

O IAB-RJ reivindica os seguintes vetos no Projeto de Lei do Plano Diretor:

1. Permissão ao poder público de construir em áreas impróprias

O inciso XXI do Art. 7º estabelece a proibição de construções em áreas consideradas impróprias pela Administração Pública, tais como:

- a) áreas de risco;
- b) faixas marginais de proteção de águas superficiais;
- c) faixas de proteção de adutoras e de redes elétricas de alta tensão;
- d) faixa de domínio de estradas federais, estaduais e municipais;
- e) áreas de Preservação Permanente e Unidades de Conservação da Natureza de Proteção Integral;
- f) áreas que não possam ser dotadas de condições satisfatórias de urbanização e saneamento básico;
- g) áreas frágeis de encostas, em especial os talvegues, e as áreas frágeis de baixadas; e
- h) logradouros públicos existentes ou planejados;

O **§2º do Art. 7º**, por sua vez, contradiz completamente a intenção do legislador ao estabelecer que estas vedações não se aplicam às iniciativas de interesse público, o que se configura inconstitucional e fere diversos dispositivos legais editados pelas três instâncias governamentais referentes às políticas ambientais. **O parágrafo deve ser vetado.**

2. APACs - Áreas de Proteção do Ambiente Cultural

2.1 O **parágrafo único do Art. 241** exige que as APACs existentes passem por avaliação durante o período de vigência deste Plano Diretor. O que deveria ter sido proposto seria a obrigatoriedade de elaboração de planos de gestão, bem como de critérios e orientações operacionais para elaboração de futuras APACs. O § 2º do Art. 254, que trata da elaboração dos planos de gestão das APACs já prevê revisão ou atualização das áreas de proteção. Portanto, esta diretiva é ineficaz. **O parágrafo deve ser vetado.**

2.2 O **aumento dos índices urbanísticos em torno das APACs**, sobretudo do gabarito e do coeficiente de aproveitamento dos terrenos, a permissão de construção de torres e o aumento do adensamento da massa construída, impactará negativamente a qualidade da ambiência em torno e dentro do limites das APACs devido à formação de uma barreira construída que dificultará legibilidade do patrimônio e da paisagem cultural protegida e bloqueará a ventilação, contribuindo para aumentar as temperaturas do entorno e dentro das APACs.

2.3 A listagem das APACs existentes e o respectivo mapa com a sua localização devem ser incluídos como anexo.

2.4. O **Art. 428** modifica, reduzindo a delimitação da APAC do Grajaú, sem que tal proposta tenha sido jamais apresentada ou discutida ao longo de todo o processo de revisão. Além disso, contraria o compromisso reiterado por diversas autoridades e representantes do Poder Executivo, de que as APACs não seriam alteradas. Por esta razão **o referido artigo deve ser vetado.**

3. AEBTs - Áreas de Entorno de Bem Tombado

O **§ 4º do Art 234** diminuiu a área de cautela de proteção do bem tombado, nos casos de não existência de delimitação de área de entorno do bem tombado definida no ato de tombamento, para uma faixa circundante com largura de 100 metros. Atualmente a largura desta faixa nos casos da não existência de delimitação de área de entorno do bem tombado definida no ato de tombamento é de 200 metros. **O parágrafo deve ser vetado.**

4. Doação de áreas para implantação de espaços livres e equipamentos comunitários

O Art. 305 diminui o percentual de área a ser doada obrigatoriamente para implantação de espaços livres e equipamentos comunitários para 5% e aumenta a área do terreno a partir da qual a doação se torna obrigatória para terrenos a partir de 40.000 metros quadrados.

O artigo 52 do Decreto E nº 3.800 de 20 de abril de 1970, revogado por este Plano Diretor, atrelava a concessão de licença para implantação de loteamentos à doação de 6% da área dos terrenos com mais de 30.000 metros quadrados para praças, jardins ou outros espaços livres ou para implantação de serviços públicos. A obrigatoriedade de construção de escolas em loteamentos com mais de 1.000 lotes e em grupamentos de edificações projetados em terrenos contíguos com mais de 300 unidades foi revogada.

O artigo 305 deveria ser vetado, mas caso seja vetado, não haverá regulamentação sobre a matéria.

5. Ocupação das encostas

5.1 O **§ 1º do Art. 298** estabelece exceções para a proibição de abertura e prolongamento de logradouro por iniciativa particular acima da curva de nível mais sessenta metros. AP 2.1, que equivale à ZONA SUL, não foi citada entre as exceções, criando dúvidas se a proibição permanece ou se a aplicação deste dispositivo valerá caso a caso nesta AP.

A limitação às curvas de nível de 68 metros nas AP-1, AP-2.2 e AP-3 e na AP-4 no Maciço da Tijuca, bem como de 75 metros nas AP4 e 5 no Maciço da Pedra Branca evidencia o estabelecimento de critérios aleatórios sem embasamento em aspectos relativos à declividade, morfologia do terreno, tipo de solo, etc.

A Prefeitura renuncia à sua função de reguladora do uso e da ocupação do solo nas encostas da cidade para além da zona sul. As encostas voltadas para o

norte são as que estão expostas à maior insolação e à atuação mais direta das milícias nos mercados informais de ocupação urbana. Devido a estas condições, a manutenção da cobertura florestal existente e dos esforços de reflorestamento é muito mais difícil.

As encostas florestadas da cidade contribuem para a preservação da paisagem urbana do Rio de Janeiro, para a amenização do clima e para a infiltração e retenção das águas de chuva no solo, constituindo-se como um dos principais fatores de estabilidade das encostas. São serviços ambientais fundamentais, sobretudo num quadro de crise climática. **Os incisos I, II e III, bem como os § 2º, 3º e 4º devem ser vetados.**

5.2 O Art. 359 restringe a análise do órgão responsável pela aprovação de projeto geotécnico a cortes e aterros superiores a três metros em terrenos localizados em encosta com inclinação igual ou superior a vinte graus até quarenta e cinco graus. Este artigo contradiz os artigos 456 e 457, que sujeitam todos os cortes e aterros a partir de 3 metros de altura à análise pelo órgão responsável pela aprovação de projeto geotécnico. **O artigo deve ser vetado.**

6. Enfraquecimento do comando do órgão municipal responsável pela tutela do patrimônio cultural no estabelecimento de sanções em caso de dano ou ação prejudicial e prejuízo ao processo de licenciamento de novas construções

6.1 O **Art. 252** abranda o comando do órgão municipal responsável pela tutela do patrimônio cultural de estabelecer a obrigatoriedade de reconstrução com a manutenção das principais características morfológicas do bem cultural e multa no caso de demolição não licenciada ou sinistro de bem cultural protegido ao mencionar que o referido órgão “poderá” estabelecer as citadas sanções. Esta prerrogativa é intrínseca ao órgão municipal responsável pela tutela do patrimônio cultural, de acordo com a legislação específica. **O artigo deve ser vetado.**

6.2 Da mesma forma o **Art. 253**, que trata da cassação de alvará em atividade econômica em funcionamento em bem protegido pelo patrimônio cultural cujo responsável tenha promovido qualquer ação prejudicial ao bem cultural, abranda a exigência de cassação de alvará ao mencionar que o referido órgão “poderá” cassar o alvará. Esta prerrogativa é intrínseca ao órgão municipal responsável pela tutela do patrimônio cultural, de acordo com a legislação específica. **O artigo deve ser vetado.**

6.3 O **inciso III do Art. 280** dispensa da análise prévia do órgão responsável pelo patrimônio cultural do Município os processos referentes ao licenciamento de novas construções em lotes situados em Área de Proteção do Ambiente Cultural – APAC, classificado como passível de renovação, exceto quanto ao projeto da fachada com as especificações dos materiais de acabamento, que deverá ser aprovada junto aos órgãos de tutela do patrimônio cultural antes da construção da primeira laje. Esta medida inviabilizará o processo de análise dos projetos, pois o projeto precisa ser analisado de forma integral, com todas as plantas e cortes. **O inciso deve ser vetado.**

7. Usos danosos

O § 1º do Art 340 permite atividades de Clube de Tiro e Estande de Tiro, sem restrição de implantação. **O parágrafo deve ser vetado.**

O Art. 405 permite a utilização de equipamentos flutuantes para ampliação de áreas de estocagem na Zona Portuária. Na prática isso significará a liberação do aumento da área construída sobre as águas da Baía da Guanabara, afetando a fauna e a flora locais e comprometendo a paisagem na orla da baía. **O artigo deve ser vetado.**

8. Retorno e manutenção de atividades minerárias

O inciso XIV do Art. 334, artigo que define as zonas do Município, cria a Zona de Especial Interesse Territorial Estratégico – ZEITE, que se caracteriza pela manutenção de atividades de extração mineral existentes no Município, incluindo as atividades industriais de baixo impacto e as associadas. Estas zonas foram adicionadas aos mapas do zoneamento da proposta original de forma tosca sobre APAs, como a APA da Serra da Misericórdia e a APA do Sertão Carioca em Vargens. **O artigo deve ser vetado, assim como as referências a estas zonas nos mapas de zoneamento.**

O § 5º do Art. 339 permite que os estabelecimentos industriais existentes até o dia anterior à publicação desta Lei Complementar, inclusive os que realizam a manutenção e exploração das áreas de mineração ativas sob controle ambiental e as atividades de baixo impacto e as associadas, poderão ser mantidos, nos termos do §1º, mesmo os inseridos em zonas onde a atividade seja considerada vedada por esta Lei Complementar. Este parágrafo deveria mencionar os termos do §2º, que veda a continuidade nos casos em que a atividade seja nociva e cause danos ao meio ambiente ou à saúde da população. **O parágrafo deve ser vetado.**

9. Desvinculação entre os objetivos, as diretrizes e as ações estruturantes das políticas setoriais

As ações estruturantes interligadas aos objetivos e diretrizes das políticas setoriais que foram acordadas com os representantes dos mais de 25 órgãos municipais que formavam o CTPD – Comitê Técnico de Acompanhamento Permanente do Plano Diretor entre 2018 e 2020 foram suprimidas do Anexo I-A e listadas por área de planejamento no Anexo I-B sem vinculação com as políticas setoriais, prejudicando a articulação intersetorial necessária para sua implementação e monitoramento.

10. Atividades econômicas nas encostas para evitar favelas

O inciso V do Art. 79 propõe o estímulo a atividades econômicas, justamente nas Áreas de Restrição à Ocupação Urbana, como forma de evitar “disfunções de uso e ocupações irregulares ou informais que venham a descaracterizá-las”. Além de contraditório, o argumento carrega forte preconceito social, uma vez que os dados do Instituto Pereira Passos há décadas mostram que a maior parte das áreas ocupadas acima da cota + 100 m são formais e destinadas às classes média e alta. Por esta razão, **este inciso deve ser vetado.**

11. Revogação dos Projetos de Estruturação Urbana

O **Art. 536** revoga todos os PEUs e legislações específicas dos bairros, cujos dispositivos nem de longe foram incorporados nas Seções que estabeleceram condições específicas por área de planejamento (art. 401 ao 440). Isto contraria o compromisso assumido pelo próprio Prefeito, que em reunião realizada no Palácio da Cidade assegurou que os PEUs relativos aos bairros da Zona Sul e de Santa Teresa, cujos representantes de associações de moradores se encontravam presentes, seriam mantidos. Por esta razão, **consideramos que este artigo deve ser vetado.**

12. Sobre Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 103, parágrafo único.

A alteração aprovada no texto do parágrafo deturpa o conteúdo original e pode comprometer a aplicação da OODC. O texto original dizia que o Coeficiente de Aproveitamento Básico é igual salvo as exceções **mais restritivas** (grifo nosso). A Emenda 772 aprovada excluiu a expressão “mais restritivas” levando a se admitir a hipótese de que alteração da legislação de uso e ocupação poderá aumentar o CAB o que seria absurdo. Seria melhor manter o texto original, mas não sendo possível, uma vez que não foi aprovado pela Câmara, é preferível não ter o parágrafo. Os anexos indicam os CABs por subzona, não comprometendo a aplicação do instrumento. **O parágrafo deve ser vetado.**

Art. 110 – caput, § 1º, § 3º

É completamente absurda e inaceitável a isenção por cinco anos de OODC, postergando ainda mais a aplicação do instrumento que deveria ter sido iniciada em 1992 na cidade do Rio de Janeiro. A proposta original do Executivo, apesar de passível e críticas, poderia ser considerada razoável, com escalonamento da cobrança nos primeiros anos, mas com início imediato da aplicação do instrumento.

Para além da dimensão política, a isenção proposta é ilegal. O Estatuto da Cidade estabelece que:

“Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, **mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.**”

Ou seja, para construir acima do CAB, a regra geral é a cobrança da contrapartida a ser prestada pelo beneficiário. A possibilidade de isenções prevista na lei federal não pode ser interpretada como não aplicação do instrumento, ainda que por tempo determinado. Não compete ao Município escolher se aplicará ou não a OODC.

O dispositivo, tal como está, é muito grave e poderá lançar a indústria da construção civil do Rio de Janeiro em grande insegurança jurídica, pois se para construir acima do



básico é necessário pagamento de contrapartida e tal cobrança não será feita por cinco anos, há um impasse estabelecido que acabará tendo que ser resolvido na esfera judicial, o que seria péssimo para a cidade.

Além de se tratar de obrigação legal do Município, a OODC bem aplicada é um instrumento que pode contribuir para a promoção da justiça socioterritorial, o que é essencial para o Rio de Janeiro. Não é razoável se abrir mão, por mais cinco anos, de recursos que podem contribuir para o desenvolvimento urbano mais justo.

Também não se justifica isentar duas áreas de planejamento inteiras da aplicação do instrumento, além de ser igualmente ilegal, uma vez que a cobrança da contrapartida deve ser entendida como a regra. Eventuais isenções são admissíveis para situações específicas e não para adoção indiscriminada onde quer que seja. A ideia de que a isenção de OODC representa incentivo à ocupação de determinadas área é falaciosa e ao ser adotada compromete o próprio instrumento que foi concebido para ser de aplicação geral em toda a cidade.

Cabe ainda assinalar que a referência, no caput do art. 110, à OODC como “autuação” é absurda e também contribui para confundir os próprios fundamentos do instrumento. Trata-se apenas de ônus ao proprietário que desejar construir acima do básico. A aplicação da OODC não pode ser entendida como autuação, como sanção ou algo que o valha, pois não decorre de qualquer infração.

O caput do art. 110, bem como os § 1º, § 3º devem ser vetados

Art. 111 – § 5º

Ao se manter a vigência do Decreto 3046/81 na ZPP já está subentendido que se mantém também suas modificações, sendo desnecessário o parágrafo. O mais importante, entretanto, é que a questão tratada no parágrafo não tem relação com o assunto do artigo e pode levar à interpretação deturpada de que nas áreas onde incidem os decretos mencionados não se aplicaria a OODC. **O parágrafo deve ser vetado.**

Art. 112

Embora admissível pelo Estatuto da Cidade, a contrapartida de OODC na forma de melhoramentos urbanos é um equívoco, que tenderá a dispersar a aplicação dos recursos auferidos, dificultar enormemente o controle de seu recebimento e utilização e ainda poderá reforçar a ideia de que a aplicação dos recursos deve se dar na própria área do empreendimento, rompendo com a lógica redistributiva do instrumento. O artigo contribui, juntamente com os demais dispositivos aqui indicados para veto, para desmontar completamente a Outorga Onerosa do Direito de Construir. **O art. 112 deve ser vetado.**

Art. 114



O caput do art. 114 utiliza equivocadamente o termo “prioritariamente” configurando flagrante contradição o Estatuto da Cidade, demonstrado pelo Instituto de Advogados Brasileiros em audiência pública promovida pela Câmara Municipal do Rio de Janeiro. Apesar disso, a CMRJ rejeitou as emendas 528 e 1035 que propunham a correção do texto.

Ainda neste artigo, a CMRJ aprovou a inclusão de um parágrafo único estabelecendo que “os recursos serão destinados, ao menos, na proporção de cinco por cento ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU, e cinco por cento ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS, para produção de Habitação de Interesse Social”.

Este parágrafo é uma desmoralização de toda a discussão sobre OODC ao longo do processo de revisão do Plano Diretor. Seria razoável se falar em cinquenta por cento para cada fundo. Mas estabelece cinco por cento para cada, deixando no ar a destinação dos outros 90% é absolutamente inaceitável.

Diante de tais aberrações, parece melhor se vetar o artigo, pois o Estatuto da Cidade já estabelece as destinações possíveis dos recursos da OODC, não permanecendo no texto do Plano Diretor a abertura ilegal indicada pela palavra “prioritariamente” e deixando em aberto se os recursos irão ou não para os fundos, o que poderá vir a ser regulamentado posteriormente de modo minimamente aceitável.

Conselho Administrativo
Instituto de Arquitetos do Brasil – Departamento do Rio de Janeiro