



AUDIÊNCIA PÚBLICA

19/04

ANÁLISE DAS PROPOSTAS DE
EMENDAS DO PODER EXECUTIVO
Área de Planejamento 1

Bairros: Saúde, Gamboa, Santo Cristo, Caju, Centro, Lapa, Catumbi, Rio Comprido, Cidade Nova, Estácio, São Cristóvão, Mangueira, Benfica, Vasco da Gama, Paquetá e Santa Teresa.

- 1. Destaques das ações estruturantes propostas para a AP 1 no Anexo IB.**
- 2. Comparação entre o potencial construtivo proposto no PLC original e nas propostas de emenda**
- 3. Comparação entre o zoneamento e os gabaritos propostos no PLC original e nas propostas de emenda**
- 4. Análise dos conteúdos propostos especificamente sobre a AP1 e sobre alguns bairros no Título V.**
- 5. Simulações da aplicação da legislação vigente, pelo PLC 44/2021 e pela proposta de emenda.**



Optou-se por tratar em geral da análise das propostas de emendas em relação ao PLC original. Eventualmente, há considerações sobre a legislação em vigor.



A inclusão de referências a leis vigentes de forma parcial traz algumas dificuldades de compreensão da redação devido a divergências de conteúdos e das nomenclaturas adotadas no texto original do PLC e no proposto da emenda.

Emenda 214 – Destaques AP1

AÇÕES ESTRUTURANTES POR ÁREA DE PLANEJAMENTO

Criar circuito turístico e cadeia produtiva local envolvendo os ícones potenciais da região da VII RA – Quinta da Boa Vista, Observatório Nacional, Centro de Tradições Nordestinas, Museu 1º Reinado, Museu Militar Conde de Linhares, Igreja de S. Cristóvão, Estádio de S. Januário, CADEG, restaurantes, dentre outros.

Produzir **Habitação de Interesse Social em São Cristóvão, Benfica e Vasco da Gama.**

Implantar trecho do **Corredor Transuburbana** entre Jardim Sulacap e São Cristóvão e entre a Rua Visconde de Niterói e Rua Francisco Eugênio (Estação Leopoldina) através de VLT ou BRT elétrico.

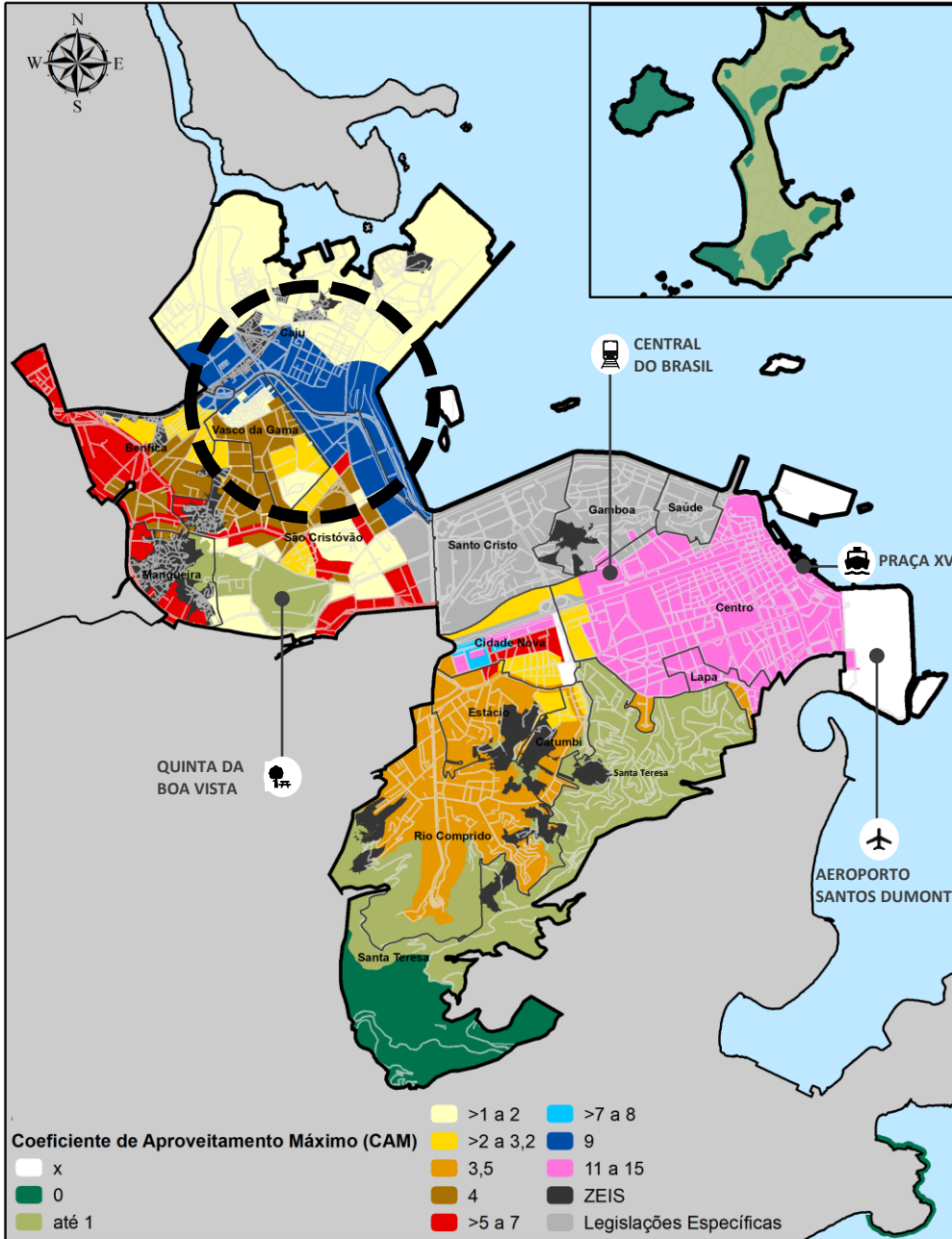
Reurbanizar **centros de bairro ao longo da via férrea com projetos de infraestrutura verde, acessibilidade universal, foco no pedestre e aterramento da rede aérea.**

Realizar a **reurbanização da Av. Paulo de Frontin (sob o viaduto).**

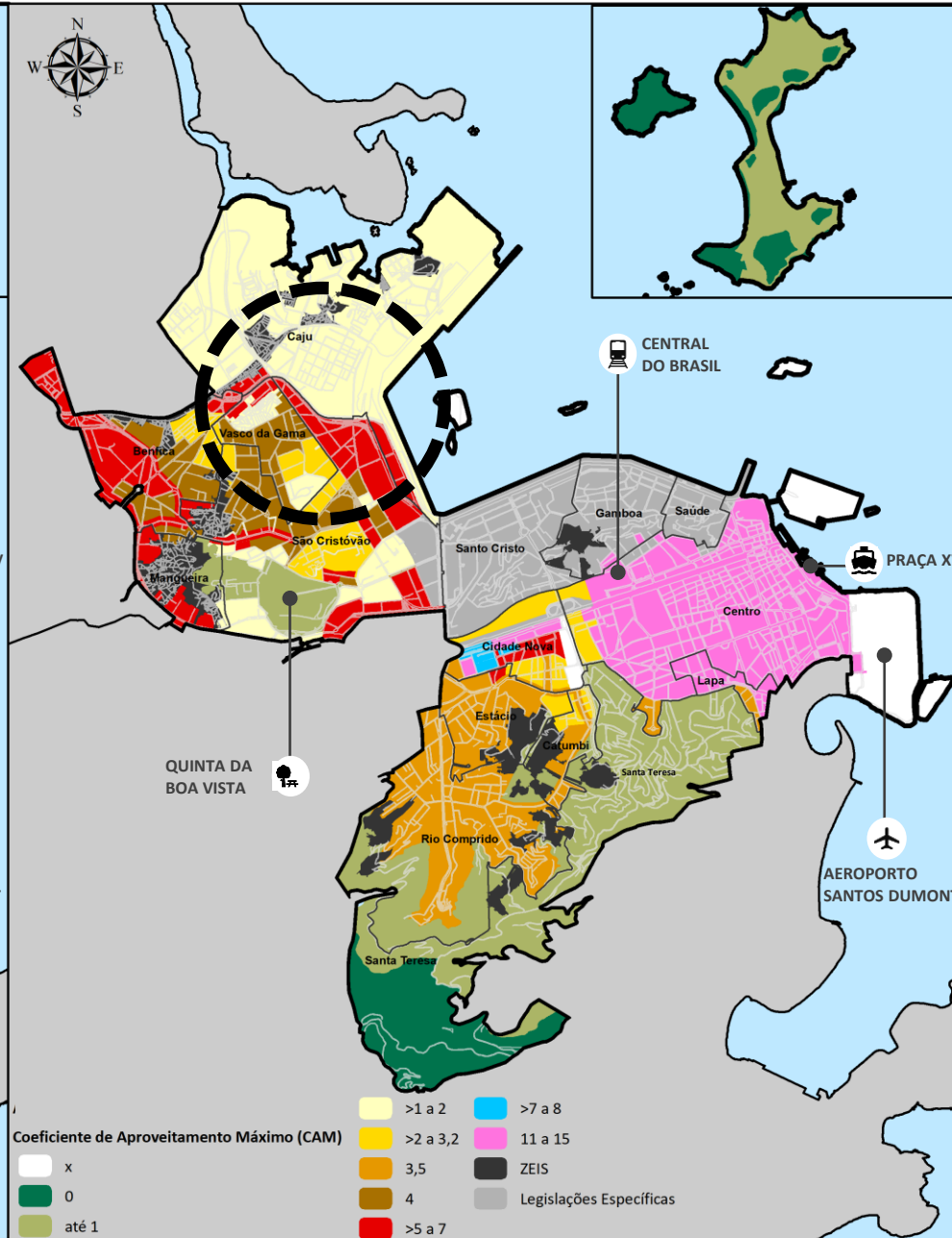
Promover a **reurbanização com intervenções no logradouro e na estrutura do Elevado Paulo de Frontin**

Promover a **reestruturação do desenho urbano nos polos gastronômicos - vias-parque com foco no pedestre.**

PLC ORIGINAL



EMENDAS Nº 1 E Nº 216

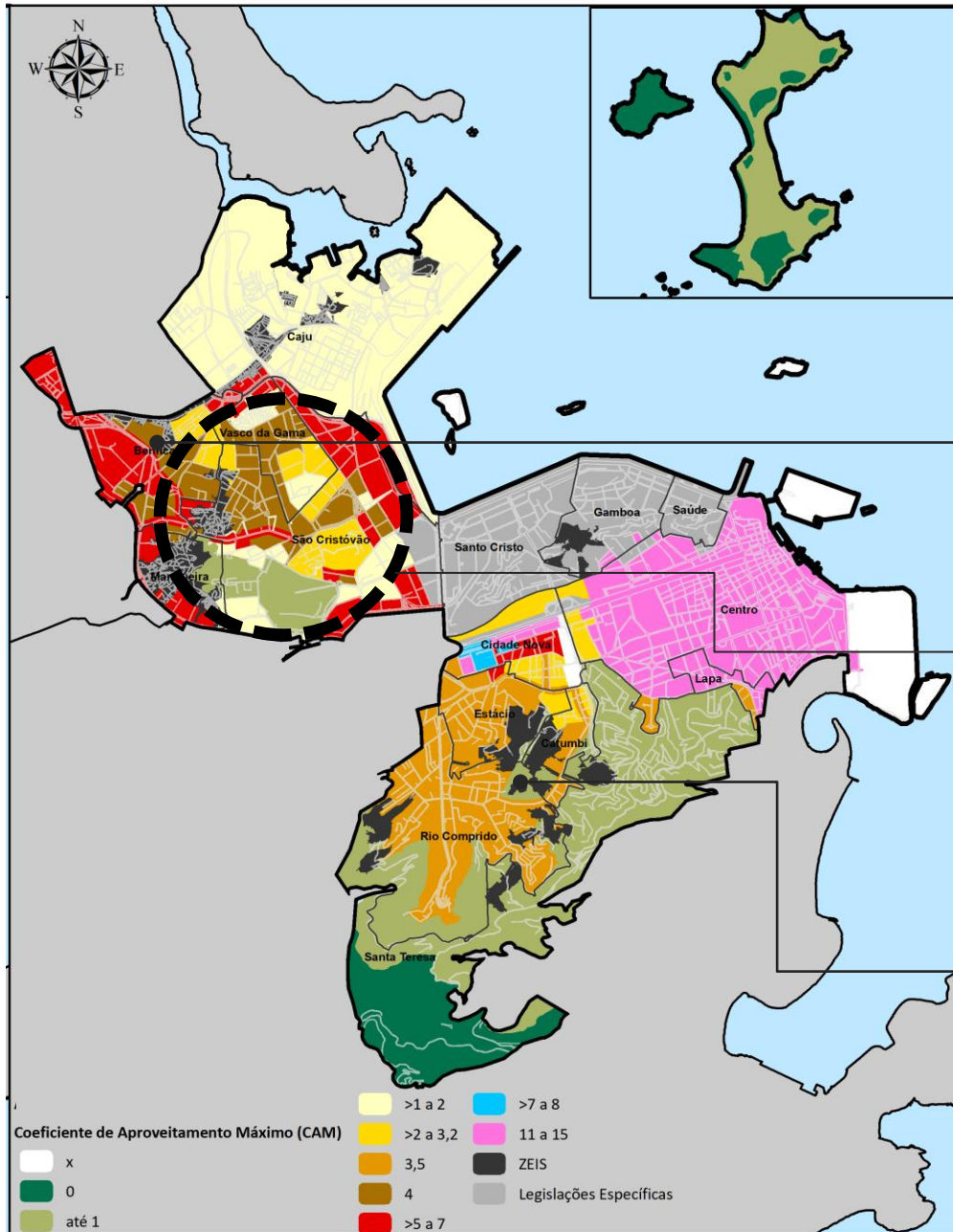


POTENCIAL CONSTRUTIVO

(Principais mudanças)

Isenção da OODC na AP1

CAM da área correspondente à ZFU (extinta) é reduzido de 9 para 5,5, chegando a 2 na região do Caju

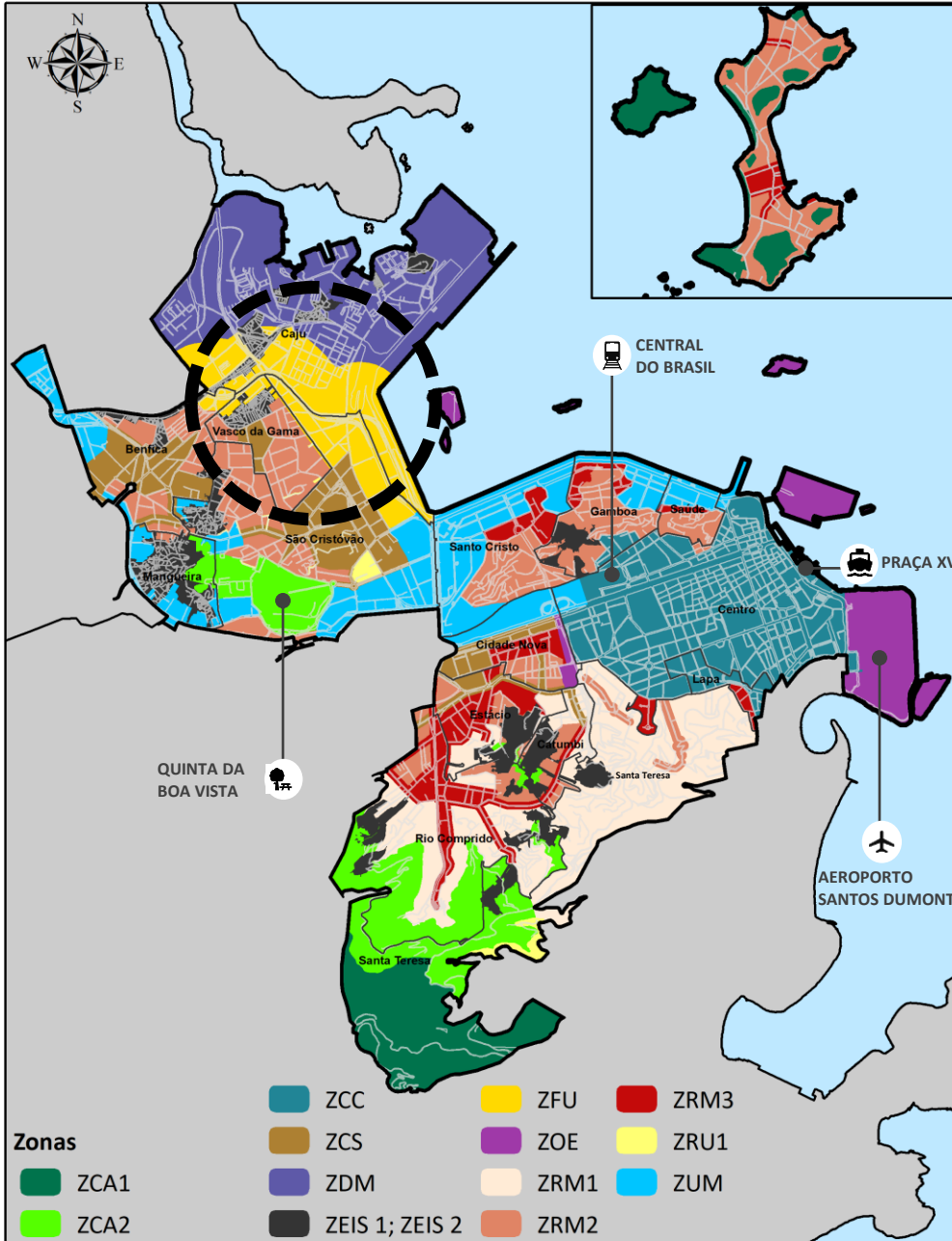


Em Benfica (trecho próximo à Av. Dom Helder Câmara) o CAM passa de 3 para 4.

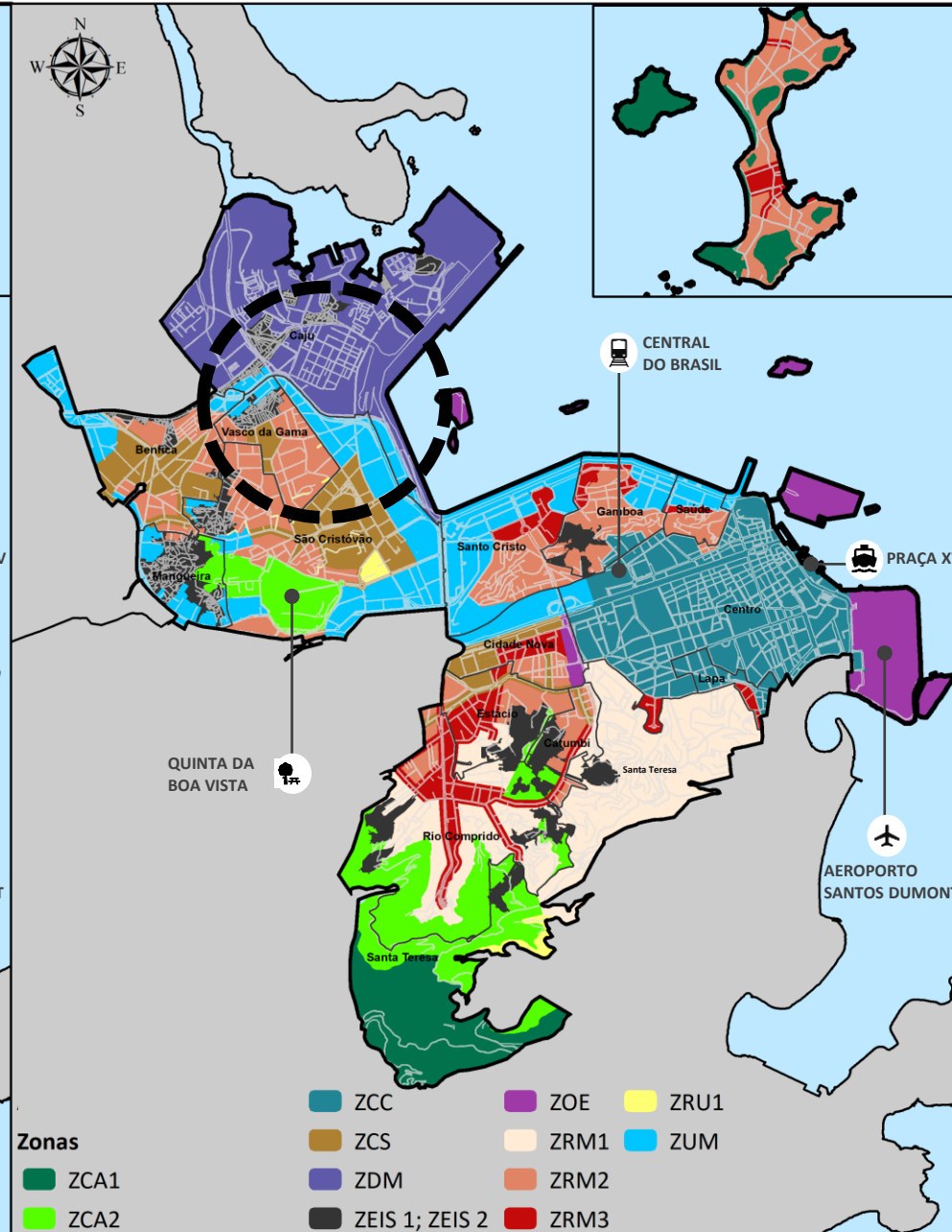
Em São Cristóvão, nas zonas onde o CAM máximo era 7, redução para 5,5, voltando ao índice máximo hoje determinado pelo PEU São Cristóvão (LC 73/2004). Ao longo da R. Fonseca Teles, o CAM é reduzido de 7 para 3. Porém permanece a predominância do CAM 4 em alguns bairros conforme PLC original, enquanto pelo PEU a predominância do IAT está na faixa de 2 a 3,2.

No Estácio, Cidade Nova e parte baixa do Catumbi houve algumas alterações no CAM, com ajustes para maior ou menor. Em parte do alto Catumbi, o CAM é reduzido de 3,5 para 0,1 em virtude de alteração de zonas.

PLC ORIGINAL



EMENDAS Nº 1 E Nº 216



ZONEAMENTO e GABARITO

(Principais mudanças)

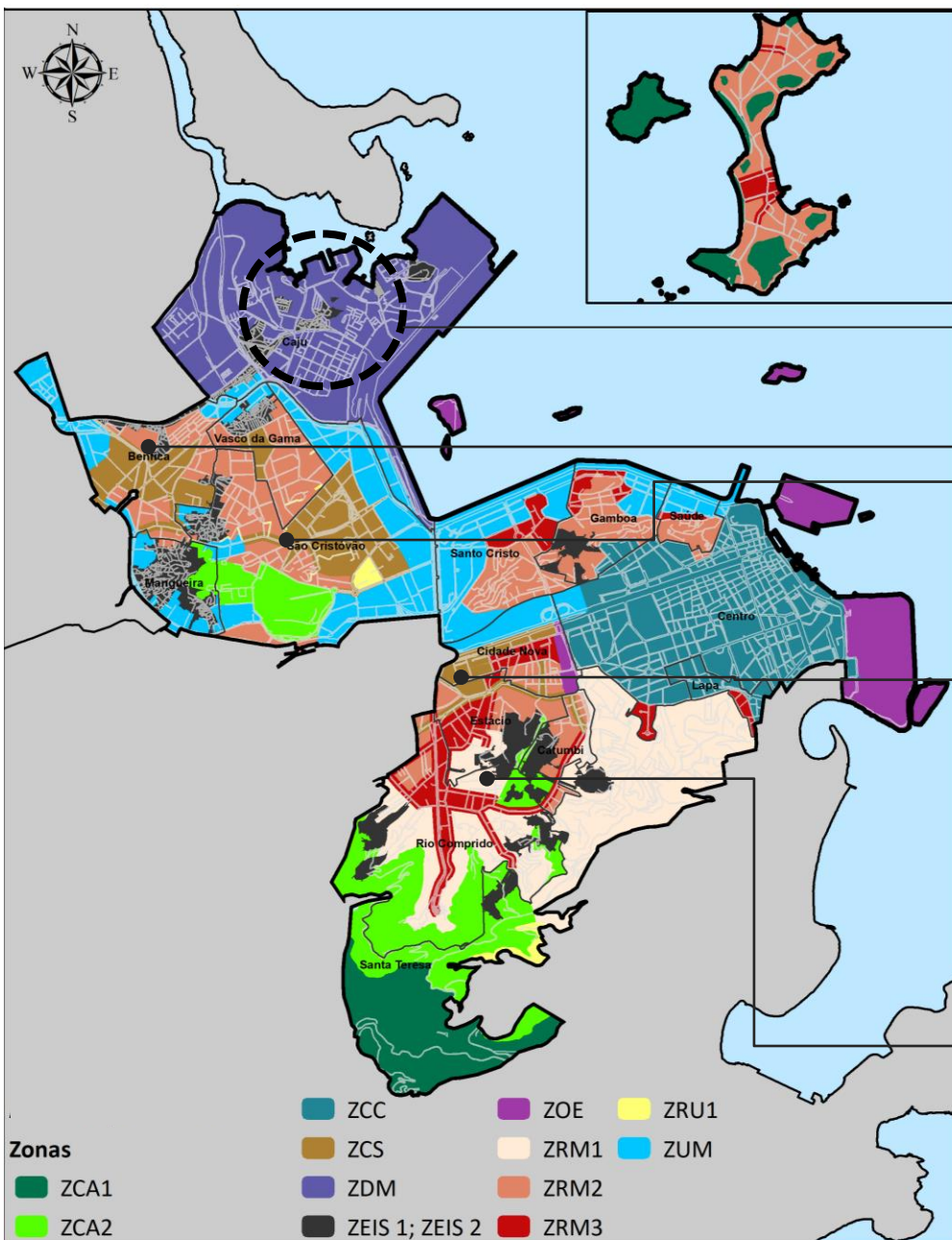
Extinção da Zona Franca Urbanística (ZFU)

O trecho da ZFU em São Cristóvão passa a ser Zona de Uso Misto (ZUM) e o trecho no Caju Zona de Desenvolvimento Municipal (ZDM);

O gabarito passa de 25 para 22 (na ZUM) e 8 pavimentos (na ZDM)

PROPOSTAS DE EMENDA Nº 1 E Nº 216

ZONEAMENTO e GABARITO (Outros destaques)



ZDM (na área do Caju) o gabarito passa de 15 para 8 pav.

Benfica (próx. à Av. Dom Helder Câmara) gabarito passa de 3 para 4 pav.

R. Fonseca Teles gabarito passa de 13pav (afast) e pav. (não afast) para 4 pav. no geral

Trecho da Cidade Nova gabarito máximo passa de 21 para 15 pav. Trecho da Cidade Nova gabarito passa de 3 para 7 pav. nas edificações não afastadas das divisas

Parte da ZRM2 da região Estácio/Catumbi passa a ZRM1 e parte é incorporada à ZCA2

No geral há redução da intensidade de usos comerciais, de serviços e industriais, com algumas áreas de ZRM3 passando a ZRM2 e de ZRM2 passando a ZRM1.

Em Santa Teresa, Catumbi, Estácio e Rio Comprido houve, no geral, poucas alterações no gabarito, com ajustes para maior ou menor.

No bairro de Fátima o gabarito das edificações afastadas é reduzido de 15 para 11 pavimentos e o das não afastadas cresce de 6 para 11 pavimentos

CAPÍTULO V - DAS CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO

Criação da Seção IV - Das Condições específicas para a Área de Planejamento 1 - AP1

ESTACIONAMENTOS: Altera regras gerais para estacionamento: exclui usos não residenciais da redução de número de vagas por proximidade de meio de transporte público (metro, BRT, trem); não prevê condições especiais por proximidade com barca. Regras específicas para estacionamento na II RA (Centro), área da OUC do Porto, XXI (Paquetá) e XXIII RA (Santa Teresa).

TERRENOS EM ENCOSTA: Estabelece limite de profundidade para terrenos em encostas – I (Portuária), XXI (Paquetá) e XXIII RA (Santa Teresa) de 15m.

CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO ESPECÍFICAS: Condições especiais em parte da Cidade Nova- isenta afastamento frontal desde que sejam projetadas galerias de pedestres

SANTA TERESA– Emendas PLC x Decreto 5050/85

- Condições de ocupação diferenciadas para Santa Teresa, transpondo parte do Dec. 5050/1985:
 - Na proposta de emenda, as exceções para a Santa Teresa (antes destacadas nas notas do anexo XXII) passam para uma seção específica sobre o bairro no texto da lei.
 - Todo o bairro passa a ser ZRM1. As exceções quanto a usos comerciais e serviços em determinadas ruas são dadas nesta nova seção criada sobre o bairro (traz conteúdo do Dec. 5050/1985). **Mas o enquadramento de usos e atividades será regulamentado posteriormente por decreto.**

PAQUETÁ – Emendas PLC x Decreto 322/76

- Condições de ocupação diferenciadas para Paquetá, transpondo parte do Decr. 322/1976. Por exemplo:
 - áreas não passíveis de ocupação
 - área de permeabilidade maior
 - proíbe abertura de logradouros
 - proíbe “derrubada de árvores sem a prévia autorização do órgão municipal competente” **(o que já é proibido em qualquer lugar da cidade);**
 - prevê alimentação de postes por linha subterrânea **(o que já é previsto nas disposições finais)** e número máximo de unidades.

São Cristóvão - Emendas PLC x PEU

A revogação parcial do PEU São Cristóvão dificulta a compreensão do Plano Diretor e pode gerar eventuais conflitos de interpretação da legislação, tais como:

- **Art. 10 a 12 e 50:** dispõem sobre as AEIS, que no PLC são ZEIS; determinam diretrizes de ocupação, equivalência a zoneamento revogado e mencionam parâmetros dos Anexos 5 a e 5b, revogados.
- **Art. 34:** Trata das exceções do afastamento frontal. Não é revogado, mas replicado na Emenda nº 195.
- **Art. 53:** Dá parâmetros urbanísticos para a ZCA-SC (Zona de Conservação Ambiental), que não existe no PLC. Além disso, tais parâmetros são definidos nos Anexos 5 a e 5b, que são revogados.
- **Anexos 3a e 3b:** não são revogados, mas dispõem sobre o zoneamento, que redefinido no Plano Diretor (Anexo XXIII do PLC 44/2021)

O ideal seria trazer para o PD o que se pretende manter do PEU São Cristóvão e revogar integralmente a lei. Alternativamente, seria recomendável citar expressamente o que permanece em vigor da LC73/2004.

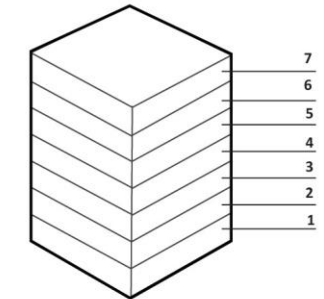
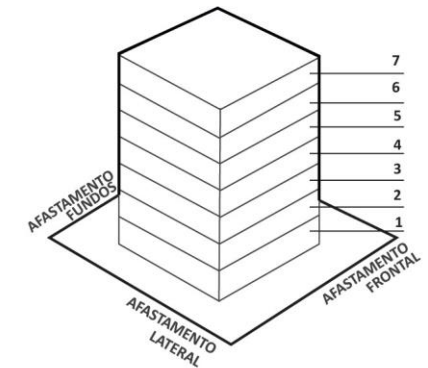
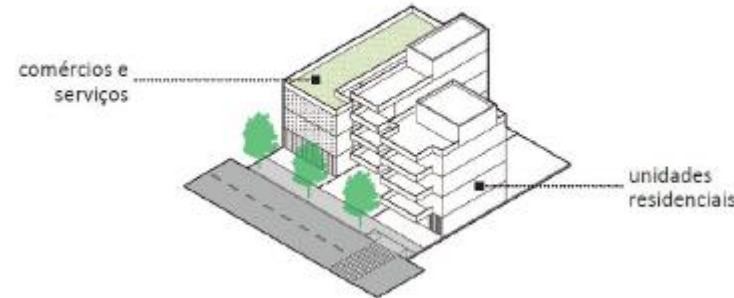
São Cristóvão - Emendas PLC x PEU

A Emenda nº 213 revoga parcialmente o PEU (LC73/2004), que trazia especificidades não contempladas pelo atual texto em análise, tais como:

- Consulta ao órgão de tutela da APAC em casos de rememramento;
- Situações de impacto determinadas para exigência de RIV ou EIA/RIMA → **A proposta original trazia algumas definições e classificações para o EIV em todo o município, mas a proposta de emenda do instrumento esvaziou ainda mais seu conteúdo.**
- **Algumas condições diferenciadas de afastamento frontal em situações específicas** (além das incluídas nas emendas e mantidas no texto da LC 73/2004).
- **Exigência para licenciamento de edificações de parecer prévio do órgão gestor do sistema de drenagem**, para definição da cota de soleira em área específica
- **Exigência de vagas diferenciadas** para pequenos grupamentos, e permissão de atendimento das vagas em local a até 500m
- **Limitação de número de unidades de grupamentos** em área específica
- **Benefício de ATE** em caso de substituição de galpões por outras edificações

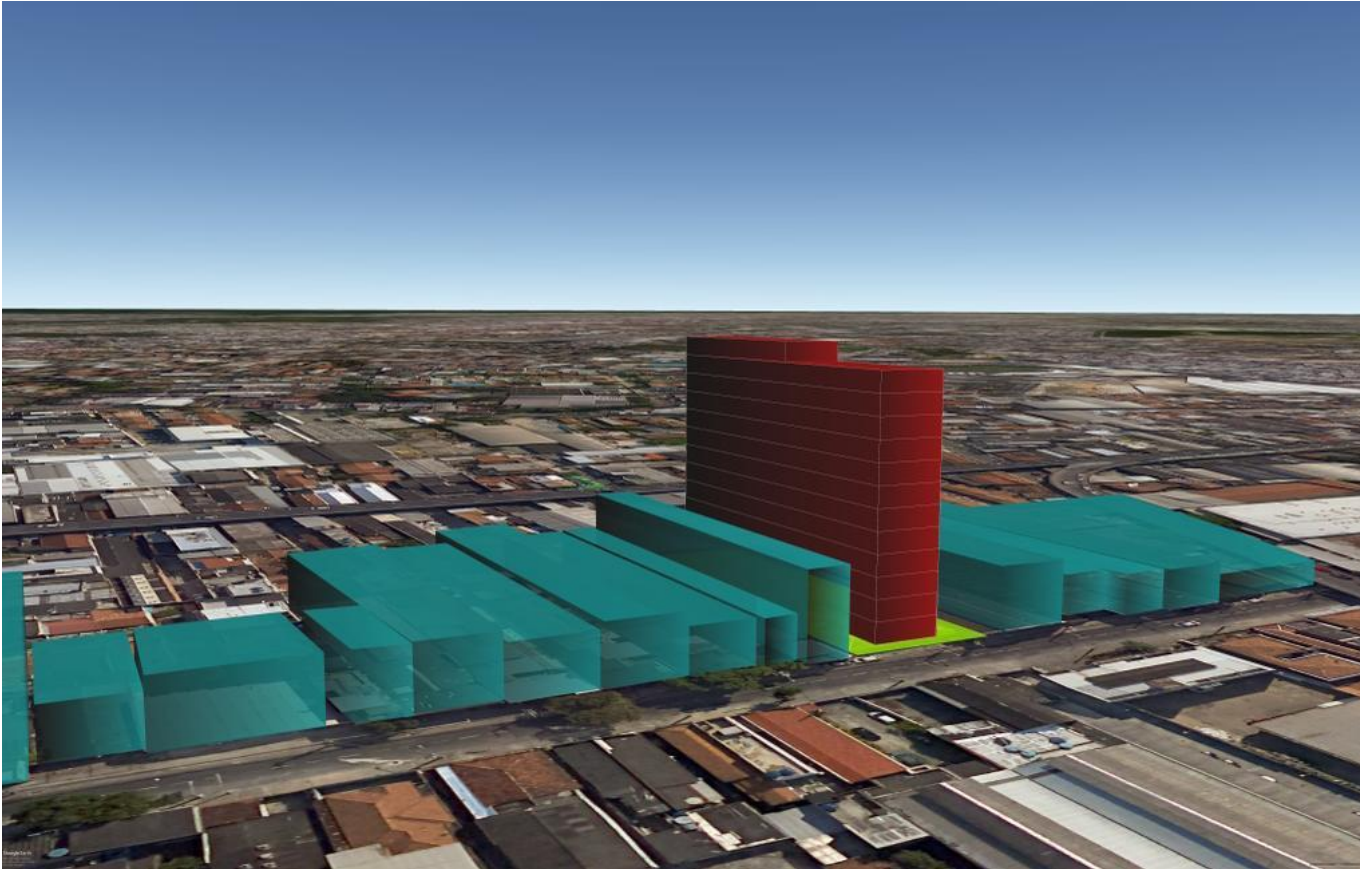
Parâmetros

- **Potencial Construtivo**
- **Usos**
- **Gabarito**
- **Taxa de Ocupação**
- **Superfície Mínima Drenante**
- **Afastamentos**



! Embora haja alterações no Potencial Construtivo, é importante lembrar que os parâmetros construtivos funcionam como um sistema e não isoladamente

Exemplo de terreno em São Cristóvão



Terreno na Rua Sá Freire

Terreno: 23,00 x 65,00 m= 1.495 m²

LEGISLAÇÃO VIGENTE:

ZUM 2

IAT= 5,5

ATE máx= 8.222 m²

T.P= 15 %

Af. Frontal= 3 m

Gab. afastado das divisas: 12 pavimentos + PUC na cobertura / H= 39,50 m

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

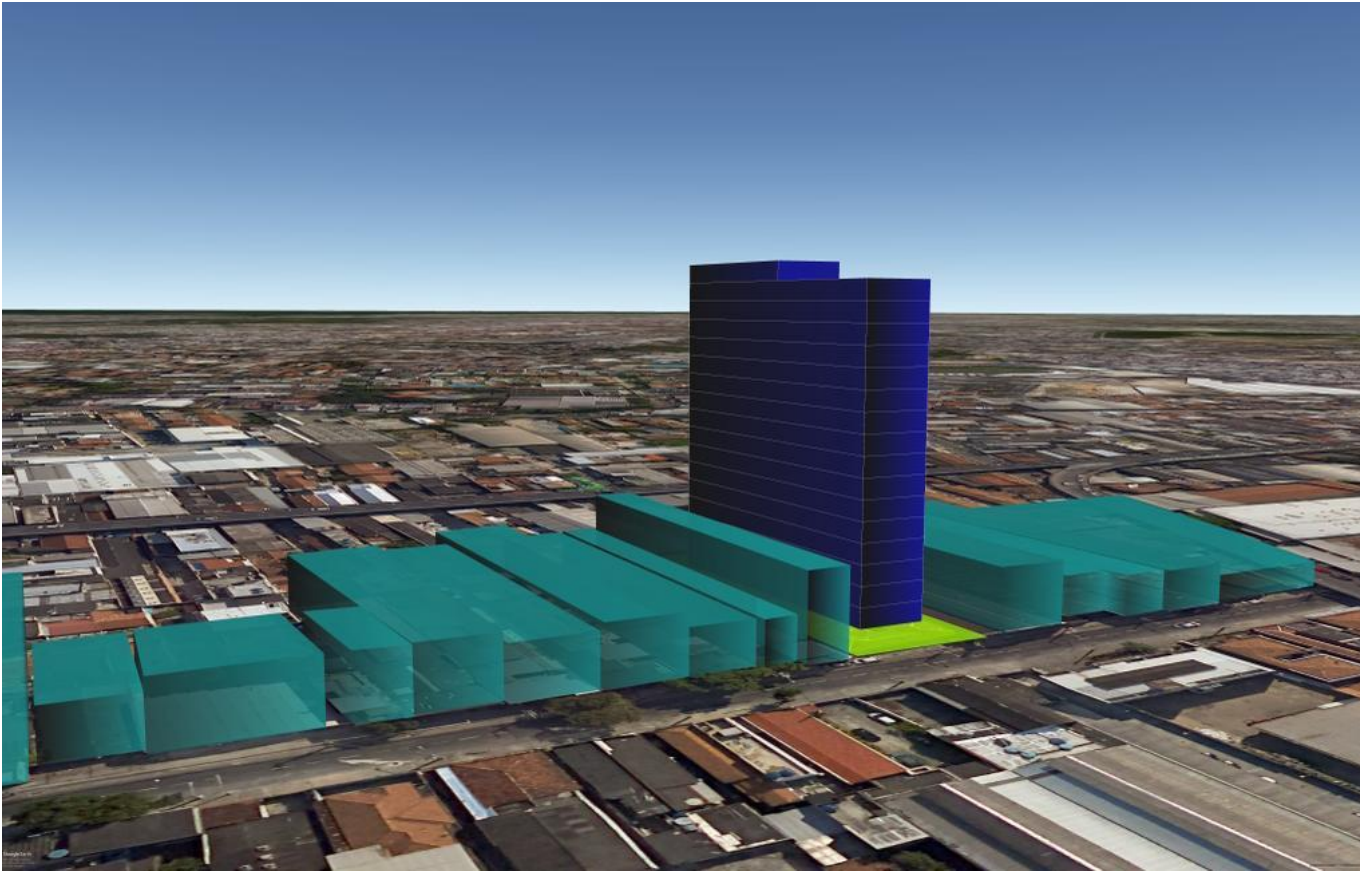
12 pavimentos + PUC na cobertura

Af. Lateral= 6,50/2,50m Af. Fds=10 m

T.O. = 49%

ATE = 8222 m² (11pav. tipo+ pav. de acesso, estacionamento e unidades)

Exemplo de terreno em São Cristóvão



Pelo texto original do PLC, o potencial construtivo era alto, porém limitado pelos demais parâmetros.

Terreno na Rua Sá Freire

NO PLC 44/2021

ZFU

CAM= 9

ATE máx.= 13.455m²

TO= 70%

Af. Frontal= 5/14 m

Gab. afastado das divisas : 25 pavimentos/ H= 76 m

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

Lâmina: 12,55x47,05= 590,47 m²

(15 pavimentos tipo+ PUC na cobertura +acesso/estacionamento)

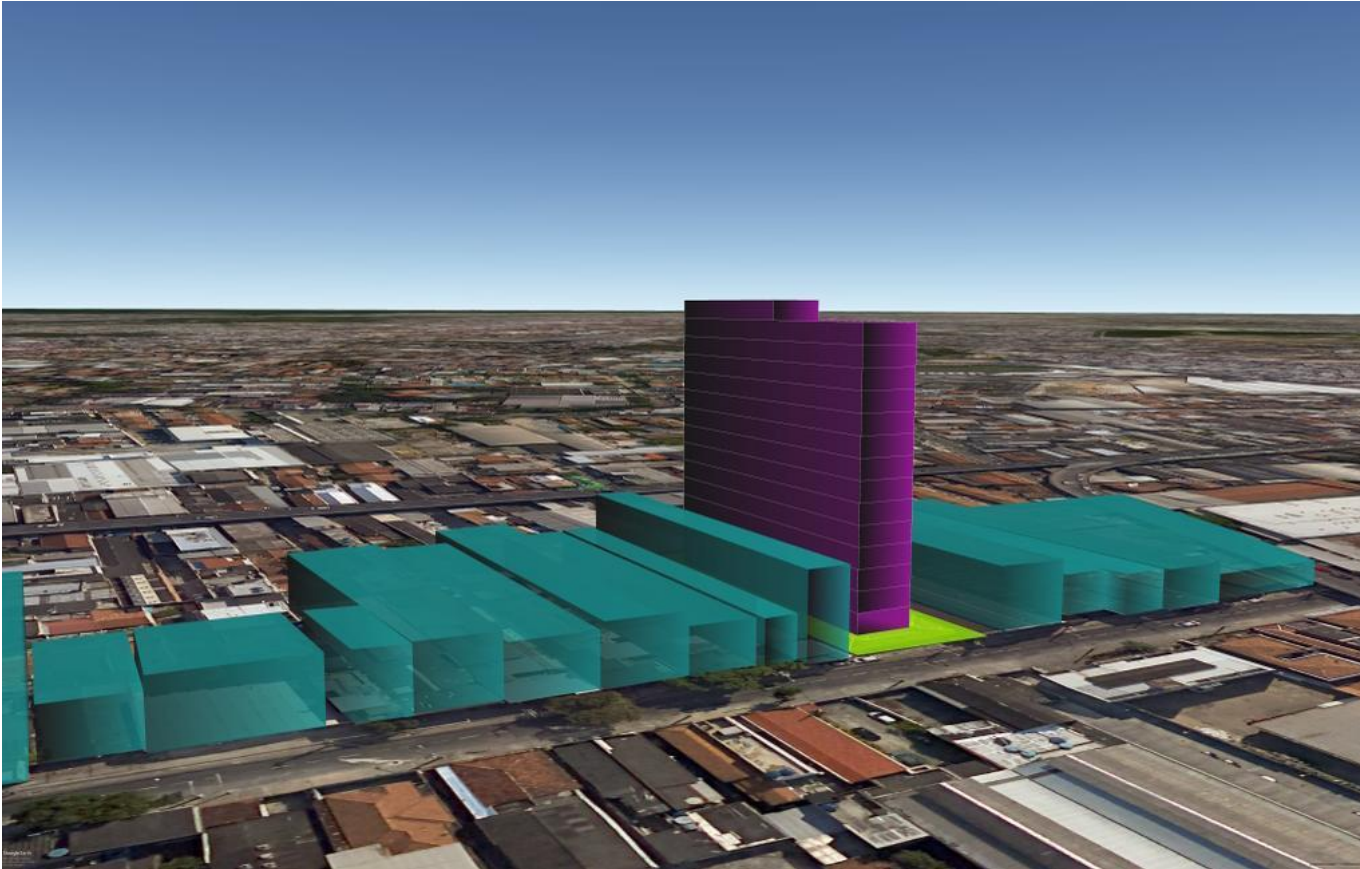
Af. Lateral= 7,95/2,50m Af. Fds=7,95 m

Af. Frontal= 10 m

T.O. = 39,5%

ATE = 8857 m²

Exemplo de terreno em São Cristóvão



Terreno na Rua Sá Freire

EMENDAS MENSAGEM 65/2022

ZUM F

CAM= 5,5

ATE máx.= 8.222 m²

TO= 70%

Af. Frontal= 3/10 m

Gab. afastado das divisas: 22 pavimentos + PUC na cob./ H= 67 m

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

Lâmina: 10,28x50,64= 520,60 m² (13 pavimentos tipo +PUC na cobertura + Acesso/estacionamento)

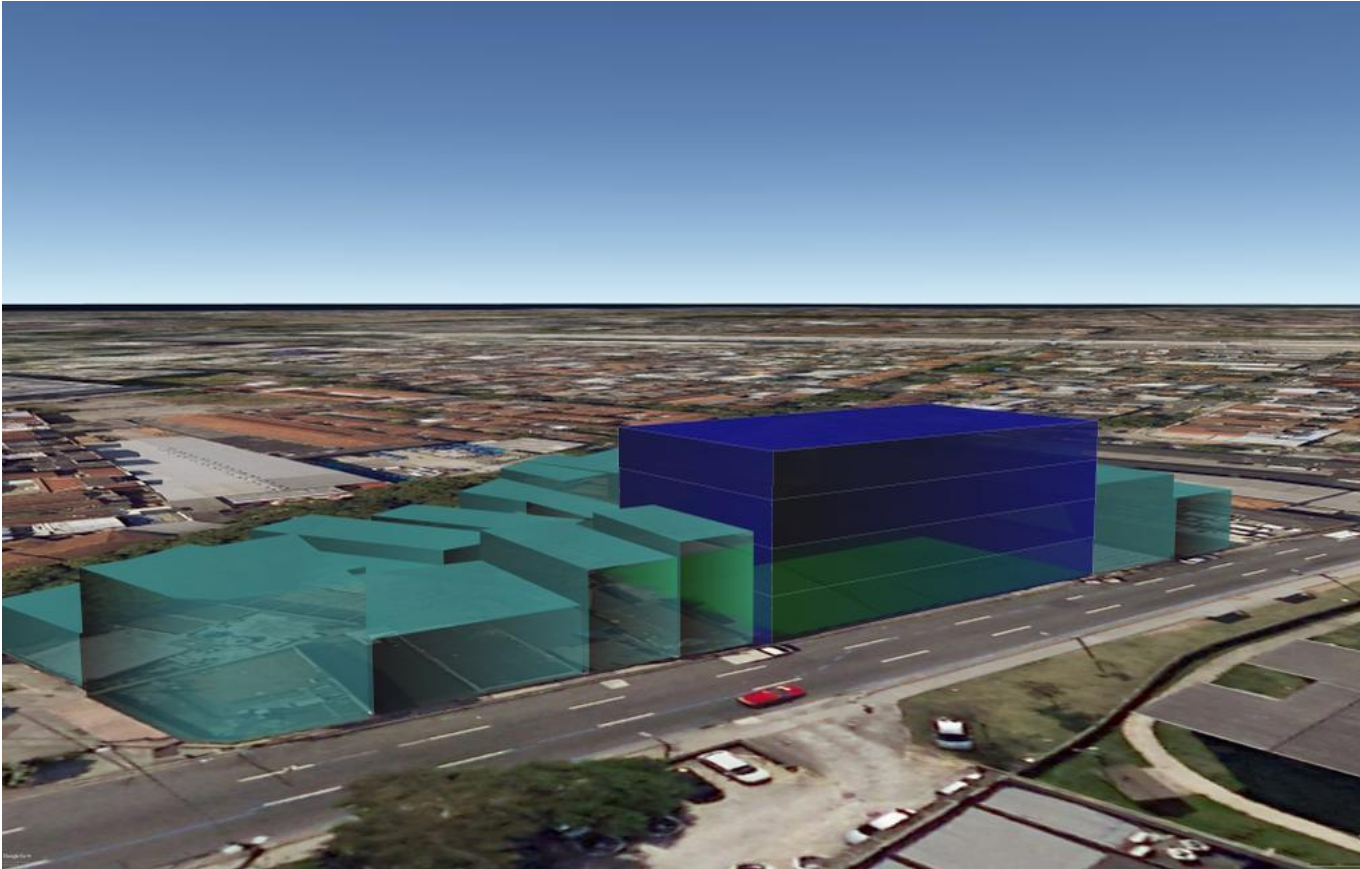
Af. Lateral/fds-6,36 Frontal= 8 m

T.O. = 34,8%

ATE = 6247 m²

Embora com índices semelhantes, o aproveitamento nas condições da Emenda apresentada é menor. Nas duas outras simulações adotou-se o afastamento lateral mínimo de uma das divisas, conforme previsto no COES (LC 198/2019), sem abertura de vão (2,50 m). A Emenda Aditiva 53 dispõe que o afastamento lateral é sempre 1/5 da altura, havendo ou não abertura de vãos. Outra diferença da Mensagem em relação ao PLC é o afastamento frontal, maior na ZFU do que nas outras zonas.

Exemplo de terreno no Estácio



Terreno na Rua Frei Caneca
30,00 x 30,50 m= 915 m²

LEGISLAÇÃO VIGENTE (DECR. 10040/1991)

ZRM 2

IAT= 3,2

ATE máx= 2928 m²

Sem T.O.

Linha de fachada

Gab afastado ou não das divisas: H= 12 m

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

Lâmina: 30x24,40= 732 m²

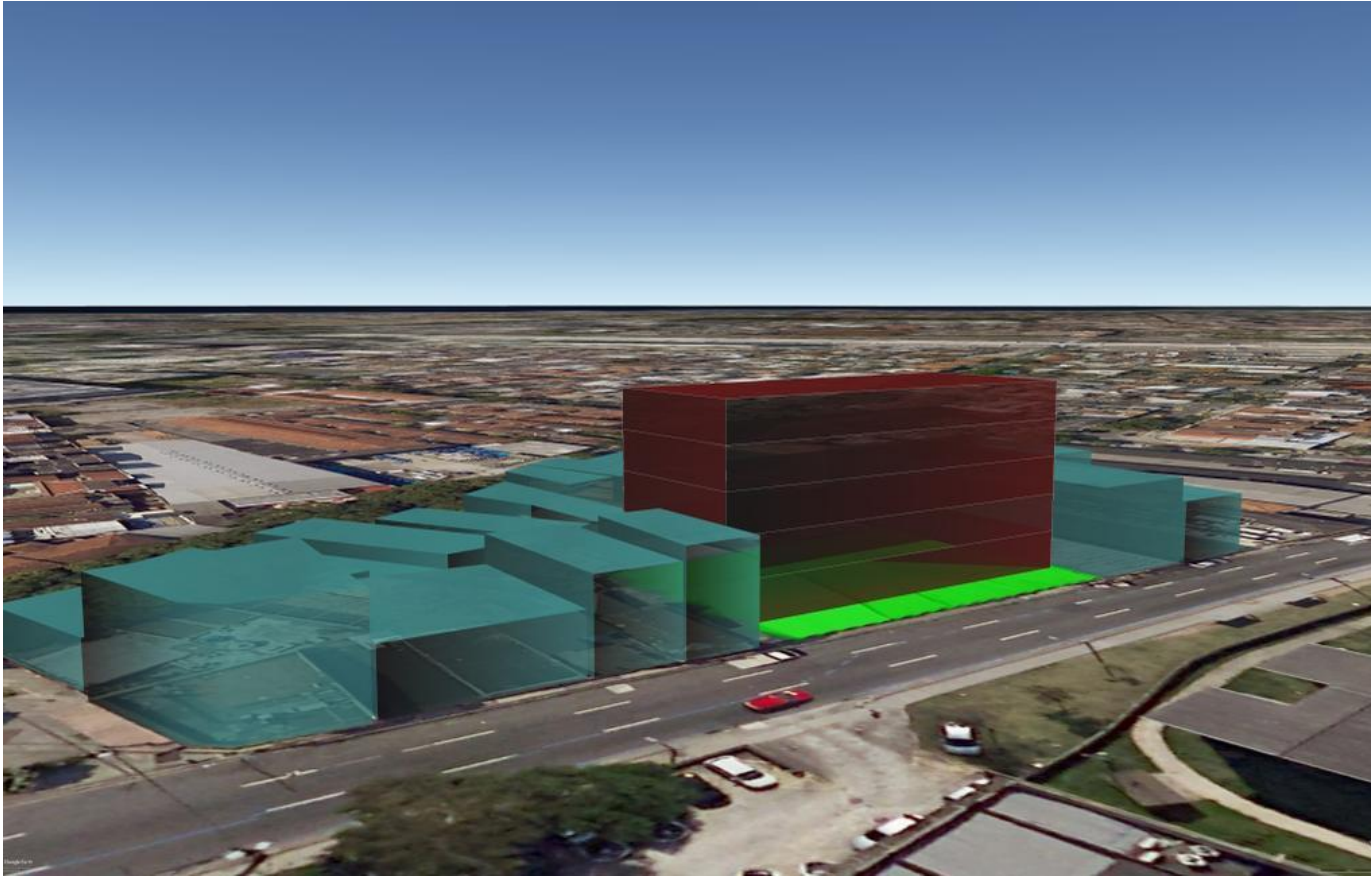
4 pav.

Af. Fds=6,10 m

T.O. = 80%

ATE = 2928 m²

Exemplo de terreno no Estácio



O texto original do PLC alterava pouco o potencial construtivo e adicionava 1 pavimento à altura máxima permitida

Terreno na Rua Frei Caneca

NO PLC 44/2021

ZCS N

CAM= 3,5

ATE máx.= 3.202,50 m²

TO= 70%

Af. Frontal= 3 m

Gab. afastado ou não das divisas: 5 pav./H= 16 m

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

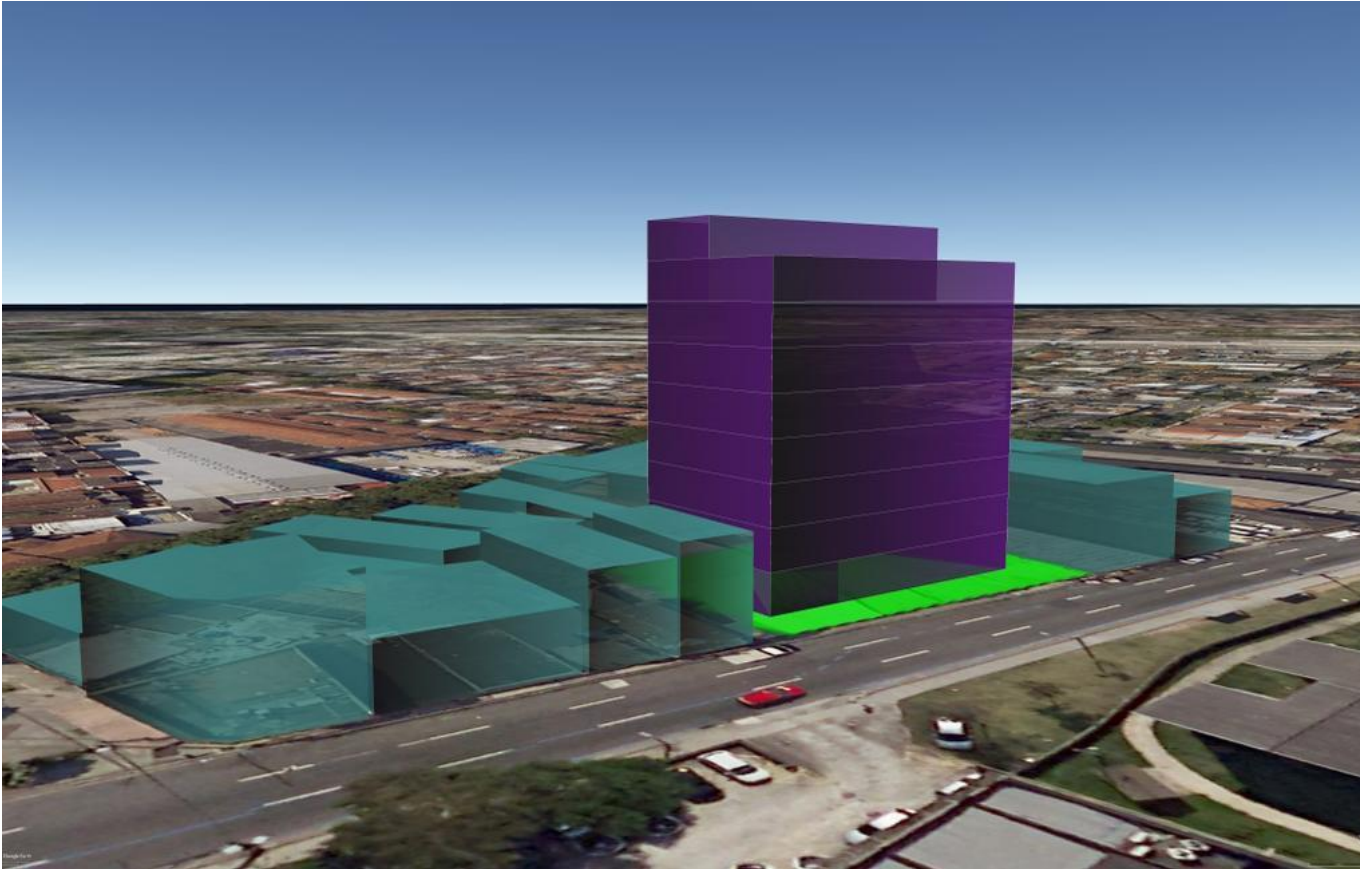
Lâmina: 30x21,35= 640,50 m² (5 pav. não afastados das divisas)

Af. Fds=6,15 m

Af. Frontal= 3 m

T.O. = 70%

ATE = 3.202,50 m²



Terreno na Rua Frei Caneca

EMENDAS MENSAGEM 65/2022

ZCS F

CAM= 3,5

ATE máx.= 3.202,50 m²

TO= 70%

Af. Frontal= 3/5 m

Gab. afastado das divisas: 7 pav. + PUC na cobertura H= 22 m/
não afastado das divisas: 5 pav. H= 16 m

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

Lâmina: 22,58x21,79= 492,02 m²

7 pavimentos (sendo 1 Acesso/estacionamento e unidades)+ PUC na cobertura

Af. Lateral/fds= 3,71 Af. Frontal= 5 m

T.O. = 53,77%

ATE = 3.202,50 m²

Embora com o mesmo CAM a alteração no gabarito permite edificações mais altas com a mesma ATE. Em relação à legislação atual o gabarito da emenda aumenta significativamente, embora com índice de potencial construtivo semelhante



ACOMPANHE O ANDAMENTO DA DISCUSSÃO DO PROJETO DE LEI PLC 44/2021 E DAS PROPOSTAS DE EMENDAS DO EXECUTIVO.

ACESSE:

www.camara.rio/plano-diretor