

## **Reunião do Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR**

**Local: Centro de Arquitetura e Urbanismo - CAU**

**Data: 11 de novembro de 2010**

**Horário: 10:00h às 13:00h**

**Conselheiros** : Mauro Henrique de Magalhães e Sérgio de Gouvêa Conde Caldas (ACRJ); Regina Lúcia F. de Abreu Chiaradia (FAM-RIO); Vereador Carlo Caiado (CMRJ); José Ruy da Silva Lemos (SMO); Cristina Barreto da Silva (SMH); Simone Thury M. Rodrigues Lopes (CVL); Cláudia Alves de Oliveira (PGM); Sérgio Moreira Dias, Marlene Ettrich e Aída Myrian Billwiller (SMU).

**Faltas justificadas:** José Conde Caldas e David Cardeman (ADEMI); João Carlos Barbosa Brasil (FAFERJ); Tereza Maria da Silva (SMAS); Monica C. Rocha (SEBRAE).

### **Participantes repres. associações locais dos bairros Itanhangá e**

**Joá:** Letícia Mayr Liu, Nelson Santos Pereira e Wladimir Bráulio Jr. (Sociedade Amigos da Joatinga – SAJO); Célia Maria B. Cotrim (Barrinha); Pedro Luiz Pires Vaz e Werson Rêgo (Jardim do Itanhangá); Ricardo Miguel Stabile e Mauro Chagas Bonelli ( Green Wood Park).

**Demais participantes:** Ricardo Lafayette e Marcus Vinicius Balestifri (CMRJ - Assesores 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:**

**Glória Torres** – Coordenadora da Coordenadoria de Planos Locais – CPL/CGPU/SMU

**Maria Regina Pinho de Sá** – Gerente da 4ª Gerência de Planos Locais – GPL 4/CPL/CGPU/SMU

O Secretário Municipal de Urbanismo e Presidente do COMPUR Sérgio Moreira Dias abriu a reunião, explicando inicialmente o que é o COMPUR aos representantes das associações locais presentes e a seguir, apresentando os temas escolhidos:

## **1.PROJETO DE ESTRUTURAÇÃO URBANA DO JOÁ**

## **2.PROJETO DE ESTRUTURAÇÃO URBANA DO ITANHANGÁ**

Explicando a que se destina este instrumento, dando como exemplo a revitalização do bairro São Cristóvão após aprovação de seu PEU, elogiou os quadros técnicos responsáveis pela elaboração das propostas, citou a participação dos vereadores e mencionou a necessidade de participação das associações e entidades da sociedade civil nas audiências públicas que serão realizadas. A seguir passou a palavra às palestrantes convidadas.

Glória Torres, coordenadora da Coordenadoria de Planos Locais da CGPU/SMU, deu início à apresentação destacando como aspecto relevante a proximidade entre os dois bairros e as similaridades e interdependências existentes entre os aspectos que foram analisados para o desenvolvimento das respectivas propostas. Passou a seguir a palavra a Maria Regina Pinho de Sá, para apresentação dos dois PEUs.

Maria Regina Pinho de Sá, gerente da 4ª Gerência de Planos Locais da CPL/CGPU/SMU, fez as apresentações das propostas para o PEU JOÁ e para o PEU ITANHANGÁ, e que encontram-se disponibilizadas para consulta no site da SMU, na página do COMPUR.

### Principais pontos colocados por Maria Regina Pinho de Sá para o PEU JOÁ

- Destacou o isolamento do bairro em decorrência da via Lagoa-Barra, elevada, situação que por outro lado garante a preservação desta área, situada nas proximidades da Barra, bairro sob forte expansão.

- 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.

- Ao explicar a legislação em vigor, destacou:

a) O início da Estrada do Joá é regido pelo Decreto 3046; as demais áreas são basicamente ZR-1 e ZE-1 do Decreto 322/76;

b) A legislação atual não exige afastamento lateral, o que resultou na existência de paredões laterais que não se integram à paisagem;

c) Os demais parâmetros de ocupação do solo, em linhas gerais, são adequados – o problema para várias áreas é o fato de que somente é permitido o uso residencial unifamiliar.

- Os desafios colocados para a construção da proposta basicamente foram:

a) Como permitir a intensificação da ocupação sem prejudicar as características ambientais da área?

b) Como fazer para que a Estrada do Joá suporte a intensificação do uso e da ocupação do solo?

- De forma resumida, seguem as principais propostas colocadas no PEU:

a) Basicamente será mantida a mesma taxa de ocupação hoje permitida, e instituída a taxa de permeabilidade para atender as exigências que são feitas em função da fragilidade dos terrenos;

b) O gabarito máximo das edificações é de 3 pavimentos;

c) Para o controle da densidade construtiva é estabelecido o índice Q (divisão da área do terreno pelo índice Q, definido na lei, estabelece o número de unidades permitidas naquele lote);

d) O novo zoneamento estabelece as seguintes zonas:

Residenciais:

- ZRU – somente uso residencial uni e bifamiliar

- ZRM – além do uni e bifamiliar, são permitidos serviços e o uso multifamiliar, inclusive grupamentos desde que obedecido o índice Q, sendo que a taxa de ocupação dos lotes foi reduzida para 30% em função de simulações feitas, que consideraram a situação de parcelamento existente e as condições topográficas da área

De conservação ambiental:

- ZCA1 – costão rochoso (abaixo da cota 30 m) onde nada pode ser construído;

- ZCA2 e ZCA3 – alguma ocupação é permitida

e) Na Estrada do Joá serão permitidas atividades de serviços compatíveis com o uso residencial e com as características da área, como forma de dinamizar o uso das edificações situadas nesta via. Também é esperado que essas atividades tenham interesse em revitalizar marcos de interesse turístico, hoje abandonados;

f) Para alguns serviços serão permitidos índices adicionais como forma de incentivo (hotel, p.ex.);

g) Será permitido o escalonamento das edificações situadas em declive, ou acentive, limitada a sobreposição a no máximo de três pavimentos;

h) A Estrada do Joá é passa a ser considerada "estrada cênica" – alguns usos somente serão permitidos com muros de elementos vazados e é definida listagem de intervenções que caracterizam uma estrada cênica.

#### Aspectos complementares colocados por Glória Torres para o PEU JOÁ

- Mencionou que além dos parâmetros definidos na Lei do PEU, existem as obrigadoriedades em relação aos condicionantes ao licenciamento de construção e uso estabelecidos pelos órgãos ambientais – SMAC, CET Rio, IPHAN.

- Mencionou, também, que em grupamentos é obrigatória a abertura de via de circulação interna como forma de contenção de impactos sobre o sistema viário, medida que acaba sendo também um fator limitador para o uso das áreas ao longo da Estrada do Joá.

- Esclareceu que as unidades em grupamentos também podem ser de áreas privativas que posteriormente são edificadas pelos próprios adquirentes.

- Comentou que o índice Q não precisa ser usado para toda a cidade – ele mostrou-se adequado como solução para a ocupação de áreas frágeis.

- As zonas de amortecimento previstas na legislação federal estão sendo tratadas como Zonas de Conservação Ambiental, com definição de parâmetros urbanísticos baixos.

- Destaca que a legislação ambiental específica prevalece sobre os parâmetros definidos nesta lei.

Principais pontos colocados pelos conselheiros e pelos representantes locais para o PEU JOÁ

1) Pelo conselheiro representante da ASBEA

- Parabenizou a proposta de redução de densidade e flexibilização do uso do solo.

- Sugere que esses parâmetros sejam estendidos para as demais áreas da cidade que apresentem as mesmas características.

2) Pela conselheira representante da PGM

- Pergunta sobre como estão sendo tratadas as zonas de amortecimento previstas na legislação federal? Esta pergunta foi respondida por Glória Torres da seguinte forma: as zonas de amortecimento previstas na legislação federal estão sendo tratadas como Zonas de Conservação Ambiental, com definição de parâmetros urbanísticos baixos.

- Lembrou da importância de serem pensadas soluções relativas ao sistema de transportes.

3) Por Wladimir Bráulio Jr., representante da Sociedade Amigos da Joatinga – SAJO

- Parabenizou o projeto apresentado, mas como morador da área alerta quanto aos seguintes aspectos:

a) A proliferação de oficinas ao final da Estrada do Joá e da necessidade de limitação desta atividade;

b) Considera os acessos à Rua Maria Luiza pitanga muito estreitos e com os hotéis o fluxo de veículos irá aumentar;

c) Também devem ser limitados os pilotis e não somente o número de pavimentos;

d) Deve ser olhado para a Barrinha, pois a influência dela é determinante para a evolução dos bairros limítrofes.

4) Por Letícia Mayr Liu, representante da Sociedade Amigos da Joatinga – SAJO

- Alertou para a situação crítica na área da Barrinha, influenciada pelas decisões tomadas para a Barra – Píer, Metrô, colégios, salas de festa - e chamou atenção sobre a ocorrência de invasões.

- Comentou que estão fazendo o levantamento de tudo com o apoio da Subprefeitura.

5) Por Mauro Chagas Bonelli, representante do condomínio Green Wood Park

- Ressaltou que não podemos falar do Joá sem que sejam analisados o Itanhangá e a Barrinha – estão integrados ao mesmo sistema lagunar; são ambos limítrofes ao Parque Nacional; a passagem de veículos se dará sempre pelos três bairros, exemplificando com os engarrafamentos anteriores às obras do Metrô. A elaboração simultânea dos dois PEUs permite a reorganização da área como um todo.

- Considera que os parâmetros urbanísticos devem olhar para soluções quanto a acessibilidade da área.

#### Considerações feitas pelo Secretário Municipal de Urbanismo

- Comentou sobre a falta de interesse das grandes cadeias de hotelaria (hotéis com + de 100 unidades) em relação a essa área. O que ocorrerá é o interesse de pousadas tipo boutique, ou cadeias que prestigiam o meio ambiente.

#### Principais pontos colocados por Maria Regina Pinho de Sá para o PEU ITANHANGÁ

- Iniciou a apresentação lembrando os questionamentos em relação ao projeto de lei anterior e informando que a proposta é resultado do seu reestudo. Glória Torres, coordenadora da CPL, complementa que as emendas ao projeto de lei anterior foram incorporadas à proposta.

- Mencionou que a origem da iniciativa de revisão dos parâmetros de ocupação foram as invasões, e mostrou o mapeamento com as áreas, que na proposta de projeto de lei foram delimitadas como áreas de especial interesse social.

- Durante a apresentação da proposta, disponível para consulta na página do COMPUR, mencionou ser de entendimento da equipe, que a restrição na legislação em vigor de uma unidade por lote abre espaço para invasões.

- O novo zoneamento estabelece as seguintes zonas:

a) ZRU – são propostos parâmetros similares aos indicados para o Joá;

b) ZRM1 – igualmente são propostos parâmetros similares aos indicados para o Joá;

c) ZRM2 – é proposta intensidade maior de ocupação permitindo edificações com até seis pavimentos, porém mantida taxa máxima de ocupação de 30% do lote;

d) ZCA1 – Pedra do Itanhangá e Parque Nacional da Tijuca;

e) ZCA2 – todas as áreas a partir da cota 100 m, com parâmetros diferenciados para a faixa entre 100 e 150 m e para as áreas acima de 150 m, incluídos em ZCA2 o Golfe Clube e a APARU do Alto da Boa Vista.

- Falou que a Estrada do Itanhangá é alternativa à Av. Ayrton Senna e que está sendo proposto um novo projeto de alinhamento com largura adequada para receber aumento de fluxo de veículos.

Principais pontos colocados pelos conselheiros e pelos representantes locais para o PEU ITANHANGÁ

1) Pela conselheira representante da FAMRIO

- Lembrou o Sistema Arterial da Barra que integra as diretrizes do Plano da década de 70.

2) Pela conselheira representante da PGM

- Considera que a legislação proposta não deve deixar de lado a definição de parâmetros para as áreas delimitadas como AEIS, já prevendo sua regularização.

3) Por conselheira representante da SMU

- Alertou para ocupação irregular das encostas e falou sobre a importância de atuação conjunta dos órgãos junto às AEISs e do engessamento sofrido pela Ouvidoria em relação às demandas oriundas dessas áreas.

4) Pelo conselheiro representante da ACRJ

- Destacou o direito de ir e vir na cidade e a falta de calçadas e de ciclovias que garantam o exercício desse direito.

- Comentou que a fase atual, na qual estão sendo feitos investimentos nessas áreas, oferece a oportunidade para a criação desses espaços, aproveitando para lembrar a ponte atrás do Downtown.

5) Pelo Vereador Carlo Caiado, conselheiro representante da CMRJ

- Parabenizou a proposta e comentou que vê essa área como o maior problema da região, com o adensamento comercial e acessibilidade complexa existente na Barrinha. Entende que nessa discussão deve ser incluído o órgão responsável pela emissão dos alvarás de funcionamento das atividades.

6) Pela conselheira representante da SMH

- Posicionou-se de acordo com o colocado pela representante da PGM, lembrando que o programa Morar Carioca trata como AEIS não só as áreas de

regularização de favelas. Estamos caminhando no sentido de integrar e articular essas áreas às demais áreas dos bairros.

7) Por Mauro Chagas Bonelli, representante do condomínio Green Wood Park

- Comenta que não existe planejamento urbano sem um sistema de mobilidade compatível, citando os transtornos provocados pelas pontes. Faz um apelo para que o Legislativo e a PGM condicionem a aprovação de novos empreendimentos à implantação de melhorias nesse sistema.

- Considera que as bacias hidrográficas devem ser norteadoras do tipo de ocupação a ser permitida.

- Alerta que não podem ser permitidas oficinas ao início de uma estrada cênica. E que o fundamental é o de ser visto o conjunto das áreas.

8) Por Célia Maria B. Cotrim, representante da Barrinha

- Parabeniza o projeto e faz um apelo para que seja incluída a Barrinha, pois ela é o elo de ligação entre o Joá e o Itanhangá. Se coloca à disposição para colaborar no reestudo da Barrinha.

9) Por Nelson Santos Pereira representante da Sociedade Amigos da Joatinga  
– SAJO

- Parabenizou a iniciativa de convidá-los para esta reunião do COMPUR e lembrou os interesses comuns e características semelhantes das três áreas envolvidas.

- Destacou a importância do respeito à lei e a ordem e que o desrespeito resultou na favelização de áreas destes bairros. Comentou que o surpreendem as respostas oficiais de que os ecolimites não estão sendo violados.

- Falou sobre autoridade do Morro do Bambu que atua à margem do Estado.

- Considera que o projeto atende aos anseios de revitalizar e agregar valor à área, mas que terão que ser incluídas outras ações, como respaldo da PGM, combate às irregularidades, cuidado com calçadas e ciclovias. Comenta que estão à disposição para colaborar.

- Manifestou preocupação com o licenciamento de casas de festa e com a necessidade de zoneamento mais rígido com os serviços.

10) Por Mauro Chagas Bonelli, representante do condomínio Green Wood Park

- Comenta que são ao todo 10 associações do Joá e do Itanhangá e que estão querendo participar e colaborar no que puderem, manifestando a opinião de que não deve ser consolidado o que ainda não está consolidado.

11) Pela assessora da Vereadora Aspásia Camargo, conselheira representante da CMRJ

- Sugere que seja retirado do legislativo o projeto de lei anterior e comentou que os representantes de associações da cidade formal devem também se unir, a exemplo dos representantes da cidade informal, cujo poder de barganha tem sido sempre muito grande.

12) Pelo assessor do Vereador Carlo Caiado, conselheiro representante da CMRJ

- Perguntou se já foi incluído no orçamento do ano a implantação da via alternativa e da ponte.

13) Pelo coordenador da CGAEIS/SMU

- Mencionou os trabalhos que estão sendo concluídos ainda este ano de legislação para as áreas atendidas por POUOS e convidou as associações para tomar conhecimento.

## Considerações finais feitas pelo Secretário Municipal de Urbanismo

- Comentou que a Prefeitura pode ser o elemento agregador dessa união entre as associações da área.
- Mencionou o transporte hidroviário como alternativa complementar na solução quanto à mobilidade urbana.
- Solicita à equipe quanto á possibilidade de inclusão da barrinha no projeto, sem que sejam mexidos diretamente os parâmetros que são regulamentados em lei.
- Informa que será realizada audiência pública no local antes do envio do projeto de lei ao Legislativo.

Em 01/12/10

**Marlene H. M. Ettrich**

Secretária Executiva do COMPUR.