

Conselho Municipal de Política Urbana - COMPUR

Matéria: Análise de Relatório de Estudo de Impacto de Vizinhança - REIV 0331/21

Nº do Processo BHDIGITAL: 31.00228948/2021-75

Empreendimento: Operação Urbana Consorciada Centro-Lagoinha (OUC Centro-Lagoinha)

Relatora: Elisabete de Andrade - IABMG

1.Considerações:

O Plano de Qualificação Centro-Lagoinha proposto pela PBH através da SUPLAN abrange porção dos bairros Barro Preto, Bonfim, Carlos Prates, Centro, Colégio Batista, Floresta, Lagoinha, Prado, Santo André e São Cristovão, além das Vilas Senhor dos Passos e Pedreira Prado Lopes e das ocupações Pátria Livre, Anita Santos, Zezeu Ribeiro e Norma Lúcia. A área total estimada é de 4.141.584 m².

Em material disponibilizado pela SEPLAN, o Plano tem como objetivo a promoção do melhor aproveitamento da infraestrutura existente na área, especialmente o sistema de circulação viária e transporte coletivo, associado à reestruturação e qualificação urbanística da região. Sendo a região de maior importância cultural e histórica para a cidade, soluções para sua degradação urbanística têm sido pensada há alguns anos, sendo essa uma nova possibilidade de intervenção para melhoria da área.

O Plano será efetivado pelo instrumento Operação Urbana Consorciada, com a participação do poder público, usuários do local e investidores no intuito de alcançar as melhorias sociais e a valorização ambiental através das intervenções urbanísticas.

O Plano se afina com o Plano Diretor Municipal na procura da construção de uma cidade inclusiva, segura, sustentável e compacta e ao Estatuto da Cidade, na busca pelo cumprimento da Função Social da Propriedade.

As recomendações que se seguem em relação ao REIV são resultado da análise do material sobre o Plano e dos pareceres dos órgãos da administração pública.

1º- O material sobre o Plano que foi entregue para análise possui uma sistematização da pesquisa de percepção, não sendo apresentado material de nível técnico sobre as intervenções em cada local. Segundo informações obtidas em reunião com representantes da DALU e SUPLAN, foi informado que esse nível de detalhamento será produzido pelas empresas que vencerem os concursos e licitações de cada trecho a sofrer intervenção, o que faz indagar sobre de que forma ocorrerá a integração de linguagem de tais soluções e como se dará a garantia de que todas promoverão a Função Social da Propriedade, conceito norteador do plano, em suas ações.

2º- Uma das questões mais relevantes na área é a existência de elevada fragilidade social. A população de baixa renda existente na região distingue-se entre população moradora e população em situação de rua. Além da população local, os proprietários de pequenos comércio e serviços poderão sofrer o processo de expulsão pela valorização dos terrenos decorrente da OUC, sendo necessária a criação e explicitação de políticas e ações específicas para o local, que possam ser avaliadas pelos afetados antes da transformação radical da área.

O Parecer Técnico URBEL/025-2020 reafirma tal necessidade e a de que sejam estimados, mesmo que de forma rudimentar, quais seriam as possibilidades de aplicação dos recursos da OUC no incentivo à permanência das atividades tradicionais locais, como comércio e serviço de pequenos porte e habitação de baixa renda para que possam ser traçadas as estratégias de planejamento que impeçam a expulsão da população mais frágil do local. Essa pesquisa precisa incluir como a valorização imobiliária ocorrerá e como poderá ser absorvida pela população atingida de forma a não tornar proibitiva sua permanência no local. Sugere também a criação de normas específicas de posturas para a região de abrangência e ampliação do atendimento feito pelas PAES e inclusão dos trabalhadores informais nesse atendimento, que também é salientado no presente parecer.

O parecer da URBEL sugere também que seja feita uma pesquisa detalhada sobre essa população e sua movimentação pelos limites da OUC, de modo a antecipar políticas de sua manutenção na área. Um sistema de monitoramento sobre a população em situação de rua deve ser concluído antes mesmo do início dos trabalhos do Grupo Gestor e possuir avaliação continuada, realizada de modo colaborativo, cuja publicitação permita a medição dos impactos da OUC.

O Plano apresenta, em um cenário moderado, a aplicação de 15% dos recursos obtidos pela OUC em Habitação Social, que poderá ser disponibilizada por locação social para a população mais vulnerável, estimulando a habitação em primeiro lugar. É adequado que área receba também incentivos para que a população em situação de rua seja atendida, estabelecendo assim uma região de segurança social para ela.

3º - Sendo a região de importância histórica na cidade, a transformação da paisagem local decorrente da OUC suscita grande preocupação, pela possibilidade de descaracterização dos bairros da região por mais uma série de intervenções de circulação e transporte e pela intensificação do uso do solo, apresentada concentração da verticalização de local.

Ao longo da Área de Transformação (AT) faz-se necessário estudo da paisagem para que não ocorra a criação de uma barreira entre os eixos viários estruturantes e os bairros que estes delimitam. Nesta paisagem há que ser considerado que as vias estão em geral no fundo do vale e os bairros em cota altimétrica mais elevada, podendo ser utilizado o partido arquitetônico em fita ou escalonamento para evitar grandes verticalizações e barreiras visuais, de som e de vento para os bairros.

A área de atuação do Plano abarca parte do centro da capital e do bairro Lagoinha que possuem grande quantidade de bens imóveis sob proteção municipal, conformando conjuntos urbanísticos também protegidos, cuja política de proteção cultural será garantida pelo Plano. Sugere-se que entres as formas de intervenção e aumento da densidade de população e de área construída seja adotado o retrofit, contribuindo na construção de rica paisagem local.

No parecer da Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público destaca-se o incremento de coeficiente de aproveitamento que poderá ser aplicado pela OUC em várias áreas protegidas pelo CDPCM-BH, sendo necessário que dessas mudanças não decorra a descaracterização das áreas tuteladas. A CDPCM-BH ressalta que existem conjuntos históricos que ainda estão sendo avaliados para proteção - sejam eles o conjunto Augusto de Lima e Adjacências, o conjunto de limites semelhantes à ADE

Distrito da Moda, o Conjunto Bairro Padre Eustáquio - e o reconhecimento de imóveis com processo de proteção ainda não concluído. É ressaltado pela Diretoria que a existência de tais diretrizes precisa ser reforçada para que os futuros empreendedores estejam cientes de que quaisquer projetos nesses espaços só terão aprovação após deliberação do CDPCM-BH.

A Diretoria questiona os atravessamentos de quadra como pontos a serem melhor elucidados antes de uma proposição de alteração urbanística, pois interferem em bens protegidos na outra extremidade da quadra. É enfatizada a necessidade de preservação das visadas a partir dos pontos altos da região, mantendo-se o potencial paisagístico para fruição da paisagem longínqua. Segundo a Diretoria, "(...) as escalas, volumetrias e grandes maciços estimulados no zoneamento do Plano, podem acarretar perdas significativas à qualidade da paisagem, ambiência e história desta porção da cidade."

Recomenda-se então, pormenorizada análise das ambiências geradas pelas propostas de intervenção e edificação de forma individual a cada trecho e lote utilizado.

4º- Ao longo do desenvolvimento da capital mineira a área proposta para a OUC recebeu estruturas viárias e de transporte que descaracterizaram sua ambiência urbana. Recomenda-se, portanto, a necessidade de humanização dos interstícios gerados pelos equipamentos viários, considerando o conforto e a necessidade de segurança dos pedestres nas travessias. Estruturas como passarelas com distâncias superiores a 300m farão com que o pedestre acabe optando por travessias mais rápidas e menos seguras. Rotas acessíveis e tratamento de calçadas que possibilitem a integração das diversas áreas com o sistema viário são ressaltados no parecer da BHTrans, bem como a adoção de bicicletários, redutores de velocidade.

5º- Segundo o Plano Diretor Municipal, a composição do grupo Gestor da Operação Urbana será paritário, com representantes do poder público em equivalência à sociedade civil. Recomenda-se que exista alguma forma de coordenação e prevalência dos representantes dos órgãos de Cultura e Habitação sobre as discussões e deliberações, das quais farão parte também as demais estruturas da gestão urbana municipal, os representantes da sociedade civil, primordialmente aqueles ligados à luta pela moradia e pelos direitos da população em situação de rua e os setores técnicos. Sugere-se que os setores participantes do Grupo Gestor que possam vir a ter benefícios financeiros com a OUC tenham atuação exclusivamente consultiva e não deliberativa como os demais.

Faz-se mister prever a participação dos grupos sociais envolvidos nos processos de planejamento e execução das intervenções. O impacto da OUC sobre a população não precisa apenas ser mitigado e sim, analisado para que seja evitado.

2. Conclusão e voto

A requalificação da área do Plano Centro Lagoinha é de grande relevância para a cidade de Belo Horizonte e o instrumento escolhido para dar viabilidade ao Plano deve considerar que a população e o espaço constituído por ela são os maiores valores ali existentes.

Atendidas as recomendações acima, algumas delas presentes nos relatórios da URBEL, da CDPCM-BH e da BHTRAS, meu voto é **FAVORÁVEL** à aprovação do Relatório de Impacto Ambiental do Plano de Requalificação Centro-Lagoinha, para que instrua o Projeto de Lei de regulamentação da OUC Centro Lagoinha.

Belo Horizonte, 19 de outubro de 2021

Elisabete de Andrade