



Relatório Síntese de Reunião do Grupo Técnico de Discussão de Parâmetros Urbanísticos da Operação Urbana Consorciada Antônio Carlos/Pedro I – Leste Oeste

Data: 12/02/2015

Horário: 14:00h às 17:30h

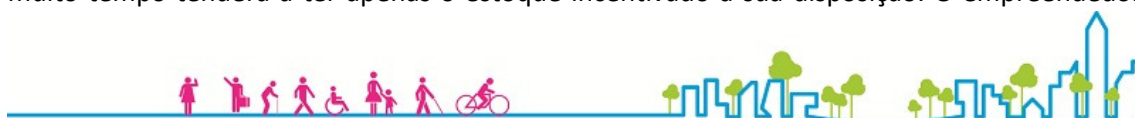
Local: Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano (SMAPU). Av. Alvares Cabral, 200. Centro. Belo Horizonte.

Relatório Síntese:

A Gerente de Coordenação de Políticas de Planejamento Urbano, Izabel Dias, iniciou os trabalhos com uma apresentação dos participantes. Como foi verificado que a maioria dos participantes não compareceu à primeira reunião do grupo, Izabel retomou a apresentação da reunião anterior, dizendo que ela poderia ser interrompida a qualquer momento para contribuições dos participantes. Izabel esclareceu que a reunião se concentrará na discussão dos parâmetros urbanísticos. Também colocou que o grupo de discussão foi uma solicitação de alguns participantes das oficinas realizadas no ano passado, representantes principalmente da Universidade e dos empresários, que sentiram a necessidade de uma discussão mais técnica sobre os temas de gestão e parâmetros urbanísticos (temática deste grupo). Estes grupos vêm como resposta a esta demanda. Izabel esclarece que as propostas apresentadas não estão fechadas, mas sim em construção.

Passou-se à exposição sobre as tipologias incentivadas, unidades menores, com apenas um banheiro, máximo de uma vaga por unidade, priorizando condomínios baratos. Como parte das estratégias para alavancagem destas tipologias incentivadas, pretende-se destinar parte do estoque da OUC apenas para esta tipologia, concomitantemente à tipologia livre. A intenção da liberação do estoque para as tipologias livres é gerar diversidades de modelos de ocupação. No que tange aos parâmetros, se pretende utilizar um parâmetro novo, que se refere à quota máxima de terreno por unidade habitacional (ex. máximo de 100m² por unidade), de maneira a controlar a média máxima da área das unidades construídas, garantindo um número mínimo de unidades habitacionais por empreendimento.

Sobre a estratégia do estoque para tipologia incentivada, o advogado Thiago Riccio pediu esclarecimentos sobre seu funcionamento. Izabel esclareceu que a proposta é que exista um percentual do estoque liberado apenas para a tipologia incentivada, de forma concomitante à tipologia livre, ou seja, a cada xm² de tipologia incentivada implantada, libera-se ym² de tipologia livre. Também seria definido um percentual do estoque exclusivo para a Tipologia Incentivada. Sobre a relação do CEPAC com a tipologia incentivada, Izabel esclareceu que o CEPAC vale para qualquer área da OUC e o CEPAC pode ser convertido em tipologia livre ou incentivada. O empreendedor que vincular o CEPAC com maior agilidade poderá escolher entre implantar a tipologia livre ou a incentivada. No entanto, a tendência é que o estoque da tipologia livre seja consumido primeiro, assim, o empreendedor que segurar o CEPAC por muito tempo tenderá a ter apenas o estoque incentivado à sua disposição. O empreendedor





que implanta a tipologia incentivada também passará a ter um papel fundamental no mercado, uma vez que ele liberará tipologia livre, que poderá ser comercializada.

A Urbel pergunta se a OUC irá manter as demarcações das AEIS na área da OUC. Izabel coloca que a equipe tem dúvidas quanto a esta questão, uma vez que a OUC tem outras formas mais pró-ativas de incentivar a habitação de interesse social, como por exemplo, o banco de terras e o aluguel social.

Sobre o aluguel social, Tereza Vergueiro diz que tem receios que o modelo proposto se assemelhe aos albergues, abrigos e outros equipamentos da Política Social. A equipe esclarece que a proposta é que o aluguel aconteça em apartamentos de propriedade pública. O grupo coloca a importância de se pensar estratégias que inibam a formação de guetos, como a cota de solidariedade (colocada pela Andrea da Urbel), ou a definição de um apartamento por prédio, ou de um percentual de apartamento do empreendimento, (proposto pelo Luiz Flávio) destinados ao aluguel social. Luiz Flávio coloca que uma estratégia como a definição de um percentual do empreendimento para aluguel social facilitaria a gestão do condomínio, uma vez que um empreendimento completamente destinado ao aluguel social poderá mais facilmente ser alvo de vandalismo, motim, ou até mesmo de inadimplência geral. Thiago Riccio aponta que o aluguel social poderia se dar via concessão urbanística. Mauro coloca a importância de se pensar nos cenários de inadimplência.

Passou-se também à discussão do aluguel social para os comerciantes e empreendedores de baixa renda, e Geruza Tibo perguntou se esta tipologia de atendimento econômico social estará relacionado também à garantia da manutenção do poder de compra dos moradores locais. Izabel informou que não necessariamente, mas que podem ser estabelecidas regras tais quais os Sacolões ABC, por exemplo, com faixas de preço subsidiadas em alguns produtos.

Rafael sugeriu que fosse monitorada a situação de renda e perfil do público alvo do aluguel social, de maneira que a gestão garanta que somente as pessoas que realmente precisem de subsídio sejam beneficiadas.

Tereza Vergueiro questiona sobre a aprovação da ADE da Lagoinha e se há interlocução entre a proposta da ADE e a proposta da OUC. Izabel e Livia colocam que a ADE constará do projeto do novo Plano Diretor, discutido na IV Conferência de Política Urbana e que as duas propostas (ADE e OUC) estão sendo construídas juntas.

Luiz Flávio pergunta se a manutenção da área de fruição pública da Quadra Praça será responsabilidade pública ou do empreendimento. Izabel esclarece que serão áreas de uso público, mas com manutenção privada. Luiz Flávio coloca que tem que ser pensados mecanismos para gerir estes espaços uma vez que o benefício construtivo é dado para o empreendedor, mas o ônus da manutenção ficará a cargo do usuário final. Paulo Pontes reforça a importância de se pensar a segurança dessas áreas de fruição pública. Livia destaca a importância destas áreas de fruição pública para a cidade, tão carente de espaços públicos. O Secretário Leonardo lembra que em Nova York estratégias semelhantes são usadas e que lá existem inclusive manuais de administração dessas áreas, com possibilidades de fechamento em gradis retrátil. Izabel lembra que a presença de pessoas usando estes espaços é uma





estratégia de segurança importante. Lembra também da importância de casar estas áreas de fruição pública com as áreas comerciais, geradas a partir da exigência de fachada ativa nas edificações, já que o comércio no térreo se “alimentará” destas áreas. O Secretário Leonardo destaca a importância do comércio voltado para a rua para as estratégias de planejamento urbano.

Ainda sobre as áreas de fruição pública, Thiago Riccio pergunta sobre a construção jurídica do instrumento. Leonardo e Lívia destacam que o instrumento já é utilizado atualmente quando se exige o afastamento frontal como extensão do passeio e que a legislação urbanística é o próprio instrumento jurídico.

Paulo Pontes e Tereza Vergueiro apontam o problema das áreas remanescentes na Lagoinha, que acabam se tornando local de permanência de pessoas desfavorecidas. Eles indicam que as áreas remanescentes não podem simplesmente serem tratadas como áreas verdes, mas que devem receber algum uso efetivo e ter relação com as edificações. Izabel coloca que algumas áreas remanescentes poderiam ser inclusive incorporadas aos lotes.

Quanto à Quadra Central, Izabel informou que serão atribuídos os compulsórios do Estatuto da Cidade, principalmente o de utilização compulsória. Sobre este assunto, Thiago Riccio questionou sobre a legalidade da obrigatoriedade de adesão daqueles que forem demarcados para estas áreas de abrangência dos compulsórios, e a Izabel informou que os compulsórios se referem ao coeficiente de aproveitamento mínimo da área, e não obriga a adesão à OUC. O secretário Leonardo complementou informando que como a adesão é facultativa à OUC, pode-se utilizar-se desta exigência, pois ela está atrelada ao mínimo da regra geral.

Sobre a Quadra Galeria, Izabel esclarece que a passagem ou área de fruição pública exigida pode ser parte coberta e parte descoberta, garantido um percentual de céu.

Sobre o afastamento lateral, Fátima da Urbel critica a proposta de se limitar o afastamento lateral à 8 metros, considerando o número baixo. Tiago Esteves lembra que o afastamento lateral deve estar relacionado com a estratégia de área de fruição pública. Valesca complementa dizendo que, se o afastamento lateral simplesmente seguir a “regra do H”, a tendência é que a torre sempre fique centralizada no lote, então, não haveria possibilidade de direcionar a área de fruição pública. Izabel e Lívia lançam a discussão sobre o afastamento em relação à edificação existente e não em relação à divisa, como estratégia de se pensar o planejamento quadra a quadra, e não lote a lote.

Fátima da SMARU questiona a estratégia do limite de altimetria nas quadras de amortecimento. Izabel coloca que tal estratégia foi pensada para atender a um pedido da população que surgiu nas oficinas públicas, mas destaca que a equipe ainda tem dúvidas sobre esta estratégia, não sendo unânime sobre o tema. Fátima pergunta qual é o incômodo da população sobre a altimetria das edificações. Izabel coloca que a população aponta questões relacionadas à paisagem urbana e à segurança do resultado construtivo, no sentido de que é difícil para a população entender qual é o porte da edificação que um CA=5 gerará, por exemplo. Com o limite de altimetria, a população teria um resultado mais palpável. Fátima coloca que o limite de altimetria pode causar uma distorção do skyline da cidade. Lívia





também coloca que o limite de altimetria pode gerar problemas de salubridade na edificação. Fátima da SMARU diz que se o que incomoda a população for a escala humana da edificação, outras estratégias podem ser pensadas.

Carla da Urbel destaca a importância de se pensar estratégias de sustentabilidade obrigatórias para os empreendimentos na área da OUC. Tiago Esteves diz que a equipe pensou em adotar o selo verde da prefeitura, mas avançou pouco sobre o tema.

Luiz Flávio coloca que com a adoção do coeficiente de aproveitamento 1 e a outorga onerosa, o empreendedor tem maior flexibilidade de escolha, já que ele compra o terreno e constrói o que quiser, CA=1 ou CA_{máx}. Antes, como no preço do terreno já estava embutido um CA maior, o empreendedor tinha que usar o máximo para obter lucro.

Encerrados os questionamentos, Izabel informou que na próxima reunião, a equipe da OUC espera que os grupos se organizem e tragam contribuições sobre os parâmetros da OUC.

