

MINUTA PDM

Á SEMDURB

Segue minha análise e sugestões se conveniente for sobre o PDM. Chequei algumas informações anotadas de algumas reuniões de CPDM e PDM que estive presente.

Vários itens discutidos foram pontuados. De todo o processo ao longo deste 2 anos, vejo que o PDM tentou de fato seguir claramente o pensamento de uma cidade compacta em sua narrativa.

Minhas sugestões:

1. A primeira é sobre vaga de garagem e estacionamentos - dentro deste pensamento de cidade compacta e pensando na Sustentabilidade no Urbanismo, e analisando vários artigos e incisos colocados no PDM, creio que precisa ser repensado. Justificativa: Na requalificação de uma cidade compacta e biofílica, avaliem os equipamentos comunitários de maior fluxo, que dependem de estacionamento.

. Equipamentos públicos de bairros x Equipamentos Municipais

. Mercadinho; de bairro x Supermercado/ Hipermercados;

. Industrias;

Em bairros o uso se faz na maioria das vezes pé. Pode se estacionar nas vias locais. Nas industrias, os funcionários vão de ônibus de empresas ou de moto. A área de carros na indústria chega quase a área do empreendimento. Achei muito alta na tabela;

Estamos trabalhando com um PDM que vai de encontro com a limitação de uso de carros (em uma cidade carrocêntrica) que Cachoeiro se transformou, as áreas de lazer precisam de estacionamento para viabilizar . Mas áreas maiores. Em bairros não. Comércio de bairros, geralmente se tornaram a parte da frente ou a garagem das casas.

2. Gabarito x Outorga onerosa – precisa ficar claro, pelo menos o gabarito e a área específica onde a outorga poderia ser aplicada. Como nunca foi aplicado e não me aprofundi neste item em cursos, tive várias dúvidas; Lembrando que no PDM de 2006 os instrumentos já existiam e nunca foi trabalhado porque ninguém sabia fazer e não foi desenvolvido. Se é uma questão tributária e que nunca usamos, poderiam esclarecer posteriormente esta dinâmica. Assim como os outros instrumentos , .

3. As áreas de zoneamento são muitas e algumas não tem as atividades definidas. Ex agropastoril. Nas reuniões que participei não vi mapas detalhados, levantamentos etc.

As novas áreas dos distritos que foram alcançadas no PDM, precisam ser abertas a criatividade de suas vocações, de forma a tornar o espaço criativo, turístico e produtivo, se assim for. Tudo muito novo ainda e com chances real de avançar ou virar novos empreendimentos se não for monitorado. .

4.Outro ponto, seria o que a secretaria terá de oferecer para implantação do novo PDM. Seria interessante uma visão de bairro. Acunpuntura de bairro,pois uma coisa é controle atividades, outra controle de impactos.

5. CAPÍTULO II - DO SISTEMA DE MONITORAMENTO E GESTÃO DO PDM Seção I - Dos Objetivos e Dos Componentes do SMG-PDM

Art. 273. Fica instituído o Sistema de Monitoramento e Gestão do Plano Diretor Municipal

– SMG-PDM com o objetivo de promover a implementação, o monitoramento e o constante aperfeiçoamento do Plano Diretor Municipal e de planos, programas e projetos setoriais relacionados à política municipal de desenvolvimento territorial mediante processo de caráter permanente, descentralizado, integrado e participativo, que consubstancia a gestão democrática da cidade na promoção das suas funções sociais.

Alterações posteriores foi o que ocasionou os problemas no PDM. Alterações de itens logo após a aprovação e sem audiência publica. Também não houve um acompanhamento sistêmico da empresa que fez o PDM anterior, o que foi muito ruim para o CPDM e para a Secretaria. Acho interessante.

Pelo que analisei do PDM, as inúmeras citações de avaliação técnica, há de ter uma nova estrutura de secretaria para acompanhar tantos itens. Muito serviço.

A proposta deste PDM atinge o funcionamento da secretaria para encaixar tantas demandas.

Desejo sorte, uma vez que é comum a troca de secretários e funcionários;. Não podemos correr o risco de mais 15 anos de descompassos por falta de estruturação..

6. Instrumentos já foram contemplados e não usados por falta de cursos e estudos específicos .

Art. 226. Fica o Executivo Municipal autorizado a utilizar os seguintes instrumentos da gestão do solo urbano quando forem considerados necessários para o pleno cumprimento da função social da propriedade e da cidade e das diretrizes deste PDM:

- VII. Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; IPTU Progressivo no tempo e Desapropriação por títulos da dívida pública;
- II. Consórcio imobiliário;
- III. Transferência do Direito de Construir;
- IV. Outorga onerosa do direito de construir;
- V. Operações urbanas consorciadas;
- VI. Direito de preempção;
- VII. Direito de Superfície.

7. Não foi contemplado item específico de sustentabilidade e incentivos ao uso de energia solar, captação de águas, etc e seus incentivos.

8. Heliporto não está contemplado. Só heliponto. Foi pauta de discussão calorosa no CPDM.

9. Subseção I Do Conselho Do Plano Diretor Municipal

Favor avaliarem as cadeiras do CREA, CAU E OAB como membros natos e permanentes deste Conselho.

Como profissional da área, torço para que o PDM pacifique estes embates e possamos trabalhar em paz e que a cidade corresponda a que este modelo seja saudável, que colocará Cachoeiro em uma nova ótica e em um Urbanismo Sustentável. Fica aqui meu abraço e desejo de novos e melhores tempos.

Segue abaixo o resumo das reuniões que participei e de onde tiro as observações acima;

“ Como sou pouco e sei pouco, faço o pouco que me cabe me dando por inteiro”. Ariano Suassuna

Ma Luiza Andrade – Arquiteta Urbanista CAU A11902-4,

28 de junho 2021

RESUMO DE ALGUMAS REUNIÕES

PDM – Tópicos atenção para Audiencia Publica 30 Nov. 2020

(Malu)

Primeira Audiência Pública referente ao processo de atualização e revisão da Lei Municipal nº 5.890, de 31 de outubro de 2006, que instituiu o Plano Diretor Municipal e o Sistema de Planejamento e Gestão do Município de Cachoeiro de Itapemirim 18 março 2019

relação aos questionamentos apresentados pelos representantes do Conselho Municipal da Pessoa com Deficiência, o Sr. Tiago Rublescki, da Latus Consultoria, destacou que o PDM buscará efetivar as políticas de acessibilidade e de inclusão social previstas pela legislação. O Secretário da SEMDURB, Jonei Petri, enfatizou que a Calçada Cidadã será um dos instrumentos de viabilização das políticas de acessibilidade e de inclusão social que serão trazidas pelo PDM e que durante o seu processo de construção serão debatidas como essa ação será implementada.

Finalizou a sua participação, informando que a proposta do Plano de Mobilidade precisa contemplar o que determina a Política Nacional de Mobilidade Urbana, inscrita na Lei Federal nº 12.587/2012, que tem como diretrizes a priorização do transporte público e do transporte não motorizado sobre o individual motorizado, além das demais políticas de inclusão social previstas no Estatuto da Cidade e no Estatuto da Pessoa com deficiência, informando que um dos produtos previstos no plano de mobilidade é o Projeto de Revitalização da Área Central, que prevê a adoção do conceito de ruas completas - que contemplam todos os modais: transporte público, transporte individual motorizado, transporte não motorizado (calçadas e ciclovias) e a implantação do primeiro circuito totalmente acessível.

A Sra. Jacqueline Menegassi, da Latus Prosseguiu, informando que o tema de regularização fundiária é sempre um tema central na discussão dos planos diretores e que necessariamente será tratado neste projeto. Destacou que as propostas para o novo zoneamento municipal podem solucionar grande parte dos problemas que atualmente afligem a população, como a necessidade de regularização ou o estabelecimento de mecanismos legais.

Wagner Vasconcellos, Promotor de Justiça Plano não é uma lei sádica e recebe a denominação de Plano Diretor. Por essa razão, considera que o processo de revisão é uma decorrência natural do atual Plano Diretor, tendo em vista que o seu texto prevê expressamente tal exigência uma vez atingido o marco temporal, enaltecendo para o fato de que o processo de revisão não seja traumático como talvez possa estar sendo percebido por muitos dos participantes desta primeira audiência pública, em razão dos traumas vivenciados por grande parte da população de Cachoeiro de Itapemirim em função de uma política pública urbana inexistente e que, num primeiro momento, acabou numa tentativa de elaboração de um plano diretor que no curso da história passou por sucessivas alterações indevidas e indesejadas que acarretaram a declaração de inconstitucionalidade de 20 (vinte) leis que alteraram o Plano Diretor Original no ano de 2018, embora o texto do

regramento original tivesse o real propósito de atender as necessidades da cidade quando da sua edição. Ressaltou que, ao longo dos últimos 10 (dez) anos se vivenciou uma sucessão de leis que retiraram do PDM o seu propósito original, destacando que todas as leis foram aprovadas pelos então representantes do CPDM e do Legislativo Municipal e que posteriormente foram declaradas inconstitucionais porque, em alguma medida, não observaram alguns valores necessários, como a participação democrática ou a existência de estudos técnicos. Continuou esclarecendo que, de acordo com todas as manifestações ocorridas durante esta primeira audiência pública, será necessário, ao menos, que se repense a estrutura administrativa que apoia a regularização fundiária, a título de exemplo, uma vez que considera não ser possível pensar em regularização fundiária numa cidade de 200 mil habitantes, como é Cachoeiro de Itapemirim, em que 90% a 95% das propriedades são consideradas irregulares sobre soluções judiciais como a sucapião. Do mesmo modo considera que acessibilidade e mobilidade urbana também precisarão passar por um processo de readequação, destacando que o Plano Diretor Municipal nem precisaria falar sobre acessibilidade uma vez que existem leis federais anteriores a ele e mesmo assim os gestores públicos não promoveram essa política quando teriam a obrigação de o fazer, tratando as calçadas públicas, a título de exemplo, seja pela forma da municipalização ou pela exigência de que o próprio proprietário o faça, o que agora precisará ser decidido no atual processo de revisão. Após essas declarações, fazendo referência as informações apresentadas na audiência relativas à proposta do Plano de Mobilidade, o Promotor de Justiça indagou se os estudos técnicos que embasarão as decisões da consultoria serão disponibilizados à população para análise, inclusive para fins de reflexão conjunta, em razão do fato de que aproximadamente 20 (vinte) leis municipais que alteraram o PDM foram declaradas inconstitucionais no passado em razão da falta de estudos técnicos.

Desta forma, prosseguiu a representante da Latus, mesmo que se considere que alguns assuntos, como o tratamento das calçadas, possam não constituir um tema de plano diretor, tendo em vista as manifestações da população, este será uma das diretrizes de uma política pública que precisará ser tratada no PDM; da mesma forma, continuou, a regularização fundiária também não constitui tema de plano diretor, mas, pelos mesmos motivos, implicará numa diretriz que deverá ser prevista pelo PDM, finalizando a sua participação e passando a palavra para que a equipe técnica do Município se manifestasse em relação à disponibilização do material concernente aos estudos técnicos relativos à proposta do Plano de Mobilidade.

. REUNIÃO SETORIAL PDM – PRODUÇÃO DA CIDADE

11 de outubro de 2019 – Local: Multivix

Rever cota 100 determinadas no PDM – foi colocada no PDM e seria bom rever se continua ou se há outro modo para determinar os gabaritos, etc

Jaraguá topo de morro, cota 120, declividade 45 graus.

. Ver também sobre o contorno. Itabira e cone de visibilidade;

Malu: rever os instrumentos que vieram juntos no PDM pelo Estatuto da Cidade que nunca foram desenvolvidos e/ou usado: outorga onerosa do direito de

construir, direito preempção etc rever o que está acontecendo no EIV porque as reuniões de CPDM só tratam de EIVs;

Bessa: mitigação municipal; loteamento fechado ; lembrando que teve 3 ações de inconstitucionalidade; condomínios x loteamento; definir estratégias para estas cidades com visão de futuro;

Plano Mobilidade Urbana não está consolidado. O governo do Estado não chancelou;

. Vagas de garagem x estabelecimentos

Jonei: lançar um desafio. Novos loteamentos com ruas com 10% inclinação; as calçadas estão no CTB; tratar calçadas já existentes; novas calçadas e novos empreendimentos;

Macrozoneamento Ex. São Joaquim, que nunca se consolidou; discutir modelos de cidade para descentralizar;

SÍNTESE DIAGNÓSTICO -29 set 2019

Zoneamento de área de interesse cultural e valor de paisagem/identidade cultural Regramentos especiais e programas/projetos de revitalização.

CIDADE MISCIGENADA - (controle de atividades ou dos impactos?)
pergunta ainda a ser respondida para o tema dos alagamentos é se existem áreas na cidade que possam ter restrições a ocupação e adensamento por grandes problemas de alagamentos e se estão previstas intervenções...

Vazios do perímetro urbano correspondem a 75% da areado perímetro urbano

. ATA Nº 16 REUNIÃO ONLINE 22 outubro de 2020 - 14:00

apresentação do detalhamento da Zona de Ocupação Orientada, (2) discussão sobre Zona de Expansão Urbana e zonas com vazios urbanos

A equipe técnica da SEMDURB iniciou as atividades, apresentando os resultados dos trabalhos de análise do desenho do zoneamento concernente à Zona de Ocupação Orientada. Na oportunidade, foram debatidas questões relacionadas ao aeroporto que ali se encontra localizado, como zona de ruído e cone de aproximação, ficando deliberado que se procederá a análise das áreas nas quais a ANAC proferiu orientações quanto as edificações e o distanciamento do aeroporto e ainda se verificará acerca da existência de projeto de expansão da infraestrutura aeroportuária.

Zona de Expansão Urbana e zonas com vazios urbanos, foram debatidas questões relacionadas às zonas de expansão urbana, observando-se diferentes maneiras de se projetar futuros parcelamentos do solo (em anexo), ficando destacada a necessidade de se promover o regramento do território rural a fim de melhor tratar a temática do setor de extração e beneficiamento de rochas ornamentais, ressaltando-se que

durante a análise da Zona de Ocupação Orientada, detectou-se a existência de duas pedreiras em operação dentro da área urbana consolidada. Em prosseguimento, foram debatidas várias questões relacionadas ao desenho da Zona de Expansão Futura, entre elas, aquela relacionada as possíveis demandas afetas a área do Estado que será doada ao município

. ATA Nº 17 REUNIÃO ONLINE 05 novembro de 2020 -

Na sequência, debateram-se questões relacionadas aos ajustes da Subzona Industrial, cuja proposta de traçado apresentada ultrapassava o perímetro urbano. O Sr. Luciano de Freitas, Geoprocessamento, explicou que os polígonos apresentados refletem os resultados das análises realizadas pela equipe que estão sendo submetidos as considerações da Latus na presente reunião, enfatizando que, uma vez consensadas as propostas, os referidos polígonos ainda serão submetidos a um processo de refinamento no qual serão eliminadas possíveis inconsistências.

Ficou deliberado que a Sra. Jacqueline Menegassi verificará a possibilidade de instituição de um instrumento legal voltado a fracionar lotes situados na área rural com vistas a instalação de indústrias, mas sem torná-los urbanos e, ainda, analisar a viabilidade técnica de se configurar um buffer urbano no entorno dos eixos de desenvolvimento.

Relação à delimitação da Subzona de Regeneração Natural, levantou-se uma série de possibilidades, como a observância das restrições impostas pela topografia ou o seu ajuste conforme o perímetro urbano, dentre outras variáveis que ainda encontram-se em análise.

à Zona de Ocupação Prioritária, com uma proposta de fragmentação de três zonas residenciais.

No tocante ao vazio urbano já detectado, foi analisada a possibilidade de divisão em duas subzonas, sendo uma de ocupação residencial e outra, situada nas partes mais altas, com restrições à ocupação e que apresentam potencial para implantação de um parque urbano. Na sequência, a equipe da Latus Consultoria ressaltou a importância de se identificar a existência de mais vazios urbanos que apresentem potencial de ocupação, a fim de verificar a necessidade de reanálise dos limites das áreas de ocupação prioritária.

Após uma série de discussões, ficou acordado entre as equipes da Latus e SEMDURB a possibilidade de adoção de uma hierarquia de regime urbanístico diferenciado para as subzonas residenciais. A equipe SEMDURB esclareceu que a proposta de implantação de um parque linear apresentada obedece a delimitação das curvas de nível, ressaltando à necessidade de se analisar a melhor estratégia para se implementar uma proposta de restrições por cota.

Em relação a proposta relacionada a Zona de Ocupação Consolidada a equipe da Latus Consultoria considerou adequado o polígono atinente ao sítio histórico, ressaltando a necessidade de se promover um refino dos limites com vistas a melhor ajustar o desenho. Como último assunto foi apresentada uma proposta preliminar para categorização das atividades conforme grau de interferência urbana, a qual será melhor debatida na próxima reunião deste grupo.

ATA Nº 18 REUNIÃO ONLINE 12 novembro de 2020 –

realizaram mais uma reunião técnica para análise de temas relacionados as propostas de detalhamento do zoneamento a serem tratadas no âmbito do processo de atualização e revisão do Plano Diretor Municipal.

A reunião teve início com a equipe da SEMDURB apresentando as propostas decorrentes do processo de análise para o zoneamento municipal que vêm sendo construída pelas equipes ao longo das últimas reuniões.

A temática da implantação de um corredor verde próximo à rodovia ES-482 voltou a ser debatida, tendo em vista que na reunião anterior outras sugestões foram apontadas nesse sentido. Na sequência, ficou deliberado que a metodologia utilizada para implantação do referido corredor na citada região deverá ser empregada noutros pontos do território considerados ecologicamente estratégicos, para que se possa verificar a viabilidade de implementação de novos corredores. Em continuidade, em razão da ocupação do espaço territorial naquelas imediações, que contempla a novos loteamentos, além da instalação de empreendimentos de médio e grande porte, demandando que a política urbana apresente um zoneamento adequado e condizente com a vocação daquela região, foi analisada uma pré-proposta de zoneamento, que foi considerada positiva pelos representantes da Latus Consultoria.

Na sequência, foram debatidas questões afetas ao Distrito Industrial de São Joaquim, aos vazios urbanos do distrito sede, bem como as regiões de topo de morro que possuem severas restrições de ocupação, ficando condensada a necessidade de que se proceda um trabalho de identificação dos topos de morros existentes com vistas a permitir a ocupação regular dessas regiões.

Na sequência, foram debatidas as propostas apresentadas nos mapas produzidos pela equipe SEMDURB resultantes do processo de análise desde a última reunião de trabalho. O Sr. Tiago Silveira, Latus Consultoria, apresentou propostas de regime de atividades e propostas para uso do solo a partir da adoção de uma metodologia de parametrização (conforme anexo).