

Sugestões de alterações no Plano Diretor de Florianópolis- ACOF.

VALORIZAÇÃO DAS ÁREAS DO MACIÇO DO MORRO DA CRUZ

Justificativa.

A ocupação do Maciço do Morro da Cruz é uma das mais antigas da Cidade de Florianópolis e se confunde com a própria história do Centro. Trata-se de local bem posicionado, próximo de toda a infraestrutura pública instalada, porém, com algumas deficiências urbanas que diminuem a qualidade de vida de seus residentes e também do restante da cidade que interage com este pondo denso do território.

Dentre as deficiências mais importantes tem-se a acessibilidade extremamente precária em vários trechos, sistema de saneamento debilitado e ausência de área de lazer.

A resolução de tais problemas requer investimentos que não podem ficar à espera apenas do disputado orçamento público.

Melhorar a qualidade de vida na região do Maciço do Morro da Cruz é fortalecer a diretriz de centralidade do plano diretor num território que, por definição, é central.

A declividade da região não é argumento suficiente para impedir os necessários investimentos, pois conforme se vê mundo afora, cidades em altas declividades receberam investimentos que melhoraram a vida do seu povo e a economia local.

Por outro lado, ao melhorar a qualidade de vida na região, pessoas com mobilidade reduzida poderão permanecer no local, há aumento da instalação de pequenos negócios e etc.

Sendo assim, é justo e legítimo que a outorga onerosa gerada no Centro de Florianópolis seja destinada às ações de melhorias na infraestrutura urbana do Maciço do Morro da Cruz.

Também naqueles casos em que houver a aquisição de área na ZEIS do Maciço do Morro da Cruz para transformação em melhoria da acessibilidade (alargamento ou criação de via pública), criação área verde de lazer ou outro espaço de uso comunitário, haverá a transferência do seu potencial construtivo para outro terreno situado no Centro, sem prejuízo de outros acréscimos decorrentes de outros incentivos.

Para que os inventivos sejam buscados é preciso que sejam significativos sob pena de ficarem apenas no papel e não despertarem o interesse dos

usuários. Quem vende um imóvel para uso da coletividade quer ter uma remuneração que seja representativa, já quem usa o potencial precisa enxergar que é vantajoso ao seu negócio. Só a vantagem mútua é capaz de melhorar o ambiente sem maiores conflitos e com mais velocidade.

Propostas.

O Município buscará valorizar o Maciço do Morro da Cruz por meio das seguintes ações:

1. Destinação da outorga onerosa gerada pelas construções no Centro de Florianópolis, fora da ZEIS, exclusivamente na melhoria da infraestrutura urbana do Maciço do Morro da Cruz;

2. Transferência do potencial construtivo de área na ZEIS do Maciço do Morro da Cruz para transformação em melhoria da acessibilidade (alargamento ou criação de via pública), criação área verde de lazer ou outro espaço de uso comunitário, haverá a transferência do seu potencial construtivo, considerando o coeficiente de aproveitamento da ZEIS, para outro terreno situado no Centro, sem prejuízo de outros acréscimos decorrentes de outros incentivos, se aplicáveis. Esta transferência de potencial não sofrerá limite de pavimentos e nem de taxa de ocupação.