

GÁVEA

PLC N° 44/2021 CONFORME APROVADO EM PRIMEIRA
DISCUSSÃO NA CMRJ em 28/06/2023

Legislação Atual

ZR1 - Zona Residencial 1

ZR2 - Zona Residencial 2

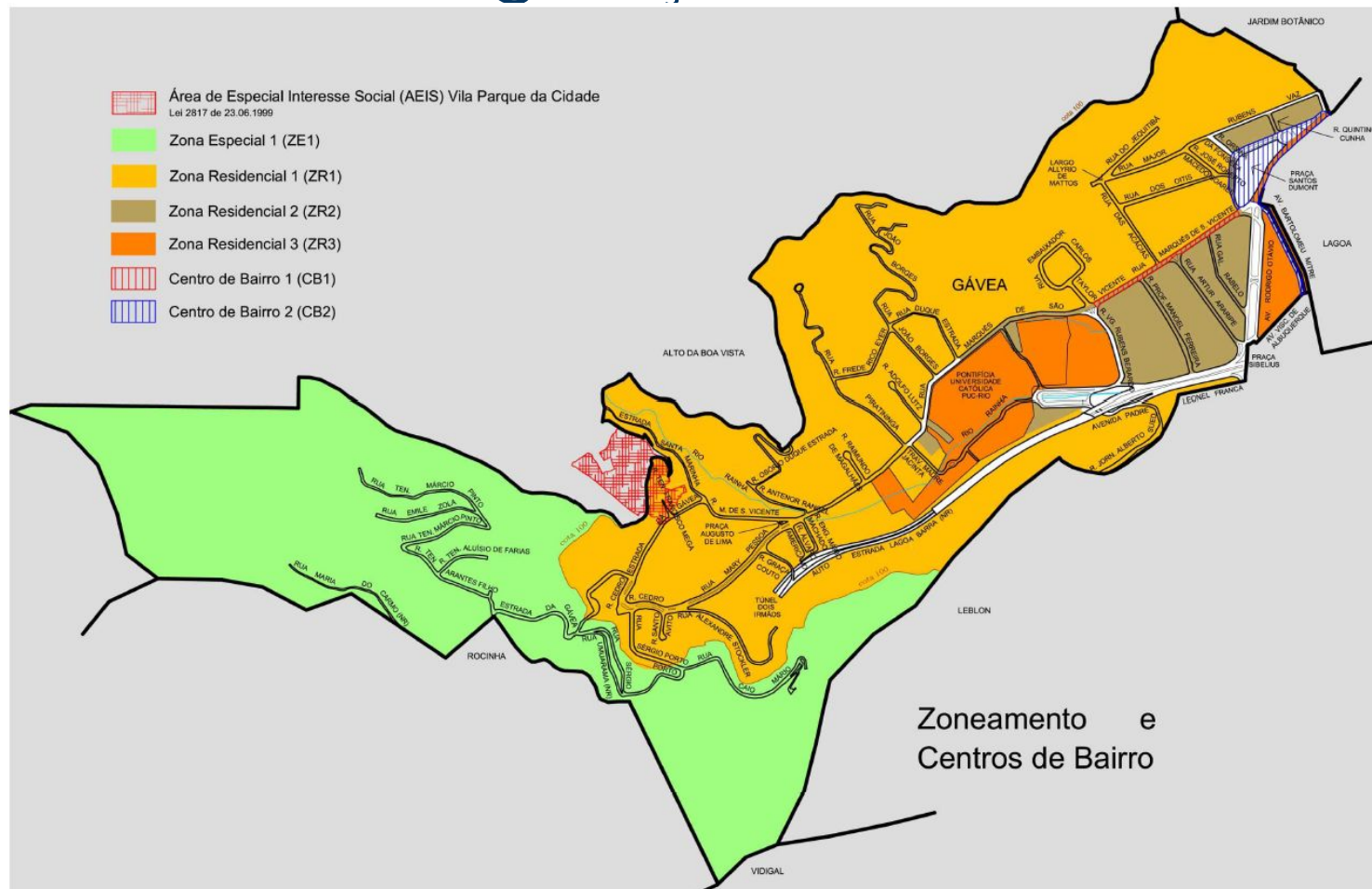
ZR3 - Zona Residencial 3

CB1 - Centro de Bairro 1

CB2 - Centro de Bairro 2

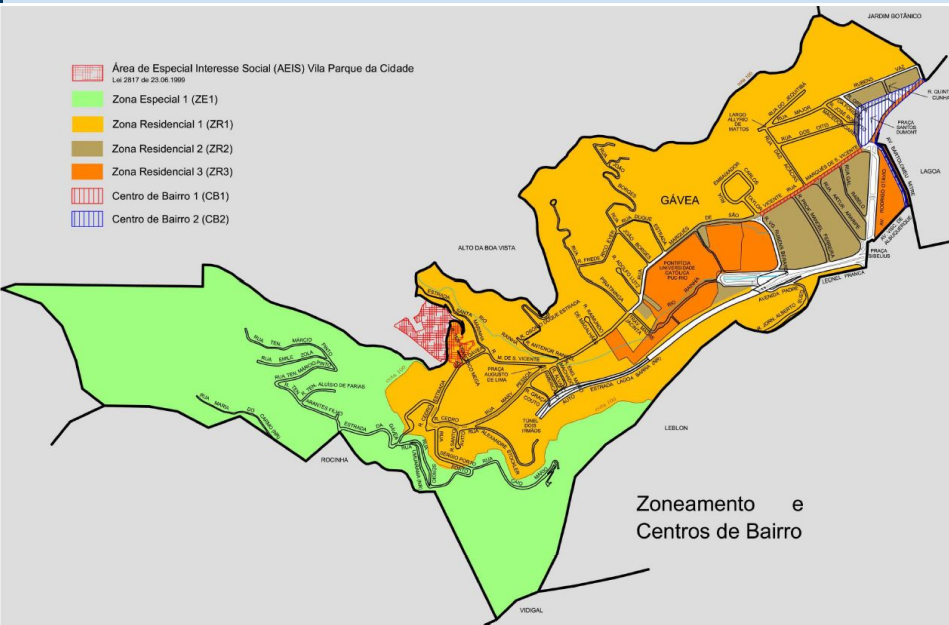


Legislação Atual

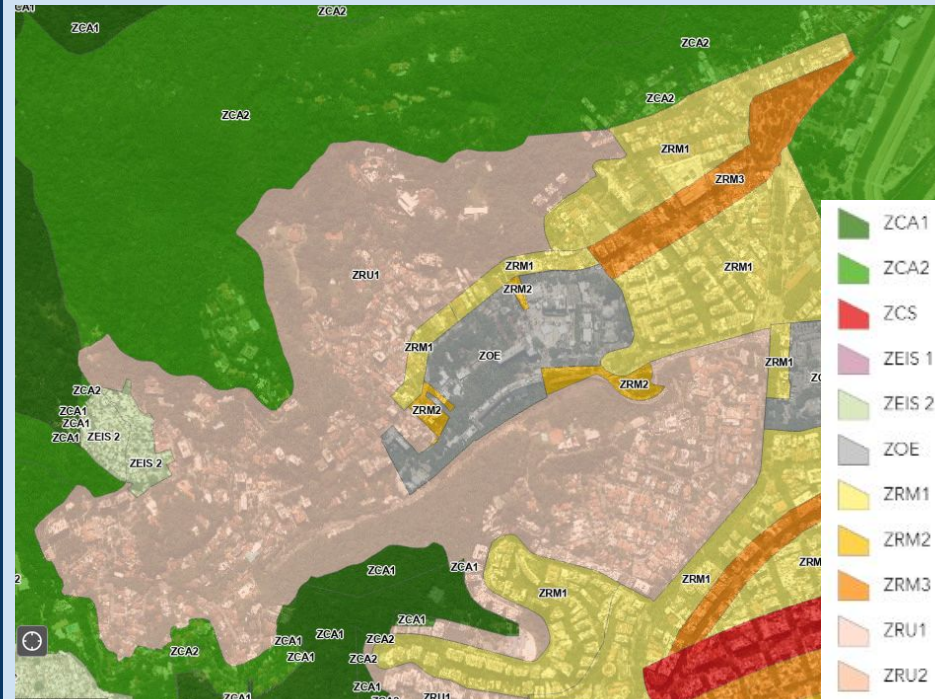


Zoneamento

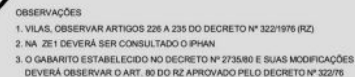
Zoneamento em vigor



PLC 44/2021 - versão original



AEIS	ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL
AF	EDIFICAÇÃO AFASTADA DAS DIVISAS
ALT. MÁX.	ALTURA MÁXIMA
APR.	APROVADO
COB.	COBERTURA
DEC.	DECRETO
GAR.	GARAGEM
I	INCLINAÇÃO DO LOTE
IPHAN	INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL
LOM	LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO
MODIF.	MODIFICADO
PAVTO.	PAVIMENTO
PORT.	PORTADA
PUC	PAYMENTO DE USO COMUM
QZ	QUALQUER
RR	REGULAMENTO DE ZONEAMENTO



AEIS Vila Parque da Cidade - Lei 2817 DE 23.06.1999

-  área 2 da Portaria do IPHAN 104/00
-  área 3 da Portaria do IPHAN 104/00
-  área 4 da Portaria do IPHAN 104/00

Gabarito e
Portaria IPHAN 104/00

Proposta Plano Diretor PLC 44/2021



ANEXO XXII- PARÂMETROS ÁREA DE PLANEJAMENTO 2.1



Zona	Subzona	CAM	TO	Lote mínimo (m²)	Gabarito		Afastamento frontal	Observações
					Afastado	Não afastado		
ZRU1	B	1,5	50 para lotes até 1000m²; 30 para lotes superior a 1000m²	600	3 pav / 11m até cota 80m 2 pav / 8m acima cota 80m		5m	
ZRM1	C	1,5	50	600	3 pav / 11m (1) 8,20m Rua Tabatinguera		5m	
ZRM1	K	3,5	70	600	8 pav / 25m até a cota 40m; 7 pav / 22m entre a cota 40m e 45m; 6 pav / 19m entre a cota 45m e 50m; 5 pav / 16m acima da cota 50m;	5 pav / 18m até a cota 50m; 3 pav / 11m acima da cota de 50m;	3m	

Proposta Plano Diretor PLC 44/2021



ANEXO XXII- PARÂMETROS ÁREA DE PLANEJAMENTO 2.1



Zona	Subzona	CAM	TO	Lote mínimo (m²)	Gabarito		Afastamento frontal	Observações
					Afastado	Não afastado		
ZRM1	M	3,5	70	600	7 pav / 25m 3 pav / 11m (Rua General Rabelo)	7 pav / 25m 3 pav / 11m (Rua General Rabelo)	5m	
ZRM2	C	3,5	70	600	(1) 8 pav / 25m (2) 3 pav / 11m (Rua Leblon)		3m 5m (Avenida Delfim Moreira)	
ZRM3	E	3,5	70	600	10 pav / 31m	6 pav / 19m	3m	*9
ZEIS 2	Condições especiais de aproveitamento							
ZOE	D	3,5	Condições Especiais					

Comparativo do zoneamento da Gávea no PLC 44/2021

Legislação em Vigor

ZE 1

ZR 1

ZR 2

ZR 3

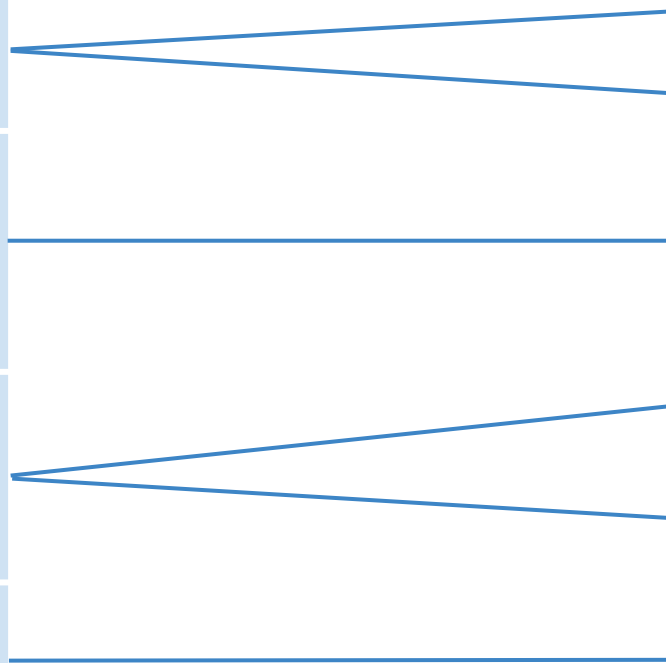
Plano Diretor

ZCA1; ZCA2; ZEIS2

ZRU1; ZRM1; ZEIS2

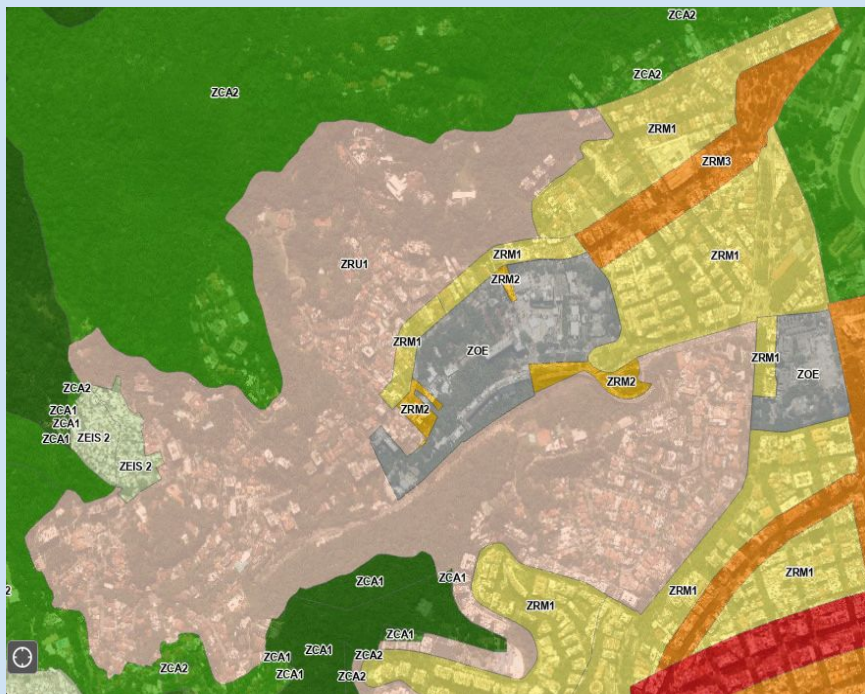
ZRM1; ZRM2

ZOE; ZRM1

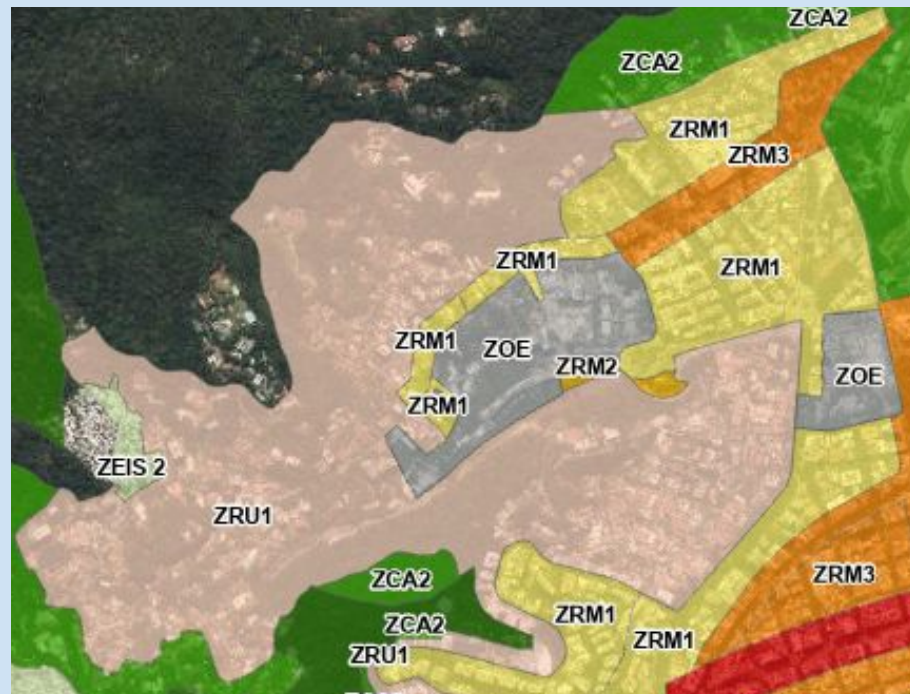


Comparativo do zoneamento da Gávea no PLC 44/21

PLC 44/2021 - versão original



PLC 44/2021 - emenda rejeitada



LEI COMPLEMENTAR Nº 232, DE 07 DE OUTUBRO DE 2021.

Estabelece condições especiais de incentivo para reconversão de imóveis protegidos e de edificações existentes, regularmente construídas e licenciadas, e dá outras providências.

Art. 1º Esta Lei Complementar regulamenta a reconversão de imóveis protegidos e de edificações existentes, regularmente construídas e licenciadas, nas condições que determina, na forma dos Capítulos VI e VII da [Lei Complementar nº 198, de 14 de janeiro de 2019](#), que institui o Código de Obras e Edificações Simplificado do Município do Rio de Janeiro.

§ 2º Todas as intervenções em bens protegidos estarão sujeitas à análise prévia e aprovação do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural e demais órgãos de tutela do patrimônio cultural de outras esferas de governo, conforme o caso.

CAPITULO III

DA RECONVERSÃO DE EDIFICAÇÕES REGULARMENTE CONSTRUÍDAS E LICENCIADAS

Art. 12. Será permitida a reconversão para o uso residencial multifamiliar, por meio da transformação de uso ou pelo desdobramento em unidades autônomas, de edificações regularmente construídas e licenciadas até a data de publicação desta Lei, localizadas em Zonas Residenciais Unifamiliares nas seguintes áreas:

II - VI Região Administrativa - Lagoa, na Rua Marquês de São Vicente, Rua Mary Pessoa, Estrada da Gávea excluído o bairro de São Conrado e Estrada Santa Marinha;

Parágrafo único. O disposto neste artigo não implica na possibilidade de acréscimos ou novas edificações, além do permitido pela legislação vigente para o local.

ANEXO ÚNICO - Quadro de Atividades

Grupo I Abrangência: Todo o Município		
Atividades	Tipos de estabelecimento	Restrições
Hospedagem	Hotel, hostel, pousada, albergue.	Excluídas atividades de comércio destinadas a público externo.
Residência coletiva com assistência.	Casa geriátrica, de repouso, asilo, casa/centro de cuidados permanentes, paliativos ou de reabilitação e demais estabelecimentos de assistência à saúde humana e apoio a pacientes prestados em residências coletivas.	Excluídas as atividades de consultas médicas prestadas a pacientes externos.
Serviços de profissionais autônomos e liberais, atividades administrativas e de representação diplomática.	Escritório e consultório de profissional autônomo, ateliê, consulado, organização não governamental.	Excluídas atividades realizadas em oficina mecânica e qualquer atividade relacionada à lavagem, manutenção e instalação de peças e acessórios de veículos automotores.
Serviços de produção audiovisual, musical, fotográfica, artística, com ou sem exposição/ exibição.	Estúdio, produtora, ateliê, galeria de arte.	Sujeitas a exigências de tratamento acústico.
Serviço de preparo de alimentos.	Catering, comida preparada.	Sem venda, consumo ou realização de eventos no local. Proibido venda para consumidores individuais, ainda que por entregadores. Permitido apenas venda para eventos externos.
Serviços de educação, ensino seriado e não seriado	Creche, escola, curso.	.Observado o disposto no Decreto nº 17.561, de 18 de maio de 1999 ; . Para ensino fundamental e ensino superior, será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança;

Grupo II

Abrangência: Todo o Município com exceção das seguintes áreas:

Bairros da Urca, Santa Teresa e Paqueta;

Zona Especial 1 - ZE 1, definida pelo [Decreto nº 322, de 3 de março de 1976](#), e demais zonas de conservação ambiental;

Zona Residencial 1 - ZR 1 definida pelo Decreto nº 322, de 3 de março de 1976, e demais zonas de uso exclusivamente residencial unifamiliar. As atividades previstas neste grupo são válidas apenas para a Rua Cosme Velho, a Praça São Judas Tadeu, a Ladeira dos Guararapes e a Ladeira do Ascurra no bairro do Cosme Velho e para a Rua Pacheco Leão, no trecho da Rua Jardim Botânico até a Rua Estela, no bairro do Jardim Botânico.

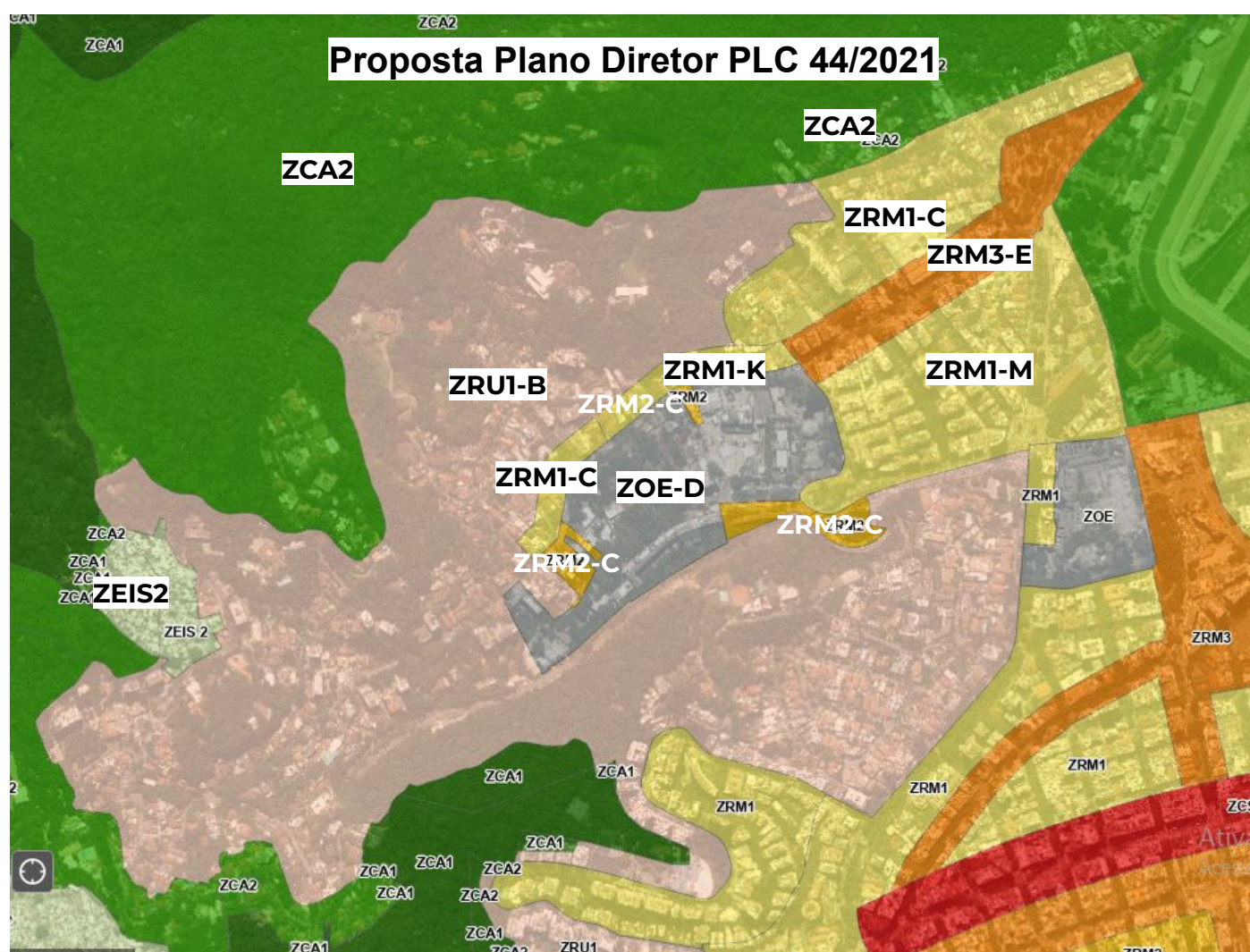
Zona Residencial 2 - ZR 2 dos bairros da Glória, Humaitá, Jardim Botânico, Copacabana, Ipanema e Leblon. As atividades previstas neste grupo são válidas apenas para a Rua Visconde de Carandá e Rua da Glória.

Zona Residencial Unifamiliar no bairro do Grajaú, definida pelo [Decreto nº 6.996, de 30 de setembro de 1987](#).

Atividades	Tipos de estabelecimento	Restrições
Serviços médicos, dentários, terapêuticos e veterinários realizados em consultório, com ou sem internação.	Consultório, clínica, laboratório.	Excluídas as atividades em pronto atendimento.
Serviço de alimentação com consumo no local.	Restaurante, lanchonete, café, sorveteria, bistrô, padaria.	Excluídos estabelecimentos com pista de dança. Proibido música ao vivo. Sujeitos a restrições quanto à colocação de mesas e cadeiras em logradouro público.
Serviços de cuidados pessoais e de animais domésticos.	Cabeleireiro, salão/centro de beleza e estética, estabelecimento para atividades físicas.	-
Serviços culturais e de lazer.	Sala de projeção, teatro, museu, biblioteca, centro cultural.	Excluídas casas de festas e casa ou parque de recreação infantil.
Comércio varejista diversificado de âmbito local.	Estabelecimentos para venda de artigos variados.	Excluído comércio de: . mercado, supermercado, hipermercado, hortifrutigranjeiro, açougue, peixaria; . materiais de construção; . combustíveis e lubrificantes; . Gás Liquefeito de Petróleo (GLP); . animais vivos; . fogos de artifício e artigos pirotécnicos; . armas e munições.

OBRIGADA!

Proposta Plano Diretor PLC 44/2021



Proposta Plano Diretor PLC 44/2021 - emenda rejeitada

