

Câmara Setorial Permanente de Unidades de Conservação Ambiental da Cidade do Rio de Janeiro

Fórum assessor do Conselho de Meio Ambiente da Cidade do Rio de Janeiro

Parecer sobre as alterações, determinadas pela Lei Complementar 78/2005, nos parâmetros e no zoneamento para uso e ocupação do solo da Área de Proteção Ambiental do Parque Natural Municipal de Marapendi

Novembro de 2005

Apresentação

Entre os dias 25 de setembro e 8 de novembro de 2005, a Câmara Setorial Permanente de Unidades de Conservação da Cidade do Rio de Janeiro promoveu uma série de cinco reuniões ampliadas, para as quais foram convidados representantes de diversas instituições, entre membros da própria câmara, associações de moradores, câmara comunitária, gestores públicos, organizações ambientalistas, vereadores, empresários e técnicos da área ambiental.

Este parecer, que será encaminhado à plenária do Conselho Municipal de Meio Ambiente, foi elaborado a partir das discussões e contribuições emanadas destas reuniões, bem como de documentos que foram encaminhados à Câmara Setorial ao longo deste processo de consulta. Dele constam quatro documentos, sendo a primeira parte o parecer propriamente dito e mais 3 anexos. O primeiro anexo reproduz a íntegra do Decreto Municipal 11.990/1993, que definiu o zoneamento da APA de Marapendi. O segundo anexo traz a íntegra da Lei Complementar 78/2005, que estabeleceu o zoneamento para o Lote 27 e alterou parâmetros edilícios da ZOC 3. E o terceiro e último anexo apresenta o histórico resumido da tramitação de dois processos nas Secretarias Municipais de Meio Ambiente e de Urbanismo, bem como da tramitação do Projeto de Lei Complementar 04/2005, o qual originou a Lei Complementar 78/2005, com as alterações que são discutidas neste parecer.

Longe de esgotar o assunto, a intenção da Câmara Setorial de Unidades de Conservação da Cidade do Rio de Janeiro, com a elaboração deste parecer, é contribuir para o esclarecimento de dúvidas e questionamentos que vêm sendo feitos sobre as alterações no zoneamento e parâmetros para construções nas áreas classificadas como Zona de Ocupação Controlada da Área de Proteção Ambiental de Marapendi, de maneira a qualificar o debate e a participação da sociedade neste processo.

Objeto

Este parecer tem como objetivo instruir e orientar o Conselho de Meio Ambiente da Cidade do Rio de Janeiro, bem como a sociedade carioca de maneira geral, sobre as alterações no zoneamento e parâmetros de uso e ocupação do solo na Área de Proteção Ambiental do Parque Natural Municipal de Marapendi – doravante denominada neste documento apenas como “APA de Marapendi” - estabelecidas pela Lei Complementar 78/2005, promulgada pela Câmara Municipal do Rio de Janeiro após a derrubada do veto do Prefeito ao Projeto de Lei (PL) 04/2005.

Após uma série de denúncias de irregularidades no trâmite e nas discussões suscitadas pelo referido PL, divulgadas pela imprensa, estabeleceu-se, no âmbito da sociedade civil organizada, um amplo debate sobre os riscos e benefícios decorrentes destas alterações. Diante desta situação de incertezas, os membros da Câmara Setorial Permanente de Unidades de Conservação Ambiental da Cidade do Rio de Janeiro, fórum assessor do Conselho de Meio Ambiente da Cidade, optaram por elaborar um parecer técnico, a partir

dos subsídios colhidos junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Câmara Municipal e entidades representativas da sociedade.

Para isso, esta Câmara Setorial promoveu uma série de reuniões, das quais participaram mais de 40 pessoas, entre membros da própria Câmara Municipal, representantes de organizações interessadas nos assuntos da APA de Marapendi, servidores da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, moradores, técnicos da área ambiental e urbanística e vereadores. As atas destas reuniões constituem o registro deste processo de consulta e constam como anexos deste Parecer.

Contexto e legislação pertinente

Segundo o Artigo 15 da Lei Federal 9.985 / 2000, que instituiu o Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), as Áreas de Proteção Ambiental são unidades de conservação criadas em *“área em geral extensa, com um certo grau de ocupação humana, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais especialmente importantes para a qualidade de vida e o bem-estar das populações humanas, e tem como objetivos básicos proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais”* (grifo do parecer).

As Áreas de Proteção Ambiental (APA) integram o grupo das unidades de conservação de uso sustentável, as quais têm como objetivo básico *“compatibilizar a conservação da natureza com o uso sustentável de parcela dos seus recursos naturais”* (§ 2º., Art. 7º. da Lei do SNUC).

O Parágrafo 1º. do Artigo 15 da Lei Federal 9.985/2000 (Lei do SNUC) estabelece que *“respeitados os limites constitucionais, podem ser estabelecidas normas e restrições para a utilização de uma propriedade privada localizada em uma Área de Proteção Ambiental.”* Desta forma, torna-se evidente a prerrogativa do poder público, dentro dos limites constitucionais, de estabelecer limitações para o uso e ocupação do solo nas unidades de conservação, as quais constituem espaços territoriais especialmente protegidos, sobre os quais incidirão normas e regras diferenciadas daquelas aplicadas para as demais áreas fora dos limites destas unidades.

Estas normas e restrições devem constar do plano de manejo e do zoneamento da unidade de conservação, entendendo este último de acordo com o conceito estabelecido pelo inciso XVI do Artigo 2º. Da Lei do SNUC, que determinar ser o zoneamento a *“definição de setores ou zonas em uma unidade de conservação com objetivos de manejo e normas específicos, com o propósito de proporcionar os meios e as condições para que todos os objetivos da unidade possam ser alcançados de forma harmônica e eficaz”*.

É consenso que o Sistema Nacional de Unidades de Conservação afeta tanto as unidades criadas ou reconhecidas na esfera de governo federal quanto estadual e municipal, constituindo assim um sistema nacional único e integrador de todas as ações, governamentais e da iniciativa privada, que dizem respeito ao estabelecimento de espaços naturais especialmente protegidos, de acordo com os preceitos e regulamentos estabelecidos pela legislação vigente.

Ainda sobre o que determina o SNUC, é importante constar que o Parágrafo 5º. desta lei prevê que *“a Área de Proteção Ambiental disporá de um Conselho presidido pelo órgão responsável por sua administração e constituído por representantes dos órgãos públicos, de organizações da sociedade civil e da população residente...”*. Tendo em vista que a APA de Marapendi ainda não possui um Conselho Gestor estabelecido, apesar de ser uma unidade de conservação com 14 anos de existência, a primeira recomendação deste Parecer é justamente no sentido de que este seja formado e legalmente constituído, o mais breve possível, de modo a evitar que ocorram futuramente outras polêmicas como esta sem que a sociedade possua os fóruns adequados para opinar e deliberar sobre tais questões.

Certamente, a ausência do Conselho Gestor da APA de Marapendi é um dos fatores responsáveis pela desinformação e incertezas que imperaram durante a condução deste processo. Foi a falta de um fórum específico onde os conflitos de interesses pudessem ser mediados e compatibilizados que levaram esta Câmara Setorial a tomar a iniciativa de se pronunciar, de maneira técnica e legalmente fundamentada, sobre este assunto, que afeta uma das mais importantes unidades de conservação da Cidade do Rio de Janeiro. Entretanto, é importante ressaltar que a urgência da formação do Conselho Gestor da APA de Marapendi não pode prescindir de um processo amplo e participativo de discussão com a sociedade, de modo a evitar vícios de falta de representatividade ou legitimidade na constituição desta ferramenta fundamental para a gestão e proteção de unidades de conservação.

Legislação específica da APA de Marapendi

A APA de Marapendi foi criada pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro pelo Decreto Municipal 10.369, de 15 de agosto de 1991. Em 24 de março de 1993, por meio do Decreto Municipal 11.990, foram estabelecidos o zoneamento e as normas de ocupação e uso do solo desta unidade de conservação.

Posteriormente, outros Decretos Municipais (DM) e uma Lei Complementar determinaram alterações em alguns artigos e parâmetros estabelecidos pelo 11.990/93, acrescentaram áreas aos limites originais da APA de Marapendi e estabeleceram zoneamento e regras para ocupação de novas áreas incluídas nesta APA, a saber:

- DM 14.098, de 8 de agosto de 1995, que alterou os usos permitidos na Zona de Ocupação Ordenada 2 (ZOC 2) da APA de Marapendi;
- DM 14.303, de 26 de outubro de 1995, que incluiu o Lote A do PAL 39.144 nos limites da APA de Marapendi;
- DM 20.716, de 6 de novembro de 2001, que instituiu o Plano de Gestão Ambiental da Zona de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS) da APA de Marapendi;

- DM 21.046, de 6 de fevereiro de 2002, que estabeleceu o zoneamento ambiental do Lote A do PAL 39.144, incluído na APA pelo DM 14.303/95;
- DM 23.636, de 30 de outubro de 2003, que modificou o Artigo 19 do DM 11.990/93, que trata dos parâmetros de ocupação da ZOC 1 da APA de Marapendi;
- Lei Complementar 78, de 8 de setembro de 2005, que alterou incisos do Artigo 23 do DM 11.990/93, revogou o Artigo 33 deste mesmo DM (que excluía uma parte do Lote 27 do PAL 31.418) e estabeleceu o zoneamento e as normas de ocupação para esta área incluída nos limites da APA de Marapendi.

Como já mencionado anteriormente, este Parecer Técnico trata exclusivamente das alterações ao DM 11.990/93 determinadas pela Lei Complementar 78/2005, considerando que as demais alterações estabelecidas anteriormente não suscitaram junto à comunidade local dúvidas ou inquietações no que se refere à proteção da integridade do patrimônio natural e paisagístico incorporados à APA de Marapendi.

É fundamental ressaltar que, apesar das modificações feitas pelos cinco DM e pela Lei Complementar citados, os Decretos Municipais 10.368/91 e 11.990/93 permanecem em vigor, tendo sido mantidas todas as disposições previstas em sua redação original que não tenham sido alteradas pelos instrumentos posteriores.

Descrição das alterações no DM 11.990/93 feitas pela Lei Complementar 78/2005

As alterações feitas pela Lei Complementar 78/2005 foram, em essência, as seguintes:

- 1- Em seu Artigo 3º. , alterou a redação dos incisos I e II e do § 2º. do Artigo 23 do DM 11.990/93.**

Estas alterações dizem respeito especificamente ao gabarito (número de pavimentos permitidos para construção), ao Índice de Aproveitamento do Terreno (IAT) e ao tamanho mínimo do lote para uso com equipamentos de hospedagem. Estas 3 alterações afetam unicamente as 3 áreas classificadas como Zona de Ocupação Controlada 3 (ZOC 3) no DM 11.990/93, que são aquelas localizadas na orla marítima, ao longo da APA de Marapendi.

De maneira resumida, as alterações foram:

- Gabarito de no máximo 3 pavimentos para gabarito de no máximo 3 pavimentos mas permitindo o aproveitamento do desnível entre a Avenida Lúcio Costa e a Lagoa de Marapendi, sem que estes pavimentos sejam considerados para a área total edificável (ATE, como veremos adiante);
- IAT de 0,15 para IAT de 0,30;

- Lote mínimo para uso de hospedagem de no mínimo 200 mil m² **para** mínimo de 40 mil m².

Para se compreender o efeito prático da segunda modificação, é preciso entender o significado do IAT. Segundo o § Único do Art. 14 do DM 11.990/93, o IAT “*representa o índice de aproveitamento do terreno definido para cada uma das Zonas de Ocupação Controlada (...) aplicável sobre as suas respectivas áreas brutas, independentemente da abertura de logradouros, praças ou outras áreas públicas*”. Este índice é utilizado para o cálculo da Área Total Edificável, pela seguinte fórmula:

ATE = IAT x S, onde:

S representa a área do lote. Segundo o caput do mesmo Artigo 14, exclusivamente para o cálculo da ATE nas áreas de ZOC 3 o “S” desta fórmula considera como área total do lote a soma das áreas situadas em zonas distintas. Na prática, significa que o proprietário de um lote com 200 mil m², por exemplo, que tivesse apenas 50 mil m² situados dentro da ZOC 3, poderia calcular, pelo parâmetro anterior (0,15) sua ATE da seguinte forma:

$$ATE_{\text{exemplo1}} = 0,15 \times 200.000 = 30.000 \text{ m}^2$$

É importante entender que a ATE representa a soma das áreas construídas em todos os pavimentos. Com o limite de 3 pavimentos, o proprietário poderia dividir a ATE do exemplo em uma única construção de 3 pavimentos com 10.000 m² cada ou em 3 construções de 3 pavimentos cada, com cada um deles tendo 3.333 m².

De todos modos, em qualquer destas duas opções o proprietário estaria utilizando apenas a metade do limite máximo de outro parâmetro estabelecido pelo inciso III do Artigo 23 do DM 11.990/93, não alterado pela Lei Complementar 78/2005, que é a taxa de ocupação do terreno de 10% (ou 20 mil m² no exemplo utilizado).

Agora vejamos qual seriam as possibilidades do mesmo proprietário com os novos parâmetros estabelecidos pela Lei Complementar:

$$ATE_{\text{exemplo2}} = 0,30 \times 200.000 = 60.000 \text{ m}^2$$

Como os pavimentos adicionais – aqueles permitidos pela Lei Complementar usando o desnível do terreno – não serão somados à ATE, este proprietário poderia construir 1 prédio com 3 pavimentos e 20.000 m² cada um ou 2 prédios com 3 pavimentos e 10.000 m² cada um.

Os dois exemplos utilizados correspondem a um lote de 200.000 m², que era o lote mínimo permitido para uso de hospedagem na ZOC 3. Entretanto, com a alteração feita pela Lei Complementar 78/2005, este parâmetro passou para 40 mil m². Vejamos então como poderiam ser alguns exemplos de ocupação combinando o IAT de 0,30 com o lote mínimo de 40.000 m²:

$$ATE_{\text{exemplo3}} = 0,30 \times 40.000 = 12.000 \text{ m}^2$$

Com uma taxa de ocupação do terreno mantida em 10%, o proprietário de um terreno como no exemplo acima poderia construir 1 prédio com 3 pavimentos de 4.000 m² cada ou 2 prédios com 3 pavimentos de 2.000 m² cada, ou ainda 4 prédios com 3 pavimentos de 1.000 m² cada.

Do ponto de vista da proteção da paisagem e da beleza cênica da APA de Marapendi, sobretudo no que se refere ao cenário que pode ser apreciado a partir da orla marítima, a manutenção do gabarito de 3 pavimentos nas áreas de ZOC 3 mantém os parâmetros de ocupação anteriores, previstos pelo DM 11.990/93.

2- Em seus Artigos 4º. e 5º., a Lei Complementar 78/2005 revogou o Artigo 33 do DM 11.990/93 (que excluía parte do Lote 27 dos limites da APA de Marapendi), passando a considerar todo o Lote 27 do PAL 31.418 como parte integrante da APA.

Não se sabe qual foi a justificativa técnica que embasou o Artigo 33 do DM 11.990/93, que excluía parte do Lote 27 do PAL 31.418 (originalmente integrando a APA, pelo DM 10.368/91) e o incluía na sub-zona 19 do DM 3.046/81 (Plano Lúcio Costa).

Entretanto, desde 1997 um parecer da Procuradoria Geral do Município, anexado ao Processo 14/000.494/97, considera este ato inconstitucional. Desta forma, em nosso entendimento a Lei Complementar veio, no caso deste aspecto (inclusão desta área dentro da APA de Marapendi), corrigir uma distorção que se perpetuava por nove anos, e que provavelmente permitiu que a porção deste lote que ficou fora dos limites da APA tenha sido ocupado por usos que durante este tempo contribuíram para sua degradação ambiental, como o canteiro de obras do emissário submarino, por exemplo.

Deste modo, seria desejável que a ratificação da inclusão desta área na APA de Marapendi representasse uma maior proteção para a mesma, tornando o uso e ocupação do solo deste lote mais restritivos do que seriam se a área permanecesse na sub-zona 19.

Entretanto, como veremos no item seguinte, o zoneamento estabelecido pela Lei Complementar 78/2005 para esta área apresenta parâmetros muito mais amplos do que os previstos para a sub-zona 19. Este fato demonstra um aspecto extremamente negativo desta alteração, sobretudo porque pode colocar em risco a proteção dos demais terrenos localizados ao longo da orla da APA de Marapendi, considerados como ZOC 3.

3- Do Artigo 6º. ao Artigo 22, a Lei Complementar 78/2005 estabelece o zoneamento e os parâmetros de ocupação e uso do solo para o Lote 27 do PAL 31.418, que integra a APA de Marapendi

Originalmente, pela sua localização e condições primitivas de vegetação, o Lote 27 teria seus parâmetros estabelecidos nos mesmos moldes das demais áreas localizadas na ZOC 3. Entretanto, em decorrência da indefinição que perdurou por 9 anos, a Câmara

Municipal entendeu que somente agora estão sendo estabelecidas as regras para construções nas áreas classificadas como ZOC neste lote.

Entretanto, é evidente que se o zoneamento desta área fosse feito quando da edição do DM 11.990/93, seus parâmetros seriam equivalentes aos que vigoraram para as áreas em ZOC 3, exatamente porque o lote 27 apresenta situação totalmente equivalente. É evidente que a Câmara Municipal optou pela flexibilização destas regras, tanto em comparação com aquelas estabelecidas anteriormente para a ZOC 3 (pelo DM 11.990/03) quanto com as que passaram a vigorar juntamente com o texto da Lei Complementar 78/2005.

Mais grave ainda é constatar que esta ampliação vai muito além dos parâmetros que vigoraram para o Lote 27 ao longo dos 9 anos nos quais permaneceu, por absoluta falta de iniciativa do poder público municipal, esta situação inconstitucional, como demonstrado a seguir:

- Gabarito de 1 pavimento com o aproveitamento do desnível do terreno entre a Avenida Sernambetiba e a Lagoa de Marapendi para 5 pavimentos, com aproveitamento do desnível entre a Avenida Sernambetiba e a Lagoa de Marapendi (com área máxima fechada de 50%) mais 1 pavimento de cobertura e 1 pavimento de acesso e uso comum.
- IAT de 0,15 em todo o lote para IAT de 1 na área do terreno correspondente à ZOC.
- Taxa de ocupação de 10% para taxa de ocupação de 25%
- Permissão de edificações destinadas à atividades não residenciais (incluindo proibição explícita para hotéis, hotéis-residência, motéis, camping, colônia de férias e outros) para permissão de edificações destinadas à hotel e uso misto.

De nenhuma maneira pode-se aceitar que a consequência de um ato já declarado como inconstitucional seja a ampliação, no presente, dos parâmetros que deveriam vigorar sobre esta área. Nota-se então, que o zoneamento e os parâmetros propostos pela Lei Complementar em hipótese alguma representam uma maior proteção para a mesma.

O mínimo que deveria ser feito, após 9 anos de descaso e permanência de uma situação que feria o direito constitucional, seria atribuir à ZOC estabelecida neste lote os mesmos parâmetros que vigoram para os demais terrenos localizados em ZOC 3, tanto pela sua situação geográfica quanto pelas características naturais do mesmo.

Quadro 1: Resumo comparativo entre os parâmetros para construções nas áreas de ZOC 3, pelo DM11.990/93 e Lei Complementar 78/2005, e zoneamento do Lote 27 antes e depois desta Lei Complementar.

	ZOC 3, pelo DM 11.990/93	ZOC 3, pela Lei Complementar 78/2005	Lote 27, inserido na sub-zona 19	ZOC do Lote 27, pela Lei Complementar 78/20055
Gabarito	3 pavimentos	3 pavimentos, com aproveitamento do desnível entre a Avenida Sernambetiba e a Lagoa de Marapendi	1 pavimento, com aproveitamento do desnível entre a Avenida Sernambetiba e a Lagoa de Marapendi	5 pavimentos, com aproveitamento do desnível entre a Avenida Sernambetiba e a Lagoa de Marapendi
Índice de Aproveitamento do Terreno (ou da Área)	0,15 (sobre área total do terreno)	0,30 (sobre área total do terreno)	0,15 (sobre área total do terreno)	1,00 (sobre área do terreno em ZOC)
Taxa de Ocupação	10% (sobre área total do terreno)	10% (sobre área total do terreno)	10% (sobre área total do terreno)	25% (sobre área de ZOC) - ou 9% da área total, neste caso - com mínimo de 30% de área permeável

Histórico da tramitação da minuta que originou a Lei Complementar 78/2005

A partir da leitura dos autos dos processos 14/000.494/1997 e 14/003134/2000, que tramitaram na Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SMAC) e na Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU), foi possível compreender os caminhos percorridos pela proposta de zoneamento da área do Lote 27 (parte integrante da APA de Marapendi) entre fevereiro de 1997 e julho de 2003.

No Anexo 3 apresentamos um breve resumo da tramitação destes processos, a título de esclarecimento sobre algumas questões que julgamos importantes para a tomada de decisões com relação ao zoneamento proposto pela referida Lei Complementar. Apresentamos também uma síntese da tramitação do Projeto de Lei Complementar 04/2005, que originou a Lei Complementar 78/2005, com base em informações obtidas junto à técnicos do Poder Legislativo.

De maneira geral podemos afirmar que ambos os processos que tramitaram pelas duas secretarias municipais tratavam apenas da questão do zoneamento e parâmetros do Lote

27. Em nenhum documento inserido nos processos analisados é feita menção à necessidade de ajustes ou modificações nos parâmetros de ocupação e uso do solo nas áreas classificadas como ZOC 3 na APA de Marapendi.

A partir das informações que puderam ser acessadas, ficou evidente também a rápida tramitação que o PLC 4/2005 teve na Câmara Municipal. Além desta agilidade em sua tramitação, surpreende também a comparação entre o texto da minuta emanada dos órgãos municipais com o texto da Lei Complementar 78/2005.

Entre a primeira minuta e o texto do PLC houve pelo menos 3 alterações: (i) ampliação da taxa de ocupação máxima permitida na ZOC do Lote 27, de 20% para 25%; (ii) inserção da possibilidade de uso hoteleiro nesta mesma área; (iii) ampliação dos parâmetros para edificações na ZOC 3 da APA. Ou seja, o texto da Lei Complementar foi além do objeto original da minuta, tanto em termos de temática – era para tratar apenas do Lote 27 - quanto em limites dos parâmetros propostos.

Outras considerações sobre o uso e ocupação da APA de Marapendi

O uso hoteleiro na ZOC 3 encontra-se imbricado na Zona de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS), que constitui a zona de amortecimento da Zona de Preservação da Vida Silvestre (ZPVS). As áreas de ZPVS e a ZCVS, parte integrante de propriedades privadas, aliadas aos espaços livres vegetados das ZOC, formarão o mosaico biótico da APA de Marapendi, garantindo a sua componente ecológica. Estes espaços privados apresentam-se, muitas vezes, degradados e com o seu ecossistema fortemente perturbado, cabendo aos proprietários recuperá-los, por meio de processos ecogenéticos e utilização de espécies nativas, quando da implantação de empreendimentos.

Em função das suas peculiaridades geográficas e do meio físico e biótico no qual está inserida, a APA de Marapendi agrega um extraordinário cenário natural, compondo uma paisagem visivelmente voltada para a recreação e o lazer, com exceção das áreas adjacentes a setores já urbanizados, próximos à Avenida das Américas. Foram estas características peculiares que motivaram o poder público a criar esta importante unidade de conservação, assegurando a proteção de seus patrimônios naturais e paisagísticos para as gerações atuais e futuras.

É notável o fato de que as áreas incluídas na ZOC 3, destinadas a empreendimentos de recreação e lazer de cunho turístico, inclusive hotel, não estão delimitadas de forma contínua, mas corretamente distribuídas de maneira esparsa às margens da lagoa voltadas para a praia oceânica. As áreas da ZOC 3 voltadas para a praia oceânica (PAL 31.546, PAL 33.258, PAL 34.087 e PAL 34.067) são extremamente frágeis à degradação por uso antrópico descontrolado, mesmo que esporádico, sobretudo por estarem localizadas ao longo da Avenida Sernambetiba, via principal de passagem e de estacionamento para uso da praia.

Esta faixa de terra, situada entre a lagoa e o oceano, possui característica privilegiada em função do alto valor ambiental e paisagístico do seu cenário natural, com acentuada e

inconteste vocação ecoturística. É dever do poder público municipal fazer cumprir a legislação vigente no sentido de que ali se desenvolva um planejamento sustentável para a mesma, onde sejam preservados seus principais atributos ambientais e paisagísticos, envolvendo as atividades de recuperação, manutenção e vigilância. Estas devem ser condições indispensáveis à viabilização de futuros empreendimentos naquela região.

Tais empreendimentos deverão atender às condições preservacionistas e conservacionistas requeridas pela APA. Para tanto, precisam ser entendidos como parte de um conjunto urbanístico-arquitetônico integrado através da sua componente vegetal remanescente e plantada, que deverá funcionar como um nexo entre suas Zonas de Ocupação Controlada e de Vida Silvestre.

A efetivação desta proposta deverá ser precedida de estudos de sustentabilidade de toda a área, considerando-se que as atividades de ecoturismo, nesses locais, serão exercidas em ambientes de fragilidade ambiental e paisagística, devendo diferenciar-se, portanto, das práticas inerentes ao turismo convencional. O planejamento ecoturístico deverá considerar a capacidade de suporte dos ecossistemas do território destinado a esse uso e ocupação, condição essencial à conservação do mesmo.

É fortemente recomendável que, para uma análise mais completa da questão, sejam feitas simulações para diferentes propostas de uso e ocupação em pelo menos uma das áreas da ZOC 3, lançando mão de especialistas e técnicas sistêmicas e matriciais próprias dos Estudos de Impacto Ambiental. Estes estudos deverão considerar tanto os impactos causados pelas intervenções relativas ao corpo principal dos empreendimentos quanto os demais oriundos da implantação de seus elementos no espaço exterior das construções principais (aquelas sobre as quais incidem os parâmetros da ATE), tais como áreas de lazer, sistemas de circulação de veículos e pedestres e demais obras e equipamentos de infra-estrutura.

Estes impactos, medidos sobre a área de influência direta e indireta do empreendimento, fornecerão parâmetros mais justos e confiáveis para aqueles que deverão opinar e julgar sobre as alternativas de uso e ocupação desta importante e intrincada questão de desenvolvimento sustentável para a APA de Marapendi.

Além disso, é fundamental lembrar que quaisquer empreendimentos que venham a ser construídos nestas áreas deverão passar por um processo de licenciamento, incluindo para tanto os necessários Estudos de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA). Para apreciar estes estudos e relatórios, bem como para acompanhar o processo de licenciamento e garantir a participação direta da sociedade local, é imprescindível que seja constituído o Conselho Gestor da APA de Marapendi.

Um exemplo a ser seguido poderia ser o caso da APA Estadual da Costa de Serra Grande - Itacaré, no Sul da Bahia, local hoje internacionalmente conhecido como pólo de desenvolvimento ecoturístico, onde o Conselho Gestor da APA, integrado por representantes do poder público dos dois municípios que integram a APA (Uruçuca e Itacaré), por representantes da comunidade, por universidades e por organizações

ambientalistas locais, tem opinado, em caráter deliberativo, sobre todos os empreendimentos hoteleiros que foram ou estão sendo instalados dentro daquela APA.

O resultado pode ser comprovado com o excelente padrão de qualidade ambiental que se nota nestas intervenções, mesmo que em alguns casos tenha havido disputas entre os interesses dos ambientalistas e da comunidade local e os projetos dos empreendedores e proprietários. A existência, legitimidade e pleno funcionamento do Conselho Gestor, entretanto, tornaram possível a conversão destes conflitos em desafios para a construção, de maneira participativa e organizada, de um padrão de excelência ecoturística e de desenvolvimento sustentável naquela região.

Tais empreendimentos – entre os quais podemos citar o Txai Resort, o Villas de São José e seu Itacaré EcoResort, e o Warapuru, este último ainda em construção – poderão servir como modelos para os proprietários e empreendedores interessados em construir meios de hospedagem de altíssimo padrão, com baixa densidade, perfeitamente viáveis e lucrativos e com foco claro nas atividades ecoturísticas. Este novo modelo hoteleiro, de caráter ecoturístico, não pode ser conceituado com base nos modelos convencionais, já completamente ultrapassados nos países democráticos do mundo civilizado. Este preceito na prática significa que os estudos de viabilidade físico-financeira de tais empreendimentos não poderão ignorar, em seus parâmetros, todos os custos ambientais e sociais relacionados a tais empreendimentos.

De todos modos, é importante ratificar que a tutela das funções urbanísticas, quais sejam, habitação, trabalho, circulação e recreação, ocorre no âmbito do Direito Urbanístico, mediante normas de controle do uso, do parcelamento e da ocupação dos espaços habitáveis abertos ou fechados visando proporcionar, conjunta ou isoladamente, as condições de segurança, salubridade, funcionamento e estética da cidade. A paisagem urbana, sob a ótica ambiental da manutenção da qualidade de vida, tem se tornado objeto de preocupação, não só pelo seu aspecto plástico, mas, sobretudo, por seus efeitos psicológicos, colocados pelo Prof. José Afonso da Silva nos seguintes termos: *“a boa aparência das cidades surte efeitos psicológicos importantes sobre a população, equilibrando, pela visão agradável e sugestiva de conjuntos e de elementos harmoniosos, a carga neurótica que a vida cidadina despeja sobre as pessoas que nelas hão de viver, conviver e sobreviver.”*

O aspecto panorâmico e paisagístico do conjunto edificado, das pontes, viadutos, elevados, túneis e dos equipamentos públicos e comunitários, praças, parques, áreas verdes e monumentos naturais, emolduram e identificam a cidade, conferindo-lhe uma imagem coletiva e pública, extremamente importante para a auto-estima e o bem estar da população cidadina. O mesmo autor supra citado nos ensina que *“uma cidade não é um ambiente de negócios, um simples mercado onde até a sua paisagem é objeto de interesses econômicos lucrativos, mas é, sobretudo, um ambiente de vida humana, no qual se projetam valores espirituais perenes, que revelam às gerações vindouras a sua memória. A definição do modelo de assentamento urbano permite a intervenção da Municipalidade no sentido de impor às construções tipos adequados à paisagem urbana.*

É verdade que esse é um aspecto que não tem merecido a devida atenção dos poderes públicos, entre nós”.

Compensações e medidas mitigadoras

É evidente, e a imprensa já vem demonstrando isso, que houve uma real valorização dos terrenos particulares localizados nas áreas classificadas como ZOC 3 e como ZOC do Lote 27, a partir da flexibilização dos parâmetros estabelecidos para construção nestas áreas. Esta valorização, entretanto, caso seja concretizada, deverá ser condicionada ao estabelecimento de contrapartidas que garantam maior efetividade na proteção dos recursos naturais e da paisagem da APA de Marapendi.

É importante frisar que as eventuais medidas compensatórias resultantes dos processos de licenciamento de tais empreendimentos devem ser voltadas para a efetiva proteção e gestão da APA de Marapendi, do Parque Natural Municipal de Marapendi (unidade de conservação indiretamente afetada por tais medidas) e para a viabilização de outras medidas e programas diretamente relacionados à qualidade ambiental, à proteção dos recursos naturais – aí incluída a paisagem – e à revitalização das lagoas da região.

Pela imprensa, esta câmara setorial foi informada que a Prefeitura cogitava a possibilidade de converter os ganhos financeiros percebidos pelo setor privado com as alterações feitas pela Lei Complementar 78/2005 em ações completamente diferentes de medidas ambientais e conservacionistas, como, por exemplo, o financiamento da construção do túnel da Grotta Funda.

Consideramos absolutamente despropositadas idéias como esta, uma vez que é evidente o desejo da sociedade local em promover a melhoria das condições de proteção e gestão das unidades de conservação da Baixada de Jacarepaguá, além de considerarmos um erro político gravíssimo compensar eventuais impactos ambientais com a construção de equipamentos e infra-estrutura que produzirão impacto ambiental ainda maior, mesmo que em outras regiões.

Mesmo a proposta constante dos incisos I e II do Artigo 9º. da Lei Complementar 78/2005, que previa a doação ao município do Rio de Janeiro de uma área em Zona de Vida Silvestre do Lote 27 – incisos que tiveram seu veto mantido pela Câmara Municipal – como medida compensatória, deve ser visto com muita cautela. Em primeiro lugar, porque representaria uma economia, e, portanto, mais um ganho financeiro, para o setor privado, ao dispor de uma área incompatível com seus interesses econômicos, sem assumir o ônus por sua recuperação e proteção. E sem segundo lugar, a experiência mostra que tais medidas nem sempre resultam em ganhos ambientais, ainda mais se considerarmos o fato de que as unidades de conservação da categoria APA não necessitam de áreas de domínio ou propriedade públicas para serem devidamente geridas e protegidas.

Considerando a existência do Parque Natural Municipal de Marapendi nos limites da APA de Marapendi, entendemos que o conjunto de terrenos de domínio municipal que o

constituem são mais do que suficientes para a implantação de toda a infra-estrutura e logística necessária para a efetiva proteção e gestão tanto do próprio parque em si quanto da APA de Marapendi.

No entendimento desta Câmara Setorial, os recursos públicos resultantes de medidas compensatórias e condicionantes ambientais de empreendimentos que venham a se estabelecer na APA de Marapendi, deveriam ser aplicados prioritariamente em:

- Investimentos para a efetiva implantação, gestão, proteção e monitoramento da APA e do Parque Natural Municipal de Marapendi, incluindo a formação, qualificação e consolidação do Conselho Gestor da APA;
- Ações de recuperação e revitalização da Lagoa de Marapendi, incluindo demarcação, proteção e restauração de suas Áreas de Preservação Permanente;
- Projetos socioambientais e de educação ambiental desenvolvidos na APA de Marapendi, no Parque Natural Municipal de Marapendi e em outras unidades de conservação municipais localizadas na mesma região;
- Fortalecimento da gestão em mosaico das unidades de conservação existentes na região;

Em nosso entendimento, estes critérios para contrapartidas, medidas compensatórias e ações mitigatórias devem ser adotados por todos os empreendimentos localizados dentro dos limites da APA de Marapendi, seja aqueles já implantados ou em implantação – por meio de Termos de Ajustamento de Conduta – ou os que ainda encontram-se em fase de planejamento, por meio de condicionantes ao licenciamento ambiental e urbanístico.

É fundamental que estas contrapartidas e medidas compensatórias sejam definidas segundo um processo participativo, envolvendo diretamente as instituições representativas da comunidade local. Mais uma vez fica evidente a necessária e urgente formação e oficialização do Conselho Gestor da APA de Marapendi, com caráter deliberativo, constituindo-se como fórum legítimo e democrático para a definição destas prioridades, monitoramento dos resultados obtidos e acompanhamento da destinação e aplicação dos recursos públicos mobilizados.

Por último, é importante frisar que todas as medidas compensatórias deverão ser estabelecidas de acordo com os Estudos de Impacto Ambiental e Relatórios de Impacto Ambiental dos empreendimentos, assegurando a participação da sociedade, por meio do Conselho Gestor da APA, no processo de licenciamento para construção e funcionamento de equipamentos e infra-estrutura.

Conclusões e recomendações

Diante dos fatos aqui relatados e das considerações feitas, concluímos este parecer apontando aquelas que, no nosso entendimento, devem ser as medidas cabíveis e adequadas para o pronto equacionamento desta situação, com vistas a assegurar a efetiva proteção e a sustentabilidade da APA de Marapendi:

- 1. Formação do Conselho Gestor da APA de Marapendi, integrado por representantes de todos os setores da sociedade civil, incluindo representantes dos proprietários de terrenos, empreendedores, ambientalistas, membros de universidades e centros de pesquisas, técnicos de instituições públicas e privadas, moradores e demais setores da sociedade interessados na gestão da unidade de conservação;**
- 2. Nomeação, pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, de um gestor para a Área de Proteção Ambiental de Marapendi, e alocação do corpo técnico e administrativo necessário para sua efetiva gestão, proteção e fiscalização;**
- 3. Averbação em cartório, pelos proprietários, das áreas inseridas nas Zonas de Vida Silvestre da APA de Marapendi, como Reservas Particulares do Patrimônio Natural, com base no que está previsto no Parágrafo Único do Artigo 29 do DM 11.990/93;**
- 4. Revisão dos parâmetros para construções, uso e ocupação do solo nas áreas já declaradas como Zona de Ocupação Controlada, a partir de simulações e estudos de ocupação, os quais terão o acompanhamento direto da sociedade, por meio do Conselho Gestor da APA de Marapendi.**

Durante o processo de consulta que a Câmara Setorial de Unidades de Conservação estabeleceu junto a diversos atores locais, ficou evidenciado que algumas instituições que atuam na região estão dispostas a buscar junto ao Judiciário a declaração de inconstitucionalidade da Lei Complementar 78/2005, sobretudo pelo fato de que a mesma foi elaborada sem consulta à sociedade. O próprio Prefeito César Maia já deu entrevistas e sinalizou, em sua justificativa de veto ao Projeto de Lei, que ele próprio poderia entrar com um pedido com esta finalidade.

Entretanto, como esta poderia ser uma discussão longa e lenta – como costumam ser as disputas judiciais – e sabedores que a proteção desta importante unidade de conservação não pode mais esperar, é fundamental que o Poder Público Municipal, por intermédio do Conselho Municipal de Meio Ambiente e da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, iniciem imediatamente os procedimentos para viabilizar, pelo menos, os itens 1 e 2 propostos acima.

No entender desta Câmara Setorial, estas ações devem ser iniciadas independentemente do andamento de ações de inconstitucionalidade que tanto a Lei Complementar 78/2005 como o Projeto de Lei que prevê o tombamento da APA de Marapendi, aprovado pela

Assembléia Legislativa do Estado do Rio de Janeiro no último dia 4 de outubro, possam vir a sofrer.

Por último, é fundamental que seja criado um grupo de acompanhamento destas medidas, com participação da sociedade civil organizada, órgãos públicos e proprietários, sobretudo para a criação do Conselho Gestor, que, como já indicado, deverá ser o fórum adequado e legítimo para a equalização dos diferentes interesses existentes no interior e entorno desta unidade de conservação.

Rio de Janeiro, 8 de Novembro de 2005.

ANEXO 1

Decreto Municipal 11.990, de 24 de Março de 1993

Regulamenta o Decreto nº. 10.368, de 16 de agosto de 1991, que cria a Área de Proteção Ambiental (APA) do Parque Zoobotânico de Marapendi.

DECRETO "N" Nº 11.990, de 24 de março de 1993

DECRETO 11.990 24/03/93 25.03.93 EXECUTIVO Áreas.de.proteção.ambiental

REGULAMENTA o Decreto nº. 10.368, de 16 de agosto de 1991, que cria a Área de Proteção Ambiental (APA) do Parque Zoobotânico de Marapendi.

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, no uso da competência atribuída pelo inciso IV do artigo 107 da Lei Orgânica do Município, e

CONSIDERANDO que a Constituição da República Federativa do Brasil, no § 4º do artigo 225, declarou a Zona Costeira patrimônio nacional e determinou que sua utilização assegurará a preservação do meio ambiente, inclusive quanto ao uso dos recursos naturais;

CONSIDERANDO que a Constituição do Estado do Rio de Janeiro, no artigo 265, declarou de preservação permanente as praias, as vegetações de restinga quando fixadoras de dunas, as dunas, as áreas que abrigam exemplares ameaçados de extinção, raros, vulneráveis ou pouco conhecidos da fauna e da flora, bem como as áreas que lhe servem como local de pouso, alimentação ou reprodução;

CONSIDERANDO que a Lagoa de Marapendi foi declarada área de preservação permanente pelo artigo 463 da Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro;

CONSIDERANDO que o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro, instituído pela Lei Federal nº 7.661, de 16 de maio de 1988, preconiza prioritariamente a conservação e a proteção das restingas dunas e praias;

CONSIDERANDO que o Plano Diretor Decenal da Cidade - Lei Complementar 16, de 04 de junho de 1992 - em seu artigo 70, incisos I e XI, define como sujeitos à proteção ambiental a Lagoa e a Restinga de Marapendi;

CONSIDERANDO que o Plano Diretor Decenal da Cidade - Lei Complementar 16, de 04 de junho de 1992 - em seu artigo 70, incisos I e XI, define como sujeitos à proteção ambiental a Lagoa e a Restinga de Marapendi;

CONSIDERANDO que o Plano Diretor Decenal da Cidade - Lei Complementar 16, de 04 de junho de 1992, prevê em seu artigo 220 a manutenção das áreas de proteção ambiental instituídas antes de sua publicação;

CONSIDERANDO que a Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, em seu artigo 2º, declara áreas de preservação permanente as florestas e demais formas de vegetação natural situadas ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais;

CONSIDERANDO que a Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965 - Código Florestal -, estabelece no parágrafo único do artigo 2º, que a preservação permanente da vegetação natural situada nas zonas urbanas obedecerá à legislação municipal de uso do solo;

CONSIDERANDO que a Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, em seu art. 3º, considera de preservação permanente, quando assim declaradas pelo Poder Público, as florestas e demais formas de vegetação natural destinadas a fixar as dunas;

CONSIDERANDO que o Decreto nº 10.368, de 16 de agosto de 1991, cria a Área de Proteção Ambiental (APA) do Parque Zoobotânico de Marapendi;

CONSIDERANDO que o desenvolvimento urbano da Cidade do Rio de Janeiro deu-se, muitas vezes, com o sacrifício de mangues, restingas e praias;

CONSIDERANDO os trabalhos de campo, os relatórios técnicos e os estudos cartográficos, geomorfológicos e bióticos desenvolvidos sobre a região das Lagoas da Baixada de Jacarepaguá;

CONSIDERANDO, por fim, as diretrizes estabelecidas pelo Grupo de Trabalho constituído por representantes das Secretarias Municipais de Urbanismo, de Meio Ambiente, da Fundação Parques e Jardins, da Fundação Rio-Zoo e do Instituto de Planejamento Municipal - IPLANRIO,

DECRETA:

Art. 1º - Fica regulamentado o Plano Diretor de Área de Proteção Ambiental (APA) do Parque Zoobotânico de Marapendi, delimitada no Anexo I deste decreto, constituído pelas Áreas de Preservação Permanente (APP) da Lagoa de Marapendi e seus entornos e Área de Preservação Permanente do Parque Zoobotânico de Marapendi, criada pelo Decreto nº 10.368, de 15 de agosto de 1991.

Art. 2º - Na área a que se refere o artigo anterior deste decreto, ficam expressamente vedadas:

I - a caça, perseguição ou captura de animais, bem como a retirada de ovos ou destruição de seus ninhos e criadouros;

II - a atividade de posto de abastecimento de combustível;

III - o exercício de atividades capazes de provocar erosão das terras ou assoreamento das coleções hídricas;

IV - o lançamento de afluentes de sistemas públicos ou particulares de esgoto sanitário nos corpos hídricos que não sejam precedidos de tratamento secundário ou de tratamento que garanta a redução de no mínimo 95% de DBO (Demanda Bioquímica de Oxigênio);

V - a instalação de vazadouros de lixo ou execução de aterros sanitários;

VI - a alteração da orla natural da Lagoa de Marapendi;

VII - prática de jet-ski na Lagoa de Marapendi;

VIII - o uso de barco a motor exceto aqueles destinados a transporte coletivo, pesquisa e educação ambiental.

Art. 3º - Na área a que se refere o artigo 1º, ficam expressamente vedados, sem autorização do órgão executivo central do sistema de gestão ambiental:

a - o desmatamento, corte, extração de madeira e vegetação característica, bem como a retirada de espécies vegetais;

b - a extração de recursos hídricos ou minerais, como conchas, cascalhos, areias e outros;

c - a alteração do perfil natural do terreno;

d - a implantação, expansão ou alteração de traçados ou implantação de projetos de serviços públicos tais como redes de abastecimento d'água, de esgoto, de transmissão de energia elétrica, de distribuição de gás e outros.

Art. 4º - Qualquer implantação, construção ou ampliação de atividade ou empreendimento, de caráter público ou privado, na região a que se refere o artigo 1º deste decreto, dependerá de autorização do órgão referido no caput do artigo 3º.

Parágrafo Único - Os empreendimentos ou atividades mencionados no caput deste artigo poderão, a juízo do referido órgão, ter seu licenciamento condicionado à elaboração de estudo do impacto ambiental, sempre que, por sua natureza, porte ou localização, seus possíveis impactos ambientais sejam considerados significativos.

Art. 5º - Para desempenho de suas atribuições, o órgão referido no caput do artigo 3º instalará na área um escritório técnico, que zelará pelo fiel cumprimento das disposições deste decreto e exercerá as seguintes atribuições complementares:

I - elaboração e desenvolvimento de programas e projetos complementares à ação de preservação, que contemplem o uso sustentável dos recursos e paisagísticos da área;

II - fiscalização e acompanhamento de qualquer intervenção que se faça na área, bem como orientação quanto à sua execução;

III - o escritório técnico referido no caput deste artigo poderá valer-se da colaboração de órgão da administração estadual e federal, bem como da de universidade e instituições de pesquisa, públicas ou privadas.

Art. 6º - Para efeito de zoneamento, ficam estabelecidas as seguintes zonas, delimitadas no Anexo I, deste decreto:

I - Zona de Vida Silvestre (ZVS), constituída de:

a - Zona de Preservação da Vida Silvestre (ZPVS);

b - Zona de Conservação da Vida Silvestre 1 (ZCVS-1);

c - Zona de Conservação da Vida Silvestre 2 (ZCVS-2);

d - Zona de Conservação da Vida Silvestre 3 (ZCVS-3);

II - Zona de Ocupação Controlada (ZOC), constituída de:

a - Zona de Ocupação Controlada 1 (ZOC-1);

b - Zona de Ocupação Controlada 2 (ZOC-2);

c - Zona de Ocupação Controlada 3 (ZOC-3).

Art. 7º - A Zona de Vida Silvestre (ZVS) compreende a Zona de Preservação e as Zonas de Conservação da Vida Silvestre (ZPVS e ZCVS) e abrange a zona costeira; as praias, a lagoa; os remanescentes de florestas e demais formas de vegetação natural situadas ao redor da lagoa, nas nascentes permanentes ou temporárias, incluindo os olhos d'água e veredas; a vegetação de restinga; as dunas; os locais de alimentação, reprodução e pouso de animais e as faixas marginais de proteção da lagoa.

Art. 8º - Na Zona de Preservação da Vida Silvestre (ZPVS) ficam vedadas atividades que, de acordo como o disposto na Resolução 10, de 14 de dezembro de 1988, do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA, provoquem alteração antrópica da biota e impeçam ou dificultem a regeneração natural de vegetação nativa.

Art. 9º - A Zona de Preservação da Vida Silvestre, ZPVS, se constituirá em área de reserva, particular ou pública, destinada a assegurar condições para a existência ou reprodução de espécies, ou comunidades, da flora local, bem como da fauna residente ou migratória.

Parágrafo Único - Na ZPVS, serão desenvolvidos programas de recuperação ambiental e pesquisa científica, objetivando a preservação dos recursos florísticos e faunísticos, originais do local.

Art. 10 - Nas Zonas de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS), fica vedado:

I - impedir ou dificultar a regeneração natural da vegetação nativa;

II - fazer fogo de qualquer forma.

Parágrafo Único - Ficam também vedadas as seguintes atividades, sem autorização do órgão referido no caput do artigo 3º.

1 - extrair recursos do solo e do sub-solo;

2 - abrir trilhas e clareiras;

3 - desenvolver qualquer atividade de pesquisa;

4 - introduzir espécies de flora e fauna, silvestre ou doméstica, a qualquer pretexto.

Art. 11 - Na Zona de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS) ,observado o disposto no artigo 10, são permitidas atividades de caráter científico, manejo e controle ambiental, educativas, de recreação e de lazer.

Parágrafo Único- Na Zona a que se refere o caput deste artigo são permitidas apenas constuições de apoio necessárias as atividades, relacionadas no caput deste artigo, tais como:

1 - de administração da unidade de conservação;

2 - de manejo e controle da fauna e flora;

3 - de pesquisa científica;

4 - de salvamento;

5 - de transporte ciclovitário;

6 - de guarda de embarcações de apoio à fiscalização;

7 - de guarda de embarcações de vela, de remo e outras, não motorizadas desde que em lotes do Município;

8 - de exposições;

9 - de educação ambiental;

10 - de embarque e desembarque de passageiros de pequenas embarcações;

11 - de vigilância.

Art. 12 - A Zona de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS), delimitada no Anexo I deste Decreto, será objeto de Plano de Gestão Ambiental a ser expedido pelo órgão referido no caput do artigo 3º. O Plano de Gestão Ambiental definirá também parâmetros de ocupação da referida Zona.

Art. 13 - Tendo em vista os novos parâmetros de zoneamento ambiental estabelecido para a área a que se refere o artigo 1º deste decreto, o PA 8997 deverá ser revisto nos trechos entre as ruas Líbero Oswaldo de Miranda e Avenida Moisés Castelo Branco Filho e entre a Avenida Mário Fernandes Guedes e a rua Professor Alfredo Colombo.

Art. 14 - Nas Zonas de Ocupação Controlada os parâmetros para edificação serão calculados e aplicados exclusivamente à área do lote situada dentro desta Zona, exceto na Zona de Ocupação Controlada 3 (ZOC-3), onde, no cálculo de tais parâmetros, será permitida a soma de áreas do lote situadas em zonas distintas.

Parágrafo Único - A Área Total de Edificação (ATE) é calculada através da seguinte fórmula:

$ATE = IAT \times S$, onde:

a - IAT representa o índice de aproveitamento do terreno definido para cada uma das Zonas de Ocupação Controlada definidas pelo presente decreto, aplicável sobre as suas respectivas áreas brutas, independentemente da abertura de logradouros, praças ou outras áreas públicas.

b - S representa a área do lote, de acordo com o disposto no caput deste artigo.

Art. 15 - No gabarito máximo, serão considerados todos os elementos da edificação, independente do uso, exceto os pavimentos no subsolo, enterrado ou semi enterrado.

Art. 16 - Nas Zonas de Ocupação Controlada (ZOC), quanto à vegetação, os projetos paisagísticos deverão utilizar espécies de restinga.

Art. 17 - Na Zona de Ocupação Controlada 1 (ZOC-1), serão permitidos os seguintes usos e atividades:

- Residencial Unifamiliar
- Residencial Multifamiliar
- Serviços
- Comercial

Art. 18 - Na Zona de Ocupação Controlada 1 (ZOC-1) ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de parcelamentos:

I - área mínima do lote:

a - 3.500,00 m² (três mil e quinhentos metros quadrados) para as ocupações definidas pelos incisos I e II do artigo 19 deste decreto.

b - 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados) para as ocupações definidas no inciso III do artigo 19 deste decreto.

II - testada mínima do lote:

a - 50,00 (cinquenta metros) para as ocupações definidas pelos incisos I e II do artigo 19 deste decreto.

b - 30,00 (trinta metros) para as ocupações definidas no inciso III do artigo 19 deste decreto.

§ 1º - Somente será admitido parcelamento na Zona de Ocupação Controlada 1.

§ 2º - O projeto de parcelamento na Zona de Ocupação Controlada 1 (ZOC-1) deverá permitir a continuidade da ligação viária dos logradouros denominados Rua Rino Levi, Avenida Malibu e Avenida Embaixador Bolitreaux Fragoso.

§ 3º - A destinação de Áreas para praças, escolas e serviços-públicos poderá, por decisão do Prefeito e, de acordo com as prioridades estabelecidas pelo órgão referido no caput do artigo 3º, ser dispensada e substituída por construções de equipamentos públicos de interesse para a APA.

Art. 19 - Na Zona de Ocupação Controlada 1 (ZOC-1) ficam estabelecidos, alternativamente, os seguintes parâmetros de edificação:

I - Nos lotes do PAL 30.073

Gabarito: máximo de 22 (vinte e dois) pavimentos.

IAT.: 1,85

Taxa de Ocupação: 30% (trinta por cento)

Afastamentos mínimos:

frontal: $\frac{1}{4}$ (um quarto) da altura total da edificação, com mínimo de 10,00m (dez metros).

das divisas: $\frac{1}{4}$ (um quarto) da altura total da edificação com um mínimo de 10,00m (dez metros).

entre edificações: 40% (quarenta por cento) da altura total da edificação mais alta.

II - Nos lotes situados entre as Avenidas Octávio Dupont e Moisés Castelo Branco Filho.

Gabarito: máximo de 22 (vinte e dois) pavimentos.

IAT: 1.30

Taxa de Ocupação (máxima): 30% (trinta por cento).

Afastamentos mínimos:

Frontal: $\frac{1}{4}$ (um quarto) da altura total da edificação, com um mínimo de 10,00m (dez metros)

das divisas: $\frac{1}{4}$ (um quarto) da altura total da edificação, com um mínimo de 10,00m (dez metros).

entre edificações: 40% (quarenta por cento) da altura da edificação mais alta.

III - Nos lotes do PAL 30073 e nos lotes situados entre as Avenidas Octávio Dupont e Moisés Castelo Branco Filho.

a - Gabarito:

25% (vinte e cinco por cento) da área total edificada até o máximo de 4 (quatro) pavimentos.

- 50% (cinquenta por cento) da área total edificada até o máximo de 6 (seis) pavimentos.

- 25 % (vinte e cinco por cento) da área total edificada até o máximo de 8 (oito) pavimentos.

b - IAT: 2,0

c - Taxa de Ocupação: 40% (quarenta por cento)

d - Afastamentos Mínimos:

1 - Frontal 5,00 (cinco metros)

2 - das divisas 5,00 (cinco metros)

3 - entre edificações - isento

§ 1º - Quanto existir espaçamentos entre edificações, deverão ser atendidos os critérios de iluminação e ventilação estabelecidos pelo Regulamento de Construção e Edificação, (RCE).

§ 2º - Será permitida a Ocupação do sub-solo enterrado ou semi-enterrado para as dependências de uso comum do condomínio exceto as dependências de empregados.

§ 3º - As vias internas nos grupamentos ficam isentas da obrigatoriedade de comprimento máximo.

§ 4º - Os usos permitidos pelo artigo 17 deste decreto poderão se situar no mesmo lote e manterão a seguinte relação de aproveitamento máximo da Zona em que se situarem, observado o disposto no parágrafo seguinte:

1 - Uso residencial:

90% (noventa por cento) da Área Total da Edificação (ATE) permitida para a zona.

2 - Uso comercial e de serviço:

10% (dez por cento) da Área Total de Edificação (ATE) permitida para a zona.

§ 5º - No caso de opção pelas ocupações definidas nos incisos I e II deste artigo, os usos comercial e de serviços somente poderão se localizar em lotes com testada para a Avenida das Américas.

Art. 20 - Na Zona de Ocupação Controlada 2 (ZOC 2), serão permitidos os seguintes usos e atividades:

I - de caráter científico;

II - de manejo e controle ambiental;

III - educativas;

IV - de recreação e lazer: clube campestre;

V - comercial: restaurante."

Art. 21 - Na Zona de Ocupação Controlada 2 (ZOC-2) fica proibido o parcelamento da terra e permitidas as edificações com os seguintes parâmetros:

I - gabarito: máximo de 2 (dois) pavimentos

II - IAT 0,15

III - Taxa de Ocupação: 10% (dez por cento)

IV - Afastamento mínimos:

frontal: 3,00m (três metros)

das divisas: 5,00 (cinco metros)

Parágrafo Único: Considerar-se-ão divisas laterais e dos fundos as faixas delimitadoras da Zona de Ocupação Controlada (ZOC-2).

Art. 22 - Na Zona de Ocupação Controlada 3 (ZOC-3) serão permitidos os seguintes usos e atividades:

I - de recreação e lazer:

- balneário

II - Comercial:

- restaurantes
- bares
- lanchonetes
- casas de chá
- sorveterias

III - Hospedagem:

- hotel.

Art. 23 - Na Zona de Ocupação Controlada 3 (ZOC-3) fica proibido o parcelamento da terra admitindo-se apenas os remembramentos dos lotes e permitidas as edificações com os seguintes parâmetros:

I - Gabarito - de acordo com o IAT e a taxa de ocupação, com o máximo de 3 (três) pavimentos,

II - IAT - 0,15

III - Taxa de Ocupação: 10% (dez por cento)

IV - afastamentos mínimos

frontal: 3,00m (três metros)

das divisas: 5,00m (cinco metros)

§ 1º - Considerar-se-ão divisas laterais e dos fundos as faixas delimitadoras da Zona de Ocupação Controlada 3 (ZOC-3).

§ 2º - Para o uso de hospedagem o lote mínimo será de 200.000,00m² (duzentos mil metros quadrados).

Art. 24 - Para fazer uso de qualquer tipo de embarcação na Lagoa e no Canal do Marapendi, é necessário o cadastramento da embarcação no órgão referido no caput do artigo 3º, que determinará as rotas e procedimentos de navegação de acordo com o zoneamento do espelho d'água.

Parágrafo Único - Apenas embarcações destinadas as atividades de fiscalização, transporte coletivo, pesquisa e educação ambiental poderão navegar sem restrição de horário, sem prejuízo do disposto no caput deste artigo.

Art. 25 - Será permitida a construção de pequenas estruturas de apoio a pequenas embarcações.

§ 1º - As pequenas estruturas de apoio previstas no caput deste artigo são aquelas constituídas no corpo d'água, a partir da linha limite com a terra, para cuja construção não são requeridos aterros, dragagens, cais ou enrocamentos de proteção.

§ 2º - São partes integrantes das pequenas estruturas de apoio:

I - pequenos atracadouros;

II - um ou mais “piers” flutuantes, em forma de “I” ou “L”, normais e paralelos às curvas batimétricas locais, sendo proibidas suas ramificações;

III - dispositivos para arraste ou elevação das embarcações para seu estacionamento interno;

IV - vias de acesso aos “piers” e aos atracadouros, elevados sobre pilotis, sendo proibido o aterro para sua construção.

§ 3º - Os “piers” previstos no parágrafo anterior serão apoiados por pilares e flutuadores convenientemente espaçados entre si, no sentido longitudinal, de modo a não conter sedimentos ou detritos, além de permitir a correta circulação e renovação das águas, com largura máxima de dois metros.

Art. 26 - As pequenas estruturas de apoio não poderão ser construídas a menos de quinhentos metros de distância de outra estrutura semelhante.

Art. 27 - As pequenas estruturas de apoio somente poderão ser construídas mantendo a distância máxima medida da costa de 1/10 (um décimo) de largura do corpo d’água, não podendo ultrapassar a distância de quarenta metros.

Art. 28 - O pedido de licenciamento de construção e edificações na área a que se refere o Art. 1º será instruído com os seguintes documentos, sem prejuízo dos demais exigidos na legislação em vigor:

I - projeto detalhado dos sistemas de:

a - abastecimento d’água;

b - destino das águas servidas, de forma a que garanta a redução de, no mínimo 95% de DBO (Demanda Bioquímica de Oxigênio);

c - sinalização dos pontos de saída das águas servidas;

d - acondicionamento e destino final do lixo;

e - iluminação;

II - Inventário da vegetação existente no lote.

III - Projeto paisagístico para as áreas passíveis de ocupação, especificando todos os equipamentos de apoio as atividades de lazer, incluídas as vias de acesso, com indicação das espécies nativas a serem utilizadas.

IV - Especificação de material e de cores de mobiliário urbano e construções.

Art. 29 - A aprovação do projeto de parcelamento e/ou licenciamento para construção ficará condicionada à perpetuação da reserva particular mantida em condições ambientais que assegurem seus objetivos de preservação.

Parágrafo Único - A perpetuação se dará mediante assinatura de termo de compromisso de preservação ou recuperação ambiental, perante o órgão executivo central do sistema de gestão ambiental e será averbado à margem de inscrição no Registro Público de imóveis sob o título de “Reserva Particular de Proteção”.

Art. 30 - O pedido de alvará de licença para estabelecimento destinado aos usos previstos neste decreto será instruído com o “habite-se” da edificação fornecido pelo órgão competente, além dos demais documentos exigidos na legislação pertinente.

Parágrafo Único - O alvará de licença para estabelecimento será cassado na ocorrência das hipóteses previstas no Decreto nº 7.458 de 03 de março de 1988, nos casos de descumprimento das disposições deste decreto ou a ocorrência de dano ao patrimônio ambiental e paisagístico.

Art. 31 - A Isenção tributária prevista no Decreto nº 6.403 de 29 de dezembro de 1986 será concedida em percentual equivalente à área do lote situada em zona de Preservação da Vida Silvestre, mediante aprovação do órgão executivo central do sistema de gestão ambiental.

Art. 32 - O exercício de atividades proibidas pelo presente decreto sujeitará o infrator às penalidades aplicáveis, previstas na legislação em vigor.

Art. 33 - Fica excluída da delimitação da Área de Proteção Ambiental do Parque Zoobotânico de Marapendi, parte de área do lote 27 do PAL 31418, e incluída na sub zona 19 do Decreto 3046/81.

Art. 34 - Qualquer disposição que não estiver expressamente estipulada no presente decreto deverá obedecer à legislação vigente, principalmente o Decreto 3.046, de 27 de abril de 1981 e o Decreto nº 322, de 03 de março de 1976.

Art. 35 - Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Rio de Janeiro, 24 de março de 1993 - 429ª de Fundação da Cidade.

CESAR MAIA

ANEXO 2

Lei Complementar 78, de 8 de Setembro de 2005

Altera e revoga dispositivos que menciona do Decreto nº 11.990,
de 24 de março de 1993

O Presidente da Câmara Municipal do Rio de Janeiro nos termos do art. 79, § 7º, da Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro, de 5 de abril de 1990, não exercida a disposição do § 5º do artigo acima, promulga a Lei Complementar nº 78, de 8 de setembro de 2005, oriunda do Projeto de Lei Complementar nº 4-A, de 2005, de autoria da Comissão de Assuntos Urbanos, que na Sessão de 30 de agosto de 2005 teve seu veto total apreciado separadamente, tendo sido rejeitados os vetos referentes aos arts. 1º; 3º; 4º; 5º; 6º; 7º e seus incisos; 8º e seus incisos; 9º *caput* e seu inciso III; 10 *caput*, seu inciso I e letras e seu inciso II; 11 *caput*, parágrafo único e incisos I, II, III e IV; 12; 13 *caput* e incisos I e II; 14 *caput* e incisos I e II; 15 *caput* e incisos I, II, III, IV, V e VI; 16 *caput* e parágrafos 1º, 2º, 3º, 4º e 5º; 17; 18 *caput*, inciso I, letras “a”, “b” e “c”, inciso II, letras “a”, “b”, “c”, “d”, “e” e “f”, inciso III, inciso IV, letras “a” e “b”, inciso V, letras “a”, “b” e “c”, inciso VI letras “a”, “b” e “c”, inciso VII, letras “a” e “b”; 19; 20; 21; 22; 23; 24 e 25 foram rejeitados e, em conformidade com o art 79, § 5º, da Lei Orgânica do Município, devem ser promulgados. Quanto ao art. 2º; incisos I, II, e IV do art. 9º e alínea “d” do inciso I do art. 18 foram mantidos.

LEI COMPLEMENTAR Nº 78 DE 8 DE SETEMBRO DE 2005

Altera e revoga dispositivos que menciona do Decreto nº 11.990, de 24 de março de 1993, que regulamenta o Plano Diretor da Área de Proteção Ambiental (APA) do Parque Zoobotânico de Marapendi transformado em Parque Municipal Ecológico de Marapendi, pelo Decreto nº 14.203, de 18 de setembro de 1995, integrando e instituindo o Zoneamento Ambiental do Lote 27 do PAL nº 31.418 na delimitação da Área de Proteção Ambiental do Parque Zoobotânico de Marapendi.

Art. 1º O inciso III do art. 22 do Decreto nº 11.990, de 24 de março de 1993, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 22
I -
II -
III – hospedagem” (N.R)

Art. 2º VETADO

Art. 3º Os incisos I e II e o § 2º do art. 23 do Decreto nº 11.990/93 passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art 23

I – gabarito – 3 (três) pavimentos, permitido o aproveitamento do desnível entre a Avenida Lúcio Costa (Avenida Sernambetiba) e a Lagoa de Marapendi para pavimentos suplementares, na projeção dos pavimentos superiores, não sendo esses pavimentos suplementares contados para efeito do cálculo da ATE (Área Total de Edificação);

II – IAT – 0,30;
III -
IV -
§ 1º

§ 2º Para uso de hospedagem o lote mínimo será de 40.000,00 m2 (quarenta mil metros quadrados)”.
(NR)

Art. 4º Fica revogado o art. 33 do Decreto nº 11.990/93.

Art. 5º Fica integrado à Área de Proteção Ambiental (APA) do Parque Zoobotânico de Marapendi todo o lote 27 do PAL nº 31.418, Barra da Tijuca, XXIV R.A.

Art. 6º Fica instituído, por esta Lei Complementar, o Zoneamento Ambiental do Lote 27 do PAL 31.418, Barra da Tijuca, XXIV R.A. incluído na Área de Proteção Ambiental (APA) do Parque Zoobotânico de Marapendi.

Art. 7º Na área a que se refere o art. 5º desta Lei Complementar, ficam vedadas, além daquelas atividades relacionadas no Decreto Municipal “N” nº 11.990/93, quaisquer atividades degradadoras ou potencialmente degradadoras, independente de autorização, tais como:

- I - utilização de fogo para destruição de lixo e para atividades de lazer, alimentação e outras;
- II - implantação de sistemas de iluminação fora dos parâmetros definidos por esta Lei Complementar;
- III - lançamento de efluentes sem o devido tratamento;
- IV - aterros sanitários e hidráulicos;
- V - vazamento de lixo;
- VI - intervenções visando o rebaixamento do lençol freático, excetuando-se exclusivamente a área ocupada pelo subsolo;
- VII - coleta de exemplares da fauna e da flora silvestre, salvo para pesquisas autorizadas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SMAC.

Art. 8º Na área a que se refere o art. 5º desta Lei Complementar, ficam sujeitas a autorização prévia da Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SMAC as seguintes atividades degradadoras ou potencialmente degradadoras:

- I - a extração, corte ou retirada de cobertura vegetal existente, excetuados os parasitas, ervas daninhas e exemplares de espécies exóticas que estejam degradando o ecossistema;
- II - a exploração ou extração de recursos hídricos ou minerais do solo ou subsolo;
- III - a alteração do perfil natural do terreno;
- IV - a impermeabilização e compactação do solo.

Art. 9º Na área a que se refere o art. 5º desta Lei Complementar, deverão ser atendidos os seguintes parâmetros de parcelamento do solo:

I - VETADO;

II - VETADO

III - a área do lote privado será maior do que 40.000,00m² (quarenta mil metros quadrados) a fim de possibilitar o uso de hospedagem;

IV - VETADO

Art. 10. Fica disciplinado pelos artigos constantes desta Lei Complementar, bem como pelos seus Anexos I e II o zoneamento ambiental e o uso e ocupação do solo do Lote 27 do PAL 31.418, Barra da Tijuca, XXIV R.A., adiante especificadas:

- I - Zona de Vida Silvestre – ZVS, constituída de:
 - a) - Zona de Preservação da Vida Silvestre (ZPVS);
 - b) - Zona de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS).

II - Zona de Ocupação Controlada – ZOC.

Art. 11. A Zona de Vida Silvestre (ZVS) destina-se a proteger e preservar os espécimes de flora e de fauna nativas de restinga, manguezal e ecossistemas associados, ali presentes e ao longo da divisa do Lote 27 do PAL nº 31.418 com a Lagoa de Marapendi abrangendo uma faixa de 50,00m (cinquenta metros) de largura.

Parágrafo único. Na Zona de Vida Silvestre (ZVS) ficam proibidas, além das descritas nos arts. 7º e 8º desta Lei Complementar, as atividades potencial ou efetivamente degradadoras tais como:

- I - a introdução, presença ou circulação de animais exóticos à biota local;
- II - a introdução de espécimes exóticos da flora;
- III - o descarte ou manuseio de qualquer material incandescente, ou inflamável;
- IV - o uso de biocidas.

Art. 12. A Zona de Preservação da Vida Silvestre - ZPVS – compreenderá as áreas ocupadas por manguezais de franja, localizados nas margens da Lagoa de Marapendi, por uma vegetação de transição, associada a este ecossistema e por uma faixa de restinga seca.

Art. 13. Na ZPVS será permitida, mediante autorização do órgão tutor da APA, apenas:

- I - ações de recuperação ambiental;
- II - pesquisas científicas.

Art. 14. Na ZPVS ficam proibidas, além das descritas nos arts. 7º e 8º desta Lei Complementar, as atividades de:

- I - construções, de quaisquer natureza;
- II - o uso de iluminação artificial.

Art. 15. Na Zona de Conservação da Vida Silvestre – ZCVS, só serão permitidas atividades de apoio aos objetivos da ZVS, mediante análise e autorização do órgão tutor da APA, tais como:

- I - ações de proteção ambiental;
- II - ecoturismo e educação ambiental;
- III - recuperação ambiental;
- IV - construções de instalação de apoio à ZVS;
- V - implantação de trilhas;
- VI - pesquisas científicas.

Art. 16. As construções a que se referem o inciso IV, do art. 15, deverão ser: edificação de apoio, destinada à recepção e informação para visitantes; administração, pesquisas científicas, sanitários e horto de espécies nativas dos ecossistemas locais, destinado à recuperação e tratamento paisagístico da própria área, e à visitação pública.

§ 1º Os usos permitidos no **caput** deste artigo poderão ser exercidos em uma ou em mais de uma edificação desde que respeitadas as condições previstas;

§ 2º Será respeitado o gabarito de 1 (um) pavimento, de qualquer natureza.

§ 3º No caso de uma edificação, a área máxima ocupada será de 400,00 m2 (quatrocentos metros quadrados), ficando a área coberta limitada a 100,00 m2 (cem metros quadrados), qualquer que seja a natureza do material usado para a cobertura.

§ 4º No caso de mais de uma edificação, a área máxima ocupada será de 550,00 m2 (quinhentos e cinquenta metros quadrados), sendo que deste total, a área coberta ficará limitada a 150,00 m2 (cento e cinquenta metros quadrados), qualquer que seja a natureza do material usado para a cobertura.

§ 5º Fica vedado o emprego de pavimentação impermeável, excetuando-se na edificação e seu entorno com o máximo de 1,00m (um metro) de largura a fim de proteger as fundações, sendo tolerado, desde que comprovadamente necessário, em caso de estacionamento, materiais semipermeáveis.

Art. 17. A Zona de Ocupação Controlada - ZOC – compreende a área passível de ocupação urbana.

Art. 18. A ZOC, conforme delimitação constante no Anexo I e descrição constante no Anexo II desta Lei Complementar, atenderá aos seguintes parâmetros de uso, ocupação e condições das edificações:

I - usos

- a) hotel ;
- b) misto (mais de uma edificação);
- c) será permitida a convivência dos usos indicados nos itens anteriores em um só lote desde que no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da ATE seja dedicada ao uso hoteleiro;
- d) VETADO

II- gabarito:

- a) hotel : 5 (cinco) pavimentos;
- b) edificação de uso misto : 5 (cinco) pavimentos, podendo ser destinados a unidades comerciais (salas) ou unidades residenciais;
- c) além dos pavimentos citados nas alíneas “a” e “b” anteriores, serão permitidos nas edificações um pavimento suplementar, no desnível do terreno entre a Avenida Sernambetiba e a Lagoa de Marapendi, com área máxima fechada de 50% (cinquenta por cento), para Centro de Eventos/Reuniões/Convenções e, ou estacionamento, um pavimento de cobertura, um pavimento de acesso e uso comum e um ou mais pavimentos em subsolo, destinados a estacionamento;
- d) o subsolo não poderá emergir em relação ao nível do logradouro ou do terreno, em qualquer ponto;
- e) os subsolos não poderão ocupar as áreas de afastamentos mínimos frontal e das divisas constituídas pelas linhas delimitadoras da ZOC; os limites da área não ocupada pelo subsolo e projeções das edificações caracterizará a área livre do lote incluída na ZOC;
- f) a área livre acima definida deverá atender à área mínima permeável, de acordo com o disposto na alínea “c” do inciso V deste artigo.

III - índice de aproveitamento da área (IAA):

1.00 (um inteiro) incidindo somente sobre a área do lote incluída em ZOC;

IV - área total edificada – ATE:

- a) a ATE será calculada pela fórmula: $ATE = IAA \times S$ (onde, S = área do lote incluída em ZOC);
- b) todos os pavimentos são computados para efeito do cálculo da ATE, com exceção do pavimento suplementar, dos subsolos e do pavimento de acesso e uso comum;

V - taxa de ocupação:

- a) 25% (vinte e cinco por cento) da área do terreno incluída em ZOC para o pavimento de acesso, uso comum e serviços do Hotel; 20% (vinte por cento) para os demais pavimentos acima deste pavimento;
- b) todas as áreas cobertas, independentemente do uso, serão computadas para efeito de cálculo da taxa de ocupação, excetuando-se guarita, com ATC máxima igual a 4,00 m² (quatro metros quadrados);
- c) deverá ser mantida 30% (trinta por cento) da área livre do lote, incluída em ZOC, em condições de permeabilidade;

VI - afastamentos mínimos:

- a) frontal, 10,00m (dez metros);
- b) das divisas, 5,00m (cinco metros), considerando-se divisas, as linhas delimitadoras da ZOC;
- c) afastamentos entre blocos: mínimo 2/5 (dois quintos) da média das alturas total dos blocos, considerando todos os elementos construtivos a partir do nível do terreno, dos planos de fachada voltados para o afastamento a ser dimensionado;

VII – balanços:

- a) será permitido balanço sobre os afastamentos mínimos, destinados a varanda ou terraço desde que descoberto, sendo o balanço máximo igual a 2,00m (dois metros);
- b) não será permitido balanço sobre o espaço determinado por prismas.

Art. 19. Para os revestimentos externos deverão ser empregados materiais e cores que não reflitam luz e calor.

Art. 20. Os projetos de arborização e paisagismo para os trechos de terrenos situados na ZOC deverão empregar espécies típicas da flora local, sendo que, pelo menos 80% (oitenta por cento) da área verde projetada deverá ser destinada ao plantio de espécies nativas.

Art. 21. A iluminação externa das construções situadas nas ZCVS e ZOC, bem como o sistema de iluminação das áreas livres deverá minimizar os impactos sobre a ZPVS, priorizando a utilização de balizadores baixos e espectros de luz não atraentes à fauna.

Art. 22. Caberá aos proprietários dos lotes manter as condições ambientais da Zona de Preservação da Vida Silvestre (ZPVS) e da Zona de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS) no interior do mesmo, apoiando os programas de recuperação ambiental objetivando a preservação dos recursos florísticos e faunísticos originais do local.

Art. 23. Para as disposições que não estiverem expressamente estipuladas nesta Lei Complementar aplicar-se-á o disposto na legislação em vigor.

Art. 24. As infrações à presente Lei Complementar, bem como às demais normas de proteção ambiental, sujeitarão os infratores às sanções legais cabíveis, sem prejuízo da obrigação de reparação e indenização dos danos.

Art. 25. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação

Câmara Municipal do Rio de Janeiro, em 8 de setembro de 2005

Vereador IVAN MOREIRA
Presidente

ANEXO 3

Histórico síntese da tramitação de processos nas Secretarias Municipais de Meio Ambiente e de Urbanismo, e da tramitação do Projeto de Lei Complementar 04/2005 na Câmara Municipal do Rio de Janeiro

- Em 3 de fevereiro de 1997, o então coordenador de planejamento e educação ambiental da SMAC, Axel Schmidt Graef, encaminhou ao então secretário municipal de meio ambiente, Maurício Lobo, a minuta de um decreto que instituiria o mapeamento e o zoneamento da APA de Marapendi. Esta minuta foi elaborada por um grupo de trabalho que envolveu técnicos da SMAC e da Secretaria Municipal de Urbanismo;
- Em um primeiro parecer sobre esta minuta, o procurador do município Luiz Roberto da Mata afirma não vislumbrar “*nenhum impedimento à instituição do aludido mapeamento mediante decreto*”. O mesmo procurador ressalva, entretanto, que “a exclusão de parte do Lote 27 do PAL 31.418 da APA de Marapendi, feita através do Decreto 11.990/93, está em confronto com o artigo 227, III, da Lei Maior e com o artigo 463, XI, da Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro”. No mesmo despacho ele afirma ainda que “*a supressão de parte da APA somente poderia ter sido feita validamente através de lei*”;
- Em um segundo parecer, de 10 de julho de 1997, após nova consulta da SMAC, o mesmo procurador afirma, sobre o Lote 27, que “*estando a área reincorporada à Área de Proteção Ambiental de Marapendi, deverá seguir os parâmetros de uso e ocupação definidos pelo Decreto Municipal 11.990/93. Feita a reincorporação, será permitido ao Município, no máximo, optar pelos parâmetros mais flexíveis dentre aqueles admitidos para a Área de Proteção Ambiental.*” (grifo nosso);
- Em outro parecer no mesmo processo, o então procurador-chefe do Município, Francisco José Marques Sampaio, indica que o artigo 33 do Decreto 11.990/93 seja anulado, utilizando para isso o mesmo Decreto que publicaria o mapa do zoneamento, uma vez que “*a administração pode anular seus próprios atos, quando eivados de vícios que os tornam ilegais.*”;
- Após esta tramitação, Axel Schmidt Graef encaminha o processo, em 23 de julho de 1997, para as devidas providências;
- O despacho seguinte neste processo – o último identificado – data de 11 de julho de 2003, portanto 6 anos depois. Foi feito pelo coordenador da MA/CIP (SMAC) Luiz Eduardo Pizzotti, indicando que as “*questões levantadas quanto ao Lote 27 do PAL 31.418 estão sendo analisadas em processo próprio e somente ao final de tais procedimentos será possível a instituição do mapeamento do zoneamento da APA.*”

Não é possível saber a qual processo o servidor se refere e nem tampouco quais são os procedimentos que necessitam ser finalizados. Mas podemos supor que se trata do processo 14/003134/2000, cujo trâmite tratamos a seguir:

- Em 26 de setembro de 2000, a empresa ESTA S.A., por intermédio do seu diretor presidente, Tjong Oei, encaminhou à SMAC um “estudo técnico elaborado com o

intuito de subsidiar o estabelecimento de parâmetros para o uso e aproveitamento do Lote 27”;

- Por meio do despacho do servidor Luiz Eduardo Pizzotti, de 5 de outubro de 2000, é possível saber que tal estudo foi solicitado pela própria SMAC, quando afirma que “orientamos os proprietários a executar levantamentos botânicos e topográficos na área de sua propriedade, sugerindo que os mesmos analisassem os parâmetros de ocupação.”
- Este servidor afirma ainda, em seu despacho, que “*tendo em vista nossa solicitação do estabelecimento através deste zoneamento ambiental de um padrão de ocupação que buscasse fazer a gradação entre a massa construída representada pelos núcleos da sub-zona A-18 (torres da confluência da Av. Ayrton Senna com Av. Sernambetiba) e pela massa compacta representada pelo empreendimento vizinho ao lote em questão (condomínio Ocean Drive) e as demais áreas da Av. Sernambetiba situadas na APA que possuem parâmetros restritos (tanto de tipologia de uso quanto de índices de ocupação (...)) concluimos portanto que a proposta de uso apresentada corrobora com nossas expectativas para o local, tendo coerência com os demais partidos adotados no restante da APA* (grifo nosso)”;
- Desta forma, em 9 de novembro de 2001, a Coordenadoria de Informação e Planejamento da SMAC encaminha a primeira minuta do decreto que estabelecerá o zoneamento do Lote 27 como parte integrante da APA de Marapendi. Nesta minuta evidencia-se a proposta de uso estritamente residencial (uni ou multifamiliar), com 5 pavimentos e taxa de ocupação de 15%.
- Em 28 de fevereiro de 2002, a servidora Priscila Sholl Rodrigues Machado, da Secretaria Municipal de Urbanismo, anexa ao processo uma segunda minuta, a qual, segundo seu despacho, “é o resultado do diálogo entre a SMU e a SMAC”. A principal diferença que pudemos notar entre estas duas minutas foi a taxa de ocupação, ampliada na segunda para 20% da área do Lote 27 em ZOC.

Aqui cabe reproduzir um trecho do parecer da servidora municipal Heloisa Soares, da Secretaria de Urbanismo, datado de 10 de junho de 2002, a qual, analisando a minuta proposta indica ser “*importante também considerar que o aproveitamento proposto é, em si, dos mais altos dentro do conjunto de índices do Dec. 3046/81, geralmente ocorrendo nos chamados núcleos familiares previstos no zoneamento da ZE-5 – Barra da Tijuca. Neste caso, será criado um núcleo de denso aproveitamento para construção que certamente irá valorizar o imóvel de forma expressiva.*”

Esta mesma servidora conclui seu parecer afirmando que “*ainda que amparada pelas justificativas técnicas formuladas, parece evidente o impacto negativo que esta proposta, como iniciativa do Poder Executivo, pode causar na opinião pública (...) e considero que é aconselhável avançar no sentido de esgotar a investigação de soluções para os pontos aqui levantados, com vistas a atender, sim, à legítima solicitação do particular mas que*

também venha a salvaguardar de forma mais ampla os aspectos do interesse público aqui envolvidos” (último grifo nosso).

Entretanto, 3 anos depois, quando este assunto foi retomado na Câmara Municipal, os fatos indicam que estes cuidados não foram devidamente considerados. Ao verificarmos a tramitação do PLC 04/2005, que originou a Lei Complementar 78/2005, identificamos que a mesma foi muito rápida e, por consequência, sem oportunidades para a realização de um debate com a sociedade que de fato pudesse esgotar a busca de soluções alternativas.

O PLC 04/2005 originou-se na Comissão de Assuntos Urbanos no dia 19 de maio de 2005, por proposição dos vereadores Guaraná e Jorge Pereira, presidente e vogal desta comissão. Apenas 4 dias depois, em 23 de maio, já recebia parecer conjunto das Comissões de Justiça e Redação, de Assuntos Ligados ao Servidor Público, de Meio Ambiente e de Abastecimento, Indústria, Comércio e Agricultura. De praxe, o parecer conjunto é concedido quando há urgência na tramitação de um determinado projeto, o que não deveria ser o caso, uma vez que este assunto vinha tramitando no âmbito da Prefeitura desde 1997 e deveria ser precedido de um processo de consulta e audiências com a sociedade.

O PLC 4/2005 foi submetido à apreciação do plenário em primeira discussão no dia 9 de junho de 2005, recebendo 28 votos favoráveis e 8 contrários. No dia 17 de junho foi apreciado pelo plenário em segunda discussão, com 36 votos favoráveis e 7 contrários. Como o projeto recebeu o veto do Prefeito, o plenário da Câmara teve que apreciá-lo novamente, decidindo pela derrubada do veto, porém com a manutenção do mesmo à alguns artigos e itens.