



PLANO DIRETOR

DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

32ª Audiência do PLC 44/2021

23ª Audiência Pública CMRJ

10.10.2022 às 18:00 h

Área de Planejamento 4

Região de Planejamento 4.2

15^a Audiência Territorial

23^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

RP 4.2

1 RA / 8 bairros

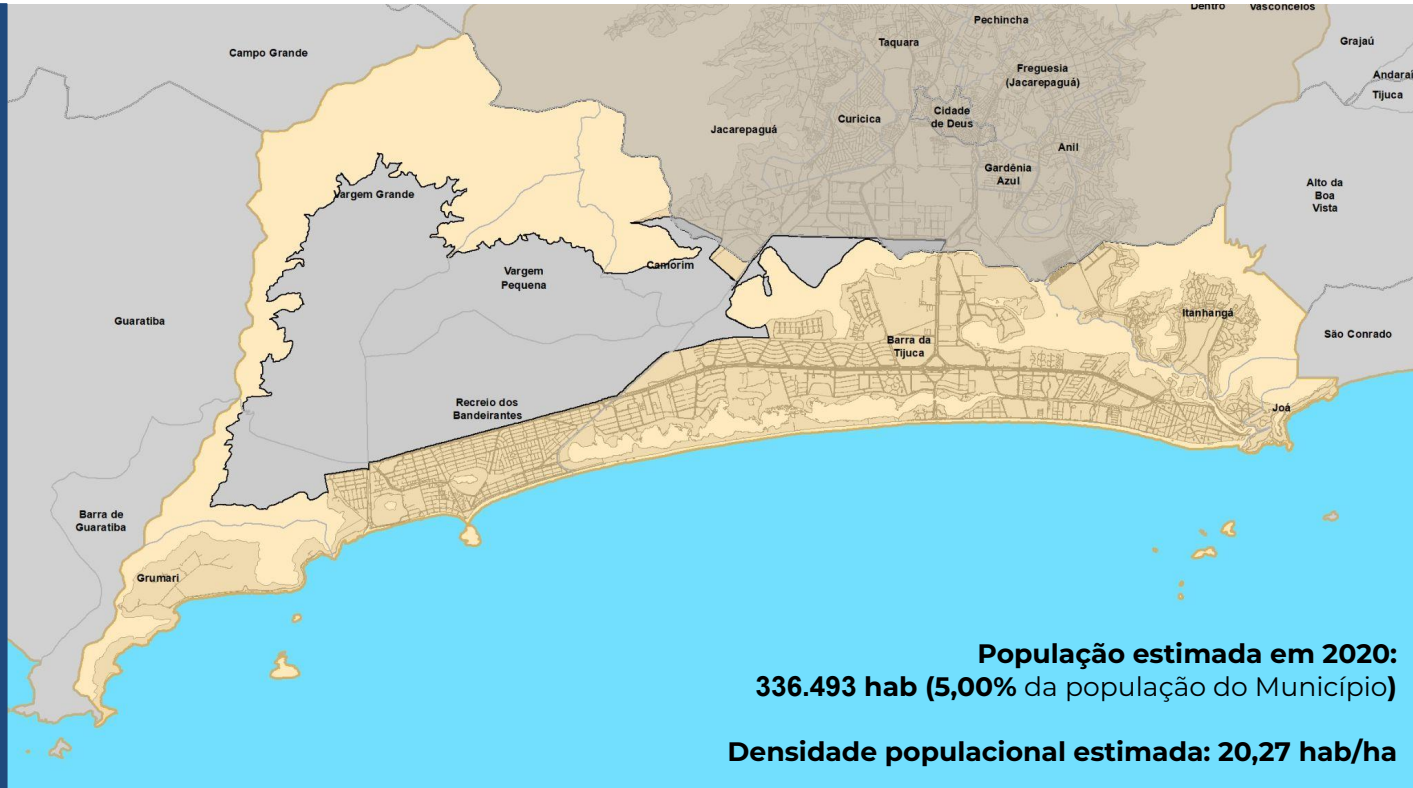
XXIV RA

Barra da Tijuca

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

Área: **16.597,11 ha**

13.8% da área do Município



RA's e Bairros

XXIV RA - Barra Da Tijuca

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



Joá



Itanhangá



Grumari

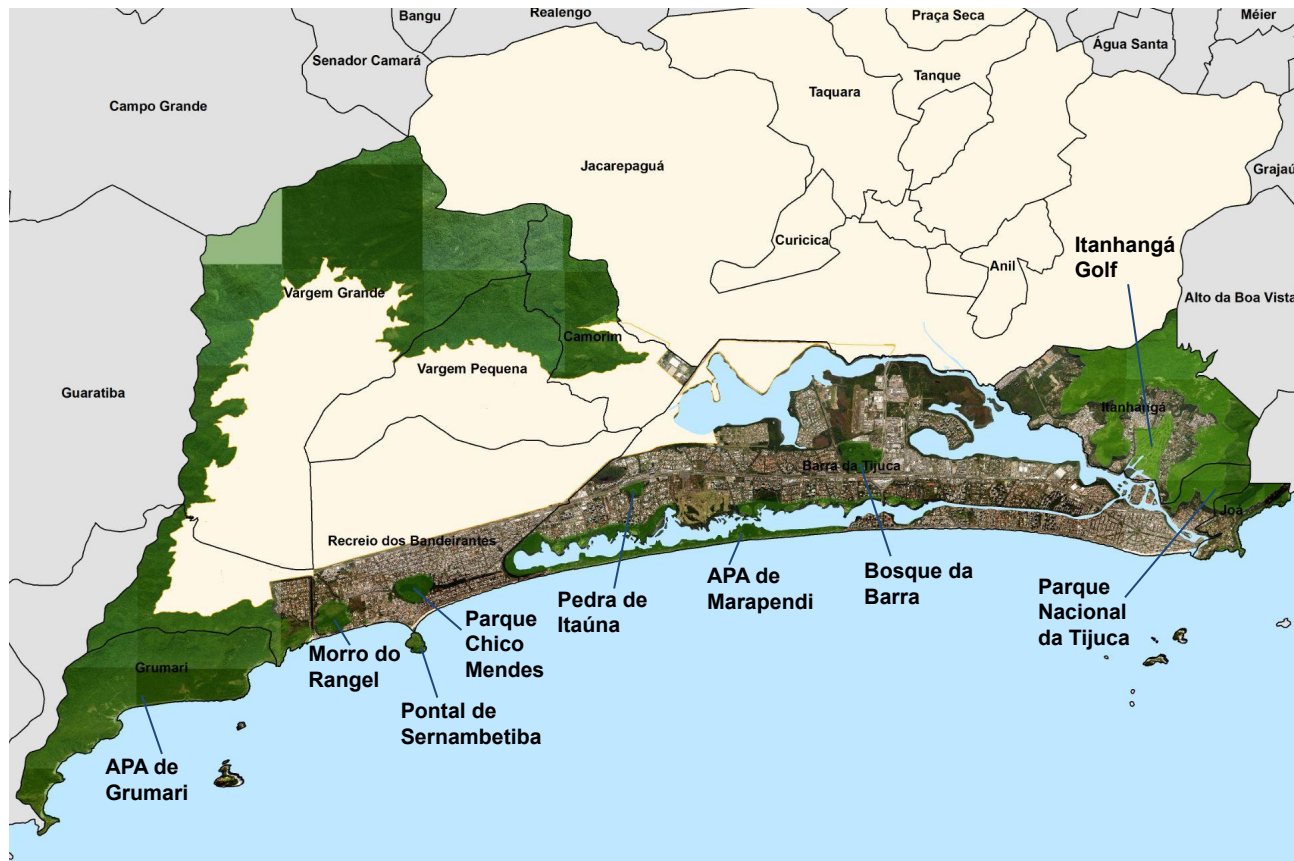


Barra da Tijuca



Recreio dos Bandeirantes

Áreas Protegidas



Na RP 4.2 se destaca o **Mosaico Marapendi**, composto pela APA de Marapendi, PNM de Marapendi, PNM Barra da Tijuca Nelson Mandela.

Unidades de Conservação:

APA do Sertão Carioca
PNM do Bosque da Barra
PNM da Prainha
PNM de Grumari
PNM Chico Mendes
PNM de Marapendi

Há ainda o **Parque Nacional da Tijuca**, que faz limite com os bairros do Itanhangá e Joá.

Investimentos Públicos nos últimos 10 anos



Metrô



Túnel da Grota Funda



BRT

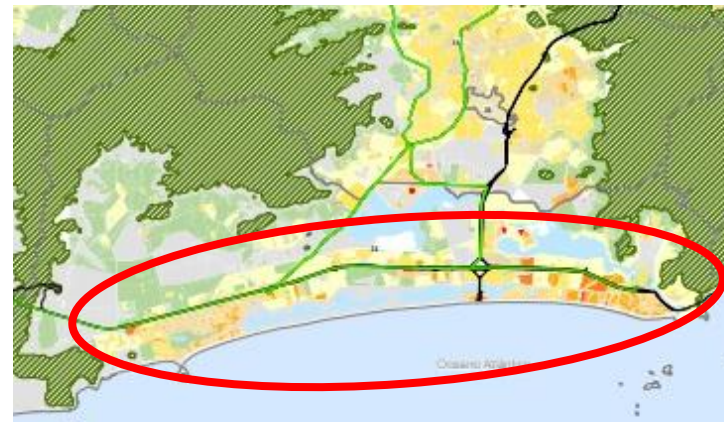
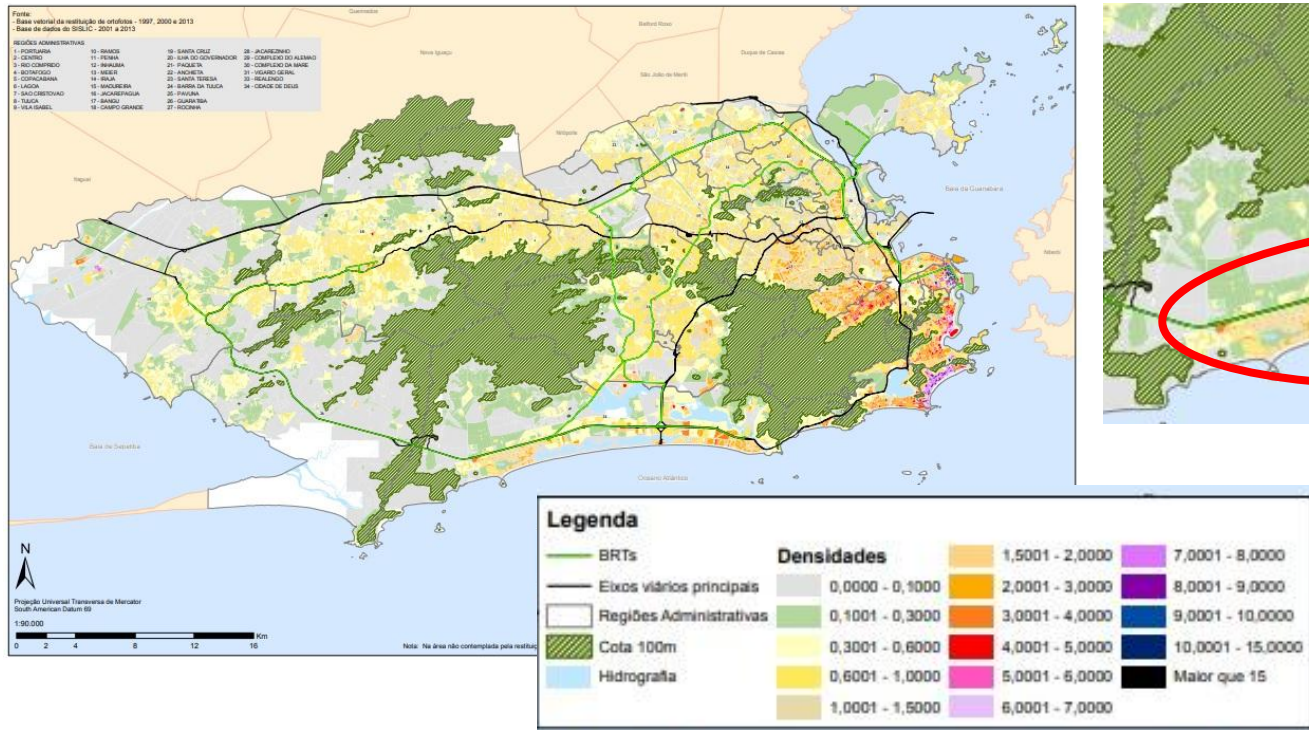


Terminal Alvorada



Parque Olímpico

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



Empreendimentos na região



Riserva Golf



VillageMall



Cyano



Vogue Square

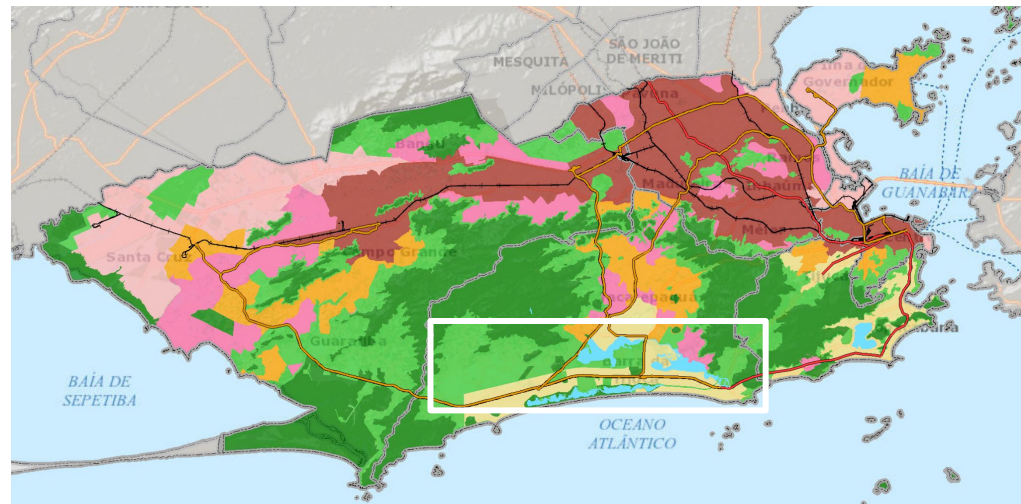


Hotel Gran Hyatt

Macrozoneamento proposto

Predomínio da Macrozona de Controle da Ocupação

1. **Proteger e valorizar** a paisagem urbana e o ambiente natural e cultural existentes, assegurando a manutenção da **relação entre o mar e montanha**;
2. **Recuperar** gradualmente os **investimentos do poder público** que tenham resultado ou venham a resultar na **valorização de imóveis** urbanos;
3. Promover a **ocupação ou reconversão de imóveis vazios ou subutilizados**, em especial das edificações tombadas ou preservadas.



Macrozonas:

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



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

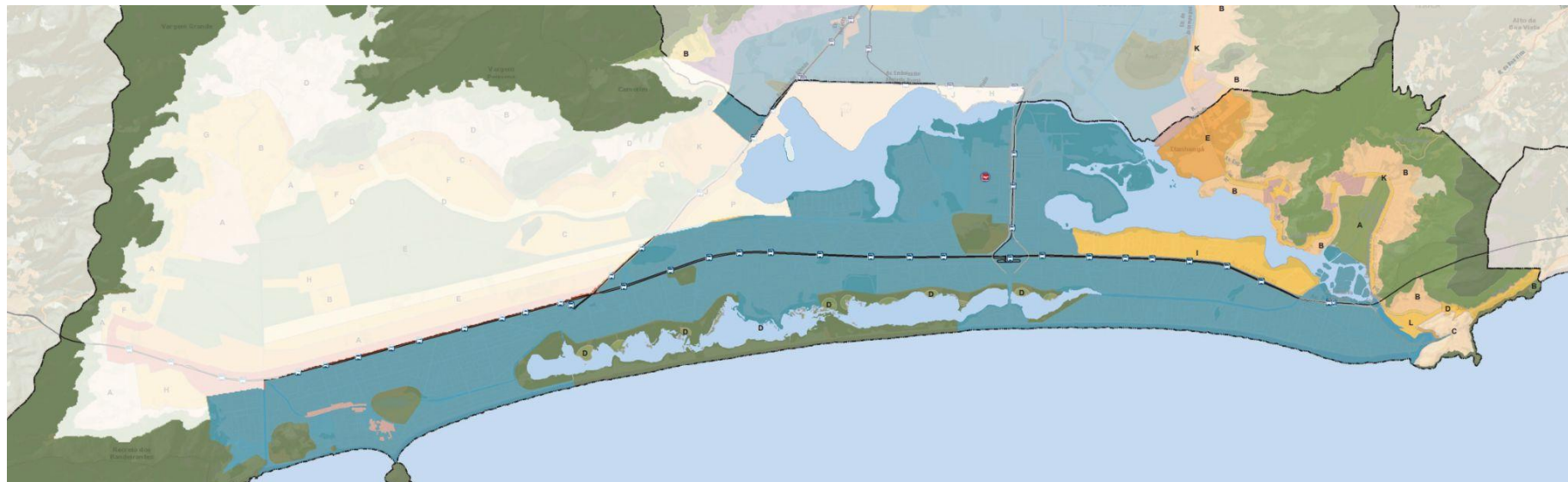
RESPEITO ÀS NORMAS EM VIGOR:

LEGISLAÇÃO AMBIENTAL

APACS E NORMAS IPHAN


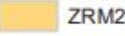






RECONVERSÃO DE IMÓVEIS
LC 232/2021

O zoneamento proposto



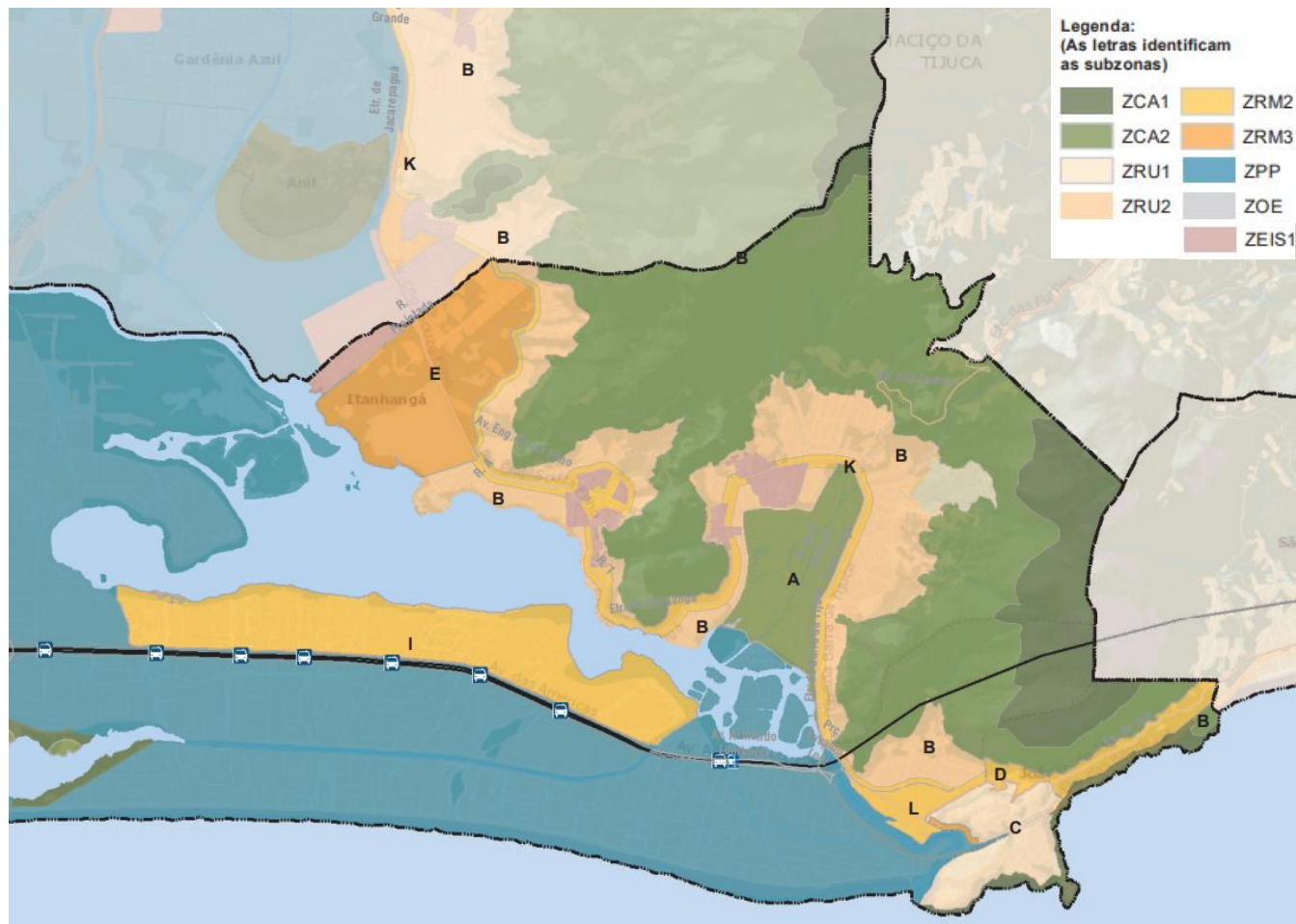
Predominância da **Zona do Plano Piloto**, que consolida o desenho proposto pelo Arquiteto Lúcio Costa para a Barra da Tijuca e resguarda o vasto patrimônio ambiental presente na região. Reconhecimento das áreas frágeis e de preservação.

Legenda:
(As letras identificam as subzonas)

	ZCA1		ZRM2
	ZCA2		ZRM3
	ZRU1		ZPP
	ZRU2		ZEIS1

O zoneamento proposto

1. Modificação dos índices construtivos junto à Av. das Américas, Estrada da Barra da Tijuca, Etr. do Itanhangá, Etr. de Jacarepaguá, permitindo novos usos.
2. Incorporação dos estudos para o PEU Joá, com manutenção da qualidade do bairro.
3. Convivência do uso residencial com múltiplos usos.
4. Reconhecimento das áreas ocupadas por população de baixa renda. **ZEIS**



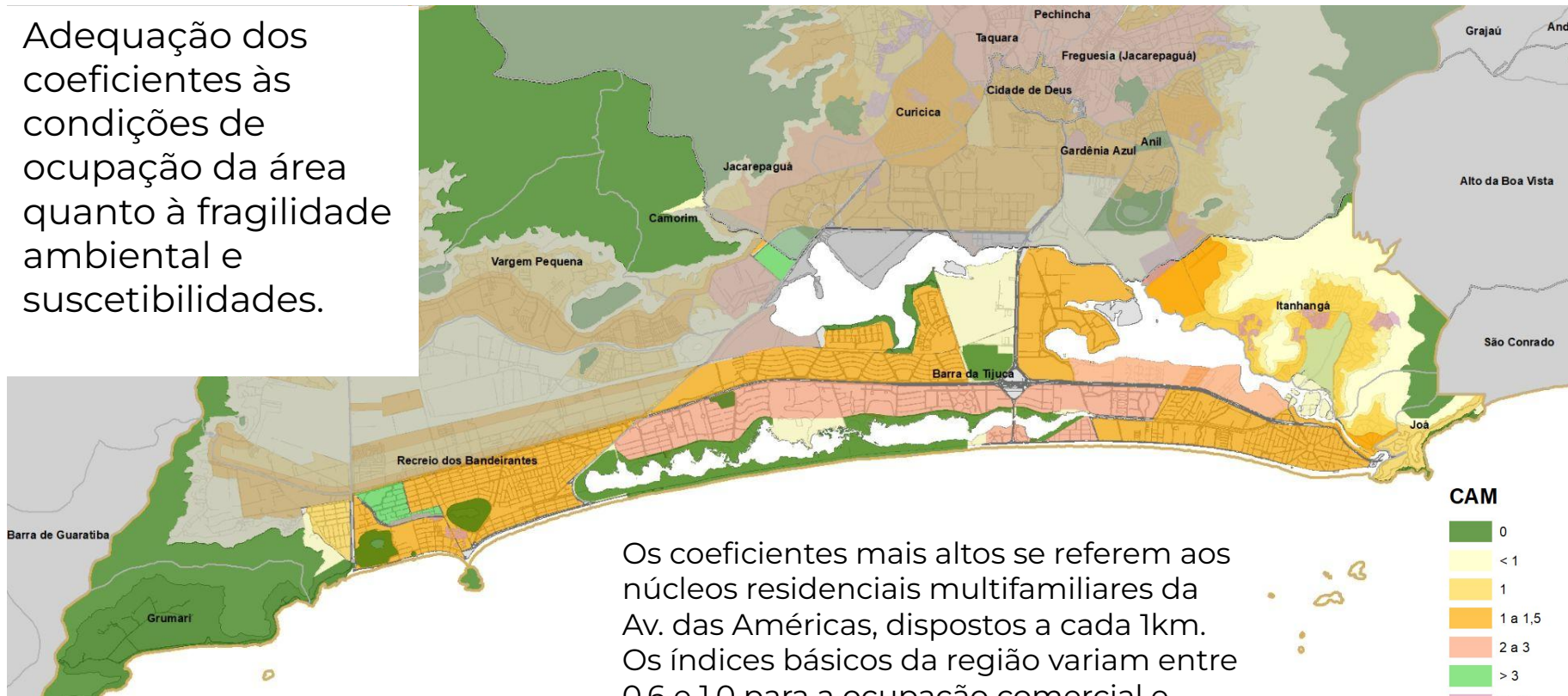
O zoneamento proposto - Joá / Barrinha

1. Novos usos permitidos para Barrinha e Joá (Estrada da Barra da Tijuca, Estrada do Joá e Rua Maria Luísa Pitanga)
2. Convivência do uso residencial com múltiplos usos compatíveis.
3. Proteção das encostas e área de fragilidade ambiental
4. Limitação do Gabarito, sem modificação da volumetria atual.



Coeficiente de Aproveitamento Máximo

Adequação dos coeficientes às condições de ocupação da área quanto à fragilidade ambiental e susceptibilidades.



As propostas para as ZEIS – Zona de Especial Interesse Social

Regularização Fundiária: através de REURB S, Termo Territorial Coletivo e demais instrumentos já utilizados pela Secretaria Municipal de Habitação.

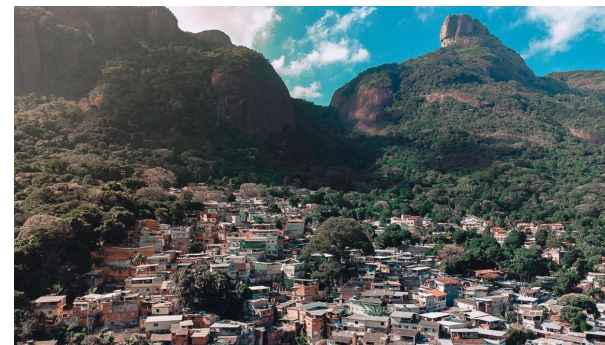
Usos do solo: residencial, comércio, serviços e pequenas indústrias.

Termo Territorial Coletivo – TTC é um instrumento urbanístico caracterizado pela **gestão coletiva da propriedade da terra**, pela **titularidade individual das construções e pela adesão voluntária**, visando à sustentabilidade da habitação de interesse social.

Segurança da posse + moradia digna + acessibilidade econômica da moradia.

A ser implementado, preferencialmente, em áreas definidas como ZEIS e AEIS.

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 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:

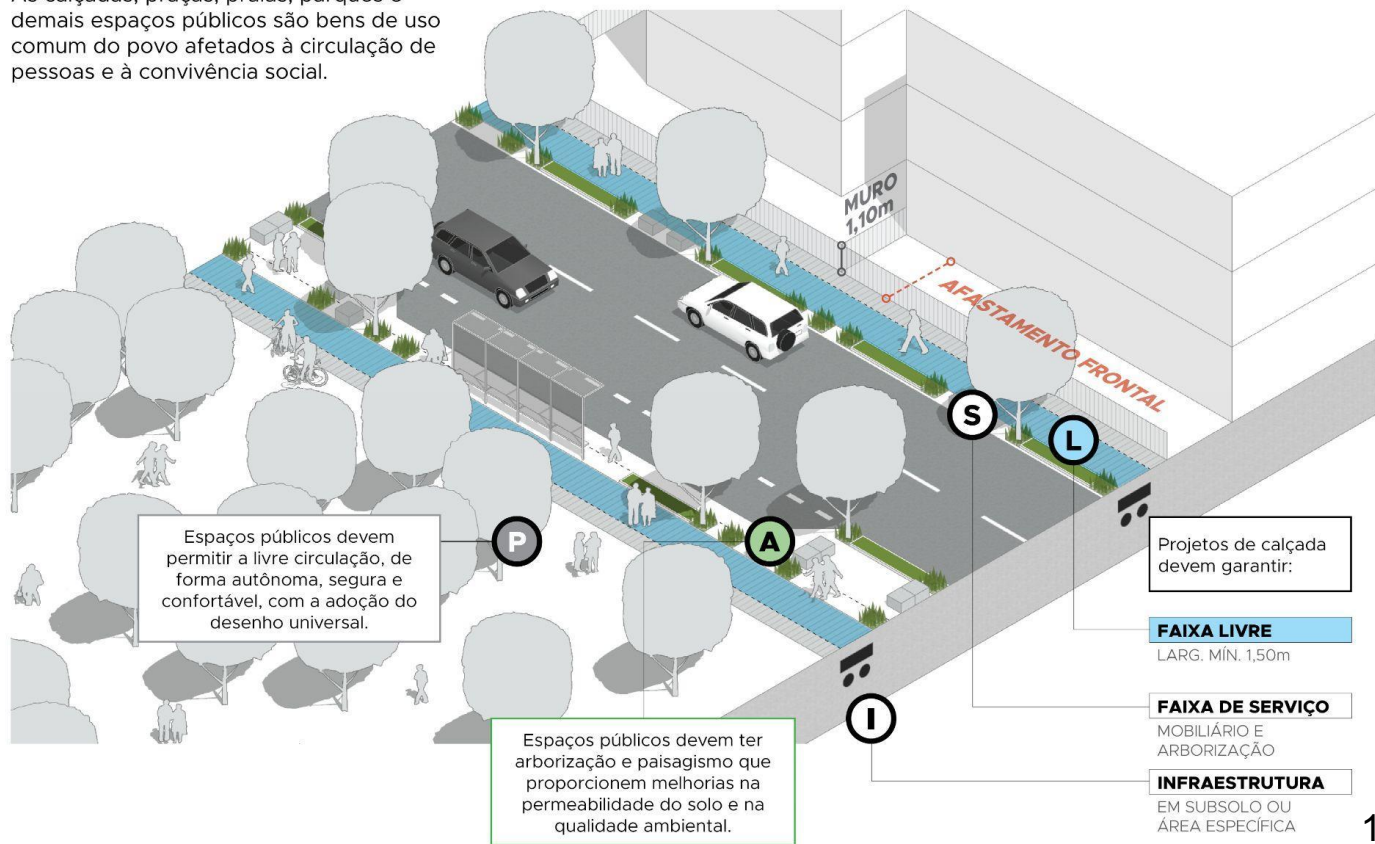
proibição de estacionamento

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.

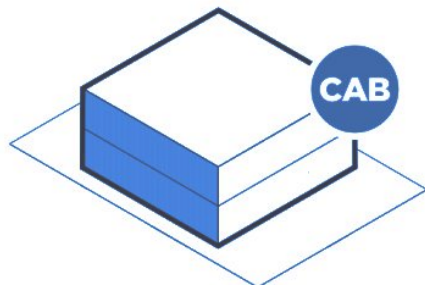


O que muda com o CAB e o CAM

FÓRMULA DO CÁLCULO COM BASE NO IPTU.

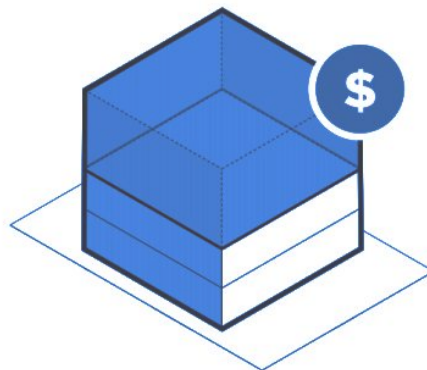
OODC - OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

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

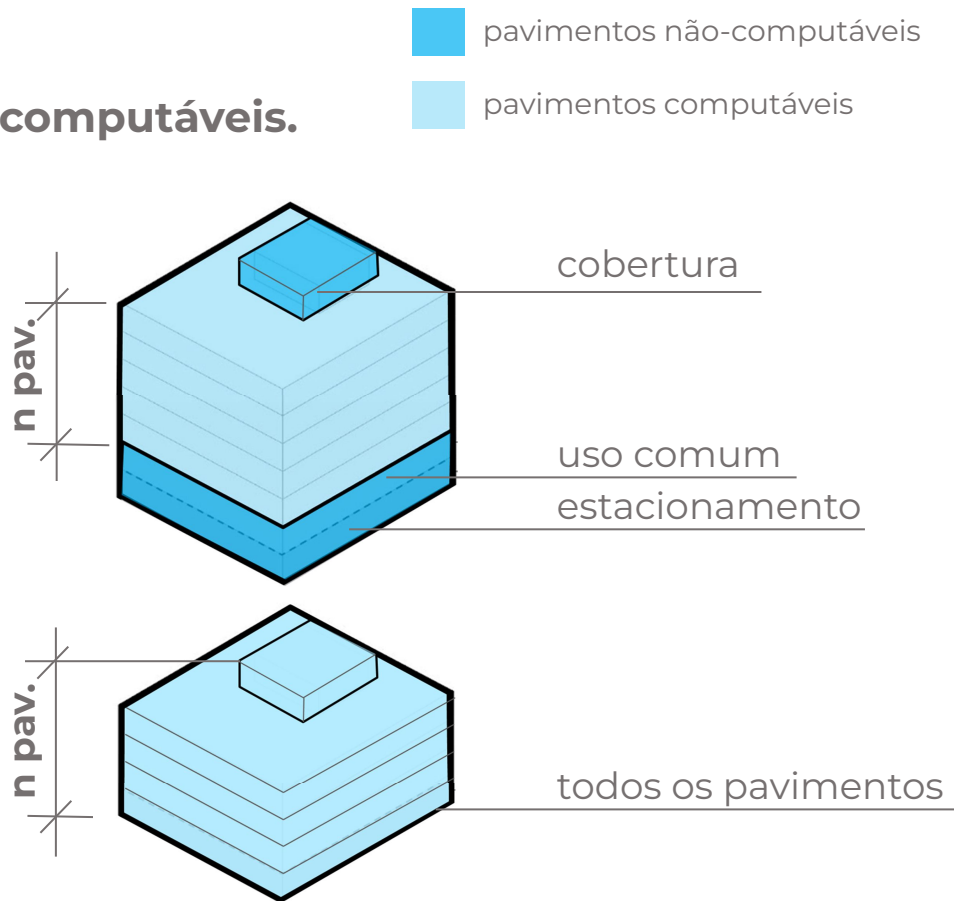
TODOS os pavimentos passam a ser computáveis.

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

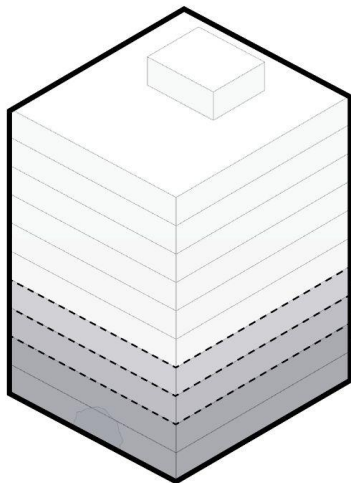


O controle da mistura de usos em Zonas Residenciais Multifamiliares

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

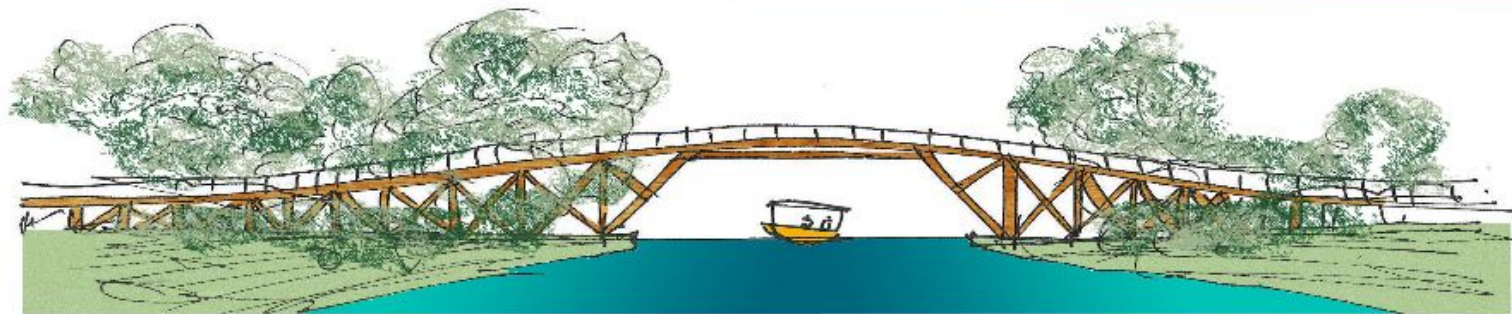
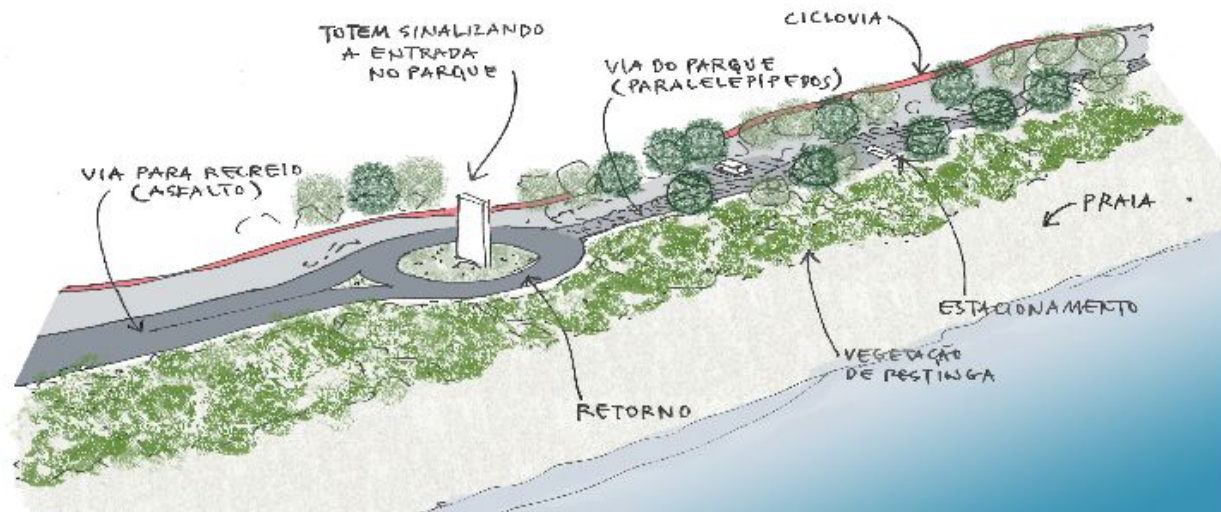
III - no ambiente cultural

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

Projetos para a área - Praia dos Amores



Projetos para a área - Parque Nelson Mandela





Obrigado!

planodiretor.rio



PLANEJAMENTO
URBANO

INSTITUTO RIO
PATRIMÔNIO DA
HUMANIDADE

INSTITUTO
PEREIRA
PASSOS