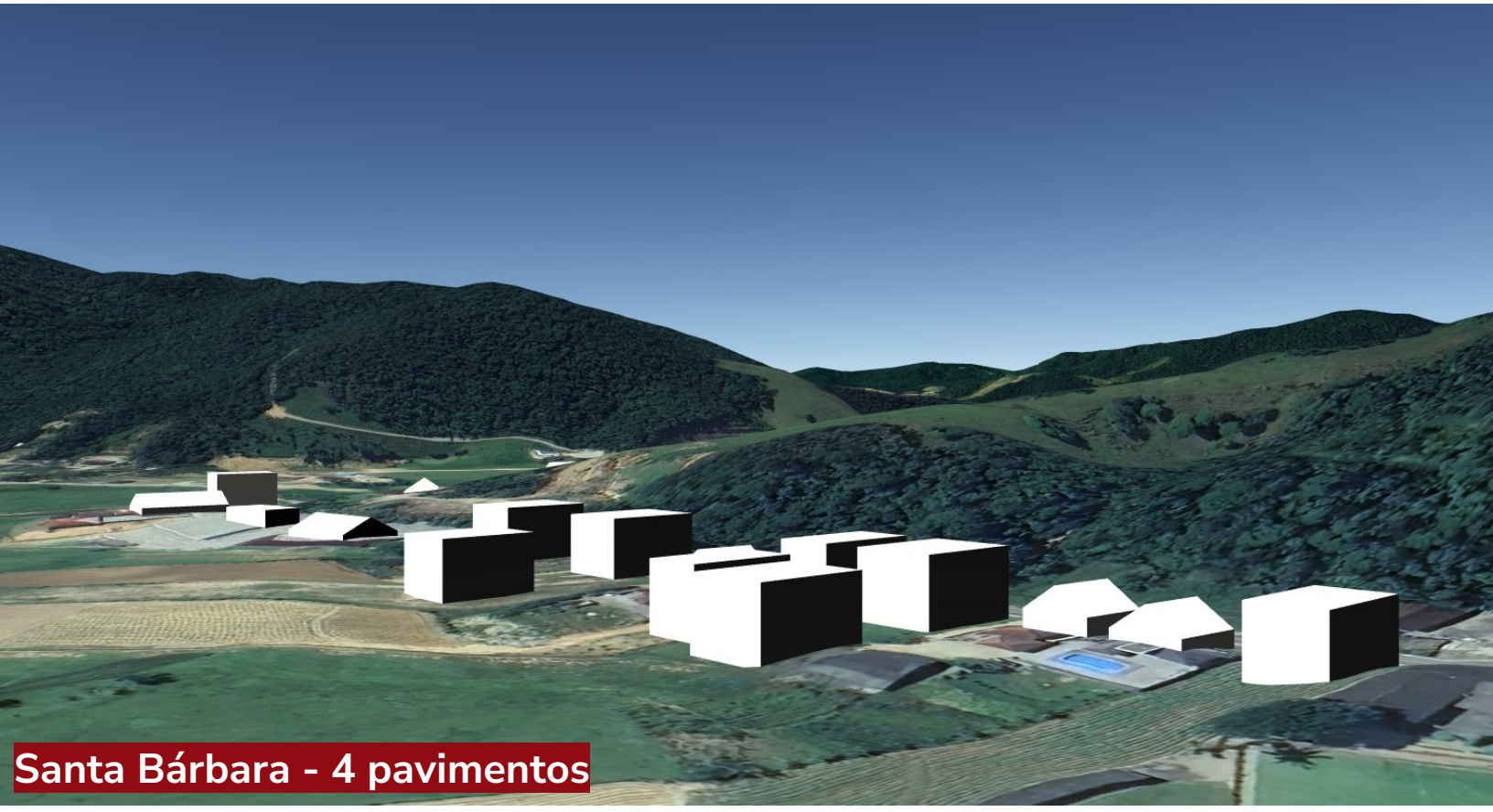


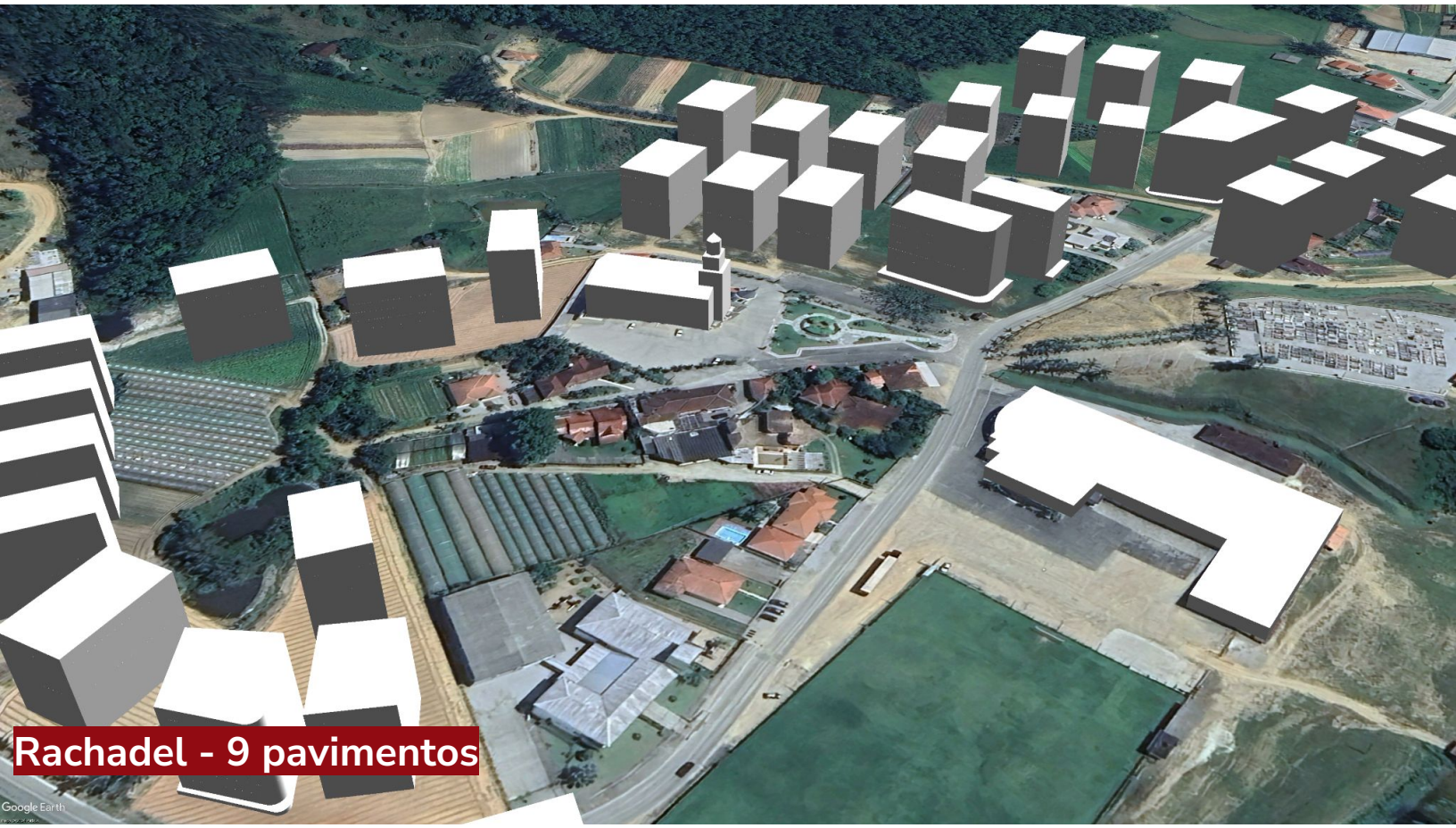
Santa Maria - 9 pavimentos

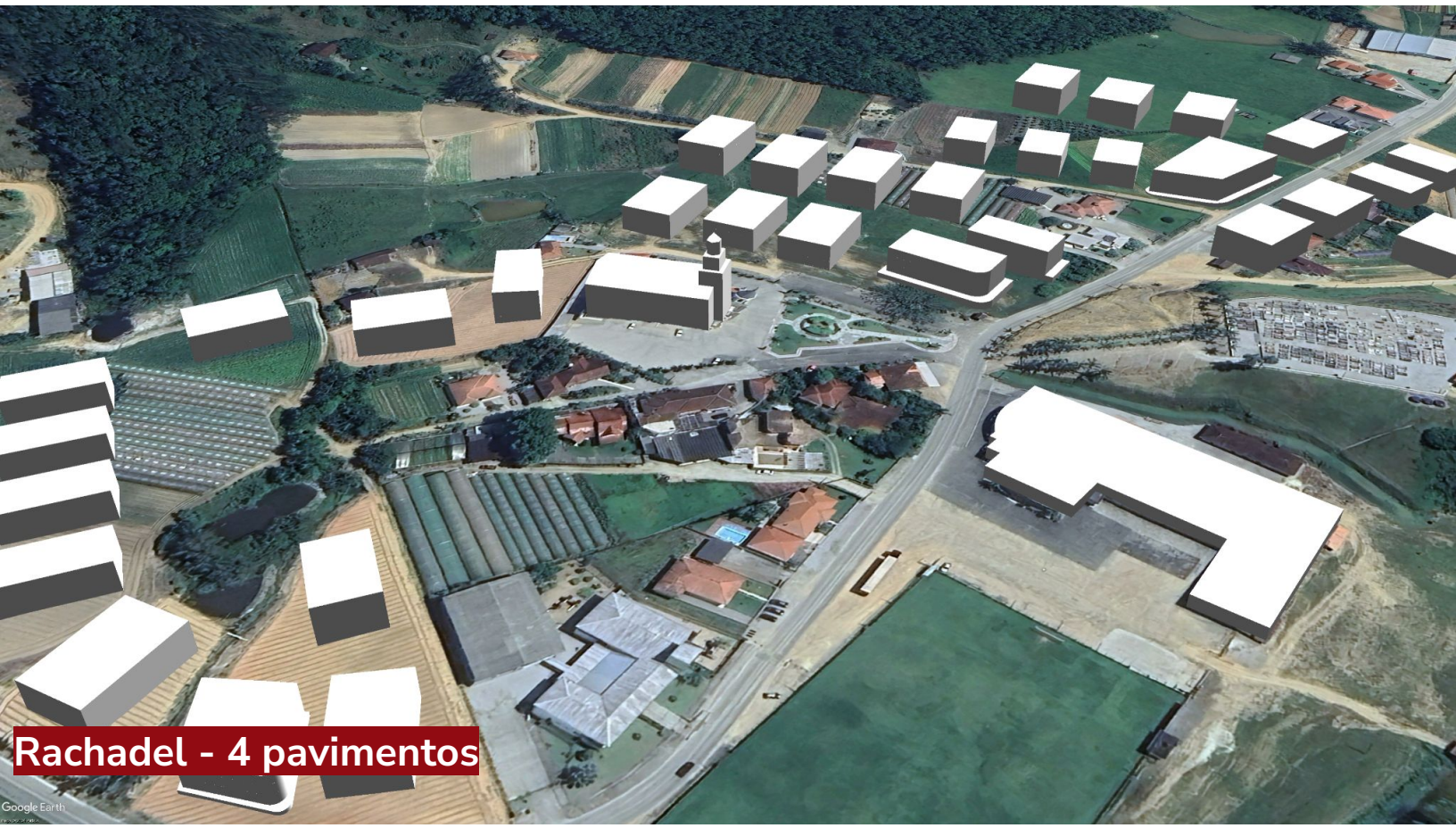


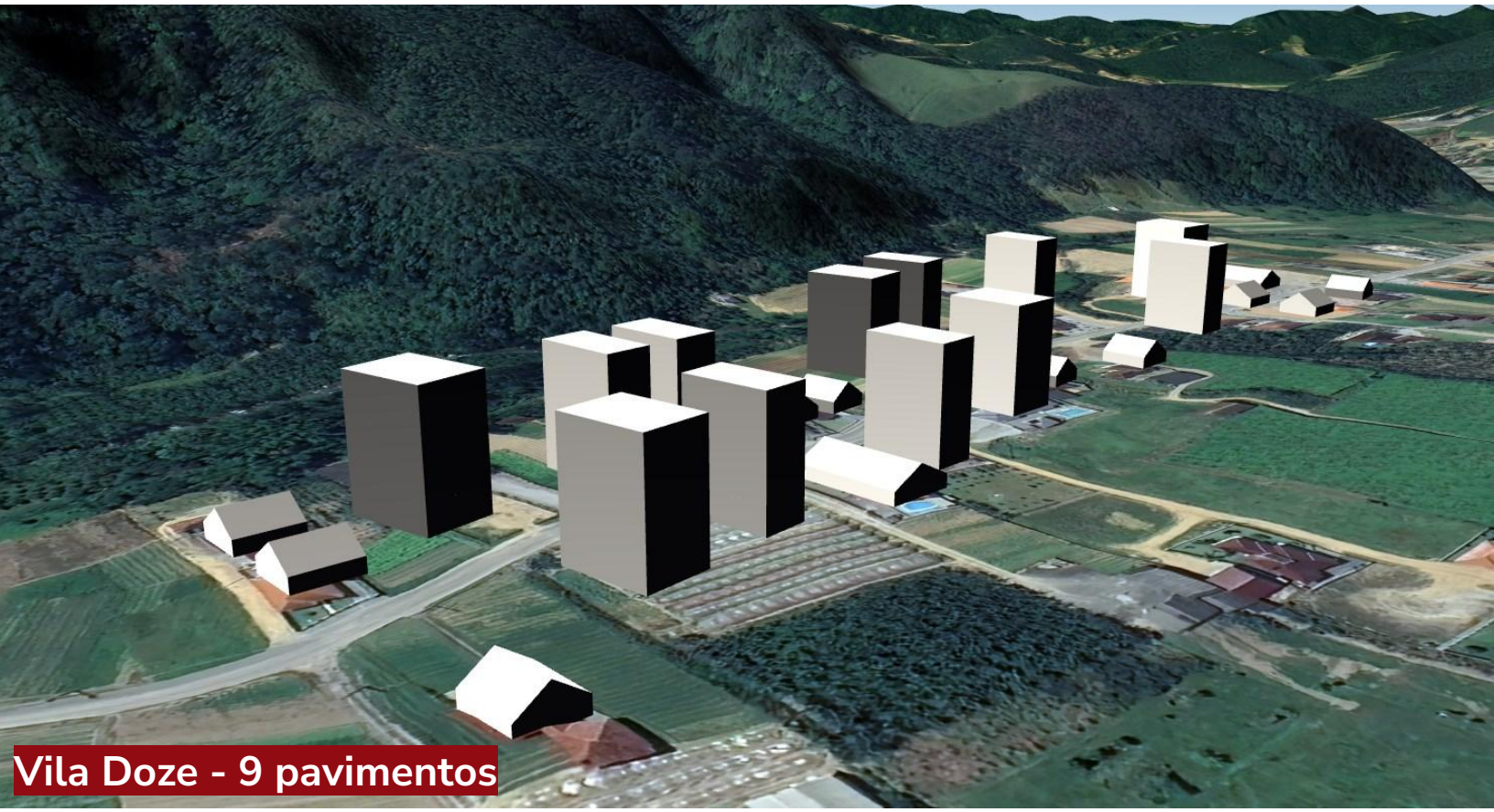
Santa Maria - 4 pavimentos


Santa Bárbara - 9 pavimentos


Santa Bárbara - 4 pavimentos


Rachadel - 9 pavimentos
Google Earth


Rachadel - 4 pavimentos
Google Earth



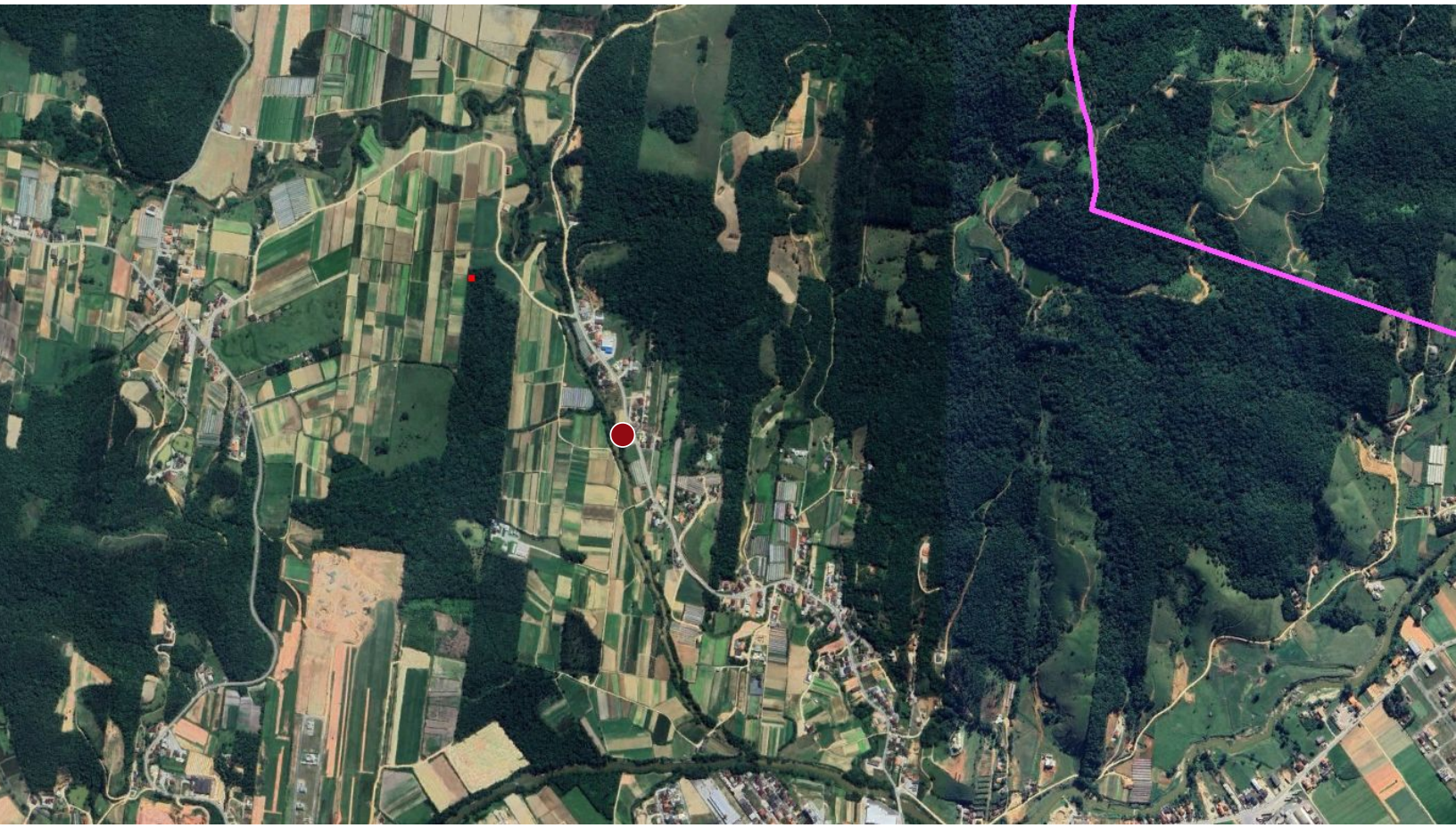
Vila Doze - 9 pavimentos

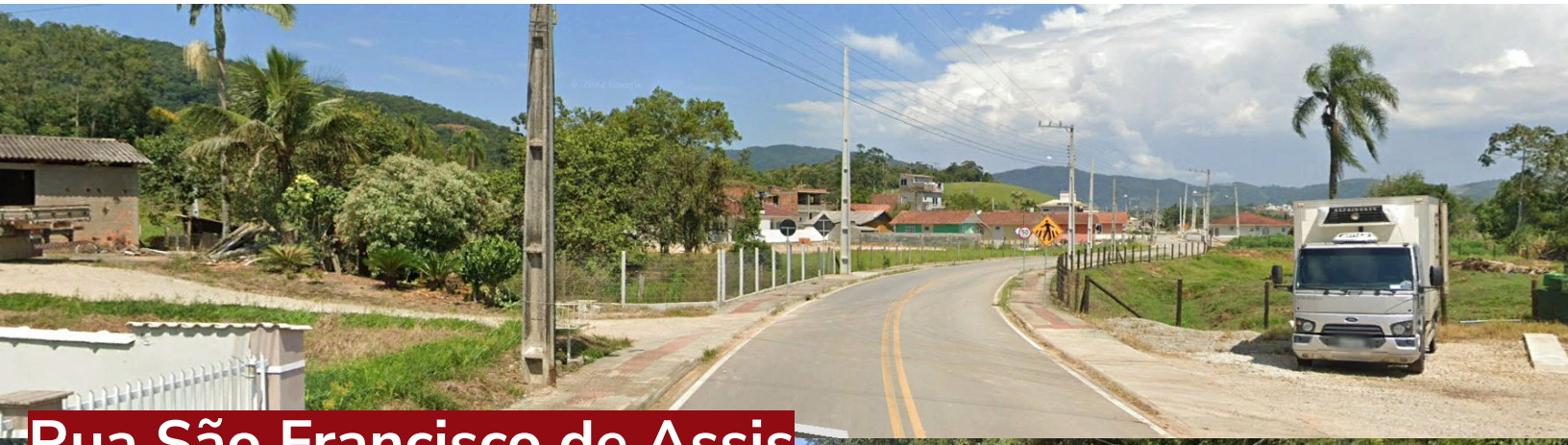
Votação do Núcleo Gestor

10. zona de ocupação de rodovia - ZOR

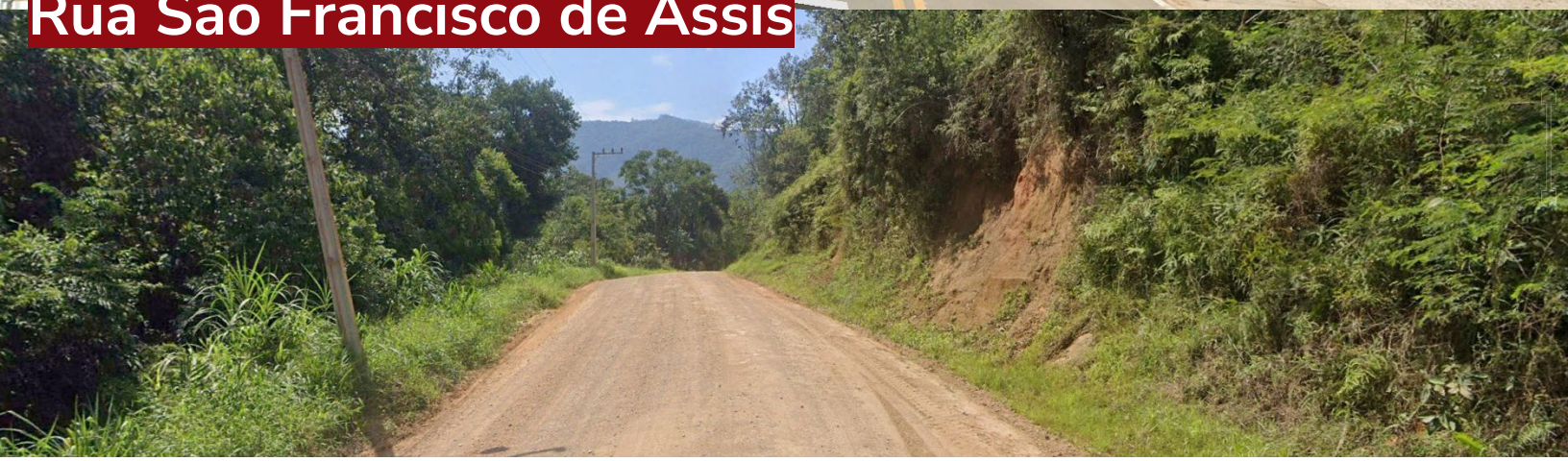
zona de ocupação de rodovia - ZOR

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
30	Zoneamento	ZDR	Alterar ZOR na rua São Francisco até acesso na Guiomar para o contorno	FO10.D
Parecer técnico				Encaminhamento
A ocupação atual do entorno da Rua São Francisco, no trecho compreendido entre o Rio Biguaçu e o Acesso de Guiomar para o **entorno é majoritariamente ocupado por residências unifamiliares e um ou dois pavimentos**. Na porção mais distante do centro, evidenciam-se ainda os usos agrícolas, com um número representativo de estufas. São raros a presença de outras atividades (fábricas, galpões, comércios, etc.). Na proposta da VP do plano diretor a **Rua São Francisco, junto com duas outras duas paralelas a ela (Nilto Olegário Schmitz e outra rua projetada), são os principais eixos de articulação da expansão urbana, apresentando-se como vias coletoras, que viabilizaram a integração da malha urbana e servirão como eixos estruturantes de mobilidade** (caminhabilidade, ciclovias e transporte coletivo). Por este motivo, para as áreas lindeiras à Rua São Francisco de Assis é sugerida a Zona Mista, que permitiria um incentivo ao uso misto do terreno, com comércio e moradia, a com o surgimento de tipologias multifamiliares de média densidade (até quatro pavimentos), viabilizando um uso otimizado dos eixos estruturantes, o surgimento de comércio e serviços de uso cotidiano e incentivando uma maior urbanidade. A i**nserção de usos industriais de médio porte poderia significar um conflito de usos com estas tipologias propostas, bem como um impacto relevante no sistema de mobilidade pelo incentivo à circulação de caminhões.**				**Recusa**

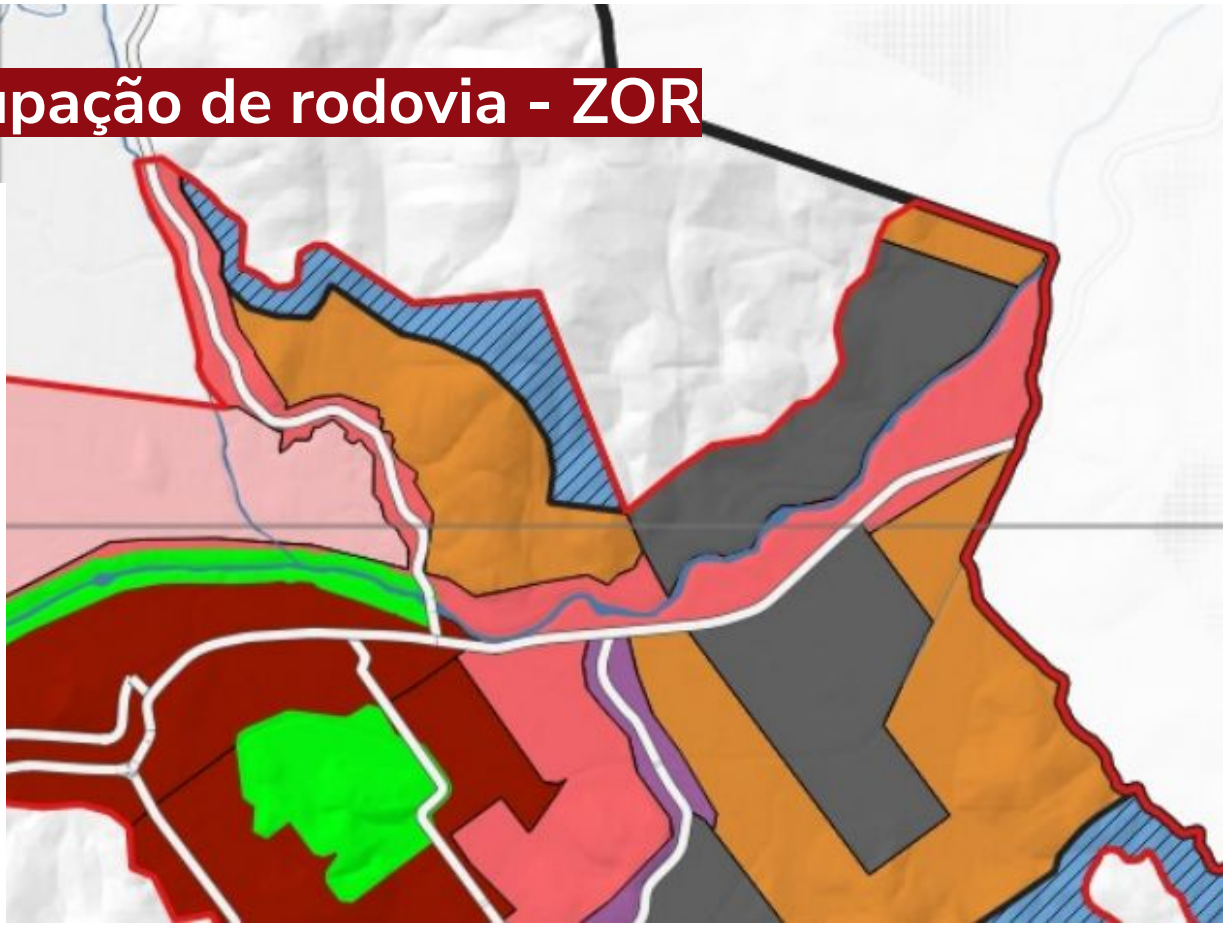




Rua São Francisco de Assis



zona de ocupação de rodovia - ZOR



ZOR X ZM1

- ZM1: mais receptiva à usos residenciais, comércios e serviços cotidianos, demais de pequeno e médio porte e tipo 1
- ZOR: mais restritiva a usos residenciais e tolerante com usos industriais de pequeno e médio porte
- ZM1: índices urbanísticos permitem maior intensidade de uso do solo;
- ZOR: é mais restritiva em relação aos índices e parâmetros

Zona	Área (ha)	Lote mínimo	Testada	TO	Gabarito	IA básico	IA máximo
ZM1	222,61	360	12	0,6	5	1	2,5
ZOR	94,49	450	15	0,6	2	1	1

USOS		PORTE	ZONA MISTA 1 ZM - 1	ZONA DE OCUPAÇÃO DE RODOVIA ZOR
1.RESIDENCIAL	1.1. Habitação unifamiliar		A	A
	1.2. Condomínio Multifamiliar Vertical		A	A
	1.3. Habitação Unifamiliar Geminada ou Conjugada		A	A
	1.4.Condomínio Multifamiliar Horizontal		A	P
	1.5.Condomínio Urbanístico de Lotes		A	P
	1.6.Habitação Institucional		A	A
2.COMÉRCIO	2.1.Tipo 1	P	A	A
		M	T	A
		G	P	T
	2.2. Tipo 2		T	A
	2.3. Tipo 3		T	A
3.ALIMENTAÇÃO	3.1. Tipo 1	P	A	A
		M	T	A
	3.2. Tipo 2		T	A
4. ALOJAMENTO	4.1 Tipo 1		A	A
	4.2 Tipo 2		A	A
5. SAÚDE HUMANA	5.1.Tipo 1		T	A
	5.2.Tipo 2		P	A
6. EDUCAÇÃO		P	T	A
		M	T	A
		G	P	A
7.SERVIÇOS	7.1.Tipo 1	P	A	A
7.SERVIÇOS	7.1.Tipo 1	M	T	A
		G	P	A
	7.2.Tipo 2		P	P
8. ARMAZENAMENTO E ATIVIDADES AUXILIARES DE TRANSPORTE	8.1. Tipo 1	P	T	A
		M	P	T
		G	P	P
	8.2. Tipo 2		P	P
9. ATIVIDADES ESPORTIVAS, DE RECREAÇÃO E LAZER	9.1. Tipo 1		A	A
	9.2. Tipo 2		P	T
	9.3. Tipo 3		P	P
	9.4. Tipo 4		A	A
10. ATIVIDADES DE ORGANIZAÇÕES ASSOCIATIVAS		P	T	A
		M	T	A
		G	P	T
11. SEGURANÇA PÚBLICA	11.1.		T	A
	11.2.		P	P
12. INFRAESTRUTURA			A	A
13.INDUSTRIAL	13.1.	P	T	A
		M	T	T
		G	P	P
	13.2.		P	P
	13.3.		P	T

Votação do Núcleo Gestor

11. zona central

zona central

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
31	Parâmetros urbanísticos	ZC	ZC: redução de lote mínimo para 360m² e 12 de testada	FO20.A; FF01.C.a
Parecer técnico				Encaminhamento
o parâmetro de lote mínimo na ZC será alterado de 450 m² para 360 m² conforme sugestão, sem prejuízo da dinâmica relativa a densificação urbana.				Aceite

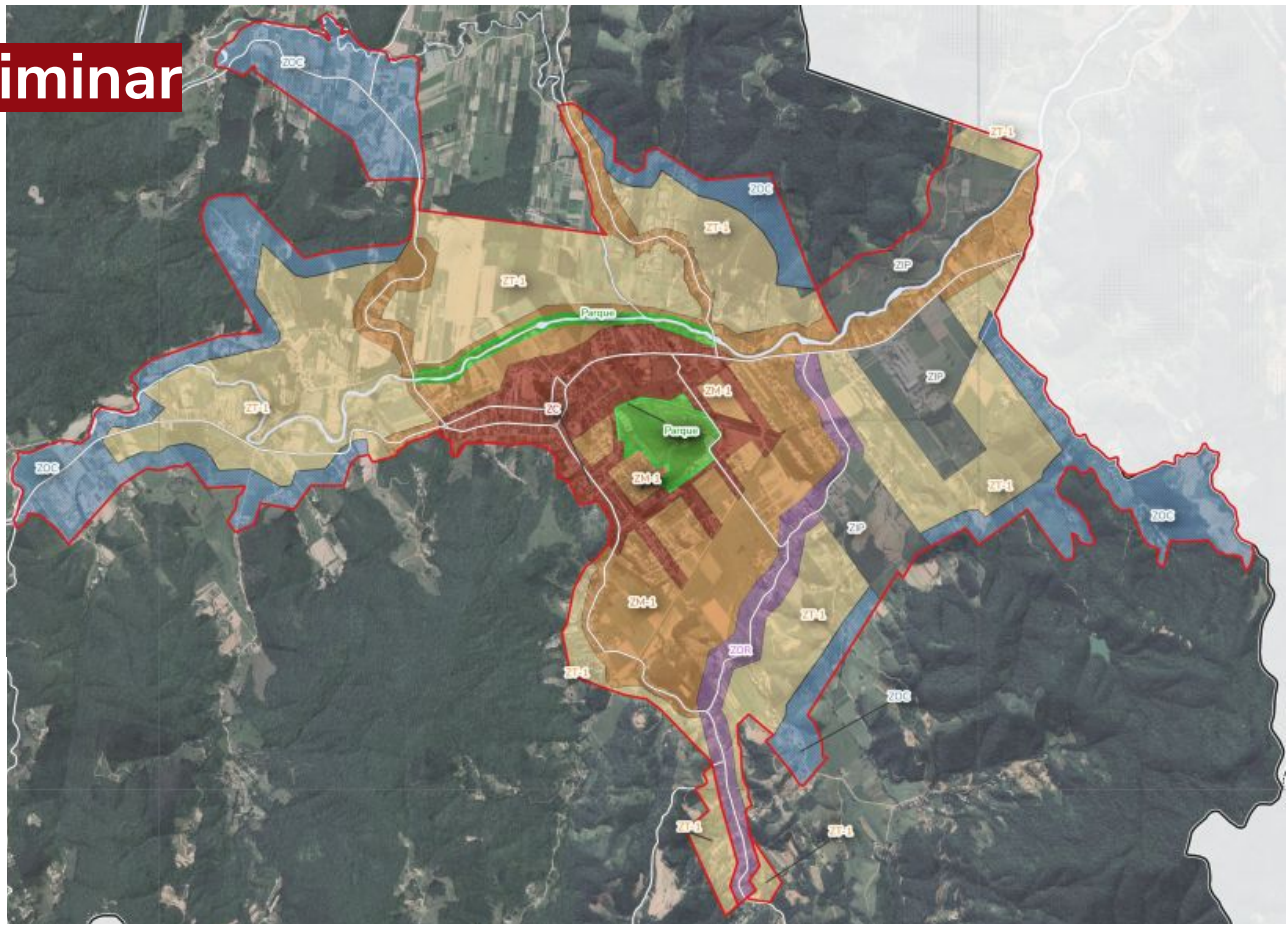
zona central

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
32	Zoneamento	ZC	ZC: ampliar delimitação até o Rio(Área próxima a Av. João A. Besen)	FO01.E; FO10.B; FO08.H
Parecer técnico				Encaminhamento
Aceite				Aceite

versão preliminar

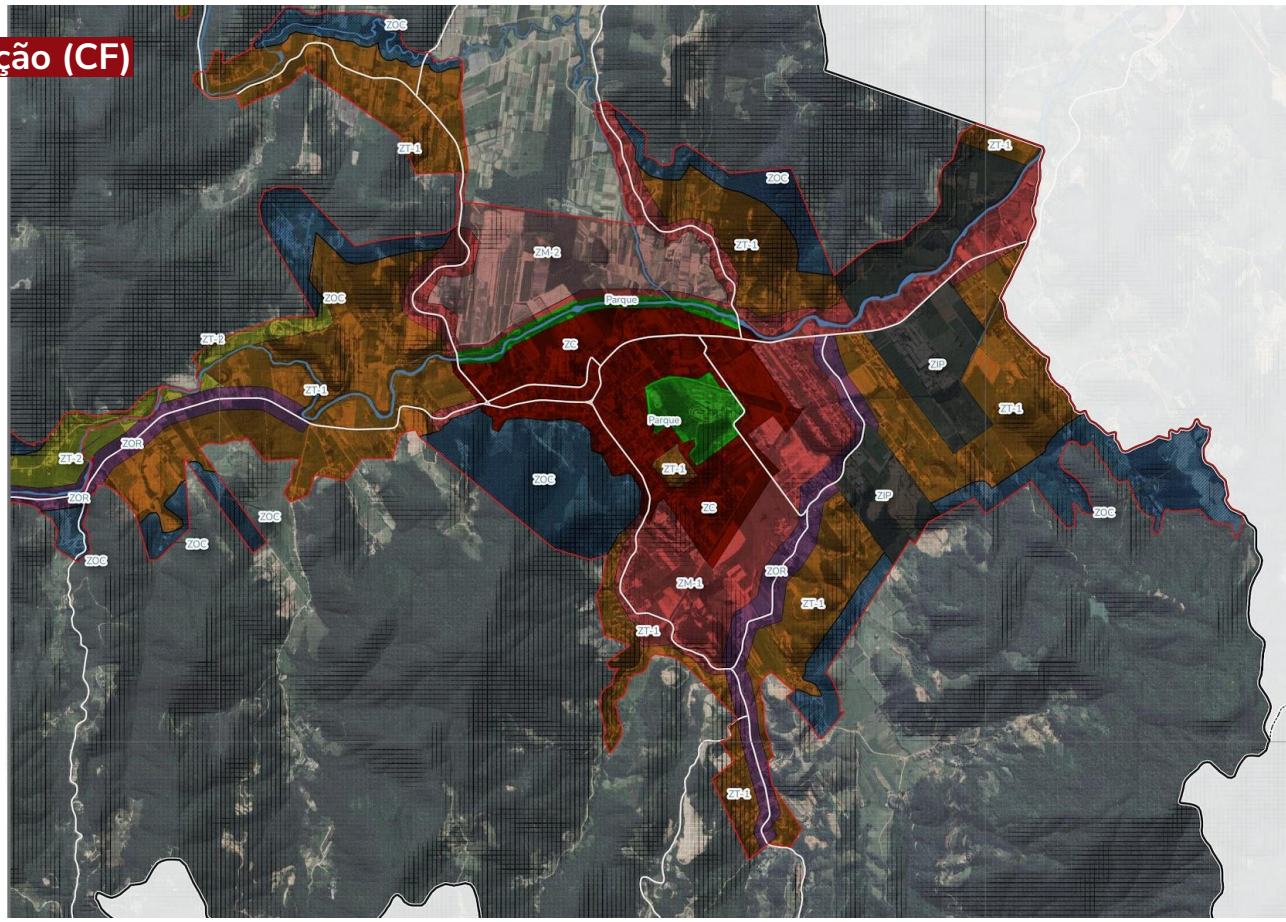
participAC

ANEXO 4:
MAPA DE ZONEAMENTO



- Zona Central
- Zona Mista I
- Zona Mista II
- Zona de Transição I
- Zona de Transição II
- Zona de Ocupacao Controlada
- Zona de Ocupacao de Rodovia
- Zona Industrial Predominante
- Parque Linear

sugestão de alteração (CF)



participAC

ANEXO 4:
MAPA DE ZONEAMENTO

Versão para Conferência Final do
Plano Diretor Participativo de Antônio Carlos/SC
(pós Consulta Pública)

Escala: 1:85000
para impressão em folha A3

Legenda

- Limites dos Núcleos Urbanos

Zoneamento

- Zona Central
- Zona Mista I
- Zona Mista II
- Zona de Transição I
- Zona de Transição II
- Parque Linear
- Zona de Ocupacao de Rodovia
- Zona de Ocupacao Controlada
- Zona Industrial Predominante

zona central

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
33	Parâmetros urbanísticos	ZC	ZC: Afastamentos laterais na ZC de 1/10 da altura	FO20.C; FF01.C.d
Parecer técnico				Encaminhamento
A proposta da Versão Preliminar era de h/8, sendo no mínimo de 1,5 m. Aceitar h/10, sendo no mínimo 1,5 - sem prejuízo de incidência solar e ventilação.				Aceite

zona central

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
34	Parâmetros urbanísticos	ZC	Aumentar gabarito p/12 (+2 + 1) pavimentos ou 10 pav. (+2 + 1)	FO02.D; FO08.C; FO20.D; FF01.C.e
Parecer técnico				Encaminhamento
O número máximo de pavimentos deve estar **alinhado à capacidade de suporte da estrutura urbana existente e aos projetos** expressos no plano diretor de ampliação e qualificação do espaço urbano, do sistema viário e alternativas de modais de mobilidade existentes. O número de pavimentos é um dos parâmetros centrais para se alcançar densidades desejadas, devendo ser mais intenso nas áreas de maior capacidade e infraestrutura instalada e gradualmente menor nas áreas menos privilegiadas. O **aumento do número de pavimentos deve estar vinculado também à capacidade do sistema viário, à oferta de modais de transporte coletivo e individual, concentração de comércio e serviços**, dependendo também de outros elementos fundamentais como a estrutura fundiária, a topografia e/ou a existência de condicionantes ambientais.				Recusa

zona central

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
34	Parâmetros urbanísticos	ZC	Aumentar gabarito p/12 pavimentos ou 10 pav. (8 + 2)	FO02.D; FO08.C; FO20.D; FF01.C.e
Parecer técnico				Encaminhamento
O aumento do gabarito de forma desproporcional tem impacto na distribuição desigual das demandas por infraestrutura, com **sobrecarga nos sistemas urbanos, que geralmente apresentam um ritmo menos intenso de melhoria.** O aumento do gabarito gera igualmente um p**rocesso de especulação imobiliária, tendo em vista a expectativa de potencial construtivo (que não é direito adquirido)** que o zoneamento proporciona. Esta dinâmica tem como efeito imediato a valorização imobiliária, que se ocorrer de forma desequilibrada pode **tornar os terrenos extremamente caros e inacessíveis.** É comum que esta valorização intensa se propague de forma ampla para o conjunto de terrenos urbanos, aumentando a seletividade socioeconômica das áreas situadas no interior do perímetro urbano. **Atualmente a maior edificação de Antônio Carlos conta com seis pavimentos tipo, mais térreo e ático**, totalizando oito andares. O aumento de gabarito de forma desproporcional tem um impacto importante na **paisagem, bem como nas relações de insolação e ventilação.** Em ruas estreitas, com baixo índice de arborização, numerosos estudos indicam a formação de **microclimas locais**, com aumento representativo da temperatura e decréscimo da qualidade de vida.				**Recusa**

Perímetro urbano

- Perímetro urbano atual:

  1.818 ha

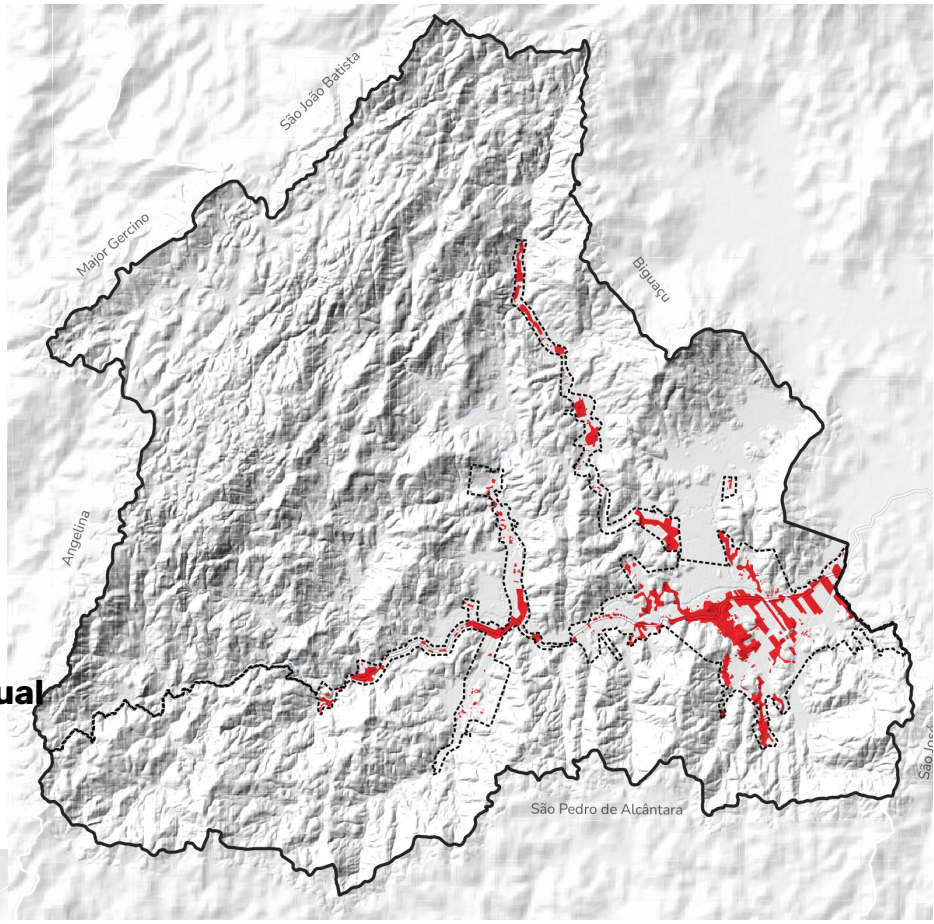
- Área ocupada do perímetro:

  460ha (22%)

- Área não ocupada do perímetro:

  1.610ha (78%)

Só ocupar o perímetro existente (sem densificar), caberia 5x a população atual



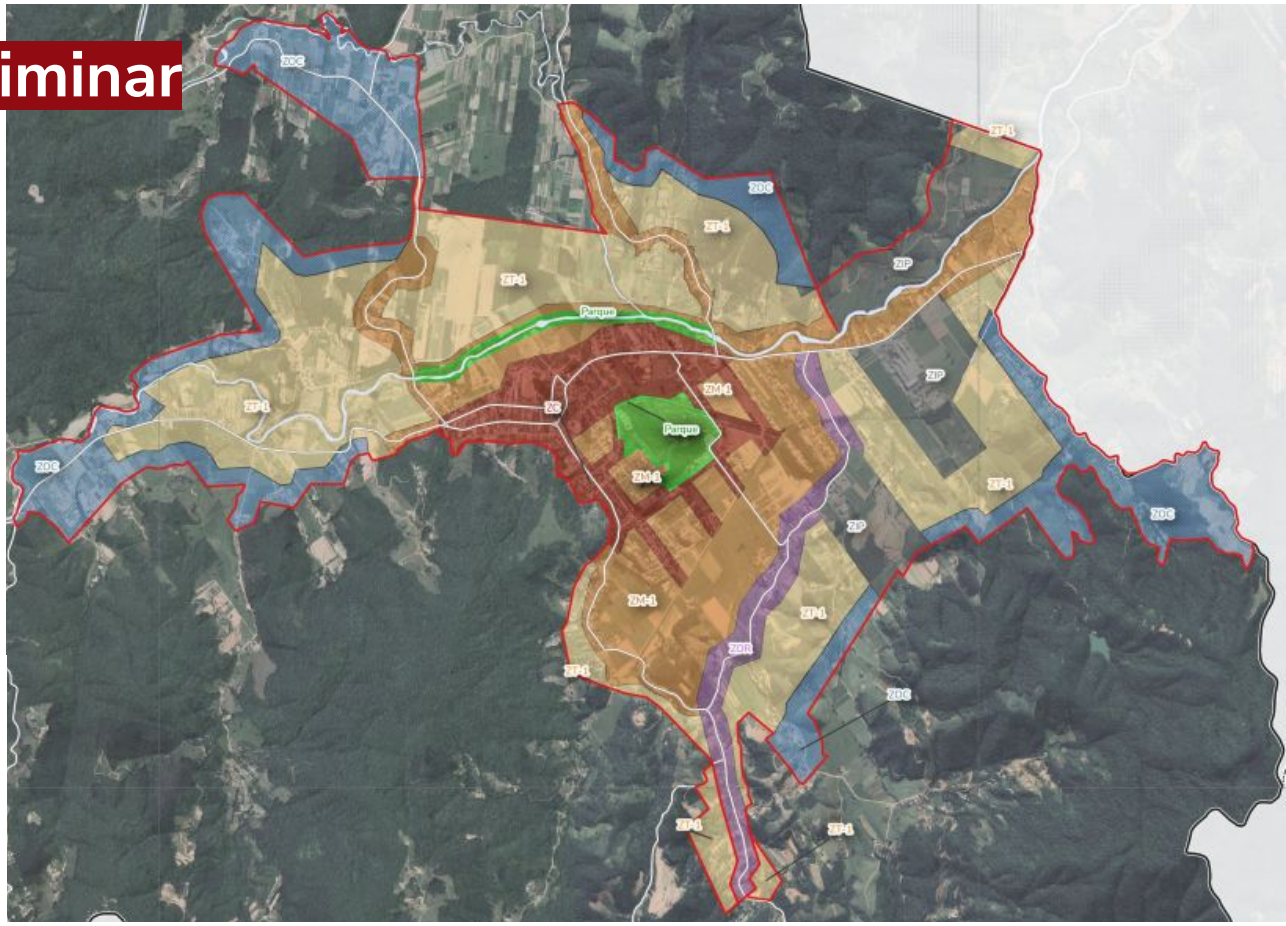
Comparativo

	vigente	proposta	diferença
Tamanho do perímetro urbano	1.818 ha	2.120ha	+ 16%
População de projeto	137 mil habitantes	303 mil habitantes	+ 121%
Relação com a população atual	12,2x	27x	+ 221%
Potencial construtivo outorgado	6,37 milhões de m²	10,70 milhões de m²	+ 68%

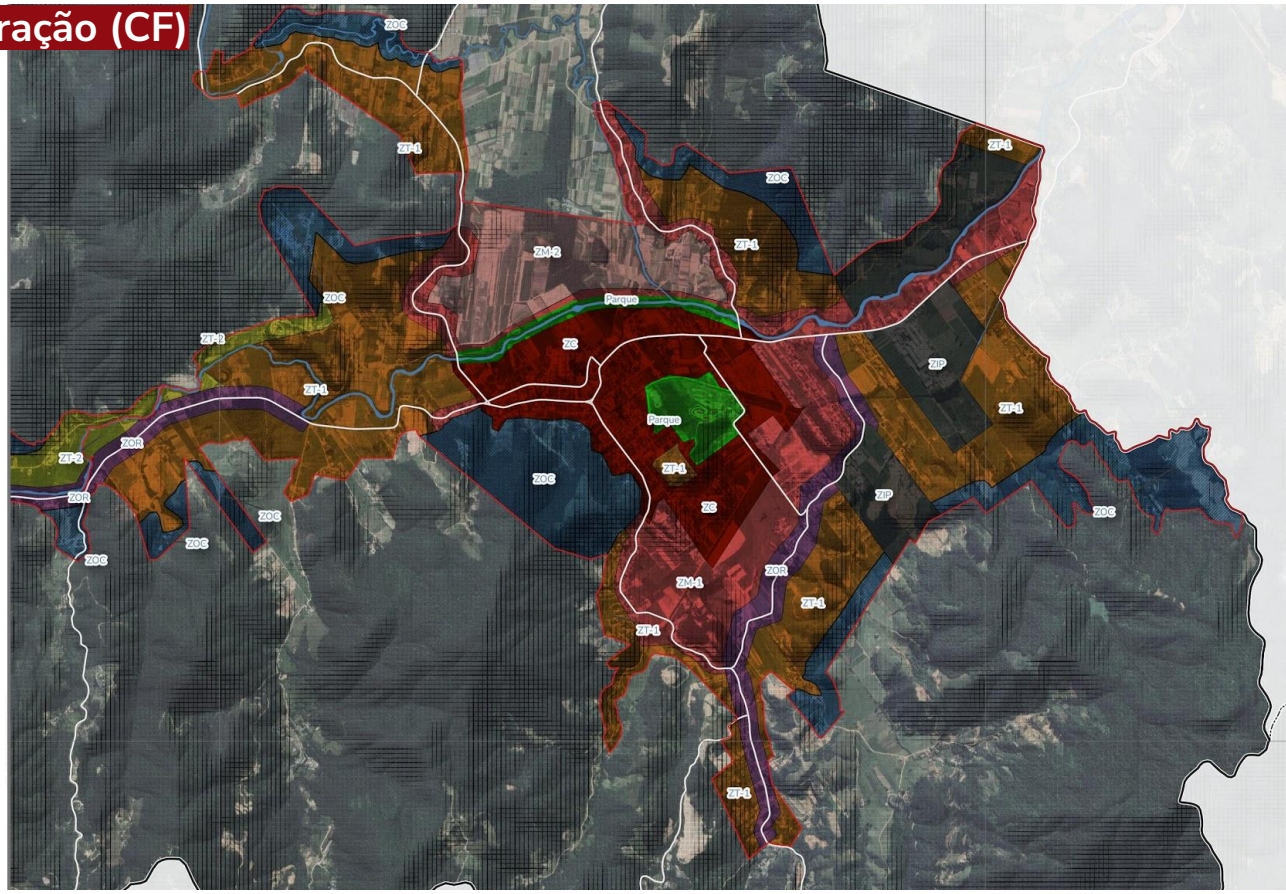
versão preliminar

participAC

ANEXO 4:
MAPA DE ZONEAMENTO



sugestão de alteração (CF)



participAC

ANEXO 4:
MAPA DE ZONEAMENTO

Versão para Conferência Final do
Plano Diretor Participativo de Antônio Carlos/SC
(pós Consulta Pública)

Escala: 1:85000
para impressão em folha A3

Legenda

Limites dos Núcleos Urbanos

Zoneamento
- Zona Central
- Zona Mista I
- Zona Mista II
- Zona de Transição I
- Zona de Transição II
- Parque Linear
- Zona de Ocupacao de Rodovia
- Zona de Ocupacao Controlada
- Zona Industrial Predominante

Perfil urbano atual

6/8 pav.

x

12/15 pav.

Comparativo ZC (vigente , VP e CP)

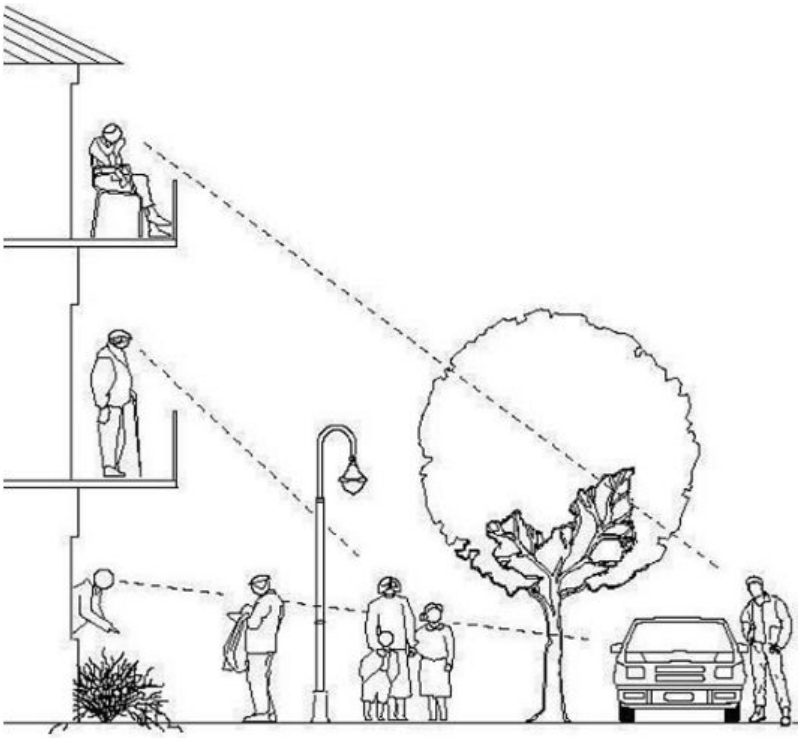
	vigente	VP		CP	
	ZR3	ZC	diferença	ZC	diferença
Área total	29,91 ha	197,56 ha	+ 660%	197,56 ha	+ 660%
Gabarito	6 + 2 + 1	8 + 1	=	12 + 2 + 1	+ 67%
População projetada	13,3 mil	122 mil hab	+ 920%	228 mil hab	+ 1714%
Potencial construtivo outorgado	269 mil de m²	4,83 milhões de m²	+ 1795%	8,3 milhões de m²	+ 3085%

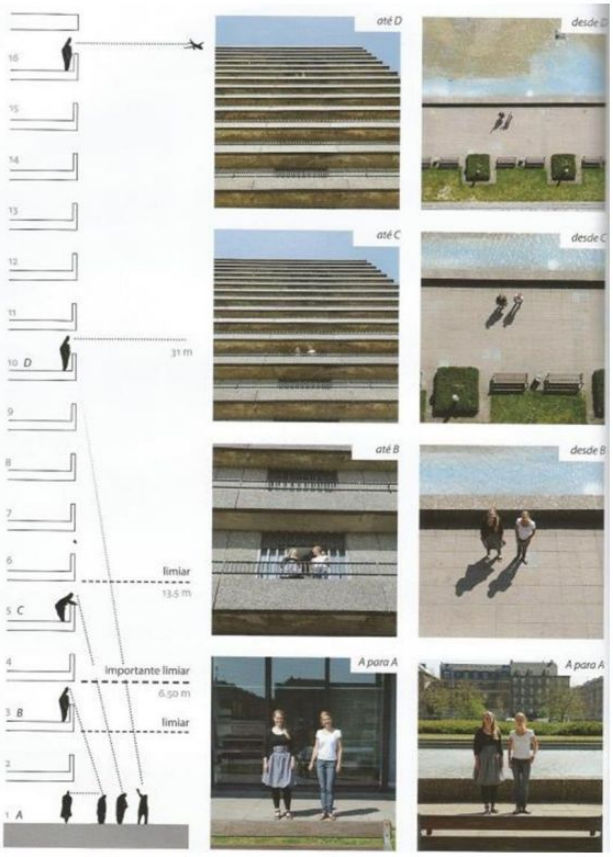
miro

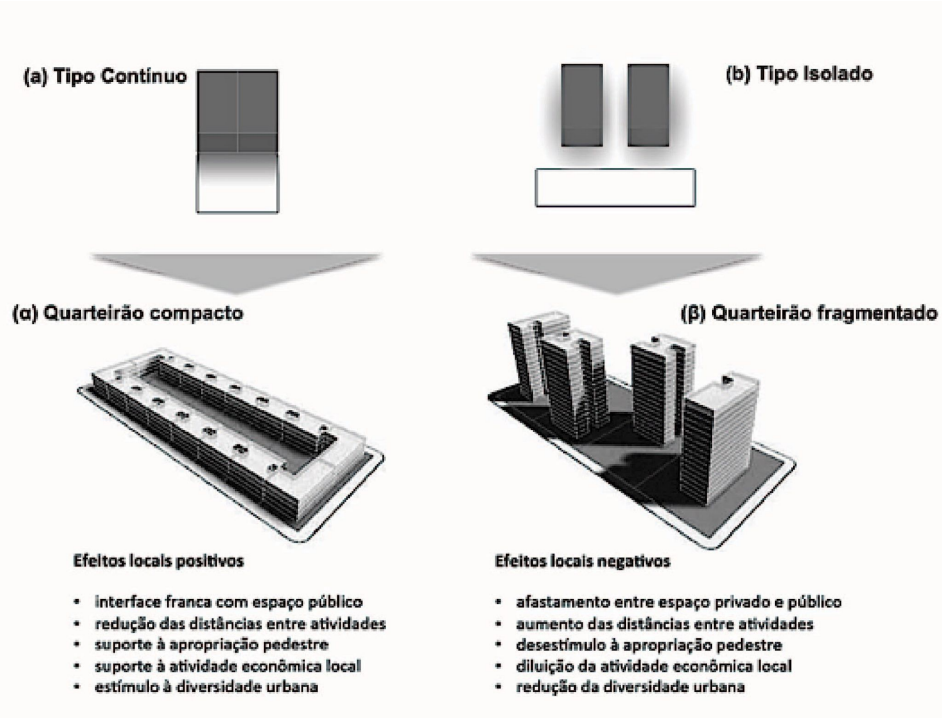
Verticalização excessiva e dispersa

Verticalização equilibrada e com qualidade

Comparativo







zona central

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
35	Parâmetros urbanísticos	ZC	IA Básico 3 e IA Máximo 7 (IA ZC)	FO08.B; FO10.E
Parecer técnico				Encaminhamento
A abrangência da OODC está contida entre dois critérios: o critério do índice de Aproveitamento - IA básico, que define a utilização autorizada para todos os terrenos urbanos sem o pagamento de contrapartida, e o limite máximo de aproveitamento, que define a maior utilização permitida para o terreno, a partir de critérios urbanísticos. Sempre que o Plano Diretor do município delimitar áreas onde o direito de construir possa ser exercido acima do índice de Aproveitamento - IA básico, incidirá a OODC sobre os terrenos beneficiados. **A lógica que embasa este critério é a de que os direitos adicionais ao definido pelo CA básico não pertencem a cada proprietário, e sim à coletividade como um todo, e por isso são passíveis de uma concessão, ou outorga, para sua utilização.** **A adoção de um índice de aproveitamento único para todos os terrenos urbanos parte do argumento de que a fixação de índices de aproveitamento diferentes para as diversas zonas de uso e ocupação do solo das cidades, através do zoneamento, leva a uma valorização diferenciada dos terrenos, fazendo com que o zoneamento não ofereça um tratamento isonômico e gerando processos diferenciais de distribuição dos benefícios da urbanização e dos investimentos públicos**.				**Recusa**

zona central

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
35	Parâmetros urbanísticos	ZC	IA Básico 3 e IA Máximo 7 (IA ZC)	FO08.B; FO10.E

Parecer técnico	Encaminhamento
Sobre esta questão, há que se considerar ainda, como apontado por Sônia Rabello (2009), que a a**propriação privada da valorização decorrente da distribuição desigual de índices construtivos está vedada não só pelo Estatuto da Cidade, mas também no novo Código Civil**, através do princípio geral de direito do enriquecimento sem causa. **A delimitação do IA-Mínimo igual a 1, possibilita um tratamento isonômico**, a partir da definição de um patamar que corresponda à utilização básica prevista para os terrenos urbanos. Neste sentido, a adoção de índices diferenciados para áreas específicas tem a finalidade de demarcar áreas onde por razões de interesse especial (urbanístico, ambiental, etc.) não seja do interesse coletivo adotar o mesmo índice básico definido para as demais áreas urbanas, como, por exemplo, nas áreas de proteção ambiental ou do patrimônio arquitetônico, onde o índice de aproveitamento básico poderá ser menor que o definido para as demais áreas da cidade, e inclusive menor que 1,0. **Sobre o IA-Máx, ele deve estar alinhado à capacidade de suporte da estrutura urbana** existente e aos projetos expressos no plano diretor de ampliação e qualificação do espaço urbano. A possibilidade do exercício de direitos de construção adicionais ao definido pelo índice de aproveitamento básico aumenta a densidade construtiva das áreas onde esses direitos adicionais sejam expressamente autorizados e, por isso, depende da capacidade de infraestrutura instalada ou prevista nessas áreas. Os limites máximos de aproveitamento dos terrenos urbanos devem ser sempre definidos a partir deste critério (Art. 28, § 3º),	**Recusa**

O que é a Outorga Onerosa do Direito de Construir?

A aplicação da OODC permite a recuperação pública das chamadas mais-valias fundiárias, ou seja, a recuperação de parte da valorização da terra que ocorre sem a intervenção do seu proprietário, e que deve ser convertida em melhorias para a sociedade como um todo.

Assim, um entendimento mais amplo da OODC abrange três ações principais de competência pública:

1º - a **origem da valorização dos terrenos** por meio das permissões concedidas pelo Poder Público Municipal de uso e ocupação e da disponibilidade de infraestruturas e serviços públicos;
2º - a **recuperação de parte desta valorização dos terrenos** decorrente das ações públicas, por meio da contrapartida financeira da OODC, e em benefício do interesse coletivo dos munícipes;
3º - a **destinação dos recursos gerados pela OODC** para melhorias urbanas em todo o território municipal.

Componentes do valor da terra

É importante destacar que os terrenos diferem de qualquer outro produto comercializável, pois não podem ser reproduzidos. Desta forma, o valor da terra é resultado de um conjunto único de elementos, com grande influência das ações do Poder Público e de toda a sociedade.

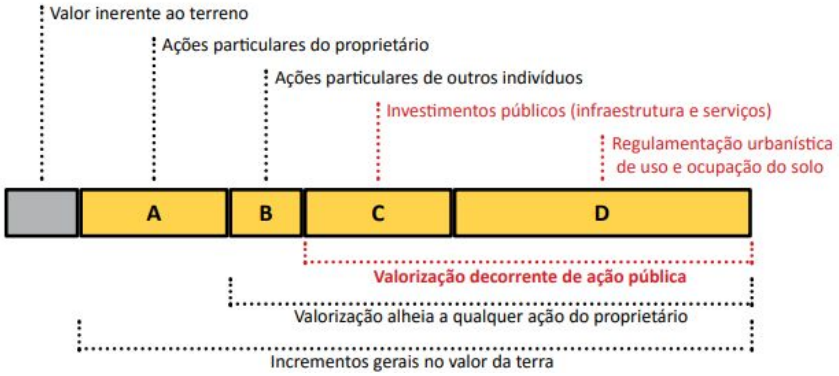


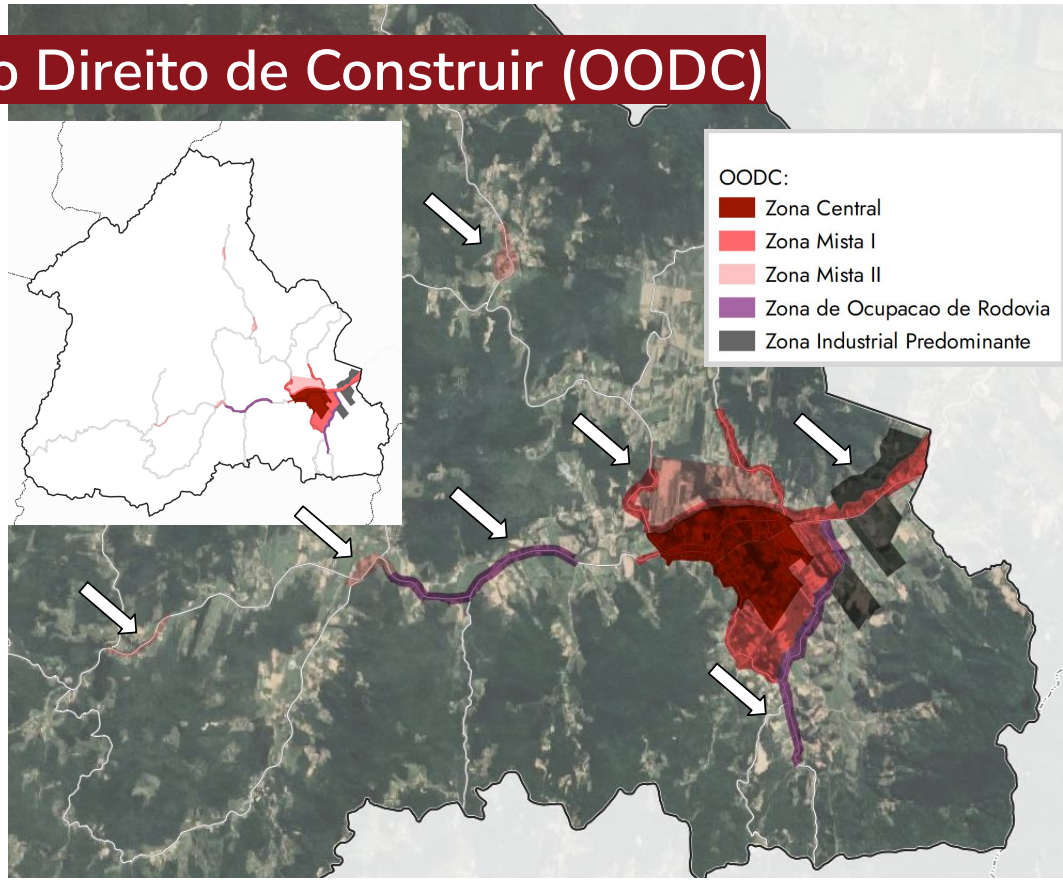
Ilustração adaptada da Coleção de Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade, Volume 1 - Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)

INCIDÊNCIA

Art. 372. O instrumento de Outorga Onerosa do Direito de Construir será concedido sobre:

I — Zona Central (ZC);
II — Zona Mista (ZM);
III — Zona de Ocupação de Rodovia (ZOR);
IV — Zona Industrial Predominante (ZIP).
§ 1o Apenas as edificações situadas em ZIP poderão fazer da OODC para fins de ampliação da Taxa de Ocupação Máxima no limite de 20% (TO-Máx. x 1,20) de acordo com os parâmetros definidos no Anexo 11.
§ 2o As edificações situadas em ZIP não poderão fazer uso de OODC para fins de alteração do Índice de Aproveitamento Básico.



O que é a Outorga Onerosa do Direito de Construir?

A OODC consiste em instrumento voltado à indução do desenvolvimento urbano, permitindo, por exemplo, que o Poder Público incentive e/ou equilibre o adensamento de determinadas áreas da cidade, como forma de promover o melhor aproveitamento da infraestrutura instalada.

Desta forma, o adequado ordenamento do território deve definir o limite máximo de ocupação para cada Unidade Territorial, observando, dentre outros fatores:

- a função que determinada área exerce ou exercerá no todo do município;
- a disponibilidade de infraestrutura;
- a existência de condicionantes ambientais.

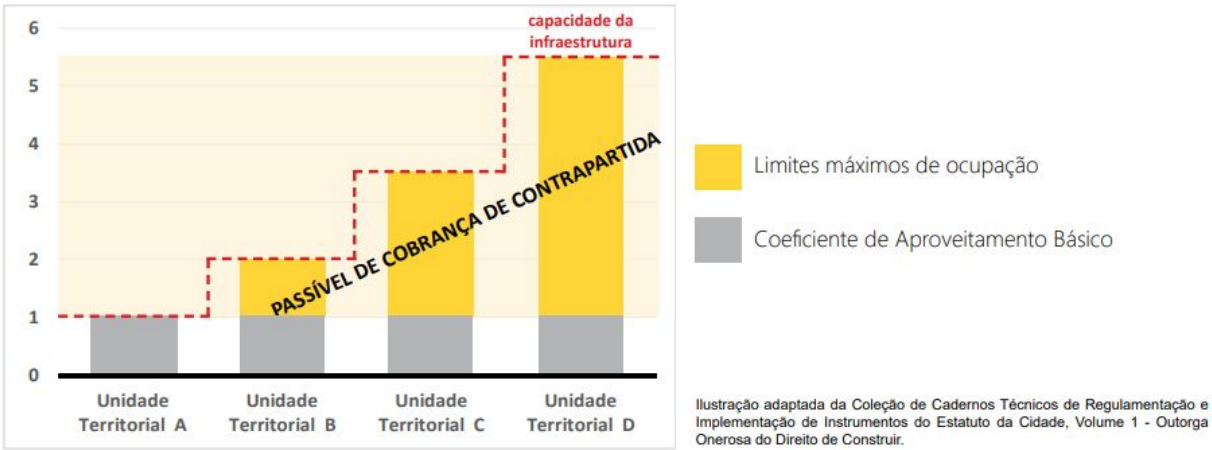
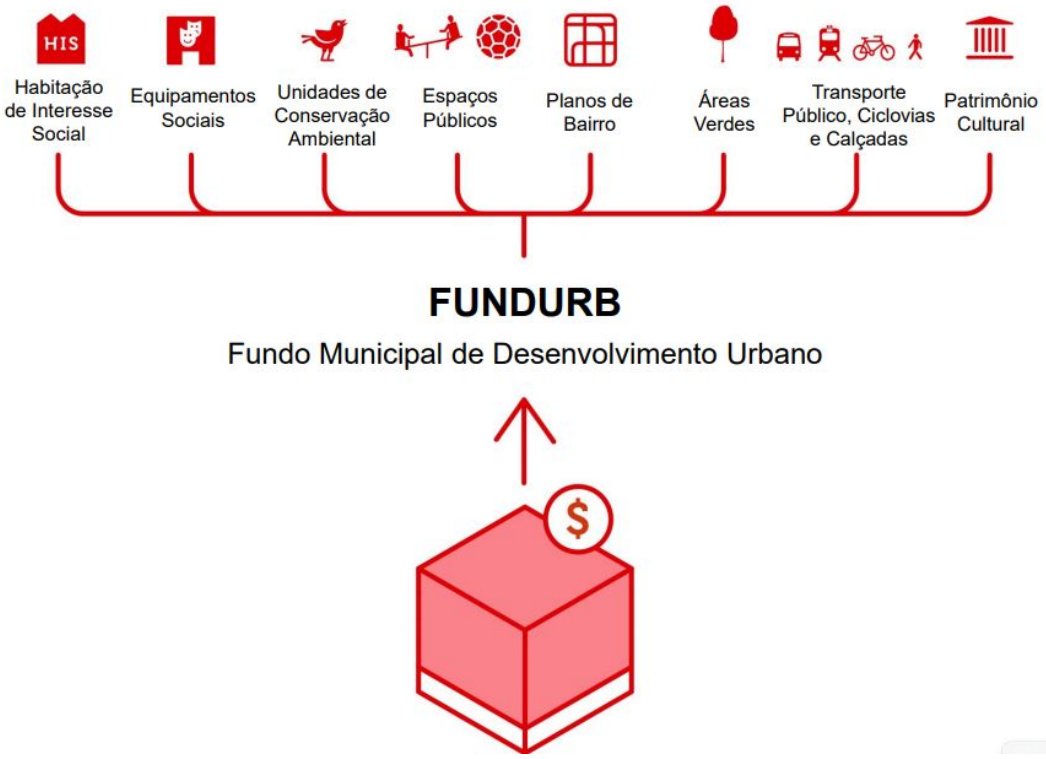


Ilustração adaptada da Coleção de Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade, Volume 1 - Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)



Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)

Art. 377. Fórmula

$$CF = ACA \times VU \times IE$$

onde:
I – CF corresponde à contrapartida financeira, medida em R$ (Reais);
II – ACA corresponde à área construída acrescida em relação ao IA-Bás ou TO-Máx., medida em m2 (metros quadrados);
III – VU corresponde ao valor do metro quadrado territorial, medido em R$/m2 (Reais por metros quadrados);
IV – IE corresponde ao índice de estímulo de cada Zona ou Área Especial.

O valor do m² (VU) será estabelecido pela Planta Genérica de Valores do Município (PGVM).

Os Índices de Estímulo (IE) terão valores entre 0 (zero) e 2 (dois) e serão fixados em regulamentação posterior, de acordo com critérios de indução do desenvolvimento urbano adotados pelo Poder Executivo municipal

Será definido IE igual a 0 (zero) somente para os casos de Habitação de Interesse Social e Equipamento Comunitário.

Na regulamentação específica da OODC, deverá ser aplicado um IE mais baixo para as edificações situadas junto aos eixos estruturantes na Macrozona de Urbanização Prioritária.

Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)

Comparativo PDP Vigente e Proposta

	Vigente	VP
IA Básico	3	1
IA Máximo	Não tem	5
Diferença	?	4
Incidência efetiva	Apenas ZR4	AC e ZM1 e 2
Incidência efetiva	29,91 ha	564,29 ha
Área construída com incidência de OOUC	134 mil m²	5,1 milhões de m²

OOUC em Campo Grande

PLANURB
Agência Municipal de Meio Ambiente e Planejamento Urbano

CAMPO GRANDE
PREFEITURA

R$33,33/m²

APLICAÇÃO DA OODC EM IMÓVEIS POR ZONAS URBANAS, CENTRALIDADES E EIXOS DE ADENSAMENTO

Z1 | Z2 | Z3 | Z4 | Z5 | CENTRALIDADE | EA1 | EA2 | EA3

Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABAS): 4
Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMAX): 5
Fator Infraestrutura e Densidade (FID): 0,100

Valor do Terreno (IPTU) (R$)
R$ 150.000,00

Área Total do Terreno (m²)
450,000

Área Total Pretendida (m²)
2.250,000

Z1 - Zona Urbana 1

Valor do Terreno (IPTU) (R$):**R$ 150.000,00**

Área Total do Terreno (m²):**450,000**

Área Total Pretendida (m²):**2.250,000**

Área do Coeficiente Básico:**1.800,000**

Metragem Adicional Adquirida (OODC) (m²):**450,000**

Coeficiente de Aproveitamento Básico adicional adquirido:**1,00**

Valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir (R$):**R$ 15.000,00**

Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI:**R$ 300,00**

OOUC em Campo Grande

PLANURB
Agência Municipal de Meio Ambiente e Planejamento Urbano

CAMPO GRANDE
PREFEITURA

R$277,77/m²

Z1 | Z2 | Z3 | Z4 | Z5 | **CENTRALIDADE** | EA1 | EA2 | EA3

Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABAS): 3
Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMAX): 5
Fator Infraestrutura e Densidade (FID): 0,250

Valor do Terreno (IPTU) (R$)
R$ 500.000,00

Área Total do Terreno (m²)
450,000

Área Total Pretendida (m²)
2.250,000

** **Área Total Pretendida:** É a soma da Área do Coeficiente de Aproveitamento Básico + Área a ser Adquirida com a Compra de Coeficiente.*

CENTRALIDADE - Zona de Centralidade
Valor do Terreno (IPTU) (R$): **R$ 500.000,00**
Área Total do Terreno (m²): **450,000**
Área Total Pretendida (m²): **2.250,000**
Área do Coeficiente Básico: **1.350,000**
Metragem Adicional Adquirida (OODC) (m²): **900,000**
Coeficiente de Aproveitamento básico adicional adquirido: **2,00**
Valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir (R$): **R$ 250.000,00**
Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI: **R$ 5.000,00**

Valor da terra (ZC) em Antônio Carlos

VivaReal | COMPRAR | ALUGAR | IMÓVEIS NOVOS | FESTIVAL DA MUDANÇA | DESCOBRIR | FINANCIAMENTO

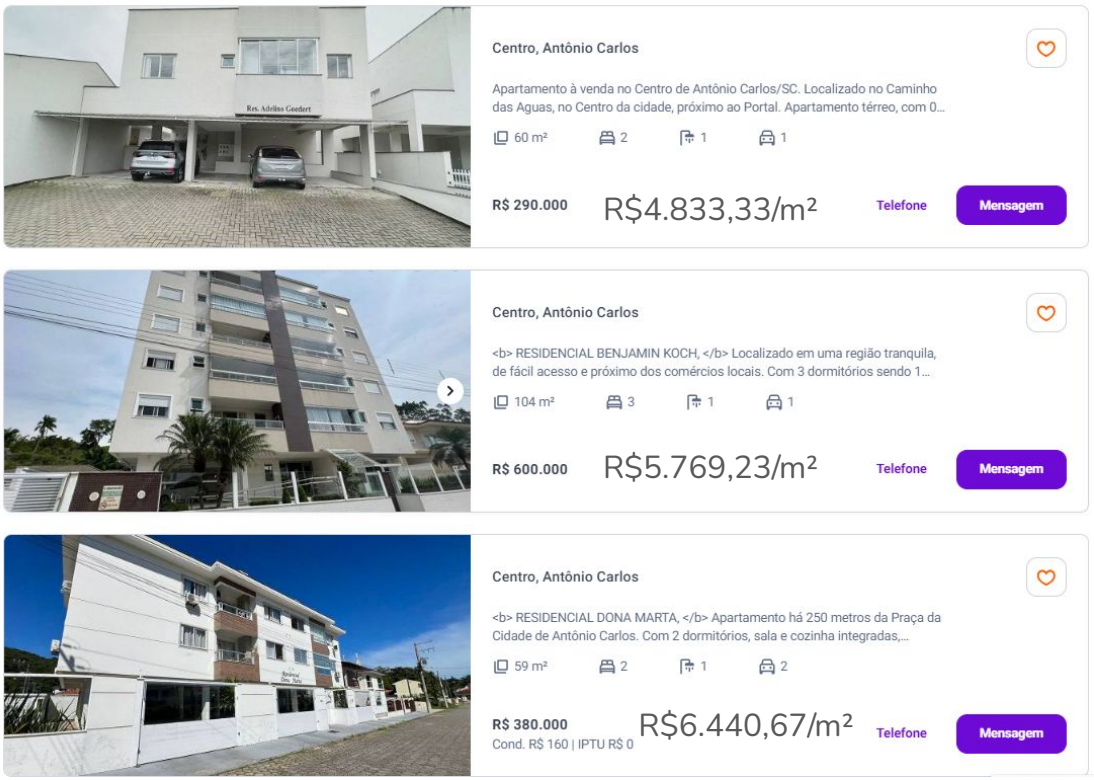
Centro, Antônio Carlos - SC
Lote/Terreno à Venda, 45
459 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga
Condomínio fechado | Espaço gou
R$ 268.000

Centro, Antônio Carlos - SC
Lote/Terreno à Venda, 360m²
360 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga
R$ 220.000

Rua Ilhéus - Centro, Antônio Carlos - SC
Lote/Terreno à Venda, 36(
360 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga
Cozinha
R$ 215.000

Centro, Antônio Carlos - SC
Lote/Terreno à Venda, 500m²
500 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga
R$ 360.000

Valor de comercialização em Antônio Carlos



OOUC em Criciúma

Tabela 9- Comparação de Valores e Limites.

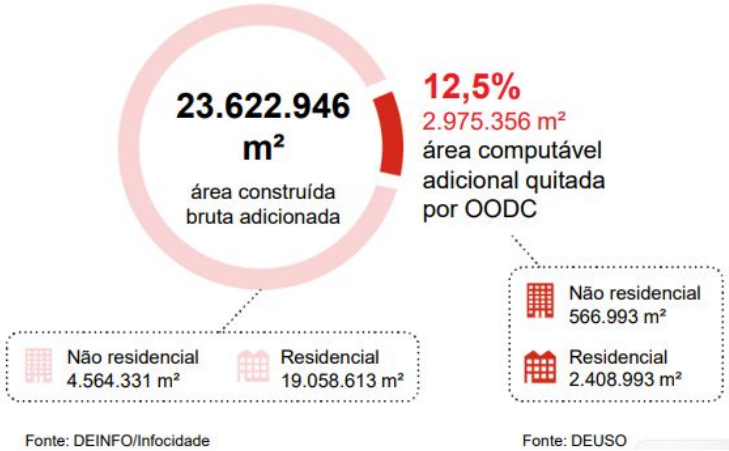
Lote	Área Adicional	OODC (PVG)	3% CUB (2014)	3% CUB < OODC PGV	
"Waldemar Vieira"	2.333,80	R$ 230.186,78	R$ 92.001,90	SIM	R$98,63/m²
"Fernando Machado"	3.580,20	R$ 1.239.755,24	R$ 141.136,85	SIM	**R$346,28/m²**
"Caetano Costa"	1.260,00	R$ 55.110,51	R$ 49.671,09	SIM	R$ 43,73/m²
"Afonso Pena"	1.030,40	R$ 68.998,68	R$ 40.619,91	SIM	R$66,98/m²
"Francisco Coutinho"	256,56	R$ 12.353,17	R$ 10.113,98	SIM	R$48,15/m²
"Ipê Rosa"	180,00	R$ 5.490,05	R$ 7.095,87	NÃO	**R$30,50/m²**
"Deoscoro Peres"	360,00	R$ 13.116,06	R$ 14.191,74	NÃO	R$36,46/m²
"Euclides Machado"	1.224,00	R$ 71.814,22	R$ 48.251,92	SIM	R$58,67/m²
"Bayer Filho"	6.435,00	R$ 422.832,59	R$ 253.677,35	SIM	R$65,70/m²
"Papa João Paulo"	855,00	R$ 38.846,93	R$ 33.705,38	SIM	R$45,43/m²

Produzida pelo Autor.

OOUC em São Paulo

Apena 1% da receita bruta dos empreendimentos imobiliários foi arrecadado via OODC

Somente 12,5% da área construída no mesmo período tenha sido por meio de OODC



Fonte: DEINFO/Infocidade

Fonte: DEUSO

	VALOR TOTAL ARRECADADO	ÁREA CONSTRUÍDA ADICIONAL	VALOR ARRECADADO POR M² DE ÁREA CONSTRUÍDA ADICIONAL
OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC)	**R$ 1,71 bilhão**	**5,2 milhões de m²**	**~ R$ 330 por m² adicional**

OOUC em Criciúma

Controle de Processos de Outorga Onerosa e Transferência do Direito de Construir

Entrada do Processo	Requerente	Valor R$ do Cálculo
12/02/2016	Proprietário A	59.485,56
12/02/2016	Proprietário A	187.169,87
18/02/2016	Proprietário C	56.665,73
07/03/2016	Proprietário B	6.066,04
25/04/2016	Proprietário H	138.552,30
09/05/2016	Proprietário I	192.680,68
18/05/2016	Proprietário D	247.989,98
19/05/2016	Proprietário A	143.438,44
08/06/2016	Proprietário E	105.686,74
29/07/2016	Proprietário J	26.660,86
23/08/2016	Proprietário G	212.211,44
26/09/2016	Proprietário F	5.089,00
15/10/2016	Proprietário A	68.258,82
	Valor total calculado	**R$ 1.449.955,46**

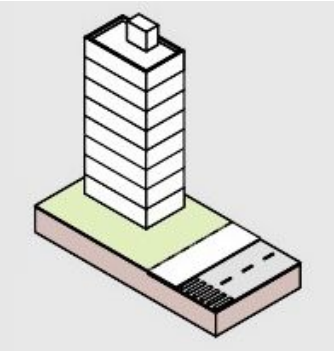
Fonte: Prefeitura Municipal de Criciúma

O empreendimento do proprietário "A", que refere-se a um empreendimento constituído de um edifício multifamiliar com 20 apartamentos e 29 boxes de estacionamento, e o empreendimento do proprietário "J", que refere-se a uma clínica odontológica e área residencial.

Assim o proprietário pagou por metro quadrado excedente aos índices básicos da área construída computada, o equivalente a 9% do valor do CUB/SC vigente no mês de fevereiro de 2016, que equivale a R$1.558,16 (mil quinhentos e cinquenta e oito e dezesseis centavos), ou seja, R$ 140,23/m² (cento e quarenta reais e vinte e três centavos por metro quadrado). O valor total de utilização de OODC neste projeto de empreendimento multifamiliar é de R$ 59.485,56 (cinquenta e nove mil quatrocentos e oitenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos).

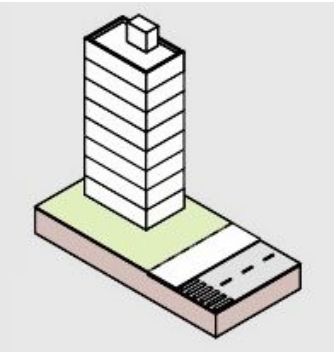
Cenários hipotéticos em Antônio Carlos

CF = ACA x VU x IE



Cenário 01

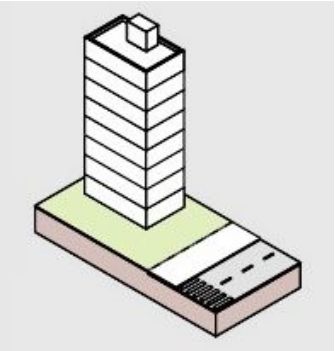
1. Terreno: 450m² / Número de pavimentos: 8
2. Taxa de ocupação: 60%
3. IA Básico: 1 (450m²)
4. Área total pretendida: 2160 m²
5. Área construída acrescida - ACA, (OODC): 1.710m²



Cenário 02

1. Terreno: 450m² / Número de pavimentos: 8
2. Taxa de ocupação: 60%
3. IA Básico: 3 (1.350m²)
4. Área total pretendida: 2160 m²
5. Área construída acrescida - ACA, (OODC): 810m²

Cenários hipotéticos em Antônio Carlos



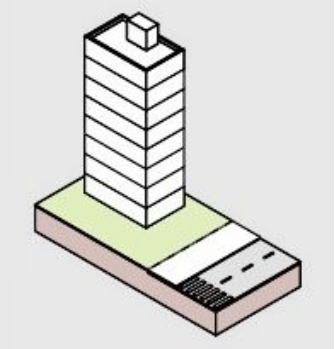
Cenário 01

1. Terreno: 450m² / Número de pavimentos: 8
2. Taxa de ocupação: 60%
3. IA Básico: 1 (450m²)
4. Área total pretendida: 2160 m²
5. Área construída acrescida - ACA, (OODC): 1.710m²

CF = ACA x VU x IE

Se VU = R$ 30m² e IE= 0,5	Se VU = R$ 70m² e IE= 1	Se VU = R$ 35m² e IE= 2
CF= R$ 32.400,00	**CF= R$ 151.200,00**	**CF= R$ 151.200,00**

Cenários hipotéticos em Antônio Carlos



Cenário 02

1. Terreno: 450m² / Número de pavimentos: 8
2. Taxa de ocupação: 60%
3. IA Básico: 3 (1.350m²)
4. Área total pretendida: 2160 m²
5. Área construída acrescida - ACA, (OODC): 810m²

CF = ACA x VU x IE

Se VU = R$ 80m² e IE= 0,5	Se VU = R$ 185m² e IE= 1	Se VU = R$ 90m² e IE= 2
CF= R$ 32.400,00	**CF= R$ 151.200,00**	**CF= R$ 151.200,00**

Home > Colunistas > AN

Prédios mais altos vão trazer R$ 27 milhões em outorga onerosa em Joinville

02/05/2019 - 22:01

Saavedra
jefferson.saavedra@nsc.com.br

A Prefeitura de São Paulo arrecadou mais de R$ 1 bilhão em 2022 por meio da taxa de outorga onerosa — paga por quem constrói novos empreendimentos pelo impacto da obra na infraestrutura da cidade. O valor foi o maior registrado desde 2004, quando começa a série histórica com dados sobre o mecanismo no município. 22 de jun. de 2023

UOL Notícias
https://noticias.uol.com.br › ultimas-noticias › 2023/06/22

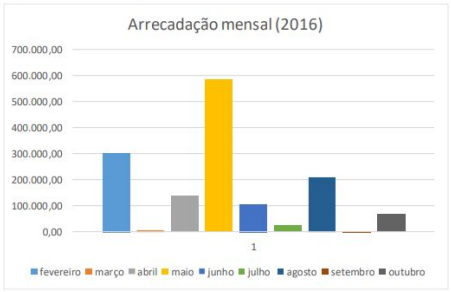
Mantida no Plano Diretor, taxa de outorga onerosa registra ...

O POVO
https://mais.opovo.com.br › 2023/06/19 › outorga-onero...

Outorga onerosa: R$ 268 milhões aprovados são 74,5% ...

19 de jun. de 2023 — ... **Prefeitura** de Fortaleza arrecada R$ 174 mi para liberar 21 superprédios. Ao acionar a OOAU, o construtor também pode solicitar alterações ...

Blumenau, 2016



Fonte: o autor (2017)

Criciúma, 2017

Controle de Processos de Outorga Onerosa e Transferência do Direito de Construir

Entrada do Processo	Requerente	Valor R$ do Cálculo
12/02/2016	Proprietário A	59.485,56
12/02/2016	Proprietário A	187.169,87
18/02/2016	Proprietário C	56.665,73
07/03/2016	Proprietário B	6.066,04
25/04/2016	Proprietário H	138.552,30
09/05/2016	Proprietário I	192.680,68
18/05/2016	Proprietário D	247.989,98
19/05/2016	Proprietário A	143.438,44
08/06/2016	Proprietário E	105.686,74
29/07/2016	Proprietário J	26.660,86
23/08/2016	Proprietário G	212.211,44
26/09/2016	Proprietário F	5.089,00
15/10/2016	Proprietário A	68.258,82
	Valor total calculado	**R$ 1.449.955,46**

Fonte: Prefeitura Municipal de Criciúma

ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ
SECRETARIA DE CONTROLE GOVERNAMENTAL
DIVISÃO DE AUDITORIA GERAL – Lei Municipal Nº 3.815/2015
Processo de Auditoria ESPECIAL Nº 001/2016

RELATÓRIO DE AUDITORIA ESPECIAL

6 – ACHADOS DE AUDITORIA

6.1 - Ausência de Lei Municipal Específica disciplinando o instrumento de OUTORGA ONEROSA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL.

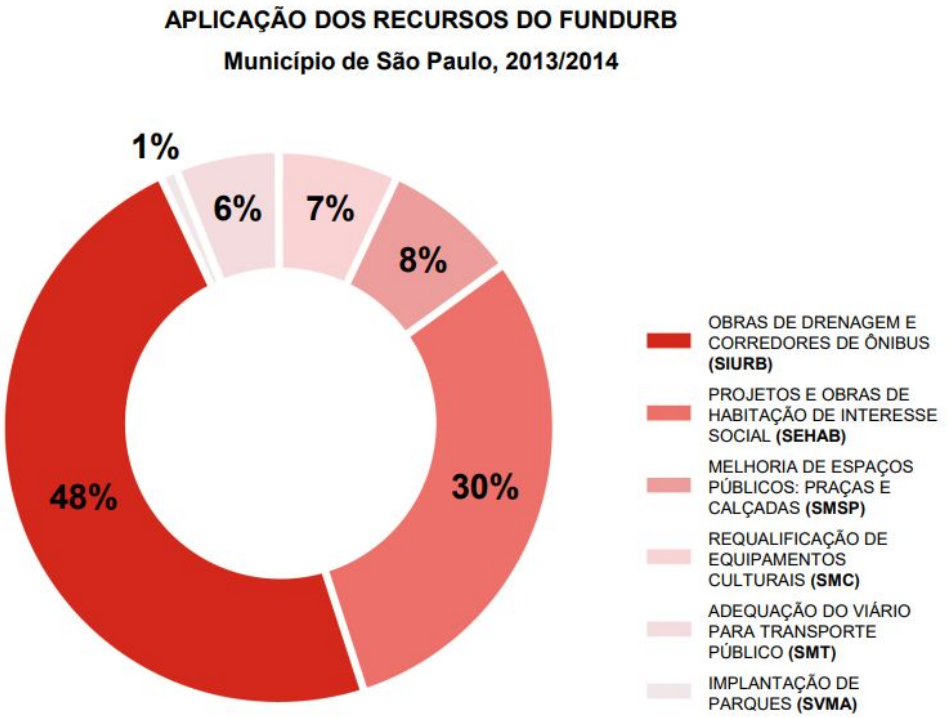
Quanto custa o metro quadrado em Balneário Camboriú? De acordo com o Índice Fipe Zap de venda residencial - Janeiro/2024, o valor médio do metro quadrado de Balneário Camboriú é de R$ 12.822, o maior do Brasil, seguido pelas cidades de Itapema (R$ 12.660) e Vitória (R$ 11.013). 1 de jan. de 2024

myside.com.br
https://myside.com.br › guia-balneario-camboriu › metro...

Balneário Camboriú tem o metro quadrado mais caro do ...

O controle e transparência sobre aplicação dos recursos

Papel do Conselho da Cidade na fiscalização e controle da aplicação dos recursos



Votação do Núcleo Gestor

12. zona mista 1 - ZM1

zona mista 1 - ZM1

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
36	Parâmetros urbanísticos	ZM1	Alterar comprimento máximo de quadra para 250m² em ZM 1 e 2	FO20.B; FF01.C.b
Parecer técnico				Encaminhamento
Sugestão aceita, sem prejuízo de dimensão adequada ao uso do pedestre.				Aceite

zona mista 1 - ZM1

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
37	Parâmetros urbanísticos	ZM1	Aumentar gabarito em ZM1 para 10 / 5 + 2	FO02.E
Parecer técnico				Encaminhamento
O número máximo de pavimentos deve estar **alinhado à capacidade de suporte da estrutura urbana existente e aos projetos expressos no plano diretor** de ampliação e qualificação do espaço urbano. O acréscimo de pavimentos aumenta a densidade construtiva das áreas onde esses direitos adicionais são autorizados e, por isso, depende da capacidade de infraestrutura instalada ou prevista nessas áreas. O número de pavimentos é um dos parâmetros centrais para se alcançar densidades desejadas, devendo ser mais intenso nas áreas de maior capacidade e infraestrutura instalada e gradualmente menor nas áreas menos privilegiadas. **O aumento do número de pavimentos deve estar vinculado também à capacidade do sistema viário, à oferta de modais de transporte coletivo e individual, concentração de comércio e serviços, dependendo também de outros elementos fundamentais como a estrutura fundiária, a topografia e/ou a existência de condicionantes ambientais.**				Recusa

zona mista 1 - ZM1

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
37	Parâmetros urbanísticos	ZM1	Aumentar gabarito em ZM1 para 10 / 5 + 2	FO02.E
Parecer técnico				Encaminhamento

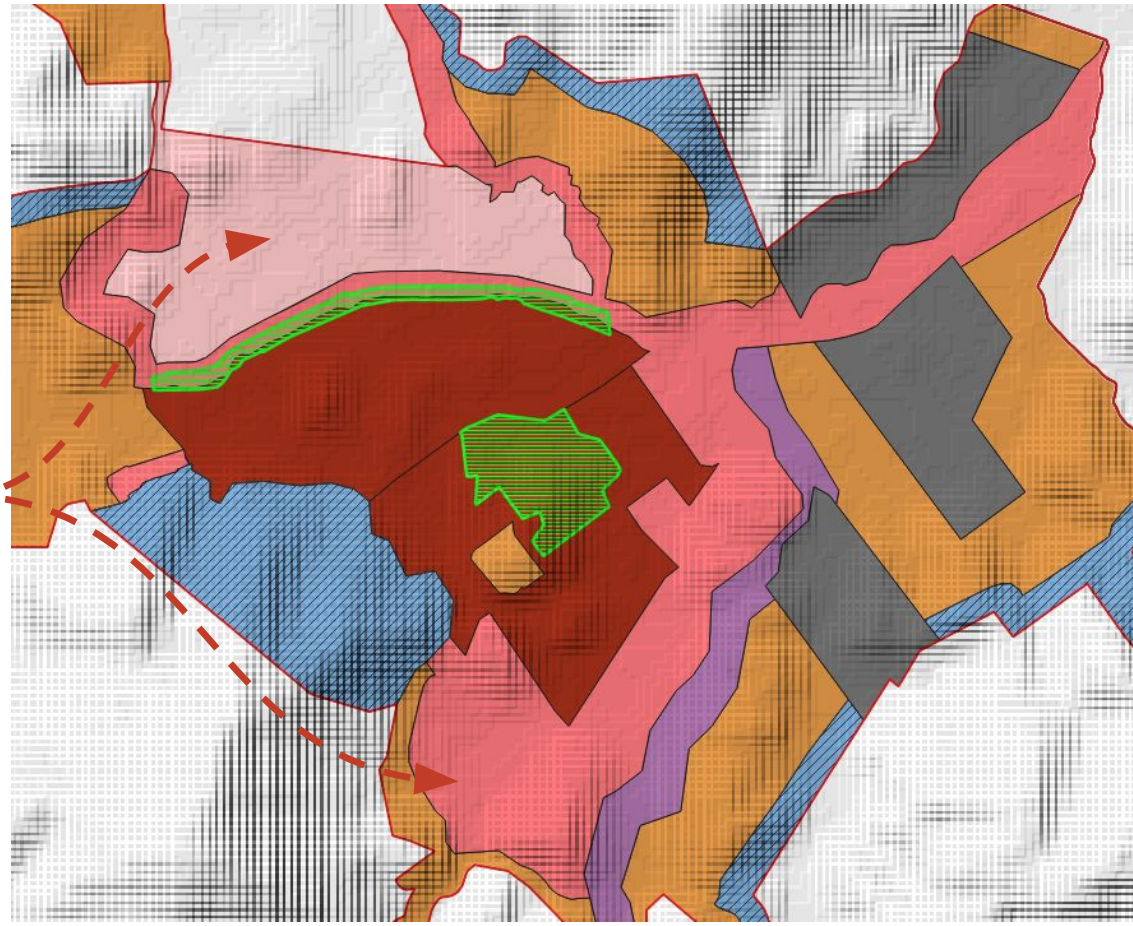
O aumento do gabarito gera igualmente um processo de especulação imobiliária, tendo em vista a expectativa de potencial construtivo (que não é direito adquirido) que o zoneamento proporciona. Esta dinâmica tem como efeito imediato a valorização imobiliária, que se ocorrer de forma desequilibrada pode tornar os terrenos extremamente caros e inacessíveis. É comum que esta valorização intensa se propague de forma ampla para o conjunto de terrenos urbanos, aumentando a seletividade socioeconômica das áreas situadas no interior do perímetro urbano.

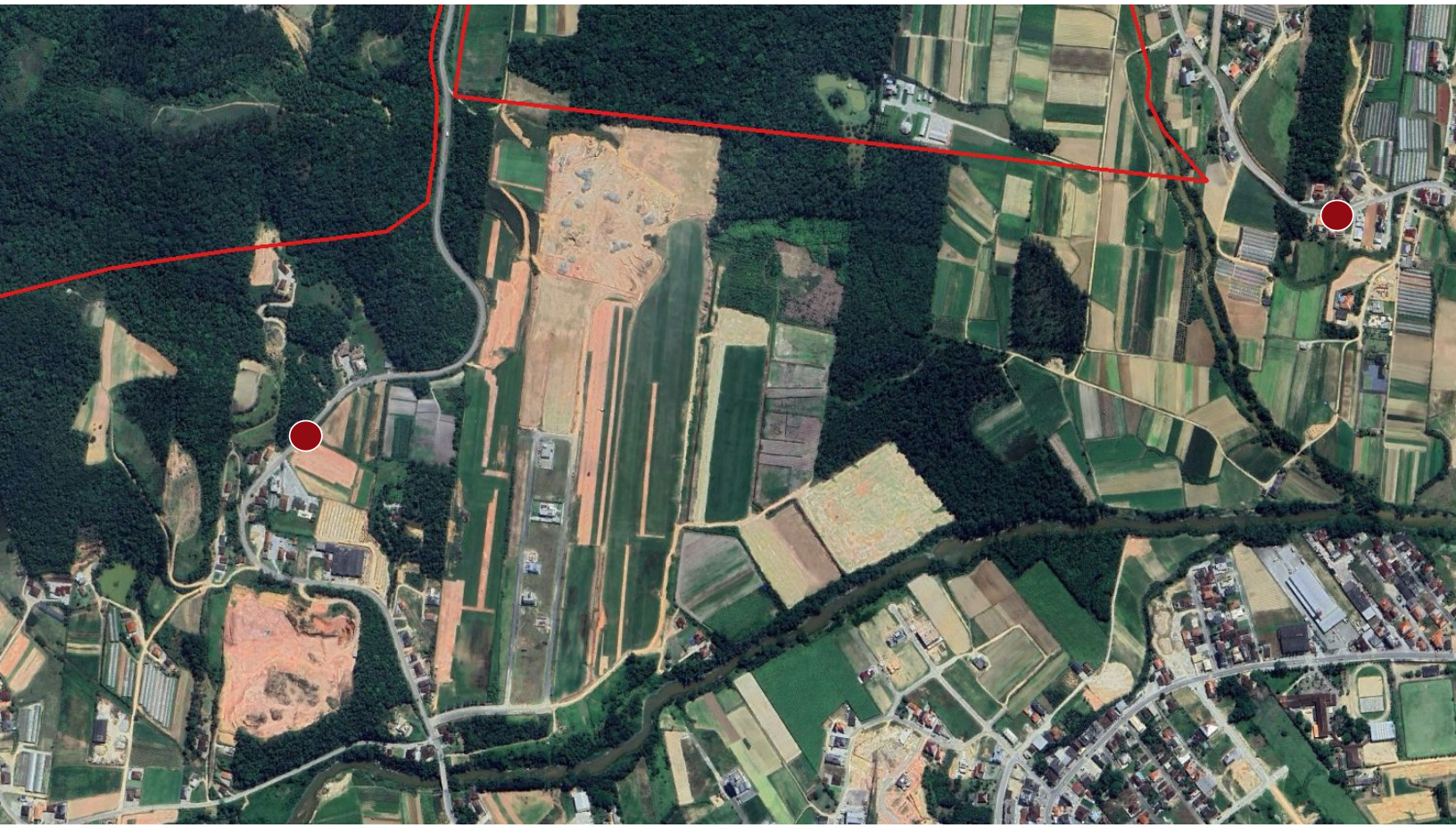
Atualmente a maior edificação de Antônio Carlos conta **com seis pavimentos tipo, mais térreo e ático, totalizando oito andares.** O aumento de gabarito de forma desproporcional tem um impacto importante na paisagem, bem como nas relações de **insolação e ventilação**. Em ruas estreitas, com baixo índice de arborização, numerosos estudos indicam a formação de **microclimas locais, com aumento representativo da temperatura e decréscimo da qualidade de vida**.

Recusa

para a CF

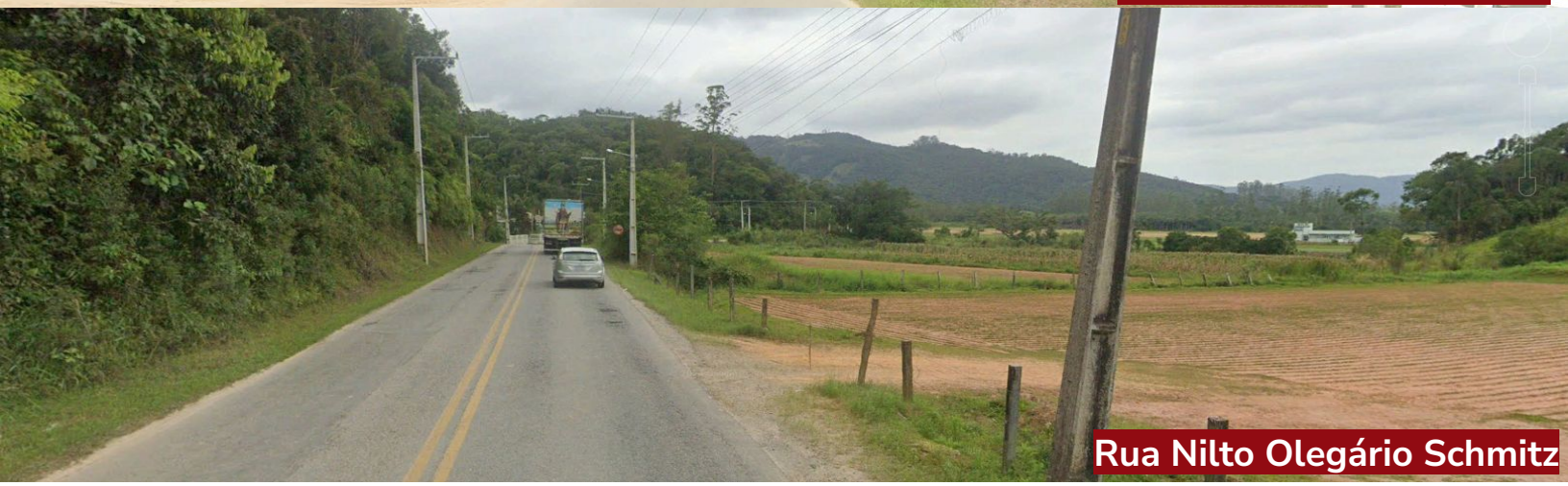
Zona Mista I





Perfil urbano atual

R. São Francisco de Assis



Rua Nilto Olegário Schmitz

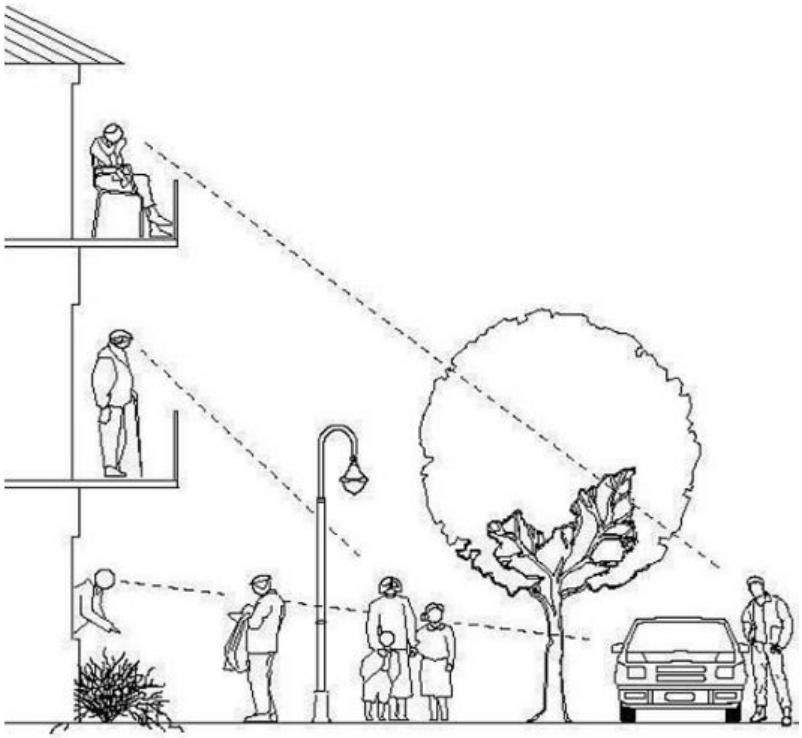
Comparativo (vigente , VP e CP)

	vigente	VP		CP	
	ZR3	ZM1 e 2	diferença	ZM1 e 2	diferença
Área total	241 ha	366 ha	+ 52%	366 ha	+ 52%
Gabarito	4 + 2 + 1	4 + 1 + 1	- 16%	10 + 2 + 1	+ 85%
População projetada	64 mil hab	117,5 mil hab	+ 84%	325 mil hab	+ 407%
Potencial construtivo outorgado	1,45 milhões de m²	2,32 milhões de m²	+ 62%	5,3 milhões de m²	+ 265%

Rua São Francisco de Assis - 4 pavimentos

Rua São Francisco de Assis - 13 pavimentos

Comparativo



zona mista 1 - ZM1

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
38	Parâmetros urbanísticos	ZM1	ZM1: IA Básico 2 e IA Máximo 3,5	FO08.D; FO10.E; FO20.F; FF02.C.a
Parecer técnico				Encaminhamento
A abrangência da OODC está contida entre dois critérios: o critério do índice de Aproveitamento - IA básico, que define a utilização autorizada para todos os terrenos urbanos sem o pagamento de contrapartida, e o limite máximo de aproveitamento, que define a maior utilização permitida para o terreno, a partir de critérios urbanísticos. Sempre que o Plano Diretor do município delimitar áreas onde o direito de construir possa ser exercido acima do índice de Aproveitamento - IA básico, incidirá a OODC sobre os terrenos beneficiados. **A lógica que embasa este critério é a de que os direitos adicionais ao definido pelo CA básico não pertencem a cada proprietário, e sim à coletividade como um todo, e por isso são passíveis de uma concessão, ou outorga, para sua utilização.** **A adoção de um índice de aproveitamento único para todos os terrenos urbanos parte do argumento de que a fixação de índices de aproveitamento diferentes para as diversas zonas de uso e ocupação do solo das cidades, através do zoneamento, leva a uma valorização diferenciada dos terrenos, fazendo com que o zoneamento não ofereça um tratamento isonômico e gerando processos diferenciais de distribuição dos benefícios da urbanização e dos investimentos públicos**.				**Recusa**

zona mista 1 - ZM1

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
38	Parâmetros urbanísticos	ZM1	ZM1: IA Básico 2 e IA Máximo 3,5	FO08.D; FO10.E; FO20.F; FF02.C.a
Parecer técnico				Encaminhamento
Sobre esta questão, há que se considerar ainda, como apontado por Sônia Rabello (2009), que a a**propriação privada da valorização decorrente da distribuição desigual de índices construtivos está vedada não só pelo Estatuto da Cidade, mas também no novo Código Civil**, através do princípio geral de direito do enriquecimento sem causa. **A delimitação do IA-Mínimo igual a 1, possibilita um tratamento isonômico**, a partir da definição de um patamar que corresponda à utilização básica prevista para os terrenos urbanos. Neste sentido, a adoção de índices diferenciados para áreas específicas tem a finalidade de demarcar áreas onde por razões de interesse especial (urbanístico, ambiental, etc.) não seja do interesse coletivo adotar o mesmo índice básico definido para as demais áreas urbanas, como, por exemplo, nas áreas de proteção ambiental ou do patrimônio arquitetônico, onde o índice de aproveitamento básico poderá ser menor que o definido para as demais áreas da cidade, e inclusive menor que 1,0. **Sobre o IA-Máx, ele deve estar alinhado à capacidade de suporte da estrutura urbana** existente e aos projetos expressos no plano diretor de ampliação e qualificação do espaço urbano. A possibilidade do exercício de direitos de construção adicionais ao definido pelo índice de aproveitamento básico aumenta a densidade construtiva das áreas onde esses direitos adicionais sejam expressamente autorizados e, por isso, depende da capacidade de infraestrutura instalada ou prevista nessas áreas. Os limites máximos de aproveitamento dos terrenos urbanos devem ser sempre definidos a partir deste critério (Art. 28, § 3º),				**Recusa**

Votação do Núcleo Gestor

13. parâmetros gerais

parâmetros gerais

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
39	Parâmetros urbanísticos	Geral	**Não contabilizar ático no gabarito quando área fechada máxima for inferior à 50%**	FO01.F; FO08.G; FO08.K; FO20.I; FO20.H
Parecer técnico				Encaminhamento
Entre as definições técnicas dadas para o ático em dicionários de arquitetura, legislações urbanísticas e normas de bombeiros, temos uma que é recorrente "parte do volume superior de uma edificação, destinada a abrigar casa de máquinas, piso técnico de elevadores, equipamentos, caixa d'água e circulação vertical". Um dos primeiros planos diretores a regular este elemento arquitetônico foi o Plano Diretor de Belo Horizonte de 1930, que definia o ático como "andar de pé-direito reduzido que oculta o telhado". Trata-se, portanto, do uso do ático como área que abriga funções e equipamentos técnicos de uma edificação. É neste sentido que em inúmeros planos diretores o ático passou a ser compreendido como área não computável e, em alguns casos, como pavimento não computável. Esta é uma situação que difere muito do uso dado para o último pavimento nos empreendimentos verticais, onde o ático torna-se cobertura, incorporando um valor por m² superior aos demais pavimentos tipo. Verificando o uso dado às coberturas nos centros urbanos do país, mesmo o critério de manter 50% de área sem fechamento é descaracterizada com o passar do tempo: os proprietários da cobertura fecham as áreas abertas, incorporando novos ambientes (situação análoga ao que ocorre com as varandas). Não é raro que os próprios empreendedores, no momento de divulgação e comercialização das unidades de cobertura apontem esta prática como um diferencial a ser explorado. Neste sentido, não é razoável que o ático utilizado como cobertura (unidade comercial ou residencial de maior valor mercantil) não seja computado como gabarito, cabendo ao empreendedor decidir se é mais favorável executar unidades comerciais/residenciais de cobertura ou pavimentos tipo.				Recusa

parâmetros gerais

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
40	Parâmetros urbanísticos	Geral	**Aumentar para 2 pav. de garagem sem computar no gabarito**	FO01.B; FO02.A; FO08.A; FO08.F; FO10.F; FF02.C.b
Parecer técnico				Encaminhamento
A existência de vagas de garagem em empreendimentos residenciais está diretamente correlacionada ao uso de transporte individual motorizado. Para além do âmbito residencial, a literatura discute, já há algum tempo, os problemas dos incentivos gerados por vagas de estacionamento no espaço público das ruas das cidades. **Há evidências de que vagas de estacionamento que são de graça ou muito baratas desincentivam o uso de outros modais de transporte (caminhada, bicicleta, transporte público, etc.).** Além disso, seja do ponto de vista das vagas internas a empreendimentos ou na rua, **o custo de uma escolha individual – ser proprietário ou proprietária de um carro – é compartilhado com a sociedade como um todo, na medida em que áreas da cidade são reservadas apenas a abrigar carros individuais, bem como parte significativa do espaço construído também é projetado e utilizado com essa função**. Por essas razões, vagas de garagem costumam ser objeto de regulação e de precificação, seja no interior de prédios ou no espaço público das cidades. Para priorizar o transporte coletivo e não motorizado, bem como expandir a rede de mobilidade urbana que possam garantir essa escolha de política pública, também é necessário desincentivar a construção de vagas de garagem, bem como a atribuição de espaços públicos do viário para esta finalidade.				Recusa

parâmetros gerais

nº	Temática	Abrangência	Proposta	Código
40	Parâmetros urbanísticos	Geral	Aumentar para 2 pav. de garagem sem computar no gabarito	FO01.B; FO02.A; FO08.A; FO08.F; FO10.F; FF02.C.b
Parecer técnico				Encaminhamento
É também por essas razões que a VP do PDP adotou uma série de medidas em relação aos E**ixos Estruturantes de Mobilidade. O objetivo principal dos eixos é aumentar a densidade populacional e construtiva nas áreas próximas à infraestrutura de transporte e de mobilidade ativa** (eixos de caminhabilidade e cicloviários). A finalidade é garantir que mais pessoas morem destes eixos, incentivando a diversificação de modais de transporte, garantindo maior acesso a essa infraestrutura e, portanto, desestimulando o uso de transporte individual motorizado. Portanto, é necessário regramento com parâmetros que determinam quantidade de unidades nos empreendimentos localizados nos eixos, para garantir densidade populacional e construtiva, mas também há limitações à construção de vagas de garagem. Afinal, **se o objetivo é aumentar a densidade de moradores e moradoras nas proximidades dos eixos de mobilidade, não colocar limites ao número de vagas de garagem estimula o uso de carros individuais mesmo o empreendimento estando ao lado de estações de ciclovias, calçadas qualificadas e de transporte público**. Neste sentido a proposta é que não se nas áreas de densificação da Zona Central seja possível incluir uma vaga de garagem por unidade como parte da área não computável. **Para adicionar novas vagas para além do número de unidades, é possível pagar por elas, ao incluí-las na base de cálculo da outorga onerosa do direito de construir.**				Recusa

Votação do Núcleo Gestor

participAC

ACOMPANHE O PROCESSO

participac.ufsc.br

contato e-mail

participac.pdp@gmail.com

redes sociais

@participac.pdp

@participac.pdp

@participacpdp

Plano Diretor Participativo de Antônio Carlos-SC