

O que muda com o novo Plano Diretor do Rio?

Considerações sobre o PLC n.º 44/2021 e as emendas do Poder Executivo, realizada em conjunto por instituições acadêmicas e associações profissionais, com apoio do Conselho de Arquitetura e Urbanismo, e coordenada pela Sociedade dos Engenheiros e Arquitetos do Estado do Rio de Janeiro.

**Apresentação à Comissão
Especial do Plano Diretor da
cidade do Rio de Janeiro
12/06/2023**



SOCIEDADE DOS ENGENHEIROS E ARQUITETOS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PROJETO: O QUE MUDA COM O NOVO PLANO DIRETOR DO RIO



CAU/RJ
Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Rio de Janeiro



Instituto
Brasileiro
de Direito
Urbanístico



Introdução

- Importância do Plano Diretor;
- Roteiro da apresentação:
 1. Instrumentos de política urbana
 2. Áreas/Zonas de Especial Interesse Social (AEIS/ZEIS)
 3. Projetos de Estruturação Urbana (PEUs)

Conteúdo

- **Outorga Onerosa do Direito de Construir**
- **Transferência do Direito de Construir**
- **Readequação do Potencial Construtivo no Lote**
- **Direito de Superfície**
- **Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios**
- **IPTU Progressivo no Tempo**
- **Arrecadação de Imóveis**
- **Operação Urbana Consorciada**
- **Operação Urbana Simplificada**
- **Operação Interligada**
- **Termo Territorial Coletivo**
- **Estudo/Relatório de Impacto de Vizinhança**
- **Regularização Fundiária**
- **Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social**
- **Áreas / Zonas de Especial Interesse Social**
- **Projetos de Estruturação Urbana**
- **Conselho Municipal de Política Urbana**

Instrumentos da Política Urbana

- **Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)**
- **Termo Territorial Coletivo (TTC)**
- **Parcelamento Edificação e Uso Compulsórios (PEUC)**
- **IPTU Progressivo no Tempo**
- **Operação Urbana Consorciada (OUC)**
- **Operação Urbana Interligada (OI)**
- **Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV)**
- **Regularização Fundiária**
- **Destinação de recursos para o FMHIS**

Instrumentos da Política Urbana

- **Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC**
 - Supressão da isenção do pagamento durante cinco anos das APs 1 e 3
 - Defender a vinculação dos valores arrecadados aos Fundos de Habitação de Interesse Social (50%) e de Desenvolvimento Urbano (50%)

Instrumentos da Política Urbana

- Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC
 - Manutenção das Emendas Modificativas nº 108 (altera *caput* do artigo 132) e 109 (aponta áreas prioritárias de incidência do mecanismo), visando a garantir sua autoaplicabilidade, bem como dos instrumentos subsequentes, como o IPTU progressivo no tempo
 - Previsão do prazo de até 360 dias para eventual regulamentação da ferramenta por ato do Poder Executivo

Instrumentos da Política Urbana

- IPTU Progressivo no Tempo
 - Defende-se o instrumento, objetivando cumprimento da função social da propriedade privada

Instrumentos da Política Urbana

- Termo Territorial Coletivo - TTC
 - Retirada da Emenda Modificativa nº 182 que suprimiu os artigos do TTC
 - Inclusão de dispositivo para que o TTC seja instituído na regularização fundiária de interesse social (Reurb-S)
 - Supressão do artigo 147, § 2º, e inclusão de eventuais pendências em relação ao modelo de gestão, de modo a garantir sua autoaplicação
 - Alteração do artigo 151, prevendo que a dissolução do TTC seja por decisão unânime de seus membros

Instrumentos da Política Urbana

- **Operação Urbana Consorciada - OUC**
 - Alteração do artigo 168, §5º, com previsão de mecanismos de gestão e transparência do fundo específico dessas operações já no Plano Diretor

Instrumentos da Política Urbana

- Operação Interligada
 - Acréscimo, ao *caput* do artigo 182, de previsão de que as contrapartidas serão calculadas proporcionalmente à valorização acrescida ao empreendimento e os recursos serão destinados, em partes iguais ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano
 - Supressão do art. 182, I, pois já contemplado com a alteração do *caput*

Instrumentos da Política Urbana

- **Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV**
 - Saudamos a exclusão da exigência do mínimo de 80 mil metros quadrados para a exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança (Emenda Modificativa nº 181)
 - Defesa da proposta da comissão do COMPUR, que trata a questão do EIV/RIV, e não foi considerada pelas emendas: foi proposto que fosse aplicado com a aprovação do Plano e considerasse o efeito cumulativo de atividades, estabelecendo categorias de análise de acordo com o porte e o uso

Instrumentos da Política Urbana

- Regularização Fundiária
 - Contra o remembramento irrestrito em Reurb-S;
 - Importância dos princípios estarem alinhados com uma política de HIS inclusiva e sólida;
 - Contra à adesão ao modelo federal, instaurado pela Lei no 13.465, de 2017 - titulação ampla e irrestrita;

Destinação de recursos da outorga para o FHIS

Proposta do CGFMHIS - 50% dos recursos da OODC para FMDU e 50 % para FMHIS

(NÃO ACOLHIDA)

Art. 83 / § 1º Os recursos serão destinados na proporção de **cinquenta por cento** ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU, devendo ser depositados em conta específica do Tesouro Municipal para utilização em obras com as finalidades previstas nos incisos I a VIII deste artigo, e **cinquenta por cento** ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, para implantação de projetos relativos à habitação e infraestrutura básica nas Áreas de Especial Interesse Social – AEIS.



Áreas / Zonas de Especial Interesse Social

- **Histórico de Implementação**
 - **AEIS - Secretaria Municipal de Habitação**
 - **AEIS - Secretaria Municipal de Planejamento Urbano**
 - **AEIS - Câmara Municipal**
 - **+ de 1.000 AEIS demarcadas**

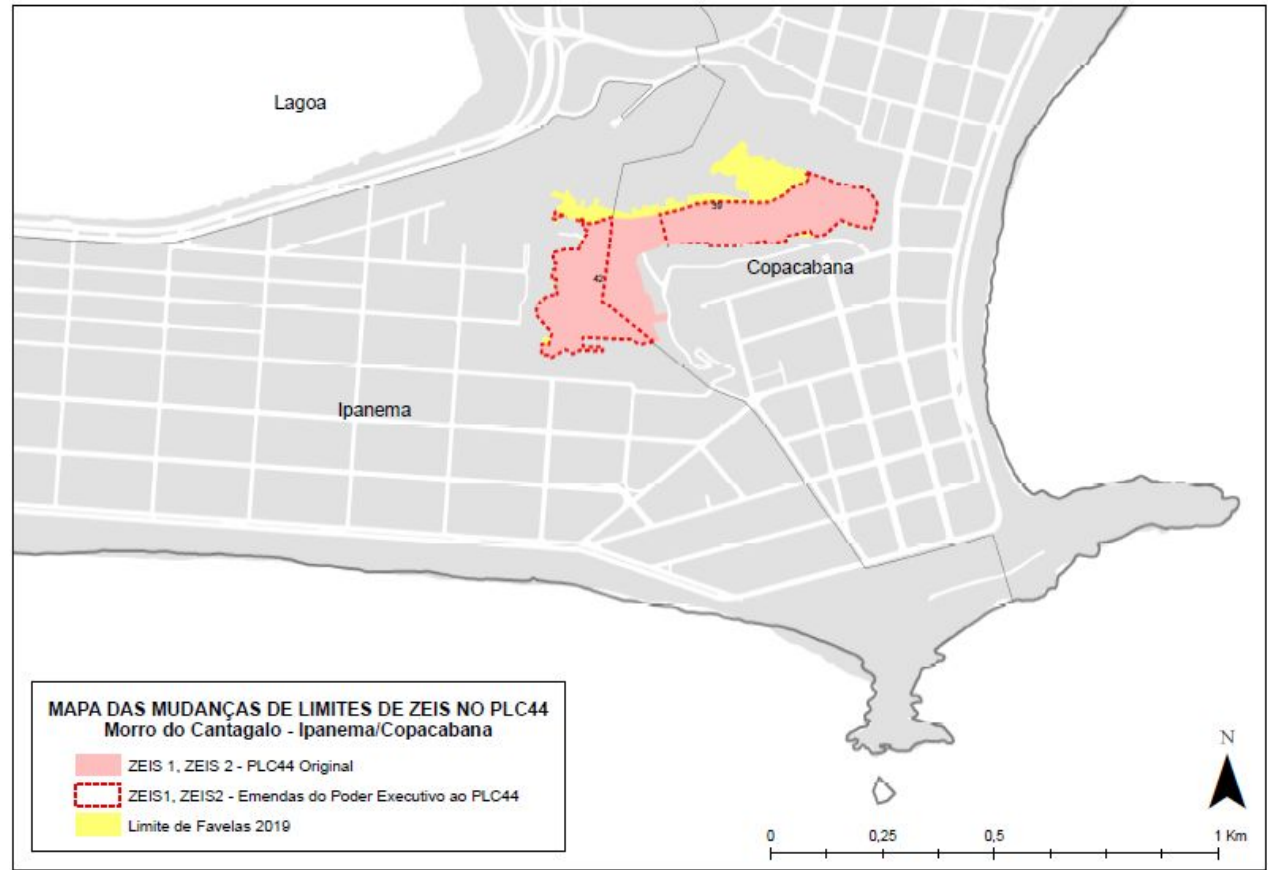
Áreas /Zonas de Especial Interesse Social - AEIS/ZEIS

- **Proposta do PLC 44/2021, criação de 430 ZEIS, sendo:**
 - 231 já estavam demarcadas como AEIS;
 - 199 favelas que não eram demarcadas como AEIS;
 - 525 favelas que não estão sendo demarcadas nem como ZEIS, nem como AEIS.
- **Emendas ZEIS:**
 - Retira o limite de 500 domicílios e aumenta as áreas classificadas como ZEIS na nova proposta de zoneamento;

(EMENDA MODIFICATIVA Nº 1 QUE ALTERA O ANEXO XXIII DO MAPA DE ZONEAMENTO POR AP)

MAPA ZEIS PLC44

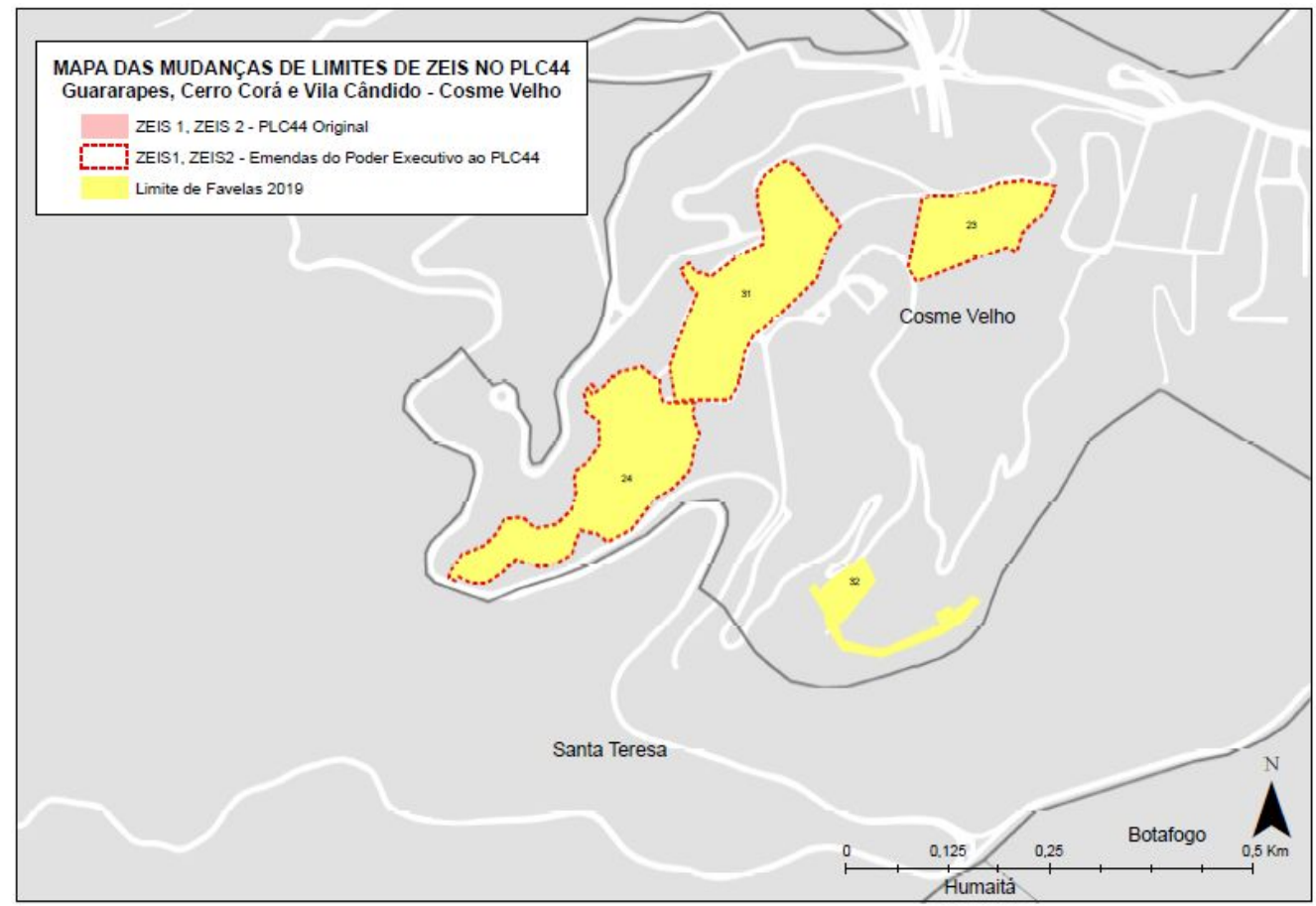
- Morro do
 - Cantagalo
- Ipanema /
Copacabana



MAPA ZEIS PLC44

- Guararapes
- Cerro Corá
- Vila Cândido

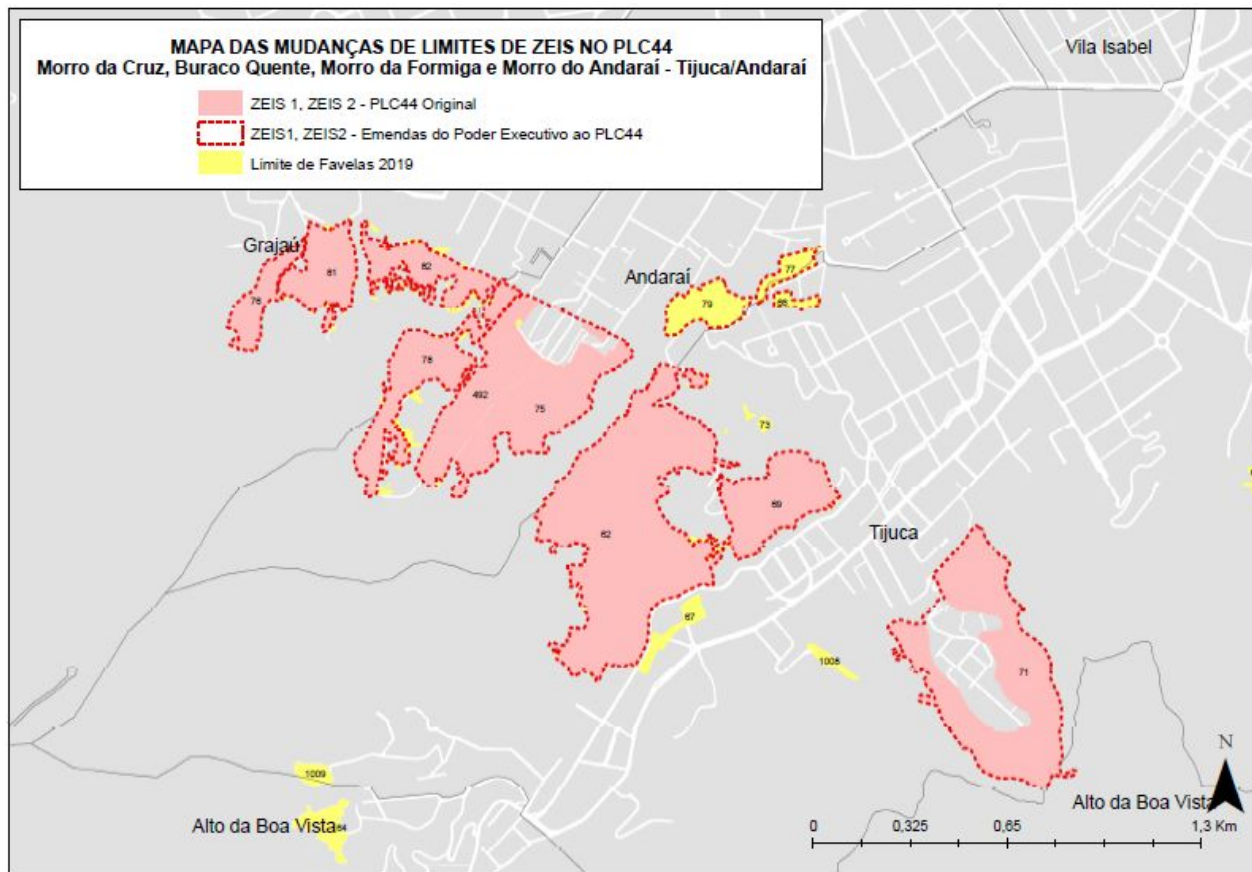
Cosme Velho



MAPA ZEIS PLC44

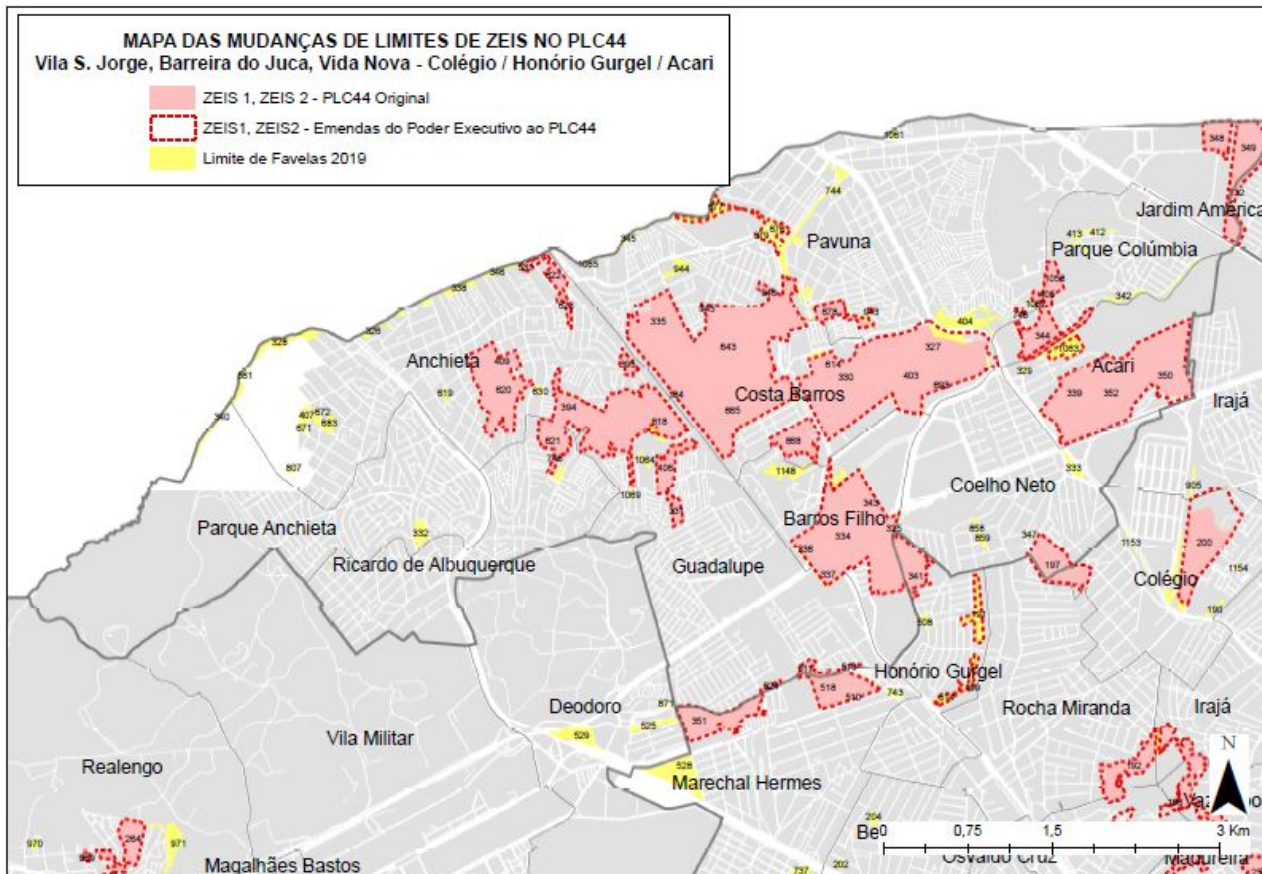
- M. da Cruz
- Buraco Quente
- M. da Formiga
- M. do Andaraí

Tijuca / Andaraí



MAPA ZEIS PLC44

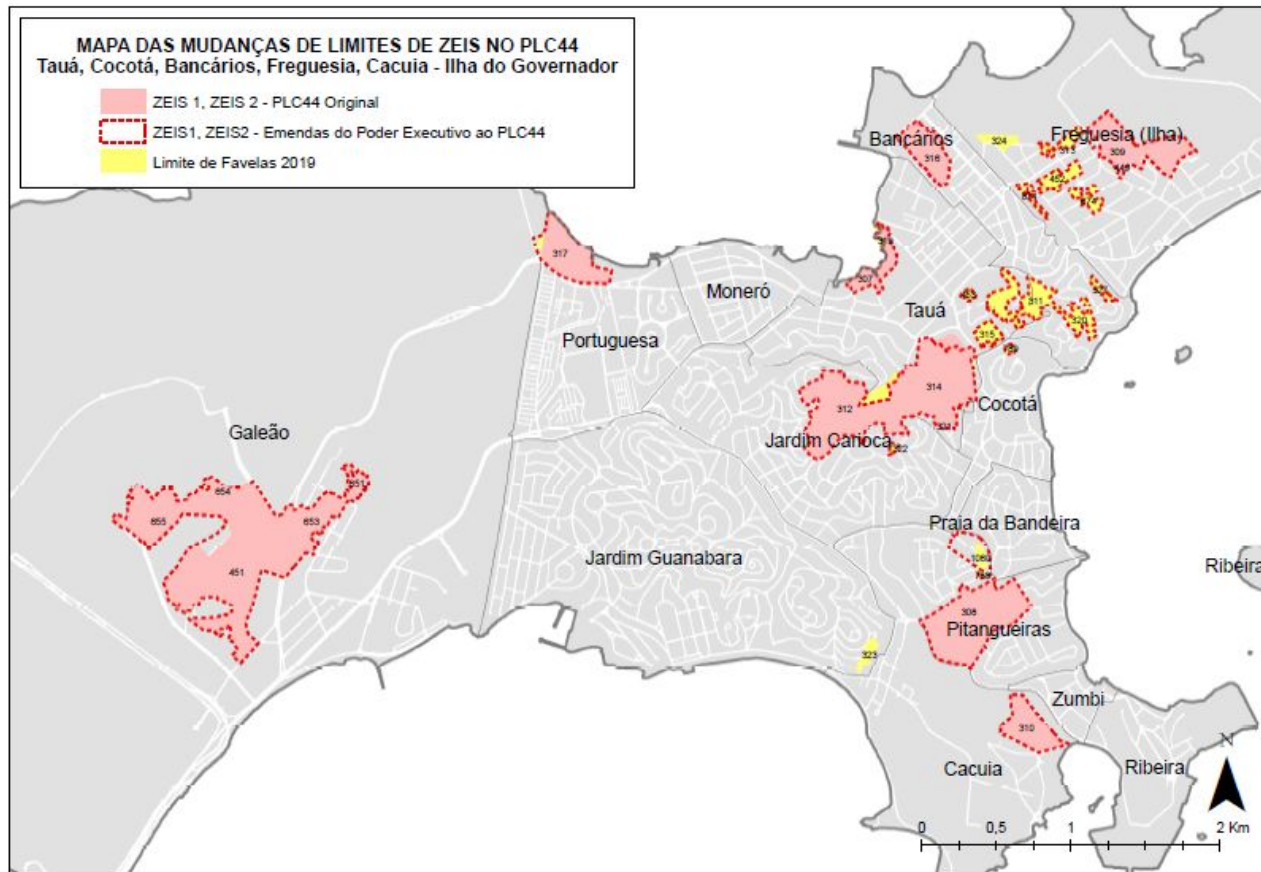
- V. S. Jorge
- Barreira do Juca
- Colégio /
- Honório Gurgel / Acari



MAPA ZEIS PLC44

- Tauá
- Cocotá
- Bancários
- Freguesia
- Cacuia

Ilha do Governador



Áreas /Zonas de Especial Interesse Social - AEIS/ZEIS

Propostas do GT de AEIS/ZEIS do COMPUR

- a) **AEIS 1:** Correspondem às já existentes
- b) **AEIS 2:** AEIS de Vazios (áreas não ocupadas)
- c) **AEIS 3:** Favelas reconhecidas pela prefeitura (SABREN)
que não haviam sido demarcadas como AEIS.

(ACOLHIDA EMENDA MODIFICATIVA Nº 173)



Áreas /Zonas de Especial Interesse Social - AEIS/ZEIS

Propostas do GT de AEIS/ZEIS do COMPUR

Criação de um GT para Regulamentação das AEIS **(NÃO ACOLHIDA)**



Art. 464. No prazo de um ano após a promulgação desta Lei Complementar, as AEIS do município deverão ser delimitadas e mapeadas por Grupo de Trabalho do Conselho Municipal de Política Urbana, garantindo a participação dos órgãos competentes, do poder público municipal e da sociedade civil.

Áreas /Zonas de Especial Interesse Social - AEIS/ZEIS

Propostas do GT de AEIS/ZEIS do COMPUR

AEIS 2: AEIS de Vazios

- Demarcação de imóveis públicos ociosos com potencial para uso habitacional (municipais, estaduais, federais).
- SPU, INSS, Novas Alternativas, próprios municipais, e outros.
- Demarcação de vazios urbanos remanescentes industriais:
 - área de terreno superior a 5.000 m², suficiente para a implantação de empreendimento com cerca de 100 unidades residenciais;
 - localização próxima a complexos de favelas ou numerosas favelas, visando a sua possível utilização no reassentamento de habitações a serem realocadas de áreas de risco;

Características da localização

Remanescente Industrial		Área	próximo centros infraestruturados	entorno complexos de favelas	próximo eixo transporte média e alta capacidade
Grande Porte:	Fábrica da GE (Jacarezinho)	215.871m ²	✓	✓	✓
	Vulcan Materiais Plásticos (Colégio)	104.957m ²	✓	✓	✓
	Fábrica Aeroequip (Vicente de Carvalho)	57.792m ² *confirmar subutilização	-	-	✓
	Big Foods (Colégio)	68.957m ² *confirmada subutilização	-	✓	-
	White Martins (Cachambi)	34.264,6m ²	-	-	✓
	Oficina de Trens (Deodoro)	32.785m ²	-	-	✓
	Fábrica Gillette (Benfica)	20.501,70m ²	-	✓	✓
Médio Porte	Malharia Zarkos (Del Castilho)	16.188,40m ²	-	-	✓
	Depósito TeleRio (Inhaúma)	13.728,50m ²	✓	✓	-
	Estamparia Metalúrgica Vitória (Benfica)	7.295,76m ²	-	-	-
	Pif Paf Alimentos (Bonsucesso)	5.079,98m ²	✓	✓	✓
	Indacol (Jacaré)	7.135m ²	-	-	-

Remanescentes Industriais

O quadro foi realizado a partir de dados da pesquisa que vem sendo desenvolvida por Maria Paula Albernaz, denominada *Estudo para Indicação de AEIS nos Remanescentes Industriais de Subúrbios Ferroviários da AP3, do PROURB/FAU/ UFRJ.*

Projeto de Estruturação Urbana dos Bairros - PEUs

- A revogação dos Projetos de Estruturação Urbana (PEU) (Art. 465) passou a ser o ponto mais polêmico da proposta de consolidação da legislação urbanística, sendo reforçado pela Emenda Supressiva nº 148 (Art. 87-89) que excluiu o instrumento como uma das formas de planejamento local;
- Não há clareza acerca das mudanças, ou dos impactos, de parâmetros construtivos e usos impostas pelo Plano Diretor no tocante aos PEUs;

Projeto de Estruturação Urbana dos Bairros - PEUs

- Os parâmetros para a exigência de realização de EIV/RIV são revogados dos PEUs e indicado para normativa posterior do Poder Executivo;
- O PLC 44/2021 enfraquece dos atos normativos de proteção de edificações e do ambiente construído;
- Os enquadramentos das atividades são revogados dos PEUs e indicado para normativa posterior do Poder Executivo;

Conselho Municipal de Política Urbana - COMPUR

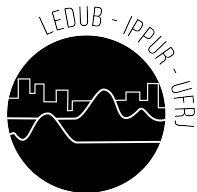
Resgate e Fortalecimento do COMPUR

Somos contrários à emenda supressiva nº. 185, que retira a obrigatoriedade imposta pelo art. 427, de que anteprojetos de lei vinculados ao desenvolvimento urbano e ao uso e ocupação do solo sejam apresentados ao COMPUR, antes de seu envio formal à Câmara de Vereadores. **(CONTRA EMENDA SUPRESSIVA Nº 185)**



O que muda com o novo Plano Diretor do Rio?

Realização



Patrocínio



CAU/RJ

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Rio de Janeiro