

# AUDIÊNCIA PÚBLICA

## 24/08

Área de Planejamento 5  
Região de Planejamento 5.2

Bairros: Campo Grande, Cosmos, Inhoaíba, Santíssimo e Senador Vasconcelos.

**No Art. 18:**

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

**Nos Art. 57 e 58:**

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

**No anexo 1- ações estruturantes:**

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

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

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

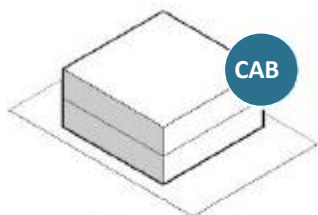
- Desenvolver **programa de qualificação profissional** direcionado à população residente nas AP3 e AP5 e nas favelas cariocas, através de oferta de cursos gratuitos de capacitação;

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

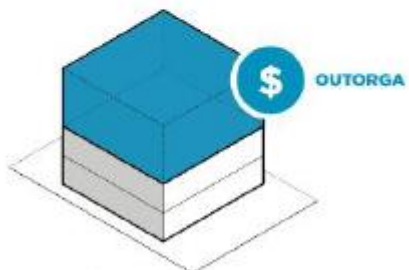
- Implantar **rede de equipamentos públicos**, em parceria com a sociedade civil, que **ofereçam atividades lúdicas e criativas** e possibilitem a manifestação e a expressão cultural **produzidas pelas comunidades**, em especial, nas áreas com maior vulnerabilidade social, nas áreas de planejamento 3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

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

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



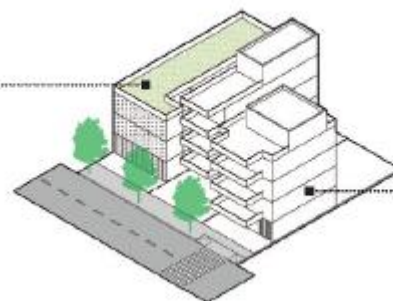
ÍNDICE BÁSICO  
NÃO EXIGE CONTRAPARTIDA



ÍNDICE MÁXIMO  
PODE SER ALCANÇADO MEDIANTE  
PAGAMENTO DE CONTRAPARTIDA

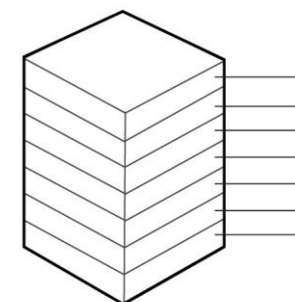
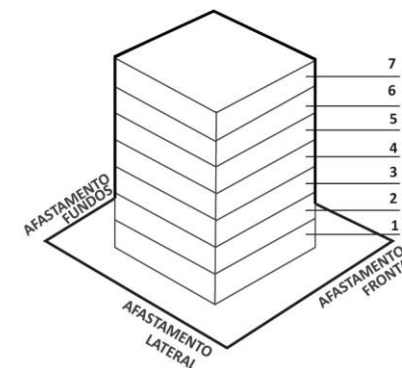


comércios e  
serviços



unidades  
residenciais

## ASPECTOS NORMATIVOS



## POTENCIAL CONSTRUTIVO

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

## USOS

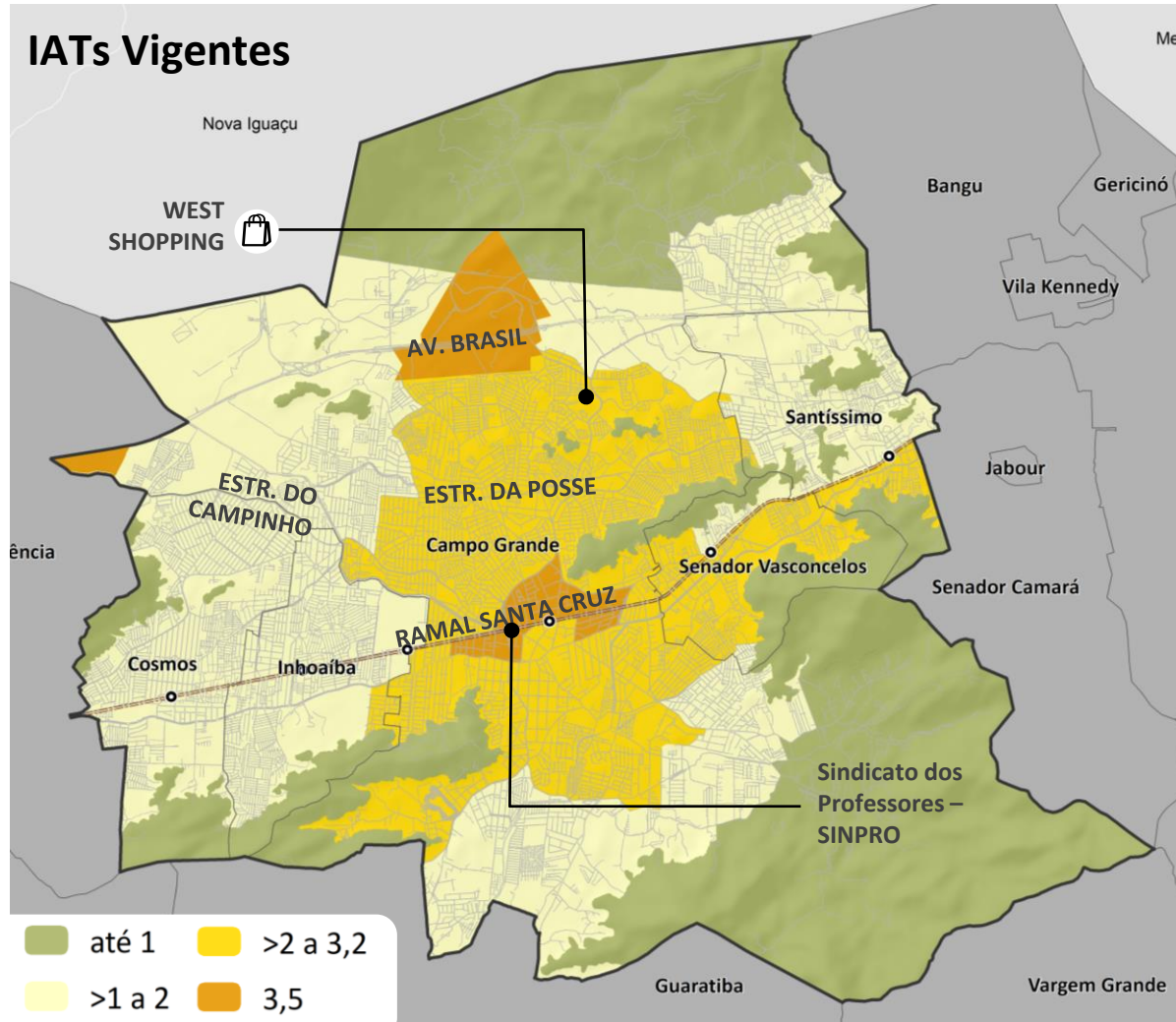
RESIDENCIAL  
COMERCIAL  
SERVIÇOS  
INDUSTRIAL  
AGRÍCOLA

## GABARITOS

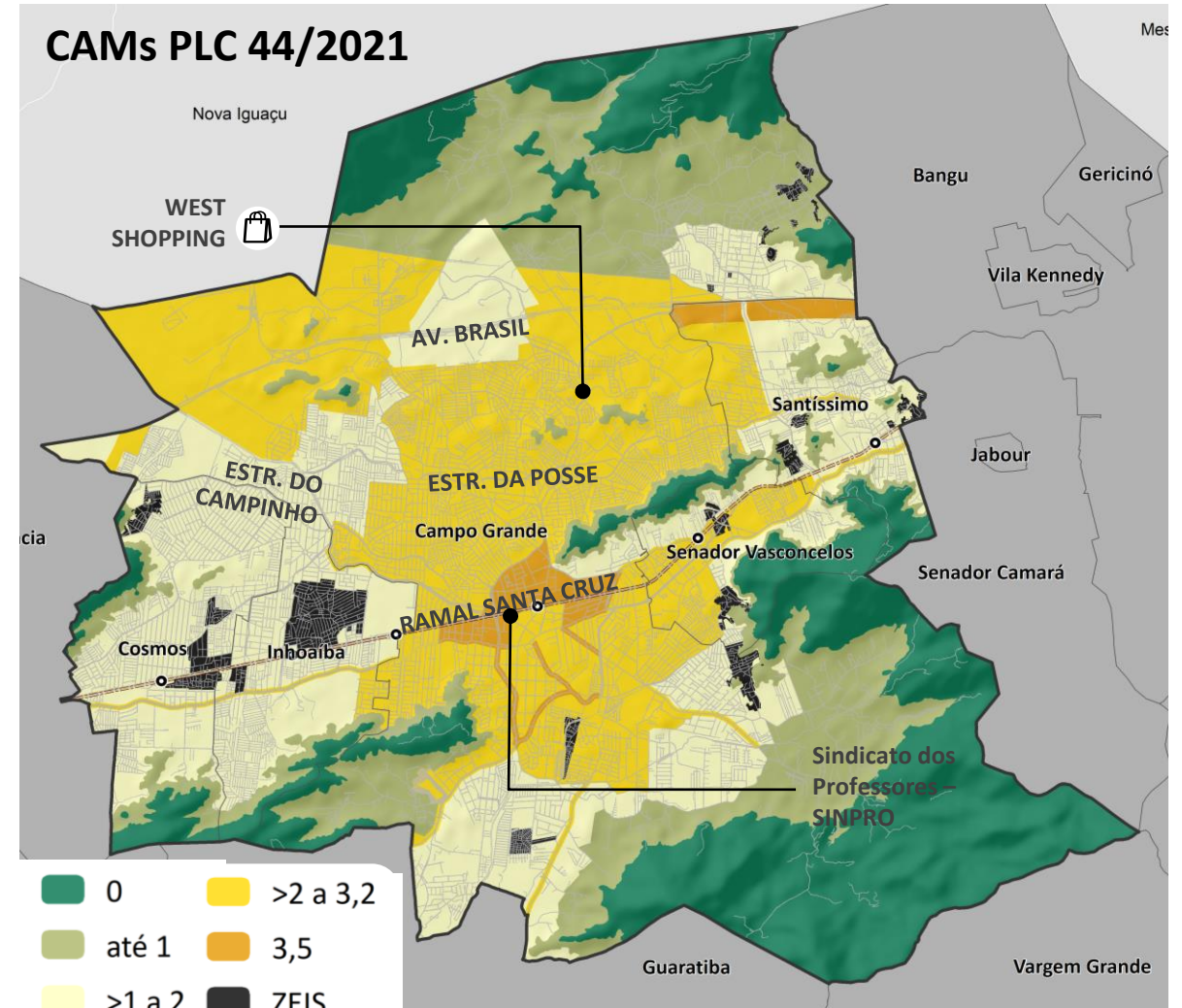
ALTURA MÁXIMA DAS  
EDIFICAÇÕES  
AFASTADAS E NÃO  
AFASTADAS DA  
DIVISA  
PERMITIDAS



IATs Vigentes



CAMs PLC 44/2021



Os parâmetros atuais são dados pela LC 72/2004 (PEU Campo Grande). O PLC 44/2021 mantém o índice de aproveitamento vigente na maior parte da área, predominantemente entre 1,5 e 2,5. Os maiores índices de aproveitamento estão no bairro de Campo Grande. Houve mudanças nos potenciais no eixo da Av. Brasil. Não há mais a figura do Coeficiente de Adensamento(Q). A atual Zona Agrícola 2, na localidade do Rio da Prata tem sua área reduzida, bem como seu índice de ocupação;



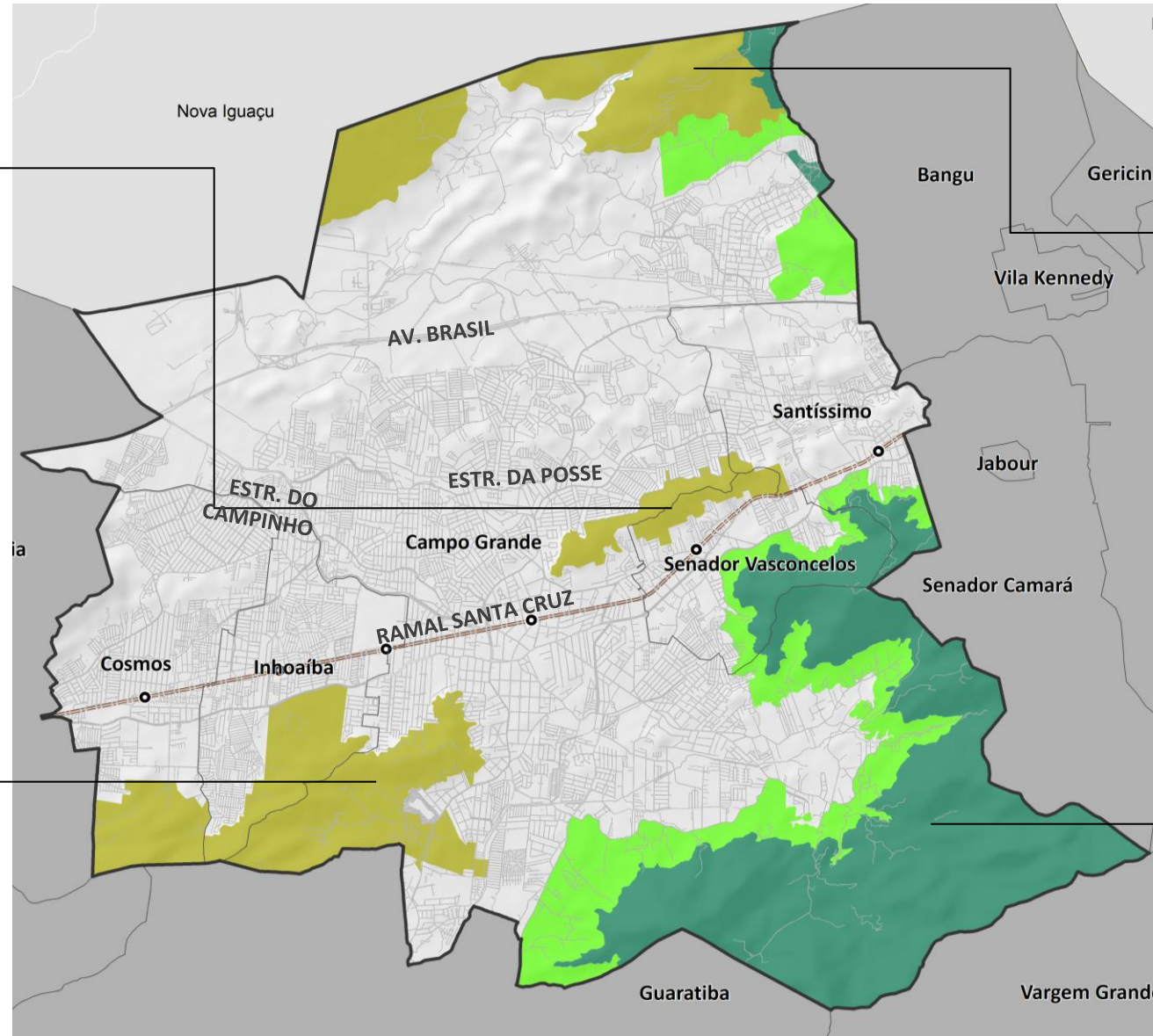
# ÁREAS PROTEGIDAS RP 5.2






**APA Gericinó-Mendanha, Decreto Estadual nº 38.183 de 05 de setembro de 2005.**



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

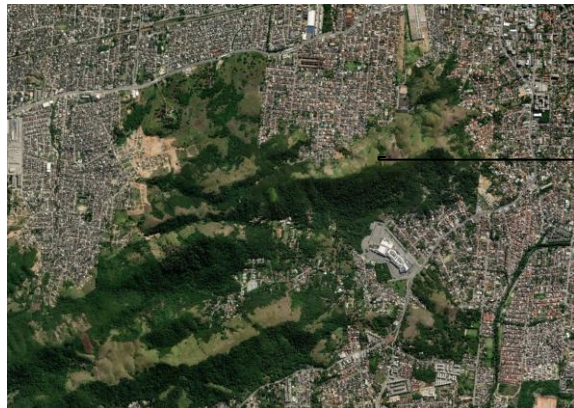


**Meio Ambiente  
Unidades de Conservação**

-  Uso Sustentável
-  Proteção Integral
-  Zona de Amortecimento

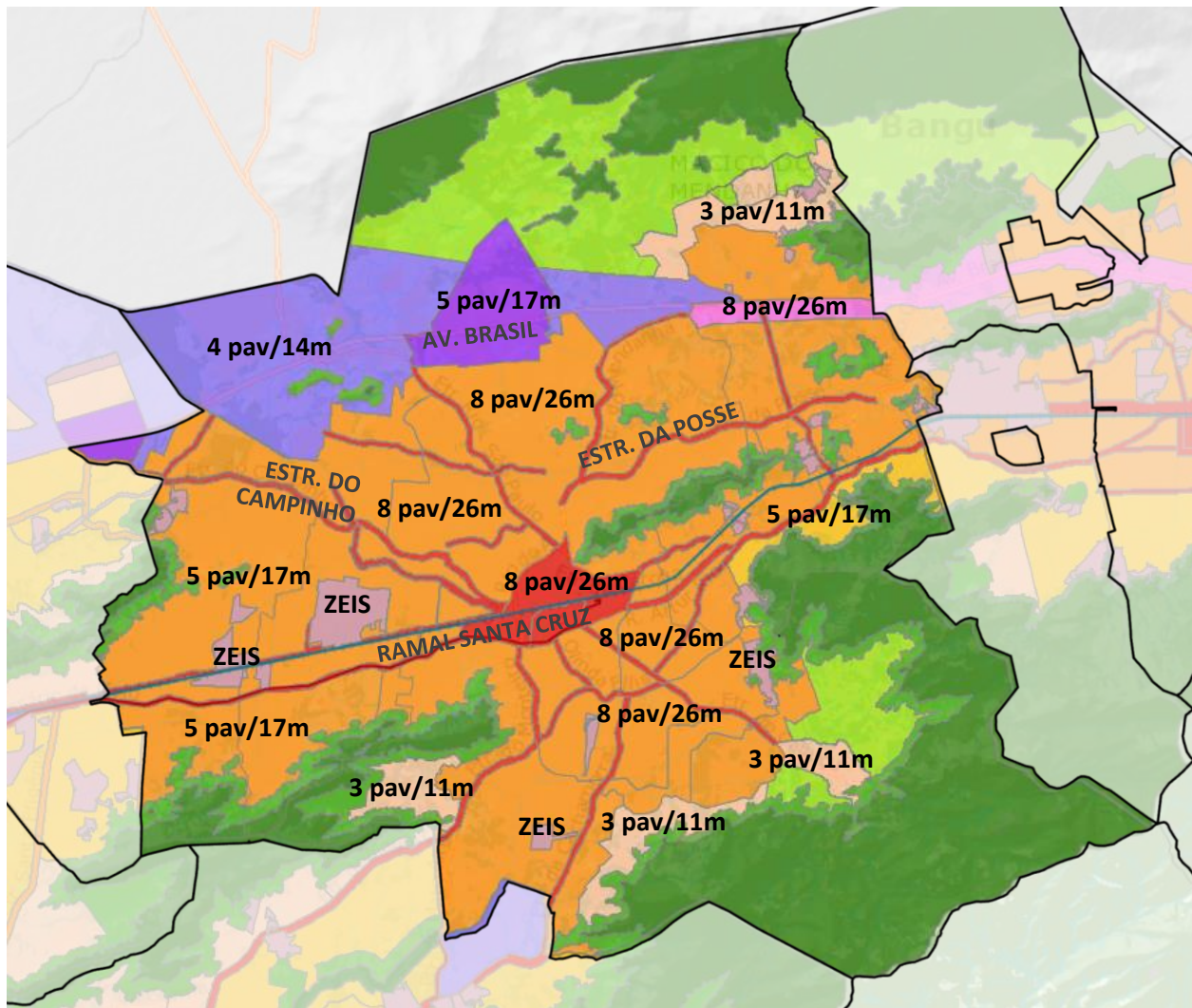


**Área de Relevante Interesse Ecológico Floresta da Posse, Decreto Municipal nº 50.962, de 08 de junho de 2022.**



**APA das Serra de Inhoaíba, Cantagalo e Santa Eugênia, Decreto Municipal nº 50.894 de 31 de maio de 2022.**





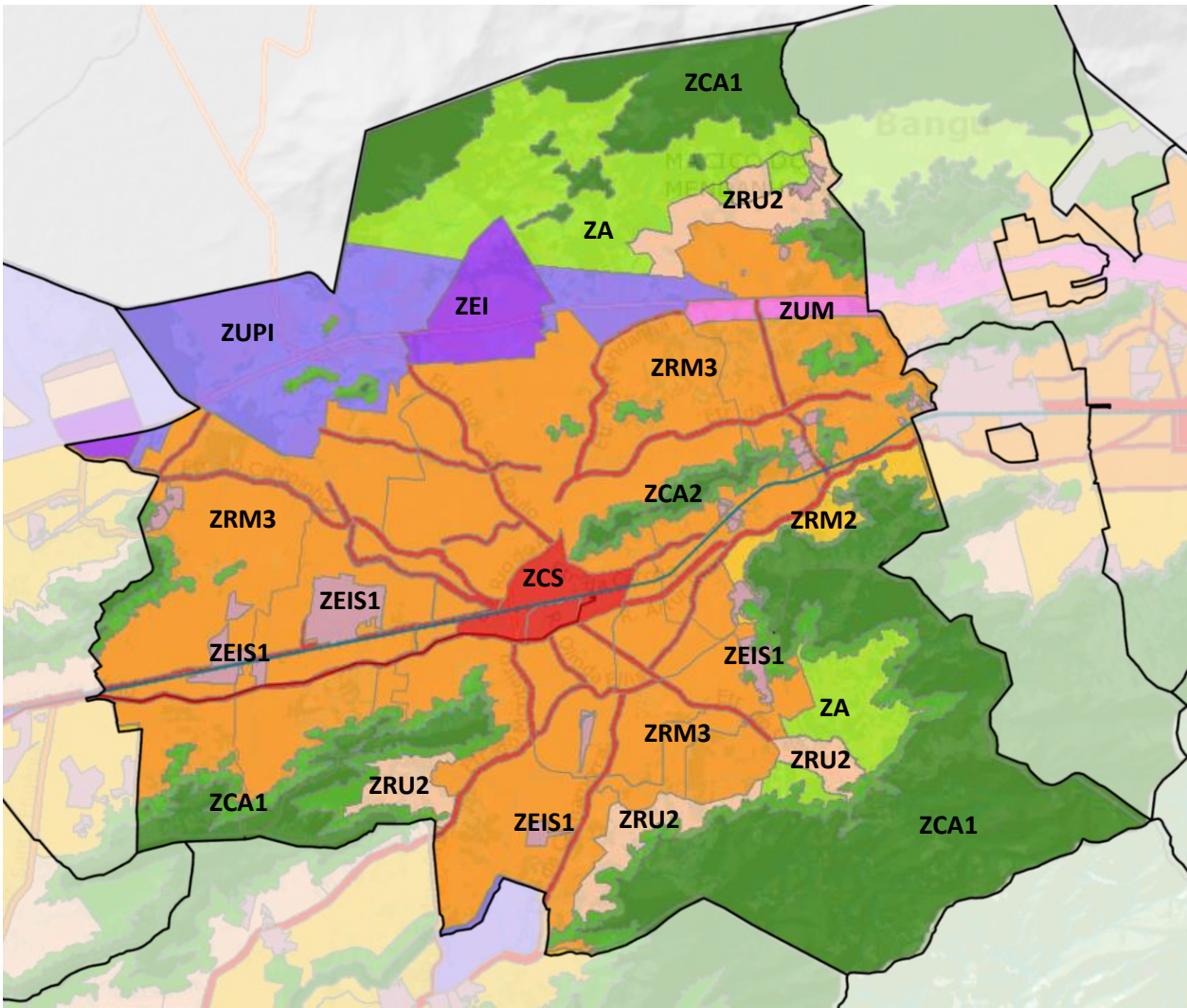
## Na legislação vigente:

Predominam os gabaritos de 3 e 4 pavimentos, não computada a cobertura. A LC 72/2004 determina 8 pav. apenas em pequeno trecho na área central de Campo Grande. Nas AEIUs criadas pelo PEU Campo Grande o gabarito pode chegar a 8 pav. independente da zona.

## No PLL 44/2021:

O projeto de lei aumenta o gabarito em algumas áreas, elevando de 4 para 8 pavimentos, em especial no quadrilátero Av. Brasil/linha férrea/ Estr. do Campinho/Estr. do Lameirão e também na ZUM. As áreas antes de 3 pav. passam na maioria para 5 pav. A ocupação da ZCA, que é permitida pelo PEU Campo Grande com parâmetros restritos não é permitida pelo PLC 44/2021.

## No PLC 44/2021:



As áreas são equivalentes às da legislação vigente (PEU Campo Grande), predominando as **zonas residenciais com comércio e serviços de baixa e média intensidade**. Além do Centro de Campo Grande, as ZCS se desenvolvem ao longo das vias de maior intensidade de tráfego. Há um **acréscimo da Zona Residencial Unifamiliar** e **decréscimo de área da Zona Agrícola**.

**ZRM – Zona Residencial Multifamiliar**

(2) usos comercial e industrial apenas locais, não impactantes.

(3) usos comercial e industrial I e II.

**ZCS – Zona Comercial e de Serviços**

Permitidas atividades comerciais e de prestação de serviços de alcance regional ou municipal.

**ZUM – Zona de Uso Misto**

Há previsão de usos comercial, serviços e industrial I,II e III.

**ZUPI – Zona de Uso Predominantemente Industrial**

Destinada à instalação de indústrias, permite convivência com os demais usos, inclusive residencial

**ZEI – Zona de Uso Estritamente Industrial**

Destinada às atividades industriais de maior impacto. Admite apenas comércio e serviços complementares ao seu funcionamento, não permite uso residencial;

**ZCA – Zona de Conservação Ambiental**

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

**ZA – Zona Agrícola**

Atividades agrícolas ou de criação animal e de apoio e complementação, compatíveis entre si

**ZEIS – Zona Especial de Interesse Social**

Em ZEIS não é permitido residencial uni e bifamiliar, mas pode usos comercial, serviços e industrial de baixo impacto.





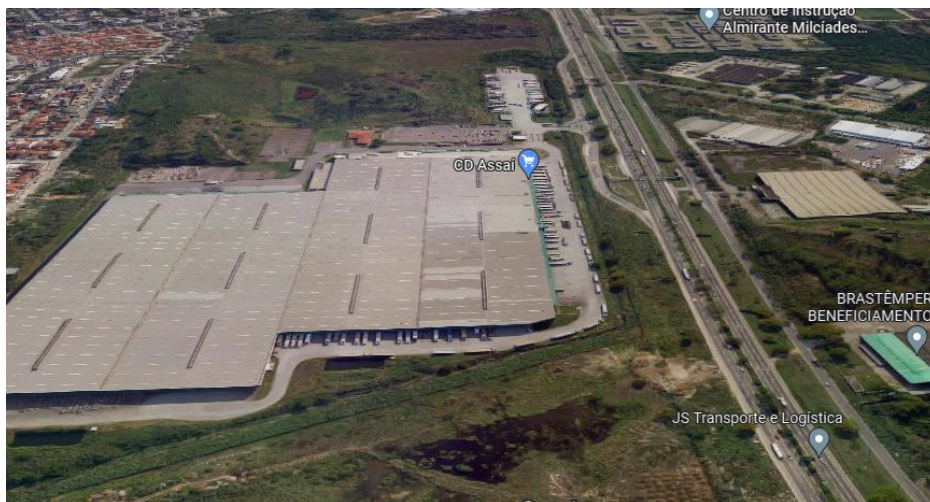
Calçadão de Campo Grande, tradicional centro comercial da região.



Mesmo no coração do bairro poucas são as edificações de gabarito alto



West Shopping



Ao longo da Av. Brasil estão os grandes centros logísticos de distribuição



E também os grupamentos Minha Casa Minha Vida



Largo da Prata



## Santíssimo/ Inhoaíba/ Cosmos



**Inhoaíba**



**Santíssimo**



**Cosmos**

**Bairros com, ocupação de baixa densidade**



**Presença linha ferroviária (Ramal Santa Cruz) e BRT.**



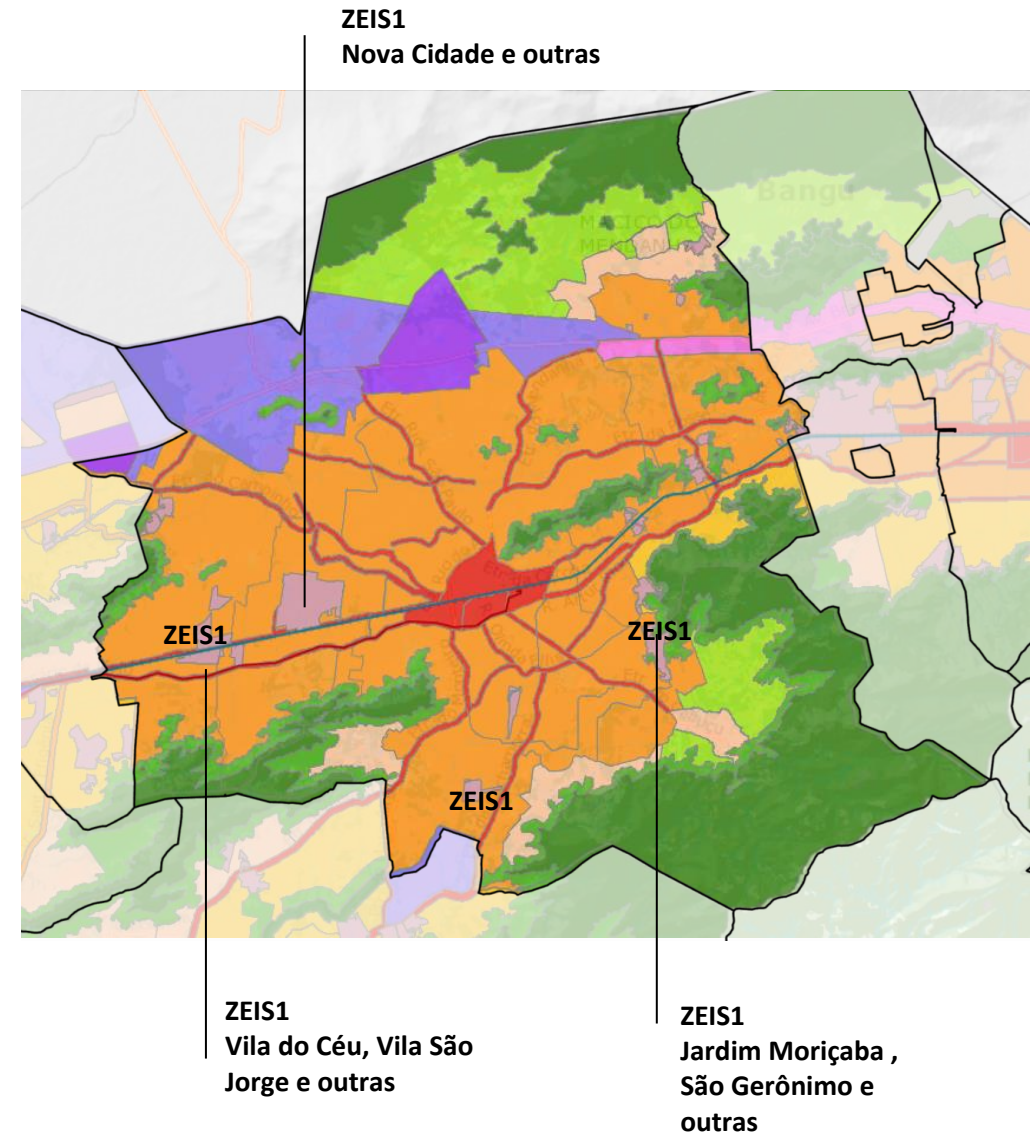
A RP 5.2, possui uma fragmentada ocupação irregular, com loteamentos irregulares/ clandestinos e favelas, os quais constam no PEU Campo Grande, onde **estão listadas 146 AEIS.**

**No PLC 44/2021:**

*“Art. 128. As Áreas de Especial Interesse Social –AEIS, em vigor no Município do Rio de Janeiro permanecerão válidas.”*

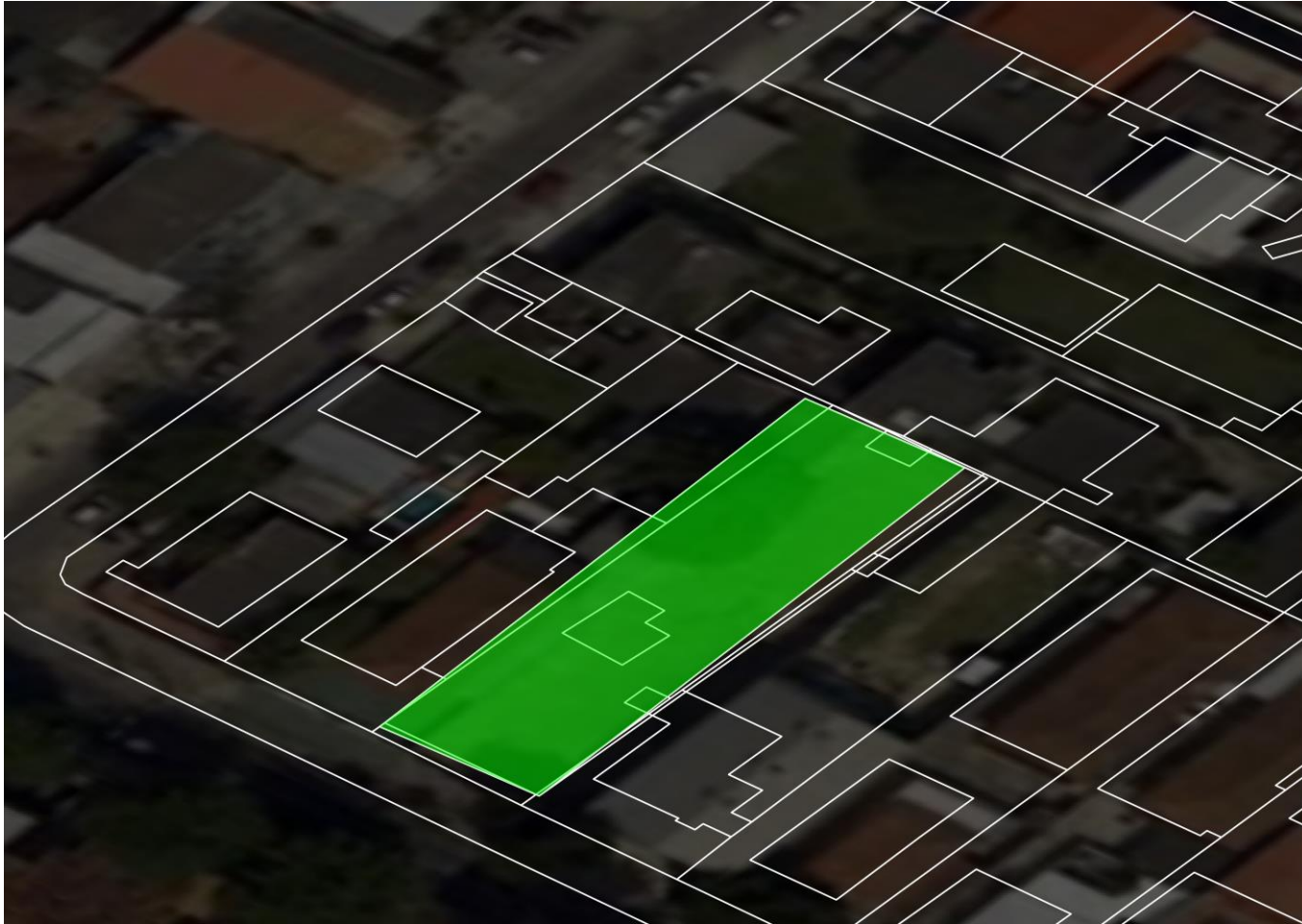
*“Art. 464. As Áreas de Especial Interesse Social- AEIS instituídas pela Lei Complementar nº 104 de 27 de novembro de 2009, pela Lei Complementar nº 70 de 06 de julho de 2004 e **pela Lei Complementar nº 72 de 27 de julho de 2004 serão delimitadas e mapeadas por Grupo de Trabalho no prazo de até trezentos e sessenta dias após a promulgação desta Lei Complementar.***

**Seria importante a divulgação de relação nominal e demarcação em mapas das AEIS referidas no artigo 128.**





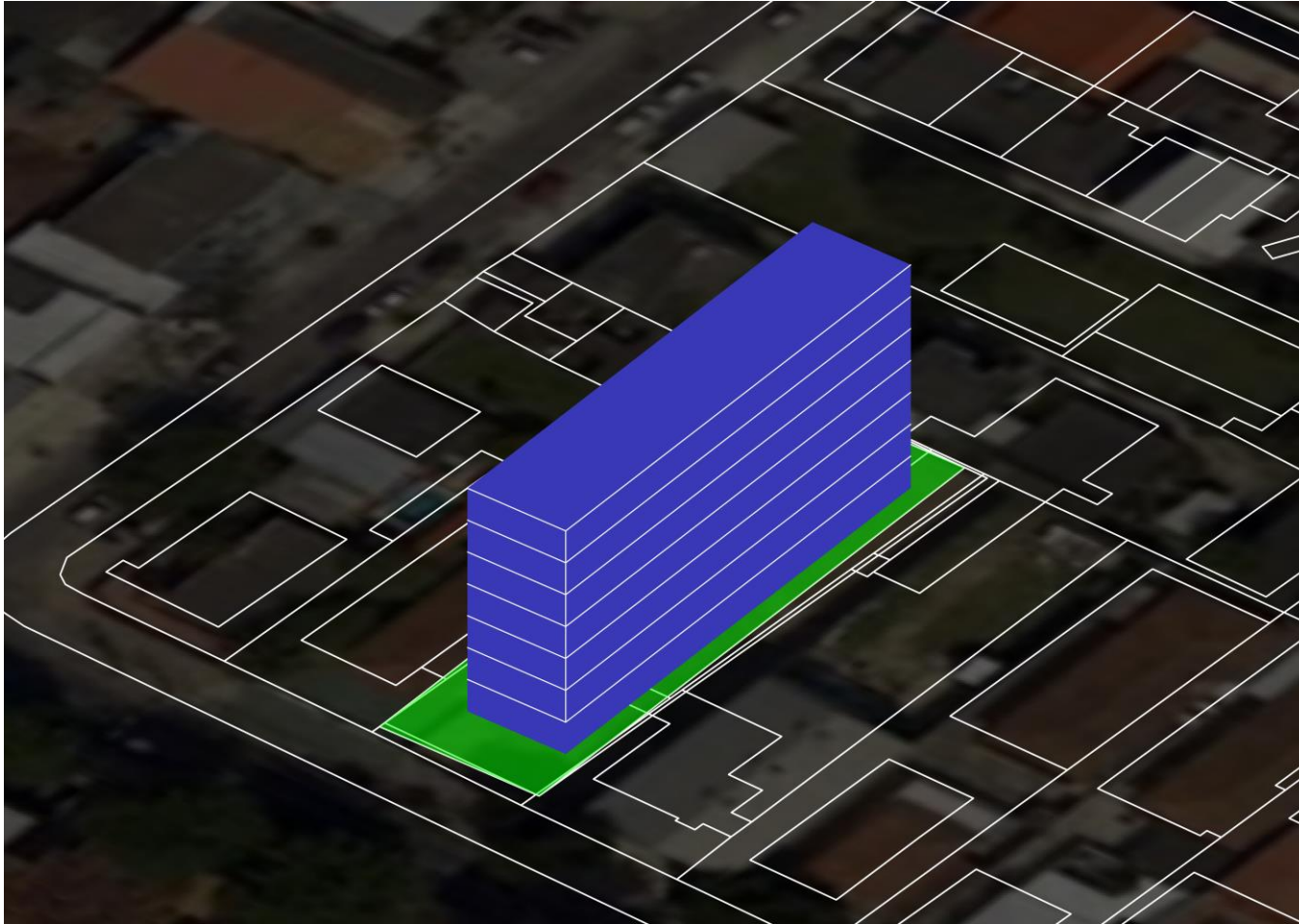
## Exemplo de terreno em Campo Grande



### Terreno na Rua Professor Gonçalves

Lote:  $13,5 \times 48 = 648 \text{ m}^2$





### Terreno na Rua Professor Gonçalves

#### Legislação vigente

ZR4

T.O. permitida: não exigido

Projeção da edificação na simulação: 50%

IAT= 3,0

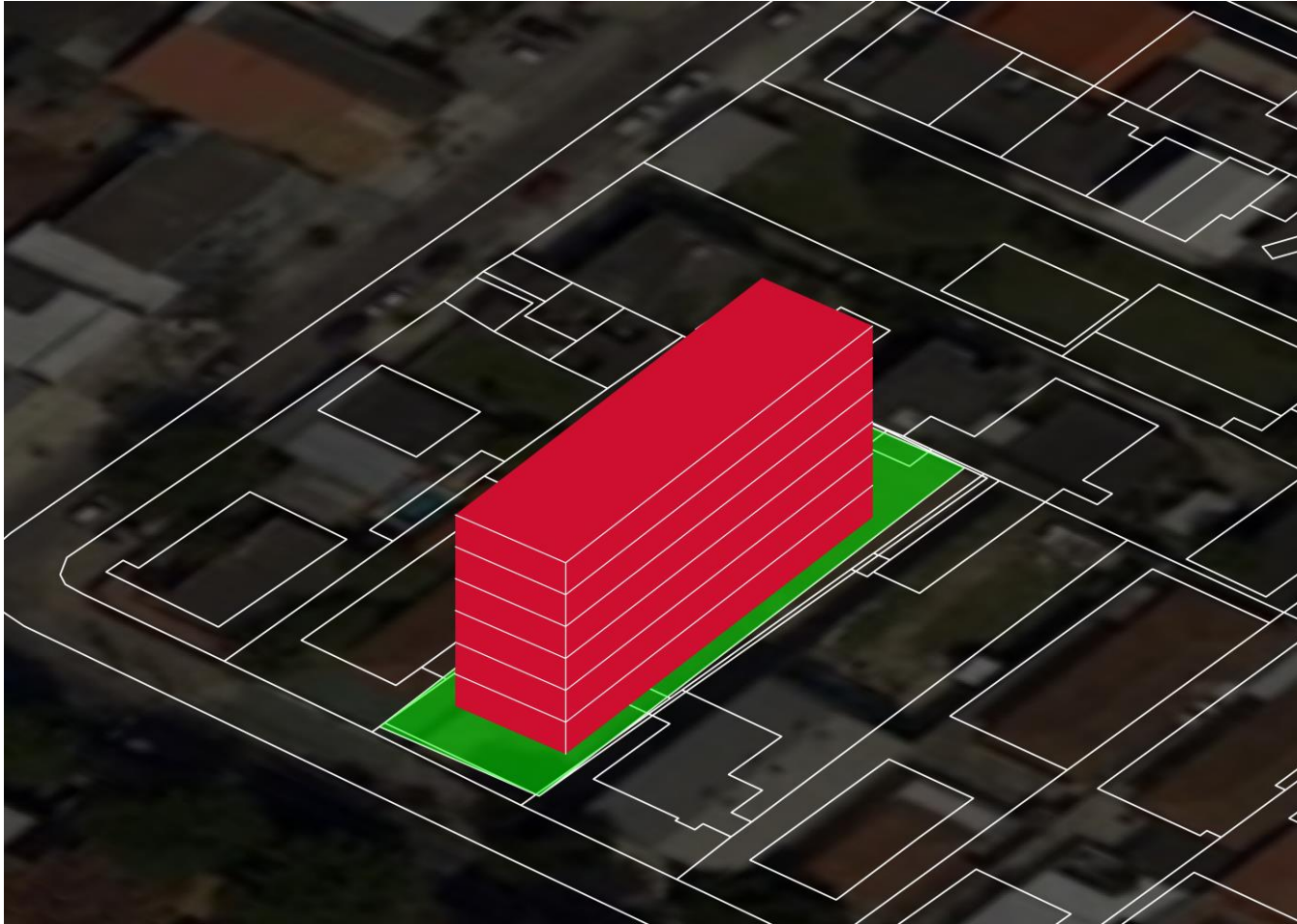
ATE= 1944 m<sup>2</sup>

Gabarito permitido: Af. Das divisas/ Não Af.=  
8 pav.

Com a legislação vigente, seria possível atingir a área total construída com uma edificação de 6 pav. + 1 acesso/estacionamento. Atualmente, na área, não se realizou o gabarito da LC 72/2004, predominando os gabaritos baixos de 1 a 3 pavimentos.



## Exemplo de terreno em Campo Grande



### Terreno na Rua Professor Gonçalves s/n

#### Legislação PLC 44/2021

ZRM3 E

T.O.= 70%

Projeção da edificação na simulação: 50%

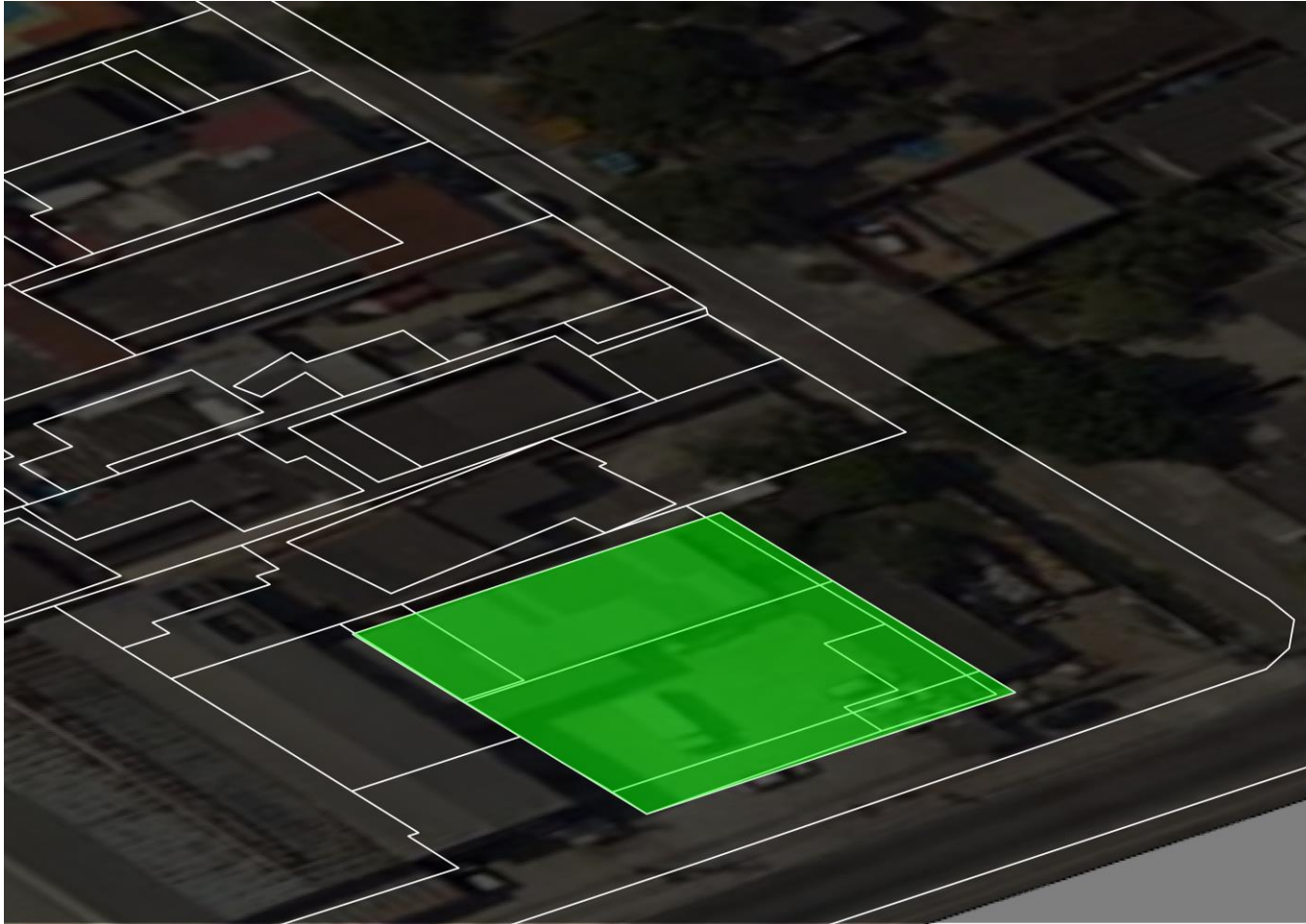
CAM= 2,5

ATE= 1620 m<sup>2</sup>

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

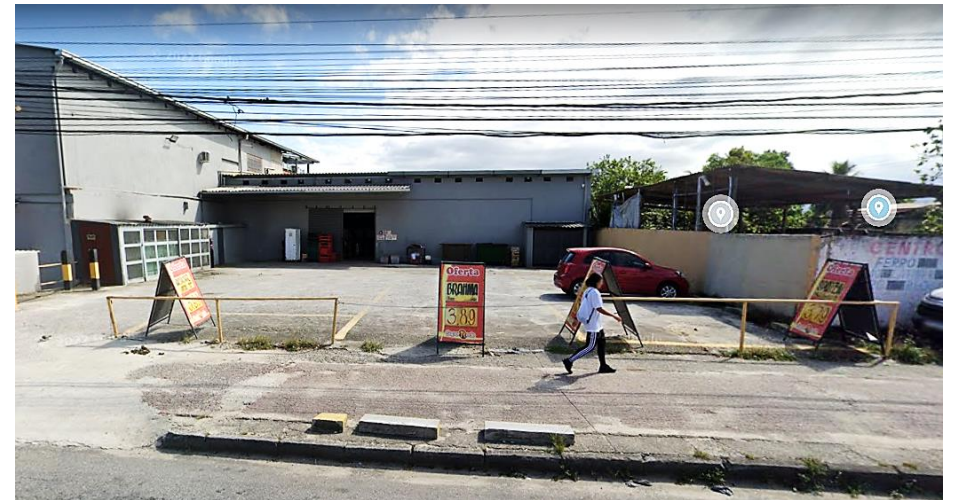
O índice de aproveitamento foi reduzido pelo PLC 44/2021, embora o gabarito para edificações afastadas das divisas tenha se mantido. Com esses parâmetros, é possível alcançar volumetria similar ao permitido atualmente. Não é possível atingir o gabarito máximo a não ser com uma T.O. muito reduzida.

## Exemplo de terreno em Cosmos

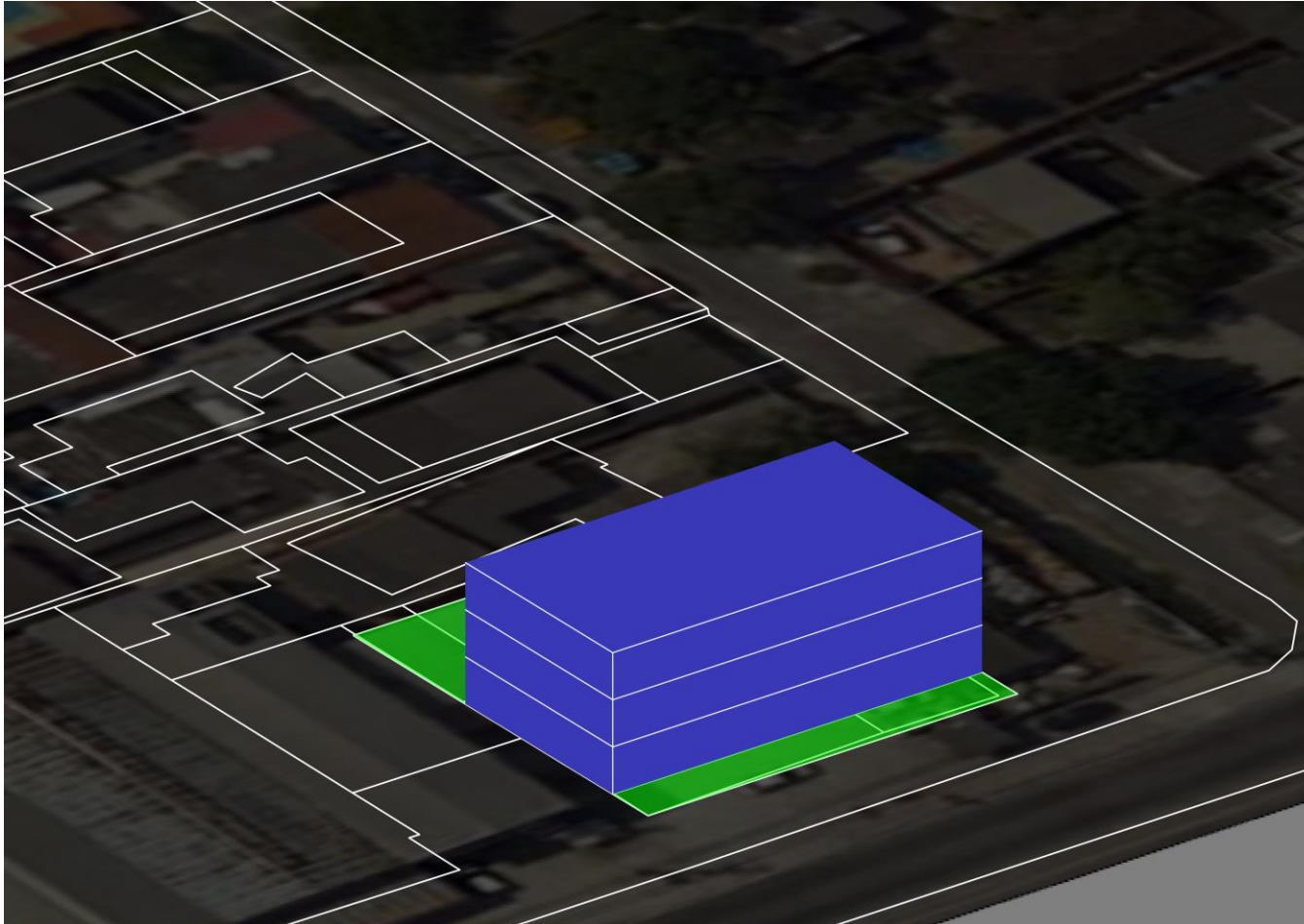


Terreno na Av. Cesário de Melo

Lote:  $13,5 \times 48 = 648 \text{ m}^2$







### Terreno na Av. Cesário de Melo

#### Legislação vigente

ZR 2

T.O. permitida: não exigido

Projeção da edificação na simulação: 50%

IAT= 1,5

ATE= 862,5 m<sup>2</sup>

Gabarito permitido: Af. Das divisas/Não Af.=  
3 pav

**Com a legislação vigente, seria possível atingir a área total e o gabarito permitido (3 pav).**



### Terreno na Av. Cesário de Melo

Legislação PLC 44/2021

ZCS E

T.O. permitida= 70%

Projeção da edificação na simulação: 35%

CAM= 2,5

ATE= 1437,5 m<sup>2</sup>

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

Tanto o índice de ocupação quanto o gabarito são elevados pelo PLC 44/2021 em relação ao vigente - PEU Campo Grande. O gabarito de 8 pavimentos só é realizado com taxa de ocupação muito baixa, o que pode estimular o remembramento dos lotes e novas tipologias/produtos imobiliários.





CÂMARA MUNICIPAL  
DO RIO DE JANEIRO

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

ACESSE:

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