4 CONDICIONANTES LEGAIS

O Plano Diretor Vigente hoje em Florianópolis foi instituído em 1997, e tinha por objetivo a melhoria da qualidade de vida na capital. A premissa desta normativa era a descentralização das atividades econômicas do Centro Histórico para os Centros dos Bairros, revisão das leis de afastamento, a fim de melhorar as condições de ventilação e insolação das edificações e também fortalecimento na proteção do patrimônio e da cultura.

AMS – ÁREA MISTA DE SERVIÇOS
2 Pavimentos / IA 1,2 / TO 60% / Lote1500 m² / Testada 25 m

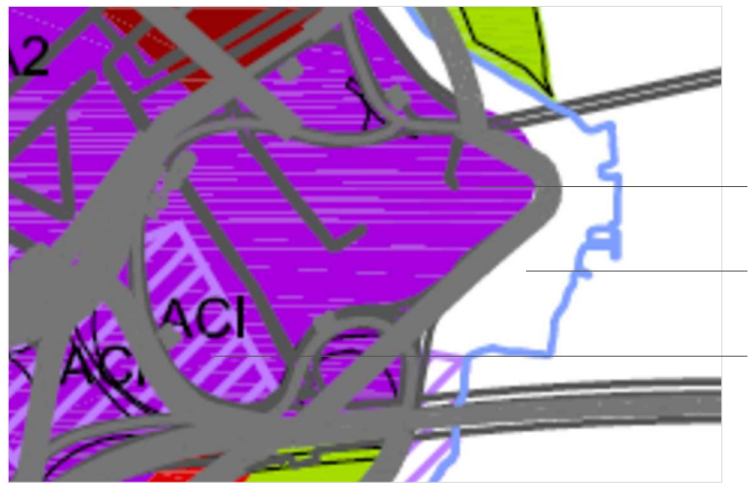
AVL – ÁREA VERDE DE LAZER
Área não edificável.

ARP4 – ÁREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE
2 Pavimentos / IA 1 / TO 50% / Lote 360 m² / Testada12 m

ACI – ÁREA COMUNITÁRIO/INSTITUCIONAL
Indices não especificados. Usos adequados: albergues, campings, orfanatos, áreas de lazer,atividades que envolvem usos de saúde, educacionais e culturais e serviços financeiros

Zoneamento Vigente para a Área de Intervenção, percebe-se que o plano diretor não foi propositivo, apenas regulamentou os usos já estabelecidos na região.
Fonte: IPUF.

Um novo Plano Diretor Participativo para Florianópolis começou a ser discutido em 2006. Em 2009 teve os debates cessados para a elaboração das normativas. Embora as comunidades tenham protestado, pois querem mais tempo para elaborar as diretrizes democraticamente, uma prévia da nova legislação já está disponível no site da prefeitura municipal.



ZMS A2 – ZONA MISTA DE SERVIÇOS ALTA COMPLEXIDADE
8 Pavimentos / IA 3 / TO 60% / Lote 1000 m² / Testada 16 m

ZEIS – ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL
Regras de parcelamento, uso e ocupação do solo não especificadas.

ACI – ÁREA COMUNITÁRIO INSTUTUCIONAL
O regime urbanístico será o mesmo regime estabelecido para as zonas em que se situam.

Zoneamento para a Área de Intervenção do Plano diretor Participativo
Fonte: IPUF.

° O ESTATUTO DA CIDADE

O Estatuto da Cidade, Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001, constituiu um verdadeiro marco para o direito urbanístico brasileiro ao fixar as diretrizes gerais da política de desenvolvimento urbano. Tal lei tem força de preceito de ordem pública e de interesse social, cujo cumprimento é obrigatório para todas as esferas de governo encarregadas do planejamento e gestão urbana. Ao mesmo tempo, fornece em âmbito nacional instrumentos a serem utilizados pelo Poder Público municipal, fortalecendo, assim, a formulação de políticas públicas voltadas para o ordenamento sustentável do território, cuja finalidade é garantir o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o bem estar de seus habitantes.

Dentre estes Instrumentos da Política Urbana, a seguir serão explanados alguns que citaremos mais a frente neste trabalho e se destacam na missão de readequar a cidade as suas necessidade emergentes com a contemporaneidade:

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPOLSÓRIOS

O estatuto determina que Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação. Por subutilizado entende-se o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente.

IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

A cobrança do IPTU progressivo aplica-se no caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na aplicação da Lei de Parcelamento, utilização e edificação compulsórios. O Município procederá a aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Aplica-se este instrumento no caso daqueles proprietários de imóveis que, por motivo injustificado, não atendam às determinações estabelecidas quanto ao cumprimento da obrigação de parcelamento, edificação ou utilização do imóvel e após decorridos cinco anos de cobrança de IPTU progressivo no tempo.

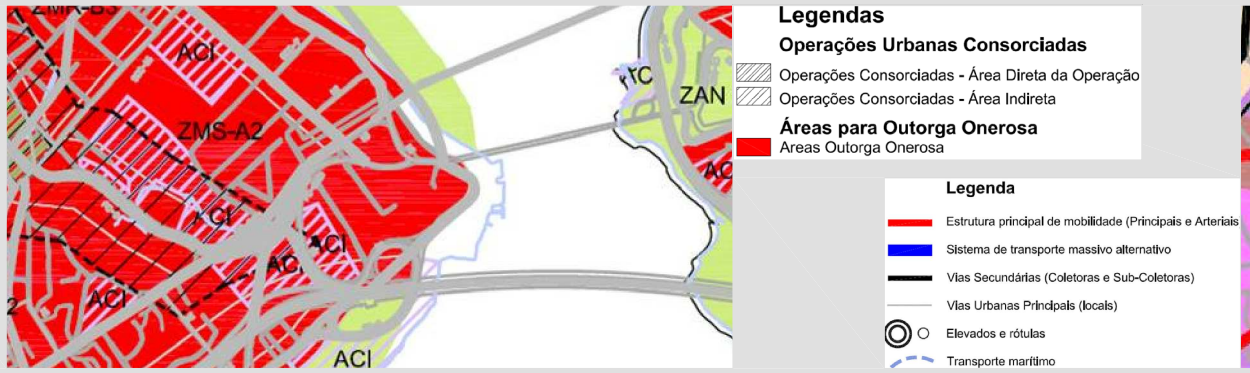
Nesta situação o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

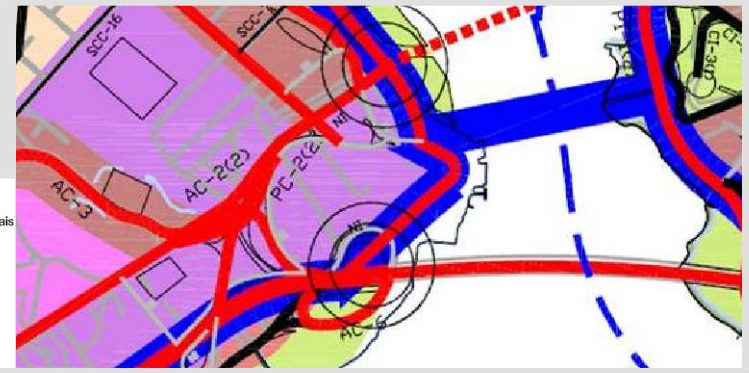
Conhecida também como "solo criado" ou "solo virtual", ela amplia o direito de construir que pode ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário ao Poder Público. A cobrança desta contrapartida justifica-se em face do adensamento populacional que a utilização do potencial de construção acima do coeficiente adotado provoca, obrigando o poder público a investir em infra-estrutura: equipamentos, transportes, serviços públicos, etc.

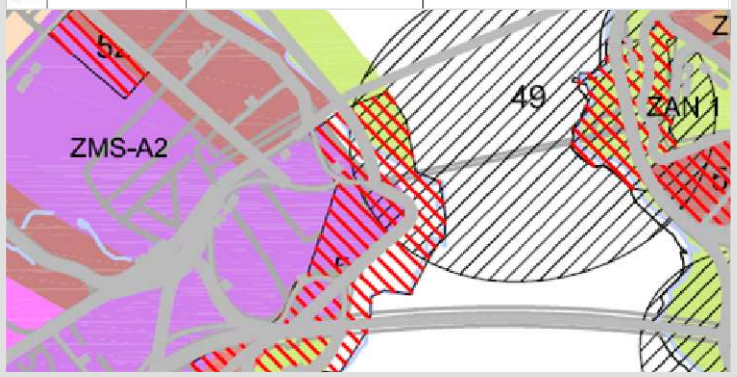
° OUTRAS PROPOSIÇÕES DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO PARA A ÁREA:

ÁREA PASSÍVEL DE OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA



ÁREA DE CONVERGÊNCIA DE EIXOS VIÁRIOS



ÁREA DE PRESERVAÇÃO CULTURAL

51	APC-1	Estreito	Conjunto Cabeceira Continental
52	APC-1	Estreito	Conjunto do Exército
52-B	APC-1	Estreito	Conjunto da Marinha