

Aos vinte e oito dias do mês de julho de 2011 realizou-se a Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR no Centro de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro com as seguintes presenças:

Conselheiros Titulares e Suplentes: Marco Antônio Barbosa (SENGE); Armando Ivo de Carvalho Abreu (SEAERJ); Luiz Carneiro de Oliveira (Clube de Engenharia), David Caderman (ADEMI), Sérgio de Gouvêa Conde Caldas (ACRJ); Hélio de Oliveira Barros e Magno Nunes da Silva (CML), Regina Lúcia F. De Abreu Chiaradia (FAM-RIO), João Carlos Barbosa Brasil (FAFERJ); Vânia Leal Mendonça (SMO), Paulo Eduardo Vidal Leite Ribeiro (SMC-SUBPC), Sílvia Carvalho Barboza (SMH); Sérgio Moreira Dias, Aida Billwiller e Maria Helena Röhe Salomon (SMU).

Participantes: Anderson Nunes (U/CGPU/GPL-5); Maria Alice Martins de Souza (U/CGPU/CPL/GPL3); Glória Denise M. Torres (U/CGPU/CPL), Jeanice de Freitas Magina (SMC/SUBPC), Alexandre Younes (U/CGPU/GPL-5), Marcelo Viseu (U/CGPU/GPL-5), Maria Luiza Korenchandler (U/CGPU/CPL), Christiane dos Santos Oliveira (SMU), Carla Guimarães Hermann (U/CAU/GPU), Maria Lea Araujo Russo (U/CLO), Pedro Rodrigo Rolim (U/CMP), Ricardo Lafayette (CMRJ – Assessor Vereador Carlo Caiado); Mariana Barroso (SMU), Maria Ernestina G. Da Cunha (SMU), Maria da Luz Barbosa (SMU), Abílio Tozini (FAM-RIO/ Consemac), Martha Lima Pereira Nunes (U/CPL/GPL-1) e Rita Luz (Coordenadora CGPU).

O Presidente do COMPUR, Sérgio Dias, abriu a reunião às dez horas e trinta minutos saudando os presentes e apresentou o tema da reunião – PEU DEODORO - Projeto de Estruturação Urbana para a área compreendida pelos bairros de Deodoro, Vila Militar, Magalhães Bastos, Jardim Sulacap e Campo dos Afonsos. Disse que esta proposta segue a linha das prioridades da SMU que é dar seguimento aos projetos estruturantes da cidade, aqui no caso a Transolímpica. Lembrou que na penúltima reunião foi apresentado o PEU Madureira (26/05/11). Sérgio Dias passou a palavra para a arquiteta da SMU Glória Torres para fazer a apresentação da proposta preliminar para o PEU Deodoro.

Gloria Torres (Coordenadora da Coordenadoria de Planejamento Local) comentou com os presentes, que o grupo de planejamento urbano da Secretaria de Urbanismo está concentrado em desenvolver novas legislações para as áreas que estão sendo contempladas com projetos de transportes coletivos, os BRTs – TRANS –, neste caso a Transolímpica, que liga a Barra da Tijuca a essa região de Deodoro e entorno. Disse que isto está dentro da visão da necessidade de se voltar as ações do poder público para a zona norte e região suburbana da cidade. Dentro disto, trabalharam com a região de Deodoro é uma região que irá sofrer uma modificação considerável com a implantação da Transolímpica e também com a implantação de equipamentos para a realização das Olimpíadas de 2016. Glória finalizou dizendo que o objetivo nesta reunião é comentar e acolher sugestões para aprimorar o trabalho.

Marisa Valente dos Santos (Gerente da 5º GPL) iniciou a apresentação informando que este é um trabalho da SMU ligada à Coordenadoria Geral de Planejamento Urbano está ligada à quinta Gerência de Planos Locais que trabalha e planeja toda a área de planejamento 5 (AP-5), de Deodoro a Santa Cruz. Disse que, desde de 2007, tem-se verificado, por conta do Panamericano, uma quantidade de investimentos públicos nesta região que motivou o estudo com vistas o desenvolvimento de um PEU para esta área. Apontando o mapa projetado, disse que dentro da AP-5, existe uma quantidade de áreas militares que representam vazios muito grandes e estas áreas se concentram principalmente na 33º RA de Realengo.

Em prosseguimento, mostrou no mapa a quantidade de vazios existentes, cercada da região da AP-3 e da região de Realengo que é próxima ao Centro da cidade. Informou que de trem, a estação de Deodoro (que é a mais próxima) está a cerca de 20 km da estação d. Pedro II. De carro pela Avenida Brasil, são 25 km até o Centro e pela estrada do Catonho até a Barra da Tijuca, 22 km. Portanto, verifica-se a possibilidade de ocupação destes vazios já que a área é dotada de infraestrutura de transporte e próximas dos principais centros de emprego da cidade.

Slide: PEU DEODORO

PREMISSAS :

I – Implantação da via expressa Transolímpica, favorecendo a ligação da AP5 (Deodoro) a AP4 (Recreio);

II – Implantação de um dos clusters olímpicos com equipamentos esportivos e de apoio; e

II – Perspectiva de interiorização das Forças Armadas e liberação de extensas áreas da União definidas como ZE-7 (sem parâmetros urbanísticos).

Marisa acrescentou que, conforme indicação do Plano Diretor é necessário estabelecer um PEU.

Em prosseguimento apontou:

OBJETIVOS:

- Estabelecer parâmetros urbanísticos de forma a garantir o crescimento ordenado da região, em consonância com a infraestrutura existente e em implantação; e*
- Viabilizar a implantação de novos empreendimentos na região.*

Citou como exemplo, a disponibilização de grandes áreas para habitação de interesse social e para a classe média e de todas as possibilidades decorrentes desta situação.

Slide: localização dos clusters olímpicos

Comentou, apontando o mapa, que o *cluster* olímpico de Deodoro está ligado ao da Barra da Tijuca e aos *clusters* do Maracanã e Zona Sul, um dos fatores que indica a urgência deste PEU.

Slide: Macrozonas de Ocupação Urbana

Marisa comentou que o Plano Diretor classifica esta região como “macrozona incentivada”, decorrente da condição de infraestrutura e maior facilidade de transportes em direção ao centro, o que possibilitará aumento de potencial construtivo e estímulo à ocupação.

Slide: Plano Diretor

Áreas e bairros prioritários para planos, projetos, obras ou regime urbanístico específico. Deodoro e Vila Militar:

- Áreas limítrofes às vias férreas e metroviárias, áreas das estações e entorno;

- Áreas sob influência dos eixos viários Av. Brasil e Ligação C do Anel Viário

- Áreas-objeto e sob influência da implantação de equipamentos para a Copa do Mundo 2014 e os Jogos Olímpicos Rio 2016;

Informou que nesta região também existem várias unidades esportivas que foram utilizadas nos jogos militares de 2011.

Slide: Localização no Município

Marisa mostrou a 33º RA de Realengo

Slide: Bairros Componentes

Deodoro, Vila Militar, Jardim Sulacap, Campo dos Afonsos e Magalhães Bastos.

Informou que o bairro de Realengo não será tratado neste PEU. Comentando bairro a bairro, apontou para a área de Deodoro, dizendo que é toda a área de vazio ao norte da Avenida Brasil; área do entorno da estação com alguma ocupação e (outra área) com muitos vazios.

Continuando, disse que Vila Militar é predominantemente ocupada pelas instalações militares e os equipamentos utilizados nos jogos olímpicos, ao longo da Avenida Brasil e Avenida Duque de Caxias. Campos dos Afonsos, que também é predominantemente militar, onde está a base aérea de Campos dos Afonsos, e Jardim Sulacap que é o resultado de projeto de loteamento antigo da Sulamérica Capitalização que dá nome ao bairro. Magalhães Bastos é o bairro mais ocupado. Comentou que nesta região, o total de vazios representa aproximadamente mil hectares que corresponde a três vezes o bairro de Campos dos Afonsos, ou quase a mesma área dos bairros de Botafogo, Copacabana e Ipanema juntos (1200 hectares).

Marisa Valente projetou uma série de fotos aéreas da região ressaltando as características das áreas vazias: Campo de Gericinó e Parque Anchieta; o limite ao norte com os bairros da AP-3; a área de Deodoro onde haverá a implantação do autódromo; o entorno da estação de Deodoro; o Parque das vizinhanças de Deodoro, que é a única área de lazer da região; a faixa entre a Avenida Brasil e a linha férrea onde se percebe o potencial de ocupação, o entorno das estações com grande quantidade de vazios, que são áreas subutilizadas.

Continuando, mostrou Magalhães Bastos, em torno da estação, comentando que já é uma área mais ocupada. Justificou que, por considerar área militar, o zoneamento permitia este tipo de ocupação; o entorno da estação da Vila Militar; um detalhe do entorno da estação de Deodoro, Comunidade Fazenda Sapopemba, uma instalação da CEDAE e outro trecho de Magalhães Bastos. Marisa falou do eixo que considera mais interessante para a ocupação devido à

proximidade das estações de trem e Avenida Brasil e linha férrea; a área da Vila Militar com muitos vazios. Campo dos Afonsos, com muitas instalações militares. Afirmou que este estudo presume que o Exército irá disponibilizar áreas, não todas de uma vez, comentando que isto deverá acontecer gradativamente. Considerou que, na proposta da Prefeitura, seja prevista a desocupação e a ocupação com limites, evitando, no caso da liberação destas áreas, o risco de uma informalidade crescente que tome conta da área, sem limite para a ocupação.

Apontou para a imagem do cemitério Jardim da Saudade, ao lado do bairro de Sulacap e a estrada do Catonho em direção a Jacarepaguá. Uma vista da estrada do Catonho na chegada ao Cafundá; a vista de Sulacap comentando que a área se desenvolve ao longo de um relevo e, por conta disto, tem uma possibilidade muito limitada de ocupação. Seguiu mostrando a área do Museu Aeroespacial e a imagem do único imóvel tombado que é a estação de Vila Militar, afirmando que tem edifícios a serem preservados. Finalizou mostrando o Centro Nacional de Tiro informando que estes equipamentos também foram utilizados nos jogos Panamericanos e Jogos Militares.

Terminada a série de imagens, Marisa comentou que os estudos já estão sendo feitos há algum tempo e a previsão é finalizar a discussão na Secretaria para iniciar a discussão com demais órgãos.

Slide: Dados População

Marisa apontou os levantamentos realizados em relação à população, equipamentos públicos e dados socioeconômicos, a partir das fontes do IBGE de 2010 e de 2000 – neste caso, quando não foram divulgados dados recentes. Informou que a população de todos os bairros se aproxima de 66.000 habitantes, comentando que é uma população muito baixa e uma densidade muito pequena em relação a este território. Destacou que, dos mais populosos, estão os bairros de Magalhães Bastos, Sulacap e Deodoro. Em relação a Campos dos Afonsos, informou que a população não chega a 5.000 habitantes e Vila Militar, está entre 10.000 e 15.000 hab. Concluiu que é uma área com potencial muito grande e muito pouco ocupada.

Sobre a evolução do número de domicílios, Marisa comentou que Magalhães Bastos tem 8.000 domicílios, segundo dados de 2000, é o mais ocupado. Campos dos Afonsos: 1.000 domicílios e predominantemente militar. Deodoro está entre 3.000 e 4.000 concentrando neste entorno da estação. Sulacap entre 3 e 4.000 informando que o bairro tem um território grande mas a ocupação só ocorre numa pequena área, ao longo da Alberico Diniz.

Slide: Dados (do crescimento de) domicílios

Slide: Evolução de áreas licenciadas

Marisa comentou que, ao longo de 2005 até 2011 foram concedidos alguns tipos de licenças relacionadas ao Panamericano e Jogos Militares que elevaram o quantitativo da área. Informou que o total de área licenciada foi de aproximadamente 80.000 m² no ano de 2008 em jardim Sulacap, comentando que, neste período, foram licenciados grupamentos e equipamentos militares e Vila Olímpica que, somados elevaram o índice. Em prosseguimento mostrou que as unidades residenciais licenciadas foram poucas. Apontando a tabela: Campos dos Afonsos em 2005: uma licença com 256 m²; em 2006, duas licenças; zero em 2007 e 2008, três em 2010 e nenhuma em 2011. Para Deodoro, os dados são: uma licença com 161 m², duas licenças com 1679 m²; Jardim Sulacap: 36 licenças. Concluiu que, em termos de construção, é uma área estagnada, porém com grande potencial.

Ponderou que, devido a estas grandes extensões de áreas militares, observa-se a precariedade muito grande de equipamentos públicos de educação, saúde, cultura e lazer e a precariedade no sistema viário. Considera que, com todos estes vazios, a implantação destas novas vias, vai permitir uma permeabilidade e relação com o entorno.

Slide: Dados Licenciamento

Educação: existe um total de 22 escolas

Rede Municipal: duas escolas, sendo 1 creche (Deodoro)

Deodoro: seis escolas e uma creche; Jardim Sulacap: cinco; Magalhães Bastos: sete; Vila Militar: duas escolas

Rede Estadual: três escolas

Deodoro: uma; Magalhães Bastos: duas escolas

Saúde: três unidades de saúde:

Rede Municipal

Jardim Sulacap: dois (Posto de saúde e Centro de Atenção Psicossocial – CAPSI);
Magalhães Bastos: um posto de saúde

Esporte e lazer

Existem dois centros que oferecem atividades esportivas e um centro de atividade cultural

- Vila Olímpica Parque das Vizinhanças Dias Gomes – Deodoro;
- Prática de esporte à comunidade no Centro de Formação e Aperfeiçoamento de Praças da PMERJ – CFAP – Campo dos Afonsos;
- Museu Aeroespacial da Aeronáutica – Jardim Sulacap
- Futura instalação do Shopping no Jardim Sulacap

Slide: Loteamentos Irregulares, favelas e Minha Casa Minha Vida (PMCMV)

Marisa comentou que esta é uma área com pouquíssima ocupação irregular, caracterizada por favelas, se concentram mais em Magalhães Bastos, alguma coisa em Deodoro e alguns loteamentos irregulares classificados pela Prefeitura. Informou que foi concedida uma única licença no programa MCMV na Avenida Duque de Caxias, em Sulacap.

Slide: Zoneamento atual

Apontando no mapa projetado, justificou que a grande área (azul turquesa) se deve à ocupação militar e ao zoneamento 322/76 que, por pelo menos três décadas, foi classificada como ZE-7, sem qualquer parâmetro de ocupação. Marisa informou que as licenças militares tiveram condições especiais acrescentando que em toda esta região, não tem qualquer parâmetro urbanístico e representa aproximadamente 70% de toda a área. Referenciou o zoneamento de cada área: Deodoro e Magalhães Bastos, ZR-5; um trecho de Magalhães Bastos e Sulacap, ZR-4; a área sul, na encosta do Maciço da Pedra Branca, ZE-1, também sem possibilidade de ocupação e, finalmente, uma ZR-1 ao longo da estrada do Catonho e um pedacinho na encosta que se relaciona com a área da Taquara.

Slide: Legislação atual (decreto 322/76)

PARAMETROS	Zonas Decreto 322/76							
	ZR 1	ZR 4	ZR 5	CB 1	CB 2	ZE 1	ZE 7	
LOTE MÍNIMO	600,00 m²	360,00 m²	125,00 m²	225,00 m²	225,00 m²	10.000 m²	x	
TESTADA MÍNIMA	15,00 m	12,00 m	8,00m	9,00 m	9,00 m	50,00 m	x	
GABARITO	afastado	8 pav.					2 pav.	x
	n afastado	12,00 m						x
ATE = N x 0,7 x S	n = 1	n = 2	n = 2	n = 3	n = 4	?	x	
AFASTAMENTO FRONTAL	5,00m	3,00m	3,00m	3,00m	3,00m	5,00m	x	
ÁREA LIVRE MÍNIMA	50%	50%	50%	30%	30%	80% ou 90%	x	
TIPOS DE EDIFICAÇÕES	Res. UNI	Res. UNI BI e MULTI	Res. UNI BI e MULTI	Res. UNI BI e MULTI	Res. UNI BI e MULTI	UNI	x	
	Não residencial em edificação de uso exclusivo	Não residencial em edificação de uso exclusivo	Não residencial em edificação de uso exclusivo	Não residencial em edificação de uso exclusivo	Não residencial em edificação de uso exclusivo			
	telheiro, dependências de edificações	telheiro, dependências de edificações	telheiro, dependências de edificações	telheiro, dependências de edificações	telheiro, dependências de edificações			
	x	x	x	Não residencial ou mista c/lojas em 1 dos pav., associada a unidades residenciais, hotéis ou edif. garagem	Não residencial ou mista podendo estar associada a unid. Res., salas, hotéis ou edif. garagem.			
	x	x	x	Não residencial com lojas e/ou salas até 2 pav.	Não res. com salas nos diversos pav.			
x	x	x	Não residencial ou mista com lojas no 1 pav e/ou unid. res. e/ou salas nos demais em imóveis tombados	Não residencial ou mista com lojas no 1 pav e/ou unid. res. e/ou salas nos demais em imóveis preservado ou tombados, até 4 pav.				
x	x	x	x	Não res. com lojas e/ou salas até 3 pav.				

Marisa comentou, após evidenciar alguns dados na tabela, que é uma área bastante limitada em termos de legislação para a ocupação residencial e principalmente comércio e serviço.

Slide: Área de risco e unidades de conservação ambiental

Informou que as informações contidas no mapa foram produzidas pela Geo-Rio e demonstram as áreas de risco. Disse que a equipe acrescentou ao mapa, as unidades de conservação ambiental. Marisa mostrou que existe uma concentração de risco alto na parte sul, perto da encosta; de risco médio na parte norte deduzindo que, grandes extensões apresentam possibilidade de ocupação, sem riscos de deslizamentos ou condições críticas de baixada. As áreas de risco estão onde foram definidas as áreas de conservação e, complementando, informou que a cota 100 delimita o Parque da Pedra Branca e compreende uma parte da APA do Morro do Valqueire.

Slide: Hierarquia Viária

Marisa identificou as principais ligações viárias longitudinais que estabelecem ligação entre os bairros da AP-5 e a região de Madureira, através de eixos – a principal é a Avenida Duque de

Caxias. Apontou a Avenida Brasil, a Avenida Alberico Diniz e a ligação com a Taquara através da estrada do Catonho. Informou que a única ligação transversal prevista é a Transolímpica. Destacou no sistema viário a Estrada do Canboatá, que faz a ligação com Guadalupe e Anchieta.

Slide: Área de Influência do Aeroporto

Ressaltou na representação da área de interferência do aeroporto de Campos dos Afonsos, a preocupação, principalmente, na definição de gabaritos das áreas. E identificou as grandes manchas como a área de influência do aeroporto Internacional do Galeão, comentando que não alteram a questão de gabarito.

Slide: Zoneamento proposto

Marisa classificou a proposta (do zoneamento) como preliminar, que ainda está em processo de discussão. Disse que o princípio norteador foi ser mais permissivo na região próxima a Avenida Brasil e complementou que a Prefeitura já encaminhou à Câmara dos Vereadores, através da Secretaria de Urbanismo, um Projeto de Lei criando a Área de Especial Interesse Urbanístico da Avenida Brasil com o objetivo de dinamizar esta área e fortalecer a ocupação nestes vazios existentes. Disse que o grupo absorveu esta proposta de projeto de lei e criou ao longo da Avenida Brasil, uma zona de uso misto. Marisa informou que esta conceituação de nomenclatura de zonas aplicada no PEU, está em processo de discussão para uma proposta final que integrará a lei de uso e ocupação do solo. Em prosseguimento, disse que esta zona de uso misto é bastante permissiva, permitirá inclusive indústrias e está delimitada, a princípio, por uma faixa de 300 m para cada lado da Avenida Brasil.

Comentou que, entre a Avenida Brasil e a linha férrea, foram identificadas as centralidades em torno das estações e que (tal aspecto) será reforçado. Disse que a Transolímpica também vai comportar um BRT e que vai ter uma descida integrando as estações existentes, principalmente a estação de Deodoro para onde também está prevista a integração com a Transbrasil. Marisa informou que, a princípio, a via partirá dos Trevos das Margaridas indo em direção ao Centro, mas com possibilidade futura de integração com outros modais na estação de Deodoro. Concluiu que estes eixos, em torno das estações de Magalhães Bastos, Vila Militar e Deodoro, deverão ter maior possibilidade de comércio e serviços. Ponderou que na área de comércio e serviço ao longo das estações e dos eixos da linha férrea e (da avenida) Duque de Caxias haverá um diferencial de intensidade, propondo três graduações sendo que a (cor) mais forte é a área de serviço institucional. Acrescentou que, no mapa, está representada a área de instalação do Autódromo que vai trazer para este entorno uma quantidade de usos relacionados ao autódromo, muito intenso, bem como a parte do aeroporto. Em prosseguimento, Marisa comentou que abaixo desta área, no entorno estação de Deodoro, além da integração com os demais modais – ônibus e trem – para (a estação) D. Pedro II e para a baixada, também vai haver uma conexão com a estação de BRT. A área de comércio e serviço 1, que é um comércio mais local e de atendimento aos bairros vai ficar ao lado das estações, ao longo a linha férrea e da Duque de Caxias, e dos principais eixos de ligação. Apontou no mapa, outra área representada como ZCS 1, por onde vai passar a Transolímpica, onde hoje estão localizados o mercado Carrefour e o Motel Caravelas.

Marisa informou que a zona residencial de maior potencial construtivo a ser estabelecido é a zona multifamiliar 4. Disse que, na área de encosta e na área central, devido à precariedade de infraestrutura, a gradação (dos índices) das zonas residenciais será reduzida. A ZRM3 vai permitir usos de uma forma menos intensa: um pequeno comércio e pequeno serviço. Para a área mais consolidada de Magalhães Bastos, que tem uma ocupação muito típica de residencial unifamiliar, um pavimento, lote pequeno disse será mantida esta caracterização de unifamiliar. Relatou que, por algumas sugestões, está reavaliando este trecho em face da possibilidade de vazios e também para que se possa permitir o PMCMV. Continuando, disse que a área da encosta do maciço que coincide com a delimitação do Parque da Pedra Branca será uma zona de conservação ambiental 1 (ZCA-1) que é restrição total de uso. Informou que, pela própria legislação do parque ela já não pode ter qualquer uso nesta região. Para a zona de transição que está abaixo desta, será estabelecido a ZCA-2: em torno da estrada do Catonho que envolve o cemitério Jardim da Saudade e esta parte oeste (no mapa) que será seccionada com a Transolímpica. Finalmente, mostrou um morrote resultante do parcelamento do Jardim Sulacap que também será mantida como área de conservação ambiental.

Slide: Legislação proposta – tabela parâmetros

PARAMETROS	PEU DEODORO – PARAMETROS PROPOSTOS									
	ZRU 3	ZRU 4	ZRM 3 L'	ZRM 4	ZCS 1	ZCS 2	ZCS 3	ZUM Av. Br	ZCA 1	ZCA 2
IAT	1,5	1,5	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	4,0		0,4
GABARITO	3 pav.	3 pav.	8 pav.	8 pav.	6 pav.	6 pav.	6 pav.	8 pav.		2 pav.
TAXA DE OCUPAÇÃO	70%	70%	50%	70%	70%	70%	70%	70%		20%
LOTE MÍNIMO	360 m ²	125 m ²	225 m ²	225 m ²	125 m ²	125 m ²	125 m ²	360 m ²		1.000 m ²
TESTADA MÍNIMA	12 m	8 m	9 m	9 m	8 m	8 m	8 m	12 m		20 m
AFASTAMENTO FRONTAL	3 m	3 m	3 m	3 m	3 m	3 m	3 m	5 m		5 m
TAXA DE PERMEABILIDADE	**	**	**	**	**	**	**	**		**
USOS E ATIVIDADES	**	**	**	**	**	**	**	**		**
ÍNDICE DE COM. E SERV.	**	**	**	**	**	**	**	**		**

Observação: IAT definido pelo Plano Diretor de 2011 = 2,0 (geral) - 4,0 (Av. Brasil)

* - sujeito à análise do cone de aprazimento do aeroporto de Campo dos Afonsos
 ** - parâmetros a definir

Marisa explicou que o Plano Diretor define um índice dois para toda esta região e índice quatro ao longo da Avenida Brasil. Portanto, foram mantidos este índice para as zonas residenciais multifamiliares, comércio e serviços, o índice quatro para a Avenida Brasil, a ZCA 1, sem parâmetros e a ZCA-2 terá índice de 0,4 para uma possibilidade de ocupação bastante limitada. Continuando, disse que foi reduzido o índice para as Zonas Residenciais Unifamiliares. O gabarito que está em vigor nesta área (ZR-4) é de oito pavimentos, que foi mantido, mas, em contraponto, será reduzido nas ZCS em torno das estações. VER TABELA. A taxa de ocupação prevista é de 70% em sua maioria; o lote mínimo não foi reduzido Na (ZCA-2), o lote mínimo será de 1000 m²; a testada mínima correspondente é o que o regulamento já estabelece. Finalizou afirmando que alguns destes índices poderão ser revistos conforme discussões com as demais secretarias, estudos em andamento e outros, como a taxa de permeabilidade e os usos, ainda não definidos.

Slide: Acessibilidade

Marisa mostrou no mapa, com destaque para a Transolímpica, os eixos em estudo que indicam a necessidade de novas ligações longitudinais.

Slide Zoneamento atual, áreas de Outorga e novas centralidades

Em prosseguimento, informou que a área a ser disponibilizada para ocupação será muito grande e sugeriu que deverá trazer alguma contrapartida para o poder público que viabilize a implantação de infraestrutura nesta região. Disse que o Estatuto da Cidade e o Plano Diretor permitem a definição, dentro do PEU, de Áreas de Especial Interesse Urbanístico para que nessas áreas seja aplicado o instrumento da outorga onerosa. Marisa explicou que serão usados índices mínimos que poderiam alcançar um teto mediante a outorga que irá viabilizar a implementação de habitação de interesse social, infraestrutura, equipamentos públicos, permitindo a ocupação dessa região. Demonstrou que a AEIU será provavelmente uma mancha sobre a área militar e sobre a área que é pública, em prosseguimento disse que serão excluídas: a área que classificada como conservação ambiental – que corresponde a de Gericino, a área do autódromo e a área ao longo da Avenida Brasil porque o Plano Diretor já estabelece o índice 4. Disse também que toda a área militar, em torno das estações e a área pública ao longo da Transolímpica será envolvida por uma AEIU.

Com o objetivo de captura de mais valia pela definição de potencial construtivo e disponibilização de grandes glebas de terras públicas hoje sob jurisdição e tutela militar, o PEU Deodoro estabelecerá condições para outorga onerosa, mediante pagamento de contrapartida, de acordo com o que estabelecem o Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10257 de 10 de julho de 2011 e o Plano Diretor Decenal – Lei Complementar 111 de 1º de fevereiro de 2011.

Tal medida permitirá:

Alcançar transformações urbanísticas estruturais necessárias à ocupação da área, realizando investimentos em infraestrutura e urbanização;

Promover melhorias sociais e atender às novas demandas da população prevista, através da implantação de equipamentos públicos;

Valorizar o Meio Ambiente através da implementação de melhorias das condições ambientais, mediante a criação de áreas verdes, ampliação da arborização, da capacidade de absorção e escoamento das águas pluviais;

Para tal fim, o PEU definirá Áreas de Especial Interesse Urbanístico e Operação Urbana Consorciada, estabelecendo os coeficientes de aproveitamento mínimo e máximo, em conformidade com os anexos VII e VIII do Plano Diretor.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DE TERRENO PARA APLICAÇÃO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Áreas limítrofes às vias ferroviárias e metroviárias, áreas das estações e seus entornos	4,0
Áreas sob influência da Ligação C do Anel Viário	3,0
Áreas-objeto e sob influência da implantação de equipamentos para a Copa do Mundo 2014 e os Jogos Olímpicos Rio 2016	4,0

BAIRROS E ÍNDICES DE APROVEITAMENTO

Todos os bairros integrantes do PEU-DEODORO	2,0
Avenida Brasil	4,0

Slide: número de pavimentos e ATE

Não serão considerados para efeitos do cálculo do número de pavimentos:

- os pavimentos em subsolo;
- o pavimento térreo destinado apenas a uso comum, acesso e estacionamento;
- os pavimentos destinados a estacionamento, limitados a dois;
- o pavimento de cobertura constituindo dependência de unidade situada no pavimento imediatamente inferior ou destinado a uso comum, desde que:
 - a) a ocupação máxima seja de 50% da área do pavimento imediatamente inferior;
 - b) seja mantido o afastamento mínimo de três metros do plano de fachada voltado para o logradouro e um metro do plano da fachada de fundos;
 - c) a parte coberta seja computada na ATE

Foi perguntado qual é o afastamento mínimo e Marisa respondeu que é de três metros do plano da fachada, para a cobertura.

Slide: Partes da edificação não computáveis para efeito do cálculo da ATE:

- os locais e pavimentos destinados a estacionamento e guarda de veículos;
- varandas, sacadas e saliências, de acordo com a legislação em vigor;
- caixas d'água, casas de máquinas, equipamentos e instalações para exaustão e condicionamento de ar e outros compartimentos destinados a abrigar equipamentos técnicos;
- guaritas e edículas de acordo com a legislação em vigor;
- compartimentos de uso comum e portaria; e
- pavimentos em subsolo, enterrados e semienterrados.

Para finalizar, Marisa disse que estas são as considerações e as propostas iniciais que neste momento estão desenvolvendo cada detalhe. Acrescentou que vão começar as discussões com a Secretaria de Meio Ambiente e demais secretarias até chegar a uma proposta que possa ser apresentada em audiências públicas.

Slide equipe da Gerência de Planejamento Local 5,

Marisa Valente (Arquiteta – Gerente), José Barreto (Arquiteto – Sub Gerente), Alexandre Younes (Geógrafo), Ana Carolina Martins (Arquiteta), Anderson Nunes (Economista), Felipe Manhães (Arquiteto), Marcelo Viseu (Arquiteto).

Foi aberto o debate e a palavra concedida a **Abílio Tozini** (FAM-RIO/Consemac) que falou da preocupação em relação às manchas verdes neste local, informando que, nas reuniões do Consemac, a FAM-RIO já manifestou veemência em relação à supressão daquela mancha verde com a instalação do Autódromo. Informou que já fizeram uma representação no Ministério Público Federal em vistas a preservar a mancha verde. Parabenizou (o projeto) pela ideia de preservar esta pequena mancha verde (?) mas a outra (Autódromo) é muito maior quanto ao que ela representa em termos de carbono ali fixado e em termo de refrigeração nesta área. Em nome da Associação falou o quanto é louvável a Prefeitura se preocupar com esta área da cidade que ficou muito tempo abandonada e que é, portanto, muito bem vinda esta ideia. Entretanto, acredita que se deva aproveitar este momento, inclusive (segundo ele) em que há recursos disponíveis para fazer uma coisa e, dirigindo-se ao Secretário, falou dos cadernos de legislação de bairro sugerindo a elaboração de um caderno da memória dos bairros. Abílio disse que o Rio de Janeiro, uma cidade com 500 anos, tem detalhes que moradores tradicionais de uma determinada microregião conhece e não está na história da cidade. Citou como exemplo, na área onde ele

mora que tem uma chaminé que talvez seja de um dos primeiros engenhos de açúcar da América do Sul, afirmando que não há registro ou que foi superficialmente registrado e que os moradores mais antigos de cada região devem ter (cada um) a sua história. Ponderou que, em consideração a toda esta área, na prática, não deve ser uniforme e deve conter manchas para as quais devem ser feitos estudos, levantamentos, entrevistando os moradores mais antigos da região e também construir uma memória de bairros da nossa cidade afirmando que é, com certeza, uma das cidades que tem uma história da população local que não está registrada nem na Câmara dos Vereadores. Finalizando, sugeriu que se leve em consideração o registro de pequenas construções e de espécies de árvores desta região que, segundo ele, são centenárias. Complementou, questionando sobre a presença de insetos ou pássaros já extintos propondo um estudo da diversidade das espécies arbóreas, arbustivas, insetos, fauna e flora para formulação da mudança da legislação. Abílio afirmou que, no início, a preocupação da FAM-Rio foi a de se manifestarem contrários à remoção da mancha verde, entendendo que talvez não seja uma área de preservação ambiental já definida e porque é uma área ocupada pelo exército. Nesta condição, continuou, é provável que a presença do exército tenha sido a garantia de preservação assim como o exército garantiu muitos morros preservados, citando como exemplo o morro da Babilônia que, em plena zona sul, tem uma relativa preservação. Sugeriu que, com a iminente saída do exército destes locais, a Prefeitura deve aproveitar o momento e não fazer um autódromo e que poderia ser fornecida outra área para construção preservando o que é, segundo ele, a maior mancha verde que tem nesta região, solicitando o registro deste manifesto de luta para preservar todas as manchas verdes.

Hélio Barros (Conselho de Moradores de Loteamentos) manifestou sua concordância em relação à apresentação do Abílio Tozzini por demonstrar coerência da explanação porque (a proposta do PEU) transforma a única área verde na avenida Brasil em área construída. Justificou sua preocupação em relação à extinção destas áreas, dizendo que toda a vez que ocorre a liberação de áreas pelo exército, são construídos empreendimentos que não favorecem a população de 0 a 3 salários mínimos. Afirmou que a CML quer garantir o acesso ao estudo do PEU Deodoro, não só à federação, mas também à FAPERJ, outras federações e associações de moradores. Hélio relatou que há alguns anos, em Guadalupe, houve um grande investimento de dinheiro público – BID – em 60 loteamentos e agora, a área será atingida pela construção de uma estrada. Contou que, em Deodoro, havia uma estação rodoviária, que era, segundo ele, muito usada, que foi demolida. Hélio continuou seu questionamento sobre a origem dos projetos, citando o exemplo da comunidade de Outeiro Santo 907 para a qual foi destinado um investimento de 14 milhões e agora as famílias estão sendo removidas para a construção de uma estrada. Questionou se (a Prefeitura), antes de implantar os projetos de novas vias, não realiza estudos para desviar de onde houve investimento público ou de Áreas de Especial Interesse Social declaradas pelo município sugerindo a discussão nas comunidades e a apresentação de uma proposta para o PEU Deodoro.

Em prosseguimento, Hélio constatou que na elaboração dos PEUs, não são estabelecidos parâmetros de regularização edilícia para edificações já existentes. Afirmou que as áreas ficam restritas ao 322 (decreto 322/76) porque a cidade não tem um decreto que regularize as edificações já existentes. Citou o dec10917 (1992: Autoriza edificação em loteamento irregular) o 25 748 (2005: Estabelece procedimentos para a legalização) específico para áreas de interesse social, mas a cidade, continuou, com a suspensão do decreto 9218 (1990: permite a modificação e legalização de residências antigas no Rio de Janeiro) não tem mais um decreto como este. Salientou que no trecho de Deodoro, beirando a linha férrea, dos dois lados, existem várias comunidades, loteamentos inscritos no núcleo de regularização fundiária do Município, Áreas de Especial Interesse Social. Relatou que, na av. Brasil, o Exército tentou retirar algumas famílias, afirmando que também existem várias comunidade que não aparecem nestes aéreos (?) mas a intenção da Associação é discutir. Segundo ele, não adianta adensar uma área que está inativa tanto tempo e sem mesclar (faixas de renda). Hélio disse que quem tem renda de 0 a 3 salários-mínimos não mora nem em Santa Cruz e que, portanto, o CML discutir a questão das Áreas e Especial Interesse Social no PEU de Deodoro. A intenção, relatou, é assegurar a ocupação mesclada nestas áreas, não pretendendo entrar na justiça contra o projeto. Afirmou que a preocupação não é só para 4-10 SM, mas para a de 0-3 SM, sugerindo a construção de empreendimentos sociais.

Em resposta às questões propostas pelo Hélio Barros, principalmente sobre a questão da permissão ou não de novos empreendimentos na área do PEU, Gloria esclareceu que o que se pretende é possibilitar que empreendimentos habitacionais de renda variáveis aconteçam. Segundo os estudos realizados, a maior porção desta área é ZE-7, que é destinada a instalações militares onde não se tem a possibilidade de implantar este tipo de empreendimento. Considerou que, caso o Exército se retire de umas destas áreas e (o Município) não tiver uma legislação pensada, a inexistência de parâmetros para permitir a construção as tornará passível de invasões e outros problemas. Afirmou que o que se pretende com a proposta do PEU é definir uma legislação e, no caso da saída do Exército de algumas destas áreas, já terá sido pensada como zonas residenciais, ou seja, quais lotes vão permitir o uso residencial. Em relação ao padrão a ser implantado, disse que poderá se permitir, inclusive, o MCMV, e efetivamente para a faixa de renda de 0-3 SM. Continuando, Gloria esclareceu que, em relação à outorga, o que se pretende é pegar o coração desta área que está vazio e conseguir a implantação de infraestrutura através de algum tipo de contrapartida para empreendimento acima de determinado valor. Gloria crê que, acima de determinado valor, estes novos empreendimentos irão possibilitar a implantação de novas vias, redes de esgoto, arborização e de tudo que se precise. Caso seja considerado viável a contrapartida acima de determinado padrão, continuou, os empreendimentos de menor renda (0 a 3) que não podem contribuir, farão parte de um sistema e irão se beneficiar da contrapartida referente aos empreendimentos de maior valor. Finalizou dizendo que a intenção é exatamente a de fazer mesclar estes usos numa área que (hoje) não se tem possibilidade de construção.

Para a questão das Áreas de Especial Interesse Social, Gloria afirmou que ela é tratada e continuará sendo tratada em todas as áreas da cidade. Disse que a Secretaria de Urbanismo conta com três coordenadorias que acompanham a questão: a Coordenadoria de Licenciamento e a de Planejamento Urbano que de tratam das ocupações formais e há uma coordenadoria específica para estudar e tratar as Áreas de Especial Interesse Social. Devido a isto, Gloria afirmou que esta proposta não inviabiliza a futura determinação de parâmetros diferenciados, pensados e aprovados, para as Áreas de Especial Interesse. O PEU é uma legislação geral para a região e sobre esta proposta poderá ser aprovada uma legislação própria para a AEIS que sejam consideradas viáveis de reconhecimento.

Hélio Barros toma a palavra e comentou que o PEU, segundo ele, está sendo baseado na lei 11.977 (?) e estabeleceu os parâmetros para a questão do PMCMV. Afirmou que a CML, como movimento social, pretende garantir que uma área extensa desta seja ocupada minimamente por famílias de 0-3 SM, como estabelece o Estatuto das Cidades e o próprio Plano Diretor. Hélio lembrou que, participou da discussão (do PD), diferente do que foi aprovado, que contemplava uma cidade como um todo, não uma cidade partida. Ponderou que toda a vez que se libera uma área, não se vê licenciamento para obras de faixas de 0-3 SM como determina o PMCMV. Afirmou que, se não tem uma cota estabelecida, ninguém aplica o 0-3 SM. Para o PMCMV, continuou, sugere que se comece a se estabelecer, nesta cidade, uma ocupação ordenada e mesclada, ou seja, não criar uma área de elite nestes vazios. Hélio insistiu que a faixa de renda de 0-3 SM não terá acesso aos imóveis futuramente licenciados e manifestou o desejo da garantia de uma cidade mista. Citou como exemplo, os apartamentos que foram construídos na Vila Militar que não atendeu à faixa de 0-3 SM, acrescentou que os imóveis foram construídos com dinheiro público e que é necessário estabelecer um subsídio para alcançar a faixa de renda.

O Secretário Sérgio Dias pediu a palavra e informou que no PMCMV, 50% dos empreendimentos licenciados e comercializados na cidade foram de 0-3 SM, de 20% de 3-6 SM e o restante de 6-10 SM. Continuando, informou que a faixa de 0-3 continua liderando o ranking porque também recebe incentivos diferenciados em relação aos demais. Sérgio Dias listou os incentivos: isenção total de ISS, IPTU, ITBI. Explicou que, no caso específico do PEU Deodoro, a legislação de ZR-1 está sendo alterada para contemplar o PMCMV: em Magalhães Bastos, a ZR-1 está com 4 pavimentos e porém será alterado para (o multifamiliar) já que não se constrói residência com quatro pavimentos. Finalizou, dizendo que desconhece a venda de imóveis na Vila Militar e que estas foram destinadas a oficiais e praças do Exército. DEBATE: Abílio afirmou que os imóveis estão sendo vendidos. Sérgio rebateu afirmando que a lei é para a cidade inteira, afirmando que em nenhuma cidade no Brasil foram concedidos tantos incentivos ao PMCMV quanto no Rio de Janeiro, batendo, inclusive as metas estabelecidas pelo governo federal. Sérgio Dias referiu-se ao lançamento do programa MCMV-2, ocasião em que a Presidente Dilma parabenizou o Prefeito

Eduardo Paes pela liderança nos resultados do programa.

Hélio Barros justificou seu afastamento das reuniões, mas ponderou em seguida que Santa Cruz e Campo Grande são locais muito esmos e que não se conhecem os locais. Lembrou que Guadalupe tem 107 loteamentos e continuando seu manifesto falou de remoção em favelas e de obra do PAC tendo sido interrompido com o questionamento que não se está falando de loteamento. O Secretário respondeu que nenhuma lei pode garantir o acesso à população de mais baixa renda e que não se pode obrigar o empresário a compra de um terreno em Magalhães Bastos para fazer um empreendimento de 0 a 3. Afirmou que as regras são feitas para a cidade inteira e gerar incentivos para que as empresas produzam bens que as pessoas possam adquirir. Acrescentou que a diferença de incentivos entre as faixas 0-3 e 3-6 é de quase o dobro e explicou: o ISS incide sobre a mão de obra que representa 50% no custo a construção; para 0-3, a isenção é total e, para 3-6, é de 50% ou seja, está dando o dobro. Da mesma forma, Sérgio Dias continuou dizendo que na compra do terreno, a isenção é total para a faixa de 0-3, com percentuais diferentes nas demais faixas. Encerrou afirmando que a faixa de 0-3 não é o alvo mas a meta do PMCMV é atingida no Rio de Janeiro.

Continuando o debate, Hélio falou que isto acontece nas regiões mais distantes da cidade. Sérgio Dias replicou dizendo que a incidência é maior nestas áreas porque o terreno é mais barato e não porque pode ou não pode. Justificou que o que se está fazendo é exatamente o contrário, ou seja, dando legislação para que se permita que se construa numa região mais próxima, mais acessível com maior mobilidade e com custos adequados. Concluiu, afirmando que não podemos obrigar que o empresariado construa num determinado lugar se, em outra parte, os terrenos são mais baratos.

Hélio disse que estas áreas são públicas e que há grande possibilidade de que, no futuro, o exército ou a união repassem estas áreas ao município. DEBATE Sérgio Dias afirmou que o exército não passa nada de graça ao município, pois o exército é uma instituição não podem nem por legislação passar nada de graça (para o Município) Contou que os terrenos do Exército destinados à construção do parque tecnológico onde está sendo implantadas novas empresas, com tecnologia, geração de emprego, foram comprados após avaliação realizada pela SPU e pelo Exército. Situação idêntica, comentou, ocorreu com os terrenos em frente ao maracanã para implantar um empreendimento do PAC. DEBATE Sérgio Dias afirmou que o Município não pode desapropriar área pública e sim comprar por 40 -50 milhões de reais. Indicando o mapa, chamou a atenção dos presentes para a imagem das regiões de Realengo e Bangu em contraponto à foto da Vila Militar dizendo que, a região conta com a Avenida Brasil e contará com a Transolímpica. Disse que o Exército cria um vazio desnecessário e, antecipando qualquer uso indesejado, o projeto propõe integrar índices. Em continuação, afirmou que a outorga onerosa é um instrumentos que o PD disponibilizou e está sendo utilizado com sucesso. Sérgio Dias informou que o porto está sendo feito todo na base de recursos da operação urbana consorciada e que já contabilizou R\$ 3,5 bilhões numa área da cidade que será totalmente reformada sem investimento público. Dirigindo-se ao Hélio Brasil, afirmou a prioridade na aplicação do PMCMV e, devido a isto, a ZR-1 está sendo modificada.

Hélio Barros pediu que o município estabeleça um parâmetro para que haja investimento em Deodoro para que o empresariado queira fazer os empreendimentos e não apenas obter lucro. Sérgio Dias ponderou que isto é uma democracia e não se pode impor que o mercado faça o que a lei estabelece. Elogiando e lamenta a falta do Hélio nas (últimas) reuniões, afastado por motivo de doença afirmou que as discussões que ele promove são boas, mas que, nestes casos não se pode obrigar, mas incentivar tais empreendimentos. Anunciou que o Prefeito está assinando um decreto incentivando 0-3 na AP-5 onde os terrenos são baratos, condicionando a viabilidade dos empreendimentos. Explicou que, se o terreno é caro não se consegue produzir unidades mais baratas – R\$45 a 50 mil – e, por isso, que na zona oeste há maior incidência: o terreno barato, não tem uma legislação tão restritiva e não tem tanta infraestrutura. Posteriormente, continuou, a Prefeitura se vê obrigada a implantar a infraestrutura e abrir estrada e afirmou que esta não é uma política que se quer fazer. Disse que o PMCMV-2 limita a 300 unidades os grandes empreendimentos não mais formando os enormes bolsões como em Nova Sepetiba. Sérgio afirmou que se pretende estimular que a AP-3 receba maior quantidade de MCMV de forma a que seja mais forte sua implantação que na AP-5. Citou que a AP 3 conta com infraestrutura e

mobilidade; tem acessibilidade, transporte, trem, ônibus e, em breve, as BRTs. Justifica que esta é a única forma possível, através do incentivo, pois, seria anticonstitucional obrigar os empresários que comprarem em determinado local serem obrigados a fazer MCMV de 0-3.

DEBATE Silvia Barboza (SMH), pede a palavra para responder ao Hélio. Informou que está sendo elaborado (pela SMH) o Plano Municipal de Habitação e, corroborando a informação do Secretário, disse que as áreas de planejamento prioritárias são a AP-1 e AP-3 e será objeto de uma análise mais demorada para levar a esta área, habitação de interesse social. Informou que o Plano pensou no subsídio da descontaminação nas áreas da AP-3, que são áreas industriais, com problema de contaminação do solo, muito mais caras; na AP-1 (Região Central) onde a maior parte tem ótimo patrimônio histórico é mais custoso levar moradia para lá. Complementou que será feito um trabalho de planejamento considerando a questão financeira e dos subsídios que poderão equacionar os custos para levar moradia popular para estas áreas. Silvia Barboza afirmou que o Plano em construção dará prioridade neste sentido. Em relação ao déficit - quantificado por AP -, disse que na época, havia déficit em todas as áreas de planejamento, inclusive na AP-5 e era bem alto na zona oeste. Esclareceu que na primeira fase do PMCMV, uma enorme quantidade de habitação foi construída na zona oeste, conseguindo diminuir o déficit nesta região e que, neste momento, a política habitacional precisa prover habitação também para o restante da cidade. Silvia lembrou o tempo em que todo o Brasil estava sem construção de habitação e sem uma política para o setor, resultado da extinção do BNH. Finalizou informando que estes empreendimentos do PMCMV estão sendo construídos por toda AP-5 (Realengo, Bangu, Campo Grande, Santa Cruz) e alguns na AP-3 (terreno da Coca Cola, por exemplo) e afirmando a necessidade também de implantação de infraestrutura e serviços: escola, creche etc.

Hélio disse que ele foi um dos primeiros conselheiros na política de habitação social e abandonou porque nunca se discutiu nada, apesar dos 15 anos de luta. E, criticando a presença de representantes de determinados partidos, afirmou que não querem discutir habitação social.

DEBATE Marco Antônio Barbosa (SENGE) comentou que ele tem outra visão desta área e, justificando, afirmou que o exército (a marinha e a aeronáutica) hoje tem as melhores áreas no Rio de Janeiro: planas, com problemas fundiários resolvido. Afirmou que a área de Jardim Sulacap é uma área estritamente militar; Realengo tem quartéis imensos. Marco Antônio defendeu a transformação da área em questão em militar, transferindo para lá, todos os quartéis no Rio. Relatou a grande sequência de quartéis na Avenida Brasil - 5 a 6 km, afirmando que não servem para nada. Contou que o Exército vendeu uma área em Madureira para o Carrefour, a área do Recmec, ao contrário, não vendeu para implantação de 0-3. Relatou também que o Exército vendeu ao estado a área na entrada da ilha do governador para a colocação do BOPE - 220 mil m² - que hoje ocupa uma área muito pequena na rua Alice. **DEBATE** entre Hélio e Marco Antônio sobre o eventual interesse de empresários nesta área na entrada da Ilha do Governador.

Continuando, Marco Aurélio disse que a área de Campos dos Afonsos e Gericinó foi, por várias vezes, investida pelo estado, mas que o exército não liberou. Defendeu que, na Vila Militar, em Magalhães Bastos fiquem todos os quartéis reunidos. Contou que tem quartel em quase todos os bairros do Rio: Santo Cristo, Tijuca, e que poderiam ser eliminados. Manifestou sua descrença sobre as melhorias decorrentes do PEU na área, sobre a implantação da Vila Militar (que foi vendida para militares) e a eventual construção de moradias de 0 a 3. Justificou sua descrença dizendo que a descida do viaduto de Deodoro até agora não foi feita. Disse que há uma grande área do Exército em Marechal Hermes, reforçando a ideia que o Exército, a Marinha e a Aeronáutica não precisam destes terrenos em Santa Cruz. Afirmou que as forças armadas estão fazendo especulação imobiliária no Rio de Janeiro, pois algumas áreas estão sendo vendidas. Marco Aurélio disse que acha mais fácil que o exército abra mão dos quartéis na Avenida Brasil, que são áreas imensas de 100-1500 mil m² que poderiam, segundo ele, de alguma maneira beneficiar uma população de 0-3 e de 6-10. **DEBATE**. Hélio propõe a construção mista, como no centro da cidade, sugerindo o programa da Prefeitura de desapropriar os casarões velhos do centro da cidade (programa Novas Alternativas - SMH) e repassar para os empresários a zero custo.

Marisa Valente pediu a palavra para, em resposta ao Abílio, chamar a atenção para o compromisso assumido pela Prefeitura na época da candidatura para as Olimpíadas quando foi estabelecido uma área para implantação do novo autódromo. A Área de conservação ambiental

definida no PEU, com parâmetros zero, resultará em compensação para toda a mancha verde que será ocupada. Lembrou que estas manchas serão estudadas, juntamente com a Secretaria de Meio Ambiente. Afirmou que, as áreas mais próximas da Avenida Brasil, poderiam ter um potencial para ocupação, no entanto está sendo proposto uma zona de conservação ambiental, com parâmetros zero para compensar a ocupação das áreas verdes.

Em resposta ao Hélio Barros, Marisa informou que o PEU está trabalhando com área de preservação e a possibilidade de outorga para que ocorra uma captura de mais valia para viabilizar a habitação de interesse social. Explicou que, quando se aplica a outorga, ou seja, quando existe a cobrança concedendo a possibilidade de um uso determinado, essa aplicação reverte em infraestrutura e interesse social.

Paulo Vidal (Coordenador do Patrimônio SUB-PC) afirmou que esta é uma área com uma visão especial, decorrente do predomínio do exército e onde hoje, ele pode fazer qualquer coisa. Lamentou que o exército tivesse, de vez em quando, umas atitudes arbitrárias e citou como exemplo o que aconteceu na Urca: o prédio é fora do gabarito e não pode ser demolido. Disse que, por vício de profissão – urbanista ligado à área de preservação, onde o patrimônio cultural é a principal vertente, mas que também gosta das questões relativas ao meio ambiente, ecologia e sustentabilidade – sugere que a primeira coisa a se fazer nesta área é localizar as qualidades existentes. Manifestou sua preocupação em relação à mudança de parâmetros em áreas que atingiram determinado grau de qualidade e que não deveria ser incentivada a mudança exatamente porque atingiram um grau de qualidade. Paulo Vidal relatou que historicamente, a questão do patrimônio é considerada para preservar o ambiente de determinados bairros, usando uma legislação que se sobrepõe a uma legislação urbanística. Disse que gostaria de entrar nessa conversa junto para se determinar as qualidades inerentes destas áreas para que o projeto reforce estas qualidades. Ponderou que uma área, exatamente por ter qualidades, o mercado vai captar primeiro estes terrenos e destruir as qualidades que motivaram a busca destes terrenos. Paulo afirmou que o mercado tem uma lógica perversa de faturar onde é mais fácil e sugeriu que se olhe com certo cuidado. Em seguida, manifestou sua preocupação em relação a estes novos eixos dizendo que a Transolímpica vai fazer um link direto da Barra da Tijuca com Sulacap, vai criar uma nova dinâmica de desenvolvimento, primeiro em Sulacap e antes de entrar em Magalhães Bastos e na área do exército, estas duas áreas vão ser atingidas com muita rapidez. Afirmou que é importante olhar prioritariamente para estas duas áreas que vão ser saturadas rapidamente, pois são áreas de alguma maneira infraestruturadas e urbanizadas e que não dependem de uma negociação de liberação com a União e com o exército.

Em relação ao meio ambiente, Paulo Vidal sugeriu que se pense em corredores verdes, sistemas hídricos, sistemas de parques que liguem o Maciço da Pedra Branca a Maciço de Gericinó de uma forma muito estruturada em termos de corredores verdes e outros sistemas de ligação que façam com que estes sistemas tenham uma complementariedade em termos ecológicos.

Marisa disse que (o PEU) está nos estudos preliminares e agora começarão as discussões com o Meio Ambiente e a Secretaria de Cultura. Afirmou que não tem nesta área nenhuma APAC (Área de Proteção do Ambiente Cultural) havendo um único imóvel preservado (estação de Vila Militar), mas certamente, um casario na Vila Militar bastante interessante e vai merecer um estudo mais aprofundado.

Marisa mostrou que, apesar de estarem um pouco claras no mapa, traz as faixas marginais de proteção onde fica visível a importância dos corpos hídricos que atravessam de fato a região e que poderão resultar em vias-canais com parques lineares bem interessantes. Afirmou que este trabalho mais apurado, mais delicado, esta sintonia fina será feito posteriormente, mas que está todo apontado nesta proposta. Paulo Vidal questionou a questão do gabarito que parece determinado e Marisa esclareceu que a ZR-4 já determina um gabarito de oito pavimentos, índice que será usado como teto. Disse que, considerando o que já é possível hoje, serão avaliados os novos parâmetros.

Armando Abreu (SEAERJ) pediu a palavra para esclarecer que a área de Deodoro não é uma área de vegetação nativa e que o Exército tem muitos campos queimados. Relatou que não há impedimento para que um autódromo seja feito ali com uma grande área verde junto as pistas, da mesma forma que hoje, o parque de Deodoro, que é ocupado pelos Militares o autódromo poderá

ocupar aquilo fazendo uma grande área verde. Armando Abreu fez outra observação, afirmando que a Prefeitura não tem ingerência no valor da terra. Disse ser impossível fazer habitações de 0-3 SM na Vieira Souto e na Avenida Atlântica; por mais que se queira, não se consegue ter ingerência sobre isto, limitando-se a atender a legislação. Finalizando, provocou Paulo Vidal que, apesar de ter dito que não é funcionário público, Armando Abreu disse que é servidor quem ocupa um cargo público. Paulo esclareceu que é funcionário Federal. Armando acrescentou que as pessoas que ocupam cargos em comissão na Prefeitura passam a ser funcionários públicos municipais e que muitas pessoas que ocupam cargos públicos não são servidores e não estabelecem uma ligação com Prefeitura.

Armando Abreu fez ainda algumas observações, chamando a atenção que, na zona residencial unifamiliar, os lotes de terrenos com testada de oito metros e áreas de 120 m² não é para elite. Afirmou que a elite não vai fazer residência em lotes com oito metros de testada. Disse sempre ponderar estas limitações que a Prefeitura impõe na legislação. Demonstrou que a área de Deodoro, do Autódromo, por exemplo, está do lado de uma área enorme de conservação ambiental e muito maior. Afirmou que a área do exército é uma área que já está toda mexida e que, a rigor, é uma área de vegetação nativa a acredita que o autódromo possa ser feito, preservando-se também uma grande área verde junto as pistas do autódromo. Provocando, mais uma vez, disse que vislumbra vocações enormes para o Marco Antônio afirmando que ele será o futuro ministro da defesa e que irá decidir tudo em relação às forças armadas.

Abílio Tozzini ponderou que por mais que o Exército tenha alterado coisas aqui, esta é uma área de preservação ambiental do Exército também, mas que, comparar com que já tem instalado de riqueza ambiental nesta área, com rochas afloradas, com a área onde será implantado o autódromo, pergunta se não tem outro lugar para o autódromo. Abílio manifestou sua indignação dizendo que tem que ser preservado, mesmo que tenha tido interferência humana. Para a área, supõe a existência de espécies nativas, pois nunca foi desmatada. Sobre a questão do meio ambiente, dos nichos ecológicos, sugeriu que deve ter instalado, não será transplantado, será destruído pode ser criado outro, pois é muito descampado DEBATE. Finalizou afirmando que ninguém deseja melar os Jogos Olímpicos DEBATE (?) afirmou que o que irá sobrar de legado é uma grande dívida a pagar e uma valorização fantasiosa dos nossos imóveis e que, depois de 2016, irá despencar e quem vai ter ganhado é quem fez a especulação.

Sérgio Dias pede a palavra para fazer um esclarecimento informando que quem está propondo Zona de Conservação Ambiental é o PEU. Afirmou que hoje é uma área militar onde o exército faz o que quiser – citou exemplos: forte, usina nuclear –, mas que estão propondo é uma nova legislação ambiental, que é o PEU. Em relação ao Autódromo, o Secretário comentou que não se está discutindo a localização e afirmou que está se respeitando uma lei do pacote olímpico que estabeleceu que ali seria o local para o futuro autódromo e, portanto, deve ser obedecido a destinação que foi o fruto de uma longa negociação com a confederação de automobilismo e a federação internacional de automobilismo para sair de Jacarepaguá e passar para um outro local. Disse que, dentro da cidade inteira, o local onde eles admitiram como possível é esta. Portanto, continuou, tem uma legislação anterior, o PEU está consagrando a região que foi definida. Informou que as questões ambientais serão analisadas pela Secretaria de Meio Ambiente: os impactos as mitigações, as compensações, serão exigidas na elaboração do projeto do autódromo. Disse que estão consagrando o que é existente e o que já é legislação e que ninguém irá destacar o mérito deste projeto nas questões ambientais. Lamentou que, em reuniões como estas, as pessoas vêm para criticar e que poucos para colaborar e garantiu que todas estas áreas verdes (no PEU) estão sendo colocadas, não pela Secretaria de Meio Ambiente nem a Secretaria de Patrimônio: é a Secretaria de Urbanismo, muito esforçada na elaboração deste PEU, manifestando muito orgulho disto.

Hélio questionou porque o Autódromo não vai para a área do Campo dos Afonsos DEBATE área limite de cemitério, com um conjunto habitacional beirando a pista que vai para Parque Anchieta e outro conjunto habitacional beirando a avenida Brasil.

Marco Aurélio disse que a Prefeitura fez um projeto de um parque para a área de Gericinó comum parque e o que se queria era um conjunto habitacional: o bairro de Gericinó,

Sérgio Dias informou que está se criando um imposto sobre a propriedade cobrando isto do

Exército. Lembrou que, quando se fala em Exército remete-se a tempos atrás em que a relação com o Exército era diferente, superado por uma coexistência mas que eles faziam o que queriam. Afirmou que não era só o Exército, mas também a Marinha, a Aeronáutica, o Governo do Estado, a Federação e que agora está diferente, pois ninguém faz um empreendimento sem tirar licença ou sem tirar habite-se. Em prosseguimento disse que a Vila Militar teve que se enquadrar direitinho nos parâmetros de legislação existente e tirou habite-se. Concluiu que o que estamos dizendo (com o PEU) é o seguinte: se for construir ali, vai pagar uma outorga onerosa para a Prefeitura para que a Prefeitura possa instalar os equipamentos públicos necessários para uma boa qualidade de vida urbana e ambiental para esta área. Ou seja, será cobrada a outorga onerosa como se cobra no Porto. Complementou que o PEU das Vargens já apurou 70 milhões de reais por conta de outorga onerosa que é um instrumento muito inteligente muito útil na cidade na questão de contrapartida. Relatou que o que acontece (hoje) é que o exército vende a área e temos que fazer uma legislação permissiva e a preocupação é levar infraestrutura, acessibilidade, mobilidade, escola, esgoto com o dinheiro arrecadado da venda do lucro do terreno deles: este é o grande diferencial desta região.

Marco Aurélio contou que o que tem de Patrimônio Histórico nesta área, o Exército mantém e conserva. Afirmou que, dentro da Vila Militar, o exército está restaurando todas as casas da vila. Em seguida questionou que o exército tem áreas fora e acredita que estas áreas poderiam ser trocadas. Sérgio Dias contemporizou que estas áreas estão hoje sem legislação e, se não fosse o Exército, estaria tudo invadido: estaríamos lidando com questões da informalidade e da ilegalidade. Marco Aurélio propôs ao Secretário de promover o exército para área extremamente vigiada, no Campo dos Afonsos uma planície imensa, que interessa aos militares. Sérgio finalizou afirmando que a negociação com o exército é um componente fundamental deste PEU.

Hélio Barros citou a Lei 10457, do estatuto da cidade, afirmando que lá está especificado claramente que o Município irá apontar as áreas de interesse social para fins de moradia como no PEU. Disse que, durante as discussões o Município editou a lei 50 e suprimiu os artigos 46 e da lei 11 977 que é minha Casa Federal. Em consequência, prosseguiu, ficou um hiato aberto que não se sabe o que fazer. Marco Aurélio diz que na Vila Militar. A Transolímpica vai passar na Leocádio de Figueiredo e vai tirar um monte de comunidades que sofreu intervenção com dinheiro do BID, a Caixa, o Município se endividou para fazer obra. Sérgio Dias questionou Hélio sobre a tentativa de colocar o erro do passado.

Hélio valorizou a atuação do Secretário Sérgio Dias frente à SMU e relatou que as gerências das APs permitem coisas absurdas na Avenida Brasil e denunciou a conivência na compra de lotes sem fiscalização e, elogiando o esforço feito na SMU na tentativa de resolver e regularizar o que ele chamou de uma favela cercada de cidade face à grande quantidade de loteamentos irregulares manifestou, novamente, o interesse em regularizar, criar parâmetros para reformulação do código de obras, discutir uma lei de uso e ocupação do solo que a cidade não tem. Sérgio Dias interrompeu a fala, afirmando que estes assuntos não estão sendo discutidos e que o Plano Diretor trata de regras gerais e os PEUs entram no particular e, portanto, esta região é completamente diferente da região vazia e por isso devem-se estudar as áreas em função das diferenças inerentes. Complementou dizendo que o Plano Diretor discute a cidade inteira no âmbito geral; que a cidade fazia muito pouco PEU e confirmou que esta será uma revolução na cidade e lista os PEUs que já foram discutidos no COMPUR: Madureira, Grande Maier, Penha, av. Brasil. Informou que serão elaborados 22 PEUs até o final do ano. Em continuação, Sérgio Dias disse que quando se discute o Autódromo não se está discutindo a mancha verde e sim, formulando uma legislação, onde existe irregularidade, são utilizados outros instrumentos que são os decretos de regularização das Áreas de Especial Interesse Social. Afirmou que foi feito um decreto que regulamenta a cidade inteira e, citando uma música popular, comparou o decreto como a letra “dança a noite inteira, mas dance direito”. Neste decreto, disse, pode-se fazer até dois pavimentos, ter determinados usos, não pode construir em margens de rio, deve obedecer à faixa marginal de proteção e não pode construir em encosta. Sugeriu para quem tiver dois pavimentos e não tiver estas características, que procure a SMU porque é passível a concessão do habite-se. Sérgio Dias informou que, no ano passado foram concedidos 2.711 *habite-se* na área informal e 18.000 na área formal. Concluiu que a relação entre a área formal e a informal ainda está muito longe do ideal, mas distante do que se fazia no passado. DEBATE Sérgio Dias afirmou que o PEU trata do formal para frente para que não ocorra a informalidade DEBATE Hélio

afirmou que o PEU é incompleto por estabelece normas e cria parâmetros para determinadas áreas para a situação futuras mas não cria instrumentos para regularizar o que já existe de irregular, fica repetindo o 322. DEBATE Hélio citou o PEU das Vargens que, em resposta à tentativa de regularizar uma área, é solicitada a consulta ao Plano Lúcio Costa. Disse que Associação conta com 45 arquitetos e engenheiros que trabalham no programa de arquiteto social. DEBATE Continuou dizendo que para dar entrada na SMU com um projeto de três pavimentos em edificações existentes há mais de dez anos, as pessoas não conseguem porque é alegado erro na ocupação. Hélio citou outras localidades que não tem PAL, mas possuem decretos – citou o decreto 25149 – que permitem dar entrada na legalização. Continuando, citou o exemplo da Lei Complementar 49 – PEU Bangu – afirmando que não é possível dar entrada no licenciamento. Lamentou dizendo que o que vale é o 322/75. Hélio afirmou que não é contra o PEU, mas que devem ser apresentadas alternativas para regularização do que já existe. DEBATE Rita Luz respondeu que, para determinadas situações será aplicado o MCMV. Hélio sustentou que o Município tem o poder de decidir onde vai colocar o as AEIS. Rita Luz diz que não se pode antecipar, deve-se trabalhar no reconhecimento, não antecipar. DEBATE. Marcelo Viseu complementa o que já havia sido dito, informando que, na elaboração de um PEU, podem-se definir áreas como de Especial Interesse, não podendo, entretanto, determinar que aquela área seja para o PMCMV. DEBATE Hélio propõe uma consulta ao Estatuto da Cidade e ao Ministério Público para dizer se o Município ou o poder executivo tem ou não o poder de decidir (sobre a situação) onde o técnico está vendo o dia-a-dia, não o que a legislação determina. Hélio disse que irá propor, junto com a Federação, uma consulta sobre o Impacto de Vizinhança do Autódromo afirmando que as comunidades não foram consultadas. DEBATE. O Secretário de Urbanismo tomou a palavra e disse que vários assuntos foram extrapolados e que considerou bastante discutida a questão, lamentando, entretanto, a ausência dos demais órgãos e instituições. Relatou que a reunião do COMPUR foi elogiada pelo representante do Consemac, Abílio Tozini e, antes de encerrar a sessão o representante do Clube de Engenharia que manifestou o apoio institucional ao COMPUR e às ações da Secretaria. Sérgio Dias deu por encerrada a sessão desejando que se consiga melhorar a estrutura, gerar legislação, incentivar bons usos para esta região.

Em 30 de agosto de 2011

Maria Helena Röhe Salomon
Secretária Executiva COMPUR