



MANIFESTAÇÃO CAU/RJ SOBRE O PLC 72/2022

A Mensagem do Poder Executivo Municipal do Rio de Janeiro à Câmara de Vereadores encaminhando o Projeto de Lei Complementar nº 72/2022 que institui a Operação Urbana Consorciada (OUC) Parque Municipal de Inhoaíba, causou estranheza por parte do CAU/RJ, de alguns parlamentares e até mesmo da própria equipe de servidores da Prefeitura. Na reunião do Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR), quando houve o questionamento a respeito do projeto aos representantes das Secretarias de Planejamento Urbano e de Meio Ambiente, ninguém soube responder sobre a autoria do mesmo.

O fato da formulação desta proposta de OUC passar ao largo da própria equipe da SMPU e o COMPUR, deixa evidente a negligência com o planejamento e a participação social. Neste instante, o município está em pleno processo de revisão do Plano Diretor e de toda a legislação de Uso e Ocupação do Solo, tramitando na Câmara como Projeto de Lei Complementar nº 44/2021. Caso haja interesse do poder público em alterar qualquer parâmetro urbanístico sobre as áreas de que trata o PLC 72/2022, estes novos índices deveriam constar na proposta do Plano Diretor para o debate com o conjunto da sociedade. Ou seja, no momento em que se discute o planejamento da cidade de forma integrada, é completamente extemporânea a proposta de alterações urbanísticas excepcionais.

Em que pese o tempo de revisão do Plano Diretor, é importante frisar que o PLC 72/2022 desrespeita a própria Lei vigente. Segundo o artigo 90 da Lei Complementar 111, atual Plano Diretor, a “Avaliação Técnica Multidisciplinar será o documento de referência para a realização de audiências públicas e para discussão do Projeto de Lei que institui a Operação Urbana Consorciada”, sendo esse documento necessário para “organizar e classificar as medidas necessárias para consolidação ou potencialização dos efeitos positivos, e para a redução, mitigação ou extinção dos efeitos negativos identificados”.

No mesmo sentido, o artigo 33 do Estatuto das Cidades estabelece que na lei específica que cria qualquer OUC deverá constar o plano de operação urbana consorciada, indicando dentre outras coisas, o programa básico de ocupação da área, programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação, estudo prévio de impacto de vizinhança e forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil. Contrariando essas disposições legais, o PLC 72/2022 não apresenta nenhum destes documentos importantes para substanciar a proposta e que permitem avaliar a repercussão dessas novas normas sobre a área da OUC e dos terrenos que recebem o potencial construtivo, em especial em áreas valorizadas da AP4, alterando índices que até mesmo o PLC 44/2021 mantêm.

Além da ausência de estudos de impacto territorial, sob o aspecto financeiro caberia uma análise prévia a respeito da necessidade da utilização do instrumento de Transferência de Potencial Construtivo para viabilizar o projeto. Considera-se imperiosa a apresentação de cálculos que demonstrem o valor econômico do potencial construtivo dos terrenos receptores em relação ao valor de uma eventual indenização para a desapropriação do terreno em que se pretende implantar o parque. E caso o terreno ainda seja privado, questiona-se a legalidade e moralidade de já ter licitado projeto e obra para uma área que não é de domínio público.



CAU/RJ

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro

Por fim, cabe salientar que as mudanças urbanísticas do projeto podem ser pontuais e excepcionais, mas os impactos na paisagem são permanentes. Portanto, o tema requer muita cautela e debate, o qual o CAU/RJ se coloca prontamente à disposição. Diante dos fatos apresentados recomenda-se a devolução do PLC 72/2022 ao Executivo para que, se este considerar conveniente, justifique e adeque as propostas no âmbito do Plano Diretor.

Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro.