

Consulta virtual 2

Primeiramente precisamos afirmar que não somos contrários a verticalização, entendendo que essa pode ser a solução para a ocupação da cidade de Florianópolis.

ENTRETANTO, não podemos concordar com a proposta efetuada pelo município que não prevê a exigência da infraestrutura previamente a esta verticalização e não garante na Lei as contrapartidas que deveriam ser exigidas dos empreendedores que serão beneficiadas com o aumento do potencial construtivo.

Dito isso passamos a fazer as seguintes

Sugestões:

- 1) Manter a restrição contida na Lei 482/2014 que prevê que, os zoneamentos previstos dentro da demarcação da Operação Urbana Consorciada do Continente ficam atrelados a efetivação da Operação Urbana Consorciada, sendo que enquanto esta não for criada através de lei específica fica estabelecido os parâmetros do zoneamento ARM 2.5. Ou seja: **Não excluir o parágrafo 1º. do artigo 129**, garantindo que a infraestrutura necessária seja exigida previamente ao aumento do potencial construtivo.
- 2) Incluir na Lei a exigência de que seja dada transparência aos recursos arrecadados com a Outorga Onerosa, tornando público na internet, nos sites do município, planilha demonstrativa que contenha as seguintes informações:

Nome do empreendimento aprovado	Localização	Valor arrecadado da Outorga	Valor arrecadado da Outorga Especial	Valores e Onde foi aplicado	População beneficiada
---------------------------------	-------------	-----------------------------	--------------------------------------	-----------------------------	-----------------------

- 3) Adequar a Lei no que diz respeito a aplicação dos recursos da Outorga Onerosa, estabelecendo que os recursos sejam aplicados conforme o 26 do Estatuto das Cidade, que obriga que os recursos sejam aplicados em:
 - I – regularização fundiária;
 - II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
 - III – constituição de reserva fundiária;
 - IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
 - V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
 - VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
 - VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
 - VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

- 4) Explicitar na Lei, em que momento da aprovação de projeto serão exigidas as infraestruturas necessárias aos empreendimentos e indicar claramente os parâmetros **técnicos, objetivos e concretos** que norteiem a exigência.
- 5) Antes de encaminhar o projeto com a verticalização proposta, verificar a necessidade de espaços públicos para aumento de vias, circulação e passeios, como por exemplo terrenos nas proximidades da Via Expressa, Ivo Silveira e Pontes de acesso a Ilha que tenham necessidade de ser desapropriados pelo Poder Público futuramente. **Estes não devem ter os gabaritos aumentados sob risco de comprometer as finanças do município** indevidamente quando da necessidade de desapropriações ou indenizações. O município deve garantir que essas áreas não tenham seu valor de mercado aumentado.

Notas de esclarecimento a manifestação:

1- Por infraestrutura necessária entendemos todas as políticas públicas como saneamento, mobilidade, habitação popular, regularização fundiária, saúde, educação e lazer.

2 - **Operações urbanas consorciadas** são intervenções pontuais realizadas sob a coordenação do Poder Público e envolvendo a iniciativa privada, empresas prestadoras de serviços públicos, moradores e usuários do local, buscando alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental. Deve ser aprovada por Lei específica contendo, no mínimo:

I - definição da área a ser atingida;

II - programa básico de ocupação da área;

III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV - finalidades da operação;

V - estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI - contrapartida a ser exigida dos consorciados;

VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com a representação da sociedade civil.

3- No caso da Operação Urbana Consorciada-OUC, poder-se-ia conceder mais benefícios, podendo chegar a 60 ou 80 andares, por exemplo, dependendo das contrapartidas e serviços oferecidos e pactuados e da capacidade de suporte. O problema não é a verticalização, mas a falta de exigências de contrapartidas de forma clara e objetiva.

4 – A **Outorga Onerosa do Direito de Construir** é que uma concessão emitida pelo poder público para que o proprietário do imóvel construa acima do coeficiente básico estabelecido mediante o pagamento de uma contrapartida financeira.

A proposta do Município de Florianópolis para o Continente esta representada na imagem a seguir:

Exemplo na parte mais escura do mapa: Eram 2 pavimentos e aumenta-se para 12 num aumento de 10 pavimentos sem qualquer contrapartida. Acrescenta-se 2 de outorga incentivada (que se aplica no local), 2 de outorga geral (que poder ser aplicado em qualquer lugar da cidade) e mais 1 de incentivo por desenvolvimento econômico. Total – 15 pavimentos.



Imagem extraída do site do Pano Diretor do IPUF: [file:///C:/Users/beatr/Downloads/Sede%20Continental%20-%20Caderno%20de%20Diretrizes%20para%20o%20Distrito%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/beatr/Downloads/Sede%20Continental%20-%20Caderno%20de%20Diretrizes%20para%20o%20Distrito%20(1).pdf)

5 - Preocupados com a ausência da infraestrutura na região; com a concessão somente dos benefícios; com a descaracterização clara de uma operação Urbana Consorciada, e principalmente para garantir que a infraestrutura fosse executada previamente ao adensamento previsto, colocou-se um paragrafo único na Lei 482/2014 que transcrevemos a seguir:

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 Ratoões; 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.** (Lei 482/2014 - grifos nossos)

Nesta revisão de 2022 está se propondo a exclusão do paragrafo único do artigo 129 , retirando-se as exigências de infraestrutura.

Pedimos que parâmetros específicos sejam estabelecidos para exigir a contrapartida previamente aos benefícios recebidos pelos investidores como o aumento de potencial construtivo.