



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – COMPUR

ATA da Reunião Ordinária

27 de março de 2018 na sala 1 do CASS às 14:30hs.

MINUTA

Presentes: Celso Luis Gerbassi Ramos (SEAERJ), José Schipper (Clube de Engenharia); Afonso Kuenerz (ADEMI); Vicente Giffoni, Sergio Conde Caldas e Sandra Sayão (ASBEA); Roberto Kauffmann (FIRJAN); Carlos Eden Sardenberg (SINDUSCON Rio); Regina Chiaradia (FAM RIO); Valeria Hazan (SMUIH/SUBU), Marcelo Quadros (SMUIH/SUBI); Cristina Barreto da Silva (SMUIH/SUBH); Epitácio Brunet (SMDEI); Claudia Alves de Oliveira (PGM); Carlos Alberto Kryktine (IPP); Angela Nóbrega Fonti (ACRJ) e Marco Antonio Barbosa (SENGE),

Totalizaram 15 entidades com representantes no Conselho Conselheiros/Convidados. Registra-se ainda a presença de Raphael Lima pelo gabinete do Vereador Carlos Caiado, representante da CMRJ e Marcos Rodrigues pela Comissão de Assuntos Urbanos da CMRJ; Claudia Escarlata e André Zambelli pelo IRPH, além de técnicos da SMUIH/SUBU.

A Subsecretária de Urbanismo Valéria Hazan da SMUIH/SUBU abriu a reunião dando início à apresentação do projeto para o parque sustentável da Gávea na rua Marques de São Vicente. A apresentação foi feita por Mariana Barroso, arquiteta, coordenadora da Coordenadoria de Planejamento Local, SMUIH/SUBU/CGPP/CPL. E após seguiu-se debate.

Parque Municipal Sustentável da Gávea

A ideia surgiu a partir de iniciativa do Vereador Marcelo Queiroz, autor do projeto de lei aprovado como Lei nº 5.757 de 16 de junho de 2014 que criou o Parque Municipal Sustentável da Gávea na Cidade do Rio de Janeiro, em terreno situado na rua Marquês de São Vicente, nº 104 (entre os números 96 e 124). A lei estabelece que o Poder Executivo editará os atos necessários à regulamentação da criação do parque e as despesas com a execução da lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessárias.

Em 2016 houve uma audiência pública para apresentação de proposta de ocupação que conciliasse o uso de parque com empreendimento imobiliário, de forma a viabilizar o uso público de parte da área sem necessidade de desapropriação de terreno em área valorizada da Cidade. Embora tenha mobilizado o comparecimento de público expressivo, não houve consenso entre os moradores/participantes sobre as propostas para o aproveitamento do terreno apresentadas.

A possibilidade de construção no terreno que pertence ao Supermercados Mundial é limitada pelo Zoneamento em vigor que define três Zoneamentos distintos: ZR3 e CB-1 numa faixa de 33 metros a partir do alinhamento, seguida de ZR-1 até a cota 100m, quando tem início a ZE-1 que segue até o final do terreno. As propostas apresentadas propõe a construção na área das ruínas da antiga Fábrica Moura Brasil, que se estende até a cota 25 metros. Além disso existe uma árvore na frente do terreno que se deseja preservar, o que implica em prever a permanência da área livre junto ao logradouro. Outra

questão importante é garantir o acesso a encosta situada nos fundos do terreno. A possibilidade de concessão de parâmetros edilícios especiais esbarra na necessidade de uma lei complementar com condições muito específicas para uma legislação geral, como a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

A proposta apresentada pela CPL surgiu por iniciativa de representantes do proprietário e define construções nas duas laterais do terreno com um espaço de largura variável entre as mesmas, que segue até a cota 25m. A partir desta trecho seria implantado parque com visitação pública até a cota 100m, seguindo o parque em área florestada sem acesso público deste limite até o final do terreno. Observou-se que na Zona Sul não pode haver via interna nem abertura de logradouro por iniciativa particular.

Ângela Fonti (Associação Comercial) sugeriu a abertura de logradouro sem saída e lotes voltados para esse novo logradouro por meio de um PAA. Essa ideia foi bem recebida pelos presentes.

Claudia Alves (PGM) questionou se a avaliação do preço do terreno foi feita. Parece ter condições tão difíceis de ocupação que não teria muito valor. Caso contrário o proprietário reclamaria de perder valor.

Mariana Barroso (CPL) explicou que cálculo realizado mostrou um potencial elevado dada as dimensões do terreno, mas que poderia ser relativizado, uma vez que a ocupação mais vantajosa se dá na faixa inicial de CB1 e ZR3 em 33metros a partir do alinhamento. No restante do terreno, apesar de sua extensa área, só poderia ocorrer o uso residencial unifamiliar.

Marcelo Quadros (SUBI) questionou se essa proposta de ocupação seria replicável, de forma a ser incorporada. A proposta anterior apresentada pelo proprietário (Supermercados Mundial) pretendia fazer um retrofit das ruínas. Lembrou que a sustentabilidade não teria apenas um viés ambiental e econômico, mas também social e se haveria alguma exigência de unidades residenciais para baixa-renda. Perguntou ainda o que acontece quando chega na área acima cota+25? Trilhas? Qual vegetação? Poderia ser instalado um bicicletário, mas perguntou se haveria algum passivo ambiental e a possibilidade de precisar descontaminar.

Mariana Barroso (CPL) esclareceu que havia uma proposta anterior, da PUC, que pretendia instalar ali uma incubadora de empresas através do retrofit das ruínas, mas foi avaliado que o custo seria mais elevado do que fazer uma nova construção.

Sandra Sayão (ASBEA) apontou que haveriam 3 questões a serem examinadas. Terrenos abandonados. Retrofit inviável, havendo comprometimento da construção. Considerou o PAA uma boa solução. Mas poderia contemplar outras soluções que não necessariamente uma via no meio e ocupações laterais ao longo. Legislação capaz de prever soluções via concursos públicos que poderiam ser bem diferentes. Parque, qual parque? Ocupação não ser apenas residencial, não restringir a um único uso. Não ser apenas da Prefeitura. Outras ideias. O Rio é um reflexo do que está legislado, com engessamento da arquitetura como resultado. Deveria ser exercitado maior dinamismo na volumetria, com os parâmetros dando margem a variações. Citou o Parque Realengo

Valéria Hazam (SUBU) complementou esclarecendo a referência da Sandra Sayão ao Parque Realengo por se tratar de uma situação público x privado também. Parques bem distribuídos pela cidade. E temos dificuldades financeiras para a manutenção e preservação dos parques existentes exclusivamente pelo Município, conforme experiência do CONSEMAC. (Conselho Municipal Meio Ambiente)

Afonso Kuenerz (ADEMI) observou que estava vendo o projeto pela primeira vez. E achou muito bom. Considerou que a proposta da Ângela estragaria o projeto se fosse com acesso de veículos. Mas foi esclarecido do contrário, seria uma via de pedestres. E daí concordou. Avaliação do terreno de 10 anos atrás é que valeria R\$45 milhões.

José Schipper (Clube de Engenharia) Prefeitura já pensou em desapropriar e desistiu. Daí veio o Governo do Estado. Mas o Mundial está pedindo um valor muito alto, 45 milhões, difícil de viabilizar. A floresta é linda.

Cristina Barreto (SUBH) O preço do lote desejado pelo proprietário é essencial para viabilidade de qualquer projeto que se queira implantar no local. Questiona se a proposta 4 pavimentos seria viável economicamente?

José Schipper (Clube de Engenharia) aparteu observando que precisaria envolver o uso não residencial ou comercial.

Representantes do Proprietário, presentes na reunião, afirmaram que o proprietário já baixara muito as expectativas sobre a ocupação do terreno, após 14 anos de tentativas e acreditavam em uma solução com a participação da sociedade, finalizando que consideram importante a manutenção do parque.

Claudia Alves (PGM) Manifestou-se contrariamente à elaboração de legislação específica para um terreno privado. Não se aconselha a desapropriação frente a tantos problemas. Ou então desapropria de acordo com interesse da Prefeitura que poderia tirar proveito da mais valia para se ressarcir da desapropriação.

Giffoni (ASBEA) parabenizou a iniciativa do COMPUR de discutir projetos para a cidade. Refletir sobre situações parecidas. Alguma parceria da Prefeitura com o proprietário. O uso misto promoveria uma vitalidade para o bairro, proporcionando segurança etc. que podem ser replicados dependendo do tipo de abordagem para conquistar os moradores.

Sandra Sayão (ASBEA) comentou que a legislação contribuiria com o engessamento.

Eugênia Loureiro (SUBU/GNIU) comentou sobre a possibilidade de se retomar a ideia de supermercado, mantendo-se o acesso ao parque e sua manutenção poderia ser viabilizada pelo supermercado.

Valéria Hazam (SUBU) fez uma sistematização das intervenções e destacou a importância desse fórum de discussão.

Sergio Conde Caldas (ASBEA) destacou que a lei de desapropriação está valendo.

Informes sobre os PLCs encaminhados á Câmara dos Vereadores

Gabriel Denadai observou que os PLCs foram encaminhados a todos os Conselheiros do COMPUR, bem como os acertos dos mapas e tabelas de parâmetros.

Lembrando que os Anexos ainda serão substituídos, Gabriel Denadai, a partir de uma apresentação, passou então a descrever sucintamente as principais alterações promovidas no zoneamento de cada AP.

Afonso Kuenerz (ADEMI) perguntou como seria a delimitação das faixas de influência das zonas.

Gabriel Denadai (SUBU/CGPP) respondeu que essa questão ainda não estava decidida, mas que a tendência era que as poligonais das zonas já incluíssem as faixas.

Claudia Alves (PGM) destacou a não observância do Plano Diretor conforme parecer da Procuradoria emitido em dezembro passado.

A Procuradoria não entende que a LUOS possa alterar o Plano Diretor, mesmo os 2 dispositivos sendo leis complementares.

Como é o caso das macrozonas. E do leque de zonas que também não respeitou o Plano Diretor.

Valéria Hazan (SUBU) observou que as propostas de alterações nas Macrozonas e Zonas definidas pelo Plano Diretor foram decisões técnicas, apoiadas em discussões anteriores nos debates sobre os PEUs Campo Grande, Guaratiba e Ilha do Governador com a população e em discussões técnicas havidas no âmbito da elaboração da LUOS e no Comitê Técnico de acompanhamento do Plano Diretor desde 2012.

Gabriel Denadai (CGPP) argumentou que em São Paulo a LUOS também não respeitou o Plano Diretor e que estavam se baseando em parecer emitido pela Assessoria Jurídica da Câmara Municipal.

Claudia Alves (PGM) considerou que a Procuradoria foi desrespeitada o que poderia dificultar a defesa da Secretaria no caso de haver alguma ação ou recurso.

Valéria Hazam (SUBU) se dispôs a fazer uma reunião técnica com representantes da PGM onde a SUBU buscava explicar o que foi levado em consideração e as justificativas encontradas.