

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.**

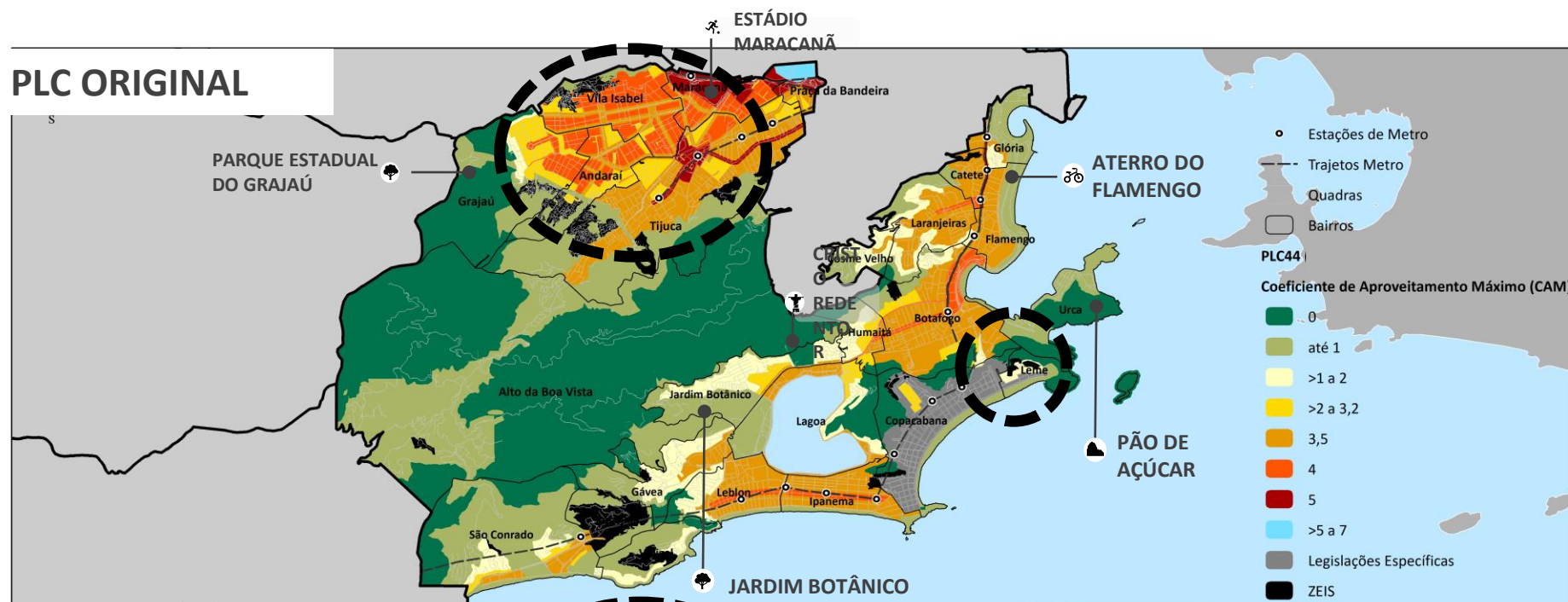
Implementar **projeto de reurbanização e melhoria da acessibilidade à estação de metrô da Rocinha/São Conrado.**

AÇÕES ESTRUTURANTES POR ÁREA DE PLANEJAMENTO

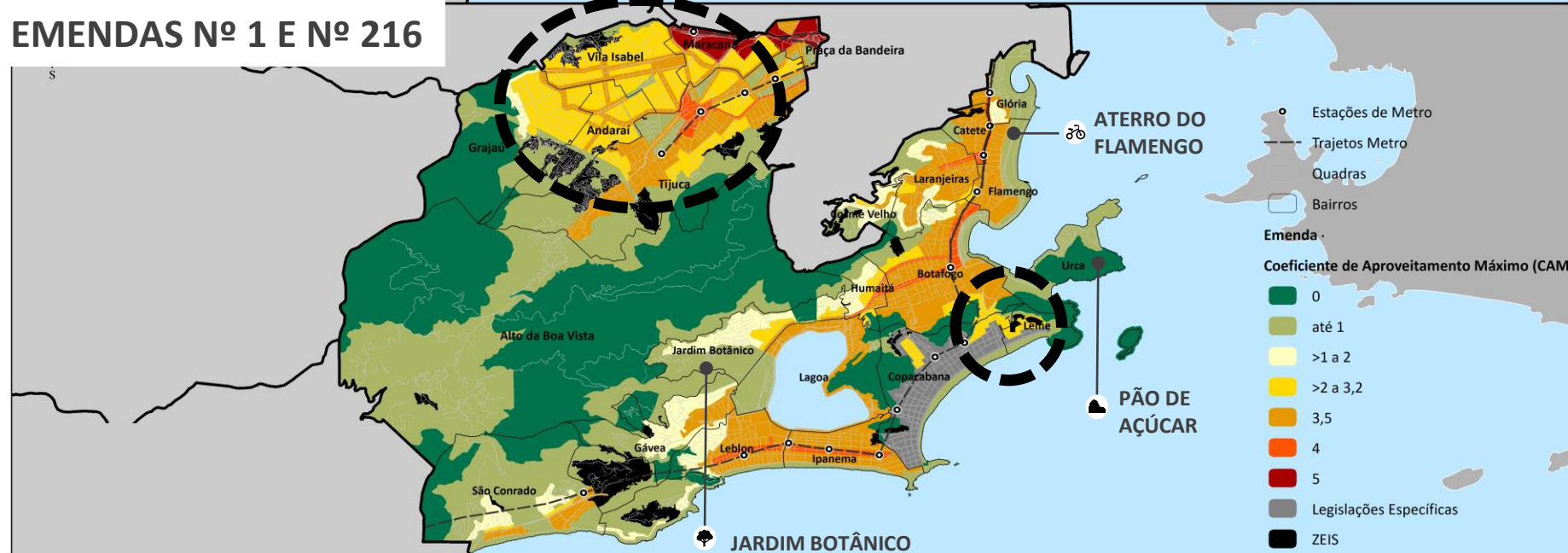
Eliminar enchentes na bacia do **Rio Berquó/ Rio da Carioca/ Rios Cabeças e Macacos.**

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



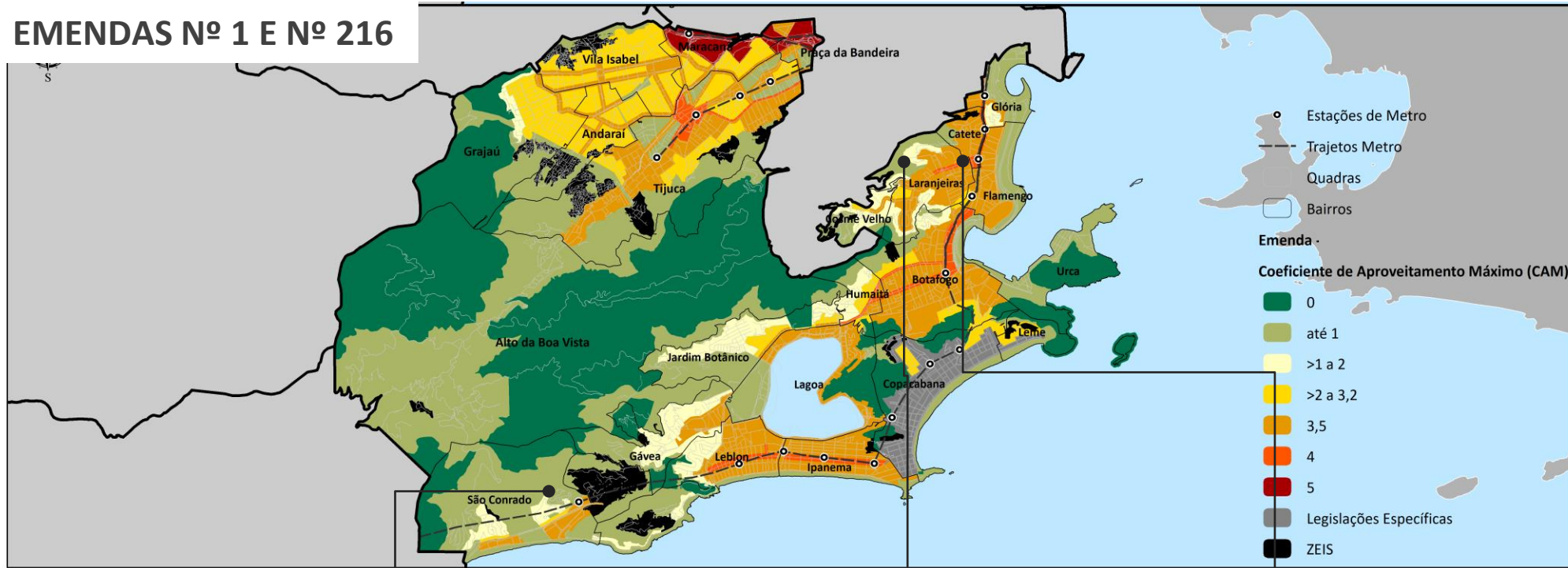
POTENCIAL CONSTRUTIVO (Principais mudanças)

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.

POTENCIAL CONSTRUTIVO (Outros destaques)

EMENDAS Nº 1 E Nº 216



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*

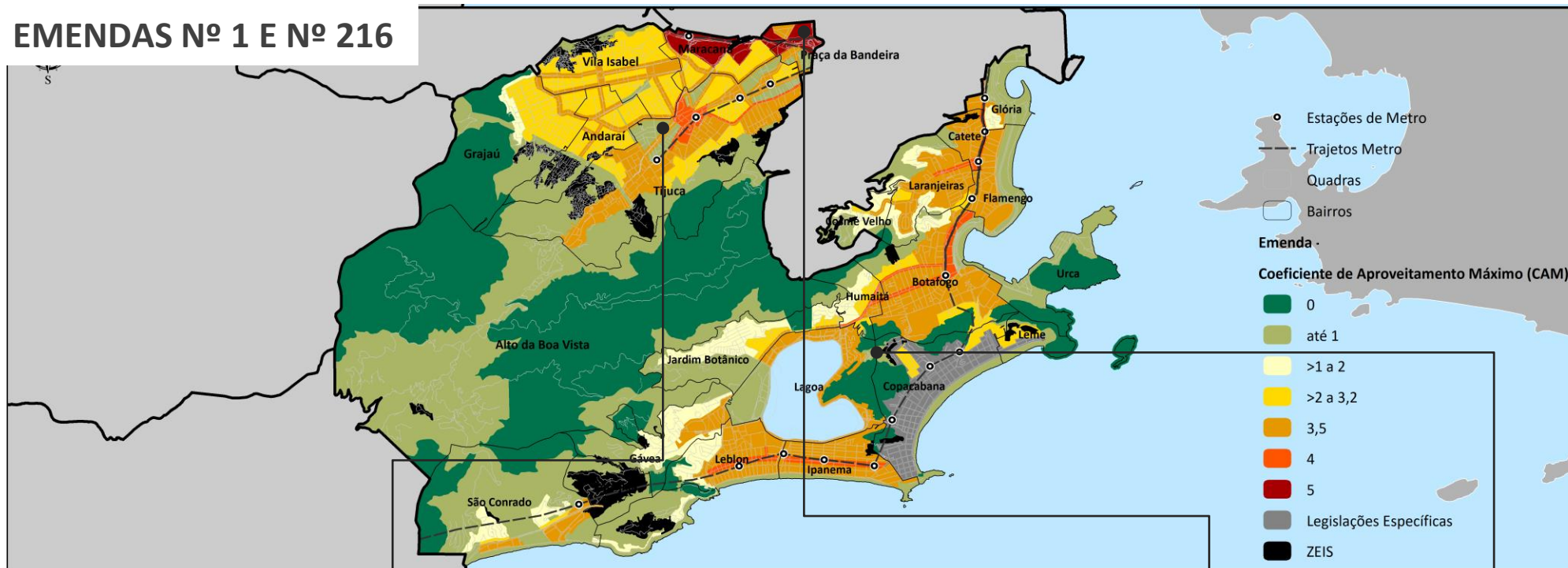
*(Para o último trecho, no mapa das emendas na plataforma Siurb, há indicação de CAM igual a 1,0. Porém, considerou-se aqui o valor dado pela tabela da emenda 216).

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

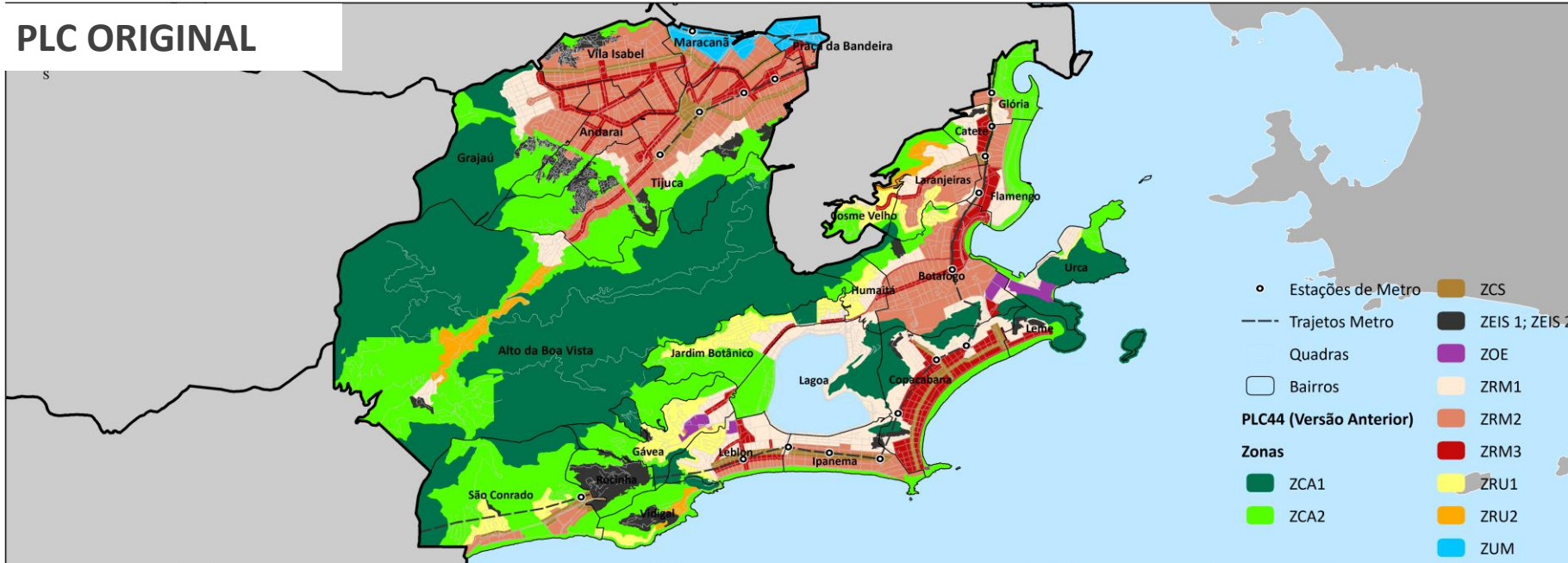
Na ZRM1D entre Santa Clara e ZEIS, o CAM é 2,5. *(No mapa das emendas na plataforma Siurb, remete ao CAM da LC 229. Porém, considerou-se aqui o valor dado pela tabela da emenda 216).

ZONEAMENTO e GABARITO (Principais mudanças)

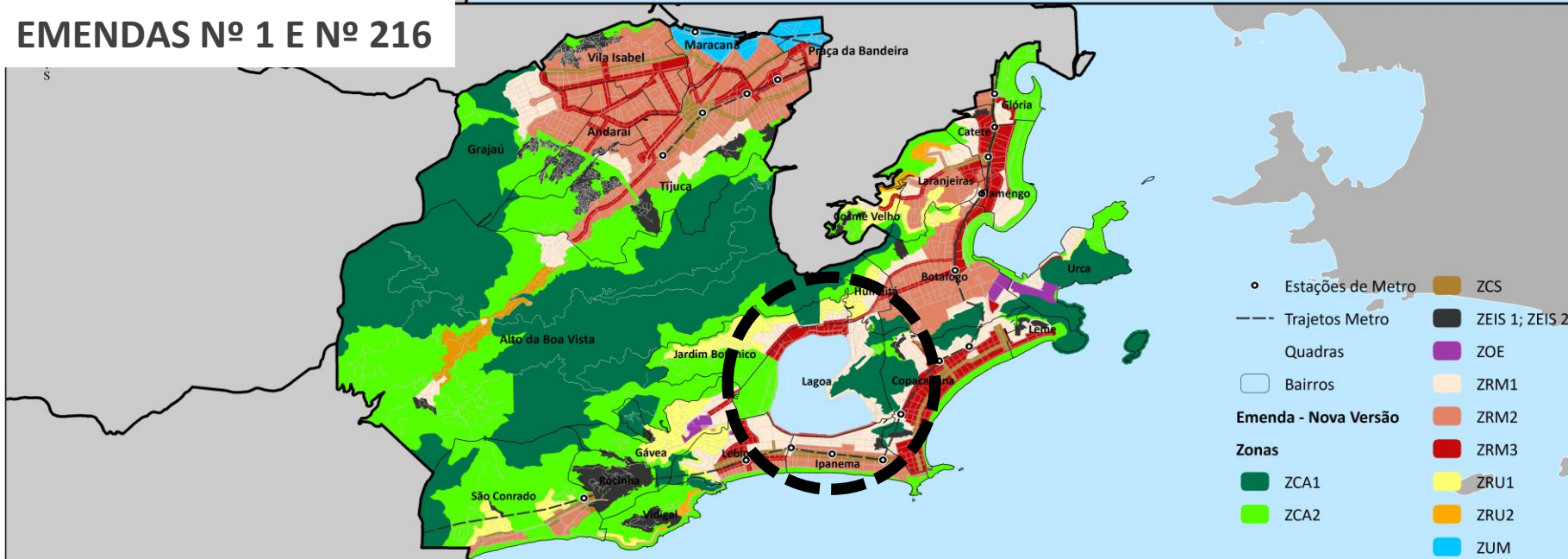
De um modo geral há um aumento de gabarito e intensidade do uso comercial na AP 2.1 (Zona Sul) em relação ao PLC 44/2021.

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

PLC ORIGINAL

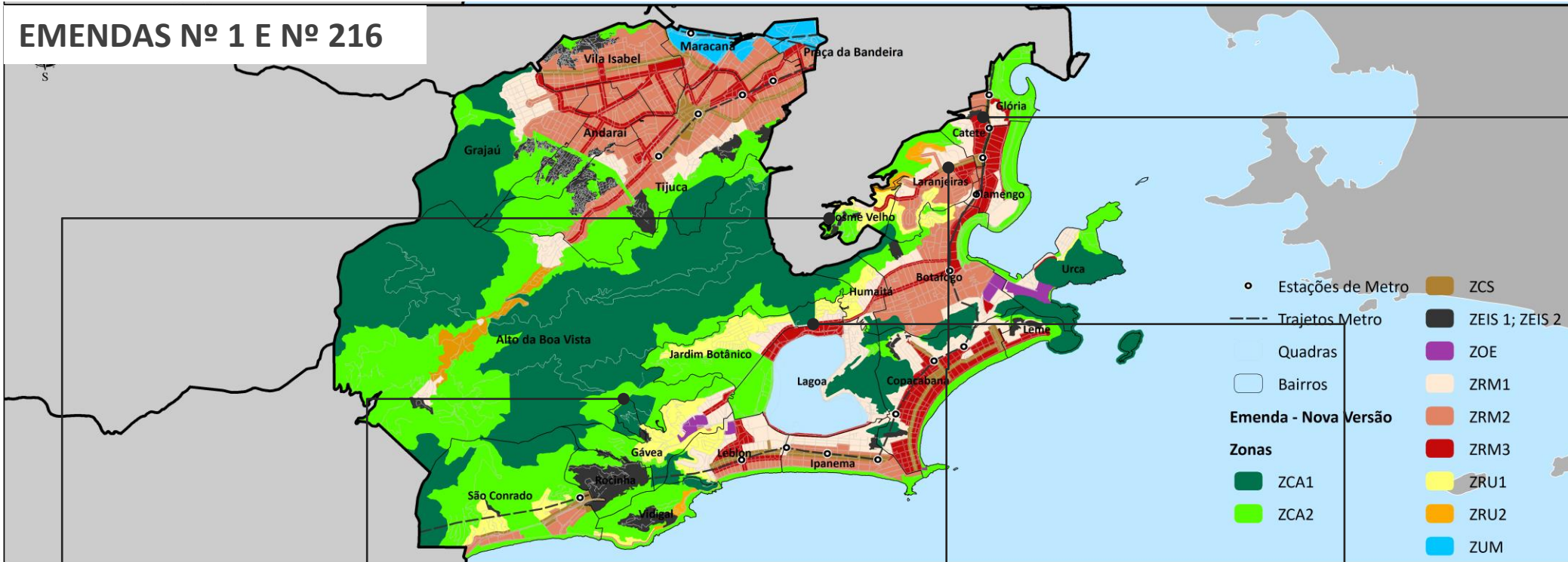


EMENDAS Nº 1 E Nº 216



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

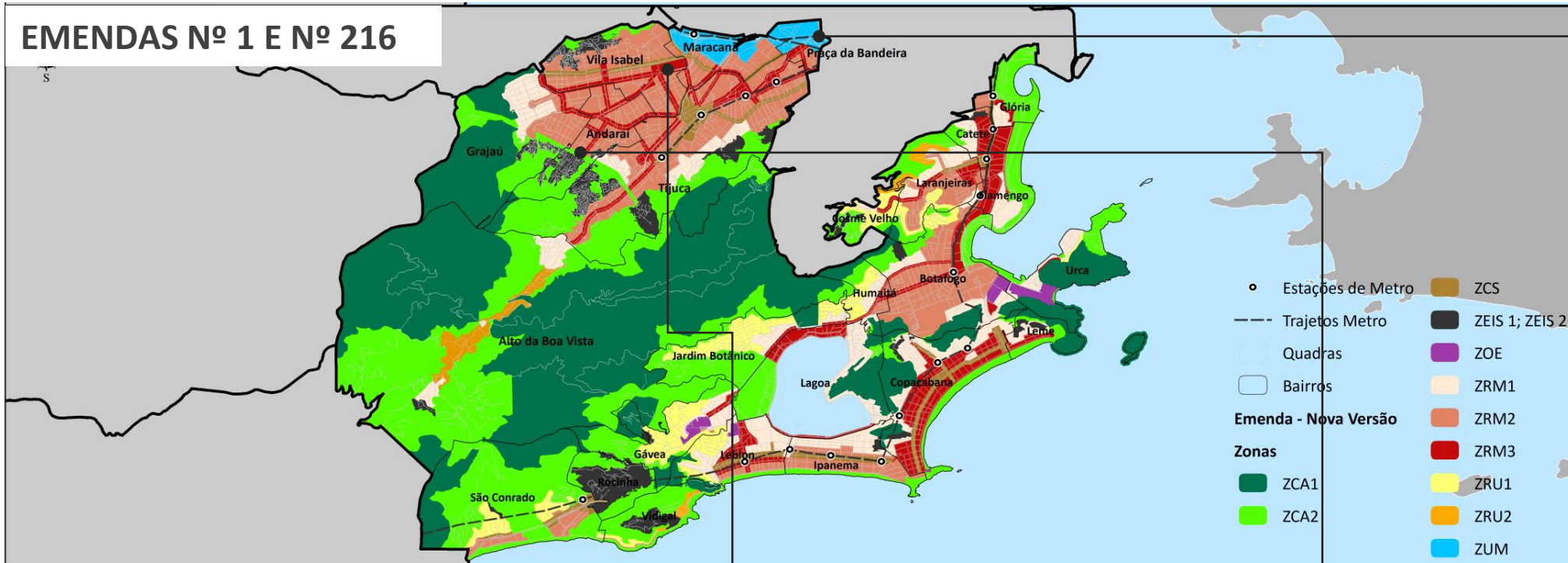
Trecho no alto da Gávea passa de ZCA1 para ZCA 2, tornando possível a ocupação

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)

BOTAFOGO - Emendas PLC

- 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

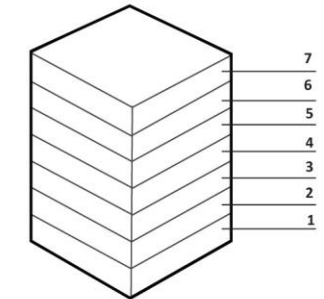
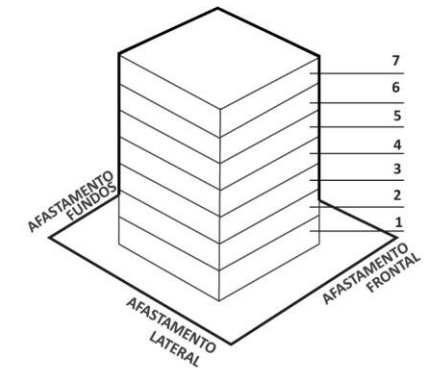
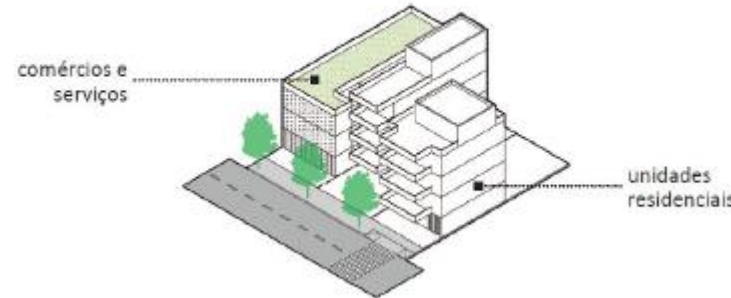
Criação da Seção IV - Das Condições específicas para a Área de Planejamento 2 – AP2

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 Vista, porém **há erro na indicação da ZRM1 do bairro (trata-se da ZRM1 D e não E).**

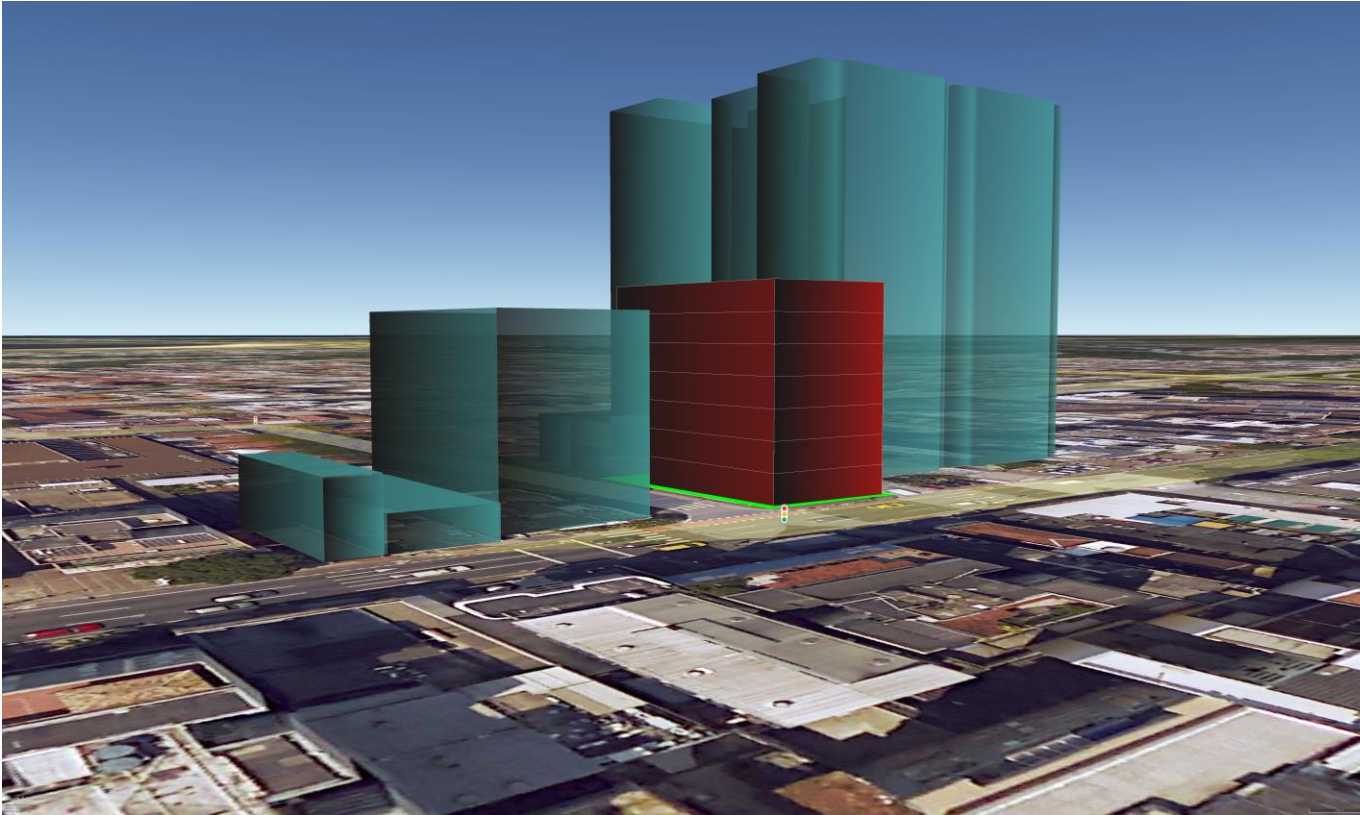
Parâmetros

- **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%

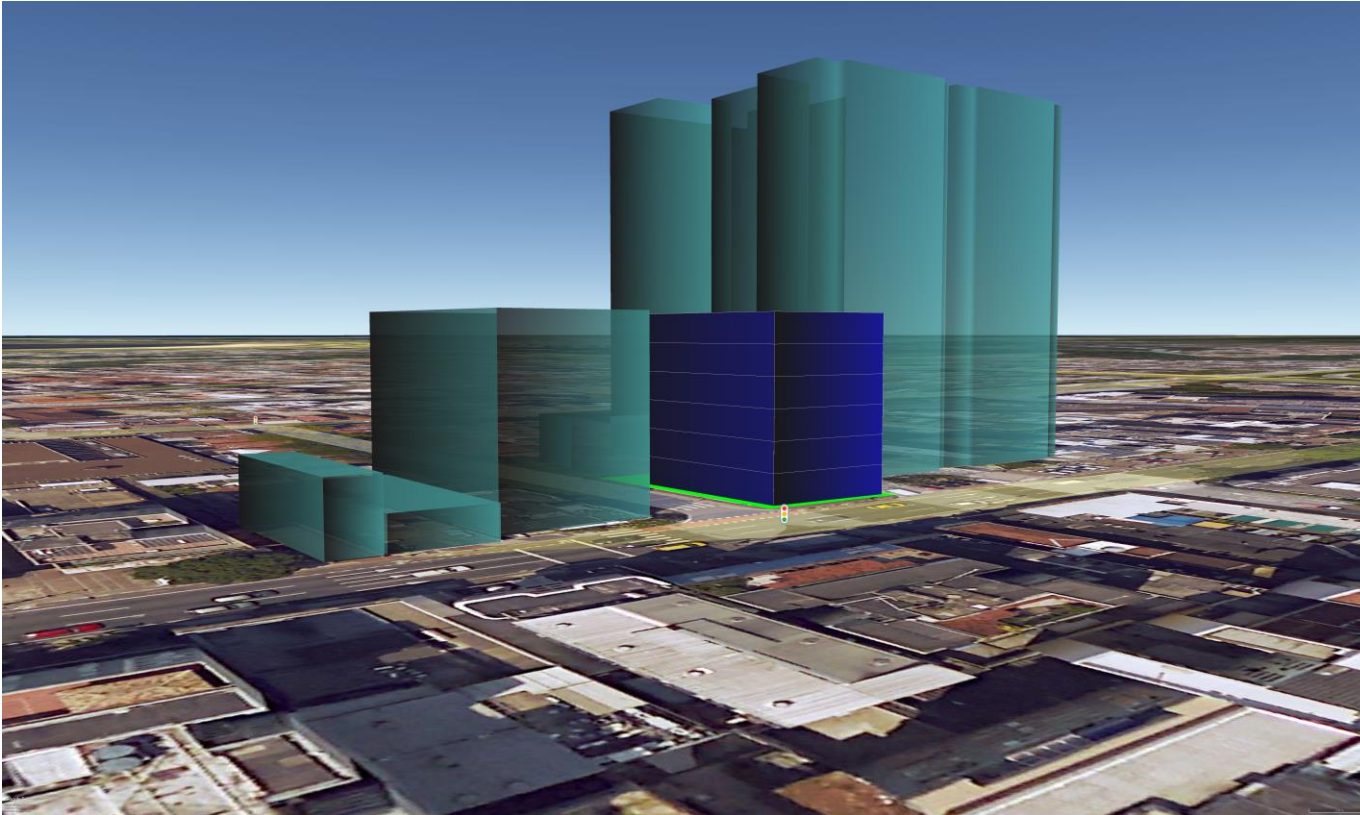
Gab. EDIFICAÇÃO AFASTADA DAS DIVISAS: 18 pavimentos + PUC+ 4 garagem + cob.

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%

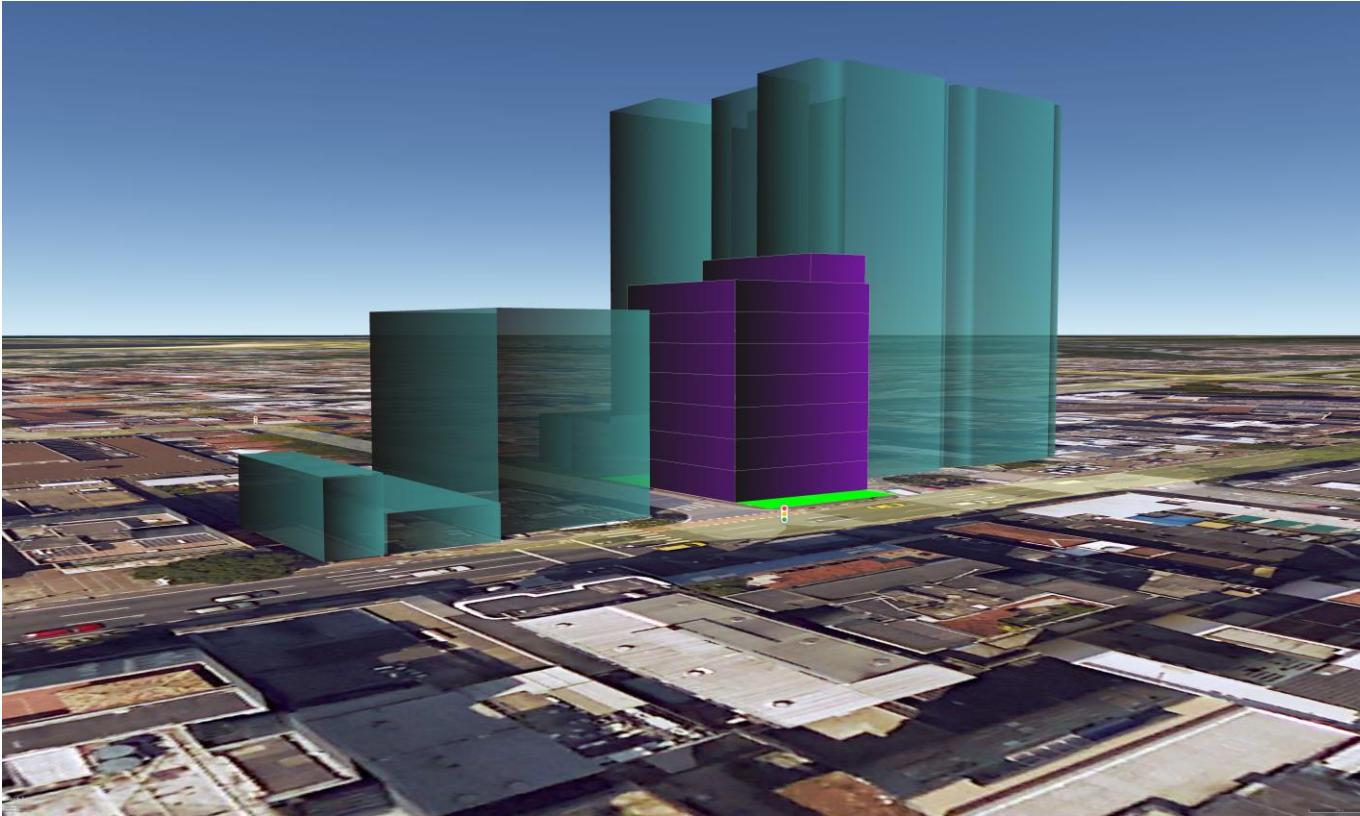
Gab. EDIFICAÇÃO AFASTADA OU NÃO AF. DAS DIVISAS: 6 pavimentos QQN / 24m

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.

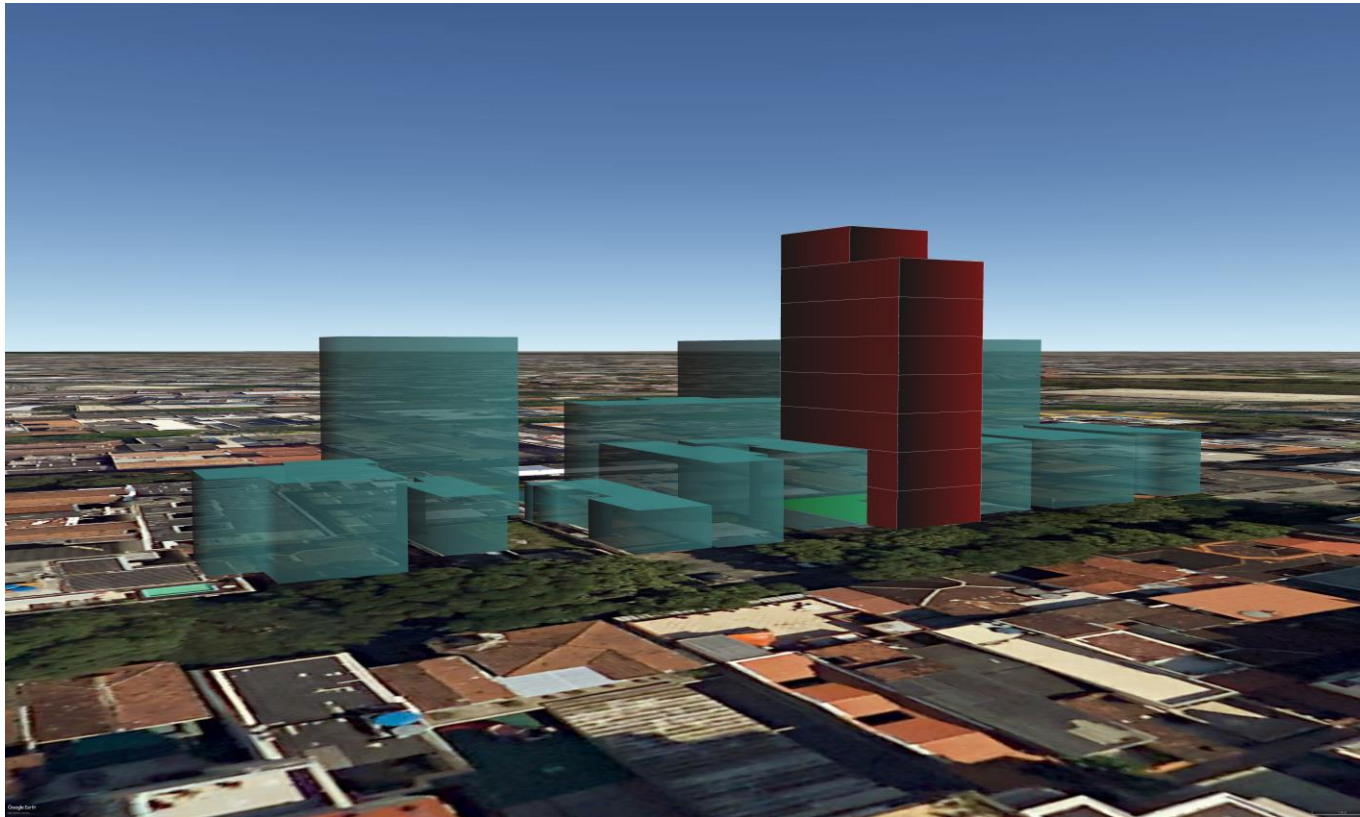
Acesso/loja + 1 pav. garagem (total:8)

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:

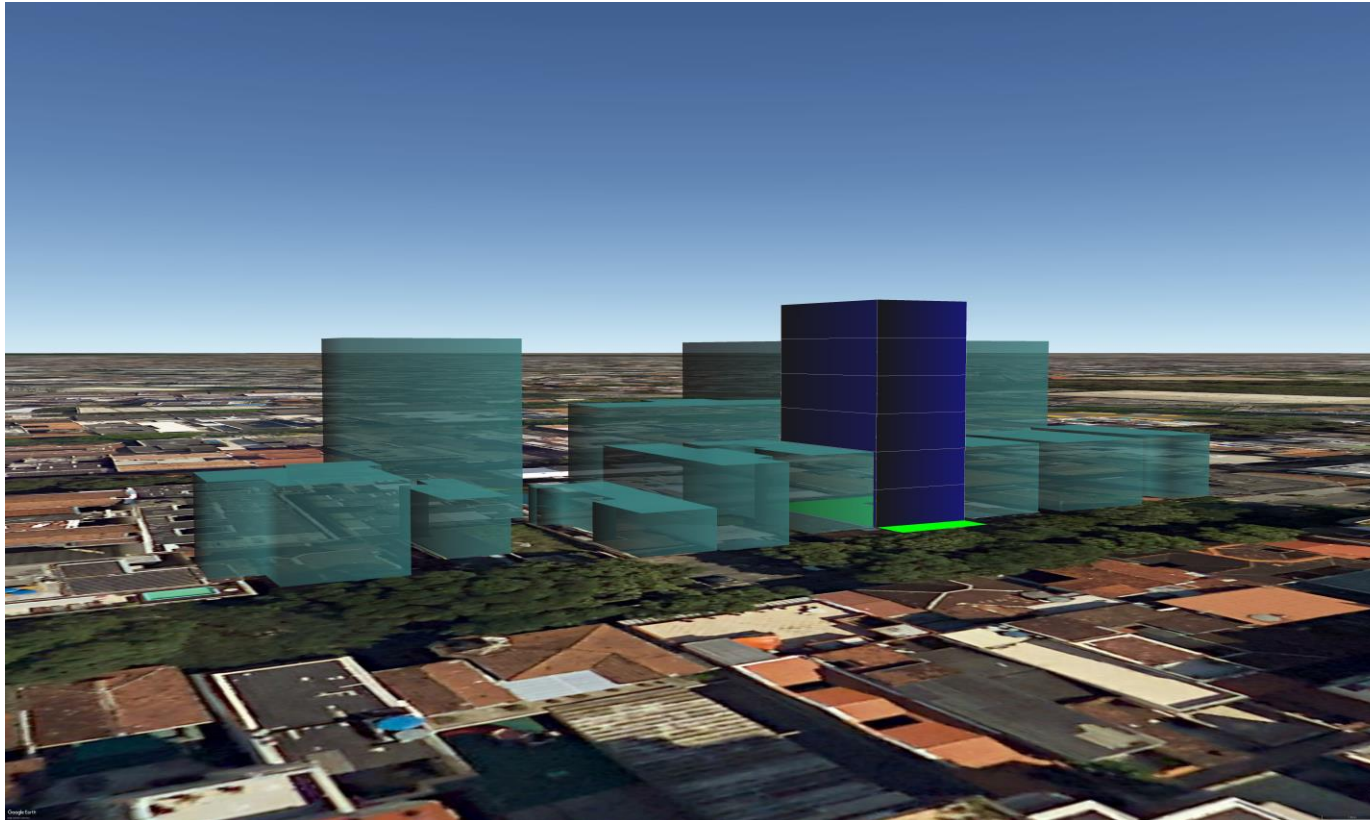
Lâmina: 10,00 x 12,70 = 127 m²

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

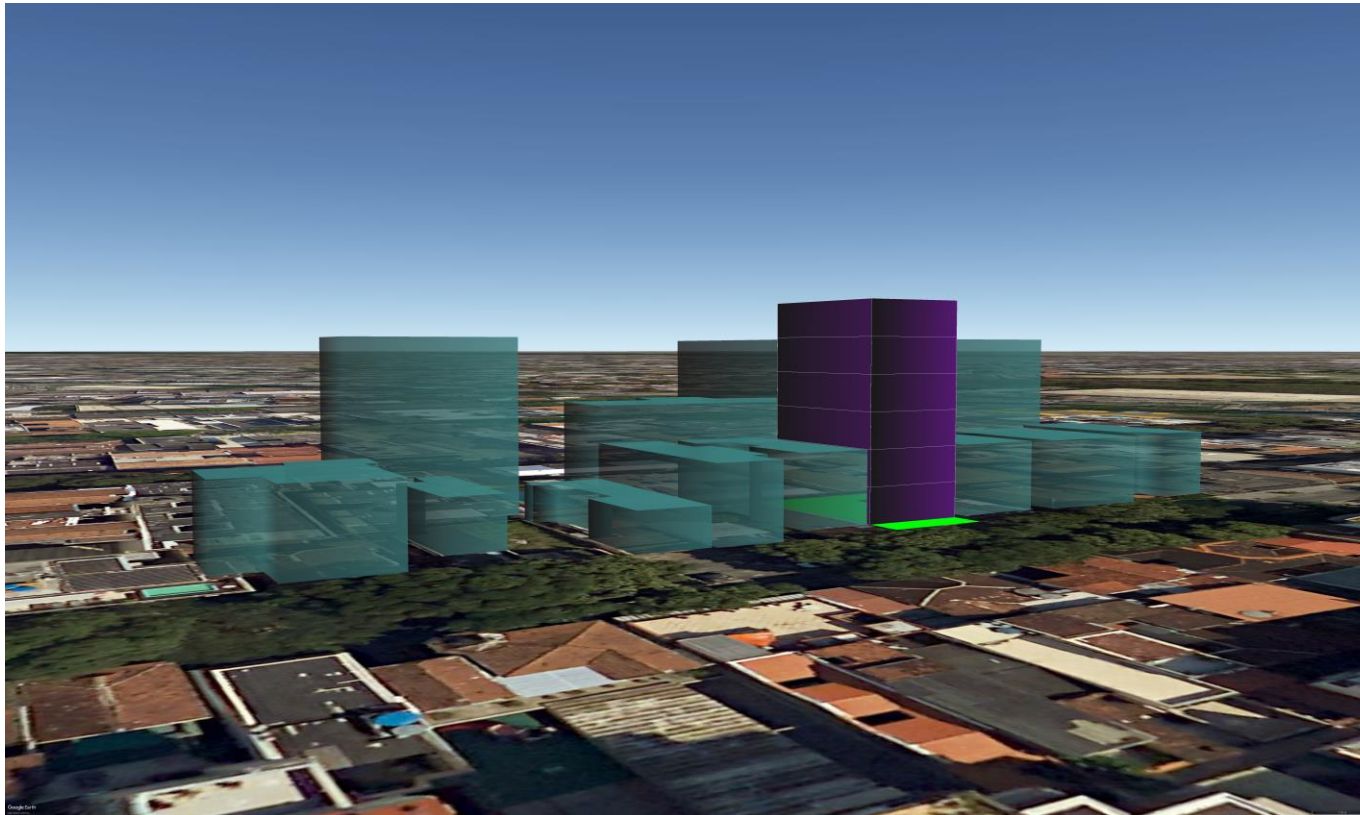
+acesso/estacionamento

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

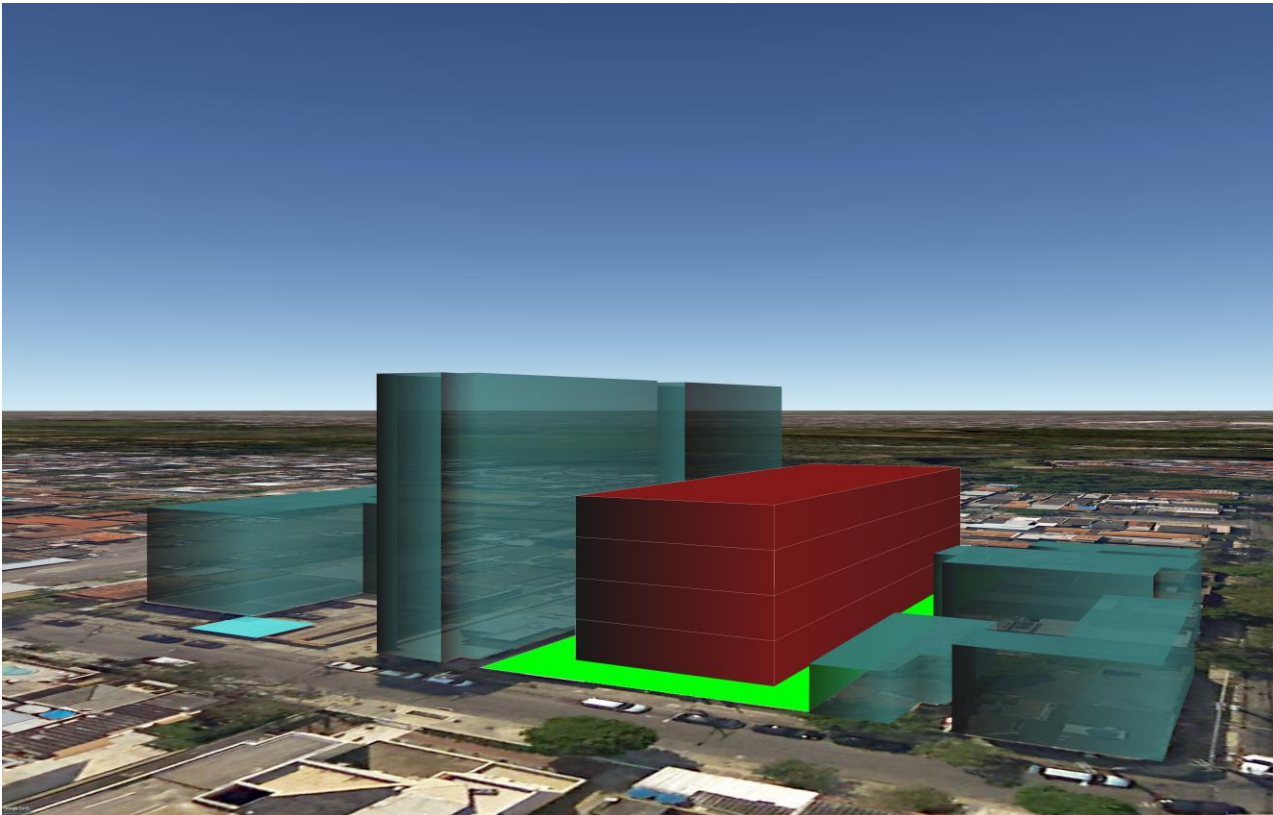
3 pavimento tipo (afastados das divisas) +
acesso/estacionamento

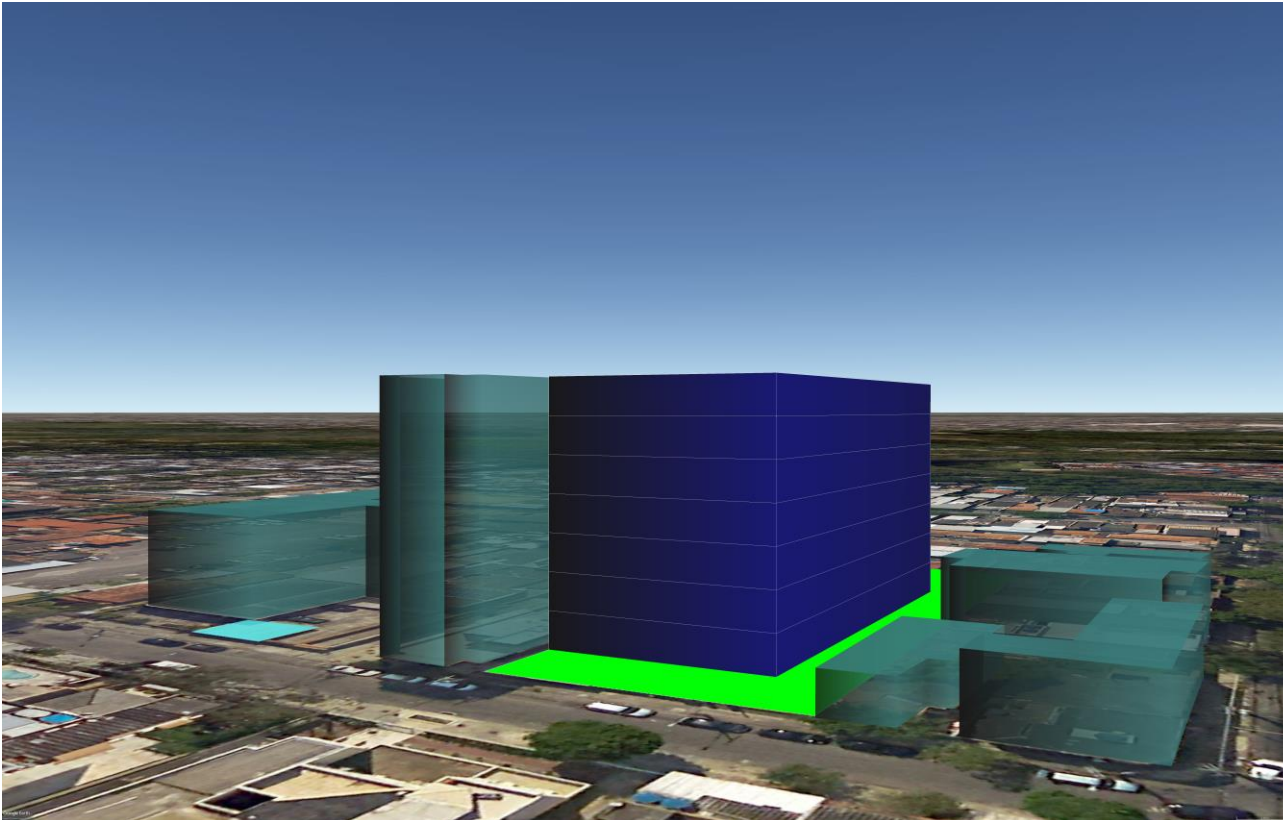
Af. Fds = 3,58 m

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

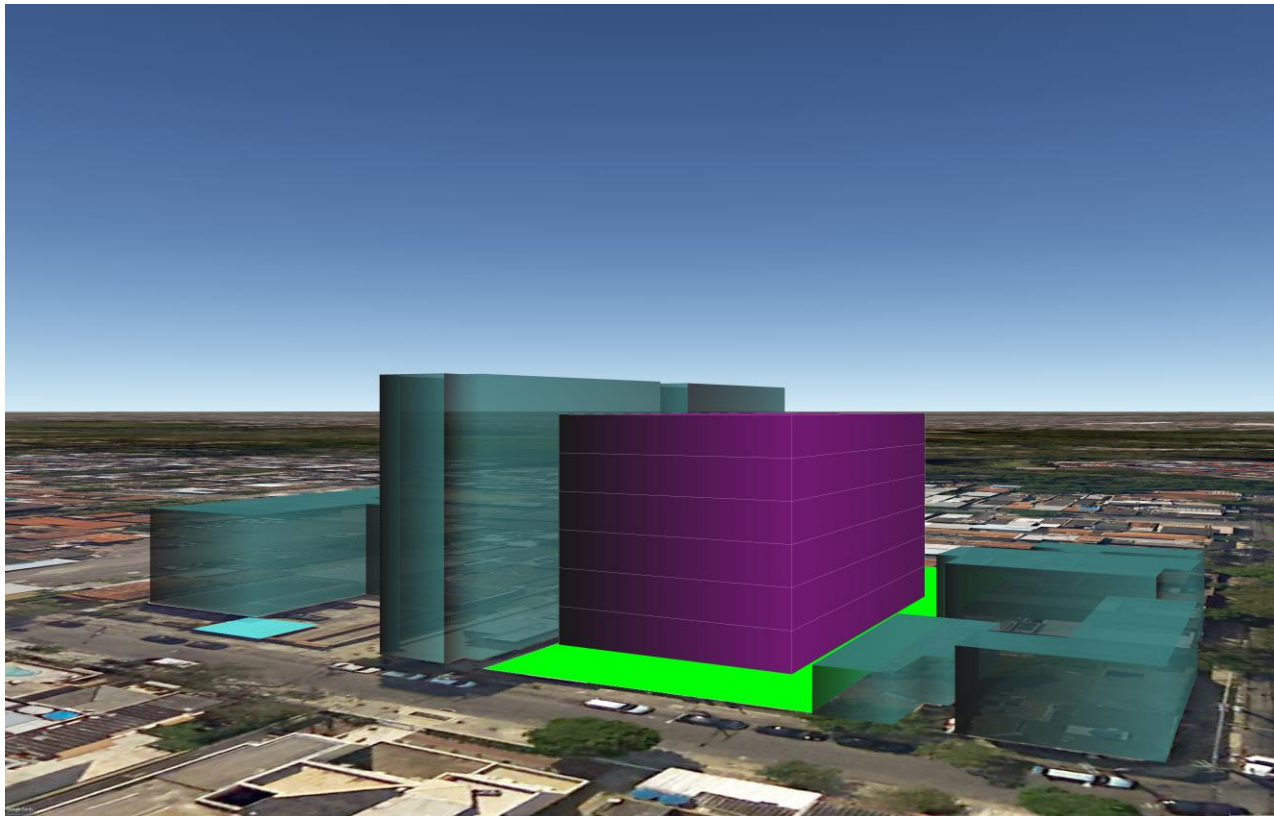
Af. Fds = 15,80m (mín= 2,65m)

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