O presente texto é uma sugestão e comentário sobre alguns artigos da minuta de alteração do plano diretor e é embasado na vivência diária na concepção de projetos na cidade.

Na sequência estão listados os artigos da minuta de lei seguido do comentário ou sugestão:

Art. 16: (inclui ART 63-A e 63-B) quanto ao piso intermediário, deixar mais claro como ele poderá ser utilizado. Terá área mínima destinada a mezanino ou sobreloja para que o restante possa ser utilizado integralmente?

Art. 24: Acrescentar no glossário o que se entende por planos horizontais descrito no novo texto do ART. 73 - §1º e art. 75-D.

No novo texto do Art. 73, §3º não ficou claro se nas ruas locais, por exemplo, não será mais considerado os afastamentos pelo eixo da via descritos na tabela C14 ou se o afastamento do alinhamento será pela realidade consolidada.

Art. 27: No novo ART. 75-D, inciso IV, onde se lê "Subsolos", poderia substituir pelo termo "Subsolo coberto". Essa sugestão parte do princípio de que hoje nas análises de projeto não está sendo permitido cobrir a parte do primeiro subsolo que que fica fora da projeção da edificação, o que eu particularmente só vi acontecer em Florianópolis. A execução de um subsolo é onerosa e não faz sentido de além de se perder o direito de uso do solo no térreo, criar um "tanque subterrâneo" que poderá gerar problemas de alagamento.

Art. 28: No novo ART. 78-B seria interessante estabelecer não só que se incorpore ao domínio público os recuos viários estabelecidos, mas que seja obrigatório também ao proprietário realizar obras de transição do meio-fio para o programado em lei. Isso seria uma forma de evitar o que vem acontecendo em que alguns empreendimentos, que deixam grandes áreas de "calçada" e depois utilizam irregularmente do espaço, geralmente com estacionamento irregular. Além de que isso traria economia à administração pública em face que os novos empreendimentos já irão configurando as vias ao programado, excluindo do órgão municipal a necessidade de realizações de obras para conformação das vias.

Seria interessante também estabelecer obrigatoriedade dos recuos viários para as edificações em processo de regularização, mesmo que a edificação não fique com os recuos frontais mínimos. Ao menos nas vias arteriais e coletoras.

No ART 78-b §6º poderia deixar claro se o direito de índice é apenas para coeficiente de aproveitamento ou também para taxa de ocupação.

Art. 74: Na alteração do ART 236 poderia pensar em manter uma obrigatoriedade mínima no número de vagas, como por exemplo 20% do número de unidades, mesmo que em bolsões de estacionamento. Apesar de não se dever dar prioridade a construção de estacionamentos, as ruas consolidadas de Florianópolis são estreitas e é difícil comportar o estacionamento de possíveis veículos de moradores, visitantes ou de serviços.

Art. 98: ART 103 da LC 482/2014 possui apenas o caput e o parágrafo único, sem inciso III, como cita a minuta de lei.

Não sei se cabe ao plano diretor ou a criação de lei específica, mas do meu ponto de vista deve ser considerado criar mecanismos que obriguem a regularização das edificações de uso coletivo tais como multifamiliar, comerciais do tipo galeria/centro comercial, igrejas, e outras, que foram construídos irregularmente no município. Isso se faz necessário para garantir a segurança dos usuários. Desta maneira será possível garantir que essas edificações tenham passado por adequações e vistoria junto ao Corpo de Bombeiros, por exemplo.

Seguindo a mesma linha de pensamento sugiro ainda que em Florianópolis obriguem os empreendimentos de uso coletivo, a afixarem em local visível uma placa com os números de projeto aprovado ou de regularização junto a Prefeitura Municipal, projeto aprovado junto ao Corpo de Bombeiros e os números dos respectivos habite-se. Desta forma a população terá fácil acesso a estas informações podendo servir como fiscais e tendo a liberdade de escolha entre utilizar uma edificação que respeita as normas vigentes ou está regularizada em oposição as que precisam se enquadrar a lei.