



# AUDIÊNCIA PÚBLICA

## 10/08

Área de Planejamento 5  
Região de Planejamento 5.1

Bairros: Bangu, Campo dos Afonsos, Deodoro, Gericinó, Jabour, Jardim Sulacap, Magalhães Bastos, Padre Miguel, Realengo, Senador Camará, Vila Kennedy e Vila Militar.

**No Art. 18:**

**AP5 incluída como uma das áreas estratégicas para a implementação de programas de habitação**, priorizando a regularização fundiária de loteamentos e a oferta de lotes urbanizados.

**Nos Art. 57 e 58:**

**AP5 uma das áreas prioritárias para receber projetos de adaptação aos efeitos acentuados oriundos da mudança do clima. Prioritária também para receber projetos de adaptação a ondas de calor e ilhas de calor urbano.**

**No anexo 1- ações estruturantes:**

- Implantar e promover o uso de **sistemas agroecológicos** de cultivo em hortos, jardins, jardineiras, hortas orgânicas de iniciativa pública, privada e de entidades não governamentais;

- **Delimitar zonas agrícolas** na AP5 com parâmetros de uso e ocupação compatíveis no Título V do Plano Diretor;

- Ampliar a distribuição de **equipamentos de infraestrutura urbana**, sobretudo nas áreas de planejamento 3 e 5;

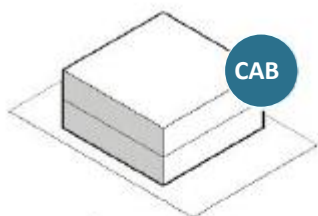
- Desenvolver **programa de qualificação profissional** direcionado à população residente nas AP3 e AP5 e nas favelas cariocas, através de oferta de cursos gratuitos de capacitação;

- Estabelecer parcerias para instalar locais de **acesso gratuito à internet em espaços públicos** da cidade, em especial nas AP3 e AP5, promovendo ampliação do acesso à tecnologia de informação e comunicação;

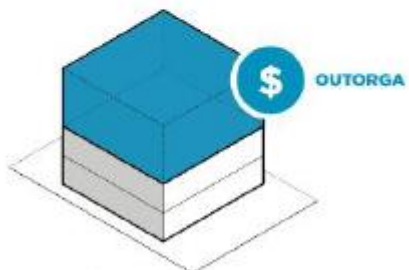
- Implantar **rede de equipamentos públicos**, em parceria com a sociedade civil, que **ofereçam atividades lúdicas e criativas** e possibilitem a manifestação e a expressão cultural **produzidas pelas comunidades**, em especial, nas áreas com maior vulnerabilidade social, nas áreas de planejamento 3 e 5;

- Incentivar o crescimento de **viagens por bicicleta** no município, com implantação progressiva das rotas planejadas no PMUS, ampliação de equipamentos de apoio e do sistema de bicicletas compartilhadas, sobretudo nas Áreas de Planejamento 1, 3 e 5;

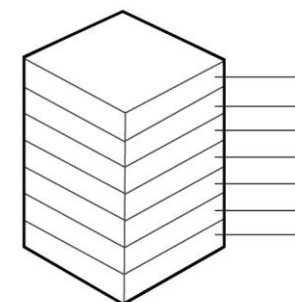
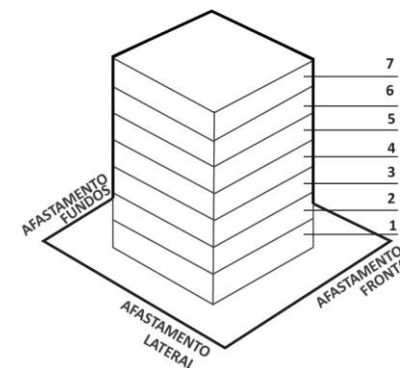
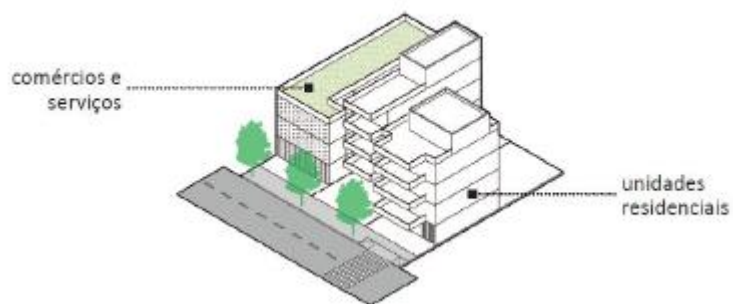
- Fomentar a implantação de **complexos culturais** e garantir a manutenção dos existentes com prioridade nas Áreas de Planejamento 3, 4 e 5, que possibilite **diversidade de expressões artísticas e culturais**;



ÍNDICE BÁSICO  
NÃO EXIGE CONTRAPARTIDA



ÍNDICE MÁXIMO  
PODE SER ALCANÇADO MEDIANTE  
PAGAMENTO DE CONTRAPARTIDA



## POTENCIAL CONSTRUTIVO

RELAÇÃO ENTRE A ÁREA  
TOTAL EDIFICÁVEL PERMITIDA  
E A ÁREA DO TERRENO.

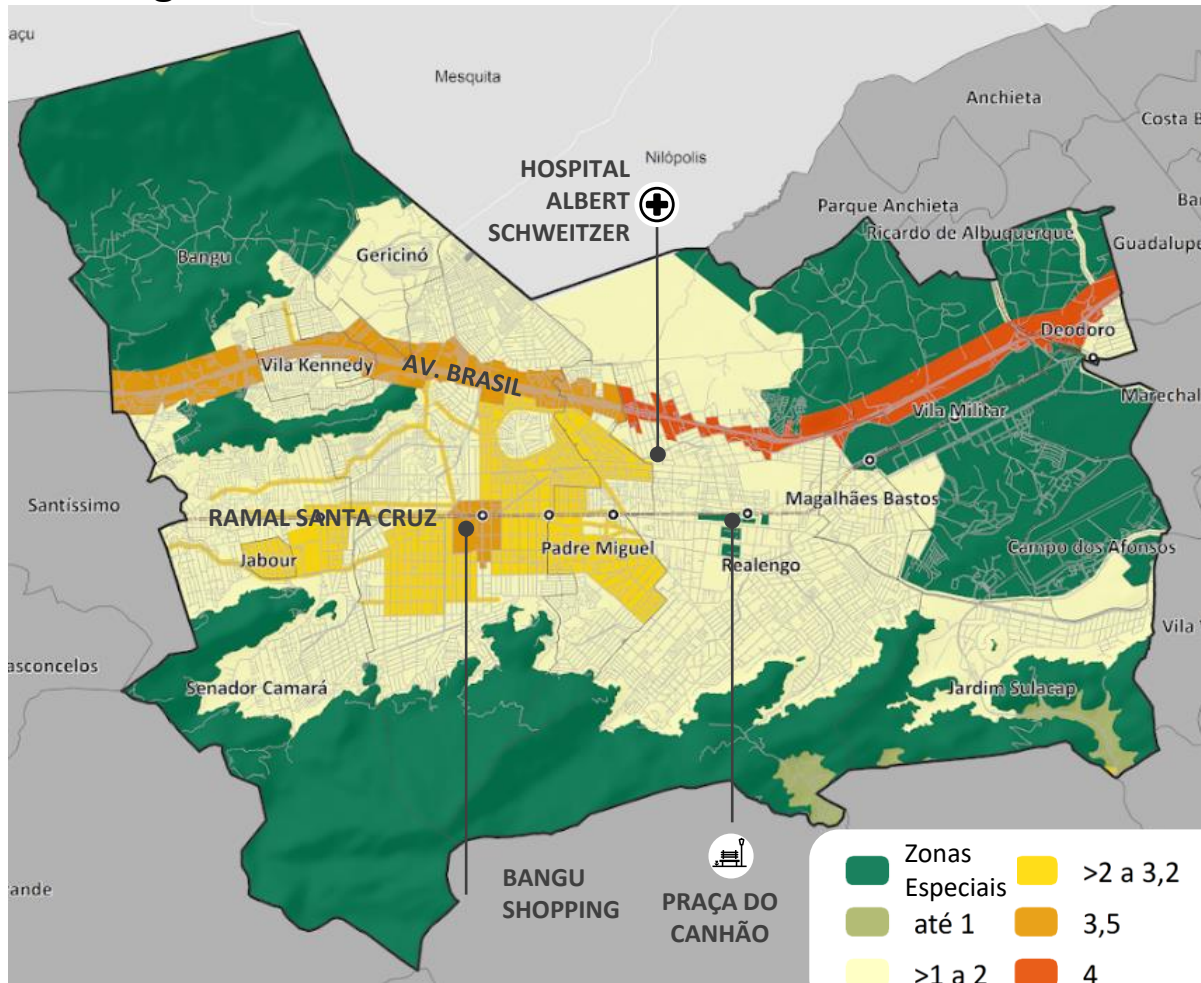
## USOS

RESIDENCIAL  
COMERCIAL  
SERVIÇOS  
INDUSTRIAL  
AGRÍCOLA

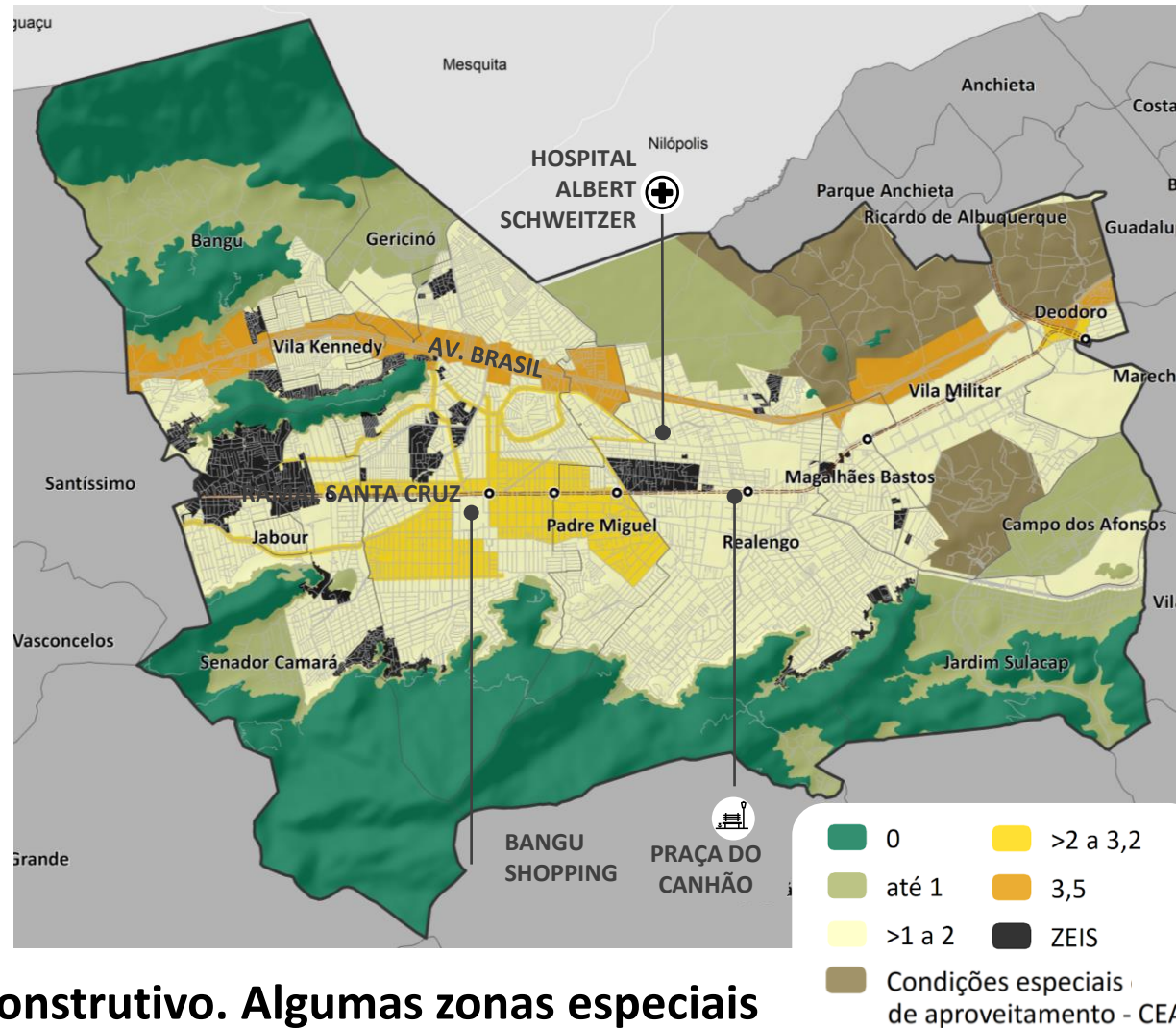
## GABARITOS

ALTURA MÁXIMA DAS  
EDIFICAÇÕES  
AFASTADAS E NÃO  
AFASTADAS DA  
DIVISA  
PERMITIDAS

## IATs Vigentes



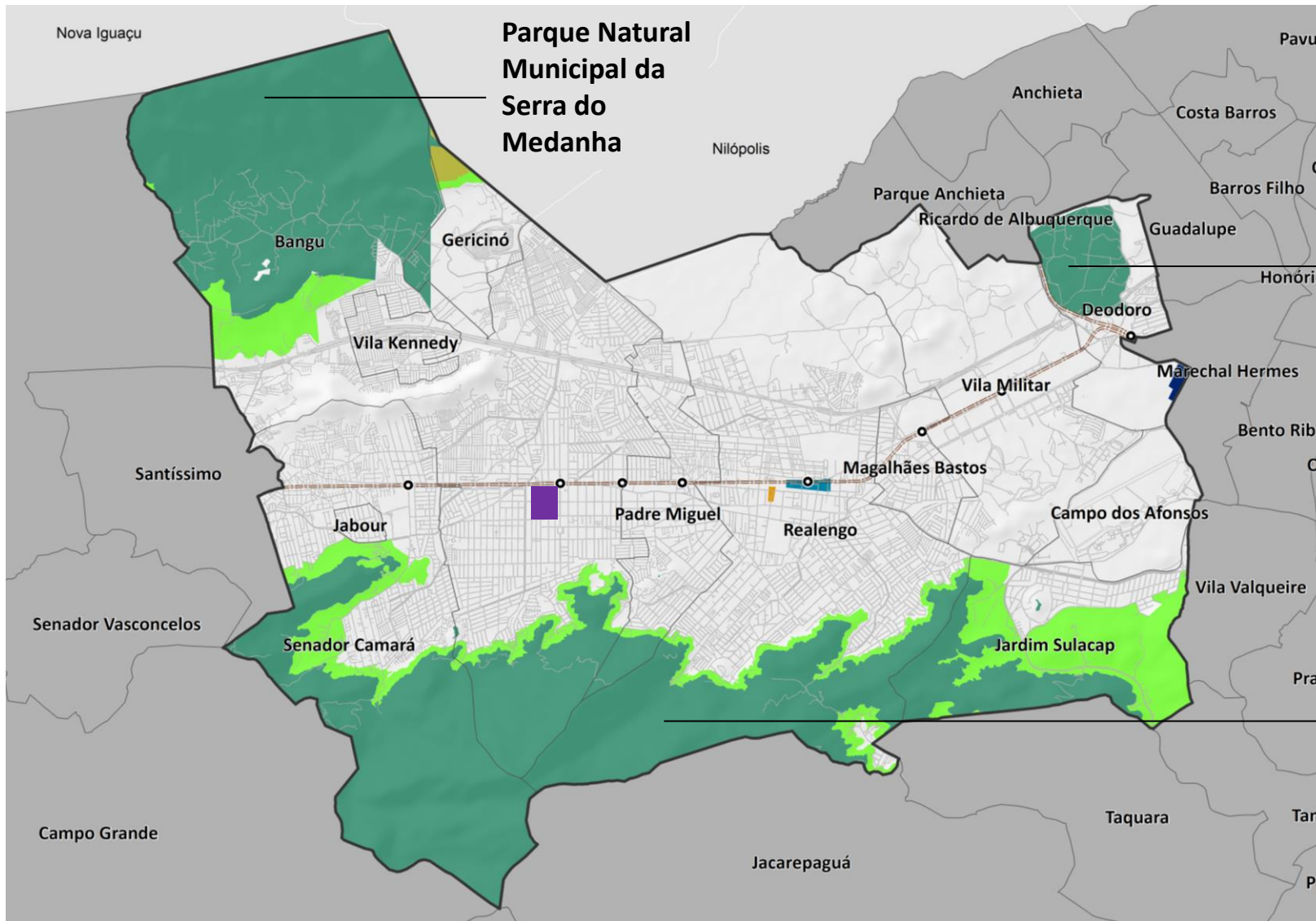
## CAMs PLC 44/2021



## Potencial Construtivo

De modo geral, não há grandes alterações de potencial construtivo. Algumas zonas especiais da legislação vigente que não possuíam parâmetros (ZE-7 - áreas de Administração e Governo, compreendendo aquelas sob jurisdição militar) passam a ser reguladas, como o caso de Vila Militar e parte de Deodoro e Campo dos Afonsos.

# ÁREAS PROTEGIDAS RP 5.1



**Refúgio de Vida Silvestre da Floresta do Camboatá, decreto 7.183/2021**



**Parque Estadual da Pedra Branca, Lei Estadual nº 2.377 de 28 de junho de 1974.**

## Meio Ambiente

### Unidades de Conservação

- Uso Sustentável
- Proteção Integral
- Zona de Amortecimento

## Patrimônio

### Bens Protegidos

- AEBT do antigo Cine-Teatro Realengo
- APAC da antiga Escola de Equitação do Exército
- APAC de Marechal Hermes

**Fábrica Bangu - Decreto nº 13.883/95  
Lei nº 3.086/2000**

# **Legislação vigente e proposta do PLC 44/2021**

**XXXIII RA– Deodoro/ Vila Militar/ Campo dos Afonsos/  
Jardim Sulacap/ Magalhães Bastos/ Realengo**

## Ocupação atual da XXXIII RA- Deodoro/ Vila Militar/ Campo dos Afonsos/ Jardim Sulacap/ Magalhães Bastos/ Realengo



Grande parte da área é caracterizada pela ocupação militar.

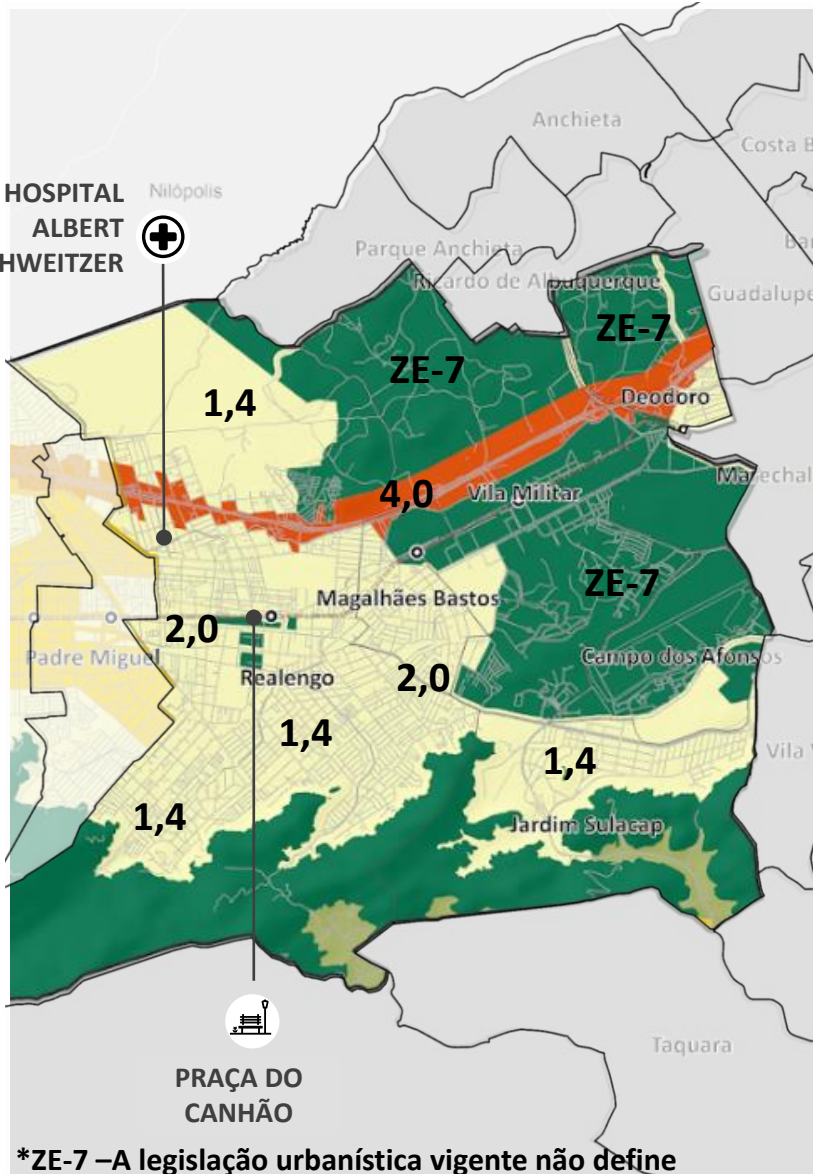


Complexo Esportivo de Deodoro implantado durante as Olimpíadas.



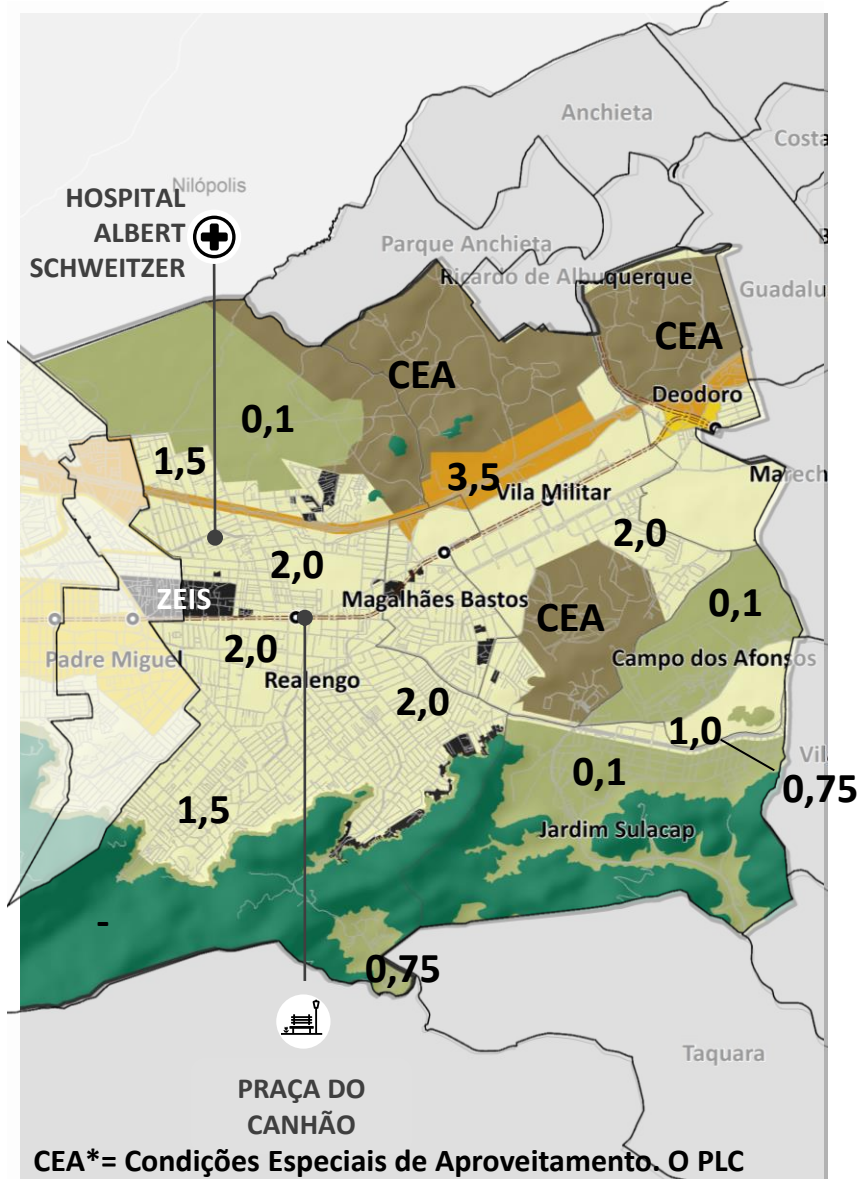
Da região, Realengo é que apresenta a ocupação mais densa

## IATs Vigentes



\*ZE-7 – A legislação urbanística vigente não define parâmetros urbanísticos para essas áreas

## CAMs PLC 44/2021



CEA\* = Condições Especiais de Aproveitamento. O PLC 44/2021 não determina parâmetros urbanísticos para essas áreas.

## Potencial Construtivo – XXXIII RA

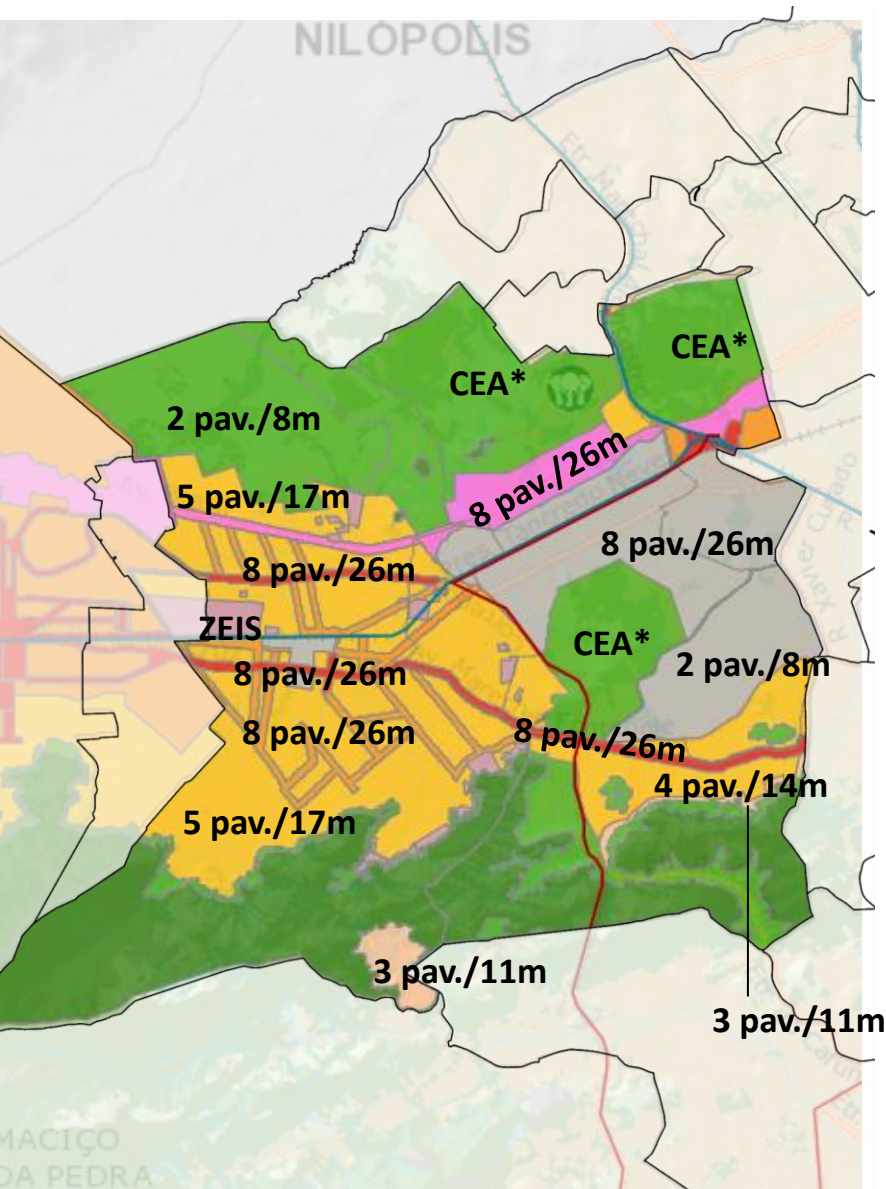
Na legislação vigente:

Em Realengo o IAT é de 1,4 nos logradouros que não são Centro de Bairro, chegando a no máximo 2 pela LC 111/2011. Na Av. Brasil, IAT = 4,0. Demais áreas como ZE-7.

No PLC 44/2021:

Incremento no índice predominante, que passa a ser 2,0, tanto nas Zonas Residências (ZRM) quanto nas de Comércio e Serviços (ZCS). Na Av. Brasil há redução do potencial e também da delimitação da zona. Nas zonas de residências unifamiliares, CAM=0,75.



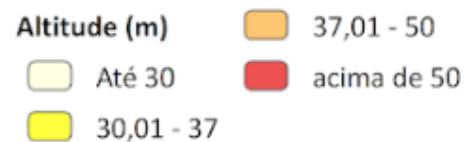
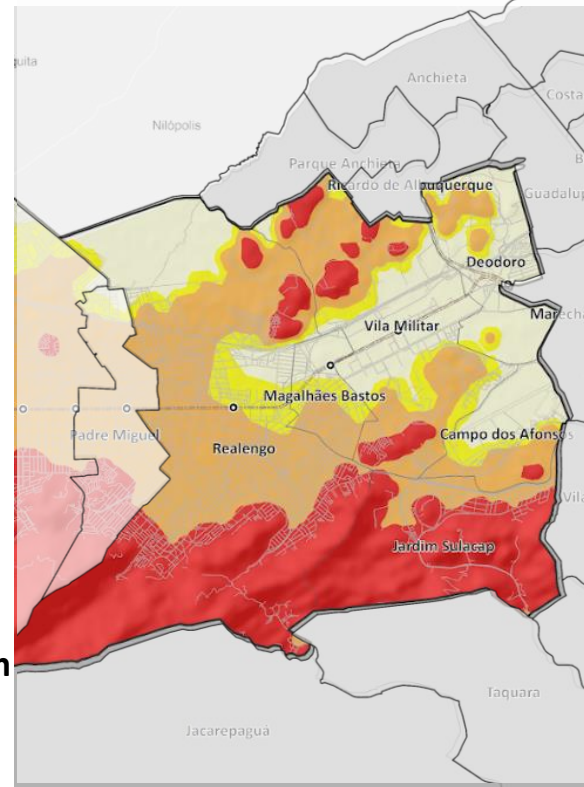


O gabarito vigente é dado pelo Decreto 322/1976, permitindo, em média, 8 pavimentos e variando de acordo com a cota de soleira.

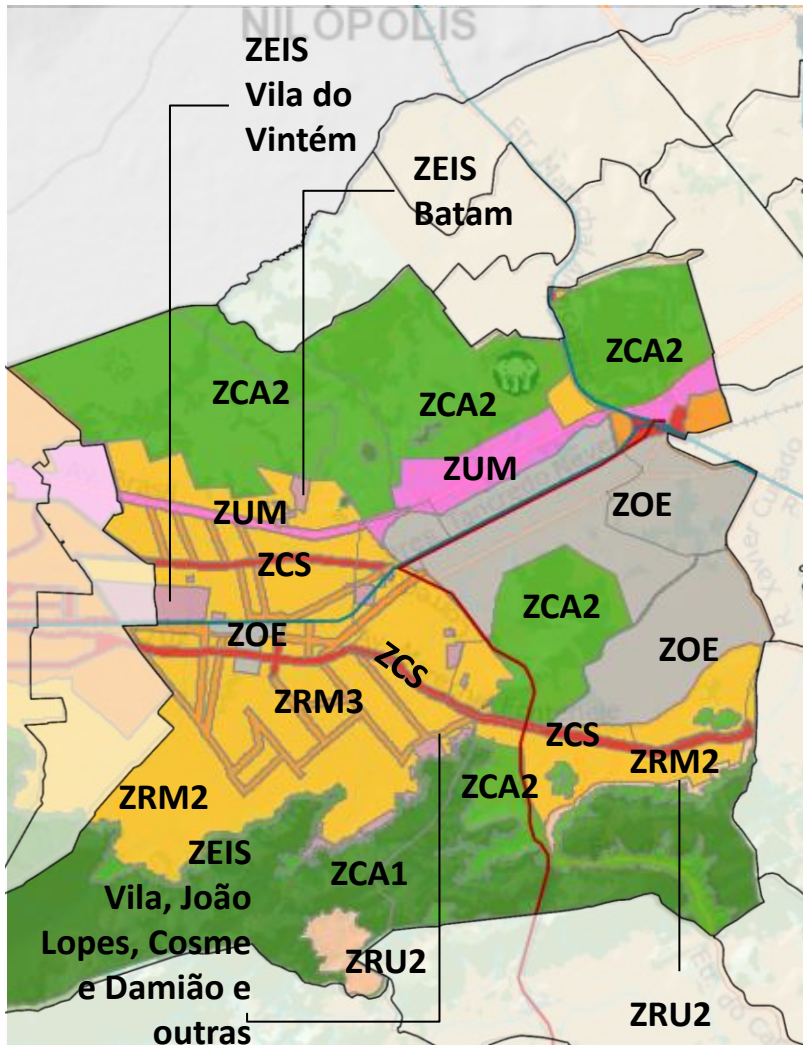
No PLC 44/2021:

Na proposta, não há mais a variação por cota. O gabarito máximo permitido é 8pav/26m para edificações afastadas nas divisas e 3pav/11m para edificações não afastadas na maior parte das áreas. Nas bordas do Maciço da Pedra Branca, o gabarito é reduzido, variando entre 5 e 3 pavimentos.

Como passa a ser computado pavimentos de qualquer natureza, há redução em relação ao que é hoje vigente. O gabarito das edificações coladas também diminui em relação ao vigente em todas as zonas.



\*CEA= Condições Especiais de Aproveitamento. O PLC 44/201 não determina parâmetros urbanístico para essas áreas.



## No PLC 44/2021:

**ZRU - Zona Residencial Unifamiliar**  
Edificações uni ou bifamiliares, isoladas ou em grupamentos, permite atividades não residenciais, compatíveis com as características da zona;

**ZRM – Zona Residencial Multifamiliar**  
(2) usos comercial e industrial apenas locais, não impactantes.  
(3) usos comercial e industrial I e II.

**ZCS – Zona Comercial e de Serviços**  
Permitidas atividades comerciais e de prestação de serviços de alcance regional ou municipal

**ZUM – Zona de Uso Misto**  
Há previsão de usos comercial, serviços e industrial I,II e III

**ZUM – Zona de Uso Misto**  
Há previsão de usos comercial, serviços e industrial I,II e III

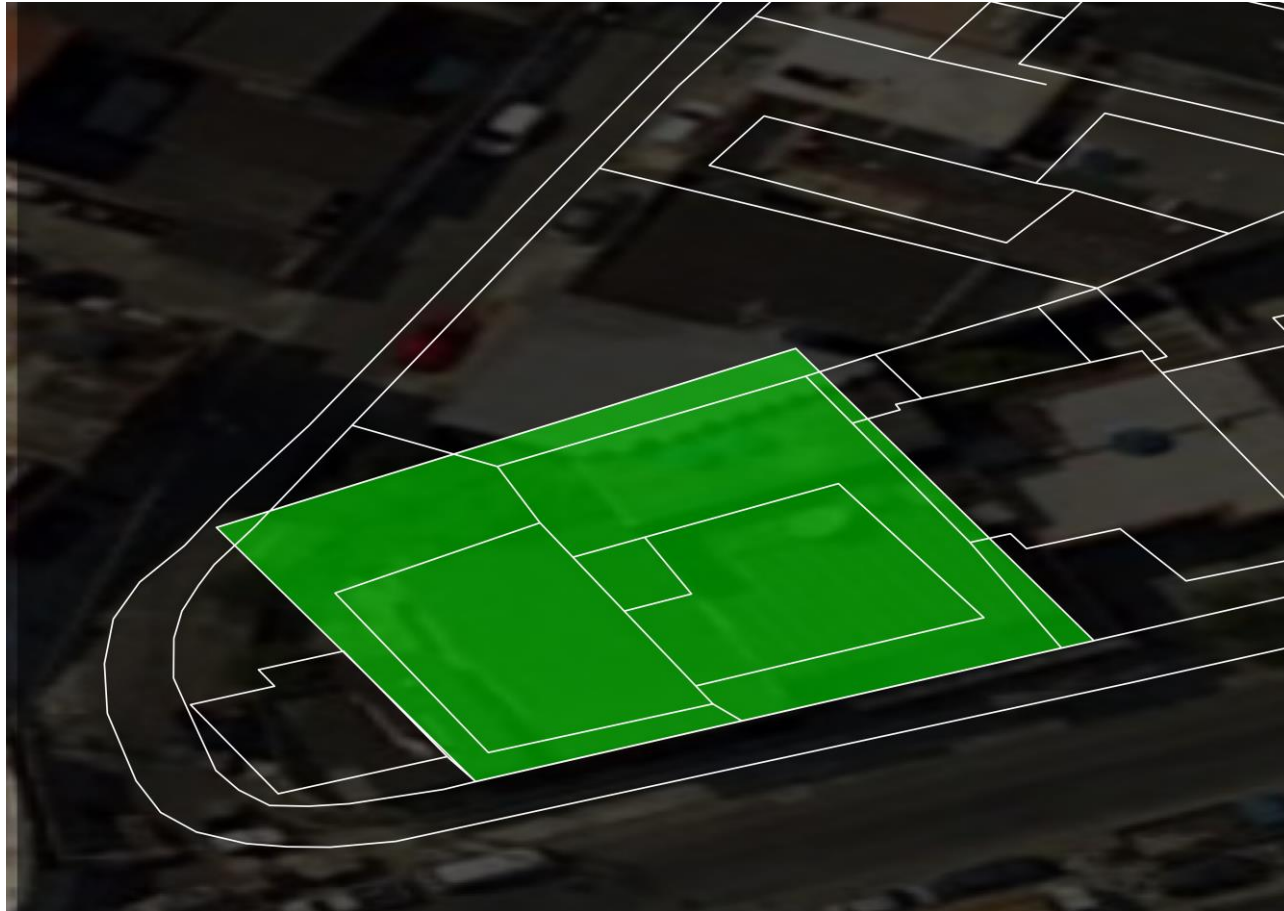
**ZOE – Zona de Operação Especial**  
Áreas sob jurisdição pública ou objeto de concessão de serviço público, que possam demandar regime específico. Permite usos residenciais do tipo II e III

**ZCA – Zona de Conservação Ambiental**  
(1) Áreas de proteção integral. Somente atividades de apoio, proteção, controle e gestão ambiental  
(2) Usos restritos. Não são permitidos usos comerciais e de serviços

**ZEIS – Zona Especial de Interesse Social**  
Em ZEIS não é permitido residencial uni e bifamiliar, mas pode usos comercial, serviços e industrial de baixo impacto.

No PLC 44/2021 em todas as zonas os usos são diversificados, com exceção das ZCAs. Algumas áreas militares passam a ter parâmetros definidos (ZOE). Ao longo da Av. Brasil, permite-se maior intensidade de usos (ZUM). Nas ZCAs estão grande parte dos equipamentos olímpicos, as áreas ambientais protegidas e o cemitério Jardim da Saudade.

## Exemplo de terreno em Realengo

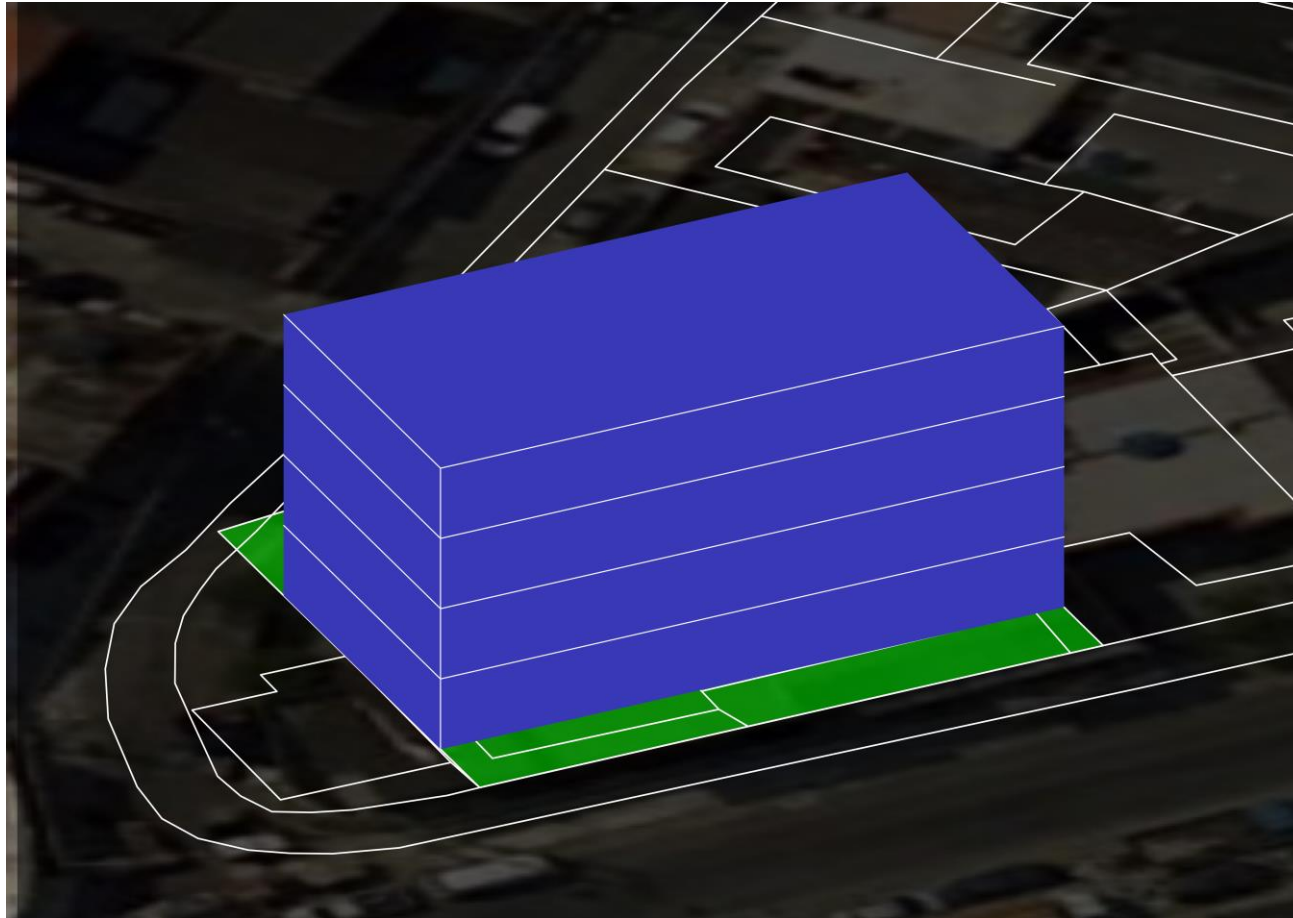


**Terreno na Estrada Manuel  
Nogueira de Sá**

**Lote:  $23 \times 21,5 = 494,5 \text{ m}^2$**



## Exemplo de terreno em Realengo



### Terreno na Estrada Manuel Nogueira de Sá

#### Legislação vigente

CB1/ZR4

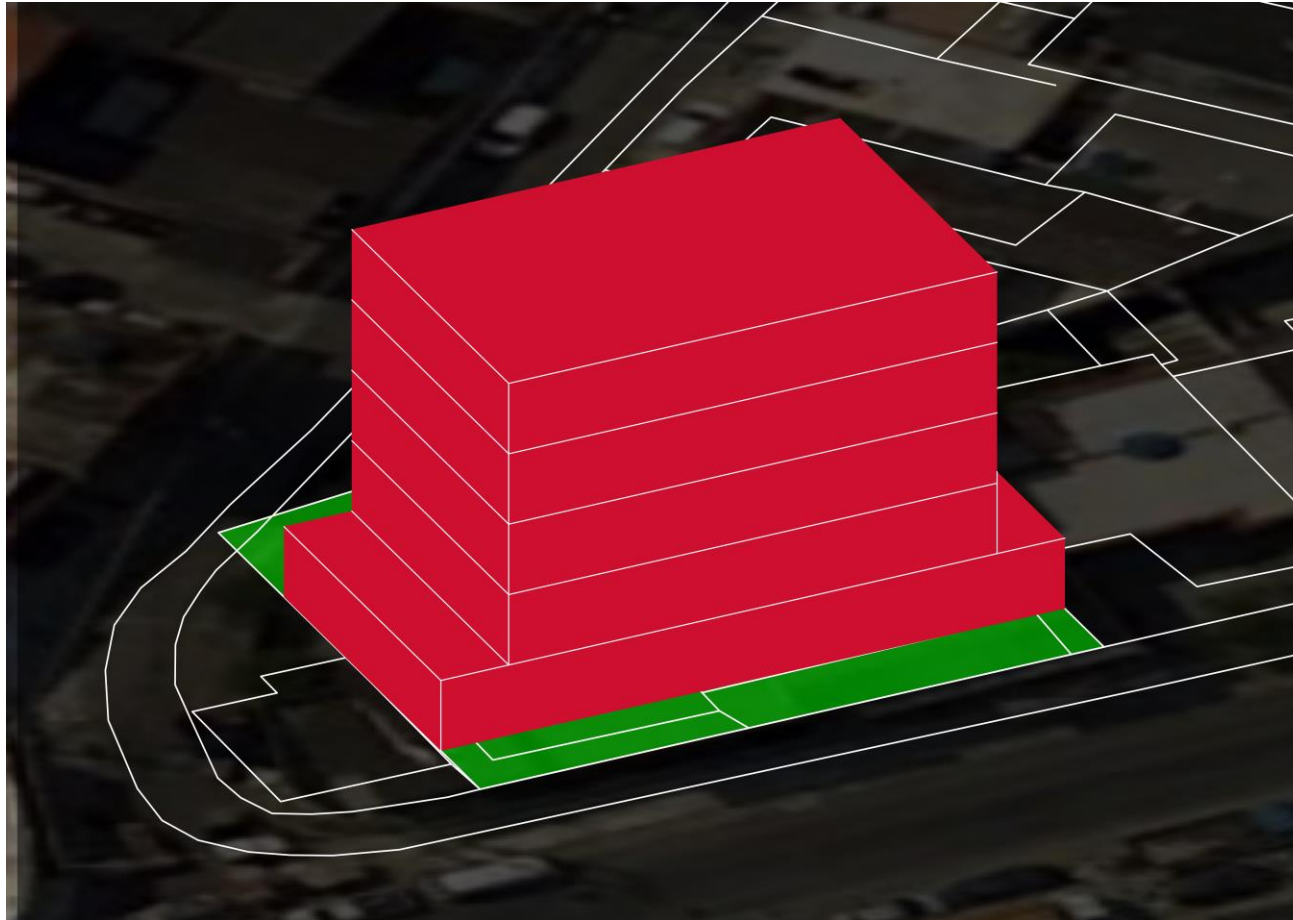
Projeção da edificação= 55,8%

IAT= 1,5

ATE= 989 m<sup>2</sup>

Gabarito permitido: Af. Das divisas= 4 pav(cota de soleira)/ Não Af.= 12 m.

Na legislação vigente o gabarito para edificações afastadas das divisas, que é restringido pela alta cota de soleira, torna-se compatível com o IAT.



### Terreno na Estrada Manuel Nogueira de Sá

**PLC 44/2021**

**ZCS**

**Projeção da edificação= 43%**

**CAM= 1,5**

**ATE= 1980 m<sup>2</sup>**

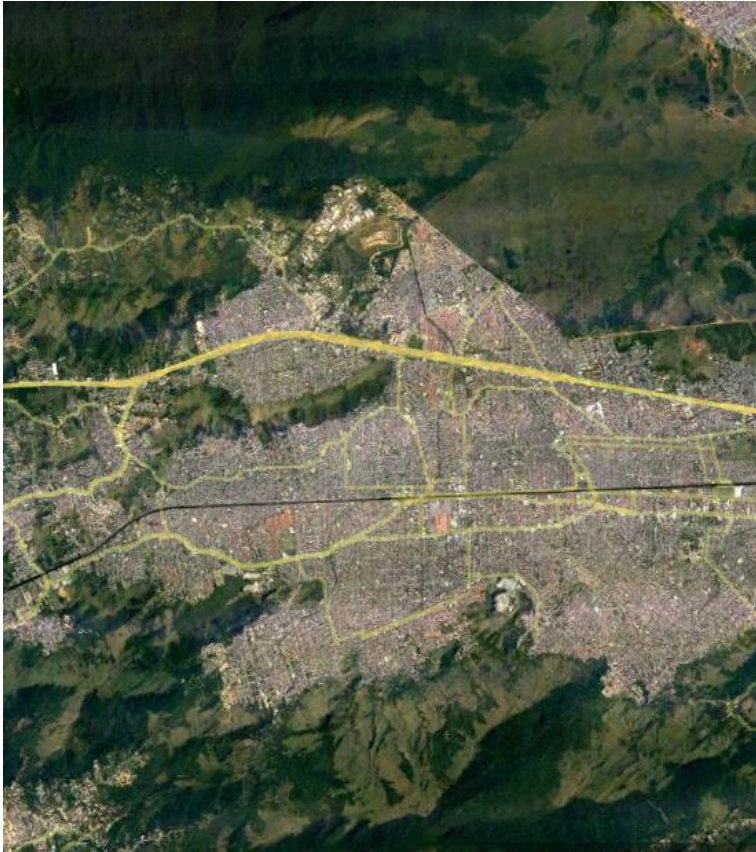
**Gabarito permitido: Af. Das divisas= 8 pav  
/ 26m . Não af.= 3 pav./11 m**

**No PLC 44/2021 o gabarito é maior, porém com o mesmo índice de aproveitamento não é possível alcançar o gabarito máximo a não ser que a T.O. seja muito reduzida. Na região predominam os terrenos com testadas estreitas, entre 8 e 12 m, então para realizar todo o gabarito permitido seriam necessários remembramentos.**

# **Legislação vigente e proposta do PLC 44/2021**

**XVII RA– Padre Miguel/ Bangu/ Senador Camará/  
Gericinó/ Vila Kennedy/ Jabour**

## Ocupação atual da XVII RA- Padre Miguel/ Bangu/ Senador Camará/ Gericinó/ Vila Kennedy/ Jabour



Área com ocupação concentrada e cercada por maciços dos dois lados



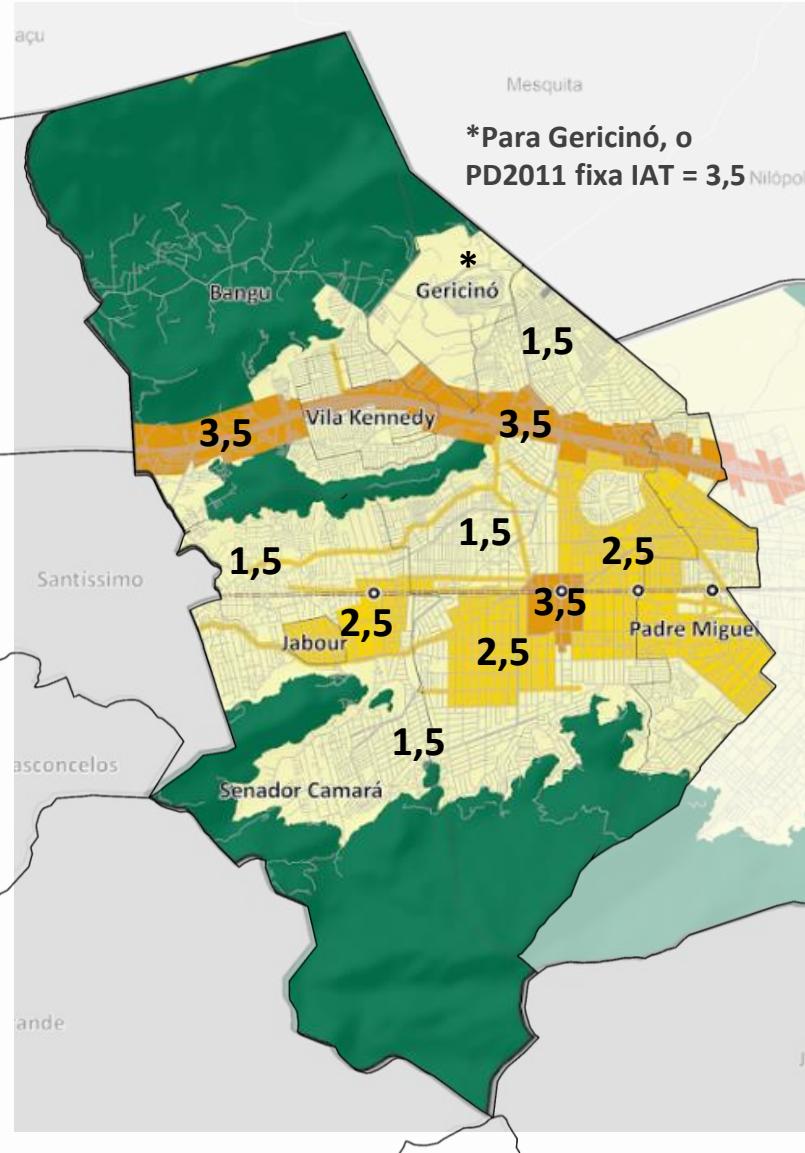
Área central de Bangu (calçadão), uma das maiores centralidades da Zona Oeste. Apesar da grande densidade, a região é caracterizada por gabaritos baixos.



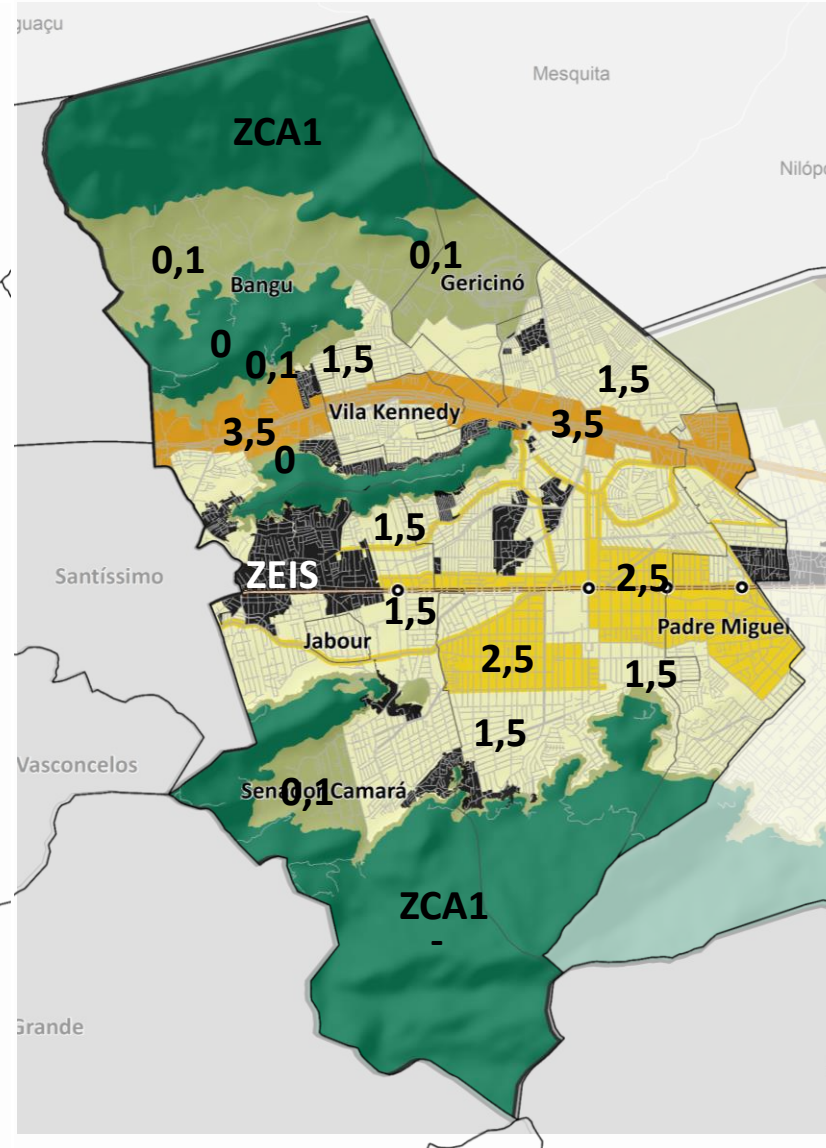
Ao longo da Av. Brasil os grupamentos Minha Casa Minha Vida reeditam os antigos CEHAB



## IATs Vigentes



## CAMs PLC 44/2021



## Potencial Construtivo - XVII RA

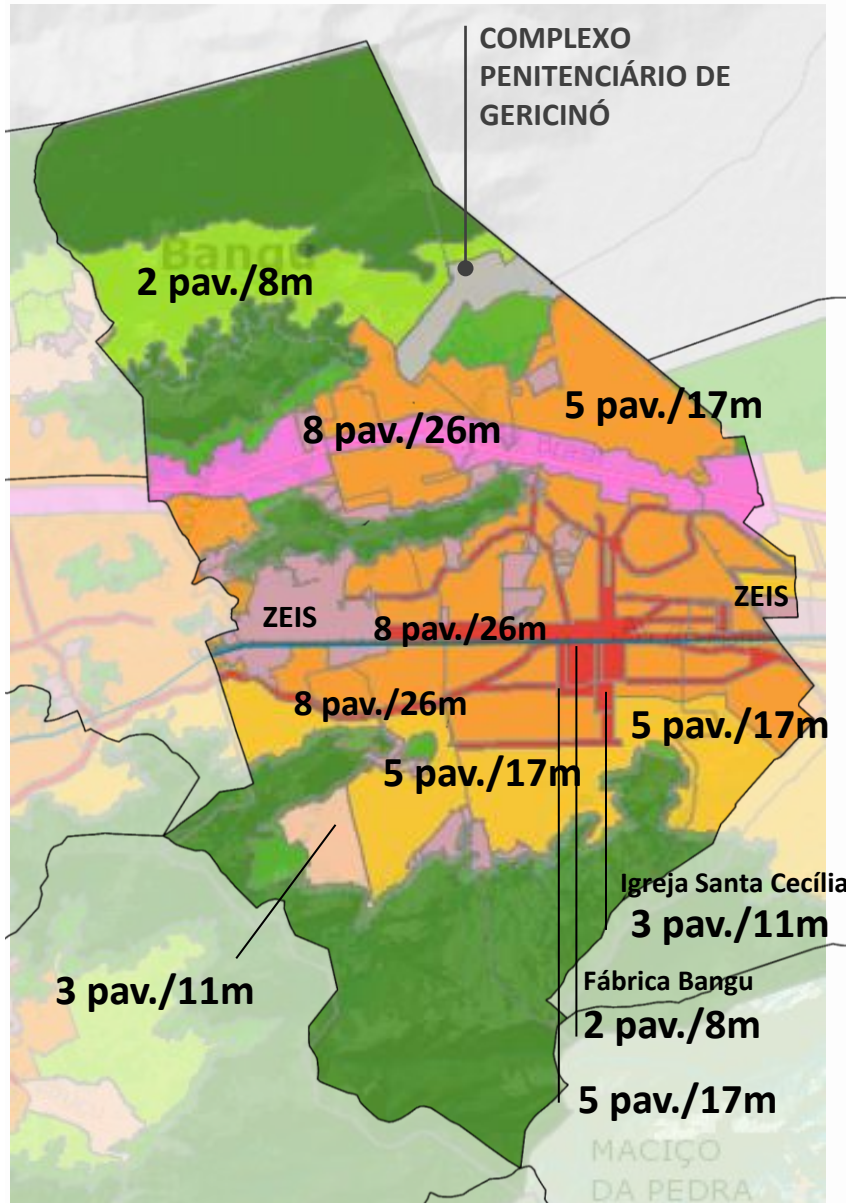
Na legislação vigente:

No Decreto 7914/1988, o potencial varia de 1,5 a 3,5, conforme a zona.

No PLC 44/2021:

Na proposta, o índice continua variando entre 1,5 e 3,5. No entanto, há uma redução do índice nas áreas mais adensadas nos centros, principalmente de Bangu. Nas zonas agrícola, de operações especiais e de conservação ambiental 2 a ocupação é restrita a 0,1. Na ZCA1 não é permitida a ocupação.





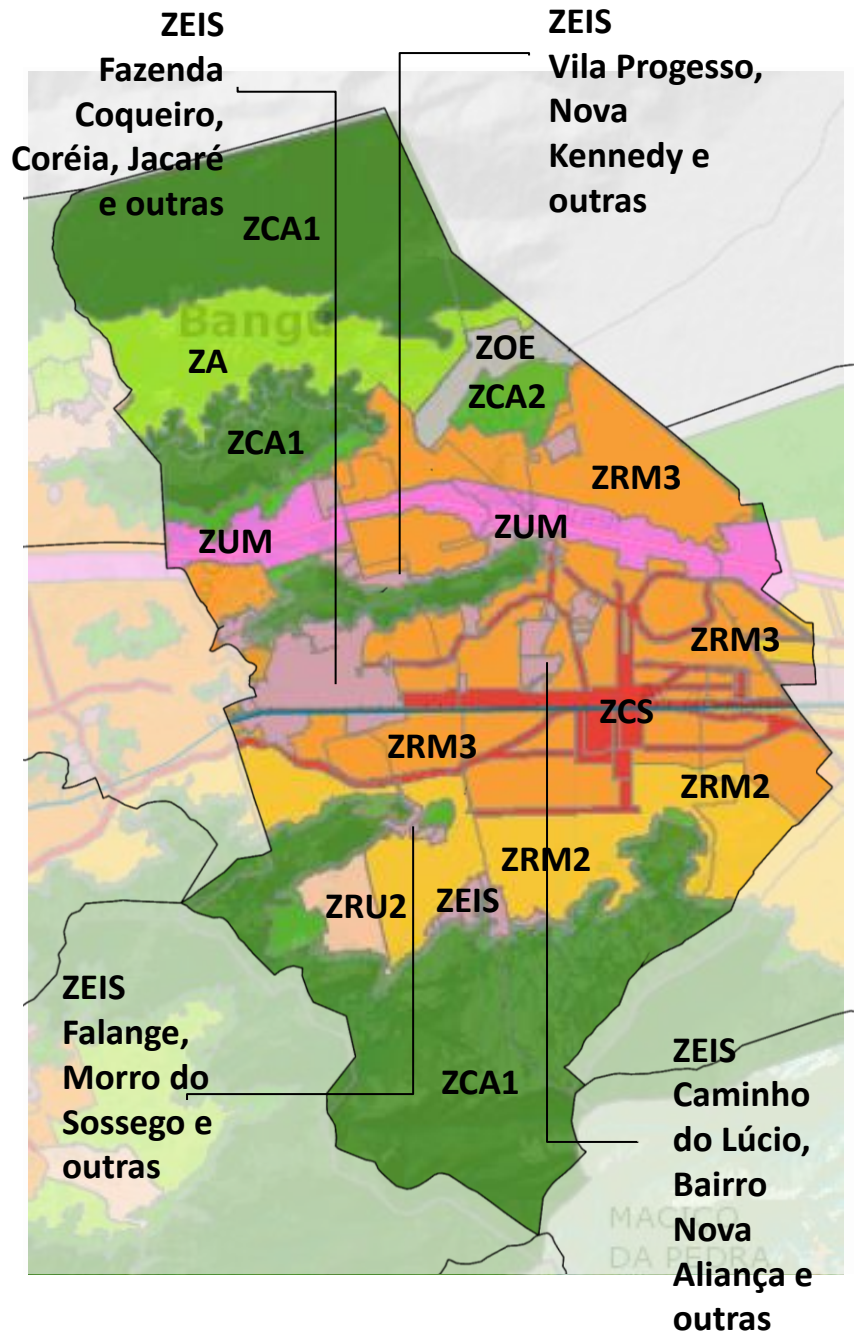
### Na legislação vigente:

O Gabarito atual é dado pelo Decr. 7914/1988 (Bangu, Padre Miguel e Senador Camará) e suas alterações, variando entre 2 e 5 pavimentos. Não há variação por cota.

### No PLC 44/2021:

Na proposta, eleva-se os gabaritos acima do permitido atualmente na ZUM e em parte da ZCS e ZRM3, nas áreas centrais de Bangu para 8 pav. afastado nas divisas. Para edificação não afastadas o máximo permitido é 3 pav. Embora inseridas em ZCS, as áreas no entorno dos bens tombados, Fábrica Bangu e Igreja Santa Cecília têm o gabarito reduzido para 2 e 3 pavimentos, respectivamente.

No restante das ZRMs o gabarito se mantém em 5 pav. Na Zona Agrícola e na ZOE de Gericinó (complexo penitenciário) o gabarito é reduzido para 2 pavimentos.



**No PLC 44/2021:**

**ZRU - Zona Residencial Unifamiliar**  
 Edificações uni ou bifamiliares, isoladas ou em grupamentos, permite atividades não residenciais, compatíveis com as características da zona;

**ZRM – Zona Residencial Multifamiliar**  
 (2) usos comercial e industrial apenas locais, não impactantes.  
 (3) usos comercial e industrial I e II.

**ZCS – Zona Comercial e de Serviços**  
 Permitidas atividades comerciais e de prestação de serviços de alcance regional ou municipal

**ZUM – Zona de Uso Misto**  
 Há previsão de usos comercial, serviços e industrial I,II e III

**A proposta mantém a lógica do zoneamento vigente dado pelo Decr. 7914/1988. No miolo dos bairros predominam as zonas de uso mais intenso, como ZRM3 e a ZCS nos principais eixos viários que cortam os bairros e a ZUM ao longo da Av. Brasil. Os usos são mais restritivos em ZCA, ZA e ZRU. A área também é marcada por muitas ZEIS.**

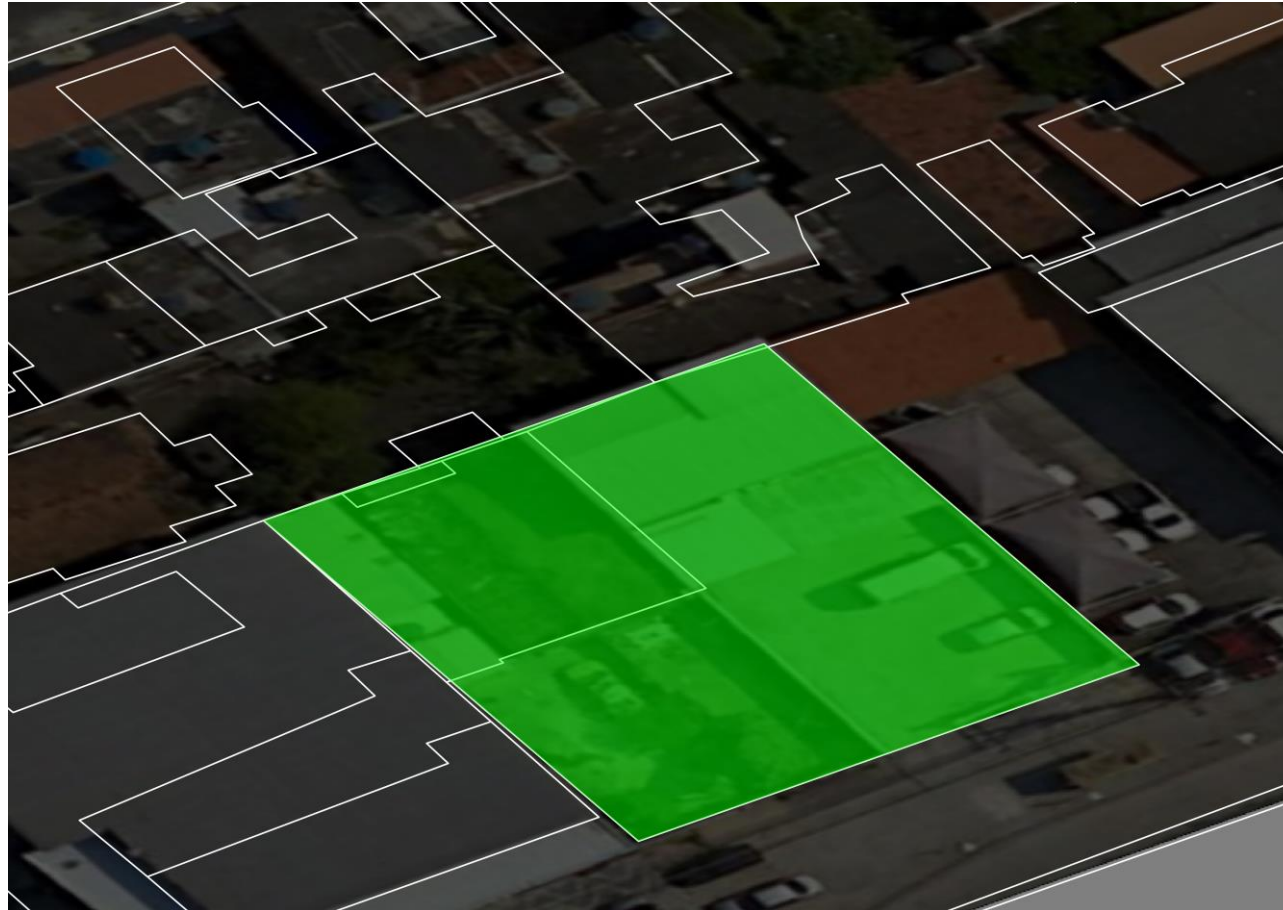
**ZOE – Zona de Operação Especial**  
 Áreas sob jurisdição pública ou objeto de concessão de serviço público, que possam demandar regime específico. Permite usos residenciais do tipo II e III

**ZCA – Zona de Conservação Ambiental**  
 (2) Usos restritos. Não são permitidos usos comerciais e de serviços

**ZEIS – Zona Especial de Interesse Social**  
 Em ZEIS não é permitido residencial uni e bifamiliar, mas pode usos comercial, serviços e industrial de baixo impacto.

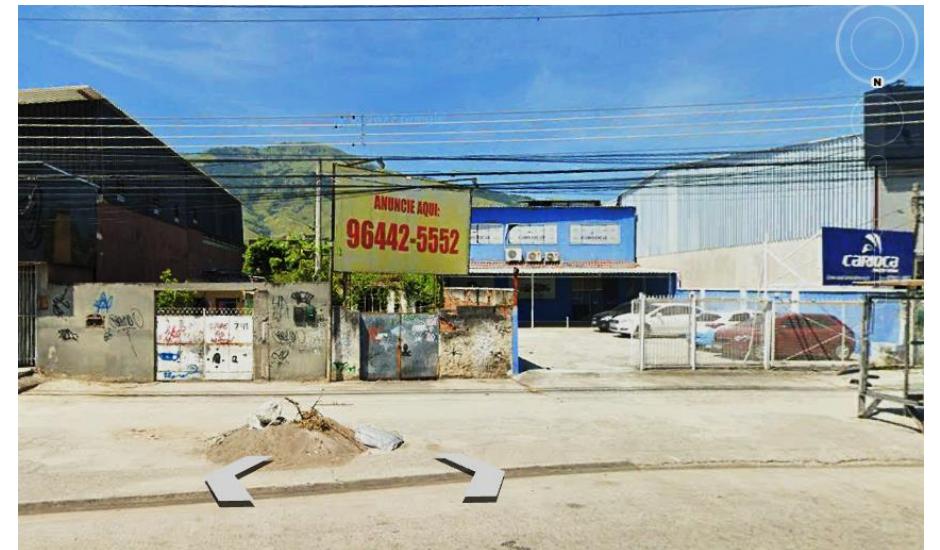
**ZA – Zona Agrícola**  
 Atividades agrícolas ou de criação animal e de apoio e complementação, compatíveis entre si.

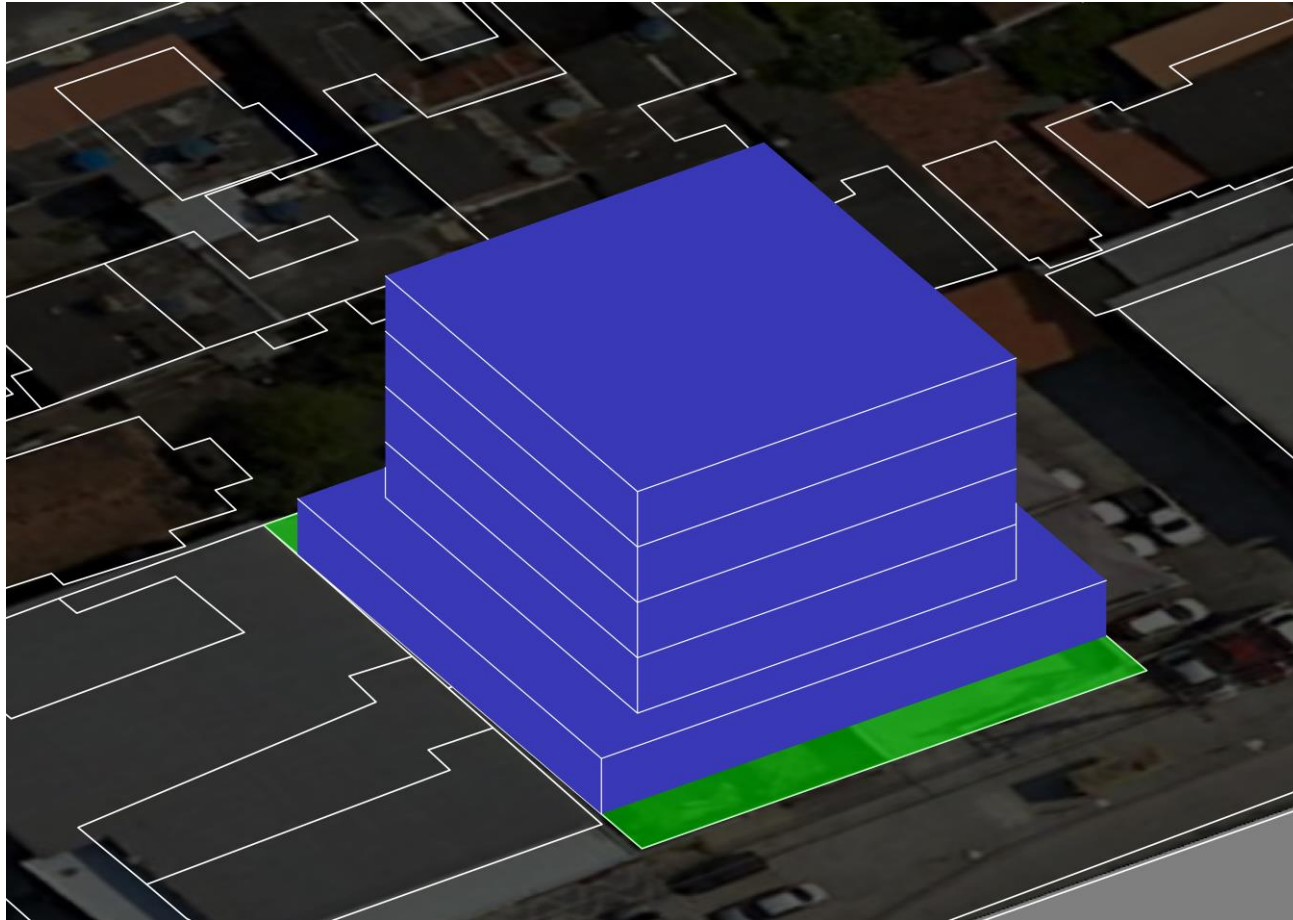
## Exemplo de terreno em Bangu



### Terreno na Rua da Feira

**Lote: 24x28= 672 m<sup>2</sup>**





### Terreno na Rua da Feira

#### Legislação vigente

ZC3

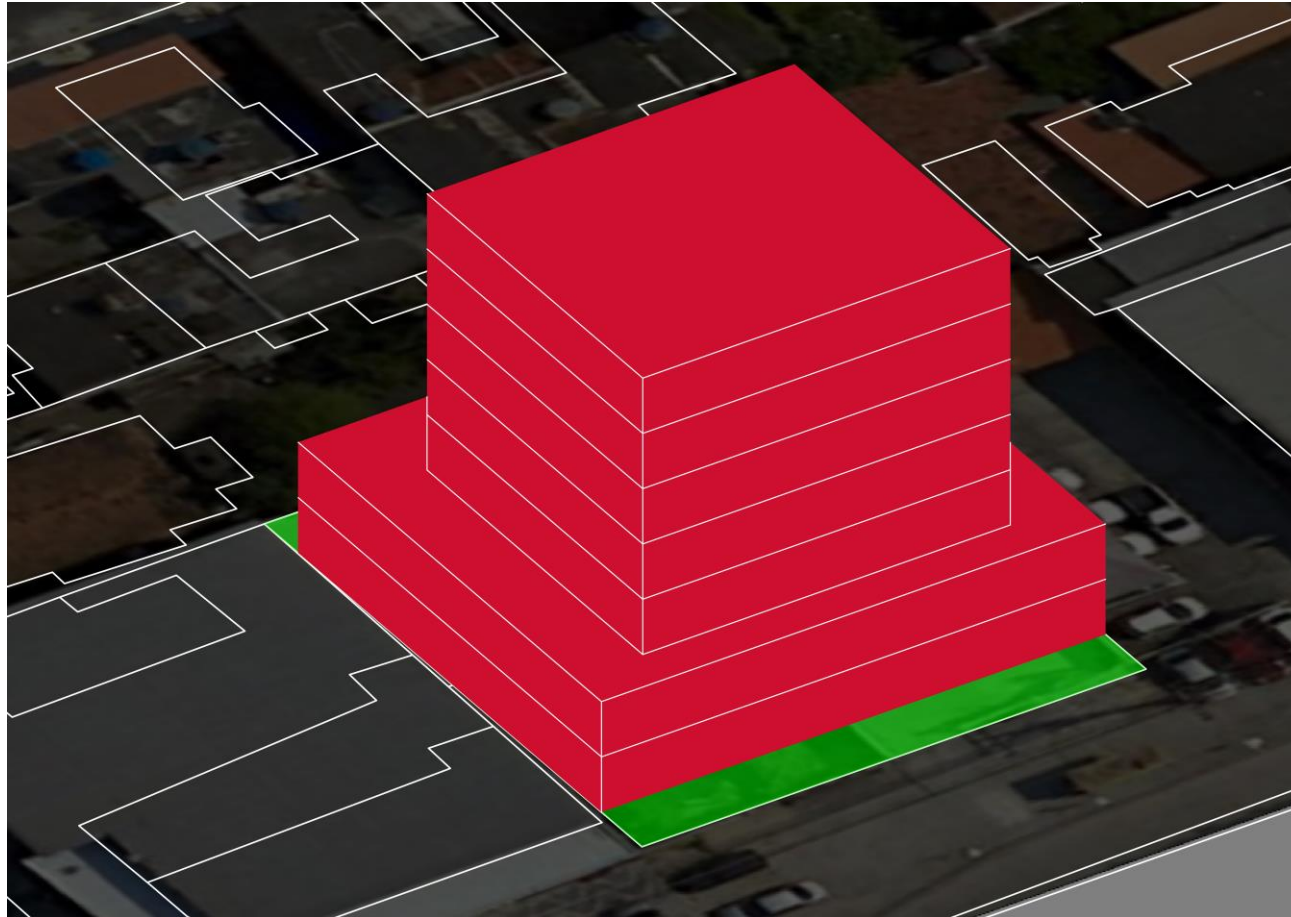
Projeção da edificação= 50%

IAT= 2,5

ATE= 1680 m<sup>2</sup>

Gabarito permitido: Af. Das divisas/ Não Af.= 5 pav./ 19 m

Na legislação vigente não há taxa de ocupação definida, mas a mesma é restringida pelo IAT.



### Terreno na Rua da Feira

**PLC 44/2021**

**ZCS**

**Projeção da edificação= 42%**

**CAM= 2,5**

**ATE= 1680 m<sup>2</sup>**

**Gabarito permitido: Af. Das divisas= 8 pav/26m . Não af.= 3 pav./11 m**

**No PLC 44/2021 o gabarito é maior, porém com o mesmo índice de aproveitamento não é possível alcançar o gabarito máximo a não ser que a T.O. seja muito reduzida. Para realizar o gabarito é necessário o remembramento de lotes.**



CÂMARA MUNICIPAL  
DO RIO DE JANEIRO

ACOMPANHE O ANDAMENTO DA DISCUSSÃO DO PROJETO  
DE LEI PLC 44/2021.

ACESSE:

[www.camara.rio/plano-diretor](http://www.camara.rio/plano-diretor)