



11 de abril de 2018

Proposta para a nova Lei de Uso e Ocupação do Solo e novo Código de Obras

Palestrantes – Verena Vicentini Andreatt, Secretária Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação; Valéria Magiano Hazan, Subsecretária de Urbanismo; e Luís Gabriel Denadai, Coordenador de Planejamento Local da Subsecretaria de Urbanismo



## **CONSELHO ESTRATÉGICO DE INFORMAÇÕES DA CIDADE**

Ata da reunião de 11 de abril de 2018

Nesta data, reuniu-se por convocação da presidência do Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos (IPP), o Conselho Estratégico de Informações da Cidade (CEIC), órgão colegiado da estrutura do IPP, de acordo com a Lei 2.689, de 01 de dezembro de 1998, com a seguinte pauta:

Proposta para a nova Lei de Uso e Ocupação do Solo e novo Código de Obras

Os tópicos da apresentação realizada pela Secretária Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação, Verena Vicentini Andreatt, foram os seguintes:

- Nós trouxemos uma equipe jovem para pensar a legislação do uso e ocupação do solo. O objetivo era trazer profissionais mais antenados em relação a todos os novos critérios de urbanização, desenvolvimento urbano e amparado dentro do conceito de desenvolvimento orientado pelo transporte.
- Houve a implantação dos BRTs, como sistema importante para a cidade. Também houve uma cobertura extensa de VLT e metrô. Hoje o Rio apresenta uma malha urbana bastante consolidada e extensa.
- Simplificamos o código de obras, que tinha originalmente em cerca de 560 artigos que foram reduzidos para 40. A ocupação de solo também passou de 300 artigos para 65. Essa simplificação é não apenas um desejo de quem trabalha com legislação, como também de quem atende o setor imobiliário, que possui uma dificuldade de licenciamento, devido às inúmeras superposições e redundâncias na legislação. Não há uniformidade na própria análise do sistema arquitetônico.
- O trabalho foi desenvolvido e coordenado pelo Coordenador de Planejamento Local da Subsecretaria de Urbanismo, Luiz Gabriel Denadai, com a ajuda da Subsecretária de Urbanismo, Valéria Hazan, e eles dois são hoje as peças-chave, pois constituíram esse projeto de lei que está atualmente na Câmara dos Vereadores. Está agendada uma audiência pública para daqui a um mês.

**Em seguida, foi dada a palavra à Subsecretária de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação, Valéria Magiano Hazan. Os tópicos apresentados por ela foram os seguintes:**

- Começamos esse trabalho com a mudança de gestão quando houve uma demanda do Secretário sobre a quantidade total de projetos de lei que tínhamos na Câmara durante a gestão anterior e a quantidade aprovada, já que eram quase trinta projetos de lei.
- Apresentamos os pontos que considerávamos fundamentais para a mudança de paradigma da cidade, e a partir disso, houve uma resolução do grupo de trabalho que foi presidido pelo Coordenador de Planejamento Local da Subsecretaria de Urbanismo, Luiz Gabriel Denadai.

Nós fizemos a revisão de quatro projetos de leis e realizamos quase 50 reuniões internas, além de encontros com outros órgãos. No final, o Luiz Gabriel conduziu toda a edição das propostas de lei.

- Hoje nós temos uma legislação que tende a ser expansionista. Nossa intenção é que a cidade se torne mais compacta, policênica e tenha menos concentração de atividades no Centro e na Barra da Tijuca e que seja multifuncional para evitar deslocamentos pela cidade.

- A gente teve um trabalho de integração com o Plano Estratégico, que estava sendo elaborado na mesma época, e também, com o Plano Metropolitano, que está agora em fase final.

- Em relação ao zoneamento territorial, o objetivo era especializar e rever conceitos do Plano Diretor, espacializar e detalhar os vetores de crescimento do artigo 33 e embasar as previsões das zonas. Neste aspecto, o zoneamento, na época em que o Plano Diretor vigente era de 2011, não estava de acordo com a realidade e, por isso, realizamos a adequação de acordo com o Plano Estratégico.

- O crescimento populacional tem sido acelerado, prova disso são a AP1 e AP2 que têm a menor concentração de população.

- Em relação à concentração de número de estabelecimentos, os maiores índices são no Centro, Barra da Tijuca, Copacabana e Tijuca. O maior registro de estabelecimentos abertos foi em 2016.

- Há uma nova proposta de zoneamento para as regiões da Pavuna, Santa Cruz, Cidade Universitária, Ilha do Governador, Deodoro, Irajá e Vicente Carvalho.

**A apresentação teve continuidade com o Coordenador de Planejamento Local da Subsecretaria de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação, Luís Gabriel Denadai, que falou sobre os seguintes tópicos:**

- Atualmente existem na cidade cerca de 150 a 170 zonas em ação. Mas nós estamos resumindo isso para 16/ 17 zonas diferentes. Então, isso vai simplificar muito o entendimento da organização que a gente pretende dar para a cidade.

- Nós temos duas zonas conservação ambiental: uma é a zona de preservação total, por exemplo, os maciços, as áreas de proteção; a segunda reúne zonas de encosta e outras mais frágeis que nos permitem uma zona de ocupação menor. Trouxemos a proposta do retorno da zona agrícola, o que é interessante, pois, desde os anos 1970, o município é considerado completamente urbano.

- Existem quatro zonas que são classificadas como "Multifamiliar". A Multifamiliar 4 é uma zona especial que criamos para colocar as principais regiões de informalidade da cidade, como as comunidades da Rocinha, Jacarezinho e Alemão. Essa é uma zona especial porque o modo como consideramos nesta zona não leva em conta necessariamente a propriedade do solo.

- O Governo Federal aprovou uma lei que tem como objetivo proporcionar uma quantidade de incentivo muito grande para este tipo de legalização. A ideia é proporcionar algum tipo de formalidade e empreendedorismo construtivo para quem vai construir nessa área. No futuro, a zona ainda vai precisar de mais regulamentação. A princípio, nós tínhamos a intenção de fazer uma regulamentação básica para aprimorar melhor com o tempo.

- O centro da cidade hoje é basicamente um centro histórico, onde temos a área central 1 e 2.

- As Zonas de Operações Especiais são as zonas que têm planos específicos de ocupação, como a Ilha do Fundão, o Aeroporto Santos Dumont e o Aeroporto Galeão, além das áreas do exército de Santa Cruz, Urca e o Campus da UFRJ da Praia Vermelha.

- A Zona de Desenvolvimento Econômico Metropolitano é um espaço voltado para investimento de grande porte com dinâmicas metropolitanas, centros logísticos, indústrias e região portuária.

- Nós fizemos esse zoneamento metropolitano na região da Pavuna com a intenção de fomentar uma ocupação mais voltada para o caráter metropolitano do Rio de Janeiro.

*Aparte do conselheiro Mauro Osorio:* Na zona suburbana há a necessidade de se realizar uma expansão, apesar de ter 40% da população morando. Acho que a questão do Porto do Rio é uma discussão complexa, mas necessária.

O município de Itaguaí ainda pode crescer como terminal de containers. Agora, possivelmente, vai ter o Porto Maricá. À medida que os containers de Itaguaí aumentam, você pode estar atraindo indústria para Santa Cruz e gerando outras formas de receita.”

É preciso negociar com as Forças Armadas. A Prefeitura e o Governo do Estado têm que ter uma negociação e uma política com o Presidente da República e com o Ministro da Defesa porque são áreas muito importantes tanto do ponto de vista econômico, como tecnológico. Acho, inclusive, que pode ter uma articulação e um benefício para a cidade.

*Aparte do conselheiro Jaílson Souza, do Observatório de Favelas:* - Eu morei na Maré por muito tempo, então, eu consigo ter um olhar da periferia tanto do ponto de vista político, como estético. Então, a primeira recomendação, mesmo que pareça absolutamente primária e inconsequente, mas fundamental, é a representação que se tem dos espaços periféricos. Eu não conheço um mapa que não represente a periferia de marrom. As favelas são cheias de jovens e crianças, a cor rosa seria o mínimo para representar esses locais.

- A ideia da favela em espaço informal como negativo está subjacente a nossa visão de cidade. Então, quando a gente apresenta seja no campo da cor, seja no campo da fala, a todo o momento a gente tende a pensar o informal como negativo. Entender o potencial do informal é importante até pra articular ações para o desenvolvimento da cidade.

- É necessário que pensemos a regulação do espaço público, principalmente nas favelas e

periferias. A questão é entender a potência da favela, ressignificá-la, e torná-la participante desse processo de regulação do espaço público.

- Entender a potência do informal é importante para pensar como se articula o desenvolvimento da cidade. A pergunta que se coloca é analisar qual estratégia podemos construir para a cidade do Rio de Janeiro e adjacências para recuperar o controle republicano nos espaços públicos da cidade, em particular nas periferias e favelas?

*Aparte do Coordenador Geral de Planejamento e Projetos da Subsecretaria de Urbanismo, Luís Gabriel Denadai: O nosso objetivo neste zoneamento específico é reconhecer que dentro das favelas existe uma dinâmica econômica viável e que isso ocorre à margem da legislação formal. Nosso desafio é encontrar meios para trazer esses indivíduos para a formalidade.*

### **A Subsecretária de Urbanismo, Valéria Magiano Hazan, retoma a palavra**

- Essa lei só facilita a metade formal da cidade. A questão da informalidade não se restringe às favelas. Sobre este assunto, nós temos outra lei, que é a lei de parcelamento do solo, que também está entre as novas propostas que estão na Câmara Municipal, e que substitui nosso decreto N° 3800 de 1970, que está em vigor na cidade. Essa lei está em uma hierarquia abaixo da lei federal de 1977, mas que hoje está sendo revista.

- Com essa nova lei federal e com o novo decreto, abrimos uma janela de oportunidade de termos um balanceamento muito maior, ou seja, uma mudança para questão do formal/informal. Mas, como é muito recente, ainda estamos trabalhando nessa regulamentação municipal em relação a esse tipo de tecido, que não está adequado ao que é considerado formal.

- É necessário pensar as regras relacionadas ao espaço, como salubridade e chegada de serviços públicos, pontos essenciais ao se criarem regras urbanísticas.

O presidente Mauro Osorio agradeceu aos presentes e encerrou a reunião do Conselho Estratégico.

A Assessoria de Comunicação tomou notas e elaborou esta Ata, que será assinada pelos conselheiros presentes. Eventuais correções serão encaminhadas pelos conselheiros e constarão da ata da próxima reunião do Conselho.