

AUDIÊNCIA PÚBLICA

10/05

ANÁLISE DAS PROPOSTAS DE
EMENDAS DO PODER EXECUTIVO
Área de Planejamento 4

- 1. Destaques das ações estruturantes propostas para a AP 4 no Anexo IB.**
- 2. Comparação entre o zoneamento proposto no PLC original e nas propostas de emenda**
- 3. Comparação entre o potencial construtivo e os gabaritos propostos no PLC original e nas propostas de emenda**
- 4. Análise dos conteúdos propostos especificamente sobre a AP4.**
- 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 AP4

Promover intervenções de **revitalização, dragagem e valorização do entorno** ao longo dos canais das Taxas, Sernambetiba, Cortado, Portelo e Urubu, e rios Marinho, Morto, Paineiras, Portão, Cascalho, Bonito, Sacarrão, Piabas, Cambuci, Calembá, Vargem Grande, Vargem Pequena.

Promover intervenções de **revitalização, drenagem e valorização do entorno** e ao longo dos Rios Areal, Arroio Pavuna, Caçambé, Camorim, Engenho Novo, Guerenguê, Passarinho e Pavuninha.

Revisar projetos de alinhamentos e compatibilizá-los com projeto de drenagem para permitir a criação de extenso parque ao longo dos cursos d'água do Canal do Portelo e Rio Marinho.

AÇÕES ESTRUTURANTES POR ÁREA DE PLANEJAMENTO

Promover a **atividade agroecológica**.

Disciplinar a **implantação de transportes públicos aquaviários** que integre o sistema lagunar de Jacarepaguá.

Qualificar o **Terminal Rodoviário da Gardênia Azul**.

Eliminar pontos críticos de **drenagem** entre a Muzema e a Estrada do Itanhangá.

Emenda 214 – Destaques AP4

Implementar o **Plano de Manejo do Parque Natural Municipal Chico Mendes/ os Planos de Manejo dos Parques Naturais Municipais da Prainha e de Grumari/ os Planos de Manejo dos Parques Naturais Municipais de Marapendi, da Barra da Tijuca Nelson Mandela e da Área de Proteção Ambiental do Parque Natural Municipal de Marapendi.**

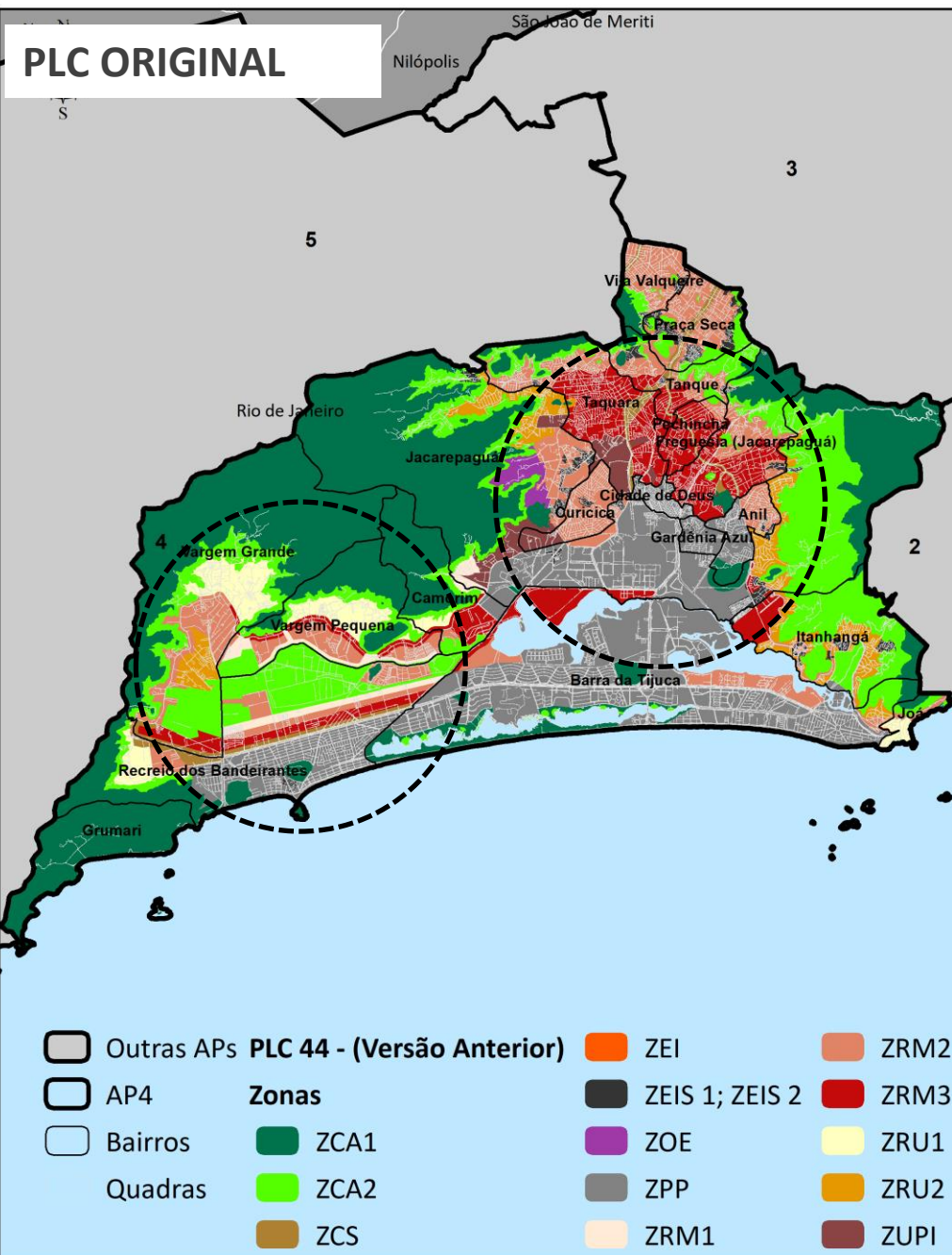
Instituir **unidades de conservação municipais nas margens do complexo lagunar e nas vertentes oeste do Maciço da Tijuca.**

AÇÕES ESTRUTURANTES POR ÁREA DE PLANEJAMENTO

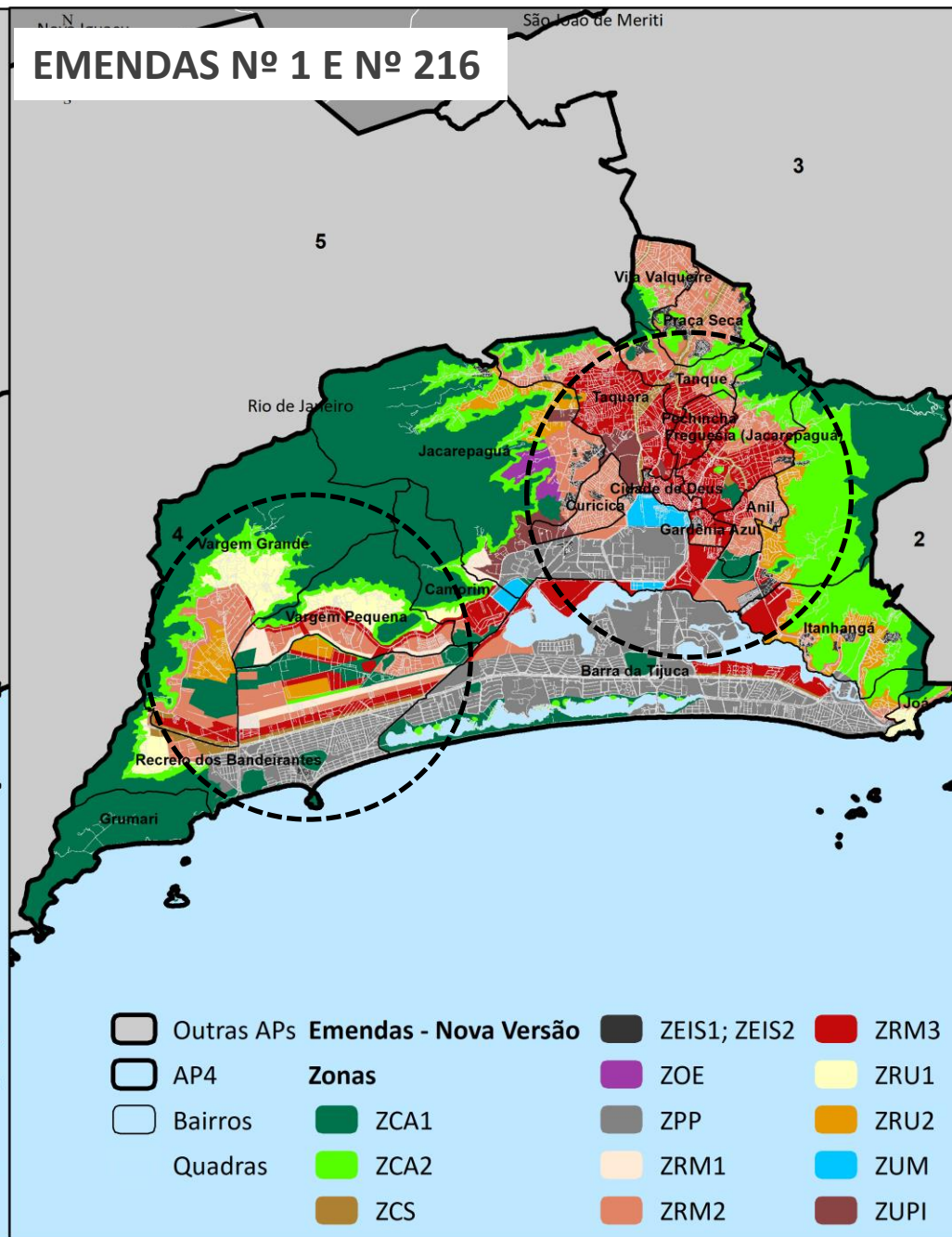
Dar continuidade à **implementação do corredor verde entre os Parques Naturais Municipais de Marapendi, Chico Mendes, da Prainha e de Grumari.**

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

PLC ORIGINAL



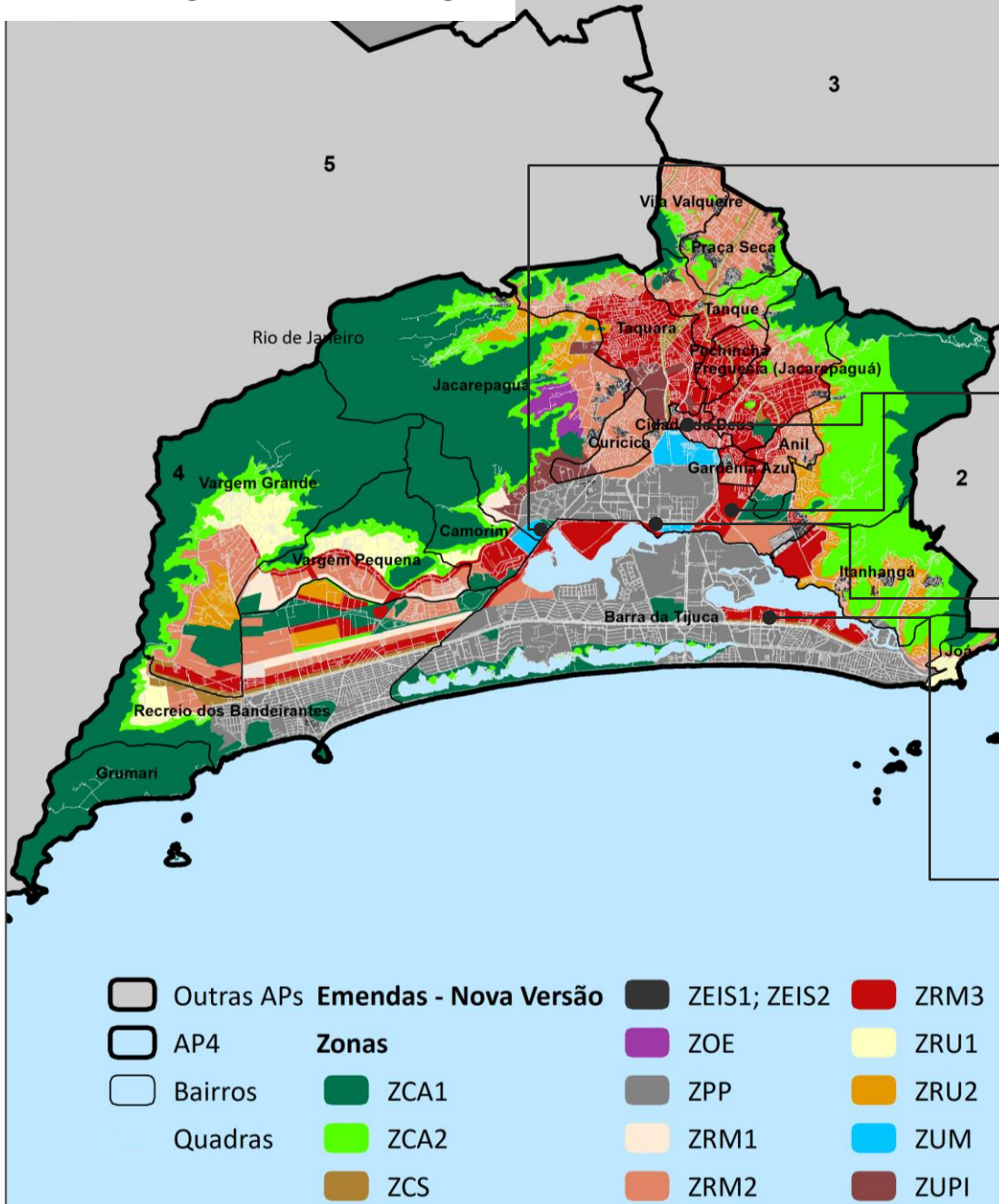
EMENDAS Nº 1 E Nº 216



ZONEAMENTO (Principais mudanças)

Alterações significativas de zoneamento na área das Vargens/Recreio dos Bandeirantes

Retirada de áreas da abrangência da ZPP, (nos bairros de Jacarepaguá, Gardênia Azul, Cidade de Deus) cujos parâmetros são dados pelo Decr. 3046/1981.



A área do Riocentro é excluída de ZPP e passa a ser ZUM, suprimindo o uso exclusivo de Centro de Convenções.

As áreas excluídas da ZPP passam a ZRM e ZUM, o que significa intensificação dos usos.

ZRM3 passa a ZUM, inclui usos de Comercial, Serviços e Industrial III, porém para os parâmetros permanece indicando “Polo Rio Cine e Video” sem mencionar qual legislação específica.

Faixa de 100 m da Av. das Américas passa de ZRM2 para ZCS, o que inclui uso comercial II e III, Serviços III e Industrial II. A área restante passa a ZRM3.

PLC ORIGINAL



EMENDAS Nº 1 E Nº 216



Proposta de emenda adota parâmetros da APA do Sertão Carioca. Parte da ZCA2 passa a ZCA1, porém trata-se de aparente medida protetiva, já que a ZCA2 original era muito restritiva e parte dela agora passa a ZRU2 e ZRM3, com intensificação de uso e aumento de potencial construtivo. Em Vargem Pequena, alguns trechos de ZRM1 passam a ser ZRM3.

PLC ORIGINAL

EMENDAS Nº 1 E Nº 216

POTENCIAL CONSTRUTIVO E GABARITO (Principais mudanças)

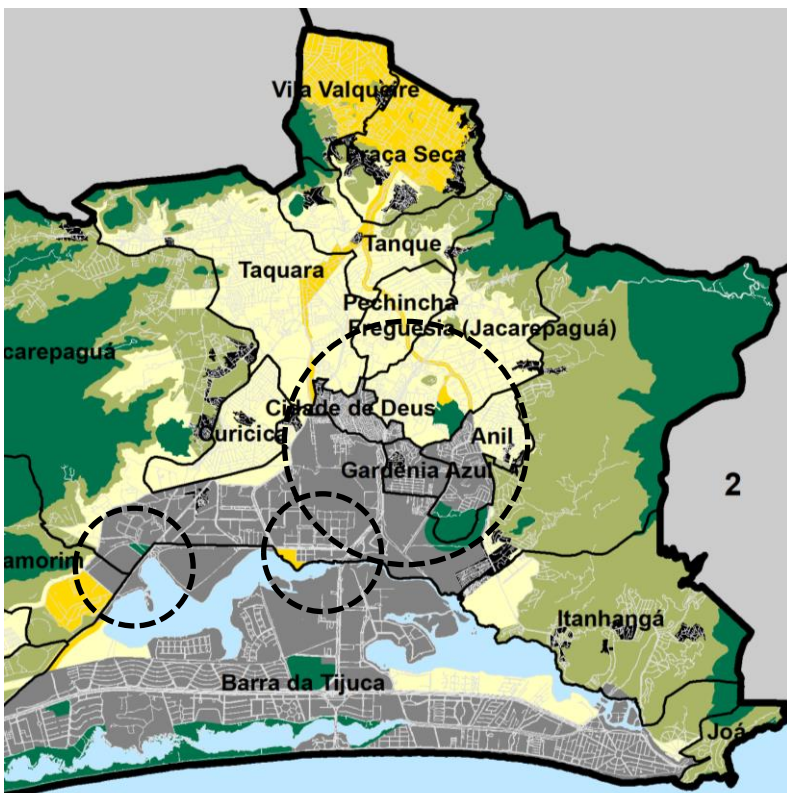
Alterações dos potenciais construtivos na área das Vargens/Recreio dos Bandeirantes

Retirada de áreas da abrangência da ZPP, (nos bairros de Jacarepaguá, Gardênia Azul, Cidade de Deus) cujos parâmetros são dados pelo Decr. 3046/1981.

- | | | | |
|--|----------------------------------|--|-------------------------|
| | Outras APs CAM (Versão Anterior) | | >2 a 3,2 |
| | AP4 | | - |
| | Bairros | | até 1 |
| | Quadras | | >1 a 2 |
| | ZEIS | | Legislações Específicas |

- | | | | | | |
|--|----------------------------------|--|----------|--|-------------------------|
| | Outras APs Emendas - Nova Versão | | até 1 | | 4,0 |
| | AP4 CAM | | >1 a 2 | | Legislações Específicas |
| | Bairros | | >2 a 3,2 | | Pólo RCV |
| | Quadras | | - | | ZEIS |

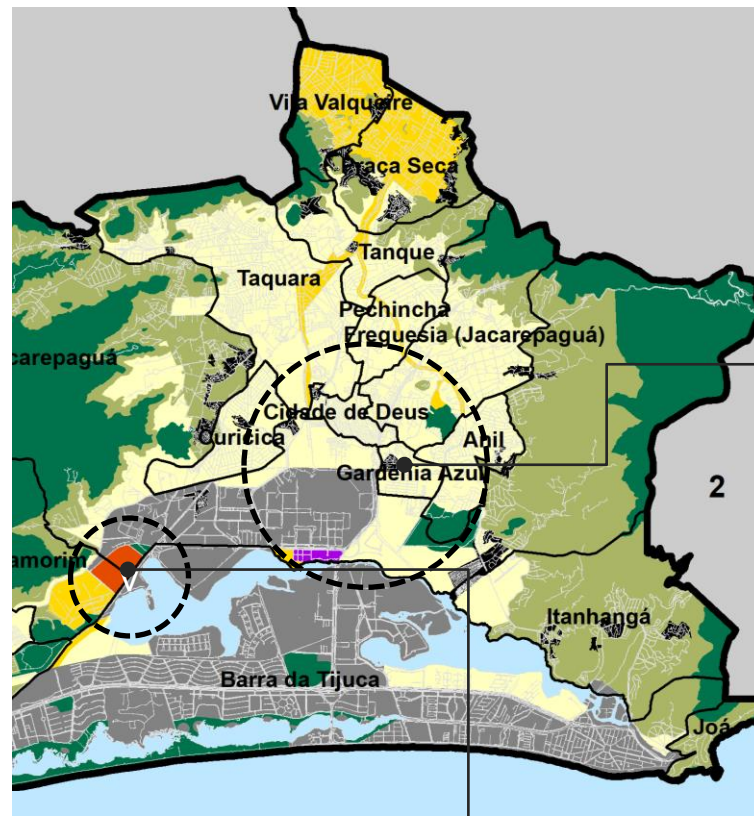
PLC ORIGINAL



CAM (Versão Anterior)



EMENDAS Nº 1 E Nº 216



Emendas - Nova Versão

CAM



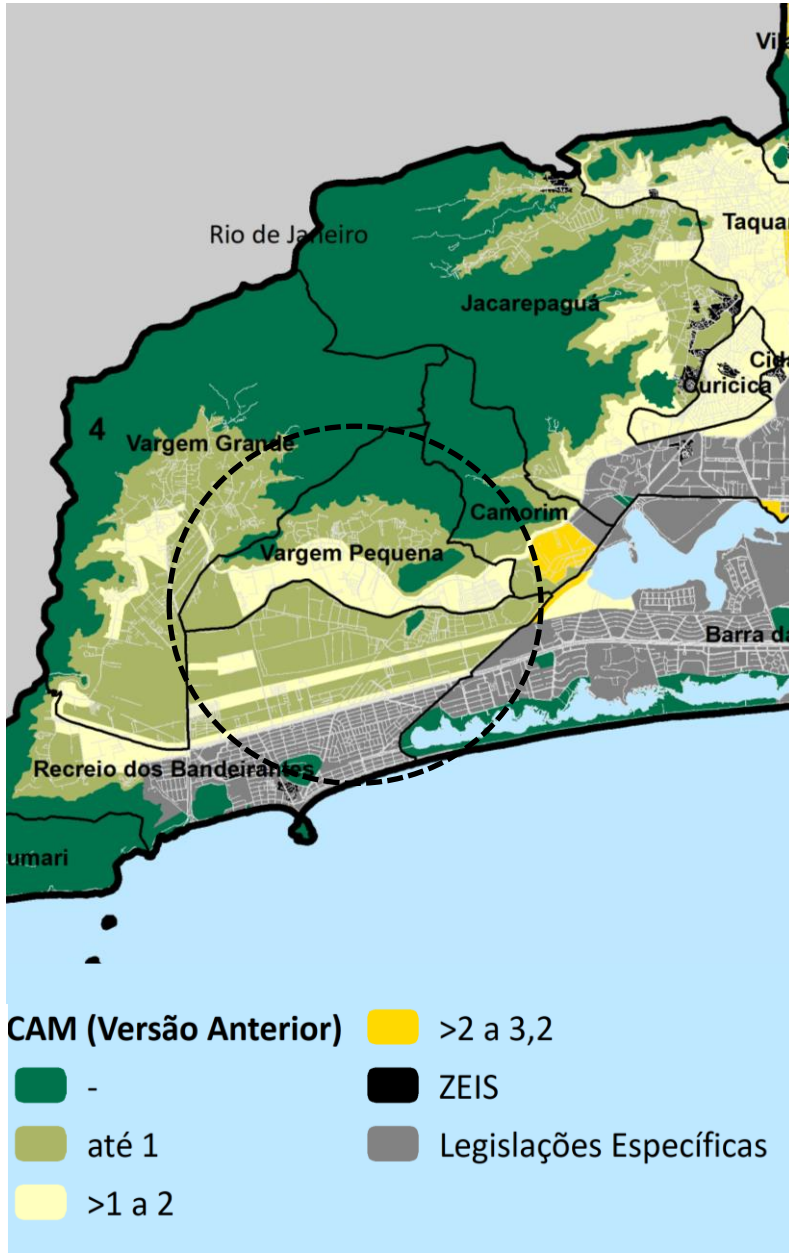
POTENCIAL CONSTRUTIVO E GABARITO (Outros destaques)

Nas áreas excluídas da ZPP, há aumento de potencial construtivo: IAA entre 0,6 e 1,5 passando a CAM entre 1 e 2.

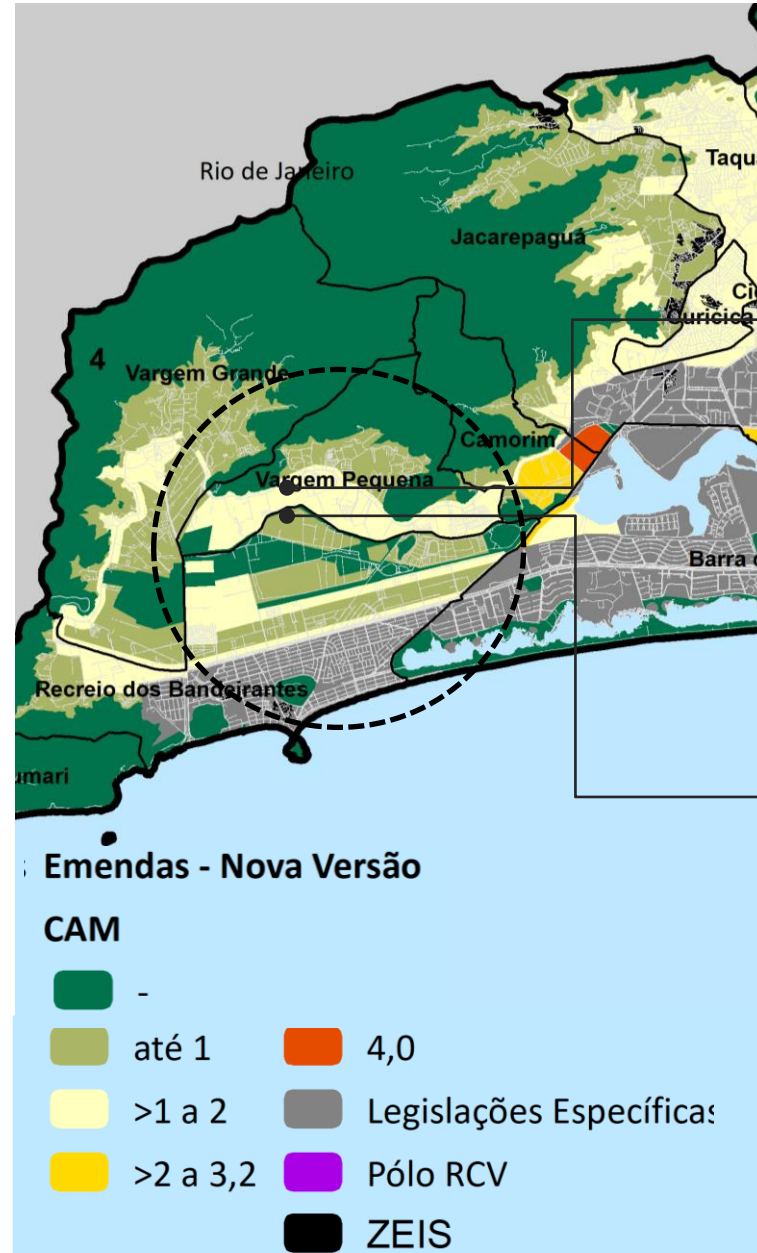
Área do Riocentro passa a ser ZUM, permitindo CAM 4 e gab de 8 pav/26(Af), onde hoje não há parâmetros (uso consolidado).

POTENCIAL CONSTRUTIVO E GABARITO (Outros destaques)

PLC ORIGINAL



EMENDAS Nº 1 E Nº 216



Em dois trechos de Vargem Pequena, CAM 1,2 passa a CAM 1,5 mantendo 6pav/20m Af

Parte da ZCA2 onde CAM 0,01 com passa a CAM 1,0. O gabarito passa de 2pav/8m com 3pav/11m. Nas áreas que passaram a ser ZRM3, o gabarito passa de 2pav/8m para 8 pav/26m.

CAPÍTULO V - DAS CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO

Criação da Seção VII - Das Condições específicas para a Área de Planejamento 4

- **Inclui artigo com condições específicas de gabarito para a Freguesia, onde nos logradouros com largura igual ou inferior a nove metros, o gabarito máximo é de três pavimentos e onze metros de altura, não se aplicando o disposto no inciso II do Art. 334 (que trata das condições específicas de gabarito).**

OUTRAS ALTERAÇÕES

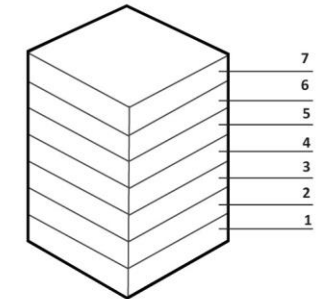
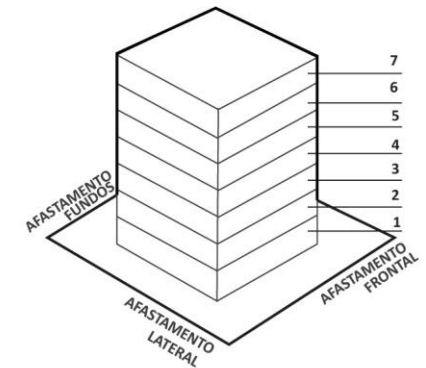
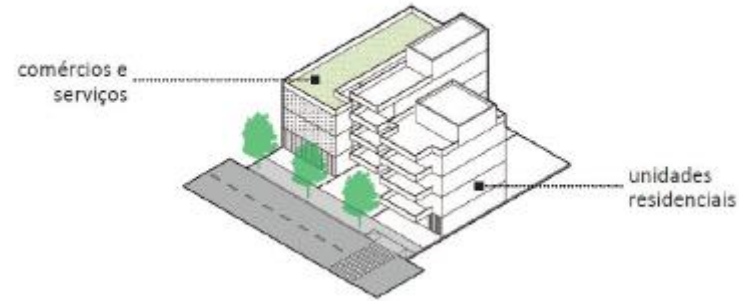
- **Retira a cobrança da Outorga Onerosa do Direito de Construir nas áreas referentes às vagas construídas para o município todo. No caso da AP4, a cobrança contava a partir da terceira vaga.**
- **Cria ZCA2 F (Canal do Cortado) mas não especifica nenhum parâmetro de ocupação. Em que difere da ZCA1?**

Outorga Onerosa do Direito de Construir na ZPP

- No §5º do art. 321, a emenda aponta que o CAM será igual ao IAA do Decr. 3046/1981.
- As emendas buscam resolver a questão que parecia ambígua no projeto original, com relação a aplicação da outorga ZPP.
- Porém, no art. 94, onde se fala da OODC não há citação direta à questão da ZPP. Considera-se que no §1º deste artigo, proposto pela Emenda 101, dever vir redigido como uma regra de exceção, isto é, específica e não genérica, sugerindo-se a substituição da expressão “inclusive nas áreas onde não houver CAM definido por esta Lei Complementar” por “inclusive na ZPP definida por esta Lei Complementar”. A sugestão torna o texto preciso e sem margem para interpretações diversas da pretendida pelo legislador.

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 na Barra da Tijuca

Terreno na Av das Américas:

LEGISLAÇÃO VIGENTE

Subzona A6 da ZE 5

Usos permitidos: comercial e unifamiliar

Projetado: Grupamento comercial com 3 blocos

Gabarito permitido: 2 pav. + cobertura

IAA= 0,75 Af. Frontal e lateral exig.= 10 m

Tx. Ocupação= 30 %

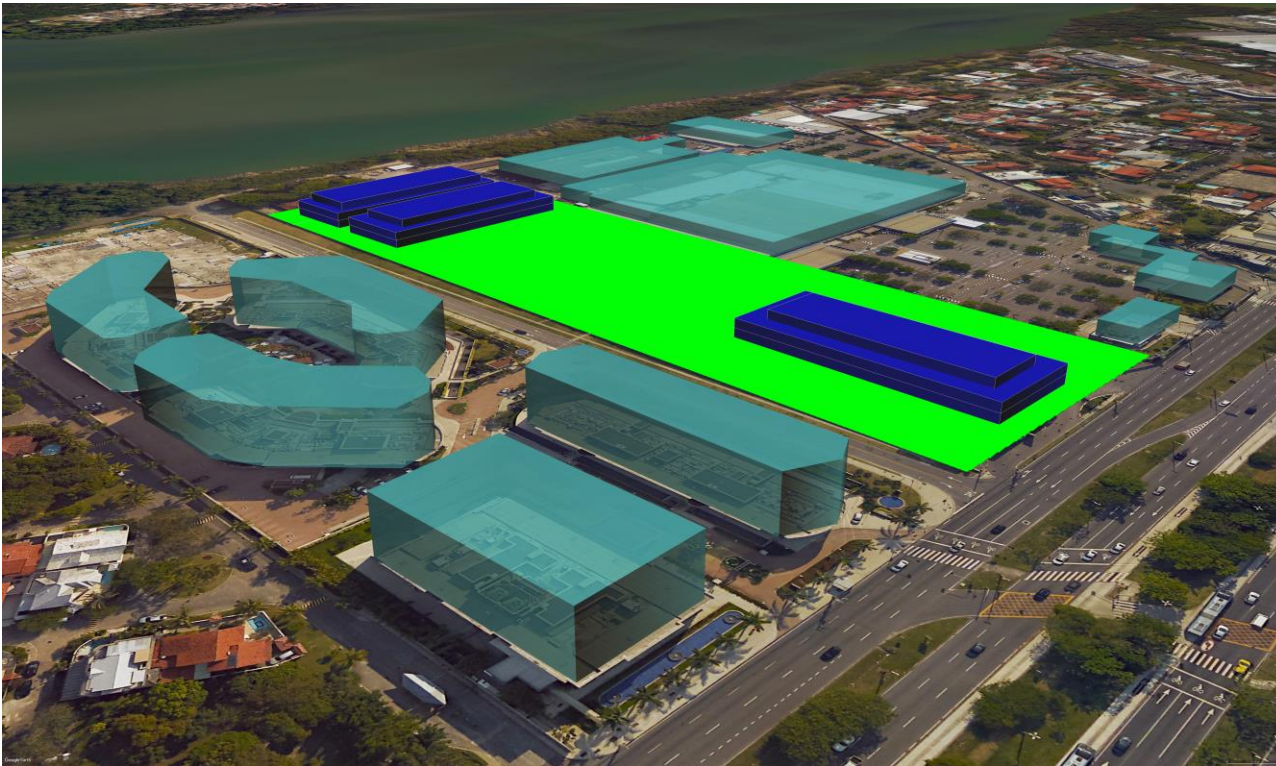
ATE permitida = 24.000, 00 m²

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

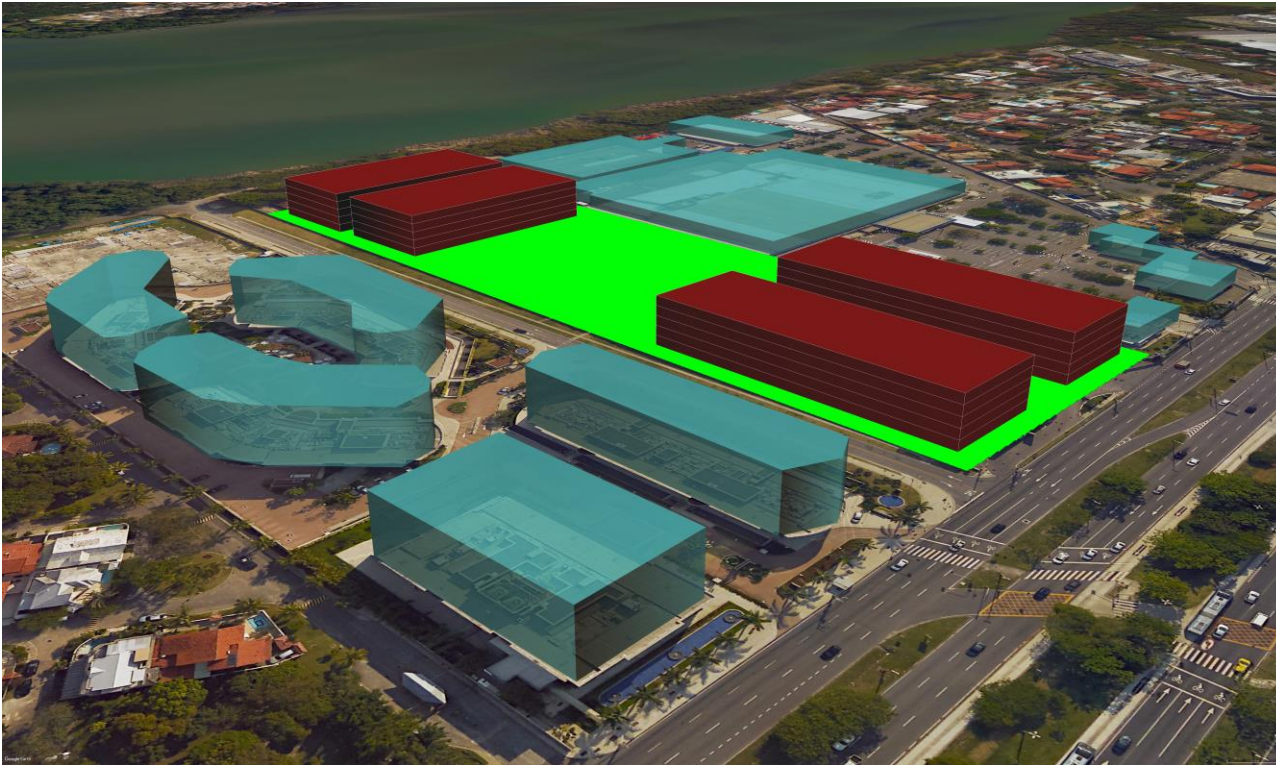
3 blocos de 2 pav. com 40 x 80= 3200 m² +
cob. de 25x64= 1600 m²

ATE por bloco= 8.000 m² ATE total=
24.000 m²

Tx. Ocupação projetada= 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, prédio misto

Gabarito permitido: 5 pav./11 m

CAM= 2 Af. Frontal exig.= 5 m

ATE permitida = 64.000, 00 m²

Tx. Ocupação = 50%

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

Grupamento misto com 4 blocos com 5 pav.de 40 x 80= 3200 m² ATE por bloco=

16.000 m² ATE total= 64.000 m²

Tx. Ocupação projetada= 40%

ICS 30% ATE comercial= 19200 m²

Exemplo de terreno na Barra da Tijuca

Terreno na Av das Américas:

EMENDAS MENSAGEM 65/2022

ZCS B até 100 m/ ZRM3 F

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

Gabarito permitido: 5 pav./11 m

CAM= 2 Af. Frontal exig.= 5 m

ATE permitida = 64.000, 00 m²

Tx. Ocupação = 50%

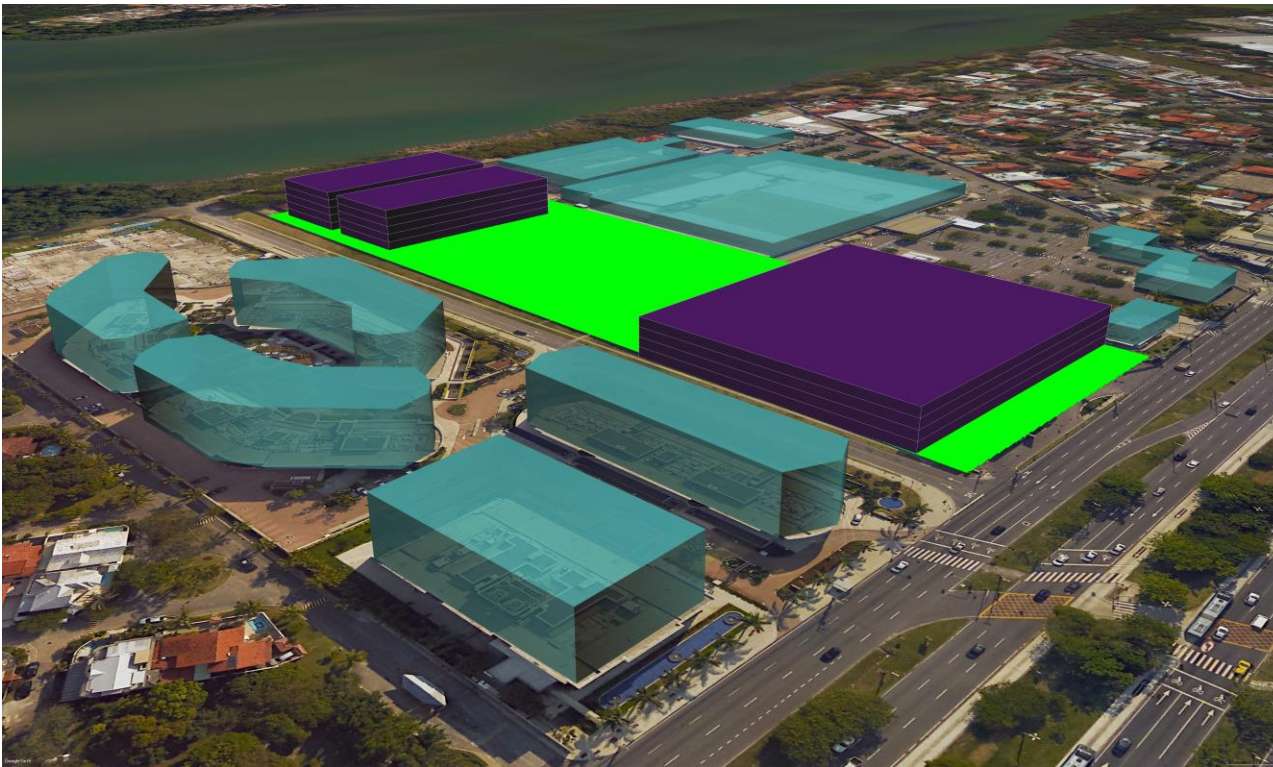
SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

Grupamento misto com 3 blocos

4 blocos com 5 pav.de 40 x 80= 3200 m²

ATE por bloco= 16.000 m² ATE total= 64.000 m²

Tx. Ocupação projetada= 40%



Apesar da mudança de zona, propõe-se os mesmos parâmetros construtivos. O que muda é a intensidade dos usos permitidos.

Exemplo de terreno no Recreio dos Bandeirantes

Terreno entre a Estr dos Bandeirantes e o Canal do Portelo

LEGISLAÇÃO VIGENTE

ZOC6 B decr. 50412/2022/ LC 104/2009

Gabarito permitido: 8pav/26m + Cob.
(PUC)

IAA= 1 Af. Frontal exig.= 5 m

Tx. Ocupação= 50 %

Tx. Permeab.= ½ área livre

ATE permitida = 4800m²

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

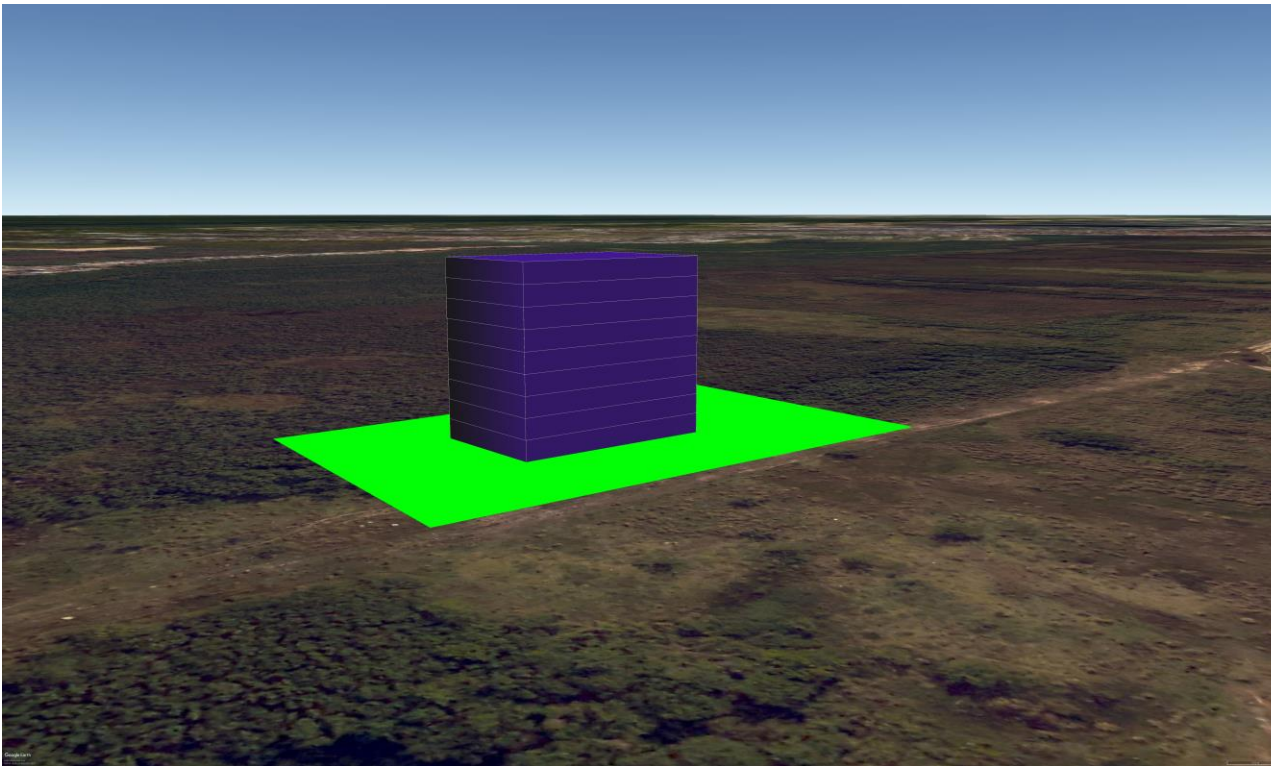
Prédio multifamiliar de 8 pav. afastado
das divisas: 1 acesso/estacionamento, 7
tipos, 1 cobertura

20x34,3 = 686 m²

ATE total= 4800 m²

Tx. Ocupação projetada= 14,3%

Af. Frontal= 5 m/ Af. lateral= 20



Na legislação vigente o decr. 50412/2022 que estabelece o zoneamento da APA do Sertão Carioca tem parâmetros mais restritivos do que o PEU Vargens, sobrepondo-se à ele.

Exemplo de terreno no Recreio dos Bandeirantes

Terreno entre a Estr dos Bandeirantes e o Canal do Portelo

NO PLC 44/2021

ZCA2 E

**Usos permitidos: unifamiliar e
grupamento de uni**

Gabarito permitido: 2 pav./ 8 m

CAM= 0,01 Af. Frontal exig.= 20 m

Tx. Ocupação= 10 %

ATE permitida =48 m²

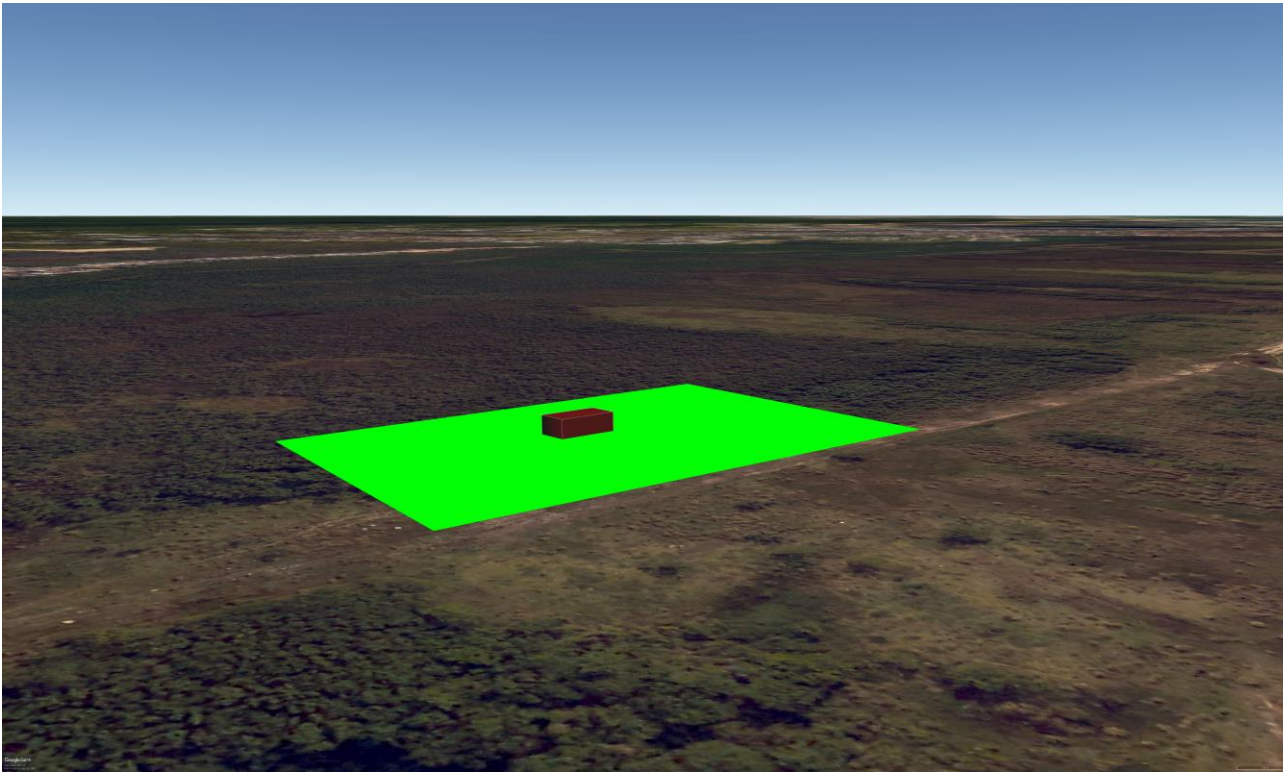
SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

Unifamiliar de 1 pav. com 6x8= 48 m²

Tx. Ocupação projetada= 1%

Af. Frontal= 20 m

Af. Lateral= 27m



O texto original do PLC 44/2021 previa uma grande área de ZCA 2 entre a Estr dos Bandeirantes e o Canal do Portelo com parâmetros muito restritos de ocupação.

Exemplo de terreno no Recreio dos Bandeirantes

Terreno entre a Estr dos Bandeirantes e o Canal do Portelo

EMENDAS MENSAGEM 65/2022

ZRM3 C

**Gabarito permitido: 8pav/26m + Cob.
(PUC)**

CAM= 1 Af. Frontal exig.= 5 m

ATE permitida = 4.800, 00 m²

Tx. Ocupação = 50%

SIMULAÇÃO OCUPAÇÃO:

Prédio multifamiliar de 8 pav.

afastado das divisas: 1

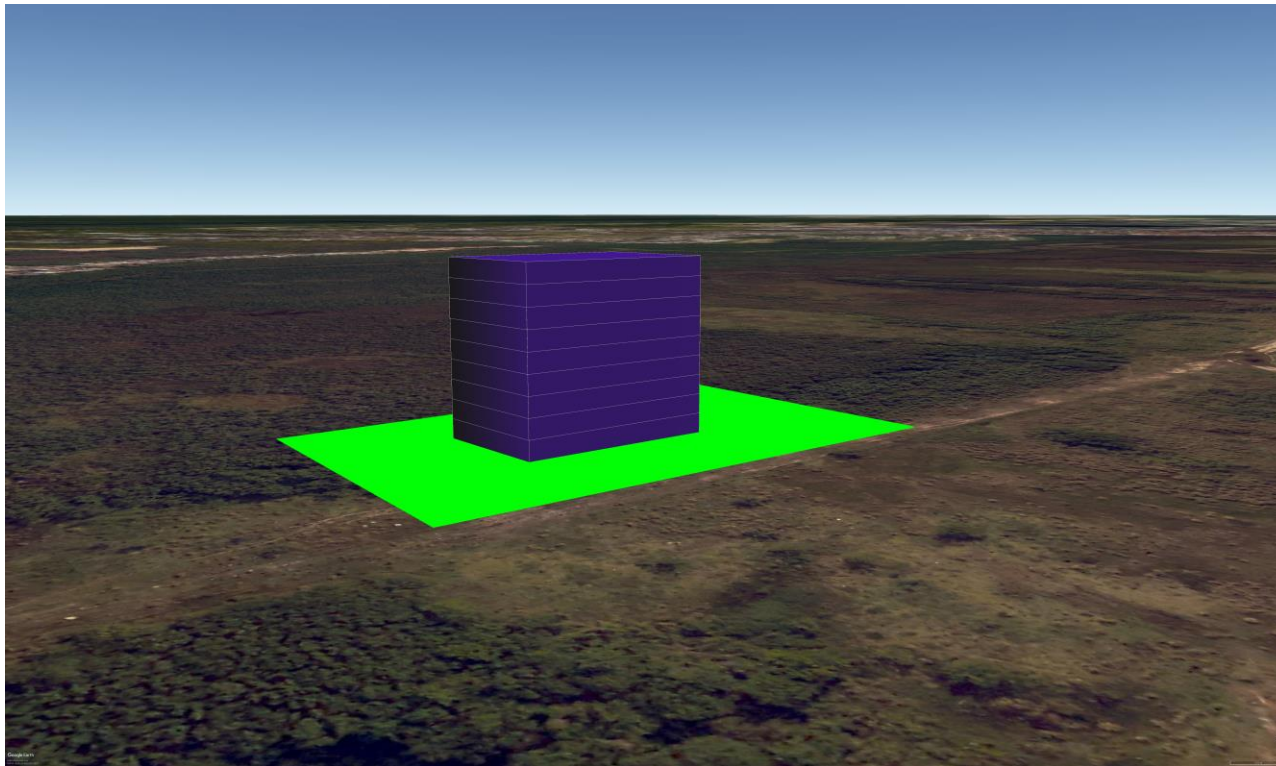
**acesso/estacionamento, 7 tipos, 1
cobertura**

20x34,3 = 686 m²

ATE total= 4800 m²

Tx. Ocupação projetada= 14,3%

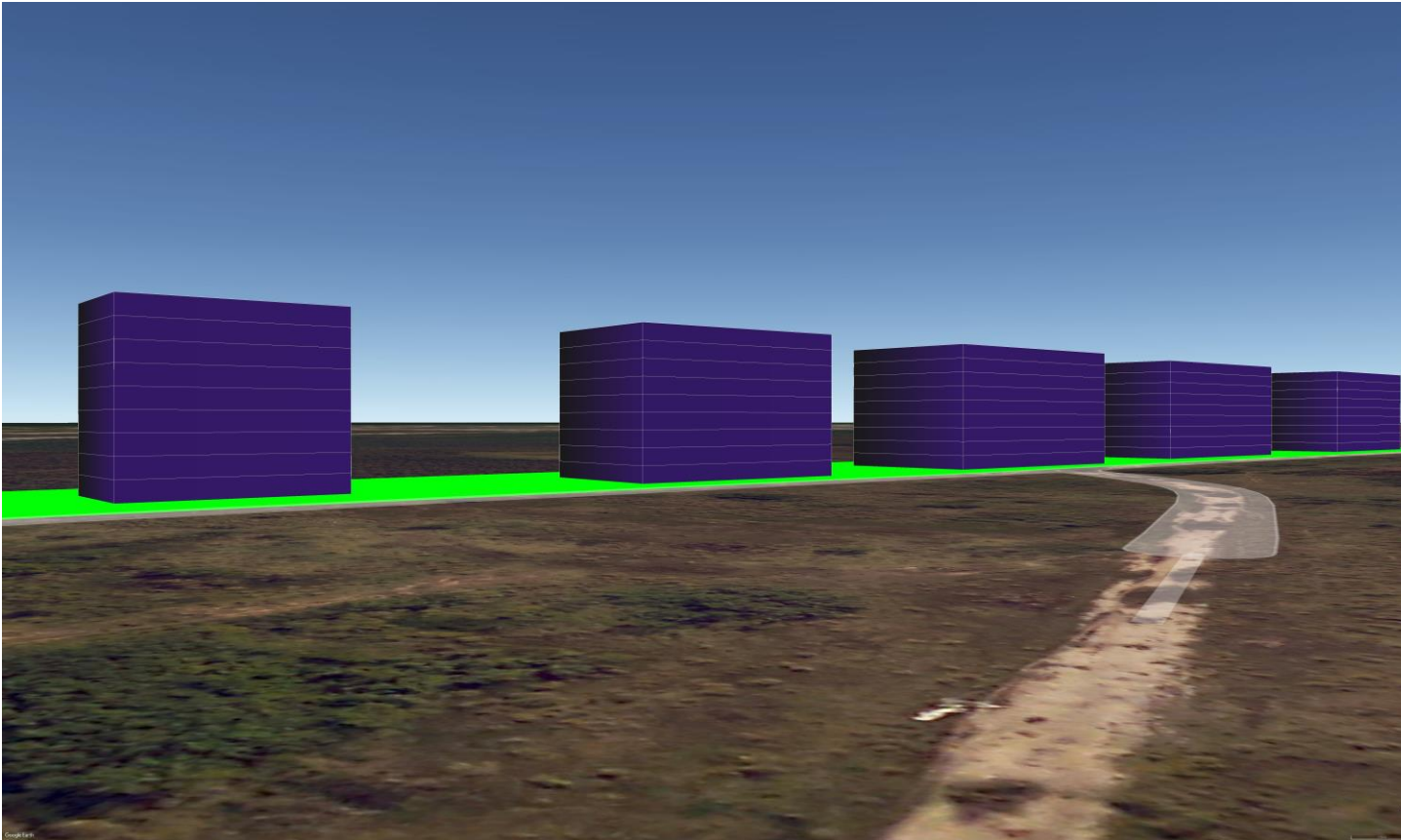
Af. Frontal= 5 m/ Af. lateral= 20



Na emenda, propõe-se uma ocupação muito mais densa em relação ao PLC original. Porém, compatibiliza os parâmetros do Plano Diretor com os da APA do Sertão Carioca.

Exemplo de terreno no Recreio dos Bandeirantes

Terreno entre a Estr dos Bandeirantes e o Canal do Portelo



O PLC original adotava critérios de ocupação bastante restritivos, compatíveis com visão de proteção mais rigorosa da área central das Vargens. As emendas apontam para a possibilidade de ocupação bem mais intensa de vários trechos da região das Vargens.



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