

Gramado, 12 de julho de 2019

Prezados Vereadores e Vereadores,
Câmara Municipal de Gramado,

Encaminhamos em anexo um resumo do ponto de vista dos moradores e proprietários de residências que se organizaram de forma a analisar o projeto de Lei PLO 004/2019 que está em tramitação nesta Casa. Desta forma oferecemos subsídios para que este projeto seja avaliado do ponto de vista do cidadão gramadense. Buscamos ponderar aspectos importantes não só para o loteamento, mas de seu contexto geral no cenário do município de Gramado.

Anexamos propostas específicas, argumentadas de forma a esclarecer aspectos técnicos que foram discutidos durante a retomada da pauta nos Conselhos. Destacamos que não tivemos nenhum conhecimento do processo de negociação antes da entrada e publicação do projeto de Lei na Câmara. A transparência na disponibilização dos documentos no *site* da Câmara tem sido fundamental, assim como, a grande abertura ao diálogo por parte dos vereadores.

Temos convicção de que o atual projeto aprovado gera significativo impacto ambiental e paisagístico além do impacto na mobilidade em âmbito do loteamento e também na zona central. Ele irá, da mesma forma, **contribuir negativamente** na comunidade gramadense pelo aumento na competição no já potencialmente saturado ramo hoteleiro e no âmbito da construção civil (e seus respectivos impactos sociais com a vinda de mão-de-obra de outras regiões).

Acreditamos que há outras formas menos complicadas e menos fragilizadoras de solucionar as questões que abrangem esta operação consorciada, muitas já levantadas e deliberadas pelo COMDEMA.

Os ganhos apresentados não justificam o risco do caos a curto prazo na mobilidade, tratamento final dos esgotos e o excesso de oferta na área hoteleira. Um efeito dominó na qualidade de vida da população de Gramado. Não se trata de um empreendimento isolado, o fato é que estão em andamento, concomitantemente, inúmeros outros de grande porte, e as operações consorciadas tendem favorecer mais isto.

A aprovação desta Operação Consorciada abrirá precedentes e servirá de referência para novas operações consorciadas, retaliando assim nosso Plano Diretor. Somente o grande empreendedor tem acesso às OUC, os nossos pequenos e médios empresários hoteleiros e construtores, a base de nossa economia local, cidadãos de Gramado, ficarão à margem destes negócios ou subjugados em subcontratações.

Na Vila Suíça está sendo proposta a construção imediata de novas 200 unidades geradoras de esgoto sob justificativa de custear a canalização de pouco mais de vinte residências que existem hoje. E o valor da rede deveria ser investido pelo poder público

municipal com os tributos atrasados dos “interessados” da OUC. Os índices dos terrenos com APP poderiam ser transferidos para outras regiões, talvez parte deles até no local, respeitando o máximo de 10% que está no PDDI. Os investimentos no parque poderiam ser realizados com recursos do Fundo Verde ou pela Contrapartida por Grandes Obras (aquelas maiores que 4.000 m²) prevista no Plano Diretor.

A justificativa de que poderiam ser construídas mais de 400 unidades de hospedagem no bairro pelo zoneamento atual é **abstrata**. Neste estudo estão incluídos dois terrenos (lotes 5 e 6 quadra A) que não fazem parte das área negociada. Calculando-se corretamente, sem estes lotes, teríamos 3.553 m² a mais de área construída pela operação. **Pela planta de distribuição** destas potenciais construções, mostrada rapidamente nas apresentações, mas **não anexada ao Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, vemos potenciais “pousadas” inseridas em “ilhas” cercadas de APPs, sem acesso às vias, algo que na prática não seria construído.**

Além do mais, a evolução de construções individuais, seja de residências ou pequenas pousadas, se dá ao longo dos anos, décadas, impactos distribuídos ao longo do tempo. **A OUC terá grande impacto de obras em curto espaço de tempo.**

Mas como este não é o Fórum nem mais o momento para discutirmos questões amplas, estamos apresentando de forma construtiva alterações para o projeto atual. A maior parte delas já discutidas e até mesmo deliberadas ou constante nas Atas dos Conselhos, outras embasadas no Plano Diretor e no Estatuto das Cidades. Algumas baseiam-se no material do Empreendedor e no Estudo de Impacto de Vizinhança. Estas sugestões visam dar segurança jurídica ao projeto, não sendo estratégias e subterfúgios legais para impedi-lo.

É importante ressaltar que uma Operação Urbana Consorciada, depois de aprovada, tem o poder de se sobrepor ao Plano Diretor, **por este motivo a preocupação de claras definições nesta etapa da Lei. Ela cria a base para a aprovação dos futuros projetos construtivos e licenciamentos.** Colocamos em pauta também a forma de controle da operação, que deve ser democrática e dar amplo espaço para que nós, que habitamos o local da OUC tenhamos acesso e participação no que está projetado e executado, além da fiscalização nas aplicações e obras da contrapartida.

Outro aspecto importante a ser lembrado é a necessidade garantir que este direito e dever legal adquirido na aprovação desta OUC não seja negociável, depois da Lei aprovada, para outros empreendedores. Há de se ter algum dispositivo que proteja o município de que esta permissão vire motivo de comércio, o que distorceria e colocaria em risco toda a credibilidade de operação.

Há também de se resguardar de problemas futuros, através da **revisão das matrículas que estes imóveis estejam desimpedidos e livres de ônus além dos tributos municipais,** visto o repetido anúncio que durante o processo já houve o falecimento de dois de seus interessados. Os relatórios da Secretaria da Fazenda (débitos de tributos municipais) anexados ao projeto de lei original, apresentam nomes diversos aos que constam no Protocolo de Intenções.

Resumo das necessidades levantadas pelos moradores

CUMPRIR A LEI Básica e Seus Princípios

A Lei do plano diretor deve ser cumprida por uma **questão de igualdade**;

1. Limite 4.000 metros quadrados blocos e comprimento máximo dos blocos de 40 m, também manutenção do que se refere ao aproveitamento do subtelhado **Artigos 92, 95 e 118 inciso II**;
2. **Texto da Lei e protocolo de intenções deve corresponder ao discurso** apresentado, sem deixar margens – por exemplo faltam definições como o recuo subsolo;
3. **Definir claramente o limite de 80 unidades de hospedagem e 120 unidades em edificações plurifamiliares - TEXTO ATUAL = 242 UH**;
4. Manter o **COEFICIENTE IDEAL em 120 m2** (tamanho mínimo dos apartamentos residenciais);
5. Deve estar claro que o plano diretor deve ser cumprido (APPA, TP, Estacionamentos, etc);
6. Retirada a última frase do Anexo II que dá um tipo de “superpoder” ao empreendedor. Estudo como EVI e levantamentos APPs foram feitos, se são suficientes do ponto de vista de aprovar a OUC não há mais o que garantir. Se houver APP esta deve ficar na APPA ou TP do terreno. **Ninguém garante a Potencial Construtivo da área ORIGINAL dos lotes que recebem os índices.** São garantidos somente índices construtivos que são provenientes das transferências de outros lotes parte da Operação Consorciada;
7. O artigo 9º, cita “**equilíbrio econômico-financeiro**”, mas isto é uma afirmação nebulosa e incabível nesta etapa pois não há documentação que demonstre, é meramente **ESPECULATIVO**.

Confusão entre Contrapartida Ambiental e a solução para a Mobilidade

1. Deixar a contrapartida financeira de (pelo menos) **2,4 milhões integralmente para infraestrutura do Parque – Objetivo Primordial da OUC**, visto a rede de cloacal servir diretamente ao empreendimento também.
2. Deixar claro que a solução do **problema de mobilidade** (acesso único com elevado active, estreito e sinuoso; ligação estreita com Av. Borges, impacto no trânsito geral do Centro) deve ser solucionada exclusivamente pelo Empreendedor, pois **hoje valor para investir em mobilidade está mesclado com os recursos para o Parque. Sabemos que não é suficiente.** A solução do problema

gerado pela OUC não pode ser arcada pelo poder público. E deve estar concluída esta solução de acesso antes do alvará de obras.

Solução do Esgoto

1. Rede deveria incluir a **Rua das Papoulas (teria de alterar o Mapa de Abrangência da Operação)** – Está também na ligação da Rua Genebra com a Rua das Papoulas uma das soluções para melhorar a mobilidade no âmbito local.
2. Deve estar incluída na **contrapartida a ligação das residências atuais** – contrapartida social e garantia de funcionamento da coleta
3. Deve ser liberada a **tramitação de projetos das casas imediatamente**, mesmo que com o **sistema provisório de fossa/filtro/sumidouro**, retirando-se as restrições do TAC, projetando-se já a futura ligação na rede.

Participação efetiva dos moradores na Comissão de Controle

1. **Pelo menos DOIS membros ELEITOS** entre moradores/proprietários da área atingida.
2. Comissão atuante em todas as etapas de licenciamento, contrapartidas, questões mobilidade, fiscalização (adicionar atribuições)

Lotes sem índices - APP

Incorporação como APP dos Lotes 9 e 10 da quadra II e 9 e 10 quadra B, onde antes estavam previstos o estacionamento o acesso ao parque. Estes ficarão sem possibilidade de edificação, pois seus índices serão transferidos para as glebas.

Inserção de dispositivo legal a fim de garantir que o direito/dever do Empreendedor da OUC Vila Suíça não seja comercializado a outra empresa depois de aprovada a Lei sob pena de invalidação da operação

Inserção de dispositivo legal que garanta que os empreendimentos (os apartamentos residenciais e as unidades hoteleiras) não serão comercializados na forma "compartilhada", diversas cotas para uma mesma matrícula.

Em sequência, apresentamos justificativas técnicas e sugestões de emendas sobre os aspectos levantados, a serem apreciados por esta casa.

EMENDA MODIFICATIVA ___/2019 - PLO 004/2019

Senhor Presidente:

Senhores Vereadores e Vereadoras:

Justifica-se a apresentação desta Emenda Modificativa ao PLO 004/2019, pela necessidade de manter na OUC Vila Suíça os mesmos regramentos construtivos integrantes da LEI Nº 3296, DE 21 DE JULHO DE 2014 (PDDI) já muito discutidos e aprovados por esta Casa Legislativa. Estes devem ser respeitados sob pena de causar injustiças frente aos demais empreendedores e cidadãos gramadenses.

Na redação atual do ANEXO II, o PLO 004/2019 concede o benefício da desconsideração de um artigo que foi motivo de muito estudo na elaboração do Plano Diretor. O **artigo 92 do PDDI** de Gramado se baseia no princípio de reduzir o impacto visual e melhorar a ventilação, impedindo grandes blocos de construção, com mais de 4 mil metros quadrados. Este benefício está aliado à desconsideração do **artigo 95**, que limita as dimensões dos blocos a 40 metros (e no caso da Vila Suíça a 20 metros). Isto permite que se construa um imenso bloco com mais de 100 metros de comprimento. Poder-se-ia deixar somente livres os recuos (que percentualmente, em um terreno daquelas dimensões, são insignificantes) e um pouco mais para atender a TP e APP obrigatória.

A isenção de atender ao **artigo 118, inciso II**, deixa em dúvida de como poderia o empreendedor computar o aproveitamento do subtelhado como área construída, o que pode por um lado ser considerado como estar isento de ser contabilizado, aumentando significativamente o potencial construtivo no lote, ou por um outro ser contabilizado em 100%, desestimulando a forma inclinada característica da arquitetura de Gramado.

O **artigo 120** exige que a taxa de ocupação (TO) deve sofrer uma redução de 10% sobre a TO exigida na respectiva zona de uso. Por uma questão de justiça nos parece óbvio que esta orientação jurídica do Plano Diretor prevaleça: a de redução na TO no caso de um Hotel, e não proporcione um aumento principalmente na OUC Vila Suíça, que está no entorno do Parque das Orquídeas.

A exclusão destas exceções do projeto de Lei foi solicitada expressamente pelo COMDEMA (deliberações da 4ª. Reunião Extraordinária) pois envolvem aspectos ambientais referentes à construção, no caso ventilação e iluminação/insolação, permitindo que possam ser criadas áreas ajardinadas entrebloco,

É também uma questão de igualdade com os outros empreendedores, que devem respeitar estes limites. Nas Glebas 1, Gleba 2 e Gleba 2A o índice de

aproveitamento (calculado segundo área das glebas/área permitida de construir após transferências de índices) é de aproximadamente 1,37 , sendo que, por exemplo, na ZC 3 (IA = 1,6) e ZR 4 (IA = 1,8), com índices de aproveitamento maiores, estas exigências existem e são cumpridas.

Não há também qualquer parecer do Conselho Técnico do Plano Diretor (CT PDDI) que justifique tal exceção.

A isenção do **Artigo 120**, porém deve ser mantido pois se refere a redução de índices no caso de atividade hoteleira. Neste caso, como há agregação de índices de outros terrenos especificamente para transferências ao Parque das Orquídeas, não parece razoável retirá-los posteriormente.

Na mesma lógica o **Artigo 171**, ao qual não há referência no PLO 004/2019 atualmente deve ter sua **isenção incluída**. A transferência do direito de construir, conforme artigo 171 do PDDI poderá ser exercida somente para as seguintes zonas de uso: ZC1, ZC2, ZC3, ZR2, ZR3, ZR4 e ZIe respeitando-se o limite máximo de até 10% (dez por cento) já somado a Outorga Onerosa do Direito de Construir, do estabelecido para os mesmos, sempre aplicado sobre a área real (total) da matrícula do imóvel que receberá os índices. Neste caso temos uma transferência de percentuais muito acima e fora da zona de uso permitida.

EMENDA MODIFICATIVA ___/2019 - PLO 004/2019

Emenda Modificativa ao ANEXO II do PLO 004/2019 que “Institui a Operação Urbana Consorciada Vila Suíça, e dá outras providências.”

Art. 1º Modifica-se ANEXO II – Programa Básico de Ocupação da Operação Urbana Consorciada Vila Suíça

ANEXO II

(...)

~~Ficarão isentos os artigos 92, 95, 118, (apenas inciso II) e 120 da Lei do Plano Diretor;. (retirado)~~

Ficarão isentos somente os artigos 120 e 171 da LEI Nº 3296, DE 21 DE JULHO DE 2014 (PDDI), ou de outra legislação que a vier substituir.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

EMENDA MODIFICATIVA ___/2019 - PLO 004/2019

Senhor Presidente:

Senhores Vereadores e Vereadoras:

Justifica-se a apresentação desta Emenda Modificativa ao PLO 004/2019, pela necessidade de deixar claro a número máximo de unidades de hospedagem a serem permitidas de construção dentro da OUC Vila Suíça, que **deve corresponder a um máximo de 80 unidades** a serem construídas nas glebas 1, gleba 2 e gleba 2A, conforme proposta apresentada pelos empreendedores;

O compromisso com o número máximo de Unidades de Hospedagem/ Apartamentos Hoteleiros da OUC Vila Suíça está registrado na ATA 132 do CPDDI de 18/06/2019, sendo prudente estar inserida no texto da Lei. Transcreve-se: "(...) *Bruno Coletto pede que fique registrado em Ata que o projeto será de acordo com o que está no processo da OUC, ou seja, 80 apartamentos hoteleiros e 120 apartamentos residenciais plurifamiliares (...)*".

Considerando que na LEI Nº 3296, DE 21 DE JULHO DE 2014 (PDDI):

Art. 129. Fica estabelecido o "coeficiente de hospedagem", sendo este um índice utilizado para determinar a quantidade máxima de unidades de hospedagem (UH, apartamentos) permitidas sobre a área do terreno.

§ 1º O número de unidades de hospedagem será resultado da divisão da área do terreno pelo coeficiente de hospedagem do respectivo zoneamento, conforme estabelecida na tabela abaixo, conforme Tabela de Coeficiente Hoteleiro (Anexo III).

No Anexo III consta na tabela:

TABELA DE COEFICIENTE HOTELEIRO

ZONA	DESCRIÇÃO	COEFICIENTE
ZR1	Zona Residencial Um	E

(...)

E) Para estas zonas o número de unidades de hospedagem fica estabelecido:

1) Terreno com área inferior a 1.800m² (inclusive) não serão permitidas instalações de hospedagem transitórias;

2) A partir de 1.800m² será utilizada o coeficiente de 120, sendo limitado o resultado a 45 unidades de hospedagem.

Desta forma, pela redação atual do projeto de lei apresentado para a Operação Urbana Consorciada Vila Suíça, com o Coeficiente Hoteleiro de 80, poder-se-ia interpretar que:

- Na gleba 1 (10.364,00 m²) fosse permitido a construção de 10.364,00 / 80 (coeficiente proposto) = 129 unidades de hospedagem e;
- Na gleba 2 (9.108,04 m²) fosse permitido a construção de 9.108,04 / 80 (coeficiente proposto) = 113 unidades de hospedagem.

Isto totalizaria a possibilidade de construção de 242 unidades de hospedagem hoteleira, conceito completamente diverso do proposto.

Reiterando que no documento do empreendedor, que apresenta o projeto, intitulado “Operação Urbana Consorciada Vila Suíça”, está escrito no “Perfil do Empreendimento Pretendido” a frase: “Implantação do W Hotel Gramado, com 80 apartamentos, uma das bandeiras mais icônicas e de altíssimo padrão da hotelaria mundial”, e, não constando maiores detalhes e ou anteprojetos ou este limite estar claramente definido no protocolo de intenções, **fica imprescindível haver em lei a referência clara que este é o limite máximo**, não deixando dúvidas do conceito de empreendimento que está sendo aprovado.

EMENDA MODIFICATIVA ___/2019 - PLO 004/2019

Emenda Modificativa ao ANEXO II do PLO 004/2019 que “Institui a Operação Urbana Consorciada Vila Suíça, e dá outras providências.”

Art. 1º Modifica-se ANEXO II – Programa Básico de Ocupação da Operação Urbana Consorciada Vila Suíça

ANEXO II

(...)

~~O coeficiente hoteleiro será 80. (retirado)~~

A quantidade máxima de unidades de hospedagem (UH, apartamentos) permitidas sobre as Glebas 1, Gleba 2 e Gleba 2A, consideradas conjuntamente, será de 80.

Nos demais lotes não será permitida a construção e/ou operação de unidades de hospedagem.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

EMENDA MODIFICATIVA ___/2019 - PLO 004/2019

Senhor Presidente:

Senhores Vereadores e Vereadoras:

Justifica-se a apresentação desta Emenda Modificativa ao PLO 004/2019, pela necessidade de manter dentro da OUC Vila Suíça o mesmo padrão de construção previsto no zoneamento atual (ZR-1), onde o Coeficiente Ideal (CI) é de 120,00 m², e também para limitar o número máximo de unidades habitacionais (apartamentos) nas unidades plurifamiliares previstas na área delimitada.

A manutenção do CI de 120 m² está também alinhada com o documento “*Perfil do Empreendimento Pretendido*” que descreve o investimento que será vizinho às unidades plurifamiliares como sendo “de altíssimo padrão da hotelaria mundial”. Não há também qualquer parecer do Conselho Técnico (CT PDDI) que justifique tal redução, não havendo motivo para não manter o valor da ZR-1.

O compromisso com o número máximo de apartamentos nas unidades plurifamiliares da OUC Vila Suíça está registrado na ATA 132 do CPDDI de 18/06/2019, sendo prudente estar inserida no texto da Lei. Transcreve-se: “(...) *Bruno Coletto pede que fique registrado em Ata que o projeto será de acordo com o que está no processo da OUC, ou seja, 80 apartamentos hoteleiros e 120 apartamentos residenciais plurifamiliares (...)*”.

EMENDA MODIFICATIVA ___/2019 - PLO 004/2019

Emenda Modificativa ao ANEXO II do PLO 004/2019 que “Institui a Operação Urbana Consorciada Vila Suíça, e dá outras providências.”

Art. 1º Modifica-se ANEXO II – Programa Básico de Ocupação da Operação Urbana Consorciada Vila Suíça

ANEXO II

(...)

~~Coeficiente ideal será 60 m². (retirado)~~

O Coeficiente Ideal (CI) será 120,00 m².

O número máximo de apartamentos nas unidades residenciais plurifamiliares será 120.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

EMENDA MODIFICATIVA ___/2019 - PLO 004/2019

Senhor Presidente:

Senhores Vereadores e Vereadoras:

Justifica-se a apresentação desta Emenda Modificativa ao PLO 004/2019, pela necessidade de manter na OUC Vila Suíça os mesmos regramentos construtivos integrantes da LEI Nº 3296, DE 21 DE JULHO DE 2014 (PDDI) já muito discutidos e aprovados por esta Casa Legislativa. Estes devem ser respeitados sob pena de causar injustiças frente aos demais empreendedores e cidadãos gramadenses.

Solicita-se a retirada da última frase do Anexo II, pois, para o encaminhamento desta OUC, foram elaborados pelos Interessados e Empreendedor Laudos Ambientais e também o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), visando identificar já nesta fase eventuais restrições e destacá-las. Desta forma o texto: "(...) a existência de áreas não passíveis de ocupação (como APPs não conhecidas até o momento, por exemplo) (...) se torna incabível e gera um ponto de dúvida ao legislador, visto demonstrar insegurança quanto a completude ou veracidade destes levantamentos.

Há também de se destacar que, assim como inexistente para qualquer outro cidadão, aqui não há de se conceder garantias legais sobre o Potencial Construtivo ORIGINAL das áreas que recebem os índices, já que não foram até o momento apresentados projetos construtivos. São garantidos somente índices construtivos que são provenientes das transferências, como parte da Operação Consorciada.

EMENDA MODIFICATIVA ___/2019 - PLO 004/2019

Emenda Modificativa ao ANEXO II do PLO 004/2019 que “Institui a Operação Urbana Consorciada Vila Suíça, e dá outras providências.”

Art. 1º Modifica-se ANEXO II – Programa Básico de Ocupação da Operação Urbana Consorciada Vila Suíça, retirando o último parágrafo

ANEXO II

(...)

~~Caso, eventualmente, durante o licenciamento do projeto e execução das obras pretendidas pelos INTERESSADOS nas áreas listadas no §1º do Art. 7º da presente Lei, verifique-se a existência de áreas não passíveis de ocupação (como APPs não conhecidas até o momento, por exemplo) o total de metros quadrados computáveis a serem construídos nas áreas que integram a presente Operação Consorciada será mantido. (retirado)~~

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

EMENDA MODIFICATIVA ___/2019 - PLO 004/2019

Senhor Presidente:

Senhores Vereadores e Vereadoras:

Justifica-se a apresentação desta Emenda Modificativa ao PLO 004/2019, pela necessidade de manter dentro da OUC Vila Suíça o mesmo padrão de construção previsto no zoneamento atual (ZR-1), onde está definido que os recuos de eventuais subsolos são equivalentes aos do pavimento térreo. A definição destes recuos está ausente no atual projeto e pode ser necessária caso o perfil natural do terreno permita.

Não há qualquer parecer do Conselho Técnico do Plano Diretor ou da Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo, Publicidade e Defesa Civil que justifique a ausência destes parâmetros, portanto devem ser incluídos para que haja clareza na Lei.

EMENDA MODIFICATIVA ___/2019 - PLO 004/2019

Emenda Modificativa ao ANEXO II do PLO 004/2019 que “Institui a Operação Urbana Consorciada Vila Suíça, e dá outras providências.”

Art. 1º Modifica-se ANEXO II – Programa Básico de Ocupação da Operação Urbana Consorciada Vila Suíça

ANEXO II

(...)

~~Subsolo será permitido somente quando o perfil natural do terreno permitir. As vagas em pilotis não serão computadas no Índice de Aproveitamento. (retirado)~~

Subsolo será permitido somente quando o perfil natural do terreno permitir, neste caso este deve obedecer aos mesmos recuos do pavimento térreo. As vagas em pilotis não serão computadas no Índice de Aproveitamento.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

EMENDA MODIFICATIVA ___/2019 - PLO 004/2019

Senhor Presidente:

Senhores Vereadores e Vereadoras:

Justifica-se a apresentação desta Emenda Modificativa ao PLO 004/2019, pela necessidade de definir claramente os compromissos financeiros relacionados com os objetivos primordiais da OUC Vila Suíça, que são a execução da rede de coleta de esgoto cloacal da Vila Suíça, tornando operacional o sistema, e os investimentos para a viabilização da abertura do Parque das Orquídeas. A redação atual torna dúbia de quem será a responsabilidade para a solução das questões de mobilidade ou contrapartidas sociais.

Considerando que o atual acesso ao bairro é íngreme e sinuoso e a estrutura do pavimento não programada para trânsito frequente de veículos de carga ou de ônibus, os problemas com a mobilidade serão críticos, tanto na fase de obra como na operacionalização do hotel. Agregado a isto haverá aumento significativo da densidade populacional pela introdução de unidades plurifamiliares. Este aspecto consta, ainda que de forma superficial, no Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança e nas manifestações do COMDEMA e CPDDI.

Portanto a inclusão do item “ adequações do acesso ao Loteamento” como parte integrante dos investimentos do município com a contrapartida financeira aparentemente exige o empreendedor em resolver esta questão, colocando o município único responsável.

Manifestações como a Informação no. 477/2019 da Secretaria do Meio Ambiente de Gramado de 22 de maio de 2019 apoiam esta proposta: *“Entretanto, com relação à contrapartida de 2% do investimento previsto e de acordo com o item 3.3.4.2 do Protocolo de Intenções (item não alterado), também prevê a utilização de parte destes valores para pagamento de indenizações de desapropriações da Rua João Fiorese, o que pode acabar comprometendo os investimentos na viabilização e funcionamento do Parque das Orquídeas”.*

Também na ATA da 4ª. Reunião Extraordinária do COMDEMA:“(…) que conste o repasse mínimo de R\$ 2.400.000,00, referente a 2% da obra, exclusivamente à implantação da infraestrutura do Parque das Orquídeas. (...)”

Nos termos atuais, esta Operação Consorciada não irá satisfazer de forma satisfatória o princípio de “alcançar melhorias sociais e a valorização ambiental” previstos no artigo 32, parágrafo 1º do Estatuto das Cidades (Lei 10.257 de 10 de julho de 2001). **É óbvia a situação de prejuízo à qualidade de vida dos moradores e os impactos no trânsito da zona central.**

Consta no Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança :“(…) O aumento do tráfego, que tende a sobrecarregar o acesso único ao bairro pode ser mitigado a partir do alargamento da Rua João Fioreze em 07 metros, transformando-a em via

de mão dupla a exemplo da Rua Ervino Ilges. Essa medida, que está prevista no Protocolo de Intenções celebrado entre as partes **será custeada pelo empreendedor**“ (grifo nosso).

Portanto é pertinente que seja incluído nos termos da lei a responsabilidade exclusiva do empreendedor, na solução dos problemas de mobilidade e segurança no trânsito, aquisição de áreas para alargamento de vias, sinalizações viárias e outras necessidades que se mostrarem essenciais para que não haja prejuízo na qualidade de vida dos moradores, trabalhadores e visitantes no âmbito do impacto de vizinhança da operação. Estes investimentos devem estar fora dos valores de contrapartida financeira de 2% da obra para investimento no Parque das Orquídeas.

Segunda a proposta desta emenda, esta solução deverá então ser equacionada através do EIV e do licenciamento dos projetos hoteleiro e plurifamiliar **com investimentos dos empreendedores** no momento da análise destes junto aos órgãos competentes e sobre a supervisão da Comissão de Controle de Desenvolvimento da Operação Consorciada Vila Suíça.

EMENDA MODIFICATIVA ___/2019 - PLO 004/2019

Emenda Modificativa ao Art. 9º § 2º, adicionando § 3º do PLO 004/2019 que “Institui a Operação Urbana Consorciada Vila Suíça, e dá outras providências.”

Art. 1º Modifica-se a redação do parágrafo segundo do Artigo 9º.:

~~§ 2º Além daquelas contrapartidas e obrigações previstas no caput deste artigo, o Empreendedor garantirá uma contrapartida mínima de R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais), os quais deverão ser investidos em equipamentos no Parque das Orquídeas, contrapartidas sociais e adequações de acesso ao Loteamento, conforme plano de ação a ser desenvolvido pelo Município de Gramado em comum acordo com os interessados. (retirado)~~

§ 2º Além daquelas contrapartidas e obrigações previstas no caput deste artigo, o Empreendedor garantirá uma contrapartida mínima de R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais), os quais deverão ser investidos em sua integridade em equipamentos e infraestrutura no Parque das Orquídeas conforme plano de ação a ser desenvolvido pelo Município de Gramado com a participação da Comissão de Controle desta Operação Consorciada.

Art. 2º. Adiciona § 3º definindo a responsabilidade sobre a mobilidade:

§ 3º As adequações do acesso local ao Loteamento Vila Suíça e sua interligação com a Avenida Borges de Medeiros, considerando as necessidades geradas pelo aumento do fluxo de veículos durante as obras e na operação dos empreendimentos a que se refere esta Lei, são de inteira responsabilidade do Empreendedor. Deverão ser objeto de estudo detalhado na fase de projeto e licenciamento das construções, ficando os alvarás de obra e licença de instalação condicionados à conclusão destas melhorias.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

EMENDA MODIFICATIVA ___/2019 - PLO 004/2019

Senhor Presidente:

Senhores Vereadores e Vereadoras:

Justifica-se a apresentação desta Emenda Modificativa ao PLO 004/2019, pela necessidade de garantir que a rede de coleta de esgoto cloacal da Vila Suíça, seja afetivamente colocada em funcionamento após sua execução

Considerando que muitas residências têm um sistema de fossa – filtro - sumidouro que vêm cumprindo a função de tratamento individualizado há décadas e que os projetos sanitários não previram seu escoamento natural para um coletor de rua.

Considerando que o custo de instalação de um eventual bombeamento dos esgotos e de outros agregados como quebras de pisos e calçadas podem ser relativamente elevados no âmbito do orçamento doméstico e devem ser considerados como contrapartidas sociais do empreendedor no âmbito da OUC.

Como forma de solucionar estas questões, propõe-se através desta emenda incluir no projeto e execução também as ligações das atuais residências existentes no Bairro Vila Suíça por conta dos INTERESSADOS e do EMPREENDEDOR, de forma a satisfazer o item “melhorias sociais” no âmbito da OUC Vila Suíça.

EMENDA MODIFICATIVA ___/2019 - PLO 004/2019

Emenda Modificativa ao Art. 7º. do PLO 004/2019 que “Institui a Operação Urbana Consorciada Vila Suíça, e dá outras providências.”

Art. 1º Modifica-se do texto do Art. 7º. do PLO 04/2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

~~Os interessados e o empreendedor deverão projetar, licenciar, aprovar perante a Companhia Riograndense de Saneamento – CORSAN, e executar, obedecendo às normas técnicas e legislação vigente, a rede de coleta, às suas próprias expensas. (retirado)~~

(...)

Os interessados e o empreendedor deverão projetar, licenciar, aprovar perante a Companhia Riograndense de Saneamento – CORSAN, e executar, obedecendo às normas técnicas e legislação vigente, a rede de coleta, às suas próprias expensas. Após implantada a rede cloacal, como contrapartida social e para forma de garantir a efetividade do sistema no âmbito da OUC Vila Suíça, devem realizar as ligações individuais das atuais residências sem ônus aos proprietários.

(...)

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

EMENDA MODIFICATIVA ___/2019 - PLO 004/2019

Senhor Presidente:

Senhores Vereadores e Vereadoras:

Justifica-se a apresentação desta Emenda Modificativa ao PLO 004/2019, pela necessidade de tornar participativa e transparente a gestão e fiscalização dos projetos e da presente Lei, reforçando os objetivos de melhorias sociais e preservação ambiental previstos no instrumento jurídico da Operação Consorciada e tornando a OUC Vila Suíça um exemplo de gestão a nível nacional.

Este instrumento de participação está previsto no Art. 33, inciso VII da Lei 10.257 de 10 de julho de 2001 (Estatuto das Cidades) que prevê que a forma de controle da operação deve ser OBRIGATORIAMENTE compartilhada com a sociedade civil. O controle da operação deve prever, não só o trâmite de adesão de interessados e propostas de alterações na presente lei, mas também o acompanhamento dos projetos e licenças a serem emitidas, a fiscalização da aplicação das contrapartidas e dos compromissos dos empreendedores em resolver as questões de mobilidade e abastecimento de água identificados durante o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança e à observância dos condicionantes e procedimentos que visem à preservação ambiental do entorno do Parque das Orquídeas.

EMENDA MODIFICATIVA ___/2019 - PLO 004/2019

Emenda Modificativa ao Art. 10º e 11º. Inciso III do PLO 004/2019 que “Institui a Operação Urbana Consorciada Vila Suíça, e dá outras providências.”

Art. 1º Adiciona-se atribuições para a Comissão de Controle de Desenvolvimento da Operação Consorciada Vila Suíça para obedecer ao estabelecido no no Art. 33, inciso VII da Lei 10.257 de 10 de Julho de 2001 (Estatuto das Cidades)

(...)

III – Fazer o acompanhamento e considerações sobre do Estudo de Impacto de Vizinhança, projetos arquitetônicos e urbanísticos e demais licenças a serem encaminhadas e emitidas no âmbito da OUC Vila Suíça;

IV - Fiscalizar a aplicação das contrapartidas e dos projetos, obras e intervenções dos empreendedores visando resolver as questões de mobilidade, abastecimento de água e outros fatores impactantes já identificados durante o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança;

V – Fiscalizar o cumprimento dos condicionantes e procedimentos das obras que visam à preservação ambiental do entorno do Parque das Orquídeas.

Art. 2º. Modifica-se o inciso III do Art. 11 do PLO 04/2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

(...)

~~III — um membro da comunidade da área delimitada;~~ (retirado)

III- dois membros da comunidade da área delimitada, **eleitos** dentre os moradores e proprietários, em reunião a ser convocada pelo presidente do COMDEMA.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

EMENDA MODIFICATIVA ___/2019 - PLO 004/2019

Senhor Presidente:

Senhores Vereadores:

Justifica-se a apresentação desta Emenda Modificativa ao PLO 004/2019, pela necessidade resguardar o município de que os direitos adquiridos através desta OUC Vila Suíça não sejam objeto de especulação imobiliária, assim como de que seja implantado, de forma específica, um Hotel de Padrão Internacional de Alto Luxo e de residências plurifamiliares, que devem seguir o mesmo padrão. Não pode haver validade nesta Operação se forem alterados estes condicionantes.

Desta forma cabe, visto a especificidade desta lei e para garantir a segurança jurídica desta OUC Vila Suíça, a inclusão de artigo que evidencie esta restrição ao Empreendedor.

EMENDA MODIFICATIVA ___/2019 - PLO 004/2019

Emenda Modificativa às *Disposições Finais e Transitórias* do PLO 004/2019 que “Institui a Operação Urbana Consorciada Vila Suíça, e dá outras providências.”

Art. 1º Adiciona Artigo e Parágrafo às “Disposições Finais e Transitórias”:

Fica impedido de comercializar ou transferir os direitos de construir adquiridos através desta Operação Urbana Consorciada Vila Suíça, a empresa Kara José Ltda., denominada EMPREENDEDOR, que assina o Protocolo de Intenções, parte integrante da presente Lei.

§ 1º. Caso, por motivo fortuito, o EMPREENDEDOR se torne impedido de exercer este direito e as suas referidas contrapartidas, a situação deve ser evidenciada à Comissão de Controle da Operação Urbana Consorciada Vila Suíça para análise e encaminhamentos legais.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

EMENDA MODIFICATIVA ___/2019 - PLO 004/2019

Senhor Presidente:

Senhores Vereadores:

Justifica-se a apresentação desta Emenda Modificativa ao PLO 004/2019, pela necessidade garantir que a OUC Vila Suíça seja implantada de forma específica para construção de um Padrão de Hotelaria Internacional de Alto Luxo e de residências plurifamiliares que devem seguir o mesmo padrão. Não pode haver validade nesta Operação se forem alterados estes condicionantes.

Da mesma forma há o compromisso, até o momento somente verbal, de que estes empreendimentos não serão comercializados em forma de regime de cotas imobiliárias ou propriedade multifracionada, os chamados “compartilhados”.

Desta forma cabe, visto a especificidade desta lei e para garantir a segurança jurídica desta OUC Vila Suíça, a inclusão de artigo que defina estas obrigações e evidencie estas restrições os Interessados e Empreendedor.

EMENDA MODIFICATIVA ___/2019 - PLO 004/2019**Emenda Modificativa às *Disposições Finais e Transitórias* do PLO 004/2019 que “Institui a Operação Urbana Consorciada Vila Suíça, e dá outras providências.”**

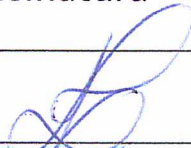



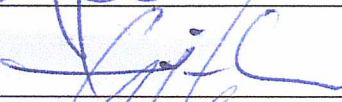
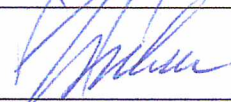
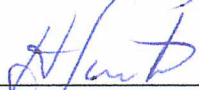
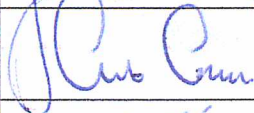


Art. 1º Adiciona Artigo e Parágrafo às “Disposições Finais e Transitórias”:

Em razão da especificidade desta lei fica definida a impossibilidade de venda dos imóveis a serem construídos como parte integrante da OAC Vila Suíça, pelo regime de cotas imobiliárias, *time sharing* ou propriedade multifracionada, sejam estes Unidades de Hospedagem ou Apartamentos em Unidades Plurifamiliares.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Manifestação Contra o Impacto da OUC Vila Suíça para os Moradores do Loteamento e para o Município de Gramado

Nós abaixo assinado, moradores, proprietários e vizinhos da Vila Suíça somos contrários à operação consorciada (OUC Vila Suíça) ou outro qualquer outro meio legal que altere os requisitos urbanísticos e usos do bairro, assim como não aceitamos o projeto de acessos turísticos e estacionamentos no local. A Vila Suíça deve ser mantida como ZR1, uso para a qual foi concebida e de acordo com o que rege o atual plano diretor (LEI Nº 3296, DE 21 DE JULHO DE 2014).

Nome	Documento	Assinatura
Paulo Achetta	RG 1002456802	
Claudia C. Velleman	1041622349	
Paulo Antonio Mustalo	CPF-169114 820 20	
Marcie Eliza Sperafico Mittmann	RG 5035833242	
Edison Renato Mi Hincua	CPF 441664.520-72	
JOAO MARIO RESMEN	CPF 016 236809-72	
CELIA MARIA BAPTISTA BEMER	CPF 9775830268	Celia Maria Baptista Bemmer
PATRICIA MARIA WOLF	CPF 010.424.490-19	Patricia de Wolf
Humberto S. Korath	CPF: 444 018 090-68	
JANE SELBACH LEONETTI	CPF: 121479070-49	Jane Leonetti
CIRILO GRUSZYNSKI	CPF 570 625 440 00	
Teocho Bhitto	CPF 056 098 700-15	
Luiz Carlos dos Reis	13.021.951	
Bruna Reis	026.670.910.94	Bruna Reis

Manifestação Contra o Impacto da OUC Vila Suíça para os Moradores do Loteamento e para o Município de Gramado

Nós abaixo assinado, moradores, proprietários e vizinhos da Vila Suíça somos contrários à operação consorciada (OUC Vila Suíça) ou outro qualquer outro meio legal que altere os requisitos urbanísticos e usos do bairro, assim como não aceitamos o projeto de acessos turísticos e estacionamentos no local. A Vila Suíça deve ser mantida como ZR1, uso para a qual foi concebida e de acordo com o que rege o atual plano diretor (LEI Nº 3296, DE 21 DE JULHO DE 2014).

Nome	Documento	Assinatura
Camila Bergamo	03638273075	Camila Bergamo
IVAN C. CABERLAN	692557680-34	Ivan
Volquino Welter	942248540-15	Volquino
Leonora Zanella	01471729001	Leonora Zanella
Prodrigo Sander Nóbrega	955123570-34	Prodrigo
Souza de F. Fantuzzi	699430520	135 Souza
Reis Patricia de Jesus	287307	Reis
Rossicléia B. Uieda	803-301-42291	Rossicléia
Maria Luiza B. Ayres	413.300-720	Maria Luiza
Manuela Libardi	7080498129	Manuela
Teda Libardi	1004075873	Teda
Marta Schneider	7021673319	Marta
Monique Furtado	69214831700	Monique Furtado
Sérgio RAHDE	4019359522	Sérgio

Manifestação Contra o Impacto da OUC Vila Suíça para os Moradores do Loteamento e para o Município de Gramado

Nós abaixo assinado, moradores, proprietários e vizinhos da Vila Suíça somos contrários à operação consorciada (OUC Vila Suíça) ou outro qualquer outro meio legal que altere os requisitos urbanísticos e usos do bairro, assim como não aceitamos o projeto de acessos turísticos e estacionamentos no local. A Vila Suíça deve ser mantida como ZR1, uso para a qual foi concebida e de acordo com o que rege o atual plano diretor (LEI Nº 3296, DE 21 DE JULHO DE 2014).

Nome	Documento	Assinatura
Marilene M. Oliveira	CPF 395450320-49	
Fernanda Oliveira Petersen	CPF 026991630-55	
Adsoner Nunes	CPF 19697341084	
Luiz Antonio	CPF 001138240-68	
Elisabeth Alb. Lybke	CPF 017954618-09	Elisabeth Lybke
Janete Louwari	68492510072	
Denúbia Tomazelli	938398960-15	Denúbia T.
Donato Oliveira	01960825080	Donato
Análisa S. Alves	001566590-93	Alvina
FILUPE CORNELIUS ALVES	040844320-08	FILUPE CORNELIUS ALVES
Janete Dappitz	682034030-34	
	66559708975	
Simão Jesus Apudate	028.032.487-19	Simão Jesus
MARCIO DUARTE	CPF 021993947-23	

Manifestação Contra o Impacto da OUC Vila Suíça para os Moradores do Loteamento e para o Município de Gramado

Nós abaixo assinado, moradores, proprietários e vizinhos da Vila Suíça somos contrários à operação consorciada (OUC Vila Suíça) ou outro qualquer outro meio legal que altere os requisitos urbanísticos e usos do bairro, assim como não aceitamos o projeto de acessos turísticos e estacionamentos no local. A Vila Suíça deve ser mantida como ZR1, uso para a qual foi concebida e de acordo com o que rege o atual plano diretor (LEI Nº 3296, DE 21 DE JULHO DE 2014).

Nome	Documento	Assinatura
Barbara de Athaydes	014.375.030-55	Barbara de Athaydes
Lizy Leivas	004354.301.49	Lizy Leivas
Carla M Leivas	140-764 SSP/DI	CARLA M LEIVAS
Julia Jornelles	009.280630-99	Julia Jornelles
JOSUE TISSOT	888.378.070-15	Josue Tissot
Chicago Camargo	003.476.870-08	Chicago Camargo
Sandra M de Campos	976523 590-82	Sandra M de Campos
Sandra M de Campos	596058470/00	Sandra M de Campos
Janete Oppitz	1005704257	Janete Oppitz
Mariane Kossati	2004088239	Mariane Kossati
Patricia Santos	9091609851	Patricia dos Santos
Cristiane Seibt	4051095299	Cristiane Seibt
Selma L. Benum	489172400-87	Selma L. Benum
Janete H Harbete	7076732275	Janete Harbete

A IMINENTE E PREOCUPANTE INSTALAÇÃO DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS EM FLORIANÓPOLIS/SC

Evelyne Delgado de Ávila
Mestranda do Programa de Pós-Graduação em
Planejamento Territorial e Desenvolvimento Socioambiental/FAED/UDESC
evelyneavila@yahoo.com.br

Vera Lucia Nelhs Dias
Prof^a. Doutora do Programa de Pós-Graduação em
Planejamento Territorial e Desenvolvimento Socioambiental –
Mestrado Profissional – MPPT e do Departamento de Geografia da UDESC
veraludias@gmail.com

RESUMO

Este artigo tem por objetivo apresentar como a escolha das áreas previstas para Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) em Florianópolis é imposta pelo poder do mercado imobiliário e desconsidera os interesses coletivos. Para isso, foi utilizado como base o Anteprojeto de Lei do Plano Diretor de Florianópolis, elaborado pelo Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF) e disponibilizado em abril de 2010, que aponta onze áreas para a instalação de Operações Urbanas Consorciadas. O uso de muitos destes locais já é objeto de contestação entre a iniciativa privada e a população. O estudo mostra que os movimentos sociais estão organizados na Ilha de Santa Catarina e possuem projetos antagônicos às instalações de Operações Urbanas Consorciadas.

Palavras-chave: Plano Diretor. Operações Urbanas Consorciadas. Participação Popular.

THE IMMINENT AND WORRYING INSTALLATION OF URBAN OPERATIONS CONSORTIUM IN FLORIANÓPOLIS/ SC

ABSTRACT

This article aims to show how the choice of the areas planned for Urban Operations Consortium (OUC) in Florianópolis is enforced by the power of the real estate market and disregards collective interests. For that, we have chosen to base ourselves on the Draft Law Florianópolis Master Plan, which was prepared by the Urban Planning Institute of Florianópolis (IPUF) and released in April 2010, pointing eleven areas for installation of Urban Operations Consortium. The use of many of these sites is already being contested between the private and the public. The study shows that social movements are organized on the island of Santa Catarina and have antagonistic projects to the locations of Urban Operations Consortium.

Keywords: Master Plan. Urban Operations Consortium. Popular Participation.

1 INTRODUÇÃO

Durante o processo de elaboração do Plano Diretor "Participativo" de Florianópolis, tivemos a oportunidade de acompanhar as audiências públicas do distrito do Pântano do Sul. Algumas questões mostraram-se importantes para o entendimento dos instrumentos de intervenção urbana contemplados pelo Plano Diretor, no entanto tais instrumentos são propostos unilateralmente pela prefeitura. Nas discussões comunitárias, as maiores preocupações eram

Recebido em 23/12/2012
Aprovado para publicação em 07/06/2013

referentes à melhoria dos equipamentos e dos serviços públicos e à participação na elaboração do mapa de zoneamento desejado para o distrito. Entretanto, durante os encontros comunitários e as audiências públicas distritais, percebia-se o desconhecimento das Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) como instrumento de intervenção urbana e seu caráter excepcional em relação à observância do zoneamento municipal.

Embora o Estatuto da Cidade tenha determinado, em seu artigo 50, o prazo de até 30 de junho de 2008 para aprovação do Plano Diretor, o Plano Diretor Participativo de Florianópolis está em elaboração desde 2006. Esse novo Plano Diretor deverá contemplar todas as diretrizes trazidas pelo Estatuto da Cidade, além de considerar a totalidade do território municipal (os doze distritos)². No entanto, até a presente data, o projeto de lei do novo Plano Diretor ainda não contempla os desejos da comunidade, pois apresenta inúmeros pontos polêmicos e objetos de discussão.

Alguns documentos resultantes das discussões e estudos técnicos do novo Plano Diretor já estão disponíveis no Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis em caráter preliminar. Entre os programas e projetos divulgados no Anteprojeto de Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Florianópolis (2010), destacam-se as Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) para o desenvolvimento de projetos excepcionais ao definido pela lei de zoneamento com o apelo de “fortalecer a diversificação econômica com inovação”, segundo a Prefeitura de Florianópolis.

A metodologia utilizada para a avaliação das OUCs propostas pela Prefeitura Municipal de Florianópolis no Plano Diretor participativo em elaboração foi baseada na coleta dos dados divulgados pelo Anteprojeto de Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Florianópolis (2010) no qual as onze áreas de OUCs foram identificadas. Foi realizada visita aos distritos atingidos pelas áreas das operações propostas, ocasião em que foram entrevistados representantes distritais e atores sociais através de entrevistas qualitativas não estruturadas; a fim de verificar se a escolha das OUCs estava de acordo com as diretrizes definidas nas discussões do Plano Diretor junto à população e, como as comunidades pertencentes a estas áreas receberam tais propostas. Além das entrevistas foi realizada pesquisa bibliográfica e exame dos mapas de localização das OUCs, cuja reflexão auxiliou as análises contidas nas considerações finais.

O Plano Diretor é definido pelo Estatuto da Cidade como o conjunto de princípios e regras orientadoras da ação dos agentes públicos e privados que utilizam o espaço urbano, construindo e alterando a cidade de maneira **coletiva e democrática**, visando estabelecer os critérios que promovam a **função social da propriedade urbana em prol do bem-estar coletivo, de uma maior justiça social e da melhoria da qualidade de vida da população, tanto da presente quanto das futuras gerações**.

Todavia, colocar essa lei em prática parece ser bastante difícil em Florianópolis, em parte porque a noção de participação social não é estimulada nem desejada pelas sucessivas equipes de administração pública, e, em parte, porque o tipo de solução “técnica” sugerida pelos órgãos de planejamento mascaram interesses de agentes privados como se coletivos fossem.

Esse é o caso das Operações Urbanas Consorciadas, que têm o poder de “desobedecer” aos padrões de ocupação previstos pelo zoneamento, pois são previstas como áreas de exceção exatamente para que o gestor público possa alcançar transformações urbanísticas estruturais a fim de obter recursos para concretizar melhorias social e ambiental.

Cabe destacar que as Operações Urbanas Consorciadas são ainda instrumentos recentes no cenário nacional e novidade em Florianópolis, pois o Plano Diretor Municipal, em fase de desenvolvimento, traz, pela primeira vez, essa abordagem para o município. Dessa forma, deve-se questionar os reais desdobramentos socioambientais que essas transformações urbanísticas podem trazer nas áreas pré-definidas para instalação de OUCs.

² Hoje as diretrizes do crescimento urbano da área central de Florianópolis são regidas pelo Plano Diretor Municipal, de 1997, através da Lei 001/97. Para as demais áreas municipais, ainda está em vigor o Plano Diretor dos Balneários, criado pela Lei 2193/85.

2 A PARTICIPAÇÃO POPULAR

O artigo 40, § 4º, do Estatuto da Cidade determina que os poderes legislativo e executivo garantam a promoção de audiências públicas e debates com a população e de associações representativas da comunidade, no processo de elaboração do Plano Diretor e de sua fiscalização. Além disso, a coletividade tem direito ao acesso a documentos produzidos e garantia de publicidade deles.

Souza (2006) afirma que, nos marcos da atual sociedade, participar significa, para os cidadãos, tomar parte, juntamente com o Estado, ainda que essa participação seja quase sempre “mais abaixo” que “ao lado” dos integrantes do Estado. Dessa forma, o autor alega que o corpo de cidadãos participantes está subjugado à tutela de um aparelho estatal.

Alguns autores questionam o alcance da participação popular no processo de elaboração dos planos diretores. Villaça (2001) sustenta que não existe “a população”, o que existe são classes sociais ou setores da população. Segundo o autor, a classe dominante sempre participou dos planos diretores e das leis de zoneamento, porém a maioria da população nunca participou e ainda não participa desses processos.

Souza (2006) avalia que a forma de redação de alguns artigos dispostos pelo Estatuto da Cidade revela certa indefinição quanto ao entendimento e caráter dessa participação. Tal aspecto pode conduzir, a depender da correlação de forças políticas, ideológicas, econômicas e históricas de cada município, a uma interpretação positiva dessa participação como um processo de caráter deliberativo ou permitir, em outros casos, seu entendimento simplesmente como uma consulta limitada à opinião das pessoas. Assim, muitos municípios realizam consultas à população para estarem em “conformidade” com a obrigatoriedade da participação popular no processo de criação do Plano Diretor, ainda que as ideias e anseios das pessoas não sejam levados em consideração.

Desse modo, a “participação popular” vem sendo usada para afirmar a legitimidade do processo. Mesmo que a prefeitura não demonstre real interesse em saber a opinião das pessoas e nem pretenda agir em favor da coletividade, se compõem os núcleos gestores nas comunidades, realizam-se reuniões e audiências públicas e depois se anuncia o caráter “participativo” da construção do Plano Diretor, divulgado como uma receita contra a arbitrariedade e a injustiça social. Nesse processo, as pessoas, inicialmente mobilizadas pela possibilidade de construção participativa, vão se desgastando com a rotina das consultas e audiências públicas nas quais não são ouvidas e que funcionam apenas como elemento fundamental de uma etapa de legitimação frustrada.

Quanto à participação popular no processo de criação do Plano Diretor de Florianópolis, os movimentos sociais estão organizados desde antes mesmo do Estatuto da Cidade. Algumas dessas entidades já criaram planos setoriais construídos de modo independente da prefeitura, nos quais foram apontadas diretrizes e limites para o crescimento dos bairros e distritos, como o Plano Comunitário da Planície do Campeche, criado em 1999³. Nesse contexto, diante das atuais propostas da Prefeitura Municipal para o Plano Diretor de Florianópolis em elaboração, percebe-se que a população está engajada no processo, de modo que questiona as bases utilizadas para a elaboração do zoneamento, como os mapas de condicionantes ambientais, que foi recentemente cobrado pelos movimentos sociais, através da bancada popular⁴, em reunião do Núcleo Gestor do Plano Diretor Participativo (PDP), observado pelo Ministério Público Estadual, no dia 24 de maio de 2012.

Inicialmente, a inserção legal da participação popular nas decisões do Plano Diretor e a estratégia de gestão democrática implantada pela prefeitura foram consideradas um avanço

³ Moreira (2009, p. 229) aborda o Plano Comunitário da Planície do Campeche como resultado da resistência da comunidade contra o modelo imposto pelo órgão de planejamento municipal. O autor ainda destaca a importância desse exercício anterior ao processo de elaboração do novo Plano Diretor, já que promoveu a reflexão e ainda permitiu a capacitação dos participantes.

⁴ A chamada “Bancada Popular” é composta por representantes dos distritos e das associações da sociedade civil, entre elas, a União Florianopolitana de Entidades Comunitárias (UFECO), o Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB), a Aliança Nativa, a Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) e Floripa Quer Mais, e dialoga com a maioria dos representantes dos Núcleos Distritais.

democrático, pois seria a primeira experiência de elaboração de um Plano Diretor com a participação da sociedade.

Em 2009, o prefeito Dário Berger assinou a ordem de serviço que autorizou o Centro de Estudos e Planificação do Meio Ambiente (Fundação Cepa) a fazer parte dos trabalhos de elaboração do PDP. O objetivo era que a Fundação Cepa fizesse a junção entre as diretrizes técnicas e as da comunidade, e, em seguida, coordenasse com o IPUF oficinas e audiências públicas para que mais tarde fosse finalizado o texto do projeto de lei a ser encaminhado à Câmara de vereadores. Entretanto, em 2010, após a publicação de partes do Anteprojeto de Lei resultante da tal integração de demandas (técnicas e comunitárias), elaborado pela Fundação CEPA, movimentos sociais organizados que haviam lutado, através da participação, para que tivessem seus desejos contemplados pelo PDP, ficaram decepcionados com o produto apresentado pela prefeitura, pois perceberam que os interesses privados sobrepujaram-se aos desejos das comunidades.

No Anteprojeto de Lei do Plano Diretor Participativo, apresentado pela Prefeitura de Florianópolis, muitas questões debatidas e definidas pela população foram desconsideradas, especialmente aquelas que tratam do uso e ocupação do solo e conseqüente adensamento das áreas. Entre os principais pontos que contradizem os anseios da população estão as Operações Urbanas Consorciadas propostas para onze áreas de Florianópolis.

3 OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS EM FLORIANÓPOLIS

As Operações Urbanas Consorciadas (OUC) são, segundo o artigo 32 do Estatuto da Cidade, um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo poder público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em uma determinada área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental. No entanto, nesse processo existem partes interessadas com anseios bem antagônicos, o que torna complexa a discussão sobre a instalação de OUCs.

Oliveira (2001) afirma que, para viabilizar uma Operação Urbana Consorciada, são previstas: (a) modificação de índices e de características do parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo; (b) alterações das normas para edificação; (c) regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente; e (d) emissão, pelo município, de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs) a serem alienados em leilão.

Assim, o Plano Diretor deve identificar as áreas reservadas para instalação de OUCs, nas quais o direito de construir poderá ser beneficiado pelo aumento do coeficiente de aproveitamento ou pela modificação dos usos permitidos, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário. Uma lei municipal específica deverá aprovar a operação urbana, estabelecer as condições a serem observadas e autorizar a emissão de títulos equivalentes ao valor total desse estoque de potencial construtivo "a mais".

Os CEPACs são títulos lançados no mercado financeiro que geram recursos imediatos ao poder público. Desse modo, cada título equivale a determinado valor em metros quadrados para utilização em área adicional de construção ou em modificação de usos e parâmetros de um terreno ou projeto. Assim, as OUCs estão diretamente ligadas à especulação imobiliária, já que a instalação da operação urbana só se realiza se houver interesse do mercado imobiliário naquela área.

No caso de Florianópolis, foram identificadas pelo Centro de Estudos e Planificação do Meio Ambiente (Fundação Cepa) – empresa privada contratada pela Prefeitura Municipal para fazer a integração entre as diretrizes técnicas e as da comunidade – onze áreas para futuras instalações de OUCs, todas elas em locais muito valorizados em que atualmente existe alguma restrição legal para edificar e construir empreendimentos. Esse é um desvio de uso da lei, visto que, além de objetivar transformações urbanísticas estruturais, ela pretende alcançar melhorias sociais e valorização ambiental, conforme aponta o Estatuto da Cidade.

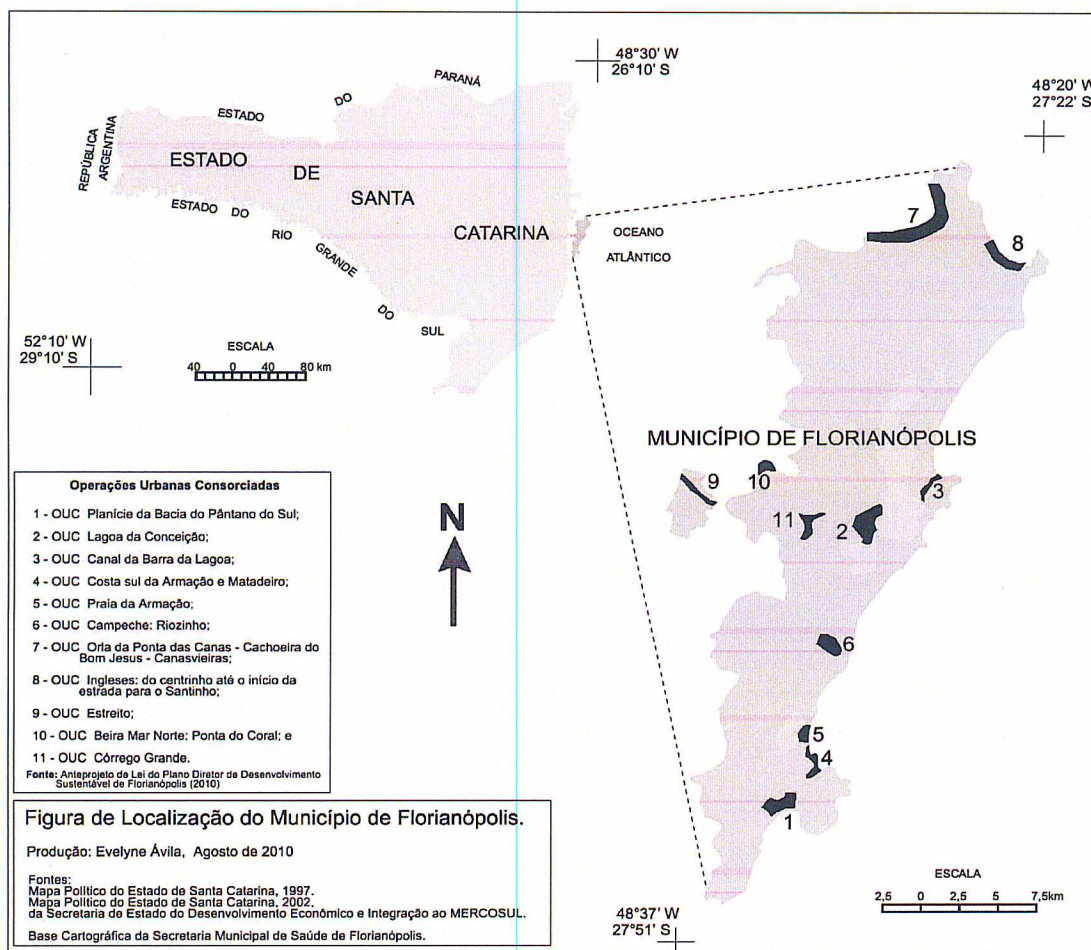
Os recursos recebidos com os CEPACs devem ser aplicados pela prefeitura com as finalidades previstas no Estatuto da Cidade: (a) regularização fundiária; (b) execução de programas e projetos habitacionais de interesse social; (c) ordenamento e direcionamento da expansão urbana; (d) implantação de equipamentos urbanos e comunitários; (e) criação de espaços

públicos de lazer e áreas verdes; (f) criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; e (g) proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Além disso, o Estatuto da Cidade exige que os investimentos dos recursos gerados pela venda dos títulos dos CEPACs sejam aplicados **dentro da área definida para a operação**. Então, se a iniciativa privada se interessa pelas operações urbanas em áreas atrativas no mercado imobiliário ou em novas áreas com potencial para tal especulação, as áreas realmente necessitadas parecem não ser contempladas nesse processo de intervenção. Isto é, os lugares mais carentes e segregados da cidade não se beneficiam dos recursos advindos dessa parceria público-privada, uma vez que não são atrativos para o mercado imobiliário.

A lei afirma a obrigatoriedade da participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, mas, na escolha das onze áreas reservadas para possíveis OUCs em Florianópolis, publicadas em abril de 2010 pelo Anteprojeto de Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Florianópolis, a população, os moradores e os usuários **não foram consultados**. A Figura 1 ilustra o mapa de localização das onze áreas previstas para instalação de OUCs em Florianópolis, escolhidas pelo Centro de Estudos e Proteção ao Ambiente (CEPA), divulgado no Anteprojeto de Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Florianópolis (2010).

Figura 1 - Mapa das Operações Urbanas Consorciadas em Florianópolis.



Fonte: Anteprojeto... (2010).

Entre as onze áreas previstas para OUCs, chamam atenção algumas que há muito tempo são desejadas pelo mercado imobiliário e que enfrentam resistência dos órgãos ambientais e principalmente da população. Esse é o caso de uma área localizada na Lagoa da Conceição, no

leste da Ilha de Santa Catarina, que esteve por anos à espera da viabilidade de ocupação. Entretanto, a comunidade da Lagoa da Conceição sempre deixou claro, nas audiências públicas, seu desejo de manter a Lei Municipal nº 99/2002, que limita em dois pavimentos o gabarito para o distrito, exceto em casos especiais que visem ao interesse público. Assim, o adensamento em novas áreas na Lagoa da Conceição é amplamente criticado por moradores e sociedade civil, tendo em vista o conhecido interesse da construção civil e da especulação imobiliária.

Outro exemplo de resistência ao sugerido pelo Anteprojeto de Lei do Plano Diretor de Florianópolis para instalação de OUCs encontra-se no canal da Barra, localizado no distrito da Barra da Lagoa. Trata-se de uma área em que se propõe um empreendimento náutico-turístico desde 1989: o Projeto Porto da Barra Ltda., que conforme Martins (2006) possui caráter náutico, turístico e habitacional, e prevê um setor náutico com instalação de ancoragem e apoio de navegação para 300 embarcações, além de edificações de uso misto e coletivo, como hotel, espaços comerciais e habitações multifamiliares. Esse empreendimento teve, por diversas vezes, sua licença suspensa pelo Ministério Público Federal, que considerou seus impactos irreversíveis ao sistema lagunar.

A intenção de instalar uma OUC na Ponta do Coral também exemplifica as incongruências que estamos a destacar. Localizada em frente da nobre Avenida Beira-Mar Norte, esta área suscita discussões que mobilizam os movimentos sociais, tendo em vista o atual projeto de construção do Parque Marinas Ponta do Coral, que prevê um hotel de alto padrão, restaurantes e comércio. Esse lugar, que pertencia ao Patrimônio da União, foi vendido em 1980, e, a partir desse ano, muitos projetos de empreendimentos nele foram frustrados pela mobilização da comunidade, especialmente pelos estudantes. A intenção dos movimentos sociais (Figura 2) é que a área se torne pública e que seja criado o Parque Cultural das Três Pontas⁵, o qual pretende valorizar e conservar os ecossistemas marinhos e terrestres que compõem a região das três Pontas: Ponta do Coral, Ponta do Leal e Ponta do Goulart, sobretudo pelo fato de a área ser zona de amortecimento do Parque Municipal do Manguezal do Itacorubi e da Estação Ecológica de Carijós. Assim, constata-se que essa área motiva diferentes anseios: grande parte da população luta para mantê-la sem edificações e de domínio público, enquanto a decisão da Prefeitura de Florianópolis de possibilitar que ela seja objeto de OUCs favorece os grandes empresários e reforça a ideia de cidade-mercadoria. Essa expressão retrata o atual movimento de transformação das cidades em produto para o mercado. Sanchez (2009, p. 187) considera que muitos governos locais, por meio de suas políticas urbanas, fazem uso de instrumentos em parceria público-privada para “vender” a cidade.

Figura 2 - Adesivo em defesa da Ponta do Coral fixado em carro em Florianópolis.



Fonte: ÁVILA (2012).

⁵ Informação apresentada pelo site oficial do projeto do Parque Cultural das Três Pontas. Fonte: <http://parqueculturaldas3pontas.wordpress.com/>. Acesso em 02 de Ago de 2012.

No Campeche, localiza-se a única área pública que está entre as onze áreas reservadas às OUCs em Florianópolis. Trata-se de um terreno da base aérea que possui valor histórico e cultural, pois foi adquirido pela Companhia Aérea Societé Latecoère, na década de 1920, para servir de base e manutenção à linha de serviço de correio aéreo entre Paris, Rio de Janeiro, Buenos Aires e Santiago do Chile. Dentre os franceses que ali aterrissaram, destaca-se Antoine de Saint Exupéry, piloto e escritor, autor de "O Pequeno Príncipe".

Com o início da Segunda Guerra Mundial, a Latecoère (Air France) paralisou as atividades no campo de aviação, e o referido campo de pouso passou a ser utilizado pela empresa Panair. Após a falência da Panair, na década de 1950, e o início do funcionamento do Aeroporto Hercílio Luz, o Campo de Aviação do Campeche foi desativado.

Nas décadas seguintes, com o desenvolvimento da capital de Santa Catarina e a consequente valorização da terra urbana, o antigo terreno de pouso foi ganhando valor pelo mercado imobiliário. Há muitos anos esse terreno está sendo objeto de disputa, pois sabe-se que, desde 2002, a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) apresentou intenções de vendê-lo. Desde então, a comunidade organizada do Campeche reivindica aos órgãos competentes que a área se torne pública, de uso da população e em seu benefício, inclusive já existem projetos para o local.

Outra área identificada pela Prefeitura de Florianópolis para sítio possível instalação de OUCs está localizada na planície do Pântano do Sul. Entretanto, a respeito desta área, a população residente já encaminhou pedido junto aos órgãos ambientais para criação de um parque natural de proteção integral, e tal desejo é confirmado pelo núcleo gestor desse distrito.

Refletindo sobre a localização escolhida para as áreas selecionadas para instalações futuras de OUCs em Florianópolis, sobre as finalidades previstas na lei para que elas sejam estabelecidas e, ainda, sobre a exigência de que os recursos sejam aplicados dentro da área de influência da operação, é difícil imaginar que a Prefeitura de Florianópolis venha a implantar um projeto de habitação social dentro de algumas delas, sobretudo na área de influência nos arredores do Canal da Barra e no Córrego Grande, por exemplo. Sabe-se que esses lugares não seriam destinados a receberem moradores de baixa renda, visto que são locais valorizados pelo mercado. Também é estranho pensar que uma operação urbana instalada na Ponta do Coral, em plena Beira-Mar Norte, deva beneficiar financeiramente a proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico naquela área de influência, por exemplo. Tal finalidade seria contraditória, pois como destruir um local de interesse histórico, cultural ou paisagístico para criar outro de mesma natureza?

Dentre os principais trabalhos associados à recente temática das OUCs, destaca-se a abordagem da prevalência da construção especulativa sobre o interesse público, como aponta Castro (2006), referindo-se às operações já realizadas em São Paulo. Fix (2001) contribui com o relato da experiência paulista em que considera a parceria entre o poder público e a iniciativa privada, através das OUCs, um instrumento de exclusão e expropriação dos moradores das classes baixa e média para a abertura de terreno para a especulação imobiliária. A falta de um programa de atendimento social faz com que as OUCs estimulem a exclusão social, à medida que ocorra a expulsão da população residente na área de intervenção.

Em Florianópolis é crescente a demanda por investimentos e melhorias na infraestrutura urbana. No entanto, percebe-se que a instalação de OUCs reforça o atual modelo de desenvolvimento urbano, pautado na valorização dos espaços submetidos às estratégias imobiliárias.

Santos (1994, p. 96) alerta que:

Havendo especulação, há criação mercantil da escassez e o problema do acesso à terra e à habitação se acentua. Mas o déficit de residências também leva à especulação e os dois juntos conduzem à periferização da população mais pobre e, de novo, ao aumento do tamanho urbano.

Algumas intervenções urbanas estão diretamente relacionadas à valorização dos lugares para atender o mercado. Souza (2008, p. 139) observa que, nesses casos, o que está em jogo não é a realização das intervenções lastreadas em uma análise profunda da realidade social e espacial (demandas e necessidades), mas a captação e decodificação de sinais emitidos pelo mercado ou o atendimento de demandas específicas relativas aos interesses do capital imobiliário e segmentos dominantes.

Para Oliveira e Herrmann (2001, p. 171), a urbanização de Florianópolis tem sido marcada “[...] pela especulação imobiliária e pela apropriação indevida de domínios morfoestruturais que possuem dinâmica e propriedades específicas frequentemente ignoradas”. Essa atitude tem causado impactos ambientais, os quais se somam aos problemas sociais. Bueno (2006) avalia que a ênfase no desenvolvimento “urbano-turístico” tem condicionado as políticas públicas a suprirem prioritariamente as necessidades das áreas de interesse turístico-imobiliário. Entretanto, tais políticas públicas não suprem as deficiências infraestruturais que são comuns na capital catarinense, como o baixo índice de coleta e tratamento de esgoto sanitário e a carência de equipamentos públicos nas áreas de morros e favelas.

Nesse contexto, alguns autores fazem críticas ao procedimento das operações urbanas alegando tratar-se de financeirização da cidade ou uma forma de agregar valor a empreendimentos e imóveis atendendo a interesses particulares. Fix (2001) aponta que o problema dos CEPACs é a desvinculação que o título cria entre a compra do potencial construtivo e a posse do lote. Como qualquer um pode comprar o título, tendo ou não a propriedade na área, o seu valor – como qualquer título financeiro – pode variar. Assim, gera-se um novo tipo de especulação imobiliária.

Sabe-se que, no modo de produção capitalista, as cidades passaram a ter fundamental importância. Spósito (2005) considera que as transformações ocorridas historicamente permitiram a estruturação do capitalismo e causaram mudanças no próprio processo de urbanização. Segundo essa autora, “a cidade nunca foi um espaço tão importante, e nem a urbanização um processo tão expressivo e extenso a nível mundial, como a partir do capitalismo” (SPÓSITO, 2005, p. 30).

Com a consolidação do capitalismo, a urbanização foi ganhando cada vez mais impulso, e com ela foram ficando evidentes as contradições decorrentes do capitalismo no espaço urbano, o qual não se desenvolve de modo homogêneo com relação à distribuição de riqueza e de benefícios advindos da condição urbana. Essa segregação espacial tem, nas formas de valorização capitalista do solo, um importante elemento explicativo. Assim, as contradições existentes entre os diversos meios do capital e os diferentes segmentos da população em relação ao uso do solo também interferem na configuração espacial da cidade:

Vários atores, representantes de diferentes interesses, estão envolvidos em fortes conflitos que têm por palco o urbano: os proprietários de terra e as empresas imobiliárias, cujo objetivo é a apropriação direta de renda; os intermediários financeiros que indiretamente visam a obter taxas de retorno para suas aplicações dirigidas à área de negócios imobiliários; o setor da construção civil, buscando lucros através dos seus empreendimentos; o capital ‘em geral’ que tem no espaço urbano as condições para a produção e acumulação; e a força de trabalho, para quem a cidade significa meio de consumo e meio de reprodução (HARVEY, 1982, p. 7).

Assim, concorda-se com os argumentos de Barcellos & Oliveira (1987, p. 133), para quem

no capitalismo, o uso do solo é fator fundamental na definição do preço da mercadoria chamada terra urbana. Os diferentes setores capitalistas que necessitam da terra para o desenvolvimento de suas atividades e que valorizam seus capitais pela utilização e transformação do solo são os principais responsáveis pela formação dos preços da terra e também pela configuração sócio-espacial da cidade.

Nesse sentido, embora a cidade seja capitalista desde sua origem, parece que os limites foram extrapolados. A cidade passou a ser planejada como valor de troca, tendo seus espaços loteados e vendidos. Infelizmente, o novo instrumento urbano criado por meio das Operações Urbanas Consorciadas com o apelo de proporcionar melhorias sociais e na infraestrutura pode ser reduzido à viabilização de projetos desejados pelos especuladores imobiliários, tendo em vista as áreas propostas pela Prefeitura Municipal de Florianópolis.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

As áreas previstas para instalação de OUCs em Florianópolis confirmam a vinculação desse mecanismo de intervenção urbana com a pressão imposta pelo mercado imobiliário para a ocupação de áreas urbanas ainda desocupadas nos centros urbanos. A grande preocupação

acerca das OUCs é que algumas de suas finalidades, como alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, não justificam a instalação de operações onde já existe interesse do mercado imobiliário, visto que fazem com que os investimentos se concentrem nas áreas mais ricas da cidade, aumentando assim a segregação sócio-espacial⁶.

Um dos objetivos das OUCs é fazer com que o investimento privado custeie o programa de obras proposto, porém, nas experiências de OUCs realizadas em outros Estados, o poder público gastou mais do que arrecadou, como exemplo a OUC Faria Lima em São Paulo. Esse é mais um dos problemas que podem ocorrer na instalação de uma operação urbana, como nesse caso, em que o poder público dispensou recursos de sua própria receita para infraestruturas e empreendimentos que favoreceram as camadas sociais mais abastadas, em detrimento das áreas mais carentes da cidade.

Tendo em vista o exemplo de Florianópolis, percebe-se que as OUCs chegaram à cidade como novas aliadas do mercado de incorporação imobiliária, visto que elas poderão viabilizar a construção ou a ocupação que antes a lei não permitia. Muitas das áreas reservadas para OUCs são, há muitos anos, objeto de reivindicações populares contra a instalação de empreendimentos. Percebe-se, portanto, que as áreas reservadas pela Prefeitura de Florianópolis poderão, através das Operações Urbanas Consorciadas, viabilizar os projetos de grandes empresários e especuladores imobiliários que veem em Florianópolis a oportunidade de reverter muito dinheiro em cada metro quadrado de terra urbana, pois, segundo aponta Lopes Inteligência de Mercado (2011 apud CORONATO, 2012), Florianópolis tem o segundo maior preço por metro quadrado residencial médio: R\$ 6.720, abaixo apenas do valor residencial de Brasília.

Nesse processo, chama atenção a incongruência entre a aplicação do instrumento de OUCs, legitimado pelo Estatuto da Cidade, especialmente no que se refere à escolha das áreas a serem exploradas, e a afirmação do processo participativo do Plano Diretor. Falta conhecimento da população participante a respeito desse meio de eleger áreas que, ao serem objetos de OUCs, poderão praticar exceção ao zoneamento de uso e ocupação do solo definido no Plano Diretor.

Cabe destacar a importância da existência dessas áreas não edificadas em meio do espaço urbanizado, pois os terrenos estão se esgotando nos centros urbanos. Dessa forma, a prefeitura deveria preservá-los a fim de suprir futuras necessidades por espaços, seja para alocar unidades de prestação de serviços, seja para o uso da população. Assim, esses locais serviriam como área de manobra às demandas sociais urbanas. O contrário disso representa o favorecimento ao mercado imobiliário, aos especuladores e aos poucos e abastados cidadãos que poderão adquirir suas casas, escritórios e garagens náuticas.

Tendo em vista que o crescimento urbano de Florianópolis tem gerado impactos sócio-espaciais e demandas em diferentes esferas, espera-se que esse instrumento venha a ser discutido e tenha seu conhecimento socializado, pois, infelizmente, nada leva a crer que as OUCs venham a contribuir com a implantação de equipamentos urbanos e com a execução de programas e projetos habitacionais de interesse social. É necessário colocar na balança os reais benefícios dessas operações e os impactos gerados por elas.

REFERÊNCIAS

ANTEPROJETO de Lei. **Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Florianópolis**, Florianópolis, SC, 2010.

ÁVILA, Evelyne. **Adesivo em defesa da Ponta do Coral fixado em carro**. 2012. 1 fotografia, color.

BARCELLOS, Tanya; OLIVEIRA, Naia. O Uso Capitalista do Solo Urbano: notas para discussão. **Revista Ensaios FEE**, Porto Alegre, n. 8, v. 2, p. 131-135, 1987.

⁶ Sócio-espacial, com hífen propositalmente para reforçar o sentido inseparável, porém irredutível das relações sociais e do espaço social, segundo Souza (2006, p. 111). De acordo com esse autor, socioespacial expressaria referência apenas ao espaço social desconsiderando os aspectos materiais do espaço. Reconhece-se que o espaço é moldado relações sociais, sendo estas, por sua vez, condicionadas pelo espaço material produzido.

- BUENO, Ayrton Portilho. **Patrimônio Paisagístico e Turismo na Ilha de Santa Catarina: a premência da paisagem no desenvolvimento sustentável da atividade turística.** 2006. 375 p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo)– Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.
- BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Poder Executivo, Brasília, DF. Brasil, 11 jul. 2001. Seção 1. p. 1.
- CASTRO, Luiz Guilherme Rivera de. **Operações Urbanas em São Paulo: interesse público ou construção especulativa do lugar.** 2006. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.
- CORONATO; marcos. Os bairros mais cobiçados. **Revista Época.** São Paulo: Globo S.A., n. 725, abril 2012.
- FIX, Mariana. **Parceiros da Exclusão.** São Paulo: Boitempo, 2001.
- HARVEY, David. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas cidades capitalistas avançadas. **Espaço e Debates.** São Paulo: Cortez, n. 2, v. 6, jun./set., 1982.
- MARTINS, Renata Laureci. **Projeto Porto da Barra: vantagens e desvantagens.** Monografia (Graduação em Ciências Econômicas) – Centro Sócio-Econômico, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2006.
- MOREIRA, Adílson de Souza. **O Processo Participativo no Plano Diretor – Estudo de Caso: Campeche/ Florianópolis/SC.** 2009. 252 p. Dissertação (Mestrado Profissional em Planejamento Territorial)– Centro de Ciências Humanas e da Educação, Universidade do Estado de Santa Catarina, Florianópolis, 2010.
- OLIVEIRA, Isabel Cristina Eiras de. **Estatuto da Cidade: para compreender.** Rio de Janeiro: IBAM/DUMA, 2001.
- OLIVEIRA, Marcelo Acyoli Teixeira de; HERRMANN, Maria Lúcia. Ocupação do Solo e Riscos Ambientais na Área Conurbada de Florianópolis. In: GUERRA, A. J. T. (Org.) **Impactos ambientais urbanos no Brasil.** Rio de Janeiro: Bertrand, 2001, p. 147-188.
- PARQUE CULTURAL DAS 3 PONTAS. Florianópolis, 2012. Disponível em: <<http://parqueculturaldas3pontas.wordpress.com/>>. Acesso em: 02 ago. 2012.
- SANCHEZ, Fernanda. A (In)Sustentabilidade das Cidades-vitrine. In: ACSELRAD, H. (Org.) **A Duração das Cidades.** Rio de Janeiro: Lamparina, 2009, pp. 155-175.
- SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira.** 3. ed. São Paulo: Hucitec, 1994.
- SOUZA, Marcelo Lopes de. **A Prisão e a Ágora.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.
- _____. **Mudar a Cidade: uma introdução crítica ao planejamento e gestão urbana.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.
- SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Capitalismo e Urbanização.** 15. ed. São Paulo: Contexto, 2005.
- VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-Urbano no Brasil.** 2. ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.