

**Principais alterações do novo
Plano Diretor de Florianópolis.
20 mudanças, reafirmações
e inovações destacadas:**

Florianópolis

Plano Diretor Participativo

Mudanças

01-Valores

O próprio conceito do que seja desenvolvimento urbano, que nos últimos tempos foi simplificado para grandes edifícios, asfaltos e ruas largas, passou por uma grande atualização. No novo plano, crescer é importante, mas desenvolvimento verdadeiro é planejar os lugares certos para os adensamentos urbanos, estimular centros de bairros planejados com funções complementares, como moradia, trabalho, convívio e lazer em cada distrito, construir com menos conflitos de vizinhanças, ampliar parques urbanos, qualificar praças, criar ciclovias. Ter boas creches, escolas e postos de saúde é fundamental, assim como ter calçadas largas e arborização nas ruas, exigir saneamento básico e dispor de coleta adequada de lixo. Na visão estratégica, Florianópolis também não pode deixar de destacar as praias, restaurar a obra de Burle Marx no Aterro da Baía Sul, fazer da Ponte Hercílio Luz um lugar de encontro de significância nacional, requalificar e dar vida ao centro histórico e estruturar a cidade como um grande espaço de vivência do conjunto dos cidadãos.

Florianópolis

Plano Diretor Participativo

Como e onde

Diminuindo os conflitos de vizinhança, com a criação de amplos setores residenciais agregados com pequenos comércios e serviços, selecionando as áreas de adensamento a partir da oferta de infra-estrutura, inclusive mobilidade. Implantando áreas de interesse social em todo o município, ampliando as áreas de preservação, reforçando o centro histórico, estimulando centralidades dotadas de comércio e serviços em todos os bairros, valorizando e ampliando áreas para implantação de parques urbanos, destacando os elementos simbólicos, reconhecendo a paisagem como atributo da cidade, estipulando larguras mínimas para calçadas, compromissando a construção civil com o entorno de seus empreendimentos, e transformando as rodovias que cortam o município em bulevares urbanos. Pode ser visualizado no projeto de lei complementar do Plano Diretor no artigo 4º.

02-Equilíbrio na distribuição dos novos edifícios

Ao invés de continuar construindo praticamente em qualquer lugar de Florianópolis, o Plano Diretor muda a estratégia dos adensamentos, que passam a ser planejados a partir do olhar metropolitano, assimilando as limitações da geografia, do meio ambiente, da infra-estrutura e da mobilidade. Definir áreas com alto e baixo potencial de crescimento, criando aglomerados que mesclam funções urbanas, propondo zoneamentos baseados nas limitações reais e nos potenciais verdadeiros, equilibrando a valorização do patrimônio natural e cultural com propostas renovadoras que embasam o projeto de cidade no século XXI, Florianópolis pode virar o jogo do

Florianópolis

Plano Diretor Participativo

crescimento urbano descontrolado e aleatório para o desenvolvimento harmônico e organizado, centrado na proposta geral de humanização da cidade.

Como e onde

Eliminando índices que “não contavam” pilotis, áticos e sobrelojas e que desacreditaram o plano vigente, criando inúmeros conflitos de vizinhança disseminados por toda a cidade; diminuindo o número dos setores em que se dividia a cidade e as restrições que continham; atenuando drasticamente o rigor das áreas exclusivas; introduzindo zoneamentos e novos índices construtivos que reforçam a centralidade de cada bairro, através das Áreas Mistas Centrais – AMCs, projetadas para mesclar habitação, comércio e serviços; estruturando o continente como elo direto de conexão com a região metropolitana; compensando a ocupação do centro, hoje baseada em escritórios, com estímulos urbanísticos à habitações, gerando vida permanente e segurança no coração da cidade; propiciando crescimento contido do norte e oeste, impedindo o colapso que se estabeleceria com a transformação da SC-401 em simples área de adensamento urbano; preservando, ao mesmo tempo, a Lagoa da Conceição, o Campeche e quase todo o sul da Ilha, criando amplos setores de desenvolvimento correlato com a natureza.

Pode ser visualizado no projeto de lei complementar do Plano Diretor no artigo 6º item VII, no artigo 8º item II, no artigo 9º item III e no artigo 29º.

Florianópolis

Plano Diretor Participativo

03-Equilíbrio entre Crescimento e Mobilidade

A mobilidade foi o principal fator limitante do crescimento urbano previsto para a Florianópolis, sendo o tema mais aprofundado e de maior influência nas decisões propostas pelo plano.

Como e onde

As opções de desenvolvimento estimuladas em cada setor da cidade e todos os adensamentos populacionais propostos se basearam na atualização das estratégias de mobilidade. Os estudos envolveram a questão metropolitana e todos os modais disponíveis. A nova hierarquização do sistema viário é realista e propositiva, ao invés de irrealista e impositivo, e vai das vias expressas até o reconhecimento formal das centenas de ruas estreitas e das servidões, consolidadas em toda a cidade. As vias conectoras, base central do sistema de fluxo da cidade, foram projetadas com faixas exclusivas para transporte coletivo e, com a configuração paisagística de bulevares, dignas do futuro que a cidade merece e da condição de grandes avenidas urbanas que já são. As decisões sobre mobilidade valorizam pedestres e ciclovias, indicam a criação de grandes binários e propõem bases novas para o transporte coletivo, indicando um sistema misto de linhas tronco e linhas circulares como ideal para Florianópolis. Os estudos inovaram na proposição do uso da Ponte Hercílio Luz para transporte coletivo e nas novas concepções para o transporte marítimo, inclusive definindo lugar para a principal estação central da cidade. O Plano Diretor de Florianópolis não especifica apenas a largura mínima de ruas: a proposta atual abriga a lei de acessibilidade, incrementa ciclovias, valoriza os pedestres e determina a largura mínima das calçadas.

Florianópolis

Plano Diretor Participativo

Pode ser visualizado no projeto de lei complementar do Plano Diretor no artigo 6º item X, no artigo 7º item III, no artigo 9º item IV, no artigo 10º item IV, no artigo 17º, no artigo 18º, no artigo 19º, no artigo 21º, no artigo 22º e na seção IV (artigos 23º, 24º e 25º).

04-Setorização menor

A divisão da cidade em inúmeros setores repletos de restrições e proibições (determinismo urbanístico), foi substituída pela visão atual, mais ágil e flexível, que vai mudar para melhor, e em curto espaço de tempo, a vida de milhares de cidadãos.

Como e onde

No centro da cidade e em todos os bairros, diminuem enormemente os setores exclusivos. Facilitam-se a instalação de pequenos comércios e serviços tais como padarias, mercearias, cafés, farmácias, escritórios e clínicas de pequeno porte, permitindo que centenas de estabelecimentos possam ser formalizados. O novo Plano Diretor cria setores especializados, que em Florianópolis permitem equacionar peculiaridades como as da Costa da Lagoa, Santo Antônio de Lisboa, Matadeiro, Lagoa da Conceição, o Sapiens Park, a maricultura, etc.

Pode ser visualizado no projeto de lei complementar do Plano Diretor no artigo 9º item V, no artigo 10º itens II e III , no artigo 11º e no artigo 30º.

05-Habitações sociais

As áreas de interesse social são grandemente incrementadas no novo Plano Diretor, ganhando espaço no conjunto da cidade e tornando realidade o ideal de uma Florianópolis melhor, mais justa e socialmente planejada para todos.

Florianópolis

Plano Diretor Participativo

Como e onde

Praticamente em todas as áreas da cidade foram reservados espaços para habitações de baixa renda, onde os programas habitacionais podem ser implementados em parceria com os governos federal e estadual, em proporções dificilmente encontradas em qualquer outra capital brasileira. Uma grande novidade é relacionar o crescimento imobiliário com habitações e áreas de interesse social. Em numerosos lugares, os adensamentos são condicionados a contrapartidas na malha viária, na criação de áreas verdes e na construção de habitações populares. Desenvolvimento com sensibilidade social é uma das três premissas principais do novo Plano Diretor.

Pode ser visualizado no projeto de lei complementar do Plano Diretor no artigo 6º item IX e no artigo 7º item V.

06-Vizinhança

Ampliaram-se os limites e as responsabilidades dos edifícios de maior porte para com as áreas de entorno dos empreendimentos.

Como e onde

Diminuindo os conflitos de vizinhança em todo o município, já que os edifícios maiores foram concentrados em áreas determinadas, formando aglomerações e centralidades coadunadas com os principais eixos de mobilidade. Em contrapartida, setores inteiros foram reservados para priorizar moradias unifamiliares e pequenos serviços, correspondentes à suas vocações, condicionantes e implicações ambientais.

Pode ser visualizado no projeto de lei complementar do Plano Diretor no artigo 8º item I, no artigo 43º e no artigo 96º.

Florianópolis

Plano Diretor Participativo

07-A náutica

Florianópolis é um município vocacionado para o desenvolvimento náutico. A região metropolitana possui abrigos e belezas naturais que a tornam um dos litorais mais espetaculares do planeta. Esse paraíso está entre dois estados vizinhos, maiores e mais populosos do que Santa Catarina, praticamente despossuídos de orlas costeiras propícias à navegação de lazer: o Rio Grande do Sul e o Paraná. Destino almejado por quem navega a recreio entre o Rio da Prata e o Rio de Janeiro, a capacidade de receber embarcações de lazer precisa ser assumida por toda a região metropolitana. Portos de lazer e trapiches devem ser estimulados. Em Florianópolis há grande potencial para portos de lazer nos aterros da Beira-Mar Norte e do Continente. A vocação náutica deve ser usufruída e gerar trabalho e renda, sendo a compatibilização com o meio ambiente uma premissa.

Como e onde

No artigo 20 o Plano Diretor se refere à náutica como atividade estratégica do município; foram criadas ATP, áreas turísticas vocacionadas para a náutica, na Ilha (Beira-Mar Norte e Aterro da baía Sul) e no Continente (Beira Mar Continental, próxima da Ponta do Leal. Destaque para a orla envoltória da Ponte Hercílio Luz, tratada como grande área de celebração da relação terra/mar em Florianópolis. Além do Plano Diretor, o projeto Orla detalha o posicionamento de infra-estrutura náutica em todos os setores de Florianópolis.

Florianópolis

Plano Diretor Participativo

Pode ser visualizado no projeto de lei complementar do Plano Diretor no artigo 6º itens VIII e XIII, no artigo 9º, no artigo 14º e no artigo 20º.

08-A participação da população

Os avanços no campo do planejamento urbano trazem a necessidade de aperfeiçoar os processos de participação popular no acompanhamento e tomada de decisões. Florianópolis passa por uma experiência praticamente inédita no país, com aspectos positivos e negativos e deve assumir a vanguarda na proposta de um sistema que previna distorções setoriais e garanta mais espaço para a manifestação direta e verdadeira da população.

Como e onde

O Plano Diretor é dividido em quatro partes, sendo o IV Título integralmente voltado para a participação direta da sociedade no desenvolvimento urbano da cidade. Está prevista a criação do Conselho da Cidade, que deverá ser formado por cem membros representativos de todos os setores da cidade. Entidades públicas e privadas, além do setor governamental, também estarão representadas. O Conselho será uma grande novidade nos debates sobre os destinos da cidade. Outros instrumentos previstos incluem consultas, plebiscitos e referendos sobre questões específicas do planejamento urbano. O “gatilho” acionado após o crescimento de 20% de cada setor, bairro ou distrito da cidade, é uma inovação no planejamento urbano praticado hoje no Brasil.

Pode ser visualizado no projeto de lei complementar do Plano Diretor no artigo 4º item V, no artigo 275º, no artigo 283º, no artigo 292º, no artigo 305º, no artigo 316º e no artigo 322º.

Reafirmações

09-O turismo e o lazer como das principais vocações de Florianópolis

O turismo é a principal porta de conexão da cidade com o mundo. Um dos grandes destinos turísticos do Brasil, município vocacionado para o lazer pelas excepcionalidades da natureza e da cultura, e também por ser pólo educacional e de desenvolvimento tecnológico, o turismo foi priorizado como um dos suportes do desenvolvimento sustentável de Florianópolis.

Como e onde

Na introdução ao plano, quando se destacam as premissas e diretrizes do desenvolvimento urbano da cidade, o turismo e o lazer são reafirmados como vocação intrínseca de Florianópolis. No reforço da conservação do patrimônio natural e cultural, inclusive com a instituição das Paisagens Culturais, preservando as bases do turismo e da cultura; na criação das ATLS, Áreas de Turismo e Lazer, e no resgate das ATRs, conceito atual que revaloriza a mescla de turismo e moradias; no Capítulo II e Art. 9 estão alguns dos termos do Plano Diretor diretamente vinculados à promoção do turismo.

Florianópolis

Plano Diretor Participativo

Pode ser visualizado no projeto de lei complementar do Plano Diretor no artigo 6º itens III e IV.

10-O compromisso com o meio ambiente

Dentre todas as premissas e as diretrizes do novo Plano Diretor, é a relação com a natureza que determina a primeira meta estratégica do desenvolvimento urbano da cidade: tornar-se a capital brasileira com maior área de preservação urbana do Brasil. A ampliação das áreas de preservação é ação essencial para o ingresso da cidade na nova modernidade que distinguirá as cidades do século XXI das suas congêneres do século XX.

Como e onde

Instituindo as paisagens como parâmetros de desenvolvimento urbano, ampliando a criação de APPs e APLs em todos os setores da cidade, criando as Áreas de Recuperação Ambiental-ARA e as Áreas de Estudos Ambientais-AEA, na nova nomenclatura do plano diretor. Criando o conceito de proteção paisagística para lugares tão significativos quanto o Saquinho, a Lagoa da Conceição, a Praia Mole e o Matadeiro.

Pode ser visualizado no projeto de lei complementar do Plano Diretor no artigo 4º itens I, II, III, XI e XII, no artigo 6º itens II, V e VI, artigo 7º itens I e II, no artigo 8º itens III e V, no artigo 9º itens I e II, no artigo 10º item I, no artigo 14º, no artigo 15º e no artigo 16º.

Florianópolis

Plano Diretor Participativo

11-O compromisso com o patrimônio cultural

Depois de uma década sem proteção ao patrimônio cultural, Florianópolis iniciou o ano de 2013 com quatro importantes tombamentos: Ribeirão da Ilha, Santo Antônio de Lisboa, Pedras de Itaquaçu e Calçadas da Praça XV. O impulso de ampliar os bens que devem ser definitivamente incorporados ao rol das coisas permanentes de Florianópolis prossegue com o plano diretor.

Como e onde

Declarando explicitamente o compromisso do desenvolvimento da cidade com a proteção do patrimônio cultural no Título II Capítulo IX; criando base legal para o reconhecimento e a proteção das Paisagens Culturais; aperfeiçoando a legislação de proteção ao patrimônio cultural; corrigindo propostas abusivas, que interfeririam danosamente em Santo Antônio de Lisboa; agindo para fortalecer o centro histórico de Florianópolis, estimulando habitações na área central, patrocinando eventos e procurando devolver ao centro o caráter de lazer e entretenimento que ele nunca deveria ter perdido; criando as ARC, Áreas Residenciais Culturais, que em conjunto com tombamentos e paisagens culturais, protege lugares tão estratégicos quanto a Costa da Lagoa, o Ribeirão da Ilha, a Praia do Forte, Santo Antônio de Lisboa e Sambaqui, dentre outros.

Pode ser visualizado no projeto de lei complementar do Plano Diretor no artigo 7º itens I e II, no artigo 15º e no artigo 16º.

Florianópolis

Plano Diretor Participativo

12-A construção civil

Como setor relevante do desenvolvimento da cidade. Seria ilusão achar que a simples redução de obras, gabaritos e volumes construídos diminuiria as pressões sobre a Florianópolis atual. Não há exemplo de cidade brasileira de grande e médio porte que tenha freado o crescimento criminalizando a construção civil, muito menos em cidades totalmente mescladas com a região metropolitana, como é o caso de Florianópolis. Uma visão equilibrada do papel da construção civil, acompanhada da distribuição lógica dos locais preferenciais de investimentos, traz ganhos reais para toda a sociedade, gerando trabalhos impedindo a explosão de preços, diminuindo as pressões sobre mobilidade e ampliando a qualidade de vida do conjunto dos moradores.

Como e onde

A busca por equilíbrio levou a uma distribuição lógica dos índices de crescimento urbano em todas as áreas da cidade. Os núcleos de adensamentos propostos mantêm a atividade da construção civil em bases satisfatórias e organizam melhor a distribuição das construções na cidade. Por outro lado, desaparecem os falsos gabaritos, estipulados apenas para serem imediatamente ultrapassados pelas permissividades em relação a garagens, pilotis, sobrelojas e áticos.

Pode ser visualizado no projeto de lei complementar do Plano Diretor no artigo 10º itens III e IV e na seção II artigo 12º.

Inovações

13-A criação do índice “1”

Trata-se de importantíssima inovação na relação entre os direitos públicos e privados no âmbito das cidades. No Brasil, a pouco mais de um século o direito de propriedade se estendia a seres humanos e até poucos anos se julgava que construir em 100% do lote era direito dos proprietários de terrenos urbanos, que inclusive edificavam em balanço sobre a via pública a partir do segundo pavimento. É nesse contexto que a criação do índice “1” recomendado pelo Ministério das Cidades é introduzido de forma pioneira por Florianópolis. Pelo novo conceito, o direito de construir dos proprietários de lotes urbanos se restringe à superfície edificável desse lote, reafirmando-se que o subsolo e o espaço aéreo pertencem a todos, podendo ser atribuído a particulares mediante outorga onerosa, ou seja, pagando-se pelo seu uso.

Florianópolis

Plano Diretor Participativo

Como e onde

A criação do “índice 1” é citada no Introdução ao Plano Diretor e está prevista no Artigo 239 do Título III e no Artigo 245 do Capítulo VII.

14-A formalização da outorga onerosa

Como decorrência do “índice1” e de parâmetros urbanos mais comedidos dos que os atribuídos até hoje, a institucionalização da outorga onerosa passa a ser um dos grandes instrumentos da política urbana de Florianópolis. Por esse conceito, novos meios, na forma de recursos financeiros e de serviços pré-estipulados, vão mitigar o impacto de novas construções, qualificando e provendo de infraestrutura as áreas envoltórias de empreendimentos de vulto.

Como e onde

A criação da outorga está definida no artigo 245, assim como os componentes da fórmula de cálculo do valor.

15-A formalização das áreas de operações urbanas e a seleção de áreas para início do processo

A definição de áreas de operações urbanas é das maiores e mais importantes inovações do Plano Diretor. Pressupõe formas diferentes de ocupação do território, que deixam de ser totalmente dependentes das estruturas fundiárias pré-existentes.

Florianópolis

Plano Diretor Participativo

Potencialmente, trata-se de uma verdadeira revolução na forma de organizar o território, com amplas possibilidades de ser estendida para a região metropolitana. Com as operações urbanas, a sociedade preserva paisagens, a cidade ganha novos setores organizados de forma mais densa e menos disseminados, baseada na mescla de moradias, serviços, comércio e entretenimentos; o fornecimento de infraestrutura fica muito otimizado. O Plano Diretor prevê o início da aplicação desse expediente recomendado pelo Estatuto da Cidade e até hoje muito pouco utilizado no Brasil.

Como e onde

As operações urbanas estão estabelecidas no Artigo 247 e seu uso previsto no Artigo 114. As operações urbanas também figuram nos mapas dos distritos de Canasvieiras, Sede, Santo Antônio de Lisboa e Ribeirão da Ilha.

Pode ser visualizado no projeto de lei complementar do Plano Diretor no artigo 113º e no artigo 114º.

16-A criação de adensamentos estratégicos

A criação de adensamento situados em lugares selecionados da cidade é novidade que se contrapõe à atual disseminação generalizada. As diretrizes propostas pelo novo Plano Diretor alteram visões até hoje predominantes na cidade e que viam sempre os adensamentos e as verticalizações como fatores e a serem evitados.

Florianópolis

Plano Diretor Participativo

Como e onde

No distrito, Sede, na Ilha e Continente e no Saco dos Limões, estão propostos importantes aglutinações urbanas.

Adensamentos estratégicos estão projetados para a Trindade e Santa Mônica; deve ser considerado que as Áreas Mistas Centrais - AMCs foram projetadas para dotar todos os bairros da cidade de centralidades próprias. Também existem as novas aglutinações propostas no âmbito das Operações Urbanas para Santo Antônio, Tapera e outras áreas da cidade.

17-A paisagem como referência do crescimento da cidade

Florianópolis é um município cercado não só pelo mar, mas também pelas montanhas da Ilha e do Continente, que integrados formam o cenário natural característico da cidade. O novo Plano Diretor procura tratar as paisagens como determinante do crescimento urbano, selecionando pontos e vias da cidade a partir das quais as transformações urbanas deverão se subordinar à preservação das paisagens.

Como e onde

As paisagens estão integradas no texto do novo Plano Diretor através dos artigos 154 e 158, e traduzidas nos mapas da maioria dos distritos, inclusive no Sede, Ilha e Continente, na lagoa da Conceição, Santo Antônio de Lisboa, Ribeirão da Ilha, etc.

Florianópolis

Plano Diretor Participativo

Pode ser visualizado no projeto de lei complementar do Plano Diretor no artigo 4º item XI , no artigo 7º item II, no artigo 8º item III, no artigo 9º itens II e V, no artigo 12º e no artigo 15º.

18-O pequeno comércio assumido como fator de qualidade urbana

No novo Plano Diretor são criados espaços para comércios e serviços no pavimento térreo dos edifícios a serem construídos no centro da cidade e nos núcleos centrais de todos os bairros. O comércio e os serviços são dois dos principais fatores da humanização das cidades, atenuando as distâncias entre os espaços públicos e privados. Nas áreas em que o comércio é estimulado, portas, janelas e vitrines substituem as paredes cegas – que configuram verdadeiros “muros” para os transeuntes, transformando ruas e calçadas em locais de vivência e não apenas de passagens. O reconhecimento do papel dos pequenos estabelecimentos na qualidade dos espaços urbanos é um dos principais ganhos do novo plano diretor em relação ao regramento atual, que ignora completamente a necessidade dessa valorização.

Como e onde

As Áreas Mistas Centrais, AMCs, previstas para todos os bairros da cidade, priorizam a relação das áreas construídas com as ruas, estimulando o comércio e os serviços e estão presentes no conjunto dos mapas propostos pelo Plano Diretor. No artigo 30, define-se que os pequenos comércios e serviços devem integrar as áreas residenciais, permitindo legalizar centenas de estabelecimentos hoje colocados na marginalidade pela generalização das áreas exclusivas.

Florianópolis

Plano Diretor Participativo

19-Os estudos de impactos de vizinhança

Com o novo Plano Diretor, Florianópolis vai ser uma das primeiras cidades brasileiras a ter formalmente constituídos os estudos de impactos de vizinhança, que farão com que grandes empreendimentos precisem, necessariamente, cuidar de suas inserções na cidade. Priorizar os estudos vai permitir que sejam mitigadas as conseqüências sobre as vizinhanças estabelecidas, o meio ambiente, a paisagem e o patrimônio cultural.

Como e onde

Há todo um capítulo no novo Plano Diretor que institui a obrigatoriedade das grandes construções efetuarem os Estudos de Impacto Ambiental. No capítulo X , do título III e nos artigos 251 ao 269 até tratam dos termos dos Estudos de Impacto de Vizinhança.

20-A exigência de garantias do fornecimento de água e esgoto para construções coletivas

Novas construções coletivas precisarão, obrigatoriamente, comprovar as condições do fornecimento de luz, água e saneamento. As novas construções coletivas só poderão ser edificadas em vias compatíveis e precisarão garantir vagas para visitantes, espaço para manobras dos caminhões do lixo e de mudanças.

Florianópolis

Plano Diretor Participativo

Como e onde

No Artigo 29 fala-se expressamente que o licenciamento de novas edificações está condicionado à existência e ao funcionamento dos sistemas de abastecimento de água, de coleta, tratamento e destino final os esgotos sanitários e de coleta de resíduos sólidos.

Pode ser também visualizado no projeto de lei complementar do Plano Diretor no artigo 271º item VII e no artigo 325º item II.