

SOBRE AS ÁREAS DE PÓLO TECNOLÓGICO

ANÁLISE REALIZADA PELA ARQUITETA ARLIS BUHL PERES

Novembro de 2021.

As APT (áreas de polo tecnológico) não estavam regulamentadas na Lei Complementar 482/2014, apesar de estarem delimitadas em mapa desde então. Estas não são representativas quanto a área que ocupam, se comparadas a outros zoneamentos da Macro Áreas de Usos Urbanos. Entretanto, sua maior área localiza-se no Norte da Ilha, denominada Sapiens Parque, de propriedade privada, com suscetibilidade ambiental presente e forte pressão imobiliária, especialmente nos últimos anos.

A justificativa de dinamizar a área, com usos diversos, incluindo os usos residenciais não está em discussão, que seria de grande valia para a urbanidade e dinamicidade local. Entretanto, a suposta falta de controle social ao ser regulamentada por legislação específica. A ausência de determinação dos índices urbanísticos na tabela Minuta já causa estranhamento. De acordo com a proposta as APTs “são aqueles definidos em plano específico ou projeto de parcelamento do parque tecnológico, quando houver, ou mediante realização de PEU”. Por que podem ser objeto de PEU (Planos Específicos de Urbanização) dos quais são autorizados por atos do Poder Executivo e seguirem legislações específicas? Quem elabora esses planos? Qual a participação da sociedade? Por que estas áreas delimitadas no zoneamento não fazem parte do regramento geral da cidade? Quais as contrapartidas em razão de possíveis impactos de tais planos?

A necessária regulamentação, com estabelecimento de índices urbanísticos, não está em questionamento, mas a forma como está sendo conduzida neste processo. Portanto, devem ser criados mecanismos de controle sobre os projetos para estas áreas, em razão dos bônus e dos ônus futuros para a cidade como um todo.

SOBRE AS ACI

LEI COMPLEMENTAR 482/2014 (REVOGADO PELA MINUTA) Art. 52 ~~As Áreas Comunitárias Institucionais são aquelas destinadas a todos os equipamentos comunitários ou aos usos institucionais, necessários à garantia do funcionamento dos demais serviços urbanos.~~

MINUTA PMF (ALTERA ARTIGO) Art. 52 As Áreas Comunitárias Institucionais são aquelas destinadas a todos os equipamentos urbanos e comunitários ou aos usos institucionais, necessários à garantia do funcionamento dos demais serviços urbanos, respeitando as diretrizes definidas pelos órgãos de planejamento.”

LEI COMPLEMENTAR 482/2014 (REVOGADO PELA MINUTA) Art. 53 ~~As Áreas Comunitárias Institucionais serão classificadas e localizadas em planos setoriais elaborados pelo órgão municipal de planejamento urbano e setores afins, aprovados por Lei Complementar.~~

LEI COMPLEMENTAR 482/2014 (REVOGADO PELA MINUTA) Art. 54 ~~Os limites de ocupações das Áreas Comunitárias Institucionais são os definidos pelo zoneamento adjacentes, ou por estudo específico realizado pelo IPUF. (Vide regulamentação dada pelo Decreto nº 21658/2020)~~

MINUTA PMF (ALTERA ARTIGO) Art. 54 Os limites de uso e ocupação das Áreas Comunitárias Institucionais são assim definidos:

I - As áreas de uso e domínio público utilizarão o zoneamento adjacente de maior potencial construtivo, podendo ser admitidos acréscimos segundo critérios dos órgãos de planejamento;

II - As áreas demarcadas como Áreas Comunitárias Institucionais (ACI) em terrenos de propriedade particular estarão sujeitas à prévia análise do regime de domínio, onde aquelas privadas poderão adotar os parâmetros urbanísticos de zoneamento de macro área de uso urbano adjacente, mediante estudo técnico que deve observar critérios de vizinhança.

~~**LEI COMPLEMENTAR 482/2014 (REVOGADO PELA MINUTA) Art. 55** Desaparecendo o motivo que determinou o estabelecimento da Área Comunitária Institucional, pelo menos um terço de sua área será doada ao município para uso público, destinada como Área Comunitária Institucional, definida pelo órgão municipal de planejamento urbano conforme a demanda urbana de maior carência.~~

A alteração no texto do artigo 52 proposta pela minuta é coerente, por um lado, pois inclui a participação dos órgãos de planejamento na definição das diretrizes. Por outro, o tratamento dado às ACI que estão em lotes de domínio privado requer especial atenção.

As conceituações e regramentos utilizados para as ACI devem respeitar os princípios do uso público e irrestrito e atendam o uso coletivo. Destaca-se, portanto:

- a) No caso do desaparecimento do uso comunitário e institucional das ACI, DEVE-SE verificar os impactos e prejuízos desta motivação para a população, local e/ou regional, INDEPENDENTEMENTE, do regime de domínio da área. O órgão de planejamento tem papel fundamental nessas análises e proposições. No caso de ACI em lotes privados, poder-se-ia haver negociação entre as partes para manutenção do uso (utilizando diferentes instrumentos, p.ex. Direito de Preempção).
- b) ATENÇÃO especial deve ser dada para as determinações envolvendo as ACI, assim como as AVL, daquelas áreas fruto das doações realizadas em função da aplicação da Lei dos loteamentos (regrados pela Lei 6766/76 e pelo PD). Estas áreas são, OBRIGATORIAMENTE, de propriedade pública. (VERIFICAR lotes vendidos recentemente pela PMF).
- c) VERIFICAR por que há flexibilização maior para as ACIs em terrenos de propriedade privada? Deveriam utilizar-se de parâmetros do zoneamento adjacente, e não incluir parâmetros da macro área. Isto, em razão do prévio planejamento da área que supostamente atende impactos possíveis na localidade considerando crescimentos futuros. A proposta da Lei 1715/2018 é mais coerente e trata de maneira semelhante os parâmetros urbanísticos das ACIs em domínio público ou privado. Em ambos os casos deveriam estar previstas análises das demandas e impactos locais, incluindo os de vizinhança imediata.

SOBRE AS AVL

~~**LEI COMPLEMENTAR 482/2014 (REVOGADO PELA MINUTA) Art. 58.** Em Áreas Verdes de Lazer (AVL) será permitida apenas a construção de equipamentos de apoio ao lazer ao ar livre, como playgrounds, sanitários, vestiários, quiosques e dependências necessárias aos serviços de segurança e conservação da área.~~

MINUTA PMF (ALTERA ARTIGO) Art. 58. Em Áreas Verdes de Lazer (AVL) será permitida a construção e licenciamento de equipamentos e edificações de uso coletivo ou interesse público, inclusive para ocupações preexistentes, mediante análise da característica e porte da AVL, tais como: apoio ao lazer ao ar livre, quadras esportivas, edificações para fins administrativos, ambientais, comunitários, educacionais e de cultura, turísticos, comerciais e de serviços, de segurança e conservação da área, bicicletários e pontos de táxi.

MINUTA PMF (INCLUI ARTIGO) Art. 58-A. As áreas demarcadas como Áreas Verdes de Lazer (AVL) em terrenos de propriedade particular estarão sujeitas à prévia análise do regime de domínio, onde aquelas privadas

poderão adotar os parâmetros urbanísticos de zoneamento de macro área de uso urbano adjacente, mediante estudo técnico que deve observar critérios de vizinhança.

LEI COMPLEMENTAR 482/2014 Art. 90. Nos loteamentos a exigência de áreas para sistema viário e equipamentos urbanos e comunitários será proporcional a densidade proposta para o empreendimento, obedecendo aos mínimos previstos na legislação respectiva.

LEI COMPLEMENTAR 482/2014 (REVOGADO PELA MINUTA) §1º ~~Em todos os projetos de parcelamento do solo, incluídos os condomínios unifamiliares, o percentual mínimo de AVL será de dez por cento e o de ACI cinco por cento da área total parcelável.~~

LEI COMPLEMENTAR 482/2014 (REVOGADO PELA MINUTA) §2º ~~Os condomínios horizontais não poderão interceptar vias existentes ou projetadas~~

MINUTA PMF (ALTERA PARÁGRAFOS DO ARTIGO) Art. 90.

(...) §1º A soma das Áreas Verdes de Lazer (AVL) nos projetos de parcelamento do solo deverão ter área mínima total de 2.000m² (dois mil metros quadrados) e observar as diretrizes previstas no art. 91.

§2º As Áreas Comunitárias Institucionais (ACI) nos projetos de parcelamento do solo deverão ter superfície contínua de no mínimo 1.000m² (mil metros quadrados) e observar as diretrizes no art. 91.
(...)

MINUTA PMF (INCLUI ARTIGO) Art. 90-A. Os imóveis submetidos a qualquer modalidade de parcelamento poderão redistribuir entre lotes resultantes do parcelamento, as proporções dos zoneamentos incidentes no imóvel originário.

MINUTA PMF (INCLUI ARTIGO) Art. 90-B. Ficam dispensadas de doação Áreas Verdes de Lazer (AVL) e Áreas Comunitárias Institucionais (ACI) os desmembramentos quando a área total prevista para as Áreas Verdes de Lazer (AVL) e Áreas Comunitárias Institucionais (ACI) não alcançarem as respectivas áreas definidas no artigo 90.

LEI COMPLEMENTAR 482/2014 Art. 91. A elaboração do projeto de loteamento e condomínio unifamiliar, deverão observar diretrizes dos órgãos de planejamento, quando existirem, para orientar a localização e programa das áreas verdes, localização das áreas comunitárias, o traçado e características do sistema viário principal, a distribuição dos zoneamentos incidentes e a conectividade com os arruamentos existentes.

LEI COMPLEMENTAR 482/2014 (REVOGADO PELA MINUTA) Parágrafo Único. (Revogado) ~~“ Todos os projetos de parcelamento do solo, inclusive desmembramento, deverão ter anuência do Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF) antes da sua aprovação final pela Prefeitura.~~

LEI COMPLEMENTAR 482/2014 Art. 108. A aprovação de condomínios residenciais unifamiliares ficará condicionada a:

LEI COMPLEMENTAR 482/2014 (REVOGADO PELA MINUTA) I ~~doação ao Município de Área Verde de Lazer (AVL) e/ou Área Comunitária Institucional (ACI) em área frontal e desimpedida de acessos, a critério do IPUF, segundo o grau de carência de tais equipamentos onde se localizar o condomínio, de pelo menos vinte por cento da área parcelável do imóvel, com o mínimo de mil e duzentos metros quadrados de área contínua, em local compatível com o interesse geral;~~

LEI COMPLEMENTAR 482/2014 (REVOGADO PELA MINUTA) II ~~a AVL a que se refere o inciso anterior deverá ser entregue ao Poder Executivo Municipal com arborização, paisagismo e equipamentos de lazer devidamente implantados, sem ônus para a municipalidade, devendo o projeto urbanístico ser previamente aprovado pelo IPUF e pela FLORAM; e~~

LEI COMPLEMENTAR 482/2014 (REVOGADO PELA MINUTA) III ~~as áreas verdes previstas no caput deste artigo serão desimpedidas de acessos.~~

LEI COMPLEMENTAR 482/2014 (REVOGADO PELA MINUTA) Art. 118. Os condomínios multifamiliares implantados em áreas não loteadas localizados em qualquer parte da cidade deverão apresentar plano

~~de vizinhança, que conterá um diagnóstico das carências do entorno imediato e propostas de investimentos na forma de mitigação de impactos de vizinhança, a saber:~~

~~I – os planos de vizinhança deverão propor melhorias no sistema viário, na qualificação de vias e passeios, na iluminação pública, nos equipamentos urbanos e em espaços comunitários; e~~

~~II – os planos de vizinhança deverão destinar áreas comunitárias de uso público, em proporção a ser estabelecida pelo órgão municipal de planejamento e de acordo com a densidade resultante pelo empreendimento.~~

~~Parágrafo único. As áreas de uso público prevista no caput poderá ser localizada no entorno do empreendimento, em função de estudo efetuado pelo IPUF que leve em conta a demanda da região por áreas de lazer e comunitárias institucionais.~~

MINUTA PMF (ALTERA CAPUT E ITENS DO ARTIGO) Art. 118. Os condomínios multifamiliares, implantados em gleba, que exijam a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), deverão apresentar como parte integrante de emissão de diretrizes urbanísticas, alternativas para destinação ou recursos para a promoção de áreas de uso público, quando existir indicadores de carências de áreas públicas no entorno imediato do empreendimento, em proporção a ser estabelecida por estudo técnico, vinculado a densidade resultante do empreendimento buscando-se compensar as carências locais:

I - Na opção de efetivar a destinação de área na área do próprio empreendimento o coeficiente de aproveitamento da área, sem prejuízo dos incentivos previsto neste plano, poderá ser aplicado no próprio empreendimento.

II - Na opção de efetivar a destinação de área no entorno do empreendimento, fica reservado o direito ao índice equivalente da área mediante aplicação dos índices resultantes, sem prejuízo dos incentivos do plano, no próprio empreendimento.

III - Restando medida compensatória, a mesma pode considerar os incisos I e II ou contrapartida financeira voltados a programa, ação ou obra destinado a mitigação das carências relativas as áreas públicas do entorno imediato do empreendimento.

§1º Mediante estudo técnico poderão ser excluídas áreas da exigência prevista no caput deste artigo.

(PODE SER ESTUDADO MELHOR)

OBSERVAÇÕES:

As AVL ao longo da minuta são descaracterizadas e tendem a diminuir ainda mais a oferta atual e as possibilidades de criação de novos espaços públicos no município:

- a) ATENÇÃO especial deve ser dada para a demarcação das AVL no artigo 58, especialmente daquelas áreas resultantes das doações realizadas em função da aplicação da Lei dos loteamentos (regrados pela Lei 6766/76 e pelo PD). Estas áreas são, OBRIGATORIAMENTE, de propriedade pública. Portanto, não podem ser revertidas em áreas de domínio privado.
- b) A permissão de “edificações para fins administrativos, ambientais, comunitários, educacionais e de cultura, turísticos, comerciais e de serviços, de segurança e conservação da área” incluídas no novo texto do artigo 58 descaracterizam o fim principal estabelecido para as áreas verdes de lazer, por essência devem ser áreas abertas e públicas. Há de verificar a escala e o porte dessas edificações, os regimes de concessão, o interesse público e coletivo da implantação de tais edificações. ATENÇÃO as flexibilizações para evitar a privatização dessas áreas.
- c) O novo texto da minuta estabelecendo uma dimensão mínima de superfície contínua para AVLS e ACIs é coerente. Entretanto, deveria ser complementar ao texto existente que previa uma área mínima de 10%. Evitando espaços descontínuos e desarticulados do conjunto. Esse limite mínimo estabelecido deve ser OBRIGTÓRIO e não dispensado conforme determinado no Artigo 90B. Essa renúncia pode diminuir ainda mais a oferta

de espaços públicos, especialmente nos bairros residenciais, onde há uma maior incidência de loteamentos e condomínios de pequeno porte. Em razão dessa nova regra, haverá um aumento de densidade populacional sem equivalência ou proporção qualitativa de áreas de lazer e/ou comunitárias. Mesmo as pequenas áreas de lazer espalhadas pela cidade contribuem para garantia da qualidade de vida.

- d) A revogação do parágrafo único do Artigo 91 pode esvaziar ainda mais a participação do IPUF na gestão da cidade. Qual a razão dessa revogação?
- e) ATENÇÃO especial para a revogação dos itens do Artigo 108. A renúncia da doação de áreas verdes para o Município (AVL) na implantação de condomínios unifamiliares pode ser prejudicial a constituição da vitalidade pública do entorno imediato destes, já que as AVL poderiam fazer a transição destes condomínios com as áreas ocupadas lindeiras. Em razão de se caracterizarem como fechados, criam imensas ilhas muradas que não se comunicam, ou se costuram com o tecido urbano existente.
- f) As revogações realizadas pela minuta no Artigo 118 precisam de maiores justificativas e estudos. Especialmente sobre as medidas compensatórias decorrentes dos EIVs resultarem em investimentos em espaços públicos. Essas contrapartidas devem ser definidas pelo IPUF, os recursos não devem ser destinados somente as áreas do entorno imediato do empreendimento, e sim em um projeto amplo de distribuição e equidade dos espaços públicos do Município. Os investimentos no seu entorno só valorizam ainda mais o próprio empreendimento, ainda que os impactos da sua implantação ocorram para toda a população.

SOBRE AS OUC e ADI

LEI COMPLEMENTAR 482/2014 (MANTIDO PELA MINUTA) Art. 129. São consideradas Áreas Prioritárias para Operação Urbana Consorciada as indicadas em parte integrante nesta Lei Complementar, que delimita as áreas de intervenção direta e indireta:

- I - OUC 1 – distrito de Canasvieiras;
- II - OUC 2 – distrito do Ribeirão da Ilha;
- III - OUC 3 – distrito de Ratoões;
- IV – OUC 4 – Continente;
- V – OUC 5 – Centro;
- VI – OUC 6 – aterro da Via Expressa Sul; e
- VII – OUC 7 – Saco dos Limões.

LEI COMPLEMENTAR 482/2014 (ALTERADO PELA MINUTA) Parágrafo único. ~~Para o caso das OUC do Saco dos Limões e do Continente, os zoneamentos previstos dentro da demarcação da mesma ficam atrelados a efetivação da Operação Urbana Consorciada para a área, sendo que enquanto esta não for criada através de lei específica fica estabelecido os parâmetros de ARM 2.5.~~

MINUTA PMF (ALTERA PARÁGRAFOS DO ARTIGO) Parágrafo Único. As OUC passam a figurar como áreas prioritárias para a implantação de ADI.”

OBSERVAÇÕES:

Esta alteração realizada pela minuta do parágrafo único do artigo 129 só serve, na prática, para retirar os impedimentos atuais de aplicação dos índices urbanísticos máximos permitidos para as áreas do Continente e Saco dos Limões. Ambas as áreas só poderiam utilizar dos limites estabelecidos mediante aprovação da OUC.

A morosidade na efetivação das OUCs, ou mesmo a validade delas não foram colocadas em debate público. A exemplo dos limites territoriais de cada uma delas que

são bastante questionáveis. As OUCs até certo ponto serviriam para estimular o desenvolvimento das respectivas áreas, com participação da população, e que foi teorizado e debatido pelo Estatuto da Cidade perde todas as possibilidades de utilização, transparência e participação previstas, no plano diretor de Florianópolis. A partir do momento que são transformadas em ADI o controle e fiscalização se esvai.

LEI COMPLEMENTAR 482/2014 (MANTIDO PELA MINUTA) Art. 130. Mediante Lei Complementar específica o Município poderá instituir Áreas de Desenvolvimento Incentivado (ADI) com concessão de incentivos fiscais, construtivos e de infraestrutura a empreendimentos de comprovada qualidade ou elevada geração de empregos, destinadas à:

LEI COMPLEMENTAR 482/2014 (REVOGADO PELA MINUTA) ~~I – implantação de empreendimentos industriais, científicos, de conhecimento e de serviços de base tecnológica; e~~
~~II – complexos esportivos, culturais e temáticos.~~

~~Parágrafo único. O incentivo construtivo será o acréscimo máximo de trinta por cento sobre o coeficiente básico de aproveitamento, não podendo ultrapassar o coeficiente de aproveitamento máximo da área.~~

§2º Desaparecendo o motivo que determinou o estabelecimento de ADI ou a descaracterização desta, o Município por seus órgãos competentes, definirá novos parâmetros urbanos compatíveis com o interesse social.

MINUTA PMF (ALTERA CAPUT E INLCUI NOVOS PARÁGRAFOS) Art. 130 As Áreas de Desenvolvimento Incentivado (ADI) são aquelas que tem por objetivo fortalecer as centralidades urbanas acentuando o modelo de desenvolvimento polinuclear, de modo a diminuir a necessidade de deslocamentos pendulares da população em busca de serviços e atividades e a induzir o desenvolvimento orientado ao transporte, promovendo a ocupação urbana concentrada, qualificação da infraestrutura básica, preservar o patrimônio ambiental, cultural e paisagístico, promover o desenvolvimento econômico local e promovam a inclusão social e a oferta adequada de moradia.

I – (Revogado)

II – (Revogado)

III – (Revogado)

Parágrafo único. (Revogado)

MINUTA PMF (INCLUI PARÁGRAFO) §1º Cada ADI será instituída por Lei Complementar específica, a partir de estudos urbanísticos prévios das centralidades a serem realizados pelos órgãos de planejamento urbano.

MINUTA PMF (INCLUI PARÁGRAFO) §2º Cada ADI poderá receber incentivos fiscais e construtivos que serão definidos na Lei Complementar da sua criação.

MINUTA PMF (INCLUI PARÁGRAFO) §3º Poderão ser exigidas contrapartidas para a implantação de empreendimentos em ADI, especialmente naqueles onde necessite adequação da infraestrutura.

MINUTA PMF (INCLUI PARÁGRAFO) §4º As ADI aplicam-se nas Macro Áreas de Uso Urbano dotadas de suporte e infraestrutura adequadas, sendo que, no caso de insuficiência de infraestrutura, estas deverão ser previstas na aprovação do projeto.

MINUTA PMF (INCLUI PARÁGRAFO) §5º A aprovação de empreendimentos de qualquer porte em áreas demarcadas como áreas prioritárias para a implantação de ADI deve seguir, obrigatoriamente,

OBSERVAÇÕES:

A Lei 482 institui a figura da ADI (área de Desenvolvimento Incentivado) que na prática se assemelha aos benefícios da OUC para o empreendedor, como os incentivos diversos, mas sem deixar elucidadas as formas de aplicação, controle e participação social. Quem demarca a ADI?

LEI COMPLEMENTAR 482/2014 (MANTIDO PELA MINUTA) Art. 131. Na lei que vier a instituir a Área de Desenvolvimento Incentivado (ADI) deverão ser previstos:

- I – (...);
- II – (...) e
- III – (...)

§1º Toda a ADI será objeto de Operação Urbana Consorciada (OUC) e sujeita a Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

OBSERVAÇÕES:

Se a ADI (área de Desenvolvimento Incentivado) é objeto de OUC por que mudar a nomenclatura? Qual a intenção deste novo instrumento? Driblar a obrigatoriedade da participação popular?

SOBRE AS APCS

MINUTA PMF (INCLUI ARTIGO) Art. 151-A No caso de construções novas, ou de ampliação das existentes, a altura das edificações poderá exceder a altura máxima das edificações das categorias protegidas, P-1, P-2 e P-4 desde que garantidas a visibilidade e ambiência do patrimônio.

§1º Os parâmetros de altura diferenciados daqueles estabelecidos no parágrafo anterior serão definidos em planos de massa, segundo diretrizes do SEPHAN.

OBSERVAÇÕES:

O que seria a ambiência urbana?



SOBRE AS VIAS PANORÂMICAS

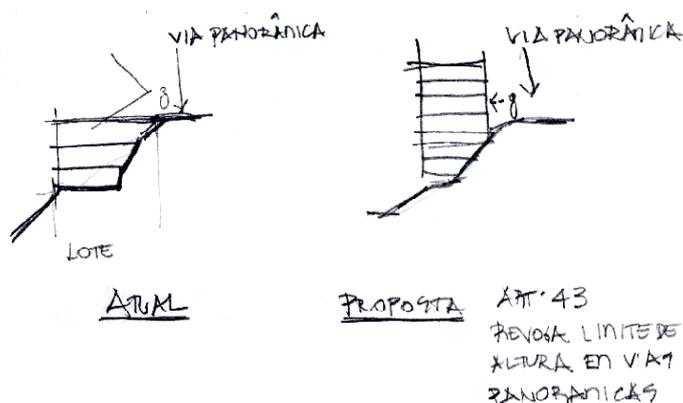
LEI COMPLEMENTAR 482/2014 (PARÁGRAFOS REVOGADOS PELA MINUTA) Art. 118. (...)

~~§6º As edificações junto às vias panorâmicas de encostas não poderão ter altura final superior ao nível do passeio do logradouro no lado em que se descortina a paisagem.~~

~~§7º As edificações junto às vias panorâmicas em planície deverão garantir a visibilidade da paisagem.~~

OBSERVAÇÕES:

O QUE SIGNIFICAM ESTAS DUAS REVOGAÇÕES? A delimitação de algumas vias como panorâmicas no território municipal foi uma ação positiva incluída na Lei Complementar 482/2014. Essas vias têm papel fundamental na valorização da paisagem natural e urbana existente. As restrições de altura nessas vias são adequadas para garantir os visuais. A revogação dessas restrições somente irá regularizar as situações em que essas não foram respeitadas e desrespeitam as diretrizes já estabelecidas pelo plano.



A inação do poder municipal na fiscalização não pode ser justificativa para alterações na legislação que pretendem, supostamente, diminuir as irregularidades fundiárias e urbanas presentes até hoje. Estas alterações propostas na Minuta ferem os próprios princípios estabelecidos na Lei Complementar 482/2014 presentes: a) No artigo 5º sobre a organização do território, no inciso IV, que garante o direito à paisagem; b) No Capítulo II que trata das Estratégias e Políticas do Ordenamento Territorial, artigo 11, inciso II, que assegura a “valorização e reconhecimento da paisagem natural e histórico-cultural do Município como parâmetro do desenvolvimento urbano”; c) No artigo 13 sobre os componentes em articulação pretendem alcançar o modelo proposto, onde “a potencialização da paisagem natural e cultural que constitui a base das vocações do Município para o lazer e o turismo”.

No Capítulo III, sobre as Estratégias e Políticas de Preservação e Conservação Ambiental: Natural, Paisagístico e Cultural, o artigo 19 menciona que: “A Política da Paisagem e do Patrimônio Cultural consiste em colocar a serviço da população, bens, manifestações e lugares reconhecidos como portadores de valor social, bem como garantir que a preservação da paisagem e do patrimônio seja referência e parâmetro para o desenvolvimento urbano.”

SOBRE ÁREAS DO SISTEMA HIDROVIÁRIO

LEI COMPLEMENTAR 482/2014 (PARÁGRAFOS REVOGADOS PELA MINUTA) Art. 209. As estruturas de apoio a embarcações, tais como os molhes, atracadouros, trapiches, marinas e demais equipamentos dos portos de lazer, dos portos de pesca artesanal e dos terminais pesqueiros deverão ter seus projetos elaborados em consonância com o órgão municipal de planejamento, de modo a garantir os pressupostos ambientais e a se harmonizar com a paisagem da orla, sem contrariar o exercício dos demais usos permitidos.

§1º A construção, reforma ou ampliação de estruturas de apoio a embarcações será sempre analisada como um projeto especial, composto de obras marítimas e instalações terrestres, dependendo sempre que for o caso, de aprovação e licenciamento pelo IPUF e demais órgãos competentes.

~~§2º As estruturas de apoio a embarcações, quando destinadas a esporte, lazer ou turismo, ainda que privadas, deverão manter pelo menos vinte por cento de vagas náuticas rotativas para uso público, e uma vaga de carro para cada vaga de barco. **ATENÇÃO**~~

~~§3º As estruturas de que trata este artigo poderão ocupar as faixas de praia, e de marinha, necessárias à instalação dos mesmos, respeitando o licenciamento pelos órgãos competentes.~~

~~§4º Nas estruturas de que trata este artigo poderão ser admitidas, mediante projeto definido em operação urbana consorciada, instalações de apoio em terra, podendo incluir, conforme o porte da estrutura, edificações para abrigo, hospedagem, lazer e venda de material náutico/pesqueiro, e para abastecimento, segurança, comunicação e manutenção das embarcações.~~

~~§5º As estruturas de que trata este artigo deverão possuir sistemas de água potável, de coleta e tratamento de esgotos e resíduos sólidos, de esgotamento de tanques sépticos de embarcações e sanitários para uso das tripulações e usuários da estrutura, aprovados pelos órgãos competentes.~~

ATENÇÃO

~~§6º Toda estrutura de apoio a embarcações deverá possuir sinalização em terra e sobre as águas, necessária à orientação e segurança do tráfego de veículos e embarcações, de acordo com as normas da Capitania dos Portos.~~

OBSERVAÇÕES:

O QUE SIGNIFICAM ESTAS REVOGAÇÕES? ATENÇÃO PARÁGRAFO 2º pois a Lei 482/2014 obrigava, ADEQUADAMENTE, a reserva de 20% das vagas em instalações marítimas privadas para uso público. Isto garantia a democratização do acesso ao mar.

SOBRE OS PROJETOS ESPECIAIS

LEI COMPLEMENTAR 482/2014 (PARÁGRAFOS ALTERADOS PELA MINUTA) Art. 284. Os Projetos Especiais se caracterizam por serem projetos de lei de edificações destinadas a uso público ou coletivo que, não obstante sua relevância, por sua singularidade, não são compatíveis com os padrões urbanísticos de ocupação do solo determinados pelo Plano Diretor:

~~§1º Os Projetos Especiais serão declarados de interesse público pelo Chefe do Poder Executivo com base em parecer técnico do órgão municipal de planejamento, ouvido o Conselho da Cidade.~~

~~§2º Os limites urbanísticos de ocupação do solo dos Projetos Especiais serão definidos em parecer de caráter vinculante para o Poder Executivo emitido por equipe técnica multidisciplinar.~~

~~§3º A equipe técnica multidisciplinar será composta por servidores públicos municipais efetivos com atuação nas áreas afins, criada por ato do Chefe do Poder Executivo Municipal.~~

MINUTA PMF (ALTERA ARTIGO) Art. 284. Os Projetos Especiais se caracterizam por serem projetos urbanísticos e de edificações, destinadas a uso público ou coletivo que, não obstante sua relevância, por sua singularidade, não são compatíveis com os padrões edilícios e urbanísticos de ocupação do solo determinados pelo Plano Diretor.

MINUTA PMF (ALTERA PARÁGRAFO) §1º Os Projetos Especiais serão declarados de interesse público pelo Chefe do Poder Executivo, ouvido o Conselho da Cidade e os órgãos de planejamento.

(...)

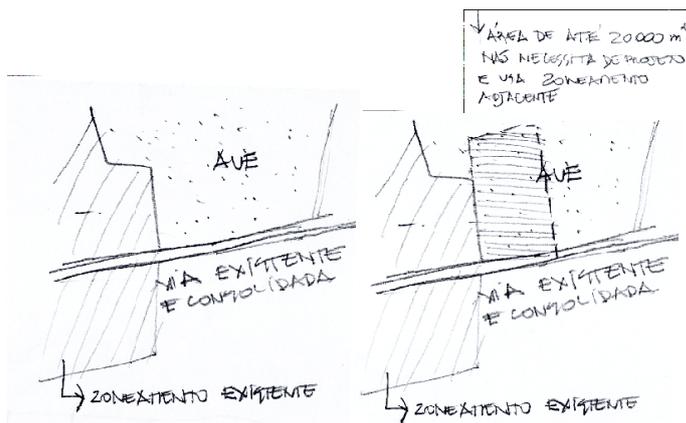
MINUTA PMF (ALTERA PARÁGRAFO) §3º A equipe técnica multidisciplinar será criada por ato do Chefe do Poder Executivo Municipal."

OBSERVAÇÕES:

- Por que o Chefe do poder executivo que definem quais os projetos de interesse público? Por que os órgãos de planejamento são somente ouvidos? Não há participação da população?
- Por que a equipe técnica é definida por ATO DO CHEFE DO PODER EXECUTIVO? Ela seria composta por profissionais da iniciativa privada? Por que não promover concursos públicos abertos desses projetos? Onde a diversidade de proposta combinadas à participação pública seriam muita mais profícuas?

OUTRAS OBSERVAÇÕES

- Não está claro em que situações há supressão ou inclusão de APP ou APL
- As divergências de delimitação de APP ou APL estabelecidas na inclusão dos artigos podem favorecer a ocupação de áreas ambientalmente frágeis em razão da possibilidade do «interessado» elaborar o estudo técnico. Além de abrir a possibilidade de alteração de zoneamento sem passar pelo Conselho da Cidade ou participação da população
- Atenção par as exceções das AUEs



ASPECTOS POSITIVOS

INCLUSÃO DO ARTIGO 118A