



PLANO DIRETOR

DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

29ª Audiência do PLC 44/2021

20ª Audiência Pública CMRJ

31.08.2022 às 18h30

Área de Planejamento 5

Região de Planejamento 5.3

12ª Audiência Territorial

20ª 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

RA's e Bairros da RP 5.3

3 bairros na RP 5.3

XIX RA Santa Cruz

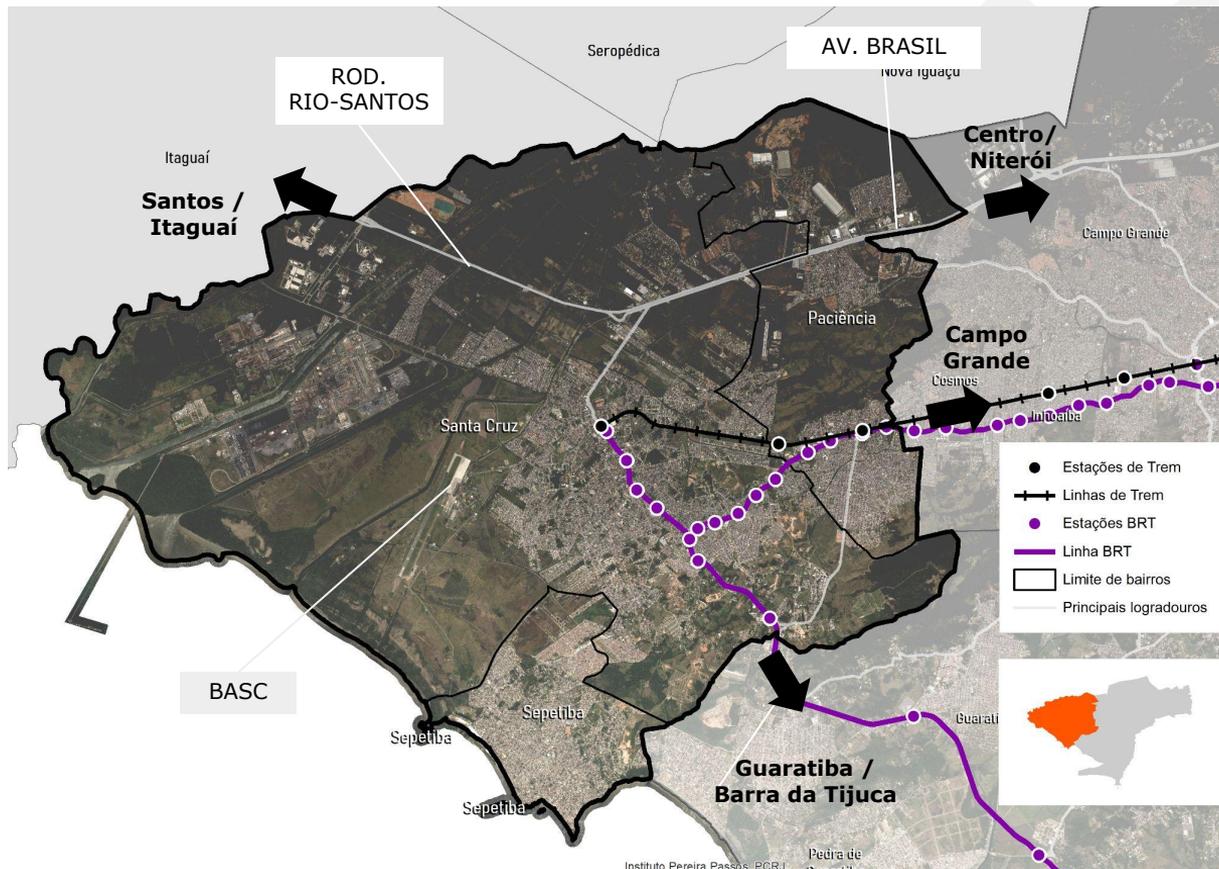
- Paciência
- Santa Cruz
- Sepetiba

Área: **164.083.566 m²**

28,7% da AP5

13,6% do Município

BRT - A SMTR está desenvolvendo os projetos para os terminais que serão implementados.



População estimada em 2020:

410.726 hab
(6,2% da população do Município)

Densidade populacional estimada:
2.503 hab/Km²

População em favelas: 56.214 hab.

15,3% da população da **RP 5.3**

Imagens dos bairros



Hangar do Zeppelin



Centro Cultura Santa Cruz
(antigo Palacete Princesa Isabel)



Ruínas do Engenho Santo
Antônio dos Palmares



Ponte dos Jesuítas



Coreto da Praça Washington
Luís

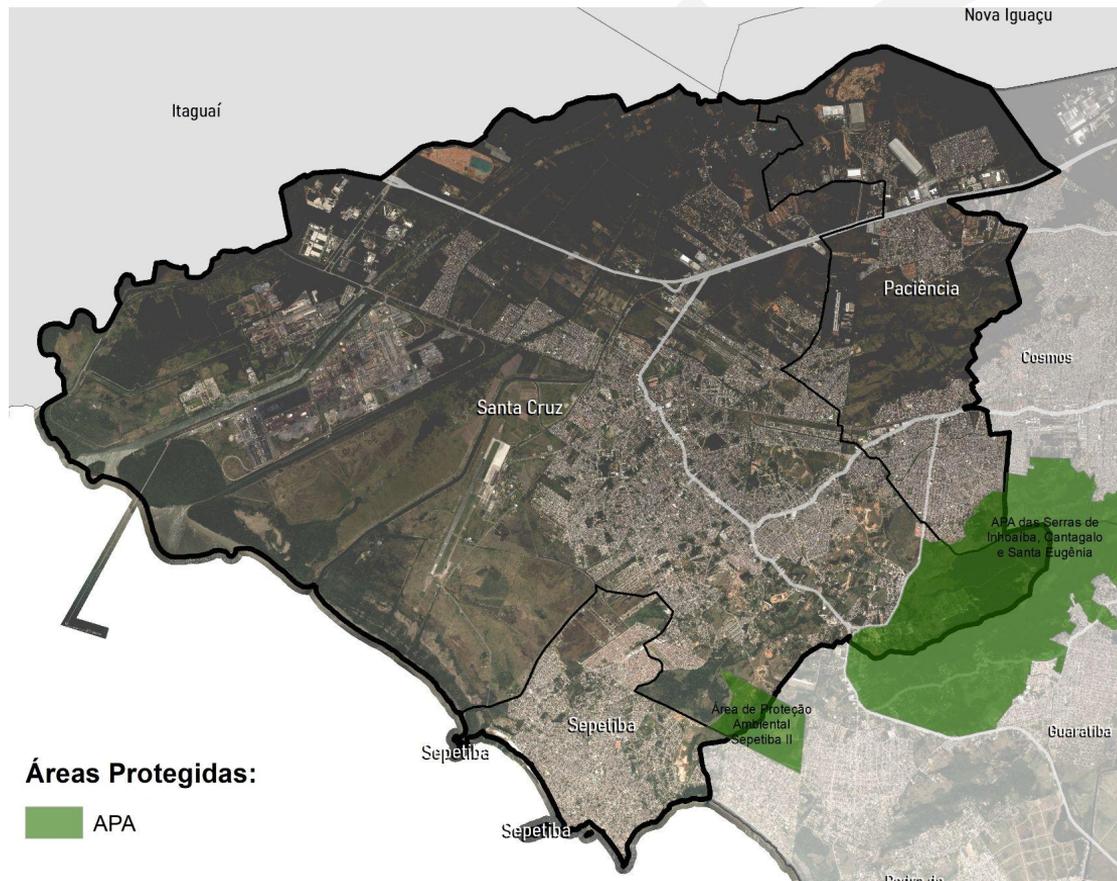


Antiga casa do Senador
Júlio Cesário de Melo

Áreas protegidas na RP-5.3

Na RP 5.3 há duas unidades de conservação em vigor, a APA Sepetiba II e a APA das Serras de Inhoaíba, Cantagalo e Santa Eugênia.

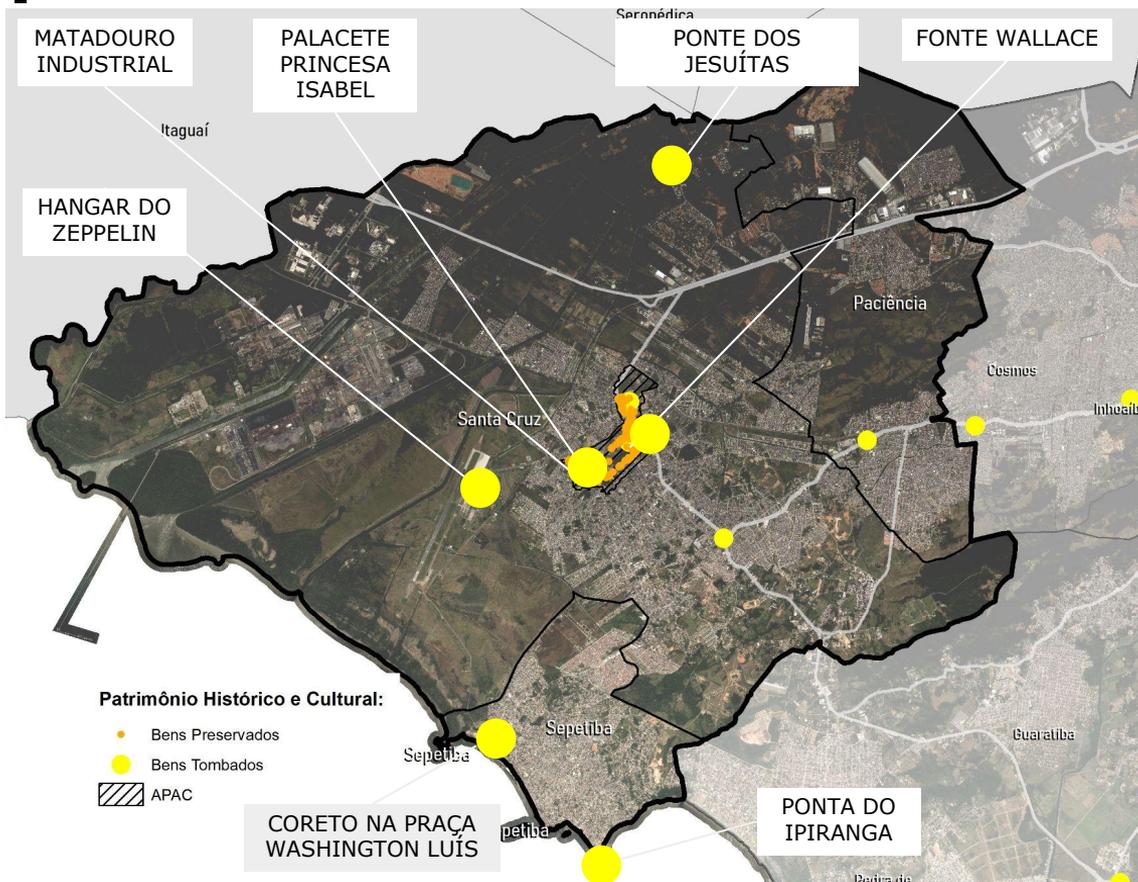
Foi criado um GT pela Res. SMAC 66/2022 para delimitação da APA da Orla da Baía de Sepetiba e ampliação do P.N.M. da Capoeira Grande.



Áreas Protegidas:

■ APA

Patrimônio na RP-5.3



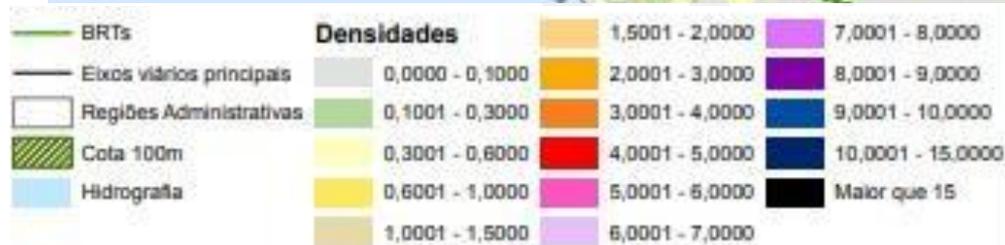
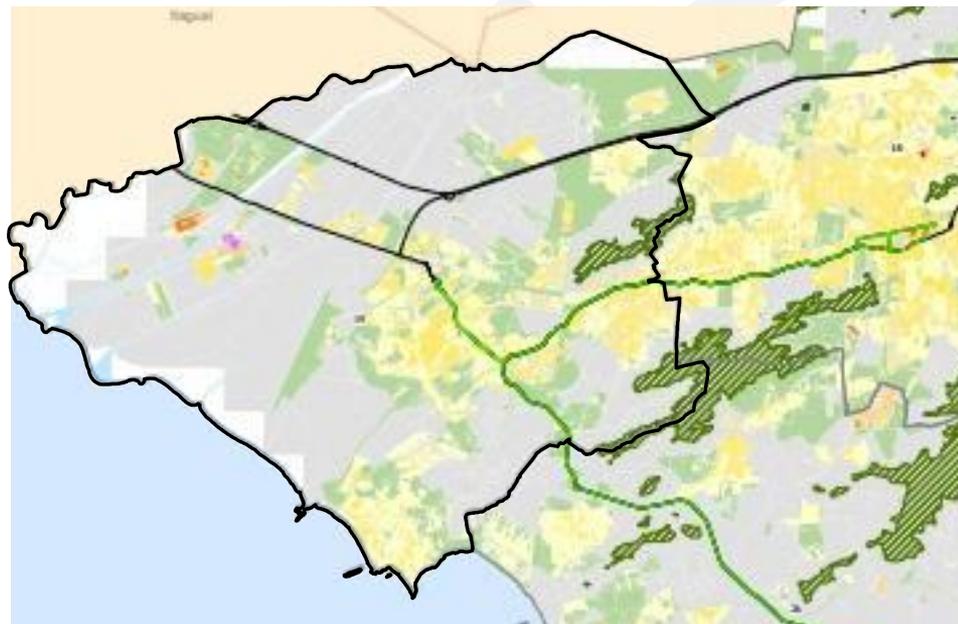
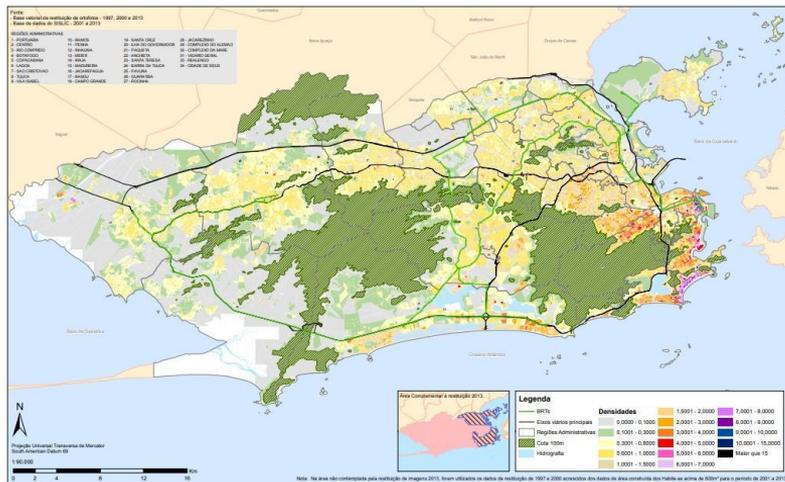
AMBIÊNCIAS PROTEGIDAS:

APAC de Santa Cruz

conta com 185 imóveis preservados dentro de sua área de abrangência



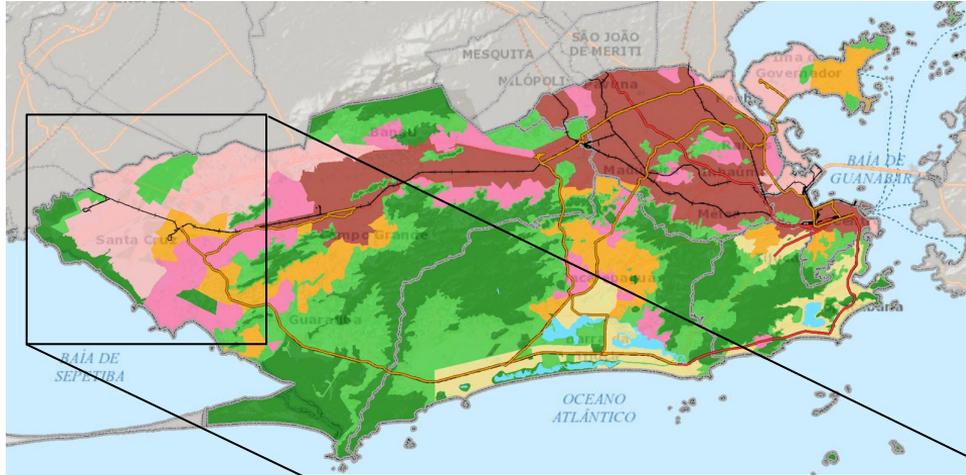
Densidade de Área Construída Existente por Quadras e área de abrangência de IAT - 2013



Macrozoneamento proposto

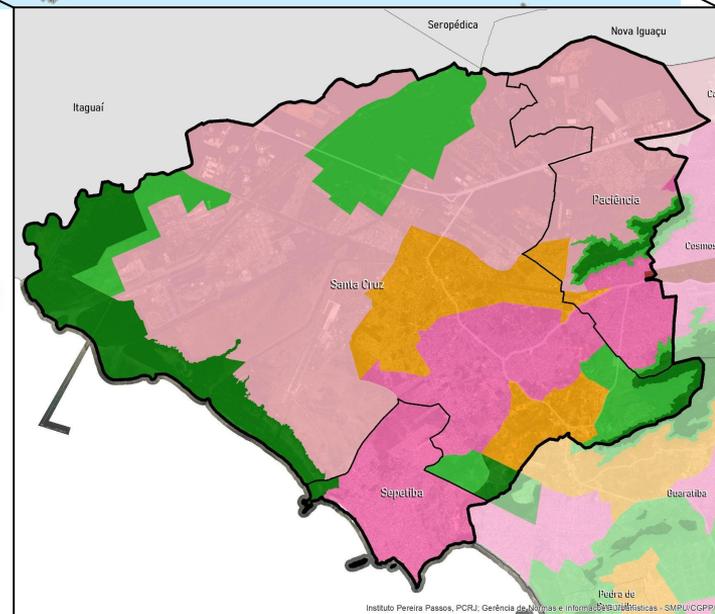
Predomínio da Macrozona de Desenvolvimento Estratégico

- 1) Promover a **manutenção e expansão** das atividades relacionadas à **pesquisa e desenvolvimento científico** e tecnológico, à indústria e logística no território;
- 2) **Limitar a expansão** da ocupação em áreas **sem infraestrutura** ou em áreas com usos incompatíveis com o uso residencial.

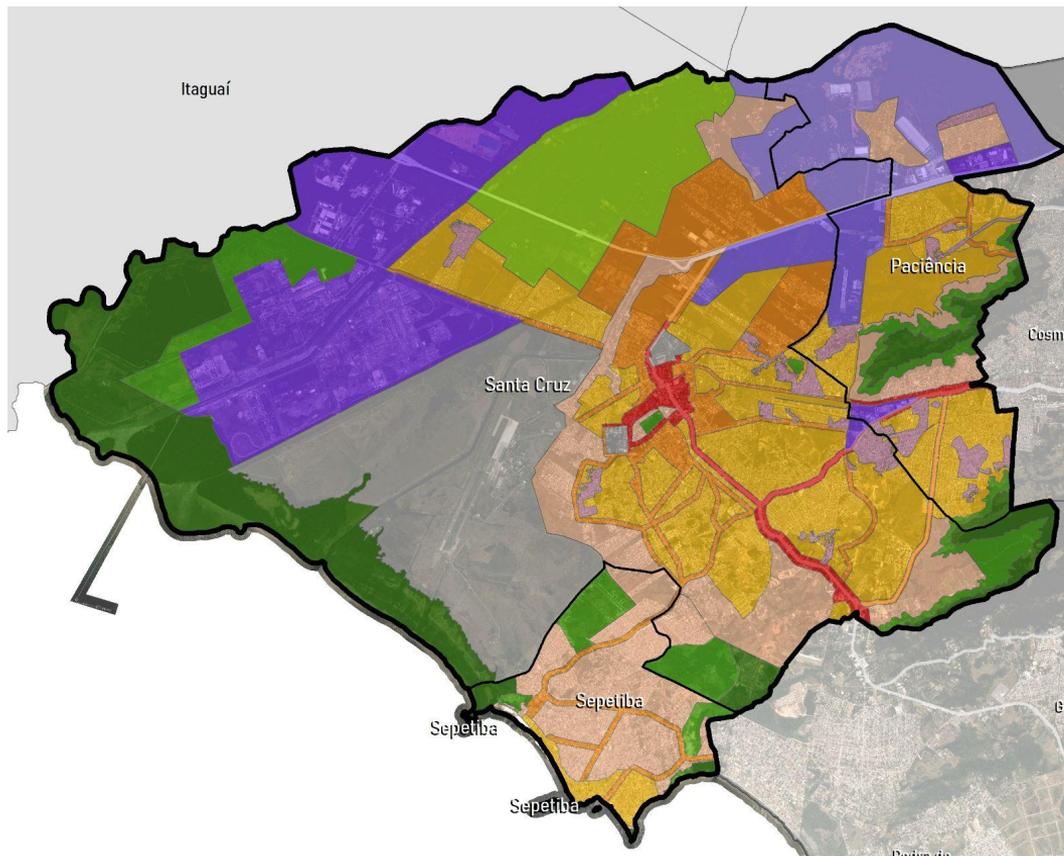


Macrozonas:

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



O zoneamento proposto



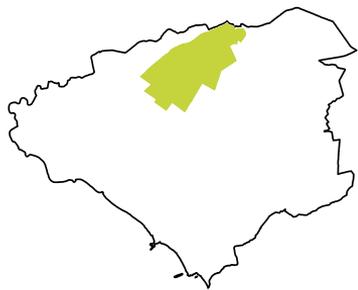
Zonas Propostas:

■	ZCA1
■	ZCA2
■	ZA
■	ZCS
■	ZDM
■	ZEI
■	ZEIS 1
■	ZEIS 2
■	ZOE
■	ZRM1
■	ZRM2
■	ZRM3
■	ZRU1
■	ZRU2
■	ZUM
■	ZUPI

Predominância de **Zonas Residenciais Uni e Multifamiliares** nas áreas ocupadas, com **38%** do território, permitindo a convivência de comércio e serviços com casas e apartamentos.

Zona Agrícola

Criação de uma Zona Agrícola, com aproximadamente o tamanho do bairro de Sepetiba*, e ampliação da possibilidade do uso agrícola nas demais zonas propostas.



*Sepetiba: 11,6km² / ZA de Santa Cruz: 10,5km²

Zona de Especial Interesse Social

Zona consolidada, de origem informal no todo ou em parte, destinada à moradia de população de baixa renda, cujas **características de ocupação não permitem a consideração do lote como referência** para o estabelecimento de parâmetros urbanísticos.



ZEIS 1 - Comunidades ou conjunto de comunidades com mais de 500 domicílios.

ZEIS 2 - Comunidades com mais de 500 domicílios em áreas sujeitas a regime de **proteção ambiental de uso sustentável**.

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:

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

RESPEITO ÀS NORMAS EM VIGOR:

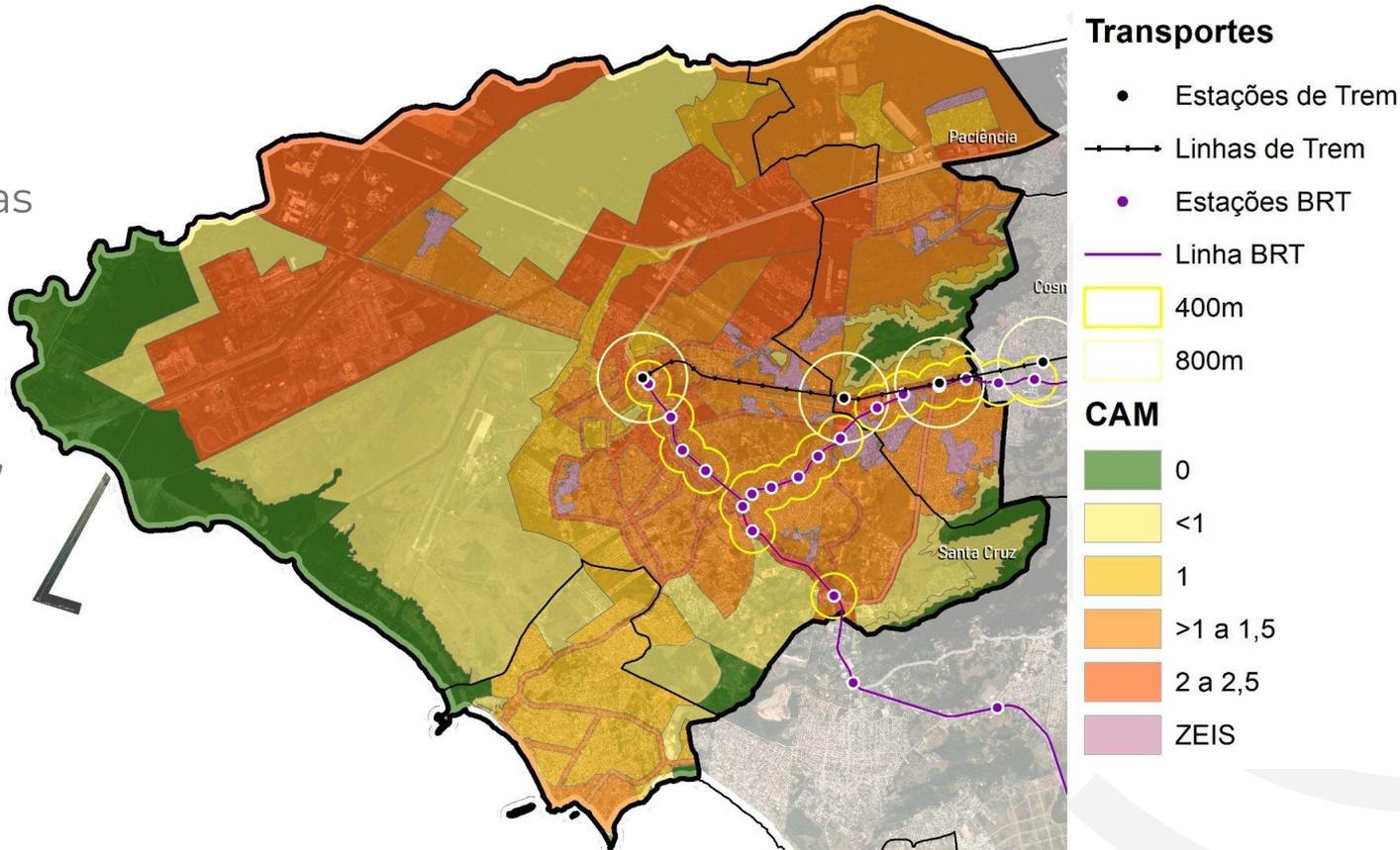
LEGISLAÇÃO AMBIENTAL

APACS E NORMAS IPHAN

RECONVERSÃO DE IMÓVEIS
LC 232/2021

Coeficiente de Aproveitamento Máximo

As maiores mudanças são a atribuição de parâmetros para as áreas de ocupação militar, antes definidas como ZE-7, regulando o uso e ocupação conforme sua vocação atual, e a consolidação das áreas agrícolas ao norte da Av. Brasil.



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.

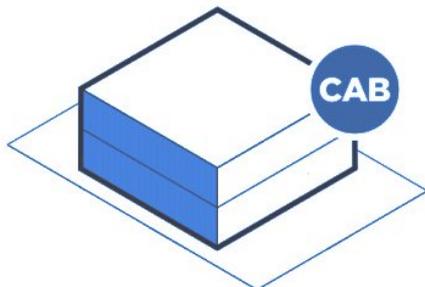


O que muda com o CAB e o CAM

FÓRMULA DO CÁLCULO COM BASE NO IPTU.

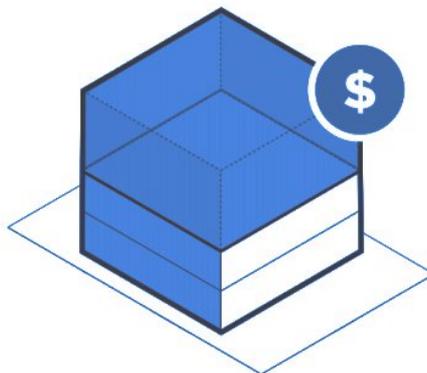
OODC - OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

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

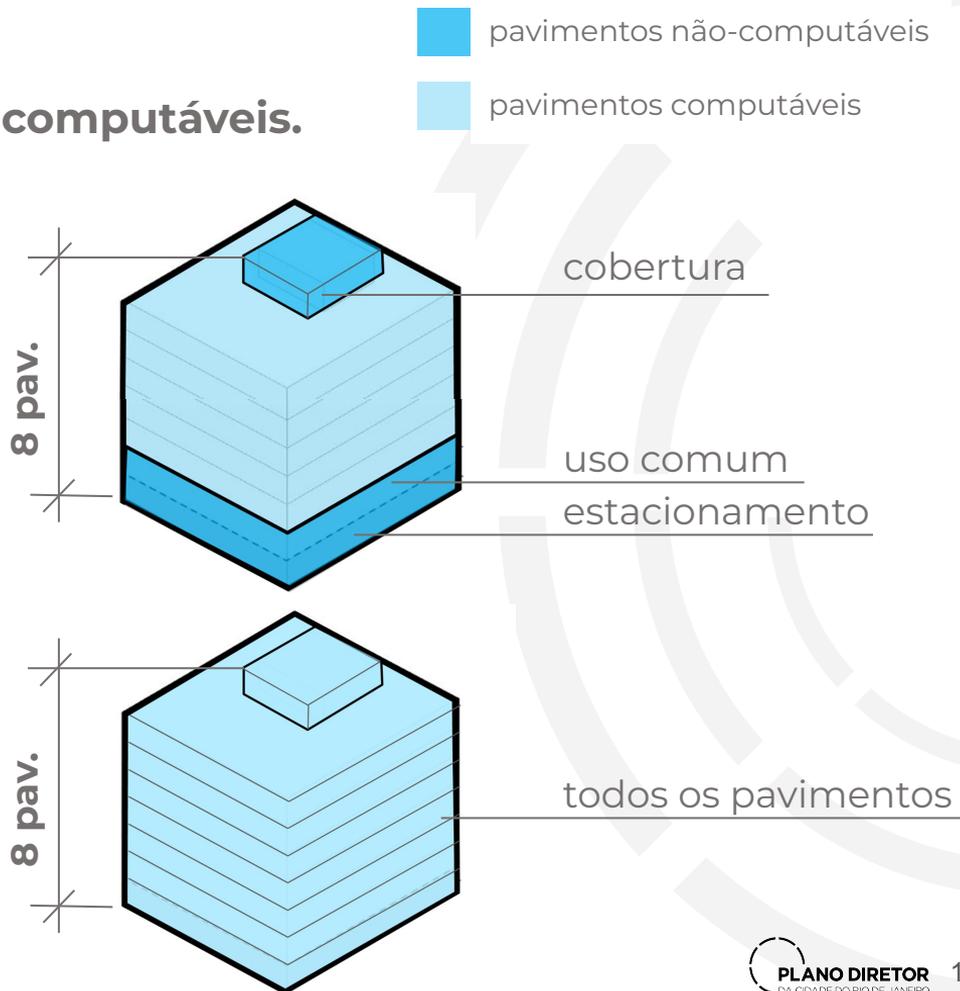
TODOS os pavimentos passam a ser computáveis.

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;
- **Máximo 8 pavimentos de qualquer natureza.**

EM VIGOR

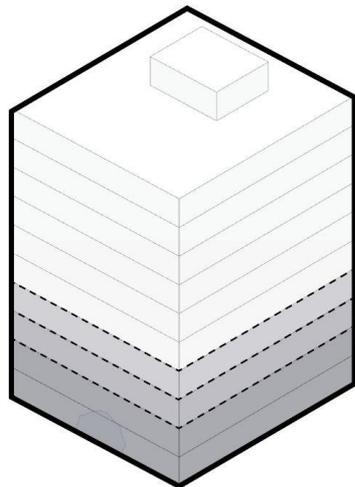
PLC 44/21



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

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



Obrigado!

planodiretor.rio



PLANEJAMENTO
URBANO

INSTITUTO RIO
PATRIMÔNIO DA
HUMANIDADE

INSTITUTO
PEREIRA
PASSOS