

RELATÓRIO DE DIRETRIZES TERRITORIAIS (RDT) nº 02/2025

Documento técnico emitido com base nos art. 291 a 294 da LC Nº 270/2024 (*Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro*) contendo diretrizes de planejamento urbano aplicáveis ao licenciamento urbanístico no terreno objeto da consulta respectiva, válido por 12 meses da data da sua aprovação.

DATA DA EMISSÃO: 13/11/2025
PROCESSO: EIS-PRO-2025/01189.01
REQUERENTE: Alessandra Eloy Gadelha
IMÓVEL/ ENDEREÇO: Estrada da Ilha, 2873 – Lote B do PAL 16761 - Guaratiba – XXVI
Região Administrativa – AP 5
CARACTERIZAÇÃO: Parcelamento para implantação de condomínio de lotes e loteamento

ANÁLISE:

Trata-se de projeto para desmembramento do lote B do PAL 16716, com 165.580,00 m², situado na Estrada da Ilha, lado ímpar, próximo ao Km 17 e na junção com a Estrada do Morgado, em Guaratiba - XXVI R.A. Guaratiba - A.P. 5. O lote está inserido parte em ZRM 3 A (faixa na testada do lote) e o restante em ZRU 2 B da L.C. nº 270/2024.

O requerente informa no processo que o lote 2 a ser criado pelo desmembramento seria destinado a um condomínio de lotes, enquanto o lote 1 seria possivelmente objeto de projeto de loteamento, para o qual foi fornecido via e-mail, após atendimento em audiência, planta esquemática de estudo de implantação do loteamento.

A região analisada abrange área com cerca de 900.000 m², em local sem malha urbana estabelecida, compreendendo grandes glebas entre a Estrada da Ilha (PAA 10832 - 22,00m de largura), ao sul, Avenida Gaspar de Lemos (PAA 9941- 30,00m de largura), a oeste, e Estrada do Morgado (sem PAA aprovado no trecho), a leste. Ao norte a região se projeta rumo ao maciço da Pedra Branca, sendo composta basicamente por áreas agrícolas, conforme definido no zoneamento urbano do Plano Diretor - L.C. nº 270/2024. A área possui pequenas elevações, sendo sua maior porção completamente plana, e é cortada por 4 grandes rios (Rio Lavras, Rio Retiro, Rio Engenho Novo, Rio Cabaceiro). Grande parte dos logradouros da região possui urbanização precária ou inexistente. Dessa forma, nossa análise e direcionamento quanto

ao desenvolvimento de diretrizes para a região se restringe às áreas definidas como ZRM 3 A e ZRU 2 B, propícias ao aproveitamento urbano.

Destacamos abaixo um comparativo da escala da área analisada em relação a parte do bairro Jardim Sulacap (trecho com área total semelhante), que possui ocupação análoga ao previsto pelo zoneamento urbano da área em tela.





PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E LICENCIAMENTO
COORDENADORIA DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL
GERÊNCIA DE PROJETOS ESPECIAIS

DIRETRIZES PROPOSTAS:

Como diretriz inicial, estabelecemos a previsão de via canal para o Rio Engenho Novo (ou via margeando a APP do canal), para o qual o requerente indicou inicialmente uma FNA de 36,00m de largura. Este logradouro projetado seria responsável pela articulação entre a Estrada da Ilha e o final da Estrada do Morgado em trecho de ocupação urbana, ZRU 2 B. Posteriormente, o requerente encaminhou planta da Rio-Águas (AGU-PLA-2025/00933), que estabeleceu FMP com 70,00m a partir de parecer da SMAC. Com esta informação, sugerimos nova consulta quanto a possibilidade de implantação de Via Canal sobre a FMP projetada. Este logradouro teria influência direta sobre o lote do requerente, que é atravessado longitudinalmente pelo Rio Engenho Novo.

Considerando a extensão do Lote B do PAL 16716, o mesmo precisaria contemplar ainda o desenho de pelo menos 3 vias (trechos) que fariam a ligação entre a Avenida Gaspar de Lemos e a Estrada do Morgado, ou até a já mencionada futura Via Canal do Rio Engenho Novo. Uma delas deve obrigatoriamente estar disposta no limite de fundos do lote, ajustada ao limite do zoneamento da L.C. nº 270/2024 (ZRU 2 B e ZA A), e deve ter caráter de via coletora e largura compatível. As outras vias projetadas, todas de caráter local, devem ser adequadas para que a dimensão das quadras resultantes seja próxima à 200,00m de extensão.

Estas vias sugeridas contemplam o escopo mínimo para o desenvolvimento adequado da região, sendo ainda possivelmente necessário que outros logradouros sejam projetados para o melhor aproveitamento dos lotes.

Pedro Durão de Andrade Junior
Assessor III
Matrícula: 290.145-2
DU/SUBPU/CPT/GPE

Mauro S. C. Reis
Gerente I
Matrícula: 156.706-4
DU/SUBPU/CPT/GPE

DOCUMENTO GRÁFICO:

