

O Plano Diretor deveria ser algo mais dinâmico. Em todo período do seu uso deveria haver formas de ouvir os usuários da cidade para criar revisões periódicas. A cidade é um organismo vivo e acreditar que esperar dez anos para discutir alterações é a melhor alternativa é no mínimo ingênuo.

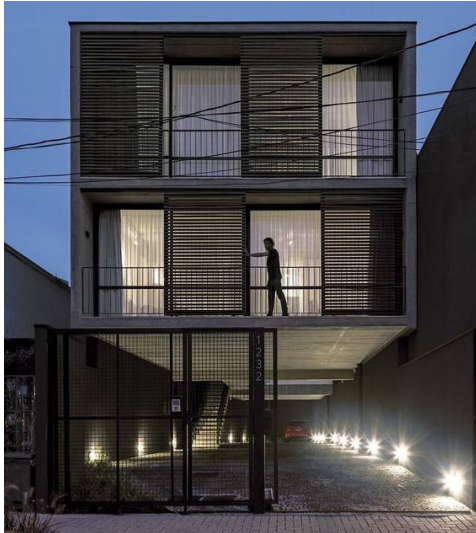
Quem trabalha com arquitetura percebe que o Plano Diretor de Florianópolis necessita desta revisão urgentemente. É justamente por Florianópolis ser uma porção de terra limitada, e com grande área para preservar, que deveríamos estar pensando no melhor aproveitamento das áreas habitáveis. Se não houver um maior adensamento destas áreas com certeza perderemos mais áreas preservadas, e isso não é teoria, é só ver o que está acontecendo com a cidade nos últimos anos.

Reuni algumas sugestões formadas pelas discussões da revisão do Plano atual e da experiência da profissão de arquiteto que diariamente lida com a lei atual.

LIBERAR MAIS USOS EM DIVERSAS ZONAS – Para melhorar não só o adensamento, mas também a diversificação da cidade, é necessário que mais usos possam ser liberados. Vamos trabalhar como exemplo uma zona ARP onde quase todos os usos são proibidos. Hoje pequenos comércios funcionam de forma irregular. Porque não pensarmos num modelo onde o comércio vicinal possa conviver regularmente com a área residencial? Na mesma zona é proibido edificações multifamiliares se o gabarito máximo for de 2 pavimentos. Contudo qual o sentido disto se a área é residencial, logo o Plano atual priva que uma maior parcela da população usufrua de determinada área da cidade. Liberar o uso multifamiliar neste, por exemplo, desde que utilizando apenas os índices básicos e a altura máxima permitida para o zoneamento, é uma forma de corrigir esta privação da terra à uma maior parcela da sociedade. Além do mais isto ainda estimula a irregularidade, pois a experiência de quem vive a cidade consegue ver que na verdade o que se propõe já acontece, só que de forma irregular.

AFASTAMENTO – Uma das causas de as vezes ser impossível utilizar todo potencial do terreno são os afastamentos exigidos. Existe já a ideia de utilizar um embasamento e/ou pilotis que poderiam estar alinhados com as extrema do lote. Neste sentido porque não pensar no caso de liberar todas as edificações de até 3 pavimentos do afastamento lateral? No Brasil e em diversas partes do mundo existem exemplos de como este recurso possibilita a melhor utilização de lotes com uma arquitetura de qualidade que com os grandes afastamentos não seriam possíveis. Poderia neste caso para benefício de não utilizar os afastamentos laterais exigir que o afastamento frontal não apenas seja cumprido, mas que seja integrado a cidade por meio de fachada ativa ou fruição pública.

Vide exemplos abaixo de edificações sem afastamento lateral:



https://www.archdaily.com/797577/building-1232-arquea-arquitetos?ad_medium=gallery



<https://www.archdaily.com.br/br/866915/edificio-portais-fernanda-canales>



https://www.archdaily.com.br/br/01-42376/edificio-alvar-aalto-christiane-laclau-e-rafael-borelli-arquitetos-associados?ad_medium=gallery



https://www.archdaily.com/922101/donado-2325-building-estudio-ndg-plus-lautaro-malnatti?ad_medium=gallery

SUBSOLO - O subsolo é um recurso oneroso para o empreendedor que por vezes se faz necessário para viabilizar os empreendimentos.

Não permitir cobrir o subsolo fora da projeção do edifício gera dois grandes problemas, retira do proprietário o direito de uso do térreo e cria um "grande tanque aberto", no qual dificulta à edificação e usuários futuros a manutenção, podendo facilmente sofrer alargamento.

Hoje existem algumas regras para taxa de ocupação diferenciada no subsolo, tratadas pelo Art. 71 do Plano Diretor. Em todos os outros casos que não se enquadrem a este artigo, a regra é que o subsolo pode ocupar 70% do terreno e respeite os limites laterais, de tal forma que se o subsolo se estender até a divisa lateral, toda área que estiver no afastamento lateral não poderá ser coberta, criando o problema citado acima.

A sugestão é que o subsolo, para os casos que não se enquadrem ao Art. 71, tenha taxa de ocupação igual à Taxa de Impermeabilidade e que seja necessário respeitar apenas o afastamento frontal. Sendo assim permitido cobrir qualquer parte do subsolo que esteja fora da projeção da torre, estando no afastamento lateral ou não, seguindo o que comumente acontece em outras cidades.

PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO E DA PAISAGEM – Os locais de interesse histórico e da paisagem devem ser preservados com rigor, e nestas faixas não deveria haver incentivos que aumentem o gabarito e sim estudar outras formas que propiciem o adensamento destas regiões.

ESTUDO DAS VIAS PELA REALIDADE FUTURA – O Plano Diretor atual tem o projeto do desejável para as diversas vias da cidade, porém nem mesmo estas caixas de vias conseguiram ser implantadas e possivelmente já estão defasadas em algumas regiões. Seria necessário refazer esse desenho para a realidade que a revisão do Plano irá demandar. No caso, se as vias necessitarão de mais uma faixa para veículos, de via exclusiva para ônibus, de ciclovias e etc.

Uma sugestão é que se for necessário alargar mais que o planejado hoje, que se utilize de até metade do afastamento frontal consolidado pelo atual plano.

E para compensar as edificações já consolidadas e incentivar que doem as áreas frontais para execução do alargamento das vias seria interessante proporcionar para estes uma forma de vender os índices pela área doada assim como obter abatimento proporcional no IPTU, por exemplo.

Ainda se tratando das caixas de vias projetadas, seria interessante que exigisse de quem está construindo que execute a parte frontal do seu lote tal qual prevê o Plano Diretor, assim as vias irão se conformando conforme o planejado e menor será o custo para a administração pública. Além disso, evita-se que aconteça o que se vê hoje com frequência, em que este alargamento da via se traduz em grandes calçadas que acabam se reintegrando ao imóvel na forma de algum uso irregular, como estacionamento por exemplo.

Para concluir este tema, como sugestão seria interessante que todas as edificações do município, tais como escolas, creches, postos de saúde, praças e outros que já estão consolidados doem a área frontal para alargamento da via seguindo o projetado pelo Plano Diretor, servindo assim de exemplo para os lotes privados.

FAIXA DO ZONEAMENTO – No mapa de zoneamento atual as zonas são determinadas por manchas que nem sempre seguem uma forma lógica ou coerente, e numa mesma via um lote pode ter uma profundidade “X” do zoneamento frontal e um outro lote uma profundidade “2X”, o que não apenas beneficia uns em detrimento de outros, mas também cria uma dificuldade aos profissionais projetistas que precisam sobrepor essas manchas por escala para determinar onde termina e começa outro zoneamento, o que pode causar certa insegurança.

Tendo explanado isto, proponho que a lei especifique por exemplo que o zoneamento frontal se estenda por todo lote em sua profundidade. E para controlar o uso deste critério para terrenos muito profundos pode-se determinar a profundidade máxima. Hoje o zoneamento frontal do lote pode se estendido por até 100m a dentro, porém não o número de pavimentos.

PARCELAMENTO DO SOLO

- TAMANHO DO LOTE – Impossível querer falar em adensamento das áreas construíveis e manter os tamanhos de lotes mínimos que prevê o plano atual, estes tamanhos de lotes não apenas encarecem a terra como impossibilitam loteamentos regulares.

Florianópolis já não possui grandes glebas disponíveis, com a quantidade de área pública que é necessário doar aliado ao tamanho mínimo dos lotes fica quase sempre inviável lotear de forma regular. Por isso provavelmente a quantidade de loteamentos irregulares em Florianópolis. Em muitas regiões os lotes duas ou três vezes menores que o mínimo exigido já são realidades, porém irregularmente. Diminuir o tamanho mínimo exigido para os lotes é proporcionar que a cidade consiga lotear as glebas restantes com bom aproveitamento

- ÁREAS DESTINAÇÃO PÚBLICA – como dito, talvez um dos impeditivos para os loteamentos regulares são a quantidade de área de destinação pública que é necessária em cada loteamento. Talvez a forma correta seria que a porcentagem de doação de área fosse proporcional a área da gleba a ser loteada.