

Reunião do Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR

Local: Centro de Arquitetura e Urbanismo - CAU

Data: 16 de dezembro de 2010

Horário: 10:00h às 13:00h

Conselheiros: Carlos Eduardo Feferman (IAB-RJ); David Cardeman (ADEMI); Roberto Lira de Paula (SINDUSCON); Jackson da Costa Pereira (FIRJAN); Hélio de Oliveira Barros e Magno Nunes da Silva (CML); Paulo César D. S. Oliveira (FAM-RIO); José Ruy da Silva Lemos (SMO); Sílvia Carvalho Barboza (SMH); Simone Thury M. Rodrigues Lopes (CVL); Luiz Eduardo Pizzotti (SMAC) Teresa Joana Castro Azevedo (SMAS); Sérgio Moreira Dias, Marlene Ettrich e Aída Myrian Billwiller (SMU).

Faltas justificadas: Mauro Henrique de Magalhães (ACRJ); Regina Lúcia F. de Abreu Chiaradia (FAM-RIO).

Participantes: Ricardo Lafayette (CMRJ - Assessor Ver. Carlo Caiado); Alexandre Augusto Furlanetto e Giselle Guerisoli (SMU/CAIS); José Tomaz de Brito Ribeiro e Marcos A. Wainstock A. Santos (SMU/CAU); Glória Torres (SMU/CGPU/CPL); Maria Luiza Korenchandler, Isabel Habib Mattar de Araujo, Flávia Etinger de Araujo, Antonio Correa e Heloisa Marques (SMU/CGPU/CPL/GPL 3).

Demais participantes: Ricardo Lafayette e Marcus Vinicius Balestifri (CMRJ - Assessores Ver. Carlo Caiado); Alexandre Augusto Furlanetto (SMU/CAIS); Tomaz Ribeiro, Cláudia Granjeiro, Ana Lúcia C. Luz e Lúcia Quadra (SMU/CAU); Lilian de O. S. M. Jordão, Denise Bandeira de Mello e Estela Fontenelle (GPL 4/CPL/CGPU/SMU).

Palestrantes:

1. Revisão das normas vigentes para imóveis industriais

Apresentação por:

Maria Cristina Tardin Costa – Gerente da 3ª Gerência de Planos Locais da Secretaria Municipal de Urbanismo - SMU

2. Implantação/gestão dos equipamentos e serviços públicos no Morro do Alemão

Apresentação por:

João Luís Reis da Silva – Subsecretário de Engenharia e Conservação da Secretaria Municipal de Conservação e Serviços Públicos - SECONSERVA

O Secretário Municipal de Urbanismo e Presidente do COMPUR Sérgio Moreira Dias abriu a reunião, falando do momento que está sendo vivido na AP3 e os esforços em andamento na Prefeitura. No âmbito da SMU está em estudo, e sendo proposta, uma revisão de legislação que permita o incremento de atividades econômicas na área.

Principais pontos colocados por Maria Cristina Tardin Costa – Gerente da 3ªGPL

- Abriu a apresentação dizendo que o estudo para revisão das normas nas áreas industriais e nos eixos viários estruturais da AP3 já vem sendo desenvolvido faz algum tempo, e situou sua abrangência em conformidade com o zoneamento municipal definido pelo Decreto 322/76 e a delimitação/classificação de áreas industriais feita pelo governo estadual na década de 70 – estão abrangidos os imóveis situados em ZI-1, CB-1, CB-2 e CB-3 de ZI-2 e ZR-5 do Decr. 322/76 e em ZPI-1 do Decr. 7654/88.

- Acrescentou que a área da AP5 também está sendo contemplada pelo estudo – estão abrangidos os imóveis situados em ZI-1 nos bairros Paciência e Santa Cruz.

- Referiu-se às causas do esvaziamento do setor industrial, que resultaram em um processo de degradação dessas áreas: parte dos setores tradicionais ficaram obsoletos frente ao avanço tecnológico, carências na infra-estrutura para escoamento da produção, elevados custos com mão de obra, falta de segurança pública, guerra fiscal e migração das indústrias para outros municípios.

- Em 2006 foi criada equipe macrofuncional – Decreto 26.610/2006 – com a atribuição de analisar e propor medidas de requalificação urbanística dessas áreas. Esta equipe gerou um relatório do estudo feito e indicou alguns imóveis para equipamentos públicos e reurbanização. Comentou que na área da AP3 existe sempre muita demanda de área para equipamentos públicos.

- Mencionou que a Joatinga apresenta uma ocupação residencial unifamiliar consolidada, enquanto que as áreas situadas ao longo da Estrada do Joá ocorrem situações de abandono – pequenas casas em lotes pouco ocupados.

- São objetivos da lei em pauta:

- a) Reverter o processo de esvaziamento econômico das áreas industriais;
- b) Incrementar a dinâmica de ocupação ao longo dos corredores viários estruturantes;
- c) Reduzir as distâncias no deslocamento da população entre casa e trabalho;
- d) Reverter o processo de degradação do ambiente urbano em áreas infraestruturadas da cidade;
- e) Incentivar a reutilização de imóveis em estado de abandono.

- É conteúdo da lei:

- a) Permissão para coexistência de usos;
- b) Permissão pra subdivisão do imóvel/edificação em numerações independentes;
- c) Permissão construção de grupamentos comerciais e de serviços;
- d) Permissão de uso multifamiliar em zona industrial;
- e) Área útil mínima de acordo com o disposto no Plano Nacional de Habitação;
- f) Área atingida por recuo computada no cálculo da ATE;
- g) Dispensa de algumas exigências para o uso residencial (p.ex. apto. zelador);
- h) Criação de alguns bônus (p.ex. adicional de 0,5 no IAT máximo permitido).

- Existe previsão de demolições para construção de equipamentos públicos, criação de praças (pulmões verdes) e abertura de vias.
- Está prevista a criação de AEIUs ao longo da Av. Brasil, da Rodovia Presidente Dutra e da Av. das Missões.
- Estão preservados os distritos industriais e o Mercado São Sebastião, onde serão permitidos os usos comercial e de serviços.
- Prevista na lei também está a consulta aos órgãos responsáveis pelo meio ambiente, drenagem e encostas e pelo patrimônio cultural.

Principais pontos colocados pelos conselheiros

1) Pelo conselheiro representante da CML

- Sugeriu a substituição de dívidas das fábricas junto ao poder público pela possibilidade de utilização dos terrenos para reassentamento de famílias, citando o caso da antiga fábrica Mundial.

Resposta SMU: essa questão já consta no Relatório do Trabalho, sendo que as fábricas Poesi e Coca Cola já seguem o que está no relatório. Foi informado que dívida maior que o valor do imóvel impedem sua desapropriação.

- Comentou que essa mudança requer investimentos em infra-estrutura – equipamentos e redes (que tem entre 30 a 40 anos), mas que o Movimento dos loteamentos sempre reavindicou que essas áreas fossem disponibilizadas para moradia.
- Comentou que, entre outras, existe área junto ao Morro do Alemão que o Banco Central doou sem ônus, sobre a qual, no entanto, a Prefeitura não se manifestou.

2) Pelo conselheiro representante do SINDUSCON

- Comentou que a CEDAE tem dificuldade de fornecer o DPA/DPE e que devem ser procurados a CEDAE e a CEF para que sejam articuladas e agregadas as ações destes dois órgãos no processo.

- Comentou também que a SMF/Patrimônio está atuando ainda de forma muito burocrática, criando entraves para receber imóveis.

3) Pelo conselheiro representante da SMAC

- Lembrou a decadência ao longo das áreas abrangidas por PAs e da necessidade de revisão destes PAs.

Resposta: O trabalho de revisão dos PAS está sendo reiniciado em função desta lei, uma vez que o benefício de potencial construtivo será dado concomitantemente com o processamento do recuo.

Resposta: além dos incentivos previstos para todas devem ser incluídos benefícios fiscais em outra lei complementar:

Considerações feitas pelo Secretário Municipal de Urbanismo

- Lembrou que pelo programa Minha Casa Minha Vida já se pratica a isenção da dívida do IPTU.

- Comentou que a Zona Oeste está sendo priorizada na implementação deste programa - Minha Casa Minha Vida, devido a disponibilidade de grandes áreas e custos dos imóveis mais favoráveis. A intenção é fazer com que as áreas da AP3 também sejam viáveis para a implementação deste programa.

- Acrescentou que o principal motivo do esvaziamento das áreas industriais foi o aumento da violência e a falta de segurança – o retorno das indústrias para essas áreas é difícil. Lembrou que na última semana várias indústrias se manifestaram para voltar em função da pacificação do Morro do Alemão.

- Comentou que o Prefeito pediu que o trabalho sobre os vazios urbanos fosse resgatado para o Projeto Morar Carioca.

- Em relação às áreas mencionadas, diz que o que a Prefeitura mais precisa é de áreas para reassentamentos e pediu ao coordenador da SMU/CGAIS, Alexandre Furlanetto para verificar essa relação das áreas mencionadas.

- Apresentando o palestrante convidado, Subsecretário da SECONSERVA, comunicou precisar ausentar-se antes da seguinte palestra. Agradeceu a presença dos participantes na última reunião ordinária de 2010, comentando que ao longo do ano foram apresentados todos os projetos estruturantes em andamento na cidade.

Principais pontos colocados por João Luís Reis da Silva – Subsecretário de Engenharia e Conservação da SECONSERVA

- A Secretaria Municipal de Conservação e Serviços Públicos – SECONSERVA foi criada para reorganizar a conservação da cidade que estava fragmentada por diversos órgãos da Prefeitura, a saber:

- a) Coordenadoria de Conservação
- b) 5 Usinas de Asfalto
- c) 25 Gerências de Conservação
- d) COMLURB
- e) RIOLUZ f) criada Coordenadoria Geral de Concessões
- g) RIOCENTRO h) Monumentos e Chafarizes

- Com a criação desta Secretaria esses órgãos passaram a ficar sob um comando único que gera ganhos de produtividade. Prova disto é o trabalho em andamento no Morro do Alemão. Antes disso a entrada da Prefeitura em áreas dominadas pelo tráfico era muito difícil.

- Relatando sobre os trabalhos em desenvolvimento no Alemão, comentou:

1) Na primeira semana após a ocupação, a PCRJ retirou trilhos e 250 barris de entulhos para que os serviços pudessem iniciar. Antes a COMLURB dependia das Associações de Moradores para trabalhar e os garis comunitários contratados, por serem moradores do local, eram reféns do tráfico. Nesta nova situação a Prefeitura tem sido muito procurada pela população, pois estão acreditando que desta vez é para valer - estão almejando esta entrada.

2) No Alemão são 12 comunidades e a SMH já reassentou 140 imóveis para poder abrir um acesso carroçável. Hoje estão novamente entrando sem necessidade de pedir licença – estão trabalhando muito para que a população volte a acreditar no poder público.

3) As grandes obras do Estado estão ficando prontas. Estão faltando infraestrutura e saneamento.

- No Complexo da Penha são 10 comunidades e muitas das obras do Favela-Bairro se perderam pela falta de manutenção.

- O Prefeito autorizou a contratação de prestadora de serviços para ampliar a capacidade operacional da PCRJ.

- Em andamento:

a) a SMH está licitando obras pelo Programa Morar Carioca;

b) a SMO está com a previsão de 700 novos Km de asfaltamento;

c) o projeto Bairro-Maravilha, de recuperação de galerias, pavimentação, equipamentos e mobiliário urbano.

- Respondendo à pergunta sobre a atuação da COMLURB feita pela Coordenadora Geral de Planejamento Urbano da SMU, comentou que o Ministério Público entrou com uma ação contra a utilização de garis comunitários e que a Prefeitura está aos poucos revertendo estes garis para os de uniforme laranja. Nas áreas pacificadas já foram substituídos e nas outras estão entrando com mais cuidado, atuando inicialmente mais nas franjas do que nas áreas centrais propriamente ditas. - Respondendo à pergunta feita pela conselheira representante da SMH sobre a arborização urbana, comentou que Parques e Jardins define os locais e as espécies a serem plantadas e a poda fica a cargo da COMLURB.

Em 10/01/11

Marlene H. M. Ettrich

Secretária Executiva do COMPUR