

TRANSCRIÇÃO DE AUDIÊNCIA PÚBLICA

O MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, através da Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU), em respeito ao princípio constitucional da publicidade e transparência, publica o texto com a transcrição integral do áudio da Audiência Pública realizada no dia **16 de julho de 2013, das 09:30 às 12:30**, no Clube do Servidor, situado na Cidade Nova, nesta Cidade, com o objetivo de apresentar e discutir os Instrumentos do Plano Diretor – Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei de Parcelamento do Solo, Código de Obras e Edificações e Código de Licenciamento e Fiscalização.

“Daniel Mancebo (SMU) - Nós estamos sem microfone, mas tivemos que mudar o local em função de uma necessidade de uma demanda do Prefeito para realização de uma coletiva que vai ser realizada lá no auditório, e, em função dessa coletiva que foi marcada de forma emergencial, nós tivemos que alterar o local para o Clube dos Servidores.

Inicialmente eu gostaria de informar a programação. Nós pretendemos fazer uma explanação de trinta minutos sobre a Lei de Uso e Ocupação do Solo e a Lei de Parcelamento do Solo. Posteriormente estamos prevendo uns trinta minutos de perguntas, vamos distribuir para vocês durante a apresentação uns papéis nos quais vocês poderão fazer as anotações desejadas, logo após estamos prevendo quinze minutos de coffee break e voltaremos à apresentação falando sobre o Código de Licenciamento e Fiscalização e o Código de Obras e Edificações. Novamente teremos mais trinta minutos para discussão, e aproximadamente 12h30min a gente encerra essa audiência.

Como componentes da mesa nós temos a Rita Luz que é nossa coordenadora geral de planejamento urbano, a Mariana Barroso que é gerente da Área de Planejamento 2, a GPL2 e é responsável pelo planejamento local da área da Zona Sul e Tijuca, A Glória que está representando a Luisa que é gerente da GPL1 que é responsável pelo Centro, a Subsecretária de gestão Márcia Bastos que está a caminho e a coordenadora geral de licenciamento e fiscalização Cristina Auler, compõem a mesa.

Inicialmente a gente gostaria de enfatizar a necessidade de vocês assinarem a lista de presença, no intervalo, por favor, façam. As perguntas serão escritas no papel, vamos receber estas perguntas e vamos responder no tempo destinado a isso. É importante deixar claro que esta é a primeira das Audiências Públicas programadas. Estamos prevendo mais três audiências nas outras macrozonas estabelecidas pelo Plano Diretor, ou seja, a macrozona Incentivada que vai ter uma reunião no auditório do Mercado de Madureira, onde a abrangência dessas macrozonas se estende desde a Tijuca até a Ilha do Governador e Deodoro. Posteriormente faremos também no auditório da Faculdade Moacyr Bastos em Campo Grande para a macrozona Assistida, que abrange boa parte da Zona Oeste desde Deodoro até Santa Cruz e faremos mais uma na Barra da Tijuca para a macrozona Condicionada que se estende desde Guaratiba até Jacarepaguá e Barra. Nós entendemos que os projetos de lei que estamos apresentando estão abertos para discussões, e que esses focos são importantes para levantar novas sugestões e questões a serem trabalhadas nesse projeto de lei.

A visão de planejamento que nós entendemos como base do nosso trabalho é a visão estipulada pelo Plano Diretor que traz a paisagem como o bem mais valioso da cidade, e o desenvolvimento urbano tem que estar adequado a essa paisagem, respeitando e protegendo. Nesse sentido, esse foi o grande orientador no desenvolvimento desse trabalho. Além disso, o meio ambiente, o Patrimônio Cultural Histórico e todo esse contexto são base para o desenvolvimento das nossas legislações. Outros elementos que o Plano Diretor traz como importantes e a gente considerou foram: a função social da propriedade; a qualidade da ambiência

urbana; a valorização e proteção do uso sustentável do meio ambiente e a regularização urbanística e fundiária, assim como a produção de moradias populares. Também condições básicas para podermos fazer esse trabalho de regulamentação dos instrumentos.

São quatro instrumentos que foram trabalhados pela Secretaria de Urbanismo, coordenando essa elaboração, e se enquadram num conjunto proposto pelo Plano Diretor de instrumentos e regulamentações urbanística, edilícia e ambiental. Então a Lei de Parcelamento do Solo, a Lei de Uso e Ocupação do Solo, o Código de Obras e Edificações e o Código de Licenciamento e Fiscalização foram coordenados pela Secretaria de Urbanismo e contaram com a participação de diversas Secretarias para a elaboração desses instrumentos. Além desses quatro existe também o Código Ambiental, que foi coordenado pela Secretaria de Meio Ambiente e também compõe esse conjunto de instrumentos que foram encaminhados a Câmara Municipal dentro do prazo previsto pelo Plano Diretor de 13 de abril de 2013, ou seja, o Plano Diretor estipulava dois anos para a gente encaminhar a regulamentação desses projetos de lei para a Câmara, sobre pena de a Câmara ter a autoria desses projetos de lei.

Nesse sentido nós achamos importante dar essa orientação para o Executivo, que seria o texto base para as discussões tanto na Câmara quanto nas audiências públicas que nós estamos fazendo. É importante lembrar que nesse contexto das discussões que estamos fazendo, estamos minutando, pensando em novas emendas ao texto que foi encaminhado a Câmara para aí sim poder alterar os textos originais conforme solicitado nas discussões públicas e nas discussões no âmbito do COMPUR, Conselho de Política Urbana. Nós colocamos para fins de consulta e análise para a sociedade, todas essas minutas, todos esses projetos de lei no site da Prefeitura, no site da Secretaria de Urbanismo, então você entra no site da Prefeitura especificamente /SMU, tem um link, mas também tem uma aplicação lá chamada instrumentos do Plano Diretor. Você clica ali e terá acesso a todos os projetos de lei, os anexos e inclusive a algumas apresentações que foram feitas, as comunicações referentes às reuniões do Conselho de Política Urbana sobre esse tema também estão lá.

Nós temos um email para o envio de sugestões que é o participe.instrumentos@gmail.com, nós estamos recebendo sugestões e respondendo dentro do possível. Sobre as reuniões públicas que já foram feitas, nós realizamos reuniões no Conselho de Política Urbana, foram cinco reuniões sobre esses diversos códigos contando com a presença dos conselheiros. Isso aconteceu em Maio e Junho e coletamos algumas observações, sugestões para poderem ser encaminhadas para o projeto de lei. Nós também estamos fazendo as Audiências Públicas e estamos prevendo que a própria Câmara também fará essa discussão no seu âmbito legislativo. A audiência de hoje é da Macrozona Controlada, temos ainda no Mercado de Madureira a Incentivada, no teatro Moacyr Bastos a Assistida e na Câmara Comunitária da Barra a Condicionada. Todas essas informações estão em nosso site.

Dentro desse contexto de instrumentos que estamos trabalhando, nós consideramos importante definir bem o que cada um aborda, então, no caso específico da Lei de Uso e Ocupação do Solo, ela define os parâmetros de uso e ocupação do solo da cidade, além de estabelecer diretrizes de uso e ocupação do solo relativo à infraestrutura, a centralidade, as restrições a ocupação urbana. O objetivo da lei geral de Uso e Ocupação do Solo é ser o norteador para a aplicação futura de PEUs, Planos de Estruturação Urbana, que são instrumentos locais que terão que seguir essas definições e conceitos da lei maior de uso e ocupação do solo. Ele traz estratégias de proteção da paisagem urbana, tais como o Relatório de Impacto de Vizinhança, ordenação de imobiliário urbano e uma série de outras questões, como ocupar encostas e diversas outras situações relativas à proteção da paisagem. É importante ficar claro que a lei de uso e ocupação do solo tende a ser uma lei mais conceitual possível, ou seja, ela não define parâmetros, locais de uso e ocupação do solo, ela

não estabelece o gabarito de uma determinada rua, ela não define o uso de uma determinada quadra. Todo esse detalhamento da legislação ficará a cargo dos Planos de Estruturação Urbana, os PEUs.

A Lei de Parcelamento do Solo estabelece parâmetros específicos de parcelamento, ela é uma lei mais enxuta e mais voltada para essa margem de parcelamento. O escopo dela é bem mais restrito. Ela segue normas rigorosas de infraestrutura. Nós levantamos diversas normas técnicas referentes à implantação de infraestrutura para poder adequar essa Lei de Parcelamento que está bastante defasada, além disso, define critérios para áreas de implantação de equipamento e define critérios para a implantação de logradouros públicos, acessibilidade e maior permeabilidade da área viária.

O Código de Obras e Edificações já define parâmetros específicos para a construção das edificações. Tudo que estiver interno ao lote e for referente à edificação é definido pelo Código de Obras e Edificações, todos os parâmetros referentes à parte interna e externa da edificação tais como, as áreas de circulação, as dimensões de compartimentos internos a edificação, todo esse detalhamento está contido nele. Nós consideramos diferentes normas que assegurem a habitabilidade, conforto, ventilação e iluminação e trazemos inovações referentes à acessibilidade, sustentabilidade e segurança das edificações. O objetivo desse código é tratar das características internas e externas a edificação e as áreas comuns das edificações também.

Por fim, o Código de Licenciamento e Fiscalização, que trata basicamente de procedimentos tanto de licenciamento quanto de fiscalização, do licenciamento de obras públicas e privadas e da fiscalização tanto dos profissionais quanto dos proprietários e órgãos envolvidos nesse licenciamento.

A Lei de Uso e Ocupação do Solo especificamente, pelo Plano Diretor no Art. 45 estabelece o zoneamento do território principal, atualizando, unificando, simplificando e sistematizando os novos reguladores vigentes. Desse contexto, quando nós estivemos fazendo essa revisão, consideramos todas as legislações locais existentes no Município, que são diversas e em variados padrões, fizemos todo o levantamento exaustivo do local, por exemplo, como o gabarito é definido para determinada área da cidade. Na Zona Oeste, como é definido o Decreto nº322/76? O PEU de Campo Grande, como ele é definido? Na Zona Sul, como são as definições de gabarito? Consideramos todo este universo para poder estipular uma nova orientação que vai servir para as novas legislações locais. Os novos PEUs vão seguir a orientação definida pela lei de uso do solo. Nesse contexto de normas em vigor que existem, consideramos tanto o Plano Diretor, que muda com a legislação, traz inovações, por exemplo, novas categorias de Zona, o regulamento de zoneamento, decreto nº322/76, os planos de estruturação urbanos, os PEUs, já em vigor, as áreas de especial interesse tanto urbanístico quanto social e as normas específicas que existem.

Consideramos como condicionantes básicos do uso e ocupação tanto a capacidade existente projetada de infraestrutura quanto a paisagem da cidade e a proteção do meio ambiente, como já havia sido falado. Devemos considerar o Rio como Patrimônio da Humanidade conforme a própria UNESCO definiu na categoria Paisagem Cultural, então dentro dessa orientação clara nós trabalhamos a legislação de forma a que ela preserve tanto a paisagem quanto a capacidade existente e projetada de infraestrutura, seja de água, esgoto, drenagem, coleta de lixo, transporte e áreas verdes. Como pontos relevantes nós temos diversas questões. As macrozonas de ocupação são seguidas. Nós temos estratégias de proteção do meio ambiente e da paisagem, vamos falar adiante; temos definição e delimitação de áreas de restrição à ocupação urbana, que ainda vão ser detalhadas; a capacidade de suporte, como eu já havia falado relativa à infraestrutura, também com várias orientações a serem seguidas; o sistema de centro e subcentro, ou seja, centralidades que nós definimos no âmbito Municipal; uma hierarquia de centralidades na cidade indo além do que o

Plano Diretor estabelecia; zoneamento proposto, quer dizer, a gente define um novo cardápio de zonas a serem seguidos no futuro pelas novas legislações; padronização de conceito de parâmetros urbanísticos, para os terrenos, como por exemplo, como os afastamentos serão definidos? Como o gabarito vai ser definido? Como a taxa de ocupação vai ser definida? Tudo isso está colocado nesse capítulo. E a parte relativa a grupamentos, quais os usos permitidos de equipamentos? Quais são as áreas de doação? Quais as características desses grupamentos? Tudo isso está colocado no capítulo relativo a grupamento.

A macrozona Controlada que pega centro e zona sul, deve ter um adensamento populacional controlado e deve optar pela reconversão de edificações já existentes e não pelo seu incentivo.

A macrozona Incentivada deve ter um adensamento populacional mais significativo, pois tem uma infraestrutura mais disponível e deve ser estimulado um desenvolvimento maior das suas atividades econômicas, promovendo novas centralidades nessa área.

A Condicionada deve ter um adensamento populacional compatível com a demanda de infraestrutura, mas também subordinado à capacidade de investimentos públicos e privados, para dotar esta área de infraestrutura; a Assistida deve ter um adensamento populacional acompanhado necessariamente de investimentos, privados de preferência, mas também mais fortemente de investimentos públicos.

Nesse contexto as quatro macrozonas estão aí estabelecidas, conforme o Plano Diretor define e o que nós fazemos é definir um pouco mais detalhadamente como essas macrozonas devem trabalhar em função das restrições a ocupação. Nós definimos uma grande mancha de restrições que não impedem a ocupação, mas que indicam que o poder público, a sociedade, deve ter um olhar mais cuidadoso com essas áreas para uma ocupação ambientalmente adequada. A gente sobrepõe essa camada sobre as quatro macrozonas e detalha um pouco mais essa questão.

Nesse contexto de estratégias, sobre o aspecto da paisagem, por exemplo, a gente define restrições para construção em terrenos em áreas verdes e próximos a cursos d'água e encostas. Além disso, definimos critérios para a implantação de mobiliários apenas em espaços públicos. Sobre o aspecto do Patrimônio Cultural nós definimos alguns incentivos para a reconversão de patrimônios tombados e preservados. Sobre o aspecto da sustentabilidade definimos algumas diretrizes para ações sustentáveis, definimos alguns projetos, planos e ações prioritários para atender a essa temática e enfocamos que o uso do solo deve ser compatível com a capacidade de suporte. Sobre o aspecto do Patrimônio Cultural a gente reforça que legislação referente ao patrimônio é soberana, ela se coloca sobre qualquer legislação nas áreas atingidas por esta proteção.

As áreas de restrição e ocupação são as que precisam de maior proteção e cuidado do poder público e também da sociedade, elas incluem as áreas sujeitas a deslizamentos. Nós conseguimos um mapeamento da GEORIO sobre esta questão e trouxemos isto para as áreas de restrição e ocupação urbana. Consideramos também as unidades protegidas de conservação da natureza e consideramos algumas outras áreas de risco a inundações e também com cobertura vegetal. Assim definimos as áreas de restrição e ocupação urbana. Lógico que dentro dessa mancha você terá níveis diferenciados de restrição que vão ser trabalhados no local. Nesta imagem, por exemplo, nós temos em verde em algumas áreas de restrição e você vê que as áreas mais consolidadas estariam de fora, porém existem áreas consolidadas que tem maior risco a deslizamentos e elas também foram consideradas nesses estudos. Nós definimos uma grande mancha onde delimitamos as áreas de restrição e ocupação urbana, temos áreas dos maciços de Gericinó, Pedra Branca e Tijuca, algumas já

protegidas pelos instrumentos de conservação e outras ainda não, e outras áreas espalhadas nas outras macrozonas, como, por exemplo, no caso de Guaratiba e de algumas serras isoladas.

A capacidade de suporte a ocupação considerou diversos aspectos, tanto o abastecimento de água e esgoto quanto escoamento sanitário, transporte do sistema viário, a própria paisagem, iluminação pública, proteção das encostas, drenagem e resíduos sólidos, todos esses elementos tem capítulos específicos dentro da LUOS com orientações claras do que deve ser considerado e o que vai resultar na aplicação futura de novos parâmetros urbanísticos.

No sistema de transportes nós consideramos não só as obras que já estão em andamento, mas também as projetadas, os BRTs, BRS, a implantação do VLT e diversas outras obras de infra estrutura nós consideramos. Sobre o aspecto de transportes utilizamos a hierarquia da ocupação viária da CETRIO também, do sistema viário. Nesse sentido, como a gente vinculou isso ao uso e ocupação do solo? A gente está orientando através da LUOS que sejam priorizadas para revisão desta legislação as áreas ao longo desses corredores para que seja dada uma nova dinâmica a essas áreas e isso já está sendo feito no desenvolvimento dos PEUs pelas gerências locais, estas áreas estão sendo privilegiadas por terem uma maior demanda, uma maior modificação do espaço urbano.

Pergunta da audiência: A ciclovia entra?

Daniel Mancebo - Também entra, também foi considerada. Outro aspecto que a gente considera é a relação dessa estrutura com as centralidades, tanto as atuais quanto as novas. A gente tem algumas diretrizes para dar incentivo às centralidades locais, para uma maior distribuição dessas centralidades, para reduzir deslocamentos urbanos e assim sucessivamente. Outras orientações estão bem claras na LUOS.

A definição de hierarquização do sistema viário que nós colocamos na LUOS foi feita em conjunto com a CETRIO e define seis níveis de hierarquia: vias estruturais expressas, no caso da Av. Brasil; vias estruturais não expressas, que é o caso da Avenida das Américas; arterial primária, como exemplo a Presidente Vargas; arteriais secundárias, que é o caso da Rio Branco; coletoras, que é o caso da Dias da Cruz e vias locais, tem como exemplo essa rua em Ipanema.

Sobre o aspecto das centralidades nós consideramos cinco níveis de centralidades nos nossos estudos: O Centro da Cidade é o centro de maior abrangência, é o centro de alcance metropolitano. Abaixo dele você tem outro nível de centros que são muito importantes e que devem ser sempre estimulados para que mantenham a sua centralidade nesse nível, que é o caso de Madureira, Barra, Botafogo, Campo Grande, Cidade Nova, Copacabana, Cidade Universitária, em uma perspectiva de médio a longo prazo, e São Cristóvão. Pra fazer essa hierarquização nós consideramos os dados relativos à dinâmica econômica obtidos junto a Secretaria de Fazenda, consideramos os dados de imposto sobre serviços da ISS, ICMS, consideramos a dinâmica imobiliária que é o ITBI e o IPTU pra avaliar como essas centralidades realmente são dinâmicas.

Nós também levantamos dados junto Secretaria de Transportes e também fizemos o levantamento de um relatório do Ministério do Trabalho e Emprego, sobre a quantidade de empregos gerados em uma determinada área. Nós usamos essas três variáveis e chegamos nessa hierarquização: o Centro de Alcance Metropolitano; Centro de Alcance Municipal; Centros Regionais que é o caso da Tijuca, Ipanema, Leblon; Subcentros locais com um detalhamento maior, São Conrado, Gávea, Jardim Botânico; por fim concentrações que estão bem localizadas no território, Concentrações Pontuais ou Lineares de comércio e serviço. Dentro

desse contexto foi gerado esse mapa de centralidades com o Centro se destacando e os outros níveis representados nele.

Sobre o zoneamento proposto são definidas vinte zonas que se enquadram em algumas categorias principais. Nós teríamos uma zona residencial unifamiliar R1, que dependendo da situação do local ela pode admitir alguns outros usos. Vai ser feita uma avaliação no local e dentro desse aspecto local, vai ser avaliado, ou ela vai ser uma área exclusivamente residencial ou ela pode admitir o uso de serviços em algumas situações. Então poderemos ter uma zona familiar exclusivamente familiar, poderemos ter uma zona unifamiliar que admite atividades de serviço e assim sucessivamente. Definimos as zonas residenciais multifamiliares, zonas estritamente industriais, zonas de uso misto, ou seja, que não tem uma predominância de um determinado uso sobre os demais, zonas de comércio e serviço, aonde aquelas centralidades vão se desenvolver, zonas agrícolas e zonas de conservação ambiental.

Dentro desse contexto é que eu vou ter a definição dos usos. Por exemplo, eu vou poder definir que em uma determinada zona daquelas, vou poder admitir o uso de serviços que abrange educação, saúde, lazer, alimentação, etc. ou posso definir que uma determinada zona vai admitir também o comércio, não só serviços, mas também comércio em geral, ou então, vão ser exclusivamente unifamiliar, ou admitir também prédios que serão zonas residenciais multifamiliares, prédios e vilas por exemplo. E assim sucessivamente, zonas industriais que vão admitir indústrias de maior porte ou de menor porte dependendo do tipo de zoneamento, zonas agrícolas que vão poder admitir outros usos também complementares a atividade agrícola e vamos também ter o uso de interesse público, por exemplo, uso institucional onde vão poder ser instalados determinados equipamentos públicos.

Relativo aos parâmetros urbanísticos nós trabalhamos diversos parâmetros definidos pela legislação, definimos o conceito de cada um deles, taxa de ocupação máxima, a forma que ela vai ser calculada, o índice de aproveitamento do terreno, que ao ser multiplicado pela área do terreno define a área total edificável, isso é o que nós estamos definindo para ser um novo padrão a ser seguido no futuro. A legislação hoje tem uma diversidade nas aplicações desses parâmetros, cada um aplica de uma determinada forma, algumas particularidades locais vão continuar existindo, porém, essa normativa geral da Lei de Uso e Ocupação do Solo vai ter que ser prioritária, vai orientar todas as novas legislações para evitar grandes diferenças na aplicação disso e facilitar a leitura da legislação, deixar a legislação um pouco mais palatável para o entendimento das pessoas.

O objetivo é fazer com que essa legislação seja um pouco mais simplificada com a padronização desses parâmetros. Lógico que determinadas situações de especificidades locais vão continuar existindo, mas no geral na maior parte das situações é que elas sejam padronizadas nesse contexto geral.

Nós definimos o conceito de grupamento, o que seria um grupamento? É um conjunto de edificações ou terrenos no mesmo lote e esse conjunto de edificações pode ter uso diferenciado. Hoje pela legislação eu posso ter grupamentos residenciais e, além disso, podemos ter também grupamentos não residenciais, que admitam uso industrial e comercial misturados dentro de um mesmo grupamento. Estamos permitindo também grupamentos mistos, onde há uma mistura entre o uso residencial e não residencial, obviamente com a devida proteção desses usos, para não haver conflitos entre os dois tipos dentro do mesmo lote.

Estamos prevendo grupamentos de áreas privativas, que é uma figura que já existe em duas legislações locais e estamos trazendo para a legislação geral, onde no futuro isso vai poder ser aplicado em outras áreas da cidade. O grupamento de áreas privativas não é de edificações, ele é só de áreas de terreno, o próprio

proprietário daquela área privativa poderá construir sua edificação posteriormente. Já no caso do grupamento não, essas edificações são construídas em conjunto conforme o licenciamento desse grupamento. Como avanços nesse tema nós permitimos as vilas que não estavam sendo permitidas pela legislação atual, e então definimos que elas poderão ser permitidas desde que o zoneamento local as permita, ou seja, em áreas multifamiliares estas vilas poderiam ser permitidas. Também definimos lotes para escolas e equipamentos públicos em grupamentos com mais de quinhentas unidades, definimos também que as vias internas de um grupamento devem ser proporcionais ao número de unidades.

É importante ressaltar que o próprio grupamento é uma figura interessante no sentido de diminuir os custos do poder público, por exemplo, quando um grupamento é aprovado aquela área passa a ser de domínio privado, então toda manutenção das suas vias internas, iluminação, todo esse conjunto de serviços deve ser do próprio condomínio responsável, e nesse sentido focar os investimentos em outras áreas da cidade. Os tipos de grupamento previstos são: o residencial um, seria para edificações unifamiliares; o grupamento residencial dois, de edifícios, quer dizer, multifamiliares; grupamento dois também enquadra as vilas; os grupamentos mistos, que podem mesclar o residencial com outros usos; os grupamentos não residenciais, que podem misturar indústrias, comércio e serviços e grupamento de áreas privativas, onde você tem áreas de terreno aonde as construções vão acontecendo ao longo do tempo.

Como inovação dessa lei nós temos as áreas de restrição e ocupação urbana definida e delimitada, essa nova hierarquia de centralidades, o zoneamento único para toda a cidade, os parâmetros urbanísticos definidos de forma geral e situados, os novos tipos de grupamentos e as normativas referentes a eles, a possibilidade de novas vilas, critérios para a ocupação de calçadas e critérios para o relatório de impacto de vizinhança, tendo como estratégia a preservação da paisagem e a possibilidade de reconversão de edificações tombadas e preservadas. Na verdade, esse aspecto a gente não detalha tanto porque existe toda uma discussão na Câmara com um projeto de lei sobre esse tema.

A Lei de Parcelamento do Solo é mais enxuta, define basicamente conforme o Plano Diretor em seu Art. 40, a divisão ou subdivisão de léguas para ocupação e expansão urbana pelo loteamento, remembramento, desmembramento e outras modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos. A legislação em vigor ainda é o decreto nº3800 de 1970 e, além disso, existem condições estabelecidas pela Lei Federal nº 6766 de 1979, inclusive existe uma necessidade de compatibilização dessas duas legislações com a que nós fizemos agora.

O loteamento é o parcelamento do solo que inclui a abertura de novas ruas. Por exemplo, nessa lei de parcelamento nós definimos que os logradouros públicos têm que ter certa medida mínima, tanto para as calçadas, os passeios quanto para as caixas de rua.

Também definimos as condições, por exemplo, das reservas de arborização, existe uma demanda pela legislação que sejam implantadas mudas dentro desse parcelamento e então definimos que em alguns aspectos quando essas mudas não conseguem ser implantadas nas áreas públicas desse grupamento deve ser destinada uma área para essa arborização, está é outra definição contida nesse projeto de lei, as áreas a serem doadas, as características dessas áreas. Quando você tem cursos de águas que passam por essas áreas a serem parceladas, tem as condições também para essas áreas e assim sucessivamente. Já o desmembramento é o parcelamento do solo que se dá sem aberturas de novas ruas, nesta situação você tinha um lote de 10m de frente e 250m²; dependendo da região da cidade você pode dividi-lo em dois com 5m de testada e 125m² cada. Esta é uma das condições que é estabelecida nessa lei de parcelamento. Qual a metragem mínima dos lotes? Qual a testada mínima desse lote? E assim sucessivamente.

Como aspectos relevantes na Lei de Parcelamento do Solo nós definimos que as calçadas devem estar adaptadas a acessibilidade, devem ser arborizadas, falamos da questão das exigências de infraestrutura. Antes a legislação em algumas situações permitia até saibro e agora a gente está abolindo este tipo de questão, definindo critérios de pavimentação e drenagem mais adequados, além das dutovias, toda a fiação deverá ser enterrada de acordo com os novos parcelamentos evitando fiações aéreas. O lote mínimo atualizado passa a ser de 125m² e testada mínima de 5m conforme previsto dentro da Lei Federal. A gente estabelece uma flexibilidade na implantação de equipamento público, que pode se dar em outras áreas fora do loteamento, além da redefinição dessas áreas públicas.

No caso dos logradouros eles passam a ser mais largos, de 9m para 11m no mínimo e 6m para caixa de rolamento, as calçadas passam a ter 2,5m sendo 1,5m de faixa livre obrigatoriamente, sem qualquer tipo de obstáculo, seja árvores, pontos de ônibus ou qualquer outra coisa do tipo. Também devem estar adaptadas as condições de acessibilidade e arborização. O objetivo é dar mais qualidade aos espaços públicos dos novos loteamentos.

Sobre o aspecto da infraestrutura nós trazemos análises específicas dos órgãos, quando esse loteamento se dá em baixadas e encostas, também exigimos as dutovias e definimos as exigências de infraestrutura para todo município de forma igual. As doações são modificadas, atualmente 2% da doação da área total do terreno seria para escola e 6% para praças e similares. Agora estamos estabelecendo 35% da área total de doação para lotes igual ou maiores a 30.000m², sendo que desses 35%, 6% são para praças e similares e 8% não só para escolas, mas também para equipamentos públicos, como postos de saúde, clínicas da família, qualquer outro tipo de equipamentos poderiam ser instalados dependendo da avaliação dos órgãos municipais.

Agora podemos começar a sessão de perguntas, teremos trinta minutos para perguntas referentes a esses dois códigos.

Pergunta da audiência: Como está sendo controlado o atendimento às inovações resultantes desses novos instrumentos nas obras de infraestrutura necessárias para Rio 2016, levando em consideração que as obras já estão em andamento?

Daniel Mancebo (SMU) - Quando nós consideramos este projeto nós também consideramos esse elenco de obras públicas que estão acontecendo, porém não está tendo grandes embates ou problemas nesse sentido. Não sei se há algum detalhe mais específico para que a gente possa responder, mas no primeiro momento não existe nenhum tipo de conflito entre as obras de equipamentos olímpicos e a nossa legislação.

Luis Paulo Gerbassi (SMTR) - Por que a Tijuca foi categorizada como macrozona Incentivada?

Daniel Mancebo (SMU) - Na época da revisão do Plano Diretor ela foi enquadrada como Incentivada por conta do grande estado de degradação e de necessidade de estímulo que se via naquela região naquele momento. Hoje eu acho que a Tijuca está com outro perfil, outra dinâmica, provavelmente em uma futura revisão do Plano Diretor a gente tenha que rever isso, porém naquele momento a gente entendeu que ela se enquadrava como uma necessidade forte de investimentos e de incentivos pelo poder público.

Luis Paulo Gerbassi (SMTR) - (...) A primeira questão é: desde 1992 a 1993 a CETRIO tinha um setor que era de macroplanejamento e já naquela época você tinha problemas sérios de acessibilidade e mobilidade na Tijuca. Ela tem duas características, primeiro você tem uma rede que é radial, praticamente, em relação à Saens Pena que concentra a maior parte dos serviços em um único local, a outra é que você pega

tangenciando (...) da Tijuca depois em relação a (...) e Vila Isabel, cortando mais ao lado em direção ao Centro e mais, cortando o próprio setor da Saens Peña todo um corredor primário. Quando chegou 2007-2008 o prefeito solicitou em reunião que queria tratar da questão dos corredores de transportes da Tijuca e a CETRIO e a SMTR em conversa conosco, já definiu a área de abrangência exclusivamente da Praça Saens Peña e pra vocês terem uma ideia chegava aqui na Cidade Nova, chegava a São Cristóvão, início da Av. Brasil. Pra qualquer coisa no meu ponto de vista (...) que se reveja essa questão da Saens Peña na macrozona Assistida a partir desses estudos que foram referencial (...). Fora isso a Tijuca tem limitações não só de morfologia verde como barreiras físicas geográficas e que esse processo todo e mais esse adensamento, que foi ao longo do tempo, ela trouxe para si viagens metropolitanas as quais ela não tem condições de atrair mais viagens metropolitanas, ou seja, da forma que está colocado, ela está sendo colocada como um centro de alcance metropolitano pra frente, os estudos econômicos olham para o presente e para o passado, mas nós temos que ver qual a potencialidade disso para o futuro. Eu não poderia deixar de falar sobre esse aspecto, pois é uma questão já vem sendo colocada a longo tempo e esse estudo está parado lá na CETRIO. Estou dizendo que qualquer que seja o enfoque relativamente a Tijuca por meios que circulam, seja condicionada a esses estudos. Agora em relação à hierarquização do Centro o Plano Diretor simplifica e no meu ponto de vista é mais correto do que o que está sendo colocado.

Daniel (CMP) – O que eu gostaria de dizer é o seguinte, as macrozonas não são estáticas nem o Plano Diretor, há detalhamentos, uma macrozona Incentivada, por exemplo, não é toda Incentivada, é nesse sentido que a gente faz estudos locais e detalhados onde se tem áreas de restrição, áreas de menor ocupação. O enquadramento da macrozona é orientador.

Márcia Bastos (Subsecretária de Gestão/SMU) – Quando é Incentivada você incentiva investimentos e também orienta a aplicação pelos órgãos Municipais de investimentos.

Audiência - Não é só ao Gerbassi que cabe a questão da Tijuca, ela tem a segunda maior população flutuante na estação do metrô, ela só perde para a Carioca, este estudo foi feito e realizado pelo próprio metrô e, na verdade, isso vai direto ao ponto do que o colega está falando. A preocupação na verdade é este sistema viário, como isso vai se comportar?

Daniel Mancebo (SMU) – Sobre o aspecto das centralidades, só respondendo, a Tijuca vai ser enquadrada no terceiro nível de centralidade, ela não está sendo colocada como o maior centro nem como o segundo maior centro. É o terceiro patamar dentro deste contexto e que a gente acha compatível com as necessidades locais e as demandas de serviço, atratividades que a própria Tijuca tem.

Márcia Bastos (Subsecretária de Gestão/SMU) – A Tijuca passou por um período de estagnação terrível. Se já existia isso hoje existe muito mais, e a tendência é isso crescer.

Paulo Nascimento (Subprefeitura Zona Sul) – Conjuntos habitacionais de programas governamentais são enquadrados como grupamentos?

Daniel Mancebo (SMU) – Em alguns casos sim, são enquadrados como no caso de conjuntos habitacionais, quando tem mais de duas edificações no mesmo lote ele se enquadra como grupamento.

Elcio Costa (EMBRATEC) – O limite de um metro para área de arborização, (...) e de árvores e espécies de árvores possíveis, pois suas raízes acabam destruindo as calçadas e às vezes os muros.

Daniel Mancebo (SMU) – essa é outra questão muito interessante que é o seguinte: na verdade, a legislação diz qual é o tipo de muda que deve se plantada e aonde deve ser plantada. O detalhamento dessas mudas, altura, espécie, a gente achou mais importante isso ficar a cargo da regulamentação específica porque isso demanda um detalhamento a tal ponto que a legislação geral pode ficar amarrada. Então para certas questões muito detalhadas a opção foi deixá-las a cargo de um decreto regulamentando esses critérios. Nós vamos passar essas sugestões para os órgãos que vão regulamentar isso. No caso, por exemplo, da Fundação Parques e Jardins, já existe um decreto dela regulamentando essa questão e a gente entende que vai permanecer na forma de decreto e vai ser trazido para uma lei geral. Como é uma coisa muito específica e setorial a gente acha mais adequado que o próprio órgão relativo tenha essa função.

Audiência - Só uma questão, vai voltar a se chamar PEU ou Plano Local?

Daniel Mancebo (SMU) - É PEU, quando você ler Lei de Uso e Ocupação Local é PEU.

João - O fato de a legislação estar sendo debatida com a população não garante que a lei seja aprovada da maneira como está sendo apresentada, certo? Legislação significa um projeto de lei.

Daniel Mancebo (SMU) – Exatamente. Nós estamos aqui discutindo para propor modificações no projeto de lei, modificações no Poder Executivo, porém o procedimento é o seguinte, esses projetos de lei estão sendo analisados particularmente pela comissão da Câmara e esta pode fazer novas emendas ao projeto, discuti-las no plenário ou pelas próprias comissões e alterar o projeto de lei. Esse é o procedimento que ocorre, a gente encaminha uma minuta, a gente pode encaminhar emendas pelo Poder Executivo e o próprio poder legislativo, nas audiências públicas que, com certeza, realizará, assim como nas discussões de comissões, podem alterar o projeto.

Agora todo esse procedimento de emendas a um projeto de lei, tudo isso na Câmara torna público, então quer dizer, essa discussão no âmbito da câmara ela pode e deve acontecer.

Marília Martins (Associação Viva Cosme Velho) – A lei de APACS continua valendo?

Daniel Mancebo (SMU) – continua e vai continuar valendo mesmo com a aprovação dessas discussões do projeto de lei. É importante deixar claro que todas as legislações locais que estabelecem as restrições ou estabelecem as restrições locais permanecem em vigor, o que vai ser criado é uma nova legislação geral que as legislações futuras devem seguir. Essa legislação é uma legislação norteadora para as novas legislações que virão.

Marília Martins (Associação Viva Cosme Velho) - Só pra complementar, o projeto de lei 85 de 1982, vai ficar valendo?

Daniel Mancebo (SMU) – A lei 85 foi encaminhada com o objetivo de reconversão, de dar novo uso a essas áreas tombadas e preservadas, porém ela tem umas restrições referentes ao uso permitido já pela legislação daquela área. Dependendo da situação não estão sendo admitidos novos usos diferentes dos usos já estabelecidos no âmbito local. Isso é uma coisa que às vezes não fica clara, mas que é importante que fique. Essa lei é independente desses projetos de lei que estão sendo feitos agora, que ela é mais específica para o caso de reconversão de imóveis tombados e preservados. Dentro do projeto que foi encaminhado ela não está prevendo novos usos nos lugares que antes não poderiam.

Mariana GPL2- São só estudos locais. As legislações que vão regulamentar, ou seja, dizer o que pode e o que não pode são as legislações locais, os PEUS.

Paulo Cesar (assessor da Deputada Aspásia) – Como adequar o uso agrícola em uma cidade cem por cento urbana cobrando o IPTU? De que forma foi ou é vista a questão do incentivo do uso dos espaços urbanos para a produção agrícola orgânica?

Daniel Mancebo (SMU) – Sobre o aspecto do uso agrícola nós consideramos muito importante esclarecer algumas questões. O Plano Diretor define que o Município é cem por cento urbano, porém, em nenhum momento ele diz que as atividades agrícolas não são permitidas, pelo contrário, existem alguns capítulos da política econômica que diz que você deve estipular e incentivar áreas agrícolas no território Municipal, inclusive a própria lei urbana tem um capítulo inteiro sobre essa questão da atividade agrícola no âmbito Municipal então obviamente que o Plano Diretor em nenhum momento pode ser contra e ao mesmo tempo a própria Lei de Uso e Ocupação do Solo também não pode e não será.

São previstas zonas Agrícolas tanto na LUOS quanto no Plano Diretor. São dadas orientações, diretrizes referentes a esse uso, devem ser criados incentivos a essa agricultura urbana e a essa agricultura sustentável na cidade. O que eu quero dizer é que a própria legislação de uso do solo da cidade prevê essa questão e o Plano Diretor prevê esses estímulos às atividades agrícolas e a manutenção desses espaços.

Audiência - Quando você pensa em zona agrícola, apesar de você ter especificamente em áreas em legislações de regularização local, no pensar grande temos um sistema de evolução urbana que é um conceito que grandes cidades e grandes metrópoles já utilizaram, é que tenha mecanismos que facilitem não só a utilização de pequenas áreas urbanas para produção orgânica, como também essas grandes áreas. Porque o grande problema que o pessoal da produção agrícola, especificamente orgânica, reclama é que não há facilidade para que o produtor possa ter incentivos para a produção urbana. A diferença é que quando você faz um produto agrícola de uma área pra lá você pode até usar um determinado agrotóxico, já nas áreas urbanas você não pode usar, então o conceito da agricultura urbana se encaixa aí, e você não pode usar, apesar dos custos, apesar das intenções, você não tem meios facilitadores para credenciar pessoas a produzir nos espaços urbanos tanto privados ou públicos, por isso que eu fiz essa pergunta.

Mauro (SMAC) – A agricultura ainda sofre restrição de crédito (...) Isso não acontece em outros municípios, isso precisa ser corrigido no Plano Diretor, além de outras questões.

Daniel Mancebo (SMU) – Eu acho temerário a gente falar em revisão do Plano Diretor no atual estágio da nossa cidade, quer dizer, a gente acabou de rever o Plano Diretor e quem já passou por isso sabe quão traumático foi. Eu acho importante a gente criar mecanismos que atendam a isso sem a gente se vincular necessariamente a uma revisão do Plano Diretor, mas isto é um assunto para a gente discutir, inclusive a própria Lei de Uso e Ocupação do Solo, na parte que fala de zona agrícola, ela indica que podem ser dados estímulos, incentivos. Agora, a forma como isso vai ser feito é um procedimento que vai além da legislação. Mas não vamos nos estender muito no tema, pois eu tenho várias outras perguntas aqui.

Maria do Céu (Subprefeitura da Tijuca) – Seria importante prever em áreas de grupamentos familiares serviços essenciais como farmácias, padarias, etc.?

Daniel Mancebo (SMU) – Sim, é nesse contexto que a gente está permitindo os grupamentos mistos, porque eles vão admitir edificações residenciais seja multi ou unifamiliar e também outras atividades como serviços, comércio etc.

Regina Chiaradia (FAMRIO) – Considerar um bairro já saturado como centro de alcance municipal e intermunicipal não seria uma forma de adensá-lo ainda mais? Em relação ao adensamento excessivo de alguns bairros, que instrumentos restritivos foram criados? Quando um bairro é considerado saturado urbanisticamente. Quando um bairro é considerado saturado urbanisticamente, quais os instrumentos de controle serão adotados?

Daniel Mancebo (SMU) – Primeiro, o centro de alcance municipal e intermunicipal está nesse segundo nível, mas quando a gente fala das centralidades a gente diz o seguinte: esses são os centros postos, colocados, mas o objetivo é que outros centros se desenvolvam até para a gente poder dividir e diminuir deslocamentos internos dentro da cidade, e um dos objetivos dessa hierarquização é ter um diagnóstico claro dizendo o seguinte: bom, esses determinados centros, eu já tenho centros de porte suficientes e não seriam necessários novos estímulos a eles e por outro lado, outros centros menores eu devo estimular, então esse é um orientador.

Regina Chiaradia (FAMRIO) – eu queria entender o seguinte, quando você considera isso em níveis, você considera novas atividades, pois em um segundo nível ele já não passa a agregar novas atividades que antes não tinha?

Daniel Mancebo (SMU) - depende, por exemplo, no caso de Copacabana e Botafogo, você já tem ali a definição de áreas onde são permitidos os usos comerciais.

Márcia Bastos (SMU) - Você reconhece esse centro como existente.

Daniel Mancebo (SMU) – Como de referência, mas isso não significa que a gente vai estimular mais, adensá-lo mais.

Mariana Barroso (GPL2) – só esta dizendo como a legislação antiga intervém fortemente ali para limitar as atratividades dele, quanto às atividades e serviços, você antigamente tinha varias ruas que permitiam isso, agora não existem mais. Agora você só pode ter três pavimentos para uso residencial, foram uma serie de medidas que foram adotadas que controlou esse surgimento de novas edificações.

Regina Chiaradia (FAMRIO) – Controlou entre aspas, na zona sul a gente tem o maior número de licenças...

Mariana Barroso (GPL2) – ...mas aí são residenciais

Daniel Mancebo (SMU) – quando a gente extrapola o âmbito do bairro, que a gente vai ver no âmbito geral, a gente vai avaliar o seguinte, por exemplo, no caso de Botafogo pela legislação já tem certa restrição, mas de repente se eu estimular Madureira ou Campo Grande ou Santa Cruz, pode ser que a pressão sobre as atividades econômicas em Botafogo em Copacabana e em outras áreas da cidade que já são mais consolidadas diminua, então é dentro desse contexto que a gente está avaliando, de investimentos. Você tem alguns centros que já são referência que é o caso, por exemplo, de Botafogo que se destaca em todos os dados.

Abaixo do centro da cidade e abaixo da Barra da Tijuca, então você já tem essa dinâmica que existe ali, então o objetivo que sejam estimuladas outras áreas da cidade para que haja um equilíbrio maior.

Marília Martins (Associação Viva Cosme Velho) - Conheço a Regina e conheço Botafogo, então o que eu estou entendendo que ela esta propondo é que exista uma legislação para lugares como Cosme velho e Botafogo que não possa mais, onde você proíba mesmo. O mecanismo de criar outros é perfeito, mas você também

deve proibir alguns, Cosme velho, por exemplo, você não pode mais nada, vamos combinar, e Botafogo idem. É isso que a gente quer saber, se existe.

Daniel Mancebo (SMU) – Quais os instrumentos que nós temos para isso? São os instrumentos que o próprio Plano Diretor estabelece. Além dos PEUs, tem os instrumentos de uso e ocupação do solo que estão previstos no plano diretor e demandam a regulamentação. Essa é outra forma de atuação possível, futura, para essas áreas.

Marília Martins (Associação Viva Cosme Velho) - Como funciona a legislação dessas pequenas zonas junto com a associação de moradores. Porque o Cosme Velho sofre de entrar em contato com a Secretaria Municipal de Urbanismo. Tem projeto do Cosme velho, é o Fajardo, então nós queremos, é o que a Regina está falando e eu coloquei ai, aonde a associação de moradores é estudada? Quem sabe a realidade sou eu, nós da associação de cada bairro.

Daniel Mancebo (SMU) – Nós estamos abertos para qualquer contato que seja necessário fazer, a gente pode deixar nossos contatos para que seja marcada uma reunião.

Marília Martins (Associação Viva Cosme Velho) - Mas o que eu quero é uma legislação, que a associação de moradores seja ouvida, obrigação do Plano Diretor ouvir localmente. Eu fico desesperada quando eu escuto que a cidade esta crescendo, porque eu não concordo, mas eu não vou nem gritar por ele, estou falando inicialmente pelo Cosme velho. O Cosme velho gostaria de ser ouvido legalmente, obrigatoriamente.

Daniel Mancebo (SMU) – Dentro da Secretaria de Urbanismo nos temos alguns focos de discussão, e a FAMRIO está presente.

Marília Martins (Associação Viva Cosme Velho) - Vocês recebem a gente sempre, olha recebem sempre, mas eu gostaria que houvesse uma legislação especifica, o Cosme velho propõe ao Plano Diretor uma gestão tripartite dos bairros, o político, o publico, os moradores.

Mariana Barroso (GPL2) – Pelo cronograma estava previsto um intervalo aqui, faltam algumas questões e faltam outros regulamentos, mas eu não sei como fazer.

Audiência - Eu fiz parte da composição da lei orgânica do município, vinte anos atrás. Eu trabalhei especificamente no meio ambiente, eu e o Saldanha. A experiência foi à seguinte, nos fomos derrotados, recebemos dezenas de contribuições da sociedade civil, varias, compusemos um corpo especifico da área de meio ambiente e fomos destruídos no dia da votação. O que eu quero dizer aqui é o seguinte: eu não tenho nenhuma duvida de que vocês como nós, eu sou da Câmara de Vereadores, não adianta meia dúzia de pessoas, temos ótimas intenções (...). Ou a gente se mobiliza, ou as nossas intenções, eu conheço o Daniel, sei que são pessoas bem intencionadas, que ficam lá tentando na Câmara, mas não adianta nada.

Daniel Mancebo (SMU) – então vamos fechar aqui, encaminhem como sugestão, se puderem, encaminhem para o email que será interessante. Vamos tentar responder rapidamente as últimas perguntas.

Leitura da questão posta por Bruno Belchior (Gávea) – na definição e classificação do sistema de centros e subcentros da gávea foram considerados o surgimento da estação do metrô e a existência da PUC e outras instituições de ensino?

Daniel Mancebo (SMU) – sim, foram consideradas em um primeiro momento, mas no futuro a gente pode fazer novos refinamentos de dados. Mas em um primeiro momento foram considerados sim e mesmo assim a gente manteve a Gávea, se eu não me engano, na terceira ou quarta posição.

Leitura da questão posta por Regina Chiaradia (FAMRIO) - A reconversão e mudança de uso de imóveis tombados são consideradas coisas similares? Caso contrário qual a diferença entre um e outro?

Daniel Mancebo (SMU) – reconversão é você adaptar a edificação a outro uso, fazer adaptações internas a edificação. Existe a legislação edilícia e de uso do solo, o aspecto é o seguinte, dizer quais são os usos permitidos. Outra coisa é dizer quais são as condições internas do imóvel, que são as condições edilícias que o código de obras e edificações define, por exemplo, área de compartimento, área de circulação, então às vezes para você fazer uma reforma interna para adaptar um novo uso você precisa de um detalhamento da legislação.

Márcia Bastos (SMU) – quando você constrói um prédio novo para uma nova atividade para um novo uso você tem uma série de condições para a readequação que você não consegue atender, você tem circulações um pouco menores...

Mariana Barroso (SMU) – aqui adequação é adaptação da edificação e mudança de uso é você possibilitar outro uso, vamos dizer, que antigamente era uma casa que passa a ter uma nova função...

Daniel Mancebo (SMU) – agora, nesse aspecto de mudança de uso é aquilo que eu tinha falado, usos, por exemplo, não residenciais só vão ser admitidos se a legislação local permitir, isso é o caso do PLC 35, é outra coisa, não é o que a gente tá discutindo aqui, mas usos residenciais, que se enquadram de forma parecida aos residenciais...

Audiência - tem uma legislação específica na Câmara né? Eles podiam levá-la para o COMPUR na próxima reunião?

Daniel Mancebo (SMU) - podemos indicar essa demanda para o gabinete.

Leitura da questão posta por Maria do Céu (Subprefeitura da Tijuca) – como tratar as áreas de divisa AEIS x área formal?

Daniel Mancebo (SMU) – isso também esta sendo uma discussão importante que demanda em um trabalho específico. É o que a gente pode responder agora

Márcia Bastos (SMU) – (...) no entorno imediato, acontece que você está na área formal e você sofre uma pressão daquela área de interesse social.

Maria do Céu (Subprefeitura da Tijuca) - Isso é muito importante obviamente e principalmente na Tijuca, a gente tem muita área de confronto, casas de valor altíssimo desvalorizadas pela área de especial interesse social, assim como ali na Bom Pastor, nós temos exatamente isso.

Leitura da questão posta por Paulo Nascimento (Subprefeitura Zona Sul) - Nova conceituação de lote e terreno urbanisticamente e o atendimento histórico para fins de interesse imobiliário. Será objeto de glossário?

Daniel Mancebo (SMU) – sim, as legislações, todas elas, têm um glossário ao final.

Paulo Nascimento (Subprefeitura Zona Sul) - Eu coloquei aí uma questão do PEU, não sei se você vai ler, mas eu gostaria de frisar que é relativo à centralidade do histórico cultural, que eu acho que deve ficar mais marcado isso, nós temos, por exemplo, um projeto aqui no eixo do Catete e que nós temos uma dificuldade muito grande em articular os órgãos da prefeitura no sentido de focar a revitalização. Eu acho que nesse momento a gente deveria enfatizar, quais são as centralidades estruturais a nível de município. Em relação à densidade de bens tombados eu acho que se pode criar um critério de prioridade para essas intervenções.

Daniel Mancebo (SMU) - a gente encaminha essa sugestão também ao gabinete. Vamos finalizar então.

Audiência - Só mais uma pergunta, onde tem APAC não pode ter AEIS, já tem uma legislação que proíbe isso.

Mariana Barroso (SMU) – isso que você está falando é a APA com AEIS, porque geralmente uma APA quando contém uma AEIS, ela tem que ser uma APARU. As APAs antigas, o Cosme Velho é uma APA antiga, só existia o nome APA para várias coisas que depois foram desmembradas em instrumentos mais precisos. A APARU só existe no Rio de Janeiro

Marco Antonio (SENGE) - eu sou membro do COMPUR, a gente já teve umas seis ou sete reuniões, envolvendo essas quatro leis, o que a gente concluiu dessas reuniões todas e que todas as coisas estão sendo remetidas aos PEUs ou aos planos locais. Então, na verdade, no meu entender, depois dessas discussões, a discussão vai se dar no local, vai se dar no Cosme Velho, vai se dar na Tijuca. A grande discussão vai se dar no PEU.

Pausa para Coffee Break

Daniel Mancebo (SMU) - O Art. 55 do Plano Diretor estabelece que o código disporá sobre as obras públicas e privadas, demolição, reforma transformação de uso, modificação e construções. A legislação em vigor é bem aberta, os dispositivos hoje edifícios estão separados em varias legislações e a idéia desse código e revogar as disposições gerais em vigor e definir uma única norma relativa a obras e edificações. Hoje o Decreto nº3800/70 ainda trata de questões relativas a edificações especiais, como por exemplo, cinema, teatro, locais de reuniões... Então nós trouxemos essas questões do Decreto 3800/70, atualizamos essas legislações e vamos revogar a parte relativa a construções de edificações do Decreto 3800/70. O Decreto nº10426 nós também trouxemos, ele trata das edificações comerciais de serviços e residenciais multi familiares. Trazemos outras normas relativas às unifamiliares e a idéia é que todas essas legislações formem o código de obras e edificações. Também levantamos as normas do corpo de bombeiros e eles nos informaram que estão com um processo de revisão da norma dos bombeiros, que também é bem antiga.

Na verdade, no código de licenciamento e fiscalização, todo detalhamento fica a cargo da legislação de autovistoria que já existe que foi aprovada pela câmara; no código de licenciamento a gente fala de questões mais gerais.

Normas técnicas em geral também foram consideradas. Então, por exemplo, consideramos diversos aspectos como premissas básicas para este código: sustentabilidade, acessibilidade, segurança, qualidade e conforto, que a gente vai detalhar mais a frente.

Sobre o aspecto da qualidade arquitetônica e o conforto ambiental, está sendo colocado expressamente que novos projetos e novas construções devem estar adequados e devem estar em harmonia com a paisagem da cidade e ser de qualidade. Também tratamos alguns aspectos sobre a cobertura do grupamento dentro desse contexto da paisagem da cidade, você tratar de uma forma que a composição arquitetônica esteja integrada

a paisagem. Tratamos também a questão dos pórticos, que estão sendo permitidos, e antes à legislação não permitia. Porém estes pórticos devem ter algumas condições específicas, como permitir a passagem de grandes carros, como, por exemplo, o carro dos bombeiros. Estamos permitindo a vaga presa também desde que ela seja para a mesma unidade, de maneira que as plantas sejam mais concisas e otimizadas e conseqüentemente resultando um número menor de construção e escavação dos terrenos.

Ainda sobre o aspecto da qualidade arquitetônica e conforto ambiental, as cozinhas passam a ser consideradas compartimentos de permanência prolongada; logo, tem que ter maiores exigências de ventilação e iluminação. Antes elas não se enquadravam nessa categoria. Os proprietários poderão dispor livremente dos compartimentos, ou seja, as plantas internas podem ser dispostas livremente desde que mantidas as estruturas e condições de segurança das edificações.

A altura mínima das áreas de uso comum passa a 2,30m, atendendo a Norma 15755 que esta em vigor já a partir desse mês. Essa foi uma norma que nos levantamos e consideramos adequar a legislação, quer dizer, a legislação já está adequada a ela. Os compartimentos e unidades residenciais passam e ter dimensões mínimas, o que pela ultima legislação não era exigido, uma dimensão mínima para um quarto, uma sala, agora a gente está exigindo. Outra questão que já é tratada pela legislação e a gente continua mantendo é a questão da responsabilidade do profissional, e a gente mantém a responsabilidade dos projetos para os profissionais, bons profissionais que assinam esses projetos. Além disso os proprietários também tem essa responsabilidade, a gente vai detalhar no código de licenciamento e fiscalização, por exemplo, sobre o aspecto de construir passeio em toda extensão da testada e manter esse passeio conservado, isso é mantido, o proprietário já tem essa obrigação.

Outro aspecto que a gente trouxe foi a questão das reconversões. Então, por exemplo, aquela questão das modificações internas e acréscimos passam a ser permitidos em bens tombados e preservados, desde que aprovados pelo patrimônio e nas condições aprovadas pela lei. Nos casos de reconversão de imóveis tombados e preservados poderão ser dispensadas algumas exigências, como o afastamento frontal, as circulações e escadas de uso e condições mínimas de circulação em mesmo nível e entre níveis. Também estão permitindo jirais e novos pisos, desde que satisfaçam também as exigências dos órgãos de tutela e as condições de iluminação e ventilação. Esses novos pisos, no caso, mantendo a volumetria da edificação sem extrapolar. Sobre o aspecto da sustentabilidade, bicicletários são obrigados a ser instalados em todas as novas edificações; tem que ter vaga exclusiva para estacionar bicicletas. Além disso, coleta seletiva, deve ter uma área específica dentro da edificação para atender a coleta seletiva. Telhado verde que obviamente a legislação anterior não previa, mas nós estamos trazendo esta possibilidade, não obriga a construção, mas define os critérios para essa construção. E a arborização urbana a gente cria a exigência de que haja arborização urbana na calçada em frente ao estabelecimento, não somente doação de mudas de árvores como era feito, além da doação o doador também tem que fazer a arborização da calçada referente ao empreendimento.

Foram consideradas as normas técnicas de acessibilidade, nós remetemos às normas técnicas, todos os projetos têm que atender já as normas técnicas uma vez que se segue essa premissa. A gente estabelece nos passeios públicos a obrigatoriedade de piso antiderrapante; assim como foi falado na LPS, a largura de 2,5m dos passeios deve ser atendida, assim como 1,5m livre; os passeios devem ser dotados de rampa de acessibilidade universal. As obras programadas por concessionárias no espaço público também terão que prever a construção de rampa, já que vai ser quebrada aquela calçada, o concessionário já cria rampa onde tiver semáforos e esquinas.

Audiência - Então, por exemplo, o Cosme velho agora vai ser refeita toda a fachada, o projeto das calçadas, aí tudo isso já entra?

Daniel Mancebo (SMU) – Já vai estar com esses critérios. O enterramento de viação não é obrigatório nos antigos parcelamentos, somente nos novos. Na cidade consolidada vai depender do projeto, pode ser executada ou não, depende do projeto.

Sobre o aspecto da segurança, os projetos são sempre remetidos ao corpo de bombeiros, isso a legislação estabelece, mas antigamente a gente tinha uma sobreposição de legislações, o que os bombeiros estabeleciam e o algumas medidas a gente também estabelecia. Agora a gente faz uma rendição à legislação dos bombeiros e essa deve ser atendida. As marquises sobre logradouro público continuam não sendo permitidas, podem ser executadas desde que dentro do lote e em estrutura metálica.

O Código de Licenciamento e Fiscalização é estabelecido pelo artigo 56 que fala o seguinte: ele disporá sobre as normas de licenciamento e fiscalização de obras públicas ou privadas de construção, transformação, modificação, reforma e demolição. A legislação em vigor ainda tem partes na Lei nº564 77, no Decreto nº3800/ 70 (na RLF) e outras normas específicas. Então, existem cinquenta normas em vigor só no caso da SMU, fora os outros órgãos que também tem essa competência de licenciar, que é o caso da GEORIO e RIO-ÁGUAS. Dentro desse contexto foi feito um levantamento exaustivo dessas normas todas para tentar compatibilizar com uma norma geral, porém todas as especificidades, detalhamentos, vão continuar em uma legislação específica. Porque trazê-los todos para uma legislação geral, que é uma legislação extremamente extensa, se tornaria desatualizada em pouco tempo. O objetivo é deixar essa lei um pouco mais enxuta, mais fácil de ser entendida e depois as especificidades vão para um decreto ou lei específica. Ate porque a gente tem aquela diferença, a lei precisa de uma votação na Câmara dos Vereadores, existe todo um ritual de encaminhamento, então é mais demorado o processo de atualização. Já com uma norma mais específica uma resolução ou uma coisa assim...

Audiência- O decreto é mais frágil?

Daniel Mancebo (SMU) - é mais frágil, mas por outro lado é mais ágil nesse sentido, possibilitar em certas situações a gente atualizar as legislações sem ter que demandar um grande procedimento de encaminhamento.

Quanto aos aspectos relevantes. Houve uma adequação nos diversos tipos de procedimentos decorrente das especificidades de cada tipo de licenciamento, por exemplo, licenciamento em encostas foi considerado uma particularidade, licenciamento em cursos d'água também foi considerado. Houve uma tentativa de simplificar os procedimentos de licenciamento sempre evitando trazer prejuízo para a segurança das edificações, e houve o intuito de atualizar os procedimentos relativos à fiscalização. Como inovações a gente traz as matérias de estabilização geotécnica, ou seja, obras e encostas, por exemplo, a gente traz para esse código obras em áreas dizer obras publicas, a gente também trás para esse código, as obras em áreas particulares e em logradouros, por exemplo, obras em logradouros sendo executadas por concessionária, a gente também trás para esse código.

Outra questão é que houve uma iniciativa de tentar simplificar as normas de apresentação dos projetos para que se tornem mais ágeis, e, num futuro, provavelmente seja possível a informatização do licenciamento. Também foram atualizadas multas que estavam bem defasadas, considerando uns trinta anos de defasagem aí. A multa mínima passa a ser de sessenta reais, porém passa a ser de valores bem mais altos para as áreas

públicas. Algumas dessas multas são diárias, quer dizer, tem um detalhamento na lei que deve ser considerado. Hoje quais são as obras que já dependem de licença? Toda obra de construção, modificação, acréscimo, transformação de uso, reforma e consertos das edificações em geral, desde que não seja do teto, que não criem problemas na segurança da edificação e obras em prédios tombados já tem que ser licenciadas e isso vai continuar sendo assim. Além disso, obras relativas ao parcelamento da terra, o ato de parcelamento da terra também demanda essa necessidade de licenciamento, antes isso era tratado pelo regulamento de parcelamento da terra e agora a gente traz isso para o código de licenciamento e fiscalização, que a gente achou mais adequado para esse código. Outras obras de intervenção em subsolo de áreas de interesse histórico também dependem de licença.

O que não depende de licença? Pintura e pequenos consertos externos as edificações; construções de galerias e caramanchões, jardins, piscinas e outras obras a céu aberto; instalação de antenas e elevatórias de água para uso exclusivo do imóvel; obras de reforma e modificações internas sem acréscimo de área que não implique em alterações das áreas comuns das edificações e que também não mure as extensões estruturais do edifício, elas também não precisam de licença; se passar por alguma modificação estrutural, mesmo sendo interna, ela deve ser licenciada; construção, restauração, reforma de passeios que não prejudiquem a permeabilidade e desde que situadas em áreas não protegidas pelo patrimônio também podem ser executadas sem licença, desde que também sigam as normas orientadoras sobre este aspecto.

Audiência - No item de construção de galerias, jardins, piscinas também não têm algo relativo a Taxa de Permeabilidade?

Daniel Mancebo (SMU) – De qualquer maneira essa Taxa de Permeabilidade tem que ser atendida. Não dependem de licença, porém devem atender a legislação que estabelece as Taxas de Permeabilidade e não permitem cálculo de piscina na Taxa de Permeabilidade, e isso tem que ser considerado na hora que for feito o licenciamento, ser feito o projeto.

Responsabilidades. As responsabilidades se dividem entre profissionais, órgãos, proprietários, cada um tem as suas responsabilidades. Os profissionais têm responsabilidades em diferentes projetos, cálculos e memórias relativos à execução das obras; os órgãos têm a responsabilidade sobre o exame desse projeto, cálculos e memórias apresentados para o licenciamento decorrente; os proprietários têm a responsabilidade pelas condições de estabilidade dos terrenos, as suas obras não podem causar instabilidade dos vizinhos, e são responsáveis também por medidas coletivas caso haja uma instabilidade, além de ser responsáveis pela conservação e limpeza de cursos d'água, galerias, manutenção do livre escoamento de suas águas nos terrenos. Obviamente que aqui também está incluída a manutenção das calçadas. Tanto os proprietários quanto os profissionais são responsáveis pelo respeito ao projeto aprovado e respeito às normas técnicas durante a execução da obra. Além disso, adotar as técnicas preventivas de controle da segurança, respondendo a eventuais danos causados a terceiros.

Bom então vamos abrir novamente para perguntas. Estamos à disposição novamente só para finalizarmos as perguntas. Nós estamos à disposição também através do email participe.instrumentos@gmail.com para que a gente possa receber sugestões. Só mais uma lembrança, as cartilhas, os folders que estão aí, se vocês quiserem levar em maior quantidade para distribuir na associação de moradores, podem levar. Muito importante quem não assinou a lista de presença, por favor, assine, está aqui na mesinha, por favor, não esqueça. Nós também preparamos cartilhas de divulgação de material. Nós colocamos algumas cartilhas ali para consulta, por favor, não levem porque, por enquanto, não conseguimos imprimir em quantidade suficiente para disponibilizar, mas na próxima audiência terá. Nós temos quatro cartilhas, uma para código de

obras e Edificações, outra para Parcelamento do Solo, outra Código de licenciamento e fiscalização e outra para Lei de uso e Ocupação do Solo. Todas essas cartilhas já estão no site para consulta, tem uma linguagem mais simples e mais fácil da divulgação. Nós trouxemos estas para vocês terem conhecimento e nas próximas reuniões publicas a gente vai entregar para que as pessoas possam levar.

Audiência - Uma questão que nós temos na Prefeitura com muita recorrência é com relação a obras irregulares. Eu quero saber de quem é a obrigação de pôr a placa de obras no local, em um prédio onde a unidade está escondida? E em uma residência a quem cabe a responsabilidade de tomar a iniciativa de pôr a placa de obras dando o licenciamento?

Daniel Mancebo (SMU) – Isso é problema do proprietário.

Márcia Bastos (Subsecretária de Gestão/SMU) – Nós temos a previsão de colocação de uma placa, com o indicativo da obra, inclusive afixada a licença de obra, para que se veja que a obra está licenciada.

Daniel Mancebo (SMU) - Peço que vocês preencham o papel de perguntas para que a gente deixe isso mais organizado.

Primeira pergunta relativa a código de obras.

Leitura da pergunta Regina Chiaradia (FAMRIO) - Em relação à compatibilidade das coberturas no conjunto da edificação, como isso será feito?

Márcia Bastos (Subsecretária de Gestão/SMU) – Na verdade nessa legislação nova estão propondo que se dê o tratamento arquitetônico.

Regina Chiaradia (FAMRIO) - Existem muitas coberturas que não combinam com a parte arquitetônica do prédio. Como vai ser a partir de agora? A pessoa terá que tirar foto do prédio para ver se combina com a obra que ele quer fazer?

Márcia Bastos (Subsecretária de Gestão/SMU) – aqui nós estamos atuando inclusive quando você entra em um projeto de arquitetura para licenciar uma nova obra, aí nesse caso entra o coroamento, que é formado pela cobertura, pelas dependências, caixa d'água, casa de máquina, todos esses elementos e equipamentos elétricos, tem que formar uma unidade arquitetônica; então, conseqüentemente, se houver modificação, um acréscimo permitido na legislação, é lógico, ele também terá que ser compatível, vai ter que ter uma especificação compatível com o resto da edificação.

Regina Chiaradia (FAMRIO) - e quem vai analisar se é compatível ou não, são vocês, para autorizar ou não?

Márcia Bastos (Subsecretária de Gestão/SMU) – claro.

Audiência - como a cobertura não faz parte do prédio, não chega esgotamento sanitário pra lá o que chega é encanamento de águas pluviais. Então, quem faz cobertura lança seu esgoto nas áreas pluviais. Como vai resolver isso?

Márcia Bastos (Subsecretária de Gestão/SMU) – A legislação do esgoto e dessas instalações são aprovadas na CEDAE. A Secretaria de Urbanismo não licencia esgotamento. Nós exigimos é que se apresente uma declaração de que se cumpriu a regra determinada pela CEDAE para as instalações sanitárias. Nós não

aprovamos isso. Nós licenciamos a obra e no habite-se pedimos a declaração do profissional responsável do cumprimento das regras junto a cada concessionária.

Daniel Mancebo (SMU) – A CEDAE é o órgão com competência para a questão do esgotamento, assim como, por exemplo, o corpo de bombeiros, que é o órgão soberano para tratar das questões relativas à segurança das edificações. Então nós remetemos as legislações ao corpo de bombeiros. É um caso semelhante, quer dizer, a CEDAE é a concessionária responsável e ela tem uma série de normativas sobre esse respeito.

Audiência - e na AP3 e AP5, que estão com a Prefeitura, vai ser feito dessa forma?

Márcia Bastos (Subsecretária de Gestão/SMU) – Aí vai ser com a Foz, que é a concessionária municipal. Cada órgão tem a sua competência.

Audiência – Mas a Foz não é um órgão, é uma concessionária.

Daniel (CMP) – Existe uma agência reguladora que é a Rio Águas, que é o órgão municipal responsável, assim como, por exemplo, o INEA, que tem suas competências.”