



Considerações sobre as alterações do Plano Diretor

Gustavo Andrade
2021

AUEs - Áreas de Urbanização Especial

O QUE MUDARÁ NAS AUEs?

A alteração proposta do Plano Diretor implica significativa mudança do caráter das Áreas de Urbanização Especial (AUEs), que perde características de macroárea de transição (com uso limitado) e desregulamenta parâmetros urbanísticos facilitando a sua incorporação à macroárea de usos urbanos.

QUAL O IMPACTO NO TERRITÓRIO?

As alterações das AUEs atingirão extensa área do território municipal (é um dos zoneamentos que cobrem maior área), sendo que muitas destas áreas são suscetíveis à inundação: Pântano do Sul, Planície entremares do Campeche, Ratonés e Jurerê. Estas áreas foram objeto de intenso debate no Núcleo Gestor que resultou no atual Plano Diretor, que definiu parâmetros restritos à sua ocupação.

COMO É HOJE?

Macroárea de Transição

Atualmente (LC^o 482/2014), as AUEs integram a **Macroárea de Transição**, apresentando densidade baixa (15 hab/ha) e coeficiente de aproveitamento também (0,1), de acordo com as características próprias deste Macrozoneamento. O Plano Diretor atual destaca ainda a função de amortecimento das AUEs, marcada pela necessidade de reserva predominante para preservação ambiental. Como define a Lei Complementar N^o 482/2014 em seu artigo 42:

§2o Macro Áreas de Transição, que permitem usos urbanos de baixa densidade com a função de proteger as Áreas de Usos não Urbanos e reservar áreas para expansão urbana em longo prazo: (...)

III - Área de Urbanização Especial (AUE) - grandes áreas urbanizáveis a partir de projeto amplo, que reserva setor predominante para preservação ambiental e adensa a área remanescente, criando novas centralidades caracterizadas pela mescla de funções e espaços humanizados;

COMO FICARÁ?

A minuta da nova proposta de alteração cria uma nova definição para as AUEs (agora chamada de Área de Urbanização "Específica"), em que a necessidade de "proteção" e "reserva" é substituída pela sua caracterização como "expansão urbana".

A proposta também **desregulamenta critérios urbanísticos e de tramitação** (revoga os artigos 290 e 291 da LC 482/2014, por exemplo) com a finalidade de simplificar sua incorporação à Macroárea de Usos Urbanos, como se lê na transcrição do artigo 40 da minuta (cria a seção XI e introduz o artigo 142-A):

A desregulamentação urbanística proposta com a alteração do Plano Diretor fica ainda mais explícita com a **supressão de todos os parâmetros urbanísticos atualmente vigentes para as AUEs que constavam da "Tabela F01 - Tabela de limites de ocupação"**. Como resultado, as AUEs se converteriam em um zoneamento (o único do Plano Diretor) que estranhamente e inexplicavelmente deixaria de apresentar limites de ocupação.

Como resultado da desregulamentação, os projetos para AUEs não precisarão obedecer o Coeficiente de Aproveitamento de 0,1.

A supressão dos parâmetros do zoneamento AUE desmente a afirmação da Prefeitura divulgada na imprensa de que a alteração proposta "não muda zoneamentos".

CONSIDERAÇÕES

Durante a pandemia, o Executivo municipal editou decretos sobre as AUEs e PEUs (Decreto 21.974 de 11 de setembro de 2020 e Decreto 21.688 de 26 de junho de 2020, sobre as AUEs e PEUs respectivamente), em que já antecipava a alteração do caráter deste zoneamento, reduzindo as restrições para a sua incorporação à Macroárea de Usos Urbanos.

Logo após os decretos, o Executivo inclusive passou a receber propostas de tramitação de PEUs, sendo que alguns já se encontram em análise pela Prefeitura. Já foi inclusive noticiado pela imprensa um projeto em AUE proposto pela Habitasul, com Coeficiente de Aproveitamento várias vezes superior a 0,1.

Os decretos e seus efeitos foram objeto de pedidos de esclarecimento, questionamentos e críticas por parte de entidades da sociedade civil no Conselho da Cidade, em que se **alertou sobre a falta de transparência e possíveis irregularidades** sobre as diretrizes para as AUEs e tramitação dos PEUs, sendo que a presidência do Conselho não ofereceu respostas sobre os questionamentos. Cabe destacar ainda que, apesar da magnitude e impacto destas alterações, **o tema das AUEs não foi objeto de análise por parte do Conselho da Cidade**, posto que o **PLC 1715**, que foi discutido pelo Conselho (ou qualquer outro projeto de lei analisado pelo Conselho), **não alterava seus artigos ou tabelas**.

OUCs - Operações Urbanas Consorciadas

O QUE MUDARÁ NAS OUCs E QUAL SEU IMPACTO NO TERRITÓRIO?

A alteração proposta do Plano Diretor retira uma “trava” existente para as OUCs do Continente (Coqueiros e Estreito) e do Saco dos Limões, liberando gabaritos nestes locais que poderão alcançar os 16 pavimentos, sem que seja construída nenhuma das infraestruturas previstas.

COMO É HOJE?

“Trava” - gabarito de 2 pavimentos

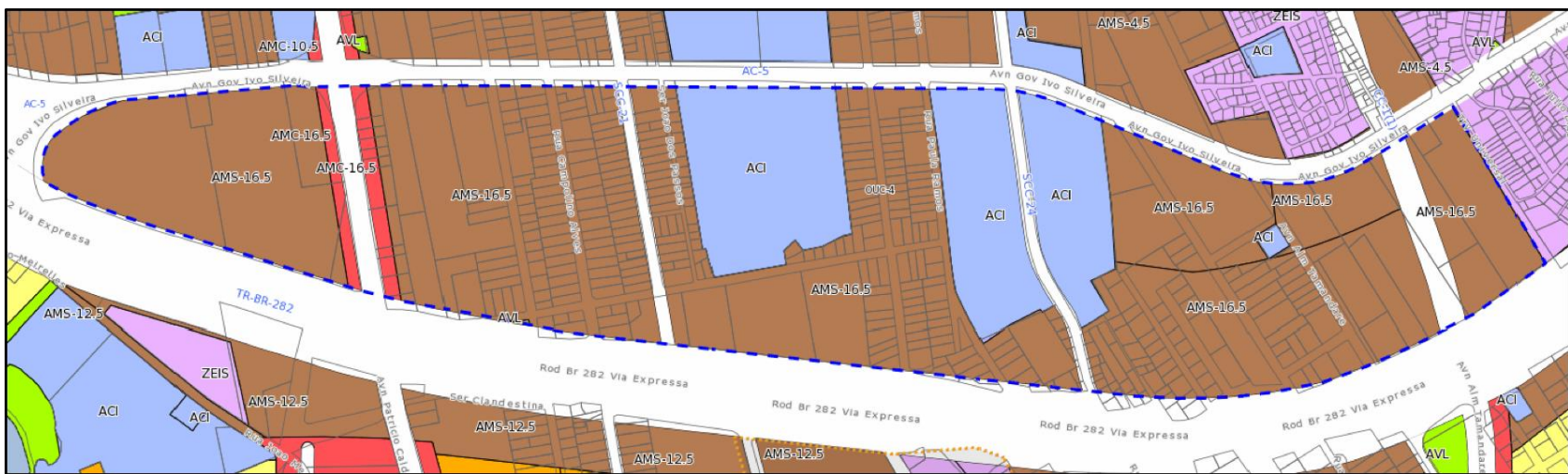
O Plano Diretor atual condiciona os zoneamentos das áreas englobadas pelos polígonos das Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) no Saco dos Limões e Continente, limitando o zoneamento com parâmetros de ARC 2.5 por meio do parágrafo único do artigo 129. As áreas em questão poderiam usufruir dos zoneamentos de 12 e 16 pavimentos condicionado **CONDICIONADO** à efetivação do plano de obras e infraestruturas previstos em cada OUC, com grandes investimentos pagos pelos empreendimentos implementados no local, que possibilitariam uma maior densidade nesses locais.

COMO FICARÁ?

A alteração proposta muda a redação do parágrafo único do artigo 129 do Plano Diretor, **REMOVENDO** a “trava” da legislação atual e **POSSIBILITANDO** prédios de **12 pavimentos no Saco dos Limões e 16 pavimentos no Continente**, muitos dos quais não possuem condições de infraestrutura para tal. A desregulamentação de parâmetros urbanísticos que implicam grande aumento de potencial construtivo nos zoneamentos do local.

CONSIDERAÇÕES

A retirada da “trava” do Plano Diretor foi proposta pela Prefeitura anteriormente em PL específico e inclusive foi avaliada pelo Conselho da Cidade. Na ocasião, os representantes de Coqueiros no Conselho da Cidade protestaram fortemente contrários ao adensamento do bairro com o aumento dos gabaritos sem que houvesse a construção de infraestruturas. Este PL foi inclusive objeto de análise pelo Conselho da Cidade, que deu parecer contrário, recomendando a adoção de um novo instrumento urbanístico de **Áreas de Desenvolvimento Incentivado (ADI)**.



Na imagem, é exibido o trecho entre a Avenida Ivo Silveira e a Via Express, onde o gabarito vai ser aumentado até 16 pavimentos, mas que não possui atualmente qualquer capacidade de infraestrutura para o adensamento.



Na imagem, é exibida a Rua Professor Adir Faisca (Saco dos Limões), que passaria a permitir edificações de até 12 pavimentos mas que não pos