



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – COMPUR

### ATA da Reunião Ordinária

03 de outubro de 2017 no auditório do CASS às 14:30hs.

**Presentes:** Celso Gerbassi e Marguerita Abdalla (SEAERJ), José Schipper (Clube de Engenharia), Maria Isabel Tostes (CAU RJ), José Conde Caldas (ADEMI), Sandra Sayão e Sérgio Conde Caldas (ASBEA); Roberto Kauffmann (FIRJAN); Roberto Lira (SINDUSCON-Rio); Hélio Barros (CML); Regina Chiarardia (FAM RIO); Pedro Antonio Neto (FAFERJ); André Constantine (AMABabilônia); Ricardo Lafayette (CMRJ); Verena Andreatta e Gabriel Denadai (UIH/SUBU); Marcelo Coelho (UIH/SUBI); Rosane Araújo e Cristina Barreto (UIH/SUBH); Alessandra Elias (SECONSERMA); Fernando Mac Dowell e Ado Azevedo (SMTR); Epitácio Brunet (SMDEI); Claudia Alves (PGM); Carlos Alberto Krykhtine (IPP);

**Local:** Auditório CASS

A reunião foi aberta pela Subsecretária de Urbanismo, Verena Andreatta, e Gabriel Denadai, Coordenador de Planos Locais.

Assinaram a lista de presença 53 participantes entre representantes/conselheiros e técnicos. Dos quais 27 ligados às entidades e órgãos e 26 técnicos da SUBU. Mais do dobro da reunião anterior em que assinaram 26 participantes no total.

Das 12 entidades do segmento da sociedade civil, apenas o IAB – RJ não compareceu. Dos órgãos municipais apenas a SMF e a SMC não compareceram. E a Câmara de Vereadores enviou um representante.

Inicialmente Hélio Barros da CML comentou sobre a ata da reunião anterior que considerou superficial e o fato de vários conselheiros não terem sido chamados.

Foi explicado pela Secretaria Executiva que na reunião anterior não houve maiores divergências/questionamentos sobre o novo Código de Obras e que portanto o relato contido na ata acabou sendo muito breve.

Quanto à ausência de Conselheiros houve de fato uma certa dificuldade no chamamento da reunião anterior porque foi feita muito em cima da hora, devido ao pouco tempo de preparação da reunião.

Conde Caldas da ADEMI completou que houve dificuldade de contatar os Conselheiros, também por se tratar de uma retomada depois da interrupção do funcionamento do COMPUR (setembro de 2016).

Optou-se então por inserir os comentários no desenvolvimento da reunião e se algum Conselheiro não se sentir contemplado poderá solicitar inclusão do comentário, de preferência por escrito.

Gabriel iniciou então a reunião apresentando as diretrizes que nortearam a elaboração da presente proposta da LUOS.

Simplificação.

Deixar de ser uma legislação complicada para se tornar mais inteligível.  
A complicação da legislação acaba por geral ilegalidade e irregularidades.

Outro objetivo foi o de retirar as redundâncias, como por exemplo conter na lei as normas que constituem as regras do Código dos Bombeiros. Não é preciso repetir algumas normas. Da mesma forma que a menção direta a tecnologias, como painel solar, que podem vir a mudar.

No caso da LUOS, especificamente sobre a questão do Zoneamento, buscou-se refazê-lo, referindo-se ao zoneamento da cidade, 322, PEUs. Existem zonas demais e a intenção é gerar um cardápio mais enxuto de zonas.

Ex: Conceito de zona residencial de baixa densidade; para esse conceito devem convergir todas as demais zonas consideradas de baixa densidade. É um esforço de consolidação e de utilização de uma metodologia única.

1a. versão do texto foi constituída de diversos outros textos escritos a várias mãos. E com diferentes abordagens e níveis de profundidades. Ex: geologia, muito detalhado.

~~Claudia Alves da PGM perguntou se todo o material utilizado na produção das LCs que estavam na Câmara tinha sido abandonado. Da mesma form que o esforço empreendido.~~

~~Substituído por:~~

Claudia Alves da PGM perguntou quais foram os estudos que resultaram na elaboração do Projeto de Lei e se o material utilizado para a elaboração das leis que regulamentam o Plano Diretor encaminhadas na gestão anterior tinham sido aproveitados.

Mariana Barroso da SUBU/CPL explicou que o PLC 33 fornecia um cardápio de zonas muito mais conceitual e que a atual versão que corresponde a nova gestão procura ser mais aplicável.

Valéria Hazan da SUBU/GM exemplificou que avaliações realizadas pela Comissão Técnica de Acompanhamento do Plano Diretor embasaram as alterações que estão sendo propostas. No caso dos instrumentos as tentativas de se viabilizar alguns deles encontraram muitas dificuldades e daí também foram sugeridas mudanças.

Outro aspecto é que novos elementos surgiram entre a aprovação do Plano Diretor (2011) e encaminhamento para Câmara da LUOS em 2013.

A Subsecretária Verena mencionou a necessidade de se ajustar a legislação da cidade ao desenvolvimento orientado aos transportes DOT/TOD. E anunciou desdobramento da reunião para uma próxima a ser realizada em 30/10.

Segundo a valiação do Gabriel as mudanças são tais que esse novo PLC não será um substitutivo ao que está na Câmara, mas um novo PLC,.

Hélio Barros da CML protestou sobre a exiguidade do tempo para discussão e comparou com o Plano Diretor em que que houve mais reuniões e documentos.

Gabriel então começou a falar sobre o Macrozoneamento, componente do Título I – Dos Elementos Estruturadores do Território.

Explicou a criação de novas Microzonas: Macrozona de Proteção e Qualificação e de Influência Metropolitana e alterações nas demais.

Informou que foi analisada a hierarquia existente de Centros e Subcentros, componentes da estrutura urbana básica, sob o aspecto entre outros da redução da pendularidade. Mencionou o Pólo de Santa Cruz e a intenção de transformar Santa Cruz em Subcentro no futuro.

Brunet (SMDEI) observou que os polos e outros arranjos espaciais dizem respeito a características e estratégias de desenvolvimento econômico. Tipos de indústrias, atividades etc. E nesse sentido, qual critério adotado? Para que não sejam apenas manchas do urbanismo na superfície.

Gabriel respondeu mencionando reclamações de empreendedores que tem dificuldade de implantar negócios por conta do impedimento contido na legislação, como por exemplo usos diferentes no mesmo lote. Nesse sentido a ideia é criar uma espacialidade positiva para mudanças.

Brunet (SMDEI) observou que é preciso dar atenção para o processo de desindustrialização da cidade e não apenas para algumas narrativas. E continuou dizendo que a Petrobrás pretende criar um centro de Processamento em Santa Cruz visando o Pré Sal. Existem protocolos que deviam ser apresentados.

Gabriel afirmou que a proposta é abandonar a visão modernista de separação de usos, que pode ser nociva para a cidade. O zoneamento para não atrapalhar. Se a dinâmica da cidade for a de levar algo para algum lugar o zoneamento não vai impedir. Um modelo de zoneamento que deixe acontecer. Em especial na Zona Oeste.

Marguerita Abdalla (SEAERJ) observou que a mistura de usos em geral vem acompanhada do desconhecimento de leis específicas e o que elas determinam, especialmente na área da Saúde por desconhecer os danos que a inobservância dessas regras/normas específicas podem causar. Um hospital dentro de uma área/edificação comercial como um shopping não seria indicado. Pode representar risco sanitário em edificações multiuso. Seria preciso reconhecer as regras de cada uso para poder permitir a mistura. Em geral essas normas estão em legislação específica no nível federal, como da ANVISA, no caso da Saúde.

Gabriel respondeu que a mistura de usos terá uma gradação. As regras específicas como as da ANVISA continuarão a ser seguidas. Mas que atualmente é muito segregado. Também terá a contribuição da Lei de Impacto de Vizinhança que está na Câmara.

A subsecretária Verena observou que é preciso cobrar a responsabilidade técnica dos arquitetos e projetistas, engenheiros, outros profissionais enfim, no projeto de instalações inadequadas. Os profissionais precisam ser treinados. Não se ensina legislação urbanística nas escolas de arquitetura e urbanismo.

Gabriel deu continuidade introduzindo a questão das Áreas de Restrição que constam do Plano Diretor, e que precisam ser sistematizadas.

Observou que Sistema de Centros e Subcentros também consta do Plano Diretor e que está sendo mais detalhado.

Os Vetores de Crescimento do Plano Diretor estão sendo ajustados para o desenvolvimento orientado ao transporte. Daí a mudança do nome para Vetores de Desenvolvimento.

Gabriel passou então para o Título II Do Ordenamento Territorial para o planejamento, introduzindo a questão do Zoneamento – Capítulo I, (apresentou arquivo de um pendrive específico que não está no blog), passando então a discorrer sobre os novos tipos de zonas.

Informou que foi utilizada uma metodologia visando uma classificação de baixa, média e alta densidade. Observou também que o Licenciamento exige uma hierarquia de zonas.

A ZE-5 vai ser mantida dada a especificidade do modelo de Lucio Costa, tendo em vista o período de tempo que se tem para formular as propostas.

Distritos industriais foram mantidos, passando a ser permitido outros usos como comércio, hotel, atividades de apoio em seu interior.

Mariana Barroso (SUBU) descreveu o mapa do Zoneamento, relacionando as cores com as densidades. Baixa densidade próximas às encostas.

Brunet (SMDEI) comentou sobre a necessidade de se mostrar as diversas camadas de informações que orientaram as decisões tomadas e quais são. Citou como exemplo a base de dados do SINE, cujo tratamento indicou que nos corredores ao longo eixo do Metrô existe uma menor baixa de carteiras de trabalho. O maior desemprego está no Rio. Declarou que a SMDEI se coloca à disposição para participar.

Valéria Hazan (SUBU) também informou sobre os trabalhos que estão sendo encaminhados junto à Câmara Metropolitana e que serviram de subsídio para a elaboração dessa proposta de LUOS.

Gabriel deu continuidade falando sobre as Áreas de Especial Interesse. Relacionou os diversos tipos de AEI. Nove (9) ao todo.

Comentou sobre AEI Turística que substituiu as ZTs e as novas AEIS: de Especial Interesse Metropolitano e a AEI Costeira – para promoção das atividades marítimas.

Regina Chirardia da FAM RIO perguntou sobre a AEI Paisagística. Foi colocado pelo Gabriel que não foi incluída por conta da criação do Sítio “Rio de Janeiro, Paisagens Cariocas, entre a Montanha e o Mar”, pela UNESCO, que já cumpriria esse papel.

~~Cristina Barreto da SUBH perguntou sobre as AEIS e a necessidade de tratamento e abordagem das atividades econômicas que ocorrem nas comunidades e que não necessariamente trazem benefícios.~~

**Substituído por:**

Cristina Barreto da SUBH perguntou sobre as AEIS e a necessidade de tratamento e abordagem das atividades econômicas, de caráter exógeno, que ocorrem nas comunidades já urbanizadas pelo Poder Público, e que não necessariamente trazem

benefícios à população local.

Roberto Kauffmann da FIRJAN perguntou sobre o PLC da AEIU da Transolimpica que está na Câmara (foi enviado em 2015). Gabriel informou que tanto o PLC da Transolimpica como o da Transcarioca serão retirados e os pontos de interesse desses projetos seriam absorvidos pela LUOS, no que couber.

Gabriel introduziu então o Capítulo - II sobre Usos e Atividades.

André Constantine da Associação de Moradores da Babilônia comentou o processo de implantação de novos usos nas comunidades causando o fenômeno da gentrificação.

Informou que um quitinete na Babilônia com boa localização pode chegar a R\$2000,00 e que essa não é a realidade dos moradores da comunidade. E que não se vê a Prefeitura nesses lugares. A Clínica da Família foi fechada.

Continuou explicando que está havendo um processo de expansão da Babilônia a partir da atração de um segmento novo de moradores. Esse processo de expansão pode ser nocivo, tendo em vista que uma aglomeração com problemas de edificações inadequadas pode produzir doenças, como é o caso da Rocinha que tem um índice muito alto de tuberculose, por conta de problemas de ventilação nas edificações. E assim tem policial de UPP derrubando domicílios sem ter o direito/competência para isso. Ausência do poder público. É preciso integrar a favela à cidade. Pobreza não pode virar atração turística. Tem que ter regularização fundiária e posse da terra.

Existe o POUSO mas com um engenheiro sozinho. Tem decreto que define o que pode fazer, mas a Prefeitura não garante a fiscalização para que isso aconteça. Coleta de Lixo.

Gabriel observou que a ideia é a de estabelecer um zoneamento mais permissivo para viabilizar uma regularização das favelas/comunidades.

A Subsecretária Verena observou que esse é um problema complexo que vai precisar de outros instrumentos e que a orientação para o tratamento da questão da regularização urbanística está sob a responsabilidade da Procuradora Arícia encarregada pelo Secretário Índio para encaminhar a questão.

Gabriel retomou a apresentação a partir do Capítulo III Do Controle da Ocupação, comentando parâmetros para a Área Total Edificada, ATE. Pavimentos que contam e os que não contam para o cálculo. O fim da exigência de vagas, medida que se diferencia do exagero atual.

Por outro lado, no caso das vagas, se tiver demanda, só por dispositivo específico que não precise ir à Câmara. ~~Houve um questionamento da Claudia Alves da PGM de que mesmo sobre vagas precisaria passar pela Câmara e Gabriel informou que existem outros mecanismos.~~

**Substituído por:**

Na verdade foi feita uma observação pela Claudia Alves da PGM quanto à necessidade de lei para fixar parâmetros urbanísticos, impossibilitando a utilização de decretos e regulamentos para tal fim.

Conde Caldas (ADEMI) fez questão de declarar que a ADEMI vê esse tratamento das vagas com péssimos olhos.

Gabriel comentou o caso das varandas em que estava em vigor o modelo Barra e o modelo para o resto da cidade e informou que vai prevalecer o modelo Barra. Uma vez que não adianta a Prefeitura insistir em proibir fechamento e cobrar para fechar porque acaba perdendo na Justiça.

Conde Caldas fez uma observação sobre o marco de 1975, antes e depois das varandas.

Quanto à permeabilidade vai se exigir uma taxa mínima. O texto atual precisa ser simplificado.

Pavimento de cobertura será permitido em toda a cidade, conforme características específicas.

Gabriel passou então para o Capítulo III Grupamentos, anunciando a volta das vilas.

E a introdução de grupamentos não apenas residenciais, mas também de outros tipos e usos, mistos, industriais etc.

Grupamentos de áreas privativas cujos mecanismos possam permitir legalizar loteamentos existentes. Informou que está sendo feito um trabalho constante junto à Câmara de Vereadores. Vão haver alterações nas exigências de urbanização, mas podendo até exigir mais obrigações dos empreendedores.

Gabriel introduziu o Título III Das Condições Especiais de Ocupação e da Proteção do Patrimônio Cultural de da Paisagem ao comentar os incentivos e condições especiais para os cerca de 10 mil imóveis preservados e tombados. Medidas também presentes no novo COE. Abrangendo também os imóveis vazios, possibilitando reconversão de uso, e promovendo a visão de uma cidade compacta.

Gabriel precisou sair e Valéria assumiu a finalização da exposição, abordando o instrumento de transferência do potencial construtivo, independente de operação consorciada, como vem sendo praticado em outras cidades.

Valéria Hazan observou que um outro instrumento nessa mesma linha é o RPPN, Reserva Particular de Patrimônio Natural, que também pode permitir transferência de potencial.

Mencionou que poderá ser exigido o RIV – Relatório de Impacto de Vizinhança.

E aprimoramentos visando as Unidades de Conservação, especialmente no caso das encostas e áreas frágeis, um trabalho conjunto com a GEO RIO e a Rio Águas.

Listou os diversos itens que contemplam a proteção da paisagem e áreas.

Marcia Gianini do Meio Ambiente colocou que embora a RPPN esteja no SNUC – Sistema Nacional de Unidades de Conservação, não sabe se cabe estar na LUOS, tendo em vista ser iniciativa do proprietário.

Valéria Hazan observou ainda a regulamentação das Áreas Coletivas e da Lista de revogações de dispositivos apresentadas ao final da proposta.

Celso Gerbassi da SEAERJ observou que a maior parte do plenário era de técnicos chapa branca. E que estava tudo muito bom, mas o problema era a fiscalização. Difícil de fazer. Necessidade de educar a sociedade.

Falou também sobre a importância de restabelecer a consulta prévia.

E ir às comunidades.

Rosane Araújo da SUBH quis saber sobre a metodologia adotada pelo zoneamento no caso das comunidades e áreas de baixa renda.

Mariana, assessora do Gabriel, procurou responder dizendo que os loteamentos irregulares são mais facilmente “encaixados” na trama urbana, no caso das favelas é mais complicado. Mas que a proposta é não recortar e aplicar um zoneamento residencial multifamiliar, uma vez que essas comunidades seriam basicamente multifamiliares.

E que a proposta seria estabelecer uma ZRM4 – com mistura de usos, mas sem associação de parâmetros aos lotes.

Sergio Conde Caldas da ASBEA levantou a questão das franjas no entorno das comunidades que poderiam ter um tratamento especial, no caso da ocupação de imóveis abandonados/desocupados nesses locais.

A reunião já estava terminando e foi lembrada a próxima reunião no dia 30 do corrente. Foi sugerido ainda a mudança do horário para a parte da manhã o que facilitaria a participação.