

MANIFESTAÇÃO PARA CONSULTA PÚBLICA DO PLANO DIRETOR DE FLORIANÓPOLIS

EMPRESA: CAMPECHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

CNPJ: 39.470.784/0001-57

Após avaliar as diretrizes da revisão, que abordam as ideias gerais para a revisão do Plano Diretor, bem como a minuta do projeto de lei elaborada pelo Município em 2021, foi possível constatar diversas mudanças positivas e soluções normativas para dar efetividade aos princípios expostos no Plano Diretor.

Contudo, persiste a necessidade de aprimoramento da revisão em alguns pontos, para adequá-la as demais normas vigentes, sejam elas municipais, estaduais ou federais, permitindo o desenvolvimento urbano de forma dinâmica, segura e assertiva.

Diante disso apresentamos algumas proposições de texto normativo a serem acrescentados à minuta do projeto de lei de revisão do Plano Diretor já desenvolvida em 2021, que permita estabelecer parâmetros mínimos para uso e ocupação do solo em grandes glebas, em especial nas Área de Urbanização Especial (AUE), com a efetividade de instrumentos urbanísticos e modalidades de parcelamentos do solo.

Seguem as proposições.

PROPOSTA 1: Excluir o inciso III do § 2º do art. 42 e incluir o inciso XIII ao §3º do art. 42 da Lei Complementar n. 482, de 2014, que passam a vigorar com as seguintes redações:

“Art. 42. (...)

(...)

§3º (...)

XII - Área de Urbanização Especial (AUE) - grandes áreas urbanizáveis a partir de Planos Específicos de Urbanização, conjugando a reserva de setor para preservação ambiental com o adensamento da área remanescente, criando centralidades caracterizadas pela mescla de funções e espaços humanizados;”

Referida alteração corrigiria o equívoco da alocação da Área de Urbanização Especial como Macro Áreas de Transição. Referido equívoco na classificação leva a inconsistência conceitual e normativa, visto que as áreas de transição se caracterizam principalmente pela baixa densidade e proteção as Áreas de Usos não Urbanos (geralmente APP), enquanto a AUE tem por princípio propor o adensamento e a geração de novas centralidades, permitindo a expansão

urbana, princípios esse que o Plano Diretor destina as áreas com uso urbano, destinadas as funções da cidade.

Outrossim, muitas das áreas de AUE estão alocadas somente entre áreas de usos urbanos (não possuindo a função de transição entre o uso urbano e não urbano) ou alocadas entre áreas de uso urbano e áreas que já possuem a função de transição, como as APL-E e APL-P, o que reforça a inconsistência da classificação equivocada como Macro Área de Transição.

PROPOSTA 2: Incluir o art. 63-C na Lei Complementar n. 482, de 2014, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 63-C. As áreas de AUE, para fins de desenvolvimento dos Planos Específicos de Urbanização, terão como parâmetros mínimos:

I - coeficiente de aproveitamento básico 1 aplicado sobre a gleba total a ser distribuído entre as parcelas da área a serem adensadas, sem prejuízo da aplicação posterior de incentivos.

II - taxa de ocupação máxima, número máximo de pavimentos e altura máxima compatíveis para comportar a aplicação do coeficiente incidente sobre cada parcela definido no inciso I.

Parágrafo único: os demais coeficientes urbanísticos, como taxa de ocupação, gabarito, dimensão de quadra e outros coeficientes de aproveitamento, serão estabelecidos no Planos Específicos de Urbanização, seguindo diretrizes urbanísticas prévias.”

Sendo Área de Urbanização Especial caracterizada como parcela do solo destinada a expansão urbana, por meio de adensamento, geração de novas centralidades, com a mescla de funções urbanas, essencial que sejam estabelecidos patamares básicos mínimos para desenvolvimento do projeto amplo de urbanização dessas áreas, de forma similar na qual a proposta de revisão fez em face as APT (Área de Parque Tecnológico).

PROPOSTA 3: Alterar o inciso II e incluir os incisos VI e VII no art. 87 da Lei Complementar n. 482 de 2014, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 87. (...)

(...)

II – condomínio urbanístico de lotes;

(...)

VI – parcelamento do solo de uso misto;

VII – loteamento integrado à edificação.”

As proposições de alteração e inserção dos incisos buscariam compatibilizar a legislação urbana municipal à legislação federal (Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979) e estadual (Lei Estadual nº 17.492 de 22 de janeiro de 2018), trazendo maior segurança jurídica aos administrados que optarem por uma das diversas modalidades de parcelamento já previstas no ordenamento jurídico.

PROPOSTA 4: Alterar o inciso III do art. 102 da Lei Complementar n. 482 de 2014, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 102. (...)
(...)
III – condomínio urbanístico de lotes.”*

A alteração adequaria a nomenclatura da modalidade de parcelamento do solo de forma a torná-la compatível às demais disposições do Plano Diretor.

PROPOSTA 5: Alterar a nomenclatura da Seção II, do Capítulo VI, do Título II, bem como alterar o caput e revogar os §§ 1º e 2º do art. 105 da Lei Complementar n. 482, de 2014, que passam a vigorar com a seguinte redação:

*“CAPÍTULO VI
DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS E USO MISTO DO SOLO
(...)
Seção II
Dos Condomínios Urbanísticos de Lotes
Art. 105. Os condomínios urbanísticos de lotes, constituídos nos termos da Lei Federal n. 4591, de 1964 e Lei Estadual n. 17.492, de 2018, discriminará a parte do terreno a ser ocupada pelas edificações da unidade autônoma de uso residencial, comercial, empresarial, industrial, de logística ou de serviços, bem como a fração da totalidade do terreno e as partes comuns correspondentes a cada unidade, observadas restrição urbanística para eventuais usos conflitantes.
§1º (Revogado)
§2º (Revogado)” (NR)*

A alteração proposta compatibiliza as normas do Plano Diretor relativas à modalidade de parcelamento com o que prevê a legislação federal e estadual, evitando o conflito entre as normas que regulamentam o parcelamento nas diversas esferas, proporcionando maior segurança jurídica.

PROPOSTA 6: Incluir a Seção IV ao Capítulo VI, do Título II, bem como incluir o art. 118-B e 118-C na Lei Complementar n. 482, de 2014, que passaria a vigorar com a seguinte redação:

*“Seção IV
Do Parcelamento do Solo de Uso Misto e Integrado a Edificação
Art. 118-B. O parcelamento do solo de uso misto consiste no parcelamento em que se admite o uso de diferentes modalidades urbanísticas ou tipologias em um mesmo projeto ou empreendimento, devendo ser respeitadas as características de cada modalidade urbanística individual, em conformidade com os*

usos estabelecidos pelo mapa do zoneamento anexo à presente Lei.

Art. 118-C. Será permitido o parcelamento do solo integrado à edificação, ficando o empreendedor responsável pela construção das edificações nos lotes ou unidades autônomas de forma concomitante à implantação do parcelamento e das obras de urbanização.

§ 1º No licenciamento do parcelamento integrado à edificação, além das informações próprias do parcelamento, deverão constar as seguintes informações sobre as edificações:

I – a identificação dos lotes ou unidades autônomas que serão edificadas;

II – a localização das edificações nos lotes ou unidades autônomas;

III – o projeto arquitetônico de cada edificação a ser realizada nos lotes ou unidades autônomas.

§ 2º O processo de licenciamento do parcelamento do solo integrado à edificação será uno, contudo, a certificação da regularidade da obra relativa a cada edificação construída nos lotes ou unidades autônomas será individual e autônoma.”

A alteração proposta compatibiliza as normas do Plano Diretor relativas à modalidade de parcelamento com as demais previsões normativas sobre a matéria em âmbito federal e estadual, permitindo que seja desenvolvido e implementado os usos do solo de forma concomitante. Assim, seria possível, por exemplo, parcelar uma gleba constituindo, simultaneamente, um loteamento e um condomínio de lotes, através de um licenciamento único, ou constituir um condomínio de lotes, de uso unifamiliar, já integrado a construção simultânea das residências, tudo através de um único licenciamento. Isso traria maior celeridade ao processo de licenciamento, tornando possível um planejamento mais efetivo do uso do solo e maior segurança na ocupação e uso, sendo viável, conforme a conclusão em fase ou etapas, a concessão da certificação da obra de forma parcial, atendido os critérios legais.

PROPOSTA 7: Acrescenta a Seção XI, no Capítulo VIII, do Título II, que passa a vigorar acrescida dos arts. 142-A e 142-B, na Lei Complementar n. 482, de 2014, com as seguintes redações:

"Seção XI

Das Áreas de Urbanização Especial

Art. 142-A. As Áreas de Urbanização Especial (AUE) são áreas destinadas a expansão urbana a serem desenvolvidas através de Planos Específicos de Urbanização.

§1º O desenvolvimento das Áreas de Urbanização Especial (AUE) através do respectivo Plano Específico de Urbanização, independerá de autorização legal específica quando não ultrapassar o coeficiente de aproveitamento estabelecido no Art. 63-C, não sendo contabilizados os eventuais incentivos previstos nessa Lei.

§2º As Áreas de Urbanização Específica (AUE) são parceláveis, ficando condicionada as modalidades de loteamento e condomínios de lotes à previa aprovação do PEU.”

Art. 142-B. Os terrenos inseridos em AUE com acesso por via hierarquizada e limítrofes a outros zoneamentos urbanos, poderão ser dispensados do desenvolvimento de PEU e utilizar os usos do solo e limites de ocupação dos zoneamentos adjacentes, mediante estudo técnico, nos seguintes casos:

I - terreno cuja área contida em AUE, excluindo porções de APP's, seja inferior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

II - terrenos cuja área contida em AUE, seja superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) e inferior a 100.000m².

§1º O estudo técnico previsto no caput deverá prever conexões entre o entorno e a respectiva AUE, quando couber, considerar critérios de integração e vizinhança, assim como demonstrar a baixa influência espacial da área sobre o contexto global da AUE.

§2º Quando o terreno, além de possuir área contida em AUE na forma do caput, possuir outro zoneamento de uso urbano, usos do solo e limites de ocupação desse se estenderá sobre parcela de AUE.” (NR)

A proposição de alteração permite que os imóveis delimitados como Área de Urbanização Especial possam de fato exercer a sua função social, tornando efetivo o desenvolvimento dessas áreas segundo as própria diretrizes e premissas estabelecidas pelo Plano Diretor para as Área de Urbanização Especial enquanto vetores de expansão urbana e geração de novas centralidades, permitindo o crescimento orgânico, harmônico e regular da cidade, desburocratizando o desenvolvimento e com isso ajudando a coibir e combater a ocupação irregular do solo.