



PLC 141/2019

Regras de incentivo a empreendimentos residenciais, à produção de habitação de interesse social e ao desenvolvimento de atividades econômicas



Cenário Pós Olimpíada

- Crise econômica, desaquecimento da economia em geral, com reflexos na indústria da construção civil;
- Recrudescimento das construções irregulares em áreas frágeis;



• Com o início da atual Gestão Municipal:

- Ênfase na simplificação das normas urbanísticas e edilícias;
- Adaptação dos PLs enviados à Câmara, em atendimento à diretriz de simplificação das normas e em compatibilização com os estudos de revisão do Plano Diretor;

Conjunto de ações para a retomada da ordem urbana da Cidade ampliando as possibilidades de acesso à moradia e implantação de atividades econômicas, através de:

- continuidade aos estudos dos Projetos de Estruturação Urbana - PEUs, iniciando por:

Guaratiba, Sepetiba, Santa Cruz, Joá, São Conrado, dentre outros;

- Novas regras de incentivo a empreendimentos residenciais e mistos de porte variado em toda a Cidade;
- Maior possibilidade de implantação de usos e atividades em convivência com o uso residencial;
- Reconversão de imóveis protegidos e de edificações licenciadas;
- Incentivo a novos empreendimentos nas áreas servidas por transporte público;
- Novas regras de incentivo a empreendimentos de interesse social;

Objetivos



Contribuir para a redução da moradia informal;

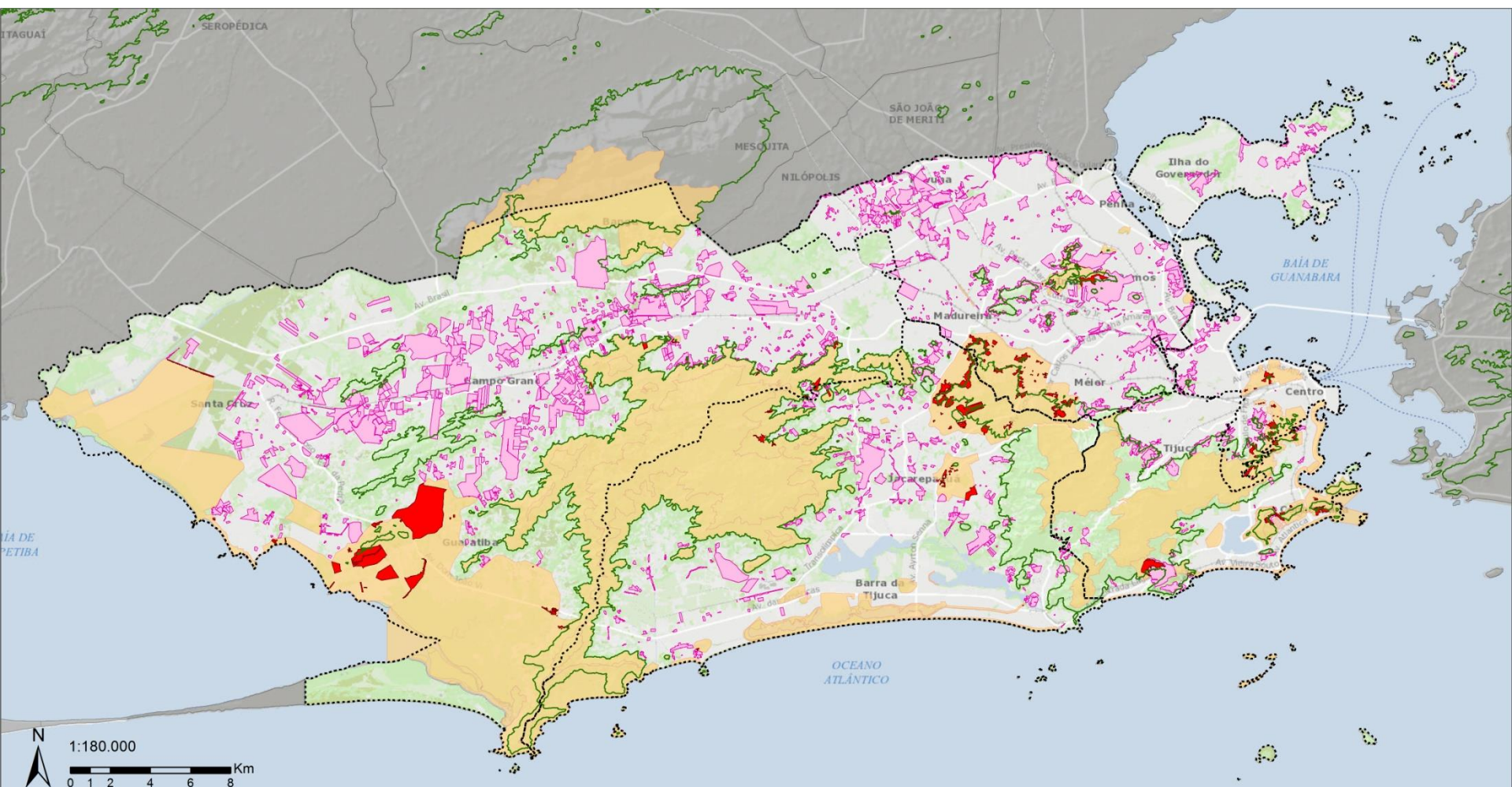
Criar oportunidades de dinamismo econômico, social e urbano através da permissão de novos usos em áreas onde o uso estritamente residencial vem acarretando o abandono e esvaziamento dos imóveis.

Incentivo à produção de empreendimentos residenciais e mistos, de diferentes portes e tipologias, para as diversas faixas de renda, em todas as regiões da Cidade;

O conjunto de regras propostas visa revitalizar áreas consolidadas da Cidade e proporcionar a redução da informalidade com a criação de alternativas de construção em diferentes portes e incremento das atividades econômicas, próximo das residências.

Cenário da ocupação irregular no Rio de Janeiro:

- Área construída: 19%, o que pode indicar que o crescimento dessas ocupações vem acontecendo a partir da verticalização das edificações irregulares;
- População corresponde a 30% do total dos moradores da Cidade;
- Grande concentração desordenada da população, ocasionando espaços urbanos insalubres.



Fonte:

- Gerência de Normas e Informações Urbanísticas - SMU/CGPP/GNIU

- AEIS 2019 - SMU

- Loteamentos 2010 - IPP/Sabren

- Favelas 2019 - IPP



SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

SUBSECRETARIA DE URBANISMO

COORDENADORIA DE PLANEJAMENTO E PROJETOS

GERÊNCIA DE NORMAS E INFORMAÇÕES URBANÍSTICAS



Áreas de Ocupação Irregular
Unidades de Conservação

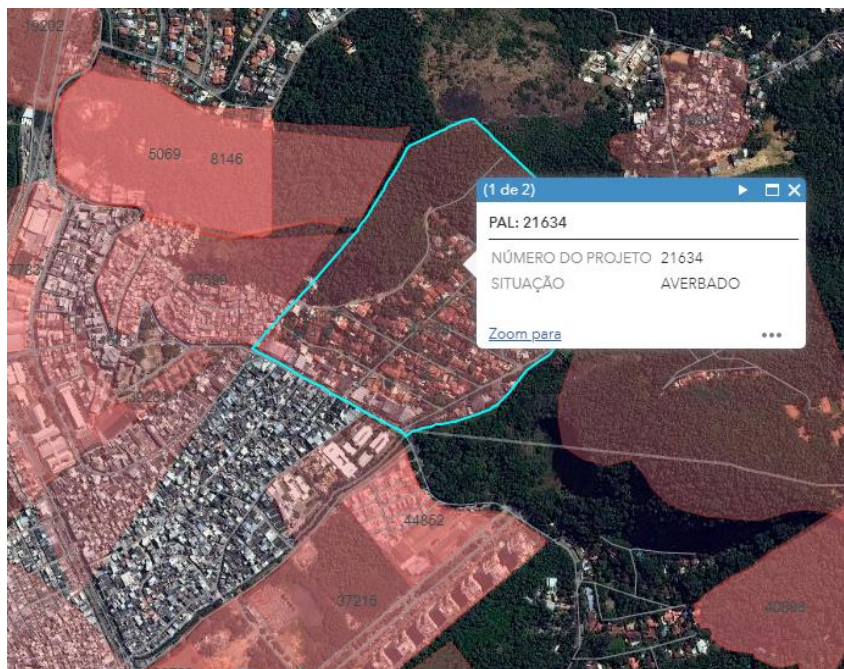
Legenda

- Áreas de Planejamento
- Áreas Irregulares x UCs
- Áreas Irregulares
- Unidades de Conservação
- Limites Intermunicipais

Áreas de Ocupação Irregular AEIS Rio das Pedras e Loteamento regular (PAL 21634)



Áreas de Ocupação Irregular AEIS Rio das Pedras e Loteamento (PAL 21634)



Padrão médio dos lotes: 360,00 m²
Aprovado em 1957
Lote mínimo atual: 600,00 m²



Áreas de Ocupação Irregular - Jacarepaguá – Estrada da Ligação



Estrada da Ligação, nº 452, 456, 471 e 890

Áreas de Ocupação Irregular - Jacarepaguá – Estrada da Ligação



Área do terreno 3880,00 m²
Nº frações: 15

Coeficiente de Adensamento
Q= 258

Legislação atual (ZR1B)
Lote mínimo = 600,00 m²



Tipos de Grupamento

Duas ou mais edificações em um mesmo terreno, sob a forma de condomínio, que podem ser:

Unifamiliar



Podem ser dos seguintes tipos:

- Grupamento tipo vila;
- Grupamento de edificações unifamiliares;
- Grupamento de áreas privativas

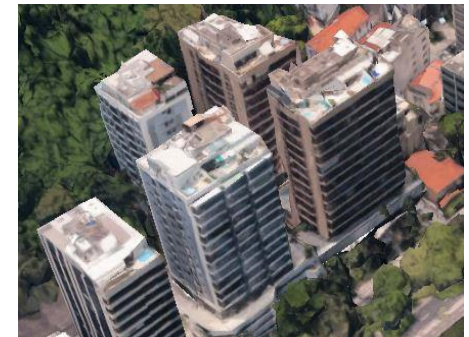
de Áreas privativas



Grupamento de áreas privativas permite a compra da área privativa, não edificada.

Nos demais grupamentos, o empreendimento é licenciado com as edificações.

Multifamiliar



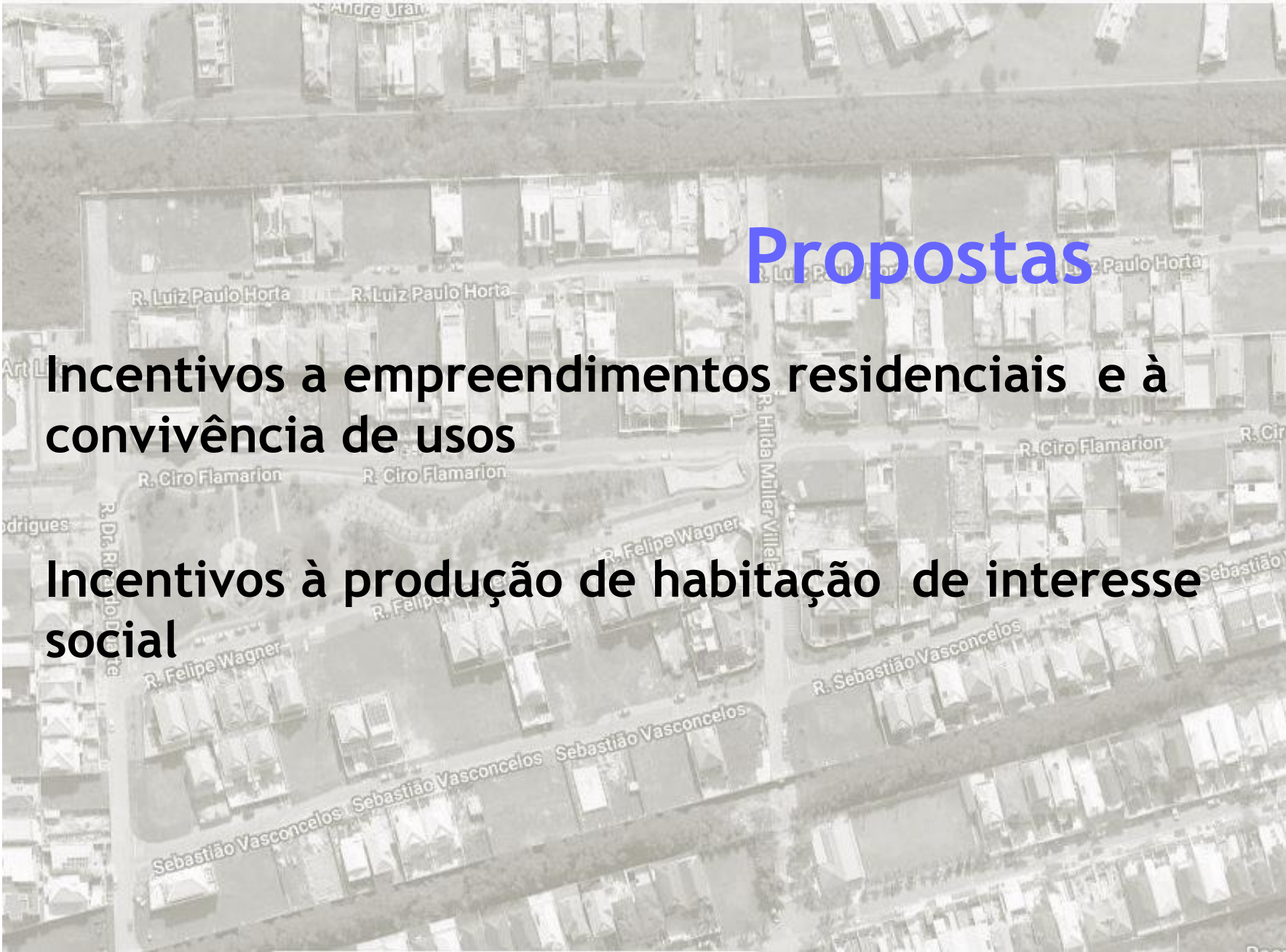
Possível em todas as Zonas que permitam edificações multifamiliares

Grupamento e via interna

Grupamento é permitido em todo o Município, com exceção de alguns bairros objetos de PEU ou legislação específica.

Abertura de via interna até a cota 60m é permitida em todo o Município, com exceção da Zona Sul.

Nas áreas dos PEUs Taquara e Campo Grande (LC 70 e LC 72/2004) é permitida abertura de via acima da cota 60m.



Propostas

Incentivos a empreendimentos residenciais e à convivência de usos

Incentivos à produção de habitação de interesse social

Grupamentos

Uso residencial unifamiliar e bifamiliar, isolado ou em grupamento, inclusive grupamento de áreas privativas, será permitido em todo o Município, exceto em zonas estritamente industriais;



Permitida a abertura de vias internas até a cota 100m, nas condições previstas na legislação em vigor, em todo o território municipal, com anuência dos órgãos responsáveis pelo controle ambiental, de tutela do patrimônio (IPHAN, INEPAC e IRPH), e segurança das encostas;

Permissão de grupamentos de áreas privativas, com aplicação de Coeficiente de Adensamento (Q) variado de acordo com o lote mínimo do local, observado um conjunto de regras específicas, possibilitando ocupação ordenada e controlada em áreas assediadas pela ocupação clandestina.

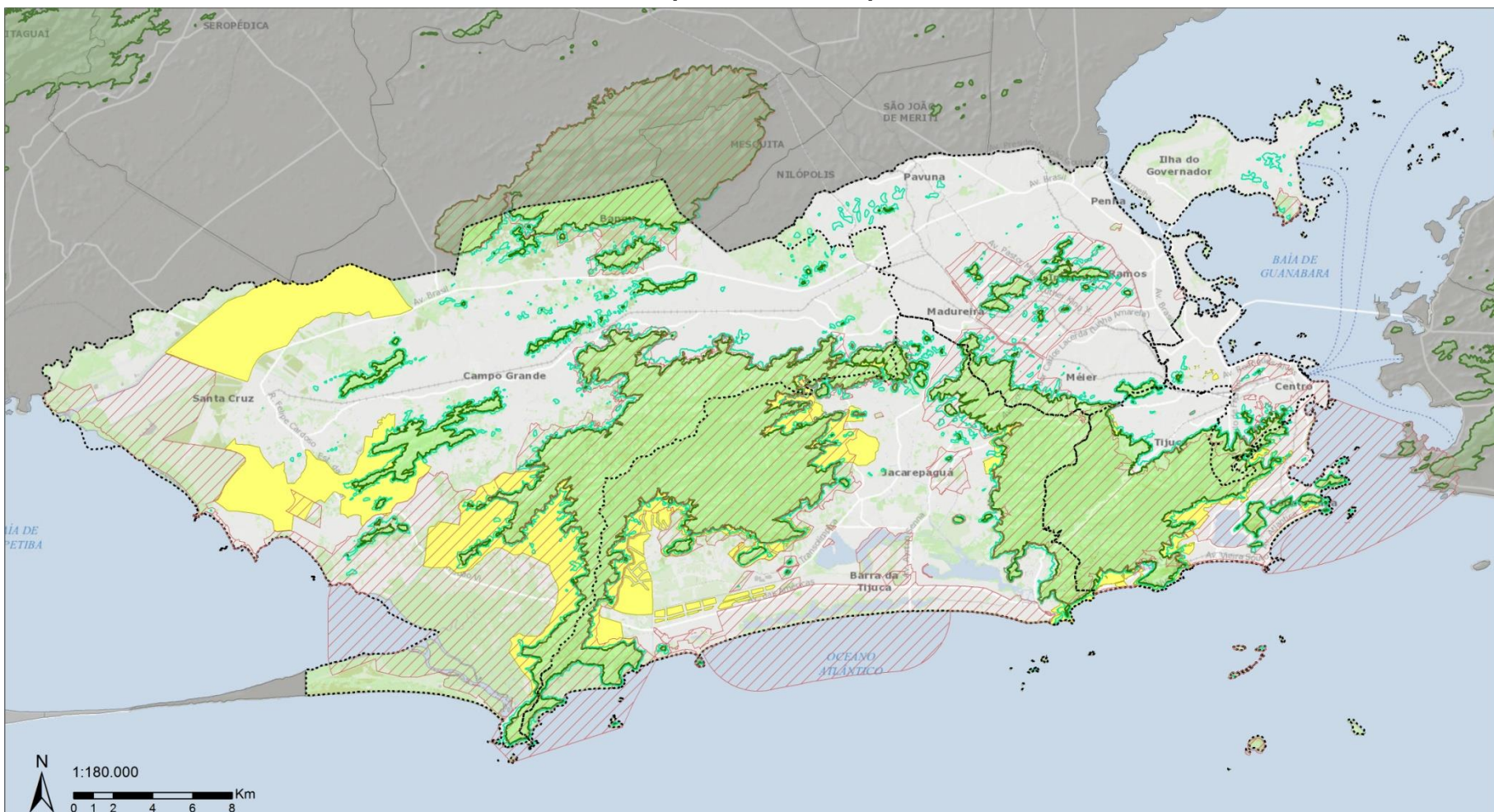
Grupamentos

Para os grupamentos de áreas privativas, além do Coeficiente de Adensamento (Q), aplicado para cálculo do número máximo de unidades , aplicam-se também os demais parâmetros da legislação em vigor como a Taxa de Ocupação, Taxa de Permeabilidade, Gabarito, entre outros;

Desta forma, o grupamento preserva a proporção entre as áreas livres e áreas construídas permitidos pela legislação em vigor.

O licenciamento e construção de grupamentos visa conter a ocupação irregular, oferecendo alternativas de aproveitamento para os lotes existentes.

Os grupamentos de edificações unifamiliares ou de áreas privadas são mais factíveis de ocorrer nas áreas onde é permitido apenas o uso residencial unifamiliar.



Fonte: Coordenadoria Geral de Planejamento e Projetos - CGPP

RIO
PREFEITURA
URBANISMO

GNU
NORMAS E
INFORMAÇÕES
URBANÍSTICAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SUBSECRETARIA DE URBANISMO
COORDENADORIA DE PLANEJAMENTO E PROJETOS
GERÊNCIA DE NORMAS E INFORMAÇÕES URBANÍSTICAS

GEO SISLIC
Georreferenciamento de Licenças
e Altos de Fiscalização

**PLC 141 - Agrupamentos
Zonas Unifamiliares e Áreas Protegidas**

Legenda

Cota 60 metros

Áreas de Planejamento

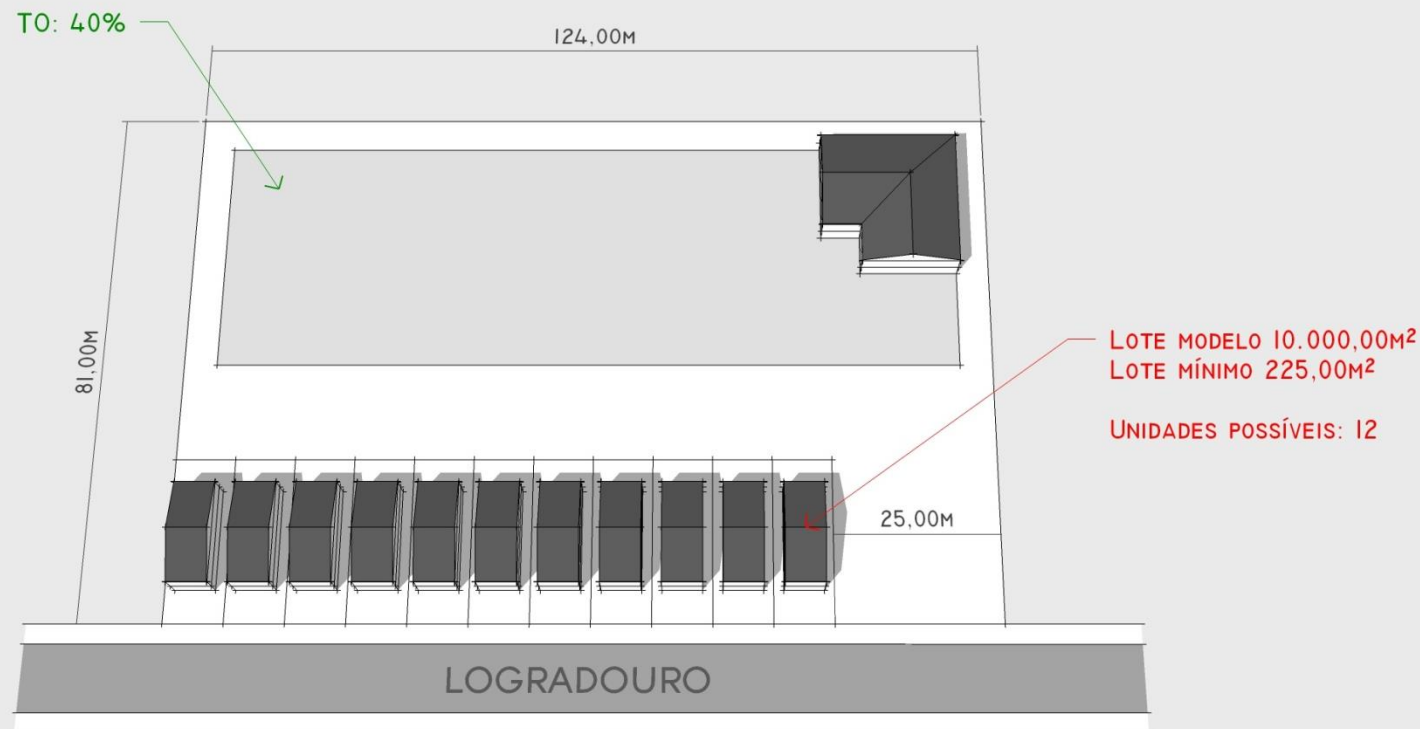
Áreas Protegidas

Limites Intermunicipais

Cota 100 metros

Cobertura de zonas unifamiliares

Grupamentos



ZR-1C (Jacarepaguá)

Lote mínimo 225,00m²

Testada mínima 9,0m

IAT = 1,0 | TO = 50%

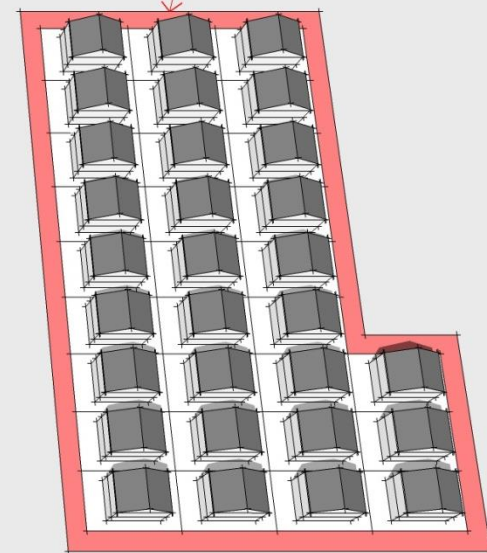
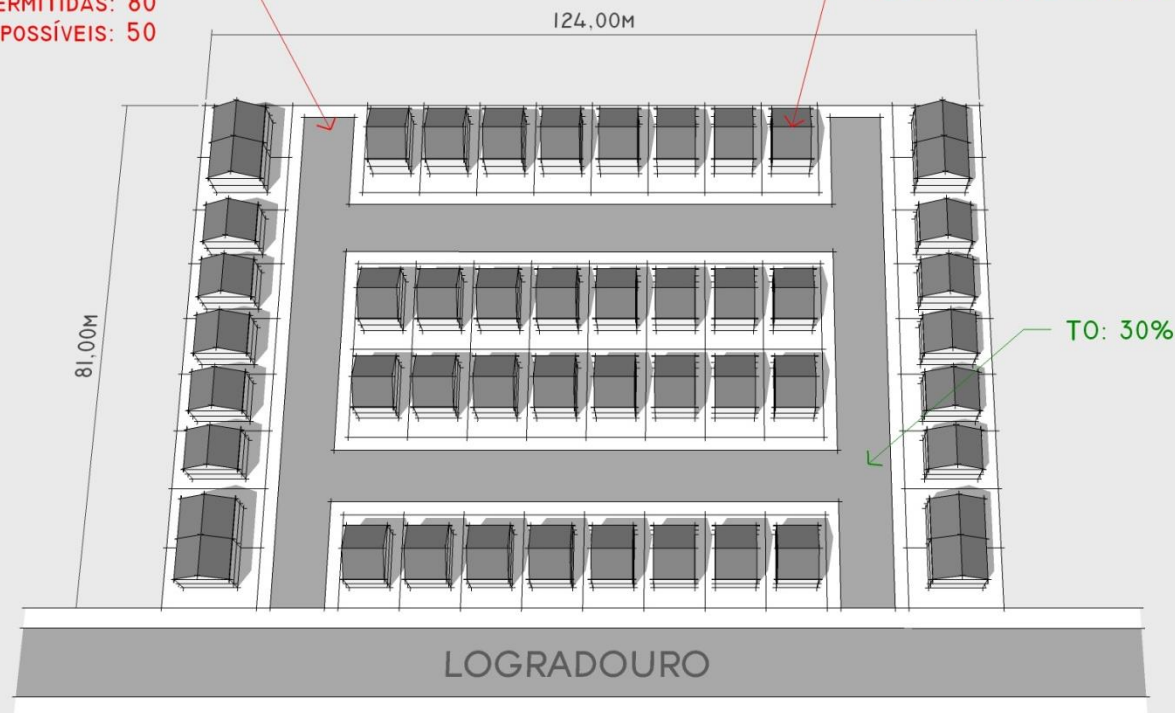
Grupamentos

LOTE MODELO 10.000,00m²
LOTE MÍNIMO 225,00m²

(PLC 141) Q=125
UNIDADES PERMITIDAS: 80
UNIDADES POSSÍVEIS: 50

ÁREA PRIVATIVA = 125,00m²

UNIDADES
EXCEDENTES: 30



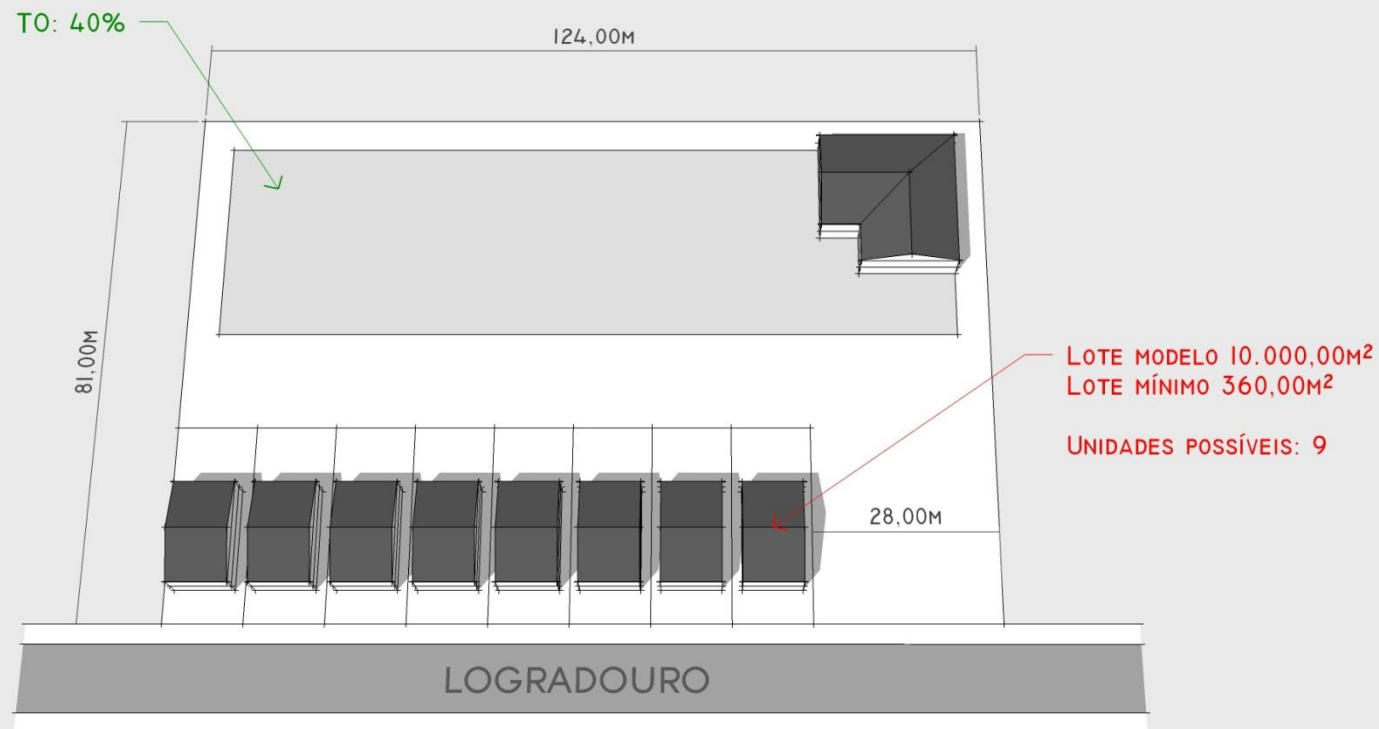
ZR-1C (Jacarepaguá)

Lote mínimo 225,00m²

Testada mínima 9,0m

IAT = 1,0 | TO = 50%

Grupamentos



ZR-1 (Taquara)

Lote mínimo 360,00m²

Testada mínima 12,0m

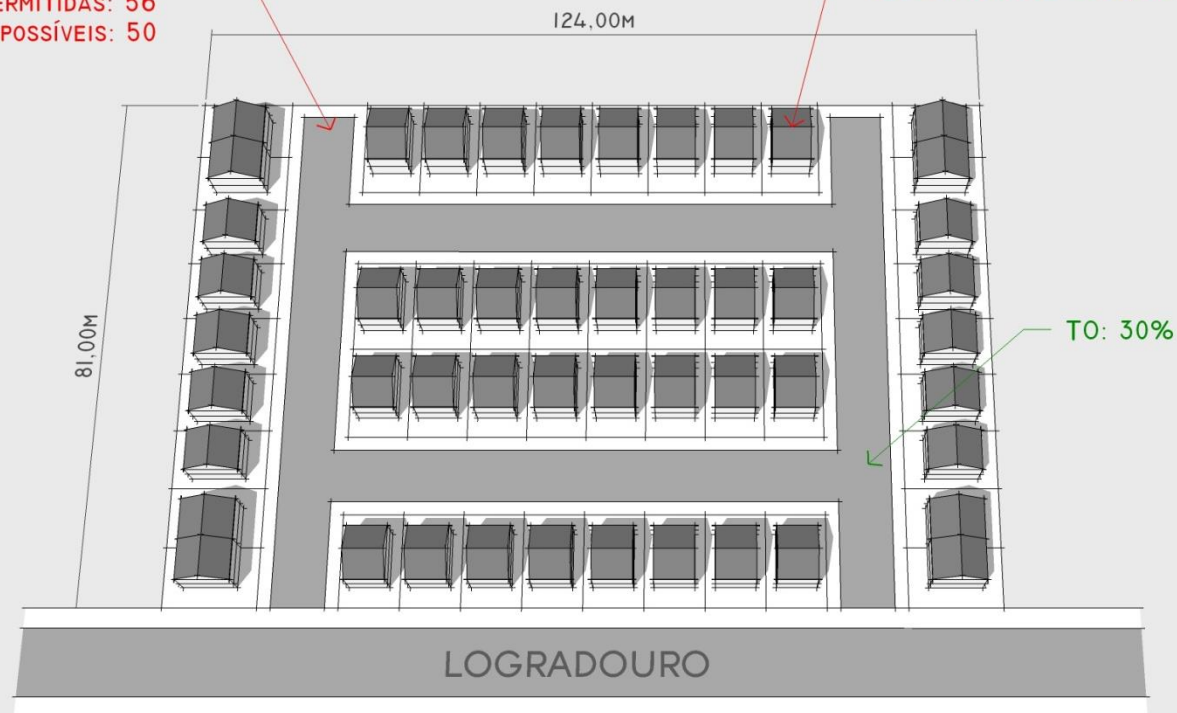
IAT = 1,5 | TP = 20%

Grupamentos

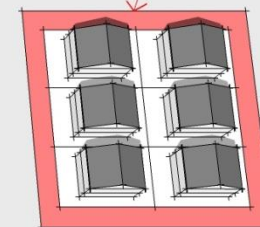
LOTE MODELO 10.000,00m²
LOTE MÍNIMO 360,00m²

(PLC 141) Q=180
UNIDADES PERMITIDAS: 56
UNIDADES POSSÍVEIS: 50

ÁREA PRIVATIVA = 125,00m²



UNIDADES
EXCEDENTES: 6



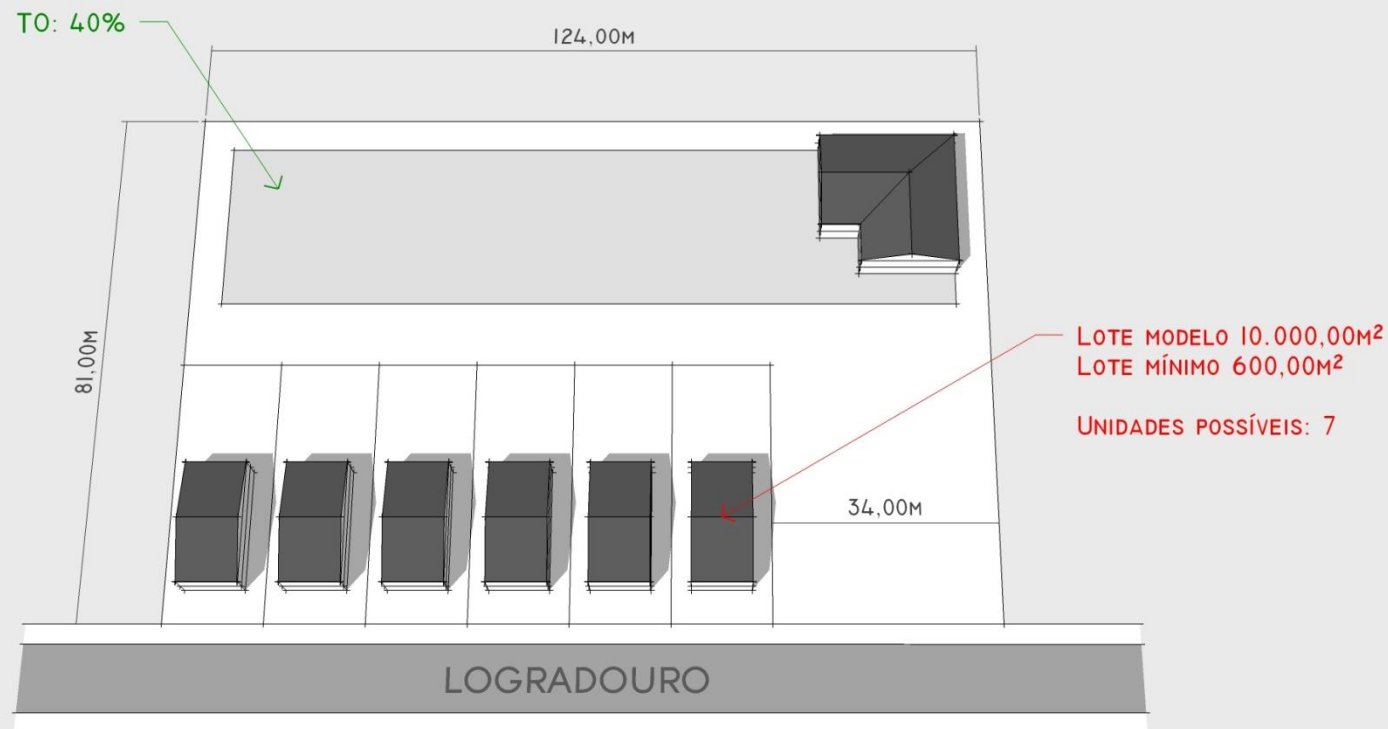
ZR-1 (Taquara)

Lote mínimo 360,00m²

Testada mínima 12,0m

IAT = 1,5 | TP = 20%

Grupamentos



ZR-1 (Zona Sul)

Lote mínimo 600,00m²

Testada mínima 15,0m

IAT = 1,0 | TO = 70%

Grupamentos



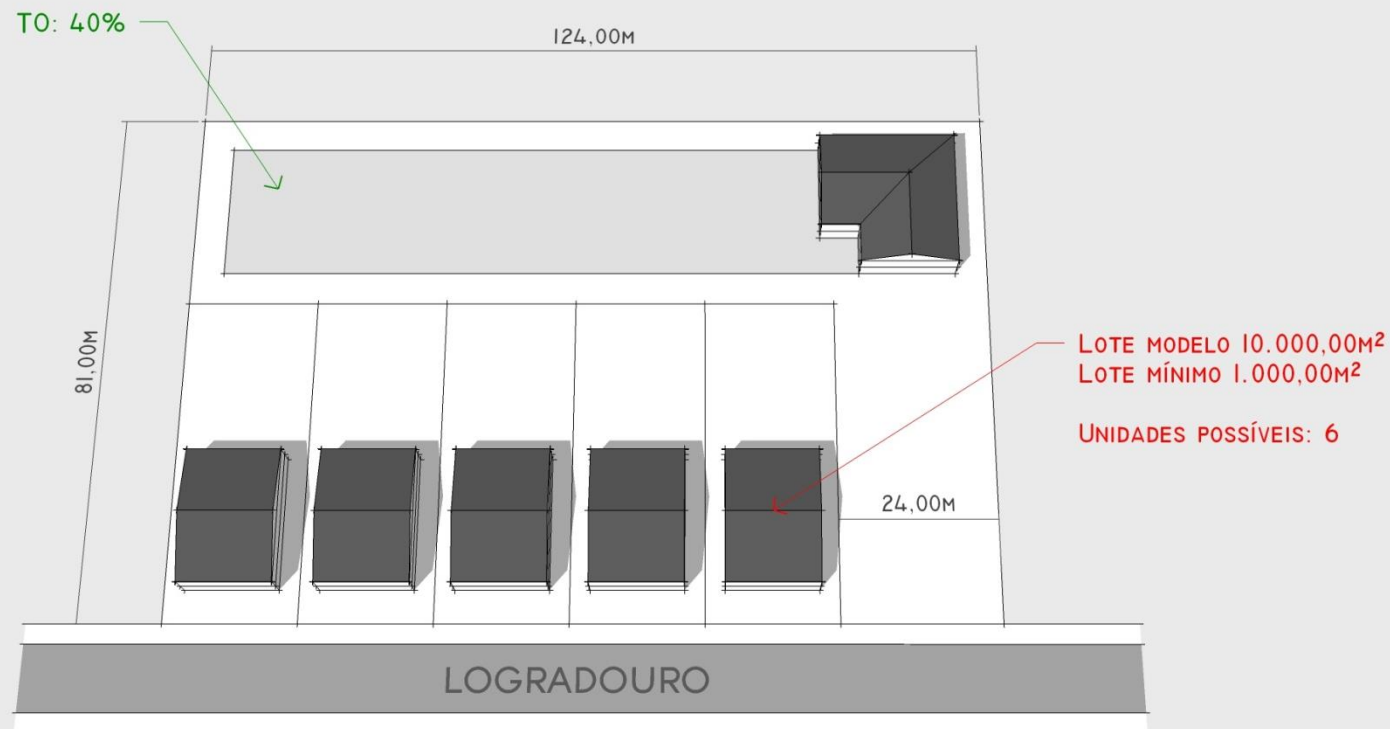
ZR-1 (Zona Sul)

Lote mínimo 600,00m²

Testada mínima 15,0m

IAT = 1,0 | TO = 70%

Grupamentos



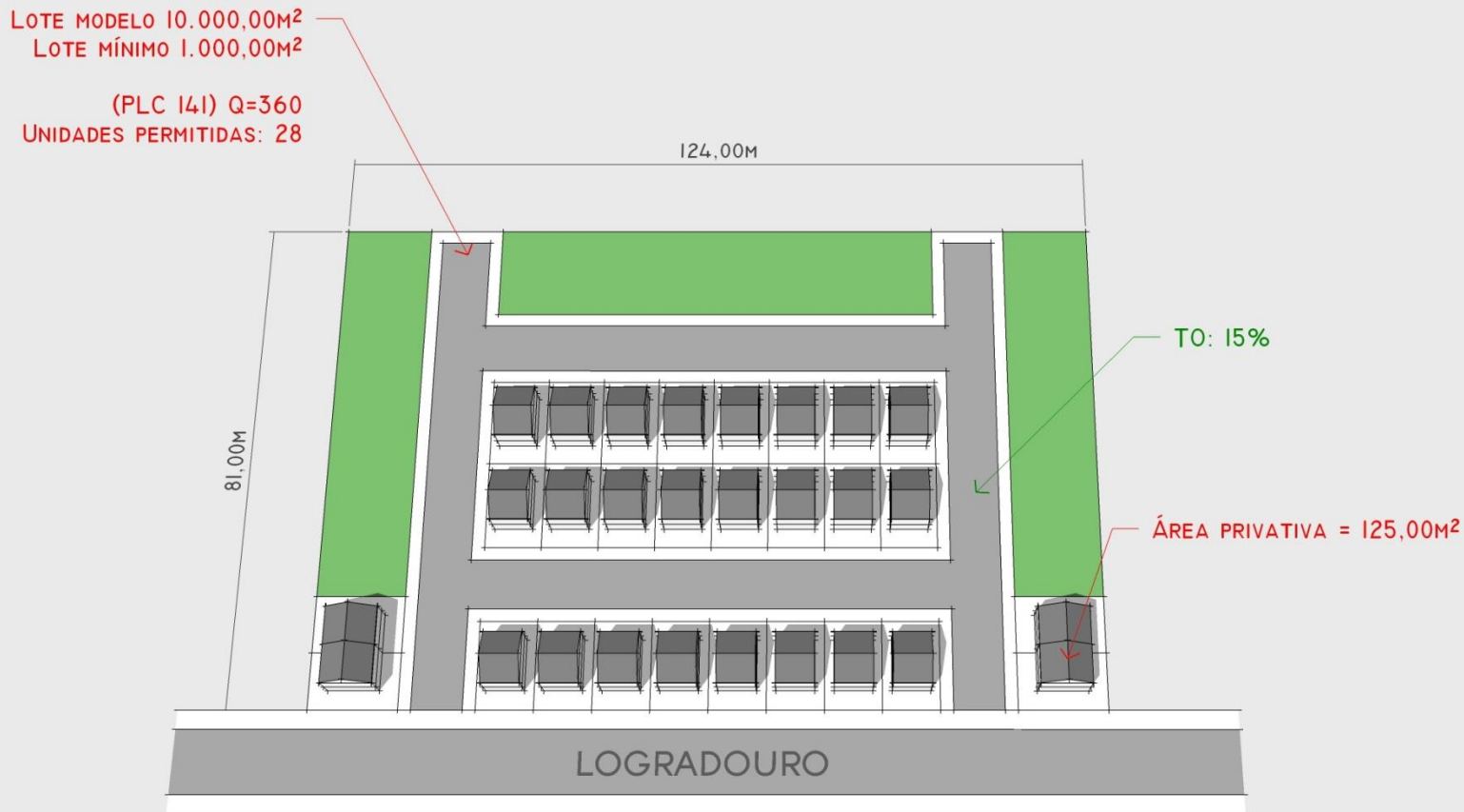
ZRU (São Conrado)

Lote mínimo 1.000,00m²

Testada mínima 20,0m

IAT = 1,0 | TO = 50%

Grupamentos

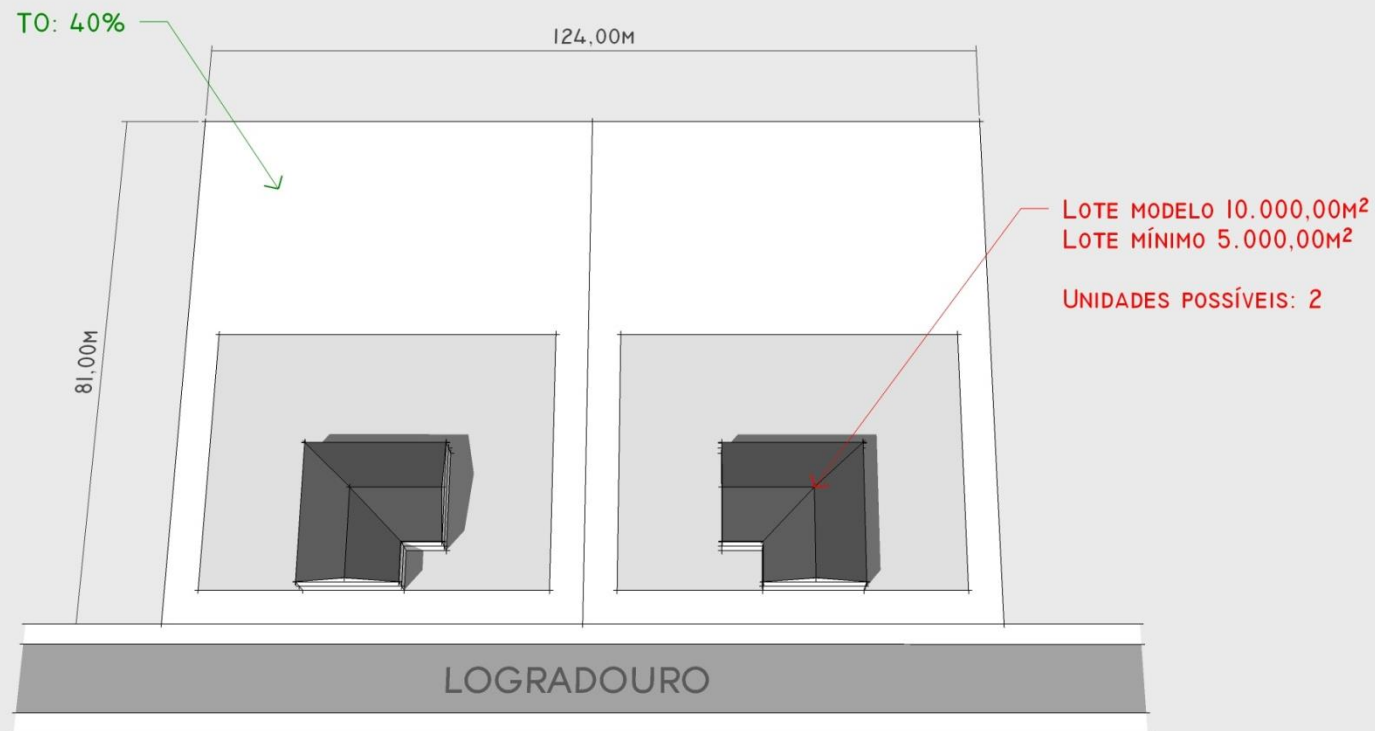


ZRU (São Conrado)

Lote mínimo 1.000,00m²

Testada mínima 20,0m

IAT = 1,0 | TO = 50%



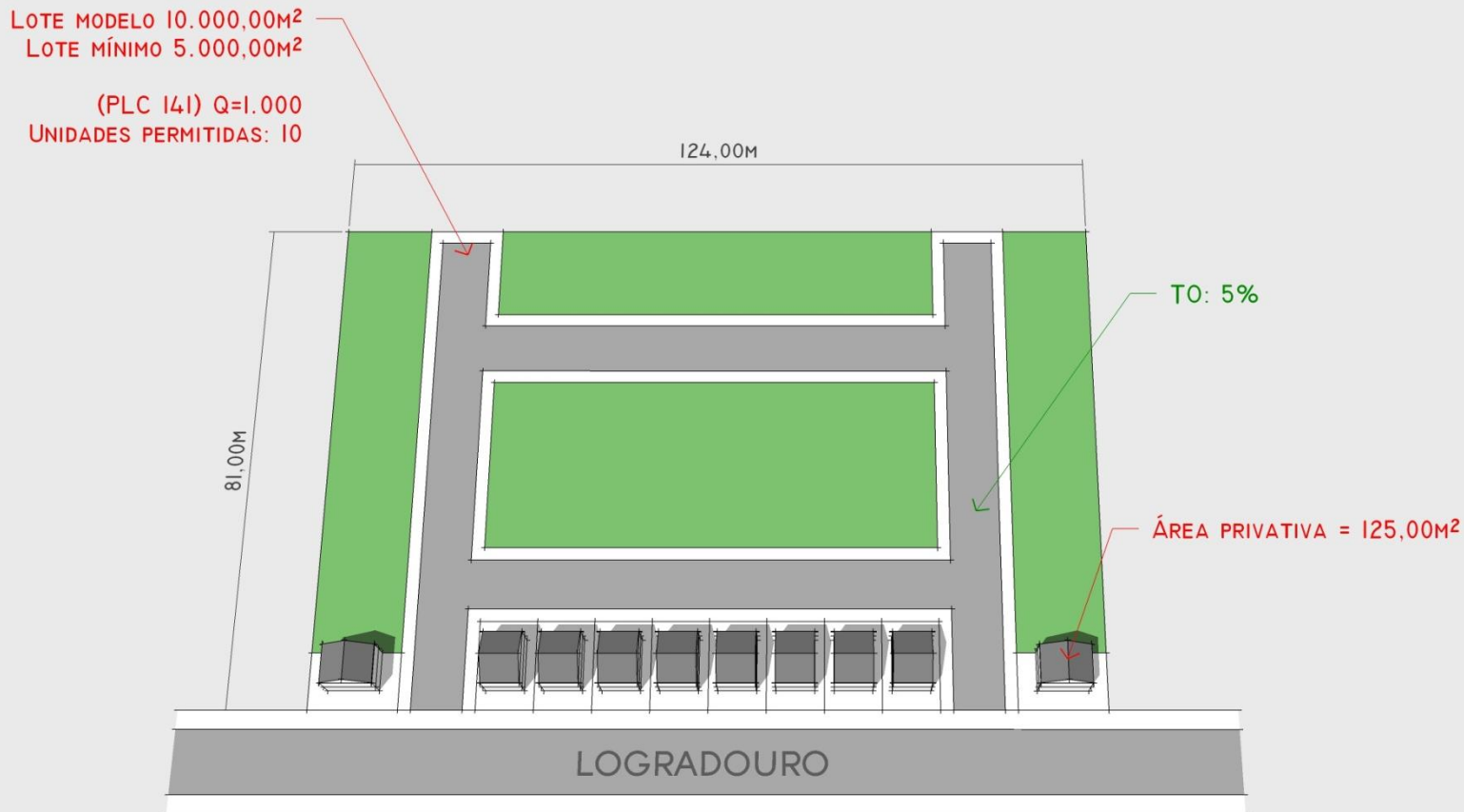
ZR-1A (Jacarepaguá)

Lote mínimo 5.000,00m²

Testada mínima 20,0m

IAT = 1,0 | TO = 50%

Grupamentos



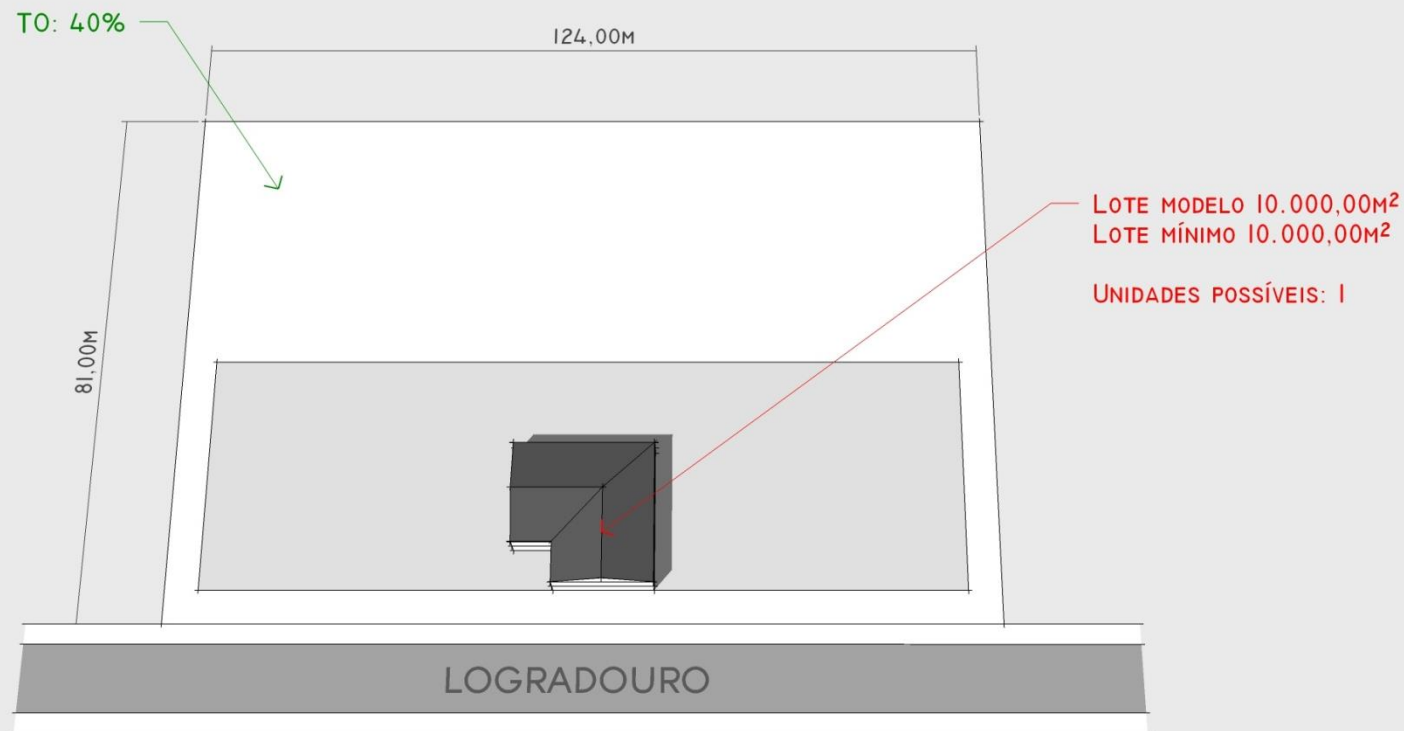
ZR-1A (Jacarepaguá)

Lote mínimo 5.000,00m²

Testada mínima 20,0m

IAT = 1,0 | TO = 50%

Grupamentos



ZR-6 (Santa Cruz/Guaratiba)

Lote mínimo 10.000,00m²

Testada mínima 50,0m

IAT = 0,7 | TO = 50%

Grupamentos



ZR-6 (Santa Cruz/Guaratiba)

Lote mínimo 10.000,00m²

Testada mínima 50,0m

IAT = 0,7 | TO = 50%

Grupamentos

Fechamento junto aos logradouros públicos deverá garantir a permeabilidade visual, para promover a melhor integração entre o espaço público e o privado: muros opacos permitidos até a altura máxima de 1,30m e aberturas para acesso direto para o logradouro público a cada 50m de testada.



Grupamentos

No licenciamento de grupamentos de áreas privativas caberá ao responsável empreendedor garantir os serviços urbanos de abastecimento d'água, esgotamento sanitário, drenagem, pavimentação, luz, arborização, coleta de lixo; a urbanização das vias internas e a construção e instalação de equipamentos comuns do condomínio, quando incluídos no projeto aprovado;

Nos grupamentos com número de áreas privativas igual ou superior a 100, situados em Zonas onde não seja permitido o uso comercial, será exigida a implantação de empreendimento comercial na proporção mínima de 1,00 m² de área construída para cada área privativa, em parcela com frente para o logradouro público, de forma integrada ao passeio;

Os Grupamentos de Áreas Privativas não poderão formar quadra com extensão superior a 250m e área superior a 30.000m², computados de forma isolada ou contígua ;

Uso e Ocupação

Permitido numa mesma edificação o uso residencial com comércio e serviços no pavimento térreo, desde que atendidos os parâmetros vigentes, admitido pela totalidade dos condôminos, e sem causar incômodos e riscos ao uso residencial, excetuadas zonas exclusivamente unifamiliares.

Em todas as zonas e subzonas residenciais, além das atividades permitidas na legislação em vigor, serão admitidas as seguintes atividades de serviços, obedecidas as exigências específicas, principalmente quanto a impactos no sistema viário:

I – sede de empresas e representações diplomáticas;

II - escritórios de profissionais liberais autônomos, inclusive *coworking*;

III – atividades artísticas;

IV – asilo, casa de repouso, casa de cuidados paliativos e demais estabelecimentos de assistência à saúde humana e apoio a pacientes prestados em residências coletivas:

V - serviços de hospedagem;

VI – ensino de qualquer natureza, seriado e não seriado

Uso e Ocupação

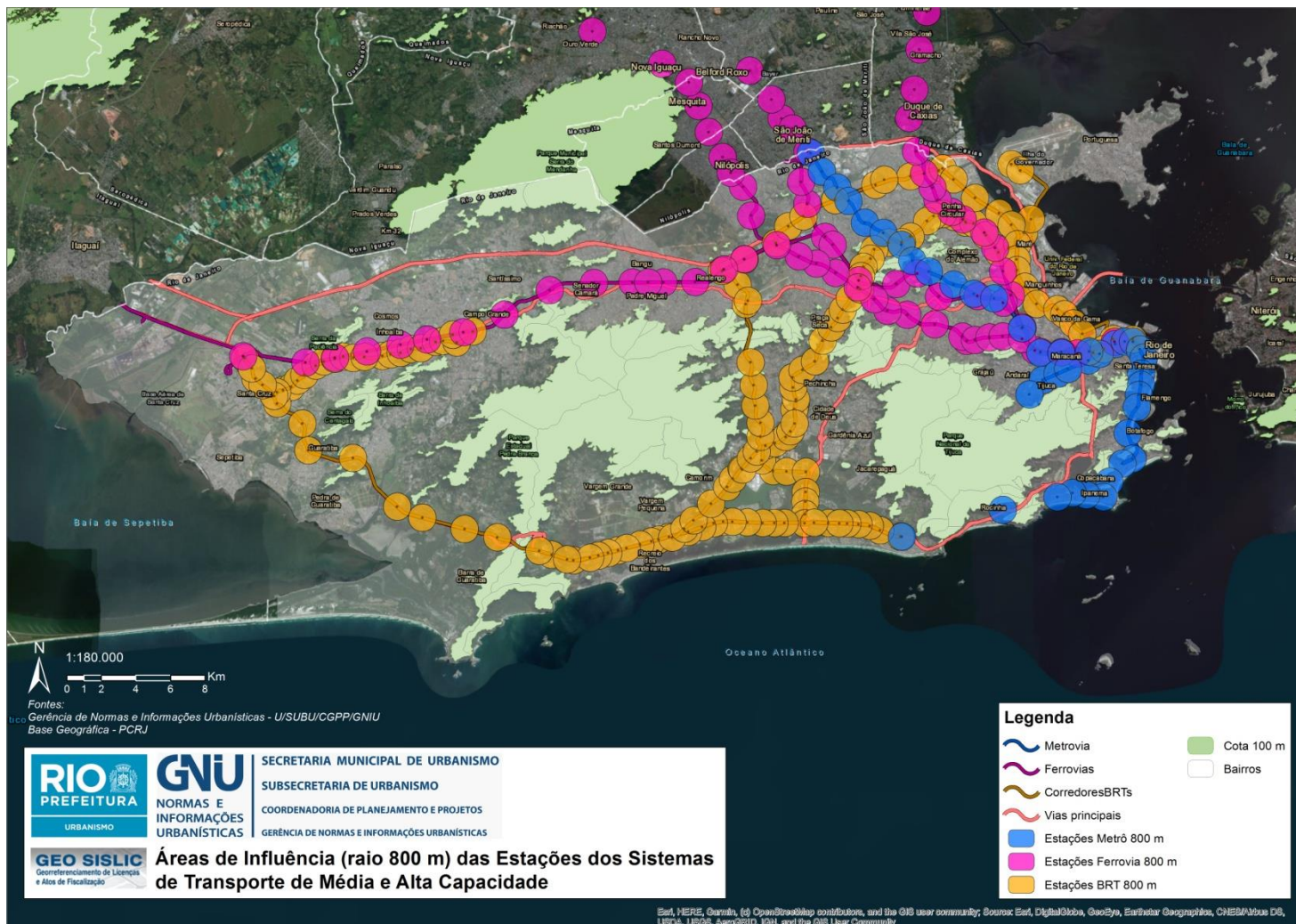
Estímulos à ocupação ao longo dos eixos de transportes públicos

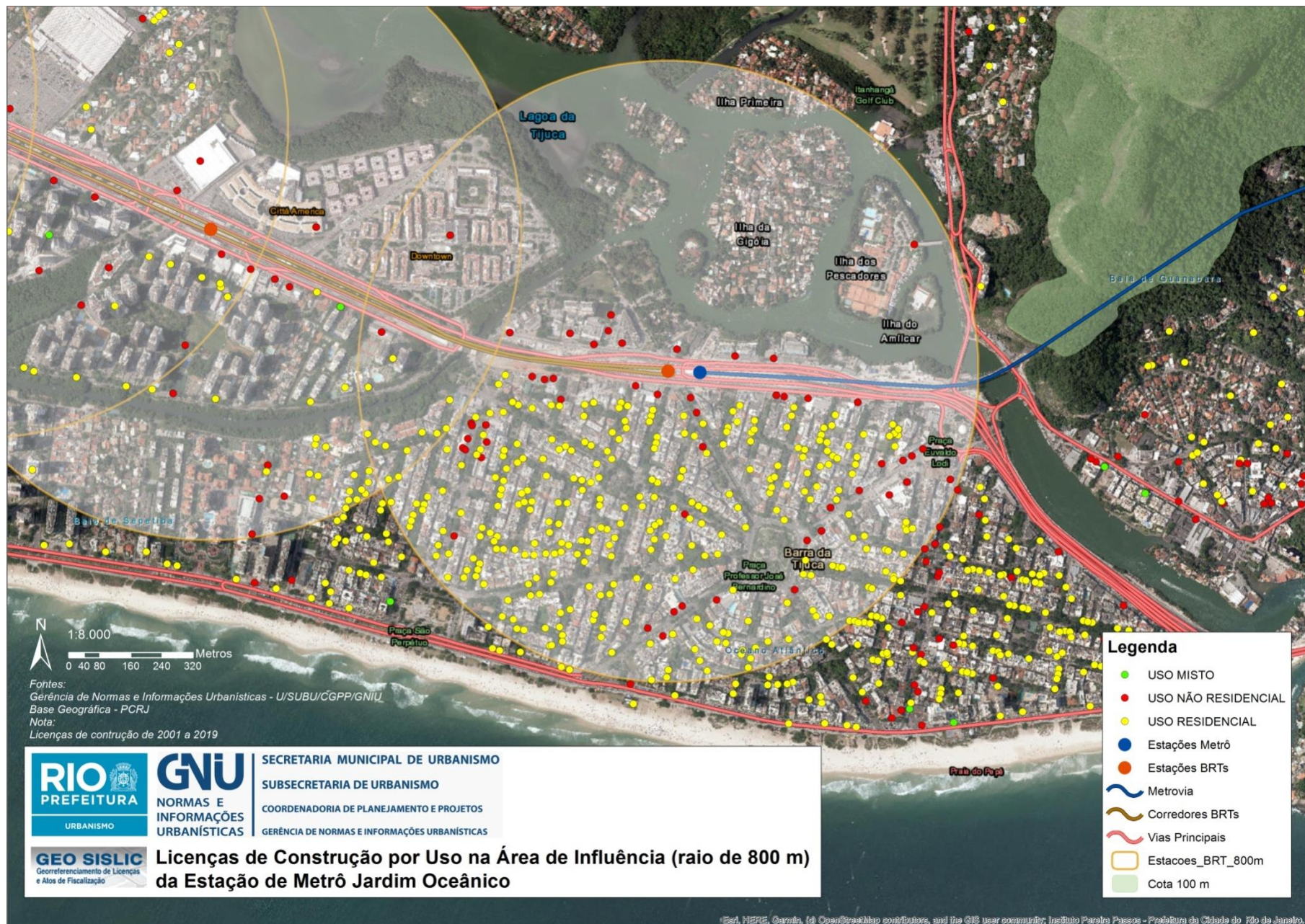
Permitido o uso comercial e de serviços nos lotes residenciais e nos lotes públicos com testada para as vias que integram o corredor BRT nas APs 4 e 5, aplicada Taxa de Ocupação mínima de 50% e demais condições da legislação em vigor para o uso residencial unifamiliar;



Uso e Ocupação

Os empreendimentos residenciais situados em um raio de distância de até 800m de estação metroviária ou ferroviária ficam dispensados de atendimento ao Coeficiente de Adensamento (Q) (para o uso multifamiliar), quando previsto.





N
1:8.000
0 40 80 160 240 320 Metros

Fontes:
Gerência de Normas e Informações Urbanísticas - U/SUBU/CGPP/IGNIU
Base Geográfica - PCRJ
Nota:
Licenças de construção de 2001 a 2019

RIO
PREFEITURA
URBANISMO

GNU
NORMAS E
INFORMAÇÕES
URBANÍSTICAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SUBSECRETARIA DE URBANISMO
COORDENADORIA DE PLANEJAMENTO E PROJETOS
GERÊNCIA DE NORMAS E INFORMAÇÕES URBANÍSTICAS

GEO SISLIC
Georreferenciamento de Licenças
e Atos de Fiscalização

Licenças de Construção por Uso na Área de Influência (raio de 800 m) da Estação de Metrô Botafogo

Legenda

- USO MISTO
- USO NÃO RESIDENCIAL
- USO RESIDENCIAL
- Metrovia
- Vias Principais
- Área Influência 800 metros
- Cota 100 m

Uso e Ocupação

Condições especiais para Clubes e para o Campus do Instituto Federal do Rio de Janeiro - IFRJ

Viabilizar a manutenção dos Clubes com uso consagrado, possibilitando a convivência com outros usos permitidos para o local, que podem ocupar até 25% da área do imóvel, como forma de estímulo à sua subsistência;

Definidos novos parâmetros de uso e ocupação para o imóvel do **Instituto Federal do Rio de Janeiro**, situado no Maracanã, de modo a viabilizar a ampliação de suas instalações e o aumento da oferta de cursos e atividades.

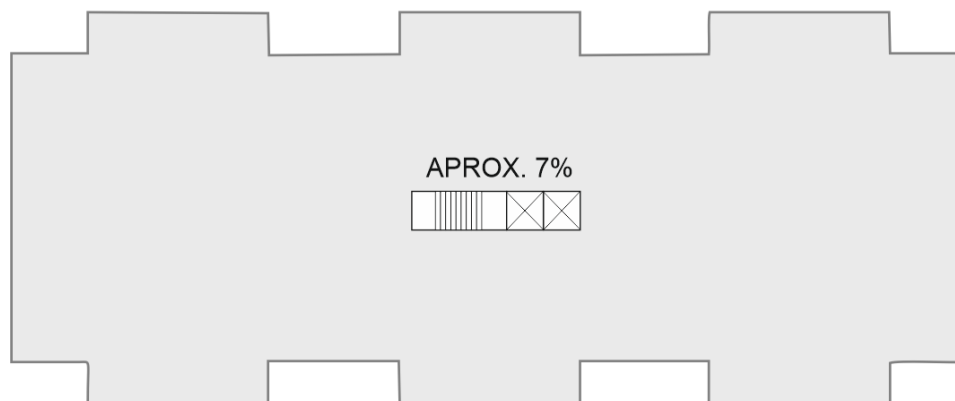


Edificações

- As circulações verticais - caixas de escadas e elevadores - não serão computadas para o cálculo da Área Total Edificável – ATE;
- As dimensões máximas da projeção horizontal das edificações ficam livres de restrição de dimensionamento, atualmente limitada em 40 metros de extensão;
- Permitida mais de uma edificação no lote, coladas ou afastadas das divisas, aplicado o gabarito definido pela legislação em vigor;
- Permitida cobertura nas edificações coladas e afastadas, com unidades independentes ou dependência do pavimento inferior, com possibilidade de ocupação de mais 20%, mediante pagamento de contrapartida;
- Órgão/Concessionária poderá autorizar tratamento de esgoto com dispositivos individuais onde não houver rede implantada.

Edificações

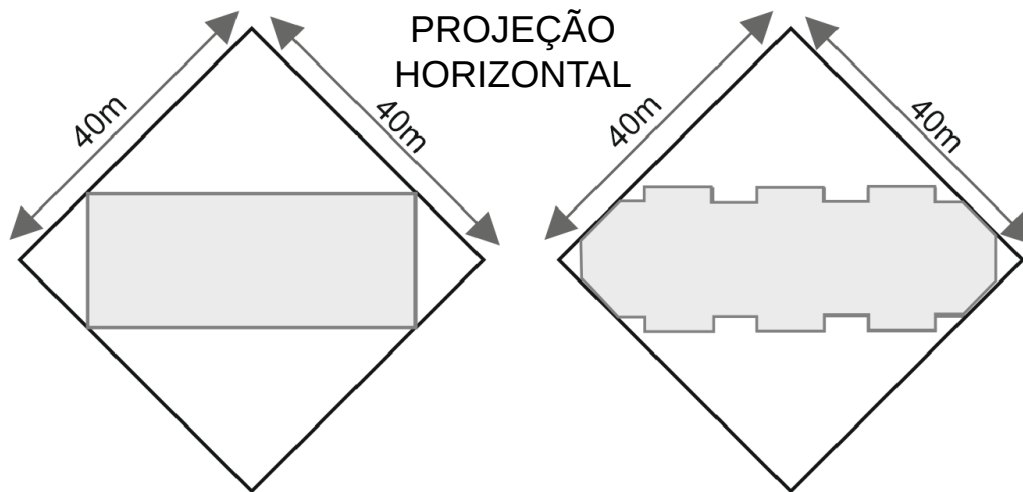
As circulações verticais - caixas de escadas e elevadores - não serão computadas para o cálculo da Área Total Edificável – ATE.



Em média as circulações verticais ocupam uma área aproximada de 35m² ou seja, 7% de um pavimento com 500m².

Edificações

As dimensões máximas da projeção horizontal das edificações ficam livres de restrição de dimensionamento, atualmente limitada em 40 metros de extensão;



Permitida mais de uma edificação no lote, coladas ou afastadas das divisas, aplicado o gabarito definido pela legislação em vigor;

Permitida cobertura nas edificações coladas e afastadas, com unidades independentes ou dependência do pavimento inferior, com possibilidade de ocupação de mais 20%, mediante pagamento de contrapartida;

Órgão/Concessionária poderá autorizar tratamento de esgoto com dispositivos individuais onde não houver rede implantada.

Edificações

Composição e Harmonia Urbanas

Nos locais onde incide o Art. 448 da Lei Orgânica, em terreno entre duas edificações coladas nas divisas poderá ser aplicado o **gabarito médio das edificações limítrofes**, limitado à profundidade das construções lindeiras;

Essa medida visa recompor a ambiência das quadras que foram consolidadas por modelos diversos de ocupação, reduzindo a incidência de empenas cegas



Edificações

Composição e Harmonia Urbanas



Gabarito equivalente ao da edificação
mais alta



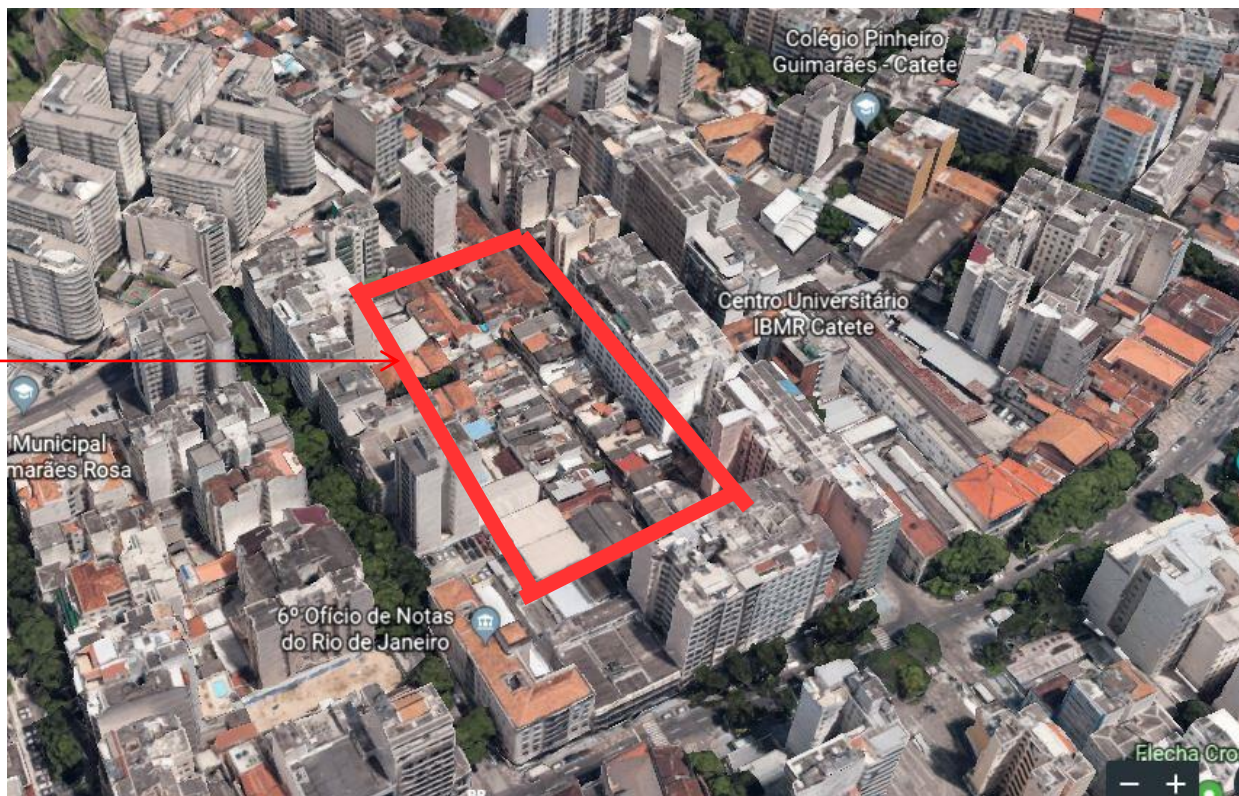
Gabarito equivalente ao da edificação
mais baixa

Edificações

Revogados limites de profundidade nas quadras onde não houver formação de área coletiva

Nas quadras com formação de área coletiva, quando permitido embasamento, poderá ocorrer unidades residenciais ou comerciais, conforme legislação para o local, limitado à altura máxima de 7,80m e respeitados direitos de iluminação e ventilação;

**Quadras com
formação de área
coletiva Catete**



Edificações



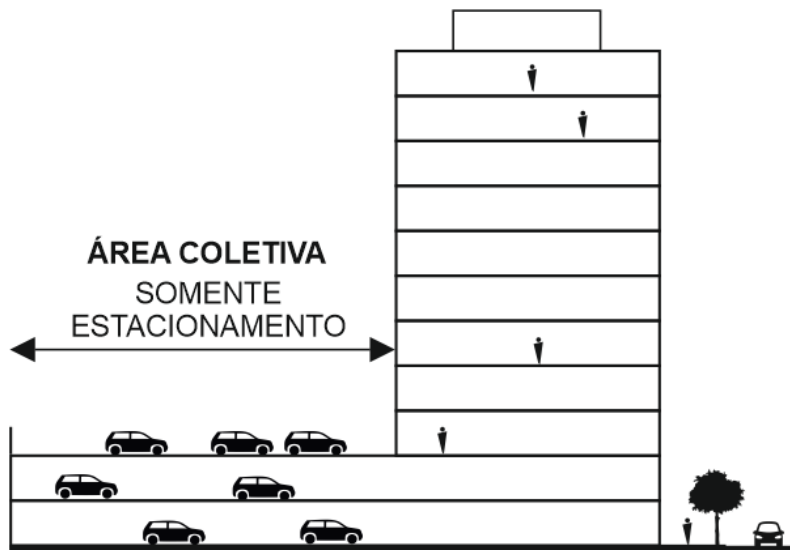
**Quadras com formação de
área coletiva em
Copacabana**

Projeto de Loteamento Aprovado nº 22351 - Copacabana

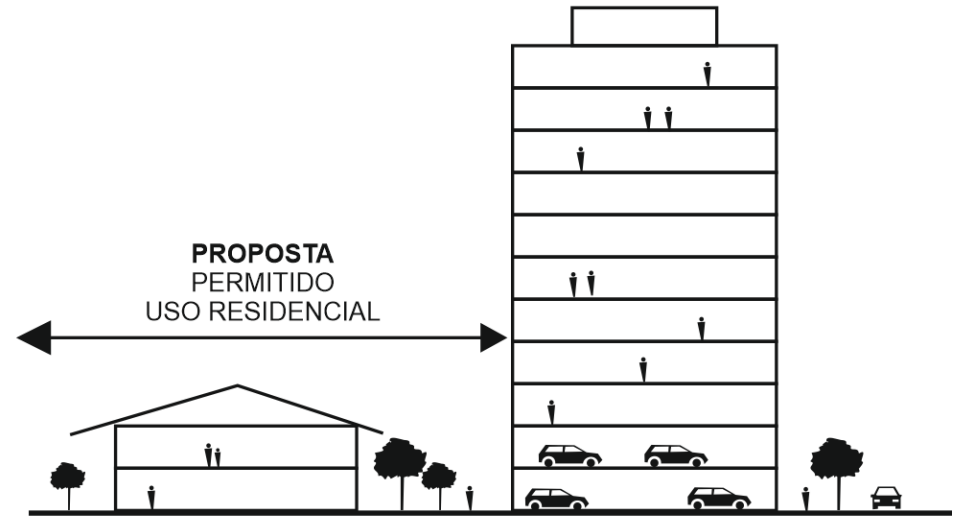


Edificações

Área Coletiva



ATUAL



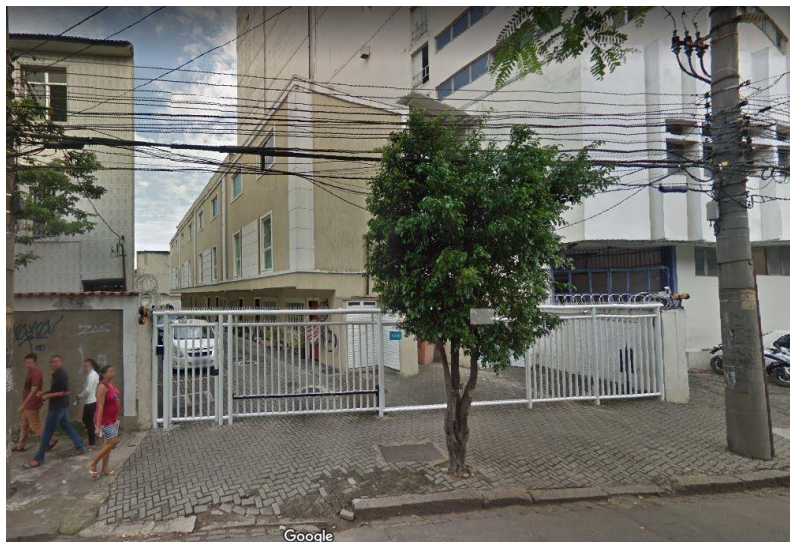
PROPOSTA

Edificações

Estímulo a empreendimentos de pequeno porte

As edificações residenciais e a parte residencial das edificações mistas com até 12 unidades e área máxima da unidade de 80m² estão dispensadas de: exigência de vagas e acesso independente para os diferentes usos .

As isenções não se aplicam às zonas residenciais unifamiliares e à Zona Especial -1 e Zona Especial - 5 do Decreto nº 322/76.



Edificações

Permeabilidade

Onde a Taxa de Permeabilidade for exigida, pode ser parcialmente atendida por meio de medidas compensatórias e pisos semipermeáveis, observado o percentual de permeabilidade informado pelo fabricante;

Os índices de permeabilidade exigidos poderão ser atendidos considerando, inclusive, a área do passeio contíguo ao imóvel, resguardadas as condições de acessibilidade para pedestres.

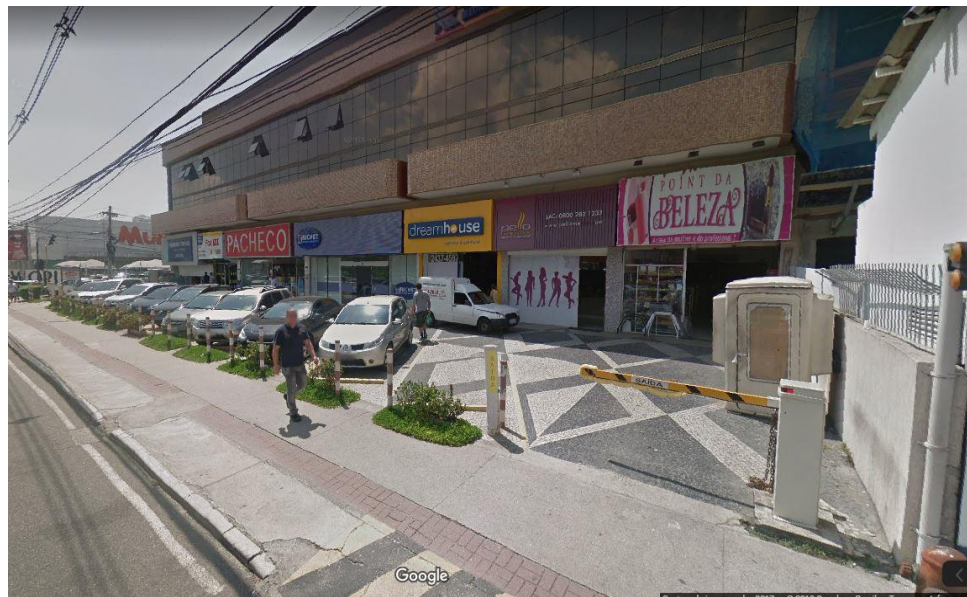


Estacionamento

O número máximo de vagas para visitantes, quando exigidas pela legislação vigente, é de uma vaga para cada 20 unidades residenciais;

Uniformizar a exigência de vagas para o uso comercial e de serviços em uma vaga para cada 50m² de área útil de loja ou sala, evitando vagas ociosas. Atualmente, em algumas áreas da Cidade, é exigido 1 vaga para cada 35m² ;

Permitida a implantação de estacionamento descoberto no afastamento frontal dos imóveis, quando igual ou superior a 5m , sem prejuízo dos acessos para pedestres, em condições de segurança e resguardadas as áreas para atendimento da Taxa de Permeabilidade e das exigências de plantio no lote.



Incentivos à Habitação de Interesse Social - HIS

Adoção da área mínima de 25m² para as unidades em empreendimentos de faixa 1 a 2;

Os lotes destinados a grupamentos de HIS com mais de 10.000,00m² poderão apresentar testada mínima de 20m;

Largura mínima de 1,20m para os passeios de via interna dos grupamentos, livre de qualquer obstáculo;

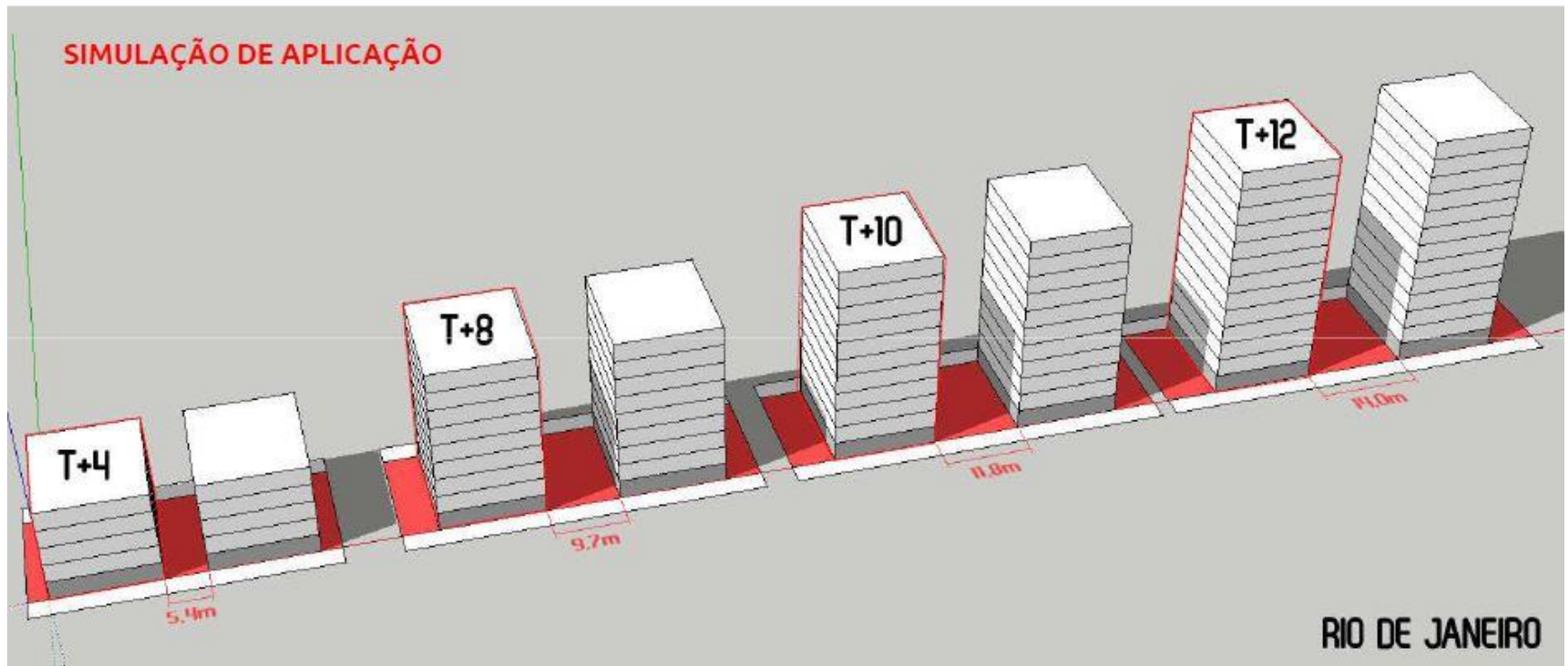
Novas regras para atendimento à obrigação de urbanização de logradouros, garantido pleno acesso, provisão de serviços públicos, iluminação e arborização da testada do empreendimento;

Incentivos à Habitação de Interesse Social - HIS

Nova regra para exigência de afastamentos laterais e entre edificações, com base nas legislações adotadas em outros estados, prevendo a possibilidade de escalonamento:

ESTUDO DE AVALIAÇÃO DOS AFASTAMENTOS ENTRE BLOCOS

LEI DE INCENTIVO HIS



REGRA ATUAL

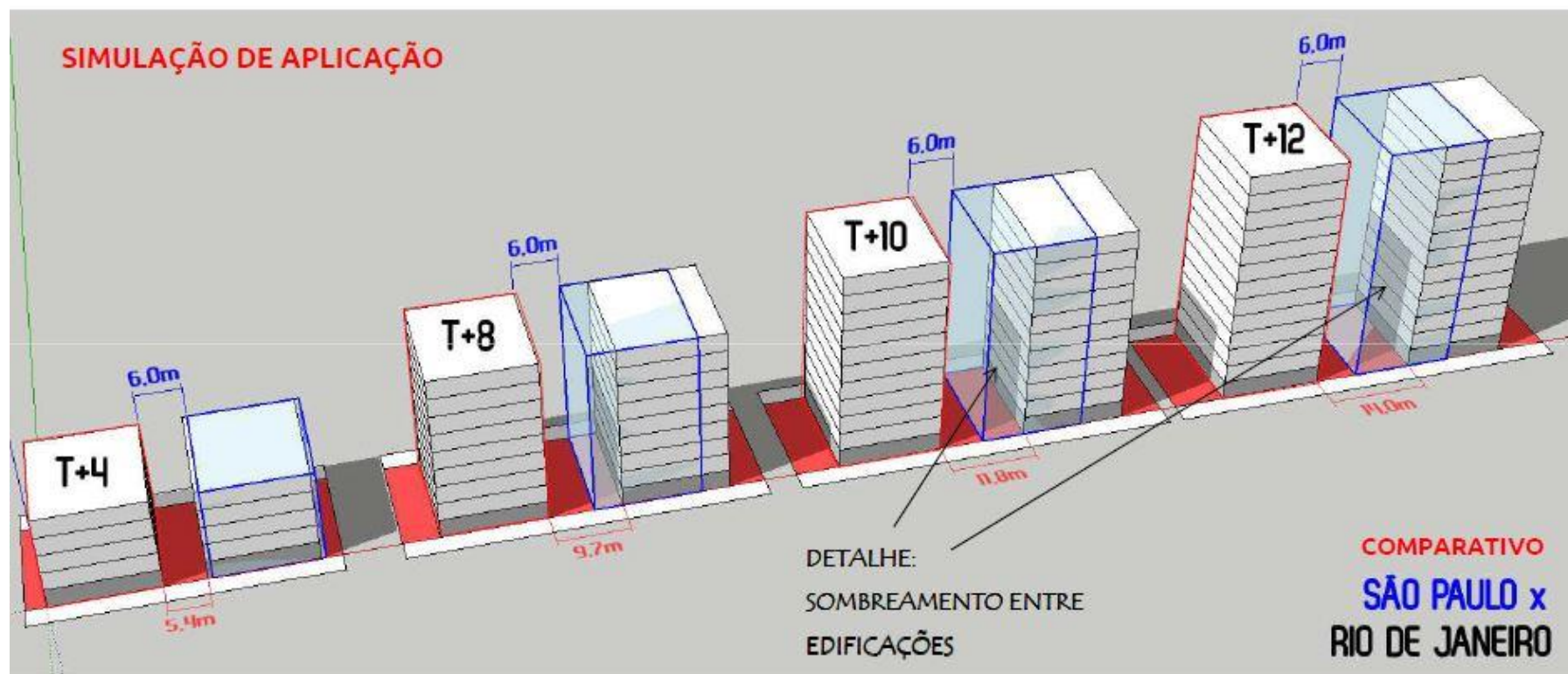
$$A = H/5$$

$$\text{ENTRE BLOCOS} = 2 \cdot A$$

Incentivos à Habitação de Interesse Social - HIS

ESTUDO DE AVALIAÇÃO DOS AFASTAMENTOS ENTRE BLOCOS

LEI DE INCENTIVO HIS



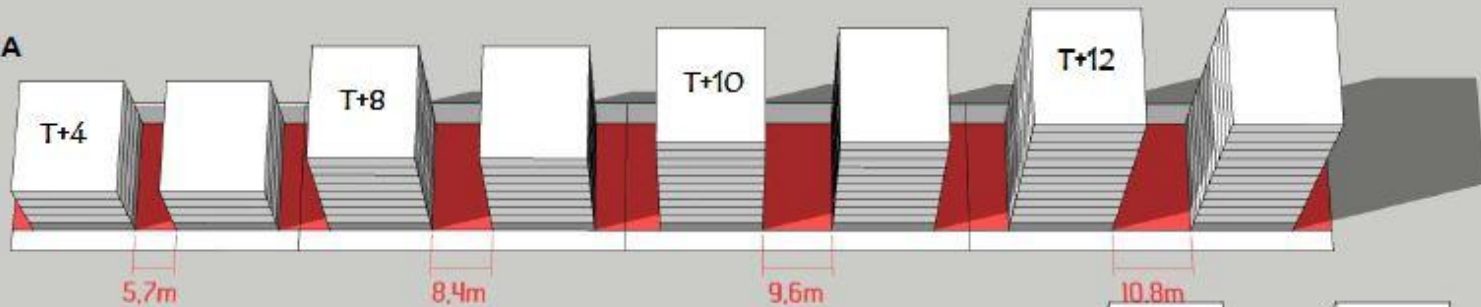
Incentivos à Habitação de Interesse Social - HIS

ESTUDO DE AVALIAÇÃO DOS AFASTAMENTOS ENTRE BLOCOS

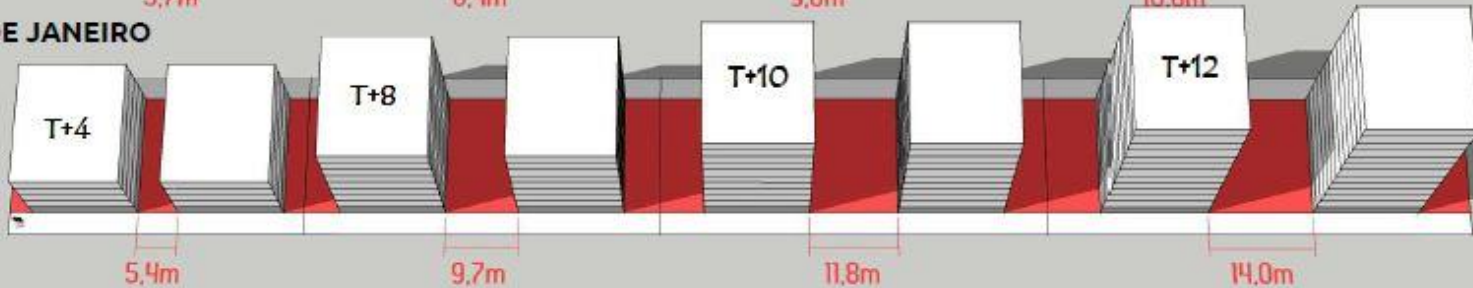
LEI DE INCENTIVO HIS

ANÁLISE DE ADENSAMENTO

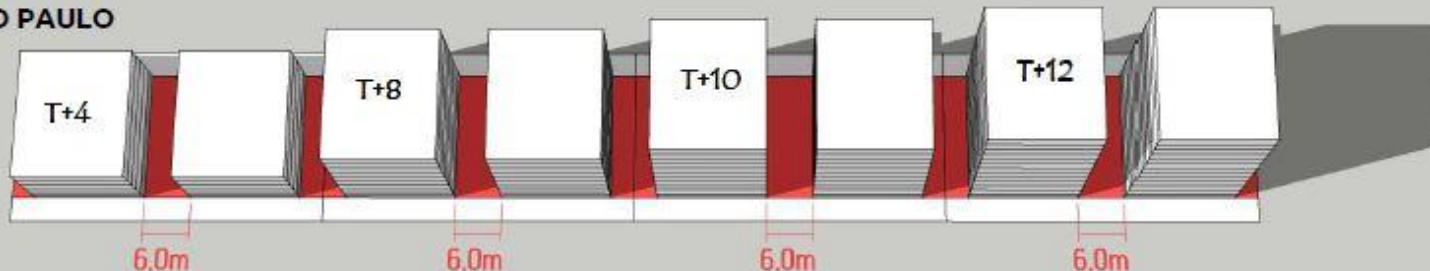
VITÓRIA



RIO DE JANEIRO



SÃO PAULO

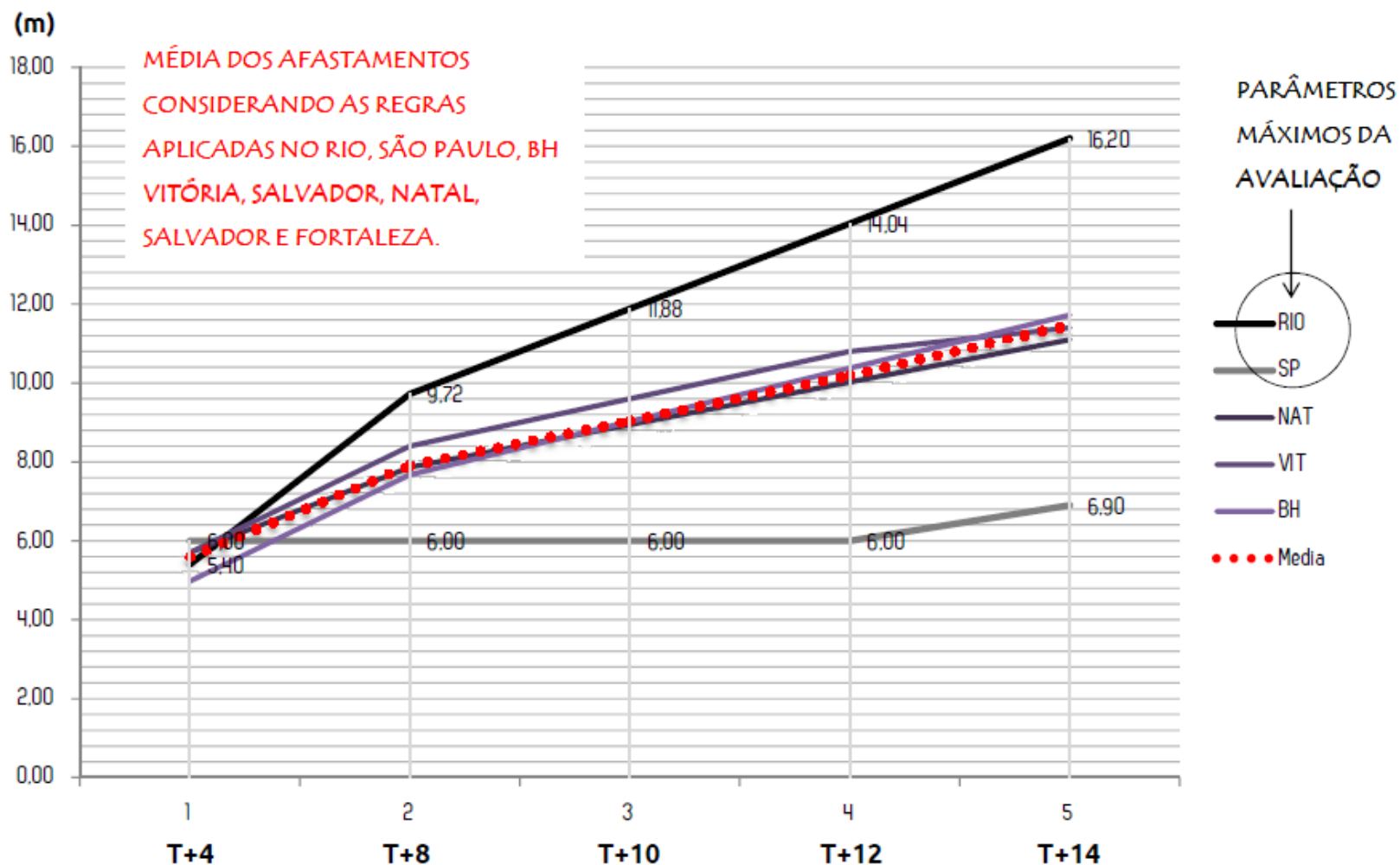


Incentivos à Habitação de Interesse Social - HIS

ESTUDO DE AVALIAÇÃO DOS AFASTAMENTOS ENTRE BLOCOS

LEI DE INCENTIVO HIS

GRÁFICO COMPARATIVO



Regras Gerais

Doação de escola em empreendimentos com 500 ou mais unidades residenciais, seja em edificação isolada ou grupamento;

Esta alteração deve-se à necessidade de atualizar regra disposta no Decreto 322/1976 apenas para grupamentos, tendo em vista que foi extinto o limite da projeção horizontal das edificações;

Aos processos administrativos de licenciamento, cujos projetos observem a legislação em vigor à época em que foram autuados e que não sejam substituídos ou arquivados, que não incorram em preempção e atendam as condições de aprovação em até 60 dias da publicação das exigências, aplicar-se-á a legislação vigente às datas em que foram formalizados, excetuados os casos onde o interessado solicite os favores das novas regras;

Área útil mínima das unidades residenciais na AP 4.2 (Barra da Tijuca) deverá atender a área média mínima de 35m², excluídas varandas e terraços descobertos (Modificação do Art. 11 do COES).



Viabilizar a ocupação ordenada da cidade, através de uma legislação que atenda aos interesses da população e à sua realidade.

