



# AUDIÊNCIA PÚBLICA

## 13/10

Área de Planejamento 4  
Região de Planejamento 4.1

Bairros: Anil, Cidade de Deus, Curicica, Freguesia, Gardênia Azul, Jacarepaguá, Pechincha, Praça Seca, Tanque, Taquara e Vila Valqueire.

## 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;
- Desenvolver **ações de recuperação ambiental de aquíferos, redes de drenagem, rios, lagoas e praias**, visando à reconstituição de ecossistemas degradados;
- 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;
- **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:**  
**Requalificação Urbana e**  
**Redução da Vulnerabilidade.**

**Requalificação Urbana**

I - Priorizar o investimento público em mobilidade e saneamento;

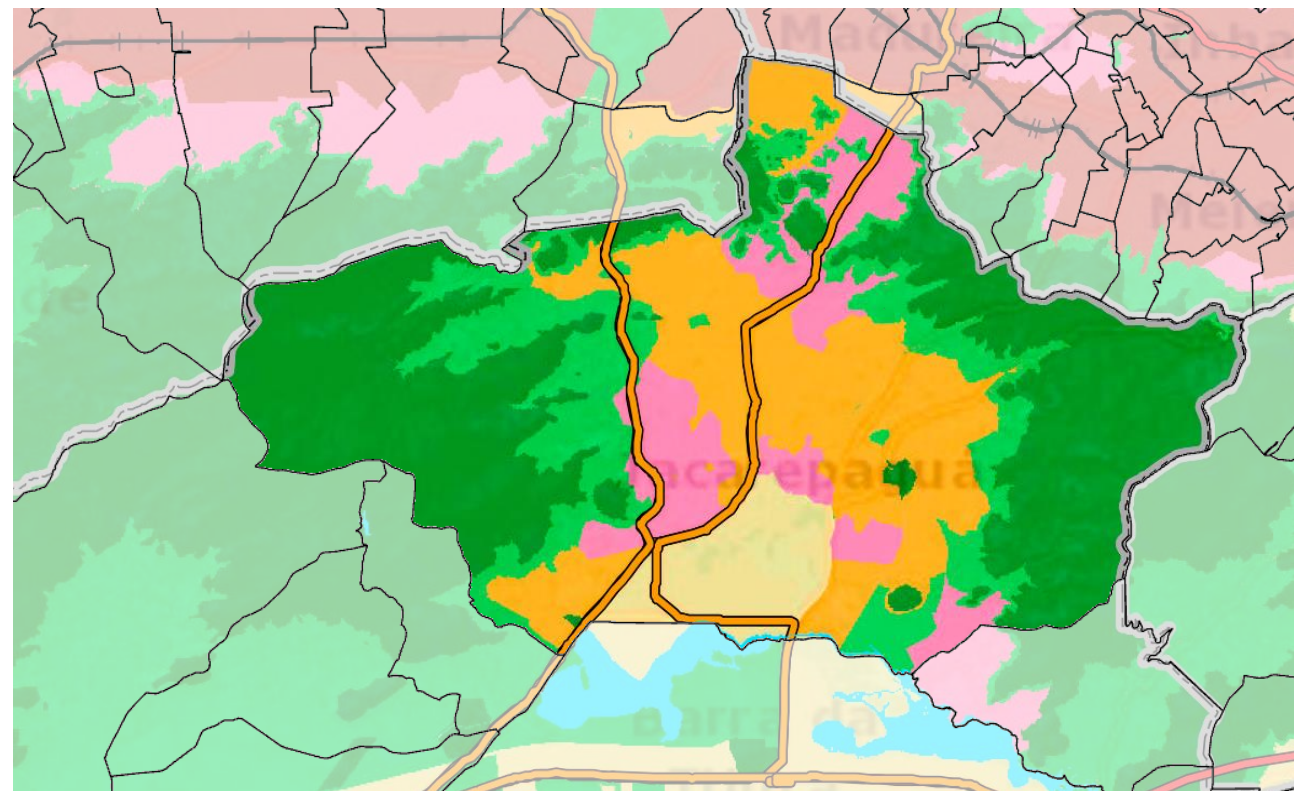
II - Controlar o adensamento construtivo e populacional, condicionando-o à ampliação da infraestrutura, onde couber;

III - Melhorar a ambiência urbana, com investimentos em equipamentos urbanos e comunitários e áreas livres.

**Redução da Vulnerabilidade:**

I - Ampliar o acesso à infraestrutura e a oferta de equipamentos urbanos e comunitários, em especial nos assentamentos populares existentes;

II - Melhorar a habitabilidade, promover a urbanização de favelas com regularização fundiária de interesse social e prover habitação de interesse social direcionada ao reassentamento de famílias residentes na região, desde que em áreas infraestruturadas ou mediante sua implantação;

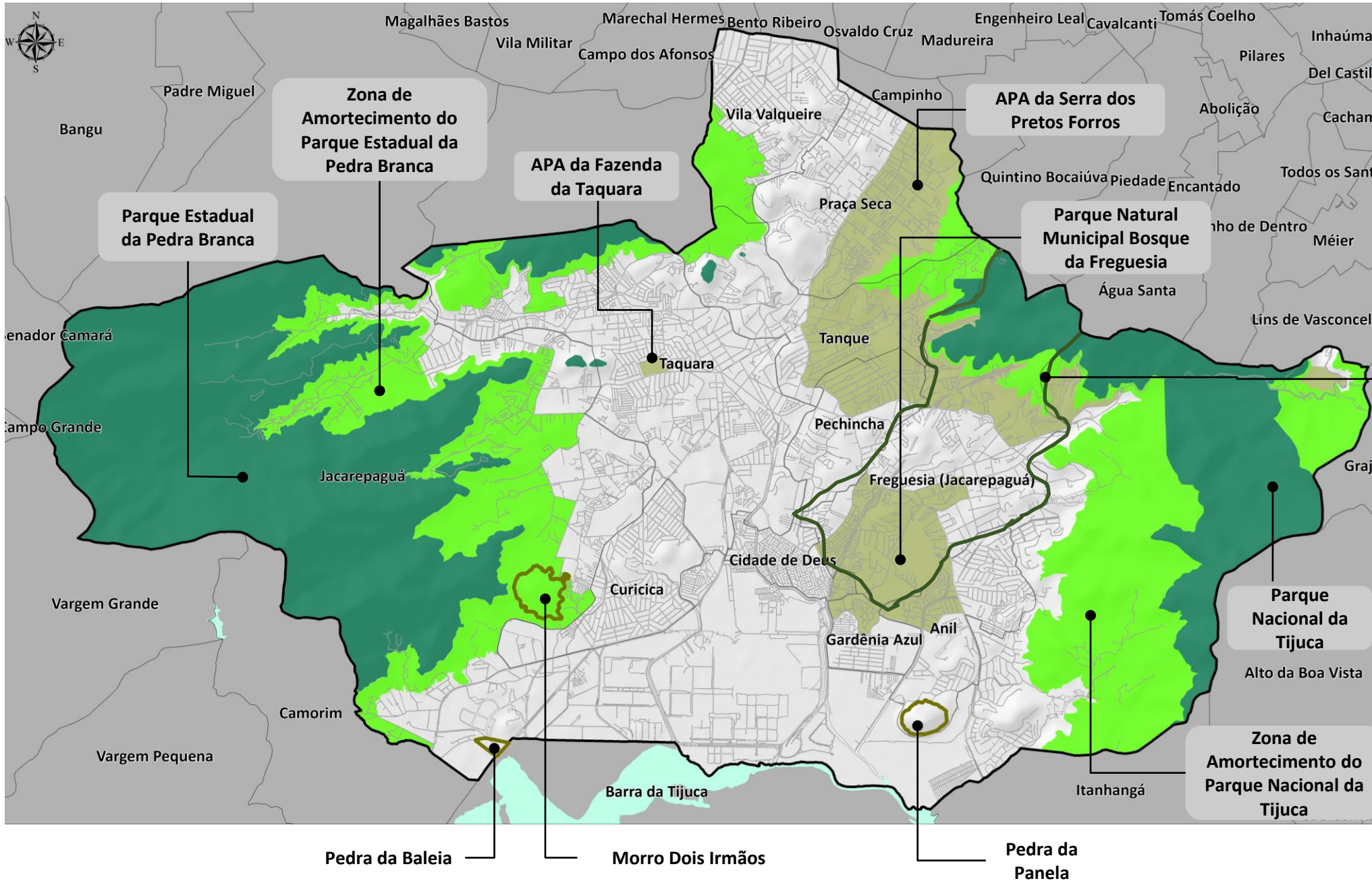


**MACROZONA**

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



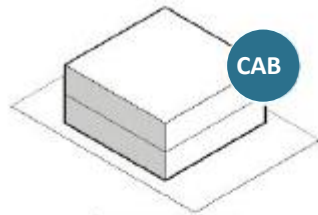
# ÁREAS PROTEGIDAS RP 4.1



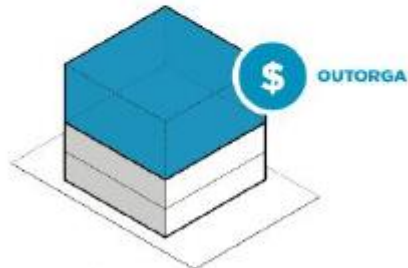
A ocupação da região se dá entre dois Maciços, da Tijuca e da Pedra Branca.

Sítio de Relevante Interesse Histórico e Ambiental da Freguesia

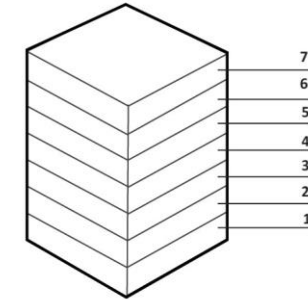
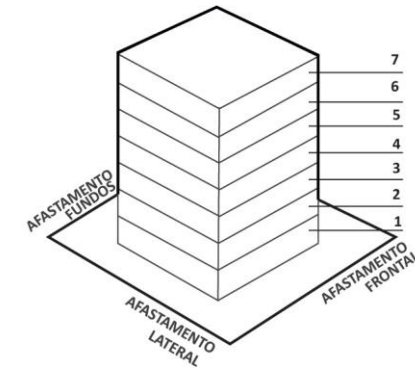
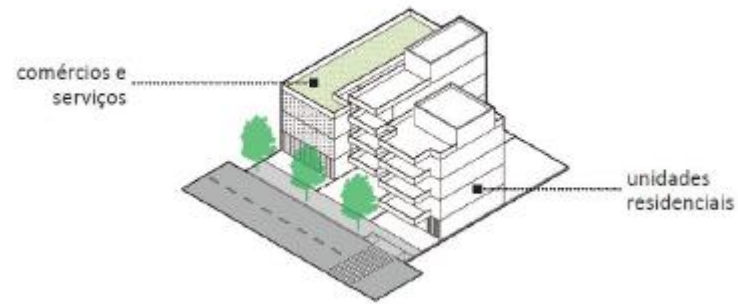
- Unidades de Conservação**
- Usos Sustentáveis
  - Proteção Integral
  - Zona de Amortecimento
  - Tombamento



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.

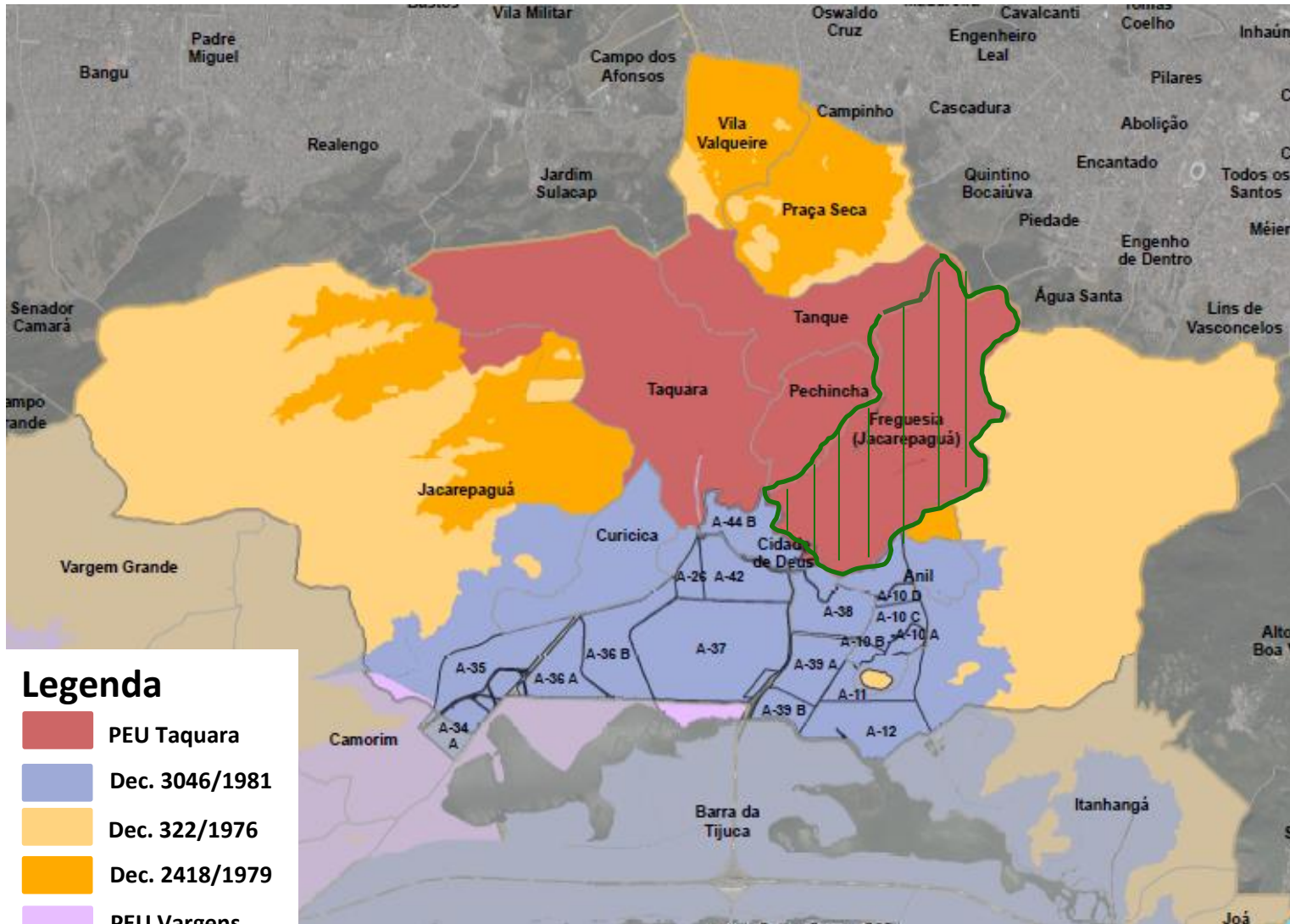
## USOS

RESIDENCIAL  
COMERCIAL  
SERVIÇOS  
INDUSTRIAL  
AGRÍCOLA

## GABARITOS

ALTURA MÁXIMA DAS  
EDIFICAÇÕES  
AFASTADAS E NÃO  
AFASTADAS DA  
DIVISA  
PERMITIDAS



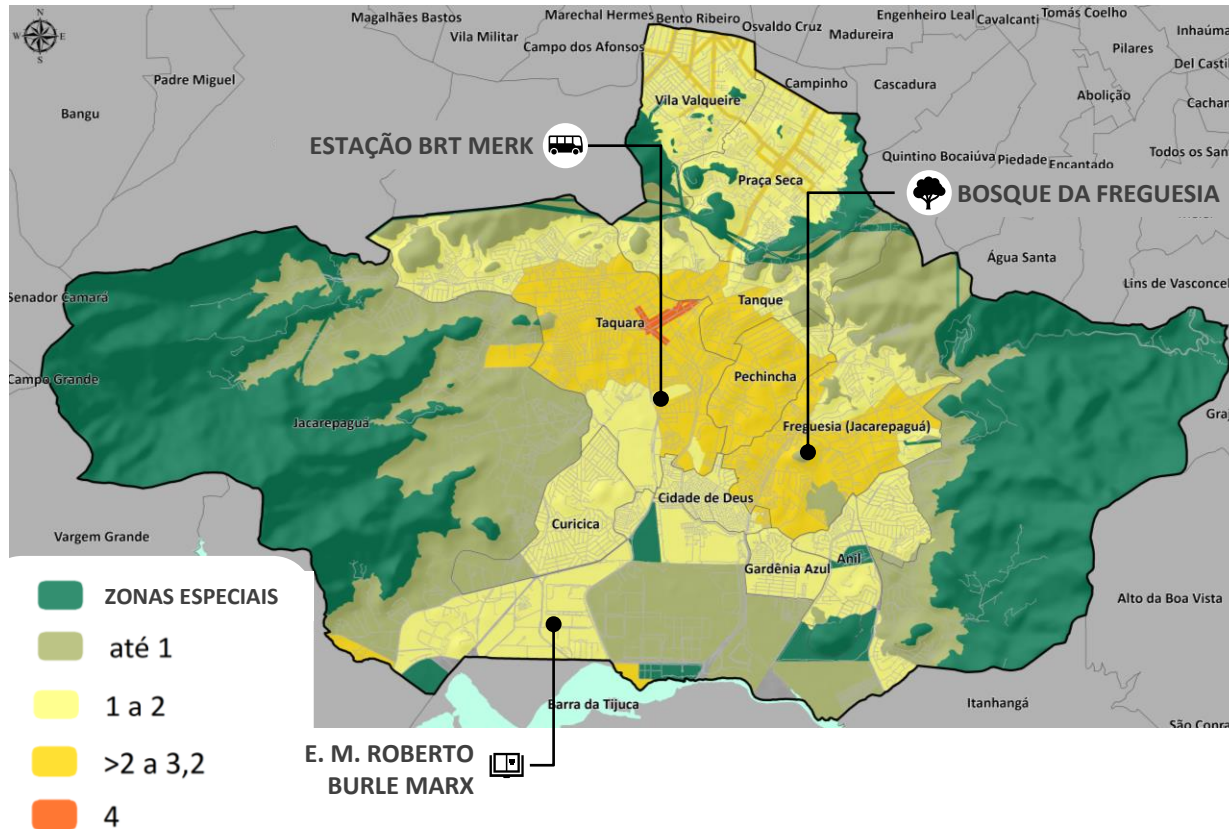


## Legenda

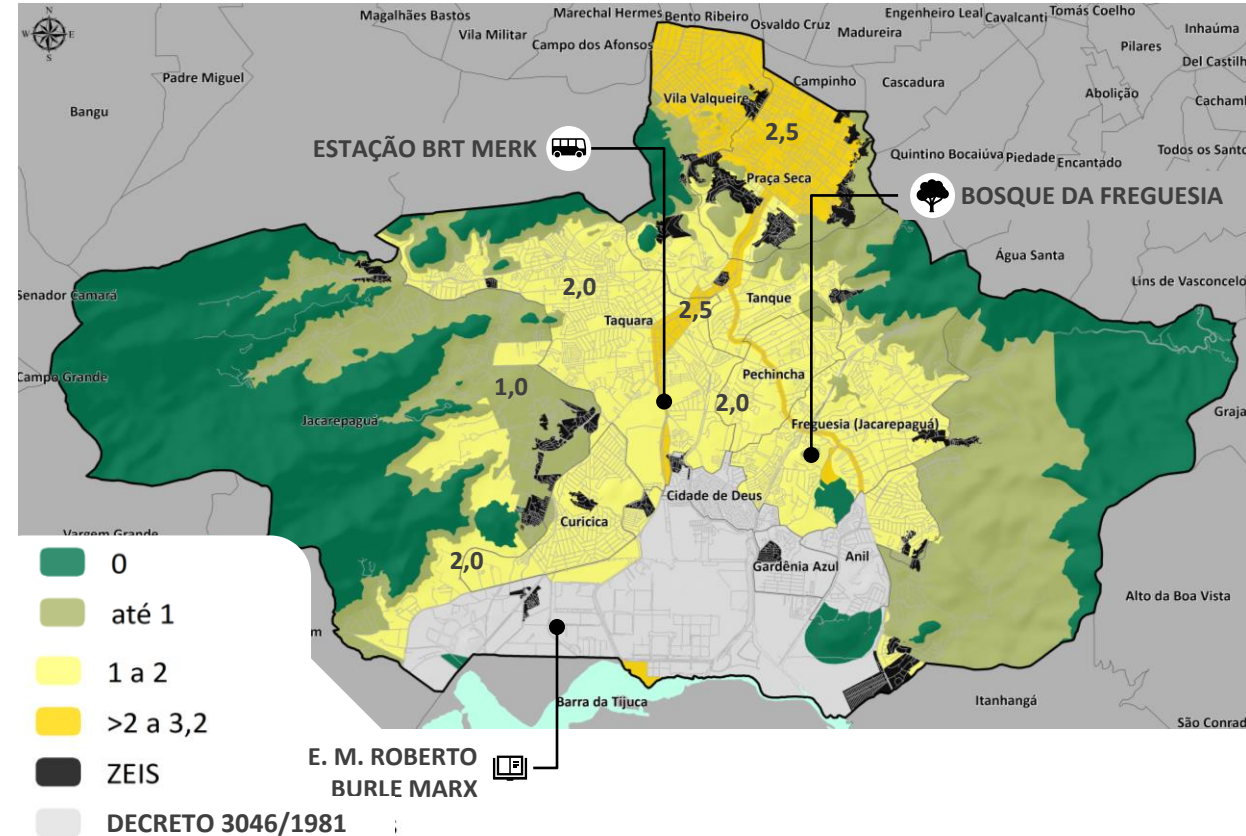
- PEU Taquara
- Dec. 3046/1981
- Dec. 322/1976
- Dec. 2418/1979
- PEU Vargens
- Decr. 38057/2013

A legislação que vigora na região é bastante fragmentada. Nos bairros Taquara, Tanque e Pechincha, incide a LC 70/2009 que instituiu o PEU Taquara. Na Freguesia, sobrepõe-se ao PEU o Decr. 38057/2013, com parâmetros mais restritivos. O Decr. 3046/1981 disciplina a ocupação do solo na área da baixada de Jacarepaguá, que é dividida em Subzonas, onde são definidos os usos permitidos e seus respectivos parâmetros. Em quase todo o território de Praça Seca e Vila Valqueire e uma parte de Jacarepaguá, incide o decreto 2478/1979. Em um pequeno trecho da RP, incide o PEU Vargens. Nas demais áreas, vale o decreto 322/1976.

IATs Vigentes

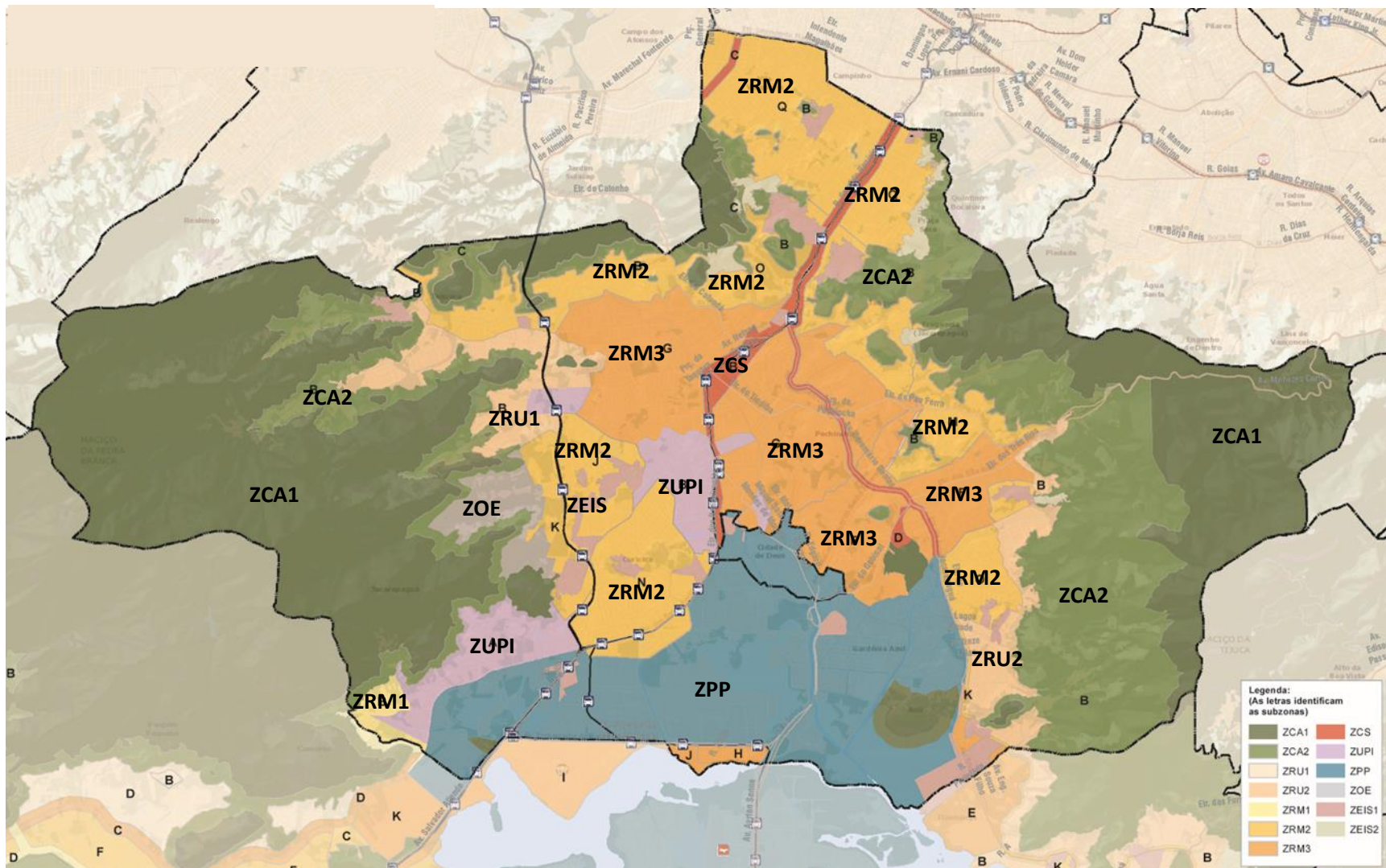


CAMs PLC 44/2021



De um modo geral há redução dos potenciais construtivos nos bairros hoje pertencentes ao PEU Taquara (LC 70/2004). Nessa região, os maiores índices admitidos são CAM= 2,5 no eixo da Av. Nelson Cardoso/ Estrada dos Bandeirantes e Av. Geremário Dantas. Em Vila Valqueire e Praça Seca, a legislação vigente permite IAT =3,0 apenas em alguns eixos viários e 1,0 no restante. Pelo PLC, há aumento do coeficiente no miolo desses bairros, chegando a CAM=2,5. Em parte da RP4.1, classificada como Zona do Plano Piloto, é mantido em vigor o decreto 3046/1981.





**ZRM – Zona Residencial Multifamiliar**  
(2) usos comercial e industrial apenas locais, não impactantes.  
(3) usos comercial e industrial I e II.

**ZCS – Zona Comercial e de Serviços**  
Permitidas atividades comerciais e de prestação de serviços de alcance regional ou municipal.

**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.

**ZUPI - Zona de Uso Predominantemente Industrial**  
destinada à instalação de indústrias que não causem incômodos à população, permitindo convivência inclusive o uso residencial;

**ZPP - Zona do Plano Piloto da Baixada de Jacarepaguá**  
Orientações dadas pelo decreto 3046/1981.

As zonas definidas pelo PLC 44/2021 permitem a mistura de usos, como residencial, comercial e de serviços. A intensidade dos usos não residenciais varia conforme a zona. Há algumas áreas classificadas como uso predominantemente industrial, mas que admitem convivência com uso residencial. A Cidade de Deus é incluída na Zona do Plano Piloto.

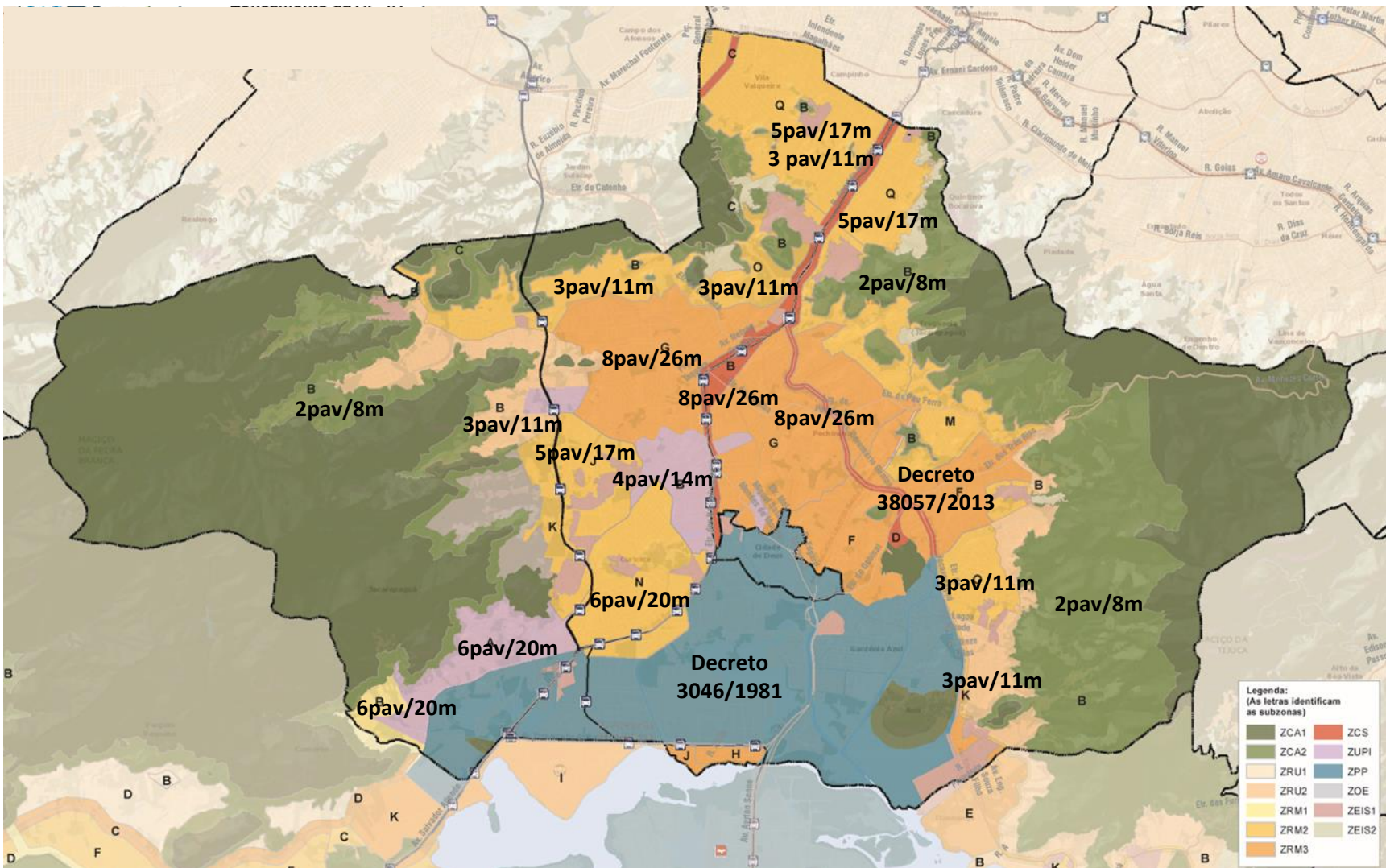


## Na legislação vigente:

O PEU Taquara permite 12pav nas ZCS3 e 3 pav em ZR1. Para as demais zonas, o gabarito varia em função da cota de soleira sendo < 40m= 8 pav. Nos bairros de Praça Seca e Vila Valqueire, admite-se 6 pav, quando a cota < 40m.

## No PLC 44/2021:

Na proposta, o máximo permitido é 8 pav nas ZRM3, que abrange boa parte de Taquara e Pechincha. Nos bairros de Praça Seca e Vila Valqueire, propõe-se máximo de 5 pavimentos. Em Curicica, admite-se 6 pav. Nas demais regiões varia entre 3 e 2 pav.

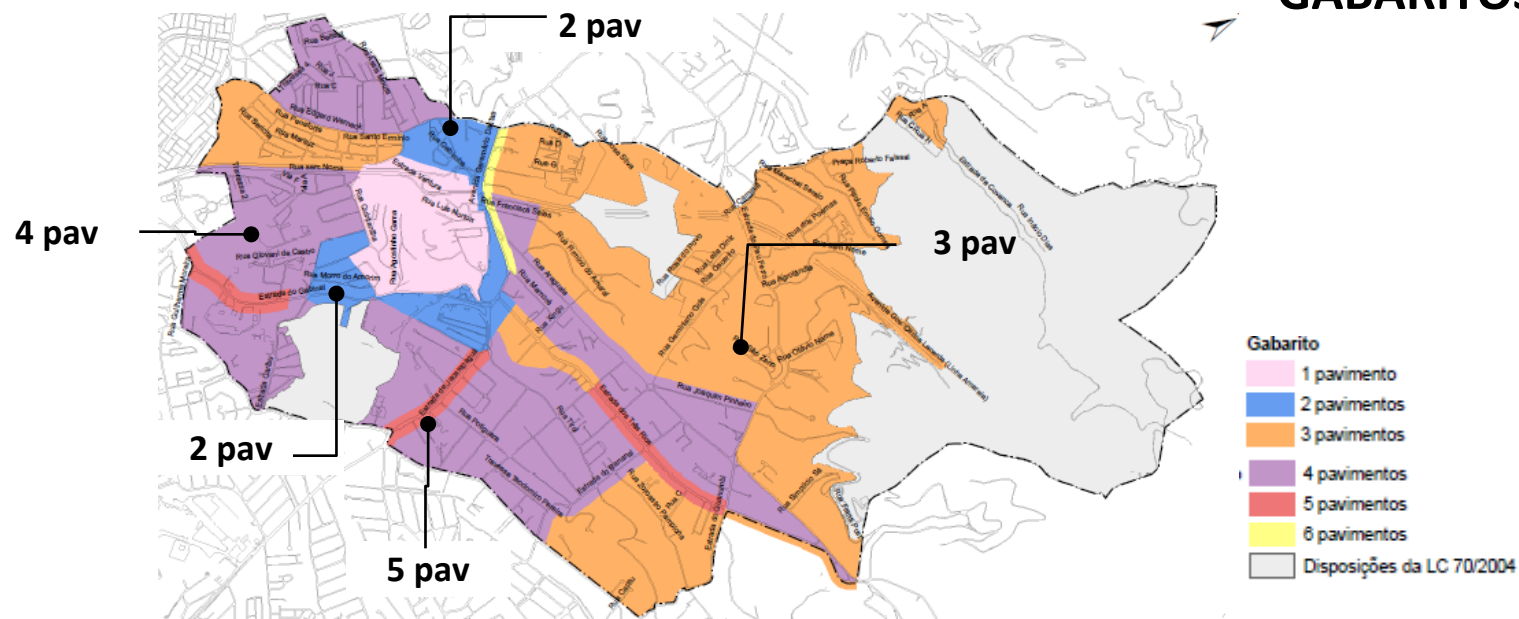


Os gabaritos são mantidos ou reduzidos na maior parte da região. O PLC reduz em várias áreas os gabaritos estabelecidos pelo PEU, em especial no bairro da Taquara. No bairro da Freguesia são mantidos os gabaritos do Decreto 38057/2013.

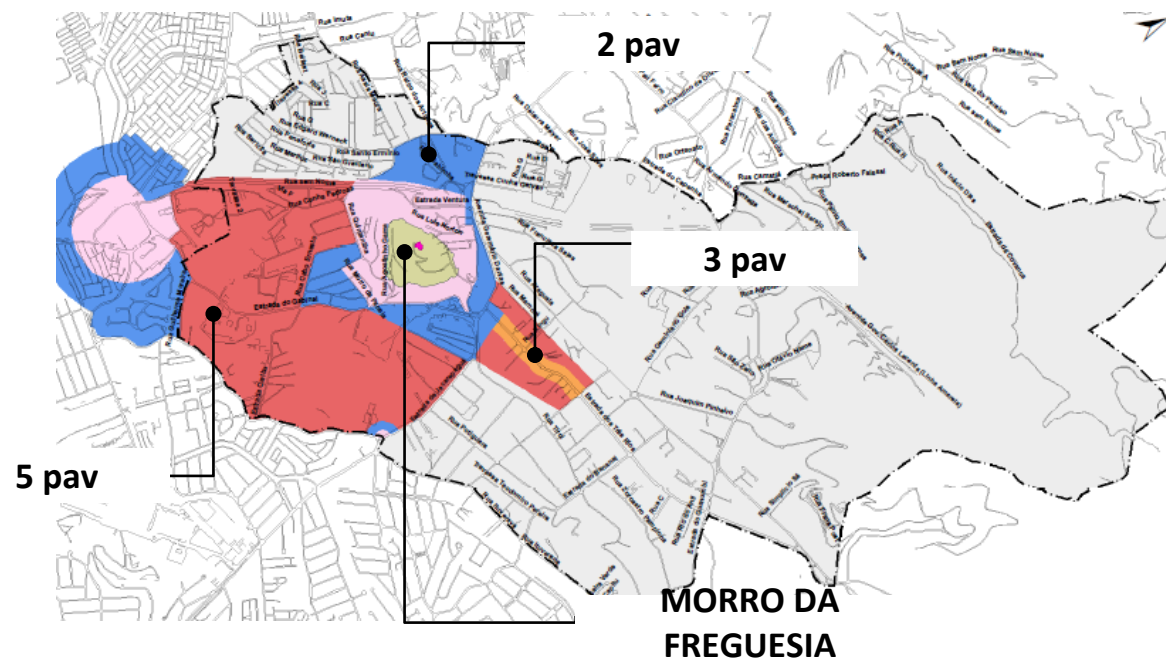
Na Freguesia, há duas normativas que estabelecem gabaritos mais restritivos.

No Decreto 38057/2013, prevalece 3 e 4 pavimentos, chegando ao máximo de 6 pavimentos num pequeno trecho.

Porém, incide também no bairro a Portaria do IPHAN nº 3/1990 que determina gabaritos mais baixos em função da proximidade do Morro da Freguesia e Igreja N. Sra da Pena. O decreto de 2013 incorpora as restrições do IPHAN, e reduz 1 pav em parte do entorno do Morro da Freguesia.



Portaria IPHAN nº 3/1990





A portaria do IPHAN, que restringe os gabaritos, também incide sobre a Fazenda Engenho D'Água ( em Gardênia Azul) , o Aqueduto da Colônia Juliano Moreira e a Fazenda da Taquara.

Pela portaria, ambas as fazendas possuem gabaritos restringidos no entorno. No caso da fazenda Taquara, variando entre 3 e 5 pav. Pelo PLC, a região está incluída em uma ZRM3. No entanto, os gabaritos determinados pelo IPHAN prevalecem.

O Aqueduto da Colônia Juliano Moreira está incluído em ZEIS.

Fazenda da Taquara





## Exemplo de terreno na Taquara

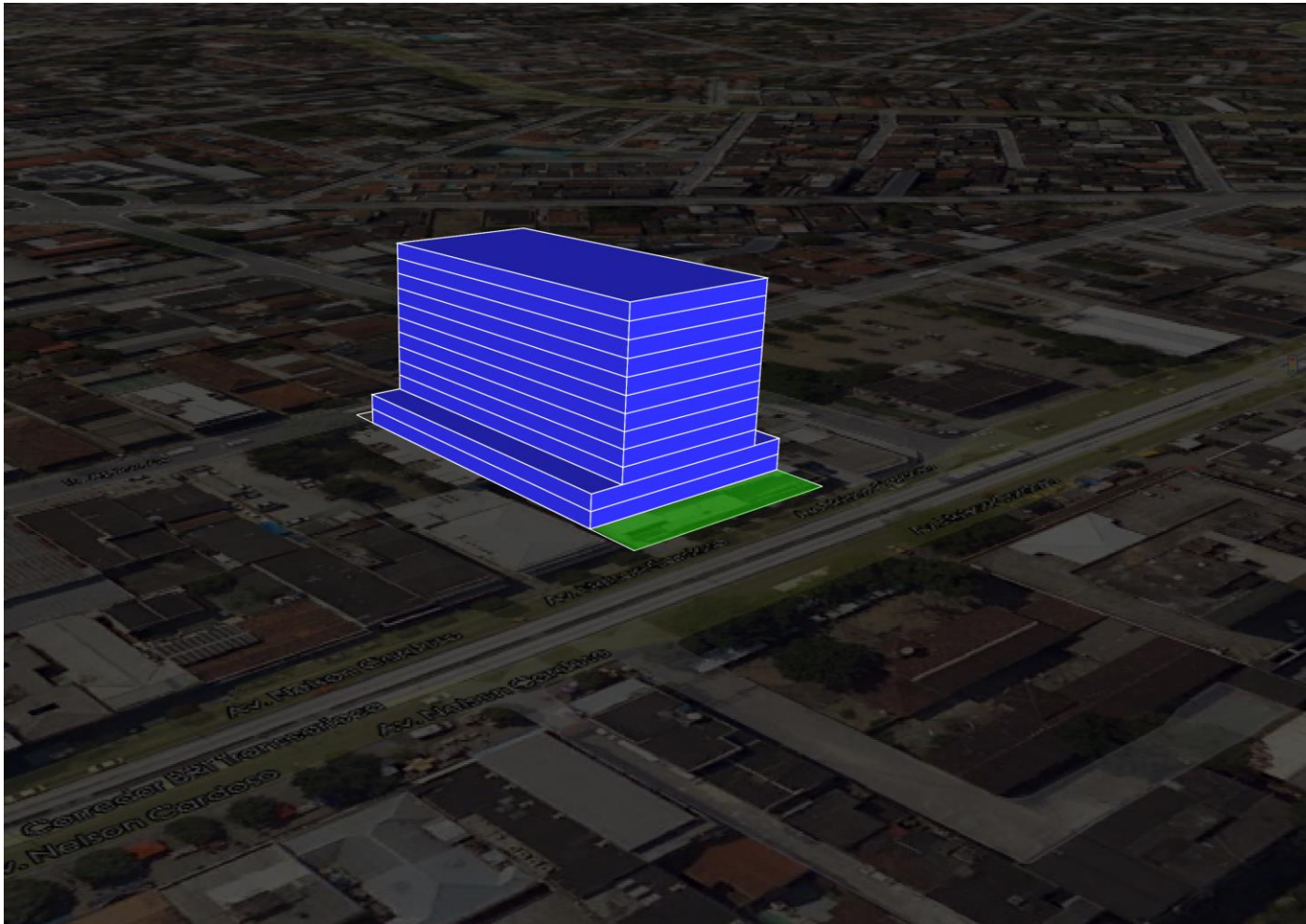


Terreno na Av. Nelson Cardoso

Lote:  $45 \times 82 = 3690\text{m}^2$



## Exemplo de terreno na Taquara



### Terreno na Av. Nelson Cardoso

#### Legislação vigente

ZCS3

IAA= 4,0

ATE = 14.760m<sup>2</sup>

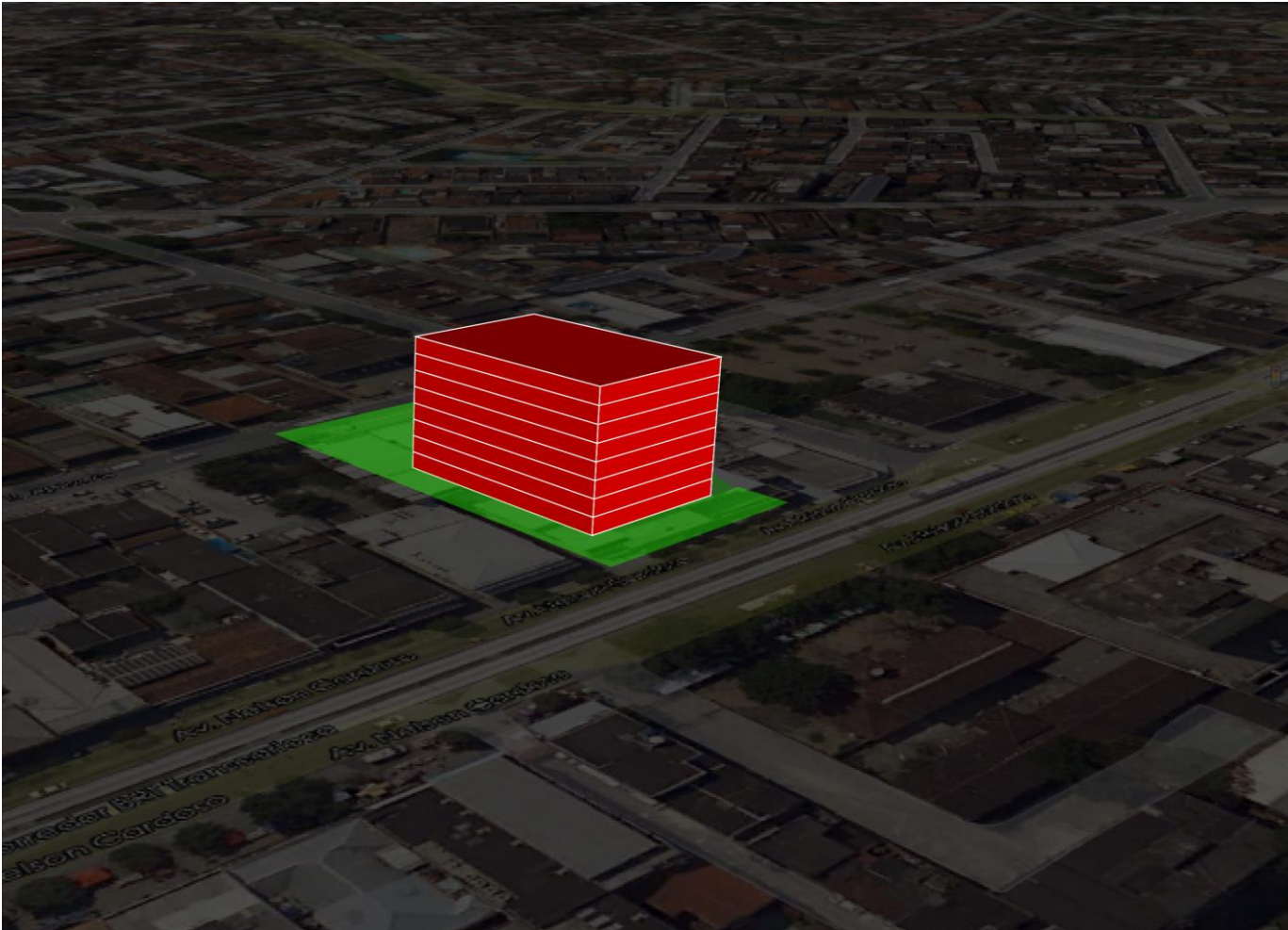
Gabarito permitido: af. das divisas = 12 pav  
não afastado = 4 pav

Taxa de permeabilidade exigida: 20%

Projetado:

10 pav. + embasamento não afastado das divisas  
(1 PUC+1 garagem)

## Exemplo de terreno na Taquara



### Terreno na Av. Nelson Cardoso

Legislação PLC 44/2021

ZCS B

CAM= 2,5

ATE = 9.925m<sup>2</sup>

Gabarito permitido: af. das divisas = 8 pav/26m  
não afastado = não permitido

Taxa de ocupação máxima= 70%

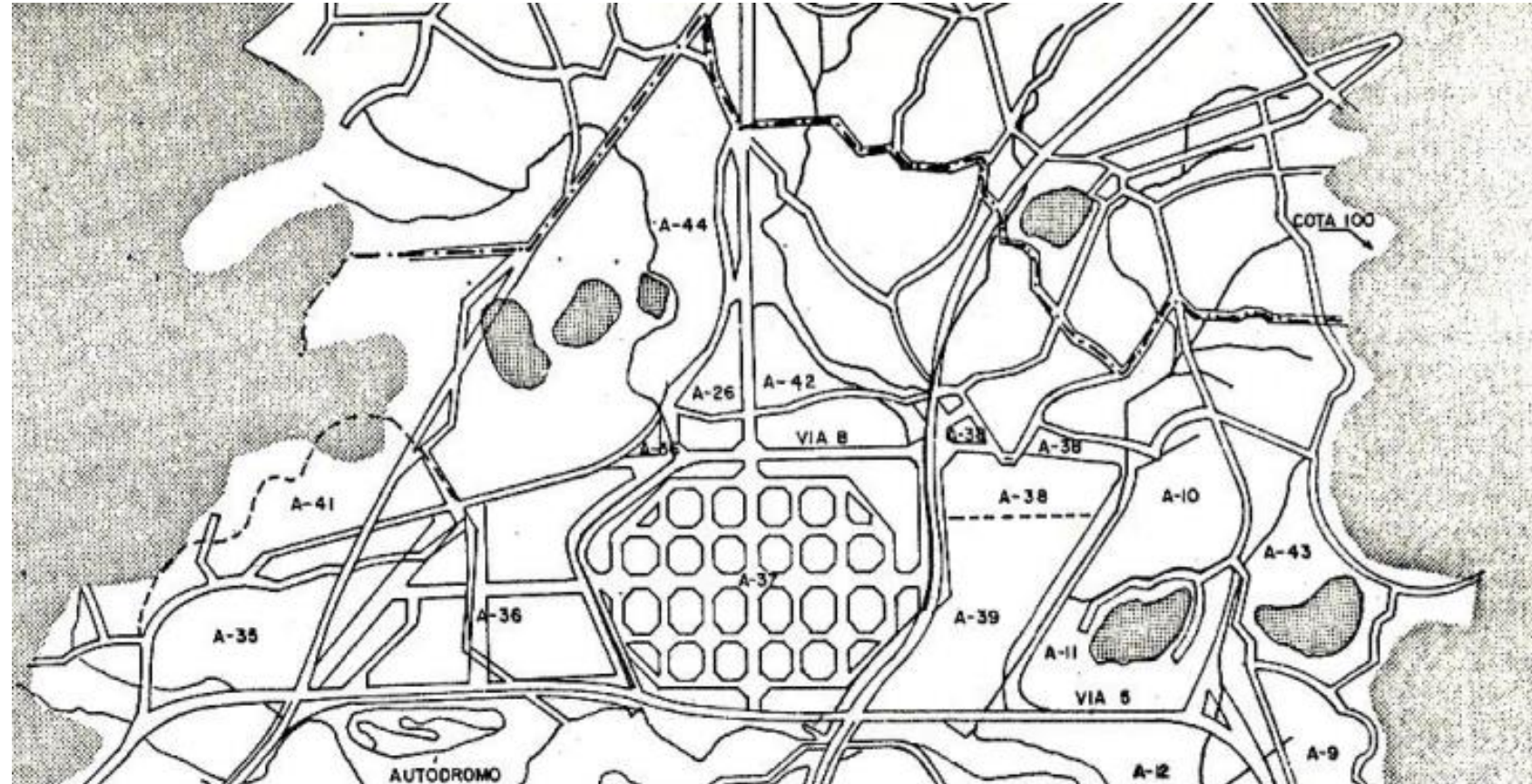
Projetado:

7pav. Tipo + 1 acesso e lojas

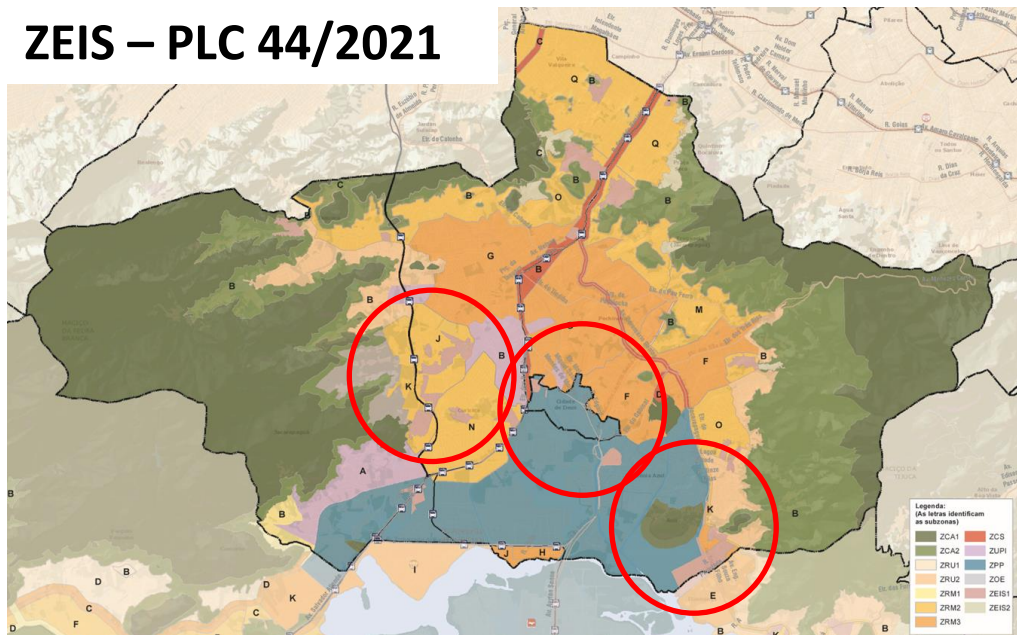
Observa-se que os parâmetros urbanísticos de ocupação propostos pelo PLC foram bem reduzidos em relação ao vigente na área central da Taquara. Não são mais permitidas edificações não afastadas das divisas.



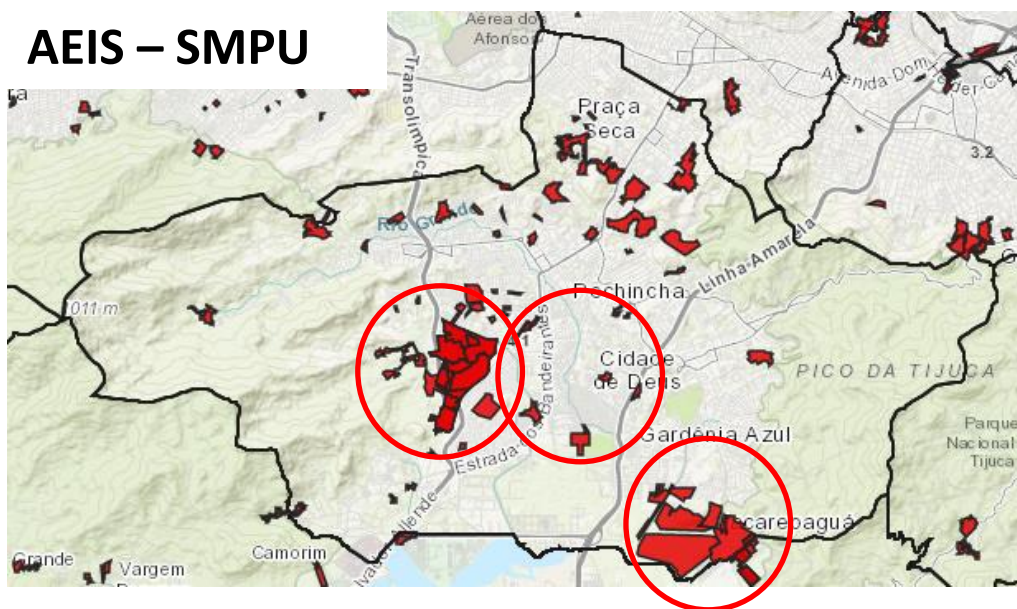
- Assim como na RP 4.2, destacam-se as áreas que permanecem sobre o decreto 3046/1981. O PLC deixa dúvidas sobre a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir na região.
- Uma parte do bairro Anil está incluída na ZPP. O PLC não apresenta solução para os conflitos de legislação que incidem na área abaixo da cota 30 no entorno do Morro da Pedra da Panela.



### ZEIS – PLC 44/2021



### AEIS – SMPU



- A Cidade de Deus encontra-se dentro da Zona do Plano Piloto, porém não é enquadrada como ZEIS. A figura das ZEIS, introduzida no PLC, só abrange as favelas com mais de 500 domicílios. Conceitualmente, a Cidade de Deus não se enquadra porque trata-se originalmente de um conjunto habitacional.
- Somente parte da AEIS da região de Rio das Pedras é incorporada como ZEIS.
- Apenas uma parte da AEIS Colônia Juliano Moreira é considerada ZEIS. O restante é enquadrado como Zona Residencial Multifamiliar 2.



O PLC 44/2021 está revogando o PEU Taquara e mantendo o Decreto 35.087/2013 que estabelece o Sítio de Relevante Interesse Ambiental e Paisagístico da Freguesia. Porém, no decreto, há alguns parâmetros e algumas áreas do bairro que estão vinculados ao PEU.

### Dúvidas:

- O decreto se sobrepõe a legislação ordinária, que nesse caso está sendo revogada (PEU Taquara). Nesta situação, o decreto poderia ser alterado ou revogado? No caso de revogação, haveria uma lacuna da legislação para o bairro.
- O decreto configura a criação de um Sítio de Relevante Interesse Ambiental e Paisagístico, com base no instrumento do PD 2011. Tal instrumento também está presente, com o mesmo nome, no PLC 44/2021. Trata-se da mesma figura jurídica? Se sim, não seria o caso de incluí-lo na listagem do artigo 193?





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)