

A AsBEA-MG – Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura participa ativamente das discussões que envolvem o plano diretor de Belo Horizonte desde a Conferência de Políticas Urbanas de 2014. Naquela época, a AsBEA-MG elegeu quase 50 delegados para participar de um processo democrático de construção do Plano Diretor.

Infelizmente, não houve na Conferência de Políticas Urbanas a construção de um plano diretor. Os participantes receberam um plano complexo, novo e pronto para ser assimilado em algumas reuniões. Como a AsBEA-MG é uma associação que representa mais de 100 arquitetos e urbanistas, não houve contentamento em sugerir propostas pontuais, porque os interesses desta associação não são pontuais. A cidade é pensada como um todo, habilidade dos arquitetos e urbanistas. O desejo era maior. Reuniões extras foram realizadas para entendimento do plano, realização de estudos e análises de viabilidade. Houve a surpresa com a falta de estudos econômicos divulgados pelo executivo e com a inexistência de planejamento em algumas questões críticas. Nesse momento a opção foi por dizer **NÃO** ao plano diretor até que fosse possível estudar mais, realizar debates qualificados que pudessem responder ao grande número de falhas que despontavam nos estudos realizados.

Da Conferência de Políticas Urbanas realizada em 2014 até a divulgação do projeto de lei substitutivo no início do ano, tentamos aprofundar o debate com o executivo, mas todas as tentativas foram em vão.

Com a divulgação do Projeto de lei substitutivo ainda permaneceram muitas falhas, conforme listado a seguir:

- 1 – A PBH nunca apresentou estudos econômicos minimamente consistentes. O Executivo aposta na redução do preço do terreno para viabilidade do plano;
- 2 – Não há estudo de estoque para a venda de outorga. A prefeitura chegou a apresentar alguns números vazios, sem aprofundar na metodologia e planejamento;
- 3 – Ferramentas de planejamento urbano transformadas em ferramentas de arrecadação;
- 4 – Os coeficientes muito baixos inviabilizam terrenos pequenos;
- 5 – O montante que se espera arrecadar com o plano não cobre a mínima parte do recurso necessário para moradia e infraestrutura. Além disso, apostando na queda do valor do terreno, a queda na arrecadação do IPTU será muito maior do que a arrecadação com a Outorga;
- 6 – Não foram apresentadas pelo executivo propostas viáveis para Habitação de Interesse Social, Mobilidade e Sustentabilidade;
- 7 – Não há valorização para adoção de medidas de sustentabilidade e boas práticas arquitetônicas, o que faria muito bem para a cidade;
- 8 – Não há qualquer sinalização para simplificação dos processos e agilidade na aprovação;
- 9 – O plano viabilizará grandes construções em grandes terrenos, em detrimento dos pequenos;
- 10 – O estímulo ao uso misto pode inflar além da demanda a construção dessa tipologia. Não há estudo para o número de lojas que será criada pelo incentivo da lei;
- 11 – Uma parte do território com intenção de verticalização sofre com restrição altimétrica imposta para o Aeroporto da Pampulha;
- 12 – Edifícios menores terão sua viabilidade comprometida;



13 – Edifícios de luxo não serão possíveis de serem executados devido à forma dos descontos;

14 – O plano prevê potenciais construtivos mais distintos, menos homogêneo, com diferenças mais latentes.

Ainda há muito ajuste a ser realizado para que o plano diretor seja considerado uma boa ferramenta para o município.

Aliado às justificativas já listadas, a PBH nos surpreende hoje mais uma vez com um projeto substitutivo protocolado hoje na câmara para votação ainda hoje. Agindo assim a prefeitura revela que não há qualquer planejamento no projeto apresentado ou então que as negociatas foram priorizadas em detrimento do planejamento.

Dessa forma, a AsBEA-MG se manifesta publicamente pela **NÃO** aprovação do Plano diretor da forma que está.

Belo Horizonte, 20 de novembro de 2018

Fernanda Basques

Fernanda Basques
Presidente AsBEA-MG