



# AUDIÊNCIA PÚBLICA

## 10/10

Área de Planejamento 4  
Região de Planejamento 4.2

Bairros: Barra da Tijuca, Camorim, Grumari, Joá, Recreio dos Bandeirantes, Itanhangá, Vargem Grande, Vargem Pequena.

## Nos Art. 57:

**AP4 uma das áreas prioritárias para receber projetos de adaptação aos efeitos acentuados oriundos da mudança do clima acentuados oriundos da mudança do clima na elevação do nível médio do mar e lagoas costeiras.**

## No art. 66:

Diretriz para o vetor de desenvolvimento orientado ao transporte: **ao longo dos corredores estruturais de transporte de média capacidade na AP4,** incluindo o trecho Barra Campinho do BRT Transcarioca o BRT Transoeste no trecho Jardim Oceânico Grota Funda e a Linha Amarela: **incentivo à ocupação residencial e construtiva de forma controlada, devido à saturação de infraestrutura desta Área de Planejamento;**

## No anexo 1- ações estruturantes:

- Fixar **limites de expansão urbana nas baixadas inundáveis**, definindo, nas áreas passíveis de ocupação, medidas e cotas de soleira compatíveis para a implantação de edificações, subordinadas às limitações e condicionantes ambientais;
- Definir estrutura de governança colegiada para o **gerenciamento costeiro, com foco na redução da erosão e inundações costeiras e na resiliência da orla costeira e dos sistemas lagunares;**
- Implantar e promover o uso de **sistemas agroecológicos** de cultivo em hortos, jardins, jardineiras, hortas orgânicas de iniciativa pública, privada e de entidades não governamentais;

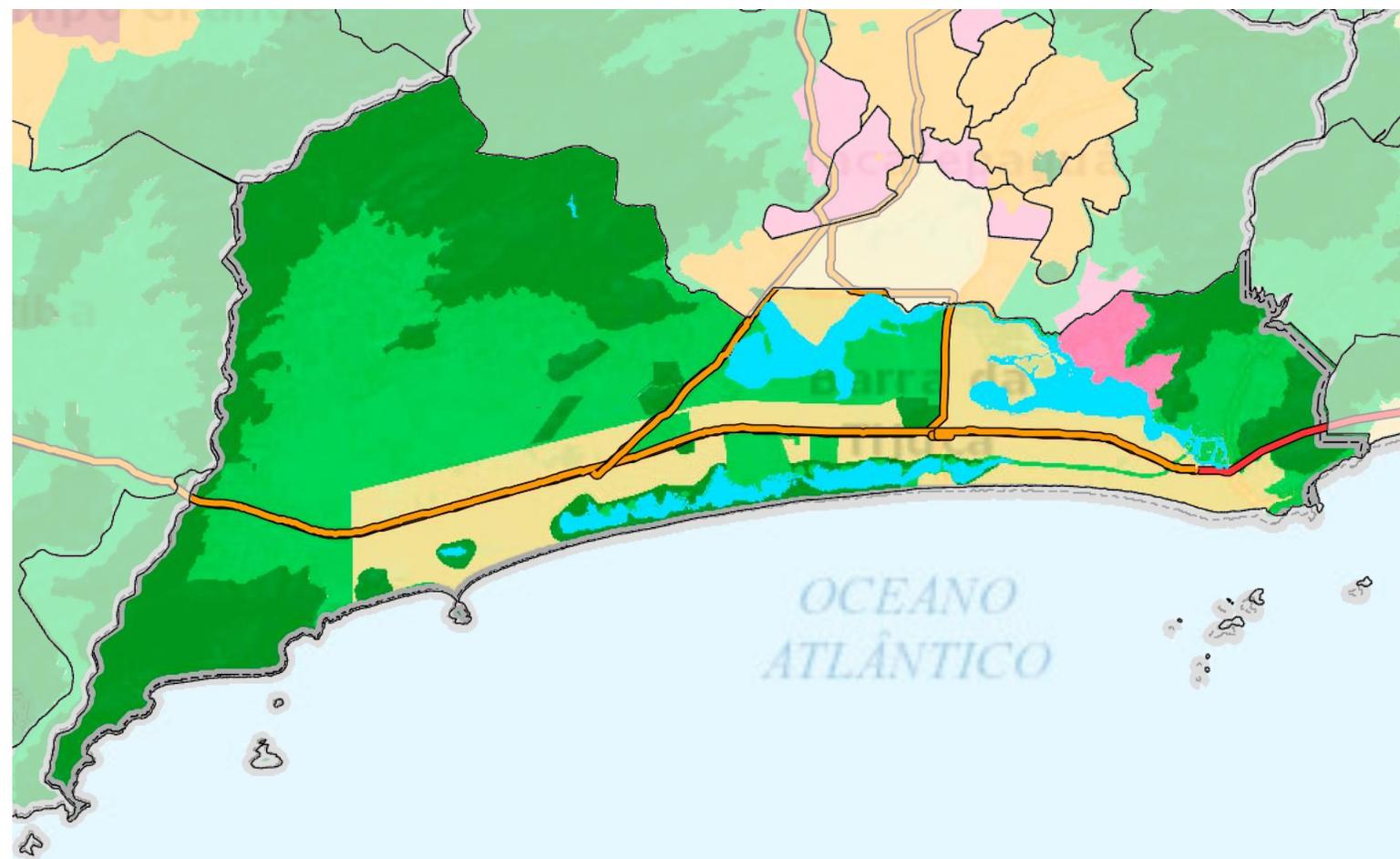
- Desenvolver **ações de recuperação ambiental de aquíferos, redes de drenagem, rios, lagoas e praias**, visando à reconstituição de ecossistemas degradados;
- **Reativar áreas de lazer, vilas olímpicas, o Parque Olímpico e o Parque de Deodoro** (integrantes do Legado Olímpico), bem como levar atividades para áreas de lazer e também desenvolver o talento esportivo de jovens atletas, para que tenham condições e oportunidades de atingir todo o seu potencial
- Fomentar a implantação de **complexos culturais** e garantir a manutenção dos existentes com prioridade nas Áreas de Planejamento 3, 4 e 5, que possibilite **diversidade de expressões artísticas e culturais;**

Grande parte da RP 4.2 está inserida nas macrozonas: **Uso Sustentável e Controle da Ocupação.**

Diretrizes para a Macrozona de Controle da Ocupação:

I – Proteger e valorizar a paisagem urbana e o ambiente natural e cultural existentes, assegurando a manutenção da relação entre o mar e montanha;

II – Recuperar gradualmente os investimentos do poder público que tenham resultado ou venham a resultar na valorização de imóveis urbanos;



#### MACROZONA

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

**Grande parte da região também inserida em áreas de restrição à ocupação.**

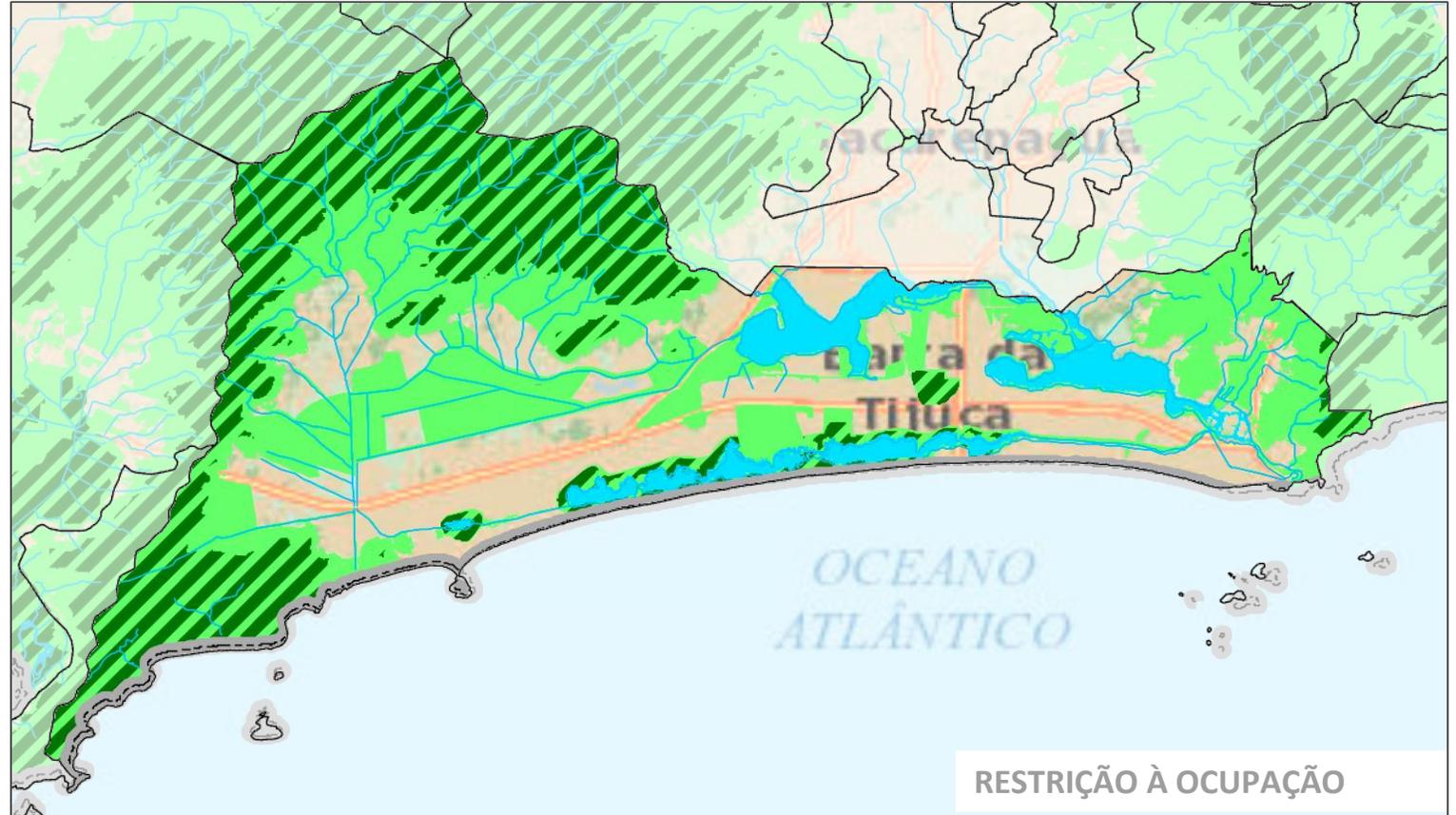
**Art. 64. As Áreas de Restrição à Ocupação Urbana são aquelas que apresentam necessidade especial de proteção e ocupação, seja por seus atributos naturais e paisagísticos, seja por sua fragilidade ou vulnerabilidade ambiental.**

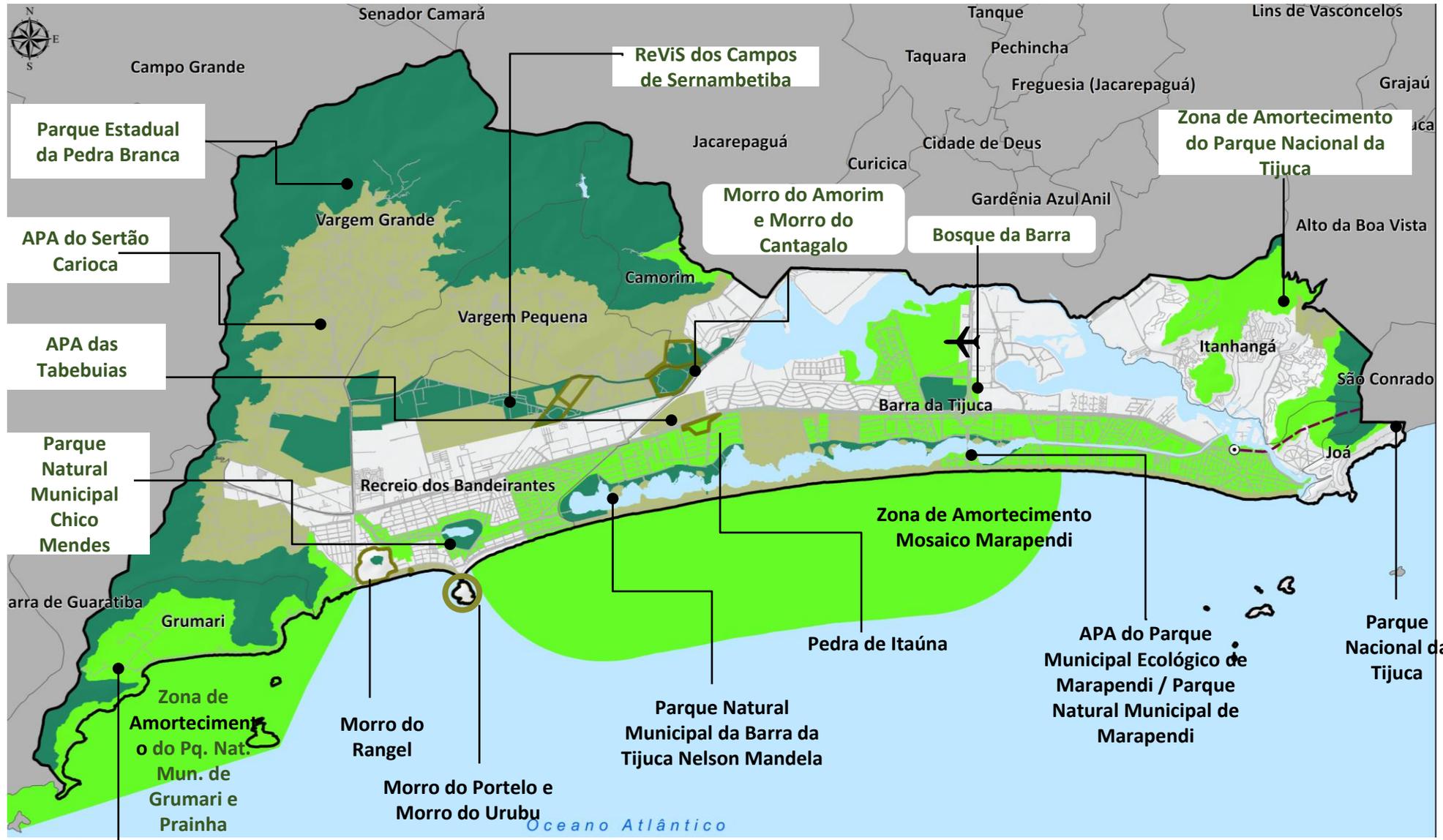
**São algumas das diretrizes:**

**I - aplicação de parâmetros urbanísticos que configurem baixa densidade de ocupação e permitam a permeabilidade do solo;**

**II - previsão de uso e atividades de baixo impacto aos ecossistemas existentes e compatíveis com sua necessidade de proteção e de prevenção de situações de vulnerabilidade;**

**III – criação de um plano integrado de monitoramento dessas áreas, com a aplicação de instrumentos ambientais e de patrimônio cultural;**





A região possui uma série de áreas ambientalmente protegidas

○ Áreas Tombadas

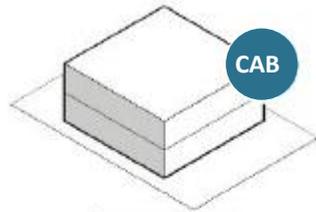
Unidades de Conservação

■ Uso Sustentável

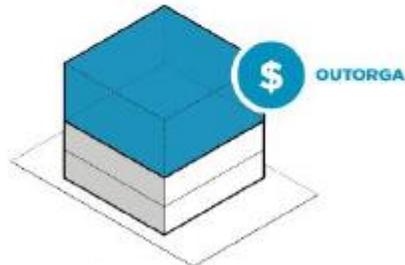
■ Proteção Integral

■ Zona de Amortecimento

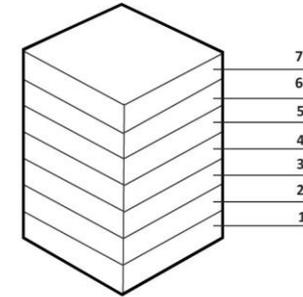
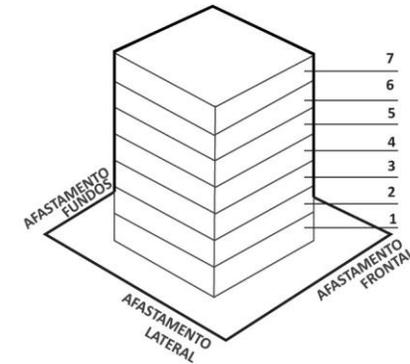
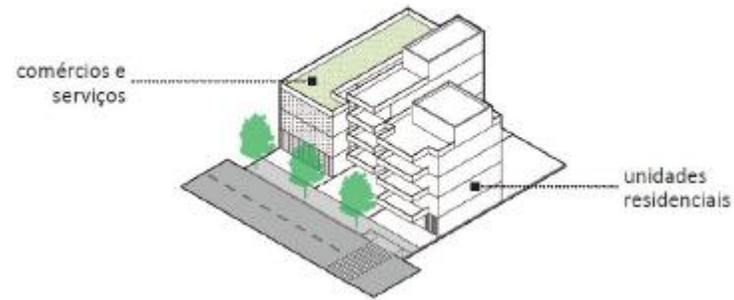
APA de Grumari



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

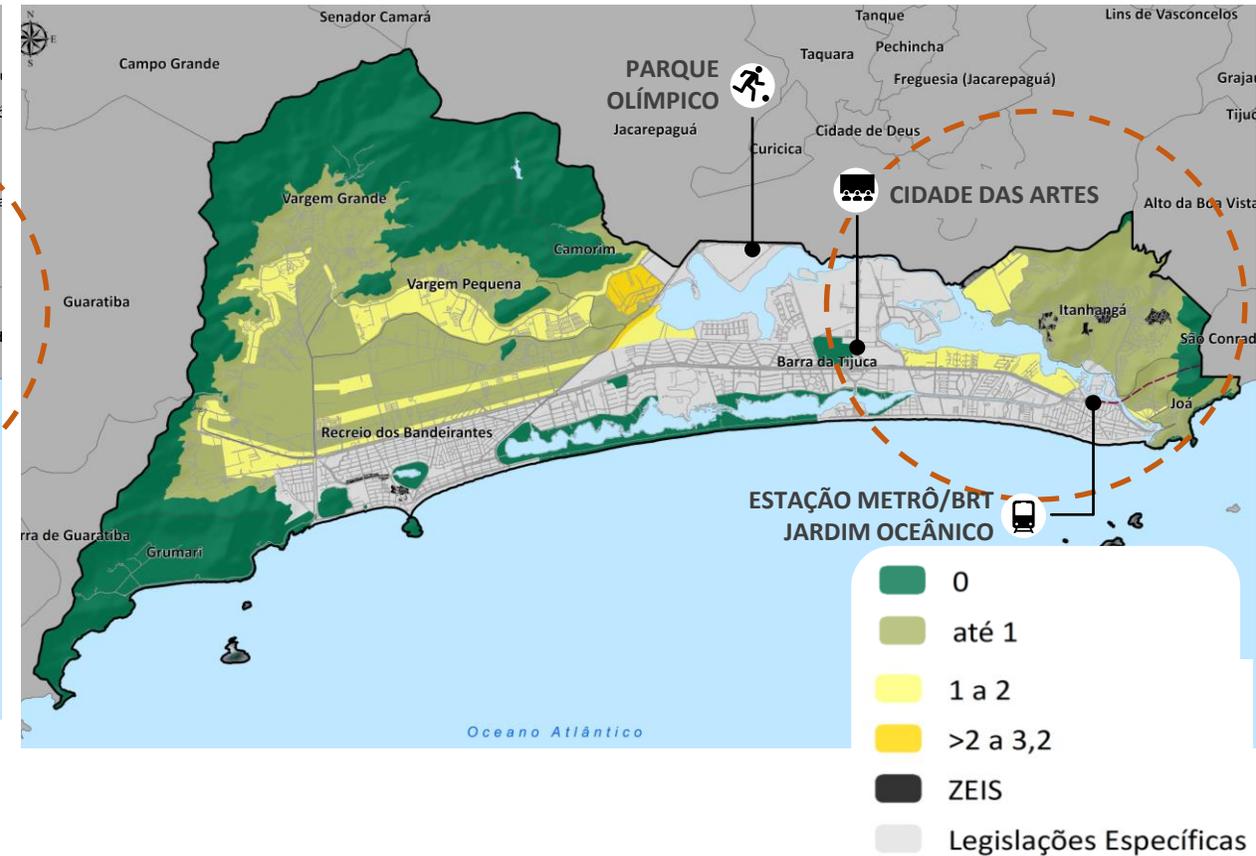
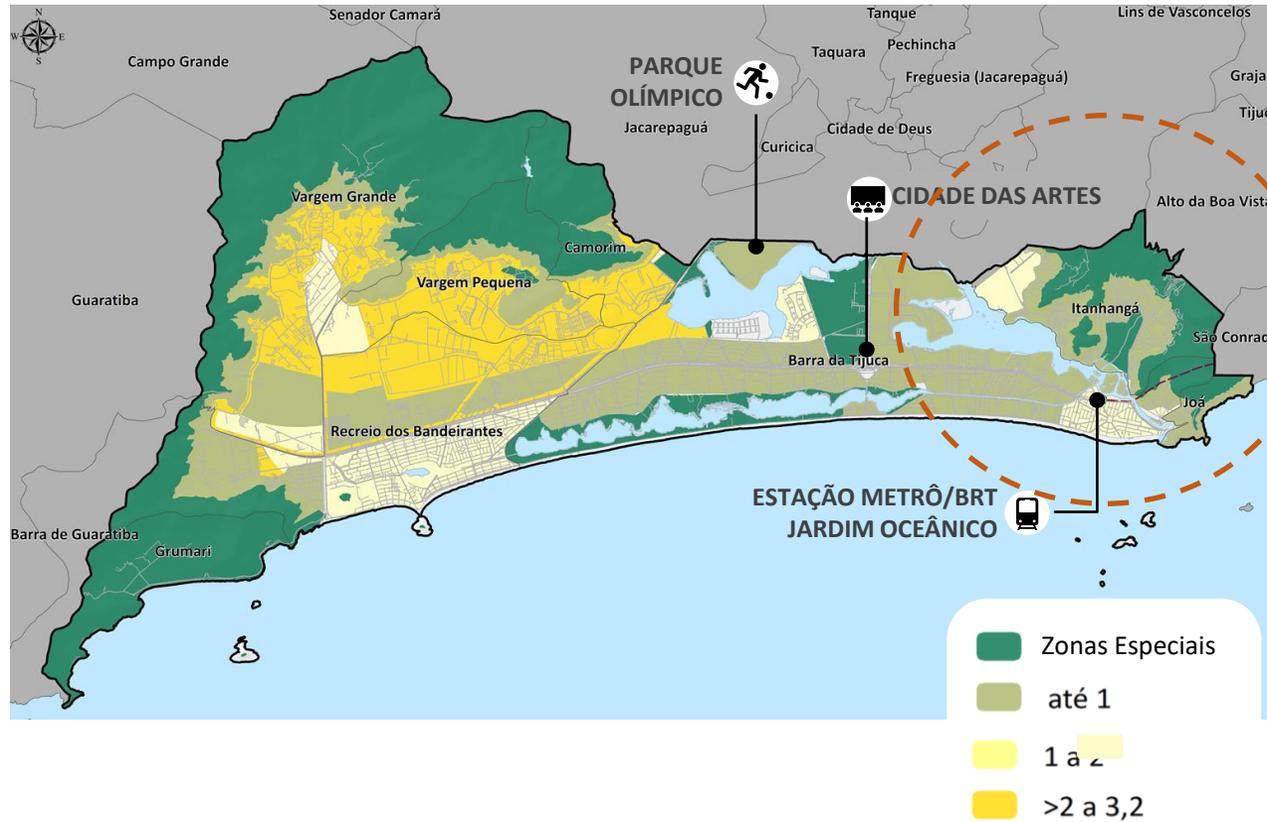
RESIDENCIAL  
COMERCIAL  
SERVIÇOS  
INDUSTRIAL  
AGRÍCOLA

## GABARITOS

ALTURA MÁXIMA DAS  
EDIFICAÇÕES  
AFASTADAS E NÃO  
AFASTADAS DA  
DIVISA  
PERMITIDAS

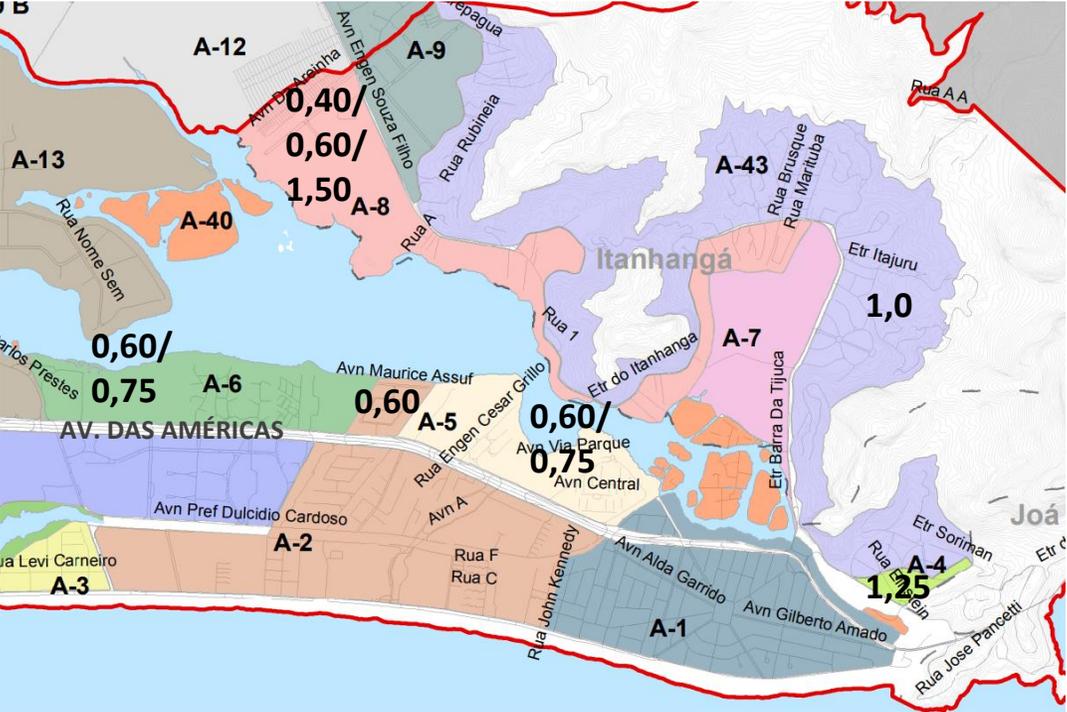
IATs Vigentes

CAMs PLC 44/2021

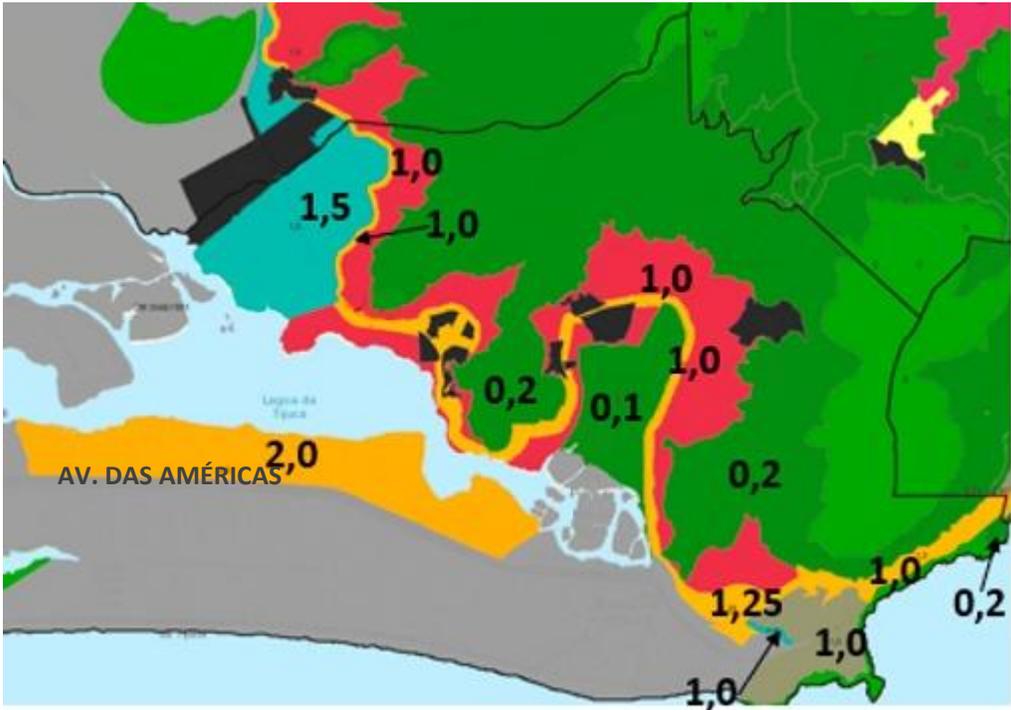


Na região da Barra da Tijuca e parte do Recreio, o PLC mantém os potenciais construtivos e demais parâmetros vigentes no decreto 3046/1981. Na região que hoje incide o PEU das Vargens observa-se redução dos índices e ampliação de áreas ambientais. Já na região de Itanhangá e parte da Barra observa-se aumento dos índices. No Joá, há manutenção dos potencial e ampliação de usos.

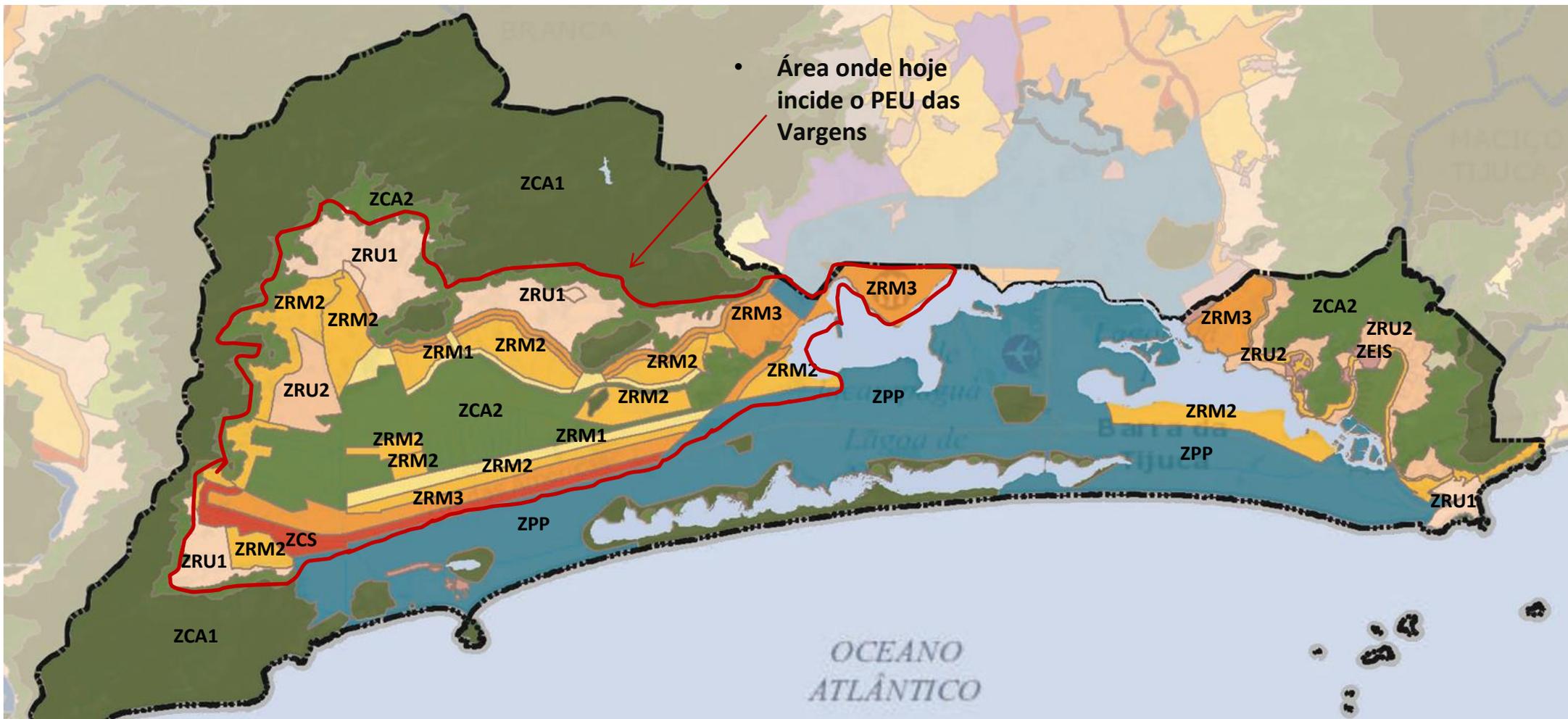
IATs Vigentes



CAMs PLC 44/2021



Na legislação atual, os índices são dados pelo dec. 3046/1981 e pelo dec. 322/1976, permitindo em grande parte índices para uso unifamiliar de 0,60. Na proposta do PLC, os índices são elevados em diversos locais. Na área ao longo da Av. das América, o potencial chega a 2,0. Na região de Itanhangá, onde hoje se permite 1,5 apenas para uso multifamiliar, passa a ser admitido para qualquer tipo de uso. Para o terreno hoje ocupado pelo Itanhangá Golf Club, que na legislação vigente não é passível de ocupação, são estabelecidos parâmetros ainda que restritos.



- Área onde hoje incide o PEU das Vargens

**ZPP - Zona do Plano Piloto da Baixada de Jacarepaguá**

Orientações dadas pelo Plano Piloto da Baixada de Jacarepaguá.

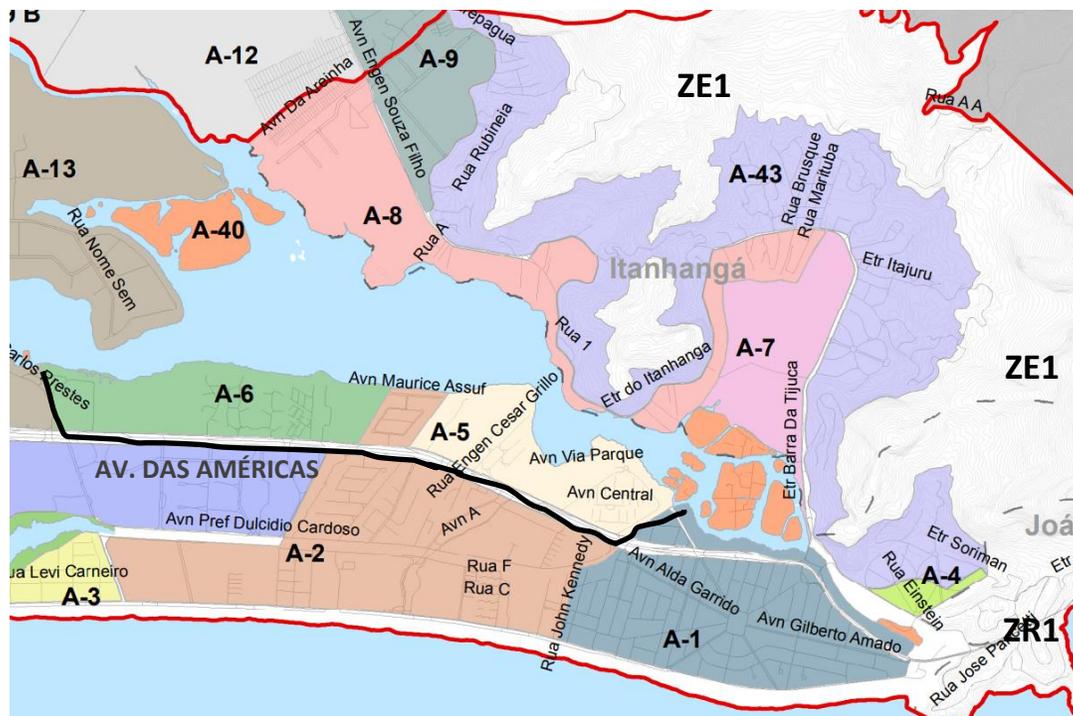
**ZRM – Zona Residencial Multifamiliar**

(2) usos comercial e industrial apenas locais, não impactantes.

(3) usos comercial e industrial I e II.

- **ZCA – Zona de Conservação Ambiental**
- (1) Áreas de proteção integral. Somente atividades de apoio, proteção, controle e gestão ambiental.
- (2) Usos restritos. Não são permitidos usos comerciais e de serviços
- **ZEIS – Zona Especial de Interesse Social**
- Em ZEIS não é permitido residencial uni e bifamiliar, mas pode usos comercial, serviços e industrial de baixo impacto.
- **ZCS – Zona Comercial e de Serviços**
- Permitidas atividades comerciais e de prestação de serviços de alcance regional ou municipal.

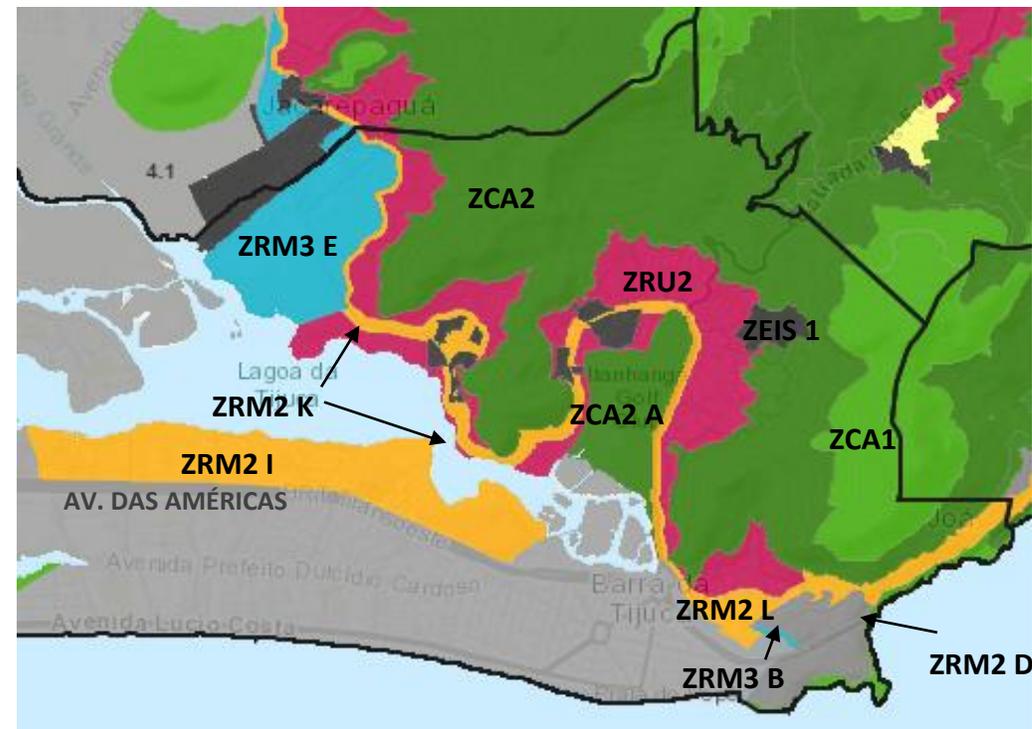
## Zoneamento Vigente



No zoneamento vigente, essa região é tratada como Zona Especial 5, região delimitada pelo Decr. 3046/1981. Em cada subzona estão definidos os usos permitidos para o local, **não se admitindo na grande maioria a mistura de usos na mesma edificação**. Nas Subzonas A5 e A6 não é permitido o uso residencial multifamiliar. Na Subzona A2, no trecho entre a Av. das Américas e a Lagoa da Tijuca- Loteamento Jardim Lagoa Mar (PAL 14.263) e na Subzona A43 apenas o uso unifamiliar é permitido. O Decr. 322/1976 define as áreas de ZR1 e ZE1 na encosta da Floresta da Tijuca.

## Zoneamento proposto

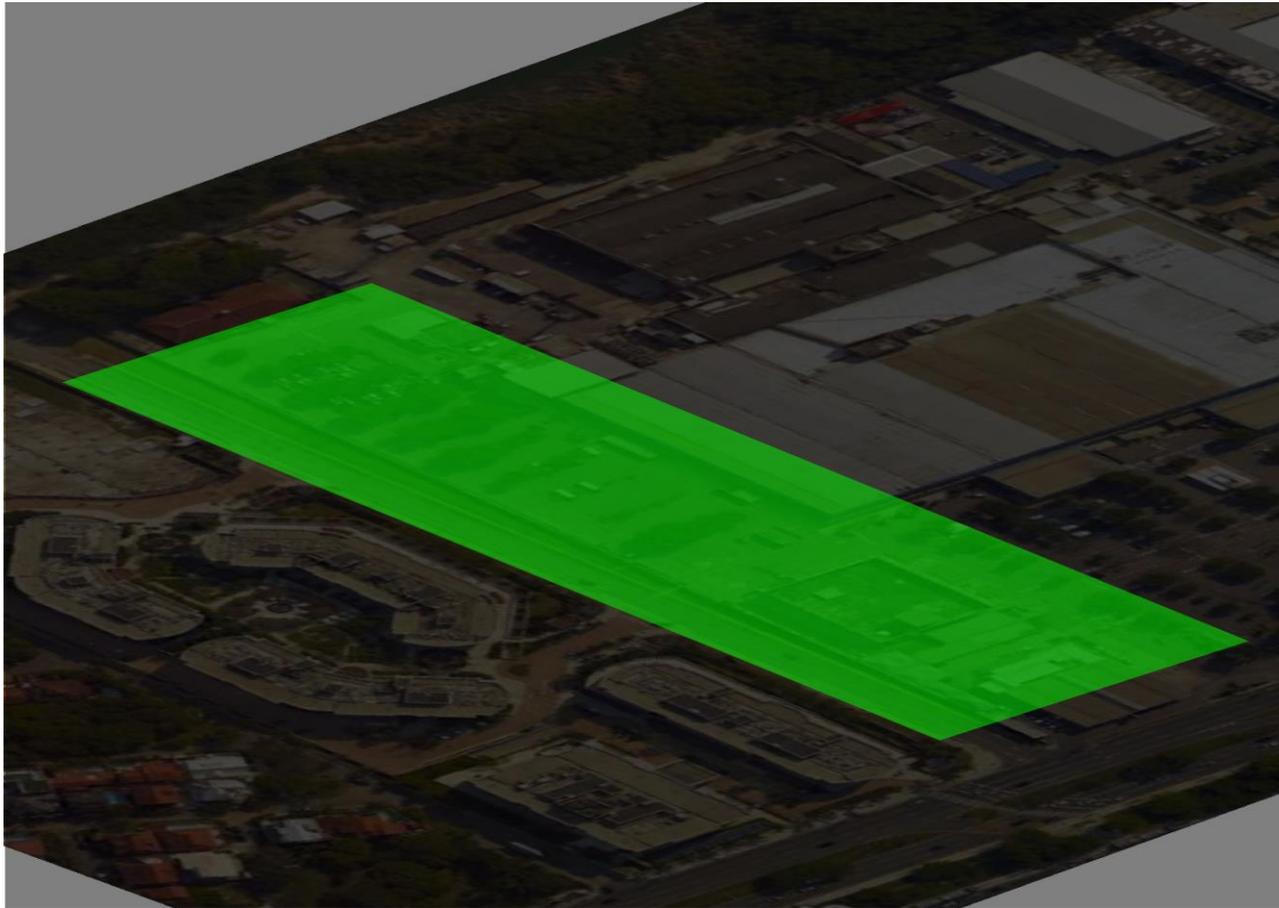
## Área alterada pelo PLC 44/2021



As zonas definidas pelo PLC 44/2021 **permitem a mistura de usos, principalmente residencial, comercial e de serviços, com intensidades diferentes conforme a zona**. O uso industrial de baixo impacto é permitido em ZRU2 e ZRM3. As áreas ocupadas por comunidades como Muzema, Tijuquinha e Morro do Banco foram inseridas em ZEIS.



## Exemplo de terreno na Barra da Tijuca

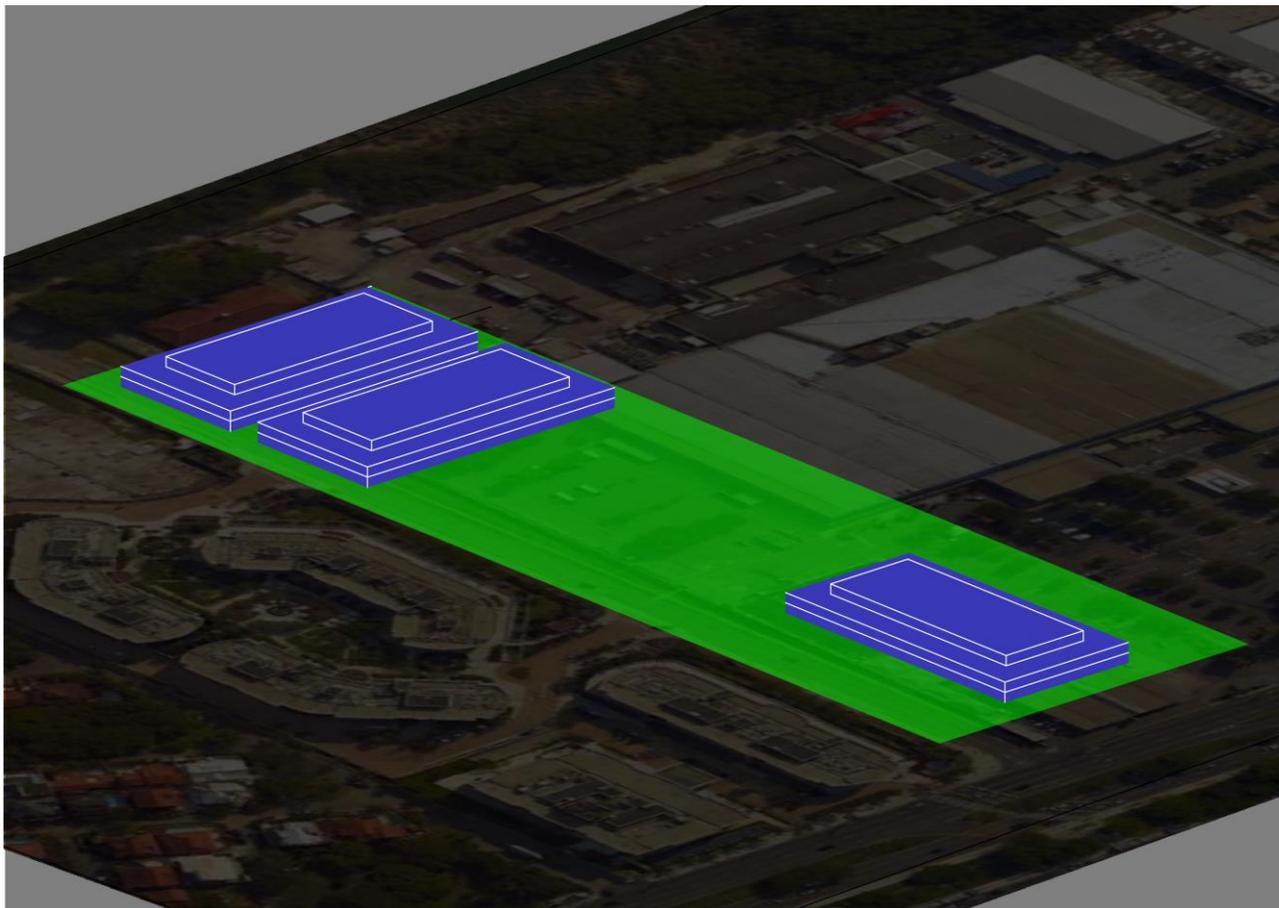


Terreno na Av. das Américas

Lote:  $100 \times 320 = 320.000 \text{ m}^2$



## Exemplo de terreno na Barra da Tijuca



### Terreno na Av. das Américas

#### Legislação vigente:

Subzona A6 da ZE 5

Usos permitidos: comercial e unifamiliar

Gabarito permitido: 2 pav. + cobertura

IAA= 0,75

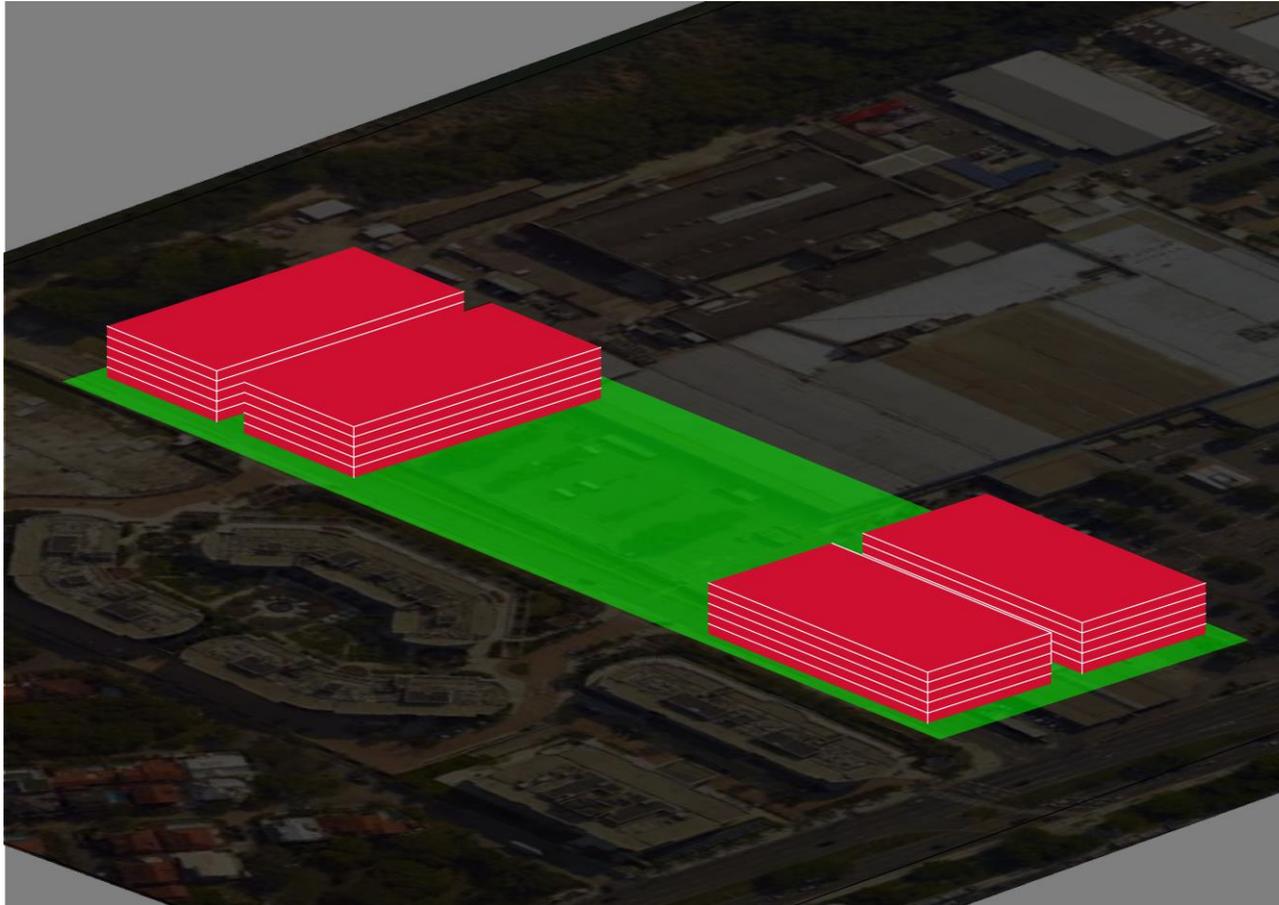
ATE permitida = 24.000 m<sup>2</sup>

Af. Frontal e lateral exig.= 10 m

Tx. Ocupação permitida = 30 %

Projeção da edificação: 30%

## Exemplo de terreno na Barra da Tijuca



### Terreno na Av. das Américas

No PLC 44/2021:

ZRM2 I

Usos permitidos: comercial, multi e unifamiliar, serviços, podendo ser edifício de uso misto

CAM= 2

ATE permitida = 64.000, 00 m<sup>2</sup>

Tx. Ocupação permitida = 50%

Gabarito permitido: 5 pav./11 m

Af. Frontal exig.= 5 m

Projeção da edificação= 40%

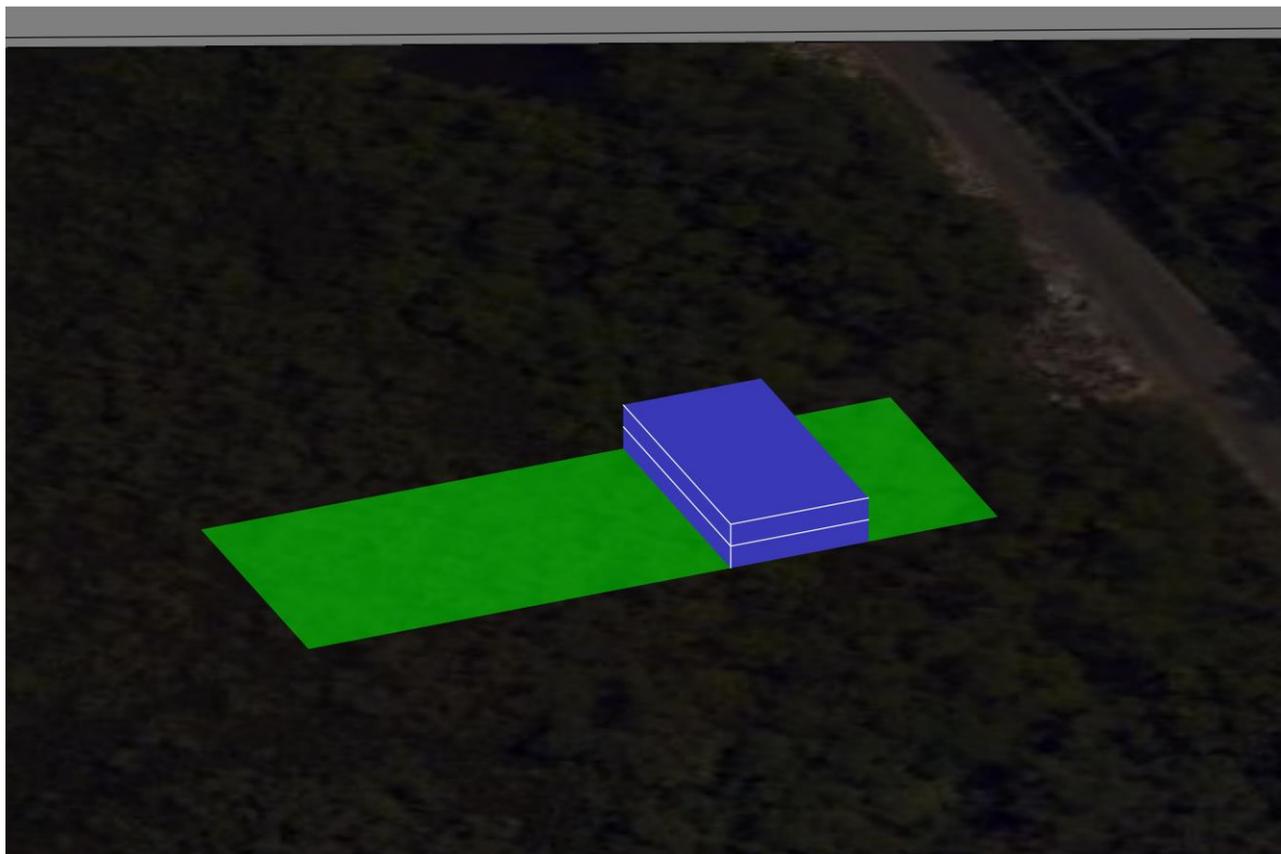
## Exemplo de terreno em Itanhangá



Terreno na Estr. Eng. Souza Filho

Lote:  $30 \times 80 = 2.400 \text{ m}^2$





### Terreno na Estr. Eng. Souza Filho

#### Legislação vigente:

Subzona A9 da ZE 5

Usos permitidos: comercial, uni e multifamiliar

Gabarito permitido: 2 pav. + cobertura

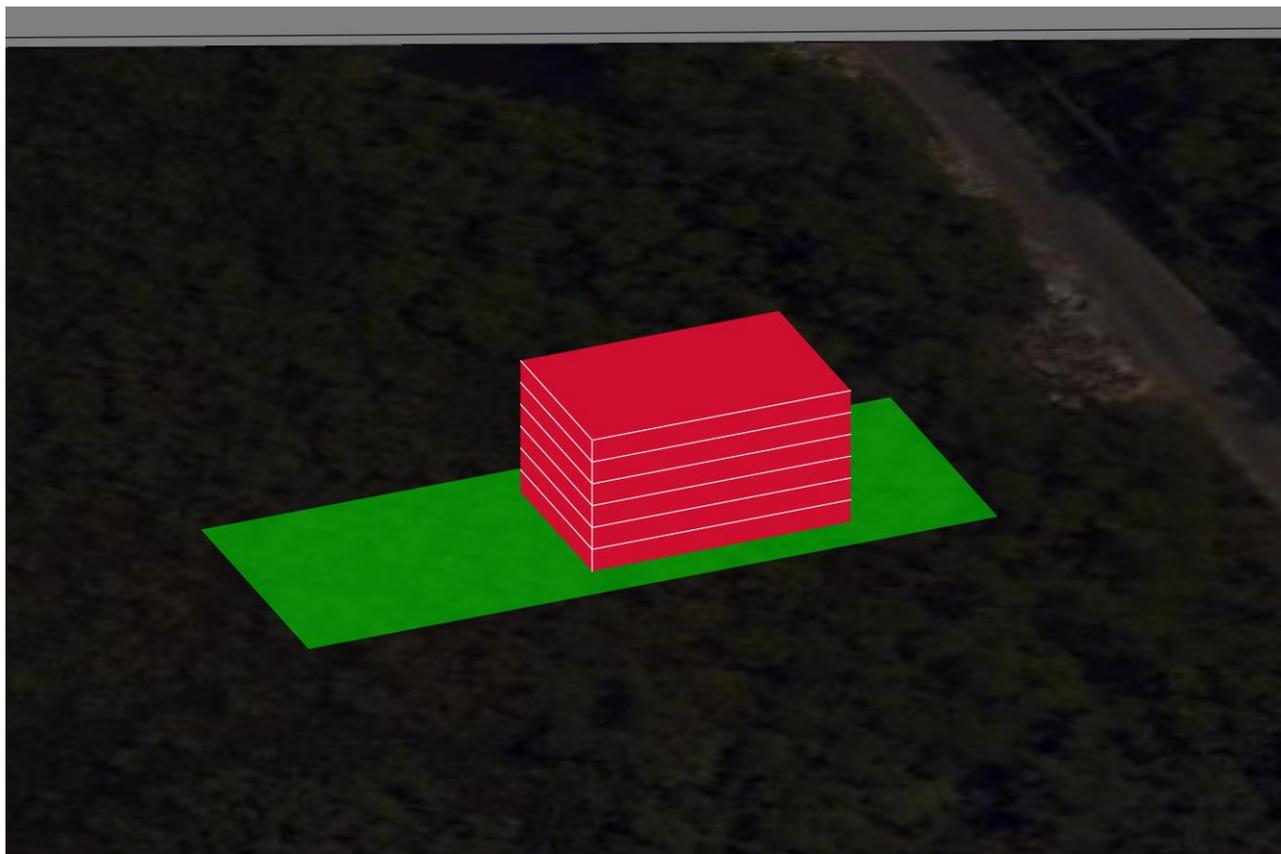
IAA= 0,40

ATE permitida = 960 m<sup>2</sup>

Af. Frontal exig.= 10 m

Tx. Ocupação permitida= 20%

Projeção da edificação: 20%



### Terreno na Estr. Eng. Souza Filho

No PLC 44/2021:

ZRM3 E

Usos permitidos: comercial, multi e unifamiliar, serviços, podendo ser prédio misto

Gabarito permitido: 12 pav./ 38 m

CAM= 1,5

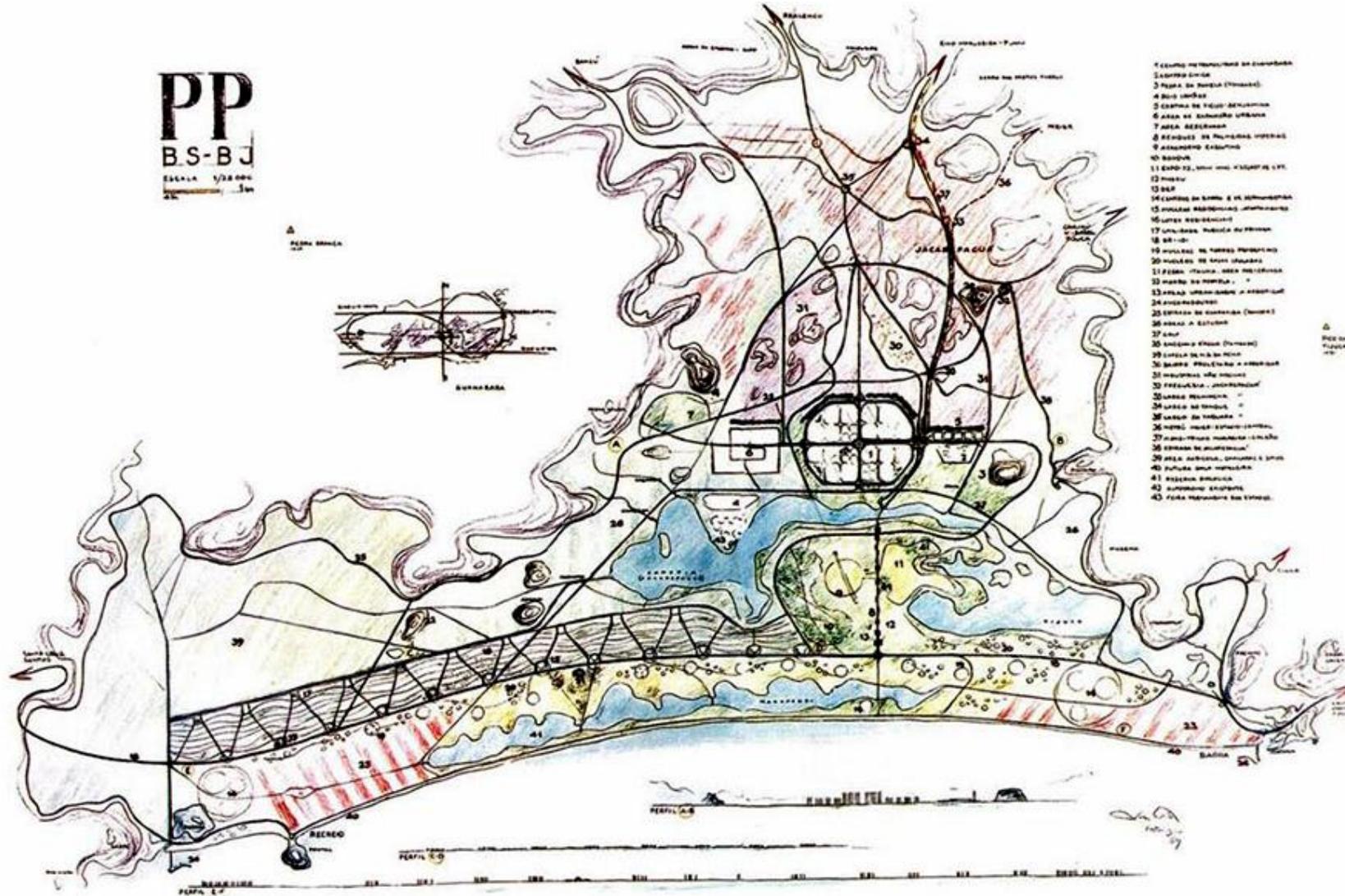
ATE permitida =3600 m<sup>2</sup>

Af. Frontal exig.= 5 m

Tx. Ocupação permitida= 40 %

Projeção da edificação: 25%

Na Zona do Plano Piloto, onde incide o decreto 3.046/1981, a lógica de ocupação é dada por quadras e não por lotes. Apesar de grande parte da área estar ocupada, ainda há terrenos vazios e áreas passíveis de renovação.



PAA/PAL 39697/10372



Na região, também há vários Projetos Aprovados de Loteamento (PALs) onde a ATE é um número pré definido em projeto

QUADRO DE MASSAS	
- SERÁ MANTIDO O ATE. DO PLANO DE MASSA ORIGINAL	
1- NO LOTE 01 DA QUADRA I	
- ATE	49.241,95 m <sup>2</sup> <i>RETANGULAR 17,00 x 50,00</i> <b>830,00 m<sup>2</sup></b>
- PROJEÇÃO	CILÍNDRICA COM RAIO DE 4,46m OU 629,90m <sup>2</sup>
- GABARITO	30 Pavimentos - TIPO, ALÉM DE SUB-SOLOS, PAVIMENTO DE USO COMUM E COBERTURA (50%)
- USO DE	ESCRITÓRIOS
2- NO LOTE 01 DA QUADRA II	
2.1- TORRE CILÍNDRICA	
- ATE	9.273,73 m <sup>2</sup>
- PROJEÇÃO	CILÍNDRICA COM RAIO DE 12,00m OU 452,38 m <sup>2</sup>
- GABARITO	20 PAVIMENTOS - TIPO, ALÉM DE SUB-SOLOS, PAVIMENTO DE USO COMUM E COBERTURA
- USO DE	ESCRITÓRIOS
2.2- CENTRO COMERCIAL	
- ATE	16.150,00 m <sup>2</sup>
- PROJEÇÃO	9.460,00 m <sup>2</sup>
- GABARITO	2 PAVIMENTOS, SUB-SOLOS E COBERTURA (50%)
3- NOS LOTES 01, 02 E 03 DA QUADRA V	
- ATE	17.462,77 m <sup>2</sup>
- PROJEÇÃO	CILÍNDRICA COM RAIO DE 13,50m OU 572,55 m <sup>2</sup>
- GABARITO	30 PAVIMENTOS - TIPO, ALÉM DE SUB-SOLOS, PAVIMENTO DE USO COMUM E COBERTURA (50%)
- USO	RESIDENCIAL
4- NOS OUTROS LOTES DAS QUADRAS III E IV (POR CADA BLOCO)	
- ATE	17.460,00 m <sup>2</sup>
- PROJEÇÃO	20,00m x 38,60m OU 776,00 m <sup>2</sup>
- GABARITO	22 PAVIMENTOS - TIPO, ALÉM DE SUB-SOLOS, PAVIMENTO DE USO COMUM E COBERTURA (50%)
- USO	RESIDENCIAL
5- OS LOTES 2 A 8 DA QUADRA I DO PAL 39.433 E LOTES 2, 3 E 4 DO PAL 39.037, SÃO DESTINADOS A COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES DE ACÓRDO COM O DEC. 3.040/93. CRITÉRIOS ESTABELECIDOS PARA SUB-ZONA A-2.	

Dúvidas quanto à aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Máximo na atual ZE 5 do Decr. 3046/1981, parte transformada em ZPP, parte em outras zonas:

1 - Como serão definidos o CAB e CAM da ZPP, já que o Art. 355 do PLC determina que na área de abrangência da ZPP, ficam mantidas as disposições do Decreto nº 3.046, de 27 de abril de 1981 e suas modificações?

2 - Como será determinada a cobrança da outorga onerosa no caso dos PALs existentes? Qual índice será determinado como básico e como máximo?

3 - Grande parte das subzonas tem, hoje, Índices de Aproveitamento de Área Coeficientes de aproveitamento inferiores a 1,0. O Anexo 22 é confuso quanto à definição de CAB e CAM fora da ZPP. No trecho com modificações na Av. das Américas, o CAB seria 0,6?

4 – No Itanhangá, que tem IAA 0,4 para uso comercial, o CAB passa a 1,0 e CAM a 1,5?

5 – Considerando o conceito de orientar o desenvolvimento ao transporte sustentável, por que apenas a Área de Planejamento 4 a OODC incidirá a partir da terceira vaga de estacionamento construída para cada unidade ?



CÂMARA MUNICIPAL  
DO RIO DE JANEIRO

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

ACESSE:

[www.camara.rio/plano-diretor](http://www.camara.rio/plano-diretor)