

**Assessoria Técnica na análise do
PLC44/2021 - Revisão Do Plano Diretor:
SISTEMATIZAÇÃO DE DEBATES E
PROPOSTAS**



RELATÓRIO DE ATIVIDADES 3

Julho/Agosto 2022



Instituto Brasileiro De Administração Municipal – IBAM

Superintendente Geral - Paulo Timm

Superintendente de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (DUMA) - Alexandre Santos

COORDENAÇÃO

Alexandre Santos	Supervisão Geral
Henrique Barandier	Coordenação Técnica

EQUIPE TÉCNICA

Jessica Ojana	Arquiteta e Urbanista
Alberto Lopes	Arquiteto e Urbanista
Eduardo Rodrigues	Geógrafo
Eduardo Domingues	Consultor Jurídico
Marcus Alonso Ribeiro	Consultor Jurídico
Maria da Graça Neves	Administradora Pública
Bernardo Mercante	Cientista Social
Ângela Maria Fontes	Economista
Lucia Vetter	Arquiteta e Urbanista
Miria Maleque	Arquiteta e Urbanista
Gabrielle Rocha	Arquiteta e Urbanista
Giovanna Cavalcanti	Engenheira Ambiental

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	4
1. RELATOS SÍNTESE DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS (agosto de 2022).....	6
1.1. Relato Síntese Audiência Pública 17 – Região de Planejamento 3.7	8
1.2. Relato Síntese Audiência Pública 18 – Região de Planejamento 5.1	15
1.3. Relato Síntese Audiência Pública 19 – Região de Planejamento 5.2	22
1.4. Relato Síntese Audiência Pública 20 – Região de Planejamento 5.3	31
ANEXO 1– APRESENTAÇÕES IBAM – AUDIÊNCIAS TERRITORIAIS	38

APRESENTAÇÃO

O documento aqui apresentado registra as atividades realizadas nos meses de maio e junho no âmbito do Contrato 08/2022, firmado entre a Câmara Municipal do Rio de Janeiro - CMRJ e o Instituto Brasileiro de Administração Municipal - IBAM, tendo por objeto o "assessoramento à Comissão do Plano Diretor instituída pela RMD no 1.536/21, no exame do Projeto de Lei Complementar no 44/21, mediante estudo, elaboração de relatórios, apoio em audiências e tarefas correlatas".

O foco principal deste relatório são as audiências públicas realizadas pela Câmara de Vereadores nos meses de agosto de 2022¹, com o intuito de discutir o conteúdo do Projeto de Lei Complementar no 44/2021. No total, foram quatro audiências realizadas nesse mês, como se verá neste relatório.

Importante destacar que as audiências territoriais foram realizadas sempre na região correspondente, todas as elas com transmissão online pelo Canal Rio TV Câmara e no YouTube. Assim como observado nos Relatórios de Atividades anteriores, ressalta-se que os registros formais dos eventos são produzidos pela própria equipe da Câmara e publicados tanto no Diário Oficial quanto no sitio oficial da Câmara, cabendo à assessoria organizar os registros das discussões com objetivo de apontar, em especial no caso das reuniões territoriais, as visões dos moradores em relação à abordagem do PLC 44/2021 para o seu bairro ou região. Busca-se, assim, extrair as contribuições dos participantes dos eventos na perspectiva de oferecer subsídios aos vereadores para aperfeiçoamento do projeto de lei.

Destaca-se que a assessoria técnica do IBAM engloba uma série de outras ações que incluem: análise técnica do projeto de lei; esclarecimentos de conteúdos para a Comissão do Plano Diretor; elaboração de mapas temáticos para apoiar a compreensão do projeto de lei, em especial as mudanças propostas para a legislação urbanística; análises da legislação proposta em cada Região de Planejamento; preparação de instrumentos de consulta à população e de sistematização de propostas de emendas, entre outras atividades sob demanda dos vereadores e suas assessorias cujos resultados constam de outros produtos entregues e/ou em elaboração.

¹ No mês de julho, não foram realizadas audiências públicas em razão do recesso parlamentar.

Neste relatório, constam os relatos das audiências públicas relativas às seguintes Regiões de Planejamento:

- Área de Planejamento 3
 - Região de Planejamento 3.7 (Bancários, Cacuia, Cidade Universitária, Cocotá, Freguesia, Galeão, Jardim Carioca, Jardim Guanabara, Moneró, Pitangueiras, Portuguesa, Praia da Bandeira, Ribeira, Tauá e Zumbi)

- Área de Planejamento 5
 - Região de Planejamento 5.1 (Jabour, Padre Miguel, Bangu, Senador Camará, Gericinó, Vila Kennedy, Deodoro, Vila Militar, Campo dos Afonsos, Jardim Sulacap Magalhães Bastos, Realengo)

 - Região de Planejamento 5.2 (Campo Grande, Cosmos, Inhoaíba, Santíssimo e Senador Vasconcelos)

 - Região de Planejamento 5.3 (Paciência, Santa Cruz, Sepetiba)

As apresentações feitas pelo IBAM em cada audiência pública, relativas às análises do tratamento dado pelo PLC 44/2021 a cada região de planejamento constam também deste Relatório de Atividades, incluídas no Anexo 1.

1. RELATOS SÍNTESE DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS (agosto de 2022)

São apresentados a seguir relatos sínteses das principais das discussões de cada evento, com objetivo de registrar reações dos participantes em relação ao tratamento dado ao seu bairro ou região no PLC 44/2021, bem como demandas apresentadas pelos moradores.

O objetivo principal dessas sínteses, que não substituem as atas das audiências produzidas pela própria equipe da CMRJ, é de organizar os aspectos relevantes de conteúdo dos debates para apoiar a Comissão do Plano Diretor na condução do processo de discussão no parlamento e definição de sua própria agenda de trabalho.

Cabe ressaltar que, paralelamente à produção das sínteses das audiências, foi estruturado um instrumento de sistematização de propostas que está disponível no site da CMRJ para recebimento de contribuições da sociedade e que registrará as eventuais sugestões de inclusão, supressão, alteração de dispositivos do PLC nº 44/2021 apresentadas de forma objetiva nas audiências ou encaminhadas pelos canais de comunicação com a sociedade estabelecidos pela CMRJ.

Até a finalização do ciclo de audiências, a assessoria do IBAM fornecerá relatórios parciais das propostas apresentadas, que integrarão produtos a serem entregues no âmbito da assessoria, para que a Comissão do Plano Diretor possa definir os necessários encaminhamentos.

A seguir, são apresentados os relatórios síntese das audiências pela ordem de realização. As apresentações feitas pelo IBAM no início de cada reunião territorial constam do Anexo 1 deste documento. Essas apresentações tiveram sempre o objetivo de extrair do PLC 44/2021 o que está sendo proposto para a região de planejamento, destacando-se mudanças consideradas importantes entre a legislação vigente e a legislação proposta. Como o PLC 44/2021 organiza as partes de diretrizes e ações estruturantes por temas e não por incidência propriamente no território, as apresentações enfatizaram a parte normativa do plano expressa no zoneamento e nos parâmetros urbanísticos previstos. Dada a extensão e complexidade dos assuntos e o curto espaço de tempo para exposições, as apresentações buscaram cumprir o papel de oferecer uma visão geral sobre visão do plano para bairros ou regiões, sem juízo de valor em relação às propostas em si, com o objetivo



de uniformizar informações essenciais, o que, acredita-se, representa importante contribuição para qualificação dos debates.

1.1. Relato Síntese Audiência Pública 17 – Região de Planejamento 3.7

Audiência Territorial da Área de Planejamento 3 (AP3), Região de Planejamento 3.7

Local: Auditório da Subprefeitura das Ilhas - Rua Orcadas, nº 435, Jardim Carioca, Ilha do Governador

Transmissão: Zoom e Youtube (Rio TV Câmara)

Data: 08/08/2022

Horário: 18h30 – 20h

Link da gravação:

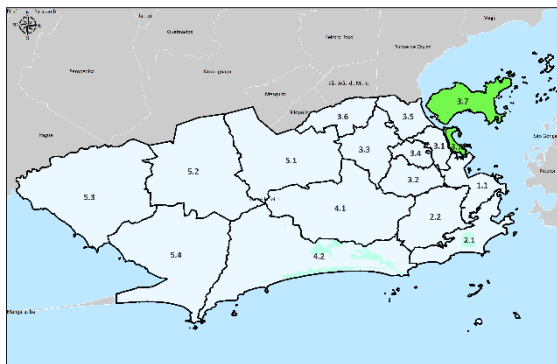
<https://www.youtube.com/watch?v=XKoW8Qbl6Os>

Registros fotográficos da audiência:



Fonte: IBAM

Localização e Bairros da Região de Planejamento 3.7



Bairros que compõem a Região de Planejamento 3.7 (Ilha do Governador): Bancários, Cacuia, Cidade Universitária, Cocotá, Freguesia, Galeão, Jardim Carioca, Jardim Guanabara, Moneró, Pitangueiras, Portuguesa, Praia da Bandeira, Ribeira, Tauá e Zumbi

Apresentação inicial do IBAM

A apresentação teve como foco a visão expressa no PLC 44/2021 para a região de planejamento, a partir da análise dos critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo, destacando as principais propostas de mudanças da legislação urbanística. Teve por objetivo principal compartilhar e explicar informações básicas para compreensão do projeto de lei, bem com indicar aspectos que se mostram relevantes para a reflexão em relação ao mesmo, buscando-se, assim, contribuir para a discussão pública mais qualificada.

A apresentação do IBAM consta do **Anexo 1** deste Relatório de Atividades.

Apresentação inicial do Poder Executivo

Inicialmente, a exposição abordou aspectos demográficos, sociais e administrativos relacionados com a consolidação da Região de Planejamento 3.7: divisão administrativa territorial dos bairros, projeção populacional, densidade demográfica, percentual de assentamentos informais, além do reconhecimento das especificidades ambientais da região. A respeito dos aspectos ambientais apresentados, destacou-se a importância da APARU do Jequiá e os efeitos do adensamento urbano que tem ocorrido no seu entorno. Falou-se ainda, sobre este aspecto, da possível construção de um bosque em um lote que seria destinado para a localização de equipamentos públicos. Sobre os aspectos econômicos da área de planejamento, a exposição apresentou algumas localidades que concentram e exercem função de centralidade econômica na Ilha do Governador.

Sobre os aspectos urbanísticos, foi realizada uma apresentação da densidade construída na região, valendo o destaque que se trata de uma região, quando comparada com outras do Município, caracterizada pela baixa densidade. A respeito dos usos e características, destacou-se o caráter estratégico da região para a mobilidade (aeroporto do Galeão), e pela concentração de atividades relacionadas com o desenvolvimento da pesquisa científica (campus do Fundão/UFRJ), e, neste sentido, destacou-se a necessidade de se limitar a expansão da ocupação e usos incompatíveis com o uso residencial. Sobre os demais bairros, falou-se da regeneração urbana por meio da realização de investimentos públicos de mobilidade e saneamento, controle do adensamento construtivo e populacional, ampliação de infraestrutura e melhoria da ambiência urbana.

Em relação ao zoneamento da região, sinteticamente, apresentou-se as propostas da manutenção do Coeficiente de Aproveitamento (1,5), coeficiente de adensamento igual a 100 nas zonas residenciais, gabarito de três e quatro pavimentos e o reconhecimento das áreas ocupadas por população de baixa renda como ZEIS. Foi apresentada a proposta de Zona de Conservação Ambiental (Aparu do Jequiá e Parque Marcello de Ipanema), além da estratégia de controle da drenagem urbana, instituição de taxas de permeabilidades e adoção de técnicas drenantes em áreas públicas.

Sobre os índices construtivos, apresentou-se a proposta para diferentes zonas da região, valendo o destaque para a Ilha do Fundão, onde está sendo realizado um Plano Diretor específico e, em função disto, a Prefeitura do Rio de Janeiro está atuando conjuntamente com a equipe da UFRJ para estabelecer índices compatíveis com as expectativas do Plano desenvolvido pela equipe técnica da Universidade.

Sobre instrumentos urbanísticos, falou-se da previsão da Outorga Onerosa do Direito de Construir, ressaltando sua relevância para o financiamento urbano e sua proposta de aplicação gradual; do Termo Territorial Coletivo; além das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) em favelas com mais de 500 domicílios.

Por fim, apresentou-se o projeto de expansão dos Territórios Sociais (programa da Prefeitura do Rio de Janeiro que faz o acompanhamento de famílias vulnerabilizadas) e a proposta da organização das calçadas e espaços públicos.

Temas e questões relevantes levantados pelos participantes

Mobilidade e transporte público

A temática da mobilidade urbana, qualidade do transporte público e da infraestrutura viária foi abordada por vários participantes com queixas e reivindicações das mais diversas.

Um dos aspectos enfatizados foi a falta de cobertura adequada do transporte público em várias áreas e aumento dos pontos cegos em algumas localidades, como na Pitangueira, onde não linhas de transportes. Os serviços prestados pelas concessionárias do transporte público rodoviário na região foram objeto de contestações não só pela abrangência das linhas, mas também pela superlotação das linhas em direção ao Centro e o mau estado de conservação dos ônibus que operam na região.

Foi muito comentada também a importância dos transportes hidroviários, que para os presentes deve ser ampliado e qualificado, o que poderia ser uma solução para melhoria do tráfego de veículos na Ilha do Governador e na Ilha do Fundão. Entretanto, foram feitas reclamações relacionadas com o estado de conservação de algumas embarcações e dos equipamentos de segurança individual, como coletes, fornecidos pela concessionária que explora comercialmente este modo de transporte.

Também foi abordada a questão da mobilidade ativa, destacando-se a dificuldade de locomoção de pedestres na região do Aterro do Cocotá, assim como o problema da competição da ciclovía com as ruas e avenidas dos bairros, uma vez que o sistema ciclovário teria sido instalado no meio da rua.

Outros aspectos apontados foram a baixa qualidade de conservação dos redutores de velocidade, como lombadas e quebra-molas; a ausência de poda das árvores que prejudicam a visibilidade da sinalização de trânsito; a necessidade de conservação dos viadutos que se encontram pichados, inclusive com mensagens de ódio, afetando a paisagem do bairro; assim como, a necessidade de melhoria da sincronização dos sinais de trânsito na região para facilitar a fluidez do tráfego de automóveis.

Adensamento urbano, parâmetros urbanísticos e serviços públicos

A questão do adensamento urbano foi comentada em diferentes momentos, especialmente, tendo como grande preocupação seus efeitos na qualidade e oferta de serviços públicos e capacidade de infraestrutura urbana. Outro aspecto trazido foi a preocupação com a verticalização relacionado em razão da possível substituição de unidades residenciais unifamiliares para construção de pequenos prédios de poucos pavimentos que, segundo participantes, têm se observado ao longo dos últimos anos.

Quanto aos serviços públicos, uma das questões levantadas foi a necessidade de se ampliar o número de escolas e creches na região tanto para atender à demanda atual e mais ainda para o aumento de demanda com processo de adensamento dos bairros.

Uso e ocupação do solo

Por mais transversal que a temática do uso e ocupação do solo possa ser, vale destacar um problema citado relacionado com a localização de empresas, em especial a Petrobrás, que

poluem a Baía de Guanabara e sobrecarrega a infraestrutura viária dos bairros da Ilha do Governador, com o tráfego de caminhões e veículos pesados.

Foi comentado também sobre o impacto da informalidade urbana e seus efeitos nos bairros, em especial Bancários e Jardim Guanabara, onde se observam construções ilegais, soluções construtivas improvisadas, como puxadinhos, entre outros.

Favelas

Outra preocupação entre os presentes na audiência pública se refere ao aumento populacional das favelas da região e a diminuição da oferta de serviços públicos, de modo especial ligados ao saneamento básico, como drenagem urbana, nestes assentamentos informais.

Teve destaque também a situação da Comunidade Tubiacanga que está na área do entorno do aeroporto, que de acordo com algumas intervenções não pode ser retirada, deveria ser regularizada e reconhecida como comunidade de pescadores.

Saneamento Básico e Meio Ambiente

Foi manifestada preocupação com relação às condições de permeabilidade do solo, em função das características territoriais da região. Questões relacionadas com a drenagem urbana foram levantadas, entre elas a percepção da falta de vazão da Estação de Tratamento da Praia da Rosa, em função do aumento da demanda, e também os constantes roubos de bueiros.

Com relação à qualidade ambiental da região, em especial por sua relação direta com a Baía de Guanabara, foram destacados aspectos relacionados à poluição da Baía, incluindo a falta de balneabilidade das praias e efeitos econômicos. Um outro aspecto trazido foi a preocupação com a qualidade ambiental dos manguezais da região, e das condições da APARU do Jequiá, criada pelo decreto 12.250/1993.

Acessibilidade

A questão da acessibilidade na área de planejamento 3.7 surgiu em função das dificuldades de locomoção das pessoas com deficiência nas calçadas e ruas da região, merecendo

destaque para os moradores de favelas onde, em função da precariedade da urbanização, a situação é mais grave.

Espaços Públicos e áreas de lazer

Sobre os espaços públicos e áreas de lazer, falou-se da subutilização da antiga área da Varig que poderia ser aproveitada para usufruto dos moradores e moradoras da região. Outro aspecto, se refere aos equipamentos públicos destinados à prática de exercícios que, segundo relatos, encontram-se em péssima qualidade de conservação.

Função social da propriedade

Outra queixa realizada na audiência pública se referiu ao conflito de finalidade e uso na área da União localizada na Estrada do Galeão (antigo Colégio Cenecista e que atualmente abriga uma faculdade). Segundo a crítica manifestada, a área deveria ter destinação pública e não privada.

Patrimônio Histórico

Um aspecto importante trazido no debate público foi a necessidade de valorização do patrimônio histórico da região (Pedra da Onça e Ponta do Tiro, por exemplo) e das iniciativas relacionadas com a formação de um circuito histórico cultural na Ilha do Governador.

Participação popular

Sobre a participação popular, foi ressaltada a necessidade de se criar mecanismos didáticos de qualificação do debate sobre Plano Diretor para que haja a ampliação do debate público sobre as diferentes temáticas e dimensões que perpassam a criação do Plano, como a criação de cartilhas e demais materiais. Outro ponto destacado foi a ausência de participação popular nas audiências públicas do Plano Diretor, realizadas, anteriormente, pelo Executivo Municipal.

Propostas de ação sugeridas para a Área de Planejamento 3.7 pelos participantes

1. Manutenção do Decreto 2108/75 (um imóvel a cada 100m²), de forma clara no texto do Plano Diretor.

2. Restringir gabaritos para uso residencial.
3. Urbanização de comunidades.
4. Importante reconhecer o bairro de Tubiacanga no PD.
5. Implementar nova escola de ensino médio em função da falta de vagas diurnas.
6. Ampliar a cobertura da Guarda Municipal.
7. Cessar ocupação de praças e espaços públicos com comércio.
8. Implantar sistema de câmaras, articulado com a Prefeitura.
9. Integrar o Plano de Transporte Municipal com as barcas.
10. Urbanizar as praias do Galeão e São Bento.
11. Regularizar as Vias Canárias.
12. Instalar uma maternidade na Ilha do Governador.
13. Instalação de passarelas no aterro do Cocotá.
14. Melhorar a manutenção da infraestrutura viária, por meio da pintura recorrente dos redutores de velocidade, como lombadas e quebra-molas.
15. Instalação de bueiros de concreto para evitar o roubo de bueiros metálicos.
16. Melhorar a qualidade do transporte hidroviário.
17. Realizar acesso para a Ilha do Governador sem ter que passar pela Ilha do Fundão.
18. Alargamento da Estrada do Galeão para três faixas até a União da Ilha, com a construção de uma estação no local.
19. Valorizar patrimônio histórico.
20. Construir mais escolas para suprir a demanda do adensamento populacional.
21. Melhorar a sincronização dos sinais de trânsito na região, facilitando a fluidez do tráfego de automóveis.
22. Realizar estudo para ampliação da oferta de vagas de estacionamento na Estrada do Galeão.
23. Aumentar o efetivo de policiamento militar.

1.2. Relato Síntese Audiência Pública 18 – Região de Planejamento 5.1

Audiência Territorial da Área de Planejamento 5 (AP5), Região de Planejamento 5.1

Local: Salão Nobre do Bangu Atlético Clube

Transmissão: Zoom e Youtube (Rio TV Câmara)

Data: 10/082022

Horário: 18h30 – 20h30

Link da gravação:

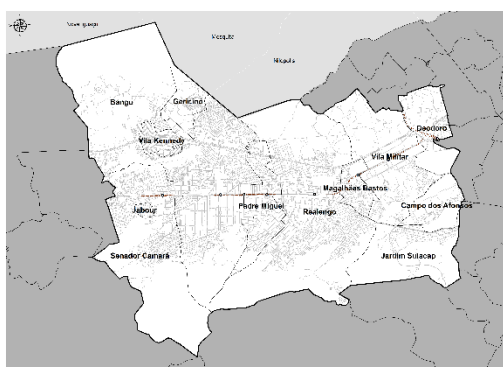
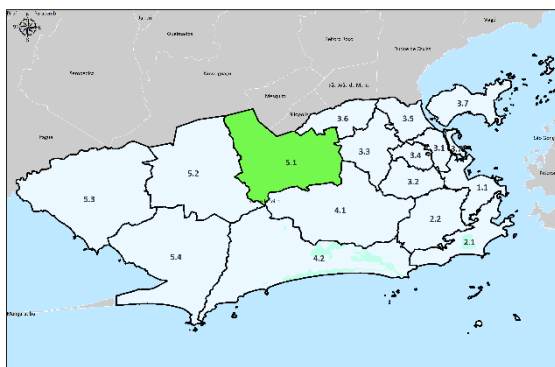
<https://www.youtube.com/watch?v=eusQdIMOJaE>

Registros fotográficos da audiência:



Fonte: IBAM

Localização e Bairros da Região de Planejamento 5.1



Bairros que compõem a Região de Planejamento 5.1: Jabour, Padre Miguel, Bangu, Senador Camará, Geremino, Vila Kennedy, Deodoro, Vila Militar, Campo dos Afonsos, Jardim Sulacap, Magalhães Bastos, Realengo.

Apresentação inicial do IBAM

A apresentação teve como foco a visão expressa no PLC 44/2021 para a região de planejamento, a partir da análise dos critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo, destacando as principais propostas de mudanças da legislação urbanística. Teve por objetivo principal compartilhar e explicar informações básicas para compreensão do projeto de lei, bem com indicar aspectos que se mostram relevantes para a reflexão em relação ao mesmo, buscando-se, assim, contribuir para a discussão pública mais qualificada.

A apresentação do IBAM consta do **Anexo 1** deste Relatório de Atividades.

Apresentação inicial do Poder Executivo

A apresentação teve início com foco na descrição da formação administrativa e territorial da região de planejamento (relação de bairros, tamanho da região, aspectos demográficos, entre outros aspectos), assim como na identificação de algumas edificações de referência (estações ferroviárias, grandes estabelecimentos comerciais, espaços culturais, etc.).

Em seguida, foram tratados aspectos ambientais, com destaque para as unidades de conservação localizadas neste território (Parque Estadual da Pedra Branca, Parque Estadual do Mendanha, Parque Municipal Fazenda dos Baratas, Parque Urbano da Fazenda do Viegas e, mais recentemente criado, o Refúgio de Vida Silvestre da Floresta do Camboatá) e suas respectivas zonas de amortecimento. Na sequência, foi apresentada a relação de algumas edificações que constituem elementos importantes para o patrimônio histórico, assim como a relação das áreas de entorno de bens tombados (AEBTs) da região.

Na sequência, foram apresentados aspectos relacionados com a drenagem urbana, por meio da indicação de áreas de alagamento identificadas pelo Instituto Estadual de Ambiente e das orientações previstas no projeto de lei do Plano Diretor, como a previsão de reserva de pelo menos 20% de área drenante nos lotes e as estratégias públicas para mitigação do problema, como a criação de jardins de chuva, faixas drenantes em espaços e passeios públicos.

Foi destacado que se trata de uma região com baixa densidade populacional e com presença de áreas agrícolas (ao norte da região, no sentido de Gericinó). A respeito do zoneamento, foi exposta a predominância da macrozona de estruturação urbana, onde se concentram, em maior quantidade, a oferta de serviços e infraestrutura urbana. Após a visão geral, foram

comentadas as zonas urbanas previstas, com presença de zonas residenciais uni e multifamiliares, zonas que priorizam a preservação e conservação das unidades de conservação localizadas na região, assim como o reconhecimento das zonas agrícolas. Ainda sobre o zoneamento, foram expostas as estratégias relacionadas com o reconhecimento de zonas especiais de interesse social e a necessidade de se compreender as especificidades relacionadas com os parâmetros urbanísticos destas áreas.

Sobre o sistema de normas que incidem sobre a região, ressaltou-se a vigência de alguns marcos legais, tais como APACs, normas do IPHAN, legislação ambiental e lei de reconversão de imóveis. Destacou-se, ainda, a elaboração paralela de alguns planos setoriais e outras normas, tais como Plano de Habitação de Interesse Social, Plano de Expansão Cicloviária, Código de Licenciamento e Código Ambiental. Sobre as alterações normativas propostas pelo Plano Diretor, foram mencionadas: a computação de todos os pavimentos de uma edificação no cálculo do gabarito; a introdução dos coeficientes de aproveitamento básico e máximo; maior favorecimento à mistura de usos; a criação do Índice de Comércio e Serviços; o estímulo à criação de espaços privados de uso público; e a Superfície Mínima Drenante.

Especificamente a respeito dos índices urbanísticos, foi exposta a proposta de composição dos diferentes índices a serem adotados na região. Entre as propostas, destacou-se as áreas do entorno das estações ferroviárias e do BRT como de maior potencial construtivo e explicado o funcionamento do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, com detalhamento sobre as formas de cálculo e finalidades específicas.

Temas e questões relevantes levantados pelos participantes

Mobilidade e transporte público

Além de cobranças a respeito de formas concretas de efetivação das propostas apresentadas, foram feitas reclamações sobre a ausência de sinalização de ruas e avenidas dos bairros, inclusive de semáforos. Outro ponto destacado foi a baixa oferta de transporte público, o que tem sido elemento de limitação da locomoção dos moradores da região.

Sobre a oferta de transporte público, foram feitas demandas relativas ao retorno de linhas de ônibus que foram desativadas, como as linhas 393, 383, 391, que atendiam a região do Barata e dos bairros da Vila Vintém e Padre Miguel. Adicionalmente, foi ressaltada a

necessidade de ampliação da quantidade de ônibus e dos horários de circulação para melhorar a cobertura.

Questões referentes à segurança também foram trazidas devido ao reconhecimento da necessidade de instalação de redutores de velocidade nas ruas dos bairros que compõem a região.

Outro elemento abordado foi a necessidade de se construir um equipamento público de transporte rodoviário para melhorar a qualidade dos deslocamentos da população, como a construção de uma rodoviária em Bangu. E sobre modos de transporte, foram feitas solicitações relativas ao desenvolvimento de um sistema integrado que permita uma maior capilaridade entre os que atendem a região.

Ainda nessa temática, foram feitas reclamações sobre a instalação de ciclovias e situações de conflito entre ciclistas e pedestres. E, por fim, foi comentado que estacionamentos de supermercados e shoppings deveriam ser arborizados.

Saneamento Básico

Sobre os problemas de alagamentos nos bairros que compõem a área de planejamento, foram feitas queixas relacionadas às dificuldades de locomoção nos períodos de chuvas, fato que, segundo relatado, afeta especialmente a população idosa moradora da região. Ainda sobre áreas de alagamento, foram feitas reclamações sobre as constantes enchentes do Rio Catarina, que atingem, de modo especial, os moradores da Vila Vintém. Assim, foram feitas solicitações referentes à elaboração do plano de saneamento básico para região e a instalação de mecanismos de drenagem urbana como bueiros.

Associada à questão da drenagem e enchentes, foi apontado que apenas uma pequena parte do orçamento municipal destinado a esse tema é aplicado na Zona Oeste.

Áreas verdes e espaços públicos

Sobre áreas verdes na região, uma das principais reivindicações apresentadas na audiência, foi a implantação do Parque de Realengo 100% verde, o que deveria estar escrito no Plano Diretor, com técnicas construtivas que auxiliem na qualificação ambiental. Foi ressaltada a pressão imobiliária sofrida na área de previsão do parque como um elemento de reconhecimento dos conflitos que incidem sobre ela. Para os participantes, a criação do

parque melhoraria o conforto térmico do bairro, para além de suas funções relacionadas com o lazer. E deveria estar entre as ações estruturantes do plano, juntamente com as ações na Fazenda Viegas e Casa Silveirinha, que deveriam estar citadas nominalmente no plano, em razão da sua importância na região. Houve falas sobre o desmate de árvores centenárias na Casa de Silveirinha que, para os participantes, poderia ser transformada em centro cultural, assim como Fazenda Viegas.

Outro elemento destacado pelos participantes fez referência à ausência de estratégias de arborização urbana na região que teria piorado a qualidade ambiental e o conforto térmico dos bairros da região. Foi registrada a preocupação com os efeitos climáticos, especialmente em bairros como Bangu e Realengo e apresentadas reivindicações pela instalação de estações meteorológicas para realização das medições climáticas na região.

Em relação aos espaços públicos, falou-se da importância cultural das praças da região e, nesse sentido, foram feitas reivindicações com relação à melhoria das instalações desses espaços, da iluminação pública e instalação de banheiros. A questão da necessidade de melhor iluminação pública foi abordada também como uma questão geral e não apenas nas praças, pois a precariedade amplia a sensação de insegurança nos bairros.

Lembrou-se, ainda, da importância do controle de queimadas, especialmente no Parque Estadual da Pedra Branca.

Desenvolvimento econômico

A temática do desenvolvimento econômico esteve presente por meio de demandas relacionadas com a construção de estratégias locais de geração de emprego e renda, propondo-se a criação/incentivo a polos de desenvolvimento econômico na região. Nesse sentido, falou-se da criação de um polo gastronômico, na região do Ponto Chic, para dinamizar a região que foi relatada como sendo importante centro de comércio e cultural. Além da criação do polo gastronômico, falou-se da relevância de se criar estratégias comerciais que estimulem os moradores a frequentarem e circularem mais entre os bairros da região, como circuitos de comidas de botequim.

Parâmetros urbanísticos

Alguns participantes trouxeram preocupações referentes aos parâmetros urbanísticos em algumas localidades, em função da possibilidade de adensamento urbano. Ainda que se tenha reconhecido que, pela proposta, alguns índices seriam reduzidos, o que seria positivo, questionou-se se seria o suficiente, pois ainda se admitirá, por exemplo, edificações de 8 pavimentos em áreas predominantemente unifamiliares, o que alteraria significativamente as características dos bairros. Foi reforçado como positivo a obrigação afastamentos laterais, mas também se ponderou sobre a efetividade dos mesmos em terrenos de 125m² admitido em algumas zonas.

Outro ponto trazido ao debate sobre os índices urbanísticos diz respeito à preocupação com o possível efeito de valorização dos terrenos da cidade, em razão do aumento de potencial construtivo dos terrenos, o que poderia levar à acentuação de processos de segregação e expulsão da população mais pobre das áreas onde residem atualmente para áreas mais periféricas.

Ações estruturantes

Houve críticas também em relação ao Anexo 1 do projeto de lei, que apresenta as ações estruturantes, mas que, para alguns participantes, carecem de concretude e objetividade, exatamente porque são essas ações que poderiam responder às demandas dos moradores, muito mais do que índices urbanísticos.

Propostas de ação sugeridas para a Região de Planejamento 5.1 pelos participantes

1. Criação do Parque Realengo 100% Verde, com ênfase para a adoção de técnicas que assegurem a qualidade ambiental do parque.
2. Urbanização da área do Barata e Canecão.
3. Melhoria da iluminação pública.
4. Instalação de redutores de velocidades.
5. Retorno das linhas ônibus na região do Barata, como 393, 383, 391.
6. Criação de Polo Gastronômico no Ponto Chic.
7. Criação de polos de desenvolvimento econômico.
8. Criação de estratégias de desenvolvimento econômico que dinamizem o setor comercial dos bairros da região.
9. Elaboração de plano de saneamento básico para melhorar a capacidade de drenagem da região.

10. Criação de estacionamentos ecológicos com adoção de arborização.
11. Construção de uma rodoviária em Bangu.
12. Transformação praças e outros espaços públicos da região em espaços culturais.
13. Transformação da Casa de Silveirinha e da Fazenda Viegas em centros culturais, com oferta de cursos.
14. Implementação de ações de prevenção e combate de incêndios no Parque Estadual da Pedra Branca.
15. Integração dos modos de transporte.
16. Adoção da Agenda Realengo 2030.
17. Criação de estações meteorológicas para realização de medições climáticas.

1.3. Relato Síntese Audiência Pública 19 – Região de Planejamento 5.2

Audiência Territorial da Área de Planejamento 5 (AP5), Região de Planejamento 5.2

Local: Auditório do Espaço Cultural Laurindo Rosa - Rua Mario Mendes nº 437, Senador Vasconcelos

Transmissão: Zoom e Youtube (Rio TV Câmara)

Data: 29/08/2022

Horário: 18h – 20h

Link da gravação:

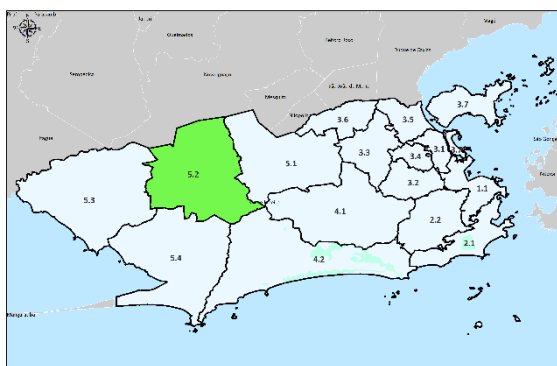
<https://www.youtube.com/watch?v=op1jICTmtwQ>

Registros fotográficos da audiência:



Fonte: IBAM

Localização e Bairros da Região de Planejamento 5.2



Bairros que compõem a Região de Planejamento 5.2: Campo Grande, Cosmos, Inhoaíba, Santíssimo e Senador Vasconcelos.

Apresentação inicial do IBAM

A apresentação teve como foco a visão expressa no PLC 44/2021 para a região de planejamento, a partir da análise dos critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo, destacando as principais propostas de mudanças da legislação urbanística. Teve por objetivo principal compartilhar e explicar informações básicas para compreensão do projeto de lei, bem com indicar aspectos que se mostram relevantes para a reflexão em relação ao mesmo, buscando-se, assim, contribuir para a discussão pública mais qualificada.

A apresentação do IBAM consta do **Anexo 1** deste Relatório de Atividades.

Apresentação inicial do Poder Executivo

Como em outras audiências públicas, a apresentação inicial do representante do Executivo Municipal teve início com a exposição das características administrativas e físicas da região que engloba a área de planejamento 5.1 (descrição dos bairros, características demográficas, o papel de centralidade regional exercida por Campo Grande, os principais eixos viários, além de dados sobre o percentual de informalidade urbana nos territórios que compõem a região). Ainda nesse primeiro momento, foram apresentadas as características ambientais da região, com destaque para a localização das unidades de conservação (Parque Estadual da Pedra Branca, Área de Proteção Ambiental Gericinó-Mendanha, Área de Proteção Ambiental Serras de Inhoaíba, Cantagalo e Santa Efigênia), além de suas respectivas zonas de amortecimento. Adicionalmente, foram apresentados alguns ícones do patrimônio histórico localizados nos bairros da região.

Outro aspecto destacado foi a presença dos distritos industriais de Campo Grande e Palmares, com vacância de áreas disponíveis para instalação de novos empreendimentos. Foram relacionadas também algumas localidades importantes do setor comercial, como os polos gastronômicos, culturais e comerciais.

Sobre o padrão de urbanização, foram apresentados dados que indicam a baixa densidade urbana dos bairros que integram a região de planejamento. De acordo com a proposta macrozoneamento do Plano Diretor, a região se insere predominantemente na Macrozona de Estruturação Urbana, que tem entre suas principais diretrizes a recuperação do tecido

urbano degradado, a provisão de unidades residenciais de interesse social, espaços públicos, a integração dos modos de transporte e o estímulo a mobilidade ativa. Quanto o zoneamento proposto, destaca-se a predominância das zonas residenciais multifamiliares, assim como a relevância da área central de Campo Grande. Além disso, foi comentada a presença de zonas agrícolas e de conservação ambiental localizadas nas margens dos territórios que englobam a região de planejamento. Comentou-se também sobre a demarcação de Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS.

A respeito dos índices urbanísticos, foi apresentada a distribuição dos coeficientes de aproveitamento (básico e máximo) nos territórios da região de planejamento, onde a previsão dos maiores índices se encontra na área em torno da Avenida Brasil e no centro de Campo Grande. Na sequência, foram apresentados alguns instrumentos urbanísticos, como a Outorga Onerosa do Direito de Construir, além de suas formas de cálculos e finalidades.

Foi abordado também o tema dos grupamentos e parcelamentos do solo urbano. Em destaque, a previsão de realização de consulta prévia para fixação de diretrizes, no caso de empreendimentos com terrenos de mais de 10 mil m² ou testada acima de 100 m, como objetivo de evitar descontinuidade viária entre os bairros e rupturas do tecido urbano. Ainda sobre este ponto, foram apresentadas propostas contidas no projeto de lei que visam qualificar o ambiente urbano, tais como a permeabilidade visual dos empreendimentos, com critérios para muros, assim como a alteração das medidas mínimas para largura os logradouros, que passa a ser de 13 m.

Como um dos projetos em desenvolvimento na região, foi apresentada a proposta de criação de um anel rodoviário em Campo Grande, o que poderá permitir melhor fluxo de transporte e deslocamentos dentro do bairro, assim como em seu entorno.

Temas e questões relevantes levantados pelos participantes

Mobilidade e transporte público

Uma das preocupações apresentadas foi quanto ao projeto de criação de túnel para ligação entre a Estrada da Caroba e a Estrada da Posse. Na opinião de participantes, o túnel não representará melhoria para a mobilidade na região, em função dos vazios urbanos que se encontram em suas extremidades. Quanto ao anel viário, que faria parte do projeto de

construção do túnel, foi solicitado que se seja dada publicidade ao projeto, pois o que estaria licitado hoje seria apenas o túnel. Mas para alguns, o túnel seria inadequado e provocaria mais transtorno, sem resolver o problema de trânsito em Campo Grande. Destacou-se também que o túnel passaria por área ambiental, o que seria inadequado. Foi enfatizada a necessidade de EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança para o túnel. Por outro lado, lembrou-se que mobilidade é mais que apenas o túnel e o anel viário e o que bairro não deveria poder ser adensado sem solução de infraestrutura viária. Ainda sobre sistema viário, foi proposta uma via de ligação entre a Av. Brasil e a Estrada da Cachamorra.

Sobre a mobilidade ativa, reivindicou-se a criação de ciclovias na Estrada da Posse e na região de modo geral, pois não há ciclovias e as pessoas transitam bastante de bicicleta.

Foi feito também questionamento quanto às prioridades de investimentos na cidade, principalmente em razão do plano de expansão dos VLTs que avançaria primeiro para a zona sul e alcançaria a zona oeste só daqui a 15 anos.

Sobre a oferta de transporte público, foram feitas reclamações quanto à quantidade de ônibus na região, assim como em relação ao tempo de espera entre um veículo e outro. Foi também muito reivindicada a oferta de transporte noturno, pois os ônibus só circulam até 23h. Ainda sobre esta questão, também foram feitas queixas referentes à precariedade do sistema de transporte escolar e que muitas crianças e adolescentes se encontram sem o RioCard para locomoção até suas escolas.

Adensamento urbano

Foram feitas intervenções de preocupação com relação ao crescimento urbano de forma desordenada, com deficiências na oferta de infraestrutura urbana e serviços públicos, resultando em processo de precarização e vulnerabilização ambiental. E nesse contexto, criticou-se a previsão de gabaritos de até 8 pavimentos em algumas áreas. Seja porque seria incompatível com o padrão dos bairros da região, seja porque seria inadequado admitir a verticalização sem a infraestrutura necessária instalada. Entretanto, houve também comentário favorável à proposta de aumento de potencial construtivo e gabarito na área entre a linha do trem e a Av. Brasil.

Outra questão levantada diz respeito à existência de conflitos entre usos, de modo especial relação à estratégia de adensamento da região e as atividades agrícolas. Nesse sentido, foi

ressaltada também a importância de se realizar levantamento para identificação das áreas com potencial agrícola na região, de modo a se alcançar equilíbrio e racionalidade na ocupação do território, visto que essas zonas poderiam funcionar como barreiras para o avanço desordenado da malha urbana, além de representarem possibilidades de geração de empregos, renda e de poderem contribuir para o combate à insegurança alimentar no Município.

A indicação de que a região teria baixa densidade, foi questionada por alguns participantes, pois se retiradas as áreas de interesse ambiental, as áreas ocupadas teriam densidade elevada e haveria poucas áreas para expansão urbana. Destacou-se, ainda, que Campo Grande é um dos bairros mais populosos do Brasil e que todo dia aparece um empreendimento novo. Contudo, ressaltou-se que apenas os Irmãos Araújo constroem regularmente.

Questionou-se também as propostas de adensamento urbano sem a previsão de oferta de equipamentos culturais, áreas verdes e espaços públicos.

Serviços públicos

A respeito da oferta de serviços públicos, houve reivindicações a respeito da oferta de leitos hospitalares que deveria aumentar proporcionalmente ao tamanho da população da região. Em Campo Grande, segundo um dos participantes, tem apenas o Hospital Rocha Faria, que teria o mesmo número de leitos que Ipanema, com 10% da população.

Houve, ainda, reclamação quanto a vagas nas escolas em Campo Grande e foram feitas solicitações de aumento do efetivo de policiais na região.

Saneamento Básico

Houve algumas queixas em relação a abastecimento de água e tratamento adequado de esgotamento sanitário, mas a questão do saneamento esteve muito mais presente como parte do processo de informalidade do desenvolvimento urbano e como condição para se admitir o adensamento.

O tema da drenagem urbana teve mais ênfase, sobretudo pelas referências à situação do Jardim Maravilha que sofre com enchentes. Contudo o Jardim Maravilha integra a Região

de Planejamento 5.4. Outro aspecto levantado diz respeito à percepção de que estratégias apresentadas pelo Executivo (jardins de chuva, faixas drenantes, entre outras) não se aplicariam em localidades onde não se tem uma urbanização consolidada.

Agricultura urbana

Representantes da rede carioca de agricultura urbana questionaram a terminologia área/zona agrícola e defenderam a utilização da expressão territórios agrícolas. Complementarmente, entende que deve ser adotada a noção de sistemas alimentares, que envolvem produção e distribuição dos alimentos.

Ponderou-se que as áreas com potencial agrícola deveriam estar mapeadas, pois não seria suficiente dizer que se admite o uso agrícola em todas as zonas do município. A agricultura precisa de território e depende de políticas públicas. Além disso, foi manifestada preocupação em relação à proposta que seria de redução da Zona Agrícola do Rio de Prata, área que já vem sofrendo com efeitos da especulação imobiliária e com processos de vulnerabilização social.

Foi assinalado que a sociedade rural da Serra do Mendanha está abandonada, que não tem lixeiras, placas de sinalização e políticas específicas. Alertou-se que nas zonas de amortecimento das unidades de conservação, o crescimento da ocupação ocorre de forma acelerada.

Foram abordadas, também, questões fundiárias relacionadas a titulação e regularização das terras destinadas à agricultura urbana, visto que essas tendem a sofrer com a alteração de usos ao longo dos próximos anos. Assim, foram reivindicadas formas de proteção da destinação dos usos dessas terras da região. Adicionalmente, criticou-se a cobrança de IPTU e não ITR nos territórios agrícolas do município.

E considerando as especificidades da agricultura urbana, foram feitas solicitações relacionadas ao tratamento diferenciado dos resíduos sólidos produzidos nesses territórios.

Meio Ambiente

As Áreas de Proteção Ambiental (APA) de Gericinó-Mendanha e da Serrinha e Rio da Prata foram destacadas como sendo ativos ambientais importantes para a região. Mas foram

manifestadas visões distintas em relação à APA de Inhoaíba. Para um participante, trata-se de área muito extensa e por isso vai gerar problemas, pois é preciso preservar e orientar o crescimento urbano paulatino, mas em Campo Grande não se pode parar tudo. Nessa perspectiva, não adiante dizer que não pode mais crescer, porque não é assim. Seria necessário conciliar meio ambiente com crescimento urbano, devendo eventuais restrições a novos empreendimentos por conta do plano de manejo. Para outro participante, entretanto, a APA de Inhoaíba deve ser considerada inegociável.

Falou-se, também, da importância do reconhecimento como área de relevante interesse ecológico da Serra da Paciência, o que não constaria do projeto de lei do Plano Diretor. E, ainda, ressaltou-se a importância de se proteger os morros de baixa altitude localizados na região, em função do papel que exercem para o conforto térmico e climático.

Nessa perspectiva, foi ressaltado que essas áreas protegidas conformam um “pulmão verde” do Rio de Janeiro, mas com as serras muito maltratadas. As unidades de conservação deveriam ser conectadas e deveria se discutir o percentual desejado de áreas verdes para Campo Grande.

Foi mencionada ainda a necessidade de revisão de atos constitutivos das unidades de conservação, para as tornar mais restritivas ou sustentáveis, de acordo com o significado das mesmas para a população local. Por outro lado, falou-se da necessidade de se melhorar a qualidade dos equipamentos e mobiliários urbanos instalados nas unidades de conservação.

Outros aspectos mencionados ao longo da audiência relacionados com tema do meio ambiente foram resiliência climática, arborização urbana, conforto térmico e saneamento básico.

Vale destacar, ainda, a menção a questão de Comunidades Tradicionais na região, o que tem interface com o tema do meio ambiente. Foi apontada a existência de três quilombos localizados no entorno do Maciço da Pedra Branca que ainda não tiveram reconhecimento.

Habitação de interesse social e informalidade urbana

Levantou-se a questão da necessidade de programas de habitação de provisão de unidades de interesse social para enfrentamento do déficit habitacional e combate ao crescimento

urbano desordenado. Contudo foi apontado o problema de construção em andamento de imenso condomínio sem infraestrutura em Cosmos, onde se sabe que há oferta de transportes. E foi alertado, também, que há conjuntos do Minha Casa Minha Vida vazios, porque as pessoas não teriam condições de pagar.

Com relação à informalidade urbana, foram feitas queixas referentes à construção de puxadinhos nas calçadas da Estrada da Posse. A temática da informalidade urbana também apareceu no debate em função do processo especulativo, caracterizado pela compra de terrenos por famílias de classe média, em determinados trechos da região de planejamento e seu entorno (Guaratiba, Mendanha e Rio da Prata), sem a devida formalização junto à Prefeitura do Rio de Janeiro. Segundo participantes, a política habitacional foi deixada para a iniciativa privada e as pessoas precisam compreender que para comprar um terreno, é necessário que esse tenha RGI, IPTU etc.

Reivindicou-se a promoção de programa de assistência técnica à habitação de interesse social para atender as periferias dos bairros da região e que a Prefeitura tenha arquitetos públicos, para atender à sociedade, assim como tem médicos, dentistas etc.

Outra questão abordada no tema da habitação de interesse social foi a importância da destinação de recursos oriundos da aplicação de instrumentos urbanísticos do Plano Diretor para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

Instrumentos da Política Urbana

Foi enfatizada a importância de se garantir que os recursos arrecadados com a Outorga Onerosa do Direito de Construir aplicada sobre empreendimentos imobiliários de mercado sejam utilizados para investimentos em áreas vulneráveis com as da região. Também houve manifestações no sentido de se prever a alocação dos recursos nos Fundos Municipais de Habitação de Interesse Social e de Desenvolvimento Urbano que se possa realizar o controle social adequado sobre sua utilização e o cumprimento de sua função social.

Participação Popular

A respeito da participação popular, foram feitas críticas à condução do agendamento das audiências públicas que, no caso específico desse evento, teve que ser remarcado,

produzindo, para alguns participantes, uma imagem de desmobilização popular e prejudicando a presença de outros moradores da região.

Considerações finais do Poder do Executivo

Reafirmou-se que, pela proposta do Plano Diretor, Campo Grande não é para ser adensado. A prioridade apontada é o Centro e a AP3. Porém, devido ao porte de Campo Grande, a relevância da centralidade de Campo Grande, o bairro não pode ser tratado somente como área de preservação.

Propostas de ação sugeridas para a Região de Planejamento 5.2 pelos participantes

1. Duplicação da Estrada do Pré;
2. Melhoria da infraestrutura urbana no Monteiro, na Estrada da Posse e na Estrada do Lameirão;
3. Revisão da proposta de zoneamento para que este possa reconhecer as áreas agrícolas e com potencial agrícola da região;
4. Reconhecimento, no Plano Diretor, dos três quilombos localizados no entorno do Maciço da Pedra Branca;
5. Adoção do termo territórios agrícolas ao invés de áreas agrícolas e do conceito de sistemas alimentares (visto que engloba a produção e o abastecimento);
6. Realização do tratamento adequado dos resíduos sólidos provenientes de áreas agrícolas;
7. Oferta de transporte público no período noturno;
8. Financeiro para as atividades agrícolas relacionadas com a produção de plantas medicinais;
9. Reconhecimento da Serra da Paciência como área de relevante interesse ecológico;
10. Proteção dos morros de baixa altitude localizados na região em função da melhoria da qualidade térmica dos bairros da região;
11. Vinculação das receitas provenientes dos instrumentos urbanísticos, como a Outorga Onerosa do Direito de Construir, ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
12. Apoio aos espaços culturais localizados na região.

1.4. Relato Síntese Audiência Pública 20 – Região de Planejamento 5.3

Audiência Territorial da Área de Planejamento 5 (AP5), Região de Planejamento 5.3

Local: UNICBE Centro Universitário, Praça Marquês de Herval, nº 4, 4º andar, Santa Cruz

Transmissão: Zoom e Youtube (Rio TV Câmara)

Data: 31/08/2022

Horário: 10h – 13h

Link da gravação:

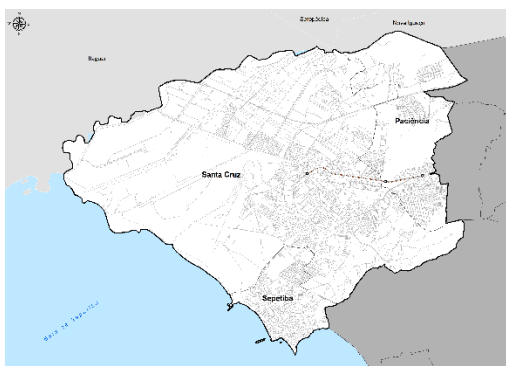
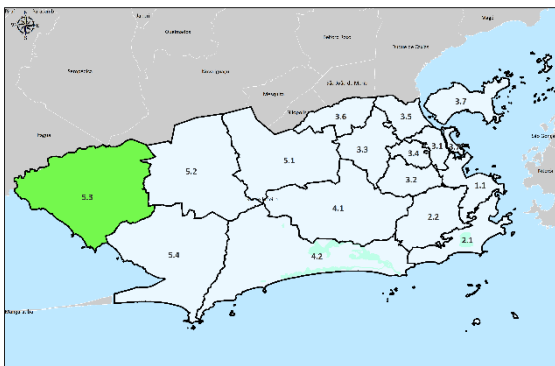
<https://www.youtube.com/watch?v=E5nsb586T70>

Registros fotográficos da audiência:



Fonte: Câmara Rio

Localização e Bairros da Região de Planejamento 5.3



Bairros que compõem a Região de Planejamento 5.3: Paciência, Santa Cruz, Sepetiba.

Apresentação inicial do IBAM

A apresentação teve como foco a visão expressa no PLC 44/2021 para a região de planejamento, a partir da análise dos critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo, destacando as principais propostas de mudanças da legislação urbanística. Teve por objetivo principal compartilhar e explicar informações básicas para compreensão do projeto de lei, bem com indicar aspectos que se mostram relevantes para a reflexão em relação ao mesmo, buscando-se, assim, contribuir para a discussão pública mais qualificada.

A apresentação do IBAM consta do **Anexo 1** deste Relatório de Atividades.

Apresentação inicial do Poder Executivo

A apresentação foi iniciada com a descrição de características demográficas, territoriais e administrativas da área de planejamento 5.3 (bairros que formam a região de planejamento, população estimada, percentual da população que habita em assentamentos informais, eixos viários, etc.). Na sequência, foram apresentadas imagens de algumas edificações históricas da região e algumas características ambientais, em especial, as unidades de conservação existentes, como a Área de Proteção Ambiental Serras de Inhoaíba, Cantagalo e Santa Efigênia, o Parque Natural Municipal do Capoeira Grande e a Área de Proteção Ambiental Orla da Baía de Sepetiba.

Pelos dados apresentados, a região de Santa Cruz é caracterizada como de baixa densidade. Na proposta de macrozoneamento do Plano Diretor grande parte da região está na macrozona de desenvolvimento estratégico, onde se pretende priorizar a promoção e manutenção das atividades de pesquisas científicas, tecnológicas, industriais e logísticas e limitar a expansão da ocupação em áreas sem infraestrutura e da localização de usos incompatíveis com os usos residenciais. A proposta geral seria não promover o adensamento urbano nessa região.

No zoneamento, a Zona de Comércio e Serviços da região tem os índices mais baixos da AP5, pois está na APA de Santa Cruz. Busca-se propiciar condições para o desenvolvimento de comércios e serviços na área central e nos principais eixos viários, sem necessariamente adensamento construtivo. 38% do território são de zonas uni e multifamiliares, com baixa densidade, com a zonas unifamiliares cumprindo a função de transição para as áreas de proteção ambiental. Além do reconhecimento, como Zonas de Conservação Ambiental, das áreas já protegidas atualmente, foi também incluída as áreas de preservação permanente,

como a área do mangue, fazendo a transição para áreas industriais. O projeto de lei traz de volta a figura da Zona Agrícola, que hoje existe apenas em alguns PEUs (Projetos de Estruturação Urbana), para resguardar áreas e a atividade agrícola. Foi demarcada grande área do tamanho do bairro de Sepetiba, de modo a resguardar área onde tem atividade agrícola, mas que está sendo afetada pela ocupação residencial e outras atividades econômicas. Outro destaque é a demarcação de algumas Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS.

Destacou-se que além do Plano Diretor, outras normas estão sendo elaboradas pelo Município, como o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, o Código de Licenciamento, o Código Ambiental e o Plano de Expansão Ciclovária.

Entre as principais regras trazidas pelo Plano Diretor, foram apontadas: a instituição de Coeficientes de Aproveitamento Básico e Máximo; o cômputo de todos os pavimentos no gabarito; o incentivo à mistura de usos; o Índice de Comércio e Serviço; o Estudo de Impacto de Vizinhança e a Superfície Mínima Drenante. Destacou-se também mudanças para licenciamento de grupamentos e parcelamentos, incluindo a necessidade de Relatório de Diretrizes Territoriais para empreendimentos em glebas de mais de 10.000m² ou com testada de mais de 100m, sendo a quadra máxima de 20.000m² e testada máxima de 200m, além de logradouro de no mínimo 13m.

Temas e questões relevantes levantados pelos participantes

Mobilidade e infraestrutura urbana

A falta de infraestrutura foi uma das questões enfatizadas nas intervenções dos participantes. Nesse quadro, houve críticas à reprodução de grandes condomínios/conjuntos habitacionais. Durante muito tempo se permitiu que mais gente viesse morar onde não tinha cidade, não tinham condições instaladas, resultando em problemas urbanos e agravado o problema de mobilidade urbana. Na avaliação de um participante, Santa Cruz tem transporte ineficiente para ir para Campo Grande ou Barra da Tijuca, por exemplo, e os moradores são acostumados a pegar transporte ineficiente.

Como reivindicações dos participantes, destaca-se a necessidade de pavimentação da Avenida do Matadouro e implantação de iluminação pública, além da duplicação da Avenida Areia Branca e da Estrada de Sepetiba.

Meio Ambiente

Segundo uma das críticas apresentadas, o projeto de lei do Plano Diretor desconsidera a gravidade da situação da bacia hidrográfica onde a região de Santa Cruz está inserida e, mais que isso, assassina a bacia hidrográfica com termoeletricas e zona industrial ao lado do mangue que protege a Baía de Sepetiba. Propõe-se, assim, a retirada da zona industrial prevista no local e sua substituição por agroflorestal, agroecologia. É preciso lembrar o momento de mudanças climáticas, que serão mais graves daqui a dez anos, e pensar em segurança hídrica e segurança alimentar, porque daqui a dez anos será tarde demais.

Para além da proteção do mangue, reivindicou-se a necessidade de o Plano Diretor assumir um compromisso com a Baía de Sepetiba e sua preservação. Nessa perspectiva, relatou-se processos de poluição e degradação do estuário, de destruição de sambaquis e criticou-se com ênfase o projeto de instalação de balsas termoeletricas. Foi proposto o reconhecimento da pesca artesanal como patrimônio imaterial e a valorização das comunidades locais de pescadores.

Desenvolvimento urbano, serviços públicos e parâmetros construtivos

O descompasso entre o crescimento urbano e a oferta de equipamentos, serviços públicos e infraestrutura urbana é a questão principal apontada pelos participantes em relação à região de planejamento. A construção de grandes conjuntos habitacionais assola a região e não se sabe o impacto que terá.

Criticou-se o fato do Plano Diretor ter como diretriz conter a expansão urbana na região, mas sem dizer como. E ponderou-se que se essa é a diretriz, bem como garantir a permeabilidade do solo, os parâmetros construtivos propostos são ainda elevados.

Apesar intenção de contenção da expansão urbana, as falas, de modo geral, enfatizaram a necessidade de se resolver os problemas já instalados, essencialmente relacionados às precariedades de infraestrutura, tanto viária como de saneamento, como de oferta de serviços como educação e saúde.

Ressaltou-se que as áreas agrícolas representam o DNA da AP5. Dessa forma, as áreas agrícolas e aquelas com potencial agrícola deveriam ser entendidas como estratégicas para

garantia da segurança alimentar e para conter a expansão da urbanização. Segundo a crítica apresenta, o projeto de lei até abraça essa ideia em seus princípios e diretrizes, ao recomendar a manutenção e expansão das áreas agrícolas. Contudo, essa diretriz não estaria materializada nos parâmetros construtivos propostos, pois permitem ocupação urbana em áreas que deveriam ser agrícolas ou rurais e deveriam ser resguardadas pelo poder público.

Foi discutido também o potencial de Santa Cruz para abrigar uma estrutura hoteleira, pois atualmente a região fica os impactos negativos da atividade industrial enquanto o Itaguaí tem os hotéis.

Habitação de Interesse Social

A produção de habitação de interesse social foi apontada como elemento essencial para o controle da expansão urbana, mas também foi criticada a produção de grandes conjuntos habitacionais como os do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) na região. Outro aspecto levantado foi a própria situação desses conjuntos construídos, como os do bairro Jesuítas que somariam mais de 4 mil unidades. De acordo com representante da associação dos condomínios MCMV, está se trazendo gente sem prestar assistência. A figura dos condomínios invisibiliza as pessoas que são de baixa renda e precisam de assistência do setor público, ainda que os condomínios sejam áreas privadas. Para isso, foi proposta a criação de Área de Especial Interesse Social – AEIS nesses condomínios.

Falou-se também da importância de se vincular os recursos advindos da Outorga Onerosa do Direito de Construir, prevista no Plano Diretor, ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social para a efetivação das estratégias e controle social sobre os gastos públicos.

Zoneamento

A respeito do zoneamento dos territórios que compõem a área de planejamento 5.3, foram realizadas queixas relacionadas com a forma que as atividades industriais de base foram zoneadas, além de reclamações referentes a diminuição do tamanho das zonas agrícolas. Ainda sobre as áreas agrícolas e com potencial agrícola foram relatadas como sendo fundamentais para o planejamento urbano da região, auxiliando o controle da permeabilidade do solo e expansão da malha urbana.

Patrimônio histórico e atividades culturais

A temática do patrimônio histórico foi trazida, de modo especial, com relação ao conjunto de edificações que compõem a Área de Proteção do Ambiente Construído – APAC de Santa Cruz, a partir de denúncias referentes a descaracterização desses imóveis. Foram realizadas duras críticas a respeito da inoperância por parte do Executivo Municipal na fiscalização das denúncias realizadas. Segundo participantes, a APAC estaria sendo descaracterizada. Observou-se, inclusive, o impacto da construção do BRT no meio da APAC, acabando com a Praça de Eventos, com o carnaval, desfiles cívicos e fomentando camelôs.

Outro aspecto importante levantado diz respeito à falta de alternativas de atividades culturais na região, o que obriga moradores a se deslocarem para outras regiões da cidade em busca deste tipo de entretenimento.

Falou-se também a formação histórica de Santa Cruz e região, bem como da necessidade de valorização do patrimônio histórico da região que remonta a época do império português e da necessidade de programas de educação patrimonial. Nesse sentido, observou-se que é preciso se criar formas de discutir patrimônio a partir da própria região, pois não é mais possível abrir o livro escolar e ter como referência o Cristo Redentor e símbolos da Zona Sul.

Participação popular

Foram feitas queixas relacionadas com a indefinição de locais de realização das audiências públicas, o que prejudica a mobilização e participação dos moradores dos bairros que compõem a região. Ainda sobre esse assunto, foram realizadas queixas relacionadas com os dias e horários escolhidos para as audiências públicas, visto que no turno da manhã a sua realização prejudica a participação dos moradores que trabalham.

Licenciamento e fiscalização

Foi solicitada ampliação do efetivo que realiza a fiscalização de posturas e obras nos bairros da região. Ainda sobre a temática, foi feita crítica ao licenciamento por autodeclaração que seria admitido pela Prefeitura e permitiria que o profissional responsável declare que construiu conforme aprovado. Contudo a fiscalização só ocorreria após a obra concluída, habite-se concedido e unidades vendidas. Segundo a crítica, tudo é permitido “do túnel para cá”.

Considerações finais do Poder do Executivo

Destacou-se, inicialmente, que a Zona Industrial já existe há muitos anos, não está sendo criada agora. E está sendo mantida, porque a indústria já está lá, embora seja verdadeiro o conflito entre zona industrial e mangue que precisa ser enfrentado.

Reforçou-se que a proposta do Plano Diretor não é adensar a área, porém reconhecendo que a atual ZR6 com lote mínimo de 10mil m² é transformada em Zona Agrícola, mas com lote mínimo de 5mil m².

Embora Santa Cruz tenha potencial agrícola, questionou-se, quando se fala em ampliar a área para essa atividade, se há mão de obra para isso, se haverá capacidade para cultivar. Ao mesmo tempo, ponderou-se se os melhores empregos ainda são os industriais.

Registrou-se que as centralidades de Santa Cruz e Campo Grande continuam existindo e foi observado também que o Plano Diretor não vai resolver o problema do dia a dia, mas é um norte.

Propostas de ação sugeridas para a Região de Planejamento 5.2 pelos participantes

1. Tombamento como paisagem natural a área onde se localizam os sistemas de canais no bairro de Santa Cruz, que compõem a bacia hidrográfica da localidade;
2. Reconhecimento da pesca artesanal na Baía de Sepetiba como patrimônio imaterial;
3. Pavimentação e iluminação da Avenida do Matadouro, em Santa Cruz;
4. Ativação do Ecomuseu do Quarteirão Cultural do Matadouro de Santa Cruz;
5. Duplicação da Avenida Areia Branca e da Estrada de Sepetiba;
6. Criação de estratégias de valorização do patrimônio histórico da região e de programa de educação patrimonial;
7. Implementação de projetos de despoluição da Baía de Sepetiba;
8. Retirada da zona industrial próxima à Baía de Sepetiba;
9. Criação de Área Especial de Interesse Social – AEIS dos condomínios do bairro Jesuítas.

ANEXO 1– APRESENTAÇÕES IBAM – AUDIÊNCIAS TERRITORIAIS



AUDIÊNCIA PÚBLICA

08/08

Área de Planejamento 3
Região de Planejamento 3.7

Bairros: Bancários, Cacuia, Cidade Universitária, Cocotá, Freguesia, Galeão, Jardim Carioca, Jardim Guanabara, Moneró, Pitangueiras, Portuguesa, Praia da Bandeira, Ribeira, Tauá e Zumbi.

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:

- 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;

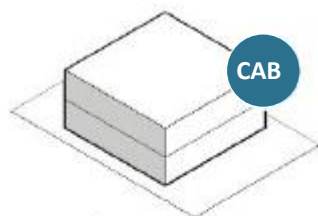
- Desenvolver **programa de qualificação profissional** direcionado à população residente nas AP3 e AP5 e nas favelas cariocas, através de oferta de cursos gratuitos de capacitação;

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

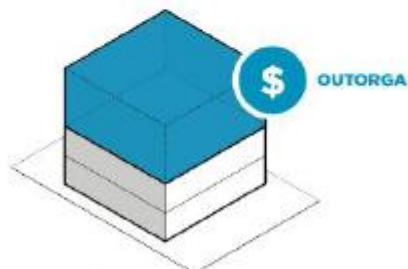
- Desenvolver **programa de incentivo a novas empresas nacionais e internacionais** que se instalem na Área de Planejamento-AP3;

- 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;

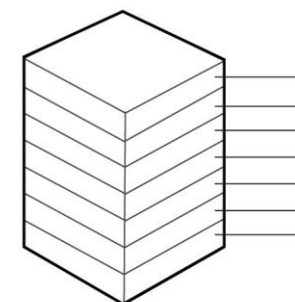
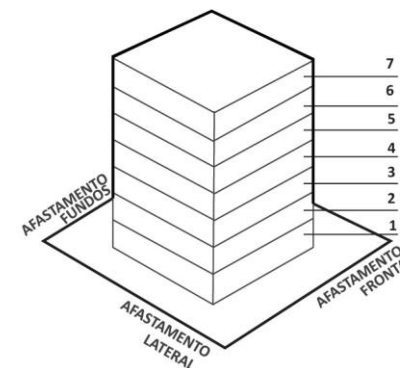
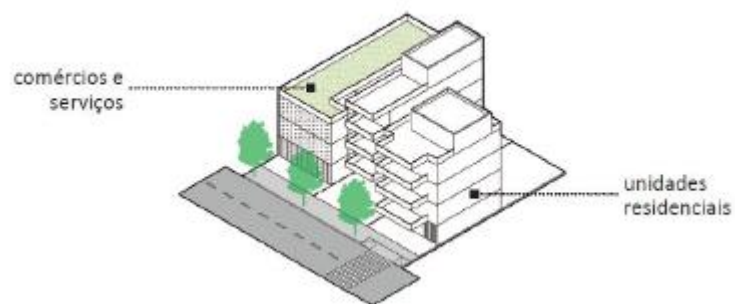
- Fomentar a **implantação de complexos culturais** e garantir a manutenção dos existentes com prioridade nas Áreas de Planejamento 3, 4 e 5, que possibilite **diversidade de expressões artísticas e culturais**;



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.

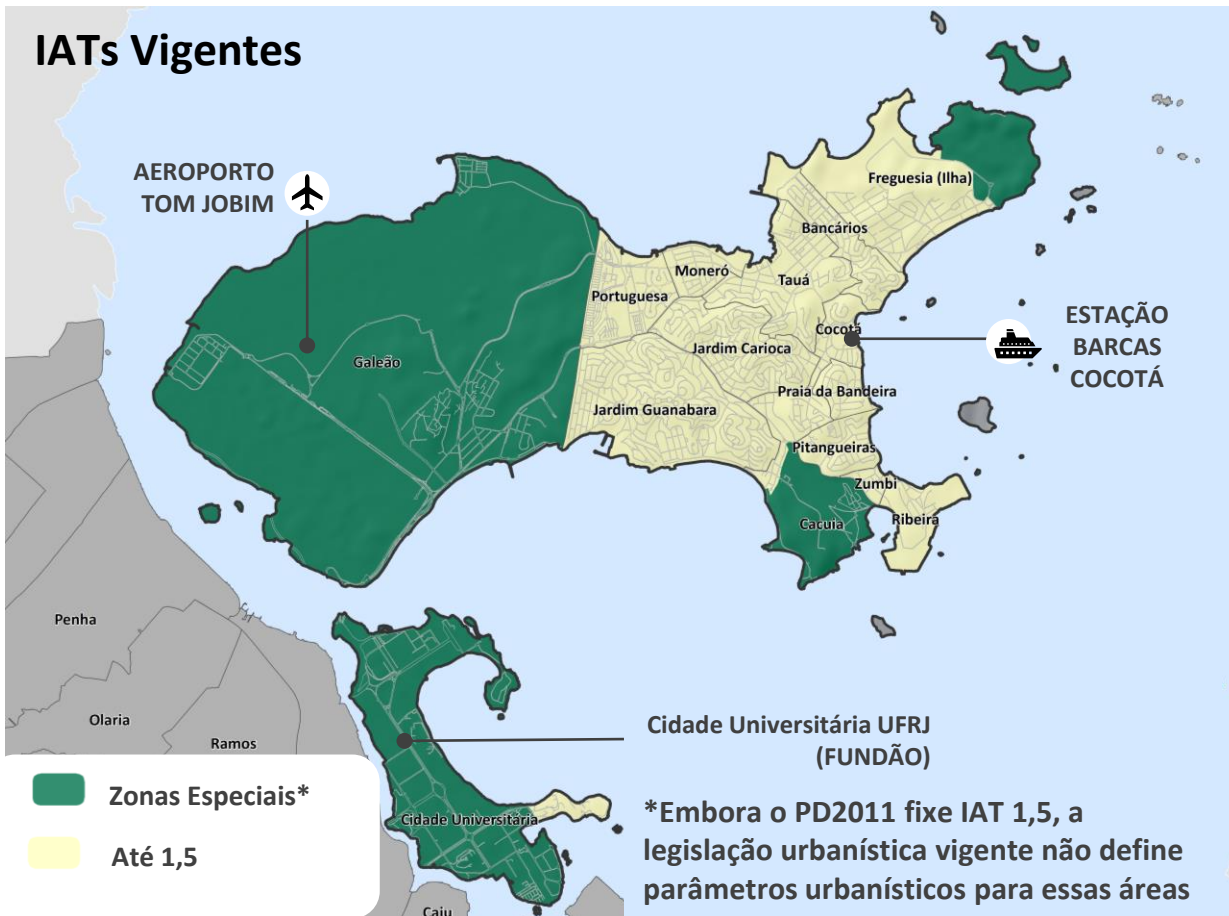
USOS

RESIDENCIAL
COMERCIAL
SERVIÇOS
INDUSTRIAL
AGRÍCOLA

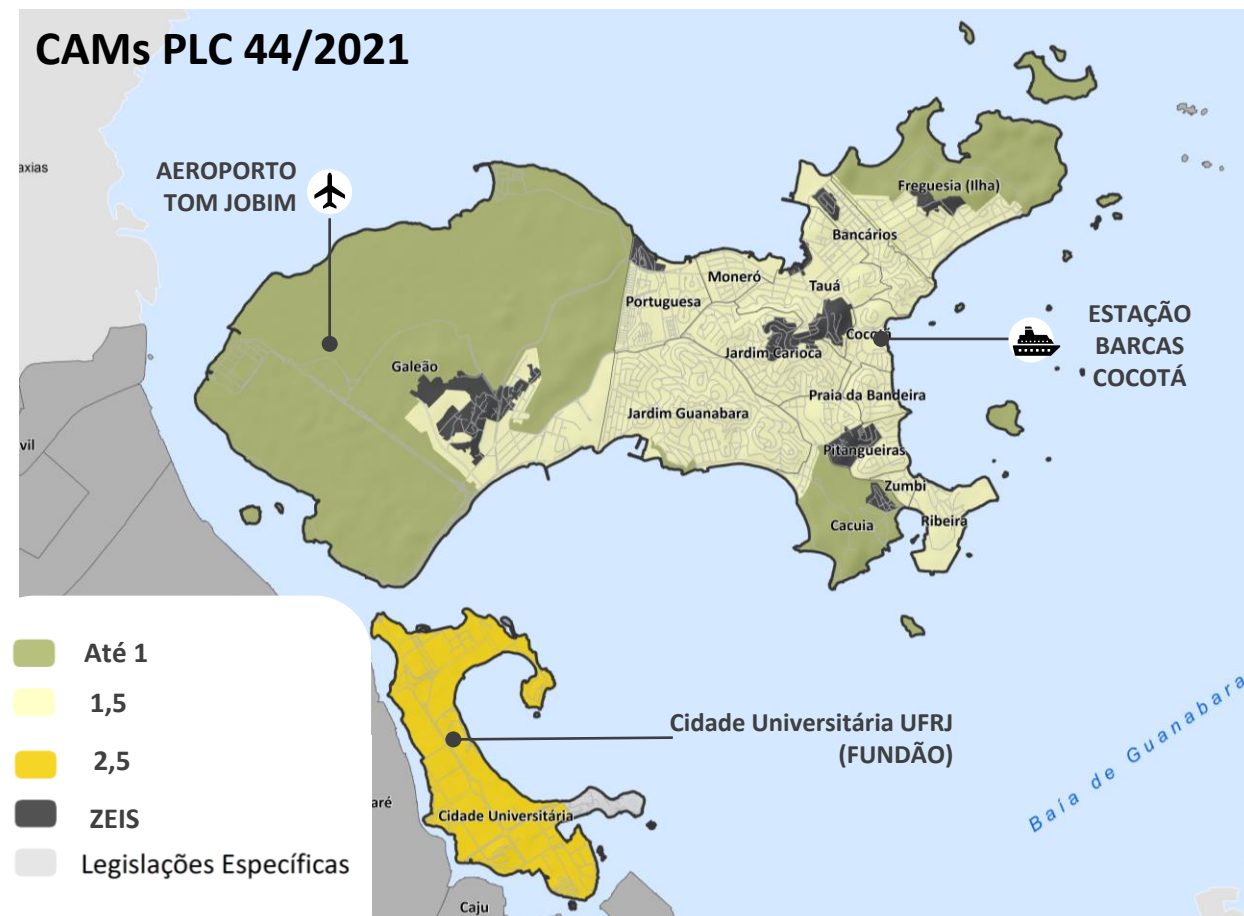
GABARITOS

ALTURA MÁXIMA DAS
EDIFICAÇÕES
AFASTADAS E NÃO
AFASTADAS DA
DIVISA
PERMITIDAS

IATs Vigentes

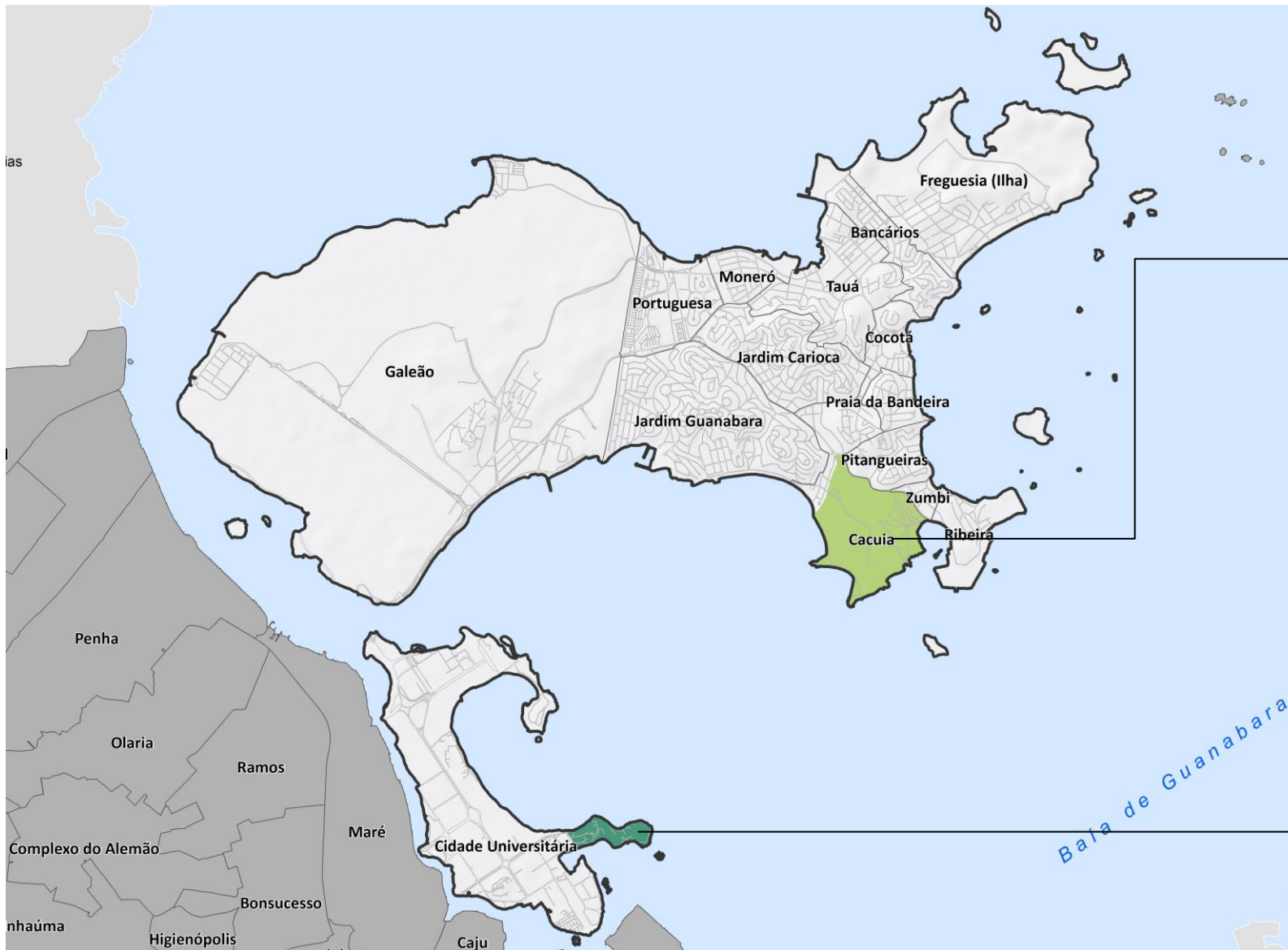


CAMs PLC 44/2021



De modo geral, não há alteração do potencial construtivo da Ilha do Governador, sendo o IAT/CAM predominante igual a 1,5. As alterações são: na área ocupada pela base aérea do Galeão, o índice é reduzido para 1; na maior parte da Cidade Universitária passa ser 2,5, com exceção do trecho da Ilha Bom Jesus que é estabelecido pela LC 115/2011 (IAT=1,5).

ÁREAS PROTEGIDAS RP 3.7



Meio Ambiente
Unidades de Conservação

 **Uso Sustentável**

Regime Urbanístico próprio

Área Especial

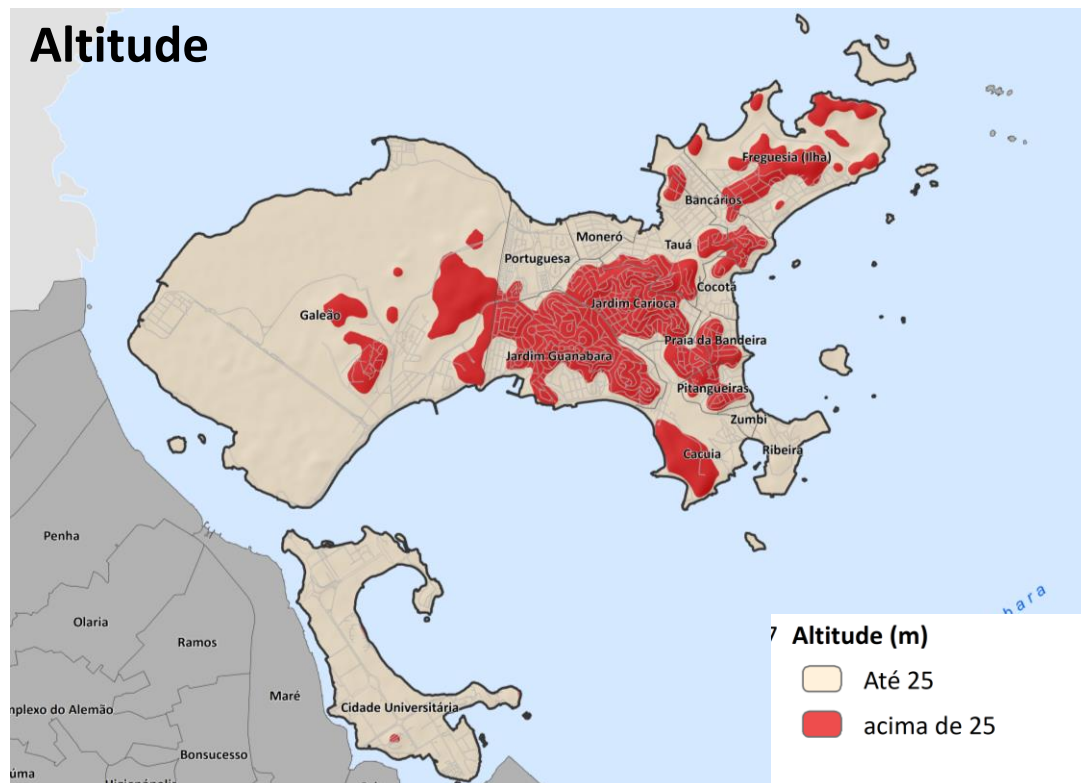
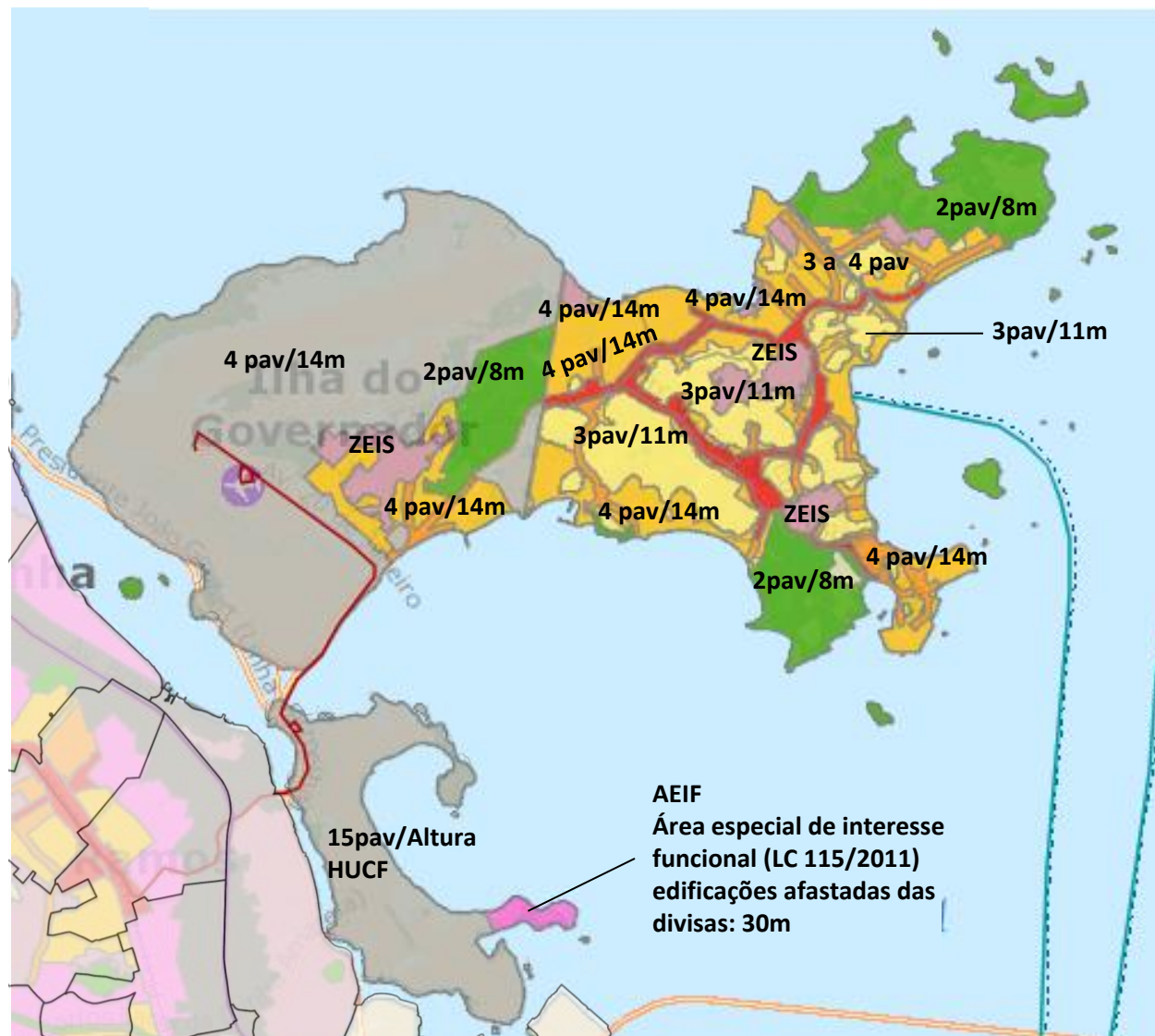
 **Área Especial de Interesse Funcional**



APARU – Área de Proteção Ambiental e Recuperação Urbana do Jequiá (Dec. 12.250/1993) que inclui a colônia de pescadores Z-10



**AEIF - Área Especial de Interesse Funcional
Ilha do Bom Jesus (LC 115/2011)**



O Zoneamento vigente é dado pelo **Decr. 2108/79**, que modificou o Decr. 322/1976, determinando o máximo de 3pav + 1 pav de uso comum (pilotis) ou garagem, quando a cota de soleira da edificação for $\leq$ a 25m. Acima de 25m, o decreto permite 2 pav + 1 pav de uso comum (pilotis) ou garagem

O PLC mantém o gabarito estabelecido pelo decreto 2108/79 (incluindo o PUC) passando a admitir área computável em todos os pavimentos. Em algumas zonas, o gabarito permanece variando em função da cota. Determina gabaritos nas zonas especiais da legislação vigente para as quais não havia parâmetros definidos (Cidade Universitária, por exemplo). No caso da Ilha de Bom Jesus mantém-se o gabarito dado pela LC 115/2011.

No PLC 44/2021:

ZRM – Zona Residencial Multifamiliar

- (1) atividades de serviços compatíveis com as características da zona;
- (2) usos comercial e industrial apenas locais, não impactantes.
- (3) usos comercial e industrial I e II.

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

ZOE – Zona de Operação Especial

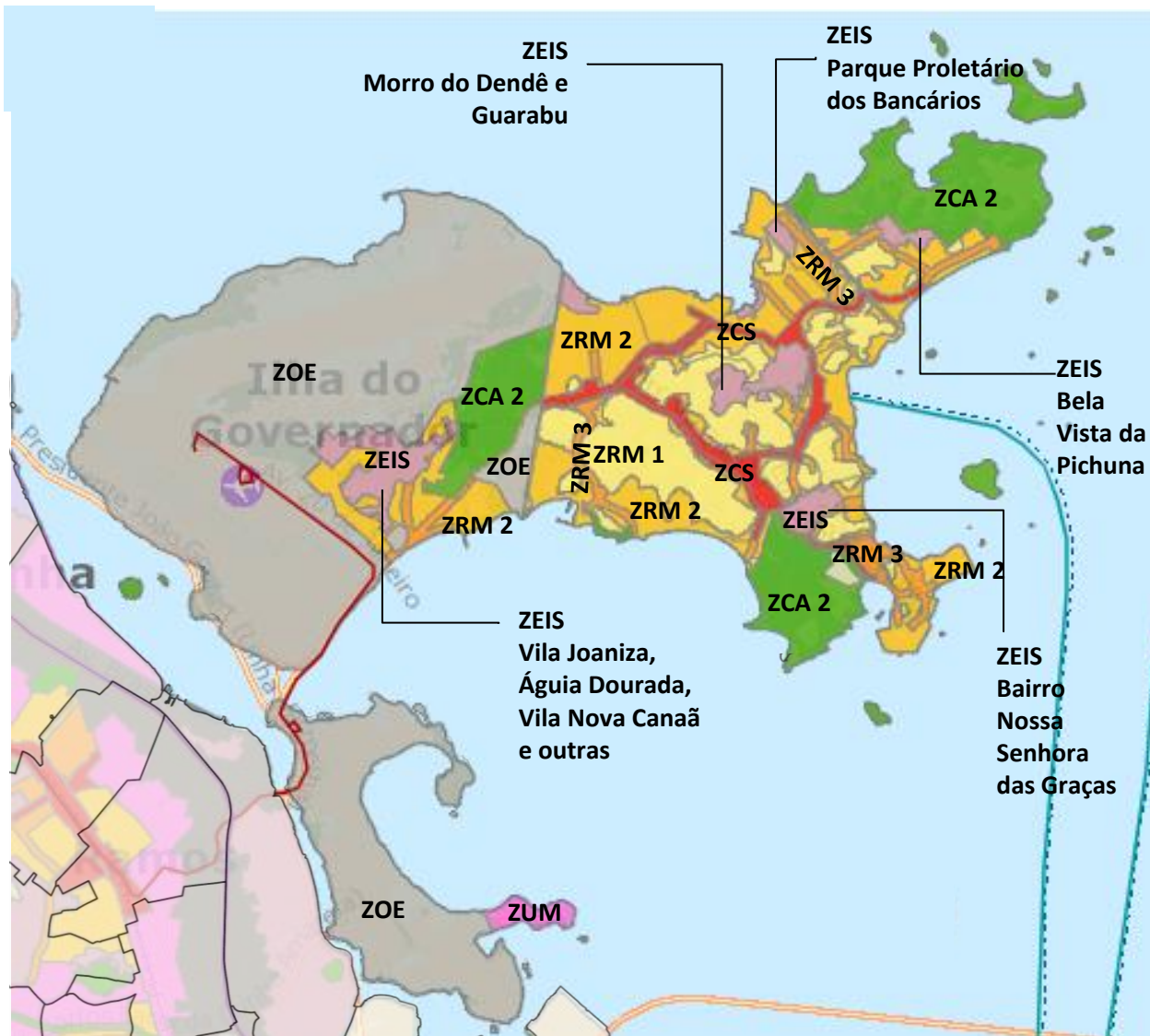
Áreas sob jurisdição pública ou objeto de concessão de serviço público, que possam demandar regime específico. Permite usos residenciais do tipo II e III .

ZCA – Zona de Conservação Ambiental

(2) Usos restritos. 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 proposta incorpora a mesma lógica das zonas instituídas nos decretos 322/76 e 2108/79, definindo zonas residenciais e tratando os eixos do Centros de Bairro como Zonas de Comércio e Serviços ou ZRM 3. Em ZCS, permite-se usos variados, mas com mesmo potencial construtivo das ZRMs. A Ilha do Bom Jesus é tratada como Zona de Uso Misto.

Legislação Vigente

- Tanto o decreto 322/1976 quanto o decreto 2108/79 não tratam de parâmetros para as zonas especiais 7, áreas sob jurisdição dos Ministérios Militares, incluindo a Cidade Universitária.
- O decreto 2108/79 estabelece algumas restrições à ocupação na XX R.A. (Ilha do Governador):
 - ✓ A área livre mínima no lote, para 3 ou mais edificações qualquer que seja a sua natureza, será de 65% (a taxa de ocupação nesses casos é de 35%)
 - ✓ As edificações situadas na XX R.A. e que possuam mais de 2 unidades deverão ser afastadas das divisas.
 - ✓ O número máximo de unidades residenciais é de 1 unidade para cada 100m² da área do lote, não computada a fração

PLC 44/2021

- No caso das zonas especiais 7, o plano traz para si a definição de parâmetros e classifica tais áreas como Zonas de Operações Especiais (ZOE) ou Zonas de Conservação Ambiental (ZCA).
- Permanece a restrição quanto ao número de unidades, a partir da aplicação do **Coeficiente de adensamento =100**, que estabelece que o número máximo de unidades residenciais é de 1 unidade para cada 100m².
- Na nova proposta, **não há a restrição de gabarito não afastado na divisa em função do número de unidades**. Neste caso, passa a ser permitido gabaritos de 3 a 4 pavimentos para edificações bi ou multifamiliares não afastados nas divisas.
- O PLC estabelece taxas de ocupação de 50% a 70%, aplicando-se a qualquer tipo de edificação, inclusive grupamentos. **Não há parâmetro diferenciado de “área livre mínima do lote”** (consequência da aplicação da taxa de ocupação) para grupamentos.
- Dúvida: O art. 349 estabelece que em grupamentos (em toda a cidade) em terrenos a partir de 10.000m², serão exigidos 10% de espaços livres de uso comum. Não está claro o que são espaços livres de uso comum.

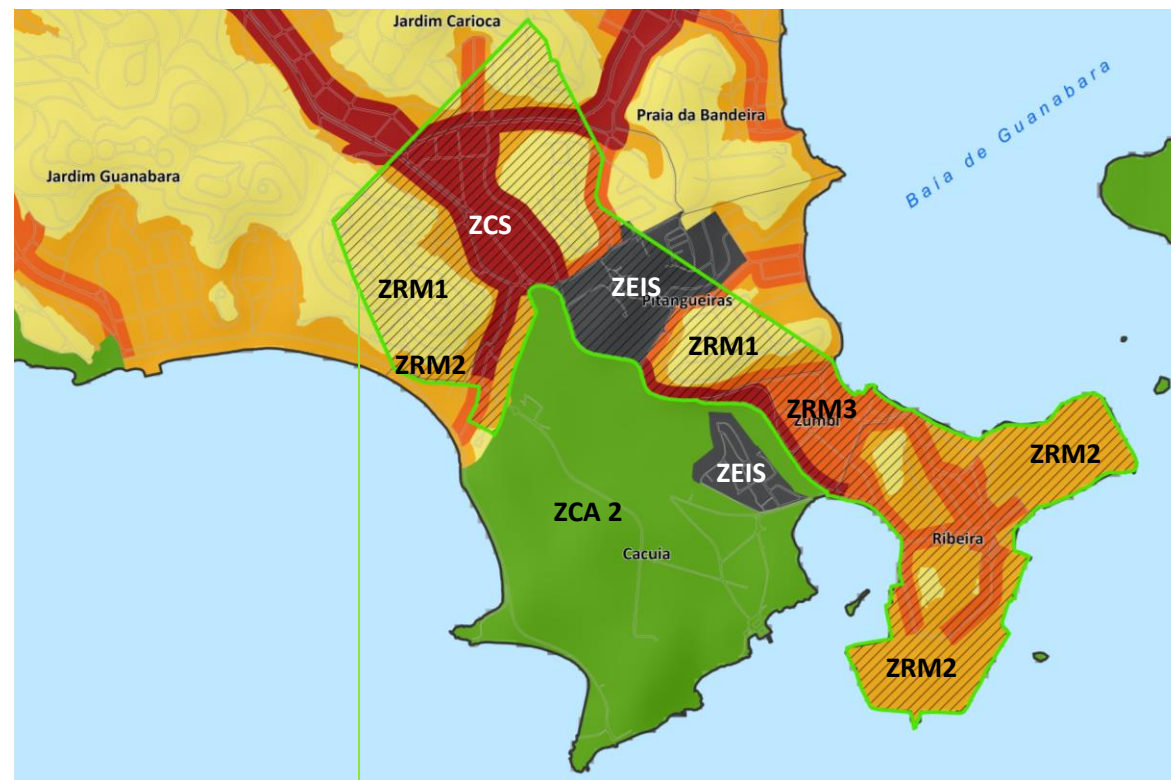
A área da APARU do Jequiá é classificada como ZCA 2 no PLC 44/2021.

No entanto, o decreto que cria a APARU cria também a área de entorno e diz que:

Art 7º Na área de Entorno da APARU não serão permitidos o adensamento e transformações de uso, de forma a possibilitar, entre outros, a recuperação da vegetação e, conseqüentemente, das nascentes que contribuem para o Rio Jequiá, até que as condições naturais e de infraestrutura os permitam, sem prejuízo das condições ambientais da APARU.

Parágrafo único. As condições a que se refere este artigo serão avaliadas pelo órgão ambiental e pelo órgão responsável pela elaboração do Projeto de Estruturação Urbana - PEU da Ilha do Governador, quando da revisão da legislação.

Aparente contradição entre parâmetros do PLC 44/2021 e o disposto para a área de entorno da APARU, uma vez que admitem adensamento e transformação de uso.



ENTORNO DA APARU

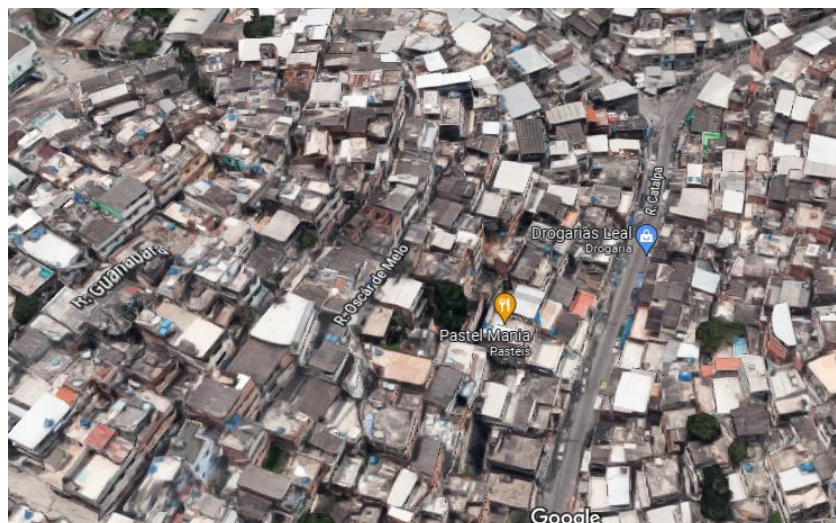


Área ocupada pelo aeroporto e Base Aérea do Galeão corresponde a mais da metade da superfície insular



**Área com ocupação consolidada
Permanece o coeficiente de
adensamento de 1 unidade para
cada 100m² de terreno**





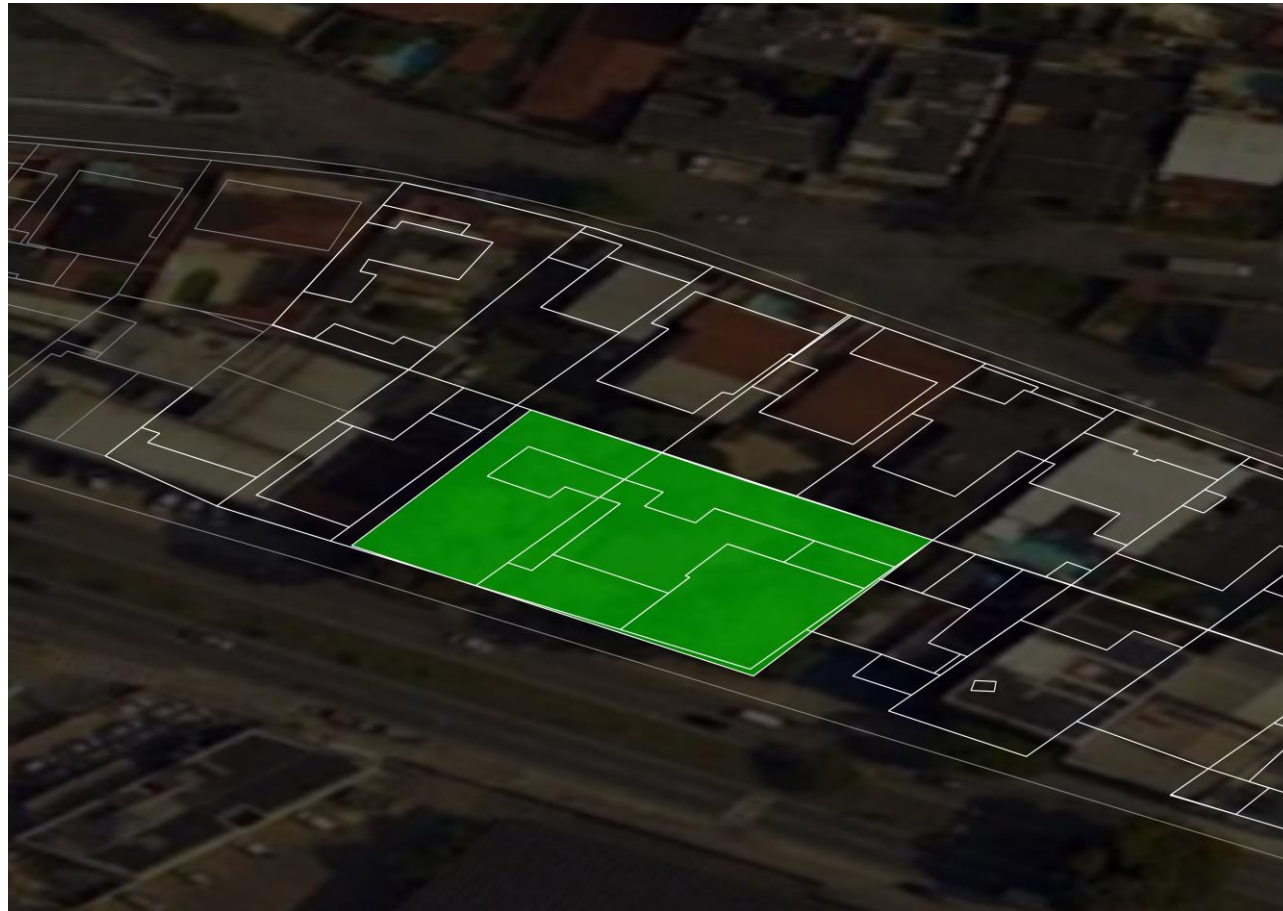
Cidade Universitária – altura máxima proposta de 15 pavimentos ou altura do Hospital Universitário Clementino Fraga Filho (42m), edificação mais alta da ilha do Fundão



As favelas com mais de 500 domicílios foram demarcadas no PLC 44/2021 como ZEIS.

As demais edificações tem gabaritos inferiores

Exemplo de terreno em Jardim Guanabara



Terreno na Estrada do Galeão

Lote: $44 \times 30 = 1320 \text{ m}^2$



Exemplo de terreno em Jardim Guanabara

Terreno na Estrada do Galeão

Legislação vigente

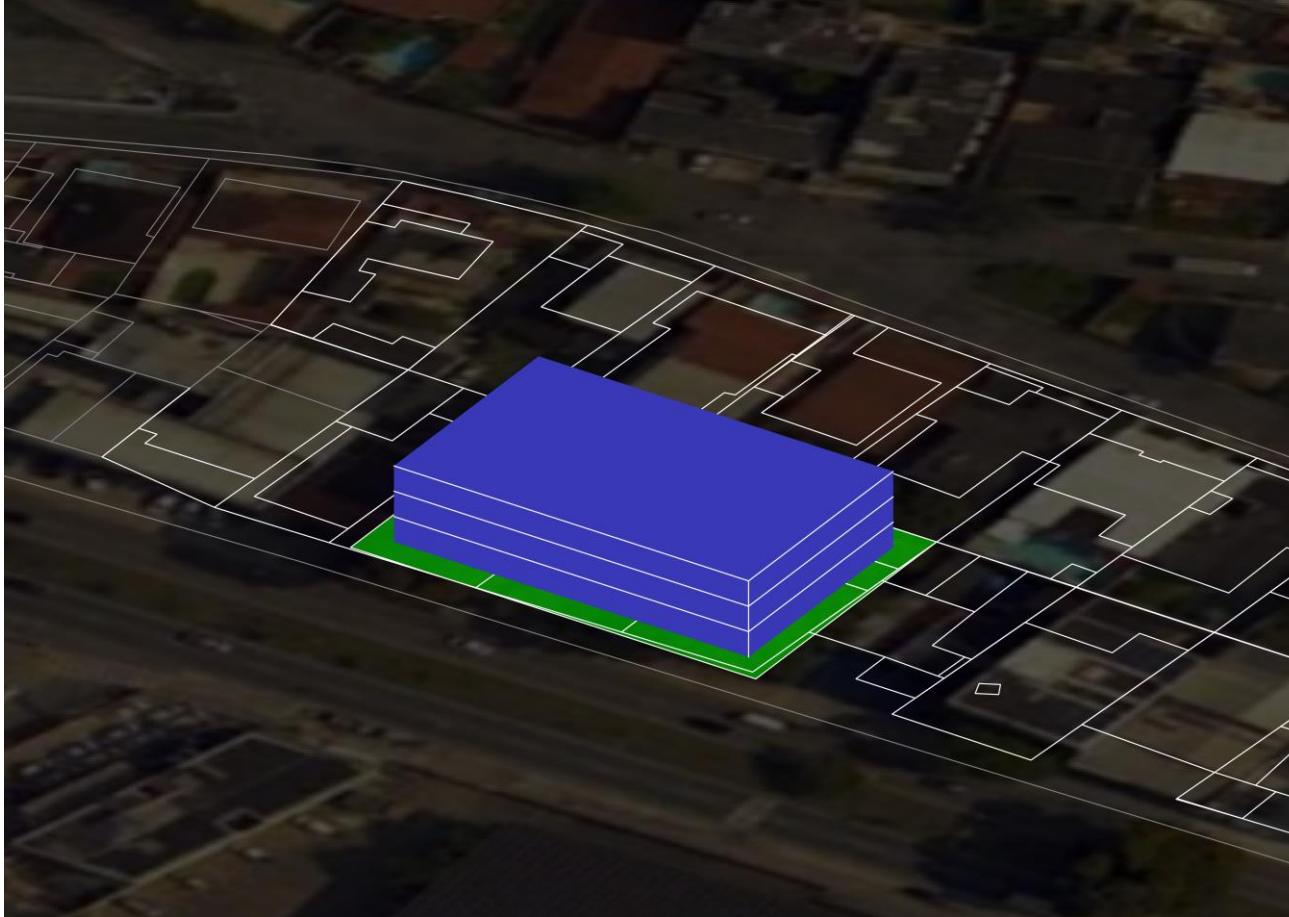
CB2/ZR2

Projeção da edificação= 70%

IAT= 1,5

ATE= 1980 m²

Gabarito permitido: Af. das divisas: 2 pav. + 1
PUC ou garagem acima da cota 25m



A legislação atual permite realizar 2 pav. de unidades residenciais + 1 de acesso e estacionamento, mas alcançando no máximo 1,4 de potencial construtivo.

Exemplo de terreno em Jardim Guanabara

Terreno na Estrada do Galeão

PLC 44/2021

ZCS

Projeção da edificação= 60%

CAM= 1,5

ATE= 1980 m²

Gabarito permitido: Af. Das divisas/Não af.= 3pav / 11m acima da cota 25m.

Nesse caso, parte do pavimento do térreo poderia ser ocupado (com lojas, por exemplo) e parte destinada a estacionamento coberto (não computado na área construída).

De modo geral, os **parâmetros urbanísticos de ocupação foram mantidos**, porém com a possibilidade de aproveitamento do pavimento térreo com uso comercial ou residencial.

Pelo PLC 44/2021, o pavimento térreo pode ser ocupado integralmente, se a projeção da edificação for de até 50% da área do terreno (o que pode resultar em maior adensamento)



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

ACESSE:

www.camara.rio/plano-diretor



AUDIÊNCIA PÚBLICA

10/08

Área de Planejamento 5
Região de Planejamento 5.1

Bairros: Bangu, Campo dos Afonsos, Deodoro, Gericinó, Jabour, Jardim Sulacap, Magalhães Bastos, Padre Miguel, Realengo, Senador Camará, Vila Kennedy e Vila Militar.

No Art. 18:

AP5 incluída como uma das áreas estratégicas para a implementação de programas de habitação, priorizando a regularização fundiária de loteamentos e a oferta de lotes urbanizados.

Nos Art. 57 e 58:

AP5 uma das áreas prioritárias para receber projetos de adaptação aos efeitos acentuados oriundos da mudança do clima. Prioritária também para receber projetos de adaptação a ondas de calor e ilhas de calor urbano.

No anexo 1- ações estruturantes:

- 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;

- **Delimitar zonas agrícolas** na AP5 com parâmetros de uso e ocupação compatíveis no Título V do Plano Diretor;

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

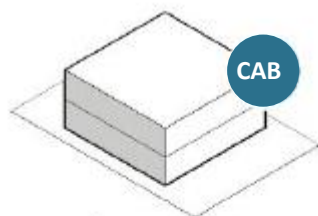
- Desenvolver **programa de qualificação profissional** direcionado à população residente nas AP3 e AP5 e nas favelas cariocas, através de oferta de cursos gratuitos de capacitação;

- 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;

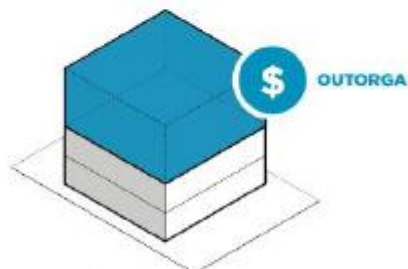
- Implantar **rede de equipamentos públicos**, em parceria com a sociedade civil, que **ofereçam atividades lúdicas e criativas** e possibilitem a manifestação e a expressão cultural **produzidas pelas comunidades**, em especial, nas áreas com maior vulnerabilidade social, nas áreas de planejamento 3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

- 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;

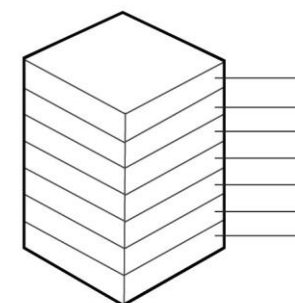
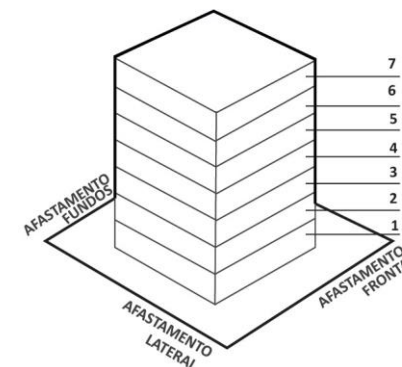
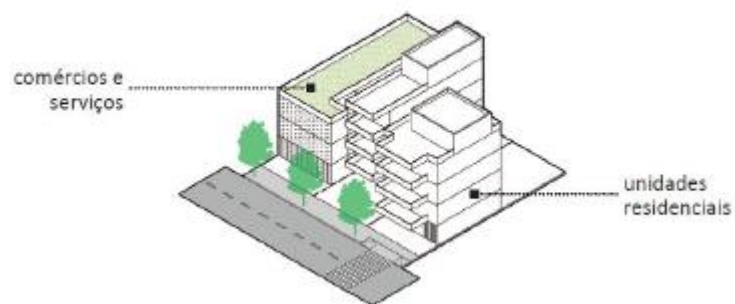
- Fomentar a implantação de **complexos culturais** e garantir a manutenção dos existentes com prioridade nas Áreas de Planejamento 3, 4 e 5, que possibilite **diversidade de expressões artísticas e culturais**;



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.

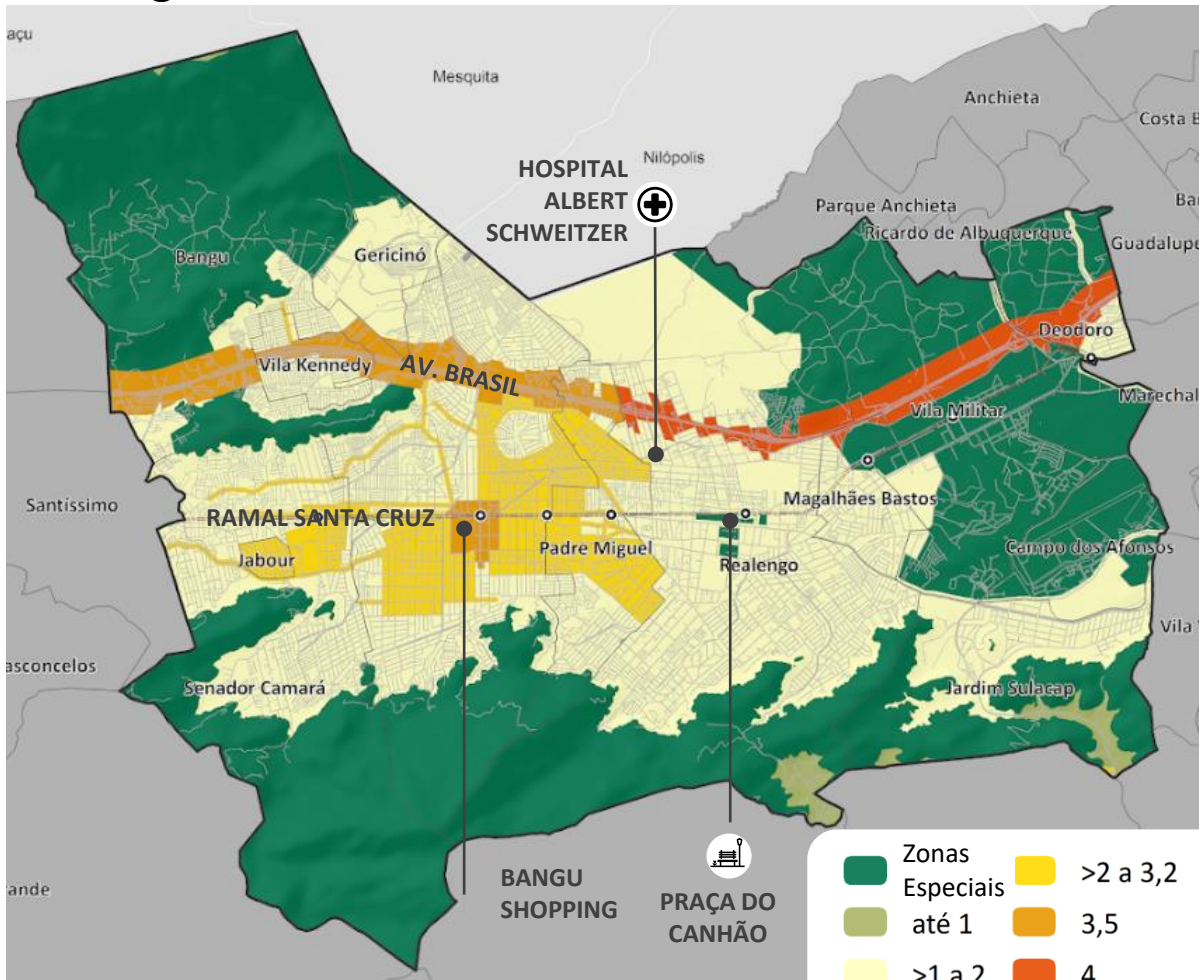
USOS

RESIDENCIAL
COMERCIAL
SERVIÇOS
INDUSTRIAL
AGRÍCOLA

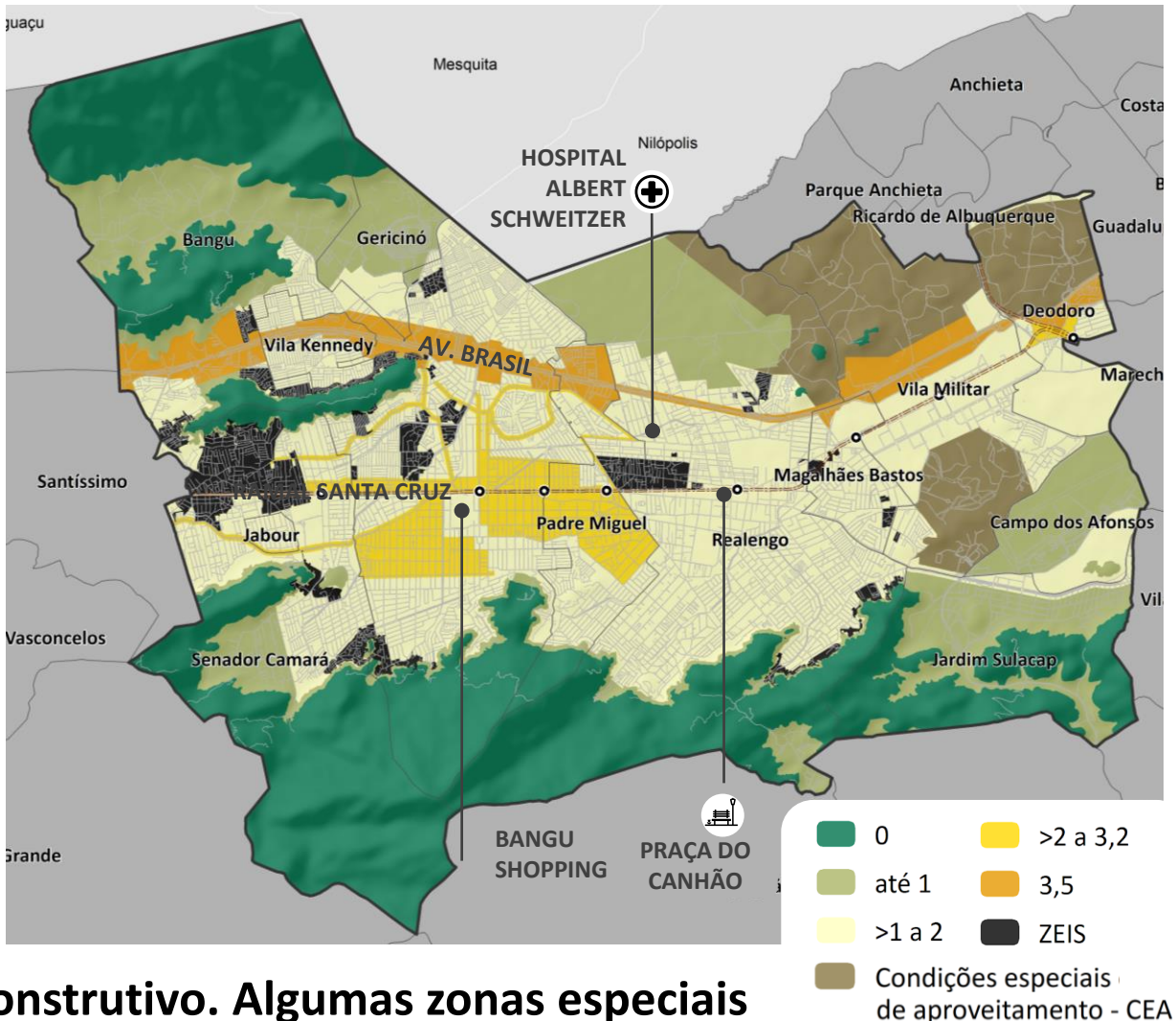
GABARITOS

ALTURA MÁXIMA DAS
EDIFICAÇÕES
AFASTADAS E NÃO
AFASTADAS DA
DIVISA
PERMITIDAS

IATs Vigentes

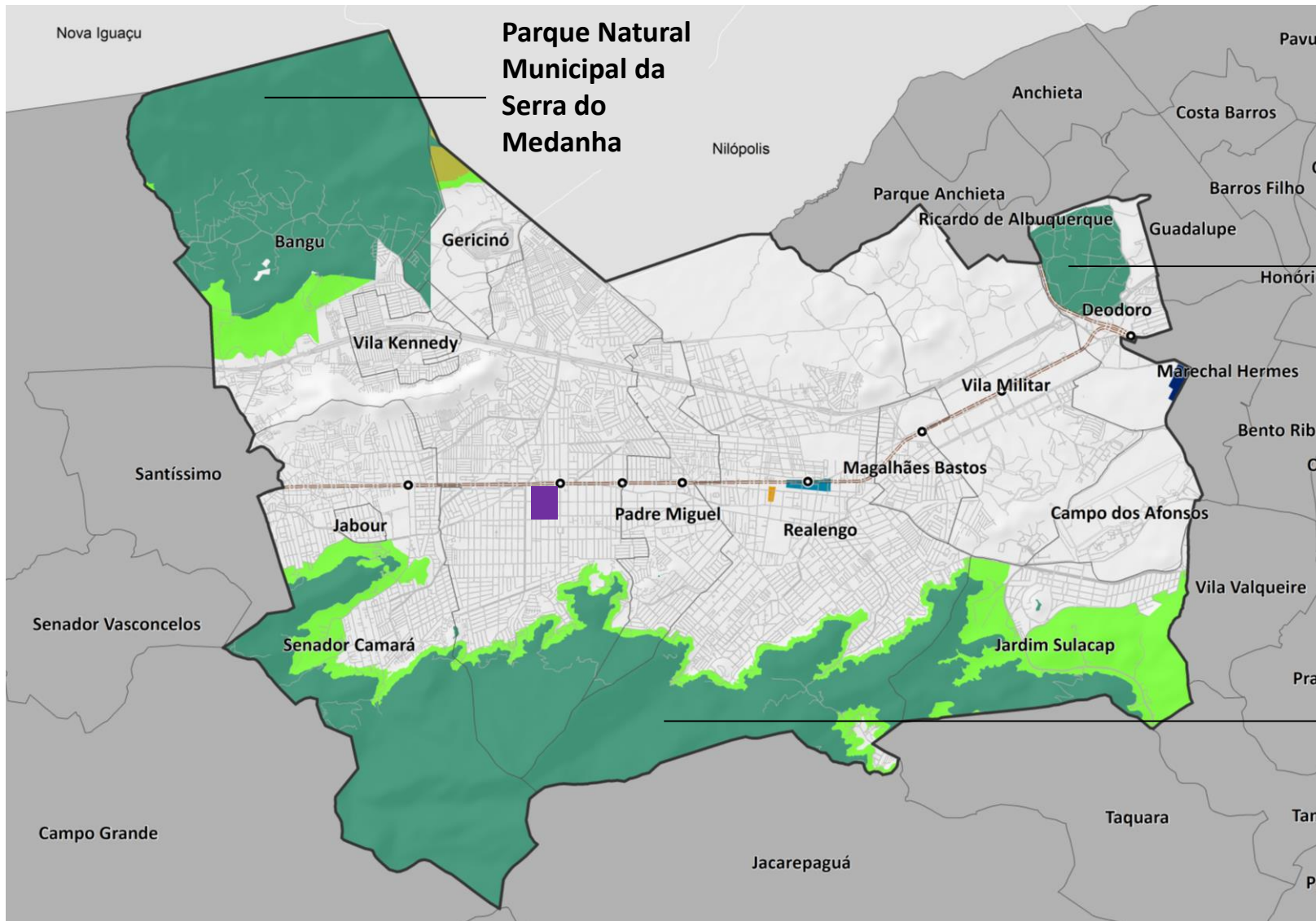


CAMs PLC 44/2021



De modo geral, não há grandes alterações de potencial construtivo. Algumas zonas especiais da legislação vigente que não possuíam parâmetros (ZE-7 - áreas de Administração e Governo, compreendendo aquelas sob jurisdição militar) passam a ser reguladas, como o caso de Vila Militar e parte de Deodoro e Campo dos Afonsos.

ÁREAS PROTEGIDAS RP 5.1



Meio Ambiente

Unidades de Conservação

- Uso Sustentável
- Proteção Integral
- Zona de Amortecimento

Patrimônio

Bens Protegidos

- AEBT do antigo Cine-Teatro Realengo
- APAC da antiga Escola de Equitação do Exército
- APAC de Marechal Hermes

Fábrica Bangu - Decreto nº 13.883/95
Lei nº 3.086/2000



Refúgio de Vida Silvestre da Floresta do Camboatá, Lei Municipal 7.183/2021

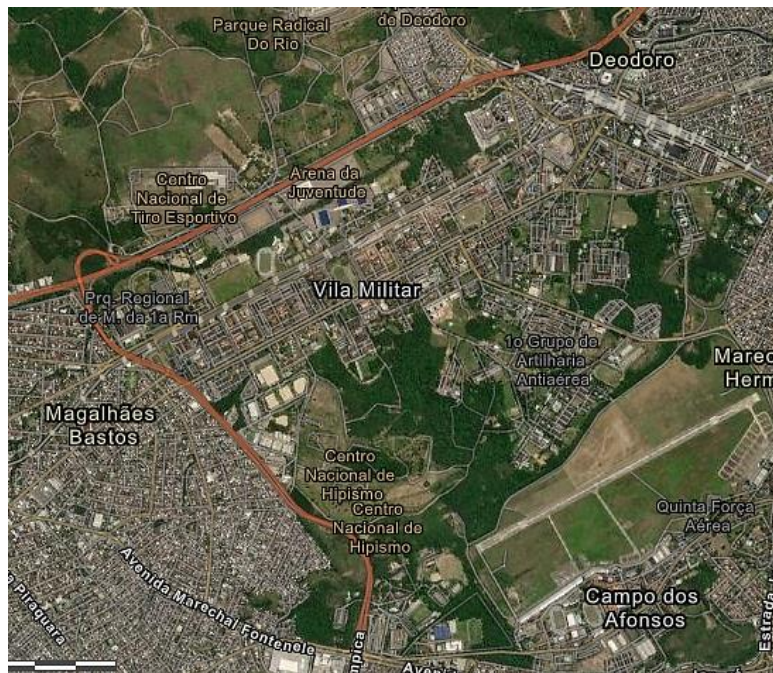


Parque Estadual da Pedra Branca, Lei Estadual nº 2.377 de 28 de junho de 1974.

Legislação vigente e proposta do PLC 44/2021

**XXXIII RA– Deodoro/ Vila Militar/ Campo dos Afonsos/
Jardim Sulacap/ Magalhães Bastos/ Realengo**

Ocupação atual da XXXIII RA- Deodoro/ Vila Militar/ Campo dos Afonsos/ Jardim Sulacap/ Magalhães Bastos/ Realengo



Grande parte da área é caracterizada pela ocupação militar.

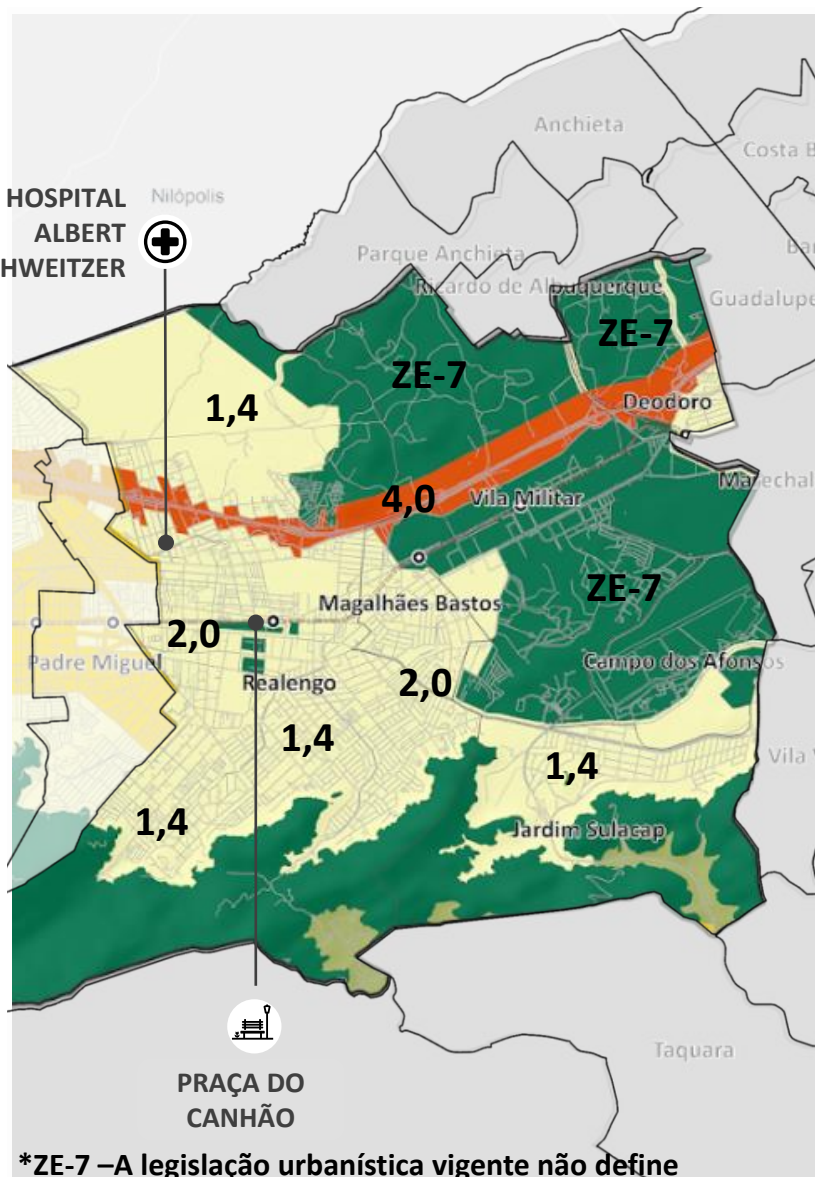


Complexo Esportivo de Deodoro implantado durante as Olimpíadas.



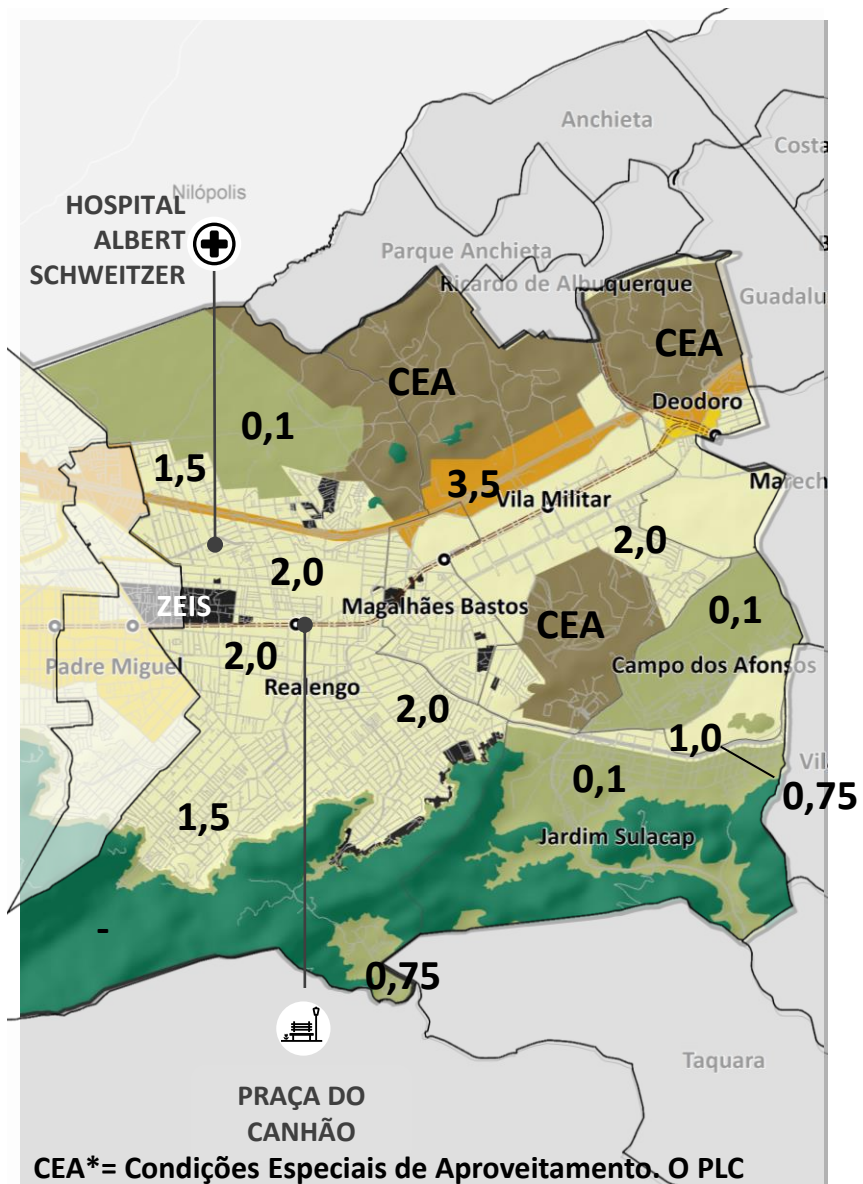
Da região, Realengo é que apresenta a ocupação mais densa

IATs Vigentes



*ZE-7 – A legislação urbanística vigente não define parâmetros urbanísticos para essas áreas

CAMs PLC 44/2021



CEA* = Condições Especiais de Aproveitamento. O PLC 44/2021 não determina parâmetros urbanísticos para essas áreas.

Potencial Construtivo – XXXIII RA

Na legislação vigente:

Em Realengo o IAT é de 1,4 nos logradouros que não são Centro de Bairro, chegando a no máximo 2 pela LC 111/2011. Na Av. Brasil, IAT = 4,0. Demais áreas como ZE-7.

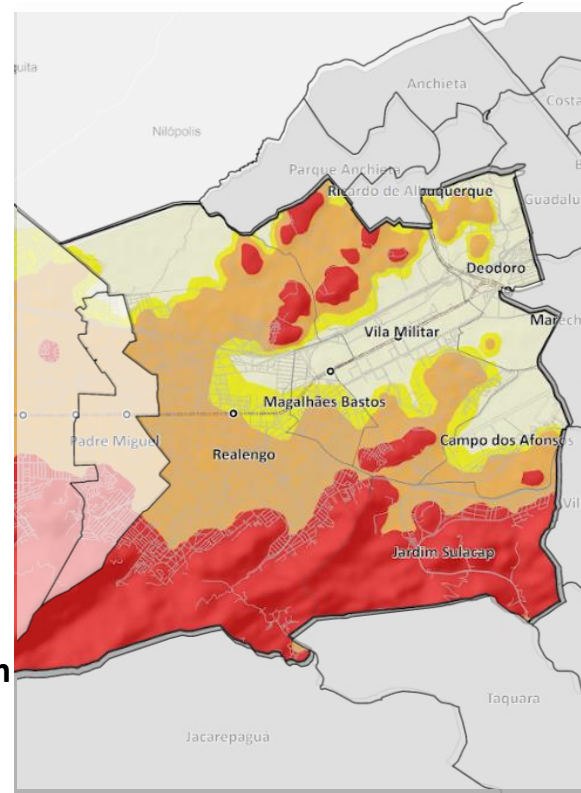
No PLC 44/2021:

Incremento no índice predominante, que passa a ser 2,0, tanto nas Zonas Residências (ZRM) quanto nas de Comércio e Serviços (ZCS). Na Av. Brasil há redução do potencial e também da delimitação da zona. Nas zonas de residências unifamiliares, CAM=0,75.

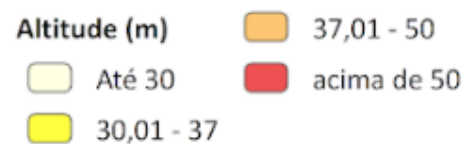
No PLC 44/2021:

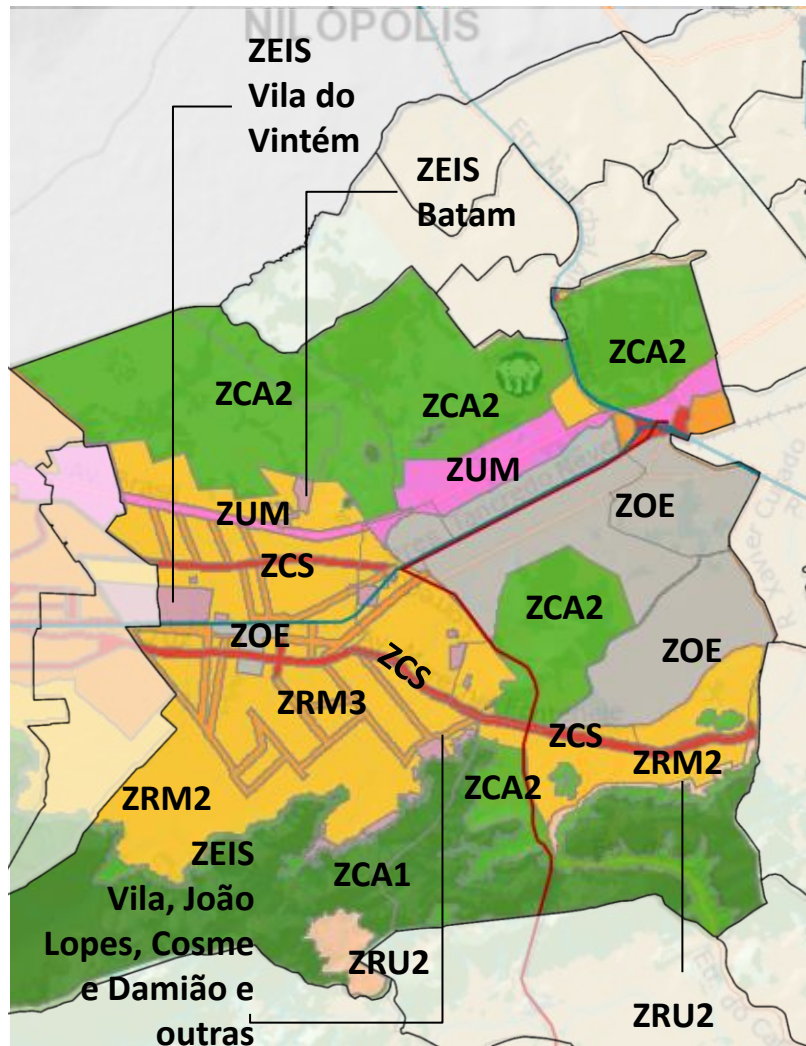
Na proposta, não há mais a variação por cota. O gabarito máximo permitido é 8pav/26m para edificações afastadas nas divisas e 3pav/11m para edificações não afastadas na maior parte das áreas. Nas bordas do Maciço da Pedra Branca, o gabarito é reduzido, variando entre 5 e 3 pavimentos.

Como passa a ser computado pavimentos de qualquer natureza, há redução em relação ao que é hoje vigente. O gabarito das edificações coladas também diminui em relação ao vigente em todas as zonas.



***CEA= Condições Especiais de Aproveitamento. O PLC 44/201 não determina parâmetros urbanístico para essas áreas.**





No PLC 44/2021:

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.

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

ZUM – Zona de Uso Misto
Há previsão de usos comercial, serviços e industrial I,II e III

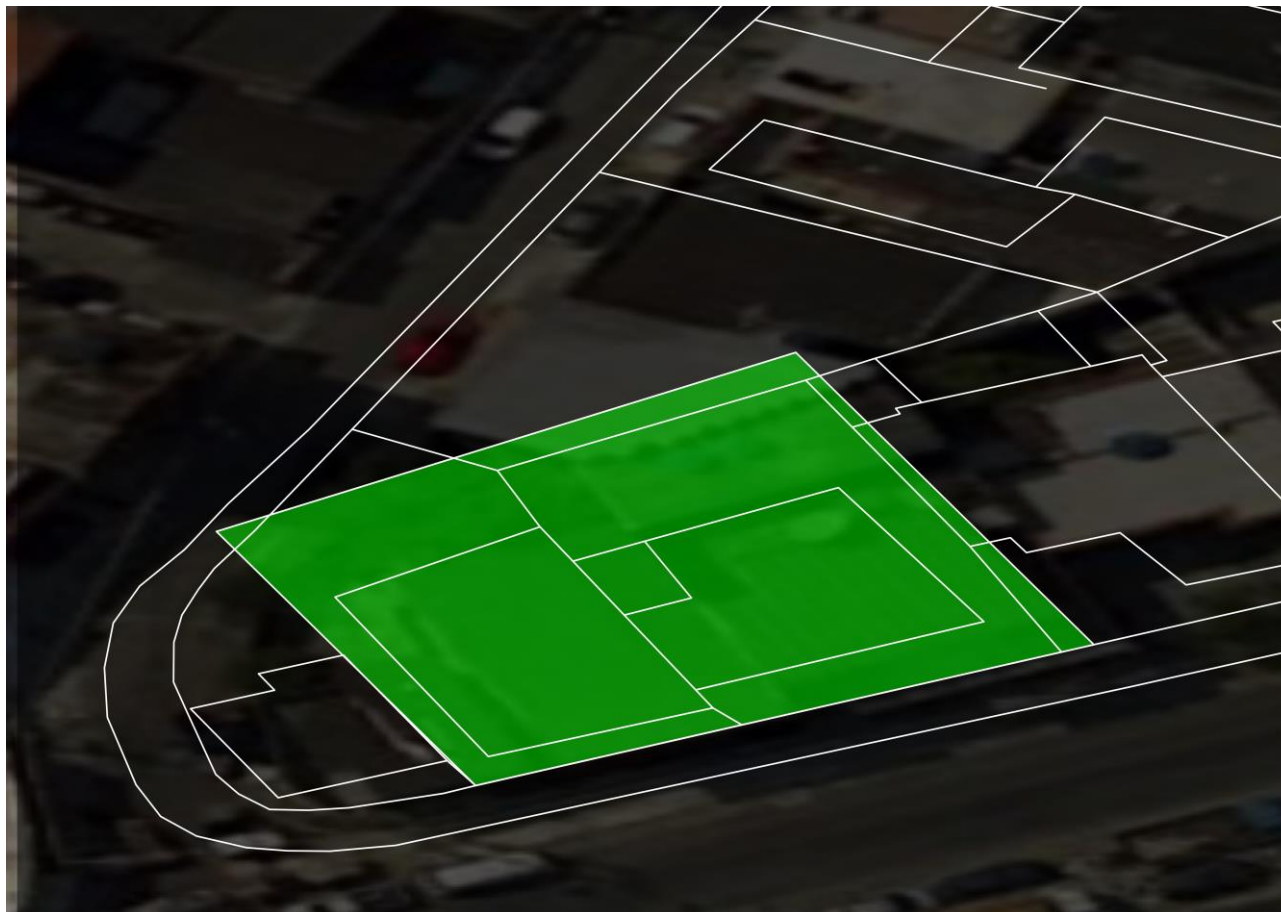
ZOE – Zona de Operação Especial
Áreas sob jurisdição pública ou objeto de concessão de serviço público, que possam demandar regime específico. Permite usos residenciais do tipo II e III

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

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.

No PLC 44/2021 em todas as zonas os usos são diversificados, com exceção das ZCAs. Algumas áreas militares passam a ter parâmetros definidos (ZOE). Ao longo da Av. Brasil, permite-se maior intensidade de usos (ZUM). Nas ZCAs estão grande parte dos equipamentos olímpicos, as áreas ambientais protegidas e o cemitério Jardim da Saudade.

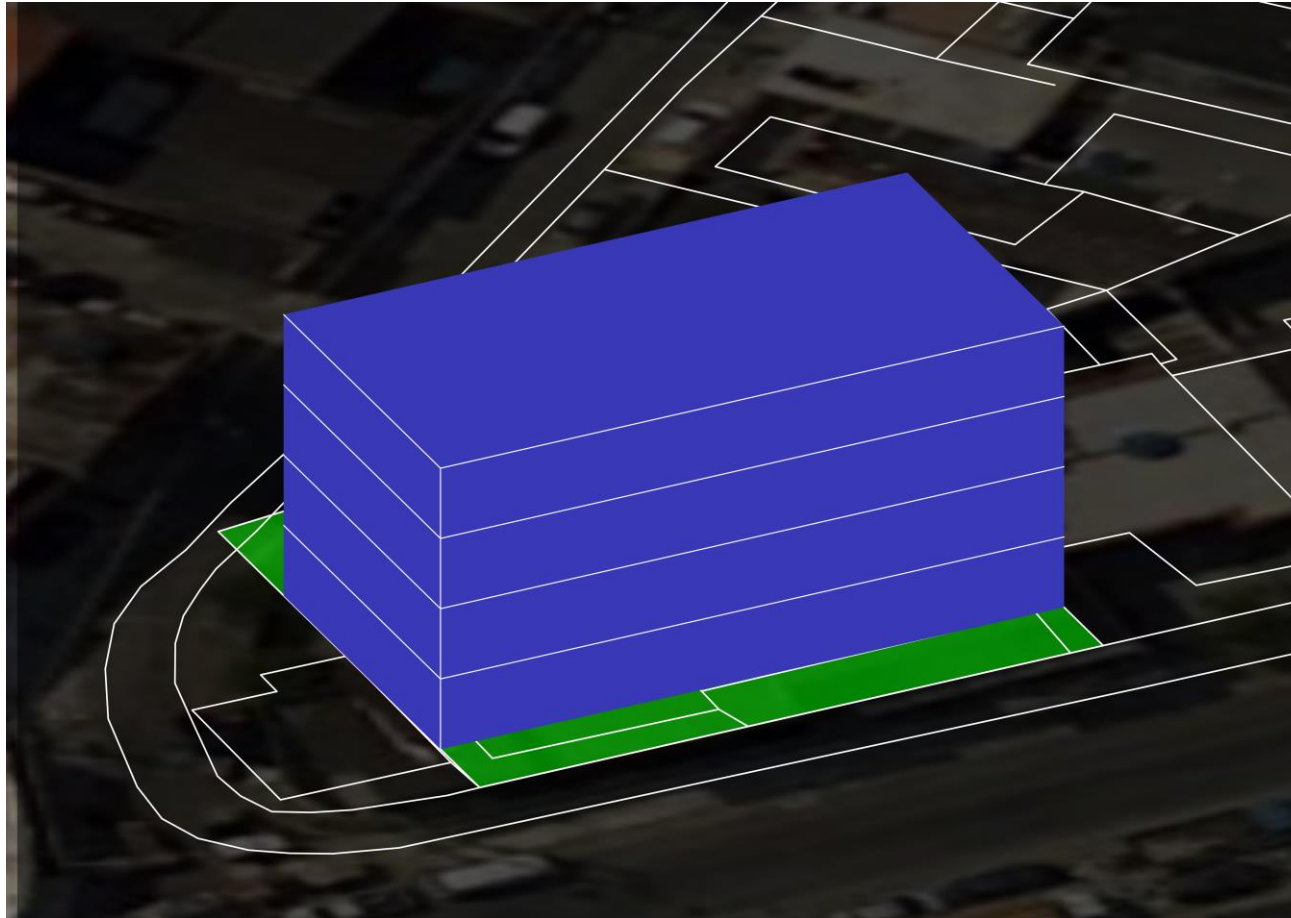
Exemplo de terreno em Realengo



**Terreno na Estrada Manuel
Nogueira de Sá**

Lote: $23 \times 21,5 = 494,5 \text{ m}^2$





Terreno na Estrada Manuel Nogueira de Sá

Legislação vigente

CB1/ZR4

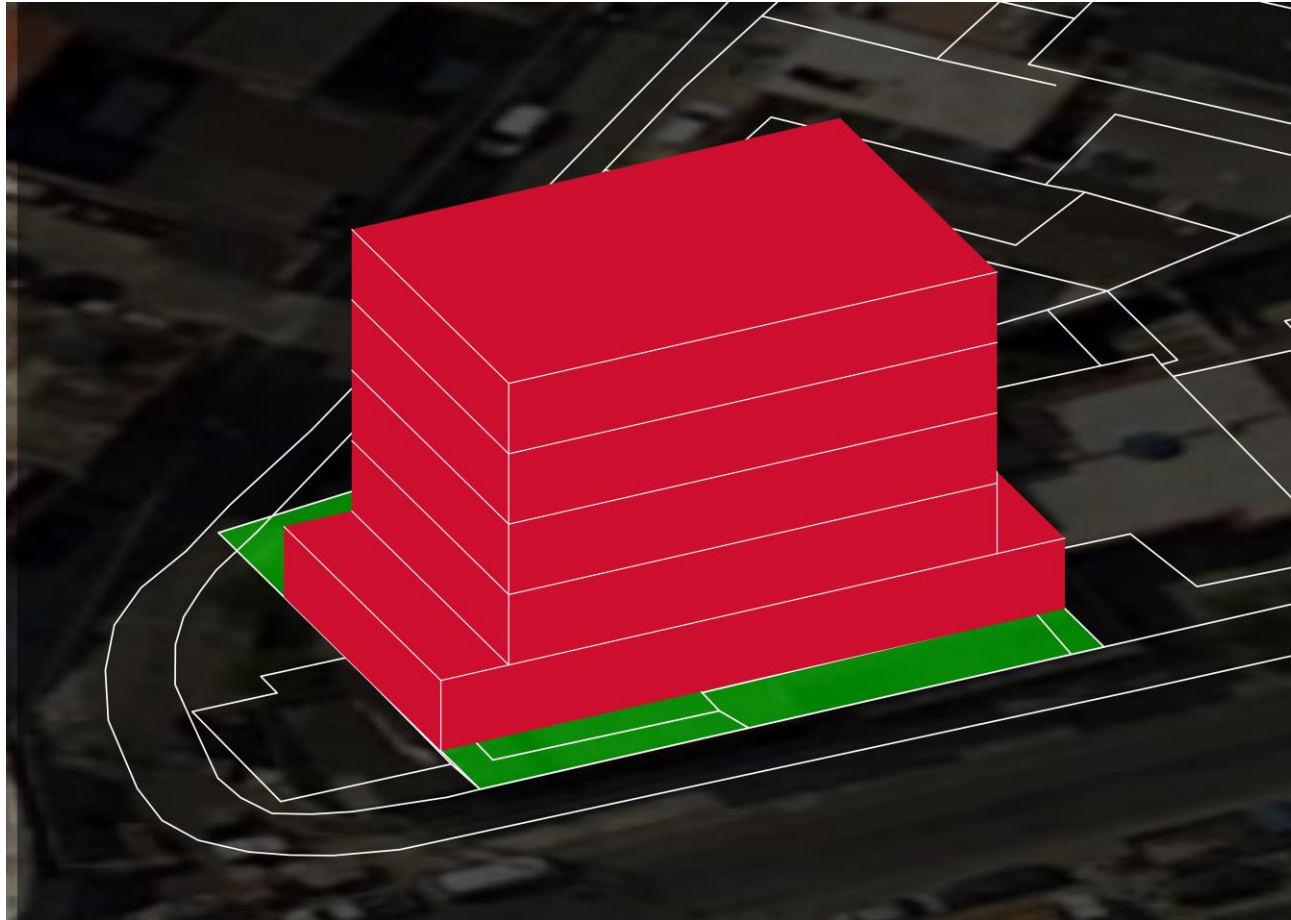
Projeção da edificação= 55,8%

IAT= 1,5

ATE= 989 m²

Gabarito permitido: Af. Das divisas= 4 pav(cota de soleira)/ Não Af.= 12 m.

Na legislação vigente o gabarito para edificações afastadas das divisas, que é restringido pela alta cota de soleira, torna-se compatível com o IAT.



Terreno na Estrada Manuel Nogueira de Sá

PLC 44/2021

ZCS

Projeção da edificação= 43%

CAM= 1,5

ATE= 1980 m²

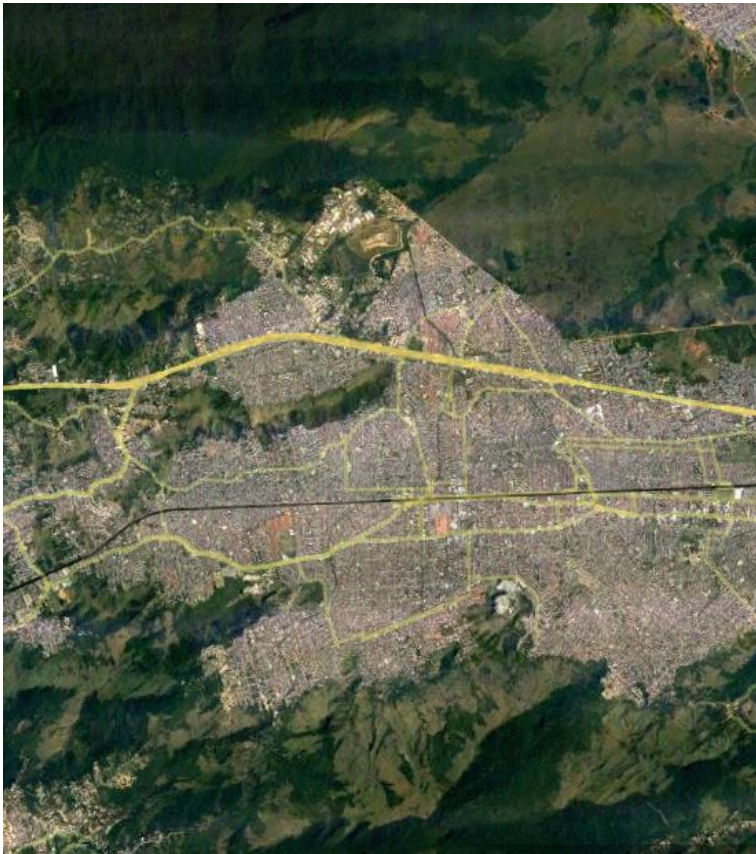
**Gabarito permitido: Af. Das divisas= 8 pav
/ 26m . Não af.= 3 pav./11 m**

No PLC 44/2021 o gabarito é maior, porém com o mesmo índice de aproveitamento não é possível alcançar o gabarito máximo a não ser que a T.O. seja muito reduzida. Na região predominam os terrenos com testadas estreitas, entre 8 e 12 m, então para realizar todo o gabarito permitido seriam necessários remembramentos.

Legislação vigente e proposta do PLC 44/2021

**XVII RA– Padre Miguel/ Bangu/ Senador Camará/
Gericinó/ Vila Kennedy/ Jabour**

Ocupação atual da XVII RA- Padre Miguel/ Bangu/ Senador Camará/ Gericinó/ Vila Kennedy/ Jabour



Área com ocupação concentrada e cercada por maciços dos dois lados



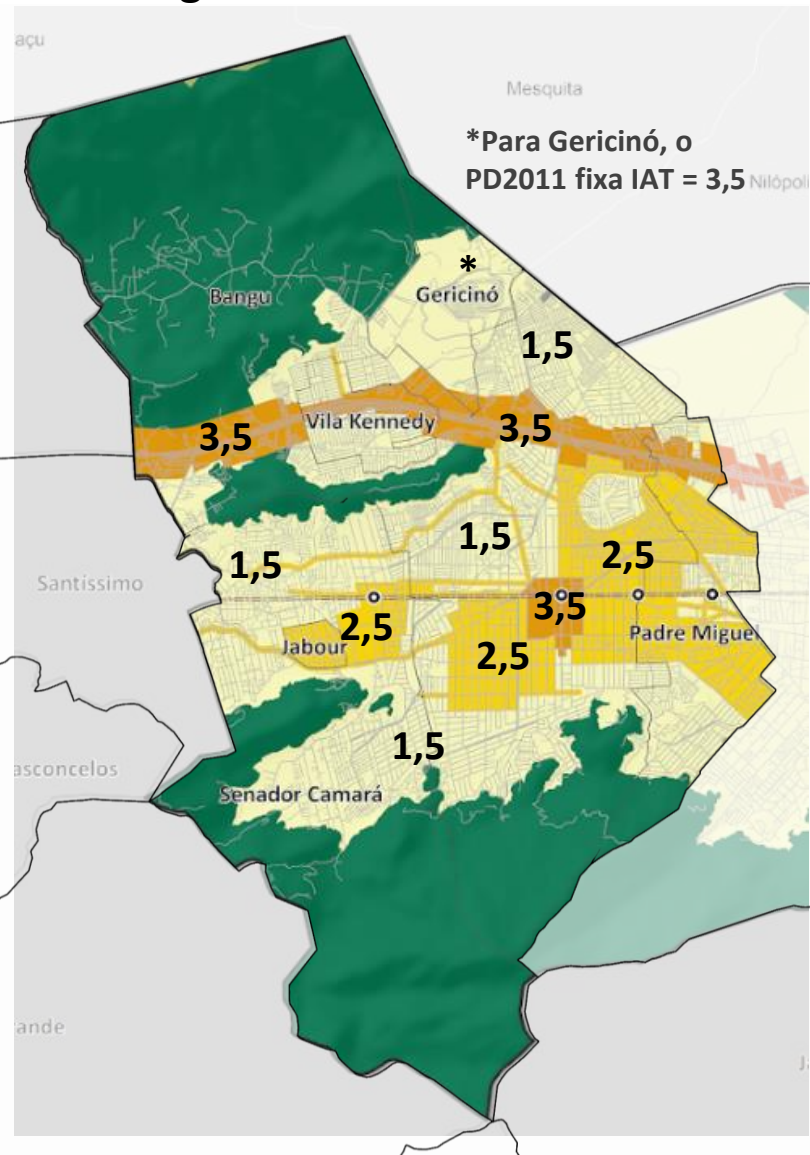
Área central de Bangu (calçadão), uma das maiores centralidades da Zona Oeste. Apesar da grande densidade, a região é caracterizada por gabaritos baixos.



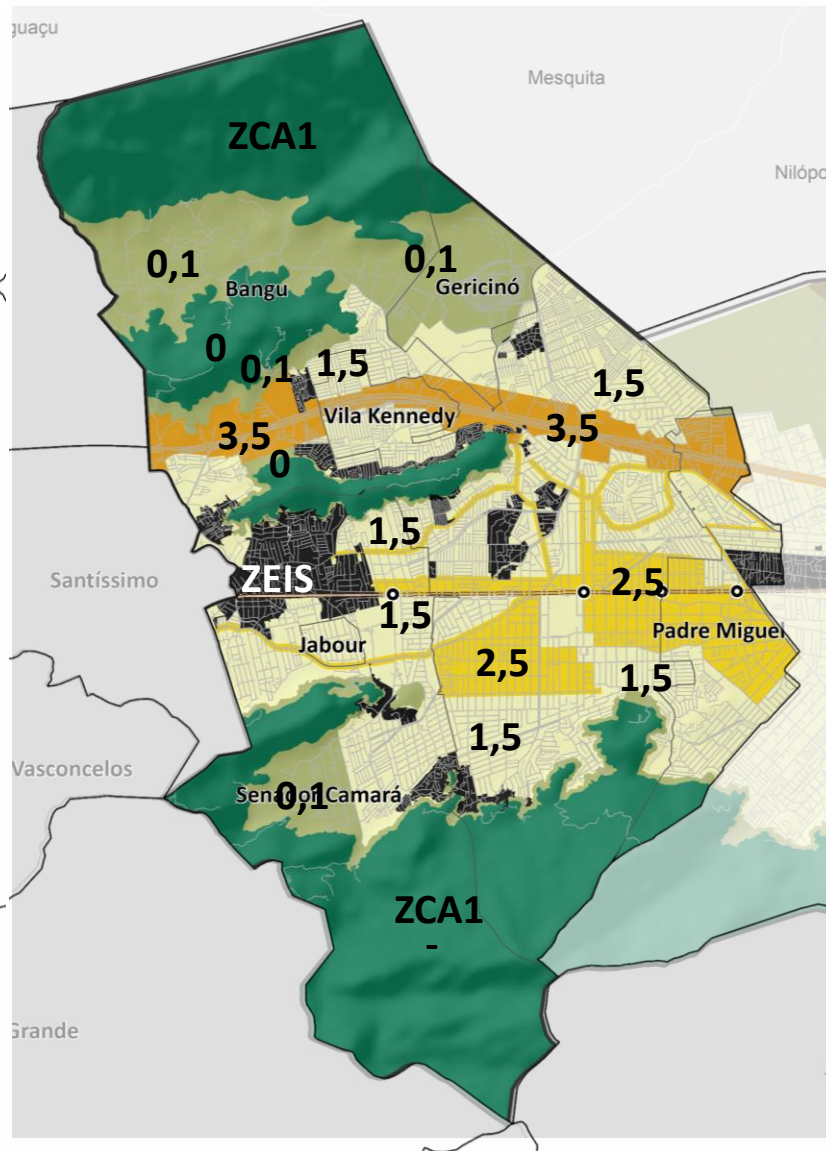
Ao longo da Av. Brasil os grupamentos Minha Casa Minha Vida reeditam os antigos CEHAB



IATs Vigentes



CAMs PLC 44/2021



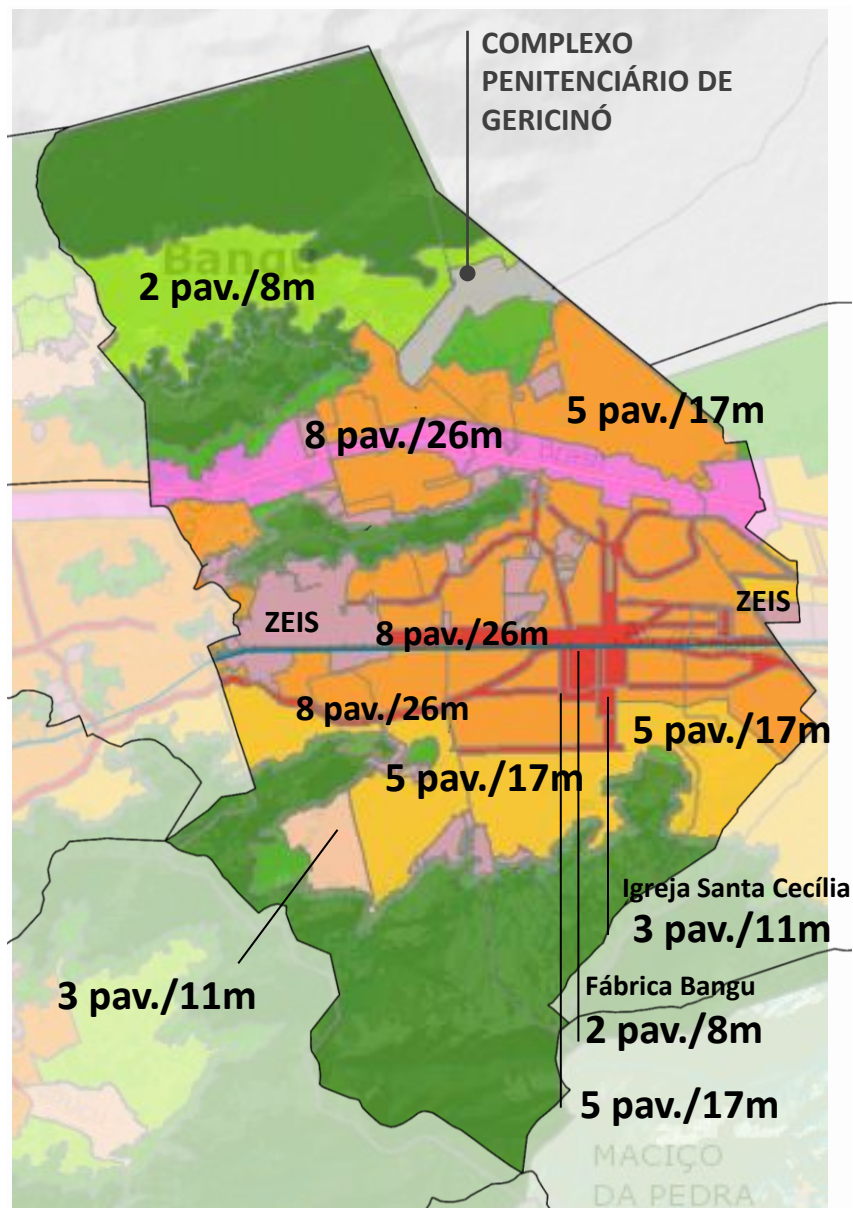
Potencial Construtivo - XVII RA

Na legislação vigente:

No Decreto 7914/1988, o potencial varia de 1,5 a 3,5, conforme a zona.

No PLC 44/2021:

Na proposta, o índice continua variando entre 1,5 e 3,5. No entanto, há uma redução do índice nas áreas mais adensadas nos centros, principalmente de Bangu. Nas zonas agrícola, de operações especiais e de conservação ambiental 2 a ocupação é restrita a 0,1. Na ZCA1 não é permitida a ocupação.



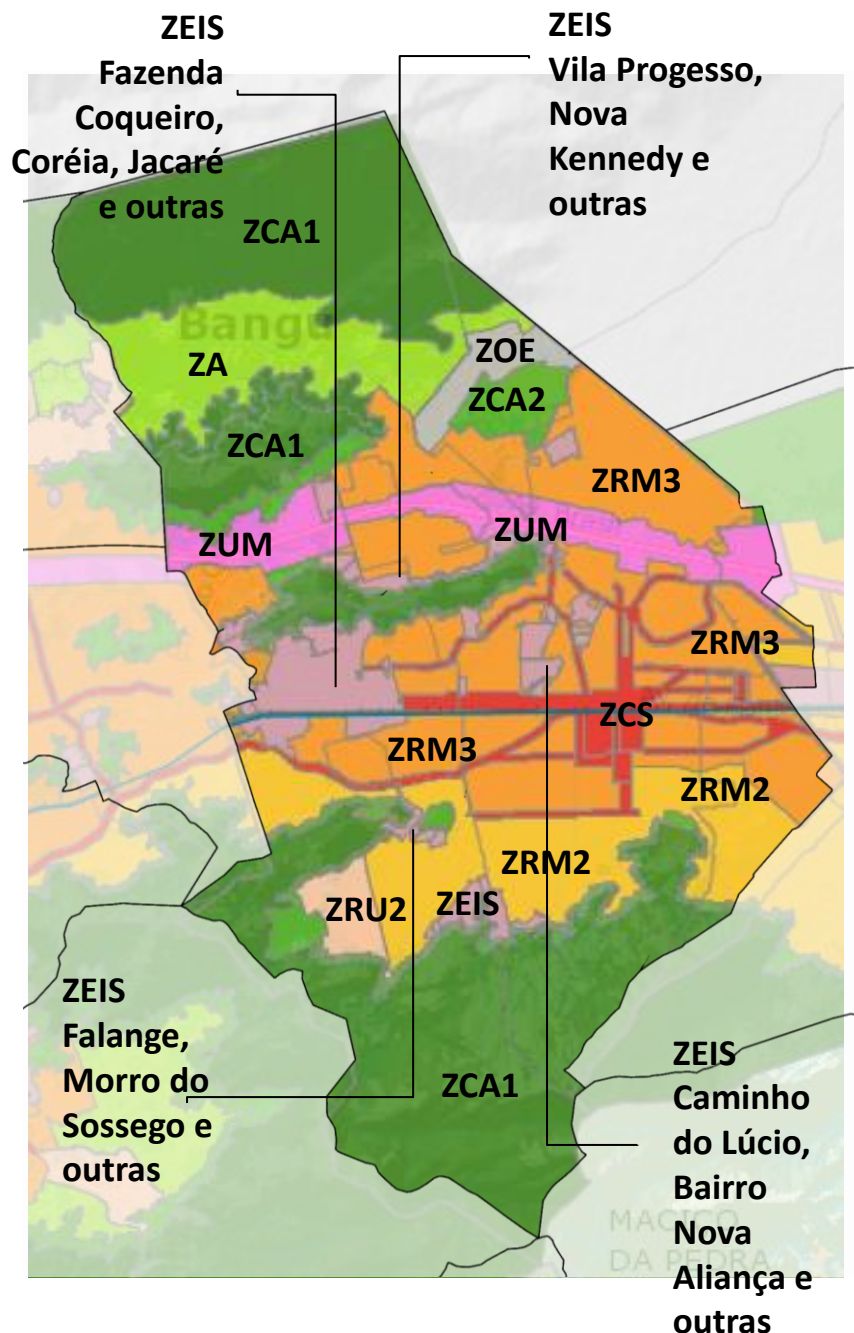
Na legislação vigente:

O Gabarito atual é dado pelo Decr. 7914/1988 (Bangu, Padre Miguel e Senador Camará) e suas alterações, variando entre 2 e 5 pavimentos. Não há variação por cota.

No PLC 44/2021:

Na proposta, eleva-se os gabaritos acima do permitido atualmente na ZUM e em parte da ZCS e ZRM3, nas áreas centrais de Bangu para 8 pav. afastado nas divisas. Para edificação não afastadas o máximo permitido é 3 pav. Embora inseridas em ZCS, as áreas no entorno dos bens tombados, Fábrica Bangu e Igreja Santa Cecília têm o gabarito reduzido para 2 e 3 pavimentos, respectivamente.

No restante das ZRMs o gabarito se mantém em 5 pav. Na Zona Agrícola e na ZOE de Gericinó (complexo penitenciário) o gabarito é reduzido para 2 pavimentos.



No PLC 44/2021:

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.

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

ZOE – Zona de Operação Especial

Áreas sob jurisdição pública ou objeto de concessão de serviço público, que possam demandar regime específico. Permite usos residenciais do tipo II e III

ZCA – Zona de Conservação Ambiental

(2) Usos restritos. Não são permitidos usos comerciais e de serviços

ZEIS – Zona Especial de Interesse Social

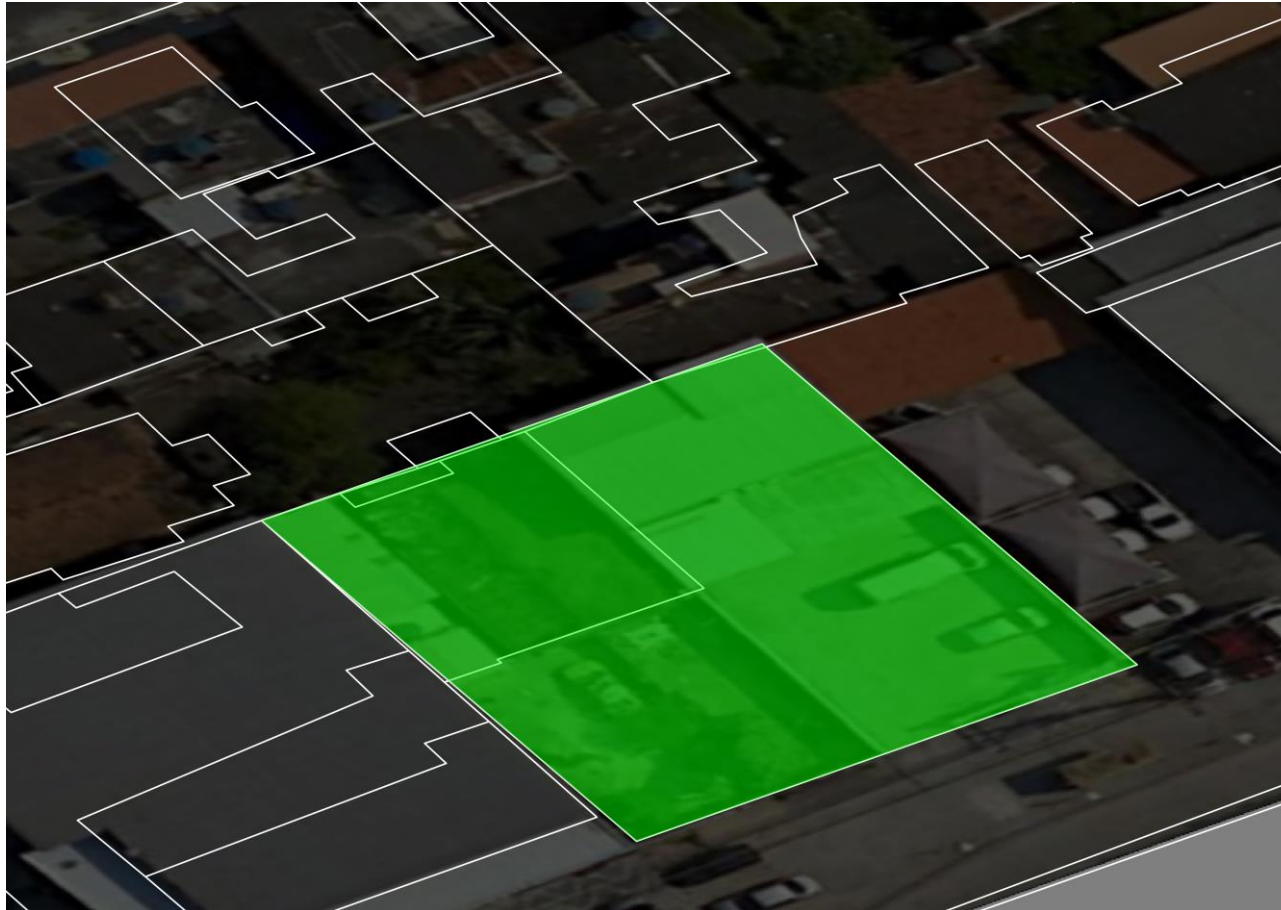
Em ZEIS não é permitido residencial uni e bifamiliar, mas pode usos comercial, serviços e industrial de baixo impacto.

ZA – Zona Agrícola

Atividades agrícolas ou de criação animal e de apoio e complementação, compatíveis entre si.

A proposta mantém a lógica do zoneamento vigente dado pelo Decr. 7914/1988. No miolo dos bairros predominam as zonas de uso mais intenso, como ZRM3 e a ZCS nos principais eixos viários que cortam os bairros e a ZUM ao longo da Av. Brasil. Os usos são mais restritivos em ZCA, ZA e ZRU. A área também é marcada por muitas ZEIS.

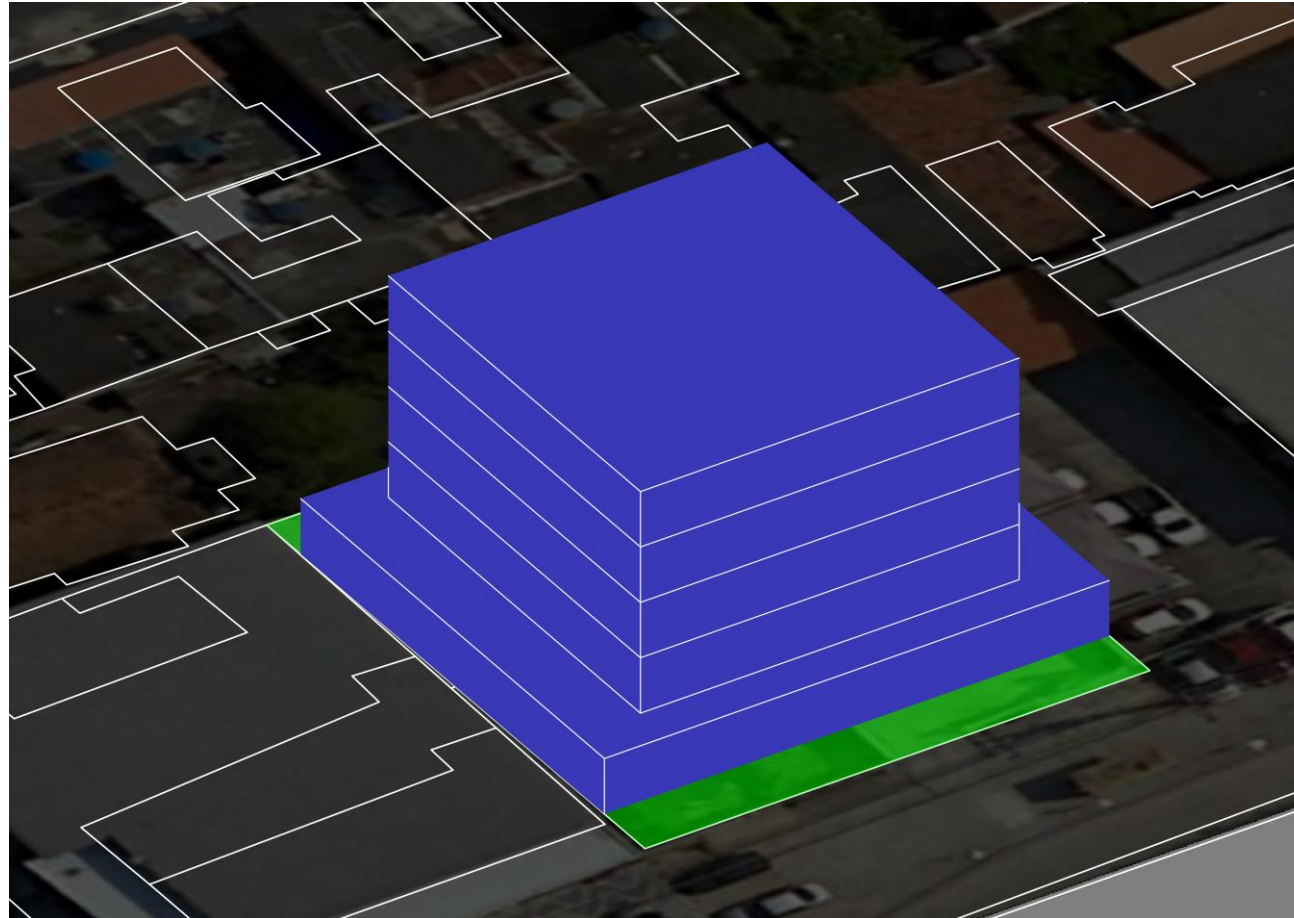
Exemplo de terreno em Bangu



Terreno na Rua da Feira

Lote: $24 \times 28 = 672 \text{ m}^2$





Terreno na Rua da Feira

Legislação vigente

ZC3

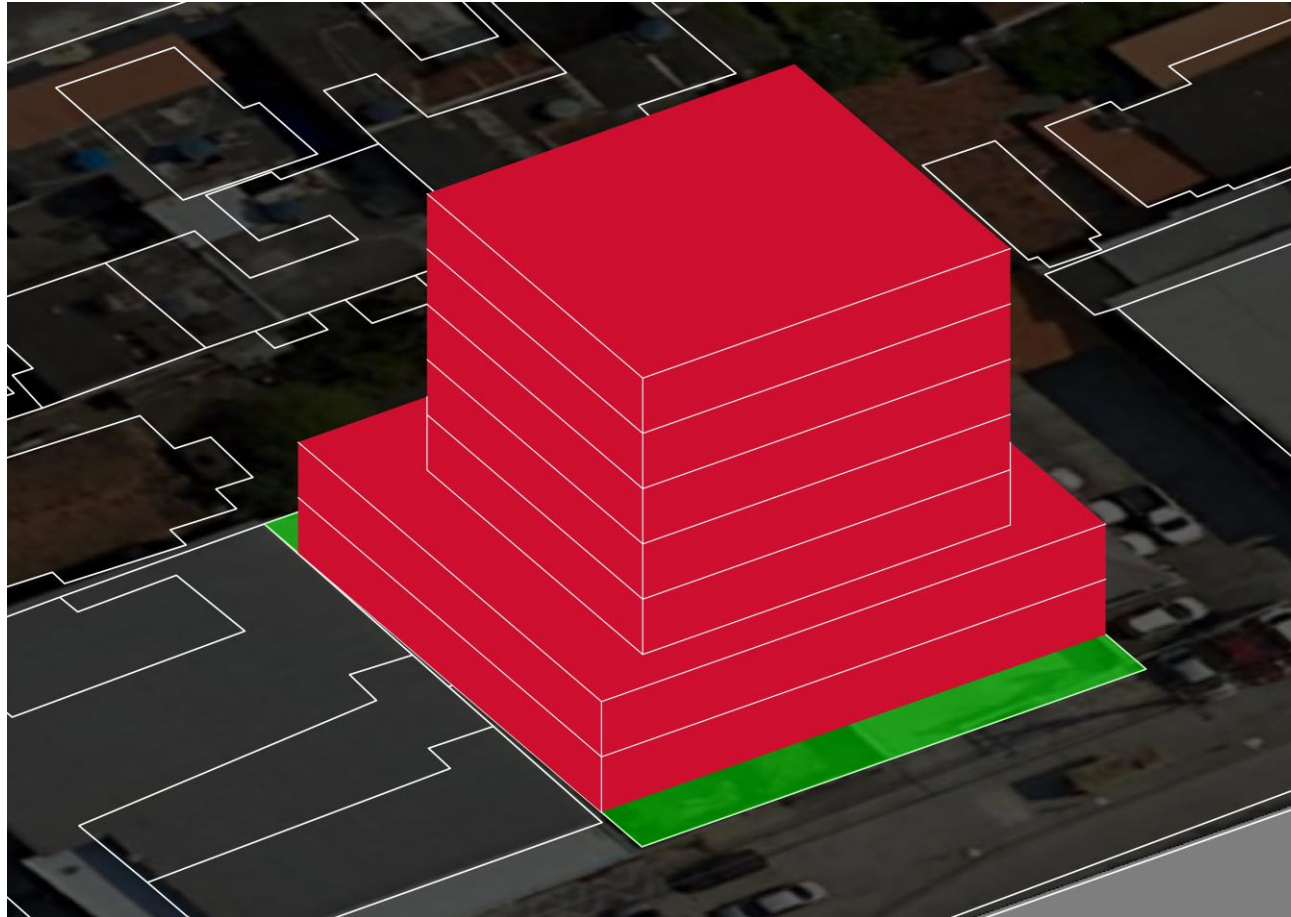
Projeção da edificação= 50%

IAT= 2,5

ATE= 1680 m²

Gabarito permitido: Af. Das divisas/ Não Af.= 5 pav./ 19 m

Na legislação vigente não há taxa de ocupação definida, mas a mesma é restringida pelo IAT.



Terreno na Rua da Feira

PLC 44/2021

ZCS

Projeção da edificação= 42%

CAM= 2,5

ATE= 1680 m²

Gabarito permitido: Af. Das divisas= 8 pav/26m . Não af.= 3 pav./11 m

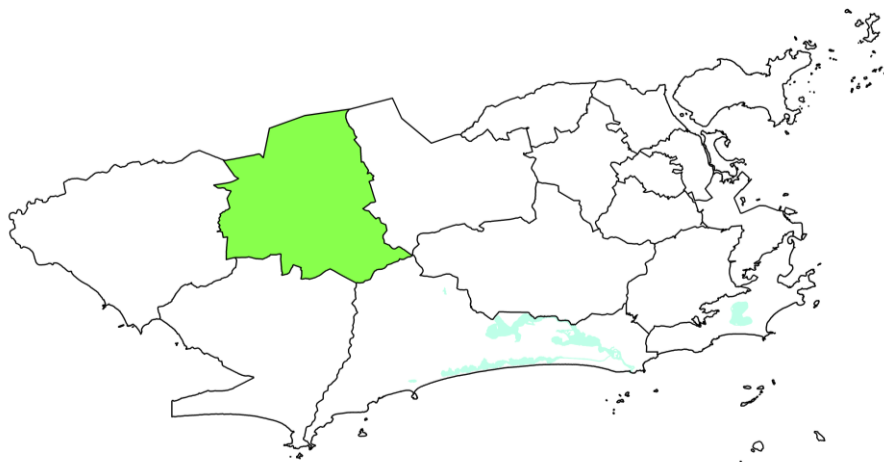
No PLC 44/2021 o gabarito é maior, porém com o mesmo índice de aproveitamento não é possível alcançar o gabarito máximo a não ser que a T.O. seja muito reduzida. Para realizar o gabarito é necessário o remembramento de lotes.



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

ACESSE:

www.camara.rio/plano-diretor



AUDIÊNCIA PÚBLICA

29/08

Área de Planejamento 5
Região de Planejamento 5.2

Bairros: Campo Grande, Cosmos, Inhoaíba, Santíssimo e
Senador Vasconcelos.

No Art. 18:

AP5 incluída como uma das áreas estratégicas para a implementação de programas de habitação, priorizando a regularização fundiária de loteamentos e a oferta de lotes urbanizados.

Nos Art. 57 e 58:

AP5 uma das áreas prioritárias para receber projetos de adaptação aos efeitos acentuados oriundos da mudança do clima. Prioritária também para receber projetos de adaptação a ondas de calor e ilhas de calor urbano.

No anexo 1- ações estruturantes:

- 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;

- **Delimitar zonas agrícolas** na AP5 com parâmetros de uso e ocupação compatíveis no Título V do Plano Diretor;

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

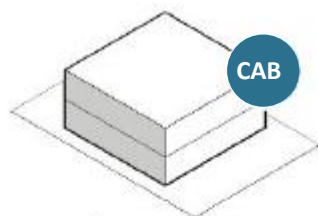
- Desenvolver **programa de qualificação profissional** direcionado à população residente nas AP3 e AP5 e nas favelas cariocas, através de oferta de cursos gratuitos de capacitação;

- 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;

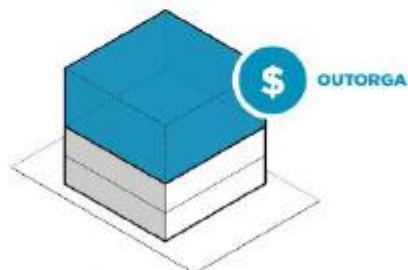
- Implantar **rede de equipamentos públicos**, em parceria com a sociedade civil, que **ofereçam atividades lúdicas e criativas** e possibilitem a manifestação e a expressão cultural **produzidas pelas comunidades**, em especial, nas áreas com maior vulnerabilidade social, nas áreas de planejamento 3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

- 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;

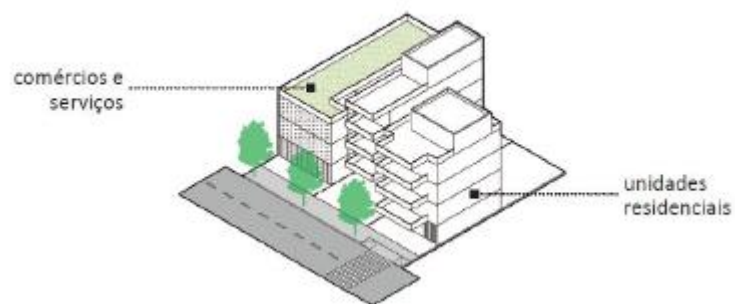
- Fomentar a implantação de **complexos culturais** e garantir a manutenção dos existentes com prioridade nas Áreas de Planejamento 3, 4 e 5, que possibilite **diversidade de expressões artísticas e culturais**;



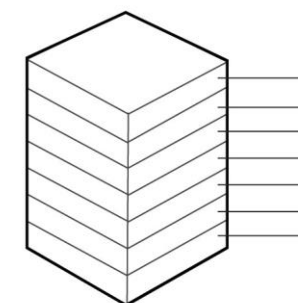
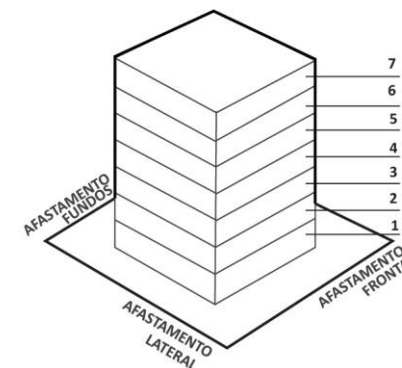
ÍNDICE BÁSICO
NÃO EXIGE CONTRAPARTIDA



ÍNDICE MÁXIMO
PODE SER ALCANÇADO MEDIANTE
PAGAMENTO DE CONTRAPARTIDA



ASPECTOS NORMATIVOS



POTENCIAL CONSTRUTIVO

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

USOS

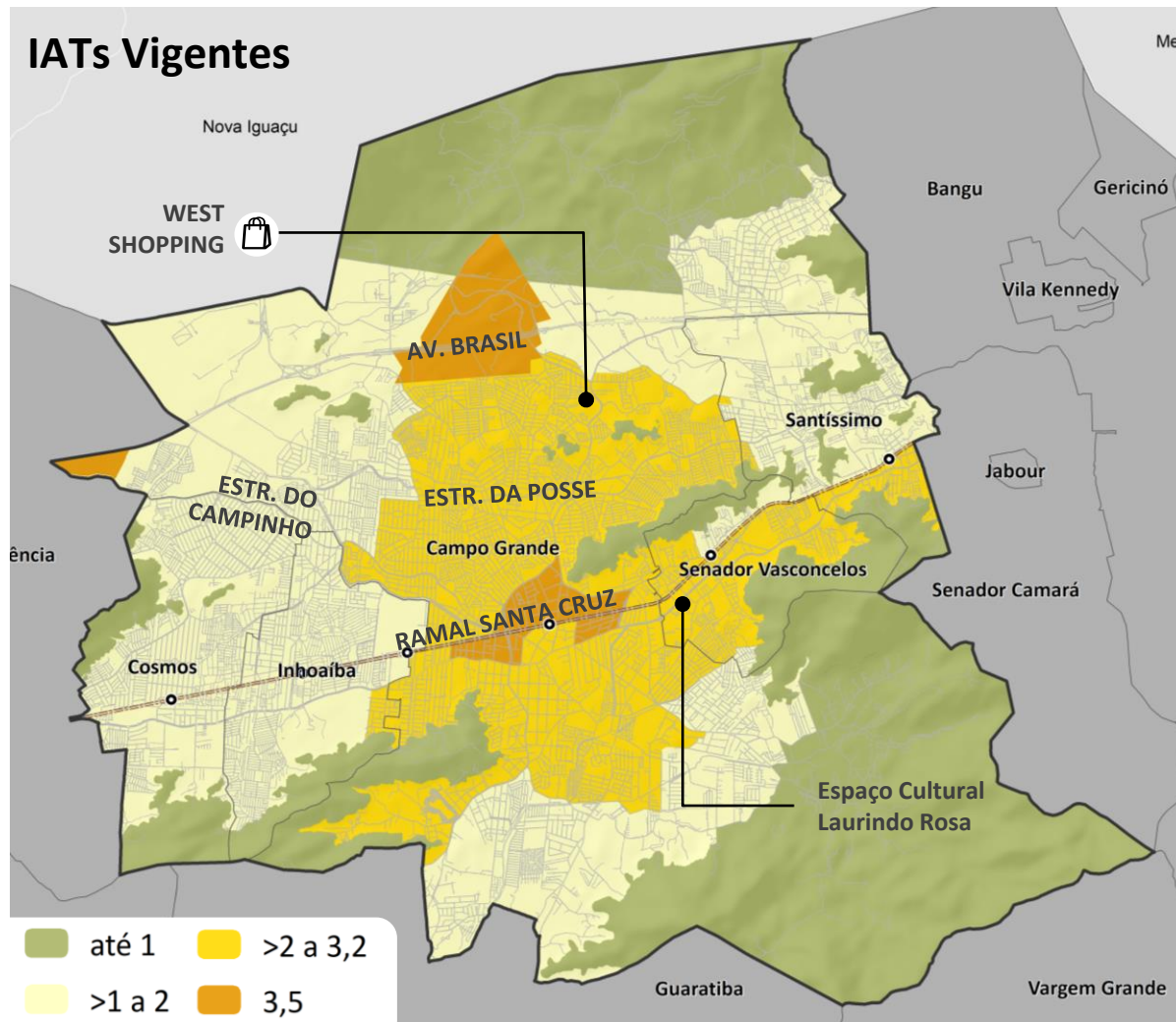
RESIDENCIAL
COMERCIAL
SERVIÇOS
INDUSTRIAL
AGRÍCOLA

GABARITOS

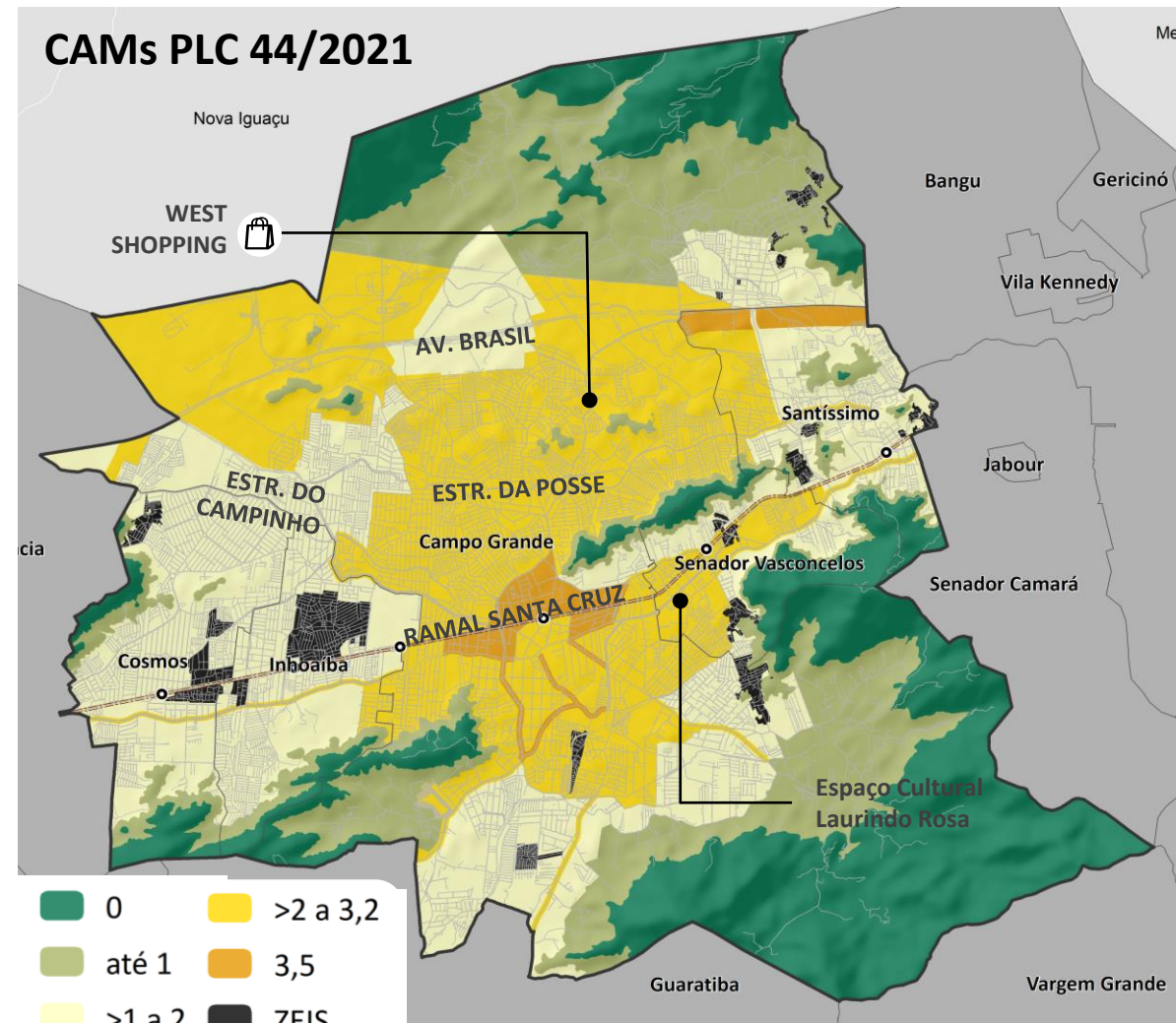
ALTURA MÁXIMA DAS
EDIFICAÇÕES
AFASTADAS E NÃO
AFASTADAS DA
DIVISA
PERMITIDAS

POTENCIAL CONSTRUTIVO

IATs Vigentes



CAMs PLC 44/2021



Os parâmetros atuais são dados pela LC 72/2004 (PEU Campo Grande). O PLC 44/2021 **mantém o índice de aproveitamento vigente na maior parte da área, predominantemente entre 1,5 e 2,5**. Os maiores índices de aproveitamento estão no bairro de Campo Grande. Houve mudanças nos potenciais no eixo da Av. Brasil. Não há mais a figura do Coeficiente de Adensamento(Q). A atual Zona Agrícola, na localidade do Rio da Prata tem sua área reduzida, bem como seu potencial construtivo;

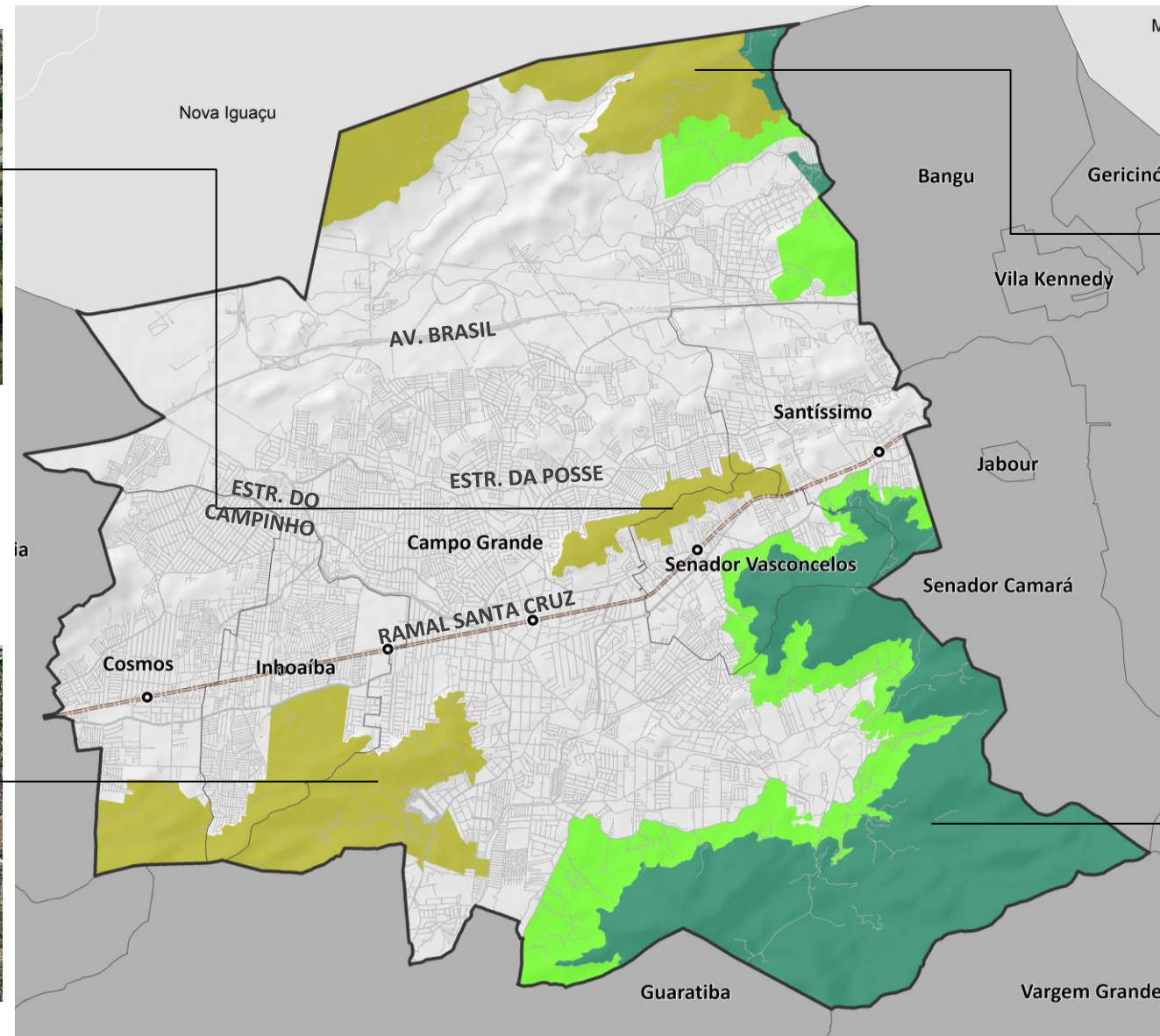
ÁREAS PROTEGIDAS RP 5.2



APA Gericinó-Mendanha, Decreto Estadual nº 38.183 de 05 de setembro de 2005.



Parque Estadual da Pedra Branca, Lei Estadual nº 2.377 de 28 de junho de 1974.

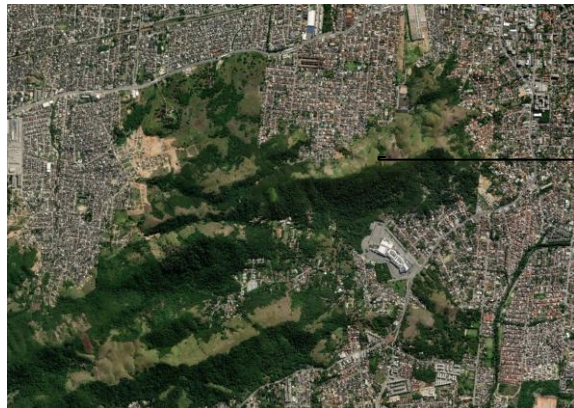


**Meio Ambiente
Unidades de Conservação**

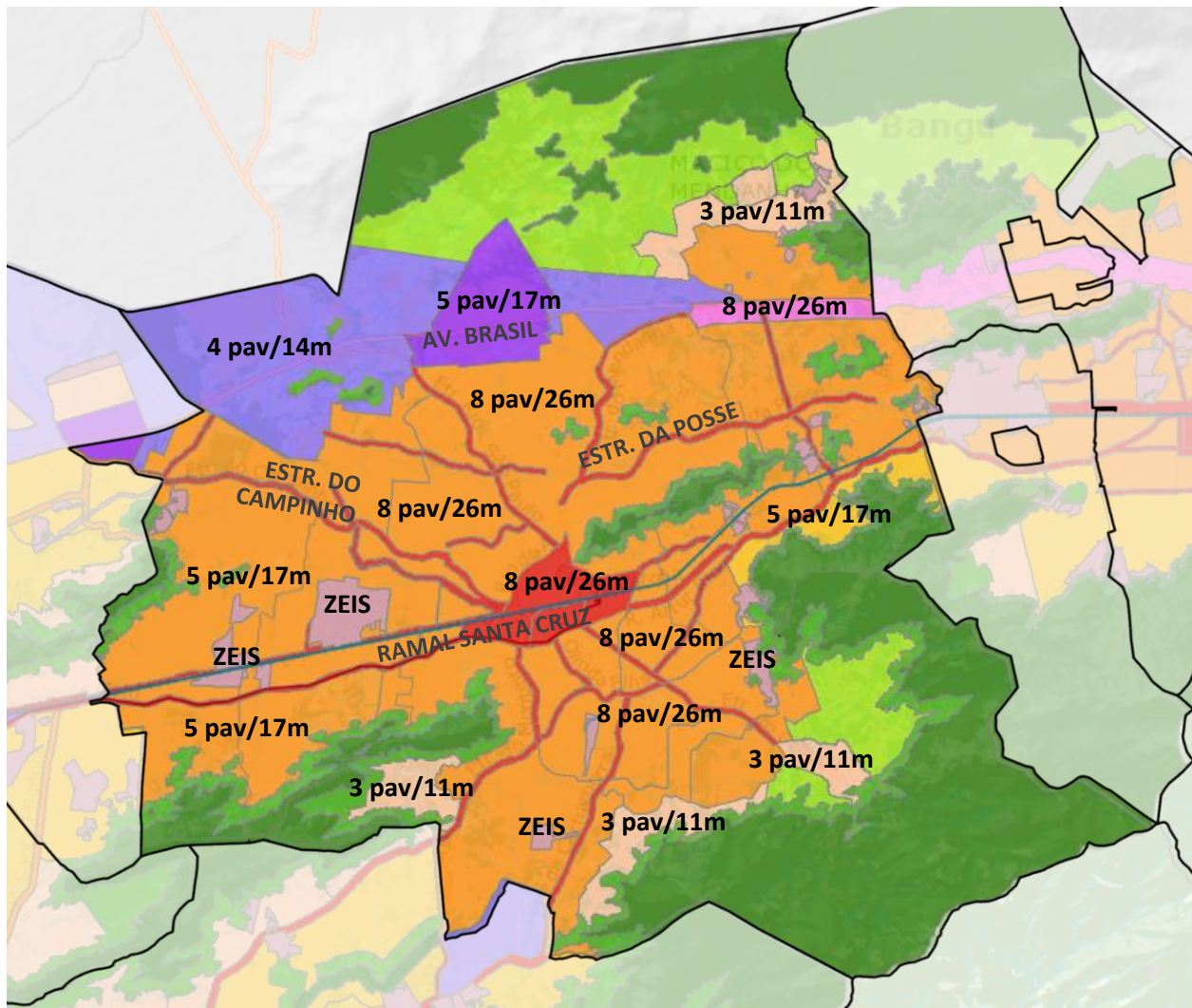
- Uso Sustentável
- Proteção Integral
- Zona de Amortecimento



Área de Relevante Interesse Ecológico Floresta da Posse, Decreto Municipal nº 50.962, de 08 de junho de 2022.



APA das Serra de Inhoaíba, Cantagalo e Santa Eugênia, Decreto Municipal nº 50.894 de 31 de maio de 2022.

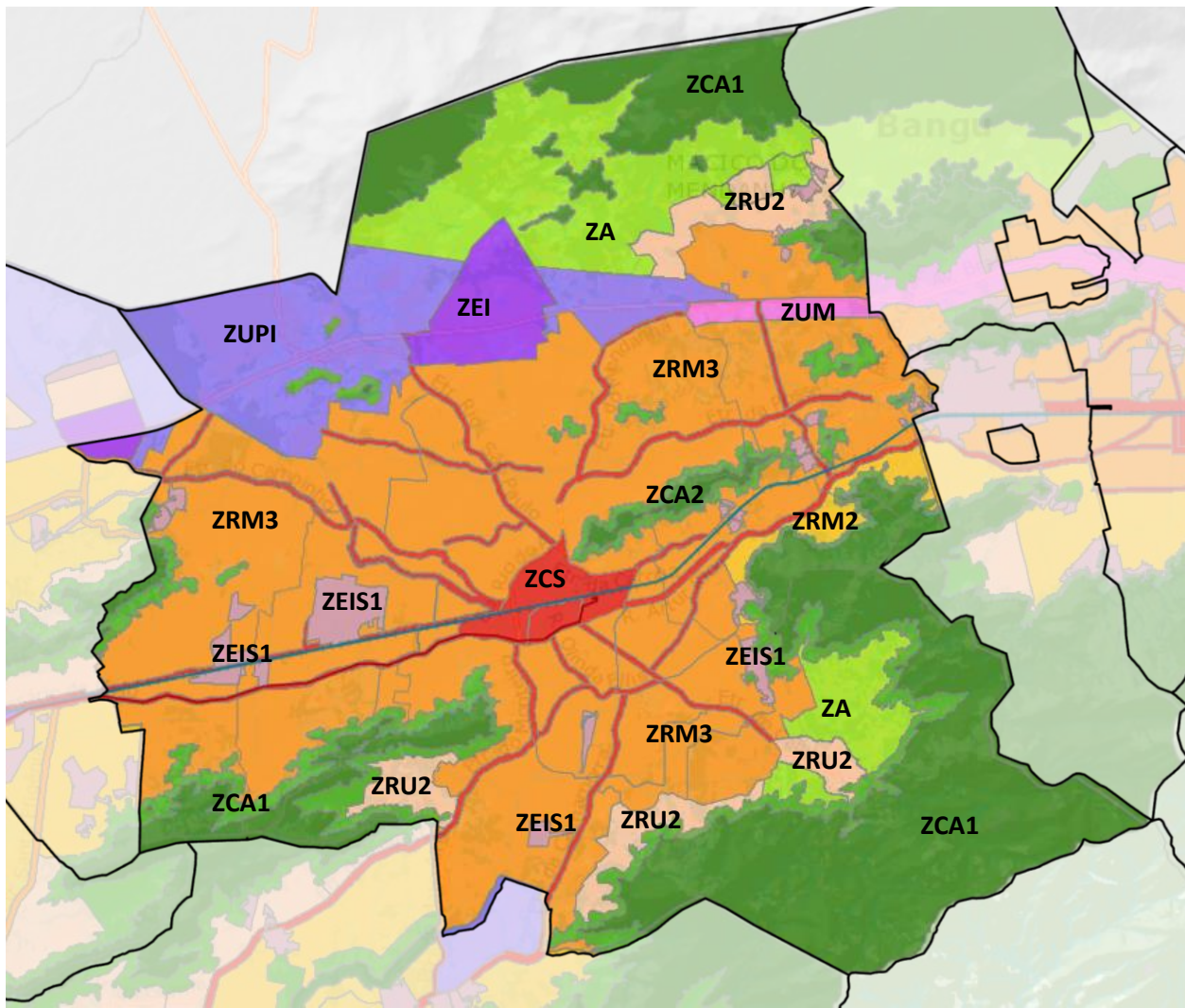


Na legislação vigente:

Predominam os gabaritos de 3 e 4 pavimentos, não computada a cobertura. A LC 72/2004 determina 8 pav. apenas em pequeno trecho na área central de Campo Grande. Nas AEIUs criadas pelo PEU Campo Grande o gabarito pode chegar a 8 pav. independente da zona.

No PLL 44/2021:

O projeto de lei aumenta o gabarito em algumas áreas, elevando de 4 para 8 pavimentos, em especial no quadrilátero Av. Brasil/linha férrea/ Estr. do Campinho/Estr. do Lameirão e também na ZUM. As áreas antes de 3 pav. passam na maioria para 5 pav. A ocupação da ZCA, que é permitida pelo PEU Campo Grande com parâmetros restritos não é permitida pelo PLC 44/2021.



As áreas são equivalentes às da legislação vigente (PEU Campo Grande), predominando as **zonas residenciais com comércio e serviços de baixa e média intensidade**. Além do Centro de Campo Grande, as ZCS se desenvolvem ao longo das vias de maior intensidade de tráfego. Há um acréscimo da Zona Residencial Unifamiliar e decréscimo de área da Zona Agrícola.

(2) usos comercial e industrial apenas locais, não impactantes.
(3) usos comercial e industrial I e II.

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

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

Destinada à instalação de indústrias, permite convivência com os demais usos, inclusive residencial

Destinada às atividades industriais de maior impacto. Admite apenas comércio e serviços complementares ao seu funcionamento, não permite uso residencial;

(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

Atividades agrícolas ou de criação animal e de apoio e complementação, compatíveis entre si

Em ZEIS não é permitido residencial uni e bifamiliar, mas pode usos comercial, serviços e industrial de baixo impacto.



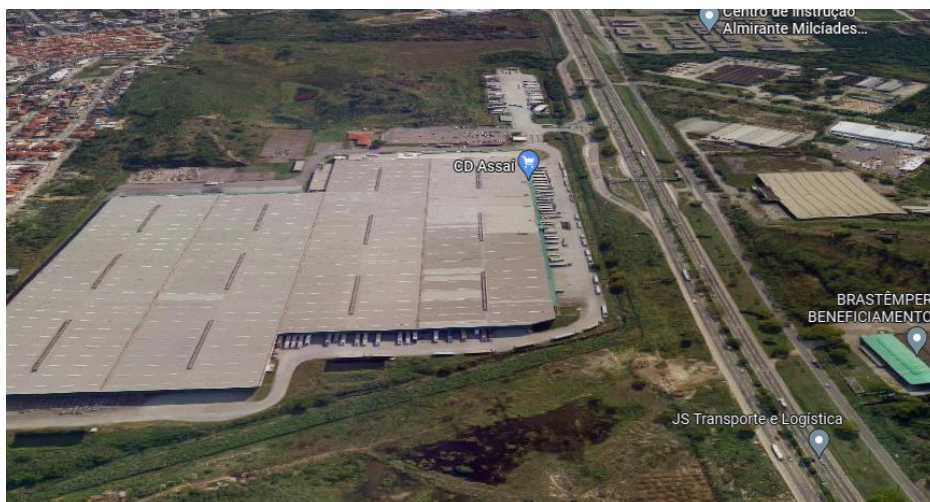
Calçadão de Campo Grande, tradicional centro comercial da região.



Mesmo no coração do bairro poucas são as edificações de gabarito alto



West Shopping



Ao longo da Av. Brasil estão os grandes centros logísticos de distribuição



E também os grupamentos Minha Casa Minha Vida



Largo da Prata

Santíssimo/ Inhoaíba/ Cosmos



Inhoaíba



Santíssimo



Cosmos

**Bairros com, ocupação
de baixa densidade**



**Presença
linha ferroviária
(Ramal Santa Cruz)
e BRT.**

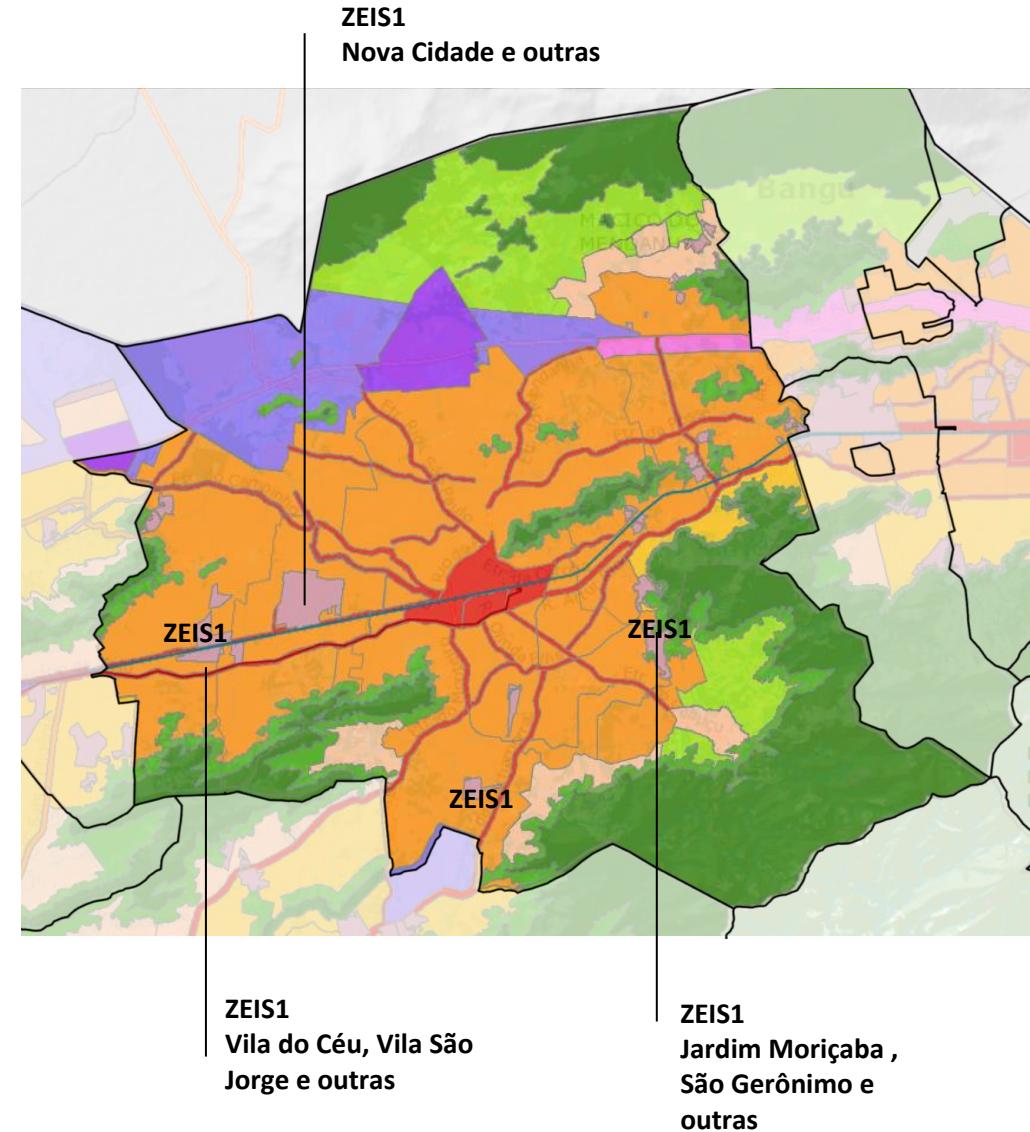
A RP 5.2, possui uma fragmentada ocupação irregular, com loteamentos irregulares/clandestinos e favelas, os quais constam no PEU Campo Grande, onde estão listadas 146 AEIS.

No PLC 44/2021:

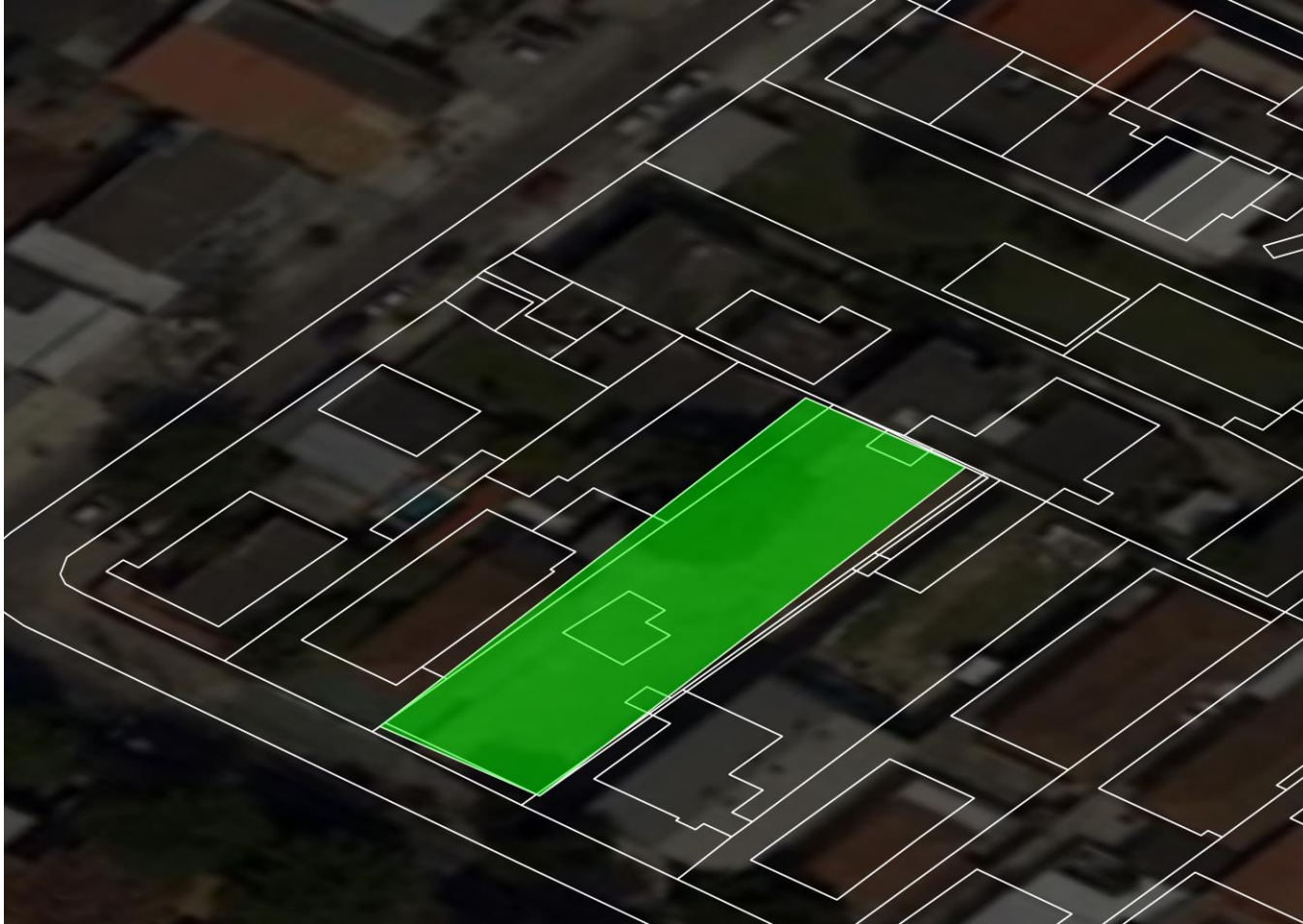
“Art. 128. As Áreas de Especial Interesse Social –AEIS, em vigor no Município do Rio de Janeiro permanecerão válidas.”

*“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.***

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



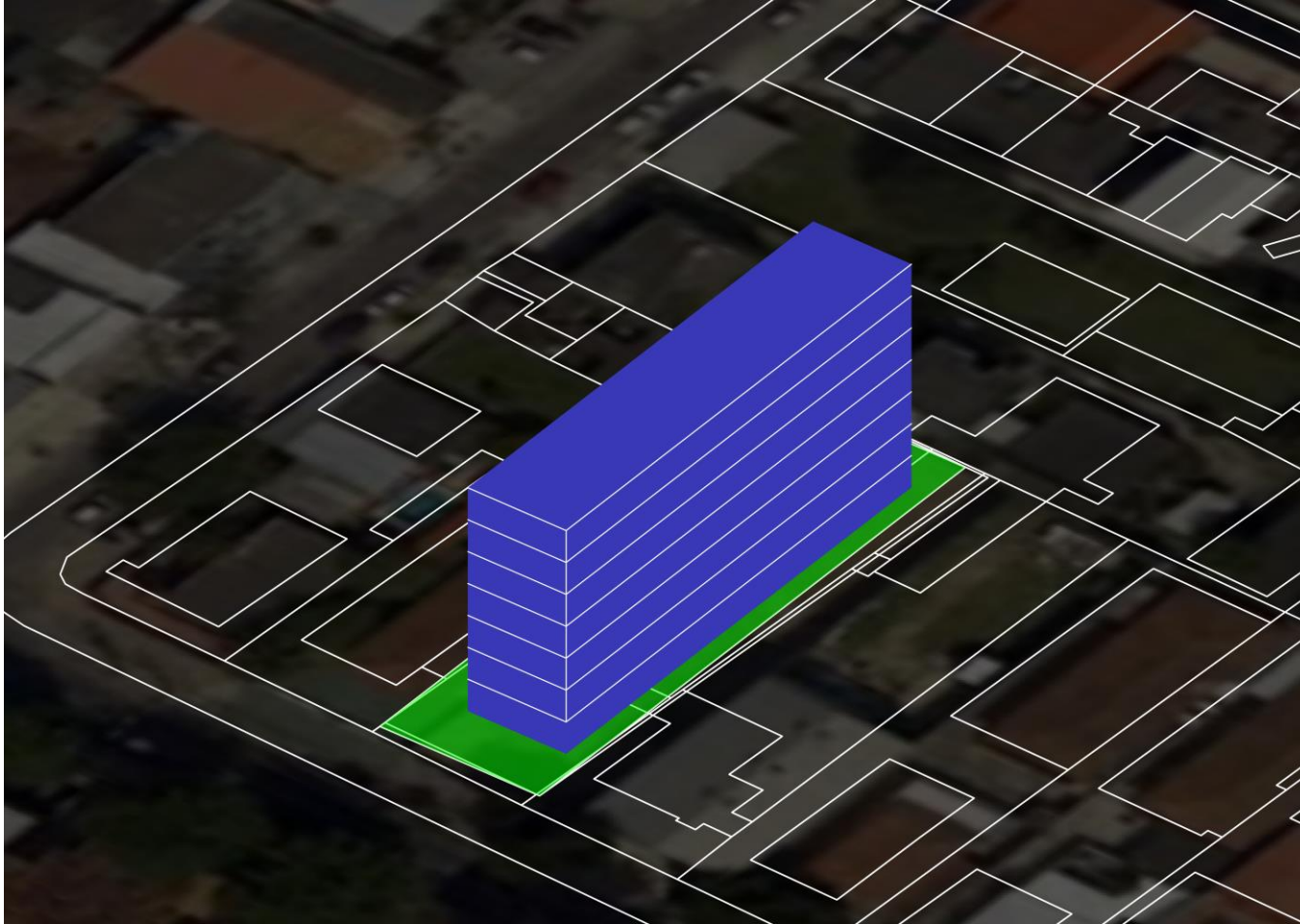
Exemplo de terreno em Campo Grande



Terreno na Rua Professor Gonçalves

Lote: $13,5 \times 48 = 648 \text{ m}^2$





Terreno na Rua Professor Gonçalves

Legislação vigente

ZR4

T.O. permitida: não exigido

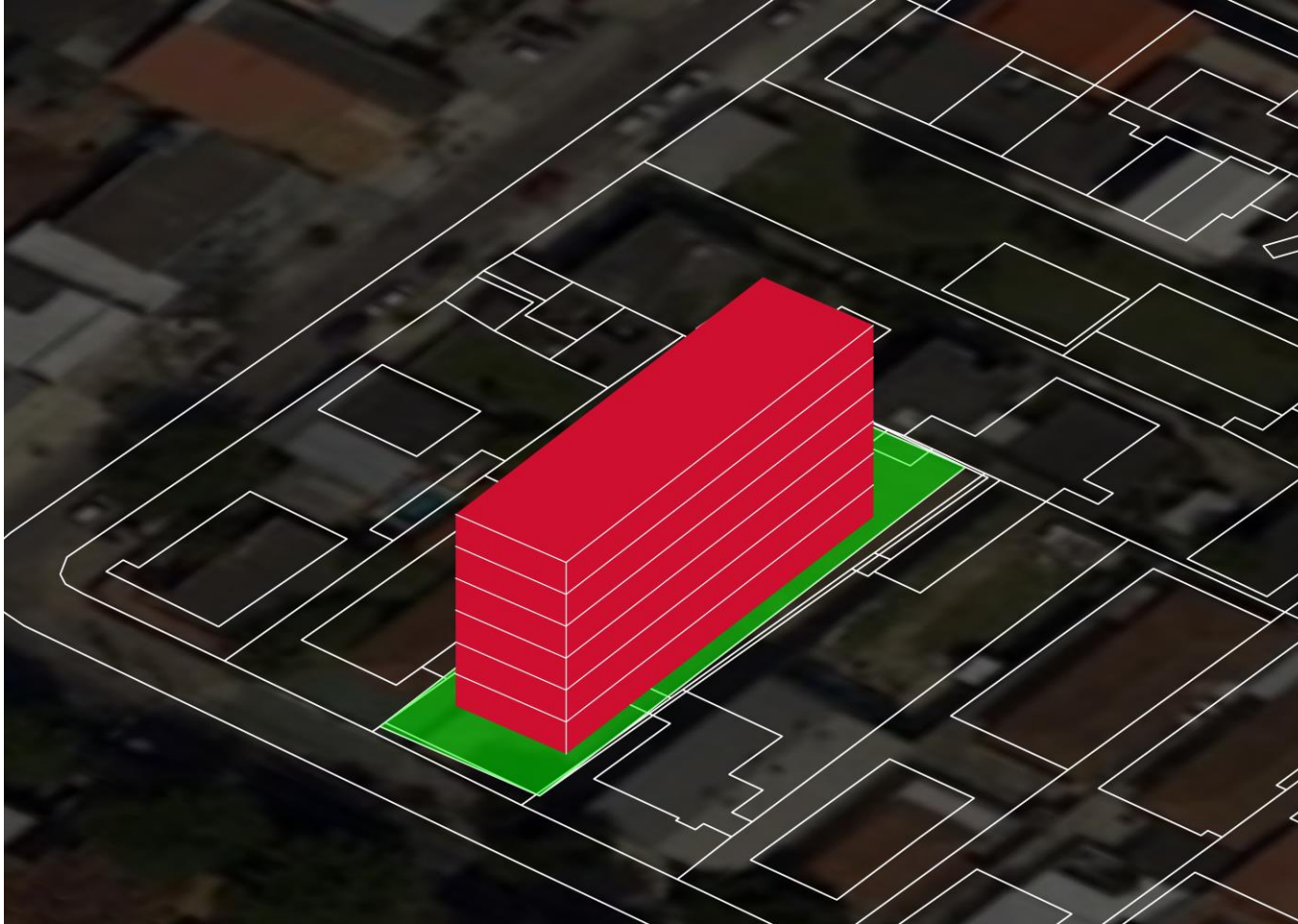
Projeção da edificação na simulação: 50%

IAT= 3,0

ATE= 1944 m²

Gabarito permitido: Af. Das divisas/ Não Af.=
8 pav.

Com a legislação vigente, seria possível atingir a área total construída com uma edificação de 6 pav. + 1 acesso/estacionamento. Atualmente, na área, não se realizou o gabarito da LC 72/2004, predominando os gabaritos baixos de 1 a 3 pavimentos.



Terreno na Rua Professor Gonçalves s/n

Legislação PLC 44/2021

ZRM3 E

T.O.= 70%

Projeção da edificação na simulação: 50%

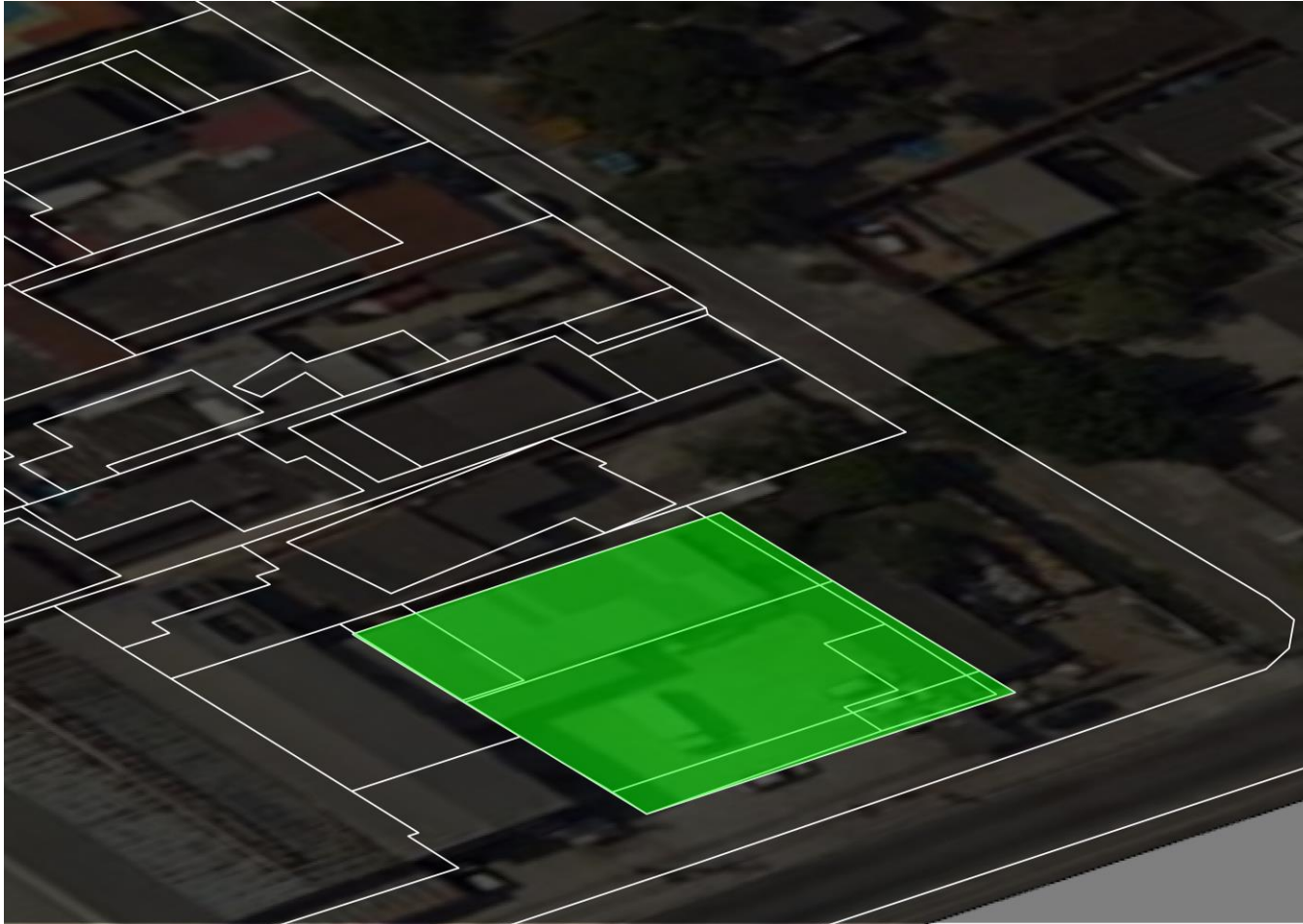
CAM= 2,5

ATE= 1620 m²

Gabarito permitido: Af. Das divisas= 8 pav /
26m Não af.= 3 pav./11m

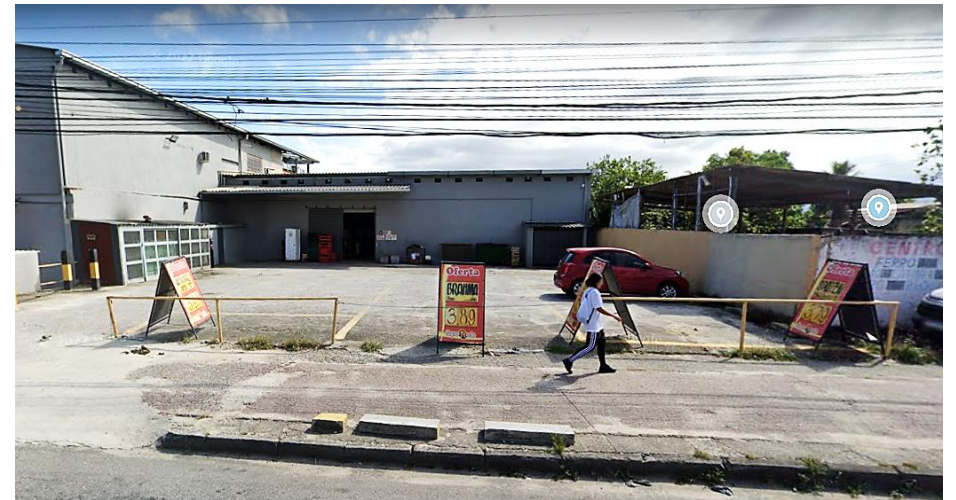
O índice de aproveitamento foi reduzido pelo PLC 44/2021, embora o gabarito para edificações afastadas das divisas tenha se mantido. Com esses parâmetros, é possível alcançar volumetria similar ao permitido atualmente. Não é possível atingir o gabarito máximo a não ser com uma T.O. muito reduzida.

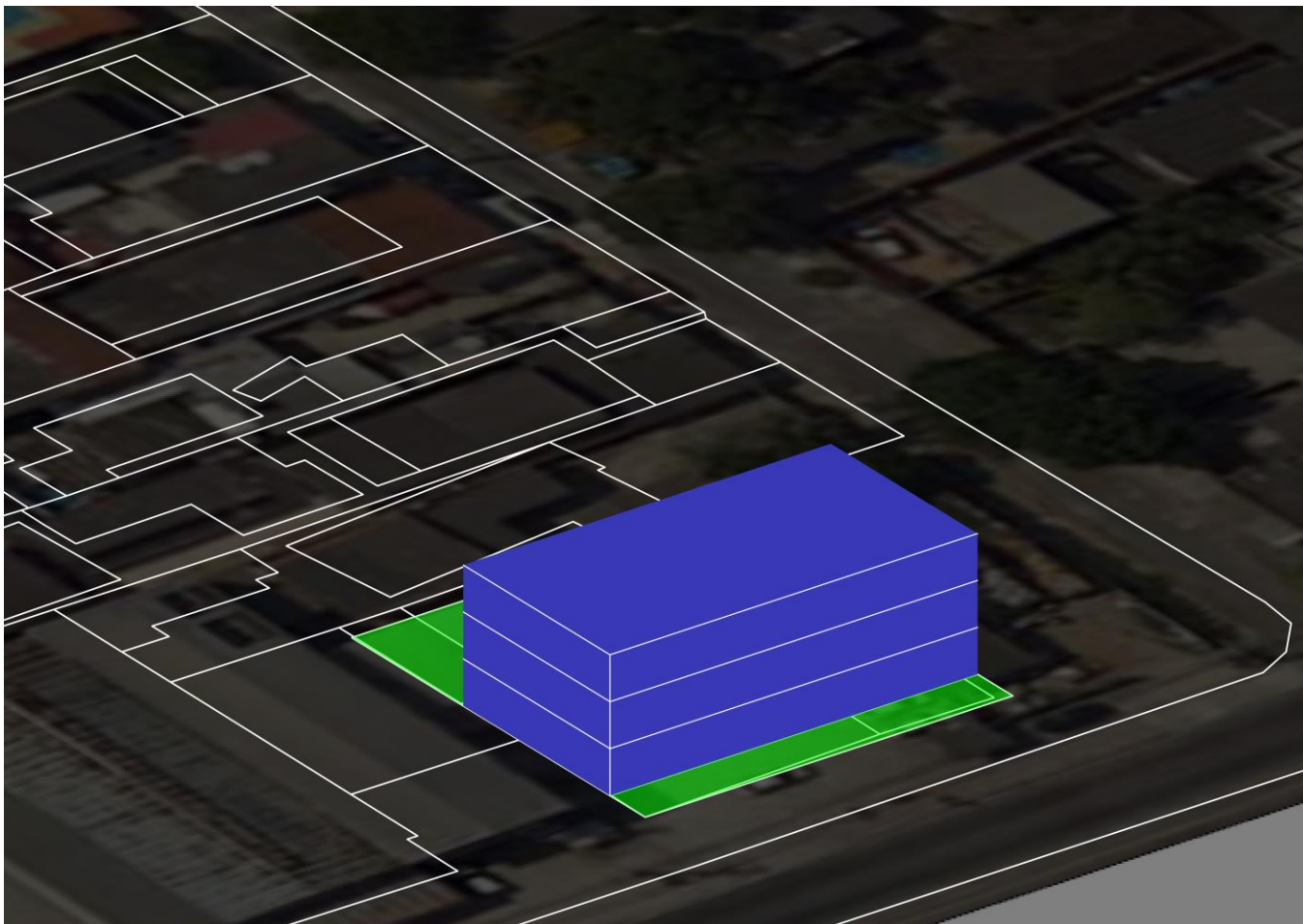
Exemplo de terreno em Cosmos



Terreno na Av. Cesário de Melo

Lote: $13,5 \times 48 = 648 \text{ m}^2$





Terreno na Av. Cesário de Melo

Legislação vigente

ZR 2

T.O. permitida: não exigido

Projeção da edificação na simulação: 50%

IAT= 1,5

ATE= 862,5 m²

Gabarito permitido: Af. Das divisas/Não Af.=
3 pav

Com a legislação vigente, seria possível atingir a área total e o gabarito permitido (3 pav).



Terreno na Av. Cesário de Melo

Legislação PLC 44/2021

ZCS E

T.O. permitida= 70%

Projeção da edificação na simulação: 35%

CAM= 2,5

ATE= 1437,5 m²

**Gabarito permitido Af. Das divisas= 8 pav./26 m/
Não af.= 3 pav./11 m**

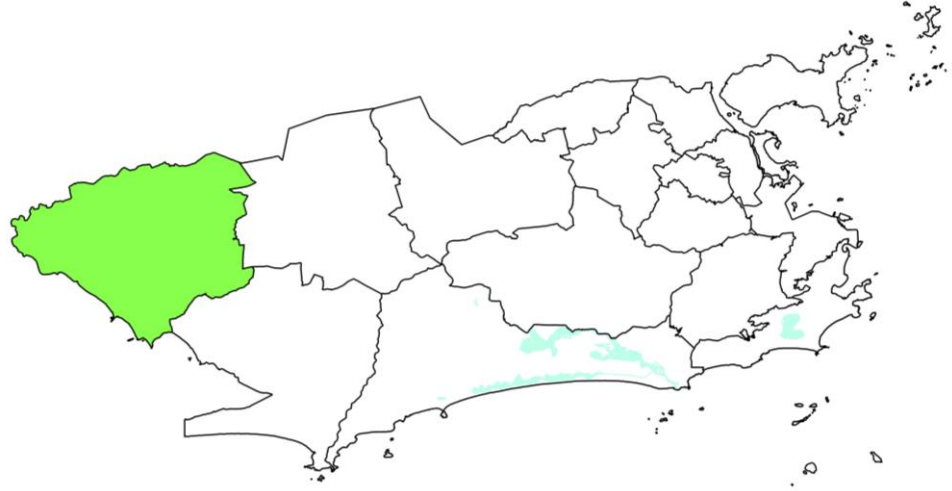
Tanto o índice de ocupação quanto o gabarito são elevados pelo PLC 44/2021 em relação ao vigente - PEU Campo Grande. O gabarito de 8 pavimentos só é realizado com taxa de ocupação muito baixa, o que pode estimular o remembramento dos lotes e novas tipologias/produtos imobiliários.



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

ACESSE:

www.camara.rio/plano-diretor



AUDIÊNCIA PÚBLICA

31/08

Área de Planejamento 5
Região de Planejamento 5.3

Bairros: Paciência, Santa Cruz e Sepetiba.

No Art. 18:

AP5 incluída como uma das áreas estratégicas para a implementação de programas de habitação, priorizando a regularização fundiária de loteamentos e a oferta de lotes urbanizados.

Nos Art. 57 e 58:

AP5 uma das áreas prioritárias para receber projetos de adaptação aos efeitos acentuados oriundos da mudança do clima. Prioritária também para receber projetos de adaptação a ondas de calor e ilhas de calor urbano.

No anexo 1- ações estruturantes:

- 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;

- **Delimitar zonas agrícolas** na AP5 com parâmetros de uso e ocupação compatíveis no Título V do Plano Diretor;

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

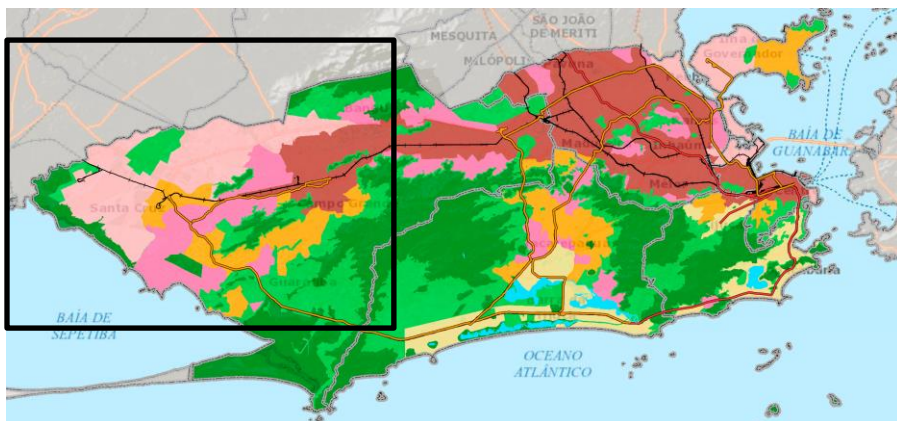
- Desenvolver **programa de qualificação profissional** direcionado à população residente nas AP3 e AP5 e nas favelas cariocas, através de oferta de cursos gratuitos de capacitação;

- 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;

- 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;

- 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;

- 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 RP 5.3 está inserida nas macrozonas:

Desenvolvimento Estratégico:

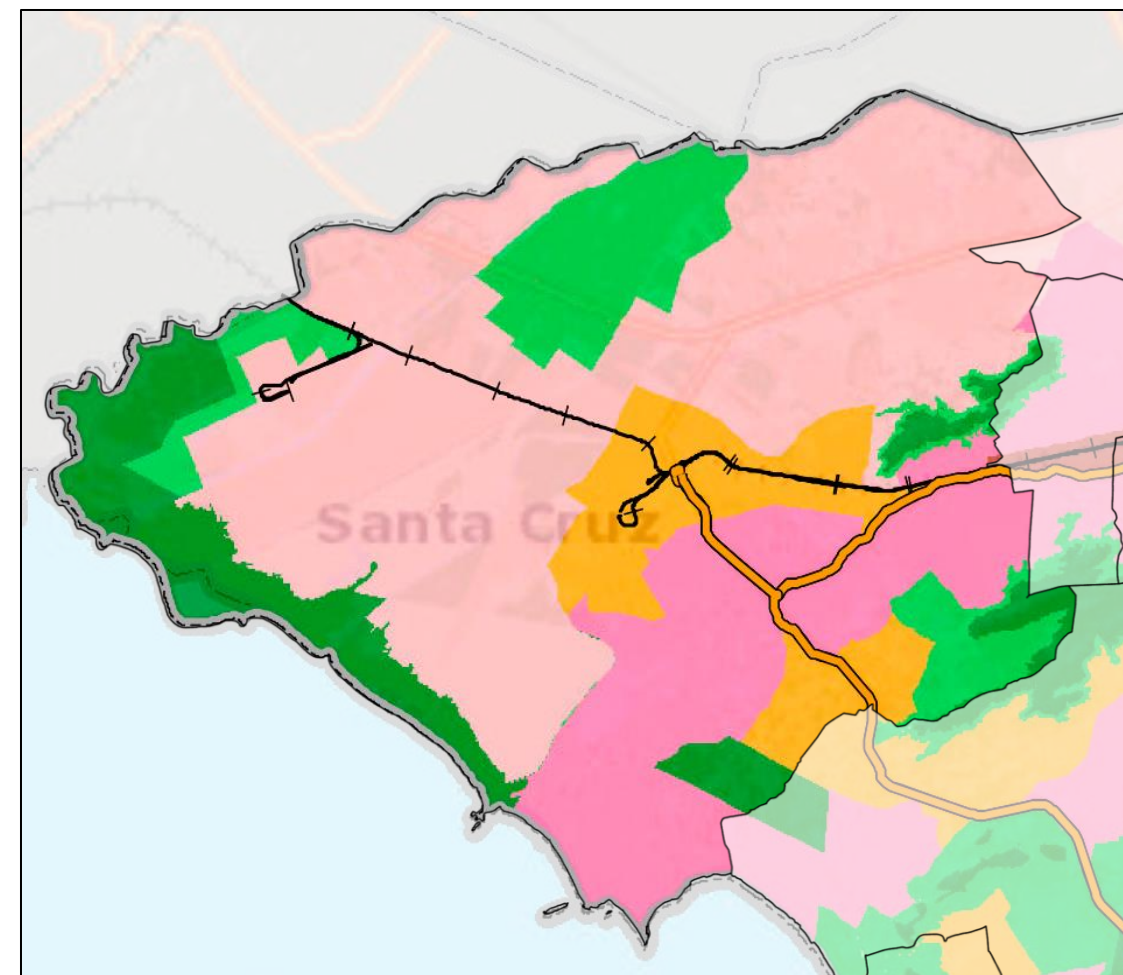
Promover a manutenção e expansão das atividades relacionadas à pesquisa e desenvolvimento científico e tecnológico, à indústria e logística no território;

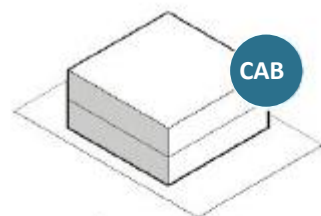
Limitar a expansão da ocupação em áreas sem infraestrutura ou em áreas com usos incompatíveis com o uso residencial.

Redução da Vulnerabilidade:

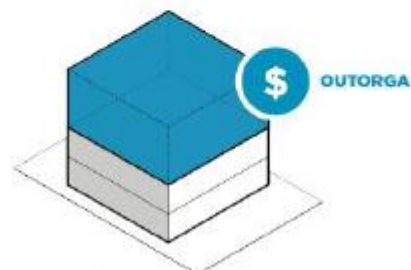
Ampliar o acesso à infraestrutura e a oferta de equipamentos urbanos e comunitários, em especial nos assentamentos populares existentes;

Melhorar a habitabilidade, promover a urbanização de favelas com regularização fundiária de interesse social e prover habitação de interesse social direcionada ao reassentamento de famílias residentes na região, desde que em áreas infraestruturadas ou mediante sua implantação;

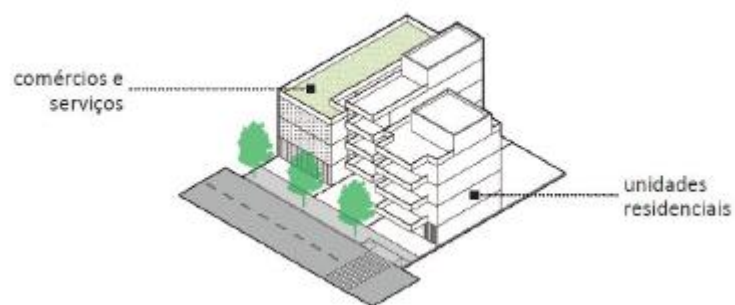




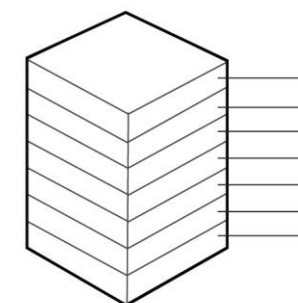
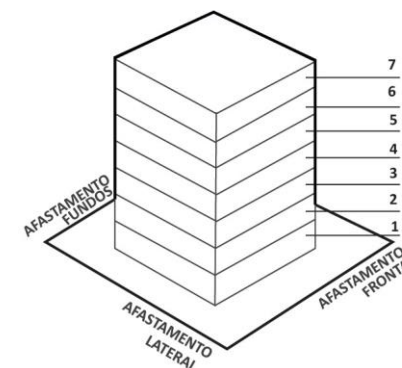
ÍNDICE BÁSICO
NÃO EXIGE CONTRAPARTIDA



ÍNDICE MÁXIMO
PODE SER ALCANÇADO MEDIANTE
PAGAMENTO DE CONTRAPARTIDA



ASPECTOS NORMATIVOS



POTENCIAL CONSTRUTIVO

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

USOS

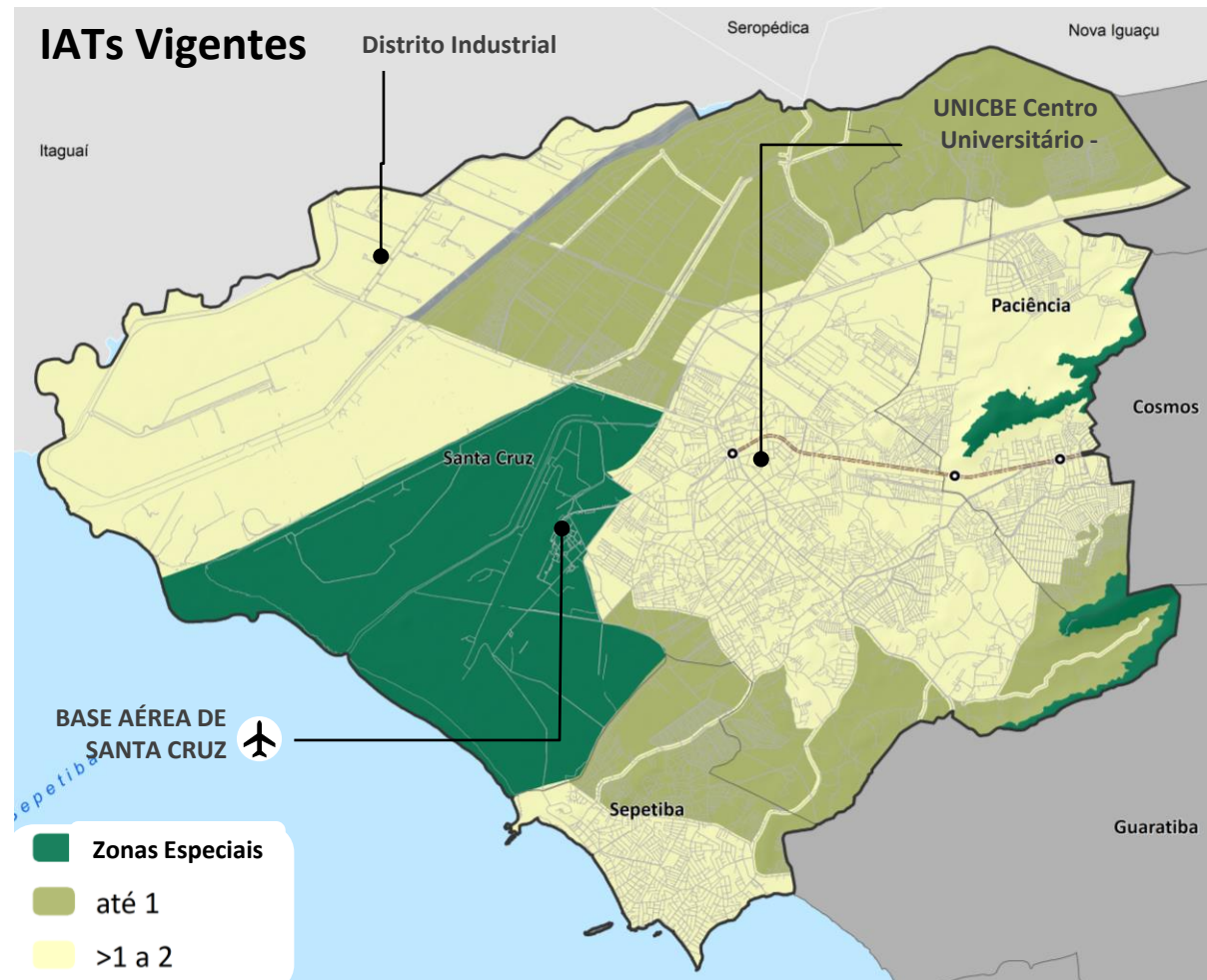
RESIDENCIAL
COMERCIAL
SERVIÇOS
INDUSTRIAL
AGRÍCOLA

GABARITOS

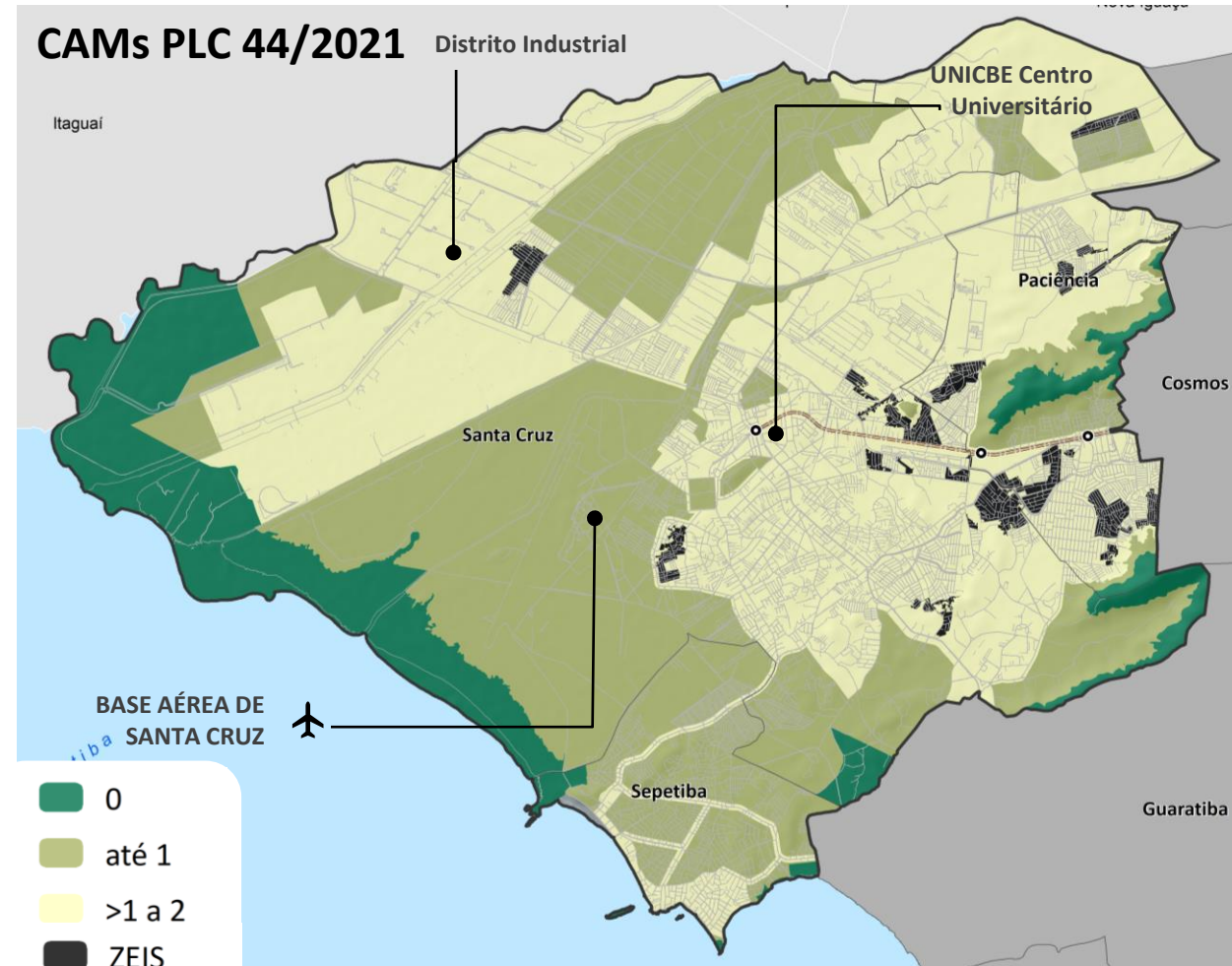
ALTURA MÁXIMA DAS
EDIFICAÇÕES
AFASTADAS E NÃO
AFASTADAS DA
DIVISA
PERMITIDAS

Potencial Construtivo

IATs Vigentes

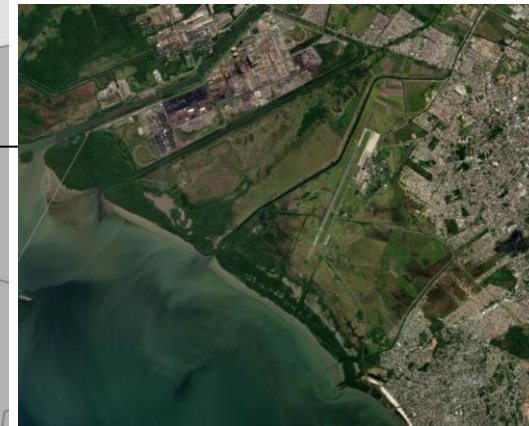
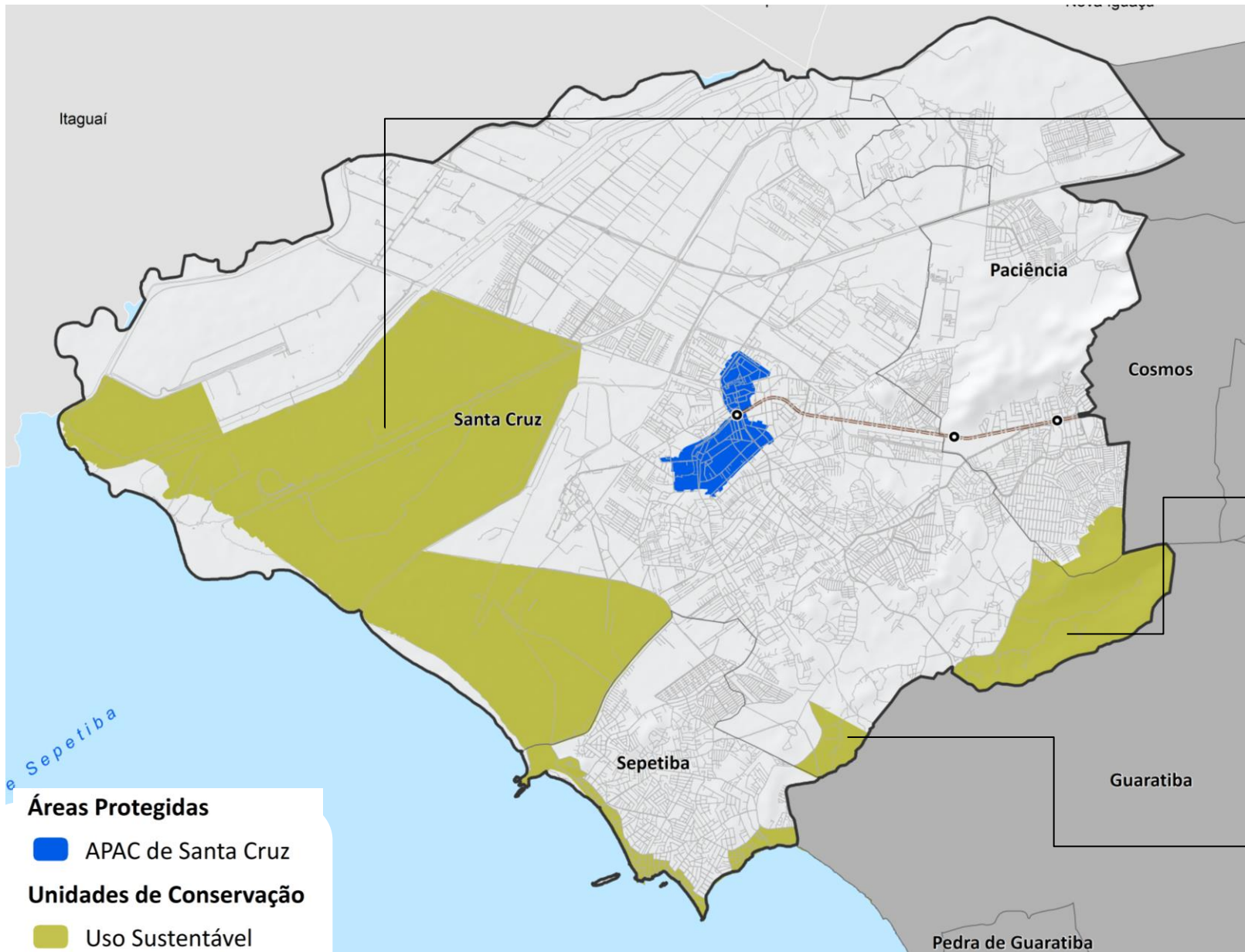


CAMs PLC 44/2021

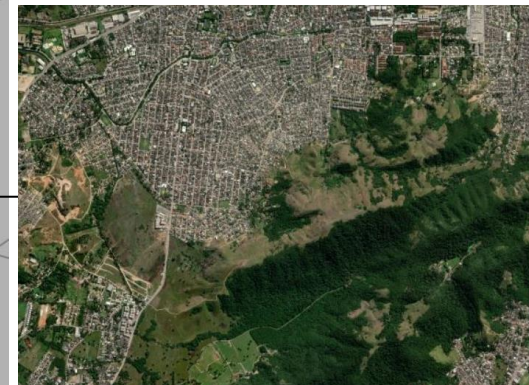


O PLC 44/2021 mantém ou reduz os índices existentes nos 3 bairros, principalmente nas áreas de baixada em Sepetiba e Santa Cruz. Os maiores índices estão nas áreas industriais, com destaque para o Distrito Industrial de Santa Cruz. Ao longo dos principais eixos, e em parte da área acima da linha ferroviária, CAM = 2,0. São definidos parâmetros para as áreas sob jurisdição da Aeronáutica.

ÁREAS PROTEGIDAS RP 5.3



APA da Orla da Baía de Sepetiba, Lei 1.208/1988



APA das Serra de Inhoaíba, Cantagalo e Santa Eugênia, Decreto Municipal nº 50.894 de 31 de maio de 2022.



APA Sepetiba II - Decreto Estadual nº 36.812, de 28 de dezembro de 2004.

- **Edificações afastadas das divisas – Decreto 1.918/1978 - 8 pavimentos**
- **Edificações não afastadas das divisas- Lei Orgânica e Lei 1.654/1991 - 12m.**

Embora o gabarito permitido atualmente seja elevado, não se realiza na região, com raras exceções. A predominância é horizontal.

Nas áreas residenciais unifamiliares são permitidas edificações de 3 pavimentos afastadas na divisa e para multifamiliares, varia de 4 a 8 pavimentos. Nas áreas industriais, o gabarito máximo é 5 pavimentos.

O PLC reduz o gabarito das edificações afastadas das divisas em quase todas as zonas, com exceção das Zonas Residenciais Multifamiliares 3 onde permanece 8 pavimentos. Predomina 5 pavimentos para edificações não afastadas. O gabarito das edificações não afastadas é reduzido para 3 pavimentos (11m).

[illegible]

Presença de grandes zonas industriais. A ZCS só está presente no centro de Santa Cruz e nos eixos que ligam o bairro à Campo Grande e Guaratiba. Além da área ocupada pela Aeronáutica, duas áreas centrais são transformadas em ZOE, a do antigo Matadouro de Santa Cruz e área ocupada pelo Exército.

ZRU - Zona Residencial Unifamiliar

(2)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.

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

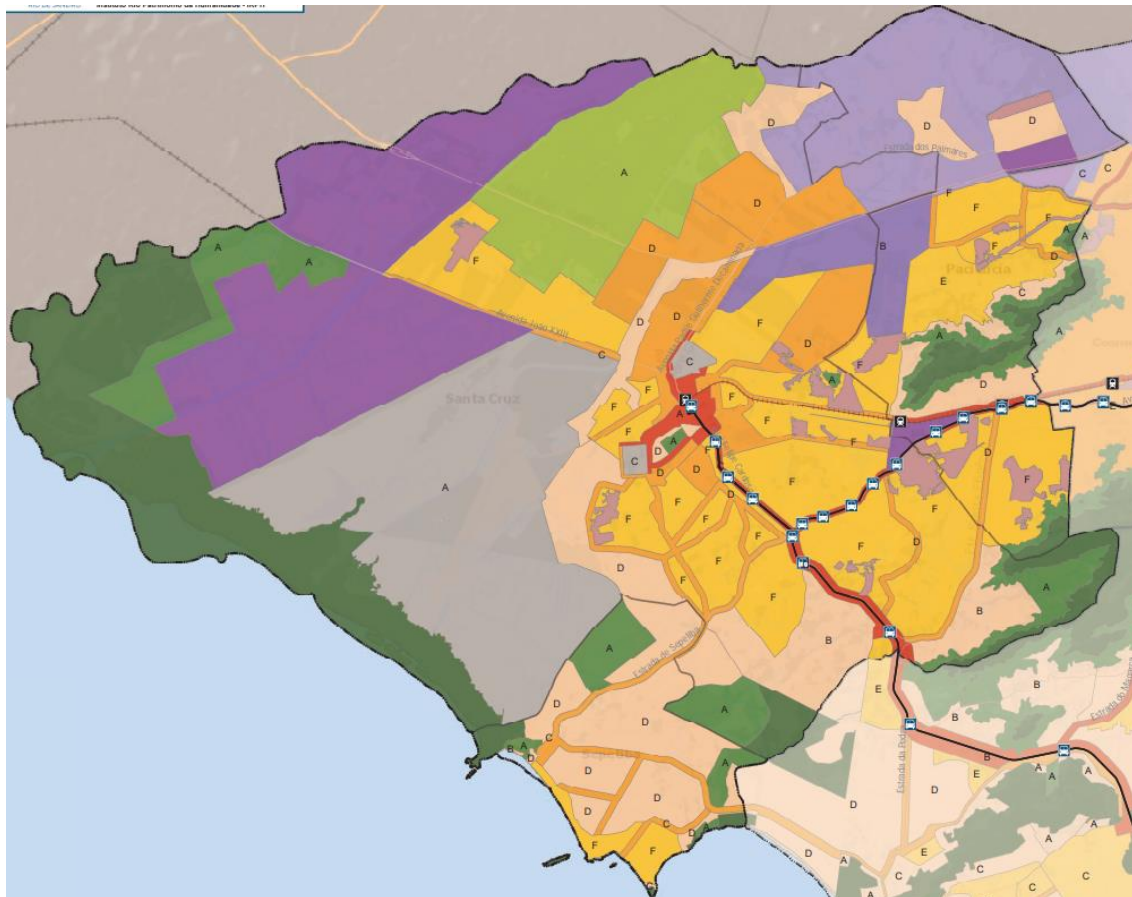
ZEI – Zona de Uso Estritamente Industrial
Destinada às atividades industriais de maior impacto. Admite apenas comércio e serviços complementares ao seu funcionamento, não permite uso residencial;

ZUPI – Zona de Uso Predominantemente Industrial
Destinada à instalação de indústrias, permite convivência com os demais usos, inclusive residencial

ZA – Zona Agrícola
Atividades agrícolas ou de criação animal e de apoio e complementação, compatíveis entre si

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

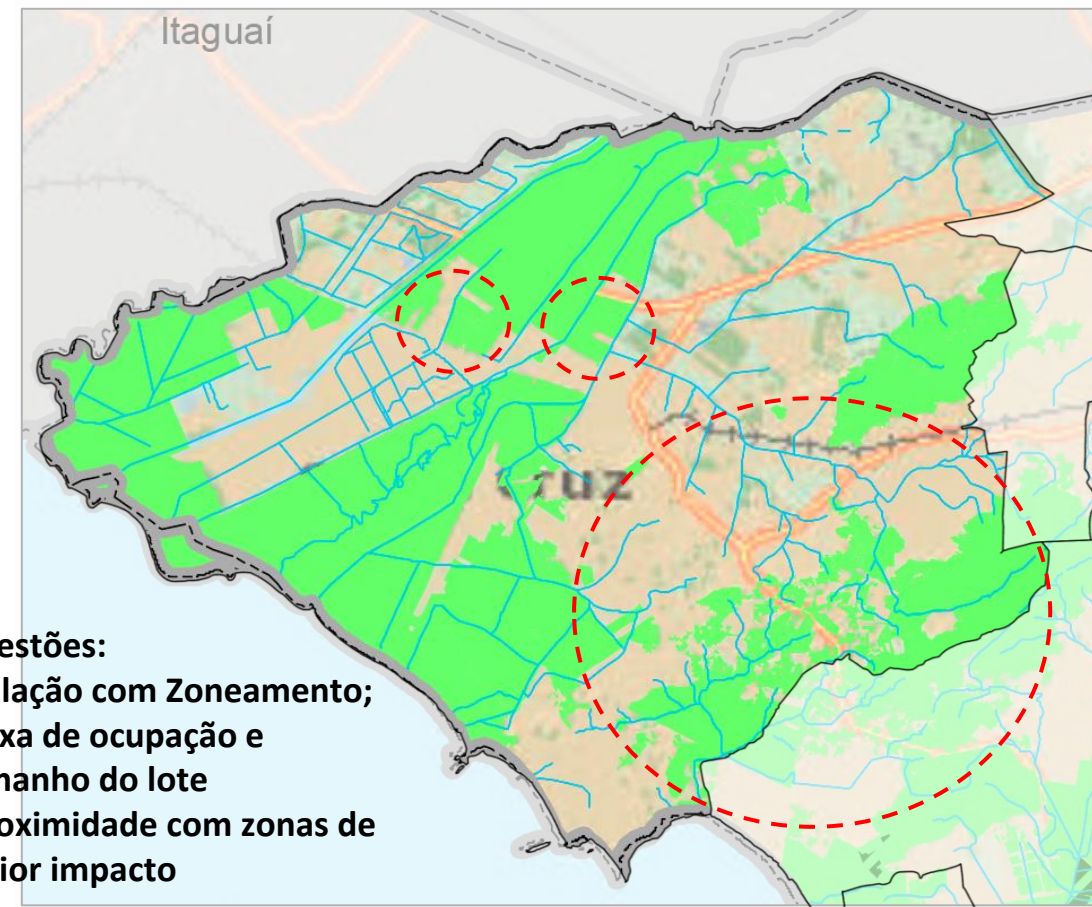
ZCA – Zona de Conservação Ambiental
(1) Áreas de proteção integral. Somente atividades de apoio, proteção, controle e gestão ambiental. (2) Usos restritos. Não são permitidos usos comerciais e de serviços.



Art. 64. [...] aquelas que apresentam necessidade especial de proteção e ocupação, seja por seus atributos naturais e paisagísticos, seja por sua fragilidade ou vulnerabilidade ambiental.

- Áreas de Proteção Integral;
- Áreas acima da cota 100m;
- **Áreas de transição entre as áreas objeto de proteção ambiental e as áreas com ocupação urbana controlada;**

ÁREAS DE RESTRIÇÃO A OCUPAÇÃO



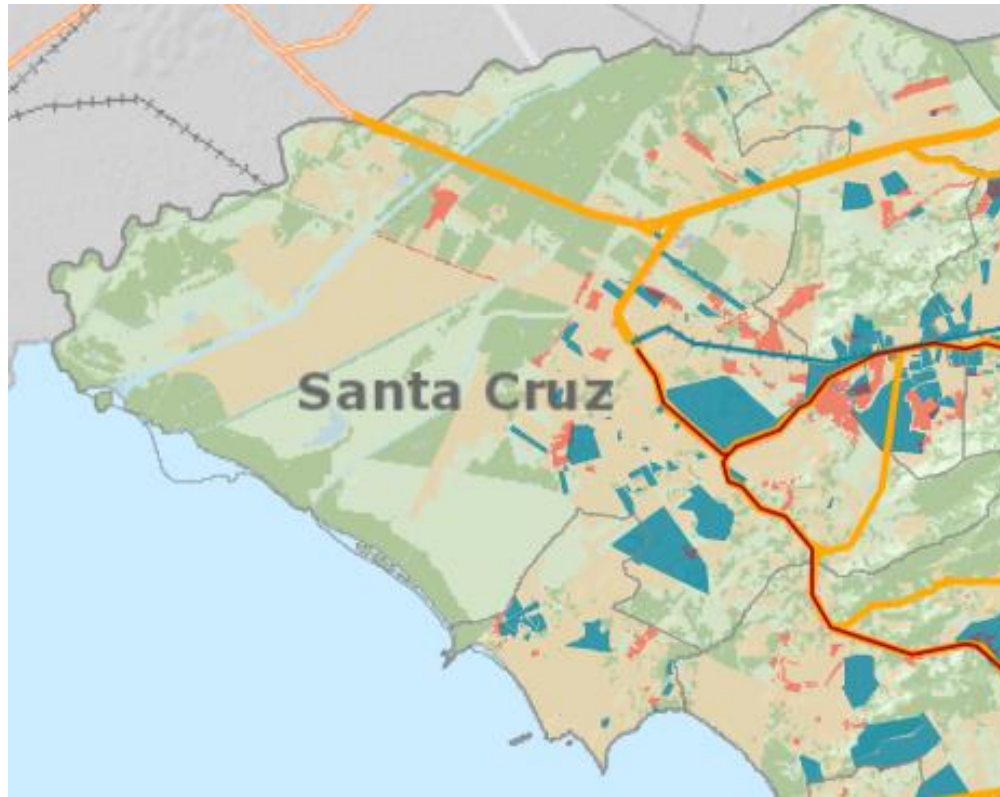
Questões:

- Relação com Zoneamento;
- Taxa de ocupação e tamanho do lote
- Proximidade com zonas de maior impacto

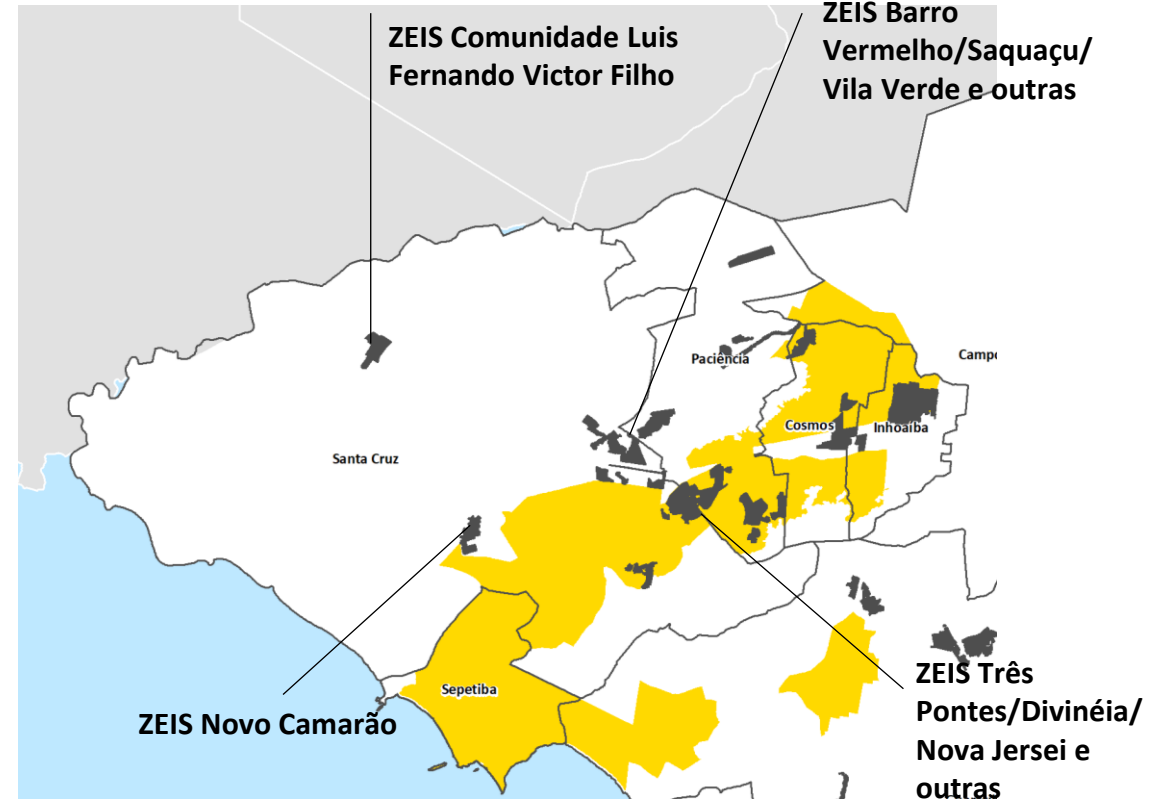
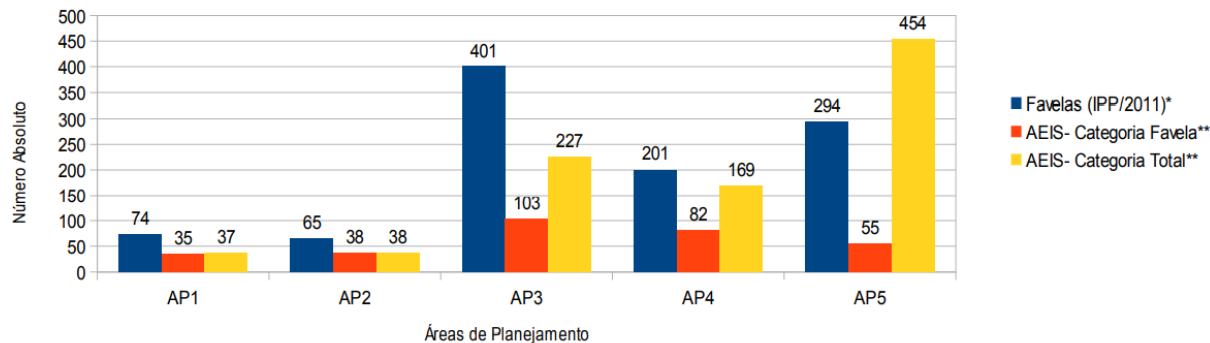
Algumas Diretrizes:

- aplicação de parâmetros urbanísticos que configurem baixa densidade de ocupação e permitam a permeabilidade do solo;
- previsão de usos e atividades de baixo impacto aos ecossistemas existentes e compatíveis com sua necessidade de proteção e de prevenção de situações de vulnerabilidade;

PLC 44/2021



Número Absoluto de Favelas (IPP/2011) X AEIS- Categoria Favela X AEIS- Total Categorias por Áreas de Planejamento (APs)



Assim como em outras regiões da cidade, a RP 5.3 possui um grande número de favelas e loteamentos irregulares, porém muitos não foram incluídos na ZEIS.

Dúvida: qual a relação entre a macrozona de redução da vulnerabilidade e as ZEIS?



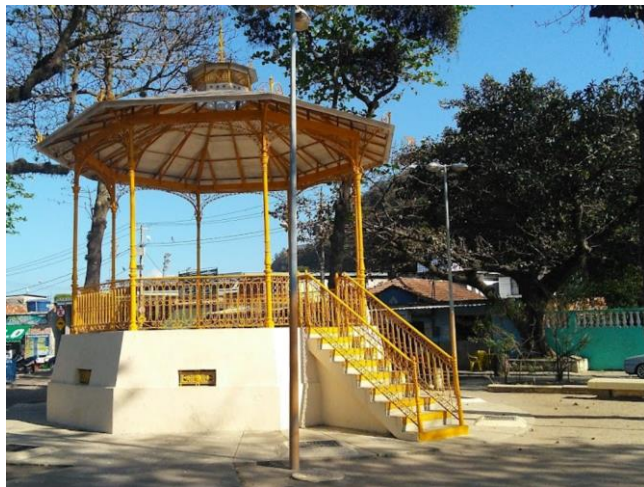
Hangar do Zeppelin- Base Aérea de Sta. Cruz



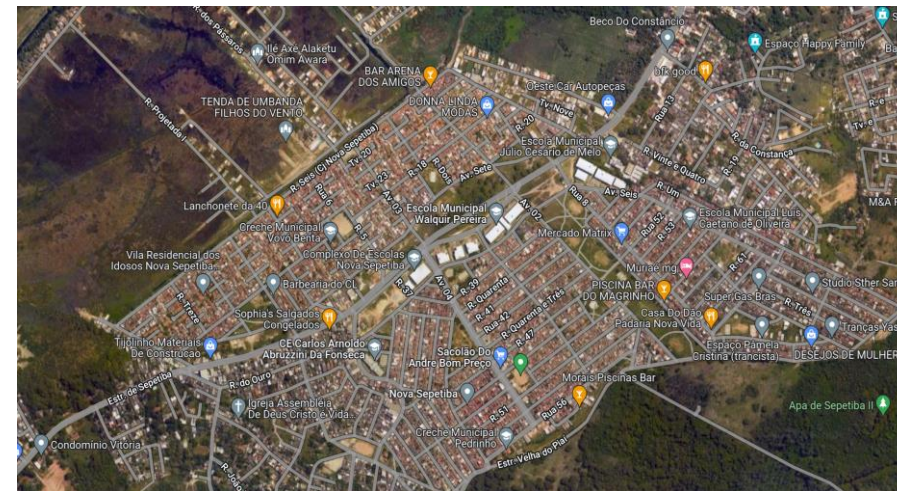
Centro de Sta. Cruz e área da APAC, com alguns exemplares preservados



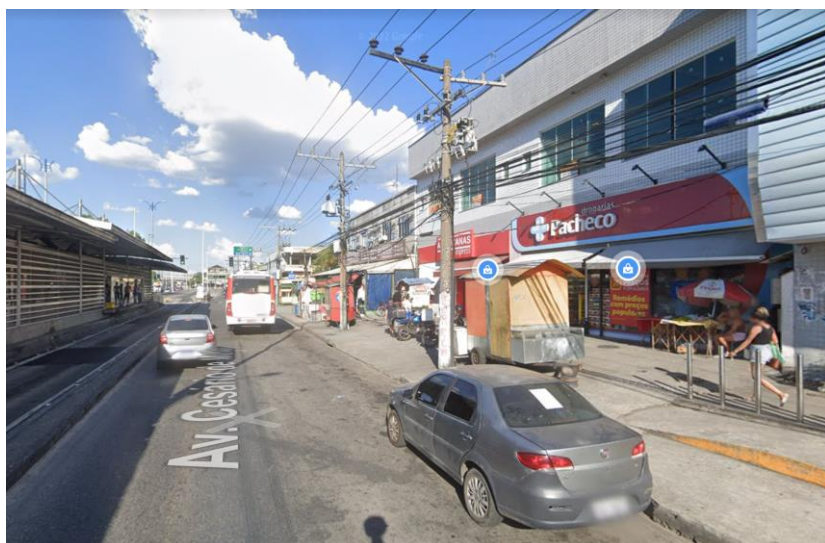
Ao longo da Av. Padre Guilherme Decaminada, entre o centro e a Av. Brasil, uma série de grupamentos residenciais Minha Casa Minha Vida foram implantados nos últimos anos.



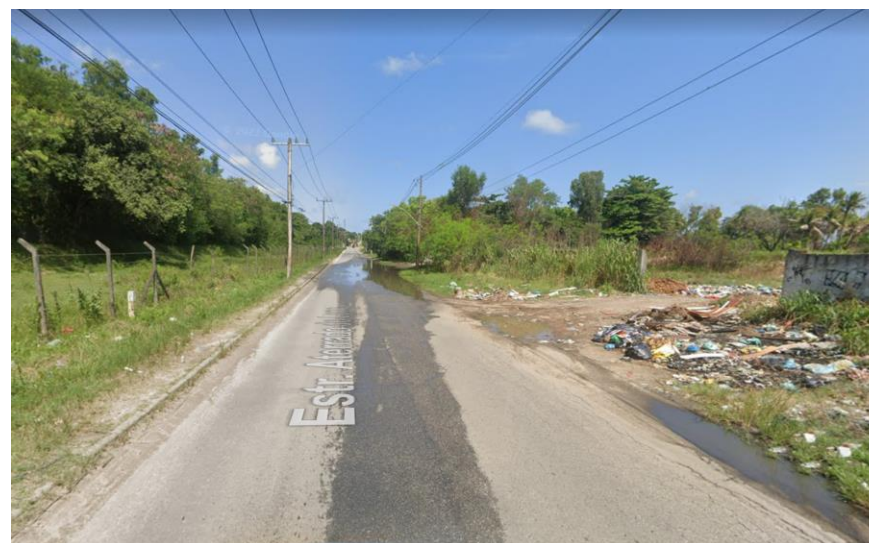
Coreto e praia de Sepetiba.



Loteamentos Nova Sepetiba I e II



Av. Cesário de Melo



Estr. do Aterrado do Leme

Em Paciência, há áreas densamente ocupadas, principalmente ao longo da Av. Cesário de Melo e da Estr. de Santa Eugênia, e outras com grandes vazios.

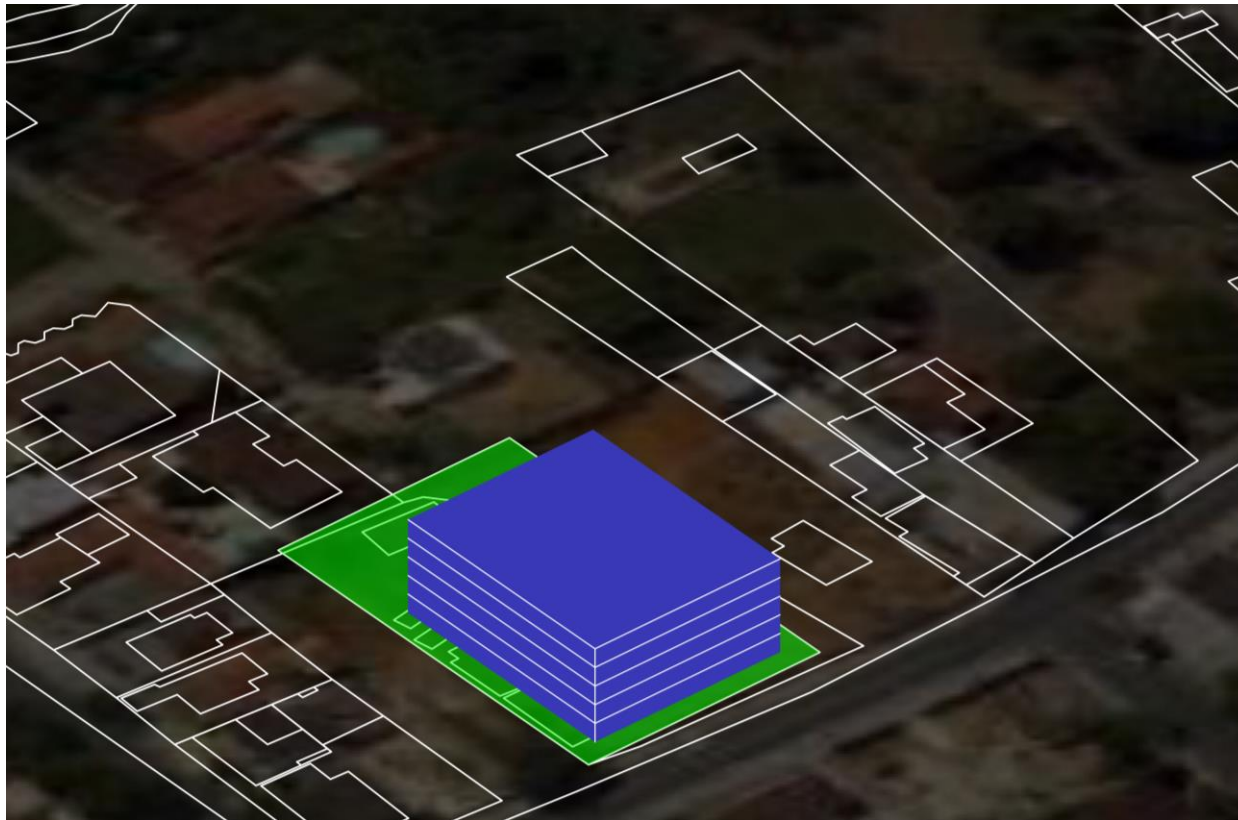
Exemplo de terreno em Santa Cruz



Terreno na Av. Isabel

Lote: $35 \times 56 = 1960 \text{ m}^2$





Terreno na Av. Isabel

Legislação vigente:

CB 1/ZR 5

T.O. permitida: 70%

Projeção da edificação na simulação: 50%

IAT= 2,0

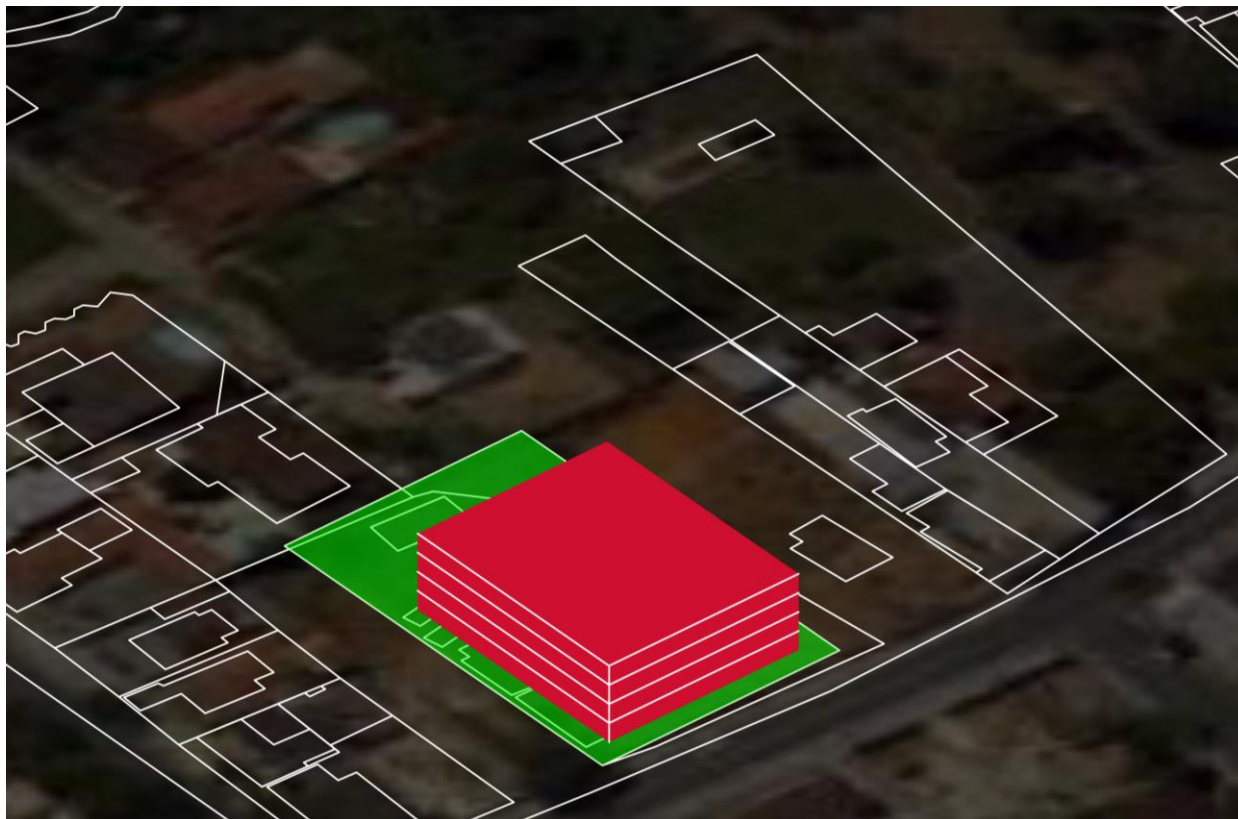
ATE= 3920,5 m²

Gabarito permitido:

Af. Das divisas = 8 pav.

Não Af.= 12m

A área total edificável poderia ser alcançada com uma edificação de 5 pavimentos. O índice de aproveitamento vigente não comporta o gabarito permitido, a não ser com taxa de ocupação muito baixa.



Terreno na Av. Isabel

Legislação PLC 44/2021:

ZCS

T.O. permitida: 70%

Projeção da edificação na simulação: 50%

CAM= 1,5

ATE= 2940 m²

Gabarito permitido:

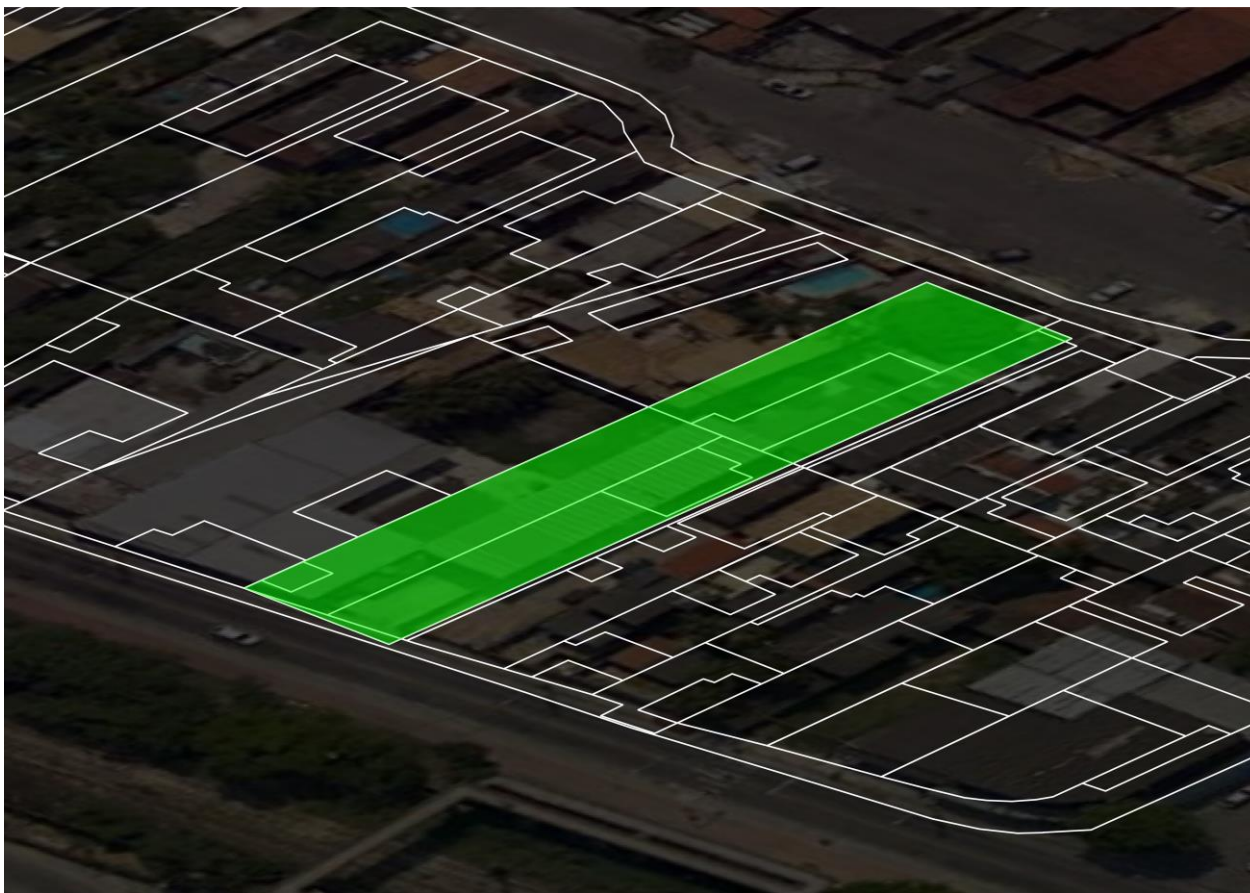
Af. Das divisas/Não Af.= 4pav/14m

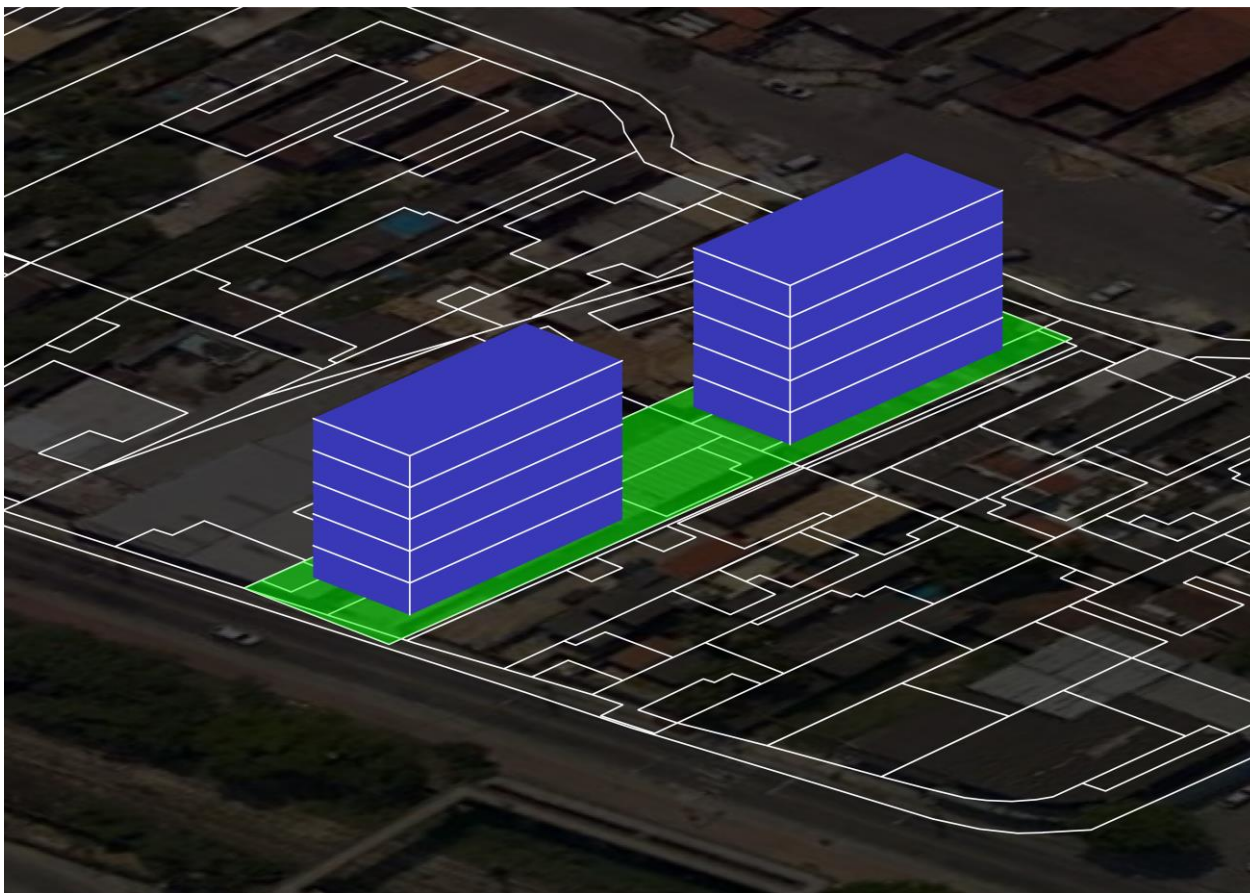
Pelo PLC 44/2021, o índice é reduzido de 2,0 para 1,5, tornando o aproveitamento mais compatível com o gabarito, que é reduzido à metade. O gabarito proposto também se adequa melhor a realidade do bairro, já que o permitido hoje não é praticado, com raras exceções.

Exemplo de terreno em Paciência

Terreno na Estrada da Urucânia

Lote: $15 \times 76 = 1140 \text{ m}^2$





Terreno na Estrada da Urucânia

Legislação vigente:

CB 1/ZR 5

T.O. permitida: 70%/50%

Projeção da edificação na simulação: 41,5%

IAT= 2,0/1,4

ATE= 1893 m²

Gabarito permitido:

Af. Das divisas = 8 pav.

Não Af.= 12m

Atualmente, com o índice de aproveitamento vigente, o gabarito de 8 pavimentos não é realizado a não ser com taxa de ocupação muito baixa.



Terreno na Estrada da Urucânia

Legislação PLC 44/2021:

ZCS C – LIMITE COM ZRU 2

T.O. permitida: 70%

Projeção da edificação na simulação: 38,2%

CAM= 2,0/1,0

ATE= 1740 m²

Gabarito permitido:

Af. Das divisas/Não Af.= 5pav/17m

O PLC 44/2021 reduz o coeficiente de aproveitamento e o gabarito. No entanto, permite solução similar a que seria possível na aplicação da legislação vigente. Mantém-se a lógica de duas zonas incidindo no mesmo terreno, em função da faixa ao longo eixo viário. Neste caso, passando de 33m para 40m. A solução parece inadequada como regra geral. Talvez justificável em situações específicas como franjas de morro, proximidade com rios, grandes terrenos, etc.



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

ACESSE:

www.camara.rio/plano-diretor

***A missão do IBAM é promover – com base na ética,
transparência e independência partidária – o desenvolvimento
institucional do Município como esfera autônoma de Governo,
fortalecer sua capacidade de formular políticas, prestar serviços
e fomentar o desenvolvimento local, objetivando uma sociedade
democrática e a valorização da cidadania.***



Rua Buenos Aires, nº 19 – 20070-021 – Centro – RJ
Tel. (21) 2142-9797 – Fax: (21) 2142-1262
E-mail: ibam@ibam.org.br – Web: www.ibam.org.br