

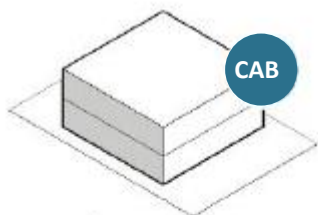


AUDIÊNCIA PÚBLICA

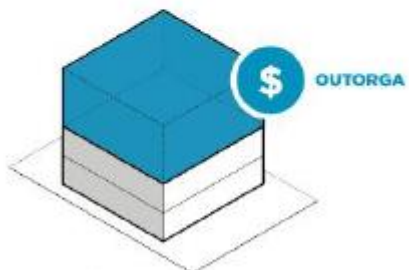
06/06

Área de Planejamento 2
Região de Planejamento 2.1

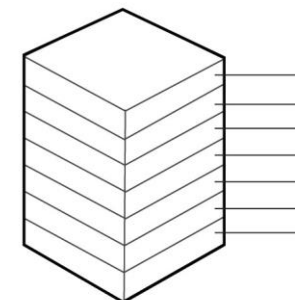
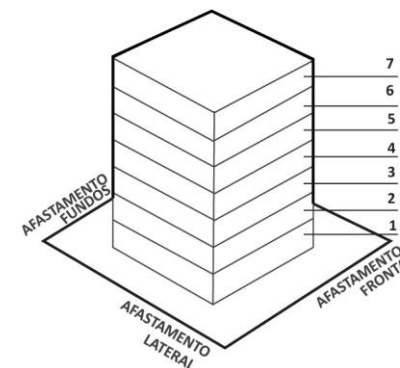
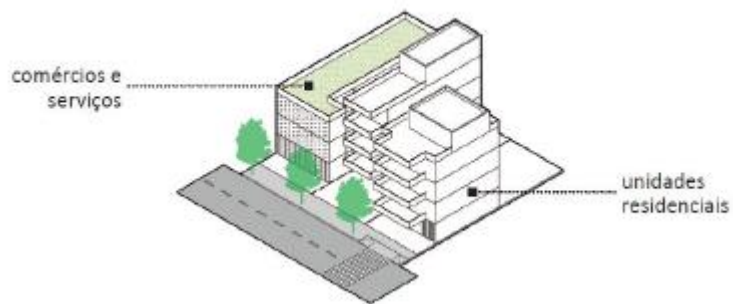
Bairros: Flamengo, Glória, Laranjeiras, Catete, Cosme Velho, Botafogo, Humaitá, Urca, Leme, Copacabana, Ipanema, Leblon, Lagoa, Jardim Botânico, Gávea, Vidigal, São Conrado e Rocinha.



ÍNDICE BÁSICO
NÃO EXIGE CONTRAPARTIDA



ÍNDICE MÁXIMO
PODE SER ALCANÇADO MEDIANTE
PAGAMENTO DE CONTRAPARTIDA



POTENCIAL CONSTRUTIVO

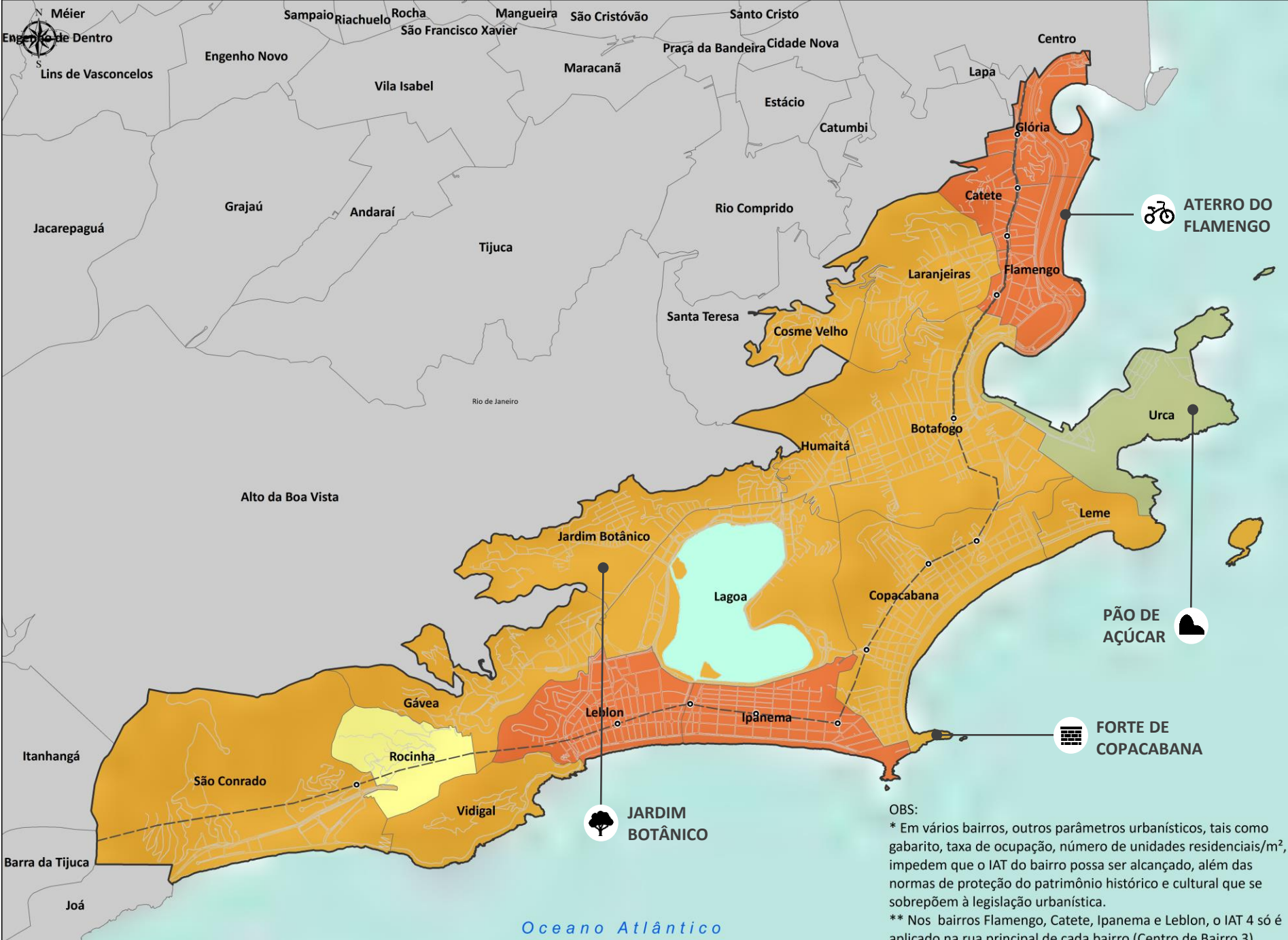
RELAÇÃO ENTRE A ÁREA
TOTAL EDIFICÁVEL PERMITIDA
E A ÁREA DO TERRENO.

USOS





RESIDENCIAL
COMERCIAL
SERVIÇOS
INDUSTRIAL
AGRÍCOLA

GABARITOS

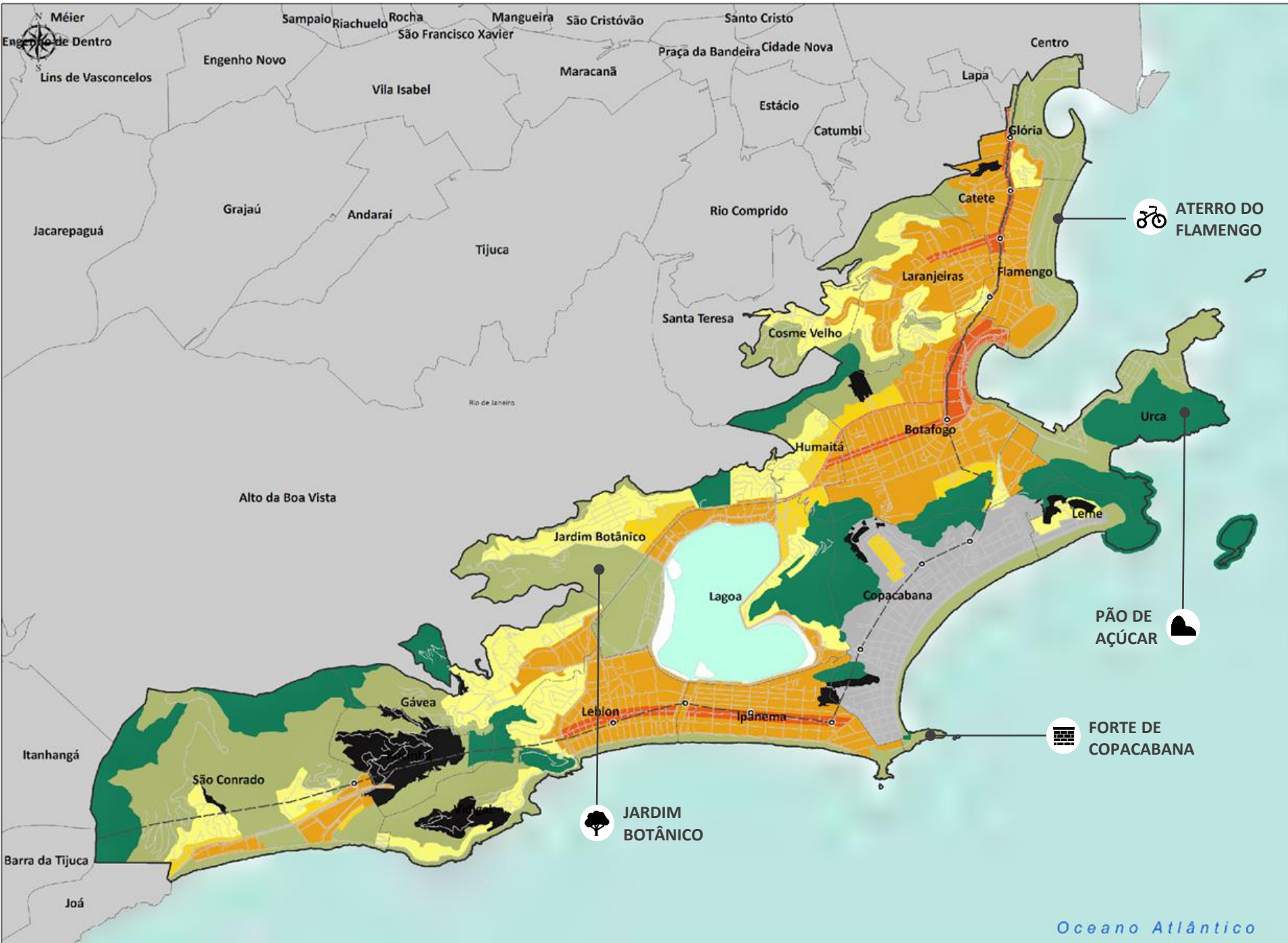
ALTURA MÁXIMA DAS
EDIFICAÇÕES
AFASTADAS E NÃO
AFASTADAS DA
DIVISA
PERMITIDAS



INDICES DE APROVEITAMENTO DE TERRENO (IAT) LEGISLAÇÃO VIGENTE

-  1,0
-  1,5
-  3,5*
-  3,5/4,0 (CB3)**

OBS:
 * Em vários bairros, outros parâmetros urbanísticos, tais como gabarito, taxa de ocupação, número de unidades residenciais/m², impedem que o IAT do bairro possa ser alcançado, além das normas de proteção do patrimônio histórico e cultural que se sobrepõem à legislação urbanística.
 ** Nos bairros Flamengo, Catete, Ipanema e Leblon, o IAT 4 só é aplicado na rua principal de cada bairro (Centro de Bairro 3)



COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (CAM)

PLC 44/2021

- 0
- até 1
- >1 a 2
- >2 a 3,2
- 3,5
- 4
- ZEIS
- Legislações Específicas

ATERRO DO FLAMENGO

PÃO DE AÇÚCAR

FORTE DE COPACABANA

JARDIM BOTÂNICO

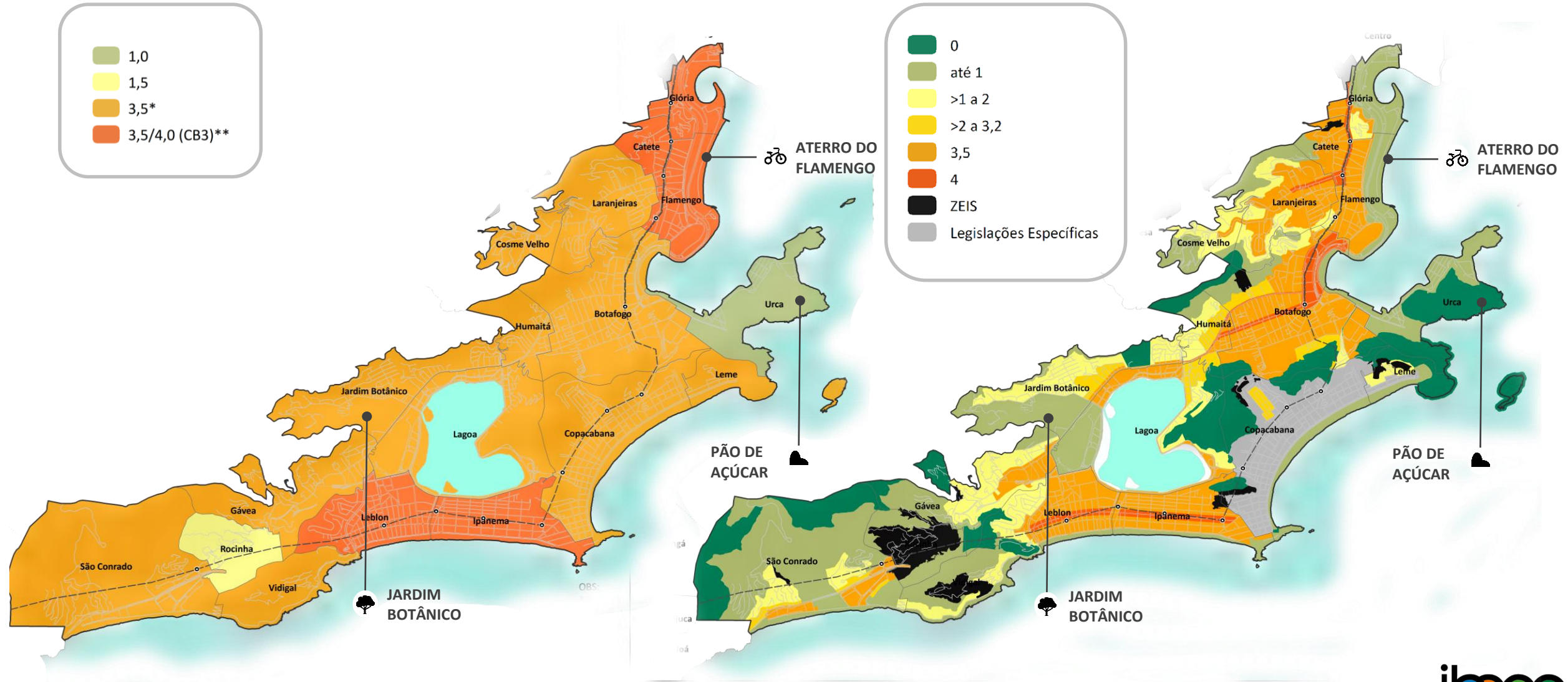
Oceano Atlântico

IATs Vigentes

- 1,0
- 1,5
- 3,5*
- 3,5/4,0 (CB3)**





CAMs PLC 44/2021


- 0
- até 1
- >1 a 2
- >2 a 3,2
- 3,5
- 4
- ZEIS
- Legislações Específicas





USOS PERMITIDOS

PLC 44/2021

-  Zonas de Conservação Ambiental
-  Zonas de uso residencial uni ou bifamiliar
-  Zonas de uso residencial multifamiliar sem permissão para uso comercial ou industrial
-  Zonas de uso residencial multifamiliar com permissão de uso comercial e industrial

-  Zonas com permissão para todos usos residenciais, comerciais e serviços e permissão para uso industrial I e II

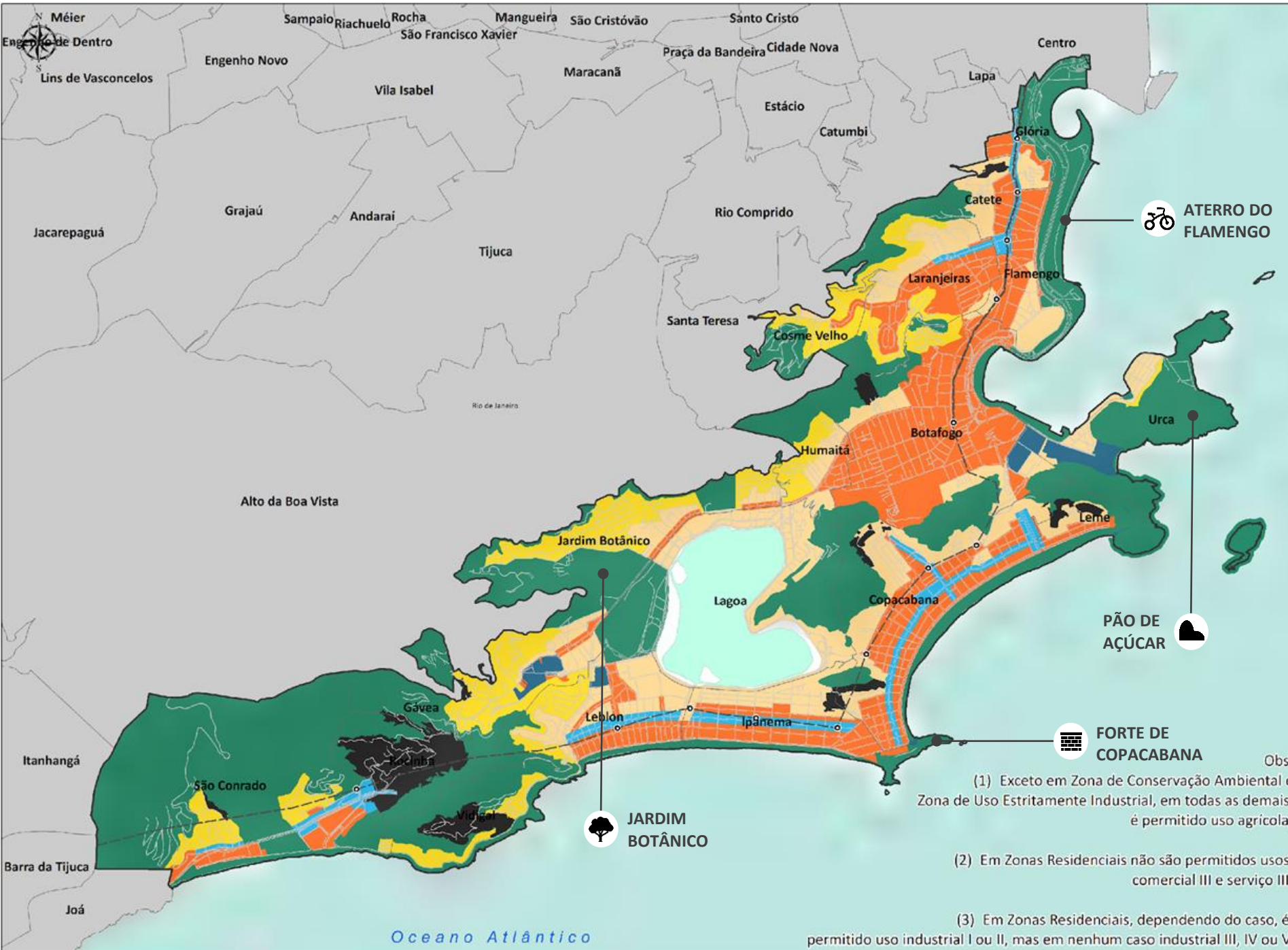
-  Zonas com permissão para todos usos residenciais, comerciais e serviços e permissão para uso industrial I a III

-  ZEIS (não é permitido uso residencial I)

Obs.
 (1) Exceto em Zona de Conservação Ambiental e Zona de Uso Estritamente Industrial, em todas as demais é permitido uso agrícola;

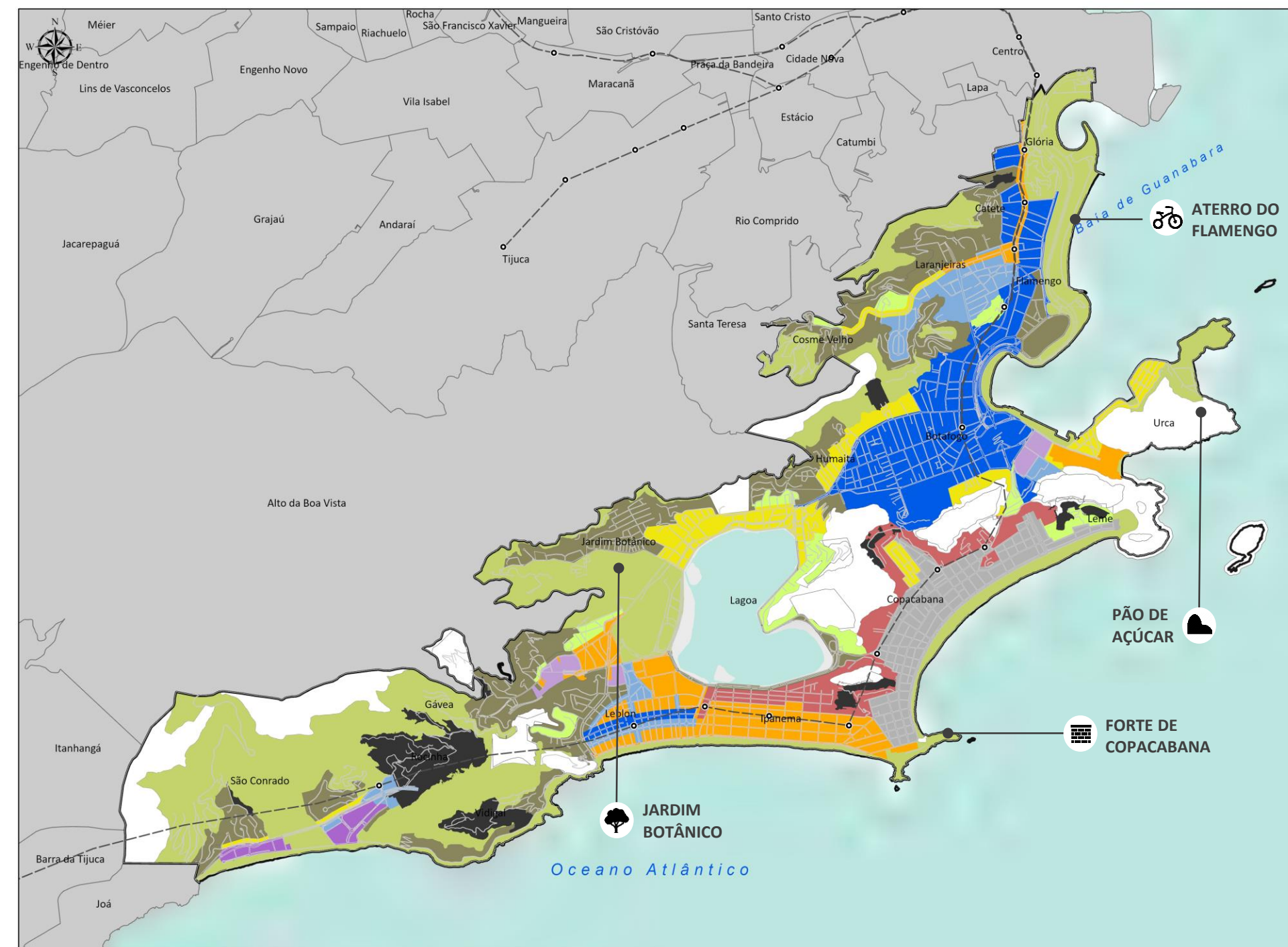
(2) Em Zonas Residenciais não são permitidos usos comercial III e serviço III.

(3) Em Zonas Residenciais, dependendo do caso, é permitido uso industrial I ou II, mas em nenhum caso industrial III, IV ou V.





GABARITO AFASTADO NAS DIVISAS PLC 44/2021

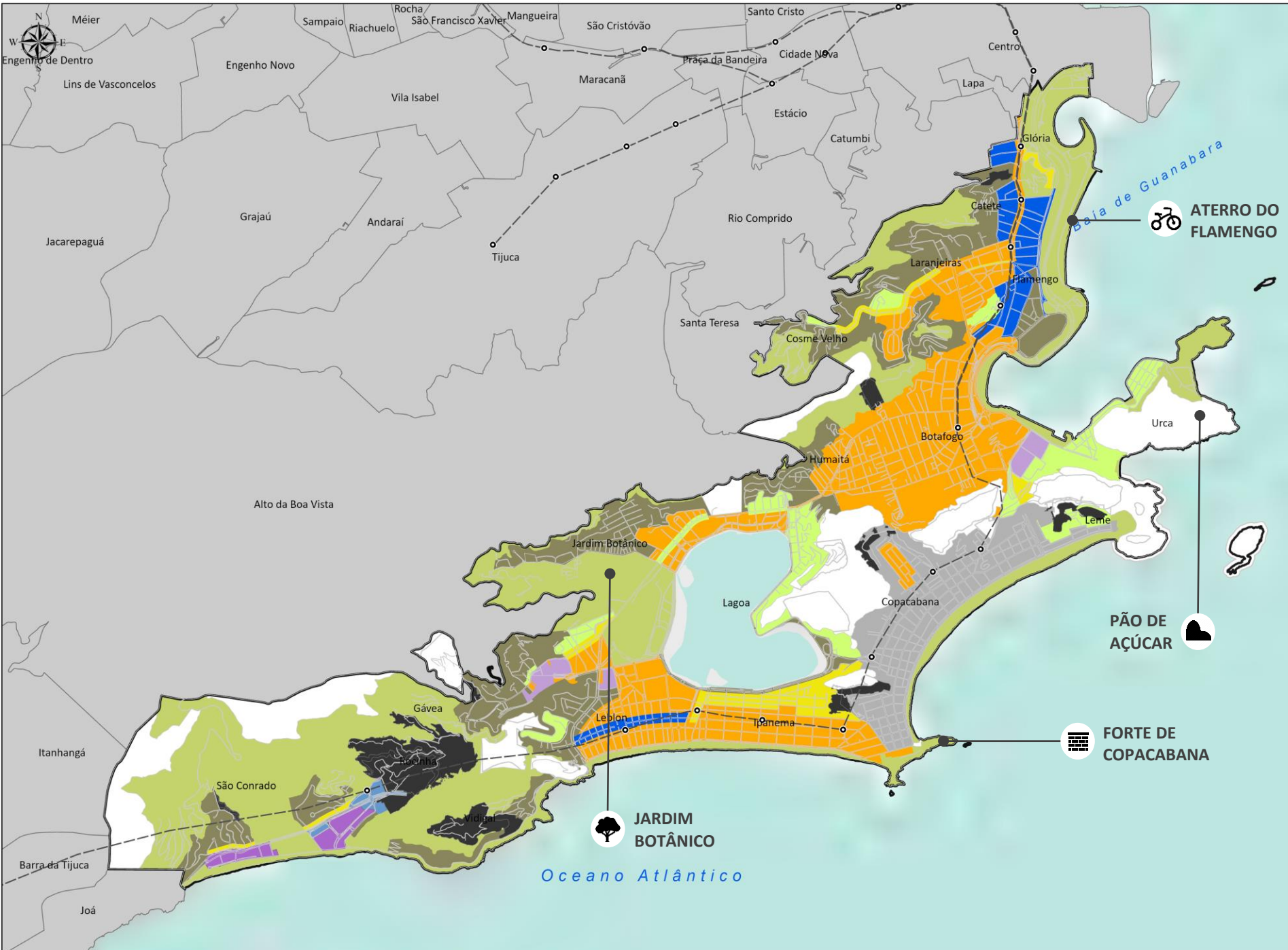
-  Não se aplica
-  Não permitido afastado das divisas
-  Variável em função da cota
-  8m*
-  11m
-  15 a 22m*
-  24 a 31m*
-  34 a 37m*
-  40 a 44m*
-  55m
-  Condições Especiais de Aproveitamento
-  Legislação específica
-  ZEIS



GABARITO NÃO AFASTADO NAS DIVISAS

PLC 44/2021

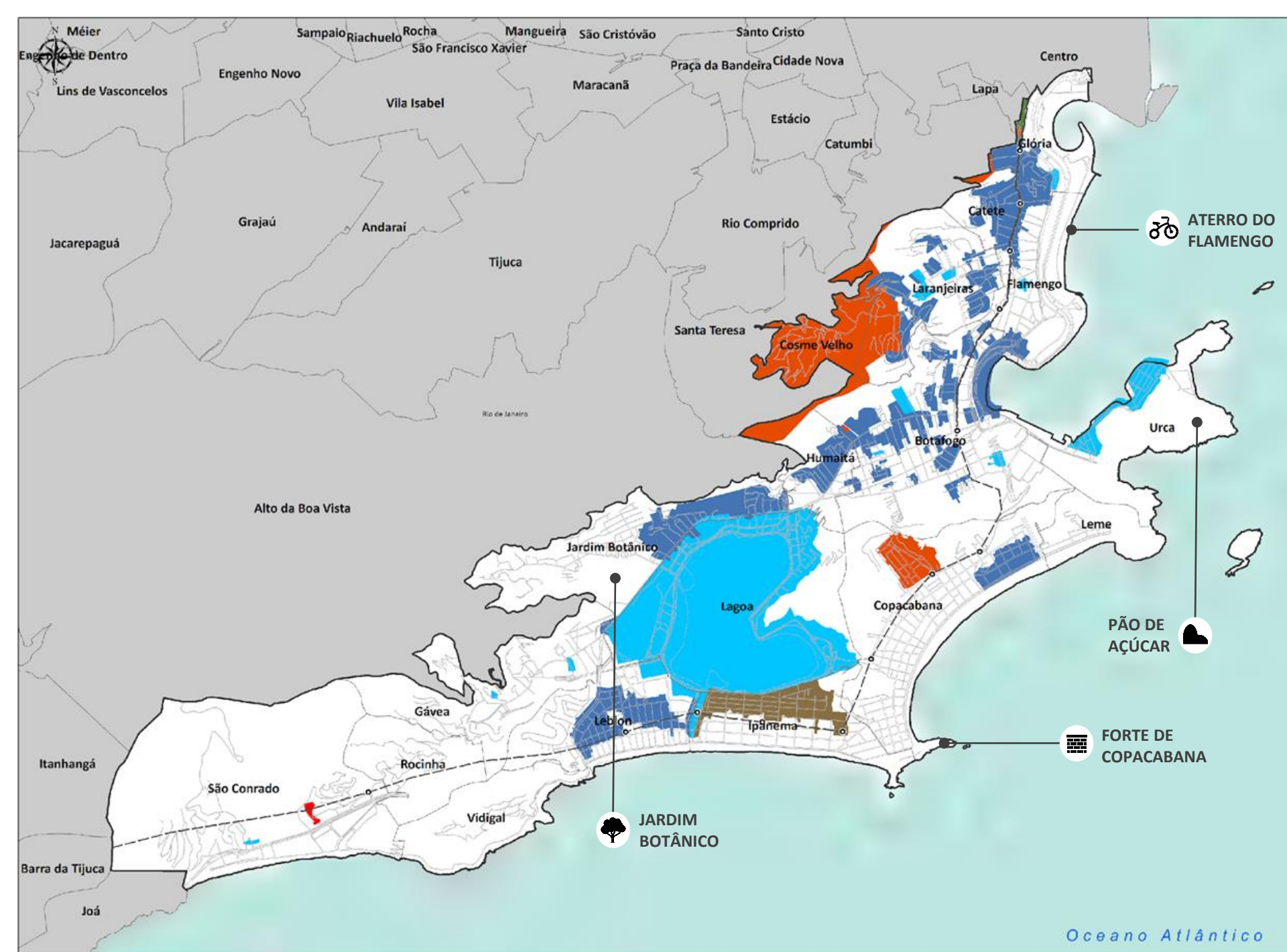
-  Não se aplica
-  Variável em função da cota
-  8m
-  11m
-  15 a 23m*
-  24 a 31m*
-  34m
-  40 a 44m*
-  55m
-  Condições Especiais de Aproveitamento
-  Legislação específica
-  ZEIS



ÁREAS PROTEGIDAS RP 2.1

LEGISLAÇÕES QUE SE
SOBREPÕEM AO PLC

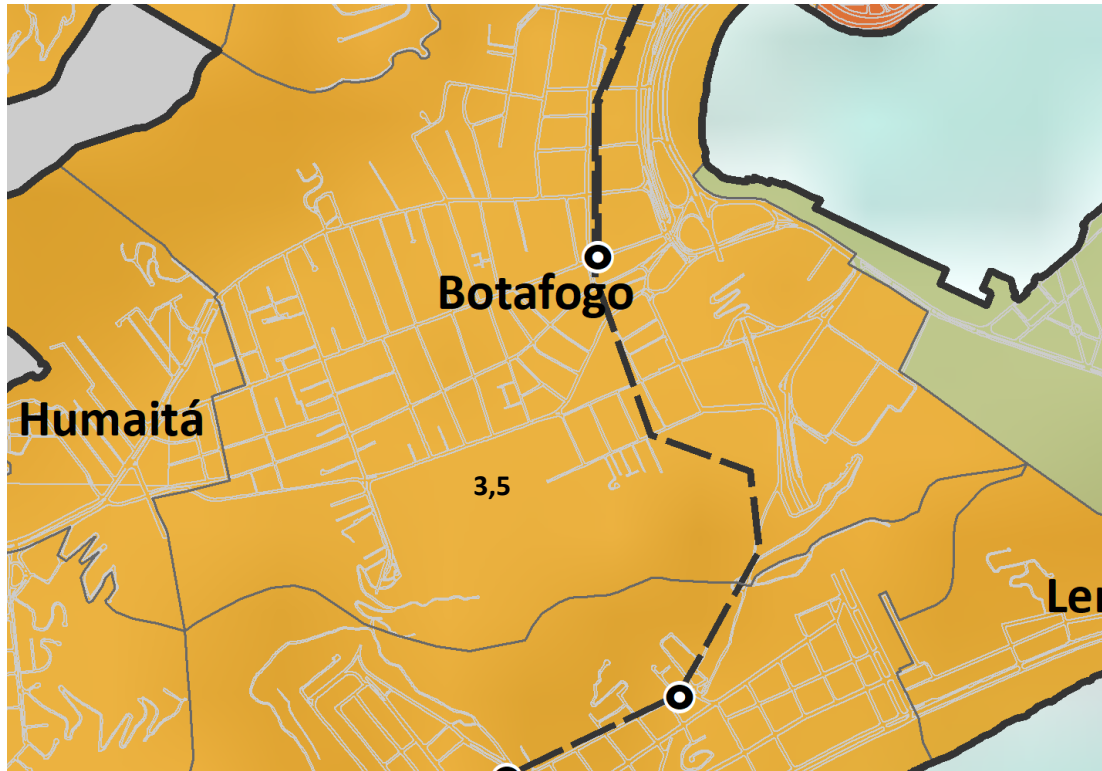
-  AEBT
-  AIC da Vila Riso
-  APA
-  APAC
-  Corredor Cultural
-  Sítio Cultural de Ipanema



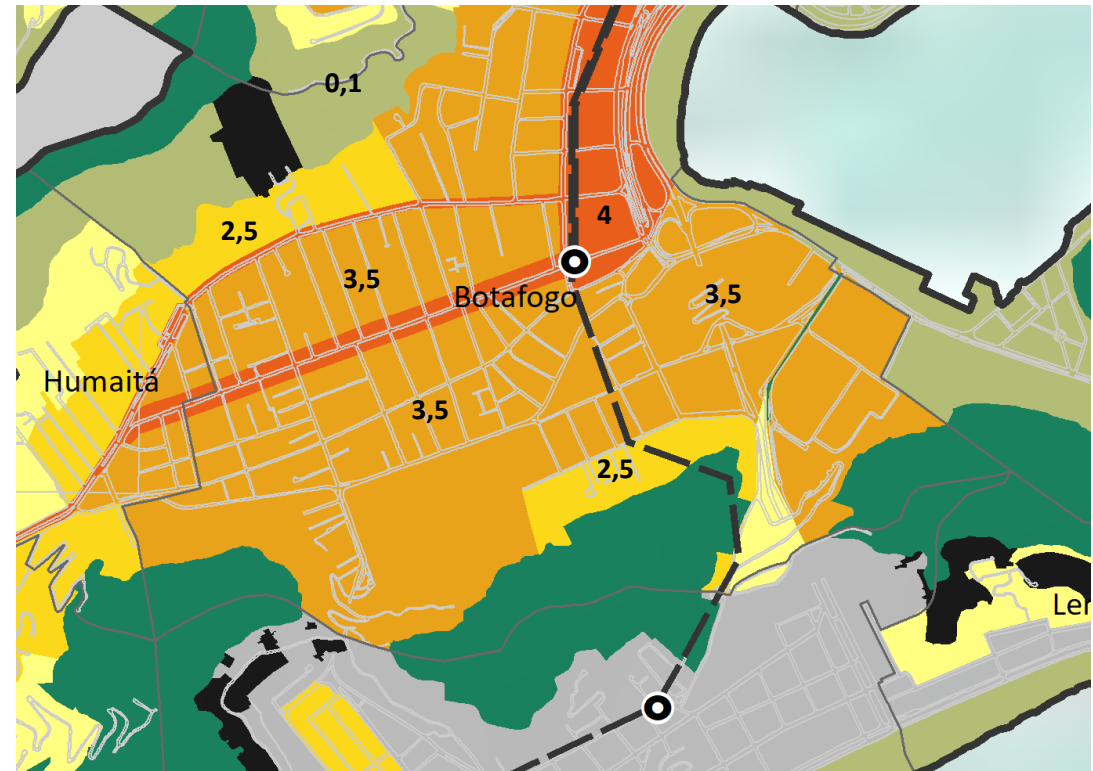
Legislação vigente e proposta do PLC 44/2021

Botafogo

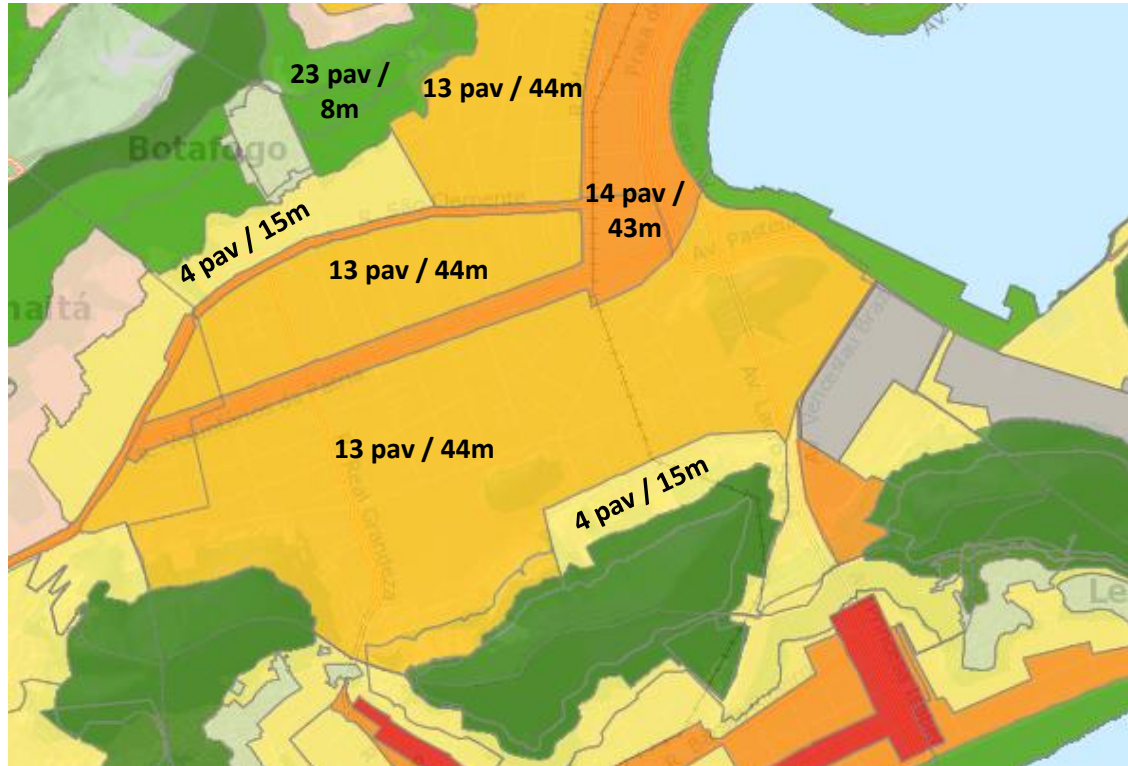
IAT vigente



CAM proposto



Pela legislação vigente, o IAT predominante é de 3,5, o que é mantido no PLC 44/21 com algumas áreas chegando a 4,0 (Ruas São Clemente e Voluntários da Pátria e Praia). Mas **há restrições atuais que não são mais previstas**: 1 edificação por lote em diversos logradouros; o critério de 1 unidade residencial a cada 30m², limite de 3 pavimentos para edificações não residenciais de uso exclusivo.



Na legislação vigente:

- Predomina 11 pavimentos + PUC + garagem (afastado das divisas)
- 5 pavimentos + PUC + garagem (não afastado das divisas)
- Exceções em logradouros menores e APAC

No PLC 44/2021

- Predomina 13 pavimentos/44m (afastado das divisas)
- 8 pavimentos/25m (não afastado das divisas)
- Cai a restrição de 3 pavimentos para edificações não residenciais de uso exclusivo e de 5 pavimentos para templos religiosos
- Mantidos critérios da APAC

8 pavimentos
computáveis

- As limitações da legislação atual **nem sempre permitem a realização de todo o potencial construtivo** em edificações afastadas da divisa;
- A relação 1 unidade residencial / área do terreno restringe o adensamento

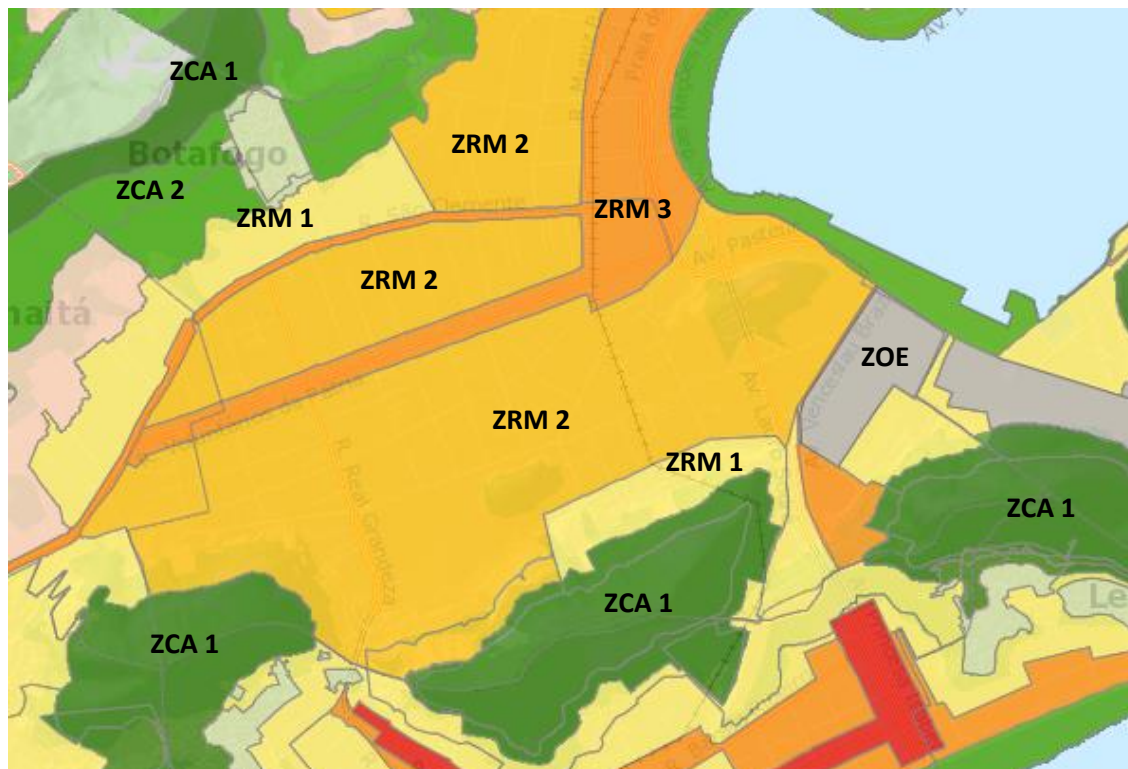


11 pavimentos
computáveis



7 pavimentos
computáveis





No PLC 44/2021:

ZRM 1 – Não pode uso comercial

ZRM 2 – Uso comercial apenas I (comércio varejista, de atendimento cotidiano ou vicinal, que não gere impactos ao seu entorno)

ZRM 3 – Uso comercial I e II (comércio varejista, de atendimento à população em geral, cuja implantação poderá estar sujeita a avaliação de impactos)

- **Restringe o uso comercial, mantendo usos de serviços.**
- **Não há mais restrição para as atividades de ensino e assistência médica.**

Exemplo em terreno em Botafogo

Terreno na Rua São Clemente, ZRM 3 (PLC 44/2021)





Legislação Atual

IAT: 3,5 / TO: 70%

Afastado das divisas:

Seria possível 6 pavimentos + PUC + garagem (com afastamento frontal de 4m)

Apesar da legislação admitir 11 pavimentos, os demais parâmetros restringem.

Para realizar os 11 pavimentos, seria necessário reduzir bastante a projeção da edificação (para cerca de 31% da área do terreno)



Legislação Atual

IAT: 3,5 / TO: 70%

Colado nas divisas:

Seria possível 5 pavimentos + PUC + garagem (com afastamento frontal de 3m)



PLC 44/2021

**CAM: 4,0 / 3,5 (terreno em duas zonas) / TO: 70% /
14 pavimentos (ZRM3)**

Afastado das divisas:

**Realizando a Taxa de Ocupação de 70%, seria
possível no máximo 5 pavimentos para alcançar
cerca de 89% do potencial construtivo**



PLC 44/2021

**CAM: 4,0 / 3,5 (terreno em duas zonas) / TO: 70% /
14 pavimentos (ZRM3)**

Afastado das divisas:

Para realizar os 14 pavimentos possíveis, seria necessário aumentar o afastamento frontal, os afastamentos laterais e de fundos reduzir a projeção da edificação para cerca de 28% da área do terreno.

Assim, chegaria ao potencial construtivo máximo



PLC 44/2021

**CAM: 4,0 / 3,5 (terreno em duas zonas) / TO: 70% /
14 pavimentos (ZRM3)**

Colado nas divisas:

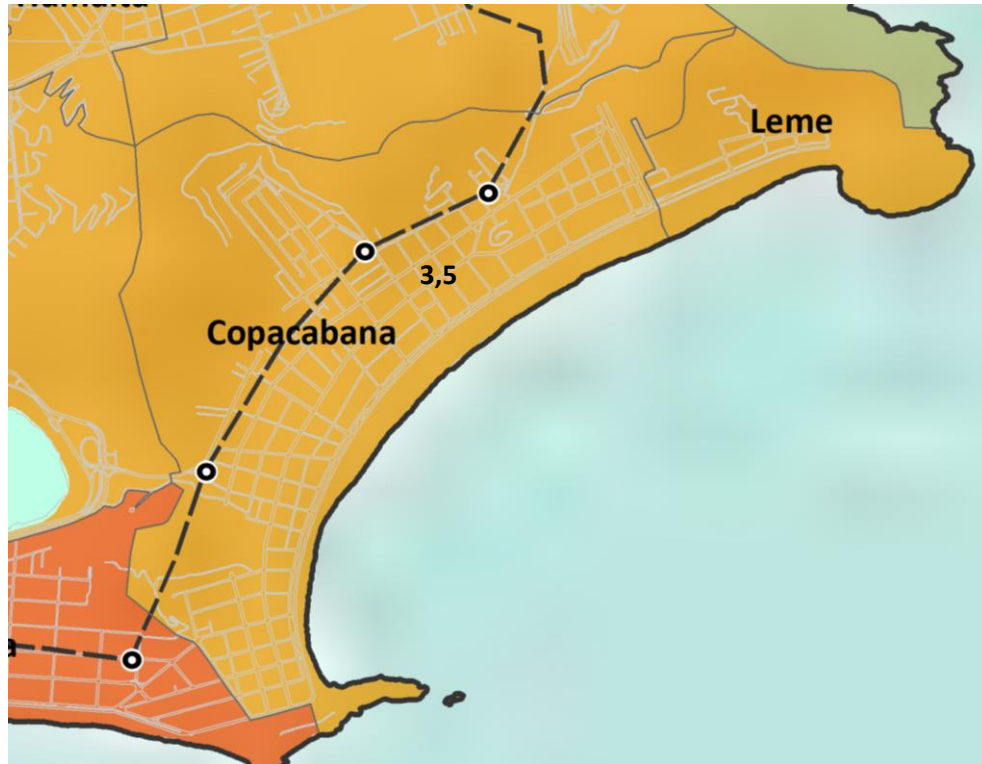
Para realizar os 8 pavimentos possíveis, seria necessário aumentar o afastamento frontal, a projeção da edificação para cerca de 50% da área do terreno.

Assim, também se chegaria ao potencial construtivo máximo

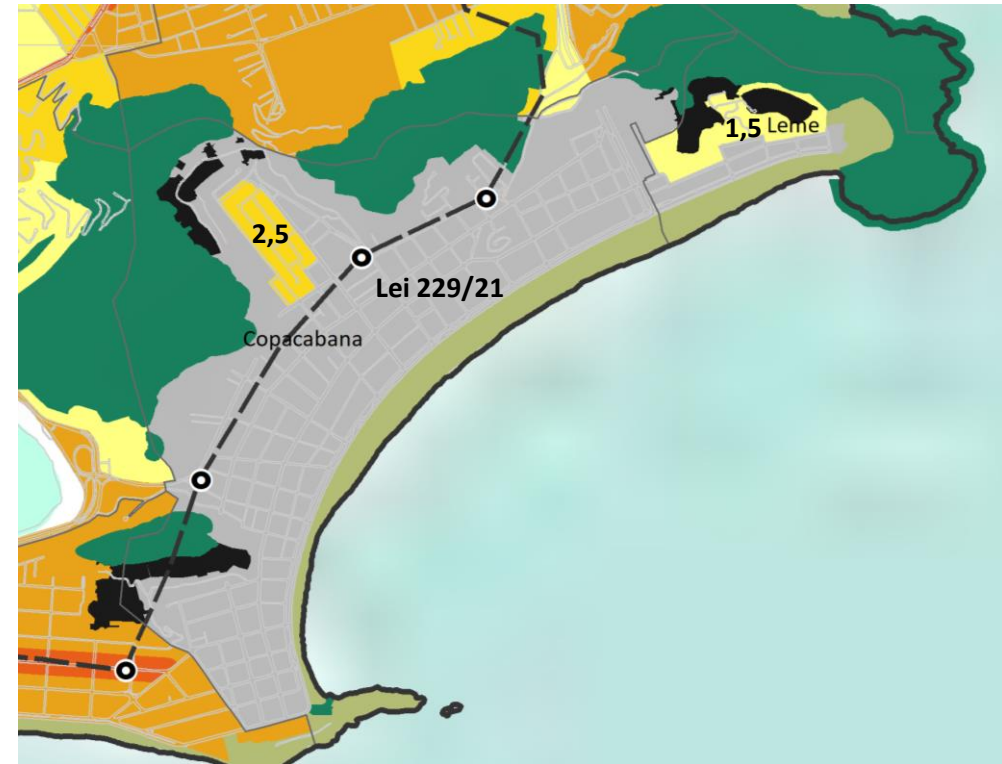
Legislação vigente e proposta do PLC 44/2021

Copacabana e Leme

IAT vigente

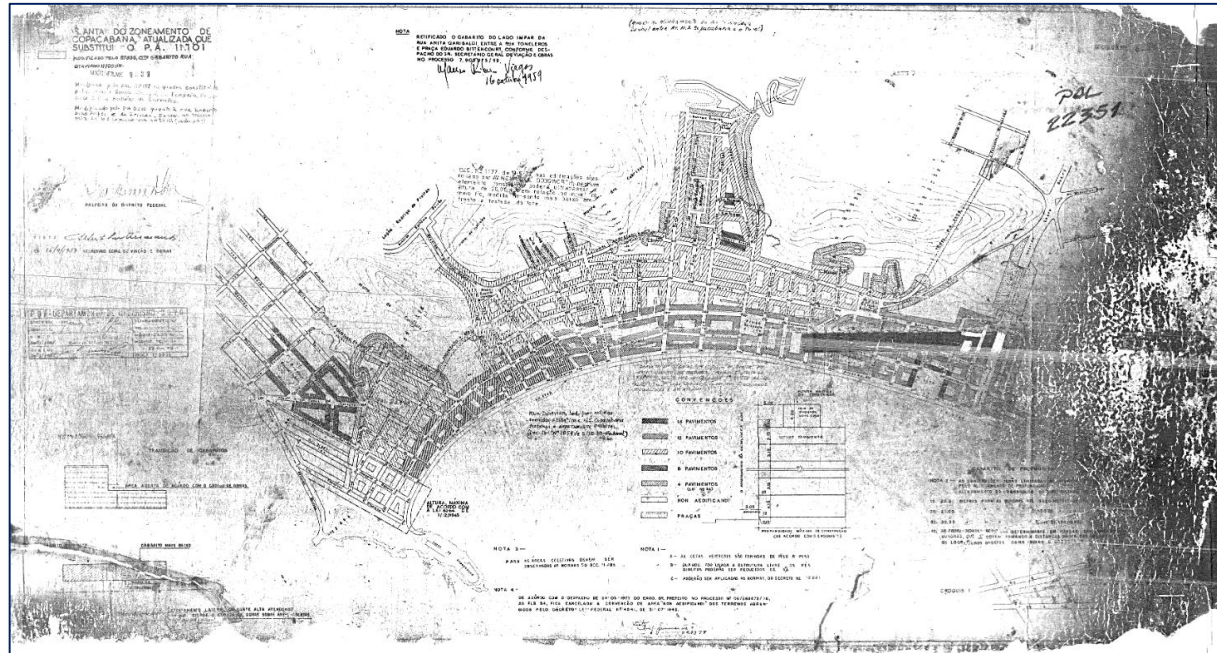


CAM proposto

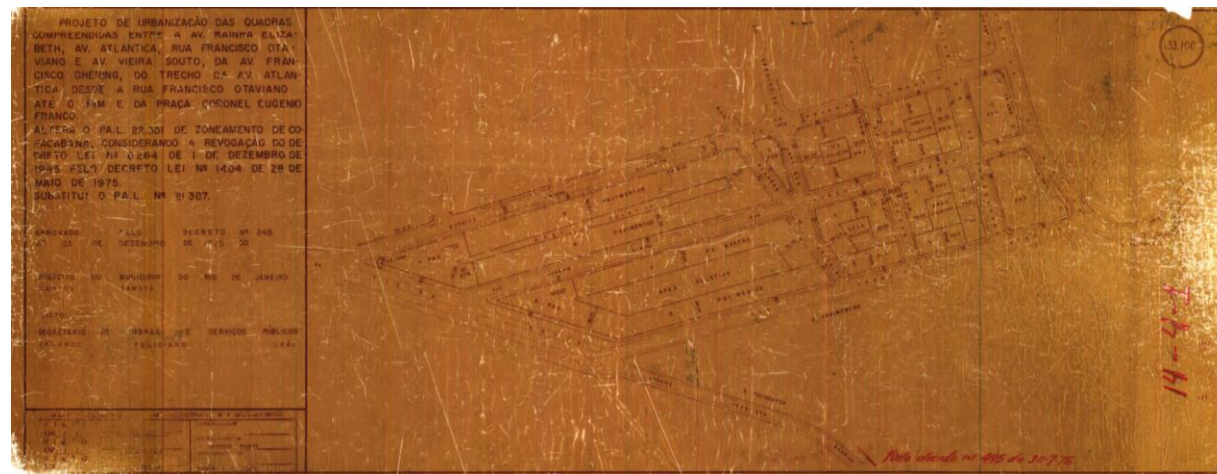


Pela legislação vigente, **o IAT predominante é de 3,5**, chegando a 4,0 apenas na Av. Nossa Senhora de Copacabana e na Rua Barata Ribeiro. Pelo PLC 44/2021, há redução do potencial construtivo do Bairro Peixoto e Leme. Mas a maior parte de Copacabana e parte do Leme tem o CAM remetido para Lei 229/21 que institui o Projeto Reviver Centro. **O PD não teria que definir CAM como foi feito para outras áreas onde incide a Lei 229/21 (Ipanema, Tijuca, Praça da Bandeira, AP3)?**

PAL 22.351



PAL 33.100

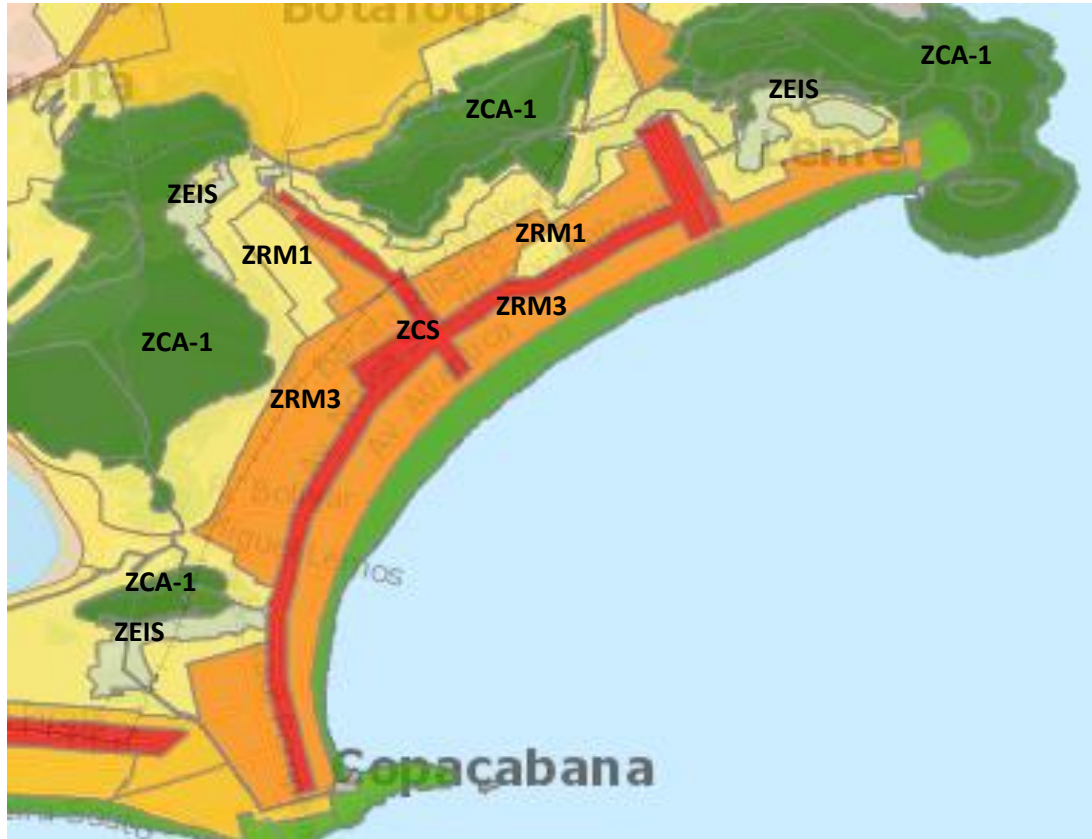


Na Legislação vigente:

- De 4 a 14 pavimentos
- Restrições em APAs e APACs

No PLC 44/2021:

- Mantém o gabarito pelos PALs 22351 e 33100
- **Dúvida 1:** obriga que se realize a volumetria estabelecida pelos PALs com a aplicação da Operação Inteligada prevista na Lei 229/21 (Reviver Centro)?
- **Dúvida 2:** há contradição entre OODC e OI?
- **Dúvida 3:** e se a Lei 229/21 vier a ser revogada, o que passa vigorar em Copacabana?



No PLC 44/2021:

ZRM 1 – Não pode uso comercial

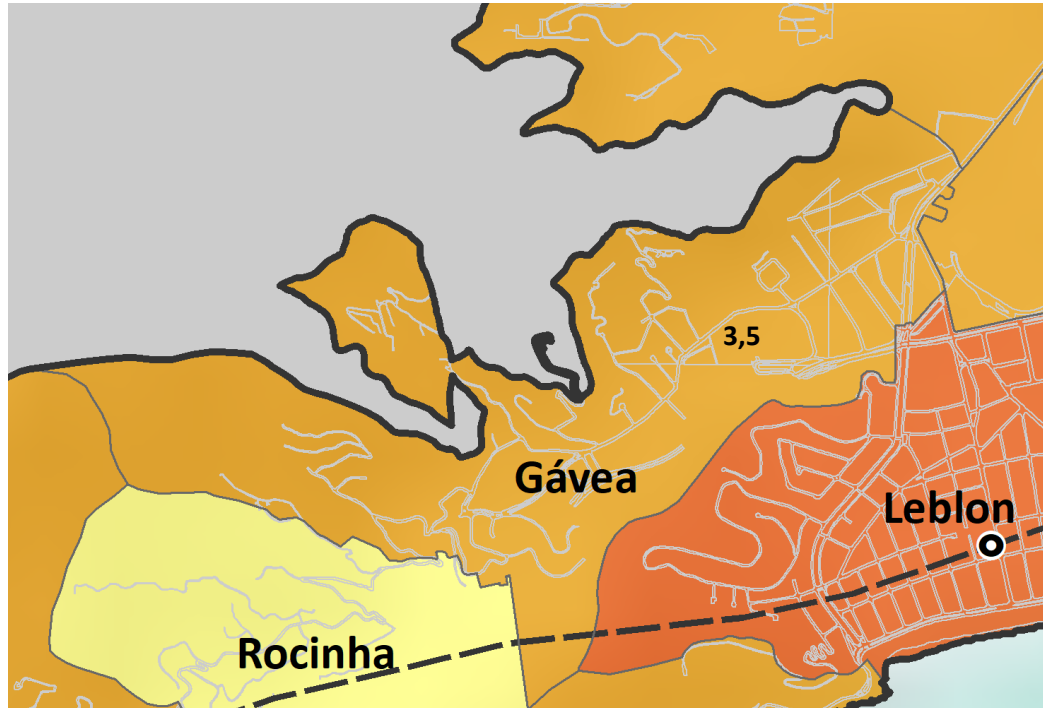
ZRM 3 – Uso comercial I e II (comércio varejista, de atendimento à população em geral, cuja implantação poderá estar sujeita a avaliação de impactos)

ZCS – Permite todos os tipos de usos residencial, comercial e serviços e permite uso industrial I e II

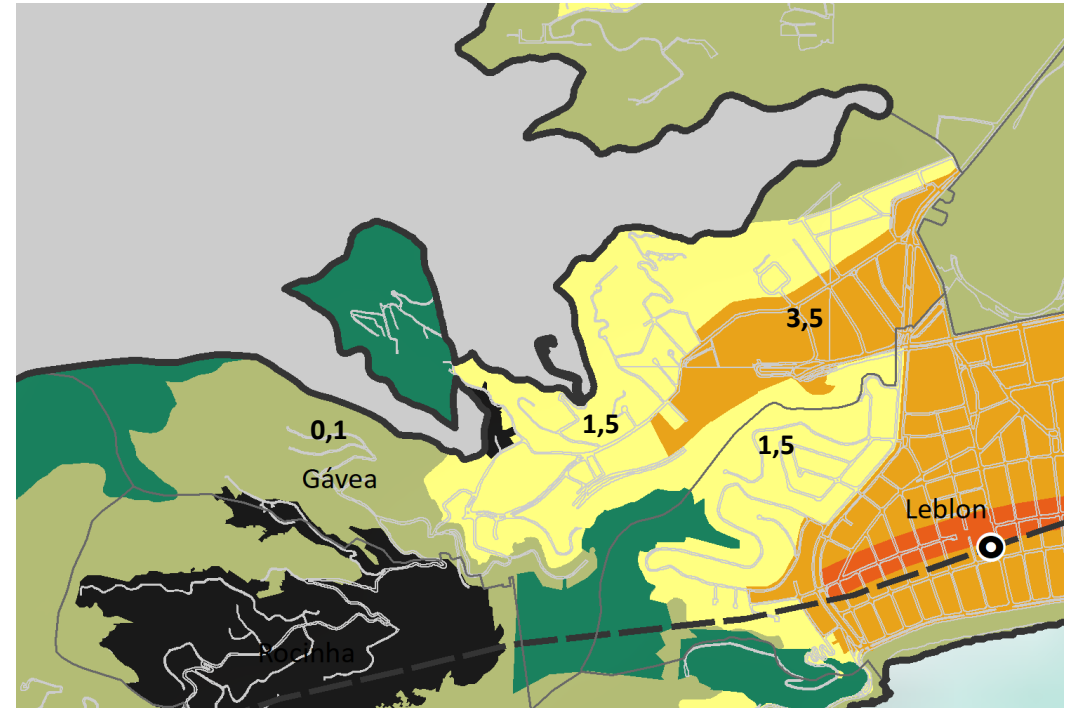
Legislação vigente e proposta do PLC 44/2021

Gávea

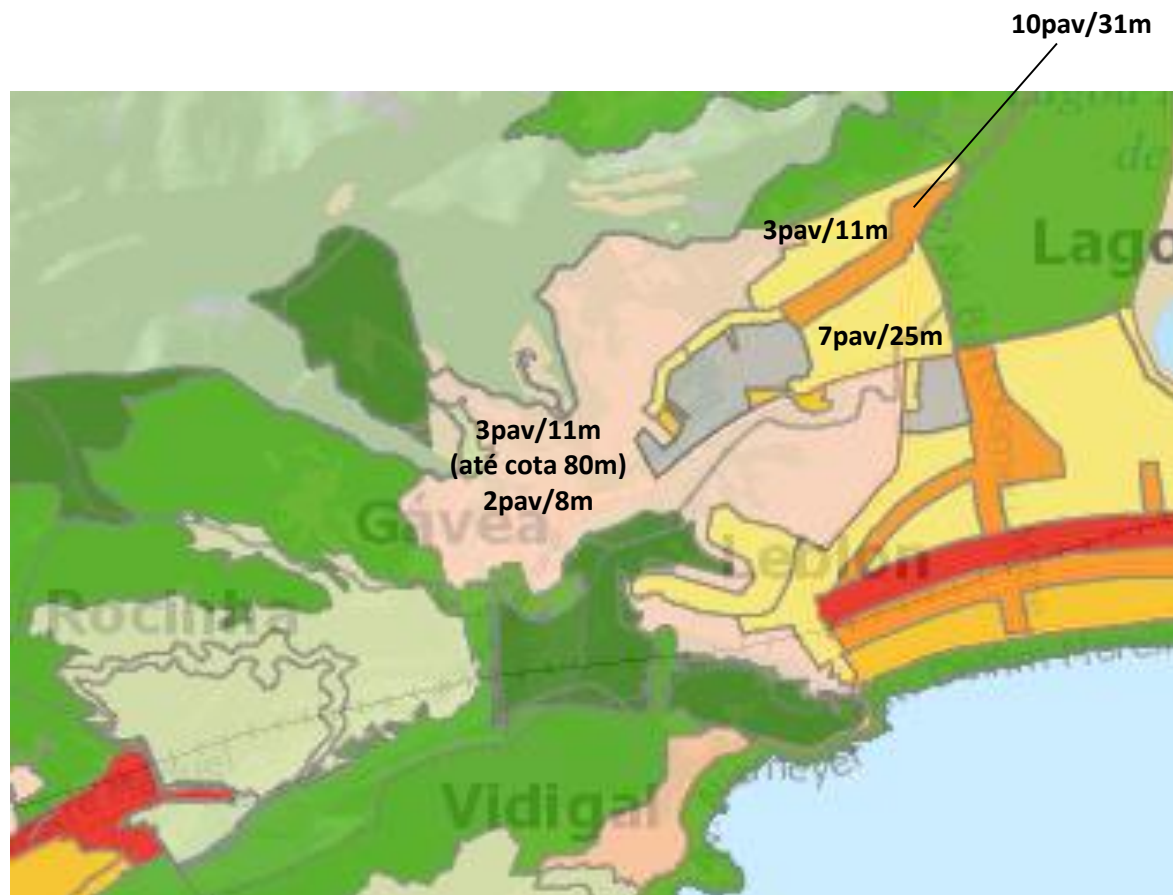
IAT vigente



CAM proposto



Pela legislação vigente, o IAT predominante é de 3,5. Pelo PLC 44/2021, grande parte do bairro passa a 1,5 e a parte das encostas a 0,1.

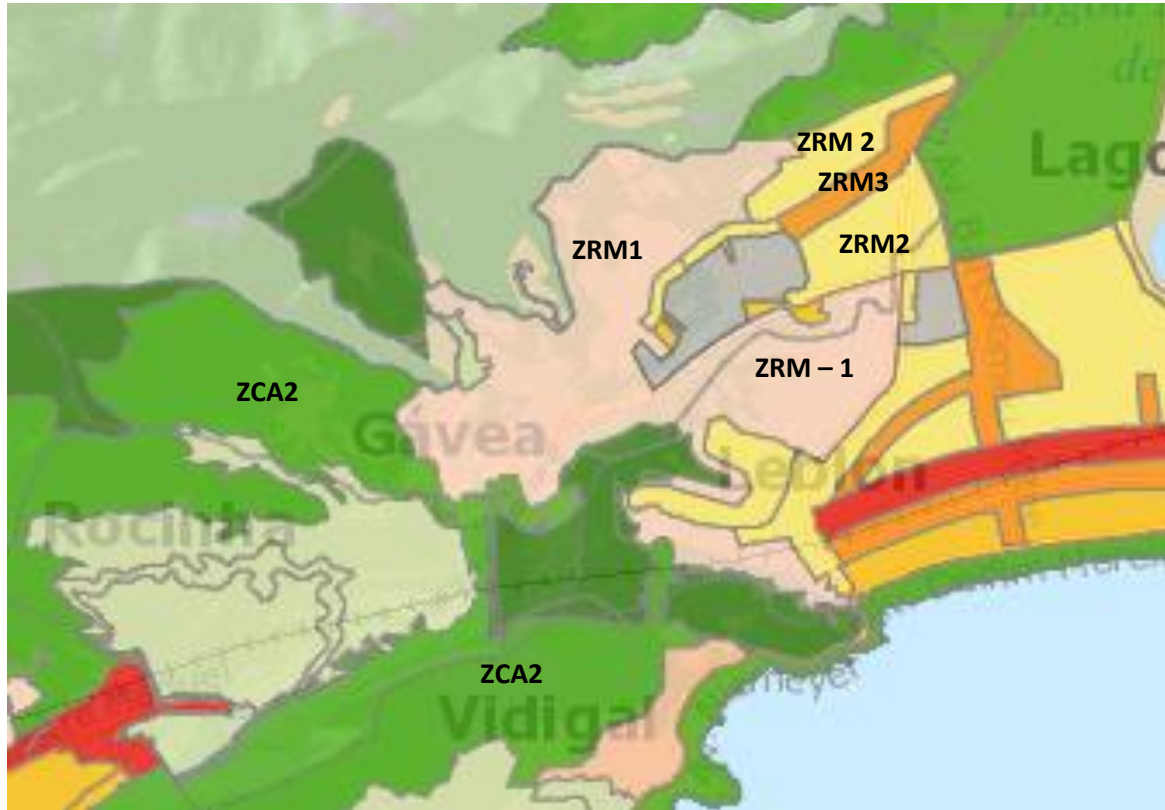


Na Legislação vigente:

- Áreas com gabarito de **2 a 3 até 11 pavimentos + PUC + garagem + cobertura**

No PLC 44/2021:

- Predominância de gabarito é **de 2 a 3 pavimentos (8 a 11m)** para edificações afastadas ou não das divisas
- Em parte do bairro, **7 a 10 pavimentos (25 a 31m)** para edificações afastadas das divisas



No PLC 44/2021:

ZRM 1 – Não pode uso comercial

ZRM 2 – Uso comercial apenas I (comércio varejista, de atendimento cotidiano ou vicinal, que não gere impactos ao seu entorno)

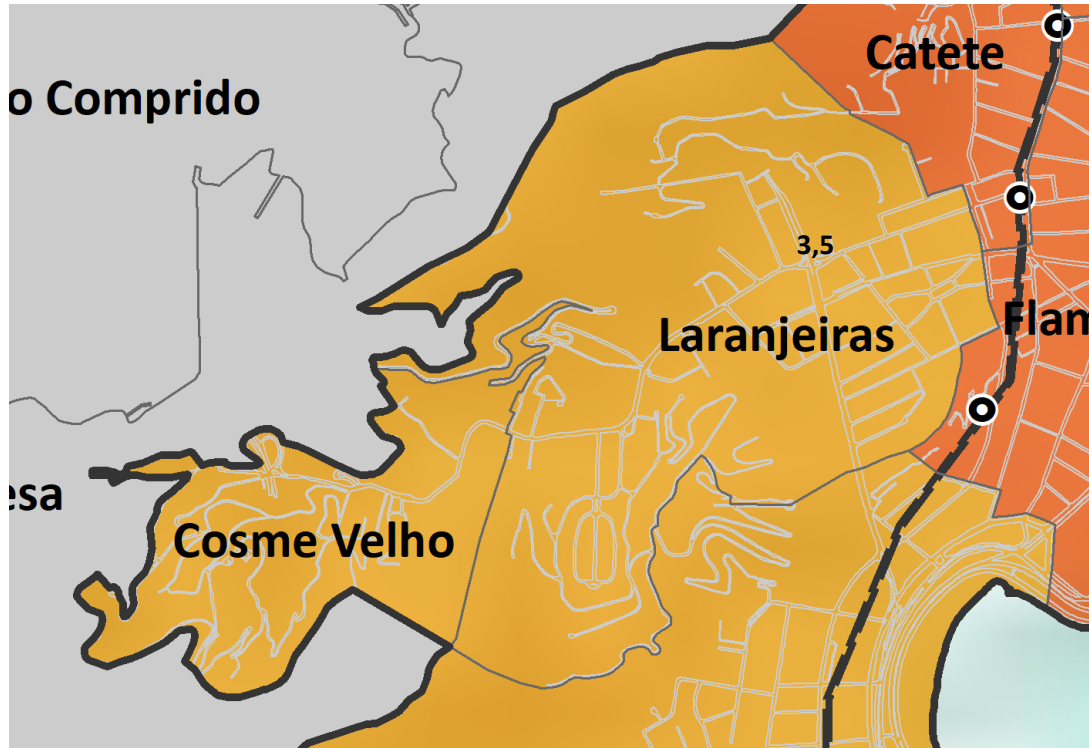
ZRM 3 – Uso comercial I e II (comércio varejista, de atendimento à população em geral, cuja implantação poderá estar sujeita a avaliação de impactos)

ZCA2 – Permite uso residencial I e II e serviços I e II

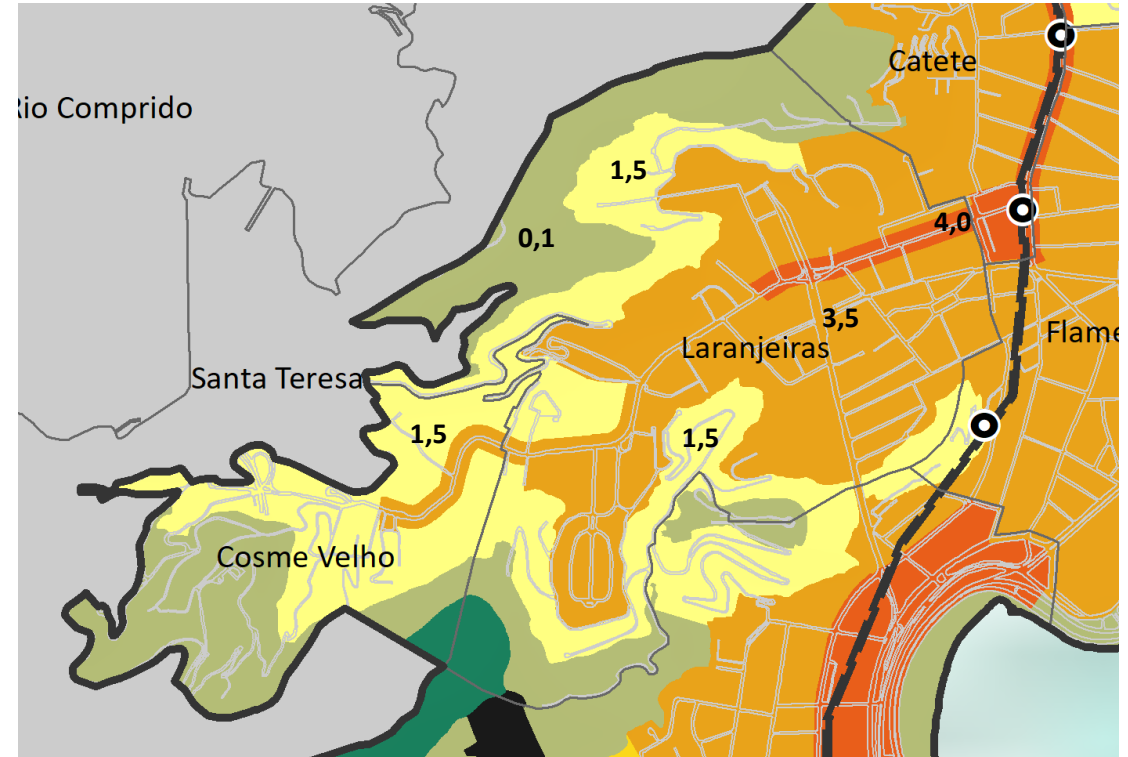
Legislação vigente e proposta do PLC 44/2021

Laranjeiras

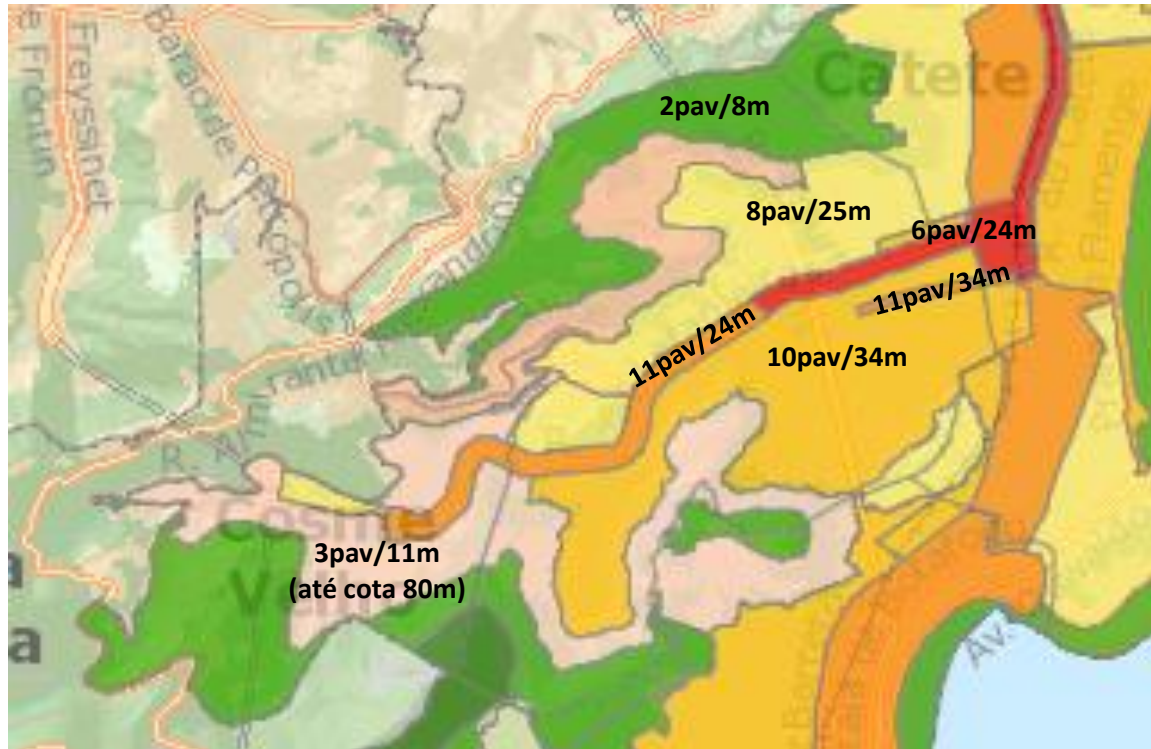
IAT vigente



CAM proposto



Pela legislação vigente, o IAT predominante é de 3,5, o que é mantido no PLC 44/21 com o trecho inicial da Rua das Laranjeiras passando a 4,0 e à medida que sobe as encostas passando a 1,5 e 0,1. Essas áreas com índice menor, atualmente já tem o potencial construtivo contido pelo gabarito;



Na Legislação vigente:

- Variedade de gabaritos nos bairro

No PLC 44/2021:

- De modo geral, **transposição dos gabaritos variados da legislação vigente**
- **Redução significativa do gabarito na ZCS (início da Rua das Laranjeiras) de 18 para 6 pavimentos (afastados da divisa) exatamente onde se aumentou o potencial construtivo**
- **APACs permanecem em vigor, mas não tiveram parâmetros transportados para o PLC**

Rua das Laranjeiras

- Grande diferença entre gabarito das edificações afastadas e não afastadas das divisas;
- Apesar do gabarito atual de 18 pavimentos em alguns trechos, o potencial construtivo máximo contém a altura das edificações
- **O PLC limita a 6 pavimentos o gabarito no início da Rua das Laranjeiras** tanto para edificações afastadas como não afastadas das divisas



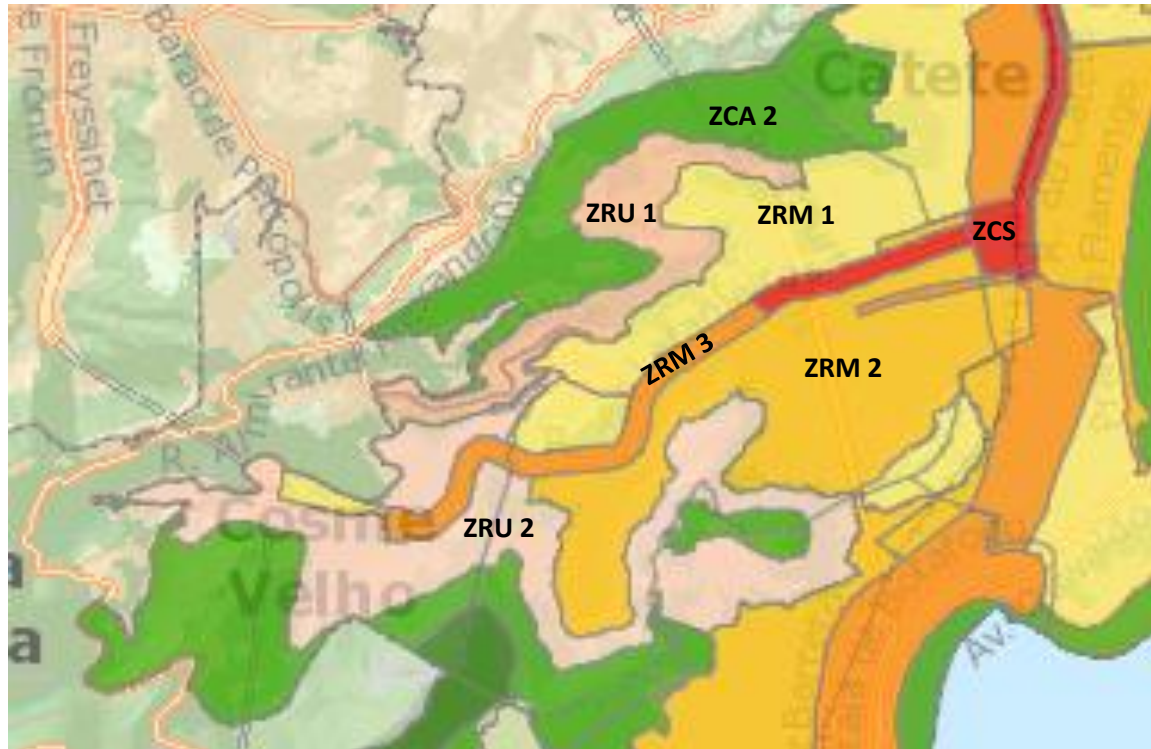
6 pavimentos
computáveis



13 pavimentos
computáveis



7 pavimentos /
17 metros



No PLC 44/2021:

ZRM 1 e ZRU 1 – Não pode uso comercial

ZRM 2 – Uso comercial apenas I (comércio varejista, de atendimento cotidiano ou vicinal, que não gere impactos ao seu entorno)

ZRM 3 e ZRU 2 – Uso comercial I e II (comércio varejista, de atendimento à população em geral, cuja implantação poderá estar sujeita a avaliação de impactos)

- **Mantém restrições a uso comercial no bairro**, com mais possibilidades nas ruas das Laranjeiras e Conde de Baependi
- **Amplia as possibilidades de usos de serviços.**

Exemplo em terreno em Laranjeiras

Terreno na Rua das Laranjeiras, em trecho de ZCS
(PLC 44/2021)



Exemplo em terreno em Laranjeiras



Legislação atual

IAT: 3,5 / TO: 70% / Afastamento Frontal 3m

Colado nas divisas:

Seria possível 5 pavimentos + PUC + Garagem

Apesar da legislação admitir 6 pavimentos, os demais parâmetros restringem



Legislação atual

IAT: 3,5 / TO: 70% / Afastamento Frontal 3m

Afastado das divisas:

Seria possível 8 pavimentos + PUC + Garagem + acesso/loja

Apesar da legislação admitir 18 pavimentos, os demais parâmetros restringem

As dimensões do terreno e a limitação potencial construtivo não permitem realizar um gabarito próximo ao permitido para as edificações afastadas das divisas

Exemplo em terreno em Laranjeiras



PLC 44/2021

IAT: 4 / TO: 70% / Afastamento Frontal 3m (ou mais)

Colado nas divisas:

Seriam possíveis os 6 pavimentos admitidos pelo gabarito

Nessa situação, a projeção da edificação seria de 66% (menor que a Taxa de Ocupação) pois, do contrário, extrapolaria o CAM.

Exemplo em terreno em Laranjeiras



PLC 44/2021

IAT: 4 / TO: 70% / Afastamento Frontal 3m (ou mais)

Afastado das divisas:

Seria possível 5 pavimentos

Apesar da legislação admitir 6 pavimentos, os demais parâmetros restringem, no caso, os afastamentos laterais aplicáveis, em razão da dimensão do terreno.

A solução não afastado das divisas permitiria maior área construída

IV RA - BOTAFOGO

- Flamengo
- Gloria
- Laranjeiras
- Catete
- Cosme Velho
- Botafogo
- Humaitá

De modo geral, **manutenção do potencial do construtivo máximo, com redução em várias áreas**, muitas vezes já limitados por parâmetros urbanísticos da legislação vigente.

V RA - COPACABANA

- Urca
- Leme
- Copacabana

URCA: parâmetros urbanísticos similares ao do PEU Urca, com restrições adicionais em alguns trechos, próximo à Praia Vermelha; **exclusão do critério de unidades/m² nas áreas em que a legislação vigor adota essa regra**; toda a área entre a Praia Vermelha e os campi da UniRio e UFRJ, abrangendo as áreas institucionais, é classificada como ZOE – Zona de Operações Especiais, mas com parâmetros urbanísticos restritos e possibilidade de múltiplos usos. As áreas da UniRio e UFRJ também são classificadas como ZOE, mas com CAM 3,5 e sem definição de demais parâmetros construtivos

IV RA - LAGOA

- - Ipanema
- - Leblon
- - Lagoa
- - Jardim Botânico
- - Gávea
- - Vidigal
- - São Conrado

Apesar de se manter o potencial construtivo máximo nos bairros, com redução em vários trechos, **aumentos de gabarito podem favorecer maior aproveitamento de alguns terrenos**. A aplicação da faixa de 40m em limites de zonas (ao longo da Av Ataulfo de Paiva, no Leblon, por exemplo) pode levar ao aumento de gabarito e potencial construtivo em ruas transversais.

VIDIGAL: Classificado como ZEIS 2.

XXVII RA - ROCINHA

- Rocinha

A Rocinha, assim como o Vidigal, é classificada como ZEIS 2:

Zona de Especial Interesse Social 2 – ZEIS 2: áreas classificadas pelo órgão municipal responsável pelas informações da Cidade como favela ou complexo de favelas com mais de 500 (quinhentos) domicílios, podendo incorporar aquelas definidas como AEIS e áreas contíguas com ocupação semelhante, que estão **situadas em áreas sujeitas a regime de proteção ambiental de uso sustentável**, conforme disposto no Capítulo V deste Título.

Não há menção específica à Rocinha (ou Vidigal) nas diretrizes programática ou nas ações estruturantes.



CÂMARA MUNICIPAL
DO RIO DE JANEIRO

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

ACESSE:

www.camara.rio/plano-diretor