



ANÁLISE E QUESTIONAMENTOS DA LEI 482/2014

ITENS GERAIS A SEREM CONSIDERADOS:

- SACADAS - NÃO CONTANDO NO ÍNDICE 5% PARA GERAR DOS PRÉDIOS
- PILOTIS – CRIAR A POSSIBILIDADE DE LIBERAR O ESPAÇO / EDIFÍCIO FLUTUANDO – COM ISSO A PESSOA TERIA QUE CRIAR UM ESPAÇO DE FRUIÇÃO PÚBLICA, ISSO DEIXA A POSSIBILIDADE ÚNICA DE PERCEBER A CIDADE A PARTIR DE CORREDORES DE USO.
- Terraço privativo – EDIFÍCIO ESCALONADOS GERAM ÁREAS QUE PODEM SER INCORPORADAS E QUALIFICAR A VIDA, PORÉM SENDO UMA ÁREA DESCOBERTA QUE PODE SER INCORPORADA COMO ÁREA COMUM DE USO EXCLUSIVO.
- MANTER O ÁTICO COMO ÁREA COMUM – DANDO A OPORTUNIDADE DE TODOS OS PROPRIETÁRIOS USUFRUIREM DAS VISTAS.
- SUBSOLO EM TERRENOS EM ACLIVE E DECLIVE – PERMITIR O USO DO PILOTIS COM ESTUDO TÉCNICO PARA NÃO DESCARACTERIZAR A TOPOGRAFIA E PERMITIR O ESCOAMENTO SUPERFICIAL DO TERRENO.
- AFASTAMENTO EM VIAS LOCAIS 7,5 – 11,5 – REVER
- SERVIDÕES – PENSADA COMO VIAPRIORITÁRIA DE PEDESTRE COM COMPARTILHAMENTO DO CARRO.
- RETIRADA DO SÓTÃO – CONFIGURAÇÃO DE ARQUITETURA DESCARACTERIZADA DO LUGAR
- VAGAS DE ESTACIONAMENTO EM STUDIOS – CONSIDERAR O MESMO Q EM 1 VAGA/ 3 UNIDADES DE ALOJAMENTO $\leq 50 \text{ M}^2$ - ALOJAMENTOS ATÉ 49 UNIDADES.
- ÍNDICE E TAXA DEVEM FALTAR PARA QUE POSSAMOS DESENHAR UMA ARQUITETURA SEM SIMPLISMENTE CUMPRIR A LEGISLAÇÃO, OS EDIFÍCIOS VIRARAM TODOS UM FACHADISMO DESDE O PLANO DE 2014.
- EDIFÍCIOS ACIMA DE 10 PAVIMENTOS PERMITIR QUE O AFASTAMENTO LATERAL SE DÊ TB PELA QUEBRA (PILOTIS NO MEIO DO EDIFÍCIO DE USO COMUM. DO EDIFÍCIO NA SUA VERTICALIDADE PARA NÃO CRIARMOS CORREDORES DE VENTO ONDE A HOMOGENEIDADE DE FACHADAS, ISSO ACONTECE EM VÁRIAS RUAS DA CIDADE.
- FAZER A SOMA DOS ÍNDICES QUANDO OS TERRENOS COM ZONEAMENTOS DISTINTOS NUMA MESMA GLEBA SEREM SOMADOS E DISTRIBUÍDOS PARA QUE COM ISSO TENHAMOS UMA CONSTRUÇÃO MAIS COMPACTA E MENOS DISTRIBUÍDA NA GLEBA DEIXANDO MAIS ESPAÇOS DE ÁREAS LIVRES. UTILIZAR O MAIOR GABARITO DESDE QUE SE RESPEITE O ÍNDICE MÁXIMO, POR ISSO A FALTA DE ÍNDICE PASSA A SER MUITO IMPORTANTE.
- AUE'S DEVEM CRIAR CRITÉRIOS MÍNIMOS DE DENSIDADE BRUTA E LÍQUIDA, PERCENTUAL DESTINADO AO INTERESSE SOCIAL E MÍNIMO DE ÁREAS VERDES E DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL – E AINDA AS CONTRA PARTIDAS EXIGIDAS PELO MUNICÍPIO DEVEM ESTAR VINCULADAS A REGIÃO DE ABRANGÊNCIA DA MESMA PARA BENEFÍCIO DA COMUNIDADE DO ENTORNO. ESSAS ÁREAS PODEM SER

POTENCIALIZADAS E DESENVOLVIDAS PARA QUE SE DETERMINE O EQUILIBRIO NECESSÁRIO A CIDADE.

- AUE'S ABAIXO DE 100.000,00 m² CONSIDERAR O ZONEAMENTO ADJACENTE NÃO FAZ SENTIDO ESSAS GLEBAS TEREM Q PASSAR POR PEU.
- POSSIBILIDADE DE AJUSTE DE TRAÇADO DAS VIAS PROJETADAS, DESDE QUE SEJA UM INTERESSE COMUM PÚBLICO X PRIVADO COM BENEFÍCIO PARA AMBOS, EXECUÇÃO DA VIA PELO INTERESSE PRIVADO COM ARRASTAMENTO DE ZONEAMENTO COMO CONTRA PARTIDA DO PODER PÚBLICO.
- ESPELHAMENTO DE ZONEAMENTO ADJACENTE EM ÁREAS QUE OCORREREM DIFERENÇAS NO MAPA DO PLANO DIRETOR COM A MESMA CONFIGURAÇÃO DE VIAS/USOS/TOPOGRAFIA E NÃO SE JUSTIFIQUE TAL DIFERENÇA, A MUDANÇA PODERÁ OCORRER POR JUSTIFICATIVA TÉCNICA A SER ANEXADA POR PROFISSIONAL HABILITADO.
- RETIRAR A RELAÇÃO DE CNAE DO PLANO.
- EXTENSÃO DO USO DA VIA PARA 200 M DISTRIBUINDO GABARITO E INDICE NA EXTENSÃO – JUSTIFICATIVA NOSSO TIPO DE PARCELAMENTO

ANALISE DOS TEXTOS COM COMENTÁRIOS:

Art. 42

I - Áreas de Preservação com Uso Limitado (APL) - os espaços territoriais que, em virtude de suas características de declividade, do tipo de vegetação ou da vulnerabilidade aos fenômenos naturais não apresentam condições adequadas para suportar determinadas formas de uso do solo sem prejuízo do equilíbrio ecológico ou da paisagem natural, subdividindo-se em: a) Área de Preservação com Uso Limitado de Encosta (APL-E) - são as áreas onde predominam as declividades entre trinta por cento e quarenta e seis vírgula seis décimos por cento, bem como as áreas situadas acima da cota 100 que já não estejam abrangidas pelas Áreas de Preservação Permanente (APP); e b) Área de Preservação com Uso Limitado de Planície (APL-P) - são formadas pelas planícies que se caracterizam por serem formadas por depósitos sedimentares predominantemente arenosos e areno-argilosos oriundos de ambientes marinhos, lacustres, eólicos, fluviais, leques aluviais, e colúvio-eluviais, intrinsecamente relacionados às variações do nível marinho ocorridas durante o Quaternário; encontrarem-se localizadas geralmente no entorno imediato das Áreas de Preservação e funcionando como áreas de proteção das unidades de conservação, muitas vezes cobertas por vegetação tipo Floresta Atlântica e/ou de Restinga em estágios médio e avançado de regeneração; configurarem regiões com uso do solo multifuncional, de baixa ocupação e que apresenta ainda características rurais, onde corredores ecológicos e usos agrários estão mesclados com usos urbanos rarefeitos compatíveis com o entorno natural

APARTIR DE ESTUDOS TECNICOS ESSAS ÁREAS MUITAS VEZES JÁ CONSOLIDADAS, MAS ZONEADAS DE FORMA ERRONEA DEVEM TER A POSSIBILIDADE DE DESCARACTERIZAR O ZONEAMENTO IMPOSTO E SER BENEFICIADO PELO ADJACENTE MAIS PRÓXIMO.

Art. 64.

DETERMINAR INCENTIVOS (ENTÃO A TABELA PRECISA SER REVISITADA) QUE PERMITAM UMA MAIOR LIBERDADE NA ARQUITETURA DA EDIFICAÇÃO POIS COMO TEMOS MUITAS VEZES O

INDICE SOBRANDO O QUE ACONTECE É QUE A EDIFICAÇÃO FICA UMA RESPOSTA SIMPLES E VAZIA DE NÚMEROS.

Art. 79 –

§10. Todas as edificações de uso coletivo que apresentem mais do que três andares ou possuírem área construída superior a dois mil metros quadrados deverão equacionar, mediante estudo aprovado no IPUF, as paradas para caminhões de mudança e de fornecimento de gás, assim como dos caminhões do lixo e os veículos de emergência – **VER A QUESTÃO DA TESTADO DO EMPREENDIMENTO TEMOS TERRENOS EM FITA COMO PADRÃO DE URBANIZAÇÃO DA ILHA.**

Art. 90.

§1º Em todos os projetos de parcelamento do solo, incluídos os condomínios unifamiliares, o percentual mínimo de AVL será de dez por cento e o de ACI cinco por cento da área total parcelável. – **DETERMINAR UMA ÁREA MINIMA COM CONTRAPARTIDAS MAIS ATRATIVAS POIS OS PARCELAMENTOS IRREGULARES ADVEM MUITO DESTA CLAUSULA.**

§3º As Áreas Verdes de Lazer (AVL) nos projetos de parcelamento do solo deverão ter superfície contínua de, no mínimo, dois mil metros quadrados e relação máxima entre testada e comprimento de 1/4.

§4º As Áreas Comunitárias Institucionais (ACI) nos projetos de parcelamento do solo deverão ter superfície contínua de, no mínimo, mil metros quadrados e relação máxima entre testada e comprimento de 1/4.3

§5º As AVLs e ACIs deverão ser localizadas junto as vias principais ou de maior acesso possível, previstas pelo loteamento a aprovadas pelo IPUF.

ESTAS CLAUSULAS ITEM NÃO PERMITE PARQUE LINEAR E PENETRAÇÃO DE USOS COMUNS DENTRO DE UMA NOVA CENTRALIDADE GERADA POR LOTEAMENTO.

Art. 96.

§2º A urbanização progressiva não poderá ultrapassar o prazo máximo de dois anos, contados a partir da data de aprovação do projeto mediante cronograma justificativo a ser aprovado pela Prefeitura Municipal de Florianópolis.

ESTE ITEM QUASE INVIABILIZA AS AUE'S POR SE TRATAREM DE UMA NOVA CENTRALIDADE - BAIRRO DEVE POSSUIR UMA OUTRA FORMA DE PROGRESSÃO.

Art. 97. A critério do IPUF, e após ser submetida a deliberação da Câmara Municipal de Florianópolis, será admitida a urbanização progressiva na pavimentação, iluminação pública, rede telefônica e paisagismo de áreas verdes de lazer.

Parágrafo único. A pavimentação poderá ser implantada de forma progressiva somente nas vias locais e subcoletoras e após a execução da infraestrutura básica de abastecimento de água, energia elétrica, drenagem e esgoto.

ESTE ITEM PASSAR PELA CAMARA DE VEREADORES ? – TALVEZ PARAMETROS MINIMOS.

Art. 105

1º As áreas de uso exclusivo terão superfície mínima equivalente à dimensão do lote mínimo estabelecido para a zona em que se situar o condomínio, salvo contrapartida traduzida em áreas comuns ao condomínio ou na vizinhança do empreendimento, sempre mediante expressa e justificada anuência do órgão de planejamento municipal.

REVER LOTE MINIMO – LOTES MUITO GRANDES NÃO PERMITEM UM ACESSO PARA OUTRAS CLASSES E COM ISSO O NÚMERO MÁXIMO DE UNIDADES POR CONDOMÍNIO TB DEVE SER REVISTO.

Art. 106. O número máximo de unidades autônomas por condomínio residencial unifamiliar será igual a vinte e cinco unidades, podendo subir para cinquenta unidades em áreas onde não existe nem estão projetadas vias.

PARA VIABILIZAR CONDOMÍNIOS DE RENDAS INFERIORES UNIFAMILIAR ESTE NUMERO SE TORNA INVIÁVEL.

Art. 107. Quando implantados em APL-E, os condomínios deverão ser implantados em uma faixa com largura de dois terços da profundidade total da gleba, a partir do início deste zoneamento.

ESSA RESTRIÇÃO DEVE VIR DO ESTUDO DE VIABILIDADE AMBIENTAL.

Art. 108. A aprovação de condomínios residenciais unifamiliares ficará condicionada a: I - doação ao Município de Área Verde de Lazer (AVL) e/ou Área Comunitária Institucional (ACI) em área frontal e desimpedida de acessos, a critério do IPUF, segundo o grau de carência de tais equipamentos onde se localizar o condomínio, de pelo menos vinte por cento da área parcelável do imóvel, com o mínimo de mil e duzentos metros quadrados de área contínua, em local compatível com o interesse geral; II - a AVL a que se refere o inciso anterior deverá ser entregue ao Poder Executivo Municipal com arborização, paisagismo e equipamentos de lazer devidamente implantados, sem ônus para a municipalidade, devendo o projeto urbanístico ser previamente aprovado pelo IPUF e pela FLORAM; e III - as áreas verdes previstas no caput deste artigo serão desimpedidas de acessos.

Art. 109. As áreas de uso comum ao condomínio terão proporção mínima de trinta e cinco por cento da área total parcelável. Parágrafo único. Será destinada, obrigatoriamente, para implantação de áreas verdes com equipamentos de recreação e lazer de uso comum, área não inferior a dez por cento da totalidade do terreno parcelável e cuja declividade deverá ser inferior a trinta por cento, não podendo estar situada em área de preservação permanente.

A SOMA DESTES ARTIGOS MAIS UMA VEZ TORNA A ILEGALIDADE UM ITEM IMPORTANTE A SER CONSIDERADO.

Art. 117. O número máximo de unidades residenciais em condomínio multifamiliar será de duzentas.

EM SE TRATANDO DE USO MISTO E CONTRAPARTIDAS DE FRUIÇÃO/SUSTENTABILIDADE, ENTRE OUTRAS PODERÍAMOS AUMENTAR ESSA QUANTIDADE.

Art. 118. Os condomínios multifamiliares implantados em áreas não loteadas localizados em qualquer parte da cidade deverão apresentar plano de vizinhança, que conterà um diagnóstico das carências do entorno imediato e propostas de investimentos na forma de mitigação de impactos de vizinhança, a saber: I - os planos de vizinhança deverão propor melhorias no sistema viário, na qualificação de vias e passeios, na iluminação pública, nos equipamentos urbanos e em espaços comunitários; e II - os planos de vizinhança deverão destinar áreas comunitárias de uso público, em proporção a ser estabelecida pelo órgão municipal de planejamento e de acordo com a densidade resultante pelo empreendimento. Parágrafo único. As áreas de uso público prevista no caput poderá ser localizada no entorno do empreendimento, em função de estudo efetuado pelo IPUF que leve em conta a demanda da região por áreas de lazer e comunitárias institucionais.

ESTE ARTIGO POLEMICO DEVERIA ESTAR VINCULADO AO EIV ATRAVÉS DE CONTRAPARTIDAS E ANÁLISE DE ESTUDO DE CARÊNCIAS DO ENTORNO – ME PARECE REDUNDANTE

Art. 120. Os terrenos de marinha são non aedificandi, ressalvados os usos públicos necessários e as seguintes exceções: I - quando os ocupantes comprovarem por certidão do Serviço do Patrimônio da União que são foreiros ou titulares do direito de preferência ao aforamento, nos casos em que a profundidade total do lote, incluídas as terras alodiais, não for superior a sessenta metros, devendo ser observado pelas construções um afastamento da linha de preamar demarcada pela União não inferior a cinquenta e cinco por cento da medida da profundidade;

ACREDITO QUE DEVERIA SER UMA LINHA CONTINUA DEFINIDA 15M OU 20M ASSIM SE CRIA UM PARQUE LINEAR NA BORDA DO MAR COM PADRÃO ESTABELECIDO, ONDE ESSAS ÁREAS DEVEM SER ADOTADAS E FEITAS UM PROJETO PARA QUE TENHAMOS UM PARQUE LINEAR EM FRENTE AO MAR E NÃO ACABE VIRANDO FUNDO DE LOTE.

Art. 123. Os ocupantes e os foreiros dos terrenos de marinha poderão, na parte do imóvel definida como afastamento das edificações, reservada a área exigível para circulação de pedestres, realizar trabalhos de ajardinamento, horticultura e arborização, bem como implantar equipamentos sumários de lazer e recreação e ranchos rústicos para guarda de embarcações destinadas à pesca artesanal e à maricultura. §1º Consideram-se equipamentos sumários de lazer e recreação as instalações de pequenas dimensões que não impliquem em edificações ou impermeabilização do solo, não ultrapassando uma ocupação de dez por cento da área referida no caput deste artigo. §2º Os ranchos rústicos para guarda de embarcações artesanais e para maricultura deverão ser construídos em conformidade com modelo tradicional da arquitetura vernacular de Florianópolis, segundo critérios a serem definidos pelo órgão de planejamento, respeitado o caráter sumário dessas edificações.

TEMOS VÁRIOS CASOS NA ILHA ONDE A VIA PANORAMICA CORTA A LINHA DE PREAMAR ANTES DE CHEGAR NO TERRENO , DEIXAR UM AFASTAMENTO ACRESCIDO PARA EQUIPAMENTOS DE USO PUBLICO E POSSIBILITAR AS ÁREAS COMUNS POIS PARA SE PAGAR O AFORAMENTO E POSSUIR VIABILIDADE ECONOMICA O USO DEVE SER MAIOR QUE 10%.

Art. 128. As Operações Urbanas Consorciadas (OUC) de realização prioritária são um conjunto de intervenções e medidas coordenadas ou autorizadas pelo Poder Público municipal, com início obrigatório num prazo de até dois anos após a aprovação desta Lei Complementar. §1º As áreas prioritárias para operações urbanas consorciadas deverão ser definidas e delimitadas no Plano Diretor ou em lei específica, que só poderá Estado de Santa Catarina Prefeitura Municipal de Florianópolis Gabinete do Prefeito tramitar por iniciativa do Poder Executivo Municipal e a partir de estudo justificativo da parte do IPUF. §2º As Operações Urbanas Consorciadas são regidas nos artigos 261, 262 e 263 desta Lei Complementar. Art. 129. São consideradas Áreas Prioritárias para Operação Urbana Consorciada as indicadas em parte integrante nesta Lei Complementar, que delimita as áreas de intervenção direta e indireta: I - OUC 1 – distrito de Canasvieiras; II - OUC 2 – distrito do Ribeirão da Ilha; III - OUC 3 – distrito de Rationes; IV – OUC 4 – Continente; V – OUC 5 – Centro; VI – OUC 6 – aterro da Via Expressa Sul; e VII – OUC 7 – Saco dos Limões. Parágrafo único. Para o caso das OUC do Saco dos Limões e do Continente, os zoneamentos previstos dentro da demarcação da mesma ficam atrelados a efetivação da Operação urbana Consorciada para a área, sendo que enquanto esta não for criada através de lei específica fica estabelecido os parâmetros de ARM 2.5.

ENTENDER COMO VIABILIZAR AS OUC'S OU PERMITIR OS USOS PROPOSTOS A PARTIR DE IMPLANTAÇÃO POR TRECHOS.

Art. 218. Os incentivos urbanísticos para a AEIS, aplicáveis somente para habitação multifamiliar, subdividem-se de acordo com as categorias de renda familiar da seguinte forma: I - HBR: acréscimo de no máximo cinquenta por cento do coeficiente de aproveitamento da área e até trinta por cento de acréscimo na altura máxima da área; II - HMP: acréscimo de no máximo trinta por cento do coeficiente de aproveitamento da área e até vinte por cento de acréscimo na altura máxima da área; e III - HM: acréscimo de no máximo quinze por cento do coeficiente de aproveitamento da área e até dez por cento de acréscimo na altura máxima da área. §1º Não poderá ser transferido o direito de construir gerado a partir dos incentivos de construção referidos nos casos dos incisos I, II e III. §2º Os incentivos concedidos a AEIS poderão ser aplicados a projetos específicos dentro das ZEIS a critério do órgão responsável pela política habitacional do Município. §3º A aprovação de projetos de habitação de interesse social no caso do inciso I será feita em conjunto entre a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano e o órgão responsável pela política habitacional de interesse social do Município. §4º A aprovação e enquadramento de projetos de habitação de interesse social depende da análise e concordância prévia do órgão responsável pela política de habitação de interesse social do Município, através da emissão de Certificado de Interesse Social do empreendimento.

REVISAR PARA PODERMOS VIABILIZAR AS HABITAÇÕES, E ACIMA DE TUDO COM QUALIDADE, O USO DE PILOTIS TALVEZ POSSIBILITE ÁREAS DE LAZER MAIS GENEROSAS PARA ESSAS PESSOAS QUE VIVEM EM APARTAMENTOS TÃO PEQUENOS.