



**FOLHA DE ROTINA FR 10/IPUF/DIPLA/2022**

<b>Assunto</b>	Considerações a partir da oficina técnica sobre a Minuta do PLC de alteração da LCM 482/2014 - Plano Diretor
<b>Data</b>	18/01/2022
<b>Destino</b>	Superintendência do IPUF

Trata-se da sistematização de considerações preliminares oriundas de oficina realizada em 07/01/2022 que tratou do conhecimento de conceitos e eixos gerais da minuta de Projeto de Lei Complementar que altera o Plano Diretor, divulgada em 01/12/2021.

**RELATO**

Inicialmente, oportuno registrar novamente que, conforme informado na CI 423/IPUF/DIPLA/2021, a participação mais recente de técnicos signatários desta Folha de Rotina em trabalhos técnicos de proposição de revisão do Plano Diretor ocorreu em dezembro de 2019, mediante requisição superior relativa à revisão do Projeto de Lei Complementar 1715/2018. As recomendações e conclusões daquele trabalho técnico estão expressas na CI 351/IPUF/DIPLA/2019.

No dia 01 de dezembro de 2021, a Prefeitura Municipal apresentou nova proposta de alteração do Plano Diretor à população, publicada na página <http://ipuf.pmf.sc.gov.br/pd2021/> e ora em discussão, a respeito da qual esta equipe técnica não teve ciência prévia e não participou de sua elaboração.

No dia 22 de dezembro de 2021, em reunião sobre tema diverso, a equipe técnica do Departamento de Análise Urbanística e Patrimônio da DIPLA foi convidada pelo Sr. Superintendente do IPUF a contribuir com a discussão do Plano Diretor 2021. A partir deste convite, a Diretora da DIPLA orientou que os técnicos aguardassem a definição pela gestão do método, prazos e forma de apresentação dos resultados.

No dia 05 de janeiro de 2022, a equipe recebeu e-mail com orientações para participação em uma oficina específica a ser realizada dois dias depois, conforme Comunicação Interna Circular CIC 01/IPUF/GAB/2022. De acordo com o orientado, a oficina teria como objetivo o conhecimento e a discussão da proposta de alteração do Plano Diretor, a ser realizada a partir de uma dinâmica que previa a divisão da equipe técnica em 7 grupos de trabalho, abordando os seguintes temas:

1. Gestão da Política Urbana
2. Incentivos Urbanísticos
3. Limites de Uso e Ocupação
4. Mobilidade Urbana
5. Parcelamento do Solo e Condomínios de Lotes
6. Patrimônio, paisagem e arte pública
7. Zonas específicas e instrumentos urbanísticos

A oficina foi realizada em 07 de janeiro de 2022. No primeiro bloco, o Secretário Municipal de Mobilidade e Planejamento Urbano, Arquiteto Michel Mittmann, apresentou aos técnicos do IPUF e da SMDU presentes os conceitos gerais e



justificativas da proposta de alteração da LCM 482/2014. Em um segundo momento, os técnicos participantes dividiram-se nos grupos previamente fixados, discutindo a proposta dentro dos respectivos temas por cerca de 1 hora. No terceiro e último bloco da oficina, cada grupo expôs em aproximadamente 10 minutos aos demais presentes suas principais considerações sobre as impressões preliminares referentes à proposta em discussão. Não houve tempo hábil para conclusão de todas as apresentações e debate das ponderações.

Uma vez que o tempo foi escasso para a apresentação dos relatos de todos os grupos, a Diretora da DIPLA apontou que fossem encaminhadas considerações adicionais a posteriori. Em virtude disso, somado ao fato de que o Secretário Municipal de Mobilidade e Planejamento Urbano e o Superintendente do IPUF estavam ausentes no período reservado à apresentação das considerações dos técnicos, a síntese das considerações da oficina é transcrita a seguir.

Cabe, portanto, sublinhar que as considerações aqui compiladas são iniciais e remetem somente àquelas que se fizeram possíveis no curto tempo disponível para esta finalidade e que devido ao prazo exíguo e à complexidade do tema, os itens relacionados a seguir não conseguem exaurir a matéria.

## CONSIDERAÇÕES

### 1. Gestão da Política Urbana

A proposta prevê a retirada de diversas competências do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF), removendo ou alterando as citações do termo “IPUF” na legislação para “órgãos de planejamento”, os quais não são especificados, acarretando insegurança na aplicação do Plano Diretor e abrindo precedente temerário da possibilidade de dispensar a participação do IPUF no planejamento urbano municipal.

Neste sentido, viabilizaria a exclusão das competências inerentes ao IPUF, ao revogar o parágrafo único do Art. 319 da LCM 482/2014, no qual está expresso que as atividades do IPUF não poderão ser executadas por outras secretarias. É difícil a compreensão da motivação e da justificativa técnica para esta ação, da mesma forma que preocupa a descaracterização das funções do IPUF e os efeitos que isso pode ter sobre o desenvolvimento urbano.

Ao mesmo tempo, a nova redação do Plano Diretor prevê a criação da REPLAN (ao alterar o Art. 296 da LCM 482/2014) enquanto Rede Municipal de Planejamento e Gestão Territorial, para a qual são atribuídas diversas competências originárias do IPUF, sem mencionar que órgãos compõem esta rede e nem como funcionaria. Salienta-se que a concepção e redação do Plano Diretor atual não inviabilizam eventual criação de uma rede como a REPLAN, mas asseguram o papel fundamental do IPUF. De tal modo, causa estranheza a retirada de atribuições do IPUF assim como a possibilidade de distribuição de suas competências para outros órgãos ou redes. Assim, não foi identificada finalidade e justificativa para esta proposição.

A possível substituição do IPUF enquanto órgão responsável pelo planejamento urbano também fica evidenciada com a alteração proposta do Art. 310, que propõe que o Conselho da Cidade venha a ser presidido pelo Prefeito e que, em sua



ausência, será “substituído pelo titular da secretaria municipal responsável pelo planejamento urbano ou do IPUF”.

Somado a isso, a proposição de que recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano possam ser utilizados para contratar, entre outros, a elaboração de planos (alteração do Art. 326 da LCM 482/2014) carrega inclusive a possibilidade de o planejamento sequer ser realizado pelo Estado.

Estas possibilidades, ainda que sem tal intuito, acabariam por acarretar o enfraquecimento do planejamento urbano de Florianópolis e vão de encontro às recomendações do próprio Conselho da Cidade no sentido de fortalecer o papel do órgão planejador e de resguardar tecnicamente o IPUF.

## **2. Incentivos Urbanísticos**

Os incentivos já existentes (ao Uso Misto, à Arte pública, à preservação da paisagem e do Patrimônio Cultural e à Habitação de Interesse Social - HIS) são alterados, passando a ter novas características, e uma série de novos incentivos é criada: incentivo ao desenvolvimento econômico e social (Art. 64-A), às Áreas de Preservação Permanente e Unidades de Conservação (Art. 64-C), à sustentabilidade (Art. 64-D) e à fruição pública (Art. 64-E). Chama atenção que todos os incentivos passam a se concentrar na Seção I do Capítulo IV, que trata especificamente sobre Limites de Ocupação do Solo.

De maneira geral, as propostas foram apresentadas sem os estudos técnicos que subsidiem tal tomada de decisão e que demonstrem quais serão os impactos da aplicação dos incentivos no território. Além disso, faltam parâmetros que confirmem transparência nas regras estabelecidas para aplicação, uma vez que há casos em que não fica claro qual a contrapartida necessária e requisitos para ter direito ao uso dos incentivos propostos. Por exemplo, no Art. 64-M coloca-se que a aplicação dos incentivos ficará limitada a critérios de localização derivados da caracterização do sistema viário. Entretanto, estes critérios não são estabelecidos. Deste modo, da maneira proposta, depreende-se que os incentivos se aplicariam em qualquer área da cidade.

Está claro, contudo, que os incentivos podem ser somados entre si, conforme Art. 64-L da “Seção I- H Regras Gerais” e Anexo F01 (colunas B1, B2 e B3) e que não haveria mais necessidade de respeitar a altura máxima das edificações (Art. 64, I do Plano Diretor vigente), promovendo grande incremento em índices construtivos. Ademais, a minuta é direta no sentido de que a aplicabilidade dos incentivos não requer, necessariamente, prévia regulamentação (Art. 64-N).

De acordo com a proposição, por exemplo, todos os zoneamentos da Macro Área de Uso Urbano (ARP, ARM, AMC, AMS, ATR, ATL e ARC) que hoje permitem apenas 2 pavimentos poderiam chegar a 8 pavimentos mediante a aplicação concomitante dos incentivos (Tabela 01). A aferição dos impactos de tal aplicação não está clara, uma vez que não foram apresentados estudos que avaliem a proposta de adensamento construtivo em discussão.



**Tabela 01.** Pavimentos permitidos com a aplicação dos incentivos propostos

PADRÃO + TDC	B1 - Acréscimo por incentivos	B2 - Acréscimo adicional para Incentivo de Habitação Social	B3 - Acréscimo adicional para Incentivo ao Desenvolvimento Econômico e Social	TOTAL
2	2	2	2	8
3	3	2	3	11
4	4	2	4	14
5	3	2	3	13
6	3	2	3	14
8	4	2	4	18
10	4	2	4	20
12	4	2	4	22
14	5	2	5	26
16	5	2	5	28

Fonte: Anexo F01 da proposta de alteração (Minuta)

A proposta de promover adensamento pode ser tecnicamente adequada se resultar em concentração populacional em locais estratégicos e condizentes com a infraestrutura urbana, a paisagem e a capacidade de suporte. Contudo, as alterações propostas não refletem esta concepção, tendo em vista que o adensamento construtivo é proposto de forma indiscriminada no território, da maneira como posto. Desta forma, locais já carentes de infraestrutura poderão sofrer com fortes aumentos de índices construtivos sem nenhuma contrapartida diretamente relacionada à melhoria das condições de infraestrutura urbana, melhoria da mobilidade urbana ou incremento de equipamentos comunitários e de lazer. Ademais, sendo esta proposta caracterizada por alterações substanciais em relação ao previsto na LCM 482/2014, é item que precisa ser tecnicamente, publicamente e transparentemente discutido com a comunidade, pois altera concepções estratégicas da Lei em vigor.

Alguns incentivos em especial suscitam destaque:

- Incentivo ao Uso Misto (Art. 64): com as alterações, passa a permitir aumento na altura máxima da edificação para todos os casos (hoje vedado), confere acréscimo genérico ao limite de TO e passa a permitir acréscimo de pavimentos e não apenas de TO para edificações em zoneamentos de até 4 pavimentos. O incentivo ao Uso Misto como hoje previsto é o incentivo mais utilizado no município, não se vislumbrando razões técnicas para ampliar a sua aplicação sem que estudos, que justifiquem e que abordem a correlação com os demais incentivos previstos na Lei, sejam elaborados. Ademais, as alterações como propostas vão de encontro às conclusões técnicas sobre o tema, registradas no Estudo Técnico constante no processo administrativo I 2631/2021.





- Incentivo ao Desenvolvimento Econômico e Social (Art. 64-A): novo incentivo disposto de forma genérica quanto às possibilidades de aplicação, ao mencionar apenas que visa estimular “usos vinculados à educação, cultura, saúde e serviços sociais, esporte e recreação, turismo e desenvolvimento tecnológico”, sem especificar se públicos, privados, proporção e detalhamento das atividades econômicas efetivamente compreendidas no incentivo conforme CNAE. Destaca-se, ainda, que este incentivo prevê a concessão de até o dobro de incentivos previstos no atual Artigo 64 da Lei 482/2014 e que conforme o Anexo F01, coluna B3, é um incentivo que permite mais acréscimo de pavimentos que o incentivo a HIS.

- Incentivo à Arte Pública (Art. 64-B): a proposta mais que dobra o acréscimo hoje previsto de 2% no Coeficiente de Aproveitamento (CA), transformando-o em 5% e estendendo sua aplicação à Taxa de Ocupação (TO). O resultado em realidade se caracteriza mais como um incentivo à área construída, e não necessariamente à arte pública, na medida em que multiplica um acréscimo já conhecido e incorporado pelo setor da construção civil, retira a análise efetiva dos projetos de arte pela Comissão Municipal de Arte Pública (revogando o Art. 178) e retira condicionantes de projeto (revoga art. 182) e a vinculação da conclusão da intervenção ou celebração de Termo de Compromisso com o Habite-se do empreendimento (revoga Art. 180), reduzindo o escopo legal para a efetivação do acesso à arte e à cultura no espaço urbano.

- Incentivo às Áreas de Preservação Permanente e Unidades de Conservação (Art. 64-C), no qual se cria um índice de até 0,6 da área da APP particular a ser utilizada como Coeficiente de Aproveitamento em qualquer empreendimento no município. Parece inadequado ceder índices construtivos visando à preservação de áreas que já são protegidas e assim devem permanecer. Além disso, cria-se um estoque de potencial construtivo (não calculado e/ou apresentado) que pode promover aumento do preço da terra nestas áreas sem necessariamente garantir tal preservação, uma vez que a alienação do potencial construtivo não é garantia de proteção.

- Incentivo direcionado ao fomento de HIS (Art. 64-H), que permite o ganho de potencial construtivo em qualquer local da cidade mediante aplicação em Fundo de quantia equivalente à produção de unidades de HIS, sendo que o ganho é de 4 até 6 vezes o metro quadrado de HIS depositado no fundo. Assim, um empreendedor que fomenta 100m<sup>2</sup> de HIS, a partir de depósito em fundo, receberia em troca até 600m<sup>2</sup> de potencial construtivo em qualquer outro empreendimento. A possibilidade de depósito em fundo desencoraja o benefício urbano e social de promover HIS no próprio empreendimento, o que pode promover a formação de guetos e aumentar a desigualdade entre áreas dentro do próprio município, além de passar ao município a responsabilidade pelo custo de aquisição de terras e de mobilização de equipes para projeto e execução das obras de HIS, itens que seriam de responsabilidade clara do empreendedor se as unidades habitacionais tivessem que ser executadas no empreendimento beneficiário do incentivo. Diferente da proposta apresentada, o incentivo à HIS no próprio empreendimento, ou pelo menos nas proximidades, também se mostra mais adequado para a manutenção do preço da terra e diminuição do fenômeno de expulsão das comunidades de baixa renda e gentrificação urbana.

Ainda quanto ao incentivo à HIS, pontuamos que já de acordo com a LCM 482/2014 (Art. 37) esta compreende a Habitação de Mercado (HM) - empreendimentos destinados à população com renda familiar acima de 6 até 10 salários mínimos; Habitação de Mercado Popular (HMP) - renda familiar entre três e seis salários



mínimos; e Habitação de Baixa Renda (HBR) - renda familiar de 0 a 3 salários ou per capita menor ou equivalente a 0,75 salários mínimos. Contudo, de acordo com o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, o maior gargalo de Habitação de Interesse Social no município se dá para famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos, em todos os distritos, de modo que os incentivos deveriam ser pensados para promover especialmente este tipo de habitação social. Os incentivos propostos não são acompanhados dos estudos técnicos e de mecanismos que assegurem o estímulo à promoção de novas unidades habitacionais nas diferentes faixas de renda, podendo, na prática, originar investimentos apenas em Habitação de Mercado.

Ainda, causam preocupação os incentivos de solo criado cujos estoques não foram calculados e/ou apresentados. Chama a atenção o dispositivo que aponta que os processos serão decisórios, mesmo quando não regulamentados, “conforme as regras existentes” (Art. 335-A):

Nenhum direito do administrado será obstaculizado pela ausência de norma complementar, tais como decreto, portaria, resolução, instrução normativa, termo de referência, devendo o Município, por meio de seu órgão, decidir conforme as regras existentes para fins de preencher a lacuna normativa, considerando inclusive a proposição e o estudo apresentado pelo administrado, quando for o caso. (Art. 335-A da Minuta)

Isto posto, alerta-se que o Art. 64, bem como todas as alterações que dependem de clara regulamentação precedida de estudos e simulações, não deveria ser aplicado sem que houvesse estes estudos e regulamentações.

Ademais, a nova redação para os incentivos não esclarece a quem compete a avaliação e concessão dos incentivos, tampouco quais serão as exigências para atendimento e como ficará a vinculação dos incentivos para posterior fiscalização do seu cumprimento e garantia da manutenção ao longo do tempo das contrapartidas vinculadas à concessão dos mesmos.

### **3. Limites de Uso e Ocupação**

A proposta traz consideráveis alterações nos limites de uso e ocupação aplicáveis em todos os seus parâmetros, notavelmente aquelas realizadas sobre gabarito de pavimentos, Coeficientes de Aproveitamento (CA), altura máxima, Taxa de Ocupação (TO) e afastamentos. As alterações se dão de forma direta, como aquelas descritas na tabela de limites de ocupação (Anexo F01) ou secundária, como aquelas oriundas de incentivos e ou de alterações de procedimentos aplicáveis a alguns zoneamentos. Salienta-se que nas últimas discussões abertas à população (realizadas em 2018), restava claro que não haveria alterações nas taxas de ocupação, alturas, coeficientes de aproveitamento e afastamentos, razão pela qual a alteração atual é item novo no debate técnico e público.

Primeiro, é importante apontar que não se identificaram estudos populacionais e/ou de densidades que corroborem as alterações propostas, além de ter sido retirada da Lei a previsão de densidades na tabela de limites de ocupação (Anexo F01). Destaca-se, ainda, a alteração da redação do inciso XIII do Art. 5º que mencionava na redação anterior que “(...) licenças de construir dependerão da garantia do fornecimento de infraestrutura (...)” e passa a ter a redação seguinte “(...) deverão obedecer a diretrizes dos órgãos de planejamento acerca do fornecimento de infraestrutura (...)”. A equipe técnica não vislumbra benefícios desta alteração uma



vez que a garantia do fornecimento de infraestrutura é fundamental para o bom ordenamento da cidade sendo imprescindível para a liberação de novas licenças.

A tabela de limites de ocupação (Anexo F01) teve sua estrutura alterada, incorporando o número máximo de pavimentos advindos dos incentivos de solo criado (dispostos no Art. 64 e subsequentes). Por outro lado, não constam os acréscimos nos demais limites de ocupação (CA, TO, altura) oriundos destes mesmo incentivos, os quais têm potencial de aumentar substancialmente os valores ali descritos como “máximos”. Ainda sob este prisma, o novo Glossário e a tabela apontam que os valores “máximos” da tabela na verdade podem ser ultrapassados, o que não é consoante aos termos “limites” e “máximos” e não demonstra transparência e clareza.

Na análise dos novos parâmetros criados, verificou-se impossível calcular o total de potencial construtivo criado, pois não existem limitações aplicadas, salvo no caso da TO (limitada a  $\square$  do máximo estabelecido). A minuta publicada não define os demais limites, pelo contrário, conforme já colocado, dispõe que para um mesmo empreendimento fica permitida a utilização de quantos incentivos forem necessários, acrescentando a estes todos os limites de ocupação necessários para sua efetivação (tais como: CA, gabarito, pavimentos).

Outro ponto importante identificado é que além da substancial permissão de aumento de pavimentos em todos os zoneamentos do município, dada pela inclusão de uma série de novos incentivos, soma-se a esses o plano de cobertura com “taxa de ocupação livre” (Art. 64-N), e, em alguns casos, o estímulo ao uso de Pilotis (Art. 66-A), que resultam, na prática, em mais 2 pavimentos, totalizando, em determinados casos, o incremento de 2 para 10 pavimentos.

O emprego dos Pilotis, de acordo com o dispositivo, se dará em empreendimentos com Habitação de Interesse Social e/ou nas áreas em que “não seja indicada a execução de subsolos devido a comprometimento ou risco ao lençol freático ou aquíferos ou por ser área alagável ou inundável”. Estas se caracterizam, por definição, como áreas de risco a desastres. Sob esta ótica, é importante apontar que o Estatuto da Cidade, Política Nacional de Proteção e Defesa Civil e Plano Nacional de Recursos Hídricos apontam que a ordenação territorial deve vedar ou evitar a ocupação destas áreas, o que é consoante ao planejamento territorial preventivo, não sendo adequado criar mecanismos que favoreçam a ocupação das áreas de risco.

Contrariamente, a nova minuta revoga ainda o atual Art. 68 do Plano Diretor, que proíbe a execução de subsolos nas áreas de risco. Ademais, não são identificados parâmetros delimitadores de uso e/ou ocupação destas áreas, notadamente nos casos dos incentivos aplicáveis, que se vinculam somente a parâmetros “derivados da caracterização do sistema viário”, como se o sistema viário, por si só, fosse capaz de absorver os potenciais e as problemáticas territoriais na definição de áreas de ocupação incentivada.

Ainda sob a ótica de parâmetros de uso e ocupação em áreas de risco, percebeu-se que a nova proposta permite e incrementa os limites de uso e ocupação de Áreas de Urbanização Especial (AUE), cuja característica ambiental é evidente (não apenas pela própria definição da legislação em vigor, mas pelos estudos técnicos que abordam estas áreas, tais como o ICES e CPRM). A nova proposta permite que sejam incorporados parâmetros de uso e ocupação de macroáreas de uso urbano sem





desenvolvimento de Planos Específicos de Urbanização (PEU) em glebas de AUE de até 100.000 m<sup>2</sup> (Art. 142-B, I e II), o que resulta em expressivo incremento construtivo e expansão da área urbana. Aqui cabe especial ressalva sobre o denominado Estudo Global apresentado na página online da minuta<sup>1</sup>, que aponta que esta é uma medida de “impacto pontual”, mas que se baseia em informações sobre terrenos de até 2 hectares, incongruente ao disposto na minuta (10 hectares), além de apresentar mapa com imóveis frutos de parcelamento irregular para justificar e ilustrar tal proposição (notório nos mapas da p. 70 e p. 74). Além disso, a utilização do parâmetro “área” do terreno para a alteração da macroárea é simplista e tecnicamente inadequada, uma vez que não considera outros aspectos mais importantes, como as características geofísicas, culturais e paisagísticas.

Ao mesmo tempo, a tabela de limites de ocupação procedeu um aumento de 10 vezes no potencial construtivo das AUE, além de permitir o parcelamento do solo e de explicitar novamente que estas áreas serão incorporadas às Macro Áreas de Usos Urbanos.<sup>2</sup> As alterações em relação às AUE significam alteração expressiva no Macrozoneamento vigente, com indução ao espraiamento urbano, alteração da paisagem e ocupação de áreas não consolidadas. Uma vez que diz respeito à alteração do hoje preconizado para cerca de 5,77%<sup>3</sup> do território municipal, o estímulo proposto para ocupação das planícies de AUE precisa ser debatido de forma ampla e transparente<sup>4</sup>, tendo por base estudos técnicos e considerando o disposto nos princípios do Plano Diretor vigente, dentre os quais se destaca “a preservação do meio ambiente, da paisagem e do patrimônio cultural, e a consideração do caráter insular da maior parte do território municipal, da capacidade de suporte do meio natural e dos riscos decorrentes de alterações climáticas como limitadores do crescimento urbano” (Art. 8 da LCM 482/2014).

Ainda, quanto à contradição de promover ao mesmo tempo verticalização e expansão urbana, sabe-se que no município existem imóveis e glebas nas macroáreas de uso urbano disponíveis para ocupação urbana e principalmente áreas disponíveis para adensamento urbano, com potenciais construtivos utilizados abaixo do previsto no Plano Diretor vigente.

A proposta publicada inova ao adotar o procedimento de se utilizar limites de uso e ocupação adjacentes para outros zoneamentos do Plano Diretor, como é o caso das Áreas de Preservação com Uso Limitado (APL) e Áreas de Preservação Permanente (APP) (Art. 44-B). Nestas, é possibilitada a “reavaliação da caracterização e redefinição dos parâmetros urbanísticos”, as quais poderão “adotar os parâmetros urbanísticos de zoneamento de Macro Área de Uso Urbano adjacente”. Como resultado direto, tem-se a expansão da área urbana sobre Macro Áreas de Usos Não Urbanos e Macro Área de Transição. Além disso, uma vez que o zoneamento é instrumento de planejamento urbano e de ordenação territorial, o que não se confunde com a gestão territorial, não

<sup>1</sup> Disponível em: [http://ipuf.pmf.sc.gov.br/pd2021/public/docs/ESTUDOS\\_TECNICOS\\_PLC\\_03\\_12.pdf](http://ipuf.pmf.sc.gov.br/pd2021/public/docs/ESTUDOS_TECNICOS_PLC_03_12.pdf)

<sup>2</sup> Cabe aqui nova ressalva ao Estudo Global, que equivocadamente informa que não foram definidos limites de ocupação dessas áreas, o que não coincide com o disposto no Anexo F01.

<sup>3</sup> Conforme Estudo Global publicado, página 15.

<sup>4</sup> Ressalta-se que o debate público quanto às AUEs mais recente que se acompanhou foi durante as audiências e minutas realizadas em 2016 e 2017. Naquele momento, definiu-se técnica e comunitariamente pela manutenção das áreas enquanto Macroáreas de Transição, tendo sido inclusive consolidada a proposta de alteração do zoneamento de parte significativa das AUEs para APL.





se vislumbra motivo técnico para ‘descaracterizar’ um zoneamento, razão pela qual não se identifica justificativa técnica para tal alteração.

A proposta também prevê a utilização dos limites de uso e ocupação adjacentes a zoneamentos de AVL e ACI. Ao se adotar limites de uso e ocupação de zoneamentos adjacentes, tem-se uma alteração cujo resultado urbano é igual ao de uma alteração de zoneamento propriamente dita, uma vez que a definição de limites de uso e ocupação é função precípua do zoneamento. Assim, se aplicada tal proposição, fica impossível verificar suas consequências no território, ou seja, é como se não houvesse um zoneamento (e consequentemente um planejamento) estabelecido, visto que este pode ser modificado e totalmente descaracterizado.

Os limites de ocupação das Áreas de Parque Tecnológico (APT) também foram profundamente afetados, apesar de as duas APT existentes - Sapiens Parque e Parqtec Alfa - terem seus limites de ocupação definidos atualmente por lei e regramento específicos. A título exemplificativo, o potencial construtivo do Sapiens Parque<sup>5</sup> aumenta em mais de 650.000 m<sup>2</sup>. A proposta aponta ainda que todos os demais parâmetros de ocupação devem comportar o novo potencial construtivo, o que só se possibilita mediante aumento de gabarito e profunda alteração dos aspectos paisagísticos, naturais e construídos existentes.

Apesar de todo incremento construtivo, conforme mencionado previamente, a nova minuta revoga artigo vigente que requer a garantia de infraestrutura para o licenciamento de novas edificações, passando ser necessário “obedecer às diretrizes dos órgãos de planejamento”. Pondera-se que se esta proposta de alteração do Plano Diretor preconiza tamanho aumento de potencial construtivo em desacordo aos diagnósticos de infraestrutura já existentes e que comprovam insuficiência e/ou falta de capacidade de suporte frente à população atual, parece inadequado acreditar que a alteração proposta venha a melhorar essa condição e que diretrizes futuras poderão modificar ou redirecionar as permissões. Ademais, carecem fundamentos e/ou literatura técnica que fundamentem o incremento construtivo e populacional sem a garantia de infraestrutura. Além disso, instrumentos, como o EIV, que visam avaliar os impactos de novas ocupações, estão sendo significativamente alterados, reduzidos e/ou suprimidos com a nova proposta.

Outro ponto que merece destaque é a inclusão de dispositivo que disponibiliza ao termo de cessão das áreas de propriedade da União o “regime de zoneamento específico” aplicável. Tratam-se de extensas áreas do território municipal, tendo o dispositivo especial impacto nos grandes aterros como o da Via Expressa e da Beira Mar Continental, hoje considerados Parques Urbanos pela LCM 482/2014. A partir da nova proposta, o município permitiria ao proprietário da terra o planejamento do uso e ocupação do solo, o que não parece adequado aos objetivos do Plano Diretor vigente e às técnicas de planejamento urbano.

Outro dispositivo que a minuta revoga é o que estabelece os limites de ocupação de áreas do Saco dos Limões e do Continente em ARM-2.5 (Art. 129, parágrafo único, do PD), os quais passariam a adotar os zoneamentos definidos em mapa. Como é de conhecimento desta gestão, o IPUF já elaborou estudo sobre o tema

---

<sup>5</sup> Importante observar que os limites de ocupação do Sapiens Parque foram definidos após extensivo processo de licenciamento ambiental. Os limites de ocupação aplicáveis ao Sapiens Parque estão discriminados no masterPlan aprovado em 2008, com base na LCM 134/2004, ainda vigente.



no âmbito da análise do PLC 01632/2017, demonstrando (inclusive ao Conselho da Cidade) que tal supressão produz grandes impactos nessas localidades, as quais não são capazes de receber tamanho adensamento sem contrapartidas necessárias. Em Capoeiras, por exemplo, os limites de gabarito passariam de 2 pavimentos (ARM-2.5) para 16, conforme zoneamento AMS-16.5, podendo chegar a 28 pavimentos com incentivos propostos, o que resulta em aumento de 14 vezes do potencial construtivo atual. É importante ressaltar que nenhum dos incentivos descritos vincula-se a garantias de infraestrutura.

Nessas áreas foram delimitadas Operações Urbanas Consorciadas (OUC) pela vigente LCM 482/2014. Este instrumento, previsto no Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001) visa arrecadar contrapartida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados mediante a flexibilização dos índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias. No caso da proposta apresentada, ao “fornecer” este potencial construtivo inédito e abundantes incentivos aos proprietários (sem cobrança de outorga onerosa), a municipalidade se omite de cobrar pelos CEPACS (Certificados de Potencial Adicional de Construção), previstos pela Lei Federal. Esses recursos obtidos pelo Poder Público Municipal deveriam ser aplicados exclusivamente na própria Operação Urbana Consorciada, desonerando o poder público.

Além disso, ainda no tópico sugerido de Limites de Uso e Ocupação, percebe-se que ao mesmo tempo em que parecem ser abolidos os afastamentos frontais obrigatórios das edificações em relação aos muros, os afastamentos laterais são flexibilizados mesmo em terrenos com mais de 15 metros de testada. Ainda, o artigo da Lei vigente que trata da garantia da adequada insolação e ventilação dos logradouros (Art. 73) é alterado e passa a ter uma redação que determina que as edificações não podem ultrapassar um um ângulo de 70° (setenta graus) medido a partir do eixo da via, desconsiderando o(s) pavimento(s) derivado(s) de incentivo. Ou seja, diante da já apontada possibilidade de aumentar consideravelmente o gabarito das edificações a partir dos incentivos, a desconsideração dos pavimentos derivados de incentivos enquanto possível obstrução ao sol faz com que tal artigo não atinja o objetivo de garantir a salubridade dos logradouros, das edificações e da população.

De um modo geral, causa preocupação que não tenham sido publicados estudos técnicos que comprovem a viabilidade dos expressivos aumentos de potencial construtivo, com impactos evidentes na infraestrutura, paisagem e meio ambiente natural e construído. Ressalta-se que apesar de não haver alteração formal dos mapas de zoneamento, houve profunda alteração material, uma vez que todos os parâmetros de ocupação foram alterados, notadamente potencial construtivo, número de pavimentos e altura. Os usos aplicáveis também foram substancialmente alterados.

Além disso, ficam permitidas alterações materiais de zoneamentos por meio administrativo mediante adoção de zoneamentos adjacentes (APP, APL, AUE, ACI e AVL). Tais zoneamentos representam 73,89% do território, de acordo com o Estudo Global publicado.

No que tange aos usos, o Anexo F02 (Tabela de Adequação de Usos) também foi substancialmente alterado. De tal modo, novamente verifica-se que houve alteração material nos zoneamentos, ainda que estas não tenham sido formalmente alteradas em mapas.



A questão dos usos é especialmente complexa no município, notadamente nas áreas de zoneamento de Área Residencial Predominante (ARP). Neste, verificou-se que agora podem ser implantados condomínios comerciais e de serviços (sem limitação de porte ou tamanho), hotéis, boliches, clubes sociais, auditórios, galerias, entre outros, o que não é compatível com a finalidade do zoneamento.

Ainda sobre os usos, a proposta passa a permitir condomínios multifamiliares sem restrições no zoneamento ARP, removendo limitações de tamanho máximo da gleba e tamanho máximo do condomínio hoje existentes. Esses parâmetros objetivos sempre foram fundamentais para garantir que as grandes glebas se tornem urbanizáveis mediante parcelamento do solo e consequente destinação de áreas públicas.

A nova proposta cria novos parâmetros, agora subjetivos, por meio de alteração do Art. 118 e inclusão do Art. 118-A. Sob este aspecto, vale ressaltar que o atual artigo 118 possui redação mais clara e direta do que a proposta. De tal modo, a alteração não “facilita a aplicação”, como afirma o Estudo Global. Não obstante, as alterações propostas no Art. 118 divergem das recomendações da “Nota técnica referente ao Plano de Vizinhança e Art. 118 da LCM 482/2014”, redigida pelo então Departamento de Planos Distritais Uso e Ocupação do Solo e enviada à DIPLA em 24 de julho de 2020 por meio da Comunicação Interna CI 24/IPUF/DIPLA/DPLAN/2020.

Além disso, as alterações propostas impactam estruturalmente as grandes planícies, como o Rio Vermelho e o Campeche. Nestas áreas, essencialmente de ARP-2.5, hoje são admitidas somente 3 residências por lote (Art. 103 e 104 da LCM 482/2014). Com a nova proposta, nestes mesmos imóveis passa-se a poder construir condomínios verticais com unidades ilimitadas, uma vez que outro parâmetro importante foi revogado: limite máximo de 200 de unidades residenciais por condomínio (Art. 117 da LCM 482/2014). Como resultado, espera-se um aumento do valor da terra, uma vez que este é inerente ao potencial construtivo dos imóveis e na minuta não foram criados mecanismos de proteção ou retenção aos valores imobiliários. De outra parte, tem-se ainda um incentivo aos condomínios em detrimento ao parcelamento do solo, o que impacta especialmente as regiões que carecem de áreas públicas. Além disso, ao permitir grandes condomínios com unidades ilimitadas, tem-se como resultado o expressivo aumento do potencial construtivo das áreas, e possíveis muros contínuos sem promover conexões viárias e interação com a cidade.

O mesmo ocorre para os zoneamentos de Macro Área de Transição APL-P e APL-E, nos quais hoje é proibido condomínios multifamiliares e que com a minuta passam a ser permitidos, sem restrições como dimensão, porte e unidades. Vale lembrar que a nova minuta permite a descaracterização dos zoneamentos de APL, que podem passar a usar zoneamentos de Macro Área de Uso Urbano, com maior potencial construtivo e que já recepcionariam condomínios. De tal modo, admite-se que, nestes casos, aplicar-se-ia este uso nos casos em que não é possível “descaracterizar” o zoneamento, cuja função é o amortecimento das APP e Unidades de Conservação, à salvaguarda de funções ambientais e paisagísticas, bem como à proteção de risco geológico e hidrológico, o que denota que são áreas nas quais não há compatibilidade com usos essencialmente urbanos como o de condomínios.



A situação se agrava ao se considerar que as densidades previstas no Plano Diretor vigente foram removidas do Anexo F01, de modo que não há como afirmar ou garantir que estes serão usos de baixa densidade. Em suma, resulta-se em expansão de área urbana, mesmo em áreas de características e funções na estrutura urbana inerentes de APL e atualmente resguardadas, de acordo com a LCM 482/2014 (Art. 42), para usos urbanos de baixa densidade e cuja expansão urbana somente pode se dar a longo prazo.

Deste modo, sob a ótica dos materiais publicados (Estudo Global e site do Plano Diretor), identificaram-se contradições entre a proposta apresentada e seus objetivos, notadamente as que versam sobre densidades equilibradas e cidade compacta, uma vez que a minuta permite expressiva expansão de área urbana e adensamento dessas áreas, sem avaliar a real necessidade e os impactos da conformação de novas frentes de expansão urbana e sem garantir o adensamento populacional.

Além disso, diversos dispositivos são abstratos/indeterminantes e permitem alterações de conteúdos da lei e/ou decisões sobre relevantes aspectos urbanos por meio administrativo como aqueles decididos por meio de “diretrizes dos órgãos de planejamento”, termo este contemplado em 33 dispositivos do texto, ou sobre as “alterações” de zoneamento no interior das quadras (Art. 61-A até 61-E). Acredita-se que a demanda de trabalho oriunda de todos esses dispositivos não é compatível com a própria capacidade institucional da prefeitura, cuja qual a limitação é justificativa apresentada para a alteração do Plano Diretor. Outro exemplo é o Art. 335-A, que veda a obstaculização de análise/decisão pela ausência de norma complementar. Pondera-se que todos esses dispositivos vão de encontro à uma Política Urbana transparente e eficiente.

#### **4. Mobilidade Urbana**

Com relação à Mobilidade Urbana, as principais alterações identificadas na proposta estão na flexibilização de exigências, como vagas de estacionamento, na simplificação de redações direcionando para regramentos adicionais, como “diretrizes de órgãos de planejamento” e “estudos técnicos”, além de revogações.

A respeito desses regramentos adicionais, não fica claro quem irá elaborar ou como serão elaborados esses estudos ou diretrizes, se serão por análise caso a caso ou por instrumentos como leis, decretos, portarias, instruções normativas ou manuais. Talvez a intenção da proposta seja retirar da lei detalhamentos excessivos, entretanto, pontua-se que é necessário maior esclarecimento sobre quem e como serão elaborados, de modo a evitar duplicação de atribuições quando se refere a “órgãos de planejamento” e transparência à sociedade. Além disso, caso esses regramentos complementares já estejam prontos ou em elaboração, solicita-se acesso para avaliação e elaboração de possíveis contribuições pela equipe técnica.

Sobre os estacionamentos, a minuta altera a redação do Art. 83 excluindo a proporção de número de árvores por vaga, que pode estar de forma exagerada atualmente, mas não estabelece um mínimo e nem como será analisada. Além disso, revoga o Art. 82 que estabelece proporção mínima para vagas de visitantes em empreendimentos como os condomínios multifamiliares. Embora a redução do quantitativo total de vagas seja de bom tom para a mobilidade urbana, a retirada de exigência de vagas mínimas para visitantes e prestadores de serviços dentro dos





condomínios acaba por sobrecarregar as vias públicas por vagas em espaços que seriam melhor utilizados para infraestrutura cicloviária ou ampliação de passeios.

A criação do Art. 78-B na minuta visa corrigir a redação existente no Plano Diretor sobre recuos viários para edificações acima de dois pavimentos. Pode-se induzir que a nova redação direciona o alargamento para a configuração de uma Via Local A com caixa de 14 metros, no entanto, não fica claro se será exigido afastamento de 4 metros para a edificação e a largura mínima do passeio. No entanto, o ponto crítico neste novo artigo é notadamente a criação da possibilidade da não execução do recuo mínimo de 7 metros, “mediante diretriz dos órgãos de planejamento competentes”.

Outra alteração identificada está no caput do Art. 190, que dispõe sobre a rede de vias hierarquizadas que compõem o sistema viário, em que é retirado o trecho “as quais devem ser obedecidas e implantadas em todos os projetos de urbanização ou ocupação”. Considerando que as vias projetadas fazem parte do planejamento urbano, com o objetivo de consolidar a infraestrutura da cidade ao longo do tempo, observa-se com preocupação a possibilidade de dispensar a obediência à sua implantação.

Ainda sobre o sistema viário projetado, a redação do caput do Art. 198, que trata sobre imóveis atingidos totalmente ou parcialmente por vias projetadas, é alterada para incluir a possibilidade de “redimensionar, realocar ou suprimir a via projetada, desde que atendam aos objetivos principais de conectividade, mobilidade e interesse público”. A prática histórica adotada pelo planejamento viário municipal é que o traçado das vias no mapa do Plano é uma diretriz, e que, mediante projeto final de engenharia da PMF ou de parcelamento do solo, elas podem ser realocadas de modo a otimizar a sua integração na malha. Entretanto, sempre respeitando as suas caixas programadas e dentro do mesmo lote, sem impor atingimentos em outros imóveis não previstos. A inserção de possibilidade de redimensionar (para uma caixa menor do que a programada?), realocar (no mesmo lote ou para terceiros?) e suprimir (excluir uma via projetada pelo planejamento urbano da cidade?) parece ir de encontro ao objetivo de se criar mobilidade sustentável em uma cidade que tem como uma de suas maiores carências a falta de conectividade viária.

Pondera-se ainda que no documento intitulado Estudo Global, entre as justificativas apresentadas para alteração do Art. 198 está a necessidade de promover “adequações já implantadas no âmbito do parcelamento do solo” (p. 79), sendo apresentado uma sequência de mapas com “loteamentos afetados pelo sistema viário do Plano Diretor 2014”. Estes casos são apresentados como lotes inviabilizados pelo sistema viário projetado. Contudo, a prática técnica adotada pelo IPUF para tais casos - sistema viário projetado sobreposto a parcelamentos regulares do solo - diverge das informações e justificativas apresentadas, uma vez que as manifestações técnicas orientam pela observância ao projeto de Parcelamento do solo aprovado, sem inviabilizar lotes.

Ademais, a revogação integral do Art. 203 que dispõe sobre a exigência de arborização em vias com passeios iguais ou superiores a 3 metros de largura causa preocupação. A arborização urbana é de suma importância na melhoria do conforto ambiental, qualidade de vida da população e na promoção da caminhabilidade, e deveria ser incentivada, sendo que o Manual Calçada Certa já possui seção sobre



arborização com orientações a respeito de restrições e posicionamento, podendo ser aprimorado para contribuição de um futuro Plano Municipal de Arborização Urbana.

## 5. Parcelamento do Solo e Condomínios de Lotes

Em relação ao parcelamento do solo verificou-se a existência de diversas alterações, algumas revogando itens conflituosos e outras propondo alterações significativas, considerando o contexto de outras alterações tais como as que dizem respeito a condomínios, tabelas de limites de ocupação, edificações multifamiliares, alteração de usos em áreas comunitárias e áreas verdes, retirada de áreas mínimas contíguas para as áreas públicas.

De maneira geral parece que há um desincentivo ao parcelamento do solo em benefício a outras formas de ocupação (condomínios), uma vez que a proposta deixa na vontade do empreendedor diversos aspectos que interferem na construção e modelo de cidade, retirando a autoridade do Plano Diretor e do planejamento urbano, o que pode vir a inviabilizar a construção de cidade (alteração dos Art. 89, 91, 108, 109 da LC 482/2014, revogação dos Art. 15, 18, 19 da Lei 1215/74).

São retirados dos limites de ocupação a relação de testada profundidade dos lotes e quarteirões sem que se identifique uma justificativa, fato que interfere na morfologia urbana. Assim como não há uma face máxima de quarteirão definida.

É interessante a separação clara proposta nos artigos 90 e 90-A. Entretanto, considerando as características fundiárias, de ocupação irregular do município assim como a sabida carência de áreas públicas para equipamentos, não se vê justificativa urbanística para dispensar doação de área para desmembramentos inferiores a um hectare, uma vez que a partir de dois mil metros quadrados pode-se gerar áreas públicas adequadas a diversos usos públicos.

Ainda o Art. 90-B enseja a alteração de zoneamento urbano, de ofício e sem alteração de lei, por meio de processo de parcelamento do solo, as quais são abordagens distintas do planejamento urbano e não devem ser confundidas. Pergunta-se: quem definirá a alteração do zoneamento? Mesmo que proporcional, fica inviável saber o que está planejado para a cidade. É o empreendimento, seja ele qual for, que deve se adequar ao planejado e pactuado pelo Plano Diretor e não o contrário.

Quanto aos condomínios de lotes, a proposta desconsidera que estes são uma forma de parcelamento do solo. Além disto, retira a limitação de gleba máxima, permitindo a criação de grandes áreas muradas sem conectividade, gerando oclusores à mobilidade. Somado a isto, coloca a doação de áreas públicas para estes empreendimentos a partir das densidades e estudo técnico vinculado ao Art. 118, o qual também foi alterado. Alerta-se que o Art. 118 trata de condomínios multifamiliares e não de parcelamento do solo. Boa parte das regras estabelecidas não estão claras e não tem aplicabilidade direta. Ainda, desobriga a implantação e manutenção da infraestrutura pelo condomínio, não deixa claro os limites de ocupação e o Art. 109 prevê a configuração das áreas pelo proponente (revoga os Art. 111, 113, 114, 115).

Cabe colocar que diversas partes do texto prevêm a utilização da densidade dos empreendimentos como parâmetro. Entretanto, foi removida a coluna da tabela de limites de ocupação que define as densidades estabelecidas pelo plano, assim não



há parâmetro comparativo para que se possa avaliar a densidade. Neste sentido, ainda há a redução do tamanho dos lotes em todos os zoneamentos ARP.

As alterações propostas dificultam a construção de cidade, enquanto espaço de integração e interação social, visto que permite a criação de grandes enclaves urbanos, ou seja, áreas segregadas que definem territórios fragmentados e desconectados, restringe a mobilidade ao definir possibilidades que comprometem a criação de vias de circulação públicas (Art. 89 e Art. 118-A - parágrafo único, revoga Art. 117 e gleba máxima de condomínios dos limites de ocupação da LCM 482/2014).

Sabendo-se que a mobilidade urbana é um dos maiores desafios de Florianópolis e reconhecendo suas características fundiárias e de ocupação, vê-se como indispensável a criação e melhoria de mecanismos que possam permitir a reestruturação urbana e construção de cidade por meio de uma legislação clara e pautada no interesse público, de modo a garantir espaços para equipamentos comunitários, urbanos, vias de conexão e toda infraestrutura necessária.

Ainda quanto ao parcelamento do solo, a apresentação da proposta discorre sobre a contribuição dela como aspecto fundamental para reduzir a irregularidade da ocupação do território municipal, apresentando para tal os mapas dos Núcleos Urbanos Informais elaborados por este Instituto em parceria com a SMDU no âmbito dos trabalhos técnicos da REURB (Regularização Fundiária Urbana). Contudo, novamente não são apresentados fundamentos técnicos ou estudos que atestem relação direta entre o proposto e os efeitos desejados, reduzindo a questão da irregularidade a efeito direto do Plano Diretor vigente. Porém, conforme já apontado nos textos-base da 6a. Conferência da Cidade de Florianópolis (2020), o cenário da informalidade em Florianópolis é multifatorial, abrangendo elementos que envolvem desde o processo histórico de ocupação do município, elitização do território, morfologia urbana e aspectos institucionais como a gestão e fiscalização.

## **6. Patrimônio, paisagem e arte pública**

De maneira geral, as alterações com relação a intervenções em patrimônio histórico versam sobre a flexibilização das obrigatoriedades de aprovação e análise do SEPHAN (Art. 147 e 148 da Lei vigente). Onde, na Lei Complementar vigente, se exigia anuência do SEPHAN, propõe-se agora que sejam seguidas orientações, “quando couber”, sem para tal haver uma clara definição. Em caso de aprovação de tal alteração, prevalecerá o risco de não “caber” a observância das orientações do SEPHAN em quaisquer intervenções em patrimônio cultural, pois não existe situação na qual haja previsão de qualquer obrigatoriedade de anuência daquele setor.

Nas alterações propostas ao Art. 150, prevê-se a possibilidade de novas construções nos imóveis inseridos em APC onde existam edificações classificadas como P1 ou P2. Contudo, de acordo com a própria lei em alteração, em artigo anterior (149), ao qual não se propõe alteração, determina-se que serão os imóveis, e não as edificações, que serão enquadrados em uma de cinco categorias. Assim, determinar, em um artigo, que são os imóveis que são enquadrados nas categorias, e em outro artigo considerar que existem imóveis nos quais se localizam edificações enquadradas nas mesmas categorias deixa o texto incoerente e confuso.

Além disso, paralelamente à revisão do plano diretor, prossegue no SEPHAN a tarefa de regulamentação das APC, de acordo com a qual, a preocupação demonstrada



na redação proposta para o Art. 150 já é contemplada. Quando os imóveis em APC apresentam espaços não edificados, já se vem classificando esses imóveis de modo que deixa claro se poderá construir-se ali, e sob quais condições. Desse modo, torna-se muito provável que venham a existir extensas inconsistências legais incidindo sobre esses locais, principalmente porque no texto proposto não são colocadas quaisquer condições sobre tais construções.

Ainda no que toca ao patrimônio cultural, a proposta acrescenta um artigo que se encontra em franca contradição com o Art. 149, especificamente com as diretrizes impostas ali sobre os imóveis classificados como P3, que permanecerão na lei, pois determina que *“no caso de construções novas, ou de ampliação das existentes, a altura das edificações poderá exceder a altura máxima das edificações das categorias protegidas, P-1, P-2 e P-4, desde que garantidas a visibilidade e a ambiência do patrimônio.”* Mais uma vez, a proposta vem perturbar decisivamente o trabalho de regulamentação que vem sendo feito paralelamente à revisão do Plano, de modo pautado pelos mais estritos critérios técnicos. Isso porque quando houve a opção técnica pelo enquadramento de um determinado imóvel na categoria P3, isso deveu-se justamente às regras que o próprio plano vigente impõe sobre os imóveis enquadrados naquela categoria.

Quando uma alteração totalmente genérica vem comprometer as restrições que incidem sobre quaisquer novas construções ou alterações das construções existentes, essa alteração compromete igualmente toda a motivação para que se enquadre um imóvel em APC enquanto P3. As regras que se pretende consagrar na lei, através do referido artigo, são aquelas que o SEPHAN vem adotando ao classificar alguns dos imóveis enquanto P5, o que vem acontecendo preferencialmente, quando não existem fortes motivos para classificá-los de modo mais restritivo. Existem motivos para considerar-se, assim, que o enquadramento dos imóveis enquanto P3 passará a equivaler ao enquadramento deles enquanto P5, o que compromete boa parte do trabalho que o SEPHAN vem desenvolvendo, além de comprometer a própria lógica do Plano, pois por que motivo deverá existir previsão de duas categorias se elas se equivalem?

Além disso, logicamente, as alterações de uso e ocupação do solo e nos incentivos urbanísticos também possui reflexo em áreas de interesse patrimonial. Neste sentido, destaca-se que a proposta possibilita acréscimo de pavimentos nas Áreas Residenciais Culturais (ARC), ou seja, na Costa da Lagoa. De acordo com o Anexo F01, nestes locais será possível atingir 6 pavimentos onde hoje é permitido 2 pavimentos. Esta alteração é excessiva para a paisagem cultural local.

Nas propostas de alteração da Política Municipal de Arte Pública, (Art. 174 a 182 da LCM 482/2014), verificou-se a retirada da obrigatória análise dos projetos de arte pela Comissão Municipal de Arte Pública - COMAP, podendo “ocorrer mediante diretrizes do IPUF”. A COMAP também teria seu Regimento Interno revogado e passaria de órgão deliberativo que gerencia a política municipal para órgão consultivo que a acompanha, sendo revogada a ordem legal de promover o Seminário Municipal de Arte Pública a cada dois anos. Com tais alterações, denota-se um enfraquecimento da política municipal e de seus resultados concretos na cidade. Sem a análise das propostas de arte (após “diretrizes do IPUF”) e sem um respaldo efetivo da Comissão, há possibilidade de serem fortemente prejudicadas a paisagem urbana e a própria





segurança da população, além do comprometimento da qualidade de fruição da arte e da cultura.

Quanto às obras em si, a proposta prevê redução das obrigadoriedades de inserção de arte pública em empreendimentos, passando de 4 condições para 1, restando em Pólos Geradores de Tráfego do tipo 2, o que acarretaria menor quantidade de obras de arte pública a serem proporcionadas à cidade sem aumento de potencial construtivo.

Quanto ao incentivo de Arte Pública, a proposta prevê a revogação do Art. 180 da LCM, que possibilita acréscimo de 2% no coeficiente de aproveitamento de empreendimentos que viabilizem ações de Arte Pública, e cria incentivo de 5% no CA e TO, acrescentando mais que o dobro do potencial construtivo no Art. 64-B, tendo sido tratado na seção “Incentivos Urbanísticos”.

Em que pese a política municipal carecer de ajustes, há na proposta mudanças que geram apreensão quanto à ambiência urbana e à continuidade desta política de referência nacional, como a revogação de condicionantes que respaldam tecnicamente a análise (Art. 182), a revogação da necessidade de análise do SEPHAN em áreas adjacentes às Áreas de Preservação Cultural e no entorno de áreas tombadas, e a retirada de obrigatoriedade de previsão de placa de referência bem como brasão do município em intervenções artísticas nas empenas de edificações (Art. 181).

Quanto aos incentivos à preservação da paisagem e do patrimônio cultural, são revogados os Art. 183 e 184 da lei vigente e criados Art. 64-I, 64-J e 64-K, com outras possibilidades de incentivo, sendo acrescida ao trecho “a interpretação, caso a caso, pelo órgão competente, com base em lei específica” (Art. 183) a redação “com base em diretrizes urbanísticas, mantido o potencial construtivo previsto no zoneamento”. Não está claro como o potencial construtivo será mantido.

Outro aspecto visto com preocupação e relacionado com a paisagem do município e com o ordenamento territorial é a revogação do Art. 16 da Lei Municipal de Parcelamento do Solo 1215/74 e de todos os artigos do Capítulo VII do Título II do Plano Diretor, visto que desprotege as áreas de orla e terrenos de marinha. Este tema é sensível ao município não apenas pelas questões ambientais a ele atrelados, mas também pelos atrativos turísticos inerentes à orla e pela necessidade de conceber a ocupação do território tendo em vista seus valores paisagísticos e prováveis riscos das alterações climáticas. Em outras discussões deste tema, foi amplamente pontuado que esta alteração só seria possível se substituída ao mesmo tempo por mecanismo de gestão territorial equivalente, com criação, proposição e mapeamento das Áreas de Valor Paisagístico (nas minutas de 2016 e 2017) e Áreas Especiais de Orla (PLC 1715/2018), uma vez que as atuais Áreas de Projeto Orla da LCM 482/2014 (Art. 132 e 133), são abrangentes, genéricas e sem regra de aplicação direta.

## **7. Zonas específicas e instrumentos urbanísticos**

De acordo com a minuta, a proposta de alteração referente às Áreas de Desenvolvimento Incentivado tem por objetivo fortalecer as centralidades através de incentivos fiscais e construtivos que serão definidos na sua lei de criação. A redação não esclarece se os incentivos que vierem a ser definidos através da lei de criação das ADIs substituirão os possíveis incentivos propostos no Art. 17 da minuta de alteração, ou somar-se-ão a eles.



A nova redação do Art. 118 determina que o empreendimento apresente alternativas ou recursos para implantação de áreas de uso público, nos casos em que houver carências de áreas públicas no entorno de projeto de condomínios multifamiliares. No entanto, não há na redação qualquer indicação de como serão identificadas as carências que subsidiarão esta exigibilidade, uma vez que a proposta de alteração do artigo exclui a necessidade de Plano de Vizinhança com diagnóstico das carências.

Atualmente, estes empreendimentos devem destinar áreas comunitárias de uso público. Esta é uma obrigatoriedade de contrapartida devida ao município pelo empreendimento implantado em área não loteada, onde há maior carência de áreas públicas. A proposta de alteração prevê, para o cumprimento das mesmas medidas, o direito de índice equivalente da área destinada a ser aplicado no empreendimento. Não se vislumbra interesse público na alteração do dispositivo, uma vez que converte obrigatoriedade em incentivo.

Ainda, o §2º proposto traz a informação de que a proporção de investimentos em área de uso público deve ser estabelecida por “estudo técnico” e não menciona a quem compete tal estudo. Entende-se que a destinação de área pública é interesse do município e seu estudo deveria estar balizado em dados do próprio órgão de planejamento, IPUF, como menciona a redação vigente.

Quanto à inclusão do Art. 118-A, o qual propõe que o licenciamento de projetos de edificação em glebas com área superior a 20.000m<sup>2</sup> deverão apresentar alternativas voltadas à conectividade, conformação de quadras e áreas públicas. No entanto, a conectividade entre vias de entorno requer abertura de via no próprio empreendimento, configurando parcelamento do solo do tipo loteamento. Não fica claro como o empreendimento vai fomentar a conectividade sem haver o parcelamento do solo nos moldes da Lei de Parcelamento do Solo Urbano - 6766/1979.

Convém destacar também que a proposta não define uma face máxima de quadra e que isto promove prejuízos urbanísticos já que incentivará a produção de condomínios multifamiliares em grandes glebas que não serão mais parceladas, reduzindo a produção de cidade com criação de áreas sem conectividade com altos custos de manutenção para a municipalidade. Ainda com relação à proposta do Art. 118-A, carece de esclarecimentos a redação do seu parágrafo único, que traz a informação de que “mediante estudo técnico poderão ser excluídas as exigências previstas no caput”, sem determinar a quem caberá a elaboração e/ou a análise do estudo técnico, bem como quais serão os requisitos para que este estudo venha a excluir as referidas exigências.

Quanto ao instrumento Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), a exclusão completa do enquadramento de empreendimentos que são passíveis de apresentação de EIV para seu licenciamento e a exclusão de conteúdo mínimo (Termo de Referência), implica a necessária e paralela regulamentação. Assim, suscitam dúvidas como por exemplo: de que forma será garantida a publicidade do estudo, uma vez que a nova redação não inclui o RIV (Relatório de Impacto de Vizinhança) e a previsão de realização de audiências públicas. Salienta-se que no Estatuto da Cidade consta: Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.



Além disso, a nova redação retira as atribuições do IPUF no que tange à elaboração do TR, coordenação, análise e aprovação ou rejeição do EIV, exclui a menção sobre o cronograma de implantação e revoga os mecanismos que garantem a execução das medidas, como a condição de conclusão da compensação para emissão de habite-se. Não fica claro o que motivou a exclusão destes itens.

A proposta ainda traz alterações para o caso das Operações Urbanas Consorciadas (OUC) do Saco dos Limões e do Continente, revogando o parágrafo único do Art. 129 que estabelece que para estes dois casos, os zoneamentos ficam atrelados à efetivação da OUC para a área, sendo que, enquanto esta não for criada através de lei específica, fica estabelecido os parâmetros de ARM 2.5. Não está clara a motivação para a proposta de revogação das condicionantes então estabelecidas, considerando-se que não houve a efetivação da Operação Urbana Consorciada do Saco dos Limões e do Continente.

Quanto à inserção do instrumento Outorga Onerosa de Alteração de Uso com a criação do Art. 259-A, a proposta não menciona de que forma serão estabelecidas as condições a serem observadas para concessão, tais como: 1) a fórmula de cálculo para a cobrança, 2) os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga, e 3) a contrapartida do beneficiário.

Com relação ao instrumento Plano Específico de Urbanização (alteração dos Art. 288 e 289 e revogação dos Art. 290 e 291), a proposta de alteração retira a competência de elaboração dos PEUs pelo IPUF, e não deixa claro quem elaborará, e a quem compete a avaliação de seu interesse público. Além disso, é rasa quando menciona que os planos serão elaborados mediante supervisão dos “órgãos de planejamento competentes”. Além disso é retirada a obrigatoriedade de manutenção da densidade prevista para a área, o que pode trazer impactos imensuráveis.

Atualmente, a execução de PEU tem como requisito a manutenção da média de densidade populacional prevista para a área. Tal dispositivo foi alterado para “incrementar a oferta de habitação social e promover a regularização fundiária, urbanística e ambiental” (Art. 289, III). Como resultado, a alteração passa a permitir o adensamento ilimitado dessas áreas. Salienta-se que o novo dispositivo proposto já está contemplado no Art. 289, inciso I do Plano Diretor (não alterado). Por outro lado, a supressão/alteração do dispositivo originário é preocupantemente impactante.

Importante destacar que o regramento geral dos PEUs também foi alterado, passando estes a serem aplicáveis nas AUE, o que pode resultar em aumento expressivo de densidade também nessas áreas. A respeito deste tema especificamente, registra-se a manifestação técnica desta equipe, quando consultada, se deu por meio dos Pareceres Técnicos PTEC 364/IPUF/DIPLA/2020 e PTEC 365/IPUF/DIPLA/20202, emitidos no âmbito dos processos E 42611/2019 e E 97137/2019 respectivamente. As manifestações técnicas lá expressas ponderam o contrário do que está sendo proposto, uma vez que tal alteração resulta em conflito e contradição com concepções estratégicas e com o modelo de cidade preconizado pelo plano diretor vigente.

Com referência aos Projetos Especiais, a redação proposta para o Art. 284 exclui a exigência de parecer técnico do órgão municipal de planejamento para embasar a declaração de interesse público dos Projetos Especiais, pelo Chefe do Poder Executivo. É pontuado apenas que serão “ouvidos” o Conselho da Cidade e os “órgãos” de planejamento competentes. A atual obrigatoriedade de parecer técnico do órgão



municipal de planejamento é garantia de que o tema será avaliado de forma técnica e fundamentada por profissional habilitado.

O §2º do mesmo artigo mantém sua redação original que prevê que “Os limites urbanísticos de ocupação do solo dos Projetos Especiais serão definidos em parecer de caráter vinculante para o Poder Executivo emitido por equipe técnica multidisciplinar”. No entanto, a nova redação do §3º exclui a exigibilidade de que a referida equipe técnica seja composta por servidores públicos municipais efetivos com atuação nas áreas afins, permitindo, dessa forma, que seus membros sejam escolhidos com critérios discricionários por ato do Poder Executivo Municipal. Considera-se que é importante que seja mantida a participação exclusiva de servidores públicos municipais efetivos, agentes de Estado, para que seja garantida a impessoalidade e isonomia nas análises técnicas.

A nova redação, quando revoga os Art. 53 e 55 e altera os Art. 52, 54 e 56, propõe que a destinação das Áreas Comunitárias Institucionais deve respeitar as diretrizes definidas pelos órgãos de planejamento competentes, sem esclarecer quais diretrizes estarão abertas para definição, e tampouco a que órgão cabe a competência. A proposta de alteração não deixa claro quais são os usos institucionais, pois esta legenda foi excluída da Tabela de Adequação de Usos (Anexo F02), deixando as ACIs sem uso pré-definido em lei. Assim, o zoneamento ACI deixa de fazer sentido no mapa.

A minuta de alteração propõe que seja permitida, em Áreas Verdes de Lazer (AVL), a construção de edificações com usos bastante abrangentes e não necessariamente relacionados com o apoio ao lazer, tais como: edificações para fins administrativos, ambientais, comunitários, educacionais e de cultura, turísticos, comerciais, de serviços e de segurança.

Tal permissibilidade descaracteriza o zoneamento e confronta o sentido das AVLS, ou dos “Espaços Livres de Lazer”, conforme determina a Lei de Parcelamento do Solo Urbano - 6766/1979. Considera-se que esta proposta de alteração não promove a valorização dos espaços públicos, acarretando impactos irreversíveis oriundos do potencial construtivo gerado e da consequente redução de áreas abertas naturais para lazer da população.

Ainda, a minuta inclui a previsão de que as AVL demarcadas em terrenos de propriedade privada poderão adotar parâmetros urbanísticos de zoneamento de Macro Área de Uso Urbano adjacente, mediante estudo técnico, sem esclarecer a quem compete o referido estudo e sua análise. Cabe destacar que não foram localizados os limites de ocupação para o zoneamento Área Verde de Lazer no anexo F02, e que definições sobre alteração de uso requerem não só estudo técnico, mas também alteração de zoneamento por lei específica (alteração do Art. 58 e criação do Art. 58-A).

A proposta cria a seção XI - Das Áreas de Urbanização Especial, com a inserção dos artigos 142-A e 142-B, nos quais explicita que serão áreas para expansão urbana “a serem desenvolvidas através de Planos Específicos de Urbanização”. Não está claro a quem compete a elaboração do estudo técnico para áreas cujo Plano Específico de Urbanização (PEU) será dispensado. Além disso, os incisos I e II não delimitam claramente as áreas para necessidade de PEU (I - até 20.000m<sup>2</sup> e II - de 20.000m<sup>2</sup> até 100.000m<sup>2</sup>). Além disso, no Art. 142-A, §1º, pergunta-se: quais critérios serão usados





para definir os benefícios e as contrapartidas esperadas? Dependerá de regulamentação?

Com referência ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), a proposta inclui novas formas de aplicação dos seus recursos, inclusive na “contratação de pesquisas, diagnósticos, levantamentos e estudos técnicos”. Considera-se que não é cabível tal aplicação para os recursos do FMDU, uma vez que é finalidade do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF) promover estudos e pesquisas para o planejamento, através de recursos próprios e quadro técnico efetivo.

De acordo com o Estatuto da Cidade, as receitas do FMDU que forem provenientes de Outorga Onerosa devem ser aplicadas 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.

#### APONTAMENTOS GERAIS

##### a) Quanto à participação técnica

1. Os técnicos da Diretoria de Planos e Análises Territoriais (DIPLA) não participaram da elaboração da minuta do Plano Diretor atualmente em discussão.
2. A oficina realizada em janeiro de 2022 e aqui relatada configurou o primeiro momento de apresentação do tema diretamente à equipe técnica, por parte da Gestão.

##### b) Quanto às discussões e minutas de 2016 e 2017 e quanto ao PLC 1715/2018<sup>6</sup>

3. Os técnicos da Diretoria de Planos e Análises Territoriais (DIPLA) que já integravam o corpo técnico do IPUF nos anos de 2015, 2016, 2017, 2018 e 2019 participaram da elaboração das minutas de um novo Plano Diretor no período de 2016-2017 e da elaboração do PLC 1715/2018 no período de 2018-2019.
4. Os técnicos supracitados possuem domínio técnico dos materiais então elaborados e conhecimento aprofundado das discussões realizadas em âmbito técnico e comunitário naqueles momentos, uma vez que integravam a equipe de autores e partícipes dos processos.
5. A minuta de Plano Diretor apresentada em dezembro de 2021 não corresponde ao discutido em 2016 e 2017, uma vez que possui objeto, finalidade, estrutura e resultado urbanístico distintos e que inclui questões que não foram previamente debatidas no âmbito técnico e comunitário e/ou alterou conclusões e encaminhamentos técnicos daquele período, os quais derivaram de estudos técnicos, audiências públicas, reuniões comunitárias e reuniões técnicas internas e ampliadas.

---

<sup>6</sup> Os materiais disponíveis no site da atual proposta, inclusive o intitulado Estudo Global dos Distritos e suas apresentações promovem o entendimento de que a minuta do Plano Diretor de dezembro de 2021 vem sendo debatida desde 2016.



6. A minuta de Plano Diretor apresentada em dezembro de 2021 não corresponde, em aspectos relevantes e impactantes, ao discutido em 2018 e 2019, uma vez que difere em objetivo, escopo e abrangência em relação ao PLC 1715/2018. Aqui, novamente, a minuta atual inclui questões que não foram debatidas no âmbito técnico e comunitário naquele momento e altera conclusões e encaminhamentos técnicos daquele período em relação aos temas abordados.

**c) Quanto à proposta de Plano Diretor - dezembro 2021**

7. A proposta apresentada se trata de uma mudança significativa em relação à legislação vigente em todos os aspectos categorizados para a oficina técnica, a saber: Gestão da Política Urbana; Incentivos Urbanísticos; Limites de Uso e Ocupação; Mobilidade Urbana; Parcelamento do Solo e Condomínios de Lotes; Patrimônio, Paisagem e Arte Pública; Zonas Específicas e Instrumentos Urbanísticos.
8. A equipe técnica desconhece a metodologia utilizada para a elaboração da proposta e desconhece estudos técnicos específicos de diagnóstico e de prognóstico e simulações que possam ter embasado as proposições ora apresentadas.
9. O Estudo Global dos Distritos publicado concomitantemente à proposta mostra-se incompleto e/ou omissivo em aspectos importantes, o que não permite aferir as fundamentações para as alterações propostas.
10. A proposta atual resulta em fragilidade para o Instituto e para o próprio processo de planejamento urbano municipal, uma vez que apresenta definições e consequências urbanísticas não debatidas com a comunidade e com os técnicos.
11. As propostas no âmbito da Gestão da Política Urbana retiram da autarquia municipal Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano competências e atribuições inerentes ao planejamento urbano.
12. Os incentivos urbanísticos previstos são oferecidos de forma a não direcionar o crescimento da cidade. Não foi apresentado estudo da correlação entre as contrapartidas ofertadas com o objetivo para o planejamento urbano.
13. Ainda que entre os objetivos da proposta conste o estímulo à produção de Habitação de Interesse Social, não foram apresentados estudos que embasem a proposta e não foram criados mecanismos que priorizem a aplicação do incentivo em HIS frente aos diversos incentivos previstos.
14. Em que pese a proposta não compreender a alteração de mapas de zoneamento, altera substancialmente os anexos F01 (Limites de Ocupação) e F02 (Adequação de Usos) do Plano Diretor vigente, de forma que, mesmo que não exista alteração da sua localização e da sua nomenclatura, os zoneamentos hoje existentes são alterados em termos de como é possível parcelar, do que é possível edificar, do quanto se pode edificar e de que usos podem existir, além de permitir alterações de usos e limites de ocupação por ato administrativo.
15. Os limites de uso e ocupação aplicáveis sofreram alterações em todos os seus parâmetros, aumentando consideravelmente o potencial construtivo e o gabarito.



16. A proposta de adensamento construtivo não é necessariamente acompanhada da garantia de adensamento habitacional e de infraestrutura básica, nem de áreas públicas de lazer ou áreas para equipamentos comunitários.
17. A proposta de adensamento construtivo é acompanhada de ampliação de expansão urbana, notadamente nas atuais Macro Áreas de Transição de AUE, APL-E e APL-P, contrariando as prerrogativas de uma cidade concentrada e do modelo polinucleado de organização territorial baseado no fortalecimento das centralidades urbanas já existentes.
18. A ampliação da Macro Área de Uso Urbano, incorporando as AUEs, não se dá com base em estudos de projeção demográfica, de áreas urbanas subutilizadas e de estoque de potencial construtivo do território. Pelo contrário, contraria os cenários de crescimento da mancha urbana tidos como ótimo e intermediário do próprio ICES, citado nas apresentações da proposta.
19. Ademais, a expansão urbana sobre Macro Áreas de Transição contraria o horizonte temporal de longo prazo estabelecido pela LCM 482/2014, não sendo compatível com uma revisão do Plano Diretor 7 anos após sua promulgação e sem que tenham sido vencidos os estoques de potencial construtivo disponíveis na Macro Área de Uso Urbano.
20. A proposta permite a alteração material de zoneamentos por meio administrativo dos zoneamentos AUE, APL, APP, ACI e AVL, ocasionando substanciais modificações em seus limites de ocupação e possibilidades de uso.
21. Diversas análises e tomadas de decisão são subjetivas e ficarão a cargo de estudo técnico futuro, o qual conforme definição proposta no glossário é todo “estudo realizado por profissional habilitado a partir de termo de referência”. Vê-se com cautela o fato de o texto proposto atribuir decisões e aplicação de regras urbanísticas que poderão estar baseadas em estudos custeados pelo administrado em detrimento à análise técnica de profissionais vinculados ao Estado, dada a necessidade de garantir isonomia e transparência nas ações do Poder Público.
22. A proposta altera parâmetros e possibilidades de uso e ocupação de espaços livres de lazer e de áreas destinadas a equipamentos comunitários. Para o caso das AVL, permite novos usos e estimula a ocupação dos aterros com uso diverso do que o de Parques Urbanos. Tal permissibilidade descaracteriza este zoneamento e confronta o sentido da função urbana dessas áreas conforme determina a Lei de Parcelamento do Solo Urbano e, conseqüentemente, promove a redução da oferta de espaços livres para lazer da população de modo geral.
23. A proposta pode resultar em prejuízos à mobilidade urbana, uma vez que não apresenta garantias de reforço às centralidades existentes e ampliações de infraestrutura urbana, além de tornar possível suprimir vias projetadas e alterar parâmetros de calçadas tais como largura mínima e arborização.
24. A proposta desestimula novos parcelamentos regulares do solo e, conseqüentemente, seus benefícios urbanísticos, entre os quais se destacam a destinação de áreas públicas e a conformação de estrutura urbana viária com maior mobilidade e caminhabilidade.



25. A proposta apresenta entre suas motivações reduzir a irregularidade da ocupação do território, sem apresentar estudos e mecanismos indicativos de que as alterações propostas atingirão o resultado esperado e sem fortalecer instrumentos e ações de regularização fundiária (REURB) enquanto política pública.
26. A proposta suprime e/ou desconsidera aspectos paisagísticos e patrimoniais que configuram e caracterizam a vocação do município, provocando efeitos negativos diretos em Áreas de Preservação Cultural e Área Residencial Cultural.
27. A proposta revoga os mecanismos de ordenamento específico das áreas de orla e dos terrenos de marinha, sem estabelecer ao mesmo tempo formas diretas e autoaplicáveis de regramento do ordenamento territorial destas áreas, desconsiderando aspectos ambientais, paisagísticos, culturais e de gestão e planejamento urbano que considere os possíveis riscos decorrentes das alterações climáticas.
28. A proposição de alterações em instrumentos urbanísticos resulta em efeitos urbanos em desconformidade com as suas finalidades estabelecidas no Estatuto da Cidade.
29. Ademais, a proposta de verticalização como colocada resulta somente em densidade construtiva e não necessariamente habitacional, além de vir desacompanhada de aprimoramentos na estrutura urbana no que tange à criação de novas áreas públicas de lazer e recreação, área comunitárias (uma vez que desestimula novos parcelamentos do solo), avaliação de impactos (uma vez que desregulamenta o EIV) e da necessidade de infraestrutura prévia. Isso ocorre não somente em novas frentes de urbanização, mas também nas áreas hoje previstas para Operação Urbana Consorciada (OUC, agora eliminadas).
30. O excesso de generalidades e de regulamentações que fazem necessárias posteriormente acarreta em insegurança técnica e jurídica para aplicação da Lei.
31. A proposta atual carece de exposição técnica clara, objetiva e mensurável e de materiais de apoio facilmente compreensíveis pela população quanto aos impactos decorrentes em cada Distrito e na cidade como um todo.
32. Os resultados prováveis de uso e ordenamento territorial que já podem ser aferidos da atual proposta configuraram, do ponto de vista urbanístico, um novo Plano Diretor.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Apesar do tempo diminuto disponibilizado para estudo e análise dos extensos documentos publicados, restou evidenciado que a proposta não se configura como adequação, mas alteração da estrutura urbana definida no Plano Diretor vigente. À luz da técnica urbanística, avaliamos que a proposta não se coaduna com a estrutura física, ambiental e cultural do município. De tal sorte, concluímos que a magnitude das alterações propostas, sem estudos completos que as justifiquem, se torna incompatível com a boa técnica urbanística e os princípios do Plano Diretor vigente.

A forma de registro deste documento seguiu a divisão de temática proposta pela gestão, embora os temas sejam transversais. Ademais, a discussão da oficina se deu em eixos e não abordou os impactos diretos e indiretos das alterações propostas





no território, seja em cada Distrito ou no município como um todo, inclusive de forma sinérgica.

Por fim, reitera-se que devido ao prazo exíguo dado para esta equipe e à complexidade do tema, os pontos aqui levantados derivaram de análise preliminar que não contempla toda a complexidade da matéria, cujos reflexos urbanísticos devem ser cuidadosamente sumarizados e analisados tecnicamente.

É o que tínhamos a informar.

**Felipe Paulo de Oliveira**  
Engenheiro Civil – IPUF

**Ingrid Etges Zandomeneco**  
Arquiteta e Urbanista – IPUF

**Larissa Carvalho Trindade**  
Arquiteta e Urbanista – IPUF

**Maria Luiza Tremel de Faria Lima**  
Arquiteta e Urbanista – IPUF

**Maurício Back Westrupp**  
Engenheiro Civil – IPUF

**Sheila Comiran**  
Arquiteta e Urbanista – IPUF

**Gabriela Stein Zacchi**  
Arquiteta e Urbanista – IPUF

**Juliana Francisca Corrêa**  
Engenheira Civil – IPUF

**Maíra Mesquita Maciorowski**  
Arquiteta e Urbanista – IPUF

**Maria Tereza Amorim Falcão**  
Arquiteta e Urbanista – IPUF

**Rui Stanzani Lapa**  
Arquiteto e Urbanista - IPUF