

AUDIÊNCIA PÚBLICA

31/08

Área de Planejamento 5
Região de Planejamento 5.3

Bairros: Paciência, Santa Cruz e Sepetiba.

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.

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;

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

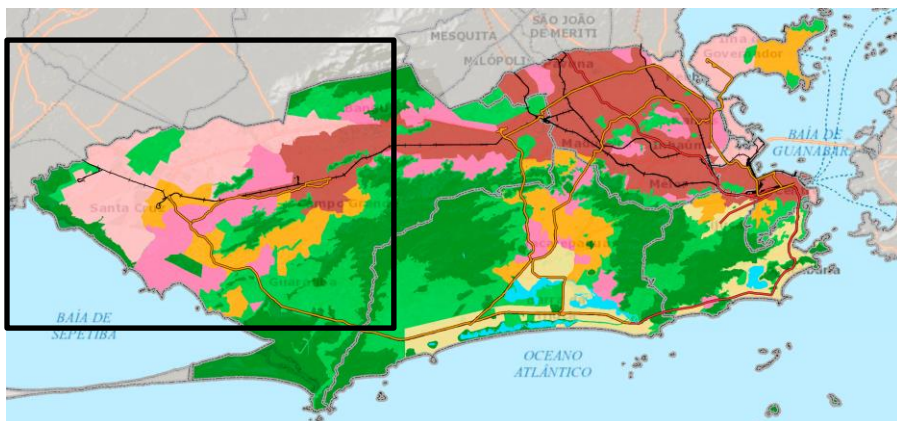
- Desenvolver **programa de qualificação profissional** direcionado à população residente nas AP3 e AP5 e nas favelas cariocas, através de oferta de cursos gratuitos de capacitação;

- 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** 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;

- 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;

- 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 5.3 está inserida nas macrozonas:

Desenvolvimento Estratégico:

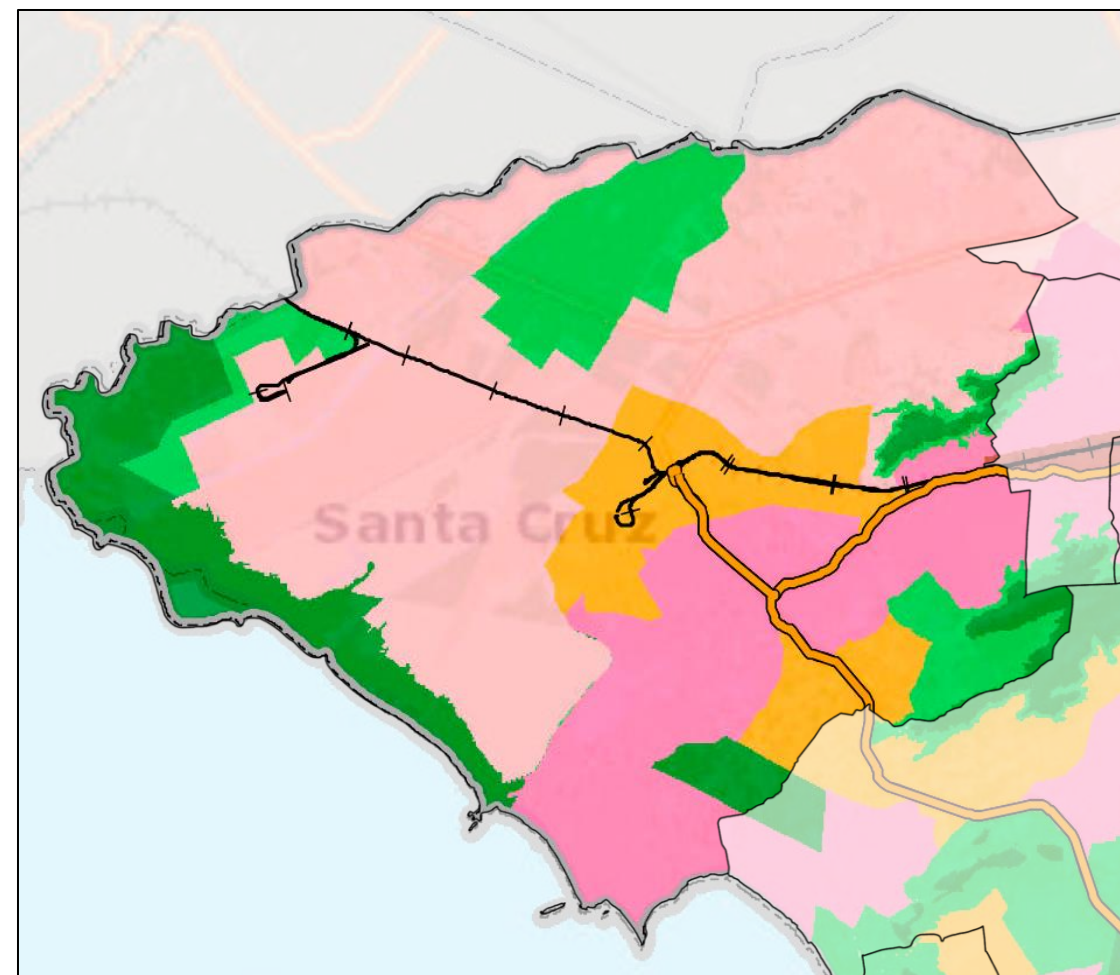
Promover a manutenção e expansão das atividades relacionadas à pesquisa e desenvolvimento científico e tecnológico, à indústria e logística no território;

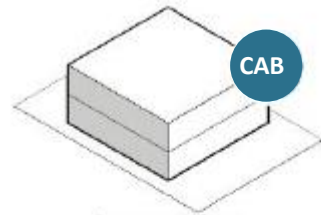
Limitar a expansão da ocupação em áreas sem infraestrutura ou em áreas com usos incompatíveis com o uso residencial.

Redução da Vulnerabilidade:

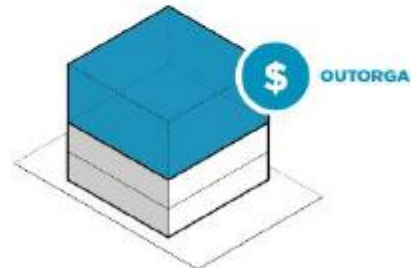
Ampliar o acesso à infraestrutura e a oferta de equipamentos urbanos e comunitários, em especial nos assentamentos populares existentes;

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;

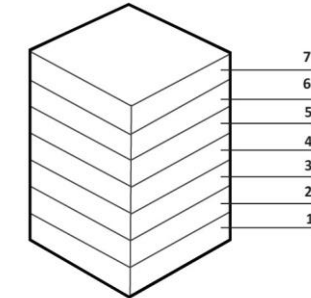
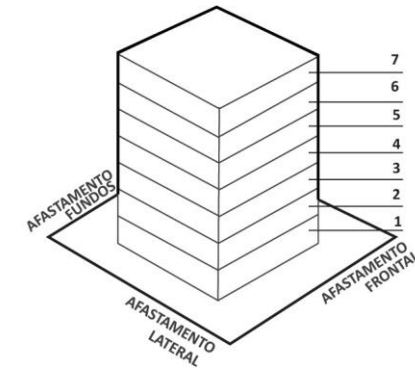
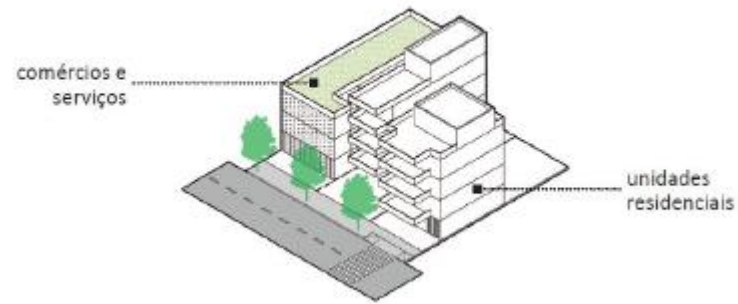




ÍNDICE BÁSICO
NÃO EXIGE CONTRAPARTIDA



ÍNDICE MÁXIMO
PODE SER ALCANÇADO MEDIANTE
PAGAMENTO DE CONTRAPARTIDA



POTENCIAL CONSTRUTIVO

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

USOS

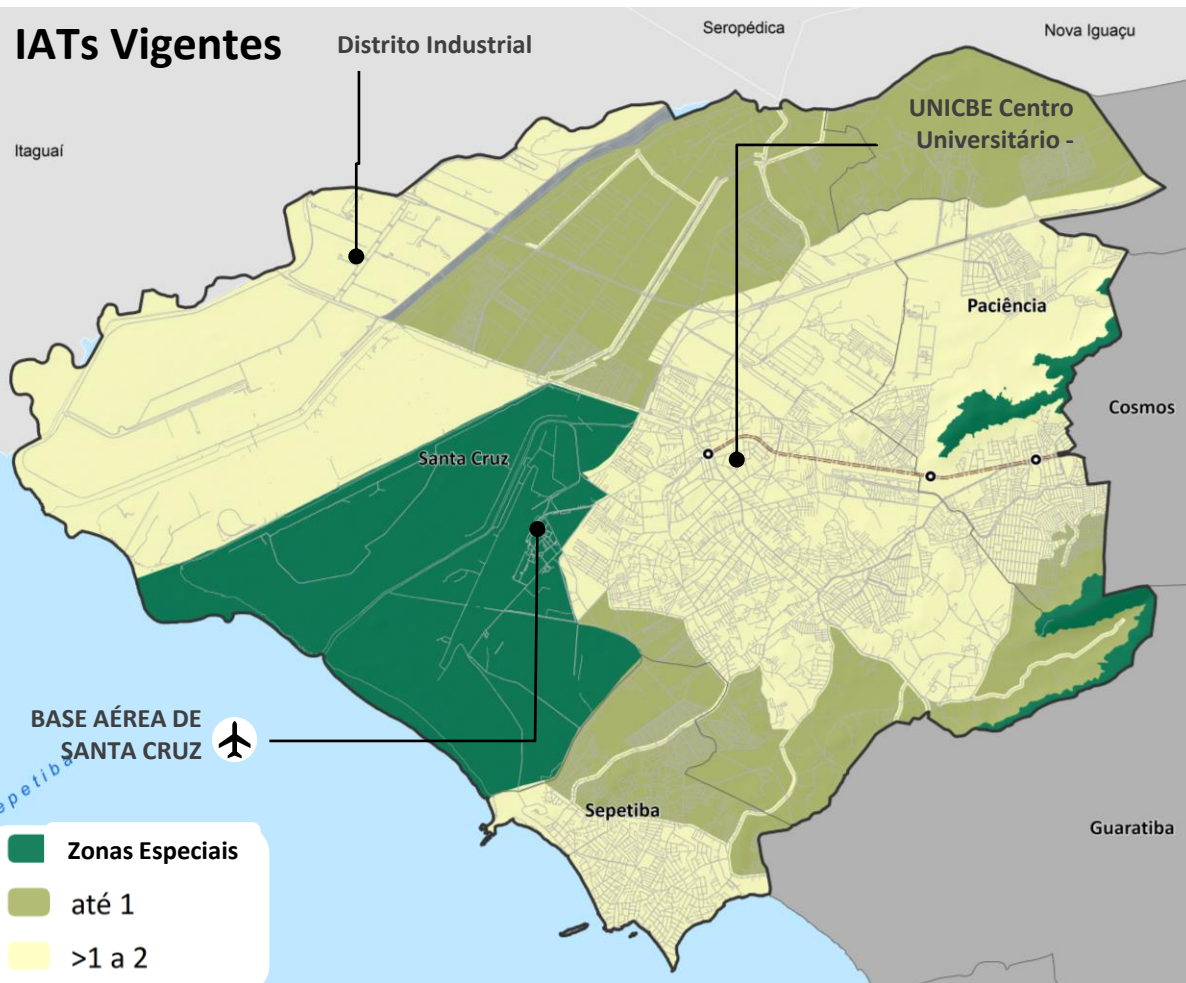
RESIDENCIAL
COMERCIAL
SERVIÇOS
INDUSTRIAL
AGRÍCOLA

GABARITOS

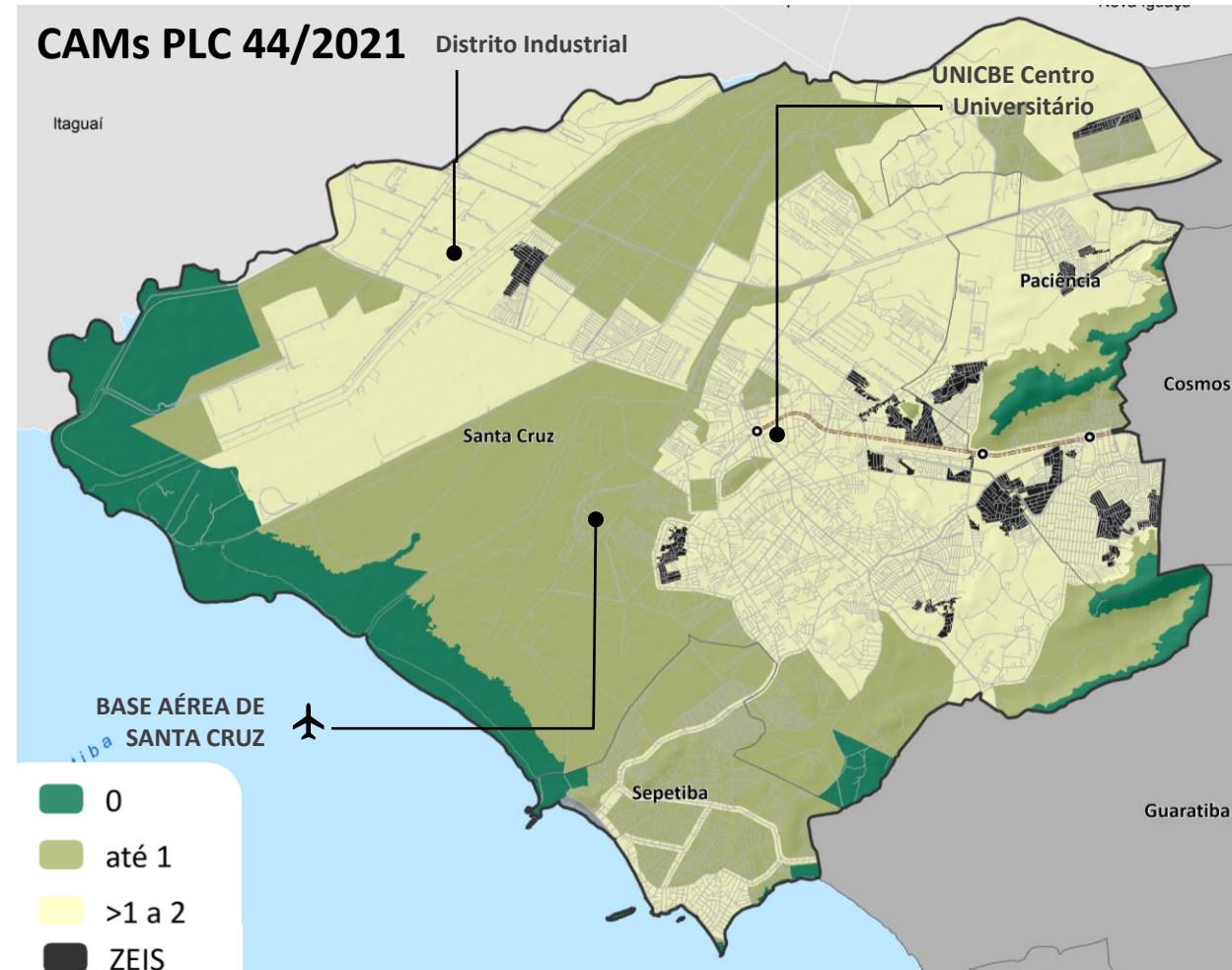
ALTURA MÁXIMA DAS
EDIFICAÇÕES
AFASTADAS E NÃO
AFASTADAS DA
DIVISA
PERMITIDAS

Potencial Construtivo

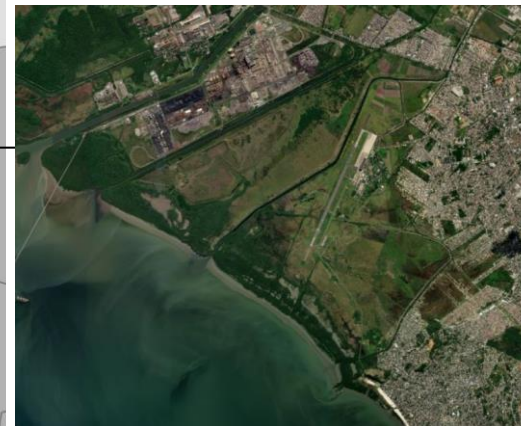
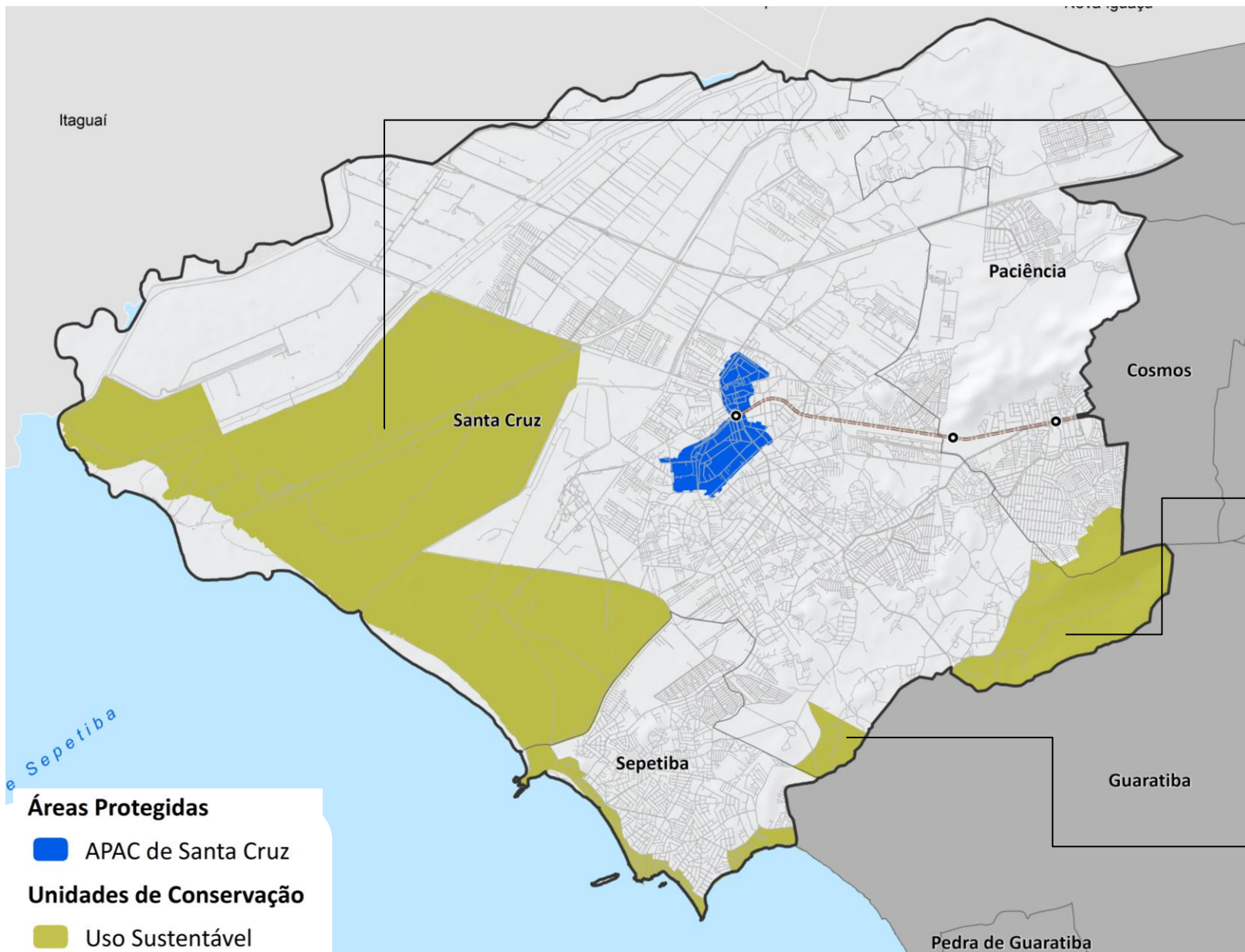
IATs Vigentes



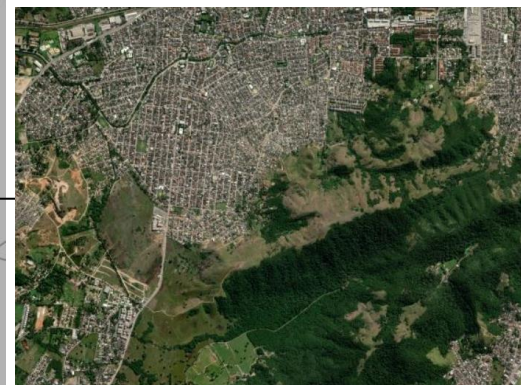
CAMs PLC 44/2021



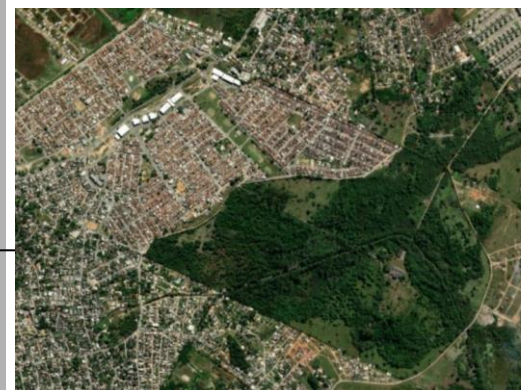
O PLC 44/2021 mantém ou reduz os índices existentes nos 3 bairros, principalmente nas áreas de baixada em Sepetiba e Santa Cruz. Os maiores índices estão nas áreas industriais, com destaque para o Distrito Industrial de Santa Cruz. Ao longo dos principais eixos, e em parte da área acima da linha ferroviária, CAM = 2,0. São definidos parâmetros para as áreas sob jurisdição da Aeronáutica.



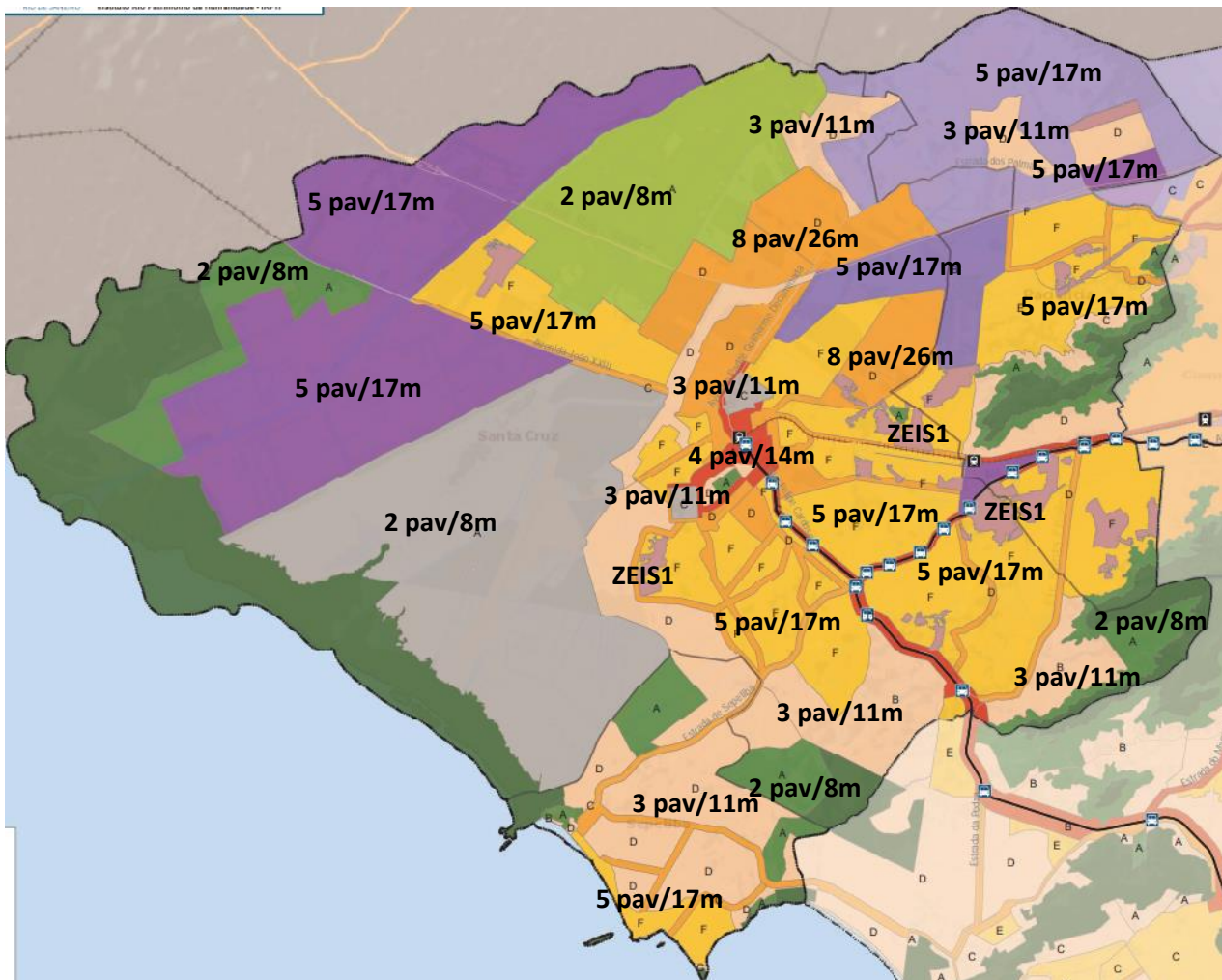
APA da Orla da Baía de Sepetiba, Lei 1.208/1988



APA das Serra de Inhoaíba, Cantagalo e Santa Eugênia, Decreto Municipal nº 50.894 de 31 de maio de 2022.



APA Sepetiba II - Decreto Estadual nº 36.812, de 28 de dezembro de 2004.



Na legislação vigente:

- Edificações afastadas das divisas – Decreto 1.918/1978 - 8 pavimentos
- Edificações não afastadas das divisas- Lei Orgânica e Lei 1.654/1991 - 12m.

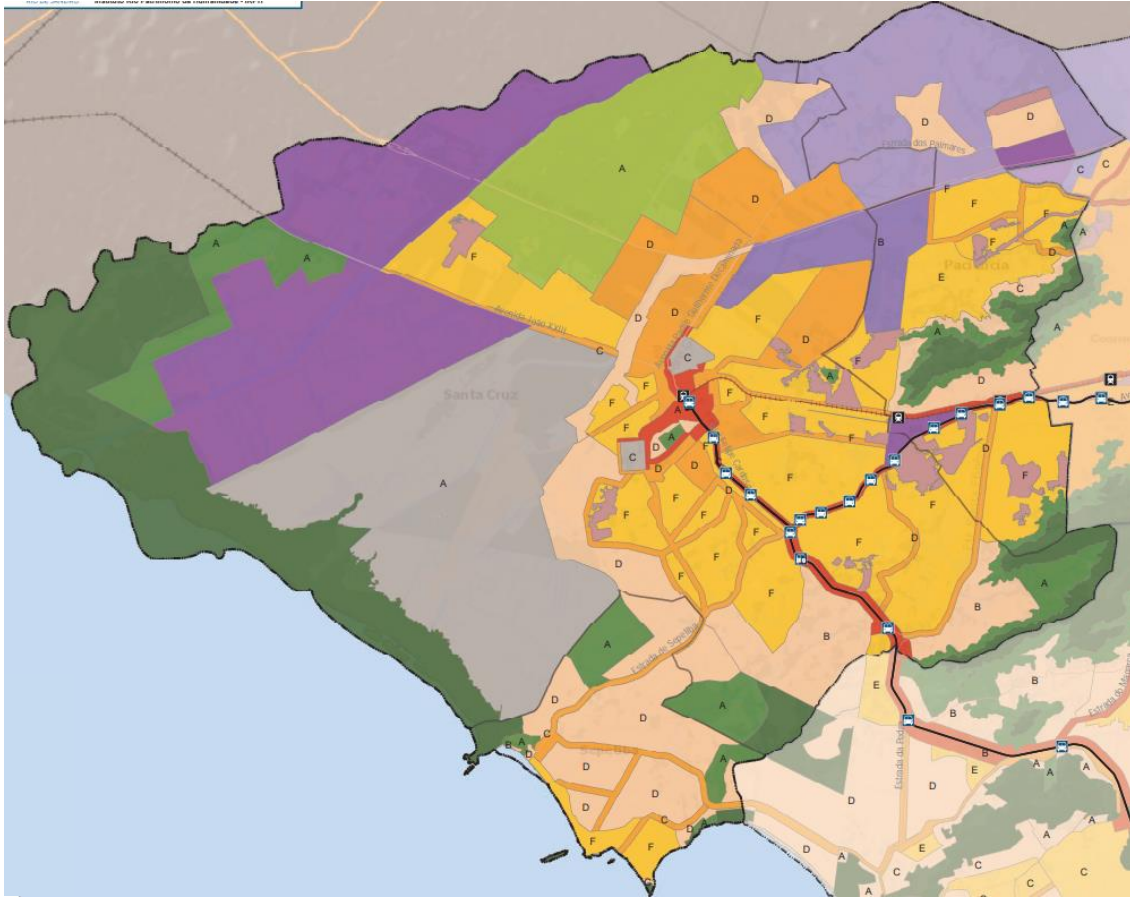
Embora o gabarito permitido atualmente seja elevado, não se realiza na região, com raras exceções. A predominância é horizontal.

No PLC 44/2021:

Nas áreas residenciais unifamiliares são permitidas edificações de 3 pavimentos afastadas na divisa e para multifamiliares, varia de 4 a 8 pavimentos. Nas áreas industriais, o gabarito máximo é 5 pavimentos.

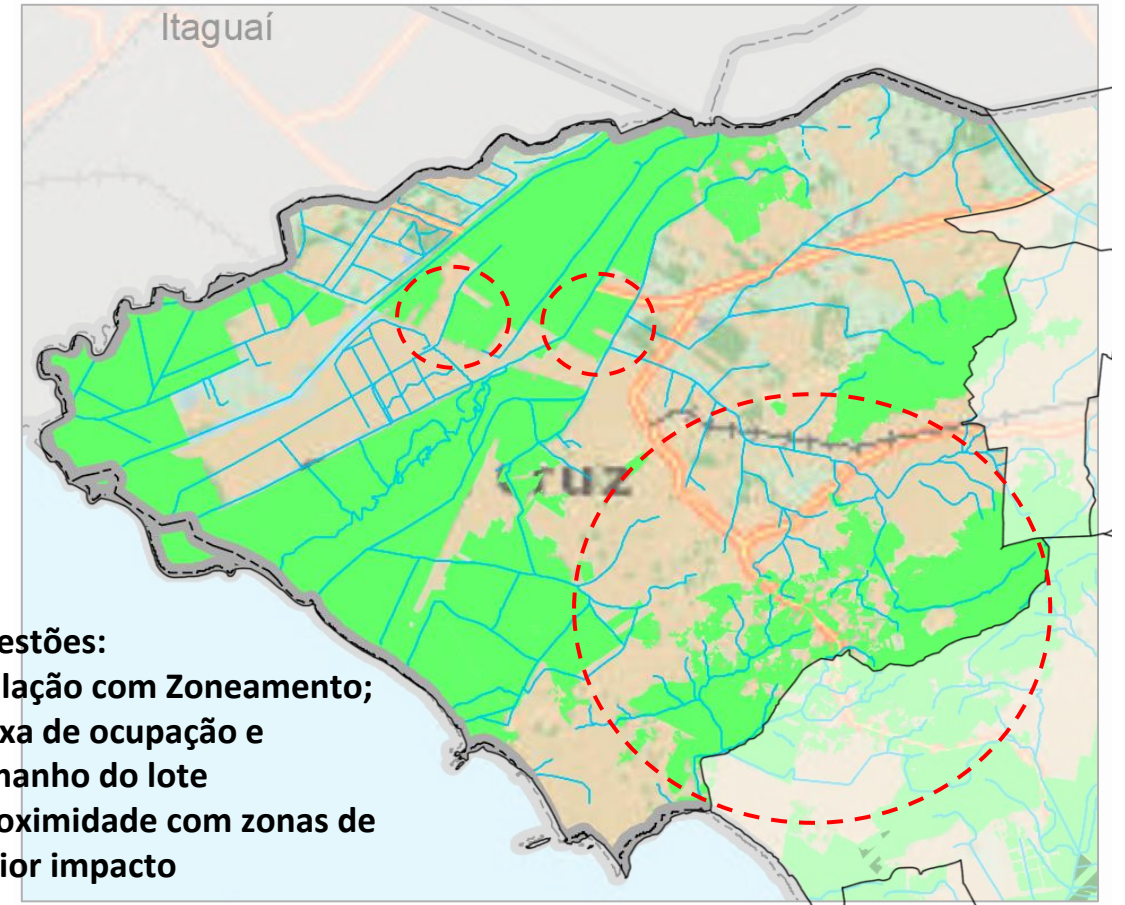
O PLC reduz o gabarito das edificações afastadas das divisas em quase todas as zonas, com exceção das Zonas Residenciais Multifamiliares 3 onde permanece 8 pavimentos. Predomina 5 pavimentos para edificações não afastadas. O gabarito das edificações não afastadas é reduzido para 3 pavimentos (11m).

ÁREAS DE RESTRIÇÃO A OCUPAÇÃO



Art. 64. [...] aquelas que apresentam necessidade especial de proteção e ocupação, seja por seus atributos naturais e paisagísticos, seja por sua fragilidade ou vulnerabilidade ambiental.

- Áreas de Proteção Integral;
- Áreas acima da cota 100m;
- **Áreas de transição entre as áreas objeto de proteção ambiental e as áreas com ocupação urbana controlada;**

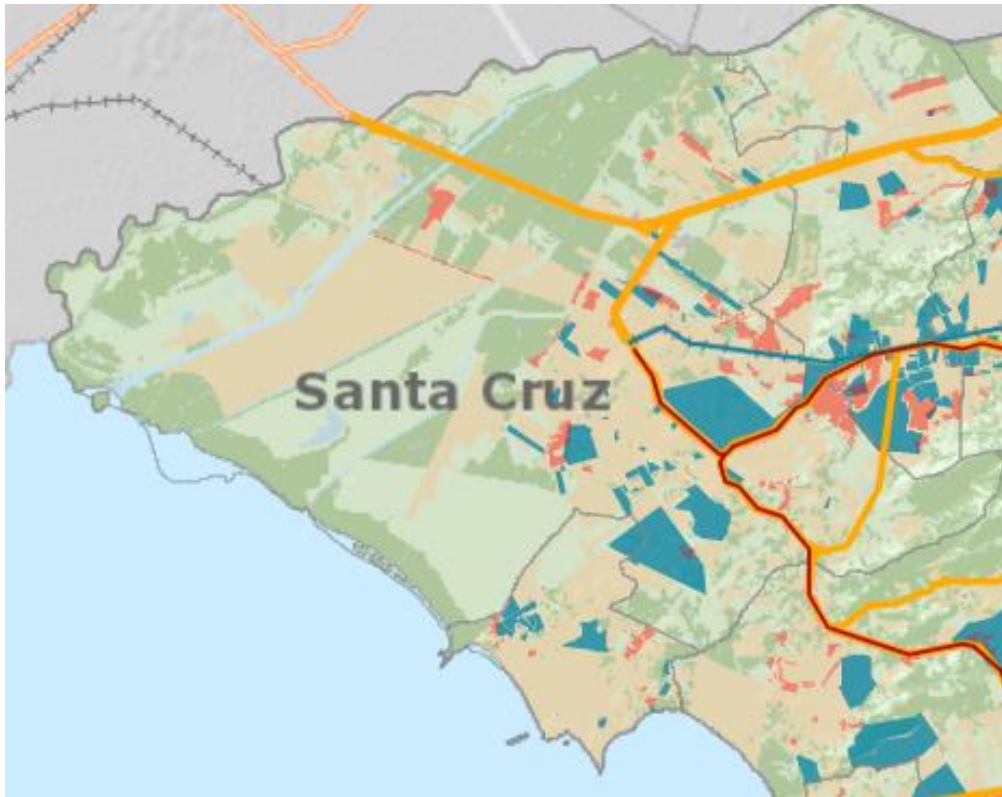


Questões:

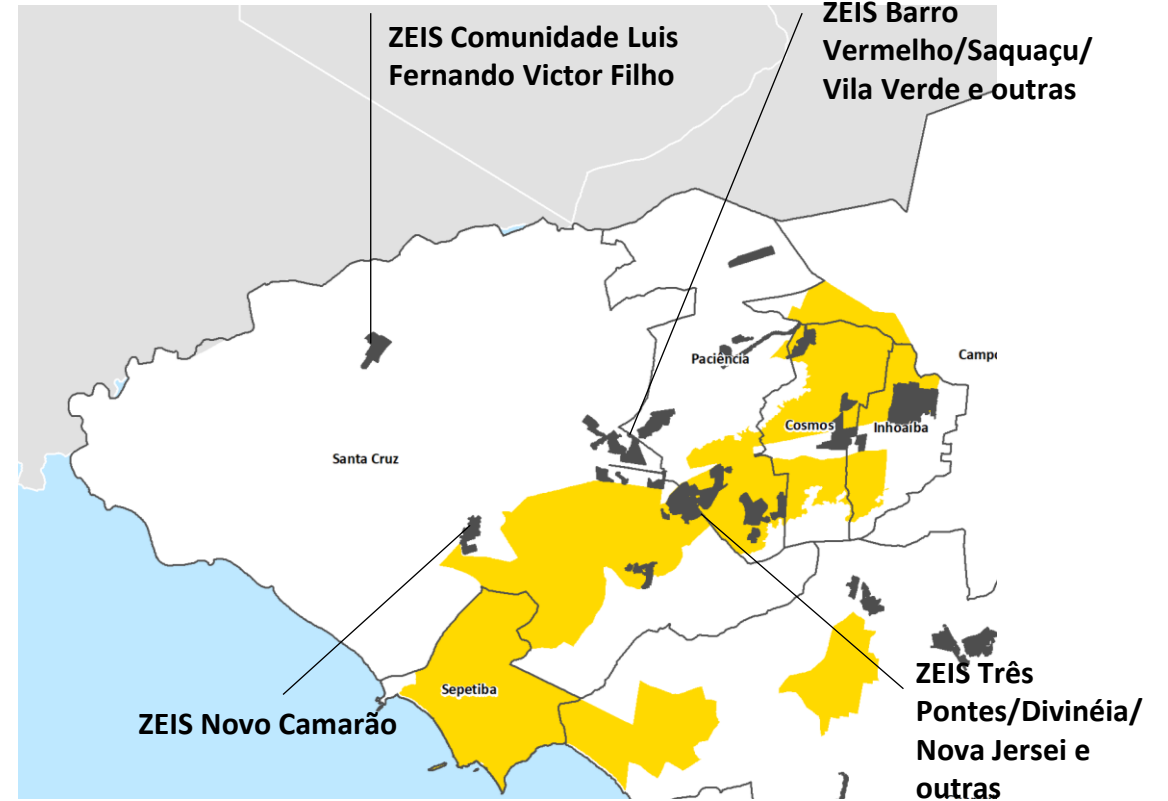
- Relação com Zoneamento;
- Taxa de ocupação e tamanho do lote
- Proximidade com zonas de maior impacto

Algumas Diretrizes:

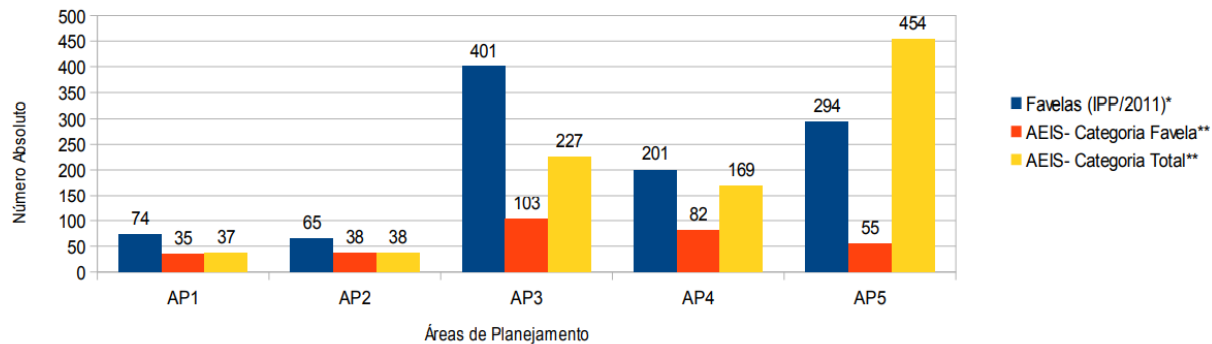
- aplicação de parâmetros urbanísticos que configurem baixa densidade de ocupação e permitam a permeabilidade do solo;
- previsão de usos e atividades de baixo impacto aos ecossistemas existentes e compatíveis com sua necessidade de proteção e de prevenção de situações de vulnerabilidade;



PLC 44/2021



Número Absoluto de Favelas (IPP/2011) X AEIS- Categoria Favela X AEIS- Total Categorias por Áreas de Planejamento (APs)



Assim como em outras regiões da cidade, a RP 5.3 possui um grande número de favelas e loteamentos irregulares, porém muitos não foram incluídos na ZEIS.

Dúvida: qual a relação entre a macrozona de redução da vulnerabilidade e as ZEIS?



Hangar do Zeppelin- Base Aérea de Sta. Cruz



Centro de Sta. Cruz e área da APAC, com alguns exemplares preservados

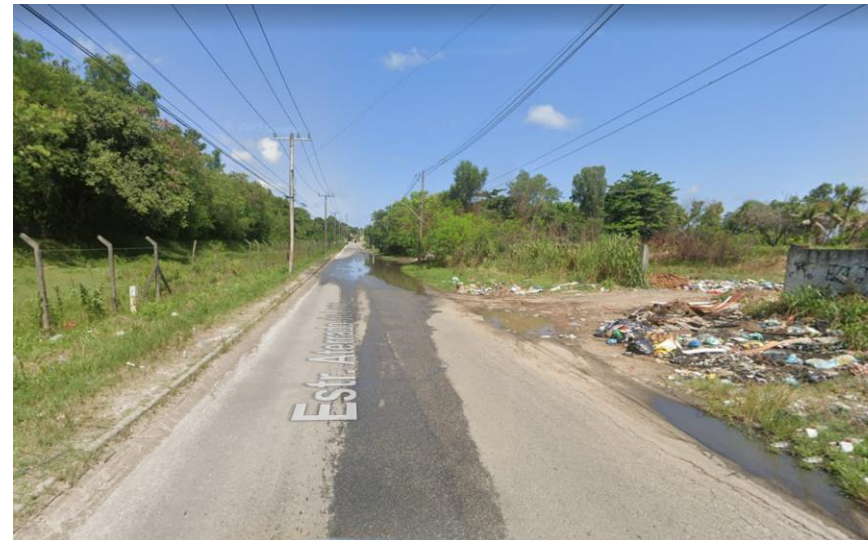
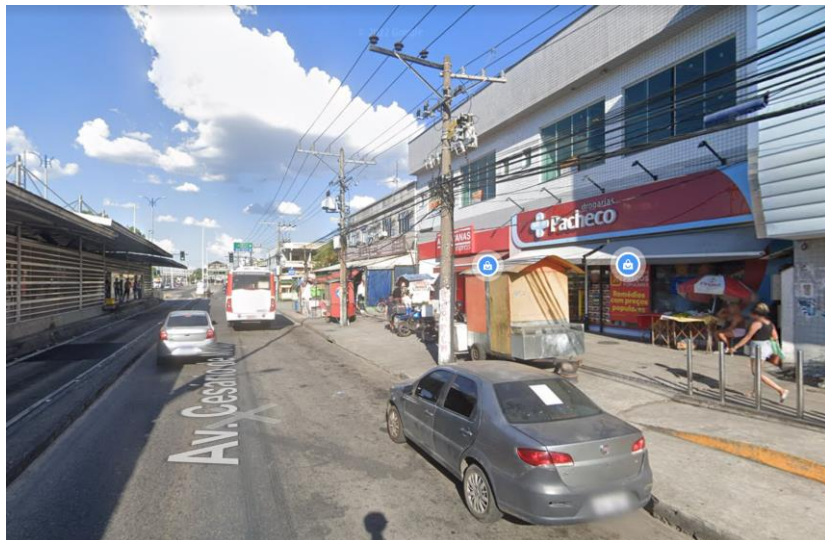


Ao longo da Av. Padre Guilherme Decaminada, entre o centro e a Av. Brasil, uma série de grupamentos residenciais Minha Casa Minha Vida foram implantados nos últimos anos.



Coreto e praia de Sepetiba.

Loteamentos Nova Sepetiba I e II



Av. Cesário de Melo

Estr. do Aterrado do Leme

Em Paciência, há áreas densamente ocupadas, principalmente ao longo da Av. Cesário de Melo e da Estr. de Santa Eugênia, e outras com grandes vazios.

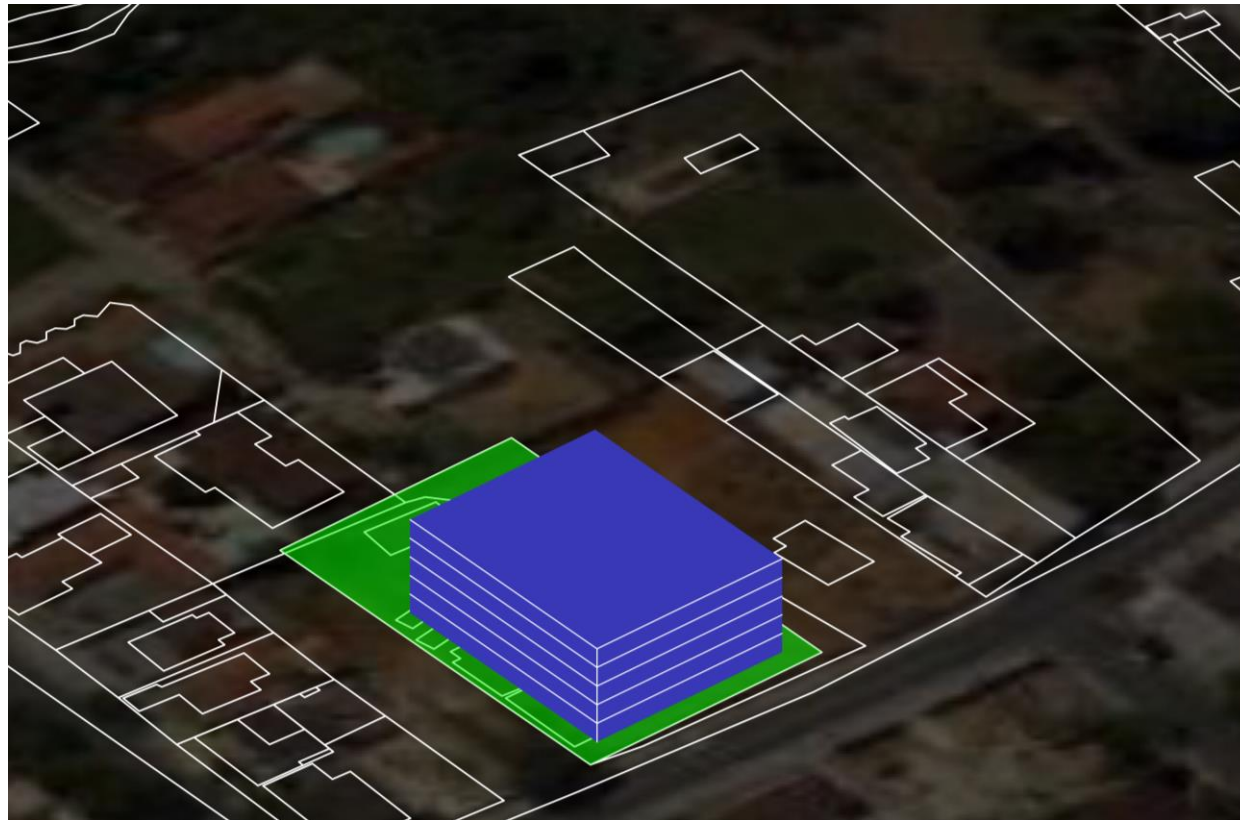
Exemplo de terreno em Santa Cruz



Terreno na Av. Isabel

Lote: $35 \times 56 = 1960 \text{ m}^2$





Terreno na Av. Isabel

Legislação vigente:

CB 1/ZR 5

T.O. permitida: 70%

Projeção da edificação na simulação: 50%

IAT= 2,0

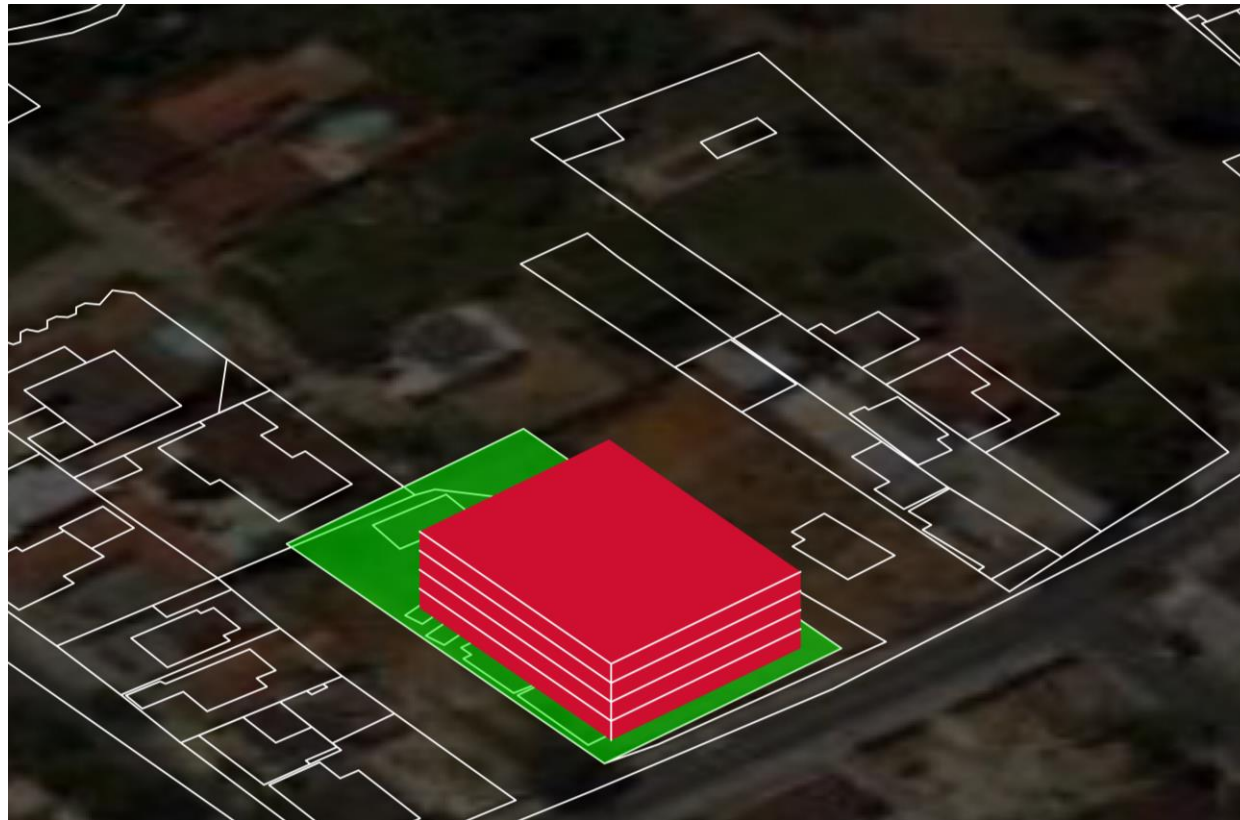
ATE= 3920,5 m²

Gabarito permitido:

Af. Das divisas = 8 pav.

Não Af.= 12m

A área total edificável poderia ser alcançada com uma edificação de 5 pavimentos. O índice de aproveitamento vigente não comporta o gabarito permitido, a não ser com taxa de ocupação muito baixa.



Terreno na Av. Isabel

Legislação PLC 44/2021:

ZCS

T.O. permitida: 70%

Projeção da edificação na simulação: 50%

CAM= 1,5

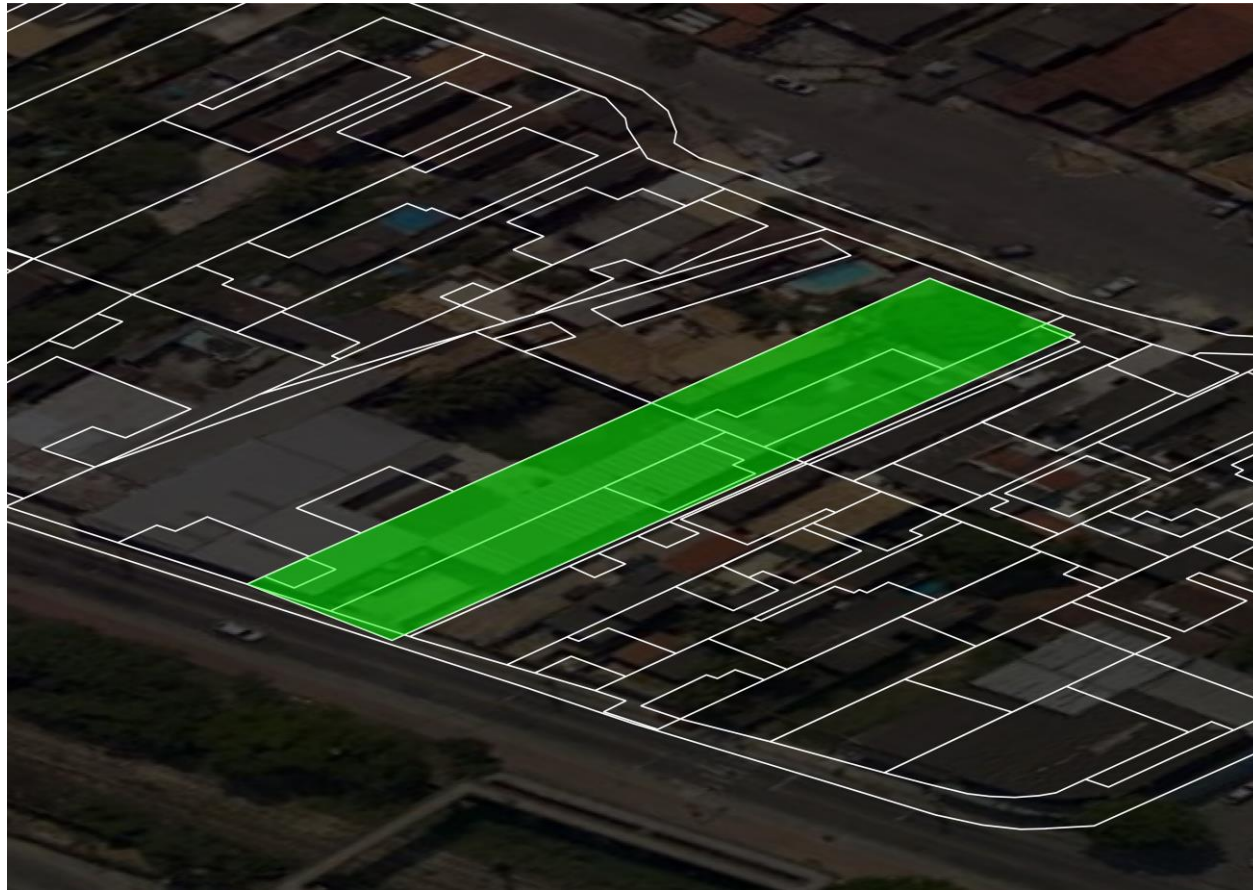
ATE= 2940 m²

Gabarito permitido:

Af. Das divisas/Não Af.= 4pav/14m

Pelo PLC 44/2021, o índice é reduzido de 2,0 para 1,5, tornando o aproveitamento mais compatível com o gabarito, que é reduzido à metade. O gabarito proposto também se adequa melhor a realidade do bairro, já que o permitido hoje não é praticado, com raras exceções.

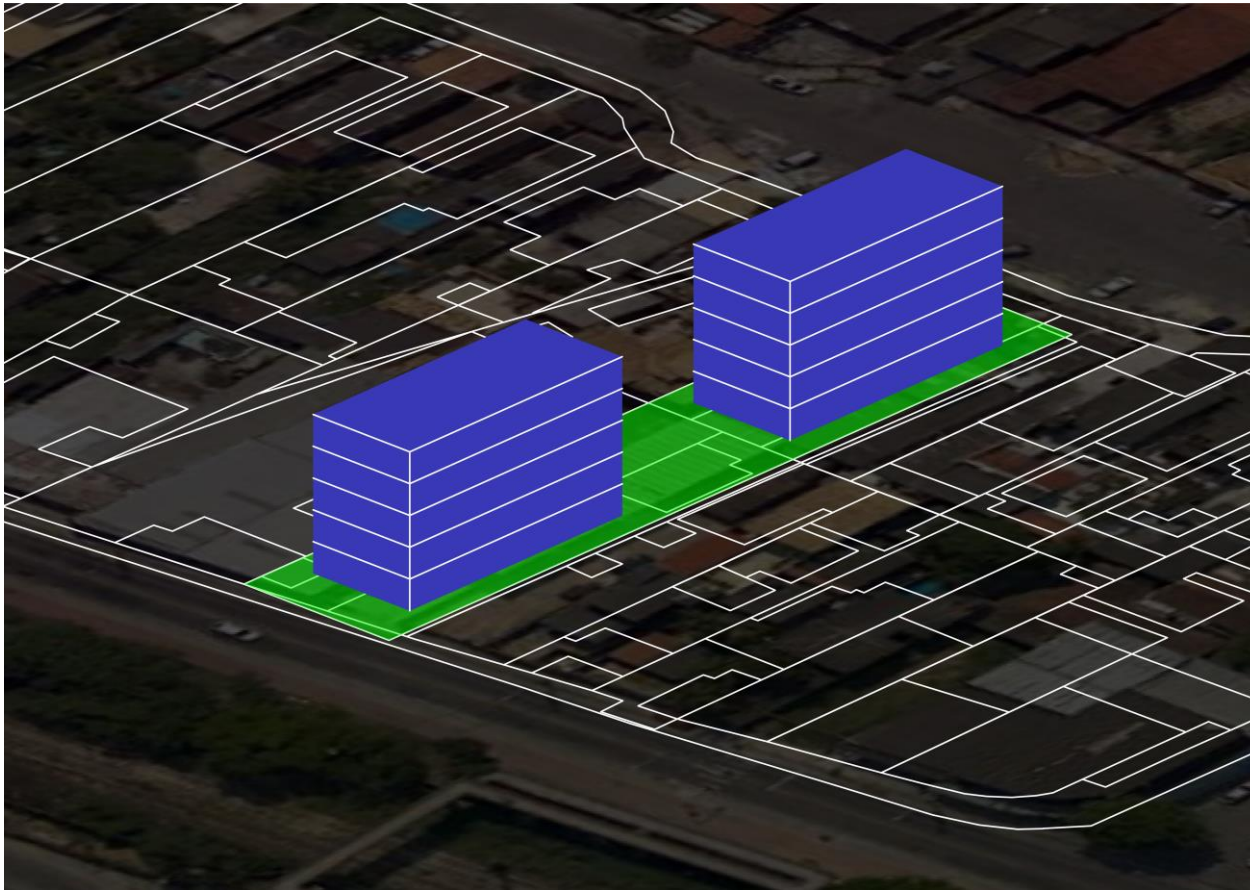
Exemplo de terreno em Paciência



Terreno na Estrada da Urucânia

Lote: 15X76 = 1140 m²





Terreno na Estrada da Urucânia

Legislação vigente:

CB 1/ZR 5

T.O. permitida: 70%/50%

Projeção da edificação na simulação: 41,5%

IAT= 2,0/1,4

ATE= 1893 m²

Gabarito permitido:

Af. Das divisas = 8 pav.

Não Af.= 12m

Atualmente, com o índice de aproveitamento vigente, o gabarito de 8 pavimentos não é realizado a não ser com taxa de ocupação muito baixa.



Terreno na Estrada da Urucânia

Legislação PLC 44/2021:

ZCS C – LIMITE COM ZRU 2

T.O. permitida: 70%

Projeção da edificação na simulação: 38,2%

CAM= 2,0/1,0

ATE= 1740 m²

Gabarito permitido:

Af. Das divisas/Não Af.= 5pav/17m

O PLC 44/2021 reduz o coeficiente de aproveitamento e o gabarito. No entanto, permite solução similar a que seria possível na aplicação da legislação vigente. Mantém-se a lógica de duas zonas incidindo no mesmo terreno, em função da faixa ao longo eixo viário. Neste caso, passando de 33m para 40m. A solução parece inadequada como regra geral. Talvez justificável em situações específicas como franjas de morro, proximidade com rios, grandes terrenos, etc.



CÂMARA MUNICIPAL
DO RIO DE JANEIRO

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

ACESSE:

www.camara.rio/plano-diretor