

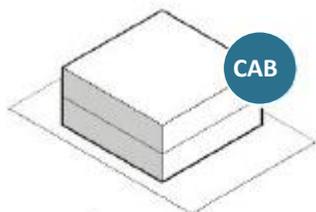


AUDIÊNCIA PÚBLICA

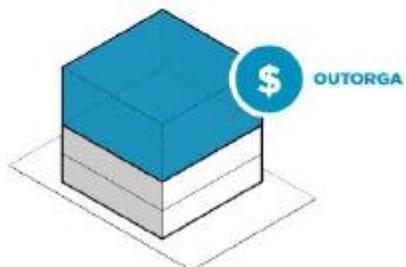
13/06

Área de Planejamento 3
Região de Planejamento 3.1

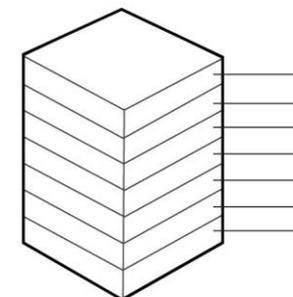
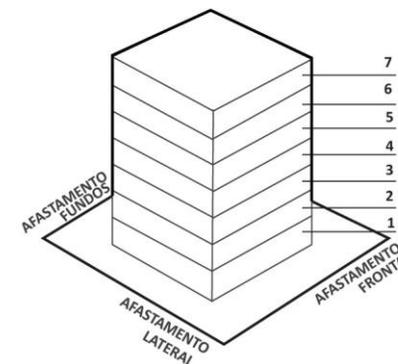
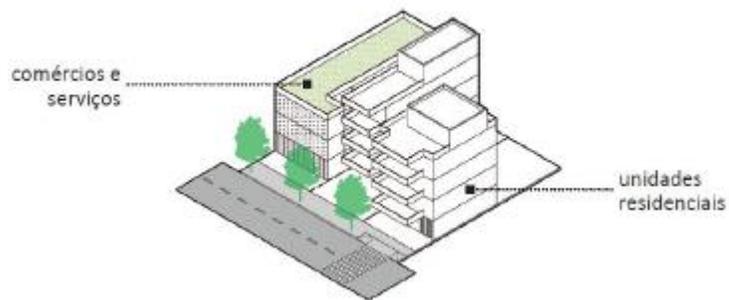
Bairros: Bonsucesso, Manguinhos, Maré, Olaria e Ramos.



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.

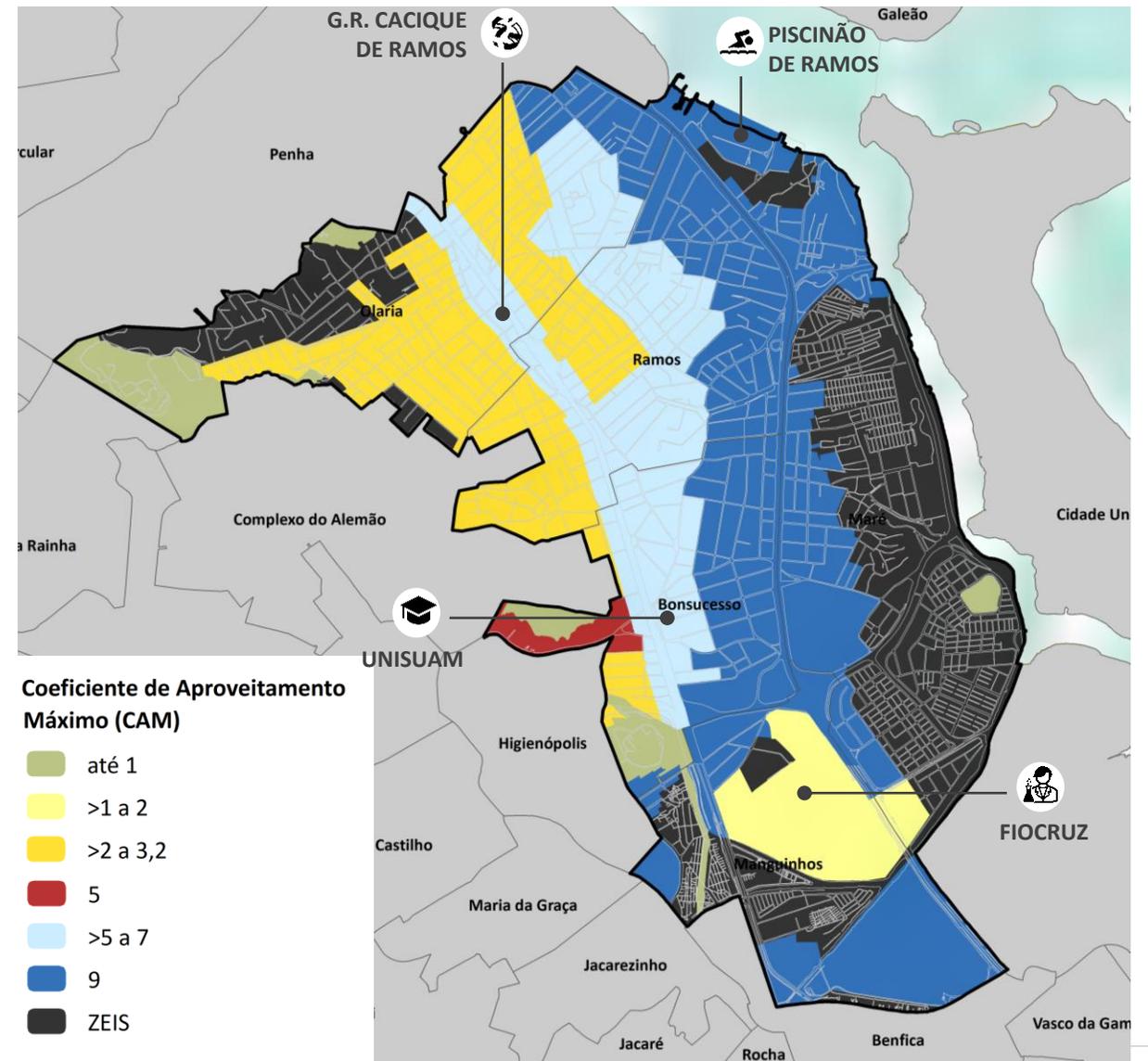
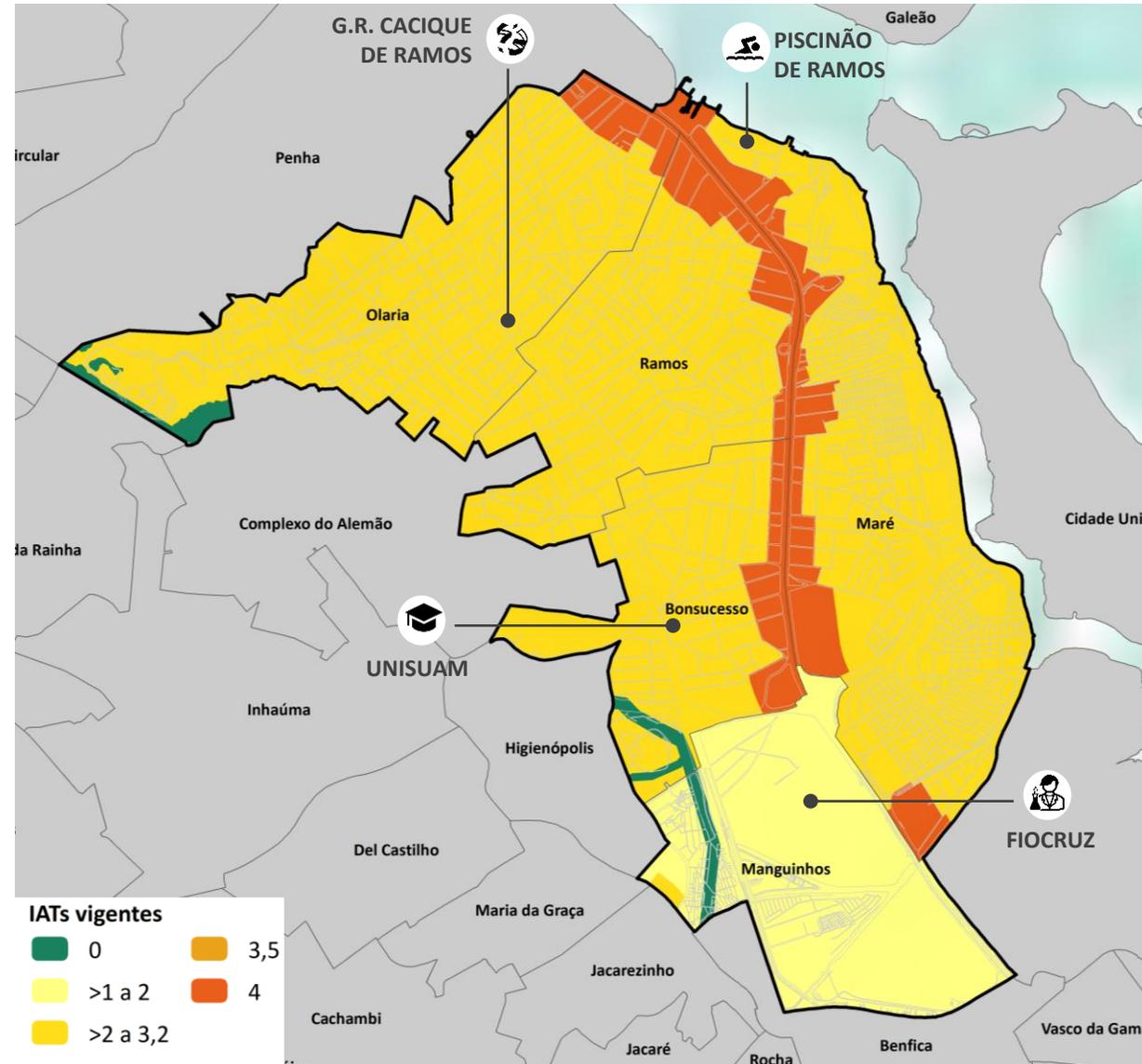
USOS

RESIDENCIAL
COMERCIAL
SERVIÇOS
INDUSTRIAL
AGRÍCOLA

GABARITOS

ALTURA MÁXIMA DAS
EDIFICAÇÕES
AFASTADAS E NÃO
AFASTADAS DA
DIVISA
PERMITIDAS

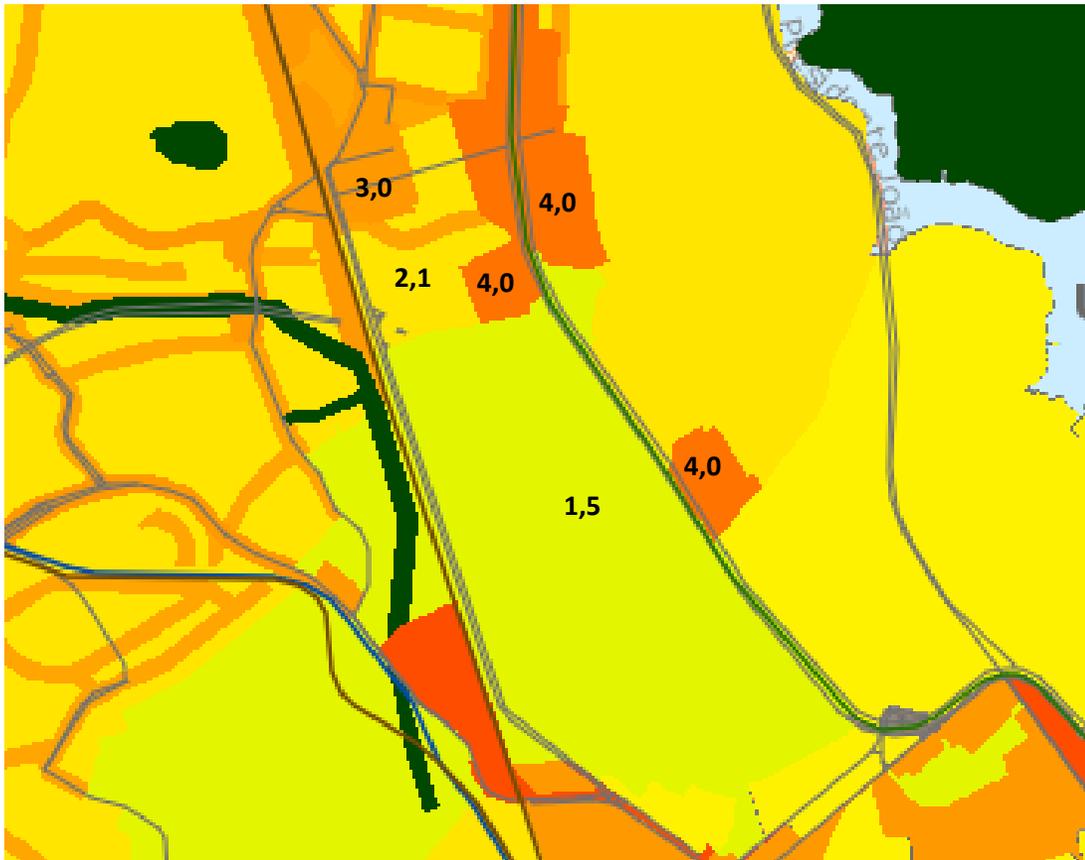
IATs Vigentes



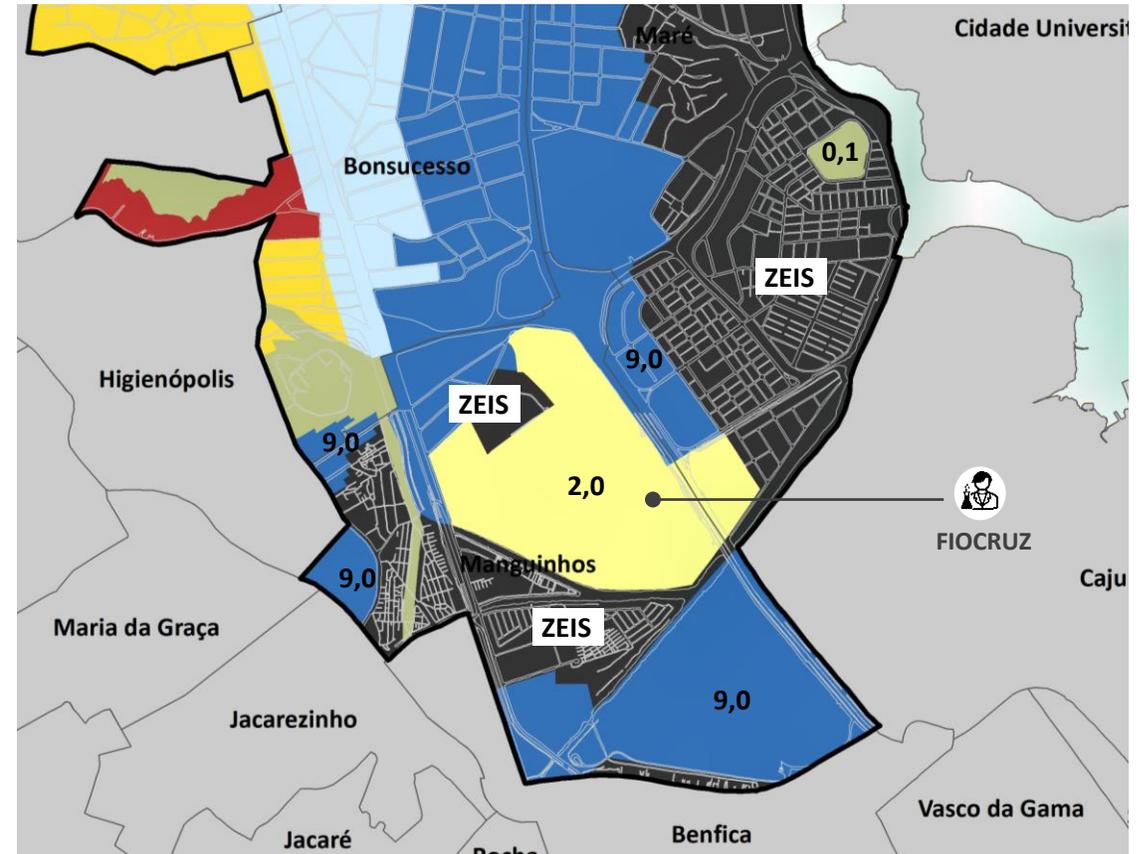
Legislação vigente e proposta do PLC 44/2021

Manguinhos / Maré

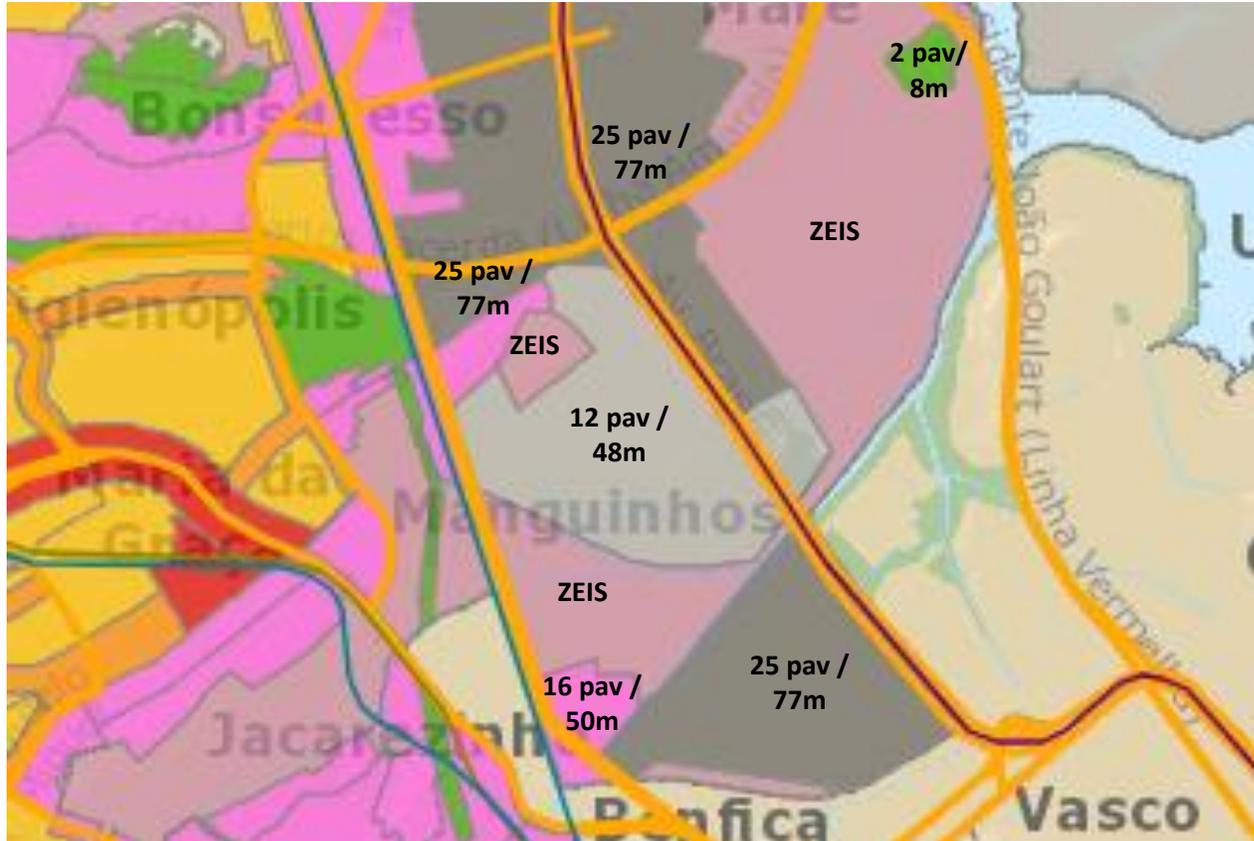
IAT vigente



CAM proposto



Pela legislação vigente, o IAT predominante é 1,5, sendo 4,0 em alguns trechos ao longo da Av. Brasil. O PLC 44/2022 fixa o CAM 2,0 na área do Campus Fiocruz Manguinhos e CAM 9,0 para as áreas classificadas como Zona de Uso Misto (ZUM) e como Zona Franca Urbanística (ZFU). As favelas da Maré e Manguinhos são classificadas como ZEIS



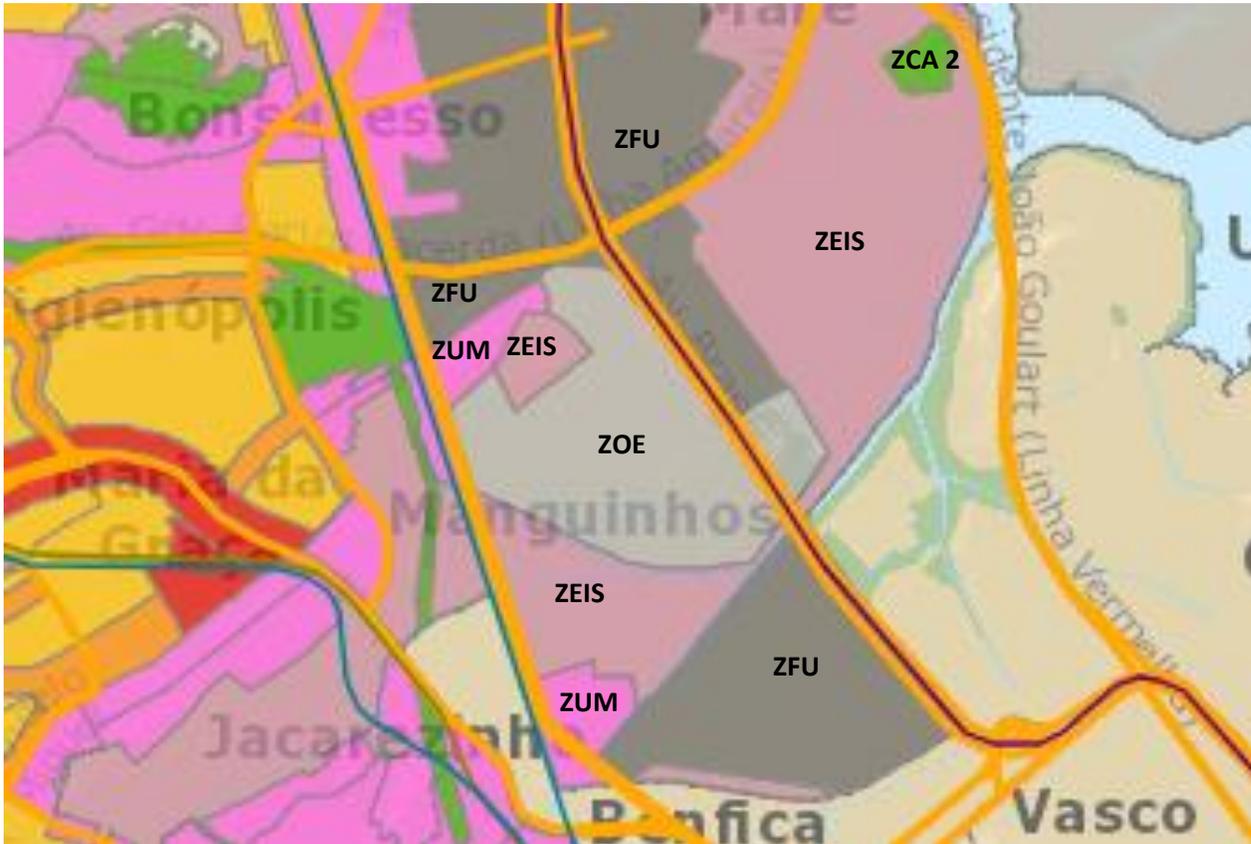
- **Aumento do gabarito na Zona Franca Urbanística, mas redução no restante. Como passa a ser computado pavimentos de qualquer natureza, de modo geral, há redução em relação ao que é hoje vigente**

Na legislação vigente:

- **Predominante 18 pavimentos afastado da divisa e 5 pavimentos + 1 pavimento pilotis para não afastado das divisas**

No PLC 44/2021

- **12 pavimentos/48m em ZOE**
- **Afastado da divisa: 16 pavimentos/50m em ZUM e 25 pavimentos/77m em ZFU**
- **Não afastado da divisa: 7 pavimentos/23 em ZUM e em ZFU**



- **Área na maior parte industrial pela legislação vigente. A FIOCRUZ é tratada como ZOE. Possibilidade de usos diversificados em ZUM. Consagradas ZEIS em grandes favelas e grande parte da área passa ser Zona Franca Urbanística.**

No PLC 44/2021:

ZOE – Zona de Operações Especiais

ZFU – Zona Franca Urbanística

ZUM – Zona de Uso Misto

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

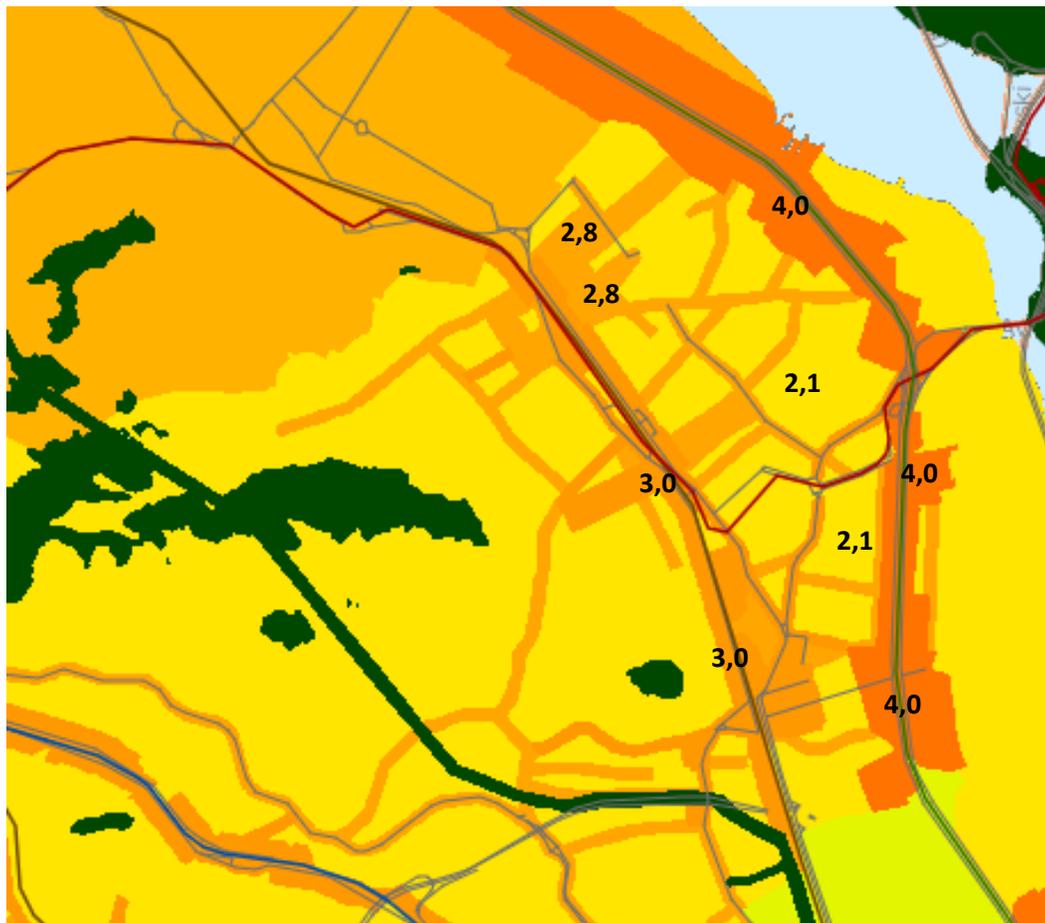
Em ZOE e ZUM há previsão de usos comercial, serviços e industrial I,II e III

Não há previsão de usos em ZFU

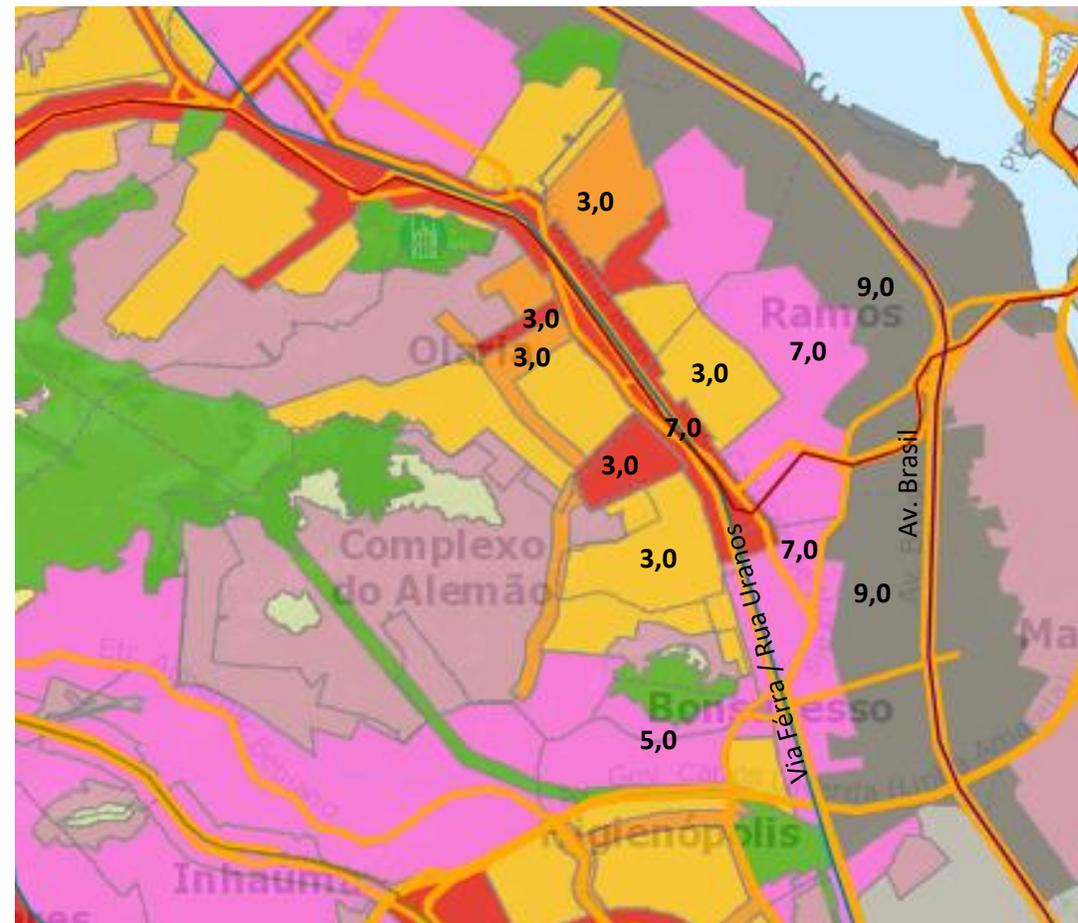
Legislação vigente e proposta do PLC 44/2021

Bonsucesso, Ramos e Olaria

IAT vigente

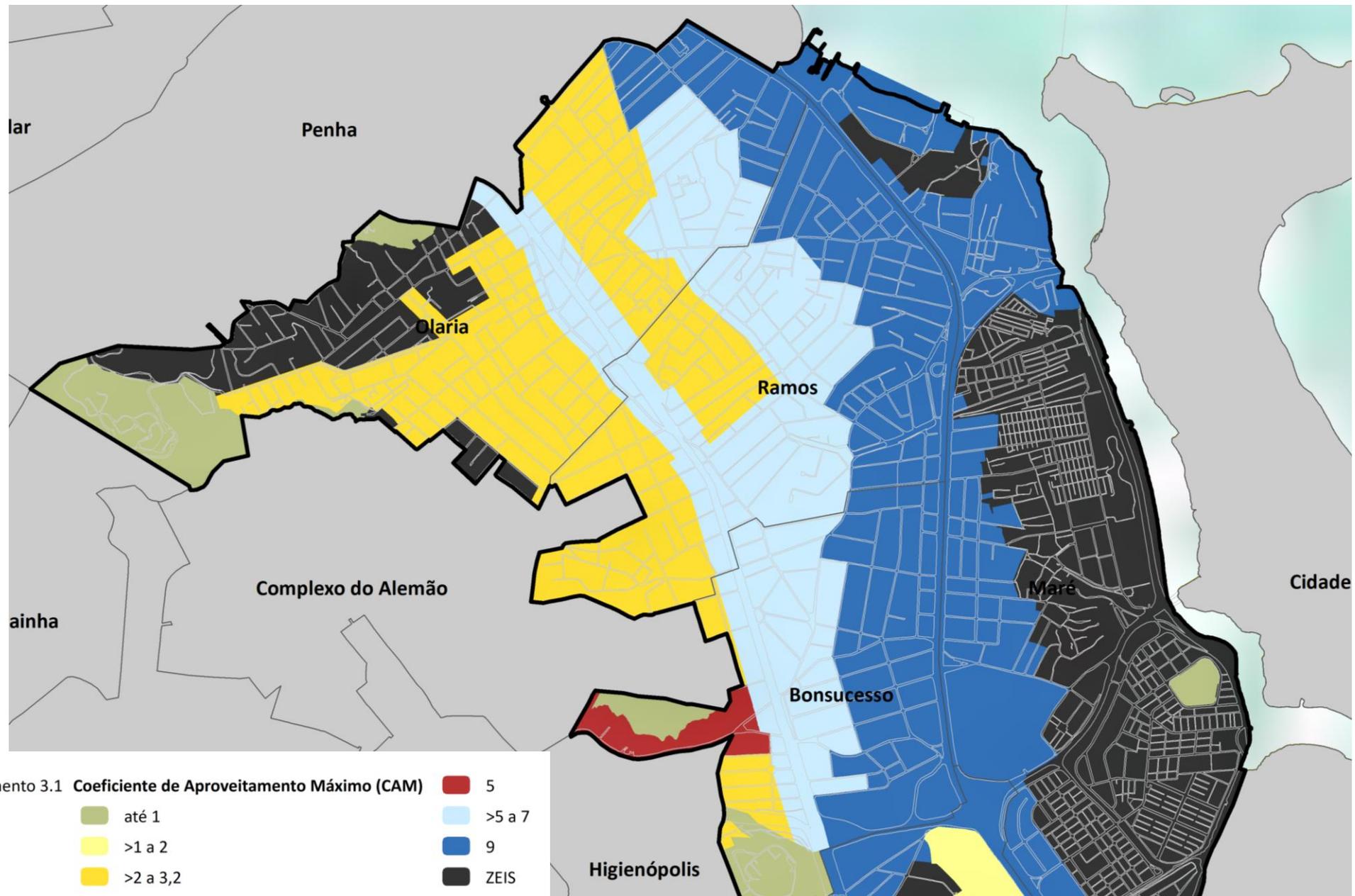


CAM proposto



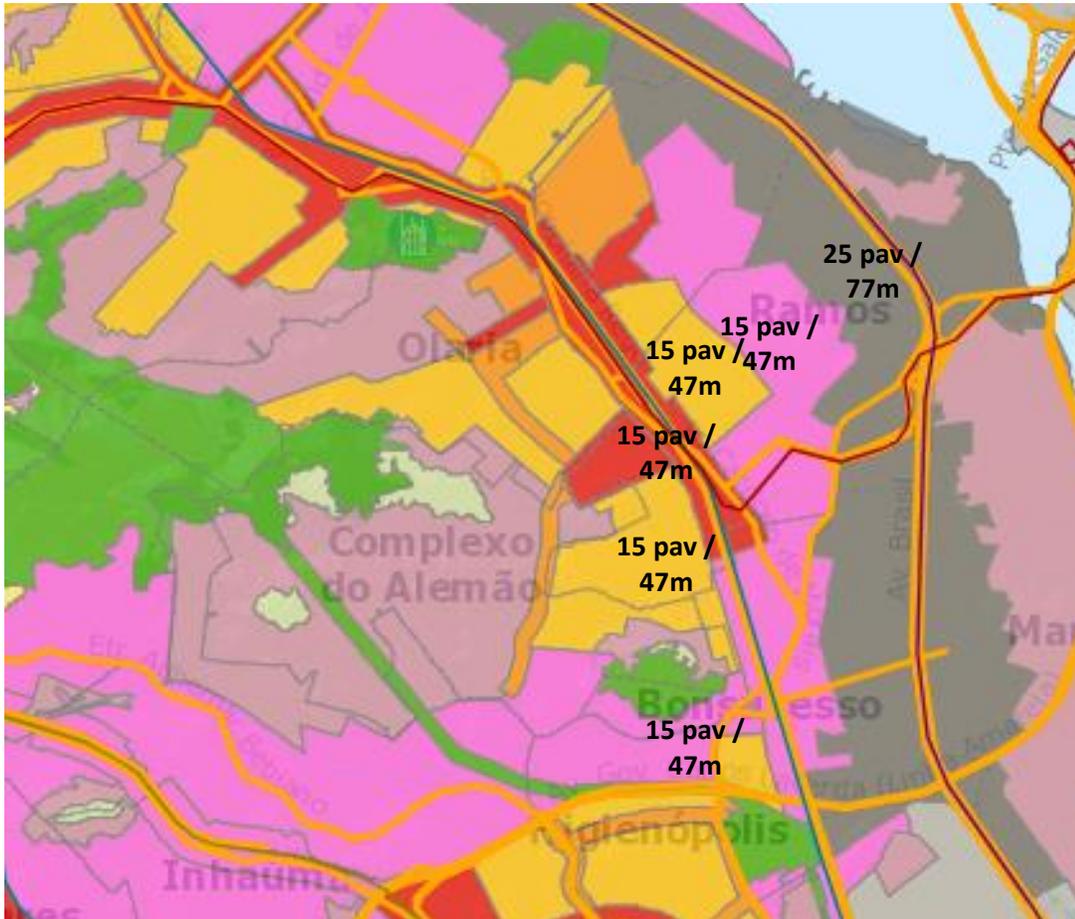
Pela legislação vigente, o IAT varia entre 2,1 e 3,0, chegando a 4,0 ao longo da Av. Brasil. O PLC 44/2022 eleva significativamente o coeficiente de aproveitamento no trecho entre a Av. Brasil e a via férrea, com índice 9,0 na Zona Franca Urbanística e 7,0 ao longo da linha do trem e em grande parte entre esta e a Av. Brasil. Após a linha do trem, o CAM cai para 3,0

Bonsucesso, Ramos e Olaria - Potencial construtivo



Legenda

- Região de Planejamento 3.1
 - Quadras
 - Bairros
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM)**
- até 1
 - >1 a 2
 - >2 a 3,2
 - 5
 - >5 a 7
 - 9
 - ZEIS



Na legislação vigente:

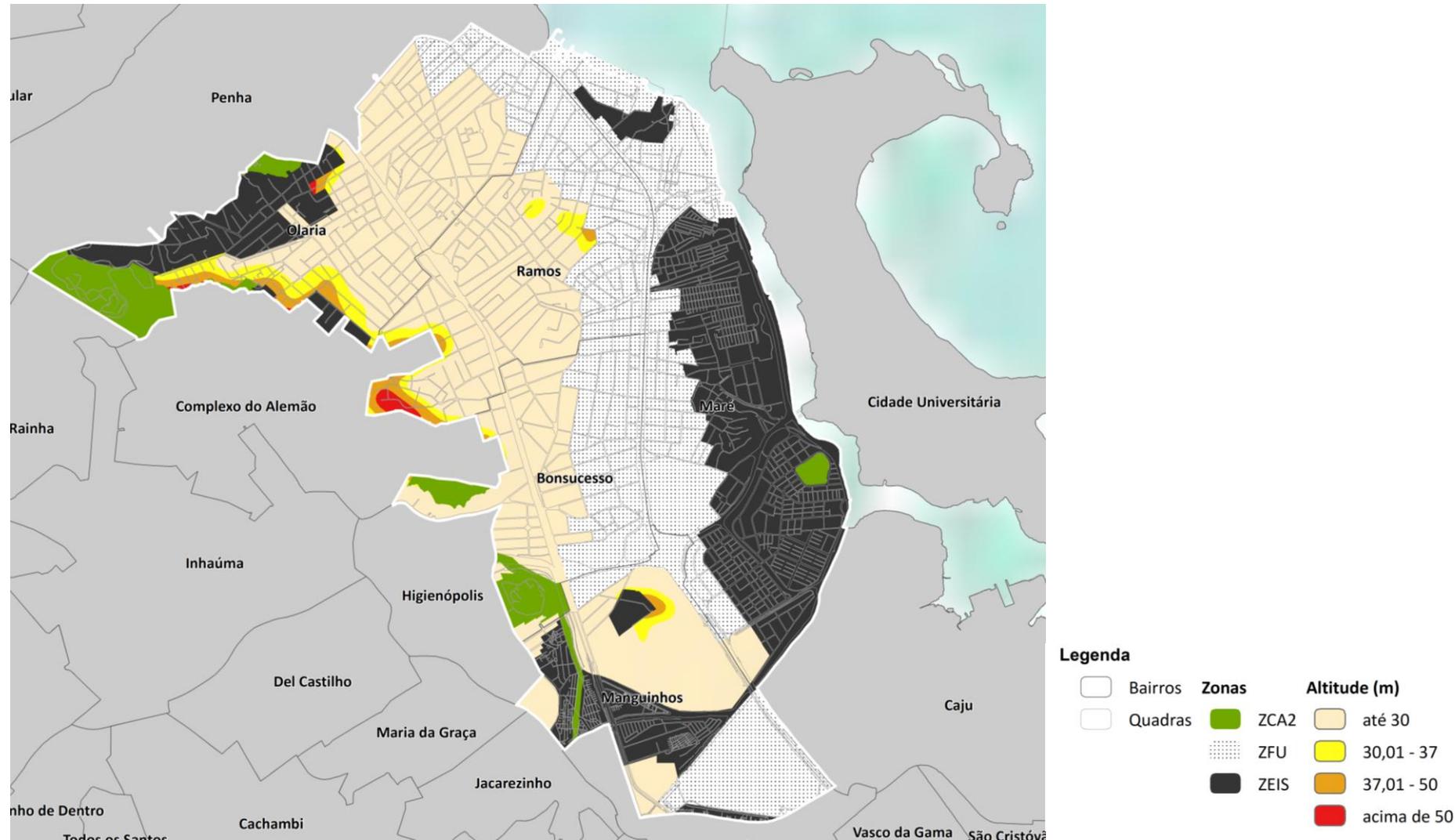
- Predominante 18 pavimentos afastado da divisa e 5 pavimentos + 1 pavimento pilotis para não afastado das divisas

No PLC 44/2021

- Em ZFU, 25 pavimentos/77m afastado da divisa ou 7pavimentos/23m
- Nas demais zonas 15 pavimentos/47m afastado da divisa
- Não afastado das divisas: 7 pavimentos/23m em ZUM e ZCS 5 pavimentos/17m em ZRM 2 e 3

- Aumento do gabarito na Zona Franca Urbanística, mas redução no restante. Como passa a ser computado pavimentos de qualquer natureza, de modo geral, há redução em relação ao que é hoje vigente

Bonsucesso, Ramos e Olaria - Gabarito



- Apesar da previsão de redução do gabarito em função da cota do terreno, observa-se que a maior parte da área está abaixo de 30m, sendo possível o gabarito máximo.

No PLC 44/2021:

ZFU – Zona Franca Urbanística

ZCS – Zona Comercial e de Serviços

ZUM – Zona de Uso Misto

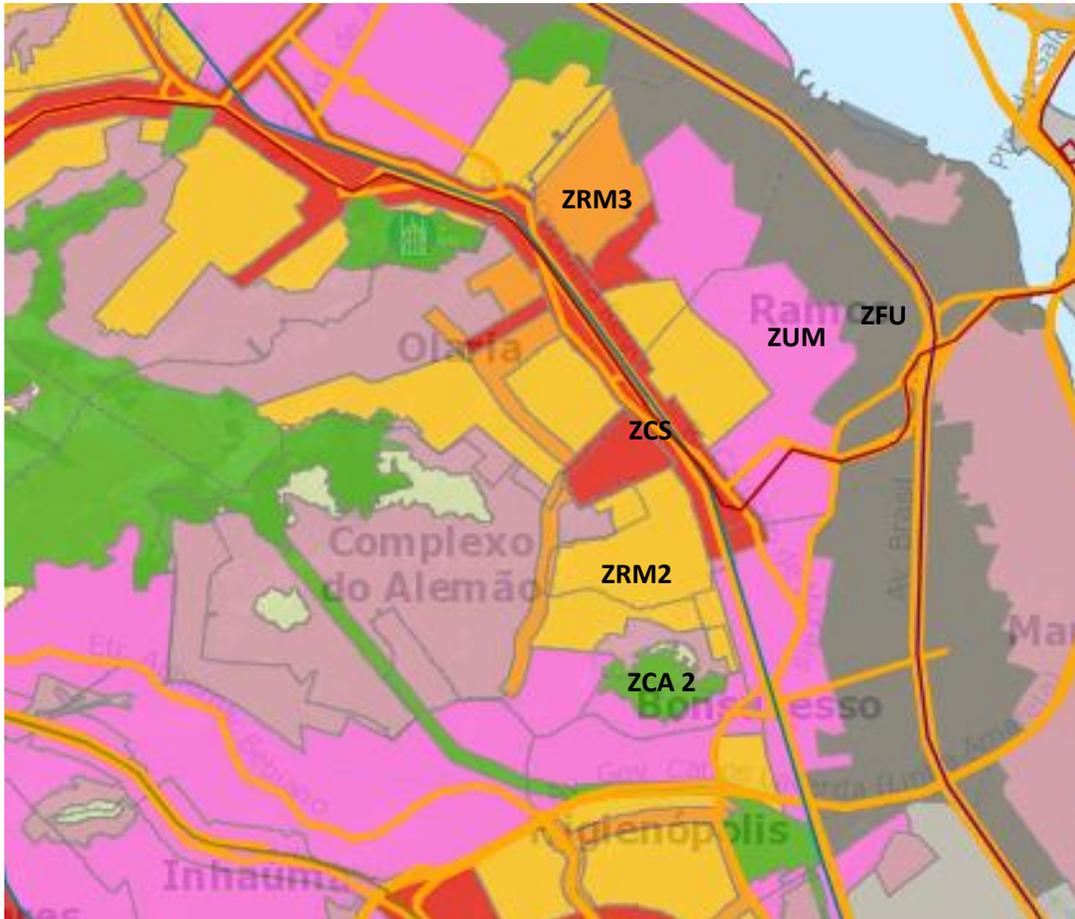
ZRM 2 – Zona Residencial Multifamiliar

ZRM 3 – Zona Residencial Multifamiliar

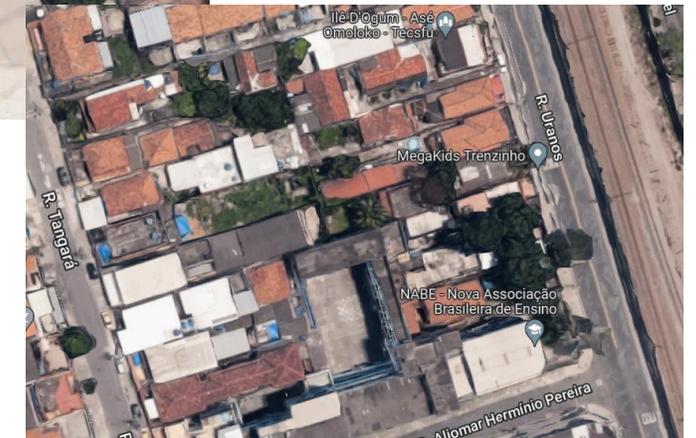
Em ZRM 2, usos comercial e industrial apenas locais, não impactantes. Em ZRM 3, usos comercial e industrial I e II.

Em ZCS e ZUM há previsão de usos comercial e serviços I, II e III. O uso industrial apenas I e II em ZCS e I, II e III em ZUM.

Não há previsão de usos em ZFU



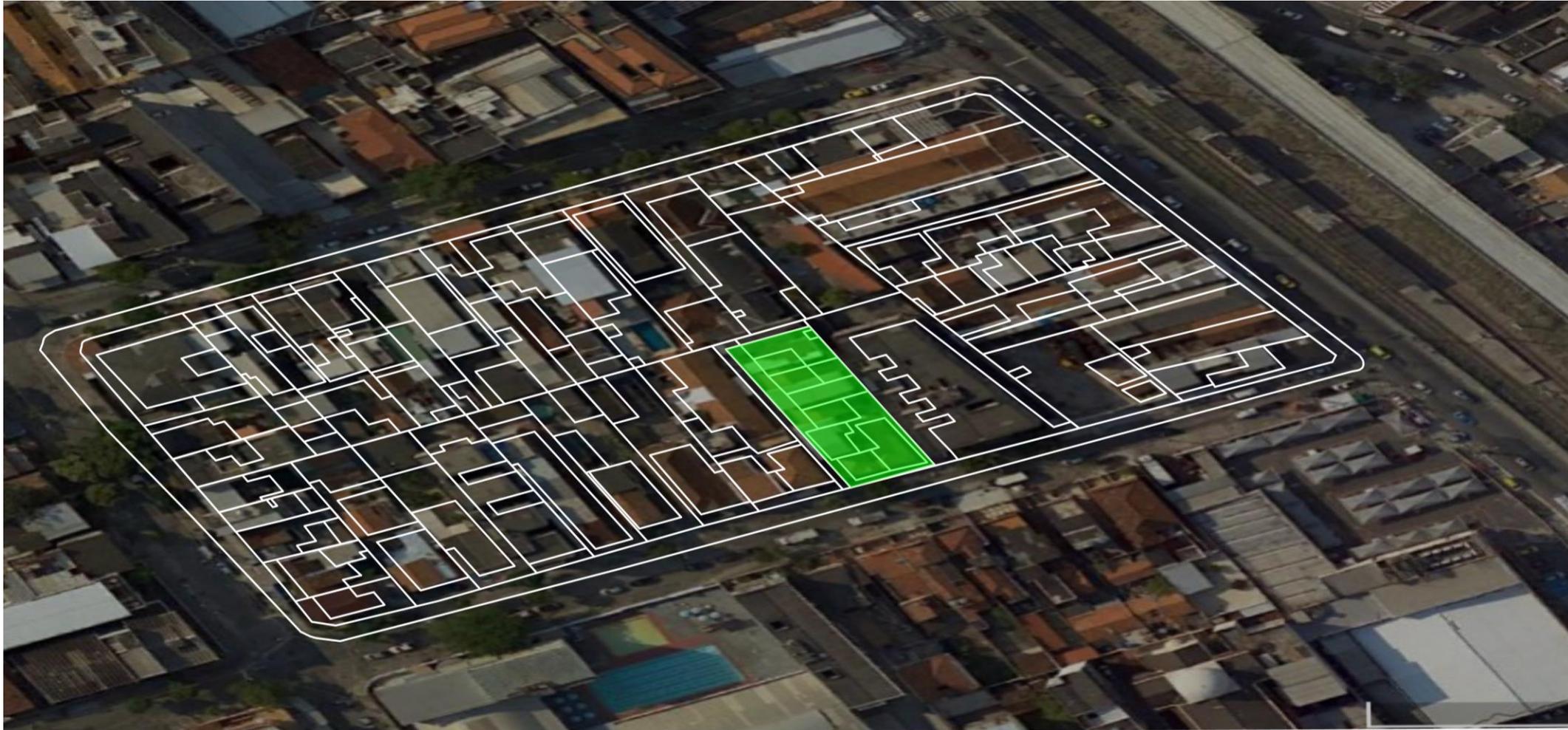
- O PLC propõe maior flexibilidade de usos, apesar das diferenças de gradação adotadas



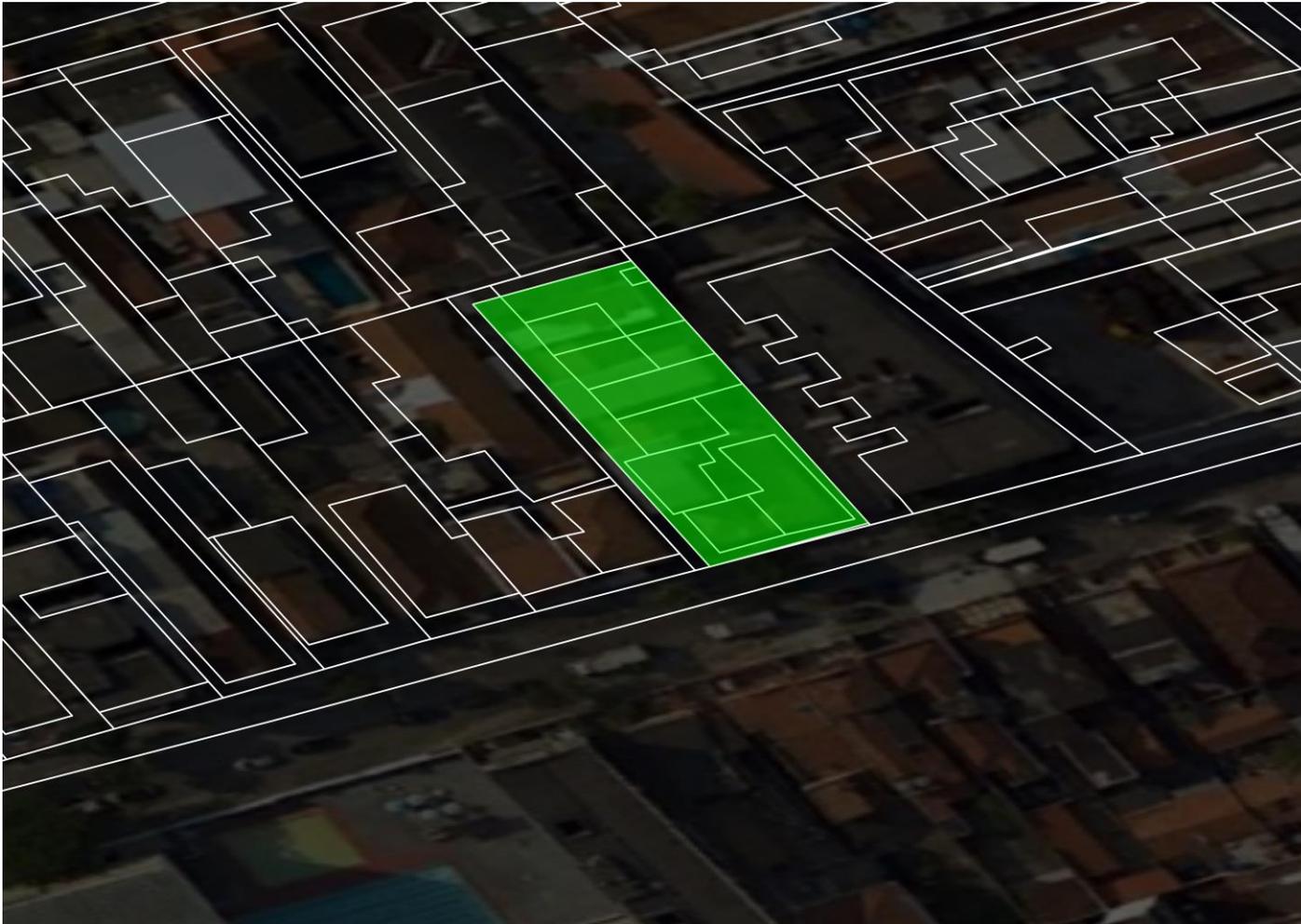
- Apesar do aumento do potencial construtivo, os lotes no bairros, de modo geral, são estreitos, o que restringe a possibilidade de construção. A renovação da área seguindo os parâmetros propostos exigirá o remembramento de vários lotes, o que pode ser algo bastante difícil de se concretizar.

Terreno na Rua Aureliano Lessa:

Terreno próximo à estação ferroviária



Exemplo de terreno em Ramos



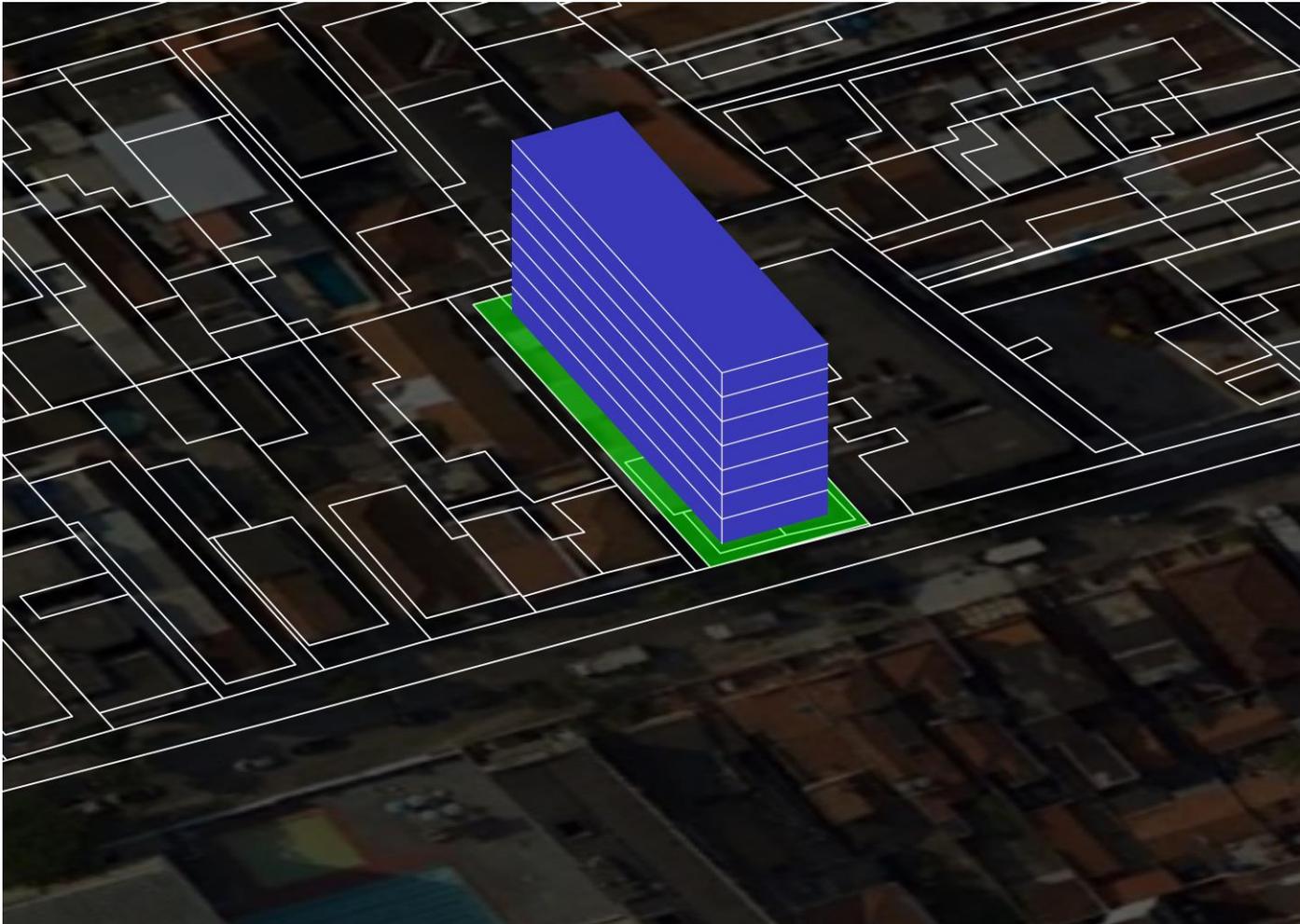
Terreno na Rua Aureliano Lessa:

O potencial construtivo passa de 3,0 para 7,0.

Mas observa-se que mesmo próximo à estação, não houve renovação que o índice 3,0 permitiria



Exemplo de terreno em Ramos



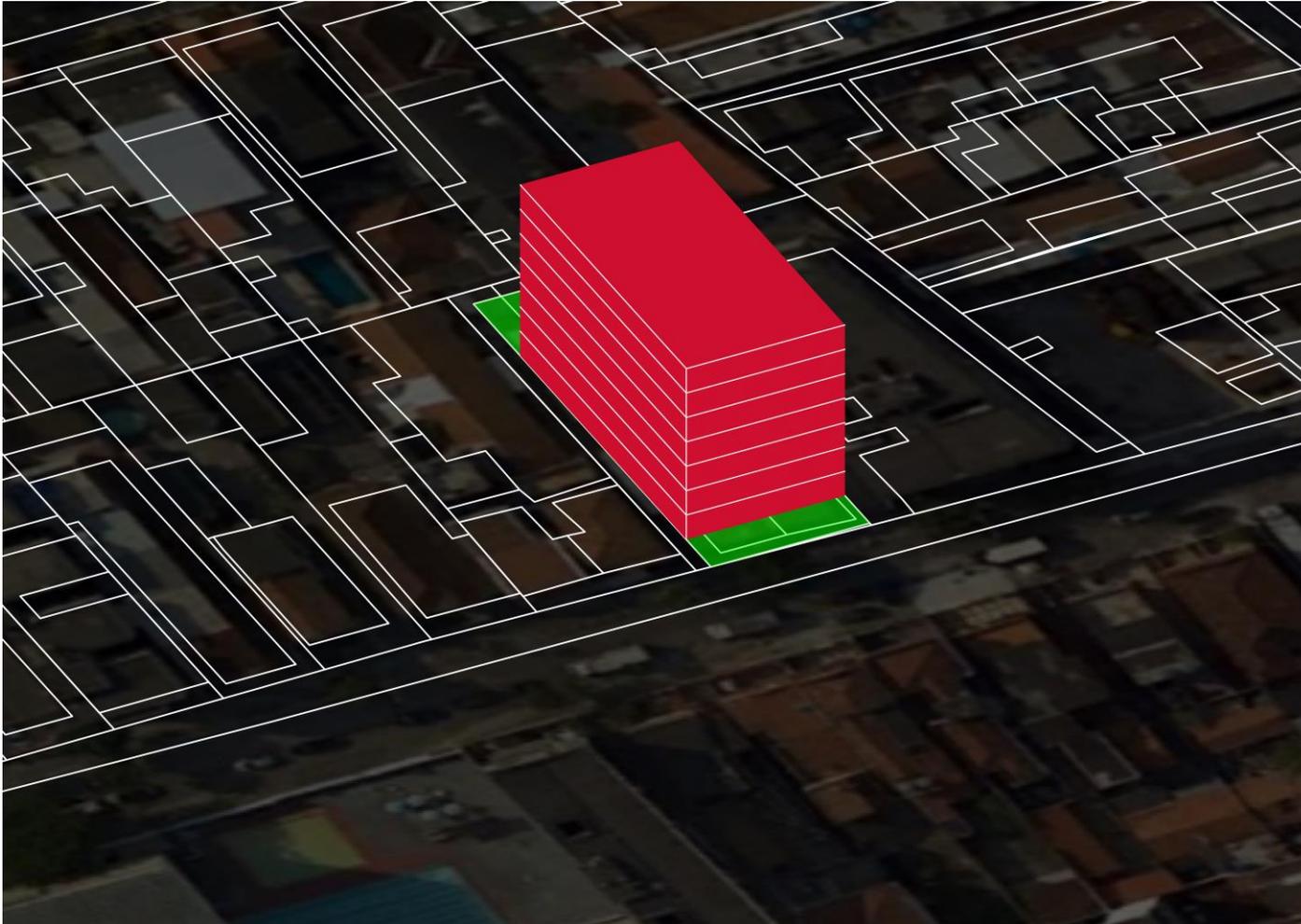
Terreno na Rua Aureliano Lessa:

Pela legislação vigente, a melhor ocupação seria Lamina afastada das divdadas, com 5 pavimentos de 454,75 m² + PUC+ acesso/garagem.

Apesar do gabarito ser maior, demais parâmetros contém à edificação.

ATE cerca de 2.200m²

Exemplo de terreno em Ramos



Terreno na Rua Aureliano Lessa:

Pelo PLC 44/2022, a melhor ocupação seria colado nas divisas, realizando o gabarito de 7 pavimentos admitido.

A solução permitiria aumento da ATE em relação à situação atual.

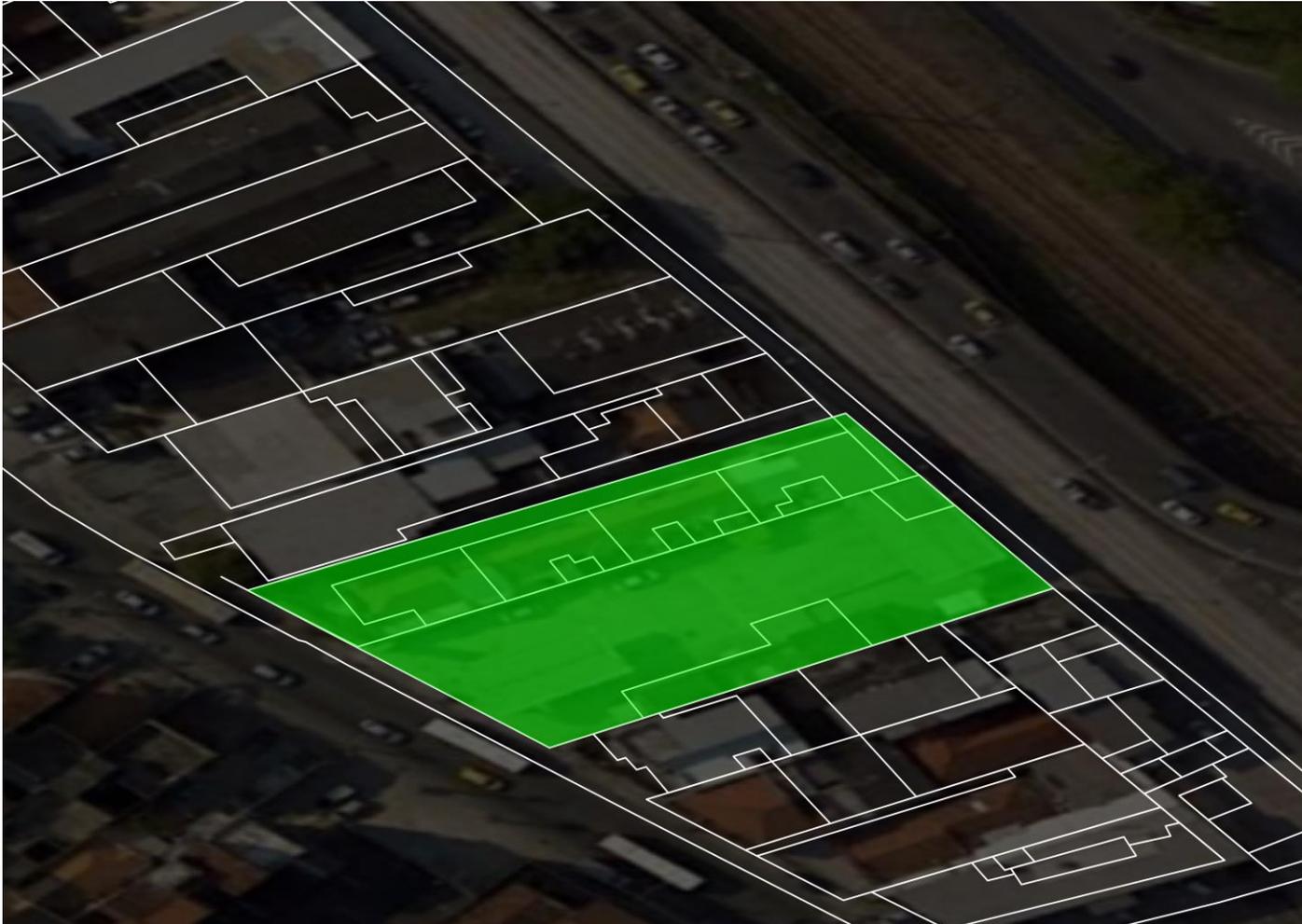
Mas embora o potencial construtivo tenha mais que dobrado, em terrenos menores não é possível ser realizado, pois será limitado ou pelos afastamentos laterais/fundos ou pela Taxa de Ocupação

Terreno na Rua Uranos:

Situação considerando remembramento de diversos terrenos



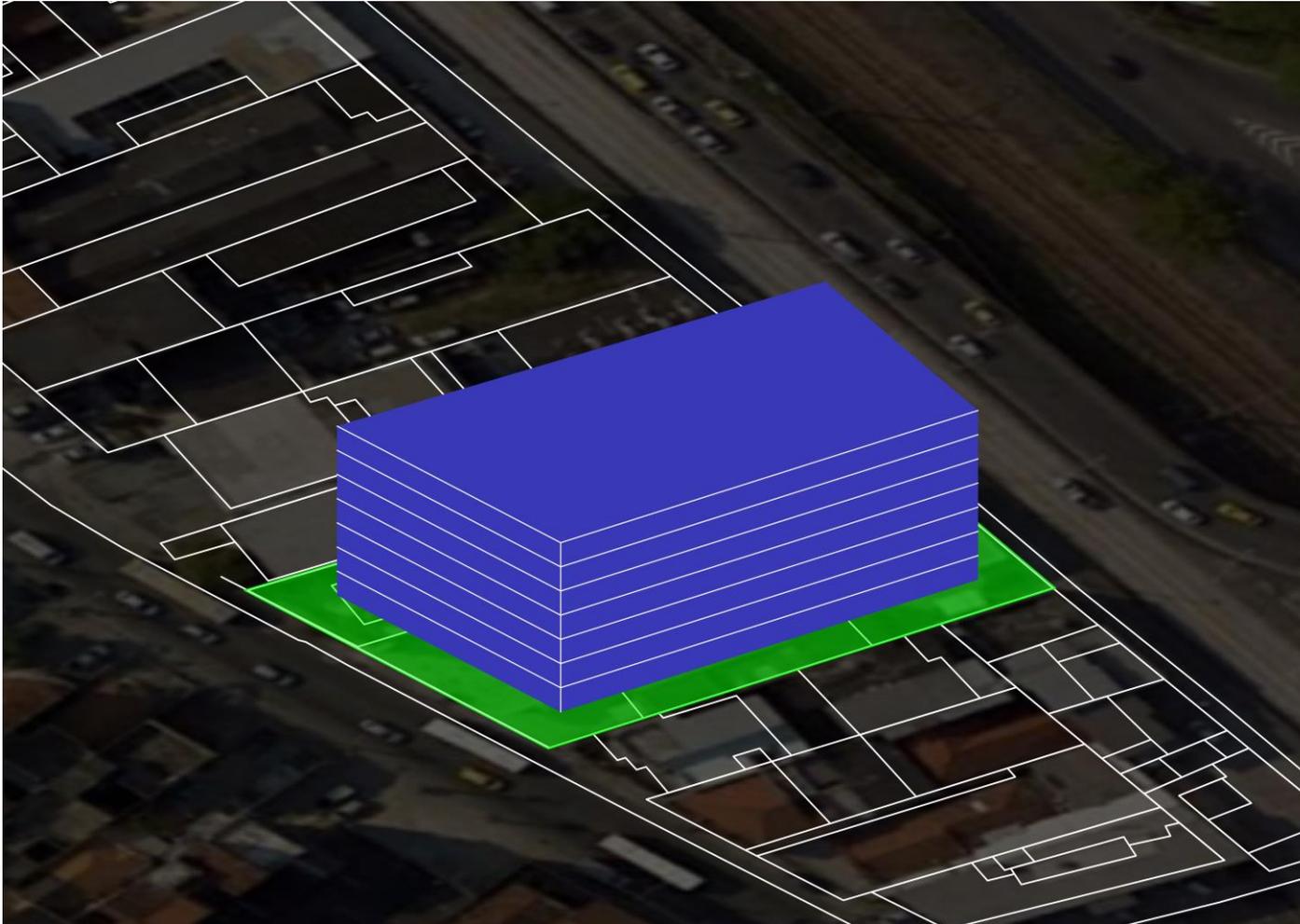
Exemplo de terreno em Olaria



Terreno na Rua Uranos:

O potencial construtivo passa de 3,0 para 7,0.

Exemplo de terreno em Olaria

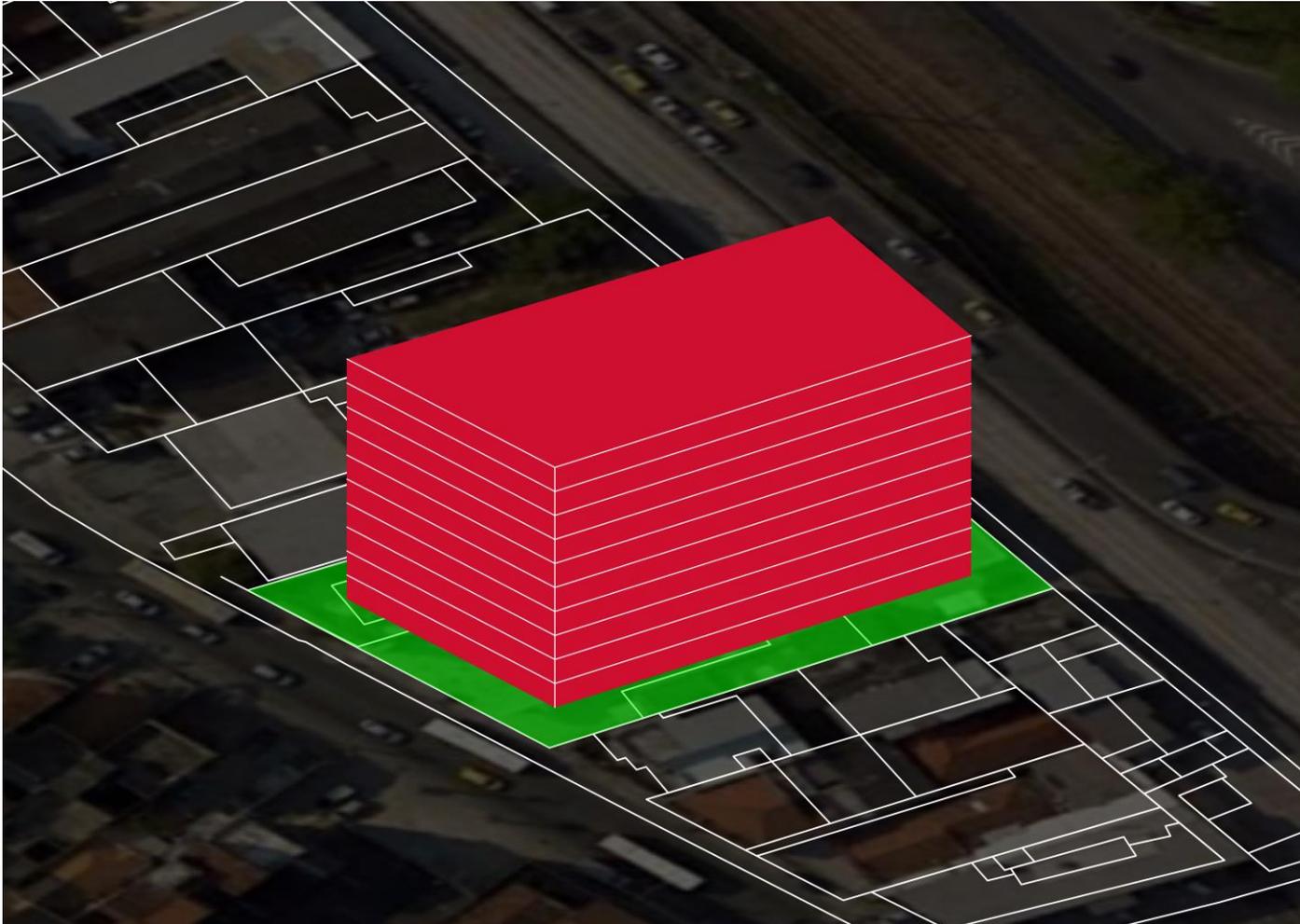


Terreno na Rua Uranos:

Pela legislação vigente, a melhor ocupação seria afastada das divisas, com projeção da edificação de 59% do terreno. Atingiria o potencial construtivo máximo de cerca de 5.700m² com 5 pavimentos + PUC + acesso/garagem.

Nesse caso, a ATE seria atingida com bem menos pavimentos que os 17 possíveis pela legislação.

Exemplo de terreno em Olaria



Terreno na Rua Uranos:

Pelo PLC 44/2021, a melhor ocupação também seria afastado das divisas, com projeção da edificação de 58% da área anterior, mesma ordem de grandeza da simulação com a legislação vigente.

Nesse caso, seria possível construir 10 pavimentos, sendo limitado pelas exigências de afastamentos. Não realizaria 100% do potencial construtivo, mas quase dobraria (cerca de 10.960m²) a área construída em relação à simulação de aplicação da atual legislação.



CÂMARA MUNICIPAL
DO RIO DE JANEIRO

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

ACESSE:

www.camara.rio/plano-diretor