

Reunião do Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR

Local: CENTRO DE ARQUITETURA E URBANISMO

Data: 26 de maio de 2011

Horário: 10:00 hs às 13:00 hs

Conselheiros: Marco Antônio Barbosa (SENGE); Armando Ivo de Carvalho Abreu e Ângela Botelho (SEAERJ) Fernanda Salles (AsBEA); Armando Ivo de Carvalho Abreu (SEAERJ); Miguel Pinto Guimarães (AsBEA); Roberto Lira de Paula (SINDUSCON); Antônio Carlos Mendes Gomes (FIRJAN); Mauro Henrique de Magalhães e Sérgio de Gouvêa Conde Caldas (ACRJ); Magno Nunes da Silva (CML); Regina Lúcia F. de Abreu Chiaradia (FAMRIO); João Carlos Barbosa Brasil (FAFERJ); Vânia Leal Mendonça (SMO); Luiz Eduardo Pizzotti (SMAC); Cláudia Alves de Oliveira (PGM); Sérgio Moreira Dias, Marlene Ettrich e Aída Bilwiller (SMU).

Convidados permanentes: Francis Bogossian e Manoel Lapa (CLUBE DE ENGENHARIA)

Faltas justificadas: José Conde Caldas e David Cardeman (ADEMI); Monica C. Rocha (SECOVI)

Participantes: Vereador Chiquinho Brazão (CMRJ); Ricardo Lafayette (CMRJ – Assessor Ver. Carlo Caiado); Luiz Carlos C. da Motta (CMRJ - Assessor Ver. Andrea Gouveia Vieira); Gisela Santana (Assessora Ver. Sonia Rabello); Ephim Shluger (ADEMI); Giselle Guerisoli (SMU/CAIS); Rita de Cássia Saldanha dos Santos (SMU/CGPU); Samir de Menezes Costa e Márcio Menezes Lopes (SMU/CGPU/CMP); Maria Alice Martins de Souza e Isabel Habib Mattar de Araújo (SMU/CGPU/CPL/GPL3).

Palestrantes:

Glória Torres

Coordenadora de Planos Locais da Coordenadoria Geral de Planejamento Urbano/SMU

Maria Luiza Korenchandler

Gerente da 3ª Gerência de Planos Locais da Coordenadoria Geral de Planejamento Urbano/SMU

A Reunião Ordinária do COMPUR de 26 de maio / 2011 teve como tema:

PROJETO DE ESTRUTURAÇÃO URBANA MADUREIRA PEU - MADUREIRA

O Secretário Municipal de Urbanismo e Presidente do COMPUR Sérgio Moreira Dias iniciou a reunião agradecendo a presença de todos e colocando que a

prioridade da SMU são os Projetos de Estruturação Urbana – PEU, situados ao longo dos corredores viários estruturadores. A seguir passou a palavra para Rita de Cássia Luz Saldanha dos Santos, Coordenadora Geral de Planejamento Urbano da SMU.

Rita Luz Saldanha dos Santos destacou que Madureira é um centro de comércio e serviços forte e representativo em termos culturais, e que o trabalho buscou identificar os aspectos que possam reativar a dinâmica urbana dessa área. Passou a seguir a palavra à Glória Torres, Coordenadora de Planos Locais.

Glória Torres mencionou as questões centrais contempladas pelo estudo desenvolvido:

- Estabelecer um zoneamento que leve em conta a implantação dos corredores e os ajustes segundo o disposto no Plano Diretor;
- Promover a mistura de usos junto às estações ferroviárias;
- Definir as taxas de permeabilidade necessárias;
- Preocupação em manter as características da região, composta por sete bairros.

Destacou que a intenção na reunião do COMPUR é colher opiniões e fazer os ajustes necessários.

Maria Luiza Korenchandler - Gerente da 3ª Gerência de Planos Locais da Coordenadoria Geral de Planejamento Urbano/SMU

Principais pontos colocados

- Madureira sempre foi um centro de alcance metropolitano – tem uma circulação de pessoas muito elevada.
- A população é de 212.709 habitantes. Pelo censo de 2010 essa área perdeu 2.000 habitantes, porém o número de domicílios cresceu.
- Dessa população, 30.113 habitantes são idosos, dado importante para os parâmetros urbanísticos a serem definidos para garantir a acessibilidade dessa população.
- A informalidade atinge 15,36%. Quanto à renda, houve uma redução na faixa menor e um incremento na faixa entre 3 a 5 SM.
- A área central é de intenso comércio e a periferia eminentemente residencial.
- O modal rodoviário é mais utilizado do que o ferroviário – existe atendimento de ônibus para todos os bairros e as regiões da cidade. A AP3, onde se situa Madureira, faz divisa com todas as Áreas de Planejamento da cidade. É objetivo garantir a integração de todos os modais.
- Não existe arborização urbana nos logradouros públicos, somente nos terrenos privados com ocupação residencial – a Praça do Patriarca é a única área verde pública. O parque de Madureira, quando implantado, deverá reverter essa situação.

- O Rio das Pedras, único existente, encontra-se poluído, desqualificando o ambiente urbano.
- Analisando os dados sobre licenciamentos concedidos nessa área, identifica-se que somente 1% do total concedido para o conjunto da cidade foi nestes bairros. A demanda maior tem sido em relação a salas comerciais.
- Quanto às áreas suscetíveis a escorregamentos, a GEORIO forneceu essas delimitações, que foram importantes para o mapeamento das áreas a serem mantidas com baixa densidade e aquelas de restrição à ocupação urbana.
- Legislação atual: com exceção do bairro Campinho (Decreto 2418/79), o restante da área é regida pelo Decreto 322/76, com ZR3 no Campinho, ZR4 em Bento Ribeiro e ZR5 na maior parte do restante.
- Foi feito um mapa com as alturas efetivas da área – predominam os 3 pavimentos sendo que no Centro é que se encontram os mais altos.

Propostas apresentadas:

- Direcionar o adensamento para as áreas em torno das estações ferroviárias e do BRT;
- Preservar as áreas residenciais mantendo um comércio mais local;
- Trazer para as áreas definidas como de Zona de Uso Misto a legislação utilizada na Av. Brasil para as zonas industriais;
- Facilitar a circulação das pessoas e incrementar os modais de transporte;
- Poderão ser computadas na Área Total Edificável permitida as áreas atingidas por recuo obrigatório;
- Permitir o uso não residencial em vilas residenciais, sob determinadas condições;
- Permitir os mesmos parâmetros definidos para conjuntos residenciais de até 12 unidades para os de até 24 unidades;
- Foram estabelecidas as mesmas condições de estacionamento utilizadas no PEU Penha;
- Não são permitidos embasamentos nas edificações multifamiliares devido as condições de temperatura. A exemplo do definido para a AEIU do Engenhão, espera-se seja garantida a máxima circulação de ar possível;
- Na ZCS2 não será exigido afastamento frontal das edificações;
- É criada a AEIU Parque de Madureira, na qual não serão exigidas contrapartidas onerosas para serem atingidos os índices de aproveitamento de terreno estabelecidos no Anexo VIII do Plano Diretor;
- A área remanescente da compactação da LIGHT será consagrada como área pública;
- O gabarito proposto em várias situações foi reduzido em relação ao que hoje está em vigor;
- As taxas de ocupação hoje vigentes só foram reduzidas nas ZCAs;
- Os lotes maiores são os estabelecidos para as encostas e para as áreas residenciais.

Principais pontos colocados pelos conselheiros

1. Pelo representante da ACRJ

- Considera que retirar a possibilidade de embasamento diminui muito o potencial de aproveitamento dos terrenos. Sugere que se faça como em Niterói, exigindo um afastamento frontal de 20 metros, por exemplo. Esse afastamento poderia ser conciliado com a necessidade de preservação de uma taxa de permeabilidade.

2. Pelo representante do SENGE

- Perguntou por que a Vila Valqueire não entrou na área do PEU;
- Perguntou também se há acesso à licença ambiental do BRT-Transcarioca.

3. Pelo representante da SEAERJ

- Considera que a área da AEIU Parque Madureira é muito grande e que o PEU não precisa obrigatoriamente ser só legislação urbanística. Está faltando proposta de desenho urbano para o caso.
- Também perguntou sobre a área útil mínima definida.

4. Pelo representante da CMRJ, Vereador Francisco Frazão

- Comentou que na época da elaboração do PEU Taquara já se sabia que a área da Vila Valqueire deveria ser objeto de PEU. A região está incompleta, pois existem muitos problemas na área.
- Complementou dizendo que na Freguesia não se consegue mais andar, pois muitos sítios foram transformados em 250 unidades residenciais, e chamou a atenção que existem áreas se degradando apesar do PEU.

5. Pelo representante indicado pela ADEMI

- Parabenizou a equipe e comentou que se surpreendeu com a perda de população da área. Considera que essa tendência deveria ser pesquisada para dar mais embasamento à proposta.
- Também lembrou quanto à importância de ser analisada, do ponto de vista econômico, as potencialidades da cultura do samba na área – novos desenhos dos espaços públicos podem ser fator gerador de revitalização da área.

6. Pelo representante da SMAC

- Comentou que estão acompanhando as ponderações e reclamações quanto à legislação no caso dos BRTs em Curitiba – as populações mais carentes foram empurradas para o fundo dos bairros, permanecendo sem meios de transporte.
- Sugere que sejam estudados os estacionamentos nesse contexto de BRTs.
- Pergunta por que a APARU da Serra da Misericórdia não é citada na adequação das figuras de zoneamento – esse aspecto precisa ser enfrentado, pois a legislação federal determina que a lei deve se subordinar a essas questões.

7. Pela representante da PGM

- Perguntou sobre a questão dos remanescentes das obras do BRT.

- Quanto à área útil mínima informou que já existe ação judicial contra área mínima de 30 m².
- Quanto à APARU, afirmou que não faz sentido as legislações urbanística, ambiental e cultural andarem separadas e que esse instrumento de regulação prevê essa integração.
- Acrescentou que também considera importante ser analisada a questão das escolas de samba nessa área.
- Também perguntou quanto ao Rio Cidade Madureira.

Principais pontos colocados pelos demais participantes

1. Pela representante da Vereadora Sonia Rabello

- Lembrou a questão do bairro da freguesia, onde as árvores em terrenos de 10.000m² foram substituídas por concreto.
- Perguntou se está sendo incluído no PEU algum mecanismo que possa indicar o saturamento da infraestrutura, dando como exemplo a ocorrência de licenciamentos simultâneos em uma mesma rua provocando engarrafamentos.

2. Por técnico da Coordenadoria de Macroplanejamento da SMU

- Comentou que o tratamento a ser dado aos remanescentes das obras do BRT está sendo acompanhado pela SMU – junto às estações as áreas desapropriadas ultrapassam as gravadas em PA.

Considerações finais

- Respondendo às ponderações dos conselheiros, Maria Luiza colocou:
 - O embasamento é permitido na Zona Comercial. Só está proibido nas áreas residenciais.
 - Estão trazendo para esta lei a obrigatoriedade de 25% de taxa de permeabilidade e que o parcelamento do solo em Madureira é de lotes menores do que em Taquara.
 - É obrigatório que o plantio de árvores como medida compensatória seja na área do PEU.
 - As desapropriações são uma preocupação muito grande, pois de seu tratamento depende a revitalização da área. A SMU está acompanhando o processo.
 - Em resposta aos questionamentos quanto à falta de desenho urbano, diz que no PEU estão listados os logradouros que são afetados e a malha viária prioritária do conjunto da área. Também tem propostas de ligação da Via Light com Cascadura.
 - A área útil mínima na área do PEU será de 42 m².
 - A APARU da Serra da Misericórdia não foi regulamentada em razão da complexidade da área abrangida. Em função dos estudos de diferentes PEU's para a região, poderá ser revisto o limite da APARU através de proposta de legislação específica que deverá ANTECEDER ao próprio PEU, conforme determina a Legislação Federal.

- Está sendo iniciado na AEIU do Engenhão o georeferenciamento e monitoramento das licenças concedidas, processo que poderá servir de termômetro também em outras áreas.
- Foi acrescentado pela Coordenadora Geral de Planejamento Urbano que o Rio Cidade de Madureira é considerado implantado. Também destacou que, na proposta do PEU, o que se procura é o não rompimento com a escala atual existente na área.
- Fazendo as ponderações finais, o Secretário Municipal de Urbanismo Sérgio Dias informou que, para imprimir mais velocidade à realização de PEUs foram rescentralizadas as Gerências de Planos Locais, e que já se encontra em elaboração o PEU Meier. Informou também que novas audiências serão realizadas.

Em 31/ 05 /11

Marlene Ettrich
Secretária Executiva do COMPUR