



UFECO - União Florianopolitana de Entidades Comunitárias

VOTO-VISTA/UFECO

Florianópolis, 01 de novembro de 2024

Assunto: VOTO-VISTA UFECO sobre a Minuta do Decreto de regulamentação do artigo 295-P do PD/2023 sobre Incentivo para o Desenvolvimento Econômico, apresentada na reunião do Conselho da Cidade de 09/09/2024.

Prezado Sra. Ivana Tomazi
Presidente do Conselho da Cidade de Florianópolis

A UFECO vem apresentar Voto-Vista referente à Minuta do Decreto de regulamentação do artigo 295-P, que trata sobre Incentivo para o Desenvolvimento Econômico, conforme encaminhamentos da reunião de 09/09/2024.

Cordialmente,

Kelly Cabral (Titular)

Suzana de Souza (Suplente)

+++++

VOTO-VISTA/UFECO:

A União Florianopolitana de Entidades Comunitárias - UFECO congrega as associações comunitárias da Cidade de Florianópolis e tem como finalidade lutar pelas reivindicações da população de Florianópolis, vem apresentar **Voto-Vista sobre a Minuta do Decreto de regulamentação do artigo 295-P**, que trata sobre Incentivo para o Desenvolvimento Econômico, a qual foi disponibilizada aos conselheiros para apreciação, além da apresentação na reunião do Conselho da Cidade de 09/09/2024, sendo que a representação da UFECO sentiu necessidade de mais tempo para estudar essa matéria, que envolve questões de ordem urbanística, social e ambiental e que devem ser consideradas para melhor avaliação.

Abordaremos o texto da Minuta do Decreto na forma de tabela, com considerações e propostas que julgamos pertinentes.

Resumo:

1. questão da infraestrutura x ADIs x PGTs: área inundável entorno do Manguezal do Itacorubi (PNMMI-FM)
2. questão das OUCs x ADI-II: incongruência entre artigos e anexos do PD/2023 e insegurança jurídica
3. questão das ADIs x contrapartida financeira/outorga onerosa: quem paga a conta da infraestrutura.
4. Áreas de APCs x ADIs
5. A questão da fiscalização do uso acordado ao longo de 10 anos

Página 1:

Tema, Ementa, Considerandos e Dispositivos	Justificativas Técnicas
<p>Incentivo para o Desenvolvimento Econômico Art. 295-P</p>	<p>A concessão do Incentivo para o Desenvolvimento Econômico tem por intuito promover o desenvolvimento econômico e a dinamização das Áreas de Desenvolvimento Incentivado - ADIs, visando à geração de empregos e à inclusão social. Objetiva-se, com isso, estimular o desenvolvimento econômico e social, bem como a geração de empregos e renda no Município de Florianópolis, através do fomento a atividades estratégicas e produtivas, caracterizadas por empreendimentos dedicados ou que englobem os serviços ligados à economia criativa, desenvolvimento tecnológico, saúde, educação, assistência social, cultura, turismo e lazer. <u>Trata-se de incentivo plenamente consentâneo com as ADIs, que contam com infraestrutura adequada ao incremento urbanístico e consequente atração de pessoas</u>, bem como visam a promover a ocupação urbana concentrada e fomentar o desenvolvimento econômico local promovendo a geração de emprego e renda e a qualificação do trabalho. Diferentemente de condomínios residenciais, por exemplo, empreendimentos como hotéis, museus, hospitais e centros de pesquisa promovem o desenvolvimento econômico e social almejado ao Plano Diretor e estimulam positivamente a economia, atraindo novos investimentos e inovação. Previsto no</p>
	<p>art. 295-P do Plano Diretor Municipal e regido pela Lei Complementar n. 755/2023 e Decretos ns. 25.643/2023 e 25.644/2023, o incentivo para o desenvolvimento econômico carece de adicional regulamentação específica, a fim de definir as atividades enquadradas ao art. 5º, VII da LC n. 482/2014 e estabelecer os critérios para sua aplicação concreta e segura pela municipalidade.</p>

Considerações:

Conforme justificativa técnica (acima), o incentivo para o desenvolvimento econômico é *“plenamente consentâneo com as ADIs (Áreas de Desenvolvimento Incentivado), que **contam com infraestrutura adequada** ao incremento urbanístico e consequente **atração de pessoas**,”*

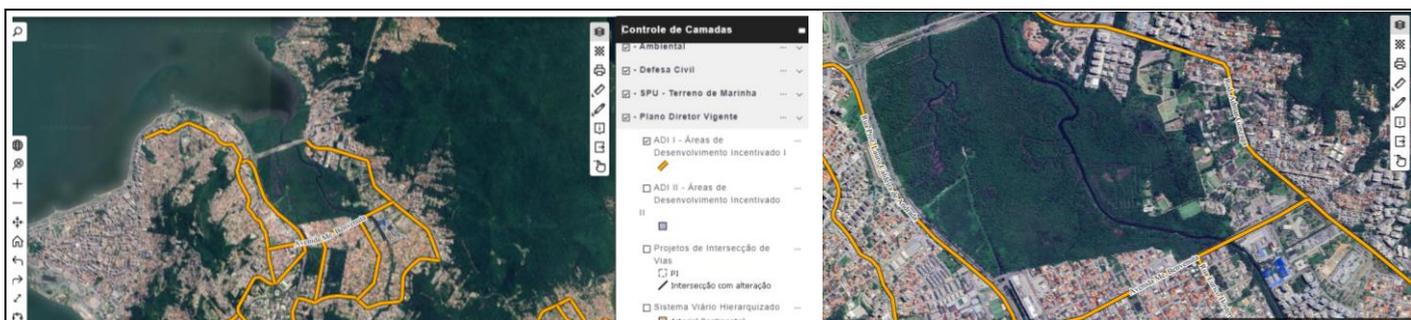
Pergunta: Todas as áreas definidas como Áreas de Desenvolvimento Incentivado (ADI-I e ADI-II) possuem infraestrutura adequada ao incremento urbanístico e consequente atração de pessoas? Considerando que o estudo apresentado no Plano Diretor não comprova a disponibilidade da infraestrutura para a população já instalada, existe alguma atualização ou promessa de construção de infraestrutura que permita o adensamento proposto?

Ressaltamos que o adensamento não deve estar em função apenas da infraestrutura, da qual não temos dados primários atualizados, mas deve considerar também as questões ambientais e de suscetibilidade à inundação, conforme o exemplo da **área no entorno do Parque Natural Municipal do Manguezal do Itacorubi Fritz Muller** (PNMMI-FM), na bacia do Itacorubi/Distrito Trindade (abaixo), caso flagrante de

proposta de adensamento urbano em área com insuficiência sanitária, no entorno de Unidade de Conservação, cujas futuras Zonas de Amortecimento são inundáveis/alagáveis.

1- Questão da infraestrutura x ADIs x PGTs: área inundável entorno do manguezal do Itacorubi (PNMMI-FM)

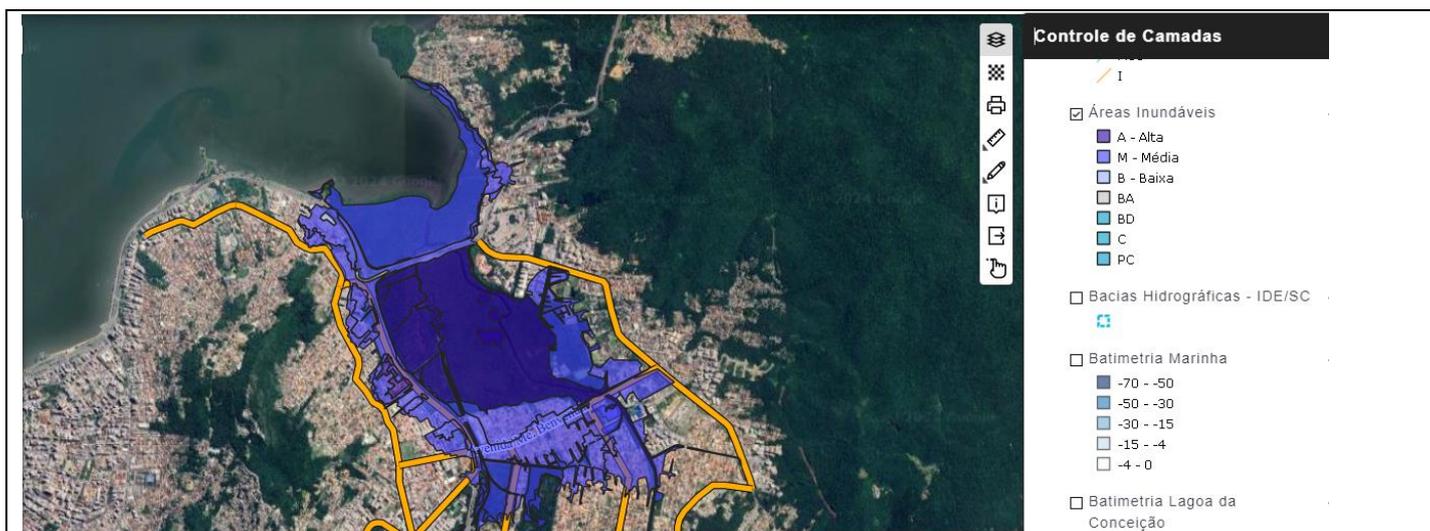
Segundo Anexo H02/PD 2023, na Bacia do Itacorubi são delimitadas como ADI-I as 3 vias justapostas à UC do PNMMI-FM, quais sejam: Rua Prof. Lauro Caldeira de Andrade/Trindade, Rod. Admar Gonzaga/Itacorubi e Av. Madre Benvenuta/Santa Mônica (imagens 1 e 2 abaixo):



Imagens 1 e 2 do Geoprocessamento da PMF/2024: ADI-I ao longo da Rua Prof. Lauro Caldeira de Andrade/Trindade, Rod. Admar Gonzaga/Itacorubi e Av. Madre Benvenuta/Santa Mônica.

As áreas ao longo dessas vias passam a poder receber incremento no número de pavimentos e nos usos de serviços e comércios além daqueles índices e usos previstos nos anexos F01 e F02 do PD/2023 respectivamente, cujo adensamento populacional/atração de pessoas aumentará significativamente o consumo de água, a conseqüente produção de mais esgoto/resíduos sólidos, maior necessidade de drenagem, elevação da superfície irradiante, elevação do potencial de formação de bolhas de calor, intensificação do tráfego de veículos degradação da qualidade do ar, aumento da demanda por espaços para estacionamento, numa área sabidamente inundável e sem esgotamento sanitário operante para dar conta plenamente da ocupação atual (imagens 3 e 4 abaixo).

A área do entorno do Manguezal do Itacorubi é área inundável - Geoprocessamento/PMF-2024.

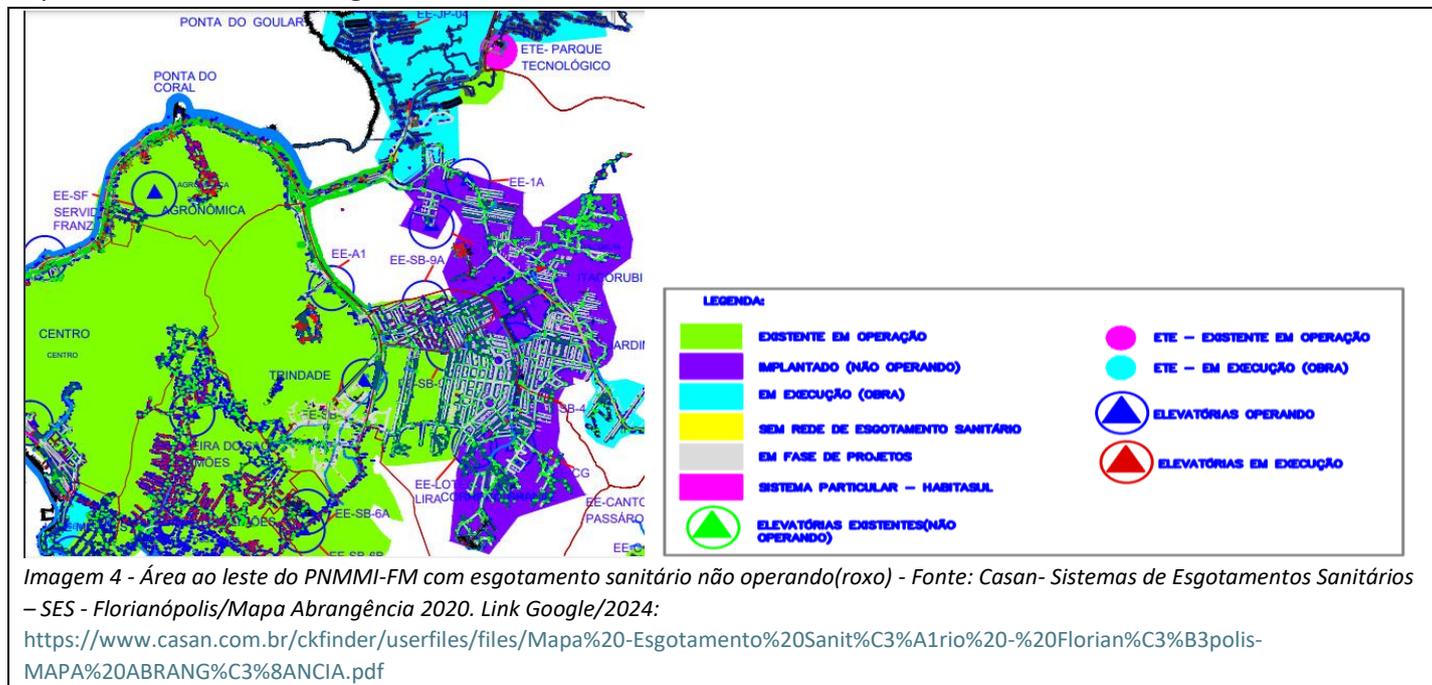


Imagens 3 - Área entorno do PNMMI-FM: médio risco de inundação - Geoprocessamento/PMF-2024

Conforme artigo 71, inciso III, do PD/2023 “os **subsolos em todas as ADI poderão ocupar até 100% (cem por cento) do terreno**”.

Pergunta: As edificações a serem construídas em ADI e que obtiverem concessão do Incentivo ao Desenvolvimento Econômico poderão usar/impermeabilizar 100% do subsolo, **mesmo em área com risco de inundação/alagamento?** Não haverá infiltração de águas pluviais no solo, sobrecarregando a drenagem em local ambientalmente sensível.

Além disso, aproximadamente 1/3 da Bacia do Itacorubi não tem infraestrutura de esgotamento sanitário operando, conforme imagem 4.



Ressaltamos que a área no entorno da UC do Parque Natural Municipal do Manguezal do Itacorubi Fritz Muller (PNMMI-FM) provavelmente será considerada como Zona de Amortecimento pelo respectivo Comitê Gestor desta UC quando da elaboração do Plano de Manejo, pois o manguezal é APP em toda sua extensão, mesmo porções de manguezal fora dos limites do Parque Municipal, que igualmente não poderiam admitir ocupações.

Conforme Decreto 24.171/2022, artigo 10º, § 2º, “O Plano de Manejo estabelecerá a Zona de Amortecimento e as normas específicas para o uso dos recursos desta área e dos corredores ecológicos da Unidade”. Além disso, o Decreto que regulamenta a Lei 9.985/2000 – SNUC (Decreto 4.340/2002, Artigo 20, inciso VIII) determina que o Conselho Gestor da UC tem como competência “manifestar-se sobre obra ou atividade potencialmente causadora de impacto na UC, em sua Zona de Amortecimento, mosaicos ou corredores ecológicos”. Os ecossistemas costeiros vêm sendo atingidos pela supressão de áreas de criadouros e de alimentação da fauna, e ainda pela constante poluição por resíduos sólidos e efluentes orgânicos, em consequência da **carência de saneamento básico**, em que tal situação atinge incisivamente as comunidades remanescentes de pesca artesanal e da própria maricultura que ainda persiste na baía norte.

Proposta 1: Entendemos que o Conselho Gestor do PNMMI-FM precisa ser consultado quanto à delimitação de ADI nas vias do entorno do Parque.

As ADIs no entorno da UC do PNMMI-FM permitirão adensamento nas possíveis Zonas de Amortecimento do Parque. O adensamento da Zona de Amortecimento constitui-se na ampliação dos vetores de pressão

urbana sobre a UC, que já sofre com o despejo de esgoto/coliformes fecais e contaminantes/metals pesados ocasionados pela falta de infraestrutura, com verificação de mortalidade de sardinhas da boca torta/manjuvas em 2023 por hipóxia (falta de oxigênio dissolvido na água) principalmente no Rio Sertão. A Nota Técnica do Projeto Ecoando Sustentabilidade/UFSC (**Anexo Único**) aponta que: “A caracterização da concentração de oxigênio à montante dos estuários dos rios Sertão e Itacorubi reforçam as relações da **deficiência de saneamento**, evidenciadas pelo lançamento direto ou indireto de efluentes domésticos, combinada com os impactos de remoção da mata ciliar, entre outros desdobramentos da ocupação urbana desordenada. ... o cenário de contaminação e eutrofização observado tem **impactos também para a pesca e maricultura da região...**”.

As áreas no entorno do PNMMI-FM deveriam ter ampliada a permeabilidade do solo e minimamente manter a densidade populacional atual, sem delimitação de áreas de ADIs ou aplicação de incentivos para incrementos no zoneamento/uso e ocupação. Além disso, o inciso I, Art. 8º do PD/2023, define como um dos princípios deste PD “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 indicadores do crescimento urbano”. Esse princípio implica na **elaboração de políticas setoriais em função das necessidades da natureza**, reconhecida como sujeito de direitos e com personalidade jurídica (emenda nº 047/2019 à Lei Orgânica de Florianópolis), buscando resiliência da Cidade frente às mudanças climáticas.

Uma análise de imagens de satélite do histórico dos últimos 10 anos revela, assim como destacado na nota técnica supracitada, que o processo de adensamento da região, com a infraestrutura atual, já está tendo consequências sobre a vegetação da unidade de conservação municipal (imagem 5). É importante destacar, portanto, que existem evidências para supor que a capacidade de suporte do ambiente do Parque Natural Municipal do Manguezal do Itacorubi não está sendo respeitada, em flagrante desacordo aos princípios do Artigo 8 do PD/2023.

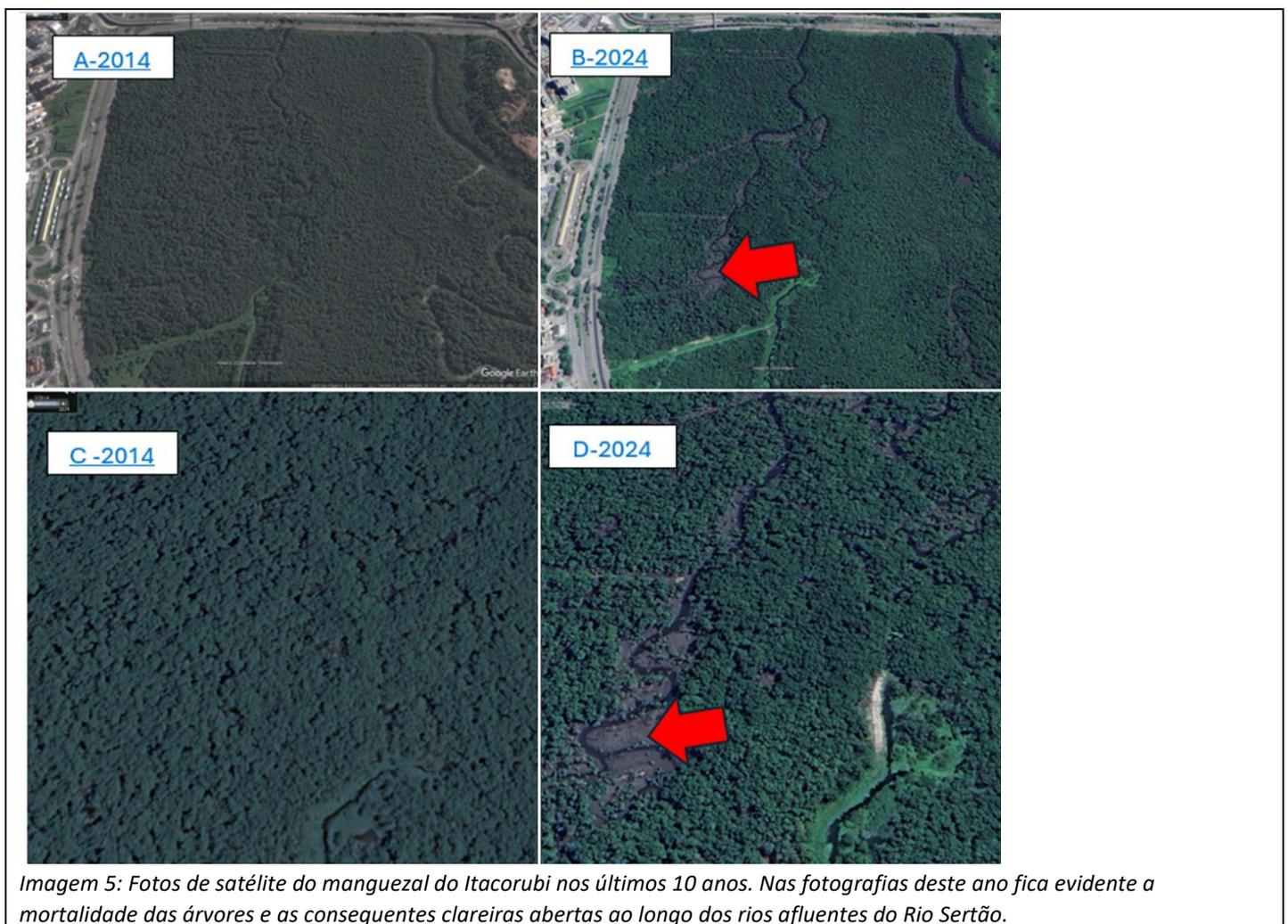


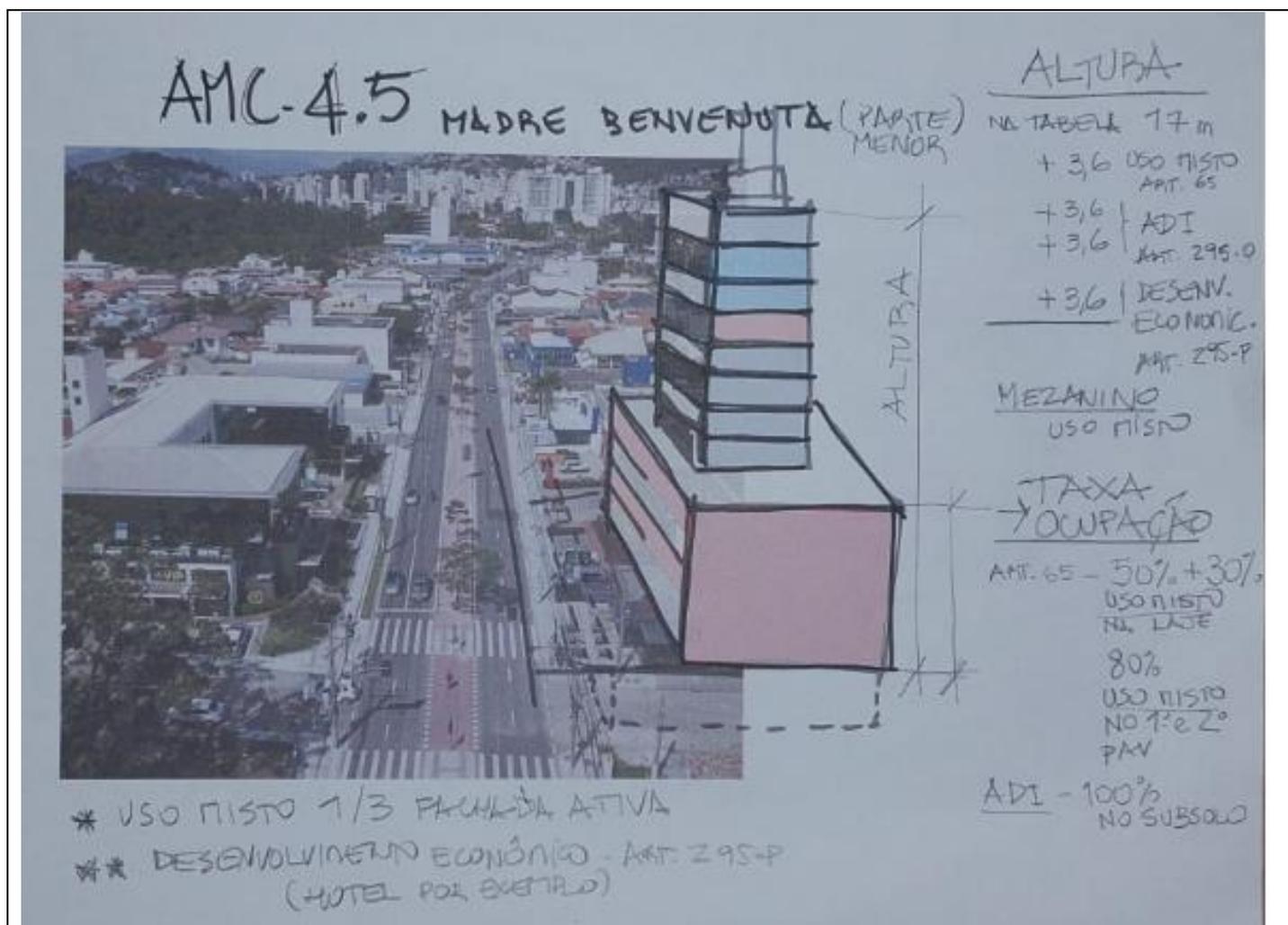
Imagem 5: Fotos de satélite do manguezal do Itacorubi nos últimos 10 anos. Nas fotografias deste ano fica evidente a mortalidade das árvores e as consequentes clareiras abertas ao longo dos rios afluentes do Rio Sertão.

Proposta 2: Solicitamos à PMF que retire do Anexo H02 do PD/2023 e do Geoprocessamento aquelas ADI-I delimitadas no entorno do Manguezal do Itacorubi (PNMMI-FM), ao longo da Rua Prof. Lauro Caldeira de Andrade/Trindade, Rod. Admar Gonzaga/Itacorubi e Av. Madre Benvenuta/Santa Mônica, uma vez que essas áreas são comprovadamente áreas com risco de inundação, segundo o próprio Geoprocessamento da PMF. Essa correção da cartografia poderia ser solicitada ao Comitê de Consolidação do Microzoneamento Oficial – CCMO, instituído pelo artigo 215 do PD/2023, regulamentado pelo Decreto nº 26179/2023, cujo comitê tem a competência de “*analisar, consolidar e dar publicidade às áreas demarcadas como Áreas de Desenvolvimento Incentivado*”. Existe insegurança jurídica em ter regramento contrário à legislação sobre áreas de risco.

A Lei 12.608/2012 da Defesa Civil em seu Art. 8º determina que “*Compete aos Municípios, dentre outras obrigações ... IV - identificar e mapear as áreas de risco de desastres; V - promover a fiscalização das áreas de risco de desastre e vedar novas ocupações nessas áreas*”. Desse modo, se o município tem uma carta de áreas de risco (incluindo inundação), o incentivo à ocupação nessas áreas gera conflito com a lei federal 12.608/2012.

Proposta 3: A PMF deve verificar no anexo H02 do PD/2023 a possível demarcação de ADI-I em vias localizadas em outras áreas de risco ambiental da Cidade.

Como exemplo de densificação populacional e impermeabilização prevista para o entorno do PNMMI-FM, segue estudo da aplicação de incentivos cumulativos permitidos no PD/2023, em área com zoneamento AMC 4.5 no bairro Santa Mônica, via localizada em área inundável/alagável, delimitada como ADI-I no Anexo H02 do PD/2023, conforme imagem 5:



Hotéis (turismo), **museus** (cultura), **hospitais** (saúde) e **parques tecnológicos** (desenvolvimento tecnológico), são atividades consideradas como estratégicas do desenvolvimento econômico e social, segundo artigo 2º desta minuta de decreto, sendo geralmente **empreendimentos de porte**, considerados como **Polos Geradores de Tráfego** – PGTs pelo Anexo E02/PGTs do PD/2023, cuja implementação levará ao incremento urbanístico e atração de pessoas e de veículos, que exigirão adequações na mobilidade local/regional e na maior oferta de infraestrutura, já insuficiente em vários distritos da Cidade.

Não deveria ser permitido adensar antes de oferecer a correspondente infraestrutura, conforme **inciso VI**

Artigo 2º do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), que determina a “ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar: (...) c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana; d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura

correspondente; conforme o inciso XIII, Artigo 2º do Estatuto da Cidade “A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais: ... XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população”. Ainda, segundo § 3º- Artigo 28

do Estatuto da Cidade, “O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área”. E ainda o

Artigo 5º, inciso XV do PD/2023 estabelece que “O crescimento previsto para os diversos distritos do Município se baseia em uma oferta crescente de infraestrutura e como forma de garantir essa correspondência, se estabelece em vinte por cento o índice de aumento populacional ou de área construída, a partir do qual, contado da data da publicação desta Lei Complementar, se instalará, automaticamente, o processo de aferição dos parâmetros urbanos em vigor, cujo processo de análise será coordenado pelos órgãos de desenvolvimento e planejamento urbano juntamente com o órgão responsável pelo desenvolvimento ambiental e com representante designado pelo Conselho da Cidade, ouvida a população envolvida”.

Perguntas: Se o estudo apresentado no PD não comprova a disponibilidade da infraestrutura para a população já instalada, qual será a base de dados para medir o crescimento previsto para os distritos? Qual é a previsão da oferta crescente de infraestrutura para o incremento no crescimento com a implementação das ADI-I e II? O aumento populacional ou de área construída foi estabelecido em vinte por cento incluindo as ADIs? Como e qual a periodicidade que serão aferidos esses parâmetros urbanísticos?

Proposta 4: Solicitamos a elaboração de um decreto regulamentador para o artigo 5º, inciso XV do PD/2023, a fim de definir o processo de análise do crescimento previsto para os distritos, visando estabelecer:

- a) metodologia do processo de aferição e análise para garantir a correspondência entre o crescimento previsto para os distritos e infraestrutura instalada e/ou a instalar.
- b) qual o crescimento previsto para os distritos x infraestrutura instalada e/ou a instalar;
- c) como aferir os 20% de aumento populacional ou de área construída, por distrito e definição da periodicidade desta aferição.

Proposta 5: Solicitamos que nos Planos Distritais, previstos no artigo Art. 285-A do PD/2023, regulamentado pelo Decreto nº 25177/2023, os quais seguirão o rito do art. 336 do PD/2023 (metodologia participativa), os órgãos de desenvolvimento e planejamento urbano e o órgão responsável pelo desenvolvimento ambiental apresentem à população do respectivo distrito a aferição e análise dos parâmetros urbanísticos em vigor, visando conferir a necessária correspondência entre o crescimento previsto para o distrito e a oferta crescente de infraestrutura, conforme determinam o inciso VI e XIII do Artigo 2º e § 3º do Artigo 28, ambos do Estatuto da Cidade, bem como o inciso XV, Artigo 5º do PD/2023.

2- Questão OUCs X ADI-II: incongruência entre artigos e anexos do PD/2023 e insegurança jurídica

Há incongruência entre o artigo 129 do PD/2023 (que considera 7 áreas prioritárias para Operação Urbana Consorciada – OUC), o anexo H02 do PD/2023 (delimita 5 OUCs) e o mapa de ADI-II do Geoprocessamento da PMF (delimita 5 OUCs).

Pergunta: Porque no Anexo H02 do PD/2023 e no mapa de ADI-I e ADI-II do Geoprocessamento da PMF não aparecem a OUC I (Distrito de Canasvieiras), OUC II (Distrito do Ribeirão da Ilha) e OUC III (Distrito de Ratoles), todas citadas no artigo 129 do PD/2023?

Conforme artigo 129, Parágrafo único do PD/2023, as sete Áreas Prioritárias para Operação Urbana Consorciada – OUCs passam a figurar como ADI-II.

Art. 129 do PD/2023: “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 Ratoles;
- IV - OUC 4 - Continente;
- V - OUC 5 - Centro;
- VI - OUC 6 - aterro da Via Expressa Sul;
- VII - OUC 7 - Saco dos Limões.

Parágrafo único. As OUCs passam a figurar como ADI-II. (Redação dada pela Lei Complementar nº 739/2023).

Por outro lado, o Artigo 130, § 1º do PD/2023 determina que “as ADI são aquelas delimitadas no Anexo H02...”. Segundo Anexo H02, existem 2 tipos de ADI: ADI-I e ADI-II, conforme imagem 6:

DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE DESENVOLVIMENTO INCENTIVADO (ADI)

ADI	DISTRITO conforme anexo D05	TRECHO
DELIMITAÇÃO A PARTIR DE VIAS (ADI-I)		
Rua Altamiro Barcelos Dutra	Barra da Lagoa	Interseção com a Rodovia João Gualberto Soares até a interseção com Travessa Valmor Luiz Flores (Travessa Flores)
Travessa Valmor Luiz Flores (Travessa Flores)	Barra da Lagoa	Toda sua extensão
Rua 5 Loteamento Cidade da Barra	Barra da Lagoa	Toda a sua extensão
Avenida Cidade de Córdoba	Barra da Lagoa	Interseção com a Rua 5 Loteamento Cidade de Córdoba até a interseção com a Rua Prof. Ademar Francisco
Rua Prof. Ademar Francisco	Barra da Lagoa	Toda sua extensão
Rua Altamiro Barcelos Dutra	Barra da Lagoa	Interseção com a Rua Júlio José Gonçalves até a Rua Angelina Joaquina dos Santos
Rua Angelina Joaquina dos Santos	Barra da Lagoa	Da Rua Altamiro Barcelos Dutra até a interseção com a Rua Dorvalina Carolina Florindo
Rua Júlio José Gonçalves	Barra da Lagoa	Interseção com a Rua 5 Loteamento Cidade de Córdoba até a interseção com a Rua Altamiro Barcelos Dutra
Rua Inelzyr Bauer Bertoli	Barra da Lagoa	Toda sua extensão
Rua Des Ivo Gulhon Pereira de Mello	Barra da Lagoa	Toda sua extensão implantada
SCI-022 (Projetado)	Barra da Lagoa	Da Rua Des Ivo Gulhon Pereira de Mello até a interseção com a Rua Altamiro Barcelos Dutra
Rua Dorvalina Carolina Florindo	Barra da Lagoa	Interseção com a Rua Angelina Joaquina dos Santos até a interseção com a Rua Altamiro Barcelos Dutra
Rua Altamiro Barcelos Dutra	Barra da Lagoa	Interseção com a Rua Angelina Joaquina dos Santos até a Rua Prof. Abelardo de Souza
Rua Orlando Chaplin	Barra da Lagoa	Toda a sua extensão
Rua Amaro Coelho	Barra da Lagoa	Interseção entre a Rua Prof. Abelardo Souza até a interseção com a Rua Orlando Chaplin
Rodovia João Gualberto Soares	Barra da Lagoa	Interseção com a Rua Altamiro Barcelos Dutra até a interseção com a Travessa Valmor Luiz Flores
Rodovia Armando Calli Bulos (SC-403)	Cachoeira do Bom Jesus	Das coordenadas 27°27'01,7"S 48°26'22,2"W até as coordenadas 27°26'37,3"S 48°25'08,9"W
Rua Gustavo Zimmer	Cachoeira do Bom Jesus	Interseção com a Rua B Loteamento Portal do Norte até a interseção com a Via Marginal Rodovia Armando Calli Bulos (SC-403)
Rua B Loteamento Portal do Norte	Cachoeira do Bom Jesus	Interseção com a Rodovia Armando Calli Bulos (SC-403) até a interseção com a Rua Gustavo Zimmer
Rua Leonel Pereira	Cachoeira do Bom Jesus	Interseção com a Avenida Luiz Bolteux Piazza até a interseção com a Rua do Progresso

(...)

DELIMITAÇÃO A PARTIR DE ZONAS (ADI-II)

DISTRITO	ZONA	ZONAS
Distrito Sede	Sede	Todos os lotes
OUC-4	Estreito	Todos os lotes
OUC-5	Sede	Todos os lotes
OUC-6	Saco dos Limões	Todos os lotes
OUC-7	Saco dos Limões	Todos os lotes

Imagem 6 - Anexo H02 do PD/2023: ADI-I (ao longo das vias) e ADI-II (OUCs).

No Geoprocessamento da PMF aparecem as ADI-I e ADI-II, conforme imagens 7, 8 e 9:



Imagem 7 - ADI-I e ADI-II

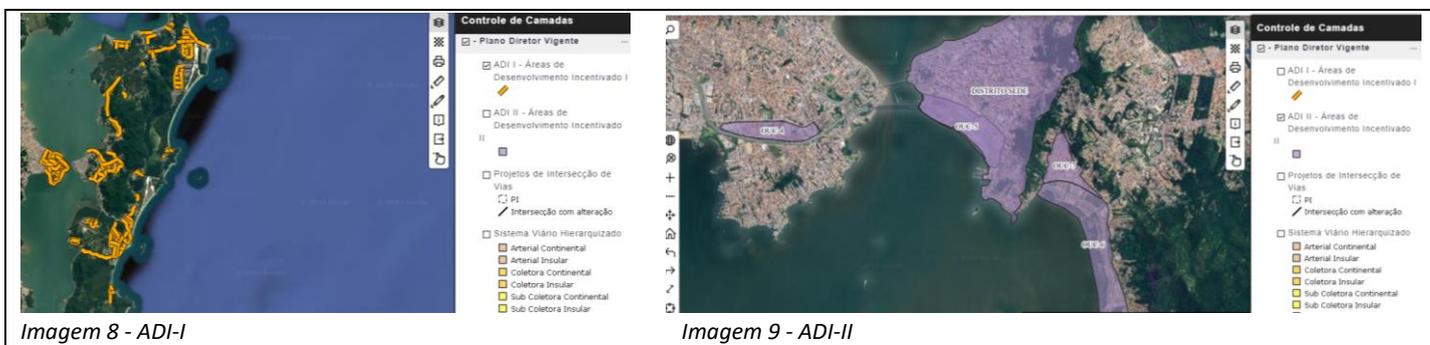


Imagem 8 - ADI-I

Imagem 9 - ADI-II

Na reunião de 09/09 do Conselho da Cidade, em resposta à pergunta da representante da UFECO quanto ao regramento para as ADI-II, que são as 7 OUCs citadas no artigo 129 do PD/2023, a Presidente do Conselho da Cidade afirmou que “as ADI-II de I a VII ainda são submetidas ao regramento das OUCs. O fato de serem consideradas ADI-II, não retira elas da definição de OUC”. Neste sentido, alertamos que existe **insegurança jurídica em ter 2 regramentos distintos para o mesmo objeto** (OUCs passam a figurar como ADI-II).

Pergunta: Em que situação será aplicado qual regramento: aquele previsto para OUC ou aquele previsto para as ADI-II? Poder discricionário da PMF?

Segundo **Artigo 261** do PD/2023, “A **operação urbana consorciada...** é um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, contando com a participação dos **proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores públicos ou privados**, com a finalidade de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental em determinada área”. Portanto, no regramento de OUCs há previsão de participação da PMF, proprietários, moradores,

usuários permanentes e investidores públicos ou privados para a **definição conjunta** das transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental da área. Há controle social nesse processo.

Por outro lado, segundo Artigos 130, 130-A e Art. 295-O do PD/2023, nas ADI-II já estão definidos o incremento no potencial construtivo e a demarcação dos parâmetros a serem estabelecidos para a área, visando promover a ocupação urbana concentrada e o desenvolvimento polinuclear a partir de estudos urbanísticos das centralidades, cujos incentivos urbanísticos serão decididos entre proprietário e PMF, **sem a participação conjunta dos demais atores sociais** (moradores e usuários permanentes) para definição das transformações urbanísticas da área. **Com a transformação das OUCs em ADI-II a PMF parece objetivar a eliminação da participação social do processo de adequação do uso e ocupação dessas grandes áreas, em detrimento do interesse social.**

Proposta 6: Solicitamos a verificação da incongruência entre o artigo 129 do PD/2023, que considera 7 áreas prioritárias para Operação Urbana Consorciada – OUC, o anexo H02 do PD/2023, que delimita 5 OUCs e o mapa de ADI-II do Geoprocessamento da PMF, que delimita 5 OUCs.

Proposta 7: Solicitamos também a verificação da ausência das OUC I (Distrito de Canasvieiras), OUC II (Distrito do Ribeirão da Ilha) e OUC III (Distrito de Ratoles), citadas no artigo 129 do PD/2023, as quais não aparecem delimitadas no anexo H02 do PD/2023.

Proposta 8: Parece haver opções variadas de incentivos x ADI-II e OUCs: as OUCs que promovem a infraestrutura de uma região, mediante **definição conjunta** das transformações urbanísticas estruturais; as ADI-II que promovem a ocupação urbana concentrada e o desenvolvimento polinuclear, cujos incentivos urbanísticos serão decididos entre proprietário e PMF, **sem a participação conjunta dos demais atores sociais**; e tem o incentivos de desenvolvimento econômico de usos em edificações existentes ou a construir que não paga nada de outorga. Com tanta flexibilização de pagamento oferecida pela ADI-II e incentivos de desenvolvimento econômico, que empreendedor vai querer fazer OUC?

Proposta 9: Solicitamos a retirada de OUC como ADI-II, evitando **insegurança jurídica em ter 2 regimes distintos para o mesmo objeto** (OUCs passam a figurar como ADI-II). Em que situação será aplicado qual regime: aquele previsto para OUC ou aquele previsto para as ADI-II? Poder discricionário da PMF?

3- Questão das ADIs x contrapartida financeira/outorga onerosa: quem paga a conta da infraestrutura.

Página 8:

<p>Art. 4º A concessão do incentivo ao desenvolvimento econômico e os motivos de seu deferimento deverão ser averbados na matrícula do imóvel, indicando expressamente a finalidade e os usos autorizados e o prazo mínimo para sua alteração.</p>	<p>Reprodução parcial do Decreto n. 25.643/2023</p> <p>Art. 6º A concessão de incentivos se dará no processo de aprovação do projeto mediante apresentação de termo declaratório do uso de incentivos do requerente.</p> <p>§ 1º No processo de aprovação de projeto, caberá ao órgão municipal de licenciamento urbanístico analisar se o projeto apresentado pelo requerente está adequado ao termo declaratório do uso de incentivos apresentado pelo requerente.</p> <p>§ 2º A análise do enquadramento do imóvel como passível de receber incentivo caberá ao órgão de licenciamento urbanístico no ato de análise do projeto.</p> <p>§ 3º Os documentos que farão parte do termo declaratório do uso de incentivos obedecerá norma complementar.</p> <p>§ 4º Os requisitos e os incentivos obtidos, quando couber, deverão ser averbados na matrícula do imóvel.</p>
<p>§1º Em caso de descaracterização da finalidade antes de 10 (dez) anos após o habite-se da edificação, o empreendedor deverá pagar a contrapartida financeira da</p>	<p>Reprodução do art. 295-P que em conjunto com a outorga de alteração de uso prevê contrapartida financeira superior à outorga para os casos de descaracterização do uso incentivado.</p>

8

<p>outorga considerando o índice "N" igual a 1 (um) da área equivalente ao coeficiente de aproveitamento extra recebido e a outorga de alteração de uso conforme art. 259-A.</p>	
--	--

Conforme artigo 4º, § 1º acima, o pagamento de Outorga onerosa pelo empreendedor só se dará se ele descaracterizar o uso (averbado na matrícula do imóvel), antes de 10 anos após o habite-se. Somente neste caso o empreendedor pagará outorga onerosa com índice "N" = 1 a ser aplicado ao coeficiente de aproveitamento extra recebido e pagará outorga por alteração de uso, conforme previsto no artigo 259-A do PD/2023.

No Distrito Trindade (entorno do Manguezal) existe infraestrutura inadequada para a densidade populacional já instalada, podendo-se inferir que essa necessidade de infraestrutura se repete em outros distritos. Sendo assim, parece ser no mínimo **temerário não cobrar outorga onerosa** para empreendimentos a serem instalados/ampliados em ADI, e permitir o aumento da densidade populacional/atração de pessoas/PGTs em áreas com infraestrutura insuficiente e/ou em área de risco de inundação, conforme diretriz geral do inciso XIII, artigo 2º do Estatuto da Cidade será necessário fazer *"audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população"*.

Pergunta: Sem a cobrança de outorga onerosa do empreendedor, de onde virá o dinheiro para a infraestrutura sabidamente não adequada ao longo das vias consideradas ADIs de muitos distritos, a exemplo dos bairros no entorno do Manguezal do Itacorubi (PNMMI-FM)?

4- Áreas de APCs x ADIs

Página 10:

<p>Art. 6º Para avaliação da concessão do incentivo, deverá ser apresentado estudo específico a ser</p> <p>I - croqui resumo por pavimento indicando as áreas resultantes da taxa de ocupação e os pavimentos gerados pelo incentivo para o desenvolvimento econômico;</p> <p>II - demarcação específica nos pavimentos daquelas áreas empregadas para os serviços ligados à economia criativa, desenvolvimento tecnológico, saúde, educação, assistência social, cultura, turismo e lazer;</p> <p>III - tabela síntese contendo os seguintes dados:</p> <p>a) área total concedida pelo incentivo;</p> <p>b) área destinada às atividades caracterizadas como promotoras do desenvolvimento econômico;</p> <p>IV - requerimento justificado acerca do atendimento aos critérios para concessão do incentivo para o desenvolvimento econômico;</p> <p>V - termo declaratório lavrado pelo responsável técnico pelo projeto.</p>	<p>Rito similar àquele previsto pelo Decreto n. 25.647/2023, que regula o art. 295-D (Incentivo ao Uso Misto).</p>
--	--

10

<p>§ 1º Cabe ao órgão de licenciamento a aferição dos critérios dispostos nas normativas da aplicação de incentivos.</p> <p>§ 2º A validação dos critérios será mediante certificação de aceite e vinculação a projeto específico emitido pelo órgão de licenciamento, estando vinculada obrigatoriamente à futura averbação no registro de imóveis como parte do habite-se.</p>	
--	--

Em se tratando de **imóvel com mais de 50 anos de existência**, estes já deveriam estar **catalogados pelo SEPHAN** como bem tombado, sendo que o incentivo para o desenvolvimento econômico não deveria ser aplicado nesses imóveis a serem protegidos e conservados. Observar o artigo 168, § 3º do PD/2023: *“Ficam instituídos os Inventários Municipais de Paisagem e do Patrimônio Material e o Registro dos Bens Intangíveis, como forma complementar de acautelamento. (...) § 3º Os imóveis construídos antes de 1950 deverão ter anuência prévia para intervenções e demolições, com vistas a sua inserção nos inventários, excetuando-se regiões ou características previamente identificadas pelo SEPHAN em regulamentação específica”*.

Proposta 10: Solicitamos que o SEPHAN/PMF promova a imediata finalização do inventário dos bens a serem tombados no Município de Florianópolis e dar publicidade do inventário em D.O.M. e repositório da PMF.

Visando garantir essa solicitação propomos a inclusão do seguinte parágrafo no artigo 6º (acima): “§ 3º A concessão de incentivo para desenvolvimento econômico não deve ser aplicada para imóveis com características histórico/culturais, conforme artigo 168, § 3º do PD/2023, mesmo que ainda não estejam inventariados pelo SEPHAN”.

Página 9:

<p>Art. 5º A concessão do incentivo para o desenvolvimento econômico se dará em processo específico a ser analisado por <u>grupo técnico de trabalho vinculado ao Comitê Gestor do Plano Diretor Municipal</u>, que decidirá fundamentadamente acerca do atendimento aos critérios de aplicação do incentivo.</p>	<p>Rito para concessão do Incentivo ao Desenvolvimento Econômico.</p>
<p>§ 1º No processo de aprovação de projeto, o órgão municipal de licenciamento avaliará se o projeto está adequado ao termo declaratório de uso do incentivo apresentado pelo requerente.</p>	<p>A concessão do incentivo deve ser avaliada pelo órgão licenciador (Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SMH DU) e pelo órgão de desenvolvimento econômico (Secretaria Executiva de Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia).</p> <p>Na legislação municipal, tem-se evitado referir a nomenclatura atual do órgão (Secretaria, Fundação, dentre outros), designando tão somente a função exercida, para prevenir a obsolescência das normas quando das reformas administrativas.</p>
<p>§2º No processo de licenciamento da obra deverá ser apresentada a Carta de Concessão de Incentivo, emitida pelo grupo técnico de trabalho.</p>	

9

Quanto ao artigo Art. 5º (acima), “a concessão do incentivo para o desenvolvimento econômico se dará em **processo específico** a ser analisado por **grupo técnico de trabalho** vinculado ao **Comitê Gestor do Plano Diretor Municipal - CGPDM**, que decidirá fundamentadamente acerca do atendimento aos critérios de aplicação do incentivo”.

O Decreto 26160/2024, que instituiu o **Comitê Gestor do Plano Diretor Municipal - CG-PDM** e seus **Grupo Técnico de Trabalho - GTTs**, estabelece que o referido Comitê **tem o objetivo de analisar, revisar, homologar e regulamentar o PD/2023 e as políticas públicas** de planejamento territorial de cunho urbanístico e ambiental e ainda estabelece que o **CG-PDM será composto** por um membro titular e um suplente de **órgãos da PMF** (Art. 2º Decreto 26160/2024); sendo que os **GTTs serão compostos por servidores designados** e, quando couber, por **membros externos de notório saber ...** (Art. 4º, § 1º e § 2º do Decreto 26160/2024).

Observamos que **não há previsão de representação popular** nesse Comitê Gestor deliberativo com poderes para alterar o PD/2023, contrariando o que determina o **§ 2º, artigo 336 do PD/2023**, que prevê que “qualquer proposta de modificação, total ou parcial, em qualquer tempo, deste Plano Diretor deverá ser **objeto de debate público e parecer prévio do Conselho da Cidade**, antes de sua votação pela Câmara Municipal”.

Neste sentido, ressaltamos que, mesmo que haja necessidade imperiosa para modificação, total ou parcial do Plano Diretor, o rito para sua alteração, determinado pelo § 2º, artigo 336 do PD/2023, deve ser cumprido.

Especificamente quanto ao artigo 5º da minuta do decreto é imprescindível a **realização de debate público para garantir o interesse social nas concessões de incentivos para o desenvolvimento econômico, que instituirão atividades que atraem pessoas/adensamento, podendo se constituir em Polos Geradores de Tráfego - PGTs**, com impactos na mobilidade/segurança, conforto acústico/sonoro e infraestrutura existente, de forma a evitar adensamento em áreas de risco ambiental, entre outros aspectos de interesse social.

Proposta 11: Solicitamos a realização de debates, precedidos de oficinas comunitárias, no âmbito das associações de moradores dos Distritos, visando a discussão, apresentação de justificativas para aprovação ou não da concessão dos incentivos de desenvolvimento econômico nas ADI-I, localizadas ao longo das vias dos Distritos. Desta forma se cumprirá minimamente o rito do Art. 336 do PD/2023.

Para tanto, solicitamos a inserção de parágrafo no artigo 5º acima, conforme segue: “§3 O Grupo Técnico de Trabalho, vinculado ao Comitê Gestor do Plano Diretor - CG-PDM, deverá promover a realização de debates distritais, precedidos de oficinas comunitárias no âmbito das associações de moradores locais, visando a discussão, apresentação de justificativas e aprovação ou não da concessão dos incentivos de desenvolvimento econômico nas ADI-I localizadas ao longo das vias do respectivo Distrito”.

5- A questão da fiscalização do uso acordado ao longo de 10 anos

Página 14:

	<p>§ 8º Em empreendimentos residenciais de uso misto, nas áreas comerciais os Índices de Estímulo (IE) serão aplicados de acordo com o uso residencial predominante previsto nos incisos do §2º deste artigo.</p> <p>§ 9º Ouvido o Conselho da Cidade, poderão ser acrescentados Índices de Estímulos específicos para diferentes recortes territoriais: distritos, bairros, zoneamentos, sobrezoneamentos ou áreas e vias demarcadas como ADI.</p>
<p>Art. 8º Os regramentos, critérios de projeto e procedimentos complementares a este Decreto que se fizerem necessários poderão ser definidos em Portaria Conjunta dos órgãos de planejamento, desenvolvimento econômico e licenciamento.</p>	<p>Ajuste redacional</p>
<p>Art. 9º O incentivo disposto neste decreto se aplica também às <u>edificações existentes</u>, desde que sujeitas a processos de reforma, ampliação ou retrofit.</p>	<p>Reprodução do art. 9º do Decreto n. 25.643/2023.</p> <p>Art. 9º Os incentivos dispostos neste decreto se aplicam também às edificações existentes, desde que sujeitas a processos de reforma, ampliação ou retrofit.</p>
<p>Art. 10 O Município implantará <u>sistema de acompanhamento de indicadores dos incentivos concedidos</u>, de acordo com os eixos especificados no art. 2º.</p> <p>Parágrafo Único. A revisão do índice N deverá levar em conta a análise desses indicadores.</p>	<p>Implantação de sistema de acompanhamento do incentivo.</p>

14

Proposta 12: Solicitamos a incorporação de redação ao artigo 9º desta minuta de decreto conforme já aprovado na reunião do Conselho da Cidade de 09/09/2024: “Artigo 9º O incentivo disposto neste decreto se aplica também a edificações existentes, que se enquadrem nos oito tipos de empreendimentos considerados como atividades estratégicas do desenvolvimento econômico e social, desde que sujeitas a processos de reforma, ampliação ou retrofit.” Observamos que no artigo 10º do Decreto 27.110, de 16 de outubro de 2024 não foi incorporada essa redação.

Pergunta: Quanto ao Art. 10º (acima), quando a PMF vai implantar o Sistema de Acompanhamento de Indicadores dos Incentivos concedidos?

Proposta 13: Sugerimos nova redação para o artigo 10º, visando especificar o caráter fiscalizatório e a necessidade de transparência das ações do Sistema de Acompanhamento de Indicadores dos Incentivos concedidos, conforme segue: “Artigo 10º O Município implantará no prazo máximo de 1 ano o sistema de Acompanhamento de

Indicadores dos Incentivos concedidos, de acordo com os eixos especificados no artigo 2º deste decreto, visando fiscalizar o cumprimento do uso averbado na matrícula do imóvel, durante os 10 anos de vigência do acordo sobre o uso para desenvolvimento econômico, mediante a emissão anual de laudos, os quais devem ser publicados em D.O.M. e repositório no site da PMF”.

+++++

⇒ ANEXO ÚNICO: Nota Técnica nº 16/ Projeto Ecoando Sustentabilidade/UFSC/2023

Resumo das Propostas do Voto Vista da UFECO – Conselho da Cidade – 01/11/2024:

Proposta 1: Entendemos que o Conselho Gestor do PNMMI-FM precisa ser consultado quanto à delimitação de ADI nas vias do entorno do Parque.

Proposta 2: Solicitamos à PMF que retire do Anexo H02 do PD/2023 e do Geoprocessamento aquelas ADI-I delimitadas no entorno do Manguezal do Itacorubi (PNMMI-FM), ao longo da Rua Prof. Lauro Caldeira de Andrade/Trindade, Rod. Admar Gonzaga/Itacorubi e Av. Madre Benvenuta/Santa Mônica, uma vez que essas áreas são comprovadamente áreas com risco de inundação, segundo o próprio Geoprocessamento da PMF. Essa correção da cartografia poderia ser solicitada ao Comitê de Consolidação do Microzoneamento Oficial – CCMO, instituído pelo artigo 215 do PD/2023, regulamentado pelo Decreto nº 26179/2023, cujo comitê tem a competência de “analisar, consolidar e dar publicidade às áreas demarcadas como Áreas de Desenvolvimento Incentivado”. Existe insegurança jurídica em ter regramento contrário à legislação sobre áreas de risco.

Proposta 3: A PMF deve verificar no anexo H02 do PD/2023 a possível demarcação de ADI-I em vias localizadas em outras áreas de risco ambiental da Cidade.

Proposta 4: Solicitamos a elaboração de um **decreto regulamentador para o artigo 5º, inciso XV do PD/2023**, a fim de **definir o processo de análise do crescimento previsto** para os distritos, visando estabelecer:

- a) metodologia do processo de aferição e análise para garantir a correspondência entre o crescimento previsto para os distritos e infraestrutura instalada e/ou a instalar.
- b) qual o crescimento previsto para os distritos x infraestrutura instalada e/ou a instalar;
- c) como aferir os 20% de aumento populacional ou de área construída, por distrito e definição da periodicidade desta aferição.

Proposta 5: Solicitamos que nos Planos Distritais, previstos no artigo Art. 285-A do PD/2023, regulamentado pelo Decreto nº 25177/2023, os quais seguirão o rito do art. 336 do PD/2023 (metodologia participativa), os órgãos de desenvolvimento e planejamento urbano e o órgão responsável pelo desenvolvimento ambiental apresentem à população do respectivo distrito a aferição e análise dos parâmetros urbanísticos em vigor, visando conferir a necessária correspondência entre o crescimento previsto para o distrito e a oferta crescente de infraestrutura, conforme determinam o inciso VI e XIII do Artigo 2º e § 3º do Artigo 28, ambos do Estatuto da Cidade, bem como o inciso XV, Artigo 5º do PD/2023.

Proposta 6: Solicitamos a verificação da incongruência entre o artigo 129 do PD/2023, que considera 7 áreas prioritárias para Operação Urbana Consorciada – OUC, o anexo H02 do PD/2023, que delimita 5 OUCs e o mapa de ADI-II do Geoprocessamento da PMF, que delimita 5 OUCs.

Proposta 7: Solicitamos também a verificação da ausência das OUC I (Distrito de Canasvieiras), OUC II (Distrito do Ribeirão da Ilha) e OUC III (Distrito de Ratoles), citadas no artigo 129 do PD/2023, as quais não aparecem delimitadas no anexo H02 do PD/2023.

Proposta 8: Parece haver opções variadas de incentivos x ADI-II e OUCs: as OUCs que promovem a infraestrutura de uma região, mediante **definição conjunta** das transformações urbanísticas estruturais; as ADI-II que promovem a ocupação urbana concentrada e o desenvolvimento polinuclear, cujos incentivos urbanísticos serão decididos entre proprietário e PMF, **sem a participação conjunta dos demais atores sociais**; e tem o incentivos de desenvolvimento econômico de usos em edificações existentes ou a construir que não paga nada de outorga. Com tanta flexibilização de pagamento oferecida pela ADI-II e incentivos de desenvolvimento econômico, que empreendedor vai querer fazer OUC?

Proposta 9: Solicitamos a retirada de OUC como ADI-II, evitando **insegurança jurídica em ter 2 regramentos distintos para o mesmo objeto** (OUCs passam a figurar como ADI-II). Em que situação será aplicado qual regramento: aquele previsto para OUC ou aquele previsto para as ADI-II? Poder discricionário da PMF?

Proposta 10: Solicitamos que o SEPHAN/PMF promova a imediata finalização do inventário dos bens a serem tombados no Município de Florianópolis e dar publicidade do inventário em D.O.M. e repositório da PMF.

Visando garantir essa solicitação propomos a inclusão do seguinte parágrafo no artigo 6º (acima): “§ 3º A concessão de incentivo para desenvolvimento econômico não deve ser aplicada para imóveis com características histórico/culturais, conforme artigo 168, § 3º do PD/2023, mesmo que ainda não estejam inventariados pelo SEPHAM”.

Proposta 11: Solicitamos a realização de debates, precedidos de oficinas comunitárias, no âmbito das associações de moradores dos Distritos, visando a discussão, apresentação de justificativas para aprovação ou não da concessão dos incentivos de desenvolvimento econômico nas ADI-I, localizadas ao longo das vias dos Distritos. Desta forma se cumprirá minimamente o rito do Art. 336 do PD/2023.

Para tanto, solicitamos a inserção de parágrafo no artigo 5º acima, conforme segue: “§3 O Grupo Técnico de Trabalho, vinculado ao Comitê Gestor do Plano Diretor - CG-PDM, deverá promover a realização de debates distritais, precedidos de oficinas comunitárias no âmbito das associações de moradores locais, visando a discussão, apresentação de justificativas e aprovação ou não da concessão dos incentivos de desenvolvimento econômico nas ADI-I localizadas ao longo das vias do respectivo Distrito”.

Proposta 12: Solicitamos a incorporação de redação ao artigo 9º desta minuta de decreto conforme já aprovado na reunião do Conselho da Cidade de 09/09/2024: “Artigo 9º O incentivo disposto neste decreto se aplica também a edificações existentes, que se enquadrem nos oito tipos de empreendimentos considerados como atividades estratégicas do desenvolvimento econômico e social, desde que sujeitas a processos de reforma, ampliação ou retrofit.” Observamos que no artigo 10º do Decreto 27.110, de 16 de outubro de 2024 não foi incorporada essa redação.

Pergunta: Quanto ao Art. 10º (acima), quando a PMF vai implantar o Sistema de Acompanhamento de Indicadores dos Incentivos concedidos?

Proposta 13: Sugerimos nova redação para o artigo 10º, visando especificar o caráter fiscalizatório e a necessidade de transparência das ações do Sistema de Acompanhamento de Indicadores dos Incentivos concedidos, conforme segue: “Artigo 10º O Município **implantar**á no prazo máximo de 1 ano o sistema de Acompanhamento de Indicadores dos Incentivos concedidos, de acordo com os eixos especificados no artigo 2º deste decreto, **visando fiscalizar o cumprimento do uso averbado na matrícula do imóvel, durante os 10 anos de vigência do acordo sobre o uso para desenvolvimento econômico, mediante a emissão anual de laudos, os quais devem ser publicados em D.O.M. e repositório no site da PMF**”.

Fim