

**PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
COORDENADORIA GERAL DE PLANEJAMENTO URBANO**

# PEU DEODORO

**Coordenadoria de Planejamento Local  
5ª Gerência de Planos Locais**

## PREMISSAS :

I – Implantação da via expressa Transolímpica, favorecendo a ligação da AP5 (Deodoro) a AP4 (Recreio);

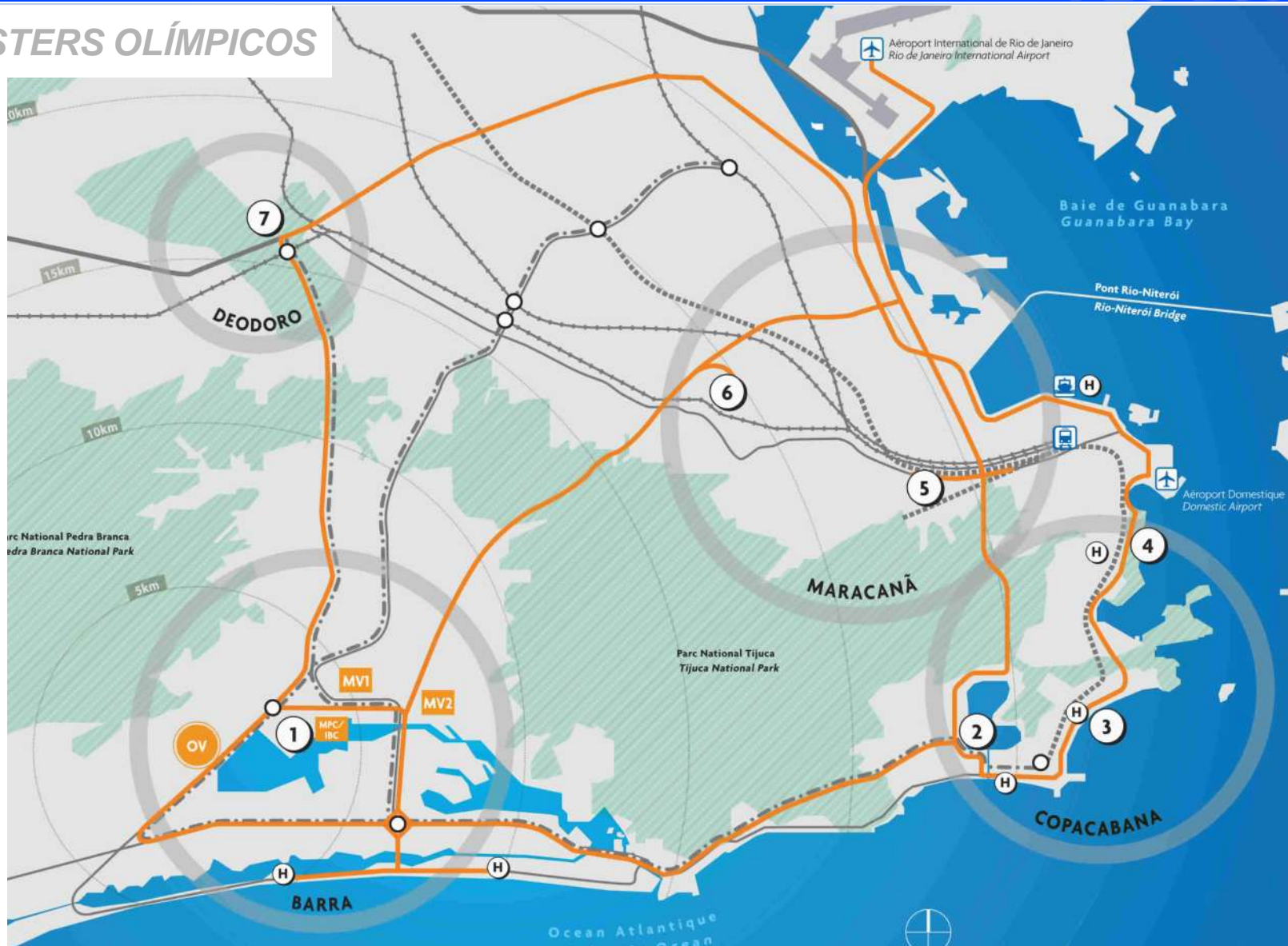
II – Implantação de um dos *clusters* olímpicos com equipamentos esportivos e de apoio;

II – Perspectiva de interiorização das Forças Armadas e liberação de extensas áreas da União definidas como ZE-7 (sem parâmetros urbanísticos).

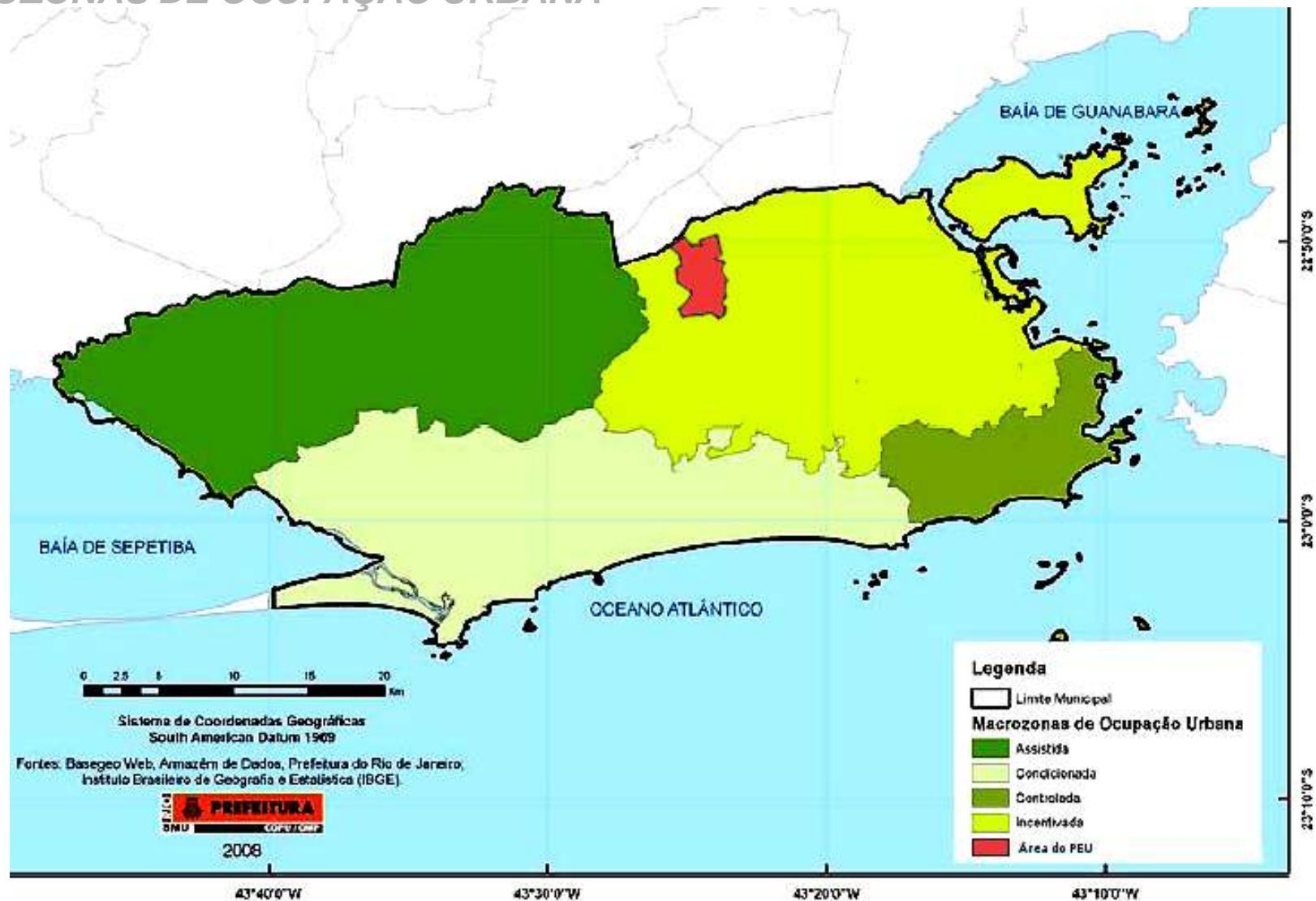
## OBJETIVOS:

- Estabelecer parâmetros urbanísticos de forma a garantir o crescimento ordenado da região, em consonância com a infraestrutura existente e em implantação;
- Viabilizar a implantação de novos empreendimentos na região.

## CLUSTERS OLÍMPICOS



## MACROZONAS DE OCUPAÇÃO URBANA

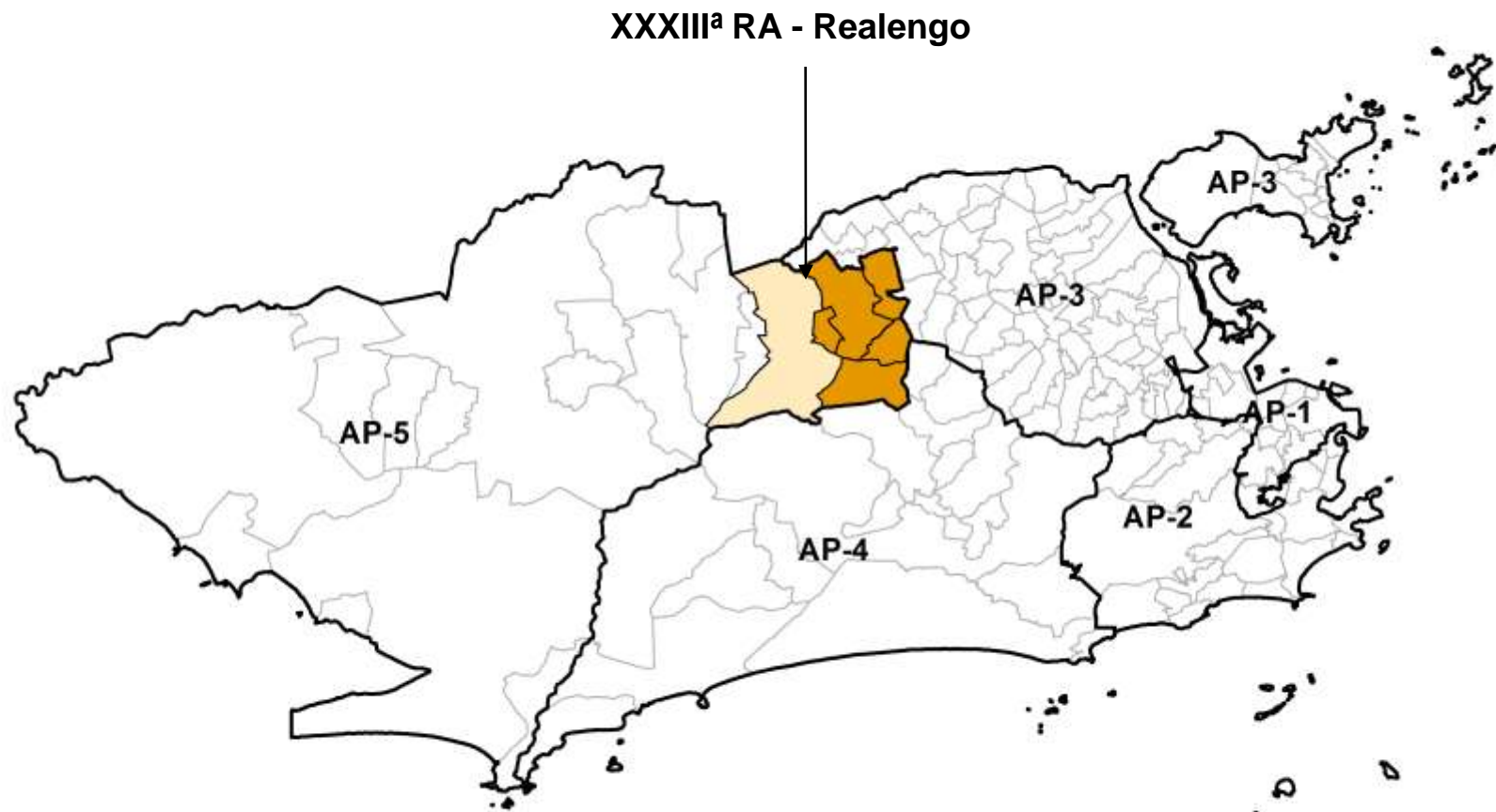


## ÁREAS E BAIRROS PRIORITÁRIOS PARA PLANOS, PROJETOS, OBRAS OU REGIME URBANÍSTICO ESPECÍFICO

### Deodoro e Vila Militar

- Áreas limítrofes às vias ferroviárias e metroviárias, áreas das estações e seus entornos;
- Áreas sob influência dos eixos viários Av. Brasil, Ligação C do Anel Viário
- Áreas-objeto e sob influência da implantação de equipamentos para a Copa do Mundo 2014 e os Jogos Olímpicos Rio 2016;

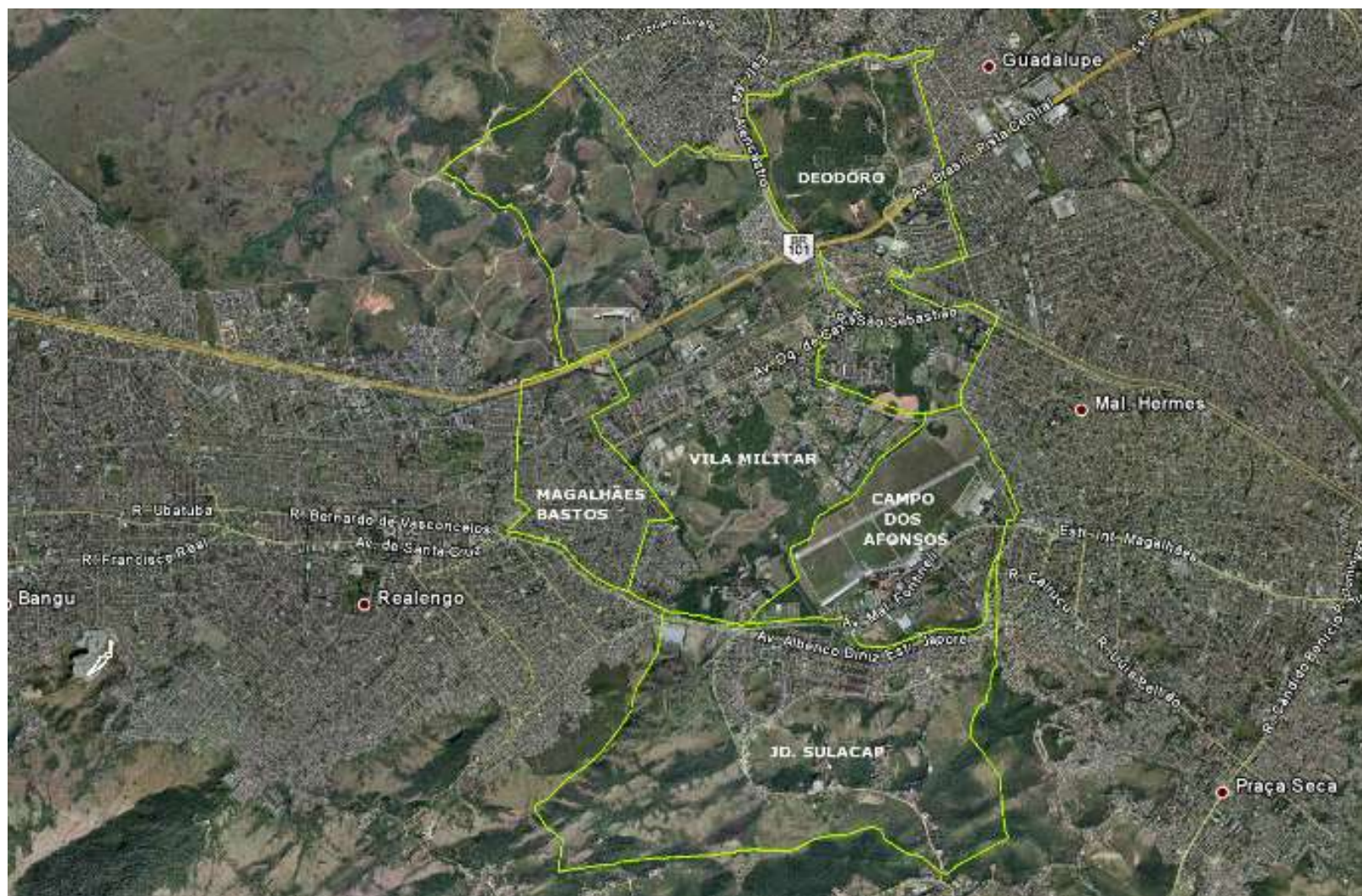
## LOCALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO



## BAIRROS COMPONENTES

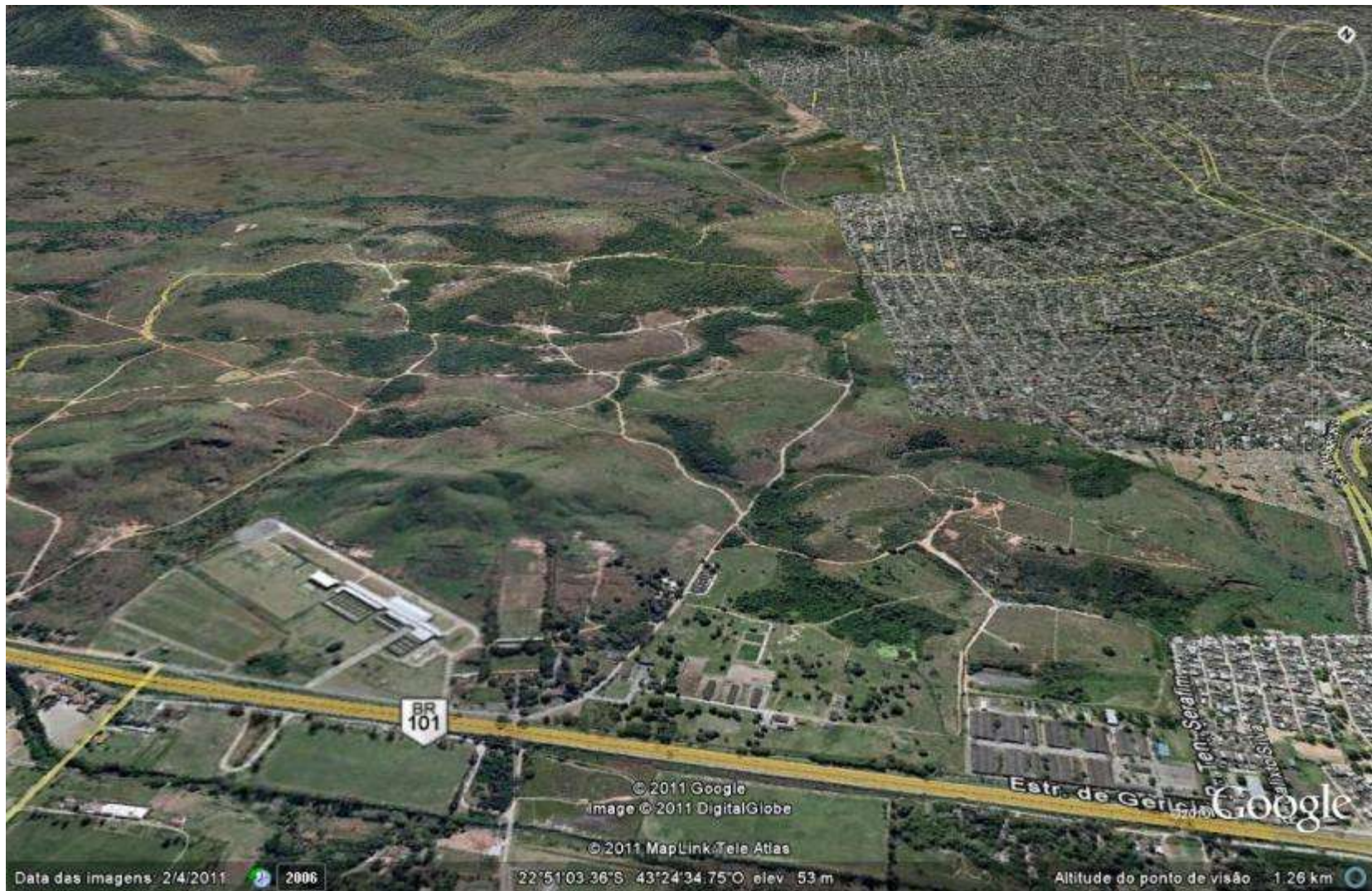


## IMAGEM AÉREA DA ÁREA DO PEU





## IMAGENS AÉREAS DO LOCAL: *Campo do Gericinó*



## IMAGENS AÉREAS DO LOCAL: Autódromo



## IMAGENS AÉREAS DO LOCAL: Avenida Brasil – Vila Militar



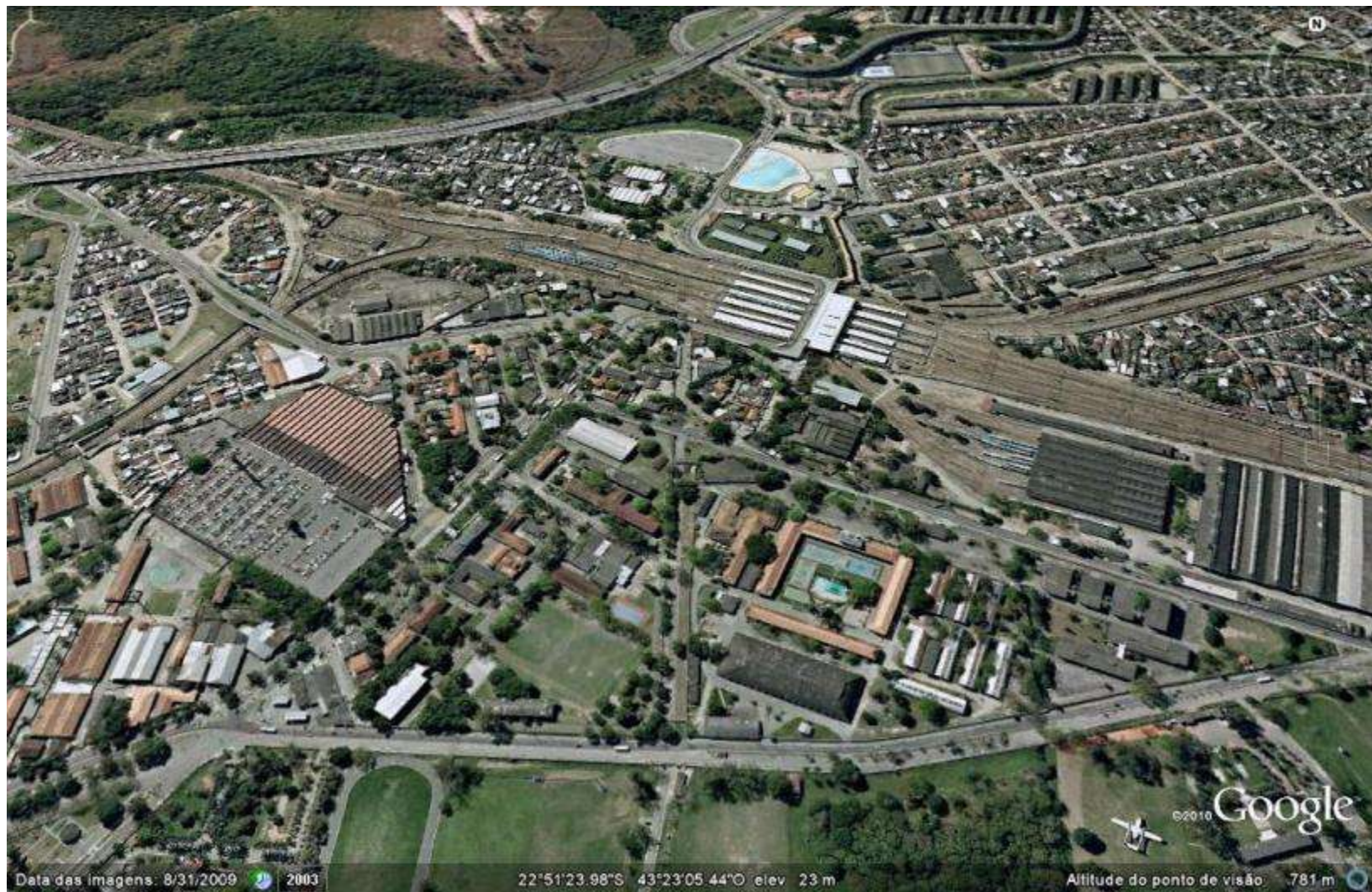
## IMAGENS AÉREAS DO LOCAL: Estação de Magalhães Bastos



## IMAGENS AÉREAS DO LOCAL: Estação de Vila Militar



## IMAGENS AÉREAS DO LOCAL: Estação de Deodoro



## IMAGENS AÉREAS DO LOCAL: Magalhães Bastos (ZRM/ZRU)



## IMAGENS AÉREAS DO LOCAL: Avenida Duque de Caxias





## IMAGENS AÉREAS DO LOCAL: Deodoro (ZRM)



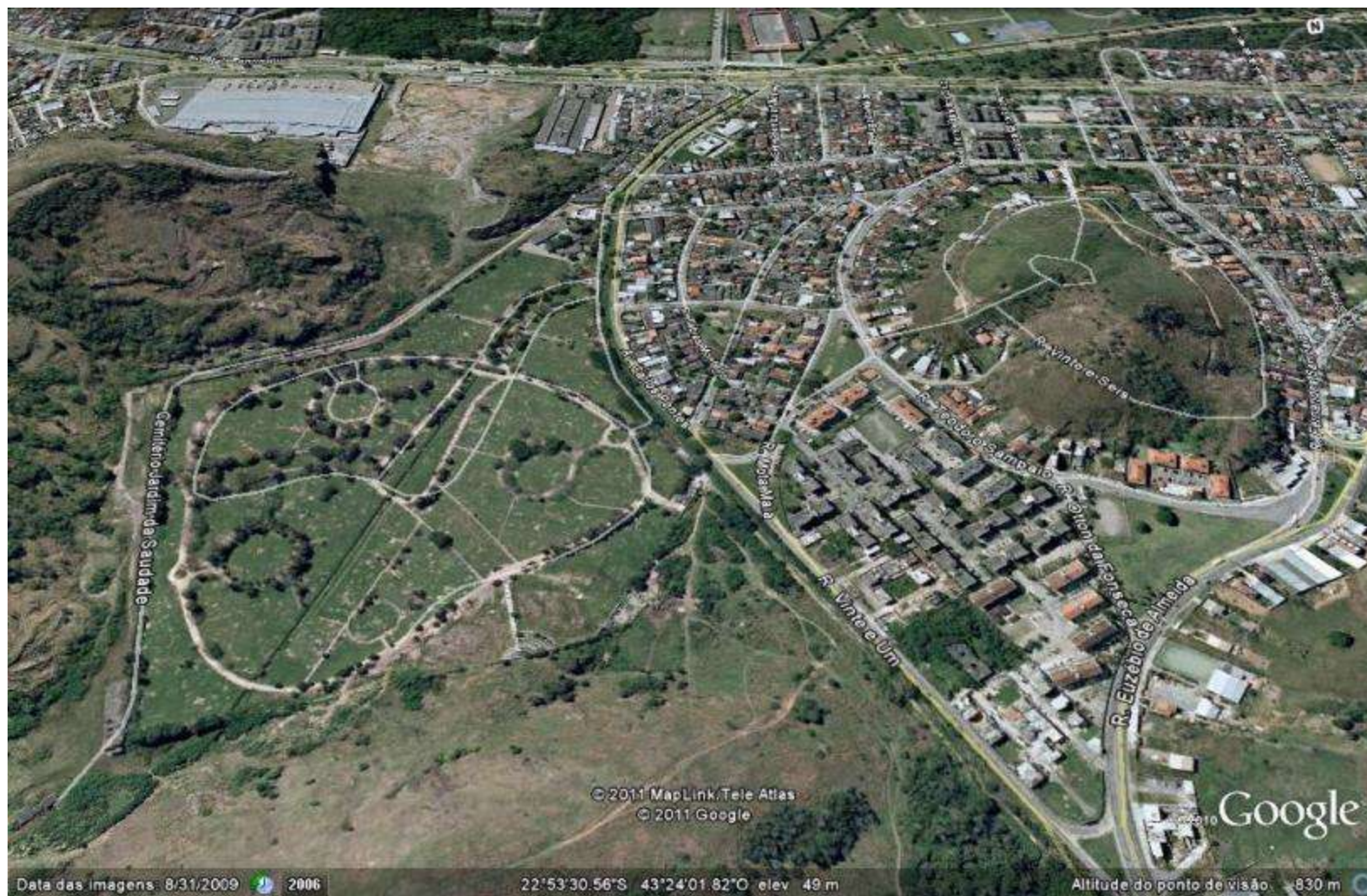
## IMAGENS AÉREAS DO LOCAL: ZE-7 futura ZRM-3



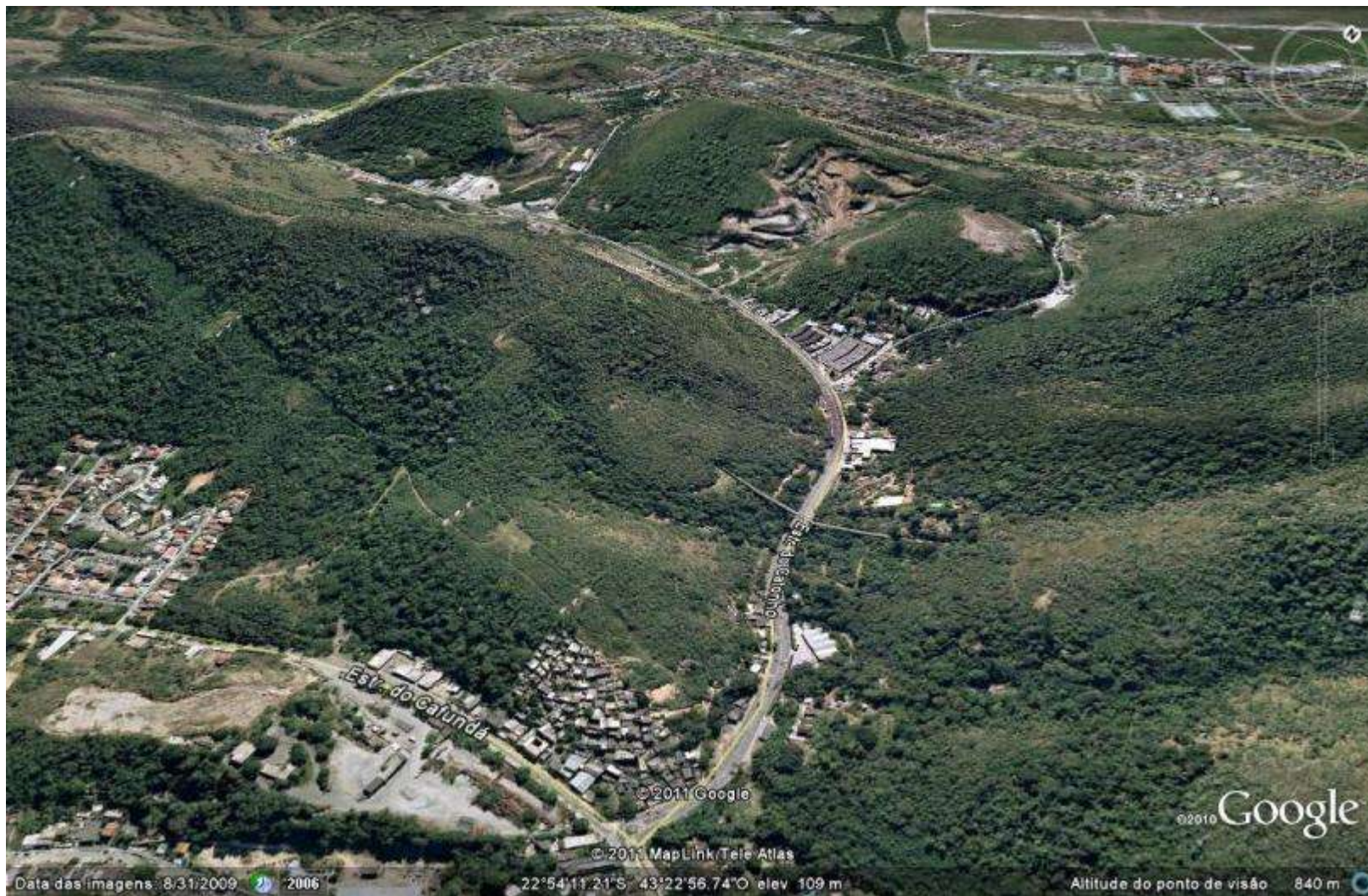
## IMAGENS AÉREAS DO LOCAL: Base Aérea do Campo dos Afonsos



## IMAGENS AÉREAS DO LOCAL: Cemitério/Shopping – Nova Centralidade



## IMAGENS AÉREAS DO LOCAL: Estrada do Catonho



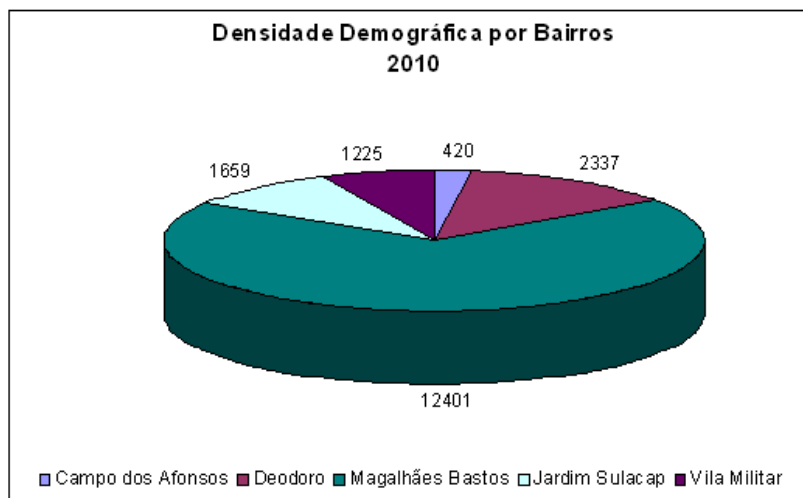
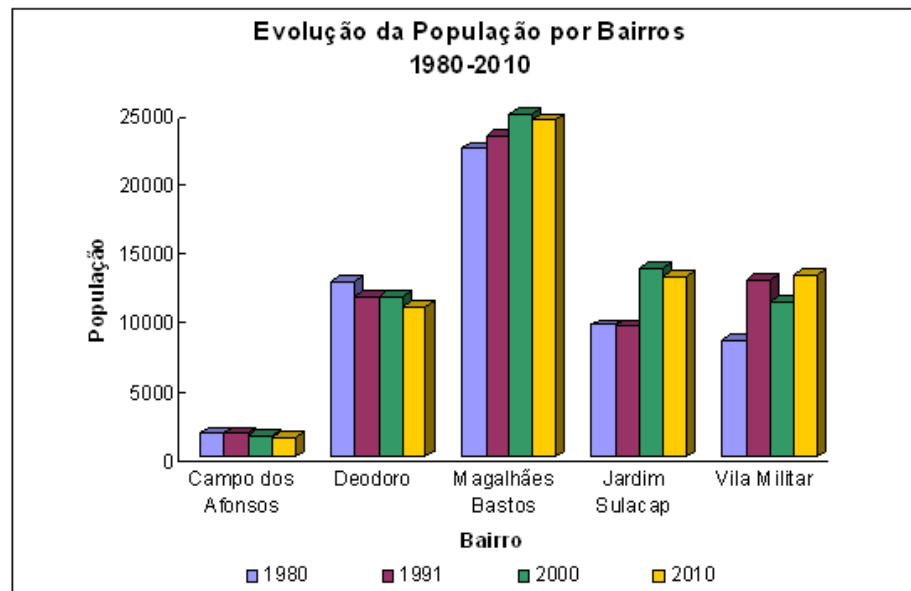
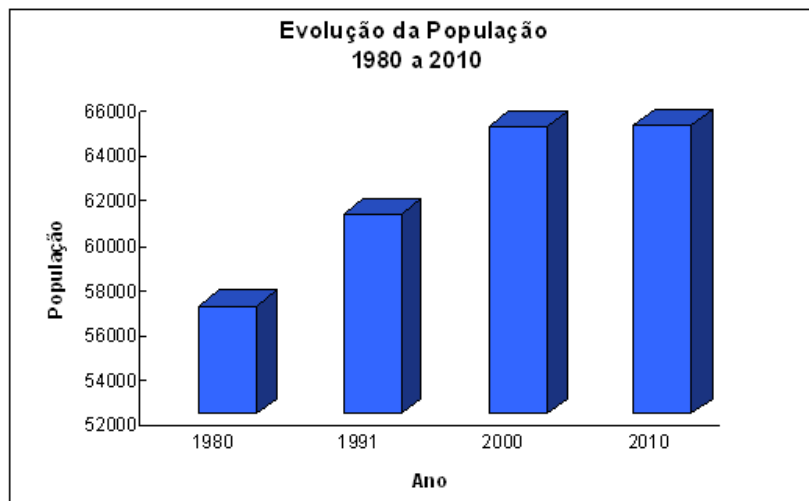
## PONTOS NOTÁVEIS / BENS TOMBADOS



## EQUIPAMENTOS OLÍMPICOS

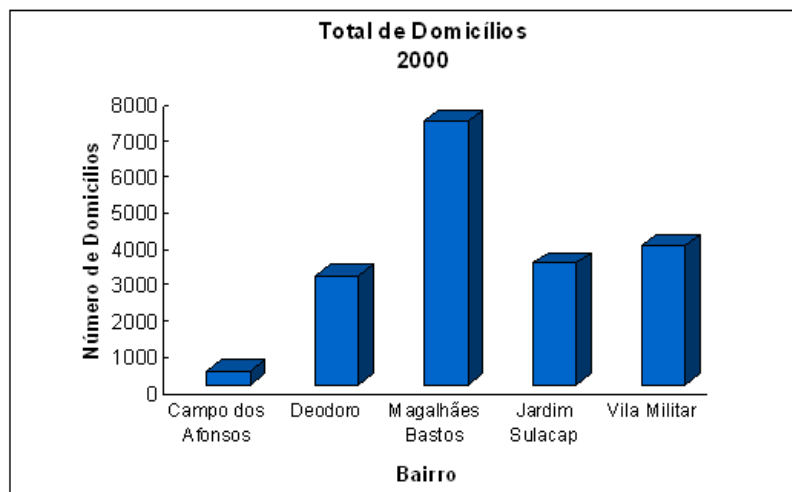
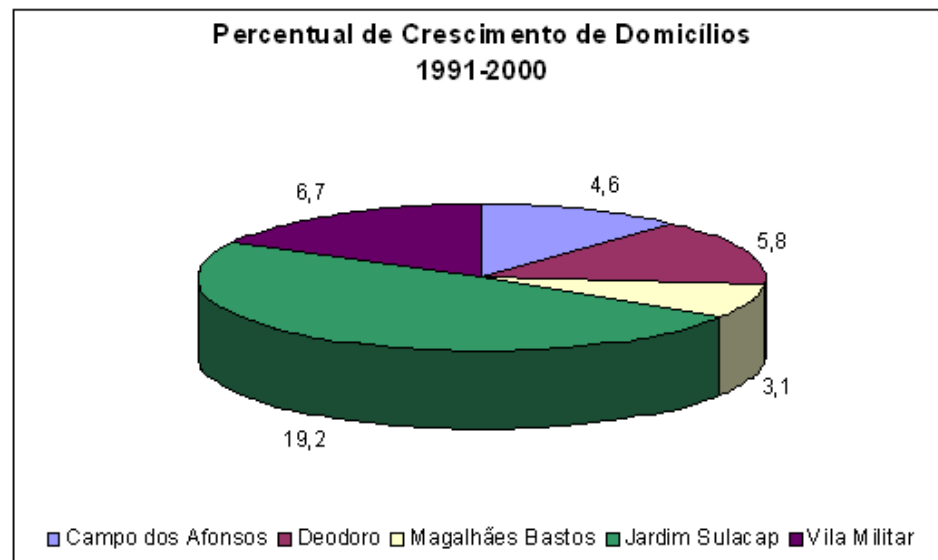
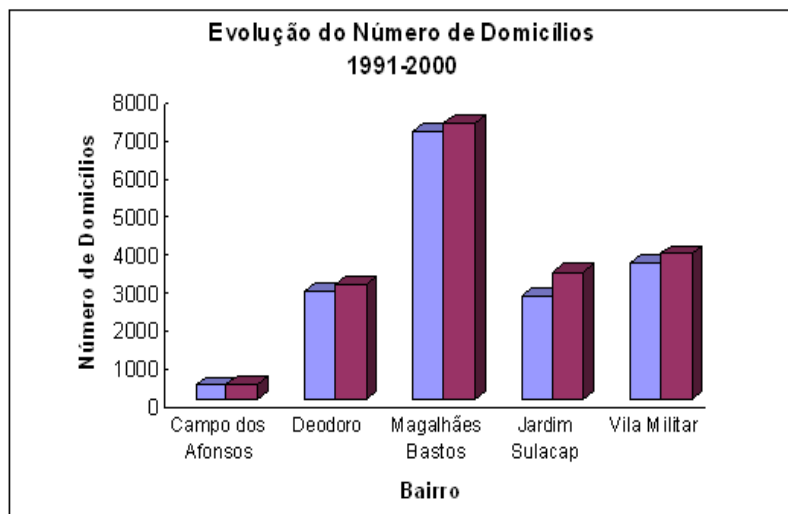


## DADOS POPULAÇÃO



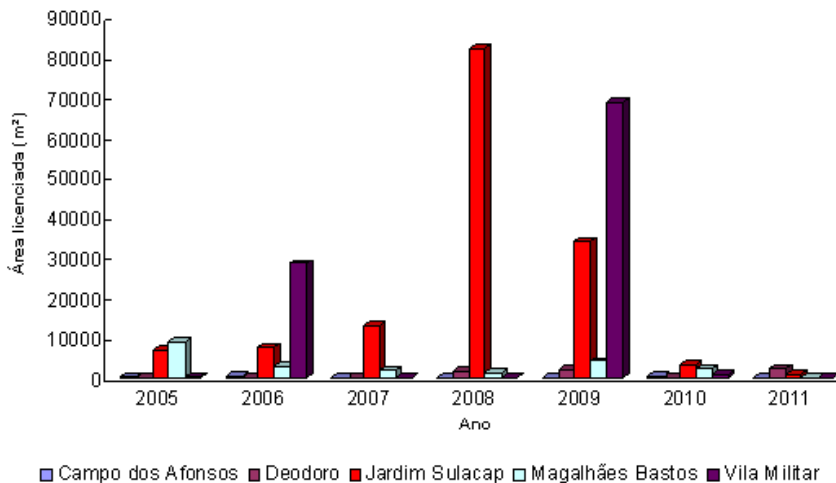


## DADOS DOMICÍLIOS

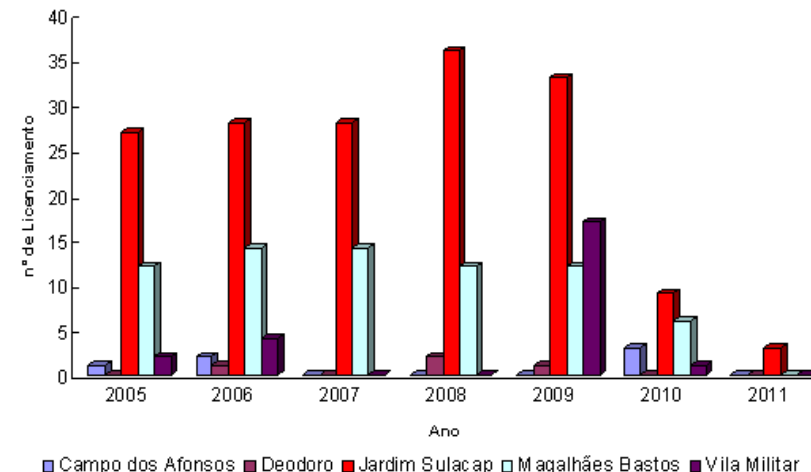


## DADOS LICENCIAMENTO

### Evolução das Áreas Licenciadas 2005 - 2011



### Evolução do Número de Licenciamentos 2005 - 2011



Bairro	Ano													
	2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011	
	Área (m²)	n° lic.	Área (m²)	n° lic.	Área (m²)	n° lic.	Área (m²)	n° lic.	Área (m²)	n° lic.	Área (m²)	n° lic.	Área (m²)	n° lic.
<b>Campo dos Afonsos</b>	256	1	487	2	0	0	0	0	0	0	437	3	0	0
<b>Deodoro</b>	0	0	161	1	0	0	1679	2	2020	1	0	0	2223	0
<b>Jardim Sulacap</b>	6907	27	7531	28	13151	28	81851	36	33862	33	3188	9	743	3
<b>Magalhães Bastos</b>	8947	12	2736	14	45382	14	1226	12	4077	12	2163	6	0	0
<b>Vila Militar</b>	265	2	28446	4	0	0	0	0	68397	17	713	1	0	0

## DADOS LICENCIAMENTO

### **Educação**

Existe um total de 22 escolas:

**Rede Municipal** apresenta 21 escolas, sendo 1 creche (Deodoro)

- Deodoro – 6 e 1 creche
- Jardim Sulacap - 5
- Magalhães Bastos – 7
- Vila Militar – 2

**Rede Estadual** apresenta 3 escolas

- Deodoro – 1
- Magalhães Bastos – 2

### **Saúde**

Existem 3 unidades de saúde:

**Rede Municipal** possui 3 unidades de saúde

- Jardim Sulacap – 2 (Posto de saúde e Centro de Atenção Psicossocial – CAPSI)
- Magalhães Bastos – 1 (Posto de saúde)




### **Esporte e lazer**

Existem 2 centros que oferecem atividades esportivas e 1 centro de atividade cultural

- Vila Olímpica Parque das Vizinhanças Dias Gomes – Deodoro;
- Prática de esporte à comunidade no Centro de Formação e Aperfeiçoamento de Praças da PMERJ – CFAP – Campo dos Afonsos;
- Museu Aeroespacial da Aeronáutica – Jardim Sulacap
- Futura instalação do Shopping no Jardim Sulacap



## LOTEAMENTOS IRREGULARES, FAVELAS E MCMV

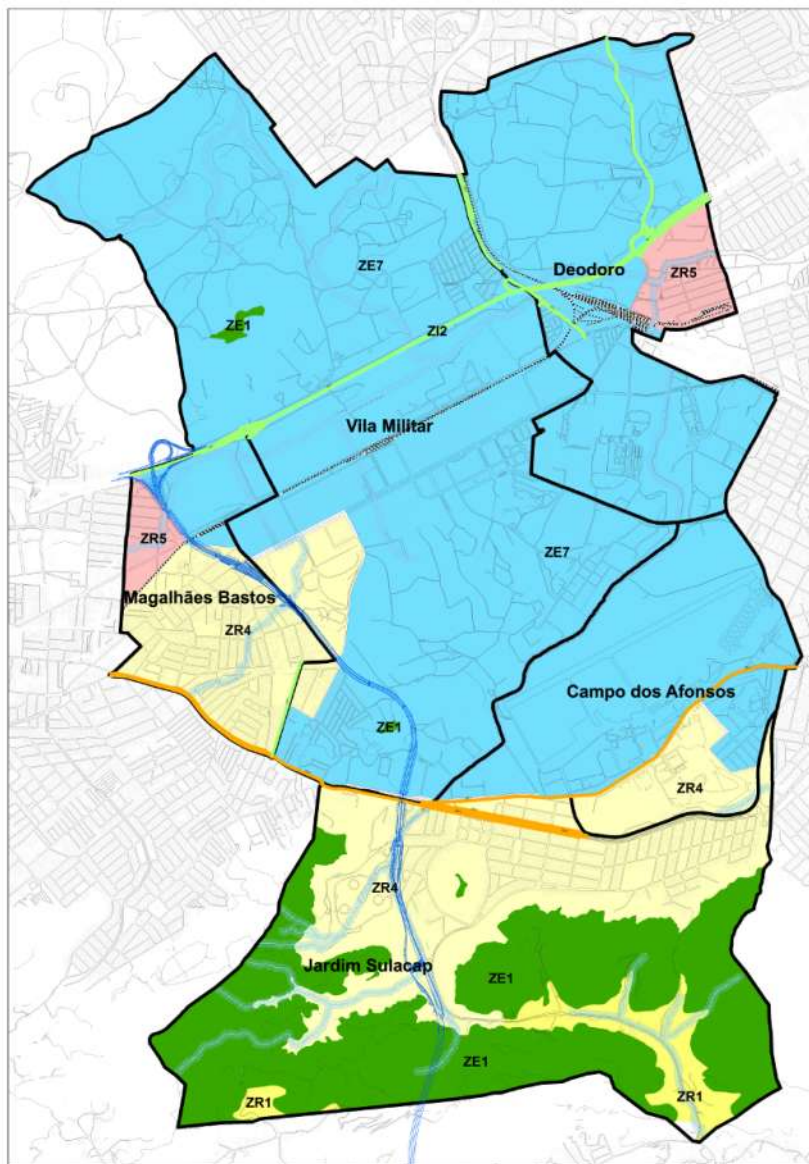


-  Favelas
-  Loteamentos
-  MCMV Licenciados

## ZONEAMENTO ATUAL

### Zoneamento atual

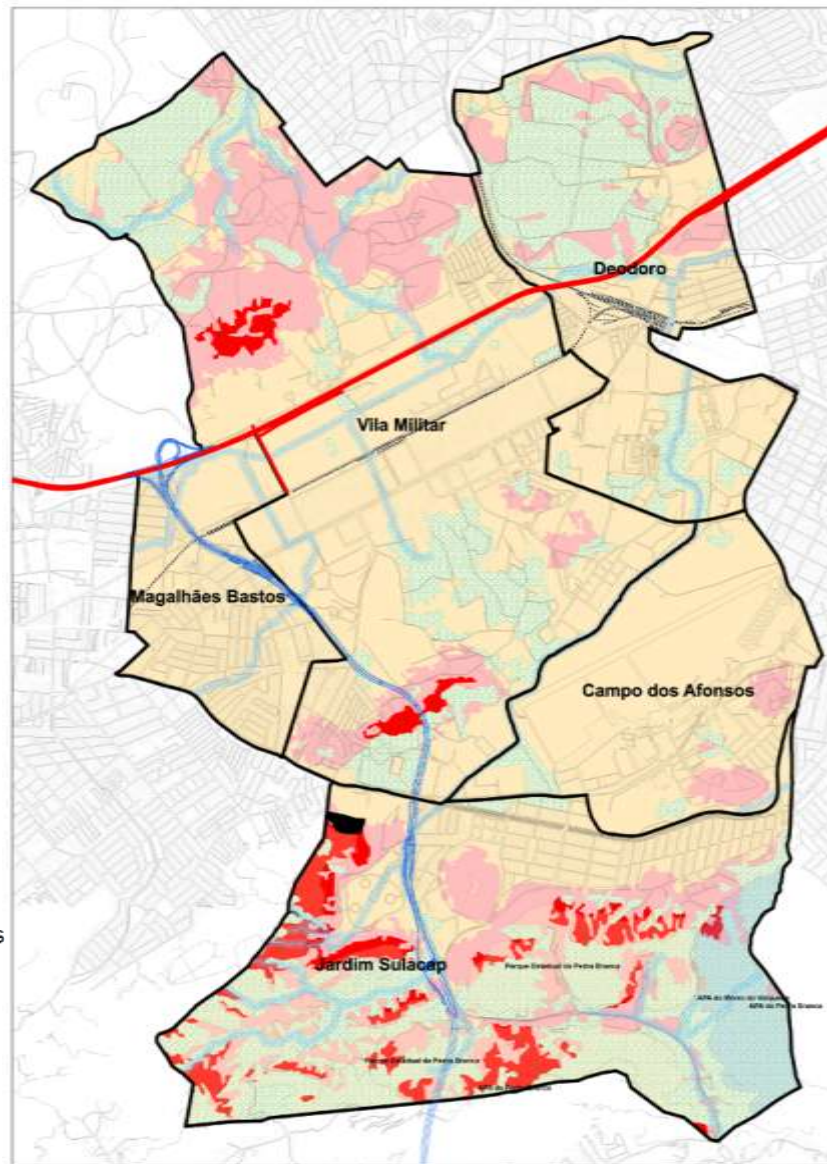
-  CB-1
-  CB-2
-  ZE1
-  ZE7
-  ZI2
-  ZR1
-  ZR4
-  ZR5











## LEGISLAÇÃO ATUAL (dec 322/76)

PARAMETROS		Zonas Decreto 322/76						
		ZR 1	ZR 4	ZR 5	CB 1	CB 2	ZE 1	ZE 7
LOTE MÍNIMO		600,00 m²	360,00 m²	125,00 m²	225,00 m²	225,00 m²	10.000 m²	x
TESTADA MÍNIMA		15,00 m	12,00 m	8,00m	9,00 m	9,00 m	50,00 m	x
GABARITO	afastado	8 pav.					2 pav.	x
	ñ afastado	12,00 m						x
ATE = N x 0,7 x S		n = 1	n = 2	n = 2	n = 3	n = 4	?	x
AFASTAMENTO FRONTAL		5,00m	3,00m	3,00m	3,00m	3,00m	5,00m	x
ÁREA LIVRE MÍNIMA		50%	50%	50%	30%	30%	80% ou 90%	x
TIPOS DE EDIFICAÇÕES		<u>Res. UNI</u>	<u>Res. UNI BI e MULTI</u>	<u>Res. UNI BI e MULTI</u>	<u>Res. UNI BI e MULTI</u>	<u>Res. UNI BI e MULTI</u>	UNI	x
		Não residencial em edificação de uso exclusivo	Não residencial em edificação de uso exclusivo	Não residencial em edificação de uso exclusivo	Não residencial em edificação de uso exclusivo	Não residencial em edificação de uso exclusivo		
		telheiro, dependências de edificações	telheiro, dependências de edificações	telheiro, dependências de edificações	telheiro, dependências de edificações	telheiro, dependências de edificações		
		x	x	x	Não residencial ou mista c/lojas em 1 dos pav., associada a unidades residenciais, hotéis ou edif. garagem	Não residencial ou mista podendo estar associada a <u>unid. Res.</u> , salas, <u>hoteis</u> ou <u>edif. garagem</u> .		
		x	x	x	Não residencial com lojas e/ou salas até 2 pav.	Não <u>res.</u> com salas nos diversos <u>pavs.</u>		
		x	x	x	Não residencial ou mista com lojas no 1 pav e/ou <u>unid. res.</u> e/ou salas nos demais em imóveis tombados	Não residencial ou mista com lojas no 1 pav e/ou <u>unid. res.</u> e/ou salas nos demais em imóveis preservado ou tombados, até 4 <u>pavs.</u>		
		x	x	x	x	Não <u>res.</u> com lojas e/ou salas até 3 <u>pavs.</u>		

## ÁREAS DE RISCO E UNIDADES DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL



### Áreas

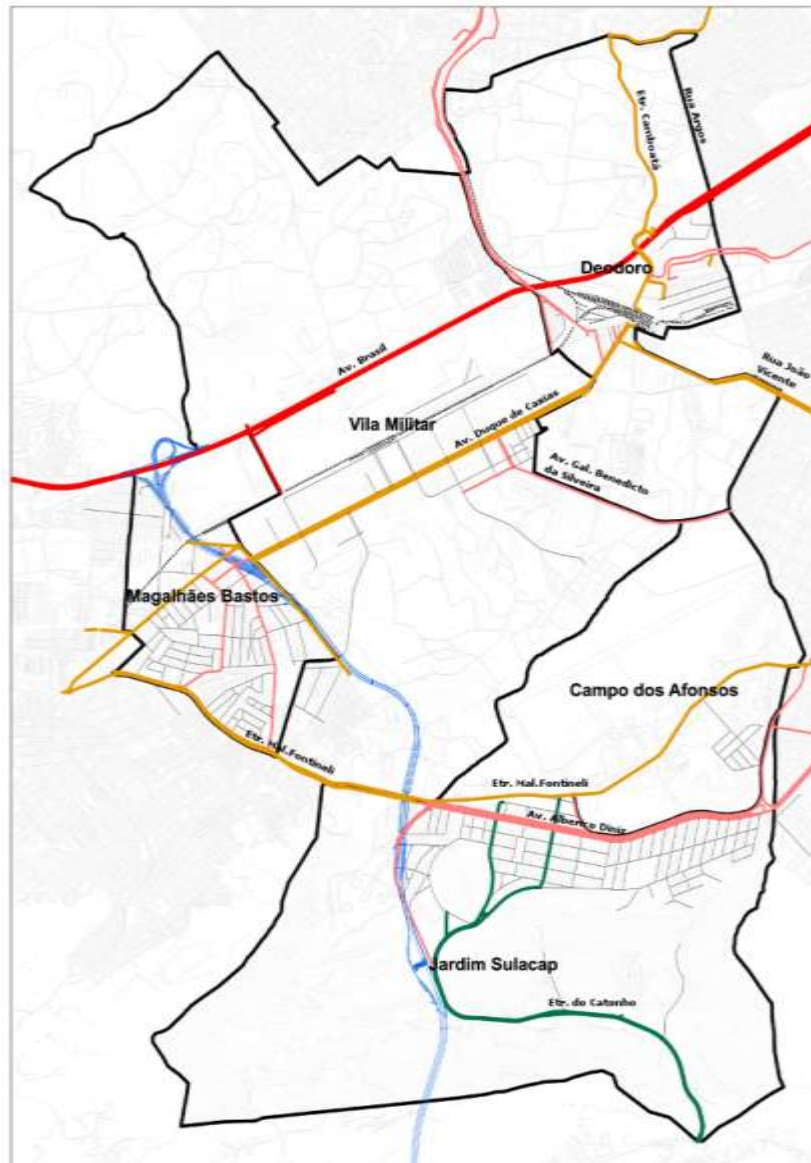
-  APA
-  Parque
-  Afloramentos rochosos e depósitos sedimentares
-  Cobertura arbórea e arbustiva
-  Baixo
-  Médio
-  Alto
-  Faixas marginais de proteção

Fonte:GeoRio

## HIERARQUIA VIÁRIA

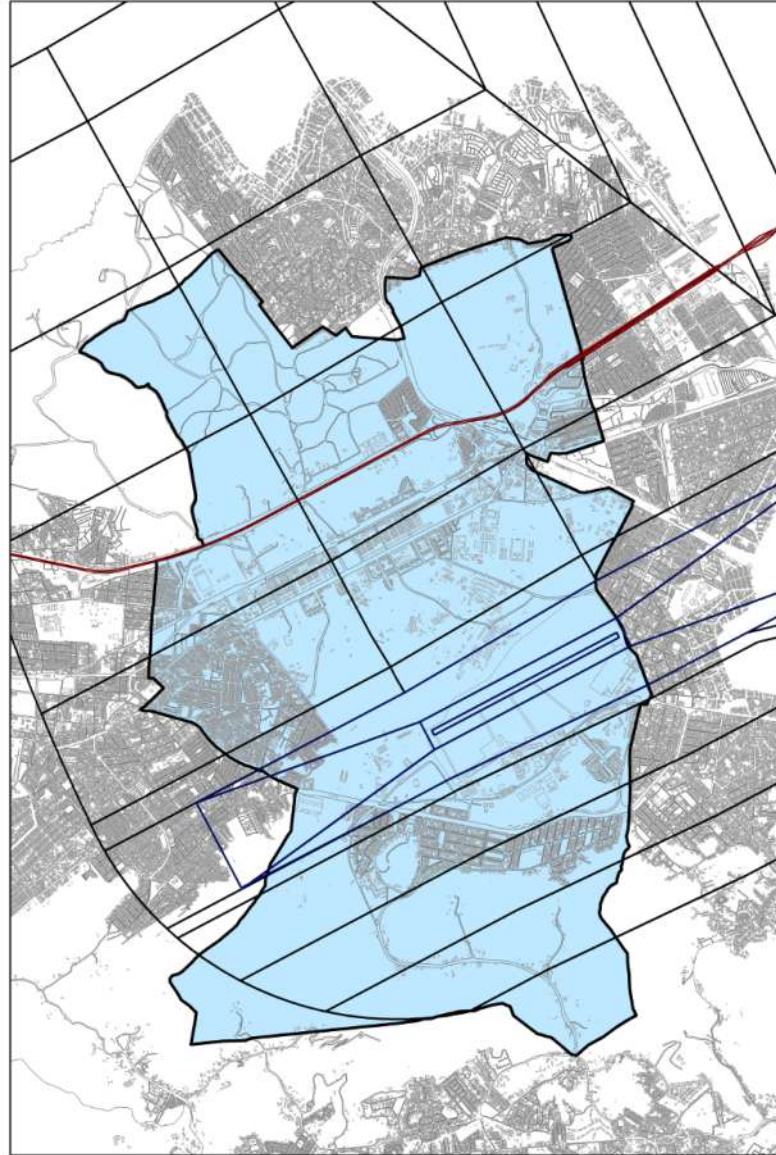
### Hierarquia viária

-  Estrutural
-  Arterial Primária
-  Arterial Secundária
-  Coletora
-  Local
-  Transolímpica
-  Linha Férrea





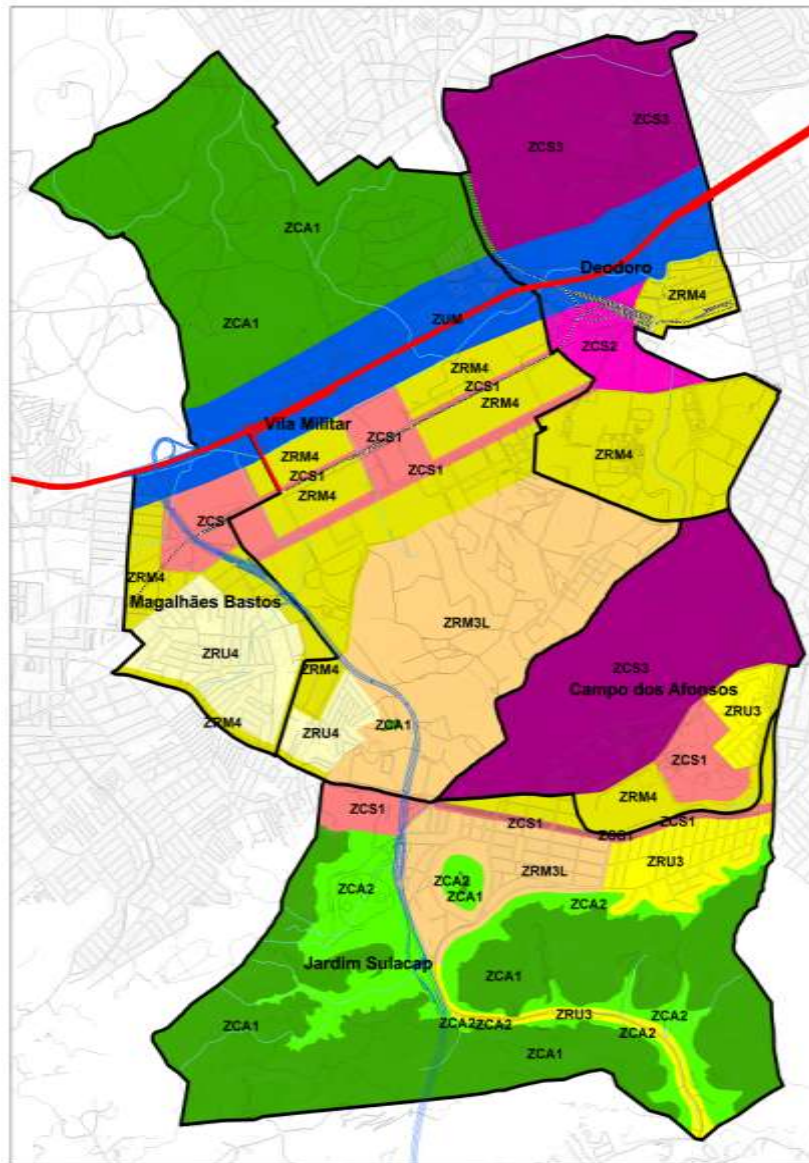
*ÁREA DE INFLUÊNCIA  
DO AEROPORTO*



## ZONEAMENTO PROPOSTO

### Zoneamento proposto

- ZCA1
- ZCA2
- ZCS1
- ZCS2
- ZCS3
- ZRM3L
- ZRM4
- ZRU3
- ZRU4
- ZUM



## LEGISLAÇÃO PROPOSTA

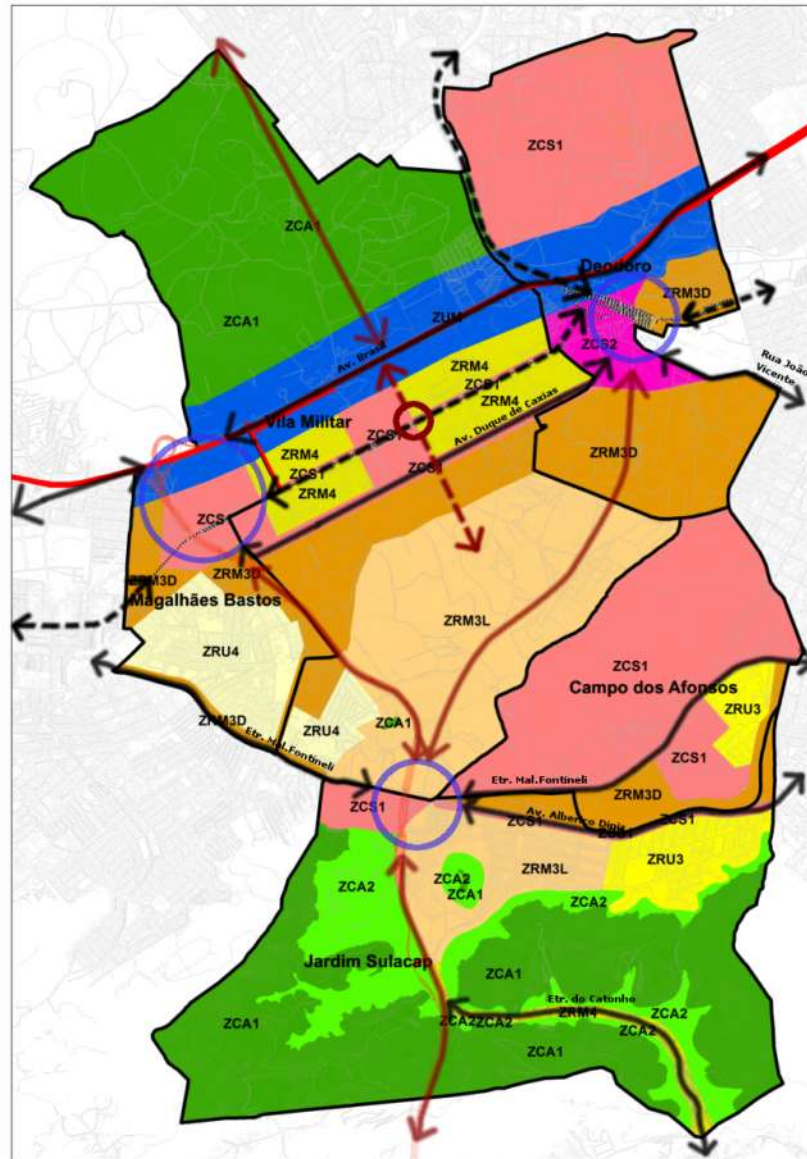
PARAMETROS	PEU DEODORO – PARAMETROS PROPOSTOS									
	ZRU 3	ZRU 4	ZRM 3 L *	ZRM 4	ZCS 1	ZCS 2	ZCS 3	ZUM Av. Br	ZCA 1	ZCA 2
IAT	1.5	1.5	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	4.0		0.4
GABARITO	3 pav.	3 pav.	8 pav.	8 pav.	6 pav.	6 pav.	6 pav.	8 pav.		2 pav.
TAXA DE OCUPAÇÃO	70%	70%	50%	70%	70%	70%	70%	70%		20%
LOTE MÍNIMO	360 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>		1.000 m <sup>2</sup>
TESTADA MÍNIMA	12 m	8 m	9 m	9 m	8 m	8 m	8 m	12 m		20 m
AFASTAMENTO FRONTAL	3 m	3 m	3 m	3 m	3 m	3 m	3 m	5 m		5 m
TAXA DE PERMEABILIDADE	**	**	**	**	**	**	**	**		**
USOS E ATIVIDADES	**	**	**	**	**	**	**	**		**
ÍNDICE DE COM E SERV.	**	**	**	**	**	**	**	**		**





**Observação:** IAT definido pelo Plano Diretor de 2011 = 2.0 (geral) - 4.0 (Av. Brasil)

\* - sujeito à análise do cone de aproximação do aeroporto de Campo dos Afonsos

\*\* - parâmetros a definir

## ACESSIBILIDADE



-  Centralidades
-  Eixos Existentes
-  Linha Férrea
-  Eixos Projetados

## ZONEAMENTO ATUAL, ÁREAS DE OUTORGA e NOVAS CENTRALIDADES

Com o objetivo de captura de mais valia pela definição de potencial construtivo e disponibilização de grandes glebas de terras públicas, hoje sob jurisdição e tutela militar, o PEU Deodoro estabelecerá condições para outorga onerosa, mediante pagamento de contrapartida, de acordo com o que estabelecem o Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10257 de 10 de julho de 2011 e o Plano Diretor Decenal – Lei Complementar 111 de 1º de fevereiro de 2011.

Tal medida permitirá:

Alcançar transformações urbanísticas estruturais necessárias à ocupação da área, realizando investimentos em infra estrutura e urbanização;

Promover melhorias sociais e atender às novas demandas da população prevista, através da implantação de equipamentos públicos;

Valorizar o Meio Ambiente através da implementação de melhorias das condições ambientais, mediante a criação de áreas verdes, ampliação da arborização, da capacidade de absorção e escoamento das águas pluviais;

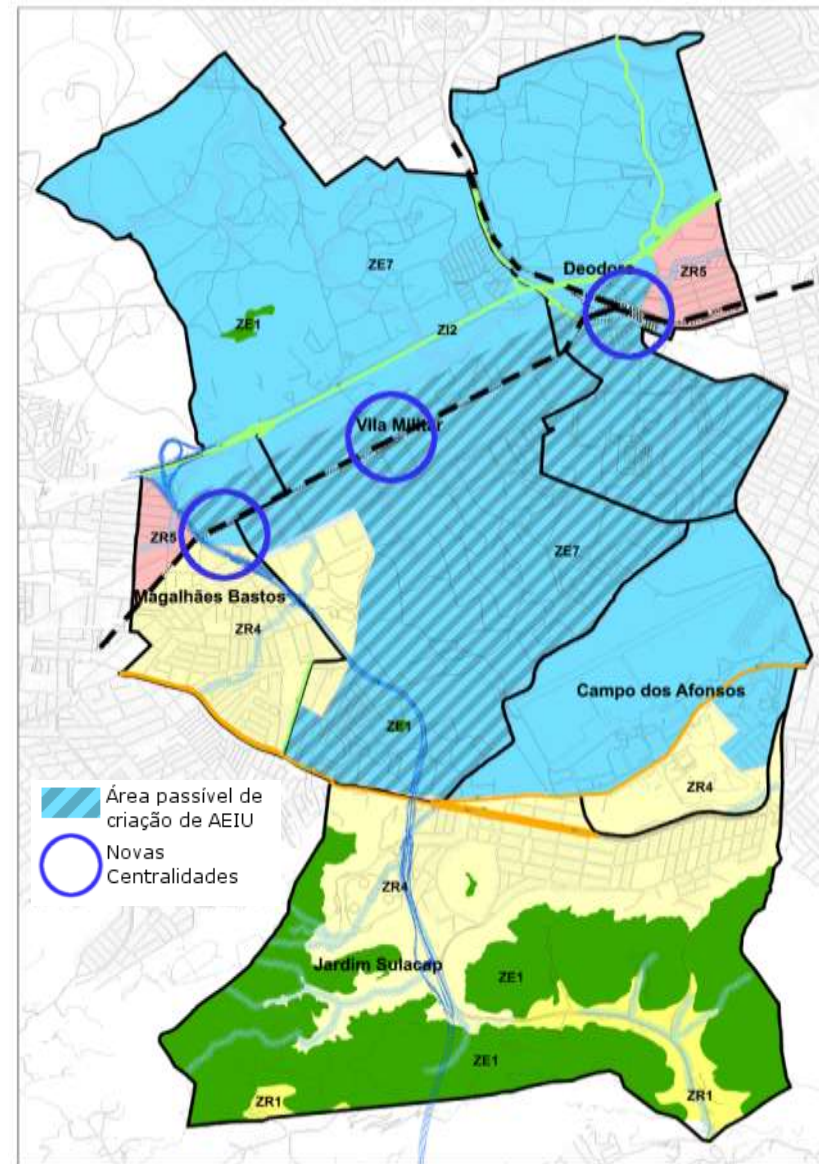
Para tal fim, o PEU definirá Áreas de Especial Interesse Urbanístico e Operação Urbana Consorciada, estabelecendo os coeficientes de aproveitamento mínimo e máximo, em conformidade com os anexos VII e VIII do Plano Diretor.

### COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO DE TERRENO PARA APLICAÇÃO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Áreas limítrofes às vias ferroviárias e metroviárias, áreas das estações e seus entornos	4,0
Áreas sob influência da Ligação C do Anel Viário	3,0
Áreas-objeto e sob influência da implantação de equipamentos para a Copa do Mundo 2014 e os Jogos Olímpicos Rio 2016	4,0

### BAIRROS e INDICE DE APROVEITAMENTO DE TERRENO (IAT)

Todos os bairros integrantes do PEU-DEODORO	2,0
Ávenida Brasil	4,0



## **Não serão considerados para efeitos do cálculo do número de pavimentos:**

- os pavimentos em subsolo;
- o pavimento térreo destinado apenas a uso comum, acesso e estacionamento;
- os pavimentos destinados a estacionamento, limitados a dois;
- o pavimento de cobertura constituindo dependência de unidade situada no pavimento imediatamente inferior ou destinado a uso comum, desde que:
  - a) a ocupação máxima seja de 50% da área do pavimento imediatamente inferior;
  - b) seja mantido o afastamento mínimo de três metros do plano de fachada voltado para o logradouro e um metro do plano da fachada de fundos;
  - c) a parte coberta seja computada na ATE.

## **Partes da edificação não computáveis para efeito do cálculo da ATE:**

- os locais e pavimentos destinados a estacionamento e guarda de veículos;
- varandas, sacadas e saliências, de acordo com a legislação em vigor;
- caixas d'águas, casas de máquinas, equipamentos e instalações para exaustão e condicionamento de ar e outros compartimentos destinados a abrigar equipamentos técnicos;
- guaritas e edículas de acordo com a legislação em vigor;
- compartimentos de uso comum e portaria;
- pavimentos em subsolo, enterrados e semienterrados.

**EQUIPE GPL5:**

**Marisa Valente (Arquiteta - Gerente)**

**José Barreto (Arquiteto – Sub Gerente)**

**Alexandre Younes (Geógrafo)**

**Ana Carolina Martins (Arquiteta)**

**Anderson Nunes (Economista)**

**Felipe Manhães (Arquiteto)**

**Marcelo Viseu (Arquiteto)**