



**PLANO
DIRETOR**
DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

21ª Audiência do PLC 44/2021

12ª Audiência Pública CMRJ
13.06.2022 às 18:00 h
Área de Planejamento 3
Região de Planejamento 3.1

4ª Audiência Pública Territorial

12ª Audiência Pública

5 reuniões preparatórias com a Comissão do Plano Diretor

1 consulta pública

CMRJ

9 Audiências Públicas, sendo 5 Territoriais
Mais de 105 horas de reuniões com 111 instituições advindas do chamamento público

PCRJ

2 consultas públicas, que contaram com 13.720 respostas de cariocas que deram suas opiniões sobre os projetos e pontos prioritários.

+ de 6 mil pontos de participação (presencial, zoom, ao vivo e visualização posterior no YouTube)

Audiências nos bairros Lapa, Gávea, Madureira, Barra da Tijuca e Campo Grande
Tempo total aproximado de discussões nos Grupos de Trabalho: 105:01:05

RA's e Bairros

AP 3.1

2 RAs / 05 bairros

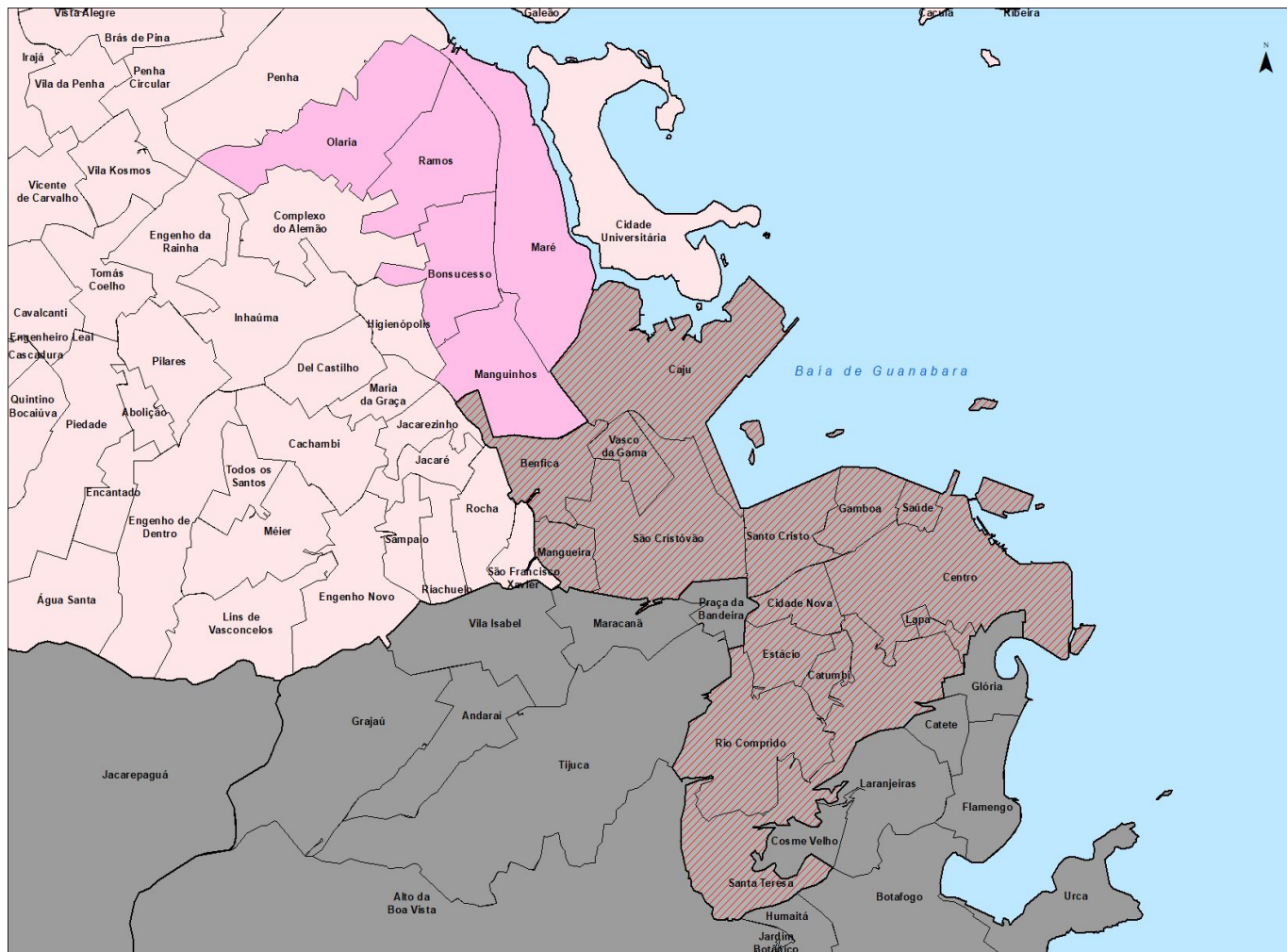
X RA

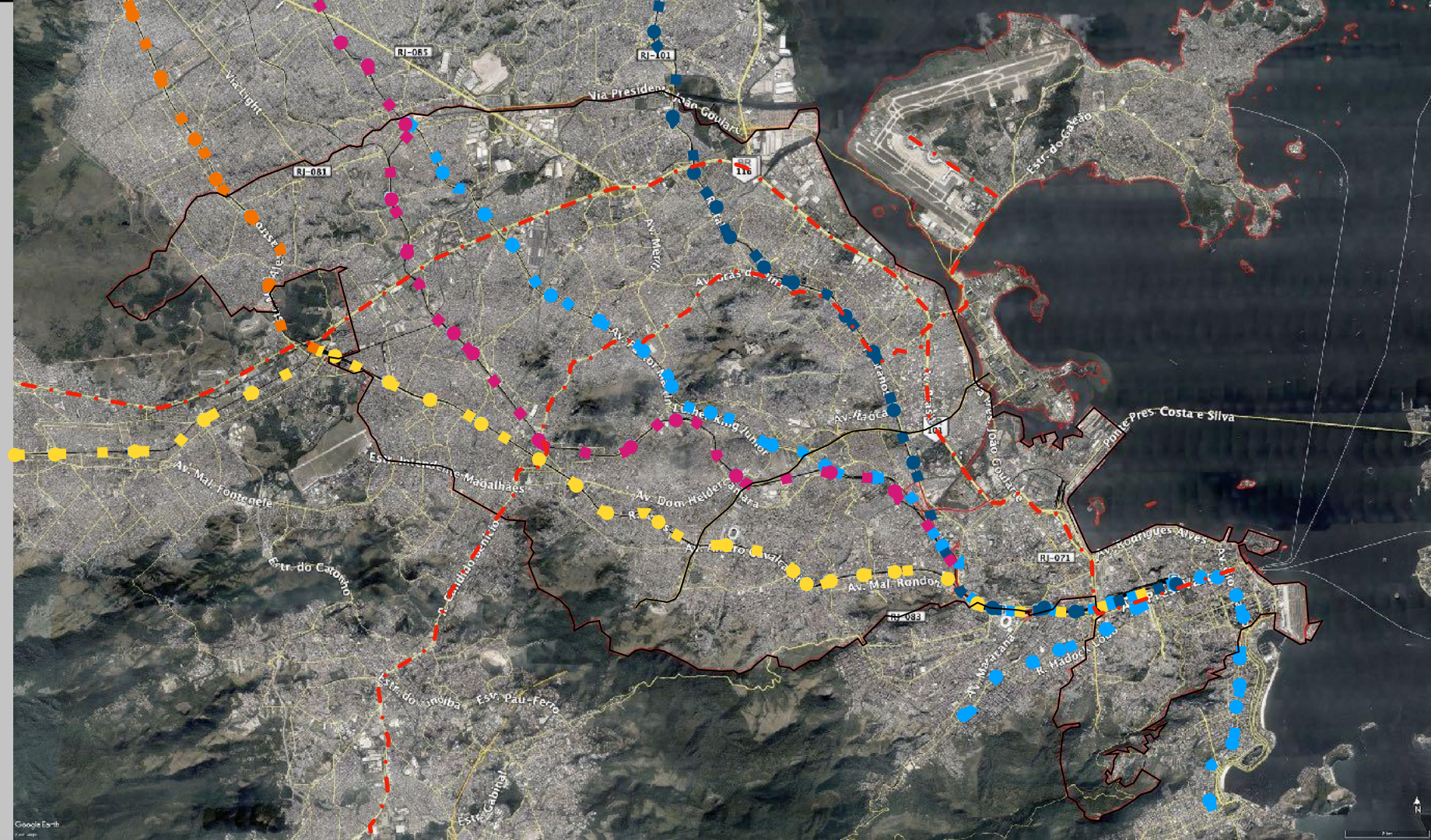
Manguinhos /
Bonsucesso /
Ramos / Olaria

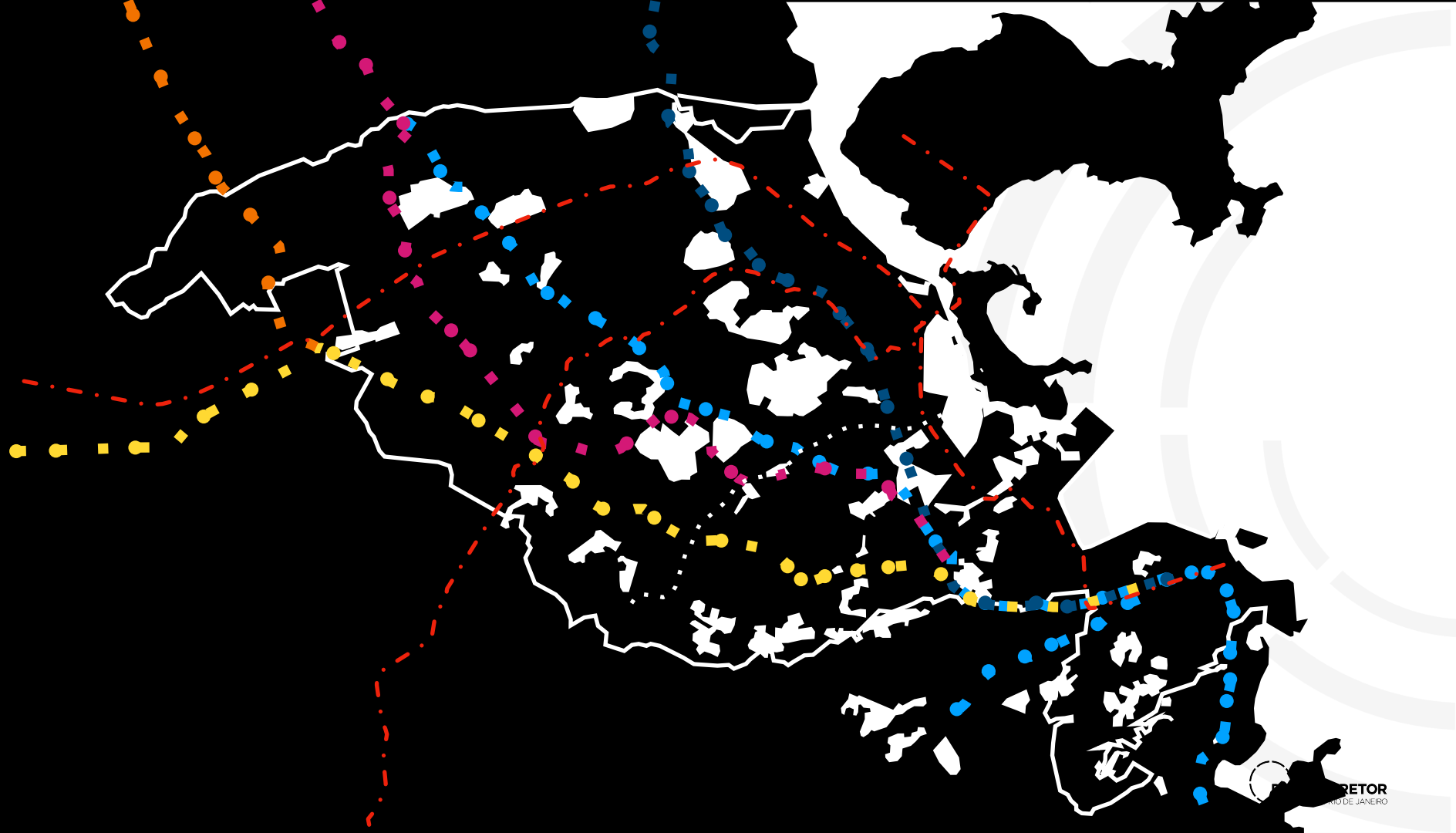
XXX RA

Maré

Área: 15.570.200 m²
(1,29% do Município)









Processo de Ocupação da Maré



Maré - década de 60



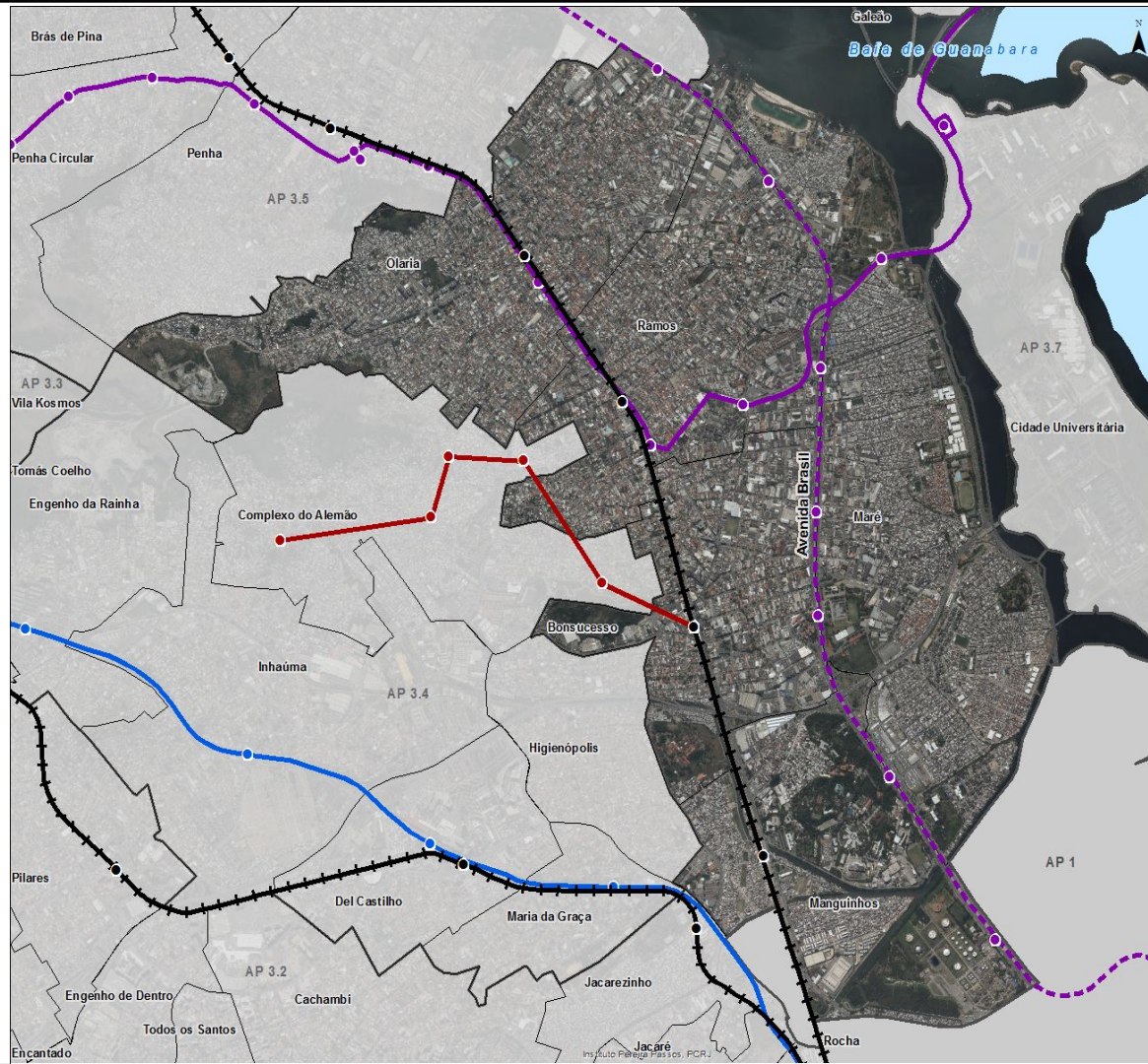
População

População estimada em 2020: **296.757** habitantes

4,45% da pop. do Município

População em favelas (SABREN, 2019): **128.702** hab (**43,4%** da AP 3.1)
(Fonte: Data Rio)

139.073 hab
(Fonte : Censo Populacional da Maré/Redes da Maré)



Transportes

- Estações de Trem
- +— Linhas de Trem
- Estações de Metrô
- Linhas de Metrô
- Estações BRT
- BRT Transcarioca
- - - BRT Transbrasil
- Estações Teleferico
- Teleferico

RA's e Bairros



X RA – Mangueiros / Bonsucesso / Ramos / Olaria



RA's e Bairros



X RA – Manguinhos / Bonsucesso
Ramos / Olaria



XXX RA - Maré



Oportunidades / Desafios

Escassez de espaços públicos de lazer

4 estações de trem

Retomada das atividades econômicas

Áreas urbanizadas

Imóveis subutilizados

Centralidade regional

Acessibilidade intermodalidade

11 estações de BRT

CENTRO EXPANDIDO

Geração de empregos

(In)Segurança

teleférico

Baixa densidade construtiva

Terrenos pequenos

Polos Econômicos

Áreas verdes

Tradições culturais

Irregularidade fundiária

O sistema de normas / o que muda :

NORMAS COMPLEMENTARES EM ELABORAÇÃO:

PLANO DE
HABITAÇÃO HIS

CÓDIGO DE
LICENCIAMENTO

CÓDIGO AMBIENTAL

PLANO EXPANSÃO
CICLOVIÁRIA

PLANO DIRETOR

NOVAS REGRAS:

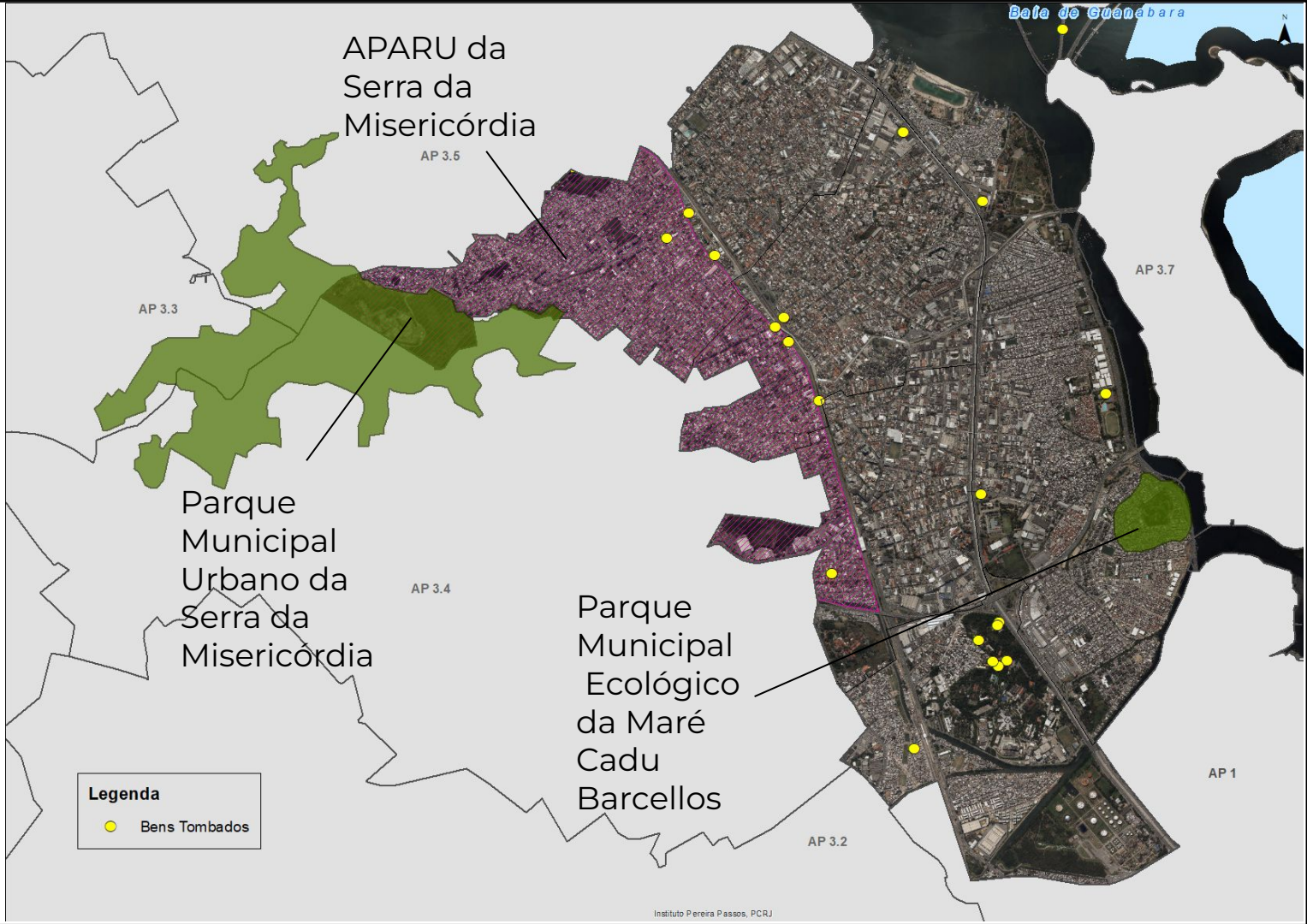
- CAB/CAM
- CÔMPUTO GABARITO
- AFASTAMENTO FRONTAL
- ZONAS / MISTURA DE USOS
- RECONHECIMENTO ZEIS
- TX OCUPAÇÃO / ÁREA LIVRE
- ESPAÇOS PRIVADOS DE USO PÚBLICO
- INCENTIVO AO REMEMBRAMENTO

RESPEITO ÀS NORMAS EM VIGOR:

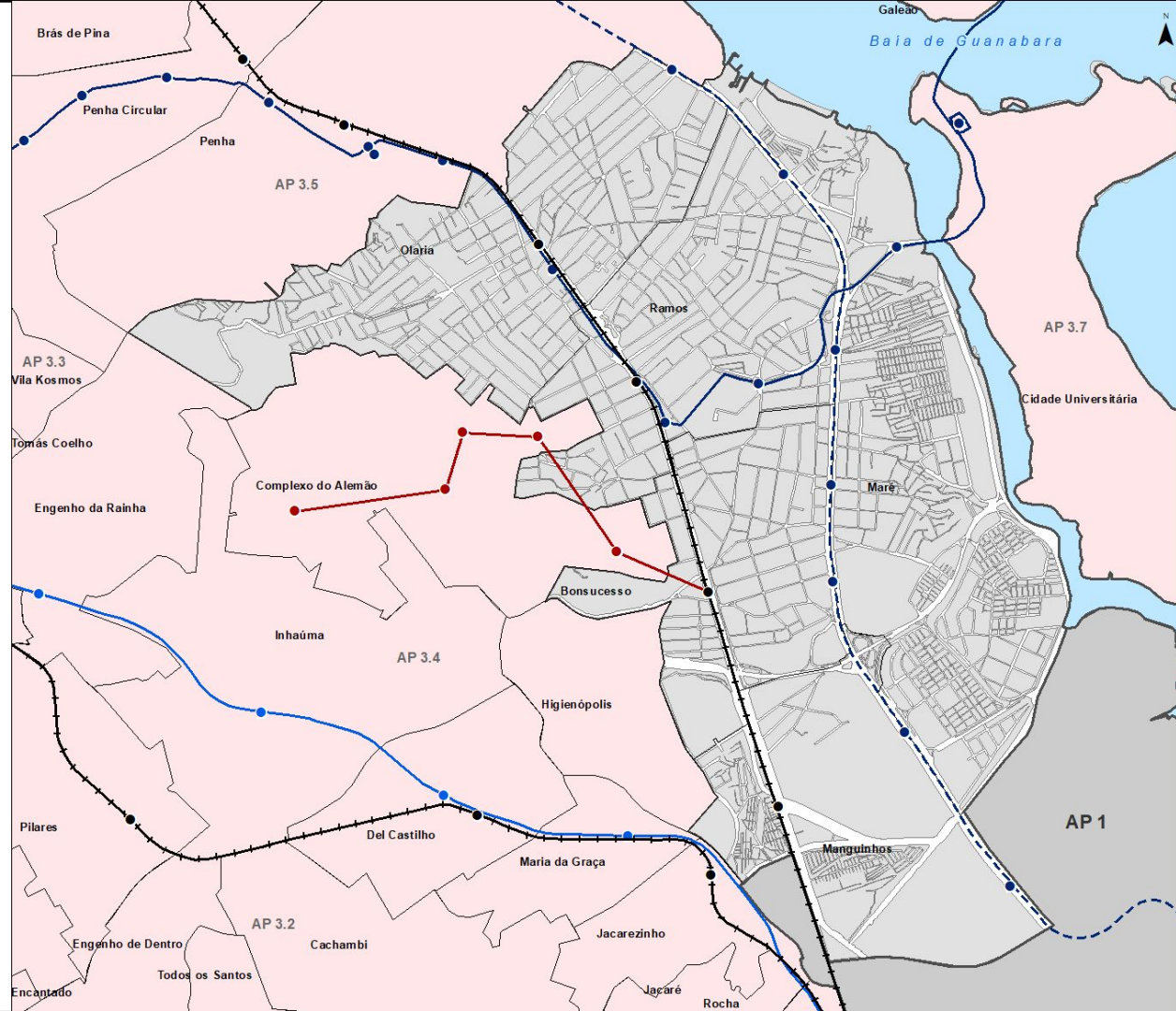
LEGISLAÇÃO AMBIENTAL

NORMAS DO IPHAN E DO INEPAC

Áreas protegidas na AP-3.1



Estrutura urbana



Transportes

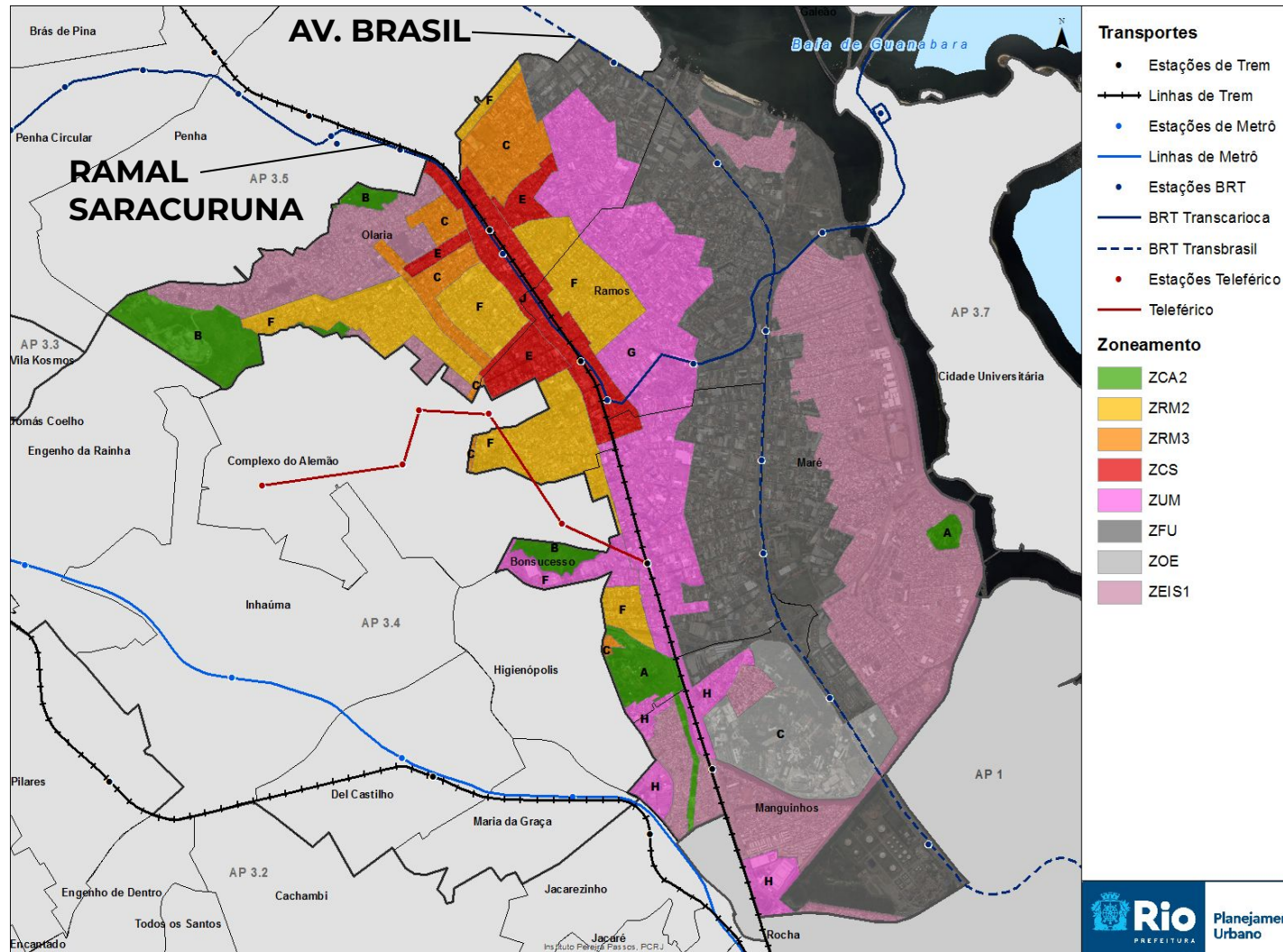
- Estações de Trem
- +— Linhas de Trem
- Estações de Metrô
- Linhas de Metrô
- Estações BRT
- BRT - Implementado
- - - BRT - Em construção
- Estações Teleférico
- Teleférico

O zoneamento proposto

Predominância de zonas com múltiplos usos.

Ocupação junto aos corredores de transporte.

Reconhecimento das áreas ocupadas por população de baixa renda como ZEIS.



ZEIS - Zona de Especial Interesse Social

Zona consolidada, de origem informal no todo ou em parte, destinada à moradia de população de baixa renda, cujas **características de ocupação não permitem a consideração do lote como referência** para o estabelecimento de parâmetros urbanísticos.



ZEIS 1- Comunidades ou conjunto de comunidades com mais de 500 domicílios.

ZEIS 2 - Comunidades com mais de 500 domicílios em áreas sujeitas a regime de **proteção ambiental de uso sustentável.**

Fotos: Google

As propostas para as ZEIS

Regulamentação posterior de parâmetros por norma específica.

Gabarito : 2 pavimentos, até a edição de normas específica

Usos : Residencial, Comercial, Serviços e Indústrias não poluentes ou que não causem incômodos

Regularização fundiária : por REURB S, Termo Territorial Coletivo e demais instrumentos já utilizados pela Secretaria Municipal de Habitação

Imagem:<https://apublica.org/wp-content/uploads/2020/07/censomare-web-04mai.pdf>



FAVELAS DO BAIRRO MARÉ

- 01 CONJUNTO ESPERANCA
- 02 VILA DO JOÃO
- 03 CONJUNTO PINHEIROS
- 04 VILA DOS PINHEIROS
- 05 NOVO PINHEIROS (SALSA E MERENGUE)
- 06 CONJUNTO BENTO RIBEIRO DANTAS
- 07 MORRO DO TIMBAU
- 08 BAIXA DO SAPATEIRO
- 09 NOVA MARÉ
- 10 PARQUE MARÉ
- 11 NOVA HOLANDA
- 12 PARQUE RUBENS VAZ
- 13 PARQUE UNIÃO
- 14 PARQUE ROQUETE PINTO
- 15 PRAIA DE RAMOS
- 16 MARCÍLIO DIAS

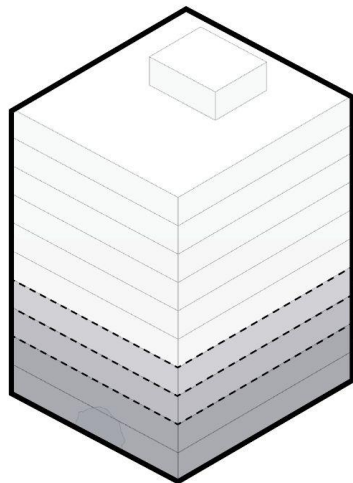


O controle da mistura de usos em Zonas Residenciais

ICS - Índice de Comércio e Serviços

Para o controle da intensidade dos usos não residenciais admitidos nas zonas residenciais será aplicado o ICS, que corresponderá à:

(*) em qualquer pavimento da edificação



Zona Residencial Multifamiliar 3
até 40% DA ÁREA DA EDIFICAÇÃO comercial



Zona Residencial Unifamiliar 2 E Zona Residencial Multifamiliar 2
até 30% DA ÁREA DA EDIFICAÇÃO comercial



Zona Residencial Unifamiliar 1 E Zona Residencial Multifamiliar 1
até 20% DA ÁREA DA EDIFICAÇÃO comercial

As atividades podem ocorrer em parte da edificação residencial, desde que tenham acesso direto ao logradouro público, sem necessidade de constituir nova unidade.



Controle dos impactos

I - na mobilidade urbana
II - na infraestrutura e meio ambiente

III - no ambiente cultural

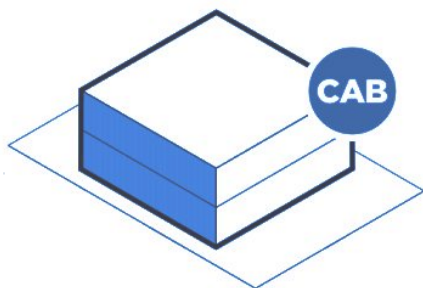
Em casos específicos, será exigido **EIV /RIV**

(*)

O que muda - o CAB e o CAM

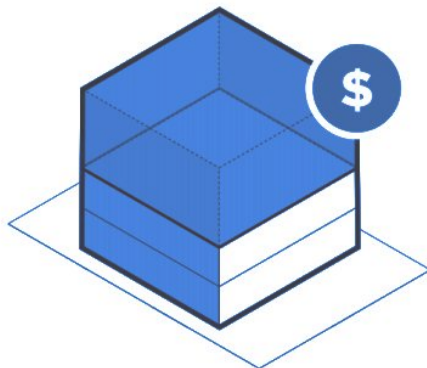
OODC OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Separação do
direito de
propriedade
do direito de
construção.



COEFICIENTE BÁSICO
NÃO EXIGE CONTRAPARTIDA

1 OU <1



COEFICIENTE MÁXIMO
PODE SER ALCANÇADO MEDIANTE
PAGAMENTO DE CONTRAPARTIDA

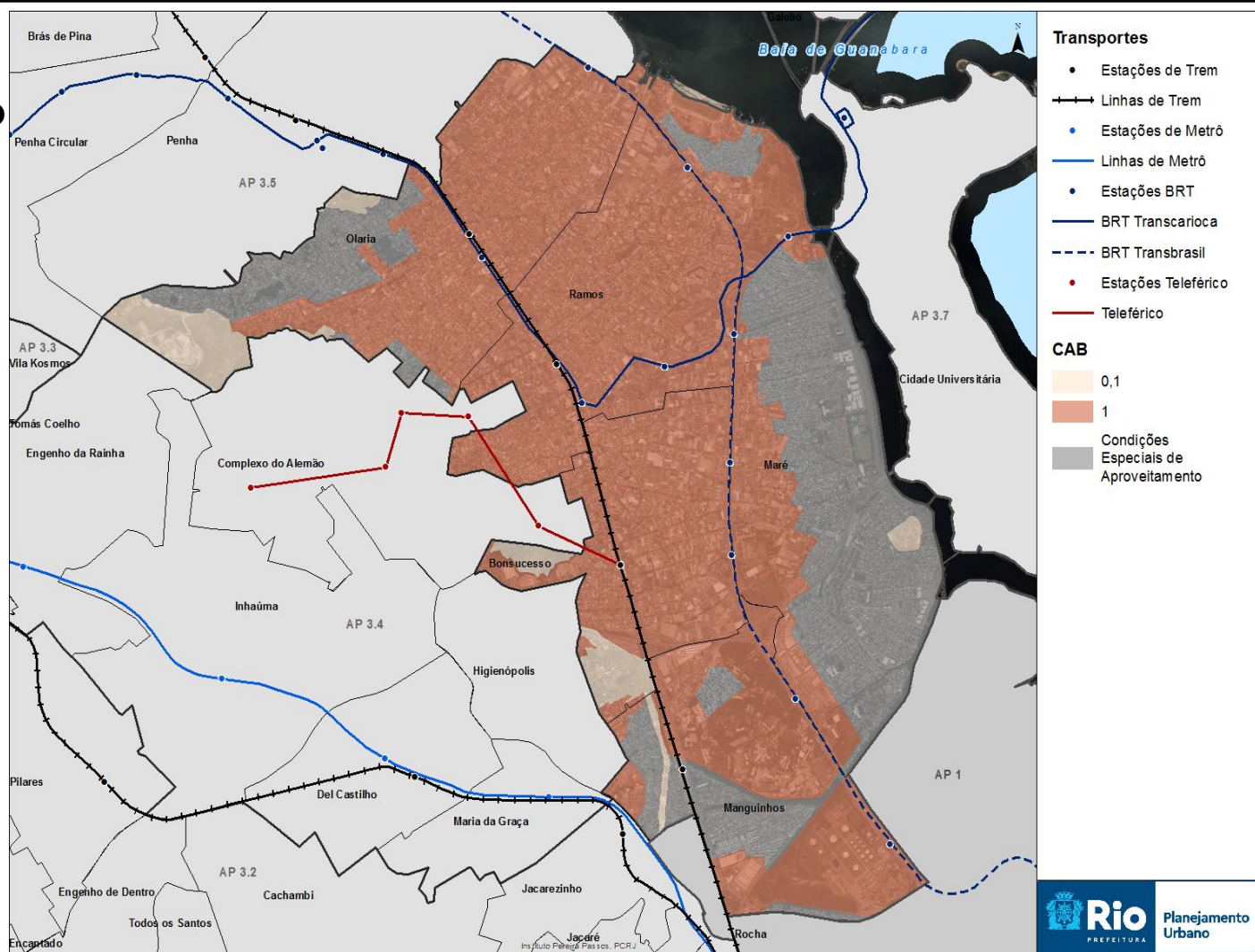
VARIÁVEL

CAB - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO
CAM - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO

Como?	IAT=3,5
CAB 1º ano	3,00
CAB 2º ano	2,5
CAB 3º ano	2,0
CAB 4º ano	1,0

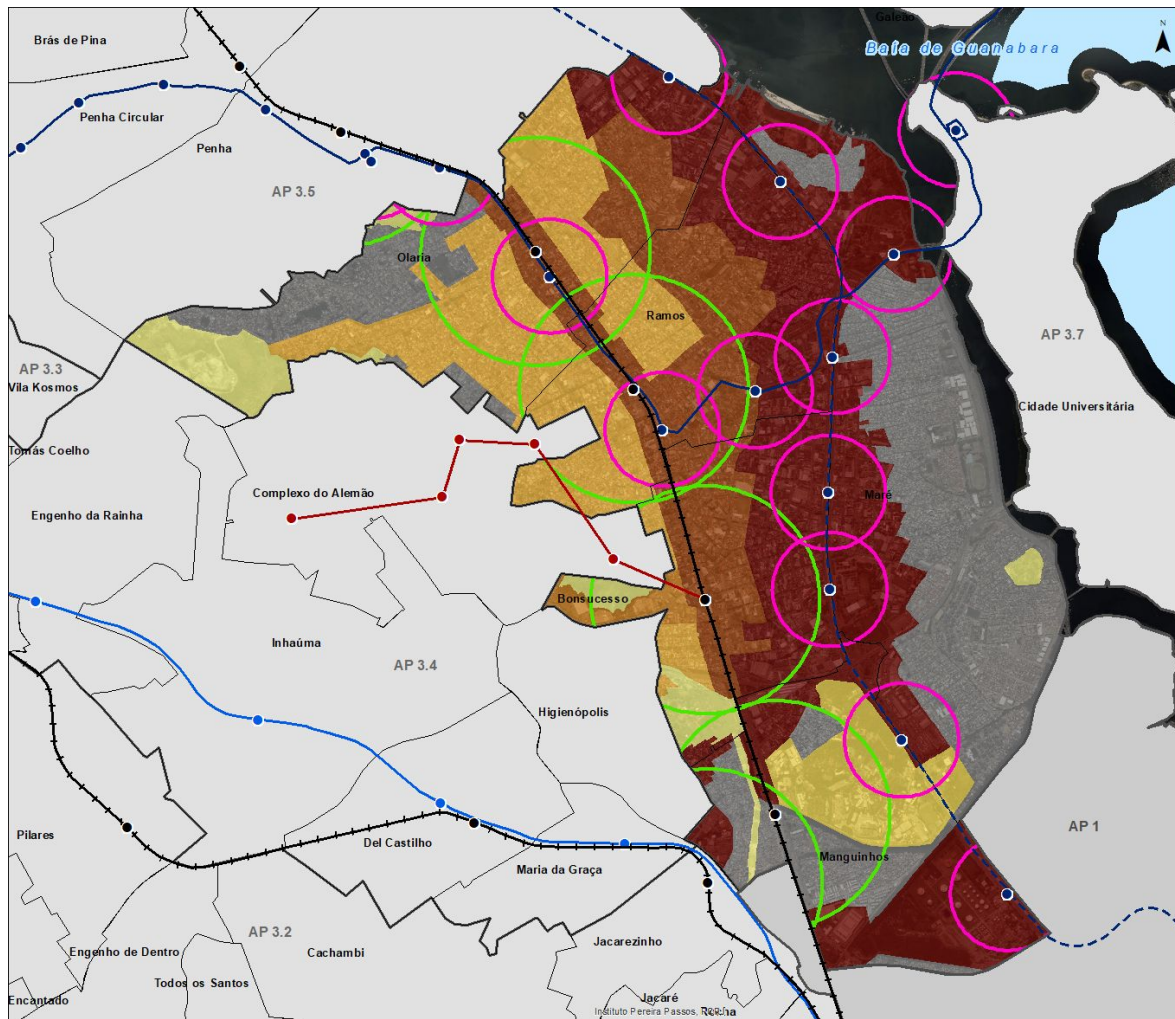
Acesse a apresentação da Audiência Pública de 24-03-22 para mais informações sobre OODC. O conteúdo completo está em: planodiretor.rio

Coeficiente de Aproveitamento Básico - CAB



Coeficiente de Aproveitamento Máximo - CAM

Nas Zonas Residenciais, os Coeficientes de Aproveitamento da legislação em vigor foram mantidos como CAM.



Acesse a ferramenta digital [aqui](#) para ver o seu terreno

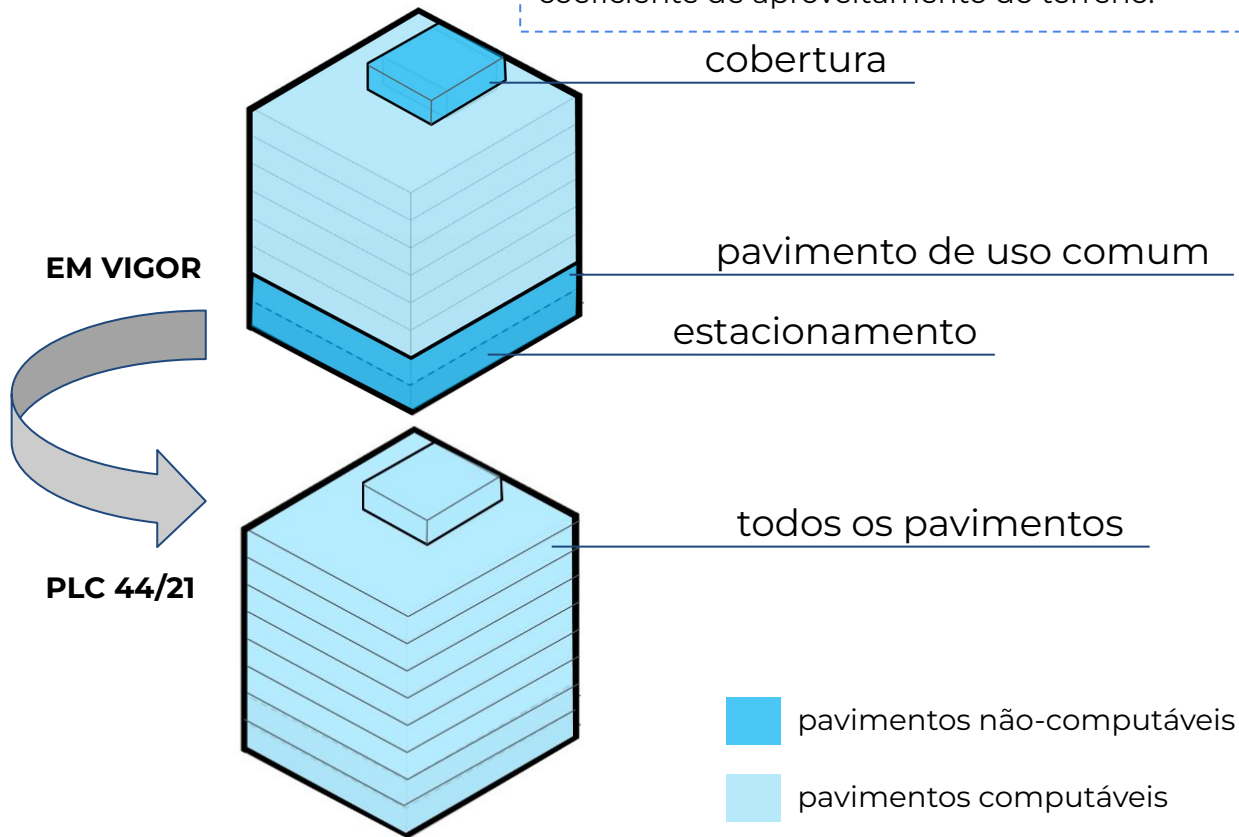
O que muda - Gabarito

Pavimentos que passam a ser computáveis*

* As áreas não computáveis de um projeto são as áreas construídas que não contam no coeficiente de aproveitamento do terreno.

Na contagem do número de pavimentos, passam a ser computáveis pelo PLC 44/2021:

- O pavimento de uso comum "pilotis"
- O pavimento de cobertura previsto no art. 120 do Dec. 322/76
- Os pavimentos-garagem
- Um pavimento exclusivamente destinado a partes comuns de hotel ou hotel-residência no embasamento.



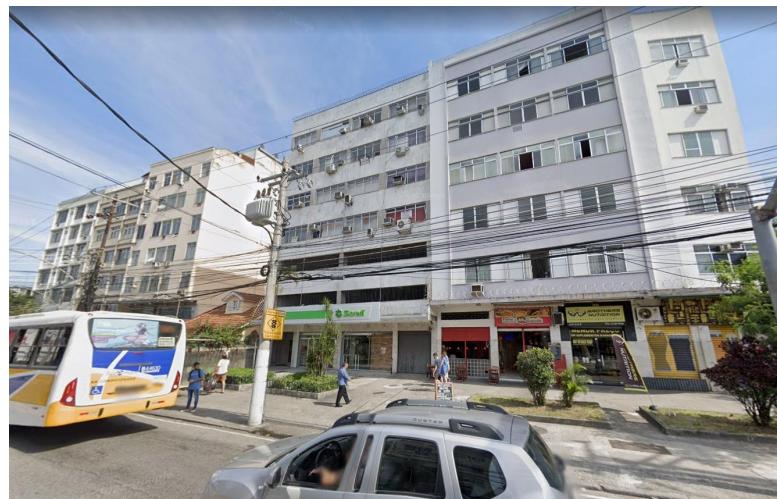
Gabarito – Edificações Afastadas das Divisas

Em vigor			Proposta	
Cota	Pavimentos Computáveis	Pavimentos não Computáveis	Cota	Pavimentos
Até 10 m	18	Pavimento de uso comum + Pavimento de cobertura + Pavimentos garagens	Até 30 m	15
10 a 13 m	17			
13 a 16 m	16			
16 a 19 m	15			
19 a 22 m	14			
22 a 25 m	13			
25 a 28 m	12			
28 a 31 m	11			
31 a 34 m	10			
34 a 37 m	9			
37 a 40 m	8			
40 a 45 m	6	30 a 37 m	10	
45 a 50 m	4	37 a 50 m	6	
Acima de 50 m	2	Pavimento de uso comum ou garagem	Acima de 50 m	3

Exceto na **Zona Franca Urbanística - ZFU**, onde o gabarito é de 25 pav / 77m para as edificações afastadas das divisas, observadas as legislações de patrimônio e meio ambiente, bem como as restrições dos cones de aproximação do Aeroporto do Galeão.

O que muda - Gabarito

Gabarito – Edificações Não Afastadas das Divisas				
Em vigor (Lei 1654/91)	Proposta			
	ZRM		ZCS e ZUM	
	Cota	Pavimentos	Cota	Pavimentos
12 m de altura	Até 40 m	5	Até 40 m	7
	40 a 50 m	4	40 a 50 m	5
	Acima de 50 m	3	Acima de 50 m	3



7 PAVIMENTOS
NÃO AFASTADO
70% OCUPAÇÃO
70% | CAM 5,0

15 PAVIMENTOS
AFASTADO
C/ EMBASAMENTO
100% | CAM 5,0

6 PAVIMENTOS
NÃO AFASTADO
70% OCUPAÇÃO
100% | CAM 3,0

INCENTIVO PARA A
CRIAÇÃO DE NOVOS
ESPAÇOS PÚBLICOS

FACHADA ATIVA E
COMÉRCIO NO TERREO

REVISÃO DO PAA
LINHA FERREIA

ESPAÇOS DE USO
PÚBLICO E QUALIFICAÇÃO
DA URBANIZAÇÃO

- Z ZCS-J
- CAM 5,0
- 15p | 7p
- 70%

- Z ZCS-E
- CAM 3,0
- 15p | 7p
- 70%

OLARIA | RENOVAÇÃO



R. Leopoldina Rego

X RA – Ramos

Corredores prioritários para adensamento: Rua Uranos, Av. Teixeira de Castro, Rua Leopoldina Rego, Rua Dona Isabel, Rua Cardoso de Moraes. CAM 7 e 15 pavimentos

Fortalecimento das centralidades comerciais e de serviços dos bairros.

Zona Especial Interesse Social 1 - **ZEIS 1**

Av. Brasil - Zona Franca Urbanística - maior adensamento junto ao BRT TransBrasil com mistura de usos.



Fotos: Google

X RA - Ramos

Incentivo ao **remembramento** dos lotes. **1 pav a mais** sem pagamento de outorga pela área correspondente.

Fachada ativa para edificações mistas e não residenciais, integrando espaços e ampliando as áreas de **fruição pública** na **ZCS, ZUM e ZFU**.

Ampliação dos índices construtivos.

As novas edificações residenciais multifamiliares ou mistas que destinarem no mínimo **20% de suas unidades para o Programa de Locação Social**, terão um **acréscimo de 20% na ATE** – Área Total Edificável.



XXX RA - Maré

Zona de Especial Interesse Social 1.



XXX RA - Maré

Av. Brasil - Zona Franca Urbanística - maior adensamento junto ao BRT TransBrasil com mistura de usos.

A altura das edificações não pode conflitar com as normas estabelecidas pelos órgãos de proteção cultural e da paisagem / restrições dos cones de aproximação dos aeroportos.

- A aprovação dos projetos passará por exigências de tratamento do térreo integrado aos espaços públicos.



- **Criação de espaços privados de fruição pública:** nas Zonas onde for permitido o uso residencial multifamiliar ou comercial, o imóvel que incorporar ao espaço público contíguo área superior à mínima exigida quanto à faixa de afastamento frontal ou área livre de Taxa de Ocupação, terá redução no pagamento da outorga correspondente à área de fruição acrescida. Será de acesso livre e irrestrito e constitui limitação administrativa permanente, vedada sua ocupação ou obstrução com edificações e instalações.



**PLANO
DIRETOR**
DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

Obrigado!

planodiretor.rio