

**Assessoria Técnica na análise do
PLC44/2021 - Revisão Do Plano Diretor:
SISTEMATIZAÇÃO DE DEBATES E
PROPOSTAS**



RELATÓRIO DE ATIVIDADES 7

Abril/Maio 2023



Instituto Brasileiro De Administração Municipal – IBAM

Superintendente Geral - Paulo Timm

Superintendente de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (DUMA) - Alexandre Santos

COORDENAÇÃO

Alexandre Santos	Supervisão Geral
Henrique Barandier	Coordenação Técnica

EQUIPE TÉCNICA

Jessica Ojana	Arquiteta e Urbanista
Alberto Lopes	Arquiteto e Urbanista
Eduardo Rodrigues	Geógrafo
Eduardo Domingues	Consultor Jurídico
Marcus Alonso Ribeiro	Consultor Jurídico
Maria da Graça Neves	Administradora Pública
Bernardo Mercante	Cientista Social
Ângela Maria Fontes	Economista
Miria Maleque	Arquiteta e Urbanista
Mônica Dias	Arquiteta e Urbanista
Giovanna Cavalcanti	Engenheira Ambiental
Mariana Dalsgaard	Estagiária em Arquitetura e Urbanismo
João Pedro Costa	Estagiário em Geografia

Junho/2023

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	3
1. RELATOS SÍNTESE DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS (abril e maio de 2023)	5
1.1. Relato Síntese Audiência Pública 28 – Propostas de Emendas do Poder Executivo – Instrumentos da Política Urbana (parte 1).....	5
1.2. Relato Síntese Audiência Pública 29 – Propostas de Emendas do Poder Executivo – Instrumentos da Política Urbana (parte 2).....	9
1.3. Relato Síntese Audiência Pública 30 – Propostas de Emendas do Poder Executivo – AP1	12
1.4. Relato Síntese Audiência Pública 31 – Propostas de Emendas do Poder Executivo – AP2	17
1.5. Relato Síntese Audiência Pública 32 – Propostas de Emendas do Poder Executivo – AP3	21
1.6. Relato Síntese Audiência Pública 33 – Propostas de Emendas do Poder Executivo – AP4	26
1.7. Relato Síntese Audiência Pública 34 – Propostas de Emendas do Poder Executivo – AP5	31
ANEXO 1 – APRESENTAÇÕES IBAM	39

APRESENTAÇÃO

O documento aqui apresentado registra as atividades realizadas nos meses de abril e maio de 2023, no âmbito do Contrato 08/2022, firmado entre a Câmara Municipal do Rio de Janeiro - CMRJ e o Instituto Brasileiro de Administração Municipal - IBAM, tendo por objeto o "assessoramento à Comissão do Plano Diretor instituída pela RMD nº 1.536/21, no exame do Projeto de Lei Complementar no 44/21, mediante estudo, elaboração de relatórios, apoio em audiências e tarefas correlatas".

Ao longo desses meses, realizou-se a rodada de audiências públicas para discussão das propostas de emenda do Executivo. Em relatório anterior, apresentou-se o relato da audiência para balanço do conjunto das emendas, com foco na discussão dos aspectos conceituais do Plano Diretor, realizado em 29 de março. Entre abril e maio ocorreram:

- Duas audiências dedicadas ao Título III do PLC 44/2021, relativo aos Instrumentos de Política Urbana;
- Cinco audiências territoriais, dedicadas a cada Área de Planejamento da Cidade.

Este relatório apresenta o relato síntese das sete audiências públicas realizadas neste período. No anexo 1, constam as apresentações realizadas pelo IBAM em cada audiência.

1. RELATOS SÍNTESE DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS (abril e maio de 2023)

Como vem sendo a prática desde o início das audiências promovidas pela CMRJ, os eventos começam com uma apresentação do IBAM sobre o tema em debate, seguida de uma apresentação do Executivo e na sequência se abre às intervenções dos participantes. O objetivo principal das sínteses que integram os Relatórios de Atividades do IBAM, que não substituem as atas das audiências produzidas pela própria equipe da CMRJ, é de organizar os aspectos relevantes de conteúdo dos debates para apoiar a Comissão do Plano Diretor na condução do processo de discussão no parlamento e definição de sua própria agenda de trabalho.

1.1. Relato Síntese Audiência Pública 28 – Propostas de Emendas do Poder Executivo – Instrumentos da Política Urbana (parte 1)

Instrumentos da Política Urbana (parte 1)

Local: Câmara de Vereadores do Rio de Janeiro

Transmissão: Zoom e Youtube (Rio TV Câmara)

Data: 05/04/2023

Horário: 9h30 às 13h

Link da gravação:

<https://www.youtube.com/watch?v=47QNEp3wuUE>

Registros fotográficos da audiência:



Fonte: Câmara Rio.

Apresentação inicial do IBAM

A apresentação teve por objetivo detalhar as propostas de emendas sobre os instrumentos da Política Urbana, buscando-se, assim, aprofundar os conteúdos alterados pelo Executivo e suas implicações tanto jurídicas quanto urbanísticas.

A apresentação do IBAM consta do **Anexo 1** deste Relatório de Atividades.

Apresentação inicial do Poder Executivo

A exemplo da apresentação do IBAM, inicialmente foi relatada uma estatística das mudanças propostas pelas emendas ao PLC 44/2021. Das 215 emendas apresentadas ao texto original, 39 são relativas ao título do projeto de lei que trata dos instrumentos. De acordo com a fala do Executivo, essas emendas originam-se tanto de demandas dos órgãos municipais, quanto das audiências públicas, do Conselho de Política Urbana e de conveniência do próprio Poder Executivo. Do total, 30 emendas foram consideradas de conteúdo e 9 de ajustes de redação. Dentre as emendas de conteúdo, foram 10 supressivas, 14 modificativas e 6 aditivas.

Foram apresentadas modificações feitas em cada capítulo do Título III, destacando os pontos principais. Mencionou-se a eliminação do Projeto de Estruturação Urbana no Capítulo II e a alteração do prazo de vigência da Outorga Onerosa do Direito de Construir e a isenção de aplicação da OODC em determinadas regiões no Capítulo III. No Capítulo IV, destacou-se a revisão da área de atuação dos instrumentos de promoção da função social da propriedade. No Capítulo V, mencionou-se a supressão do Termo Territorial Coletivo. Nos Capítulos VI a X, foram apresentadas as modificações nos instrumentos de reestruturação urbana, gestão ambiental, gestão do patrimônio cultural, instrumentos financeiros e tributários, e regulação urbanística, edificação e ambiental.

Na fala do Procurador, foram destacadas algumas decisões com relação aos aspectos jurídicos da aplicação dos instrumentos. Com relação à Outorga Onerosa, esclareceu-se que a moratória de cinco anos foi uma decisão política, e que a SMDEIS considera o prazo necessário para o mercado assimilar e não impactar a indústria da construção civil. Sobre o TTC, destacou-se que inicialmente houve uma revisão do PLC 44/2021 para excluir aspectos que não deveriam estar em uma lei municipal, como o dispositivo sobre registro público, que deve ser regulado por lei federal. Considera que TTC é um instrumento de direito civil quanto de direito urbanístico. Porém, devido à falta de uma lei federal que incentive o associativismo, sua aplicação depende do voluntarismo das pessoas. O Procurador destacou

a importância de uma regulamentação federal para fortalecer o TTC e aumentar sua adesão. Também mencionou o conflito com a ideia de propriedade plena, defendida na política fundiária, enquanto o TTC promove a propriedade coletiva. Foram mencionados também outros instrumentos de acesso à moradia, como locação social, moradia assistida, autogestão, assistência técnica e melhorias habitacionais.

Temas e questões relevantes levantados pelos participantes

Habitação de Interesse Social

A questão da moradia foi tema central da audiência. Apontou-se a necessidade de enfrentamento do déficit habitacional da cidade através da aplicação de diversos instrumentos do Plano Diretor, como destacado nos tópicos a seguir.

Termo Territorial Coletivo (TTC)

Assim como na audiência anterior, houve manifestações contrárias à proposta de supressão do instrumento do Termo Territorial Coletivo (TTC) por uma das emendas. Contextualizou-se a origem do termo territorial coletivo e sua aplicação em diversas cidades. Destacou-se a importância do TTC numa realidade desigual como a do Rio Janeiro, como alternativa de ação nas áreas periféricas e informais. Acompanhando a explanação do Procurador, em uma das falas enfatizou que o instrumento é voluntarista e que isso está na base de sua concepção, o que não invalida sua importância para as populações que desejam outro modelo de garantia de moradia. O TTC é descrito como um arranjo protetivo que reúne instrumentos existentes na legislação e promove o associativismo e fortalecimento comunitário. Assim, sua aplicação seria uma forma de combate aos processos de remoção, uma vez que a entrega de títulos de propriedade plena pode representar uma ameaça para a permanência das comunidades, pois coloca as áreas nas mãos do mercado imobiliário, que tem interesses distintos em diferentes partes da cidade.

Diversas falas reivindicaram a recolocação do instrumento, no entendimento de que o TTC não é uma solução única para o problema de moradia da cidade, mas que pode ser aplicado junto ao leque de instrumentos do Plano Diretor para contribuir na segurança da posse, que é um dos principais elementos do direito à moradia adequada.

Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)

Sobre a OODC, reafirmou-se a importância do instrumento neste Plano Diretor. Houve comentários divergentes em relação a proposta de emenda sobre a moratória de 5 anos.

Os defensores alegaram que ela é necessária para o ciclo imobiliário. Porém, a maior parte das falas criticou a proposta de emenda que estende o prazo para início da aplicação da OODC. A mudança do prazo de cinco anos para o início da cobrança foi vista como desnecessária, tendo em vista sua previsão há mais de 20 anos no Estatuto da Cidade e a demora do Rio de Janeiro em aplicá-la, já que é das poucas capitais do país que ainda não adotou esse instrumento na política urbana municipal. Reforçou-se que já houve tempo suficiente para a adaptação do setor imobiliário.

Foram feitas, também, críticas à falta de vínculo das receitas ou verbas públicas que, oriundas da aplicação da OODC, poderiam alimentar fundos, especialmente o de habitação de interesse social. Algumas falas destacaram visões divergentes sobre a gestão orçamentária, porém grande parte dos inscritos apontou a necessidade de uma definição nítida no texto Plano Diretor da finalidade dos recursos arrecadados. Articulando com o ponto anterior, em algumas das falas, questionou-se o argumento da Prefeitura a respeito da falta de verbas para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e por que a Prefeitura propõe alteração no tempo de aplicação da outorga onerosa, abrindo mão de uma arrecadação por cinco anos, se atualmente não há recurso para o combate ao déficit habitacional, que gira em torno de 300 mil unidades.

Reviver Centro

O programa Reviver Centro foi citado em algumas falas, demonstrando-se a preocupação de que a produção de habitação de interesse social no Centro da Cidade seja desconsiderada no debate do programa. Comentou-se que a requalificação da área central do Rio de Janeiro é necessária para conter o esvaziamento do Centro do Rio, que representa uma “deseconomia” para toda a cidade, bem como aproveitar e investir na capacidade de transporte da região.

Criticou-se ainda a discussão da revisão do programa, o Reviver Centro II, vis a vis o conteúdo do novo texto do Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro, ora em tramitação, por prejudicar tanto o debate democrático quanto a própria efetividade e real eficácia da política urbana. Destacou-se também que há conflitos entre o Plano Diretor e o Reviver Centro 1 e 2, que podem levar ao risco de insegurança jurídica, favorecendo critérios mais permissivos e colocando os interesses privados acima do interesse e regramento público.

Ocupações/ Aluguel Social

Representantes de movimentos sociais e de ocupações relataram suas lutas em defesa da moradia digna, preocupação com as remoções e solicitaram empenho do poder público no

combate ao déficit habitacional e na produção de habitação de interesse social. Algumas falas trataram de destacar a defasagem do valor do aluguel social.

Instâncias de discussão e Participação social

Ressaltou-se a necessidade de valorização do COMPUR ao longo do processo de debate do Plano Diretor. Enfatizou-se o papel o Conselho, tanto quanto o da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, como entes privilegiados na condução da discussão não só do Plano Diretor, mas das políticas urbanas da cidade. Foi solicitada ainda uma reunião do Fórum de Acompanhamento do Plano Diretor para apresentar a análise conjunto do PLC elaborada pelo IAB/RJ, CAU/RJ e outras entidades de classe e acadêmicas cariocas.

1.2. Relato Síntese Audiência Pública 29 – Propostas de Emendas do Poder Executivo – Instrumentos da Política Urbana (parte 2)

Instrumentos da Política Urbana (parte 2)

Local: Câmara de Vereadores do Rio de Janeiro

Transmissão: Zoom e Youtube (Rio TV Câmara)

Data: 12/04/2023

Horário: 9h30 às 13h

Link da gravação:

<https://www.youtube.com/watch?v=MfLA33K3zUE>

Registros fotográficos da audiência:



Fonte: Câmara Rio.

Considerando os pedidos da audiência anterior e o número de inscritos, esta audiência foi proposta para dar continuidade no debate sobre os instrumentos da política urbana. Por essa razão, não houve apresentação do IBAM nem dos representantes do Poder Executivo.

No início da audiência, houve uma apresentação da arquiteta Marcela Abla, presidente do Instituto de Arquitetos do Brasil - Rio de Janeiro (IAB-RJ) juntamente com Tarcyla Fidalgo, coordenadora do Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico (IBDU), para expor o trabalho de análise do PLC nº 44/2021 que vem sendo realizado por essas instituições junto à uma série de entidades de classe e acadêmicas.

Foram apresentados uma série de apontamentos sobre os instrumentos. Questionou-se a necessidade de leis posteriores para regulamentar os instrumentos previstos no Plano Diretor. Argumentou-se que o Plano Diretor é a lei mais importante da política urbana e que sua interpretação como uma lei que requer regulamentação adicional é prejudicial. Ressaltou-se ainda que instrumentos de interesse do mercado imobiliário são aplicados com facilidade, muitas vezes através de decretos da prefeitura, enquanto os instrumentos de interesse social, especialmente aqueles voltados para habitação, exigem um processo mais complexo e moroso.

Temas e questões relevantes levantados pelos participantes

Projetos de Estruturação Urbana (PEUs)

A revogação dos Projetos de Estruturação Urbana (PEUs) do texto do Plano Diretor foi uma das questões trazidas ao debate. Destacou-se a perda do instrumento que representaria conquistas do período de redemocratização do país, com estudos próprios e escuta das preocupações dos moradores. Sobre esse argumento, representantes da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano (SMPU) alegaram que muitas dessas legislações estão em vigor há mais de 50 anos, tendo sofrido alterações ao longo do tempo, e garantem que os parâmetros foram incorporados ao texto de revisão do Plano Diretor. Destacou-se ainda que houve conversa com as associações dos moradores das áreas onde hoje vigoram os PEUs como Cosme Velho, Santa Teresa, Urca, Jardim Botânico para explicar que as especificidades de cada local continuam mantidas na proposta. Falou-se ainda sobre a atual visão fragmentada do uso e da ocupação do solo da cidade por conta deste instrumento e outros, com 40% do território do município ainda sendo atendidos por decretos da década de 1970.

Termo Territorial Coletivo (TTC)

A emenda que retira o Termo Territorial Coletivo (TTC) do texto do projeto foi mais uma vez criticada pelos participantes. Representantes de associações e outras entidades reforçaram

o papel do instrumento na política urbana como modelo de gestão coletiva da terra que busca garantir o direito à moradia e a segurança de posse para moradores de baixa renda.

AEIS e ZEIS

Representantes de associações e movimentos de luta pela moradia demonstraram preocupação com a demarcação e atuação do poder público nas Áreas de Especial Interesse Social. Questionaram que a demarcação das AEIS não é suficiente e que é necessária a presença e atuação do poder público nas melhorias nas comunidades. Em outro momento, falou-se também sobre a necessidade de marcação de ZEIS de vazios para que de fato a política habitacional possa ser implementada.

Vazios urbanos

Alguns participantes destacaram a necessidade de uma política efetiva com relação à ocupação de vazios urbanos. Reivindicaram o mapeamento desses imóveis e terrenos, bem como o estabelecimento de ZEIS de vazios. Levantou-se que muitos desses imóveis são imóveis com dívidas com a Prefeitura e outros entes federados e que é fundamental que seja aplicado dispositivo para arrecadação, para serem destinados prioritariamente à habitação de interesse social.

Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)

Algumas falas destacaram a necessidade de aplicação do instrumento sem a moratória de 5 anos. Também houve críticas a flexibilização da legislação, permitindo a utilização de parâmetros urbanísticos acima do máximo permitido por lei em bairros urbanisticamente saturados e sem capacidade de suporte para receber adensamento – como é o caso dos bairros da Zona Sul e da Grande Tijuca –, a exemplo da aplicação da operação interligada do Reviver Centro. Desta forma, além de não recolher recursos para o município, haveria um passivo de degradação urbana na ambiência desses bairros.

Reconhecimento dos territórios

Reivindicou-se o reconhecimento de 44 quilombos existentes na cidade e a necessidade de repensar o direito à cultura, as culturas e os saberes populares. Falou-se também sobre a necessidade de visibilizar os museus comunitários, vinculados aos territórios.

Mobilidade Ativa

Algumas falas destacaram a necessidade de articulação e integração entre políticas. Comentou-se sobre a elaboração do Ciclorio, e a necessidade de integração do Plano Diretor com este instrumento. Foram feitas solicitações pontuais sobre artigos do PLC para adaptação do texto à discussão da mobilidade ativa.

1.3. Relato Síntese Audiência Pública 30 – Propostas de Emendas do Poder Executivo – AP1

Área de Planejamento 1

Local: Câmara de Vereadores do Rio de Janeiro

Transmissão: Zoom e Youtube (Rio TV Câmara)

Data: 19/04/2023

Horário: 9h30 às 13h

Link da gravação:

<https://www.youtube.com/watch?v=ts0s4ykCtP8>

Registros fotográficos da audiência:



Fonte: Câmara Rio.

Apresentação inicial do IBAM

A apresentação teve por objetivo detalhar as propostas de emendas que versam sobre o território da Área de Planejamento 1. Foi adotada a seguinte estrutura na apresentação:

1. Destaques das ações estruturantes propostas para a área de planejamento no Anexo IB;
2. Comparação entre o potencial construtivo proposto no PLC original e nas propostas de emenda para a região;
3. Comparação entre o zoneamento e os gabaritos propostos no PLC original e nas propostas de emenda para a região;
4. Análise dos conteúdos propostos especificamente sobre a região e seus respectivos bairros no Título V.
5. Simulações comparativas na aplicação da legislação vigente, pelo PLC 44/2021 e pela proposta de emenda.

Considerando o acúmulo dos debates anteriores, optou-se por tratar em geral da análise das propostas de emendas em relação ao PLC original. Eventualmente, foram feitas considerações sobre a legislação em vigor.

A apresentação do IBAM consta do **Anexo 1** deste Relatório de Atividades.

Apresentação inicial do Poder Executivo

Inicialmente, foi feita uma apresentação geral do Título V. Foram realizadas 93 emendas nesse Título direcionadas às questões gerais do zoneamento e aos critérios básicos dos parâmetros. Sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e os Relatórios de Impacto de Vizinhança (RIV), justificou-se a retirada dos modelos A e B, por conta de uma série de discussões internas entre as secretarias, sendo a decisão final do Executivo articulada junto à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação (SMDEIS), com a proposta de mudanças do EIV/RIV para ser regulamentado posteriormente.

Outra mudança pontuada foi com relação à retirada das vagas de estacionamento no cômputo da área total edificável (ATE), devido ao impacto negativo que a restrição poderia causar no espaço público. Destacou-se também a proposta de permissão de um pavimento adicional de uso comum nas edificações, com a justificativa de que isso beneficiaria os moradores e a solução final da volumetria da edificação. Segundo a explanação, o benefício da cobertura das edificações seria uma forma de tratar do pavimento de forma homogênea com a fachada, visando evitar irregularidades futuras.

Em seguida, a apresentação abordou as normas e regulamentos no conjunto de bairros que compõem a AP1. Mencionou-se o Plano de Estruturação Urbana (PEU) de São Cristóvão, as Áreas de Proteção Ambiental (APAs) de Santa Teresa e Paquetá e a legislação do Porto Maravilha.

Enfatizou-se que no processo de transposição para o zoneamento do Plano Diretor, o objetivo das propostas de emendas foi o de valorizar e considerar o que consta na legislação vigente e que algumas modificações foram feitas para aperfeiçoar e melhorar aspectos que necessitavam de ajustes, como nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e nas Zonas de Conservação Ambiental (ZCA), especialmente nas áreas de proteção integral. Ressaltou-se que todas as áreas protegidas, como as APACs e o Corredor Cultural, continuam protegidas e que todas as legislações específicas foram transpostas para o zoneamento do Plano Diretor.

Um dos bairros destacados foi São Cristóvão. Atualmente, o bairro é regido pela Lei Complementar no 73/2004, que institui o Projeto de Estruturação Urbana (PEU) e pela nova proposta, o PEU de São Cristóvão está sendo parcialmente revogado. Representantes da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano destacaram a manutenção de parte do decreto por conta da garantia das áreas de proteção cultural anteriormente previstas, referente à APAC São Cristóvão. Com relação ao Zoneamento, a principal mudança indicada foi a transformação da Zona Franca Urbanística (ZFU) em Zona de Uso Misto (ZUM) e a redução dos potenciais construtivos para melhor se adequar à ocupação existente da área. Houve ajustes nos gabaritos nas áreas próximas em Benfica e no Caju. A extinção da Zona Franca Urbanística (ZFU) foi justificada por conta da proposta de isenção da Outorga nas AP1 e 3 e considerando a capacidade de suporte da infraestrutura local.

Em relação ao Centro, houve manutenção dos parâmetros, com alguns ajustes de gabarito na região da Apac da Cruz Vermelha, para compatibilização com a legislação vigente.

Em Santa Teresa, a APA de Santa Teresa foi reproduzida na proposta de emenda ao projeto de lei. Segundo a SMPU, optou-se por retirar do zoneamento os logradouros onde são permitidos usos de serviços e trazer para texto da lei, da forma como está na legislação vigente.

Na Cidade Nova e Catumbi, foram feitos alguns ajustes para compatibilizar com a legislação vigente, considerando os gabaritos e índices estabelecidos pelo Decreto nº 10.040/1991. Já

em Paquetá, o zoneamento em vigor foi mantido, com destaque para a proteção dos morros acima da cota 20 e dos eixos principais de atividades.

Por fim, destacou-se que não houve grandes transformações na AP-1 e que as propostas foram resultado de um processo de escuta da população e ajustes com base nas necessidades identificadas.

Temas e questões relevantes levantados pelos participantes

Habitação de Interesse social

O tema da habitação foi destaque. Em algumas falas, foi apontada a urgência de vincular, de forma efetiva, o Plano Diretor à produção de moradia digna com inserção urbana adequada. Lembrou-se que o Plano de Habitação de Interesse Social do Porto, aprovado em 2015, não foi implementado. Falou-se ainda da necessidade de identificar e de mapear as Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS) de vazios como áreas potenciais para fins de moradia. Representantes de movimentos sociais e de ocupações relataram também suas lutas em defesa da moradia digna, preocupação com as remoções e solicitaram empenho do poder público no combate ao déficit habitacional e na produção de habitação de interesse social.

Reviver Centro

Algumas falas destacaram preocupação com o fato de o programa Reviver Centro atender ao princípio de promover habitação de interesse social. Representantes de movimentos sociais reivindicaram a garantia da permanência da população mais pobre e a produção de habitação de interesse social no centro da cidade. Os participantes sinalizaram o esvaziamento da região central, agravado pelo período mais crítico da pandemia de Covid-19, o aumento das desigualdades e a importância de incentivar novas moradias na região onde se concentra a maior parte da oferta de emprego, infraestrutura e transportes. Foi solicitado que haja mais empenho em promover critérios de reconversão de imóveis para habitação de interesse social, com priorização para a faixa 1, que vai de 0 a 3 salários mínimos. Comentou-se ainda sobre a oportunidade de interlocução com o governo federal, a partir da retomada do programa federal Minha Casa Minha Vida.

Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)

Reforçou-se foi a necessidade de vinculação dos recursos auferidos com as contrapartidas financeiras oriundas da outorga onerosa do direito de construir para o tema da habitação. Em uma das falas sugeriu-se que deveriam ser destinados na proporção de 50% ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, devendo ser depositados em conta específica do Tesouro Municipal para utilização em obras com as finalidades previstas nos incisos I a VIII do artigo, e 50% ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, para implantação de projetos relativos à habitação e infraestrutura básica nas Áreas de Especial Interesse Social.

São Cristóvão

A associação de moradores solicitou reforço à proteção dos bens turísticos do bairro para que esses bens sejam tratados de forma específica, bem como endosso aos bens tombados e protegidos existentes na APAC e no PEU, com a devida amortização do entorno.

Santa Teresa

Sobre as modificações no bairro de Santa Teresa, houve falas divergentes com relação à preservação do bairro. Por um lado, questionou-se a limitação de atividade comerciais a determinadas ruas. Levantou-se que há já uma série de crítica de moradores à essa restrição estabelecida deste a APA , que é reproduzido nas propostas de emendas.

Por outro lado, demonstrou-se preocupação com a incorporação do decreto 5050 no PLC, uma vez que na proposta do novo Plano Diretor não são descritos os usos e atividades permitidos, o que poderia gerar uma série de impactos na área. Em outro momento, destacou-se a também a necessidade de um debate mais aprofundado com relação proteção das franjas do bairro junto ao Parque Nacional da Tijuca.

Rio Comprido

Foram feitas reivindicações de melhorias de opções de transporte no bairro e região, como ciclovias, maior oferta de linhas de ônibus expansão do VLT para a região do Rio Comprido, do Estácio e do Catumbi. Falou-se também sobre problemas de drenagem, em especial na Rua Barão de Petrópolis. Além disso, foi solicitado estudo para tombamento e recuperação de alguns bens do bairro, que completou este ano 212 anos de existência.

1.4. Relato Síntese Audiência Pública 31 – Propostas de Emendas do Poder Executivo – AP2

Área de Planejamento 2

Local: Câmara de Vereadores do Rio de Janeiro

Transmissão: Zoom e Youtube (Rio TV Câmara)

Data: 26/04/2023

Horário: 9h30 às 13h

Link da gravação:

<https://www.youtube.com/watch?v=ECIDPK10jSo>

Registros fotográficos da audiência:



Fonte: Câmara Rio.

Apresentação inicial do IBAM

A apresentação teve por objetivo detalhar as propostas de emendas que versam sobre o território da Área de Planejamento 1. Foi adotada a seguinte estrutura na apresentação:

1. Destaques das ações estruturantes propostas para a área de planejamento no Anexo IB;
2. Comparação entre o potencial construtivo proposto no PLC original e nas propostas de emenda para a região;
3. Comparação entre o zoneamento e os gabaritos propostos no PLC original e nas propostas de emenda para a região;
4. Análise dos conteúdos propostos especificamente sobre a região e seus respectivos bairros no Título V.

5. Simulações comparativas na aplicação da legislação vigente, pelo PLC 44/2021 e pela proposta de emenda.

Considerando o acúmulo dos debates anteriores, optou-se por tratar em geral da análise das propostas de emendas em relação ao PLC original. Eventualmente, foram feitas considerações sobre a legislação em vigor.

A apresentação do IBAM consta do **Anexo 1** deste Relatório de Atividades.

Apresentação inicial do Poder Executivo

Inicialmente, a apresentação abordou o conjunto de normas e regulamentos que incidem nos bairros que compõem a AP2. Foi apontado que o Decreto nº 322/76 é uma legislação importante nessa área, mas que uma série de bairros contam com a aplicação de decretos posteriores, em especial PEUs. Ressaltou-se que desde a década de 1980, não houve novas normas de zoneamento, exceto para criação de Áreas de Proteção (APACs). Foi comentado também que a legislação urbana da região basicamente é estabelecida por decretos, com exceção da Lei 434/1983, que se aplica a Botafogo.

Com relação às propostas de emendas, destacaram-se alguns pontos, como a criação de novas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), ajustes nos limites das Zonas de Conservação Ambiental (ZCAs), e alterações diversas de zoneamento e gabarito.

Sobre Botafogo, falou-se também sobre a proposta do Índice de Comércio e Serviços (ICS). Foi explicado foram adotados dois critérios, sendo um para construções existentes de até três pavimentos, em que se admite a transformação de uso, e outro para novas construções em que se aplica o ICS. Foi uma medida pensada com cuidado para não prejudicar a transformação de uso das edificações existentes. Porém, no caso de uma construção nova, uma edificação mista, deve ser obedecido o ICS, o que resulta em uma incidência menor do uso não residencial.

Na Urca, destacou-se a criação de Zonas de Ocupação Especial para uso militar e institucional na Urca e a redução da altura máxima para 25 metros, para compatibilizar com o PEU vigente. No Cosme Velho, houve extensão da ZRM3 até a Praça do Bondinho, mudança discutida junto à Associação de Moradores do bairro. Em Copacabana, Ipanema e Leme sinalizou-se a proposta de uma retomada dos Projetos de Parcelamento ou

Rememramento (PALs) e com a operação interligada do Reviver Centro. Em São Conrado sinalizou-se que houve algumas modificações significativas de zoneamento.

Foram mencionados ajustes nos gabaritos e potenciais construtivos na Tijuca, em especial a redução para o CAM de 5,5, no entorno da Praça da Bandeira e no Maracanã e para 4 no interior dos bairros. Tal mudança foi justificada pelas reivindicações feitas em audiências públicas. No Alto da Boa Vista, as emendas estabeleceram um zoneamento mais restrito, após discussões com a Secretaria de Meio Ambiente.

Ao fim da explanação, ressaltou-se que, conforme apresentado pelo IBAM, há algumas incoerências entre o que está proposto na tabela e nos mapas e que é necessário ajustes em conteúdos enviados como emendas pelo próprio poder Executivo.

Temas e questões relevantes levantados pelos participantes

Instrumentos

Um dos participantes demonstrou preocupação com a supressão dos PEUs. Sinalizou também as mudanças propostas para EIVs/RIVs e que são instrumentos muito importantes para serem mantidos, valorizando o debate aos moradores da cidade. Outro ponto abordado foi a questão da produção de moradia de interesse social, em especial na faixa de 0 a 3 salários mínimos próximos a locais de trabalho.

Em outra fala, sugeriu-se à Prefeitura incorporar os parâmetros das APACs no Plano Diretor, uma vez que esses instrumentos se sobrepõem à legislação urbana e são mais frágeis, já que qualquer decreto pode tirá-las de vigor. Com a inserção, poderia se evitar confusões sobre que parâmetros estariam de fato valendo em determinadas áreas da cidade.

Praça da Bandeira

Foram reivindicados mais investimentos no bairro e adjacências. Comentou-se sobre a necessidade de melhoria da acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida, na Praça da Bandeira propriamente dita, em especial por conta do acesso ao posto de perícia médica do INSS. Também se falou sobre a necessidade de conclusão e complementação das obras do Piscinão. Foi citado ainda preocupação com a extensão do Polo Gastronômico do bairro, e a necessidade de melhorias nos acessos e questão de vagas rotativas. Outras demandas pontuais sobre ações sociais no bairro também foram solicitadas.

Tijuca

Em algumas falas, demonstrou-se preocupação com o crescimento e adensamento do bairro e região. Sinalizou-se que os investimentos do Estado e da iniciativa privada precisam ser articulados para promover eficácia.

Houve comentários sobre o prédio abandonado pelo Carrefour, na Usina, como expressão do abandono da área e ausência de segurança. Considerando essa situação, foi proposta demarcar, nesse imóvel, AEIS de vazio, para ter pelo menos uma como exemplo.

Em uma das falas comentou-se sobre Polo Gastronômico da Tijuca, se estende à Aldeia Campista, numa área que pelo zoneamento atual é de uso residencial. Solicitou-se que a revisão do plano incorpore essas novas dinâmicas de uso e ocupação do solo, com permissão de uso misto.

Alto da Boa Vista

Foi solicitado mais atenção ao bairro, em especial com relação à demanda do posto de saúde existente e a necessidade de melhoria da oferta de transporte público. Falou-se também que o problema das enchentes é crítico, o que exige mais investimentos em drenagem no bairro.

Em outra fala, foi feito um questionamento sobre a ZCA 2-B, do Alto da Boa Vista, onde a taxa de ocupação é de 20%. Em lotes de até 1.000m², pode se ocupar 200m². Mas em lotes de 1.000m² a 10.000m², pode ocupar até 2.000m² ou desmatar. E em lotes de 10.000m² a 50.000m², em que a taxa de ocupação é de 10%, se pode ocupar ou desmatar até 5.000 m². Ponderou-se que isso tem que mudar, porque é área de Mata Atlântica. O representante do Executivo afirma, no entanto, que foi transcrito o que está na lei atual e que ZCA-1 é mais restritiva que a atual ZE-1.

Grajau e Andaraí

Foi reivindicada a manutenção dos gabaritos vigentes nos bairros, bem como melhoria nas questões de mobilidade e de ampliação de espaços culturais, como por exemplo os prédios e as instalações do SERPRO, do Complexo do Banco do Brasil e a área da Hidroesb junto às ruas Ferreira Pontes e Rosa e Silva. Áreas abandonadas que poderiam ter novos usos. Falou-se também sobre a insuficiência da coleta de resíduos e a necessidade de instalações de

piscinões para garantir melhor drenagem. Propôs-se ainda obrigatoriedade do reaproveitamento de águas de chuvas e de telhados verdes em novas construções.

Especificamente sobre o bairro do Andaraí, comentou-se sobre a preocupação vem perdendo território para Tijuca, para Vila Isabel, para o Grajaú e vem se tornando um bairro de passagem.

Zona Sul

Algumas falas destacaram preocupação com as propostas de gabarito para os bairros da Zona Sul, que estariam muito altos, colocando-se sob ameaça as paisagens locais. Comentou-se também que em área de Mata Atlântica o uso e ocupação do solo precisariam ser mais controlados. Algumas falas destacaram preocupação com equipamentos localizados na Zona Sul. Falou-se sobre a necessidade de devolver à população a área do batalhão de polícia do Leblon como bem de uso público, em vez de entregue à produção imobiliária. Mostrou-se preocupação também com a expansão das instalações do Instituto de Matemática Pura Aplicada (IMPA) no bairro do Jardim Botânico, e os impactos no meio ambiente. Comentou-se ainda sobre a comunidade vizinha ao terreno, onde vivem 621 famílias, que está sob ameaça de remoção.

Rocinha

Em uma das falas demonstrou-se preocupação com o abandono do Estado na Rocinha. Foram citados alguns programas sociais e a necessidade de retorno de um programa de saneamento, especialmente com relação à questão da drenagem em período de fortes chuvas.

1.5. Relato Síntese Audiência Pública 32 – Propostas de Emendas do Poder Executivo – AP3

Área de Planejamento 3

Local: Câmara de Vereadores do Rio de Janeiro

Transmissão: Zoom e Youtube (Rio TV Câmara)

Data: 03/05/2023

Horário: 9h30 às 13h

Link da gravação:

<https://www.youtube.com/watch?v=6xEUM7yQf-4>

Registros fotográficos da audiência:



Fonte: Câmara Rio.

Apresentação inicial do IBAM

A apresentação teve por objetivo detalhar as propostas de emendas que versam sobre o território da Área de Planejamento 1. Foi adotada a seguinte estrutura na apresentação:

1. Destaques das ações estruturantes propostas para a área de planejamento no Anexo IB;
2. Comparação entre o potencial construtivo proposto no PLC original e nas propostas de emenda para a região;
3. Comparação entre o zoneamento e os gabaritos propostos no PLC original e nas propostas de emenda para a região;
4. Análise dos conteúdos propostos especificamente sobre a região e seus respectivos bairros no Título V.
5. Simulações comparativas na aplicação da legislação vigente, pelo PLC 44/2021 e pela proposta de emenda.

Considerando o acúmulo dos debates anteriores, optou-se por tratar em geral da análise das propostas de emendas em relação ao PLC original. Eventualmente, foram feitas considerações sobre a legislação em vigor.

A apresentação do IBAM consta do **Anexo 1** deste Relatório de Atividades.

Apresentação inicial do Poder Executivo

Inicialmente, a apresentação abordou o conjunto de normas e regulamentos que incidem nos bairros que compõem a AP3. A área é predominantemente regulada pelo Decreto nº 322 de 1976, mas há também outras legislações específicas para determinadas áreas, como na Ilha do Governador, da Penha, etc. Foram mencionadas também legislações referentes às áreas de preservação do ambiente cultural, áreas de proteção ambiental e bens tombados existentes.

Como principais mudanças na AP3, foram citadas: a retirada da Zona Franca Urbana (ZFU) e sua substituição pela Zona de Uso Misto (ZUM) ao longo da Avenida Brasil; e a redução do Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) nos eixos de trem e metrô. Falou-se também sobre ajustes nos gabaritos, adequações nos zoneamentos e criação de áreas de especial interesse funcional, como a Cidade Universitária e a Fiocruz. Mencionou-se ainda a inclusão de novas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Com relação ao gabarito, explicou-se que as mudanças levaram em consideração o Decreto nº 322 e a inclusão de pavimentos que, no decreto, eram considerados como não computáveis. Isso justificaria a mudança do gabarito proposto nas emendas, em algumas áreas, para 22 pavimentos. Ressaltou-se entretanto que na AP3 a aplicação do gabarito está condicionada à cota de soleira e que em algumas áreas não é possível atingir este gabarito, em função da altitude.

Mencionou-se também as alterações para adequações nos gabaritos e zoneamentos para as regiões específicas, como Ilha do Governador, que foram trazidas para o texto da lei, conforme legislação vigente.

Temas e questões relevantes levantados pelos participantes

Parâmetros e Instrumentos da Política Urbana

Alguns participantes demonstraram preocupação com os parâmetros adotados na AP3, mesmo com as alterações propostas nas emendas. Apesar de concordarem com o adensamento, discordam da intensidade e forma propostas, com edificações coladas nas divisas e aumento do gabarito. Consideram que é necessário levar em consideração as características da região e a formação de ilhas de calor.

Sinalizou-se também preocupação com as mudanças propostas nas emendas sobre o número máximo de pavimentos admitidos, o que poderia contribuir para descaracterização de alguns bairros.

Em uma das falas, apontou-se também que a Outorga Onerosa do Direito de Construir e o IPTU Progressivo são instrumentos muito importantes quando se fala da AP3 em virtude, principalmente, do esvaziamento industrial e dos grandes vazios urbanos da região. Sinalizou-se o retorno de programas federais de produção habitacional e a possibilidade de produzir habitação e interesse social especialmente na AP1 e AP3, afim de restringir a expansão da ocupação na Zoa Oeste.

Manguinhos

Em uma das colocações, foi reivindicado que territórios como Manguinhos, Jacarezinho e Jacaré também sejam contemplados no macrozoneamento como macrozonas de redução de vulnerabilidade. Questionou-se também a supressão de Manguinhos, além de Complexo do Alemão, Maré e Jacarezinho, do § 6º do artigo 328 (Capítulo V do Título de Uso e Ocupação do Solo) referente à questão da superfície mínima drenante (SMD). Foi destacada a necessidade de combate à formação de ilhas de calor e de implantação de infraestrutura verde também nas áreas de favelas.

Foi feita ainda referência ao documentário “Manguinhos resiste a mais uma enchente” para destacar a realidade local e solicitar a dragagem do rio e retirada de resíduos depositados às margens desde 2018.

Rua São José - Manguinhos

Representantes da Comissão de Moradores da Rua São José ocuparam a tribuna em diversas falas para relatar a situação que vivenciam em sua localidade. Sinalizaram que desde 2008 aguardam solução para os problemas de enchente que enfrentam e que estão invisibilizados, após terem suas casas interditadas pela Defesa Civil.

Méier

Representante da associação de moradores do Méier resgatou o debate feito na audiência do ano passado, da região de planejamento 3.2. Falou sobre a preocupação com o

adensamento e o aumento do gabarito no Méier e Grande Méier. Sinalizou que a região já enfrenta uma série de dificuldades, especialmente relacionada à mobilidade e à infraestrutura de drenagem e que não adianta uma proposta de adensamento se não há melhorias na infraestrutura atual. Novamente, foram listadas as demandas apresentadas na audiência da região, com destaque para os temas de mobilidade urbana, acessibilidade e tratamento das vias e espaços públicos.

Rocha, Riachuelo e adjacências

Em nome da associação da região do Rocha, Riachuelo e adjacências, a participante reforçou os pontos destacados na audiência territorial da área no ano passado. Sinalizaram a localização estratégica dos bairros, próxima à região Central, como atrativo para investimentos do setor imobiliário e outros. Destacou o abandono e a degradação dos imóveis e a necessidade de que o poder público olhe mais para a região.

Ilha do Governador

Sobre o bairro, a vereadora Tânia Bastos sinalizou que não há citação ao Rio Jequiá no quadro de ações territorializadas da emenda 214. Foi apontado que é um rio importante da região, por conta da necessidade de controle das enchentes e que é necessário sua inclusão entre as ações para a AP3.

Meio ambiente

Foi sinalizada preocupação com a ampliação da impermeabilização, a partir de critérios não suficientemente discutidos. Falou-se também sobre a necessidade de ações integradas de preservação de faixas marginais dos rios e combate às enchentes nos rios das favelas da AP3. Como exemplo, foi citada os problemas de inundação em Manguinhos no Canal do Cunha e sua relação com a Serra dos Pretos Forros, onde se localiza nascentes deste e outros diversos rios.

Participação Social

Falou-se sobre o esvaziamento da discussão sobre a região da AP3, tendo como um dos motivos a dificuldade de mobilidade mas também de acessibilidade da discussão do Plano Diretor, que é um assunto muito complexo. Destacou-se também que muitas vezes o esvaziamento não se dá pela falta de interesse dos movimentos sociais, mas também

porque as demandas dos territórios não cabem neste ambiente. Foi citada a criação de uma Frente Parlamentar do Território Suburbano, para discutir as questões e especificidades da região.

1.6. Relato Síntese Audiência Pública 33 – Propostas de Emendas do Poder Executivo – AP4

Área de Planejamento 4

Local: Câmara de Vereadores do Rio de Janeiro

Transmissão: Zoom e Youtube (Rio TV Câmara)

Data: 10/05/2023

Horário: 9h30 às 13h

Link da gravação:

<https://www.youtube.com/watch?v=zUuSLrcvqKI>

Registros fotográficos da audiência:



Fonte: Câmara Rio.

Apresentação inicial do IBAM

A apresentação teve por objetivo detalhar as propostas de emendas que versam sobre o território da Área de Planejamento 1. Para organizar a fala, optou-se por adotar a seguinte estrutura na apresentação:

1. Destaques das ações estruturantes propostas para a área de planejamento no Anexo IB;
2. Comparação entre o potencial construtivo proposto no PLC original e nas propostas de emenda para a região;

3. Comparação entre o zoneamento e os gabaritos propostos no PLC original e nas propostas de emenda para a região;
4. Análise dos conteúdos propostos especificamente sobre a região e seus respectivos bairros no Título V.
5. Simulações comparativas na aplicação da legislação vigente, pelo PLC 44/2021 e pela proposta de emenda.

Considerando o acúmulo dos debates anteriores, optou-se por tratar em geral da análise das propostas de emendas em relação ao PLC original. Eventualmente, foram feitas considerações sobre a legislação em vigor.

A apresentação do IBAM consta do **Anexo 1** deste Relatório de Atividades.

Apresentação inicial do Poder Executivo

Inicialmente, a apresentação abordou o conjunto de normas e regulamentos que incidem nos bairros que compõem a AP4. Mencionou-se que a área possui quatro legislações distintas atualmente: o Decreto nº 322/76, o Plano Piloto (Decreto 3.046/81), o PEU Taquara de 2004 e PEU Vargens de 2009. Destacou-se que, com exceção das Vargens, desde 2009 não houve modificações substanciais na legislação específica para a região e que a proposta atual visa consolidar o que está funcionando e modificar de acordo com as mudanças que ocorreram na cidade do Rio de Janeiro ao longo desse período. Desta forma, o objetivo das mudanças propostas seria o de adequar o uso e ocupação às restrições ambientais da região, manter a ambiência do Plano Piloto, atualizar as áreas industriais e ajustar ao contexto geral do Plano Diretor.

Uma das modificações mais significativas foi na região das Vargens. A proposta de emenda apresenta a compatibilização dos parâmetros das Vargens de acordo com a regulamentação da Área de Proteção Ambiental (APA) do Sertão Carioca e do Refúgio da Vida Silvestre (REVIS) dos Campos de Sernambetiba vigentes. Isso significa que em determinadas áreas onde o zoneamento previsto no PLC originalmente era muito restritivo, propõe-se a intensificação de uso e aumento do potencial construtivo. Sobre os parâmetros construtivos adotados pela APA, apontou-se que a secretaria de planejamento participou da concepção da proposta estabelecendo alguns parâmetros considerados mais adequados, a fim de manter o aproveitamento econômico das propriedades e com anuência da Secretaria de Meio Ambiente e outras secretarias.

Justificou-se que, quando estava sendo elaborado o projeto de lei do Plano Diretor, a discussão da criação das unidades de conservação das Vargens já estava em andamento mas que não foi possível concluí-los antes do envio do PLC para a Câmara. Então, foi encaminhada uma proposta de delimitação de toda a região que estava em estudo, como uma zona de conservação ambiental (ZCA) e como uma limitação de potencial construtivo estritamente técnica (0,01) só para fazer o envio desse projeto com a maior restrição possível, tendo em vista os estudos que estavam sendo produzidos. A partir da criação das unidades de conservação, o Executivo decidiu, então, atualizar a proposta para englobar e abordar todos os parâmetros que haviam sido estabelecidos pela APA. Foi feita uma observação, no entanto, de que, após o envio das emendas para a Câmara, foram feitas algumas modificações nessas unidades de conservação, algumas inclusive do mês anterior (abril/2023) e que não foram incorporadas na proposta. Esclareceu-se que a Secretaria de Planejamento Urbano ainda não possui essas informações digitalizadas espacialmente, mas que já foi solicitado à Secretaria de Meio Ambiente. Registrou-se a intenção do Executivo de fazer novos ajustes em forma de emenda, possivelmente pelos próprios vereadores, a fim de compatibilizar a situação definitivamente.

Outra importante modificação apresentada está relacionada à retirada de algumas áreas nos bairros de Jacarepaguá, Gardênia Azul e Cidade de Deus da abrangência da Zona do Plano Piloto, cujos parâmetros são dados atualmente pelo Decreto 3046/1981. Optou-se por retirar algumas áreas onde entendia-se que não faziam parte das características da concepção central do Plano Piloto. Algumas subzonas foram suprimidas e houve ajustes nos parâmetros para atender às demandas específicas, como no caso do Riocentro e Polo Rio Cine Vídeo.

A apresentação também ressaltou os ajustes na redação para explicitar que a cobrança da Outorga Onerosa do Direito de Construir será aplicada em toda a cidade, inclusive na zona do Plano Piloto, quando o potencial construtivo ultrapassar 1.

Temas e questões relevantes levantados pelos participantes

Legislação urbanística

Em uma das falas, foi sinalizado que na AP4 é onde transparecem as contradições da administração. Falou-se da manutenção da legislação da Zona do Plano Piloto (Decreto 3046/1981) enquanto em outras regiões a Prefeitura utiliza o argumento de atualização e

consolidação da legislação, como por exemplo com a revogação dos PEUs. Argumentou-se também que está havendo a aprovação de outras leis que passam ao largo da discussão do Plano Diretor, como a Operação Urbana de Inhoaíba, o Reviver Centro, as leis de Mais Valia e Mais Valerá, o Projeto Veneza Carioca, com propostas de parâmetros específicos e alteração da legislação urbana. Questionou-se quais seriam os impactos no território da aplicação dessas leis que não são discutidas no âmbito do Plano.

Em outra fala, uma das participantes destacou que compreende as questões abordadas sobre a preocupação dos PEUs, mas discorda do argumento ao citar o caso do PEU das Vargens que é extremamente problemático, além de outras legislações criadas que transformaram a região das Vargens nesse território de disputa que tem hoje. Considera que é necessário que haja uma consolidação da Prefeitura para facilitar a compreensão da população, e até mesmo dos técnicos, sobre o que está vigorando na região.

Em resposta ao primeiro questionamento, o gerente da AP4, comentou que o plano não é contra nem a favor dos PEUs e que a proposta do PD é rever a legislação. No caso específico da AP4 afirma que os PEUs tem sido danosos, especialmente o PEU Vargens e que entendem que este instrumento não deve permanecer na legislação. Sinaliza que para a AP4 a proposta que está sendo apresentada, inclusive, reduz drasticamente os parâmetros oferecidos anteriormente. Também comenta que o PEU Taquara foi problemático, tanto que em Freguesia foi feito um sítio de relevante interesse ambiental para controlar a expansão. Sobre a área do plano piloto, afirma que há um problema de equipe dedicada a realizar esses estudos. E que nunca houve uma demanda específica para modificação do Plano Piloto da Barra da Tijuca que, além de tudo, é um plano histórico. Comenta que é um plano ícone da nossa arquitetura e urbanismo e que é difícil sua modificação, uma vez que se trata de uma proposta de cidade com outra visão de território, uma cidade compartimentada, com usos segmentados.

Vargens

Foi lembrado que desde 2004, as Vargens sofreram diversas mudanças e que com o Plano Diretor será a 30ª mudança na região, do ponto de vista legislativo.

Alguns participantes questionaram a adoção dos parâmetros da APA do Sertão Carioca, na proposta de emenda. Apontou-se que não houve embasamento técnico no estudo da APA para adoção de tais parâmetros e que não foram estudados os condicionantes da região, em especial com relação às fragilidades ambientais. Sinalizou-se ainda preocupação com a

perda da área de proteção da UC Refúgio da Vida Silvestre Campos de Sernambetiba. Foi solicitado a elaboração dos Planos de Manejo das Unidades.

Em outra fala, solicitou-se também um mapeamento sobre os impactos das mudanças climáticas na região, inclusive para acessar recursos de mitigação e adaptação dos territórios. Foi comentado sobre o estudo do IPP de 2008 que já apontava os riscos de inundação da bacia de Jacarepaguá por conta do aumento do nível do Mar. Uma das participantes sinalizou-se ainda que ao propor tal ocupação a Prefeitura está passando por cima da Lei Orgânica do Município, por cima da lei do Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza (SNUC) e por cima do Código Florestal e questiona como o Plano Diretor pode admitir dentro dele tamanhas irregularidades.

Foi falado ainda sobre as atuais dinâmicas imobiliárias na região que já trazem uma série de impactos socioambientais, como por exemplo a permissão de construção de condomínio dentro da zona de amortecimento do Parque do Maciço da Pedra Branca, aumento de impermeabilidade e problemas de drenagem. Sinalizou-se a riqueza fluvial da região e a necessidade de proteger esses recursos naturais. Alertou-se especialmente para a região entre o Canal do Portelo e Estrada dos Bandeirantes que já é uma área de alagamento e que com os parâmetros propostos vai trazer impactos tanto para os condomínios quanto para as comunidades. Que vai deixar a região das Vargens debaixo d'água tanto para os ricos quanto para os pobres.

Ainda sobre a região das Vargens, questionou-se onde está a agricultura das Vargens no Plano Diretor? A participante comentou sua indignação de acompanhar a discussão do Plano e não ver a questão da soberania alimentar, de agricultura aqui. Que se trata de uma agricultura centenária, em que muitas famílias se dedicam e não são escutadas.

Habitação

Reivindicou-se as áreas públicas da AP4 para produção de moradia, especialmente para atender as populações de baixa renda. Destacou-se a necessidade de enfrentamento dos territórios narcomilicianos, que não pode ser feita desassociada da discussão da segurança.

Ainda sobre a questão da habitação, falou-se sobre os problemas de regularização fundiária enfrentados na região. Foram relatadas situações específicas de áreas que foram ocupadas/invadidas e que até hoje não tiveram solução. Comentou-se ainda problemas burocráticos para conseguir a legalização, por conta de problemas com o Registro Geral de Imóveis.

Em outra fala, questionou-se que a definição de Áreas de Especial Interesse Social e a definição de Comunidades Quilombolas da região da Vargens tem que ser feita no Plano Diretor.

Outros temas

- Apesar de não ser da AP4, um dos participantes levantou a questão do bloqueio de aluguel social para alguns moradores do Complexo do Alemão. Fez um apelo para que a situação seja resolvida com pagamento dos valores atrasados e lamentou o baixo valor do aluguel social.
- Uma participante relatou sua situação de vida e dificuldades enfrentadas por viver com aluguel social e que está há 10 anos na luta. Reivindicou um valor que garanta maior dignidade às pessoas e que haja produção de habitação de interesse social.
- Uma participante comentou sobre a Colônia Juliano Moreira, bastante impactada pela TransOlimpica. Fez um resgate das modificações urbanas sofridas na região (PAC, regularização da área, projeto para o Núcleo Histórico) e que novamente está passando por um processo de transformação do território, com o fechamento dos últimos leitos no ano passado. Reivindica que seja visibilizado o lugar, que hoje é um bairro com muitos moradores, com Morar Carioca, Minha Casa Minha Vida, tem pessoas que moravam lá que eram filhos de antigos funcionários, pessoas que ocuparam aquela região e que é necessário um olhar com mais atenção a Prefeitura para aquela região.

Relato Síntese Audiência Pública 34 – Propostas de Emendas do Poder Executivo – AP5

Área de Planejamento 5

Local: Câmara de Vereadores do Rio de Janeiro

Transmissão: Zoom e Youtube (Rio TV Câmara)

Data: 17/05/2023

Horário: 9h30 às 13h

Link da gravação:

<https://www.youtube.com/watch?v=V8B76kwSYns>

Registros fotográficos da audiência:



Fonte: Câmara Rio.

Apresentação inicial do IBAM

A apresentação teve por objetivo detalhar as propostas de emendas que versam sobre o território da Área de Planejamento 1. Para organizar a fala, optou-se por adotar a seguinte estrutura na apresentação:

1. Destaques das ações estruturantes propostas para a área de planejamento no Anexo IB;
2. Comparação entre o potencial construtivo proposto no PLC original e nas propostas de emenda para a região;
3. Comparação entre o zoneamento e os gabaritos propostos no PLC original e nas propostas de emenda para a região;
4. Análise dos conteúdos propostos especificamente sobre a região e seus respectivos bairros no Título V.
5. Simulações comparativas na aplicação da legislação vigente, pelo PLC 44/2021 e pela proposta de emenda.

Considerando o acúmulo dos debates anteriores, optou-se por tratar em geral da análise das propostas de emendas em relação ao PLC original. Eventualmente, foram feitas considerações sobre a legislação em vigor.

A apresentação do IBAM consta do **Anexo 1** deste Relatório de Atividades.

Apresentação inicial do Poder Executivo

O Secretário Municipal de Planejamento Urbano abriu a apresentação, afirmando que a AP5 se destaca pela dicotomia entre ocupação que se intensifica e áreas de ocupação ainda

rural. Aponta que Campo Grande reflete muito isso, pela centralidade que exerce até mesmo na região metropolitana. Ressalta, no entanto, que é possível que nos próximos anos se intensifique a ocupação na Zona Oeste. É uma área que precisa ser preparada tanto em relação à mobilidade quanto em relação ao saneamento.

Em seguida, o Gerente da AP5 deu continuidade, buscando mostrar as principais mudanças propostas e suas motivações. Destacou que pela proposta, 38% da área é classificada como ZCA, sendo 27% áreas de proteção integral. Afirmou que a proposta traz aumento da área de Zona Agrícola e, ainda, que parte da área é Zona Residencial Unifamiliar (ZRU). As ZC A2 cumprem papel de transição das UCs para áreas residenciais. E as ZAs também cumprem esse papel, ressaltando que o uso agrícola é permitido em todo município, mas incentivado nas ZAs. As antigas ZR6 transformadas em ZAs. E as ZRM3 contornam os eixos de comércio e serviços.

Pelas emendas, a ZRM3 da Cidade das Crianças foi transformada em ZUM, em razão da ocupação existente. Foram atribuídos de parâmetros em ZCA2, nas áreas militares. E criada ZRU2 B no entorno do Cemitério Jardim Sulacap, onde era ZCA-2, em função de loteamento já aprovado no local.

Foi alterado o lote mínimo em ZCS, na área central de Campo Grande, passando de 125 para 360m², em função do incentivo ao uso multifamiliar. Também alteração em ZRU2, passando CAM de 0,75 para 1,0. E, ainda, alteração de CAM na APAC Santa Cruz, como estímulo ao aproveitamento dos bens protegidos. Houve liberação de altura máxima das construções em áreas de usos industriais para possibilitar tipos específicos de construção.

Temas e questões relevantes levantados pelos participantes

Potencial agrícola e pesca

Diversas manifestações enfatizaram a relevância da agricultura no Município do Rio de Janeiro e, em especial, o potencial agrícola da AP5. Da mesma forma, foi destacada a importância da pesca na Baía de Sepetiba. De acordo com alguns participantes o Plano Diretor na AP5 está relacionado com a área rural. O Rio de Janeiro tem produção diversificada que garante segurança alimentar à cidade e é importante reconhecer e incentivar a atividade agrícola. Reivindica-se que esse setor seja valorizado como componente fundamental do desenvolvimento sustentável do município.

Destacou-se que a além da logística muito barata, as áreas agrícolas funcionam como zonas de amortecimento, além de terem função de preservação, protegendo Unidades de Conservação. Para alguns participantes, o incentivo à agricultura pode ser estratégia importante para frear o crescimento urbano desordenado e evitar o avanço sobre áreas sem condições para a ocupação urbana, mas adequada para a agricultura.

Nesse sentido, foi ressaltado que as áreas com potencial agrícola são tão importantes quanto as áreas com produção e deveriam ser incluídas no zoneamento. Apenas as ZAs demarcadas não seriam suficientes para conter a urbanização. E o Anexo IB proposto teria suprimido comandos importantes do projeto lei original, como garantir estoques para conter a expansão urbana.

Embora se tenha falado da invisibilidade da atividade agrícola da AP5, também se falou em avanço do reconhecimento das áreas de produção no Rio de Janeiro, que deve continuar com o apoio técnico e financeiro aos produtores rurais.

Foram apresentadas preocupações com relação ao avanço de atividades econômicas, indústrias, especialmente as mineradoras e siderúrgicas, nas regiões de Santa Cruz e Guaratiba, que cercariam os produtos rurais e especialmente os pescadores estariam sendo prejudicados e que os empreendimentos na região cometeriam crimes ambientais.

Outra crítica levantada em relação ao projeto de lei foi que as diretrizes falam da agricultura, mas não são rebatidas nos mapas. E aparece na AP5 zonas com lotes mínimos de 225 e 360 m², o que seria um paradoxo.

Entre as necessidades imediatas dos moradores/produtores da AP5, a regularização de propriedades, a garantia de segurança jurídica e o acesso a programas públicos seriam as prioridades. Apontou-se também a necessidade de o Plano Diretor prever ações de incentivos à comercialização dos produtores locais, inclusive a construção do Mercado de Produtores de Guaratiba.

Representante da Prefeitura, da coordenação de agricultura, apresentou proposta de mapa de áreas agrícolas, localizadas principalmente na AP5. Outro participante sugeriu que o anexo XXVI seja revisto, considerando o mapa apresentado, para incluir as áreas com potencial agrícola. Segundo o representante da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, a maior parte das áreas indicadas bate com a proposta de zoneamento, mas algumas estão na forma de ZCA.

Habitação

Em quadro traçado da região, foi descrito que, desde 2011, foram produzidas mais de 40mil unidades habitacionais na AP5, sendo 70% delas destinadas a famílias que ganham de 0 a 3 SM, formando-se um grande estoque de famílias pobres nessa região, onde hoje se configura um grande passivo urbanístico.

Adicionalmente, destacou-se que uma das áreas que mais cresce de forma acelerada e irregular no Rio de Janeiro é AP5. Guaratiba teria crescido 600% nos últimos dez anos, processo estimulado pela narcomilícia, com a qual não se tem capacidade de lidar sem estratégias políticas de segurança. Mas sinalizou-se que se está perdendo m² de áreas que deviam ter sua integralidade preservada.

Apesar de ser correto o Plano Diretor pretender dirigir a produção habitacional para a AP1 e AP3, ressaltou-se que é preciso garantir áreas para habitação também na AP5, mas para moradores da própria AP5.

O tema da habitação recai na questão produção informal / regularização. Um participante lembra que o conjunto Sepetiba está ocupado há quase 30 anos, mas não legalizado. E sugere que é possível regularizar o conjunto, transformando a área em ZEIS.

Foi questionado o porquê de o Rio de Janeiro não fazer Reurb ainda. Na avaliação do participante, o Rio de Janeiro é o estado mais atrasado do Brasil. E destaca que na Zona Oeste tem casas de 1milhão de reais que não têm título. A regularização poderia ser feita por meio da Reurb, sem a Prefeitura gastar um real com isso. Destacou-se, ainda, que na zona oeste tem muitas áreas que poderiam ser objeto de regularização de interesse específico e não de interesse social. São áreas que os moradores têm capacidade de arcar com os custos da regularização e podem alimentar um fundo destinado à regularização de interesse social.

Ressaltou-se também a importância de manter o Termo Territorial Coletivo (TTC) no Plano Diretor. Mas ponderou-se que por esse instrumento a associação de moradores passa a ser dona da terra e os moradores só da construção. Entretanto, seria necessária a reflexão sobre quem manda nas associações de moradores.

Questionou-se também a estrutura do Município na região, levantando-se a questão de como garantir a produção regular sem estrutura de licenciamento e fiscalização da Prefeitura.

Meio Ambiente e Patrimônio Cultural

A Secretária de Meio Ambiente, presente na reunião, destacou o contexto de crise climática global, com perdas de vidas e de patrimônio material e imaterial para afirmar o esforço continuado do Executivo no enfrentamento do tema. Citou alguns projetos em andamento na AP5 (Favela do Aço, Parque Inhoaíba, Arredores de Inhoaíba, Jardim Maravilha) como grandes obras que se inscrevem no projeto de adaptação da cidade. Reconhecendo que a Zona Oeste ficara de lado nos últimos anos, afirma que agora é uma prioridade.

Entre as questões levantadas pelo público, foi destacada a situação da Baía de Sepetiba que estaria gradualmente virando mangue. Segundo relato, a CEDAE lança diariamente sedimentos e esgoto que deveriam despejados mar adentro.

Houve também alerta em relação às indústrias na região, no sentido de que não há autoridade que exija que essas mitiguem a poluição que produzem.

Mais uma vez se abordou a questão do Parque Realengo Verde, demanda recorrente de moradores e organização da região. Foi dito que está em construção, estão sendo feitas obras de drenagem, mas abrangem apenas 50% da área. A reivindicação é que vereadores, juntamente com a Prefeitura e o Governo Federal busquem as condições para garantir o parque 100% verde. Ainda em Realengo, foi mencionada também a área da APAC como área riquíssima, que precisa ser protegida.

Foi sugerido que o Parque do Mendanha seja demarcado também como ZCA1 e que a Floresta do Camboatá seja classificada como ZCA2.

Questionou-se sobre a taxa de ocupação na APAC Santa Cruz, se a APAC continua, alertando que na APAC há imóveis que não existe mais. O Gerente da AP5 informou que não houve alteração na APAC Santa Cruz e que os proprietários da APAC têm uma série de vantagens para o aproveitamento de seus imóveis e por tê-los preservados, o que ficam mantidos.

Parâmetros Urbanísticos

Diversas questões relativas aos parâmetros urbanísticos propostos para a AP5 foram abordados pelos participantes, seja em relação aos previstos no projeto original, seja as alterações propostas pelas emendas do Executivo.

Embora se tenha apontado como medida positiva o aumento do lote mínimo em algumas zonas, também houve críticas por serem lotes ainda pequenos para o uso agrícola, que, na visão de alguns, deveria ser privilegiado na região.

Houve crítica em relação ao lote 3000m² para Zona Agrícola (ZA), porém deve-se registrar que não há essa proposta. Na AP5, a proposta que consta da Emenda 216 é de lote mínimo de 5.000m² para ZA-A e 10.000m² para ZA-B, não havendo impedimento para lotes maiores.

Sem se especificar a que zona se referia, outra crítica foi em relação à mudança de coeficiente de 1,5 para 2,0, o que seria uma restrição a investimentos na área e levaria os interessados a ficar refém de mais valias. Cabe registrar que não foi identificada nenhuma zona da AP5 para a qual tenha sido proposta tal mudança de Coeficiente de Aproveitamento Máximo no texto original do PLC 44/2021 por meio da Emenda 216.

Foram levantadas questões também em relação ao gabarito, mais especificamente em relação à ZRM3, que prevê 8 pavimentos, afastado das divisas. A primeira questão diz respeito ao fato de haver lotes estreitos na área, o que levaria à restrição de gabarito 3 para construções coladas nas divisas.

Apontou-se que várias emendas teriam retirada altura máxima do gabarito, mantendo apenas o número de pavimentos. Na verdade, essa afirmação não se aplica à ZRM3. Na AP5, tal situação ocorre apenas em ZUPI, ZDM, ZEI e ZOE que zonas com características muito específicas.

Segundo a participante – aparentemente se referindo à ZRM3 e outras zonas que adotam gabarito de 3 pavimentos com até 11 metros de altura para edificações coladas nas divisas – o mínimo para pavimento comercial é 5,5 metros e 3 metros para os demais. Isso daria a altura mínima de 11,5 metros para uma edificação de 3 pavimentos, com comércio no térreo. Esse parâmetro teria que ser ajustado, pois contrário haverá mais produção irregular e mais valias.

Quanto ao zoneamento propriamente, foi abordada a proposta para a região de Barra de Guaratiba, para alertar que existem construções além do que vem sendo chamado de ZRU-2. Na avaliação do participante, o tratamento dessa região vem sendo pelo Google. Destaca a importância de se observar a linha de cota 100 metros, que é muito conhecida e não há construções expressivas acima dela. No entanto, as construções se sentem à vontade para baixo e reivindica-se que a ZRU-2 seja expandida para toda a área de construções. Sobre esse ponto, o representante do Executivo ressalta que a maior parte do que foi estudado para os PEUS Santa Cruz e Guaratiba foi trazida para o projeto de lei e que não existe proposta de zoneamento por Google.

Questionou-se também a demarcação da área atrás do Nova Sepetiba como ZCA, uma vez que lá existe uma ocupação. Quanto a áreas possivelmente ocupadas que foram consideradas com ZCA2, o Gerente da AP5 informou que é importante observar que há conflitos e às vezes a intenção é não reforçar ocupação nessas áreas, que pode ter ocorrido até de forma irregular.

Outros temas

Alguns outros aspectos foram comentados pelos participantes, tais como:

- O desmonte da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e limitação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), devendo ser rejeitadas as emendas correspondentes;
- A perda da oportunidade do Plano Diretor em destinar recursos da OODC para habitação de interesse social;
- A importância do Plano Diretor ter como meta a implantação de ciclovias na AP5;
- Necessidade de pensar políticas de emprego na região;
- Proposta de realização de uma grande Conferência da Cidade, com todas as APs antes da aprovação do PD;

ANEXO 1 – APRESENTAÇÕES IBAM

Audiência Pública

Plano Diretor do Rio de Janeiro

05/04/2023

Análise das propostas de emendas do Executivo
INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Instrumentos da Política Urbana

Projeto de Estruturação Urbana

No PL 44/2021

- O instrumento assumia caráter distinto do tradicionalmente adotado na Cidade do Rio de Janeiro. Passava a ser constituído como “estratégia espacial”, mas sem a possibilidade de promover “alterações nos parâmetros de uso e ocupação do solo, salvo se vinculado à implementação de Área de Especial Interesse, Operação Urbana Consorciada ou de Operação Urbana Simplificada.

Emenda nº 148

- Suprime o instrumento exatamente para “não gerar dúvidas” já que deixaria de ter “a função de definir as condições de uso e ocupação do solo”

✓ Parece, de fato, adequado não utilizar um termo já muito reconhecido para designar algo distinto. Poderia se discutir se o PEU tradicional deveria ou não ser mantido, o que seria incoerente com a ideia do plano de consolidação da legislação urbanística

Instrumentos da Política Urbana

Outorga Onerosa do Direito de Construir

No PL 44/2021

- Concebido como instrumento de aplicação geral a partir da entrada em vigor do plano, sendo prevista regra de transição ao longo de 4 anos até cobrança do valor integral da contrapartida;
- Não é definida claramente destinação dos recursos e não é estabelecida vinculação a nenhum fundo municipal

Emenda nº 101

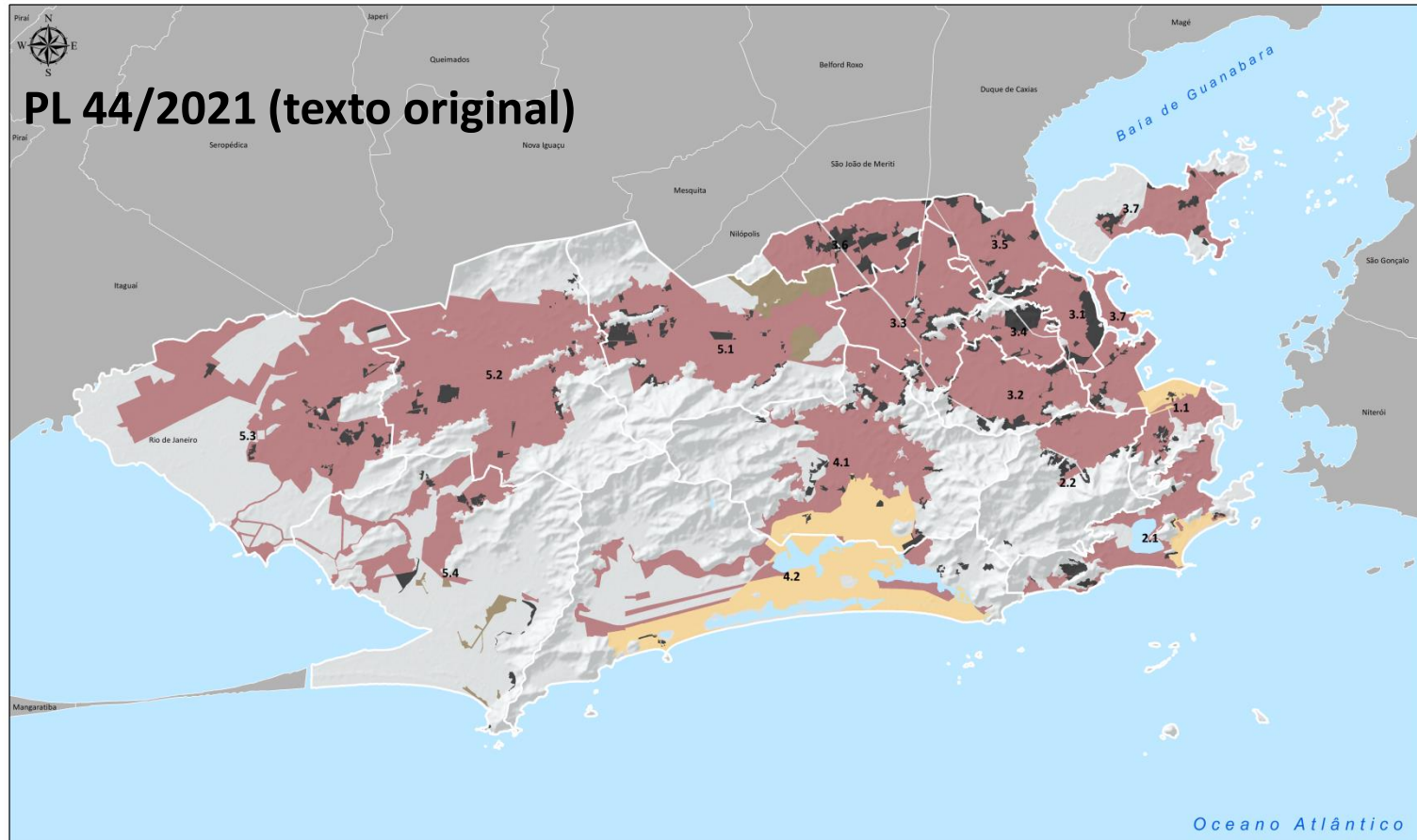
- A OODC deixa de incidir nas APs 1 e 3
- As áreas da OUC Porto Maravilha e as beneficiadas pelo Reviver Centro tem a OODC sujeitas a pagamentos previstos nas respectivas leis

Emenda nº 175

- Desobriga pagamento de OODC nos empreendimentos licenciados nos cinco primeiros anos e só depois se inicia a aplicação da regra de transição;
- Trata a OODC como “autuação”.

Instrumentos da Política Urbana

Outorga Onerosa do Direito de Construir

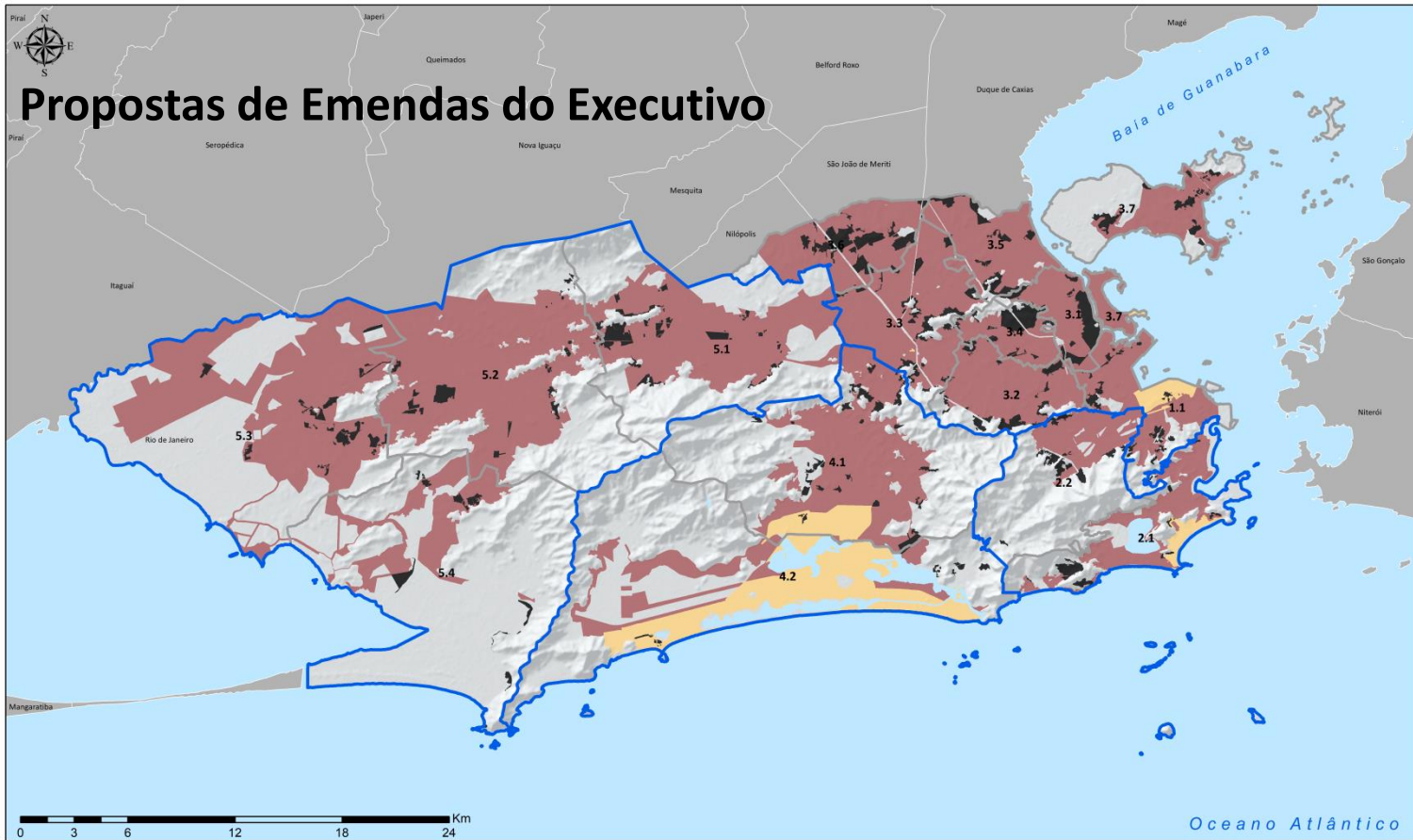


Legenda

- | | | |
|--|--|---|
|  Lagoas | Áreas Passíveis de Cobrança de OODC |  ZEIS |
|  Regiões de Planejamento (RP) |  Áreas com CAM acima de 1 |  Condições Especiais de Aproveitamento - CEA |
| |  Áreas com CAM definido por legislação específica | |

Instrumentos da Política Urbana

Outorga Onerosa do Direito de Construir



Legenda

Regiões de Planejamento (RP)

Lagoas

Áreas passíveis de aplicação da OODC

Cobrança de OODC

Áreas com CAM acima de 1

Áreas com CAM definido por legislações específicas

ZEIS

Fontes:
IPP e IBGE

Instrumentos da Política Urbana

Outorga Onerosa do Direito de Construir

- ? De acordo com o Estatuto da Cidade, não é possível construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico sem pagamento de contrapartida. Entende-se que a não aplicação da OODC por cinco anos limitará qualquer construção ao Coeficiente de Aproveitamento Básico nesse período.
- ? A cobrança de OODC não pode ser confundida com autuação. Ela não decorre de nenhum tipo de infração. Trata-se, tão somente, de ônus aos proprietários/empreendedores que desejarem construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico, nos limites concedidos pela coletividade por meio da legislação urbanística.
- ? As isenções admitidas pelo próprio Estatuto da Cidade devem decorrer de situações/condições específicas e justificáveis. Não é razoável se isentar indistintamente todo e qualquer empreendimento de áreas extensas, pois por sua natureza se trata de instrumento de aplicação geral.

Instrumentos da Política Urbana

Outorga Onerosa do Direito de Construir

? As finalidades possíveis de utilização dos recursos advindos com a aplicação do instrumento estão **definidas** no **Estatuto da Cidade**. O art. 99 do PLC 44/2021 não pode falar que os recursos serão utilizados “prioritariamente para as seguintes finalidades”, pois não há outras possíveis. A revisão necessária desse artigo não foi feita. Eventualmente, o artigo poderia restringir a utilização dos recursos a algumas daquelas finalidades relacionadas, como, aliás, seria recomendável.

? O desenho original, mantido mesmo com as emendas, de não vincular os recursos da OODC a fundo(s) específico(s) pode comprometer a transparência de sua utilização e adequada aplicação com os objetivos do Plano Diretor.

Instrumentos da Política Urbana

Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

No PL 44/2021

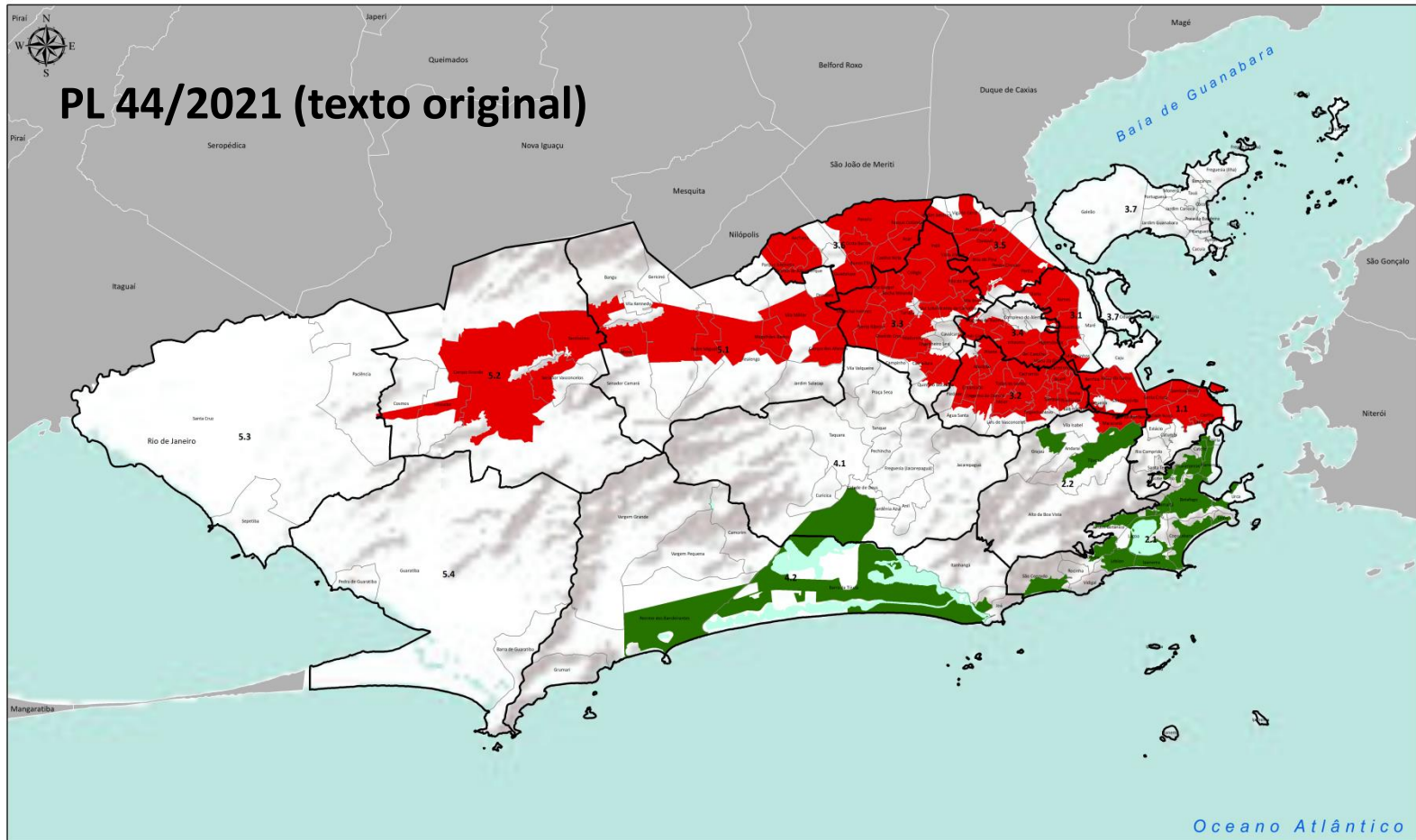
- Previa a aplicação do instrumento na Macrozona de Estruturação Urbana e na Macrozona de Controle da Ocupação
- Afirmava que o Poder Executivo determinaria o parcelamento, edificação ou utilização Compulsórios, fixando áreas prioritárias

Emendas 108 e 109

- Mantém a aplicação do instrumento em toda a Macrozona de Controle da Ocupação, mas restringe a aplicação na Macrozona de Estruturação Urbana apenas à AP1 e à AP3
- Altera o texto original para dizer que o Poder Executivo “**poderá** determinar o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (...)”

Instrumentos da Política Urbana

Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

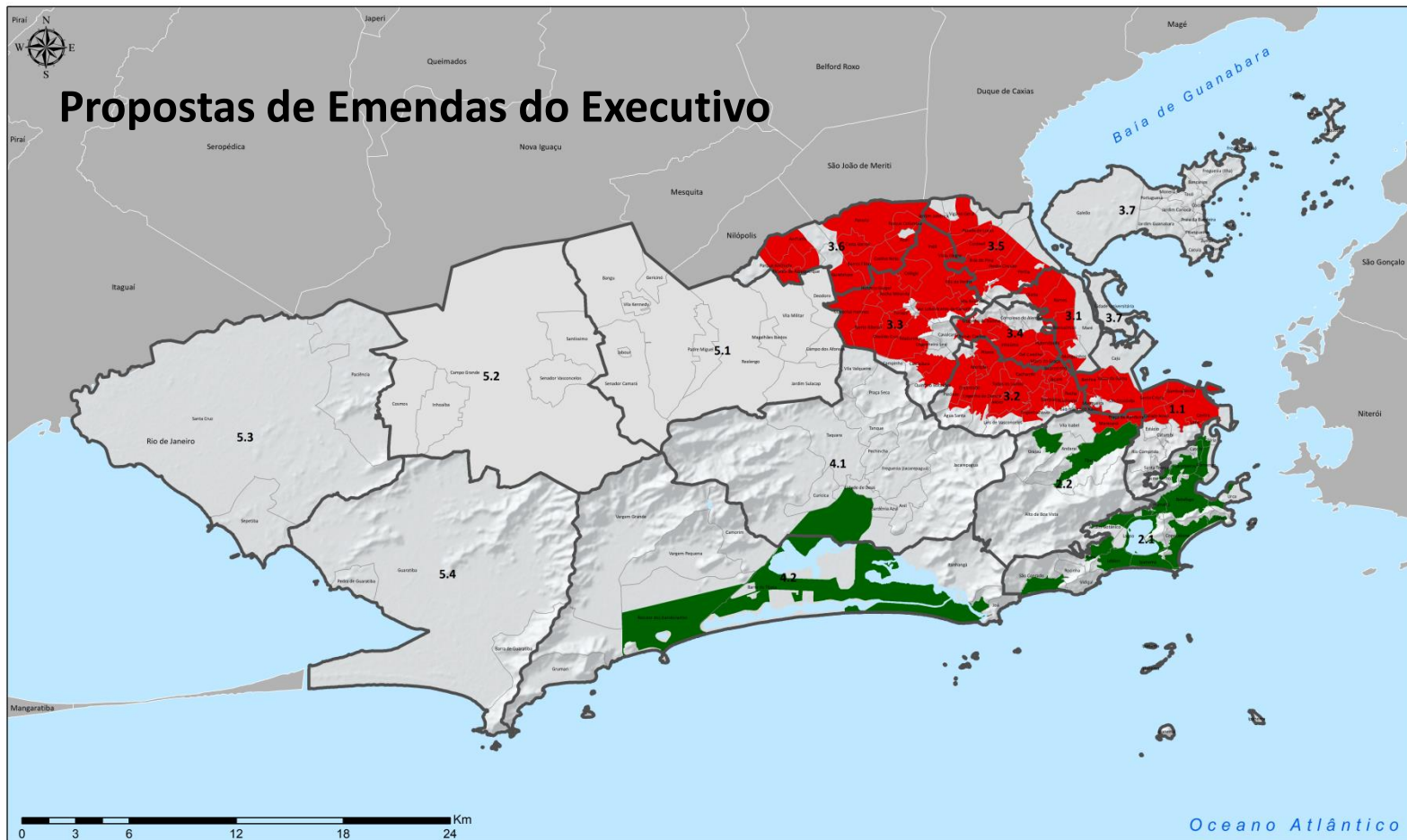


Legenda

- | | |
|-----------------------------|----------------------|
| Região de Planejamento (RP) | Macrozona |
| Bairros | Controle da Ocupação |
| Lagoas | Estruturação Urbana |

Instrumentos da Política Urbana

Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios



Legenda

- | | |
|------------------------------|--------------------------------------|
| Regiões de Planejamento (RP) | Áreas Passíveis de aplicação do PEUC |
| Bairros | Controle da Ocupação |
| Lagoas | Estruturação Urbana |

Instrumentos da Política Urbana

Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios



É coerente com as diretrizes do plano que se restrinja a aplicação do instrumento na Macrozona de Estruturação Urbana apenas à AP1 e à AP3, mas discutível se a aplicação na Macrozona de Controle de Ocupação deve se estender à AP4.



As mudanças sugerem que aplicação do instrumento não é propriamente uma prioridade/obrigação, passando a ser uma opção que o Poder Executivo poderá lançar mão se e quando considerar adequado.

No PL 44/2021

Instrumento de direito civil e urbanístico, regulado no PL como possibilidade de:

- I – utilização do solo, subsolo e espaço aéreo de áreas públicas;
- II – criação de áreas de uso público de convivência em terrenos privados;
- III – incentivo à ocupação de terrenos não edificadas, subutilizados ou não utilizados em áreas dotadas de infraestrutura.

Emenda nº 145

- Suprime o §4º do art. 112, que definia prazo máximo da concessão da superfície como o prazo de duração do contrato.

Emenda nº 146

- Suprime o artigo 113, que subordinava a concessão do direito de superfície, instrumento de direito urbanístico, à aprovação dos órgãos de planejamento urbano e de licenciamento, do órgão de gestão do patrimônio público municipal e dos demais órgãos, conforme o caso, e do órgão de tutela do patrimônio cultural em APACs.

Emenda nº 147

- Suprime os art.s 121 a 125. Os art.s 121 a 124 eram reprodução de dispositivos do Estatuto da Cidade. Já o art. 125 indicava a utilização dos recursos com a concessão do direito de superfície “prioritariamente em obras com as finalidades previstas nos incisos I a VIII do art. 99 “ e “para implantação dos projetos relativos à habitação e infraestrutura básica nas” AEIS

Emenda nº 104

Altera a redação do artigo 116, suprimindo parte do inciso II que subordinava a concessão do direito de superfície, instrumento de direito urbanístico, à aprovação dos órgãos de planejamento urbano e de licenciamento das edificações, pelo licenciamento ambiental, pela tutela da paisagem, pela gestão do tráfego e pelos demais órgãos, conforme o caso.

Emenda nº 106

- Retira do art. 119 a expressão “devendo ser contíguas ao passeio”

Instrumentos da Política Urbana

Direito de Superfície

✓ É adequada a supressão dos artigos que reproduzem o Estatuto da Cidade, cuja matéria é de competência da União.

! O texto original não estabelecia prazo máximo, mas sugeria que haveria um prazo estabelecido em contrato. A Emenda permite um contrato por prazo indeterminado ou qualquer prazo, como 100 anos, por exemplo.

? A supressão da aplicação dos recursos nas “finalidades previstas nos incisos I a VIII do art. 99 “ e “para implantação dos projetos relativos à habitação e infraestrutura básica nas” AEIS retira importante vinculação do uso de recursos públicos urbanísticos, na contramão do que foi manifestado nas audiências públicas.

? A supressão do art. 113 e do inciso II do artigo 116 vão na contramão dos princípios da gestão técnica e responsável, deixando de indicar expressamente os órgãos responsáveis, ainda que pudessem estar subentendidos na expressão “trâmites de licenciamento”

Emenda 182

- Propõe a exclusão do instrumento do texto do Plano Diretor, com toda sua descrição/detalhamento, ainda que mantido na relação de instrumentos da política urbana apresentada no Anexo XVII, tendo como justificativa:

“A emenda pretende aprimorar a redação do Projeto de Lei Complementar nº 44/2022”

? O Termo Territorial Coletivo – TTC foi abordado em algumas das audiências realizadas pela Câmara Municipal, sempre com entendimento geral, inclusive por parte dos representantes do Poder Executivo, de que representava avanço relevante do Plano Diretor, ainda que podendo ser necessários eventuais aperfeiçoamentos do texto. A justificativa da emenda apresentada pelo Poder Executivo não esclarece a razão para sua exclusão.

Instrumentos da Política Urbana

Operação Urbana Simplificada

No PL 44/2021

- O instrumento proposto no projeto de lei não tem previsão no Estatuto da Cidade. Segundo o texto, constitui:

“o conjunto de intervenções e medidas relacionadas à promoção de transformações urbanísticas locais, de menor porte, melhorias sociais e valorização ambiental, coordenadas pelo Poder Público, que poderá realizar alteração de determinados parâmetros urbanísticos mediante contrapartida dos interessados”.

Destaque:

Pelo que se pode depreender, o instrumento pretende permitir a flexibilização da legislação urbanística, o que não parece razoável, uma vez que essa está sendo integralmente revista. Ademais, é discutível que tal instrumento possa ser abrigado na legislação municipal, uma vez que o instrumento que o Estatuto da Cidade autoriza ser utilizado para “a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias”, é o da Operação Urbana Consorciada.

Instrumentos da Política Urbana

Operação Urbana Simplificada

Emenda 111

- Mantém o conceito geral enunciado, mas muda substancialmente a natureza do instrumento e as condições de sua utilização.
- Deixa de ser obrigatória a aprovação de cada OUS por lei municipal, para depender de:

“aprovação, pelo órgão responsável pelo planejamento urbano, de estudo técnico realizado pelo proponente, respeitado o interesse público na realização da solução proposta”

- Estabelece a “tolerância” possível de alteração de índices urbanísticos a partir de compensação financeira:

I - Acréscimo de dez por cento do Coeficiente de Aproveitamento Máximo - CAM permitido para a área (...);

II - Acréscimo de um pavimento a mais no gabarito;

III - Acréscimo de 10% da Taxa de Ocupação;

IV- Redução do afastamento frontal até o limite do lote.”

Instrumentos da Política Urbana

Operação Urbana Simplificada

- Exclui recursos para o Fundo Municipal do Desenvolvimento Urbano e Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social como alternativas para as contrapartidas

? O instrumento se configura como mecanismo sem respaldo no Estatuto da Cidade para permitir a flexibilização da legislação urbanística que seria pretensamente consolidada com o novo Plano Diretor.

! Na versão proposta pela emenda 111, os limites para flexibilização são dados, diferentemente do texto original do PL 44/2021.

? Entretanto, a OUS passa a ser aprovada pelo próprio Poder Executivo, prescindindo da aprovação de lei específica pela Câmara Municipal.

Instrumentos da Política Urbana

Áreas de Especial Interesse

No PL 44/2021

- A declaração da Área de Especial Interesse se dará através de instrumento legal específico que definirá sua abrangência, objetivos e ações específicas
- No caso de Área de Especial Interesse Social (AEIS), o PL 44/2021 já previa que seria identificada, delimitada e instituída pelo órgão municipal responsável pela política de habitação

Emenda 178

- A declaração da Área de Especial Interesse se dará através de instrumento legal específico de iniciativa do Poder Executivo que definirá sua abrangência, objetivos e ações específicas.

Emenda 174

- A identificação, delimitação e instituição de AEIS “será feita, ouvido o órgão municipal responsável pela política de habitação”

Instrumentos da Política Urbana

Áreas de Especial Interesse

- ! Pela Emenda 178, as Áreas de Especial Interesse passam a poder ser declaradas somente por ato do Poder Executivo. Contudo a LOM (art. 44, XIV) confere à Câmara a possibilidade de criar Áreas de Especial Interesse. Poderia ser um debate, mas parece depender de alteração da LOM. O PD poderia/deveria estabelecer critérios/procedimentos para criação de Áreas de Especial Interesse.
- ! Nessa seção, talvez fosse indicado ressaltar também que mudanças de parâmetros urbanísticos aplicáveis na Área de Especial Interesse devem ser instituídas por lei específica.
- ! De acordo com o texto da Emenda 173, as AEIS visam “reconhecer o direito à cidade das comunidades de baixa renda existentes (...)”. Mas na hipótese de o Poder Executivo não cumprir seu papel em tal reconhecimento, como comunidades poderão obtê-lo, se a instituição de AEIS se dará apenas por ato do Poder Executivo?

Instrumentos da Política Urbana

Áreas de Especial Interesse



A emenda 174 altera o papel do órgão responsável pela política de habitação na criação de AEIS. Talvez pudesse se considerar que tal tarefa caberia ao órgão responsável pelo planejamento urbano ou conjuntamente pelos dois órgãos. Mas o texto deixa em aberto, o que não parece adequado.

Instrumentos da Política Urbana

Áreas de Especial Interesse Social

No PL 44/2021

- Área de Especial Interesse Social – AEIS: estabelecida para viabilizar soluções habitacionais de interesse social, na qual o Município poderá adotar padrões diferenciados de exigências urbanísticas e de infraestrutura, desde que sejam asseguradas as condições de segurança, higiene e habitabilidade das habitações, incluindo equipamentos sociais, culturais e de saúde, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local, sendo dividida em duas categorias:

Emenda 173

- Área de Especial Interesse Social – AEIS: estabelecida para reconhecer o direito à cidade das comunidades de baixa renda existentes e viabilizar soluções habitacionais de interesse social, na qual o Município poderá adotar padrões diferenciados de exigências urbanísticas e de infraestrutura, desde que sejam asseguradas condições de segurança, higiene e habitabilidade das habitações, incluindo equipamentos sociais, culturais e de saúde, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local, sendo dividida nas seguintes categorias:

Instrumentos da Política Urbana

Áreas de Especial Interesse Social

No PL 44/2021

- Prevê dois tipos de AEIS, sendo uma de áreas ocupadas e outra de áreas vazias ou subutilizadas. As AEIS 2 – aquelas de áreas vazias ou subutilizadas – são assim classificadas de acordo com o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social – PMHIS.

Emenda 173

- Remete também para o PMHIS as AEIS 1 – aquelas de áreas ocupadas.

- Porém, cria um terceiro tipo de AEIS, que engloba todas as áreas ocupadas por população de baixa renda não demarcadas como AEIS 1 ou ZEIS, mas identificadas no SABREN – Sistema de Assentamentos de Baixa Renda do Município ou como aglomerado subnormal do IBGE, além dos conjuntos habitacionais.

Instrumentos da Política Urbana

Áreas de Especial Interesse Social

- ! A alteração dos tipos de AEIS deveria ter menções sobre critérios para inclusão/exclusão de uma área no SABREN e prazo para elaboração/revisão do PMHIS, uma vez que a instituição de AEIS passa a estar vinculada a esses dois instrumentos
- ! Subentende-se que todas as comunidades hoje incluídas no SABREN são AEIS 3. Mas para não haver dúvidas, o Plano Diretor deveria relacionar tais comunidades em um de seus anexos e na impossibilidade de mapeá-las estabelecer prazo para tal providência.

Instrumentos da Política Urbana

Zonas de Especial Interesse Social

No PL 44/2021

- Prevista como um tipo de zona do zoneamento urbano para demarcar áreas de favelas com mais de 500 domicílios, “cujas características de ocupação não permitem a consideração do lote como referência para o estabelecimento dos parâmetros urbanísticos”. Distingue como ZEIS 2 aquelas “situadas em áreas sujeitas a regime de proteção ambiental de uso sustentável”.

Emenda 172

- Mantém conceitos similares, porém exclui a referência ao número de domicílios para se demarcar uma área como ZEIS.

Instrumentos da Política Urbana

Zonas de Especial Interesse Social

✓ A exclusão à referência à quantidade de domicílios para classificação como ZEIS parece correta.

! Não fica claro no texto da lei – seja no original, seja no com emendas – se após as intervenções em uma AEIS e definições dos critérios urbanísticos próprios elas se equiparam a ZEIS.

! No fundo, não parece haver diferenças significativas entre AEIS e ZEIS, pois os dois tipos de áreas devem ser objeto de intervenção pública e instaurar regime urbanístico específico. A diferença ficaria na questão de ter ou não o lote como referência para aplicação de parâmetros urbanísticos.

! O problema de não equiparar AEIS e ZEIS é saber o que ocorre ao final das ações públicas de intervenções urbanísticas e da conclusão da regularização fundiária. Essas áreas perdem o caráter de interesse social e passam a estar no mercado agora regularizadas?

Instrumentos da Política Urbana

Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

No PL 44/2021

- Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU serão aplicados com base nos objetivos, diretrizes, ações estruturantes, programas e projetos urbanísticos e ambientais integrantes ou decorrentes do Plano Diretor conforme as seguintes prioridades:

Emenda 169

- Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU prioritariamente serão aplicados com base nos objetivos, diretrizes, ações estruturantes, programas e projetos urbanísticos e ambientais integrantes ou decorrentes do Plano Diretor conforme as seguintes prioridades:

? A introdução da palavra “prioritariamente” indica que recursos do FMDU poderão, eventualmente, não ser aplicados de acordo com o Plano Diretor.

Instrumentos da Política Urbana

Estudo de Impacto de Vizinhança

No PL 44/2021

- É previsto o instrumento, com algumas definições conceituais para sua aplicação e a previsão de três tipos de Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV), a serem adotados de acordo com a localização e complexidade dos empreendimentos.

Emenda 181

- Altera completamente o texto original, eliminando as definições conceituais e os três tipos de EIV.
- Estabelece que o EIV será exigido apenas para empreendimentos “superiores a 80.000.000m² (oitenta mil metros quadrados) de Área Total Construída (ATC) e causadores de impacto na qualidade de vida da população”.
- Remete para regulamentação posterior, pelo Poder Executivo, “os empreendimentos passíveis do estudo por serem potencialmente causadores de impacto de vizinhança”
- A justificativa apresentada é de que:

“A emenda pretende aprimorar a redação do Projeto de Lei Complementar nº 44/2021”.

Instrumentos da Política Urbana

Estudo de Impacto de Vizinhança

! Durante as audiências, por diversas vezes, os representantes do Poder Executivo relataram que tinha sido formada uma comissão do COMPUR para rever o texto do EIV no Plano Diretor, visando aprimorar o desenho do instrumento. Seria importante esclarecer se a Emenda 181 é resultado do trabalho da referida comissão e, se for o caso, apresentado o parecer do COMPUR a respeito.

? A previsão de que apenas empreendimentos com mais de 80.000m² serão passíveis de EIV chama atenção, pois dependendo do local onde se situem e do tipo de atividade podem ter potencial impacto muito distinto.

? A regulamentação posterior repete soluções anteriores do Rio de Janeiro, indo contra a defesa que sempre se fez do PLC 44/2021 de que trazia todos os instrumentos regulamentados, em condições de aplicação.

Transferência do Direito de Construir

- Sem alteração no texto original do PLC 44/2021

Operação Urbana Consorciada

- Apenas uma pequena alteração de redação

Direito de Preempção

- Sem alteração no texto original do PLC 44/2021

Readequação do Potencial Construtivos no Lote

- Ajustes de texto e alterações pontuais

Operação Interligada

- Sem alteração no texto original do PLC 44/2021.



AUDIÊNCIA PÚBLICA

19/04

ANÁLISE DAS PROPOSTAS DE EMENDAS DO PODER EXECUTIVO Área de Planejamento 1

Bairros: Saúde, Gamboa, Santo Cristo, Caju, Centro, Lapa, Catumbi, Rio Comprido, Cidade Nova, Estácio, São Cristóvão, Mangueira, Benfica, Vasco da Gama, Paquetá e Santa Teresa.

1. **Destaques das ações estruturantes propostas para a AP 1 no Anexo IB.**
2. **Comparação entre o potencial construtivo proposto no PLC original e nas propostas de emenda**
3. **Comparação entre o zoneamento e os gabaritos propostos no PLC original e nas propostas de emenda**
4. **Análise dos conteúdos propostos especificamente sobre a AP1 e sobre alguns bairros no Título V.**
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.



A inclusão de referências a leis vigentes de forma parcial traz algumas dificuldades de compreensão da redação devido a divergências de conteúdos e das nomenclaturas adotadas no texto original do PLC e no proposto da emenda.

Emenda 214 – Destaques AP1

Criar circuito turístico e cadeia produtiva local envolvendo os ícones potenciais da região da VII RA – Quinta da Boa Vista, Observatório Nacional, Centro de Tradições Nordestinas, Museu 1º Reinado, Museu Militar Conde de Linhares, Igreja de S. Cristóvão, Estádio de S. Januário, CADEG, restaurantes, dentre outros.

Produzir **Habitação de Interesse Social** em São Cristóvão, Benfica e Vasco da Gama.

Implantar trecho do **Corredor Transuburbana** entre Jardim Sulacap e São Cristóvão e entre a Rua Visconde de Niterói e Rua Francisco Eugênio (Estação Leopoldina) através de VLT ou BRT elétrico.

AÇÕES ESTRUTURANTES POR ÁREA DE PLANEJAMENTO

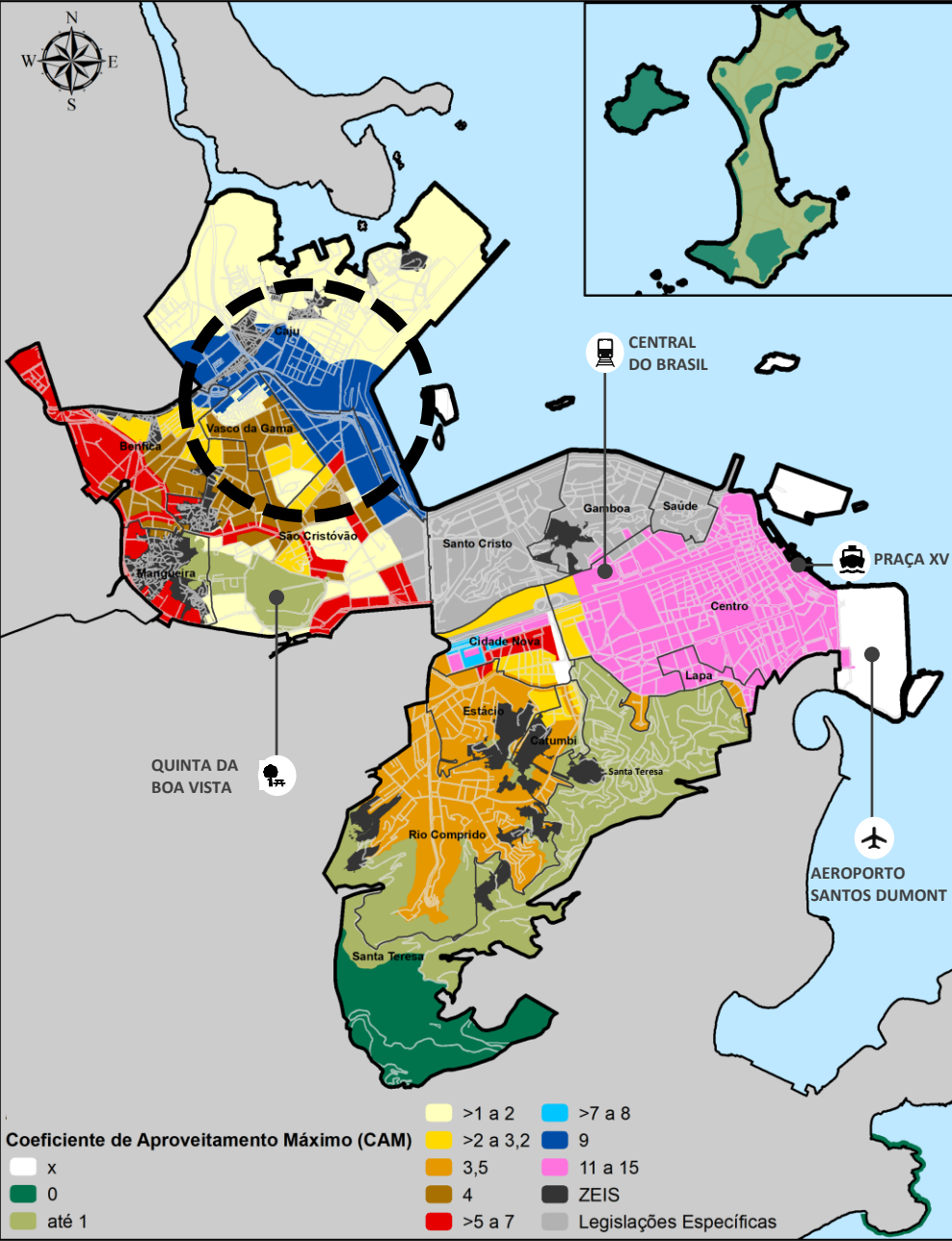
Reurbanizar **centros de bairro** ao longo da via férrea com projetos de infraestrutura verde, acessibilidade universal, foco no pedestre e aterramento da rede aérea.

Realizar a reurbanização da Av. Paulo de Frontin (sob o viaduto).

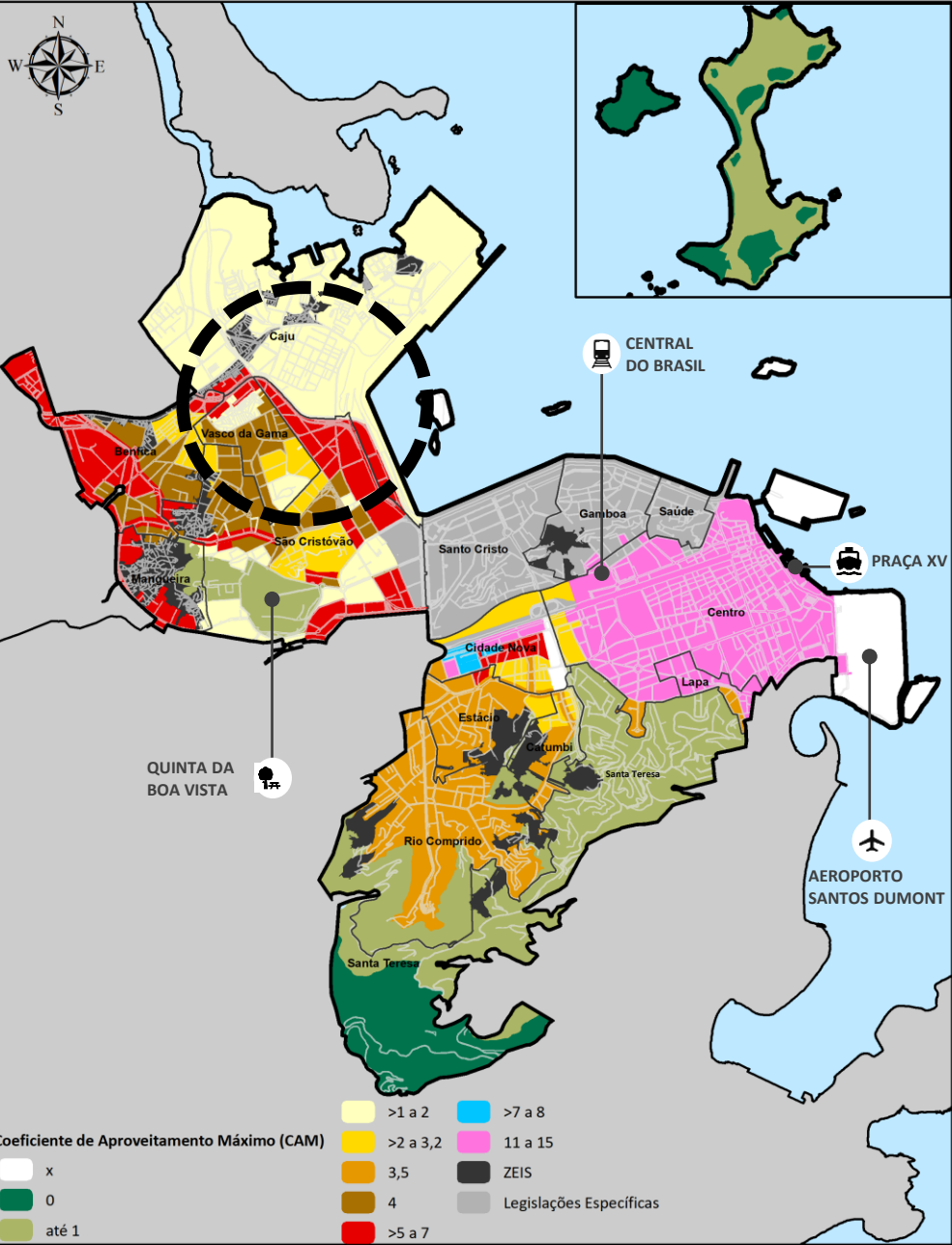
Promover a reurbanização com intervenções no logradouro e na estrutura do Elevado Paulo de Frontin

Promover a reestruturação do desenho urbano nos polos gastronômicos - vias-parque com foco no pedestre.

PLC ORIGINAL



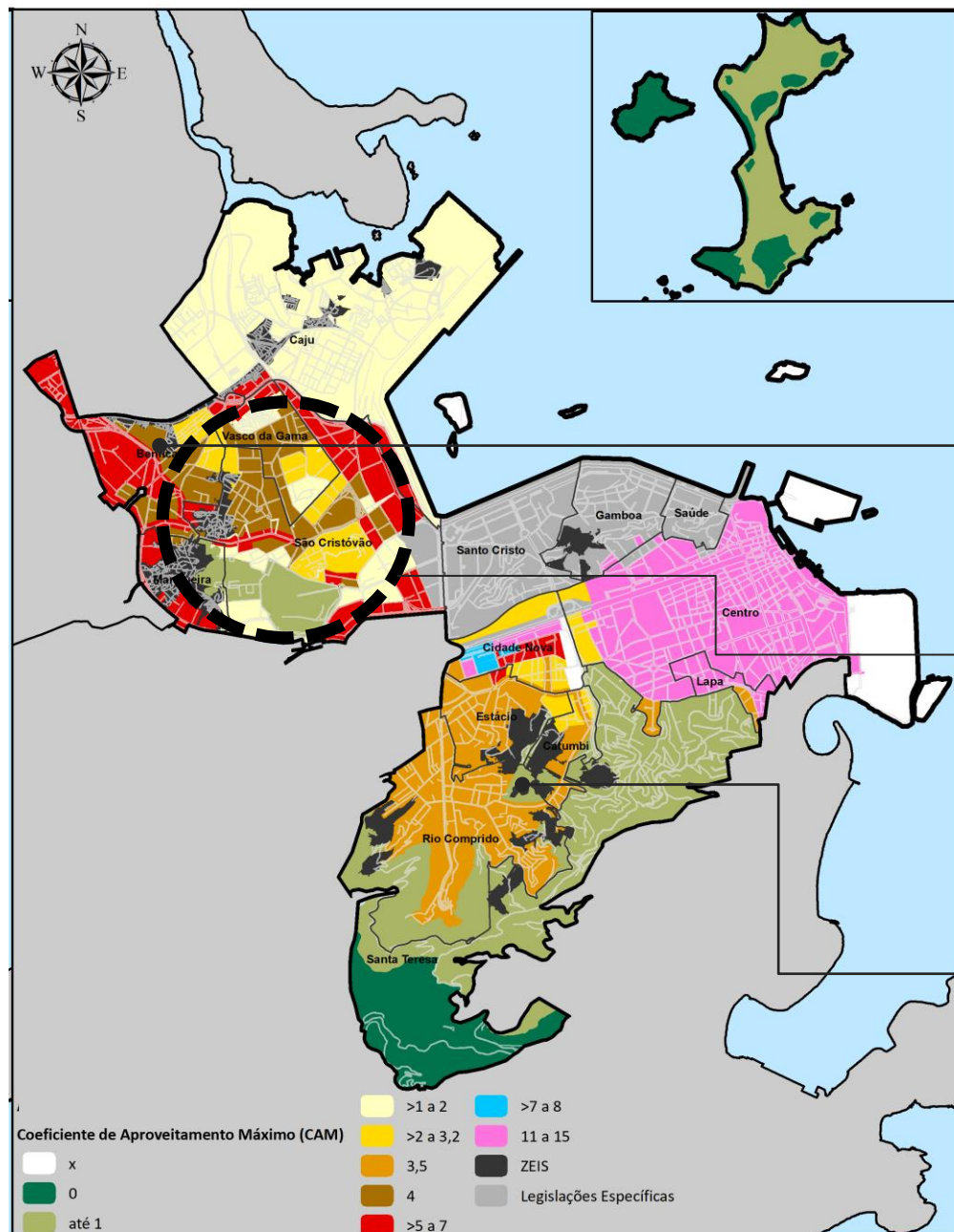
EMENDAS Nº 1 E Nº 216



POTENCIAL
CONSTRUTIVO
(Principais mudanças)

Isenção da
OODC na AP1

CAM da área
correspondente
à ZFU (extinta)
é reduzido de 9
para 5,5,
chegando a 2 na
região do Caju

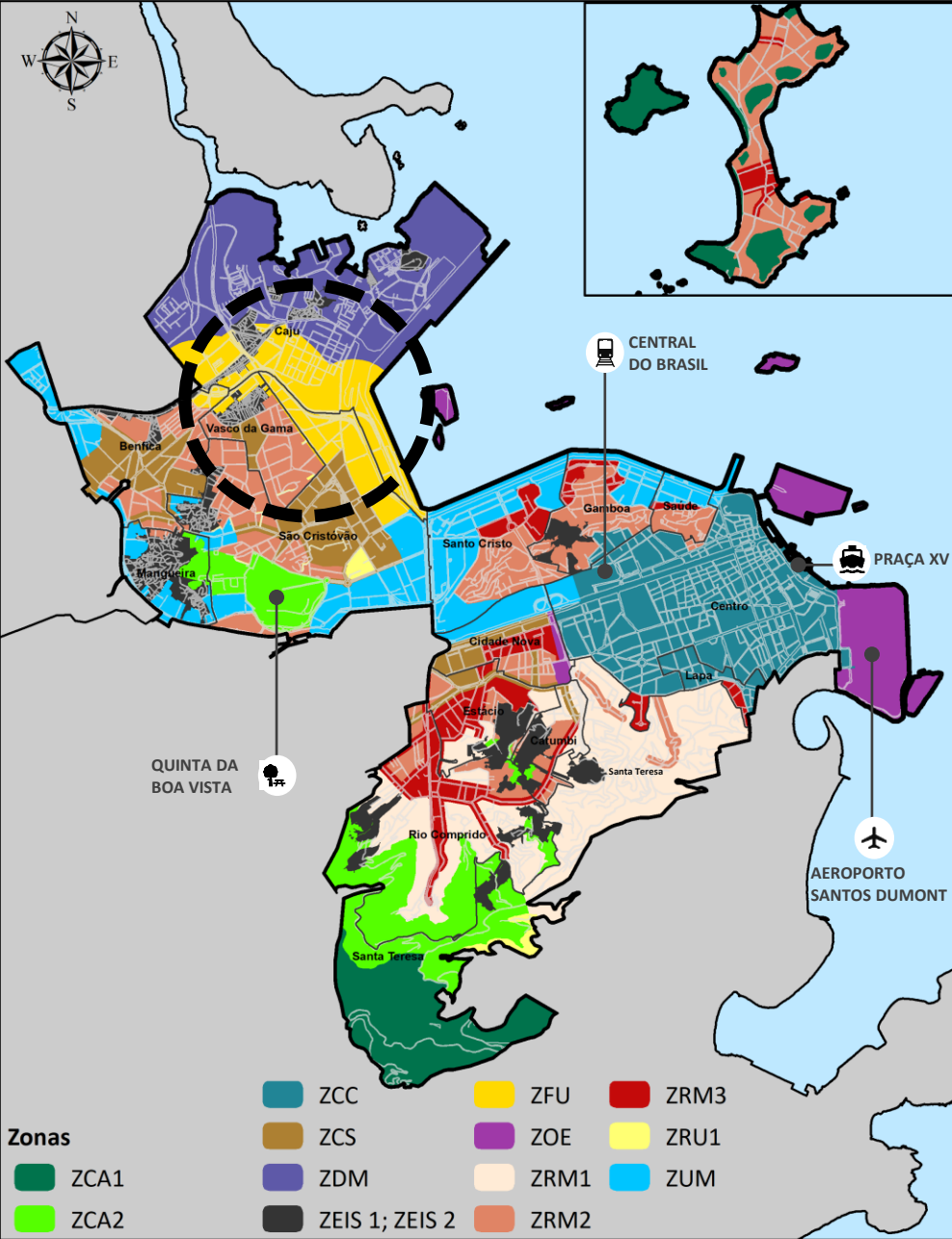


Em Benfica (trecho próximo à Av. Dom Helder Câmara) o CAM passa de 3 para 4.

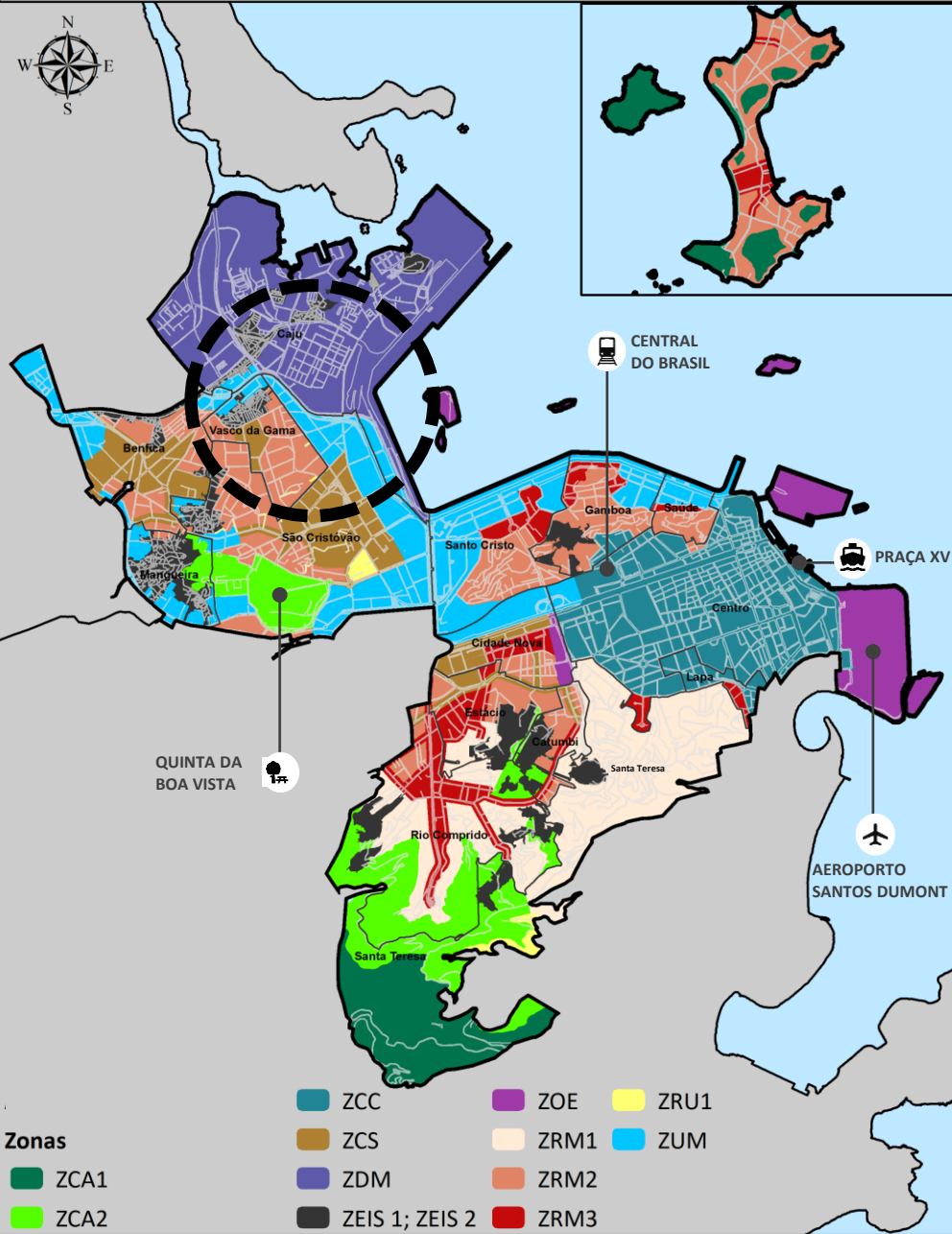
Em São Cristóvão, nas zonas onde o CAM máximo era 7, redução para 5,5, voltando ao índice máximo hoje determinado pelo PEU São Cristóvão (LC 73/2004). Ao longo da R. Fonseca Teles, o CAM é reduzido de 7 para 3. Porém permanece a predominância do CAM 4 em alguns bairros conforme PLC original, enquanto pelo PEU a predominância do IAT está na faixa de 2 a 3,2.

No Estácio, Cidade Nova e parte baixa do Catumbi houve algumas alterações no CAM, com ajustes para maior ou menor. Em parte do alto Catumbi, o CAM é reduzido de 3,5 para 0,1 em virtude de alteração de zonas.

PLC ORIGINAL



EMENDAS Nº 1 E Nº 216



ZONEAMENTO e GABARITO

(Principais mudanças)

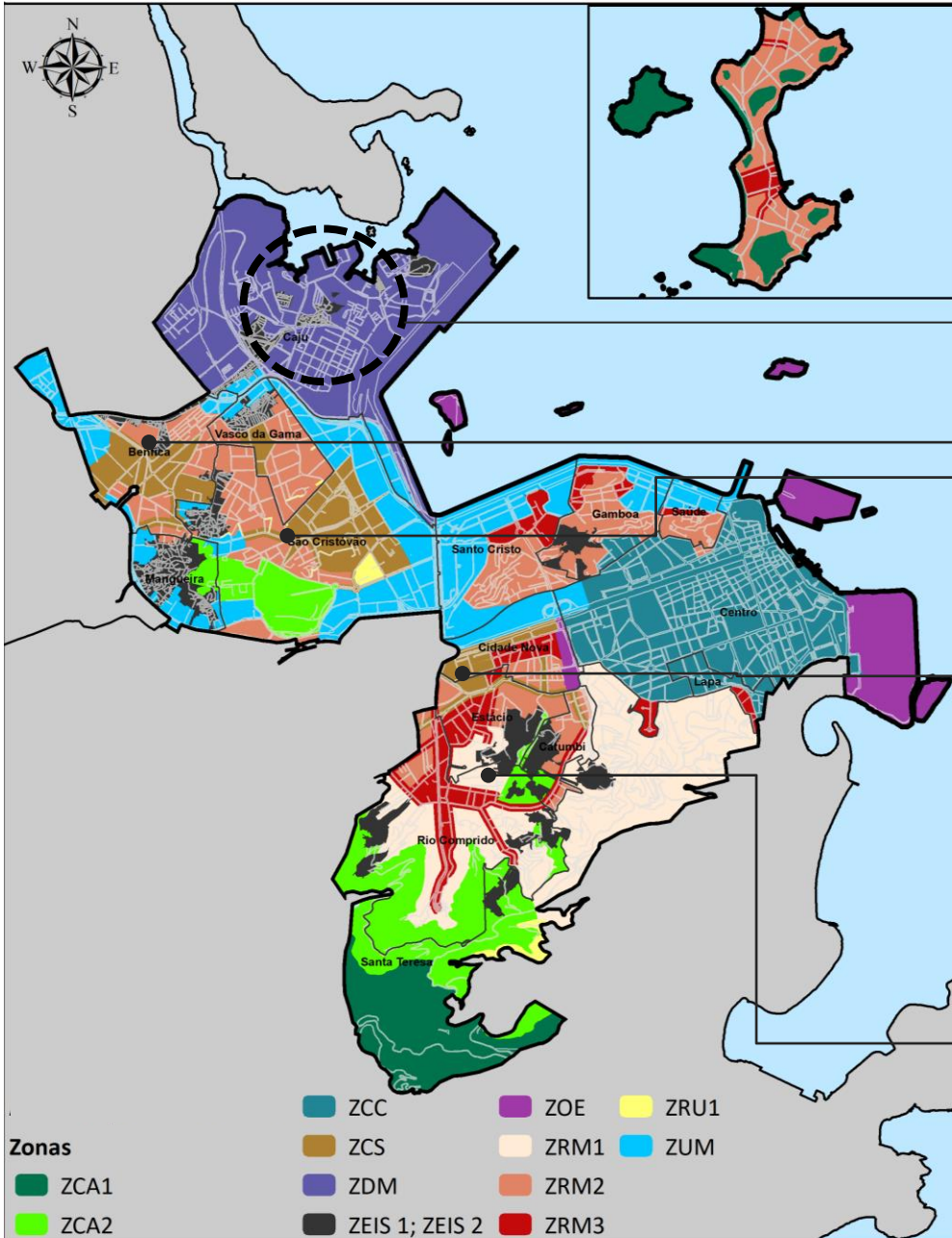
Extinção da Zona Franca Urbanística (ZFU)

O trecho da ZFU em São Cristóvão passa a ser Zona de Uso Misto (ZUM) e o trecho no Caju Zona de Desenvolvimento Municipal (ZDM);

O gabarito passa de 25 para 22 (na ZUM) e 8 pavimentos (na ZDM)

PROPOSTAS DE EMENDA Nº 1 E Nº 216

ZONEAMENTO e GABARITO (Outros destaques)



ZDM (na área do Caju) o gabarito passa de 15 para 8 pav.

Benfica (próx. à Av. Dom Helder Câmara) gabarito passa de 3 para 4 pav.

R. Fonseca Teles gabarito passa de 13pav (afast) e pav. (não afast) para 4 pav. no geral

Trecho da Cidade Nova gabarito máximo passa de 21 para 15 pav. Trecho da Cidade Nova gabarito passa de 3 para 7 pav. nas edificações não afastadas das divisas

Parte da ZRM2 da região Estácio/Catumbi passa a ZRM1 e parte é incorporada à ZCA2

No geral há redução da intensidade de usos comerciais, de serviços e industriais, com algumas áreas de ZRM3 passando a ZRM2 e de ZRM2 passando a ZRM1.

Em Santa Teresa, Catumbi, Estácio e Rio Comprido houve, no geral, poucas alterações no gabarito, com ajustes para maior ou menor.

No bairro de Fátima o gabarito das edificações afastadas é reduzido de 15 para 11 pavimentos e o das não afastadas cresce de 6 para 11 pavimentos

CAPÍTULO V - DAS CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO

Criação da Seção IV - Das Condições específicas para a Área de Planejamento 1 - AP1

ESTACIONAMENTOS: Altera regras gerais para estacionamento: exclui usos não residenciais da redução de número de vagas por proximidade de meio de transporte público (metro, BRT, trem); não prevê condições especiais por proximidade com barca. Regras específicas para estacionamento na II RA (Centro), área da OUC do Porto, XXI (Paquetá) e XXIII RA (Santa Teresa).

TERRENOS EM ENCOSTA: Estabelece limite de profundidade para terrenos em encostas – I (Portuária), XXI (Paquetá) e XXIII RA (Santa Teresa) de 15m.

CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO ESPECÍFICAS: Condições especiais em parte da Cidade Nova- isenta afastamento frontal desde que sejam projetadas galerias de pedestres

SANTA TERESA– Emendas PLC x Decreto 5050/85

- Condições de ocupação diferenciadas para Santa Teresa, transpondo parte do Dec. 5050/1985:
 - Na proposta de emenda, as exceções para a Santa Teresa (antes destacadas nas notas do anexo XXII) passam para uma seção específica sobre o bairro no texto da lei.
 - Todo o bairro passa a ser ZRM1. As exceções quanto a usos comerciais e serviços em determinadas ruas são dadas nesta nova seção criada sobre o bairro (traz conteúdo do Dec. 5050/1985). **Mas o enquadramento de usos e atividades será regulamentado posteriormente por decreto.**

PAQUETÁ – Emendas PLC x Decreto 322/76

- Condições de ocupação diferenciadas para Paquetá, transpondo parte do Decr. 322/1976. Por exemplo:
 - áreas não passíveis de ocupação
 - área de permeabilidade maior
 - proíbe abertura de logradouros
 - proíbe “derrubada de árvores sem a prévia autorização do órgão municipal competente” **(o que já é proibido em qualquer lugar da cidade);**
 - prevê alimentação de postes por linha subterrânea **(o que já é previsto nas disposições finais)** e número máximo de unidades.

São Cristóvão - Emendas PLC x PEU

A revogação parcial do PEU São Cristóvão dificulta a compreensão do Plano Diretor e pode gerar eventuais conflitos de interpretação da legislação, tais como:

- **Art. 10 a 12 e 50:** dispõem sobre as AEIS, que no PLC são ZEIS; determinam diretrizes de ocupação, equivalência a zoneamento revogado e mencionam parâmetros dos Anexos 5 a e 5b, revogados.
- **Art. 34:** Trata das exceções do afastamento frontal. Não é revogado, mas replicado na Emenda nº 195.
- **Art. 53:** Dá parâmetros urbanísticos para a ZCA-SC (Zona de Conservação Ambiental), que não existe no PLC. Além disso, tais parâmetros são definidos nos Anexos 5 a e 5b, que são revogados.
- **Anexos 3a e 3b:** não são revogados, mas dispõem sobre o zoneamento, que redefinido no Plano Diretor (Anexo XXIII do PLC 44/2021)

O ideal seria trazer para o PD o que se pretende manter do PEU São Cristóvão e revogar integralmente a lei. Alternativamente, seria recomendável citar expressamente o que permanece em vigor da LC73/2004.

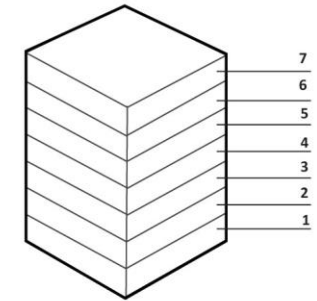
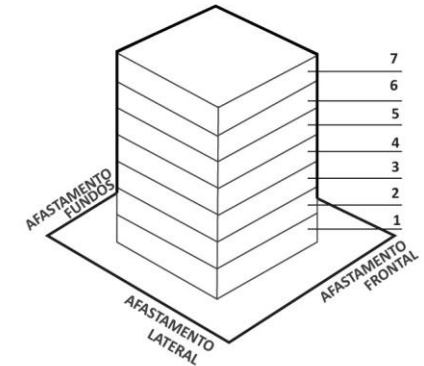
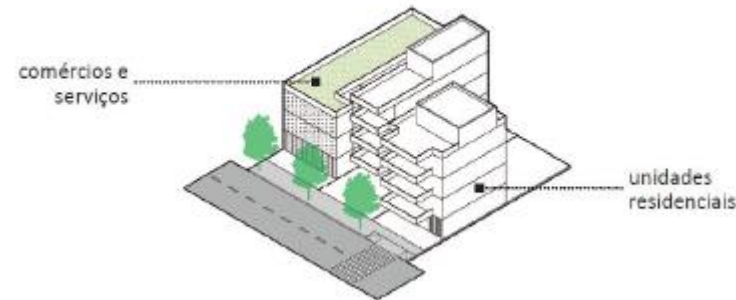
São Cristóvão - Emendas PLC x PEU

A Emenda nº 213 revoga parcialmente o PEU (LC73/2004), que trazia especificidades não contempladas pelo atual texto em análise, tais como:

- Consulta ao órgão de tutela da APAC em casos de remembramento;
- Situações de impacto determinadas para exigência de RIV ou EIA/RIMA → **A proposta original trazia algumas definições e classificações para o EIV em todo o município, mas a proposta de emenda do instrumento esvaziou ainda mais seu conteúdo.**
- Algumas condições diferenciadas de afastamento frontal em situações específicas (além das incluídas nas emendas e mantidas no texto da LC 73/2004).
- Exigência para licenciamento de edificações de parecer prévio do órgão gestor do sistema de drenagem, para definição da cota de soleira em área específica
- Exigência de vagas diferenciadas para pequenos grupamentos, e permissão de atendimento das vagas em local a até 500m
- Limitação de número de unidades de grupamentos em área específica
- Benefício de ATE em caso de substituição de galpões por outras edificações

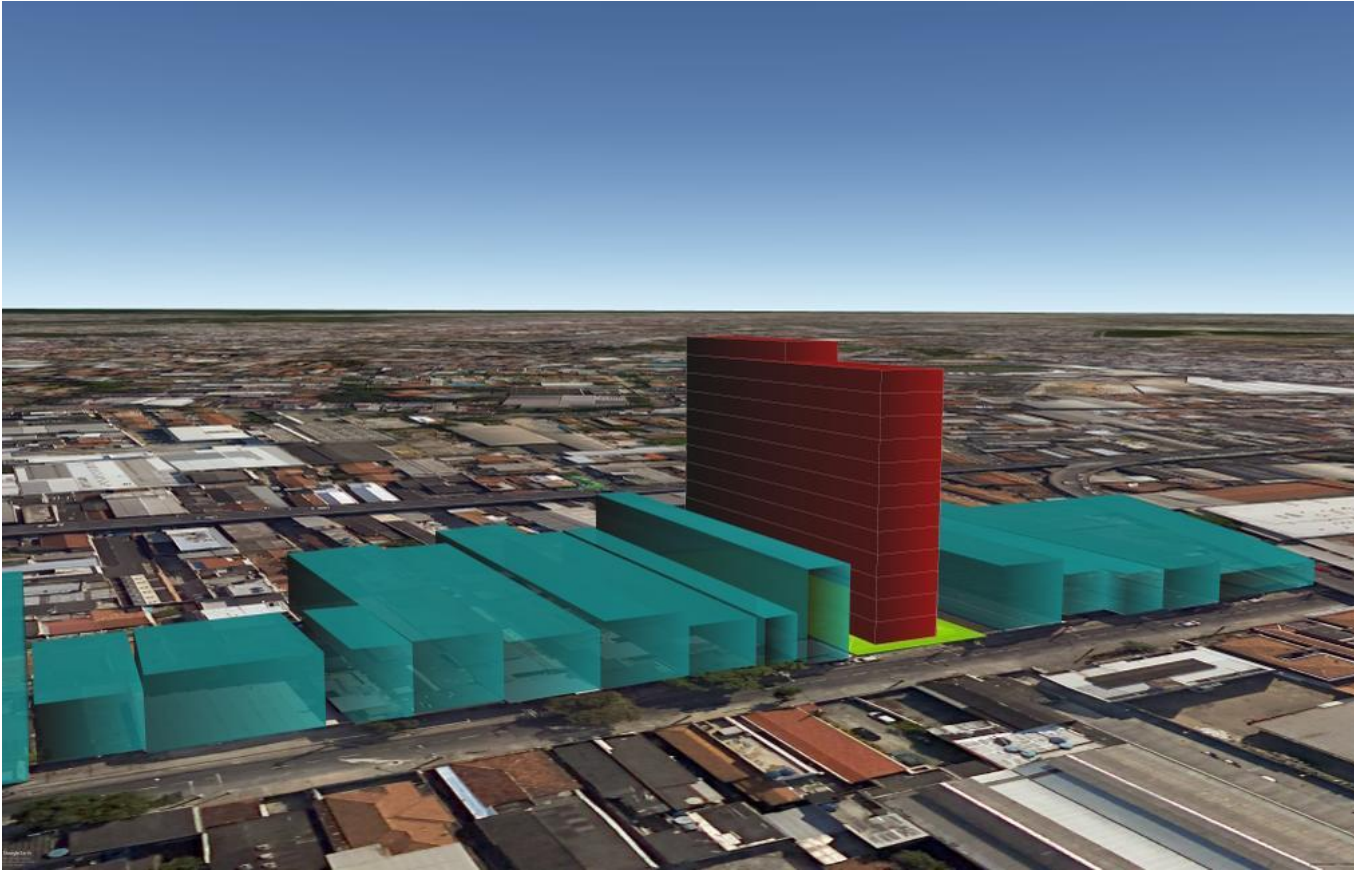
Parâmetros

- **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 São Cristóvão



Terreno na Rua Sá Freire

Terreno: 23,00 x 65,00 m = 1.495 m²

LEGISLAÇÃO VIGENTE:

ZUM 2

IAT= 5,5

ATE máx= 8.222 m²

T.P= 15 %

Af. Frontal= 3 m

Gab. afastado das divisas: 12 pavimentos + PUC na cobertura / H= 39,50 m

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

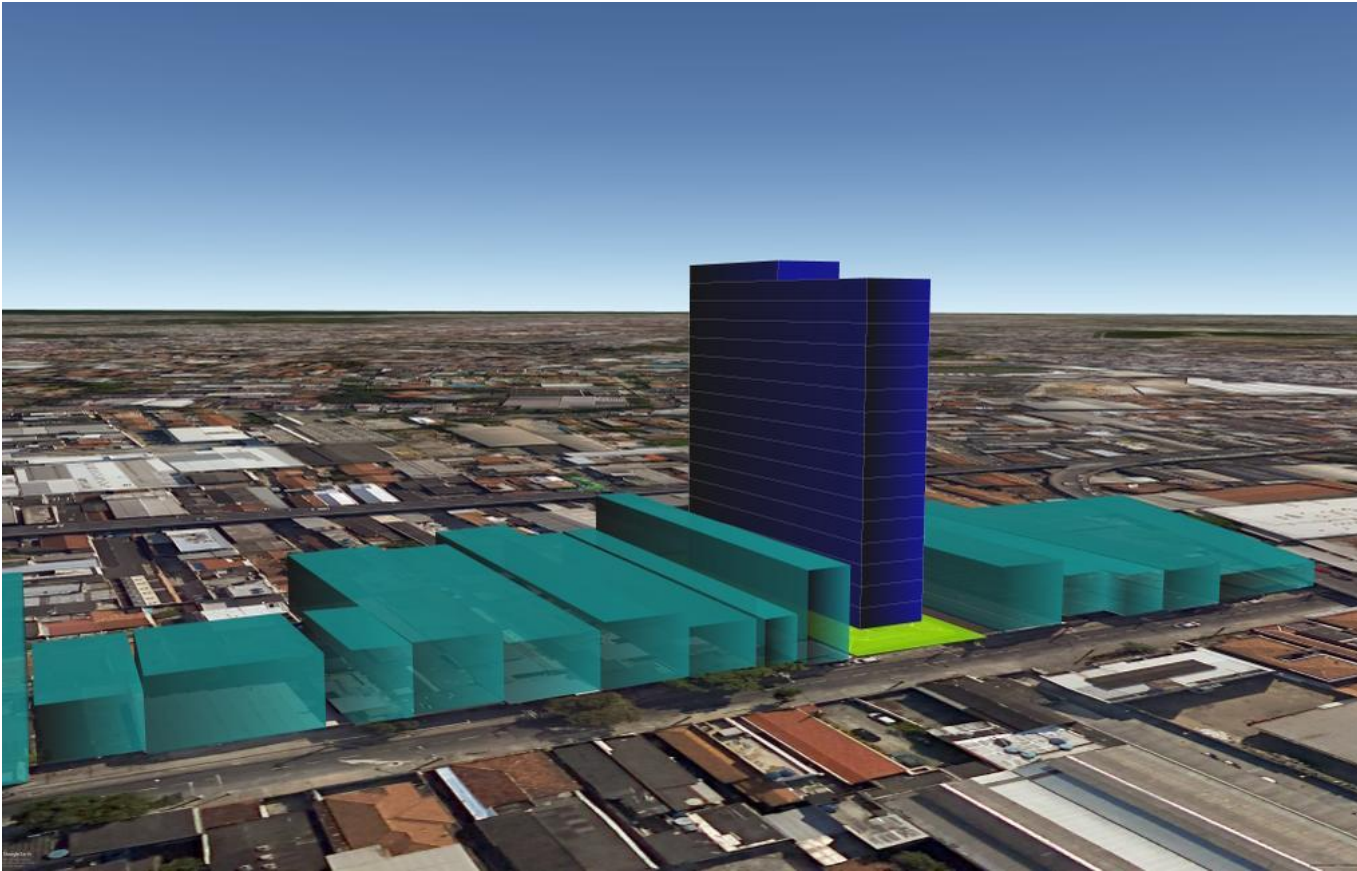
12 pavimentos + PUC na cobertura

Af. Lateral= 6,50/2,50m Af. Fds=10 m

T.O. = 49%

ATE = 8222 m² (11pav. tipo+ pav. de acesso, estacionamento e unidades)

Exemplo de terreno em São Cristóvão



Pelo texto original do PLC, o potencial construtivo era alto, porém limitado pelos demais parâmetros.

Terreno na Rua Sá Freire

NO PLC 44/2021

ZFU

CAM= 9

ATE máx.= 13.455m²

TO= 70%

Af. Frontal= 5/14 m

Gab. afastado das divisas : 25 pavimentos/ H= 76 m

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

Lâmina: 12,55x47,05= 590,47 m²

(15 pavimentos tipo+ PUC na cobertura +acesso/estacionamento)

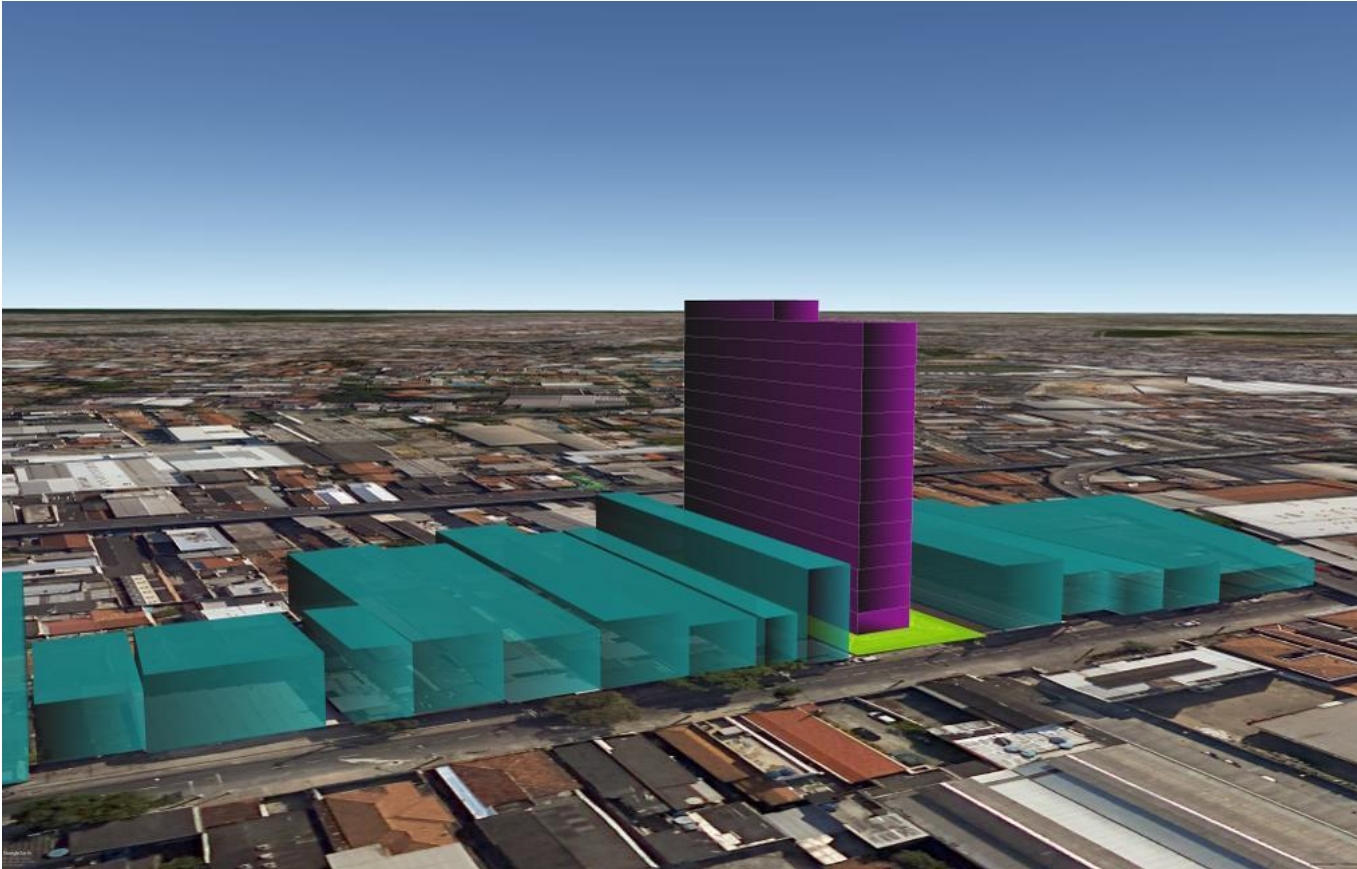
Af. Lateral= 7,95/2,50m Af. Fds=7,95 m

Af. Frontal= 10 m

T.O. = 39,5%

ATE = 8857 m²

Exemplo de terreno em São Cristóvão



Terreno na Rua Sá Freire

EMENDAS MENSAGEM 65/2022

ZUM F

CAM= 5,5

ATE máx.= 8.222 m²

TO= 70%

Af. Frontal= 3/10 m

Gab. afastado das divisas: 22 pavimentos + PUC na cob./ H= 67 m

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

Lâmina: 10,28x50,64= 520,60 m² (13 pavimentos tipo +PUC na cobertura + Acesso/estacionamento)

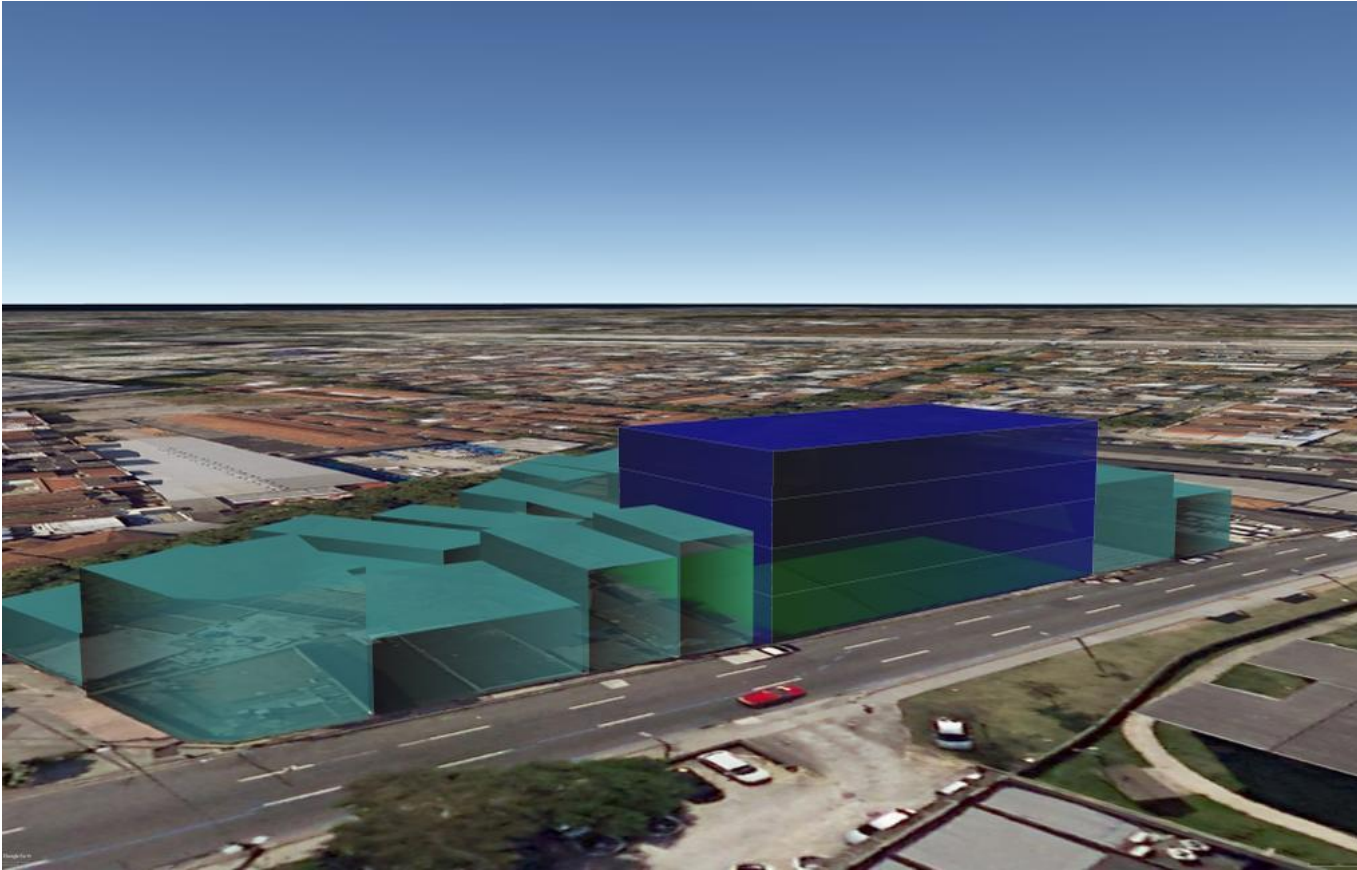
Af. Lateral/fds-6,36 Frontal= 8 m

T.O. = 34,8%

ATE = 6247 m²

Embora com índices semelhantes, o aproveitamento nas condições da Emenda apresentada é menor. Nas duas outras simulações adotou-se o afastamento lateral mínimo de uma das divisas, conforme previsto no COES (LC 198/2019), sem abertura de vão (2,50 m). A Emenda Aditiva 53 dispõe que o afastamento lateral é sempre 1/5 da altura, havendo ou não abertura de vãos. Outra diferença da Mensagem em relação ao PLC é o afastamento frontal, maior na ZFU do que nas outras zonas.

Exemplo de terreno no Estácio



Terreno na Rua Frei Caneca
30,00 x 30,50 m= 915 m²

LEGISLAÇÃO VIGENTE (DECR. 10040/1991)

ZRM 2

IAT= 3,2

ATE máx= 2928 m²

Sem T.O.

Linha de fachada

Gab afastado ou não das divisas: H= 12 m

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

Lâmina: 30x24,40= 732 m²

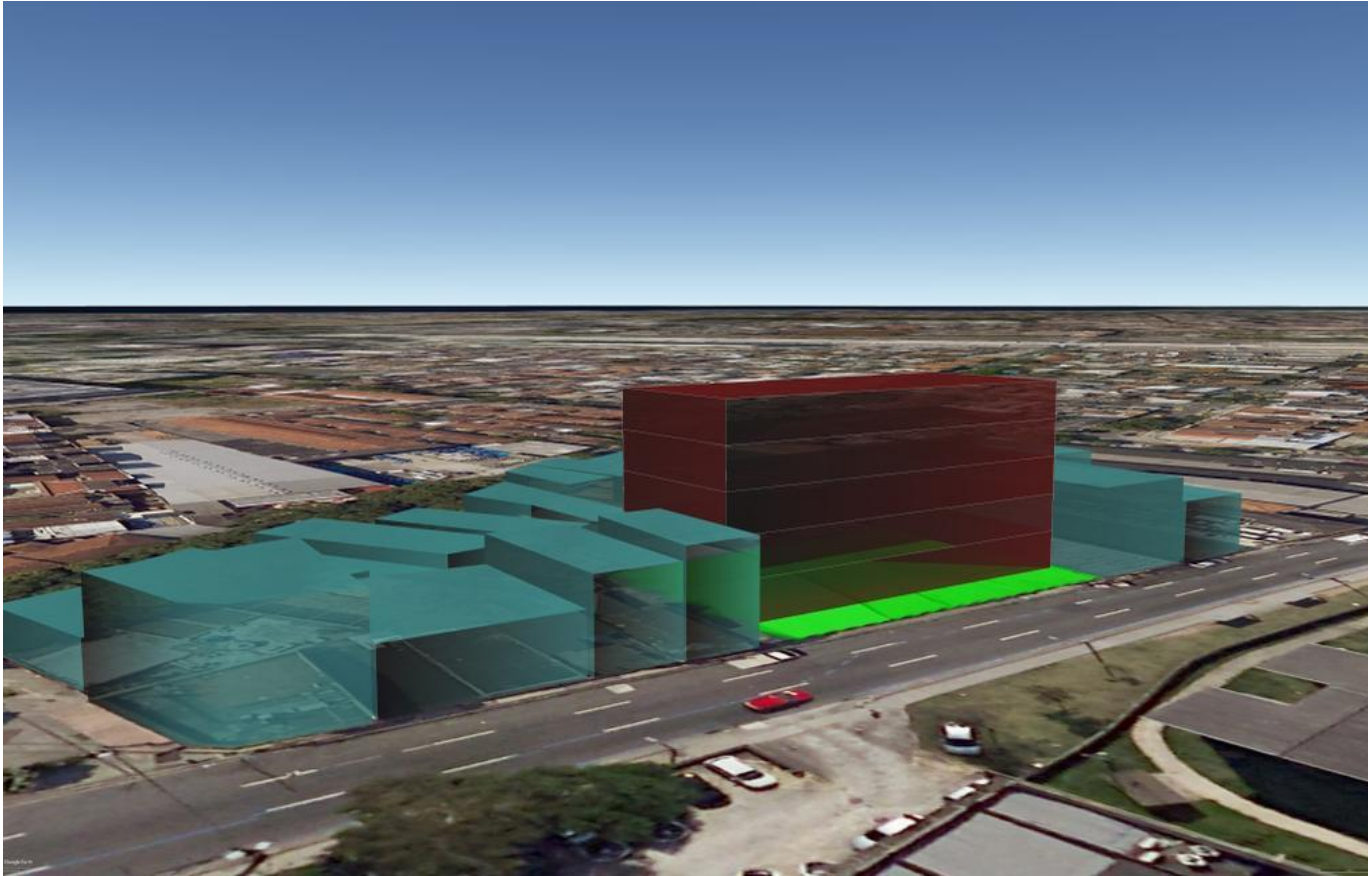
4 pav.

Af. Fds=6,10 m

T.O. = 80%

ATE = 2928 m²

Exemplo de terreno no Estácio



O texto original do PLC alterava pouco o potencial construtivo e adicionava 1 pavimento à altura máxima permitida

Terreno na Rua Frei Caneca

NO PLC 44/2021

ZCS N

CAM= 3,5

ATE máx.= 3.202,50 m²

TO= 70%

Af. Frontal= 3 m

Gab. afastado ou não das divisas: 5 pav./H= 16 m

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

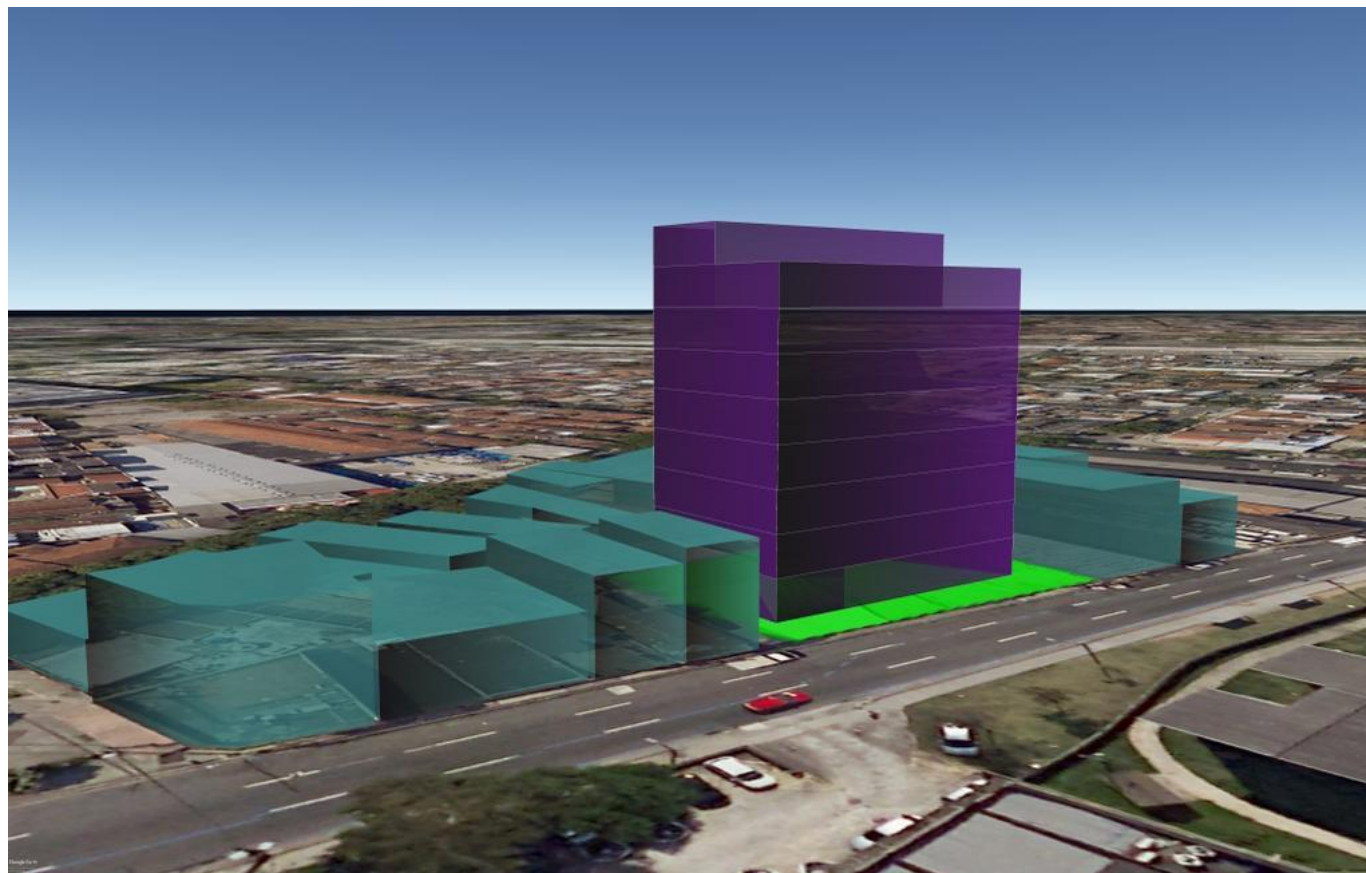
Lâmina: 30x21,35= 640,50 m² (5 pav. não afastados das divisas)

Af. Fds=6,15 m

Af. Frontal= 3 m

T.O. = 70%

ATE = 3.202,50 m²



Terreno na Rua Frei Caneca

EMENDAS MENSAGEM 65/2022

ZCS F

CAM= 3,5

ATE máx.= 3.202,50 m²

TO= 70%

Af. Frontal= 3/5 m

Gab. afastado das divisas: 7 pav. + PUC na cobertura H= 22 m/
não afastado das divisas: 5 pav. H= 16 m

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

Lâmina: 22,58x21,79= 492,02 m²

7 pavimentos (sendo 1 Acesso/estacionamento e unidades)+ PUC na cobertura

Af. Lateral/fds= 3,71 Af. Frontal= 5 m

T.O. = 53,77%

ATE = 3.202,50 m²

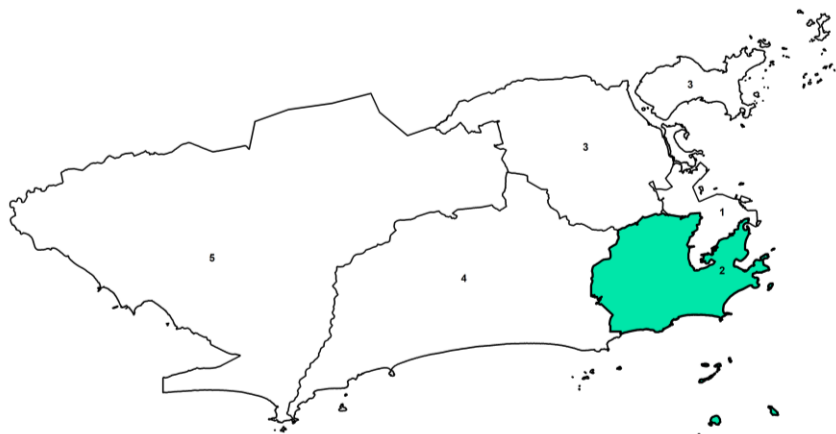
Embora com o mesmo CAM a alteração no gabarito permite edificações mais altas com a mesma ATE. Em relação à legislação atual o gabarito da emenda aumenta significativamente, embora com índice de potencial construtivo semelhante



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



AUDIÊNCIA PÚBLICA

26/04

ANÁLISE DAS PROPOSTAS DE
EMENDAS DO PODER EXECUTIVO
Área de Planejamento 2

Bairros R.P. 2.1: Flamengo, Glória, Laranjeiras, Catete, Cosme Velho, Botafogo, Humaitá, Urca, Leme, Copacabana, Ipanema, Leblon, Lagoa, Jardim Botânico, Gávea, Vidigal, São Conrado, Rocinha.

Bairros R.P. 2.2: Alto da Boa Vista, Andaraí, Grajaú, Maracanã, Praça da Bandeira, Tijuca e Vila Isabel.

1. **Destaques das ações estruturantes propostas para a AP 2 no Anexo IB.**
2. **Comparação entre o potencial construtivo proposto no PLC original e nas propostas de emenda**
3. **Comparação entre o zoneamento e os gabaritos propostos no PLC original e nas propostas de emenda**
4. **Análise dos conteúdos propostos especificamente sobre a AP2 e sobre alguns bairros no Título V.**
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 várias divergências entre o conteúdo da proposta de emenda (tanto no texto quanto nas tabelas em relação ao material georreferenciado disponibilizado no SIURB).

Emenda 214 – Destaques AP2

Implantar **sistema de tratamento e reuso nos tanques de retardo (“piscinão”)** da **Praça da Bandeira / Praça Varnhagen/ Praça Niterói.**

Implementar **o Plano de Manejo do Monumento Natural dos Morros do Pão de Açúcar e da Urca.**

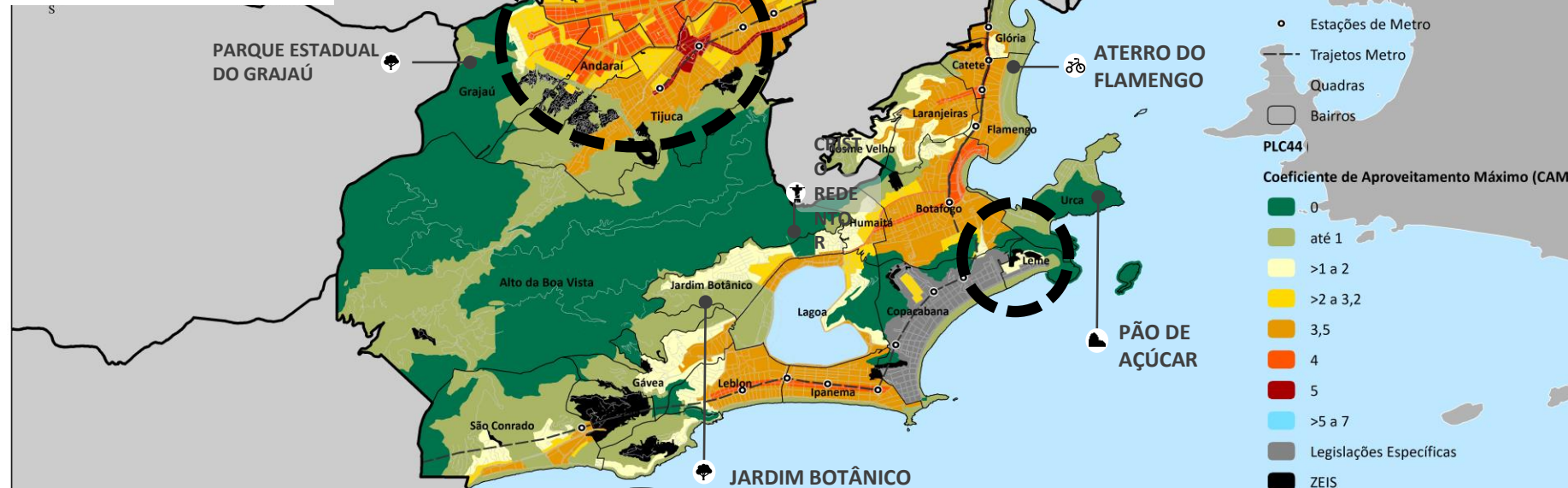
Implementar **projeto de reurbanização e melhoria da acessibilidade à estação de metrô da Rocinha/São Conrado.**

AÇÕES ESTRUTURANTES POR ÁREA DE PLANEJAMENTO

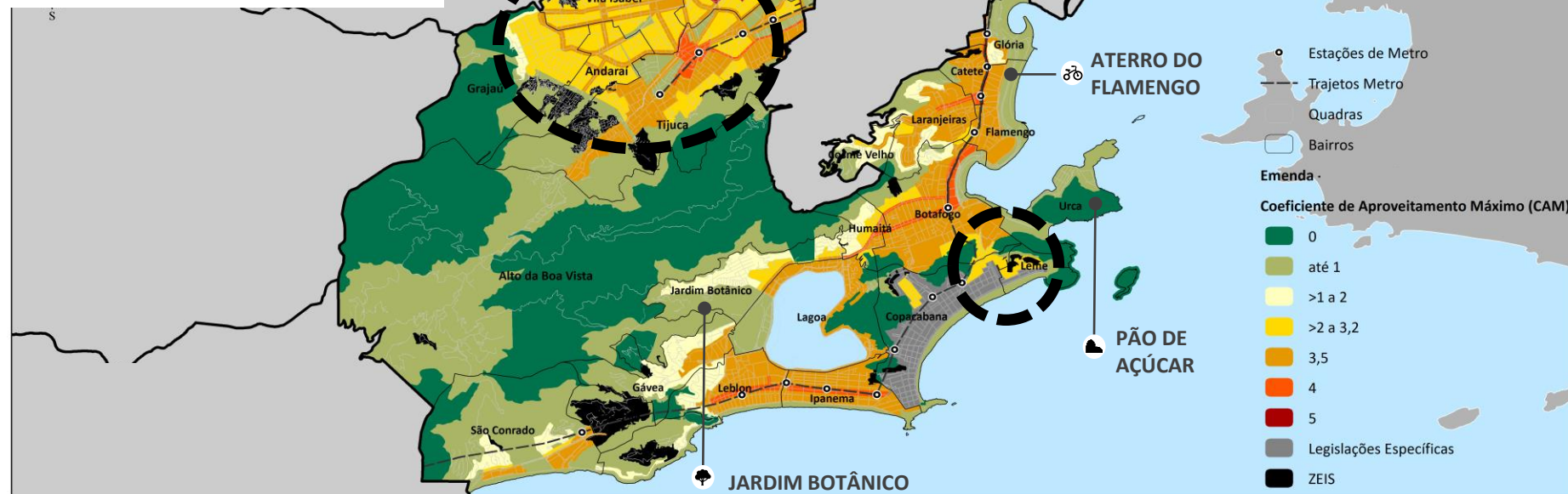
Eliminar enchentes na bacia do **Rio Berquó/ Rio da Carioca/ Rios Cabeças e Macacos.**

Promover a **integração física entre complexo esportivo do Maracanã – Estação ferroviária – Estação metroviária - Quinta da Boa Vista** – com foco no pedestre, esportistas e usuários de transporte público.

PLC ORIGINAL



EMENDAS Nº 1 E Nº 216

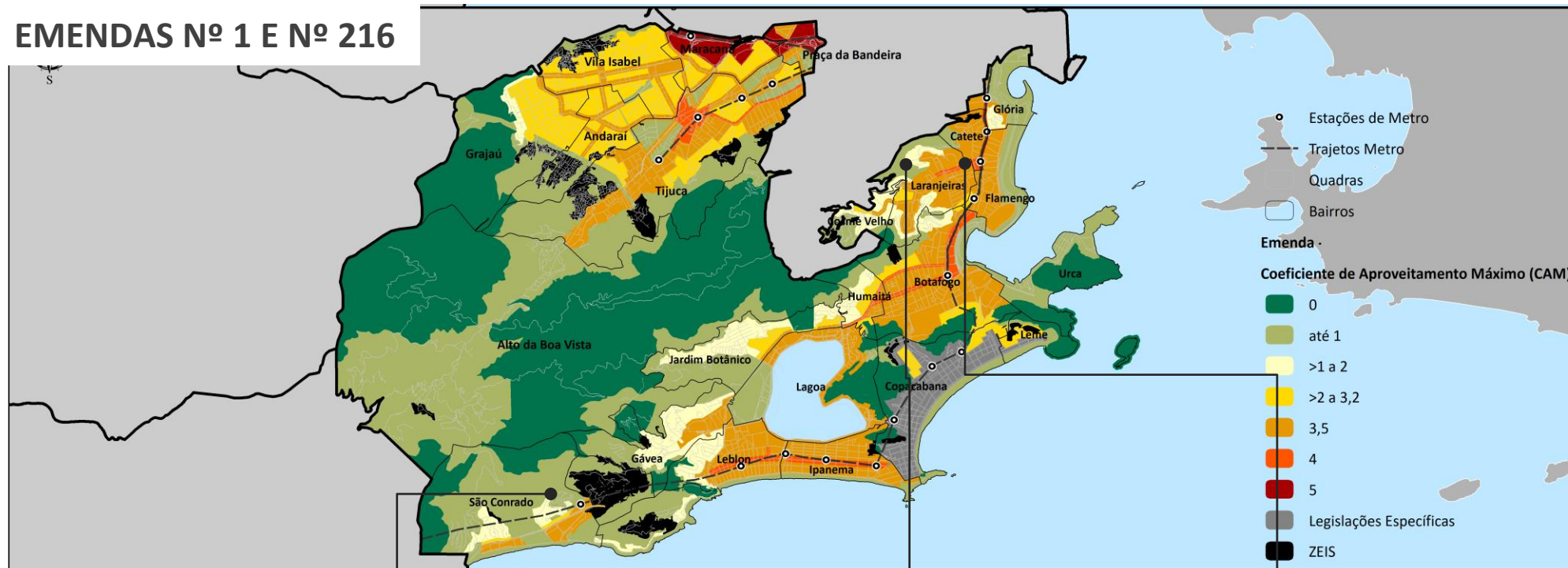


POTENCIAL CONSTRUTIVO (Principais mudanças)

Redução dos coeficientes na Região de Vila Isabel, Andaraí e parte da Tijuca

Manutenção de grande parte dos potenciais na AP 2.1 (Zona Sul). Em trecho entre Botafogo, Leme e Copacabana o CAM passa de 1,5 para 2,5.

EMENDAS Nº 1 E Nº 216



POTENCIAL CONSTRUTIVO (Outros destaques)

No Vidigal e São Conrado há uma redução do CAM de 2,5 para 1,0 em alguns trechos e um acréscimo de 2,5 para 3,5 no início do bairro*

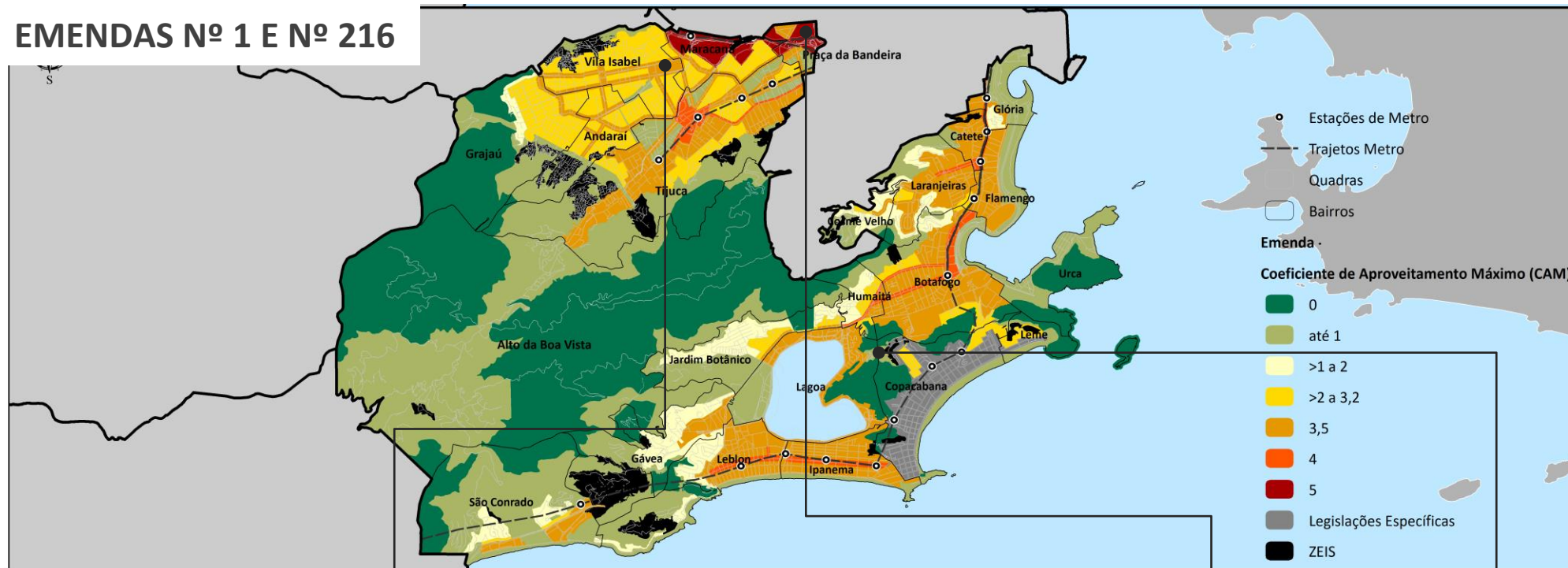
*(Para o último trecho, no mapa das emendas na plataforma Siurb, há indicação de CAM igual a 1,0. Porém, considerou-se aqui o valor dado pela tabela da emenda 216).

Na encosta entre Laranjeiras e Santa Teresa cresce a ZCA2 reduzindo o CAM

A ZRM1 E, em trechos de Laranjeiras, Cosme Velho, Flamengo, Botafogo e Lagoa o CAM passa de 1,5 para 2,1*

*(No mapa das emendas na plataforma Siurb, há indicação de CAM igual a 1,5. Porém, considerou-se aqui o valor dado pela tabela da emenda 216).

EMENDAS Nº 1 E Nº 216



POTENCIAL CONSTRUTIVO (Outros destaques)

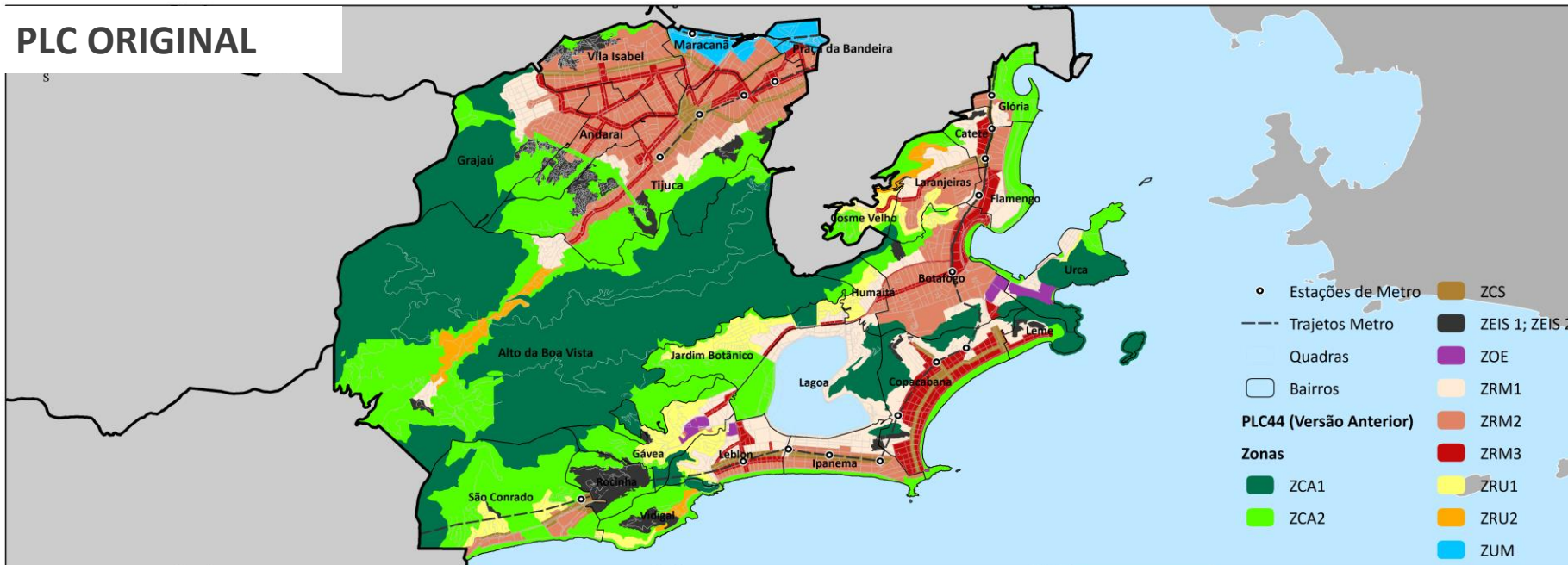
No polígono entre R. Barão de Mesquita, Av. Maracanã e R. Uruguai, diminuiu CAM de 3,0 para 1,0*

*(No mapa das emendas na plataforma Siurb, há indicação de CAM igual a 3,5. Porém, considerou-se aqui o valor dado pela tabela da emenda 216).

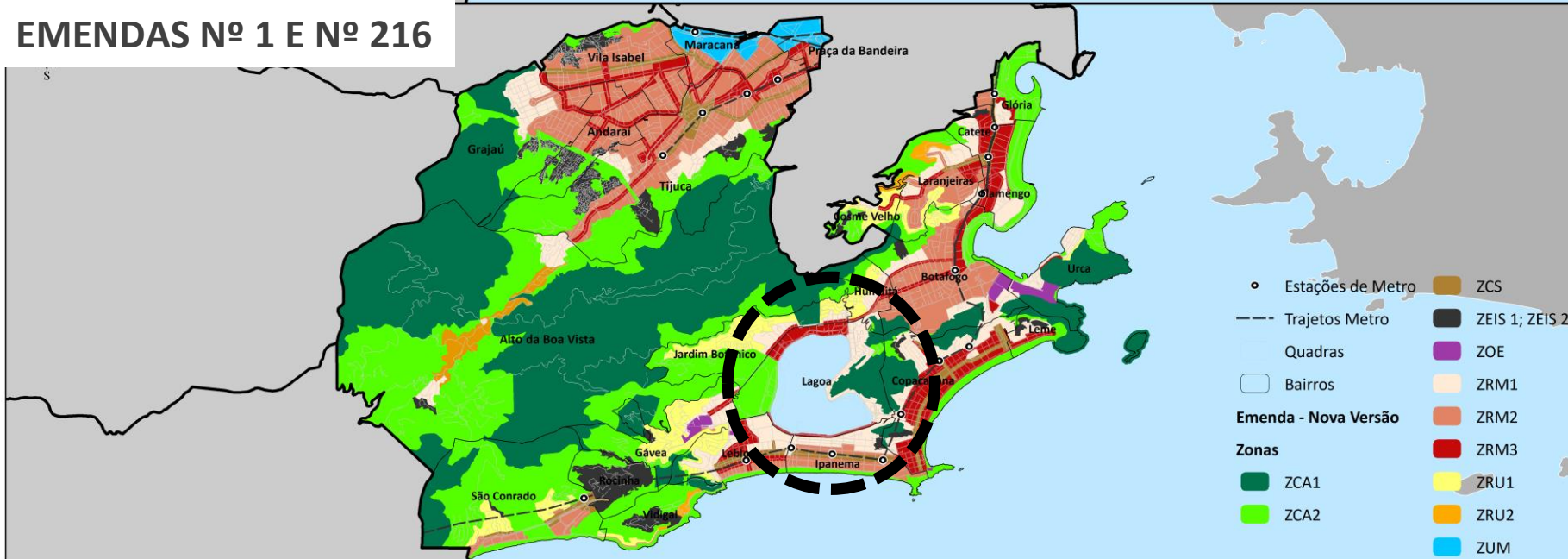
Na AP 2.2., o CAM máximo (região Maracanã/ Praça da Bandeira) passa de 7 para 5

Na ZRM1D entre Santa Clara e ZEIS, o CAM é 2,5. *(No mapa das emendas na plataforma Siurb, remete ao CAM da LC 229. Porém, considerou-se aqui o valor dado pela tabela da emenda 216).

PLC ORIGINAL



EMENDAS Nº 1 E Nº 216



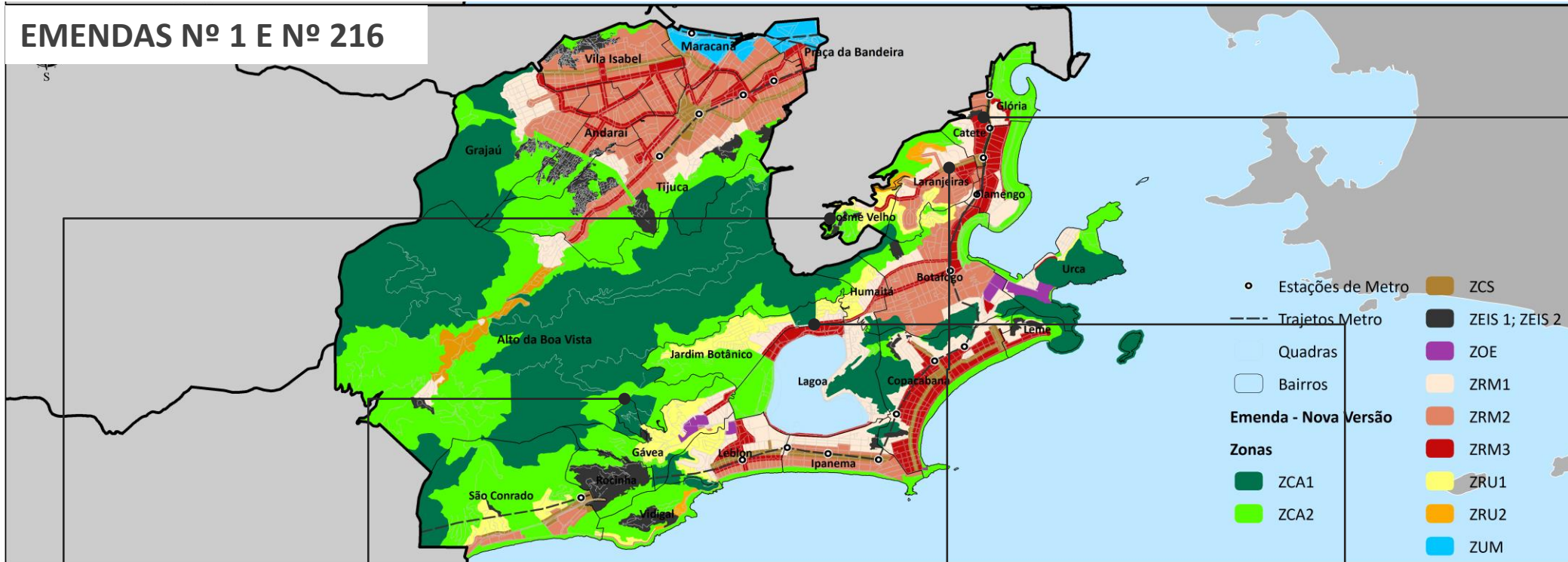
ZONEAMENTO e GABARITO (Principais mudanças)

De um modo geral há um aumento de gabarito e intensidade do uso comercial na AP 2.1 (Zona Sul) em relação ao PLC 44/2021.

Já para a AP 2.2. há redução de gabarito e do número de subzonas, sem intensificação do uso não residencial.

ZONEAMENTO e GABARITO (Outros destaques)

EMENDAS Nº 1 E Nº 216



Em trecho Catete/Glória o gabarito remete à “legislação específica” sem mencionar qual.

Criadas 3 ZEIS no Cosme Velho

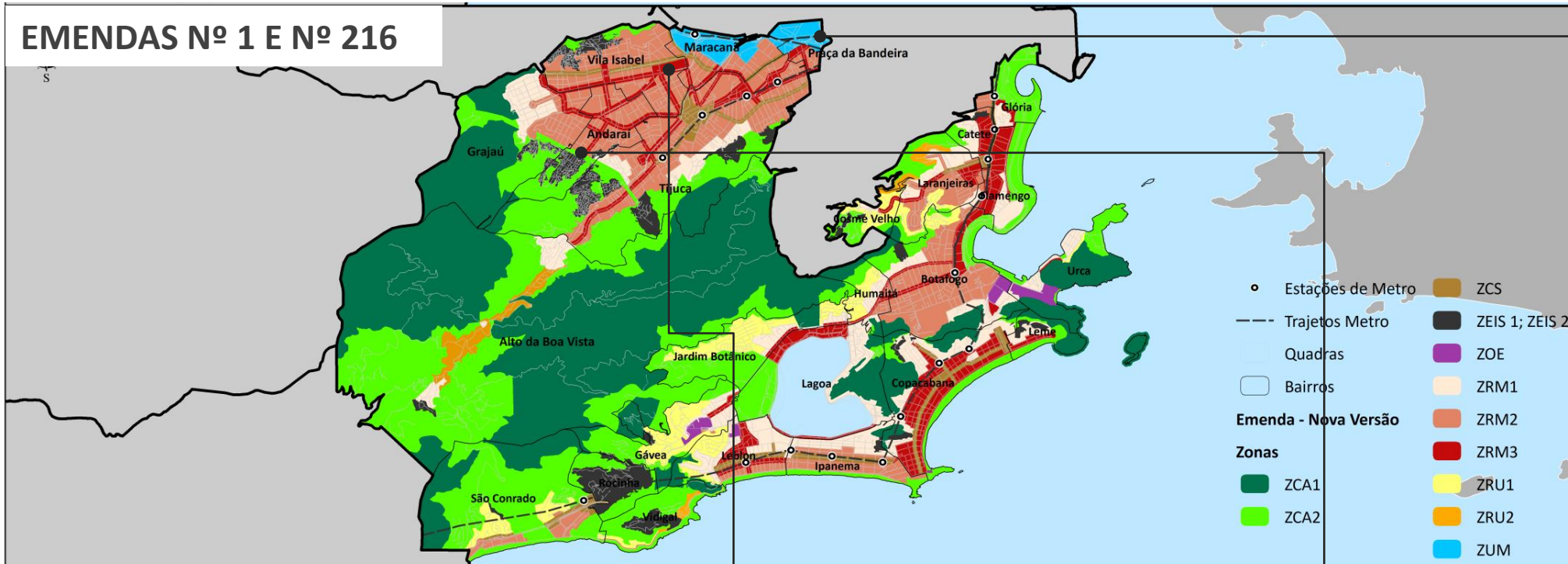
Trecho no alto da Gávea passa de ZCA1 para ZCA 2, tornando possível a ocupação

Em trecho da R. das Laranjeiras o gabarito passa de 6 pav/24 m para 18 pav/55m afastado das divisas (O que corresponde à legislação atual)

Intensificação dos usos, passando de ZRM1 para ZRM3 em trechos do entorno da Lagoa. Quanto ao gabarito remete à “legislação específica” sem mencionar qual.

ZONEAMENTO e GABARITO (Outros destaques)

EMENDAS Nº 1 E Nº 216



No Alto da Boa Vista, em vários trechos, há ampliação de ZCA2 sobre ZCA1, passando a ser possível a ocupação e indicando diminuição de áreas sob proteção ambiental.

Estende a área de ZRM3 a toda a quadra formada pelo Blv 28 de Setembro/ R. Felipe Camarão, R. Teodoro da Silva/R. Pereira Nunes(HUPE), intensificando o uso não residencial

Ampliação de área de ZEIS2 sobre ZCA2 (Andaraí e Formiga)

Exclui subzonas da área de abrangência da LC 229 na praça da Bandeira e Tijuca

CAPÍTULO V - DAS CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO

Criação da Seção IV - Das Condições específicas para a Área de Planejamento 2 – AP2

PARA AP 2.1

- Mantém legislações atuais específicas para áreas ou terrenos (não mencionadas no PLC 44/2021): Lei Complementar Nº 98/2009- terrenos remanescentes do metrô; Lei Complementar Nº 228/2021- Parque Sustentável da Gávea (mencionado em duplicidade); Lei Complementar Nº 162/2016- terreno ocupado pelo 23º Batalhão da Polícia Militar.
- Traz condição específica para trecho da R. Cosme Velho e das Laranjeiras de obrigatoriedade de edificações afastadas das divisas (dada pelo Decr. 322/76) no texto, enquanto na tabela dá os 2 parâmetros (afastado e não afastado) para ambos logradouros, dificultando a compreensão.
- Adota Coeficiente de Adensamento de 1000 para São Conrado em ZRM2 A e ZRM2 J (No mapa da emenda existe apenas a ZRM 2 J em São Conrado). No PLC original, o coeficiente era dado para toda área acima da cota 15.
- Transcreve partes do PEU São Conrado (Decr. 8046/1988) referentes aos lotes situados do lado ímpar da Estrada do Joá localizados abaixo do nível do logradouro, no trecho entre a Rua Iposeira e a Rua Jackson de Figueiredo e ao Gávea Golf Club.

URCA- Emendas PLC x PEU (Decr. 1446/1978)

- Na proposta de emenda, algumas das exceções para a Urca (antes destacadas nas notas do anexo XXII) passam para um artigo específico sobre o bairro no texto da lei. Acrescenta-se outros artigos que estavam no PEU Urca, com algumas exceções/alterações.
- Ajuste dos limites da zona (ZRM3 A) na R. Marechal Cantuária no mapa (lado par) e do gabarito (mantém máx permitido de 7 pav, porém traz para o anexo limitação do PEU: altura máxima de 25m, num plano horizontal, acima do nível do mar)
- Reduz para 2pav. o gabarito das edificações não afastadas das divisas, quando no PEU eram 3 (2pav + garagem ou PUC).
- Não restringe o local de estacionamento ao subsolo nas edificações com mais de 2 pavimentos, nem proíbe que seja feito nas área livre do lote como no PEU e no original do PLC 44/2021.
- Prevê exceções de atendimento nas condições específicas do bairro para os lotes situados na Área E do PEU Urca (Com a revogação do PEU é necessário descrever a que área se refere)

- Cria artigo para dispor quanto à altura máxima e afastamento frontal de quadra específica, quando há casos semelhantes no Anexo XXII
- Traz inciso sobre gabarito em trecho da R. São Clemente, já disposto no anexo XXII.
- Transcreve condições da Lei 434/1983 de Botafogo, em especial a proibição de assistência médica com internação e ensino seriado em determinados logradouros. Exclui a Praia de Botafogo desse critério.
- Inclui restrições às atividades de bares, restaurantes e similares.
- Introduz coeficiente de adensamento em Botafogo e Humaitá (20), que permite adensamento maior do que o da Lei 434/1983, que é correspondente a 30.
- Dá condições específicas de ocupação de terreno com parâmetros diversos da subzona onde está inserido (voluntários da Pátria com Conde de Irajá).
- No PEU, a regulação para edificações não residenciais de uso exclusivo tem como controle o gabarito máximo de 3 pavimentos qualquer que seja a natureza. Outro critério de controle do PEU é dado pelo zoneamento (CB 1). Já no PLC há uma mudança de lógica a partir da introdução do Índice de Comércio e Serviços, que determina a ATE não residencial (40% em ZRM3 e 30% em ZRM2).

CAPÍTULO V - DAS CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO

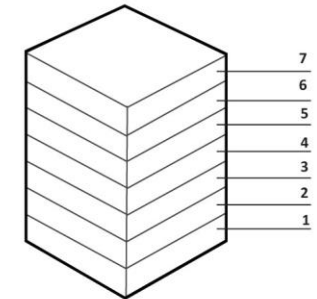
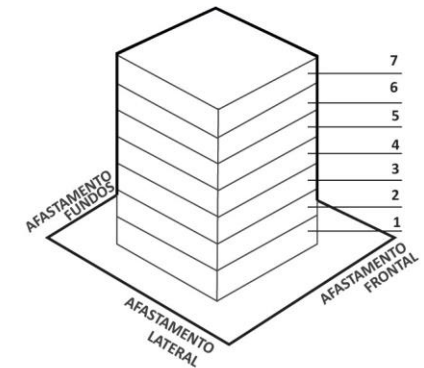
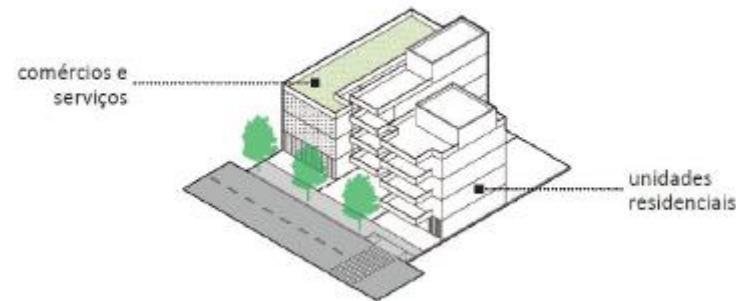
Criação da Seção IV - Das Condições específicas para a Área de Planejamento 2 – AP2

PARA AP 2.2

- Altera as condições para estacionamento na AP 2.2 para uso residencial, que passa de 1 vaga por unidade para 1 vaga para cada 3 unidades residenciais. Mantém o número de vagas das edificações não residenciais bem como as exceções para as áreas próximas ao metrô, ferrovia e BRT.
- Determina que licenciamento de construções e parcelamento na ZUM-A (Praça da Bandeira) necessita de projeto de ocupação especial, com análise prévia da SMPU e órgãos de tutela.
- Mantém legislações atuais específicas para áreas ou terrenos, não mencionadas no PLC 44/2021: Lei Complementar nº 169/2017- América Football Club; Lei Complementar nº 247/2022 - Instituto Federal do Rio de Janeiro – IFRJ; Lei Complementar Nº 98/2009- terrenos remanescentes do metrô;
- Cria a AEIU da Estação Leopoldina, na Praça da Bandeira, destinada à aplicação de Operação Urbana Simplificada ou outro instrumento urbanístico adequado.
- Traz as notas sobre Coeficiente de Adensamento (Q) no Alto da Boa, porém há erro na indicação da ZRM1 do bairro (trata-se da ZRM1 D e não E).

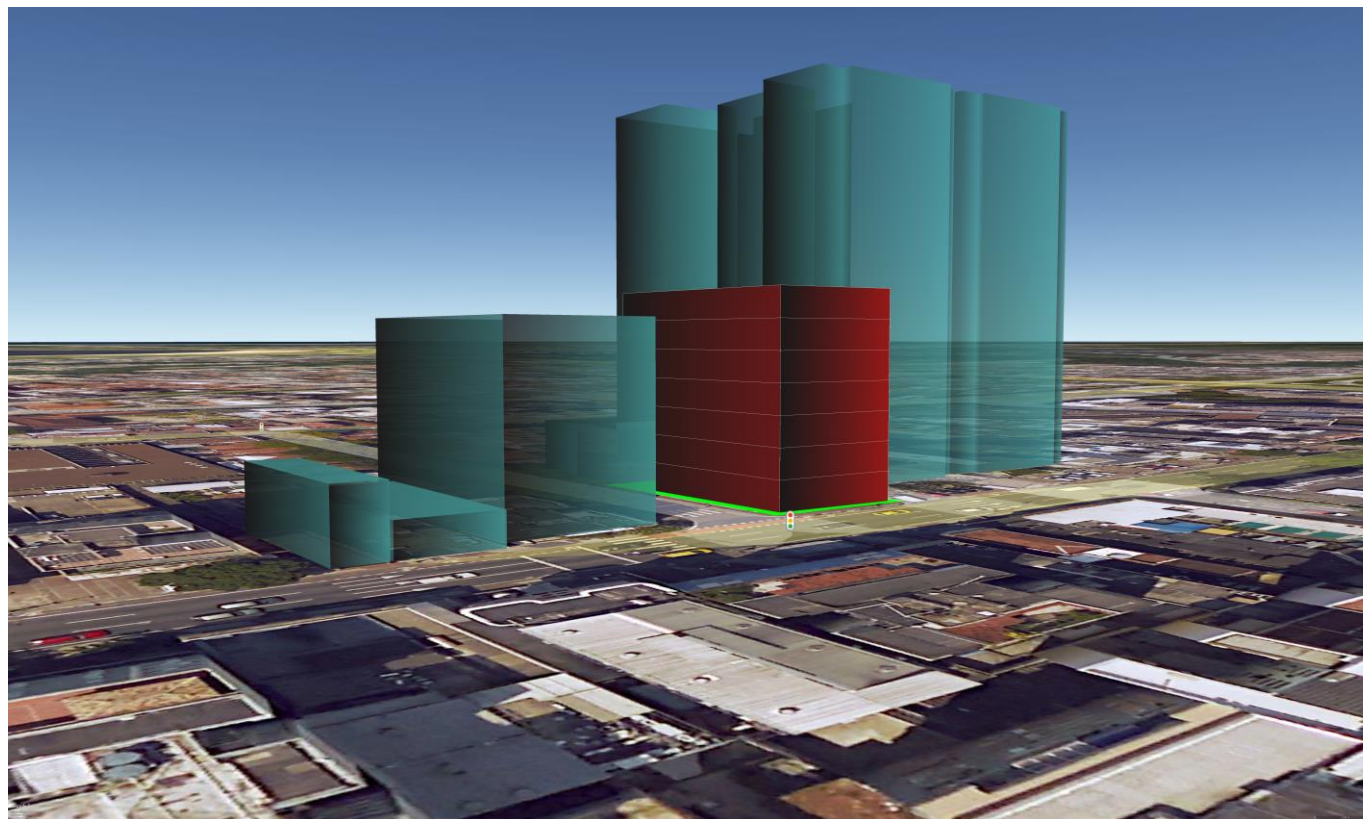
Parâmetros

- **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 Laranjeiras



As dimensões do terreno e a limitação da ATE não permitem realizar um gabarito próximo ao permitido para as edificações afastadas das divisas.

Rua das Laranjeiras

Terreno: 17,00 x 29,00 m= 493,00 m²

LEGISLAÇÃO VIGENTE (Decr. 2638/1980 e Decr. 322/1976)

CB2/ZR3

IAT= 3,5 ATE máx= 1725,50 m²

Af. Frontal= 3m T.O.= 70%

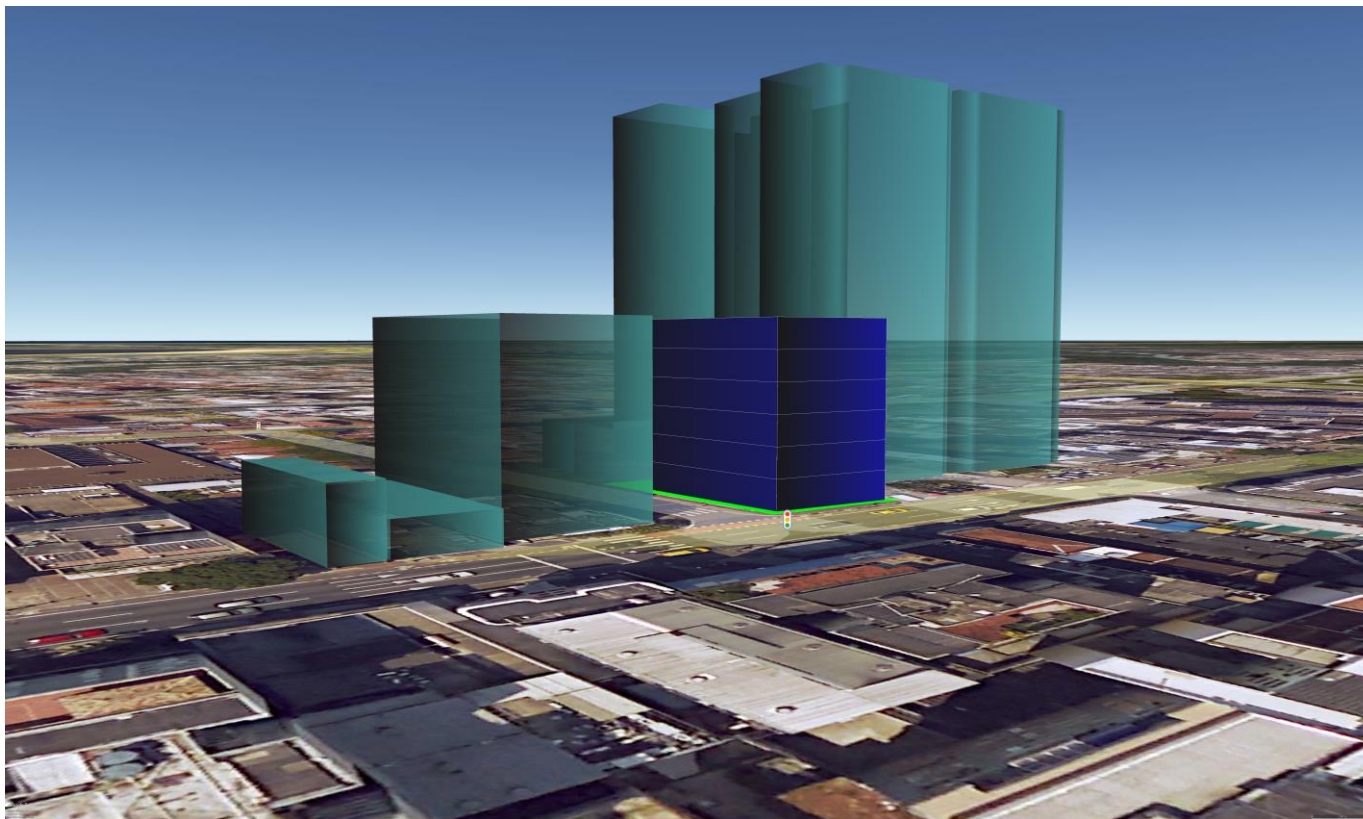
Gab. EDIFICAÇÃO AFASTADA DAS DIVISAS: 18 pavimentos + PUC+ 4 garagem + cob.

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

5 pavimentos de 345,00 m² + PUC + 1 garagem/ acesso

ATE = 1725,50 m² /T.O.= 70%

Exemplo de terreno em Laranjeiras



Neste trecho o gabarito das edificações afastadas das divisas foram bastante reduzidos, porém houve acréscimo da ATE máxima, o que permitia uma maior ocupação do terreno.

Rua das Laranjeiras

NO PLC 44/2021

ZCS C

CAM= 4 ATE máx= 1972,00m²

Af. Frontal= 3 m TO= 70%

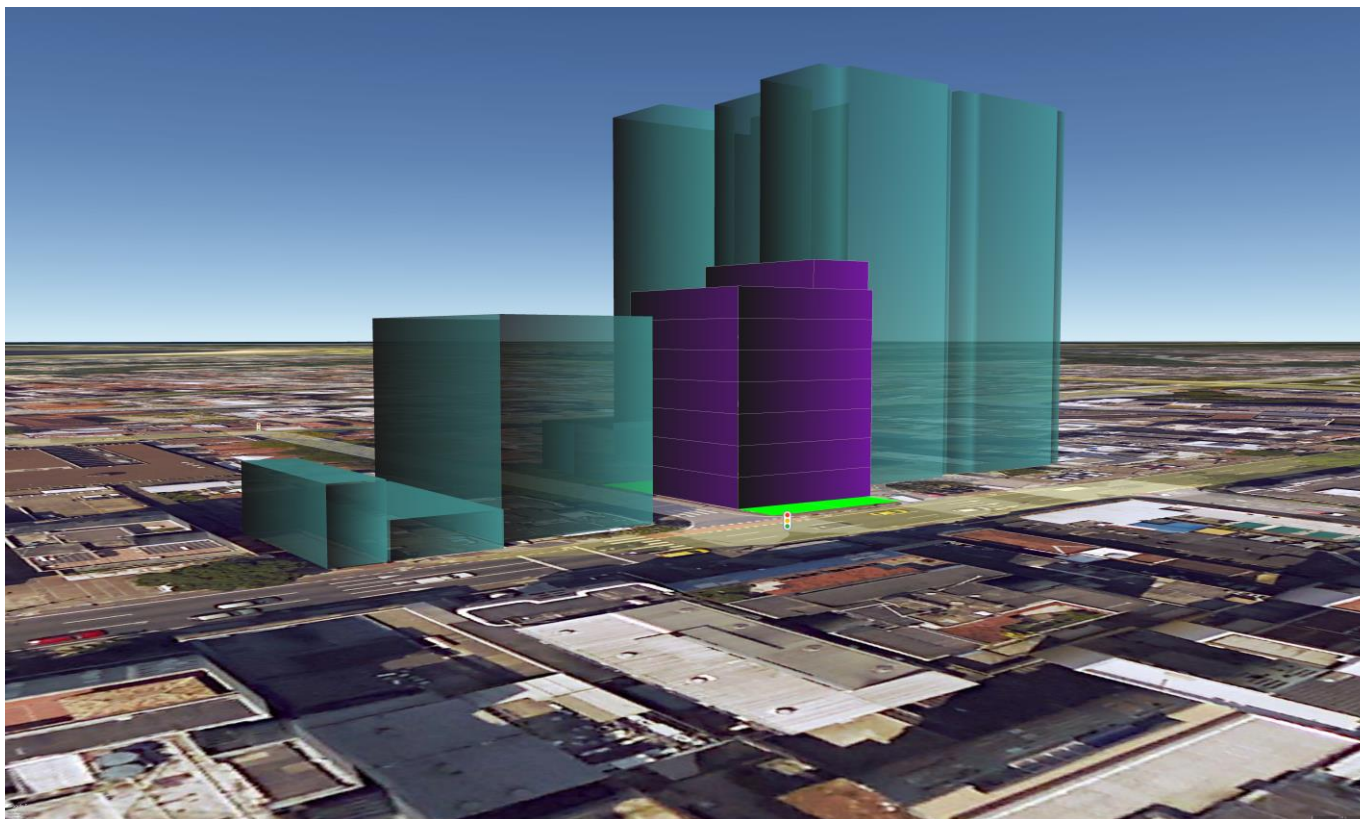
Gab. EDIFICAÇÃO AFASTADA OU NÃO AF. DAS
DIVISAS: 6 pavimentos QQN / 24m

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

5 pavimentos de 345,00 m² + 1 garagem/
acesso/loja

ATE = 1972,00m² TO= 70%

Exemplo de terreno em Laranjeiras



O gabarito dessa subzona foi bastante alterado pela emenda em relação ao PLC original , porém voltando ao gabarito hoje vigente para edificações afastadas das divisa. Para as edificações não afastadas, aumentou-se o gabarito. Portanto, mesmo sem alteração do CAM pode-se atingir um gabarito maior.

Rua das Laranjeiras

EMENDAS MENSAGEM 65/2022

ZCS E

CAM= 4 ATE máx= 1972,00m²

Af. Frontal= 3 m ou progressivo TO= 70%

Gab. EDIFICAÇÃO AFASTADA DAS DIVISAS NÃO AF. DAS

DIVISAS: 18 pav / 55m + PUC

EDIFICAÇÃO NÃO AF. DAS DIVISAS: 8 pav / 25m

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

Não afastado das divisas

Lâmina: 17x18= 306 m²

5 pavimentos tipo +PUC na cobertura + 1 pav.

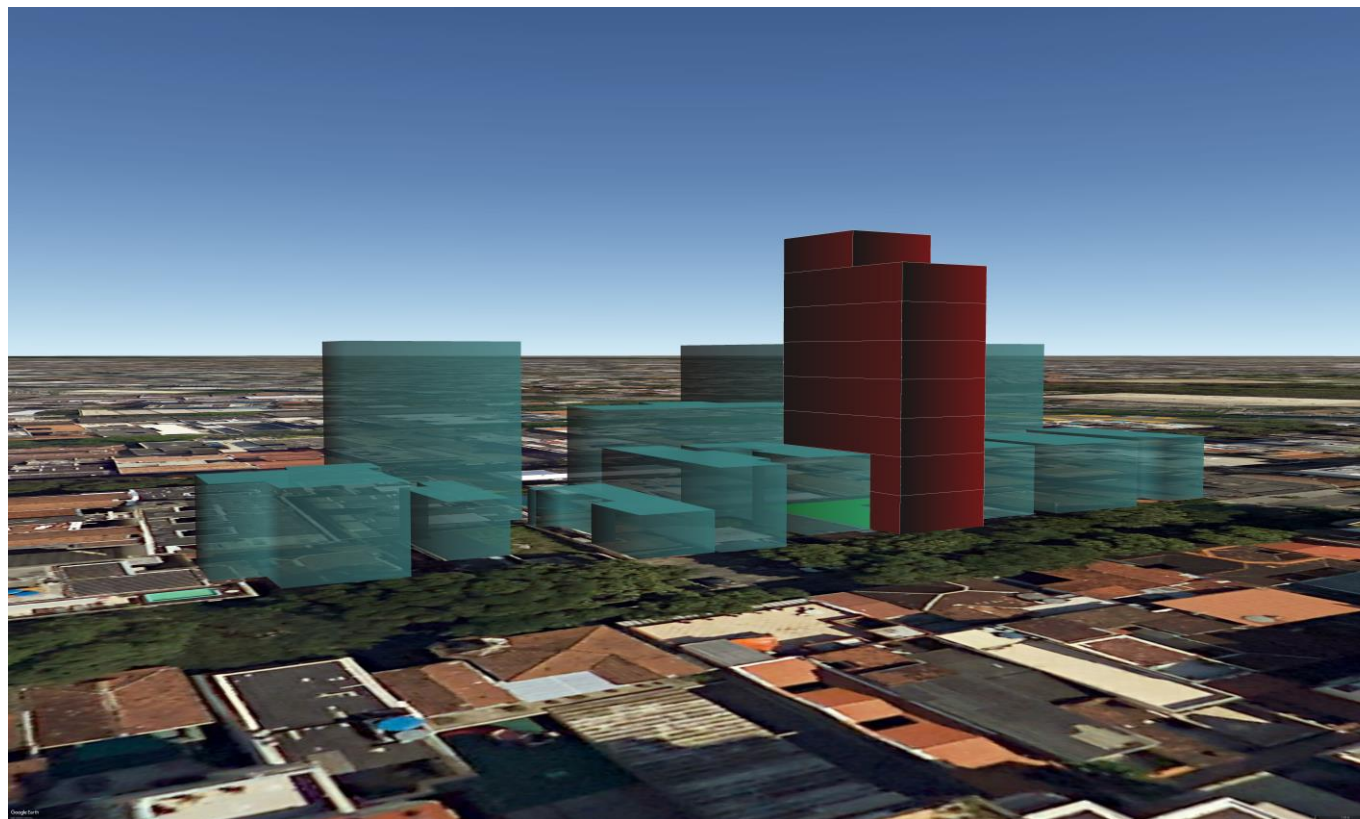
Acesso/loja + 1 pav. garagem (total:8)

Af. fds=6 m Frontal= 5 m

T.O. = 61%

ATE = 1972 m²

Exemplo de terreno na Tijuca



As dimensões do terreno e ATE permitem realizar o gabarito máximo.

Terreno na Rua Carmela Dutra

Terreno: 10,00 x 20,00 m = 200,00 m²

LEGISLAÇÃO VIGENTE (DECR. 6462/1987)

ZR3

IAT= 3,5

ATE máx= 700,00 m²

T0 = 70 % (140,00m²)

Af. Frontal= 3,00 m

Gab. EDIFICAÇÃO AFASTADA ou NÃO AFASTADA DAS
DIVISAS: 7 pavimentos QQN / H= 25,0 m

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

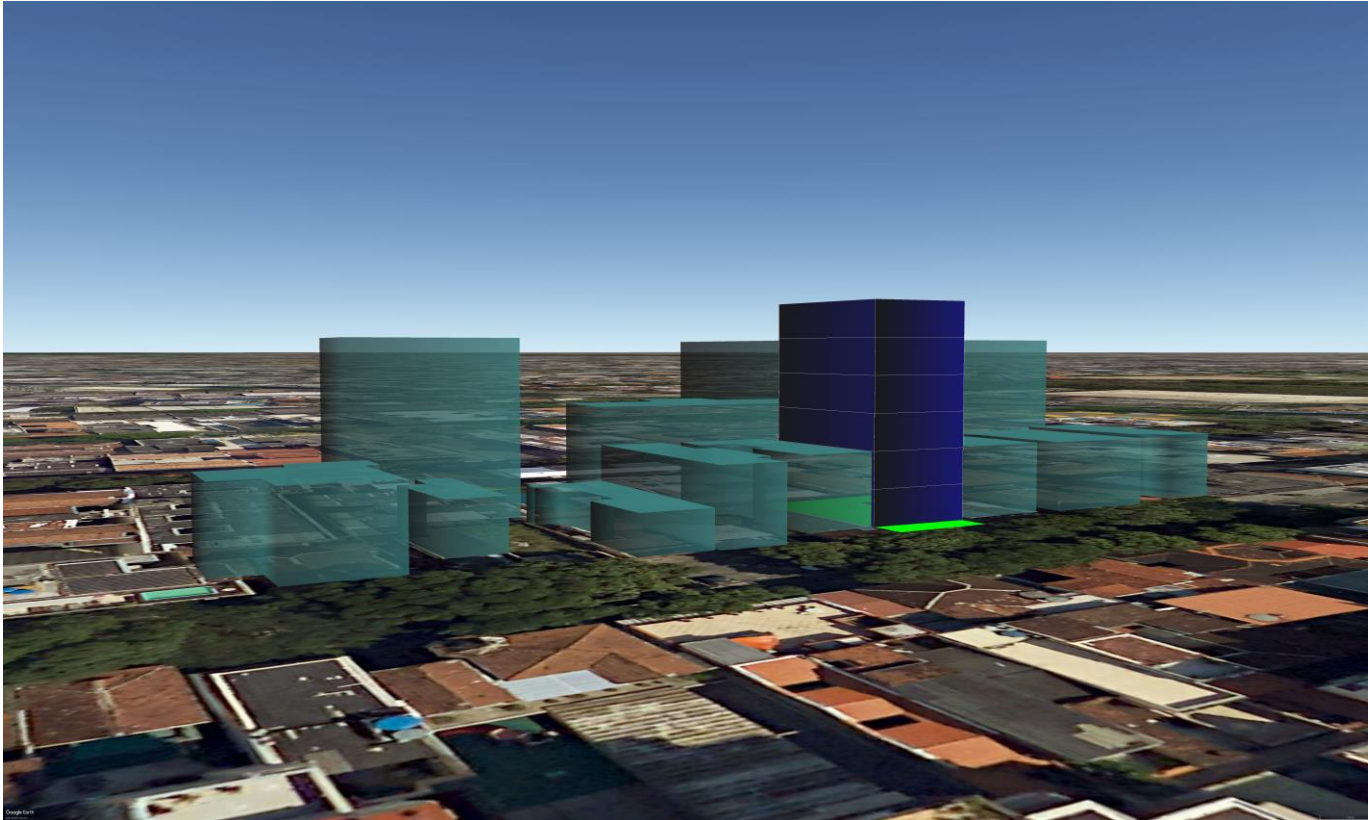
Lâmina: 10,00 x 12,70 = 127 m²

5 pavimentos tipo (não afastados das divisas) + cobertura
+ acesso/estacionamento + PUC

Af. Fds = 4,30 m

T.O. = 63,5%

ATE = 700 m²



Pelo PLC original, há manutenção do CAM porém o gabarito das edificações afastadas das divisas reduz 1 pav, o que permite menor ocupação do terreno.

Terreno na Rua Carmela Dutra

NO PLC 44/2021

ZRM2 F

CAM= 3,5

ATE máx.= 700,00m²

TO= 70% (140,00m²)

Af. Frontal = 3,00 m

Gab. EDIFICAÇÃO AFASTADA DAS DIVISAS

10 pavimentos / H = 31m

EDIFICAÇÃO NÃO AFASTADA DAS DIVISAS

6 pavimentos/ H= 19m

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

Lâmina: 10,00 x 14,00 = 140 m²

4 pavimentos tipo (não afastados das divisas) + 1 pavimento com unidade residencial e PUC

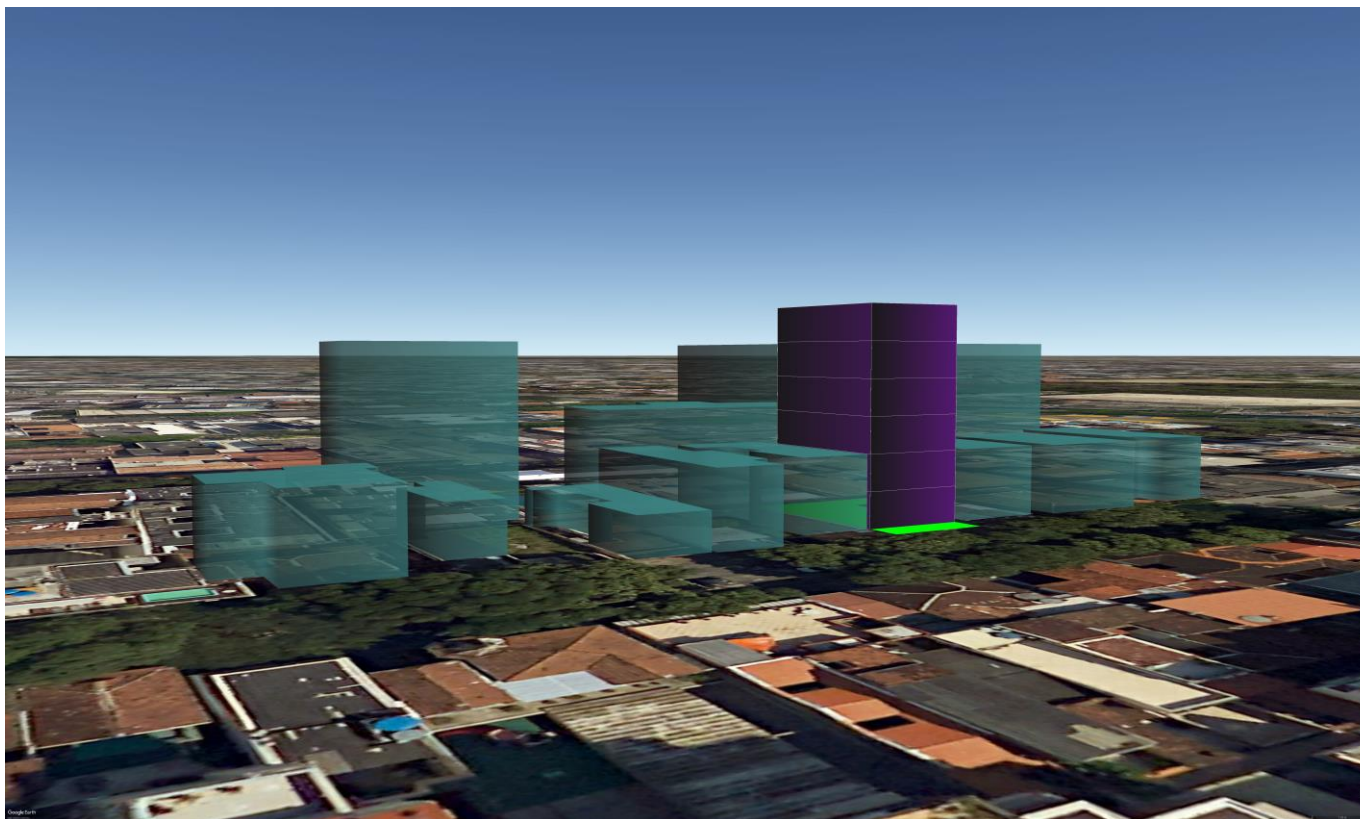
+acesso/estacionamento

Af. Fds = 3,00 m

Af. Frontal= 3,00 m

T.O. = 70%

ATE = 630,00 m²



Na emenda há redução do CAM em relação ao PLC original.

Terreno na Rua Carmela Dutra

EMENDAS MENSAGEM 65/2022

ZRM2 C

CAM= 3

ATE máx.= 600,00 m²

TO= 70% (140,00m²)

Af. Frontal= 3,00m

EDIFICAÇÃO AFASTADA OU NÃO AFASTADA DAS
DIVISAS

6 pavimentos / H= 19,00m

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

Lâmina: 10,00 x 14,00 = 140,00m²

4 pavimentos tipo (não afastados das divisas) +
PUC + Acesso/estacionamento

Af. Fds = 3,00 m

Frontal= 3,00 m

T.O. = 70%

ATE = 560,00 m²

Exemplo de terreno em Vila Isabel

Rua Senador Nabuco

Terreno: 17,00 m x 65,00 m = 1.105,00 m²

LEGISLAÇÃO VIGENTE (DECR. 6462/1987)

ZRM

IAA= 2,3

ATE máx= 2.541,50m²

T0 = --

Af. Frontal= 3,00 m

Gab. EDIFICAÇÃO AFASTADA ou NÃO AFASTADA DAS
DIVISAS: 4 pavimentos QQN / H= 16,0 m

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

Lâmina: 14,50 x 58,42 = 847,16 m²

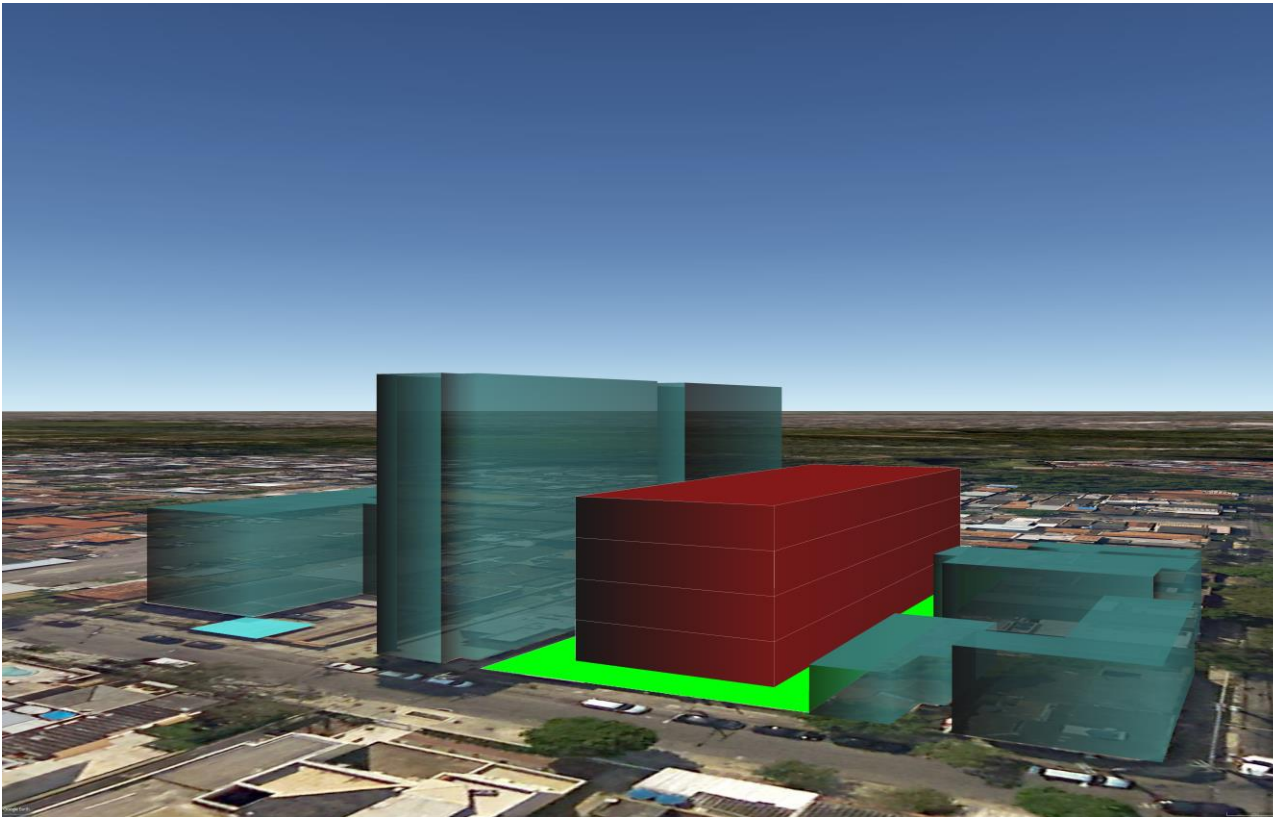
3 pavimento tipo (afastados das divisas) +
acesso/estacionamento

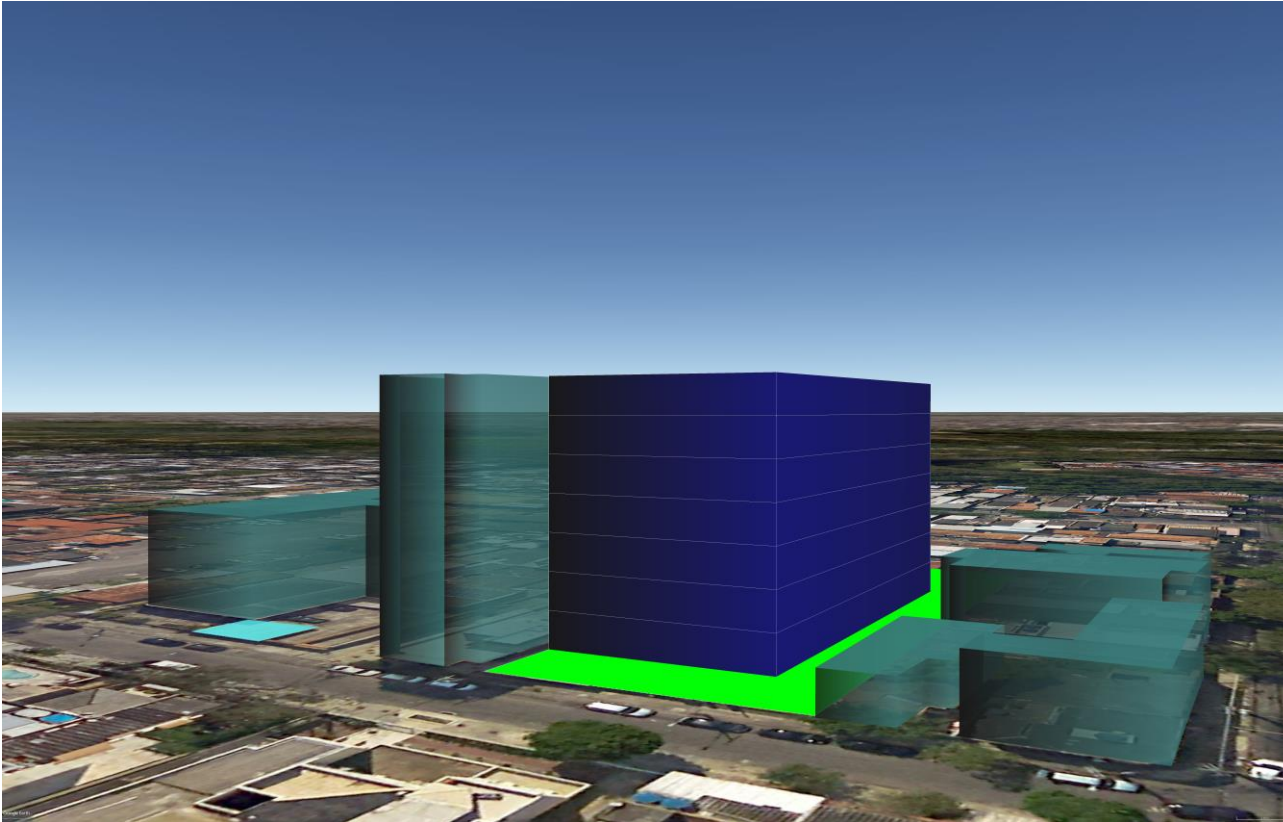
Af. Fds = 3,58 m

Af. Lat=2,50 m

Af. Frontal = 3,00 m

ATE = 2.541,48m²





O PLC original aumenta o potencial construtivo e o gabarito máximo permitido.

Terreno na Rua Senador Nabuco

NO PLC 44/2021

ZRM2 C

CAM= 4

ATE máx.= 4.420,00m²

TO= 70% (773,50m²)

Af. Frontal = 3,00 m

EDIFICAÇÃO AFASTADA OU NÃO DAS DIVISAS
6 pavimentos/ H= 19m

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

Lâmina: 14,50 x 53,34 = 773,50m²

5 pavimentos tipo (não afastado de uma divisa) +
acesso/estacionamento + PUC

Af. Fds = 8,66 m (mínimo=2,65m)

Af. Lat=2,65m (mínimo=2,65m)

Af. Frontal= 3,00 m

T.O. = 70%

ATE = 3.867,50m²

Terreno na Rua Senador Nabuco

EMENDAS MENSAGEM 65/2022

ZRM2 C

CAM= 3

ATE máx.= 3.315,00 m²

TO= 70% (773,50m²)

Af. Frontal= 3,00m

EDIFICAÇÃO AFASTADA OU NÃO AFASTADA DAS
DIVISAS

6 pavimentos / H= 19,00m

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

Lâmina: 14,35 x 46,20 = 662,97m²

5 pavimentos tipo (não afastado de uma divisa) +
acesso/estacionamento/PUC

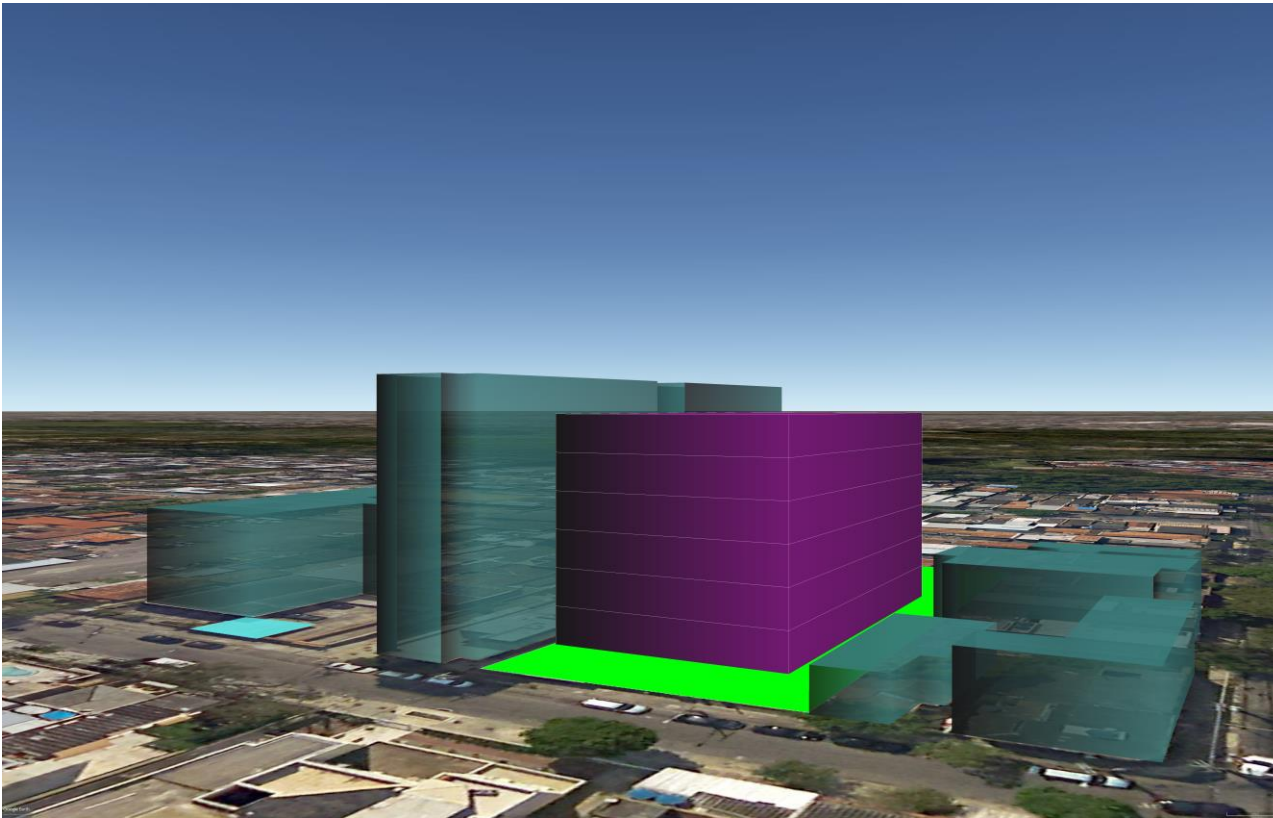
Af. Fds = 15,80m (mín= 2,65m)

Af. Lat = 2,65m (mín=2,65m)

Af. Frontal= 3,00 m

T.O. = 60%

ATE = 3.314,85m²



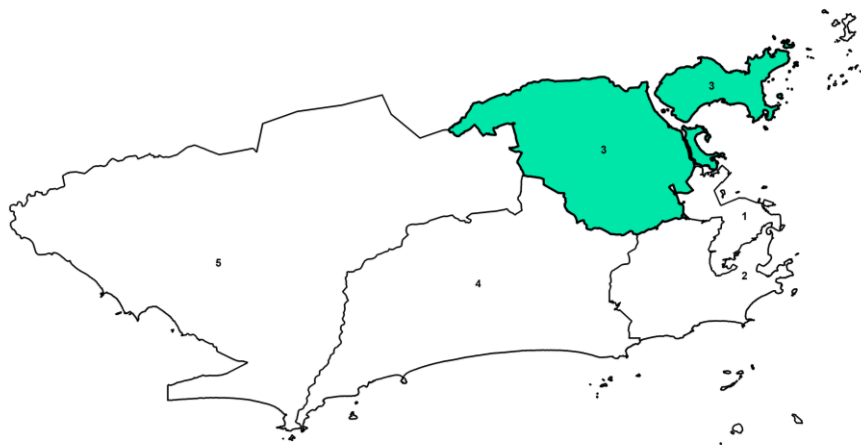
Com a proposta de emenda há redução do potencial construtivo e manutenção do gabarito máximo permitido em relação ao PLC.



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



AUDIÊNCIA PÚBLICA

03/05

ANÁLISE DAS PROPOSTAS DE
EMENDAS DO PODER EXECUTIVO
Área de Planejamento 3

1. **Destaques das ações estruturantes propostas para a AP 3 no Anexo IB.**
2. **Comparação entre o potencial construtivo proposto no PLC original e nas propostas de emenda**
3. **Comparação entre o zoneamento e os gabaritos propostos no PLC original e nas propostas de emenda**
4. **Análise dos conteúdos propostos especificamente sobre a AP3 e sobre alguns bairros no Título V.**
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.

Emenda 214 – Destaques AP3

Implantar o **controle de enchentes por reservatório, intervenções em calhas e estruturas complementares** nas **Bacias dos Rios Faria, Timbó, Faria Timbó, Faleiro, Frangos e Méier.**

Implementar **ações de controle de enchentes no Rio Acari, no Rio das Pedras, no Médio Acari.**

Ações de **controle e drenagem nos Rios Marangá, Piraquara e Marinho e na área no Arroio dos Afonsos.**

Promover **intervenções de controles de enchentes** em trechos dos **Rios Irajá, Quitungo, Arapogi, Escorremão, Grussaí e Nunes.**

Realizar **obras de controle de cheias na Sub-bacia do Rio Campinho**, com intervenções de **revitalização, desassoreamento e implementação de Parque Linear do Rio Campinho.**

AÇÕES ESTRUTURANTES POR ÁREA DE PLANEJAMENTO

Implantar **Parque linear às margens do Rio Irajá e o Parque Urbano da Maré.**

Implantar **parque fluvial e recuperação de margens** ao longo do **Canal da Penha.**

Reurbanizar **vias no entorno do Rio Irajá e do Rio Lucas.**

Promover a **desocupação das FNAs do canal do Cunha e do Rio Jacaré** para acessibilidade e permeabilidade entre os **complexos da Maré e Manguinhos.**

Emenda 214 – Destaques AP3

Promover **ações urbanísticas, urbanização de favelas e melhorias habitacionais** visando indicadores de **saúde pública** mais favoráveis.

Reurbanizar **centros de bairro ao longo do Corredor Transuburbana e Estações Ferroviárias** com **infraestrutura verde, acessibilidade universal, foco no pedestre e aterramento da rede aérea.**

Implantar **projeto de qualificação urbano ambiental** incluindo implantação de **infraestruturas verdes e ciclovia em grandes eixos viários como as Avenidas Pastor Martin Luther King Júnior, Meriti, Vicente de Carvalho e a Estrada Padre Roser.**

AÇÕES ESTRUTURANTES POR ÁREA DE PLANEJAMENTO

Projetar e implantar um **corredor verde entre os maciços da Tijuca e a Serra da Misericórdia** considerando a arborização urbana, os corpos hídricos, os reflorestamentos, as áreas verdes públicas e privadas, as ciclovias existentes e projetadas e demais componentes relevantes.

Implantar **projeto de retomada de áreas litorâneas da Zona Norte.**

Ampliar **arborização dos bairros com projetos urbanos diferenciados** que viabilizem **plantios em logradouros com calçadas estreitas.**

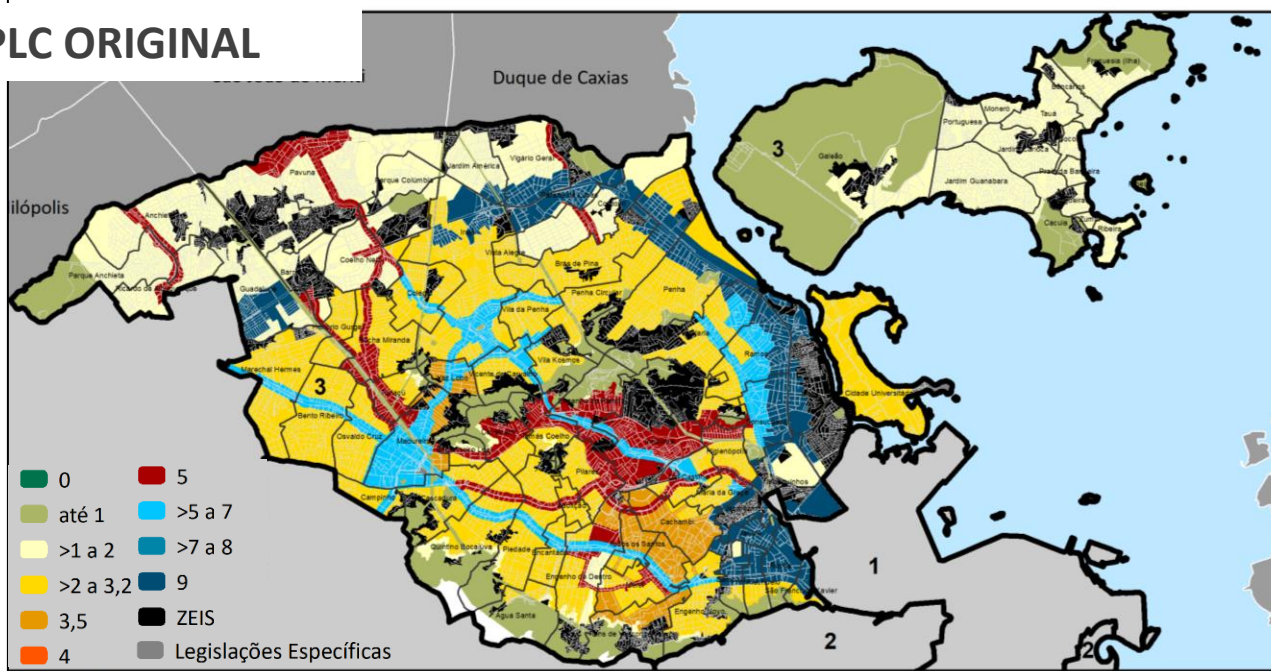
POTENCIAL CONSTRUTIVO (Principais mudanças)

Isenção da Outorga na AP3

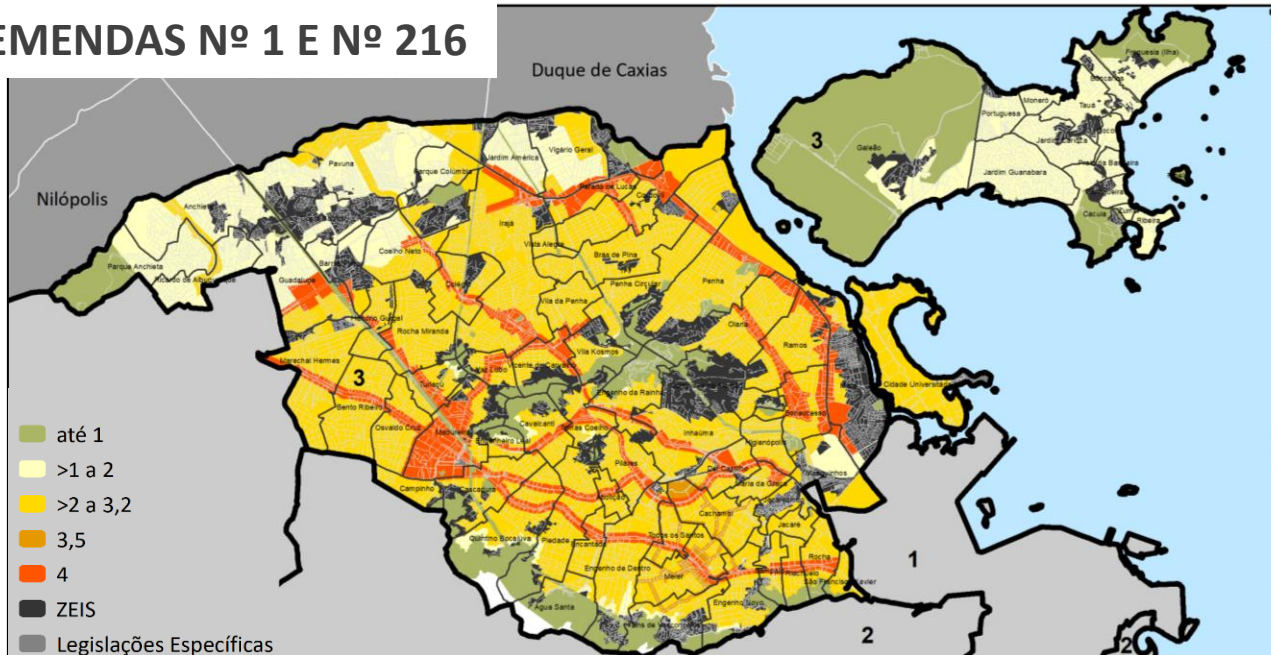
Redução significativa do CAM em toda a área de planejamento:

- As alterações situam-se em especial nas áreas próximas aos eixos ferroviários e metroviários.
- Na Av. Brasil e entorno, com a extinção da Zona Franca Urbanística (ZFU) o CAM é reduzido de 9,0 para 3,0 ou 4,0.

PLC ORIGINAL



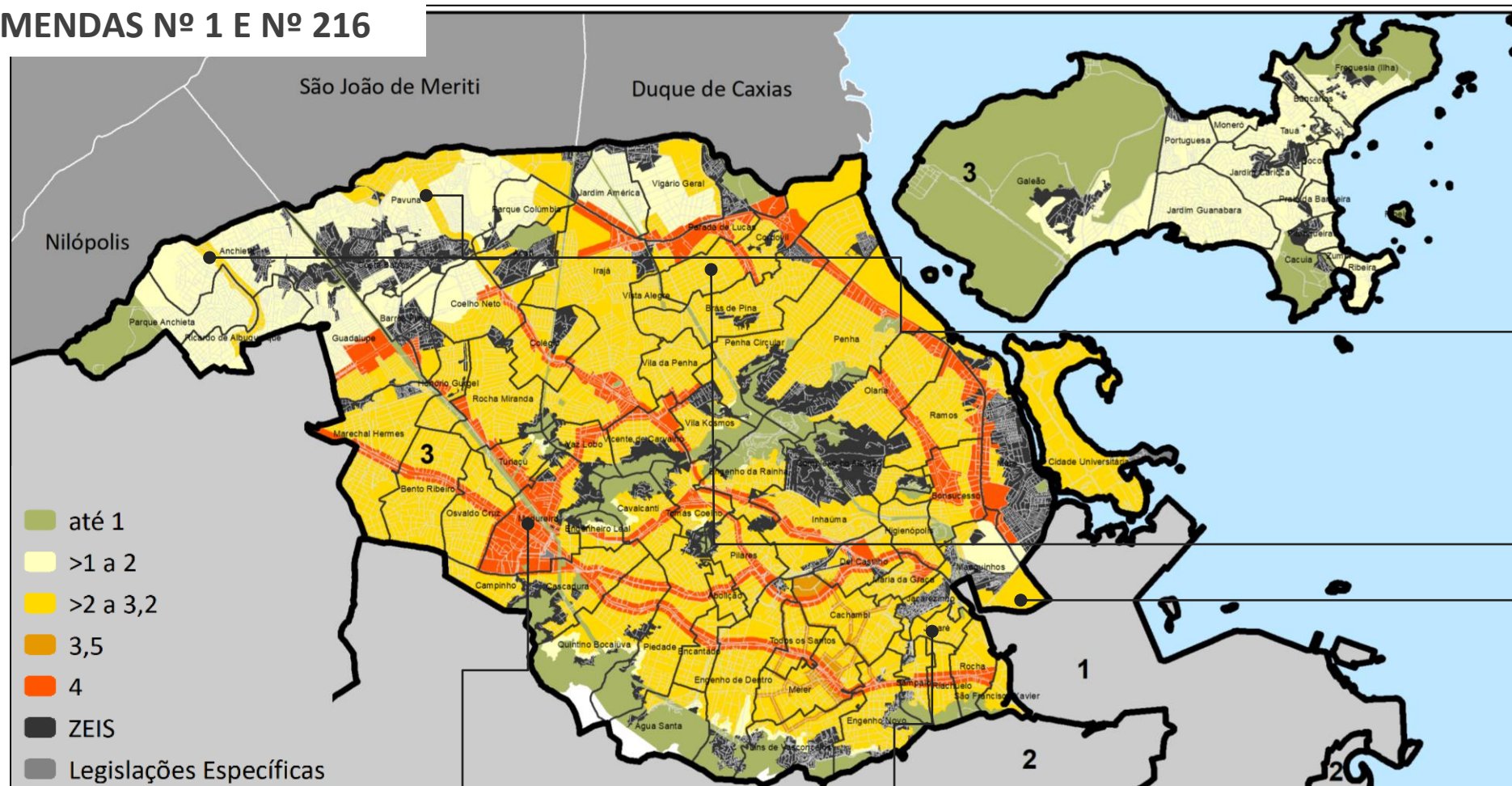
EMENDAS Nº 1 E Nº 216



POTENCIAL CONSTRUTIVO

(Outros destaques)

EMENDAS Nº 1 E Nº 216



Nos eixos de trem e metrô de Pavuna e Acari, o CAM reduzido de 5 para 3.

Em Cordovil, há mudança de zona e CAM passa de 2 para 4

No eixo do trem (Ramal Deodoro) e do Metrô, o CAM reduzido de 7 para 4

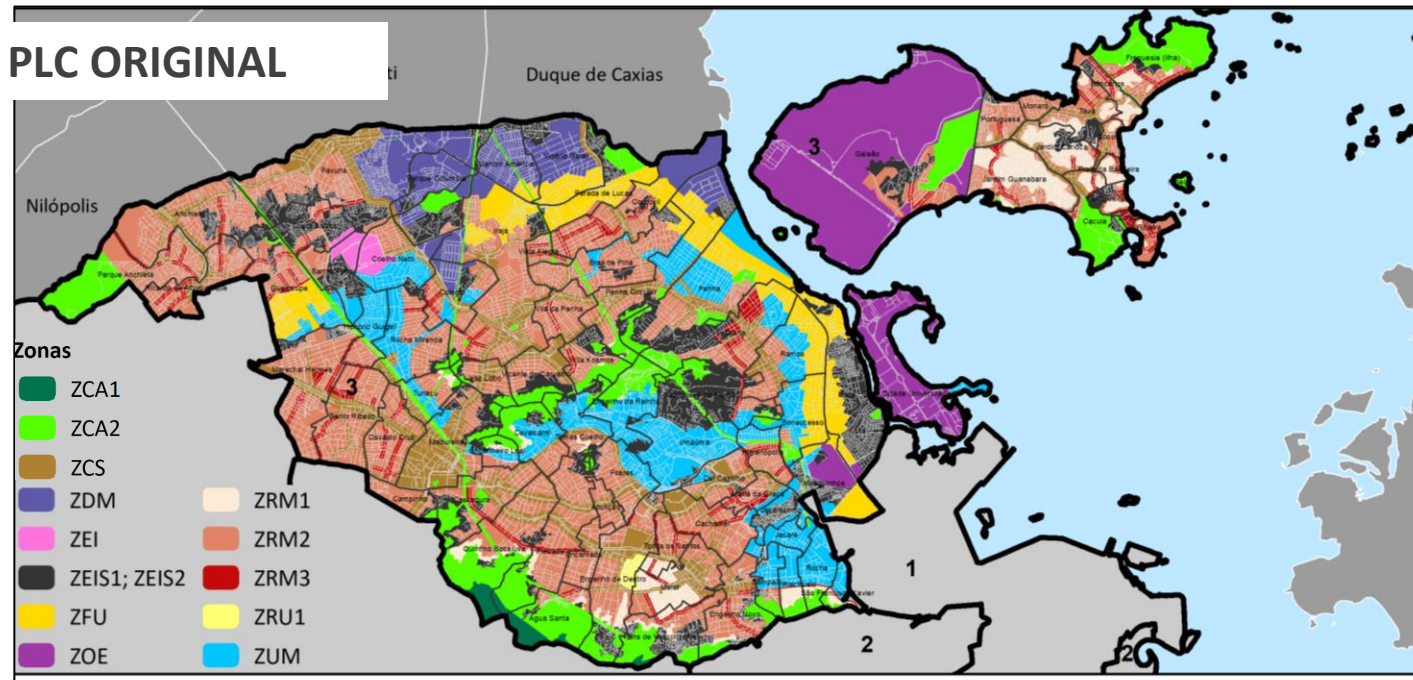
Áreas de ZUM no Jacaré, Rocha e Sampaio tem o CAM reduzido de 9 para 3, sem alteração de gabarito.

Na região de Manguinhos, CAM passa de 9 para 2,5

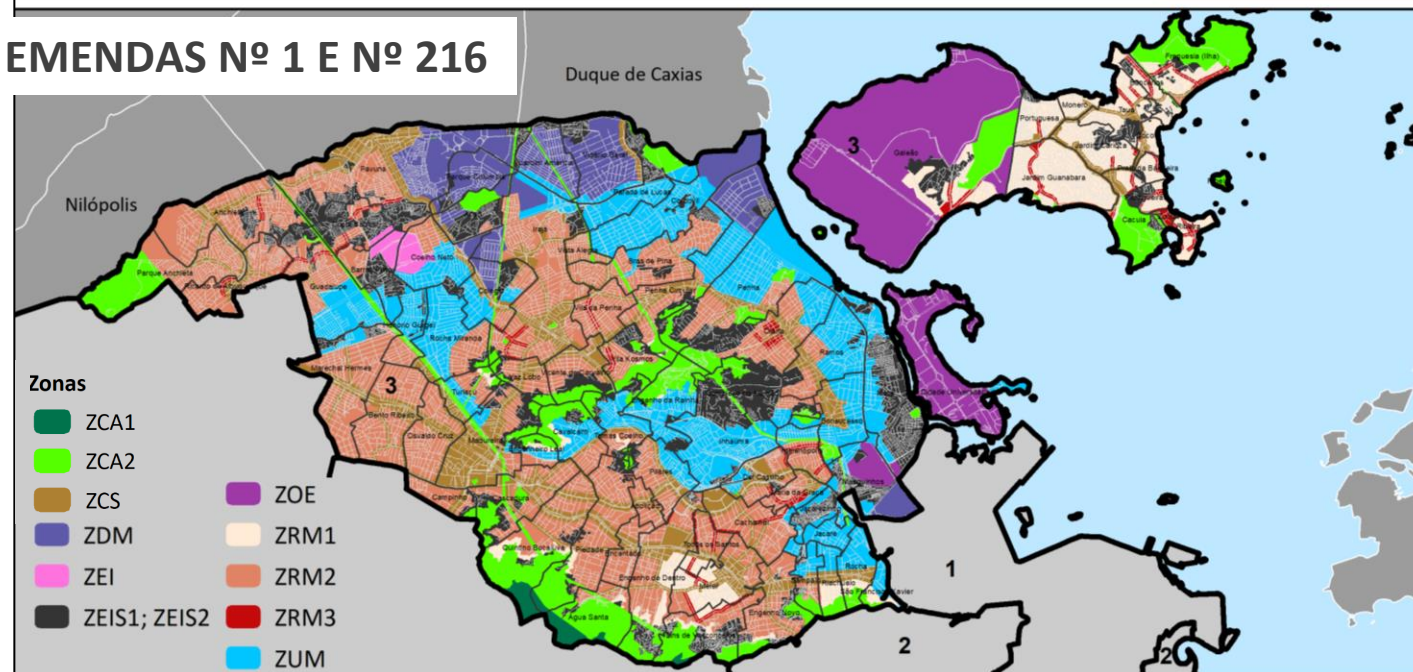
ZONEAMENTO e GABARITO (Principais mudanças)

- Com a supressão da ZFU grande parte da Av. Brasil e entorno passa para ZUM e alguns trechos para ZDM.
- Delimitação de 20 novas ZEIS
- Várias ZRM3 (em especial junto a eixos viários) passam a ZRM2 restringindo os usos não residenciais em bairros como Bento Ribeiro, Marechal Hermes, Oswaldo Cruz, Guadalupe.
- Em vários locais em que o CAM foi reduzido o gabarito foi aumentado. Nos eixos onde gabarito era 15 pav. passa a 22 pav.

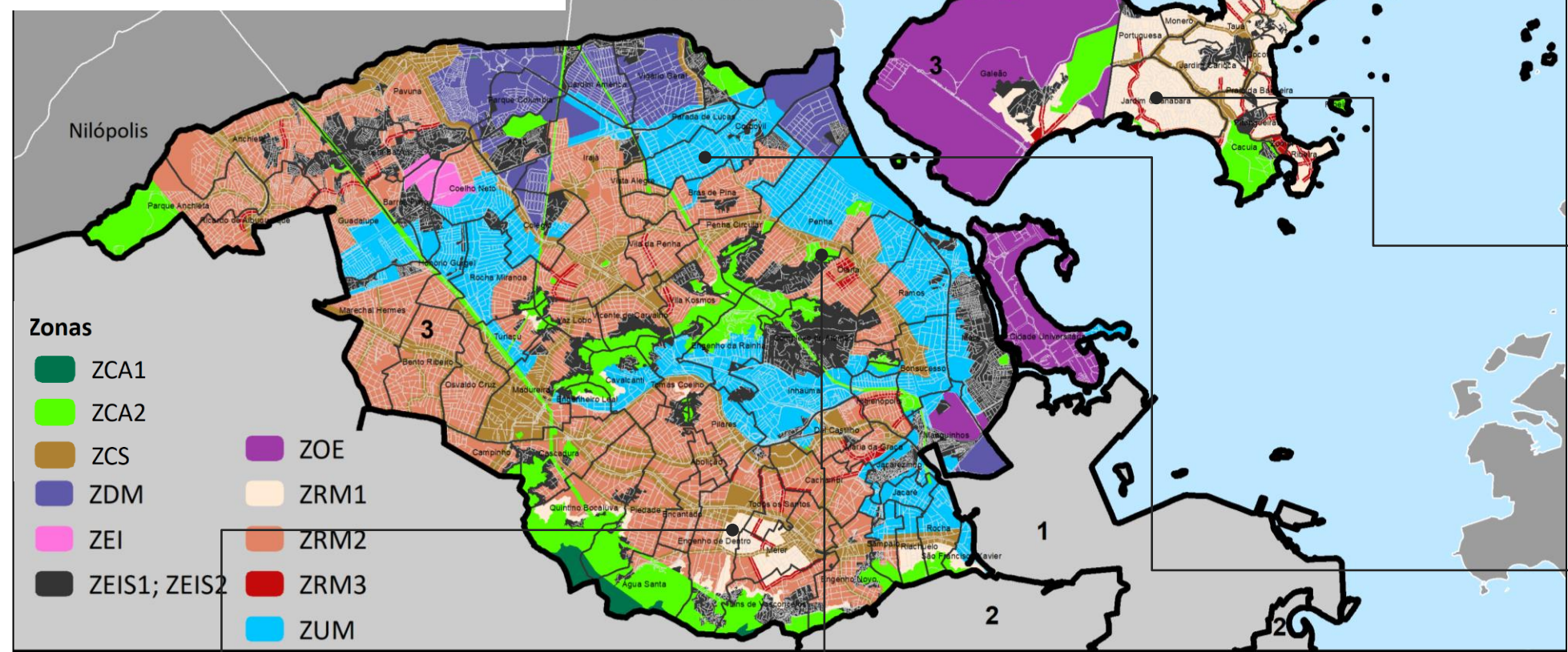
PLC ORIGINAL



EMENDAS Nº 1 E Nº 216



EMENDAS Nº 1 E Nº 216



ZONEAMENTO
e GABARITO
(Outros destaques)

Ilha do Governador:
grande parte da
ZRM2 passa a ZRM1,
onde não é
permitido comércio.

Em Cordovil parte da
ZRM2 passa a ZUM e
o gabarito de 3 para
22 pav. (AF) ou 7 pav
(N AF).

Área de ZRU 1 no
Engenho de Dentro
passa a ZRM1 C,
aumentando os
parâmetros e tipos
de uso

Ajustes na delimitação das ZCA2 do entorno da Igreja
da Penha. Gabarito aumenta de 2 pav/8m para 3
pav/11m e passa a proibir o parcelamento. Na ZRM2
no entorno da Igreja da Penha, muda o parâmetro de
cota do gabarito para edificações não afastadas 5pav /
17m até a cota 20m para a cota 30m (incluída);

Criação da AEIF
da Fiocruz com
parâmetros
próprios

CAPÍTULO V - DAS CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO

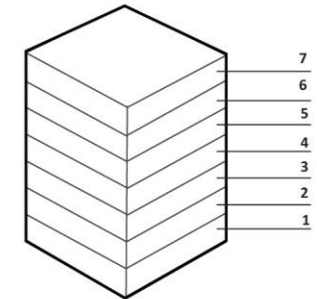
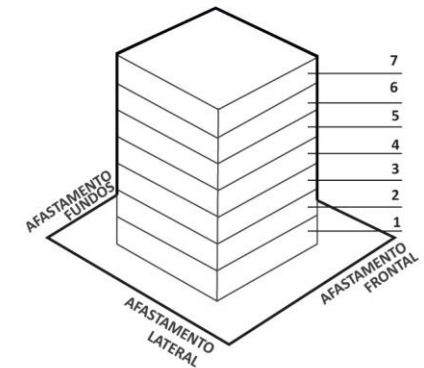
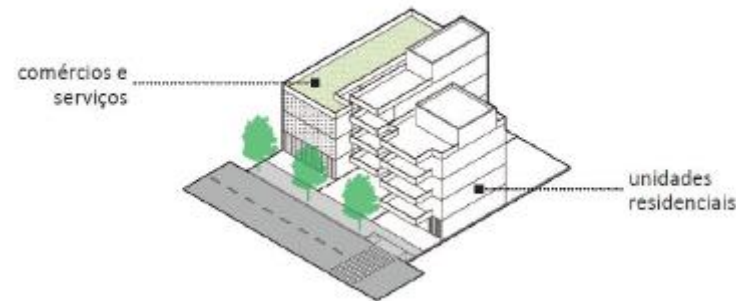
Criação da Seção VI - Das Condições específicas para a Área de Planejamento 3

- **Em ZRM1 A, nas bordas de zonas de conservação (em bairros como Lins de Vasconcelos, Engenho Novo, Engenho de Dentro, Piedade) introduz o Coeficiente de Adensamento = 100.**
- **Define Áreas de Especial Interesse Funcional da Cidade Universitária e da Fiocruz - Campus Manguinhos, aceitando para fins de regularização, os parâmetros existentes das edificações construídas antes da promulgação desta lei. Dá regras específicas para a AEIF da Fiocruz quanto a afastamentos laterais, vagas, consulta a órgãos de proteção, etc.**
- **Permanece benefícios relativos à produção de unidades para locação social, com acréscimo de ATE e ao remembramento de lotes, de modo a incentivar o adensamento.**
- **A formação da fachada ativa deixa de ser obrigatória e passa a ser incentivada com isenção de 50% das áreas destinadas a lojas voltadas para o logradouro público do cálculo da ATE.**

- Além das mudanças no zoneamento citadas anteriormente, não permite embasamento em ZRM1 e ZRM2.
- Exige área livre para grupamentos de mais de 3 edificações de 65% em ZRM1 e ZRM2, maior do que a que consta no Anexo XXII (50%)
- Coeficiente de Aproveitamento (Q) de 100 - consta no Anexo XXII e no corpo do texto da lei – **É preciso corrigir o texto para Coeficiente de Adensamento**
- No texto, são estabelecidas regras para gabarito por cota de implantação. Porém, no Anexo XXII essa regra consta apenas para ZCS A. **Seria importante explicitar quando vale o que está no texto e quando vale o que está na tabela.**
- Permite para as edificações em terrenos em declive, um pavimento para estacionamento e uso comum abaixo do nível do meio fio.

Parâmetros

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



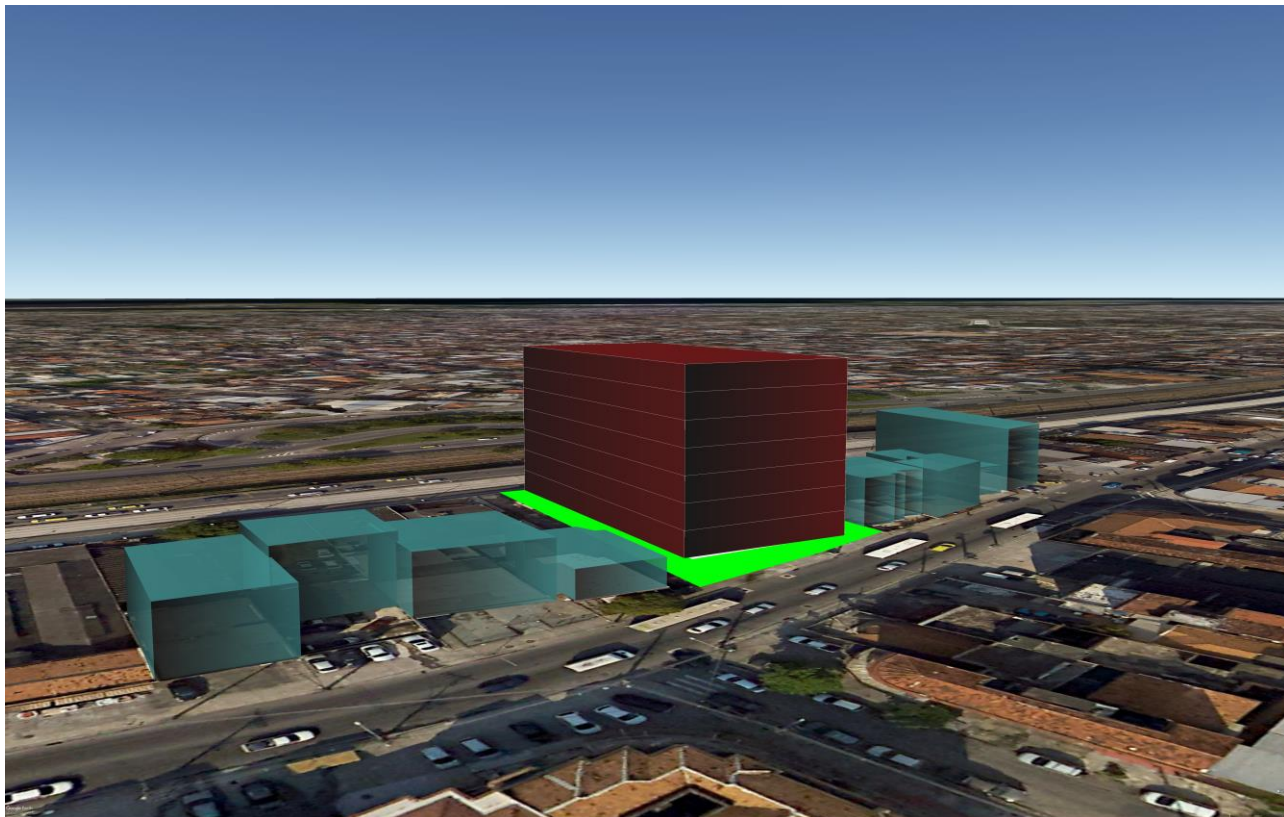
! Embora haja alterações no Potencial Construtivo, é importante lembrar que os parâmetros construtivos funcionam como um sistema e não isoladamente

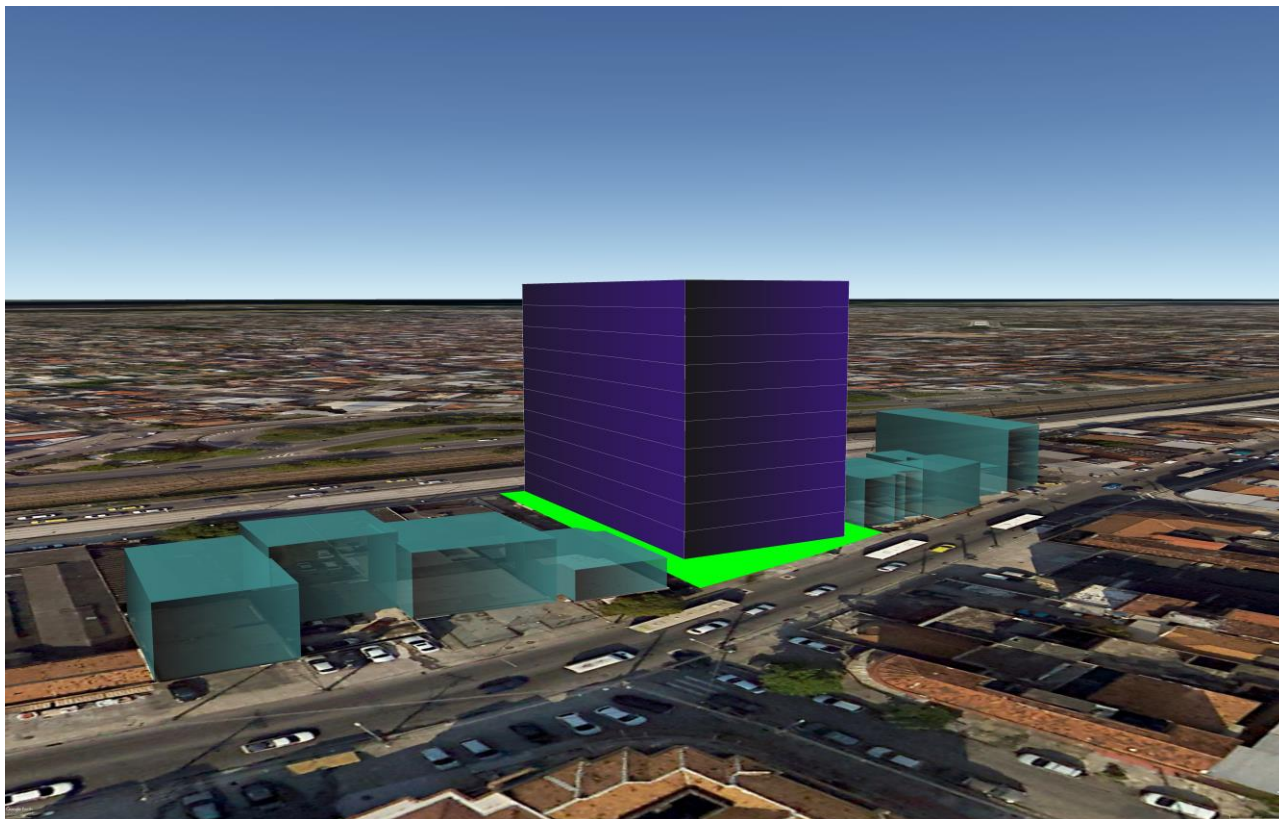
Terreno na Rua Uranos:

LEGISLAÇÃO VIGENTE

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

Pela legislação vigente, a melhor ocupação seria afastada das divisas, com projeção da edificação de 59% do terreno. Atingiria o potencial construtivo máximo de cerca de 5.700m² com 5 pavimentos + PUC + acesso/garagem. Nesse caso, a ATE seria atingida com bem menos pavimentos que os 17 possíveis pela legislação.





Terreno na Rua Uranos:

NO PLC 44/2021

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

Pelo PLC 44/2021, a melhor ocupação também seria afastado das divisas, com projeção da edificação de 58% da área anterior, mesma ordem de grandeza da simulação com a legislação vigente.

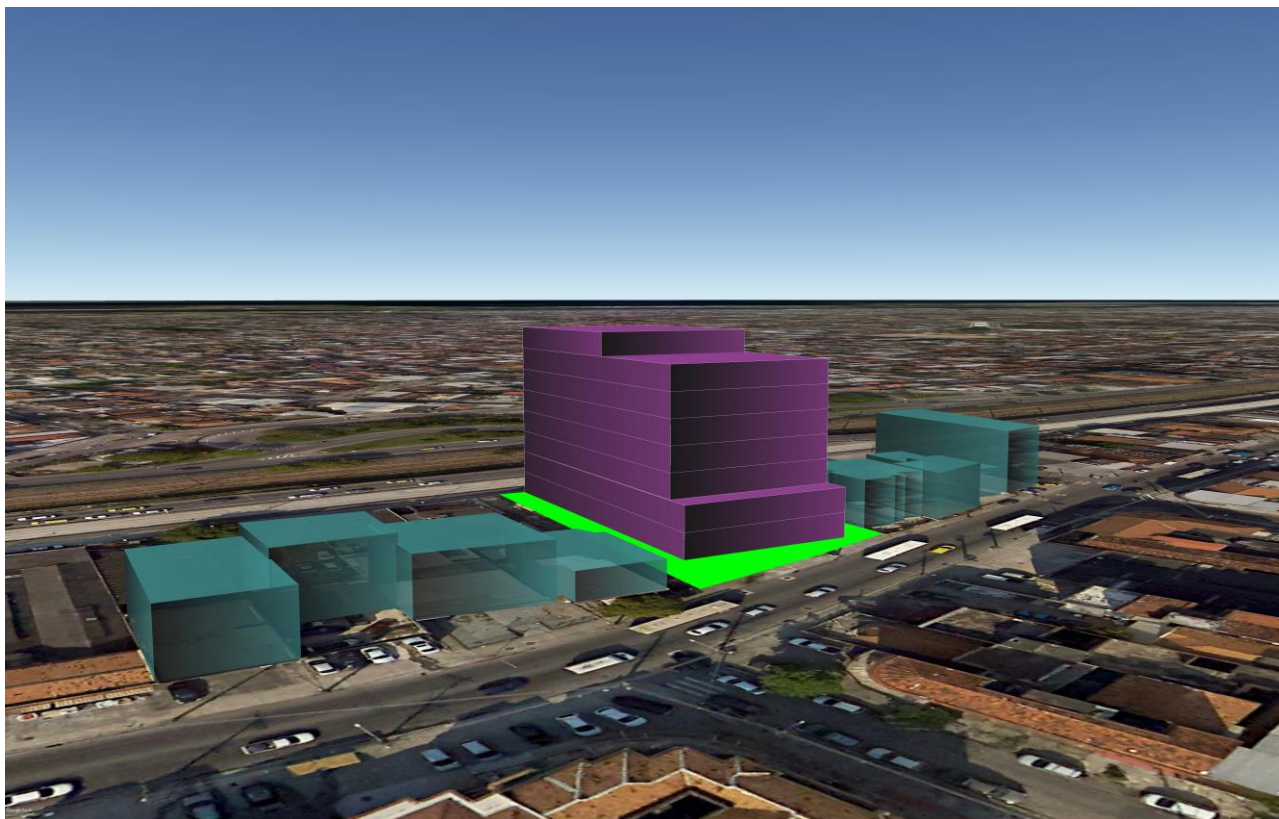
Nesse caso, seria possível construir 10 pavimentos, sendo limitado pelas exigências de afastamentos. Não realizaria 100% do potencial construtivo, mas quase dobraria (cerca de 10.960m²) a área construída em relação à simulação de aplicação da atual legislação.

Terreno na Rua Uranos:

EMENDAS MENSAGEM 65/2022

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

Nesse caso, seria possível construir 7 pavimentos, sendo 5 pavimentos tipo afastados das divisas + Embasamento com 1 pavimento de acesso/loja e 1 Pavimento garagem elevados + Subsolo com loja + PUC na cobertura atingindo a ATE = 6.324,00m².



A alteração proposta pela Emenda diminui o CAM de 7 para 4. Aumenta o gabarito para afastado das divisas de 15 pav/47m para 22 pav/68m, dificilmente alcançável.

Exemplo de terreno no Engenho Novo

Terreno na Rua 24 de maio

LEGISLAÇÃO VIGENTE

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

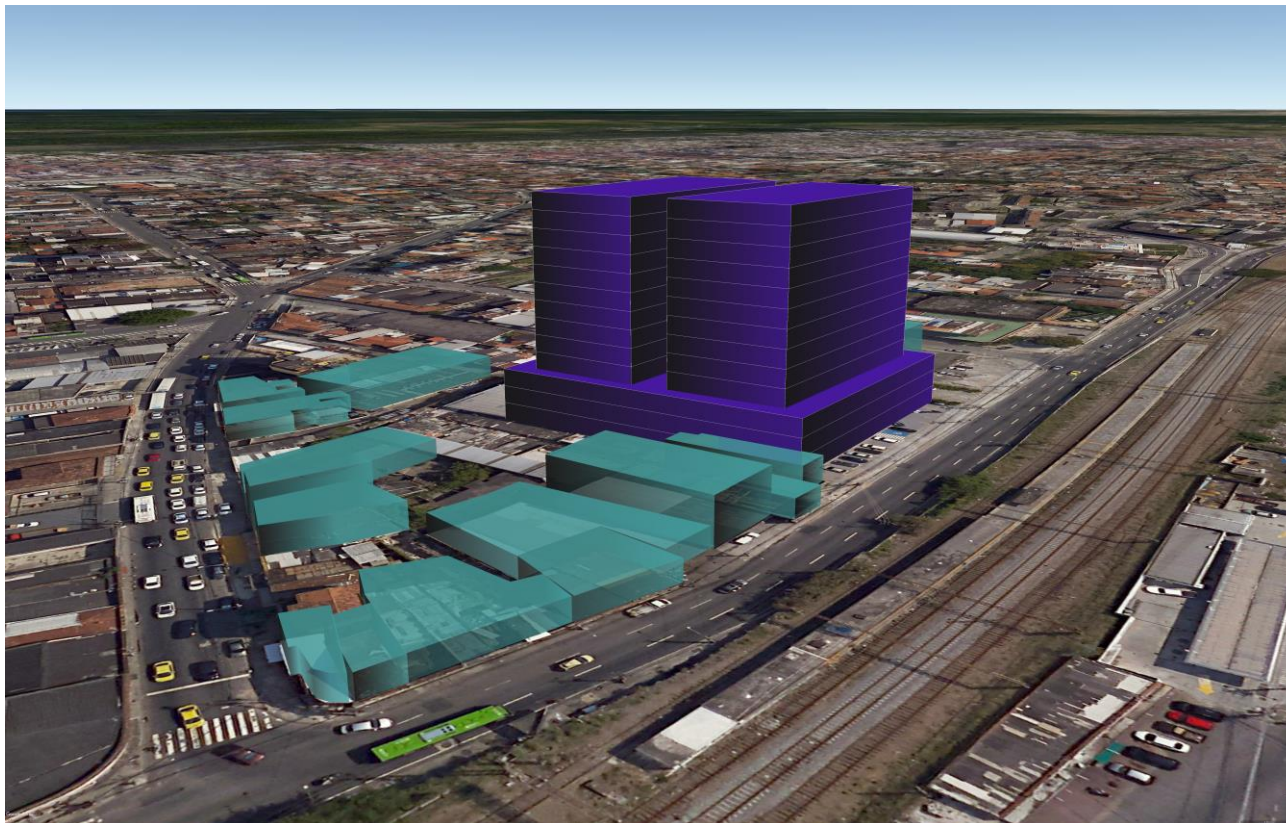
Com os parâmetros atuais, a melhor ocupação seria afastado das divisas, com 2 blocos com 8 pav de 708,75m² cada+ 1 garagem+ Loja/garagem/PUC.

Apesar do gabarito permitido ser maior, os demais parâmetros contêm à edificação.

A Área Total Edificável (ATE) seria de quase 13.000m².



Exemplo de terreno no Engenho Novo



Terreno na Rua 24 de maio

NO PLC 44/2021

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

A melhor ocupação também seria afastado nas divisas. Seria possível chegar a 2 blocos com 10 pav.+ 2 garagem+2 lojas. (ATE = 30.240m²)

A solução permitiria grande aumento da ATE, com 4 pavimentos a mais do que a situação atual.

Exemplo de terreno no Engenho Novo

Terreno na Rua 24 de maio

EMENDAS MENSAGEM 65/2022

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

Nesse caso, seria possível construir 7 pavimentos: sendo 5 pavimentos tipo (não afastados das divisas) + Embasamento com 1 pavimento de acesso/loja/estacionamento e 1 Pavimento garagem elevado + Subsolo + PUC na cobertura. atingindo a ATE permitida de 17.280,00m².



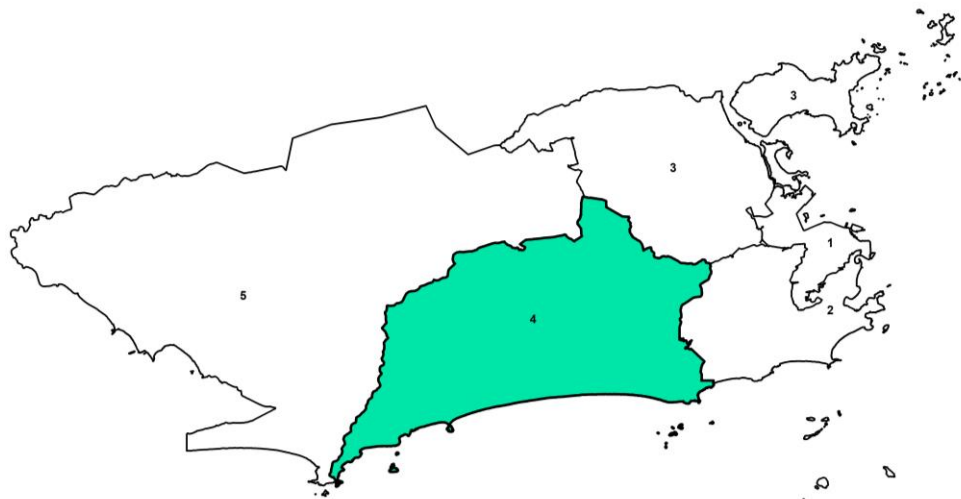
Pela emenda, há aumento do gabarito, porém não é realizado em função do CAM permitido. A proposta se aproxima da legislação atual que já permite um significativo aproveitamento dos terrenos, que não é realizado.



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



AUDIÊNCIA PÚBLICA

10/05

ANÁLISE DAS PROPOSTAS DE
EMENDAS DO PODER EXECUTIVO
Área de Planejamento 4

1. **Destaques das ações estruturantes propostas para a AP 4 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 AP4.**
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.

Emenda 214 – Destaques AP4

Promover intervenções de **revitalização, dragagem e valorização do entorno** ao longo dos canais das Taxas, Sernambetiba, Cortado, Portelo e Urubu, e rios Marinho, Morto, Paineiras, Portão, Cascalho, Bonito, Sacarrão, Piabas, Cambuci, Calembá, Vargem Grande, Vargem Pequena.

Promover intervenções de **revitalização, drenagem e valorização do entorno** e ao longo dos Rios Areal, Arroio Pavuna, Caçambé, Camorim, Engenho Novo, Guerenguê, Passarinho e Pavuninha.

Revisar projetos de alinhamentos e compatibilizá-los com projeto de drenagem para permitir a criação de extenso parque ao longo dos cursos d'água do Canal do Portelo e Rio Marinho.

AÇÕES ESTRUTURANTES POR ÁREA DE PLANEJAMENTO

Promover a **atividade agroecológica**.

Disciplinar a **implantação de transportes públicos aquaviários** que integre o sistema lagunar de Jacarepaguá.

Qualificar o **Terminal Rodoviário da Gardênia Azul**.

Eliminar pontos críticos de **drenagem** entre a Muzema e a Estrada do Itanhangá.

Emenda 214 – Destaques AP4

Implementar o **Plano de Manejo do Parque Natural Municipal Chico Mendes/ os Planos de Manejo dos Parques Naturais Municipais da Prainha e de Grumari/ os Planos de Manejo dos Parques Naturais Municipais de Marapendi, da Barra da Tijuca Nelson Mandela e da Área de Proteção Ambiental do Parque Natural Municipal de Marapendi.**

Instituir **unidades de conservação municipais nas margens do complexo lagunar e nas vertentes oeste do Maciço da Tijuca.**

AÇÕES ESTRUTURANTES POR ÁREA DE PLANEJAMENTO

Dar continuidade à **implementação do corredor verde entre os Parques Naturais Municipais de Marapendi, Chico Mendes, da Prainha e de Grumari.**

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

PLC ORIGINAL

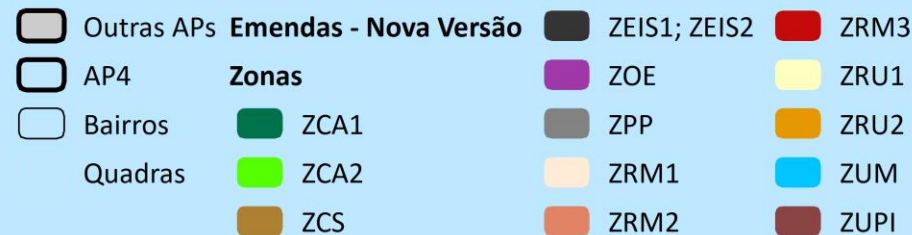
EMENDAS Nº 1 E Nº 216

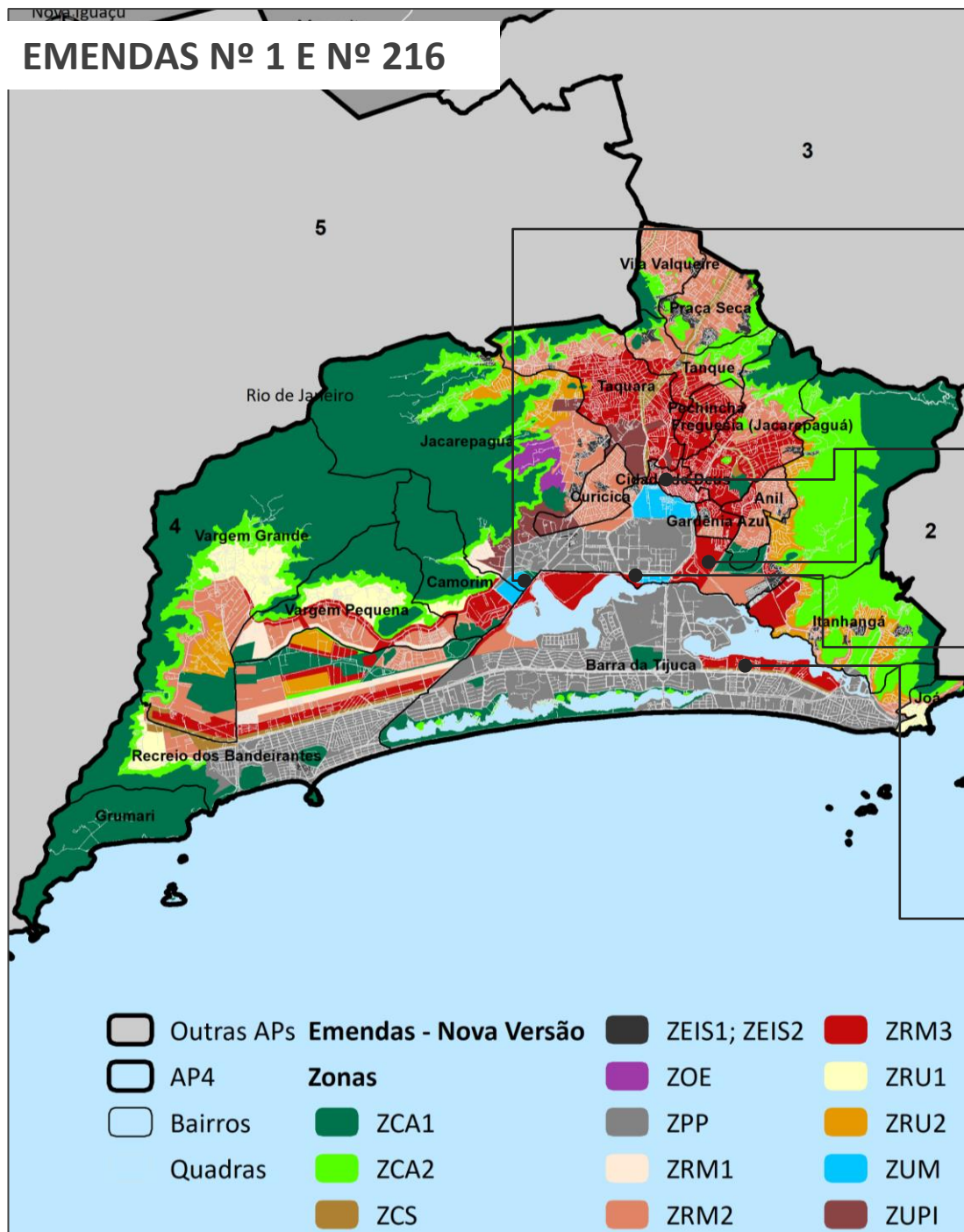
ZONEAMENTO

(Principais mudanças)

Alterações
significativas de
zoneamento na área
das Vargens/Recreio
dos Bandeirantes

Retirada de áreas da
abrangência da ZPP,
(nos bairros de
Jacarepaguá,
Gardênia Azul,
Cidade de Deus)
cujos parâmetros são
dados pelo Decr.
3046/1981.





A área do Riocentro é excluída de ZPP e passa a ser ZUM, suprimindo o uso exclusivo de Centro de Convenções.

As áreas excluídas da ZPP passam a ZRM e ZUM, o que significa intensificação dos usos.

ZRM3 passa a ZUM, inclui usos de Comercial, Serviços e Industrial III, porém para os parâmetros permanece indicando “Polo Rio Cine e Video” sem mencionar qual legislação específica.

Faixa de 100 m da Av. das Américas passa de ZRM2 para ZCS, o que inclui uso comercial II e III, Serviços III e Industrial II. A área restante passa a ZRM3.

PLC ORIGINAL



EMENDAS Nº 1 E Nº 216



Proposta de emenda adota parâmetros da APA do Sertão Carioca. Parte da ZCA2 passa a ZCA1, porém trata-se de aparente medida protetiva, já que a ZCA2 original era muito restritiva e parte dela agora passa a ZRU2 e ZRM3, com intensificação de uso e aumento de potencial construtivo. Em Vargem Pequena, alguns trechos de ZRM1 passam a ser ZRM3.

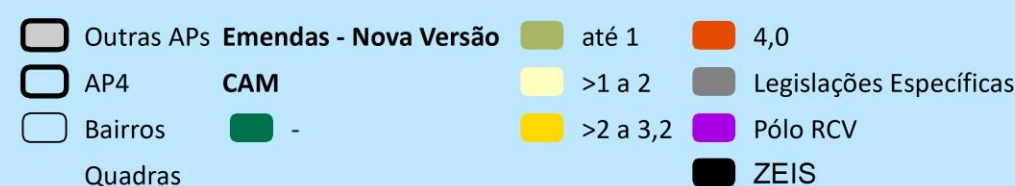
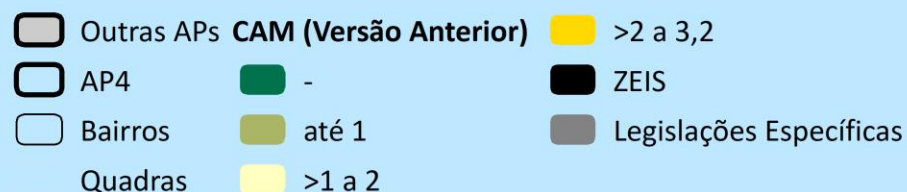
PLC ORIGINAL

EMENDAS Nº 1 E Nº 216

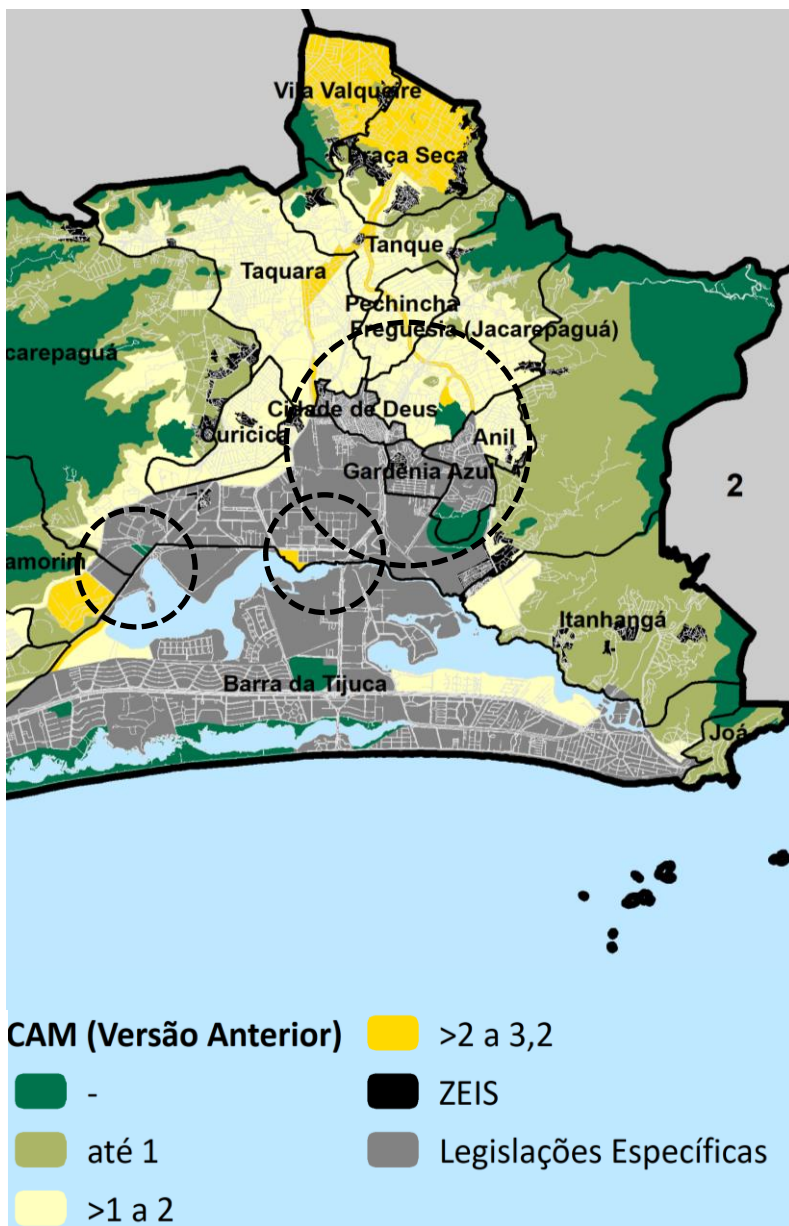
POTENCIAL CONSTRUTIVO E GABARITO (Principais mudanças)

Alterações dos
potenciais
construtivos na área
das Vargens/Recreio
dos Bandeirantes

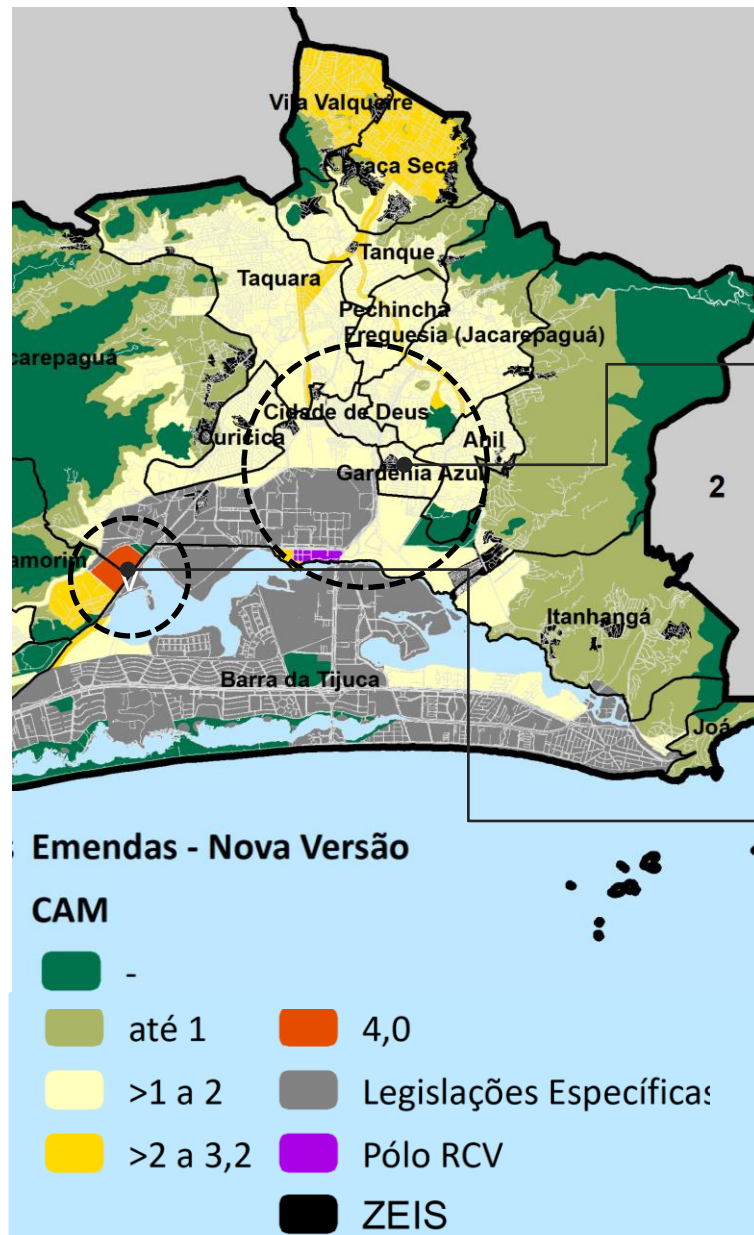
Retirada de áreas da
abrangência da ZPP,
(nos bairros de
Jacarepaguá,
Gardênia Azul, Cidade
de Deus) cujos
parâmetros são
dados pelo Decr.
3046/1981.



PLC ORIGINAL



EMENDAS Nº 1 E Nº 216



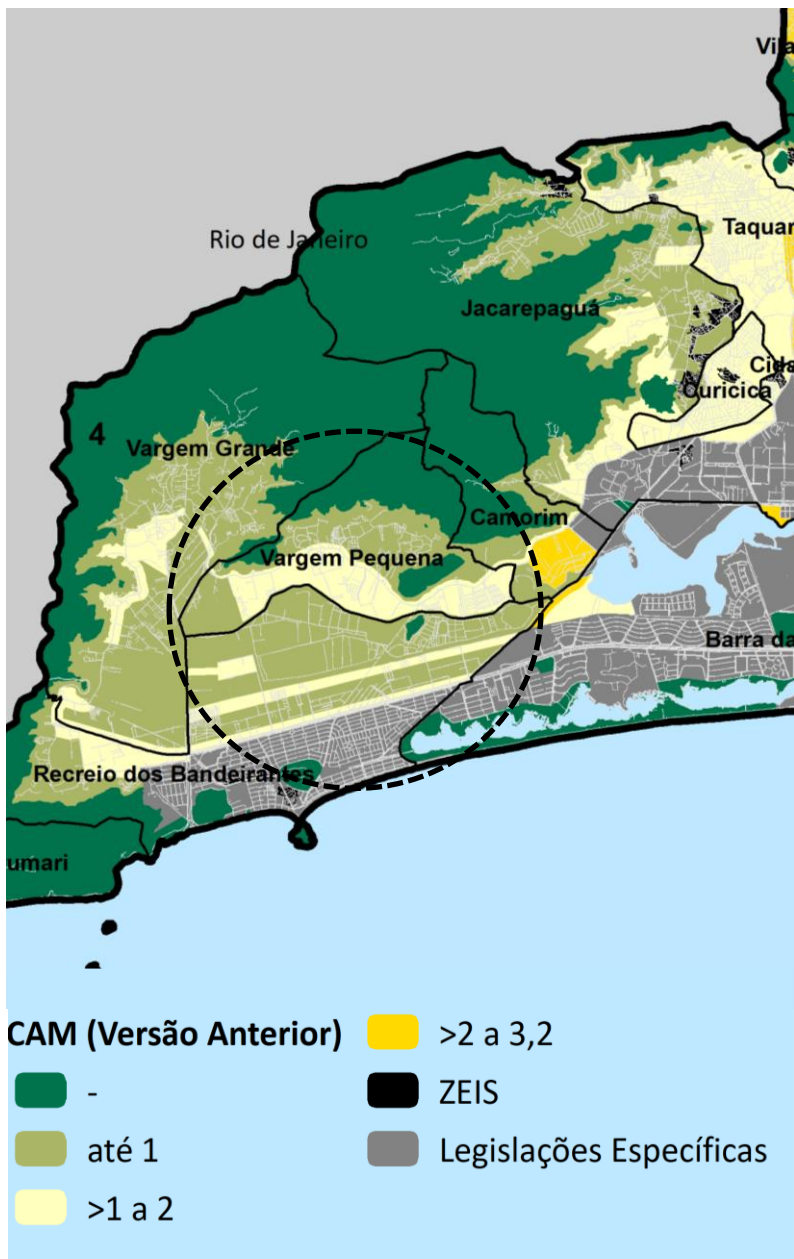
POTENCIAL CONSTRUTIVO E GABARITO

(Outros destaques)

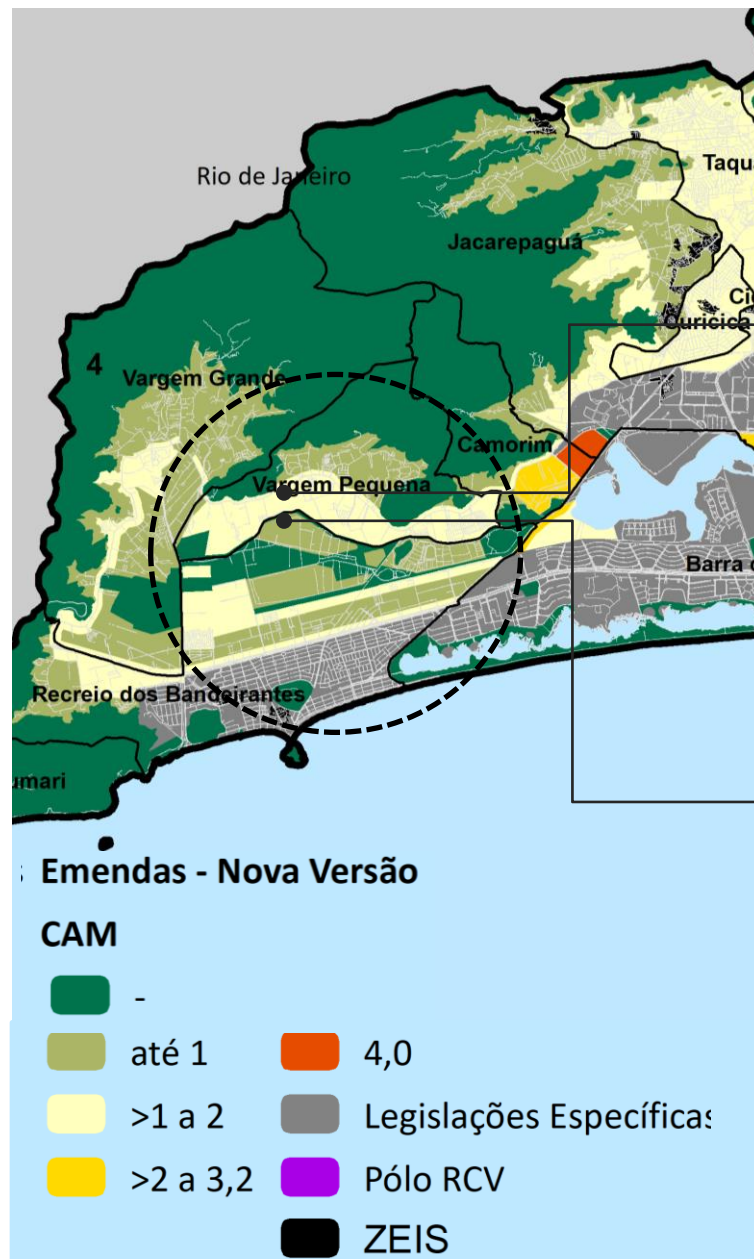
Nas áreas excluídas da ZPP, há aumento de potencial construtivo: IAA entre 0,6 e 1,5 passando a CAM entre 1 e 2.

Área do Riocentro passa a ser ZUM, permitindo CAM 4 e gab de 8 pav/26(Af), onde hoje não há parâmetros (uso consolidado).

PLC ORIGINAL



EMENDAS Nº 1 E Nº 216



POTENCIAL CONSTRUTIVO E GABARITO (Outros destaques)

Em dois trechos de Vargem Pequena, CAM 1,2 passa a CAM 1,5 mantendo 6pav/20m Af

Parte da ZCA2 onde CAM 0,01 com passa a CAM 1,0. O gabarito passa de 2pav/8m com 3pav/11m. Nas áreas que passaram a ser ZRM3, o gabarito passa de 2pav/8m para 8 pav/26m.

CAPÍTULO V - DAS CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO

Criação da Seção VII - Das Condições específicas para a Área de Planejamento 4

- **Inclui artigo com condições específicas de gabarito para a Freguesia, onde nos logradouros com largura igual ou inferior a nove metros, o gabarito máximo é de três pavimentos e onze metros de altura, não se aplicando o disposto no inciso II do Art. 334 (que trata das condições específicas de gabarito).**

OUTRAS ALTERAÇÕES

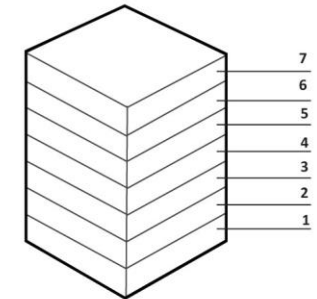
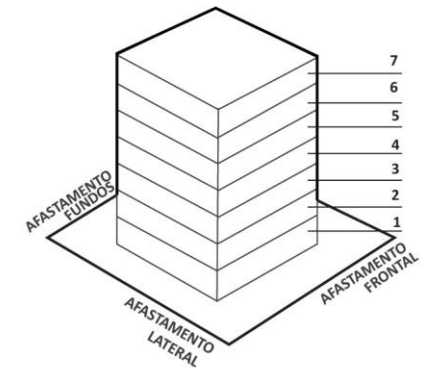
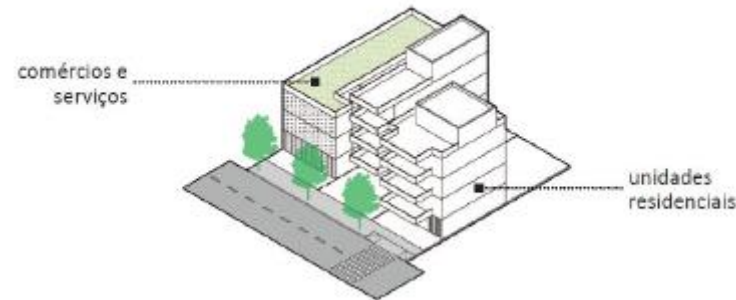
- **Retira a cobrança da Outorga Onerosa do Direito de Construir nas áreas referentes às vagas construídas para o município todo. No caso da AP4, a cobrança contava a partir da terceira vaga.**
- **Cria ZCA2 F (Canal do Cortado) mas não especifica nenhum parâmetro de ocupação. Em que difere da ZCA1?**

Outorga Onerosa do Direito de Construir na ZPP

- No §5º do art. 321, a emenda aponta que o CAM será igual ao IAA do Decr. 3046/1981.
- As emendas buscam resolver a questão que parecia ambígua no projeto original, com relação a aplicação da outorga ZPP.
- Porém, no art. 94, onde se fala da OODC não há citação direta à questão da ZPP. Considera-se que no §1º deste artigo, proposto pela Emenda 101, dever vir redigido como uma regra de exceção, isto é, específica e não genérica, sugerindo-se a substituição da expressão “inclusive nas áreas onde não houver CAM definido por esta Lei Complementar” por “inclusive na ZPP definida por esta Lei Complementar”. A sugestão torna o texto preciso e sem margem para interpretações diversas da pretendida pelo legislador.

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 na Barra da Tijuca

Terreno na Av das Américas:

LEGISLAÇÃO VIGENTE

Subzona A6 da ZE 5

Usos permitidos: comercial e unifamiliar

Projetado: Grupamento comercial com 3 blocos

Gabarito permitido: 2 pav. + cobertura

IAA= 0,75 Af. Frontal e lateral exig.= 10 m

Tx. Ocupação= 30 %

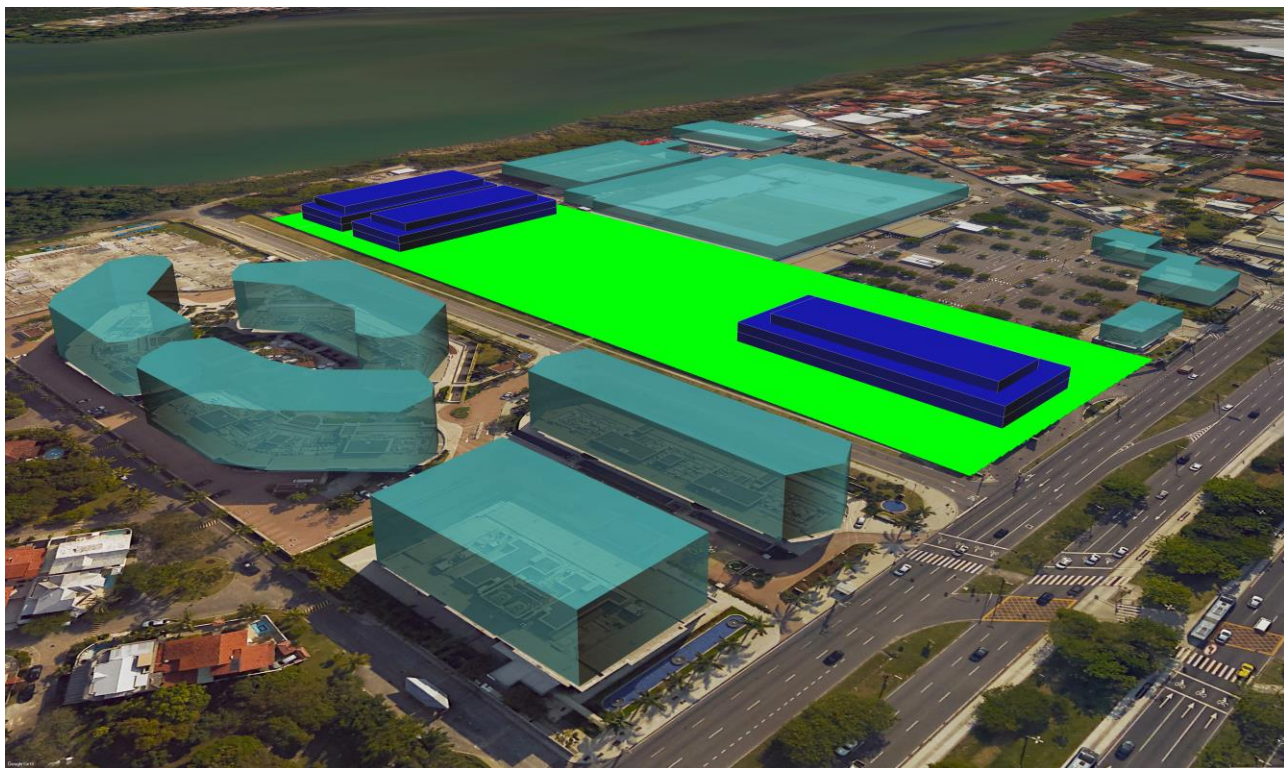
ATE permitida = 24.000, 00 m²

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

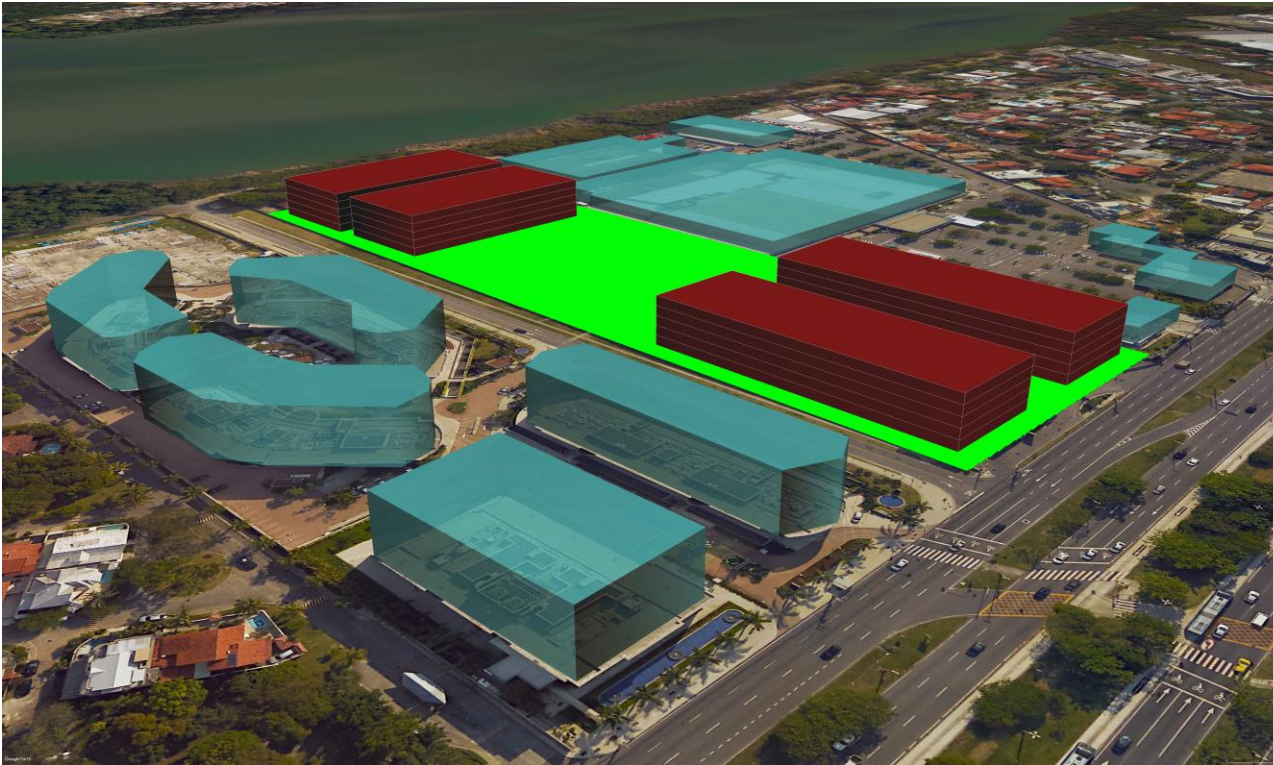
3 blocos de 2 pav. com 40 x 80= 3200 m² +
cob. de 25x64= 1600 m²

ATE por bloco= 8.000 m² ATE total=
24.000 m²

Tx. Ocupação projetada= 30%



Exemplo de terreno na Barra da Tijuca



Terreno na Av das Américas:

NO PLC 44/2021

ZRM2 I

Usos permitidos: comercial, multi e unifamiliar, serviços, prédio misto

Gabarito permitido: 5 pav./11 m

CAM= 2 Af. Frontal exig.= 5 m

ATE permitida = 64.000, 00 m²

Tx. Ocupação = 50%

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

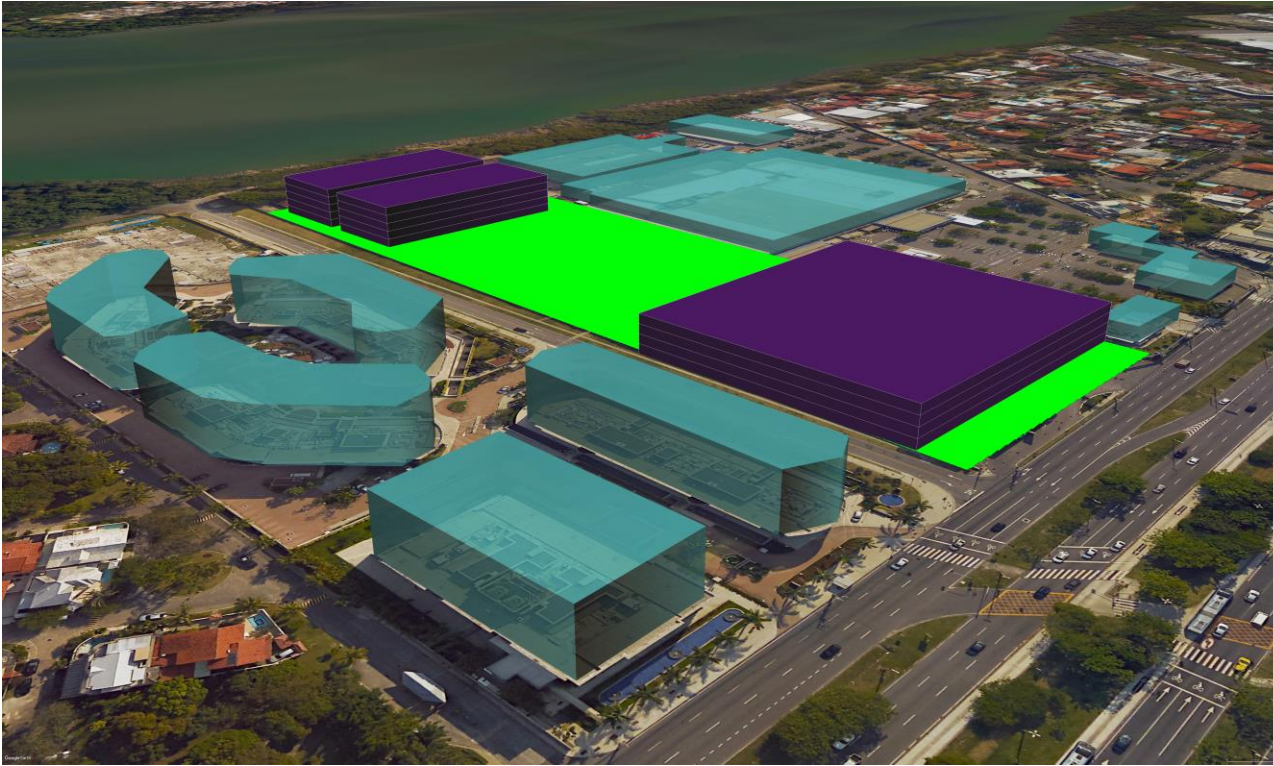
Grupamento misto com 4 blocos com 5 pav.de 40 x 80= 3200 m² ATE por bloco=

16.000 m² ATE total= 64.000 m²

Tx. Ocupação projetada= 40%

ICS 30% ATE comercial= 19200 m²

Exemplo de terreno na Barra da Tijuca



Apesar da mudança de zona, propõe-se os mesmos parâmetros construtivos. O que muda é a intensidade dos usos permitidos.

Terreno na Av das Américas:

EMENDAS MENSAGEM 65/2022

ZCS B até 100 m/ ZRM3 F

Usos permitidos: comercial, multi e unifamiliar, serviços, prédio misto

Gabarito permitido: 5 pav./11 m

CAM= 2 Af. Frontal exig.= 5 m

ATE permitida = 64.000, 00 m²

Tx. Ocupação = 50%

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

Grupamento misto com 3 blocos

4 blocos com 5 pav.de 40 x 80= 3200 m²

ATE por bloco= 16.000 m² ATE total= 64.000 m²

Tx. Ocupação projetada= 40%

Exemplo de terreno no Recreio dos Bandeirantes

Terreno entre a Estr dos
Bandeirantes e o Canal do Portelo

LEGISLAÇÃO VIGENTE

ZOC6 B decr. 50412/2022/ LC 104/2009

Gabarito permitido: 8pav/26m + Cob.
(PUC)

IAA= 1 Af. Frontal exig.= 5 m

Tx. Ocupação= 50 %

Tx. Permeab.= ½ área livre

ATE permitida = 4800m²

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

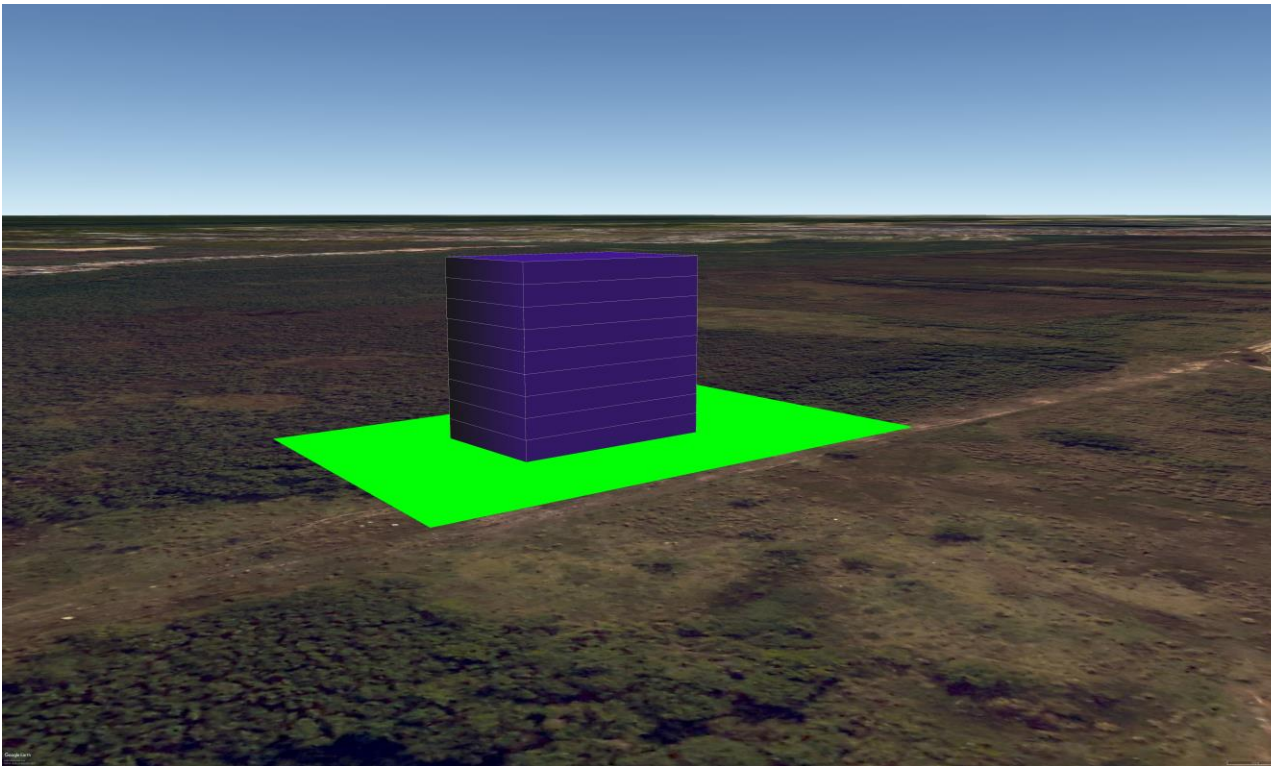
Prédio multifamiliar de 8 pav. afastado
das divisas: 1 acesso/estacionamento, 7
tipos, 1 cobertura

20x34,3 = 686 m²

ATE total= 4800 m²

Tx. Ocupação projetada= 14,3%

Af. Frontal= 5 m/ Af. lateral= 20



Na legislação vigente o decr. 50412/2022 que estabelece o zoneamento da APA do Sertão Carioca tem parâmetros mais restritivos do que o PEU Vargens, sobrepondo-se à ele.

Exemplo de terreno no Recreio dos Bandeirantes

Terreno entre a Estr dos Bandeirantes e o Canal do Portelo

NO PLC 44/2021

ZCA2 E

**Usos permitidos: unifamiliar e
grupamento de uni**

Gabarito permitido: 2 pav./ 8 m

CAM= 0,01 Af. Frontal exig.= 20 m

Tx. Ocupação= 10 %

ATE permitida =48 m²

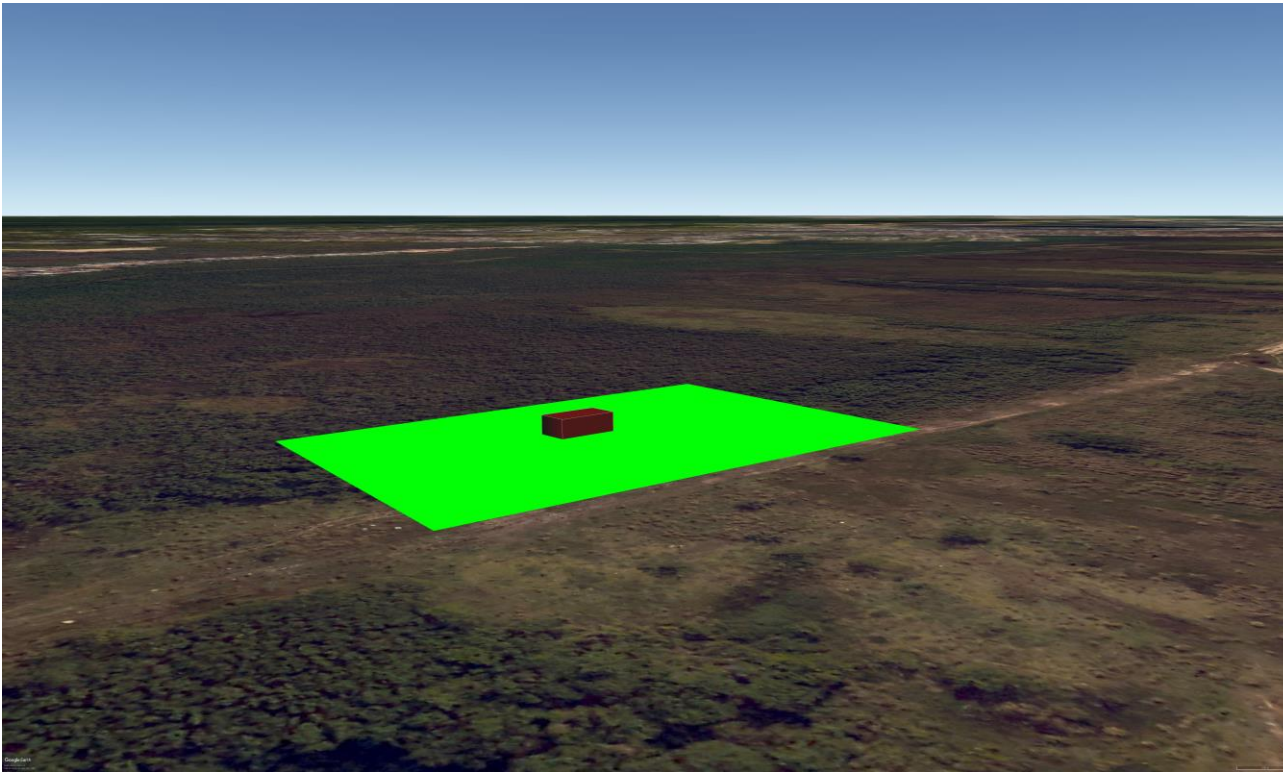
SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

Unifamiliar de 1 pav. com 6x8= 48 m²

Tx. Ocupação projetada= 1%

Af. Frontal= 20 m

Af. Lateral= 27m



O texto original do PLC 44/2021 previa uma grande área de ZCA 2 entre a Estr dos Bandeirantes e o Canal do Portelo com parâmetros muito restritos de ocupação.

Exemplo de terreno no Recreio dos Bandeirantes

Terreno entre a Estr dos Bandeirantes e o Canal do Portelo

EMENDAS MENSAGEM 65/2022

ZRM3 C

**Gabarito permitido: 8pav/26m + Cob.
(PUC)**

CAM= 1 Af. Frontal exig.= 5 m

ATE permitida = 4.800, 00 m²

Tx. Ocupação = 50%

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

Prédio multifamiliar de 8 pav.

afastado das divisas: 1

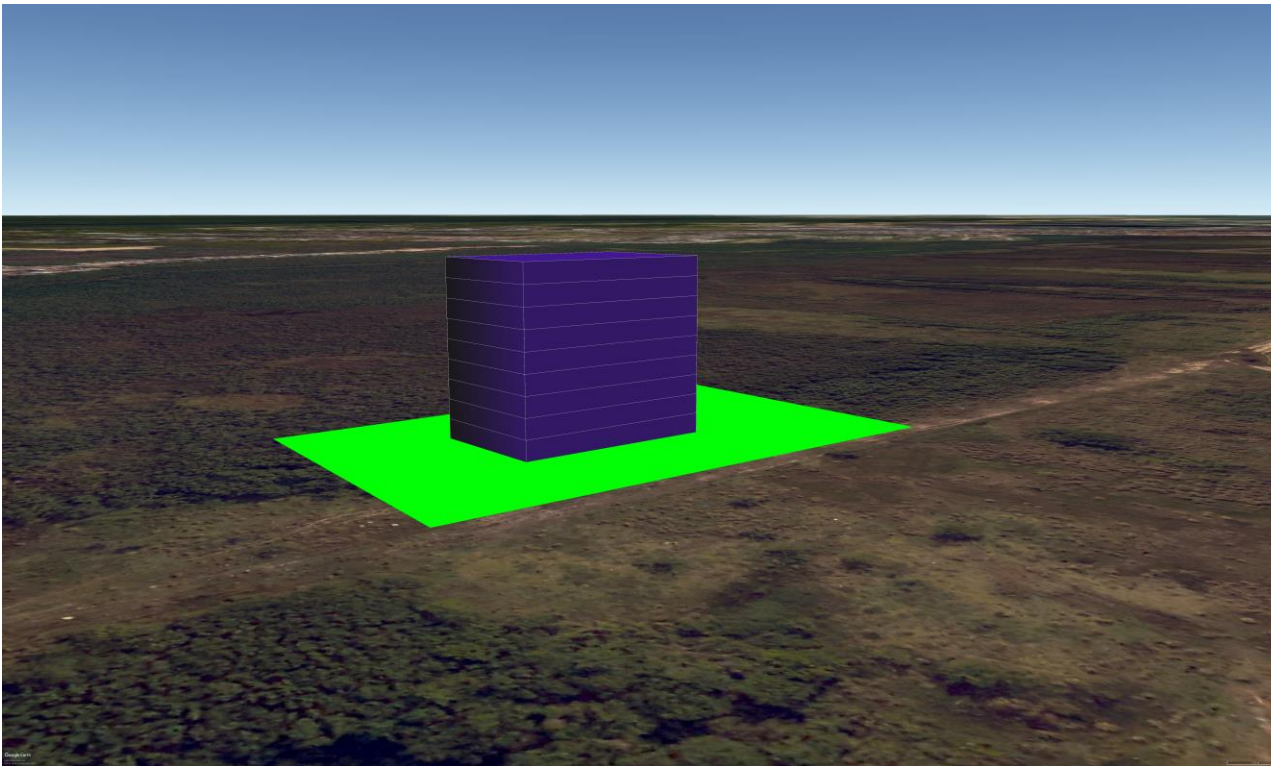
**acesso/estacionamento, 7 tipos, 1
cobertura**

20x34,3 = 686 m²

ATE total= 4800 m²

Tx. Ocupação projetada= 14,3%

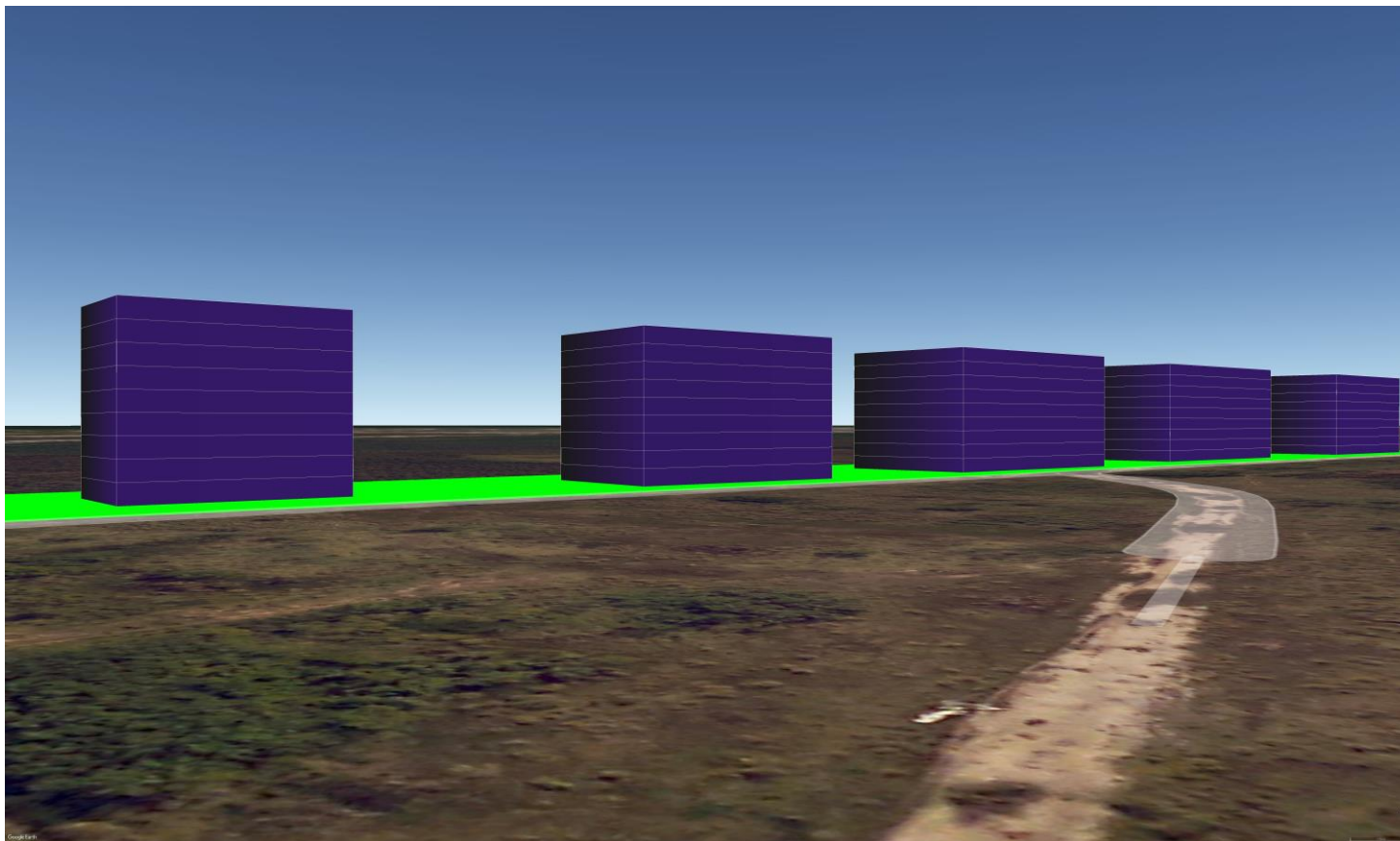
Af. Frontal= 5 m/ Af. lateral= 20



Na emenda, propõe-se uma ocupação muito mais densa em relação ao PLC original. Porém, compatibiliza os parâmetros do Plano Diretor com os da APA do Sertão Carioca.

Exemplo de terreno no Recreio dos Bandeirantes

Terreno entre a Estr dos Bandeirantes e o Canal do Portelo



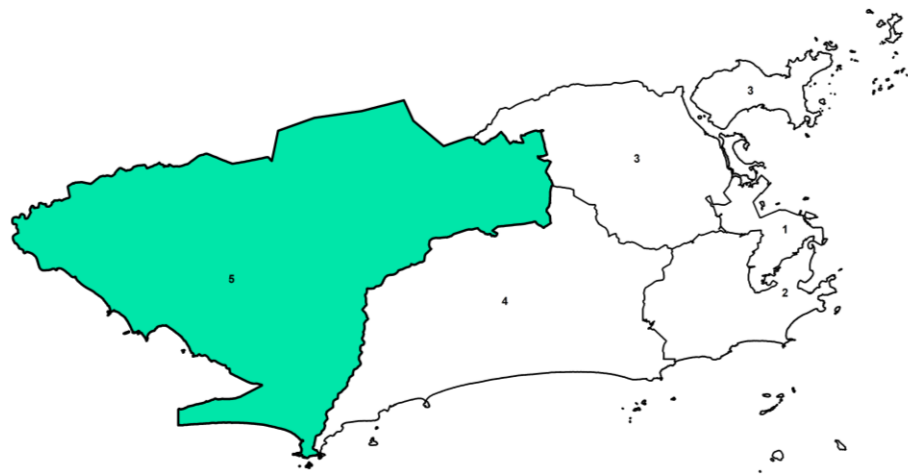
O PLC original adotava critérios de ocupação bastante restritivos, compatíveis com visão de proteção mais rigorosa da área central das Vargens. As emendas apontam para a possibilidade de ocupação bem mais intensa de vários trechos da região das Vargens.



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



AUDIÊNCIA PÚBLICA

17/05

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

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.**

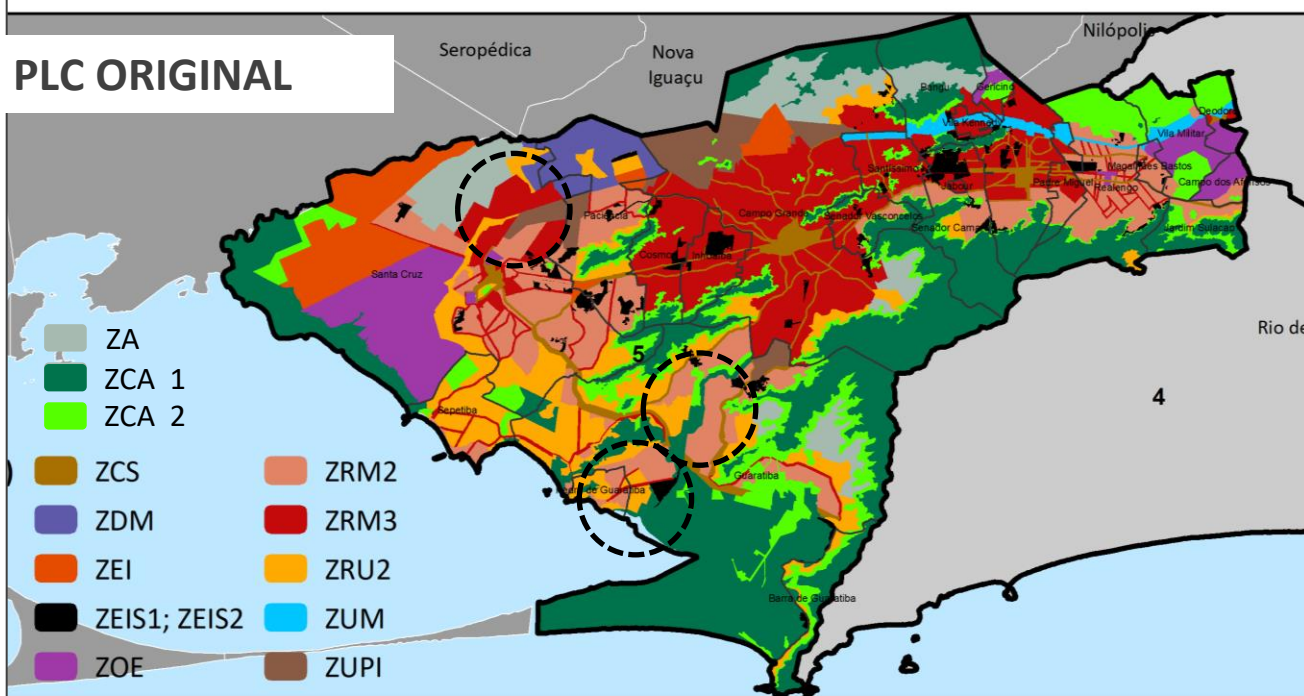
Ampliar as áreas agrícolas na zona de amortecimento das unidades de conservação do maciço do Gericinó-Mendanha e do Parque Estadual da Pedra Branca como estratégia de contenção da pressão urbana.

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

ZONEAMENTO

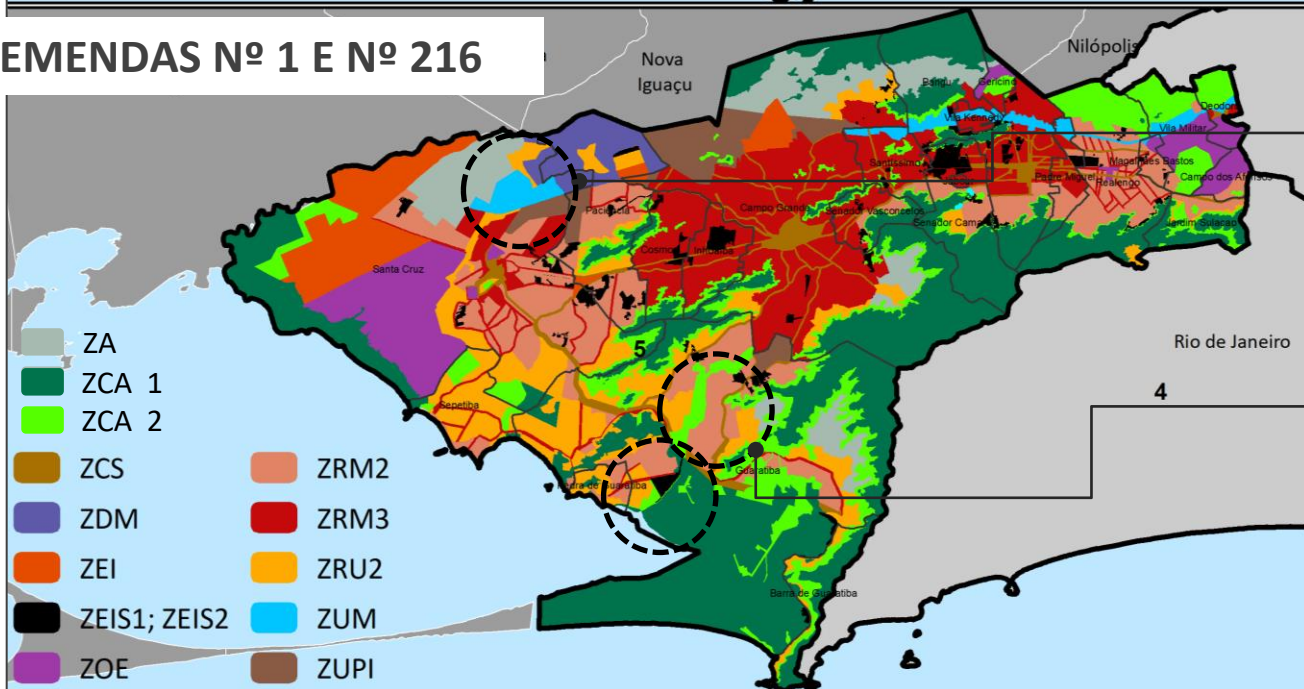
(Principais mudanças)

PLC ORIGINAL



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

EMENDAS Nº 1 E Nº 216



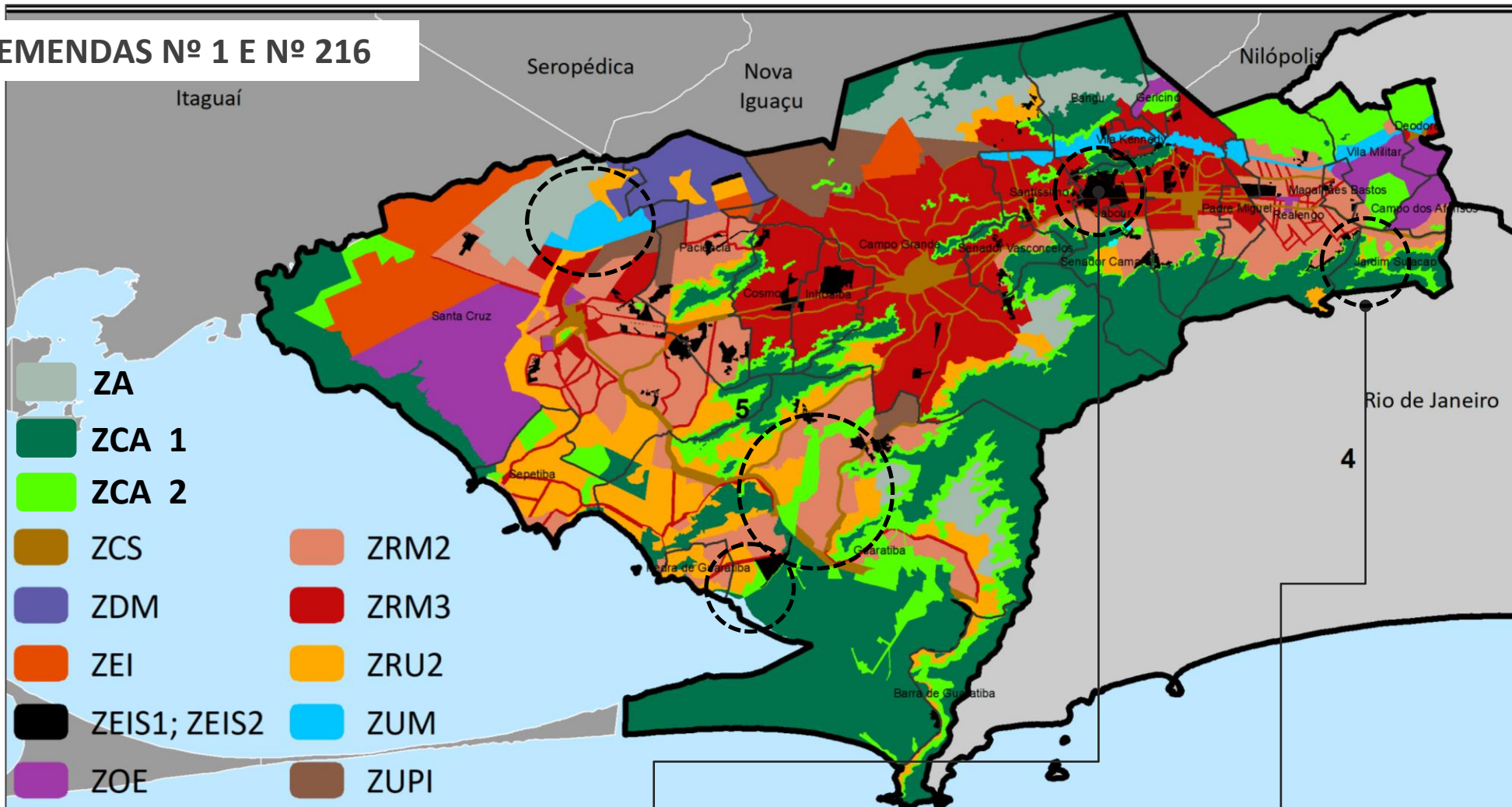
Parte de ZRM 3 passa a ZUM em Santa Cruz, onde se localiza a Cidade das Crianças e loteamento residencial. Cria a ZUM A

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

ZONEAMENTO

(Principais mudanças)

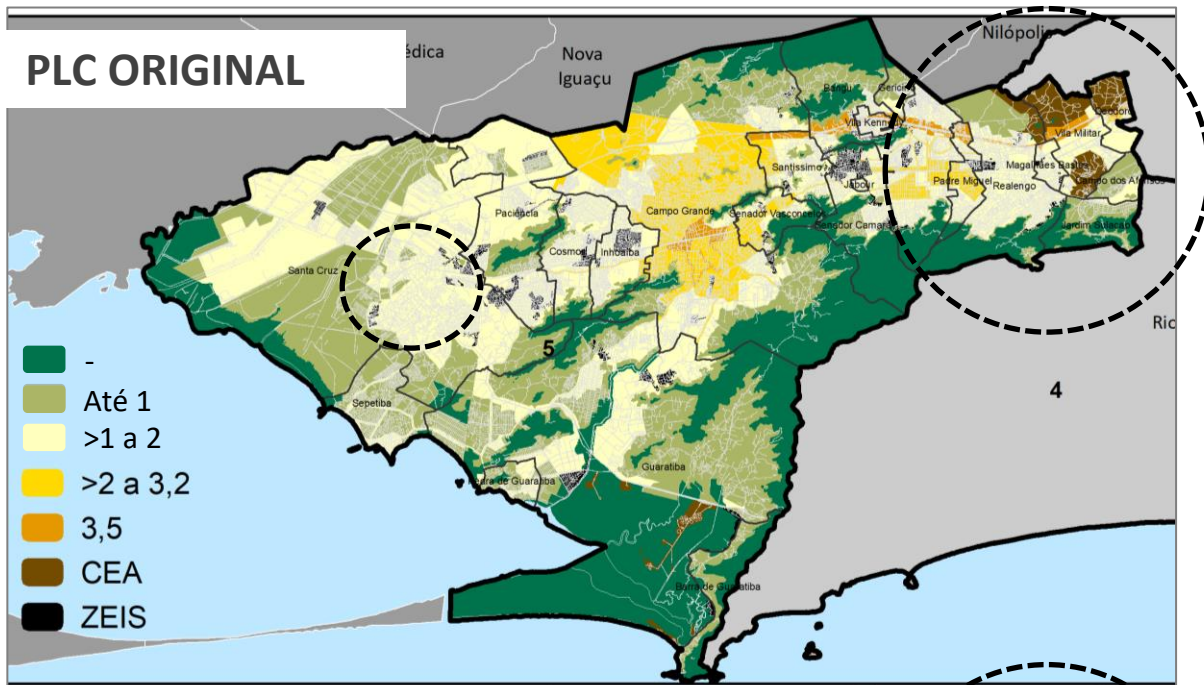
EMENDAS Nº 1 E Nº 216



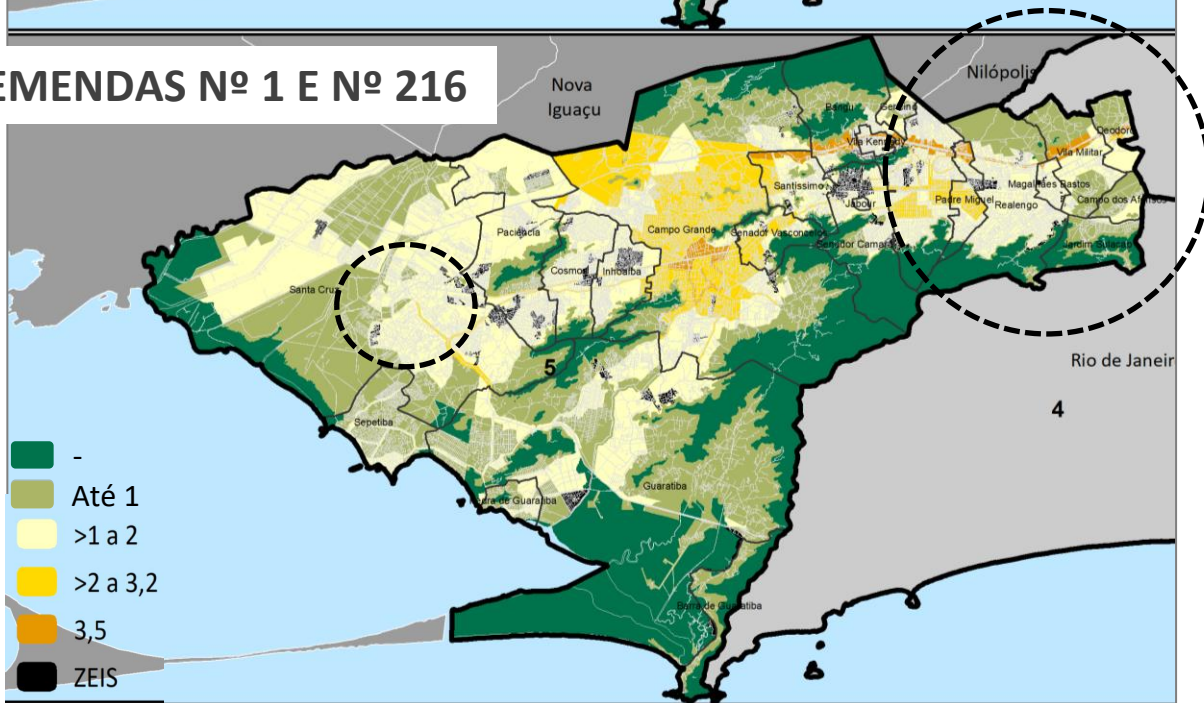
Pequenos ajustes de limites de ZCS e de ZEIS 1 na região de Bangu.

Parte da ZCA2 em Sulacap passa a ser ZRU2

PLC ORIGINAL



EMENDAS Nº 1 E Nº 216



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).

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).

-
- Até 1
- >1 a 2
- >2 a 3,2
- 3,5
- ZEIS

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

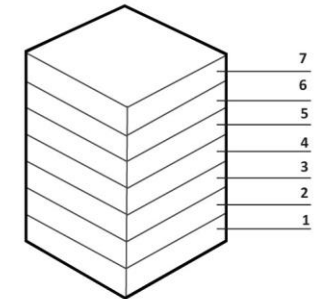
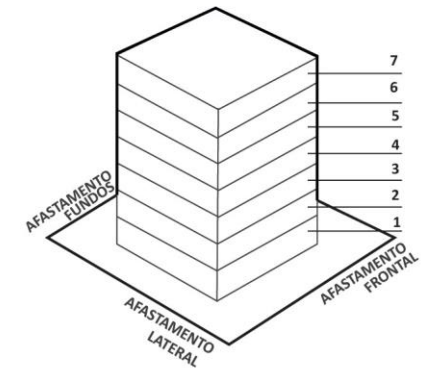
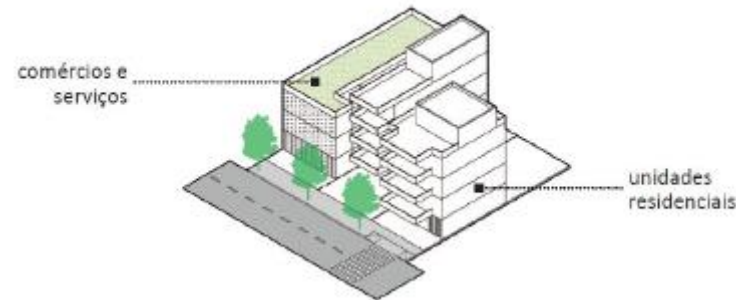
- Trata somente das Exigências de vagas para estacionamento. Não houve mudança em relação a condições para estacionamento na AP 5

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.

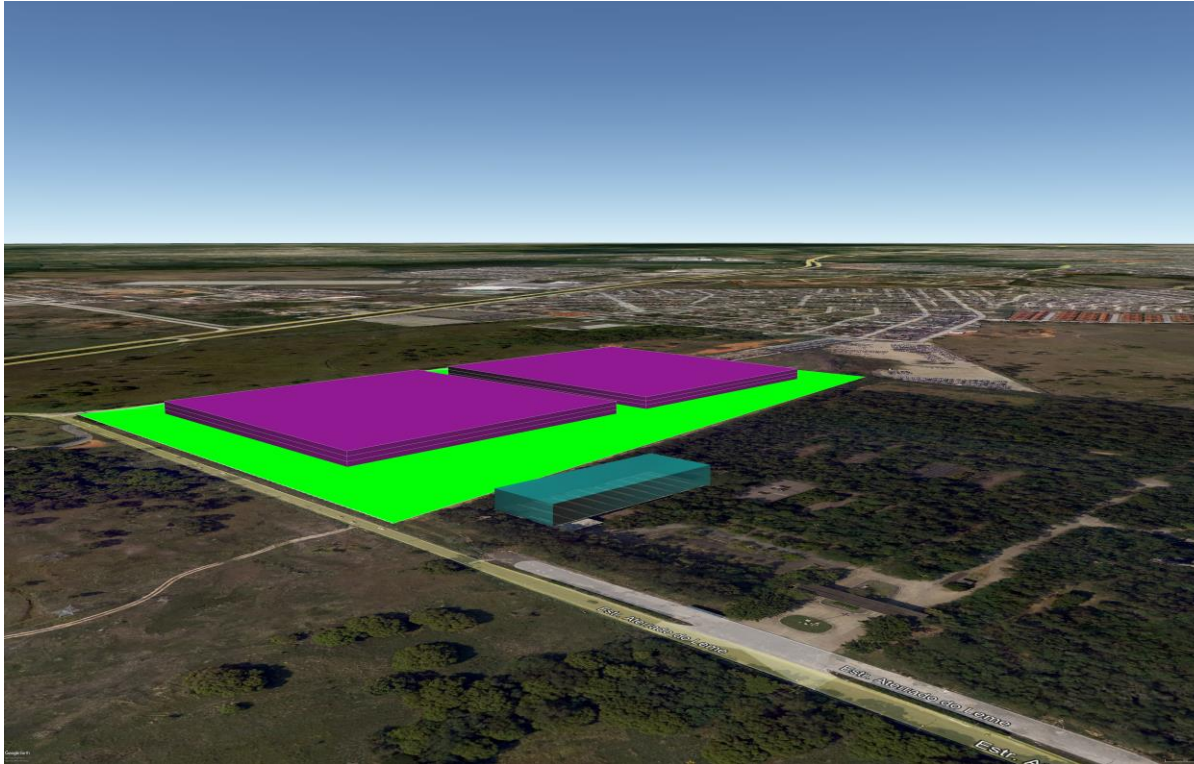
Parâmetros

- **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

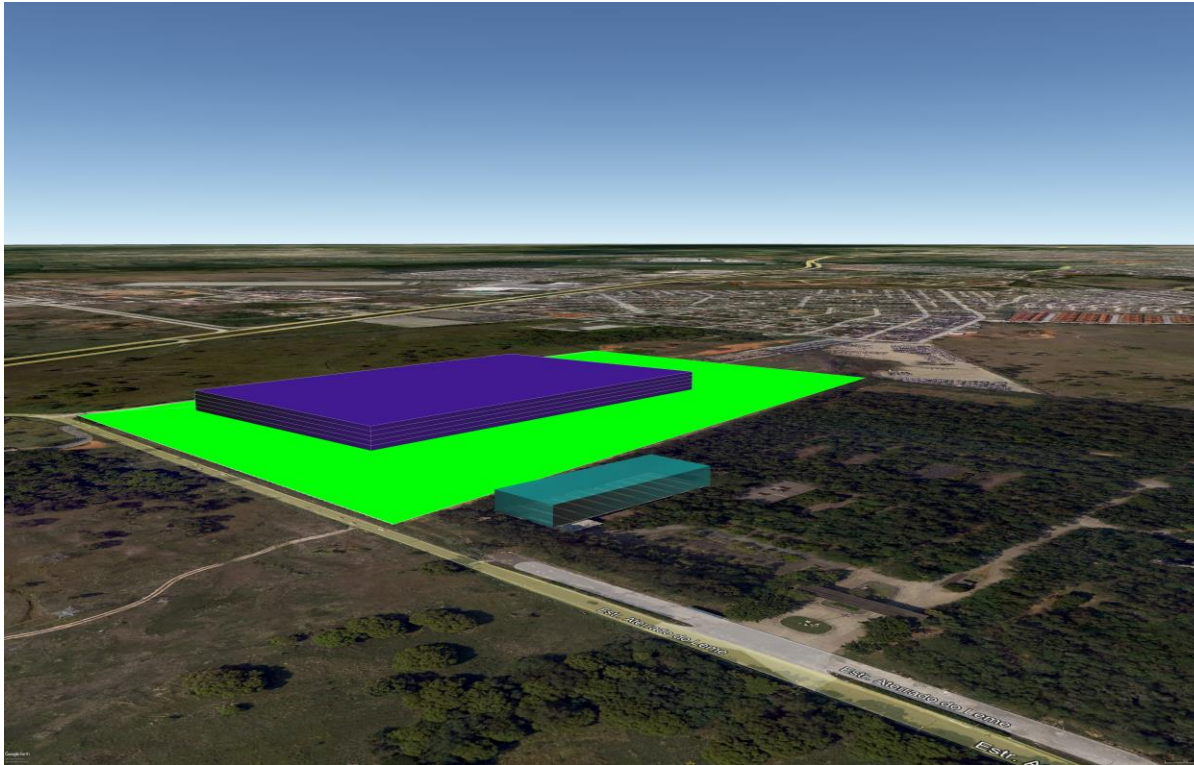
SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

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:

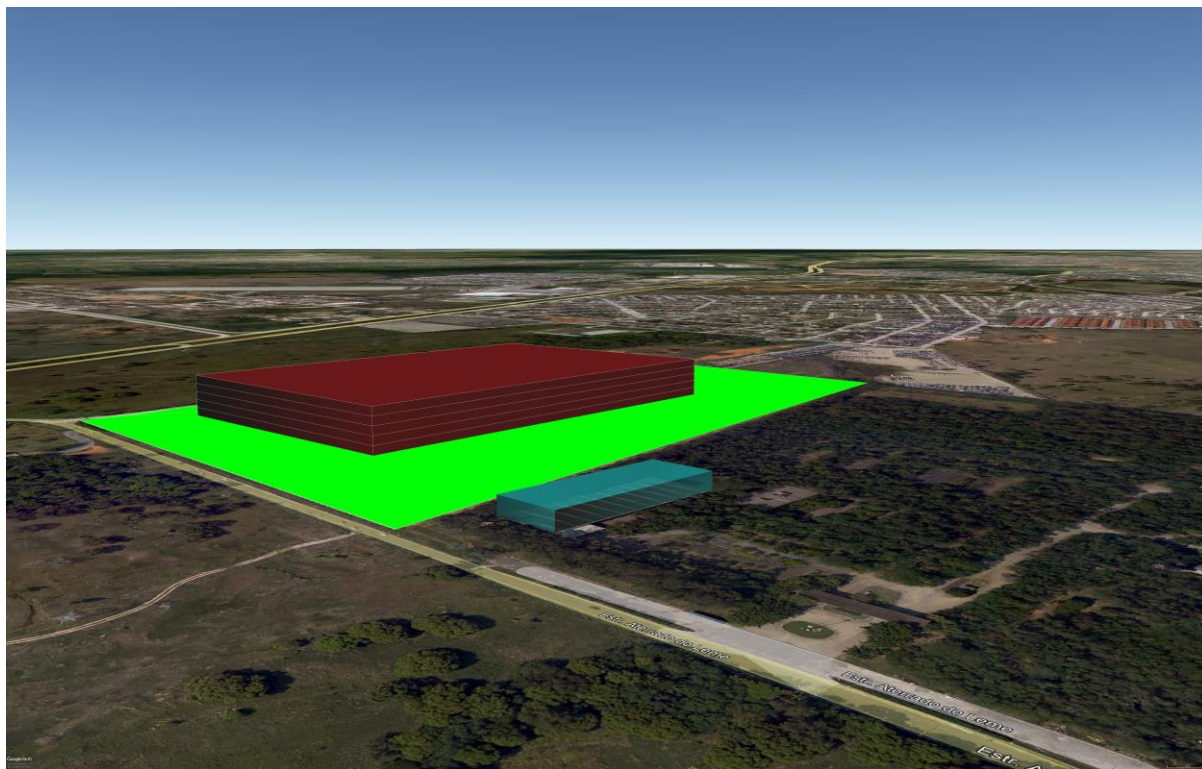
Edificação comercial (shopping center)

TO projetada: 40% - 69.600,00m²

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

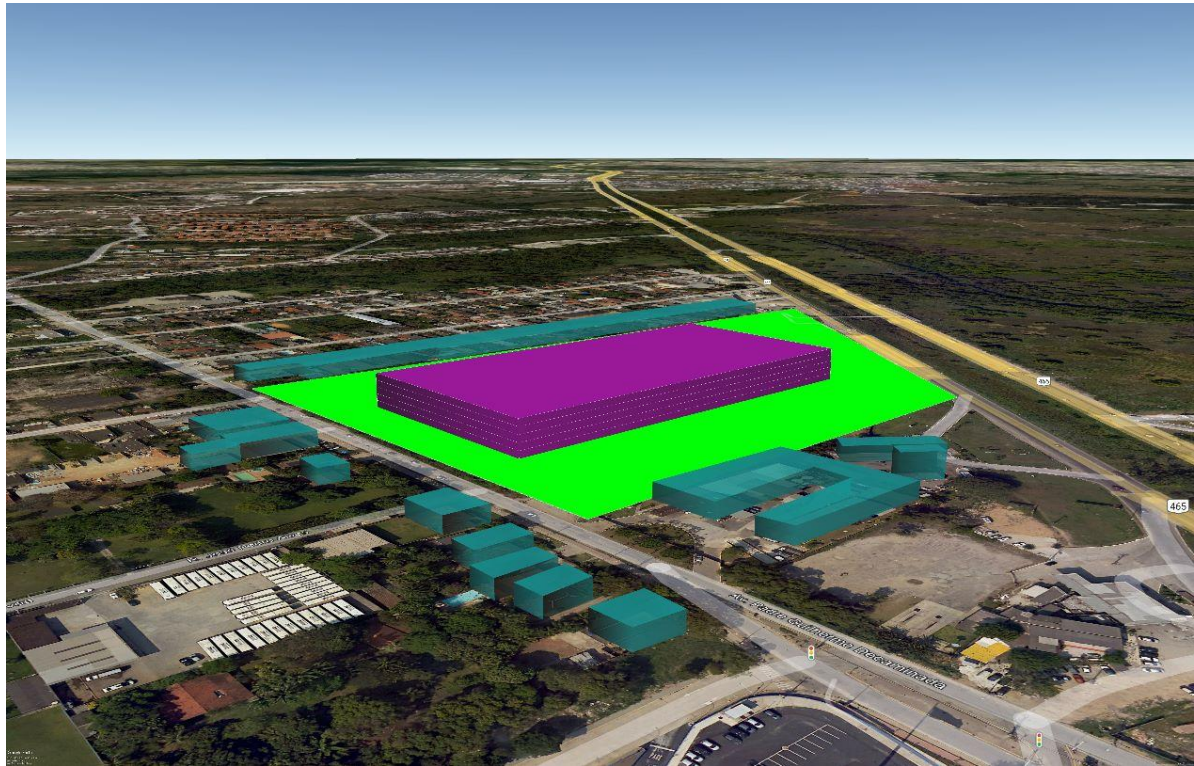
**5 pavimentos de lojas + 5 pavimentos de jirau
totalizando volume de 10 pavimentos**

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

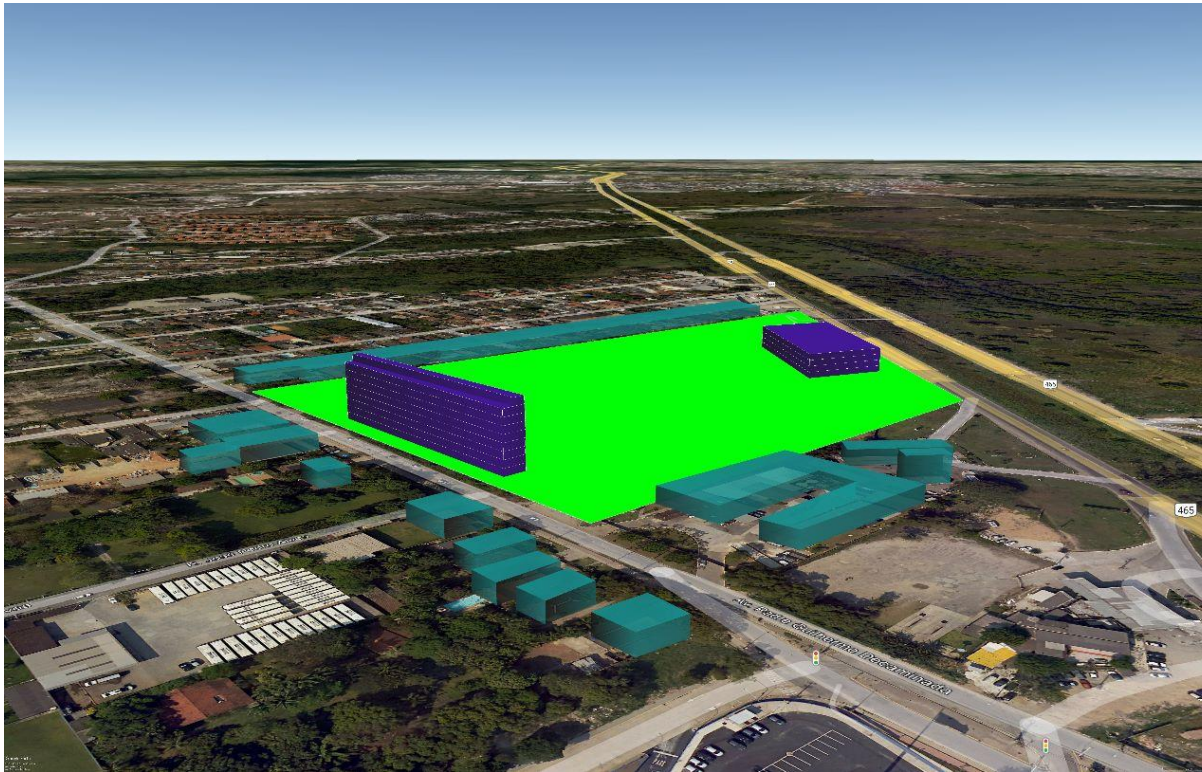
TO projetada: 50%

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

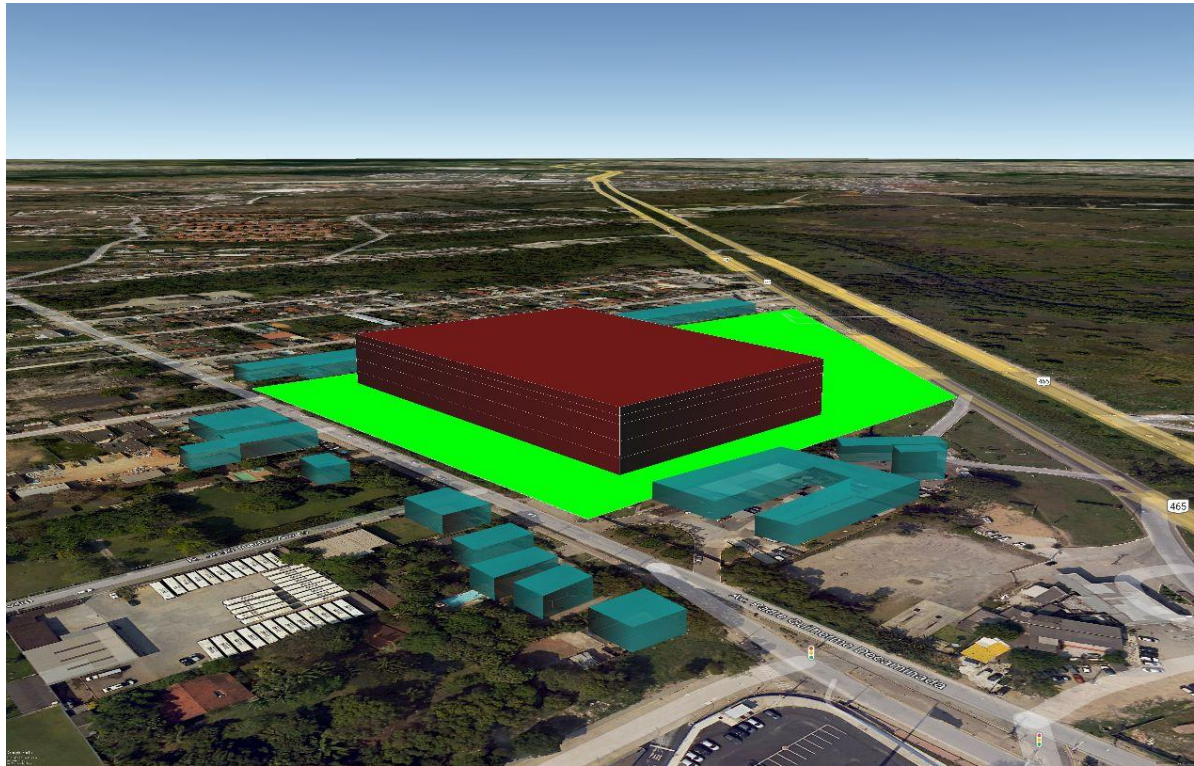
ATE= 70.000 m², sendo ATE comercial= 28.000m²

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



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

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.

2. A consolidação da legislação urbanística do Município

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.

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

4. A criação das Zonas de Especial Interesse Social



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

***A missão do IBAM é promover – com base na ética,
transparência e independência partidária – o desenvolvimento
institucional do Município como esfera autônoma de Governo,
fortalecer sua capacidade de formular políticas, prestar serviços
e fomentar o desenvolvimento local, objetivando uma sociedade
democrática e a valorização da cidadania.***



Rua Buenos Aires, nº 19 – 20070-021 – Centro – RJ
Tel. (21) 2142-9797 – Fax: (21) 2142-1262
E-mail: ibam@ibam.org.br – Web: www.ibam.org.br