

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;

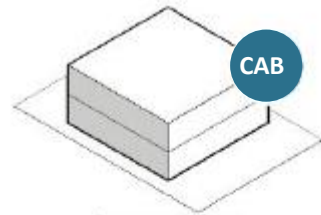
- Desenvolver **programa de qualificação profissional** direcionado à população residente nas AP3 e AP5 e nas favelas cariocas, através de oferta de cursos gratuitos de capacitação;

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

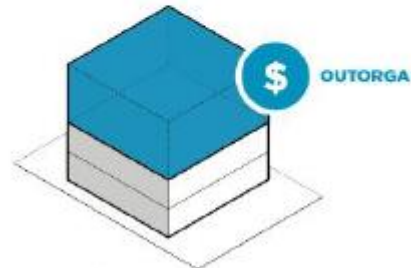
- Desenvolver **programa de incentivo a novas empresas nacionais e internacionais** que se instalem na Área de Planejamento-AP3;

- 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;

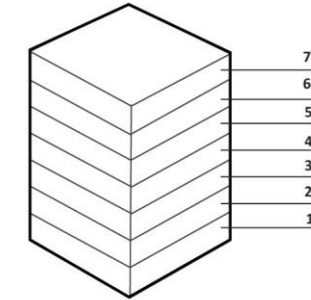
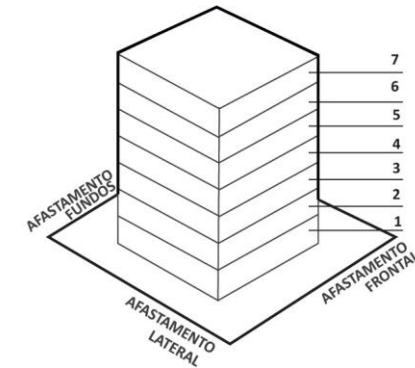
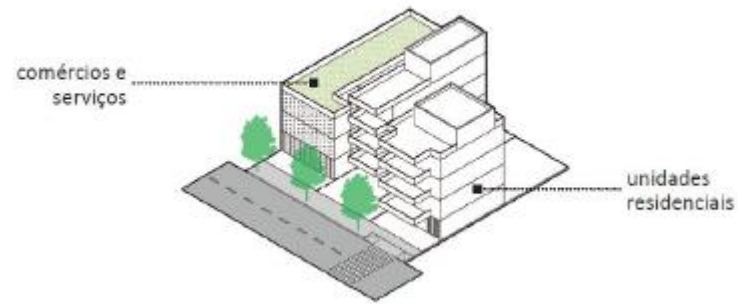
- Fomentar a **implantação de complexos culturais** e garantir a manutenção dos existentes com prioridade nas Áreas de Planejamento 3, 4 e 5, que possibilite **diversidade de expressões artísticas e culturais**;



ÍNDICE BÁSICO
NÃO EXIGE CONTRAPARTIDA



ÍNDICE MÁXIMO
PODE SER ALCANÇADO MEDIANTE
PAGAMENTO DE CONTRAPARTIDA



POTENCIAL CONSTRUTIVO

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

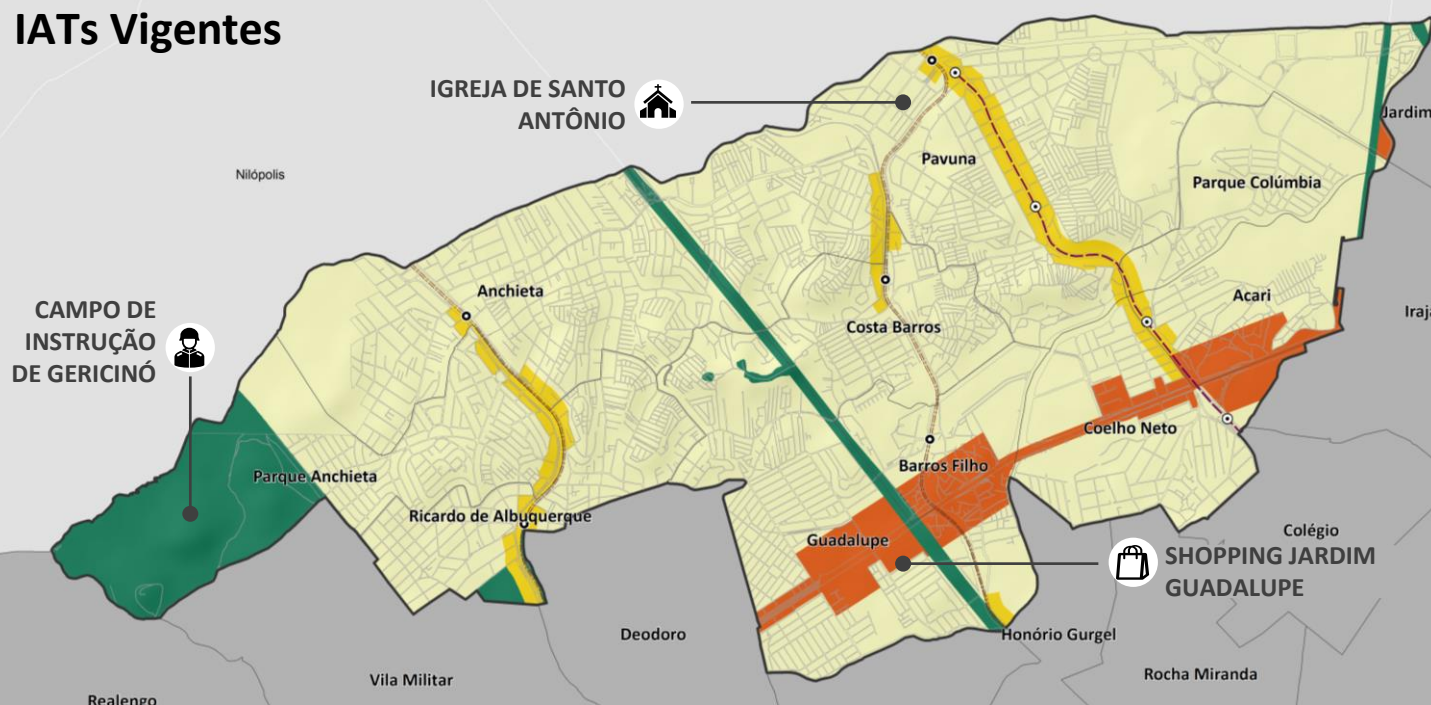
USOS

RESIDENCIAL
COMERCIAL
SERVIÇOS
INDUSTRIAL
AGRÍCOLA

GABARITOS

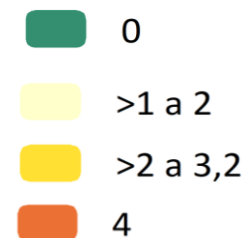
ALTURA MÁXIMA DAS
EDIFICAÇÕES
AFASTADAS E NÃO
AFASTADAS DA
DIVISA
PERMITIDAS

IATs Vigentes



Potencial Construtivo

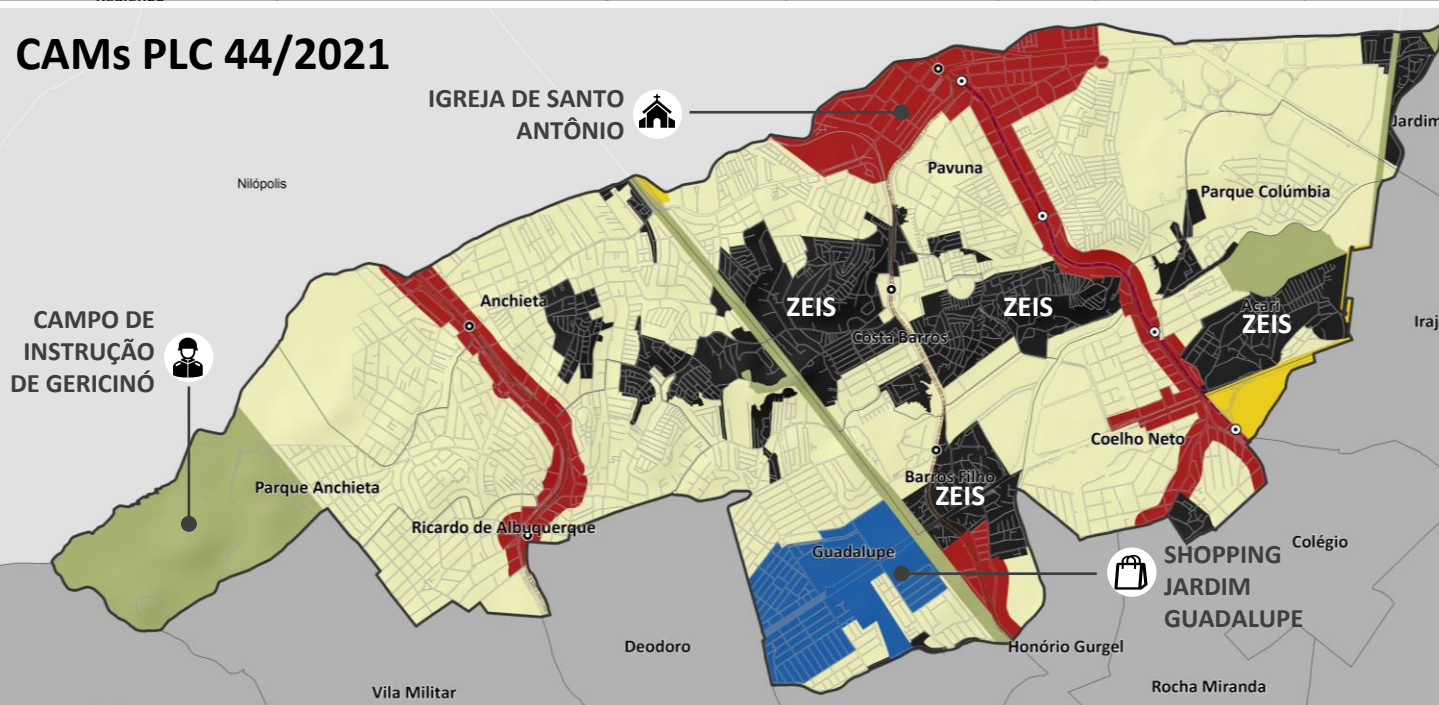
O IAT Vigente é dado pelo Decr. 322/1976 e pela LC 111/2011 (Plano Diretor), variando conforme o zoneamento, com **predominância do índice 1,5**. Ao longo da Av. Brasil, Av. das Missões e Rodovia Presidente Dutra o índice é 4,0.



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



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;*

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



Exemplo de terreno em Parque Anchieta

Terreno na Rua Marechal Alencastro

Na legislação vigente:

T.O. permitida = 70%

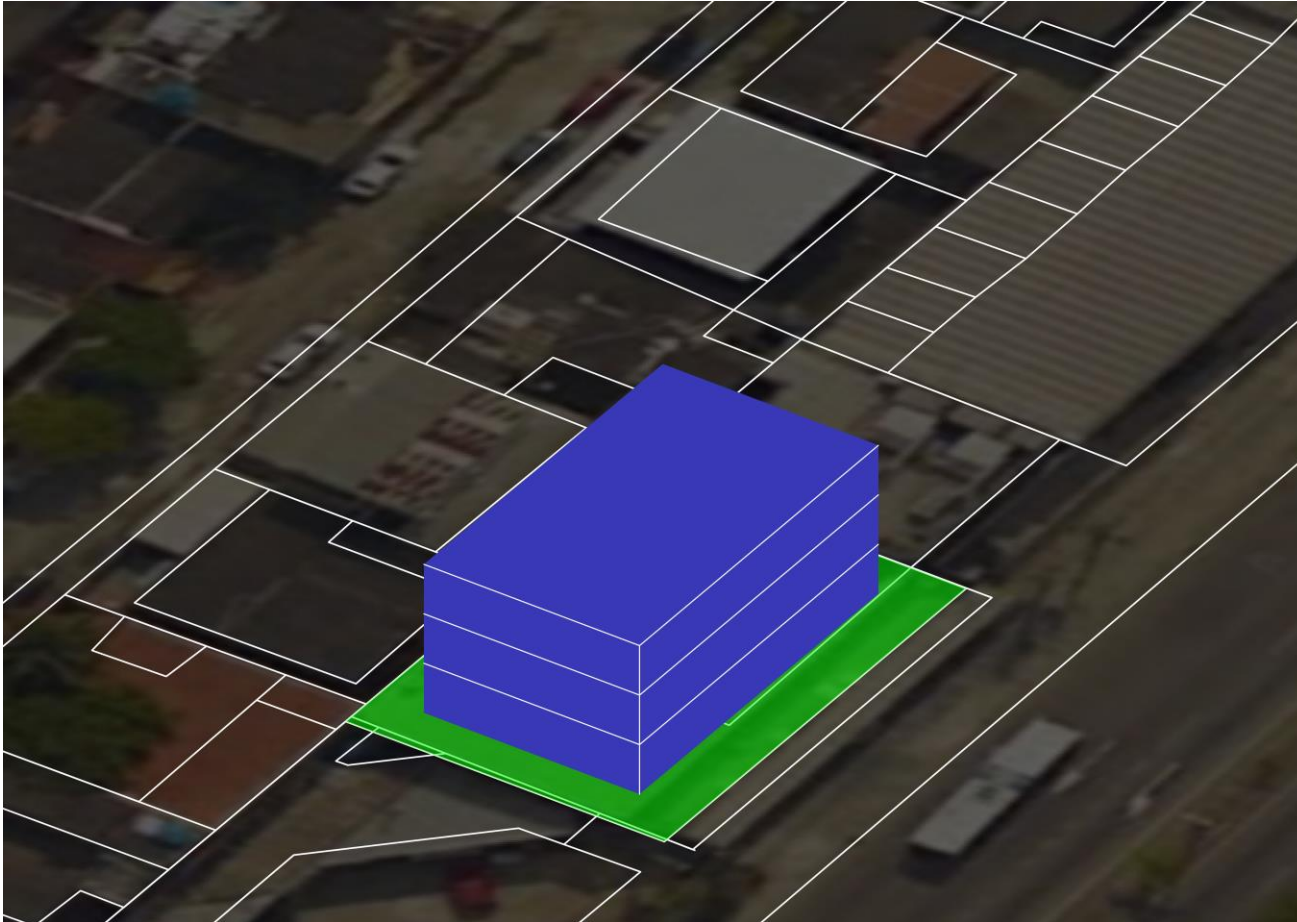
Projeção da edificação na simulação: 53,5%

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%

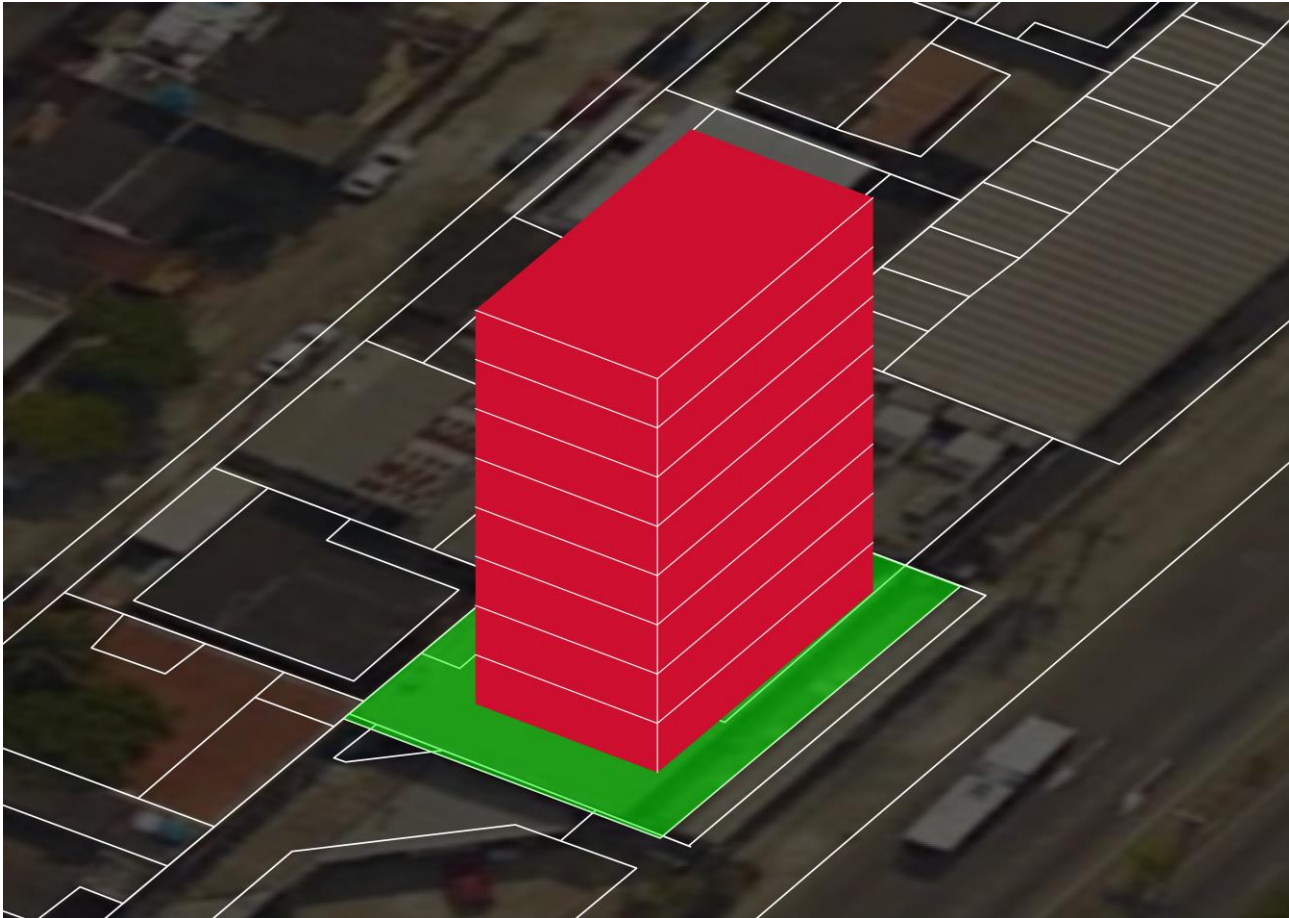
Projeção da edificação na simulação: 41,3%

CAM= 5

ATE= 2.040 m²

Gabarito permitido:

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

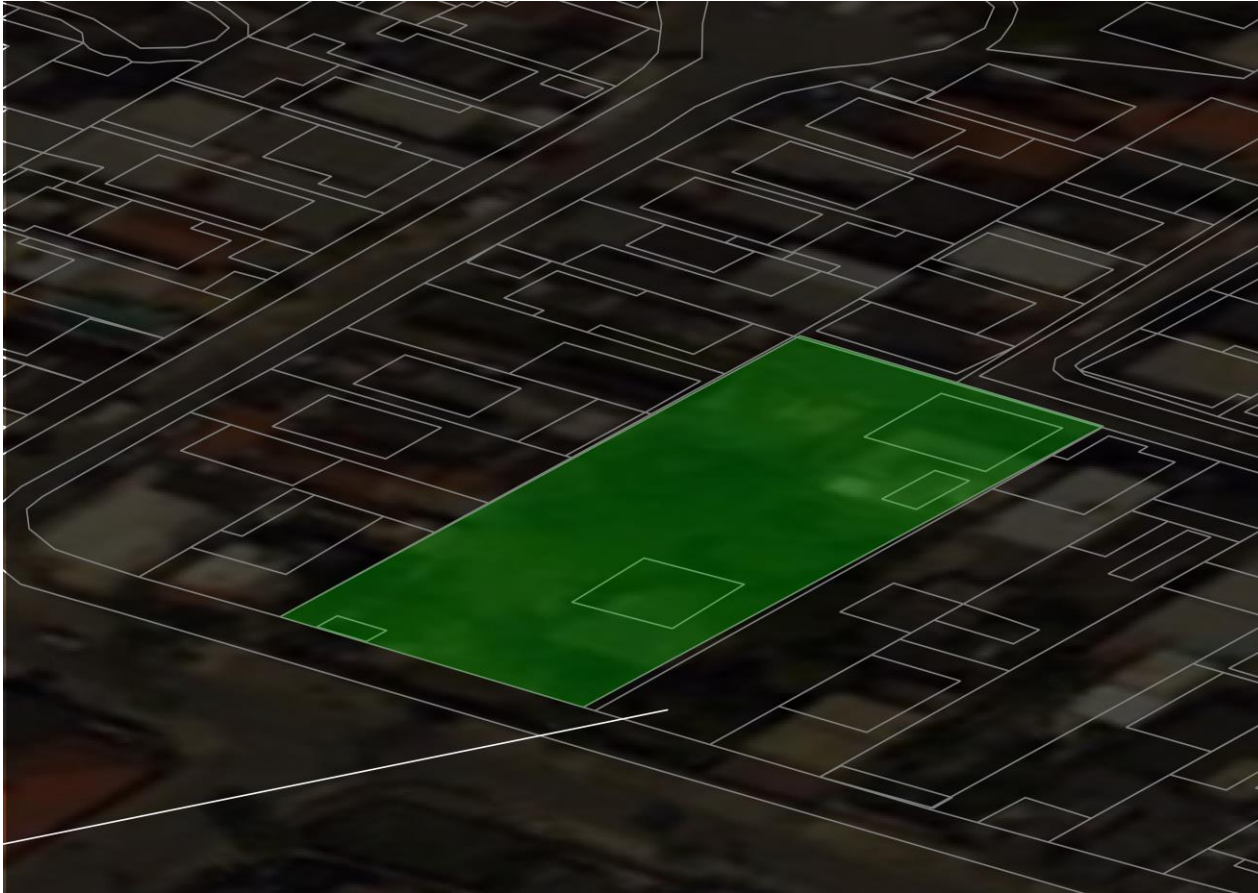


A edificação poderia chegar a 8 pavimentos, mas não atingiria o potencial construtivo admitido. Pelo PLC 44/2021 há um grande incremento na ATE possível devido ao aumento do coeficiente de aproveitamento, porém em terrenos menores não é possível ser alcançado o potencial máximo.

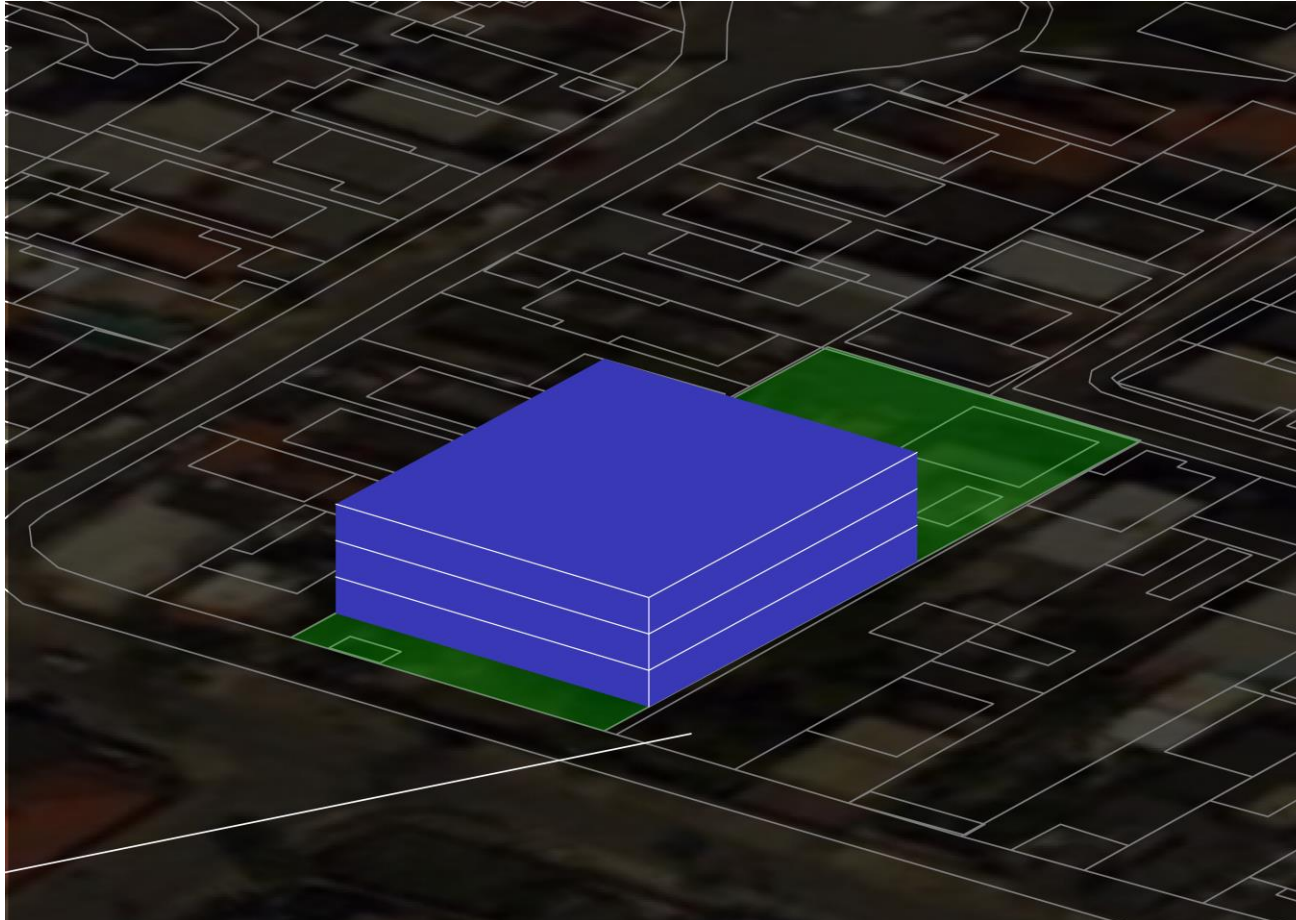
Exemplo de terreno na Pavuna

Terreno na Rua Juno

Lote: $26 \times 60 = 1560\text{m}^2$



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:

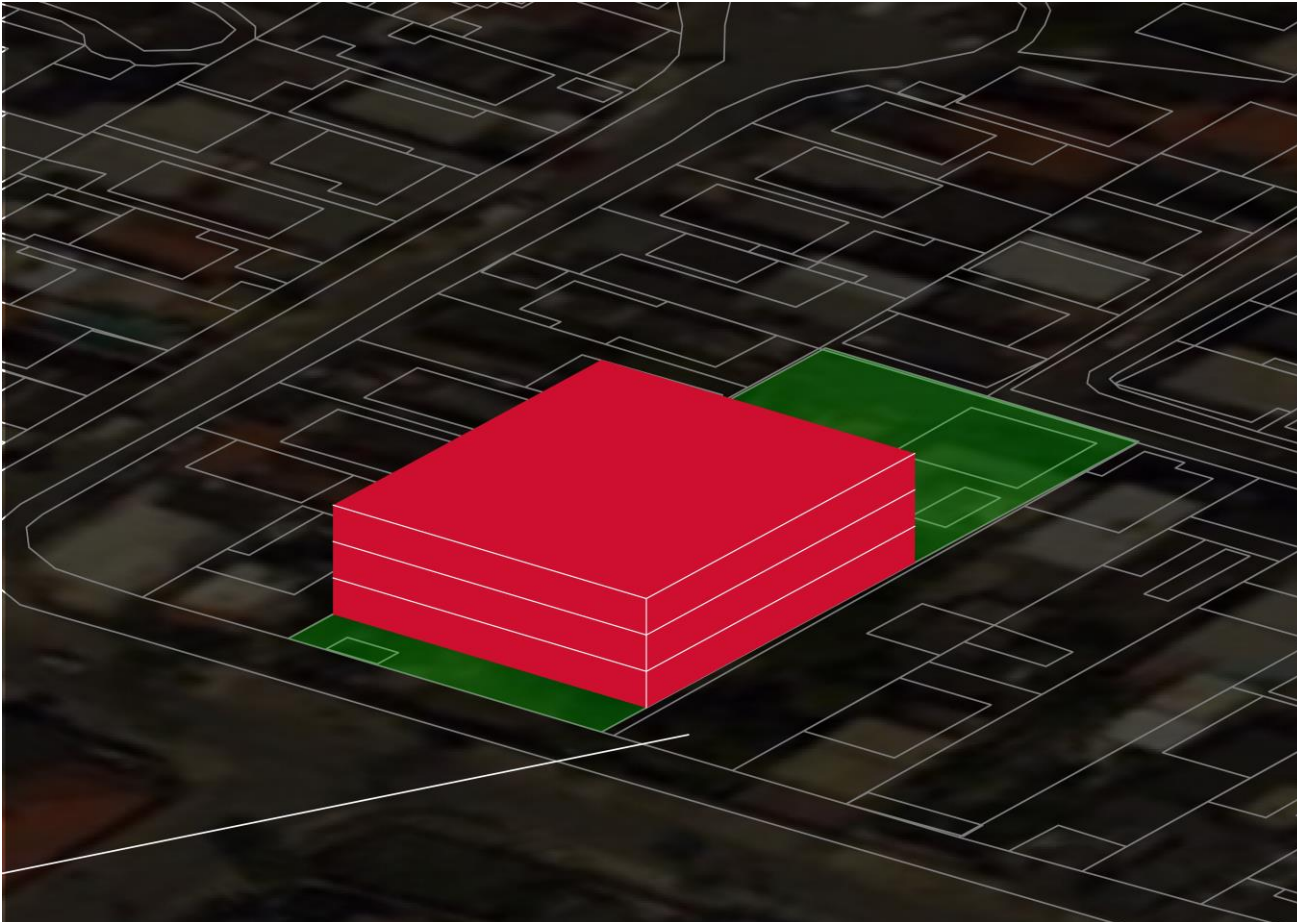
T.O. permitida= 70%

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.



CÂMARA MUNICIPAL
DO RIO DE JANEIRO

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

ACESSE:

www.camara.rio/plano-diretor