

ARTIGO	COMENTARIO
1	Ao longo do texto da lei se fala em zoneamento adjacentes. Os terrenos que terão os usos adjacentes adotados terão o mapa corrigido e publicado? Como ter acesso aos novos parâmetros em vigor na cidade como um todo? Adjacente não deveria ser o do lado? Atualmente tem norma que permite que o adjacente seja escolhido em terrenos completamente distantes. Se o adjacente muda o quanto pode construir e o que pode construir, está alterando o zoneamento sem alterar o mapa? E as vizinhanças como ficam com a possibilidade de impacto dessas mudanças?
2	Sugiro incluir ou mencionar a Constituição Federal ,nos seu artigo 225, que descreve sobre meio ambiente, em algum parágrafo do Art. 2.
2	após meio ambiente seria conveniente colocar entre parenteses o seguinte: respeitando efetivamente o artigo 225 da constituição federal brasileira.
3	O artigo 3, que menciona os planos setoriais e planos específicos, deve fazer analogia com o art. 285, que menciona vários planos setoriais, municipais. Acredito ser importante manter o texto original, pois dá especificidade em relação a algumas áreas. Se estamos falando em um documento que setoriza áreas do município, isso deve aparecer no documento.
4	A qualidade de vida, a integração social e o bem-estar do cidadão são conceitos abstratos e genéricos. De acordo com a Organização Mundial da Saúde, qualidade de vida é “a percepção do indivíduo de sua inserção na vida, no contexto da cultura e sistemas de valores nos quais ele vive e em relação aos seus objetivos, expectativas, padrões e preocupações”. Envolve o bem estar espiritual, físico, mental, psicológico e emocional, além de relacionamentos sociais, como família e amigos e, também, saúde, educação, habitação, saneamento básico e outras circunstâncias da vida. Desse modo, como se verifica que foi, ou está sendo, promovida a qualidade de vida, a integração social e o bem-estar dos cidadãos? A resposta está na adoção de indicadores para vários parâmetros. O plano Diretor deve estabelecer, a priori, metas a serem perseguidas pelas administrações, através de indicadores para todos os setores da vida, a exemplo dos apresentados pela ONU: os ODS. Só assim, no decorrer do tempo podemos aferir, a posteriori, se a cidade caminha para a promoção da qualidade de vida e bem estar do cidadão. A qualidade de vida, a integração social e o bem-estar do cidadão são conceitos abstratos e genéricos. De acordo com a Organização Mundial da Saúde, qualidade de vida é “a percepção do indivíduo de sua inserção na vida, no contexto da cultura e sistemas de valores nos quais ele vive e em relação aos seus objetivos, expectativas, padrões e preocupações”. Envolve o bem estar espiritual, físico, mental, psicológico e emocional, além de relacionamentos sociais, como família e amigos e, também, saúde, educação, habitação, saneamento básico e outras circunstâncias da vida. Desse modo, como se verifica que foi, ou está sendo, promovida a qualidade de vida, a integração social e o bem-estar dos cidadãos? A resposta está na adoção de indicadores para vários parâmetros. O plano Diretor deve estabelecer, a priori, metas a serem perseguidas pelas administrações, através de indicadores para todos os setores da vida, a exemplo dos apresentados pela ONU: os ODS. Só assim, no decorrer do tempo podemos aferir, a posteriori, se a cidade caminha para a promoção da qualidade de vida e bem estar do cidadão.
5	O "§ 3º O direito à habitação não pode se sobrepor ao uso adequado da propriedade nem ao que também é direito de todos, como o usufruto da natureza e o direito à paisagem" contraria os direitos constitucionalmente assegurados na medida que coloca o direito a habitação e o direito a propriedade em condições hierarquicamente inferiores a outros direitos. O § 6º DO ARTIGO 5º NÃO FAZ SENTIDO, JÁ QUE A PRÓPRIA PREFEITURA É A RESPONSÁVEL PELO PLANEJAMENTO DA INFRAESTRUTURA, VIDE O ARTIGO 35. NA MINUTA FOI REVOGADO O INCISO XVII, ENTRETANTO, TAL INCISO NÃO EXISTE NA LEI 482/2014. CANCELAR ESSA REVOGAÇÃO. EM QUAL DOCUMENTO SE ENCONTRA A OFERTA CRESCENTE DE INFRAESTRUTURA, MENCIONADA NO INCISO XV DO ARTIGO 5º, QUE SE BASEOU A ESTIMATIVA DE AUMENTO DE POPULAÇÃO OU CONSTRUÇÃO? E QUAL É A PREVISÃO DESSE CRESCIMENTO, POIS ISSO NÃO CONSTA NO DIAGNÓSTICO? Proponho alterar o item XIII para: "XIII - excetuando as habitações unifamiliares, as demais licenças de construir dependerão das garantias DA EXISTÊNCIA de infraestrutura, em especial água, luz, escoamento predial e esgoto." - Tal proposta visa reforçar a necessidade da existência da infraestrutura antes das construções das edificações, principalmente, por questões de saúde e ambientais e, também, por questões econômicas, pois as obras de lançamento de infraestrutura, posteriormente à prontificação das edificações, obviamente, têm seus custos muito elevados, pelas dificuldades encontradas, bem como pelos transtornos causados à circulação de pessoas e veículos. • Artigo 5*, Parágrafo 9*: § 9º Para fins do disposto no inciso XV deste artigo, serão ouvidos os integrantes mencionados e providenciada reunião aberta, a ser realizada no distrito em análise, podendo o órgão de desenvolvimento urbano determinar ou não a suspensão de novas licenças de construção, pelo prazo máximo de três meses, e dentro do mesmo prazo, impreterivelmente, deverá definir pela manutenção dos padrões urbanísticos vigentes ou propor, mediante projeto de lei, sua substituição por índices compatíveis. Considerações: incluir a redação do parágrafo 9* logo após o Inciso XV do artigo 5*, conforme o próprio artigo sugere. Artigo 5*, Parágrafo 6*: substituir o termo “Poderá” por “Deverá” requisitar previsões de fornecimento de infraestrutura periodicamente, a fim de permitir a utilização de dados atualizados, na ocasião das análises de processos e licenciamento das construções: “§ 6º O município poderá, sempre que julgar conveniente, requisitar dos órgãos e empresas que detém responsabilidades sobre infraestrutura, previsões de fornecimento para setores urbanos inteiros, utilizando esses dados nos processos de análise e licenciamento das construções”. Ressaltando a necessidade do Plano Diretor estabelecer indicadores como metas a serem perseguidas, vemos um indicador no Inciso XV para o crescimento de construções de 20%, o que já é um avanço, mas que é necessário estabelecer indicador também para a infraestrutura, onde é mencionado que é esperada um crescimento sem especificar a meta. Há de se atualizar a demarcação das ALA-1 onde essas já traziam um equívoco desde o Plano Diretor de 2014, trazendo prejuízos para um crescimento ordenado e obediente para os proprietários. Onde essas área não fazem sentido . Isto a rodovia Aparício Ramos Cordeiro, estrada de acesso à Tapera.
6	Deve-se ressaltar o fato do Plano Diretor ser um instrumento básico, global e ESTRATÉGICO da política de desenvolvimento urbano, portanto, significa que todos os demais planos devem estar subordinados às diretrizes e princípios nele contidos e, ainda, devem visar e se alinhar aos objetivos estabelecidos no Plano Diretor. Como estratégico deve-se entender que o Plano Diretor deve abranger todas as áreas da administração, não só urbanismo, de modo geral, atribuindo objetivos e metas para a cidade, por meio de indicadores, a serem alcançados. Ou seja, o Plano Diretor deve estabelecer O QUE, O PORQUE e O QUANDO, ficando a cargo dos Planos Setoriais e projetos, detalhar com O COMO, O ONDE, O QUANTO e QUEM. A elaboração de planos sem o alinhamento com o Plano Diretor é um grande erro administrativo e estratégico. O P
7	Seria interessante no glossário definir "edificação multifamiliar vertical" e "edificação multifamiliar horizontal". Artigo 7* - Glossário da Minuta de Revisão de 2022 Necessidade de acrescentar as definições dos seguintes termos: • Loteamento integrado à edificação, citado no artigo 87 da Minuta: “Art. 87. (...) (...) II - condomínio de lotes; (...) V - loteamento integrado à edificação”. • Condomínio de Lotes: será necessário redefinir no Glossário o conceito de Condomínio de Lotes para adequação ao que prevê a Tabela de Limites de Ocupação – F01, quanto ao uso e ocupação de APL-E e APL- P, que continuam sendo áreas de transição que não podem ser parceladas; bem como adequação ao artigo 87 da Minuta, que classifica os Condomínios de Lotes como sendo um tipo de parcelamento do solo. Assim sendo, o conceito de Condomínio de Lotes deverá expressar que esse tipo de parcelamento do solo não poderá ser edificado em APL-E e APL-P. • Espaço Livre de Recreação e Lazer, citado no artigo 90, nos parágrafos 1* e 3*: “Art. 90, §1º. O percentual mínimo de espaços livres recreação e lazer será de dez por cento e o de equipamentos comunitários cinco por cento da área total parcelável”. “Art. 90, §3º. As áreas para espaços livres de recreação e lazer ...”. Observação: No Glossário está definido apenas o termo “Espaço Livre, que inclui ruas e áreas de circulação. Será necessário especificar os conceitos de “Espaços Livres”, “espaços livres recreação e lazer” e “Áreas Verdes de Lazer – AVL” (citada no artigo 58), para evitar que sejam consideradas ruas e espaços de circulação no cálculo de 10% de AVLS em parcelamentos do solo. Ressaltamos que no art. 90, paragrafo 8*, incisos I e II da Minuta estão citados os termos “Espaços Livre” e “Áreas Verdes”, conforme segue: “Art. 90, § 8º O IPUF poderá dispor sobre a superfície contínua e relação máxima entre testada e comprimento, desde que observados os seguintes critérios: I - Atender o percentual mínimo estabelecido de espaços livres de acordo com os §§ 1º e 5º do caput”; Obs: Nos referidos parágrafos do caput estão referenciados os espaços Livres de Recreação e Lazer. II - Favorecer a distribuição e compatibilização de dimensões de áreas verdes ao loteamento favorecendo a caminhabilidade, ...” No parágrafo 1* do artigo 90-B, 91-B e artigo 108 estão citadas “áreas para espaços livre de Recreação”, “espaços livres de recreação e lazer”; e “Espaços Livres de Lazer e Recreação” respectivamente. Pergunta-se: Área Verde de Lazer é um tipo de Espaço Livre? Se sim, AVL é sinônimo de Espaço Livre de Recreação e Lazer? No artigo 90 pode-se inferir que no parágrafo 1* refere-se à AVL como um tipo de Espaços Livres de Recreação e Lazer? No artigo 90 pode-se inferir que no parágrafo 3* do artigo 90 refere-se à AVL e não à Espaços Livres? Considerações: Se os Espaços Livres citados no Art. 90, § 8º, inciso I não forem sinônimos de Áreas de recreação e Lazer ou de AVLS, haverá prejuízo à coletividade, que terá menor proporção de área líquida para uso e ocupação de equipamentos de esporte, recreação e lazer quanto comparadas com as proporções do Plano Diretor de 2014. • Área Verde de Lazer – AVL: Será necessário definir o conceito para evitar confusão com outros termos. citados. • Equipamento Comunitário (citado no parágrafo 4* do artigo 90): Será necessário definir o conceito no Glossário. • Equipamento Urbano (citado no artigo 90 A, paragrafo 1* da Minuta): Será necessário definir o conceito no Glossário. • APP de Declividade (citado no artigo 48-A da Minuta): importante definir o conceito de APP de Declividade, pois no artigo 42 da Minuta foi retirada a menção às leis anteriores, que garantiam a proteção a esse tipo de APP, sem ter sido elaborado artigo com texto equivalente, que continue garantindo essa proteção. Em que momento do texto se esclarece o que é adjacente? Em vários momentos do texto não parece se referir a um zoneamento imediatamente vizinho. Se de fato não o é, abre a possibilidade de interpretação, e de zoneamento bastante diverso da vizinhança da área que pleiteia alteração. sugiro no glossário modificar a definição de DESMEMBRAMENTO que consta como "Desmembramento: subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação". Salvo melhor juízo, o DESEMEMBRAMENTO é mera questão de propriedade, não se vincula a destinação de edificação em si. Assim, retirar a expressão "destinados a edificação".
20	Um verdadeiro absurdo revogar tal artigo. Ele é essencial para a defesa do meio ambiente. Deve ser mantido.
25	O artigo inviabiliza qualquer abertura de via pois sempre haverá danos ao meio ambiente, toda alteração ao ambiente traz danos, desta forma o termo não é "evitar" danos mas mitigar, minimizar e compensar.

34	<p>Embora não tenha sido alterado pela minuta, o parágrafo único está em contradição com o seu Artigo 34 pois, se o licenciamento de novas edificações está condicionado à existência, então não há que se falar na ausência da infraestrutura e em sistemas autônomos. O parágrafo único torna nulo o Artigo 34, em qualquer situação, pois ele permite que se construa, mesmo não havendo infraestrutura.</p>
	<p>A alteração da nomenclatura de APP para ZPP é uma clara tentativa ludibriar a legislação já que não há alteração dos mapas integrantes da LC482/2014 por esta minuta de lei, e em hipótese ainda mais grave, é uma maneira de fazer com que o ART 44A não tenha qualquer efeito, já que ali se trata apenas de APP.</p> <p>A tal ZPP proposta no § 1º (...) I - Zona de Preservação Permanente (ZPP) é aquilo que já foi alterado em 2014 quando o plano passou pelas audiências públicas onde houve alteração das nomenclaturas, agora em nova tentativa de ludibriar a população fazem ressurgir este Zoneamento. O Poder Executivo levou uma proposta para as audiências públicas que era a correção dos erros materiais existentes pela demarcação de APP além do que o definido na Lei Federal, entretanto, absurdamente, traz para o texto da Lei esta figura ZPP que tenta maquiagem áreas edificáveis novamente como Área de Preservação. É lamentável que todas as discussões com a comunidade novamente sejam jogadas no lixo. Parece claro a tentativa de manter desvalorizadas e inúteis as área que tiverem este zoneamento ZPP apesar de não terem características ambientais resguardadas pela lei federal. O § 1º (...) I - Zona de Preservação Permanente (ZPP), é uma maneira de fazer com que o ART 44-A NÃO TENHA QUALQUER EFEITO PRÁTICO, É UMA MANEIRA DE FAZER COM QUE NÃO HAJA QUALQUER REVISÃO E SE HOUVER NÃO SURTA EFEITO ALGUM. As características ambientais que levam uma área a ser considerada APP estão descritas na legislação federal, se o município quiser criar novas APP tem que se valer do ART44 - Art. 44 declarando-as de interesse social por ato do Chefe do Poder Executivo, submetida a deliberação da Câmara Municipal de Florianópolis. A maneira como posta,retira além da competência da Câmara Municipal o direito dos proprietários e traz clara insegurança jurídica. A prerrogativa do Poder Público tem que ser concretizada em conformidade com os direitos consagrados na Constituição Federal, em especial, a garantia do direito de propriedade (CF, art. 5º, XXII). A Constituição de 1988, em seu artigo 5º, regulamenta o direito de propriedade: "Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: XXII - é garantido o direito de propriedade; XXIII - a propriedade atenderá a sua função social; XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;" LIV - ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal;" TAL ZONEAMENTO ZPP, É UMA INOVAÇÃO QUE NÃO FOI SUBMETIDA NAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS, NEM CONSTA DOS DOCUMENTOS DA CONSULTA PÚBLICA COLOCAM EM XEQUE O PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA (CF, art. 5º, inciso XXXVI), ainda mais quando tal nomenclatura não faz parte do mapeamento aprovada pela LC482/2014, também não é parte dos ANEXOS F01 LIMITES DE OCUPAÇÃO, NEM DO ANEXO 02 USOS, além de contrariar o art 44A.</p> <p>O § 7º traz receios, parece até mesmo ser indesejável. É notório o fato de que uma área de preservação permanente se constitui a partir dos elementos ambientais nele, não por causa de um mapa. Dessa forma, a legislação municipal, estadual e federal já tem mecanismos de proteger regiões que eventualmente não estejam marcadas no mapa como área de preservação. Por outro lado, a discricionariedade de poder marcar ZPPs por atos administrativos trará a exata mesma insegurança jurídica que aconteceu com as APCs, no qual o IPUF/SEPHAN passou a marcar parte da cidade como área de preservação cultural de forma discricionária, usando como critérios até mesmo a possibilidade de um imóvel conectar o "passado ao presente de forma afetiva".</p> <p>O § 6º é excelente, pois é notório o fato de que, na elaboração do Plano Diretor de 2014, muitas regiões foram marcadas como APLs de forma indevida. Enfim a legislação trará um mecanismo pelo qual esses erros poderão ser corrigidos.</p> <p>No texto do Artigo 42 consta: "...o território está dividido em áreas delimitadas NOS MAPAS EM ANEXO QUE SÃO PARTES INTEGRANTES DESTA LEI COMPLEMENTAR..", entretanto tais mapas não estão expostos para consultas, contrariando o Artigo 40, parágrafo 4o do Estatuto da Cidade, configurando "IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA POR PARTE DO PREFEITO, pois a população fica privada de documentos produzidos, prejudicando a análise do plano, mesmo que, em rincipio, não se tenha feito nenhuma alteração neles. Entretanto, qualquer alteração nos textos influem e podem alterar os mapas indiretamente.</p> <p>Considerações quanto ao Artigo 42 §1º, inciso I da Minuta de Revisão do Plano Diretor de Florianópolis: Segundo Art. 42, §1º, inciso I do PD/2014, "Área de Preservação Permanente (APP) - os espaços territoriais declarados de proteção pela legislação urbanística anterior, notadamente pela Lei nº 2.193, de 1985 e pela Lei Complementar nº 01, de 1997, conforme zoneamento consolidado nos mapas desta Lei Complementar, ... com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, ... conforme definido na legislação vigente"; Uma das legislações anteriores citadas no §1º, inciso I do artigo 42 do PD/2014 é a LC 001/1997, que no inciso I do Art. 21 determina que as "Áreas de Preservação Permanente (APP) são aquelas necessárias à preservação dos recursos e das paisagens naturais,.. compreendendo: I - topos de morros e linhas de cumeada, considerados como a área delimitada a partir da curva de nível correspondente a dois terços da altura mínima da elevação em relação à base; Sabe-se que as APP de Topo de Morro estão mantidas em Fpolis até hoje pela aplicação dos critérios de cálculo de APPs de Topo de Morro da Resolução CONAMA 303/2002, que considera morro a partir de 50 metros de altura e com declividade maior de 30% (ou 17 graus). O novo Código Florestal/2012 altera variáveis da fórmula de cálculo de APPs de Topo de Morro: considera morro somente a partir de 100 metros de altura e a declividade passa a ser considerada a "inclinação média maior que 25 graus", sendo que, com essas alterações da fórmula, restará uma área ínfima de 0,46% da área de APP de Topo de Morro até hoje protegidas pelo PD/2014, conforme documento elaborado por técnicos do IPUF (Parecer Técnico 1/IPUF/DICGP/20 datado de 24 de janeiro de 2020) Sabendo-se que: => o Código Florestal/ 2012 é menos protetivo em relação às APP de Topo de Morro; => a Resolução CONAMA 303/2002 está vigente e é mais restritiva/protetiva em relação à APPs de Topo de Morro, quando comparada com os critérios para cálculo de APP de topo de Morro do Código Florestal/2012; => o Município pode adotar critérios mais restritivos para cálculo de APP de topo de Morro do que a Lei Federal/Código Florestal de 2012, podendo continuar a adotar a Resolução CONAMA 303/2002; => mesmo com a criação das duas novas UCs, Refúgio da Vida Silvestre - REVIS Meiembipe e Morro do Lampião – ainda ficam desprotegidos 800 hectares de APPs de Topo de Morro, equivalente a aproximadamente 800 campos de futebol, hoje protegidos pela Resolução CONAMA 303/2002. => as APPs de Topo de Morro têm importantes funções ambientais, tais como: • são essenciais para a conservação da biodiversidade, asseguram o funcionamento dos ecossistemas naturais, atuam como refúgio das espécies e mantêm os processos ecológicos que não podem sobreviver em áreas intensamente manejadas (DUDLEY, 2008); • as áreas montanhosas abrigam alta diversidade de espécies de mamíferos endêmicos, como também servem de trampolins (stepping stones) e corredores ecológicos, conectando fragmentos naturais e as próprias áreas protegidas; • as regiões mais elevadas possuem importância para o aporte hídrico de toda a bacia e, assim, as áreas de florestas localizadas nessas regiões exercem um papel crítico, pois interferem na quantidade, forma e qualidade da água que é transportada para o restante da bacia hidrográfica (Tambosi et al. - 2015), relacionadas principalmente à infiltração de águas pluviais e consequente recarga dos aquíferos (Sociedade Brasileira para o Progresso da Ciência; Academia Brasileira de Ciências, 2012). • A preservação das APPs de Topo de morro tem o objetivo de conservação e uso sustentável da biodiversidade, de acordo com o Plano Estratégico Nacional de Áreas Protegidas – PNAP (Decreto nº 5.758/2006) (BRASIL, 2006), além da redução dos impactos nas emissões de carbono. Sendo assim, propomos: A manutenção das APPs de Topo de Morro, partindo-se do que está afirmado no Pilar 4 de Revisão da LC 482/2014 - "Conservar as Áreas de Preservação Permanente", que dentre as quais estão incluídas as APPs de Topo de Morro, implicando necessariamente na sua manutenção. Lembramos que essas áreas de APP de Topo de Morro encontram-se hoje sinalizadas nos mapas de zoneamento da LC 482/2014, como "Áreas de Preservação Permanente". Sendo assim, entendemos que as APPs de Topo de Morro não deverão ser alteradas na Proposta de Revisão da LC 482/2014. Por último é importante destacar que o Município pode ser mais restritivo do que a legislação ambiental federal vigente. Pergunta-se: Qual vai ser o posicionamento da PMF: adotar os critérios de cálculo para APP de Topo de Morro da Resolução CONAMA 303/2002, que é mais protetiva e manteve as APPs de Topo de Morro nos limites existentes até hoje? Ou a PMF vai adotar os critérios de cálculo para APP de Topo de Morro do Código Florestal/2012, cujos critérios praticamente extinguem as APPs de Topo de Morro em Florianópolis (equivalente à extinção de 800 campos de futebol hoje preservados), em contradição com o Pilar 4 de Revisão da LC 482/2014 - "Conservar as Áreas de Preservação Permanente"? Por outro lado, se a PMF adotar os critérios do Código Florestal/2012 para cálculo para APP de Topo de Morro, quais as justificativas técnicas ambientais para tal decisão?</p>
42	<p>BANHADO NÃO É APP PELO CÓDIGO FLORESTAL NEM PELO CÓDIGO AMBIENTAL CATARINENSE, PORTANTO É ÁREA INDENIZÁVEL PELO ESVAZIAMENTO ECONÔMICO DAS PROPRIEDADES.</p> <p>A criação de uma ZPP é contra todas as propostas que a própria prefeitura municipal trouxe para as audiências públicas e contra o próprio conteúdo que forneceu para a análise da população, não há em qualquer documento a justificativa para a criação de mais um ZONEAMENTO além das APP já definidas pela legislação federal. A proposta de ZPP vai contra a justificativa da prefeitura que não mudaria o zoneamento a não ser nos casos de demarcação com erro material, isso é apenas mais uma artimanha para o apossamento de áreas particulares sem o devido processo de desapropriação, além de descaracterizar totalmente a proposta de estudo específico, definido pelo Art. 44-A. A criação de uma nova Zona de Preservação Permanente (ZPP) traz insegurança jurídica devido a falta de critérios na definição dessa zona sem qualquer respaldo em lei superior, bem como sem embasamento em qualquer estudo técnico. Mais um empecilho para que os proprietários comprovem terem seus imóveis serem abrangidos pelo APP não amparadas em lei superior, além da gerar novos processos burocráticos onde os proprietários deverão entrar com processos de descaracterização. As áreas devem ser protegidas devem seguir a seguir a lei federal, retirando a área de banhado como área de APP, no artigo Art. 43, IV - banhados naturais e sua faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de cinquenta metros, a partir do limite do espaço brejoso e encharcado; Proposta: Revogar Art. 42. Parágrafo § 1º e 7, e revogar Art. 43 alínea IV. O § 7º que trata de "estudo técnico e Análise de Impacto Regulatório" não foi objeto de debate nas audiências públicas, tampouco apresenta definição na própria LC 482/14, é uma inovação que somente gera insegurança jurídica. Este paragrafo é a mesma coisa que dizer, onde a FLORAM quer que vire APP será transformado em APP usando um nome que apenas tenta desvincular da obrigação de prévia e justa desapropriação. Ressalta-se a proposta é totalmente desprovida de estudos e respaldo popular que totas as propostas colocadas pela comunidade é de revisão das APP que não atendem o Código Florestal, Não há definição de ZPP, tampouco de "estudo técnico e Análise de Impacto Regulatório".</p> <p>Qual o motivo de substituir APP por ZPP. Essa fato não irá aumentar a insegurança jurídica? Pois APP é definida em lei nacional, Código Florestal.</p> <p>A cidade de Florianópolis possui maior parte do seu território como área de APP (Área de Proteção Permanente). Apesar do avanço na legislação em permitir a descaracterização de áreas através de estudo específico, definido pelo Art. 44-A, a criação de uma nova Zona de Preservação Permanente (ZPP) pode criar uma insegurança jurídica devido a falta de critérios na definição dessa zona. Desta forma pode-se criar demarcações e a proibição de desenvolvimento em áreas de expansão urbana e até mesmo em áreas já consolidadas, além da gerar novos processos burocráticos onde os proprietários deverão entrar com processos de descaracterização. Para deixar claro quais as áreas devem ser protegidas, o Plano Diretor Municipal deveria seguir a lei federal, retirando a área de banhado como área de APP, no artigo Art. 43, IV - banhados naturais e sua faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de cinquenta metros, a partir do limite do espaço brejoso e encharcado; Proposta: Revogar Art. 42. Parágrafo § 1º e revogar Art. 43 alínea IV.</p>

	<p>Foi retirada a menção à legislação anterior (Lei n. 2.193/1985 e LC 001/1997) onde eram mantidos os "espaços territoriais declarados de proteção", sem incluir artigo que garanta a proteção das APPs de encostas (> 25 graus ou superior a 46,6%), até então protegidas. Conforme art. 21 da LC 001/97 (legislação anterior) são classificadas como APPs: I - topos de morros e linhas de cumeada, considerados como a área delimitada a partir da curva de nível correspondente a dois terços da altura mínima da elevação em relação à base; II - encostas com declividade igual ou superior a 46,6%. Se o caput do art. 42 não define mais a APP de declividade (> de 46,6% ou 25 graus), essas áreas ficarão COMPLETAMENTE desprotegidas. Com essa proposta da Prefeitura, as Áreas de Preservação Permanentes - APPs de TOPO DE MORRO, HOJE PROTEGIDAS, e que não estejam localizadas em Unidades de Conservação e que não tenham nascentes/cursos d'água ou tenham inclinação inferior a 25°, passarão a ser classificadas como Área de Preservação de Uso Limitado de Encosta - APL-E. Além disso, a PMF propõe SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO em até 15% das APLs! Vale lembrar que o atual Código Florestal não protege os TOPOS DE MORRO DE FLORIANÓPOLIS, por isso, o atual Plano Diretor de Florianópolis foi MAIS RESTRITIVO. Segundo estudos, serão 800 HECTARES DE APP DE TOPO DE MORRO que ficarão desprotegidos com essa alteração da Prefeitura, ou seja, uma área equivalente à metade da área do Parque Natural Municipal do Maciço da Costeira. Atualmente, esses 800 hectares de APPs de Topo de Morro são protegidos pela Resolução CONAMA n. 303/2002. A proposta da Prefeitura também CRIA o parágrafo 6º que também abre a porteira para a boiada da devastação: §6º Lotes oriundos de parcelamento do solo aprovado e recebido em zoneamentos de macro área de uso urbano e que passaram a constituir macro área de transição em lei posterior poderão adotar os parâmetros urbanísticos de zoneamento de macro área de uso urbano adjacente, mediante estudo técnico que deve observar critérios de vizinhança; Aqui, a Prefeitura está abrindo brecha para que qualquer proprietário de um terreno possa requerer o mesmo zoneamento, uso e ocupação do solo que seus vizinhos. Assim, em poucos anos, toda uma quadra poderá estar alterada sem que haja planejamento urbano prévio. É uma proposta de alteração vergonhosa. Um verdadeiro golpe contra a proteção ambiental de Florianópolis.</p> <p>Primeiro item que chama atenção, foi a manutenção das AUE no § 2º do art. 42 da LC nº 482/2014 como integrante das Macro Áreas de Transição. Na consulta pública havia sido sugerida a mudança diante do conflito existente entre o conceito das Macro Áreas de Transição e o propósito legal exposto para as áreas de AUE. O conflito normativo permanece uma vez que as áreas de transição se caracterizam principalmente pela baixa densidade e limitação no uso (limitação das funções – basicamente residencial), com a única finalidade de proteção as Áreas de Usos não Urbanos (geralmente APP), enquanto a AUE tem por princípio/finalidade propor o adensamento e a geração de novas centralidades, proporcionando a expansão urbana, princípios esse que o Plano Diretor destina as áreas com uso urbano, destinadas as funções da cidade. Nesse aspecto, ainda que a proposição do art. 142-A evidencie ainda mais o caráter urbano da AUE, prevendo a possibilidade de loteamento e condomínio de lotes, a manutenção dessas áreas como sendo de transição reforça a incongruência normativa, uma vez que é vedado o parcelamento do solo em áreas de transição. Sugestão de correção: Excluir o inciso III do § 2º do art. 42 e deslocar a AUE para as Macro Áreas de Usos Urbanos, com a inclusão do inciso XIII ao §3º do art. 42 da Lei Complementar n. 482, de 2014.</p> <p>Foi retirada a menção à legislação anterior (Lei n. 2.193/1985 e LC 001/1997) onde eram mantidos os "espaços territoriais declarados de proteção", sem incluir artigo que garanta a proteção das APPs de encostas (> 25 graus ou superior a 46,6%), até então protegidas. Conforme art. 21 da LC 001/97 (legislação anterior) são classificadas como APPs: I - topos de morros e linhas de cumeada, considerados como a área delimitada a partir da curva de nível correspondente a dois terços da altura mínima da elevação em relação à base; II - encostas com declividade igual ou superior a 46,6%. Se o caput do art. 42 não define mais a APP de declividade (> de 46,6% ou 25 graus), essas áreas ficarão COMPLETAMENTE desprotegidas. Com essa proposta da Prefeitura, as Áreas de Preservação Permanentes - APPs de TOPO DE MORRO, HOJE PROTEGIDAS, e que não estejam localizadas em Unidades de Conservação e que não tenham nascentes/cursos d'água ou tenham inclinação inferior a 25°, passarão a ser classificadas como Área de Preservação de Uso Limitado de Encosta - APL-E. E a Prefeitura vai além: está propondo SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO em até 15% das APLs! Vale lembrar que o atual Código Florestal não protege os TOPOS DE MORRO DE FLORIANÓPOLIS, por isso, o atual Plano Diretor de Florianópolis foi MAIS RESTRITIVO. Segundo estudos, serão 800 HECTARES DE APP DE TOPO DE MORRO que ficarão desprotegidos com essa alteração da Prefeitura, ou seja, uma área equivalente à metade da área do Parque Natural Municipal do Maciço da Costeira. Atualmente, esses 800 hectares de APPs de Topo de Morro são protegidos pela Resolução CONAMA n. 303/2002. A proposta da Prefeitura também CRIA o parágrafo 6º que também abre a porteira para a boiada da devastação: §6º Lotes oriundos de parcelamento do solo aprovado e recebido em zoneamentos de macro área de uso urbano e que passaram a constituir macro área de transição em lei posterior poderão adotar os parâmetros urbanísticos de zoneamento de macro área de uso urbano adjacente, mediante estudo técnico que deve observar critérios de vizinhança; Aqui, a Prefeitura está abrindo brecha para que qualquer proprietário de um terreno possa requerer o mesmo zoneamento, uso e ocupação do solo que seus vizinhos. Assim, em poucos anos, toda uma quadra poderá estar alterada sem que haja planejamento urbano prévio. É uma proposta de alteração vergonhosa. Um verdadeiro golpe contra a proteção ambiental de Florianópolis.</p> <p>O que é uma ZPP?</p>
48-A	<p>Em interação com o tema da declividade, há previsão de novo artigo no Plano Diretor. Trata-se do artigo 48-A, cujo texto assim define: "Art. 48-A Frações de terrenos que possuam declividade entre 46.6% e 100% receberão índices equivalentes de APL-E desde que: I - estejam inseridas ou vinculadas a zonas de APL-E ou declividade inferior; II - estejam abaixo da cota 100; III - não constituam frações isoladas em APP de declividade. Parágrafo único. Estas frações não poderão receber edificações devendo manter ou recuperar a cobertura vegetal, excetuando quando restarem como alternativa para esgotamento do potencial construtivo global do terreno". Depreende-se, do exposto, que as áreas anteriormente classificadas como APP pelos Planos Diretores anteriores, passam a ser classificadas como APL-E, havendo inclusive possibilidade de supressão de vegetação onde o potencial construtivo permita. A destituição da APP de declividade representa um grande retrocesso, portanto, materializado no artigo 48-A, coibido pelo princípio da Proibição do Retrocesso Ecológico. Este artigo representa um retrocesso ecológico. Cabe destacar o Princípio da Proibição do Retrocesso Ecológico pressupõe que a salvaguarda do meio ambiente tem caráter irretroativo e não pode admitir o recuo para níveis de proteção inferiores aos anteriormente consagrados, a menos que as circunstâncias de fato sejam significativamente alteradas, consagrados nos tribunais de justiça brasileira. Portanto, cabe ao cidadão coletivamente ou individual levar ao conhecimento dos tribunais este retrocesso ecológico. Somos contrários</p> <p>No item III do artigo 48-A é citado a APP de Declividade. O que seria essa APP de Declividade? Pois no artigo 42 da Minuta, incluiu-se a denominação de ZPP. Essa APP de Declividade tem o mesmo conceito da nova denominação pela REvisão de ZPP?</p> <p>O art. 48-A descreve as áreas com declividade entre 46,6% e 100% que serão consideradas como APL-E. Mas o uso e ocupação dessas referidas áreas de APL-E, contradiz-se com o artigo 11 do Código Florestal (Lei nº 12.651 de 2012), os quais restringem a ocupação dessas áreas, conforme segue: Artigo 11 do Código Florestal/2012: "Art. 11. Em áreas de inclinação entre 25º e 45º, serão permitidos o manejo florestal sustentável e o exercício de atividades agrossilvipastoris, bem como a manutenção da infraestrutura física associada ao desenvolvimento das atividades, observadas boas práticas agrônômicas, sendo vedada a conversão de novas áreas, excetuadas as hipóteses de utilidade pública e interesse social".</p>
	<p>As áreas de banhado que foram mantidas como APP, PORTANTO, DEMARCADAS além do previsto no código florestal, serão desapropriadas? Qual prazo para a efetivação da desapropriação ou demandará ações judiciais?</p> <p>O § 5º é extremamente subjetivo, dando margens a discricionariedade e a medidas desiguais para as mesmas situações. As APP são aquelas definidas pelo Código Florestal ou, as administrativas municipais estão sujeitas ao referendo da Câmara de Vereadores e são indenizáveis, não cabe a qualquer outro órgão fazer definições. Da mesma forma o § 3º abre a possibilidade dos planos setoriais alterarem a legislação contida no Plano Diretor.</p> <p>Ha necessidade de preservar as cotas de limitações das Áreas de Preservação Permanentes APP. e APL dos Planos Diretores anteriores, onde já encontra-se edificações, devendo ser considerado a data da construção, com as regras que estavam em vigor.</p> <p>O § 5º traz receios, parece até mesmo ser indesejável. É notório o fato de que uma área de preservação permanente se constitui a partir dos elementos ambientais nele, não por causa de um mapa. Dessa forma, a legislação municipal, estadual e federal já tem mecanismos de proteger regiões que eventualmente não estejam marcadas no mapa como área de preservação. Por outro lado, a discricionariedade de poder marcar ZPPs por atos administrativos trará a exata mesma insegurança jurídica que aconteceu com as APCs, no qual o IPUF/SEPHAN passou a marcar parte da cidade como área de preservação cultural de forma discricionária, usando como critérios até mesmo a possibilidade de um imóvel conectar o "passado ao presente de forma afetiva".</p> <p>Assim, constata-se que houve retirada da proteção conferida às APPs associadas à declividade e ao topo de morro, na revisão. Cabe citar a Medida Cautelar na Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental 747, Distrito Federal (ADPF 747 MC / DF), do Supremo Tribunal Federal (datada de 28/10/2020), pela qual se determinou a imediata restauração da vigência e eficácia da Resolução CONAMA nº 303/2002. No entanto, independentemente da vigência ou não de tal norma regulamentadora, seria prerrogativa do Município continuar adotando tal regramento.</p>

43	<p>REVOGAÇÃO DO INCISO IV DO § 1º DO ART. 43 DA LEI COMPLEMENTAR N. 482, DE 2014, JÁ QUE BANHADOS E ÁREAS ÚMIDAS NÃO SÃO CONSIDERADAS APP PELO CÓDIGO FLORESTAL NEM PELO CÓDIGO AMBIENTAL CATARINENSE. - SEJA INCORPORADA NESTA REVISÃO 2022 A PROPOSTA DO CONSELHO DA CIDADE DE 2021 - "Análise das sugestões apresentadas pelo Conselho nas manifestações e votos-vistas emitidos a respeito da minuta de PLC que altera o Plano Diretor, parte da participação popular efetiva sobre o texto". - "Excluir banhados – pois estas áreas não o são APP pela legislação federal e nem estadual (que prevê apenas banhados de altitude, a mais de 850 metros). Como o banhado não é APP atualmente, pois depende para ter tal status de aprovação da Câmara de Vereadores, requisito este que está sendo revogado por este PL (§2º do art. 43) , manter tal dispositivo e criar uma nova modalidade de APP sujeitará o Município a indenizações pelo esvaziamento do conteúdo econômico da propriedade privada, para além de pôr em risco o uso de toda e qualquer área úmida. Se houver elementos para preservação, como vegetação primária típica do ecossistema ou existência de nascente de água, tal proteção dar-se-á em razão da Lei da Mata Atlântica ou do Código Florestal, respectivamente. Ademais, a mera umidade do solo por si só não poderá impedir a sua utilização, pois existem diversos usos que podem tirar partido desta umidade e também técnicas de engenharia são passíveis de responderem a uma condição como esta." Ao determinar que o ZONEAMENTO APP no entorno da Lagoa do Jacaré fosse ampliada SOBRE ÁREAS DE BANHADO E ÁREAS RESIDENCIAIS, sem base nos critérios da legislação federal o município contrariou o disposto no art. 4º do Código Florestal, inciso II, b, e em especial o disposto no §4º, introduzido pela Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012. "Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei: II - as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de: b) 30 (trinta) metros, em zonas urbanas". § 4o Nas acumulações naturais ou artificiais de água com superfície INFERIOR A 1 (UM) HECTARE, FICA DISPENSADA A RESERVA DA FAIXA DE PROTEÇÃO PREVISTA NOS INCISOS II E III DO CAPUT, vedada nova supressão de áreas de vegetação nativa, salvo autorização do órgão ambiental competente do Sistema Nacional do Meio Ambiente - Sisnama. No mesmo sentido o Código Estadual do Meio Ambiente dispôs no Art. 119-C, II, SER DISPENSADA A APP DAS ÁREAS NO ENTORNO DE LAGOAS COM SUPERFÍCIE INFERIOR A 1HA (um hectare = 10.000 m2). RESSALTA-SE O LAUDO PERICIAL E A SENTENÇA DA AÇÃO CIVIL PÚBLICA Nº 5017541-23.2012.4.04.7200 JÁ DEFINIU QUE O MUNICÍPIO AMPLIOU AS APP e não por aplicação do Código Florestal em vigor: "Caso haja algum abuso ou interpretação equivocada por parte do ente municipal, poderão os proprietários atingidos entrar com ação individual para aprofundar a análise e discutir a existência da restrição ambiental..." E na complementação da perícia o Perito Judicial Daniel Fernandes Dinslaken trata da ampliação da APP da lagoa além do que determina o Código Florestal (parágrafo 4º, do artigo 4º).</p>
	<p>Nova insegurança jurídica é lançada aos municípes: O § 5º contradiz o definido no ART 44A ao, criar mais um ZONEAMENTO APP, o objetivo dito pela prefeitura com a revisão do plano era corrigir as APP que contiam erros materiais, entretanto este paragrafo é mais um empecilho para a correção. Todos sabemos que o que se tem no mapa de zoneamento da LC482/14 são áreas de APP que ampliaram o Código Florestal, que criou novas áreas que não são protegidas pela lei superior, o exemplo clássico são áreas de banhado que foram transformadas em APP em alguns locais (desconsiderando inclusive o principio da isonomia). BANHADO NÃO É APP PELO CÓDIGO FLORESTAL, PORTANTO É ÁREA INDENIZÁVEL PELO ESVAZIAMENTO DO SEU CONTEÚDO ECOMÍMICO</p> <p>Quanto ao caput do Artigo 43º, em específico o seguinte excerto: "(...) como decorrência desta Lei Complementar e de limitações administrativas emanadas da legislação concorrente federal, estadual e municipal (...)" (grifo meu) Não se deixa claro se se incluem as APPs previstas nos Planos Diretores Anteriores, como antes estava previsto, de forma objetiva, na Lei 482/2014. Além disso, o parágrafo 5º enseja o entendimento de que nem todas as APPs anteriormente instituídas serão obrigatoriamente consideradas. O corpo técnico da Floram solicitou, em oficina técnica, que todas as APPs anteriormente vigentes permanecessem de forma clara, no texto. Anteriormente, o § 1º do art. 43 previa claramente que se incluíam todas as APPs instituídas anteriormente, conforme abaixo: § 1º Incluem-se nas Áreas de Preservação Permanente os seguintes ecossistemas e espaços naturais cuja proteção tenha sido instituída através de classificação dos mapas do zoneamento das leis anteriores, observadas no presente Plano Diretor: Assim, além de todas as APPs listadas no corpo do texto, remetia-se também, indiretamente, às seguintes, presentes na Lei 2193/1985 (Plano Diretor dos Balneários): I - topos de morro e encostas com declividade igual ou superior a 46,6% (quarenta e seis e seis décimos por cento); No texto proposto à revisão, o § 1º do art. 43 passa a ter a seguinte redação: § 1º São Áreas de Preservação Permanente os seguintes ecossistemas e espaços naturais: (...) Subentende-se que as reticências (...) representam a repetição de todas as APPs listadas na lei anterior, no mesmo parágrafo. Percebe-se, no entanto, que já não se incluem as APPs de Declividade e Topo de Morro conforme previstas na Lei 2193/1985 (Plano Diretor dos Balneários). Desse modo, caiu a proteção municipal, anteriormente maior, e passa a vigorar a proteção instituída pela Lei Federal 12.651/2012 (Código Florestal), que é menor. Salienta-se que, por mais que o Código Florestal (Lei Federal 12.651/2012) preveja a proteção às áreas declivosas e a topos de morro, o Município era mais protetivo (pois pode sê-lo em relação ao âmbito federal) por meio da Lei 2193/1985 e da aplicação da metodologia da Resolução CONAMA 303/2002, para o mapeamento dos topos de morro em Florianópolis, divulgado no Geoprocessamento Corporativo da PMF, historicamente. Quanto à declividade, pelo Plano Diretor vigente o município aplica como APP "as encostas com declividade igual ou superior a 46,6% (quarenta e seis e seis décimos por cento)"; isso significa que trechos de encostas com declividade igual ou superior 25° são considerados Área de Preservação Permanente (APP) – art. 42, §1º, I da Lei Complementar nº482/2014. Pelo Código Florestal, art. 4º, V, são APP "as encostas ou partes destas com declividade superior a 45º, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive". Quanto ao topo de morro, o Município vinha adotando o disposto na Lei 2193/1985 e na Resolução CONAMA 303/2002, pela qual se definia, no artigo 3º, inciso V, que constitui APP a área situada "no topo de morros e montanhas, em áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a dois terços da altura mínima da elevação em relação a base". Ao não se adotar mais tal definição, resta a limitação prevista no Código Florestal, que é menos restritiva, conforme art. 4º, inciso IX, definindo como APP áreas situadas: "no topo de morros, montes, montanhas e serras, com altura mínima de 100 (cem) metros e inclinação média maior que 25º , as áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a 2/3 (dois terços) da altura mínima da elevação sempre em relação à base, sendo esta definida pelo plano horizontal determinado por planície ou espelho d'água adjacente ou, nos relevos ondulados, pela cota do ponto de sela mais próximo da elevação. Este artigo representa um retrocesso ecológico. Cabe destacar o Princípio da Proibição do Retrocesso Ecológico pressupõe que a salvaguarda do meio ambiente tem caráter irretroativo e não pode admitir o recuo para níveis de proteção inferiores aos anteriormente consagrados, a menos que as circunstâncias de fato sejam significativamente alteradas, consagrados nos tribunais de justiça brasileira. Portanto, cabe ao cidadão coletivamente ou individual levar ao conhecimento dos tribunais este retrocesso ecológico. Somos contrários.</p> <p>O art. 43, § 5º é vago, o que pode dificultar sua aplicação. Para que ficasse mais claro, seria necessário que abrangesse os seguintes aspectos: 1) Quais critérios técnicos serão utilizados para aplicação do disposto, visando a definição da relevância ou não de atributos ambientais e sua manutenção? 2) A responsabilidade pelos citados estudo técnico e Análise de Impacto Regulatório será dos técnicos efetivos de carreira, da PMF, ou de técnicos externos - que pode gerar distorções - se estes forem contratados pelos empreendedores ou interessados no uso alternativo da terra?</p> <p>Quanto ao art. 43, § 5º, parece vago, o que pode dificultar sua aplicação. Para que ficasse mais claro, seria necessário que abrangesse os seguintes aspectos: 1) Quais os critérios serão utilizados para aplicação técnica do disposto, visando à definição da relevância ou não de atributos ambientais e sua manutenção? 2) A responsabilidade pelos citados estudo técnico e Análise de Impacto Regulatório será dos técnicos efetivos de carreira, da PMF, ou de técnicos externos? 3) Na prática, que motivação administrativa poderá ensejar a aplicação do presente artigo?</p>
44-A	<p>O ART 42, inciso I "Zona de Preservação Permanente (ZPP)" ao alterar a nomenclatura ou criar um novo zoneamento ZPP, que não consta nos mapas nem nas tabelas anexas ao Plano (nem mesmo ter se balizado em qualquer estudo técnico), invalida o presente artigo 44A que trata das APP demarcadas além do definido pelo legislação federal.</p> <p>O dispositivo é excelente, pois é notório o fato de que, na elaboração do Plano Diretor de 2014, muitas regiões foram marcadas como APLs e APPs de forma indevida. Enfim a legislação trará um mecanismo pelo qual esses erros poderão ser corrigidos.</p> <p>O PD tem que estabelecer em suas disposições transitórias um prazo para a efetivação dos termos de referencia, ou ficaremos mais 8 anos aguardando como o estamos desde 2014 para a correção da APP!</p> <p>A proposta da Prefeitura inclui a possibilidade de revisão e reclassificação de APPs e APLs, QUE PODERÁ SER FEITA PELO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL, o que altamente preocupante do ponto de vista da proteção ambiental. Se o proprietário descaracterizar a área (desmatar), bastará protocolar um pedido administrativo na Prefeitura, requerendo a reclassificação. Isso é vergonhoso! A Prefeitura está propondo EXCLUIR, no art. 42, a proteção de APPs de declividade (> de 25 graus) – hoje protegidas no atual Plano Diretor -, como a Prefeitura irá argumentar com o proprietário sobre a existência de APP ou APLL de declividade em seu terreno, quando da solicitação de reavaliação da classificação da área? A Prefeitura não tem hoje quadro técnico nem para fiscalizar o meio ambiente, irregularidades correm soltas pela ilha. Projetos irregulares, em desacordo com o Plano Diretor vigente, são autorizados hoje, com aval da FLORAM. Desregulamentar interessa só para quem quer lucro, sem cuidar do ambiente.</p> <p>proposta da Prefeitura inclui a possibilidade de revisão e reclassificação de APPs e APLs, QUE PODERÁ SER FEITA PELO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL, o que altamente preocupante do ponto de vista da proteção ambiental. Se o proprietário descaracterizar a área (desmatar), bastará protocolar um pedido administrativo na Prefeitura, requerendo a reclassificação. Isso é vergonhoso! A Prefeitura está propondo EXCLUIR, no art. 42, a proteção de APPs de declividade (> de 25 graus) – hoje protegidas no atual Plano Diretor -, como a Prefeitura irá argumentar com o proprietário sobre a existência de APP ou APLL de declividade em seu terreno, quando da solicitação de reavaliação da classificação da área? A Prefeitura não tem quadro técnico nem para fiscalizar o meio ambiente, imaginem realizar estudos técnicos para confrontar os estudos apresentados pelo proprietário. No Córrego Grande, o loteamento Brisas da Ilha já é um exemplo dessa situação, a D'Agostini fez o EIA e o RIMA contratando uma empresa privada que suprimiu informações importantes e os fiscais da prefeitura não foram a campo fazer uma vistoria eficaz e simplesmente liberaram as licenças, do mesmo modo, a prefeitura já deu parecer favorável para um novo loteamento ao lado desse sendo que o estudo apresentado sonega a existência de cursos de água. O que a prefeitura quer com esse texto é justamente dar carta branca para as grandes construtoras.</p> <p>A proposta da Prefeitura inclui a possibilidade de revisão e reclassificação de APPs e APLs, QUE PODERÁ SER FEITA PELO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL, o que altamente preocupante do ponto de vista da proteção ambiental. Se o proprietário descaracterizar a área (desmatar), bastará protocolar um pedido administrativo na Prefeitura, requerendo a reclassificação. Isso é vergonhoso! A Prefeitura está propondo EXCLUIR, no art. 42, a proteção de APPs de declividade (> de 25 graus) – hoje protegidas no atual Plano Diretor -, como a Prefeitura irá argumentar com o proprietário sobre a existência de APP ou APLL de declividade em seu terreno, quando da solicitação de reavaliação da classificação da área? A Prefeitura não tem quadro técnico nem para fiscalizar o meio ambiente, imaginem realizar estudos técnicos para confrontar os estudos apresentados pelo proprietário.</p>
45	<p>As Unidades de Conservação já possuem legislação federal própria, além da legislação que as criou, ao determinar que os Planos de Manejo devam estabelecer as zonas de amortecimento, o PD está entrando em ceara alheia, engessando o plano diretor e os próprios planos de manejo da UC, em especial daquelas inseridas em áreas urbanas.</p>

48	Artigo 48 A: trata de áreas com declividade entre 46,6% e 100% que serão consideradas como APL-E. Mas o uso e ocupação dessas áreas está em contradição com o artigo 11 do Código Florestal (Lei nº 12.651 de 2012), o qual restringe a ocupação dessas áreas, conforme segue: "Art. 48-A Frações de terrenos que possuam declividade entre 46.6% e 100% receberão índices equivalentes de APL-E desde que ...". Artigo 11 do Código Florestal/2012: "Art. 11. Em áreas de inclinação entre 25º e 45º, serão permitidos o manejo florestal sustentável e o exercício de atividades agrossilvipastoris, bem como a manutenção da infraestrutura física associada ao desenvolvimento das atividades, observadas boas práticas agrônômicas, sendo vedada a conversão de novas áreas, excetuadas as hipóteses de utilidade pública e interesse social". Vale ressaltar que áreas com declividade entre 46,6% e 100% são equivalentes a áreas com 25 a 45 graus de inclinação, sendo importante definir no Glossário o conceito de APP de Declividade (áreas com declividade entre 46,6 a 100%) citado no inciso III do artigo 48-A, para a garantia da continuidade dessa proteção.
50	O artigo deveria ser adaptado ao que dispõe o Código Florestal já que foi estabelecido pelo § 4º que "Fica dispensado o estabelecimento das faixas de Área de Preservação Permanente no entorno das acumulações naturais ou artificiais de água com superfície inferior a 1 (um) hectare ...". O artigo também deve se revisto frente ao que dispõe a lei do REURB.
51	A permissão de obras não claramente identificadas abre a possibilidade de uso das APP para atividades que não são compatíveis com sua proteção e os serviços ecossistêmicos que essas áreas fornecem. Isso pode gerar problemas graves nas APP. Evitar a desregulamentação. Cabe destacar o Princípio da Proibição do Retrocesso Ecológico pressupõe que a salvaguarda do meio ambiente tem caráter irretroativo e não pode admitir o recuo para níveis de proteção inferiores aos anteriormente consagrados, a menos que as circunstâncias de fato sejam significativamente alteradas, consagrados nos tribunais de justiça brasileira. Portanto, cabe ao cidadão coletivamente ou individual levar ao conhecimento dos tribunais este retrocesso ecológico. Somos contrários. A permissão de obras não claramente identificadas abre a possibilidade de uso das APP para atividades que não são compatíveis com sua proteção e os serviços ecossistêmicos que essas áreas fornecem. Isso pode gerar problemas graves nas APP. Evitar a desregulamentação! Liberando geral o uso de APPs, segundo o poder discricionário da Prefeitura. Vergonhoso.
51-A	Sugestão: Parágrafo único. As Áreas de Corredor Ecológico (ACE), serão definidas em colaboração entre proprietários e Poder Executivo, parte da aprovação de projeto urbanístico, com laudo específico elaborado por empresa ou profissional especializado indicados pelo proprietário e serão definidas e regulamentadas por Decreto do Poder Executivo
52	Muito bom inclusão do parágrafo 3o.
54	Sugestão: III- As ACI privadas poderão ser amembradas para maior aproveitamento e implantação de equipamentos conforme orientação do Poder Executivo. Nas Questionamentos feitos na consulta pública tem a seguinte consideração: " O que mudou para as ACI demarcadas em terrenos particulares? Não foram retiradas? Pela minuta demandam de novos estudos o que é absurdo, estamos desde 2014 aguardando as mudanças, da mesma forma que a demarcação de APP, protelação novamente. Foi criado instrumento para avaliar erros de demarcação de ACI no Artigo 54." SOBRE ESTA RESPOSTA GOSTARIA QUE FOSSE COMPLEMENTADA: QUAL O INSTRUMENTO, JÁ QUE O ARTIGO 54 NÃO TRAZ NENHUM INSTRUMENTO, DIZ APENAS QUE PODERÃO (E NÃO DEVERÃO COMO CABE A TÉCNICA LEGISLATIVA). O ARTIGO 54 TRAZ AINDA QUE OS TERRENOS SE SUJEITARÃO A ANÁLISE PRÉVIA DO REGIME DE DOMÍNIO, ONDE ESTA O CONCEITO E OS PRAZOS PARA A EFETIVAÇÃO DE TAL ANÁLISE PRÉVIA? O DECRETO 21.658/2020 que regulamenta o art 54 da LC 482/14, já não seria o instrumento para a revisão destas áreas porque não foi incorporado à minuta? E porque o Decreto 21.658/2020 não foi efetivamente aplicado? NOS QUESTIONAMENTOS FEITOS SOBRE A DEMARCAÇÃO DE ACI EM TERRENOS PARTICULARES HÁ A SEGUINTE PERGUNTA COM A RESPECTIVA RESPOSTA:" A minuta prevê prazo para a efetivação do art54 quanto a as ACI demarcadas em terrenos particulares? Da mesma forma qual o prazo para a elaboração de termo de referência para a revisão das APP? Tudo que é remetido para análises posteriores não deveria ter prazo previsto nas disposições transitorias, o vamos aguardar mais 8 anos? Prazos serão definidos em normativas complementares." A RESPOSTA AO QUESTIONAMENTO, COMO DIVERSAS OUTRAS RESPOSTAS OBSERVADAS, É ABSURDAMENTE PROTRELATIVA, VAGA, UM TOTAL DESRESPEITO AO PROCESSO PARTICIPATIVO. QUANDO O CIDADÃO PARTICIPA DE UM PROCESSO CONSTRUTIVO DE IDÉIAS CABE A EQUIPE DE CONDUÇÃO DO PROCESSO, SE NÃO BUSCAR AS SOLUÇÕES, AO MENOS JUSTIFICAR FUNDAMENTADAMENTE. DESTA FORMO REITERO, QUAL O PRAZO PARA TAIS NORMATIVAS, MAIS 8 ANOS? Ao manter as ACI em terrenos particulares sujeitas a novas análises para sua liberação se esta novamente protelando uma solução para esse confisco das propriedades que ocorre desde 2014. A minuta tem que estabelecer prazos e a imediata revisão destas áreas, em especial aquelas já judicializadas ou com processo administrativo já em andamento. E mais, nem todo cidadão tem acesso aos meios legais e técnicos, quiçá financeiros para a busca dos seus direitos, assim, cade a lei já trazer a solução imediata, já que as ACI em terrenos privados constitui uma ilegalidade e não apenas erro material como trazem as justificativas. O poder público se apossou de terrenos particulares para transforma-los em áreas institucionais cuja obrigação de prover para a comunidade é do poder público e não do particular. • Assunto: emenda ACI . Em atendimento a Consulta Pública sobre o novo Plano Diretor, reitera-se todas as manifestações e solicitações realizadas nas audiências públicas e oficinas distritais realizadas em 2016, bem como todas solicitações realizadas pessoalmente e através do canal plano diretor participativo quanto a alterações do zoneamento realizadas por emenda da Câmara Municipal que transformaram a frente do imóvel situado na Rua Vereador Onildo Lemos 1209, TERRENO PARTICULAR, EM ACI, NUMA AFRONTA AO DIRETO DE PROPRIEDADE CONSAGRADO PELA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. • Ressaltando, ser inconcebível que passados mais de 8 anos de aprovação da LC 482/14, tendo a Prefeitura Municipal pleno conhecimento dos equívocos de zoneamento e da localização destes equívocos, pois vários judicializados e vários com processos administrativos, venha novamente protelar a remoção deste zoneamento infundado e tecnicamente equivocado já que para a implantação de ACI em terrenos particulares constitui confisco. • O poder público possui instrumentos como a desapropriação, ou mesmo o direito de preempção para aquisição dos imóveis que pretende tornar ACI e não o Zoneamento como efetivado pela LC482/2014 que gerou restrições tão severas ao uso e gozo do imóvel esvaziando sua potencialidade econômica, proibindo a sua utilização para quaisquer fins rentáveis e tornando-o non aedificandi. Não há dúvidas quanto à possibilidade do município definir o planejamento urbano do seu território, objetivando o seu crescimento sustentável. Entretanto, a prerrogativa do Poder Público tem que ser concretizada em conformidade com os direitos consagrados na Constituição Federal, em especial, a garantia do direito de propriedade (CF, art. 5º, XXII). A CONSTITUIÇÃO DE 1988, EM SEU ARTIGO 5º, REGULAMENTA O DIREITO DE PROPRIEDADE: "Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: XXII - é garantido o direito de propriedade; XXIII - a propriedade atenderá a sua função social; XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;" LIV - ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal;" Esta situação é gravíssima, pois coloca em xeque o basilar princípio da segurança jurídica (CF, art. 5º, inciso XXXVI - a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada). Ainda, a Constituição de 1988, no §3º do art.182 reforça que as desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização: "Art. 182. 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. (...) § 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro." • Mesmo sabedora das inconsistências do Zoneamento de 2014, e mesmo com demandas judicializadas, a PMF mantém a penalização dos proprietários (sem o direito de edificar por mais de 8 anos). ALÉM DISSO O IPUF QUE NÃO CUMPRE O DECRETO N. 21.658/2020 sobre elaboração de "estudo específico" em ACI Privadas, mantendo os imóveis com esse tipo de zoneamento estagnados. • Porque passados mais de 2 anos da edição do DECRETO n. 21.658/2020 a SMDU não cumpriu as determinações do Decreto nem emitiu novas consultas de viabilidades em processos de reconsideração em andamento (024825/2017)? • ADMITIR-SE QUE O MUNICÍPIO MANTENHA O ZONEAMENTO DE ACI EM IMÓVEL PARTICULAR IMPEDINDO O USO PROPRIEDADE, SEM O PAGAMENTO DE QUALQUER INDENIZAÇÃO, É LEGITIMAR O CONFISCO VEDADO CONSTITUCIONALMENTE. • Assim, reiteram-se todas as solicitações já realizadas ao poder público e que a proposta do novo plano já contemple a retirada das ACIs demarcadas em terrenos particulares, pois tal questão afronta o direito de propriedade e as garantias básicas do cidadão, não há porque se realizar novos estudos a não ser protelar a correção do zoneamento ou protelar o pagamento das indenizações devidas. • DESTA FORMA PROPÕE-SE A ALTERAÇÃO DO ART. 54 DA LEI COMPLEMENTAR N. 482, DE 2014, INCORPORANDO PARTES DO DECRETO N. 21.658/2020, ALÉM DA QUESTÃO ESPECÍFICA DO IMÓVEL EM COMENTO: - AS ÁREAS DEMARCADAS COMO ÁREAS COMUNITÁRIAS INSTITUCIONAIS (ACI) EM IMÓVEIS PRIVADOS SE ADOPTARÁ OS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE ZONEAMENTO DE MACRO ÁREA DE USO URBANO." §1º. FICA ALTERADO O ZONEAMENTO ACI (ÁREA COMUNITÁRIA INSTITUCIONAL) INSERIDO NA PARTE FRONTAL DO TERRENO DE NÚMERO 1209 DA RUA VEREADOR ONILDO LEMOS, INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 24.96.023.0306.001-705, PARA ARM 3.5 (ÁREA RESIDENCIAL MISTA). Os imóveis com consulta de viabilidade indeferidas nestes 8 anos por estarem zoneados como ACI serão indenizados? Porque o DECRETO 21.658/2020 que regulamenta o art. 54 da Lei Complementar nº 482, de 2014, sobre a demarcação de ACI em terrenos particulares pela LC 482/14, não está sendo aplicado? Adoção de limites de zoneamento adjacente é alteração de zoneamento e não haverá mais controle de zoneamento na cidade. Essa alteração é um desserviço ao Plano Diretor! Adoção de limites de zoneamento adjacente é alteração de zoneamento e não haverá mais controle de zoneamento na cidade. Isso é vergonhoso! Por que há diferenciação das áreas privadas e públicas? Por que os terrenos de uso privado podem ser revistos para zoneamentos da Macro Área? Por que não da adjacência? Isso permitiria limites urbanos muito superiores à vizinhança existente, resultando em impactos na infraestrutura. Considerando, ainda, a revogação do art. 55. não fica claro por que em terrenos privados há maior concessão nos limites urbanísticos.
55	• Artigo 55 do PD/2014 foi revogado: "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". Consideramos uma boa prática do Município a conversão de 1/3 da área de ACI que deixou de sê-lo, cuja fração passa a ser ACI pública, de forma a compor uma reserva de áreas para implantação de equipamentos públicos nos vários locais da cidade. Por que foi revogado? Caberia observação e análise sobre a necessidade e demanda de ACI na área, mesmo em terreno público ou privado, pelo IPUF ou órgão competente. Em caso de demanda comprovada, há várias formas de negociação, não necessariamente doação. Como Direito de Preempção, por exemplo.
56	É importantíssimo que se mantenha o artigo exatamente como está. Os critérios para instalação de antenas não podem ficar pautado só no poder público e sim por lei específica que leve em consideração a saúde das pessoas. Vem aí o 5G e colocar o artigo com a escrita proposta é dar uma carta branca para que as antenas possam ser instaladas em qualquer local, não respeitando a questão da saúde pública e tão pouco a paisagem local.

57	<p>• Art. 57. Trata do conceito das Áreas Verdes de Lazer - AVLS “Art. 57. Áreas Verdes de Lazer (AVL) são os espaços urbanos ao ar livre de uso e domínio público que se destinam à prática de atividades de lazer e recreação, privilegiando: (...) III - a finalidade de acordo com o porte e inserção urbana”; Considerações: A finalidade das AVLS está definida no caput do artigo 57 como área para prática de atividades de lazer e recreação, ao ar livre, sendo que o artigo não especifica a partir de qual tamanho uma AVL seria classificada como “AVL de porte”, a qual passaria a ter uma finalidade diferenciada. Importante estabelecer as dimensões mínimas, a partir de qual tamanho uma AVL seria classificada como “AVL de porte”, evitando a flexibilização do uso e ocupação de todas as AVLS.</p> <p>O conceito de AVL está definido no artigo 57 como área para prática de atividades de lazer e recreação, ao ar livre, sendo que no parágrafo III não detalha e ou especifica o tamanho/porte. Não há indicação de qual seria essa classificação como "AVL de porte". Aliás, falta, no geral, nesta minuta sugerida, desta feita, a presença de INDICADORES de referência. Que "porte" é esse afinal? Faz-se necessário incluir o porte através de medida.</p> <p>Art. 57, inciso I: sugiro excluir a expressão “quando couber” pois para ser área verde deve estar coberta por vegetação. Então me parece que a expressão está fora do contexto. Art. 57 inciso III: exigiria a definição de “porte e inserção urbana” – neste caso sugiro revogar todo teor proposto. Art. 57. incluir incisos IV a VI nos seguintes termos: IV -solo sem impermeabilização; V – iluminação restritiva; VI – a preservação da função ecológica. Ari Pritsch</p> <p>Art. 57, inciso I: sugiro excluir a expressão “quando couber” pois para ser área verde deve estar coberta por vegetação. Então me parece que a expressão está fora do contexto. Art. 57 inciso III: exigiria a definição de “porte e inserção urbana” – neste caso sugiro revogar todo teor proposto. Art. 57. incluir incisos IV a VI nos seguintes termos: IV -solo sem impermeabilização; V – iluminação restritiva; VI – a preservação da função ecológica.</p> <p>Área Verde de Lazer – AVL: É necessário definir o conceito de AVL, a fim de evitar interpretações errôneas sobre o significado deste zoneamento no Plano Diretor. Pergunta-se Área Verde de Lazer é um tipo de Espaço Livre, é sinônimo de Espaço Livre de Recreação e Lazer?</p> <p>O conceito de AVL está definido no artigo 57 como área para prática de atividades de lazer e recreação, ao ar livre, sendo que no parágrafo III não detalha e ou especifica o tamanho/porte , qual seria essa classificação como "AVL de porte", a qual teria uma finalidade diferenciada. O que seria essa finalidade diferenciada? Faz-se necessário incluir o porte , detalhar.</p> <p>Retira a obrigação da Prefeitura de atualizar, anualmente, os mapas com as AVLS do Município.</p> <p>Tem que responsabilizar o município de deixar em dia as AVLS existentes, para isso é fundamental que se mantenha o texto do parágrafo único.</p> <p>Retira a obrigação da Prefeitura de atualizar, anualmente, os mapas com as AVLS do Município.</p>
58	<p>Há de verificar a escala e o porte dessas edificações, assim como os regimes de concessão, o interesse público e coletivo da implantação de tais edificações. .</p>
58	<p>A oportunidade e a conveniência administrativa caracterizam atos discricionários sob o beneplácito de imprecisões na redação desse artigo. Isto acaba fazendo do crivo do agente público - sabe lá quem? - um elemento exclusivo capaz de decisão isolada, sem fazer menção de recursos de consulta à comunidade envolvida. No caso do Parque da Luz, por exemplo, a comunidade representada por uma entidade civil - Associação dos Amigos do Parque da Luz - colaborou com um caderno de diretrizes, desenvolvido conjuntamente com o IPUF, que estabeleceu parâmetros. Por que não fazê-lo mais vezes, já que essa prática até aqui foi exitosa?? Inclua-se aí: CONSULTA À COMUNIDADE ORGANIZADA. Falta promover a coparticipação entre os setores da sociedade! Não seria essa uma boa oportunidade para replicar melhores práticas?</p> <p>• Artigo 58, trata de uso e ocupação de “AVL de porte”, sem definir as dimensões mínimas para uma AVL ser classificada como “de Porte”: “Art. 58. Em Áreas Verdes de Lazer (AVL) será permitida a construção e licenciamento de equipamentos e edificações de uso coletivo e de interesse público, de apoio ao lazer ao ar livre, mediante análise da característica e porte da AVL... (...) §1º As edificações devem respeitar taxa de ocupação máxima de 5% (cinco por cento), ou maior de forma excepcional, de acordo com análise e diretrizes dos órgãos de planejamento. §2º As edificações, quando existentes, deverão estar integradas aos espaços abertos e demais usos das AVL. §3º As Áreas Verdes de Lazer, excetuando aquelas oriundas de parcelamento, poderão receber equipamentos comunitários de interesse público, em especial aqueles voltados a educação e saúde, limitado a 5% de ocupação da área ou mediante estudo técnico que avalie que a área verde remanescente ou sistema de áreas verdes é compatível com atendimento das demandas do entorno”. Considerações: Se as AVLS com mais de 25 mil m² serão objeto de planos específicos ou projetos especiais (conforme artigo 58-A), então as AVLS de porte seriam aquelas com menos de 25 mil m². Se o uso e ocupação dessas AVLS mantivessem a ocupação máxima em 5% da área, o uso estaria condizente com a definição de AVL do caput do artigo 57, tendo em vista as funções ambientais de drenagem, com a percolação das águas pluviais minimizando alagamentos, manutenção da umidade do ar, regulação térmica, sequestro de carbono da atmosfera, e a necessidade de enfrentamento das mudanças climáticas. Não consideramos pertinente a possibilidade de utilização de AVLS para edificações variadas, com uso e ocupação equiparado às Áreas Comunitárias Institucionais - ACI.</p> <p>Art. 58: Sugiro REVOGAR a proposta de alteração para manter a redação do atual art. 58 uma vez que a proposta desqualifica a definição de AVL, abre precedentes sem limites. As edificações que poderiam ser permitidas (pela proposta), são incompatíveis com as funções de AVL, principalmente as edificações comerciais e de serviços. Nas AVL de Jurerê, ou melhor as Alamedas, não há espaço para muita edificação pois além de comprometer a permeabilidade do solo e a função ecológica também irá tirar o sossego dos moradores, principalmente caso se permita o uso comercial. Ari Pritsch</p> <p>Há de verificar a escala e o porte dessas edificações, assim como os regimes de concessão, o interesse público e coletivo da implantação de tais edificações. .</p> <p>Há de se atentar e analisar as permissões 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, pois essa permissões poderão descaracterizar o fim principal estabelecido para as Áreas Verdes de Lazer, conforme conceito já definido no Plano Diretor, e que por essência devem ser áreas abertas e públicas.</p> <p>A proposta da Revisão do texto do Art. 58 desqualifica a definição de AVL existente do PD/2014, abre precedentes sem limites . As edificações que passam a ser permitidas em AVL, não são compatíveis com as funções de AVL . a redação deste artigo, tanto pela permissão do uso comercial e de serviços, como pela falta de definição de limites para impermeabilização, parece uma ameaça a a Área Verde de Lazer.e pode tornar a vizinhança numa área insuportável para os moradores, visto que em Jurerê tradicional as áreas verdes de lazer seal espalhadas entre as casas, característica original do projeto urbanístico. Sugiro que não seja alterado, de forma alguma.</p> <p>Na proposta da Revisão do texto do Art. 58, a variedade de edificações que passam a ser permitidas em AVL, equipara-se as funções de AVL com as de ACI, o que seria redundante. Parece-me que a redação deste artigo desqualifica a definição de AVL existente do PD/2014, abre precedentes sem limites, tanto pela permissão do uso comercial e de serviços, como pela falta de definição de limites para impermeabilização, descaracterizando a Área Verde de Lazer.</p> <p>Observa-se nos artigos propostos da revisão, muitos incentivos para o aumento das áreas construídas e nenhum incentivo para o aumento das Áreas Verdes.</p> <p>Observa-se nos artigos propostos da revisão, muitos incentivos para o aumento das áreas construídas e nenhum incentivo para o aumento das Áreas Verdes.</p> <p>Observa-se nos artigos propostos da revisão, muitos incentivos para o aumento das áreas construídas e nenhum incentivo para o aumento das Áreas Verdes.</p> <p>Conforme a denominação de no Plano Diretor vigente, o item VI não é condizente com o conceito de AVL , portanto sugere-se a supressão deste item.</p> <p>O item VI abre espaço para intervenções que não são condizentes com a AVL</p> <p>O item VI abre espaço para intervenções que não são condizentes com a AVL</p> <p>A inclusão do inciso VI permite a privatização das áreas públicas. Hoje, a Prefeitura não tem sequer mapeadas as áreas públicas. Muitas estão privatizadas em razão da inércia da Prefeitura. Agora, a pretensão é legalizar essa privatização.</p> <p>Comentário refere-se ao Artigo 58B</p> <p>A julgar a área previamente delimitada como AVL, mesmo em área privada, caberia observar as demandas para a área de espaços públicos e áreas de fruição pública, pelos órgãos competentes. Mesmo considerando a possibilidade de criar incentivos específicos para a área privada remanescente.</p>
58-A	<p>Quais são as características destas AVL com mais de 25.000 m2. Que tipo de plano específicos ou projetos especiais essas AVL se encaixam?Ou seja, o que seriam esses projetos específicos e ou especiais, qual a finalidade? Há de se observar a definição de AVL no Plano Diretor.</p> <p>Vago: não especifica quem fará os tais Projetos Especiais e Planos específicos.</p> <p>Não especifica quem fará os tais Projetos Especiais e Planos específicos.</p>
58-B	<p>É importante especificar o procedimento pelo qual será revisado o zoneamento. É desejável que seja no processo de diretrizes urbanísticas.</p> <p>A possibilidade de revisão de regiões marcadas por AVL é excelente, pois é notório o fato de que, na elaboração do Plano Diretor de 2014, muitas regiões foram marcadas como AVL de forma indevida. Enfim a legislação trará um mecanismo pelo qual esses erros poderão ser corrigidos.</p> <p>Aqui, abre-se a porteira como o proposto para o art. 54: adoção de limites de zoneamento adjacente é alteração de zoneamento e não haverá mais controle de zoneamento na cidade.</p> <p>A julgar a área previamente delimitada como AVL, mesmo em área privada, caberia observar as demandas para a área de espaços públicos e áreas de fruição pública, pelos órgãos competentes. Mesmo considerando a possibilidade de criar incentivos específicos para a área privada remanescente.</p>

61-A	Art. 61-A: Sugiro REVOGAR o artigo e seus incisos. Deve-se respeitar os limites dos zoneamentos. Nada de estender o zoneamento para dentro de um mesmo terreno. Deturpa a definição de limites.
	A adoção de limites de zoneamento adjacente é alteração de zoneamento e não haverá mais controle de zoneamento na cidade. Desserviço à cidade!
	Aqui, abre-se a porteira como o proposto para o art. 54: adoção de limites de zoneamento adjacente é alteração de zoneamento e não haverá mais controle de zoneamento na cidade.
61-B	Aqui, abre-se a porteira como o proposto para o art. 54: adoção de limites de zoneamento adjacente é alteração de zoneamento e não haverá mais controle de zoneamento na cidade.
62	comentários POSTADOS ABAIXO EXTREMAMENTE PERTINENTES.
	Art. 62: Alterar a expressão "norma" por LEI. Norma pode ser entendido por decreto (que é editado pelo Prefeito, ou Portaria ...). Sugiro a seguinte redação: Art. 62. Lei estabelecerá os critérios aplicáveis às diferentes zonas de uso, pertinentes a:
	Altera LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA por NORMA. Possibilita que a administração da cidade seja subordinada aos gabinetes da PMF, e não seja gerida pelo poder legislativo. Pode favorecer o clientelismo!
	Altera LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA por NORMA. É um sequestro do poder legislativo para, mediante normas de gabinetes, administrar a cidade.
IV	A Tabela de Limites de Ocupação disponibilizada está com número máximo de pavimentos padrão igua a dois em todos os zoneamnetos. Além disso, a soma do coeficiente de aproveitamento total está incorreta.
63	A redação proposta para o art. 63 exige atenção: de qual forma o "comprimento máximo de quadra e área máxima do quarteirão" imporão limites de ocupação do solo? Se o Plano não se ocupar desde já de regular esses temas, é preferível que se retire.
63-A	Não alterou nada do que é exigido hoje. Ou seja, continuará a se permitir adensamento sem rede coletora de esgoto. Isso gera passivo ambiental, como cansamos de ver. Não funciona como solução para permissão de adensamento. É só olhar a quantidade de praias impróprias para banho ao longo do ano, mesmo nas zonas mais valorizadas da cidade!
	Não alterou nada do que é exigido hoje. Ou seja, continuará a se permitir adensamento sem rede coletora de esgoto.
65	E os pavimentos técnicos para piscinas contam?
	No glossário (anexo G-01) a definição de MEZANINO determina que este pavimento intermediário poderá ocupar até 50% do COMPARTIMENTO do pavimento inferior, quando o correto seria do apenas do PAVIMENTO inferior.
65-A	Florianópolis é uma ilha com topografia bastante acentuada, possuindo diversos morros e estradas que seguem a topografia natural. Por isso, muitas vias podem ser consideradas panorâmicas. A delimitação de altura em vias panorâmicas contradiz os benefícios propostos nas áreas de desenvolvimento incentivado. Na entrada do bairro Cacupé, por exemplo, o plano diretor propõe diretrizes de desenvolvimento incentivado, onde o incentivo de uso misto não poderia ser utilizado por ser considerado uma via panorâmica. As propostas entram em contradição e causam insegurança jurídica. Proposta: Art. 65-A. Nas vias ou nos trechos de território mapeados como panorâmicos, que não forem áreas de desenvolvimento incentivado (ADI), as edificações deverão privilegiar a visibilidade da paisagem, de acordo com critérios técnicos a serem regulamentados. Parágrafo Único. A critério do município poderá ser requerido elaboração de estudo específico para subsidiar a análise de projetos de edificações em vias panorâmicas, que deverá ser submetido ao IPUF.
66	os "sótãos" admitidos quando utilizados a inclinação de 45 graus do telhado é estabelecida como única possibilidade do uso da cobertura. Engessa e direciona a arquitetura do edifício.
	Acredito que seria interessante o sótão não contar, tanto em número de pavimentos quanto em coeficiente de aproveitamento, para todas as edificações de até 3 pavimentos.
66-A	A inserção do art. 66-A é muito positiva, no sentido que permite o aumento de um pavimento para implantação de pilotis destinado, entre outras finalidades, a garagens. Esse benefício se aplica a áreas em que não seja indicada a execução de subsolos por questões hidrológicas, assim como a edificações com incentivo ao uso misto com até três pavimentos. Esse benefício é importantíssimo para reduzir o custo obra decorrente da construção de subsolos em pequenas edificações. Por outro lado, não faz sentido limitar o benefício apenas para as duas hipóteses mencionadas — a redução do custo de obra decorrente da diminuição da demanda por subsolos deveria estar disponível a edificações com mais do que três pavimentos, assim como não deveria estar vinculado ao uso misto. Visando a redução de custos de obra e, conseqüentemente, os preços de venda, é importante que o benefício se aproxime aos moldes do Plano Diretor de 1997.
67	A redação original era melhor.
	Nos locais onde não se puder construir no subsolo deverá ser acrescido um pavimento de pilotis sem contar no número de pavimentos. Esta é uma maneira de não penalizar o proprietário e dar alternativas que favoreçam a manutenção destas áreas de recarga.
	Manter a redação original: os estudos devem ser realizados sempre.
	Manter a redação original: os estudos devem ser realizados sempre.
	É vergonhosa essa proposta de alteração, pois em toda a cidade há áreas que podem comprometer o lençol freático e/ou o aquíferos existentes.
69	Art. 69. X - Sacadas no limite de 5% da taxa de ocupação. Manter o benefício estabelecido no plano atual, para que os empreendimentos não passem a reduzir as áreas de sacada, buscando a eficiência do projeto e reduzindo a qualidade dos edifícios.
	"IX – áreas de uso coletivo localizadas no plano de cobertura." Serão permitidas unidades privativas no plano de cobertura? Se sim, seria interessante dizer em algum lugar do plano quais serão os requisitos e limites.
	Por qual motivo as sacadas passam a computar no coeficiente de aproveitamento? O texto antigo que permitia não computar até um limite de 5% da taxa de ocupação fazia sentido.
70-A	A inclusão do art. 70-A, que aumenta a taxa de ocupação em 30% nas edificações com três ou mais edificações, é positiva, pois o incremento aumenta discretamente a taxa, mas pode representar um aumento substancial de unidades construídas, portanto de densidade de ocupação.
71	Sugestão: inserir nas cláusulas gerais que os empreendimentos que possuem normas próprias, registradas em matrícula do loteamento, sejam respeitadas as normas do mesmo.
72-A	Por que as APT não constam da tabela de índices? O artigo ficou bem genérico, além da possibilidade posterior de incentivos... quais seriam? quais os limites de pavimentos?
73	O Art. 73. Obriga o escalonamento das edificações a partir do oitavo pavimento, porém esta não deveria ser uma exigência para toda e qualquer edificação, visto que cada local possui interferências e características diferentes. A exigência deveria ser feita através da comprovação das interferências de insolação e ventilação, de acordo com o entorno da edificação. Proposta: Art. 73- Revogar Art. 73, § 5º Para garantir adequada insolação e ventilação dos logradouros, o Poder Executivo Municipal poderá solicitar escalonamento do afastamento frontal da edificação a partir do oitavo pavimento. O escalonamento poderá não ocorrer quando comprovado a não interferência da edificação no entorno.
	O anexo C-14 não foi disponibilizado.
73-A	E as lixeiras?
	Inclusive no Art.75C que permite a altura de vizinhança de 10,50, seria comum lotes pequenos com vizinhos de 8 pavimentos, ocupação de 80% nos primeiros pavimentos, criando uma empena cega no lote remanescente que não poderá ser ocupado. Caso complexifique a lei, poder-se-ia, criar a possibilidade dos órgãos de planejamento abrir a possibilidade de debater esses casos especiais. Porque temos visto uma certa falta de bom senso na aprovação de projetos.

74	Proposta - Art.74. Os afastamentos laterais e de fundos deverão ser no mínimo de 1,50m em edificações cuja altura de fachada seja de até 9,50 medido do ponto médio da fachada de menor cota altimétrica. Parágrafo 3o - Para lotes situados em zoneamentos cuja número de pavimentos seja superior a 4 pavimentos, os afastamentos laterais e de fundos podem ser dispensados para edifícios construídos até a altura de 9,50. JUSTIFICATIVA Em áreas de baixa densidade e residenciais até dois pavimentos parece coerente a exigência dos afastamentos de 1,50. Mas em áreas de maior densidade, onde são permitidas edificações mais verticais essa obrigatoriedade não tem sentido. Por exemplo, em um lote remanescente em uma área onde é permitido a Taxa de ocupação diferenciada de 80% e 100%, estão dispensados os afastamentos de laterais e fundos. Portanto, em casos de lotes pequenos cuja altura não supere os 9,50m, mas são permitidos edifícios verticais, seria impossível construir uma vila residencial, ou centro comercial, por exemplo, de forma perimetral ao lote com vazão central. O que, por essência, contraria os objetivos de otimização de infraestruturas previstas no plano. Proposta - Art.74. Os afastamentos laterais e de fundos deverão ser no mínimo de 1,50m em edificações cuja altura de fachada seja de até 9,50 medido do ponto médio da fachada de menor cota altimétrica. Parágrafo 3o - para lotes situados em zoneamentos cuja número de pavimentos seja superior a 4 pavimentos, os afastamentos laterais e de fundos podem ser dispensados para edifícios até a altura de 9,50.
90-A	O Conceito de Equipamento Comunitários e Equipamentos Urbanos , citado no artigo 90 , em seus parágrafos, não consta no rol de itens do Glossário. E acessíveis a população em geral.
75	Com o escalonamento será permitido adotar afastamento diferente para cada pavimento, conforme sua altura?
75-B	É INCONSTITUCIONAL afastamento menor que 33m, em terras de marinha. A lei maior precisa ser respeitada! O Art. 75-B. propõe a obrigação do afastamento de no mínimo 15m (quinze metros) a partir do limite da zona costeira. Sendo que após o limite desta zona, a área é considerada edificável. A ocupação deveria ser delimitada de acordo a demarcação da zona ou então limitado a terrenos que possuam profundidade maior que 50m. Proposta: Art. 75-B. A ocupação dos terrenos confrontantes com orla marítima será regulamentada por norma específica, sendo que as construções em terrenos com mais de 50m de profundidade deverão manter um afastamento mínimo em relação aos limites da zona costeira nunca inferior a 15,00m (quinze metros), se necessário para preservação da orla. É INCONSTITUCIONAL afastamento menor que 33m, em terras de marinha. Vergonhoso.
78-A	de 4m e calçada de 3m. Ou seja, pelo menos 14m dos terrenos não serão mais edificáveis. Estes parâmetros não deveriam ser obrigatórios devido as características existentes da cidade. O parcelamento irregular do solo durante os anos fez com que diversos bairros possuam quadras e lotes que não respeitam as dimensões mínimas e confortáveis para a cidade. Desta forma, não pode ser levado em consideração apenas a caixa da rua, mas também os tamanhos dos lotes. Por isso, a distância exigida para recuo viário e largura de calçada deveria ser analisada caso a caso, de acordo com as características do lote e da região. Proposta: Art. 78-A Os recuos viários são obrigatórios e não edificantes, devendo ser incorporados ao domínio público municipal, de acordo com o definido no Anexo C14 – Sistema Viário – Detalhamento das seções transversais. §1º Excetuando-se as zonas AMC e ARM do triângulo central, a construção de edificações com mais de dois pavimentos ficará condicionada à aplicação de recuo viário e largura de calçada serão definidos de acordo com a caixa da rua e características do entorno, devendo ser aprovada em projeto, além de afastamento frontal mínimo de 4,00m (quatro metros).
78-C	Recuo viário é área indenizável, e esta informação tem que estar contida no Plano Diretor.
78-F	Interessante, mas cabe avaliação da possibilidade de continuidade das calçadas. E não está claro se são 2 metros a mais, ou 1 calçada de 2 metros. Seria para além dos previstos nos perfis viários previstos?
79	Incluir no texto um mínimo de vagas para cadeirantes (NBR 9050), seja para embarque ou desembarque ou estacionamento.. No anexo TAB-E01 não consta a exigência de vagas mínimas para condomínios residenciais multifamiliares. E a exigência de 5% das vagas privativas (com mínimo de 1 vaga) não está identificada que é para VISITANTES
79-A	Entendo a ideia de que deve-se criar uma cidade que não incentive o uso do carro, contudo Florianópolis é um lugar em que com frequência será necessário utilizar deste meio de transporte. Desta forma, acredito que para os condomínios multifamiliares seria interessante a exigência de uma quantidade mínima de vagas, podendo estas serem de uso compartilhado. Ao menos 30% da quantidade de unidades seria um número que faria sentido, desta forma o tem-se espaço no condomínio para criar um frota compartilhada e não se aloca todos os veículos nas ruas da cidade, que são na maioria das vezes estreitas. Da mesma forma acredito que número de vagas de visitantes poderia mudar do proposto 5% das vagas privativas para 3% das vagas privativas, sendo no mínimo 1. E que fosse cobrada apenas em edificações com mais de 10 unidades privativas.
83	Graças a Deus uma proposta de mudança. A exigência em vigor é desproporcional e incompatível com as quantidades de vagas exigidas pelo próprio plano. É positivo que esta exigência seja racionalizada e as obrigações de vagas diminuam. Florianópolis precisa de um Plano Gestor de Arborização Urbana. Existem vários estudos que demonstram a inegável importância e os inúmeros benefícios da Arborização Urbana para manter a qualidade ambiental e social nas cidade. Esse artigo é, no mínimo, mesquinho, pobre pouco econômico. Não enxerga valor e valorização de ativos encadeados com um plano de arborização. PLANO GESTOR DE ARBORIZAÇÃO URBANA JÁ!!!! Já viram Maringá? Por favor pessoal!!! Existem vários estudos que demonstram a inegável importância e os inúmeros benefícios da Arborização Urbana para manter a qualidade ambiental e social nas cidade. Portanto esse artigo 83 deverá mudar essa quantidade de no mínimo 01 árvore por 04 vagas de estacionamento. Árvores prestam serviços ecossistêmicos importantes, ajudando a reduzir as zonas de calor, retardando enchentes, reduzindo a poluição, ajudando a manter a biodiversidade nas cidades. Devemos buscar maneiras de aumentar a presença de árvores no meio urbano, não reduzir! Atravessamos o Centro de Florianópolis SEM passar por debaixo de uma árvore sequer. E a Prefeitura ainda propõe diminuir as árvores de estacionamento. Vergonhoso. Carecemos de um processo de arborização para o nosso município. O texto atual do art 83 é uma forma de garantir certa arborização para o município. A alteração que se propõe é um verdadeiro absurdo reduz em 200% o número de árvores para os estacionamentos. Deve-se manter o texto original. Se nas audiências públicas se falou tanto em preservação ambiental, que se cumpra o que foi dito. Mais árvores.
V	Na Tabela de Limites de Ocupação proposta foi apresentado a área mínima de 200m² para lotes na ARP 2.5. Porque não estender esta mesma área mínima para todas as zonas ARP e ARM com número de pavimentos igual a 2?
86	Artigo 86, trata de parcelamento do solo, que deverá observar não só as leis municipais, mas principalmente a Lei Federal 6.766/79 do Parcelamento do Solo e a respectiva Lei Estadual, sendo que a lei estadual exige 35 % de reserva de áreas públicas (AVL, ACI e arruamento) para parcelamentos do solo do tipo loteamento. “Art. 86. O parcelamento do solo observará o disposto na legislação municipal específica, sem prejuízo das disposições da presente Lei Complementar, especialmente quanto às dimensões mínimas previstas no Anexo F01 - Limites de Ocupação”. Lembramos que a Lei Municipal não pode ser menos restritiva do que a Lei Federal ou Estadual.
87	Muito se discutiu durante as audiências públicas sobre o incentivo do uso misto, da cidade adensada, e da redução do trânsito pela presença dos comércios e serviços em áreas residenciais. Desta forma, faz sentido que seja permitido o loteamento de uso misto, incentivando o adensamento e a criação de trabalhos dentro dos bairros. Proposta: Art. 87. (...) II- condomínio de lotes; (...) V - loteamento integrado à edificação. VI- loteamento de uso misto.
88	Este artigo 88 não se contradiz ao art. 48-A onde descreve as áreas com declividade entre 46,6% e 100% que serão consideradas como APL-E. assim como com o artigo 11 do Código Florestal (Lei nº 12.651 de 2012), os quais restringem a ocupação dessas áreas?, conforme segue: Artigo 11 do Código Florestal/2012: “Art. 11. Em áreas de inclinação entre 25º e 45º, serão permitidos o manejo florestal sustentável e o exercício de atividades agrossilvopastoris, bem como a manutenção da infraestrutura física associada ao desenvolvimento das atividades, observadas boas práticas agronômicas, sendo vedada a conversão de novas áreas, excetuadas as hipóteses de utilidade pública e interesse social”.
89	A redação que está em vigor é muito problemática: o município projetou várias vias sobre imóveis privados, mas quer classificar a sua abertura como loteamento. Na prática, a via projetada implicaria uma "desapropriação" da área da via e um confisco de 15% do restante do imóvel, correspondente a 5% de ACI e 10% de AVL (regra do loteamento). A redação tem que refletir que abrir novas vias, COM EXCEÇÃO DAQUELAS PROJETADAS E PREVISTAS NO PLANO DIRETOR, se equipara a loteamento, para além das possibilidades de supressão de vias proposta no art. 198 desta minuta.

90	<p>No art. 90, paragrafo 8*, incisos I da Minuta de revisão está citado o termo “Espaços Livre”, conforme segue: Art. 90, § 8º “O IPUF poderá dispor sobre a superfície contínua e relação máxima entre testada e comprimento, desde que observados os seguintes critérios: I - Atender o percentual mínimo estabelecido de espaços livres de acordo com os §§ 1º e 5º do caput”; No Glossário está definido o termo “Espaço Livre”, que inclui ruas e áreas de circulação, conforme segue: “todo espaço não ocupado por edificações, seja ele público ou privado, tais como: parques, praças, jardins e ruas; podendo ter função de lazer, de recreação, de circulação, de preservação ou conservação ambiental, ou ainda associada a outros usos específicos; seu conjunto constitui o Sistema de Espaços Livres”. Considerações: Se os Espaços Livres citados no Art. 90, § 8º, inciso I não for sinônimo de AVLS, haverá prejuízo à coletividade, que terá menor proporção de área líquida para uso e ocupação de equipamentos de esporte, recreação e lazer quando comparadas com as proporções do Plano Diretor de 2014. Isso porque o percentual de 10% a ser reservado como área pública, como as AVLS, poderia passar a ser usado também para arruamento e área de circulação. Será necessário definir no Glossário os conceitos dos vários termos utilizados no artigo 90 para evitar confusão entre Espaços Livre, áreas para espaços livre de Recreação e Áreas Verdes de Lazer – AVL.</p> <p>Art. 90, § 1º trata do percentual mínimo de 10% para espaços livres recreação e lazer, e 5% da área total parcelável para equipamentos comunitários. Pergunta-se: Área Verde de Lazer - AVL é um tipo de Espaço Livre? Se sim, AVL é sinônimo de Espaço Livre de Recreação e Lazer? No artigo 90 pode-se inferir que o parágrafo 1* refere-se à AVL como um tipo de Espaços Livres de Recreação e Lazer? No artigo 90 pode-se inferir que o parágrafo 3* refere-se à AVL e não à Espaços Livres? Considerações: Se os Espaços Livres citados no § 1º do Art. 90, não forem sinônimos de Área Verde de Lazer - AVLS, haverá prejuízo à coletividade, que terá menor proporção de área líquida para uso e ocupação de equipamentos de esporte, recreação e lazer quanto comparadas com as proporções de AVL reservadas como área pública no Plano Diretor de 2014.</p> <p>CONCORDO com a OBRIGATORIEDADE de localizar ACI E AVL junto a vias de acesso importantes e/ou na parte frontal da GLEBA. ISTO PERMITE a apropriação mais adequada pela população em geral.</p> <p>No Glossário está definido apenas o termo “Espaço Livre. É necessário especificar os conceitos de “Espaços Livres”, “espaços livres recreação e lazer”, citado no art.90, § 1 e §3, para evitar que sejam consideradas ruas e espaços de circulação no cálculo de 10% de AVLS em parcelamentos do solo</p> <p>No art. 90 foi proposto, no § 2º, que as áreas públicas (ACI e AVL) obrigatoriamente deverão estar localizadas na porção frontal da gleba ou junto às vias principais do loteamento. Essa imposição pode gerar dificuldade (ou inviabilizar) o desenvolvimento adequado das áreas de AUE, face as limitações de uso impostas pelo Art. 142-A da proposta de revisão, sendo coerente que a definição da locação das áreas seja feita na aprovação do projeto, sendo a proximidade das vias principais uma diretriz a ser privilegiada. Sugestão de correção: Alterar a redação do § 2º do art. 90 da Lei Complementar n. 482, de 2014 para: “§ 2º As áreas públicas serão preferencialmente localizadas na porção frontal da gleba ou junto às vias principais do loteamento”.</p>
90-B	<p>"Esta proposta beira a irresponsabilidade. A prefeitura não pode sair por aí querendo tomar o terreno das pessoas a qualquer custo. " ESTE ARTIGO 90B CRIA OBRIGAÇÕES ABSURDAS QUE BEIRAM AO CONFISCO PARA O DESMEMBRAMENTO DE TERRENO. A legislação federal de parcelamento do solo urbano é taxativa ao estabelecer a reserva de áreas públicas apenas para a modalidade de loteamento e não ao parcelamento na modalidade de desmembramento. E chega-se a absurdos maiores nos terrenos menores a serem desmembrados que ficam dispensados da destinação em áreas públicas mas mediante compensação financeira, quer dizer, o pobre cidadão está sendo usurpado para destinar recursos para um FUNDO FINANCEIRO (balcão de negócios?????????????) E DIGO MAIS, SE O PODER PÚBLICO NECESSITA DE ÁREAS COMUNITÁRIAS E INSTITUCIONAIS TEM QUE HAVER A DESAPROPRIAÇÃO JUSTA E PRÉVIA E NÃO O CONFISCO. E ESTA MINUTA CONFISCA ÁREAS PRIVADAS EM VÁRIOS DE SEUS ARTIGOS PROPOSTOS, COMO JÁ HOUVE O CONFISCO NAS ACI INSTITUÍDAS EM TERRENOS PRIVADOS, COMO HÁ TENTATIVA DE CONFISCO AO EXIGIR ÁREA PÚBLICA EM EDIFICAÇÕES MULTIFAMILIARES, COMO HÁ TENTATIVA DE CONFISCO AO EXIGIR ÁREA PUBLICA EM DESMEMBRAMENTOS, COMO HÁ CONFISCO NA AMPLIAÇÃO DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO ALÉM DO DEFINIDO PELO CÓDIGO FLORESTAL, UMA TEMERIDADE, UMA AFRONTA AO DIREITO DE PROPRIEDADE.</p> <p>Fiz o comentário abaixo e coloquei no dispositivo errado, era para ser no 118. Peço perdão pelo tropeço.</p> <p>Esta proposta beira a irresponsabilidade. A prefeitura não pode sair por aí querendo tomar o terreno das pessoas a qualquer custo. A construção de um condomínio multifamiliar não gera as mesmas demandas de infraestrutura urbana que um loteamento gera, é incompatível querer tomar 15% da área sob qualquer pretexto que seja. Isso é confisco. É a prefeitura querendo tirar área do setor privado de maneira fácil. Inclusive, é importante destacar: o incentivo à fruição pública previsto no final da minuta não é suficiente para cobrir os custos decorrentes da entrega de 15% do terreno. Esta proposta aumenta o custo de implantação de empreendimentos imobiliários, que será refletido no preço das unidades. É necessário pensar nas políticas urbanas com maior responsabilidade. Se a prefeitura quer que o setor privado contribua na construção de espaços públicos, que o chame para a conversa em cada caso; não venha com uma proposta de confisco generalizado como essa.</p> <ul style="list-style-type: none"> • A legislação federal de parcelamento do solo urbano é taxativa ao estabelecer a reserva de áreas públicas apenas para a modalidade de loteamento e não ao parcelamento na modalidade de desmembramento. O TJSC já se posicionou a respeito na AC 0337096-73.2014.8.24.0023, assim a jurisprudência ensina que não cabe ao município definir regras de parcelamento e suas hipóteses já definidas pela lei federal, e recentemente pela lei estadual. Desta forma, requer-se a modificação do artigo 90B, desobrigando a doação de áreas públicas em processos de desmembramento. • Artigo 90 B, paragrafo 5*, refere-se a desmembramento em áreas de transição (APL E, APL-P, AUE e ARR): Art. 90-B, § 5º. “É admitido o desmembramento fora da Macro Área de Uso Urbano, excetuando-se Áreas de Preservação Permanente”. Considerações: O desmembramento fora da Macro Área de Uso Urbano, excetuando-se Áreas de Preservação Permanente, implica em permitir parcelamento do solo do tipo desmembramento nas áreas de transição como as APL E e APL-P, as quais não são parceláveis, conforme determina a Tabela de Limites de Ocupação – F01. Parece haver incongruência entre o estabelecido no § 5º do artigo 90-B e a Tabela F01. • Quanto ao Artigo 90 B, paragrafo 4*, trata de desmembramento com previsão de alargamento viário de vias projetadas ou existente: 90 B, § 4º “Nos desmembramentos em que houver previsão de alargamento viário de vias projetadas ou existente, os desmembramentos deverão prever faixa não edificável relativa ao atingimento viário, devendo ser averbado em Matrícula. Porém, conforme definição do caput do artigo 90-B, os desmembramentos devem aproveitar o sistema viário existente, não implicar na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongar, modificar ou ampliar os já existentes. Sendo assim, os desmembramentos com previsão de alargamento viário de vias projetadas ou existente, previstos no parágrafo 4º, parecem estar em contradição com o que estabelece o caput do artigo 90-B, cujos desmembramentos deveriam ser considerados como parcelamento do solo do tipo "Loteamento", com a reserva de 35% da área parcelável como área pública (AVL, ACI e arruamento). <p>É ilegal exigir doações de áreas em desmembramentos, não há esta previsão na lei federal.</p>
91-B	<p>Toda área de preservação permanente não emanada de lei federal é indenizável pelo município, em especial aquelas que possuíam uso urbano e foram transformadas em APP pela LC482/14. A inclusão de 40% como possíveis áreas verdes não supre o dever do município em indenizar os proprietários. A Constituição de 1988, no §3º do art.182 reforça que as desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização: “Art. 182. 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. (...) § 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.”</p>
92	<p>O Art. 92. Exige largura mínima de três metros de largura de calçada em novos loteamentos. Porém essa exigência deveria ocorrer apenas para loteamentos em áreas de grande adensamento, para dar suporte ao fluxo de pedestres. Em áreas com baixa densidade e pouca área disponível, a largura mínima de três metros torna-se um exagero. Proposta: Art. 92. Incluem-se dentre as exigências obrigatórias dos artigos 35 e 37 da Lei n. 1.215, de 1974, o projeto e a execução das calçadas que deverão ter largura mínima de três metros, em loteamentos com alta densidade habitacional. Art. 192, VII – 3m (três metros) nas Vias Exclusivas de Pedestres, em áreas de grande adensamento, sendo mínimo 1,5m (um metro e meio) nas demais áreas;</p>
100	<p>O que garante que os loteamentos, as áreas de expansão sigam parâmetros mínimos que garantam serviços públicos, áreas de lazer, infraestrutura, integração com a malha viária existente, etc....</p> <p>O art 100 foi revogado. Em quais dos artigos foram alocados os textos sobre os 06 serviços públicos mínimos?</p>
106	<p>O art. 106 manteve a limitação do número máximo de unidades autônomas por condomínio de lotes em 25 unidades, apenas possibilitando uma elevação para 50 unidades em áreas onde não existe nem estão projetadas vias públicas. A manutenção da limitação de unidades não está ancorada em qualquer critério técnico objetivo, tendo sido inclusive retirada a limitação de 200 unidades habitacionais na hipótese de condomínio multifamiliar, com a proposição pela revogação do art. 117 da Lei Complementar 482/2014. A limitação do número de unidades habitacionais para o uso do solo na forma de condomínio de lotes não guarda relação alguma com a política de gestão do solo, estando mais relacionada a gestão condominial. A limitação em número restritivo de unidades em conjunto com as limitação da área máxima dos condomínios de lotes existentes no anexo F01, restringe significativamente a aplicação dessa modalidade de parcelamento do solo em todos os zoneamentos que permitem esse uso, levando a adoção da prática de vários condomínios contínuos com o poli compartilhamento da área comum (prática inclusive regada pelo Município através do Decreto nº 21.751/2020) pelo , deixando evidente a total incoerência e inadequação da regra restritiva do art. 90. Sugestão de correção: Alterar a redação do art. 106 da Lei Complementar n. 482, de 2014 para: “Art. 106. O número máximo de unidades autônomas por condomínio de lotes será de 100 (cem) unidades.</p> <p>Mudou condomínio residencial unifamiliar para "condomínio de lotes". Estará tudo permitido, sem planejamento.</p>
107	<p>Manter a restrição de ocupação de APL-E. Área de fragilidade ambiental.</p> <p>A Prefeitura está liberando geral para as APLs de Encosta. Vergonhoso.</p>

108	A proposta reduz a área verde a ser doada de 1200m2 para 1000m2. Qual o critério para essa proposta, em tempos de aquecimento global provocado pelo homem, quando necessitamos de mais áreas verdes?
	A proposta reduz a área verde a ser doada de 1200m2 para 1000m2. Qual o critério para essa proposta, em tempos de aquecimento global provocado pelo homem, quando necessitamos de mais áreas verdes?
	Está diminuindo 200m2 de área pública para o Município. Vergonhoso.
110	• Artigo 110, paragrafo único trata dos limites de ocupação de condomínios de lotes em APL-E: Art. 110. Parágrafo Único. “Os limites de ocupação em condomínios de lote em APL-E serão calculados com base na área total dos lotes e áreas comuns resultantes”. Considerações: Segundo artigo 87 da Minuta de revisão, condomínio de lotes é um tipo de parcelamento do solo. Se as APLs são imparceláveis (segundo Tabela F01) então os condomínios de lotes não poderão ser edificados em APL-E ou APL-P.
113	• Artigo 113 paragrafo 2ª trata de condomínio de lotes: Artigo 113, §2º “Quando, na área do condomínio, houver extensão de via pública existente, a via deverá ser executada e transferida ao Município, não enquadrando como loteamento”. Considerações: Esse parágrafo §2º do artigo 113 desconfigura o conceito de loteamento estabelecido na Lei Federal 6.766/79 do parcelamento do solo. Se há extensão /prolongamento/ modificação ou ampliação de via pública existente deverá ser realizado parcelamento do tipo loteamentos, com reserva de 35% da área parcelável como áreas públicas, conforme estabelece também a Lei Estadual do Parcelamento do Solo.
115	Vergonhoso liberar o empreendedor de suas responsabilidades.
117	MUITO POSITIVO. Este dispositivo contém vícios que lhe retiram a eficácia. Não só isso, a possibilidade de ter 200 unidades em um multifamiliar é salutar em uma cidade que busca o adensamento urbano e a preservação ambiental.
118	FAÇO MINHAS AS PALAVRAS DE OUTRO CIDADÃO SOBRE ESTE ARTIGO 118: "Esta proposta beira a irresponsabilidade. A prefeitura não pode sair por aí querendo tomar o terreno das pessoas a qualquer custo. A construção de um condomínio multifamiliar não gera as mesmas demandas de infraestrutura urbana que um loteamento gera, é incompatível querer tomar 15% da área sob qualquer pretexto que seja. Isso é confisco. É a prefeitura querendo tirar área do setor privado de maneira fácil. Inclusive, é importante destacar: o incentivo à fruição pública previsto no final da minuta não é suficiente para cobrir os custos decorrentes da entrega de 15% do terreno. Esta proposta aumenta o custo de implantação de empreendimentos imobiliários, que será refletido no preço das unidades. É necessário pensar nas políticas urbanas com maior responsabilidade. Se a prefeitura quer que o setor privado contribua na construção de espaços públicos, que o chame para a conversa em cada caso; não venha com uma proposta de confisco generalizado como essa." E DIGO MAIS, SE O PODER PÚBLICO NECESSITA DE ÁREAS COMUNITÁRIAS E INSTITUCIONAIS TEM QUE HAVER A DESAPROPRIAÇÃO JUSTA E PRÉVIA E NÃO O CONFISCO. E ESTA MINUTA CONFISCA ÁREAS PRIVADAS EM VÁRIOS DE SEUS ARTIGOS PROPOSTOS, COMO JÁ HOUE O CONFISCO NAS ACI INSTITUÍDAS EM TERRENOS PRIVADOS, COMO HÁ TENTATIVA DE CONFISCO AO EXIGIR ÁREA PÚBLICA EM DESMEMBRAMENTOS, COMO HÁ CONFISCO NA AMPLIAÇÃO DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO ALÉM DO DEFINIDO PELO CÓDIGO FLORESTAL, UMA TEMERIDADE, UMA AFRONTA AO DIREITO DE PROPRIEDADE.
	Esta proposta beira a irresponsabilidade. A prefeitura não pode sair por aí querendo tomar o terreno das pessoas a qualquer custo. A construção de um condomínio multifamiliar não gera as mesmas demandas de infraestrutura urbana que um loteamento gera, é incompatível querer tomar 15% da área sob qualquer pretexto que seja. Isso é confisco. É a prefeitura querendo tirar área do setor privado de maneira fácil. Inclusive, é importante destacar: o incentivo à fruição pública previsto no final da minuta não é suficiente para cobrir os custos decorrentes da entrega de 15% do terreno. Esta proposta aumenta o custo de implantação de empreendimentos imobiliários, que será refletido no preço das unidades. É necessário pensar nas políticas urbanas com maior responsabilidade. Se a prefeitura quer que o setor privado contribua na construção de espaços públicos, que o chame para a conversa em cada caso; não venha com uma proposta de confisco generalizado como essa.
	A legislação federal de parcelamento do solo urbano é taxativa ao estabelecer a reserva de áreas públicas apenas para a modalidade de loteamento. O TJSC já se posicionou a respeito na AC 0337096-73.2014.8.24.0023, assim a jurisprudência ensina que não cabe ao município definir regras de parcelamento e suas hipóteses já definidas pela lei federal.
	Adequado artigo, permite a integração de condomínios à malha urbana com a possibilidade de áreas públicas como áreas de transição, traz segurança para o entorno imediato. O excesso de exigências pode continuar incentivando a irregularidade..
119	A reorganização do capítulo de terrenos de marinha é importantíssima. A redação em vigor não fez nenhum bem para a cidade, apenas castigou dezenas de milhares de moradores.
124	Deve ser mantido o referido artigo. Ao revogar dar margens para que se construam portos em qualquer lugar.
129	Por que configurar as OUC como ADI? As operações urbanas tem regramentos estabelecidos no Estatuto da Cidade, em especial, a participação pública. Isso não pode ser desconsiderado mesmo mudando de nomenclatura.
130	Essas ADIs, são OUC, com nova nomenclatura e sem controle social. Há uma MERCANTILIZAÇÃO sem controle dos incentivos urbanísticos. No parágrafo 3o é ainda pior, não podem exigir contrapartidas, mas DEVEM EXIGIR!
	A alteração proposta pela Prefeitura ELIMINA o Parágrafo Único do art. 130 do atual Plano Diretor, que limita o incentivo construtivo ao máximo de 30% sobre o coeficiente básico de aproveitamento, não podendo ultrapassar o coeficiente de aproveitamento máximo da área. Mais uma vez, a Prefeitura quer facilitar para as Incorporadoras, ficando a cargo do poder público determinar as exigências e, com isso, retira da população o seu poder de controle.
131	Essa revogação implica ainda mais no risco da implantação de OUC sem controle social e público. Possibilitando alterações e incentivos para além do permitido pelo plano diretor e com impactos previstos e mediados por audiências e participação popular.
133	Para terrenos privados localizados em Orlas, poderão ser desenvolvidos projetos que respeitem os usos aqui indicados, seguindo zoneamento adjacente ou, para empreendimentos que possuem normas próprias, registradas em matrícula do loteamento, sejam respeitadas as normas do mesmo, a ser avaliado durante o processo de aprovação a ser realizado pelo município
140	Há de ser atualizada a demarcação das ALA-1 onde não faz sentido, prejudicando o crescimento ordenado e a obediência da lei.
141	É fundamental o recurso dos mapas. É de responsabilidade da prefeitura fazer o mapeamento de toda a cobertura do município e já estabelecer as áreas ambientais e urbanas. Não cabe ao poder executivo definir isso. É uma questão geográfica e biológica. Como estão propondo é um absurdo.
	Sugestão: O projeto de urbanização em AUE a ser aprovado por um PEU poderá ser desenvolvido tendo por base territorial um mosaico de Matrículas imobiliárias contíguas, próximas ou separadas por viário público ou faixas de desapropriação de qualquer tipo de infraestrutura, desde que fazendo parte de uma mesma AUE. A análise de aproveitamento territorial se dará sobre o conjunto de Matrículas e não por cada Matrícula individualizada, podendo haver maior ou menor concentração de áreas urbanizadas ou de preservação entre elas, visando otimizar, de forma racional, o melhor aproveitamento possível e a preservação dos territórios de maior valor e significado ambiental.
	Sugestão: retirar a palavra "futura" - Por que área futura expansão? futuras quando? Quem estabelece o momento? - Acreditamos que estas áreas são soluções para problemas já existentes na cidade, tais como: mobilidade, infraestrutura, habitação, lazer e conservação das áreas a preservar. Estas centralidades têm papel fundamental para o desenvolvimento de novas centralidades, desenvolvimento socioeconômico e manutenção das áreas verdes e protegidas por Lei. Sugestão: Acrescentar que 1/3, ou seja, cinco pontos percentuais deste total, devem ser destinadas para habitacionais HBR. Sugestão: descrever no texto que os critérios de classificação de HIS e HBR e os descontos, serão estabelecidos no PEU. Sugestão: Fazer integração dos artigos II e III. - II - mínimo de 15% (quinze por cento) do número de unidades habitacionais para habitação de Interesse Social (HIS). Deste percentual, 1/3 deverá ser de unidades habitacionais HBR, destinadas sem ônus ao município, cabendo créditos de desconto de outorga onerosa. Os critérios de classificação de HIS e HBR, bem como os descontos serão estabelecidos no PEU. - Dúvida: como será estabelecido e mensurado o equilíbrio (IX)? - Sugestão: estabelecer um mínimo de percentual de usos mistos para uma verdadeira criação de centralidade, levando em conta as conexões de mobilidade e áreas públicas propostas no PEU. Sugestão: o estudo técnico citado também poderá ser elaborado pelo proprietário da AUE. II - em terrenos que a área sobrezoneada da AUE corresponda a porção maior do que 20.000m² (vinte mil metros quadrados), excluindo-se aquelas não edificantes, mediante avaliação baseada em estudo técnico dos órgãos de planejamento e ambiental e regulamentação específica que definirá os critérios e as áreas onde a dispensa é aplicada, poderão utilizar os usos do solo e limites de ocupação dos zoneamentos adjacentes. Este estudo técnico também poderá ser elaborado pelo proprietário da AUE, desde que sob orientação dos órgãos supracitados. Comentário adicional: 1. Prever no texto da minuta que o número de pavimentos prevista no anexo F01 poderá ser diferenciado no âmbito do desenvolvimento do PEU, conforme as possibilidades de adensamento para preservação de áreas estratégicas à manutenção das APPs. Sempre respeitando os demais critérios estabelecidos na lei. Se o conceito da AUE é novas centralidades com adensamento para preservação, o número de pavimentos não deveria estar estabelecido na tabela.
	REGULAMENTAÇÃO DAS AUE: Com a proposta do novo Plano Diretor, no artigo 142-A, está sendo cumprido um antigo compromisso previsto quando da aprovação do atual Plano, com a regulamentação das AUE – Área de Urbanização Especial. A regulamentação se daria através PEU's – Projetos Específicos de Urbanização para cada AUE, ficando ao encargo do Poder Executivo através de Grupos Técnico interdisciplinar da prefeitura a elaboração desses Planos, mas para facilitar e agilizar a implantação seria importante que, após a apreciação e aprovação do Conselho da Cidade, o executivo pudesse implementar esses PEU's através de Decretos.
	Esta proposta procura viabilizar o projeto Jurerê 2050? Que viabiliza áreas com EDIFÍCIOS DE MAIS DE 20 PAVIMENTOS? Qual o impacto dessa proposta para o norte da Ilha em termos de mobilidade urbana, infraestrutura e serviços urbanos? ver https://www.habitasul.com.br/jurereinternacional2050/ EM QUE OUTRAS ÁREAS DA CIDADE ISSO VAI ACONTECER? PÂNTANO? VARGEM? CAMPECHE?

	não esta funcionando os comentários. Proposta no link https://docs.google.com/document/d/1G3xHS9x5ZWdnDaTbg_uepgG1bZsK0-7TxETYYugOEtw/edit?usp=sharing
142-A	Art. 142-A. As Áreas de Urbanização Especial (AUE) são áreas destinadas a expansão urbana a serem desenvolvidas através de Planos Específicos de Urbanização.
	Sugestão de correção: Alterar a redação do art. 142 -A da Lei Complementar n. 482, de 2014 para:
	teste 2
	Teste
	5- Limite máximo para ocupação pelos parcelamentos de PEU a 50% (cinquenta por cento) da área total da gleba, impondo a reserva do restante da área para apenas dois usos: (a) fins ambientais; ou (b) produção agrícola sustentável quando couber (inciso V do §2º). Dessa forma, a exigência de habitação social dos incisos II e III, sistema viário, áreas públicas geradas (ACI e AVL) e a parte de uso privado (residencial e comercial) fica restrita aos 50% da gleba, tornando precário o desenvolvimento da urbanização. 6- O § 3º do art. 142-A retira a necessidade de autorização legislativa para desenvolvimento do PEU sobre as áreas de AUE, desde que não ultrapasse o coeficiente básico de aproveitamento estabelecido. Contudo, em virtude de outras imitações contidas na Lei, em especial a limitação da densidade média (fixada em 15 hab/hectare no anexo F01) e impossibilidade de alteração dessa densidade média (inciso III e § 3º do Art. 289), leva impossibilidade jurídica da aplicação dessa disposição, tornando-se, na prática, necessário que todo o PEU obtenha a prévia autorização legislativa para o desenvolvimento de todas as AUE. 7- O § 4º do art. 142-A permite que seja realizado o parcelamento na modalidade de loteamento e condomínio de lotes, com previa aprovação do PEU. Contudo o anexo F01 coloca esses usos como sendo proibido para os imóveis com zoneamento AUE. 8- A proposta de revisão trouxe a possibilidade de imóveis com zoneamento AUE, que possuam áreas inferiores a 20.000m², de adotarem os usos do solo e limites de ocupação dos zoneamentos adjacentes, contudo limitado aos imóveis limítrofes a outros zoneamentos urbanos. Também prevê essa possibilidade quando os imóveis forem superiores a 20.000m², sendo que nesse caso a utilização dos usos e limites de ocupação adjacentes dependeriam de prévio estudo técnico e regulamentação específica. Para efeitos práticos, a exclusão da AUE com a adoção dos usos e limites de ocupação de zoneamento adjacente fica condicionada à instrumento (estudo técnico) que se equivale ao próprio PEU, com a única distinção de que a hipótese prevista no § 5º do Art. 142-A fica limitado aos imóveis de borda. O procedimento de adoção dos critérios de adjacência deveria ser mais simples e objetivos de forma a permitir sua aplicação e forma eficaz e autônoma. 9- A proposta de texto normativo prevê, além das diversas restrições, a imposição de ônus de outorga onerosa para redistribuição dos índices alcançados pela aplicação do coeficiente de aproveitamento básico previsto no inciso I do §2º. Essa redistribuição no PEU é compulsória em face do limite máximo para ocupação pelos parcelamentos de PEU, fixado em 50% (cinquenta por cento) da área total da gleba na forma do inciso V do mesmo §2º.
	IV- O novo art. 142-A proposto pela minuta de revisão do Plano Diretor buscou estabelecer diretrizes básicas para o desenvolvimento das áreas zoneadas como Área de Urbanização Especial, estabelecendo: 1- Que o seu desenvolvimento será gradual, com a definição da prioridade no desenvolvimento de cada área a ser estabelecido por meio de estudos, que serão regulamentados pelo próprio Executivo (§1º). Sendo assim, a norma do Plano Diretor não é de eficácia plena, dependendo de estudos que serão regulamentados em ato normativo posterior, sendo possível que esses estudos indiquem a ausência de interesse (não prioridade) no desenvolvimento de determinada área de AUE, retirando a autonomia no desenvolvimento pelo proprietário dos imóveis com o referido zoneamento. 2- Que o coeficiente de aproveitamento básico será de 1 excluídas as áreas não edificantes (inciso I do §2º). Embora possa indicar o um aproveitamento sobre a área bruta do imóvel, acaba conflitando com as demais disposições, sobretudo as do art. 289 que regulamenta o PEU e com a própria tabela do anexo F01. 3- Estabelece como mínimo 15% (quinze por cento) do número de unidades habitacionais para habitação de Interesse Social (inciso II do §2º) e ainda o mínimo de 5% (cinco por cento) do número de unidades habitacionais HBR, destinadas sem ônus ao município, cabendo créditos de desconto de outorga onerosa (inciso III do §2º). Ou seja, como são obrigações mínimas previstas em incisos distintos, são consideradas obrigações autônomas, que devem ser atendidas simultaneamente, o que leva a uma obrigação mínima de 20% do total das unidades/áreas geradas no desenvolvimento da AUE sejam destinadas a habitação social, o que desequilibra o desenvolvimento da AUE pelo excessivo o ônus já imposto como obrigação mínima. 4- Estabelece que a densidade bruta mínima deve ser compatível com as diretrizes deste plano (inciso IV do §2º). Ocorre que essa previsão fica dúbia e imprecisa, sobremaneira pela própria previsão da densidade para áreas de transição, onde estão inseridas as AUE, cuja densidade está limitada a 15 habitantes por hectare (anexo F01).
157	Neste artigo é retirada a necessidade do órgão de planejamento urbano de desenvolver e atualizar os mapas das AVL. Portanto este parágrafo do texto original não deveria ser suprimido, deviso ao fato dos inúmeros benefícios ambientais e sociais da AVL.
199-A	MUITO BOM!
190	No texto do Artigo 190, a exemplo do Artigo 42, consta: "O sistema viário constante NOS MAPAS EM ANEXO é caracterizado...", entretanto tais mapas não estão expostos para consultas, contrariando o Artigo 40, parágrafo 4o do Estatuto da Cidade, configurando "IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA POR PARTE DO PREFEITO, pois a população fica privada de documentos produzidos, prejudicando a análise do plano e, em consequencia, todo o processo de debates possui vício que o torna irregular, mesmo que, em rincipio, não se tenha feito nenhuma alteração nos. Entretanto, qualquer alteração nos textos influem e podem alterar os mapas indiretamente. O anexo C-14 não foi disponibilizado.
198	O Plano de 2014, com suas vias projetadas, causou uma insegurança jurídica imensa e desnecessária. A redação proposta traz racionalidade à política urbana.
203	A arborização de vias demanda de estudo específico, podendo ser junto com o plano de mobilidade urbana, não cabe ao plano diretor generalizar pois a arborização depende de inúmeros fatores, inclusive da topografia, do tipo de uso da via. A arborização sem estudos locais engessa o plano e não garante cidades sustentáveis. O artigo conflita inclusive com os perfis de vias constantes do plano.
209	por que revogar a reserva de vagas públicas rotativas???? no mínimo garantir áreas de acesso, embarque e desembarque abertos a população em geral. Complementar com a garantia mínima de acessos e usos públicos
217-A	que incentivos?
235	Art. 235. Nos conjuntos habitacionais multifamiliares projetados para glebas acima de 10.000m² (Dez mil metros quadrados), no qual o potencial construtivo deve ser considerado pela área total da matrícula do empreendimento. As áreas destinadas a utilização pública abaixo de 10.000m² poderão prejudicar a viabilidade econômica destes empreendimentos a depender do zoneamento (Potencial construtivo). Como sugestão a definição da metragem a ser destinada a uso público poderá ser proporcional ao potencial construtivo do zoneamento.
259	Considerando os valores irrisórios cobrados na outorga, de uma maneira geral, como garantir recursos suficientes para a produção habitacional em áreas de alta valorização imobiliária?.
259-A	Por que a outorga onerosa será aplicada somente em áreas de ADI (não está claro no texto)? Se o texto obriga projetos de lei específicos para ADI, como isso significa desburocratizar os processos de aprovação e o controle social da cidade? A OBRIGATORIEDADE de usar os recursos advindos da outorga somente na área de onde foi auferido o recurso, SOMENTE AMPLIA A DESIGUALDADE DE INVESTIMENTOS na cidade, considerando que as áreas de maior densidade, são, na maioria, áreas com investimentos recorrentes do Estado.
259-B	Esses valores devem ser mais compatíveis com o valor da terra. A atual regra estabelecem valores (COM UM CÁLCULO BASTANTE COMPLEXO) que por fim não servem de nada considerando que o valor final, quase sempre se limitam a valores máximos estabelecidos em lei, que são irrisórios.
260	ART. 260. O Município concederá aos proprietários de imóveis o direito de exercer em outro local, ou alienar mediante escritura pública, área equivalente ao direito de construir não exercido, como forma de indenização, nos seguintes casos: (...) inciso VI. Obs. Foi incluído o inciso VI - áreas zoneadas como APP municipal. Comentário: Dar incentivo para aqueles proprietários de áreas de APP não faz sentido, uma vez que APPs são áreas não edificáveis.
273	O EIV não pode ir para "lei específica", tem que estar previsto no Plano Diretor e regulamentado por decreto. Com isso, não quero dizer que a redação em vigor está boa, muito pelo contrário! Mas é necessário que tenhamos, desde já, clareza daquilo que consideramos "extraordinário" e passível de EIV e aquilo que é "usual" e não precisaria de EIV. Em tempo, a previsão de fazer EIV de diversos empreendimentos é importantíssima!
284	Se mantidos os PROJETOS ESPECIAIS, DEVEM NECESSARIAMENTE SER OBJETO DE CONCURSO PÚBLICO! DO CONTRÁRIO ESTÁ SENDO CARTA BRANCA A PROJETOS em diferentes partes da cidade, sem constarem, ou respeitarem o plano diretor, JÁ QUE, UMA EQUIPE MULTIDISCIPLINAR (composta de cargos comissionados (lê-se- POLÍTICOS), tem liberdade para definir os índices urbanísticos. Art. 284, parágrafo 3: Alterar a redação pois não podemos incluir na equipe técnica servidores com cargos comissionados (pois tem compromisso com o governante) e não incluir representantes da comunidade (vizinhos) do projeto especial. Sugere-se a seguinte redação: Art. 284 § 3º A equipe técnica multidisciplinar será criada por ato do Chefe do Poder Executivo Municipal devendo ser composta por servidores públicos municipais efetivos, com atuação nas áreas afins, e integrada por, no mínimo dois representantes da comunidade onde o projeto será executado. É vergonhoso o Prefeito criar uma "equipe técnica multidisciplinar" com maioria de cargos comissionados desde que sejam favoráveis ao projeto. A pergunta que se faz é: os grandes empreendimentos terão que "negociar" com agentes públicos e com o Prefeito para terem seus projetos aprovados?
285	Devido a importância da vegetação no espaço urbano e seus inúmeros benefícios deve-se incluir nos Planos Setoriais o Plano Municipal de Arborização Urbana. Repetir não ofende.... Precisamos de mais árvores e cuidado com elas em Floripa!! Devido a importância da vegetação no espaço urbano e seus inúmeros benefícios deve-se incluir nos Planos Setoriais o Plano Municipal de Arborização Urbana. Devido a importância da vegetação no espaço urbano e seus inúmeros benefícios deve-se incluir nos Planos Setoriais o Plano Municipal de Arborização Urbana.

285-A	esses planos devem PREVER OBRIGATORIAMENTE conhecimento e participação pública, não ESTIMULADOS
288	PEUs devem PREVER OBRIGATORIAMENTE conhecimento e participação pública, NÃO PODEM ser deflagrados por ATO DO PODER EXECUTIVO. "RECONHECIMENTO DO INTERESSE PÚBLICO" não implica em responsabilidade coletiva da cidade do executivo para com a população como um todo. O que garante que serao adequados às infraestruturas existentes, quais os impactos, quais os limites estabelecidos?
289	<p>Por sua vez, o § 3º do art. 289 prevê a possibilidade do PEU alterar o potencial construtivo geral e a média da densidade populacional, mediante autorização legislativa. Sendo assim, para aplicação das disposições do art. 142-A e art.289 para as AUE, sem que conflite com as limitações existentes no anexo F01, todos PEU's acabariam se enquadrando no §3º e necessitando de autorização legislativa para, dentre outros, alterar a densidade média.</p> <p>V- O art. 289 proposto na minuta de revisão do plano previu, no inciso III, que os Planos Específicos de Urbanização deverão manter a média da densidade populacional, o que revela-se uma limitação as áreas de AUE uma vez que o anexo F01 manteve a densidade em 15 habitantes por hectare por considerar essas áreas integrantes das Macro Áreas de Transição (caracterizadas pela baixa densidade). Já o § 2º do art. 289 limitou o potencial construtivo global igual a 1 das áreas parceláveis para Plano Específico de Urbanização em Área de Urbanização Especial (AUE). Ocorre que o inciso V do §2º do art. 142-A limitou a área parcelável a no máximo 50% da gleba. Com isso, a disposição do § 2º do art. 289 acaba conflitando com o coeficiente de aproveitamento previsto no inciso I do §2º art. 142-A, reduzindo, na prática, pela metade o coeficiente de aproveitamento.</p>
290	E sobre as ACI e AVL nessas áreas? Não estão previstas? espaços abertos não significam ESPAÇOS PÚBLICOS.
295-B	Faz sentido dizer que buscamos adensar a cidade, mas entregar um incentivo mais generoso para o unifamiliar do que para o multifamiliar?
295-C	Por que excluir as APPs previstas em lei federal ou estadual? Se está criando um incentivo de preservação, importa a cor do gato se ele caça o rato?
295-D	A proposta do art. 16 da minuta apresenta a ideia da criação de núcleos adensados. O art. 130 tenta buscar a criação deste adensamento através de incentivos, sendo o art.295-D permitindo o acréscimo de um pavimento no caso de incentivo de uso misto, nas áreas demarcadas. Porém, para que esse incentivo possa ser de fato implementado, alcançando os objetivos da proposta, é necessário que o incentivo seja de no mínimo 5 pavimentos, visto que o custo para demolição das edificações existentes para a construção de novos empreendimentos que atendam o incentivo, só conseguem ser viáveis através da construção de no mínimo uma edificação com 5 pavimentos, ou seja, no mínimo o incentivo deveria trazer o acréscimo de 3 pavimentos, no caso de edificações com limitação de 2 pavimentos. Proposta: Art. 295-D. A fim de incentivar o uso misto nas Macro Áreas de Uso Urbano, fica o Município autorizado a conceder incentivos na forma de índices urbanísticos, na seguinte forma: I - acréscimo proporcional de até 30% (trinta por cento) na Taxa de Ocupação (TOx1,3) estabelecida para o zoneamento em questão; II - acréscimo de 3 (três) pavimentos e 3,60m (três metros e sessenta centímetros) por pavimento nas alturas; e III - acréscimo ao Coeficiente de Aproveitamento Máximo equivalente aos parâmetros estabelecidos nos incisos I e II deste artigo;
295-L	Miraram no alvo errado. As pessoas não deixam de fazer loteamento por causa do IPTU que vem depois. Se quer mexer em tributo, vale a pena mexer na TLO aprovação e TLO habite-se. Cabe destacar que esse dispositivo por si só é inócuo "poderá instituir" -- terá que mudar o código tributário municipal. Se quiserem incentivar de verdade, façam com que o novo arruamento e infraestrutura poderá ensejar revisão de zoneamento para a área loteada (que foi apenas parcialmente contemplado no incentivo seguinte).
295-M	A ideia é muito boa, mas devemos ser mais isonômicos: se nós entregamos áreas para a prefeitura e, sobre o terreno original, promovemos ao uso misto e fruição pública, por que não fazer com que o benefício seja equivalente ao uso misto e à fruição pública?
295-N	sugestão: 1. Av. das Lagostas: Intersecção entre Av. dos Dourados com Rodovia Francisco Arcanjo Grillo 2. Rodovia Francisco Arcanjo Grillo: Intersecção com trevo SC 402 até trevo Av. Raias. 3. Rodovia Francisco Arcanjo Grillo: intersecção com Av. Salmões até R. das Paineiras (Bal. Daniela).
295-P	No caso de INCENTIVOS DE USO MISTO EM ÁREAS DE ADI serão somados os incentivos!!! e os limites da tabela para n.de pavimentos serão todos somados? há sobreposição de incentivos? não está claro¹
295-Q	Nos zoneamentos onde estão previstos 16 pavimentos poderão chegar a pelo menos 19 PAVIMENTOS?
340	O presente artigo nunca foi cumprido
XX	Especialmente as áreas de ADI, que são OUCs, por essência.
XX	ESSES MAPAS DEVERIAM TER SIDO DISPONIBILIZADOS NAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS
XX	Os projetos aprovados e licenciados na vigência do atual Plano Diretor, e tendo em vista que a as alterações do plano Diretor são objetos de uma revisão do atual plano já prevista, e não um novo Plano, dar uma garantia de direitos adquiridos de 2 (dois) anos para início das obras dos projetos já aprovado e com as respectivas licenças em dia.
XX	<p>COMO O PLANO DIRETOR É UM NORMATIVO QUE DETERMINA A POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO, O CRESCIMENTO E DIRECIONAMENTO DA CIDADE, TAMBEM DEVERIA CONTEMPLAR AS OBRIGAÇÕES DA PREFEITURA PARA COM OS CONTRIBUITES TAIS COMO: ENTENDIMENTO ÚNICO DA PREFEITURA NA ANÁLISE DOS PROJETOS Com o intuito de padronizar as análises dos projetos submetidos a Prefeitura, os órgãos responsáveis pelas análises deverão padronizar o entendimento e pareceres dos seu analistas, para isso deverá padronizar o entendimento interpretação do Plano Diretor e demais normas, treinar e discutir com os analistas, cobrando uniformidade nos pareceres, evitando que cada analista tenha entendimento diferenciado de cada situação, o parecer sempre será emitido pelos analistas, mas dentro de um entendimento normativo da Prefeitura, em última instância o parecer será da Prefeitura, não do analista responsável. As chefias responsáveis deverão acompanhar a uniformidade dos procedimentos, fazendo as correções necessárias. Tal entendimento daria aos profissionais das áreas previsibilidade e tranquilidade na elaboração dos seus projetos, dentro das exigências e padrões do PD, com ganho de produtividade evitando retrabalho e visitas a Prefeitura para conversas e esclarecimentos. PRAZOS MÁXIMOS DE ATENDIMENTO E APROVAÇÃO DE PROJETOS Na atualidade e no momento da economia, todos trabalham com cronogramas e prazos, a Prefeitura também deveria trabalhar com essas ferramentas para responder demandas e aprovar projetos, hoje algumas aprovações de projetos demoram um prazo excessivo, trazendo com isso um atraso no desenvolvimento da cidade, e prejuízos para a economia como um todo. Dentro deste contexto a Prefeitura deveria estabelecer prazos máximos para atendimento a requerimentos, aprovação dos projetos, notas devolutivas etc., dentro desse modelo também estabelecer que a devolução seria em uma única vez, com todas as exigências a serem cumpridas, não fatiando as exigências. Estabelecer que quando as solicitações que ultrapassarem o prazo do estudo para aprovação, estando em atraso, sendo que após XX% do prazo original, elas estariam aprovadas automaticamente por decurso de prazo e aptas para a implementação, de acordo com projetos comprovadamente a apresentados a prefeitura.</p>