

Audiência Pública

Plano Diretor do Rio de Janeiro

29/03/2023

Balanço das propostas de emendas do Executivo e questões conceituais

Balanço das Emendas do Executivo

Dados Gerais

Total de Emendas por Título do PLC 44/2021

TÍTULO	TOTAL DE EMENDAS
TÍTULO I DO PLANO DIRETOR, DA POLÍTICA URBANA E DAS POLÍTICAS SETORIAIS	29
TÍTULO II DO ORDENAMENTO TERRITORIAL	3
TÍTULO III DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA	38
TÍTULO IV DO PARCELAMENTO E DO REMEMBRAMENTO DO SOLO	32
TÍTULO V DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	93
TÍTULO VI DAS ESTRATÉGIAS DE IMPLEMENTAÇÃO, ACOMPANHAMENTO E GESTÃO DEMOCRÁTICA DO PLANO DIRETOR	3
TÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, TRANSITÓRIAS E FINAIS	9
ANEXOS	7

Balanço das Emendas do Executivo

Justificativas

Total de emendas segundo análise do conteúdo das justificativas apresentadas pelo Executivo

TÍTULO	TOTAL DE EMENDAS
Ajuste de texto / Coerência da lei	162
Aperfeiçoamento de procedimentos propostos pelo próprio Executivo	10
Não esclarece se é resultado do processo participativo	39
Fundamentadas no processo participativo	4

Balanço das Emendas do Executivo

Avaliação de Conteúdo

Total de emendas segundo categorias de análise de conteúdo

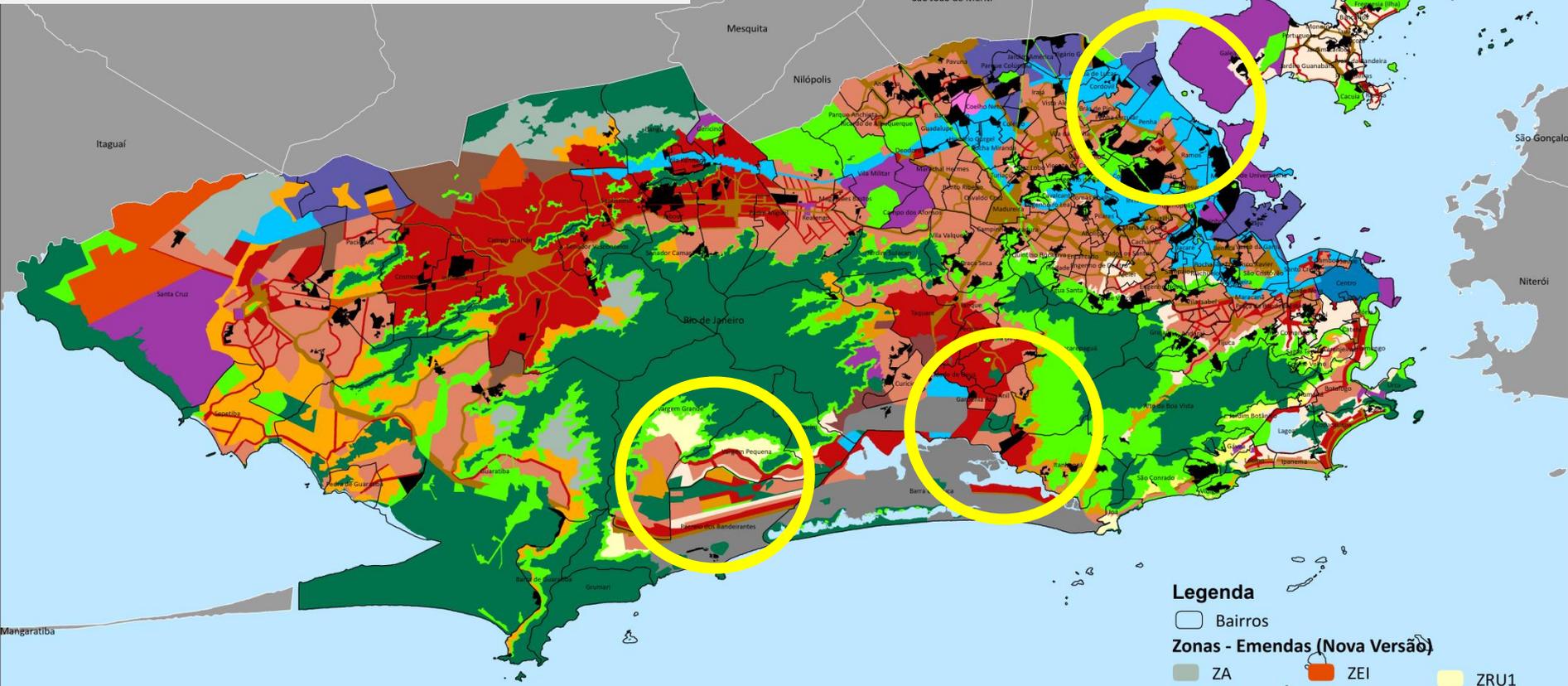
TÍTULO	TOTAL DE EMENDAS
Ajuste de texto / Coerência da lei	86
Alteração pontual	49
Alteração relevante	80

Balanco das Emendas do Executivo

Mudanças de Zoneamento



ZONEAMENTO PROPOSTO - EMENDAS



 **Áreas das principais mudanças de categorias de zonas**

Obs. Há diversas outras mudanças mais localizadas que serão analisadas nas audiências por Áreas de Planejamento

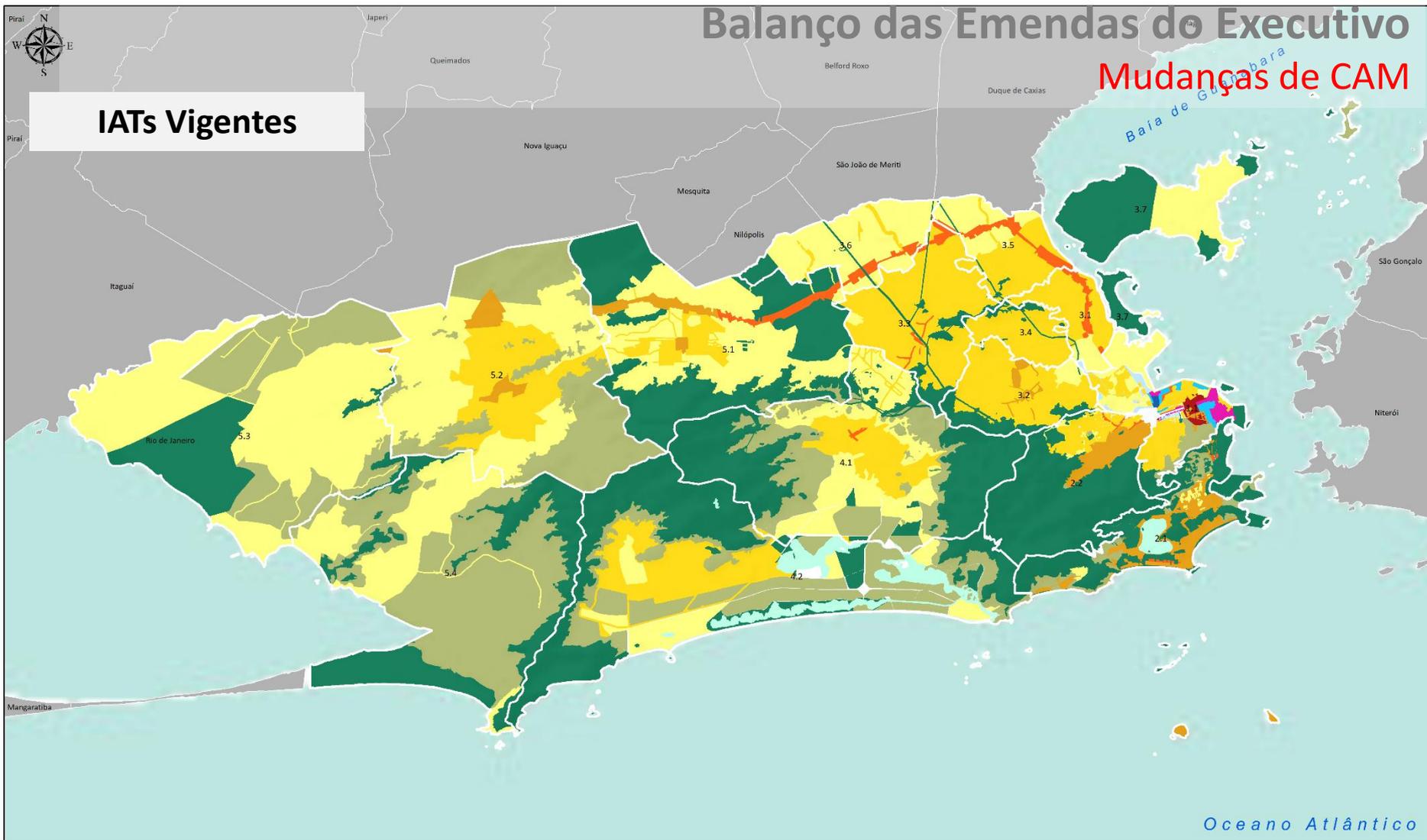
Legenda

-  Bairros
- Zonas - Emendas (Nova Versão)**
-  ZA
-  ZCA1
-  ZCA2
-  ZCC
-  ZCS
-  ZDM
-  ZE1
-  ZOE
-  ZPP
-  ZRM1
-  ZRM2
-  ZRM3
-  ZRU1
-  ZRU2
-  ZUM
-  ZUPI
-  ZEIS1; ZEIS2

Balanco das Emendas do Executivo

Mudanças de CAM

IATs Vigentes



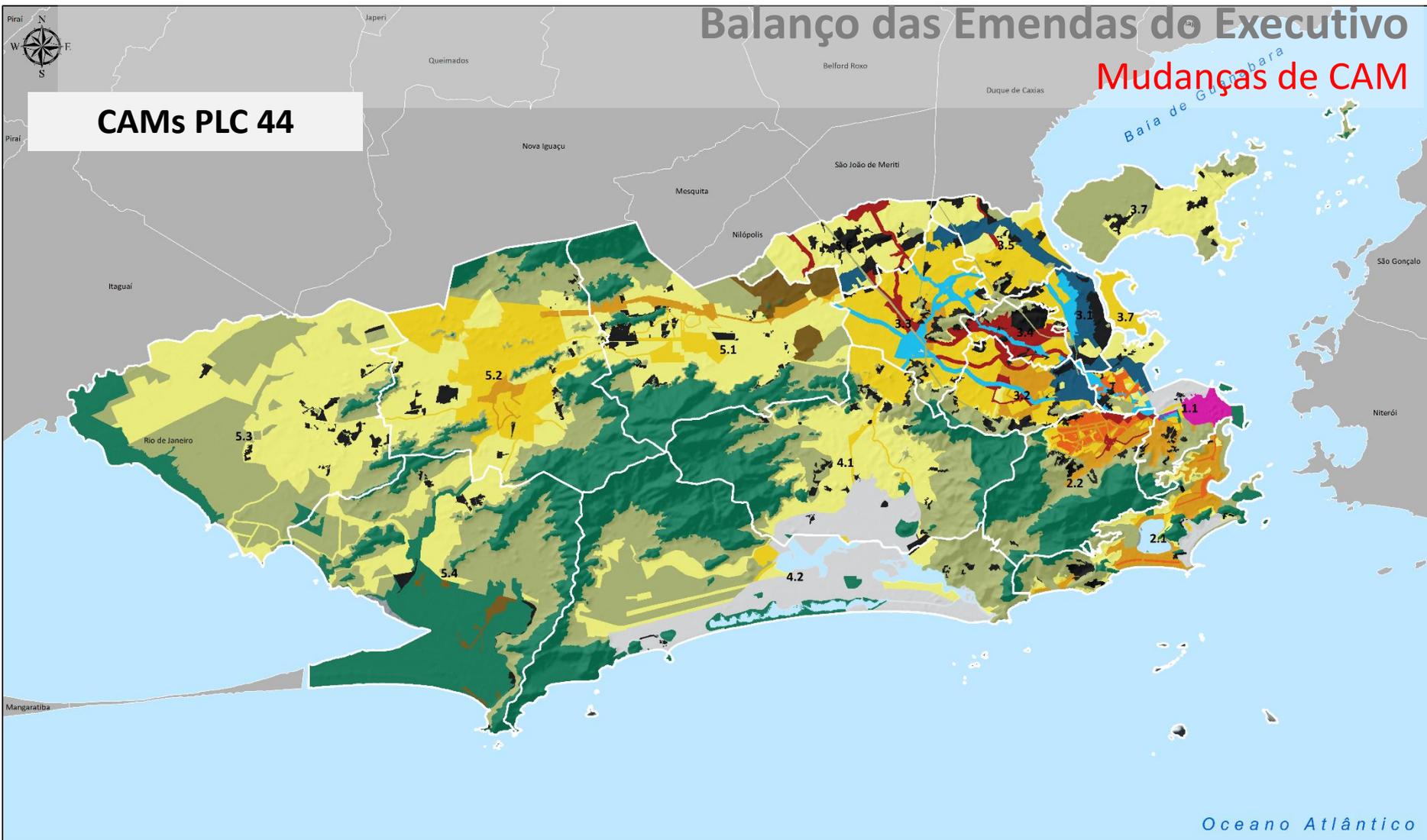
Legenda

Regiões de Planejamento (RP)	0	3,5	>7 a 8
Lagoas	até 1	4	10
	>1 a 2	5	11 a 15
	>2 a 3,2	>5 a 7	

Balanco das Emendas do Executivo

Mudanças de CAM

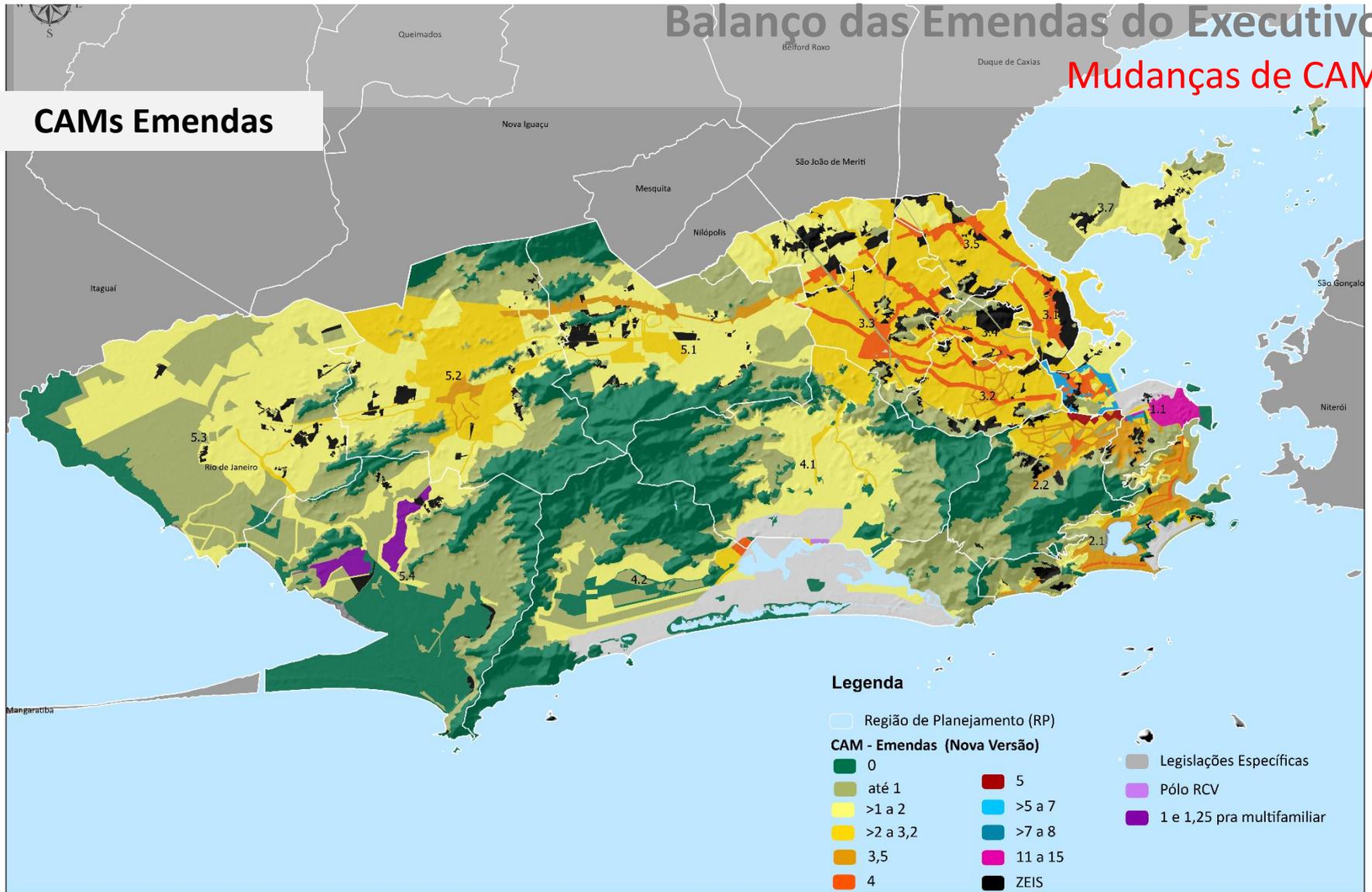
CAMs PLC 44



Legenda

- Lagoas
- Regiões de Planejamento (RP)
- 0
- até 1
- >1 a 2
- >2 a 3,2
- 3,5
- 4
- 5
- >5 a 7
- >7 a 8
- 9
- 11 a 15
- ZEIS
- Condições Especiais de Aproveitamento - CEA
- Legislações Específicas

CAMs Emendas



Obs. Em várias áreas houve redução do CAM proposto pelo PLC 44/2021, em especial na AP3. Entretanto, é preciso observar que em grande parte da cidade, o potencial construtivo admitido pela legislação (e previsto pelo PLC 44/2021) não é realizado/realizável. Além disso, observa-se que alterações de outros parâmetros construtivos podem também incidir nas condições objetivas de aproveitamento dos terrenos, o que será analisado nas audiências por Área de Planejamento.

Balanço das Emendas do Executivo

Principais propostas do PLC 44 segundo análise do IBAM (apresentada no P2)

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

2. A consolidação da legislação urbanística do Município

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

4. A criação das Zonas de Especial Interesse Social

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

- As emendas alteram profundamente a concepção do instrumento e sua aplicação;
- Eliminam o caráter de aplicação geral do instrumento;
- Adotam uma solução controversa de regulamentá-lo, mas não aplicá-lo por cinco anos, o que pode ter implicações diversas;
- Não tratam da principal questão discutida nas audiências que diz respeito à destinação dos recursos da OODC

2. A consolidação da legislação urbanística do Município

- As emendas parecem comprometer a ideia de consolidação da legislação, pois criam várias condições específicas de ocupação por bairros;
- O acréscimo de um pavimento de PUC para todas edificações com 7 ou mais pavimentos, por exemplo, sugere mudança em uma das propostas principais que era de cômputo de todos os pavimentos no gabarito;
- As alterações de zoneamento e também dos parâmetros urbanísticos como CAM, gabarito, T.O. em todas as Áreas de Planejamento requerem avaliações mais aprofundadas;

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

- A concepção adotada no PL 44/2021, com elevação de potencial construtivo ao longo dos eixos viários estruturantes e principalmente com a criação da Zona Franca Urbanística, é significativamente alterada – deve-se levar em conta que tal concepção foi bastante criticada nas audiências públicas;
- É prevista isenção de OODC na AP1 e na AP3 supostamente para favorecer o adensamento dessas áreas, o que parece inadequado para a orientação do desenvolvimento urbano e possivelmente incompatível com a própria essência do instrumento.

4. A criação das Zonas de Especial Interesse Social

- É revisto o conceito de ZEIS, destacando-se retirada do critério de 500 domicílios – deve-se observar que o conceito adotado no PLC 44/2021 foi bastante criticado nas audiências públicas;
- É revisto/aperfeiçoado o tratamento dado para ZEIS e AEIS;
- Verificou-se a delimitação de novas ZEIS – 6 na AP2 e 20 na AP3, além de alguns ajustes de limites

Balanço das Emendas do Executivo

Outros Destaques

- ✓ **Inclusão do Anexo I-B** – relaciona ações estruturantes por Área de Planejamento
- ✓ **Supressão do Anexo X** – mapeava as Áreas de Restrição à Ocupação Urbana, o que representava expressão territorial de um dos chamados pelo próprio plano como “conceitos norteadores para o ordenamento”
- ✓ **Habitação de Mercado Popular** – altera o conceito (Anexo XVIII) passando a vincular a programas públicos de habitação para famílias de até 6 salários mínimos e não a valor de imóvel.
- ✓ **Não remoção de favelas** – alteração da diretriz (da política urbana) com a inclusão do segmento “desde que não estejam situados em áreas impróprias à ocupação”
- ✓ **Relatório de Diretrizes Territoriais** – instrumento previsto para parcelamentos de áreas de 10.000m² passa a ser para áreas de mais de 40.000m² e altera a previsão de prazos de análise de consultas

Balanço das Emendas do Executivo

Outros Destaques

- ✓ **Lote mínimo** – aparente contradição entre previsões do Anexo XXII e o texto do art. 268 que diz que “em todos os casos, o lote mínimo permitido terá cento e vinte e cinco metros quadrados de área e testada de cinco metros”
- ✓ **Categorias de Lotes** – dúvida sobre a supressão ou não do Quadro 25.2 (Anexo XXV)
- ✓ **Quadras** – aumento da área máxima, passando de 20.000m² para 40.000m²
- ✓ **Estudo de Impacto de Vizinhança** – alteração significativa da possibilidade de aplicação do EIV (empreendimentos de mais de 80.000m² e causadores de impacto na qualidade de vida da população e regulamentação posterior do instrumento
- ✓ **Vagas de estacionamento** – exclusão do cômputo de Área Total Edificável e de cobrança de OODC de vagas além das obrigatórias
- ✓ **Subsolo** – vedação ao uso residencial e outras restrições

Balanço das Emendas do Executivo

Outros Destaques

- ✓ **COMPUR** – exclusão da obrigação de que anteprojetos de lei vinculados ao desenvolvimento urbano e ao uso e ocupação do solo sejam apresentados ao COMPUR antes de seu envio formal à Câmara de Vereadores.
- ✓ **Audiências Públicas** – exclusão da referência a audiências públicas por ocasião de empreendimentos e atividades públicas e privadas de impacto urbanístico ou ambiental.