

CONTRIBUIÇÕES AO PLANO DIRETOR

1

JULHO DE 2022



INDICE REMISSIVO

INTRODUÇÃO	03
VERTICALIDADE	04
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL	06
SANEAMENTO BÁSICO	07
HABITAÇÃO	08
MOBILIDADE URBANA	09
MACROZONEAMENTO	10
SUPRIMIR ZONAS DE INCLUSÃO SOCIAL	11
OPERAÇÃO CONSORCIADAS	12
FUNDOS MUNICIPAIS	13
CONCLUSÕES	14
ANEXO 1 - PROPOSTAS À LEI COMPLEMENTAR Nº 482/2014	16
ANEXO 2 - DISTRITOS ADMINISTRATIVOS PARAMETROS DA LEI 482/14	22
ANEXO 3 – MICROZONEAMENTO/TABELAS DE USO	31
ANEXO 4 - CARTA DE ATENAS	33
ANEXO 5 - CONCEITUAÇÃO DE RURAL	35
ANEXO 6 – REGULAMENTAÇÕES IMPRODUTIVAS	37

DE: INSTITUTO LIBERAL DIAS VELHO
PARA: CÂMARA MUNICIPAL, SMDU, IPUF DEMAIS ENTIDADES FLORIANÓPOLIS
ASSUNTO: APERFEIÇOAMENTO À LEI 482/14 PLANO DIRETOR
DATA: JUNHO/2022

Senhores Vereadores e Gestores Municipais

INTRODUÇÃO **A VISÃO LIBERAL - CRIAÇÃO DE EMPREGOS**

PD faz sentido se for destinado à organização dos espaços com foco no emprego, oportunidades e renda

3

(Floripa X Singapura)

Floripa tem área total de 675,4 km², uma população estimada de 516,5 mil habitantes (2021) o que equivale a 764,76 habitantes por km². Tem um IDH de 0,847, o 3º do Brasil, um PIB per capita de R\$43.000,00 (US\$9 mil) por habitante.

Os críticos da cidade afirmam que já não cabe mais gente na Ilha, que a cidade “vai afundar” e, portanto, seu crescimento deveria ser contido. Há relatos de que o que a Ilha suporta 900 mil a 1 milhão de habitantes.

Vale registrar algumas comparações para desmentir estas fraudes que são cometidas contra a cidade impedindo o seu desenvolvimento rumo a mais renda e empregos.

Singapura no sudoeste asiático também é uma ilha quase do mesmo tamanho de Floripa. Tem área de 716,1 km² (6% maior), tem uma população de 5,63 milhões, densidade de 7.874 habitantes por km², (10 vezes a de Floripa) uma renda per capita de 81,3 mil dólares (9 vezes Floripa) e IDH 0,935, o 9º do mundo. Estão aterrando parte do litoral para abrigar mais 5 milhões de pessoas. A cidade tem 60% de seu meio ambiente preservado, não tem uma gota de esgotamento sanitário e resolveu seu problema de água. Singapura é um dos países mais ricos do mundo, mas vale ressaltar que quando se tornou independente, em 1965, era apenas um país pobre, subdesenvolvido e sem recursos naturais. Singapura cresceu, desenvolveu, criou renda e riqueza, graças às liberdades econômicas que foram inseridas em seu sistema econômico. Lá por exemplo, a verticalidade construtiva é recepcionada sem limites de altura.

Até 2040 a cidade vai dobrar de tamanho, dos 516,5 mil habitantes (2021) passaremos para 1 milhão, ou seja, uma “nova” Florianópolis. É preciso prover 100 mil novas habitações (atualmente temos segundo o IBGE 147.406), saneamento básico, sistema de transportes, educação, saúde e segurança. Ninguém deseja um crescimento desordenado com invasões clandestinas, loteamentos irregulares, moradias ao longo das margens dos rios, lagoas e encostas dos morros, buscamos a sustentabilidade.

A sustentabilidade se norteia por ter 3 pilares básicos:

- O primeiro é a proteção ao meio ambiente cujas obras e edificações quer públicas ou privadas quando for o caso, devem vir providas da devida licença ambiental - ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA) /RELATÓRIO DE IMPACTO AMBIENTAL (RIMA RESOLUÇÃO CONAMA N.º 001/86, de 23/01/1986. De forma mais resumida podemos recepcionar o Estudo de Impacto de Vizinhança.

- O segundo são os seus aspectos econômicos vistos pelo lado do Poder Público, ou seja, a geração de impostos e *compensações sociais*;
- O terceiro é a chamada inclusão social, benefícios à população, notadamente, geração de empregos, renda e oportunidades.

A lei do PD com seus 343 artigos é confusa, prolixa, difusa. Urge que se de objetividade, que se foque mais o *zoneamento e a ocupação*, que se ampute um bom número de artigos.

Para cuidar da cultura já dispomos da Fundação Franklin Cascaes, do Saneamento, a lei municipal 7474/05 e leis federais leis federais 11.445/05, lei 12.651/12, 14.026/20, da Mobilidade Urbana, a Secretaria dos Transportes. Não há necessidade destes segmentos serem inseridas no PD. A lei deveria ser “exclusiva”, tratar apenas de ZONEAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO”.

4

VERTICALIDE¹

A Verticalidade sem limite de altura é uma tendência mundial. Em 2017 haviam 1168 prédios no mundo com altura superior a 200 metros. No Brasil temos prédios com altura superior a 160 metros em Goiânia, João Pessoa, São Paulo, Rio de Janeiro, Nova Lima e Balneário Camboriú. Camboriú terá em breve projeto de 150 andares com quase 500 metros de altura produzindo muita riqueza e empregos. Florianópolis tem que ligar o motor e partir para o futuro liberando a verticalidade, ainda que controlada. Prédios mais altos, respeitando área livre de solo, afastamentos frontais e laterais, proporcional à sua altura, remete a capital à cidade futurística, além de ofertar moradia para as pessoas próximas de suas atividades profissionais. A verticalidade ao contrário do que muitos imaginam traz benefícios ao meio ambiente favorecendo a infiltração de água da chuva posto ocupar menos espaço do que a horizontalidade.

Hora de se repensar na altura máxima de prédios nos distritos, notadamente, aqueles com maior densidade demográfica, Canasvieiras, Cachoeira do Bom Jesus, Campeche, Ingleses do Rio Vermelho e Ribeirão da Ilha, respeitando, notadamente, os seus centros culturais e históricos. Nestes distritos a população já é superior a 30.000 habitantes. Não dá para esperar que a ocupação do solo seja plena de “puxadinhos urbanos”, atrasando o nosso futuro.

Vale também observar que a verticalidade ao longo das SC400 a 406 é uma decisão urbanística que se impõe, quer para recepcionar as atividades comerciais como, igualmente, o incremento habitacional e, sobretudo, dar racionalidade aos serviços públicos, como água e saneamento.

RIQUEZA ESCONDIDA

Vale observar a imensa riqueza que se esconde por trás da verticalidade. Um terreno de 1000m², dá para construir uma boa casa com bom quintal, e, nestas condições em qualquer local do interior da Ilha, pode valer entre 30 a 40.000 dólares (150 a 200 mil reais). A média das famílias locais gira em torno de 4 pessoas.

Vamos imaginar que a mentalidade local mude sua opinião e passe a recepcionar 12 andares. De imediato o que valia 200 mil passa a valer 2 ou 3 milhões dependendo da localização. A

¹ <https://caosplanejado.com/pouco-importa-a-altura-das-edificacoes/?fbclid=IwAR335I4JdGa-FdVfVP4VTIWeY4IPej6l2Xs2OGN0Mt3Wdr3FXGugRabbFcw>

capacidade de moradia também é ampliada. Admitindo-se que cada piso recepcione 4 aptos, temos 48 aptos (12X4) mas poderá ser maior (12X6=72). Acrescentamos uma boa renda a milhares de pessoas moradoras destas localidades. Transformamos “pescadores” em milionários.

Vamos imaginar agora os benefícios oriundos desta decisão – serão utilizados centenas de profissionais diretos, para limpeza do terreno, agrimensor, projetistas, engenheiros, pedreiros, carpinteiros, ferreiros, pintores, etc. Quando o prédio fica pronto, o comércio de móveis e decoração começa a ser acionado. Mas não para aí. Os novos habitantes vão demandar porteiro, profissionais de segurança, empregados de serviços gerais para portaria e para o interior dos aptos.

O imóvel, rendia à PMF sob a forma de IPTU algo como R\$3 mil/ano, agora com 48 aptos, serão nada menos do R\$100.000,00. E os benefícios não param. A Celesc, a CASAN e demais serviços públicos também saem beneficiados, estas empresas se obrigam a mais profissionais em seus quadros, conseqüentemente, mais renda e empregos. Nada é tão vantajoso para nossa cidade quanto a verticalização. É um jogo de ganha-ganha, é mais renda, mais impostos, mais empregos.

Imagine agora um grande empreendimento empresarial – um centro comercial, um hotel, um shopping, uma central de serviços, estes investimentos geram ainda mais emprego e renda. É que eles têm a capacidade de gerar centenas de outros pequenos negócios.

Vale ressaltar que a PMF se torna “acionista proprietária” dos imóveis. Preste atenção: em média o IPTU corresponde a 2% do valor venal do imóvel construído. Valor venal não é custo do m², tampouco, preço do mercado, é uma média destes dois parâmetros. Isto significa dizer que em 50 anos a PMF carrega para dentro de seus cofres, através do IPTU, o valor do prédio (50x2=1,00), depois o processo se renova. Portanto, ser um bom munícipe é defender mais dinheiro para os cofres públicos. Como se sabe, é dos impostos que financiamos nossas creches, a educação, o apoio aos idosos, aos pobres de uma maneira geral. Ser contra empreendimentos que geram impostos é, manifestamente, ser contra os mais necessitados.

Cidades como Dubai, Cingapura, Hong Kong, Camboriú, Itapema, se transformaram em cidades ricas porque deram liberdade aos investidores para investir. A lei tem que ser parceira dos investimentos e não os rejeitar. Devemos ser duros no cumprimento das leis ambientais e estimuladores dos empreendimentos dentro da lei.

A poluição ambiental, as favelas, a pobreza da cidade poderá ser mitigada se a cidade recepcionar as grandes obras, em qualquer distrito da cidade. Caso haja necessidade de ampliar as áreas previstas no Código Florestal, devemos fazê-lo, mas as demais, deveriam estar disponíveis aos investidores.

DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL

Emprego, Renda, Impostos - desenvolvimento econômico sustentável

O Plano Diretor foi concebido para todo o espaço físico de Florianópolis integrado pelos seus 12 Distritos administrativos. O conhecimento destes espaços é fundamental para o regramento do *crescimento sustentável* da cidade.

Há muita incompreensão sobre o zoneamento e a ocupação dos espaços. As mais de 100 reuniões realizadas (2006/2012) indicavam via de regra os problemas locais da população, a mobilidade urbana, a segurança, a educação, o saneamento básico, muito pouco sobre “zoneamento e ocupação do solo”.

Não se pode exigir de encontros populares que enxerguem o futuro, nem tampouco onde vai ser localizada uma obra pública futura como um colégio, uma delegacia, um posto de saúde. Isto são ações que cabem aos técnicos da “prancheta”, aos arquitetos, aos planejadores públicos, SEMPRE LEMBRANDO QUE O “ESTADO” tem o poder de império, pode desapropriar espaços para interesse público onde e quando entender necessário, evidentemente, com as devidas e justas indenizações.

É nestes espaços distritais que precisamos alocar nos próximos 30 anos pelo menos 400 mil novas pessoas, 100 MIL RESIDÊNCIAS, ESPAÇOS PARA COMERCIO E SERVIÇOS, ALÉM DE GERAR 250 MIL NOVOS EMPREGOS (340 mil pessoas ocupadas em 2020). Engessar, reprimir, coibir o progresso rejeitando o crescimento econômico, limitar as construções, os negócios sob o pretexto de resguardar ou proteger o cidadão da “fúria da especulação imobiliária” é ampliar as ocupações irregulares, impedir a inclusão social.

Muitos resistem a esta realidade, mas ela será implacável com o descaso, com a incúria legal, com a negligência dos poderes constituídos. A população quando cerceada, impedida de morar, encontrará os atalhos necessários – os ricos comprarão os terrenos dos pobres e os remeterão para guetos da periferia e os pobres serão obrigados a invadir. Floripa já conta com 60 espaços ditos “subnormais” nome politicamente correto, para favelas. Sempre foi assim. O melhor a fazer é permitir que a cidade, diante de regras claras, encontre o caminho do seu futuro.

Segundo o IBGE nosso município mede 675,409 km² e a densidade demográfica (ha/km²) é de 764,76, baixa quando comparada com outras Ilhas brasileiras como São Luiz, 1.336,79, Vitória, 3.763 e Singapura, que tem território, 6% maior do que Floripa. Portanto é uma fraude intelectual afirmar que a “Ilha vai afundar” pelo aumento da população. Singapura tem 10 vezes mais pessoas por km² do que nossa cidade. Floripa pode receber 3, 4, 5 milhões de pessoas.

Estado/Capital	Fpolis/SC	São Luiz/MA	Vitoria/ES	Singapura (2018)
População 2021	516.524	1.115.932	369.534	5 638 701
Área km ²	675,40	834,78	98,19	716,1
Densidade ha/km ²	764,76	1.336,79	3.763	7.874

Fonte: IBGE

O Plano Diretor deveria ter como objetivo a promoção do Desenvolvimento Econômico sustentável com vistas a promover o bem social, procurar atrair novos projetos, não os afastar, fortalecer o segmento do turismo, dos serviços, do comércio e da tecnologia. Igualmente, a distribuição espacial deveria ser uniforme, por todo o espaço disponível, de tal sorte a permitir “fixação da população” ao seu bairro. Com isto freamos a intensificação dos sistemas de transportes.

SANEAMENTO BÁSICO²

É recorrente em nossa cidade mencionar que a poluição ambiental se deve ao expressivo aumento da população nos últimos 30 anos. Trata-se de avaliação equivocada, indicações genéricas, baseadas no empirismo, mas mais do que tudo, uma desonestidade intelectual.

Os passivos ambientais na verdade são decorrentes da incúria administrativa quer da Prefeitura que não soube gerenciar e fiscalizar adequadamente o segmento (ela é o Poder Concedente) e, principalmente, a CASAN que senhora absoluta das decisões pouco se interessou em oferecer serviços de qualidade à nossa cidade. Com base “no que se vê” todos pedem menos moradores, e como consequência menos edificações.

Na verdade, ao receptionar esta teoria estamos premiando a CASAN e sua inoperância.

Damos a seguir o quadro dos Investimentos previstos pela CASAN, mas olímpicamente, desprezados e olvidados pela PMF, pela Câmara de Vereadores e pela própria Agência Reguladora que tinha o dever de informar o poder concedente.

Plano Municipal de Saneamento com valores corrigidos pelo IGPM/FGV até novembro de 2021

Em Milhões

INVESTIMENTO POR ANO	2014/2018	2019/2023	2024/2033	Total
PROGRAMA DE GESTÃO	75.059	9.081	18.165	102.305
PLANEJAMENTO AGUA	617.998	108.666	54.546	781.210
PLANEJAMENTO ESGOTO	792.743	987.403	841.178	2.621.324
SUBTOTAL	1.485.800	1.105.150	913.889	3.504.839
Média anual primeiros 5 anos/20 ANOS	297.160	221.030	91.388	175.241
PLANEJAMENTO DRENAGENS	410.450	173.625	819.510	1.403.585
PLANEJAMENTO LIXO URBANO	179.361	143.067	8.334	330.762
TOTAL	2.075.611	1.421.842	1.741.733	5.239.186

Como se vê entre 2014/2018 a CASAN deveria ter aplicado, por ano, R\$297,160 milhões, nos 5 anos seguintes, 2019/2023, R\$221,030 e nos últimos 10 anos, R\$91,388 milhões. É a ausência dos investimentos que explicam o deplorável estado de poluição e os enormes passivos ambientais existentes.

Portanto parar o crescimento da cidade sob o argumento de que há ausência de saneamento básico é rematada tolice que serve a alguns ambientalistas radicais e ignorantes sinceros, não àqueles que desejam uma cidade vibrante e despoluída.

² <http://movimentoliberaldiasvelho.com.br/casan-capacidade-de-investimento/>

HABITAÇÃO - PLANEJAMENTO MUNICIPAL DA HABITAÇÃO

- Moradias e empreendimentos nos 12 Distritos para fortalecer os distritos “centralidades”.
- O lado formal das Construções deve contribuir com habitações populares através de compensações sociais.
- A regra geral é de 6 andares nos distritos insulares permitido 100% de acréscimos. Para o Distrito Sede. Continente e SCs400/6, seriam de 12 andares com acréscimos máximos de 150% (30 pavimentos).

Os arquitetos partem de uma referência espacial, geográfica para definir o que seja “Centro da Cidade” um local denominado de marco zero, local onde tudo começou, a origem. Este centro está ligado à história, a memória do urbano, do crescimento econômico, do aglomerado populacional. A cidade cresceu, desenvolveu-se a partir deste centro. Os centros urbanos concentram, portanto, os prédios mais antigos, os primeiros equipamentos urbanos, espaços culturais, centros administrativos, religiosos e sobretudo, intensas trocas sociais quer pela comunicação pessoal ou pelas mídias existentes.

Nossa cidade é constituída de 12 Distritos geopolíticos formados por mais de 80 bairros. É possível enxergar 12 “centralidades”, ou seja, 12 microcidades dentro do município com características próprias.

Embora suas demandas sociais possam ser diferentes, no que tange ao zoneamento e ocupação, são as mesmas. Todas precisam da infraestrutura viária, marítima, habitações e saneamento.

De se perguntar como os distritos esperam recepcionar os milhares de pessoas para os próximos 10, 20, 30 anos, se através da “horizontalidade (casas de um só pavimento) ou através da verticalidade? Se através da verticalidade qual o tamanho permitido, 4, 5, 6, 12, 20 andares? Rubens Pecci brilhante arquiteto que deu início ao Plano Diretor (e outros urbanistas renomados) guarda convicção de que a atmosfera não polui o ambiente. Defendia e defende a verticalidade como boa solução para nosso município. Mais, a verticalidade favorece a “centralidade das pessoas” posto que cria grandes investimentos que atraem outros menores e assim ajuda a fixa-las no espaço geográfico transformando em poderoso instrumento de mitigação do caos urbano.

De pouco adianta defender “centralidades” se não são oferecidas as condições para a sua efetivação. Um bom começo será permitir construções verticais, grandes empreendimentos que gerem renda, empregos e impostos fixando o morador na região. Além do mais a ocupação do solo deve se dar de forma harmônica no seu todo. O melhor caminho a percorrer seriam as vias que compõe o Sistema viário da cidade. Assim quanto maior a calha da via maior a possibilidade de edificações verticais.

É PROIBIDO PROIBIR

REMOÇÃO DOS IMPEDIMENTOS LEGAIS
(DÉFICIT DE 7 MIL EMPREGOS ANUAIS)

Floripa emprega aproximadamente, 340 mil pessoas com salários médios de R\$5.000,00, representando 65% das pessoas da cidade. Ocorre que justamente pela sua boa condição financeira recebe ondas crescentes de imigrantes produzindo um quadro inexistente há tempos atrás – a população em **situação de rua** que se caracteriza por ser um grupo populacional heterogêneo, composto por pessoas com diferentes realidades, mas que têm em comum a condição de pobreza absoluta. Há famílias indígenas, moradores diversos, entre eles alguns criminosos.

Há outro registro importante, 25% da população tem rendimento nominal mensal per capita de até 1/2 salários mínimos gerando por sua vez mais de 60 espaços populares carentes, construídos a partir da utilização de materiais diversos, localizados nas encostas dos morros, via de regra com baixo saneamento básico. Estas iniquidades são produzidas pela ausência de um mercado pujante de mão de obra.

Segundo algumas fontes da construção civil a cidade conta com um déficit de 10 mil novos empregos e precisa gerar anualmente, pelo menos mais 7 mil novas ocupações.

Resulta desta realidade ações de Governo para melhorar as condições legais e operacionais para que o mercado do emprego cresça. Neste sentido o Governo Municipal pode, e pode muito, especialmente, em nossa cidade que tem fulcro no turismo e na inovação tecnológica.

9

IMPEDIMENTOS LEGAIS

O primeiro grande obstáculo a ser removido são os impedimentos legais. A lei do Plano Diretor (lei complementar 482/14) é um monumento ao atraso impedindo os empreendedores de fazer os investimentos segundo suas opções empresariais.

Para se ter uma dimensão deste fato basta registrar que todos os distritos geopolíticos do interior sofrem restrições quanto às construções verticalizadas. Há classificações bizarras como ATR (área turística residencial) e ATL (Área Turística e de Lazer) onde se pode construir empreendimentos turísticos. Primeiro não se sabe a origem de tamanha precisão geográfica e segundo, nem sempre estas limitações seguem o interesse do mercado.

Tecnicamente, as classificações encontradas no artigo 42 e seguintes sobre zoneamento e ocupação obedecem a um plano do século passado – a Carta de Atenas, famoso documento liderado por Le Corbusier no Congresso Internacional de Arquitetura Moderna de 1933. Criou-se ali o conceito de “cidade funcional” segregando locais para as fábricas, o comércio, escolas, serviços públicos. Brasília é produto destes conceitos. Com base nas diretrizes da Carta de Atenas os arquitetos ampliaram os conceitos e se criou então todo o tipo de zoneamento como registrado em nosso PD no artigo 42 e seguintes. “Fatiaram os espaços de tal sorte a se limitar os investimentos. O PD chega ao incrível de dizer onde se pode construir um hotel. Não há razão técnica para estas classificações. (Ver anexo 6 ao final deste parecer)

CIDADE FUNCIONAL X CIDADE FRAGMENTADA

Felizmente a arquitetura moderna evoluiu, a “cidade funcional” cedeu lugar para a “cidade fragmentada” em que, morar, estudar, divertir, trabalhar se misturaram. Jurere internacional por exemplo com suas AREs – áreas residenciais exclusivas seria algo impensável nos dias atuais.

Nenhum arquiteto recomendaria algo que não tenha vida, que não tenha “movimento” que para comprar um simples analgésico ou visitar a padaria tenha que se usar o automóvel. Além destas singularidades a solidão das ruas pode atrair outros indivíduos indesejados ameaçando a segurança do bairro.

A cidade precisa desfazer o nó do PD e “oxigenar” os empreendimentos. Quando a cidade criou o PD ainda não havia sido aprovado o Código Florestal³, lei federal 12.651/12 cujos limites são

³ Artigo 4 do Código Florestal define o que são as APPs, morros, lagos, lagoas, as 20 bacias hidrográficas, mangues, dunas, APAs, Fortalezas e os chamados tombamentos históricos e culturais.

adequados ao nosso meio ambiente. Bastaria definir os mapas seguindo o que determina a lei, definir a infraestrutura de transportes e os devidos afastamentos. A lei deveria liberar os espaços para os investimentos e fugir da armadilha da “cidade funcional” inexistente nos dias atuais.

MOBILIDADE URBANA

Observar Lei 12.587/12 institui a Política Nacional de Mobilidade Urbana

A mobilidade urbana será alcançada com novos investimentos nas atuais SCs, mais alargamentos, acostamentos e sinalização. Urge, igualmente, que se implante o Transporte Marítimo de forma técnica, profissional, cujo projeto deveria abranger toda a Região Metropolitana. Outro Modal seriam os Teleféricos, inserindo o projeto SISTELI que deve andar em alguma gaveta da PMF.

TERMINAL CENTRAL INTEGRADO (TCI) E REGIONAIS

O TCI deveria fazer parte do PD, preparar a cidade para receber os “terminais regionais”. Sugere-se que seja na Beira Mar Sul entre o atual Centro de Eventos e as Pontes, com aterro hidráulico de 1 milhão de metros. TCI recebe a convergência dos diferentes modais de transporte, rodoviário, marítimo, teleférico, além dos individuais como patinetes e bicicletas além dos usuários dos terminais regionais. Todos os investimentos serão suportados pela iniciativa privada através de licitações.

Neste sentido cabem algumas ações para abrigar 20 mil veículos e outros equipamentos necessários. Poderá ser localizado na Baía Sul, “acoplado” a um “futuro” Centro Administrativo. O usuário deixa seu carro no Estacionamento e se dirige à cidade do seu interesse, de ferryboat. Os Regionais, (inclusive internos) por óbvio seriam menores, mas todos com os mesmos equipamentos básicos, já relatados. Cabe aqui a liderança de Floripa na Região Metropolitana.

FERRYS BOATS

Os ferryboats são pequenos barcos que podem transportar de 100 a 600 passageiros com enorme capacidade de locomoção e baratos. Basta relatar que um ônibus transporta 40 pessoas e o Barco até 600 (15 ônibus) com custos menores. Há diferentes modelos cuja licitação deverá indicar a melhor opção. Há mistos que podem transportar automóveis.

TELEFÉRICOS

Há projetos já desenhados para a cidade. É preciso resgatar estas preciosidades e dar encaminhamento. O Projeto é conhecido como SISTELI conta com 3 estações – Terminal Cidade de Florianópolis, Alto da Caieira e UFSC, 3 km de extensão, tempo da viagem 12 minutos, 16 a 32 cabines, 3000 passageiros/hora. Serão previstos espaços para exploração da iniciativa privada nas respectivas estações.

Estimam-se custos de 3 bilhões de reais cujos investimentos serão suportados pela iniciativa privada, mediante licitação pública. Cabe à PMF/IPUF descrever o Projeto de uso e ocupação destes espaços, suas praças, jardins, equipamentos de segurança, entre outros.

TÚNEIS

O PD deveria projetar os futuros túneis como forma de preservar os espaços para os futuros investimentos. O Documento propõe pelo menos dois túneis – 01 nas imediações da Mauro Ramos em direção à Trindade e seguindo em frente, no Morro da Lagoa. Com estes dois investimentos a cidade cria excelente vias de deslocamento melhorando substancialmente, o trânsito nestes locais.

Empreendimentos

A PMF precisa de impostos gerados pelos investimentos, rejeitá-los é agir contra o povo. O povo precisa de empregos e renda.

Enquanto as cidades do mundo todo buscam freneticamente, empreendimentos de qualidade para recepção-los em seu território Florianópolis parece rejeitá-los, é hostil, provoca toda sorte de empecilhos sem qualquer base na realidade.

Um breve relato dos últimos anos dá a dimensão da irracionalidade destas ações predatórias para a cidade e sua população, notadamente, a mais carente.

O elevado Wilson Kleinumbing foi embargado sob o pretexto de atrapalhar o mangue do Itacorubi; a Expressa Sul e o Túnel Antonieta de Barros também foram objeto de ações paralisantes estes em nome dos berbigões do Pirajubaé; Jurerê Internacional bairro que colocou Florianópolis no cenário mundial foi vítima de inúmeras ações que ainda prosperam; o Shopping Vila Romana (Ex-Iguatemi) e o Shopping Floripa, foram alvos das forças radicais ambientalistas; o Costão Golf Club também foi alvejado por ações; Sapiens Parque só se viabilizou depois da comunidade “expulsar” os radicais que queriam inviabilizá-lo. Mais recentemente, o SOS Córdio, depois de pronto, foi vítima de uma ação demolitória. Podemos arrolar também o Edifício de Garagens próximo à Catedral, paralisado durante anos sob o pretexto de interferir no Patrimônio Cultural. O atual aeroporto e seu entorno também sofreram resistências sob o argumento que as obras perturbavam os ninhos de pássaros nas imediações. O mais notável esforço de irracionalidade foi o empreendimento da Ponta do Coral algo que seria festejado em qualquer lugar do mundo aqui foi apedrejado e algumas autoridades se dizem convictas da decisão. Nos últimos tempos outra obra de largo interesse pela geração de empregos e, por ora rejeitada é o parque aeronáutico de Ratoles.

É preciso entender que só os grandes investimentos são capazes de gerar outros tantos menores que funcionam no seu entorno e que permitem uma corrente permanente de crescimento sustentado de riquezas. Não se produz riqueza com limitações desnecessárias, com hostilidade ao capital, com radicalismos sem base na realidade.

Desde que o empreendimento cumpra com as licenças ambientais é uma enorme sandice não permitir a sua construção sob o argumento de prejuízos a mobilidade, ao saneamento básico, ao visual urbano, outro argumento fajuto. Bons governantes e legisladores deveriam pensar no “lucro” social e financeiro para o município, evitar os preconceitos tolos, as pressões de grupos interessados em construir carreiras políticas oportunistas.

A lei (482/14) da forma como foi aprovada é paralisante, impede os grandes investimentos, a construção civil, embute prejuízos enormes aos proprietários de terrenos e direciona nossa cidade para a pobreza com seu futuro comprometido.

MACRO E MICROZONEAMENTO

O Estatuto das Cidades, lei federal 10.257/01, recomenda o Plano Diretor no artigo 42. Segundo este artigo o plano diretor deverá conter no mínimo: 1. *Delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento e as edificações*⁴; 2. *Que o município tenha o direito de preferência na venda/compra de imóvel (preempção)*⁵; 3. *Outorga onerosa do direito de construir*⁶; 4. *Plano Diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário*⁷; 5. *prever possibilidade de operações consorciadas*⁸; 6. *prever a transferência do direito de construir*⁹.

É preciso conceituar o que seja macro e micro zoneamento sob pena de criar enormes contradições na hora da aplicação da lei. A lei do PD (482/14) omitiu o fato de que nosso município não conta com espaços *ditos rurais* (ver anexo 05 no final do parecer) e que se compõe de áreas continentais e insulares.

O planejamento urbano incumbe saber dessas diferenças na hora de construção dos projetos de infraestrutura. Áreas rurais por exemplo pagam Imposto Territorial Rural e o poder público não está obrigado a oferecer equipamentos urbanos, enquanto áreas urbanas pagam o IPTU.

Afastada a tese de que não existem áreas rurais no município pode ser enxergado como um complexo urbano formado por seus 12 distritos e que a lei atinge a todos por igual, todos pagarão os mesmos impostos e todas as regiões tem direito aos equipamentos urbanos.

Portanto para fins de aplicação do Regime Urbanístico o território formado pelo Distrito Sede do Município será constituído de uma única Zona Urbana que recepciona o trabalho, a educação, o lazer, resgatando o conceito de “cidade fragmentada” (ver anexo 04) e outra, o Plano Diretor do Mar que tem como objetivo o Gerenciamento Costeiro, fundado na lei federal 7661/88, LF 9.636/98, DF 5.300, LE 13.553/2005 e LM 7975/2009.

SUPRESSÃO DAS ZONAS INCLUSÃO SOCIAL

A lei do PD (482/14) recepcionou um “Mini-PD” que denominou de Zona Especial de Interesse Social - ZEIS” com regramento próprio, cujos sinais para ocupação indevida são evidentes. Nosso município já conta com 60 pontos de ocupações irregulares e o PD deveria trazer regras

⁴ Parcelamento - É um instrumento urbanístico que obriga proprietários de imóveis urbanos vazios, subutilizados ou não utilizados a parcelar, edificar ou utilizar seu imóvel, fixando um prazo para isso acontecer.

⁵ Preempção - é a preferência que tem o Poder Público municipal para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

⁶ Solo criado implica o apenas a ideia de aumento do solo edificável, a Outorga Onerosa do Direito de Construir implica o ônus pela aquisição do direito de construir.

⁷ Alteração do solo - O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

⁸ Operações urbanas consorciadas - são intervenções pontuais realizadas sob a coordenação do Poder Público e envolvendo a iniciativa privada, os moradores e os usuários do local, buscando alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

⁹ Transferência do Direito de Construir (TDC), prevista no Estatuto da Cidade em seu artigo 35, é o instrumento através do qual o poder público municipal pode, mediante previsão legal, autorizar o proprietário de um imóvel urbano a alienar, ou a exercer em outro local, o direito básico de construir não utilizado em seu imóvel.

claras como estes ambientes podem e devem ser revitalizados. Não importa se de forma imediata ou futura, mas cabe ao PD informar que não serão toleradas áreas de habitações precárias, geralmente ilegais e sem infraestrutura. Em vez disso, consolidou a informalidade, procurando regular de forma uniforme o que é “disforme”. Tudo está inserido no CAPÍTULO XI - DO ZONEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL (artigos 212 a 252) exibindo a ampla monstruosidade da lei. Via de regra estas ZEIS estão próximas de APPs ou então de APL, outra invenção do PD. Não há que se falar em APL (áreas de preservação limitada) ou é APP ou não é. Ao criar “um meio termo” emite-se um sinal de que é possível invadir estes locais. Portanto da forma como estão inseridas na lei as ZEIS, muitas próximas de APP, são convite expreso para invasões.

A inserção de ZEIS embute um odioso preconceito social, uma atitude formada antecipadamente e sem qualquer fundamento razoável. A inserção de um conceito antipático como este no Plano Diretor, não faz parte das melhores tradições políticas e administrativas de nossa cidade. Nosso povo é hospitaleiro, receptivo, não aceita separar as pessoas em pobres e ricos e muito menos um plano diretor vir nesta direção.

Vale sempre lembrar que nossa cidade tem pouco mais de 340 anos, uma criança quando comparada com ROMA com seus mais de 2.770 anos. Portanto, há muito tempo pela frente para remover estes aglomerados subnormais, chamados de favelas.

O fato de ZEIS estarem contempladas na Lei Federal 10.257/01, Estatuto da Cidade não confere razão para que tal desatino esteja presente em nosso Plano Diretor. As ZEIS se prestam a cidades industriais cujas demandas por habitação próxima ao emprego são evidentes. *(O PD de Santo André/SP, de São Bernardo do Campo, premiado pela FGV contemplam ZEIS pela necessidade abrigar operários próximos das indústrias. Não é o nosso caso.)*

A simples constatação dos espaços degradados indicam a necessidade da intervenção pública para removê-los ou então praticar a sua demarcação, a regularização fundiária, a sua urbanização, mas dentro de legislação específica para cada espaço subnormal. Legitimar lotes de 40 metros é abrir oportunidades para uma ocupação desenfreada por toda a cidade, mas especialmente, em nosso interior.

No futuro se houver necessidade da intervenção pública uma lei especial, para cada espaço conflagrado, poderá ser aprovada, especificamente, para esta ou aquela necessidade sem o caráter “universal” que foi inserido na lei.

Diante do que foi mencionado propomos a exclusão de todos os artigos citados pelas nefastas ideias de separação que encerra, e sobretudo, pela abertura que será dada aos “grileiros urbanos” presentes em todos os distritos do município.

OPERAÇÕES CONSORCIADAS

A lei federal 10.257/01 dá o caminho correto para viabilizar aglomerados subnormais. O PD indicará que a municipalidade fará um Plano Municipal de Habitação e dentro deste plano indicará as áreas passíveis de desapropriação ou não, áreas irregulares, invadidas e sujeitas a uma operação consorciada com vistas a remoção das comunidades carentes. O Projeto Ponta do Leal é um bom exemplo a ser perquirido.

Projetos de revogação de espaços favelados indicarão o planejamento, realização e os incentivos fiscais, solo criado, entre outros, cujas ações dos empreendimentos se darão sob gestão privada e em lei específica. Vale ressaltar que as ações junto à favela do Arvoredo (SIRI), não são as mesmas da favela do Mosquito.

A lei menciona para uso da concessão de benefícios, a necessidade de tecnologias construtivas que busquem a mitigação de impactos ambientais. (Lei federal 12.587/2012)

Determina também que o consórcio privado obedeça pelo menos: I – definição da área a ser atingida; II – programa básico de ocupação da área; III – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação; IV – finalidades da operação; V – estudo prévio de impacto de vizinhança.

TÍTULO – III - INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Igualmente, não há que se falar em “função social da propriedade” um termo que nos remete a doutrinas exóticas não compatíveis com nosso estado democrático. Portanto, o CAPÍTULO II, DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS, TAMBÉM DEVE SER SUPRIMIDO, ESPECIALMENTE, O ARTIGO 254 E SEUS PARÁGRAFOS.

Da mesma forma o CAPÍTULO III - DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO PROGRESSIVO NO TEMPO, ARTIGO 255 “O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), incide de forma progressiva no tempo com majoração da alíquota, se não forem cumpridas as condições e prazos estabelecidos para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, respeitadas as disposições legais que regem a matéria”, também deve ser banido. Os imóveis sempre foram utilizados como uma reserva de valor e a lei não pode afastar este direito. O IPTU progressivo deve ser afastado de pronto. É mais uma forma escamoteada do município de arrancar dinheiro do contribuinte. Por aqui não há grandes propriedades a serviço de especuladores e as pessoas tem o direito sagrado de confiar em bens de raiz. Trata-se de mais um ato de fúria tributária contra a população indefesa. A carga tributária que pesa sobre os contribuintes brasileiros é elevadíssima, quase 40% do PIB. Impostos municipais fazem parte desta derrama. Ao invés de aumentar impostos deve-se preconizar a redução das despesas. Vale lembrar também que não é função do PD cuidar do Código Tributário.

O CAPÍTULO IV - DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA, ARTIGO 256 “Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento, total ou parcial, em títulos da dívida pública, se não cumprido o dever de parcelar, edificar ou utilizar compulsoriamente, no prazo de cinco anos, contados do início da incidência progressiva no tempo do IPTU” **é inaplicável, a PMF não pode emitir títulos públicos.**

FUNDOS MUNICIPAIS

Outra “aberração tributária” está contida no artigo **Art. 304**. Integram o Sistema Municipal de Gestão da Política Urbana - SMGPU os seguintes instrumentos, a serem criados pela presente Lei Complementar e regulados por ato do Poder Executivo:
I - o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

E no Art. **185** Fica criado o Fundo Municipal de Preservação da Paisagem e do Patrimônio Cultural (FMPPPC).

Vale demonstrar a quantidade de Fundos Municipais já existentes e que operaram de forma disfarçada como “impostos” que pesam no “custo Floripa”

N	Decreto
1	DECRETO Nº 3364/05 lei nº 5.001/96 Fundo Municipal Reequipamento Corpo Bombeiros
2	LEI Nº 3850/92 Fundo M Const. Reforma Abrigos Usuários Transporte Coletivo
3	LEI Nº 5633/99 Fundo Municipal Desen. Rural Marinho – FUNRUMAR
4	LEI Nº 5647/00 Fundo Municipal Meio Ambiente
5	LEI Nº 310/07 Fundo Municipal Saneamento Básico
6	LEI Nº 3252/89 Fundo Municipal do Cinema
7	LEI N. 3210/89 E 4.922/96 Fundo Municipal da Integração Social
8	LEI n. 3081/88 Fundo Municipal da Saúde
9	LEI Nº 4958/96 Fundo Municipal Assistência Social
10	LEI Nº 3794/92 Fundo Municipal Direitos da C&Adol
11	LEI Nº 5633/99 Fundo Geração de Oportunidades FUNGEOF
12	LEI Nº 5494/99 Fundo Municipal da Previdência
13	LEI Nº 189/05 Fundo Municipal de Proteção dos Direitos do Consumidor
14	LEI Nº 5300/98 Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano
15	Fundo Municipal de Preservação da Paisagem e do Patrimônio Cultural – FMPPPC (novo) art.185
16	Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

CONCLUSÕES

Em razão do que foi exposto

1. Considerando que a lei é prolixa, confusa, impregnada da “teoria da paralização dos investimentos” não projetando uma ocupação racional para os próximos anos

2. Que a ocupação da cidade deve se dar dentro de normas claras e objetivas, para que seus moradores tenham capacidade de entendimento e sobretudo, pelo conhecimento, passem a serem fiscais auxiliares da gestão pública;
3. Que uma lei como o Plano Diretor deve levar em conta o Desenvolvimento Sustentável base para a geração de renda, impostos e emprego;
4. Que no tocante ao zoneamento a lei foi infeliz ao conceituar zonas urbanas e zonas rurais, estas inexistentes;
5. Que na ocupação (micro zoneamento) não considerou o fato de que nosso município já é virtualmente, todo urbano, conseqüentemente, áreas habitacionais se misturam às áreas comerciais e de serviços. Tampouco há necessidade de se dividir as áreas comerciais em “comércio e serviços” e as áreas residenciais em “mista, predominante, rural” e as áreas turísticas, da mesma forma em “turística e de lazer” e as vetustas ARE áreas residências exclusivas.
6. Que a lei não considerou o Zoneamento Econômico Ecológico Costeiro – ZEEC que é o Plano Diretor do Mar, não obstante citar o projeto ORLA;
7. Que uma das principais falhas foi inserir as ZEIS nos espaços geográficos da Ilha e o que é pior muitas delas próximas de áreas de Preservação Permanente, convite expresso aos grileiros para invadirem o seu entorno; (copiaram mal o Plano Diretor de São Bernardo do Campo)
8. Que ao criar novos fundos municipais, IPTU progressivo, taxas administrativas, criação de títulos da dívida pública o faz de forma simplificada, sem os devidos estudos que deem embasamento técnico;

Recomendamos:

Atualizar a atual lei com vistas a:

- a) Recepcionar as sugestões apresentadas neste documento abandonando a prolixidade, focando exclusivamente o zoneamento e a ocupação do solo e do mar visando o crescimento sustentável;
- b) Inserir os conceitos de Macro Zonas, entender que o município é um grande complexo urbano que não cabem zonas rurais nos seus espaços geográficos, tampouco o micro zoneamentos;
- c) Afastar de forma peremptória o odioso conceito de ZEIS.
- d) Afastar a criação de Fundos Municipais e a criação do Imposto Progressivo pela simples e boa razão que se trata de mais uma tentativa de arrancar recursos da população e onerar sobremaneira o “custo Floripa”;
- e) Afastar igualmente, “desapropriações com emissão de títulos da dívida pública” pela sua complexidade e impraticabilidade. Como se sabe desde o advento da lei federal 9.496/97, da lei de Responsabilidade Fiscal, os Estados e Municípios estão proibidos de emitir “moeda escritural” embora a lei nunca tivesse sido regulamentada.
- f) Fortalecer o IPUF dentro da lei que o criou, lembrando que o concurso público deve obedecer a normas próprias;
- g) Finalmente, registram uma imagem projetiva do Mapa Geográfico de Floripa com base nas leis ambientais já em vigor:
 - Pintar de vermelho as restrições impostas pelo código Florestal
 - Pintar de vermelho as restrições impostas pelas UC, federal, estadual e municipal
 - Pintar em vermelho as restrições impostas pelas 03 Fortalezas

- Pintar de vermelho as restrições relacionadas ao Livro de Tombos
- Pintar em vermelho as restrições relacionadas ao futuro zoneamento ecológico econômico costeiro – ZEEC

Resultaria destas restrições, em torno de 30% possíveis de ocupação. O estudo conclui que estes pequenos espaços é onde a cidade pode recepcionar o seu futuro. Pela sua diminuta área a verticalidade se impõe. Como examinado este parecer abraça o conceito de cidade “fragmentada” e afasta os microzoneamentos (cidade funcional) que não contribuem para o desenvolvimento social e econômico da cidade.

Em resumo a Regra Geral é:

- 06 andares em qualquer distrito da Ilha.
- 100% (12 andares) de acréscimos em qualquer distrito insular com 15% de compensações sociais da área acrescida com base no CUB no dia do pagamento
- 200% (18 andares) no Distrito Central com 15% de compensações sociais da área acrescida com base no CUB no dia do pagamento.
- 200% (18 andares) ao longo das SCs, nos espaços liberados com 15% de compensações sociais da área acrescida com base no CUB no dia do pagamento.
- Liberar a verticalidade no Continente com 15% de compensações sociais da área acrescida com base no CUB no dia do pagamento ou pelo menos, Todo a parte do Distrito Continental deveria recepcionar 12 pavimentos podendo tal limite ser estendido a 150% (30) desde que 15% da área acrescida seja destinada ao FMHIS.
- Demais obras comerciais pagariam 7,5% de toda a área, com base no CUB cujos recursos seriam destinados ao FMHIS.

Atenciosamente



ADM. DILVO VICENTE TIRLONI - Presidente

VICE-PRESIDÊNCIA: RENATO HINNIG

CONSELHO FISCAL: AFONSO DOS SANTOS

SECRETÁRIA EXECUTIVA: LUIZ CARLOS SEMPREBOM

CONSELHO EDITORIAL: DAN CANHADAS

PROCURADORIA JURÍDICA: RODE MARTTINS

DIRETORIA ADMINISTRATIVA: LUIZ ALBERTO CADENAS

DIRETORIA FINANCEIRA: MANUEL R. DE O. LINO

DIRETORIA OPERACIONAL: ELCIO SILVA

18



GRUPO GESTOR

ADM. Dilvo Vicente Tirloni (Coordenador)

ENG. Luiz Alberto Cadenas

ADM. Renato Hinig

GRUPO REVISOR AUXILIAR

INSTITUTO SOS RIO DO BRÁS

GEOGRAFO JOSÉ LUIZ SARDÁ

ADM. EMMANUEL CAMPOS

ANEXO 1 - PROPOSTAS À LEI COMPLEMENTAR Nº 482/2014

TÍTULO II PLANO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I DO ZONEAMENTO

ART. 000 - Para fins de aplicação do regime urbanístico instituído pela presente Lei, o território formado pelo Distrito Sede do Município de Florianópolis, se reparte nas seguintes Áreas de Usos:

§ 1º - A Zona Urbana de que trata esta Lei é um único complexo urbano constituído por três áreas distintas:

I - a Área Urbana Continental, delimitada ao Norte, ao Sul e ao Leste pelo Oceano Atlântico, e a Oeste pela linha demarcatória do limite entre os Municípios de Florianópolis e São José;

II - a Área Urbana Insular Central delimita-se por uma linha que parte do Oceano, na Ponta do Siqueira, em Cacupé, seguindo o divisor de águas até encontrar a cota altimétrica dos 100 m (cem metros), a qual segue na direção sul, até alcançar o divisor de águas do Morro da Represa no Rio Tavares, descendo por este até a Rodovia SC 405, seguindo em linha reta até o Rio Tavares, descendo por este até o mar e seguindo pela linha do Oceano até a Ponta do Siqueira.

III – a Área Urbana Insular constituída pelos 11 Distritos geopolíticos que formam o município a saber:

NORTE

CANASVIEIRAS, CACHOEIRA DO BOM JESUS, INGLESES DO RIO VERMELHO, RATONES, SANTO ANTÔNIO DE LISBOA

LESTE

LAGOA DA CONCEIÇÃO, BARRA DA LAGOA, SÃO JOÃO DO RIO VERMELHO

SUL

RIBEIRÃO DA ILHA, PÂNTANO DO SUL, CAMPECHE

IV - O zoneamento urbanístico é constituído de:

Áreas de Área de Preservação Permanente (*área non aedificandi*)

§ 1º As áreas de Área de Preservação Permanente são as previstas na lei federal 12.651/2012, especialmente:

I - As faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:

a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;
OBSERVAÇÃO IMPORTANTE: Em áreas urbanas consolidadas, ouvidos os conselhos estaduais,

municipais ou distrital de meio ambiente, lei municipal ou distrital poderá definir faixas marginais distintas daquelas estabelecidas deste artigo, (Incluído pela Lei nº 14.285, de 2021) ou seja, Floripa poderá, por lei municipal, fixar as margens ciliares dos rios, menores do que 30 metros. É importante que todo o município se apresente como um só “bloco urbano”. Assim a LM poderá recepcionar a LF.

b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;

c) 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;

d) 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;

e) 500 (quinhentos) metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;

II - As áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:

b) 30 (trinta) metros, em zonas urbanas;

III - as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros e recepcionada como de APP.

IV - As encostas ou partes destas com declividade superior a 45°, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

V - As restingas, como fixadoras de dunas (dunas fixas e móveis) ou estabilizadoras de mangues;

VI - Os manguezais, em toda a sua extensão;

VII - as bordas dos tabuleiros ou chapadas, até a linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais;

VIII - no topo de morros, montes, montanhas e serras, com altura mínima de 100 (cem) metros e inclinação média maior que 25°, 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 está 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;

IX - As áreas em altitude superior a 1.800 (mil e oitocentos) metros, qualquer que seja a vegetação;

X - Em veredas (terreno alagadiço ou brejo), a faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de 50 (cinquenta) metros, a partir do espaço permanentemente brejoso e encharcado;

§ 2º Consideram-se, ainda, de preservação permanente, quando declaradas de interesse social por ato do Chefe do Poder Executivo, as áreas cobertas com florestas ou outras formas de vegetação destinadas a uma ou mais das seguintes finalidades:

I - Conter a erosão do solo e mitigar riscos de enchentes e deslizamentos de terra e de rocha;

II - Proteger as restingas ou veredas;

III - proteger várzeas;

IV - Abrigar exemplares da fauna ou da flora ameaçados de extinção;

V - Proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico, cultural ou histórico;

VI - Formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;

VII - assegurar condições de bem-estar público;

§ 2º São consideradas, igualmente, áreas de proteção, as Unidades de Conservação a saber:

SOB CUIDADOS FEDERAIS (ICMBIO)

1. APA DA BALEIA FRANCA nasceu para proteger o mamífero que se encontra em extinção. Área de Proteção Ambiental (APA) da Baleia Franca se estende do Sul da Ilha de Santa Catarina até o litoral Sul do Estado.
2. APA de Anhotomirim, cujos objetivos visam à proteção dos botos-tucuxi que fixaram habitat nas cercanias da Ilha.
3. ESEC – Estação Ecológica de Carijós é formada por dois manguezais: o do Saco Grande e Ratonas, localizada às margens da SC40, abrange 759,33 hectares e tem como foco proteger a rica biodiversidade da região e os mananciais hídricos.
4. Reserva Biológica **Marinha do Arvoredo** é constituída pelas ilhas de Galés, Arvoredo e Deserta e pelo Calhau de São Pedro. É um berçário marinho, lá nascem e se desenvolvem várias espécies.

SOB CUIDADOS Estadual (FATMA)

1. Parque Estadual da Serra do Tabuleiro ocupa cerca de 1% do território catarinense. Parque Estadual da Serra do Tabuleiro é a maior unidade de conservação do Estado, abrange os municípios de Florianópolis, Palhoça, Santo Amaro da Imperatriz, Águas Mornas, São Bonifácio, São Martinho, Imaruí e Paulo Lopes. Fazem parte do Parque as ilhas do Siriú, dos Cardos, do Largo, do Andrade e do Coral, e os arquipélagos das Três Irmãs e Moleques do Sul. Trata-se de uma rica flora e fauna da Mata Atlântica.
2. Parque Estadual do Rio Vermelho (PAERVE) foi criado pelo Decreto nº 308 de 24 de maio de 2007 com 1.532 hectares. A Praia do Moçambique a maior da Ilha de Santa

Catarina está dentro deste parque. Parque Estadual do Rio Vermelho (PAERVE) localizado na costa leste da Ilha de Santa Catarina. Vale ressaltar que o PAERVE recepcionou desde sempre arborização exótica merecendo um projeto que reimplante a vegetação nativa da Mata Atlântica.

SOB CUIDADOS MUNICIPAL (FLORAM)

1. LAGOINHA DO LESTE

Parque Municipal da Lagoinha do Leste é um reduto de Mata Atlântica, conta com praia, cachoeira e mata nativa. Compreende uma área de 453 hectares e foi criado em 1992.

2. Praia da Galheta

Parque Municipal da Galheta, também conhecida como espaço naturalista, permite caminhadas por trilha que leva até os altos da montanha com vista deslumbrante. Parque Municipal da Galheta situada no lado leste da Ilha, conta com 1493 hectares, junto da praia da Galheta, sua vegetação é constituída de gramíneas e restos de Mata Atlântica.

3. Manguezal do Itacorubi

Parque do Manguezal do Itacorubi localizado no centro da Cidade, no Bairro Itacorubi apresenta 1,5Km² de área, sendo assim considerado um dos maiores mangues urbanos do mundo.

4. Lagoa do Peri

Parque Municipal da Lagoa do Peri, localizado no Sul da Ilha, possui 20 quilômetros quadrados de área e abriga a Lagoa do Peri, a maior formação de água doce de toda a costa do estado catarinense.

5. Parque Municipal do Maciço da Costeira

Parque Municipal do Maciço da Costeira com área de 1.456 hectares localizado na região centro-oeste da Ilha, entre os bairros de Costeira do Pirajubaé, Rio Tavares, Lagoa da Conceição, Itacorubi, Córrego Grande e Pantanal. O relevo montanhoso que forma o Maciço da Costeira abriga rica flora, fauna e importantes mananciais de abastecimentos.

6. Parque Municipal David Ferreira Lima (Horto Florestal)

Parque Ecológico Municipal Professor João David Ferreira Lima é conhecido também como Horto Florestal ou Parque Florestal do Córrego Grande. Localizado no bairro Córrego Grande, o Parque Ecológico conta com área de 23 hectares.

7. Parque Municipal das Dunas da Lagoa da Conceição

Parque Municipal das Dunas da Lagoa da Conceição – tem como finalidade aproveitar as condições peculiares de sua paisagem natural para o adequado desenvolvimento de atividades educativas, de lazer e recreação.

8. Parque Urbano do Maciço do Morro da Cruz

Teve sua fundação recente, são áreas invadidas que serão urbanizadas, ganhando praças, quadras de esporte. O Governo espera reconstruir a vegetação e usar os moradores como “guardas da natureza” para conter o que ainda resta de mata nativa.

§ 3º - Incluem-se como áreas de proteção, igualmente:

1. Fortaleza de São José da Ponta Grossa

Todo o perímetro num raio de XX metros do eixo central da construção (Ela está situada na Praia do Forte (ao lado de Jurerê).a cerca de 25 km de distância do centro de Florianópolis.

2. Fortaleza de Santo Antônio de Ratonos

Todo o perímetro num raio de XX metros do eixo central da construção (A fortaleza formou o terceiro vértice do triângulo defensivo. Ela está localizada na Ilha de Ratonos Grande e a sua construção data de 1740).

3. Fortaleza de Santa Cruz de Anhatomirim

Todo o perímetro num raio de XX metros do eixo central da construção (Essa fortaleza, está situada na Ilha de Anhatomirim, que faz parte, atualmente, da cidade Governador Celso Ramos. A sua construção iniciou em 1739).

§ 4º - São, também áreas de proteção e o seu entorno, segundo o que determina a lei, todas as áreas constantes do Livro de Tombo da cidade, respeitando o que determina a lei.

§ 5º A Zona Costeira Municipal abrange todo o perímetro insular e tem como tem como foco promover a melhoria da qualidade socioambiental da orla marítima e da balneabilidade das praias, em especial para o lazer, turismo, valorização do patrimônio cultural e educação ambiental, levando em consideração a manutenção das atividades tradicionais, da diversidade biológica e da produtividade dos ecossistemas costeiros.

O Plano Diretor do Mar tem como objetivo o Gerenciamento Costeiro, fundado na lei federal 7661/88, LF 9.636/98, DF 5.300, LE 13.553/2005 e LM 7975/2009 cujos parâmetros principais são:

I – O zoneamento ecológico econômico costeiro – ZEEC

II – O plano de gestão da zona costeira – Progestão Ambiental

III – sistema municipal de informações de gerenciamento costeiro – Simgerco, integrante do sistema nacional de informações sobre o meio ambiente – Sinima.

IV – O sistema de monitoramento ambiental – Sima

V – Relatório de qualidade ambiental – Requa

§ 6º – Caberá à Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano realizar os documentos previstos e seus respectivos registros com apoio dos demais órgãos municipais.

§ 7º - O ZEEC deverá indicar os diferentes espaços onde se poderá realizar investimentos da ocupação litorânea, para marinas, terminais urbanos, atracadouros, entre outros.

Quadro Resumo para a formação dos Mapas de Ocupação

MACRO ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE E PROTEÇÃO	<p>As Áreas de Preservação Permanente foram abrigadas na lei federal 12.651/2012 Código Florestal com a função precípua de proteger a natureza em todos os seus segmentos – o solo, as águas, as árvores, a flora e fauna existentes.</p> <p>I - Área de Preservação Permanente (APP) - os espaços territoriais declarados de proteção pela legislação federal com a 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, conforme definidas na legislação do Código Florestal;</p> <p>II - Unidade de Conservação (UC) - os espaços territoriais e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituídos pelo Poder Público, com objetivos de conservação, sendo dotadas de limites definidos, colocados sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção. Incluem-se as áreas sob gestão federal, estadual e municipal.</p> <p>III – Fortalezas – São áreas tombadas e de largo interesse histórico, cultural e patrimonial</p> <p>IV – Áreas Tombadas – todas as unidades tombadas e que constam do livro de Tombos. Incluem-se nesta categoria sítios inteiros como Ribeirão da Ilha</p>
MACRO ÁREAS DE USOS URBANOS	<p>Destinadas prioritariamente às funções da cidade:</p> <p>I - Área Residencial Mista (ARM) - caracterizada pela predominância da função residencial, complementada por usos comerciais e de serviços segundo o conceito de “cidade fragmentada”.</p> <p>II - Área Comunitária Institucional (ACI) - são aquelas destinadas a todos os equipamentos comunitários ou aos usos institucionais, necessários à garantia do funcionamento satisfatório dos demais usos urbanos e ao bem estar da população – Praças, Jardins e assemelhados</p> <p>III - Área Verde de Lazer (AVL/art.25 do Código Florestal) - 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;</p>
MACRO ÁREAS DO ZONEAMENTO COSTEIRO	<p>Zonas do Gerenciamento Costeiro aquelas previstas na Lei 7661 de 16 de maio de 1988 e regulamentação - decreto federal 5.300 de 07/12/2004; Lei estadual nº 13.553, de 16 de novembro de 2005 e Regulamentação - decreto estadual nº 5.010 de 2006; Lei municipal nº 7975/2009, de 02 de outubro de 2009. As áreas a serem delimitadas no PLANO MUNICIPAL DO GERENCIAMENTO COSTEIRO, serão parte integrante desta lei complementar.</p>

Art. Excetuando as áreas de Preservação Permanente e Proteção Ambiental todas as demais áreas, nos diferentes distritos, ficam disponibilizadas para uso e ocupação da população, desde que obedeçam aos limites impostos pela lei, especialmente, verticalidade, alinhamentos e afastamentos. (Ver quadro das verticalidades adiante)

§ 1º - A cidade abandona o conceito de “cidade funcional” (micro zoneamentos dos espaços) e elege o conceito de “cidade fragmentada” recepcionando a moradia, o trabalho, a educação,

a saúde, o lazer de forma conjunta e harmônica entre si. O único impedimento legal será para atividades que ponham em risco a segurança das pessoas.

§ 2º - O limite construtivo em qualquer distrito insular será de 06 pavimentos com ático, a partir dos pilotis. A lei poderá facultar mediante compensações sociais, mais 100% ou mais de pavimentos desde que 15% da área adicional seja paga ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), até a liberação do “Habite-se”. O recolhimento se dará em espécie, com base no m2 da construção, no dia do recolhimento.

§ 3º - Toda a parte do Distrito Central e sua parte Continental recebe 12 pavimentos podendo tal limite ser estendido a 150% (30) desde que 15% da área acrescida seja destinada ao FMHIS.

§ 4º - Toda e qualquer obra comercial fora dos limites anteriores, pagará 7,5% ao FMHIS cujos recursos serão investidos em habitações populares.

§ 5º - Toda edificação que não seja servida por rede pública de esgotos sanitários deverá possuir sistema de tratamento e destinação de esgotos, individual ou coletivo próprio, projetado e construído de acordo com as normas da ABNT NBR8160 e Resolução CONAMA nº 430/11 que dispõe sobre condições, parâmetros, padrões e diretrizes para o lançamento de efluentes em corpos de água e demais legislação e aprovado pelos órgãos competentes.

§ 6º - As edificações seguirão as normas determinadas pelo Código de Obras e legislação complementar.

Art. O “Plano Diretor do Mar” tem como foco promover a melhoria da qualidade socioambiental da orla marítima e da balneabilidade das praias, em especial para o lazer, turismo, valorização do patrimônio cultural e educação ambiental, levando em consideração a manutenção das atividades tradicionais, da diversidade biológica e da produtividade dos ecossistemas costeiros fundado na lei federal 7661/88, DF 5.300, LE 13.553/2005 e LM 7975/2009, de comum acordo com o projeto ORLA, cujos parâmetros principais são:

- I – O zoneamento ecológico econômico costeiro – ZEEC
- II – O plano de gestão da zona costeira – Progestão Ambiental
- III – sistema municipal de informações de gerenciamento costeiro – Simgerco, integrante do sistema nacional de informações sobre o meio ambiente – Sinima.
- IV – O sistema de monitoramento ambiental – Sima
- V – Relatório de qualidade ambiental – Requa

§ 1º – Caberá à Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano realizar os documentos previstos e seus respectivos registros com apoio dos demais órgãos municipais.

§ 2º - O ZEEC deverá indicar os diferentes espaços onde se poderá realizar investimentos da ocupação lindeira, para marinas, terminais urbanos, atracadouros, entre outros.

ANEXO 2 - DISTRITOS ADMINISTRATIVOS PARAMETROS DA LEI 482/14

DISTRITOS DE FLORIANÓPOLIS E AUTORIZAÇÕES DO PD (482/14)

Vale lembrar que não há uma explicação plausível, técnica, para definir as alturas máximas e mínimas por distrito. O fato de o IPUF informar que o Plano Diretor foi concebido para 700 mil pessoas é seguramente, um palpite, ninguém conhece esses estudos e se existirem são equivocados. Há relatos de que os Distritos podem comportar até 900 mil pessoas. Relembrar que Singapura conta com 5,5 milhões e tem território 6% maior.

O quadro abaixo seria substituído pela regra geral de 6 andares até um máximo permitido de 100% em qualquer distrito insular. Para o Distrito Sede e Continente, as alturas normais seriam de 12 andares com acréscimos máximos de 150% (30 pavimentos). Os acréscimos seriam onerados em 15% do CUB, cujos recursos iriam para o FM de Habitação.

Quadro das Verticalidades

NOME DO DISTRITO	Altura Máxima em andares O que explica estas variações de 2 a 4 andares pelos distritos?	Ocupação máxima	Área Mínima Lote
NORTE			
CANASVIEIRAS	Daniela 2; Canasvieira 4; Jurere 6	50%	360m2
CACHOEIRA DO BOM JESUS	Brava e SC403 3; demais 4	50%	360m2
INGLESES RIO VERMELHO	Santinho 3; Ingleses 4	50%	360 a 450m2
RATONES	Rural 2; Urbana 4	Urbana 50% rural 15%	360m2 e 5000 rural
SANTO ANTÔNIO DE LISBOA	Orla 2; residências 3; SC401 4	50%	360m2
CENTRO			
SEDE	Beira Mar 16; Centro e Saco Limões 12; Itacorubi (Ver.Filomeno) 10; Agrônômica, Trindade e C.Grande 8; Santa Monica, Costeira, Pantanal, SC401 (S.Grande e Monte Verde 6; João Paulo 4; José Mendes 3	50%	450m2
CONTINENTE	Via Exp/Ivo Silv.16; Capoeiras 14; Abraão, Canto, Jd.Atl, Coloninha, Monte Cristo, Estreito, Coqueiros..12; Bom abrigo 6; Itaguaçu 3; Orla 4.	50%	360m2
LESTE			
LAGOA DA CONCEIÇÃO	2	50%	360 a 450m2
BARRA DA LAGOA	3	50%	360 a 450m2

<i>SÃO JOÃO DO RIO VERMELHO</i>	3	30 a 50%	360 a 600m2
SUL			
RIBEIRÃO DA ILHA	Ribeirão e demais bairros 2; Carianos e Tapera 6	50%	360m2
PÂNTANO DO SUL	Matadeiro, Açores, Armação SC405 3	50%	360 a 450m2
<i>CAMPECHE</i>	Rio Tavares, Pedrita, Morro Pedras 3	50%	360 a 450m2

AREA CONTINENTAL

Inseridas 07 ZEIS – Zonas Especiais de Inclusão Social
Proposta: <ol style="list-style-type: none">1. Serão permitidas construções de imóveis comerciais, residenciais e mistos respeitados os afastamentos frontais e laterais, as áreas de APP e UC e demais restrições previstas na lei federal 12.651/2012 (Código Florestal). Os afastamentos deverão prever igualmente, o tamanho mínimo das calçadas (3 metros) e ciclovias (2,80metros).2. Onde não existir sistema de coleta de esgotos o empreendedor se obriga a adotar sistema individual de tratamento de esgoto conforme prevê o Código de Obras dentro das recomendações da ABNT e CONAMA.3. Delimitar futuros espaços para Praças, Jardins, Parques Municipais.4. Todo a parte do Distrito Continental recebe 12 pavimentos podendo tal limite ser estendido a 150% (30) desde que 15% da área acrescida seja destinada ao FMHIS.

AREA INSULAR CENTRAL

Inseridas 38 ZEIS – Zonas Especiais de Inclusão Social
Proposta: <ol style="list-style-type: none">1. Serão permitidas construções de imóveis comerciais, residenciais e mistos respeitados os afastamentos frontais e laterais, as áreas de APP e UC e demais restrições previstas na lei federal 12.651/2012 (Código Florestal). Os afastamentos deverão prever igualmente, o tamanho mínimo das calçadas (3 metros) e ciclovias (2,80metros).2. Onde não existir sistema de coleta de esgotos o empreendedor se obriga a adotar sistema individual de tratamento de esgoto conforme prevê o Código de Obras dentro das recomendações da ABNT e CONAMA.3. Delimitar futuros espaços para Praças, Jardins, Parques Municipais.

4. Todo a parte do Distrito Insular recebe 06 pavimentos podendo tal limite ser estendido a 100% (12) desde que 15% da área acrescida seja destinada ao FMHIS.

NORTE

CANASVIEIRAS: apesar da origem remota, sua oficialização como freguesia ocorreu a partir da Lei Provincial nº 008 de 15/04/1835. Sua área é 29,30 Km², sendo que dele fazem parte: a sede de Canasvieiras e as praias de Canasvieiras, Daniela, Jurerê Internacional, Forte e as localidades de Vargem Pequena, Ponta Grossa e Lamim.

Inseridas 03 ZEIS – Zonas Especiais de Inclusão Social

Proposta:

1. Serão permitidas construções de imóveis comerciais, residenciais e mistos respeitados os afastamentos frontais e laterais, as áreas de APP e UC e demais restrições previstas na lei federal 12.651/2012 (Código Florestal). Os afastamentos deverão prever igualmente, o tamanho mínimo das calçadas (3 metros) e ciclovias (2,80 metros).
2. Onde não existir sistema de coleta de esgotos o empreendedor se obriga a adotar sistema individual de tratamento de esgoto conforme prevê o Código de Obras dentro das recomendações da ABNT e CONAMA.
3. Delimitar futuros espaços para Praças, Jardins, Parques Municipais.
4. Todo a parte do Distrito Insular recebe 06 pavimentos podendo tal limite ser estendido a 100% (12) desde que 15% da área acrescida seja destinada ao FMHIS

CACHOEIRA DO BOM JESUS: foi criado pela Lei Municipal nº 394 de 19/02/1916. Sua área é 30,37 Km², fazem parte desse Distrito as seguintes localidades: Cachoeira do Bom Jesus, Vargem do Bom Jesus, Vargem Grande, Ponta das Canas e Lagoinha.

Inseridas 08 ZEIS, 1 próxima área de preservação

Proposta:

1. Serão permitidas construções de imóveis comerciais, residenciais e mistos respeitados os afastamentos frontais e laterais, as áreas de APP e UC e demais restrições previstas na lei federal 12.651/2012 (Código Florestal). Os

- afastamentos deverão prever igualmente, o tamanho mínimo das calçadas (3 metros) e ciclovias (2,80metros).
2. Onde não existir sistema de coleta de esgotos o empreendedor se obriga a adotar sistema individual de tratamento de esgoto conforme prevê o Código de Obras dentro das recomendações da ABNT e CONAMA.
 3. Delimitar futuros espaços para Praças, Jardins, Parques Municipais.
 4. Todo a parte do Distrito Insular recebe 06 pavimentos podendo tal limite ser estendido a 100% (12) desde que 15% da área acrescida seja destinada ao FMHIS

INGLESES DO RIO VERMELHO: originou-se a partir de um Decreto de 11/08/1831. Sua área é 20,47 Km², fazem parte dele: as praias de Ingleses, Brava e Santinho e as localidades de Capivari e Aranhas.

Inseridas 03 ZEIS – Zonas Especiais de Inclusão Social

Proposta:

1. Serão permitidas construções de imóveis comerciais, residenciais e mistos respeitados os afastamentos frontais e laterais, as áreas de APP e UC e demais restrições previstas na lei federal 12.651/2012 (Código Florestal). Os afastamentos deverão prever igualmente, o tamanho mínimo das calçadas (3 metros) e ciclovias (2,80metros).
2. Onde não existir sistema de coleta de esgotos o empreendedor se obriga a adotar sistema individual de tratamento de esgoto conforme prevê o Código de Obras dentro das recomendações da ABNT e CONAMA.
3. Delimitar futuros espaços para Praças, Jardins, Parques Municipais.
4. Todo a parte do Distrito Insular recebe 06 pavimentos podendo tal limite ser estendido a 100% (12) desde que 15% da área acrescida seja destinada ao FMHIS

RATONES: foi criado pela Lei nº 620 de 21/06/1934, desmembrando-se do Distrito de Santo Antônio de Lisboa. Sua área é 33,12 Km², a sua sede é a própria localidade de Ratonés.

Inseridas 01 ZEIS – Zonas Especiais de Inclusão Social

Proposta:

1. Serão permitidas construções de imóveis comerciais, residenciais e mistos respeitados os afastamentos frontais e laterais, as áreas de APP e UC e demais restrições previstas na lei federal 12.651/2012 (Código Florestal). Os afastamentos deverão prever igualmente, o tamanho mínimo das calçadas (3 metros) e ciclovias (2,80metros).

2. Onde não existir sistema de coleta de esgotos o empreendedor se obriga a adotar sistema individual de tratamento de esgoto conforme prevê o Código de Obras dentro das recomendações da ABNT e CONAMA.
3. Delimitar futuros espaços para Praças, Jardins, Parques Municipais.
4. Todo a parte do Distrito Insular recebe 06 pavimentos podendo tal limite ser estendido a 100% (12) desde que 15% da área acrescida seja destinada ao FMHIS

SANTO ANTÔNIO DE LISBOA: originou-se a partir da Provisão Régia de 26/10/1751. Sua área é 22,45 Km², fazem parte às localidades: Cacupé, Sambaqui, Barra do Sambaqui e Santo Antônio de Lisboa.

Não há ZEIS – Zonas Especiais de Inclusão Social

Proposta:

1. Serão permitidas construções de imóveis comerciais, residenciais e mistos respeitados os afastamentos frontais e laterais, as áreas de APP e UC e demais restrições previstas na lei federal 12.651/2012 (Código Florestal). Os afastamentos deverão prever igualmente, o tamanho mínimo das calçadas (3 metros) e ciclovias (2,80metros).
2. Onde não existir sistema de coleta de esgotos o empreendedor se obriga a adotar sistema individual de tratamento de esgoto conforme prevê o Código de Obras dentro das recomendações da ABNT e CONAMA.
3. Delimitar futuros espaços para Praças, Jardins, Parques Municipais.
4. Todo a parte do Distrito Insular recebe 06 pavimentos podendo tal limite ser estendido a 100% (12) desde que 15% da área acrescida seja destinada ao FMHIS

LESTE

LAGOA DA CONCEIÇÃO: teve origem a partir da Provisão Régia de 07/06/1750. Sua área é 55,28 Km², sendo que dele fazem atualmente parte as localidades: Costa da Lagoa, Praia e Parque da Galheta, Praia da Joaquina, Lagoa da Conceição, Canto da Lagoa, Retiro da Lagoa, Praia Mole e Porto da Lagoa.

Não há ZEIS – Zonas Especiais de Inclusão Social

Proposta:

1. Serão permitidas construções de imóveis comerciais, residenciais e mistos respeitados os afastamentos frontais e laterais, as áreas de APP e UC e demais restrições previstas na lei federal 12.651/2012 (Código Florestal). Os

- afastamentos deverão prever igualmente, o tamanho mínimo das calçadas (3 metros) e ciclovias (2,80metros).
2. Onde não existir sistema de coleta de esgotos o empreendedor se obriga a adotar sistema individual de tratamento de esgoto conforme prevê o Código de Obras dentro das recomendações da ABNT e CONAMA.
 3. Delimitar futuros espaços para Praças, Jardins, Parques Municipais.
 4. Todo a parte do Distrito Insular recebe 06 pavimentos podendo tal limite ser estendido a 100% (12) desde que 15% da área acrescida seja destinada ao FMHIS

BARRA DA LAGOA: criado a partir da recente Lei nº 4806/95 de 21/12/1995. Sua área é 4,75 Km², desmembrado do Distrito da Lagoa da Conceição, mais precisamente, a localidade da Barra da Lagoa e Fortaleza.

O Mapa não informa se há ZEIS nem a forma de ocupação.

Proposta:

1. Serão permitidas construções de imóveis comerciais, residenciais e mistos respeitados os afastamentos frontais e laterais, as áreas de APP e UC e demais restrições previstas na lei federal 12.651/2012 (Código Florestal). Os afastamentos deverão prever igualmente, o tamanho mínimo das calçadas (3 metros) e ciclovias (2,80metros).
2. Onde não existir sistema de coleta de esgotos o empreendedor se obriga a adotar sistema individual de tratamento de esgoto conforme prevê o Código de Obras dentro das recomendações da ABNT e CONAMA.
3. Delimitar futuros espaços para Praças, Jardins, Parques Municipais.
4. Todo a parte do Distrito Insular recebe 06 pavimentos podendo tal limite ser estendido a 100% (12) desde que 15% da área acrescida seja destinada ao FMHIS

SÃO JOÃO DO RIO VERMELHO: originou-se a partir da Resolução Régia de 11/08/1831. Sua área é 31,68 Km², fazem parte dele as seguintes localidades: Moçambique, Parque Florestal e a própria sede do Distrital de que é a São João do Rio Vermelho.

Não há ZEIS – Zonas Especiais de Inclusão Social

Proposta:

1. Serão permitidas construções de imóveis comerciais, residenciais e mistos respeitados os afastamentos frontais e laterais, as áreas de APP e UC e demais restrições previstas na lei federal 12.651/2012 (Código Florestal). Os afastamentos deverão prever igualmente, o tamanho mínimo das calçadas (3 metros) e ciclovias (2,80metros).

2. Onde não existir sistema de coleta de esgotos o empreendedor se obriga a adotar sistema individual de tratamento de esgoto conforme prevê o Código de Obras dentro das recomendações da ABNT e CONAMA.
3. Delimitar futuros espaços para Praças, Jardins, Parques Municipais.
4. Todo a parte do Distrito Insular recebe 06 pavimentos podendo tal limite ser estendido a 100% (12) desde que 15% da área acrescida seja destinada ao FMHIS

SUL

RIBEIRÃO DA ILHA: foi criado a partir de um Alvará Régio, datado de 11/07/1809. Sua área é 51,54 km², fazem parte às localidades: Alto Ribeirão, Barro Vermelho, Caiacangaçú, Caeira da Barra do Sul, Carianos, Costeira do Ribeirão, Freguesia do Ribeirão, Praia do Naufragados, Tapera e Sertão do Peri. A localidade do Morro das Pedras, atualmente faz parte do Distrito do Campeche.

04 ZEIS – Zonas Especiais de Inclusão Social

Proposta:

1. Serão permitidas construções de imóveis comerciais, residenciais e mistos respeitados os afastamentos frontais e laterais, as áreas de APP e UC e demais restrições previstas na lei federal 12.651/2012 (Código Florestal). Os afastamentos deverão prever igualmente, o tamanho mínimo das calçadas (3 metros) e ciclovias (2,80metros).
2. Onde não existir sistema de coleta de esgotos o empreendedor se obriga a adotar sistema individual de tratamento de esgoto conforme prevê o Código de Obras dentro das recomendações da ABNT e CONAMA.
3. Delimitar futuros espaços para Praças, Jardins, Parques Municipais.
4. Todo a parte do Distrito Insular recebe 06 pavimentos podendo tal limite ser estendido a 100% (12) desde que 15% da área acrescida seja destinada ao FMHIS

PÂNTANO DO SUL: originou-se a partir da Lei nº 1042/66 de 12/08/1966 e instalado em 10/12/1967. Sua área é 47,68 Km², sendo que dele fazem parte as seguintes localidades: Praia da Solidão, Praia do Saquinho, Praia do Pântano do Sul, Lagoinha do Leste, Praia do Matadeiro, Praia da Armação, Lagoa do Peri e Costa de Dentro.

Não há Zonas Especiais de Inclusão Social

Proposta:

1. Serão permitidas construções de imóveis comerciais, residenciais e mistos respeitados os afastamentos frontais e laterais, as áreas de APP e UC e demais restrições previstas na lei federal 12.651/2012 (Código Florestal). Os afastamentos deverão prever igualmente, o tamanho mínimo das calçadas (3 metros) e ciclovias (2,80metros).
2. Onde não existir sistema de coleta de esgotos o empreendedor se obriga a adotar sistema individual de tratamento de esgoto conforme prevê o Código de Obras dentro das recomendações da ABNT e CONAMA.
3. Delimitar futuros espaços para Praças, Jardins, Parques Municipais.
4. Todo a parte do Distrito Insular recebe 06 pavimentos podendo tal limite ser estendido a 100% (12) desde que 15% da área acrescida seja destinada ao FMHIS

CAMPECHE: foi criada recentemente pela Lei nº 4805/95 de 21/12/1995. Sua área é 35,32 Km², desmembrou-se do Distrito da Lagoa da Conceição. Fazem parte do Campeche as seguintes localidades: Morro das Pedras, Praia do Campeche, Campeche e Rio Tavares.

02 Zonas Especiais de Inclusão Social, 1 próxima de APP

Proposta:

1. Serão permitidas construções de imóveis comerciais, residenciais e mistos respeitados os afastamentos frontais e laterais, as áreas de APP e UC e demais restrições previstas na lei federal 12.651/2012 (Código Florestal). Os afastamentos deverão prever igualmente, o tamanho mínimo das calçadas (3 metros) e ciclovias (2,80metros).
2. Onde não existir sistema de coleta de esgotos o empreendedor se obriga a adotar sistema individual de tratamento de esgoto conforme prevê o Código de Obras dentro das recomendações da ABNT e CONAMA.
3. Delimitar futuros espaços para Praças, Jardins, Parques Municipais.
4. Todo a parte do Distrito Insular recebe 06 pavimentos podendo tal limite ser estendido a 100% (12) desde que 15% da área acrescida seja destinada ao FMHIS

ANEXO 3 – MICRO ZONEAMENTO - COMO É HOJE

Baseado nos protocolos da Carta de Atenas de 1933, o atual PD recebe um conjunto de áreas cuja finalidade para fins de ordenamento urbano é, absolutamente, imprévisível. Este modelo ficou conhecido como a “cidade funcional” ao contrário dos dias atuais que opera a “cidade fragmentada” onde trabalho, educação, lazer, outros serviços, se misturam.

III – ÁREA RESIDENCIAL – AR – São aquelas destinadas à função habitacional, complementadas ou não por atividades de comércio e serviços vicinais de pequeno porte, subdividindo-se em:

- a) Área Residencial Predominante –ARP –áreas destinadas ao uso preferencial de moradias, onde em geral se admitem pequenos serviços e comércios vicinais.
- b) Área Residencial Rural – ARR - onde coexistem usos urbanos e rurais suportados por uma estrutura viária e fundiária rural; (retirar)
- c) Área Residencial Mista – ARM de média complexidade e miscigenação de usos e de média intensidade de ocupação, priorizando a dominância de usos residenciais; (retirar)

IV – ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS - parte do território destinada prioritariamente para moradias de interesse social, sujeita a regras especiais de uso e ocupação do solo.

V - ÁREA MISTA – AM - áreas a serem ocupadas sob o pressuposto da multifuncionalidade ou da mescla de usos diferentes.

- a) Área Mista de Serviço – AMS – áreas onde estão previstas a oferta variada de serviços, COMÉRCIO E RESIDÊNCIAS especialmente os que servem de suporte para áreas residenciais;
- b) Área Mista Central – AMC, áreas que apresentam aptidões ou que foram selecionadas a partir de pressupostos urbanísticos para proporcionar centralidade a regiões específicas da cidade.

VI – ÁREA TURÍSTICA – AT - são aquelas que se destinam a concentrar equipamentos, edificações e empreendimentos que sirvam ao turismo, subdividindo-se, conforme os usos permitidos:

- a) Área Turística Residencial -ATR –Áreas de especial interesse turístico cujo uso deverá priorizar o usufruto por parte de visitantes e residentes. Áreas que se caracterizam por serem dotadas de singularidades e atributos, tais como os naturais e culturais, dentre outros, e que deverão ser preferencialmente apropriadas para uso misto, predominando moradias, pequenos negócios e atividades de suporte ao turismo;
- b) Área Turística e de Lazer -ATL –Áreas que se caracterizam por serem dotadas de singularidades e atributos, tais como os naturais e culturais, dentre outros, e que deverão ser preferencialmente apropriadas para o uso coletivo público e voltadas para atividades de lazer e turismo.

Lendo o caput dos conceitos “ÁREA RESIDENCIAL – AR” que são aquelas destinadas à função habitacional, complementadas ou não por atividades de comércio e serviços vicinais de pequeno porte chega-se à conclusão que toda a zona urbanizada e zona de expansão urbana se situa dentro desta definição. Não há necessidade de descer a detalhes como se chegou nas Tabelas de Uso. Da mesma forma para ATR e ATL.

ANEXO 4 - CARTA DE ATENAS

Cidade planejada abandona o conceito de “cidade funcional” (segregação) e recebe a “cidade fragmentada” onde se misturam residências, comércio, serviços e lazer.

PD, CARTA DE ATENAS - CIDADE FUNCIONAL X CIDADE FRAGMENTADA

Em 1933 reunidos na Grécia os maiores urbanistas do mundo, tinham como tema a “cidade funcional” baseados principalmente na visão francesa liderada por Le Corbusier.

As conclusões finais recomendavam que a cidade devia ser concebida de modo funcional ou seja uma perfeita separação entre áreas residenciais, lazer e trabalho com as necessidades do homem sendo claramente colocadas e resolvidas. A Carta recomendou privilegiar as áreas verdes com baixa densidade construtiva limitando a altura dos edifícios.

A Carta influenciou desde então várias gerações de arquitetos. Brasília é a mais notável expressão dessas recomendações.

A história de nosso planejamento urbano também passa por estas influências. Em 1951 sob a liderança de Paulo Fontes então prefeito municipal, contratou o Escritório do arquiteto Edvaldo Pereira Paiva cujos estudos contemplavam áreas residenciais, comerciais, industriais e culturais. Em 1967, houve uma reformulação do Plano anterior desta feita sob a responsabilidade de Gama Deça cuja linha central era o Planejamento Metropolitano com os conceitos funcionais.

A expressão mais eloquente da Carta de Atenas foi o Plano Diretor de 1997 sob a gestão de Angela Amim cujas normas VIGORARAM ATÉ JANEIRO DE 2014. O PD era extremamente detalhista (microzoneamento)

A evolução social e tecnológica, a própria dinâmica da sociedade colocou em cheque as recomendações da Carta de Atenas, hoje muitos de seus ensinamentos estão superados notadamente, segregação funcional. Um exemplo disso é a Avenida Madre Benvenuta, uma Área Residencial Exclusiva que não resistiu à força do comércio e serviços.

Atualmente a lógica da cidade se organiza em torno de múltiplos eixos integrados entre si. Isto dá “vida” cria relacionamentos. As áreas residenciais exclusivas estão superadas, são elitistas, bem como as zonas especiais de inclusão urbana.

Os espaços urbanos devem receber a entrada de pequenos, médios e grandes negócios como a farmácia, a padaria, serviços diversos, centros comerciais. Além de facilitar a vida dos moradores contribui para reduzir o trânsito nas vias principais posto que tais serviços são oferecidos dentro do próprio Distrito/bairro. A integração serviços, comércio e residências eis aí a nova conformação da cidade moderna que os urbanistas chamam de “cidade fragmentada”.

Os 12 distritos da cidade com seus bairros e ruas representam as novas “centralidades” urbanas. Neste sentido Florianópolis é um grande complexo urbano formado por essas centralidades. Todavia estas centralidades não estão completas, é preciso facultar a inserção dos grandes negócios, que geram outros, e assim fixam o morador na região.

ANEXO 5 - CONCEITUAÇÃO DE RURAL

Rural – pertencente ou próprio do campo, o mesmo que agrícola, relativo a agricultura, relacionado a agricultor, aquele que se dedica a agricultura que é a arte de cultivar o campo, cultivo da terra, da lavoura, que é um conjunto de atividades que transformam o solo para produção de vegetais e animais.

No Brasil, adota-se o critério político-administrativo, considera-se urbana toda sede de município (cidade) e de distrito (vila). Segundo o IBGE, é considerada área urbanizada toda área de vila ou de cidade, legalmente definida como urbana e caracterizada por construções, arruamentos, serviços e intensa ocupação humana.

Nessa classificação, o *espaço rural* corresponde a aquilo que não é urbano, sendo definido a partir de carências e não de suas próprias características. Além disso, o rural, assim como o urbano, é definido pelo arbítrio dos poderes municipais, o que, muitas vezes, é influenciado por seus interesses fiscais.

A base do conceito RURAL deveria ser a dimensão econômica, o rural se caracteriza por um determinado tipo de atividade: a produção de alimentos através da exploração da agricultura e da agropecuária.

De acordo com a literatura técnica os significados de urbano e rural frequentemente permanecem vagos e imprecisos. No que concerne ao conceito de rural, a palavra *campo* é majoritariamente utilizada como definidora principal. Associam-se, ainda, conceitos inter-relacionados como plantações, ar puro, fazendas, animais, sítios, agricultura, rios, natureza e vegetação.

Alguns técnicos identificam as características de ordem econômica, espacial, social e cultural entre o que é urbano e o que é rural como abaixo:

- Diferenças ocupacionais ou principais atividades em que se concentra a população economicamente ativa. No campo as atividades são simples, no espaço urbano são muitas e complexas.
- Diferenças ambientais, estando a área rural mais dependente da natureza.
- Diferenças no tamanho das populações. No espaço rural as populações são rarefeitas com baixa densidade populacional.
- Diferenças na homogeneidade e na heterogeneidade das populações com enormes diferenças na diferenciação escolar, no uso dos serviços de saúde e segurança, na estratificação da pirâmide social e sobretudo na complexidade social.
- Diferenças na mobilidade social, na direção da migração. No primeiro caso as mudanças de domicílio nos espaços urbanos é alta e, praticamente, ninguém se muda para o campo. Já se dá o inverso no meio rural.

No caso de Florianópolis, enxergamos no máximo algo como “espaços rurbanos”. Segundo o PNUD (2010) exploram o segmento em torno de 15.000 pessoas.

- De acordo com o IBGE as atividades rurais são baseadas nas seguintes estatísticas: Pecuária, Lavouras Permanentes, Lavouras Temporárias e Extração Vegetal e Silvicultura (exploração das florestas). Nestas atividades, de acordo com os últimos levantamentos, a produção foi pífia, caracterizando que o município não tem qualquer importância econômica, que alguns produtores residuais extraem da atividade rural, marginalmente, o sustento de suas famílias.
- Não há no âmbito do município, por exemplo, nenhum “produtor rural”, pessoa física ou jurídica, que cultive ou produza qualquer das espécies incluídas no Programa de Subvenção ao Prêmio do Seguro Rural (PSR), do Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento (MAPA).
- Segundo dados da Prefeitura o segmento representa 0,31% do PIB municipal.

Em decorrência do exposto e considerando:

- Que as áreas rurais de nosso município não se adequam aos conceitos de atividade rural e não contam com qualquer expressão econômica;
- Que o PD está sendo atualizado para os próximos 10, 20 anos e que, portanto, a acelerada expansão urbana deverá se acentuar para todo o interior da Ilha, retirando o pouco de “atividade rural” que existe;
- Que áreas rurais da forma como são previstas no atual PD favorecem o uso indiscriminado de loteamentos clandestinos, moradias geminadas, servidões como acessos e, sobretudo, impedem o uso racional dos espaços, favorecendo sobretudo os grileiros urbanos;
- Que todos são iguais perante as contribuições tributárias e todos devem contribuir de forma equânime. Os serviços urbanos, asfalto, energia, telefonia, Internet, serviços de saúde, escolas, segurança, entre outros, já alcançaram o sul, norte, leste e oeste de nosso município, serviços estes com nítida conotação urbana. Sabe-se que o ITR é bem mais econômico do que o IPTU.
- Que devemos evitar em nome do interesse público e coletivo a subutilização das redes de infraestrutura e equipamentos comunitários existentes. As áreas rurais impedem que se dê utilização intensiva destes equipamentos.
- Que é inapropriado estimular ou aceitar as atividades primárias com o intuito de preservar as características socioeconômicas do meio rural, que isto irá promover a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes. Na verdade, nosso interior tem vocação turística, é urbano, devemos preservar tudo o que for do interesse histórico, cultural, ambiental, e estimular a ocupação racional dos espaços como forma de gerar mais empregos com muito mais “Plus” econômico do que as atividades rurais.

Que retirar o conceito de RURAL obriga o governante a completar os equipamentos urbanos, notadamente, água e esgotos. O licenciamento das construções de edificações

fica condicionado à rede geral de energia, água e saneamento. Atualmente, nas áreas “rurais”, existe uma mera comprovação de sistema de saneamento individual. Como isto é desrespeitado estão ocorrendo enormes agressões ao meio ambiente com os dejetos sendo jogados em valas, rios e sangas, “in natura”, comprometendo nossos exauridos mananciais hídricos.

Por isso mesmo, e para fins de aplicação do Regime Urbanístico o território formado pelo Distrito Sede do Município de Florianópolis será constituído de Zonas Urbanas que se repartem nas diversas Áreas de Usos.

ANEXO 6 - REGULAMENTAÇÕES IMPRODUTIVAS

George Joseph Stigler (1911/1991)

George Joseph Stigler (1911/1991) brilhante economista americano e Prêmio Nobel em Economia de 1982, construiu a teoria de que as Regulamentações pouco contribuíam para a melhoria dos produtos E SERVIÇOS, conseqüentemente, não ajudavam a repelir a exploração do consumidor. Stigler resolveu medir a importância dos regulamentos e descobriu que eles não tinham efeito nenhum, ou tinham o efeito oposto ao pretendido. Aprofundando seus estudos descobriu que os regulamentos eram resultados de fortes lobbies dos segmentos econômicos cujos interesses eram restringir a concorrência, elevar os preços e obter maior participação no mercado. Stigler concluiu que os lobbies praticamente eram os formuladores dos regulamentos posto que as próprias Agências Reguladoras não dispunham das informações de como operavam as indústrias. Eram elas que construíam todas as normas e as “proibições” justamente, para se proteger e obter vantagens.

Guardadas as devidas ressalvas a “teoria das regulamentações” de Stigler se aplica como uma luva no debate sobre o Plano Diretor. Fortes lobbies localizados dentro de partidos socialistas dominam parte das estruturas públicas e dos Centros Comunitários impondo suas vontades e seus pontos de vista. Ao longo deste Relatório ficou demonstrado que a questão dos Transportes pode ser resolvida com investimentos pontuais no Sistema de Transporte e adição dos modais Transporte Marítimo e Teleféricos. Já no Saneamento Básico não é diferente, mais investimentos, que não estão sendo realizados.

Cabe destacar também os equívocos das Regulamentações quanto a sua prolixidade. Via de regra há uma tendência para “regulamentar tudo”. É preciso determinar as áreas de proteção, onde não se quer que haja ocupação, o mais podemos deixar para a criatividade da população e investidores. Eles saberão com muito mais propriedade decidir o que fazer ou não, em sua propriedade. No atual plano diretor, até onde pode ou não ser construído um hotel o “burocrata” indicou, onde se pode abrir uma farmácia, um salão de beleza e assim por diante. Estas “infâmias urbanísticas” devem ser proscritas.

INSTITUTO LIBERAL DIAS VELHO

