

PARECER TÉCNICO DPLAN N.º 080/2021

Santana de Parnaíba, 06 de outubro de 2021.

Protocolo: O.S. nº 96.536/2021

Solicitação: Minuta de Decreto - ZUD-4

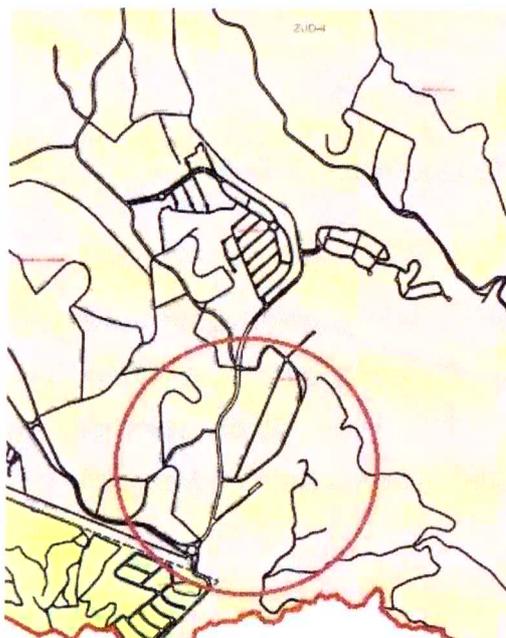
Este parecer tem o objetivo de apresentar as considerações técnicas quanto à solicitação de alteração da Lei nº 3.658/17, que altera dispositivos dos Anexos 2 e 4 da Lei nº 2.462, de 12 de setembro de 2003, que dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de Santana de Parnaíba.

1 - Do Objetivo

A alteração proposta pretende viabilizar a execução de obras, a implantação de empreendimentos e a realização de atividades relacionadas à infraestrutura de energia elétrica em área específica (Figura 1), envolvendo imóveis pertencentes ao Polo Empresarial Consbrás Tamboré, à imóveis pertencentes a Quadra Z2 do loteamento Cidade Tamboré, que fazem frente para a Alameda América, e à área de terras sob a Linha de Transmissão Aérea - ESO-MUT, que faz frente para a Avenida Paiol Velho sentido Santana de Parnaíba, na qual incide a “**ZUD-4 - Zona de Uso Diversificado - Tipo 4**: Zona de atividades sócio-econômicas específicas, com diversificação de usos, pertinentes a sub-zonas conformes, de transição entre Zona de Uso Misto (ZUM) e Zonas Residenciais, com relação às Zonas de Uso Predominantemente Industrial (ZUPI)”, conforme a Lei 2.462/03, acima qualificada.

Figura 1

Área específica para a alteração proposta



2 - Do Uso do Solo

No **Anexo 1 - Categorias e Sub-Categorias de Uso** da Lei nº 2.462/2003, temos a Categoria de Uso:

***“E4 - Usos Especiais
(sujeitos a análise caso a caso pelo setor competente)”***

Já no **Anexo 2 - Zonas de Usos Conformes** da mesma Lei, temos os índices e as restrições urbanísticas para a ZUD-4, de acordo com a Tabela 1 abaixo:

TABELA 1

Zona de Uso	Subzona de Uso	Bairros Loteamentos e Condomínios	Quadras e lotes	Categorias e subcat. de usos	Lote Frente Min.	Lote Área Min.	Recuos Mínimos			Taxa de Ocupação Max.				
							Recuo Frente	Recuos Laterais			Recuo Fundos			
								Até 2 Pav.	Acima 2 Pav.					
ZUD	4	Regiões Tamboré, Centro, e Entornos (***)		R1/C1	10	250	5	1,5 ambos	---	3	0,70			
				R2(*)	10	500	5	1,5 ambos	H/7+1,5m.	5	0,70			
				S1/E1/D(*)	10	250	5	1,5 ambos	H/7+1,5m.	3	0,70			
				C2/S2/E2(*)	20	500	5	1,5 ambos	H/7+1,5m.	5	0,70			
				C3/S3/E3(*)	20	1000	5	1,5 ambos	H/7+1,5m.	5	0,70			
				E1/E2/E3(*)	10	1000	5	3,0 ambos	H/7+3,0m.	5	0,65			
				E4(**)	---	---	---	---	---	---	---	---		
				OBS. 4: (*) Gabarito máximo de elevação vertical limitado a 16,0 (dezesseis metros), ou a terra mais 4 (quatro) pavimentos tipo, desprezados o ático, telhados e caixa d'água superiores. Para imóveis pertencentes à zona, com área territorial maior que 1.000 m ² (um mil metros quadrados), será aplicável o Coeficiente de Aproveitamento máximo igual a 1,0 (um), desconsiderar no caso de imóveis com área territorial menor que 1.000 m ² (um mil metros quadrados). Os recuos mínimos serão também aplicáveis sobre as parças aflorantes (não enterradas) dos subsolos.										
				OBS. 5: (***) Vide Anexo 6										
								R1/C1	10	250	5	1,5 ambos	---	3
				R2	10	500	5	1,5 ambos	H/7+1,5m.	5	0,70			
				S1/E1/D	10	250	5	1,5 ambos	H/7+1,5m.	3	0,70			
				C2/S2/E2	20	500	5	1,5 ambos	H/7+1,5m.	5	0,70			
				C3/S3/E3	20	1000	5	1,5 ambos	H/7+1,5m.	5	0,70			
				E1/E2/E3	10	1000	5	3,0 ambos	H/7+3,0m.	5	0,65			
				E4(**)	---	---	---	---	---	---	---			
OBS. 1: A Lei nº 2.138/99 anexa novas áreas à ZUD-4, conforme fls. 2434, 2435, 2436, 2443, 2445 do Sistema Cartográfico Metropolitano. OBS. 2: A Lei nº 2.161/99 anexa novas áreas à ZUD 4, conforme fls. 2432, 2434, 2436, 2441 do Sistema Cartográfico Metropolitano. OBS. 3: (***) A Lei nº 2.880/2008 limita o uso E4 a faixa de Oleodutos na ZUD-4, na região do Tamboré. (***) Fica permitida a categoria de uso E4 - Usos Especiais, com usos limitados à torre, antena e estações de telecomunicações, especificamente para os imóveis pertencentes ao loteamento Polo Empresarial Constrás Tamboré. (***) Fica permitida a categoria de uso E4 - Usos Especiais, especificamente para os imóveis localizados nas imediações da Barragem Edgard de Souza.														

Destacamos a "OBS. 3: (***) A Lei nº 2.880/2008 limita o uso E4 a Faixa de Oleodutos na ZUD-4, na região do Tamboré.

(***) Fica permitida a categoria de uso E4 - Usos Especiais, com usos limitados à torre, antena e estações de telecomunicações, especificamente para os imóveis pertencentes ao loteamento Polo Empresarial Constrás Tamboré. (grifo nosso)

(***) Fica permitida a categoria de uso E4 - Usos Especiais, especificamente para imóveis localizados nas imediações da Barragem Edgard de Souza

A redação em destaque (com grifo nosso) foi inserida através da Lei nº 3.658, de 8 de novembro de 2017, que alterou dispositivos dos Anexos 2 e 4 da Lei nº 2.462, de 12 de setembro de 2003.

Na ocasião, esta inserção foi necessária para viabilizar a instalação de torre, antenas e estações de telecomunicações exclusivamente para ampliar a qualidade da cobertura dos sinais de telefonia e internet, aos imóveis pertencentes ao Polo Empresarial Consbrás Tamboré, sendo este o motivo do uso da expressão "especificamente" utilizada no texto da alteração pontual.

3 - Da alteração solicitada

A solicitação pretende a revisão do art. 1º da Lei nº 3.658/17, suprimindo e acrescentando partes ao texto, o que resultaria na seguinte redação:

“Art. 1º Fica acrescida no Anexo 2 da Lei 2.462, de 12 de setembro de 2.003, para a zona de uso ZUD-4, localizada na região Tamboré, especificamente para os imóveis pertencentes ao loteamento Polo Empresarial Consbrás Tamboré, aos imóveis pertencentes à Quadra Z2 do loteamento Cidade Tamboré, que fazem frente para a Alameda América, e à área de terras sob a Linha de Transmissão Aérea ESO-MUT, que faz frente para a Avenida Paiol Velho sentido Santana de Parnaíba, como uso conforme, a categoria de uso E4 - Usos Especiais, sujeitos a análise caso a caso pelo setor competente, conforme a Tabela 1 da presente Lei”

4 - Dos possíveis impactos

Da análise das referências onde constam o uso E4 na Lei 2462/03, é possível depreender que:

4.1 - Com exceção às áreas de ZUPI - Zona de Uso Predominantemente Industrial, em todos os demais zoneamentos onde o Uso E4 é permitido, constam as especificidades dos mesmos;

4.2 - A alteração proposta incidirá sobre os imóveis pertencentes ao loteamento Polo Empresarial Consbrás Tamboré, sobre os imóveis da Quadra Z2 do loteamento Cidade Tamboré, que fazem frente para a Alameda América, e à área de terras sob a Linha de Transmissão Aérea ESO-MUT, que faz frente para a Avenida Paiol Velho sentido Santana de Parnaíba, todos contidos no perímetro da zona ZUD-4;

4.3 - A aprovação de empreendimentos ou atividades caracterizados como de Uso E-4 estão “sujeitos a análise caso a caso pelo setor competente”, conforme transcrito da Lei, no item 2 deste parecer.

O que se observa com relação ao item 4.1 é a precaução histórica que se tem dado à aplicação da especificidade do uso, o que garante ter sido aplicada a análise pontual conforme a pontualidade de cada caso.

No item 4.2, verifica-se que a intenção da redação é restringir as áreas em que a alteração poderá afetar. Como nos casos da Reserva Biológica Tamboré e dos imóveis com “Reserva Legal” averbada em matrícula, destinados à preservação e manutenção ambiental, e inseridos na ZUD-4 da região Tamboré. Observando o mapa (Figura 1), percebemos que existe uma grande área pertencente ao zoneamento ZUD-4, onde estão implantados diversos loteamentos e a Reserva Biológica Tamboré.

Já quanto ao item 4.3, a redação condiciona qualquer proposta de intervenção à análise de setor competente, ou seja, análise técnica específica.

No caso em tela, s.m.j., fica evidente a competência da SMMAP - Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Planejamento na análise técnica citada na Lei como “setor competente”, devido às atribuições da pasta relacionadas às questões urbanística e ambiental.

5 - Conclusão:

Frente ao exposto, e considerando que:

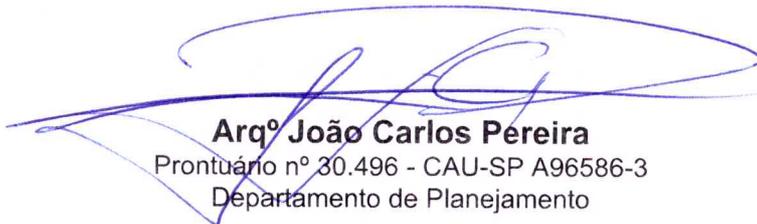
5.1 - A alteração solicitada poderá viabilizar a implantação de empreendimentos e atividades de forma mais abrangente do que a Lei atual permite;

5.2 - Os efeitos desta alteração incidirão sobre área específica, envolvendo os imóveis do loteamento Polo Empresarial Consbrás Tamboré, os imóveis da Quadra Z2 do loteamento Cidade Tamboré, que fazem frente para a Alameda América, e à área de terras sob a Linha de Transmissão Aérea ESO-MUT, que faz frente para a Avenida Paiol Velho sentido Santana de Parnaíba, todos contidos no perímetro da zona ZUD-4;

5.3 - A evidência da competência da SMMAP pela análise técnica de intervenções na área supracitada pertencente à zona ZUD-4, localizada na região Tamboré;

Concluimos, S.M.J, que a alteração solicitada poderá atender ao objetivo expresso no item 1 deste Parecer. Entretanto, há necessidade de expressar o entendimento de que qualquer empreendimento ou atividade enquadrada na categoria E4 - Usos Especiais deverá se sujeitar à análise ambiental e urbanística pela SMMAP - Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Planejamento em qualquer das áreas referidas.

É o parecer.



Arqº João Carlos Pereira
Prontuário nº 30.496 - CAU-SP A96586-3
Departamento de Planejamento



Eng.ª Márcia M. S. Kameyama
Prontuário 9.946 - CREA-SP 0682472681
Departamento de Planejamento

Arqª Liandra Tamy P. Depintor Severino
Prontuário nº 21.488 - CAU-SP A41160-4
Departamento de Planejamento