



AUDIÊNCIA PÚBLICA

27/06

Área de Planejamento 3
Região de Planejamento 3.4

Bairros: Higienópolis, Maria da Graça, Del Castilho, Inhaúma, Engenho da Rainha, Tomás Coelho, Complexo do Alemão.

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 **do Parque Municipal da Serra da Misericórdia**;

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

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

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

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

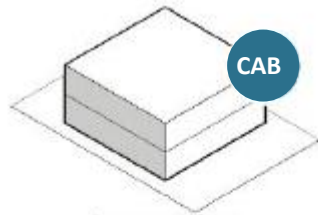
- Desenvolver **programa de qualificação profissional** direcionado à população residente nas AP3 e AP5 e nas favelas cariocas, através de oferta de cursos gratuitos de capacitação;

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

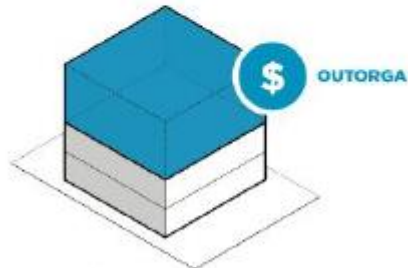
- Desenvolver **programa de incentivo a novas empresas nacionais e internacionais** que se instalem na Área de Planejamento-AP3;

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

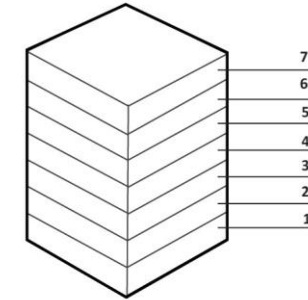
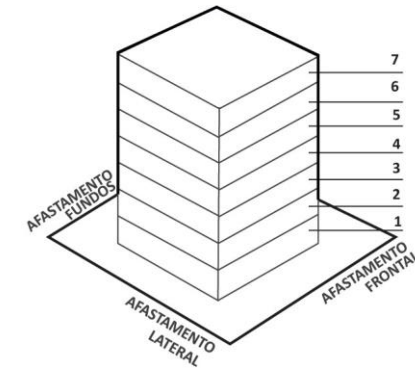
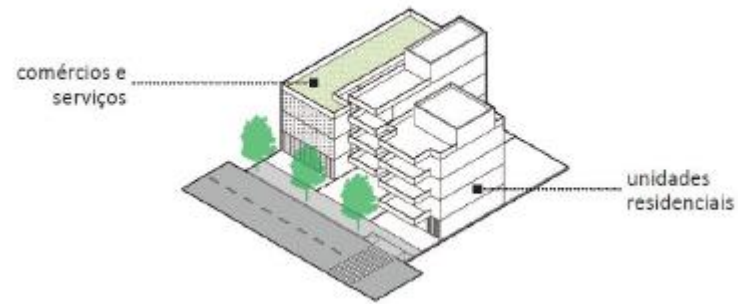
- Fomentar a **implantação de complexos culturais** e garantir a manutenção dos existentes com prioridade nas Áreas de Planejamento 3, 4 e 5, que possibilite **diversidade de expressões artísticas e culturais**;



ÍNDICE BÁSICO
NÃO EXIGE CONTRAPARTIDA



ÍNDICE MÁXIMO
PODE SER ALCANÇADO MEDIANTE
PAGAMENTO DE CONTRAPARTIDA



POTENCIAL CONSTRUTIVO

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

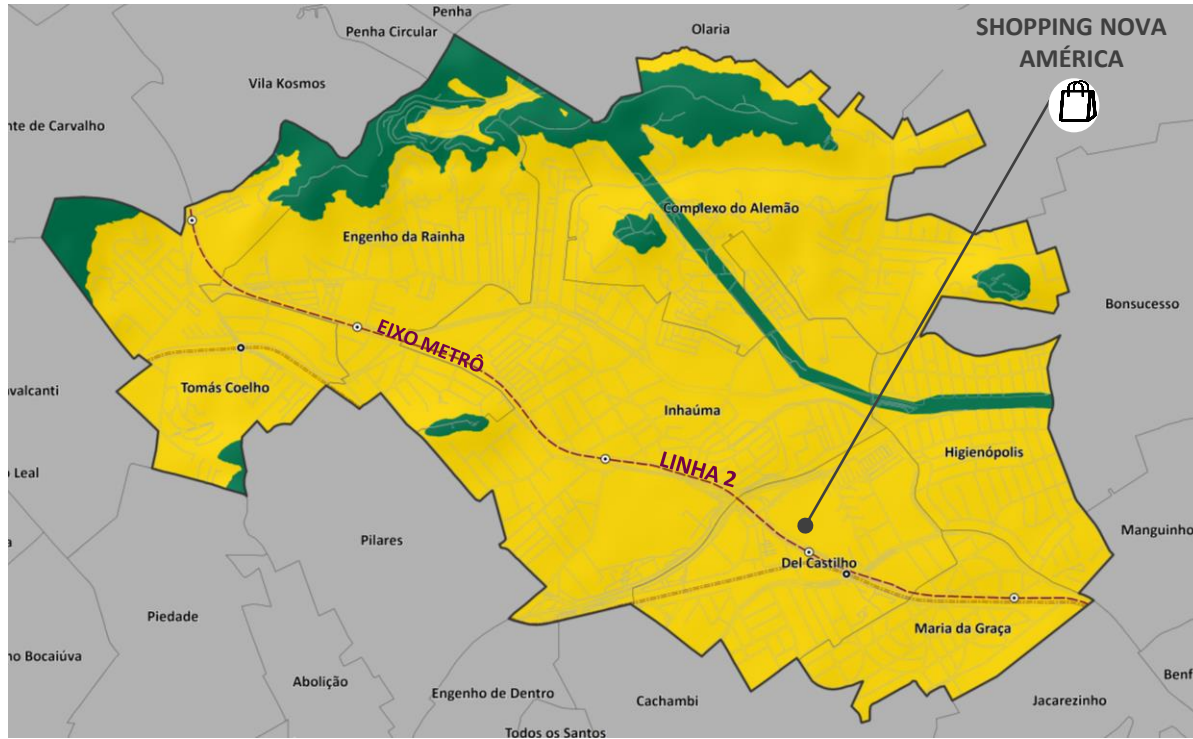
USOS

RESIDENCIAL
COMERCIAL
SERVIÇOS
INDUSTRIAL
AGRÍCOLA

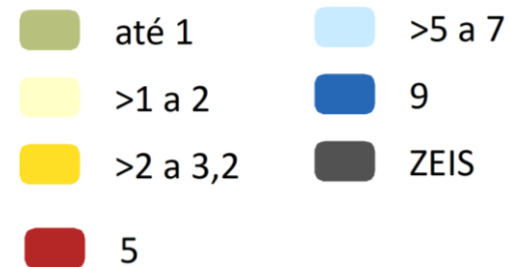
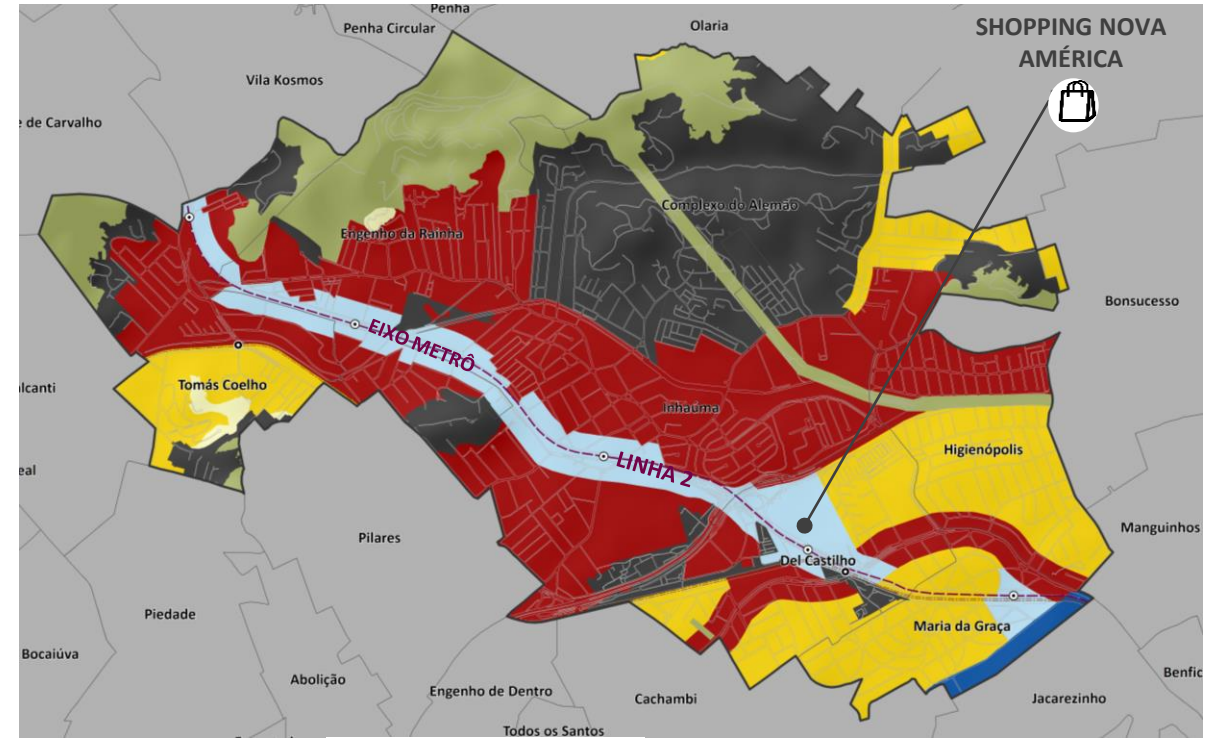
GABARITOS

ALTURA MÁXIMA DAS
EDIFICAÇÕES
AFASTADAS E NÃO
AFASTADAS DA
DIVISA
PERMITIDAS

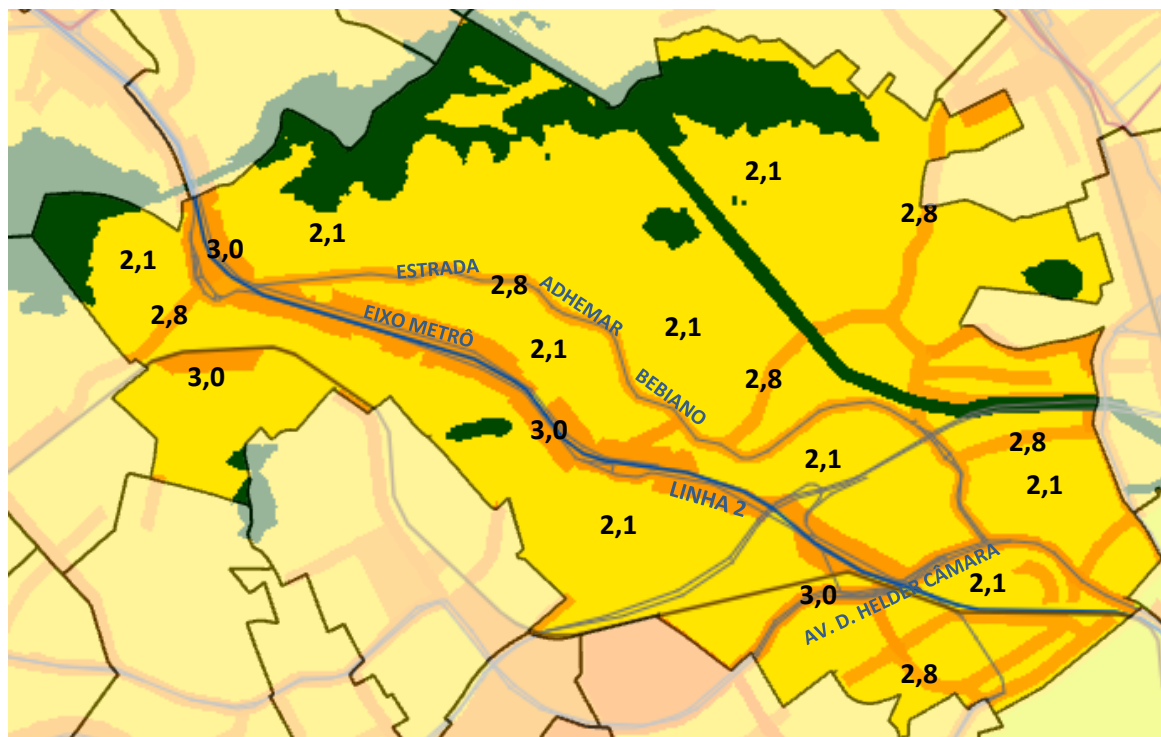
IATs Vigentes



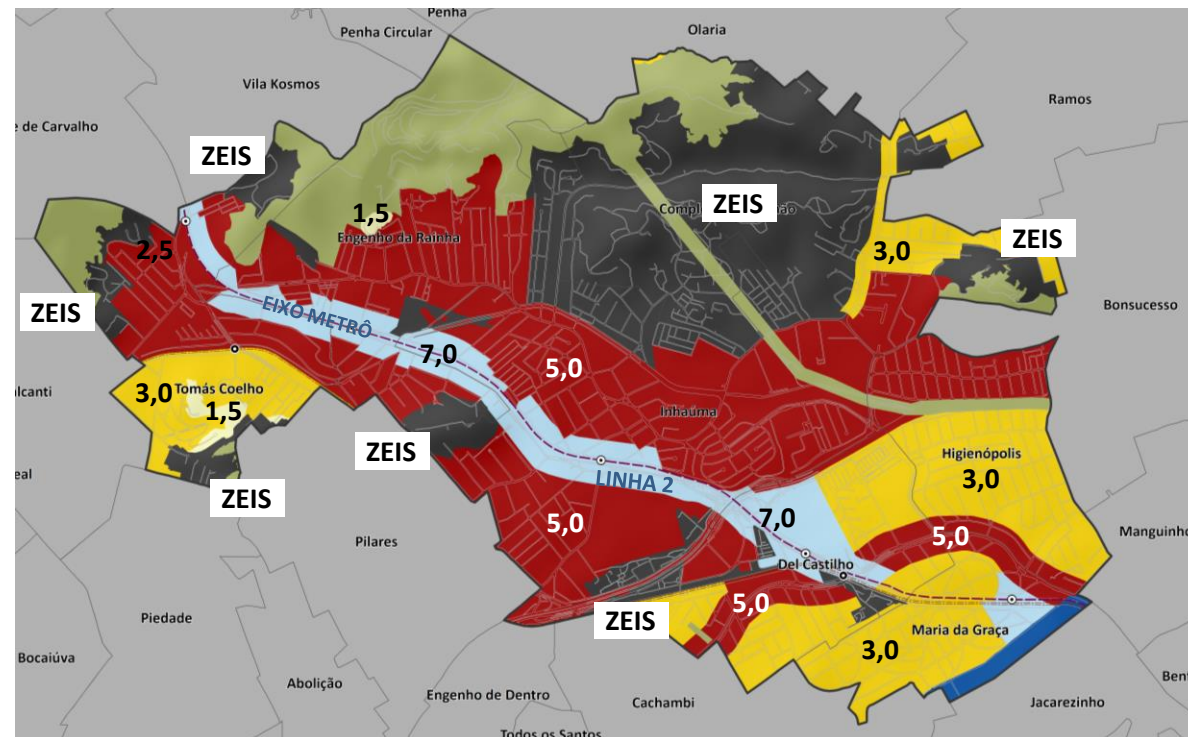
CAMs PLC 44/2021



IAT vigente



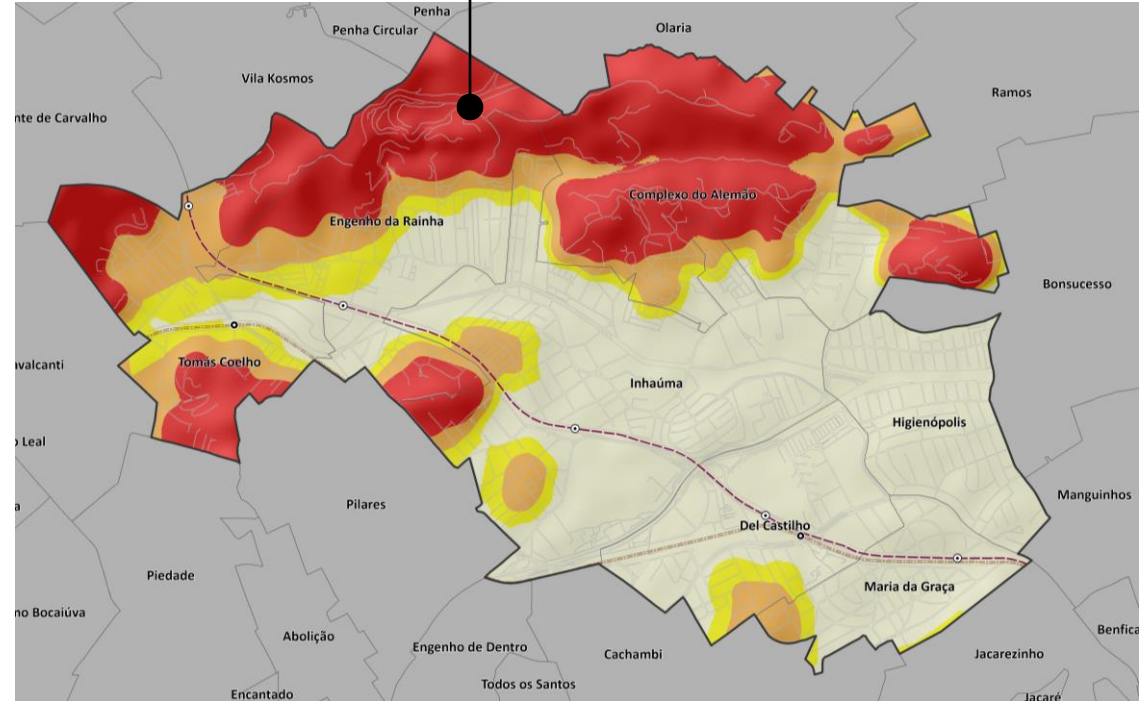
CAM proposto



Pela legislação vigente, o IAT predominante é 2,1, chegando a 2,8 ou 3,0 nos principais eixos viários. O PLC 44/2022 eleva o CAM para 3,0 ou 5,0 em quase toda a área, chegando a 7,0 no eixo metroviário. A pequena faixa em Maria da Graça junto ao Jacarezinho vai a CAM 9,0. As grandes favelas são classificadas como ZEIS

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

E o gabarito varia em função da cota do terreno, sendo menor nas cotas mais elevadas (ainda que grande parte das áreas mais elevadas seja ZEIS



Meio Ambiente
Unidades de Conservação

- Proteção Integral
- Uso Sustentável
- Zona de Amortecimento

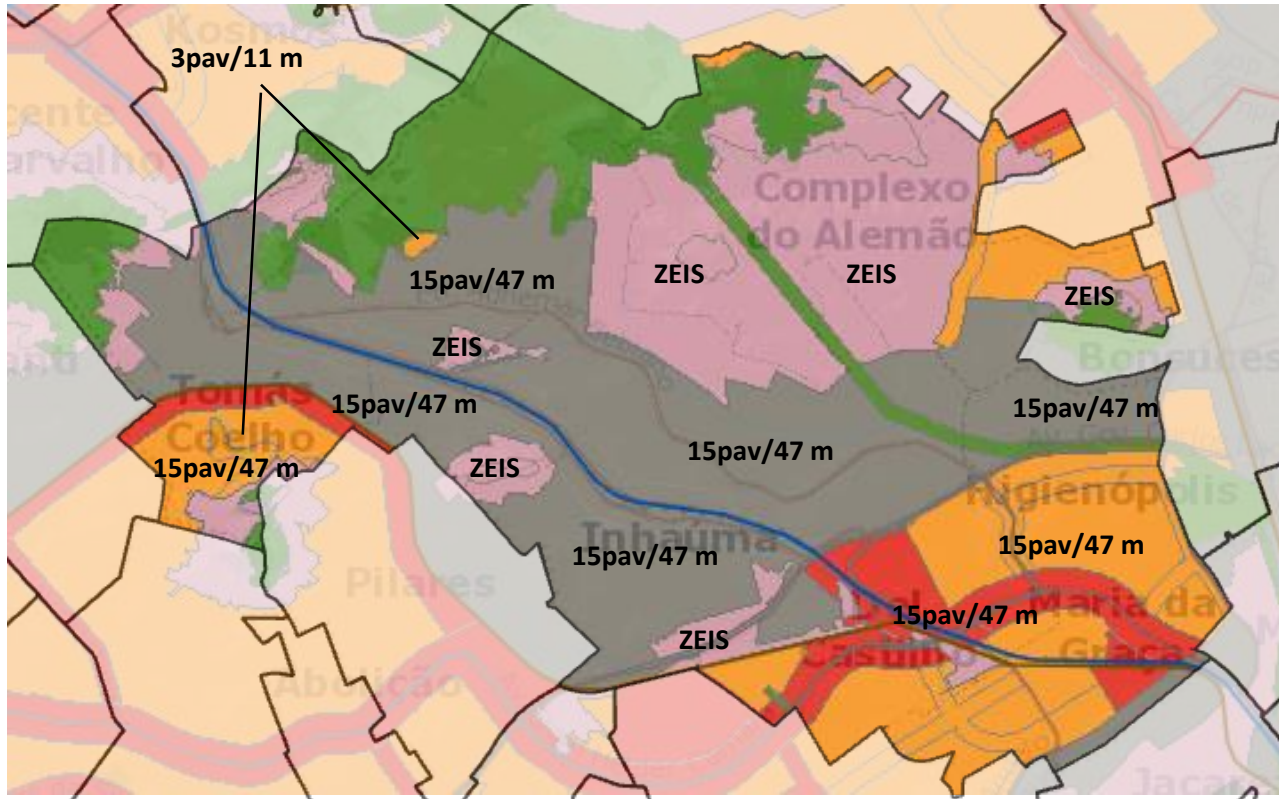
Patrimônio

- AEBT
- APAC

Altitude (m)

- Até 30
- 30,01 - 37
- 37,01 - 50
- acima de 50

Gabarito afastado nas divisas PLC 44/2021:



Pequena redução no gabarito admitido para construções afastadas das divisas – que só pode ser alcançado em grandes terrenos – e, em grande parte da área, aumento do gabarito admitido para construções coladas nas divisas.

Na Legislação Vigente:

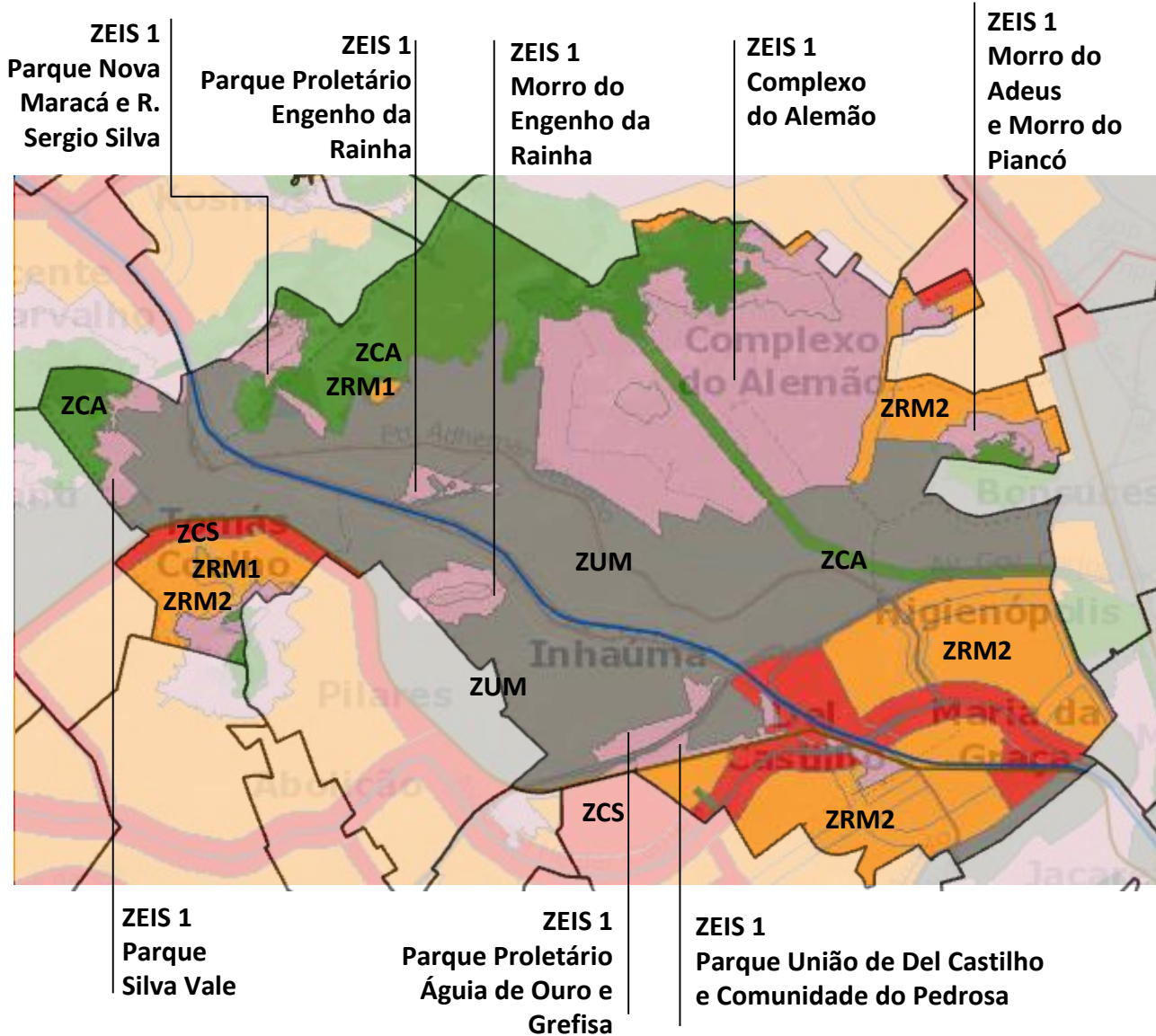
Para construções afastadas das divisas, varia de 6 a 18 pavimentos em função da cota de soleira;

Para construções não afastadas das divisas, 5 pavimentos + 1 pilotis destinado a uso comum e estacionamento.

No PLC 44/2021:

Para construções afastadas das divisas, varia de 3 a 15 pavimentos, em função da cota do terreno.

Para construções não afastadas das divisas, varia de 3 a 7 pavimentos, no Engenho da Rainha, em Inhaúma e grande parte de Higienópolis, Tomás Coelho e Del Castilho. Na maior parte de Maria da Graça, parte Tomás Coelho, de Del Castilho e Higienópolis, a variação é de 3 a 5 pavimentos.



No PLC 44/2021:

ZRM – Zona Residencial Multifamiliar

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

ZCS – Zona Comercial e de Serviços

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

ZUM – Zona de Uso Misto

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

ZCA – Zona de Conservação Ambiental

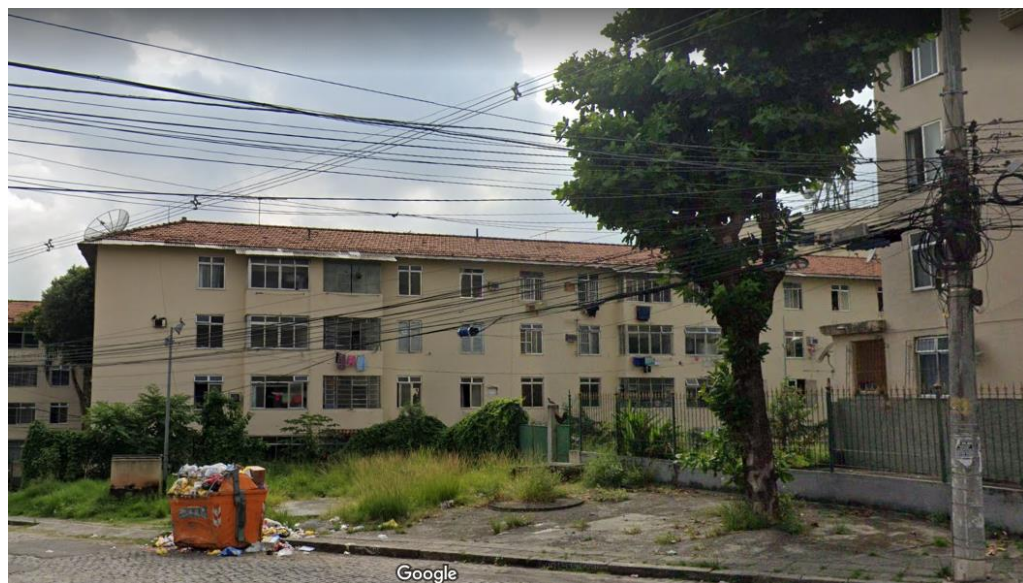
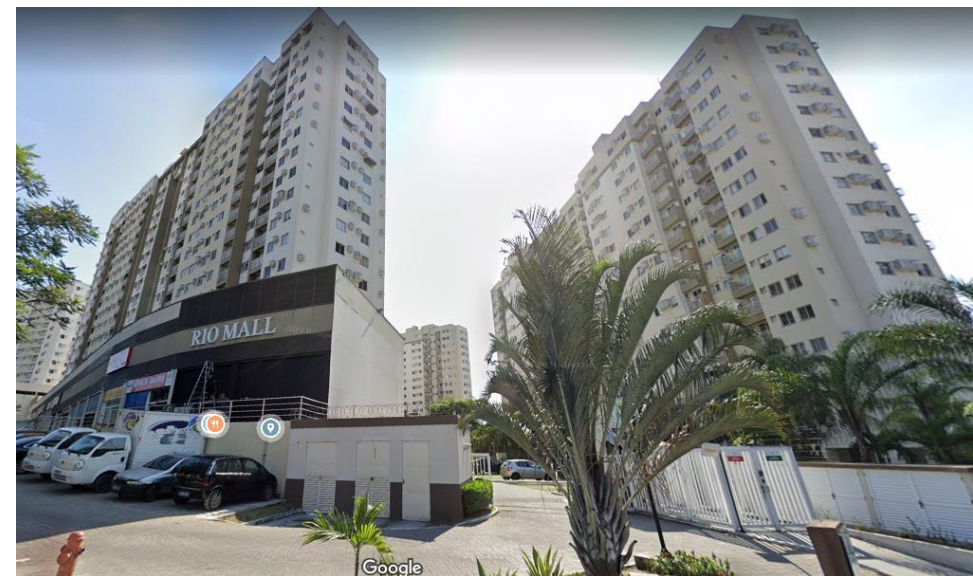
Não são permitidos usos comerciais e de serviços

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.

Grande parte da área considerada de usos mistos. Na legislação vigente já se permitia a diversificação de usos, em especial nos centros de bairro.

Presença marcante em Del Castilho e demais bairros da região de conjuntos habitacionais populares

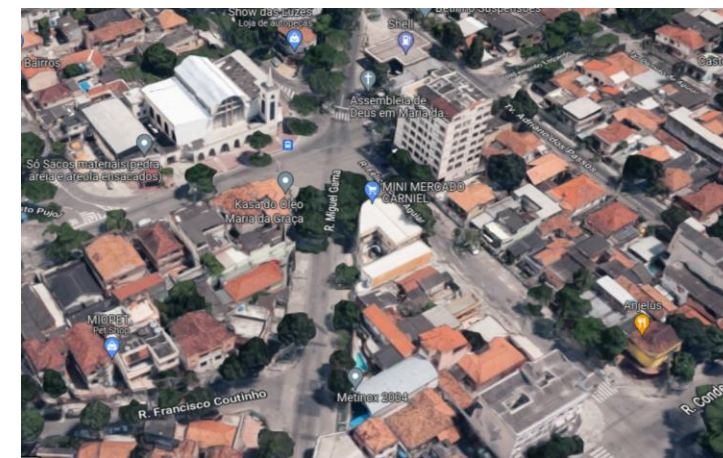


E também de alguns grandes condomínios residenciais recentes

Inhaúma, Higienópolis, Maria da Graça, Engenho da Rainha, Tomás Coelho



Tipologias variadas, mas grandes áreas com predominância de casas e pequenas construções



Exemplo de terreno em Inhaúma



Terreno na Av. Martin Luther King:

(legislação vigente)

CB2/ZR4

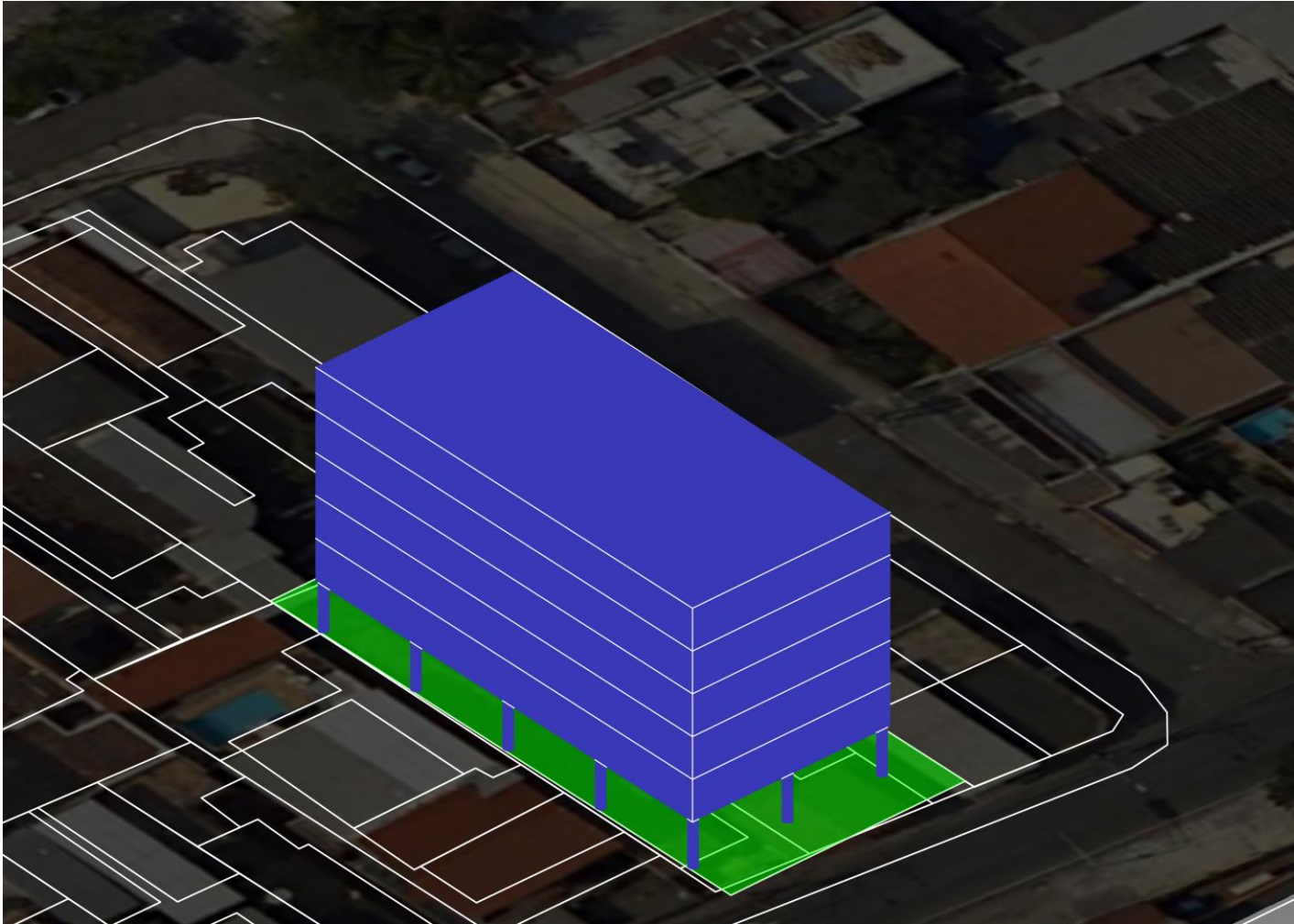
Lote: 576 m²

IAT= 3,0 ATE= 1728 m²

**Gabarito Afastado das Divisas = 12 pav + 3
garagem + PUC + Cob**

**Gabarito Não Afastado das Divisas = 5 pav + 1
pilotis**

Exemplo de terreno em Inhaúma



Terreno na Av. Martin Luther King:

(legislação vigente)

Para atingir a ATE, pilotis + 5 pavimentos, afastado de um lado, Taxa de Ocupação 60%.

Exemplo de terreno em Inhaúma



Terreno na Av. Martin Luther King:

(PLC 44/2021)

Não afastado das divisas, com Taxa de Ocupação 70%, poderia chegar a 7 pavimentos, mas não atingiria o potencial construtivo admitido (CAM = 7,0).

Em relação à legislação vigente, se ganharia dois pavimentos, porque agora o gabarito se refere a pavimentos de qualquer natureza, logo o térreo (pilotis pela legislação vigente) poderia ter unidades também.

Exemplo de terreno em Inhaúma



Terreno na Av. Martin Luther King:

(PLC 44/2021)

Teoricamente, construindo afastado das divisas, poderia construir 3 pavimentos de embasamento (1 pav. comercial + 2 pav. Garagem) + 9 pavimentos com Taxa de Ocupação 38%, respeitados afastamentos. Ainda assim, realizaria cerca de 75% do potencial construtivo.

Em terrenos que não sejam de grandes dimensões não é possível atingir o índice máximo permitido, portanto os CAMs elevados, normalmente, só serão realizados com o remembramento de muitos lotes



CÂMARA MUNICIPAL
DO RIO DE JANEIRO

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

ACESSE:

www.camara.rio/plano-diretor