

AUDIÊNCIA PÚBLICA

17/10

Área de Planejamento 4
Região de Planejamento 4.2 - Extra

Área do Plano de Estruturação Urbana (PEU) das Vargens:
Vargem Grande, Vargem Pequena, Camorim e parte dos bairros
do Recreio dos Bandeirantes, Barra da Tijuca e Jacarepaguá.

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;**

Não há, no PLC 44/2021, referências especificamente à área das Vargens, a não ser pela proposta de revogação da LC 104/2009 (PEU Vargens)

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;
- Definir estrutura de governança colegiada para o **gerenciamento costeiro, com foco na redução da erosão e inundações costeiras e na resiliência da orla costeira e dos sistemas lagunares;**
- 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;

- Desenvolver **ações de recuperação ambiental de aquíferos, redes de drenagem, rios, lagoas e praias**, visando à reconstituição de ecossistemas degradados;
- **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 área das Vargens está inserida nas macrozonas de **Proteção Integral e Uso Sustentável propostas pelo PLC 44/2021**

Diretrizes para a Macrozona de Uso sustentável:

I – limitar o adensamento construtivo e a intensidade da ocupação de forma a promover um ambiente de transição em torno das áreas protegidas;

II – promover a mistura de usos de baixo impacto e baixa intensidade de ocupação, não geradores de viagens e ruídos;

III – manter e expandir a atividade agrícola de baixo impacto



MACROZONA

	Estruturação Urbana
	Desenvolvimento Estratégico
	Redução da Vulnerabilidade
	Controle da Ocupação

	Requalificação Urbana
	Proteção Integral
	Uso Sustentável

Grande parte da região também inserida em áreas de restrição à ocupação.

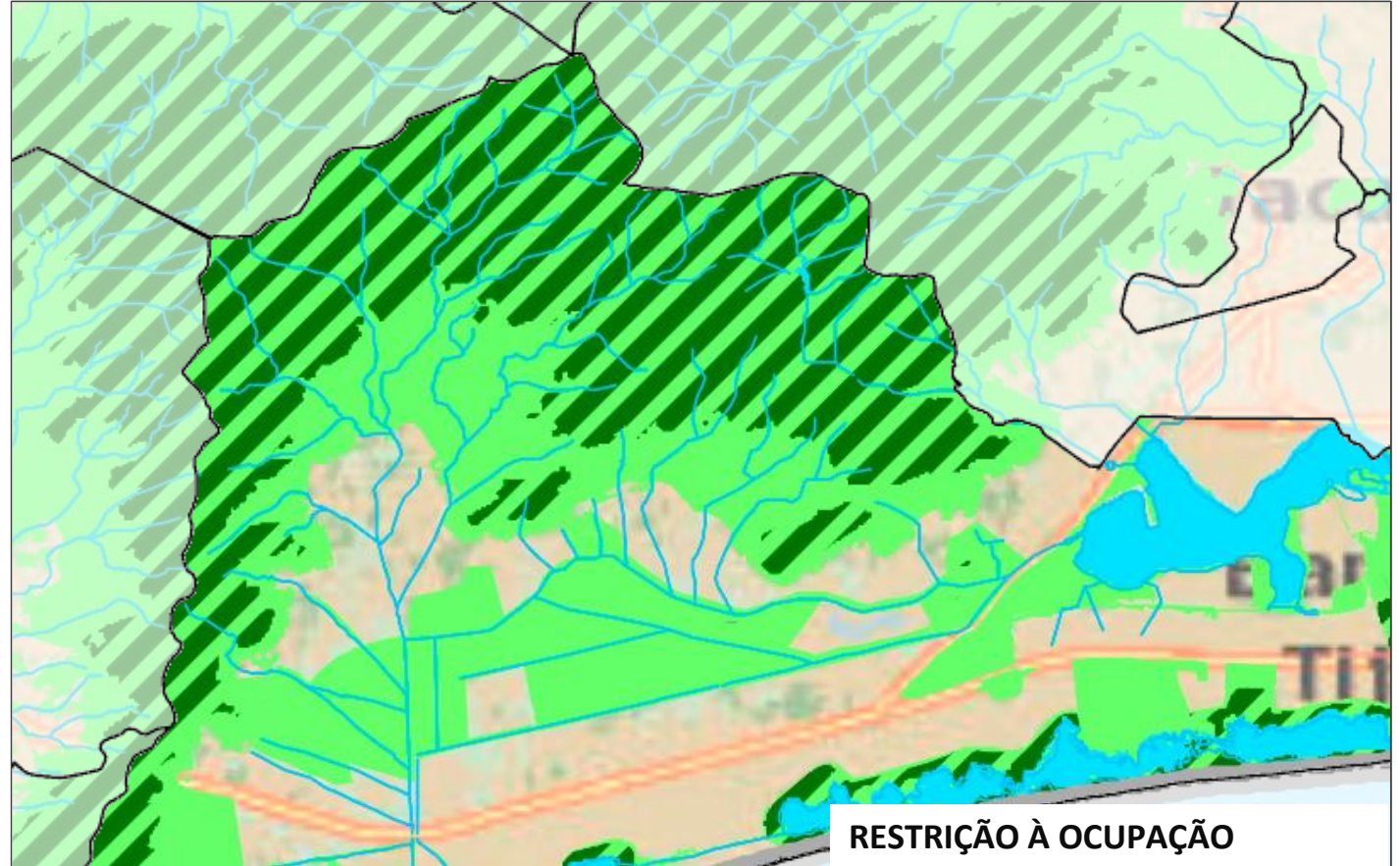
Art. 64. As Áreas de Restrição à Ocupação Urbana são aquelas que apresentam **necessidade especial de proteção e ocupação, seja por seus atributos naturais e paisagísticos, seja por sua fragilidade ou vulnerabilidade ambiental.**

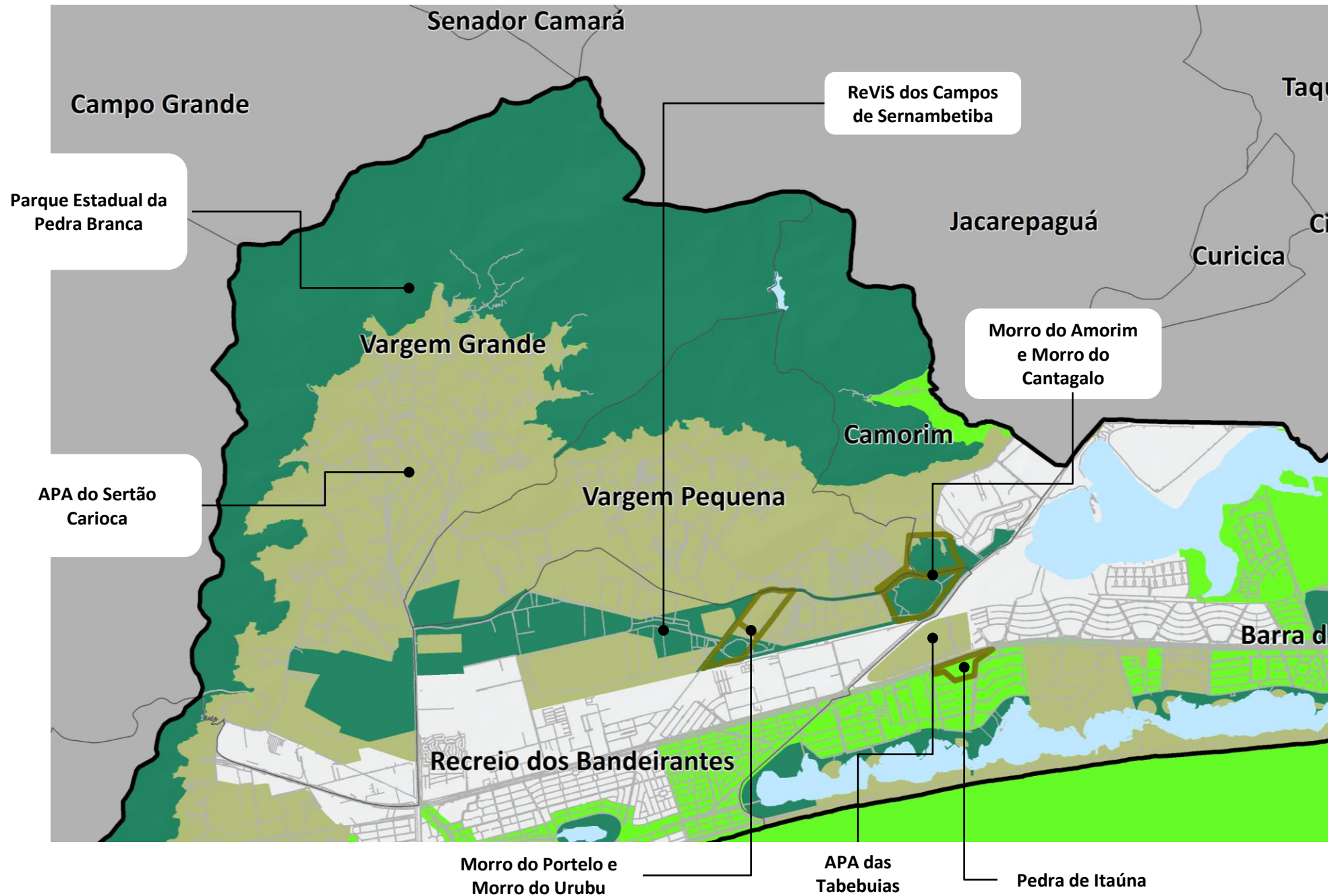
São algumas das diretrizes:

I - aplicação de parâmetros urbanísticos que configurem **baixa densidade** de ocupação e permitam a permeabilidade do solo;

II - previsão de uso e **atividades de baixo impacto aos ecossistemas** existentes e compatíveis com sua necessidade de proteção e de prevenção de situações de vulnerabilidade;

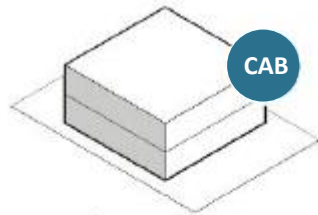
III – criação de um **plano integrado de monitoramento** dessas áreas, com a aplicação de instrumentos ambientais e de patrimônio cultural;



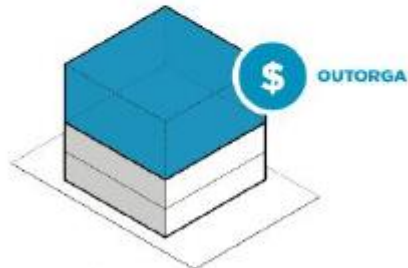


A região possui uma série de áreas ambientalmente protegidas

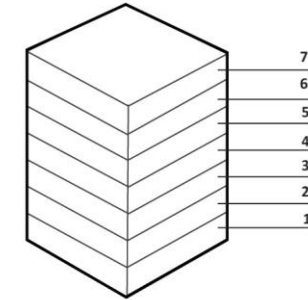
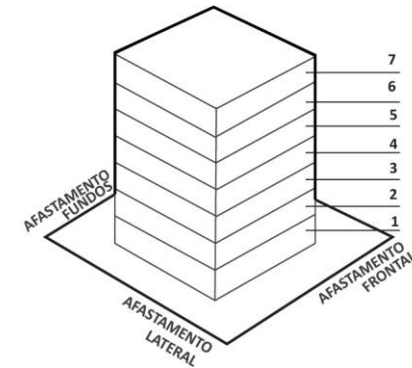
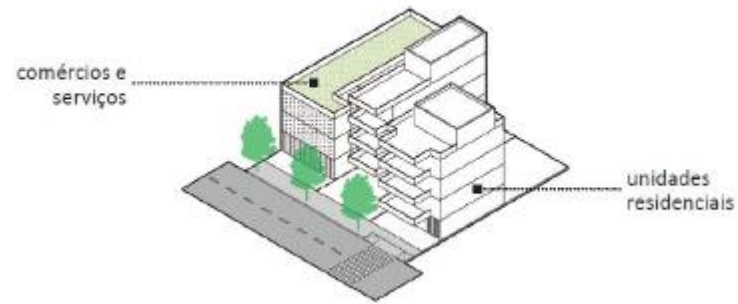
- Áreas Tombadas
- Unidades de Conservação**
 - Uso Sustentável
 - Proteção Integral
 - Zona de Amortecimento



ÍNDICE BÁSICO
NÃO EXIGE CONTRAPARTIDA



ÍNDICE MÁXIMO
PODE SER ALCANÇADO MEDIANTE
PAGAMENTO DE CONTRAPARTIDA



POTENCIAL CONSTRUTIVO

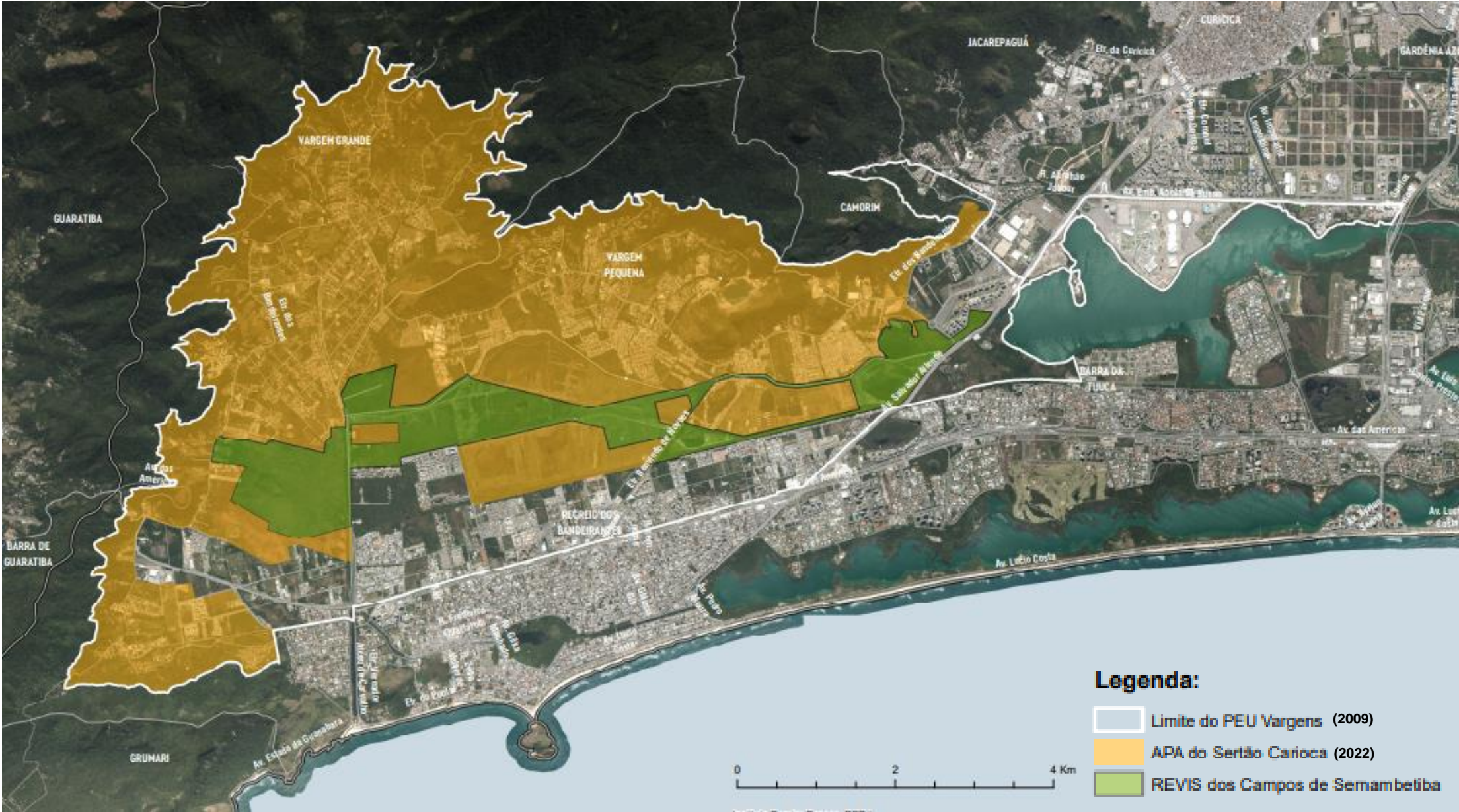
RELAÇÃO ENTRE A ÁREA
TOTAL EDIFICÁVEL PERMITIDA
E A ÁREA DO TERRENO.

USOS

RESIDENCIAL
COMERCIAL
SERVIÇOS
INDUSTRIAL
AGRÍCOLA

GABARITOS

ALTURA MÁXIMA DAS
EDIFICAÇÕES
AFASTADAS E NÃO
AFASTADAS DA
DIVISA
PERMITIDAS



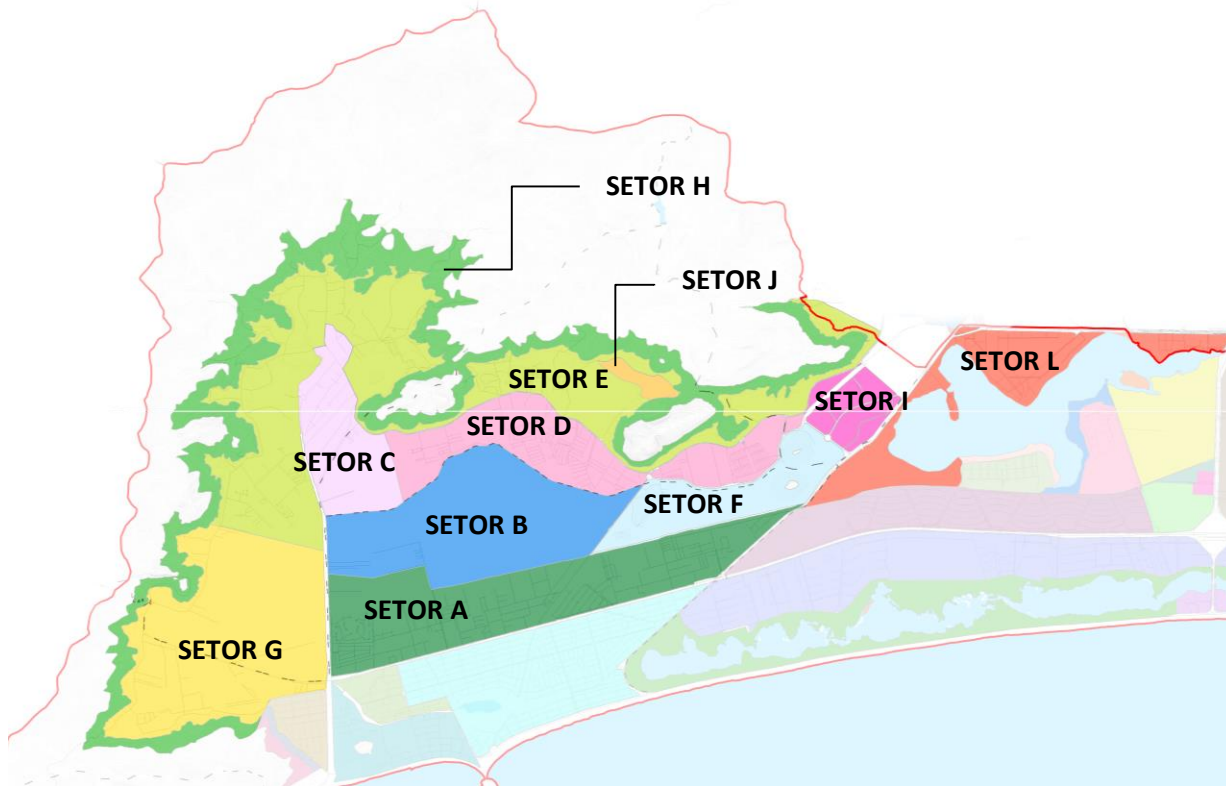
Legenda:

- Limite do PEU Vargens (2009)
- APA do Sertão Carioca (2022)
- REVIS dos Campos de Semambetiba

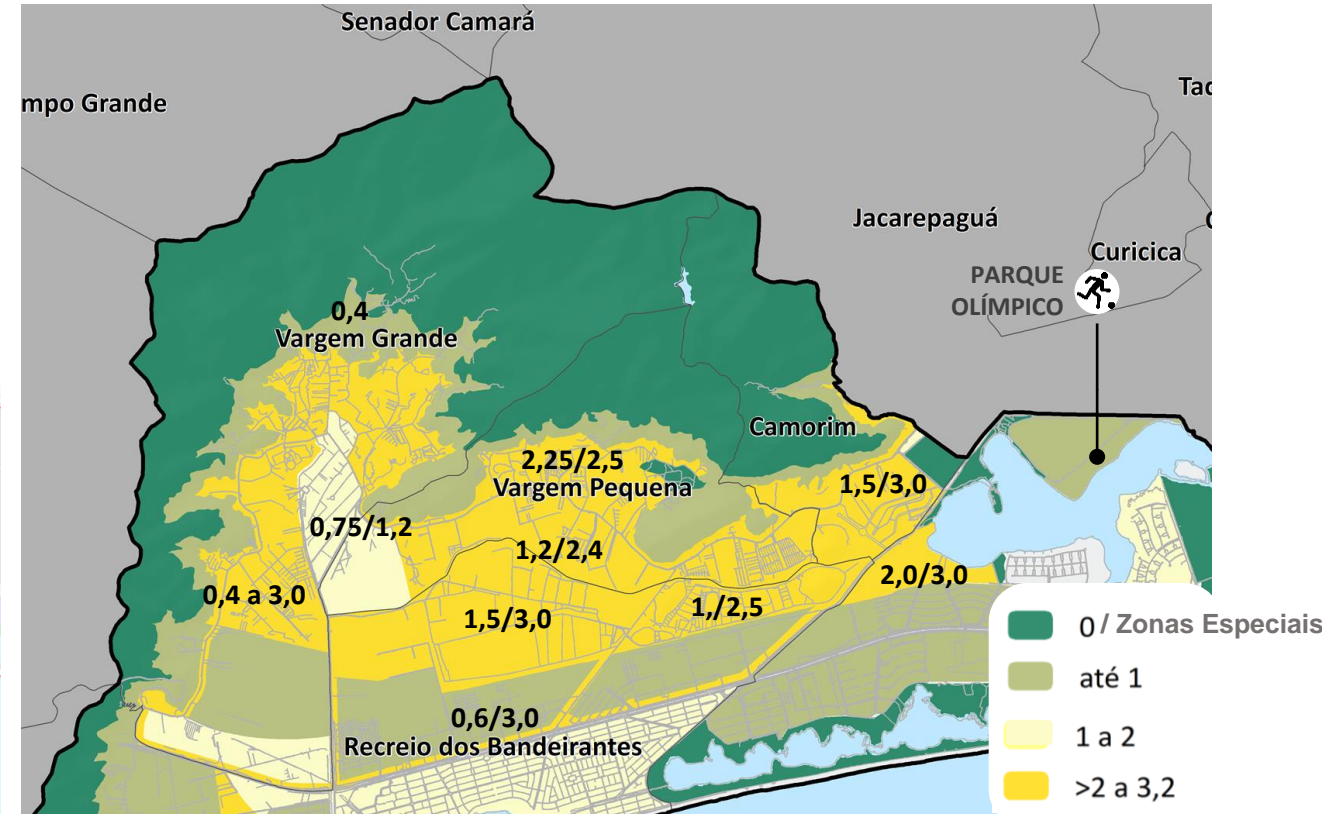
Fonte: SMPU/SIURB



Setores do PEU Vargens

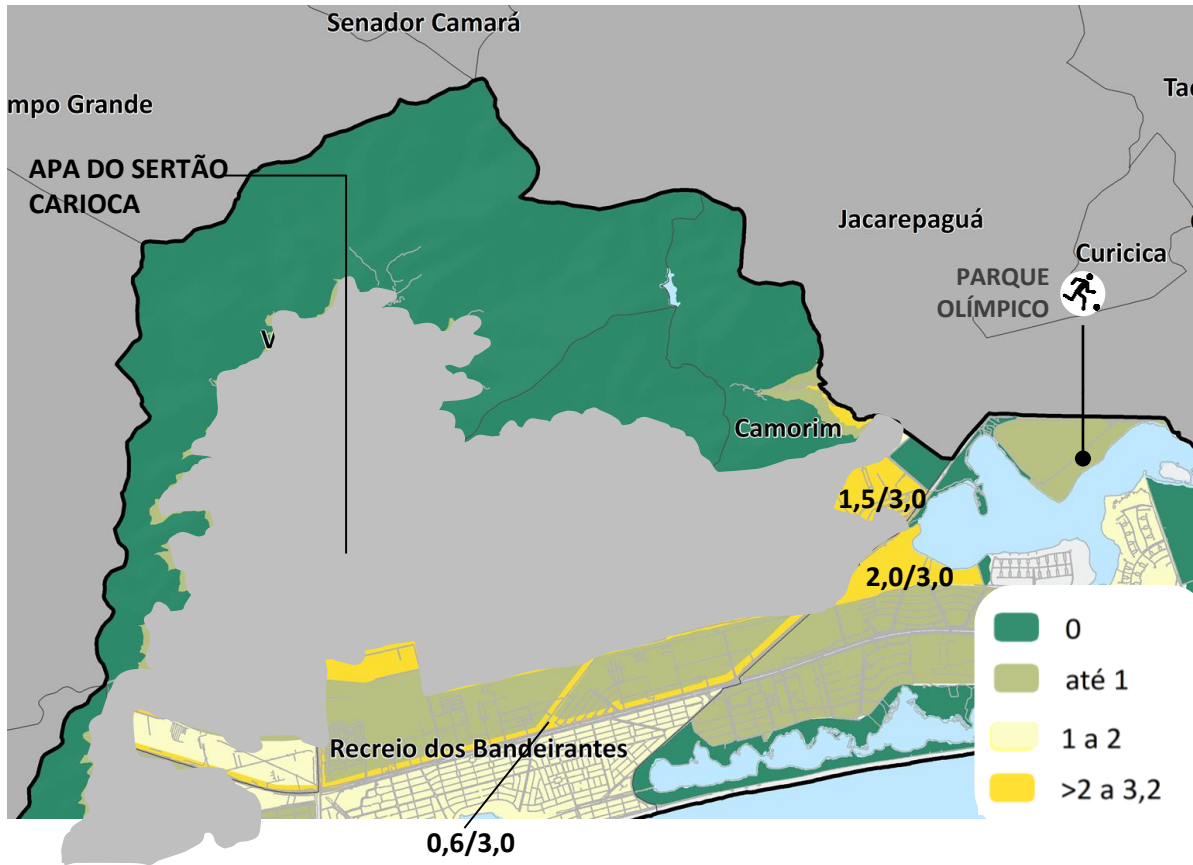


IATs admitidos pelo PEU Vargens

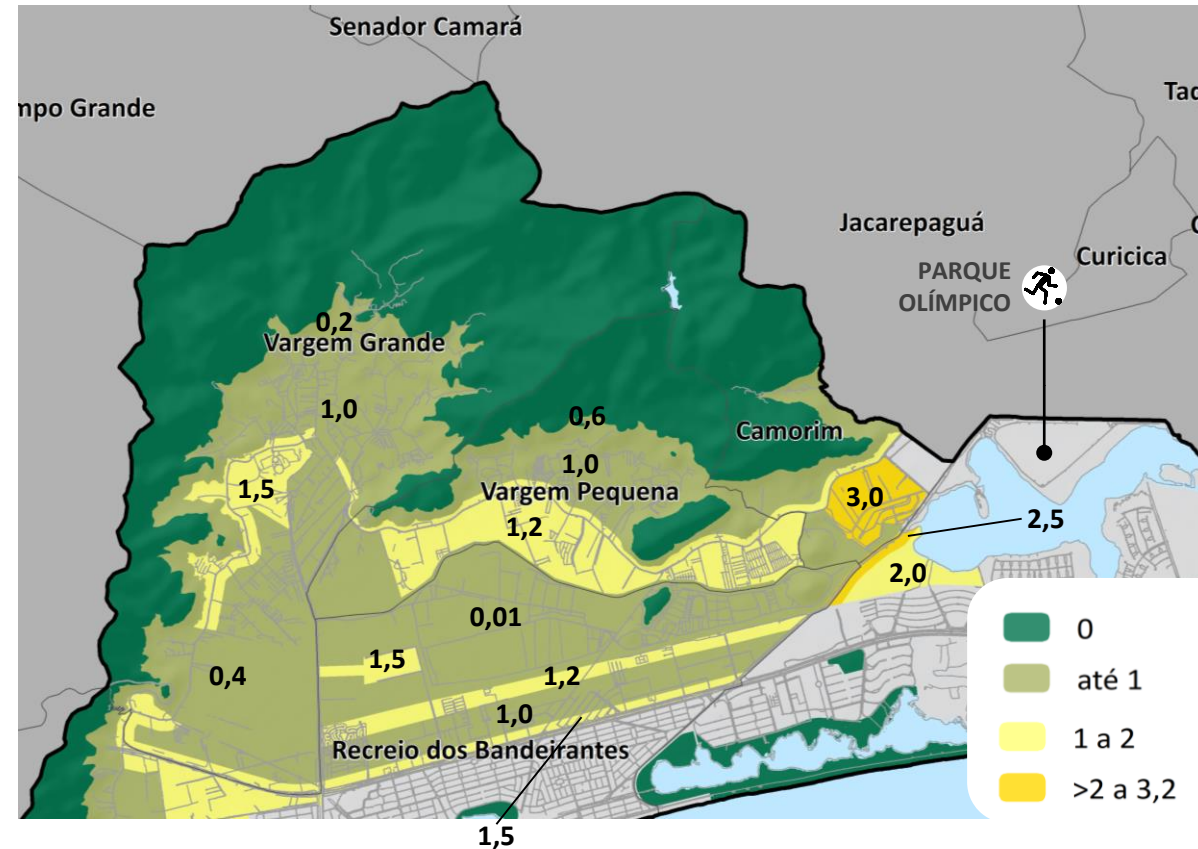


O PEU Vargens (2009) subdividiu a área em setores, mas admitindo na maior parte do território índices de aproveitamento expressivos, de até 3,0, observadas condições para sua aplicação (inclusive pagamento de contrapartidas). Em linhas gerais, sinaliza para a possibilidade de significativo adensamento da região. A APA do Sertão Carioca se sobrepõe ao PEU Vargens restringindo as possibilidades de aproveitamento dos terrenos em grande parte do território.

IATs Vigentes



CAMs PLC 44/2021



Na parte do território não compreendido pelos limites da APA do Sertão Carioca, o potencial construtivo proposto pelo PLC 44/2021 tem redução ao longo da Av. das Américas (passando de 3,0 para 1,5) e aumento ao longo do Canal do Cortado (passando de 0,6 para 1,2). Tem redução também entre a Av. Salvador Allende e as vias sinuosas (passado de 3,0 para 2,5 ou 2,0). Entre a Estrada dos Bandeirantes e a Av. Salvador Allende, na altura da Vila dos Atletas, mantém-se 3,0.



Zoneamento PEU Vargens



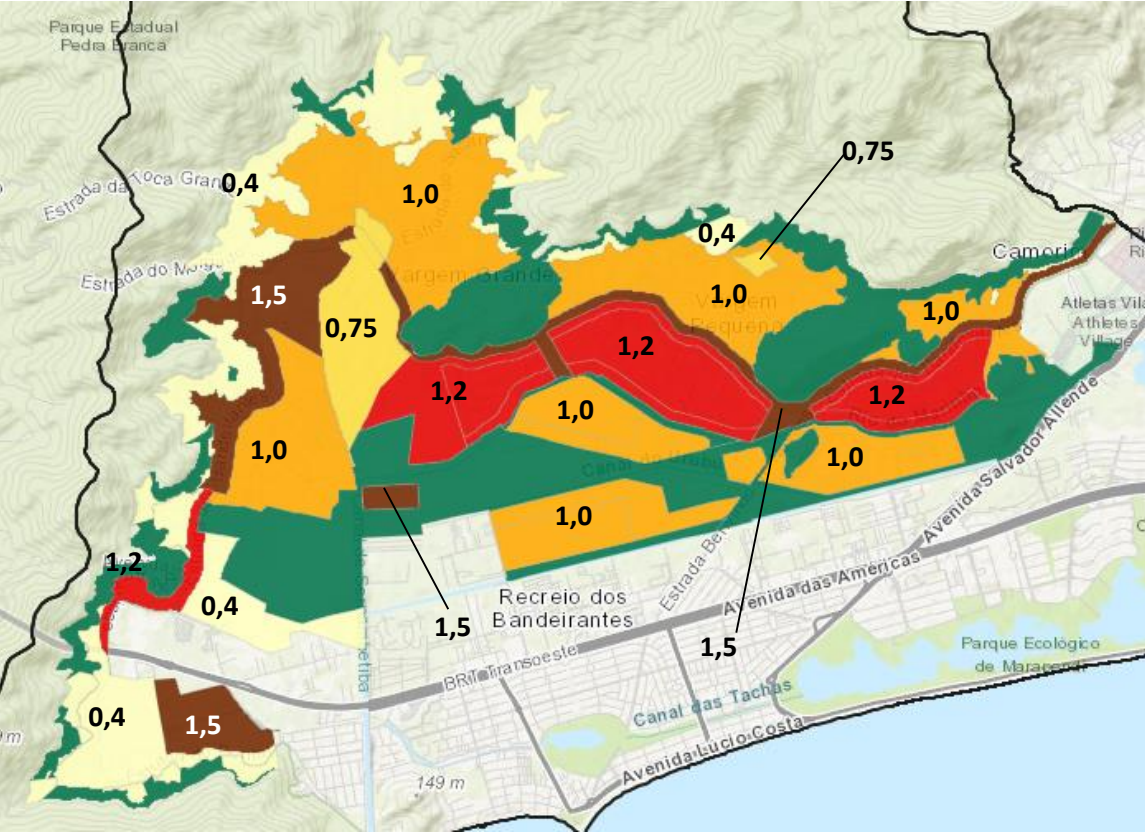
- Legenda:**
- Limite do PEU Vargens
 - ZOC1
 - ZOC2
 - ZOC3
 - ZOC4
 - ZOC5
 - ZOC6
 - ZVS

Zoneamento Dec. 50.412/2022 (APA do Sertão Carioca)

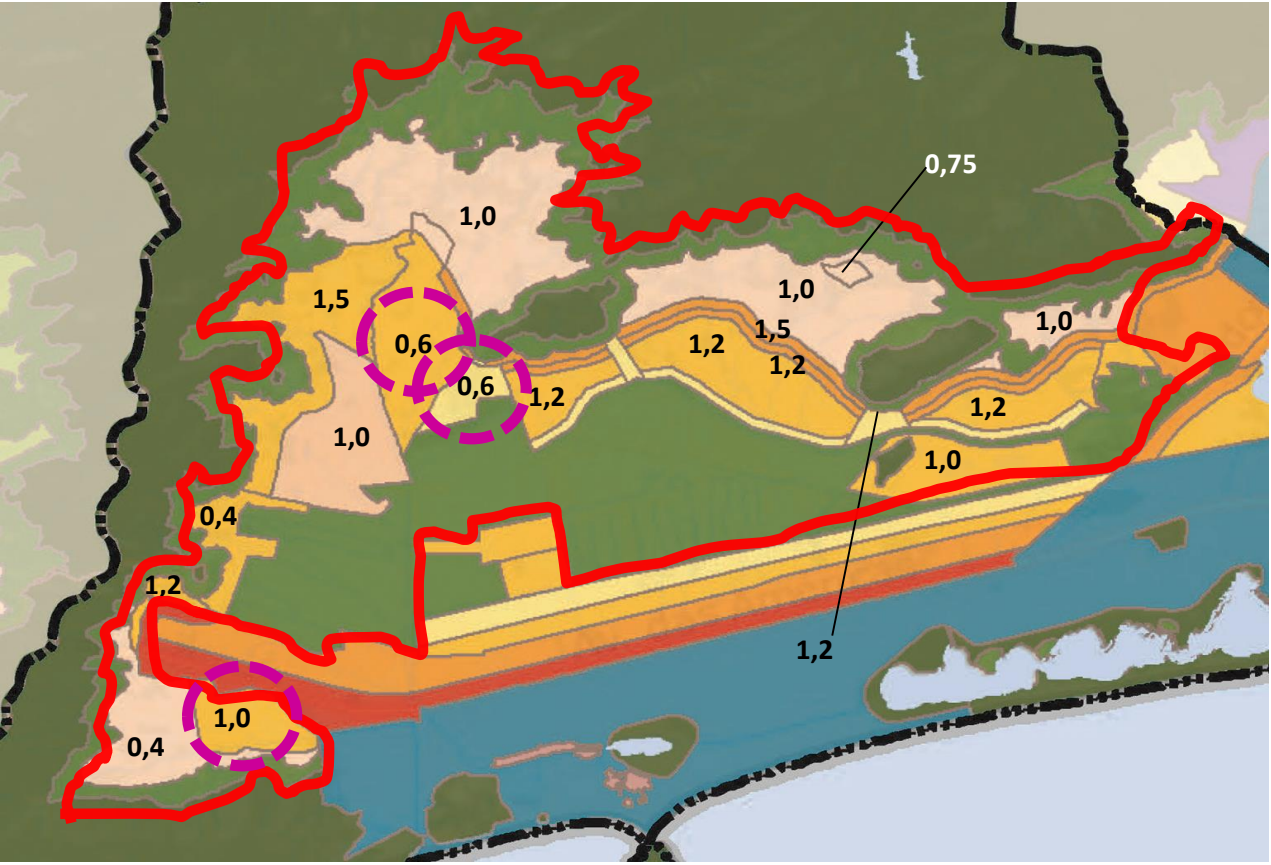
Fonte: SMPU/SIURB



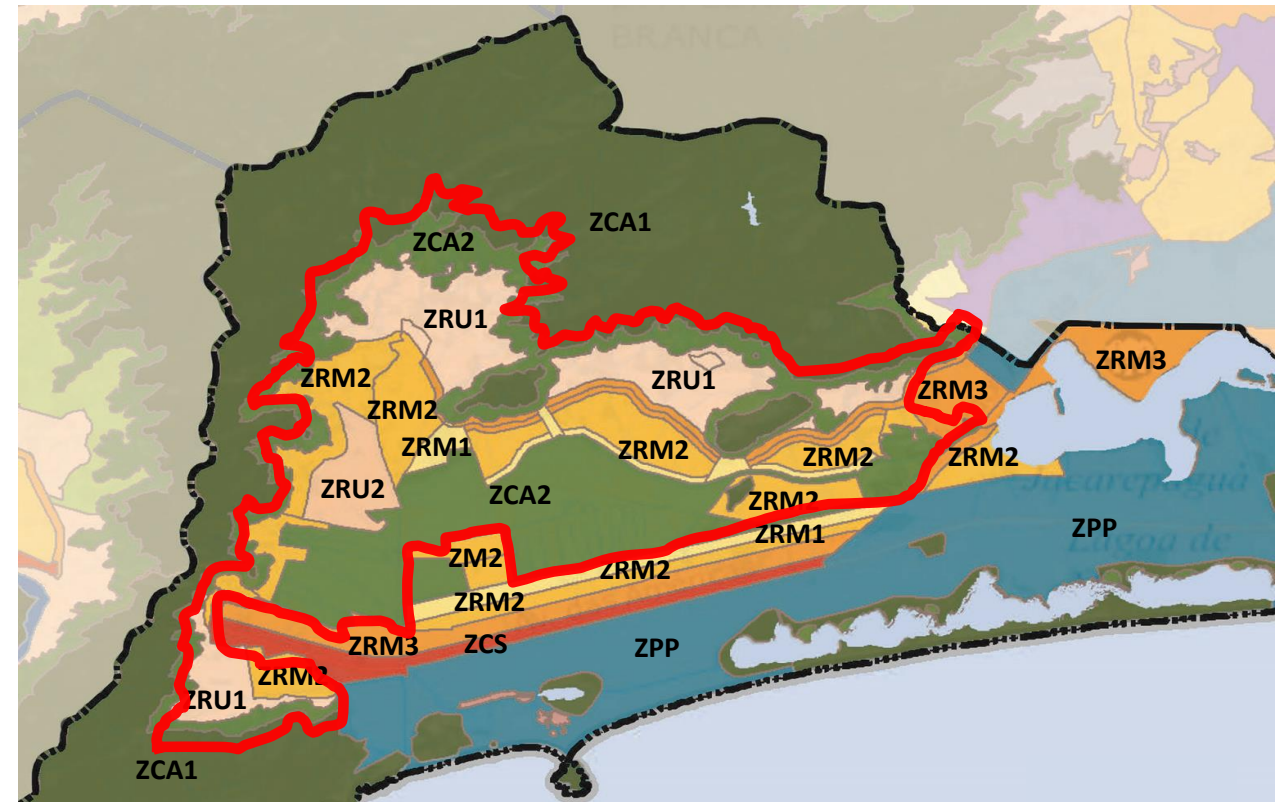
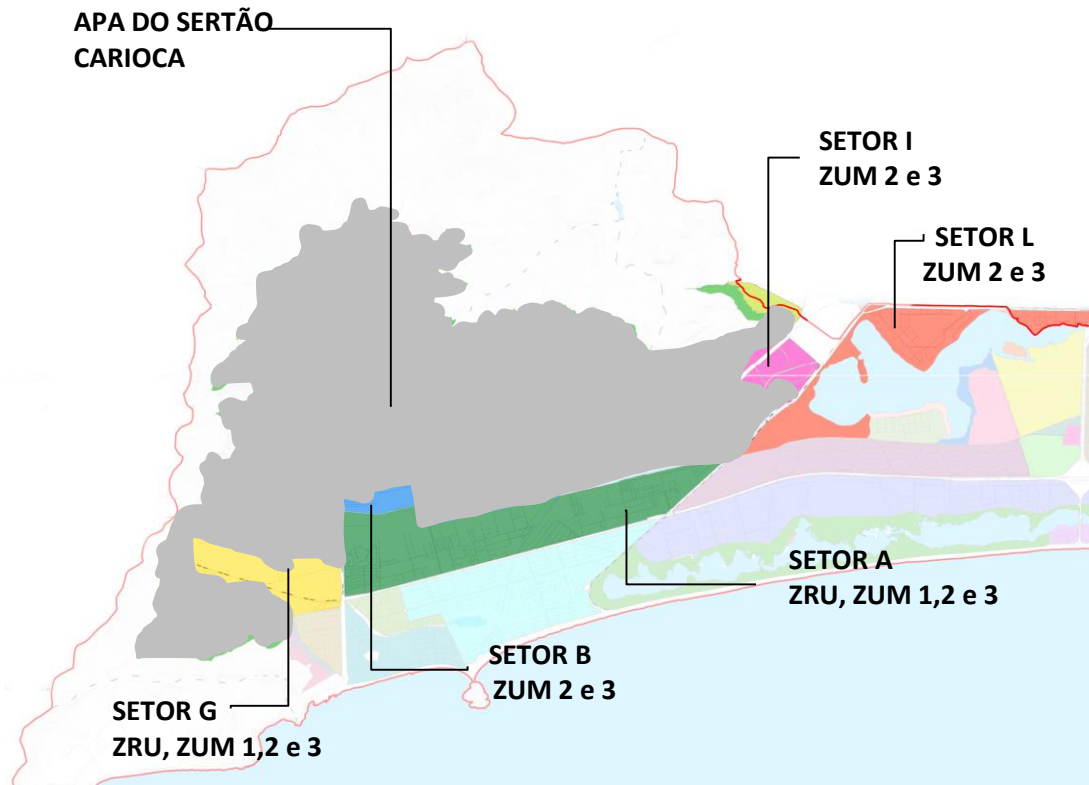
IATs Vigentes (Dec. 50.412/2022)



CAMs PLC 44/2021



Nos limites da APA do Sertão Carioca, o PLC 44/2021 indica potencial construtivo mais baixo em alguns trechos (ver círculos lilás). Mas merece destaque a Zona de Conservação Ambiental no meio da área, que abrange o Refúgio da Vida Silvestre, mas sendo maior que essa, o que parece pretender ampliar a proteção ambiental nesse trecho.



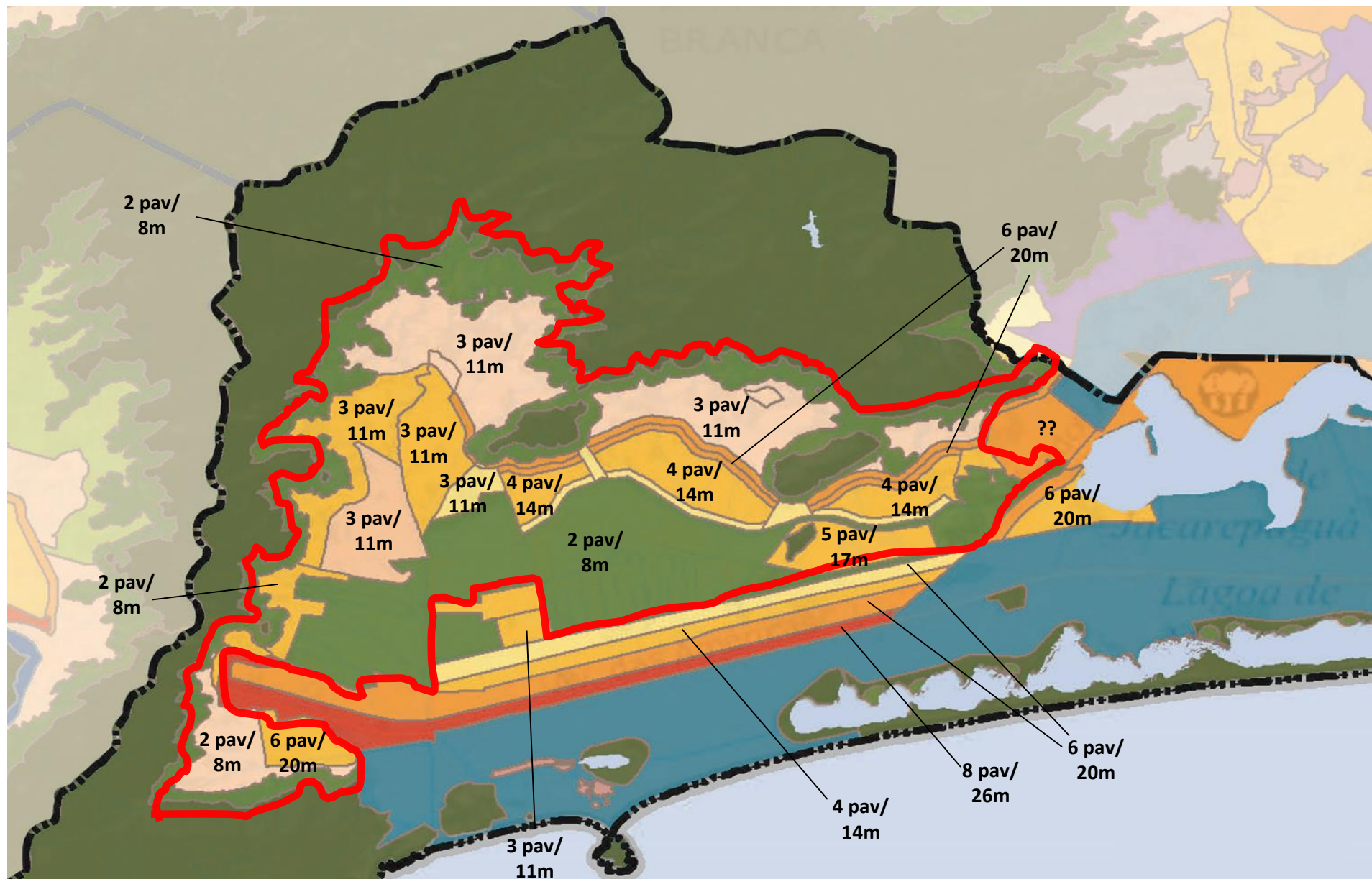
As previsões de usos possíveis na APA do Sertão Carioca e no PLC 44/2021 são, em geral, compatíveis, com algumas áreas admitindo-se o uso residencial multifamiliar.

ZRU - Zona Residencial Unifamiliar
Edificações uni ou bifamiliares, isoladas ou em grupamentos, permite atividades não residenciais, compatíveis com as características da zona;

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

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

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

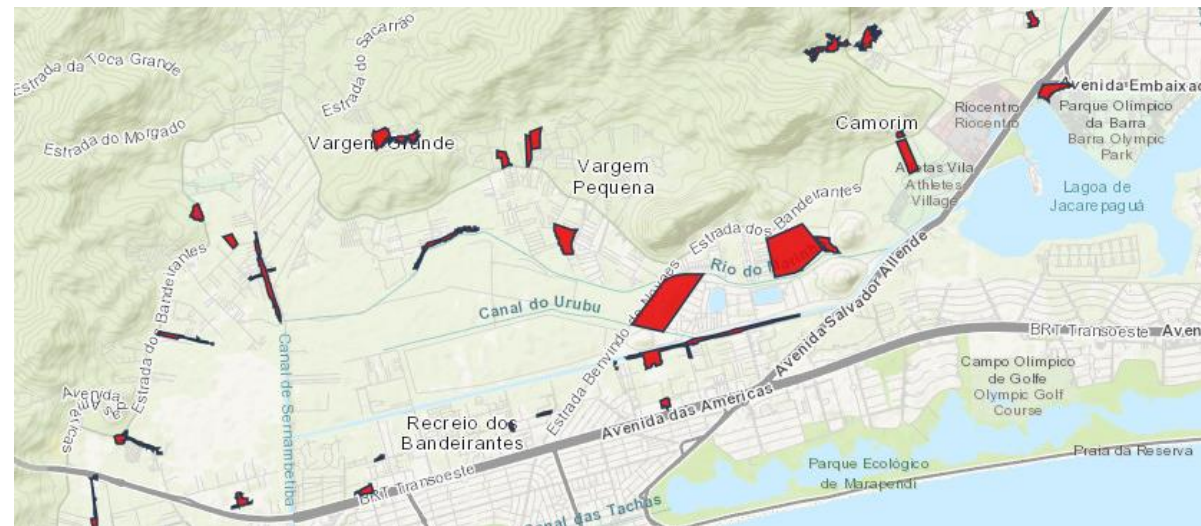


Gabarito mais alto ao longo da Av. das Américas. Na área da APA do Sertão Carioca, há trechos de gabarito 4, 5 e 6 pavimentos, o que indica possibilidade de maior intensidade de uso

AEIS LISTADAS NO ARTIGO 25 DO PEU VARGENS:

- | | |
|------------------------------|--|
| I. Amigos do Fontella; | XVI. Maribondo; |
| II. Bosque Monte Serrat; | XVII. Novo Lar; |
| III. Caeté; | XVIII. Parque Novo Recreio; |
| IV. Cascatinha; | XIX. Pedra Branca; |
| V. Coroado; | XX. Possinho; |
| VI. Hélio Oiticica; | XXI. Quatorze (Vista Alegre do Recreio); |
| VII. Novo Palmares; | XXII. Restinga; |
| VIII. Rio Bonito; | XXIII. Santa Luzia; |
| IX. São Gonçalo do Amarante; | XXIV. Vacaria; |
| X. Vila dos Eucaliptos; | XXV. Vila Nova; |
| XI. Vila Nove de Julho; | XXVI. Vila Recreio 1; |
| XII. Bandeirantes; | XXVII. Vila Recreio 2; |
| XIII. Beira Rio; | XXVIII. Vila Vovô Caetano (Maribondo – Camorim); |
| XIV. Cortado; | XXIX. Canal do Cortado – Servidão D. |
| XV. Dr. Crespo; | |

Seria importante a divulgação de relação nominal e demarcação em mapas das AEIS referidas no artigo 128.

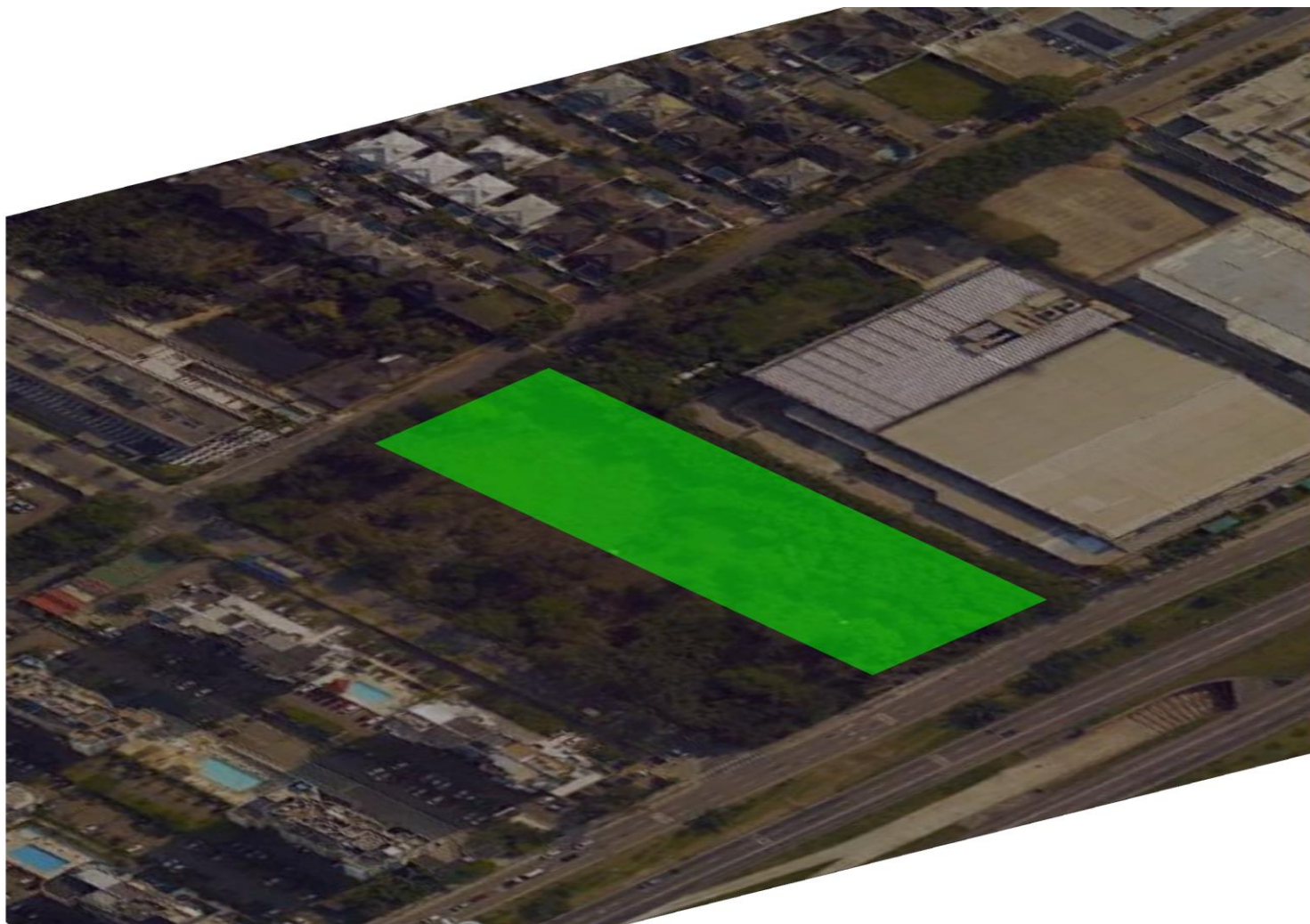


NO PLC 44/2021:

“Art. 128. As Áreas de Especial Interesse Social –AEIS, em vigor no Município do Rio de Janeiro permanecerão válidas.”

*“Art. 464. As Áreas de Especial Interesse Social- AEIS instituídas pela **Lei Complementar nº 104 de 27 de novembro de 2009**, pela Lei Complementar nº 70 de 06 de julho de 2004 e pela Lei Complementar nº 72 de 27 de julho de 2004 **serão delimitadas e mapeadas por Grupo de Trabalho no prazo de até trezentos e sessenta dias após a promulgação desta Lei Complementar.***

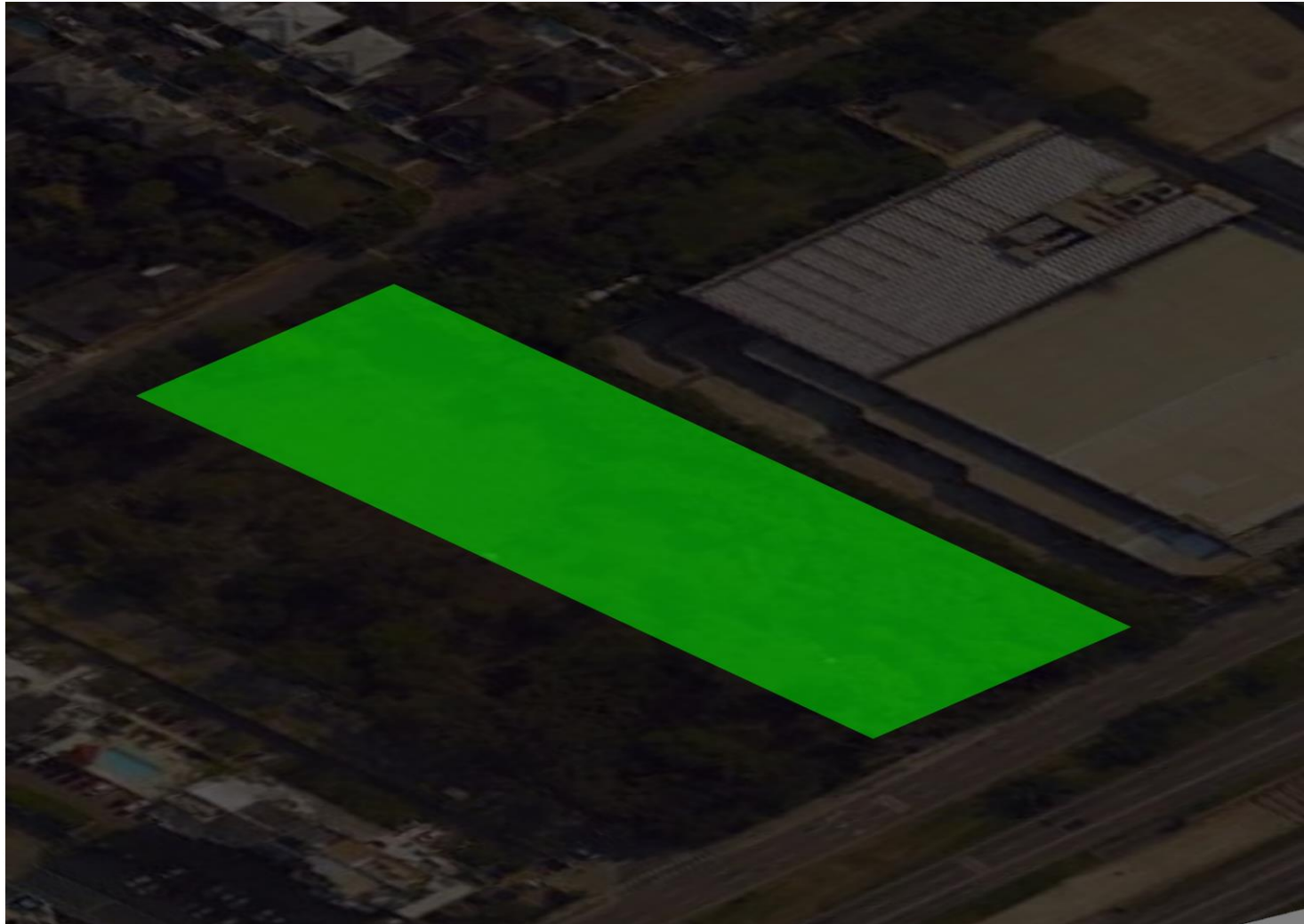
Exemplo de terreno no Recreio dos Bandeirantes



Terreno na Av. das Américas

Lote: $90 \times 70 = 6300\text{m}^2$

Exemplo de terreno no Recreio dos Bandeirantes



Terreno na Av. das Américas

Legislação Vigente:

Setor A: ZUM 3 (até 75 m) / ZUM 2

Tx. Ocup.= 75%; T. Perm.= 20%

IAT= 3 (com outorga) / 0,6

ATE: $11250 + 2190 = 13440\text{m}^2$

Gabarito : 6 Pav./20 m af. Das divisas (com outorga) / 3 pav./11 m

Af. Frontal= 5 m

PLC 44/2021:

ZCS A (até 100 m)/ ZRM3 A

Tx. Ocup.= 50%

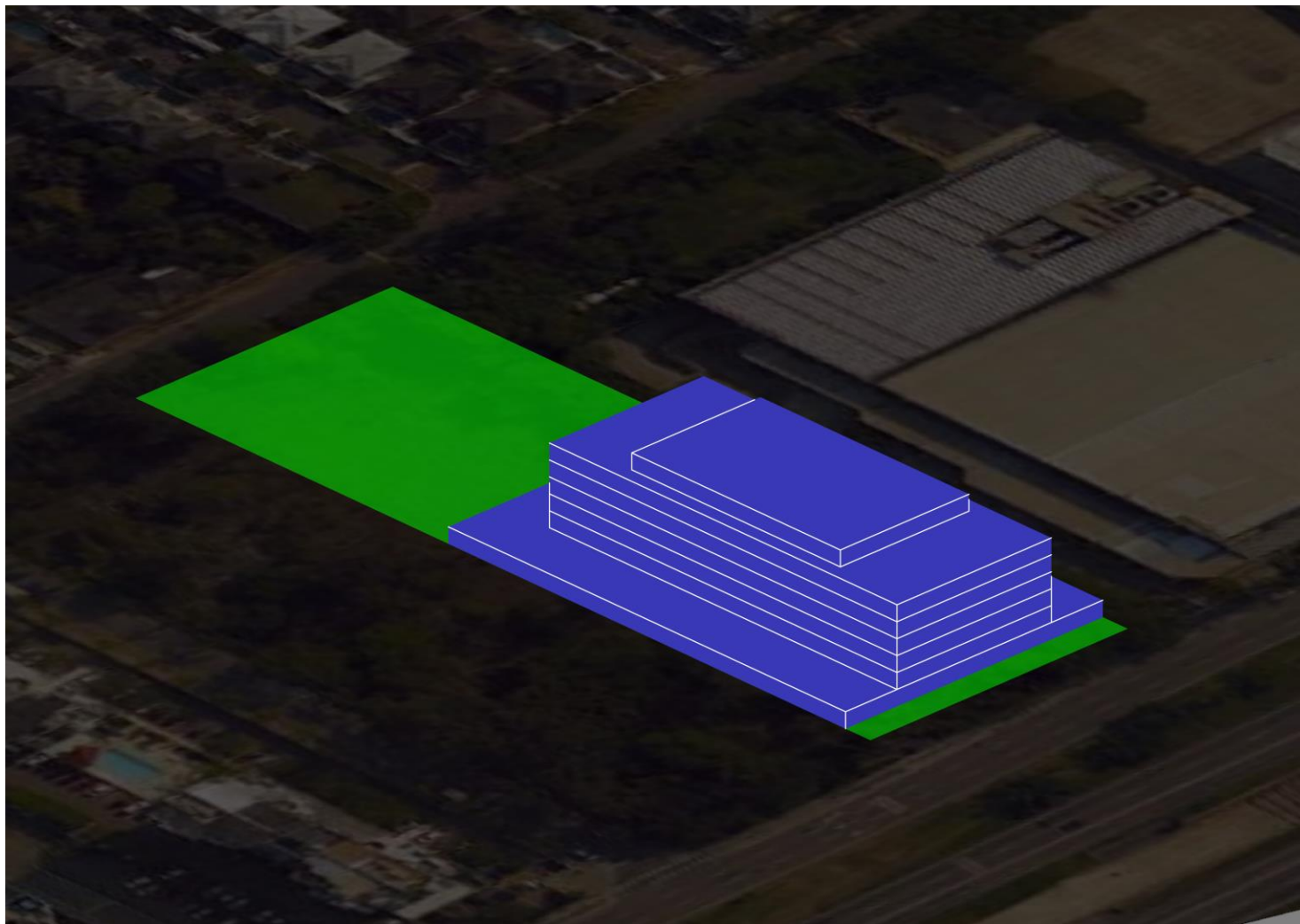
CAM= 1,5 (com outorga) / 1,0

ATE: $7500 + 2400 = 13440\text{m}^2$

Gabarito : Af. Das divisas= 8 pav /26 m /

6pav/20m; N. Af. 4pav/14m (ZRM3)

Af. Frontal= 5 m



Terreno na Av. das Américas

Simulação (legislação vigente):

Af. Das divisas:

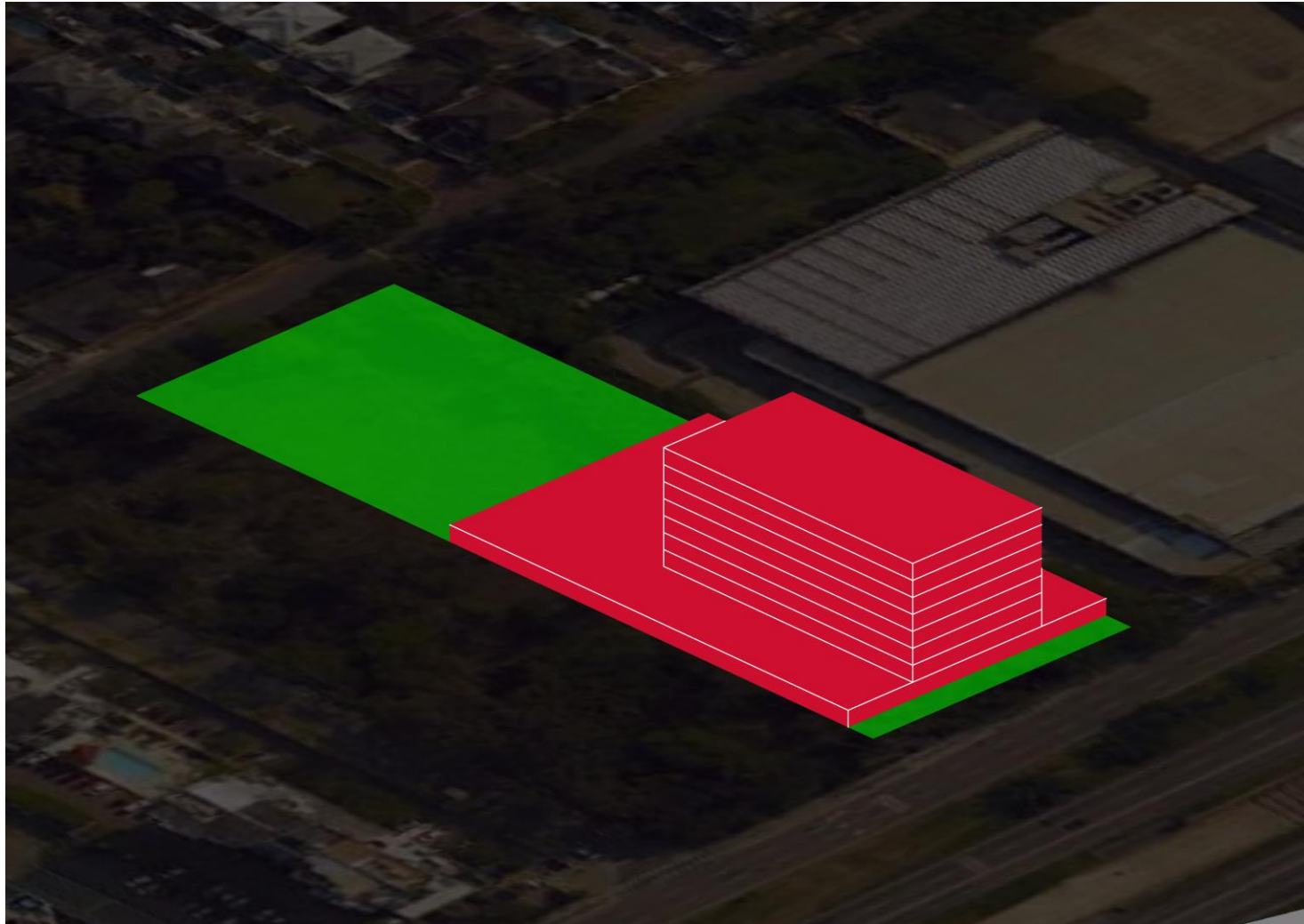
Lamina= 5 pav. de 30x70= 2100 m² cada +
cobertura com 25X42= 1050 m²

Embasamento não af. Das divisas: 50x80=
4000 m² 1 pav. com acesso, PUC/garagem +
loja com 1890 m² de ATE

Tx. Ocup.= 28,38%

ATE= 13440 m²

Exemplo de terreno no Recreio dos Bandeirantes



Terreno na Av. das Américas

Simulação (PLC 44/2021):

Af. Das divisas:

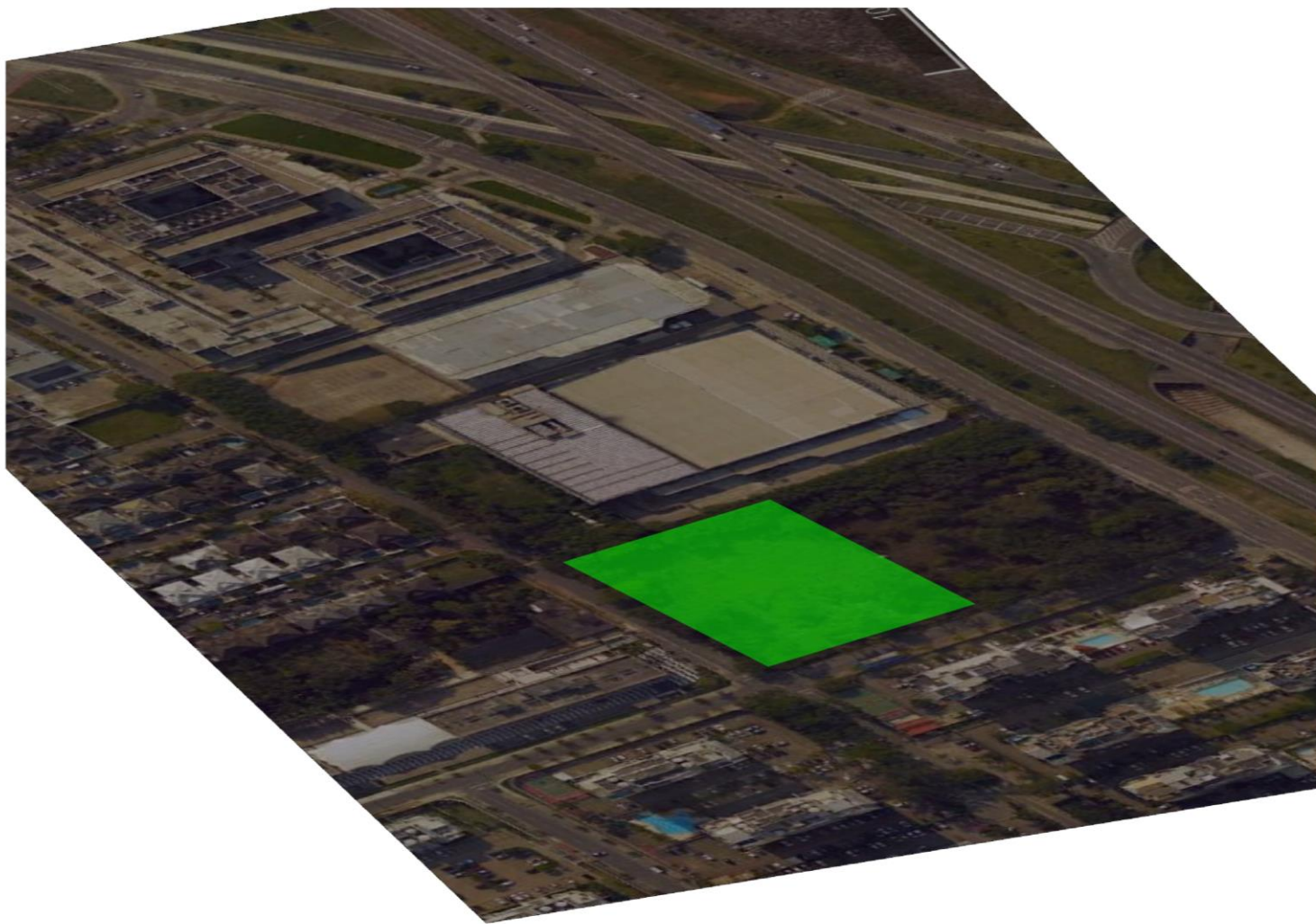
Lamina= 7 pav. de 25x50= 1250 m² cada

Embasamento não af. Das divisas: 50x80= 4000 m² com acesso, PUC/garagem + loja com 1150 m² de ATE

Af. Frontal= 5 Af. Lateral lamina= 12,5

Tx. Ocup.= 16,9% ATE= 9900 m²

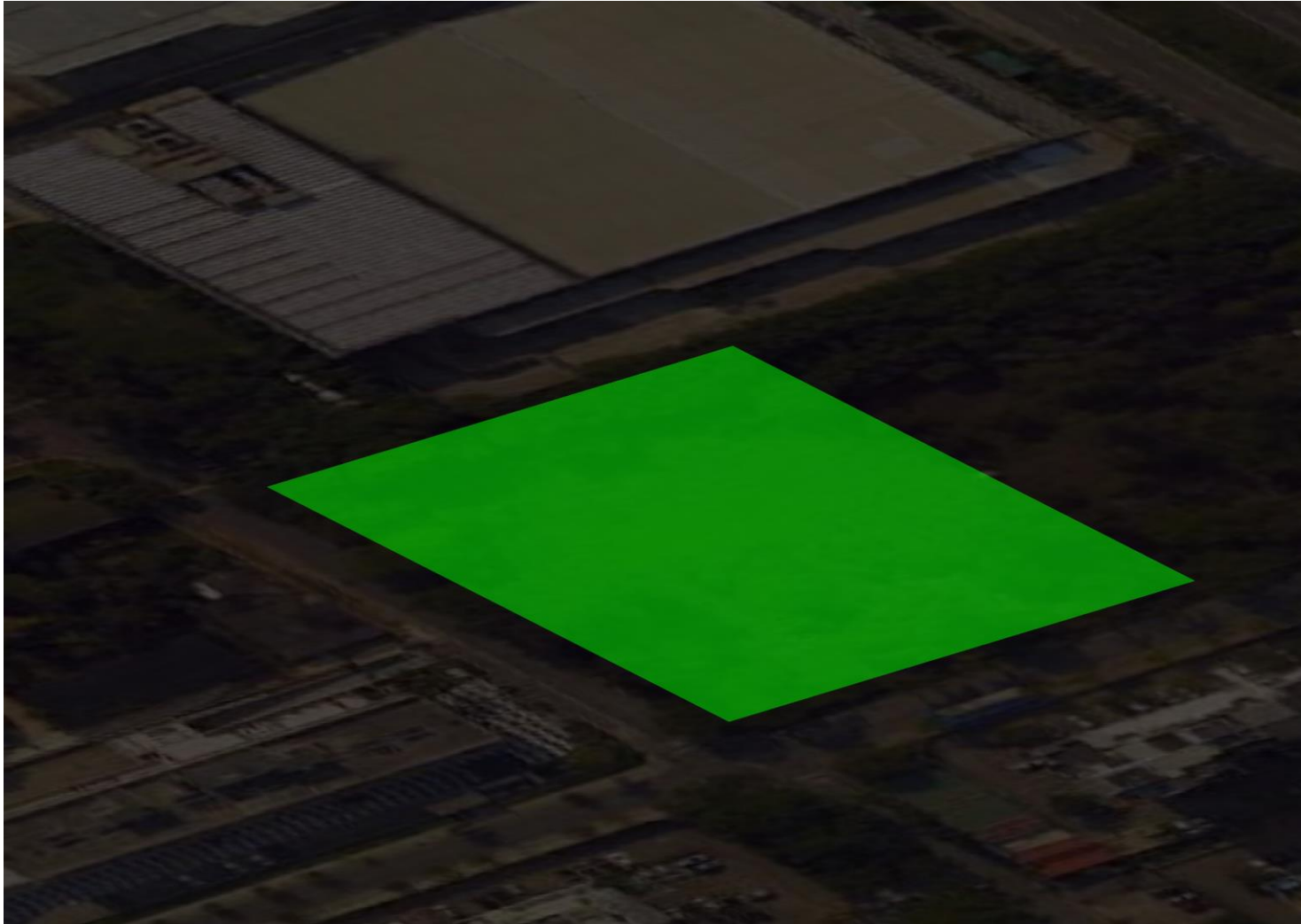
Exemplo de terreno no Recreio dos Bandeirantes



Terreno na Rua Rivadávia Correa Meyer

Lote: $90 \times 70 = 6300\text{m}^2$

Exemplo de terreno no Recreio dos Bandeirantes



Terreno na Rua Rivadavia Correa Meyer

Legislação Vigente:

Setor A: ZUM 2

Tx. Ocup.= 60% T. Perm.= 30%

IAA= 0,6 ATE= 3780 m²

Gabarito permitido: = 3 pav./11 m

Af. Frontal= 5 m

PLC 44/2021:

ZRM3 A

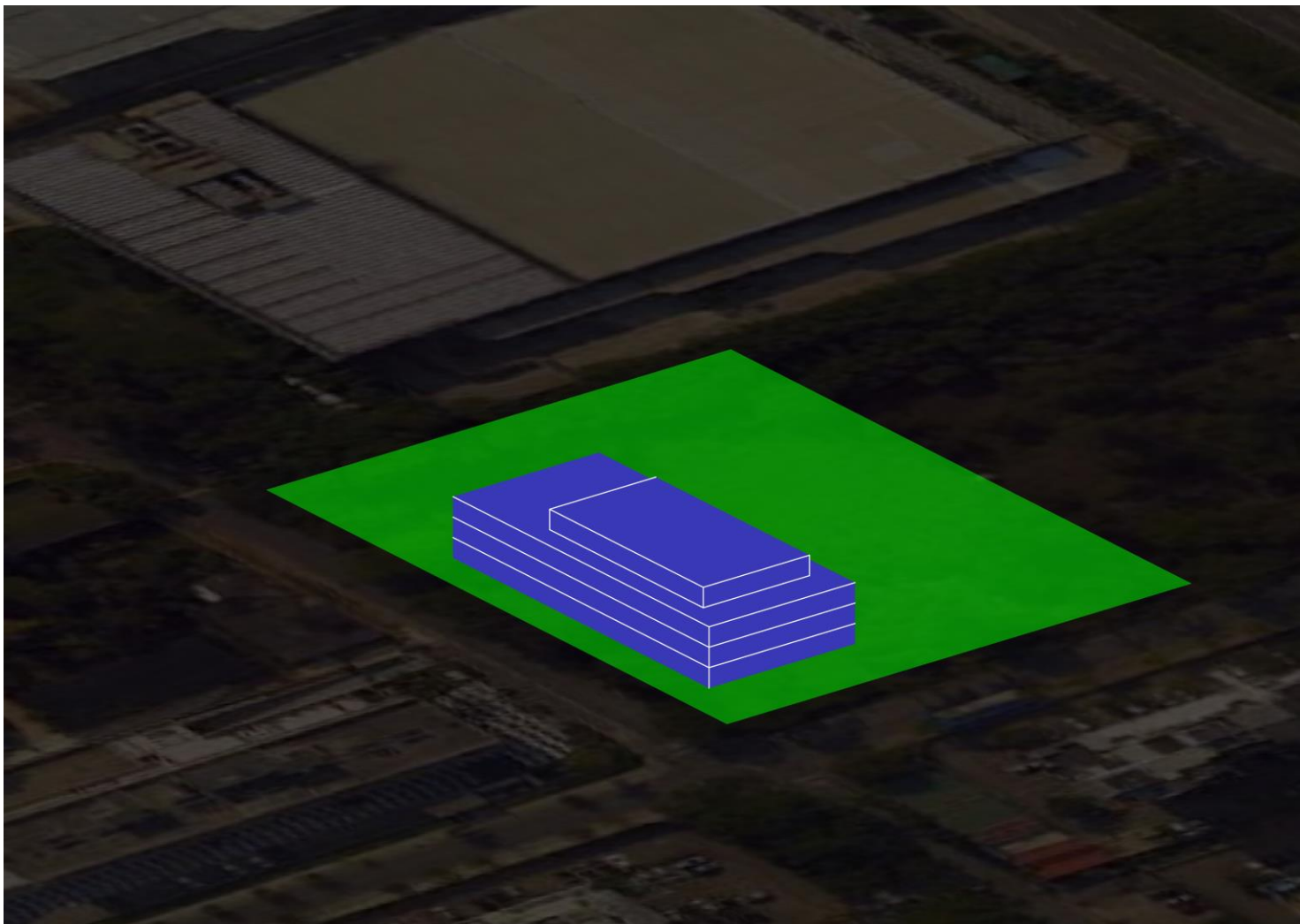
Tx. Ocup.= 50% T. Perm.= 15%

CAM= 1,0 ATE= 6300 m²

Gabarito permitido: Af. Das divisas=

6pav/20m; N. Af.= 4pav/14m

Af. Frontal= 5 m



Terreno na Rua Rivadavia Correa Meyer

Simulação (legislação vigente):

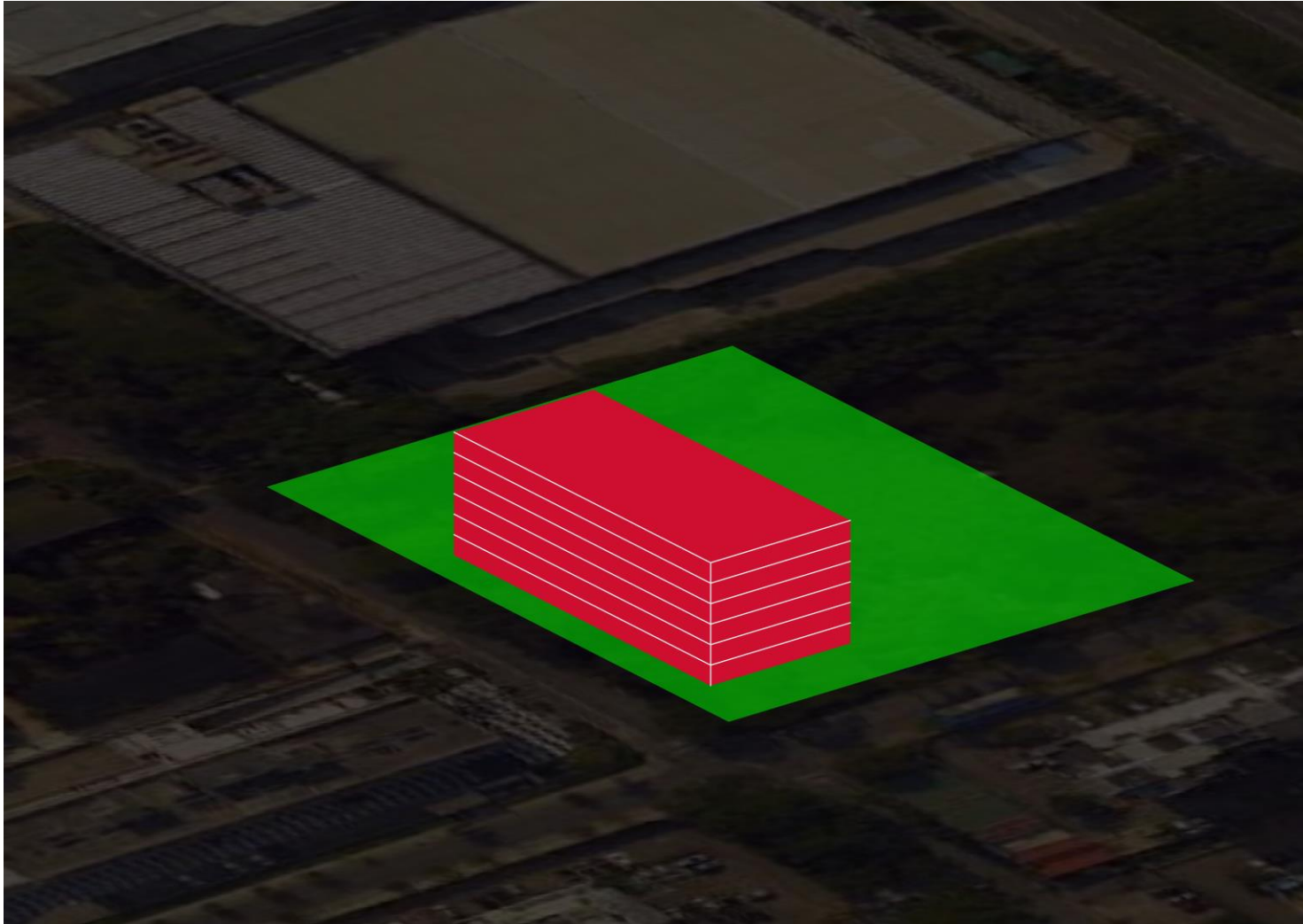
Af. Das divisas:

Lamina= 3 pav. de 50X22= 1100 m² cada+
cobertura com 30X16= 480 m²

Tx. Ocup.= 17,46%

ATE= 3780 m²

Exemplo de terreno no Recreio dos Bandeirantes



Terreno na Rua Rivadavia Correa Meyer

Simulação (PLC 44/2021):

Af. Das divisas:

Lamina= 6 pav. de 50x21= 1050 m² cada

Af. Frontal= 5/10

Tx. Ocup.= 16,7%

ATE= 6300 m²



CÂMARA MUNICIPAL
DO RIO DE JANEIRO

ACOMPANHE O ANDAMENTO DA DISCUSSÃO DO PROJETO
DE LEI PLC 44/2021.

ACESSE:

www.camara.rio/plano-diretor