

## **PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO NO DISTRITO DE SÃO JOÃO DO RIO VERMELHO, BAIRRO MUQUÉM, RUA/SERVIDÃO DAS CARAMBOLAS**

Conforme consta no documento “Diretrizes da Revisão” do Distrito de São João do Rio Vermelho, “o plano diretor apresenta inconsistências nos limites do zoneamento, prevendo, por exemplo, APPs sobre regiões urbanas já consolidadas.”

Por sua vez, no documento “Justificativa de Necessidade de Revisão do Plano Diretor”, é afirmado expressamente que:

Ainda, o Plano Diretor apresenta alguns erros materiais nas áreas dos zoneamentos de APP e APL que não apresentam características de preservação ambiental conforme as definições desses zoneamentos. As definições também precisam ser revistas em conformidade com o disposto em normas superiores. Essas correções são importantes pois reduzem a insegurança jurídica e os eventuais processos judiciais que possam existir em virtude destes erros.

Pois bem, é de notório conhecimento que existem erros materiais no zoneamento, sobretudo quanto a designação de APPs e APLs e suas variações.

De acordo com o descrito no Mapa B10 (Microzoneamento do Distrito de São João do Rio Vermelho), instituído pela Lei Complementar 482/2014 (Plano Diretor do Município de Florianópolis), mais precisamente na Rua/Servidão das Carambolas, às margens da Rodovia João Gualberto Soares (SC-406), o Microzoneamento da região não possui uma área de transição, partindo de uma Área Residencial Rural (ARR) diretamente para Área de Preservação Permanente (APP), o que impossibilita qualquer edificação, mesmo que residencial e unifamiliar, haja vista que as APPs são tratadas como *non aedificanti*.

Áreas próximas, mais precisamente na denominada Servidão Brasileiro Francisco de Barcelos (inclusive esta atinge área de encosta de morro, ao contrário da Rua/Servidão das Carambolas), com idênticas características de composição do solo, água e vegetação, possuem edificações que foram construídas ao longo dos anos, com acesso a infraestrutura do Poder Público, com melhoramentos que permitem o acesso a via pública, além da viabilidade de conexão a rede de água, esgoto e eletricidade, entre outros serviços de concessão pública.

Analisando o referido Mapa B10, percebe-se que houve provável erro na elaboração das áreas de Microzoneamento, haja vista que em versões anteriores ao Plano Diretor vigente a área da Rua/Servidão das Carambolas não era considerada como APP.

Entretanto, a região supracitada encontra uma enorme lacuna justamente na Rua/Servidão das Carambolas, sem qualquer justificativa plausível para tal tratamento anti-isonômico frente a regiões semelhantes, e que está prejudicando

cidadãos que são proprietários de imóveis naquela localidade – cujo os lotes são de 1.000m<sup>2</sup>, o que possibilita uso parcial – com a devida averbação ao 2º Ofício de Imóveis da Comarca da Capital, cumprindo regularmente com suas obrigações fiscais, porém sem possibilidade de qualquer intervenção, mesmo que para construção de residências familiares.

Inclusive, os residentes nessas áreas próximas estão em processo de regularização fundiária, o que não é permitido aos proprietários de imóveis logo ao lado, por considerar essa área como APP (ou seja, *non aedificanti*).

**Sendo o objetivo da revisão do Plano Diretor o equilíbrio social, ambiental e econômico, cabe visitar o Microzoneamento do Distrito de São João do Rio Vermelho, com a alteração das áreas de APP e APL, em especial na região abrangida pela Rua/Servidão das Carambolas, às margens da Rodovia João Gualberto Soares (SC-406), com a instituição de Área de Preservação Limitada, a fim de permitir edificações, atendidos todos os limites de uso e ocupação, bem como os demais requisitos de compensação e preservação.**