

PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO

OBJETO: PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO DE CONSULTA DE VIABILIDADE

PROCESSO ADMINISTRATIVO N°: n° 068792/2017

REQUERENTE: ILHAMAR COMERCIAL DE IMÓVEIS LTDA - CNPJ:
04.173.742/0001-70

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Gen. Aleluia N° 163 – Santo Antônio de Lisboa – Florianópolis.

1 – INTRODUÇÃO

ANÍSIO ALBERTO BURILLE, na qualidade de representante legal da empresa Ilhamar Comercial de Imóveis Ltda., requereu a expedição de consulta de viabilidade do imóvel de inscrição imobiliária n° 38.22.022.1478.001-240, localizado na rua General Aleluia n° 163, em Santo Antônio de Lisboa, nesta cidade e recebeu como resposta:

2 - Zoneamento:

Lei	Zoneamento	Área Mínima do Lote	Testada Mínima do Lote	Nº Máximo de Pavimentos	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Taxa de Ocupação Máxima(%)	Taxa de impermeabilização Máxima(%)	Altura Máxima da Fachada/ até Cumeeira(m)
482/2014	APL-P	-	N/A	-	-	-	-	-
482/2014	AMS-2.3	-	-	-	-	-	-	-
482/2014	APL-E	-	N/A	-	-	-	-	-

Obs: *APL-P - Parcelamento Proibido

*APL-E - Parcelamento Proibido



Figura 1 – Vista do zoneamento aplicado na área em questão.

Ocorre que em estudo técnico especializado realizado pelo requerente, restou provado que alguns pontos da consulta não estão tecnicamente corretos como veremos a seguir.

2 – DA EXISTÊNCIA DE CURSO D'ÁGUA

A resposta da consulta não apontou zoneamento ou a presença de área de preservação permanente no imóvel em função da presença de curso d'água. Não obstante, a base de dados do geoprocessamento corporativo do Município indica, no “buffer hidrografia”, que o terreno seria cortado por um elemento hídrico:



Figura 2 – Buffer Hidrografia e o resultado encontrado e o terreno em questão em azul.

No entanto a área foi estudada por um especialista em Hidrogeologia e Meio Ambiente que não encontrou os elementos técnicos e legais para caracterizar a área como possuindo um curso d'água e sua respectiva APP.

O Estudo amplo e detalhado levantou todos os condicionantes ambientais eventualmente incidentes sobre o imóvel. O estudo, de quase 200 páginas, foi realizado por equipe multidisciplinar, compostas hidrogeólogo, engenheiro florestal e geólogo. A conclusão é de que a resposta à consulta de viabilidade indica zoneamento em contradição ao disposto no artigo 42 do Plano Diretor, bem como que deveria descartar a ocorrência de cursos d'água naturais nos termos da Lei nº 12.651/12.

O estudo contou com análise sob clima propício, além de dados coletados em campo e por piezometria, inclusive nos locais apontados como sendo as nascentes, como veremos a seguir (extraído do Estudo supracitado):

3.5 - PIEZOMETRIA

Para aumentar os dados hidrológicos e hidrogeológicos do local estudado foi feito um poço piezométrico para medição do nível do topo da camada hidrológica no exato local apontado como sendo o canal do curso d'água. Foram executados no dia 22/01/2020.



Figura 3 – Local apontado como sendo o curso d'água, em verdade um sistema de esgoto cloacal tubulado e com origem nas casas e comércios do entorno. (Coordenadas 27°30'20.27"S/ 48°30'56.07"O)



Figura 4 – Vista do fundo das casas no fim da servidão Arnaldo de Lisboa, onde segundo o Geoprocessamento corporativo passaria o curso d'água.



***Figura 5 – Início da tradagem do piezômetro. Coordenadas
27°30'20.04"S/ 48°30'56.08"O***



Figura 6 – PVC ranhurado e revestido de tela para filtragem de sedimentos usado na confecção do piezômetro.



Figura 7 – Piezômetro instalado e finalizado

Resultados

O piezômetro foi utilizado para a determinação da flutuação do aquífero freático (base flow) em relação ao nível de fluxo do canal e do entorno que não se confunde com um corpo hídrico perenes e a flutuação do aquífero nas extremas do terreno.

Não foi instalado um piezômetro no início do suposto curso d'água porque a área é privada e segundo relato do proprietário não existe registro de águas correndo no terreno. Buscou-se então um outro ponto onde pudesse ser acessado o canal apontado pelo

geoprocessamento e que fosse de fácil acesso. Optou-se por ir até o fim da Servidão Arnaldo de Lisboa, onde era facilmente acessado o talvegue.

Ocorre que o talvegue em seu eixo natural estava seco, existindo a poucos metros acima do talvegue junto a algumas casas uma tubulação que nitidamente pelo volume e cheiro era de águas negras e cinzas e essas mais adiante chegavam até o talvegue de onde “surgiria” a umidade apontada como sendo um curso d’água e que obviamente não é.

O piezômetro não chegou a atingir um metro devido a pouca espessura de solo) atingindo a profundidade de 0,65 cm. Várias tentativas foram feitas no entorno (6 tentativas) o que demonstra que o local não é propício geologicamente a existência de um aquífero perene pela pouca espessura de sedimentos e pelo tamanho do que seria sua bacia hidrográfica.

PIEZÔMETRO	MEDIÇÃO 01 25/01/2020	MEDIÇÃO 02 01/02/2020	MEDIÇÃO 03 08/02/2020	MEDIÇÃO 04 15/02/2020
01	- 0,62 cm	- 0,62 cm	seco	-0,61 cm

Tabela 1 - Dados obtidos na piezometria indicam que os níveis monitorados estão abaixo do nível de cota estão ACIMA do canal adjacente, indicando que a contribuição do lançamento de esgotos afeta o nível piezométrico subterrâneo, pois a cota de base do aquífero é alterada artificialmente, alternando entre seco e com cerca de 3 cm de lâmina de água em função de lançamento de esgotos e chuva.

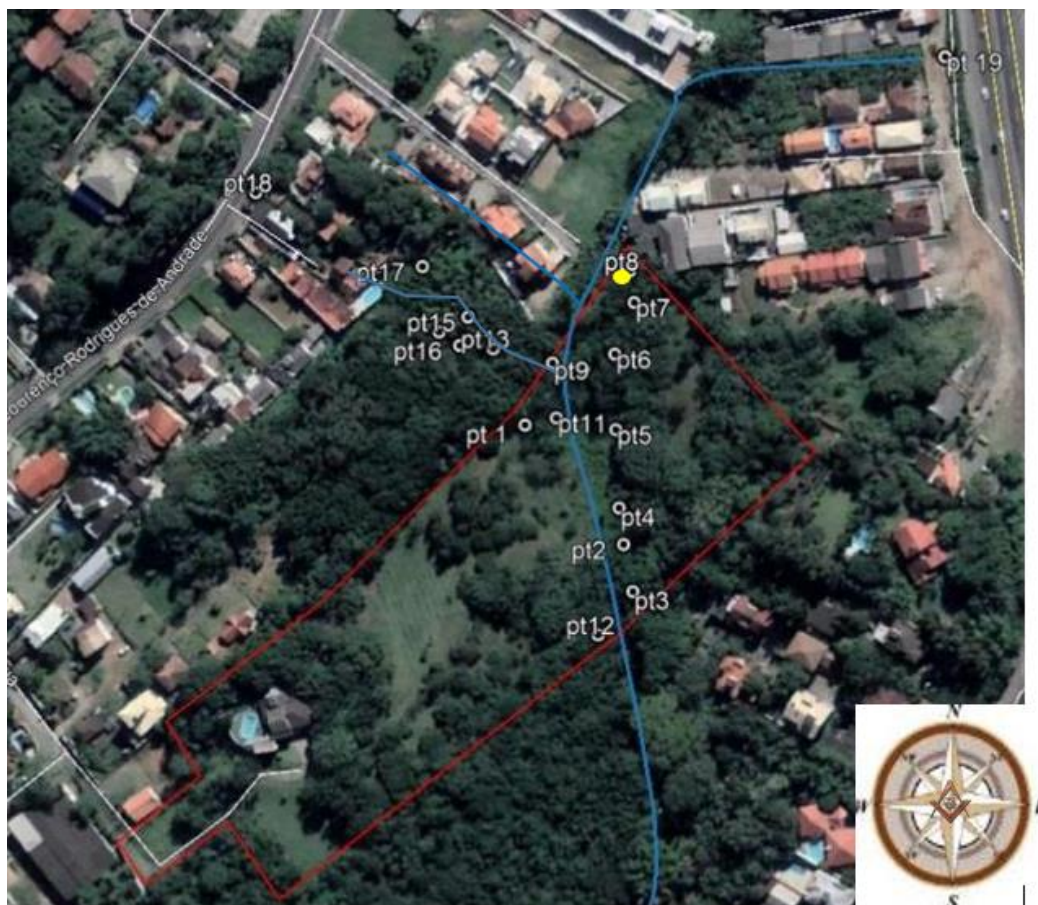


Figura 8 - Aspecto do local do estudo em imagem orbital de 11/11/2017 com o caminhamento feito por terra e com uso de GPS e o ponto AMARELO indica onde foi feito o piezômetro.

Resta claro, então que as águas porventura observadas na área, não sendo cursos d'água perenes e tampouco intermitentes, já que a intermitência não se coaduna com o nosso regime climático, nos resta apenas as águas efêmeras e/ou águas servidas.

Com relação as águas pluviais, o terreno, por certa inocência do proprietário, que permitiu receber as águas pluviais do entorno, passou a ser prejudicado por uma falta de memória dos órgãos públicos, que redirecionaram as águas do entorno para o terreno em comento, e agora afirmam que essas águas superficiais são águas perenes!

Neste mesmo documento veremos que a prefeitura informa não existir olho d'água ou nascente na área, e

consequentemente se não existem olhos d'água ou nascentes, não existem cursos d'água, pois TODO CURSO D'AGUA provem de uma nascente.

No local, aliás ficou caracterizado como um canal de drenagem e esgoto, onde foi feita uma análise química em 13 de dezembro de 2019 (relatório de ensaio nº IN_17794.2019_Ef_1_1), cujo resultado mostra ser inegavelmente um esgoto com índices fora dos padrões de Coliformes Termotolerantes, Fenóis Totais, Surfactantes Aniônicos, DBO5, Óleos Vegetais e Gorduras Animais. (vide análise em anexo)



Figura 9 - Tubulação de águas pluviais e servidas que vem da rodovia e que foi redirecionada pelo PODER PÚBLICO ao terreno Estudado sem nenhum tipo de autorização. Neste local é que o levantamento da ANA identifica como “curso d'água”.



Figura 10 – Nítido lançamento de efluentes domésticos não tratados. Local: Coordenadas Sirgas 2000 UTM 745431/6955104.

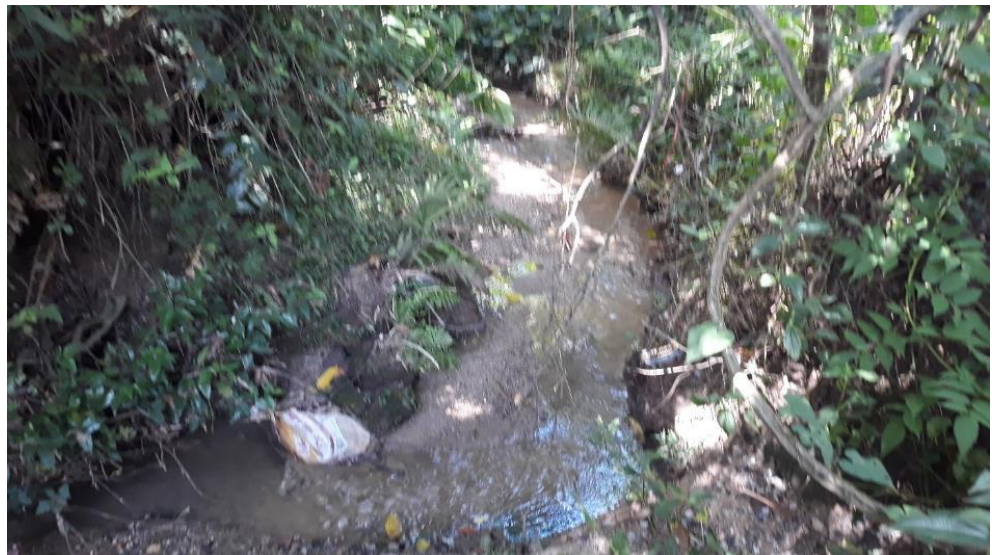


Figura 11 – Fluxo hídrico de águas pluviais e esgoto que é direcionado ao terreno e que foi confundido como curso d'água e que gerou um zoneamento completamente infundado.



Figura 12 – Coleta de amostra de efluentes.



Figura 13 – Caixa de passagem pluvial seca na Rua Padre Lourenço Rodrigues de Andrade. Local: Coordenadas Sirgas 2000 UTM 745286/6955131.



Figura 14 – Tubulação de águas pluviais e esgoto provenientes da Rua Padre Lourenço Rodrigues de Andrade. Local: Coordenadas Sirgas 2000 UTM 745351/6955104.



Figura 15 – Bacia de acumulação temporária caracterizado como um baixio argiloso e mal drenado. Local: Coordenadas Sirgas 2000 UTM 745392/6955044.



Figura 16 – Vista do interior da Propriedade com a casa do proprietário ao fundo. No entorno ocorrem afloramentos de blocos rolados de dimensões variadas. Local: Coordenadas Sirgas 2000 UTM 745314/6954936.



Figura 17 – Aterro e passagem de pedestre no local onde se inicia o curso d'água segundo a ANA. Local: Coordenadas Sirgas 2000 UTM 745551/6955189.



Figura 18 – Caixa de passagem pluvial proveniente da SC-401. Local: Coordenadas Sirgas 2000 UTM 745551/6955189.

No caso em apreço, não identificamos nenhum dos condicionantes necessários à existência de uma nascente ou curso d'água, vejamos:

- 1. Não há ocorrência de surgência de água subterrânea identificada (nascente);*
- 2. Não há perenidade ou Intermitência;*

3. Não há aquífero;

3 – DA EXISTÊNCIA DE APL-P e APL-E NO TERRENO.

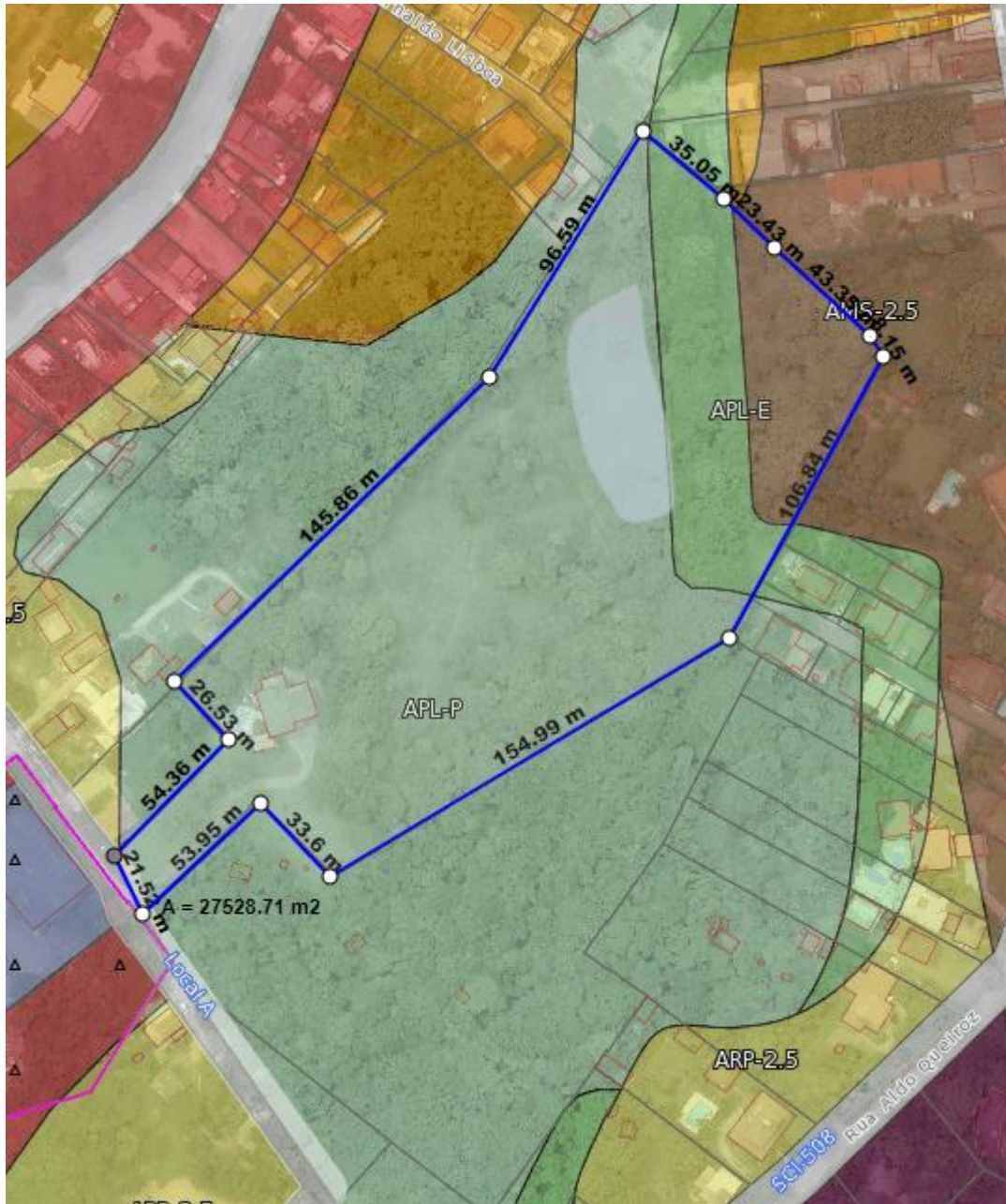


Figura 19 – Vista do zoneamento de acordo com o Plano Diretor.

Para um terreno ser considerado APL-P deve possuir os seguintes atributos de acordo com a LEI COMPLEMENTAR Nº 482, DE 17 DE JANEIRO DE 2014¹:

Art. 42 Para efeitos de aplicação do Plano Diretor, o território está dividido em áreas delimitadas nos mapas em anexo que são partes integrantes desta Lei Complementar, segundo as categorias a seguir: (Regulamentado pelo Decreto nº 12.923/2014);

§ 2º Macro Áreas de Transição, que permitem usos urbanos de baixa densidade com a função de proteger as Áreas de Usos não Urbanos e reservar áreas para expansão urbana em longo prazo:

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:

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.

¹ INSTITUI O PLANO DIRETOR DE URBANISMO DO MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS QUE DISPÕE SOBRE A POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO, O PLANO DE USO E OCUPAÇÃO, OS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS E O SISTEMA DE GESTÃO

No entanto ocorre que a área estudada não se enquadra nesses atributos, senão vejamos:

- ***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:*** A área em questão **NÃO POSSUI**:
 - Depósitos sedimentares predominantemente arenosos e areno-argilosos oriundo de ambientes marinhos intrinsecamente relacionados às variações do nível marinho ocorridas durante o Quaternário;
 - Depósitos o sedimentares predominantemente arenosos e areno-argilosos oriundo de ambientes lacustres intrinsecamente relacionados às variações do nível marinho ocorridas durante o Quaternário;
 - Depósitos o sedimentares predominantemente arenosos e areno-argilosos oriundo de ambientes eólicos intrinsecamente relacionados às variações do nível marinho ocorridas durante o Quaternário;
 - Depósitos o sedimentares predominantemente arenosos e areno-argilosos oriundo de ambientes fluviais intrinsecamente relacionados às variações do nível marinho ocorridas durante o Quaternário;
 - Depósitos o sedimentares predominantemente arenosos e areno-argilosos oriundo de leques aluviais intrinsecamente relacionados às variações do nível marinho ocorridas durante o Quaternário;
 - Por fim apresenta ALGUM sedimento areno-argiloso oriundo de depósito colúvio-eluviais, não sendo no entanto oriundos de variações do nível marinho ocorridos durante o Quaternário, mas sim depósitos

coluvionares formados por movimentos de massa e solos eluvionares de natureza regolítica de origem da Formação Granito Ilha de natureza sienogranítica e monzogranítica, não se enquadrando na legislação supracitada.



Figura 20 - Superposição de imagem do mapa geológico sobre imagem do Google Earth indicando que o terreno estudado encontra-se sobre terreno granítico e não sobre sedimentos marinhos, lacustres, eólicos, fluviais, leques aluviais, e colúvio-eluviais 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;***
 - Essa parte da definição não apresenta elementos classificatórios, sendo apenas uma constatação. Como utilizada a palavra “***geralmente***”, assim como “***muitas vezes***” isso significa que existem áreas de APL-P que podem estar fora dessa configuração, então

esse trecho da Lei é inócua para qualquer tipo de classificação.

- ***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.***
 - Essa parte da Lei tampouco condiz com a realidade urbana de Florianópolis, pois a área aqui classificada de APL-P e seu entorno não possuem as características de Rurais, apenas de uso urbano não consolidado, pois todo o entorno é maciçamente ocupado.

Agora veremos se o terreno pode ser enquadrado como APL-E de acordo com a LEI COMPLEMENTAR Nº 482, DE 17 DE JANEIRO DE 2014:

Art. 42 Para efeitos de aplicação do Plano Diretor, o território está dividido em áreas delimitadas nos mapas em anexo que são partes integrantes desta Lei Complementar, segundo as categorias a seguir: (Regulamentado pelo Decreto nº 12.923/2014);

§ 2º Macro Áreas de Transição, que permitem usos urbanos de baixa densidade com a função de proteger as Áreas de Usos não Urbanos e reservar áreas para expansão urbana em longo prazo:

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);

Agora veremos se a área estudada se enquadra nesses atributos, senão vejamos:

- ***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,***
 - Como a legislação diz, a área deve apresentar uma “**Predominância**” declividade entre 30% e 46,6%. Mas podemos ver no próprio buffer “declividade APP e APL Do Geoprocessamento da Prefeitura de Florianópolis que nem de perto ocorre “Predominância” dessas declividades, sendo que elas não representam nem 10% de toda a área. Se procurarmos a palavra “Predominar” no dicionário teremos as seguintes definições: 1 “*ter mais domínio, influência ou importância do que*” 2 “*ser ou aparecer em maior quantidade, tamanho, altura ou intensidade; sobressair, preponderar, prevalecer*”; A área estudada possui uma declividade média de 10,66% ou seja, muito abaixo dos 30% da legislação.



Figura 21 – Vista do geoprocessamento com as áreas em amarelo e vermelho consideradas restritivas.

- ***Bem como as áreas situadas acima da cota 100 que já não estejam abrangidas pelas Áreas de Preservação Permanente (APP);***
 - Com relação a essa parte da legislação temos que a área tampouco é enquadrada na legislação, já que o máximo topográfico da área é de 34 m, muito abaixo dos 100m.



Figura 22 – Como podemos ver no site do Geoprocessamento da Prefeitura de Florianópolis, a altitude máxima no terreno estudado é de 34 m.

Solicita-se, portanto, de forma mui respeitosa, que a consulta de viabilidade seja reanalisada de forma a considerar os dados aqui apresentados.

Pede deferimento.

Florianópolis, 15 de julho de 2022.



RODRIGO DEL OLMO SATO

MSc.HIDROGEÓLOGO

CREA-BR 250.190.188-6