



**PLANO
DIRETOR**

DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

34ª Audiência do PLC 44/2021

25ª Audiência Pública CMRJ

17.10.2022 às 18:00 h

Área de Planejamento 4

Região de Planejamento 4 - Vargens

17^a Audiência Territorial

25^a Audiência Pública

5 reuniões preparatórias com a Comissão do Plano Diretor

1 consulta pública

CMRJ

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

PCRJ

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

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

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

Localização & População

Vargens

2 RA's / 11 bairros

XVI RA

Jacarepaguá

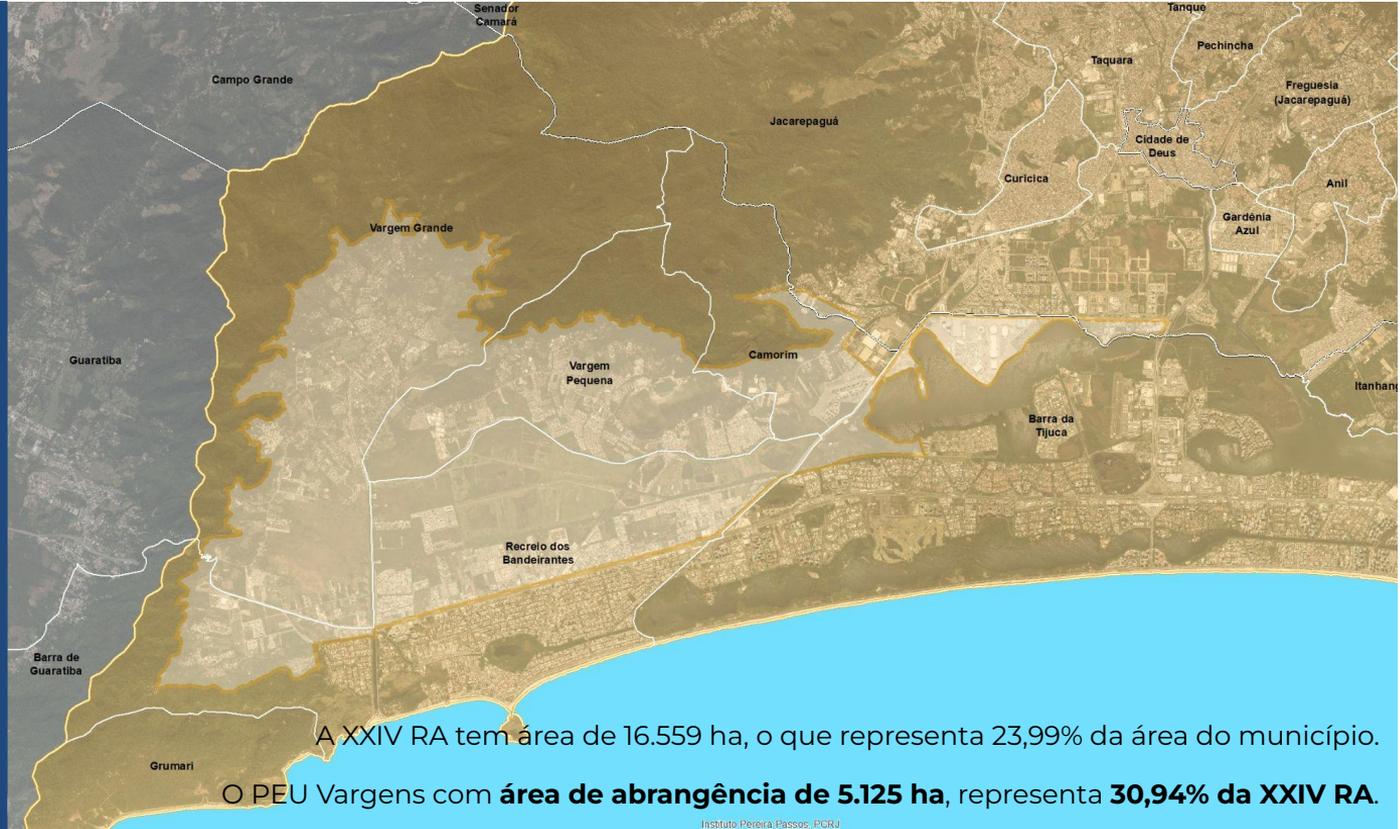
Jacarepaguá

XXIV RA

Barra da Tijuca

Barra da Tijuca, Camorim,
Vargem Pequena, Vargem
Grande e Recreio dos
Bandeirantes

Área: **5.125 ha**



A XXIV RA tem área de 16.559 ha, o que representa 23,99% da área do município.

O PEU Vargens com **área de abrangência de 5.125 ha**, representa **30,94% da XXIV RA**.

Instituto Pereira Passos, IPRJ

RA's e Bairros



Vargem Pequena



Vargem Grande



Recreio dos Bandeirantes



Camorim



Barra da Tijuca



Jacarepaguá

Empreendimentos na região



Escola de Equitação Haras Pégasus



Complexo de estúdios da TV Record



Vertice Mall



Campus Estácio, Barra III- Vargem Pequena



Empresas de Eventos



Pedreira Ibrata

Patrimônio



Capela São José



Capela de Nossa Senhora de Montserrat



Capela de São Gonçalo do Amarante



Morros Tombados - Amorim, Cantagalo, Portelo e Urubu



Represa e Açude do Camorim

Linha do Tempo

2004

Início dos estudos para o PEU Vargens.

2005

Publicação no DCM, com emendas dos Vereadores (realizando diversas alterações, entre elas, as propostas dos índices originais).

Junho 2006

Publicação da Lei Complementar nº 79 de 30/05/2006 (com emendas a proposta original).

2007

PLC nº 35/2007, arquivado pela Câmara, face a vigência da LC nº 79/2006.

Novembro 2013

Dec. nº 37958/2013, cria **Área de Especial Interesse Ambiental** na área do PEU Vargens.

2004

2005

2006

2007

2009

2013

Abril 2004

1ª versão encaminhada à Câmara dos Vereadores pelo Executivo, transformada em PLC nº 72-A de 2004.

Janeiro 2006

Publicação do veto ao PLC nº 72-A/2004, por vícios de ilegalidade e inconstitucionalidade.

Julho 2007

Dec. nº 28193/2007, procedimento administrativo que define que seriam utilizados os parâmetros mais restritivos das legislações para o local.

2009

Publicação da Lei Complementar nº 104/2009

Linha do Tempo

Novembro 2013

Dec. n° 37958/2013, cria **Área de Especial Interesse Ambiental na área do PEU Vargens.**

Novembro 2014

Dec. n° 39465/2014, (Prorrogação do Dec. n° 38647/2014)

Mai 2015

Dec. n° 40108/2015, (Prorrogação do Dec. n° 39465/2014)

Dezembro 2015

PLC n° 140/2015, Institui a OUC da região das vargens e o PEU de vargens, define normas de aplicação de instrumentos de gestão do uso e ocupação do solo e dá outras providências

Mai 2016

Dec. n° 40108/2015, (Prorrogação do Dec. n° 40934/2015)

Dezembro 2016

Dec. n° 42660/2016, cria **nova Área de Especial Interesse Ambiental na área do PEU Vargens.** Autorizou o licenciamento de *Uni e Bifamiliar, Remembramento e Muro*

Janeiro 2018

Dec. n° 44203/2018 (Prorrogação do Dec. n° 42660/2016)
Dec. n° 44207/2018
Autorizou o Parcelamento do Solo

Agosto 2018

Dec. n° 44966/2018
Autorizou o licenciamento do MCMV

2013

2014

2015

2016

2017

2018

Mai 2014

Dec. n° 38647/2014 (Prorrogação do Dec. n° 37958/2013)

Abril 2015

Dec. n° 39984/2015 Autorizou o licenciamento de *Uni e Bifamiliar, Remembramento e Muro*

Novembro 2015

Dec. n° 40934/2015 (Prorrogação do Dec. n° 40108/2015)

Outubro 2016

Expirada a AEIA Vargens em 19/10/2016 após 1080 dias de vigência.

Junho 2017

Dec. n° 43374/2017 (Prorrogação do Dec. n° 42660/2016)
Autorizou licenciamento de projetos com utilização do IAT máximo de 1,0

Julho 2018

Dec. n° 44704/2018 (Prorrogação do Dec. n° 42660/2016)

Dezembro 2018

Expirada a segunda AEIA Vargens em 03/12/2018 após 720 dias de vigência.

Linha do Tempo

17 de Junho
2021

Dec. n° 48990/2021,
cria **Área de Especial
Interesse Ambiental**
na área do PEU
Vargens.

Setembro 2021

Encaminhamento do
Novo Plano Diretor na
CMRJ e consolidação
da visão urbanística
para a área.

2021

2022

Agosto 2021

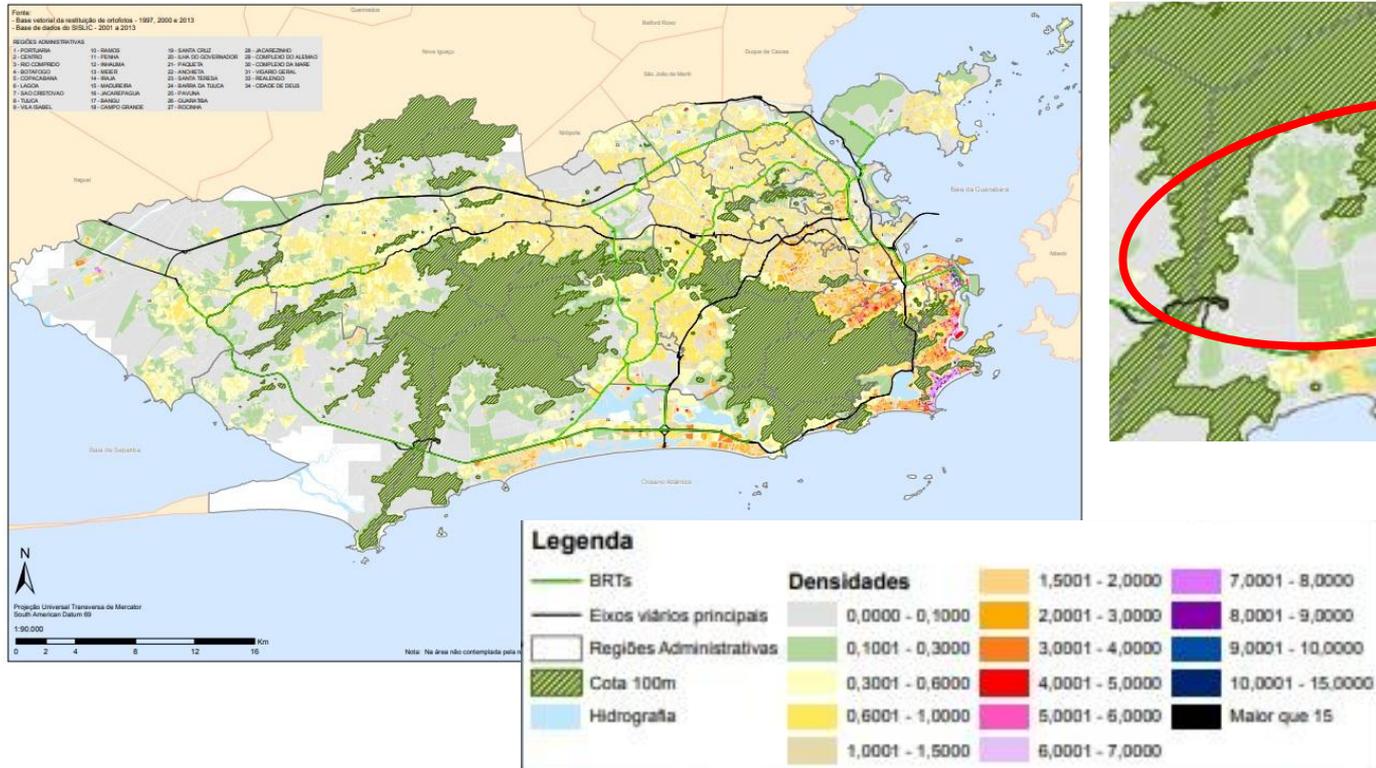
Consulta Pública
para Criação das
U.C.'s, com a
apresentação das
restrições
ambientais da área

Outubro 2021

**Criação das Unidades
de Conservação**, com
parâmetros e
zoneamento,
consolidando visão
ambiental e visão
urbanística.

Aprovação do Plano de
Manejo, dando
condições a utilização
da **REVIS dos Campos
de Sernambetiba**

Densidade de Área Construída Existente por Quadras e área de abrangência de IAT - 2013



O sistema de normas/o que muda :

ALGUMAS NORMAS
COMPLEMENTARES
EM ELABORAÇÃO:

PLANO DE
HABITAÇÃO HIS

CÓDIGO DE
LICENCIAMENTO

CÓDIGO
AMBIENTAL

PLANO
EXPANSÃO
CICLOVIÁRIA

PLANO DIRETOR

NOVAS REGRAS:

- CAB/CAM
- TODOS OS PAVIMENTOS COMPUTÁVEIS
- ZONAS/MISTURA DE USOS
- ÍNDICE DE COMÉRCIO E SERVIÇO
- EIV/RIV
- SUPERFÍCIE DRENANTE

RESPEITO ÀS NORMAS EM VIGOR:

LEGISLAÇÃO AMBIENTAL

APACS E NORMAS IPHAN

RECONVERSÃO DE IMÓVEIS
LC 232/2021

Atividade Agrícola

Art. 305. *Os usos do solo e das edificações previstos nesta Lei Complementar são estabelecidos...*

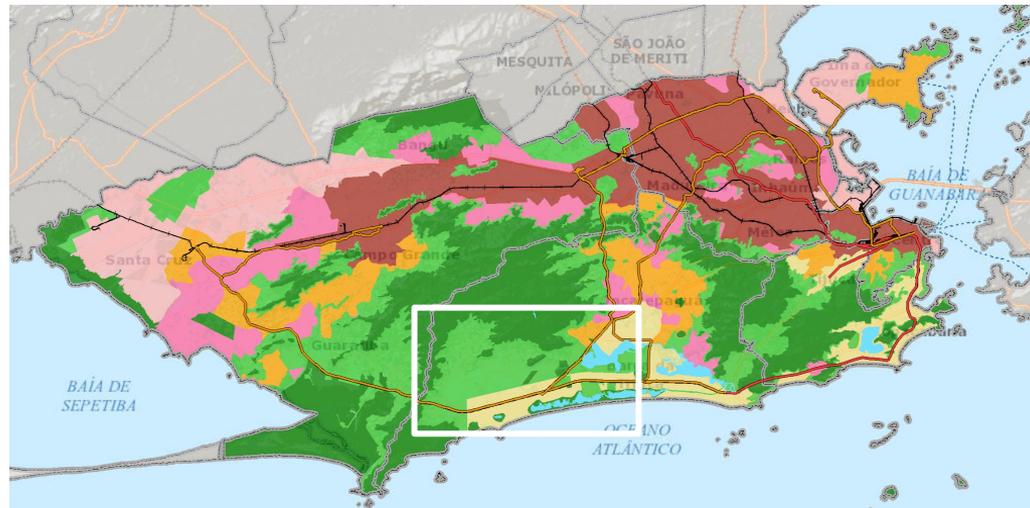
§ 4º A **atividade agrícola ... é permitida em todo o território municipal**, podendo ser exercida de forma extensiva ou em escalas menores, em **áreas públicas ou privadas**, como atividade principal ou de forma associada aos demais usos urbanos, **em qualquer nível do terreno ou da edificação;**



Macrozoneamento proposto

Predomínio da Macrozona de Uso Sustentável

1. limitar o adensamento construtivo e a intensidade da ocupação de forma a promover um ambiente de transição em torno das áreas protegidas;
2. promover a mistura de usos de baixo impacto e baixa intensidade de ocupação, não geradores de viagens e ruídos;
3. manter e expandir a atividade agrícola de baixo impacto;
4. criar novas Unidades de Conservação e ampliar as existentes quando necessário ou conveniente, de acordo com os estudos realizados pelo órgão de tutela.



Macrozonas:

- Estruturação Urbana
- Redução da Vulnerabilidade
- Desenvolvimento Estratégico
- Controle da Ocupação
- Requalificação Urbana
- Proteção Integral
- Uso Sustentável



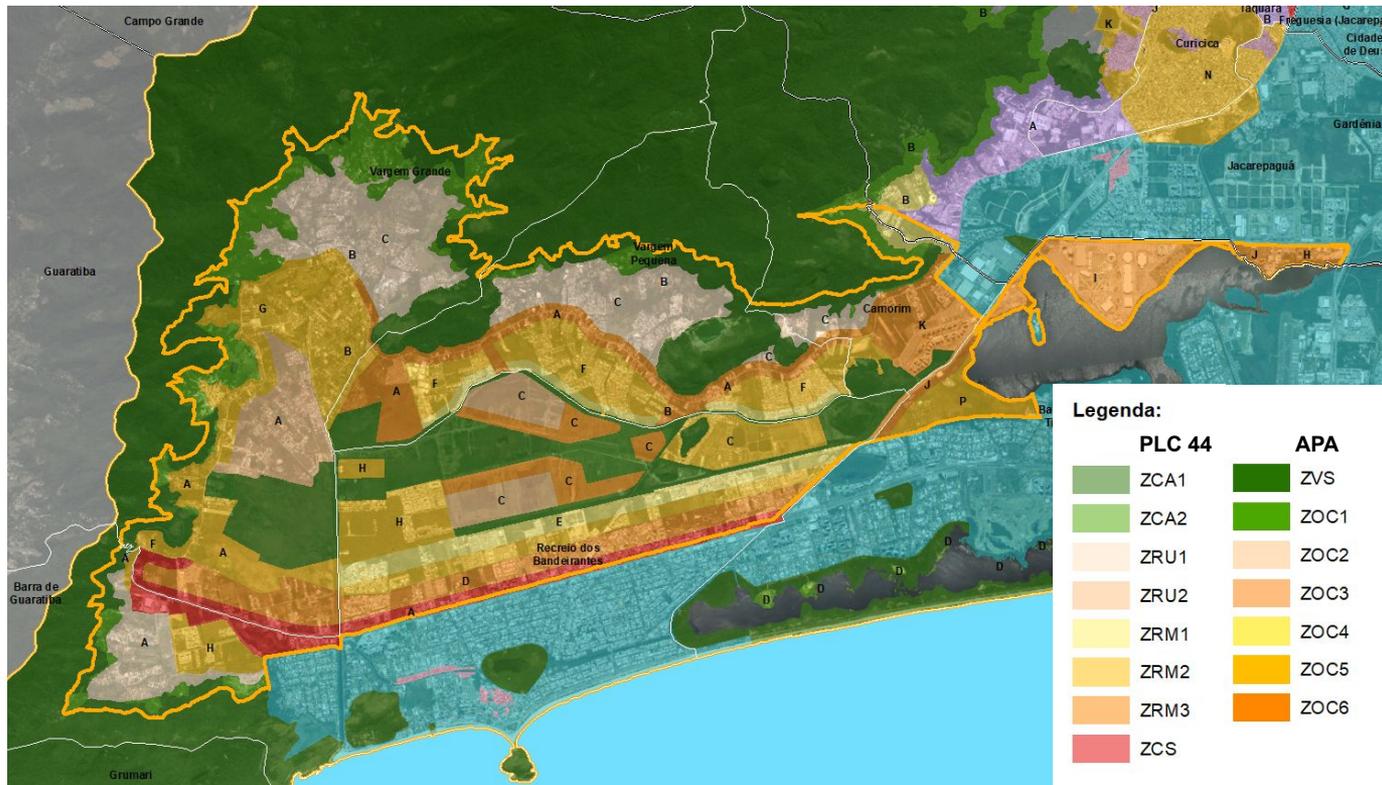
O zoneamento proposto

1. Redução dos índices construtivos, limitando o CAM aos índices básicos do PEU Vargens.
2. Consolidação da proposta da preservação da região central das Vargens
3. Diversificação dos usos, permitindo a convivência do uso residencial com múltiplos usos.
4. Adensamento pontual para o eixo da Av. das Américas



Regulamentação da APA - Adequação do PLC 44/2021

1. Adoção dos mesmos índices construtivos efetivados na regulamentação da APA do Sertão Carioca
2. Área do REVIS dos Campos de Sernambetiba com proteção integral, sem possibilidade de edificação
3. Equivalência de zonas urbanísticas com o zoneamento ambiental da APA do Sertão Carioca
4. Consolidação da proteção da região, incentivando o desenvolvimento sustentável

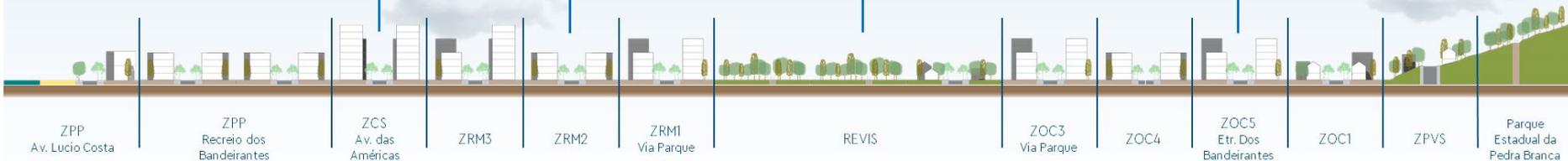


Proposta Urbanística e Ambiental

TRANSECT

OCEANO

MONTANHA



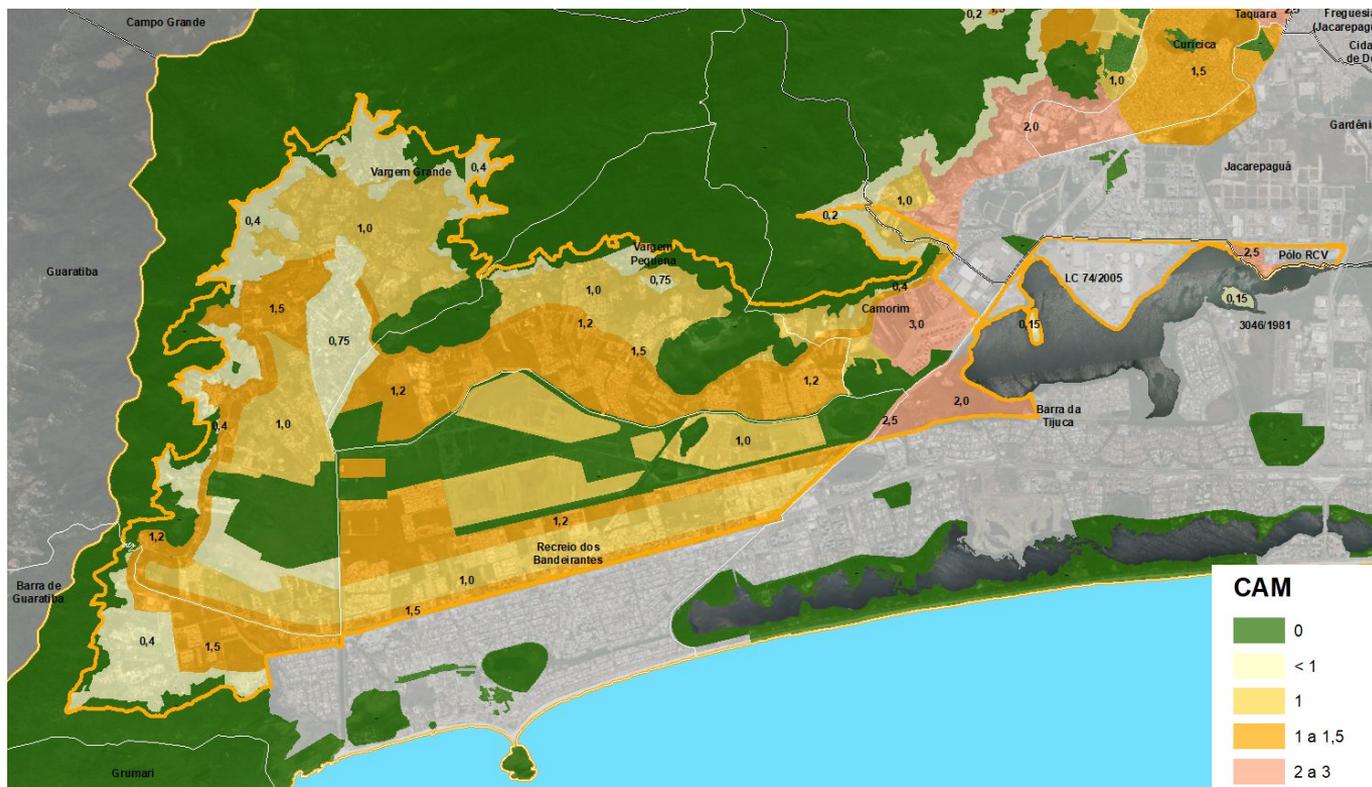
Plano Diretor

Unidade de Conservação

Coeficiente de Aproveitamento Máximo

Os Coeficientes de Aproveitamento da legislação em vigor foram substancialmente reduzidos, sendo iguados à APA do Sertão Carioca.

Foram criadas ainda diversas restrições à ocupação, com novas taxas de ocupação e a inclusão da superfície mínima drenante.

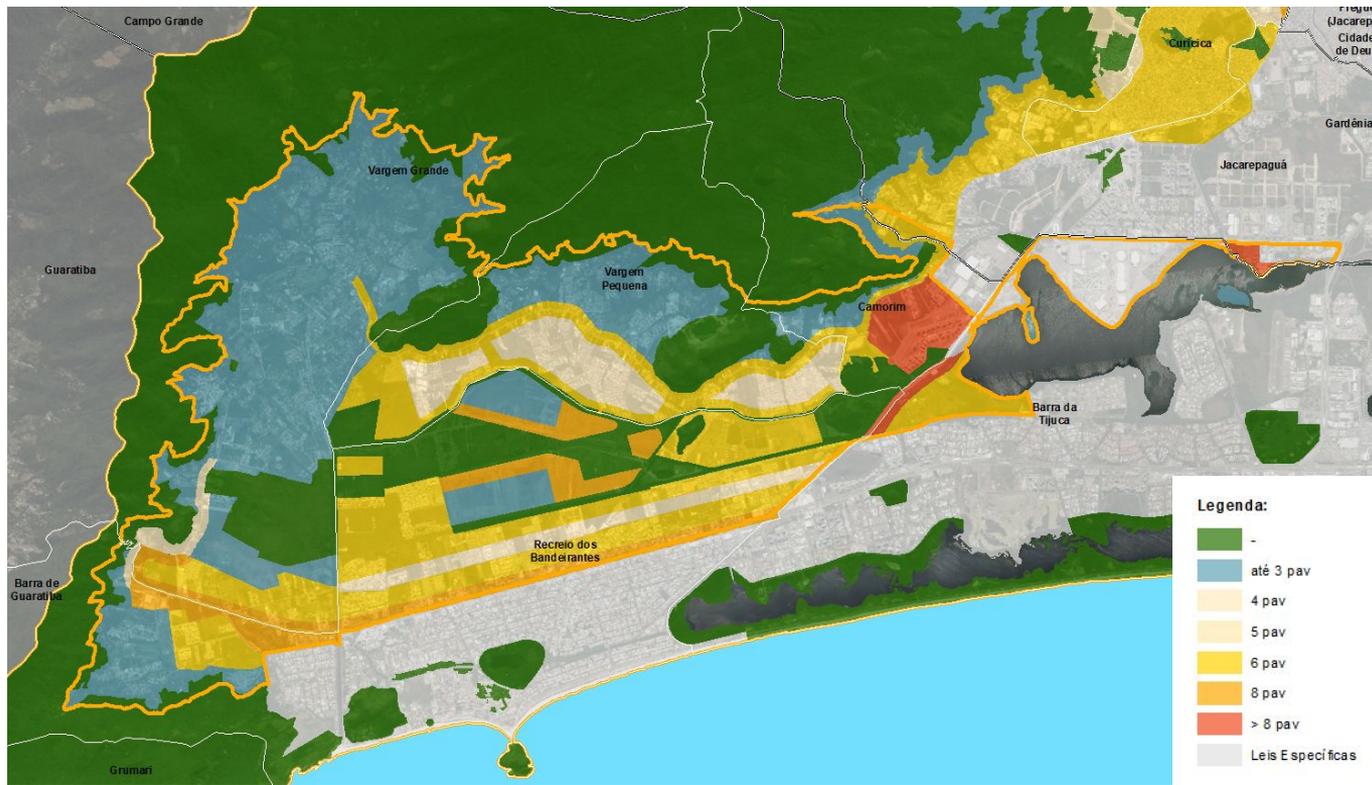


Gabarito

A proposta privilegia os principais eixos viários como a Av. das Américas, Estrada dos Bandeirantes e as futuras implantações da Av. Canal do Portelo e Av. Célia Ribeiro da Silva Mendes (antiga Via 4).

As regiões mais próximas às encostas, em especial do Parque Estadual da Pedra Branca ficam mais restritas em suas alturas.

Áreas com características já consolidadas, como a Ilha Pura, se consolidam como núcleos residenciais.



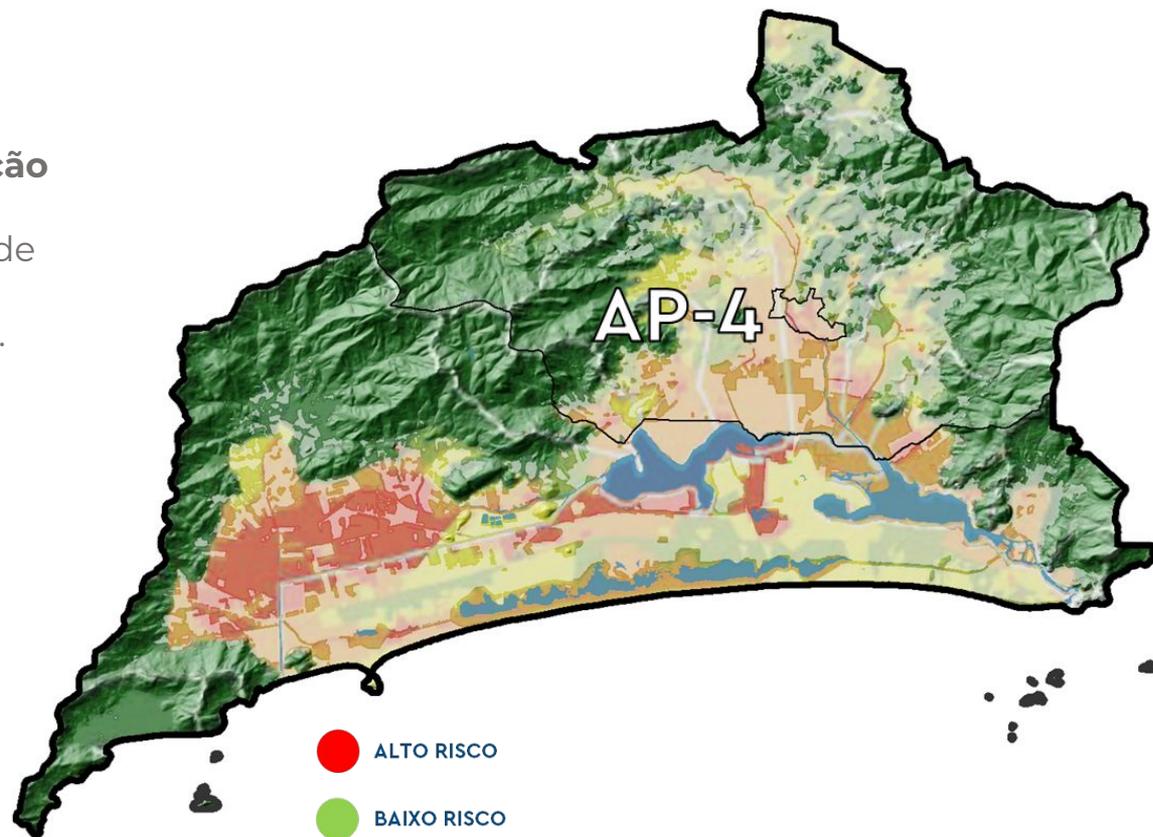
Manchas de Alagamento e propostas

Nos terrenos

Obrigação de **no mínimo 25% da área do terreno livre de constru o em qualquer nível (SMD)**, com cobertura vegetal, conectada à rede de drenagem para retardar o escoamento superficial das  guas.

Nas áreas públicas

- cria o de jardins de chuva/canteiros drenantes;
- faixa de serviço nas calçadas com piso permeável;
- faixa drenante nas praças e estacionamentos.



O que muda para GRUPAMENTOS e PARCELAMENTOS

**RELATÓRIO DE
DIRETRIZES
TERRITORIAIS**

**Consulta prévia
para terrenos com
área > 10.000m² ou
com testada > 100m**

ANÁLISES

**Relação com o entorno
quanto a natureza,
infraestrutura e
construções**

Conexões viárias

**Implantação de lotes
e quadras**

**Espaços públicos a serem
transferidos ao Município**

**Alternativas de
saneamento e drenagem**

O objetivo é evitar:

- **descontinuidade viária;**
- **ruptura do tecido urbano;**
- **áreas públicas doadas dispersas e com acesso limitado;**
- **formação de quadras com dimensões exageradas.**

O que muda para GRUPAMENTOS e PARCELAMENTOS

PARCELAMENTOS

ÁREA MÁXIMA
DA QUADRA
20.000 m²

EXTENSÃO MÁXIMA
DA TESTADA - 200 m

Logradouros (ruas)
Largura Mínima - 13 m

(calçadas - 3 m
pista veículos - 7m)



GRUPAMENTOS

ÁREA MÁXIMA
DO TERRENO
20.000 m²

EXTENSÃO MÁXIMA
DA TESTADA - 200 m

Os fechamentos com muros voltados para a rua ficam limitados a 1,10 m de altura, podendo ser complementado por gradil, cerca viva, vidros ou outros elementos com permeabilidade visual.



Propostas para a organização dos Espaços Públicos - calçadas

Organização das calçadas:

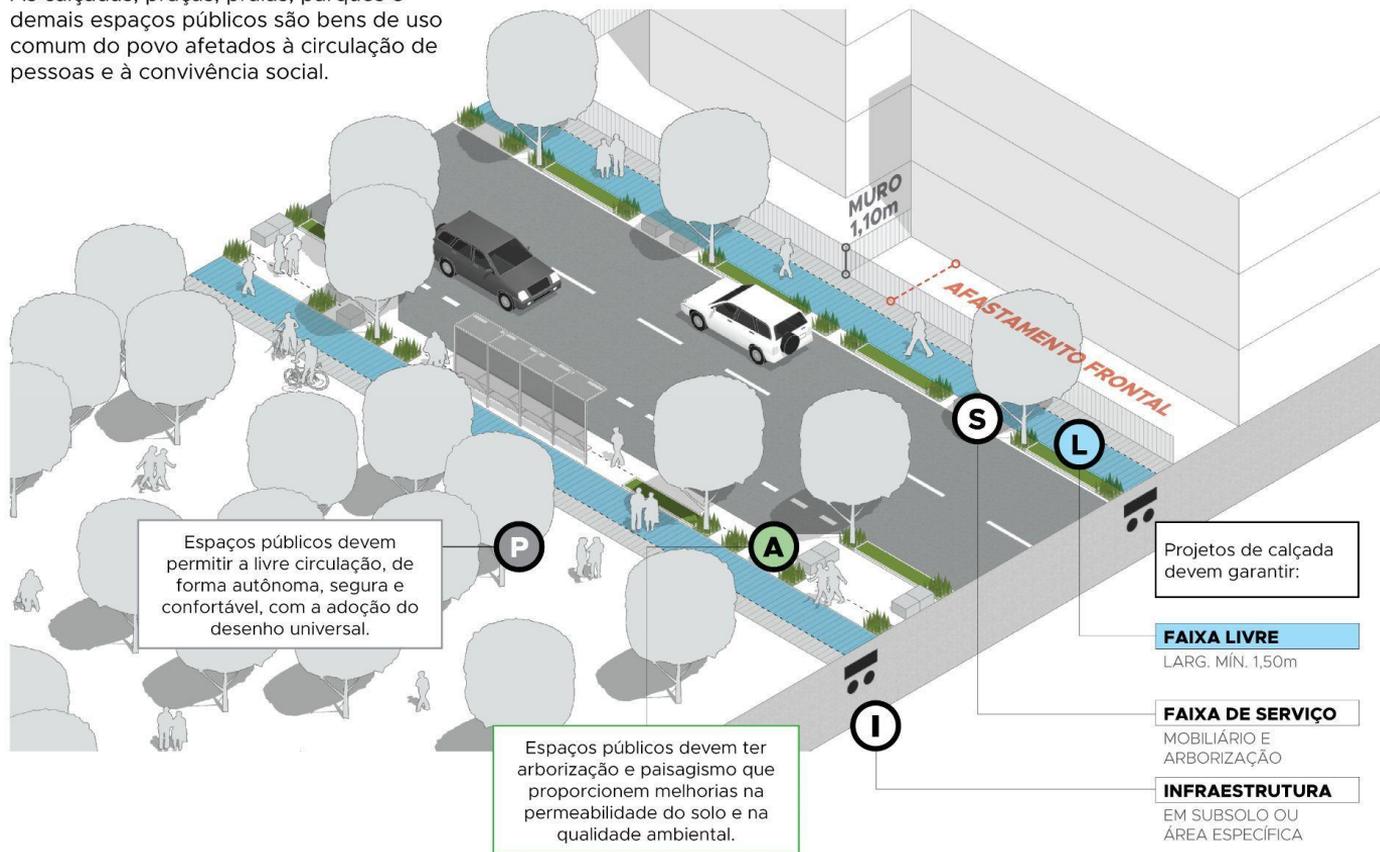
proibição de estacionamento

definição de faixa livre para os pedestres

obrigatoriedade de rampas nas esquinas

ESPAÇOS PÚBLICOS

As calçadas, praças, praias, parques e demais espaços públicos são bens de uso comum do povo afetados à circulação de pessoas e à convivência social.

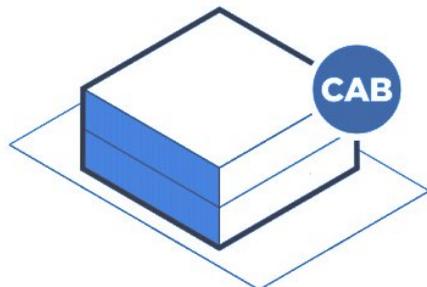


O que muda com o CAB e o CAM

FÓRMULA DO CÁLCULO COM BASE NO IPTU.

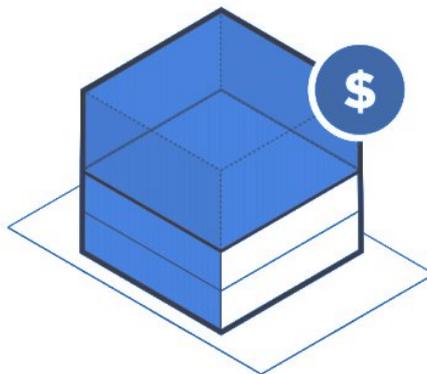
OODC - OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Separação do
direito de
propriedade
do direito de
construção.



COEFICIENTE BÁSICO
NÃO EXIGE CONTRAPARTIDA

1 OU <1



COEFICIENTE MÁXIMO
PODE SER ALCANÇADO MEDIANTE
PAGAMENTO DE CONTRAPARTIDA

VARIÁVEL

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

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

FINALIDADES

Regularização fundiária

Ordenamento e direcionamento da
expansão urbana

Implantação de equipamentos urbanos e comunitários

Criação de espaços públicos de lazer e
áreas verdes

Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico

Criação de unidades de conservação ou
proteção de outras áreas de interesse
ambiental

Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social

Constituição de reserva fundiária

O que muda no GABARITO

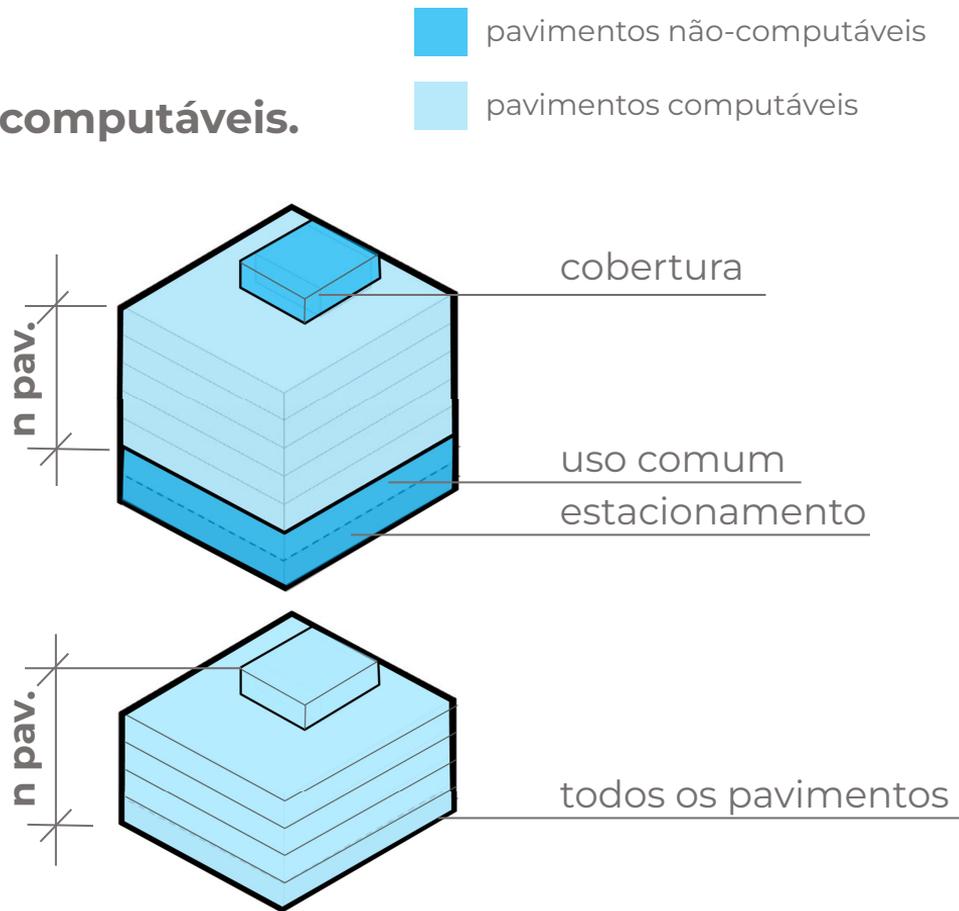
TODOS os pavimentos passam a ser computáveis.

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

- O pavimento de uso comum "pilotis";
- O pavimento de cobertura;
- Os pavimentos-garagem;
- Um pavimento exclusivamente destinado a partes comuns de hotel ou hotel-residência no embasamento;

EM VIGOR

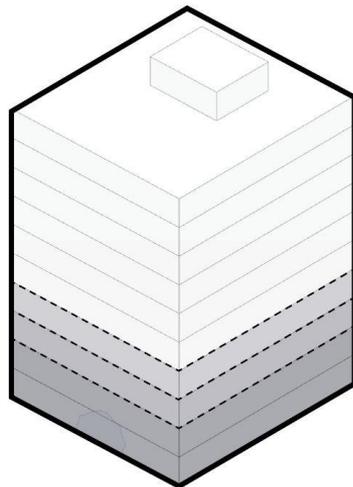
PLC 44/21



O controle da mistura de usos em Zonas Residenciais Multifamiliares

ICS - Índice de Comércio e Serviços

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



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

III	ZRM3 0,4 DA ATE
II	ZRU2 e ZRM2 0,3 DA ATE
I	ZRU1 e ZRM1 0,2 DA ATE



Controle dos impactos

I - na mobilidade urbana

II - na infraestrutura e meio ambiente

III - no ambiente cultural

De acordo com o porte será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV



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

Obrigado!

planodiretor.rio