

O presente documento visa subsidiar a análise do Projeto de Lei Complementar (PLC) Nº. 1/2009, de 16 de fevereiro de 2009, que dispõe sobre os terrenos remanescentes das desapropriações para implantação da Linha 1 do sistema metroviário declarados “áreas de especial interesse urbanístico” de acordo com a Lei N 1º. 2.396, de 16 de janeiro de 1996, e dá outras providências. Seu conteúdo concentra-se na análise da classificação dos **17 terrenos remanescentes das obras do metrô no bairro de Botafogo**, e foi discutido e aprovado nas reuniões ordinárias de 17 de março e cinco de maio de 2009, da Associação de Moradores e Amigos de Botafogo (AMAB).

A proposta da AMAB sobre o conteúdo do PLC Nº. 1/2009 relativo aos 17 terrenos de Botafogo repousa em três linhas básicas:

- 1- conceituação de “equipamentos públicos”;
- 2- respeito aos parâmetros construtivos do bairro;
- 3- proposta de classificação dos 17 terrenos em Botafogo.

## **1. Conceituação de “equipamentos públicos”**

A fim de uniformizar a terminologia do PLC Nº. 1/2009 com aquela adotada na Lei Federal Nº. 6.766/79 (que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências) e alterações instituídas pelas Leis Nº. 9.785/99, Nº 10.932/04 e Nº 11.445/07, sugere-se alterar a categoria “áreas destinadas a projetos paisagísticos e implantação de equipamentos urbanos de uso coletivo” para “áreas destinadas a projetos paisagísticos e implantação de **equipamentos públicos comunitários ou urbanos**”, visto que a Lei Federal Nº. 6.766/79 divide os **equipamentos públicos** em **comunitários** e **urbanos**.

Segundo Lei Federal Nº. 6.766/79 consideram-se **comunitários** os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares (Art 4º. § 2º). Consideram-se **urbanos** os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado (Art. 5º, parágrafo único).

Tal medida visa garantir a reserva de áreas para a construção de equipamentos que possam atender a uma **demandas de serviços públicos** à população.

Importante ressaltar que para os terrenos destinados a praças (que são equipamentos públicos comunitários segundo a Lei Federal Nº. 6.766/79), registrar na coluna de “identificação do imóvel” (quadro do Anexo II do PLC Nº. 1/2009) o uso “praça”, a fim de proteger o local de qualquer edificação, admitindo-se apenas a instalação de mobiliário urbano.

Nesse sentido, no parágrafo único do Art 5º do PLC Nº. 1/2009, além dos terrenos 100 e 107, devem também ser incluídos os terrenos 104 (Praça Nelson Mandela) e 111 (Praça Chaim Weizmann).

## **2. Respeito aos parâmetros construtivos do bairro**

O Art. 3º do PLC Nº. 1/2009, tal qual o Art. 3º da Lei Municipal Nº. 2.396, é taxativo: as áreas edificáveis estarão sujeitas às condições de uso e ocupação do solo vigentes para os locais em que estejam inseridas. Contudo, segundo o próprio PLC Nº. 1/2009, tal orientação é desconsiderada em duas situações em Botafogo, quais sejam:

- a) A primeira refere-se ao potencial construtivo imputado ao terreno “**Emboque Botafogo**” (Rua Álvaro Ramos entre os Nº. 105 e 155). O § 8º do Art 3º do PLC Nº. 1/2009 possibilita que as edificações não residenciais de uso exclusivo que vierem a ser construídas em tal terreno tenham no máximo cinco pavimentos, qualquer que seja a natureza do uso. Esta orientação fere a legislação vigente para a área. Por isso sugere-se a supressão total desse parágrafo;
- b) A segunda situação refere-se ao § 4º do Art 3º do PLC Nº. 1/2009, pois na forma como se apresenta, burla completamente os parâmetros estabelecidos pela legislação vigente ao permitir que as futuras edificações do terreno **104-A** não afastadas das divisas possuam o mesmo número máximo de pavimentos das edificações afastadas das divisas do(s) lote(s). A legislação vigente é muito clara: para edificações não afastadas das divisas, limite de cinco pavimentos (mais um de uso comum e um de garagem); para edificações afastadas das divisas, limite de 11 pavimentos (mais um de uso comum, um de garagem e um de cobertura). Estranho pontuar que o terreno 104-A foi vendido em leilão no ano de 2008, ainda sem parâmetros construtivos definidos. Por que então alterar agora tais parâmetros? Seria simplesmente para favorecer o vencedor do leilão? Que ganhos a população e a Cidade do Rio de Janeiro teriam com isso? Nenhum! Muito pelo contrário: só perda da qualidade de vida num bairro já saturado e a barreira de até 14 andares na face leste da futura Praça Nelson Mandela. Em vista ao exposto, o § 4º do Art 3º do PLC Nº. 1/2009 deve ser totalmente suprimido, respeitando-se o disposto no *caput* do Art. 3º.

### **3. Proposta de classificação dos 17 terrenos em Botafogo**

O quadro apresentado a seguir (fls. 3 e 4) identifica cada um dos 17 terrenos de Botafogo e confronta a classificação apresentada pelo PLC Nº. 1/2009 com a **proposta da AMAB**, tecendo observações, quando necessário. Importante frisar que a classificação de três terrenos específicos são de grande importância para Botafogo, pois estão diretamente associados a lutas dos moradores do bairro, algumas com mais de dez anos. Esses terrenos são:

- a) “**Emboque Botafogo**” (Rua Álvaro Ramos entre os Nº. 105 e 155) – destina-se a abrigar a futura **Estação São João do Metrô**, ente as Estações Botafogo e Cardeal Arcoverde. A cava da estação foi executada quando da expansão do metrô a Copacabana, faltando agora investimentos para finalização da estação;
- b) “**104**” (Rua Nelson Mandela, entre a Rua São Clemente e a Rua Voluntários da Pátria) – terreno destinado à implantação da **Praça Nelson Mandela**, com projeto aprovado em audiência pública em 2002. Contudo, em 2008 o Governo do Estado instalou em parte do terreno uma Unidade de Projeto Atendimento (UPA), com atividades desenvolvidas em contêineres metálicos e prédio edificado. Embora embargada pela Administração Pública local em 1º. de agosto de 2008, até hoje a UPA encontra-se instalada em área destinada à Praça Nelson Mandela;
- c) “**105**” (Rua São Clemente, esquina com a Rua Muniz Barreto (lado ímpar)) – proposta da AMAB de **transferência da UPA Botafogo para este terreno**.

**TERRENOS REMANESCENTES DAS OBRAS DO METRÔ NO BAIRRO DE BOTAFOGO**  
**Análise do PLC 1/2009 de 16/02/2009**

Terreno	Localização	Proposta PLC 1/2009	Proposta AMAB	OBS
Fernandes Guimarães	Rua Fernandes Guimarães Nº. 100 e 102	Áreas edificáveis	Áreas edificáveis	-----
Álvaro Ramos	Rua Álvaro Ramos Nº. 146	Áreas edificáveis	Áreas edificáveis	-----
Emboque Botafogo	Rua Álvaro Ramos entre os Nº. 105 e 155	Áreas edificáveis	Áreas destinadas a projetos paisagísticos e implantação de equipamentos públicos comunitários ou urbanos	Acrescentar, na localização do terreno: “Estação São João do Metrô). Suprimir, na íntegra, o § 8º do Art 3º, pois além de classificar o terreno como “área edificável”, possibilita que as edificações não residenciais de uso exclusivo tenham no máximo cinco pavimentos, qualquer que seja a natureza do uso.
100	Praça Mauro Duarte	Áreas destinadas a projetos paisagísticos e implantação de equipamento urbano de uso coletivo	Áreas destinadas a projetos paisagísticos e implantação de equipamentos públicos comunitários ou urbanos	Acrescentar, na localização do terreno: “entre as Ruas General Polidoro e Fernandes Guimarães”
101	Rua Nelson Mandela (lado ímpar) entre a Rua Álvaro Rodrigues e a Rua General Polidoro	Áreas edificáveis	Áreas edificáveis	Corrigir nome de logradouro: Rua Prof. Álvaro Rodrigues. No mapa do anexo III, Folha Nº. 03, definir limites do terreno em questão.
102	Rua Nelson Mandela (lado par) entre a Rua Álvaro Rodrigues e a Rua General Polidoro	Áreas edificáveis	Áreas edificáveis	Corrigir nome de logradouro: Rua Prof. Álvaro Rodrigues. No mapa do anexo III, Folha Nº. 03, definir limites do terreno em questão.
103	Rua Nelson Mandela, entre a Rua Prof. Álvaro Rodrigues e a Rua Voluntários da Pátria	Áreas edificáveis	Áreas destinadas a projetos paisagísticos e implantação de equipamentos públicos comunitários ou urbanos	-----
104	Rua Nelson Mandela, entre a Rua São Clemente e a Rua Voluntários da Pátria	Áreas destinadas a projetos paisagísticos e implantação de equipamento urbano de uso coletivo	Áreas destinadas a projetos paisagísticos e implantação de equipamentos públicos comunitários ou urbanos	Acrescentar, na localização do terreno: “Praça Nelson Mandela”

Terreno	Localização	Proposta PLC 1/2009	Proposta AMAB	OBS
104 A	Rua Nelson Mandela, entre a Rua São Clemente e a Rua Voluntários da Pátria	Áreas edificáveis	Áreas edificáveis	O § 4º do Art 3º, na forma como se apresenta no PLC N.º 1/2009, burla completamente os parâmetros estabelecidos pela legislação vigente ao permitir que as edificações não afastadas das divisas possuam o mesmo número máximo de pavimentos das edificações afastadas das divisas do(s) lote(s). Deve ser totalmente suprimido, respeitando-se o disposto no <i>caput</i> do Art. 3º.
105	Rua São Clemente, esquina com a Rua Muniz Barreto (lado ímpar)	Áreas edificáveis	Áreas destinadas a projetos paisagísticos e implantação de equipamentos públicos comunitários ou urbanos	A fim de possibilitar a transferência da UPA Botafogo que hoje se encontra instalada em área destinada à Praça Nelson Mandela (terreno 104). A área hoje abriga uma quadra esportiva.
106	Rua São Clemente, esquina com a Rua Muniz Barreto (lado par)	Áreas edificáveis	Áreas edificáveis	Apesar da área ser urbanizada como praça, tal uso poderá ser transferido para a futura Praça Nelson Mandela.
107	Rua Muniz Barreto (lado ímpar) esquina com a Rua Visconde de Ouro Preto	Áreas destinadas a projetos paisagísticos e implantação de equipamento urbano de uso coletivo	Áreas destinadas a projetos paisagísticos e implantação de equipamentos públicos comunitários ou urbanos	Acrescentar, na localização do terreno: "Praça Jóia Valansi".
108	Rua Muniz Barreto (lado ímpar) esquina da Rua Marquês de Olinda, lado ímpar	Áreas edificáveis	Áreas edificáveis	-----
109	Rua Muniz Barreto (lado ímpar) esquina da Rua Marquês de Olinda (lado par)	Áreas edificáveis	Áreas destinadas a projetos paisagísticos e implantação de equipamentos públicos comunitários ou urbanos	Devido à arborização existente no local, bem como a dimensão reduzida do terreno, sugere-se o tratamento da área apenas com projeto paisagístico.
110	Rua Muniz Barreto (lado par) esquina da Rua Marquês de Olinda (lado par)	Áreas edificáveis	Áreas edificáveis	-----
111	Rua Barão de Itambi (Praça Chaim Weizmann)	Áreas destinadas a projetos paisagísticos e implantação de equipamento urbano de uso coletivo	Áreas destinadas a projetos paisagísticos e implantação de equipamentos públicos comunitários ou urbanos	-----
112	Rua Barão de Itambi, esquina da Rua Clarisse Índio do Brasil	Áreas edificáveis	Áreas edificáveis	-----

OBS:

No mapa do anexo III, Folha N.º. 03, retirar a hachura da área destinada à extensão da Rua Nelson Mandela e identificar a implantação deste logradouro como projeto específico, cujo número do P.A. é 11.839.

## **PROPOSTA DE EMENDA DA AMAB AO PLC Nº. 1/2009 REFERENTE AOS 17 TERRENOS REMANESCENTES DAS OBRAS DA LINHA 1 DO METRÔ NO BAIRRO DE BOTAFOGO**

**Art. 1º. (NOVA REDAÇÃO no caput do artigo, inciso III e letra “b” do § 1º)** Os terrenos remanescentes de desapropriação para implantação da Linha 1 do Sistema Metroviário estão classificados nesta Lei Complementar em:

I – áreas “non aedificandi”,

II – áreas edificáveis,

III - Áreas destinadas a projetos paisagísticos e implantação de equipamentos públicos comunitários ou urbanos.

§ 1º. As áreas mencionadas neste artigo estão relacionadas e mapeadas nos anexos que integram esta Lei Complementar, na forma que segue:

a) Anexo I – Áreas Edificáveis,

b) Anexo II - Áreas destinadas a projetos paisagísticos e implantação de equipamentos públicos comunitários ou urbanos,

c) Anexo III – Mapas de localização das áreas Remanescentes das Desapropriações para implantação da Linha 1 do Metrô.

**Art 3º. (SUPRESSÃO DOS § 4º E § 8º)**

**Art 5º. (NOVA REDAÇÃO no caput do artigo e no parágrafo único)** Nos terrenos destinados à implantação de equipamentos públicos comunitários ou urbanos, identificados e mapeados nos Anexos II e III desta Lei Complementar, as edificações terão altura máxima de doze metros, obedecidos os demais parâmetros da legislação em vigor.

Parágrafo único. Os terrenos identificados como AR 100, AR 104, AR 107 e AR 111 são considerados logradouros públicos, com utilização exclusiva como praça.

**Art 7º. (NOVA REDAÇÃO)** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, alterando o inciso III do Art. 2º. da Lei Municipal Nº. 2.396, de 16 de janeiro de 1996.

**ANEXO I (EXCLUIR DESTA ANEXO OS IMÓVEIS IDENTIFICADOS COMO “103”, “105”, “109” E “EMBOQUE BOTAFOGO”)**

**ANEXO II (NOVA REDAÇÃO DO TÍTULO DO ANEXO, INSERÇÃO DOS IMÓVEIS IDENTIFICADOS COMO “103”, “105”, “109” E “EMBOQUE BOTAFOGO”, NOVA REDAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS IDENTIFICADOS COMO 100, 104 E 107)**

**ÁREAS DESTINADAS A PROJETO PAISAGÍSTICO E  
IMPLANTAÇÃO DE EQUIPAMENTO PÚBLICO COMUNITÁRIO OU URBANO**

AP	RA	IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	LOCALIZAÇÃO
2	IV	Emboque Botafogo	Rua Álvaro Ramos entre os N°. 105 e 155 (Estação São João do Metrô)
		100	entre as Ruas General Polidoro e Fernandes Guimarães (Praça Compositor Mauro Duarte)
		103	Rua Nelson Mandela, entre a Rua Prof. Álvaro Rodrigues e a Rua Voluntários da Pátria
		104	Rua Nelson Mandela, entre a Rua São Clemente e a Rua Voluntários da Pátria (Praça Nelson Mandela)
		105	Rua São Clemente, esquina com a Rua Muniz Barreto (lado ímpar) (UPA Botafogo)
		107	Rua Muniz Barreto (lado ímpar) esquina com a Rua Visconde de Ouro Preto (Praça Jóia Valansi)
		109	Rua Muniz Barreto (lado ímpar) esquina da Rua Marquês de Olinda (lado par) (Jardim)
		111	Rua Barão de Itambi (Praça Chaim Weizmann)

**ANEXO III (REFAZER DESENHO REFERENTE À MARCAÇÃO DAS AR 101 E AR 102, INDICANDO A RUA A SER ABERTA – P.A. 11.839)**

