

# AUDIÊNCIA PÚBLICA

## 03/05

ANÁLISE DAS PROPOSTAS DE  
EMENDAS DO PODER EXECUTIVO  
Área de Planejamento 3

- 1. Destaques das ações estruturantes propostas para a AP 3 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 AP3 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.

## Emenda 214 – Destaques AP3

Implantar o **controle de enchentes por reservatório, intervenções em calhas e estruturas complementares** nas **Bacias dos Rios Faria, Timbó, Faria Timbó, Faleiro, Frangos e Méier.**

Implementar **ações de controle de enchentes no Rio Acari, no Rio das Pedras, no Médio Acari.**

Ações de **controle e drenagem nos Rios Marangá, Piraquara e Marinho e na área no Arroio dos Afonsos.**

Promover **intervenções de controles de enchentes** em trechos dos **Rios Irajá, Quitungo, Arapogi, Escorremão, Grussaí e Nunes.**

Realizar **obras de controle de cheias na Sub-bacia do Rio Campinho**, com intervenções de **revitalização, desassoreamento e implementação de Parque Linear do Rio Campinho.**

## AÇÕES ESTRUTURANTES POR ÁREA DE PLANEJAMENTO

Implantar **Parque linear às margens do Rio Irajá e o Parque Urbano da Maré.**

Implantar **parque fluvial e recuperação de margens** ao longo do **Canal da Penha.**

Reurbanizar **vias no entorno do Rio Irajá e do Rio Lucas.**

Promover a **desocupação das FNAs do canal do Cunha e do Rio Jacaré** para acessibilidade e permeabilidade entre os **complexos da Maré e Manguinhos.**

## Emenda 214 – Destaques AP3

Promover **ações urbanísticas, urbanização de favelas e melhorias habitacionais** visando indicadores de **saúde pública** mais favoráveis.

Reurbanizar **centros de bairro ao longo do Corredor Transurbana e Estações Ferroviárias** com **infraestrutura verde, acessibilidade universal, foco no pedestre e aterramento da rede aérea.**

Implantar **projeto de qualificação urbano ambiental** incluindo implantação de **infraestruturas verdes e ciclovia em grandes eixos viários como as Avenidas Pastor Martin Luther King Júnior, Meriti, Vicente de Carvalho e a Estrada Padre Roser.**

## AÇÕES ESTRUTURANTES POR ÁREA DE PLANEJAMENTO

Projetar e implantar um **corredor verde entre os maciços da Tijuca e a Serra da Misericórdia** considerando a **arborização urbana, os corpos hídricos, os reflorestamentos, as áreas verdes públicas e privadas, as ciclovias existentes e projetadas e demais componentes relevantes.**

Implantar **projeto de retomada de áreas litorâneas da Zona Norte.**

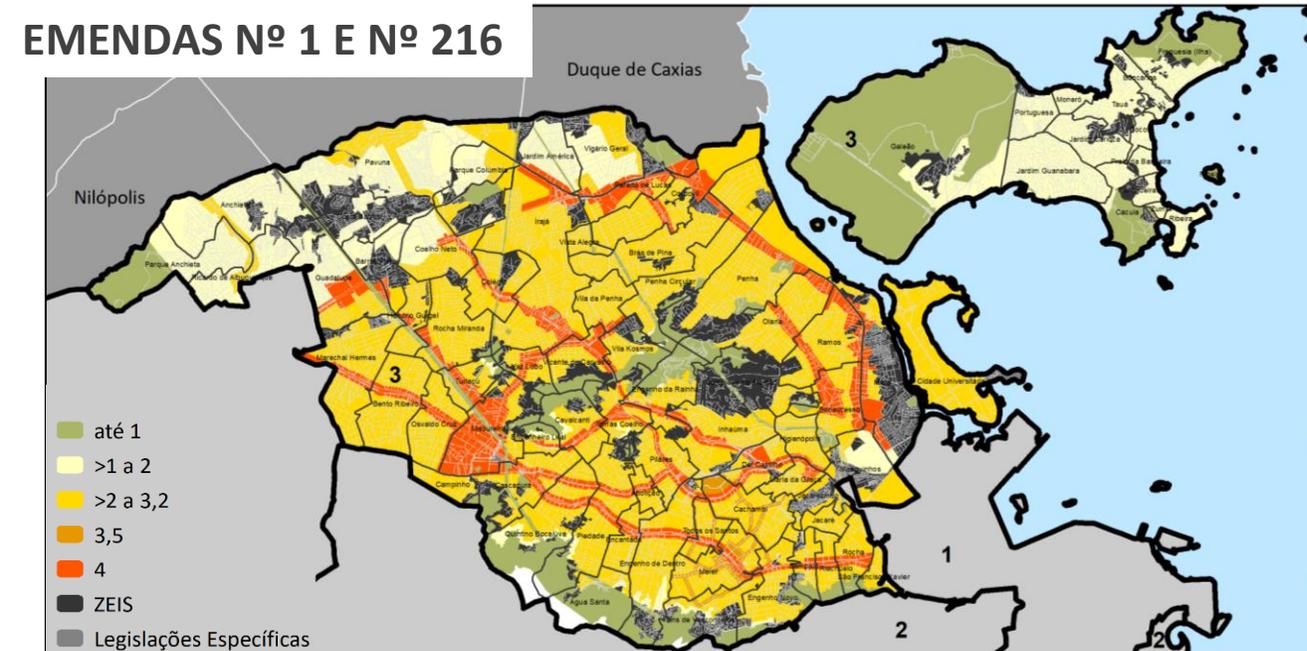
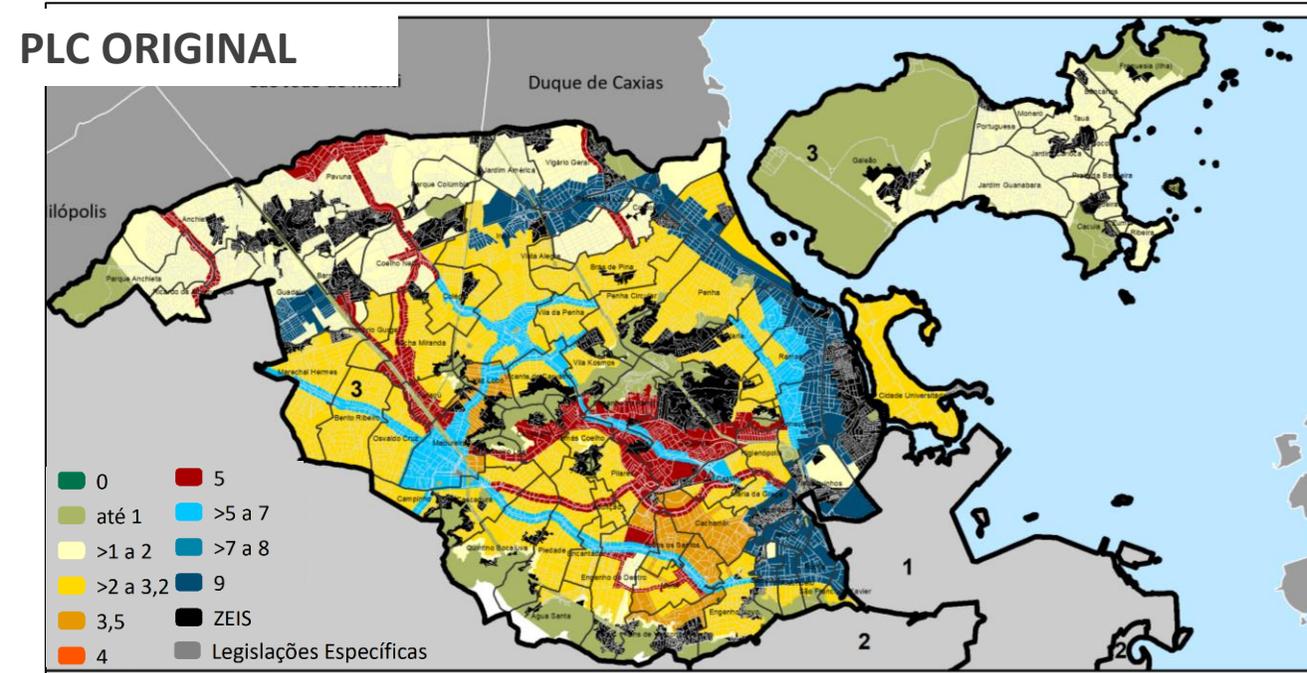
Ampliar **arborização dos bairros com projetos urbanos diferenciados** que viabilizem **plantios em logradouros com calçadas estreitas.**

# POTENCIAL CONSTRUTIVO (Principais mudanças)

Isenção da Outorga na AP3

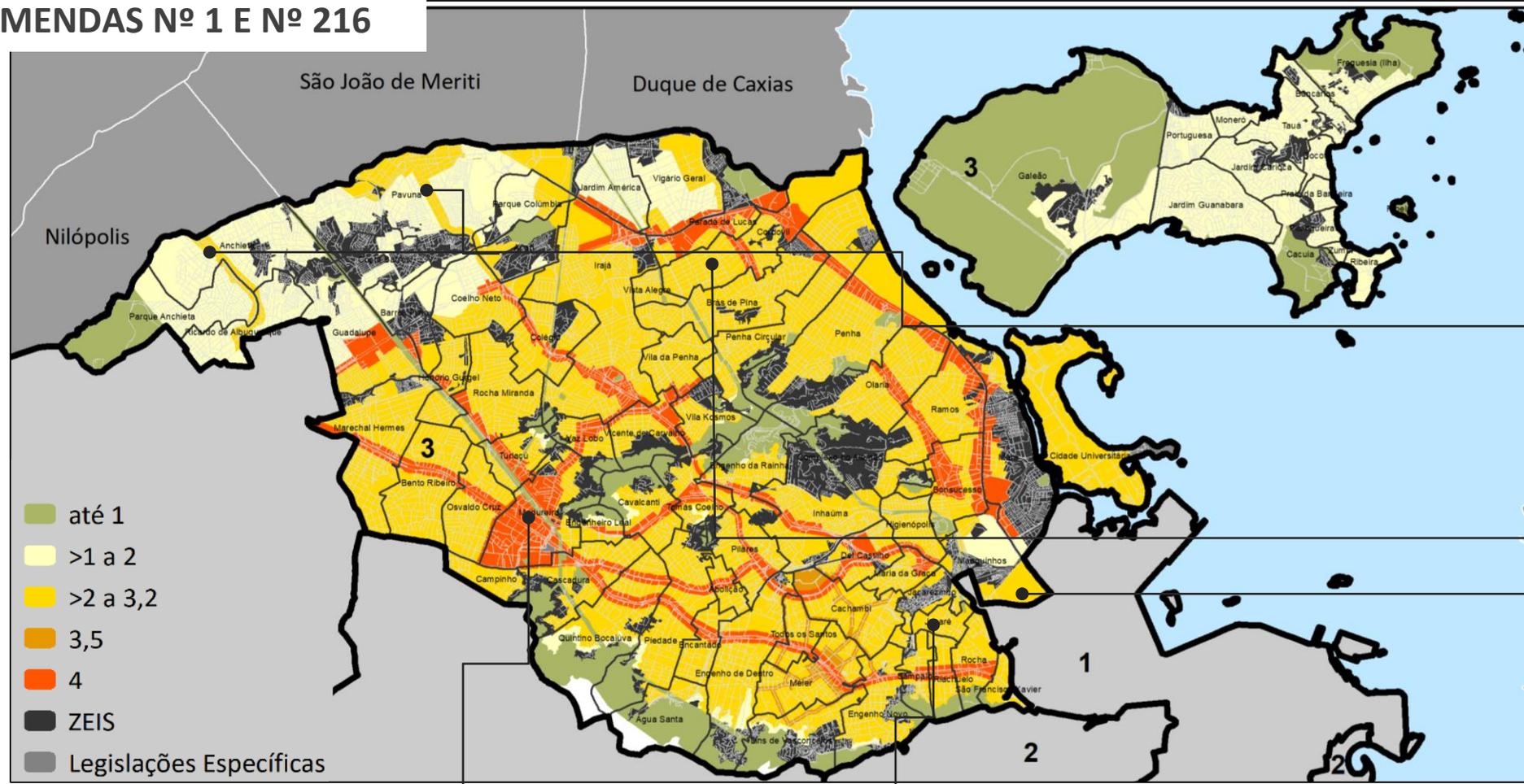
Redução significativa do CAM em toda a área de planejamento:

- As alterações situam-se em especial nas áreas próximas aos eixos ferroviários e metroviários.
- Na Av. Brasil e entorno, com a extinção da Zona Franca Urbanística (ZFU) o CAM é reduzido de 9,0 para 3,0 ou 4,0.



# POTENCIAL CONSTRUTIVO (Outros destaques)

## EMENDAS Nº 1 E Nº 216



Nos eixos de trem e metrô de Pavuna e Acari, o CAM reduzido de 5 para 3.

Em Cordovil, há mudança de zona e CAM passa de 2 para 4

No eixo do trem ( Ramal Deodoro) e do Metrô, o CAM reduzido de 7 para 4

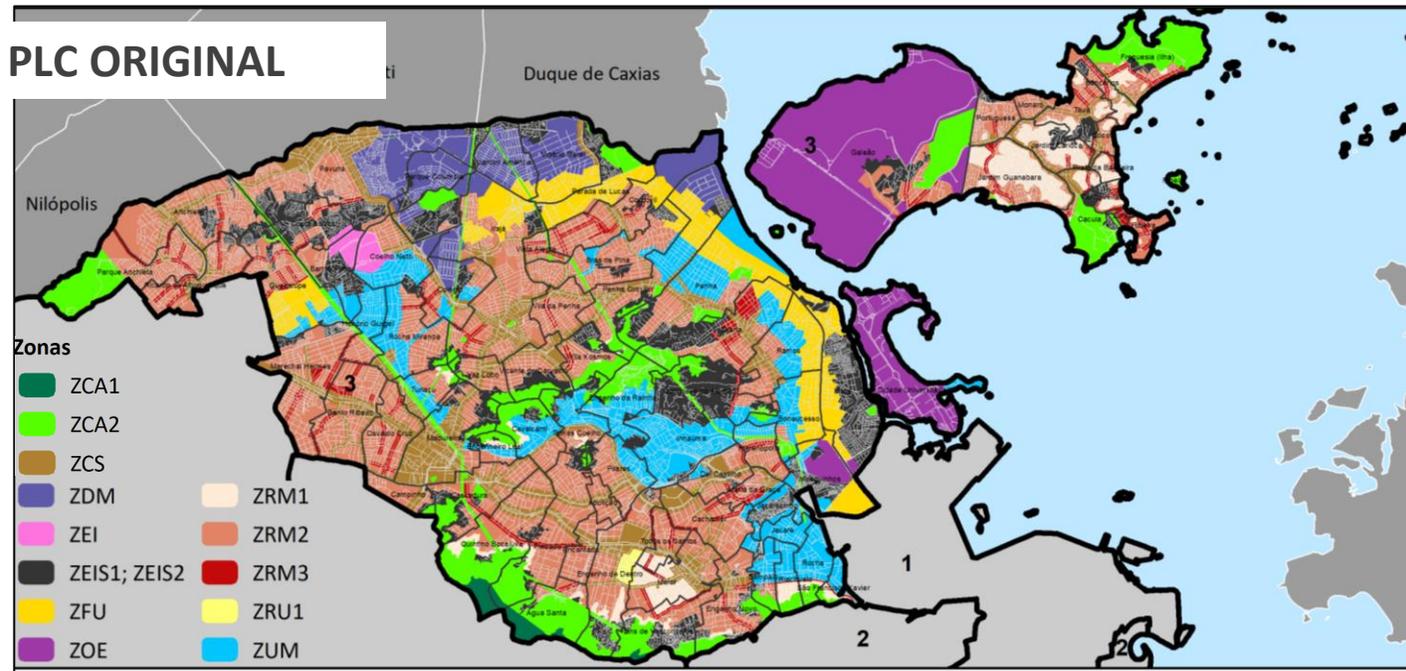
Áreas de ZUM no Jacaré, Rocha e Sampaio tem o CAM reduzido de 9 para 3, sem alteração de gabarito.

Na região de Manguinhos, CAM passa de 9 para 2,5

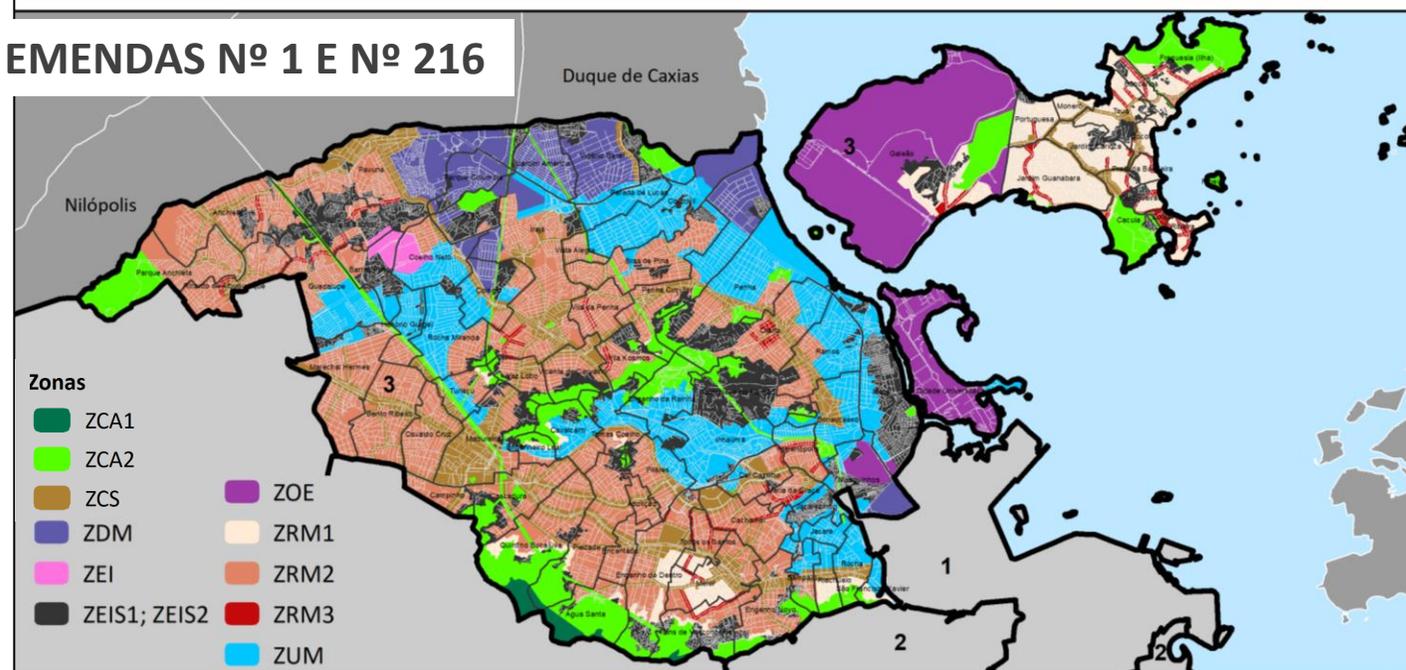
# ZONEAMENTO e GABARITO (Principais mudanças)

- Com a supressão da ZFU grande parte da Av. Brasil e entorno passa para ZUM e alguns trechos para ZDM.
- Várias ZRM3 (em especial junto a eixos viários) passam a ZRM2 restringindo os usos não residenciais em bairros como Bento Ribeiro, Marechal Hermes, Oswaldo Cruz, Guadalupe.
- Em vários locais em que o CAM foi reduzido o gabarito foi aumentado. Nos eixos onde gabarito era 15 pav. passa a 22 pav.

## PLC ORIGINAL



## EMENDAS Nº 1 E Nº 216



# ZONEAMENTO e GABARITO (Outros destaques)

**Ilha do Governador: grande parte da ZRM2 passa a ZRM1, onde não é permitido comércio.**

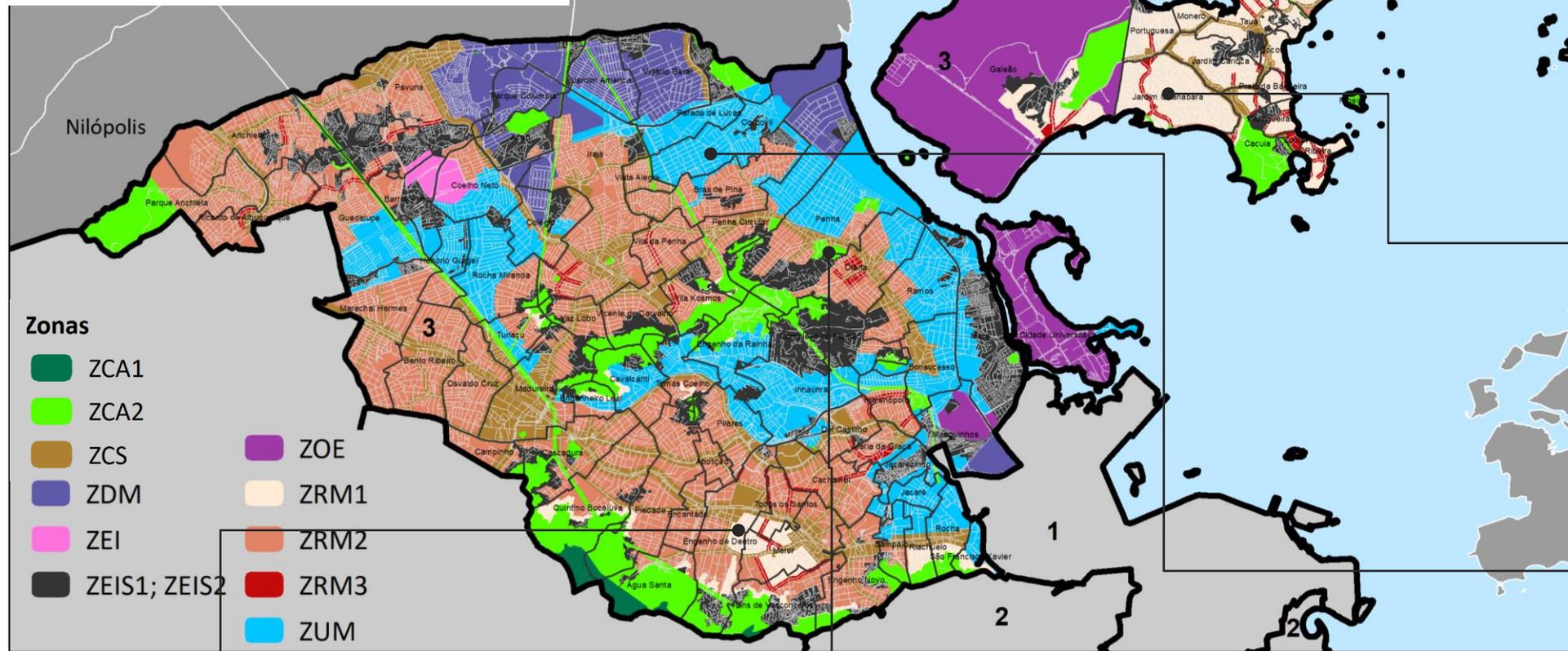
**Em Cordovil parte da ZRM2 passa a ZUM e o gabarito de 3 para 22 pav. (AF) ou 7 pav (N AF).**

**Área de ZRU 1 no Engenho de Dentro passa a ZRM1 C, aumentando os parâmetros e tipos de uso**

**Ajustes na delimitação das ZCA2 do entorno da Igreja da Penha. Gabarito aumenta de 2 pav/8m para 3 pav/11m e passa a proibir o parcelamento. Na ZRM2 no entorno da Igreja da Penha, muda o parâmetro de cota do gabarito para edificações não afastadas 5pav / 17m até a cota 20m para a cota 30m (incluída);**

**Criação da AEIF da Fiocruz com parâmetros próprios**

## EMENDAS Nº 1 E Nº 216



## CAPÍTULO V - DAS CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO

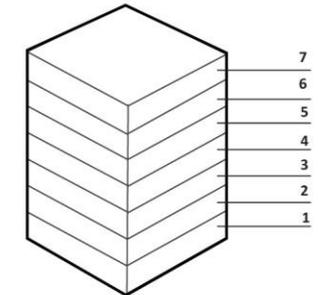
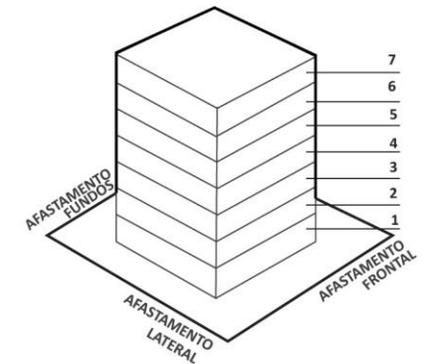
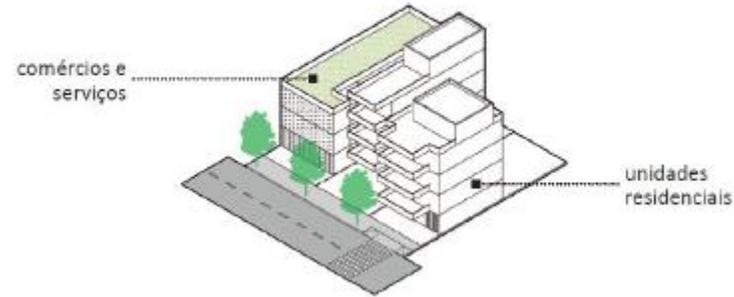
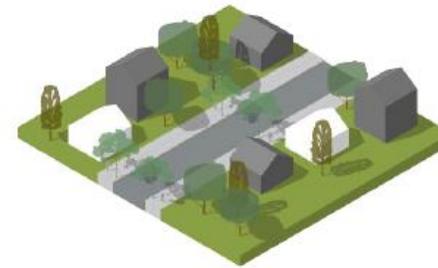
### Criação da Seção VI - Das Condições específicas para a Área de Planejamento 3

- Em ZRM1 A, nas bordas de zonas de conservação (em bairros como Lins de Vasconcelos, Engenho Novo, Engenho de Dentro, Piedade) introduz o Coeficiente de Adensamento = 100.
- Define Áreas de Especial Interesse Funcional da Cidade Universitária e da Fiocruz - Campus Manguinhos, aceitando para fins de regularização, os parâmetros existentes das edificações construídas antes da promulgação desta lei. Dá regras específicas para a AEIF da Fiocruz quanto a afastamentos laterais, vagas, consulta a órgãos de proteção, etc.
- Permanece benefícios relativos à produção de unidades para locação social, com acréscimo de ATE e ao remembramento de lotes, de modo a incentivar o adensamento.
- A formação da fachada ativa deixa de ser obrigatória e passa a ser incentivada com isenção de 50% das áreas destinadas a lojas voltadas para o logradouro público do cômputo da ATE.

- Além das mudanças no zoneamento citadas anteriormente, não permite embasamento em ZRM1 e ZRM2.
- Exige área livre para grupamentos de mais de 3 edificações de 65% em ZRM1 e ZRM2, maior do que a que consta no Anexo XXII (50%)
- Coeficiente de Aproveitamento (Q) de 100 - consta no Anexo XXII e no corpo do texto da lei – **É preciso corrigir o texto para Coeficiente de Adensamento**
- No texto, são estabelecidas regras para gabarito por cota de implantação. Porém, no Anexo XXII essa regra consta apenas para ZCS A. **Seria importante explicitar quando vale o que está no texto e quando vale o que está na tabela.**
- Permite para as edificações em terrenos em declive, um pavimento para estacionamento e uso comum abaixo do nível do meio fio.

## Parâmetros

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



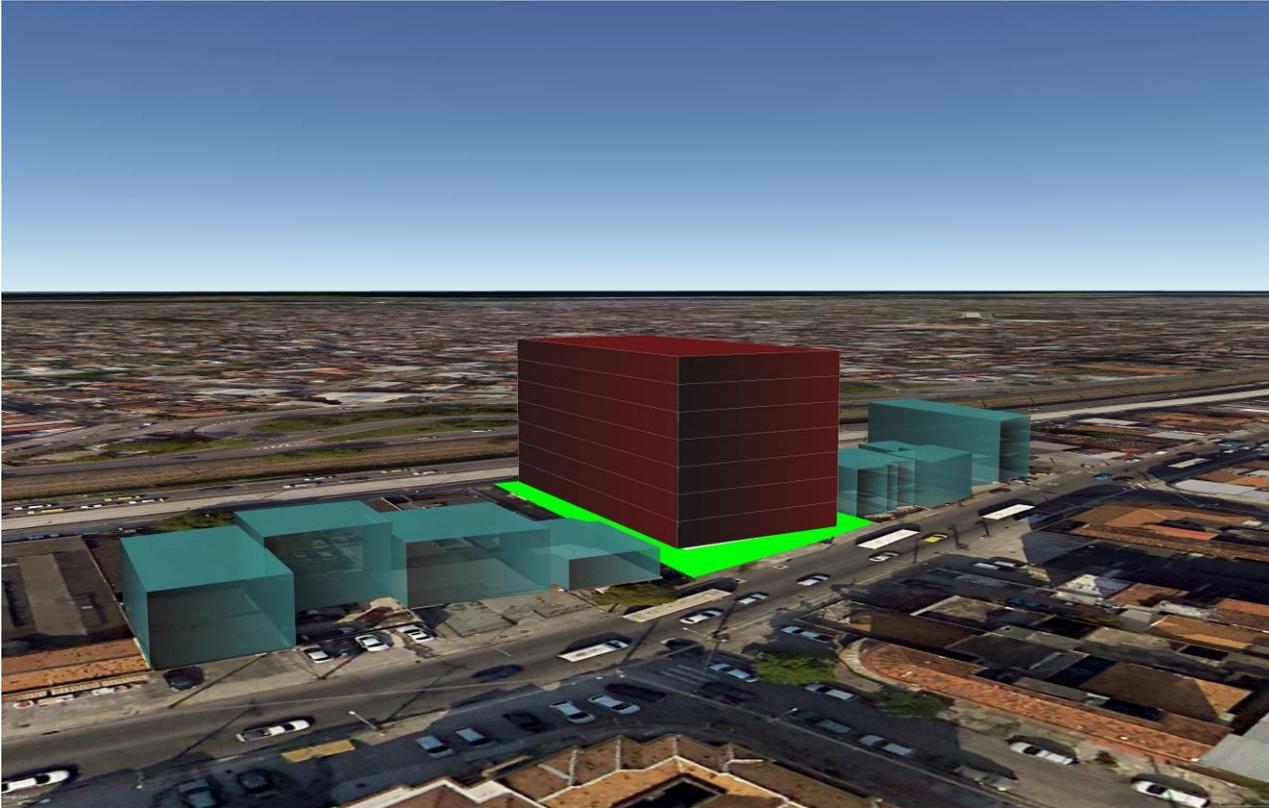
**!** Embora haja alterações no Potencial Construtivo, é importante lembrar que os parâmetros construtivos funcionam como um sistema e não isoladamente

### Terreno na Rua Uranos:

#### LEGISLAÇÃO VIGENTE

#### SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

Pela legislação vigente, a melhor ocupação seria afastada das divisas, com projeção da edificação de 59% do terreno. Atingiria o potencial construtivo máximo de cerca de 5.700m<sup>2</sup> com 5 pavimentos + PUC + acesso/garagem. Nesse caso, a ATE seria atingida com bem menos pavimentos que os 17 possíveis pela legislação.

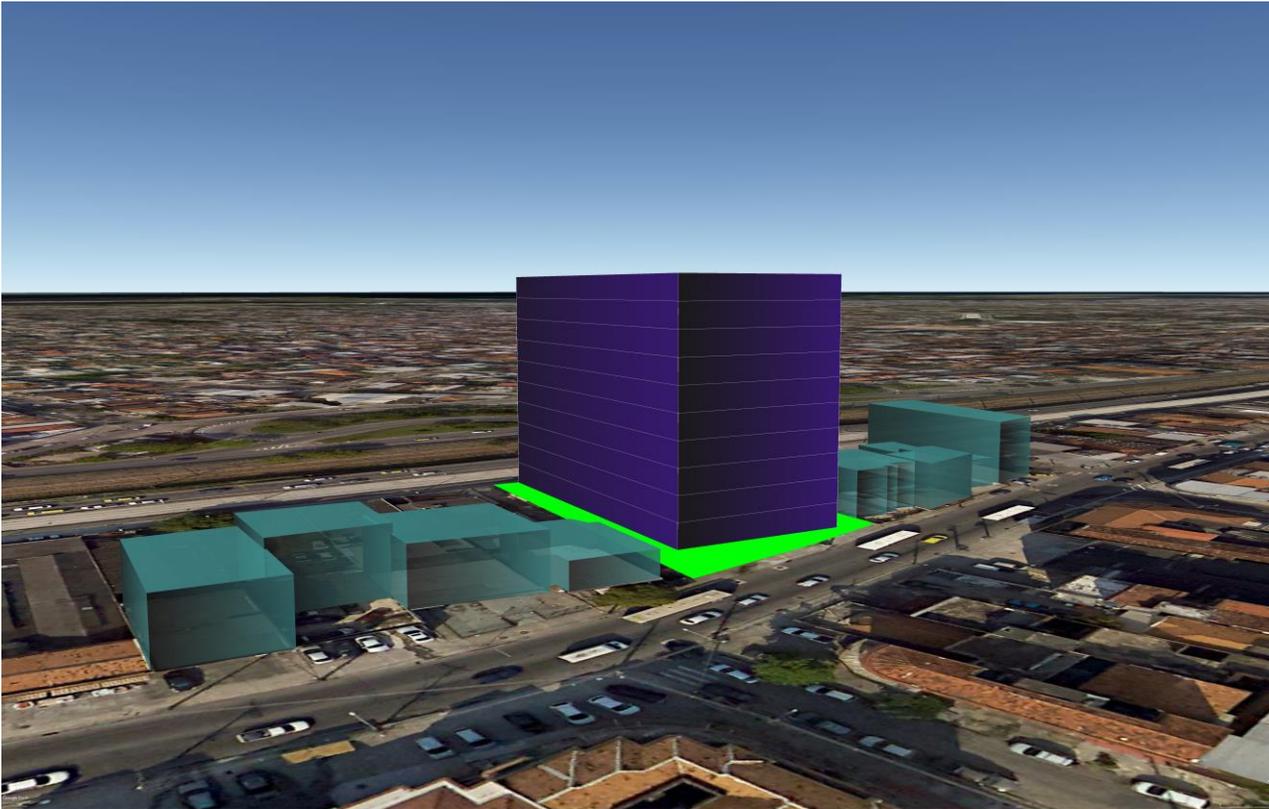


### Terreno na Rua Uranos:

**NO PLC 44/2021**

#### **SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:**

**Pelo PLC 44/2021, a melhor ocupação também seria afastado das divisas, com projeção da edificação de 58% da área anterior, mesma ordem de grandeza da simulação com a legislação vigente. Nesse caso, seria possível construir 10 pavimentos, sendo limitado pelas exigências de afastamentos. Não realizaria 100% do potencial construtivo, mas quase dobraria (cerca de 10.960m<sup>2</sup>) a área construída em relação à simulação de aplicação da atual legislação.**

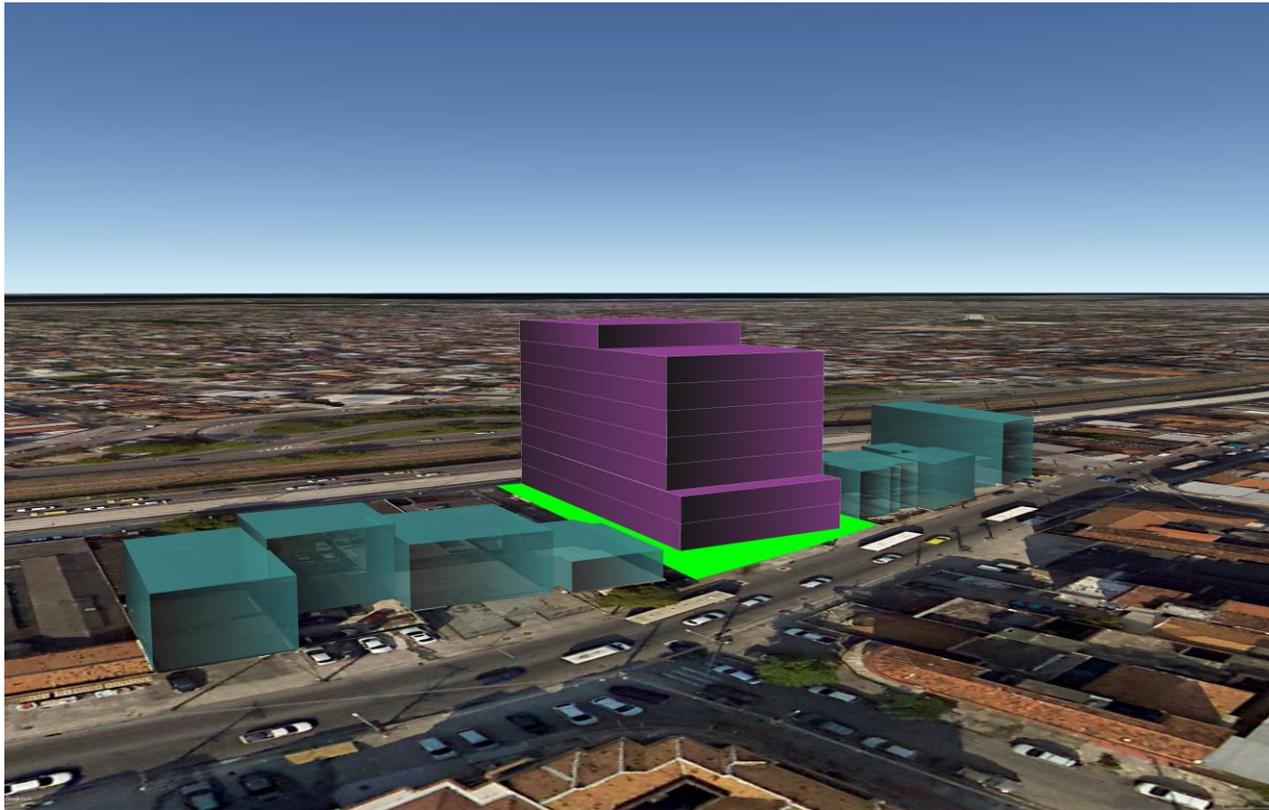


### Terreno na Rua Uranos:

#### EMENDAS MENSAGEM 65/2022

#### SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

Nesse caso, seria possível construir 7 pavimentos, sendo 5 pavimentos tipo afastados das divisas + Embasamento com 1 pavimento de acesso/loja e 1 Pavimento garagem elevados + Subsolo com loja + PUC na cobertura atingindo a ATE = 6.324,00m<sup>2</sup>.



A alteração proposta pela Emenda diminui o CAM de 7 para 4. Aumenta o gabarito para afastado das divisas de 15 pav/47m para 22 pav/68m, dificilmente alcançável.

## Exemplo de terreno no Engenho Novo

### Terreno na Rua 24 de maio

#### LEGISLAÇÃO VIGENTE

#### SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

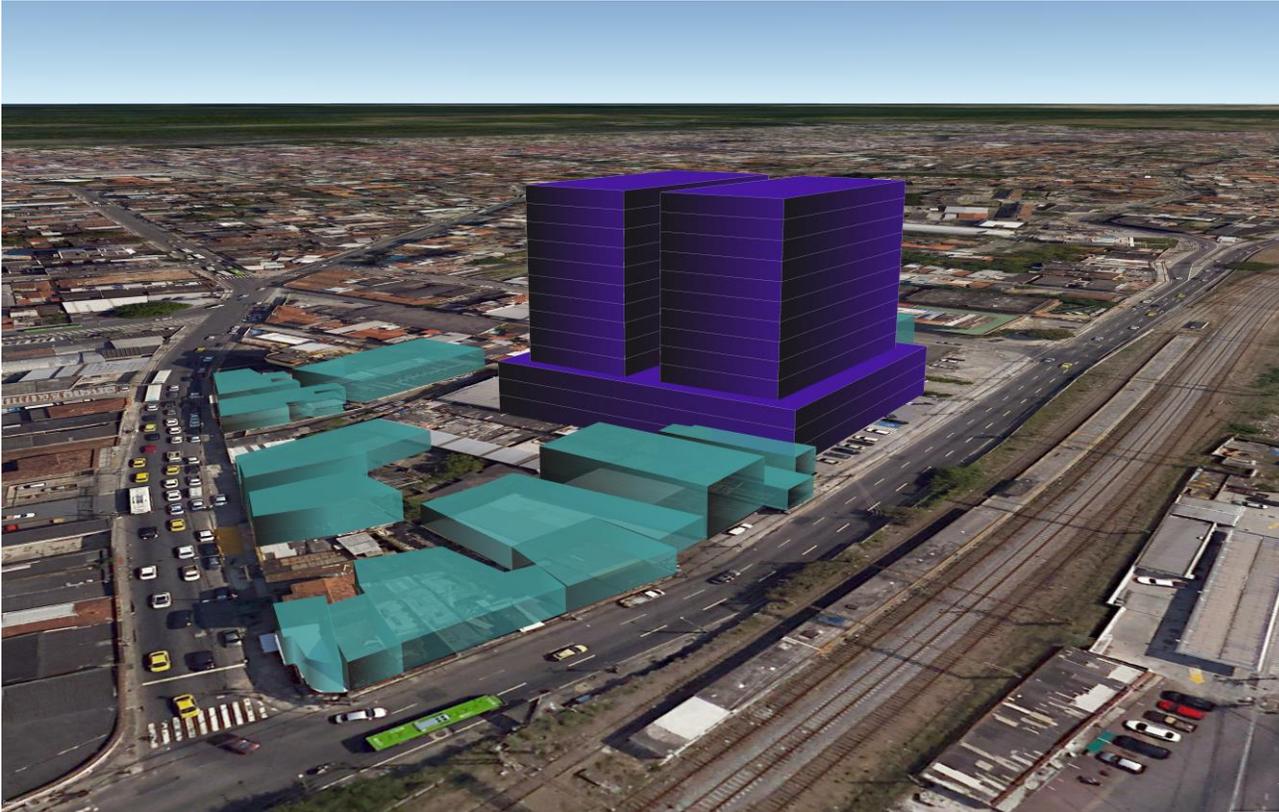
Com os parâmetros atuais, a melhor ocupação seria afastado das divisas, com 2 blocos com 8 pav de 708,75m<sup>2</sup> cada+ 1 garagem+ Loja/garagem/PUC.

Apesar do gabarito permitido ser maior, os demais parâmetros contém à edificação.

A Área Total Edificável (ATE) seria de quase 13.000m<sup>2</sup>.



## Exemplo de terreno no Engenho Novo



### Terreno na Rua 24 de maio

**NO PLC 44/2021**

### **SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:**

**A melhor ocupação também seria afastado nas divisas. Seria possível chegar a 2 blocos com 10 pav.+ 2 garagem+2 lojas. (ATE = 30.240m<sup>2</sup>)**

**A solução permitiria grande aumento da ATE, com 4 pavimentos a mais do que a situação atual.**

## Exemplo de terreno no Engenho Novo



**Pela proposta de emenda, o melhor aproveitamento seria de edificação não afastada das divisas. A proposta se aproxima mais da legislação atual que já permite um significativo aproveitamento dos terrenos, que não é realizado.**

### **Terreno na Rua 24 de maio**

#### **EMENDAS MENSAGEM 65/2022**

#### **SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:**

**Nesse caso, seria possível construir 7 pavimentos: sendo 5 pavimentos tipo (não afastados das divisas) + Embasamento com 1 pavimento de acesso/loja/estacionamento e 1 Pavimento garagem elevado + Subsolo + PUC na cobertura. atingindo a ATE permitida de 17.280,00m<sup>2</sup>.**



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