

CONSIDERAÇÕES ACERCA DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR

Olá, senhoras e senhores, gestores e técnicos.

Sou Harnnon Cordeiro Cardoso, arquiteto e urbanista e proprietário de um coworking no bairro onde nasci e me criei, o Rio Tavares.

Por meio deste documento, venho oferecer minha contribuição acerca da revisão do Plano Diretor. Prefiro fazê-la dividida em duas partes neste documento. Primeiramente sobre o processo em si e a segunda com as sugestões que imagino serem aplicáveis.

Sobre o processo, penso que foi feito sem a participação efetiva da comunidade, **faltaram oficinas nos bairros com o auxílio de profissionais capacitados e faltou também o material completo da minuta de revisão do plano diretor para análise** pois, suponho, ela já esteja quase inteiramente escrita. Penso que o mínimo a se fazer **em respeito à população seriam novas rodadas de audiências distritais após a apresentação da minuta**, com um intervalo de ao menos 2 semanas para que esta possa ser analisada e discutida. Fica também a **sugestão para que seja construída uma ferramenta que facilite a participação** pública na construção não só do plano diretor, mas também dos projetos de espaços públicos ao **longo do ano**.

Sobre a revisão, minhas sugestões são:

- 1) **Para que se tenha segurança jurídica**, principalmente respeitando o Estatuto da Cidade que em seu Artigo 28 fala da possibilidade de construir acima do coeficiente básico mediante a contrapartida do beneficiário mas **considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área**.
- 2) **Identificar e reservar** as áreas passíveis de **execução dos corredores ecológicos**, unindo junto a eles **parques lineares (ou cinturões verdes)** que agreguem qualidade de vida e preservação ambiental nos bairros.
- 3) **Recuperação do Rio Tavares** para **restaurar seu potencial de ecoturismo**, criando também uma **orla acessível e espaços de permanência e contemplação** ao longo do rio.
- 4) Criar **incentivos para construções sustentáveis** em diferentes escalas. Podendo ser aplicada no IPTU, no valor da taxa de construção ou em índices construtivos (à depender do local). Para isso, compor um grupo técnico e elencar quais aspectos são mais importantes para este incentivo, incluindo pontos como a tipologia construtiva, reutilização da água (tanto da chuva quanto águas cinzas), telhados verdes, geração de energia, dentre outros.
- 5) **Identificar terrenos ociosos** para execução de pequenos **pátios de compostagem e hortas comunitárias**, fornecendo benefícios (no IPTU por exemplo) ao proprietário em um contrato com tempo determinado.

- 6) **Diminuir a área mínima de lotes** para possibilitar famílias de menor faixa de renda poderem regularizar seus terrenos, assim como criar oportunidades de moradia para outras famílias.
- 7) **Permitir que a laje de cobertura seja acessível nas residências unifamiliares** e que, assim como nas multifamiliares, possam ser construídas pequenas áreas de lazer (35% no caso das multifamiliares) recuadas das fachadas dos pavimentos inferiores.
- 8) **Aumentar de 0,1 para 0,2 o índice de aproveitamento do Zoneamento APL-E**, mantendo os 10% de taxa de ocupação. Em um terreno de 360m², construir apenas 36m² é quase impossível, mas 72m² é razoável.
- 9) **Especificar e tornar mais claras as normas que tratam de AEIS e ZEIS**, permitindo o pleno entendimento por parte do técnico e do proprietário. Acredito que se fossem mais compreensíveis teríamos mais eficácia, uma vez que já temos bons incentivos para isso. Dentro deste mesmo incentivo, permitir que o proprietário mantenha para si um percentual de apartamentos desde que o **Executivo regule o valor do aluguel dessas unidades conforme a faixa de renda proposta**.
- 10) **Rever grandes recuos em áreas de incentivo ao uso misto em casos específicos**. Em algumas regiões, como aqui na SC-406, temos o **zoneamento AMC**, que sugere o uso misto. Porém temos nessas áreas um **recoo obrigatório de 30m (15m recoo viário + 15m de recoo da edificação) em cada lado da via, dificultando muito a obtenção da fachada ativa e da fruição pública** necessárias. Me parece que esse tipo de recoo incentiva muito mais estacionamentos na frente dos edifícios, o que normalmente atrapalha os objetivos citados anteriormente. Há inclusive diversos lotes na avenida que não tem 30 metros de profundidade. Será que são necessários 30m em cada lado da via? Ou poderíamos reavaliar o perfil da via conforme a mudança nos conceitos de utilização do espaço público e da interface entre público/privado.
- 11) **Outorga onerosa transparente e participativa**. O Executivo deve dispor de um espaço (online ou presencial) onde possamos saber qual o valor arrecadado e votar em alternativas para a aplicação deste valor dentro dos bairros.
- 12) **Criar um programa de incentivo ao REURB** completo e eficaz que possa atingir grande parte da população, instigando a mesma a regularizar seus lotes. Reunir profissionais da área, capacitá-los e criar uma força tarefa para regularizar núcleos irregulares com as devidas compensações.
- 13) **Rever a forma de composição do Conselho da Cidade**, tornando a **eleição dos membros por votação popular**. Além disso, **criar conselhos distritais**, ampliando a participação e fortalecendo as características de cada distrito.

Atenciosamente e no aguardo do retorno.
Arq. Harnnon Cardoso