

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



RELATÓRIO DE ATIVIDADES 4

Setembro/Outubro 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 (setembro e outubro de 2022)	6
1.1. Relato Síntese Audiência Pública 21 – Região de Planejamento 3.6	7
1.2. Relato Síntese Audiência Pública 22 – Região de Planejamento 5.4	11
1.3. Relato Síntese Audiência Pública 23 – Região de Planejamento 4.2	18
1.4. Relato Síntese Audiência Pública 24 – Região de Planejamento 4.1	24
1.5. Relato Síntese Audiência Pública 25 – Região de Planejamento 4.2 (extra)	33
2. REGISTRO DE ATIVIDADES REALIZADAS (setembro e outubro de 2022)	41
ANEXO 1– APRESENTAÇÕES IBAM – AUDIÊNCIAS TERRITORIAIS	42

APRESENTAÇÃO

O documento aqui apresentado registra as atividades realizadas nos meses de setembro e outubro 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 setembro e outubro de 2022, com o intuito de discutir o conteúdo do Projeto de Lei Complementar no 44/2021. No total, foram sendo audiências territoriais realizadas nestes meses, como se verá neste relatório.

Importante destacar que as audiências territoriais foram realizadas sempre na região correspondente, todas 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 site 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.

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

- Área de Planejamento 3
 - Região de Planejamento 3.6 (Acari, Anchieta, Barros Filho, Coelho Neto, Costa Barros, Guadalupe, Parque Anchieta, Parque Colúmbia, Pavuna e Ricardo de Albuquerque)

- Área de Planejamento 4
 - Região de Planejamento 4.1 (Anil, Cidade de Deus, Curicica, Freguesia, Gardênia Azul, Jacarepaguá, Pechincha, Praça Seca, Tanque, Taquara e Vila Valqueire)

 - Região de Planejamento 4.2 (Barra da Tijuca, Camorim, Grumari, Joá, Recreio dos Bandeirantes, Itanhangá, Vargem Grande e Vargem Pequena)

 - Região de Planejamento 4.2 – extra: Área do Plano de Estruturação Urbana (PEU) das Vargens: Vargem Grande, Vargem Pequena, Camorim e parte dos bairros do Recreio dos Bandeirantes, Barra da Tijuca e Jacarepaguá.

- Área de Planejamento 5
 - Região de Planejamento 5.4 (Barra de Guaratiba, Guaratiba e Pedra de Guaratiba)

Ao final desse ciclo, foi realizada também uma audiência de balanço de todas as audiências territoriais e sobre a implementação da Lei nos próximos 10 anos. O conteúdo apresentado pelo IBAM nessa audiência, com uma síntese das discussões nas Regiões de Planejamento, consta do Produto 3, já entregue.

Na parte 2 do documento, são relacionadas atividades realizadas no período que tiveram a participação de representantes da equipe do IBAM.

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 (setembro e outubro 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.

Os relatórios síntese das audiências são apresentados 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 mudanças consideradas importantes entre a legislação vigente e a legislação proposta. Como o projeto de lei 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 21 – Região de Planejamento 3.6

Audiência Territorial da Área de Planejamento 3 (AP3), Região de Planejamento 3.6

Local: Escola Municipal Mário Piragibe - R. Alcobaça, 1.127, Anchieta

Transmissão: Zoom e Youtube (Rio TV Câmara)

Data: 21/09/2022

Horário: 18h30 – 20h

Link da gravação:

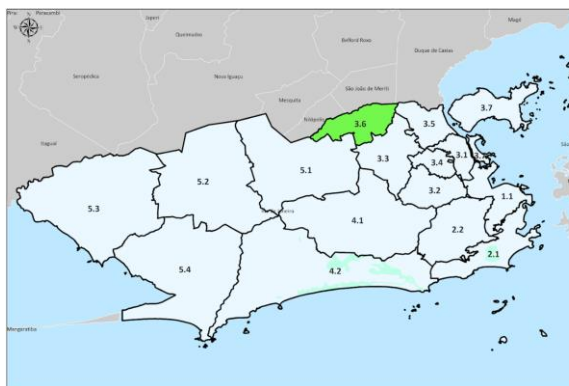
<https://www.youtube.com/watch?v=V6EGR6ReaXQ>

Registros fotográficos da audiência:



Fonte: Câmara Rio

Localização e Bairros da Região de Planejamento 3.6



Bairros que compõem a Região de Planejamento 3.6 (Pavuna): Acari, Anchieta, Barros Filho, Coelho Neto, Costa Barros, Guadalupe, Parque Anchieta, Parque Colúmbia, Pavuna e Ricardo de Albuquerque.

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 como indicar aspectos que se mostram relevantes para a reflexão em relação ao mesmo, buscando-se, assim, contribuir para uma discussão pública mais qualificada.

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

Apresentação inicial do Poder Executivo

A apresentação abordou. Inicialmente, aspectos demográficos e territoriais da região de planejamento (população estimada, densidade demográfica, composição dos bairros que a integram, percentual de ocupação territorial dos bairros em relação à totalidade da cidade, percentual de população residente em assentamentos precários), assim como elementos técnicos que compõem a malha viária e equipamentos de mobilidade urbana (principais avenidas e ruas, linhas férrea e metroviária, estações de transporte de passageiros). Ainda nesse primeiro momento, foi falado das especificidades do tecido urbano da região que é bastante fragmentado, o que dificulta a transposição entre os bairros, por exemplo entre Pavuna e Anchieta.

Dando continuidade, foram apresentadas algumas localidades que compõem os polos econômicos da região relacionados como o setor de serviços e industrial, além de aspectos locacionais relacionados à proximidade de algumas das principais vias rodoviárias da cidade, como a Avenida Brasil e a Via Dutra. Foram também apresentados investimentos realizados pela Prefeitura do Rio de Janeiro, na região, nos últimos 10 anos, bem como exemplos de investimentos privados, como o Shopping Via Pavuna e galpões de logística.

A região é caracterizada, segundo a exposição, como sendo de baixa densidade residencial, tendo potencial construtivo vigente de 1,5. De acordo com as propostas do PLC 44/2021, em relação ao macrozoneamento, a macrozona de estruturação urbana é a de maior incidência, sendo orientada para a recuperação e instalação de infraestrutura urbana e do tecido urbano, adequando esses elementos às centralidades dos bairros da RP 3.6. Foi

ressaltada a necessidade de provisão de habitação de interesse social e equipamentos urbanos, ao longo dos eixos de transporte de alta e média capacidade. E também apontada a necessidade de integração entre os modos de transporte e incentivo à mobilidade ativa.

Quanto ao zoneamento, as principais propostas apresentadas foram: aumentar o adensamento urbano nos corredores de trens; consolidar o setor industrial e de logística; promover a convivência de usos residenciais e não residenciais; e reconhecer, por meio das Zonas Especiais de Interesse Social, as áreas ocupadas pela população de baixa renda na região. Teve destaque também o tratamento da Faixa da Light e de parte do Parque de Madureira (trecho fronteiro com o bairro de Guadalupe) como Zona de Conservação Ambiental 2, tendo por finalidade de diminuir as ilhas de calor e proporcionar mais áreas verdes.

No tema do saneamento básico, foram apresentados os pontos de alagamento da região e, como uma das respostas ao problema, a previsão de obrigação de manutenção de no mínimo 20 % dos terrenos livres de construção e manutenção de cobertura vegetal conectada com a rede de drenagem para retardar o escoamento superficial das águas.

Falou-se também do tema da regularização fundiária, com a previsão de alguns instrumentos, tais como: o REURB-S, os tipos de Zonas Especiais de Interesse Social e o Termo Territorial Coletivo.

Por fim, foram abordadas questões relativas à organização dos espaços públicos (vias e calçadas), assim como detalhes dos projetos de reestruturação do centro da Pavuna, elaborados pela Prefeitura do Rio de Janeiro.

Temas e questões relevantes levantados pelos participantes

Infraestrutura urbana

Foram reivindicadas melhorias das condições das vias em Anchieta, em decorrência de problemas relacionados com constantes alagamentos e falta de manutenção asfáltica, como por exemplo a Rua Alcobaça. Levantou-se preocupações quanto à necessidade de melhoria do sistema de tráfego e circulação de veículos na região em função do impacto da Transbrasil. Houve também solicitações de melhoria da acessibilidade para pedestres em Anchieta.

Outro aspecto abordado refere-se à necessidade de melhoria do fornecimento e distribuição de água, em Anchieta, destacando-se que muitos moradores ainda têm acesso à água por meio da coleta por baldes ou uso de bombas hidráulicas.

Espaços públicos e áreas verdes

Com relação aos espaços públicos e áreas verdes da região, foi solicitada a melhoria da qualidade da infraestrutura que poderia servir para lazer e a prática esportiva. Do mesmo modo, foi reivindicada a instalação de equipamentos de prática esportiva para residentes da terceira idade em espaços públicos.

Educação e Saúde

O tema da educação apareceu na audiência em algumas demandas realizadas pelos participantes que reivindicaram o aumento da oferta de equipamentos educacionais e a oferta educacional em tempo integral, pois a região teria sofrido aumento da sua população. Ainda nesse tema, comentou-se sobre a importância de estratégias de qualificação profissional voltada para a formação de jovens residentes da região.

A questão da saúde pública também foi abordada por meio de demandas tais como a instalação de uma Clínica da Família e uma Unidade de Pronto Atendimento, ambas em Anchieta.

Propostas de ação sugeridas para a Área de Planejamento 3.6 pelos participantes

1. Melhoria das condições das vias em Anchieta em decorrência de problemas relacionados com constantes alagamentos e falta de manutenção asfáltica, como por exemplo a Rua Alcobaça;
2. Melhoria do sistema de tráfego e circulação de veículos na região em função do impacto da Transbrasil;
3. Instalação de uma Clínica da Família e de uma UPA em Anchieta;
4. Ampliação da oferta de equipamentos educacionais;
5. Implementação de turno integral nas escolas da região;
6. Instalação de equipamentos de prática esportiva para residentes da terceira idade em espaços públicos.
7. Melhoria do fornecimento e distribuição de água em Anchieta.
8. Melhoria da acessibilidade de pedestres em Anchieta.

1.2. Relato Síntese Audiência Pública 22 – Região de Planejamento 5.4

Audiência Territorial da Área de Planejamento 5 (AP5), Região de Planejamento 5.4

Local: Escola Municipal Rivadávia Manoel Pinto - Avenida Litorânea, s/nº, Pedra de Guaratiba

Transmissão: Zoom e Youtube (Rio TV Câmara)

Data: 05/10/2022

Horário: 18h45 – 21h45

Link da gravação:

<https://www.youtube.com/watch?v=0YnKDB7fG-M>

Registros fotográficos da audiência:



Fonte: Câmara Rio

Localização e Bairros da Região de Planejamento 5.4



Bairros que compõem a Região de Planejamento 5.4: Barra de Guaratiba, Guaratiba e Pedra de Guaratiba¹.

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 abordou, inicialmente, informações relacionadas às características demográficas e geográficas dos bairros que englobam a Região de Planejamento 5.4, tais como, população residente, densidade populacional, percentual de ocupação territorial da região em relação ao restante do Município, número de habitantes em favelas e também o papel do BRT TransOeste nas dinâmicas de deslocamentos da população local.

Em seguida, foram apresentados registros fotográficos de algumas edificações e lugares icônicos da região, como o Sítio Burle Marx, Igreja Matriz São Salvador do Mundo, o túnel da Grotta Funda, o acesso à Restinga da Marambaia, a colônia de pescadores Z14 e a Igreja Nossa Senhora do Desterro.

Dando continuidade à visão geral da região, foram tratadas características ambientais que configuram o território, com destaque para a presença significativa de áreas de proteção ambiental, como a Reserva Biológica e Arqueológica de Guaratiba e o Parque Estadual da Pedra Branca. Além dessas unidades de conservação, foram citadas as demais localizadas na região. Em seguida, foram apontadas as localizações das edificações que fazem parte do acervo do patrimônio histórico e arquitetônico.

¹ Apesar de não constar no documento do PLC entregue à Câmara dos Vereadores, a RP 5.4 também abriga o bairro Ilha de Guaratiba, criado em 2019.

De acordo como a proposta de macrozoneamento do PLC 44/2021, RP 5.4 está predominantemente na Macrozona de Uso Sustentável, cujas diretrizes principais são a limitação do adensamento construtivo e intensidade de ocupação, a promoção da mistura de usos de baixo impacto, a manutenção e expansão da atividade agrícola de baixo impacto e a criação de novas unidades de conservação, assim como a ampliação das unidades existentes na região. O zoneamento proposto para a região, por sua vez, define como Zonas de Conservação Ambiental q cerca de 63% do total do território, reforçando, a princípio, a preocupação ambiental. Foi destacado também o reconhecimento das áreas agrícolas ao longo da Estrada da Ilha e Matriz e a criação da Zona de Conservação Ambiental na área do Parque Linear do Rio Cabuçu-Piraquê. Foram explicadas as características das Zonas de Especial Interesse Social, previstas no projeto de lei.

Foram apresentados, em seguida, alguns dos parâmetros urbanísticos e instrumentos de planejamento urbano tratados no projeto de lei, entre os quais: a adoção de Coeficientes de Aproveitamento Básico e Máximo para regulação do potencial construtivo nos bairros e captura de valorizações fundiárias pelo Município; a computação de todos os pavimentos da edificação no contagem do gabarito; o incentivo à mistura de usos; o Índice de Comércio e Serviços; a Superfície Mínima Drenante, o Estudo de Impacto de Vizinhança e o Relatório de Impacto de Vizinhança. Além disso, foram destacados alguns marcos legais que continuam vigentes, como a legislação ambiental, as Áreas de Proteção do Ambiente Cultural, as normas do IPHAN e a Lei Complementar 232/2021 que estabelece as normativas relacionadas com a reconversão de imóveis. Especificamente, sobre o Coeficiente de Aproveitamento Máximo, foi falado da proposta de adequação dos coeficientes às condições de ocupação da área devido a sua fragilidade ambiental e suscetibilidades com apresentação do material cartográfico que especifica as propostas dos coeficientes na região.

Quanto às novas regras para grupamentos e parcelamentos, destacou-se a proposta de exigência de consulta prévia para empreendimentos em terrenos com área superior a 10 mil metros quadrados ou testada maior que 100 metros. A medida objetiva evitar descontinuidades viárias, rupturas do tecido urbano, doação de áreas públicas dispersas e com acesso limitado, além da formação de quadras com dimensões exageradas. Também foram mencionadas propostas de novas dimensões de logradouros e limite de altura para muros nos empreendimentos.

As áreas de alagamentos na região foram apontadas, bem com indicadas algumas das propostas do plano em relação ao tema, com destaque para: a previsão de no mínimo 20% de área de terreno livre de qualquer construção, com cobertura vegetal; as estratégias de qualificação das áreas públicas por meio de soluções como jardins de chuva e canteiros drenantes, faixa de serviço nas calçadas e faixas drenantes em praças e estacionamentos.

Por fim, foi apresentado de modo mais detalhada o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, com explicação sobre suas finalidades, fórmulas de cálculo e impacto na arrecadação municipal.

Temas e questões relevantes levantados pelos participantes

Saneamento Básico

Foi relatado o problema de derramamento ilegal de esgotamento sanitário no Rio Cabuçu-Piraquê, causando assoreamento e mortandade de peixes. Adicionalmente, foram feitas queixas em relação à empresa concessionária que, segundo participantes, deveria realizar o serviço de tratamento de esgoto na região e não o faz, mas efetua a cobrança aos moradores. Foi comentado também que a Baía de Sepetiba tem recebido quantidade muito grande de poluentes em função deste problema.

Sobre a drenagem urbana, foi solicitada a instalação de infraestrutura drenante na Estrada da Pedra, em Guaratiba, que segundo participantes, sofre com constantes alagamentos em decorrência de fortes chuvas.

Houve reclamações também em relação à falta de água na região, tendo sido solicitadas melhorias da infraestrutura do fornecimento de água. E mencionou-se, ainda, a importância de o Plano Diretor demarcar áreas onde possam ser instaladas estações de tratamento de esgoto.

A representante da Rio Águas informou que está em revisão o plano de saneamento para a AP5, com consulta pública aberta até outubro, para comentários e críticas da população.

Transporte público

Um dos problemas destacados foi a extinção da linha de ônibus 855. Mas reivindicou-se também, além de seu retorno, a ampliação do atendimento de outras linhas, em especial as linhas 866 e 852.

Falou-se também da necessidade de instalação de mais pontos de ônibus com proteção contra chuvas na região.

Cultura e Turismo

A respeito das políticas setoriais do turismo e cultura, foi solicitada a reestruturação e reativação do polo de cultura e turismo de Pedra de Guaratiba, contribuindo para geração de emprego e renda. Entre as medidas, foi solicitada a ampliação do Píer de Guaratiba, em 300 metros, para dinamização do turismo náutico na região, o fechamento da Rua Barros Alarcão, nos finais de semana, sinalização turística para restaurantes e atrativos turísticos, além da implantação de um estacionamento na região.

Outra participante, entretanto, fez colocações reforçando a ideia que a base do desenvolvimento turístico local deve ser por meio de estratégias de turismo de base comunitária, o que deveria ser enfatizado nas ações estruturantes do Anexo 1 do projeto de lei.

PEU de Guaratiba

Sobre o Projeto de Estruturação Urbana de Guaratiba, participantes fizeram reclamações sobre o processo de judicialização decorrente desde 2019. Perguntaram como ficava a questão das discussões realizadas na região com essa proposta do PLC 44/2021 e os técnicos da Prefeitura esclareceram que a discussão que vinha sendo feita pelo PEU foi incorporada no projeto de lei.

Regularização fundiária e urbanização de assentamentos precários

Foi questionada ação recente que teria retirado da classificação como Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) alguns trechos de bairros que tiveram investimentos em saneamento, vias, equipamentos públicos, restando apenas o Jardim Maravilha, Vila Mar e Piraquê. Essa medida dificultaria a regularização de imóveis desses trechos que agora estariam fora de AEIS.

Destacou-se a importância da urbanização de favelas na região, assim como de programas de provisão habitacional. E foi falado da importância de se garantir a vinculação dos recursos provenientes da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir ao Fundo de Habitação de Interesse Social.

Agricultura urbana

A AP5 foi tratada por um dos participantes como celeiro agrícola, mas que não está tratado adequadamente. Defendeu-se a valorização da agricultura familiar, propondo se rever o entendimento do Rio de Janeiro como área urbana somente. Em outra abordagem, um participante destacou que o papel da agricultura urbana como elemento de contenção da expansão urbana e especulação imobiliária na região não está devidamente estruturado no texto do projeto de lei do Plano Diretor. As áreas com potencial agrícola da região não foram mapeadas, delimitadas, o que possivelmente permitirá a ocupação e impermeabilização do solo com a expansão da malha urbana. Ainda sobre o tema, foi solicitado que o plano diretor preveja estratégias de apoio ao pequeno produtor familiar da região.

Participação popular

A respeito da participação popular, foram feitas críticas em razão da ausência de grupos importantes da região, como pescadores, e que o horário marcado para realização da audiência pública não favorece o envolvimento popular no debate a respeito do Plano Diretor.

Baía de Sepetiba

Algumas falas enfatizaram o patrimônio socioambiental constituído pela Baía de Sepetiba e seu abandono e degradação. Nesse sentido falou-se da importância da articulação metropolitana e de um diálogo mais próximo com o Comitê do Guandu, que dispõe de recursos.

Outros temas

Houve reclamação quanto à incapacidade de atendimento dos equipamentos de saúde, tendo sido solicitada a instalação de uma Unidade de Pronto Atendimento na região.

Falou-se do abandono e falta de conservação das praças tendo sido demandada a ampliação de espaços públicos relacionados com a prática esportiva em toda a extensão destes bairros.

Houve crítica à proposta do PLC 44/2021 de limitar a altura de muros de condomínios em 1,3m, admitindo-se acima disso a utilização de materiais que permitam a visibilidade. Alegou-se que tal limitação levaria à sensação de insegurança.

Propostas de ação sugeridas para a Região de Planejamento 5.4 pelos participantes

1. Melhoria da infraestrutura de saneamento básico dos bairros da região, de modo a evitar o despejo irregular de esgotamento sanitário no Rio Cabuçu-Piraquê e na Baía de Sepetiba.
2. Melhoria da infraestrutura de fornecimento de água na região.
3. Instalação de uma Unidade de Pronto Atendimento na região.
4. Melhoria da conservação das praças localizadas na região.
5. Ampliação da oferta de equipamentos esportivos na região.
6. Mapeamento das áreas com potencial agrícola na Região de Planejamento 5.4.
7. Revisão dos parâmetros propostos, em especial tamanho do lote mínimo, nas áreas ainda não ocupadas ou com fragilidades ambientais.
8. Reestruturação e reativação do Polo de Cultura e Turismo de Pedra de Guaratiba.
9. Ampliação do Píer de Guaratiba, em 300 metros, para dinamização do turismo náutico na região.
10. Fechamento da Rua Barros Alarcão, nos finais de semana.
11. Instalação de sinalização turística para restaurantes e atrativos turísticos na Pedra de Guaratiba.
12. Implantação de um estacionamento na Pedra de Guaratiba.
13. Instalação de infraestrutura drenante na Estrada da Pedra, em Guaratiba.
14. Instalação de pontos de ônibus na região.
15. Ampliação do tempo de atendimento das linhas de ônibus na região, de modo especial a linha 866 e 852.
16. Desenvolvimento estratégias de turismo de base comunitária.
17. Vinculação de recursos dos instrumentos urbanísticos ao Fundo de Habitação de Interesse Social.
18. Desenvolvimento de política de urbanização de favelas da região.
19. Previsão, no texto do Plano Diretor, de estratégias de provisão habitacional de interesse social.
20. Criação de estratégias de apoio ao pequeno agricultor familiar da região.
21. Previsão áreas para instalação de estações de tratamento de esgoto sanitário.

1.3. Relato Síntese Audiência Pública 23 – Região de Planejamento 4.2

Audiência Territorial da Área de Planejamento 4 (AP4), Região de Planejamento 4.2

Local: Câmara Comunitária da Barra da Tijuca - Avenida Marechal Henrique Lott, nº 135, Barra da Tijuca

Transmissão: Zoom e Youtube (Rio TV Câmara)

Data: 10/10/2022

Horário: 18h25 – 21h

Link da gravação:

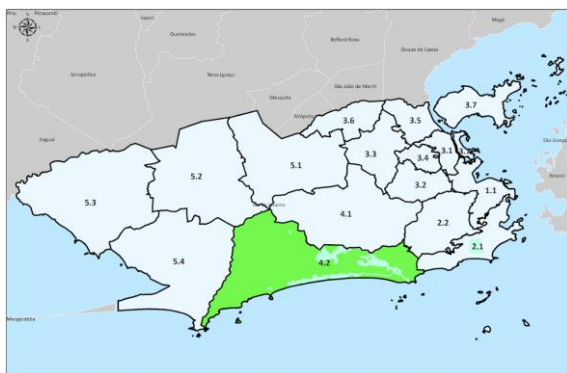
<https://www.youtube.com/watch?v=afWHKY9aMcw>

Registros fotográficos da audiência:



Fonte: Câmara Rio

Localização e Bairros da Região de Planejamento 4.2



Bairros que compõem a Região de Planejamento 4.2: Barra da Tijuca, Camorim, Grumari, Joá, Recreio dos Bandeirantes, Itanhangá, Vargem Grande e Vargem Pequena.

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 como indicar aspectos que se mostram relevantes para a reflexão em relação ao mesmo, buscando-se, assim, contribuir para uma 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 a exposição de alguns dados demográficos e geográficos da região de planejamento (população estimada dos bairros, área total e percentual da população em relação à total do Município). Foram apresentadas imagens representativas de cada um dos bairros e, em seguida, as unidades de conservação que incidem na região. Também foram apontados investimentos públicos realizados nos últimos anos, em especial obras de infraestrutura urbana e mobilidade (expansão da rede metroviária, Parque Olímpico, implantação do BRT, entre outros). Em seguida, tratou-se da questão da densidade construída dos bairros, com destaque para o grande interesse e atuação do mercado imobiliário na região.

De acordo com o PLC 44/2021, a região se encontra predominantemente na Macrozona de Controle da Ocupação, cujas diretrizes englobam a proteção à paisagem urbana, ambiente natural e cultural, recuperação dos investimentos públicos por meio da captura de parte da valorização fundiária e promoção da ocupação e reconversão de imóveis vazios ou subutilizados.

Foram apresentadas algumas das propostas principais em relação aos parâmetros urbanísticos e instrumentos de planejamento urbano previstos no projeto de lei, entre as quais: o cômputo de todos os pavimentos da edificação, independentemente de uso, no cálculo do gabarito; a introdução dos Coeficientes de Aproveitamento Básicos (CAB) e Máximo (CAM); a criação do Índice de Comércio e Serviço (ICS) e da Superfície Mínima Drenante (SMD); a previsão do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV); além do incentivo a zonas com mistura de usos. Lembrou-se, ainda, que permanecem em vigor e se sobrepõem

à nova legislação as normas ambientais e de proteção patrimônio, incluindo normas do IPHAN, APACs, lei de reconversão de imóveis etc.

De acordo com a proposta de zoneamento, na maior parte da região, na área denominada pelo projeto de lei como Zona do Plano Piloto, mantém-se a legislação atual. Há mudanças pontuais em trechos da Barra da Tijuca, no Itanhangá e no Joá, com incorporação da proposta de Plano de Estruturação Urbana (PEU) do bairro. Nas áreas onde há previsão de alterações, estimula-se a convivência entre uso residencial e comercial e são revistos alguns parâmetros construtivos. O zoneamento também delimita algumas áreas ocupadas pela população de baixa renda como Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS).

Com relação aos grupamentos e parcelamentos, foram apresentadas diretrizes cujo objetivo é evitar a descontinuidade viária, a ruptura do tecido urbano, áreas públicas dispersas e com acesso limitado e formação de quadras com dimensões exageradas. Ainda sobre esta temática, foram apresentadas propostas de novos parâmetros para implantação logradouros e calçadas, área máxima do terreno e extensão máxima da testada dos empreendimentos.

Dentre os instrumentos de planejamento urbano incorporados ao projeto de lei, destacou-se a Outorga Onerosa do Direito de Construir, destinado a recuperar parte da valorização fundiária decorrente da dinâmica urbana. Complementarmente, foram apresentadas alterações na forma de cálculo dos gabaritos, em que todos os pavimentos passam a ser computados. Por fim, foram mencionados alguns projetos previstos para a região, como a criação de parques públicos e obras viárias.

Temas e questões relevantes levantados pelos participantes

Adensamento urbano e instrumentos de planejamento urbano

Foram feitas críticas às propostas de aumento de índices construtivos no Itanhangá e permissão de uso multifamiliar, sobretudo por não ter meios transportes para suportar ao possível adensamento, bem como condições de infraestrutura.

Por outro lado, questionou-se se na área da Barrinha, Jardim Oceânico e na área de influência do metrô não se deveria justamente propor índices para promover o adensamento. Ao mesmo tempo, moradores do próprio Jardim Oceânico criticaram as transformações decorrentes da implantação no local de atividades como boates que descaracterizam o bairro.

Uma crítica levantada foi de que o discurso é que na Barra se mantém a legislação atual, mas depois são apresentados projetos de lei pontuais, como é o caso do Parque Inhoaíba em tramitação na Câmara Municipal. Nesse sentido, seria importante se discutir o que se deseja para a região, mas não por meio de projetos pontuais. E se não houver tempo para rever agora o Plano Lucio Costa, o plano deve prever um prazo, de dois anos por exemplo, para tal revisão.

Alegou-se que o plano deveria considerar que é provável, por exemplo, que o metrô volte a se expandir nos próximos 10 anos, no caso da Barra, pelo menos até o Alvorada. O Plano Diretor de São Paulo, segundo relato, condicionou determinadas mudanças de parâmetros construtivos à execução de infraestruturas, o que poderia ser uma inspiração para o Rio de Janeiro.

Houve questionamento também sobre a restrição de construção em áreas acima da cota 100, o que inviabilizaria projetos de condomínios que, segundo o argumento, favoreceriam a preservação ambiental e a contenção da favelização. Sobre esse ponto, representantes do próprio Executivo reiteraram a importância de se manter as restrições ambientais existentes, inclusive a proibição de abertura de vias a partir da cota 60, tal como está no projeto de lei.

Foi elogiada a previsão do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) no Plano Diretor, reforçando que se trata de importante mecanismo de controle urbanístico e de adensamento.

Ainda sobre a questão de adensamento, algumas intervenções trataram especificamente da situação das Vargens, pois o que foi previsto pelo PEU a região não suporta. Não é à toa que foi suspenso o licenciamento ali e seria necessário se colocar algum limitador de adensamento agora. Lembrou-se, ainda, que uma cidade não é construída apenas de cimento e que as Vargens seriam um “quintal” da Barra. O slogan das Olimpíadas “compre Curicica, leve Barra” não deve se repetir nas Vargens. É deve se considerar que a saga imobiliária tem prazo de validade e não é renovável. É necessário, pois, pensar uma economia sustentável.

Mobilidade Urbana

O BRT, que seria uma justificativa para as sugestões de se prever possibilidades de adensamento na região, foi também criticado. Falou-se que teria sido nocivo para a cidade e que na região o sistema estaria saturado e não funciona.

Levantou-se também como problema da região as interrupções de vias secundárias que seriam importantes para o trânsito local. E foi questionado o fato do PLC 44/2021 não tratar o transporte aquaviário que deveria ser fomentado pelo próprio plano em razão do potencial lagunar da região. Considerando que a situação atual não pode continuar, com transporte irregular nas lagoas, lembrou-se que segundo resolução do CONSEMAC, que o transporte lagunar deve ser perdido de estudos ambientais para avaliação da capacidade de suporte. Representantes do Executivo esclareceram que há uma PMI em desenvolvimento para transporte aquaviário na região.

Meio Ambiente

Foi questionado se o projeto de lei levou em consideração resolução do CONSEMAC que prevê a criação de 12 unidades de conservação na região. Representantes do Executivo observaram que as unidades de conservação têm rito próprio de aprovação, mas que as Áreas de Restrição à Ocupação previstas pelo Plano Diretor representam uma camada preparatório para instituição de unidades de conservação. Em todo caso, verificariam junto a Secretaria de Meio Ambiente a situação das 12 unidades de conservação citadas.

Cultura

Outro questionamento foi na área da cultura, sobre a incidência das normas sobre mecanismo de incentivo à cultura no Plano Diretor. Nesse sentido, foi proposto que a renúncia fiscal de empresários da região, destinada ao financiamento de bens culturais, seja destinada a iniciativas localizadas na própria região.

Questionou-se, ainda, se projeto de lei prevê alguma iniciativa de ocupação de espaços ociosos por atividades culturais, como prevê, por exemplo, o Programa de Ocupação Cultural do Governo do Estado do Rio de Janeiro.

Outros temas

Algumas questões mais pontuais foram levantadas pelos participantes em relação a temas diversos.

Na área da educação, foi reivindicada a construção de uma escola de ensino técnico nas Vargens. Outra reivindicação foi em relação a infraestrutura de saneamento, especificamente na Rua Doutor Raimundo Veras, no Recreio dos Bandeirantes, que vem

sofrendo constantemente com os alagamentos em razão das chuvas e não tem esgoto, não tem asfalto, não tem calçada.

Houve reclamação em relação à existência de casas de festas que produzem impactos na vida dos moradores da região do Itanhangá.

E foi sugerida a criação de mecanismos de incentivo para a atração de novas empresas do setor industrial em Jacarepaguá e a criação de um corredor gastronômico no território das Vargens.

Propostas de ação sugeridas para a Região de Planejamento 4.2 pelos participantes

1. Implantação de infraestrutura (asfaltamento e saneamento básico) na Rua Doutor Raimundo Veras, no Recreio dos Bandeirantes, que vem sofrendo constantemente com os alagamentos em razão das chuvas;
2. Criação de mecanismos de incentivo para a atração de novas empresas do setor industrial em Jacarepaguá;
3. Criação de corredor gastronômico no território das Vargens;
4. Construção de uma escola de ensino técnico nas Vargens;
5. Aplicação de recursos de renúncia fiscal de empresários da região em empreendimentos culturais dentro da área de abrangência da região;
6. Previsão de mecanismos para condicionar o adensamento na região à implantação prévia de infraestrutura de saneamento e transportes;
7. Avaliação do potencial para transporte aquaviário na região.

1.4. Relato Síntese Audiência Pública 24 – Região de Planejamento 4.1

Audiência Territorial da Área de Planejamento 4 (AP4), Região de Planejamento 4.1

Local: Escola Municipal Roberto Burle Marx - Rua Franz Weissman, nº 80, Curicica

Transmissão: Zoom e Youtube (Rio TV Câmara)

Data: 13/10/2022

Horário: 18h55 – 21h30

Link da gravação:

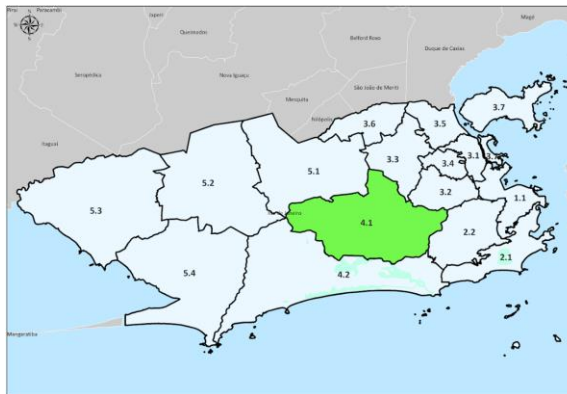
<https://www.youtube.com/watch?v=zlk9-flzbdU>

Registros fotográficos da audiência:



Fonte: Youtube Câmara Rio

Localização e Bairros da Região de Planejamento 4.1



Bairros que compõem a Região de Planejamento 4.1: Anil, Cidade de Deus, Curicica, Freguesia, Gardênia Azul, Jacarepaguá, Pechincha, Praça Seca, Tanque, Taquara e Vila Valqueire.

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 como indicar aspectos que se mostram relevantes para a reflexão em relação ao mesmo, buscando-se, assim, contribuir para uma discussão pública mais qualificada.

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

Apresentação inicial do Poder Executivo

Inicialmente, foram apresentados dados referentes à caracterização demográfica e geográfica da região (população estimada, percentual de representação demográfica da população estimada diante do restaurante do Município, área total da região e percentual de ocupação da área da região no território municipal). Foram também apresentados registros fotográficos sobre algumas localidades representativas da região.

Destacou-se a configuração geográfica da região, com grande parte do território situado entre o Parque Estadual da Pedra Branca e o Parque Nacional da Floresta da Tijuca. Além dos parques, foi ressaltada a existências de várias unidades de conservação, como as APAs dos Pretos Forros, Pedra da Panela e Bosque da Freguesia.

Com relação a instalação de infraestrutura urbana, falou-se do impacto da presença dos corredores expressos de transporte, como BRT Transcarioca e BRT Transolímpico – alguns dos grandes investimentos públicos realizados nos últimos anos na região. Nesse quando geral de caracterização, também foi abordado o setor comercial e de serviços, que engloba polos econômicos como o Polo Gastronômico da Freguesia, o Polo Gastronômico e Cultural da Vila Valqueire e o Polo Cine e Vídeo. Foram mencionados ainda alguns empreendimentos privados de grande porte como shopping centers, o Projac e a Fábrica da Coca-Cola. Quanto ao patrimônio histórico, foram destacados alguns bens exemplares, como a Fazenda da Taquara, o aqueduto da Colônia Juliano Moreira, a Igreja Nossa Senhora da Penna e a Igreja Nossa Senhora do Loreto.

A proposta de macrozoneamento do PLC 44/2021 engloba grande parte da região na Macrozona de Requalificação Urbana, cujas diretrizes incluem a realização de investimentos públicos relacionados com a mobilidade urbana e saneamento. Em linhas gerais, indica-se o controle do adensamento construtivo e populacional, mas também a ampliação da infraestrutura e a melhoria da ambiência urbana, com investimentos em equipamentos urbanos, comunitários e áreas livres.

Já na proposta de zoneamento, mantém-se, de modo geral, os potenciais construtivos atuais, maiores ao longo dos eixos de transportes, mas com alterações nas partes centrais de Tanque e Taquara. Reforça-se a ideia de favorecer a mistura de usos nas diversas zonas, mantendo-se áreas industriais e de logística. Algumas áreas de favelas são demarcadas como Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS).

Dentre os instrumentos de planejamento urbano previsto no plano, foram destacados aqueles voltados para a regularização fundiária. Além das ZEIS, foram mencionados o Termo Territorial Coletivo e a regulamentação da REURB, tanto de interesse específico, como de interesse social.

Temas e questões relevantes levantados pelos participantes

Produção irregular, favelas e estratégias de regularização

O tema da produção imobiliária irregular, nas suas diferentes formas, teve grande centralidade nos debates. Em uma primeira crítica, falou-se das dificuldades de regularização e que as propostas apresentadas são bonitas, mas ninguém entende. A questão principal seria, então, que as pessoas constroem e depois não podem legalizar seus imóveis e seria necessário a previsão de mecanismos para isso. Representante do Executivo, no entanto, lembrou que o plano traz a regulamentação da REURB e uma série de instrumentos para lidar com a questão da regularização.

Mais especificamente sobre a questão das favelas, foi lembrado que a favelização é um dos grandes problemas de Jacarepaguá e não se pode tratar o Sol com a peneira. No entanto, o Plano Diretor deixa de reconhecer como ZEIS, por exemplo, o Morro do Barão. Além disso, muitas áreas não são propriamente favelas, mas loteamentos e conjuntos habitacionais que não são tratados. Cidade de Deus e Gardênia Azul foram exemplos citados como áreas que não foram demarcadas como ZEIS por não serem favelas, mas que precisam ser tratadas de algum modo.

Questionou-se os critérios para demarcação de ZEIS, apenas para favelas e apenas para aquelas com mais de 500 domicílios.

Foi chamado atenção, ainda, para o fato da região ser cercada por maciços e áreas verdes que tenderiam a ser ocupados, caso não se faça nada em relação ao processo de favelização. Para um dos participantes, é necessário considerar que a cada prédio novo, empregados vão morar nas favelas. E só pensa em construir para classe média, ninguém pensa em construir casa para pobre e depois o problema é a favela.

Habitação de Interesse Social (HIS)

Entremeado com a questão da produção irregular e processo de favelização, foram levantadas demandas e sugestões orientadas mais à produção de HIS. Nesse sentido, um primeiro aspecto ressaltado foi necessidade de se pensar terrenos vazios da região que poderiam ser destinados a HIS.

Também se falou da importância de programas habitacionais que permitam a realização de empreendimentos em parcerias entre beneficiários de assentamentos precários e técnicos da Prefeitura, como no caso de uma favela no Anil. E destacou-se a experiência do MCMC Entidades, na Colônia Juliano Moreira, como experiência positiva, que seria uma demonstração que com terreno e recursos do Fundo de Habitação, os movimentos de moradia sabem construir. Contudo, foi cobrado da Prefeitura a expedição do “habite-se” que até hoje não foi conseguido. Representante do Executivo esclareceu que o assunto não está esquecido.

Falou-se também da necessidade de se construir equipamentos e ofertar serviços públicos (construção de escolas, melhorar a qualidade do transporte público, por exemplo) nas áreas próximas de empreendimentos de HIS, pois a moradia deve ser a porta de entrada para outros direitos, como educação, transportes etc.

Uso e Ocupação do Solo Urbano

Diversas preocupações e sugestões foram manifestadas em relação a aspectos do zoneamento e sobre parâmetros construtivos previstos, em geral relativas a questões localizadas.

Em relação ao bairro de Curicica, propôs-se a alteração do zoneamento de uso exclusivamente residencial para usos múltiplos, como uma forma de se criar atratividade

de novos empreendimentos comerciais e industriais de pequeno impacto para ampliar os postos de trabalho no bairro.

Sobre a área da Colônia Juliano Moreira, falou-se do processo de especulação imobiliária que estaria em curso e aventou a ideia de previsão, no próprio Plano Diretor, de um plano específico para a área.

Questionou-se também, em relação a áreas nas proximidades de ZEIS, sobre a possibilidade de transferência de potencial construtivo para outras áreas da cidade visto que haveria tendência a não serem realizados empreendimentos em razão da localização. Outra demanda apresentada refere-se a área de aproximadamente 20 mil metros quadrados, na Cidade de Deus, que teria sido gravada como ZEIS. A área foi ocupada por vários anos, houve remoção e o participante sugere que área seja classificada como ZR2, para que se possa construir casas populares e creche.

Foi criticada a permissão de uso residencial em subsolo, tal como admitido nos artigos 326 e 333 do projeto de lei. E foi levantada preocupação em relação à possibilidade de até mesmo estacionamento em subsolo na região, em razão de alagamentos constantes.

Quanto ao instrumento Estudo de Impacto de Vizinhança, previsto no projeto de lei, foi questionada a ausência da relação de empreendimentos enquadrados no tipo A, conforme consta no projeto de lei do Plano Diretor.

Infraestrutura e mobilidade urbana

Os problemas de mobilidade urbana tiveram maior peso nas discussões relativas às infraestruturas. Para um dos participantes, os problemas de moradia são agravados pelos deslocamentos e por hoje termos uma cidade que não flui. Seria preciso pensar novo modelo de transporte de massa para a região.

Sobre infraestrutura urbana, foi falado com preocupação sobre os impactos produzidos pelos empreendimentos localizados na região que, segundo relatado, podem ser contornados por meio da melhoria de estratégias de mobilidade urbana.

Na região, segundo relatos dos participantes, o trânsito estaria cada vez mais agravado por grandes empreendimentos e seria necessário ter a infraestrutura adequada para liberação de novos. Foram feitas reclamações sobre a eficácia do BRT, e, ao mesmo tempo, indicada a necessidade de identificação de áreas não atendidas por linhas alimentadoras e de fixação

de metas para tal atendimento. Apontou-se também a falta de capacidade de algumas vias que dão acesso aos bairros da região, como a Avenida Embaixador Abelardo Bueno e a Estrada dos Bandeirantes.

Para melhoria da qualidade do sistema de transporte público e de mobilidade ativa na região, foi sugerida a instalação de Veículo Leve sobre Trilhos (VLT), ampliação de ciclovias e apontada a necessidade de melhoria das condições de integração entre modos de transporte.

Meio Ambiente

A respeito das questões ambientais na região, falou-se com preocupação das estratégias de proteção ambiental dos maciços e unidades de conservação, em função da possibilidade de degradação ambiental causada por processos de ocupação desordenada e informal. Sobre uma região localizada na vertente do Maciço da Tijuca, em direção à Lagoa de Jacarepaguá, foi proposta a limitação da ocupação para fins residenciais e criação de uma área de proteção ambiental.

Foi realçada preocupação com as franjas das áreas de interesse ambiental, pois seriam objeto de interesses distintos. Tem gente que quer área para agricultura, tem gente que quer área de lazer, e tem gente que acaba construindo como pode nos terrenos que encontram. Seria importante o olhar mais atento às tais franjas.

Também se falou de corpos hídricos e a solicitação de canalização do Canal do Pavuninha, da Estrada dos Bandeirantes até a Avenida Embaixador Abelardo Bueno.

Como proposta, foi sugerida a criação de estratégias municipais de incentivo ao ecoturismo e ao uso equilibrado e sustentável dos atrativos ambientais da região.

Cultura

Algumas questões relativas à política cultural para a região foram levantadas. Uma delas no sentido de sugerir que terrenos vazios sejam destinados à cultura, como forma de promover a função social de propriedade.

Propôs-se também a criação de mecanismos que façam com que as receitas provenientes de empreendimentos localizados na região possam financiar iniciativas culturais nos bairros da região. E, ainda, o reconhecimento dos teatros localizados no Retiro dos Artistas e no Hospital do Curupaiti entre os equipamentos culturais da Cidade.

Implementação / regulamentação do Plano Diretor

Foi manifestada preocupação quanto à implementação do Plano Diretor e sobre quantas das coisas ditas na reunião seriam efetivamente implementadas. Em outra perspectiva, criticou-se a burocracia do setor de urbanismo, a morosidade dos processos de licenciamento e a necessidade de simplificar regras. Nesse sentido, representantes do Executivo destacaram a recente aprovação do Código de Obras e Edificações Simplificado de o esforço de consolidação da legislação com o novo plano diretor, trazendo tudo para a mesma linguagem.

Questionou-se a sobreposição normas e a preocupação com a revogação do PEU Taquara e falta de clareza em relação à aplicação da legislação para a região com o novo plano diretor. Manifestou-se preocupação também em relação a não se mencionar o Decreto 38.057/2013 (reconhece o Sítio de Relevante Interesse Ambiental e Paisagístico da Freguesia) no artigo 193 que trata dos Sítios de Relevante Interesse Paisagístico e Ambiental.

Um participante expôs o entendimento de que não será possível a realização de licenciamentos a partir do texto encaminhado à Câmara Municipal do Rio de Janeiro, sendo necessário se fixar prazos para a regulamentação do Plano Diretor.

Outros temas

Dentre as questões mais pontuais foram levantadas pelos participantes em relação a temas diversos, algumas merecem destaques.

A preocupação com a não revogação de normas como a Lei do Polo de Cine e Vídeo e a Lei 6748/2020 (Altera a delimitação da área denominada Rio das Pedras, Vila Pinheiro, Vila Caranguejo, Areal 1 e Areal 2, na XVI R.A. – Jacarepaguá).

A proposta de construção de uma praça suspensa entre a Estrada do Guerengüê e a Rua André Rocha.

A sugestão de construção de banheiros públicos com objetivo de se evitar a contaminação de recursos hídricos.

E a preocupação com o aumento da população de rua e falta de políticas para abrigar famílias nessa situação, em especial em Jacarepaguá.

Propostas de ação sugeridas para a Região de Planejamento 4.1 pelos participantes

1. Supressão do uso residencial em subsolo, no artigo 332 do anteprojeto de lei do Plano Diretor;
2. Reconhecimento de assentamentos precários de baixa renda localizados na região que não são favelas como ZEIS ou outra forma, como Cidade de Deus e Gardênia Azul;
3. Definição de estratégias de proteção ambiental dos maciços e unidades de conservação localizadas na região;
4. Revogação da Lei do Polo do Cine e Vídeo e da Lei 6748/2020;
5. Relocação de unidades habitacionais em áreas de risco e sem infraestrutura urbana;
6. Construção de uma praça suspensa entre a Estrada do Guerenguê e a Rua André Rocha;
7. Reforço da fiscalização sobre os loteamentos realizados por grupos criminosos no entorno da Colônia Juliano Moreira;
8. Revisão dos critérios para Zonas Especiais de Interesse Social, visto que muitas favelas da região possuem menos que 500 domicílios;
9. Implantação de linhas alimentadoras dos BRTs em áreas descobertas, com fixação de metas;
10. Previsão de mecanismos para condicionar novos empreendimentos à qualificação da infraestrutura de transportes;
11. Melhoria da infraestrutura cicloviária;
12. Implantação de VLTs na região;
13. Reforço da fiscalização da ocupação irregular em áreas de interesse ambiental;
14. Alteração do zoneamento de uso exclusivamente residencial em Curicica para zoneamento de usos múltiplos;
15. Realização de estudo que permita o aumento do gabarito no bairro de Curicica;
16. Criação de programa de Habitação de Interesse Social para desenvolvimento de ações conjuntamente entre os beneficiários do empreendimento e técnicos da Prefeitura do Rio de Janeiro;
17. Construção banheiros públicos com objetivo de se evitar a contaminação de recursos hídricos;
18. Restrição a estacionamentos em subsolo, em razão de constantes alagamentos na região;
19. Canalização do Canal do Pavuninha, da Estrada dos Bandeirantes até a Avenida Embaixador Abelardo Bueno;
20. Limitação da ocupação residencial da área localizada entre o Maciço da Tijuca e a Lagoa de Jacarepaguá, transformando-a em uma APA;

21. Ampliação da oferta de equipamentos e serviços públicos nas áreas próximas aos empreendimentos de HIS;
22. Destinação de vazios urbanos da região para atividades culturais;
23. Criação de mecanismos de incentivo cultural que determinem a utilização das receitas proveniente de renúncia fiscal dos empreendimentos da região no seu próprio território;
24. Reconhecimento dos teatros localizados no Retiro dos Artistas e no Hospital do Curupaiti entre os equipamentos culturais da Cidade.
25. Criação estratégias municipais de incentivo do ecoturismo e uso equilibrado e sustentável dos atrativos ambientais da região.

1.5. Relato Síntese Audiência Pública 25 – Região de Planejamento 4.2 (extra)

Audiência Territorial da Área de Planejamento 4 (AP4), Região de Planejamento 4.2 – Região das Vargens

Local: Associação de Moradores e Amigos de Vargem Grande (AMAVAG) - Estrada do Pacuí, nº 80, Vargem Grande

Transmissão: Zoom e Youtube (Rio TV Câmara)

Data: 17/10/2022

Horário: 18h25 – 22h15

Link da gravação:

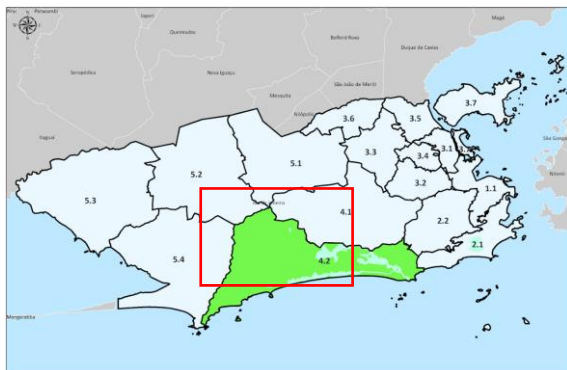
<https://www.youtube.com/watch?v=3tvuFOmmXyM>

Registros fotográficos da audiência:



Fonte: Câmara Rio

Localização e Bairros da Região de Planejamento 4.2 - extra



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

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 como indicar aspectos que se mostram relevantes para a reflexão em relação ao mesmo, buscando-se, assim, contribuir para uma discussão pública mais qualificada.

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

Apresentação inicial do Poder Executivo

A apresentação abordou, inicialmente, informações relacionadas às características gerais dos bairros que englobam a Área do chamado PEU das Vargens. Para introduzir a discussão, foi apresentada uma linha do tempo com principais marcos legais que incidem no território, desde 2004, com o início do estudos do Plano de Estruturação Urbana das Vargens, até 2022, com a criação das Unidades de Conservação (UCs), a APA (Área de Proteção Ambiental) do Sertão Carioca e a REVIS (Refúgio de Vida Silvestre) dos Campos de Sernambetiba, que possuem parâmetros e zoneamento específicos para grande parte da região. Nesse histórico, ressaltou-se os imbrólios jurídicos e como a região passou por um processo acelerado de adensamento e crescimento imobiliário.

Considerando as especificidades da região, foi dado destaque ao tratamento do tema da agricultura urbana no Plano Diretor. Ressaltou-se que na proposta a atividade agrícola é permitida em todo território municipal, conforme descrito no artigo 305.

No que diz respeito ao macrozoneamento, foi destacado que a região das Vargens está predominantemente na Macrozona de Uso Sustentável, cujas finalidades são a limitação do adensamento construtivo e intensidade da ocupação, promover a mistura de usos de baixo impacto ambiental e baixa intensidade de ocupação, manutenção e expansão da atividade agrícola de baixo impacto, assim como a previsão da criação de novas unidades de

conservação. Sobre o zoneamento, indicou-se que o trabalho de revisão do Plano Diretor ocorreu em conjunto com as discussões sobre as unidades de conservação regulamentadas este ano. Nesse sentido, a estratégia do PLC 44/2021 para a área foi de adequação e equivalência das zonas urbanísticas com o zoneamento da APA do Sertão Carioca e adoção dos mesmos índices construtivos regulamentados na área ambiental. A Área do REVIS dos Campos de Sernambetiba segue como unidades de proteção integral, onde não há possibilidade de adensamento.

A proposta do Executivo considerou então a consolidação da proteção da região, porém sem estagnação da área, permitindo assim algum desenvolvimento econômico para a região. Propõe-se uma paisagem de transição da ocupação urbanística, permitindo usos mais diversificados até a Via Parque e seguindo com as restrições ambientais das UCs até a chegada do Maciço da Pedra Branca. A proposta de gabarito privilegia os principais eixos viários com a Avenida das Américas, Estrada dos Bandeirantes e futuras implantações na Avenida Canal do Portelo e Avenida Célia Ribeiro da Silva Mendes (antiga Via 4). Na região do Ilha Pura, a proposta considera a consolidação de núcleos residenciais multifamiliares, com possibilidade de adensamento maior.

Destacou-se ainda a situação de alto risco de suscetibilidade de alagamentos na região e as estratégias de drenagem urbana adotadas no PLC, envolvendo soluções como: a adoção da Superfície Mínima Drenante, a construção de jardins drenantes, adoção de piso permeável em calçadas e faixas drenantes em praças e espaços públicos.

Em sequência, o executivo municipal apresentou as estratégias gerais do Plano Diretor para grupamentos e parcelamentos e as propostas de tamanho de vias e fechamento com muros, de forma a garantir a permeabilidade visual. Por fim, falou-se sobre os instrumentos urbanísticos a serem aplicados na cidade, em especial a Outorga Onerosa do Direito de Construir e o Índice de Comércio e Serviços, para controle desses tipos de atividade nas edificações.

Temas e questões relevantes levantados pelos participantes

Agricultura urbana

Os participantes demonstraram preocupação com o não reconhecimento por parte do Executivo daquela área como um território ecológico, voltado à defesa da agroecologia. Nesse sentido, foi solicitado que a região seja de fato considerada um território

agroecológico. Em uma das falas, sinalizou-se que, apesar da proposta do Plano Diretor dar um importante comando para usos agrícolas, elas estão sendo ignoradas no zoneamento.

Participantes ligados a movimentos de produção da agricultura urbana fizeram queixas sobre dificuldades relacionadas com o registro de suas terras, fato que os impede de terem acesso a políticas públicas de apoio à agricultura familiar. Segundo eles, durante a pandemia da Covid-19 e a greve dos caminhoneiros, a produção dos agricultores familiares da região foi responsável pelo abastecimento de parte da cidade, como o polo gastronômico localizado nas proximidades.

Falou-se ainda a necessidade de retomada a discussão das áreas agrícolas produtivas que estavam no PEU das Vargens. Foi solicitada também a inclusão de termos como agroecologia e soberania alimentar no texto da lei do Plano Diretor.

Meio ambiente e unidades de conservação

Foram realizadas críticas sobre a redução dos limites originais propostos para o ReViS, sem a devida apresentação de estudos que justifiquem essa redução. Nesse sentido, a ampliação dos limites de uma Unidade de Conservação de Uso Sustentável (a APA do Sertão Carioca) em detrimento de uma Unidade de Conservação de Proteção Integral (o ReViS dos Campos de Sernambetiba), faz com que parte desse território possa ser entregue à ocupação urbana. Apesar das duas UCs, considera-se que a região ainda é um vetor de expansão urbana, o que precisa ser combatido pelo poder público. Ressaltou-se que a regulamentação da APA foi feita sem os obrigatórios Planos de Manejo e que os parâmetros estabelecidos são inadequados.

Os participantes demonstraram preocupação com a ocupação de áreas ambientalmente frágeis por empreendimentos imobiliários. Reforçaram serem contra o adensamento da região e que o Condomínio Alphaville é um ecocídio. Foi falado que é preciso que se leve em consideração aspectos geológicos que compõem o solo da região das Vargens, pois trata-se de, em uma grande parcela da região, terrenos turfosos que se ocupados por empreendimentos imobiliários correm o risco de afundamentos o que trará inúmeros problemas para os moradores.

Defendeu-se a preservação do Mosaico das Vargens. Foi solicitado que seja respeitada a delimitação da área de acordo com as primeiras indicações territoriais e geográficas realizadas pelos moradores e moradoras locais. Ainda dentro desta temática, foi solicitada

uma atualização da cartografia hidrográfica da região em função do desaparecimento dos rios e outros corpos hídricos da região.

Foi proposto ainda que se criem mecanismos de isenção tributária para os lotes que exerçam algum tipo de proteção dos elementos naturais que se localizam na região, como corpos hídricos ou cobertura vegetal.

Habitação de Interesse Social e Regularização fundiária

Destacou-se a necessidade da implementação de políticas habitacionais e de regularização fundiária na região de acordo com os instrumentos de REURB-S e Termo Territorial Coletivo.

Algumas falas demonstram preocupação com a ameaça de retirada de AEIS, por serem áreas consideradas de risco de inundação e solicitaram uma política social para as AEIS. A respeito das áreas localizadas em Áreas de Especial Interesse Ambiental, foi solicitado uma política de habitação específica para as comunidades com projetos de ATHIS, proteção do aluguel e Lei Marielle Franco. Propôs-se ainda o reconhecimento e a delimitação dos dois quilombos existentes na região dentro do Plano Diretor.

Em outro momento, participantes da comunidade da Santa Luiza, solicitaram a garantia de reconhecimento fundiário para que os moradores possam continuar habitando a localidade. Nesse sentido ainda, foi solicitada que este processo seja realizado com a participação dos moradores visto que o estudo apresentado na audiência pública, segundo participantes, data do ano de 2013.

Licenciamento de obras e projetos

Foram realizadas queixas com relação aos processos de licenciamento de projetos e obras localizados na região que, segundo participantes, se dão de maneira irregular desde o fim da atuação do GAEMA (Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente) e da Secretaria Municipal de Meio Ambiente nestes processos. Neste sentido, foi proposta a criação de um mecanismo de suspensão das licenças destes empreendimentos, como por exemplo o Condomínio Alphaville.

Ainda sobre esta temática, foram realizadas queixas com relação a ausência de Estudos de Impacto a Vizinhança, Estudos de Impactos Ambientais, entre outros instrumentos, nos processos de licenciamento de projetos e obras na região.

Saneamento básico

Considerou-se que a questão do saneamento é uma ação estruturante para a região. Um dos participantes questionou o entendimento frágil por parte do Executivo sobre a importância ambiental da região e o fato de ser uma grande área inundável e brejosa. Destacou-se que apenas 29% dos domicílios tem acesso a esgotamento e que a empresa que atua na região, a Iguá Saneamento, não tem atuado com responsabilidade.

Com relação à drenagem urbana, foram realizadas críticas relacionadas à conservação dos corpos hídricos, à qualidade ambiental das nascentes e aos constantes alagamentos que se localizam nos bairros. Também foram realizadas queixas relacionadas com os impactos dos empreendimentos imobiliários na região, com relação a proteção dos leitos dos corpos hídricos da região.

Mobilidade urbana

Questionou-se as propostas de manutenção dos potenciais construtivos para a região, uma vez que há problemas crônicos de mobilidade na região, em especial com relação à falta de qualidade de infraestrutura das vias de acesso da região e ao transporte público. Atualmente, só há duas linhas que atendem os moradores da região. Mesmo morando próximo à orla, os moradores sinalizam que não há ônibus para chegar às praias. Foi solicitada a melhoria e ampliação das ciclovias localizadas, assim como a ampliação das linhas de transporte público.

Equipamentos e Serviços públicos

Ainda criticando as propostas de adensamento urbano, foi debatido que para este processo se consolidar é necessário a realização de investimentos não só em infraestrutura urbana mas na implantação de equipamentos e serviços públicos. Segundo participantes, o posto de saúde da região, tem operado com uma demanda acima de sua capacidade de atendimento e atendido, com grande frequência, casos de alta complexidade clínica hospitalar. Foi solicitada também a construção de uma escola de ensino médio na área das Vargens.

Gestão municipal e efetividade do Plano Diretor

Foram realizadas críticas severas a decretos municipais, aprovados recentemente, que permitem a construção de empreendimentos imobiliários de até 9 pavimentos em áreas

ambientalmente degradadas e a construção de vilas na área de amortecimento do Parque Estadual da Pedra Branca.

Demonstrou-se preocupação com o engavetamento deste Plano Diretor em debate assim como de outros planos e documentos produzidos sobre a região. Reconheceu-se o trabalho dos técnicos da Prefeitura na elaboração do PLC 44/2021 e os indicativos de avanço no texto da lei que vem sendo propostos. No entanto, lembrou-se do descumprimento das orientações e diretrizes do Plano Diretor já vigente (de 2011), que considerava a região como uma macrozona de ocupação condicionada. Ou seja, que para se realizar a ocupação da região era necessário garantir implementação de infraestrutura urbana e redimensionamento de oferta de serviços públicos. Tal fato, conforme sinalizado pelos participantes, não ocorreu, já que nos últimos anos a região vem sendo área de interesse e de vetor de expansão do mercado imobiliário, que vem destruindo os bairros da região.

Na mesma linha, foi solicitado o reconhecimento do Plano Popular das Vargens, elaborado pelos moradores e moradoras da região em 2017, como um instrumento de gestão popular a ser considerado nesta revisão do Plano Diretor. Um dos participantes sugeriu um olhar diferenciado para a região, considerando suas singularidades em relação à demais áreas da AP4 e a formação de um comitê de discussão próprio com a participação de moradores.

Foi falado sobre um convênio entre o SINDUSCON e a Prefeitura que destinará R\$400 milhões para implementação de infraestrutura e que a área das Vargens não foi considerada neste investimento, sendo considerada só a área do Condomínio Alphaville. Deste modo, foi sugerido que parte destes recursos sejam destinados a implementação de infraestrutura na comunidade Santa Luzia e demais áreas afetadas pelas inundações.

Outros temas

Sobre a temática das posturas municipais, foram realizadas queixas referentes aos eventos e festas que são realizadas na região, produzindo poluição sonora.

A respeito de aspectos fundiários, foi falado que o texto do atual anteprojeto de lei não prevê estratégias de regularização fundiária dos condomínios irregulares construídos na região.

Propostas de ação sugeridas para área das Vargens pelos participantes:

1. Reconhecer a região como um território agroecológico.

2. Incluir as expressões agroecologia e soberania alimentar no texto do anteprojeto de lei do Plano Diretor.
3. Respeitar a área de delimitação do Mosaico das Vargens, de acordo com os primeiros marcos territoriais de delimitação proposto pelos moradores e moradoras.
4. Desincentivar a ocupação dos territórios das unidades de conservação da região por empreendimentos imobiliários.
5. Condicionar o processo de adensamento urbano à oferta de infraestrutura e dimensionamento da capacidade de atendimento dos serviços públicos.
6. Suspender o licenciamento de obras e projetos na região, considerando o fim da atuação do GAEMA e SMAC.
7. Implementar uma política de regularização fundiária na região de acordo com os instrumentos de REURB, REURB-S e Termo Territorial Coletivo na região.
8. Criar política habitacional para as comunidades localizadas nas Áreas de Especial Interesse Ambiental com mecanismos de proteção de aluguel, ATHIS e Lei Marielle Franco.
9. Reconhecer e regularizar as comunidades localizadas dentro das unidades de conservação da região, como a comunidade de Santa Luzia e que este processo seja realizado com a participação dos moradores e moradoras destas localidades.
10. Realizar a atualização da cartografia hidrográfica da região.
11. Melhorar e ampliar a estrutura cicloviária.
12. Melhorar e ampliar o sistema de transporte público rodoviário na região, incluindo a criação de uma linha de ônibus que faça a ligação entre a região e as praias da Zona Oeste.
13. Construir escola para ensino médio.
14. Fiscalizar a realização de eventos na região.
15. Redirecionar os investimentos do convênio firmado entre SINDUSCON e Prefeitura do Rio de Janeiro para implantação de infraestrutura na comunidade Santa Luzia e demais áreas afetadas pelas inundações.
16. Criar mecanismos de isenção tributária nos lotes, localizados na região, que exerçam alguma função de proteção dos elementos naturais.

2. REGISTRO DE ATIVIDADES REALIZADAS (setembro e outubro de 2022)

1. Audiência Pública Balanço das Audiências Territoriais

Data: 19 de outubro de 2022

Assuntos tratados:

Balanço das audiências territoriais, com apresentação, pelo IBAM, de síntese das principais questões discutidas por região de planejamento. O conteúdo tratado nessa audiência consta do Produto 3.

2. Debate sobre Plano Diretor – Instrumento da Outorga Onerosa (CAU-RJ)

Data: 19 de outubro de 2022

Assuntos tratados:

A mesa composta por Adriana Levisky (AsBEA-SP); Tainá de Paula (Vereadora do Rio de Janeiro); Valéria Hazan (SMPU Rio); Henrique Barandier (IBAM) discutiu o instrumento a partir da experiência de sua aplicação em São Paulo e de seu disciplinamento proposto no PLC 44/2021.

3. Palestra Outorga Onerosa do Direito de Construir nas Cidades Brasileiras – Camila Maleronka

Data: 26 de outubro de 2022

Assuntos tratados:

A palestrante, referência no tema, apresentou panorama da aplicação do instrumento no Brasil, bem como reflexões a partir do caso de São Paulo. Discutiu com os participantes o tratamento dado no PLC 44/2021.

4. Reunião da Comissão Especial do Plano Diretor

Data: 27 de outubro de 2022

Assuntos tratados:

Apresentação de resultados parciais da enquete junto à população e das contribuições recebidas da sociedade civil. Definição de cronograma para as próximas atividades da Comissão.

5. Audiência Pública Política Habitacional no Plano Diretor

Data: 4 de novembro de 2022

Assuntos tratados:

Audiência promovida pela Comissão Permanente de Assuntos Urbanos com foco na política habitacional e participação de representantes do Executivo e diversas organizações da sociedade civil e representantes de movimentos sociais.

ANEXO 1– APRESENTAÇÕES IBAM – AUDIÊNCIAS TERRITORIAIS



AUDIÊNCIA PÚBLICA

21/09

Área de Planejamento 3
Região de Planejamento 3.6

Bairros: Acari, Anchieta, Barros Filho, Coelho Neto, Costa Barros, Guadalupe, Parque Anchieta, Parque Colúmbia, Pavuna e Ricardo de Albuquerque.

No Art. 18:

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

No anexo 1- ações estruturantes:

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

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

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

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

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

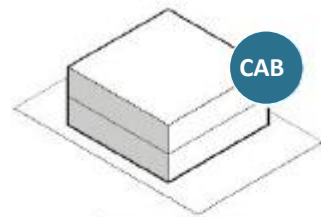
- Desenvolver **programa de qualificação profissional** direcionado à população residente nas AP3 e AP5 e nas favelas cariocas, através de oferta de cursos gratuitos de capacitação;

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

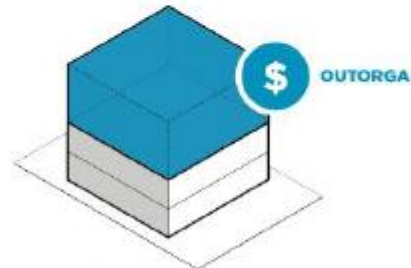
- Desenvolver **programa de incentivo a novas empresas nacionais e internacionais** que se instalem na Área de Planejamento-AP3;

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

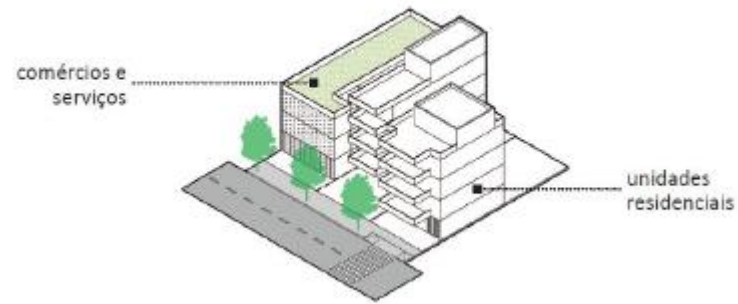
- Fomentar a **implantação de complexos culturais** e garantir a manutenção dos existentes com prioridade nas Áreas de Planejamento 3, 4 e 5, que possibilite **diversidade de expressões artísticas e culturais**;



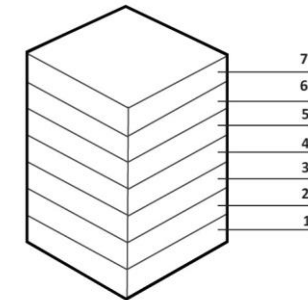
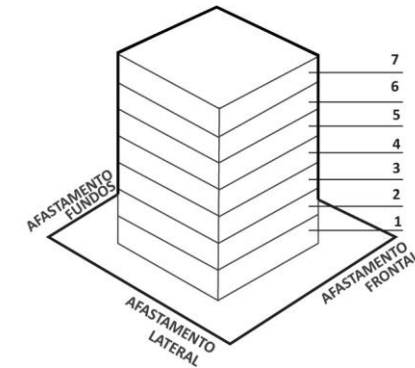
ÍNDICE BÁSICO
NÃO EXIGE CONTRAPARTIDA



ÍNDICE MÁXIMO
PODE SER ALCANÇADO MEDIANTE
PAGAMENTO DE CONTRAPARTIDA



ASPECTOS NORMATIVOS



POTENCIAL CONSTRUTIVO

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

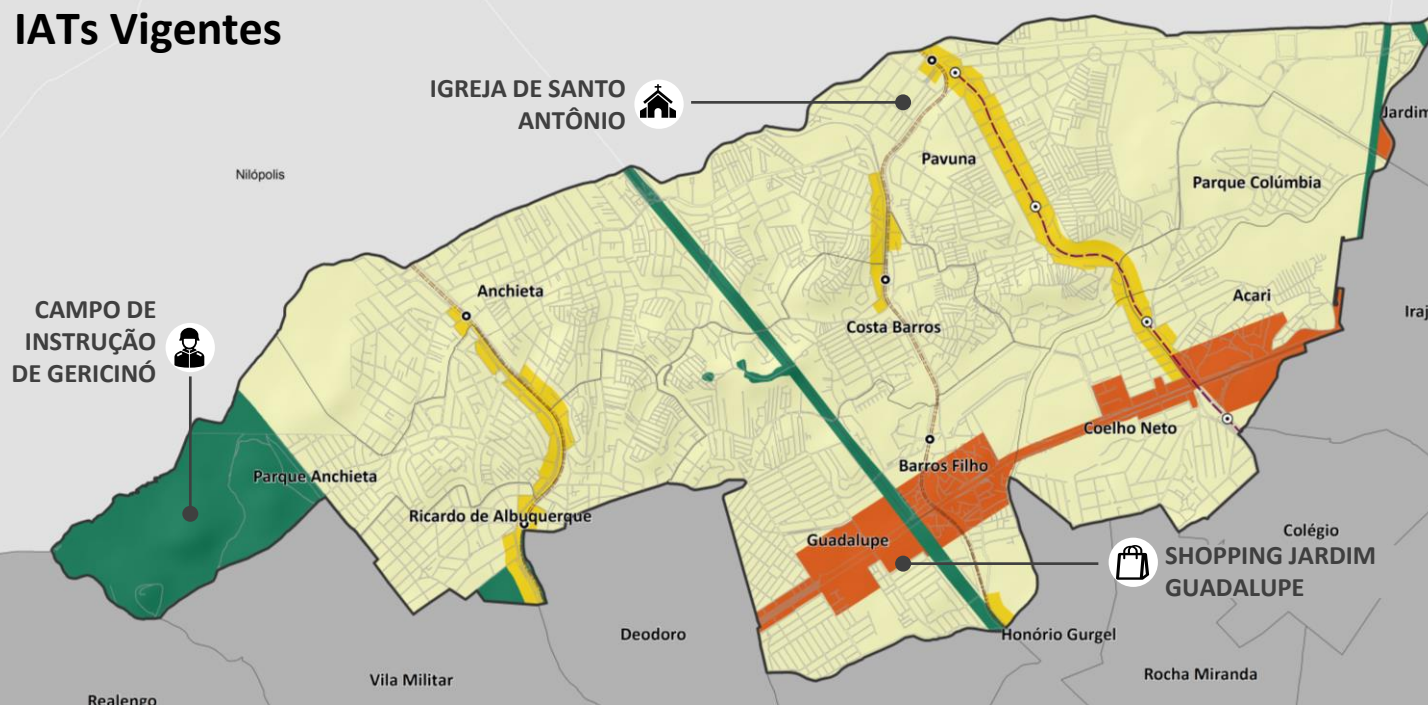
USOS

RESIDENCIAL
COMERCIAL
SERVIÇOS
INDUSTRIAL
AGRÍCOLA

GABARITOS

ALTURA MÁXIMA DAS
EDIFICAÇÕES
AFASTADAS E NÃO
AFASTADAS DA
DIVISA
PERMITIDAS

IATs Vigentes

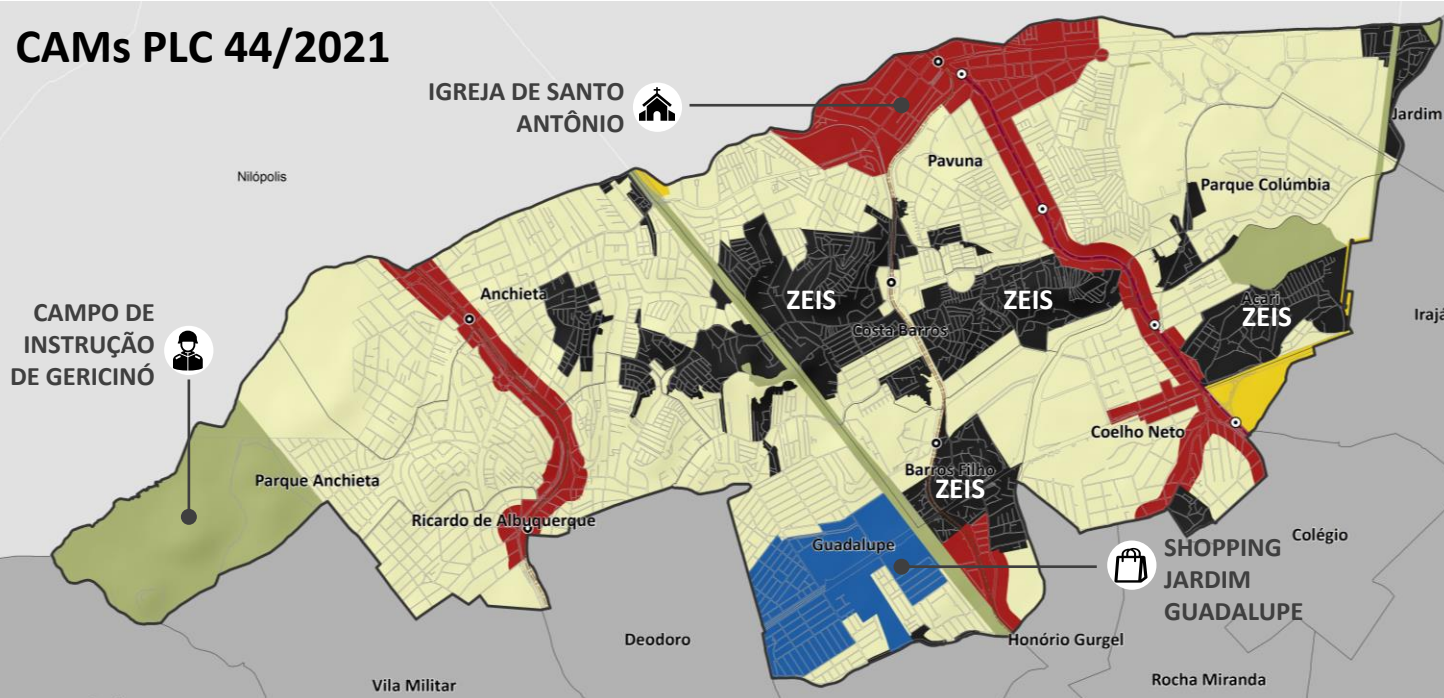


Potencial Construtivo

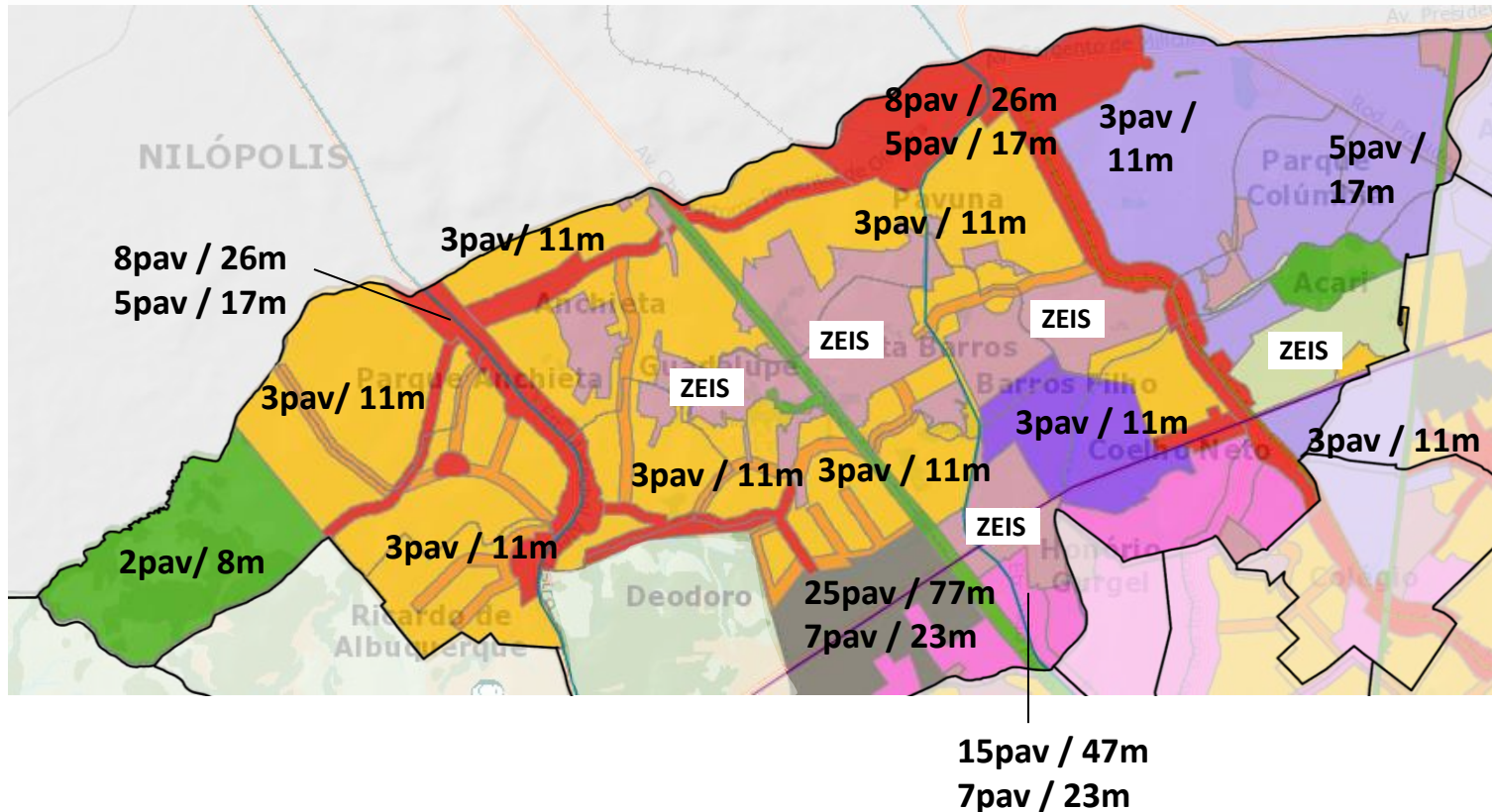
O IAT Vigente é dado pelo Decr. 322/1976 e pela LC 111/2011 (Plano Diretor), variando conforme o zoneamento, com **predominância do índice 1,5**. Ao longo da Av. Brasil, Av. das Missões e Rodovia Presidente Dutra o índice é 4,0.

Pelo PLC 44/2021 o índice **predominante passa a 2,0**, apesar da variedade de zonas. O CAM= 5,0 está presente nas principais ZCS, como ao longo do ramal Japeri/ linha 2 do metrô e da linha férrea. Ao longo da Av. Brasil na altura de Guadalupe o CAM = 9,0. As grandes favelas são classificadas como ZEIS.

CAMs PLC 44/2021



Gabarito afastado nas divisas PLC 44/2021:



Na Legislação Vigente:

Os gabaritos máximos atuais são determinados pelo Decr. 322/1976 variando conforme a cota de soleira, permitindo em média 8 pavimentos para edificações afastadas na divisa. Para as edificações coladas na divisa, o gabarito é dado pela LC 116/2012, chegando a 5 pavimentos.

No PLC44/2021:

Os gabaritos estão sendo reduzidos em relação à legislação em vigor na maior parte da área, com exceção da área da Av. Brasil.

De modo geral, observa-se uma redução de gabarito em grande parte da área. Predomina o gabarito de 3 pavimentos nos miolos de bairro e de até 8 pavimentos nos eixos de trem e metrô.

No PLC 44/2021:

Art. 348. sobre os grupamentos

§ 5º Para os grupamentos de edificações de interesse social vinculados à política habitacional Municipal, Estadual ou Federal prevalecerão as normas e critérios definidos por legislação específica.

Dúvidas:

-Com a redução do gabarito, pode-se entender que para HIS prevalece os 5 pavimentos permitidos pela LC 97/2009?

-Os 5 pavimentos poderiam ser realizados desde que respeitado o CAM?

Lei Complementar nº 97/2009 – estabelece normas relativas a edificações e grupamentos de edificações aplicáveis a empreendimentos de interesse social vinculados à Política Habitacional Municipal, Estadual e Federal.

Art. 3º - sobre as condições:

*II – o número máximo de **cinco pavimentos de qualquer natureza**, prevalecendo sobre o gabarito definido para o local, **ou o número máximo de pavimentos estabelecido pela legislação local**, para os empreendimentos destinados a famílias com renda de até dez salários mínimos;*

No PLC 44/2021:

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

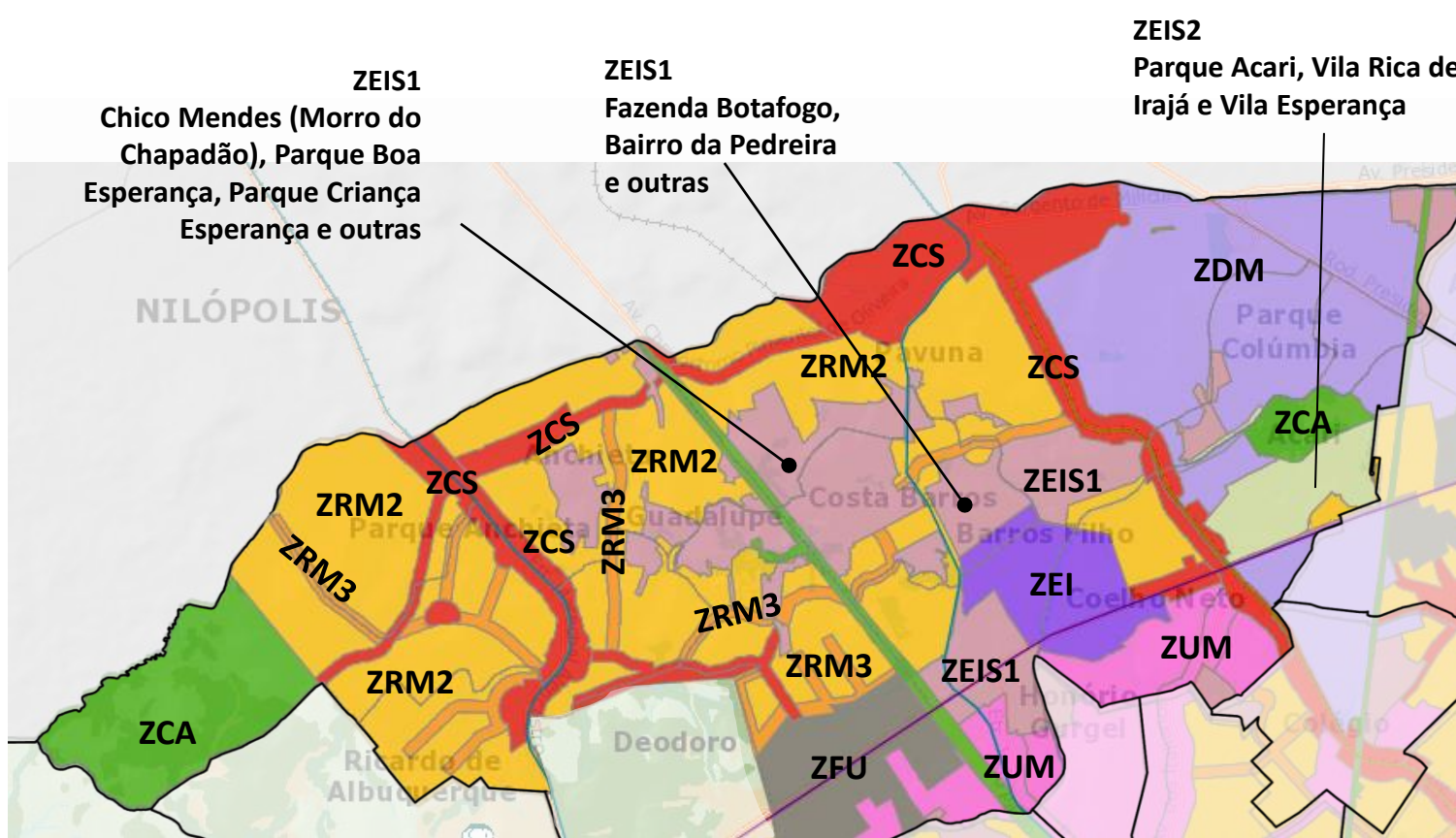
ZDM – Zona de Desenvolvimento Econômico
Há previsão de usos comercial, serviços e industrial I,II e III
Destinada ao desenvolvimento do setor industrial e logístico

ZUM – Zona Franca Urbanística
No anexo 19, não consta os usos permitidos

ZEI - Zona de Uso Estritamente Industria
Destinada à instalação de indústrias impactantes, não sendo permitido o uso residencial;

ZCA – Zona de Conservação Ambiental
Não são permitidos usos comerciais e de serviços

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



O zoneamento predominante na área é de Zonas Residenciais Multifamiliares. Destacam-se a ZFU, às margens da Av. Brasil e uma grande ZDM junto à Via Dutra, onde hoje há um parque industrial instalado. Ao longo dos principais eixos viários no miolo dos bairros, principalmente via férrea e linha 2 do metrô estão as Zonas de Comércio e Serviços, que como as de Uso Misto permitem maior mistura de usos.

XII RA - Guadalupe/ Anchieta/ Parque Anchieta/ Ricardo de Albuquerque

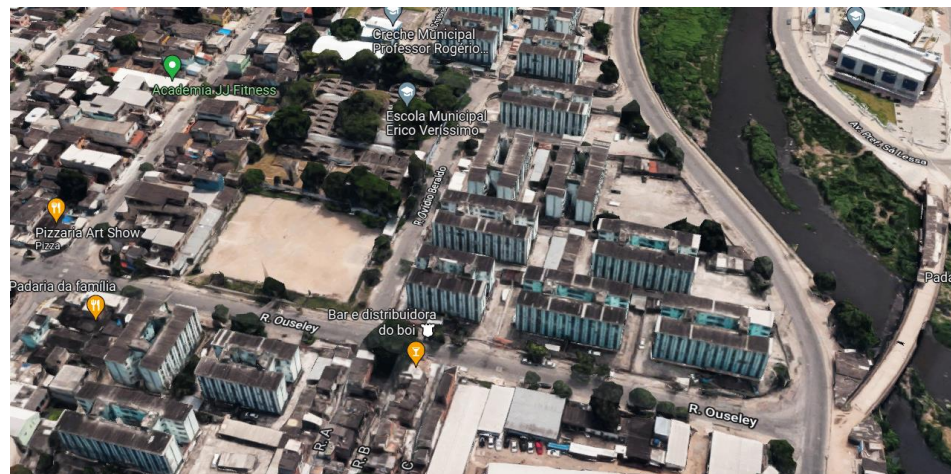
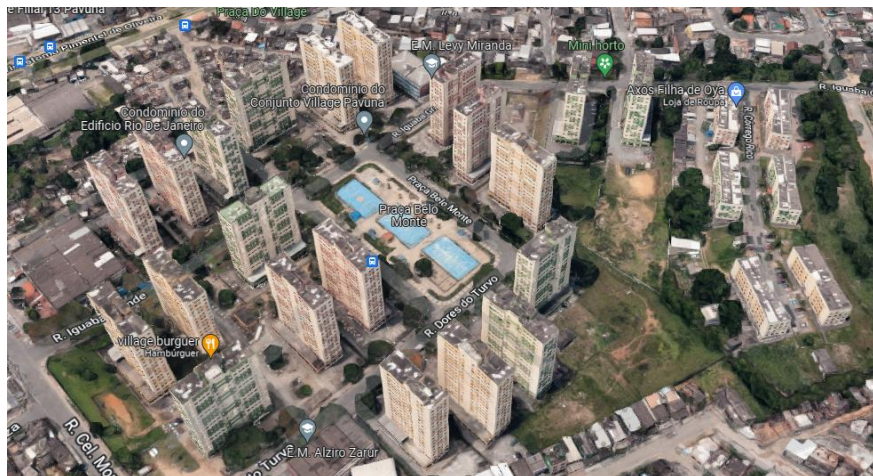


Nas áreas residenciais, lotes variam em torno de 240 a 360 m² e gabarito predominante é baixo.



Eixo da Av. Brasil, onde são propostos usos mais intensos

**XXV RA- Coelho Neto/ Acari/ Barros Filho/
Costa Barros/ Pavuna/ Parque Colúmbia**



Na região, há a presença de grandes grupamentos com gabaritos altos e médios, destinados a habitação popular



As maiores áreas de ZEIS encontram-se em Anchieta.



Às margens da Via Dutra está a área industrial que o PLC transforma em ZDM

Exemplo de terreno em Parque Anchieta

Terreno na Rua Marechal Alencastro

Lote: $24 \times 17 = 408 \text{ m}^2$



Terreno na Rua Marechal Alencastro

Na legislação vigente:

T.O. permitida = 70%

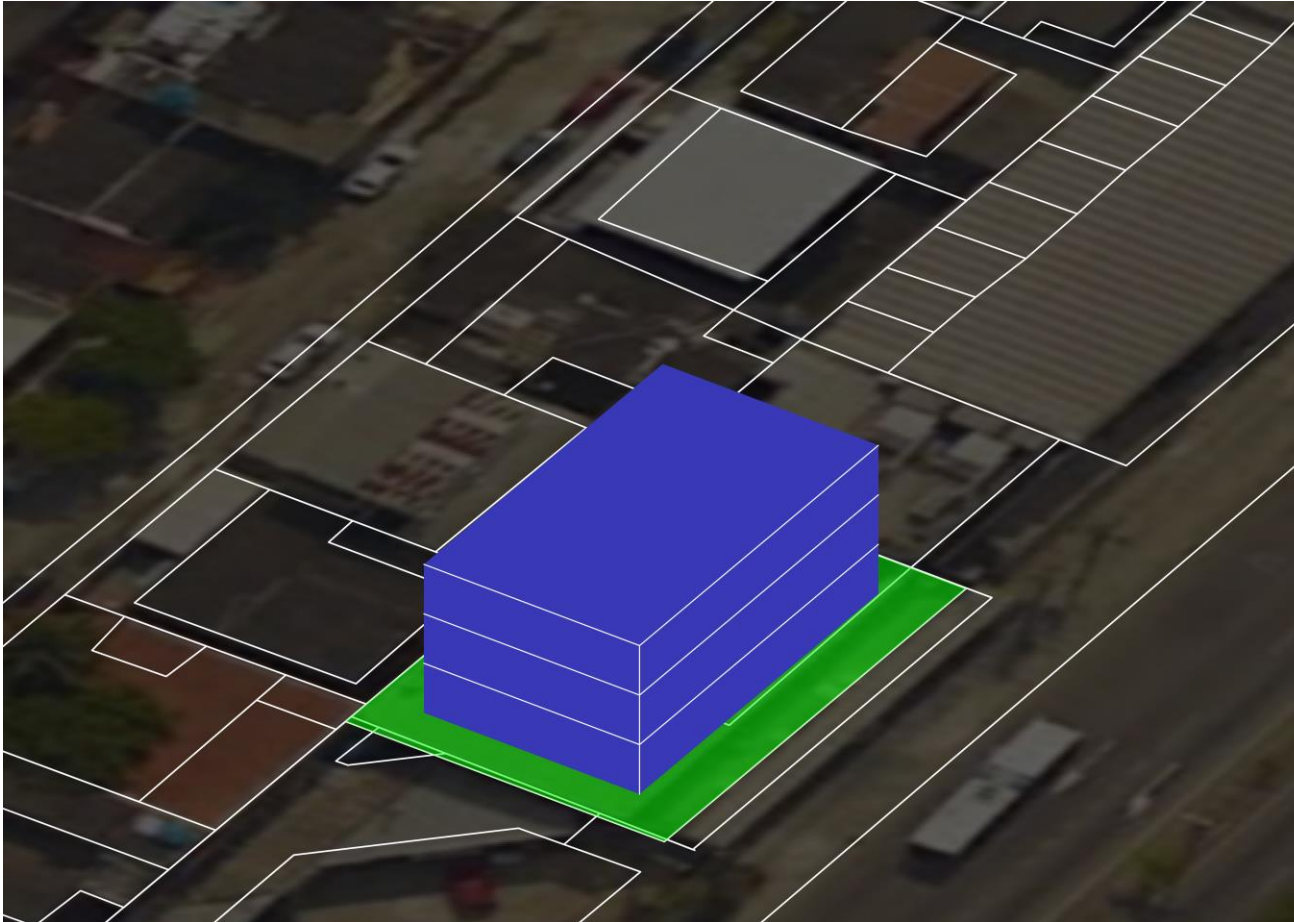
Projeção da edificação na simulação: 53,5%

IAT= 1,5

ATE= 612 m²

Gabarito permitido:

- Afastado das divisas= 9 pav. (cota de soleira)+ embasamento (2 garagem+ PUC).
- Não Afastado= 12 m



Para atingir a ATE, uma simulação possível seria a edificação afastada nas divisas com 2 pavimentos + 1 estacionamento/loja. Na legislação vigente, o índice de aproveitamento é baixo, não permitindo alcançar o gabarito e taxa de ocupação.

Terreno na Rua Marechal Alencastro

No PLC 44/2021:

T.O. permitida= 70%

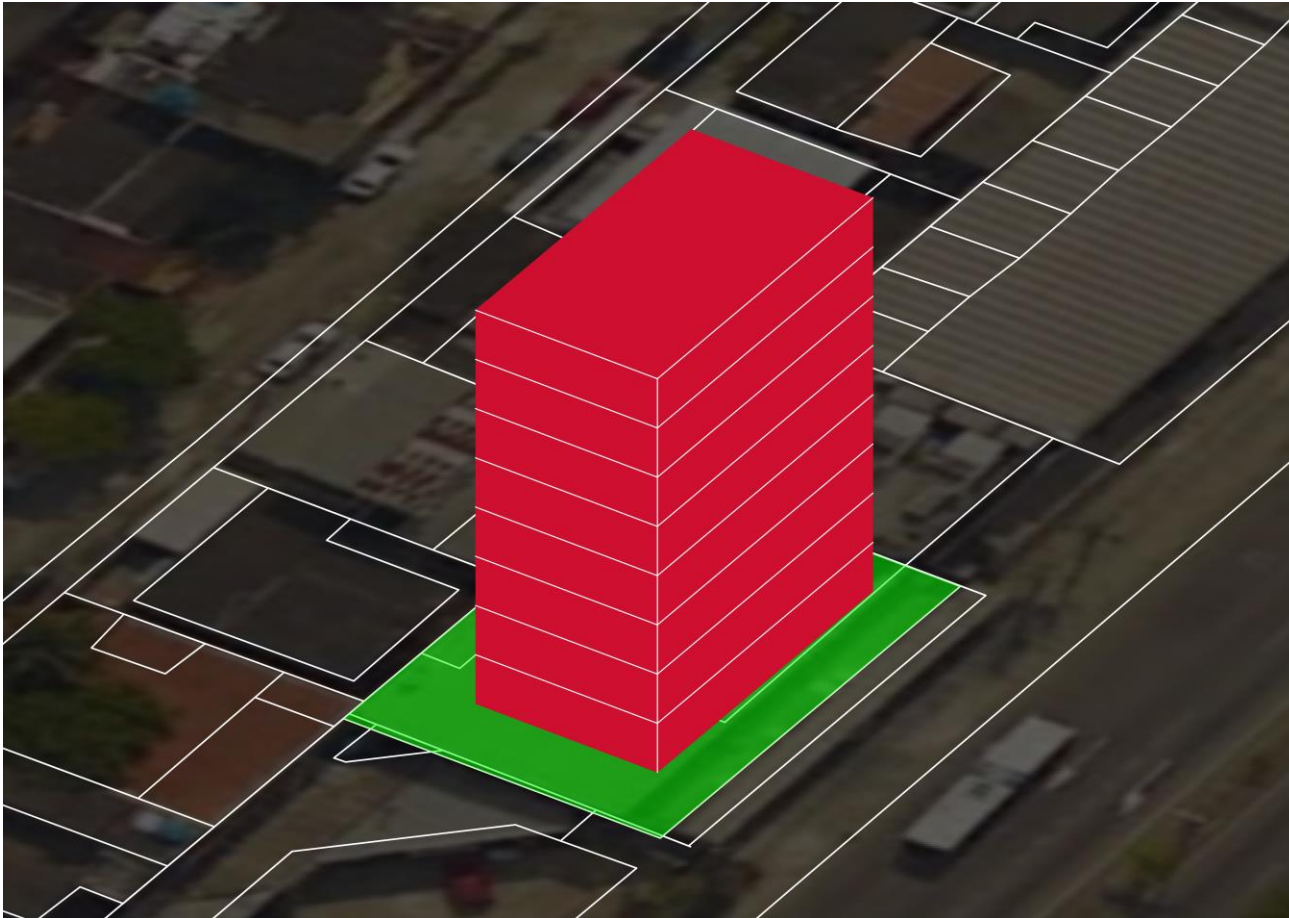
Projeção da edificação na simulação: 41,3%

CAM= 5

ATE= 2.040 m²

Gabarito permitido:

- Afastado das divisas= 8 pav / 26m
- Não Afastado= 5 pav./17 m

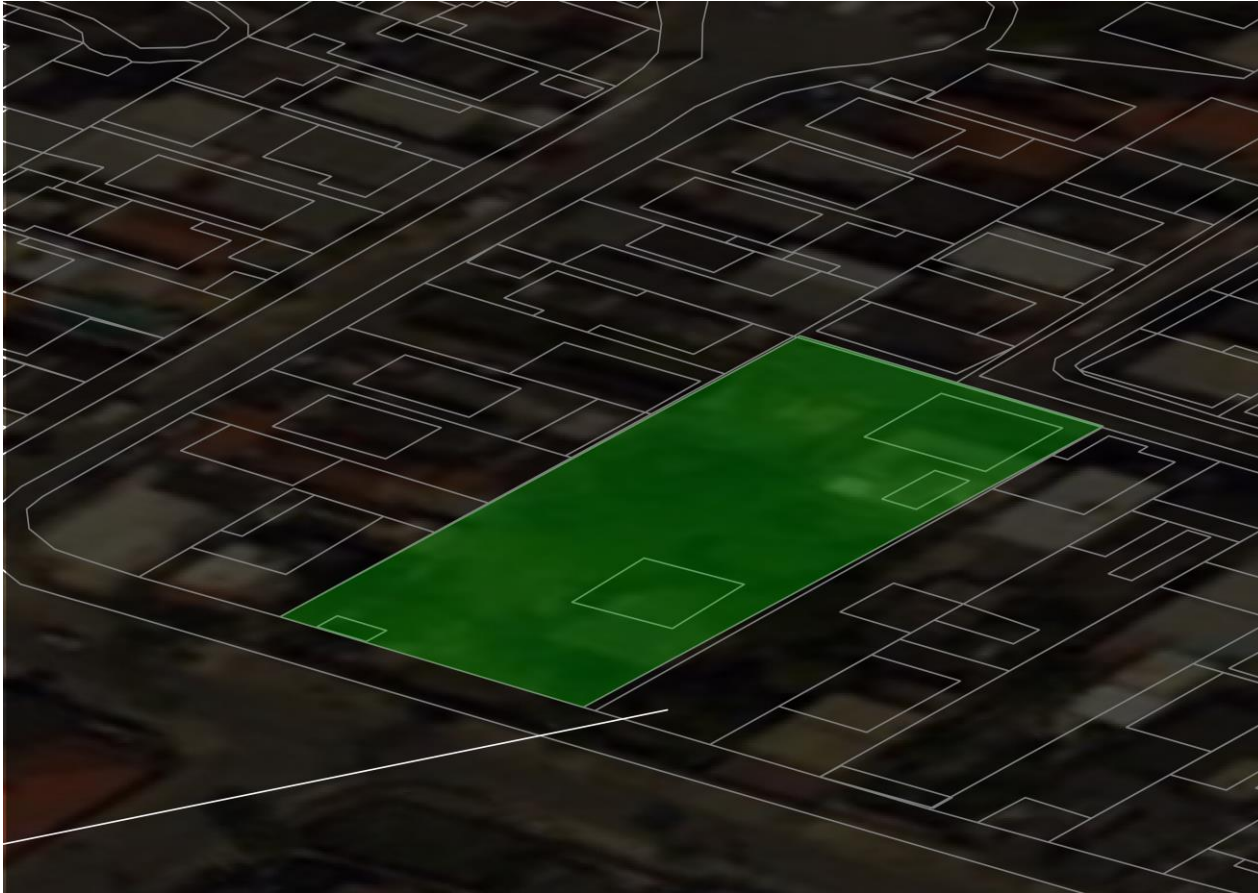


A edificação poderia chegar a 8 pavimentos, mas não atingiria o potencial construtivo admitido. Pelo PLC 44/2021 há um grande incremento na ATE possível devido ao aumento do coeficiente de aproveitamento, porém em terrenos menores não é possível ser alcançado o potencial máximo.

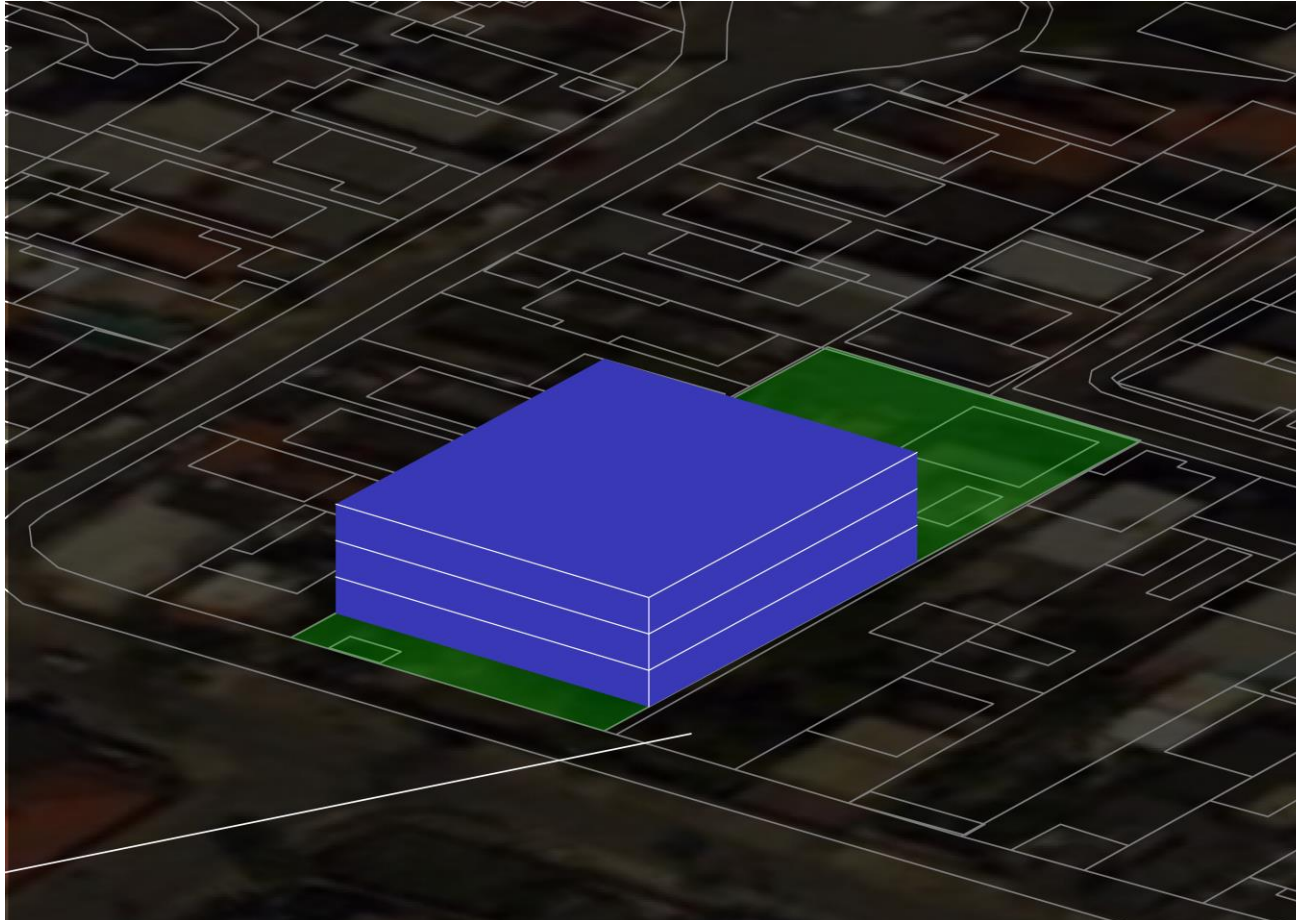
Exemplo de terreno na Pavuna

Terreno na Rua Juno

Lote: 26x60= 1560m²



Exemplo de terreno em Parque Anchieta



Terreno na Rua Juno

Pela legislação vigente:

T.O. permitida= 50%

Projeção da edificação na simulação: 50%

IAA= 1,5

ATE= 2340 m²

Gabarito permitido:

Afastado das divisas= 13 pav. (cota de soleira)+ embasamento (4 garagem+ PUC).

Não Afastado= 12 m

Para atingir a ATE, uma simulação possível seria a edificação não afastada nas divisas com 3 pavimentos. Os parâmetros de ocupação atuais são restritos, principalmente pelo IAT e taxa de ocupação.

Exemplo de terreno em Parque Anchieta

Terreno na Rua Juno

No PLC 44/2021:

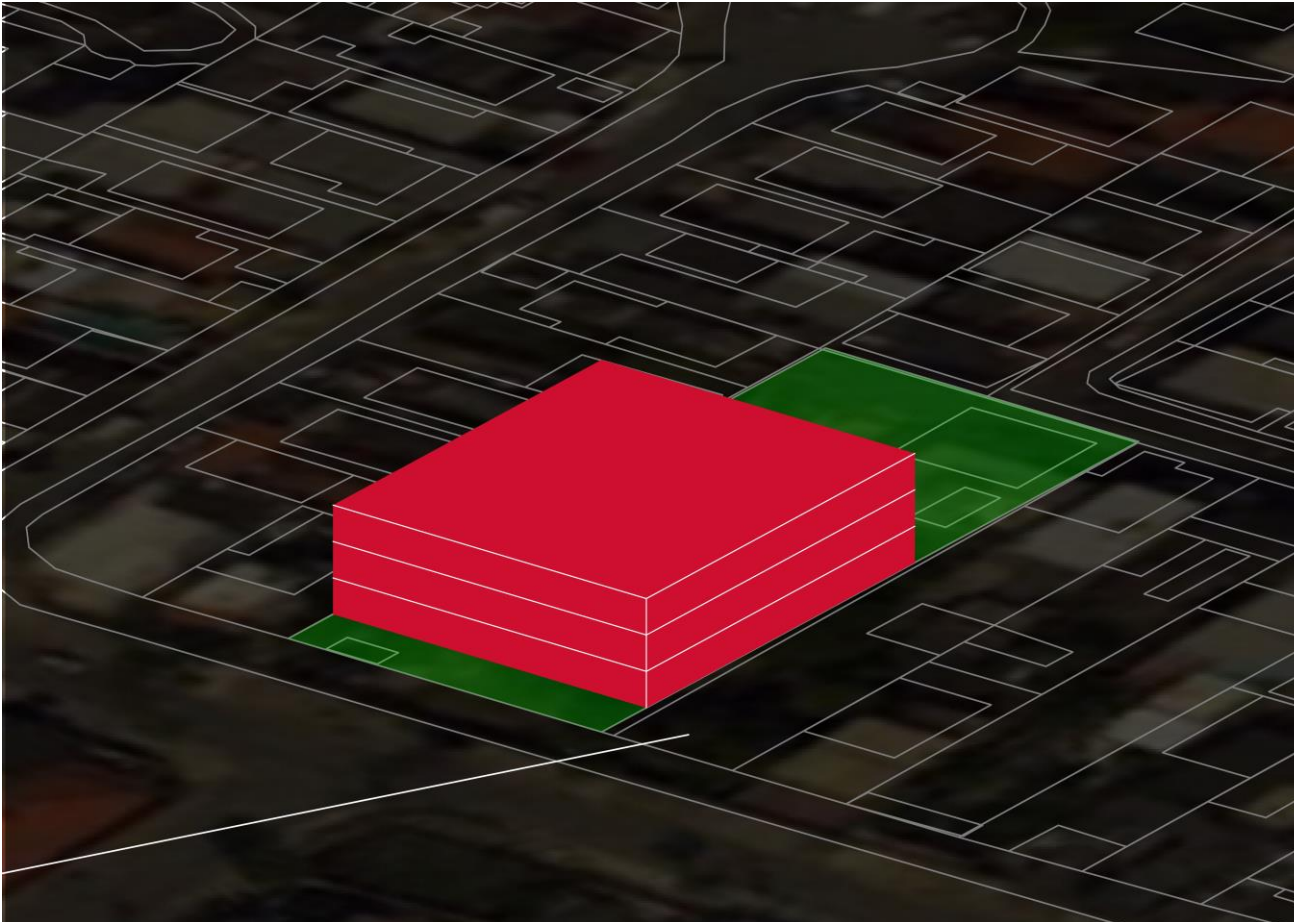
T.O. permitida= 70%

Projeção da edificação na simulação: 50%

CAM= 1,5

ATE= 2.340 m²

Gabarito permitido: Af. das divisas/ Não af. 3 pav / 11m



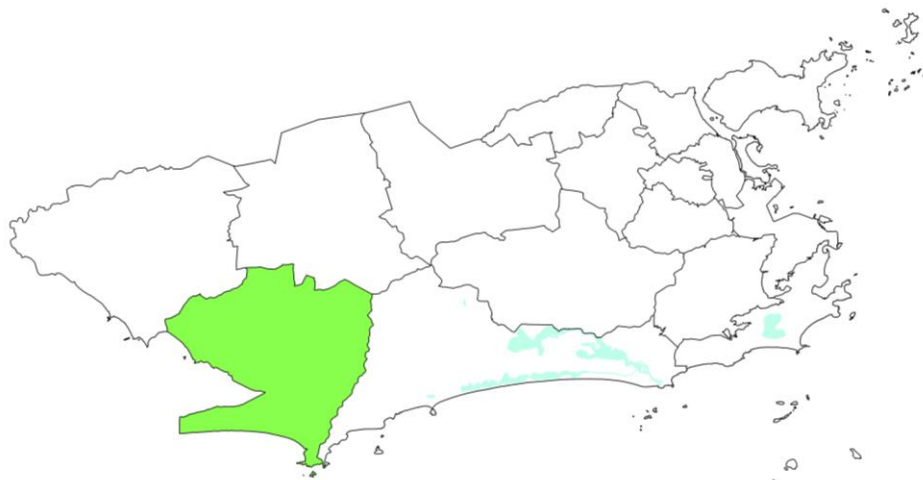
No PLC 44/2021 permanecem as restrições. Apesar da taxa de ocupação permitida ser maior, é proposta a redução do gabarito e manutenção do potencial construtivo. De modo geral, observa-se que o PLC não altera na maior parte das áreas a solução final da edificação.



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

ACESSE:

www.camara.rio/plano-diretor



AUDIÊNCIA PÚBLICA

05/10

Área de Planejamento 5
Região de Planejamento 5.4

Bairros: Barra de Guaratiba, Guaratiba e Pedra de Guaratiba.

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.

No art. 53:

Será avaliada e monitorada a estabilidade geomorfológica do cordão arenoso da Restinga da Marambaia frente aos cenários de elevação do nível médio do mar, buscando colaboração (municípios vizinhos no entorno da Baía de Sepetiba, universidades locais, comunidades tradicionais da Restinga, o Exército Brasileiro e Marinha do Brasil), visando projetar os riscos de seu rompimento e possíveis alterações para os ecossistemas costeiros e áreas urbanas da região.

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.

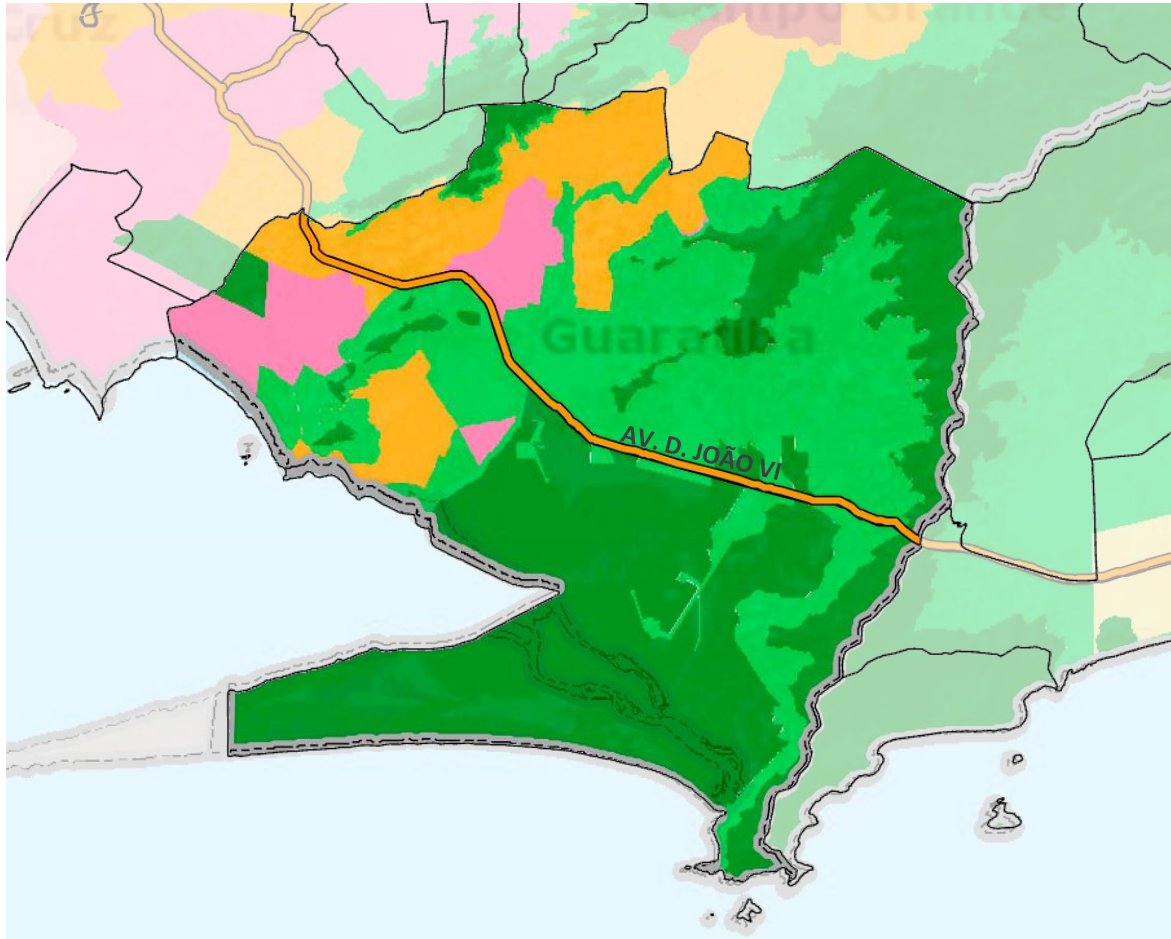
No anexo 1- ações estruturantes:

- 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;
- Elaborar **planejamento territorial sustentável da Bacia drenante à Baía de Sepetiba** articulado a projetos urbanísticos adequados às características fisiográficas da região, considerando a fragilidade de seus sistemas ambientais[...]
- 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;

DIRETRIZES E AÇÕES

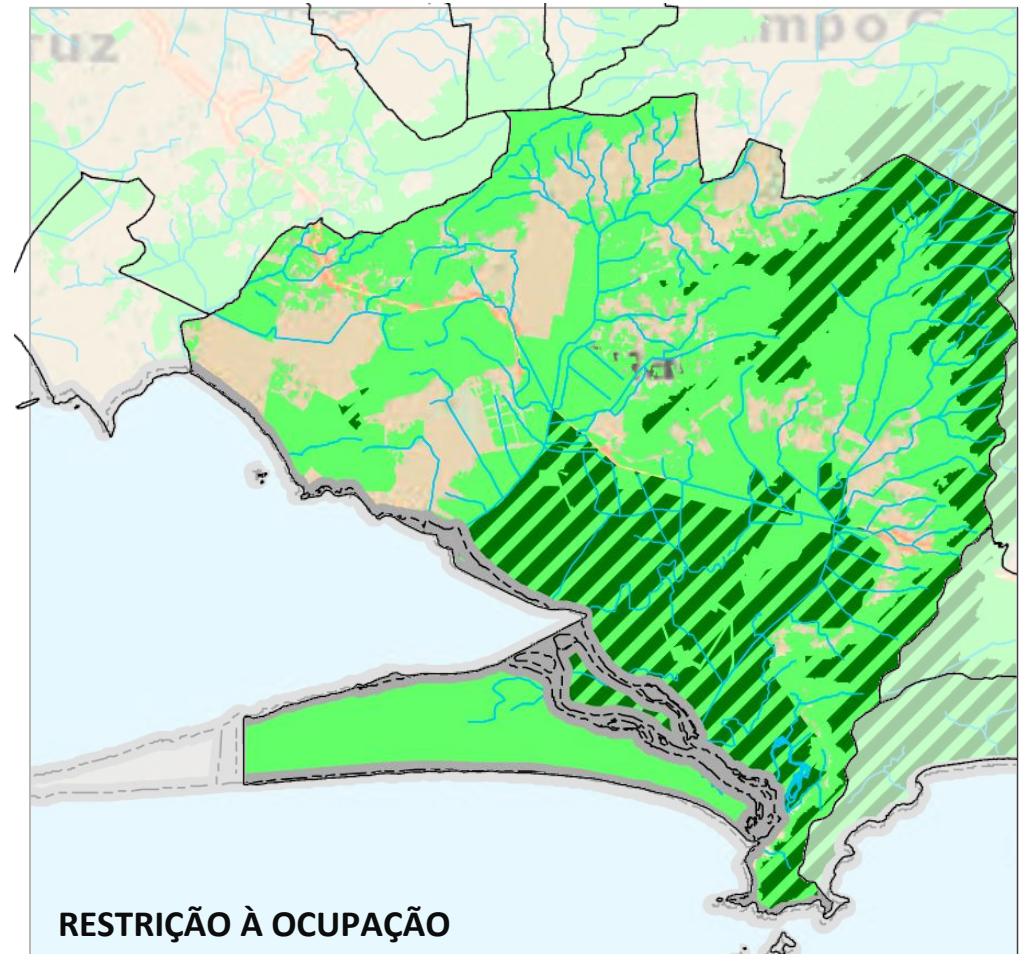
- Ampliar a distribuição de **equipamentos de infraestrutura urbana**, sobretudo nas áreas de planejamento 3 e 5;
- Estabelecer parcerias para instalar locais de **acesso gratuito à internet em espaços públicos** da cidade, em especial nas AP3 e AP5, promovendo ampliação do acesso à tecnologia de informação e comunicação;
- Implantar **rede de equipamentos públicos**, em parceria com a sociedade civil, que **ofereçam atividades lúdicas e criativas** [...]em especial, nas áreas com maior vulnerabilidade social, nas áreas de planejamento 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**;

MACROZONEAMENTO e ÁREAS DE RESTRIÇÃO À OCUPAÇÃO



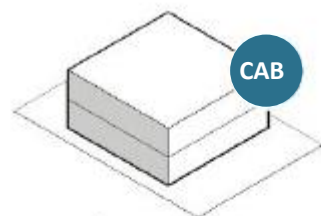
MACROZONA

	Estruturação Urbana		Requalificação Urbana
	Desenvolvimento Estratégico		Proteção Integral
	Redução da Vulnerabilidade		Uso Sustentável
	Controle da Ocupação		

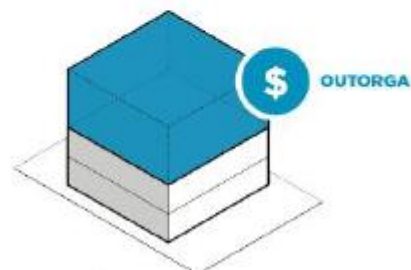


RESTRIÇÃO À OCUPAÇÃO

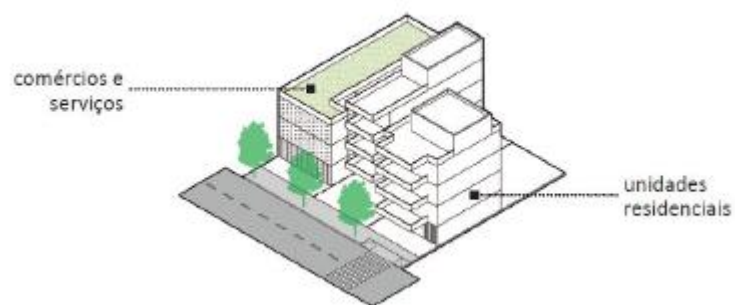
- Limitação do o adensamento construtivo e a intensidade da ocupação;
- previsão de usos e atividades de baixo impacto aos ecossistemas existentes e compatíveis com sua necessidade de proteção e de prevenção de situações de vulnerabilidade;



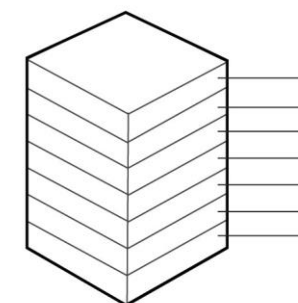
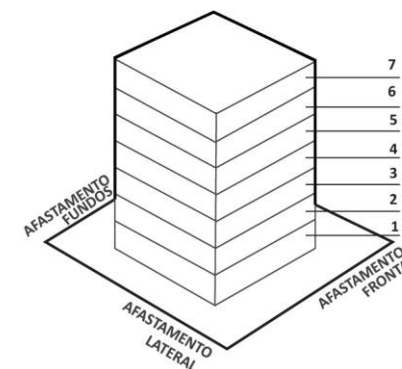
ÍNDICE BÁSICO
NÃO EXIGE CONTRAPARTIDA



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.

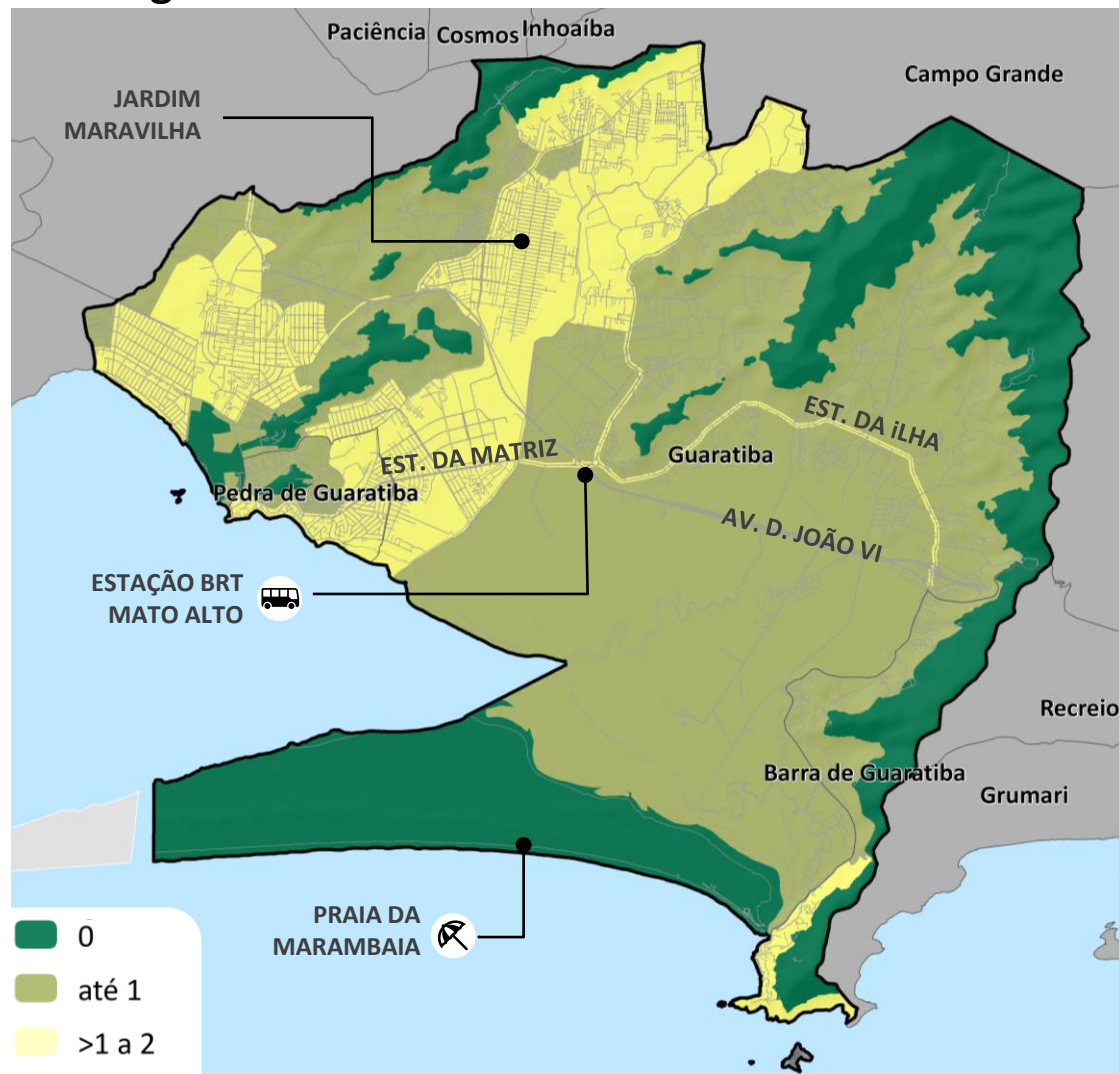
USOS

RESIDENCIAL
COMERCIAL
SERVIÇOS
INDUSTRIAL
AGRÍCOLA

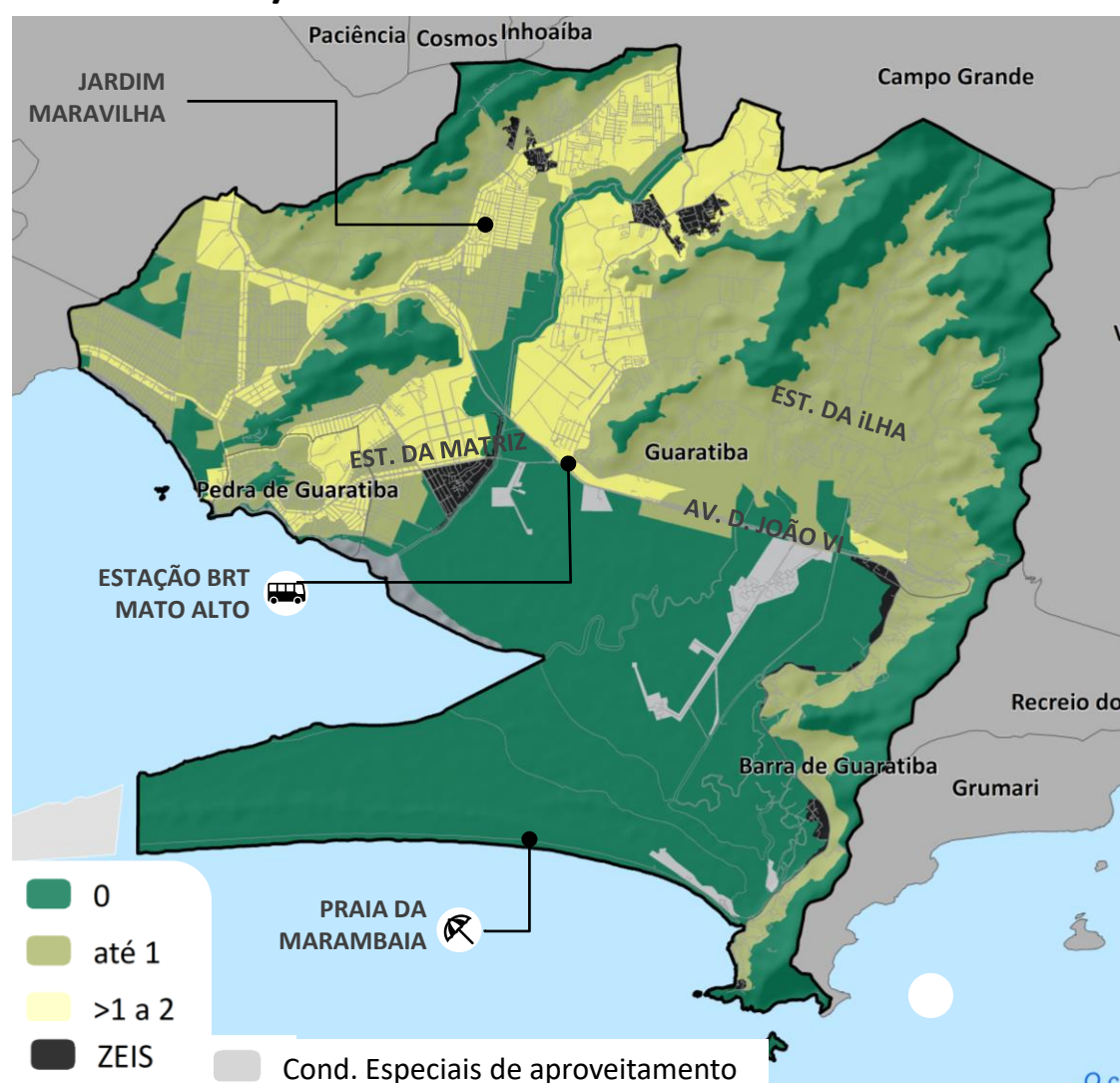
GABARITOS

ALTURA MÁXIMA DAS
EDIFICAÇÕES
AFASTADAS E NÃO
AFASTADAS DA
DIVISA
PERMITIDAS

IATs Vigentes



CAMs PLC 44/2021



Potencial Construtivo

O PLC reduz o potencial construtivo em algumas áreas, com ampliação de zonas ambientais (áreas em verde). A maior parte da região tem índices iguais ou inferiores a 1. O maior potencial, de 1,5, encontra-se junto aos principais eixos viários, na área ocupada pela indústria Michelin, no limite com Campo Grande, e também em determinadas zonas, exclusivamente para o uso multifamiliar.

A região possui muitas áreas ambientais sobrepostas. No entanto, só duas das APAs sinalizam critérios próprios de ocupação urbana.

O Dec. 32547/2010 que regulamenta as **Áreas de Proteção Ambiental da Serra da Capoeira Grande e do Morro do Silvério** estabelece a subdivisão de zonas para as quais são indicados coeficientes de aproveitamento de acordo com o tamanho do lote. (variando de 1 a 0,15)

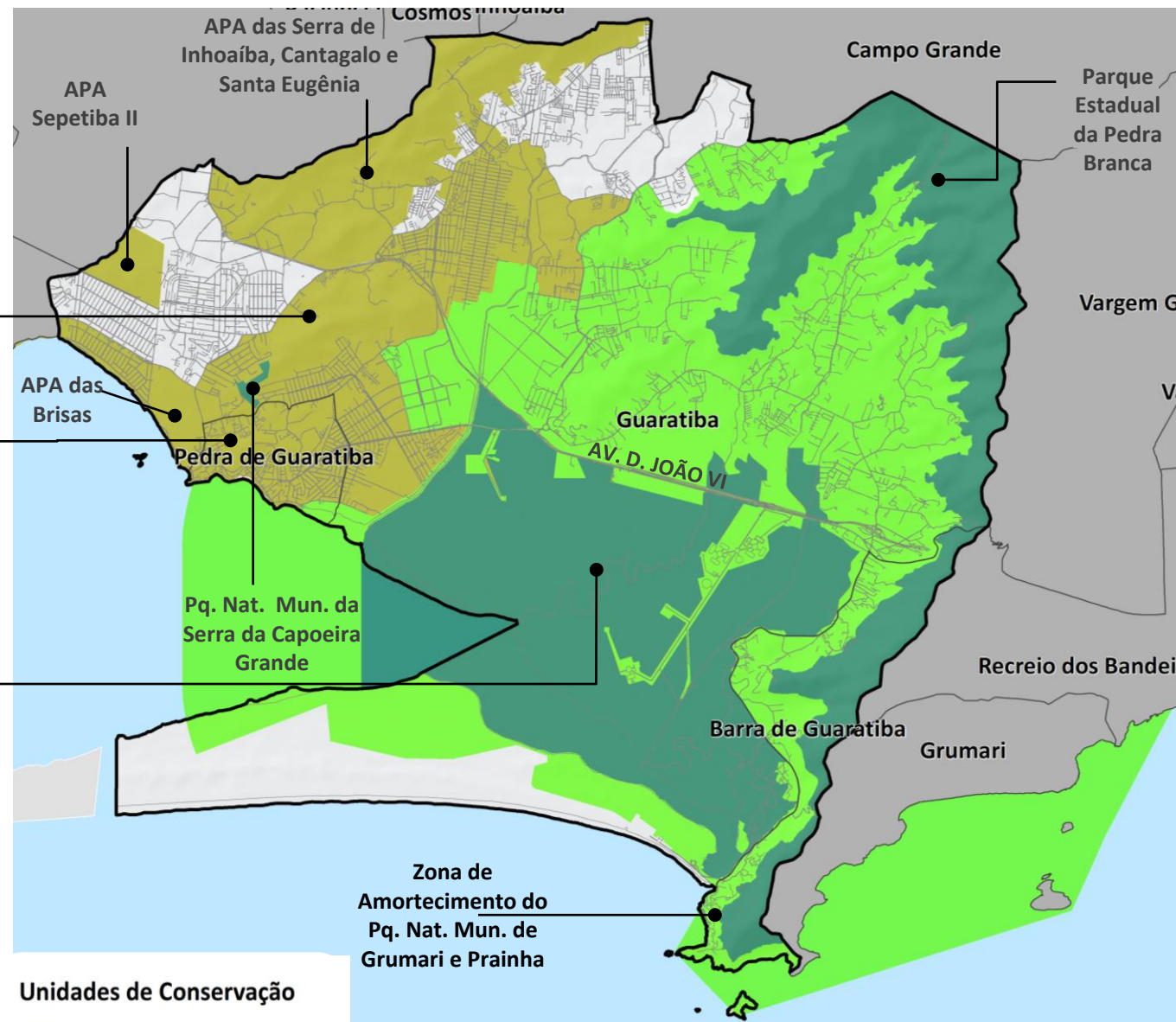
No caso da **REBIO**, trata-se de uma zona de proteção integral, cujos limites foram revisados nas últimas décadas.



APA da Serra da Capoeira Grande e APA do Morro do Silvério



ReBio Estadual de Guaratiba - Decreto Estadual nº 7.549 de 20 de novembro de 1974.



Unidades de Conservação

Uso Sustentável

Proteção Integral

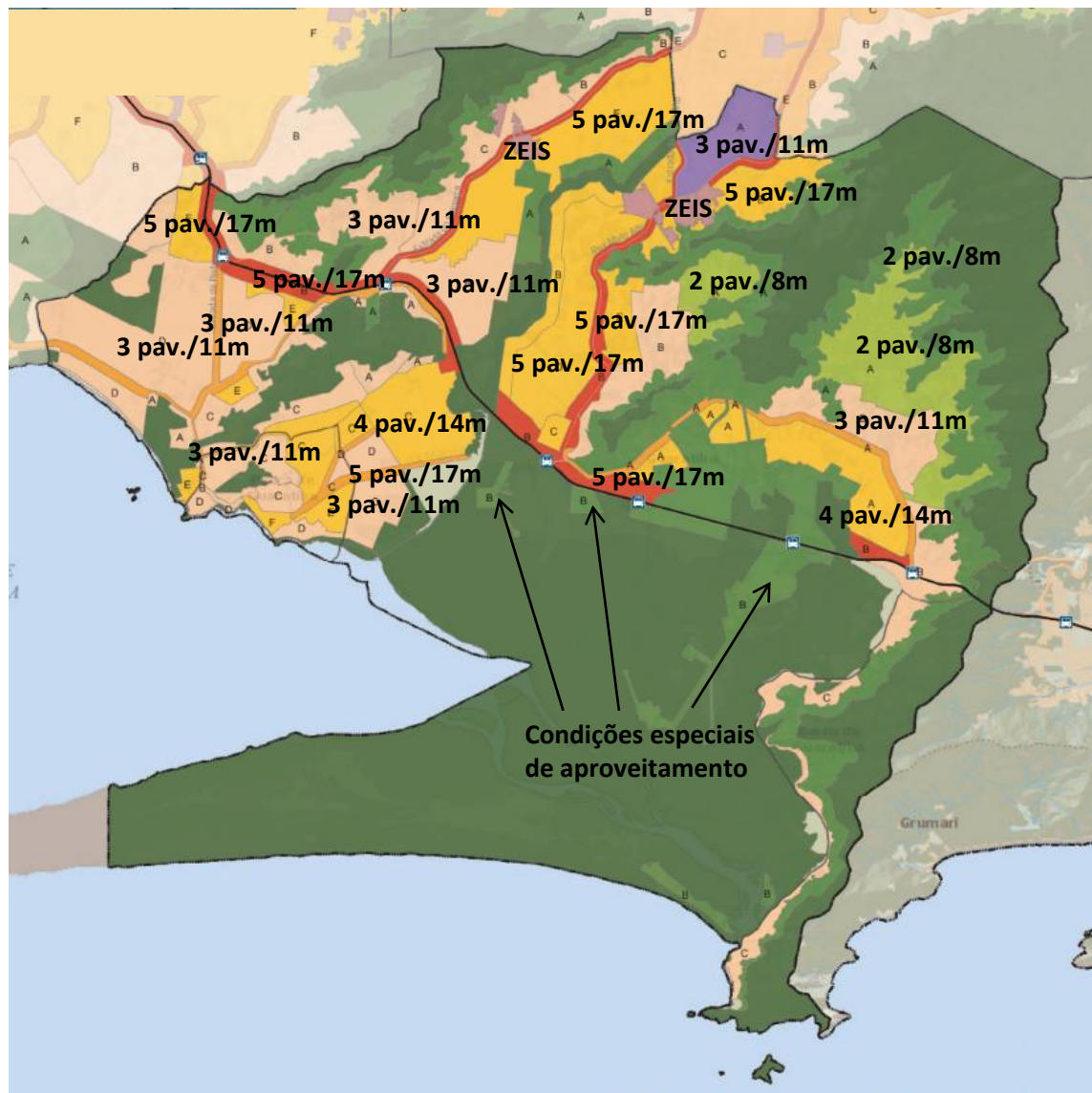
Zona de Amortecimento

Na legislação vigente:

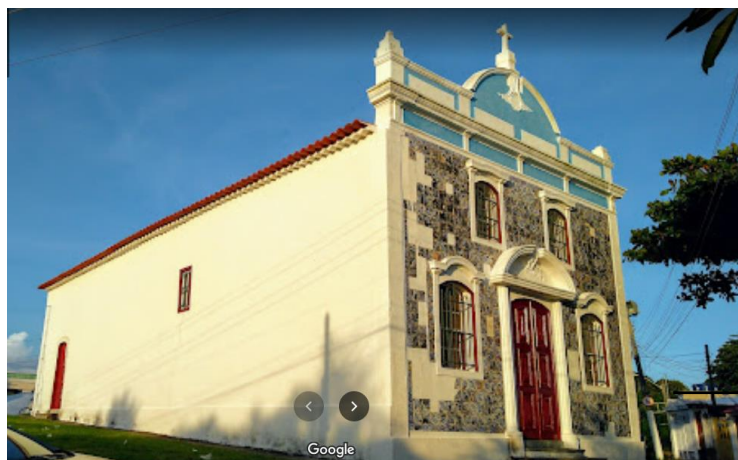
O gabarito para o local é dado pelo Decr. 1918/1978 que permite 8 pav. + 1 PUC e 1 pav. garagem. A exceção é para zonas especiais 1 e 4 cujo gabarito é dado pelo Decreto 322/1976. Edificações não afastadas das divisas tem 12 m de altura, de acordo com a Lei Orgânica do Município. Área de ZE-7 (jurisdição militar) não possuem parâmetro de ocupação.

No PLC 44/2021:

O PLC reduz o gabarito, já que o máximo proposto é de 5 pavimentos nos principais eixos viários. Em zonas residenciais permite-se gabarito de 4 pavimentos (14m) para o uso multifamiliar, como forma de incentivo, e para os demais usos 2 pavimentos (8m). Em algumas áreas já ocupadas sob jurisdição militar permanecem “condições especiais de aproveitamento”. No restante da área define-se como área ambiental.



Proposta de redução de gabaritos nas áreas residenciais.



Igreja N. Sra. Do Desterro
Pedra de Guaratiba

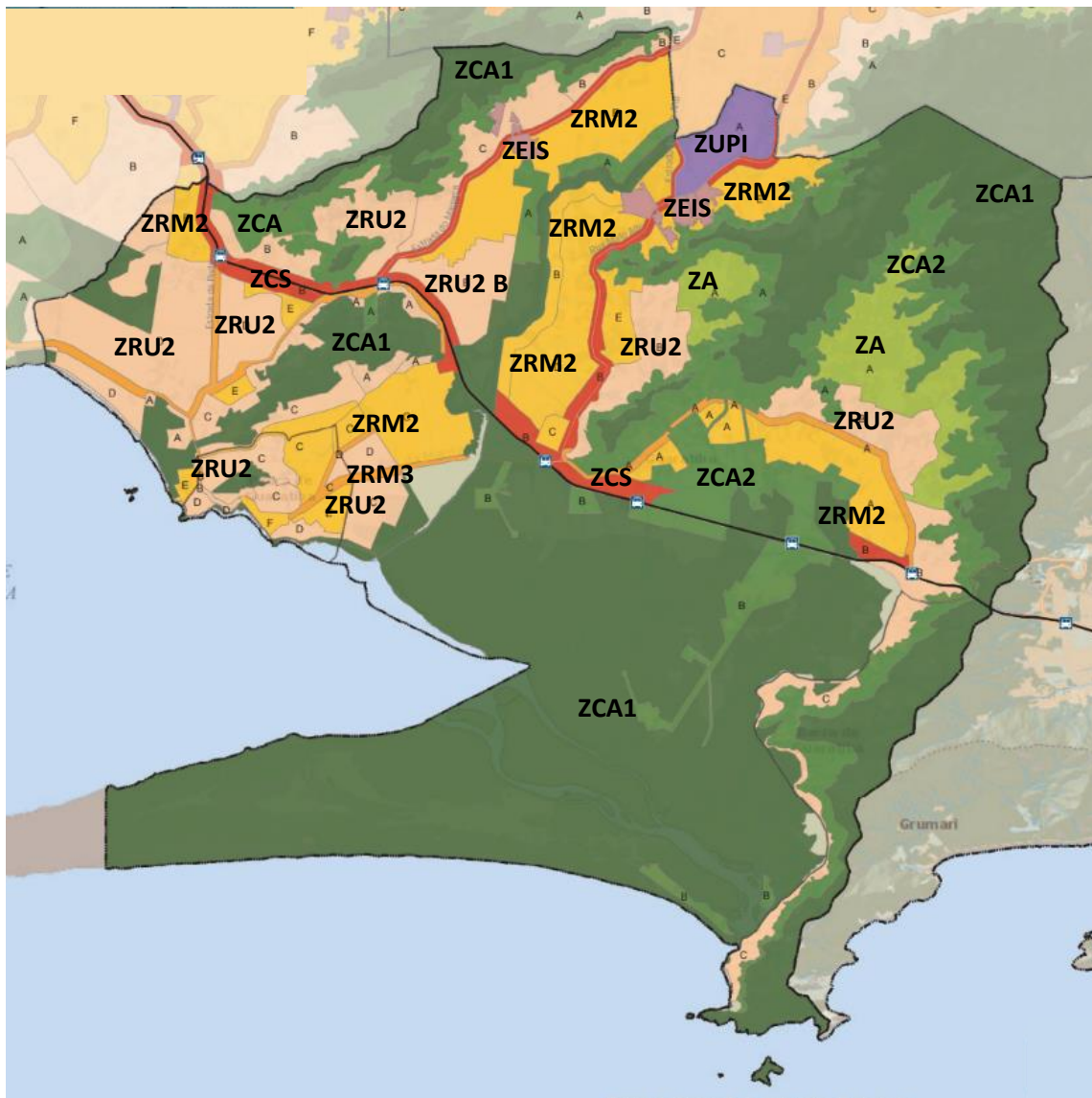
Há uma portaria do IPHAN (P. nº15/1986), que define especificações para quaisquer intervenções nas áreas de entorno da Igreja Nossa Senhora do Desterro.

São definidas 3 áreas de entorno:

- Terrenos situados num raio de 40m: não são permitidas novas construções, devendo ser mantido os índices de ocupação e gabaritos já existentes
- **Terrenos situados entre raio de 40m e 150m:** altura máxima de 5m, taxa de ocupação 30% e afastamento frontal de 4m
- **Terrenos situados entre raio de 150 e 350m:** altura máxima de 8m, taxa de ocupação 40% e afastamento frontal de 4m



No PLC, na área em verde é uma Zona Residencial Unifamiliar, permite-se gabarito de 3 pv/11m. No entanto, no raio de incidência, prevalece a portaria do IPHAN.



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.

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

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

ZA – Zona Agrícola

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

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.

O PLC 44/2021 **transforma as Zonas Especiais em Zonas de Conservação Ambiental**, inclusive as com instalações do Exército. Há a criação de **duas zonas agrícolas**, com tamanho de lote mínimo de 5000m². AS ZCS e ZRM3 estão presentes apenas nos logradouros de maior intensidade, seguindo a lógica da leg. vigente.



Túnel da Grota Funda



Loteamento Jardim Piaí



Loteamento Jardim Maravilha



Estação do BRT- Av. Dom João VI/Estr. da Pedra



Estr. da Ilha



**Sítio Roberto Burle Marx
Estr. da Barra de Guaratiba**



**Pier na R. Barros de Alarcão
Pedra de Guaratiba**



Estr. da Vendinha - Barra de Guaratiba



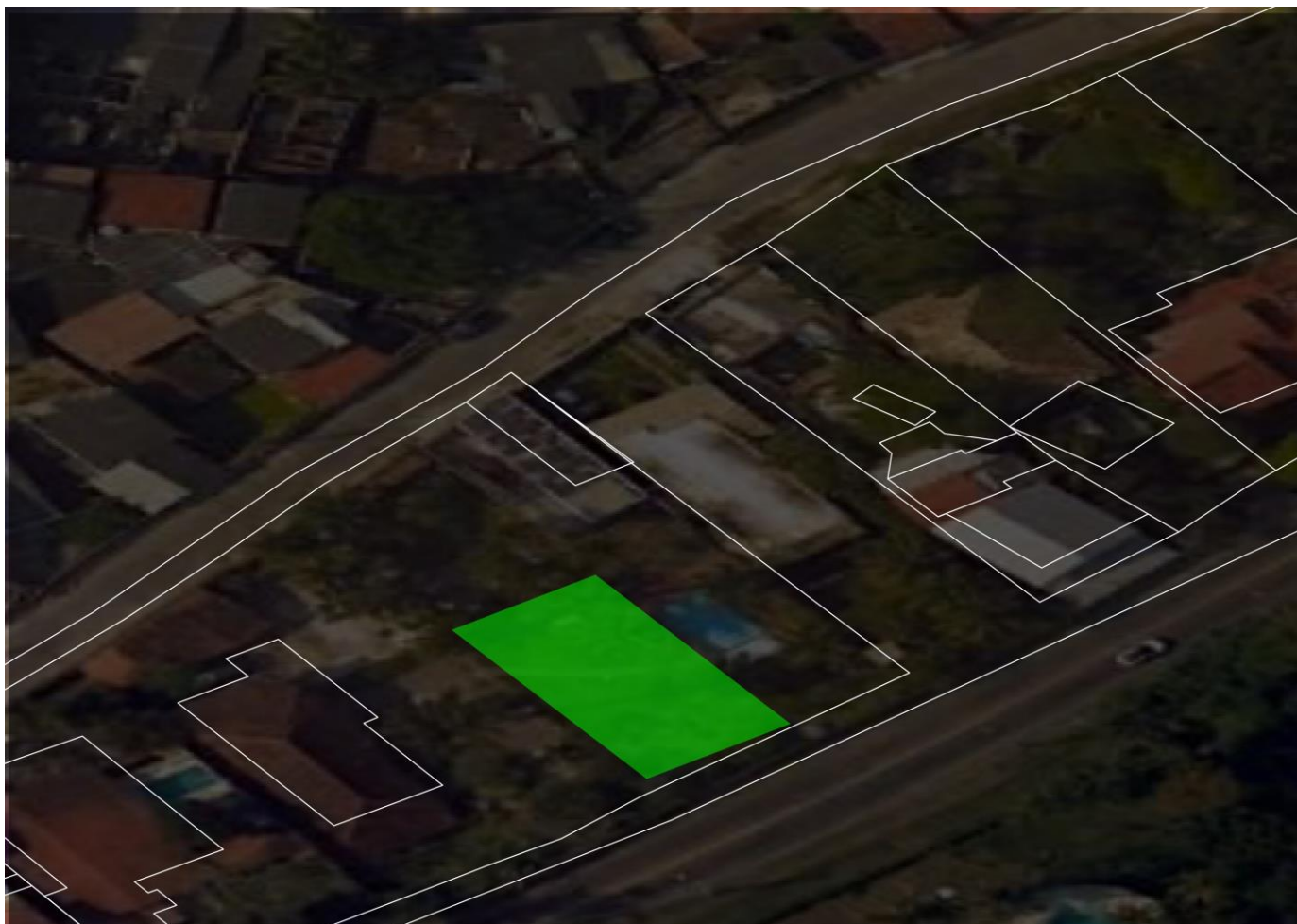
Restinga da Marambaia

**Barra de Guaratiba/
Pedra de Guaratiba/
Guaratiba**

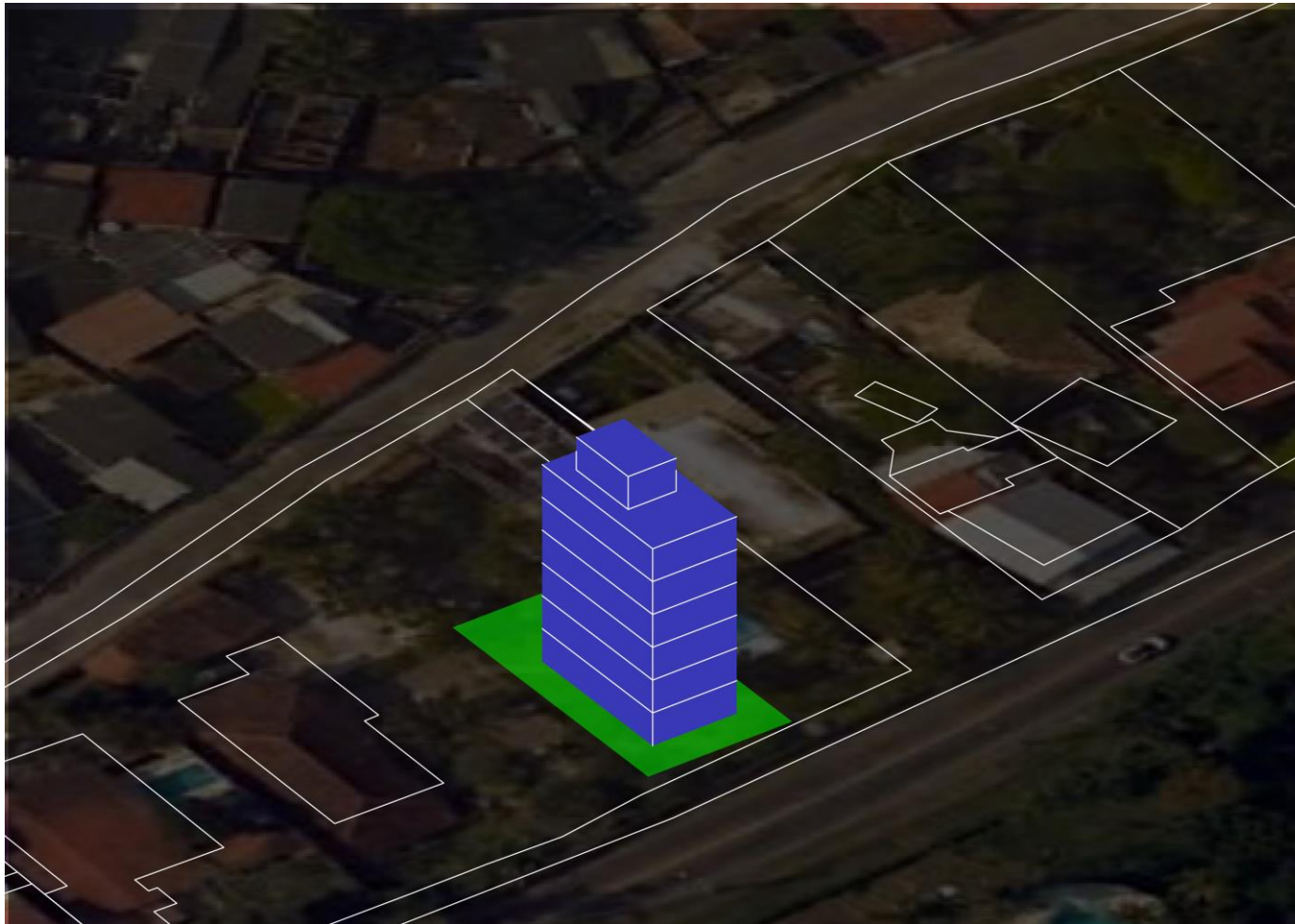
Exemplo de terreno em Pedra de Guaratiba

Terreno na Estr. da Pedra

Lote: $12 \times 23 = 276 \text{ m}^2$



Exemplo de terreno em Pedra de Guaratiba



Terreno na Estr. da Pedra

Na Legislação vigente:

ZT2

IAT=1,4

ATE= 384,40 m²

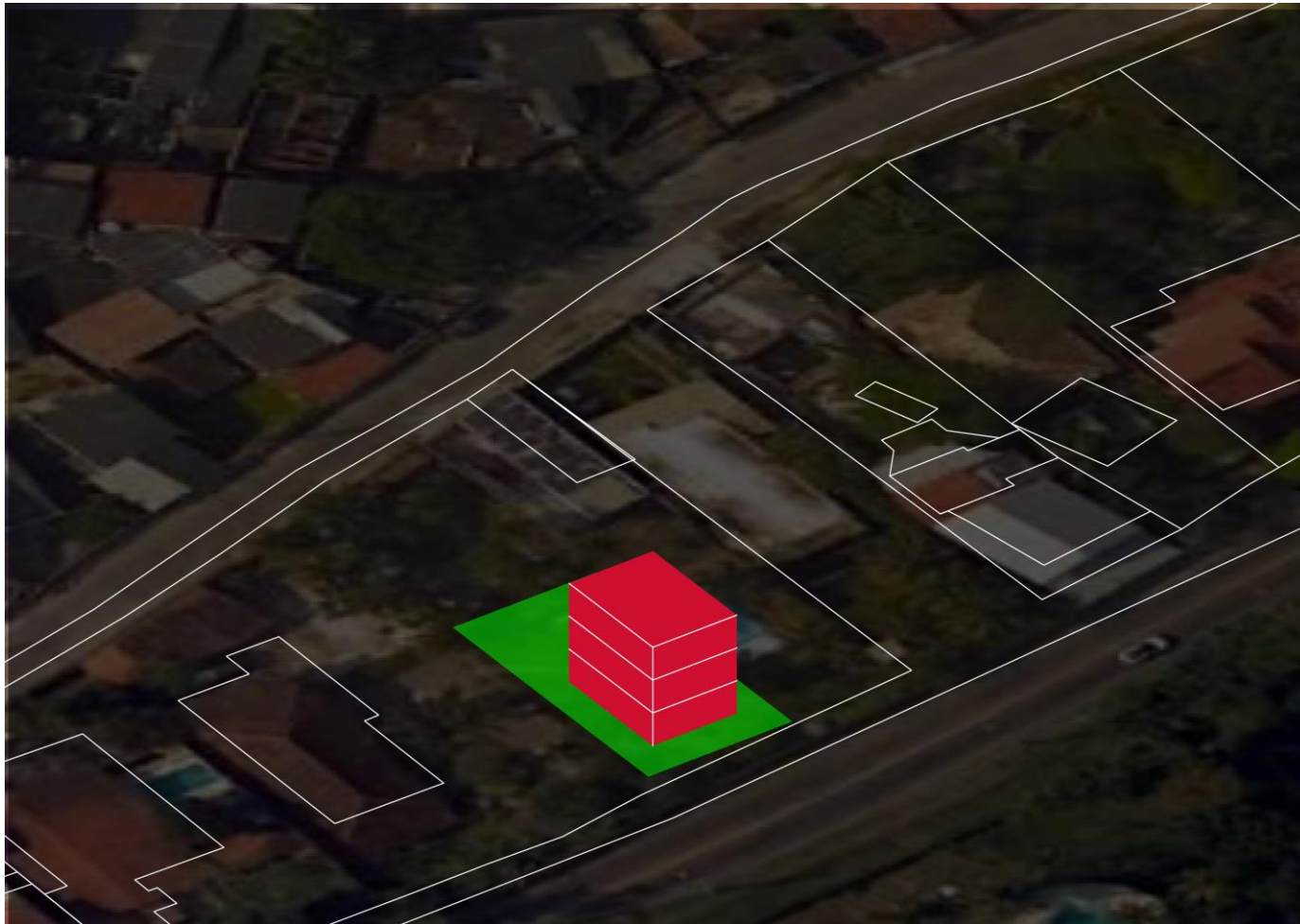
Taxa de ocupação permitida= 50%

Projeção da edificação: 33%

Gabarito= 8 pav.+ PUC+ garagem

Na legislação vigente, o gabarito é restringido pelo índice de aproveitamento do terreno. É possível chegar a uma edificação de 4 pav + cobertura+ 1 PUC+ 1 garagem, atingindo a área total edificável. Para realizar o gabarito máximo seria necessário o remembramento de lotes.

Exemplo de terreno em Pedra de Guaratiba



Terreno na Estr. da Pedra

No PLC 44/2021:

ZRU2 B

IAT=0,75

ATE= 207 m²

Gabarito= 3 pav./11 m

Taxa de ocupação permitida= 50%

Projeção da edificação = 25%

No PLC 44/2021 tanto gabarito quando potencial construtivo são reduzidos. O gabarito proposto se adequa melhor a realidade do bairro, já que o permitido hoje não é praticado.

Exemplo de terreno em Guaratiba



Terreno na Estr. do Magarça

Lote: $20 \times 25 = 500 \text{ m}^2$





Terreno na Estr. do Magarça

Na Legislação vigente:

CB 1/ZR2

IAT=1,4

ATE= 700 m²

Taxa de ocupação permitida= 70%

Projeção da edificação: 28%

Gabarito= 8 pav.+ PUC+garagem

Na legislação vigente, o gabarito é restringido pelo índice de aproveitamento do terreno. É possível chegar a uma edificação de 5 pav + 1 PUC+ 1 garagem, atingindo a área total edificável. Para realizar o gabarito máximo seria necessário o remembramento de lotes.



Terreno na Estr. do Magarça

No PLC 44/2021:

ZCS B

CAM=1,5

ATE= 750 m²

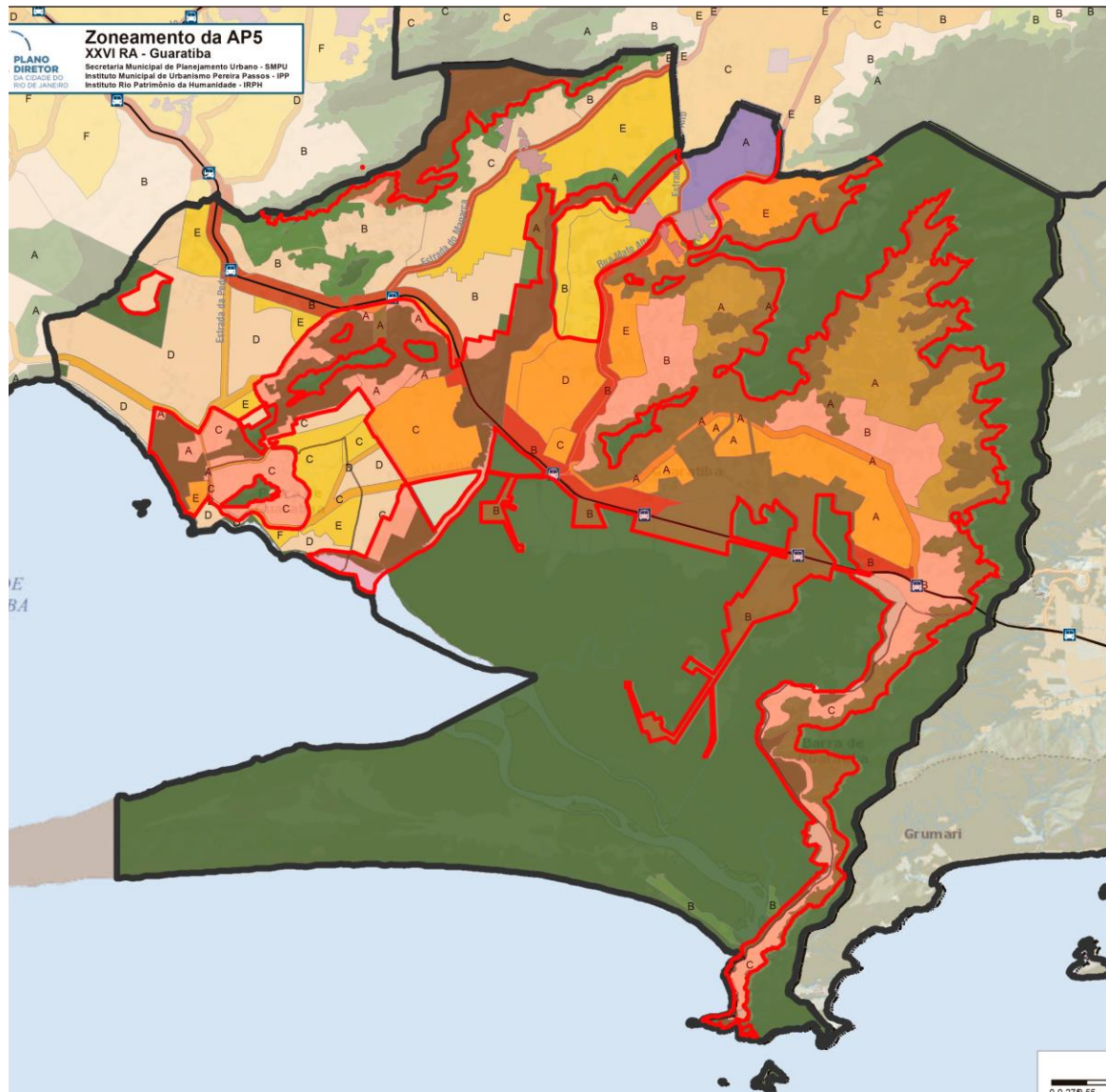
Gabarito=afastado:5 pav./17m

não afastado: 3 pav./11m

Taxa de ocupação permitida= 60%

Projeção da edificação: 30%

No PLC 44/2021 o potencial construtivo é um pouco maior, porém o gabarito máximo permitido é reduzido nessa zona.



Macrozona de Uso Sustentável

Embora haja uma revisão dos potenciais (em grande parte redução) bem como a diminuição do gabarito vigente, outros parâmetros construtivos como Taxa de Ocupação e Lote Mínimo não são restritivos.

Desse modo, apesar da visão ambiental ser marcante no macrozoneamento, ela não parece se expressar na redefinição dos parâmetros, o que incluiria a adoção de taxas de ocupação menores e lotes mínimos maiores.

Em algumas zonas, esses dois parâmetros parecem estar compatíveis com a regularização da região porém não com a produção de novas unidades.



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

ACESSE:

www.camara.rio/plano-diretor



AUDIÊNCIA PÚBLICA

10/10

Área de Planejamento 4
Região de Planejamento 4.2

Bairros: Barra da Tijuca, Camorim, Grumari, Joá, Recreio dos Bandeirantes, Itanhangá, Vargem Grande, Vargem Pequena.

Nos Art. 57:

AP4 uma das áreas prioritárias para receber projetos de adaptação aos efeitos acentuados oriundos da mudança do clima acentuados oriundos da mudança do clima na elevação do nível médio do mar e lagoas costeiras.

No art. 66:

Diretriz para o vetor de desenvolvimento orientado ao transporte: **ao longo dos corredores estruturais de transporte de média capacidade na AP4,** incluindo o trecho Barra Campinho do BRT Transcarioca o BRT Transoeste no trecho Jardim Oceânico Grota Funda e a Linha Amarela: **incentivo à ocupação residencial e construtiva de forma controlada, devido à saturação de infraestrutura desta Área de Planejamento;**

No anexo 1- ações estruturantes:

- Fixar **limites de expansão urbana nas baixadas inundáveis**, definindo, nas áreas passíveis de ocupação, medidas e cotas de soleira compatíveis para a implantação de edificações, subordinadas às limitações e condicionantes ambientais;
- Definir estrutura de governança colegiada para o **gerenciamento costeiro, com foco na redução da erosão e inundações costeiras e na resiliência da orla costeira e dos sistemas lagunares;**
- Implantar e promover o uso de **sistemas agroecológicos** de cultivo em hortos, jardins, jardineiras, hortas orgânicas de iniciativa pública, privada e de entidades não governamentais;

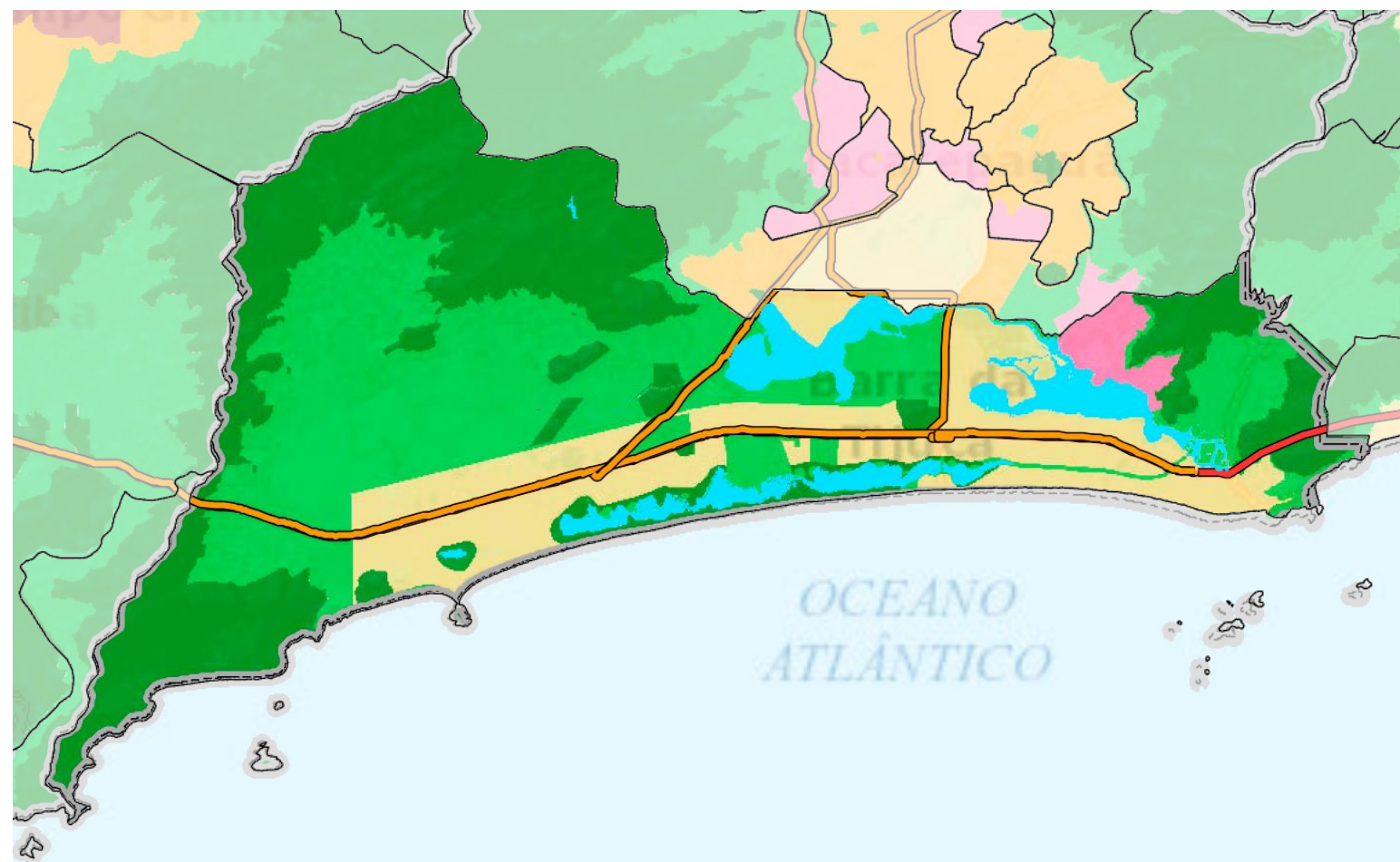
- Desenvolver **ações de recuperação ambiental de aquíferos, redes de drenagem, rios, lagoas e praias**, visando à reconstituição de ecossistemas degradados;
- **Reativar áreas de lazer, vilas olímpicas, o Parque Olímpico** e o Parque de Deodoro (integrantes do Legado Olímpico), bem como levar atividades para áreas de lazer e também desenvolver o talento esportivo de jovens atletas, para que tenham condições e oportunidades de atingir todo o seu potencial
- Fomentar a implantação de **complexos culturais** e garantir a manutenção dos existentes com prioridade nas Áreas de Planejamento 3, 4 e 5, que possibilite **diversidade de expressões artísticas e culturais;**

Grande parte da RP 4.2 está inserida nas macrozonas: **Uso Sustentável e Controle da Ocupação.**

Diretrizes para a Macrozona de Controle da Ocupação:

I –Proteger e valorizar a paisagem urbana e o ambiente natural e cultural existentes, assegurando a manutenção da relação entre o mar e montanha;

II –Recuperar gradualmente os investimentos do poder público que tenham resultado ou venham a resultar na valorização de imóveis urbanos;



MACROZONA

	Estruturação Urbana
	Desenvolvimento Estratégico
	Redução da Vulnerabilidade
	Controle da Ocupação

	Requalificação Urbana
	Proteção Integral
	Uso Sustentável

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

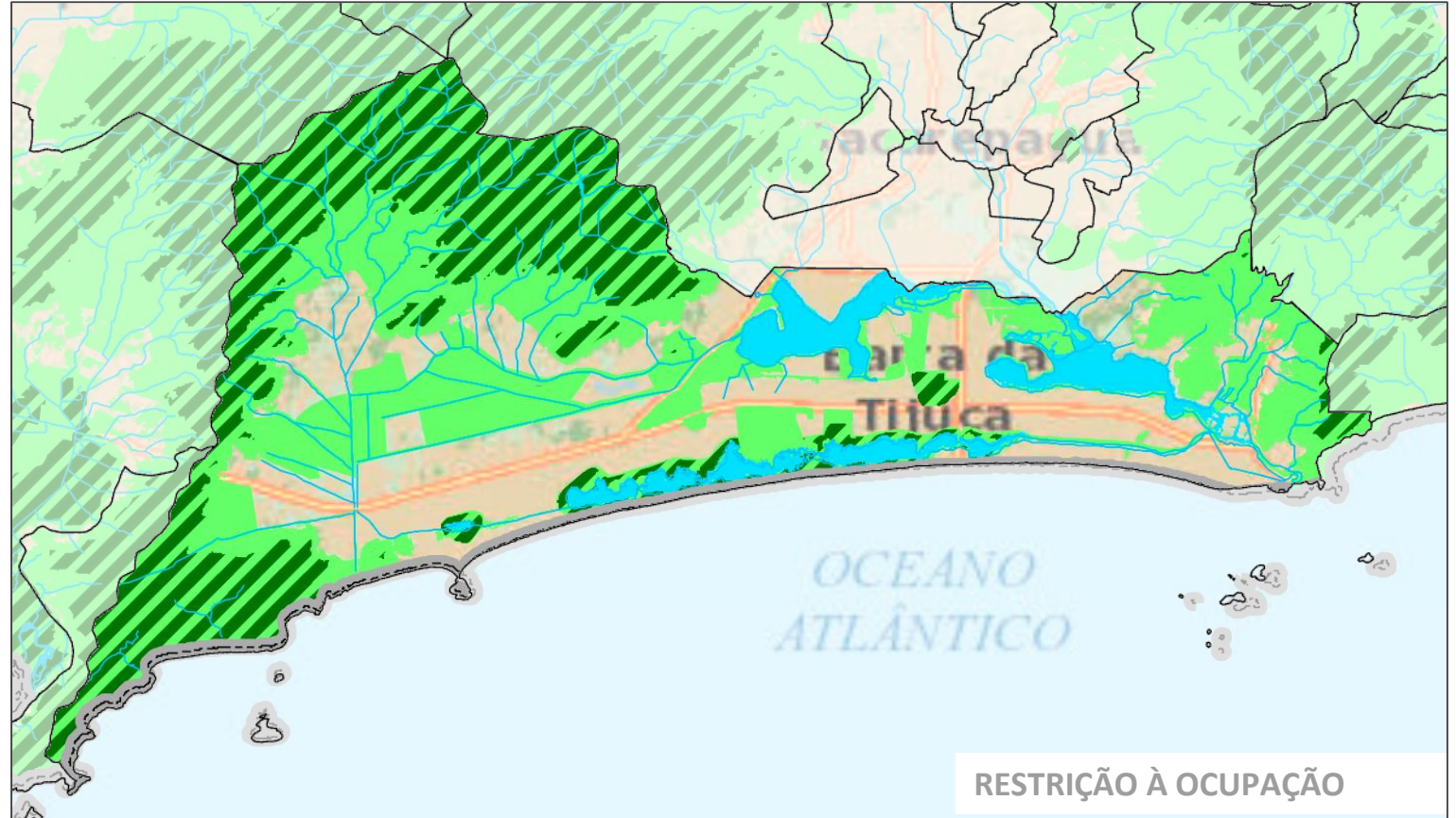
Art. 64. As Áreas de Restrição à Ocupação Urbana são aquelas que apresentam necessidade especial de proteção e ocupação, seja por seus atributos naturais e paisagísticos, seja por sua fragilidade ou vulnerabilidade ambiental.

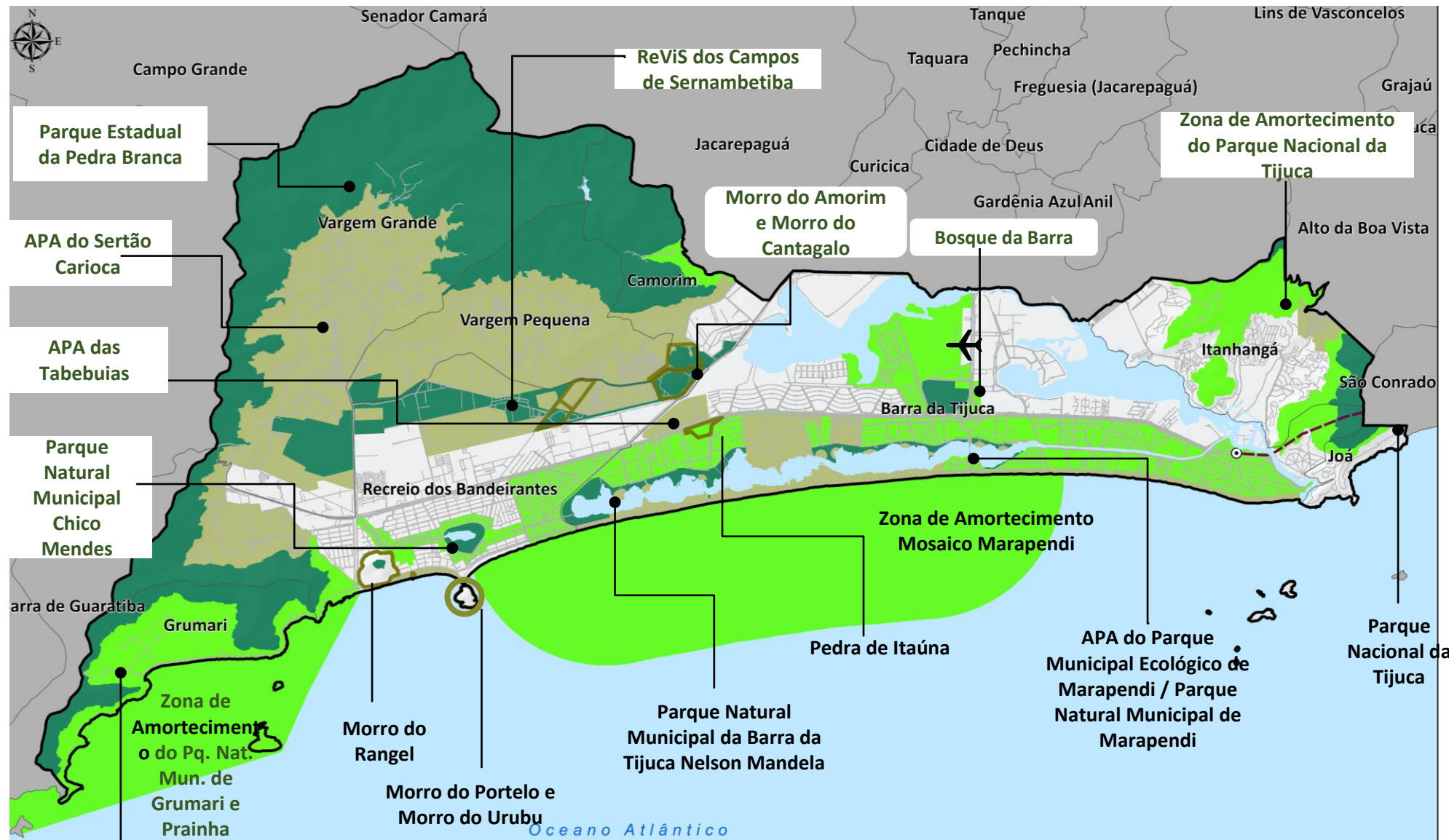
São algumas das diretrizes:

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

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

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





A região possui uma série de áreas ambientalmente protegidas

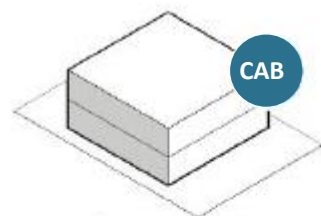
○ Áreas Tombadas

Unidades de Conservação

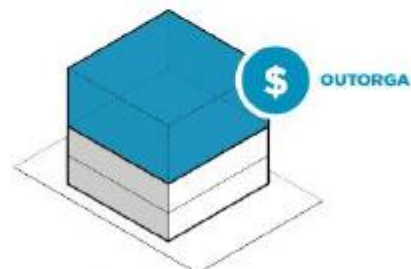
■ Uso Sustentável

■ Proteção Integral

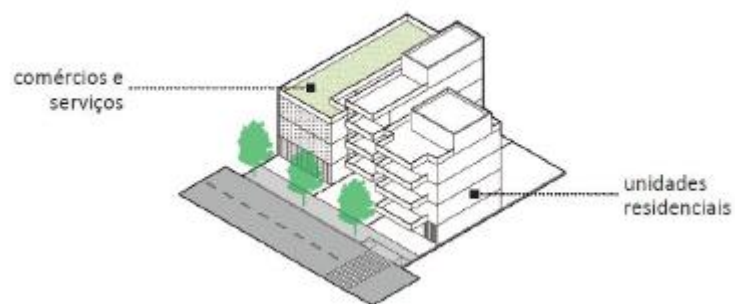
■ Zona de Amortecimento



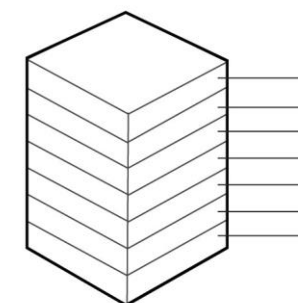
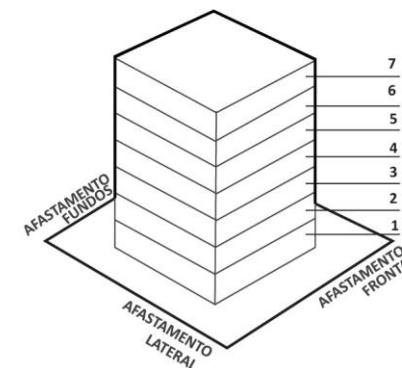
ÍNDICE BÁSICO
NÃO EXIGE CONTRAPARTIDA



ÍNDICE MÁXIMO
PODE SER ALCANÇADO MEDIANTE
PAGAMENTO DE CONTRAPARTIDA



ASPECTOS NORMATIVOS



POTENCIAL CONSTRUTIVO

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

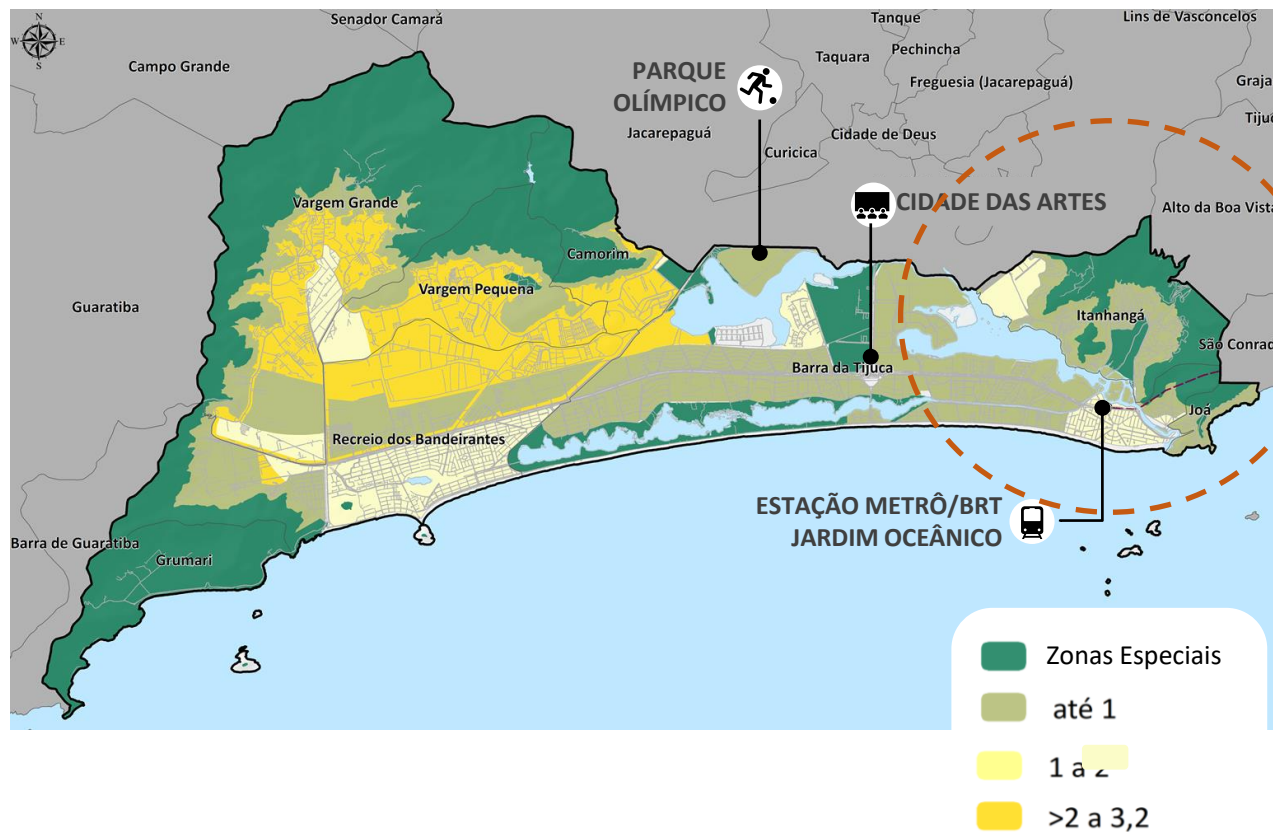
USOS

RESIDENCIAL
COMERCIAL
SERVIÇOS
INDUSTRIAL
AGRÍCOLA

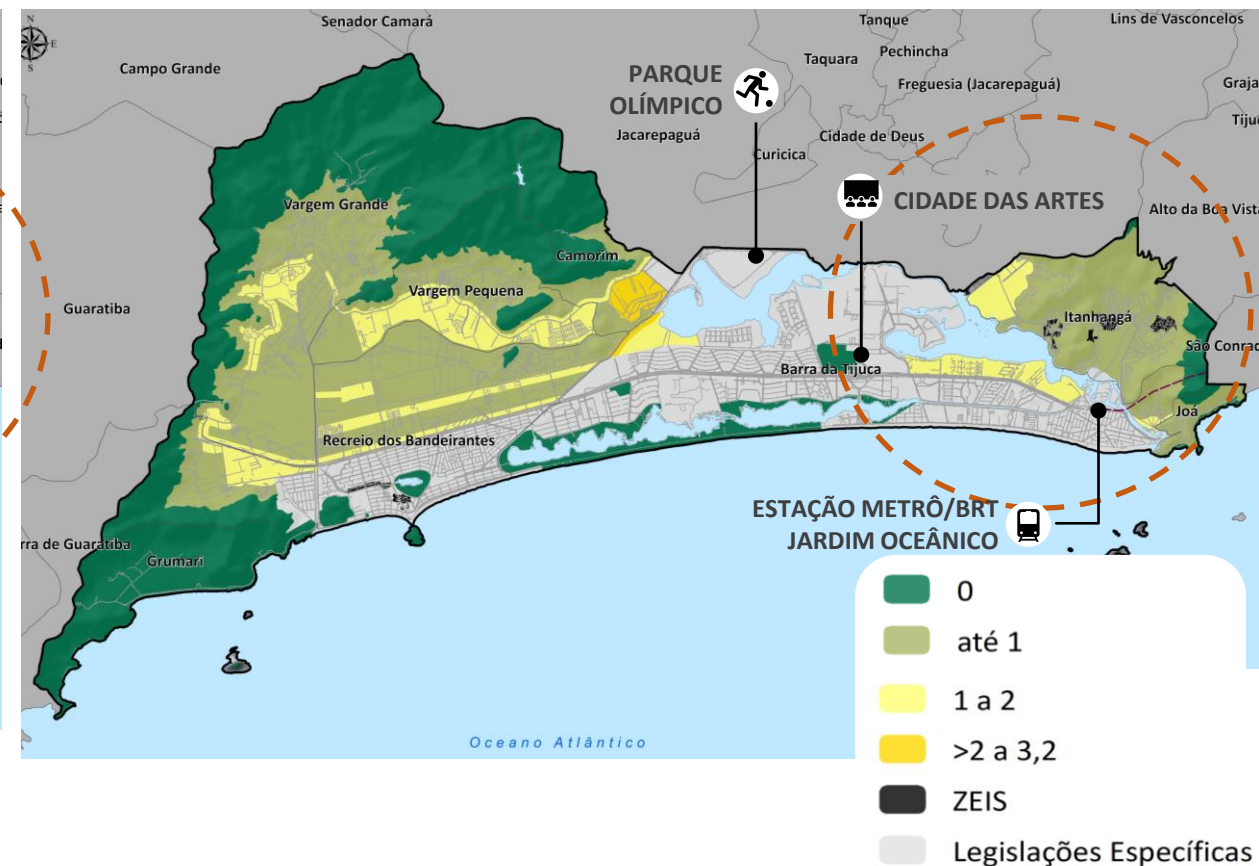
GABARITOS

ALTURA MÁXIMA DAS
EDIFICAÇÕES
AFASTADAS E NÃO
AFASTADAS DA
DIVISA
PERMITIDAS

IATs Vigentes

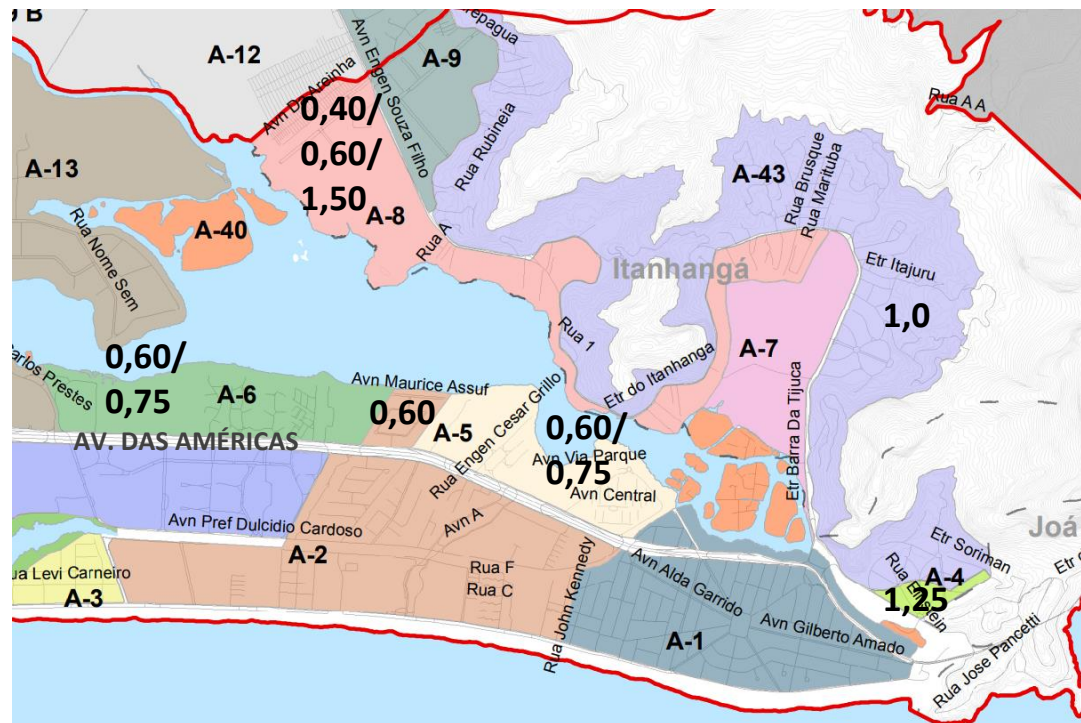


CAMs PLC 44/2021

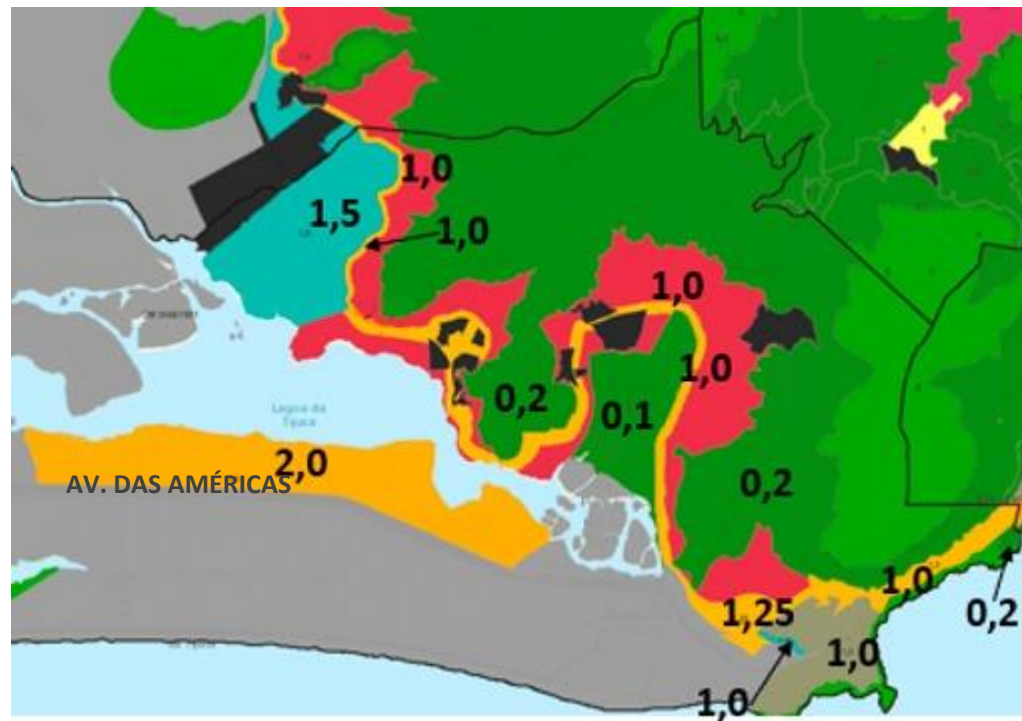


Na região da Barra da Tijuca e parte do Recreio, o PLC mantém em vigor o decreto 3046/1981 que estabelece os potenciais construtivos e demais parâmetros. Na região que hoje incide o PEU das Vargens observa-se redução dos índices e ampliação de áreas ambientais. Já na região de Itanhangá e parte da Barra observa-se aumento dos índices. No Joá, há manutenção do potencial construtivo e ampliação de usos.

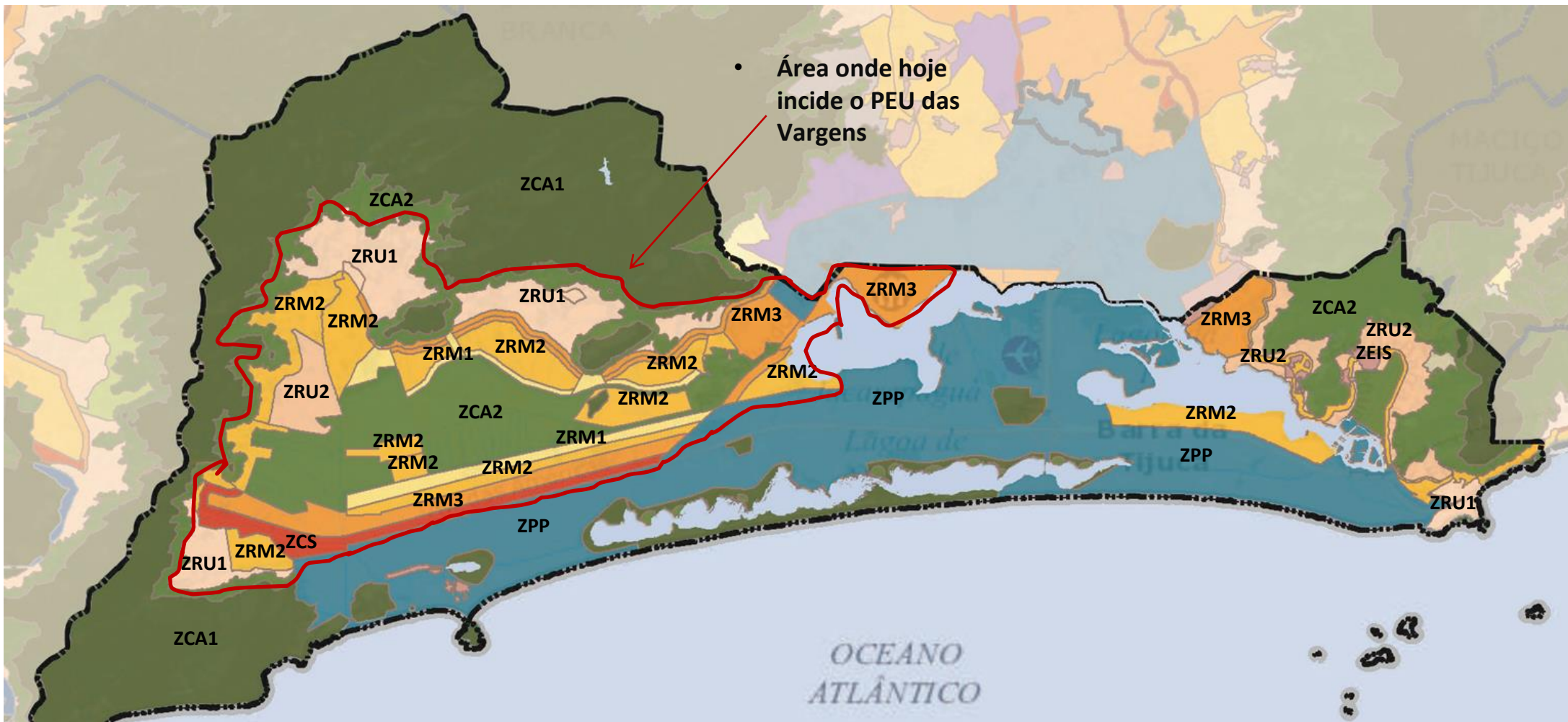
IATs Vigentes



CAMs PLC 44/2021



Na legislação atual, os índices são dados pelo dec. 3046/1981 e pelo dec. 322/1976, permitindo em grande parte índices para uso unifamiliar de 0,60. Na proposta do PLC, os índices são elevados em diversos locais. Na área ao longo da Av. das Américas, o potencial chega a 2,0. Na região de Itanhangá, onde hoje se permite 1,5 apenas para uso multifamiliar, passa a ser admitido para qualquer tipo de uso. Para o terreno hoje ocupado pelo Itanhangá Golf Club, que na legislação vigente não é passível de ocupação, são estabelecidos parâmetros bem restritos.



ZPP - Zona do Plano Piloto da Baixada de Jacarepaguá

Orientações dadas pelo Plano Piloto da Baixada de Jacarepaguá.

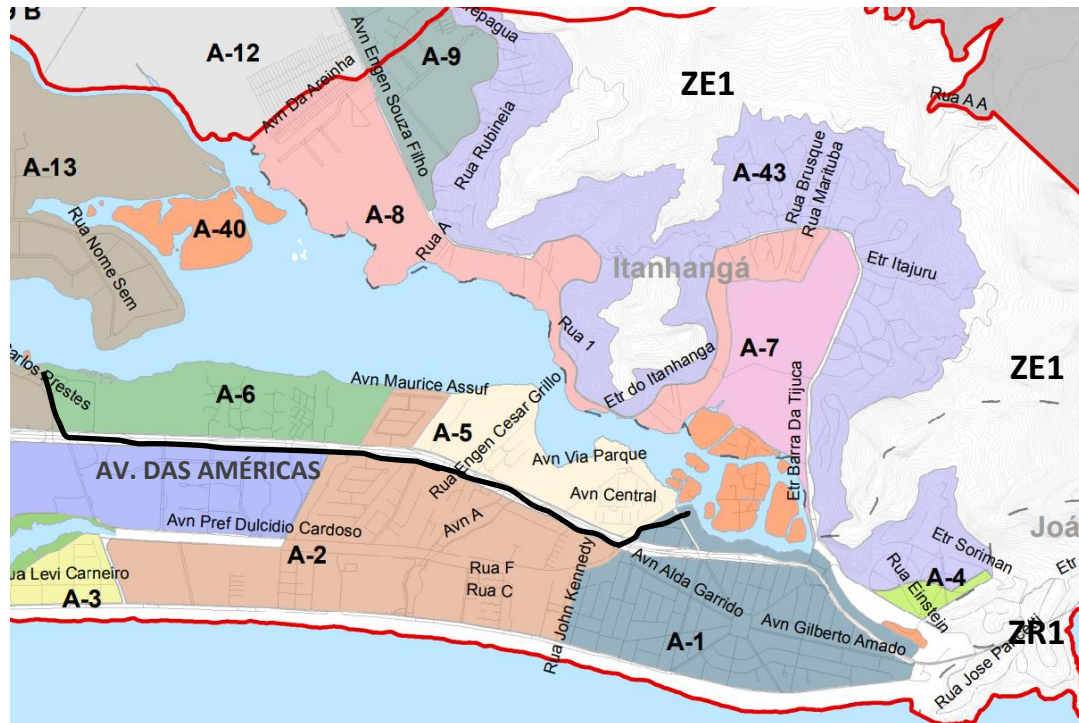
ZRM – Zona Residencial Multifamiliar

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

(3) usos comercial e industrial I e II.

- **ZCA – Zona de Conservação Ambiental**
- (1) Áreas de proteção integral. Somente atividades de apoio, proteção, controle e gestão ambiental.
- (2) Usos restritos. Não são permitidos usos comerciais e de serviços
- **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.
- **ZCS – Zona Comercial e de Serviços**
- Permitidas atividades comerciais e de prestação de serviços de alcance regional ou municipal.

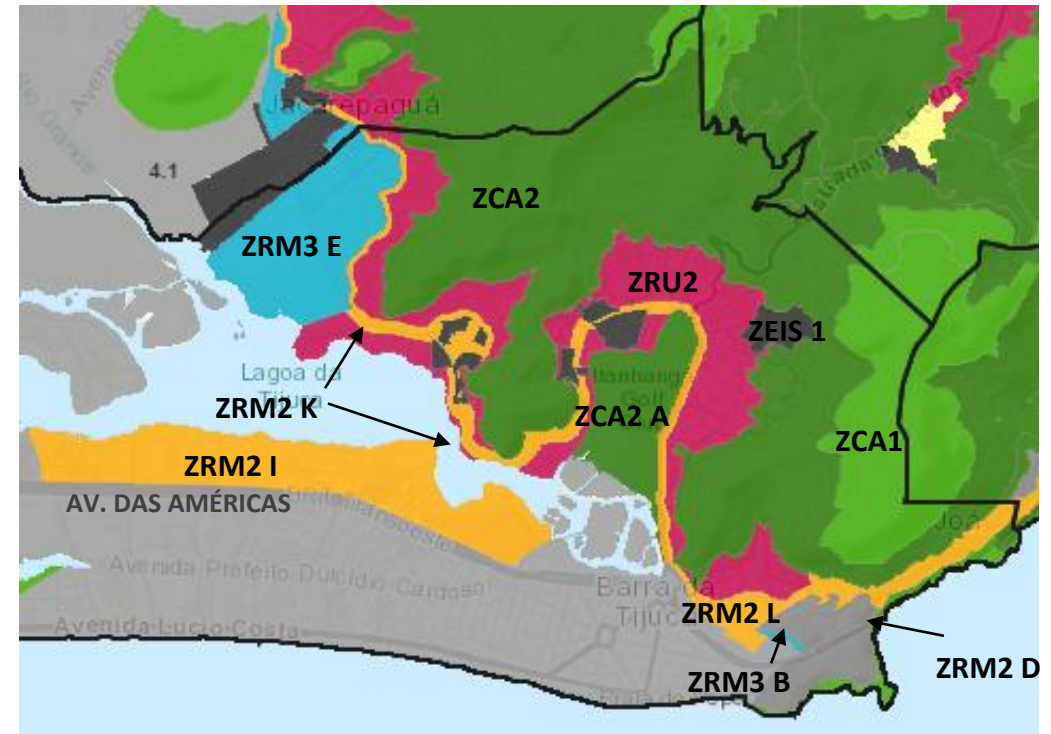
Zoneamento Vigente



No zoneamento vigente, essa região é tratada como Zona Especial 5, região delimitada pelo Decr. 3046/1981. Em cada subzona estão definidos os usos permitidos para o local, **não se admitindo na grande maioria a mistura de usos na mesma edificação**. Nas Subzonas A5 e A6 não é permitido o uso residencial multifamiliar. Na Subzona A2, no trecho entre a Av. das Américas e a Lagoa da Tijuca- Loteamento Jardim Lagoa Mar (PAL 14.263) e na Subzona A43 apenas o uso unifamiliar é permitido. O Decr. 322/1976 define as áreas de ZR1 e ZE1 na encosta da Floresta da Tijuca.

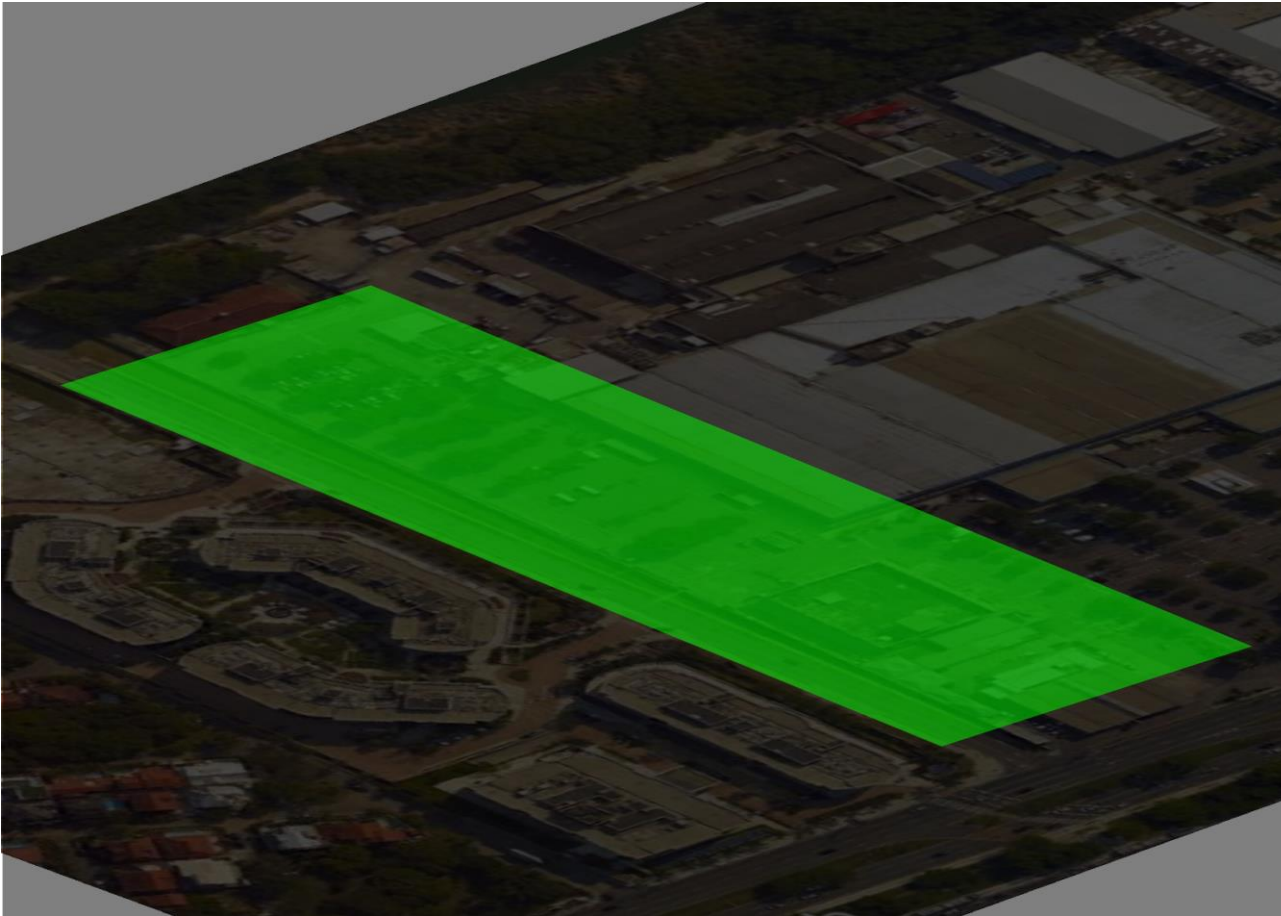
Zoneamento proposto

Área alterada pelo PLC 44/2021



As zonas definidas pelo PLC 44/2021 **permitem a mistura de usos, principalmente residencial, comercial e de serviços, com intensidades diferentes conforme a zona**. O uso industrial de baixo impacto é permitido em ZRU2 e ZRM3. As áreas ocupadas por comunidades como Muzema, Tijuquinha e Morro do Banco foram inseridas em ZEIS.

Exemplo de terreno na Barra da Tijuca

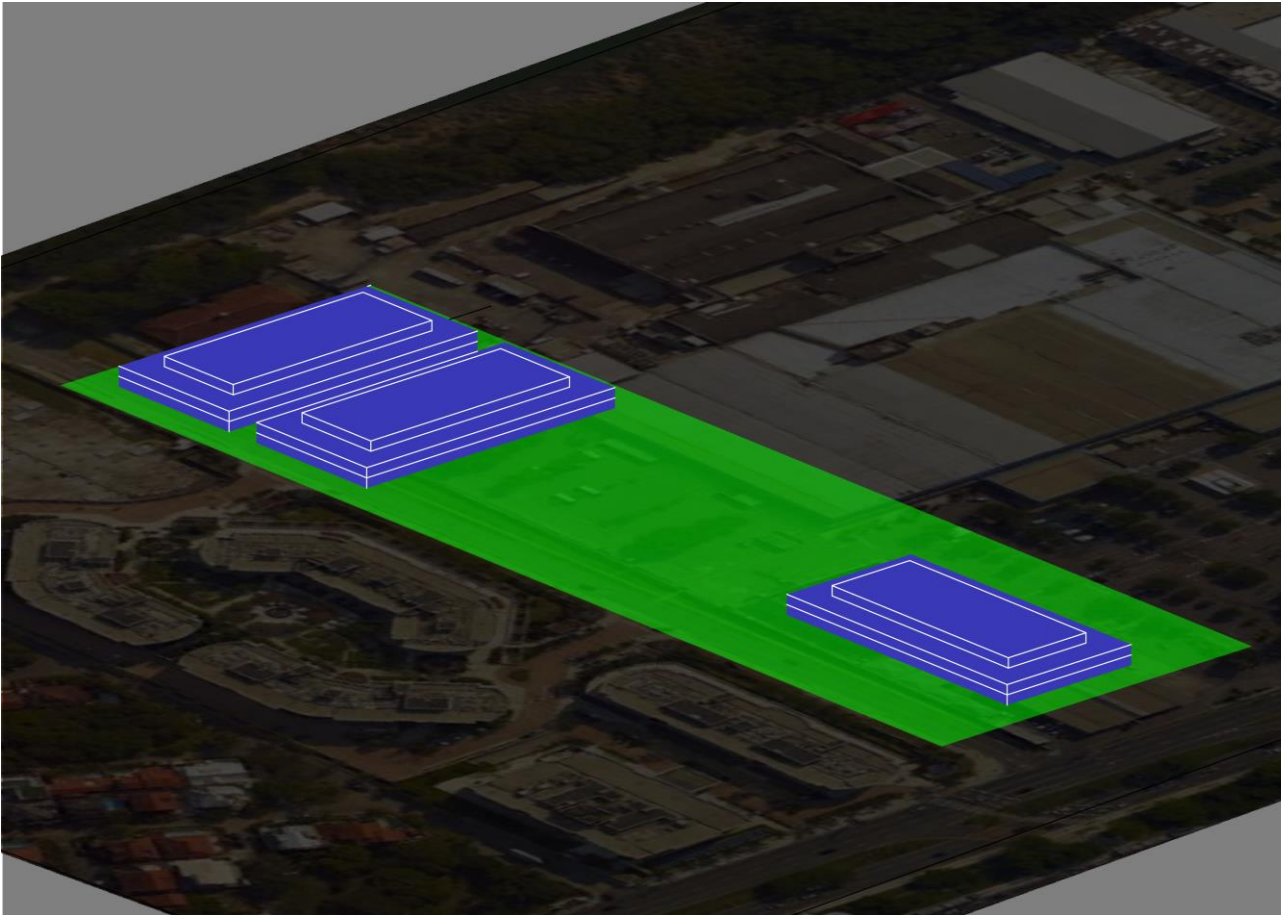


Terreno na Av. das Américas

Lote: $100 \times 320 = 320.000 \text{ m}^2$



Exemplo de terreno na Barra da Tijuca



Terreno na Av. das Américas

Legislação vigente:

Subzona A6 da ZE 5

Usos permitidos: comercial e unifamiliar

Gabarito permitido: 2 pav. + cobertura

IAA= 0,75

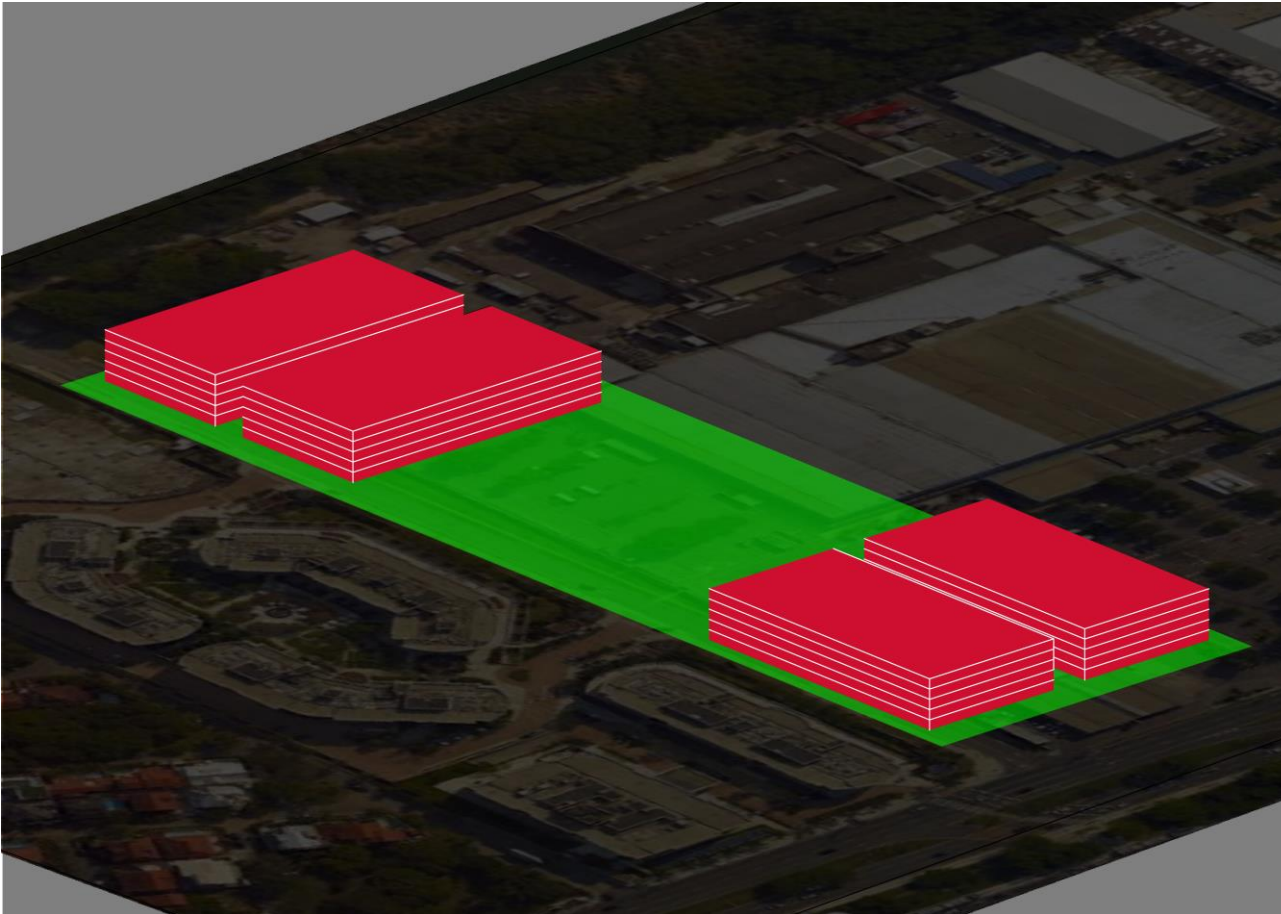
ATE permitida = 24.000 m²

Af. Frontal e lateral exig.= 10 m

Tx. Ocupação permitida = 30 %

Projeção da edificação: 30%

Exemplo de terreno na Barra da Tijuca



Terreno na Av. das Américas

No PLC 44/2021:

ZRM2 I

Usos permitidos: comercial, multi e unifamiliar, serviços, podendo ser edifício de uso misto

CAM= 2

ATE permitida = 64.000, 00 m²

Tx. Ocupação permitida = 50%

Gabarito permitido: 5 pav./11 m

Af. Frontal exig.= 5 m

Projeção da edificação= 40%

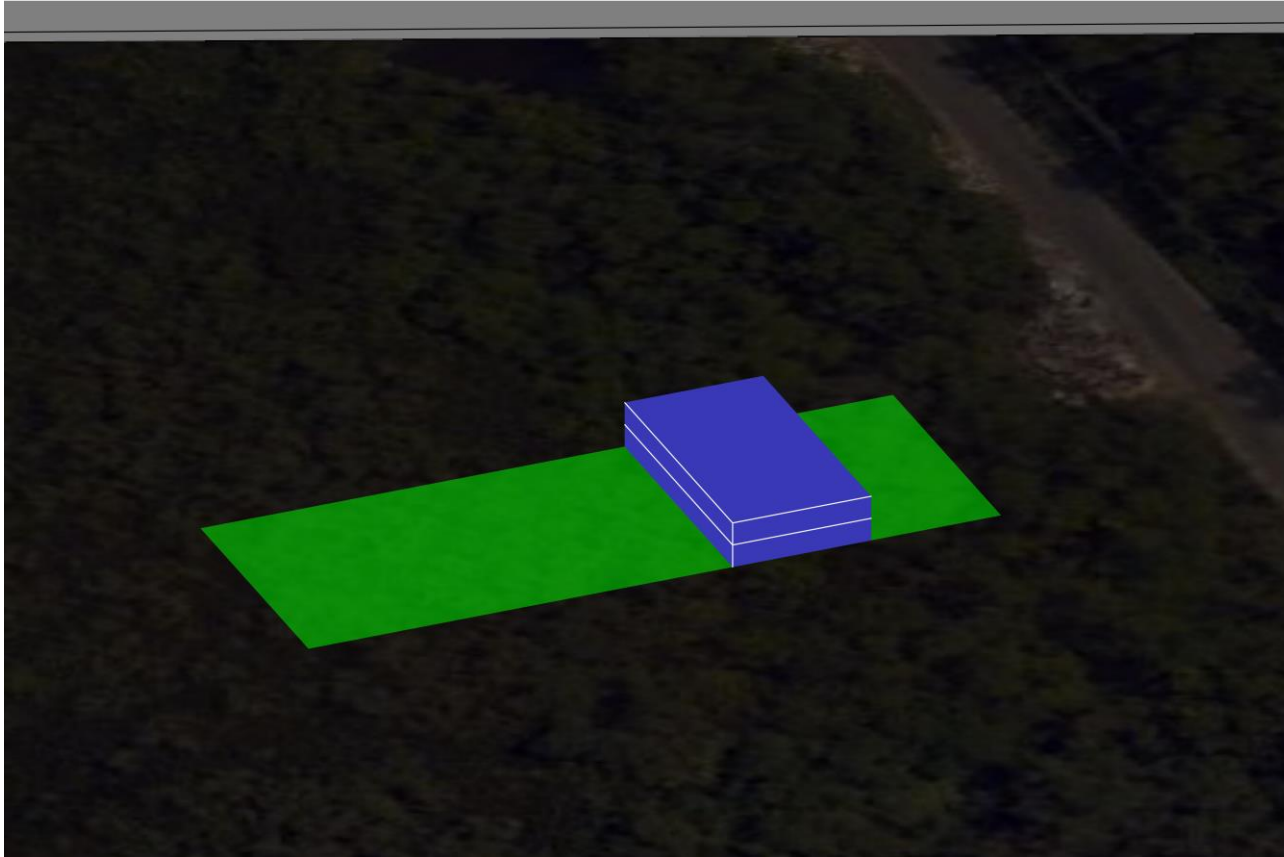
Exemplo de terreno em Itanhangá



Terreno na Estr. Eng. Souza Filho

Lote: $30 \times 80 = 2.400 \text{ m}^2$





Terreno na Estr. Eng. Souza Filho

Legislação vigente:

Subzona A9 da ZE 5

Usos permitidos: comercial, uni e multifamiliar

Gabarito permitido: 2 pav. + cobertura

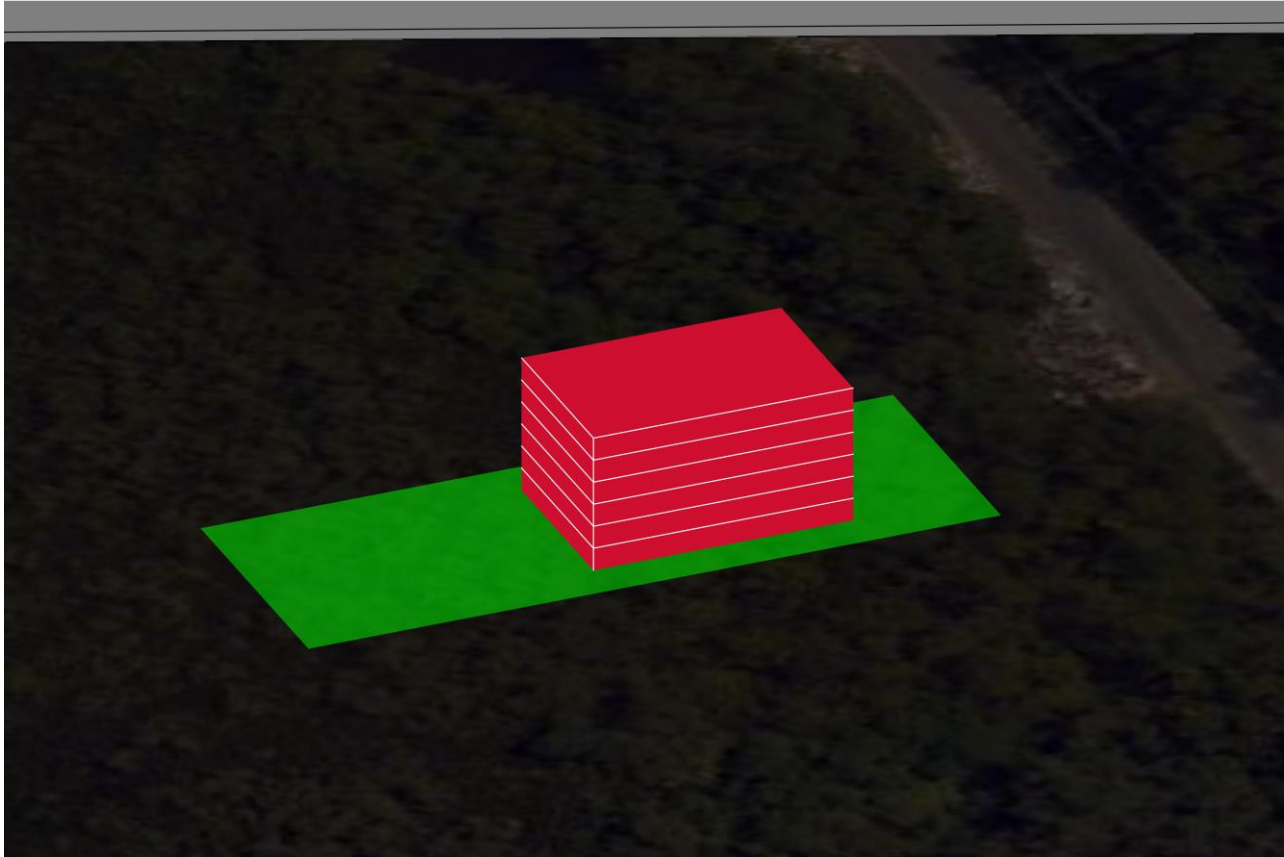
IAA= 0,40

ATE permitida = 960 m²

Af. Frontal exig.= 10 m

Tx. Ocupação permitida= 20%

Projeção da edificação: 20%



Terreno na Estr. Eng. Souza Filho

No PLC 44/2021:

ZRM3 E

Usos permitidos: comercial, multi e unifamiliar, serviços, podendo ser prédio misto

Gabarito permitido: 12 pav./ 38 m

CAM= 1,5

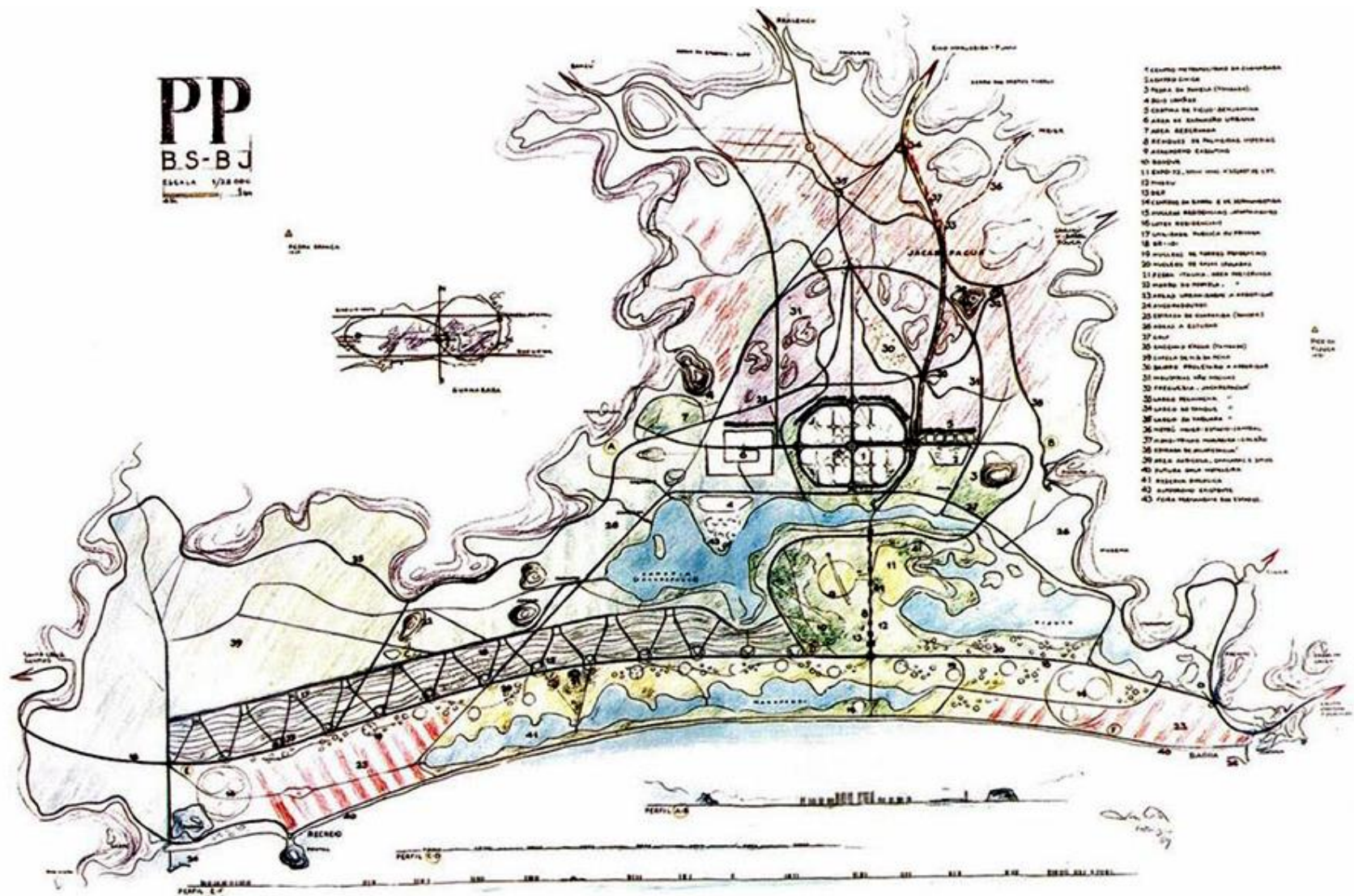
ATE permitida =3600 m²

Af. Frontal exig.= 5 m

Tx. Ocupação permitida= 40 %

Projeção da edificação: 25%

Na Zona do Plano Piloto, onde incide o decreto 3.046/1981, a lógica de ocupação é dada por quadras e não por lotes. Apesar de grande parte da área estar ocupada, ainda há terrenos vazios e áreas passíveis de renovação.



PAA/PAL 39697/10372



Na região, também há vários Projetos Aprovados de Loteamento (PALs) onde a ATE é um número pré definido em projeto

QUADRO DE MASSAS	
- SERÁ MANTIDO O ATE. DO PLANO DE MASSA ORIGINAL)	
1- NO LOTE 01 DA QUADRA I:	
- ATE. 49.241,95 m ²	17,00 x 50,00 = 850,00 m ²
- PROJEÇÃO CILÍNDRICA COM RAIO DE 14,46 m	OU 629,90 m ²
- GABARITO 30 ^º PAVIMENTOS-TIPO, ALÉM DE SUB-SOLOS, PAVIMENTO DE USO COMUM E COBERTURA (50%)	
- USO DE ESCRITÓRIOS	
2- NO LOTE 01 DA QUADRA II:	
2.1- TORRE CILÍNDRICA:	
- ATE. 9.273,75 m ²	
- PROJEÇÃO CILÍNDRICA COM RAIO DE 12,00 m	OU 452,38 m ²
- GABARITO 20 PAVIMENTOS-TIPO, ALÉM DE SUB-SOLOS, PAVIMENTO DE USO COMUM E COBERTURA	
- USO DE ESCRITÓRIOS	
2.2- CENTRO COMERCIAL:	
- ATE. 16.150,00 m ²	
- PROJEÇÃO 9.460,00 m ²	
- GABARITO 2 PAVIMENTOS, SUB-SOLOS E COBERTURA (50%)	
3- NOS LOTES 01, 02 E 03 DA QUADRA V:	
- ATE. 17.462,77 m ²	
- PROJEÇÃO CILÍNDRICA COM RAIO DE 13,50 m	OU 572,55 m ²
- GABARITO 30 PAVIMENTOS-TIPO, ALÉM DE SUB-SOLOS, PAVIMENTO DE USO COMUM E COBERTURA (50%)	
- USO RESIDENCIAL	
4- NOS OUTROS LOTES DAS QUADRAS III E IV (POR CADA BLOCO):	
- ATE. 17.460,00 m ²	
- PROJEÇÃO 20,00 m x 38,60 m	OU 776,00 m ²
- GABARITO 22 PAVIMENTOS-TIPO, ALÉM DE SUB-SOLOS, PAVIMENTO DE USO COMUM E COBERTURA (50%)	
- USO RESIDENCIAL	
5- OS LOTES 2 A 8 DA QUADRA I DO PAL 39.433 E LOTES 2, 3 E 4 DO PAL 39.037, SÃO DESTINADOS A COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES DE ACORDO COM O DEC. 3.040/91 CRITÉRIOS ESTABELECIDOS PARA SUB-ZONA A-2.	

Dúvidas quanto à aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Máximo na atual ZE 5 do Decr. 3046/1981, parte transformada em ZPP, parte em outras zonas:

1 - Como serão definidos o CAB e CAM da ZPP, já que o Art. 355 do PLC determina que na área de abrangência da ZPP, ficam mantidas as disposições do Decreto nº 3.046, de 27 de abril de 1981 e suas modificações?

2 - Como será determinada a cobrança da outorga onerosa no caso dos PALs existentes? Qual índice será determinado como básico e como máximo?

3 - Grande parte das subzonas tem, hoje, Índices de Aproveitamento de Área Coeficientes de aproveitamento inferiores a 1,0. O Anexo 22 é confuso quanto à definição de CAB e CAM fora da ZPP. No trecho com modificações na Av. das Américas, o CAB seria 0,6?

4 – No Itanhangá, que tem IAA 0,4 para uso comercial, o CAB passa a 1,0 e CAM a 1,5?

5 – Considerando o conceito de orientar o desenvolvimento ao transporte sustentável, por que apenas a Área de Planejamento 4 a OODC incidirá a partir da terceira vaga de estacionamento construída para cada unidade ?



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

ACESSE:

www.camara.rio/plano-diretor



AUDIÊNCIA PÚBLICA

13/10

Área de Planejamento 4
Região de Planejamento 4.1

Bairros: Anil, Cidade de Deus, Curicica, Freguesia, Gardênia Azul, Jacarepaguá, Pechincha, Praça Seca, Tanque, Taquara e Vila Valqueire.

Nos Art. 57:

AP4 uma das áreas prioritárias para receber projetos de adaptação aos efeitos acentuados oriundos da mudança do clima acentuados oriundos da mudança do clima na elevação do nível médio do mar e lagoas costeiras.

No art. 66:

Diretriz para o vetor de desenvolvimento orientado ao transporte: **ao longo dos corredores estruturais de transporte de média capacidade na AP4,** incluindo o trecho Barra Campinho do BRT Transcarioca o BRT Transoeste no trecho Jardim Oceânico Grota Funda e a Linha Amarela: **incentivo à ocupação residencial e construtiva de forma controlada, devido à saturação de infraestrutura desta Área de Planejamento;**

No anexo 1- ações estruturantes:

- Fixar **limites de expansão urbana nas baixadas inundáveis**, definindo, nas áreas passíveis de ocupação, medidas e cotas de soleira compatíveis para a implantação de edificações, subordinadas às limitações e condicionantes ambientais;
- Desenvolver **ações de recuperação ambiental de aquíferos, redes de drenagem, rios, lagoas e praias**, visando à reconstituição de ecossistemas degradados;
- 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;
- **Reativar áreas de lazer, vilas olímpicas**, o Parque Olímpico e o Parque de Deodoro (integrantes do Legado Olímpico), bem como levar atividades para áreas de lazer e também desenvolver o talento esportivo de jovens atletas, para que tenham condições e oportunidades de atingir todo o seu potencial
- Fomentar a implantação de **complexos culturais** e garantir a manutenção dos existentes com prioridade nas Áreas de Planejamento 3, 4 e 5, que possibilite **diversidade de expressões artísticas e culturais;**

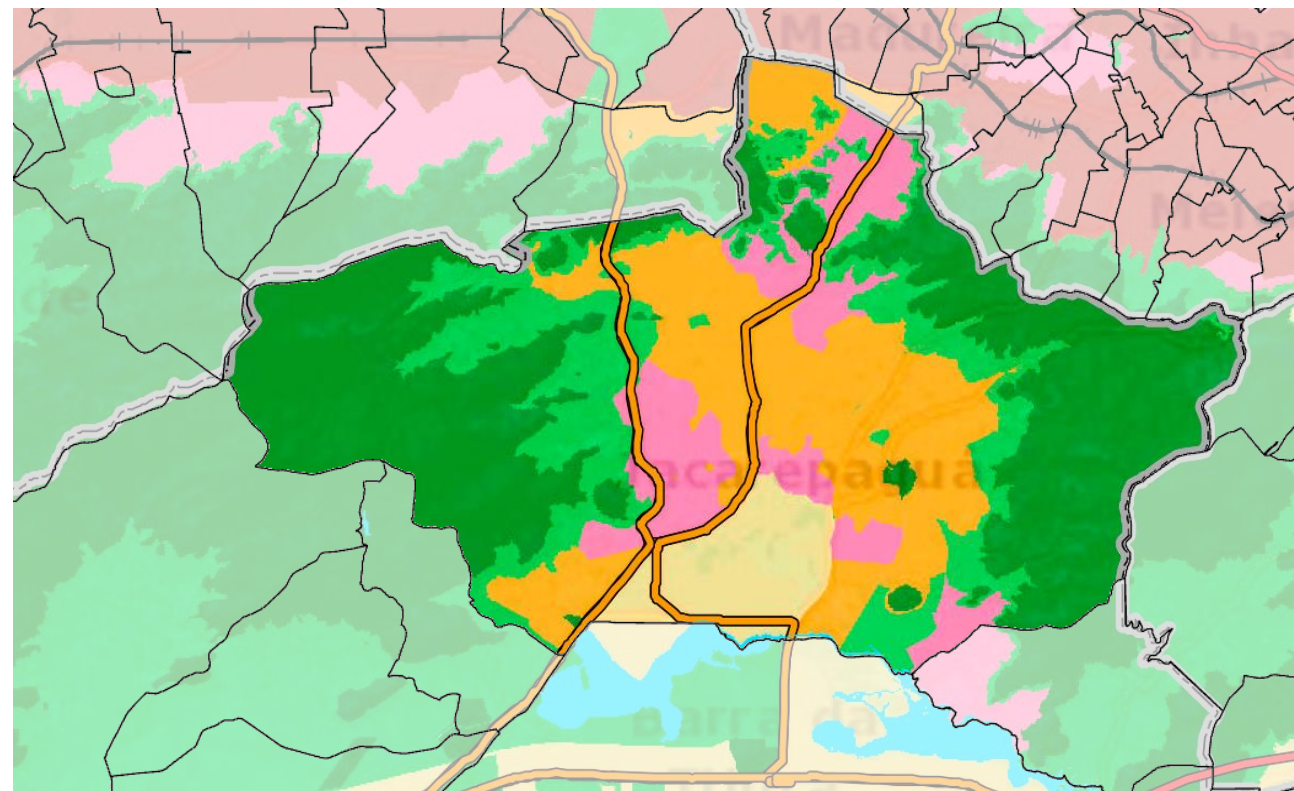
Grande parte da RP 4.2 está inserida nas macrozonas:
Requalificação Urbana e
Redução da Vulnerabilidade.

Requalificação Urbana

- I - Priorizar o investimento público em mobilidade e saneamento;
- II - Controlar o adensamento construtivo e populacional, condicionando-o à ampliação da infraestrutura, onde couber;
- III - Melhorar a ambiência urbana, com investimentos em equipamentos urbanos e comunitários e áreas livres.

Redução da Vulnerabilidade:

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



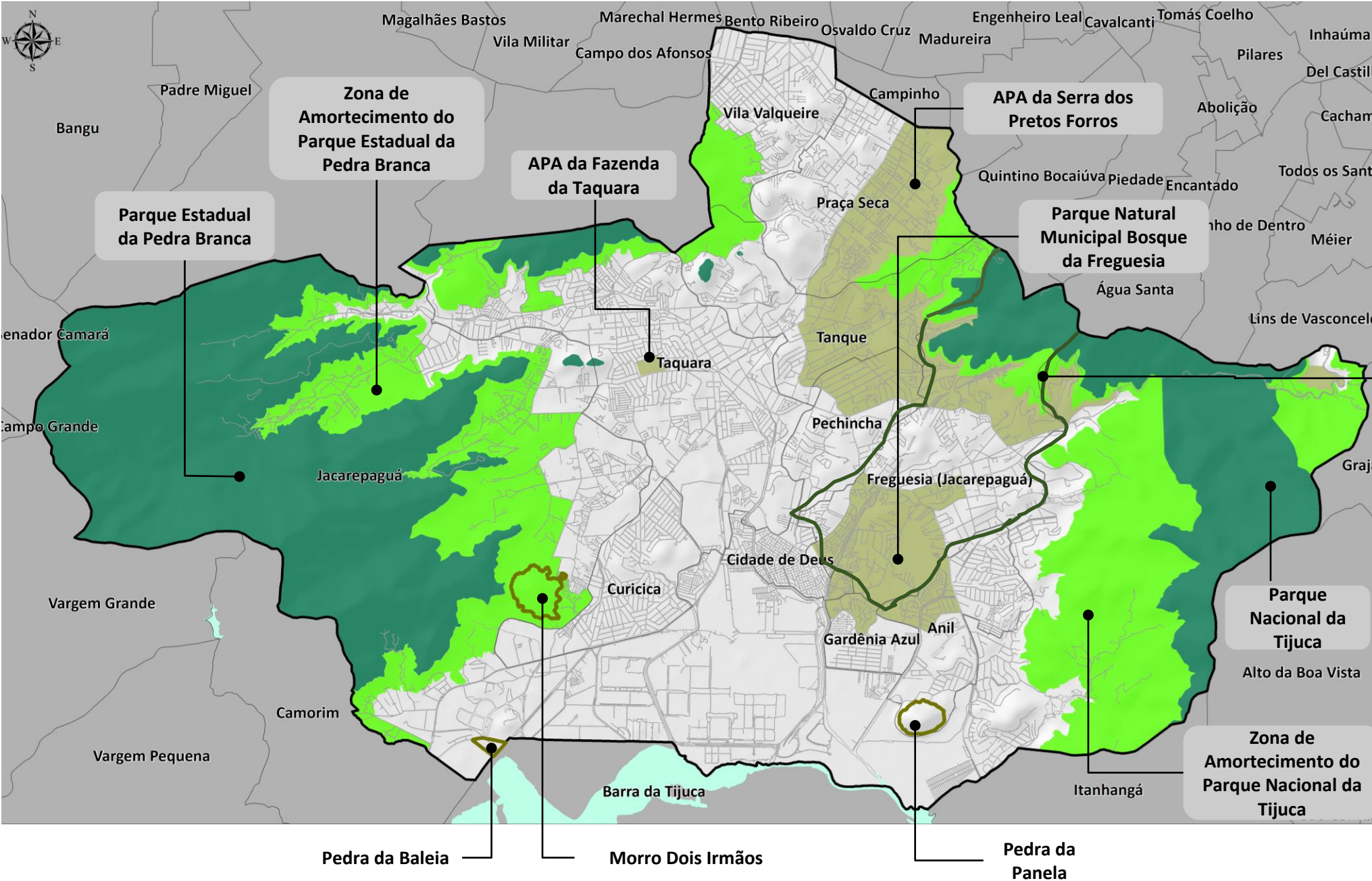
MACROZONA

	Estruturação Urbana		Requalificação Urbana
	Desenvolvimento Estratégico		Proteção Integral
	Redução da Vulnerabilidade		Uso Sustentável
	Controle da Ocupação		

ÁREAS PROTEGIDAS RP 4.1

A ocupação da região se dá entre dois Maciços, da Tijuca e da Pedra Branca.

**Sítio de Relevante
Interesse
Histórico e
Ambiental da
Freguesia**



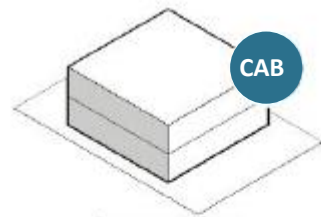
Unidades de Conservação

■ Uso Sustentável

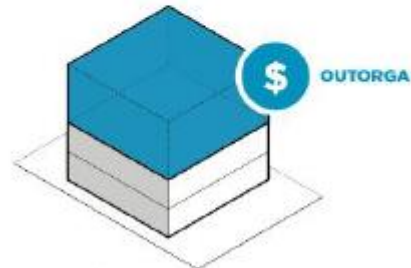
Proteção Integral

 Zona de Amortecimento

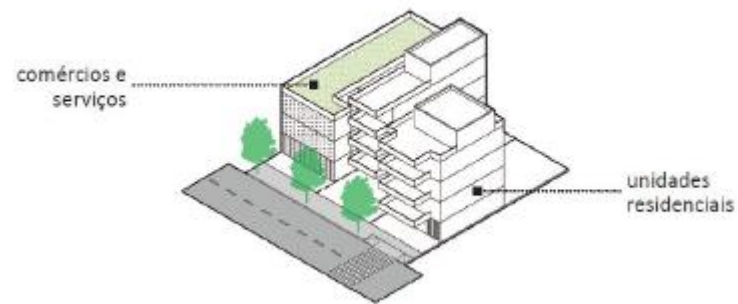
☐ Tombamento



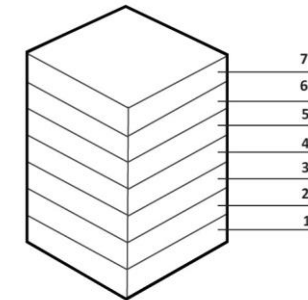
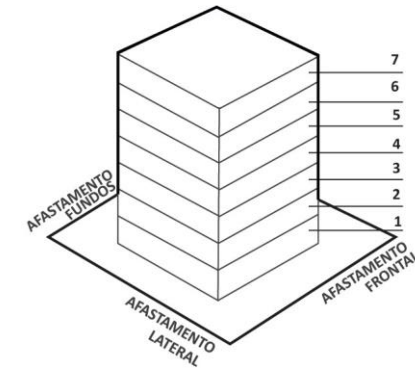
ÍNDICE BÁSICO
NÃO EXIGE CONTRAPARTIDA



ÍNDICE MÁXIMO
PODE SER ALCANÇADO MEDIANTE
PAGAMENTO DE CONTRAPARTIDA



ASPECTOS NORMATIVOS



POTENCIAL CONSTRUTIVO

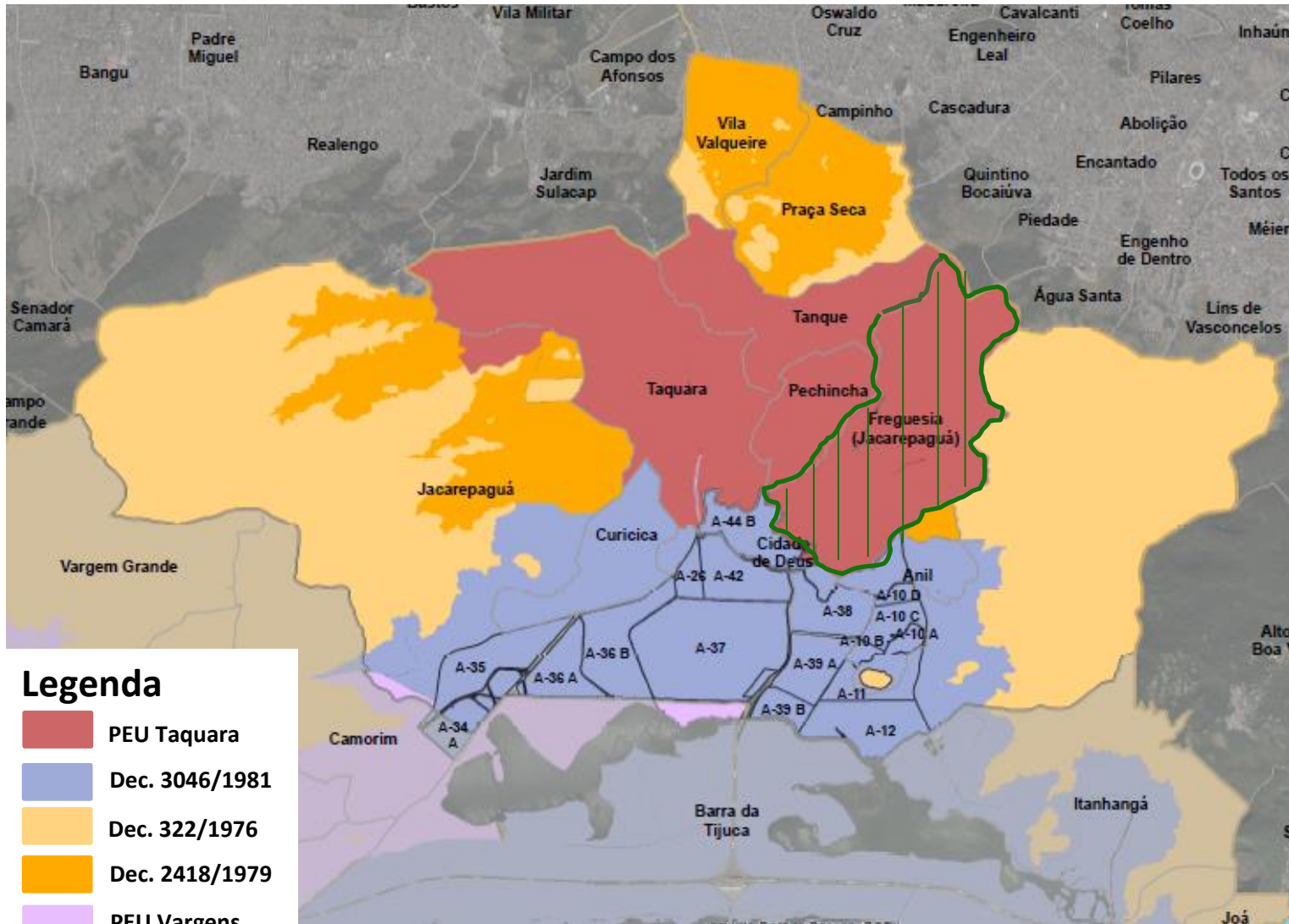
RELAÇÃO ENTRE A ÁREA
TOTAL EDIFICÁVEL PERMITIDA
E A ÁREA DO TERRENO.

USOS

RESIDENCIAL
COMERCIAL
SERVIÇOS
INDUSTRIAL
AGRÍCOLA

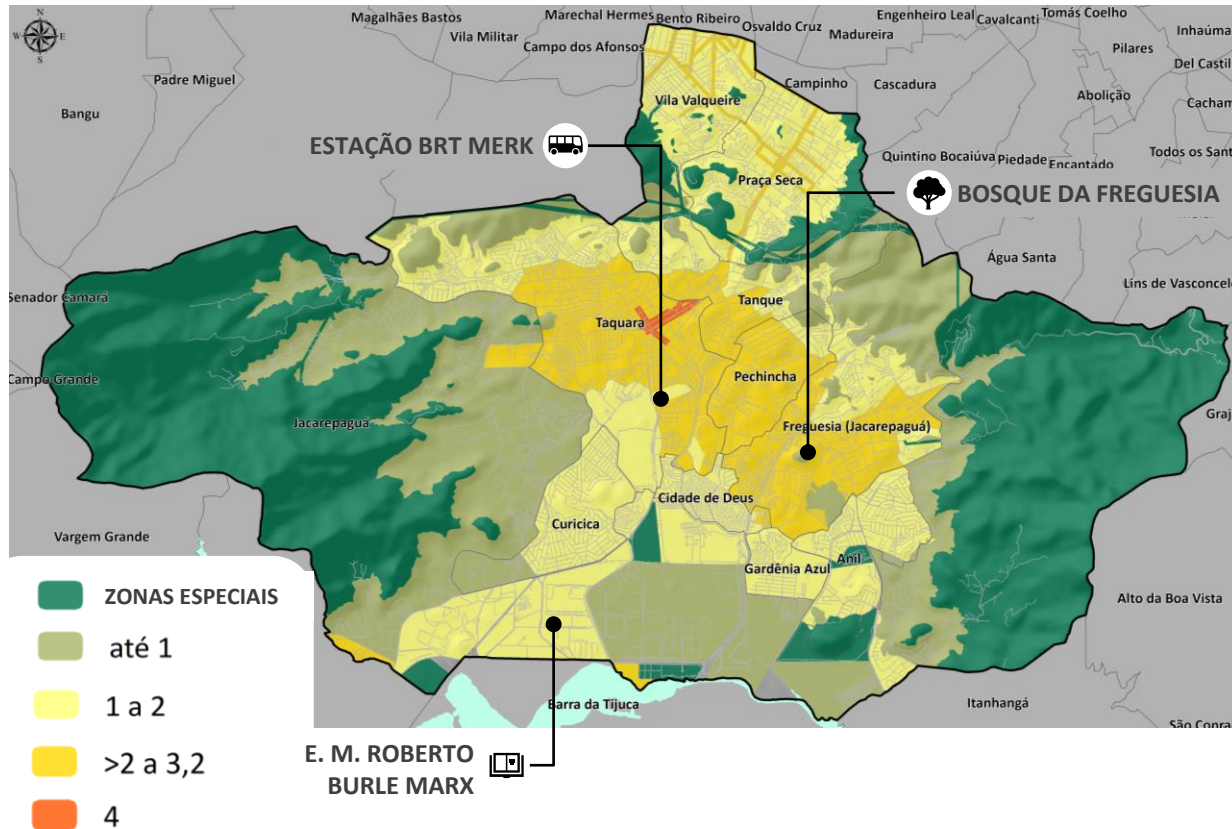
GABARITOS

ALTURA MÁXIMA DAS
EDIFICAÇÕES
AFASTADAS E NÃO
AFASTADAS DA
DIVISA
PERMITIDAS

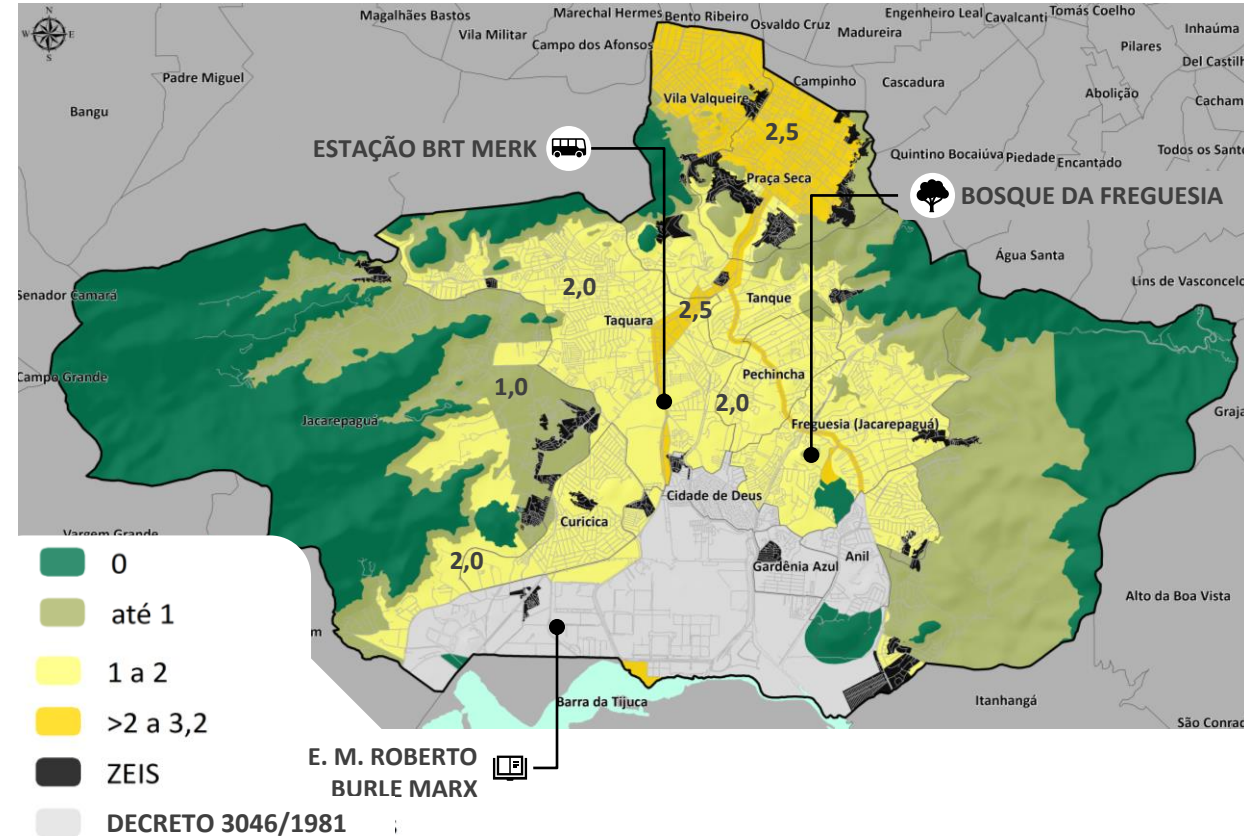


A legislação que vigora na região é bastante fragmentada. Nos bairros Taquara, Tanque e Pechincha, incide a LC 70/2009 que instituiu o PEU Taquara. Na Freguesia, sobrepõe-se ao PEU o Decr. 38057/2013, com parâmetros mais restritivos. O Decr. 3046/1981 disciplina a ocupação do solo na área da baixada de Jacarepaguá, que é dividida em Subzonas, onde são definidos os usos permitidos e seus respectivos parâmetros. Em quase todo o território de Praça Seca e Vila Valqueire e uma parte de Jacarepaguá, incide o decreto 2478/1979. Em um pequeno trecho da RP, incide o PEU Vargens. Nas demais áreas, vale o decreto 322/1976.

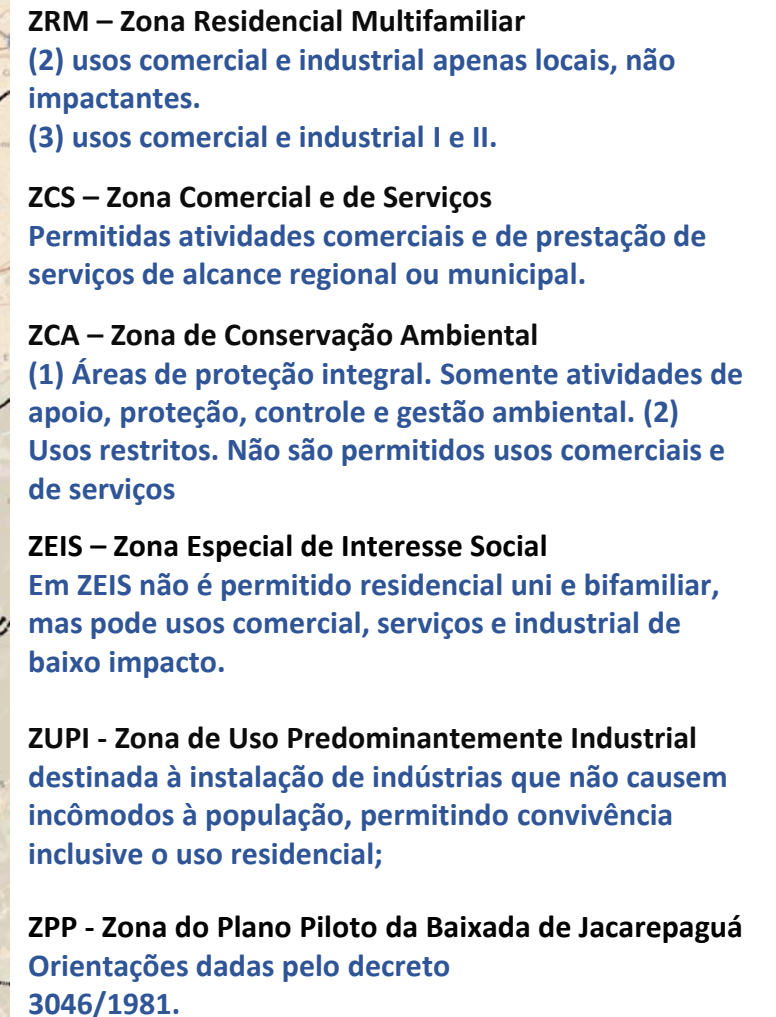
IATs Vigentes



CAMs PLC 44/2021



De um modo geral há redução dos potenciais construtivos nos bairros hoje pertencentes ao PEU Taquara (LC 70/2004). Nessa região, os maiores índices admitidos são CAM= 2,5 no eixo da Av. Nelson Cardoso/ Estrada dos Bandeirantes e Av. Geremário Dantas. Em Vila Valqueire e Praça Seca, a legislação vigente permite IAT =3,0 apenas em alguns eixos viários e 1,0 no restante. Pelo PLC, há aumento do coeficiente no miolo desses bairros, chegando a CAM=2,5. Em parte da RP4.1, classificada como Zona do Plano Piloto, é mantido em vigor o decreto 3046/1981.



As zonas definidas pelo PLC 44/2021 permitem a mistura de usos, como residencial, comercial e de serviços. A intensidade dos usos não residenciais varia conforme a zona. Há algumas áreas classificadas como uso predominantemente industrial, mas que admitem convivência com uso residencial. A Cidade de Deus é incluída na Zona do Plano Piloto.

Mapa de zoneamento urbano do município de São Carlos, Minas Gerais, em conformidade com o Plano Diretor Municipal de 2008.

O mapa apresenta as seguintes zonas e subzonas:

- Zonas:** ZCA1, ZCA2, ZRU1, ZRU2, ZRM1, ZRM2, ZRM3, ZCS, ZUPI, ZPP, ZOE, ZEIS1, ZEIS2.
- Subzonas:** A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z.

Legenda:

(As letras identificam as subzonas)

ZCA1	ZCS
ZCA2	ZUPI
ZRU1	ZPP
ZRU2	ZOE
ZRM1	ZEIS1
ZRM2	ZEIS2
ZRM3	

O PEU Taquara permite 12pav nas ZCS3 e 3 pav em ZR1. Para as demais zonas, o gabarito varia em função da cota de soleira sendo $< 40m = 8$ pav. Nos bairros de Praça Seca e Vila Valqueire, admite-se 6 pav, quando a cota $< 40m$.

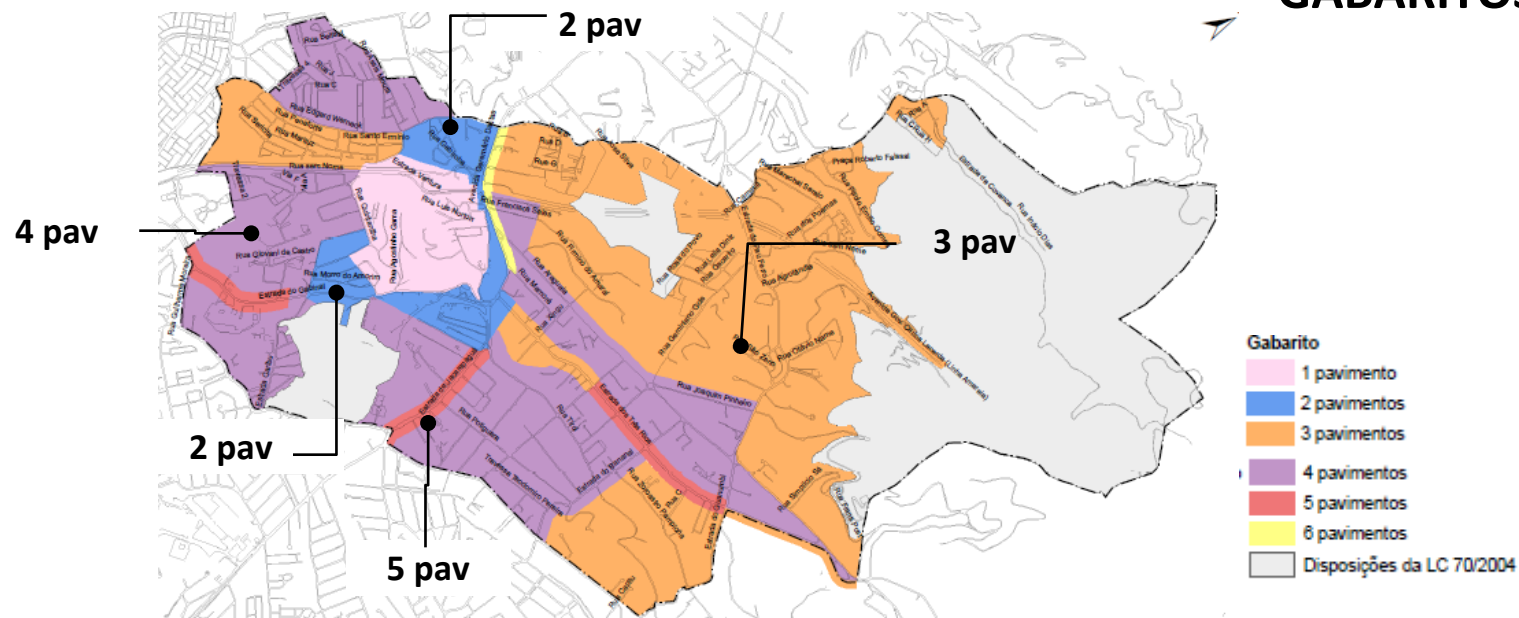
Na proposta, o máximo permitido é 8 pav nas ZRM3, que abrange boa parte de Taquara e Pechincha. Nos bairros de Praça Seca e Vila Valqueire, propõe-se máximo de 5 pavimentos. Em Curicica, admite-se 6 pav. Nas demais regiões varia entre 3 e 2 pav.

instituto brasileiro de
administração municipal

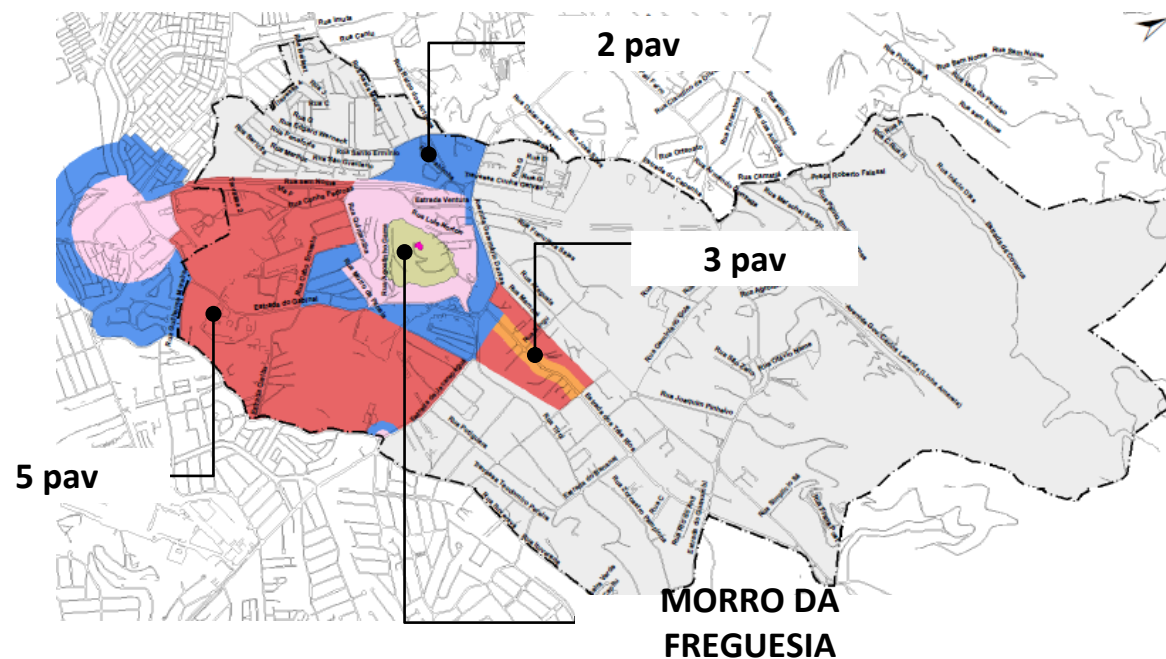
Na Freguesia, há duas normativas que estabelecem gabaritos mais restritivos.

No Decreto 38057/2013, prevalece 3 e 4 pavimentos, chegando ao máximo de 6 pavimentos num pequeno trecho.

Porém, incide também no bairro a Portaria do IPHAN nº 3/1990 que determina gabaritos mais baixos em função da proximidade do Morro da Freguesia e Igreja N. Sra da Pena. O decreto de 2013 incorpora as restrições do IPHAN, e reduz 1 pav em parte do entorno do Morro da Freguesia.



Portaria IPHAN nº 3/1990



A portaria do IPHAN, que restringe os gabaritos, também incide sobre a Fazenda Engenho D'Água (em Gardênia Azul) , o Aqueduto da Colônia Juliano Moreira e a Fazenda da Taquara.

Pela portaria, ambas as fazendas possuem gabaritos restringidos no entorno. No caso da fazenda Taquara, variando entre 3 e 5 pav. Pelo PLC, a região está incluída em uma ZRM3. No entanto, os gabaritos determinados pelo IPHAN prevalecem.

O Aqueduto da Colônia Juliano Moreira está incluído em ZEIS.

Fazenda da Taquara



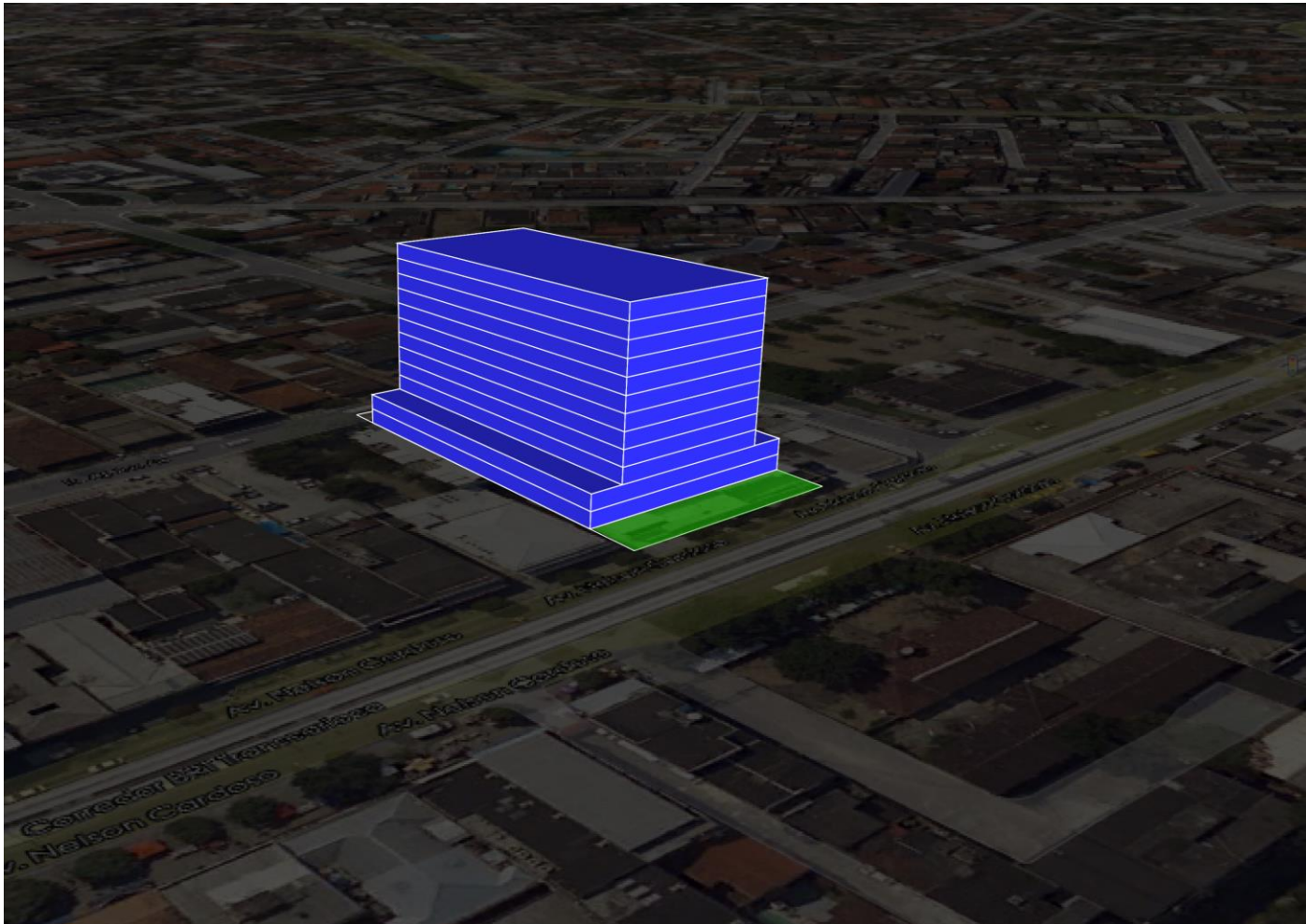
Exemplo de terreno na Taquara



Terreno na Av. Nelson Cardoso

Lote: $45 \times 82 = 3690\text{m}^2$

Exemplo de terreno na Taquara



Terreno na Av. Nelson Cardoso

Legislação vigente

ZCS3

IAA= 4,0

ATE = 14.760m²

Gabarito permitido: af. das divisas = 12 pav
não afastado = 4 pav

Taxa de permeabilidade exigida: 20%

Projetado:

10 pav. + embasamento não afastado das divisas
(1 PUC+1 garagem)

Exemplo de terreno na Taquara



Terreno na Av. Nelson Cardoso

Legislação PLC 44/2021

ZCS B

CAM= 2,5

ATE = 9.925m²

**Gabarito permitido: af. das divisas = 8 pav/26m
não afastado = não permitido**

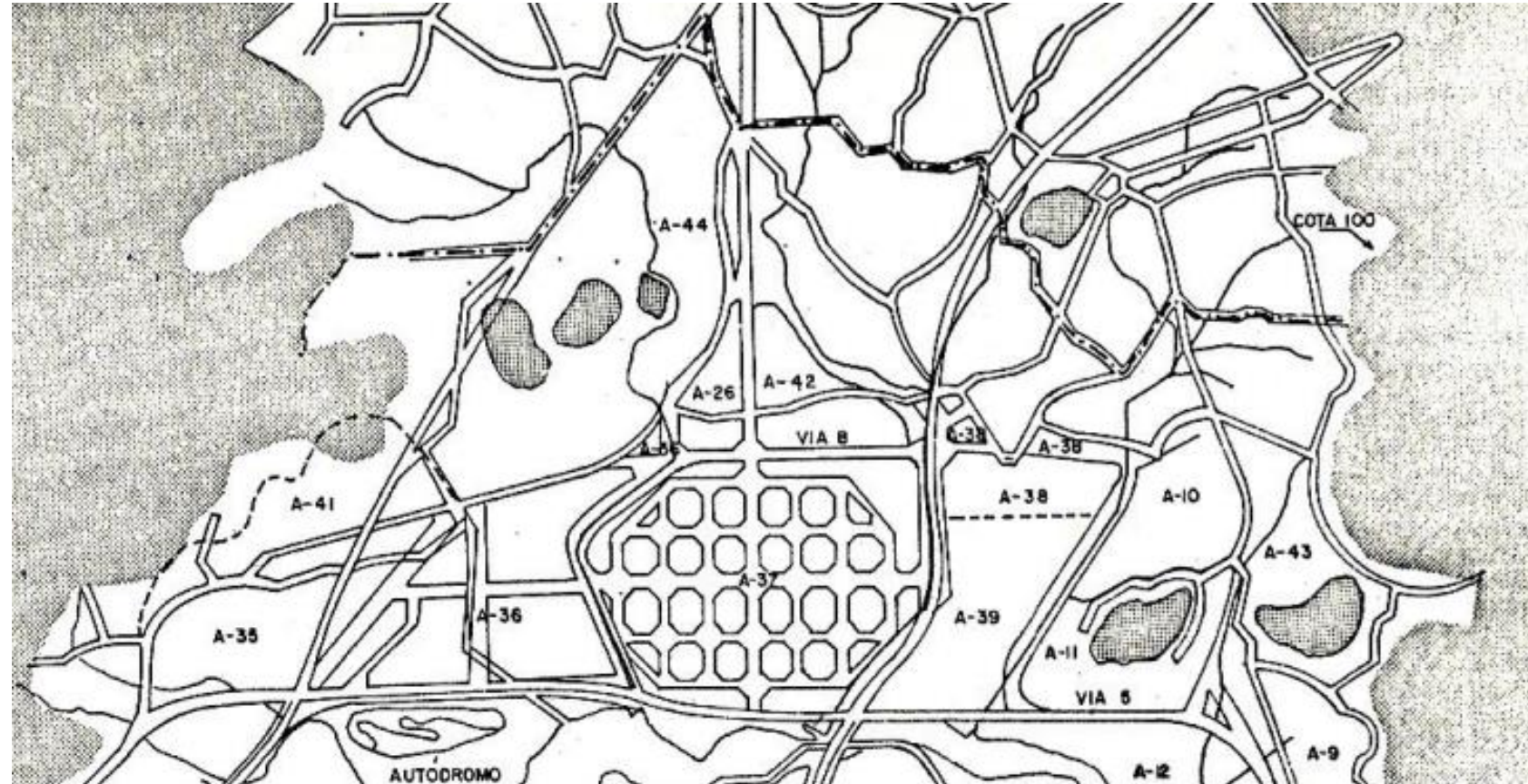
Taxa de ocupação máxima= 70%

Projetado:

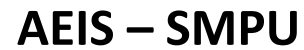
7pav. Tipo + 1 acesso e lojas

Observa-se que os parâmetros urbanísticos de ocupação propostos pelo PLC foram bem reduzidos em relação ao vigente na área central da Taquara. Não são mais permitidas edificações não afastadas das divisas.

- Assim como na RP 4.2, destacam-se as áreas que permanecem sobre o decreto 3046/1981. O PLC deixa dúvidas sobre a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir na região.
- Uma parte do bairro Anil está incluída na ZPP. O PLC não apresenta solução para os conflitos de legislação que incidem na área abaixo da cota 30 no entorno do Morro da Pedra da Panela.



ZEIS – PLC 44/2021



O PLC 44/2021 está revogando o PEU Taquara e mantendo o Decreto 35.087/2013 que estabelece o Sítio de Relevante Interesse Ambiental e Paisagístico da Freguesia. Porém, no decreto, há alguns parâmetros e algumas áreas do bairro que estão vinculados ao PEU.

Dúvidas:

- O decreto se sobrepõe a legislação ordinária, que nesse caso está sendo revogada (PEU Taquara). Nesta situação, o decreto poderia ser alterado ou revogado? No caso de revogação, haveria uma lacuna da legislação para o bairro.
- O decreto configura a criação de um Sítio de Relevante Interesse Ambiental e Paisagístico, com base no instrumento do PD 2011. Tal instrumento também está presente, com o mesmo nome, no PLC 44/2021. Trata-se da mesma figura jurídica? Se sim, não seria o caso de incluí-lo na listagem do artigo 193?

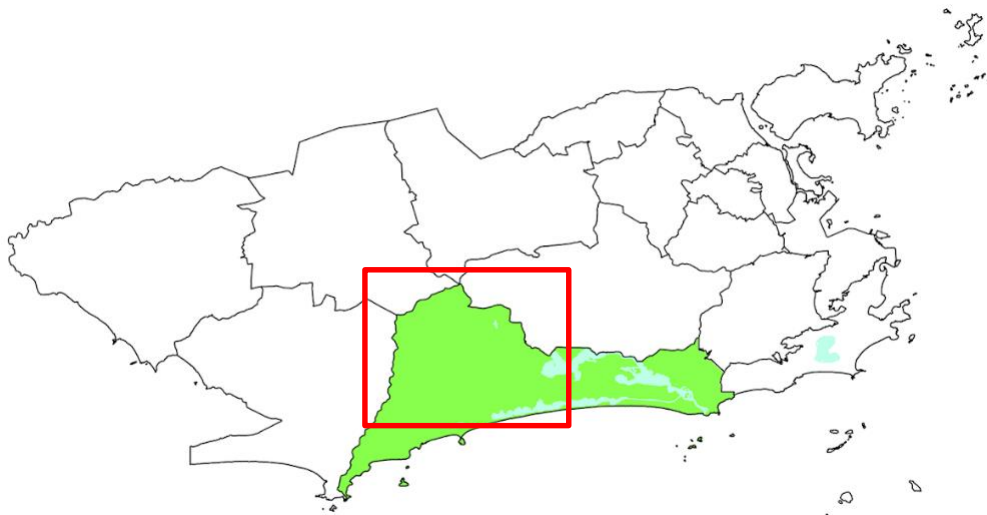




ACOMPANHE O ANDAMENTO DA DISCUSSÃO DO PROJETO
DE LEI PLC 44/2021.

ACESSE:

www.camara.rio/plano-diretor



AUDIÊNCIA PÚBLICA

17/10

Área de Planejamento 4
Região de Planejamento 4.2 - Extra

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

Nos Art. 57:

AP4 uma das áreas prioritárias para receber projetos de adaptação aos efeitos acentuados oriundos da mudança do clima acentuados oriundos da mudança do clima na elevação do nível médio do mar e lagoas costeiras.

No art. 66:

Diretriz para o vetor de desenvolvimento orientado ao transporte: **ao longo dos corredores estruturais de transporte de média capacidade na AP4,** incluindo o trecho Barra Campinho do BRT Transcarioca o BRT Transoeste no trecho Jardim Oceânico Grota Funda e a Linha Amarela: **incentivo à ocupação residencial e construtiva de forma controlada, devido à saturação de infraestrutura desta Área de Planejamento;**

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

No anexo 1- ações estruturantes:

- Fixar **limites de expansão urbana nas baixadas inundáveis**, definindo, nas áreas passíveis de ocupação, medidas e cotas de soleira compatíveis para a implantação de edificações, subordinadas às limitações e condicionantes ambientais;
- Definir estrutura de governança colegiada para o **gerenciamento costeiro, com foco na redução da erosão e inundações costeiras e na resiliência da orla costeira e dos sistemas lagunares;**
- Implantar e promover o uso de **sistemas agroecológicos** de cultivo em hortos, jardins, jardineiras, hortas orgânicas de iniciativa pública, privada e de entidades não governamentais;
- Desenvolver **ações de recuperação ambiental de aquíferos, redes de drenagem, rios, lagoas e praias**, visando à reconstituição de ecossistemas degradados;
- **Reativar áreas de lazer, vilas olímpicas, o Parque Olímpico** e o Parque de Deodoro (integrantes do Legado Olímpico), bem como levar atividades para áreas de lazer e também desenvolver o talento esportivo de jovens atletas, para que tenham condições e oportunidades de atingir todo o seu potencial
- Fomentar a implantação de **complexos culturais** e garantir a manutenção dos existentes com prioridade nas Áreas de Planejamento 3, 4 e 5, que possibilite **diversidade de expressões artísticas e culturais;**

Grande parte da área das Vargens está inserida nas macrozonas de **Proteção Integral e **Uso Sustentável** propostas pelo PLC 44/2021**

Diretrizes para a Macrozona de Uso sustentável:

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

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

III – manter e expandir a atividade agrícola de baixo impacto



MACROZONA

	Estruturação Urbana
	Desenvolvimento Estratégico
	Redução da Vulnerabilidade
	Controle da Ocupação

	Requalificação Urbana
	Proteção Integral
	Uso Sustentável

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

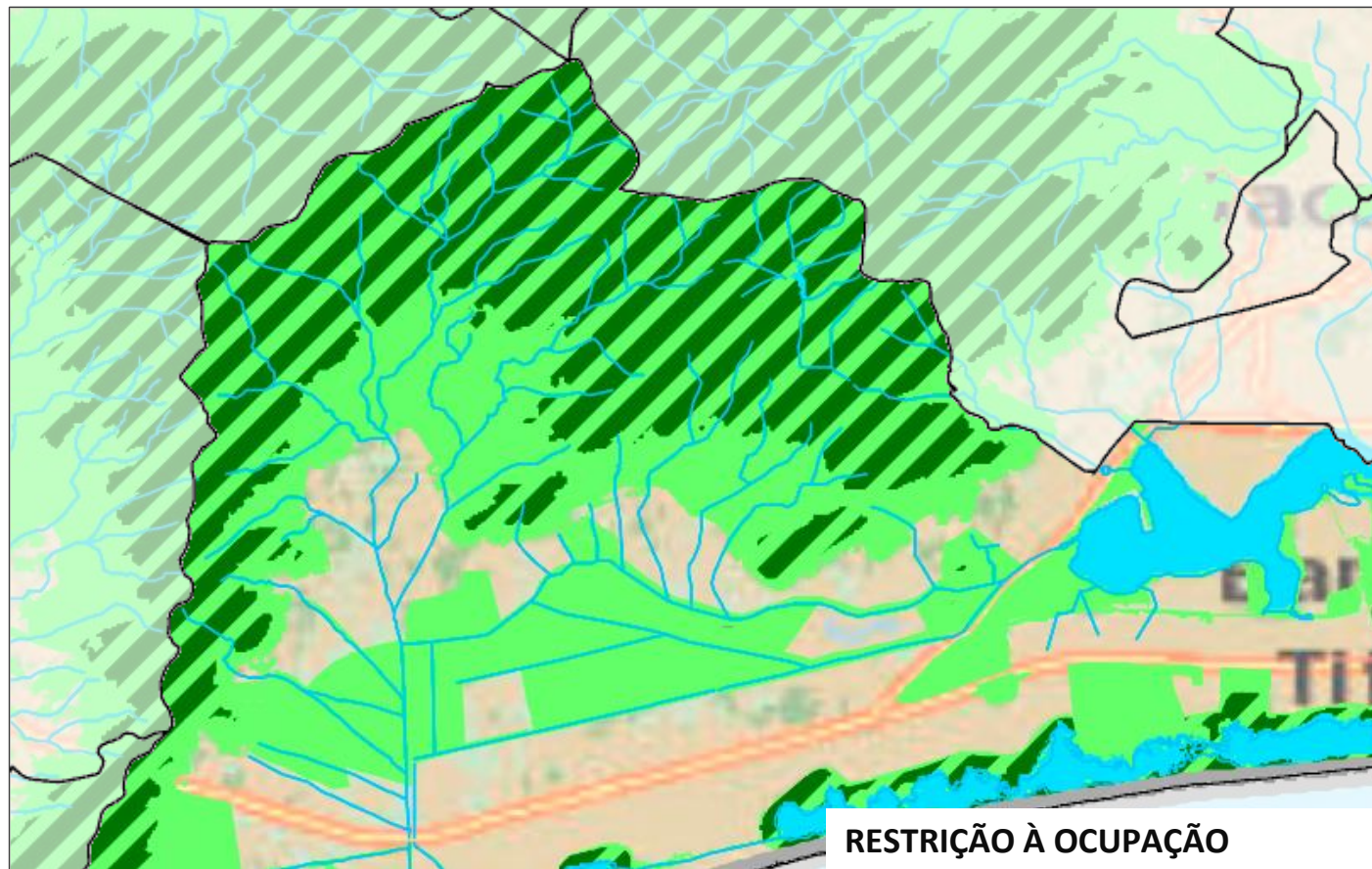
Art. 64. As Áreas de Restrição à Ocupação Urbana são aquelas que apresentam **necessidade especial de proteção e ocupação**, seja por seus atributos naturais e paisagísticos, seja por sua fragilidade ou vulnerabilidade ambiental.

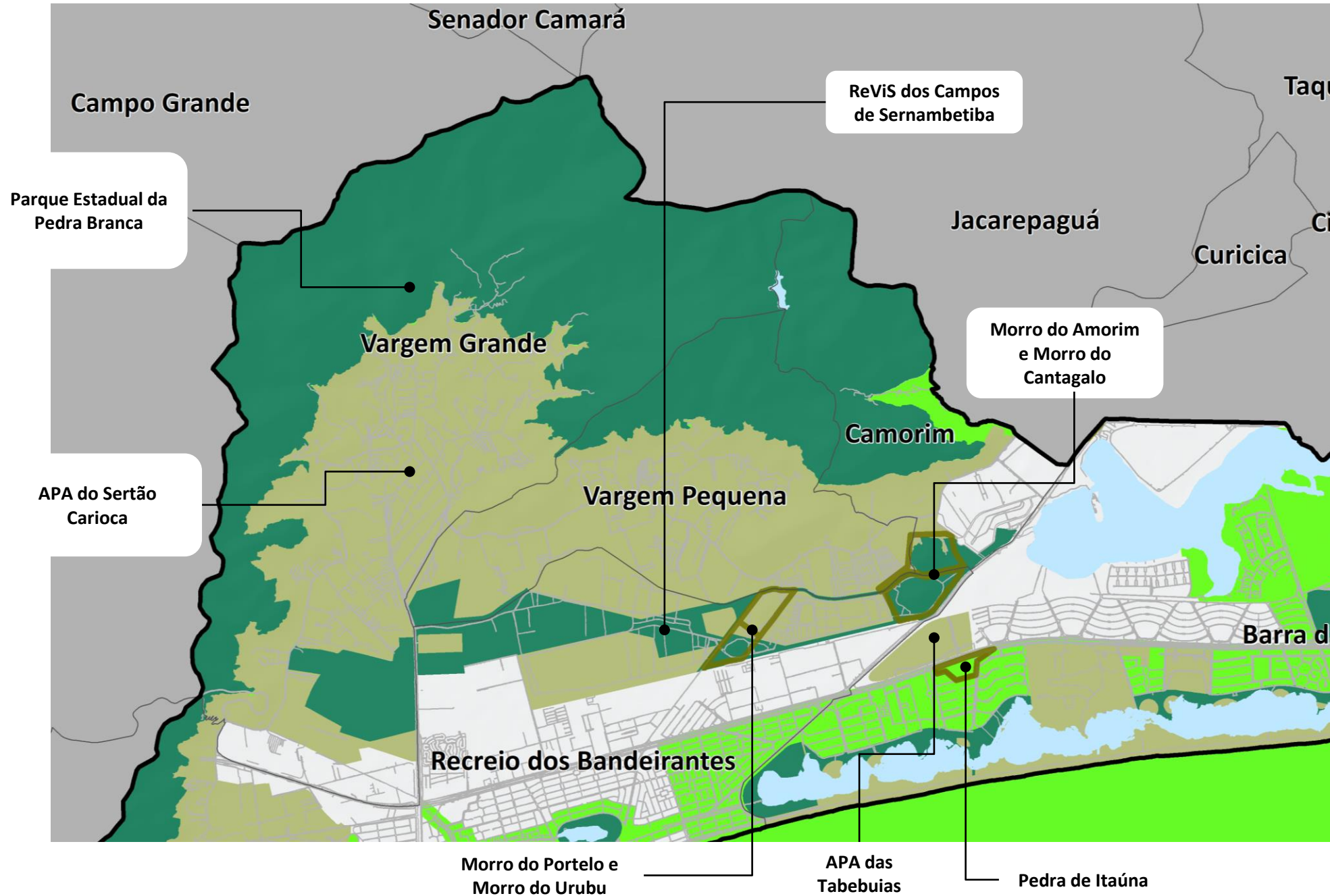
São algumas das diretrizes:

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

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

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





A região possui uma série de áreas ambientalmente protegidas

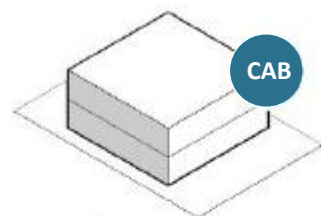
○ Áreas Tombadas

Unidades de Conservação

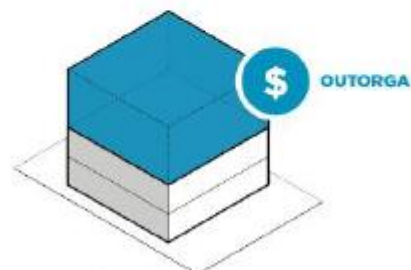
■ Uso Sustentável

■ Proteção Integral

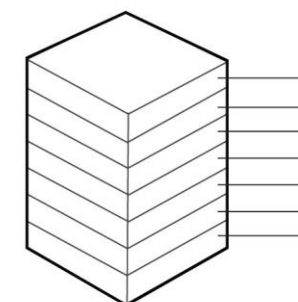
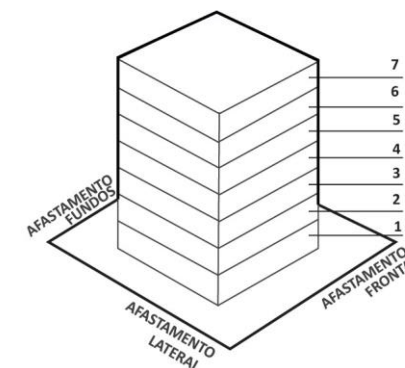
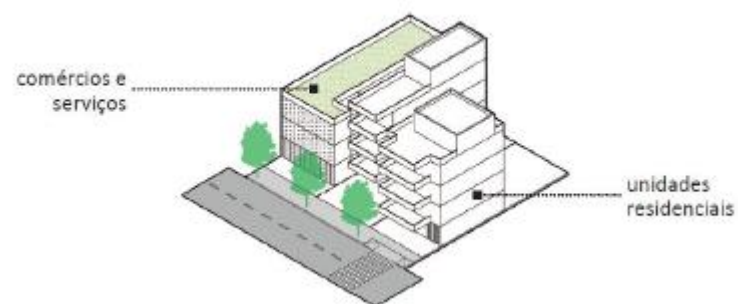
■ Zona de Amortecimento



ÍNDICE BÁSICO
NÃO EXIGE CONTRAPARTIDA



ÍNDICE MÁXIMO
PODE SER ALCANÇADO MEDIANTE
PAGAMENTO DE CONTRAPARTIDA



POTENCIAL CONSTRUTIVO

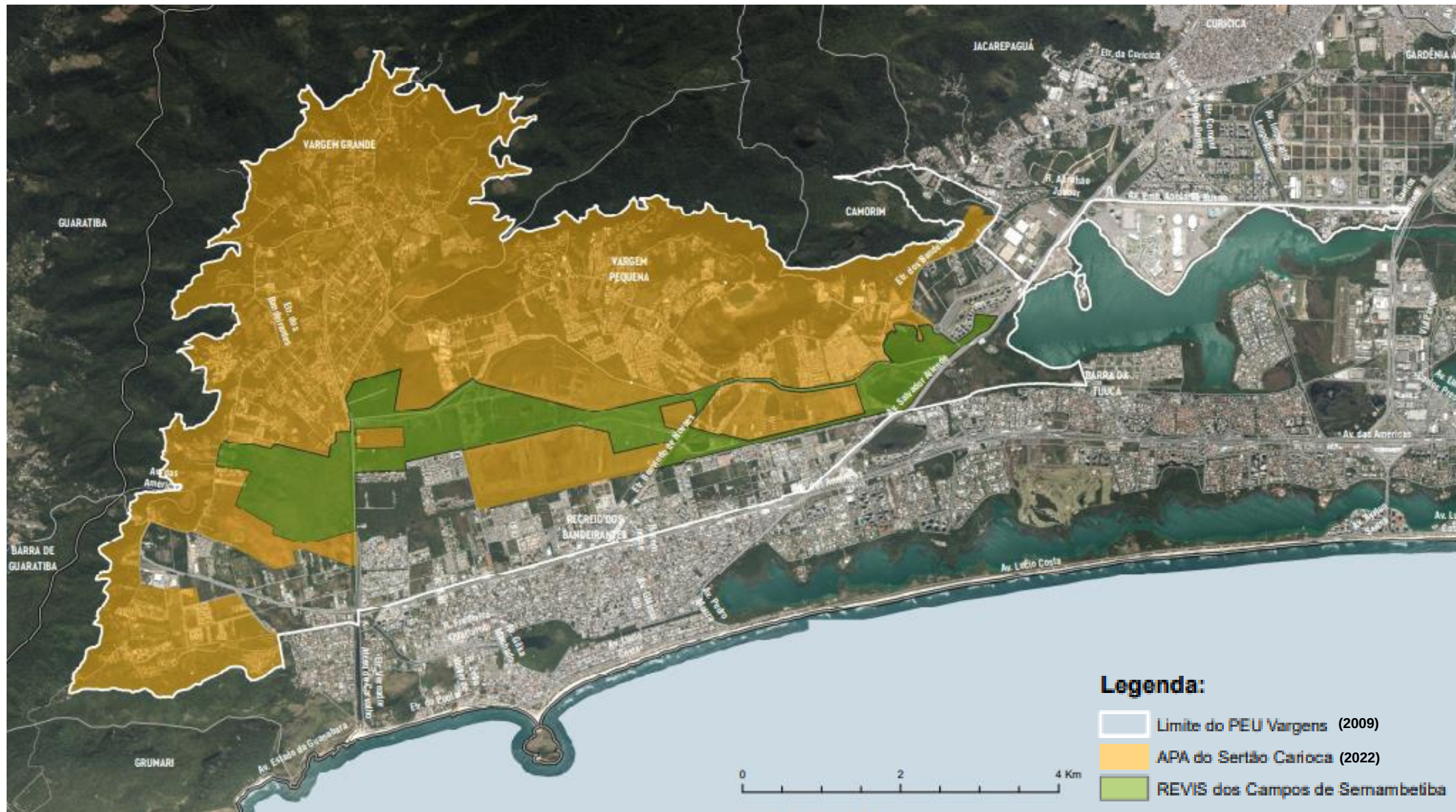
RELAÇÃO ENTRE A ÁREA
TOTAL EDIFICÁVEL PERMITIDA
E A ÁREA DO TERRENO.

USOS

RESIDENCIAL
COMERCIAL
SERVIÇOS
INDUSTRIAL
AGRÍCOLA

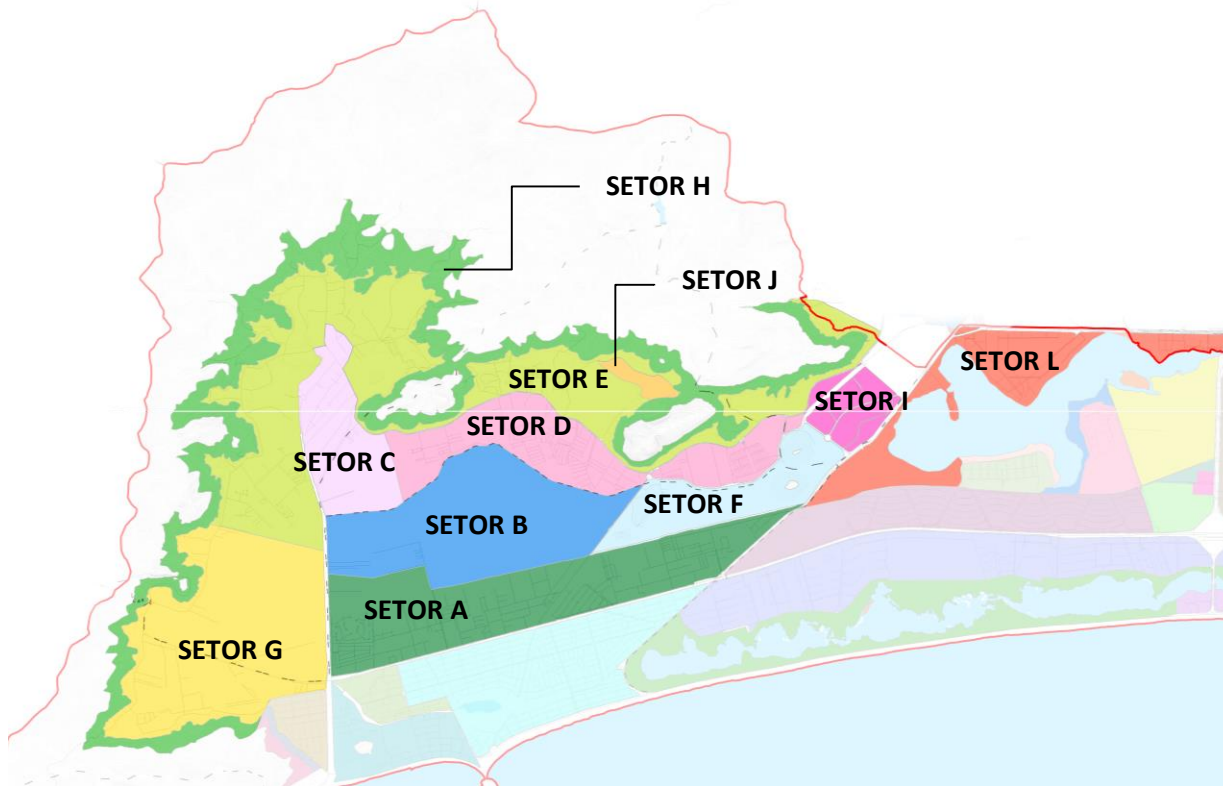
GABARITOS

ALTURA MÁXIMA DAS
EDIFICAÇÕES
AFASTADAS E NÃO
AFASTADAS DA
DIVISA
PERMITIDAS

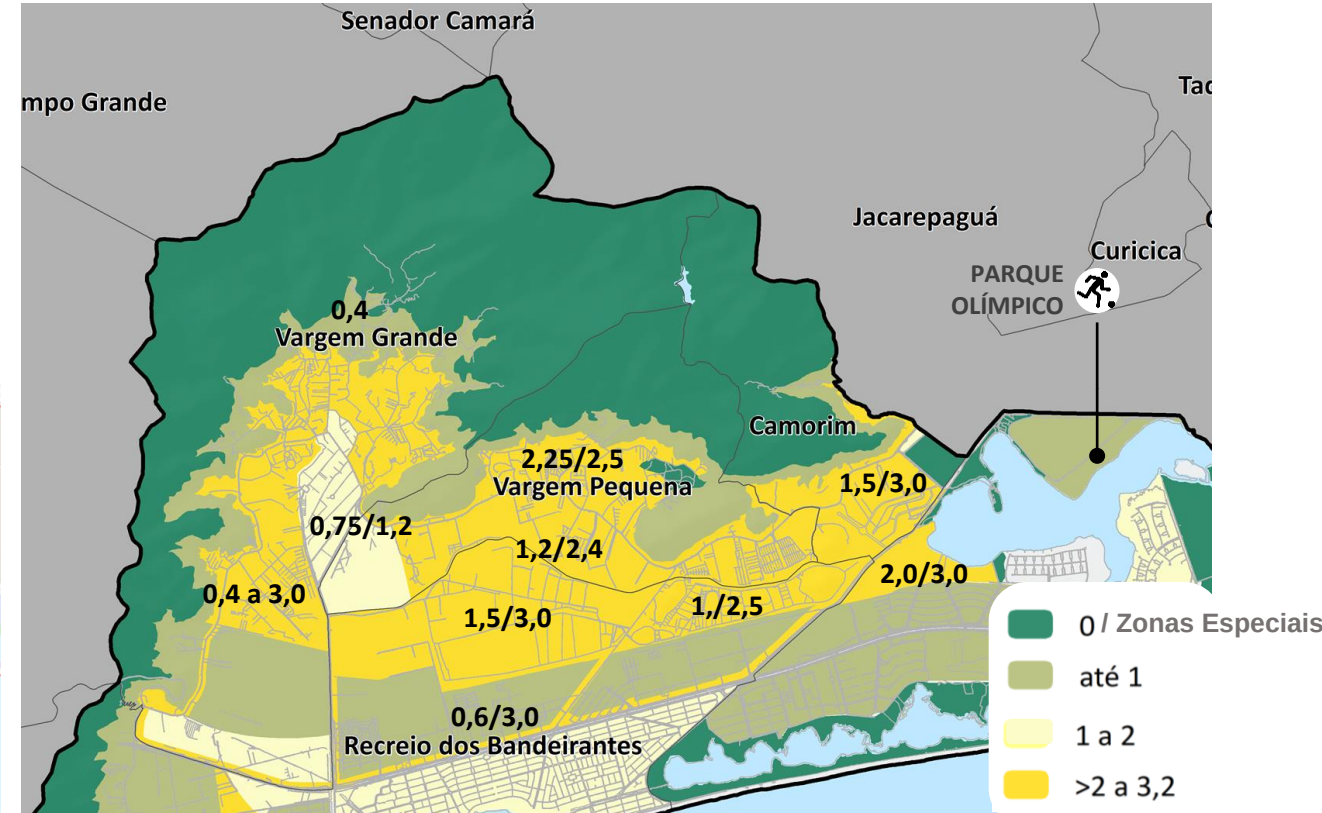


Fonte: SMPU/SIURB

Setores do PEU Vargens

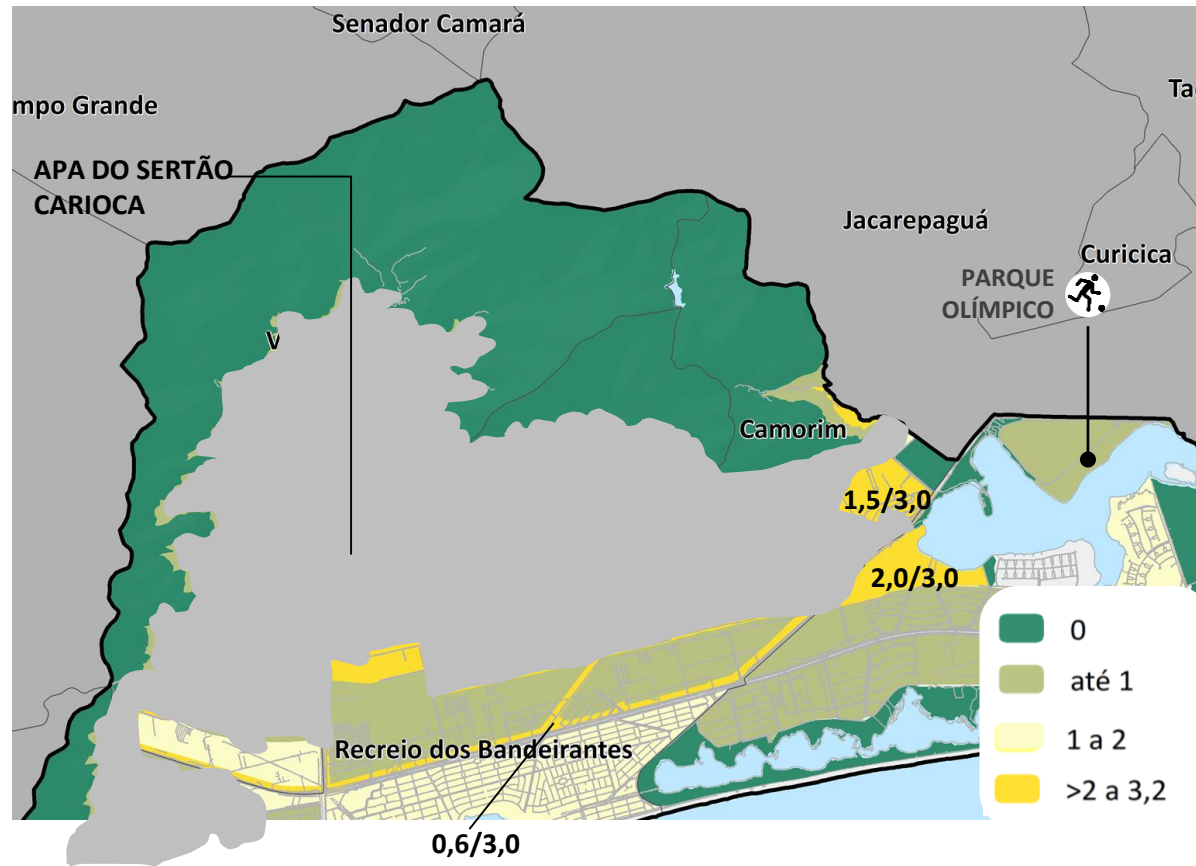


IATs admitidos pelo PEU Vargens

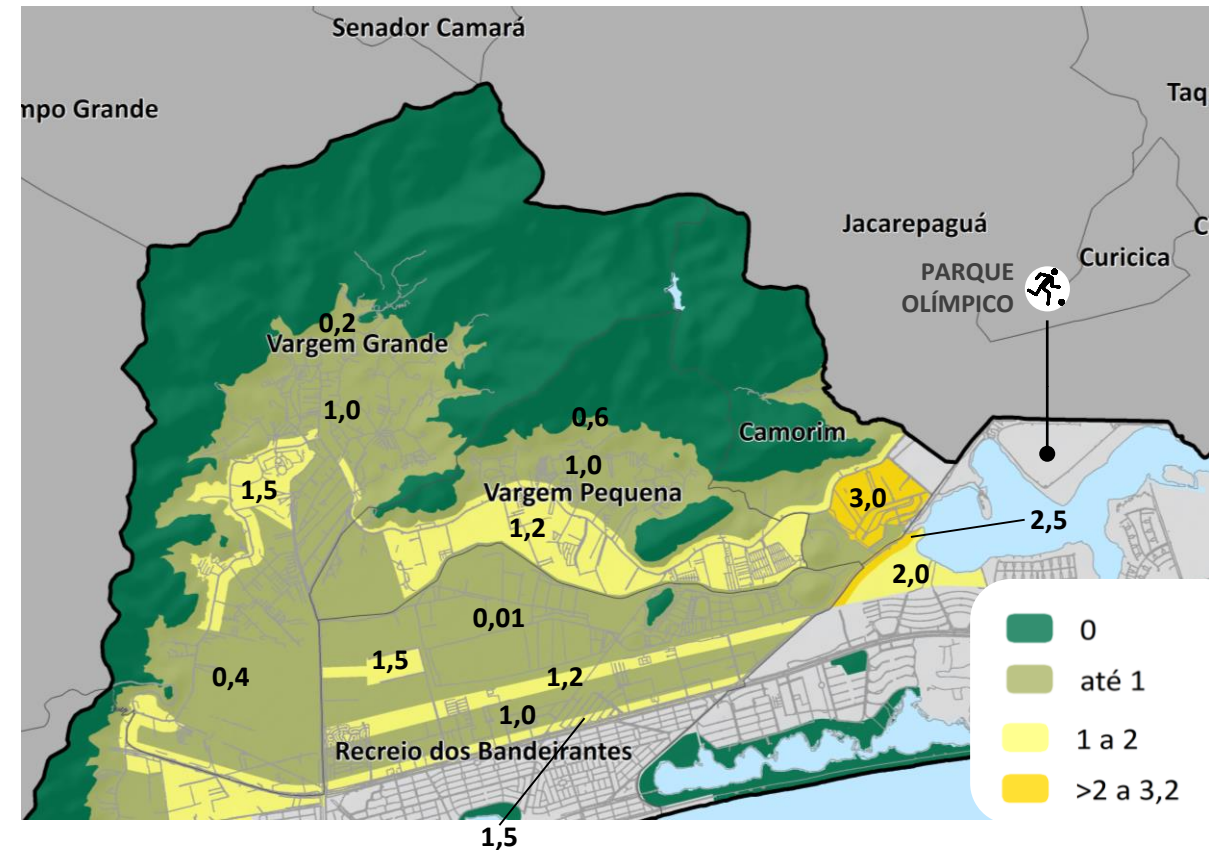


O PEU Vargens (2009) subdividiu a área em setores, mas admitindo na maior parte do território índices de aproveitamento expressivos, de até 3,0, observadas condições para sua aplicação (inclusive pagamento de contrapartidas). Em linhas gerais, sinaliza para a possibilidade de significativo adensamento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

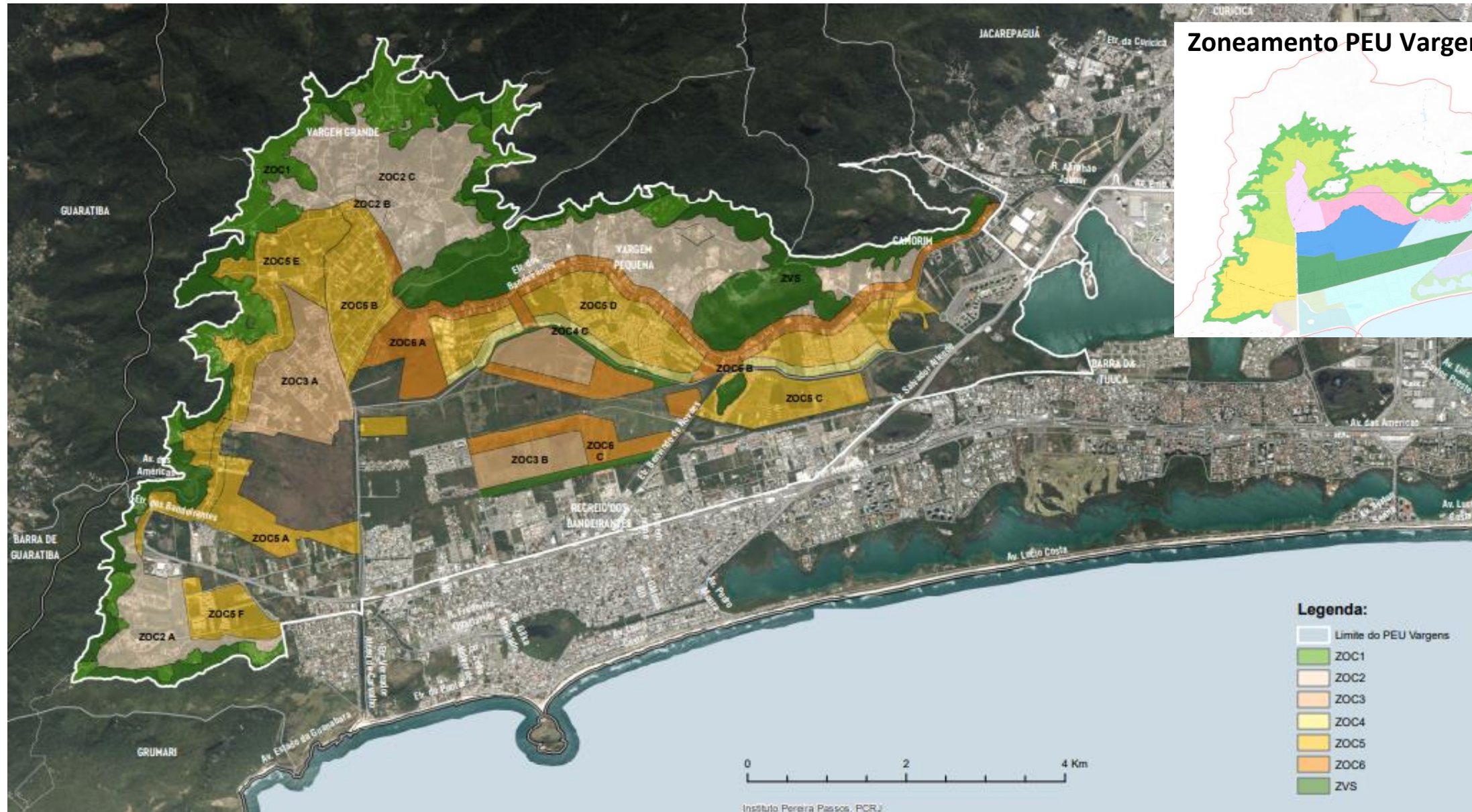
IATs Vigentes



CAMs PLC 44/2021



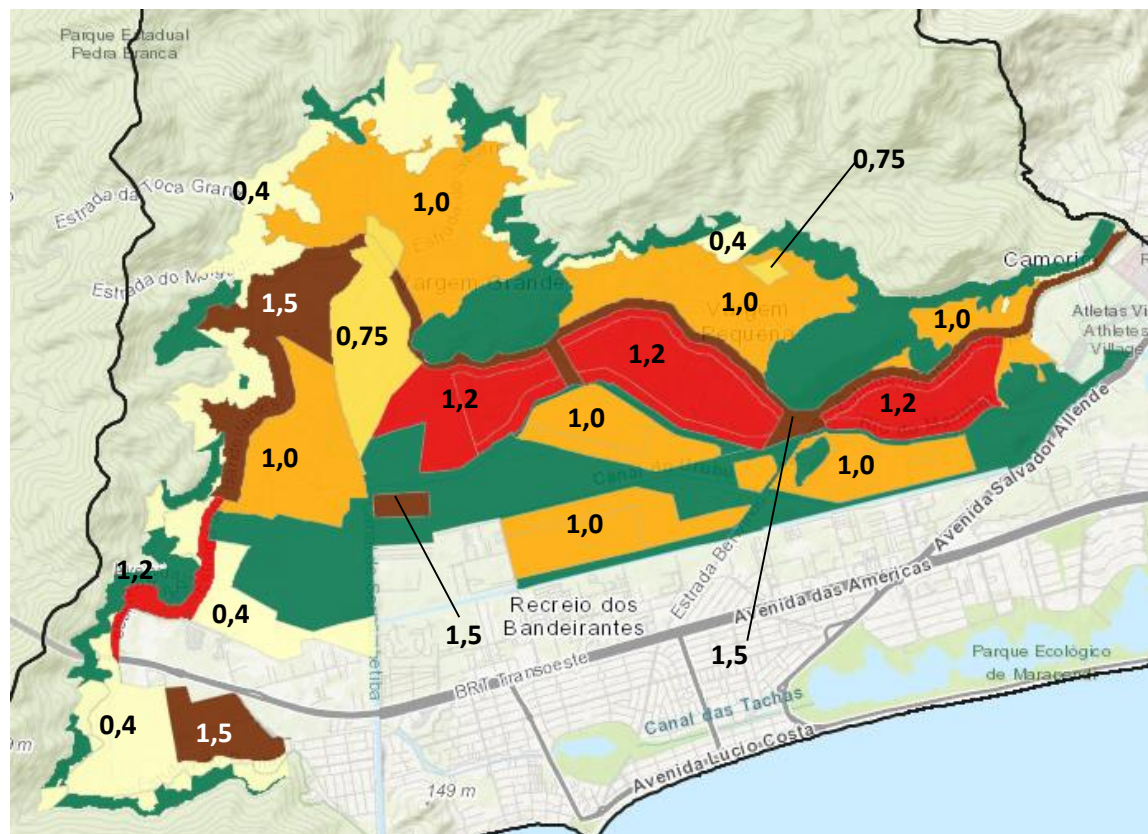
Na parte do território não compreendido pelos limites da APA do Sertão Carioca, o potencial construtivo proposto pelo PLC 44/2021 tem redução ao longo da Av. das Américas (passando de 3,0 para 1,5) e aumento ao longo do Canal do Cortado (passando de 0,6 para 1,2). Tem redução também entre a Av. Salvador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



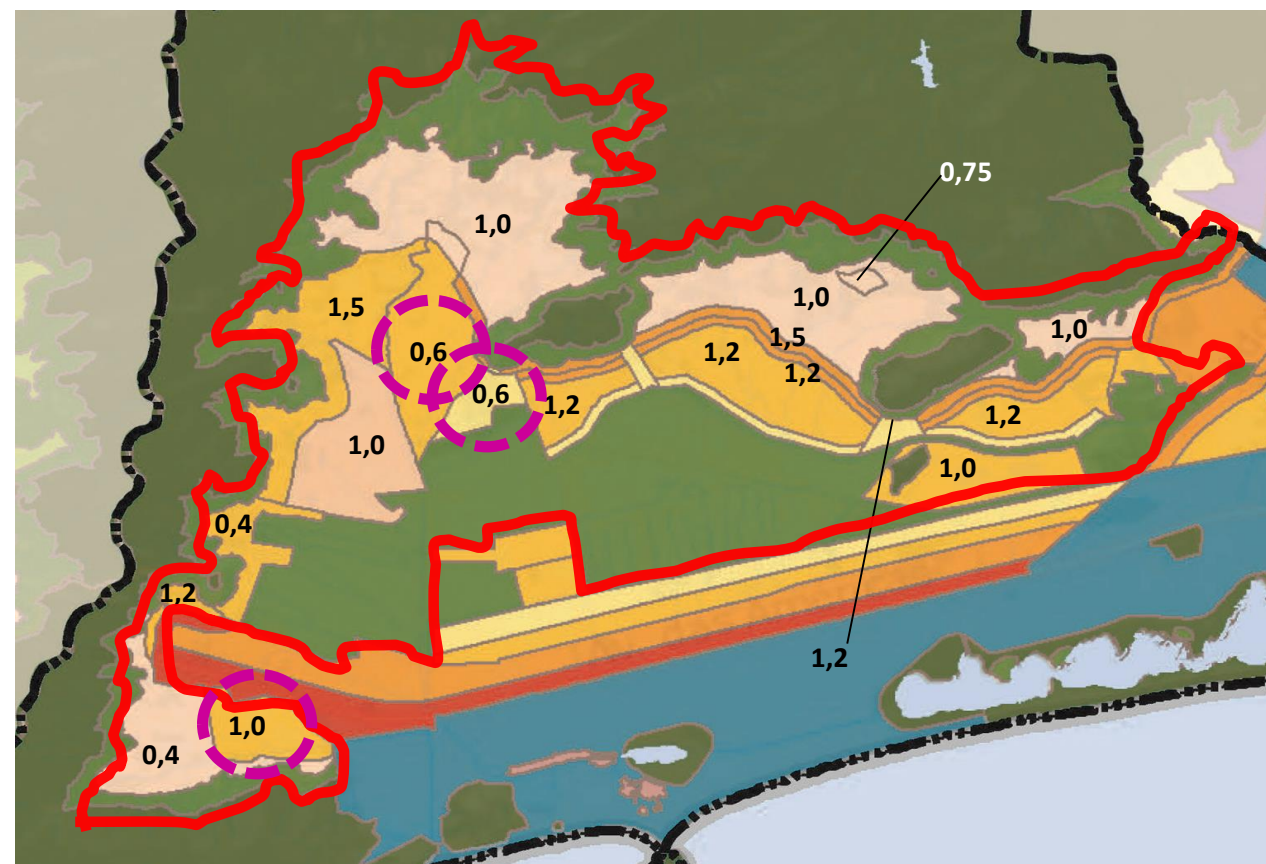
Zoneamento Dec. 50.412/2022 (APA do Sertão Carioca)

Fonte: SMPU/SIURB

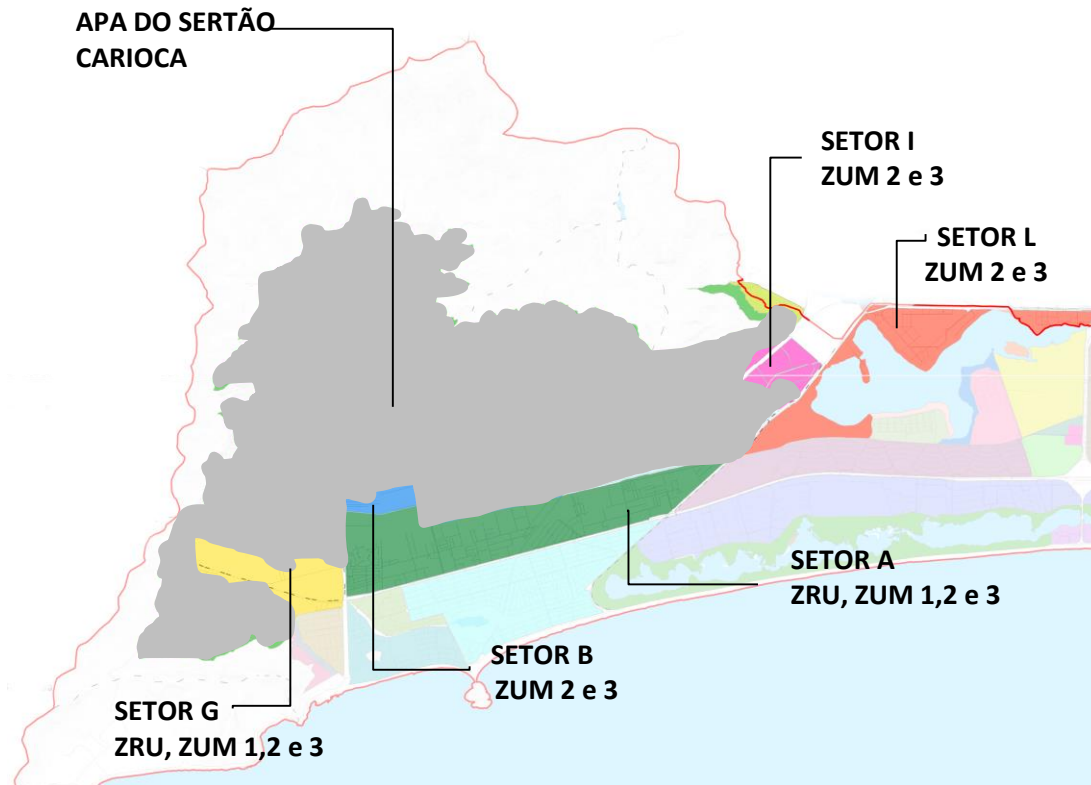
IATs Vigentes (Dec. 50.412/2022)



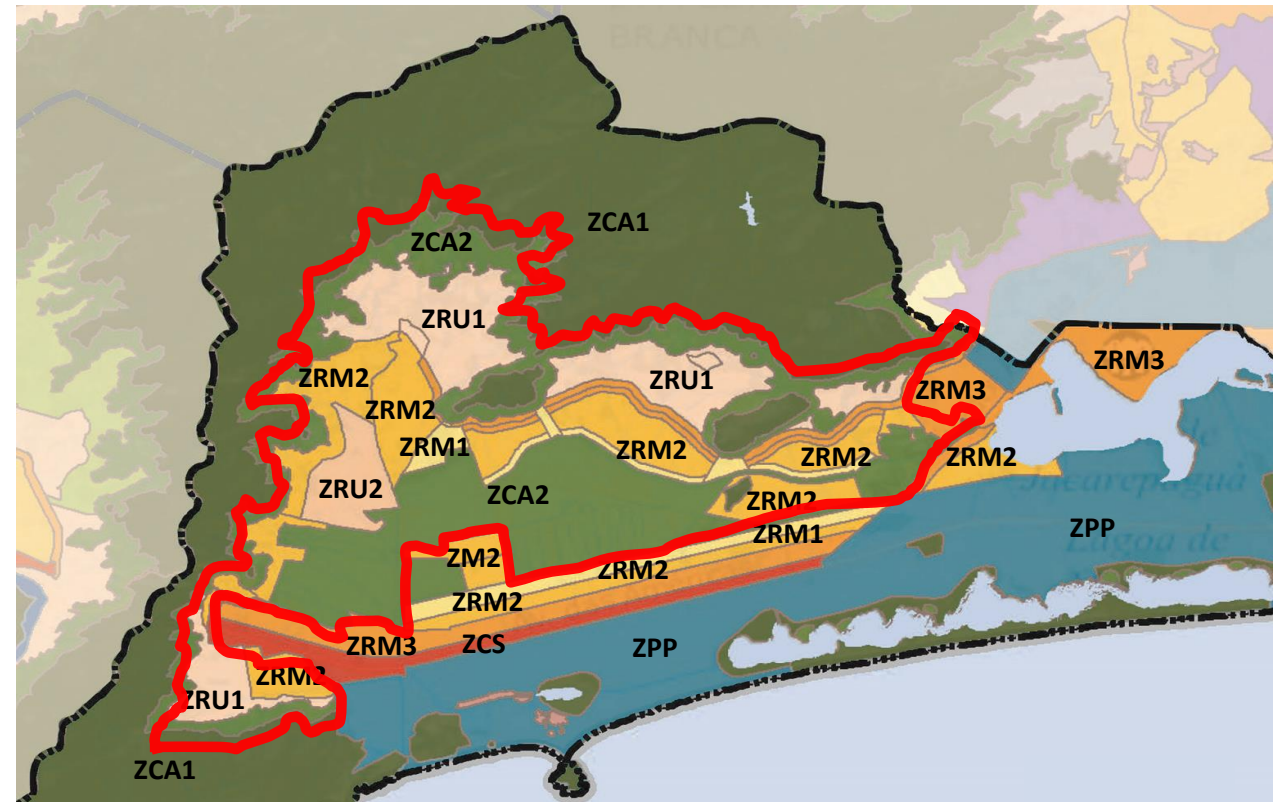
CAMs PLC 44/2021



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



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

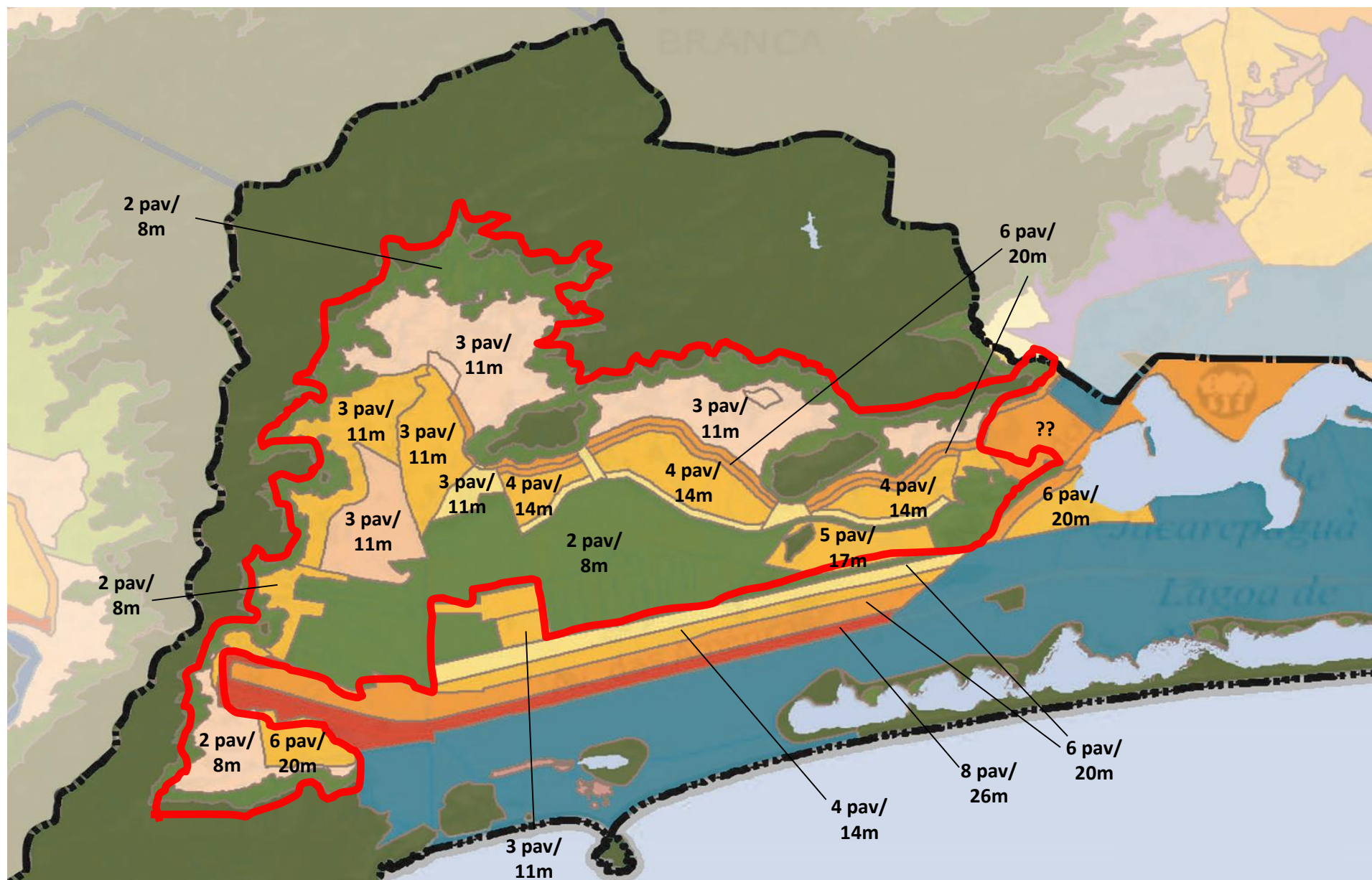


ZRU - Zona Residencial Unifamiliar
Edificações uni ou bifamiliares, isoladas ou em grupamentos, permite atividades não residenciais, compatíveis com as características da zona;

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

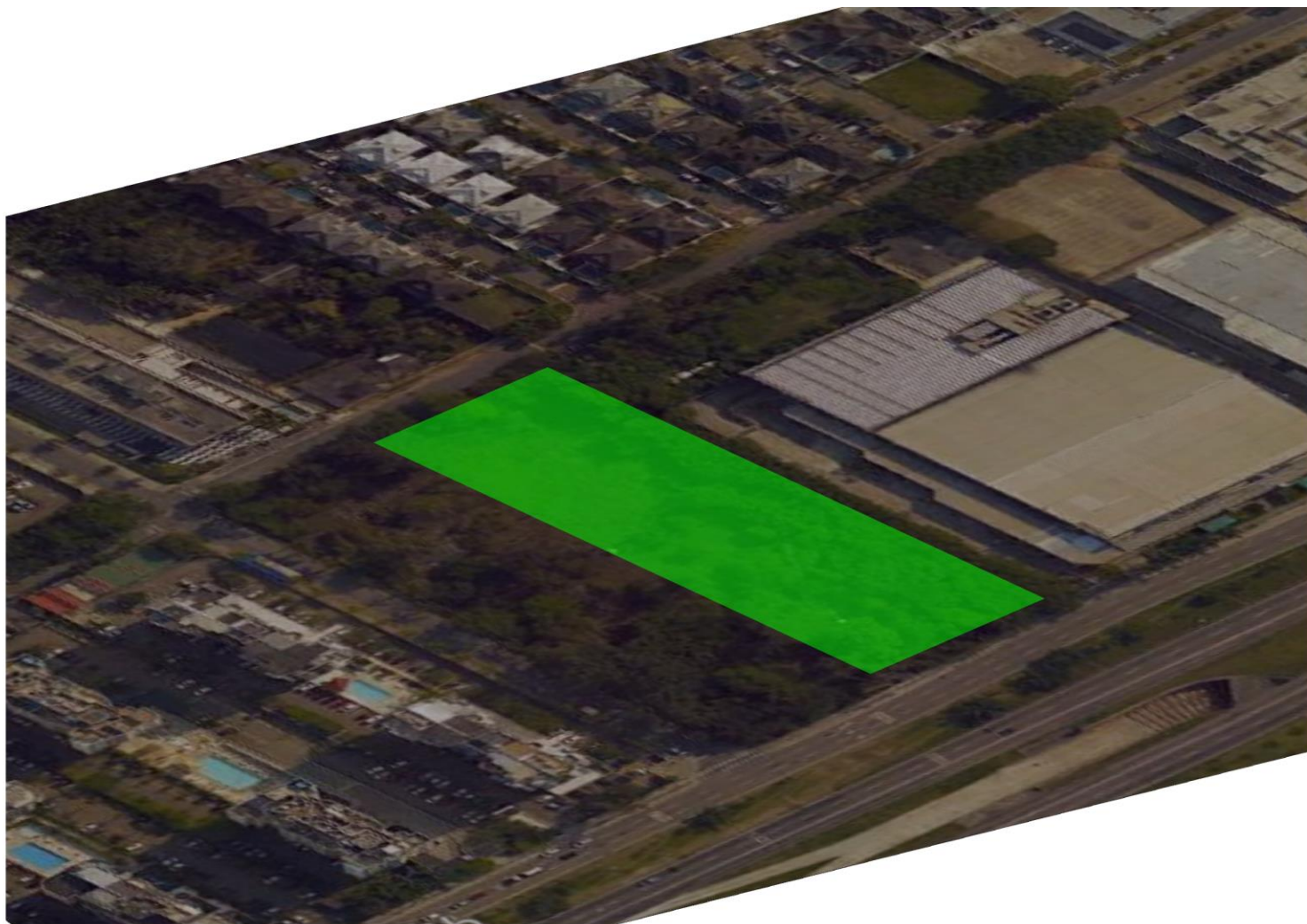
ZCA – Zona de Conservação Ambiental
(1) Áreas de proteção integral. Somente atividades de apoio, proteção, controle e gestão ambiental.
(2) Usos restritos. Não são permitidos usos comerciais e de serviços

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



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

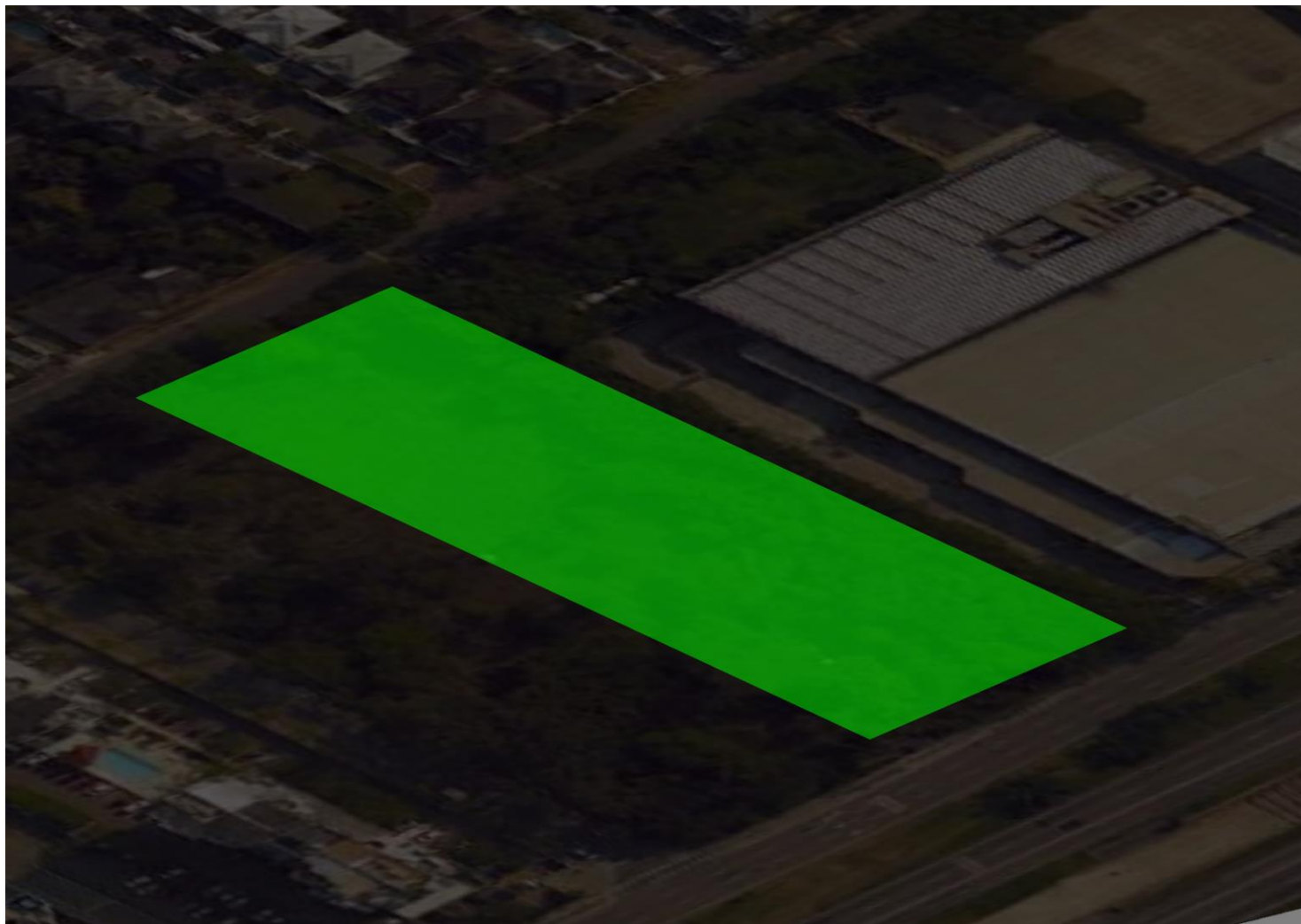
Exemplo de terreno no Recreio dos Bandeirantes



Terreno na Av. das Américas

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

Exemplo de terreno no Recreio dos Bandeirantes



Terreno na Av. das Américas

Legislação Vigente:

Setor A: ZUM 3 (até 75 m) / ZUM 2

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

IAT= 3 (com outorga) / 0,6

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

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

Af. Frontal= 5 m

PLC 44/2021:

ZCS A (até 100 m)/ ZRM3 A

Tx. Ocup.= 50%

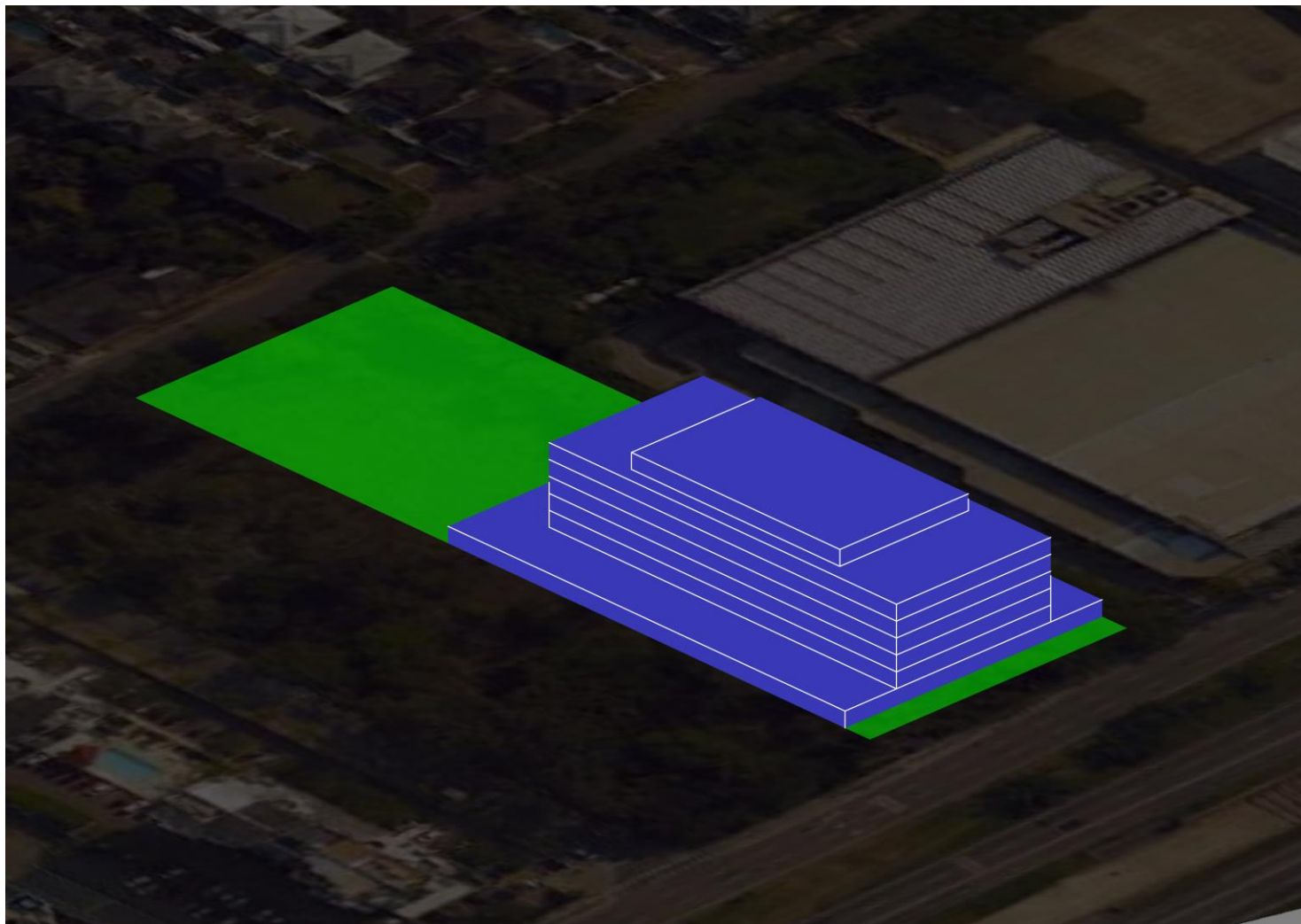
CAM= 1,5 (com outorga) / 1,0

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

Gabarito : Af. Das divisas= 8 pav /26 m /
6pav/20m; N. Af. 4pav/14m (ZRM3)

Af. Frontal= 5 m

Exemplo de terreno no Recreio dos Bandeirantes



Terreno na Av. das Américas

Simulação (legislação vigente):

Af. Das divisas:

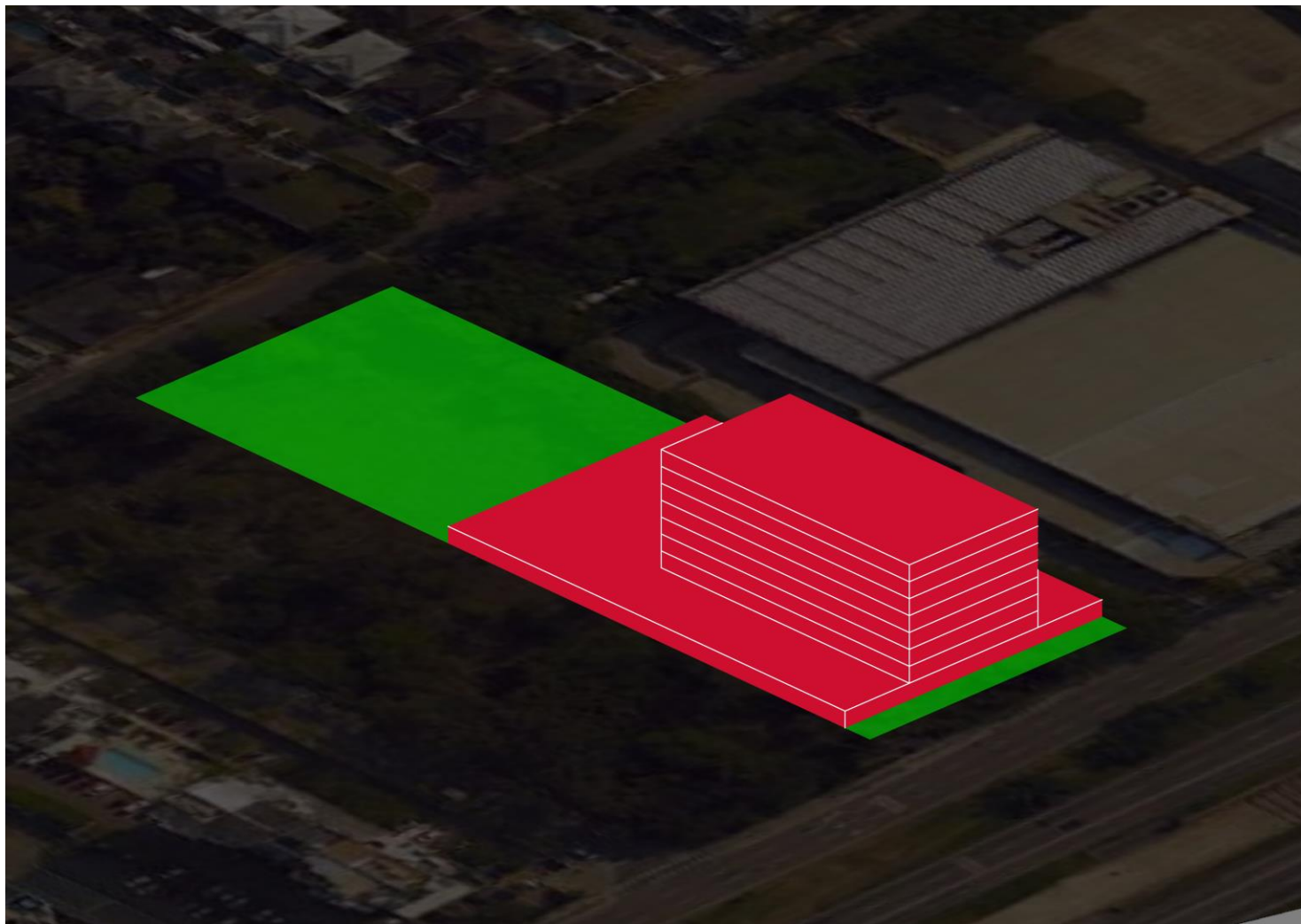
Lamina= 5 pav. de $30 \times 70 = 2100 \text{ m}^2$ cada +
cobertura com $25 \times 42 = 1050 \text{ m}^2$

Embasamento não af. Das divisas: $50 \times 80 =$
 4000 m^2 1 pav. com acesso, PUC/garagem +
loja com 1890 m^2 de ATE

Tx. Ocup.= 28,38%

ATE= 13440 m^2

Exemplo de terreno no Recreio dos Bandeirantes



Terreno na Av. das Américas

Simulação (PLC 44/2021):

Af. Das divisas:

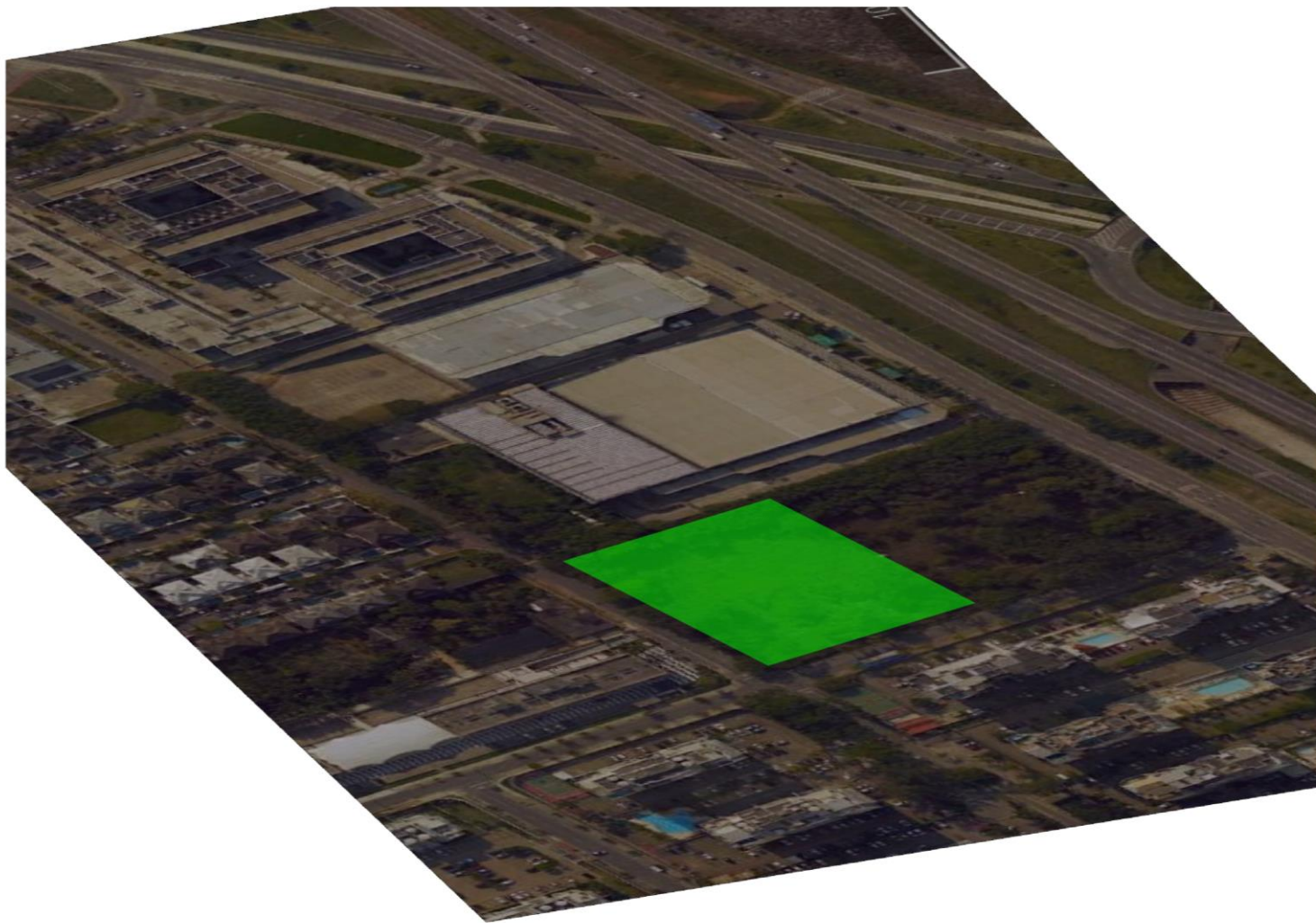
Lamina= 7 pav. de $25 \times 50 = 1250 \text{ m}^2$ cada

Embasamento não af. Das divisas: $50 \times 80 = 4000 \text{ m}^2$ com acesso, PUC/garagem + loja com 1150 m^2 de ATE

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

Tx. Ocup.= 16,9% ATE= 9900 m^2

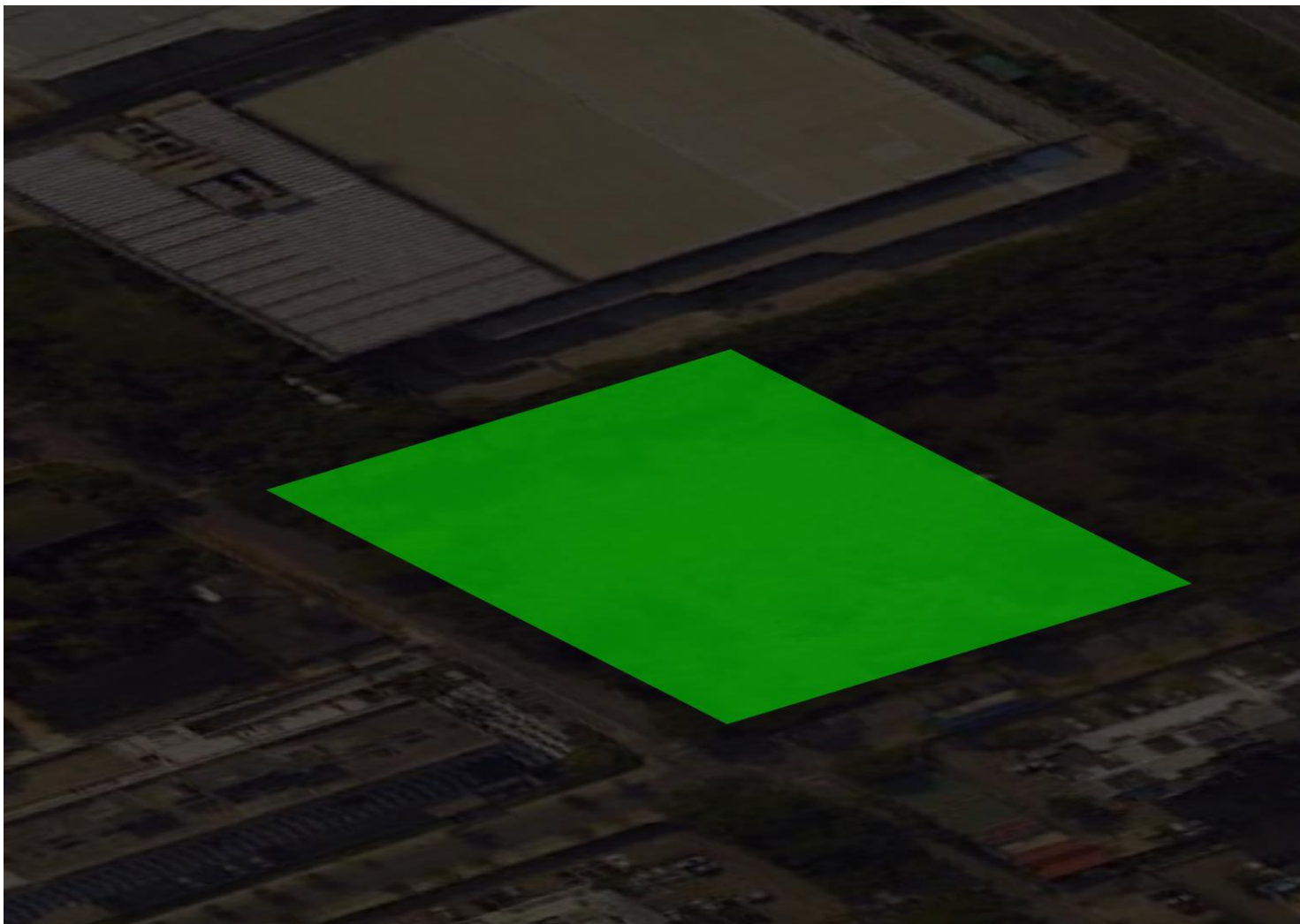
Exemplo de terreno no Recreio dos Bandeirantes



Terreno na Rua Rivadávia Correa Meyer

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

Exemplo de terreno no Recreio dos Bandeirantes



Terreno na Rua Rivadavia Correa Meyer

Legislação Vigente:

Setor A: ZUM 2

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

IAA= 0,6 ATE= 3780 m²

Gabarito permitido: = 3 pav./11 m

Af. Frontal= 5 m

PLC 44/2021:

ZRM3 A

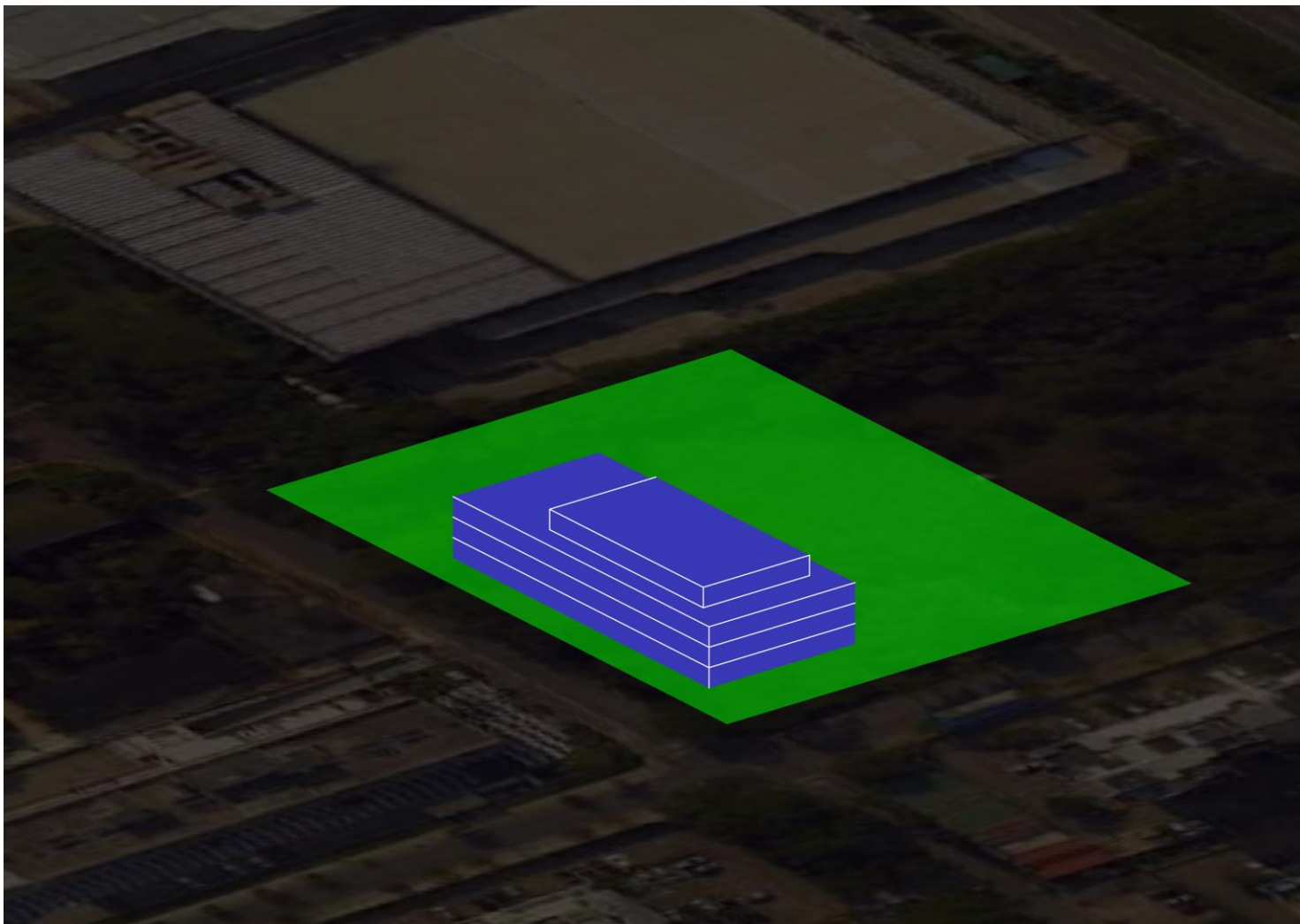
Tx. Ocup.= 50% T. Perm.= 15%

CAM= 1,0 ATE= 6300 m²

Gabarito permitido: Af. Das divisas=

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

Af. Frontal= 5 m



Terreno na Rua Rivadavia Correa Meyer

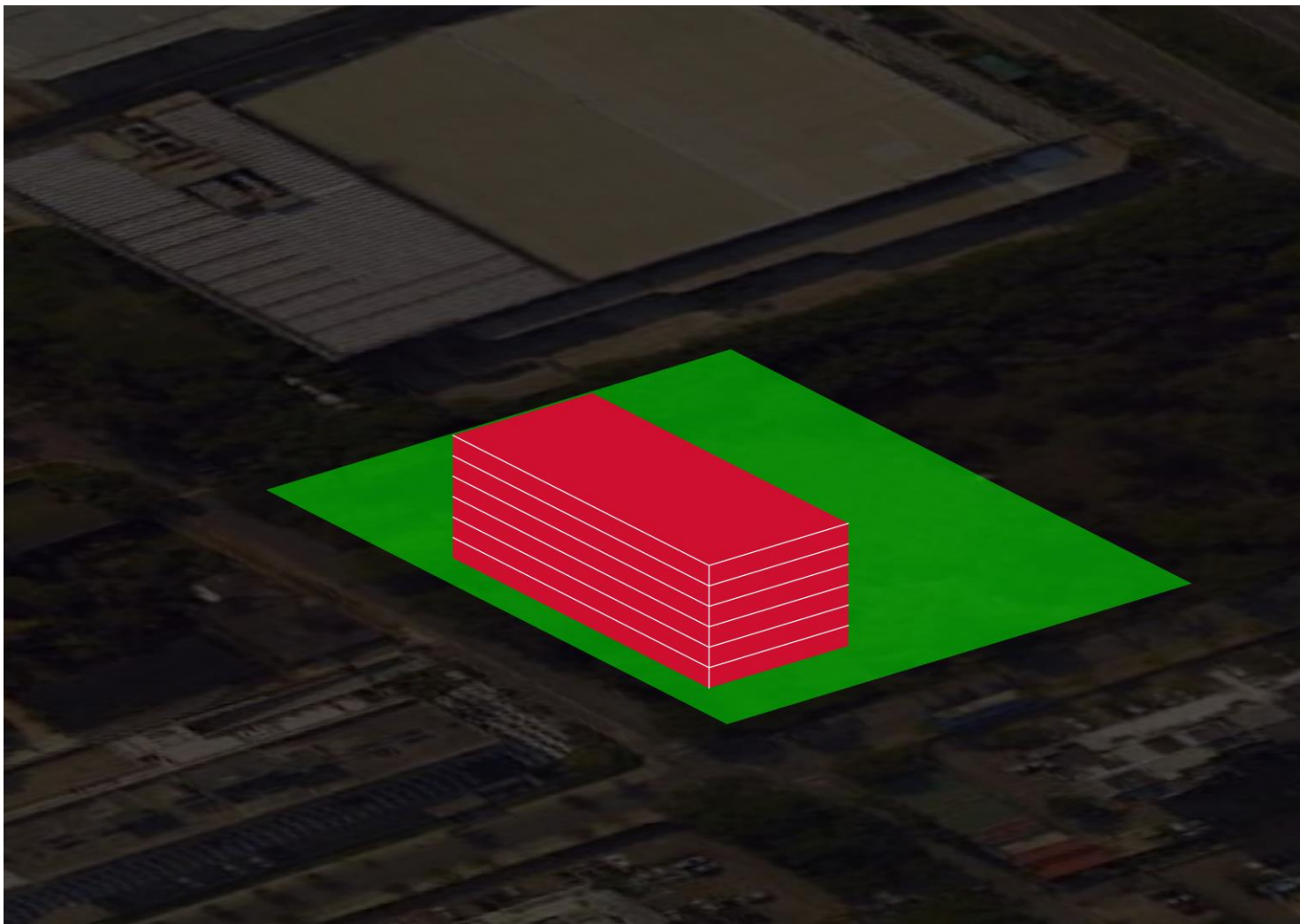
Simulação (legislação vigente):

Af. Das divisas:

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

Tx. Ocup.= 17,46%

ATE= 3780 m²



Terreno na Rua Rivadavia Correa Meyer

Simulação (PLC 44/2021):

Af. Das divisas:

Lamina= 6 pav. de $50 \times 21 = 1050 \text{ m}^2$ cada

Af. Frontal= 5/10

Tx. Ocup.= 16,7%

ATE= 6300 m^2



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