

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:

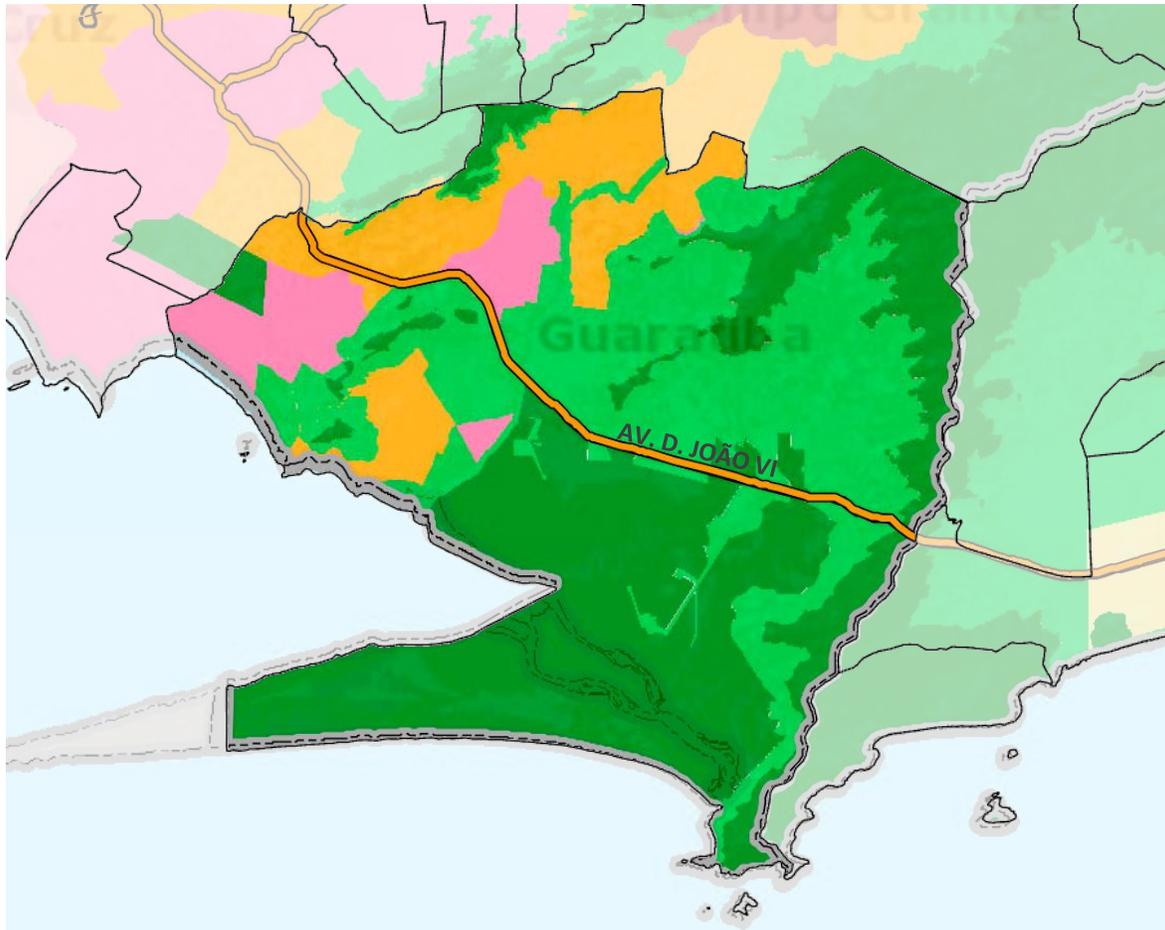
AP5 uma das áreas prioritárias para receber projetos de adaptação aos efeitos acentuados oriundos da mudança do clima. Prioritária também para receber projetos de adaptação a ondas de calor e ilhas de calor urbano.

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;

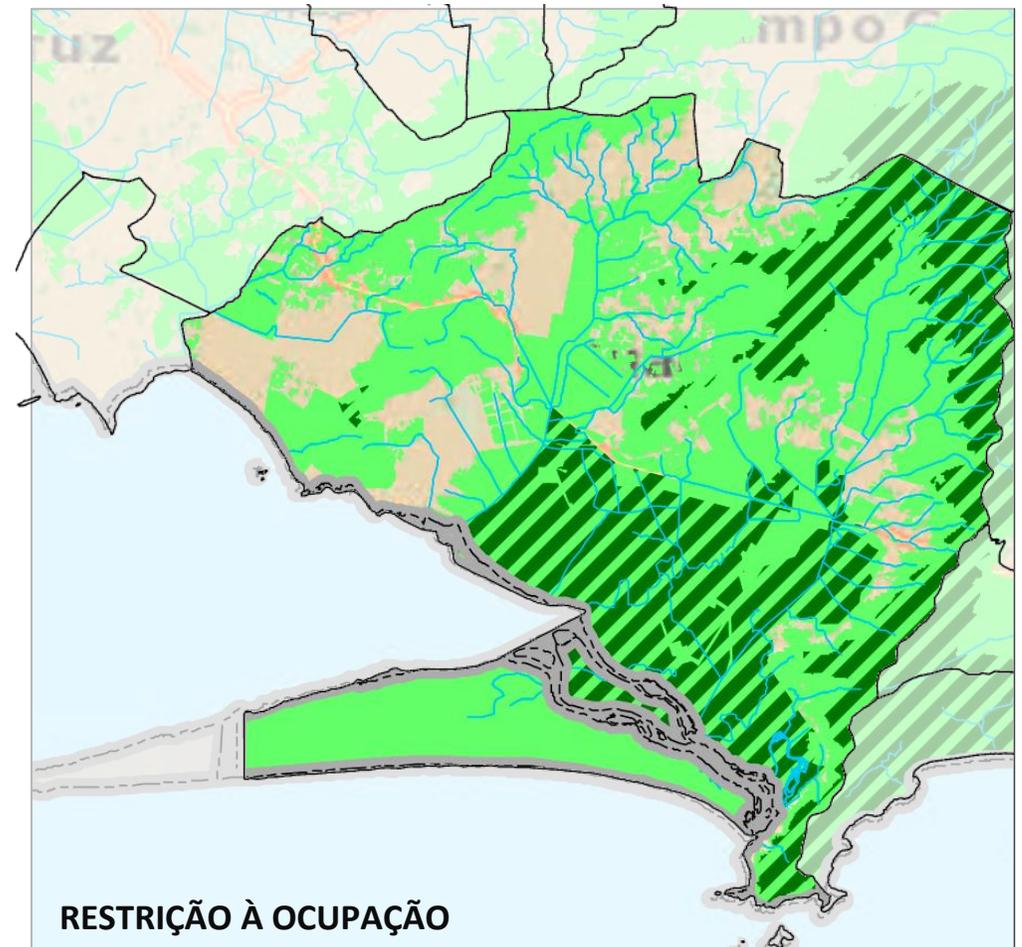
- Ampliar a distribuição de **equipamentos de infraestrutura urbana**, sobretudo nas áreas de planejamento 3 e 5;
- Estabelecer parcerias para instalar locais de **acesso gratuito à internet em espaços públicos** da cidade, em especial nas AP3 e AP5, promovendo ampliação do acesso à tecnologia de informação 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

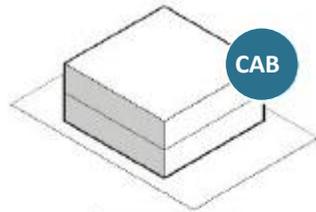


MACROZONA

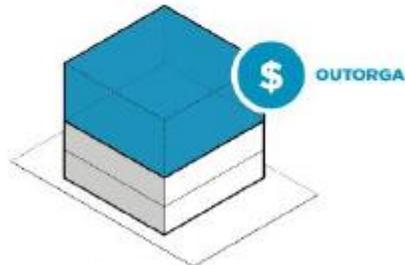
	Estruturação Urbana		Requalificação Urbana
	Desenvolvimento Estratégico		Proteção Integral
	Redução da Vulnerabilidade		Uso Sustentável
	Controle da Ocupação		



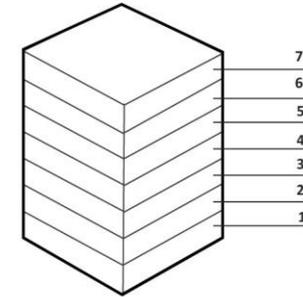
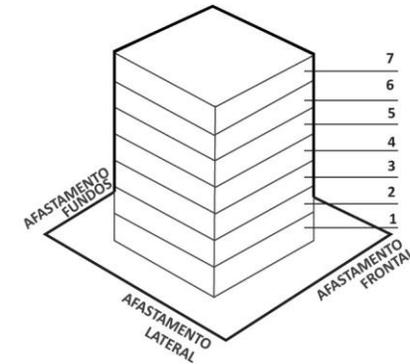
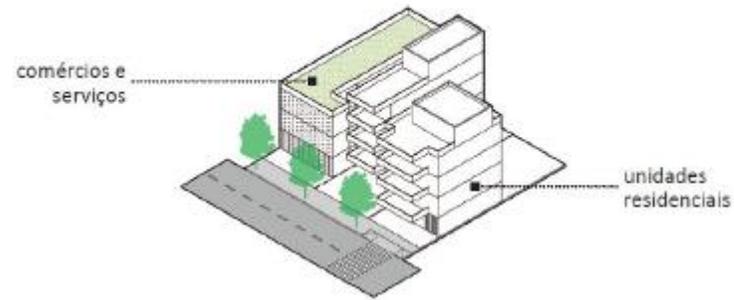
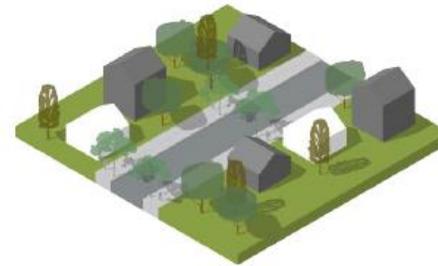
- **Limitação do o adensamento construtivo e a intensidade da ocupação;**
- **previsão de usos e atividades de baixo impacto aos ecossistemas existentes e compatíveis com sua necessidade de proteção e de prevenção de situações de vulnerabilidade;**



ÍNDICE BÁSICO
NÃO EXIGE CONTRAPARTIDA



ÍNDICE MÁXIMO
PODE SER ALCANÇADO MEDIANTE
PAGAMENTO DE CONTRAPARTIDA



POTENCIAL CONSTRUTIVO

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

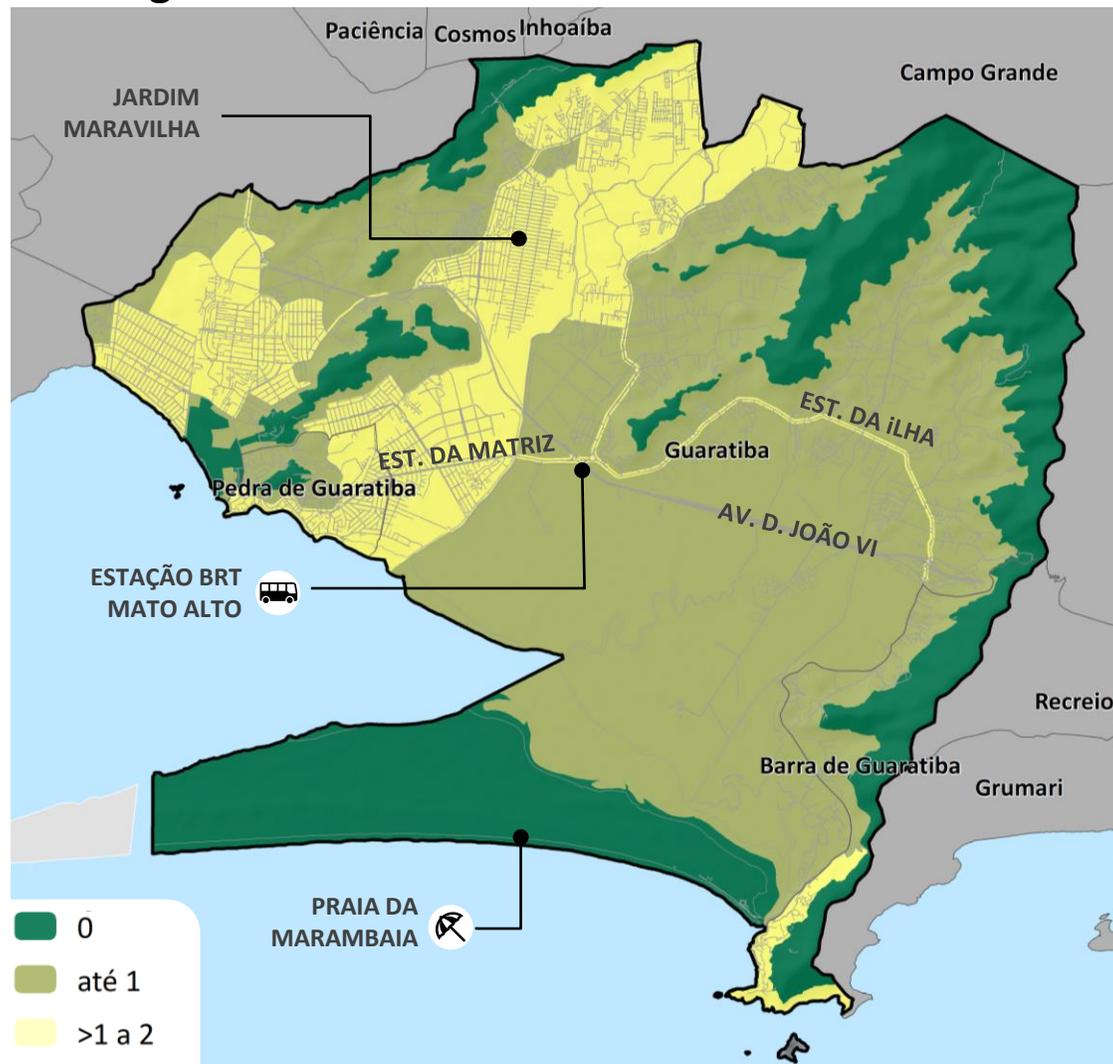
USOS

RESIDENCIAL
COMERCIAL
SERVIÇOS
INDUSTRIAL
AGRÍCOLA

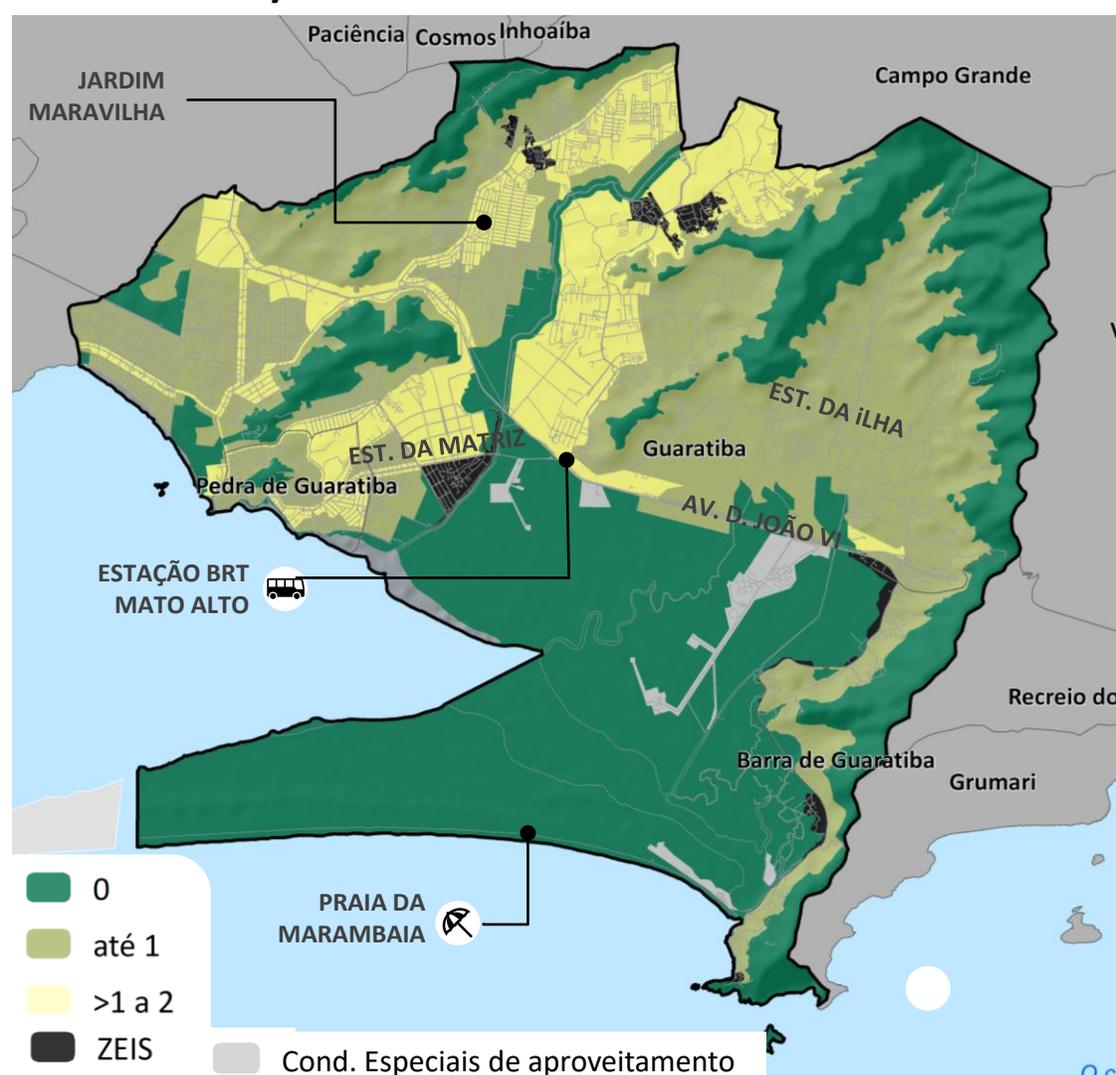
GABARITOS

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)

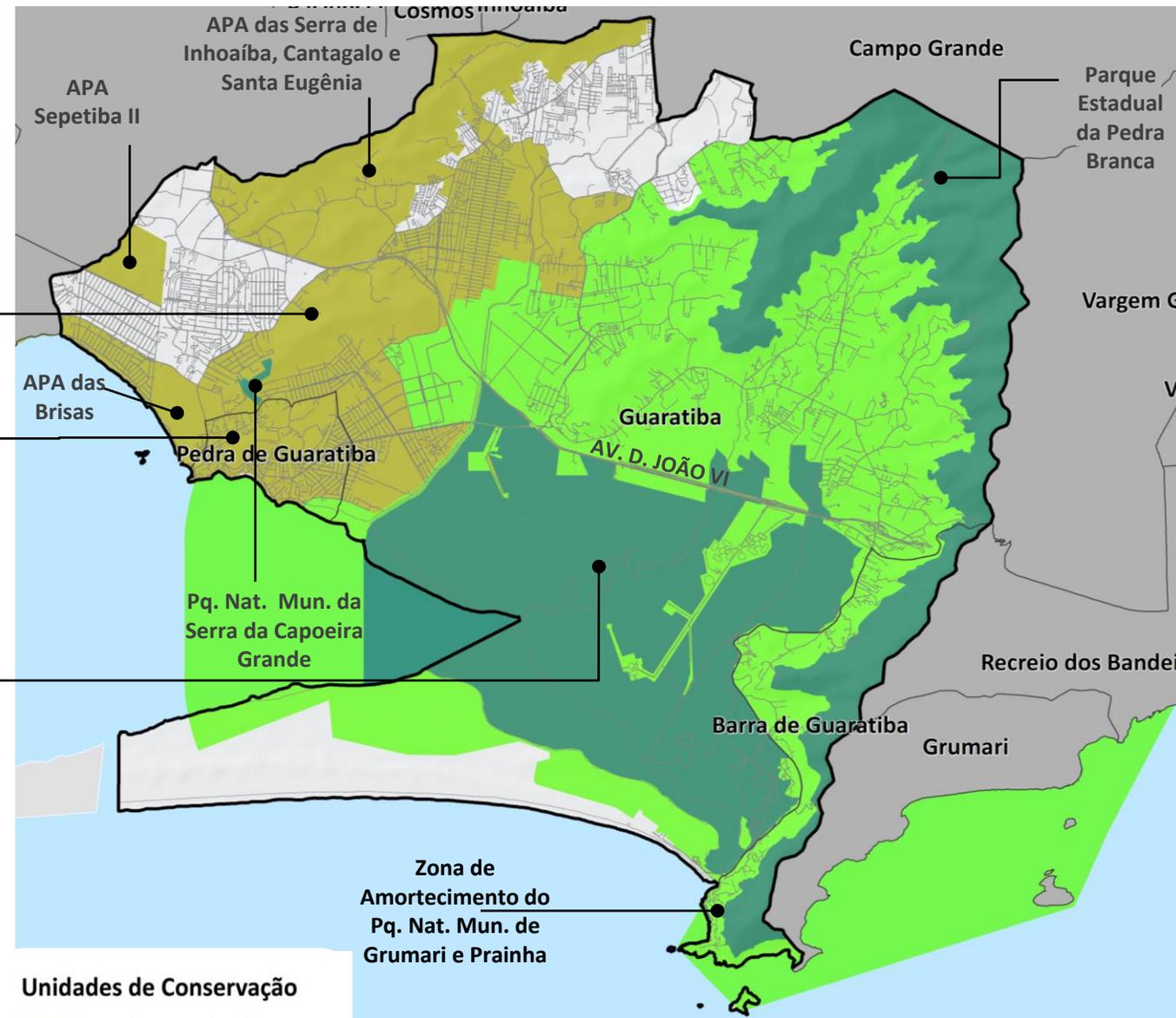
No caso da **REBIO**, trata-se de uma zona de proteção integral, cujos limites foram revisados nas últimas décadas.



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

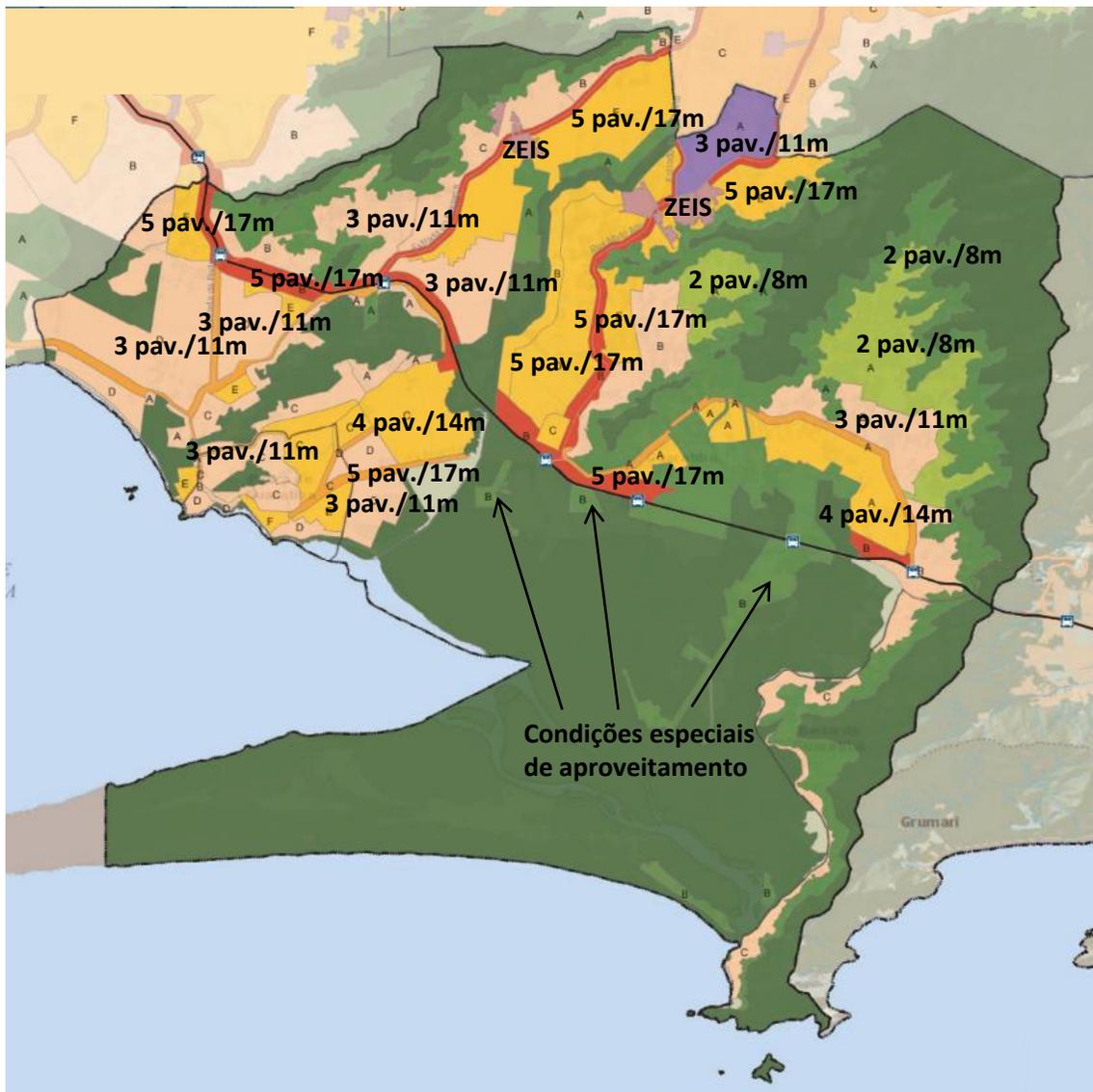
- Uso Sustentável
- Proteção Integral
- Zona de Amortecimento

Na legislação vigente:

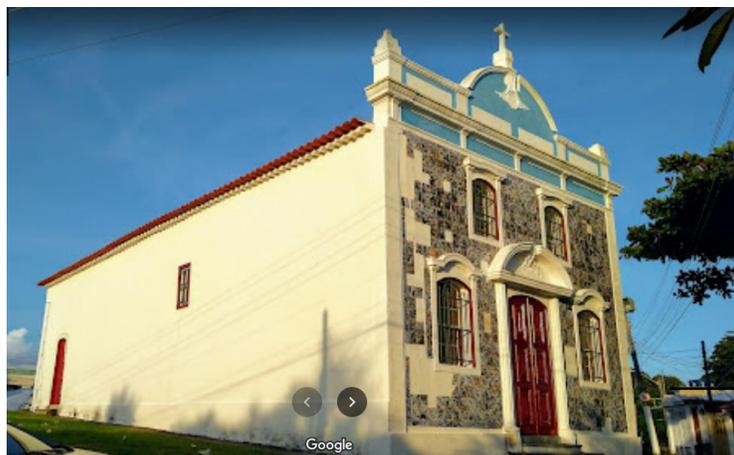
O gabarito para o local é dado pelo Decr. 1918/1978 que permite 8 pav. + 1 PUC e 1 pav. garagem. A exceção é para zonas especiais 1 e 4 cujo gabarito é dado pelo Decreto 322/1976. Edificações não afastadas das divisas tem 12 m de altura, de acordo com a Lei Orgânica do Município. Área de ZE-7 (jurisdição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

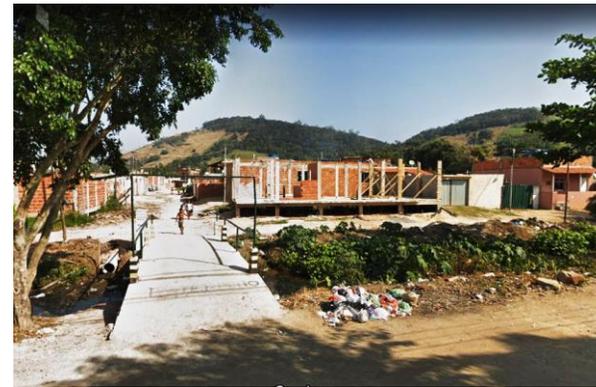
**Barra de Guaratiba/
Pedra de Guaratiba/
Guaratiba**



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

Exemplo de terreno em Pedra de Guaratiba

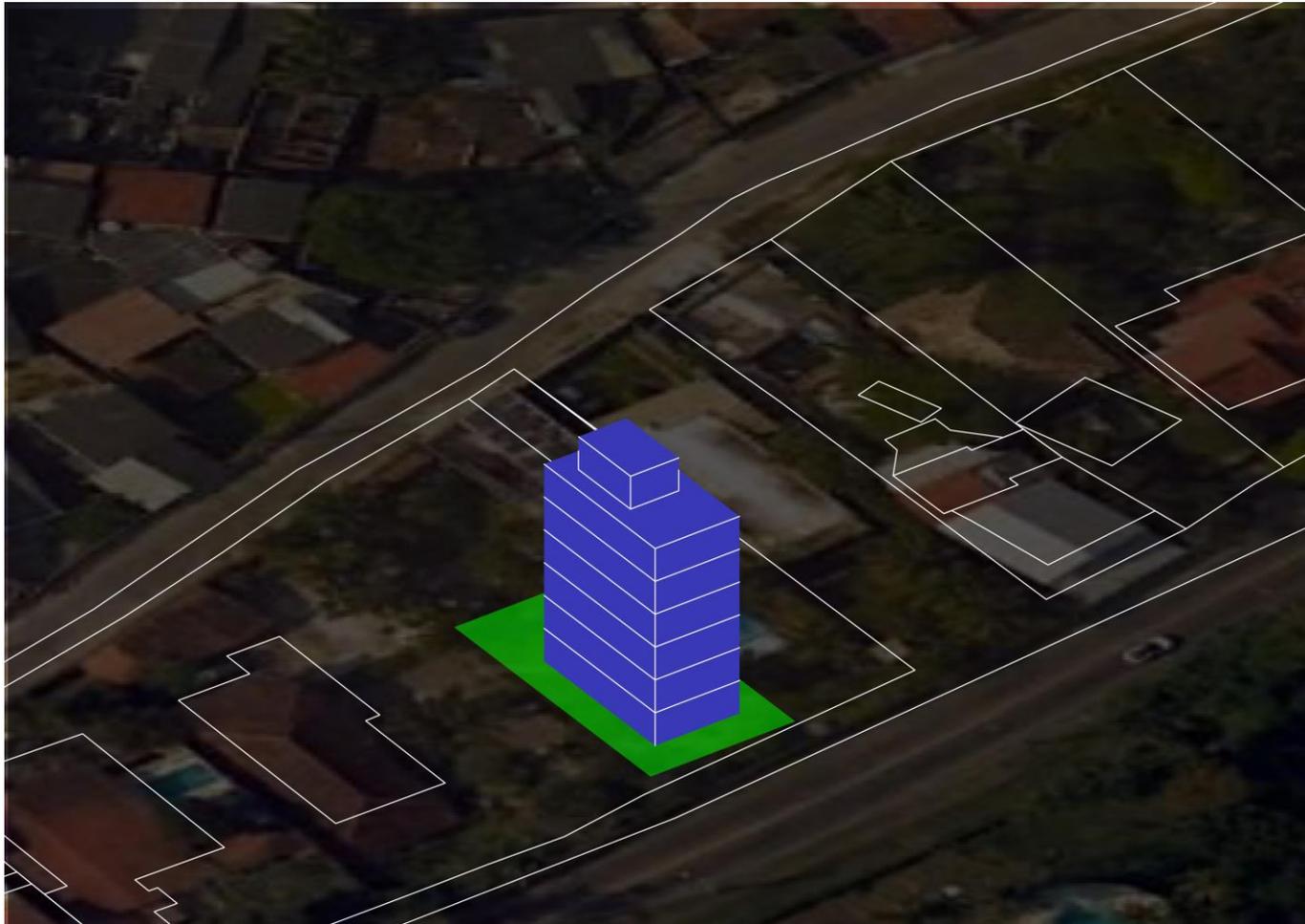


Terreno na Estr. da Pedra

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

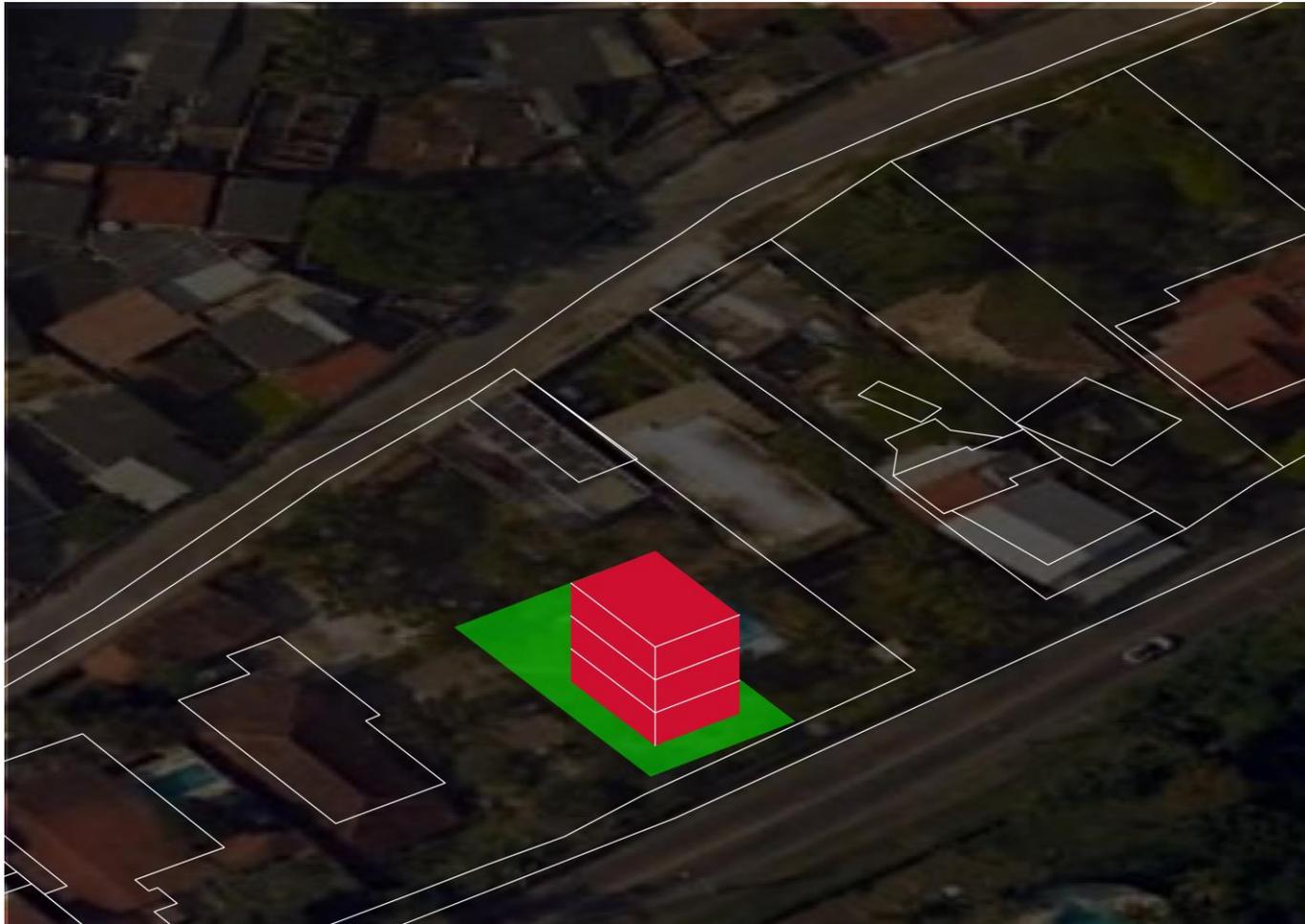
Taxa de ocupação permitida= 50%

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 quanto 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

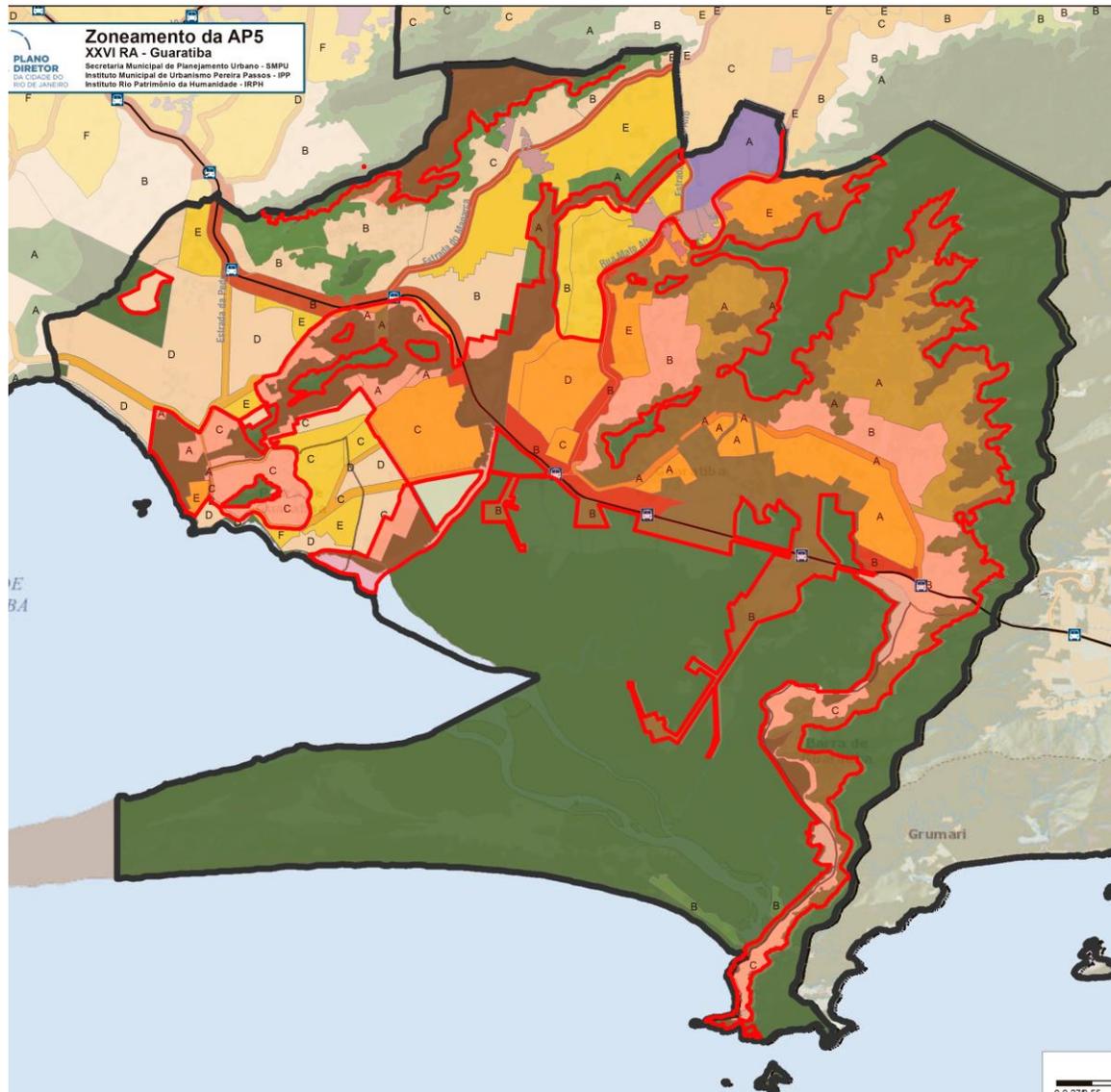
Gabarito=afastado:5 pav./17m

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.



CÂMARA MUNICIPAL
DO RIO DE JANEIRO

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

ACESSE:

www.camara.rio/plano-diretor