

## **Plano Diretor- pontos prioritários ABRAINC - 30/11 - comentários e informações adicionais necessárias até 3a-feira, 5/11 - Comitê de Incorporação**

Principais pontos discutidos em reunião de hoje, 30/10, na Tecnisa, com presença de Joseph Nigri, Renato Nigri e Maurício Yanata (Tecnisa), Jaime Flechtman (Cyrela), Ronaldo Cury (Cury), Veridiana Lima (Gafisa), Francisco Caçador e Willians Piovezan (WTorre), Luis Fernando Abdalla e Arturo Rondini (Trisul), Regina Marques (HM), Renato Ventura (ABRAINC). Abaixo pontos discutidos, com base em informações enviadas pelas empresas e discussão conduzida pelo Secovi no último dia 23.

Conforme discutido, pedimos a todos o envio até a próxima **3ª-feira, 5/11** comentários e complementos às informações abaixo elencadas (algumas delas enfatizadas com grifo). Pretendemos consolidar estes pontos e para discuti-los com Secovi, analisando na sequência oportunidade de novas conversas em conjunto.

### **Dúvidas, propostas, sugestões:**

#### **Insegurança Jurídica - Direito de protocolo – reanálise e definições adequadas dos seguintes pontos:**

- Direito de protocolo – até data da publicação da Lei - acompanhar
- Reanálise de Medidas Cautelares e Prévias à implantação de Planos e Projetos Urbanos – seção XVII - supressões, proibições por meio de decretos

#### **Eixos**

- Rever quota de garagem para 35m<sup>2</sup>. Aferição complexa - mudar conceito? Sugestão de conceito?
- Cota parte máxima - esclarecimento do CP= 25 m<sup>2</sup>.
- Mapas 3 e 3A (indicação das quadras dentro do eixo). Esclarecimentos sobre omissão de certas quadras e funcionamento
- Confirmação de dispensa de gabaritos máximos nestas áreas

#### **Outorgas**

- **Definição de destinação** de uso das outorgas, com investimentos em transporte público e infra estrutura
- **Revisão dos cálculos/valores**, pelos reflexos de aumento do IPTU (e Planta Genérica de Valores- PGV). Resultante com impactos relevantes nos valores.
- **Estoques** – Confirmação de entendimento: Estoques de área construída potencial deixam de valer nos Eixos e no Remansos a partir da publicação da Lei do PDE

**Lei de Uso e Ocupação do Solo** - definição de 1 ano após entrada em vigor do PDE para encaminhamento de LUOS. Levantar pontos de conflito e não aplicação do PDE por conta de LUOS em validade. Decreto para pacificar estes pontos. **Exemplos, a serem completados pelas empresas – pedimos contribuições;** Por exemplo: exclusão de gabarito máximo nos Eixos, indicado acima.

#### **HIS X continuidade do programa MCMV**

- Subsídios cruzados inviáveis com parâmetros atuais – proposta Secovi
- Cota de solidariedade – regulamentação e definição no menor prazo possível – regras claras, viáveis e sem amarrações burocráticas

- Transferência de potencial HIS/ZEIS para qualquer local da cidade

### **Operações urbanas**

- Alternativas para Operações Urbanas com o esgotamento de estoques – buscar alternativa de continuidade, sem travamento - possibilidade de compra de outorga em operações urbanas. **Peço detalhamento a empresas presentes.**
- **Operação Urbana Centro – proposta de regulação específica completa que viabiliza Retrofits - preparar proposta** (ontem em reunião com Prefeito Haddad sobre HIS agendamos discussão sobre proposta nossa a ser enviada em próximo ponto de controle mensal com o Prefeito)

**Ampliação da possibilidade de participação da iniciativa privada no C MPU –** (48 membros, 24 governo e 24 sociedade civil; destas 12 mov. populares, 12 outros, dos quais 3 do setor empresarial – produção e financiamento do des. urbano) – **buscar sugestões e proposta** - exemplo de Maringá: Conselho de Desenvolvimento Econômico de Maringá (codem.org.br).

### **Outros pontos para análise**

- Possibilidade de alteração de coeficiente no centro de bairro de 2 para 2,5 – aproveitamento de infraestrutura existente
- Número mínimo de vagas nas áreas de remanso – por que mantê-las?
- COMAR – inclusão de informação nas Diretrizes fornecidas para os projetos (SEL)- trabalho Falconi/MBC
- Macro áreas de Qualificação da Urbanização Consolidada e de Estruturação Metropolitana: Art. 19 e Art.20, Pár3: aplicam-se, **no mínimo**, vários instrumentos de política urbana. Rever “no mínimo”, que implica em estudo e relatório de impacto na vizinhança em todas as aprovações
- Quadro 05 - valor do FS para unidades menores que 70m<sup>2</sup> e que não são HMP

### **Incentivos em geral na direção correta, benéfica para a cidade – adequações, no entanto, são necessárias**

- Mobilidade urbana, aproveitamento de infraestrutura e aproximação trabalho/moradia: adensamento junto aos eixos de transporte de grande capacidade (Eixos de Estruturação de Transformação Urbana) : aproveitamento e densidade habitacional; fachada ativa; usos mistos  
**Pergunta:** incentivos às unidades pequenas podem trazer desequilíbrios à oferta e ao mercado?
- Áreas de fruição pública – 100% de potencial de construção (**vedado qualquer fechamento ou obra?**)
- HIS – outorga gratuita, sem desconto de estoques. **Obs: subsídios cruzados não funcionam nas condições estipuladas. Proposta Secovi.**
- Ampliação de áreas verdes e sistemas viários – doação de áreas. **Obs; vale área original – incentivo poderia ser incrementado**
- Aplicação automática do modelo para novos eixos a serem implantados

Atenciosamente,  
Renato Ventura