

## REUNIÃO DO CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA – COMPUR

A Reunião Ordinária do **COMPUR** no dia 16 de junho de 2016 teve a seguinte palestra e apresentador:

Tema – **Plano de Estruturação Urbana das Vargens**

Apresentação:

**Gloria Torres**

Arquiteta Urbanista - Coordenadora Geral de Planejamento Urbano - CGPU

**Estela Regina Hessel Fontenelle**

Arquiteta Urbanista - Gerente de Planejamento Local - 4

**Conselheiros:** Marco Antonio Barbosa (**SENGE**), Angela Botelho (**SEAERJ**), Armando Ivo de Carvalho Abreu (**CAU/RJ**), Marcelo Pereira Quadro (**SMO**), Roberta dos Santos Figueiredo (**SMDS**), Antonio Correia (**SMU**).

**Participantes:** Solange Cintra, Alberto Machado, Marcelle Araújo, Luciane Moutinho, (**UCAU**), Heliete Costa Soares, Mariana Barroso, Lilian de O. da Motta Jordão, Luis Eduardo dos Santos, Glória Torres, Estela Fontenelle, Valéria Maggiano Hazan, Carolina Machado Martins, Alice Mendes de Freitas, Sonia Maria Maços Caseira, Bruna Santos Miceli, Marisa Valente dos Santos, Daniel Mancebo de Araújo (**UCGPU**), Fernando Alves (**SMHC**), Jorge Eduardo Pastor (**SMAC**).

**Antônio Correia** abre a palestra se referindo ao tema (PEU Vargem), informa que o projeto já se encontra na Câmara, que já ocorreram várias audiências públicas, e que o objetivo hoje no COMPUR é fazer uma discussão mais qualificada. Apresenta a Coordenadora de Planejamento Urbano (Glória Torres) que fará a introdução, seguida de Estela (Gerente responsável pela área) que fará a apresentação.

**Glória Torres** cumprimenta os presentes, informa que coube à SMU (Secretaria Municipal de Urbanismo) coordenar o processo de revisão do novo PEU das Vargens em vigor (Lei Complementar 104/2009), diz que essa Lei deu alguns parâmetros mais permissivos para região das Vargens, e que essa aprovação veio meio que conjugada com o momento de aquecimento do mercado imobiliário, sendo uma legislação que permite muitas tipologias, uma mistura muito grande de usos, enfim, não tem grandes restrições, e possui índices um tanto elevado, isso conjugado com esse *boom* imobiliário. Verificou-se que em pouco tempo (cinco anos), aquela região vinha sofrendo um adensamento muito grande, incompatível com as condições da infraestrutura urbana existente. Isso acarretou muitas reclamações, e demandas para a SMU ( e outras Secretarias), e verificamos no nosso trabalho, que havia a necessidade urgente de se conter esse processo que estava em curso. A partir de então a Secretaria de Urbanismo coordenou um grupo de trabalho, que contou com vários órgãos, especialmente: SMTR, SMAC e Rio Águas, e gerou um diagnóstico muito importante, que justificou essa proposta do novo PEU, que vai ser apresentado agora – diz Glória. Como Antônio falou anteriormente, esse processo já está em tramitação na CÂMARA, foi objeto de cinco audiências públicas, sendo três na localidade, e duas na Câmara dos vereadores, e o objetivo agora nessa discussão é receber novas propostas, sugestões e comentários, conclui.

**Estela Fontenelle** - sobre a apresentação, destaca ser a mesma apresentada nas audiências públicas. Começa mostrando uma breve caracterização da área através de slides e destaca: a motivação para a alteração da legislação; as diretrizes básicas que nortearam a proposta; e a proposta em si. Diz que manteve a delimitação do PEU anterior, regido pela Lei 104/2009, que fica na AP4 (XXIVª.RA), tem uma área de dezesseis mil, quinhentos e cinquenta nove hectares, representando quase 24% da área do município (o PEU Vargem abrange quase 31% dessa área). Quanto ao macroplanejamento, ela se localiza na macrozona de ocupação condicionada, onde o

adensamento populacional, a intensidade construtiva e, também, o incremento de atividades econômicas são restringidos de acordo com a infraestrutura existente, e com as características ambientais da região. O que se propõe nesse tipo de macrozona é que todo incremento (ocupação) da região, que venha acontecer, possa ser ampliado com aporte de recursos privados, pois essa macrozona permite isso. A ideia é essa: manter esse adensamento muito baixo e com a possibilidade de aumento, porém, tem que vir acompanhada de investimento na área. Essa é uma condição para a ocupação. Na mesma linha de apresentação, um mapa destaca as áreas de abrangências do PEU: Vargem Grande, Vargem Pequena, Camorim, parte dos Recreio dos Bandeirantes, uma pequena parte da Barra da Tijuca, e uma parte de Jacarepaguá.

**Estela** volta a falar da Lei 104/2009, ratifica o que já foi dito por Glória Torres, com a sua aprovação, originou uma demanda muito grande, e que em função dessas demandas tiveram que observar, na prática, como estava se dando essa ocupação. Com o *boom* de construções, ficou evidente a fragilidade ambiental, a infraestrutura urbana deficiente, e ameaças aos ecossistemas naturais, e, o adensamento que vinha ocorrendo, não era compatível com essa situação. Foi criado o Decreto 37.958/2013 (AEIA), resultando num grupo de trabalho com vários órgãos municipais, congelando os licenciamentos, para a Prefeitura ter tempo de realizar os estudos necessários para a revisão da área. Esse grupo era formado pela SMU, SMAC, SMO - RIO ÁGUAS, SMO - GEO RIO, SMTR - CET RIO e IRPH, sendo coordenado pela SMU. Fazendo um breve histórico, Estela diz que pensou em fazer um trabalho semelhante ao que foi feito na Freguesia: diminuindo parâmetros. Começamos os estudos nesse sentido, porém ao longo dos estudos percebemos que o problema era mais estrutural, decidimos então por uma revisão do PEU. Retomamos o desenvolvimento histórico de toda região, fizemos comparações: do que tinha antes da Lei/104, e o que mudou depois da Lei, e na comparação, saber o que poderia ser feito naquela área, revertendo essa situação, ou seja, aquela ocupação que não estava adequada. Voltamos ao Plano Piloto da Baixada de Jacarepaguá (Plano Lúcio Costa/1969), que dá diretrizes para ocupação de toda essa área chamada de ZE5, que também inclui essa área das Vargens. Retomamos esses estudos, verificando a densidade que tinha na época, e o tipo de ocupação que ele previa. Na época tinha grandes áreas de sítios, que também não estavam mais se consolidando, (tinha uma possibilidade de ocupação), mas o que acontecia de fato era um crescimento enorme de uma ocupação irregular, que nos levou a seguinte pontuação:

- **Uma área de predominância do uso residencial (uma característica observada, que a Lei/104 não atende, porque não dá predominância dos usos);**
- **Presença de grandes áreas comerciais e industriais;**
- **Vazios urbanos (imensos);**
- **Núcleos urbanos isolados;**
- **Grandes áreas de ocupações irregulares, em especial nas faixas marginais de proteção de rios, e faixas de logradouros;**
- **Malha viária não implantada.**

A partir daí, começamos a ver o que realmente estava em ocupação, e o que poderia ser ocupado. Prosseguindo, Estela apresenta um mapa que dá um panorama das áreas que tem uma ocupação mais ou menos consolidada (**Ver slide 30**).

A seguir, Estela apresenta uma caracterização ambiental (colaboração da SMAC), descrevendo a paisagem no PEU Vargem - cercada de montanhas, uma grande planície, com áreas brejosas, uma fauna e uma flora diferenciadas, muita proximidade do mar, enfim – tudo a preservar. Ilustrando a apresentação, mostra fotos de morros tombados (Cantagalo, Portelo, Amorim, Urubu), ou seja, o PEU é cercado por tudo isso, uma área cortada por rios e canais, terrenos suscetíveis à inundação, ecossistemas com características brejosas, fauna e flora ameaçadas de extinção. (**slides 34/38**) A partir daí, eles traçaram algumas diretrizes ambientais que nós procuramos seguir no PEU:

- **Manutenção de áreas naturais;**
- **Previsão de parques urbanos;**
- **Privilegiar corredores verdes;**

- **Evitar a ocupação indevida das margens dos rios.**

Continuando a falar da caracterização, mostra a quantidade de rios e canais que tem na região, bastante irrigada, boa parte desses canais são “artificiais”, porém, fundamentais para a drenagem da região, sem eles a ocupação é inviável. (slide 44).

Falando ainda na caracterização, destaca a contribuição de diretrizes que a Rio Águas ajudou pra ocupação da Área:

- **Contemplar áreas de lazer junto a Faixas de Marginais de Proteção dos cursos d'água;**
- **Implantação de corredores verdes ao longo dos rios;**
- **Garantir o saneamento da bacia contribuinte aos cursos d'água da região.**

Quanto a caracterização viária: Alinhamentos projetados existentes – são projetos de alinhamento, porque em termos de arruamento mesmo, tem pouca coisa implantada. (slide 50)

Mobilidade – Mostra (mapa) os principais corredores viários, ou em fase de implantação. (ver slide 51).

Ainda sobre mobilidade, destaca a contribuição da SMTR - apresentaram (na época) alguns estudos que nos ajudassem (na conjuntura), propor os **usos** e as **atividades**, de modo que elas ficassem mais adequadas com o que se pretende para transporte naquela região. Na verdade esse estudo nos deu um panorama de como se dá esses deslocamentos, e o que a gente pode fazer em termos de ocupação do solo. O estudo mostra que hoje, nessa região, 65% se desloca dessa área (Vargens) para a Barra da Tijuca, Zona Sul e Centro, 30% se desloca para a Barra, uma parte se desloca para o Recreio, outra menor - pra Zona Oeste, e uma boa parte vai para Taquara e Madureira.

Baseado nesses estudos, nos deram algumas diretrizes para investimento em transportes, que seriam:

- **Incremento do sistema de transporte de média capacidade, em especial nas Vias 4 e 5, e Benvindo de Novaes;**
- **Incremento do sistema alimentador de transportes e previsão de áreas para novos terminais;**
- **Implantação dos eixos estruturadores, e dos eixos coletores projetados;**
- **Desocupação das faixas de logradouros, irregularmente ocupadas;**
- **Adoção de vias alternativas de transportes, que pode ser um BRT, VLT, sistema lagunar e sistema cicloviário.**

Juntando todas essas informações, apresentamos as nossas diretrizes para estruturação urbana:

- **Criação de critérios de ocupação urbana que observem a infraestrutura existente, e a ser implantada;**
- **Parâmetros urbanísticos compatíveis com a fragilidade ambiental da área;**
- **Definição de taxa de permeabilidade, obrigatoriedade do afastamento entre edificações e arborização;**
- **Preservação dos morros tombados, e valorização da paisagem existente;**
- **Criação de parques urbanos, para proporcionar a manutenção dos ecossistemas locais;**
- **Viabilizar a conservação e manutenção das áreas protegidas, e sua fruição pela população;**
- **Controlar o uso e ocupação das áreas frágeis;**
- **Utilizar instrumentos de política urbana com o objetivo de obter recursos para adequação das condições de urbanização e de infraestrutura às demandas de uso e ocupação;**
- **Estabelecer Plano de Diretrizes Viários acompanhado de soluções de mobilidade**

urbana;

- **Incentivar a utilização da bicicleta;**
- **Estimular o setor de turismo e lazer (que já existe alguma coisa na região).**

**Estela** diz que daí em diante partiram para as questões mais técnicas: como chegar a um parâmetro com a estrutura existente, compatível com as características da região? Voltamos ao Plano Piloto de ocupação da Baixada de Jacarepaguá, pois essa área está inserida nesse entorno da Baixada de Jacarepaguá - que não pode ser ignorado o que tem em volta (Barra da Tijuca, Recreio). A ideia era que não se fugisse muito a isso, diz Estela, porque se o PEU Vargem extrapolasse o que hoje já está projetado para a Barra, não teria sucesso, pois a Barra já está ficando saturada. Precisa de um incremento efetivo na infraestrutura, mas sem permitir que se projete uma cidade muito mais densa do que a Barra da Tijuca, pois ela não vai ter como absorver. Então a nossa ideia inicial foi buscar uma densidade habitacional que fosse compatível com a região, e chegamos a esse número de densidade: em torno de 320 hab/ha.

Explicando através de gráficos comparativos, mostra as licenças de construções, Estela apresenta o antes e o depois da Lei 104, em termos de adensamento de área, (que motivou a revisão). A partir da aprovação do PEU, no final de 2009/2012 (quando foram congelados os licenciamentos de construção), existia uma situação de área construída em torno dos cento e sete mil metros quadrados, e nesse curto espaço de tempo passa para uma densidade construída de um milhão e cem mil metros quadrados. Em termo de unidades, passa de mil e setecentas unidades, para seis mil e duzentas, num período muito curto de tempo (**slide 78**). Diante dessas informações chegamos a conclusão que nessa área do PEU estava se construindo, basicamente com os índices máximos. Baseado nesse critério, fizemos um estudo comparativo, fizemos simulações, baseado nesses estudos, e voltamos ao Decreto anterior (3.046/1981), na comparação com a Lei 104/2009, a estimativa seria de setecentos mil moradores pra região, o que daria uma densidade de cento e trinta habitantes por hectare. No comparativo com a Lei 104, imaginando que todos construíssem nos índices máximos, essa população poderia chegar a dois milhões e oitocentos mil habitantes, com densidade de 547 habitantes por hectare. Um crescimento de 300 %, algo inconcebível – diz Estela. Essa população seria a soma da AP3 + AP1, (baseado no Censo 2010). (**slide 80/86**).

## **ANÁLISE DA DENSIDADE POPULACIONAL**

Passamos a verificar qual era a densidade do entorno, como se deu essa ocupação. A Barra e o Recreio são basicamente uma área residencial, pra essa área foram previstos alguns núcleos residenciais, multifamiliares, e esses núcleos são cercados de áreas residenciais unifamiliares e comércios. Então a ocupação da Barra da Tijuca é um pouco diferente. Pensávamos que a área de núcleo seria mais densa na Barra, então, fizemos simulações pra essas áreas que tem núcleo edificação multifamiliar, junto com unifamiliar. Chegamos a conclusão que apesar dessas áreas concentrar algumas áreas multifamiliares, elas possuem uma densidade habitacional bem pequena, porque a área residencial de unifamiliar que tem em volta, é tão grande que reduz bastante a densidade. Exemplificando:

**O Riviera tem 86 hab/ha – Nova Ipanema 79 hab/ha – Novo Leblon 104 hab/ha.** Aí fomos pra áreas com ocupação mais baixa (que a gente achava uma escala parecida com Vargem Grande), que seria **Jardim Oceânico** e **Recreio dos Bandeirantes**. Essas duas áreas têm uma densidade em torno de 260 e 390 hab/ha. Na verdade têm parâmetros de ocupação muito semelhantes, ou iguais. A diferença é que no Recreio as unidades são menores. Considerando toda essa ocupação, como essa ocupação ficaria viável? Retornando à Lei 104, diz que quando foi proposta, os estudos foram iniciados justamente porque a área vinha sofrendo muito com ocupação irregular. Então, o que parecia era que a Lei que estava em vigor (Dec. 3.046), já não atendia às demandas para a região. De qualquer maneira a Lei 104 passou a não atender também, porque a região cresceu mais do que deveria. Tentamos chegar ao meio termo entre uma e outra. Propomos para o PEU Vargem uma densidade média, que chegasse em torno da densidade que se tem no **Jardim Oceânico** e no **Recreio dos Bandeirantes** – cerca de 315 por hab./ha. Fizemos uma distribuição dessa população, tentando incentivar os **usos** nas áreas onde se prevê os principais corredores de transportes, e diminuindo muito a intensidade da ocupação do solo, a medida em que isso vai se direcionando pra encosta. Então, tem áreas que vão ficar com uma

densidade muita baixa, e outras com densidade muito maior, e na média em torno de 315 habitantes por hectare. Em resumo, a ideia era essa: buscar uma densidade de equilíbrio, condicionada a implantação de infraestrutura. Pra que isso fosse viabilizado, a ideia foi conjugar o PEU a uma operação urbana. Aí vem a questão dos índices mínimos e máximos - porque a diferença entre parâmetros de um e de outro, é aquele que só pode ser feito a partir da aquisição de CEPAC's, e esse recurso que advém daí será revertido em infraestrutura para a região.

### **Detalhamento de Proposta**

Com ilustrações através de slides, Estela apresenta desde a localização das áreas, e a projeção populacional, como: quatro áreas onde são previstos parques urbanos (ou recuperação ambiental); desenhos da área que consideram o sistema viário prioritário, que seriam as vias para a implantação, fazendo a ligação entre toda área (os principais corredores de transportes propostos - slide **103**); na apresentação do mapa de zoneamento, Estela destaca a ideia de se incentivar ocupação nas áreas mais dotadas de infraestrutura, em especial de transportes coletivos, incentivando os usos e as atividades, por ser uma área muito residencial, zonas residenciais unifamiliares mais perto das encostas, e multifamiliares no miolo; comparativo dos índices - baixo e máximo, distribuído em setores (slides **105 a 117**); comparativo entre gabaritos – baixo e máximo; comparativos com a Lei 104/2009, com o que se propõe. Ainda sobre os comparativos entre gabaritos, Estela faz uma observação sobre a Lei 104 - diz que entendia não ser o gabarito o grande problema do PEU Vargem, pois reduziu um pouco em relação ao PEU Vargem, até porque os índices diminuíram bastante, embora continuem mais ou menos iguais, sendo distribuídos de maneira diferente, (isso é só um comparativo entre o básico e o máximo), ele pode chegar até 18 pavimentos (Vila dos Atletas). Também são apresentadas simulações de como seria a ocupação com o PEU Vargem com a Lei em vigor e com o que se propõe agora. Simulações com os parâmetros máximos da Lei 104, simulações com propostas de utilização de Cepac's, e sem a utilização dos mesmos, simulações entre setores com aplicação de Cepac's (com a utilização de Cepac's, cresce). Estela informa que os grupamentos de áreas privativas, assim como os grupos de edificações, estão previstos praticamente em toda área do PEU. E os usos comercial nas ZCS preveem também a utilização de um pavimento comercial. Então esse uso misto vai ser previsto para as áreas de uso de comércio e serviço, somente. O PEU traz algumas coisas que têm sido utilizadas em outras legislações, como os corredores: Transcarioca e o Transolímpico, ou seja, a ideia de favorecer a utilização do passeio, fazendo uma junção dessa área pública, com a área privada, melhorando esse uso da rua, finaliza. Estela disponibiliza o email para sugestões, ou dirimir dúvidas.

### **Conselheiros:**

Angela Botelho (**SEAERJ**) - Felicita pela apresentação, elogia a beleza da Barra, diz que trabalhou desde 1975, quando aquela área ainda era um grande sítio. Prosseguindo, diz que a mesma já foi descaracterizada há muito tempo, já está saturada como um todo, o poder público já perdeu a mão – há muito tempo. Diz que gostou muito da preocupação revelada nessa área, e pergunta como está a questão do saneamento na área? Em seguida elogia a retirada do embasamento na área. **Estela** responde ser a CEDAE responsável pelo saneamento, sabe que é bastante deficitário na região. Uma das ideias da operação urbana (imaginando que isso prospere), é justamente essa: o que for arrecadado, seja investido maciçamente em saneamento básico e infraestrutura, e que não sabe muitos detalhes, porque esses estudos na região foram feitos pelos consórcios contratados pra essa parte de infraestrutura. A princípio, deverá ser uma operação semelhante a que foi feita no Porto – através de CEPAC's, ou seja, revertendo em investimento para a região. Antonio Correia interage: diz que a Casa Civil fez uma proposta (ainda não avançou), que seria igual a AP5, a parte de esgoto (concessão), informa que na Zona Oeste já está ocorrendo algum tempo. Enfim, ou será através de concessão (no mesmo molde da AP5) ou será incluído na operação urbana, são duas possibilidades – conclui.

Marco Antônio (**SENGE**) - Parabeniza pelo trabalho, diz ter uma dúvida: se o PEU Vargem que está na tramitação na Câmara para ser votado, seria substituído? **Estela** diz que acredita que ele possa ainda sofrer emendas, por isso estão coletando informações importantes, demandas que ainda possam ser incluídas. Marco Antônio pergunta porque o saneamento foi preterido no

trabalho? Estela diz que estão apresentando só o PEU, ou seja, que trata apenas do uso e ocupação do solo – os parâmetros, para que as pessoas saibam como construir, e o que pode construir em cada área do PEU. A questão da infraestrutura foi tratada no âmbito da Operação Urbana. Mariana Barroso complementa dizendo que na apresentação do consórcio, eles contrataram “especialistas renomados” de cada área, que fizeram um diagnóstico próprio, e que fizeram projetos, e orçaram. Sugere a possibilidade de ser apresentada (no Compur) essa proposta. Glória Torres diz que quando o PEU foi desenvolvido, o grupo maior (coordenado pelo Urbanismo) ficou a frente do PEU, e a SECPAR ficou responsável pela questão da “operação”. Através da SECPAR, os projetos (infraestrutura) foram tratados por esses especialistas. Ao pensar o que teria que ser implantado, levaram em consideração a densidade que nós estudamos. Então através dos estudos da prefeitura, foi que chegamos a densidade máxima, que se pudesse suportar pro resto da cidade. A partir daí, a SECPAR, com base nesses estudos nossos de densidade de parâmetros, conduziu essa questão com o consórcio, de detalhamentos de projetos que deveriam ser implantados para comportar isso. O que nós sabemos, é que está alinhado! Marco Antônio pergunta: a partir da densidade proposta, é que se faz o saneamento? Glória diz que o conhecimento que se tem é esse. Sugere que a SECPAR faça uma apresentação. Mariana Barroso interage informando que a importância de dotar essa área de infraestrutura, fez com que o adensamento ocorresse em paralelo com sua implantação, foi o que levou a sugestão de ser uma “operação consorciada”, que já tivesse projeto, que toda implantação fosse feita de modo coordenada, com ações priorizadas para poder contemplar o conjunto da área. Marco Antonio pergunta se o consórcio já está contratado pela prefeitura, no que Estela responde negativamente. Diz que na verdade foi uma MPI (Manifestação Pública de Interesse) para a realização dos projetos. Os projetos preliminares foram contratados. Marco Antonio diz que pessoalmente é contra “operação urbana consorciada”. Entende que o Porto Maravilha é uma parte da cidade que a prefeitura abriu mão do comando de tudo lá dentro, passou a ser particular, e que está acontecendo agora com o PEU a mesma coisa, porque a gente estuda uma determinada densidade que acha ideal, e não tem porque abrir mão disso, se for pago pelo particular – para aumentar os índices de aproveitamento. Estela diz que na verdade nos parâmetros que chegaram de 320, já é considerada a implantação da operação. Se as CEPAC's não acontecerem – na verdade é muito inferior. Prosseguindo, ela diz que fizeram um estudo para que essa densidade máxima, ela só possa ser alcançada, se efetivamente essa infraestrutura for implantada. Caso contrário ela fica no básico. Marco Antonio quer saber se a infraestrutura só pode ser implantada dessa forma, e, se o Estado não consegue implantar antecipadamente, se isso já é uma declaração antecipada de falência do Estado. Estela diz não saber informar, porém, é uma maneira de desonerar o Estado, e que isso já acontece no mundo. Glória diz que há uma infraestrutura básica, e que a prefeitura tem condições de implantar, conclui.

Antonio finaliza a palestra, agradecendo aos participantes.

Rio de Janeiro, 16/06/2016  
Esmeralda Farias  
Secretaria Executiva – COMPUR

Obs.: A presente ata retrata os principais destaques dos assuntos debatidos e explanados pelos palestrantes. Para maior detalhamento, encontra-se na página do COMPUR, essa apresentação, com ilustrações de dados – em gráficos e mapas.