



# Plano Diretor: depois dele, o Rio não será o mesmo

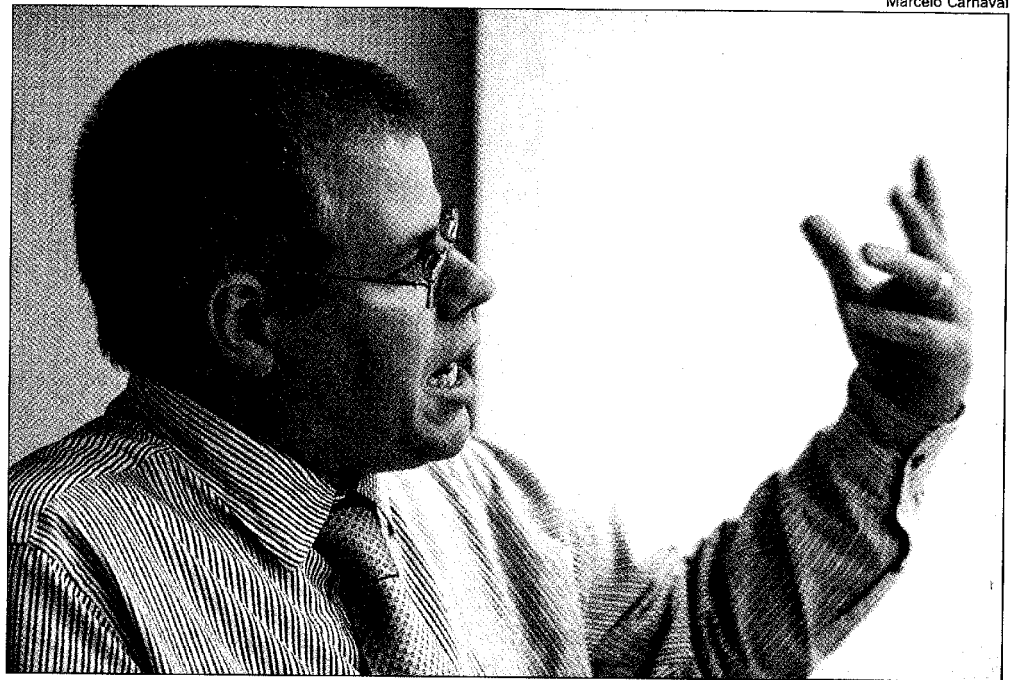
Relatório do projeto que muda as regras de construção na cidade, com mais de mil emendas, será entregue esta semana

Luiz Ernesto Magalhães

• Marcado pela polêmica, o novo Plano Diretor que está sendo discutido pela Câmara dos Vereadores será o marco zero de uma tentativa de modernização de boa parte da legislação urbanística da cidade. Na próxima quinta-feira o vereador Roberto Monteiro (PCdoB) entrega seu relatório e as mais de mil emendas apresentadas ao projeto original da prefeitura. Segundo o vereador, nos meses seguintes à aprovação do Plano Diretor, prevista para agosto, a prefeitura enviará à Câmara projetos para modernizar o Código de Obras (normas a serem cumpridas para licenciar novas construções); uma nova Lei de Uso e Ocupação do Solo (estabelece níveis para adensamento dos bairros e o tipo de atividade permitida em cada área da cidade). As regras para a construção em vários bairros também serão revistas com novos PEUs (Projetos de Estruturação Urbana), como no Alto da Boa Vista.

## Debates se arrastam há oito anos

Monteiro antecipou alguns pontos de seu relatório. A prioridade foi dar o formato final de instrumentos previstos pelo Estatuto das Cidades para impulsionar o desenvolvimento dos municípios. É o caso, por exemplo, da chamada outorga onerosa, pela qual a prefeitura oferece ao investidor a oportunidade de ter regras mais liberais para construir em determinada área, mediante pagamento. Os recursos arrecadados podem ser usados em investimentos de infraestrutura em áreas carentes ou projetos habitacionais de interesse social.



Marcelo Carnaval

O RELATOR do Plano Diretor, Roberto Monteiro: prioridade a instrumentos previstos pelo Estatuto das Cidades

O relator excluiu do documento final propostas polêmicas como as que aumentavam o adensamento das áreas formais, facilitavam a favelização da Barra da Tijuca e verticalizavam as favelas da Zona Norte. O que não significa que esses e outros temas não voltem a aparecer quando a comissão se reunir, em 2 de agosto, para discutir o documento.

As Áreas de Preservação ao Ambiente Cultural (Apacs) serão mantidas, mas com uma novidade proposta pela prefeitura: a possibilida-

de criação de uma espécie de conselho gestor.

— Por mais divergências que surjam na discussão do

Plano Diretor, o Rio está se preparando para sediar os Jogos Olímpicos de 2016. A aprovação do plano é importante para regulamentar instrumentos previstos no Estatuto das Cidades (legislação federal), que vão ajudar a modernizar a cidade e prepará-la não apenas para o futuro. Após passar na comissão, cada ponto do projeto ainda será discutido exaustivamente

no plenário. É a regra do jogo — diz Monteiro.

Apesar da oposição de alguns colegas e de representantes da sociedade civil que defendem a discussão do Plano Diretor fora do período eleitoral, o relator da proposta defende que o projeto seja votado em agosto. Para ele, o processo já está maduro porque os debates sobre o novo projeto vêm sendo realizados há oito anos, desde 2002.

— Em 1992, O Rio aprovou um Plano Diretor moderno que serviu de modelos para outras legislações. O problema é que muitas de suas diretrizes deixaram de ser aplicadas a partir da gestão do prefeito Cesar Maia (1993). Em lugar de se privilegiar o planejamento urbano, a opção foi a aplicação de políticas pontuais, com projetos como o Rio Cidade e o Favela-Bairro — avalia o vereador. ■



*Cada ponto do projeto ainda será discutido exaustivamente no plenário. É a regra do jogo*

Roberto Monteiro, vereador



## O que está em jogo

### COM PARECER FAVORÁVEL

- **Macrozonas:** A cidade é dividida por grandes regiões, de acordo com a estratégia que se deseja. A Zona Sul, por exemplo, foi incluída em Ocupação Controlada, para evitar o maior adensamento. Boa parte da Barra está na Zona de Ocupação Condicionada (liberação de projetos depende de investimentos em infraestrutura). Boa parte da Zona Norte está na Zona de Ocupação Incentivada (medidas para o adensamento podem ser propostas para aproveitar a infra-estrutura necessária). Já a Macrozona Assistida (boa parte da Zona Oeste entre Bangu e Santa Cruz) é uma região prioritária para investimentos públicos, a fim de se desenvolver.
- **Fundo Municipal de Transportes:** Vai angariar recursos para desenvolver projetos e arcar com pagamentos das gratuidades após a licitação dos ônibus.
- **IPTU progressivo:** Fixa as regras, mas não detalha as regiões sujeitas.
- **Habitação popular:** Emenda da prefeitura amplia o conceito de áreas que podem ser declaradas de Especial Interesse Social (Aeis) que podem ser destinadas a projetos habitacionais. Além de favelas e loteamentos irregulares, inclui terrenos e prédios desocupados em áreas dotadas de infraestrutura.
- **Preservação:** Diretriz da prefeitura prevê que a urbanização é condicionada à preservação de maciços, morros, florestas, orla, rios, lagos e manguezais.
- **Favelas:** Um futuro Código de Licenciamento e Fiscalização criará regras para medidas emergenciais de combate às ocupações, especialmente em áreas de preservação ambiental e faixa

marginal de proteção de rios e lagoas.

- **Fiação:** Empresas de energia e telefonia terão cinco anos para substituir a fiação aérea por rede subterrânea.
- **Estudo de impacto de vizinhança:** Exclui templos religiosos da exigência.
- **Áreas de restrição urbana:** Proposta do governo proíbe equipamentos públicos em áreas de encostas consideradas frágeis ou sujeitas a inundações.

### PROPOSTAS REPROVADAS

- **Hotéis:** Ficou de fora a revisão da legislação hoteleira. A prefeitura deve enviar para o Legislativo um projeto de lei com regulamentação específica. Uma emenda sem identificação liberava a construção de hotéis em qualquer área da cidade mesmo sem respeitar o gabarito, ressuscitando uma medida adotada na antiga lei dos apart-hotéis.
- **Direito de protocolo:** Previsto nas emendas sem identificação posteriormente anuladas. A proposta reconhecia o direito dos proprietários a construir em qualquer tempo a partir da obtenção da licença, mesmo se houvesse mudança nos parâmetros urbanísticos.
- **Encostas:** Seria sugerida a retirada do artigo proposto pelo governo que permitiria a construção de condomínios nas encostas. O artigo autorizava a abertura de ruas a partir da chamada cota 60 (60 metros acima do nível do mar).
- **Favelização:** Foi rejeitada a proposta que declarava automaticamente de interesse social todas as favelas de Barra, Recreio e Jacarepaguá, além do dispositivo que permitiria prédios de até 25 andares na Zona Norte.