



AUDIÊNCIA PÚBLICA

29/06

Área de Planejamento 3
Região de Planejamento 3.5

Bairros: Brás de Pina, Cordovil, Jardim América, Parada de Lucas,
Penha, Penha Circular e Vigário Geral.

No Art. 18:

AP3 incluída como área estratégica para a implementação de programas de habitação, visando a reduzir a alta vulnerabilidade socioambiental da região.

No anexo 1- ações estruturantes:

- Implantar **o Parque Municipal da Serra da Misericórdia**;

- Incentivar o crescimento de viagens por bicicleta no município, com implantação progressiva das **rotas planejadas no PMUS, ampliação de equipamentos de apoio e do sistema de bicicletas compartilhadas**, sobretudo nas Áreas de Planejamento 1, 3 e 5;

- Ampliar a distribuição de **equipamentos de infraestrutura urbana**, sobretudo nas áreas de planejamento 3 e 5;

- Desenvolver **programa de microcrédito** direcionado à instalação de atividades econômicas na AP3;

- Implantar **rede de equipamentos públicos**, em parceria com a sociedade civil, que ofereçam **atividades lúdicas e criativas e possibilitem a manifestação e a expressão cultural produzidas pelas comunidades, em especial, nas áreas com maior vulnerabilidade social**, nas áreas de planejamento 3 e 5;

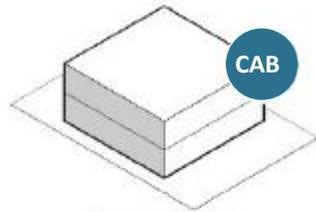
- Desenvolver **programa de qualificação profissional** direcionado à população residente nas AP3 e AP5 e nas favelas cariocas, através de oferta de cursos gratuitos de capacitação;

- Incentivar **a instalação de atividades econômicas ao longo dos eixos de transporte** de alta e média capacidade, sobretudo na AP 3;

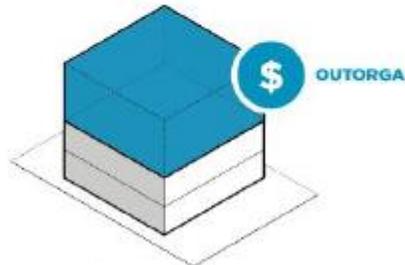
- Desenvolver **programa de incentivo a novas empresas nacionais e internacionais** que se instalem na Área de Planejamento-AP3;

- Estabelecer parcerias para instalar **locais de acesso gratuito à internet em espaços públicos da cidade**, em especial nas AP3 e AP5, promovendo ampliação do acesso à tecnologia de informação e comunicação;

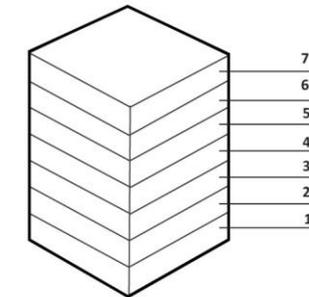
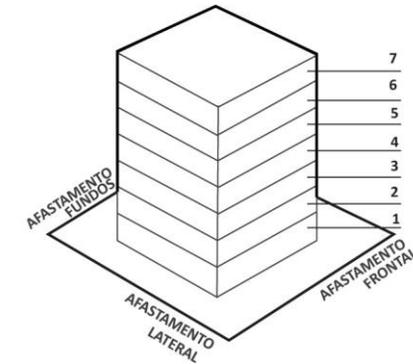
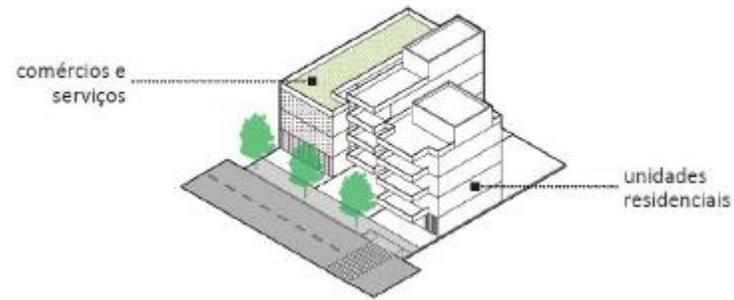
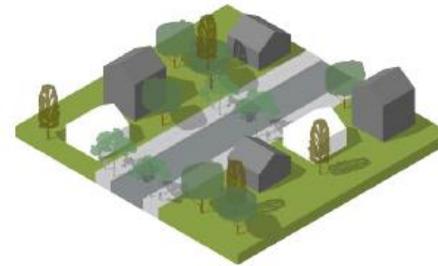
- Fomentar a **implantação de complexos culturais** e garantir a manutenção dos existentes com prioridade nas Áreas de Planejamento 3, 4 e 5, que possibilite **diversidade de expressões artísticas e culturais**;



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.

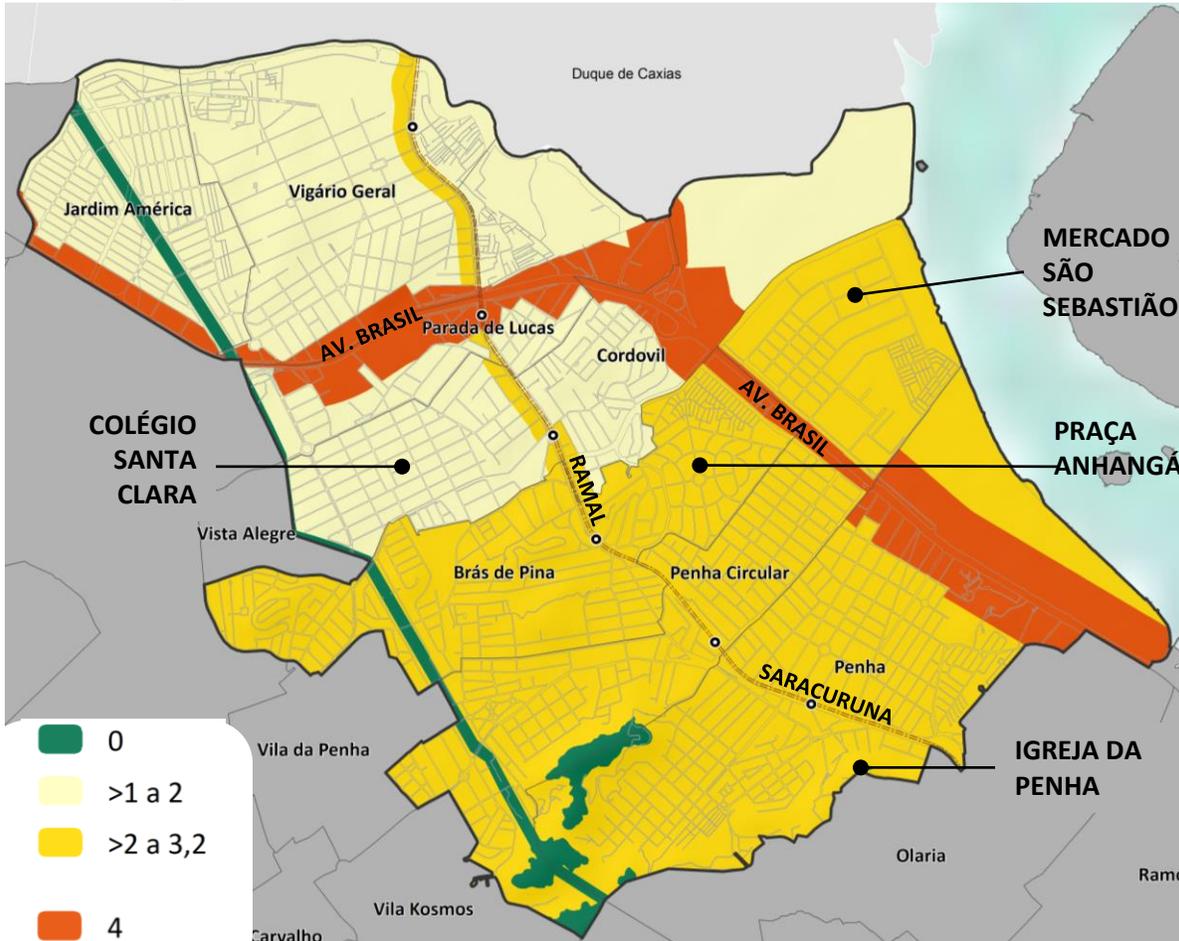
USOS

RESIDENCIAL
COMERCIAL
SERVIÇOS
INDUSTRIAL
AGRÍCOLA

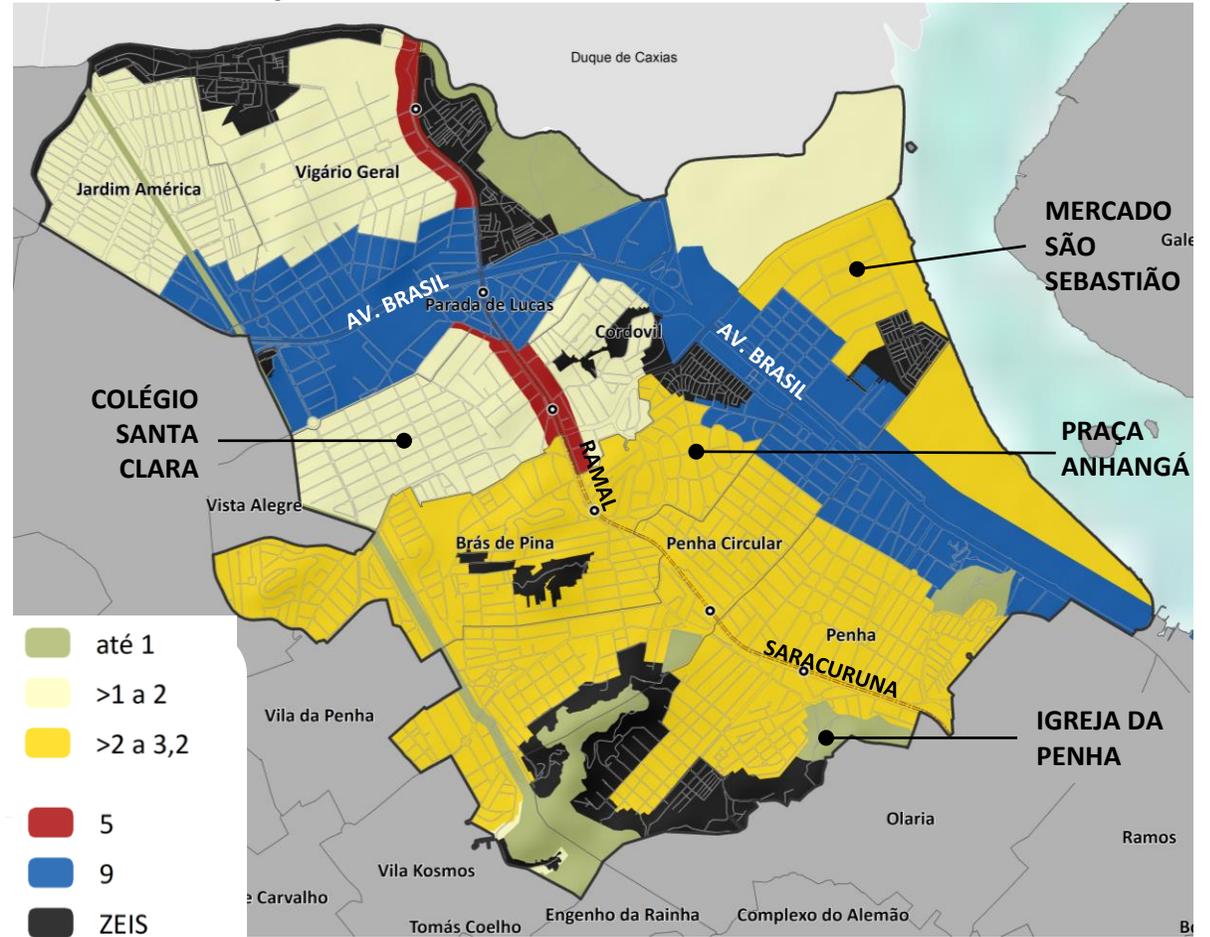
GABARITOS

ALTURA MÁXIMA DAS
EDIFICAÇÕES
AFASTADAS E NÃO
AFASTADAS DA
DIVISA
PERMITIDAS

IATs Vigentes



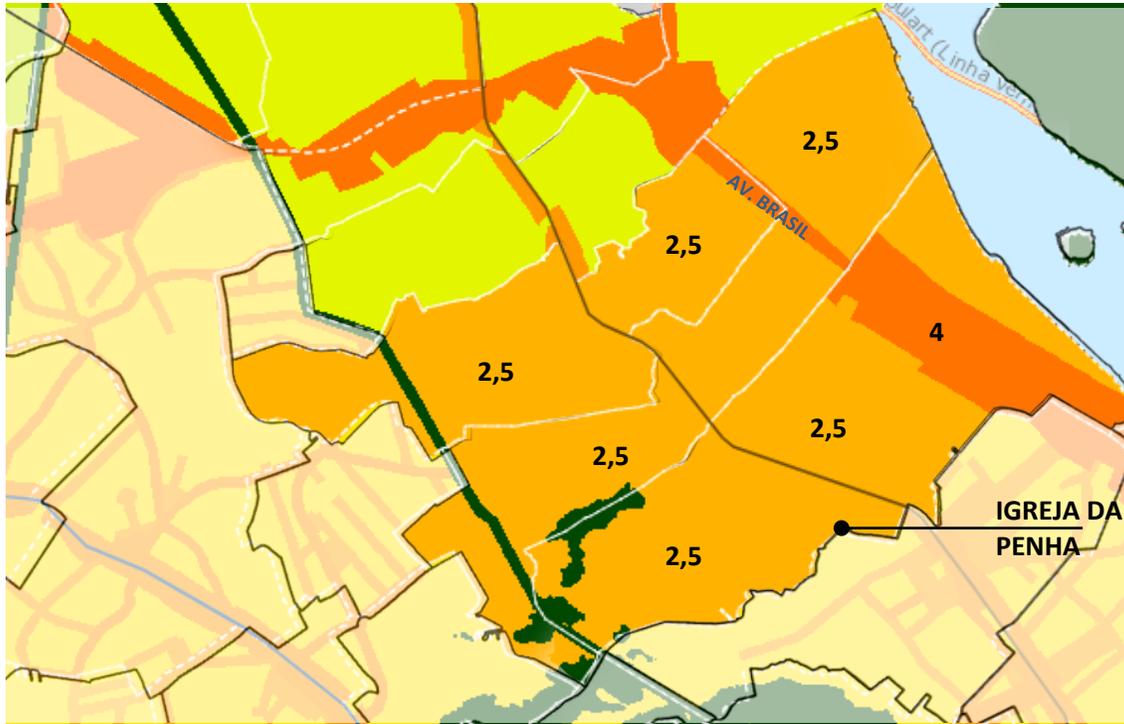
CAMs PLC 44/2021



Pela legislação vigente, o IAT predominante em Penha, Penha Circular e Brás de Pina é 2,5. O PLC 44/2022 eleva o CAM para 3,0. Em Cordovil passa de 1,5 para 2,0. Já em Vigário Geral e Jardim América mantém-se o índice 1,5. A faixa no entorno da Av. Brasil, que cruza esses bairros, aumenta de 4 para 9.

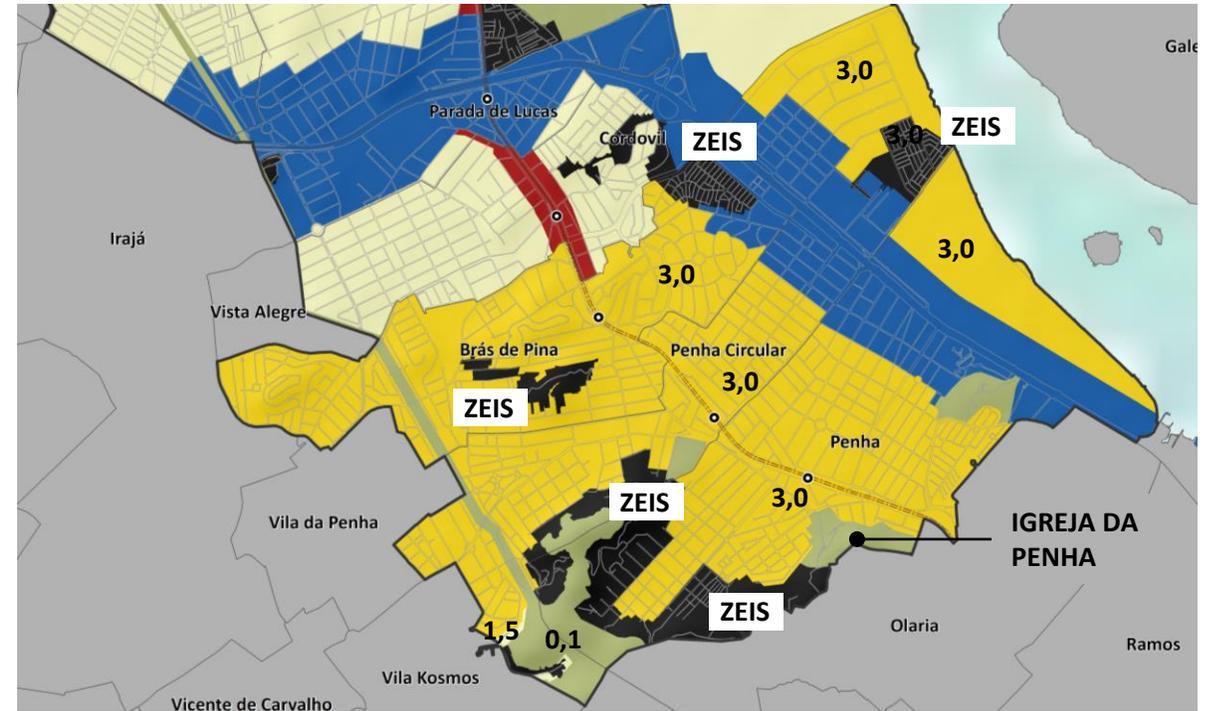
Potencial construtivo Penha/Penha Circular/ Brás de Pina

IAT vigente



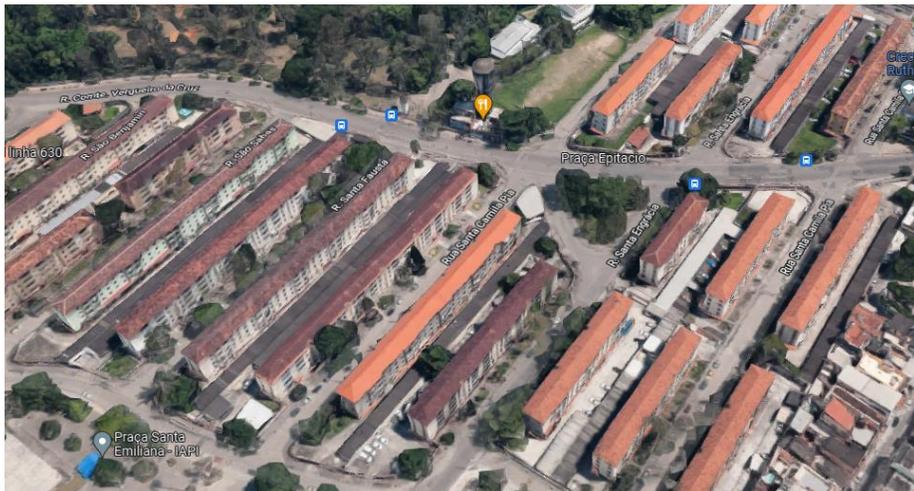
O IAT Vigente nos bairros da Penha, Penha Circular e Brás de Pina é dado pelo Decr. 7654/1988, variando entre 1,5 e 4,0 conforme a zona e o gabarito da edificação.

CAM proposto



Pelo PLC 44/2021 o índice predominante é 3,0, apesar da variedade de zonas. Prevê para a Zona Franca Urbanística o CAM = 9,0. Há uma pequena áreas com CAM=1,5, em parte das ruas Tolentino da Silva, Ferreira Chaves e Conde Pereira Carneiro.

Os grandes conjuntos habitacionais também marcam o território na XI RA



Penha/Penha Circular/ Brás de Pina



Mercado São Sebastião, junto à Av. Brasil

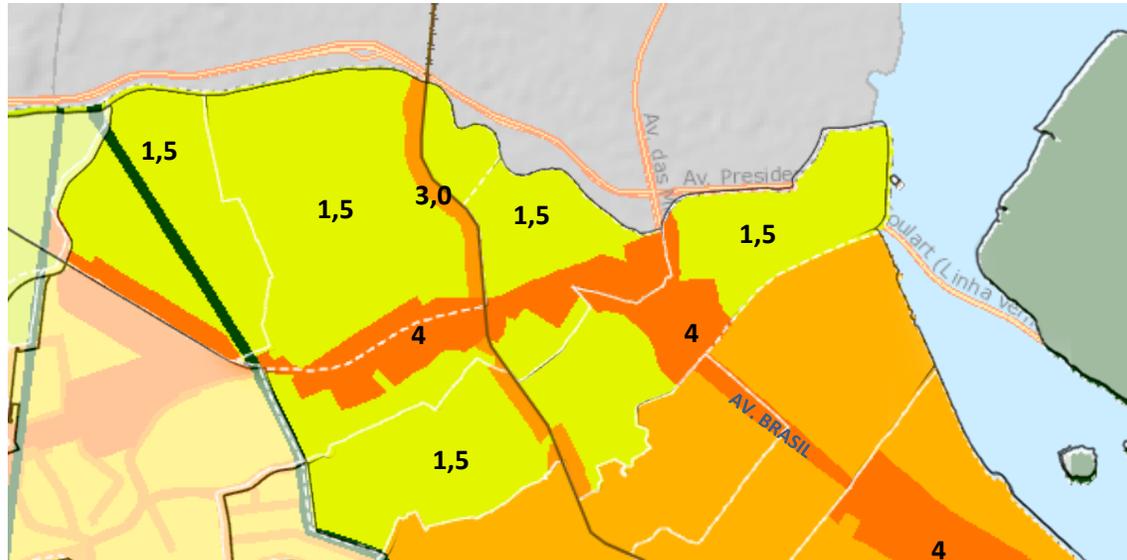


Presença de gabaritos elevados no bairro da Penha

Potencial construtivo

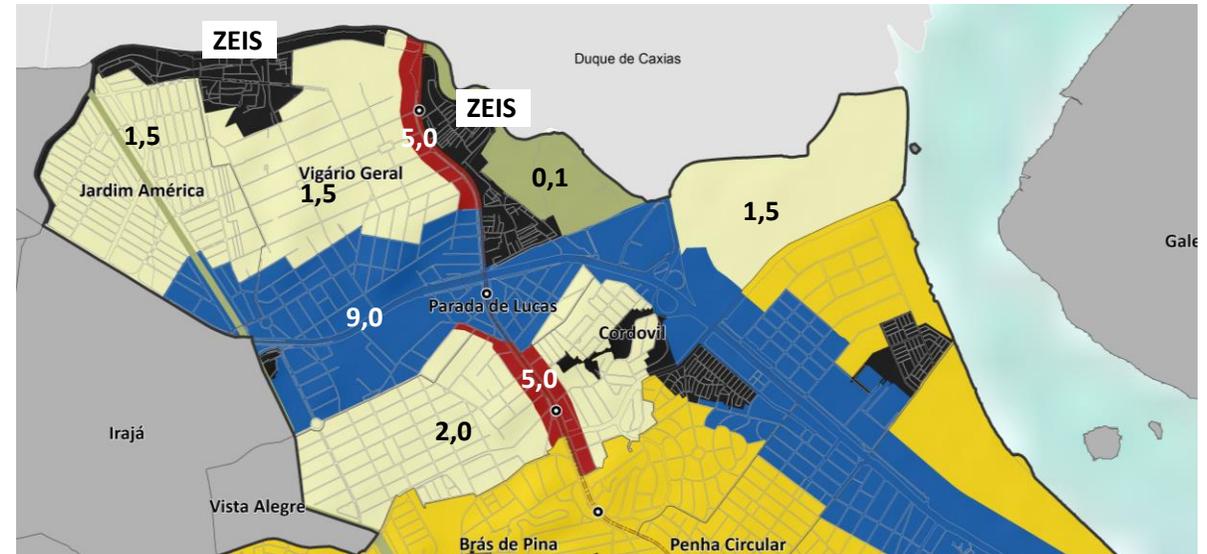
Cordovil / Parada de Lucas / Vigário Geral / Jardim América

IAT vigente



O IAT Vigente é dado pelo Plano Diretor de 2011, onde predomina índice de 1,5 chegando a 4,0 ao longo da Avenida Brasil e a 3 no eixo do Ramal Saracuruna.

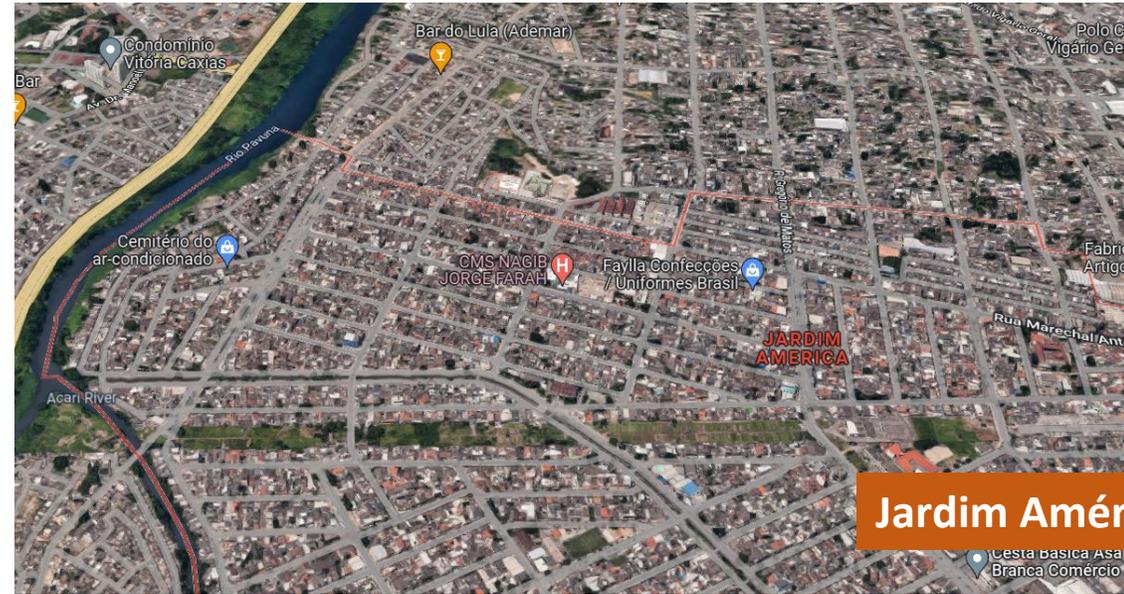
CAM proposto



Pelo PLC 44/2021 o índice mantém 1,5 em Jardim América e Vigário Geral, porém amplia a faixa da AV. Brasil passando de 4,0 para 9,0. Em Cordovil, predomina CAM=2,0. Ao longo do eixo do Ramal Saracuruna, chega a 5,0.

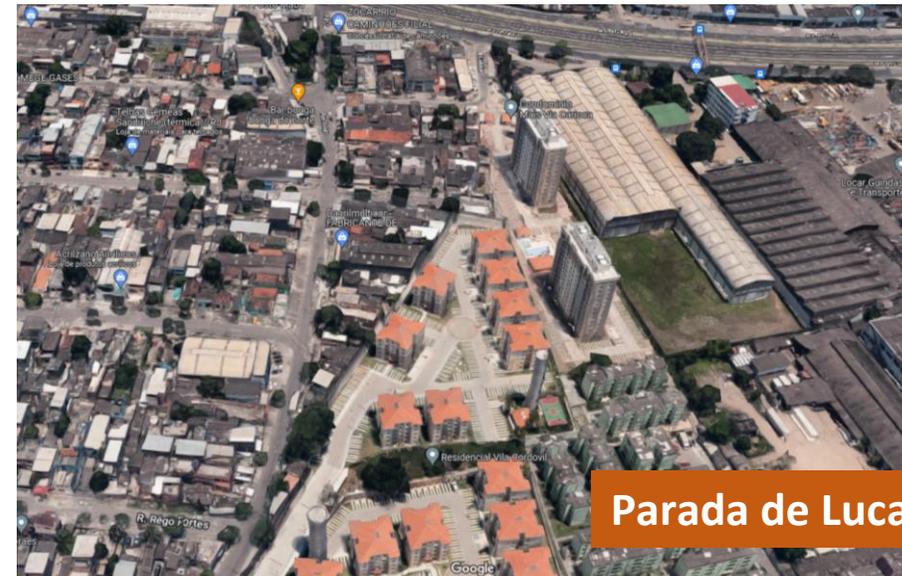
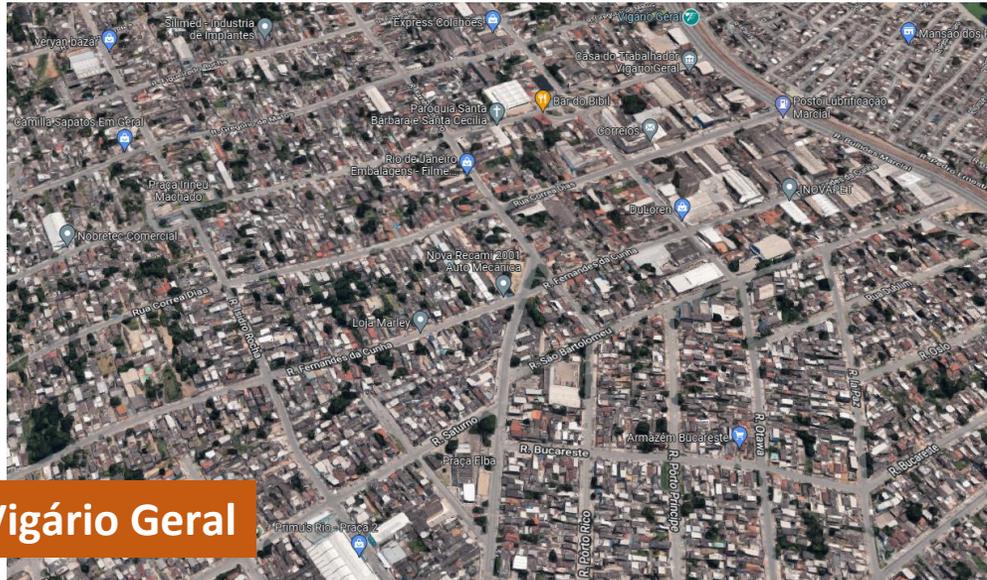
Cordovil / Parada de Lucas / Vigário Geral / Jardim América

Cordovil



Jardim América

Vigário Geral



Parada de Lucas

Uma parte da Penha e Penha Circular está incluída na APARU (Área de Proteção Ambiental e Recuperação Urbana) da Serra da Misericórdia- Decr. 19.144/2000



A Igreja N. S. da Penha possui uma Área de Proteção Ambiental, instituída pelo decreto 7654/1988, que está sendo revogado. O tombamento da igreja é pelo decreto 9.413/1990, mas não há citação ao entorno ou visadas.

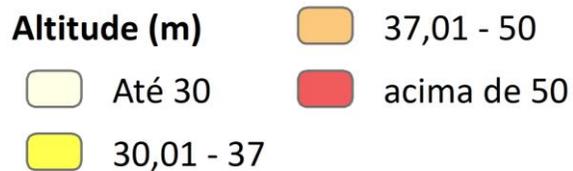
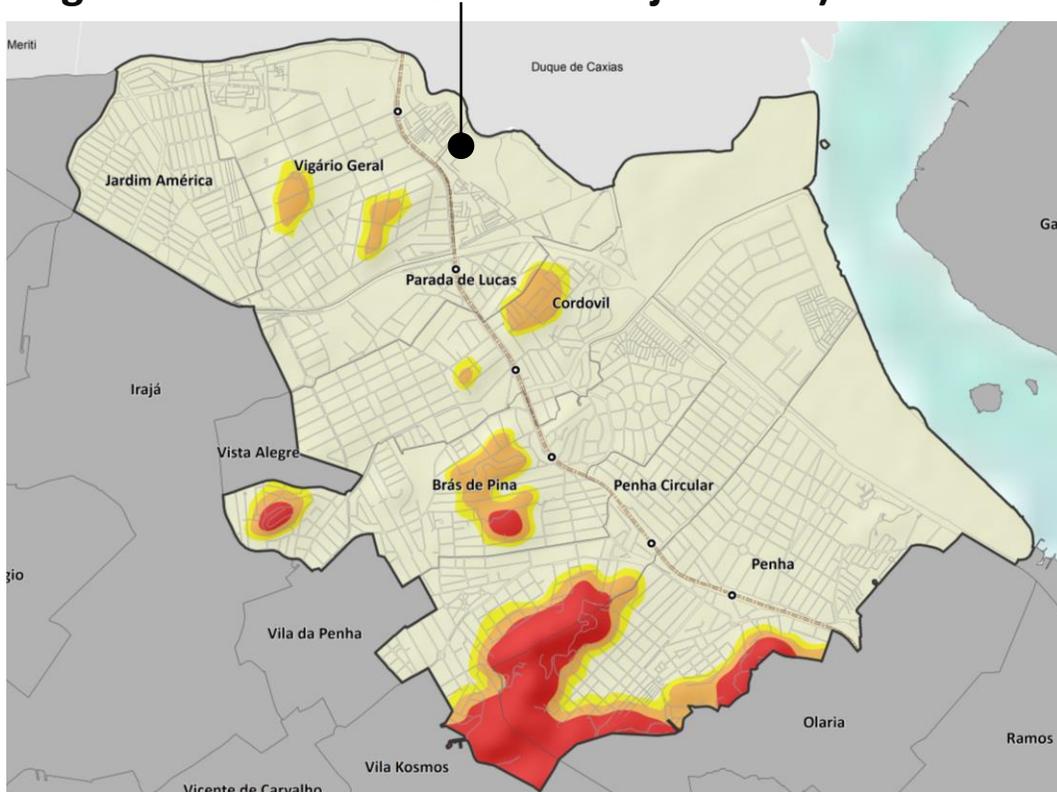


Meio Ambiente
Unidades de Conservação

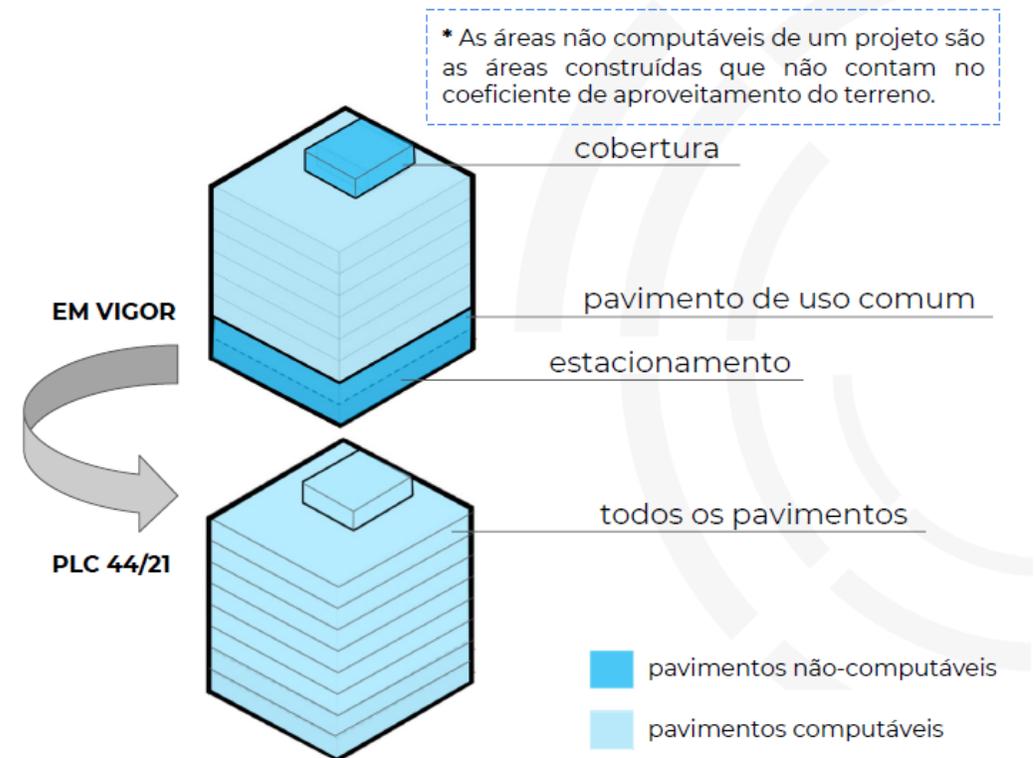
 Uso Sustentável

Há também a APA da Fazendinha (Decretos 4886/1984, 5460/1985 e 7654/1988)

Tanto na legislação vigente quanto na proposta, o gabarito varia em função da cota do terreno, sendo menor nas cotas mais elevadas (ainda que algumas áreas mais elevadas sejam ZEIS)

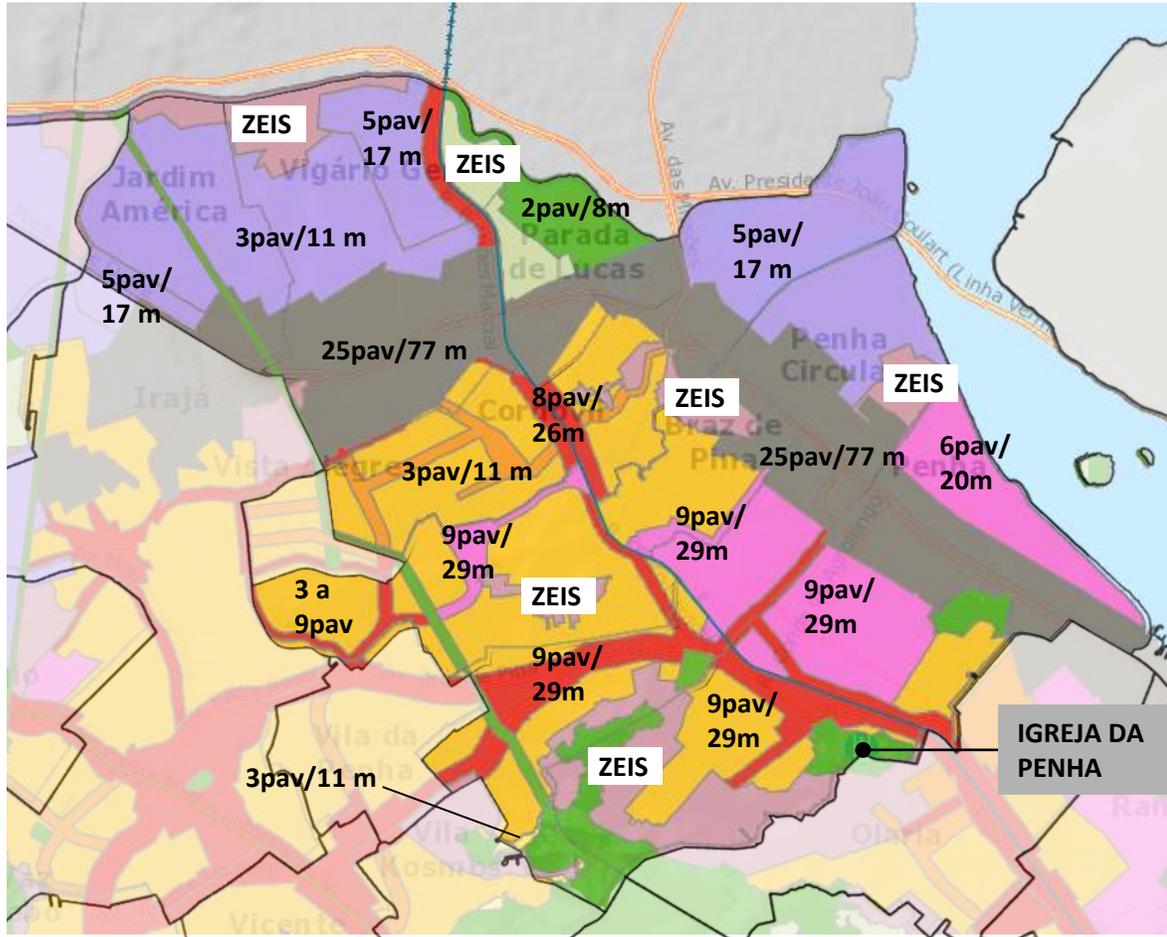


Na proposta, a contagem do número de pavimentos altera, passando a incluir PUCs, coberturas e pavimentos garagem.



Esquema elaborado pela Secretaria de Planejamento Urbano (SMPU-Rio).

Gabarito afastado nas divisas PLC 44/2021:



Aumento de gabarito nos bairros da Penha, Penha Circular e Brás de Pina e redução nos demais bairros, incluindo as construções coladas nas divisas.

Na Legislação Vigente:

Na Penha, Penha Circular e Brás de Pina: Varia entre 2 e 5 pav, com exceção do Mercado São Sebastião, onde há quadras com 8 pavimentos. Na APA da Igreja N.Sra. da Penha a altura máx.= 11 m e na APA da Fazendinha = 8 m.

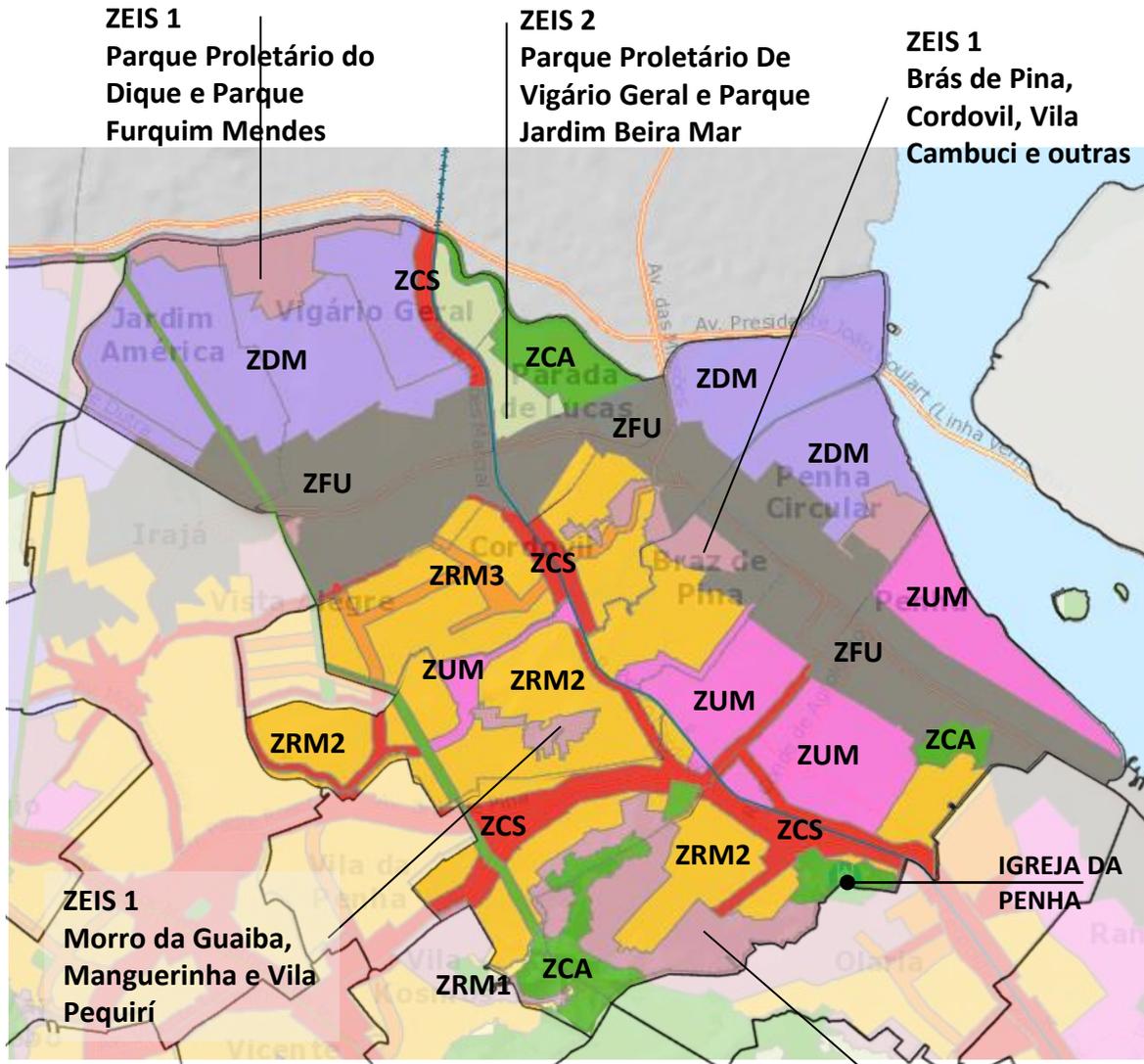
Nos demais bairros: Para afastado das divisas, vale o dec. 322/76 de acordo com a cota de soleira: **até 18 pav.** Para não afastado, a LC 116/2012 – **5 pav + 1 pav de pilotis** destinado a dependências de uso comum e estacionamento.

No PLC 44/2021:

Para construções afastadas das divisas, **predomina 9 pav**, chegando a **25 pav** ao longo da **Av. Brasil**. O PLC revoga o **decr. 7654/1988** que determina gabaritos reduzidos para o **entorno das APAs da Igreja N. Sra. da Penha e da Fazendinha**.

Para construções não afastadas das divisas, **varia de 3 a 5 pav.**

No PLC 44/2021:



A legislação atual já permite diversidade de usos, no entanto o PLC apresenta zonas com maior vocação logística e industrial.

ZRM – Zona Residencial Multifamiliar

- (1) não permitidos usos comercial e industrial
- (2) usos comercial e industrial apenas locais, não impactantes.

ZCS – Zona Comercial e de Serviços

Permitidas atividades comerciais e de prestação de serviços de alcance regional ou municipal

ZUM – Zona de Uso Misto

Há previsão de usos comercial, serviços e industrial I,II e III

ZDM – Zona de Desenvolvimento Econômico

Há previsão de usos comercial, serviços e industrial I,II e III
Destinada ao desenvolvimento do setor industrial e logístico

ZFU – Zona Franca Urbanística

No anexo 19, não consta os usos permitidos

ZCA – Zona de Conservação Ambiental

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.

A Lei Complementar N.º 114 /2011, alterou o Decreto nº 7654/1988 principalmente no que se refere ao zoneamento e ao gabarito, passando para **8 pav (afastado das divisas)** na maioria das zonas. Exigiu que as edificações não afastadas das divisas tivessem um **afastamento de 2,5 m de uma das divisas laterais do lote**. **Diminuiu o afastamento frontal para 3 metros** em quase todas as zonas, alterando as condições anteriores, que exigia 9 m de afastamento frontal.

“Art. 14-A Para os empreendimentos a serem edificados na área delimitada pelas Ruas Quito, do Couto, Panamá, Belisário Pena e Praça Panamericana, aplicar-se-á a altura máxima de 39 nove metros ou 12 pavimentos, com IAA= 3,0”



R. do Couto

Outros grupamentos foram edificados de acordo com a LC 114/2011



R. do Couto

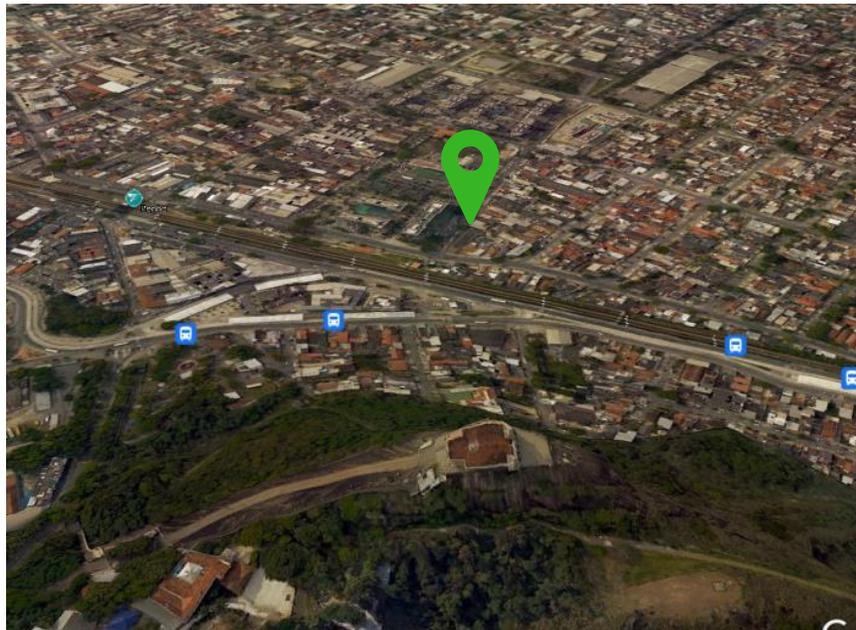
A LC 114/2011 foi julgada inconstitucional em 2019, em razão de processo judicial.

Exemplo de terreno na Penha



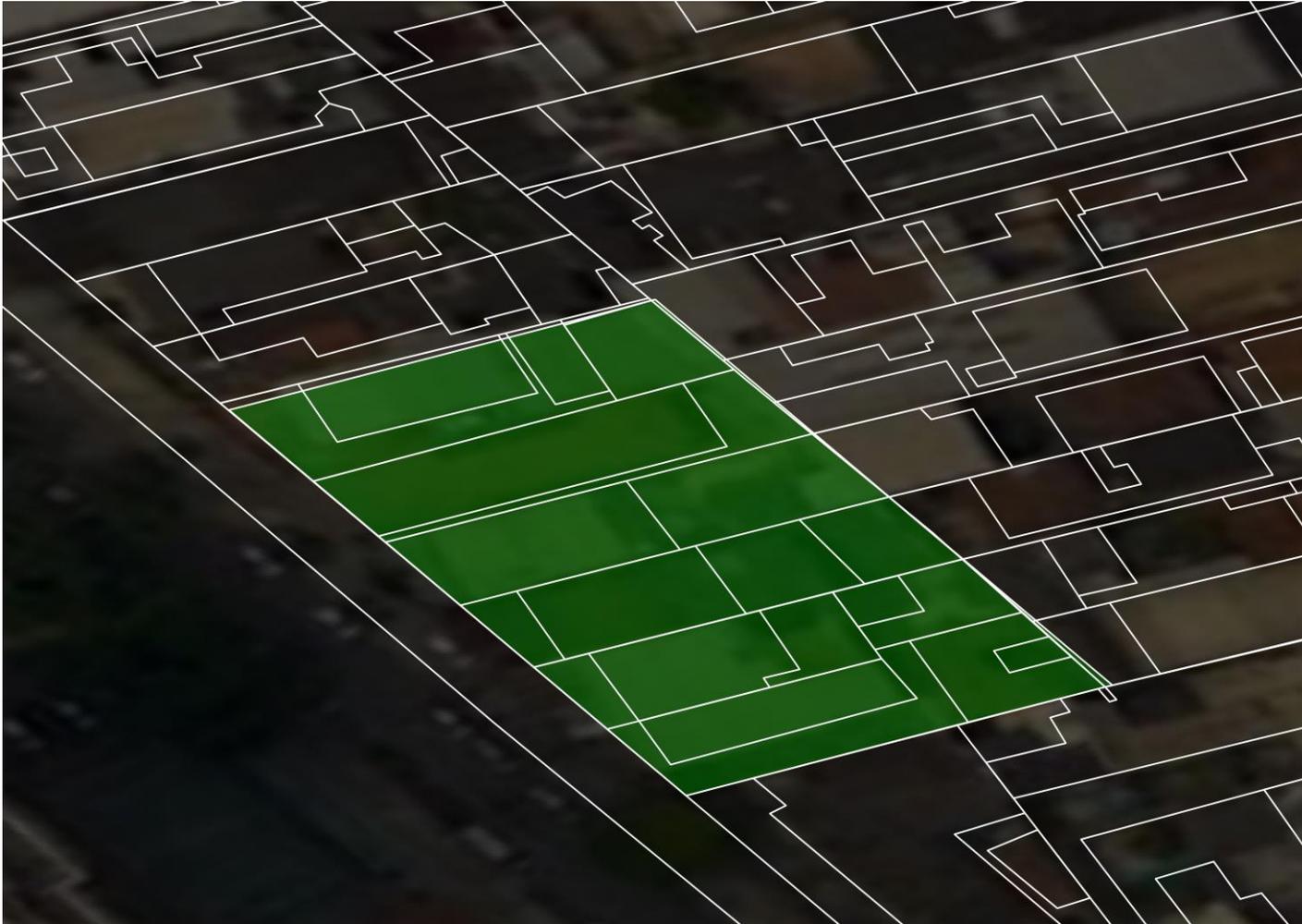
Na mesma rua de uma série de outros condomínios, como Vivenda da Penha e Viva Penha

Terreno na Rua do Couto:



Localização da Igreja N. Senhora da Penha

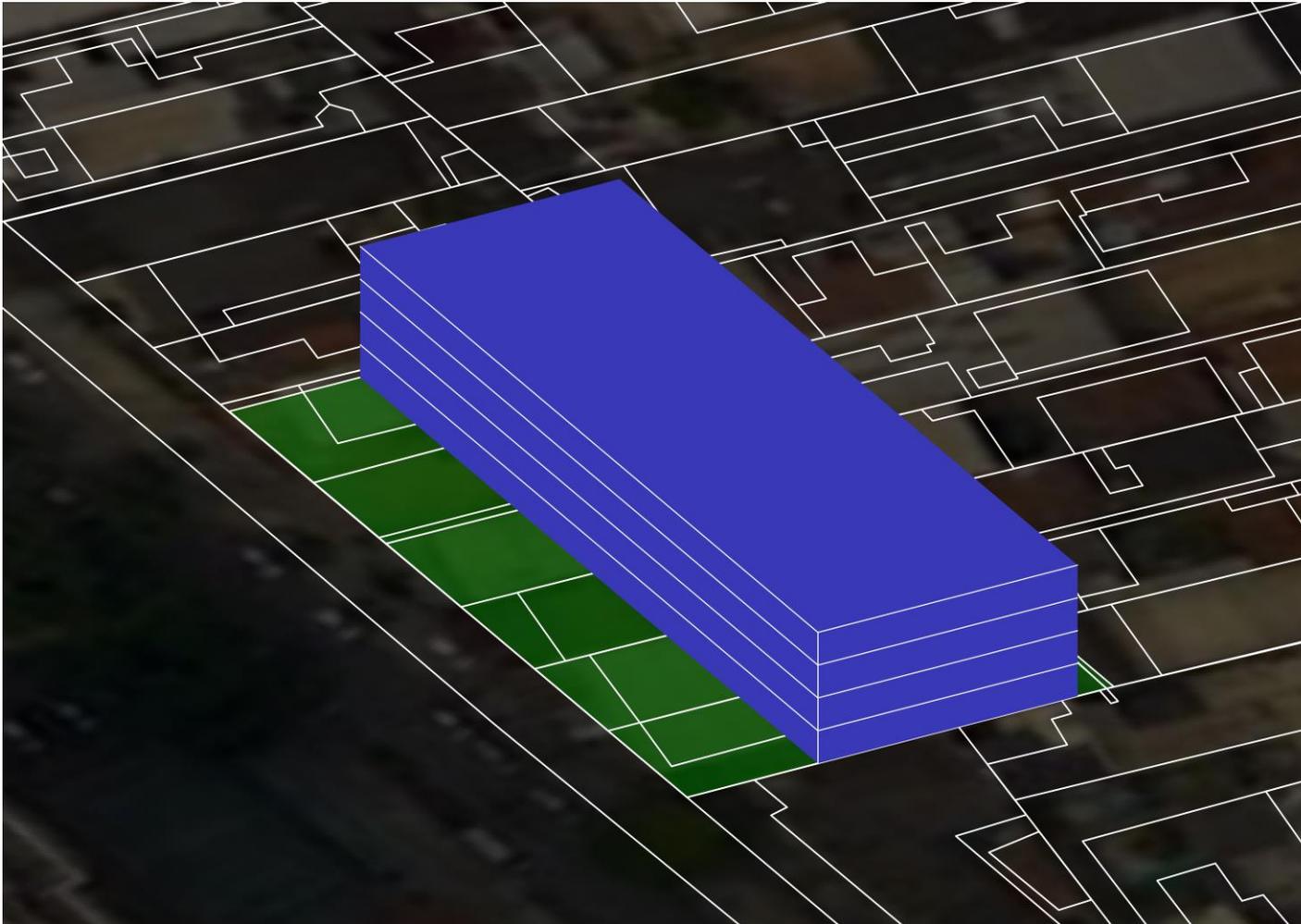
Exemplo de terreno na Penha



Terreno na Rua do Couto:

Lote 51 x 30= 1497 m²

Exemplo de terreno em xxxxxx



Terreno na Av. Martin Luther King:

(legislação vigente)

ZUM

TO= Não exigida

IAA= 2,5

Afastado das divisas/ Não afastado das divisas: 4 pav./17 m

Af. Frontal min.= 9 m

A legislação atual, com **restrição de gabarito**, permite **3pav de unidades residenciais e 1 de uso comum**, além do afastamento frontal de 9 m, então mesmo num terreno grande como esse não é possível realizar a ATE permitida.

Exemplo de terreno na Penha



Terreno na Rua do Couto:

(PLC 44/2021)

ZUM Subzona E

TO 60%

CAM 3

Afastado das divisas: 9 pav/29m

Não afastado das divisas: 5 pav/17m

ATE $3 \times 1497 = 4.491 \text{ m}^2$

Af. Frontal: 3m

Seria possível chegar aos 9pav, numa implantação com pilotis por exemplo, atingindo o máximo de área total edificável.

Apesar do PLC aumentar pouco o Coeficiente de aproveitamento, permite um gabarito maior na área onde hoje vigora o decreto 7654/1988 .

R. do Piquete



Exemplo de terreno na Penha



Embora haja uma área de ZRM2 próxima à subida da igreja, cujo gabarito permitido varia em função da cota, há áreas próximas da igreja em ZCS e ZUM, em que o gabarito permitido é 9pav afastado das divisas ou 5pav não afastado, o que poderia impactar as visadas do monumento.



R. do Couto, com vista para um prédio na rua Ibiapina



CÂMARA MUNICIPAL
DO RIO DE JANEIRO

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

ACESSE:

www.camara.rio/plano-diretor