

Operação Urbana Consorciada no Continente e Saco dos Limões

Paragrafo unico - artigo 129 da Lei 482/2014

”O parágrafo único do Art. 129 foi inserido para evitar que se disseminassem construções de grande porte nas áreas de OUC do Continente e do Saco dos Limões sem os devidos estudos e a devida infraestrutura urbana.

A área não possui as mínimas condições de infraestrutura urbana para o adensamento previsto pelos potenciais construtivos explicitados nos mapas de zoneamento, fato sabido na época da elaboração do PLC do Plano Diretor em 2013. Somente com a implantação de uma OUC devem ser liberados os referidos potenciais.”

Célio Sztoltz -Arquiteto Urbanista

O equivoco

Em 2013, as áreas grafadas em mapa como OUC no Continente (ao longo da Via Expressa e Ivo Silveira) e no Saco dos Limões tiveram seus gabaritos aumentados para até 16 andares por um equívoco na interpretação quanto ao funcionamento das Operações Urbanas visto que, antes mesmo da Lei Específica exigida, já definiu parâmetros.

O presidente do IPUF à época, Sr Dalmo Vieira e sua equipe concordaram que a elevação do número de pavimentos somente poderia ser feita após a implantação da infra-estrutura necessária. Por isso, aquela densidade elevada seria possível somente mediante a Operação Urbana que prevê a execução da infra-estrutura pelos empreendedores. Ou seja, os gabaritos foram sugeridos para 12 e 16 andares DESDE QUE A OUC FOSSE IMPLEMENTADA.

HOUVE UM EQUIVOCO do IPUF ao fazer constar nos mapas a quantidade de pavimentos, o que gerou interpretações no sentido de acreditar que vale o zoneamento estabelecido no mapa, quando na verdade aquele Zoneamento somente foi proposto mediante uma OUC .

Concorda-se que ali poderíamos ter densidade maior, e que os gabaritos anteriores subestimavam o potencial existente, por isso foram feitas sugestões de aumento de gabarito mas, NÃO SEM A SOLUÇÃO DE INFRAESTRUTURA.

Registre-se aqui que numa OUC o numero de gabaritos, taxa de ocupação e demais parâmetros pode ser aumentado a partir da engenharia financeira estudada e planejada para a operação, podendo aumentar bem mais do que o previsto nos mapas atuais, pois consideraria a estrutura já incluída na operação, o que não é o caso.

O entorno da Via Expressa, entrada da Cidade, não comporta a densidade prevista sem a infra-estrutura devidamente implantada e não tem capacidade de suporte:

- A Avenida Ivo Silveira está saturada, com congestionamento frequentes:
- A Via Expressa é reconhecidamente uma das vias mais movimentadas da cidade; Não existem vias paralelas para os acessos locais, tampouco ciclovias e passeios adequados para pedestres. Mesmo com a proposta de duplicação pelo DNIT, as vias paralelas, ciclovias e passeios não estão previstas.
- A mobilidade urbana naquele entorno é sofrível, configurando-se num ponto de estrangulamento da entrada de Florianópolis.

- Uma escola existente no entorno está desativada por problemas de manutenção e faltam vagas em creches.

- Os hospitais existentes no Continente não dão conta da demanda de pacientes e as filas por consultas especializadas demoram anos para atendimento;

- O cemitério da região está super lotado e não temos terrenos onde se pudesse implementar novos;

- Não existem equipamentos culturais e faltam áreas verdes;

- As condições de saneamento são precárias, com esgoto lançado ao mar;

- Próximo a estas importantes vias da cidade, onde se concederia um aumento elevado da densidade, SEM QUALQUER EXIGENCIA, existem assentamentos irregulares precários como a Vila Aparecida, o Morro da Caixa e a Comunidade Chico Mendes que demandam investimentos públicos e atenção do Poder Executivo.

A (i)responsabilidade com o futuro da cidade

Neste momento de revisão e correção de equívocos, ao conceder aumento de densidade nessas regiões, o Município PERDE A OPORTUNIDADE de resolver graves problemas públicos de sua responsabilidade, o que seria possível mediante a OUC.

Se assim permanecer a proposta, no dia seguinte à aprovação da nova Lei, teremos as seguintes consequências:

- os terrenos nas regiões afetadas terão aumentado em até 8 vezes seu potencial construtivo, com aumento de preço de mercado e ganho aos proprietários pela simples mudança na Lei, sem qualquer investimento;
- a entrada da cidade de Florianópolis terá agravado seus problemas caso não tenhamos vias alternativas, passeios para pedestres e ciclistas;
- O Poder Executivo, precisará desapropriar áreas para criar a infraestrutura necessária e pagará esse preço de mercado aumentado;
- a população carente que vive na região provavelmente será expulsa para lugares mais periféricos.

Desta forma, ao se manter os gabaritos aumentados, excluindo o parágrafo único do artigo 129, o município RATIFICARÁ O EQUIVOCO , cometendo neste caso, um ato de irresponsabilidade com o futuro da cidade,.

Se a intenção é solucionar o conflito existente na cidade entre empresários, funcionários públicos e população, com relação à interpretação da aplicação do instrumento de OUC, sugerimos uma manifestação pública do município em jornais e sites esclarecendo que os gabaritos apontados no mapa de zoneamento anexo a Lei 482/2014, para as áreas delimitadas como OUC, somente são aplicáveis se a OUC for criada por Lei Específica conforme previsto na própria lei.

Como sugestão de solução poder-se-ia adotar os gabaritos sugeridos pelos representantes distritais nas oficinas de discussão do Plano Diretor em 2014, que não são mantidos tão baixos, mas aumentam a ponto de tornarem-se atrativos aos investimentos.

Em 19/12/2021

Beatriz Kauduinski Cardoso