



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

Data: 12/02/2015

Horário: 14:00h às 17:00h

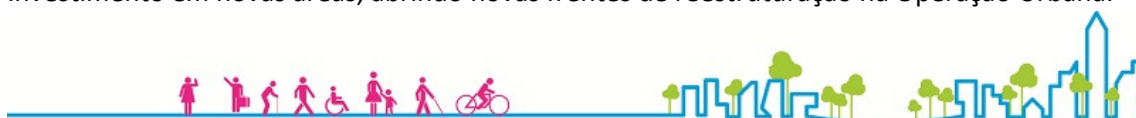
Local: Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano (SMAPU). Av. Álvares Cabral, 200. Centro. Belo Horizonte.

Relatório Síntese:

A Gerente de Coordenação de Políticas de Planejamento Urbano, Izabel Dias, iniciou os trabalhos a partir de uma apresentação, que retomava os três temas básicos da discussão do Grupo Técnico de Instrumentos de Gestão, que são: instrumentos de gestão, gestão de recursos e estrutura de gestão. A apresentação teve como objetivo apenas suscitar as discussões, uma vez que o conteúdo já havia sido repassado na primeira reunião.

Sobre a proposta dos planos de gestão, Julia Franzoni da UFMG questionou se só seriam elaborados o EIV e o EVEF dos primeiros planos de gestão ou da OUC ACLO como um todo. Izabel esclareceu que serão elaborados os estudos (Plano Urbanístico, EIV e EVEF) para toda a área da OUC e não apenas para os primeiros planos de gestão. O Plano Urbanístico, o EIV e o EVEF são instrumentos de planejamento e, portanto, devem ser elaborados considerando todo o perímetro da OUC. Já os Planos de Gestão são instrumentos de Gestão, que serão executados de forma gradual. Na oportunidade, Izabel esclareceu que os primeiros planos de gestão definidos correspondem a áreas que carecem de uma reestruturação da sua malha urbana, que foi recortada devido à execução de obras públicas; com interesse de mercado; ou que irão receber grandes projetos estratégicos para a OUC ou para a cidade. Destacou-se que iniciar a OUC por áreas em que o mercado tem interesse é uma estratégia para gerar recursos para serem distribuídos no restante do perímetro da OUC e abrir novas frentes de reestruturação.

Julia Franzoni também solicitou esclarecimentos a respeito da ordem de redistribuição dos recursos e da implementação dos novos planos de gestão. Izabel esclareceu que existem dois “gatilhos” para a abertura de novos planos de gestão: um é a dinâmica do mercado (por exemplos, áreas com várias aprovações especiais) e o outro é a execução de obras estruturantes, já que estas abrem novas frentes de adensamento. Izabel lembrou que a redistribuição seria direcionada para o banco de terras e para obras estruturantes dos Programas com déficit de arrecadação. Dessa forma, a hierarquia das obras estruturantes mostraria quais planos de gestão serão prioritários, para acionamento pelo segundo “gatilho” proposto. Izabel esclarece que apesar da execução parcial da Operação Urbana Consorciada ter possibilidade de acontecer em um cenário pessimista, os estudos estão sendo elaborados considerando cenários pessimistas, possível e otimista, pensando estratégias para os 3 casos. Além disso, para dar maior segurança à execução total, a redistribuição dos recursos garante o investimento em novas áreas, abrindo novas frentes de reestruturação na Operação Urbana.





Juliana Franzoni questionou qual é o papel deste Grupo de Discussão. Izabel e o Secretário Leonardo esclareceram que este 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 (temática deste grupo) e parâmetros urbanísticos. Estes grupos vêm como resposta a esta demanda. O Secretário Leonardo esclareceu que os grupos de discussão não constam do acordo firmado com o Ministério Público para extinguir a Ação Civil Pública contra a OUC. Apesar do acordo abranger apenas as oficinas e as audiências públicas, a SMAPU entendeu que a criação destes grupos de discussão traria benefícios para o processo de construção da proposta. Joviano Mayer (UFMG) concluiu dizendo que o Grupo de Discussão tem o papel de discutir a metodologia de gestão, o que foi confirmado pela Izabel.

Julia Franzoni disse que a redistribuição é uma estratégia para “salvar” a OUC, que só se justifica com o perímetro atual por este fim, uma vez que o mercado só tem interesse na área central. E reforça que a redistribuição tem que ter uma grande força no que diz respeito ao volume de recursos. Izabel, Tiago e Lívia esclarecem que a abrangência da totalidade do eixo na Operação Urbana (e não apenas de áreas de interesse do mercado) é premissa para atendimento ao Plano Diretor que demarcou Operações Urbanas nos Corredores de Transporte Coletivo só fazendo sentido pensar o Planejamento da OUC para todo o corredor sob o risco de desvirtuar do objetivo posto no PD. E a estratégia de divisão em etapas, com redistribuição dos recursos, foi exatamente para viabilizar todo o eixo, que tem áreas com característica e dinâmica de mercado bem diversas, configurando um corredor de direcionamento do adensamento em função do sistema de transporte coletivo instalado, como previsto no PD. Além disso, destacam que os primeiros planos de gestão não consideram apenas as áreas de interesse de mercado, mas também as áreas que necessitam de uma reestruturação do seu tecido urbano e também as áreas que receberão grandes intervenções. Neste sentido, exemplificam que áreas mais a leste do centro (por exemplo a região do Santa Tereza) teriam um interesse maior do mercado e não estão sendo executadas nestes primeiros planos de gestão. Thais Nassif questiona porque apenas o eixo norte não é objeto da OUC. Izabel lembra que a proposta da OUC só faz sentido considerando os eixos de transporte coletivo e de corredores viários e que o eixo norte é impulsionado pelo eixo sul. Lívia lembra que o eixo leste-oeste também apresenta suas “urgências”, como a própria Bacia do Calafate que será implementada independente da OUC, mas que demandará uma articulação ao contexto urbano do entorno, que se dará por meio da OUC.

Julia Franzoni disse que a operação urbana consorciada não é o instrumento mais adequado para se tratar destas áreas. Izabel reforça o caráter de reestruturação urbana do instrumento urbanístico, capaz de articular intervenções e ocupação. Izabel esclarece ainda que a outorga lida com o cenário existente, enquanto a OUC é um instrumento incentivador da reestruturação. Lívia solicita então uma contribuição da Universidade no sentido de apontar qual seria o melhor instrumento urbanístico para se alcançar o objetivo que se pretende. Joviano Mayer questiona a falta de regulamentação de outros instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade. Izabel e Lívia lembram que os instrumentos estão sendo regulamentados na proposta para o novo Plano Diretor, que foi discutida na IV Conferência





Municipal de Política Urbana. Livia coloca que a IV Conferência Municipal de Política Urbana trouxe reformas de base para se implementar instrumentos como os compulsórios, diretos de preempção, entre outros e que o Coeficiente de Aproveitamento único e unitário está no centro desta estratégia.

João Batista pergunta se a OUC não irá incentivar o aumento do valor do IPTU e ITBI. Izabel coloca que esta questão surgiu na discussão pública e que podem ser pensados instrumentos de controle ou redução do IPTU para a população de baixa renda. Julia Franzoni coloca a importância de se pensar instrumentos contra a expulsão da população moradora. Izabel coloca que estão sendo pensadas estratégias de criação de banco de terras, aluguel social, adoção de tipologias incentivadas, definição de estoque para tipologias incentivadas, entre outras.

Izabel faz um apelo para que a discussão não se concentre no que era proposto para a extinta Nova BH, mas que seja direcionada para a nova proposta que está sendo construída. Fernando Andrade pergunta quais são as diferenças entre a antiga e a nova proposta. Izabel aponta, entre outras questões, a presença de habitação de interesse social; a criação do banco de terras; a redefinição dos parâmetros urbanística e estratégias para garantir a produção da tipologia incentivada para o público alvo da OUC; a participação da população; a discussão de estratégias de gestão, a inserção das extremidades leste e oeste do corredor; a realização por etapas, inclusive com vários leilões de CEPAC ao invés de um único; a interação com a proposta da IV Conferência; e as quadras de amortecimento respeitando as regras da Conferência. Fernando Andrade fala da importância de se pensar no cenário político que permeará a aprovação da proposta da Operação Urbana Consorciada. Izabel lembra que esta OUC é um projeto de 20 anos, que ultrapassa esta administração. O senhor Helio Emiliano lembra a importância de se construir um projeto de Estado e não de Governo.

Sobre a proposta da estrutura de gestão da OUC, Selma Cândida levanta que os interesses dos comerciantes podem ser bem diversos dos interesses dos moradores, e que isto deve ser considerado na formatação da proposta de composição do Grupo Gestor. Joviano Mayer questiona a estrutura paritária da composição do grupo gestor, que deveria privilegiar a decisão da população. Joviano sugere a inserção da figura do Poder Público como um todo, e não da prefeitura, na composição do grupo, podendo, por exemplo, inserir na composição a Defensoria Pública, o Ministério Público e os Vereadores. Segundo ele, esta seria uma importante estratégia para retomada da confiança no processo. O Secretário Leonardo coloca que há que se estudar se tal proposta não configuraria uma dupla representatividade destes poderes, pois existem correntes jurídicas que defendem que estes poderes devem manter um certo distanciamento dos processos para poder justamente fiscalizá-los. Izabel lembra que a questão da paridade é importante porque permite que o poder público equilibre os interesses, que podem ser os mais diversos e nem sempre legítimos. Julia sugere que a figura dos movimentos sociais seja incluída, como as associações de moradores, o que trará o caráter mais representativo das decisões dos membros da sociedade civil. Livia aponta que sente falta na composição do grupo gestor de membros dos Conselhos de Políticas Sociais.





Izabel esclarece que todas as propostas apresentadas estão em construção, que não há nada fechado e que todos podem enviar sugestões, inclusive de composição do grupo gestor. A discussão foi encerrada com a solicitação que os participantes tragam na próxima reunião sugestões e propostas.

