Manifestação do CONJARDIM - Consulta Pública do Plano Diretor/18/01/2022.

http://ipuf.pmf.sc.gov.br/pd2021/consulta.php#online

O Conselho Comunitário Cidade Universitária – CONJARDIM vem manifestar-se nesta Consulta Pública sobre a revisão do Plano Diretor, ressaltando que:

- ⇨ o processo não participativo adotado pela PMF para elaboração da Minuta de Revisão do Plano Diretor/2014, não respeita:
  a) o artigo 182 da Constituição Federal;
  b) a Lei Federal 10.257/2001, principalmente o artigo 40, § 4º, Incisos I ao III;
  c) a Resolução 25/2005 e 34 do Conselho das Cidades, artigos 3 º, 4º e 5º; e
  d) o artigo 336 da LC 482/2014.

- ⇨ a PMF deve garantir que a revisão do Plano Diretor seja realizada através de um processo efetivamente participativo, com:
  - definição de cronograma e da metodologia das discussões;
  - realização de oficinas comunitárias nos bairros e seminários distritais, que contemplem todas as etapas necessárias à discussão e organização das proposições;
  - disponibilização de estudos técnicos para subsidiar a realização dessas discussões locais e regionais;
  - realização de audiências públicas em todos os distritos para validação das propostas construídas e a realização de uma conferência municipal ou equivalente para aprovação da proposta de alteração do Plano Diretor, antes do envio para a Câmara Municipal de Florianópolis, conforme preconizam as legislações federal, estadual e municipal pertinentes.

Assim sendo, viemos apresentar considerações, dúvidas e questionamentos sobre alguns artigos da Minuta de Revisão do Plano Diretor /2014, como forma de corroborar com a necessidade de promover ampla discussão sobre as propostas do Projeto de Revisão do Plano Diretor/2014.

Questionamentos sobre artigos da Minuta de Revisão do Plano Diretor/2014

Artigo 42: inciso I do § 1º

=> **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 (> 25graus ou superior a 46,6%), até então protegidas. Conforme Art. 21 da LC 001/97 (legislação anterior) são classificadas como APPs:

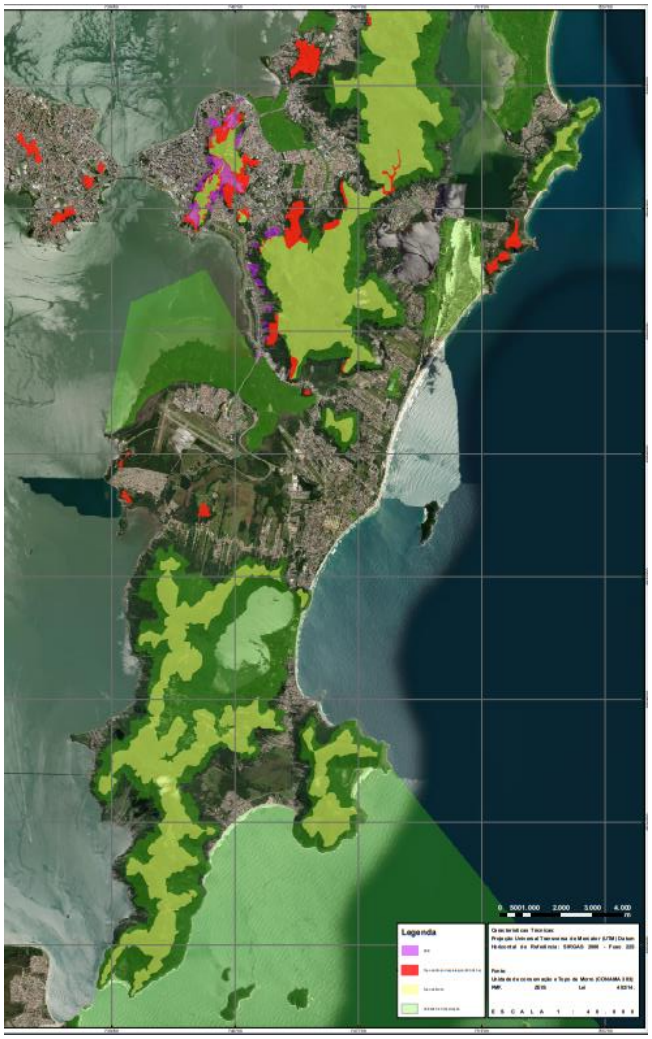
> I - topos de morros e linhas de cumeada, considerados como a área delimitada a partir da curva de nível correspondente a dois terços da altura mínima da elevação em relação à base;
> II - encostas com declividade igual ou superior a 46,6%".
> (...)

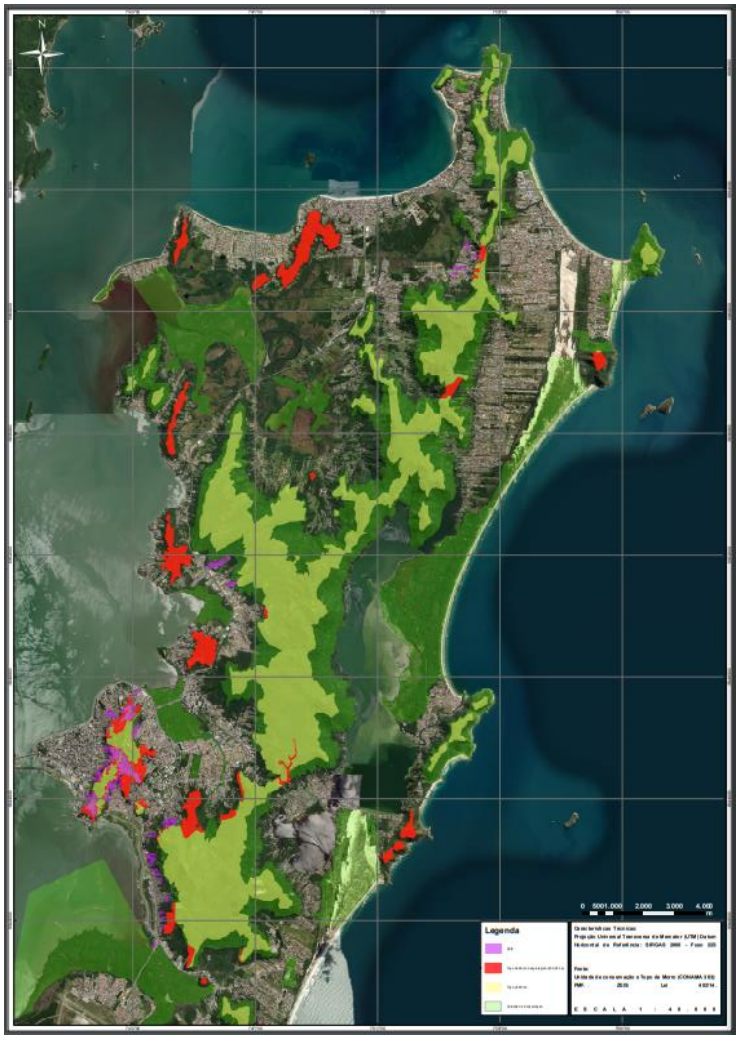
Pergunta: Se o caput do artigo 42 não define mais a APP de declividade (> de 46,6% ou 25 graus), como essas áreas passarão a ser classificadas após a aprovação da Minuta de revisão do PD? Qual o uso e ocupação que será dado para essas áreas? Essas áreas ficarão desprotegidas?
Pergunta: Porque a PMF não inclui um novo artigo que garanta a proteção das APPs de declividade (> 25 graus), conforme uso restritivo determinado pelo artigo 11 do Código Florestal/2012?

LEI Nº 12.651, DE 25 DE MAIO DE 2012 - Código Florestal. *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 agronômicas, sendo vedada a conversão de novas áreas, excetuadas as hipóteses de utilidade pública e interesse social.*

Pergunta: Se a PMF adotar o Código Florestal/2012 para Florianópolis, as APPs de Topo de Morro hoje protegidas, que não estejam localizadas em UCs, não tenham nascentes/cursos d'água, ou tenham inclinação inferior a 25°, passarão a ser classificadas como APL-E, onde será possível suprimir vegetação e impermeabilizar para edificar condomínios de lotes em 10% da área, conforme Tabela F01 da Minuta de Revisão?

Segundo estudo de geógrafo colaborador, mesmo com a criação das novas UCs REVIS Meiembipe e REVIS Morro do Lampião, restariam ainda em torno de 800 hectares de APP de Topo de Morro, que ficariam desprotegidas com a adoção do Código Florestal/2012; uma área equivalente à metade da área do Parque Natural Municipal do Maciço da Costeira, conforme áreas em vermelho nos mapas abaixo:





Mapa elaborado por Geógrafo colaborador do CONJARDIM

Pergunta: Se a PMF adotar o Código Florestal/2012 para Florianópolis, como fica mantida a proteção dos 800 hectares de APPs de Topo de Morro, atualmente protegidas pela Resolução CONAMA 303/2002, que não estão localizadas em Unidades de Conservação?
Pergunta: Qual das duas normas federais a PMF vai adotar para cálculo de APPs de Topo de Morro, visto que estão vigentes tanto a resolução 303/2002 do CONAMA, quanto o Código Florestal/2012, que têm critérios diferentes entre si para o cálculo desse tipo de APP?
Pergunta: Porque a PMF não inseriu artigo nessa minuta de revisão para garantir a manutenção daquelas APPs de Topo de Morro, que não estão localizadas dentro dos limites de UCs, uma vez que a PMF pode ser mais restritiva em relação aos regramentos do Código Florestal/2012 para cálculo de APP de Topo de Morro?

Artigo 44 A e 44 B:

O Artigo 44-A do Projeto de revisão do PD/2014 determina que as APPs decorrentes de legislação Federal, Estadual e Municipal irão permanecer protegidas. Porém o caput do artigo 44-B e nos parágrafos 1º e 2º, garantem ao proprietário do imóvel reavaliação da classificação da área como APP ou APL, podendo este apresentar estudos técnicos e ambientais.

Pergunta: Se as APPs de declividade (> de 25 graus) estão garantidas apenas no caput do artigo 42 do PD/2014, que faz alusão à legislação anterior, e que foram excluídas do texto deste artigo no Projeto de Revisão, como a PMF irá argumentar com o proprietário sobre a existência de APP de declividade em seu terreno, quando da solicitação de reavaliação da classificação da área como APP ou APL?
Pergunta: Porque a PMF não inseriu artigo para garantir a manutenção das APPs de declividade (> de 25 graus), diante da alteração do caput do artigo 42, com a retirada da menção à legislação anterior?
Pergunta: Quanto aos estudos apresentados pelo proprietário/interessado, serão realizados estudos técnicos pela PMF para confrontar os estudos apresentados? A PMF tem equipe técnica para essa verificação, ou a PMF vai aceitar os estudos do proprietário?
Pergunta: Uma vez que foi retirada a menção à legislação anterior do inciso I do § 1º do artigo 42, a PMF vai adotar a Resolução 303/2002 do CONAMA ou o Código Florestal/2012 para contrapor esses estudos apresentados pelo proprietário?
Entendemos que, os estudos a serem apresentados pelo proprietário da área questionada deveriam ser considerados como "indícios de irregularidade no zoneamento", a ser confrontado com estudos elaborados pela própria PMF.

Pergunta: Para quando teremos a atualização cartográfica do Município, baseado na confirmação *in loco*/reambulação das condicionantes ambientais?

Artigo 43:

Quanto à **revogação do inciso IV do §1º do artigo 43** do Plano Diretor/2014, que classifica "banhado" como APP por desempenhar *"função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas"*, a justificativa da PMF para esta revogação foi a "***solicitação feita e aprovada pelo Conselho da Cidade***", conforme consta do Estudo global dos distritos em conjunto.
Segundo relatório do Grupo de Trabalho/Câmara Técnica do Conselho da Cidade, esta solicitação de exclusão dos banhados da classificação como APPs foi baseada em aspecto jurídica, por essas áreas não serem classificadas como APP pela legislação federal e nem estadual:

RELATÓRIO DA CÂMARA TÉCNICA DO CONSELHO DA CIDADE
(...)
Art. 43, § 1º.
(...)
b) **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.

Segundo o Biólogo Prof. Dr. Paulo Horta, *áreas úmidas, entre elas banhados, são ambientes de alta complexidade, de transição ecológica e grande diversidade de nichos que variam tanto ao longo do tempo quanto do espaço. Estes ecossistemas são caracterizados pela presença de:*

a) depósitos turfas e paludais; por solos hidromórficos; e por grande diversidade genética de macrófitas aquáticas representando grupos diversos de plantas, por macro e microalgas. A dinâmica destes ambientes é regulada pelos pulsos de inundação, permanecendo constante ou temporariamente inundados,

b) vegetação adaptada às flutuações do nível da água e uma biota característica, que sustenta além de espécies de animais e plantas autóctones, espécies migratórias.

Áreas úmidas são, portanto, componentes ambientais dinâmicos que sustentam elevada diversidade biológica, a partir de intensa produtividade primária e secundária. Além de modularem o escoamento das águas superficiais e subsuperficiais, absorvem os nutrientes dissolvidos e outras substâncias que podem contaminar corpos hídricos. Adicionalmente, sua vegetação reduz a concentração de patógenos na água, elevando os níveis de saúde dos corpos hídricos adjacentes.

Pergunta: Se os banhados são considerados APP no inciso IV do § 1º do artigo 43 da LC 482 por desempenharem *"função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas"*, e o Município pode ser mais restritivo em relação à legislação federal, por que esse inciso foi revogado?
Pergunta: A solicitação do Conselho da Cidade para desproteção dos banhados foi baseada em estudos técnicos ambientais? Essa função ambiental dos banhados não deveria ser priorizada em relação a qualquer outra motivação para sua desproteção?

Comparação de mapas.

Quando comparamos o Mapa D02 do PD/2014 (Áreas de Limitação Ambiental - ALA) que delimitas as áreas com vegetação protegida e passíveis de inundação, o Mapa de Condicionantes Ambientais do Geoprocessamento/PMF, que delimita as Áreas Inundáveis/banhados, com o Mapa de Zoneamentos nas Macro Áreas de Transição do Estudo

Global dos Distritos em conjunto onde estão localizadas as **Área de Urbanização Especial –** AUEs e lotes inundáveis (páginas 17 e 47), verificamos que as áreas de banhados coincidem com as áreas inundáveis e com as AUEs.

Por outro lado, esta minuta de revisão do PD/2021 também flexibiliza o uso e ocupação dessas AUEs, podendo incorporá-las às Macro Áreas de Uso Urbano, mediante diretrizes e desenvolvimentos de Planos Específicos de Urbanização – PEU, observando o coeficiente de aproveitamento básico 1 sobre o total da gleba, ampliando a densidade em dez vezes. Essa alta densidade é incompatível com as áreas de transição como as AUEs, porque possuem restrições e limitações ambientais para uso e ocupação.

Por sua vez, seguem considerações sobre o artigo 130 e sua conexão com as AUEs.

Artigo 130

O artigo 130 se refere às áreas de Áreas de Desenvolvimento Incentivado – ADI, que teve a sua concepção original completamente desvirtuada.

Art. 130 do PD/2014: *"Mediante Lei Complementar específica o Município poderá instituir Áreas de Desenvolvimento Incentivado (ADI) com concessão de incentivos fiscais, construtivos e de infraestrutura a empreendimentos de comprovada qualidade ou elevada geração de empregos, destinadas à: I - implantação de empreendimentos industriais, científicos, de conhecimento e de serviços de base tecnológica; e II - complexos esportivos, culturais e temáticos.*
Parágrafo único. O incentivo construtivo será o acréscimo máximo de trinta por cento sobre o coeficiente básico de aproveitamento, não podendo ultrapassar o coeficiente de aproveitamento máximo da área".

Na Minuta de Revisão do PD/2021 a PMF usou o instrumento de ADI para incrementar incentivos para áreas que estavam classificadas como áreas de transição, como as AUEs, que agora mediante esses incentivos, passarão a ser centralidade urbanas, que poderão receber incentivos fiscais e construtivos para promover essa ocupação urbana concentrada, em área que não deveria ser urbanizada e adensada. Essa alteração realizada na Minuta de revisão do PD 2021 contraria a política preservacionista prevista pela LC 482/2014, bem como também é contrária a Leitura Comunitária que antecedeu a LC 482/2014.
Cada ADI terá uma lei própria, com a demarcação da área e os incentivos a serem empregados nessa área.

Pergunta: Se as Áreas de Desenvolvimento Incentivado (ADI) são aquelas que tem por objetivo fortalecer as centralidades urbanas, porque as AUEs passarão a receber os incentivos previstos para as ADIs, se atualmente elas não se configuram como centralidades? O uso desse instrumento parece estar em desconformidade com as características ecossistêmicas das AUEs.

Art. 130 do Projeto de Revisão do PD/2014: *"As Áreas de Desenvolvimento Incentivado (ADI) são aquelas que tem por objetivo fortalecer as centralidades urbanas acentuando o modelo de desenvolvimento polinuclear, de modo a diminuir a necessidade de deslocamentos pendulares da população em busca de serviços e atividades e a induzir o desenvolvimento orientado ao transporte, promovendo a ocupação urbana concentrada, qualificação da infraestrutura básica, preservar o patrimônio ambiental, cultural e paisagístico, promover o desenvolvimento econômico local e promovam a inclusão social e a oferta adequada de moradia. §1º Cada ADI será instituída por Lei Complementar específica, a partir de estudos urbanísticos prévios das centralidades a serem realizados pelos órgãos de planejamento competentes.*
§2º Cada ADI poderá receber incentivos fiscais e construtivos que serão definidos na lei da sua criação.
§3º Poderão ser exigidas contrapartidas para a implantação de empreendimentos em ADI, especialmente naqueles onde necessite adequação da infraestrutura.
*§4º **As ADI aplicam-se nas Macro Áreas de Usos Urbanos dotadas de suporte e infraestrutura adequadas,** sendo que, no caso de insuficiência de infraestrutura, estas deverão ser previstas na aprovação do projeto. §5º A aprovação de empreendimentos de qualquer porte em áreas demarcadas como áreas prioritárias para a implantação de ADI deve seguir diretrizes dos órgãos de planejamento competentes." (NR)*

Artigos 106, 107, 117 e 234

Com a revogação do Art. 106 do PD/2014, passa a não existir limitação do número máximo de unidades autônomas para condomínio residencial unifamiliar.
Com a revogação dos Artigos, 117 e 234 do PD/2014, que define que o *número máximo de unidades residenciais em condomínio multifamiliar e nos conjuntos habitacionais multifamiliares na forma de*

condomínio, será de 200", passando a não existir limitação do número máximo de unidades autônomas para esses dois tipos de condomínios.

Pergunta: Porque os condomínios não têm mais limite máximo de unidades autônomas para edificação em APL-E?
Observar que a Tabela de Limites de Ocupação – F01 não tem mais a coluna de densidade (hab/ha por tipo zoneamento) que era limitada em 15/hab/ha no zoneamento de APLs (E ou P).
Pergunta: A única trava para uso e ocupação de APLs passa a ser os 10% de Taxa de Ocupação?
Não tem mais parâmetro de densidade para APLs?

Com a revogação do Art. 107, não existirá mais a delimitação do uso das APLs na proporção de 2/3 *da profundidade total da gleba, a partir do início deste zoneamento"*. As glebas de APL-E poderão ser ocupadas de forma espaçada e terem suprimidas mais vegetação do que o necessário.

Pergunta: Por que a PMF retirou essa proporção de ocupação de APL-E, que continua sendo um tipo de área de transição que tem funções ecológico/ambientais?

Tabela F01 – Tabela de Limites de Ocupação

A Tabela de Limites de Ocupação – F01, não possui mais a coluna de "Densidade líquida" por tipo de zoneamento (habitante por hectare no lote).
Pergunta: Como comparar a densidade dos empreendimentos sem a referência de densidade líquida por tipo de zoneamento, hoje existente na Tabela F01 do Plano Diretor/2014?
Pergunta: A única trava para uso e ocupação de APLs passa a ser os 10% de Taxa de Ocupação? Não tem mais parâmetro de densidade para APLs? Desta forma, como serão garantidas as funções ecológicas /ambientais destas áreas de transição?

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

TABELA DE LIMITES DE OCUPAÇÃO

ANEXO F01

Macro Regiões	Áreas	Nº Máximo de Pavimentos (A) (D)		Taxa de Ocupação Máxima (B) (C)	Taxa de Impermeabilização Máxima (D)	Altura Máxima da fachada / até cumeeira (em metros) (E) (F)	Coeficiente de Aproveitamento (G)						Área Mínima do Lote (em m²)	Testada Mínima no lote (m)	Relação Máxima testada/ comprimento do lote	Área mínima para novos loteamentos (ha)	Área máxima do Quarterão (ha)	Área máxima da gleba para condomínio (ha)	Relação testada/ comprimento do quarteirão	Densidade líquida (habiha - no lote)
		A1	A2				G1	G2	G3	G4	G5	G6								
		Padrão	Acréscimo por TDC				Mínimo	Básico	Máximo com Outorga Onerosa	Acréscimo por Transferência do Direito de Construir	Adicional para Subsolos	Máximo Total								
Macro Área de Usos Não Urbanos	UC	Os limites de ocupação das UCs serão reguladas pelo Plano de Manejo.																		
	APP	As APPs são non edificandi.																		
Macro Área de Transição	APL	2	0	10%	15%	7/10	0	0,1	0,1	0	0	0,1	Sem Parcelamento	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	15
	ARR	2	0	15%	25%	7/10	0	0,3	0,3	0	0	0,3	5000	50	1/5	N/A	N/A	N/A	N/A	20
	AUE	2	0	15%	25%	7/10	0	0,1	0,1	0	0	0,1	Sem Parcelamento	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	15
	AMC 2.5	2	0	50%	70%	8/11	1	1	2	0	1	3	450	12	1/4	1	2	1	1/4	190
	AMC 3.5	3	0	50%	70%	11/15	1	1	2,5	0	1	3,5	450	12	1/4	2	2	2	1/4	300

Tabela de Limites de Ocupação do PD/2014

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

TABELA DE LIMITES DE OCUPAÇÃO

ANEXO F01

Macro Áreas	Áreas (Zoneamento)	Nº Máximo de Pavimentos (A) (D)		Limites de Acréscimos do Número Máximo de Pavimentos (B)			Taxa de Ocupação Máxima (C) (D)	Taxa de Impermeabilização Máxima (E)	(H) Altura Máxima da edificação (m) (F) (D)	Coeficiente de Aproveitamento (G) (D)					Loteamentos, Desmembramentos e Desdobros		
		A1	A2	B1	B2	B3				G1	G2	G3	G4	G5			
		Padrão	Acréscimo por TDC	Acréscimo por incentivos	Acréscimo adicional para Incentido de Habitação Social	Acréscimo adicional para Incentivo ao Desenvolvimento Econômico e Social				Mínimo	Básico	Máximo com Outorga Onerosa	Adicional para Subsolos	Máximo Total	Área Mínima de lote (m²)	Testada Mínima de lote (m)	Área máxima do Quarterão (ha)
Macro Área de Usos Não Urbanos	UC	Os limites de ocupação das UCs serão reguladas pelo Plano de Manejo.															
	APP	As APP's são non edificandi.															
Macro Área de Transição	AUE	As AUE serão incorporadas às Macro Áreas de Uso Urbano mediante diretrizes e desenvolvimentos de Planos Específicos de Urbanização, observando o coeficiente de aproveitamento básico 1 sobre o total da gleba, número de pavimentos compatível com densidades mínimas capazes de promover o equilíbrio entre produção de habitação, grantia de investimentos em habitação social, preservação ambiental, geração de áreas verdes e institucionais além das infraestruturas adequadas.															
	APL	2	0	0	0	0	10%	20%	8	0	0,2	0,2	0	0,2	Sem parcelamento. Permitido condomínio de lotes.		
	ARR	2	0	0	0	0	20%	30%	8	0	0,3	0,3	0	0,3	2500	50	N/A
	AMC 2.5	2	0	2	2	2	50%	70%	8	1	1	2	1	3	450	15	2
	AMC 3.5	3	0	3	2	3	50%	70%	22,5	1	1	2,5	1	3,5	450	15	2
	AMC 4.5	4	0	4	2	4	50%	70%	30	1	1	3	1	4	450	15	2
	AMC 5.5	5	0	3	2	3	50%	70%	30	1	1	3,5	1	4,5	450	15	2
	AMC 6.5	6	0	3	2	3	50%	70%	33,75	1	1	3,36	1	4,36	450	15	2
	AMC 8.5	6	2	4	2	4	50%	70%	37,5	1	1	3,36	1	4,92	450	15	2
	AMC 10.5	8	2	4	2	4	50%	70%	45	1	1	3,92	1	5,4	450	15	2

Tabela de Limites de Ocupação do Projeto de Revisão do PD/2014

Erro da tabela F01 é que não são identificados zoneamentos "com asteriscos" que aparecem na legenda:

PRÉ-REQUISITOS - zoneamentos marcados com o sinal de * estão condicionados ao cumprimento de requisitos especiais	
(*1)	Permitido três pavimentos, podendo o número máximo de pavimentos (A2) chegar a seis pavimentos somente se o acesso de veículos for feito por: I) via local, mediante diretrizes com solução específica de acesso de veículos ao terreno e critérios de ocupação dos afastamentos, ou; II) mediante ampliação dos recuos sobre o afastamento previsto da via principal.
(*2)	Permitido oito pavimentos, podendo o número máximo de pavimentos (A2) chegar a doze pavimentos somente se o acesso de veículos for feito por: I) via local, mediante diretrizes com solução específica de acesso de veículos ao terreno e critérios de ocupação dos afastamentos, ou; II) mediante ampliação dos recuos sobre o afastamento previsto da via principal.
(*3)	Permitido oito pavimentos, podendo o número máximo de pavimentos (A2) chegar a dezesseis pavimentos somente se o acesso de veículos for feito por: I) via local, mediante diretrizes com solução específica de acesso de veículos ao terreno e critérios de ocupação dos afastamentos, ou; II) mediante ampliação dos recuos sobre o afastamento previsto da via principal.
(*4)	I) Quando o lote for vinculado a SC-401, permitido três pavimentos, podendo o número máximo de pavimentos (A2) chegar a seis pavimentos somente mediante execução da via marginal da SC-401 ou investimento em qualificação do sistema viário do município de forma proporcional, ou; II) Quando o lote não for vinculado a SC-401, permitido três pavimentos, podendo chegar a seis pavimentos somente mediante investimento em qualificação do sistema viário do município de forma proporcional aqueles da condição I.
(*5)	Mediante diretrizes de implantação para garantia da contemplação da baía de Santo Antônio de Lisboa a partir da rodovia SC-401.
(*6)	Permitido dois pavimentos, podendo o número máximo de pavimentos (A2) chegar a três pavimentos somente mediante execução ou viabilização de investimento para alargamento das ruas, para 12 metros.

A Tabela de Uso e Adequação – F02 versus Tabela de Limites de Ocupação - F01

A Tabela de Uso e Adequação – F02 do Projeto de Revisão do Plano Diretor/2014 propõe a ampliação do uso e ocupação em APL-E, permitindo edificação de condomínios de lotes, condomínios uni e multifamiliares, horizontais e verticais, e condomínio comercial/de serviços.
Essa ampliação da ocupação demandará maior supressão de vegetação e impermeabilização do solo desta área de transição, o que interfere na fixação de água do solo, impactando as nascentes e cursos d'água que reabastecem os manguezais e reservas ecológicas da Ilha/berçários da vida marinha, impactando na regulação da temperatura, umidade e qualidade do ar, entre outros. Essas interferências na fixação de água no solo levam à erosão e agravam os riscos de deslizamentos e assoreamento dos rios à jusante das nascentes, causando desastres, alagamentos, podendo levar a perdas econômicas e de vidas.

Por outro lado, a Tabela de Limites de Ocupação - F01 determina que as APLs são imparceláveis, porém passam a poder ser ocupadas por condomínios de lotes.
Pergunta: Existe incongruência entre as Tabelas F01 e F02 quanto ao uso e ocupação de APLs? As APL - E passarão a poder ser ocupadas por condomínios multifamiliares horizontais e verticais?

Artigo 87

O inciso II do **artigo 87** do PD/2014 foi revogado e CONDOMÍNIO passa a não ser mais uma modalidade de parcelamento do solo:

Art. 87 do PD/2014: "São modalidades de parcelamento do solo: I - loteamento; II - condomínio unifamiliar; III - desmembramento; IV - reparcelamento; e V - conjunto habitacional na forma de loteamento.

Segundo Tabela F01- Limites de Ocupação do Projeto de Revisão do PD/2014, em APLs são permitidos condomínios de lotes, apesar de APL continuar não sendo parcelável e ter Taxa de Ocupação de 10%.

Porém na Tabela F02 – Adequação de Usos do Projeto de Revisão do PD/2014, são permitidos em APLs. condomínios de lotes, multifamiliar horizontal, vertical e de serviços/comércios (entre outros tantos usos, que antes eram proibidos).
Pergunta: qual a diferença entre condomínio de lotes e condomínio residencial unifamiliar?
Pergunta: Porque os condomínios não têm mais limite máximo de unidades autônomas para edificação em APL-E e APL-P?
Pergunta: Existe incongruência entre a Tabela F01, que limita o uso de APLs (E e P) por condomínios de lotes, e a Tabela F02, que permite o uso de APL por condomínios de lotes, multifamiliar horizontal, vertical e de serviços/comércios?

Artigo 118

O artigo 118 do PD/2014 refere-se à condomínios multifamiliares **já implantados** em áreas não loteadas, ou seja, são condomínios implantados irregularmente em que a PMF vai aplicar medidas mitigatórias. E o artigo 118 do Projeto de Revisão do PD/2014 refere-se a projetos de condomínios multifamiliares **a serem implantados** em áreas que não foram objeto de parcelamento do solo urbano, onde a PMF vai solicitar alternativas ou recursos para a implantação de áreas de uso público.

Pergunta: Por que os **condomínios multifamiliares já implantados em áreas não loteadas** não estão inclusos no artigo 118 do Projeto de Revisão do PD/2014, junto com os condomínios a serem implantados? A PMF não vai mais solicitar medidas mitigatórias de impactos de vizinhança para esses casos de condomínios já implantados? Por outro lado, o que está posto parece dar margem à **regularização de condomínios ainda não implantados, ou seja, permite a irregularidade para depois acertar mitigações?**

⇨ Redação original do PD/2014, Art. 118. "*Os condomínios multifamiliares **implantados** em áreas não loteadas localizados em qualquer parte da cidade deverão apresentar plano de vizinhança, que conterá um diagnóstico das carências do entorno imediato e propostas de investimentos na forma de mitigação de impactos de vizinhança, a saber: I - os planos de vizinhança deverão propor melhorias no sistema viário, na qualificação de vias e passeios, na iluminação pública, nos equipamentos urbanos e em espaços comunitários; e II - os planos de vizinhança deverão destinar áreas comunitárias de uso público, em proporção a ser estabelecida pelo órgão municipal de planejamento e **de acordo com a densidade resultante pelo empreendimento**. Parágrafo único. As áreas de uso público previstas no caput poderão ser localizada no entorno do empreendimento, em função de estudo efetuado pelo IPUF que leve em conta a demanda da região por áreas de lazer e comunitárias institucionais*".

⇨ Redação do Projeto de Revisão PD/2014, Art. 118. "*Quando existirem carências de áreas públicas no entorno do projeto de condomínios multifamiliares **a serem implantados** em áreas que **não foram** objeto de parcelamento do solo urbano, ou de condomínios de lotes, o empreendimento deverá apresentar alternativas ou recursos para a implantação de áreas de uso público, sendo possível: I - efetivar a destinação de área na área do próprio empreendimento II - efetivar a destinação de área no entorno do empreendimento III - efetivar contrapartida financeira voltados a programas, ações ou obras destinadas à mitigação das carências relativas às áreas públicas no entorno. §1º No caso de aplicação dos incisos I e II deste artigo, fica reservado o direito ao índice equivalente da área destinada, a ser aplicado no próprio empreendimento, sem prejuízo dos incentivos à fruição pública previstos neste plano. §2º A proporção de investimento em áreas de uso público será estabelecida por estudo técnico, observando **a densidade resultante do empreendimento** com indicadores de carências de áreas públicas no entorno*." (NR)

Artigos 57 e 58:

Quanto às Áreas Verdes de Lazer - AVLs, no Art. 58 do Projeto de Revisão do PD/2014, a variedade de edificações de uso comercial e de serviços que passam a ser permitidas em AVL parece estar equiparando as funções de AVL com as de ACI, o que seria redundante, desqualificando/descaracterizando as AVLs segundo a definição existente do artigo 57 do PD/2014, abrindo precedentes sem limites pela falta de definição do que se entende como o tamanho das "AVLs de porte", bem como pela falta de limites para impermeabilização dessas áreas. Essa indefinição pode gerar interpretações variadas sobre a área da AVL, podendo referir-se a qualquer AVL, de qualquer porte, trazendo insegurança jurídica.

Segundo **Art. 57, do PD/2014**, AVLs são os "*espaços urbanos ao ar livre de uso e domínio público que se destinam à prática de atividades de lazer e recreação, privilegiando quando seja possível a criação ou a preservação da cobertura vegetal*;"
E o **Art. 58 do PD/2014** determina que "*Em Áreas Verdes de Lazer (AVL) será permitida apenas a construção de equipamentos de apoio ao lazer ao ar livre, como playgrounds, sanitários, vestiários, quiosques e dependências necessárias aos serviços de segurança e conservação da área".*

No **Art. 58 do Projeto de Revisão do PD/2014**: "*Em AVL será permitida a construção e licenciamento de equipamentos e edificações de uso coletivo ou interesse público, inclusive para ocupações pré-existentes, mediante análise da característica e porte da AVL, tais como: apoio ao lazer ao ar livre, quadras esportivas, lâminas e espelhos d'água, edificações para fins administrativos, ambientais, comunitários, educacionais e de cultura, turísticos, comerciais e de serviços, de segurança e conservação da área, bicicletários, pontos de táxi, ou outras que se enquadrem nos mesmos usos e princípios destes artigos."* (NR)

Pergunta: Quais são as características e o porte/tamanho de AVL que se refere esse artigo? Qual o ponto de corte para o porte/tamanho das AVLs a que se refere o artigo 58?
Pergunta: Não seria mais producente classificar como ACI a área de AVL referida no artigo 58, impedindo que todas as áreas AVL sejam edificadas e descaracterizadas por falta de definição do porte mínimo para a intervenção citada? Não seria melhor definir que essas permissões de uso e ocupação de AVLs sejam

restritas a grandes áreas de AVL, com definição explicita do tamanho mínimo da área a ser considerada “de porte”?

Artigo 59:

Quanto ao art. 59 do Projeto de Revisão do PD/2014, as alterações de usos da Tabela F02 flexibilizam os índices construtivos e tornam os usos mais permissivos ou menos restritivos em todos os zoneamentos.
Pergunta: Quais são as justificativas técnica e onde estão os estudos da capacidade de suporte para tal?
Segundo “Leitura Comunitária da Bacia do Itacorubi/2008”, entendemos que quando for adequado um uso comercial/de serviço/industrial nas ARPs, este deve ser limitado ao micro ou pequeno porte (de 50 a 200 m²), e, nas ARM no máximo até 1000 m². Esse porte está de acordo com a própria definição dessas áreas no artigo 42, § 3º, incisos I e II do PD/2014: “*ARPs destinam-se prioritariamente a moradias, admitindo-se apenas pequenos serviços e comércios de baixo impacto urbanístico*”; e as “*ARMs são aquelas de miscigenação com baixa complexidade de usos, compreendendo moradias, comércios e serviços”.*

Artigo 61:

Quanto ao art. 61, que insere o uso “Tolerado”, no Glossário está definido que "Usos tolerados são aqueles usos existentes e licenciados, anteriores à vigência desta lei, que passaram a ser proibidos na legislação vigente, mas que podem, segundo critérios, ser mantidos".
Pergunta: quais são os critérios para a manutenção de uso tolerado?
O uso “Tolerado” foi introduzido no PD/1997 como flexibilizador dos índices e de usos adequados do uso do solo nas diferentes áreas, o que gerou polêmicas na época. Por exemplo, é tolerável desde que seja feito um estudo específico de localização, que nunca é feito, ou seja o tolerável tornou-se adequado, dificultando a fiscalização.
O uso “Tolerado” havia sido banido do PD/2014 e agora ressurge com status de edificação normal, já que os artigos 61 A, 61 B, 61 C, 61 D e 61 E passam a valer também para o imóvel com uso Tolerável.
Pergunta: Se a edificação já está sendo tolerada porque não se adequa aos limites de ocupação vigentes, quais são os regramentos para reformas e ampliações desses imóveis, a fim de mantê-la próxima às suas dimensões atuais, mediante outorga onerosa?
Vale ressaltar que o Conselho da Cidade votou contrário à permissão de ampliação para edificações consideradas de uso TOLERADO. Mas os membros os Conselho da Cidade não receberam o documento final enviado à PMF, com as sugestões votadas pela plenária.

Art. 259-A

O artigo 259-A trata da Outorga Onerosa da alteração de uso, mediante contrapartida financeira decorrente da modificação dos usos e dos diversos tipos de atividades que os compõem, previstos na legislação de uso e ocupação.

Art. 259-A A outorga onerosa da alteração de uso do território, aplicada nos seguintes casos:
I - ampliação de edificações de usos considerados tolerados.
II - troca de uso das áreas destinadas a garagens.
III - outros usos vinculados a Adequação de Usos para Instalação de Atividades Econômicas e Adequação de Usos para Aprovação e Licenciamento de Edificações.
IV - outros que possam vir a ser instituídos por lei específica.
V - troca de uso de áreas edificadas que tenham recebido incentivos urbanísticos.
Parágrafo Único. A outorga onerosa da alteração de uso é aplicável nas Macro Áreas de Usos Urbanos e deverá observar o número mínimo de vagas de estacionamento previsto em lei, diretrizes de acessos, padrões e dimensionamentos deles, quando couber.” (NR)

Pergunta: Se, por definição do Glossário, Usos tolerados “*são aqueles usos existentes e licenciados, anteriores à vigência desta lei, que passaram a ser proibidos na legislação vigente, mas que podem, segundo critérios, ser mantidos*", como pode estar sendo permitida a ampliação deste tipo de edificação, que tem certas características urbanísticas que tornariam seu uso proibido na legislação atual? Não seria mais acertado permitir que as edificações com uso Tolerado possam fazer apenas a manutenção da edificação?

Artigo 90:

Quanto ao Art. 90, o Projeto de revisão do PD/2014 reduz a exigência de reserva de AVL e ACI para 1000 m² e 500 m² respectivamente, com perda de 50% da proporção das áreas definidas no PD 2014; e ainda reduz a exigência dessas áreas comunitárias para apenas 2 tipos de parcelamento do solo: loteamento e reparcelamento, em detrimento dos 5 tipos definidos no artigo 87 do PD/2014, o que resultará na significativa diminuição de disponibilidade de áreas públicas para instalação de equipamentos de esporte, lazer e contemplação, creches escolas, postos de saúde entre outras necessidades, em detrimento do interesse comunitário e em benefício do interesse privado do empreendedor/loteador.
Pergunta: Porque fazer essa flexibilização de exigências de forma geral para todos os loteamentos e reparcelamentos, independentemente do tamanho da gleba ou da classificação econômica do loteador? Porque não criar uma categoria específica para loteamentos e reparcelamentos de baixa renda, a exemplo dos índices urbanísticos específicos para edificações de interesse social? Esta flexibilização geral gera grande perda de disponibilidade de áreas públicas, comunitárias e institucionais.

Artigo 90-A:

Quanto ao parágrafo único do artigo 90-A, "*Ficam dispensadas de doação AVL e ACI os desmembramentos quando a área total parcelável for inferior a um hectare ou os lotes resultantes tiverem área **SUPERIOR** a um hectare"*.
Pergunta: Deveria ser *"ou os lotes resultantes tiverem área **INFERIOR** a um hectare.* Trata-se de erro redacional?

Artigo 95-A.

Quanto ao Art. 95-A. "*Com vistas a garantir a viabilidade de Planos Específicos de Urbanização - PEU, promover a regularização de parcelamentos clandestinos, converter condomínios em loteamentos ou promover a reordenação fundiária, poderá ser efetivado o reparcelamento, nos termos da legislação vigente".*
Pergunta: Essa regularização e reparcelamento de parcelamentos do solo clandestinos ou irregulares não poderia estar inclusa na REURB? De forma a não flexibilizar as regras já existentes no PD/2014 para reserva de áreas públicas em todos os casos de parcelamentos do solo?

Artigos 125 e 141

Pergunta: **Porque as Áreas de Conflito Ambiental e Urbano - ACAU** permanecem no PD/2014 se existe a lei federal da REURB, que tem o mesmo objeto? Observar que os artigos 125 e 141 que trata de ACAU não foram revogados pelo Projeto de Revisão do PD/2014.

Artigo 119:

Quanto ao Parágrafo único do art. 129 do PD/2014, "*Para o caso das OUC do Saco dos Limões e do Continente, os zoneamentos previstos dentro da demarcação da mesma ficam atrelados a efetivação da Operação urbana Consorciada para a área, sendo que enquanto esta não for criada através de lei específica fica estabelecido os parâmetros de ARM 2.5"*
Pergunta: A LC 482/2014 previa gabaritos máximos de 12 e 16 pavimentos condicionados à construção de infraestruturas. Como liberar os mesmos gabaritos sem infraestrutura nenhuma? Coqueiros, Estreito e Saco dos Limões não comportarão estes aumentos, as vias já estão saturadas. A Prefeitura já submeteu no passado esta questão ao Conselho da Cidade e foi pactuado que essas Operações Urbanas Consolidadas - OUCs virariam Áreas de Desenvolvimento Incentivado - ADIs. Por que a prefeitura mudou de posição unilateralmente?

Artigo 334:

Quanto ao Art. 334 do Projeto de Revisão do PD/2014: Sugerimos a supressão deste artigo, pois além de não ter o mesmo objeto do artigo 334 do PD/2014 (que trata do pavimento térreo para fins comerciais ou de serviços), esta proposição do Projeto de Revisão do PD/2014 visa garantir a aprovação de processos de construção ao tempo em que foram protocolados originalmente.

Art. 334 do Projeto de Revisão do PD/2014: "*É garantido aos processos iniciados junto à prefeitura, atingidos por esta Lei Complementar, sua aprovação nos termos da legislação ao tempo em que foram protocolados originalmente.*" (NR)

Pergunta: Um processo de construção iniciado anteriormente à vigência da Lei 482/2014, poderá ter garantida a sua tramitação e possível aprovação com os regramentos de uso e ocupação do Plano Diretor de 1997, após 7 anos de vigência do PD/2014, mesmo sem ser considerado como obra iniciada?

Observar que o caput do Artigo 334 do Projeto de Revisão do PD/2014 (acima) é contrário ao caput do artigo 335 do PD/2014, que determina que "artigo 335: *Ressalvadas as obras já iniciadas o prazo de validade dos licenciamentos e aprovações expedidos anteriormente à vigência e em desconformidade com esta Lei Complementar pela Prefeitura Municipal de Florianópolis será de um ano a partir da publicação da mesma".*

Pergunta: Qual dos dois artigos vai prevalecer?

Artigo 335-A:

Quanto ao Art. 335-A do Projeto de Revisão do PD/2014: o caput do desse artigo não faz sentido, pois a PMF está se imputando deveres frente ao administrado, obrigando-se a decidir conforme as regras existentes para fins de preencher a lacuna normativa porventura existente (ausência de norma complementar, tais como decreto, portaria, resolução, instrução normativa, termo de referência), considerando inclusive a proposição e o estudo apresentado pelo administrado.

Pergunta: Porque a PMF redigiu este artigo contra si mesmo? A quem esse artigo beneficia?

Art. 335-A do Projeto de Revisão do PD/2014: *"Nenhum direito do administrado será obstaculizado pela ausência de norma complementar, tais como decreto, portaria, resolução, instrução normativa, termo de referência, devendo o Município, por meio de seu órgão, decidir conforme as regras existentes para fins de preencher a lacuna normativa, considerando inclusive a proposição e o estudo apresentado pelo administrado, quando for o caso." (NR)*

Regulamentação de artigos do PD/2014:

Pergunta: Porque a regulamentação de mais de 30 artigos da LC 482/2014 ainda não foi efetivada? Como operacionalizar um plano sem regulamentar/definir o "como fazer? Porque esse projeto de revisão do Plano Diretor de 2014 não contempla a regulamentação desses artigos para "destravar" a operacionalização do PD vigente?

Regulamentações LC 482/2014

Órgão Responsável	Artigos da Lei	Assunto e escopo	Prazo (a partir da aprovação da LC/2014)
IPUF	Art. 253	Regulamentar os instrumentos urbanísticos tais como: Outorga Onerosa do Direito de Construir, Operações Urbanas Consorciadas, Estudo de Impacto de Vizinhança, entre outros;	
IPUF	Art. 254, § 8º	Editar lei especial para identificar os imóveis passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios para cobrança do imposto predial e territorial urbano progressivo	a cada quatro anos a partir de 360 dias após a entrada em
IPUF	Art. 325	Regulamentar o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU	
FLORAM	Art. 340 e Art. 10, V	Elaborar mapa de Áreas de Preservação Permanente, promovendo a correção da cartografia básica, com execução de reambulação da cartografia atual e a definição da natureza jurídica dos elementos hídricos.	1 ano
FLORAM	Art. 295	Regulamentar através de Projeto de Lei, o capítulo dos Incentivos à Sustentabilidade Ambiental	6 meses
IPUF	Art. 321 e Art 323, §2º	Regulamentar o Sistema Municipal de Informações.	
IPUF	Art. 330, § 2º	criação de um Setor de Comunicação, pelo IPUF	
IPUF	Art. 136	Elaborar mapa das Áreas de Risco Geológico - ARG/Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização	2 anos
IPUF	Art. 296	Regulamentar o Sistema Municipal de Gestão da Política Urbana (SMGPU)	
IPUF	Art. 327	Regulamentar a sessão III - Sistema de Avaliação de Indicadores do Desempenho Urbano (SAIDU e SMGPU)	
IPUF	Art. 170	Fazer/iniciar o inventário dos itens de relevante interesse paisagístico	2 anos
IPUF	Art. 171	O SEPHAN deve inventariar os marcos referenciais	2 anos
IPUF	Art. 172	IPUF deve inventariar os mirantes e belvederes	sem prazo definido
IPUF	Art. 173 - §2º	O SEPHAN deverá elaborar estudo sobre visibilidade do conjunto de elementos definidores da paisagem e emitir parecer sobre interferências que possam colocar em risco a fruição das áreas	sem prazo definido
IPUF	Art. 185	Regulamentar o Fundo Municipal de Presenvação da Paisagem e do Patrimônio Cultural (FMPPPC)	
IPUF	Art. 285 e Art. 343	IV - plano Setorial de Mobilidade Urbana;	2 anos
IPUF	Art. 285 e Art. 340	VIII - plano Setorial de Regularização Fundiária;	2 anos
SMI	Art. 285 e Art. 345	VI – plano Setorial de Habitação de Interesse Social;	2 anos
SMI	Art. 285 e Art. 346	VII - plano Municipal Integrado de Saneamento Básico;	2 anos
SMI	Art. 47 e Art. 50 §2º	Elaborar e aprovar o Plano Municipal de Macrodrenagem	sem prazo definido
SMI	Art. 285	IX - plano Setorial de Distribuição de Energia Elétrica;	
SETUR	Art. 285	XI - plano Setorial de Equipamentos para o Turismo.	
IPUF	Art. 171	O SEPHAN deve inventariar os marcos referenciais	2 anos
IPUF	Art. 172	IPUF deve inventariar os mirantes e belvederes	sem prazo definido
IPUF	Art. 173 - §2º	O SEPHAN deverá elaborar estudo sobre visibilidade do conjunto de elementos definidores da paisagem e emitir parecer sobre interferências que possam colocar em risco a fruição das áreas	sem prazo definido
IPUF	Art. 185	Regulamentar o Fundo Municipal de Presenvação da Paisagem e do Patrimônio Cultural (FMPPPC)	
IPUF	Art. 285 e Art. 343	IV - plano Setorial de Mobilidade Urbana;	2 anos
IPUF	Art. 285 e Art. 340	VIII - plano Setorial de Regularização Fundiária;	2 anos
SMI	Art. 285 e Art. 345	VI – plano Setorial de Habitação de Interesse Social;	2 anos
SMI	Art. 285 e Art. 346	VII - plano Municipal Integrado de Saneamento Básico;	2 anos
SMI	Art. 47 e Art. 50 §2º	Elaborar e aprovar o Plano Municipal de Macrodrenagem	sem prazo definido
SMI	Art. 285	IX - plano Setorial de Distribuição de Energia Elétrica;	
SETUR	Art. 285	XI - plano Setorial de Equipamentos para o Turismo.	
FLORAM	Art. 45	Reavaliar no todo ou em parte as Unidades de Conservação - UCs Municipais	2 anos
FLORAM	Art. 46	Elaborar o Plano de Manejo das UCs Municipais	4 anos
FLORAM		X - plano Setorial de Arborização; e	
SME	Art. 285 e Art. 341	II - plano Setorial de Equipamentos de Educação;	
SMS	Art. 285 e Art. 342	III - plano Setorial de Equipamentos de Saúde;	
Gabinete do Prefeito	Art. 312	O Poder Executivo Municipal submeterá ao Conselho da Cidade, relatório de avaliação da política urbana, articulada com o plano de ação para o ano seguinte.	anualmente
IPUF	Art. 57	Desenvolver o Mapa das Áreas Verdes de Lazer – AVL	1 ano
IPUF	Art. 62	Regulamentar as normas aplicáveis às diferentes zonas de uso	180 dias a partir aprovação desta LC
IPUF	Art. 125	Elaborar mapas de Áreas Especiais de Intervenção Urbanística: OUC, ADI, ACAU, AAU, AUE	
IPUF	Art. 141	Elaborar mapa da extensão e abrangência das Áreas de Conflito Ambiental e Urbano – ACAU	2 anos
IPUF	Art. 142	Elaborar mapa da extensão e abrangência das Áreas de Adequação Urbana – AAU	1 ano
IPUF	Art. 165	Elaborar Cadastro Municipal de Sítios Arqueológicos	sem prazo definido
IPUF	Art. 167, §1°	Realizar inventário do patrimônio material, registrar o patrimônio intangível, delimitar em mapa e estabelecer normas orientadoras quanto ao uso.	sem prazo definido
IPUF	Art. 176, VIII, § 3º	A COMAP, através do IPUF deverá promover o Seminário Municipal de Arte Pública	a cada dois anos.