

SÍNTESE DO ESTUDO COMPARATIVO ENTRE A MINUTA 1 DE PLC DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR ENCAMINHADA PELO PREFEITO GEAN LOUREIRO AO CONSELHO DA CIDADE COM A ATUAL LEI 482/2014 (PLANO DIRETOR)

Florianópolis, maio de 2021

SÍNTESE DO ESTUDO

Um grupo de técnicos fez um estudo comparado entre o atual Plano Diretor de Florianópolis (Lei 482/2014) e a minuta de alteração proposta pela Prefeitura e que está em discussão no Conselho da Cidade. O estudo revela que a nova proposta de Gean Loureiro (DEM) é permissiva para a iniciativa privada, tirando travas que regulam o crescimento da cidade e afrouxando o sistema de controle de uso do solo, levando a um profundo impacto urbanístico e ambiental. A minuta do Executivo é um retrocesso ao em relação ao Projeto de Lei 1.715/2019, que vinha sendo discutido pelo Conselho da Cidade e foi suspenso. No lugar dele, apareceu essa minuta, que é a quarta iniciativa de Gean para mexer, para pior, no atual Plano Diretor.

O objetivo do estudo é dar subsídios à bancada de Vereadores da Câmara Municipal de Florianópolis, onde o projeto irá tramitar, e também aos membros do movimento popular no Conselho da Cidade, ao Fórum da Cidade e à União Florianopolitana de Entidades Comunitárias (Ufeco).

Em função do tempo escasso, e por se tratar de um trabalho voluntário, o estudo se apoiou em 28 pontos, escolhidos por concentrarem o maior potencial especulativo à disposição dos interesses privados. O estudo foi feito em um contexto gravíssimo. O entendimento dos técnicos é que o Executivo não pode, em plena pandemia de Covid-19, pressionar a tramitação de propostas tão profundas no Plano Diretor. O certo era promover um amplo debate, nos bairros e distritos, com a população e os movimentos organizados. Porém, mais uma vez o atual prefeito atropela um efetivo processo participativo, em uma realidade na qual a pandemia dificulta a mobilização contra o autoritarismo do Executivo.

ORDEM DOS TEMAS NA ORDEM EM QUE VÃO APARECENDO NA MINUTA

1 - Áreas de Preservação Permanente (APP) (art. 42, 43 e 44) (art. 64)

2 - Áreas de Preservação com Uso Limitado (APL) inciso I do art. 42

3 - Áreas de Topo de Morro

4 - Áreas Comunitárias Institucionais (ACI) (art. 52 a 55) (art. 90)

5 - Áreas de Urbanização Especial (AUEs) - inciso III do art. 42

A proposta implica significativa mudança do caráter das Áreas de Urbanização Especial (AUEs), que atingirão extensa área do território municipal, sendo que muitas destas áreas são suscetíveis à inundação.

De acordo com a Lei Complementar Nº 482/2014, as AUEs integram a Macroárea de Transição, apresentando densidade (15 hab/ha) e coeficiente de aproveitamento (0,1) baixos, de acordo com as características próprias deste Macrozoneamento. O Plano Diretor atual destaca ainda a função de amortecimento das AUEs, marcada pela necessidade de reserva predominante para preservação ambiental. Como define a Lei Complementar Nº 482/2014 em seu artigo 42:

§2º Macro Áreas de Transição, que permitem usos urbanos de baixa densidade com a função de proteger as Áreas de Usos não Urbanos e reservar áreas para expansão urbana em longo prazo:

(...)

III - Área de Urbanização Especial (AUE) - grandes áreas urbanizáveis a partir de projeto amplo, que reserva setor predominante para preservação ambiental e adensa a área remanescente, criando novas centralidades caracterizadas pela mescla de funções e espaços humanizados;

A minuta da nova proposta de alteração, por sua vez, cria uma nova definição para as AUEs (agora chamada de Área de Urbanização "Específica"), em que a necessidade de "proteção" e "reserva" é substituída pela sua caracterização como "expansão urbana". A proposta também desregulamenta critérios urbanísticos e de tramitação (revoga os artigos 290 e 291 da LC 482/2014, por exemplo) com a finalidade de simplificar

sua incorporação à Macroárea de Usos Urbanos, como se lê na transcrição do artigo 40 da minuta (cria a seção XI e introduz o artigo 142-A):

"Sessão XI (sic)

(...)

Art. 142-A As Áreas de Urbanização Específica (AUE) são áreas para futura expansão urbana a serem desenvolvidas através de Planos Específicos de Urbanização.

§1o A estratégia de incorporação das áreas de expansão urbana a Macro Área de Uso Urbano, bem como a priorização e os incentivos ao seu desenvolvimento gradual serão regulados por ato do poder executivo.

§2o Os terrenos limítrofes a outros zoneamentos urbanos, cuja área inserida em AUE, total ou parcial, seja inferior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), e com acesso por via hierarquizada, poderão ser utilizar os limites de uso e ocupação dos zoneamentos adjacentes, dispensada do desenvolvimento de PEU, caso este ainda não exista.

§3o As Áreas de Urbanização Específica (AUE) se tornarão parceláveis a partir da aprovação do PEU ou nos casos que se enquadrarem do §2o deste artigo e a partir deste tornar-se-ão parte da Macro Área de Uso Urbano."

A desregulamentação urbanística proposta com a alteração do Plano Diretor fica **ainda mais explícita com a supressão** de todos os parâmetros urbanísticos atualmente vigentes para as AUEs que constavam da "Tabela F01 - Tabela de limites de ocupação". Como resultado, as AUEs se converteriam em um zoneamento (o único do Plano Diretor) que estranhamente e inexplicavelmente deixaria de apresentar limites de ocupação.

Cabe lembrar que, durante a pandemia, o Executivo municipal editou decretos sobre as AUEs e PEUs (Decreto 21.974 de 11 de setembro de 2020 e Decreto 21.688 de 26 de junho de 2020, sobre as AUEs e PEUs respectivamente), em que já antecipava a alteração do caráter deste zoneamento, reduzindo as restrições para a sua incorporação à Macroárea de Usos Urbanos.

Logo após os decretos, o Executivo inclusive passou a receber propostas de tramitação de PEUs, sendo que alguns já se encontram em análise pela Prefeitura. Os decretos e seus efeitos foram objeto de pedidos de esclarecimento, questionamentos e críticas por parte de entidades da sociedade civil no Conselho da Cidade, em que se **alertou sobre a falta de transparência e possíveis irregularidades** sobre as diretrizes para as AUEs e tramitação dos PEUs, sendo que a presidência do Conselho não ofereceu respostas sobre os questionamentos. Cabe destacar ainda que, apesar da magnitude e impacto destas alterações, o tema das AUEs **não foi objeto de análise por parte do Conselho da Cidade**, posto que o PLC 1715, que foi discutido pelo Conselho (ou qualquer outro projeto de lei analisado pelo Conselho), não alterava seus artigos ou tabelas.

6- Área de Parque Tecnológico (APT) inciso XII do art. 42 / 64)

7 - Área de Verde de Lazer (art. 57 a 59)

8 - Uso Incentivado nas Macro Áreas de Uso Misto - ameaça do aumento de gabarito (art. 61 a 61-D)

9 - Introdução do Uso Tolerado entre os Adequados e proibidos

10 - Gabarito de Pavimentos e de Alturas (art. 65 e 66)

11 - Risco de Construção no subsolo (lençol freático) (art. 68 e 69)

12 - Polos Geradores de Tráfego (PGT) (art. 85 e 85)

13 - Áreas de Uso Comum em Condomínios - perda destas áreas apra a cidade com a supressão de artigos (art. 105 a 109)

14 - Condomínios Multifamiliares - planos de vizinhança, indicadores para geração e incentivo de áreas comuns e de entorno (art. 117 a 118)

15 - Terrenos de Marinha com a demarcação da LPM (art. 119 a 124) - recuperar estes artigos que foram extintos na Minuta

16 - Das Áreas Prioritárias para Operação Urbana Consorciada (OUC) (art. 128)

17 - Áreas ede Desenvolvimento Incentivo (art. 130)

18 - Projetos Específicos com prazos vencidos (ARTS. 138, 139 E 142)

19 - Área de Interesse Histórico-Cultural (art. T. 147 A 161): ver a perda de atribuição do SEPHAN, ver o que é ambiência urbana, e a situação dos destombamento , ...

20 - Áreas de Interesse Ambiental Paisagístico (art. 162) - - ver revogação dos parágrafos 6o e 7o. do art. 190 - evitar o que ocorreu com a Ave de Rapina - relacionar os art. 162 e 190 - ATENÇÃO SOBRE os Órgãos Envolvidos nos Processos na seção VIII risco da perda de atribuição do órgãos de regulação e planejamento. O mesmo com a revogação dos parágrafos de 2 a 5 do art. 209, que é a lógica do autolicenciamento da Lei 707

Observação da Valesca: Mais uma vez, aqui as definições em Lei Complementar são transferidas para a responsabilidade de "órgãos". Dá a impressão de que não há necessidade de existir um Plano Diretor! Os responsáveis da ora, nas secretarias municipais passam a ter o poder de deliberar sobre assuntos que deveriam estar previstos na Lei Complementa

ATENÇÃO COM A ELIMINAÇÃO DO ART. 200, segundo Arlis, pode legalizar aos Beach Clubs

21 - Das Zonas Especiais de Interesse Social (a eliminação dos aprágrafos 1 ao 3 do art. 261 vai na contrramão da regulamentação das ZEIS) e grande parte do art. 220

o Mesmo para os Conjuntos Habitacionais Unifamiliares e Multifamiliares com Fins de Interesse Social nos art. 232 e 236

22 - Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU) - ver art. 259-A c om a nova redação

23 - Operação Urbana Consorciada (UC) (Capítulo IX e dos art. 261 ao 264 que fala dos CEPAC, que exigiriam Lei Específica, segundo Artlis) e colocar o verbo deverá e não poderá, como está na Minuta, alerta Valesca

24 - Do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ATENÇÃO PARA A ELIMINAÇÃO DOS ART. 274, 276 e 278. Proposta é mantê-los

25 - Dos Planos Específicos de Urbanização (PEU) - Seção III (eliminação dos art;. 290 e 291 e modificação do art. 289)

26 - Rede Municipal de Planejamento e Gestão Territorial (REPLAN), criado nmo art. 296, e/ou Sistema Municipal de Gestão da Política Urbana?, que retorna no art. 305 -

- ver oa **Do Conselho da Cidade, art. 306 (deliberativo ou consultivo ou verificar por tipo de atribuição?**
- **Incluir o Fundo Municipal de Saneamento (inciso XIII do art. 306)**
- **Cooperação entre as Secretarias para que se garanta a intersectorialidade (inciso V do art. 306)**
- **Proporcionalidade do Conselho da Cidade (art. 307, parágrafo 2**
- **Retirada da AMDU do CC**
- **Repensar de rodízio da coordenação do CC entre a sociedade organizada, retirando a exclusividade do Executivo**
- **Adendar aos objetivos da Conferência da Cidade no no inciso I do art. 317**
- **Recuperar os artigos de 321 as 324 do Sistema Municipal de Informações**

27 - Do Sistema de Avaliação de Indicadores do Desempenho Urbano (recuperar o art. 327 a 332) VER COM MATHEUS

- **Dever-se-ia introduzir novos como indicadores para capacidade de suporte na área de saneamento, sistema viário área verdes de lazer, etc, equipamentos necessários por bairro, etc (Lino)**

28 - Disposições Finais e Transitórias

- **Extinção do art. 333 e comentário da Arlis**

VER TAXAS DE OCUPAÇÃO, ÍNDICE DE APROVEITAMENTO E RECUOS E LARGURA DE VIAS ALIMENTADORES E VICINAIS, VAGAS DE ESTACIONAMENTO, VAGAS PARA PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

OU DE EMERGÊNCIA DE SAÚDE, P. EX., (ART. 83), PGT, INVENTÁRIOS E REGISTRO **Dos Locais de Memória e Áreas de Interesse Cidadão (APC-4)** QUE ATÉ HOJE NÃO FOI FEITO (ART. 167/168) **Marcos Referenciais (revoga mecanismos que garantiam alguma proteção, como a limitação de altura) (ART. 172)**

GRUPO TÉCNICO DO ESTUDO COMPARADO:

Arq. e Dr. Lino Fernando Bragança Peres (coordenador do GT) – professor aposentado e hoje do Programa de Professor Voluntário da UFSC, membro do BR Cidades-SC, do IBDU/SC e da Coordenação do Fórum da Cidade de Florianópolis.

Arq. Dra. Arlis Buhl Peres e ex-professora por 20 anos do ARQ/UNISUL

Arq. Elisa Jorge, ex-assessora dos mandatos de Vitor Schmidt, Lázaro Jorge e Lino Peres e membro do Movimento Nacional de Luta por Moradia e do BR Cidades

Eng. e Dr. Elson Pereira (professor do Programa de Pós-Graduação em Geografia da UFSC e professor visitante de universidade do Quebec, Canadá)

Geógrafa Maria Lúcia Herrmann, professora aposentada da UFSC

Biólogo Matheus Haddad, Mestrando atual na Alemanha

Arq. Dr. Gustavo Andrade, ex-representante da UFECO no Conselho da Cidade e professor universitário.

Arq. e Mestre em Arquitetura Valesca ..., ex-técnica por 30 anos da Associação dos Municípios da Grande Florianópolis e membro da equipe técnica do Plano Diretor de São José, SC

Arq. e Mestre em Arquitetura Zoraia Vargas

Consultores:

Arq., professora e Dr. Marina , do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da UFSC

Hélio Carvalho Filho e Rosângela Mirela Campos, Conselheiros representantes da Bacia do Itacorubi no Conselho da Cidade de Florianópolis

Biólogo Paulo Horta, do Grupo de Pesquisa Ecoando do Departamento de Biologia do CCB/UFSC