



PLANO DIRETOR

DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

PLC 44/2021

Audiência Pública CMRJ

06.06.2022 às 18:00 h

Região de Planejamento 2.1 - RP2.1



PLANEJAMENTO
URBANO

INSTITUTO RIO
PATRIMÔNIO DA
HUMANIDADE

INSTITUTO
PEREIRA
PASSOS

RA's e Bairros

4 RA's / 18 bairros

IV RA

Botafogo/Humaitá
Urca/ Glória/Catete
Flamengo/Laranjeiras
Cosme Velho

V RA

Copacabana/Leme

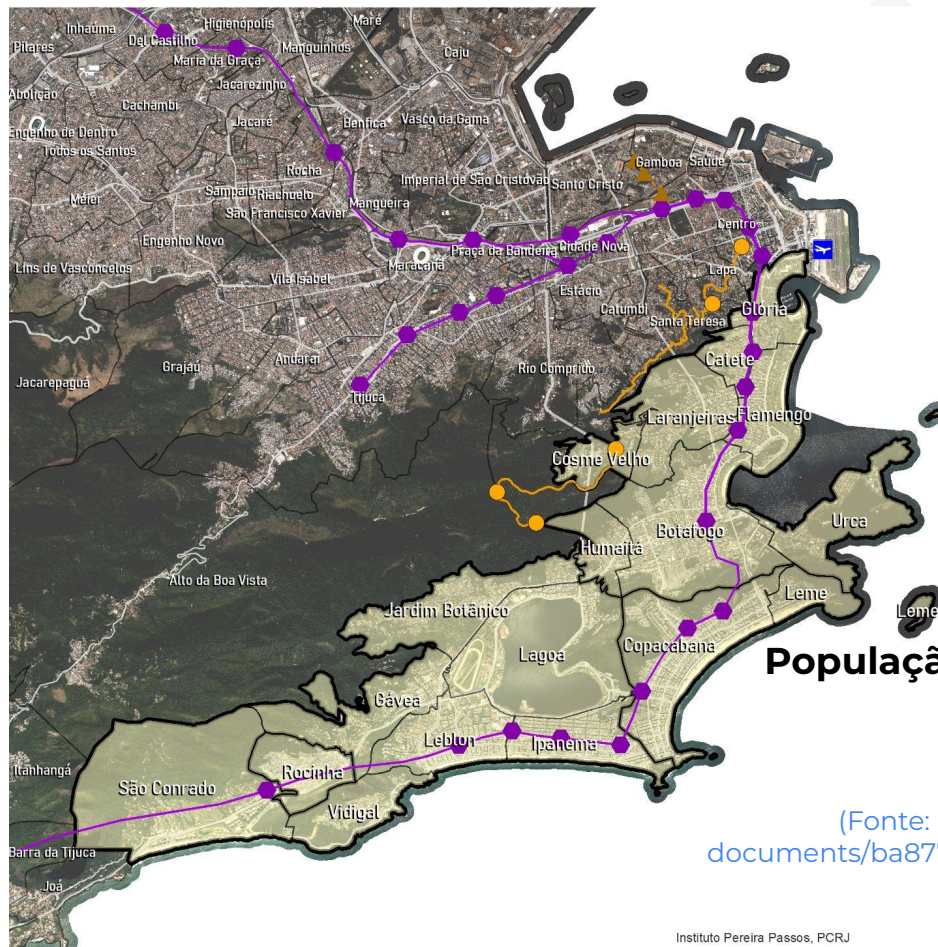
VI RA

Lagoa/J. Botânico
Ipanema/Leblon/
Gávea/Vidigal
São Conrado

XXVII RA

Rocinha

**Área: 45.267.750,61
m² (3,8% do
Município)**



- Aeroporto
- Estações Teleférico
- Trajeto Teleféricos
- Estações Bonde
- Trajeto Bonde
- Estações Metrô
- Trajetos Metrô
- Limite de bairros

**População estimada em 2020:
643.634 hab.
9,66% do Município**

(Fonte: Data Rio - <https://www.data.rio/documents/ba877d53302346eca990a47c99e15f74/about>)

RA's e Bairros



IV RA

Botafogo/Humaitá/Urca/Glória/Catete/
Flamengo/Laranjeiras/Cosme Velho



V RA

Copacabana/Leme



RA's e Bairros



VI RA

Lagoa/J.Botânico/Ipanema/Leblon/
Gávea/Vidigal/São Conrado



XXVII RA Rocinha



Fotos: Flickr RIOTUR

Oportunidades / Desafios

Áreas urbanizadas

Déficit habitacional

Patrimônio natural

PATRIMÔNIO

Identidade da Cidade

Ampla oferta de cultura e lazer

DA

Acessibilidade

Oferta de empregos

12 estações de metrô

Espaços públicos

HUMANIDADE

Turismo

(Des)ordem urbana

Preservação do patrimônio
cultural e natural

Conservação dos espaços
públicos

Alta arrecadação impostos

APACs/imóveis tombados

Parque imobiliário regular
disponível para retrofit

Equipamentos públicos

Trânsito

O sistema de normas/ o que muda :

**NORMAS
COMPLEMENTARES
EM ELABORAÇÃO:**

PLANO DE
HABITAÇÃO HIS

CÓDIGO DE
LICENCIAMENTO

CÓDIGO
AMBIENTAL

PLANO
EXPANSÃO
CICLOVIÁRIA

PLANO DIRETOR

NOVAS REGRAS:

LIMITE DE ZONA - 40M
CAB/CAM

CÔMPUTO GABARITO

AFASTAMENTO FRONTAL

VAGAS ESTACIONAMENTO

ZONAS/MISTURA DE USOS

TX OCUPAÇÃO/ÁREA LIVRE

ESPAÇOS PRIVADOS USO

PÚBLICO

SUPERFÍCIE DRENANTE

RESPEITO ÀS NORMAS EM VIGOR:

LEGISLAÇÃO AMBIENTAL

APACS E NORMAS IPHAN

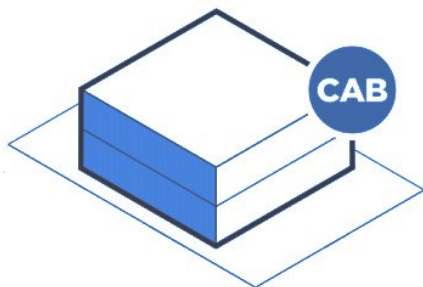
REVIVER CENTRO - LC 229/2021
<https://reviver-centro-pcrj.hub.arcgis.com/>

RECONVERSÃO DE IMÓVEIS
LC 232/2021

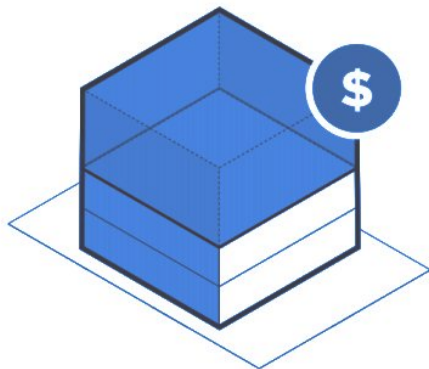
O que muda com o CAB e o CAM?

OODC OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Separação do
direito de
propriedade
do direito de
construção.



COEFICIENTE BÁSICO
NÃO EXIGE CONTRAPARTIDA



COEFICIENTE MÁXIMO
PODE SER ALCANÇADO MEDIANTE
PAGAMENTO DE CONTRAPARTIDA

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

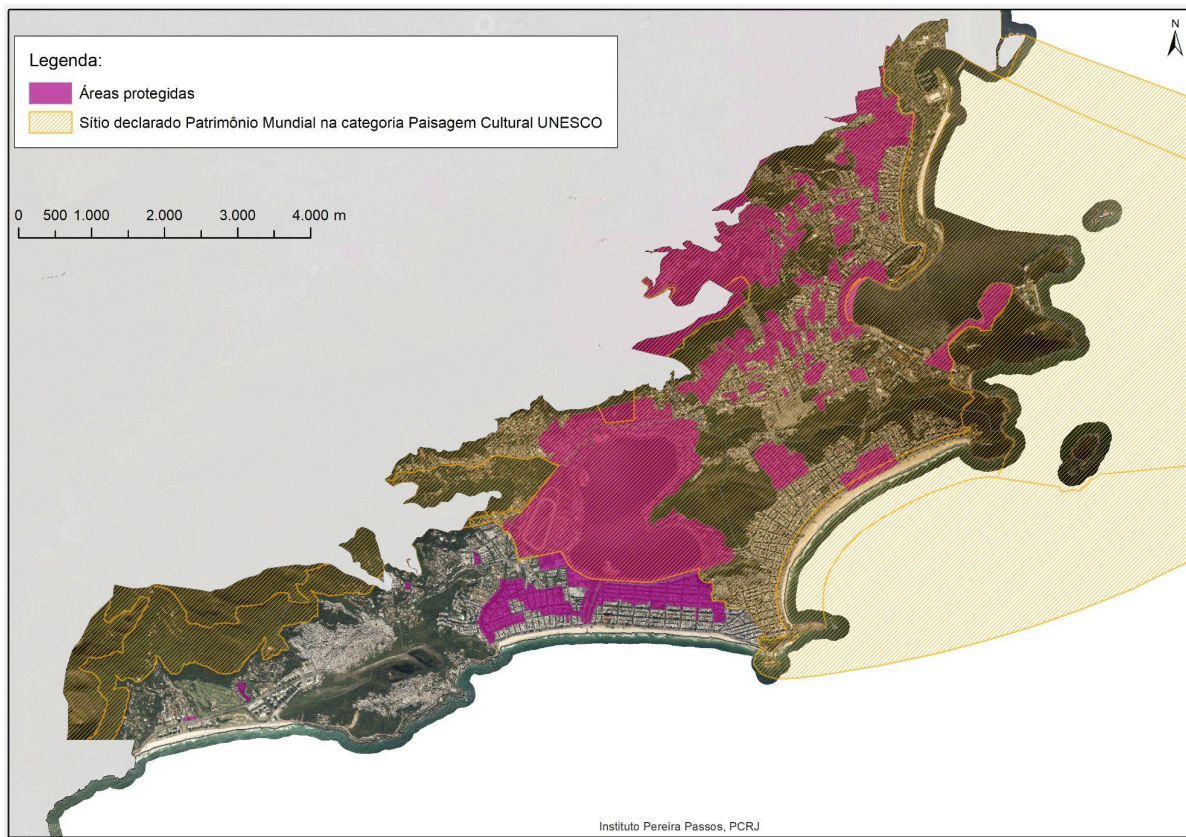
Como?	IAT=3,5
CAB 1º ano	3,00
CAB 2º ano	2,5
CAB 3º ano	2,0
CAB 4º ano	1,0

Acesse a apresentação da Audiência Pública
de 24-03-22 para mais informações.
O conteúdo completo está em planodiretor.rio

Áreas protegidas na AP-2.1

A AP 2.1 tem muitas APACS e Bens Tombados.

O patrimônio é norteador do planejamento.



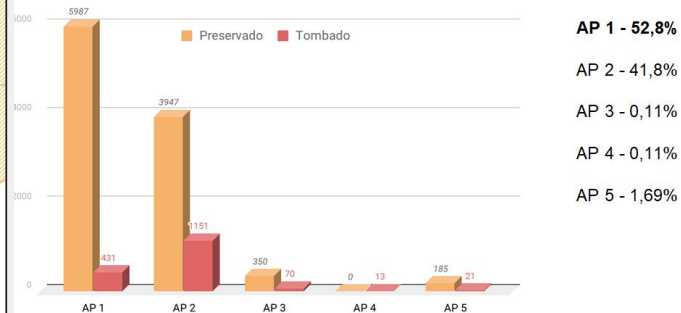
AMBIÊNCIAS PROTEGIDAS:

Sítio da Paisagem Cultural da Unesco

APACs:

Urca Laranjeiras Cosme Velho
Botafogo Lido Bairro Peixoto
Ipanema Leblon
Jardim Botânico Glória e Catete

Áreas de entorno de Bens Tombados



Áreas protegidas na AP-2.1

A AP 2.1 tem grande porção do território incluída em unidades de conservação da natureza.

A Paisagem Natural também é norteadora do Planejamento.



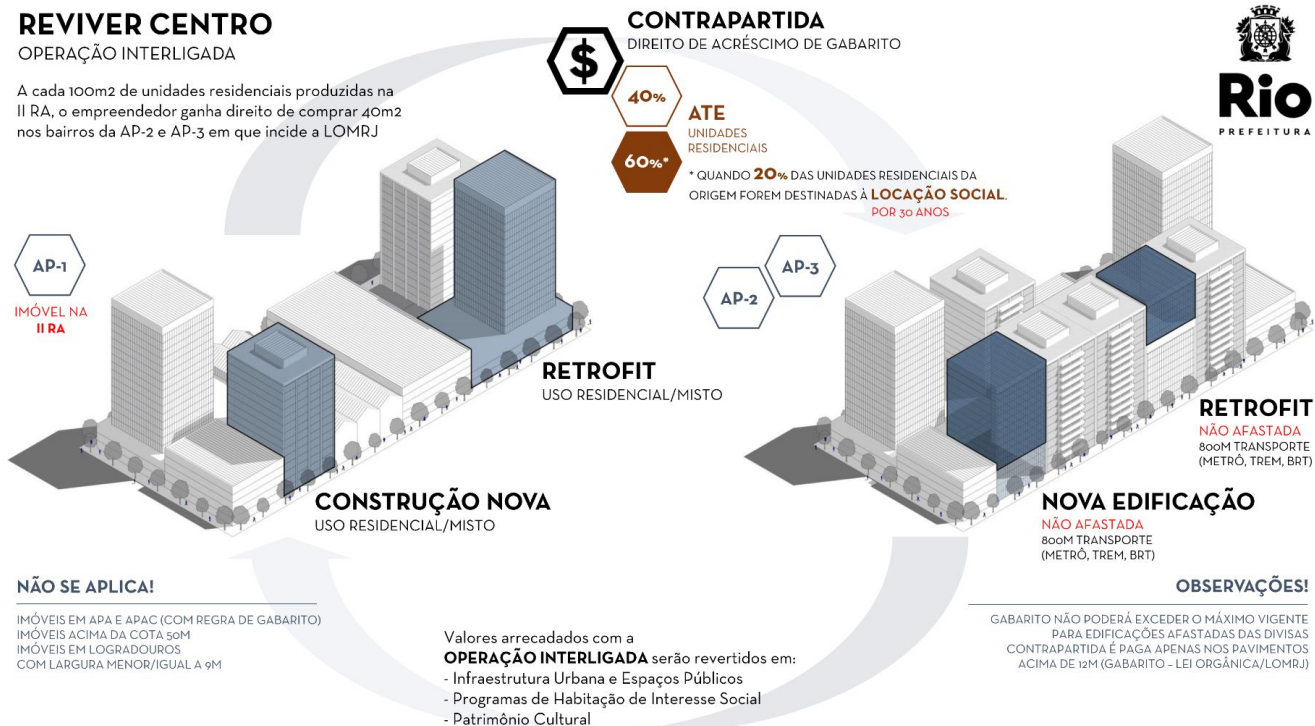
A relação com o Reviver Centro (LC 229/2021)

Mantidas as condições para aplicação da Operação Interligada observadas as condições do Art. 373

REVIVER CENTRO

OPERAÇÃO INTERLIGADA

A cada 100m2 de unidades residenciais produzidas na II RA, o empreendedor ganha direito de comprar 40m2 nos bairros da AP-2 e AP-3 em que incide a LOMRJ



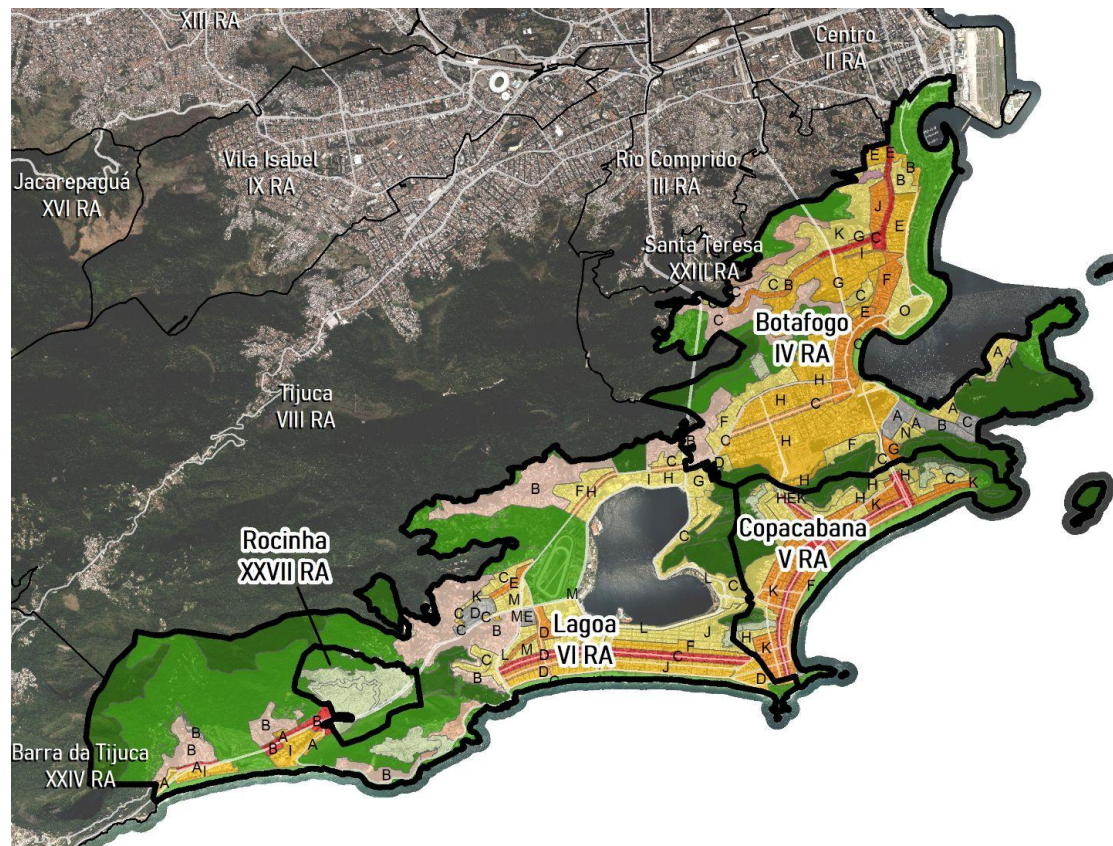
AP 2.1.

Aplicada em Copacabana, Ipanema e Leme

Somente edifícios colados nas divisas

Incide a OI e não incide OODC

O zoneamento proposto



Zonas Propostas:

- ZCA1
- ZCA2
- ZCC
- ZCS
- ZDM
- ZEIS 1
- ZEIS 2
- ZFU
- ZOE
- ZRM1
- ZRM2
- ZRM3
- ZRU1
- ZRU2
- ZUM

Predominância de **Zonas Residenciais Multifamiliares**, permitindo a convivência de comércio e serviços com casas e apartamentos.

Acesse a ferramenta digital em:

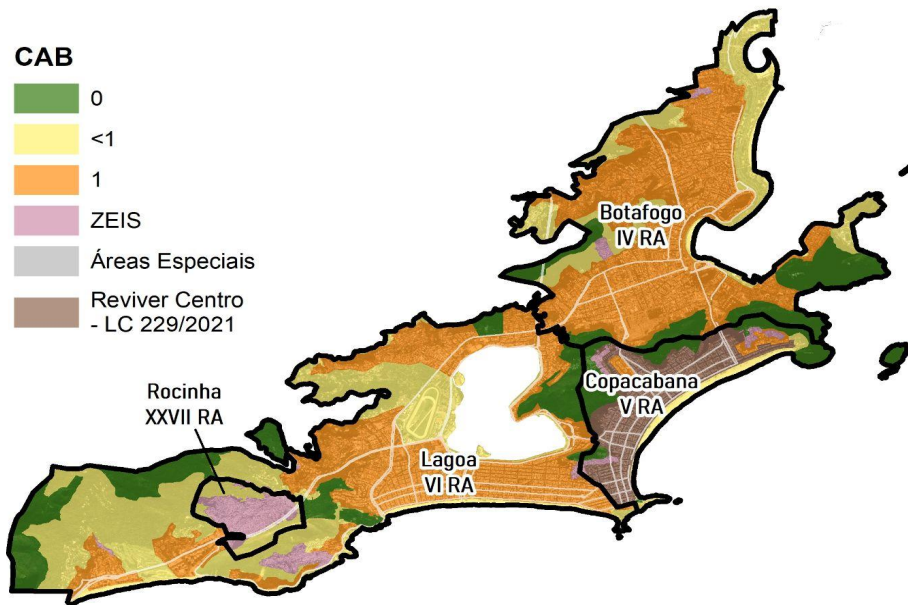
<https://siurb.rio/portal/apps/View/index.html?appid=53fd9db7055f4708a68895c201382f4e>

Os Coeficientes de Aproveitamento propostos

Accesse a ferramenta digital em: <https://siurb.rio/portal/apps/View/index.html?appid=53fd9db7055f4708a68895c201382f4e>

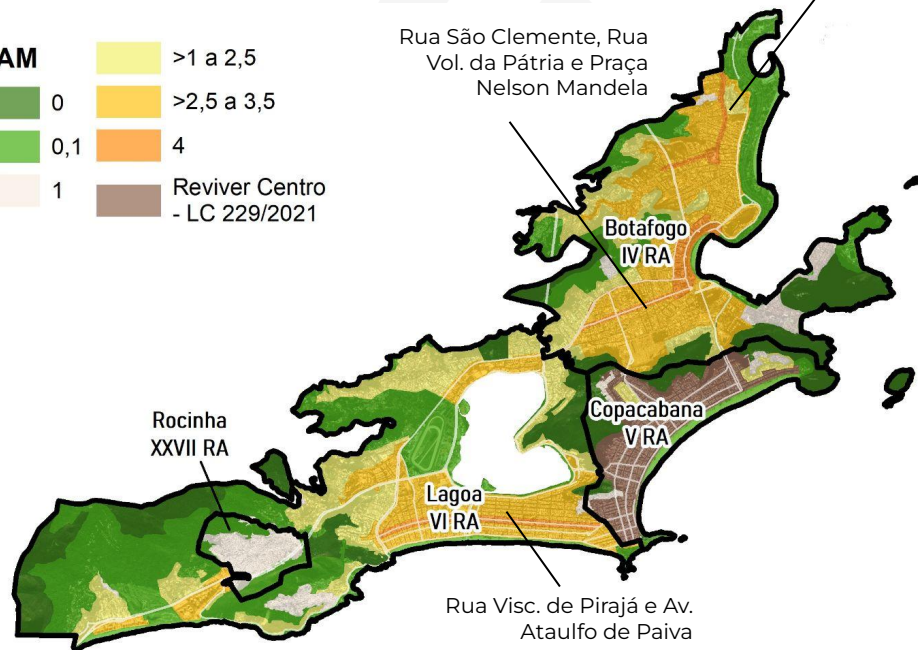
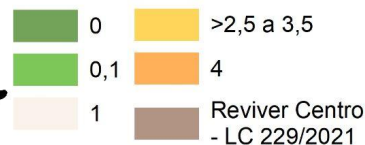
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO

CAB



COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO

CAM



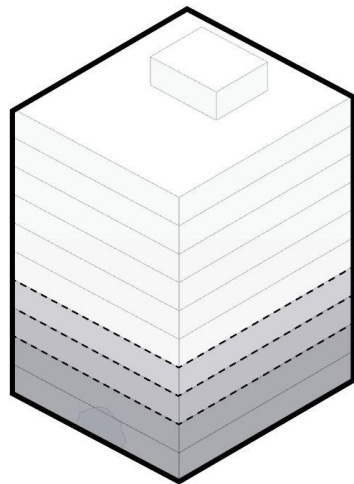
Os Coeficientes de Aproveitamento da legislação em vigor foram mantidos como CAM, com exceção das ruas das Laranjeiras, Voluntários da Pátria/São Clemente e Nelson Mandela onde foi ampliado o CAM de 3,5 para 4,0 por coerência com os demais corredores da Zona Sul.

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:

(*) em qualquer pavimento da edificação



ZRM3
0,4 DA ATE



ZRU2 e ZRM2
0,3 DA ATE



ZRU1 e ZRM1
0,2 DA ATE

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



Controle dos impactos

I - na mobilidade urbana

II - na infraestrutura e meio ambiente

III - no ambiente cultural

Em casos específicos, será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV /RIV

Manutenção dos parâmetros construtivos e de preservação do patrimônio cultural e ambiental

Transcrição da legislação em vigor para uma linguagem única e novas construções seguirão o padrão existente dos bairros, completando sua ambiência.

Estímulo à utilização e reconversão dos imóveis tombados e preservados, conforme LC 232/21.

Foram definidas ZEIS 2 para as favelas em encostas.

Proibida a abertura e prolongamento de logradouros de iniciativa particular, bem como vias internas.



V RA - Copacabana/Leme

VI RA - Ipanema

Prevalecem as regras de preservação do patrimônio cultural e ambiental

Mantidas as disposições do Reviver Centro (LC 229/2021), visando completar a ambiência destes bairros.

Consolidação dos PALs 22351 e 33100 **(Copacabana e parte de Ipanema)**

Permitida edificação não afastada das divisas com 6 pavimentos em Ipanema, sendo 8 pavimentos somente na Avenida Visconde de Pirajá.

Estímulo à utilização e reconversão dos imóveis tombados e preservados, conforme LC 232/21.

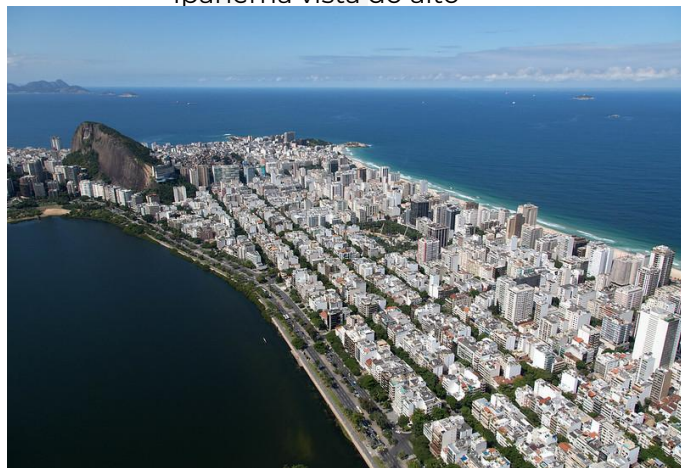
Foram definidas ZEIS 2 para as favelas em encostas.

Proibida a abertura e prolongamento de logradouros de iniciativa particular, bem como vias internas.



Copacabana vista do alto
Fotos: Flickr Riotur

Ipanema vista do alto



VI RA - Lagoa / Jardim Botânico / Leblon/ Gávea

Manutenção dos parâmetros construtivos e de preservação do patrimônio cultural e ambiental

Transcrição da legislação em vigor para uma linguagem única, mas seguindo os parâmetros vigentes. As novas construções seguirão o padrão existente dos bairros, completando sua ambiência.

Estímulo à utilização e reconversão dos imóveis tombados e preservados, conforme LC 232/21.

Foram definidas ZEIS 2 para as favelas em encostas.

Proibida a abertura e prolongamento de logradouros de iniciativa particular, bem como vias internas.



Lagoa vista do alto
Fotos: Flickr Riotur

VI RA - São Conrado/Vidigal XXVII RA - Rocinha

Prevalecem as regras de preservação do patrimônio cultural e ambiental

Transcrição da legislação em vigor para uma linguagem única, seguindo o que está em vigor pelo PEU São Conrado.

Ajuste no zoneamento de São Conrado junto à Rocinha, estabelecendo Zona de Comércio e Serviços junto à estação de Metrô.

Inclusão do Golfe Clube na Zona de Conservação Ambiental.

Estímulo à utilização e reconversão dos imóveis tombados e preservados, conforme LC 232/21.

Foram definidas ZEIS 2 para as favelas em encostas.



Rocinha
Foto: Flickr Riotur



Praia de São Conrado
Foto: Flickr Riotur



Obrigado!

planodiretor.rio