

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.



DIRETRIZES E AÇÕES

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;
- 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;

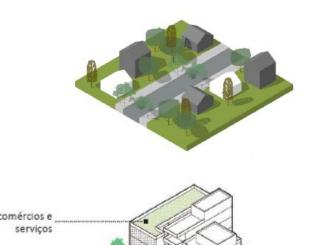
- Desenvolver programa de qualificação profissional direcionado à população residente nas AP3 e AP5 e nas favelas cariocas, através de oferta de cursos gratuitos de capacitação;
- Incentivar a instalação de atividades econômicas ao longo dos eixos de transporte de alta e média capacidade, sobretudo na AP 3;
- Desenvolver programa de incentivo a novas empresas nacionais e internacionais que se instalarem 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;

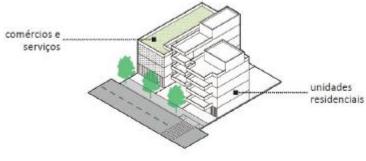


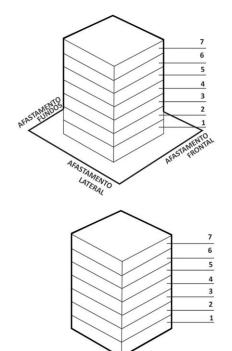
ASPECTOS NORMATIVOS











POTENCIAL CONSTRUTIVO

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

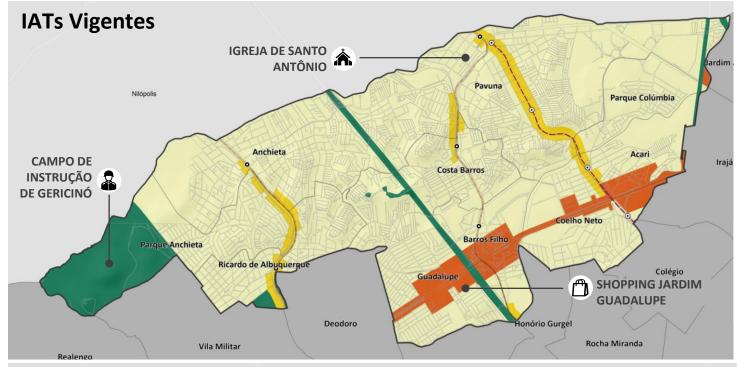
USOS

RESIDENCIAL COMERCIAL SERVIÇOS INDUSTRIAL AGRÍCOLA

GABARITOS

ALTURA MÁXIMA DAS
EDIFICAÇÕES
AFASTADAS E NÃO
AFASTADAS DA
DIVISA
PERMITIDAS





CAMs PLC 44/2021 IGREJA DE SANTO ANTÔNIO Nilópolis ZEIS **CAMPO DE** INSTRUCÃO 👨 **DE GERICINÓ** Coelho Neto Parque Anchieta ZEIS Ricardo de Albuguergo SHOPPING Colégio **JARDIM GUADALUPE** Deodoro Rocha Miranda Vila Militar

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.

>1 a 2

até 1

>1 a 2

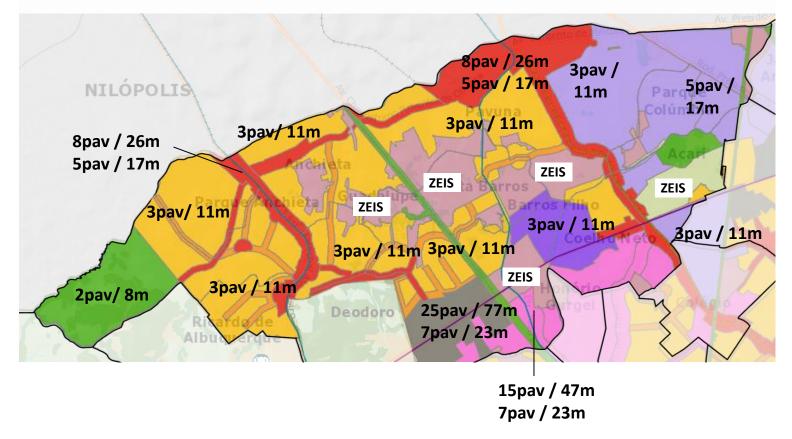
ZEIS

>2 a 3,2

>2 a 3,2

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.

Gabarito afastado nas divisas PLC 44/2021:



Na Legislação Vigente:

Os gabaritos máximos atuais são determinados pelo Decr. 322/1976 variando conforme a cota de soleira, permitindo em média 8 pavimentos para edificações afastadas na divisa. Para as edificações coladas na divisa, o gabarito é dado pela LC 116/2012, chegando a 5 pavimentos.

No PLC44/2021:

Os gabaritos estão sendo reduzidos em relação à legislação em vigor na maior parte da área, com exceção da área da Av. Brasil.

De modo geral, observa-se uma redução de gabarito em grande parte da área. Predomina o gabarito de 3 pavimentos nos miolos de bairro e de até 8 pavimentos nos eixos de trem e metrô.



Gabaritos

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. 3° - 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;



O zoneamento predominante na área é de Zonas Residenciais Multifamiliares. Destacam-se a ZFU, às margens da Av. Brasil e uma grande ZDM junto à Via Dutra, onde hoje há um parque industrial instalado. Ao longo dos principais eixos viários no miolo dos bairros, principalmente via férrea e linha 2 do metrô estão as Zonas de Comércio e Serviços, que como as de Uso Misto permitem maior mistura de usos.

No PLC 44/2021:

Usos

ZRM – Zona Residencial Multifamiliar

(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

ZDM – Zona de Desenvolvimento Econômico

Há previsão de usos comercial, serviços e industrial I,II e III Destinada ao desenvolvimento do setor industrial e logístico

ZUM – Zona Franca Urbanística

No anexo 19, não consta os usos permitidos

ZEI - Zona de Uso Estritamente Industria

Destinada à instalação de indústrias impactantes, não sendo permitido o uso residencial;

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.

Costate Ballicia - Kista Agroupus Concerns Bronze Praça Sebastião Gerolimich Agra Miblibeliyam Agra Miblibeliyam Agra Miblibeliyam



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 encontramse em Anchieta.



Às margens da Via Dutra está a área industrial que o PLC transforma em ZDM



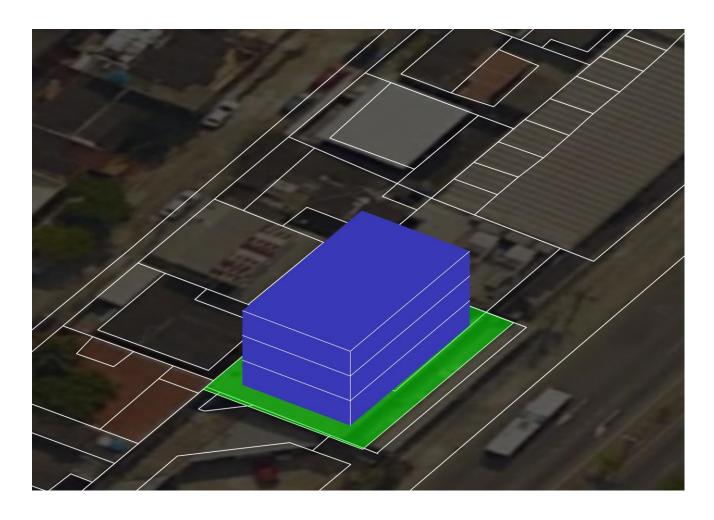


Terreno na Rua Marechal Alencastro

Lote: 24x17= 408 m²







Terreno na Rua Marechal Alencastro

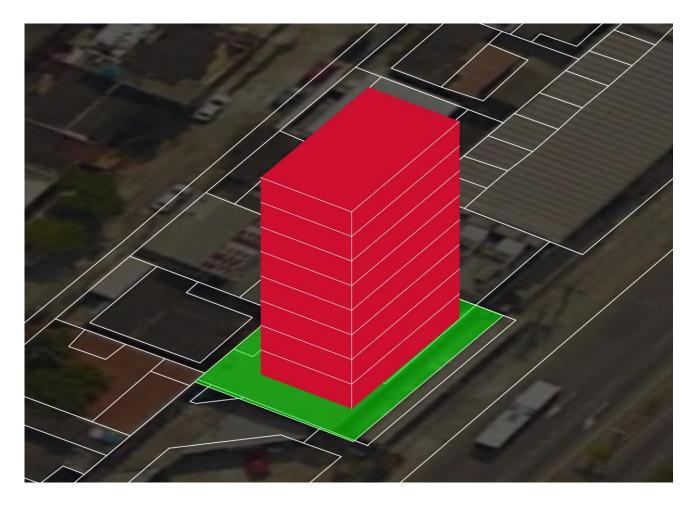
Na legislação vigente:

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

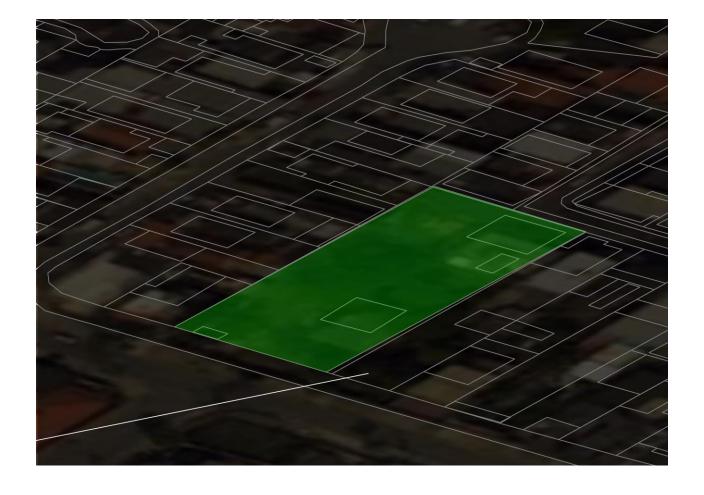
Gabarito permitido:

- 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

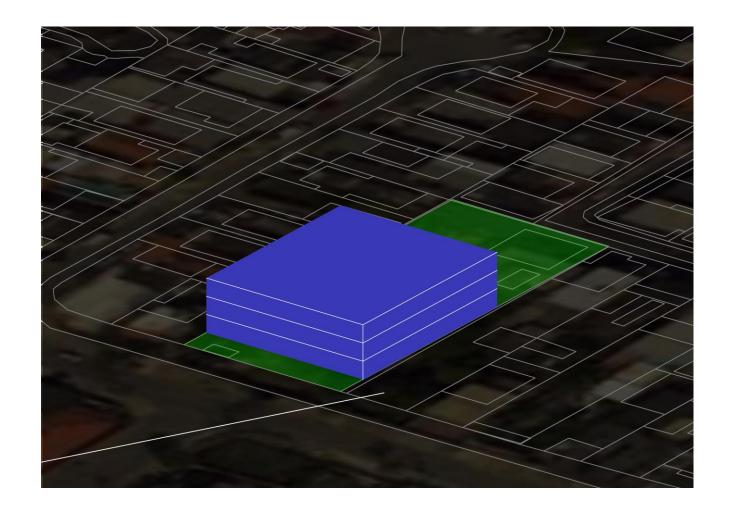


Terreno na Rua Juno

Lote: 26x60= 1560m²







Terreno na Rua Juno

Pela legislação vigente:

T.O. permitida= 50%

Projeção da edificação na simulação: 50%

IAA= 1,5

ATE= 2340 m²

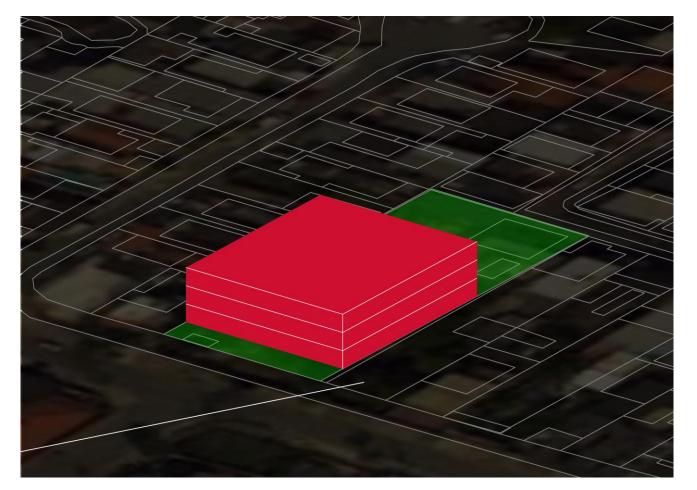
Gabarito permitido:

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.





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.





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

ACESSE:

www.camara.rio/plano-diretor

