

**Assessoria Técnica na análise do
PLC44/2021 - Revisão Do Plano Diretor:
SISTEMATIZAÇÃO DE DEBATES E
PROPOSTAS**



RELATÓRIO DE ATIVIDADES 6

Janeiro/Fevereiro/Março 2023



Instituto Brasileiro De Administração Municipal – IBAM

Superintendente Geral - Paulo Timm

Superintendente de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (DUMA) - Alexandre Santos

COORDENAÇÃO

Alexandre Santos	Supervisão Geral
Henrique Barandier	Coordenação Técnica

EQUIPE TÉCNICA

Jessica Ojana	Arquiteta e Urbanista
Alberto Lopes	Arquiteto e Urbanista
Eduardo Rodrigues	Geógrafo
Eduardo Domingues	Consultor Jurídico
Marcus Alonso Ribeiro	Consultor Jurídico
Maria da Graça Neves	Administradora Pública
Bernardo Mercante	Cientista Social
Ângela Maria Fontes	Economista
Miria Maleque	Arquiteta e Urbanista
Gabrielle Rocha	Arquiteta e Urbanista
Giovanna Cavalcanti	Engenheira Ambiental

Abril/2023

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	4
1. REGISTRO DE ATIVIDADES REALIZADAS (janeiro a março de 2023)	5
2. RELATOS SÍNTESE DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS (janeiro a março de 2023).....	6
1.1. Relato Síntese Audiência Pública 27 – Propostas de Emendas do Poder Executivo	7
ANEXO 1 – APRESENTAÇÕES IBAM	14

APRESENTAÇÃO

O documento aqui apresentado registra as atividades realizadas nos meses de janeiro a março de 2023, no âmbito do Contrato 08/2022, firmado entre a Câmara Municipal do Rio de Janeiro - CMRJ e o Instituto Brasileiro de Administração Municipal - IBAM, tendo por objeto o "assessoramento à Comissão do Plano Diretor instituída pela RMD nº 1.536/21, no exame do Projeto de Lei Complementar no 44/21, mediante estudo, elaboração de relatórios, apoio em audiências e tarefas correlatas".

Esses meses foram marcados pela realização de atividades predominantemente internas da equipe do IBAM em razão do recesso parlamentar no mês de janeiro e recomposição e retomada dos trabalhos da Comissão Especial do Plano Diretor apenas em março de 2023. As atividades internas, por seu turno, foram intensas e dedicadas à análise mais detalhada das 215 propostas de emendas ao PLC 44/2021 protocoladas no final de novembro de 2022 pelo Poder Executivo, que levaram à Comissão Especial a reestruturar seu programa de trabalho a fim de avaliar tais emendas antes de consolidar o relatório final e encaminhar o projeto de lei para votação.

Retomados os trabalhos da Comissão Especial do Plano Diretor em março de 2023, decidiu-se pela realização de nova rodada de audiências públicas com a previsão inicial, podendo ter ajustes, de sete eventos, da seguinte forma:

- Uma audiência para balanço do conjunto das emendas, com foco na discussão dos aspectos conceituais do Plano Diretor e dos títulos dedicados a princípios, objetivos, diretrizes, políticas setoriais e ordenamento do território;
- Uma audiência dedicada ao Título III do PLC 44/2021 relativo aos Instrumentos de Política Urbana;
- E cinco audiências territoriais, sendo uma dedicada a cada Área de Planejamento da Cidade.

De acordo com o cronograma estabelecido, a primeira audiência ocorreria na última quarta-feira de março e as demais nas semanas seguintes, sempre às quartas-feiras pela manhã, no plenário da Câmara Municipal.

Este relatório contém um primeiro item dedicado a informar os procedimentos adotados pelo IBAM na análise das propostas de emendas do Poder Executivo, que serão objeto de um produto específico, e outro item que apresenta o relato síntese da primeira audiência pública da retomada dos trabalhos, a 27ª promovida pela Câmara Municipal para discussão da revisão do Plano Diretor do Rio de Janeiro.

1. REGISTRO DE ATIVIDADES REALIZADAS (janeiro a março de 2023)

1. Reunião da Comissão Especial do Plano Diretor

Data: 16 de março de 2023

Assuntos tratados:

Retomada dos trabalhos da Comissão, balanço das emendas do Poder Executivo, cronograma de nova rodada de audiências públicas

Em razão do recesso parlamentar no início do ano, da recomposição da Comissão Especial do Plano Diretor e da necessidade da redefinição do cronograma de trabalho para análise e discussão pública das emendas protocoladas pelo Poder Executivo, apenas uma reunião da Comissão foi realizada no período em tela.

Na ocasião, a equipe do IBAM apresentou um balanço da análise das emendas do Executivo a ser apresentada de modo detalhado no Produto Complementar a ser entregue pela assessoria e nas ao longo das audiências públicas.

2. Análise das propostas de emendas protocoladas pelo Poder Executivo

O trabalho de análise das emendas do Poder Executivo pela equipe do IBAM seguiu a mesma linha anteriormente adotada de buscar entender a natureza das propostas e buscar esclarecer seja aos vereadores, seja ao público em geral, as implicações das mesmas, as mudanças que representam e, eventualmente, os aspectos conceituais e jurídicos envolvidos.

Buscando organizar de forma a mais didática possível, a análise foi estruturada em algumas linhas principais:

- Total de emendas por Título do PLC 44/2021;

- Total de emendas segundo o conteúdo das justificativas apresentadas pelo Executivo;
- Total de emendas segundo o conteúdo das próprias propostas;
- Identificação nas mudanças de zoneamento e parâmetros urbanísticos, em especial Coeficiente de Aproveitamento Máximo;
- Avaliação das emendas frente às principais propostas do PLC 44/2021

Os resultados de tais análises foram apresentados na forma de um balanço geral na audiência pública do dia 29 de março de 2023, objeto de relato no item a seguir deste Relatório de Atividades. Na sequência das audiências públicas, as apresentações do IBAM aprofundarão as análises tanto temáticas como a partir dos territórios.

2. RELATOS SÍNTESE DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS (janeiro a março de 2023)

Apenas uma audiência pública foi realizada pela CMRJ no período de janeiro a março de 2023. Foi exatamente a audiência que marcou a retomada das discussões do Plano Diretor, tendo como foco, agora, a análise das propostas de emendas ao PLC 44/2021 apresentadas pelo próprio Poder Executivo.

Como vem sendo a prática desde o início das audiências promovidas pela CMRJ, os eventos começam com uma apresentação do IBAM sobre o tema em debate, seguida de uma apresentação do Executivo e na sequência se abre às intervenções dos participantes. O objetivo principal das sínteses que integram os Relatórios de Atividades do IBAM, que não substituem as atas das audiências produzidas pela própria equipe da CMRJ, é de organizar os aspectos relevantes de conteúdo dos debates para apoiar a Comissão do Plano Diretor na condução do processo de discussão no parlamento e definição de sua própria agenda de trabalho.

1.1. Relato Síntese Audiência Pública 27 – Propostas de Emendas do Poder Executivo

Visão geral das emendas do Poder Executivo ao Plano Diretor

(Princípios, Objetivos, Diretrizes e Ações Estruturantes da Política Urbana e das Políticas Setoriais da Proposta do Novo Plano Diretor)

Local: Câmara de Vereadores do Rio de Janeiro

Transmissão: Zoom e Youtube (Rio TV Câmara)

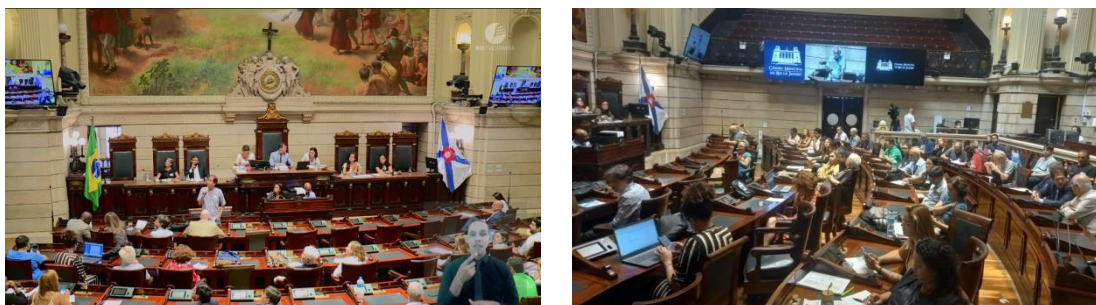
Data: 29/03/2023

Horário: 10h às 13h

Link da gravação:

https://www.youtube.com/watch?v=GSDLq1X_5_k

Registros fotográficos da audiência:



Fonte: Câmara Rio; IBAM

Apresentação inicial do IBAM

A apresentação teve por objetivo apresentar um balanço geral das propostas de emendas ao PLC 44/2021 protocoladas pelo Poder Executivo em novembro de 2022, buscando-se, assim, contribuir para uma discussão pública mais qualificada sobre o conteúdo do novo Plano Diretor.

A apresentação do IBAM consta do **Anexo 1** deste Relatório de Atividades.

Apresentação inicial do Poder Executivo

A exemplo da apresentação do IBAM, inicialmente foi apresentada uma estatística das mudanças propostas pelas emendas ao PLC 44/2021, com destaque para os Títulos e anexos. Uma classificação das emendas pela origem foi assim apresentada: 1) órgãos da estrutura interna do Executivo municipal; 2) Áreas de Planejamento (APs); 3) conveniências do Executivo e; 4) duas comissões do COMPUR.

Foram apontadas 166 alterações de conteúdo e 49 alterações de redação no total das 215 emendas.

No Título I, as principais alterações apontadas foram a relativas a: ampliação do escopo, nos princípios, do combate à exploração irregular do solo urbano; garantia da revisão e atualização dos Planos Setoriais ligados à política urbana durante a vigência do Plano Diretor; eliminação de atribuições de competências aos órgãos; adequação da seção sobre os equipamentos urbanos e comunitários para compatibilizar com o Estatuto da Cidade e ampliar o escopo.

No Título II, com apenas três emendas, a principal modificação diz respeito ao texto relativo às Áreas de Restrição à Ocupação visando simplificá-lo de modo a não colidir com normas ambientais, normas de uso e ocupação do solo e criação de novas unidades de conservação.

No Título III, foram feitos destaques de propostas das emendas para os seguintes temas: Direito de Superfície, Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) e mecanismos de licenciamento urbanístico e ambiental. No Título IV, os destaques foram para: melhorias da redação para contornar possíveis problemas com quesitos de caráter mais discricionários; supressão de categorias de lotes; ampliação de áreas de quadras ou quarteirões e; larguras dos logradouros.

No Título V, foram mencionadas propostas das emendas para: melhorar a definição dos limites de zonas, supressão da proposta inicial da chamada Zona Franca Urbanística; alterações e ampliação do número de ZEIS; usos e atividades; EIV / RIV; parâmetros urbanísticos e; mudanças nas APs.

No Título VI, o foco foi em emendas supressivas, aditivas e modificativas relacionadas ao COMPUR. No Título VII, as emendas buscavam o aprimoramento da redação do PLC.

Houve ainda destaques para propostas relacionadas ao Anexo B sobre projetos estruturantes nas APs.

Nas Disposições Finais foram destacadas 67 normas revogadas integralmente e 6 revogadas parcialmente.

Temas e questões relevantes levantados pelos participantes

Construção em áreas impróprias x não remoção de favelas

Uma das emendas apresentadas altera o art. 7º, inc XX, que trata das Diretrizes da Política Urbana, passando a condiciona a diretriz de não remoção de favelas. A ressalva feita nesse inciso XX é que permanece a diretriz exceto para favelas em áreas impróprias à ocupação, especificadas no inciso XXI como áreas tais como: áreas de risco, áreas em faixa marginal de proteção etc. A exceção às “**áreas impróprias à ocupação**” facilitaria a remoção de favelas.

Ao mesmo tempo, outra emenda retira das áreas impróprias à ocupação, as áreas frágeis de baixada, áreas sujeitas a inundação, o que favoreceria, por exemplo, a viabilização de empreendimentos como a chamada “Veneza Carioca” na área das Vargens, onde foi reduzida área de proteção ambiental.

O §2º do artigo (introduzido pela Emenda Aditiva nº 85) também foi objeto de crítica, pois estabelece que a proibição de **construções em áreas consideradas impróprias** pela administração municipal não alcançaria as iniciativas de interesse público, sem nem mesmo especificar como se caracterizar o interesse público.

Segundo a crítica às propostas de emenda a esses artigos, as disposições seriam afronta, inclusive, à LOM do Rio de Janeiro.

Habitação

O significativo déficit habitacional da cidade foi reiteradamente afirmado e objeto de sucessivas manifestações das galerias.

Houve também manifestações contrárias à proposta de supressão do instrumento do **Termo Territorial Coletivo (TTC)** por uma das emendas, uma vez que não houve

contestação ou críticas ao instrumento nas audiências anteriores. O **TTC** seria importante para uma cidade que tem cerca de 25% da sua população morando em áreas informais, pois seria mais uma alternativa para ação nessas áreas.

Afirmou-se, ainda, que as **mudanças propostas pelas emendas, em geral, são conservadoras, colocando o Rio numa posição de atraso no país**. Como exemplo, foi citada a moratória para o início da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), que pode direcionar recursos para aplicação em habitação de interesse social.

Em relação às mudanças no capítulo da **Regularização Fundiária Urbana (REURB)**, tido como instrumento importantíssimo para regularização de favelas e loteamentos clandestinos, foi questionada a Emenda Modificativa nº 91 que restringiria a aplicação do instrumento apenas aos assentamentos situados em Unidades de Conservação de Uso Sustentável¹. Foi sugerida a realização de mais uma audiência ou a formação de um grupo de trabalho específico para analisar as emendas referentes à REURB.

Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)

Sobre a **OODC**, reafirmou-se que o Rio de Janeiro é das poucas cidades (capitais) do país que ainda não adotou esse instrumento na política urbana municipal. A falta de vínculo das receitas ou verbas públicas que, oriundas da aplicação da OODC, poderiam alimentar **fundos como o da habitação** de interesse social mereceu destaque, destacando-se que tal questão permanece como vácuo no projeto de lei. Destacou-se, ainda, que a OODC, que deveria ser a regra, com as propostas de emendas encaminhadas ao plano diretor, parece que passariam a ser a exceção.

A **moratória de 5 anos para o início da aplicação da OODC** na cidade é vista no mínimo como controversa e até inadmissível por alguns participantes, tendo em vista de sua previsão há mais de 20 anos no Estatuto da Cidade. Questionou-se como foram formuladas as propostas de emendas sobre a OODC, já que não foram discutidas em nenhuma audiência pública.

¹ Cabe esclarecer que a referida emenda altera o art. 23, §4º, que passaria a ter a seguinte redação: “A Reurb somente poderá ser aplicada, no caso de ocupações ou apropriações urbanas situadas em unidades de conservação ambiental de uso sustentável, ouvido o órgão gestor da unidade”. Entende-se, aqui, que o texto não restringe a aplicação do instrumento a unidades de conservação de uso sustentável, mas apenas estabelece que nesses casos o órgão gestor da unidade deverá ser ouvido.

Questionou-se também a proposta de isenção de OODC nas APs 1 e 3. Um dos participantes destaca que tal isenção na AP3 pode ser prejudicial, mas na AP1 pode ser coerente.

COMPUR

Foi apontada como relevante, também, a questão do papel do COMPUR. Para alguns participantes, a proposta de supressão do artigo que obrigaria a apresentação e discussão de projetos de lei de matéria urbanística no COMPUR antes de serem encaminhados à Câmara Municipal não se coaduna com o Estatuto da Cidade, assim como a supressão do artigo referente a audiências públicas em caso de projetos de impacto urbanístico e ambiental.

Apresentação de propostas de emendas do Executivo e tramitação na Câmara

Apesar de elogios em relação à iniciativa da Comissão do Plano Diretor da CMRJ de realizar nova rodada de audiências públicas para discussão das propostas de emendas protocoladas pelo Poder Executivo, houve críticas e questionamentos ao que representam tais emendas, como foram formuladas e sua tramitação.

O conjunto das 215 emendas, na verdade, representaria um verdadeiro **Substitutivo do PLC 44/2021**, que resultaria na **flexibilização das normas urbanísticas no Rio de Janeiro**.

Segundo algumas críticas, **há alterações substanciais** propostas pelas emendas que não são acompanhadas de qualquer justificativa e o Poder Executivo precisa motivar e justificar cada um dos atos.

Algumas **emendas precisariam ser fundamentadas em estudos técnicos**, como no caso da moratória de cinco anos para a aplicação da OODC, bem como em relação a outros temas complexos. O Executivo não poderia simplesmente mudar de ideia no meio do processo em andamento de análise do PLC. Desse modo, na visão de participantes da audiência pública, as emendas parecem ter sido criadas como “recurso de gabinete”.

Foi dito também que o **mercado imobiliário pautaria explicitamente e assumidamente o PLC e as emendas** do Executivo. Outras representações da sociedade civil, no entanto, não estariam sendo atendidas com a mesma atenção e prerrogativas.

Foi feita a defesa por **mais transparência na tramitação de projetos** com a importância do plano diretor.

Críticas já apresentadas por partido político ainda não foram sanadas: o **processo participativo deveria ser mais aprofundado e com maior presença das secretarias** da prefeitura afins ao plano diretor, com um cronograma menos apertado; instrumentos e temas como OODC, TTC e outros são muito importantes para a população.

Foi destacado também que o fato de o Secretário presencialmente na audiência era o de Desenvolvimento Econômico, o que seria um sinal, estando o de Planejamento Urbano apenas no modo virtual.

Em outra intervenção foram indicados pontos positivos do PLC 44/2021 e das emendas. Foram registrados elogios ao **processo na Câmara**, destacando que a participação serve para harmonizar interesses de uma sociedade plural. As normas indutoras deveriam contemplar a **liberdade de escolha para todos** sobre onde morar na cidade.

O presidente da Comissão fez então **esclarecimentos sobre o processo de tramitação das emendas** e o Secretário Municipal de Planejamento Urbano fez uma fala, genérica, de **defesa do processo participativo**.

Inconsistências acerca da legislação

Destacou-se que as orientações contidas no **Plano Diretor, nos PEUs vigentes e as propostas no projeto Reviver Rio** guardam diferenças que dificultam o entendimento por parte dos cidadãos e, ainda, que o **PEU das Vargens** deve ser considerado.

Santa Cruz

Foi destacado o **valor histórico de Santa Cruz**, que está sofrendo muitas pressões urbanas e ambientais, recebendo inclusive deslocados de outras áreas da cidade. Pescadores e quilombolas estariam sendo afetados por impactos, sobretudo, do Distrito Industrial. Os próprios trabalhadores do DI também estariam sendo afetados. A pesca estaria à beira da extinção no Rio.

Foi trazida à discussão a questão da Educação, em Santa Cruz, uma vez que a unidade da FAETEC padece de condições adequadas de mobilidade para os estudantes.

A defesa da importância histórica de Santa Cruz para o Rio foi reiterada bem como denúncia de arbitrariedades no bairro sem resposta dos poderes públicos.

Segundo intervenção de participantes, uma usina termoelétrica se instalou à revelia de todas as exigências e processos de licenciamento, do estado e do município, sem EIA/RIMA.

São Cristóvão

Foi ressaltada a **importância do PEU São Cristóvão, aprovado pela CMRJ em 2004**, elaborado com a participação de vários órgãos técnicos e da sociedade. Foi exigido respeito ao histórico de São Cristóvão e sua legislação, não podendo o Plano Diretor ser aprovado de forma aleatória.

Áreas Agrícolas

Ressaltou-se a importâncias de áreas agrícolas no município do Rio de Janeiro e a importância de **que o Plano Diretor as ratifique e contribua para demarcação das mesmas**, pois, hoje, muitos produtores não têm acesso a crédito, porque não tem uma política maior do Município para garantir o setor agrícola.

Além disso, as áreas agrícolas poderiam **atuar como importantes áreas de amortecimento de Unidades de Conservação** e na preservação de matas ciliares etc.

Outros aspectos destacados

- O **limite de 80.000 m²** de área de empreendimentos para exigência da elaboração de EIV-RIV seria muito exagerado.
- Faltaria definição clara de **recursos para compor os Fundos de Desenvolvimento Urbano e de Habitação de Interesse Social**.
- O **adensamento construtivo e populacional deve ser estimulado junto aos eixos de transporte** de alta capacidade e, nesse sentido, a redução de potencial construtivo na AP3 seria um erro.

ANEXO 1 – APRESENTAÇÕES IBAM

**(Audiência 27 - Visão geral das emendas do Poder
Executivo ao Plano Diretor)**

Audiência Pública

Plano Diretor do Rio de Janeiro

29/03/2023

Balanço das propostas de emendas do Executivo e questões conceituais

Balanço das Emendas do Executivo

Dados Gerais

Total de Emendas por Título do PLC 44/2021

TÍTULO	TOTAL DE EMENDAS
TÍTULO I DO PLANO DIRETOR, DA POLÍTICA URBANA E DAS POLÍTICAS SETORIAIS	29
TÍTULO II DO ORDENAMENTO TERRITORIAL	3
TÍTULO III DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA	39
TÍTULO IV DO PARCELAMENTO E DO REMEMBRAMENTO DO SOLO	32
TÍTULO V DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	93
TÍTULO VI DAS ESTRATÉGIAS DE IMPLEMENTAÇÃO, ACOMPANHAMENTO E GESTÃO DEMOCRÁTICA DO PLANO DIRETOR	3
TÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, TRANSITÓRIAS E FINAIS	9
ANEXOS	7

Balanço das Emendas do Executivo

Justificativas

Total de emendas segundo análise do conteúdo das justificativas apresentadas pelo Executivo

TÍTULO	TOTAL DE EMENDAS
Ajuste de texto / Coerência da lei	162
Aperfeiçoamento de procedimentos propostos pelo próprio Executivo	10
Não esclarece se é resultado do processo participativo	39
Fundamentadas no processo participativo	4

Balanço das Emendas do Executivo

Avaliação de Conteúdo

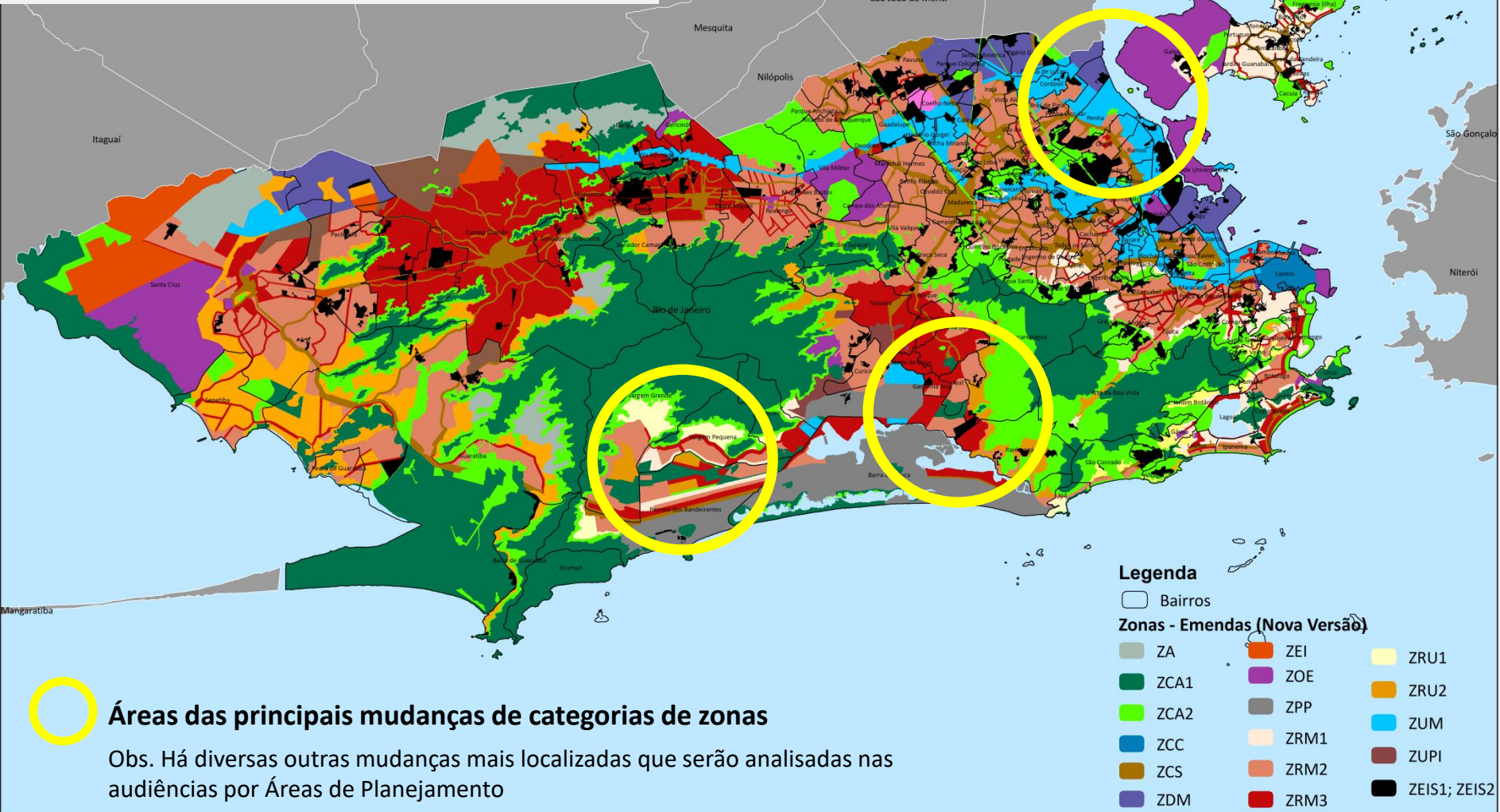
Total de emendas segundo categorias de análise de conteúdo

TÍTULO	TOTAL DE EMENDAS
Ajuste de texto / Coerência da lei	86
Alteração pontual	49
Alteração relevante	80

Balanco das Emendas do Executivo

Mudanças de Zoneamento

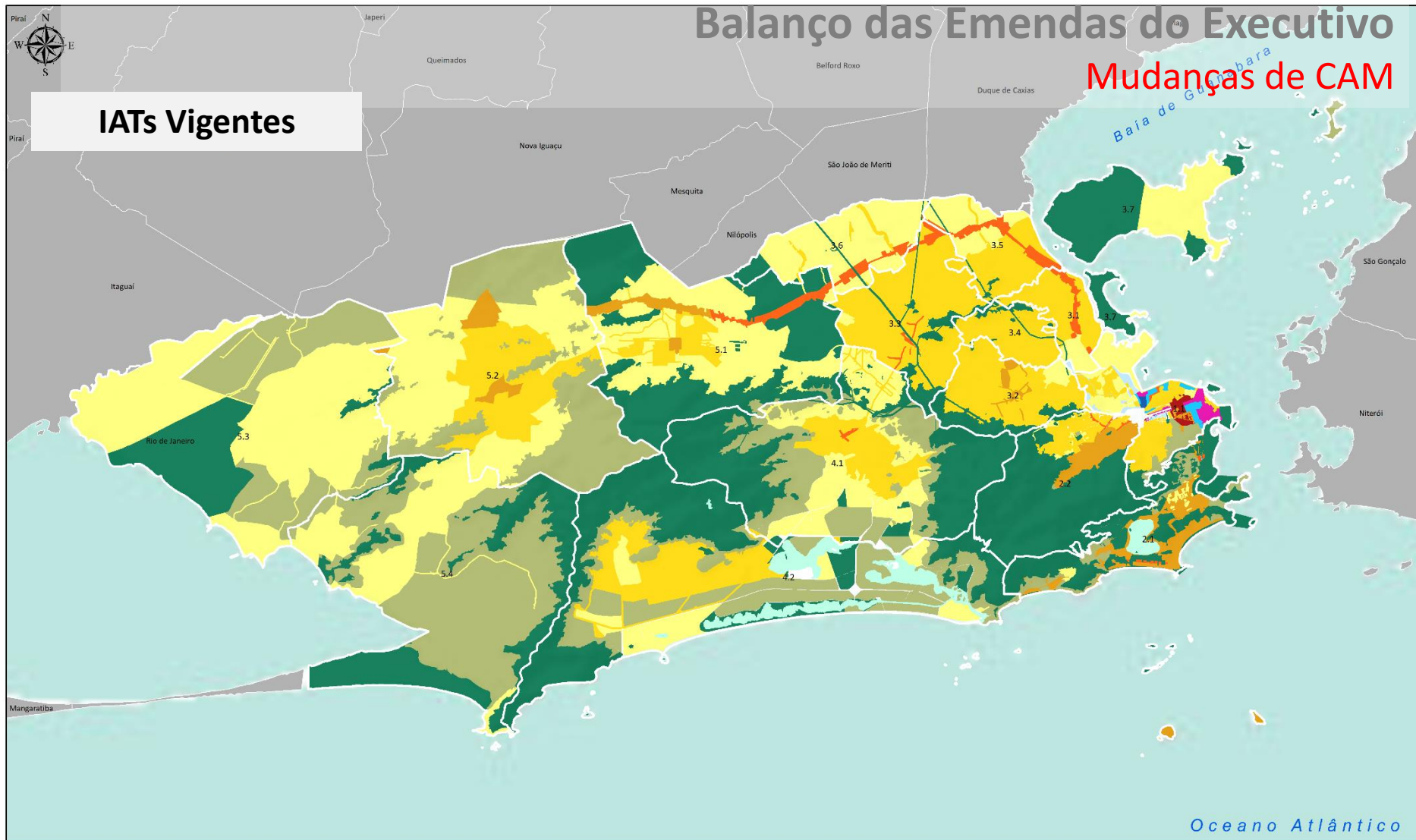
ZONEAMENTO PROPOSTO - EMENDAS



Balanco das Emendas do Executivo

Mudanças de CAM

IATs Vigentes



Legenda

Regiões de Planejamento (RP)

Lagoas

IATs vigentes

0

até 1

>1 a 2

>2 a 3,2

3,5

4

5

>5 a 7

>7 a 8

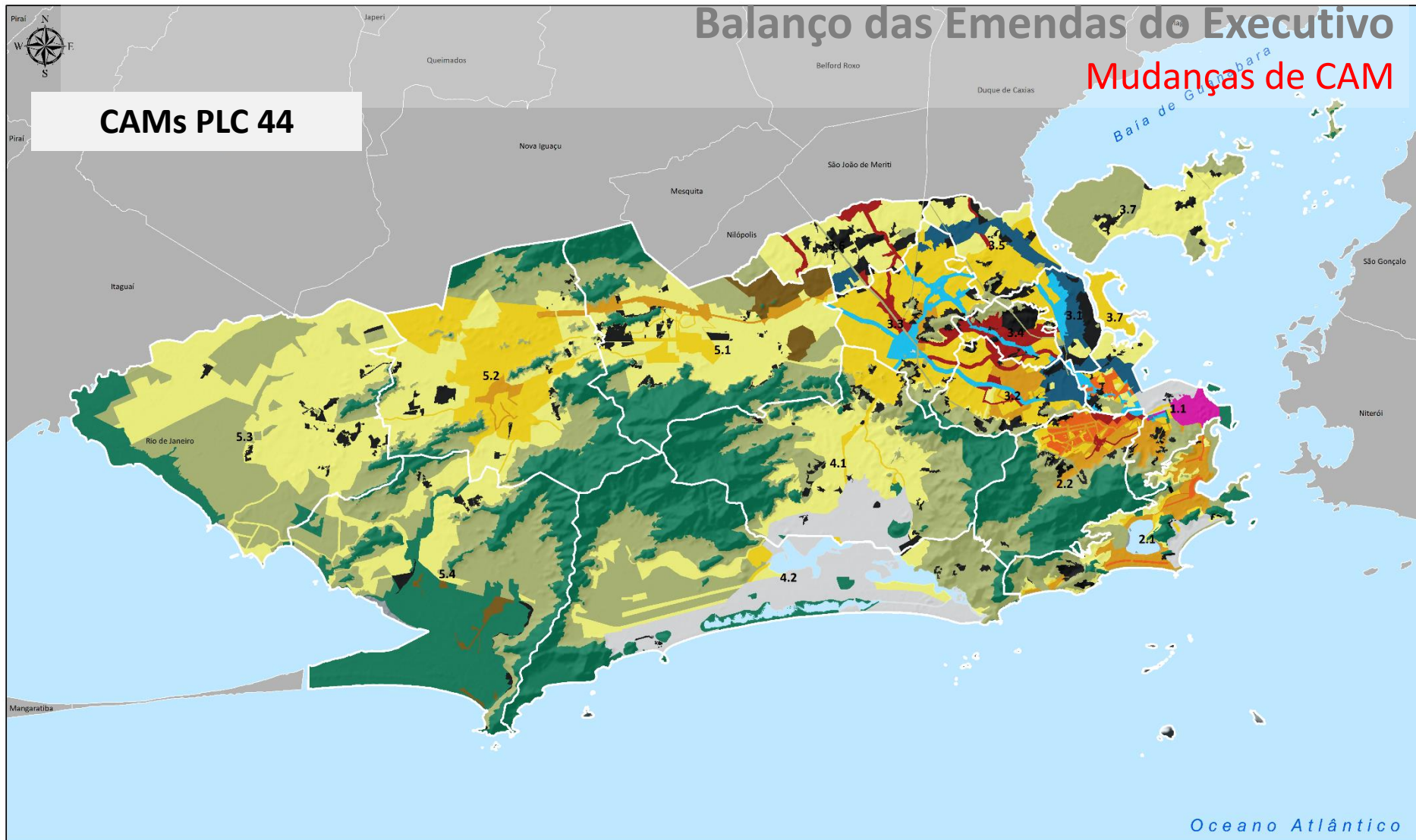
10

11 a 15

Balanço das Emendas do Executivo

Mudanças de CAM

CAMs PLC 44



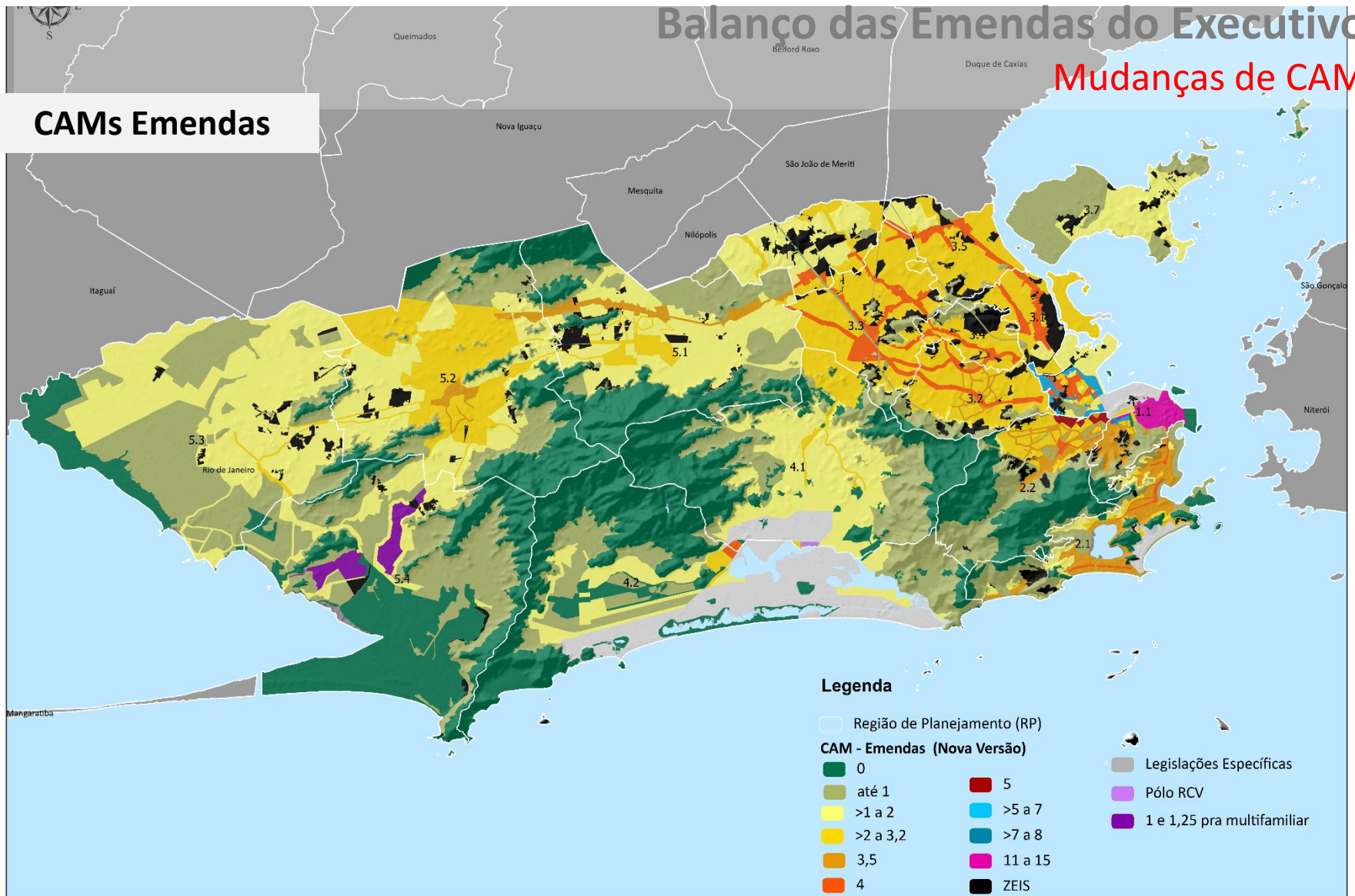
Legenda

Lagoas	Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CAM)	>2 a 3,2	>5 a 7	ZEIS
Regiões de Planejamento (RP)	0	3,5	>7 a 8	Condições Especiais de Aproveitamento - CEA
	até 1	4	9	Legislações Específicas
	>1 a 2	5	11 a 15	

Balanco das Emendas do Executivo

Mudanças de CAM

CAMs Emendas



Obs. Em várias áreas houve redução do CAM proposto pelo PLC 44/2021, em especial na AP3. Entretanto, é preciso observar que em grande parte da cidade, o potencial construtivo admitido pela legislação (e previsto pelo PLC 44/2021) não é realizado/realizável. Além disso, observa-se que alterações de outros parâmetros construtivos podem também incidir nas condições objetivas de aproveitamento dos terrenos, o que será analisado nas audiências por Área de Planejamento.

Balanço das Emendas do Executivo

Principais propostas do PLC 44 segundo análise do IBAM (apresentada no P2)

1. A introdução da Outorga Onerosa do Direito de Construir no ordenamento urbanístico do Rio de Janeiro como instrumento de aplicação geral

2. A consolidação da legislação urbanística do Município

3. O adensamento da Zona Norte para conformação do "Super Centro" ou "Centro Expandido"

4. A criação das Zonas de Especial Interesse Social

1. A introdução da Outorga Onerosa do Direito de Construir no ordenamento urbanístico do Rio de Janeiro como instrumento de aplicação geral

- As emendas alteram profundamente a concepção do instrumento e sua aplicação;
- Eliminam o caráter de aplicação geral do instrumento;
- Adotam uma solução controversa de regulamentá-lo, mas não aplicá-lo por cinco anos, o que pode ter implicações diversas;
- Não tratam da principal questão discutida nas audiências que diz respeito à destinação dos recursos da OODC

2. A consolidação da legislação urbanística do Município

- As emendas parecem comprometer a ideia de consolidação da legislação, pois criam várias condições específicas de ocupação por bairros;
- O acréscimo de um pavimento de PUC para todas edificações com 7 ou mais pavimentos, por exemplo, sugere mudança em uma das propostas principais que era de cômputo de todos os pavimentos no gabarito;
- As alterações de zoneamento e também dos parâmetros urbanísticos como CAM, gabarito, T.O. em todas as Áreas de Planejamento requerem avaliações mais aprofundadas;

3. O adensamento da Zona Norte para conformação do "Super Centro" ou "Centro Expandido"

- A concepção adotada no PL 44/2021, com elevação de potencial construtivo ao longo dos eixos viários estruturantes e principalmente com a criação da Zona Franca Urbanística, é significativamente alterada – deve-se levar em conta que tal concepção foi bastante criticada nas audiências públicas;
- É prevista isenção de OODC na AP1 e na AP3 supostamente para favorecer o adensamento dessas áreas, o que parece inadequado para a orientação do desenvolvimento urbano e possivelmente incompatível com a própria essência do instrumento.

4. A criação das Zonas de Especial Interesse Social

- É revisto o conceito de ZEIS, destacando-se retirada do critério de 500 domicílios – deve-se observar que o conceito adotado no PLC 44/2021 foi bastante criticado nas audiências públicas;
- É revisto/aperfeiçoado o tratamento dado para ZEIS e AEIS;
- Verificou-se a delimitação de novas ZEIS – 6 na AP2 e 20 na AP3, além de alguns ajustes de limites

- ✓ **Inclusão do Anexo I-B** – relaciona ações estruturantes por Área de Planejamento
- ✓ **Supressão do Anexo X** – mapeava as Áreas de Restrição à Ocupação Urbana, o que representava expressão territorial de um dos chamados pelo próprio plano como “conceitos norteadores para o ordenamento”
- ✓ **Habitação de Mercado Popular** – altera o conceito (Anexo XVIII) passando a vincular a programas públicos de habitação para famílias de até 6 salários mínimos e não a valor de imóvel.
- ✓ **Não remoção de favelas** – alteração da diretriz (da política urbana) com a inclusão do segmento “desde que não estejam situados em áreas impróprias à ocupação”
- ✓ **Relatório de Diretrizes Territoriais** – instrumento previsto para parcelamentos de áreas de 10.000m² passa a ser para áreas de mais de 40.000m² e altera a previsão de prazos de análise de consultas

Balanço das Emendas do Executivo

Outros Destaques

- ✓ **Lote mínimo** – aparente contradição entre previsões do Anexo XXII e o texto do art. 268 que diz que “em todos os casos, o lote mínimo permitido terá cento e vinte e cinco metros quadrados de área e testada de cinco metros”
- ✓ **Categorias de Lotes** – dúvida sobre a supressão ou não do Quadro 25.2 (Anexo XXV)
- ✓ **Quadras** – aumento da área máxima, passando de 20.000m² para 40.000m²
- ✓ **Estudo de Impacto de Vizinhança** – alteração significativa da possibilidade de aplicação do EIV (empreendimentos de mais de 80.000m² e causadores de impacto na qualidade de vida da população e regulamentação posterior do instrumento
- ✓ **Vagas de estacionamento** – exclusão do cálculo de Área Total Edificável e de cobrança de OODC de vagas além das obrigatórias
- ✓ **Subsolo** – vedação ao uso residencial e outras restrições

Balanço das Emendas do Executivo

Outros Destaques

- ✓ **COMPUR** – exclusão da obrigação de que anteprojetos de lei vinculados ao desenvolvimento urbano e ao uso e ocupação do solo sejam apresentados ao COMPUR antes de seu envio formal à Câmara de Vereadores.
- ✓ **Audiências Públicas** – exclusão da referência a audiências públicas por ocasião de empreendimentos e atividades públicas e privadas de impacto urbanístico ou ambiental.

***A missão do IBAM é promover – com base na ética,
transparência e independência partidária – o desenvolvimento
institucional do Município como esfera autônoma de Governo,
fortalecer sua capacidade de formular políticas, prestar serviços
e fomentar o desenvolvimento local, objetivando uma sociedade
democrática e a valorização da cidadania.***



Rua Buenos Aires, nº 19 – 20070-021 – Centro – RJ
Tel. (21) 2142-9797 – Fax: (21) 2142-1262
E-mail: ibam@ibam.org.br – Web: www.ibam.org.br