



Síntese das considerações do Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU/GO sobre o programa Centraliza.

<b>PROPOSTA</b>	<b>ANÁLISE E QUESTIONAMENTOS</b>	<b>CONSIDERAÇÕES</b>
Programa Centraliza	O programa tem como meta a atração de novos moradores, além da revitalização dos imóveis e apoio às atividades econômicas existentes.	O programa é importante e necessário à requalificação do Centro, mas precisa atentar para alguns pontos para que não cause a desfiguração do Centro e nem impactos negativos para a comunidade local.
Redução do ISSQN	Ação é atrativa para instalação de atividades de comércio e serviços no Centro.	Poderia ser estendido aos serviços de Arquitetura e Urbanismo prestados em edificações situadas no Centro, incentivando reformas e novas construções.
Arquitetura considerada como de valor histórico	O projeto de lei fala apenas de edificações de valor histórico. As edificações modernistas estão incluídas no acervo a ser protegido? Ou somente os imóveis e bens tombados? Existe um levantamento chamado “Inventário de Arquitetura Moderna em Goiânia produzido pela UFG em parceria com o MP”. Ele será considerado?	O conceito e o mapeamento das edificações de valor histórico precisa ser definido e precisa incluir as edificações modernistas como parte do acervo arquitetônico a ser preservado no centro.
Acessibilidade	O programa não aborda a acessibilidade no Centro como ponto prioritário.	Precisa fazer um artigo incluindo as calçadas de todo o Centro no plano emergencial de calçadas, LEI N° 8920, DE 22 DE JUNHO DE 2010, sendo estas prioritárias quando da previsão orçamentária para sua execução. Se a proposta é trazer vida social para o centro, acessibilidade é fundamental.  “Plano emergencial de Recuperação de Passeios Públicos e/ou Calçadas, com o objetivo de promover a realização das obras necessárias à reforma ou construção de passeios e/ou calçadas que não atendam às normas previstas na legislação municipal pertinente, inclusive no tocante à acessibilidade e à circulação de pedestres com segurança, situados



		<p>nas vias integrantes das rotas a serem definidas nos termos estabelecidos no art. 2º desta Lei.”</p> <p><a href="https://www.goiania.go.gov.br/html/gabinete_civil/sileg/dados/legis/2010/lo_20100622_000008920.html">https://www.goiania.go.gov.br/html/gabinete_civil/sileg/dados/legis/2010/lo_20100622_000008920.html</a></p>
Adensamento	<p>É importante trazer mais moradores para o Centro da cidade, mas o adensamento sem a disponibilidade de infraestrutura suficiente gera problemas de sobrecarga nas redes públicas.</p>	<p>Para garantir a disponibilidade de infraestrutura existente, é preciso que todo empreendimento, antes da sua aprovação, apresente os documentos de viabilidade técnica emitidos pelas operadoras (Equatorial e Saneago).</p> <p>Para a contenção do adensamento é preciso balizar o índice de aproveitamento e as alturas. Em pesquisa rápida, a média das alturas das edificações verticais existentes está entre 11 e 21 pavimentos dando em média 5x a área do terreno. Hoje com os dispositivos da lei pode-se chegar a 7,5 x a área do terreno. Essa regra permite a construção de edifícios bem maiores do que os existentes e que podem interferir significativamente na paisagem local.</p> <p>Sugestão: realizar estudo de coeficiente de adensamento para a região em conformidade com a infraestrutura existente. O estudo permitirá entender o presente, prever o adensamento dentro de um coeficiente no tempo e posteriores ações mitigadores no futuro.</p>



Imóveis abandonados ou subutilizados	A permanência de imóveis abandonados e subutilizado mantém o aspecto decadente no Centro da cidade e pode ser local foco de problemas de saúde pública e violência.	O tema já está garantido no próprio Plano Diretor, nas definições do imposto progressivo. (art. 232 ao art.235 da Lei 349/2022), mas é preciso garantir sua aplicação para o pleno uso dos imóveis. De um lado incentiva a instalação de novos empreendimentos e de outro reforça o uso dos imóveis não utilizados ou subutilizados. <a href="https://www.goiania.go.gov.br/html/gabinete_civil/sileg/dados/legis/2022/lc_20220304_000000349.html">https://www.goiania.go.gov.br/html/gabinete_civil/sileg/dados/legis/2022/lc_20220304_000000349.html</a>
Preservação da Paisagem	Não há preocupação com a preservação da paisagem como item de valor histórico no Centro. A preservação de edificações isoladas - sem a preocupação com o conjunto de itens que compõe a paisagem do entorno, as vistas das grandes avenidas e a visão dos monumentos - não garante a	Identificar e preservar os conjuntos arquitetônicos, espaços e paisagem a ser preservada, garantindo que as novas edificações sejam integradas ao Centro sem prejuízo do ambiente urbano a ser preservado.  A preservação da paisagem no entorno de bem tombado já está garantida pelo Plano Diretor, que estabeleceu inclusive parâmetros para a edificação nova, é a unidade territorial identificada como Área de Patrimônio Cultural (APAC), que tem as áreas dos



	<p>preservação do conjunto do Centro histórico de Goiânia.</p> <p>A construção de edifícios de grande porte impedindo a visão das ruas, espaços e edificações de valor histórico, pode descaracterizar o espaço urbano do Centro e destruir suas características originais.</p> <p>Exemplo: Quando a instalação de um empreendimento novo impedir a vista de um monumento, edificação ou espaço tombado, pode alterar a paisagem original e desfigurar a conformação dos ambientes do Centro. Sem a preservação da paisagem e a valorização da visão dos monumentos, edifícios e espaços de valor histórico, o Centro perde suas características históricas.</p>	<p>bens tombados pela União, Estado de Goiás e Município de Goiânia e suas respectivas áreas de entorno, conforme delimitado no Anexo XIV desta Lei 349/2022 - Anexo XXII - TABELA PARÂMETROS URBANÍSTICOS DA ÁREA DE ENTORNO DO BEM TOMBADO. Mas a paisagem pode ser afetada por edificações em lotes além dos imediatamente limítrofes aos bens tombados.</p> <p>No Centro existem algumas ruas -como a rua 24 ou rua 75, por exemplo - que possuem conjuntos significativos de edificações de importância (conjuntos esses listados na pesquisa UFG-IPHAN) e que constituem uma paisagem que registra um modo de vida dos primórdios da construção da cidade, são importantes registros de memória.</p> <p>A altura de novas edificações no entorno imediato desses bens deveria ser, portanto, restringida de modo a não constituírem barreiras à visualização dos poucos conjuntos que restaram. As implantações de novas edificações não podem prejudicar a percepção do conjunto histórico existente. É preciso haver restrição de altura e ocupação nesses locais.</p> <p>Nos casos dos lotes limítrofes às ruas, é preciso considerar as quadras como parte do bem envolvente, visto que, para construção de edifícios maiores, podem ser necessários vários lotes remembrandos.</p>
--	--	---



Retirada dos fios	A retirada da fiação aérea é fundamental para a melhoria do aspecto da paisagem local e qualidade ambiental no centro.	A regra já está contemplada na lei LEI Nº 9.785, DE 31 DE MARÇO DE 2016, que trata sobre o reordenamento da fiação elétrica e telecomunicações ou semelhantes. A sugestão seria colocar que, no caso do Centro, a ação passa a ser prioritária.
Isenção do IPTU	Isenção de IPTU para reformas é um ótimo incentivo para o investimento dos proprietários. O programa não estabelece investimento mínimo ou porte da obra a ser realizada. Qual parâmetro será utilizado para conceder a isenção?	Poderia conceder a isenção por mais tempo, desde que associada a uma avaliação periódica das edificações, de tempos em tempos (definir claramente o tempo). Dessa forma, o incentivo poderia apoiar a preservação a longo prazo e de forma permanente das edificações. Se a proposta de alguma forma pudesse priorizar o uso das casas térreas com importância arquitetônica histórica anteriores aos anos 70, para restaurantes, bares, equipamentos culturais (escolas de música, livrarias ou afins), aumentando o tempo de isenção ou outros benefícios, seria uma boa maneira de atrair mais gente para o Centro,



		reafirmando ainda a identidade dessas edificações como bem de memória.
Isenção para estacionamentos	A isenção de impostos para instalação de estacionamentos é maior do que para a preservação e recuperação dos imóveis. Essa ação pode incentivar a derrubada de imóveis antigos para implementação de estacionamentos, visto a vantagem financeira ofertada.	Os incentivos para preservação e recuperação dos imóveis precisa ser maior do que para a instalação de estacionamentos.  Para os edifícios de maior porte, considerando os custos e os prazos das obras e manutenção e recuperação, os incentivos precisam ser maiores.
Liberação dos estacionamentos	Isentar os novos empreendimentos de estacionamento fere a lei de acessibilidade.	Precisa garantir, pelo menos, vagas de PDC e Idoso. As pessoas deste grupo não conseguem andar longas distâncias e tem a previsão de vagas próximas ao edifício garantida. Além disso, precisa ampliar a zona azul e atribuir valores acessíveis e facilidade de contratação para que os usuários do Centro contribuam diretamente para a Prefeitura, que pode reverter os recursos em ações do programa. Incentivar a implementação de estacionamentos não significa que eles serão instalados de forma a atender todo o Centro. É preciso avaliar a localização dos estacionamentos em áreas raios de abrangência eficientes para garantia de vagas de forma mais adequada no Centro. Outra sugestão é que os estacionamentos não sejam isentos quando forem fruto de demolição de edifícios de valor histórico mapeados.
Isenção da Outorga Onerosa	A isenção da outorga pode trazer adensamento excessivo para o centro. A isenção também reduz a oportunidade de obter recursos financeiros diretos para os investimentos públicos locais.	Para garantia de equilíbrio será preciso reavaliar as concessões indicadas da proposta de lei periodicamente, para verificação da densidade instaurada no Centro, conforme prevê o Plano Diretor.  “Art. 245. O impacto na infraestrutura, nos serviços públicos e no meio ambiente, resultante da concessão do Coeficiente de Aproveitamento Oneroso deverá ser monitorado permanentemente pelo órgão municipal de planejamento.



		<p>Parágrafo único. Caso o monitoramento de que trata o caput deste artigo revele que o processo de densificação de determinada região promoverá a sua saturação, o Município poderá suspender, a qualquer tempo, mediante lei de iniciativa do Chefe do Poder Executivo Municipal, novas concessões da OODC ou sua isenção.”</p> <p>A OODC pode ser instrumento para instalação de infraestrutura necessária como adequação das calçadas e fiação no subterrânea. Exemplo: a isenção da OODC estaria condicionada à execução e adequação das calçadas (e/ou fiação) na quadra a ser instalada o empreendimento de médio e grande porte.</p>
Estudo de impacto de Vizinhança	<p>A realização dos estudos de impacto é fundamento para manutenção do ordenamento urbano e da boa convivência entre as atividades instaladas no centro. A liberação da apresentação de estudos de impacto de trânsito e vizinhança está embasada na existência de estudos similares realizados para o setor Central. Neste caso, é fundamental que estes estudos sejam juntados ao projeto de lei e disponibilizados publicamente.</p>	<p>Juntar os estudos realizados sobre o Centro, que substituem a realização de novos estudos de impacto de trânsito e vizinhança, ao projeto de lei e disponibilizá-los publicamente. Recentemente foi aprovada lei que prevê a exigência de estudo de mobilidade urbana para obras em cidades, o texto seguiu para sanção do presidente.</p> <p><a href="https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2024/04/02/senado-aprova-exigencia-de-estudo-de-mobilidade-urbana-para-obras-em-cidades">https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2024/04/02/senado-aprova-exigencia-de-estudo-de-mobilidade-urbana-para-obras-em-cidades</a></p>
Recursos para aplicação em obras de preservação e recuperação	<p>Não cria um fundo próprio ou determina recursos específicos para aplicação no programa.</p>	<p>Precisa identificar fontes de recurso para os investimentos necessários. A criação de um fundo próprio pode apoiar a aplicação dos recursos oriundos de fundos federais específicos e recursos obtidos com taxas e multas para aplicação direta nas obras necessárias à implementação do programa.</p> <p>Um fundo próprio é interessante, no entanto precisa dizer de onde virão os recursos. Proposta de lei federal criava o Fundo Nacional do Patrimônio Cultural (FNPC) com receita vindo de doações e das loterias, no entanto desconhecemos se foi consolidado.</p> <p><a href="https://www.camara.leg.br/noticias/1024455-comissao-aprova-criacao-de-fundo-para-financiar-preservacao-do-patrimonio-cultural/">https://www.camara.leg.br/noticias/1024455-comissao-aprova-criacao-de-fundo-para-financiar-preservacao-do-patrimonio-cultural/</a></p> <p><a href="https://www.gov.br/iphan/pt-br/assuntos/noticias/iphan-participa-de-debates-sobre-novo-fundo-nacional-do-patrimonio-cultural">https://www.gov.br/iphan/pt-br/assuntos/noticias/iphan-participa-de-debates-sobre-novo-fundo-nacional-do-patrimonio-cultural</a></p>



		<p>Sem o fundo o recurso deve compor o orçamento municipal como ocorre na lei do plano emergencial de calçadas</p> <p>“O Executivo deverá programar metas trimestrais para o Plano Emergencial de Recuperação de Passeios Públicos e/ou Calçadas, para cada exercício, respeitados os recursos orçamentários destinados a essa finalidade, até atingir número de rotas suficiente, de modo a garantir a circulação de pedestres com segurança e a acessibilidade na Cidade de Goiânia.”</p> <p>Precisa garantir que o Executivo irá programar metas trimestrais para a execução do Plano de Requalificação do Centro de Goiânia - Programa Centraliza, para cada exercício, respeitados os recursos orçamentários destinados a essa finalidade.</p>
Parques	<p>O Parque Mutirama e Bosque dos Buritis estão incluídos no mapa do programa e a oferta de áreas verdes qualificadas ao uso público no centro será um atrativo para os novos moradores.</p> <p>Não há projeto ou descrição do tipo de projeto a ser implementado nos parques.</p> <p>O termo utilizado “transformação paisagística” não esclarece as ações previstas para os parques.</p>	<p>É preciso elaborar projetos adequados à realidade local e visando a atração do público às áreas verdes, garantir a manutenção e segurança dos parques.</p>
Habitação Social	<p>Não há descrição de ações para inclusão de habitações sociais no Centro, apesar do programa ser enquadrado como uma Área</p>	<p>É preciso prever que os imóveis subutilizados, caso retomados pelo poder público, serão alvo de programas habitacionais.</p>





	de Programa Especial de Interesse Social, Urbanístico, Ambiental e Econômico.	
Adote uma praça	Os investimentos privados para recuperação e preservação de áreas públicas pode apoiar a melhoria dos espaços coletivos no centro.	<p>Todo projeto de reurbanização depende de aprovação, obrigação prevista na LEI COMPLEMENTAR Nº 368, DE 15 DE DEZEMBRO DE 2023 – Lei de Posturas.</p> <p>Art. 295. Todo projeto de urbanização e reurbanização de praças, inclusive sobre mobiliário urbano, deverá ser aprovado pelo órgão ou entidade municipal de planejamento urbano quanto aos aspectos urbanísticos.</p> <p><a href="https://www.goiania.go.gov.br/html/gabinete_civil/sileg/dados/legis/2023/lc_20231215_000000368.html">https://www.goiania.go.gov.br/html/gabinete_civil/sileg/dados/legis/2023/lc_20231215_000000368.html</a></p> <p>As regras de funcionamento devem ser as mesmas prevista na lei específica de Adote um Praça.</p> <p><a href="https://www.goiania.go.gov.br/html/gabinete_civil/sileg/dados/legis/2019/lo_20190517_000010346.html">https://www.goiania.go.gov.br/html/gabinete_civil/sileg/dados/legis/2019/lo_20190517_000010346.html</a></p>
Uso do termo “retrofit”	Termo restritivo e inadequado tecnicamente às propostas.	Acrescentar os termos “restauração”, “obras de preservação” e “recuperação dos imóveis”.

Goiânia, 19 de abril de 2024.