

AUDIÊNCIA PÚBLICA

17/05

ANÁLISE DAS PROPOSTAS DE
EMENDAS DO PODER EXECUTIVO
Área de Planejamento 5

ESTRUTURA DA APRESENTAÇÃO

- 1. Destaques das ações estruturantes propostas para a AP 5 no Anexo IB.**
- 2. Comparação entre o zoneamento proposto no PLC original e nas propostas de emenda**
- 3. Comparação entre o potencial construtivo e os gabaritos propostos no PLC original e nas propostas de emenda**
- 4. Análise dos conteúdos propostos especificamente sobre a AP5.**
- 5. Simulações da aplicação da legislação vigente, pelo PLC 44/2021 e pela proposta de emenda.**



Optou-se por tratar em geral da análise das propostas de emendas em relação ao PLC original. Eventualmente, há considerações sobre a legislação em vigor.



Foram encontradas algumas divergências entre o conteúdo nas tabelas da proposta de emendas em relação ao material georreferenciado disponibilizado no SIURB.

Emenda 214 – Destaques AP5

Eliminar enchentes na Bacia do Rio Viegas e Registro; bacias dos rios das Tintas, Viegas e do Lúcio; bacia do Rio Cabuçu; bacia do Rio Campinho; Alto Acari e Calha dos rios Marinho e Marangá; na Bacia dos rios Piraquara, Catarino e Caranguejo; bacias dos rios Engenho Novo, Piraquê, do Ponto e Piai

Implementar **ações de controle de alagamentos ao longo e nos afluentes do Rio Cação Vermelho.**

Promover a **renaturalização e implantação de parque fluvial na bacia do Rio Piraquê/**
Implantar o Parque Linear ao longo do Rio Piraquê/Cabuçu.

AÇÕES ESTRUTURANTES POR ÁREA DE PLANEJAMENTO

Realizar **obras de recuperação de canais em Sepetiba e Santa Cruz.**

Implementar **ações para garantia da permeabilidade do solo e recarga do Aquífero Guaratiba através da preservação de ecossistemas locais.**

Implantar **projetos de controle de inundações em áreas próximas ao Jardim Maravilha.**

Emenda 214 – Destaques AP5

Projetar e implantar **corredor verde entre os maciços da Pedra Branca e as serras da Paciência e Inhoaíba** considerando a arborização urbana, os corpos hídricos, os reflorestamentos, as áreas verdes públicas e privadas, as ciclovias existentes e projetadas e demais componentes relevantes.

Criar **corredor de arborização na Estrada do Guandu do Sena, na Estrada do Lameirão e outras vias relevantes** para **viabilizar a implantação do corredor verde entre os Maciços da Pedra Branca e Gericinó-Mendanha.**

AÇÕES ESTRUTURANTES POR ÁREA DE PLANEJAMENTO

Criar **programa de combate a incêndios florestais na vertente norte do Maciço do Pedra Branca.**

Implantar **projetos de agroecologia, como Rio Rural e Hortas Cariocas.**

Ampliar as áreas agrícolas na zona de amortecimento das unidades de conservação do maciço do Gericinó-Mendanha e do Parque Estadual da Pedra Branca como estratégia de contenção da pressão urbana.

Instituir **unidade de conservação municipal na Serra da Paciência.**

ZONEAMENTO

(Principais mudanças)

Poucas alterações em relação ao zoneamento da região, porém as que ocorreram sinalizam uma intensificação de usos.

Parte de ZRM 3 passa a ZUM em Santa Cruz, onde se localiza a Cidade das Crianças e loteamento residencial. Cria a ZUM A

Trechos de ZCA1 passam a ZCA2 ao longo do rio Piraquê nos loteamentos Vila Mar de Guaratiba e Jardim Maravilha.

PLC ORIGINAL

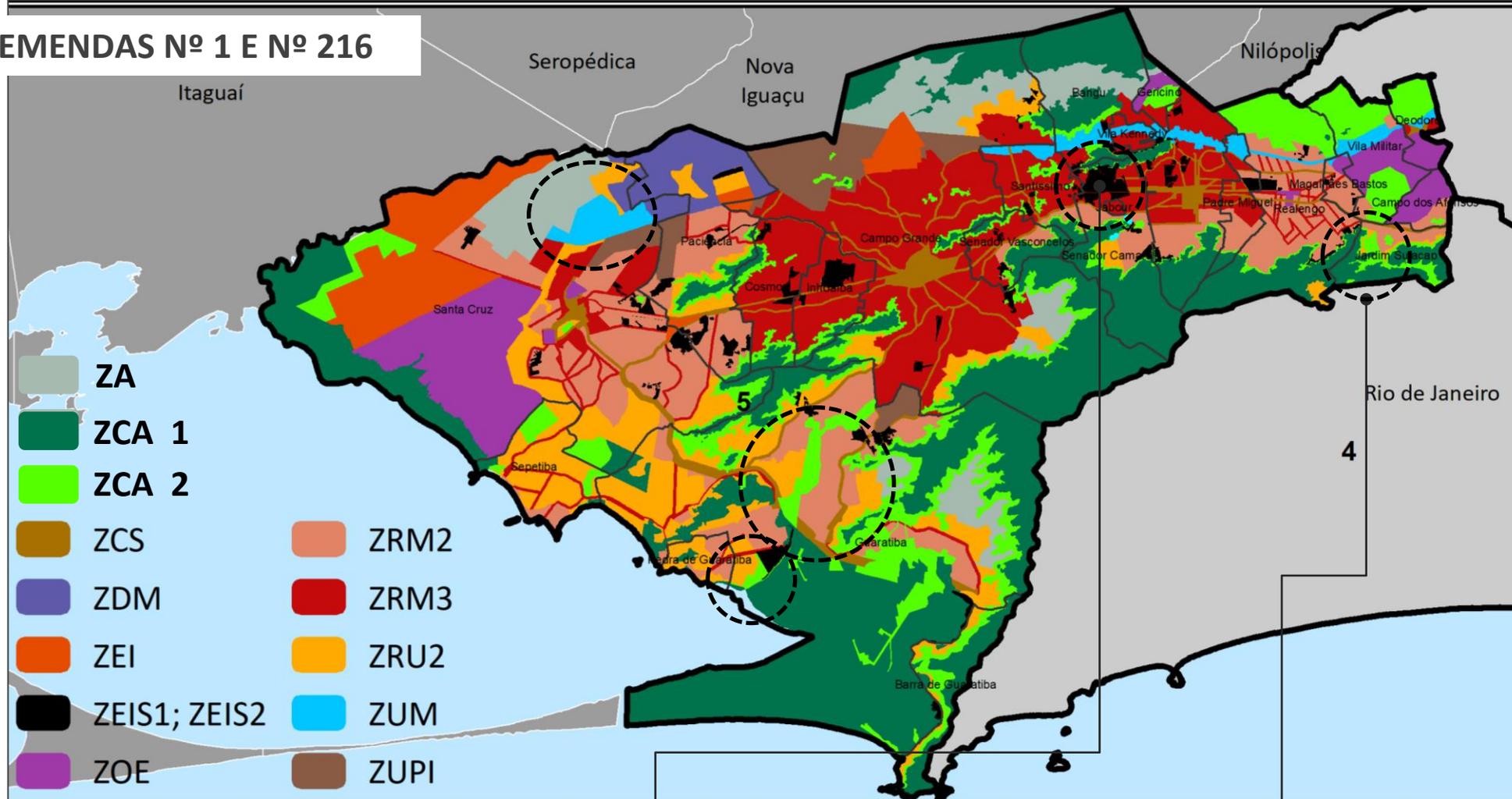


EMENDAS Nº 1 E Nº 216



ZONEAMENTO (Principais mudanças)

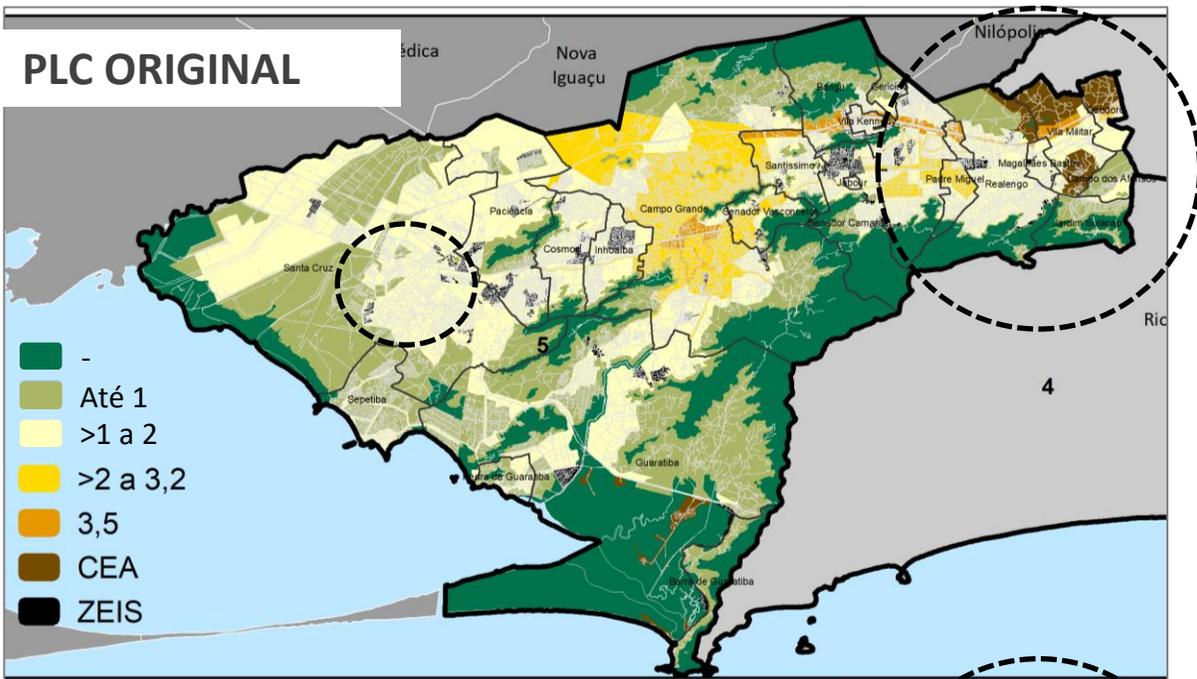
EMENDAS Nº 1 E Nº 216



Pequenos ajustes de limites de ZCS e de ZEIS 1 na região de Bangu.

Parte da ZCA2 em Sulacap passa a ser ZRU2

PLC ORIGINAL



POTENCIAL CONSTRUTIVO E GABARITO (Principais mudanças)

Poucas alterações em relação ao CAM da região, porém algumas sinalizam intensificação de ocupação.

A ZCA B (áreas militares dos bairros de Deodoro, Campo dos Afonsos, etc) que não tinham parâmetros de ocupação, passam a ter: CAM 0,2 e Gab. 3pav/11m.

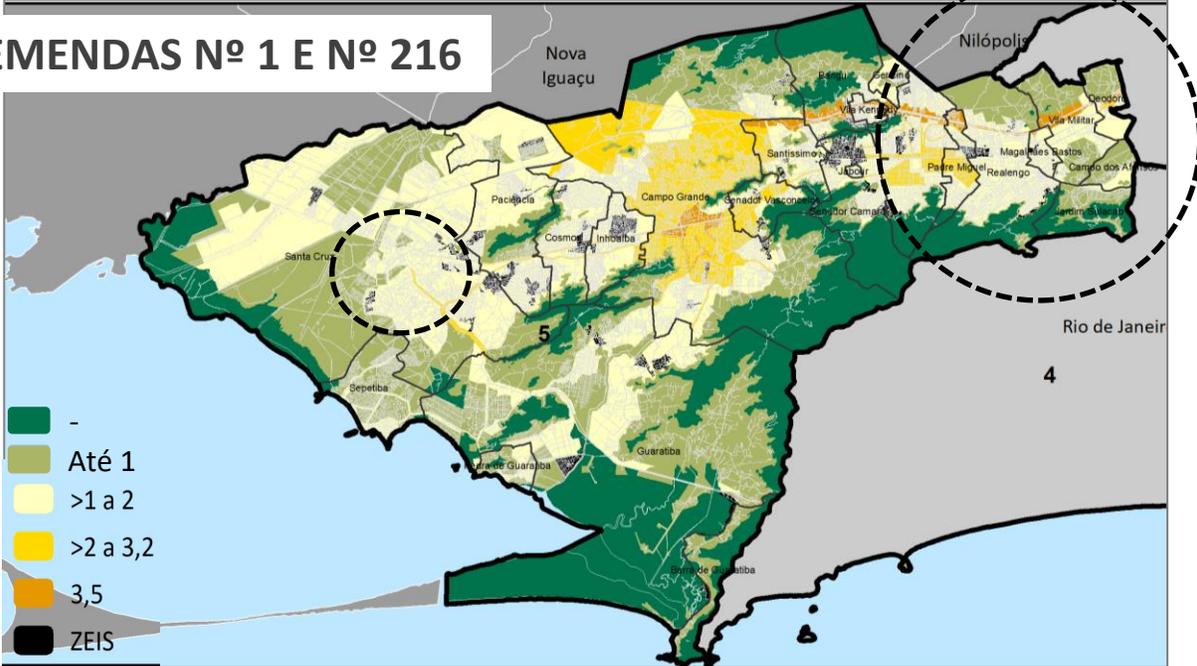
CAM da ZCSA passa de 1,5 para 2 na região central de Santa Cruz e área da Fábrica Bangu (mantém a restrição de gabarito).

Em ZUPI, ZDM, ZEI, ZA A e ZOE B é retirado o limite de altura das edificações, ficando apenas o nº de pavimentos, o que não ocorre em outras APs

CAM da ZRU2B passa de 0,75 para 1 nos bairros de Ilha e Barra de Guaratiba, Santa Cruz e Campo Grande*.

*Na plataforma SIURB, há indicação de CAM igual a 0,75. Porém, considerou-se aqui o valor dado pela tabela da emenda 216).

EMENDAS Nº 1 E Nº 216

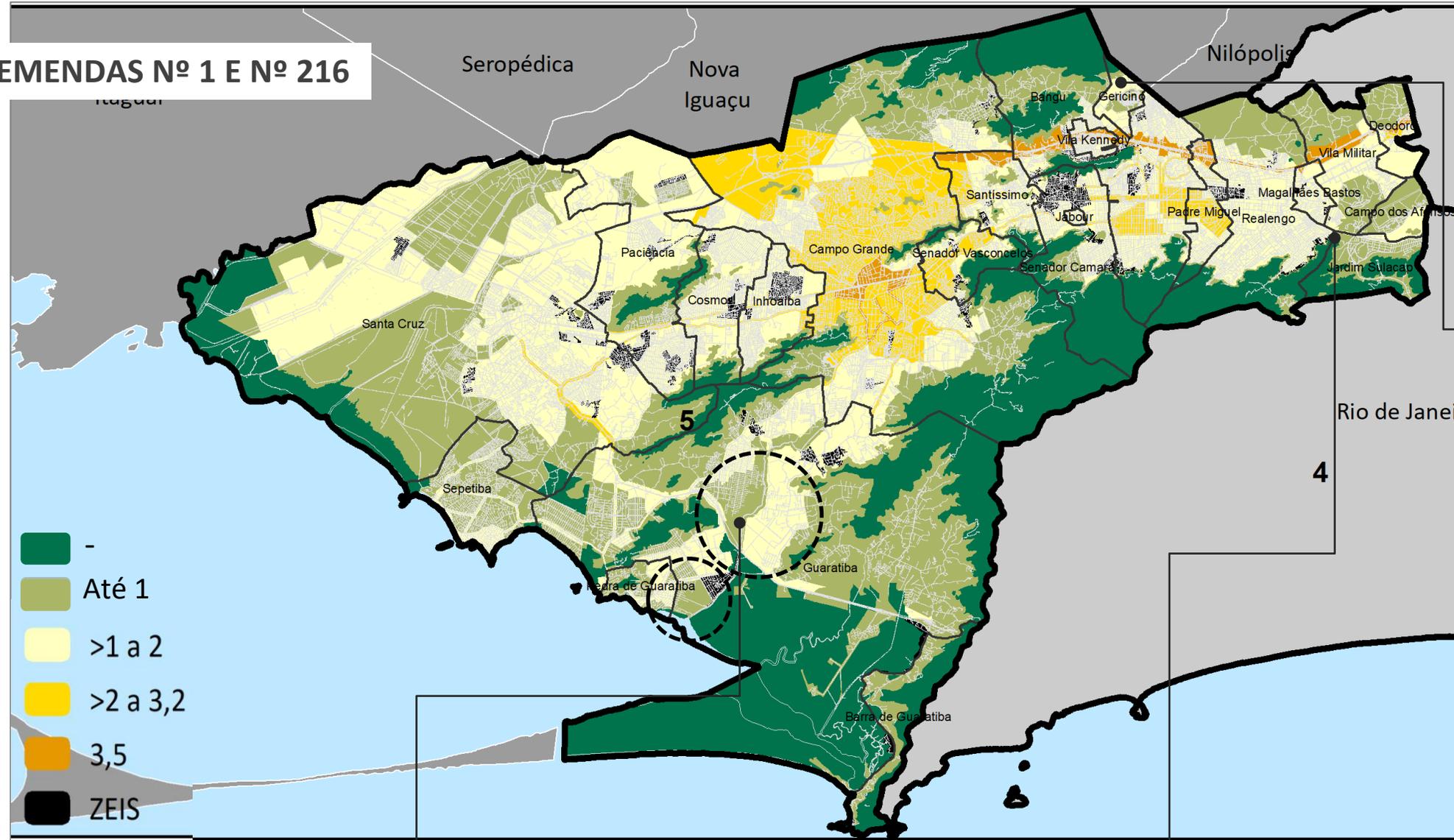


POTENCIAL CONSTRUTIVO E GABARITO (Outros destaques)

Em ZOE B (área do
Complexo
Penitenciário) o
CAM passa de 0,1
para 1,5*

*Na plataforma SIURB,
há indicação de CAM
igual a 0,1. Porém,
considerou-se aqui o
valor dado pela tabela
da emenda 216).

EMENDAS Nº 1 E Nº 216



Passa a permitir ocupação onde antes não era possível, com CAM= 0,1 e gabarito de 2 pav./8m

CAM passa de 0,1 para 1, e gabarito de 2 pav./ 8 m para 3 pav./11 m

CAPÍTULO V - DAS CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO

Criação da Seção VIII - Das Condições específicas para a Área de Planejamento 5

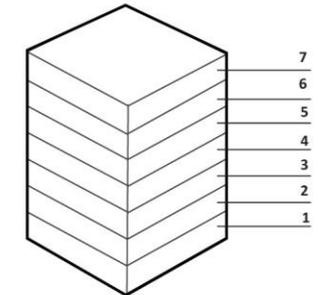
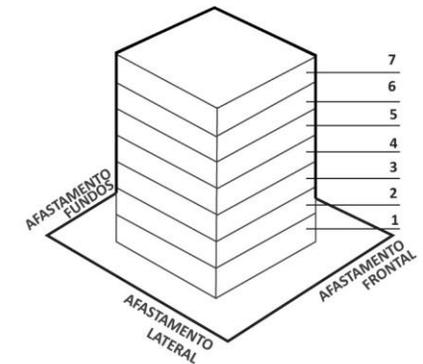
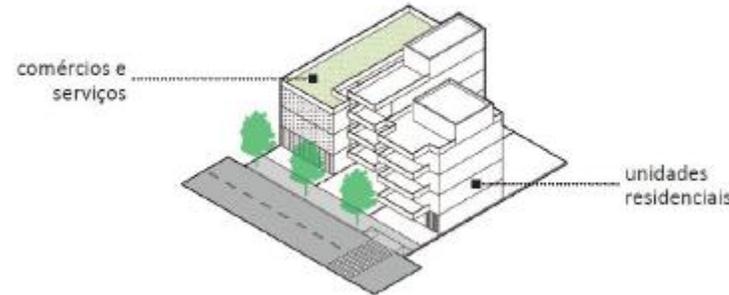
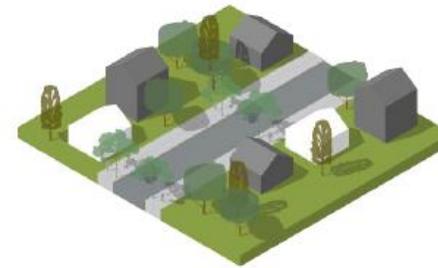
- **Trata somente das Exigências de vagas para estacionamento. Não houve mudança em relação a condições para estacionamento na AP 5**

OUTRAS ALTERAÇÕES

- **Retira taxa de ocupação na APAC de Santa Cruz.**
- **As dimensões mínimas de lote nos principais eixos viários de Bangu a Campo Grande são ampliadas: na ZCS E (de 125 para 225 m²) e ZCS F (de 125 para 360 m²).**
- **Nos eixos viários da Av. Cesário de Melo, Felipe Cardoso e parte da Estrada da Pedra (Trecho Sta Cruz), há ampliação do CAM (de 2 para 2,5) e do gabarito (de 5pav/17m para 8pav/26m afastado nas divisas)**
- **O art. 301 (que trata dos terrenos situados em mais de uma zona) retira a faixa de incidência do zoneamento da Av. Brasil de 200m, passando à regra geral de 40m.**

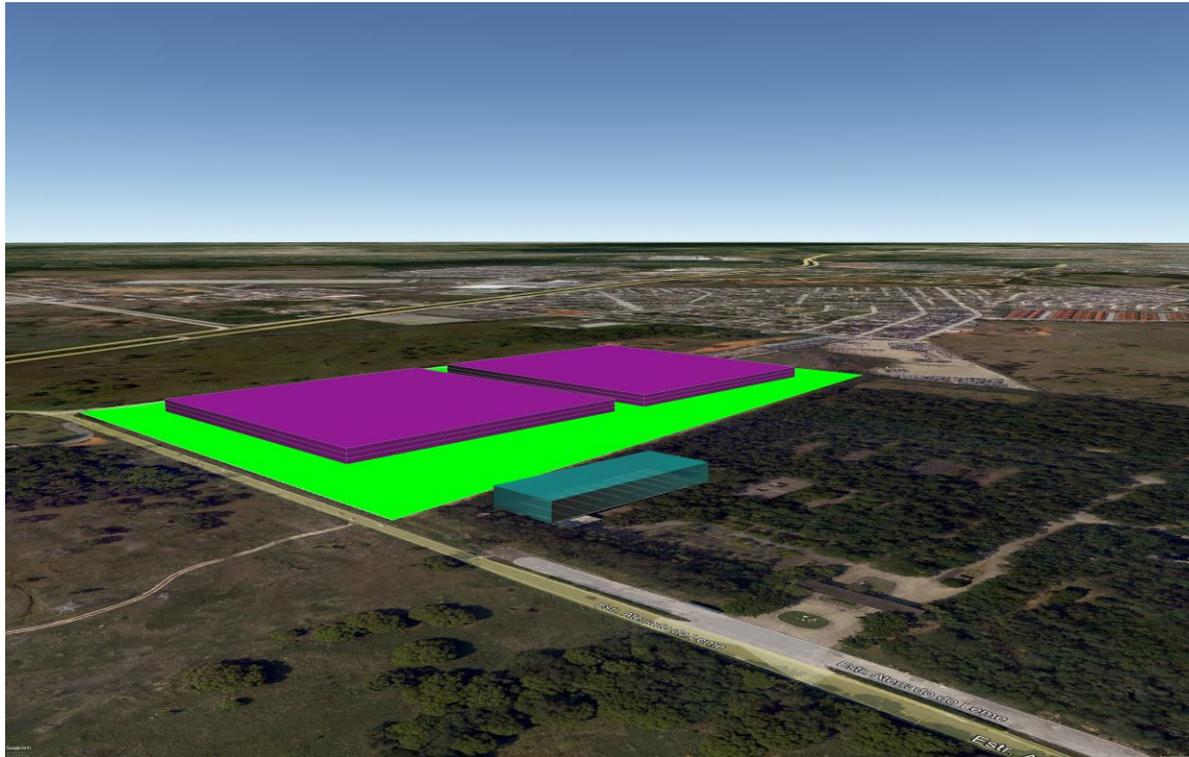
Parâmetros

- **Potencial Construtivo**
- **Usos**
- **Gabarito**
- **Taxa de Ocupação**
- **Superfície Mínima Drenante**
- **Afastamentos**



! Embora haja alterações no Potencial Construtivo, é importante lembrar que os parâmetros construtivos funcionam como um sistema e não isoladamente

Exemplo de terreno em Paciência



Estr. Aterrado do Leme:

Área: 174.000,00 m²

LEGISLAÇÃO VIGENTE

CB1/ZI1- Decr. 322/76, 1918/78

IAT= 2 TO =70%

Gabarito: Af. das divisas= 8pav/não Af. = 12 m

ATE= 348.000 m²

Af. Frontal= 5 m

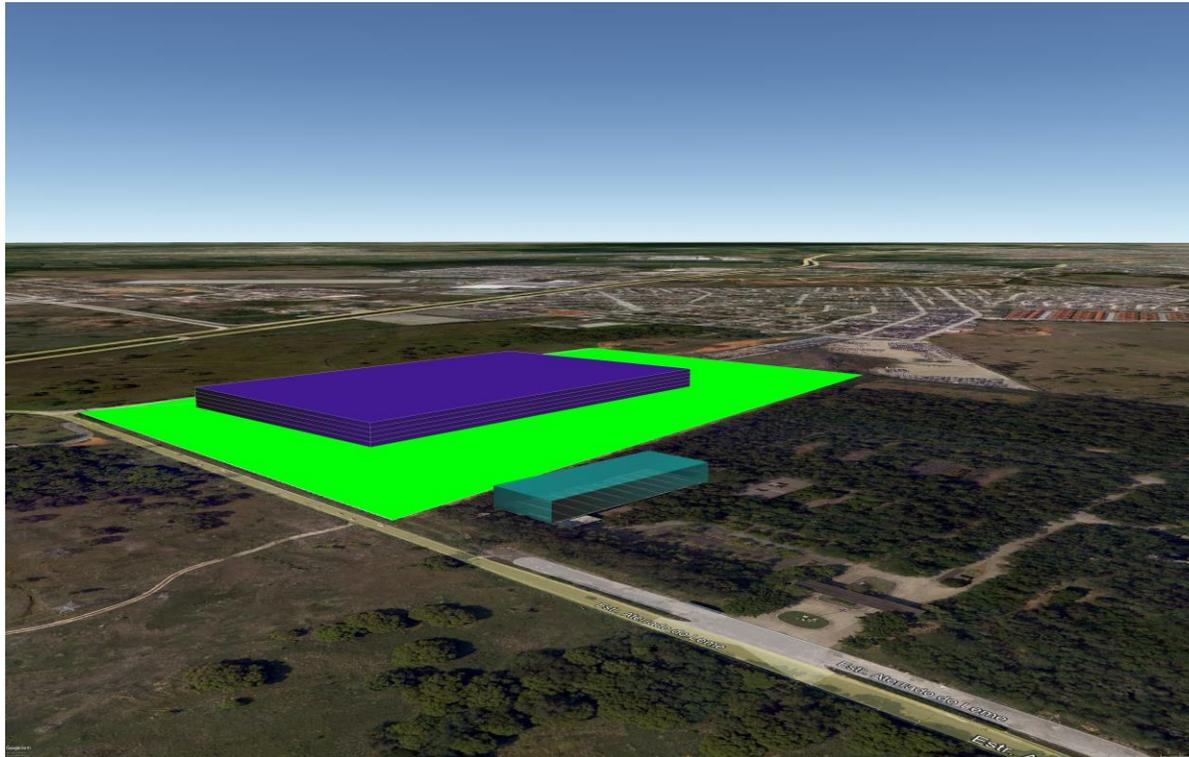
SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

**Edificação industrial c/ 2 blocos de 3 pav-
250x232 m**

TO projetada: 66%

ATE proj.= 348.000 m²

Exemplo de terreno em Paciência



Estr. Aterrado do Leme:

Área: 174.000,00 m²

NO PLC 44/2021

ZUPI B

CAM 2

TO 60%

Gab: 5 pav./ 17 m

Af frontal = 5m

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

Edificação comercial (shopping center)

TO perm: 60% - 104.400,00m²

TO projetada: 40% - 69.600,00m²

Lâmina: 69.600,00m²/ 250,00m x 278,40m

5 pavimentos de lojas + 5 pavimentos de jirau totalizando volume de 10 pavimentos

ATE permitida e projetada: 348.000,00m²

Exemplo de terreno em Paciência

Estr. Aterrado do Leme:

Área: 174.000,00 m²

EMENDAS MENSAGEM 65/2022

ZUPI B (sem alteração em relação ao PLC original)

CAM 2 (sem alteração em relação ao PLC original)

TO 60% (sem alteração em relação ao PLC original)

Gab: 5 pav. (mantém o número de pavimentos, mas suprime altura máxima)

Af frontal = 5m

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

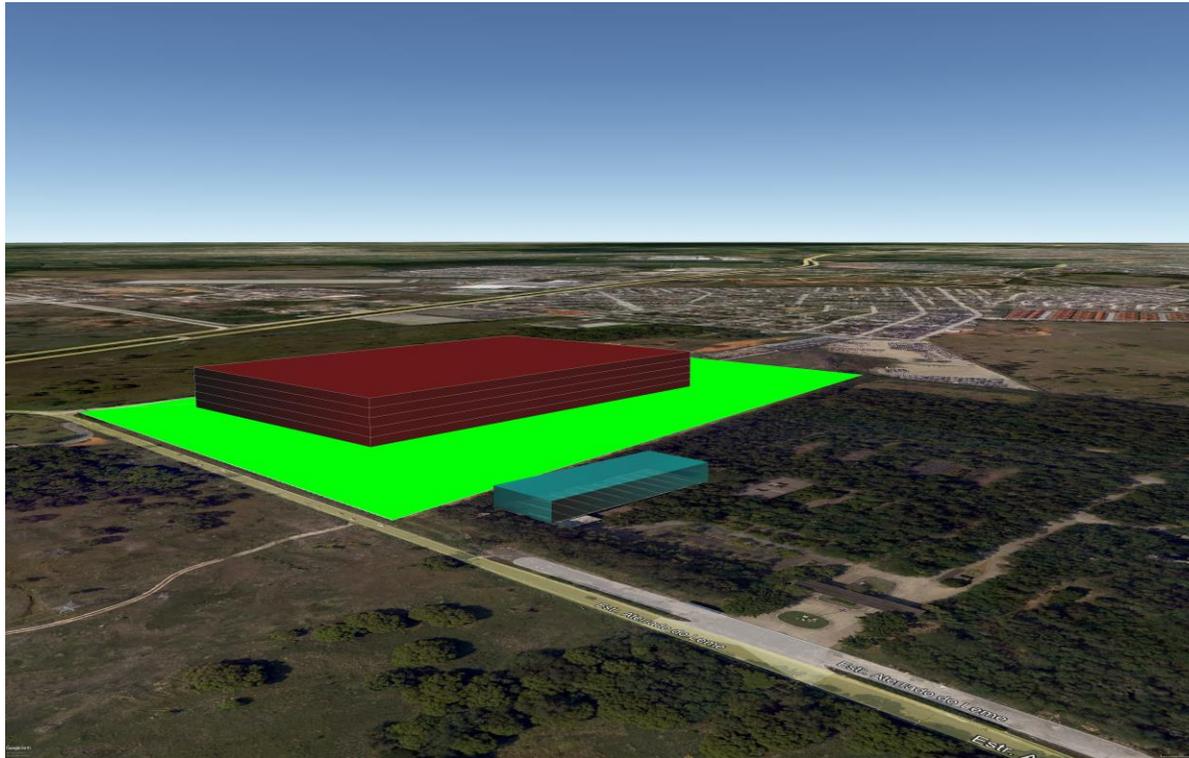
Edificação comercial (shopping center)

TO projetada: 40% - 69.600,00m²

Lâmina: 69.600,00m² / 250,00m x 278,40m

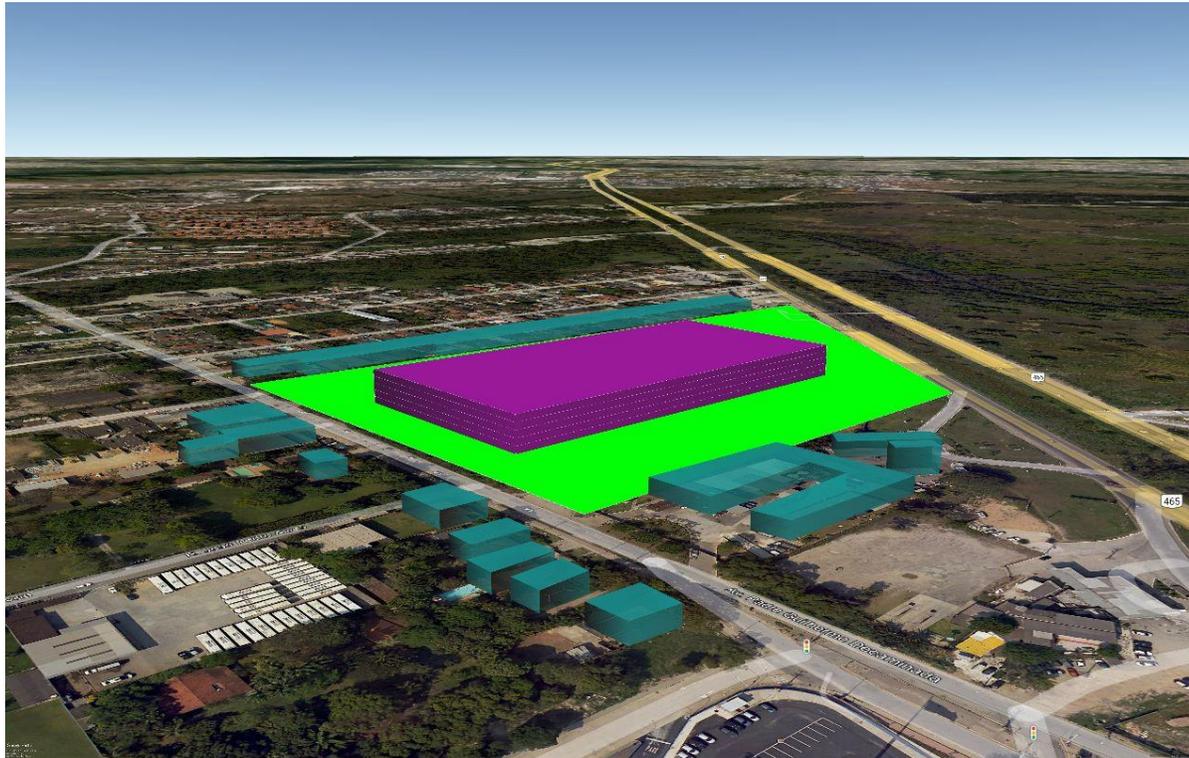
5 pavimentos de lojas + 5 pavimentos de jirau totalizando volume de 10 pavimentos

ATE permitida e projetada: 348.000,00m²



Como a emenda suprime a altura máxima (no texto original era 5pav/H=17m), é possível quase “dobrar” o gabarito em prédio comercial (ex: shopping center) com a inclusão de jirau de lojas em todos os pavimentos. Jirau não entra na ATE no pavimento térreo, mas pode ser construído em todos os pavimentos com pagamento de contrapartida, de acordo com o COES (LC 198/2019).

Exemplo de terreno em Santa Cruz



Terreno Av. Brasil

Área: 35.000,00m²

LEGISLAÇÃO VIGENTE

**CB1/ZI1- Decr. 322/76, LC 116/12,
1918/78**

IAT= 2 TO =70%

Gabarito: Af. das divisas= 8pav

Não Af. = 5 pav+ PUC

ATE= 70.000 m²

Af. Frontal= 5 m

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

Edificação comercial

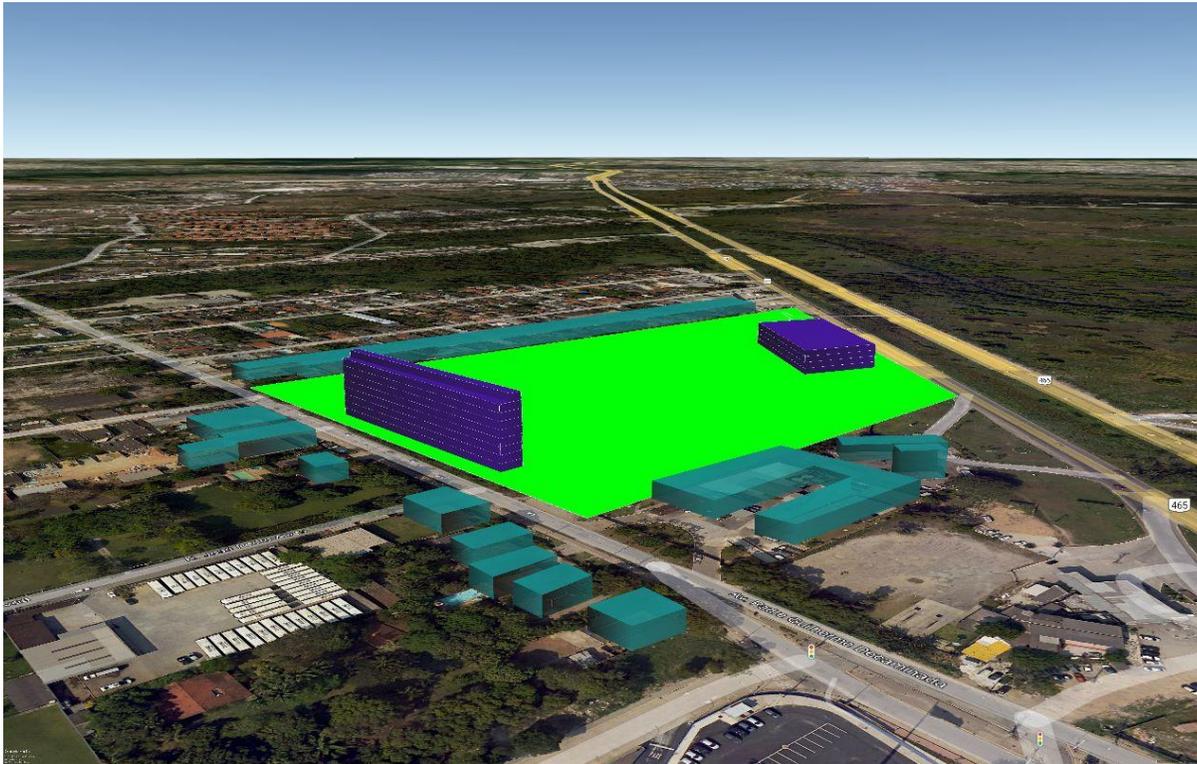
TO projetada: 50%

Lâmina: 17500m²(100m x 192,5m)

**5 pav., sendo 4 comerciais e 1 de
acesso/ estacionamento**

ATE proj.= 70.000 m²

Exemplo de terreno em Santa Cruz



Terreno Av. Brasil

Área: 35.000,00m²

NO PLC 44/2021

ZRM3D

CAM 2 TO 70%

Gab afast. 8/26m e não afast. 3/10m

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

Edif. comercial + edif. residencial

ATE= 70.000 m², sendo ATE comercial= 28.000m²

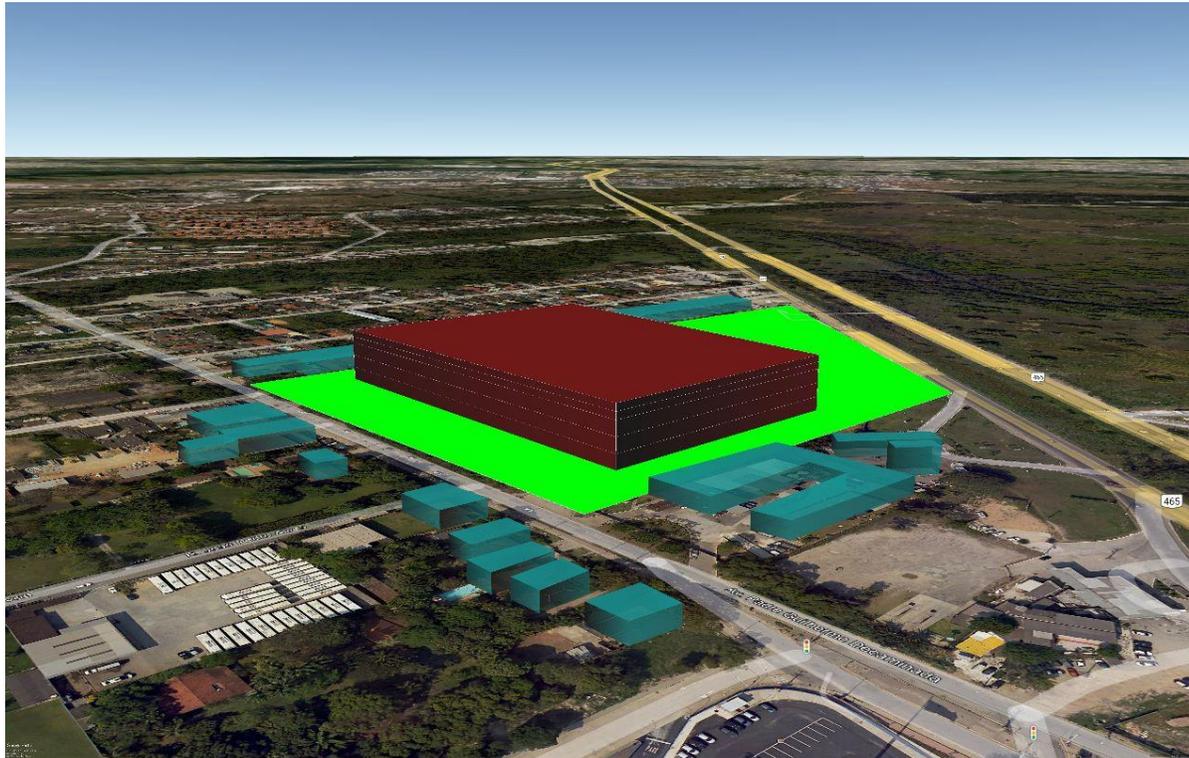
TO projetada: 35%

Comercial= 4 pav. de 87,5 x80= 7000 m²

Multi= 8 pav, sendo 7 pav. de 100x6 + 1 de acesso e 1 PUC na cobertura

ATE projetada = 70.000m²

Exemplo de terreno em Santa Cruz



A emenda permite um adensamento comercial da área, que antes era limitado pelo ICS.

Terreno Av. Brasil

Área: 35.000,00m²

EMENDAS MENSAGEM 65/2022

ZUM A (permite comercial III)

CAM 2 (sem alteração em relação ao PLC original)

TO 70% (sem alteração em relação ao PLC original)

Gab. 8pav/26m e 3pav/10m (sem alteração em relação ao PLC original)

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

Edificação comercial (shopping center)

TO projetada: 66% - 23.100m²

Lâmina: 23.100m² (120,00m x 192,5m)

3 pavimentos de lojas (H=18m)

1 pav de lojas (700m²) + estacionam. (H=3m)

1 pavimento de estacionamento (H=3m)

H total = 24m (5 pavimentos)

ATE permitida e projetada = 70.000m²

1. A introdução da Outorga Onerosa do Direito de Construir no ordenamento urbanístico do Rio de Janeiro como instrumento de aplicação geral

2. A consolidação da legislação urbanística do Município

3. O adensamento da Zona Norte para conformação do "Super Centro" ou "Centro Expandido"

4. A criação das Zonas de Especial Interesse Social

Com as análises territoriais, confirma-se o que já havia sido indicado sobre as alterações significativas nas principais propostas do PLC 44/2021. As análises por AP ilustram melhor as modificações nos itens 2 e 3.

Para além das isenções de OODC nas APs 1 e 3 e redução de potencial construtivo nos eixos viários estruturantes, as propostas alteram pontualmente parâmetros urbanísticos, em especial gabarito, com reflexos nas condições de realização de aproveitamento dos terrenos nas várias áreas da cidade. Destaca-se ainda que a tentativa de trazer, para o texto da nova lei, conteúdos parciais de normas a serem revogadas, por vezes, dificultam a compreensão das propostas e, eventualmente, comprometem a consolidação da legislação.



ACOMPANHE O ANDAMENTO DA DISCUSSÃO DO PROJETO DE LEI PLC 44/2021 E DAS PROPOSTAS DE EMENDAS DO EXECUTIVO.

ACESSE:

www.camara.rio/plano-diretor