



AUDIÊNCIA PÚBLICA

08/08

Área de Planejamento 3
Região de Planejamento 3.7

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

No Art. 18:

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

No anexo 1- ações estruturantes:

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

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

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

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

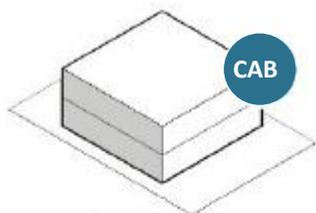
- Desenvolver **programa de qualificação profissional** direcionado à população residente nas AP3 e AP5 e nas favelas cariocas, através de oferta de cursos gratuitos de capacitação;

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

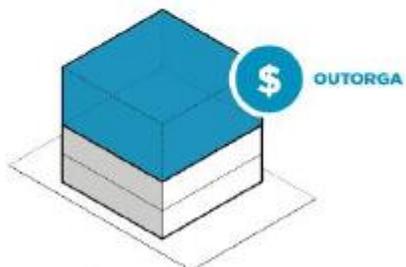
- Desenvolver **programa de incentivo a novas empresas nacionais e internacionais** que se instalem na Área de Planejamento-AP3;

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

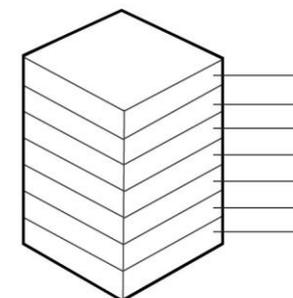
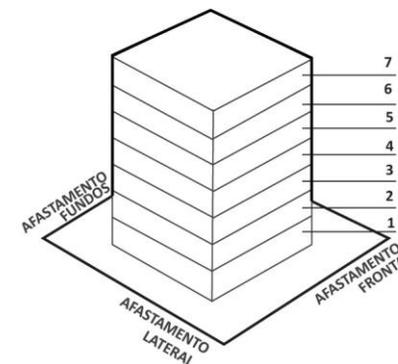
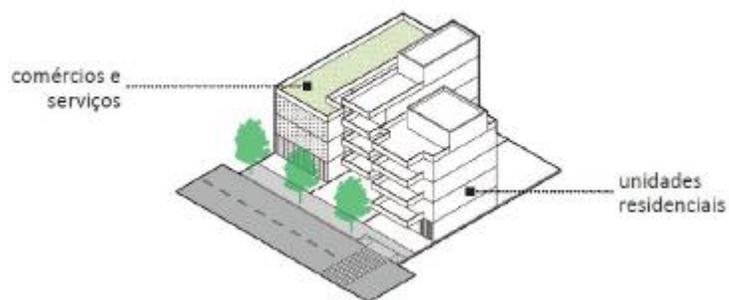
- Fomentar a **implantação de complexos culturais** e garantir a manutenção dos existentes com prioridade nas Áreas de Planejamento 3, 4 e 5, que possibilite **diversidade de expressões artísticas e culturais**;



ÍNDICE BÁSICO
NÃO EXIGE CONTRAPARTIDA



ÍNDICE MÁXIMO
PODE SER ALCANÇADO MEDIANTE
PAGAMENTO DE CONTRAPARTIDA



POTENCIAL CONSTRUTIVO

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

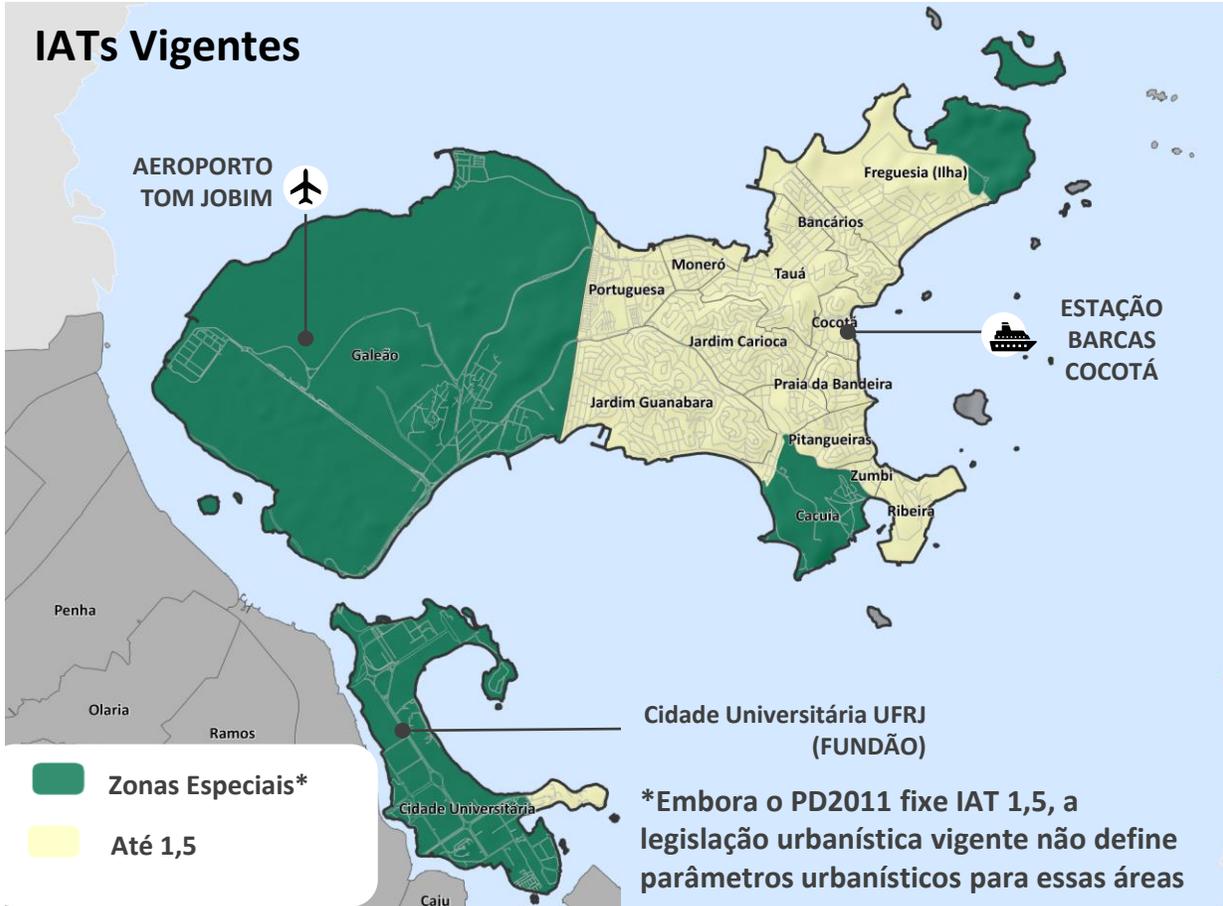
USOS

RESIDENCIAL
COMERCIAL
SERVIÇOS
INDUSTRIAL
AGRÍCOLA

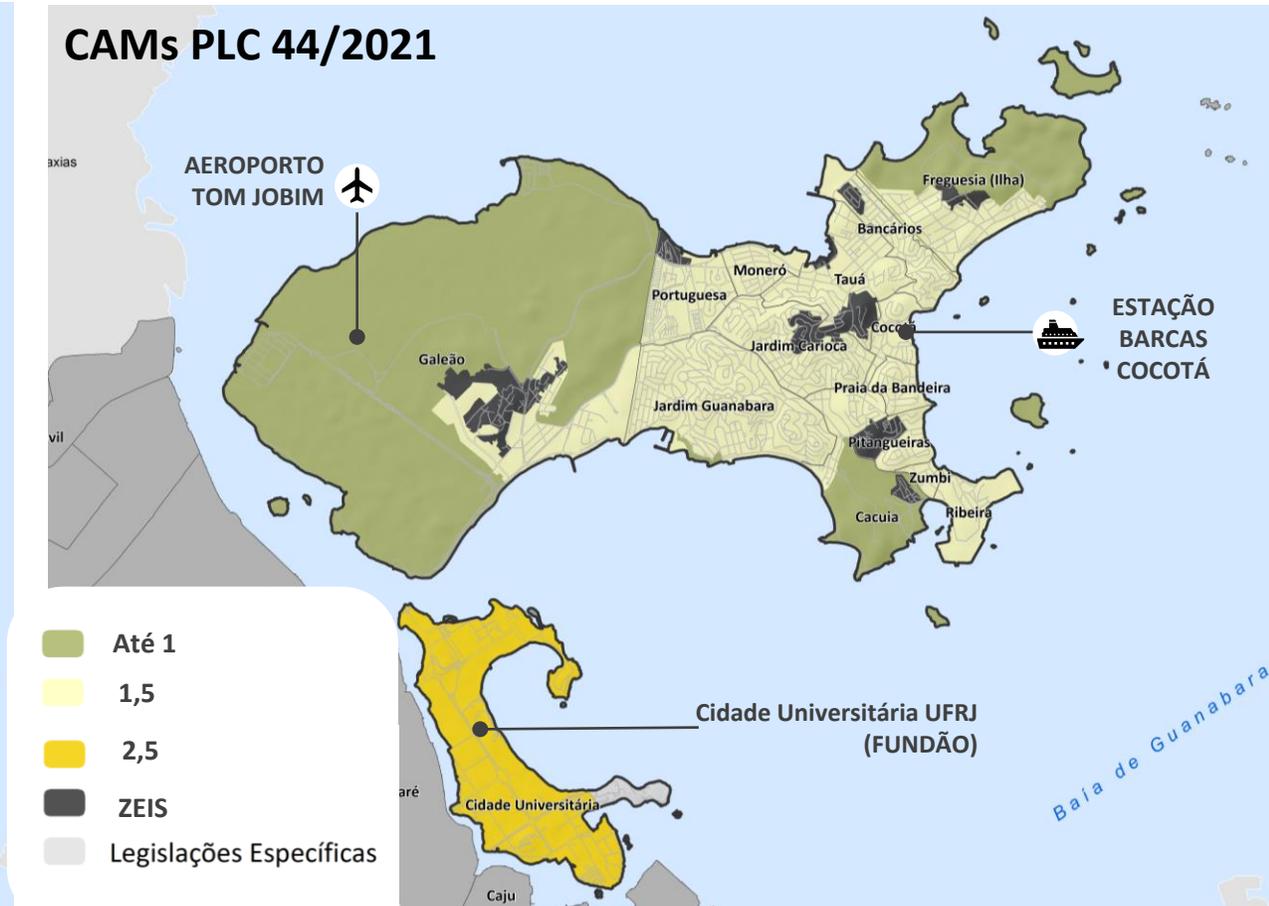
GABARITOS

ALTURA MÁXIMA DAS
EDIFICAÇÕES
AFASTADAS E NÃO
AFASTADAS DA
DIVISA
PERMITIDAS

IATs Vigentes



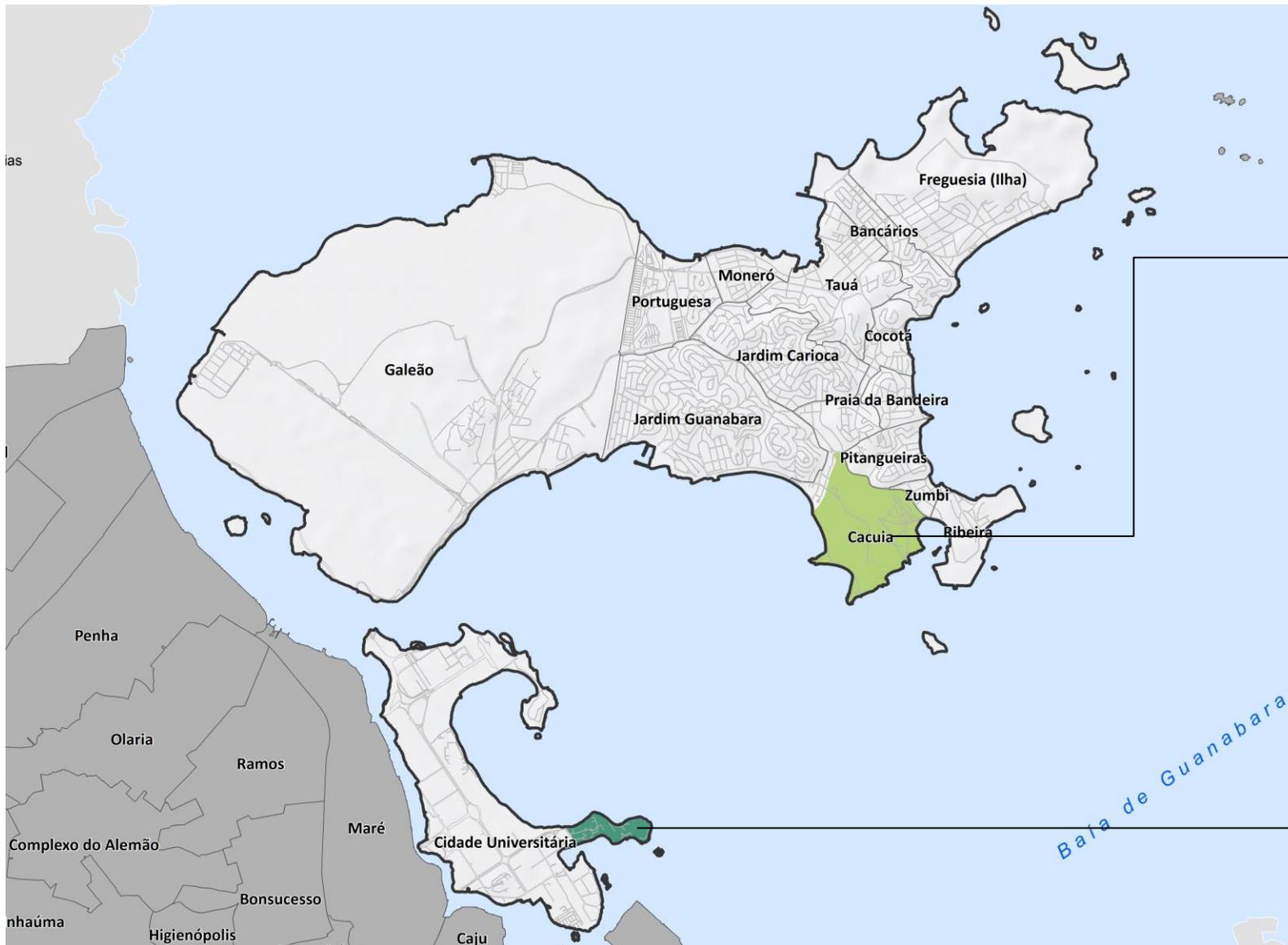
CAMs PLC 44/2021



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

ÁREAS PROTEGIDAS

RP 3.7



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



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

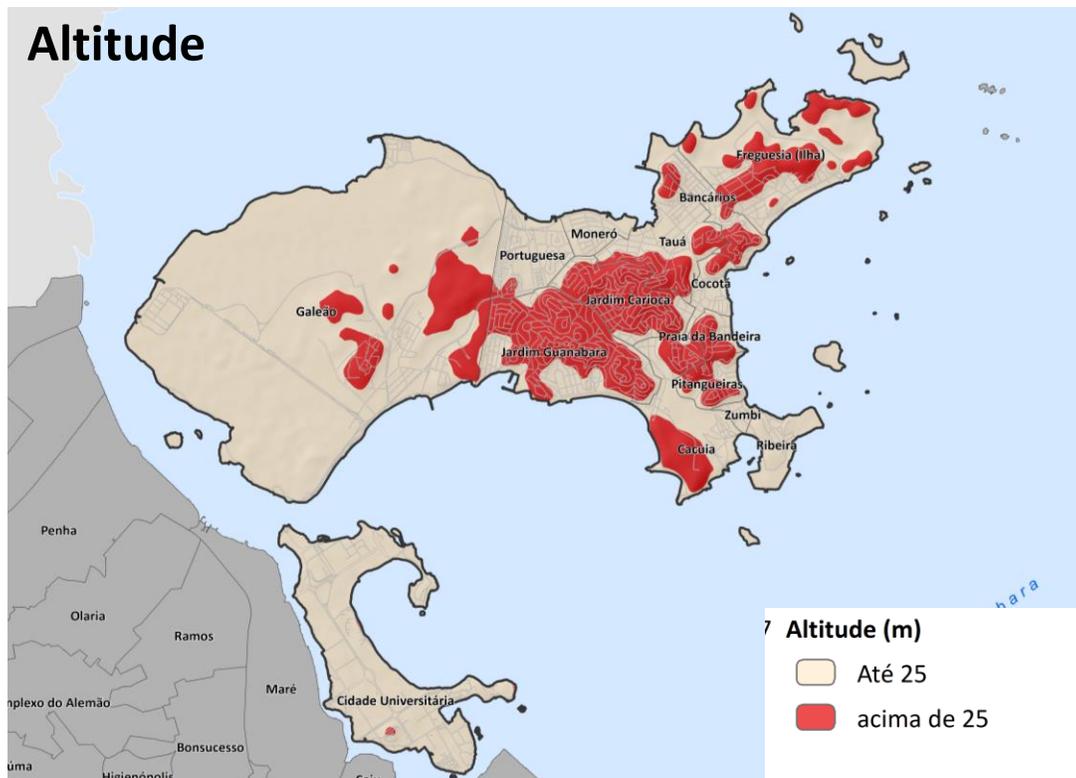
Meio Ambiente
Unidades de Conservação

 **Uso Sustentável**

Regime Urbanístico próprio

Área Especial

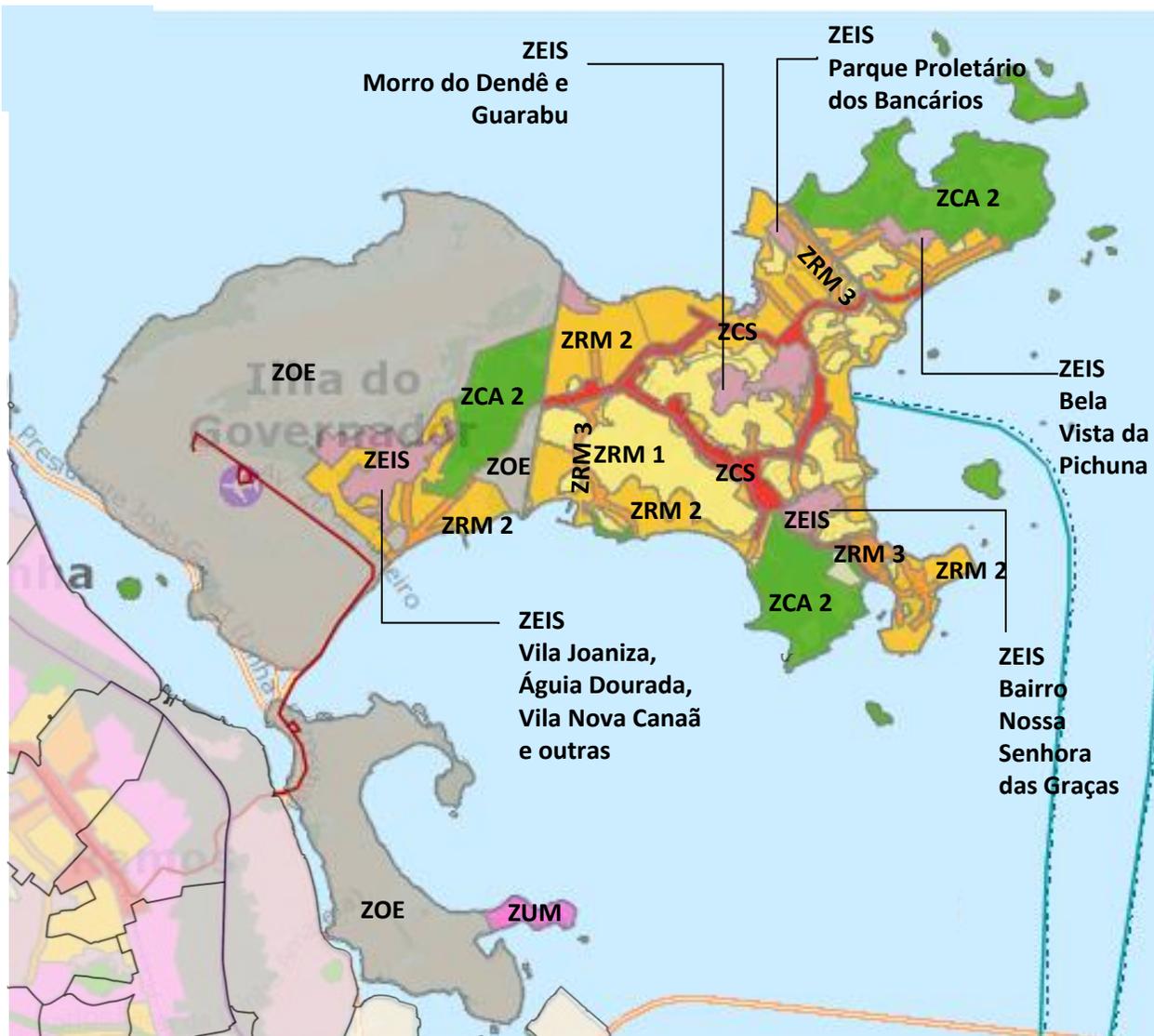
 **Área Especial de Interesse Funcional**



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

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

No PLC 44/2021:

**ZRM – Zona Residencial Multifamiliar**

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

ZCS – Zona Comercial e de Serviços

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

ZUM – Zona de Uso Misto

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

ZOE – Zona de Operação Especial

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

ZCA – Zona de Conservação Ambiental

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

ZEIS – Zona Especial de Interesse Social

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

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

Legislação Vigente

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

PLC 44/2021

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

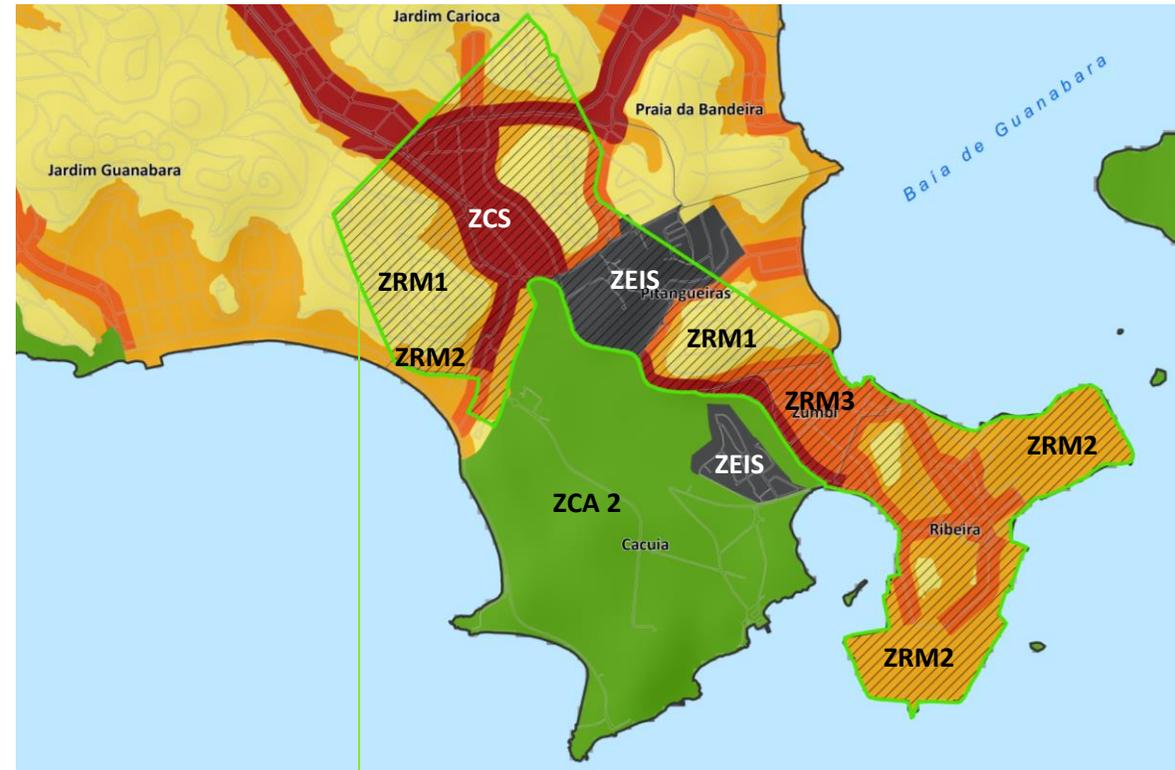
A área da APARU do Jequiá é classificada como ZCA 2 no PLC 44/2021.

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

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

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

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



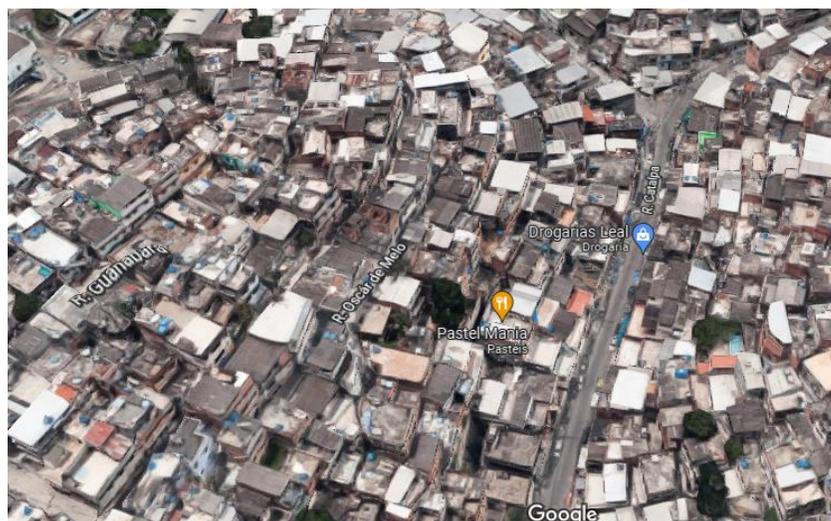
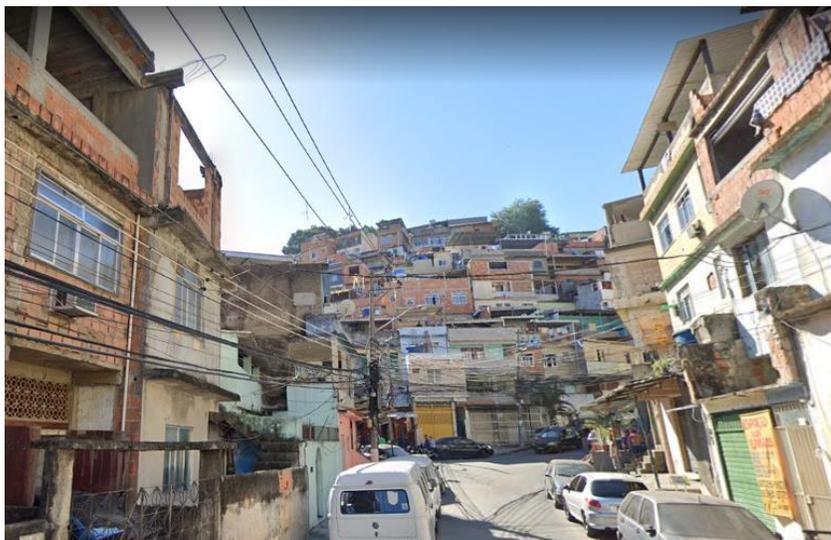
ENTORNO DA APARU



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



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



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

As demais edificações tem gabaritos inferiores

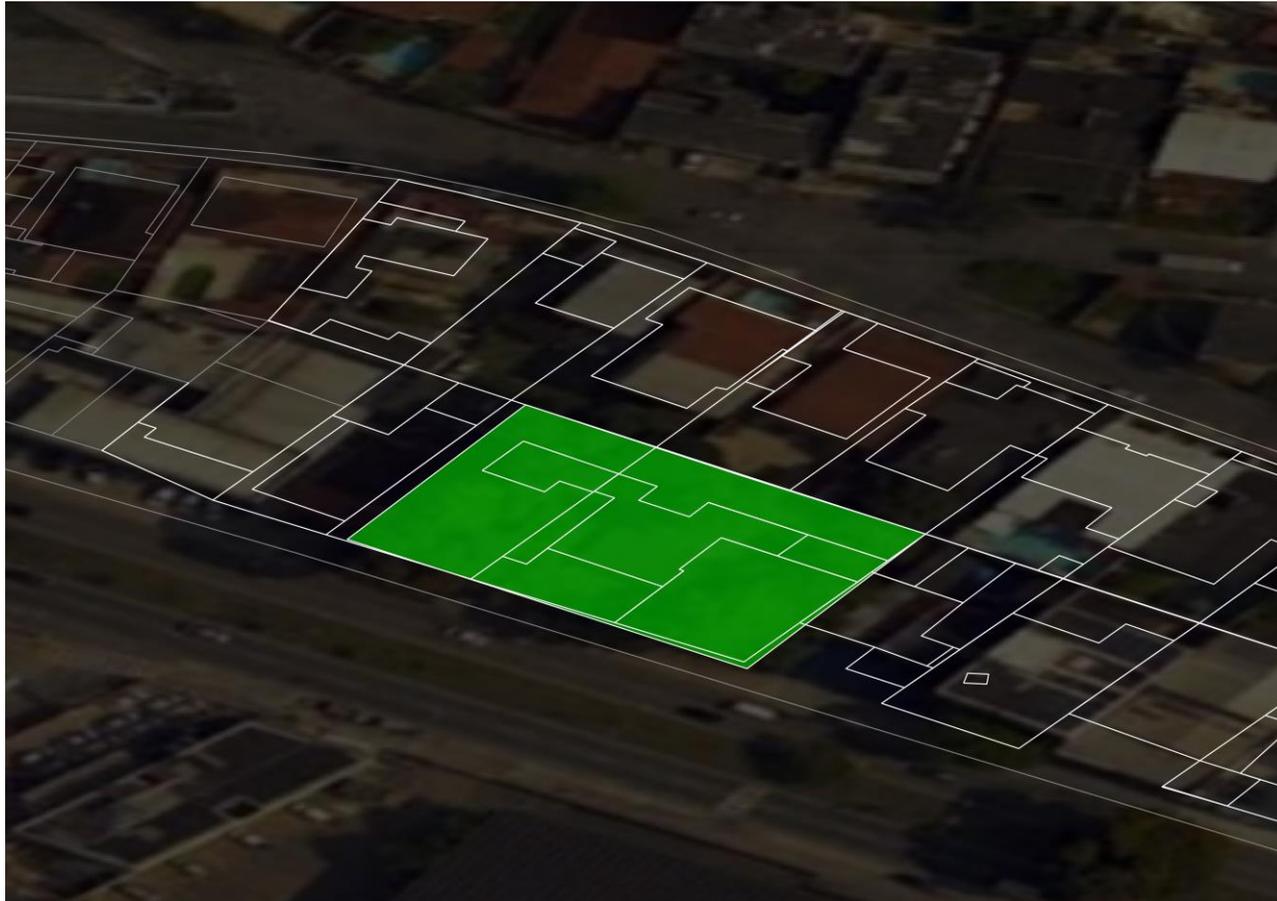


As favelas com mais de 500 domicílios foram demarcadas no PLC 44/2021 como ZEIS.

Exemplo de terreno em Jardim Guanabara

Terreno na Estrada do Galeão

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



Exemplo de terreno em Jardim Guanabara

Terreno na Estrada do Galeão

Legislação vigente

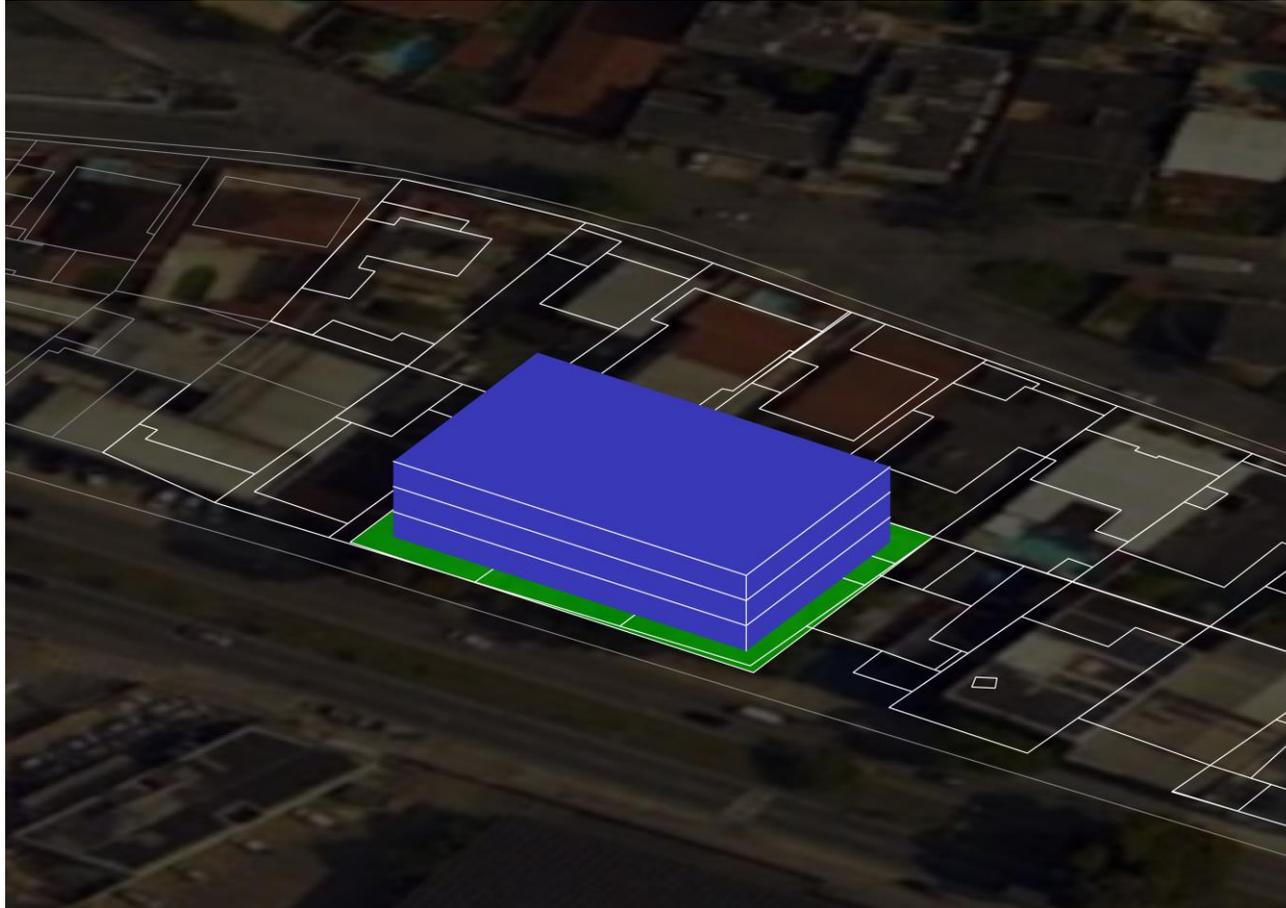
CB2/ZR2

Projeção da edificação= 70%

IAT= 1,5

ATE= 1980 m²

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



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

Exemplo de terreno em Jardim Guanabara

Terreno na Estrada do Galeão

PLC 44/2021

ZCS

Projeção da edificação= 60%

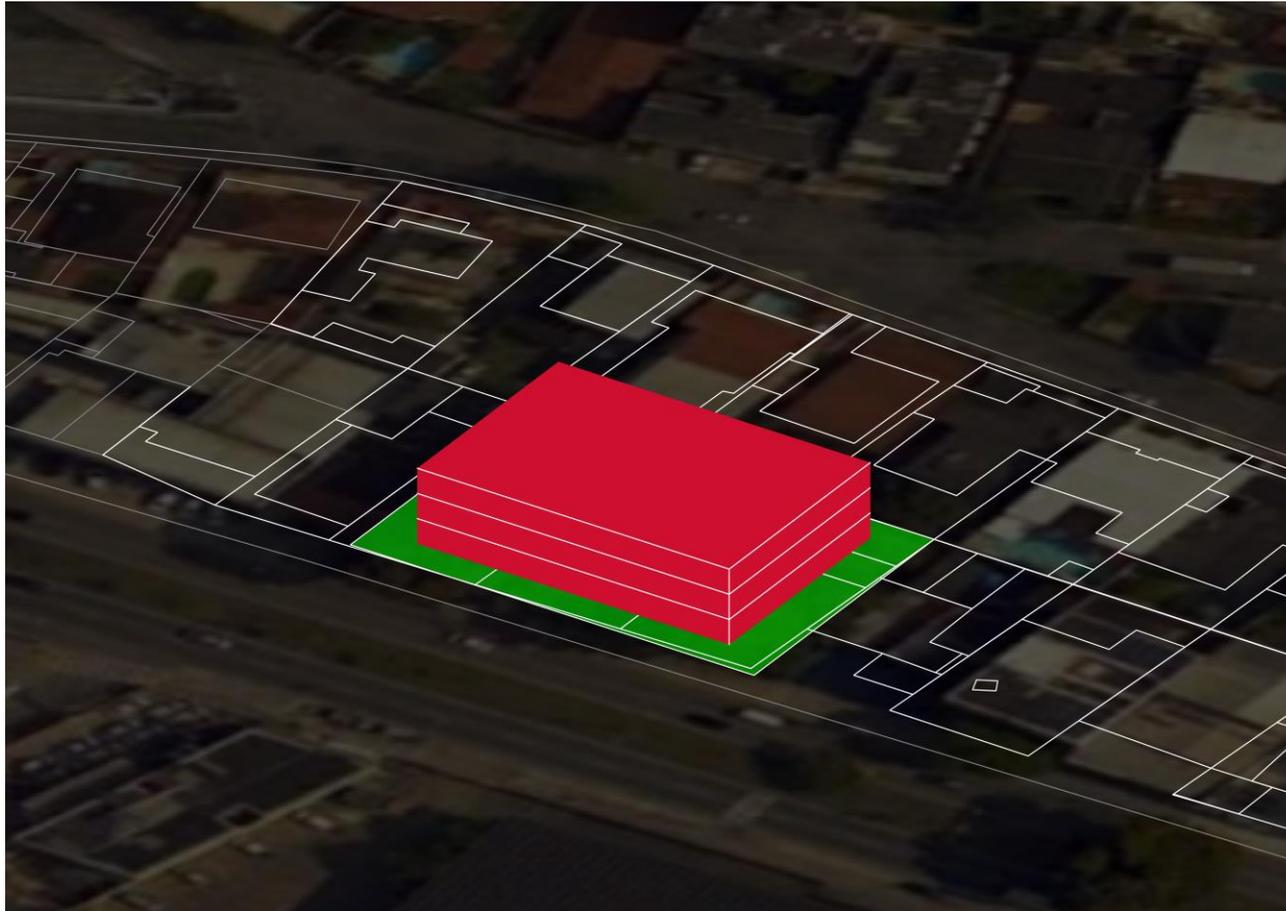
CAM= 1,5

ATE= 1980 m²

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

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

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



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



CÂMARA MUNICIPAL
DO RIO DE JANEIRO

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

ACESSE:

www.camara.rio/plano-diretor