

PROPOSTAS DE REGULAMENTAÇÕES ADICIONAIS ÀS AUES

Consulta Pública - Plano Diretor de Florianópolis

A. INTRODUÇÃO

Como forma de colaborar com a Proposta de Projeto de Lei Complementar atualmente em discussão, que visa adequar e atualizar a Lei Complementar nº 482/2014, que instituiu o **Plano Diretor de Urbanismo do Município de Florianópolis**, a empresa Habitasul contratou um grupo de arquitetos e urbanistas de relevante atuação nacional e internacional, que subscrevem a presente proposta, para analisar especificamente as regulamentações propostas para o aproveitamento urbanístico, mecanismos de preservação ambiental e processos de licenciamento para as **AUES – Áreas de Urbanização Especial**, instituídas pelo Artigo 125 da Lei Complementar 482/2014 e regulamentadas pelo Decreto 21.974/2020.

B. ANÁLISE DA PROPOSTA DO PLANO DIRETOR PARA AS AUES

De forma geral, este grupo técnico especializado, corrobora inteiramente com os objetivos estratégicos delineados para as **AUES**, em especial no que tange à busca do equilíbrio sustentável que considere um modelo de ocupação adensado nas áreas aptas à urbanização, mediante a preservação efetiva e de forma perene de áreas sensíveis e de relevância ambiental, consolidando desta forma, por uma lado, um mosaico de áreas preservadas e protegidas e, por outro, solucionando alternativas de novos territórios no município para abrigarem o desenvolvimento urbano. O modelo deve reforçar princípios de inclusão social e racionalização das demandas de mobilidade através do reforço da multacentralidade, prevendo bairros completos, de uso misto, que permitam reduzir efetivamente os movimentos pendulares diários.

C. JUSTIFICATIVAS PARA A REGULAMENTAÇÃO DE PARÂMETROS BÁSICOS DE APROVEITAMENTO E CONTRAPARTIDAS

Entendemos, no entanto, ser fundamental que a Lei Complementar seja mais específica no que tange a alguns dos principais parâmetros urbanísticos, especialmente aqueles que provocam interferências significativas no valor econômico da terra, e que permitem balizar as análises de futuras aprovações em alinhamento com os princípios constitucionais da **função social da cidade** (CF. Art. 182) e, posteriormente da **função social da propriedade** urbana, nos termos do Estatuto da Cidade (Art. 5º, §§ 1º a 5º).

Nesse sentido, para as **AUEs**, entendemos ser importante que haja uma definição objetiva para os parâmetros relacionados ao adensamento populacional e construtivo, assim como para as respectivas contrapartidas obrigatórias, conferindo maior efetividade aos processos de construção conjunta dos projetos de ocupação através dos **PEUs – Planos Específicos de Urbanização**. Tais definições pretendem tornar os procedimentos de aprovação mais seguros e menos expostos a avaliações subjetivas, que, em nosso entendimento, podem dar margem a dificuldades de consenso e espaço a questionamentos de diversas naturezas.

De fato, o Anexo à proposta da Lei complementar **TABELA DE LIMITES DE OCUPAÇÃO**, representa uma “folha em branco” em relação aos Parâmetros Urbanísticos para as **AUEs**, definido apenas o Coeficiente de Aproveitamento Básico igual a 1 para o total da gleba – deixando indefinido inclusive o Coeficiente Máximo -, remetendo todas as demais definições fundamentais exclusivamente aos **PEUs**.

No Art. 8 do Decreto 21.688/2020, que regulamentou os **PEUs**, está previsto:

§ 1º O Plano Específico de Urbanização deverá buscar um equilíbrio de investimentos entre a urbanização proposta e o Programa de Interesse Público, que para tanto poderá propor revisão de índices construtivos estabelecidos na proposta urbanística preliminar.

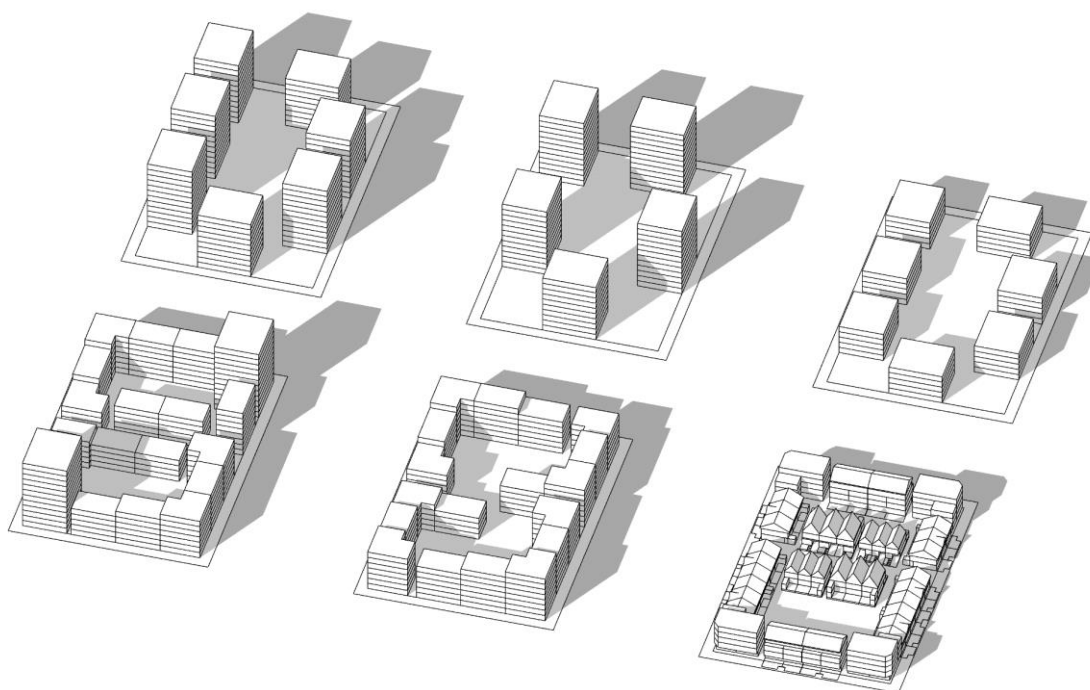
Entendemos que, se por um lado, a intenção seja a de dar grande flexibilidade ao debate para as definições de aproveitamento imobiliário das **AUEs** e atendimento dos quesitos de Interesse Público, por outro, a falta de parâmetros pode resultar em uma enorme dificuldade de consenso sobre o que é “equilíbrio de investimentos entre a urbanização proposta e o Programa de Interesse Público”, por ser essencialmente subjetivo.

Neste sentido, para dar maior segurança jurídica e para que o debate entre interesses públicos e privados flua dando prioridade à forma e aos atributos do projeto urbanístico e sua qualidade de ocupação, e não sobre os direitos de uso da propriedade (a propriedade urbanística), consideramos fundamental que a Lei Complementar traga maior clareza e especificidade em relação aos Parâmetros Urbanísticos. Além disso, em compensação, também consideramos eficiente, justo e equilibrado entre proprietários, empreendedores e a sociedade, que as regras definam desde já, na Lei Complementar, como deverão acontecer as contrapartidas sociais e ambientais. Neste sentido, formulamos as propostas a seguir que entendemos endereçarem os pontos chave a serem aplicadas sobre o conjunto das **AUEs**:

D. FOCO EM AMBIÊNCIA URBANA DE QUALIDADE

O modelo de ocupação proposto para as AUEs pressupõe o equilíbrio entre urbanização adensada, preservação ambiental e consolidação de multicentralidades. O desafio dos projetos a serem licenciados através do **PEU** será o de garantir desenhos inovadores e de qualidade urbana focada em seus habitantes nestes ambientes adensados, criando ambientes seguros, acolhedores, interessantes e amigáveis aos pedestres.

Em uma visão ampliada e complementar das especificidades dos planos e desenhos urbanos, enquanto resposta aos seus territórios, cada projeto de AUE deverá buscar adaptar-se ao caráter do seu entorno e viabilizar um modelo de cidade compacta, que combine densidade com gabaritos baixos a médios, qualidade do espaço público e redução da dependência dos veículos privados.



Diferentes densidades e morfologias, variabilidade tipológica e relação da arquitetura edificada com a calçada e os espaços públicos.

E. EQUIPE TÉCNICA



Adriano
Kremer



Gabriel
Grandó



Giovani
Bonetti



Ivo
Szterling



Lucas
Radatz



Marcelo
Ignatios



Mauricio
D. Pereira



Stefan
Maier

Adriano Kremer - Ark7
Giovani Bonetti - Ark7
Lucas Radatz - Ark7
<https://ark7.com.br/>

Gabriel Grandó - Ideia1
Stefan Maier - Ideia1
<https://ideia1.com.br/>

Ivo Szterling – Vitae Urbanismo
<https://vitaeurbanismo.com.br/>

Marcelo Ignatios – Alimento Urbano
<https://www.linkedin.com/in/marcelo-ignatios-574a5b11/>

Mauricio D. Pereira - Kvarter
www.linkedin.com/in/mduartepereira/

F. PROPOSTAS OBJETIVAS:

1ª PROPOSTA: COTA SOCIAL E SUSTENTABILIDADE NA DISPONIBILIDADE DA HABITAÇÃO ACESSÍVEL: 10% DO NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

As propostas de projetos urbanísticos para as **AUEs** a serem submetidas aos **PEUs**, deverão prever um mínimo de 10% do número de unidades habitacionais para habitação de Interesse Social, como Cota Social ou “Cota de Solidariedade”. Essas habitações deverão estar inseridas na área do próprio projeto submetido ao **PEU** ou em áreas próximas, distantes, no máximo dentro de um raio de 5km contados do ponto central da centralidade do projeto ou do bairro ao que cada **PEU** estiver associado.

As unidades de HIS deverão estar enquadradas nas regras pré-definidas pelo município em relação à renda das famílias bem como às áreas destas tipologias, cuja viabilização poderá considerar o enquadramento aos programas estatais de financiamento (como o Programa Casa Verde Amarela), inclusive municipais.

Esta proposta visa tornar efetivo o comprometimento dos novos projetos de ocupação em **AUEs** com este importante quesito de Interesse Público, listado como uma de suas prioridades, permitindo inclusão social e garantindo oferta de habitação a curta distância do trabalho (conceito “Cidade dos 15 Minutos”).

2ª PROPOSTA: COTA AMBIENTAL: INVESTIMENTO DE 2% DO CUSTO DA INFRAESTRUTURA EM PROJETOS AMBIENTAIS

Os projetos de novas urbanizações em AUEs deverão apresentar projetos ou programas ambientais a serem investidos nas áreas de preservação dos seus próprios territórios, com um custo comprovado mínimo de 2% do custo global de infraestrutura do projeto. Estes projetos ou programas ambientais poderão ser, por exemplo, destinados à recuperação ambiental de áreas degradadas, projetos de pesquisa ou estruturas de apoio à pesquisa, projetos de educação ambiental e visitação pública etc. e deverão ser submetidos à aprovação dentro do processo do PEU.

3ª PROPOSTA - DENSIDADE BRUTA PARA AS AUES DE 80 HABITANTES POR HECTARE

Entendemos que o critério de densidade bruta, calculada sobre a base territorial total de cada **PEU** seja mais adequado que o critério de Coeficiente de Aproveitamento proposto no projeto de Lei Complementar, que é mais aplicável aos lotes líquidos. De fato, a densidade é o indicador direto de população do projeto que é o fator que gera e define todas as demandas de serviços públicos de saneamento, energia, educação, saúde, mobilidade, lazer etc. Apenas o coeficiente de aproveitamento sobre área bruta não é capaz de quantificar a população, dada a enorme variabilidade de área construída por unidade entre os diversos segmentos econômicos e programas de produtos.

A dosimetria proposta para este parâmetro de densidade bruta de 80hab/ha partiu de um cálculo ponderado prevendo ocupações adensadas entre 250hab/ha (médio padrão vertical) e 320hab/ha (padrão econômico vertical – Casa Verde Amarela) nas áreas urbanizáveis das **AUEs**, resultando em ocupações efetivas de 32% e 25% da área total, respectivamente, reservando toda a área remanescente (entre 68% e 75%) para preservação ambiental.

Para os casos de **AUEs** que tenham áreas urbanizáveis maiores, a densidade resultante poderia ser menor que 250 a 320hab/ha, podendo abrigar projetos menos verticalizados, mas sempre limitados a 80hab/ha **sobre a área bruta** da gleba, antes do parcelamento do solo.

Para evitar fatores subjetivos que envolvam o cálculo de número de unidades residenciais de um projeto em relação à densidade bruta é fundamental que a Lei Complementar discipline o número de habitantes por unidade que deve ser considerado. Nossa sugestão é que seja adotado o índice de **3,2 habitantes por unidade residencial**.

4ª PROPOSTA - NÚMERO DE PAVIMENTOS:

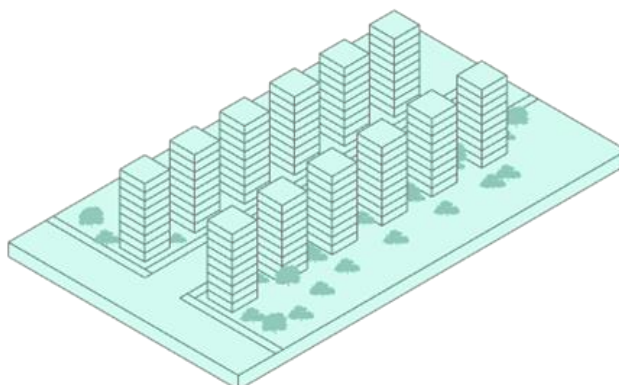
Como um dos objetivos preconizados para as **AUEs** é de áreas de urbanização limitadas em território, mas com ocupações adensadas, visando reforçar o potencial das multcentralidades de uso misto dentro de um modelo de urbanismo sustentável, nossa proposta para a definição de gabarito é ter como ponto de partida, o zoneamento **ARP 6.5**, que prevê número máximo de pavimentos de 6 andares, com os adicionais decorrentes da aplicação de incentivos urbanísticos. A **Tabela de Limites de Ocupação, como exemplo**, passaria a ser da seguinte forma:

Macroáreas	Áreas (Zoneamento)	Nº Máximo de Pavimentos		Limite de Acréscimo do Nº Máximo de Pavimentos		
		A1	A2	B1	B2	B3
		Padrão	Acréscimo por TDC	Acréscimo por Incentivos	Acréscimo adicional para incentivo de Habitação Social	Acréscimo adicional para Incentivo ao Desenvolvimento Econômico e Social
Macroárea Área de Transição	AUE	6	0	3	0	0

No entanto, diferentemente do previsto para a Zona **ARP 6.5**, não haveria possibilidade de acréscimo por Transferência de Direito de Construir (TDC), já que a base de aproveitamento para as **AUEs** já está definida pela Densidade Bruta, nem haveria a possibilidade de acréscimo adicional por incentivo de Habitação Social, já que pela presente proposta, haverá uma obrigatoriedade de implantação de HIS como Cota Social (contrapartida obrigatória), discriminado no item 1. Neste sentido, zeramos estes dois indicadores na tabela acima (A2 e B2). E a variabilidade de tipologias e gabaritos deverão ser definidos no PEU específico de cada projeto.

5ª PROPOSTA: VARIABILIDADE TIPOLÓGICA

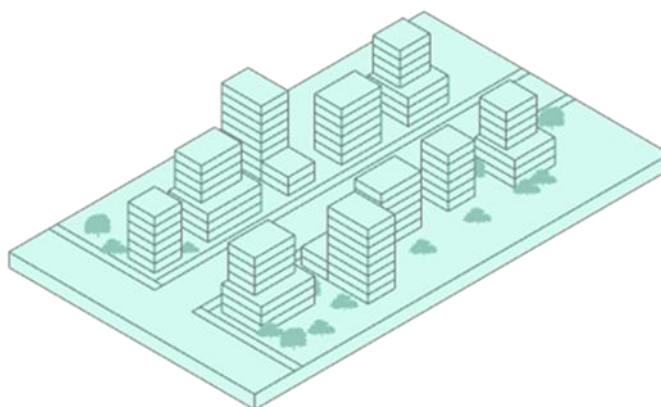
Um dos efeitos na volumetria de ocupação de um novo bairro quando existe um parâmetro máximo de pavimentos único é o de que todos os projetos de edificações daquele bairro tendam a adotar esse gabarito máximo. O resultado disso, em nossa visão, é o fato de que esta regra, independentemente do padrão socioeconômico dos empreendimentos, resulte num urbanismo monótono, com pouco movimento ou surpresas na paisagem resultante.



Uma forma de incentivar e permitir uma certa variabilidade de gabaritos de altura seria a de flexibilizar parcialmente a possibilidade de

aumento de gabarito de alguns prédios em uma determinada área, mas sempre que definido no PEU específico de cada projeto de AUE, , mediante uma compensação de prédios com gabaritos menores, sempre mantendo-se a média de andares dentro do “gabarito padrão” definido para aquela área. Este cálculo de compensação deverá estar baseado no cômputo total de área computável acima e abaixo do “gabarito padrão”.

Por exemplo: se num determinado projeto, pelas regras definidas de gabarito, considerando os incentivos previstos no Projeto de Lei Complementar, seja permitida altura média determinada de pavimentos, uma parte das edificações poderia aumentar o número de pavimentos e outra abaixo da média, sempre estabelecidos no PEU específico de cada AUE, desde que outra parte a reduza na mesma proporção a área construída computável entre elas. Dessa forma, seria possível adotar-se uma variabilidade no conjunto edificado, mediante o estabelecimento de um Código Morfológico, estabelecido como parte integrante do projeto de parcelamento urbano, que defina o potencial construtivo e o gabarito de cada lote, possibilitando o enriquecimento urbanístico do projeto.



6ª PROPOSTA: DESVINCULAÇÃO DA OBRIGATORIEDADE DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO PARA O USO RESIDENCIAL

Os hábitos mundiais de mobilidade vêm sofrendo grandes alterações recentemente com o advento de transporte por aplicativos, carros compartilhados, aumento do uso de mobilidade ativa, com o uso crescente de bicicletas, caminhada, patinetes etc. nos deslocamentos urbanos.

Neste sentido, dentro de uma tendência mundial cada vez maior, sugerimos a adoção da desvinculação total da obrigatoriedade de previsão de vagas de estacionamento particulares para unidades residenciais,

deixando a decisão de incluir ou não vagas vinculadas como uma liberalidade de mercado, como forma de sinalizar e incentivar formas mais sustentáveis de locomoção e empreendimento com menor pegada de carbono.

Esta medida visa permitir soluções de estacionamentos coletivos que minimizem vagas ociosas, racionalizem em grande medida o aproveitamento dos terrenos, diminuam o custo da moradia e melhorem muito as soluções de ambiência urbana.

7ª PROPOSTA: COMPENSAÇÕES ENTRE MATRÍCULAS DE UM MESMO PEU

Cada novo projeto de urbanização em **AUE** a ser aprovado por um **PEU** poderá ser desenvolvido tendo por base territorial um mosaico de Matrículas imobiliárias contíguas, próximas ou separadas por viário público ou faixas de desapropriação de qualquer tipo de infraestrutura, desde que fazendo parte de uma mesma **AUE**.

A análise de aproveitamento territorial se dará sobre o conjunto de Matrículas e não por cada Matrícula individualizada, podendo haver maior ou menor concentração de áreas urbanizadas ou de preservação entre elas, visando otimizar, de forma racional, o melhor aproveitamento possível e a preservação dos territórios de maior valor e significado ambiental.

Cordialmente,

DocuSigned by:
Felipe Moleta
E1C56BC230AA4B4...

DocuSigned by:
Lorena Moura Baktot
9B183A2AA02349E...

HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Florianópolis, 12 de agosto de 2022