

**REVISÃO DO**



# **PLANO DIRETOR**

## **FLORIANÓPOLIS**



### **CADERNO 01: JUSTIFICATIVA**

JUSTIFICATIVAS DA NECESSIDADE DE  
ADEQUAÇÃO E REVISÃO DO PLANO  
DIRETOR DE FLORIANÓPOLIS

**LEI COMPLEMENTAR N. 482, DE 2014**



**PREFEITURA DE  
FLORIANÓPOLIS**



**Estado de Santa Catarina**  
**Prefeitura Municipal de Florianópolis**



### **Coordenação Geral:**

**Carlos Leonardo Costa Alvarenga**  
Coordenador Geral  
**Tatiana Filomeno**  
Coordenadora Institucional

### **Coordenação Técnica:**

**Cibele Assmann Lorenzi**  
Coordenadora Técnica Geral  
**Kaliu Teixeira**  
Coordenador Técnico de Gestão Territorial  
**Ivanna Carla Tomasi**  
Coordenadora Técnica de Desenvolvimento Urbano  
**Beatriz Campos Kowalski**  
Coordenadora Técnica Ambiental  
**Karoline da Silva**  
Coordenadora Técnica Jurídico-Legislativa

### **Coordenação de Comunicação Institucional:**

Eliza Della Barba

### **Conselho Executivo:**

**Michel de Andrado Mittmann**  
Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana  
**Juliano Richther Pires**  
Secretaria Municipal de Turismo, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico  
**Carlos Araújo Gomes**  
Secretaria Municipal de Segurança Pública  
**Nelson Mattos Júnior Gomes**  
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano  
**Rafael de Lima**  
Gabinete do Prefeito  
**Aline Cabral Vaz**  
Superintendência de Comunicação  
**Carlos Alberto Justo da Silva**  
Secretaria de Saúde  
**Mauricio Fernandes Pereira**  
Secretaria de Educação  
**Guilherme Pereira de Paulo**  
Secretaria do Continente e Assuntos Metropolitanos



## SUMÁRIO

SUMÁRIO .....	3
1. INTRODUÇÃO.....	4
2. BREVE HISTÓRICO SOBRE A CONSTRUÇÃO DO PRIMEIRO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE FLORIANÓPOLIS ATÉ A ATUALIDADE .....	5
3. DA NECESSIDADE DE ADEQUAR A LEI COMPLEMENTAR N. 482/2014 PARA EFETIVAR SUAS POLÍTICAS E DIRETRIZES .....	9
4. DOS ERROS MATERIAIS, ADEQUAÇÃO A OUTRAS LEGISLAÇÕES E INSEGURANÇA JURÍDICA .....	16
5. DENSIDADES, ESPRAIAMENTO E CENÁRIO TENDENCIAL .....	19
6. DA OCUPAÇÃO IRREGULAR DO TERRITÓRIO E FALTA DE CONSOLIDAÇÃO DO PLANO DIRETOR ATUAL: PARCELAMENTOS .....	20
7. DA CONFIGURAÇÃO DA ARQUITETURA E RELAÇÃO DE VIZINHANÇA, GABARITOS DE PAVIMENTOS E DE ALTURAS.....	21
8. DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO.....	22
9. DO SISTEMA VIÁRIO .....	23
10. DOS INSTRUMENTOS.....	24
11. DA SIMPLIFICAÇÃO DA LEI E DA MELHORA NA SUA APLICABILIDADE .....	25
12. JUSTIFICATIVA GERAL E CONCLUSIVA .....	26



## 1. INTRODUÇÃO

O Plano Diretor de Florianópolis em seus princípios e diretrizes se apresenta inovador, porém na prática, em sua aplicação tem afastado de seus objetivos o equilíbrio social, ambiental e econômico, não retratando a realidade enfrentada pela sociedade, o que se agrava no cenário dos impactos econômico-sociais, advindos do cenário pandêmico, além de não tirar proveito de suas potencialidades e enfrentar seus desafios para a efetiva transformação espacial do Município, na busca por um modelo sustentável.

É de conhecimento amplo e notório a necessidade de adequação do atual Plano Diretor e este debate vêm sendo realizado por inúmeras representações da sociedade, incluindo o Conselho da Cidade, a Administração Municipal e cidadãos comuns, que levam ao conhecimento dos mais variados órgãos municipais suas ponderações, as quais apontam uma inexecução dos princípios e diretrizes contidos no Plano Diretor.

O Plano Diretor atual não incorporou muitos dos principais paradigmas do planejamento urbano contemporâneos. Entretanto muitas ações mundiais buscam relação direta com o estímulo ao uso sustentável do território como a agenda global dos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS): conceitos que devem estar na ordem do dia do debate sobre o planejamento urbano em Florianópolis. Nesse sentido, devemos adequar o PD para que a cidade possa contribuir para a efetivação dos seguintes ODS's:

ODS 3 - Saúde e Bem-estar: através do estímulo à mobilidade ativa, da ampliação dos espaços de uso público e do desincentivo ao uso de automóveis individuais, entre outros.

ODS 8 - Trabalho Decente e Crescimento Econômico: através da promoção do uso misto, do parcelamento do solo e da construção civil regulares, entre outros.

ODS 9 - Indústria, Inovação e Infraestrutura: através da promoção de empreendimentos regulares, usos mistos e da maior efetividade dos instrumentos urbanísticos, entre outros.

ODS 10 - Redução das Desigualdades: através do parcelamento do solo acessível, do incentivo à habitação de interesse social e do estímulo ao desenvolvimento econômico, entre outros.

ODS 11 - Cidades e comunidades sustentáveis: através da efetivação dos princípios, diretrizes e estratégias do Plano Diretor, entre outros.

Assim, há necessidade de um olhar atualizado, com o objetivo de permitir que sejam estabelecidas estratégias mais precisas, capazes de conectar as problemáticas da cidade a instrumentos apropriados na busca de soluções para os principais desafios e anseios da cidade e sua população, conforme passamos a expor.



## 2. BREVE HISTÓRICO SOBRE A CONSTRUÇÃO DO PRIMEIRO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE FLORIANÓPOLIS ATÉ A ATUALIDADE

A política urbana brasileira vem estruturada na Constituição Federal de 1988 na forma de seu artigo 182 e seguintes, os quais dispõem que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

O Estatuto da Cidade, instituído pela Lei Federal n. 10.257, de 2001, foi criado no intuito de regulamentar a política urbana, trazendo a ideia das cidades sustentáveis, colocando-as como um novo conceito de urbanização que incorpora outros valores aos processos de urbanização. O Estatuto traz, ainda, o conceito de gestão democrática da política urbana por meio da participação de importantes segmentos da comunidade e o atendimento ao interesse social através da cooperação entre governo, iniciativa privada e demais setores da sociedade.

Entre os instrumentos para efetivação de seus objetivos, o Estatuto da Cidade traz o Plano Diretor como ferramenta central do planejamento de cidades no Brasil, como se lê:

*Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.*

É por meio do Plano Diretor que se definem regras para orientar ações de intervenção sobre o território, que poderão ser colocadas em prática pelos diversos atores envolvidos no processo de planejamento urbano. O plano deve ter como objetivo ponderar tanto os benefícios quanto os impactos provocados no processo de urbanização, procurando estabelecer um desenvolvimento mais sustentável e democrático.

Neste contexto, a partir de 2006, Florianópolis iniciou o processo de elaboração do Plano Diretor Participativo buscando atender o Estatuto da Cidade e a promoção da representatividade na construção das ações futuras de desenvolvimento urbano. Esse processo se deu entre 2006 e 2014 e culminou na aprovação da Lei Complementar n. 482, de 2014.

Com o advento do novo Plano Diretor, já em 2016 começou-se a pensar em uma proposta de revisão, sob a coordenação do Instituto de Planejamento urbano de Florianópolis – IPUF – em atendimento a Ação Civil Pública n. 5021653-98.2013.404.7200, movida pelo Ministério Público Federal em face do Município de Florianópolis e União Federal, através da realização de “13 audiências Distritais e uma audiência geral (amplamente divulgadas com atendimento aos prazos



previstos regularmente), coordenadas em conjunto com o Núcleo Gestor do Plano Diretor Participativo (NGPDP)”.

Nesse passo, o NGPDP, composto por 40 representações, dentre os quais representantes do poder público, representantes distritais, da sociedade civil organizada (movimentos sociais, culturais, ambientais, de acessibilidade e mobilidade urbana, entidades de classe e sindicatos, entidades empresariais, entidades acadêmicas e conselhos municipais de segurança), foi renomeado e dado cumprimento a sentença judicial pela PMF em dezembro de 2015, e realização da primeira reunião em 20 de janeiro de 2016.

Naquele mesmo ano (2016), a PMF, por meio do IPUF, convocou 29 (vinte e nove) reuniões do Núcleo Gestor, incluindo aquelas de natureza extraordinárias, com intuito de garantir decisões sobre o andamento do processo de elaboração do Plano Diretor com ampla participação popular, conforme a decisão judicial e Decreto 15.865/16, que regulamenta o NGPDP.

Nas citadas reuniões foram debatidas e deliberadas, conjuntamente e sempre em decorrência de votos da maioria, os cronogramas e metodologia de trabalho, os planos de divulgação e mobilização de todas as Audiências Públicas, bem como a realização de oficinas comunitárias, oficina interdistrital, seminário de condicionantes ambientais e capacidade de suporte, dentre outros eventos.

Nesse passo, narrado de forma introdutória a questão acima, com intuito de discussão e revisão do Plano Diretor e em total atendimento a decisão judicial, entre as datas 23/05/2016 e 18/07/2016, foram realizadas 13 (treze) Audiências Públicas Distritais e 1 (uma) Audiência Pública Final, percorrendo 13 distritos, resultando em rico material para proposição de alteração do Plano Diretor, submetido à Câmara de Vereadores, sob a forma de PLC 1715/2018.

Em concomitância, o Conselho da Cidade foi instituído por eleições diretas e indicações do poder público, com 40 representações, em março de 2018, tendo sido realizados eventos presenciais os quais permitiram a ampla participação popular no processo de elaboração do Plano Diretor, validada pela presença de 3.541 cidadãos que compareceram às Audiências Públicas.

Embora todo o processo de elaboração do Plano Diretor tenha sido deliberado nas reuniões do NGPDP, o Município recebeu, ao longo do ano, quatro recomendações do MPF, que versavam sobre a realização de novas oficinas comunitárias e Audiências Públicas, bem como sobre o atendimento do Plano Diretor às diretrizes comunitárias já debatidas. Todas as recomendações foram acatadas, no intuito de dar cumprimento à sentença judicial com transparência e lisura, tendo sido



realizadas 3 (três) novas audiências públicas, nas datas de 01/08/2016, 09/08/2016 e 16/12/2016 e outras 10 (dez) oficinas comunitárias em 5 distritos e 16 (dezesesseis) Reuniões Técnicas Distritais (RTD) com a presença dos respectivos representantes dos 13 (treze) Distritos e alguns convidados por estes.

Faz-se indispensável destaque ao fato de que além do acima pontuado, foram realizados atendimentos semanais com representantes comunitários e cidadãos comuns no IPUF, visando retirar dúvidas decorrentes do Plano Diretor em debate.

Ao fim de 2016, contabilizou-se a realização de 45 eventos que exigiram a presença de técnicos do IPUF, fora do ambiente ordinário de trabalho, dentre os quais: audiências públicas (17); oficinas comunitárias (10); reuniões técnicas distritais (16); um Seminário de Condicionantes Ambientais e Capacidade de Suporte e uma Oficina Interdistrital.

Além destes eventos, que contavam com a participação técnica efetiva do IPUF (e demais secretarias da PMF, especialmente FLORAM e PGM), foi aberta a Apreciação Pública das minutas do Plano Diretor lançadas ao longo do ano de 2021, que ocorreram de forma online (via preenchimento online direto ou por e-mail) e presencial (com entrega no IPUF e na Audiência Pública de Apresentação da Proposta feita há época realizada em 17 de dezembro de 2021).

Nesse passo, justamente em razão das inconsistências amplamente debatidas com a sociedade e da notória ineficácia do Plano Diretor em vigência é que se busca construir adequações a lei, revisão e adequando naquilo que for pertinente.

Em 2021, com base no PLC 1715/2018, voltou-se ao debate na pauta municipal. Em fevereiro do referido ano a proposta de adequação e revisão do Plano Diretor foi levada ao Conselho da Cidade para apreciação, que deliberou pela criação de um grupo de trabalho com 5 (cinco) membros - 40% do setor público e 60% da sociedade civil, responsáveis por produzir um relatório e consequente parecer sobre a proposta a ser enviada à Câmara de Vereadores, sendo ressaltado o direito a todos os conselheiros, e respectivas representações, acerca do envio de manifestações à Secretaria do Conselho da Cidade, o que foi feito, e as manifestações, inclusive foram apreciadas na reunião extraordinária em maio de 2021, sendo renovado o direito de manifestações, através de votos vista coletivo, agora acerca do relatório produzido pelo grupo de trabalho. O parecer do grupo de trabalho foi objeto de deliberação, relatório e votação no Conselho da Cidade através de 6 (seis) reuniões, de Fevereiro a Junho de 2021, tendo sido por fim aprovado.

Nos meses de novembro e dezembro de 2021, a proposta de revisão do Plano Diretor foi amplamente apresentada à sociedade através de versão preliminar de minuta de anteprojeto de lei que iniciou o debate, e por meio de audiência realizada no dia 17 de dezembro, através das mídias



sociais e da abertura da consulta pública. Esta audiência foi inconclusa por limitação de tempo, e conforme previsto no regulamento geral, sua extensão foi marcada para o dia 06 de janeiro de 2022. Porém, mediante decisão judicial, a Prefeitura de Florianópolis foi impedida de dar continuidade ao processo e de colher a manifestação da população, sem poder finalizar assim a primeira audiência pública para discussão da revisão do Plano Diretor.

Florianópolis buscou promover 13 Audiências Públicas presenciais, ainda no mês de janeiro, em todos os distritos de Florianópolis, mais 13 audiências públicas virtuais também marcadas para o mesmo mês. Além de uma Audiência Pública Geral no dia 24 de janeiro na Câmara de Vereadores, onde seriam realizadas as considerações finais, após toda a participação popular realizada através da Consulta Pública e das Audiências Públicas anteriores.

Novamente a Prefeitura de Florianópolis foi impedida de realizar os atos mediante decisão judicial, buscando na sequência diálogo e estabelecimento de acordo com o Ministério Público Estadual sobre o formato ideal para realização das audiências públicas do processo de revisão do Plano Diretor.

A Consulta Pública realizada no período de 02 de dezembro de 2021 a 18 de janeiro de 2022 recebeu 637 manifestações.

A Prefeitura de Florianópolis desde o início deste ano de 2022, com a suspensão judicial do processo de revisão do Plano Diretor, deu continuidade às oficinas internas de discussão da revisão. Após acordo com o Ministério Público de Santa Catarina, em abril de 2022, o Município retorna com um calendário para a continuação do processo de revisão e adequação do Plano Diretor.

Além disso, recentemente, no mês de maio de 2022, encerrado o período de calamidade pública, deu-se início ao processo de eleição de novas representações para o Conselho da Cidade (mandato 2022-2024) o qual acompanhará o processo de Revisão do Plano Diretor no corrente ano.





### **3. DA NECESSIDADE DE ADEQUAR A LEI COMPLEMENTAR N. 482/2014 PARA EFETIVAR SUAS POLÍTICAS E DIRETRIZES**

Com o intuito de identificar as questões que se mostram mais desafiadoras e limitadoras para a correta efetivação do atendimento às diretrizes constantes na Lei Complementar n. 482/2014, buscamos demonstrar situações que retratam a realidade presente para algumas delas, como forma de aproximar tais problemáticas ao momento de discussão e com vistas ao aperfeiçoamento e maior aplicabilidade do Plano Diretor, conforme segue:

#### **a. A promoção de acordos institucionais com outras esferas do Poder Público para integração das respectivas ações administrativas de controle e gestão:**

A impossibilidade de operacionalização do Plano Diretor é causada por erros materiais que geram insegurança jurídica, além de acarretar inconsistências que levam a impossibilidade da correta gestão de certos temas chave do desenvolvimento urbano. Neste sentido, é indispensável a revisão destas inconsistências sob os eixos de simplificação da legislação, garantindo a segurança jurídica e de reparação da sobreposição de legislações, construindo coerência normativa entre as legislações federais, estaduais e municipais.

Um exemplo de evidente inconsistência é que a atual redação do inciso XIII do Art. 5º do Plano Diretor inibe a adoção de tecnologias de geração de energia, reaproveitamento de águas pluviais, e outras tecnologias verdes pela edificação. Além disso, alguns conceitos previstos no art. 7º do Plano Diretor não possuem relação direta com a lei, ou são diferentes dos conceitos de normas estaduais e/ou federais.

Ademais, outras inconsistências serão apresentadas adiante, no decorrer desta justificativa, demonstrando que se faz necessário aprimorar o diálogo e a comunicação entre os entes da federação, além de desburocratizar toda a máquina estatal, permitindo uma maior dinâmica em prol do desenvolvimento econômico democrático.

#### **b. A promoção da sustentabilidade ambiental, social, cultural, econômica e política do Município:**

Atualmente, o Plano Diretor não acompanha o cenário da consolidação urbana, onde o crescimento acelerado das últimas décadas, combinado com o fluxo intenso de turistas, trouxe também uma aguda pressão sobre o território, sua infraestrutura e serviços, especialmente no que



tange à mobilidade e ao abastecimento de água e esgotamento sanitário. A ocupação desordenada do território agrava esses problemas e dificulta o desenvolvimento de ações com vistas a mitigar os riscos à sustentabilidade do município no médio e longo prazo. A sustentabilidade ambiental está em constante risco pela ocupação irregular do solo e pelo modelo de ocupação que promove o espalhamento da cidade.

Outra problemática urbana é que as atividades econômicas acontecem concentradas em algumas partes do Município e não estão distribuídas igualmente pelos Distritos, causando a concentração das riquezas geradas e regiões empobrecidas, ou seja, a questão econômica não é sustentável. Esse aspecto causa impactos na mobilidade, ocupação irregular do solo e impactos sobre a infraestrutura.

A falta de sustentabilidade social se agrava ano a ano, atualmente a população de baixa renda do Município ocupa áreas frágeis ambientalmente, irregulares e com pouca infraestrutura como morros, mangues e áreas alagáveis, a maioria dela encontra-se no distrito sede, mas vivendo em clara exclusão socioespacial. Não há a produção de empreendimentos de Habitação de Interesse Social - HIS, criando uma demanda habitacional cada vez maior, estes empreendimentos não vêm sendo produzidos no Município tanto pelo alto custo da terra e custos de implantação, quanto pelas dificuldades burocráticas de aprovação de projetos.

**c. A criação, demarcação e gestão de áreas verdes, unidades de conservação e áreas de preservação permanente, inclusive nas encostas urbanas ameaçadas de ocupação, interligando-as por corredores ecológicos e protegendo-as por zonas de amortecimento de impactos:**

Grande parte das áreas de encosta em Florianópolis se caracteriza como APL-E (Áreas de Preservação com Uso Limitado de Encosta), essas áreas consideradas de transição permitem poucos usos urbanos, não sendo interessante aos proprietários e ao mercado de construção civil sua ocupação de forma regular dentro do que prevê o PD atualmente. Em consequência, muitas delas são parceladas irregularmente através da abertura de vias, causando uma ocupação que descaracteriza completamente sua função e excede em muito seu potencial de ocupação, não cumprindo com seu papel de amortecimento e corredor ecológico. A função dessas áreas deve estar alinhada com usos que incentivem sua ocupação regular, formando corredores ecológicos e um cinturão de proteção às áreas APP.

**d. A promoção de padrões adequados de qualidade do ar, da água, do solo, dos espaços abertos, das vias e demais áreas públicas, de modo a garantir a todos um ambiente urbano saudável, livre de resíduos poluentes, inclusive da poluição visual e sonora:**



O setor de Transportes é considerado como maior gerador de gases de efeito estufa, conforme demonstra o inventário de Gases do Efeito Estufa de Florianópolis, ao mesmo tempo, os movimentos pendulares causados pela falta de estrutura de serviços e comércio e postos de emprego nos bairros intensificam o uso dos automóveis e motos na nossa cidade. O pouco estímulo à mobilidade ativa pela falta ou precariedade de infraestrutura também leva ao uso de modais movidos a combustíveis fósseis. Há também a necessidade da renovação das frotas de transporte público através da aquisição de viaturas menos poluentes e a criação de vias exclusivas. Estes mesmos modais também geram grande parte da poluição sonora.

A ocupação irregular do solo e a execução de edificações irregulares ou clandestinas geram impactos na poluição do solo e das águas, pois não apresentam uma solução de esgotamento sanitário, as construções em áreas irregulares também não têm a garantia de atendimento do serviço de coleta de resíduos sólidos.

As práticas atuais e novas técnicas construtivas, não incorporadas ao Plano atual, possibilitam a diminuição dos impactos ambientais de novos empreendimentos através de soluções que incorporem a eficiência das edificações tanto na sua construção como no meio urbano onde se inserem. O setor Residencial e Serviços representava 11% das emissões GEE em 2013, sendo que essas emissões são oriundas principalmente do consumo de energia elétrica, a correção deste padrão de consumo deve ser amplamente incentivada. Para buscar a sustentabilidade ambiental há a necessidade de incentivar a renovação urbana através de edifícios que promovam a melhoria do espaço para o usuário, a cidade e o meio ambiente.

Através dos estudos realizados, observou-se a baixa eficiência de incentivos previstos no Plano, não favorecendo políticas relevantes do mesmo, em que se destaca a necessidade de valorização dos usos mistos, promovendo ruas completas, espaços adequados para circulação a pé, bicicleta, transporte público ou de carro, diversificados em uso e população, projetados com espaços públicos e equipamentos diversos, de qualidade e acessíveis, promovendo a transformação da paisagem de forma saudável e sustentável.

Para enfrentar o problema da mudança no clima existem estratégias de adaptação – para as mudanças que já ocorreram e são irreversíveis, e mitigação – buscando diminuir a concentração de GEE na atmosfera e com ela o tamanho da mudança. Com o planejamento adequado, a mudança do clima pode ser encarada como uma oportunidade para a sociedade melhorar seu desempenho ambiental quanto à poluição por GEE.



e. **Reafirmação do modelo polinucleado de organização territorial, baseado no fortalecimento de centralidades urbanas, diminuindo a pressão de crescimento nas áreas de interesse cultural e ambiental da cidade, otimizando a prestação de serviços de infraestrutura, qualificando as conexões de mobilidade, articulando o desenvolvimento urbano com os ecossistemas, propiciando conectividades biológicas e a preservação do patrimônio cultural, visando uma distribuição equilibrada e sustentável de pessoas e atividades econômicas:**

Bairros com usos predominantemente residenciais tem pouca oferta de comércio, serviços e empregos, gerando dependência excessiva do centro da cidade e pouca vitalidade urbana. Atualmente, o Plano Diretor reforça esse cenário, dificultando o uso misto nas áreas predominantemente residenciais. Com exceção do distrito sede insular e continental, todos os outros distritos de Florianópolis apresentam densidades baixas ou muito baixas. Boa parte desses distritos apresentam deficiências na infraestrutura urbana por possuírem áreas consideráveis de urbanização irregular. A manutenção dessas baixas densidades aumenta o custo relativo de implantação das infraestruturas, dificulta a consolidação das centralidades e garante a manutenção da dependência entre os bairros e o centro da cidade.

Estudos feitos para os diagnósticos distritais concluíram que os distritos de Florianópolis possuem pouquíssima variação de usos e atividades econômicas, sendo sua maioria podendo ser considerados subúrbios, com usos prioritariamente residenciais. Além disso, conclui-se que os usos mistos demoram de dez a quinze anos para se implantarem após os usos residenciais, ou seja, os bairros se tornam dependentes de outros centros por muitos anos. Essa falta de miscigenação de usos não gera as multacentralidades indicadas pelo Plano, sendo necessária a implantação de usos mistos com portes adequados para a geração de bairros mais completos.

Grandes áreas dos distritos de Florianópolis possuem um único zoneamento Área Residencial Predominante - ARP, que ocupa 42,06% da Macro Área de Uso Urbano, com parâmetros de uso muito restritivos. Este zoneamento tem na sua maior parte um gabarito baixo cuja consequência, de forma geral, é um modelo de ocupação de baixa densidade e alto custo proporcional de infraestrutura e equipamentos. Além disso, os usos previstos para o zoneamento são pouco diversificados, não garantindo a qualidade da vida urbana, o aumento da vitalidade e a distribuição dos empregos. Considera-se ainda que, com a pandemia de COVID-19, que a demanda por comércios e serviços nas proximidades das residências se tornou ainda mais relevante.

f. **A revitalização e a requalificação das orlas marítima e lacustre do Município, garantindo e facilitando nestas o livre acesso do público, desobstruindo e implantando caminhos, valorizando as**



**atividades turísticas e de lazer, implantando infraestrutura náutica, incentivando o transporte marítimo e apoiando a pesca artesanal e a aquicultura:**

O município de Florianópolis possui uma das maiores dimensões de orla do país, mas continua com áreas de orla sem acesso público ou sem garantir um acesso de qualidade, onde se produzem grandes extensões bloqueadas por construções que não permitem acesso da população em geral, promovendo praias privativas e de uso restrito.

**g. Democratização do acesso à terra e à moradia, priorizando a habitação de interesse social e incentivando a regularização fundiária de assentamentos irregulares:**

A política de incentivos para a construção de Habitações de Interesse Social não tem sido eficiente na produção de novas unidades. Os incentivos previstos na Lei Complementar n. 482/14 não são atrativos para que o mercado imobiliário queira produzir unidades voltadas à população de baixa renda. A urbanização da Ilha apresenta taxas altíssimas de irregularidade urbanística e fundiária, especialmente em bairros como o Campeche e o Rio Vermelho, onde cerca de 80% da ocupação do solo foi originada de forma irregular. Por conta disso, os lotes regulares e bem infraestruturados são escassos, somando essa escassez ao já característico alto valor dos imóveis na cidade. O excessivo regramento para produção de parcelamentos do solo, além dos padrões urbanísticos previstos pelo Plano Diretor tem várias consequências: a não produção de parcelamentos do solo regulares, o alto custo da terra urbanizada, a expulsão das populações mais carentes para áreas distantes da cidade, a ocupação irregular do solo e a invasão de áreas de preservação ambiental.

**h. A universalização da mobilidade e da acessibilidade, assegurando prioridade aos pedestres e pessoas portadoras de necessidades especiais em percursos contínuos desprovidos de obstáculos, favorecendo o ciclismo e desenvolvendo o transporte coletivo:**

As vias hierarquizadas previstas na LEI COMPLEMENTAR n. 482/14 preveem caixas com largura suficiente para que sejam atendidos todos os itens de uma via completa, contemplando transporte coletivo, pistas para veículos, ciclovias, passeios acessíveis, etc., no entanto, apesar de estarem previstas há muitos anos, inclusive em planos anteriores, grande parte destas não se efetivaram até o momento, por falta do alargamento viário executado quando da construção das edificações. Em muitos casos estudados, o índice de consolidação dessas vias - do potencial construtivo total previsto no Plano Diretor - é baixíssimo, ou seja, não há interesse dos proprietários dos lotes em promover uma mudança da tipologia existente, o que congela o alargamento e efetivação da via por anos. É necessário que se incentive esses proprietários a reconstruir em seus



lotes para que as vias possam ter os atributos necessários para promover a mobilidade urbana que os bairros necessitam e além disso, suportar também as atividades econômicas implantadas nelas.

A malha urbana dos distritos do interior da ilha, com exceção do distrito de Canasvieiras, foi formada basicamente por ocupações irregulares do solo, que geraram uma forma caótica, com vias estreitas e que não comportam passeios, ciclovias e em alguns casos, sem concessões viárias por vários quilômetros. Esse cenário dificulta a mobilidade ativa, pois a caminhabilidade é extremamente prejudicada pela falta de passeios e pelas longas distâncias a serem percorridas com a falta de conexões, além disso, pessoas com deficiência física em geral e/ou mobilidade reduzida, se deslocam principalmente utilizando as calçadas, as quais não possuem as condições necessárias para permitir fluidez e o deslocamento seguro e estável dessas pessoas.

A baixa densidade e a ocupação de forma espalhada de muitos dos distritos de Florianópolis torna as distâncias entre locais de interesse inacessíveis através da mobilidade ativa.

Os bairros monofuncionais, com poucas atividades econômicas e opções de emprego também desfavorecem a caminhabilidade, pois a falta de concentração das atividades econômicas não incentiva o deslocamento a pé.

O problema da baixa mistura de usos tem efeitos graves na mobilidade metropolitana, conforme mostrou o relatório final do PLAMUS (2015): O resultado das análises indicou desequilíbrio na ocupação espacial do território metropolitano, com uma concentração das atividades comerciais e de serviços na região central da capital, e a dispersão da ocupação predominantemente residencial nas regiões da Ilha mais afastadas do centro e no continente, gerando um perfil de deslocamentos essencialmente pendular e concentrado nos horários de pico. (Relatório Final PLAMUS, 2015).

**i. A afetação prioritária dos bens do domínio público municipal, como as praças, vias públicas e demais logradouros, ao uso coletivo e geral da população:**

Muitas áreas públicas destinadas através de parcelamentos do solo, entre outras origens, encontram-se sem infraestrutura para uso, em muitos casos sem uso algum e sendo foco de ocupação irregular, não tendo sua função a sociedade atendida como previsto no Plano Diretor com sua demarcação como ACI e AVL. A falta de possibilidade de geração de uma atividade econômica nessas áreas - dentro de parâmetros que não as desconfigurem de seu fim, que possa garantir sua implantação e ou manutenção acaba por manter populações sem acesso a áreas de lazer próximas a suas moradias.



Nos espaços públicos já implantados há a necessidade de qualificar a ocupação visando também a sua ativação e como consequência o aumento da segurança pública, garantindo sua efetivação como área pública acessível à população.

**j. A universalização do acesso ao saneamento básico:**

Grande parte das carências de infraestrutura deriva de uma urbanização irregular e com baixa densidade. Estimular a ocupação regular e mais densa promoverá a implantação de soluções mais eficientes de infraestrutura urbana, bem como promoverá a universalização desta infraestrutura, pois os custos aplicados serão viáveis economicamente.



#### **4. DOS ERROS MATERIAIS, ADEQUAÇÃO A OUTRAS LEGISLAÇÕES E INSEGURANÇA JURÍDICA**

O texto legal carece de maior clareza nas suas definições básicas, sendo necessário percorrer a lei e mediante um glossário único para maior efetividade da aplicação da lei e facilitar sua consulta, incluindo definições que podem ser revogadas por não terem relação direta com a lei, ou ainda incorporar outros que surgiram neste tempo e são necessários à aplicação da lei e em acordo com definições de normas superiores. Reforça-se inclusive que são necessárias alterações para alinhar o Plano Diretor vis-à-vis ao Código de Obras recentemente revisado pela Lei Complementar n. 707/2021.

Exemplifica-se ausências de definições ou erros materiais como por exemplo é a ausência de definição zoneamento de Área de Parque Tecnológico (APT), que apenas consta em mapa, mas não possui definição legal, ou ainda, o equívoco entre o conceito de passeio e calçada que levam a contradições.

O município tem enfrentado dificuldade de aplicação e entendimento da caracterização efetiva das Áreas de Preservação Permanente e das Unidades de Conservação, bem como tratar de seus limites de ocupação. É necessário cotejar os dispositivos existentes deste tema frente às legislações ambientais estaduais e federais, além das limitações implicadas nos direitos da propriedade imobiliária pela delimitação de uma área como APP. Deve-se buscar segurança jurídica à proteção ambiental e adequá-la à Legislação Federal, deixar claro sobre a eventual delimitação de Áreas de Preservação Permanente pelo Código Florestal de 2012 (lei n. 12.651 de 2012), ou ainda conferir clareza sobre a ampliação dessas restrições no território realizadas ou a realizar de forma específica pelo Município.

A existência de erros cartográficos como é o caso da delimitação de ACI's e AVL's em terrenos particulares é recorrente. Ou ainda existem terrenos públicos não demarcados. Estes erros implicam em conflito com a definição e a finalidade do zoneamento e o efetivo regime de domínio, sendo necessário instrumentos que permitam a correção administrativa desses erros materiais quando identificados.

O artigo 58 do Plano Diretor precisa ser adequado para uma maior simplificação e dinamização das definições dos usos, permitindo que o órgão de planejamento adeque as diretrizes e análises de impacto, quando couber, de acordo com realidades dos casos concretos. Há dificuldades de licenciamento de Equipamentos e edificações de uso coletivo ou interesse público mediante análise da característica e porte da AVL, e de acordo com diretrizes dos órgãos de planejamento.





Contudo, por óbvio, entendemos que a ampliação nas possibilidades de uso da AVL não deva implicar na sua descaracterização, já que permanecem definidas no plano como espaços urbanos ao ar livre destinados ao lazer e à recreação.

Da mesma forma que as ACI's, entendemos ser necessário possibilitar a correção de erros cartográficos no caso da delimitação de AVL's em terrenos particulares, trazendo maior segurança jurídica. Nesses casos, como já foi observado, ocorre conflito com a definição e a finalidade do zoneamento. Entendemos que o caminho mais adequado é permitir as eventuais correções administrativas de erros materiais mediante análise do regime de domínio e a delimitação dos parâmetros e uso e ocupação do solo a partir de estudo técnico. Há diversos casos no município em que é possível perceber como a relação entre o zoneamento de AVL e o cadastro imobiliário do município deixa explícita a existência de erros que produzem insegurança jurídica e dificultam tanto a efetivação da AVL como o uso dos terrenos privados sob os quais incide o zoneamento.

Ainda, o Plano Diretor apresenta alguns erros materiais nas áreas dos zoneamentos de APP e APL que não apresentam características de preservação ambiental conforme as definições desses zoneamentos. As definições também precisam ser revistas em conformidade com o disposto em normas superiores. Essas correções são importantes pois reduzem a insegurança jurídica e os eventuais processos judiciais que possam existir em virtude destes erros.

Outro evidente conflito normativo da Lei Complementar n. 482/2014 se encontra no trato dos terrenos de marinha. Vale destacar que os terrenos de marinha são, em termos gerais, terras da União que podem pertencer a particulares mediante contratos de aforamento. Ao tratar os terrenos de marinha como sendo, a princípio, *non aedificandi*, incorre-se ao erro de estabelecer limites por vezes inconsistentes de ocupação para um grupo geral de terras da cidade sem quaisquer restrições ambientais, ignorando especificidades em áreas que poderiam seguir, assim como o resto do território, os parâmetros de uso e ocupação estabelecidos pelo zoneamento. É necessário resolver essas contradições da lei e dar mais coerência ao Plano Diretor.

Mais um exemplo que implica na necessidade de corrigir erros materiais da lei, reside na existência de tipos de vias (setorial e conectora no artigo 194) que não constam no Código de Trânsito Brasileiro e nem mesmo no mapa de Sistema Viário do Plano Diretor.

Em outros temas é necessária a revisão do texto de lei para evitar redundâncias, possibilitando maior clareza na aplicação e incluindo assuntos já aplicados por meio de regulamentações em decretos e que devem estar presentes dentro do corpo da Lei.



O Art. 56 do Plano Diretor, por sua vez, dificulta a implementação de tecnologias de baixo impacto como as antenas 5G na cidade. Precisamos desburocratizar os excessos de processos administrativos, proporcionando agilidade no trâmite das antenas.

Atualmente, segundo a Associação Brasileira de Telecomunicações, Florianópolis tem 516 antenas. De acordo com o Presidente do Sinditelebrasil em entrevista ao site Canaltech "As redes 5G exigirão uma quantidade de antenas 7x maior se comparada à estrutura do 4G. Para uma boa cobertura nesse padrão, será necessário, em média, uma antena a cada 100 metros". Sendo assim, para manter a posição de melhor cidade do Brasil em termos de cobertura celular com a tecnologia 5G, a cidade precisará ter 3.612 antenas.

Destaca-se, no entanto, que as novas antenas são muito menores que as atuais torres, sendo caracterizadas como "bio-sites mimetizamos", ou seja, que se confundem com o ambiente urbano, pois são equipamentos menores, de baixo impacto na paisagem e muito mais discretas.

Levando em consideração o tempo médio para análise de EIV de antenas entre os anos 2014 e 2020, cada análise demanda 2h20. Estima-se então que para a implantação da tecnologia conforme apontado pelo Presidente do Sinditelebrasil serão necessárias 8.428 horas, ou 100 anos, considerando a atual média anual de horas técnicas destinadas à análise de EIVs de antenas. Assim, precisamos trazer agilidade para implementação do serviço na cidade e evitar sobrecarga do corpo técnico com processos de estudo de impacto destes equipamentos para os quais poderiam ser dispensados.



## 5. DENSIDADES, ESPRAIAMENTO E CENÁRIO TENDENCIAL

De acordo com o estudo de Crescimento Urbano - ICES/BID de 2014, bem como constatado nos Diagnósticos Preliminares Distritais, os principais problemas relacionados ao desenvolvimento urbano em Florianópolis estão relacionados com o espraiamento e crescimento urbano desordenado, transformando antigas parcelas agrícolas em solos urbanizados, mas não reparcelando-os de maneira adequada e sem respeitar critérios de construção e normativas vigentes. Tal condição não está ligada, necessariamente, com níveis sociais, já que é uma prática que ocorre há muitos anos e em diversos locais; bairros mais carentes e bairros mais ricos. Isto influencia, negativamente, na expansão da mancha urbana, deixando-a com baixos índices de densidade e avançando sobre áreas de limitantes e condicionantes urbanísticos.

O Município de Florianópolis possui variedade de densidades, porém não estão perto de chegar a valores mais equilibrados, tendo respectivamente 80 e 83% da sua área como muito baixa ou baixa densidade. É possível concluir que uma análise generalizada do município acaba por não apresentar um valor total que condiz com as diversas realidades dos sistemas territoriais existentes na cidade. Isto porque, no Distrito Sede é possível encontrar densidades altas (a partir de 100 habitantes por hectare), mas há muitas outras áreas que apresentam menos de 50 habitantes por hectare, como nos Distritos de Ingleses, Campeche ou Canasvieiras, o que diminuiu a densidade residencial total para o município para menos de 50 habitantes por hectare. A baixíssima densidade, aliada à expansão da mancha urbana de Florianópolis é uma das suas principais debilidades, já que, em diversos pontos há menos de 50 habitantes por hectare; densidade considerada “não suficiente” para a manutenção de infraestruturas urbanas. Florianópolis tem como desafio para a produção de uma cidade compacta e sustentável a ampliação dos índices de densidade urbana, o que diminuiria os custos em infraestrutura e em deslocamentos veiculares, por exemplo.

Num Cenário Tendencial, sem alterações no Plano Diretor, a cidade de Florianópolis continuaria mantendo padrões de crescimento da mancha urbana praticamente espontâneos, o que faz com que a mancha urbana tendencial siga avançando por áreas não urbanas, frágeis e com risco à vida humana. Tal condição afetaria, fortemente, a qualidade ambiental do município que é parte importante de sua economia e característica principal da Ilha. O crescimento da mancha urbana tendencial de Florianópolis faria com que as densidades líquidas residenciais continuassem muito baixas em todos os distritos, dificultando a implantação de infraestrutura e promovendo um contínuo urbano fragmentado e disperso.



## 6. DA OCUPAÇÃO IRREGULAR DO TERRITÓRIO E FALTA DE CONSOLIDAÇÃO DO PLANO DIRETOR ATUAL: PARCELAMENTOS

É pertinente traçar algumas considerações sobre o problema do parcelamento do solo em Florianópolis, que vem sendo mal enfrentado e inclusive agravado pela Lei Complementar n. 482/2014. Como é notório e foi inclusive reafirmado pelo estudo do ICES, uma parcela expressiva do território do município foi urbanizada de forma irregular, sem seguir os procedimentos de parcelamento e, conseqüentemente, sem a destinação de áreas públicas e implantação de infraestrutura.

Com relação à profusão de parcelamentos clandestinos, o diagnóstico aponta que 44,42% da área urbanizável é irregular. A urbanização clandestina em profusão acabou criando uma falta de destinação de áreas verdes e institucionais. O município tem hoje cerca de 1,11% das zonas urbanas destinadas a áreas verdes, quando deveria ter pelo menos 10% no distrito sede e 20% nos demais distritos. (Plano de Ação Floripa Sustentável, p.66)

Há a necessidade de reavaliar as regras que permitam efetivar divisões cotejando as características dos terrenos e a efetividade de execução de loteamentos, ou doação de áreas ao município. Inclusive a dimensão mínima dos lotes, estabelecida hoje na tabela anexo a lei. Devemos, portanto, tornar a legislação coerente e acessível a um número maior de projetos, tornando mais fácil o caminho para o parcelamento regular.

De modo geral, há de se buscar através da revisão o crescimento dos parcelamentos regulares no município, em especial loteamentos e desmembramentos. De fato, muitos desmembramentos acabam não ocorrendo formalmente pelas dificuldades na aprovação do projeto, que necessita de doação de área pública para todos os casos. Na prática, muitos ocorrem de forma de ilegal, o que reduz o controle do município sobre a estrutura fundiária real. Além disso, segundo dados do IPUF, entre 2014 e 2020 foram aprovados apenas 9 (nove) loteamentos e a área urbanizada acrescida de forma irregular foi quase o dobro da área acrescida de forma regular. Favorecer o aumento dos parcelamentos e desmembramentos regulares, a expansão futura da área urbanizada tenderá a acontecer com mais disponibilidade para equipamentos comunitários e mais infraestrutura.



## **7. DA CONFIGURAÇÃO DA ARQUITETURA E RELAÇÃO DE VIZINHANÇA, GABARITOS DE PAVIMENTOS E DE ALTURAS**

O plano carece definir critérios mais adequados à forma edificada global, adequando o texto legal a partir de questões objetivas oriundas da prática de projeto e execução de obras, e permitindo a sua efetiva integração com as determinações do Código de Obras. Para tanto é fundamental a adequação dos artigos referentes ao cálculo de altura e de número de pavimentos (gabarito), visando a melhoria da redação e aplicabilidade dos conceitos e evitando contradições.

O atual plano dificulta a utilização de elementos arquitetônicos de relevância funcional e estética, bem como inserção de novas tecnologias, tais como elementos de controle solar e de desempenho da edificação, como brises, beirais e pergolados, inibindo inclusive a adoção de medidas passivas de controle ambiental e eficiência da forma edificada, favorecendo arquiteturas de baixo desempenho energético e de maior impacto ambiental.

Há de se considerar a difusão da utilização de terraços jardins em coberturas, escalonamento de taxas de ocupação, utilização de recuos e afastamentos integrados ao desenho urbano das vias, a percepção diferenciada de elementos técnicos e estéticos no projeto com vista a permitir uma maior variedade espacial das soluções arquitetônicas.

Não estando previstas na lei ou não tendo sido contempladas, estas alterações são necessárias para uma maior adequabilidade das disposições da lei à prática de projeto arquitetônico, permitindo que determinadas soluções importantes não sejam desestimuladas pela legislação sem nenhuma razão específica, como por exemplo, a importância de possibilitar nas áreas que oferecem complicações quanto à construção de subsolos, dentro do respectivo potencial construtivo, se possibilite, a partir de soluções específicas de projeto alternativas e harmônicas, soluções de garagem com maior respeito ao meio físico do território.



## 8. DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO

Com vistas a uma política de redução dos impactos causados pelo uso do automóvel individual e buscando o reequilíbrio da exigência mínima de vagas, é necessário alterações nos artigos que tratam sobre as vagas de estacionamento.

De acordo com os estudos do PLAMUS, vale destacar que a Grande Florianópolis contava, em 2014, com uma das piores divisões modais do país, privilegiando excessivamente o uso do automóvel individual. Como se sabe, os estacionamentos têm um peso considerável na manutenção deste cenário.

Cabe uma revisão dos procedimentos e cômputo de vagas mínimas de automóvel para as edificações. A lei atual, por exemplo, exige, para uma grande relação de atividades, a existência de uma quantidade desnecessária de vagas rotativas para visitantes, ou ainda, impõe ou premia a reserva exagerada de vagas de estacionamento nos edifícios, o que ao mesmo tempo impõe um custo maior dos imóveis e incentiva o modal frente aqueles mais sustentáveis.

Para alavancar um plano de mobilidade visando privilegiar a diversidade de modais alternativos, vemos como fundamental reduzir a exigência de vagas de estacionamento, possibilitando mitigar os impactos do uso do automóvel individual na cidade, e retirar regras que não cabem no escopo do Plano Diretor.



## 9. DO SISTEMA VIÁRIO

São necessárias adequações e simplificações para permitir aos órgãos de planejamento, a partir de indicadores, da análise das realidades consolidadas ou características urbanas específicas, estabelecer critérios aplicáveis à realidade do sistema viário e capazes de melhorar os parâmetros de segurança para pedestres e ciclistas, além de tratar o aspecto paisagístico, sendo desnecessário o excesso de detalhamento vinculado ao Plano Diretor. Um exemplo disto, em benefício ao pedestre, é não estabelecer pela lei dimensões de raios de curvatura das vias: ao permitir uma maior liberdade e avaliar tecnicamente a utilização raios de curvatura menores, nos casos em que isso for possível, o pedestre sai beneficiado, já que a distância de travessia diminui, a área de calçada aumenta e a velocidade dos carros tende a diminuir.

De fato, a forma como a redação atual está definida, engessa as soluções viárias, o que dificulta a própria efetivação da estratégia do Plano Diretor para o sistema viário e a necessária adaptabilidade de soluções.

É necessária a introdução de mecanismos objetivos de adequação do sistema viário projetado, que possa considerar a realidade consolidada mediante ocupações pretéritas, do uso efetivo das áreas projetadas, ou ainda, de adequações já implantadas no âmbito de projetos de parcelamento do solo. É necessário maior liberdade para que o órgão de planejamento viário redimensione, realoque ou até possa suprimir trechos do sistema viário previsto, haja visto ao notório conhecimento de que certos trechos do sistema viário projetado tem praticamente nenhuma viabilidade de serem implantados, sendo que alguns cruzam lotes aprovados pelo município, propriedades privadas e ainda, ficam parcial ou totalmente inviabilizados por conta da lei, gerando insegurança jurídica.



## 10. DOS INSTRUMENTOS

### a. Outorga Onerosa da Alteração de Uso

A Lei Complementar n. 482/14 não contemplou em seus instrumentos a aplicação da Outorga Onerosa da Alteração de Uso. Já previsto no Estatuto da Cidade, este instrumento possibilita alteração de um determinado uso aprovado pelo Município em uma edificação específica, permitindo a atualização deste bem num cenário atual dentro do contexto da evolução da cidade. O uso é na verdade, uma concessão do Poder Público, assim como o direito de construir acima do coeficiente básico. A Outorga Onerosa de Alteração do Uso viabiliza a dinamização urbana e socioeconômica na cidade, sendo que, dessa forma, o instrumento possibilita benefício ao interesse público e ao proprietário a partir de contrapartida por parte deste último.

### b. Outorga Onerosa do Direito De Construir

A Outorga Onerosa do Direito de Construir objetiva a geração de recursos para a implantação de infraestruturas urbanas e comunitárias na forma de contrapartidas financeiras. Devido às majoritárias áreas de ARP com baixos pavimentos previstos, a baixa taxa de consolidação dos potenciais construtivos hoje previstos em lei, entre outros aspectos, há poucas possibilidades previstas no Plano Diretor para utilização deste instrumento. Isto impacta na redução da geração de outorgas para investimento efetivo na cidade, podendo ser ampliado e melhor aplicado.





## 11. DA SIMPLIFICAÇÃO DA LEI E DA MELHORA NA SUA APLICABILIDADE

Há necessidade de avaliar a lei e retirar do plano os detalhamentos desnecessários, que cabem, na verdade, ao código de obras, outras leis ou ainda regulamentações posteriores.

Exemplifica-se o detalhamento documental a entregar em estudos de impacto de vizinhança ou ainda a definição absoluta de quais empreendimentos devem ser objeto de estudo de impacto, o qual pode ser resolvido por norma complementar mediante a adequada análise técnica.

Ainda o funcionamento de comissões específicas ou procedimentos de apreciação de arte pública que não são atinentes ao Plano Diretor.

Além disso, é consenso entre os servidores municipais que aplicam a Lei Complementar n. 482/14 na análise de processos que muitos artigos apresentam falta de clareza para sua aplicabilidade, promovendo inseguranças nas análises visando a melhoria da redação, aplicação dos conceitos previstos na lei e evitando contradições.



## 12. JUSTIFICATIVA GERAL E CONCLUSIVA

No relatório acima construído como uma análise da eficiência da Lei Complementar n. 482, de 2014, concebido pelos Órgãos de Planejamento, mediante coordenação do IPUF, apuramos uma notória e urgente necessidade de adequação e revisão do Plano Diretor em vigência, que vai além da obrigatoriedade legal prevista no Estatuto da Cidade.

Restou amplamente demonstrado que as diretrizes do Plano Diretor em vigência, apesar de traçarem o caminho ideal para o planejamento urbano multicentralizado, equilibrado e democrático, não possui eficácia de fato.

Um dos exemplos que temos observado no decorrer dos 8 (oito) anos que o Plano Diretor atual está em vigência é a quantidade de judicializações, e necessidade de pareceres jurídicos da Procuradoria Geral do Município para elucidar incoerências ou conflitos normativos que, por muitas vezes retratam uma lei que, não obstante pretende a execução de determinados princípios urbanísticos, mas o conflito normativo evidencia práticas contrárias ou inconsistentes.

É de conhecimento de todos que a Função Social da Cidade, prevista no art. 182, caput, da Constituição da República Federativa do Brasil, consiste em dar efetividade na implementação da urbe, associada às características peculiares locais de desenvolvimento, tendo como meta o bem-estar social democrático e igualitário a todos os cidadãos.

Ato contínuo, há no regramento jurídico nacional, as diretrizes norteadoras, para que a política urbana seja efetiva aos anseios dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, conforme se extrai da previsão legal contida no art. 2º do já mencionado Estatuto da Cidade.

O art. 2º do atual Plano Diretor prevê que “O Plano Diretor do Município de Florianópolis é o pacto que visa organizar a ocupação do território municipal de forma a proporcionar qualidade de vida para o conjunto da população, baseado nos valores sociais e deve garantir o desenvolvimento sustentável, praticado em estreita correlação com o meio ambiente e o patrimônio cultural. O conjunto de princípios e regras desta Lei Complementar é o compromisso que transcende os interesses da população atual, trata-se de um pacto que protege a herança recebida da natureza e dos que no passado viveram na cidade e configura um trato de responsabilidade das atuais para com as futuras gerações de cidadãos de Florianópolis, para tanto, o Plano Diretor precisa ter como ponto de partida o reconhecimento geral e a proteção que couber ao patrimônio herdado pelas atuais gerações, formado pelas dotações da natureza e realizações do gênero humano. As áreas a serem



ocupadas, as transformações que forem introduzidas, em maior ou menor intensidade, não podem deixar de considerar a responsabilidade sobre esses acúmulos.”.

Como se percebe, são conceitos gerais, trabalhados coletivamente, e que devem ser concretizados para que se tenha uma sociedade mais equilibrada e democrática.

Contudo, evidenciamos em nosso dia a dia que Florianópolis, por meio do Poder Executivo, até busca executar os princípios, valores e diretrizes previstos no Plano, contudo, é notório que, apesar das evidentes melhorias ocorridas nos últimos anos, ainda temos uma longa trajetória a percorrer para que se consiga proporcionar uma qualidade de vida equilibrada e baseada nos valores sociais previstos na Constituição Federal e leis estaduais e municipais pertinentes.

Entendemos que o art. 4º do mesmo Plano Diretor é o caminho. Tal artigo nos dita o seguinte: “A ocupação do território e o desenvolvimento urbano devem atender ao interesse geral da sociedade, sendo princípio elementar que o uso do espaço geográfico tem por finalidade maior promover a qualidade de vida, a integração social e o bem-estar dos cidadãos.”

Em contrapartida, apesar dessa previsão legal na Lei Complementar n. 482, de 2014, vemos de forma clara e objetiva que o município não consegue executar distritos e bairros com todas as infraestruturas necessárias, permitindo que nesses locais tenhamos autorização legal para implementação de usos mistos – moradia, bens e serviços -, fazendo com que toda a população, em especial e de baixa renda consiga morar, trabalhar e ter acesso à educação, saúde, alimentação, entre outros bens básicos da vida de forma concomitante.

Reflexos disso, são dados concretos da Secretaria Municipal de Mobilidade e Planejamento Urbano que demonstram o deslocamento diário de aproximadamente 60 (sessenta) mil pessoas da região norte da ilha de Florianópolis com destino a Região Central ou até para fora do Município, na região conurbada metropolitana, como São José, Palhoça e Biguaçu.

Portanto, vemos ser necessário a adequação das demais regulamentações do Plano Diretor que impedem de a administração pública e/ou ao particular que consiga colocar em prática o planejamento urbano multicentralizado e democraticamente equilibrado.

Entre as diretrizes supramencionadas, o instrumento base a ser utilizado para implementação da Política Urbana é o Plano Diretor, deve ter como meta a ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar a utilização inadequada dos imóveis urbanos, a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes, o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou



inadequados em relação à infraestrutura urbana, a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização, a deterioração das áreas urbanizadas, a poluição e a degradação ambiental e, destaca-se, a simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais.

Sob essa ótica, comprova-se que a Lei Complementar n. 482, de 2014, vai de encontro às diretrizes do Estatuto da Cidade, permitindo-se um crescimento desordenado de Florianópolis, pela falta de acompanhamento da legislação a realidade que se instala, em especial pela previsão legal contida no art. 42-A, §4º do Estatuto da Cidade, que prevê a imperiosidade de Municípios, como Florianópolis, em 5 (cinco) anos encaminhar para aprovação pela Câmara Municipal de adequações em seu Plano Diretor.

Por evidente, a capital tecnológica do Brasil, possui um regramento de Política Urbana desassociada ao dinamismo, a mutabilidade, da constante construção e reconstrução, das demandas sociais e econômicas que advém da sociedade, em rumo a progressividade e crescimento da população, associadas às peculiaridades da cidade “manezinha”.

Conjunto a isso, a operacionalização, clareza, promoção da coerência e segurança jurídica e urbana na aplicação do Plano Diretor, com saneamento das contradições da norma, até então existentes, é medida que se impõe, para que os princípios e valores, contidos nos arts. 2º, 3º, 4º e 5º da Lei Complementar n. 482, de 2014, sejam efetivados e não permaneçam somente como norma programática, impulsionando, assim a economia de Florianópolis, especialmente num momento de retomada da crise político-econômica advinda das adaptações da sociedade no cenário pandêmico.

Assim, não só pelo que exige a lei, mas pela estratégia adequada, buscamos dar continuidade na construção de soluções ao planejamento urbano de Florianópolis, provocando desde já, toda a sociedade a se manifestar, através da Consulta Pública e das Audiências Públicas distritais e uma final geral, de forma a colher a percepção da sociedade sobre o planejamento urbano da cidade, podendo assim construir um projeto de lei participativo e democrático.

Prova do acima disposto é não só o acordo firmado com o Ministério Público no início do ano de 2022, como as comunicações audiovisuais divulgadas nas redes sociais da Prefeitura de Florianópolis apresentando a toda sociedade a informação em linguagem acessível uma explicação de conceitos básicos de definição de Plano Diretor e temas que são abordados nesta Lei Complementar.



Ao longo do processo participativo de construção coletiva, a Prefeitura buscará os anseios e contribuições da sociedade, incorporando as sugestões apresentadas que forem pertinentes e possíveis nos termos da lei, e seguirmos a etapa final de consolidação da matéria e envio ao Conselho da Cidade para manifestação, antes de enviar a Casa Legislativa Municipal.

Neste contexto, esta revisão visa trazer mais clareza aos conceitos, trazer eficácia as diretrizes e princípios gerais previstos nos primeiros artigos da Lei Complementar n. 482, de 2014, que devem ser alcançados em toda área do Município, independentemente de seu zoneamento e por isso, nesse momento, não trazemos qualquer justificativa e ou sugestão de estudos de zoneamento ou mudanças nesse tema.

Objetivamente, entendemos que nosso Plano Diretor em vigência precisa ser adequado sob os seguintes pilares de revisão:

- *Simplificação da legislação, garantindo a segurança jurídica;*
- *Reparação da sobreposição de legislações, construindo coerência normativa entre as legislações federais, estaduais e municipais;*
- *Estabelecer Políticas de Planos Locais buscando maior eficácia das diretrizes e princípios que regem o Plano Diretor atual;*
  - *Aprimoramento da eficácia da proteção ambiental, patrimonial e urbana;*
  - *Construção de critérios de sustentabilidade para os projetos e construções;*
  - *Instrumentos para acompanhamento e dinamização do desenvolvimento econômico e social da cidade, através da promoção dos distritos e bairros, construindo uma cidade mais eficiente, inteligente e sustentável, valorizando a arquitetura sustentável e de qualidade;*
- *Permitir maior eficácia da outorga onerosa em conceitos de entrega de resultados locais, com promoção, geração e valorização de espaços públicos;*
  - *Política prioritária para que se torne viável e eficaz a possibilidade de aumento nas moradias de interesse social;*
  - *Promoção da inclusão social e redução de desigualdades*
  - *Aprimoramento da Mobilidade Urbana e criação de condições para uma mobilidade sustentável;*
- *Fortalecimento do planejamento e a gestão territorial.*

Além das evidências citadas que ilustram a necessidade de revisar a lei baseados nos Diagnósticos Preliminares dos Distritos, a partir de estudos técnicos mais detalhados e da participação popular, poderão surgir novos temas a serem incorporados à proposta de revisão.



Do exposto, destacamos, por fim, que o caput do art. 336 do Plano Diretor assim prevê: “Esta Lei Complementar deve ser revisada obrigatoriamente no máximo a cada dez anos”. O mesmo prazo se encontra previsto no Estatuto da Cidade, no § 3º do seu artigo 30. Assim, a revisão proposta está dentro do prazo máximo previsto, contudo, mesmo antes de tal prazo, o Sistema de Acompanhamento e Controle Social previsto no artigo 6º da Resolução n. 34/2005 do Conselho Nacional das Cidades, deverá estipular instâncias de planejamento e gestão democrática para implementar e mesmo rever o plano diretor quando necessário.