

O que muda com o novo Plano Diretor do Rio?

Análise do PLC n.º 44/2021 e das emendas do Executivo, realizada em conjunto por instituições acadêmicas e associações profissionais, com apoio do Conselho de Arquitetura e Urbanismo, e coordenada pela Sociedade dos Engenheiros e Arquitetos do Estado do Rio de Janeiro.

Audiência Pública 12/04/2023



SOCIEDADE DOS ENGENHEIROS E ARQUITETOS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PROJETO: O QUE MUDA COM O NOVO PLANO DIRETOR DO RIO



CAU/RJ
Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Rio de Janeiro



Introdução

- Seminário de Habitação e Reforma Urbana 1963;
- Importância do Plano Diretor;
- Decisão do STF - Recurso Extraordinário nº 607.940;
- Plano Diretor e cidade sócio territorialmente mais inclusiva;
- Financiamento de políticas públicas para enfrentar desigualdade sócio territorial;
- Instrumentos participativos de gestão democrática;

Introdução

- Alinhar o Rio com políticas federais de habitação, saneamento e urbanização que serão retomadas;
- Articulação Plano Diretor e política habitacional: destinar recursos para o Fundo de Habitação;
- Habitação: um plano 10 anos atrasado;
- Conselhos: democratizando a gestão urbana;
- AEIS/ZEIS: garantir o direito à terra;

Conteúdo

- **Instrumentos da Política Urbana**
- **Autoaplicabilidade dos Instrumentos**
- **Outorga Onerosa**
- **Regularização Fundiária / TTC**
- **Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios - PEUC**
- **AEIS/ZEIS**
- **Os PEU's e o novo Plano Diretor**

Instrumentos da Política Urbana

- **Outorga Onerosa do Direito de Construir**
- **Transferência do Direito de Construir**
- **Readequação do Potencial Construtivo no Lote**
- **Direito de Superfície**
- **Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios**
- **IPTU Progressivo no Tempo**
- **Arrecadação de Imóveis**

Instrumentos da Política Urbana

- Operação Urbana Consorciada
- Operação Urbana Simplificada
- Operação Interligada
- Termo Territorial Coletivo
- Estudo/Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV)
- AEIS e ZEIS
- Regularização Fundiária
- PEUs

Instrumentos da Política Urbana

- **Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC:**
 - Controversa a moratória de cinco anos para o início da cobrança progressiva da outorga;
 - Prevista no Plano Diretor de 1992 e que deveria ter sido cobrada desde a promulgação do Estatuto da Cidade em 2001;
- Compromete a adequada regulação do mercado imobiliário com base nas prioridades e necessidades do planejamento urbano da cidade, por exemplo, reorientando as dinâmicas de expansão urbana.

Instrumentos da Política Urbana

- **Regularização Fundiária:**
 - Rememramento irrestrito em Reurb-S;
 - TTC;
 - Importância dos princípios estarem alinhados com uma política de HIS inclusiva e sólida;
 - Adesão ao modelo federal, instaurado pela Lei nº 13.465, de 2017 - titulação ampla e irrestrita;

Instrumentos da Política Urbana

- **Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC**
 - Prever que seja autoaplicável, prevendo no próprio Plano Diretor as áreas que o instrumento poderá incidir;
 - De modo alternativo, estabelecer, no Plano Diretor, o prazo máximo de um ano para regulamentação posterior;
 - Primeiro instrumento de uma série de outras ações que o poder público pode utilizar para estimular, entre outros princípios, a função social da propriedade;

Áreas /Zonas de Especial Interesse Social - AEIS/ZEIS

- **Histórico de Implementação**

- AEIS SMH
- AEIS SMPU
- AEIS Câmara
- + de 1.000 AEIS demarcadas

- **Proposta do PLC 44/2021,
criação de 430 ZEIS, sendo:**

- 231 já estavam demarcadas como AEIS;
- 199 favelas que não eram demarcadas como AEIS;
- 525 favelas que não estão sendo demarcadas nem como ZEIS, nem como AEIS.

Áreas /Zonas de Especial Interesse Social - AEIS/ZEIS

Propostas do GT de AEIS/ZEIS do COMPUR

- a) **AEIS 1:** Correspondem às já existentes
- b) **AEIS 2:** AEIS de Vazios (áreas não ocupadas)
- c) **AEIS 3:** Favelas reconhecidas pela prefeitura (SABREN)
que não haviam sido demarcadas como AEIS.

(ACOLHIDA EMENDA MODIFICATIVA Nº 173)



Áreas /Zonas de Especial Interesse Social - AEIS/ZEIS

Propostas do GT de AEIS/ZEIS do COMPUR

Criação de um GT para Regulamentação das AEIS **(NÃO ACOLHIDA)**



Art. 464. No prazo de um ano após a promulgação desta Lei Complementar, as AEIS do município deverão ser delimitadas e mapeadas por Grupo de Trabalho do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, garantindo a participação dos órgãos competentes, do poder público municipal e da sociedade civil.

Áreas /Zonas de Especial Interesse Social - AEIS/ZEIS

Propostas do GT de AEIS/ZEIS do COMPUR

AEIS 2: AEIS de Vazios

- Demarcação de imóveis públicos ociosos com potencial para uso habitacional (municipais, estaduais, federais).
- SPU, INSS, próprios municipais, e outros.
- Demarcação de vazios urbanos remanescentes industriais:
 - área de terreno superior a 5.000 m², suficiente para a implantação de empreendimento com cerca de 100 unidades residenciais;
 - localização próxima a complexos de favelas ou numerosas favelas, visando a sua possível utilização no reassentamento de habitações a serem realocadas de áreas de risco;

Remanescente Industrial		Área	Características da localização		
			próximo centros infraestruturados	entorno complexos de favelas	próximo eixo transporte média e alta capacidade
Grande Porte:	Fábrica da GE (Jacarezinho)	215.871m ²	✓	✓	✓
	Vulcan Materiais Plásticos (Colégio)	104.957m ²	✓	✓	✓
	Fábrica Aeroequip (Vicente de Carvalho)	57.792m ² *confirmar subutilização	-	-	✓
	Big Foods (Colégio)	68.957m ² *confirmada subutilização	-	✓	-
	White Martins (Cachambi)	34.264,6m ²	-	-	✓
	Oficina de Trens (Deodoro)	32.785m ²	-	-	✓
	Fábrica Gillette (Benfica)	20.501,70m ²	-	✓	✓
	Médio Porte	Malharia Zarkos (Del Castilho)	16.188,40m ²	-	-
Depósito TeleRio (Inhaúma)		13.728,50m ²	✓	✓	-
Estamparia Metalúrgica Vitória (Benfica)		7.295,76m ²	-	-	-
Pif Paf Alimentos (Bonsucesso)		5.079,98m ²	✓	✓	✓
Indacol (Jacaré)		7.135m ²	-	-	-

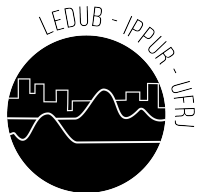
O quadro faz parte da pesquisa que vem sendo realizada por Maria Paula Albernaz, denominada *Estudo para Indicação de AEIS nos Remanescentes Industriais de Subúrbios Ferroviários da AP3*, do PROURB/FAU/UFRJ.

Projeto de Estruturação Urbana dos Bairros - PEUs

- Está tudo no Plano Diretor?
- Qual o impacto de revogar as determinações mais restritivas dos PEUs?
- Em que medida essas revogações prejudicam a participação social em âmbito local?
- Plano Diretor fará a fiscalização / COMPUR papel decisivo nesse ponto.

O que muda com o novo Plano Diretor do Rio?

Realização



Patrocínio



CAU/RJ

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Rio de Janeiro