

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Cria **Área de Especial Interesse Funcional da Universidade Federal do Rio de Janeiro**
– **AEIF UFRJ**, composta pelos seguintes **Setores**:

- I – Setor 1: Campus Cidade Universitária, localizado na XX RA – Ilha do Governador;
- II – Setor 2: Campus Praia Vermelha, localizado na IV RA – Botafogo.

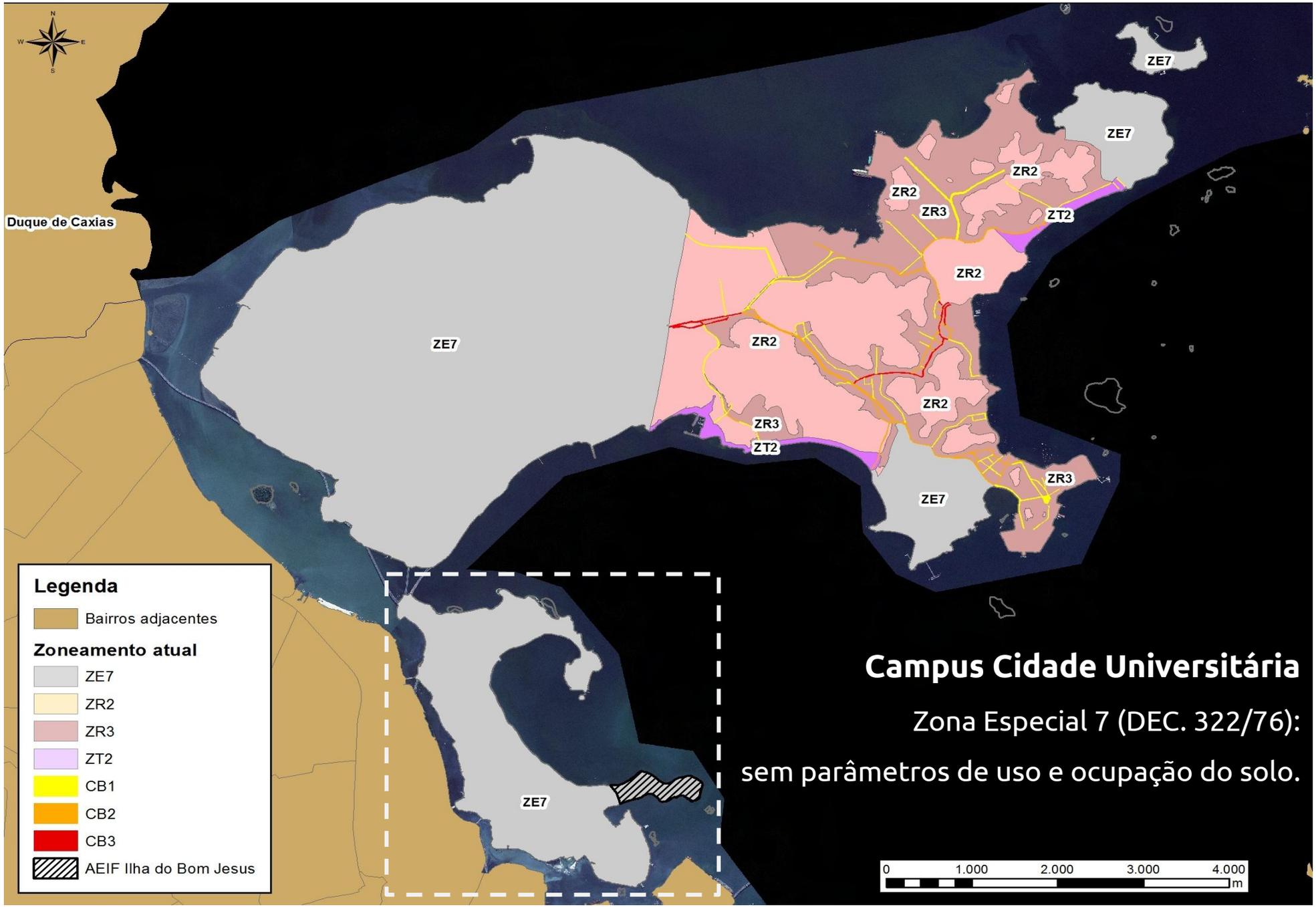
Autoriza a realização de **Operação Interligada** no Setor 2 – Campus Praia Vermelha da AEIF UFRJ, na forma definida pelos arts. 97 e 98 da Lei Complementar nº111/2011.

A Lei Complementar tem os seguintes objetivos:

- Viabilizar o desenvolvimento e a requalificação de áreas da Universidade Federal do Rio de Janeiro através do projeto de Valorização do Patrimônio e Aproveitamento Econômico de Imóveis da Universidade;
- Definir parâmetros urbanísticos para os *campi* Cidade Universitária e Praia Vermelha com padrões adequados ao entorno;
- Estabelecer condições de uso e ocupação para a Cidade Universitária, classificada como Zona Especial 7 pelo Decreto nº 322 de 3 de março 1976;
- Alterar os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos para área do Campus Praia Vermelha, no bairro de Botafogo, conciliando a manutenção do uso institucional com a melhoria das instalações acadêmicas, possibilitando uma diversidade de atividades que apoiem os usos existentes;
- Resguardar e proteger o patrimônio cultural e ambiental dos *campi*;
- Viabilizar a implantação de parque no bairro da Maré, através do valor arrecadado pelo Município por contrapartida oriunda de Operação Interligada no Setor 2.

Setor 1 - Campus Cidade Universitária





Duque de Caxias

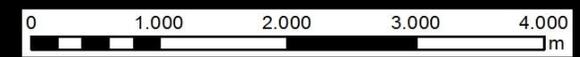
Legenda

- Bairros adjacentes
- Zoneamento atual**
- ZE7
- ZR2
- ZR3
- ZT2
- CB1
- CB2
- CB3
- AEIF Ilha do Bom Jesus

Campus Cidade Universitária

Zona Especial 7 (DEC. 322/76):

sem parâmetros de uso e ocupação do solo.



Condições indispensáveis para a ocupação do Setor 1:

- Definição do novo traçado dos principais eixos viários;
- Homologação das denominações dos principais eixos viários de acesso ao Campus, constituídos por vias internas em terreno da União;
- Legalização das edificações existentes junto ao órgão municipal competente.

O Setor 1 é dividido nos seguintes Subsetores:

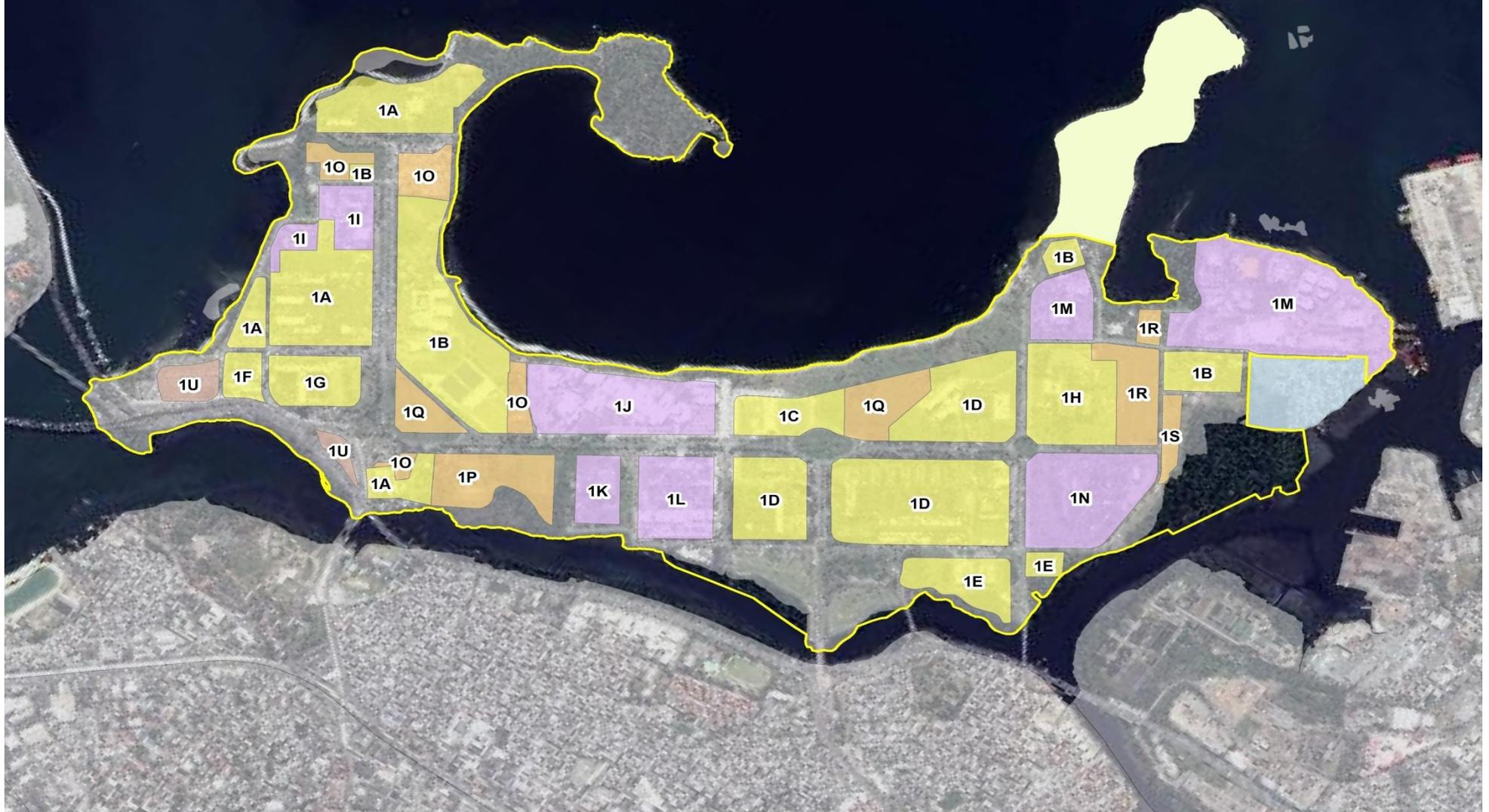
- Subsetores 1A a 1H: destinados às **instalações acadêmicas**;
- Subsetores 1I a 1N: destinados à **inovação e pesquisa**;
- Subsetor 1T: destinado à **preservação ambiental e implantação de espaços abertos de convivência**, ocupando faixa litorânea na orla da baía;
- Subsetor 1U: destinado a **equipamentos públicos urbanos**.

Integram o Setor 1 as seguintes áreas de restrição à ocupação:

- Faixas marginais de proteção e faixas *non-ædificandi* dos cursos d'água;
- Áreas com vegetação sob regime especial de proteção, tais como manguezais e fragmentos de mata atlântica;
- Áreas contendo passivo ambiental.

Setor 1 - Campus Cidade Universitária

SUBSETORES



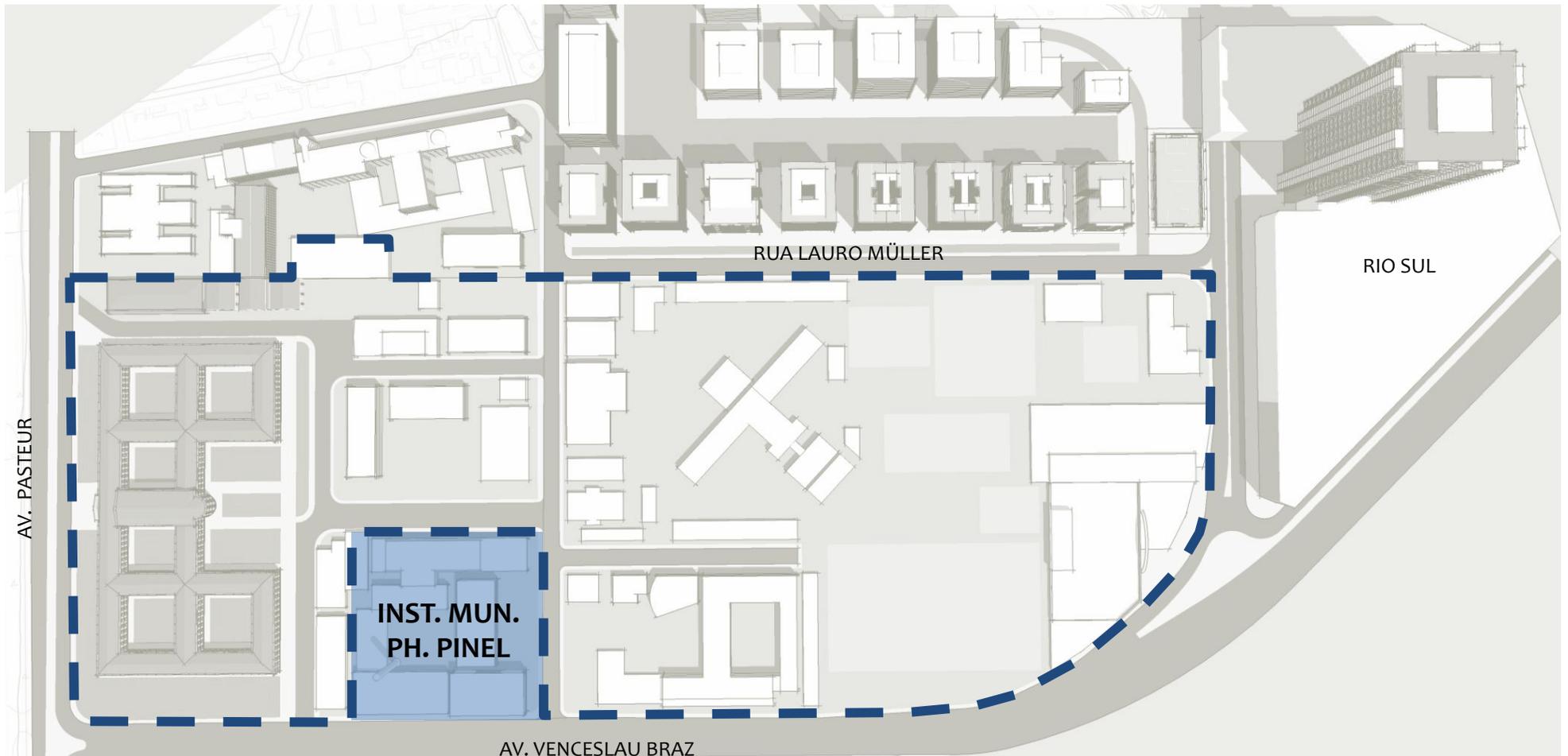
Setor 2 - Campus Praia Vermelha



Setor 2 - Campus Praia Vermelha

ÁREA DO TERRENO = 100.900,00m²

* Inclui área/terreno do Palácio e ruas internas.



Setor 2 - Campus Praia Vermelha

Fotos do local - Av. Venceslau Brás



Setor 2 - Campus Praia Vermelha

Fotos do local - Av. Venceslau Brás



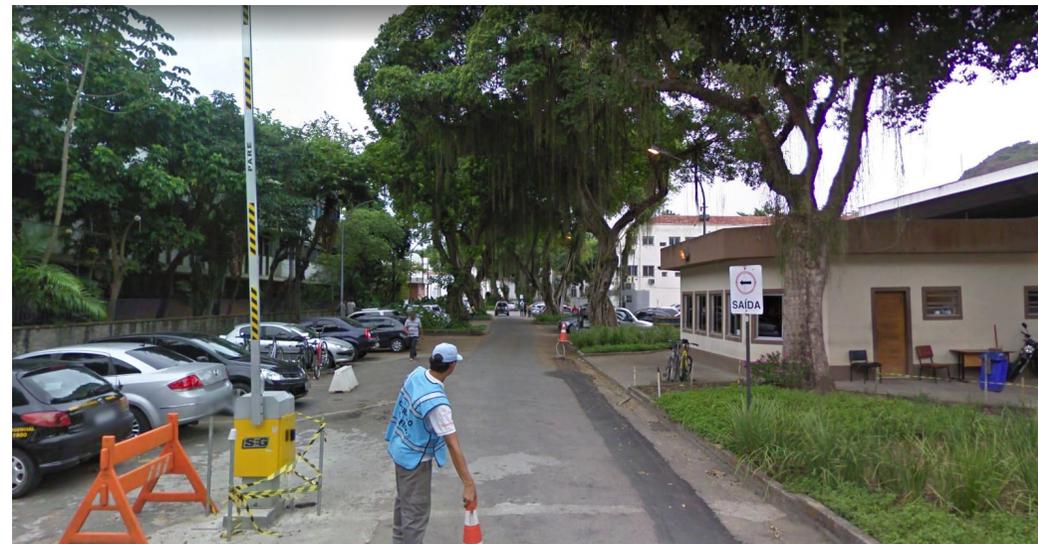
Setor 2 - Campus Praia Vermelha

Fotos do local - Rua Lauro Muller



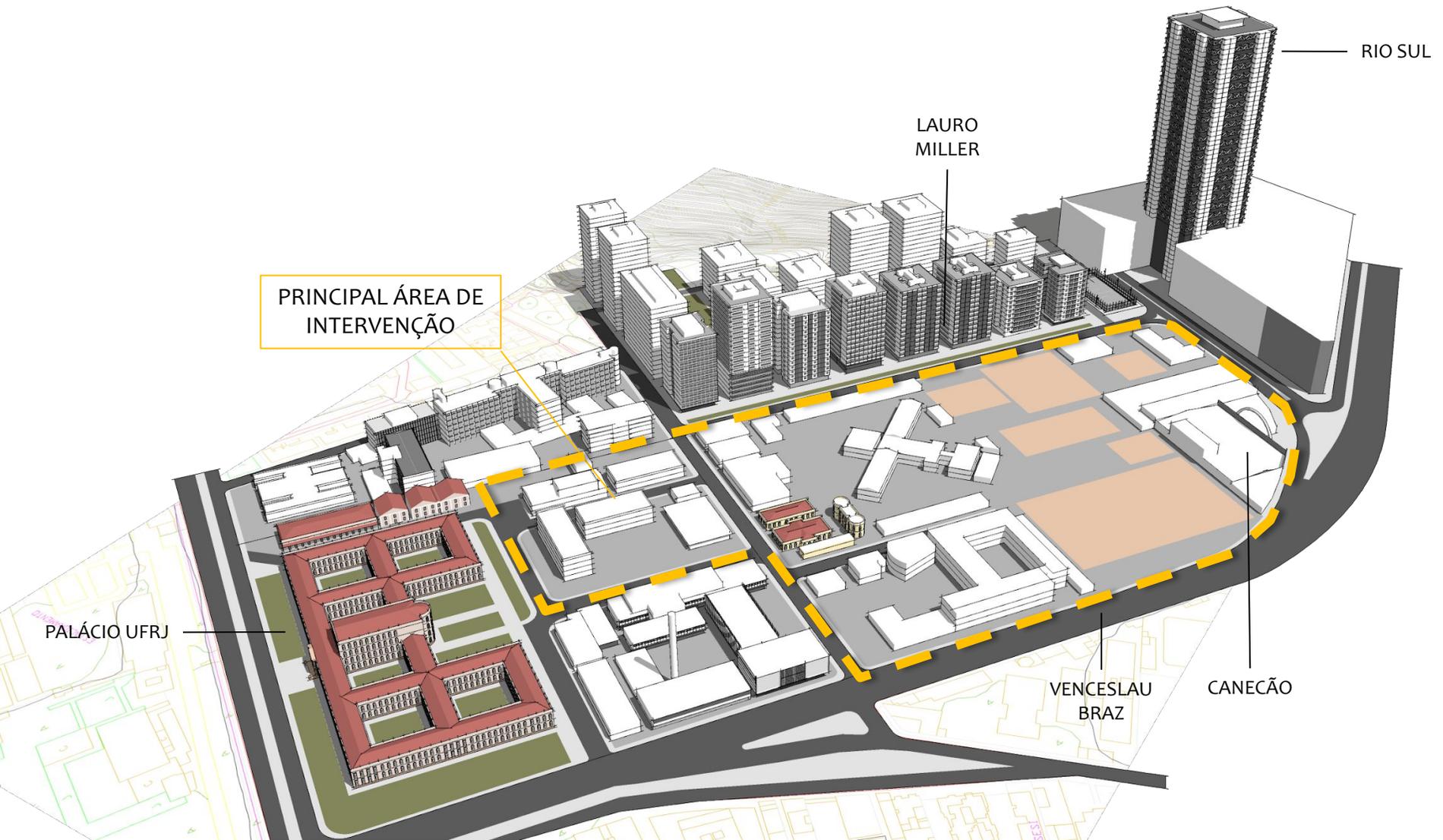
Setor 2 - Campus Praia Vermelha

Fotos do local - Travessa Noel Crispiniano Teixeira



Setor 2 - Campus Praia Vermelha

SITUAÇÃO ATUAL



Setor 2 - Campus Praia Vermelha

Simulação de ocupação com base na Legislação atual

IAT: 3,5

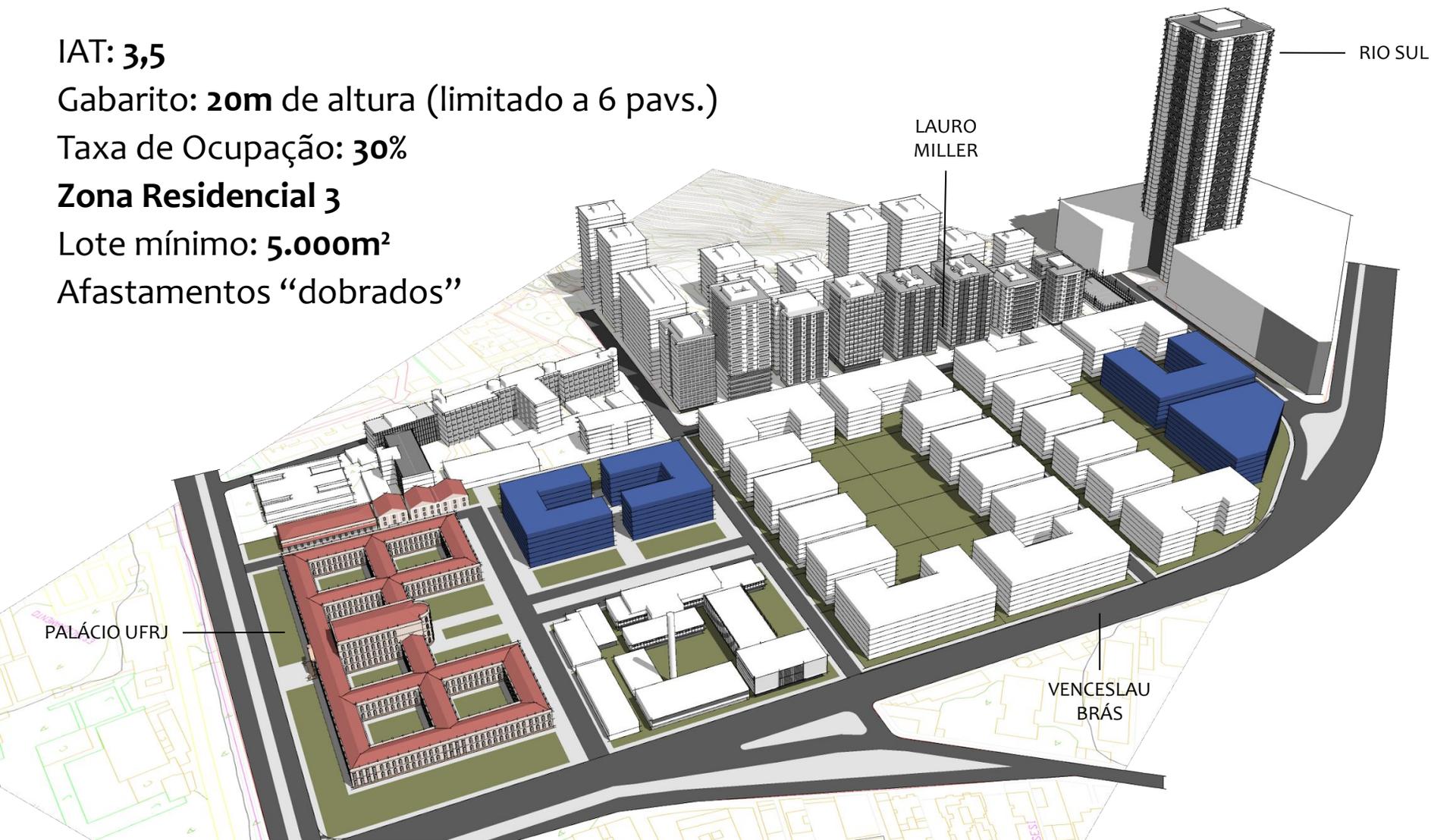
Gabarito: 20m de altura (limitado a 6 pavs.)

Taxa de Ocupação: 30%

Zona Residencial 3

Lote mínimo: 5.000m²

Afastamentos “dobrados”



Setor 2 - Campus Praia Vermelha

Simulação de ocupação com base na Legislação atual



Setor 2 - Campus Praia Vermelha

Simulação de ocupação com base na Legislação atual



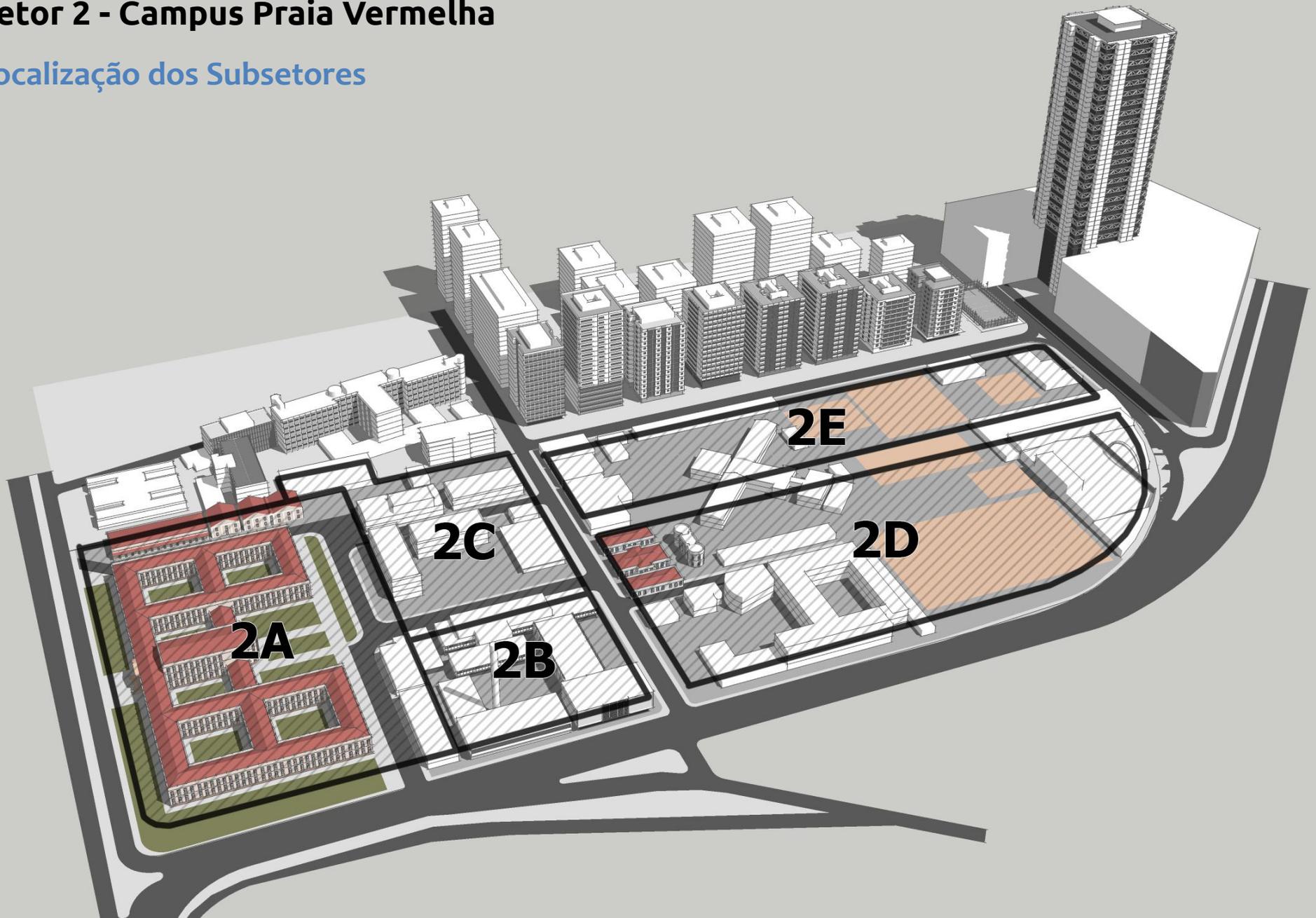
Setor 2 - Campus Praia Vermelha

O Setor 2 é dividido nos seguintes Subsetores:

- Subsetor 2A: ocupado pelo **Palácio Universitário**, bem tombado federal, e outras edificações protegidas pelo patrimônio cultural pertencentes à Universidade Federal do Rio de Janeiro;
- Subsetor 2B: ocupado pelo **Instituto Municipal Philippe Pinel**;
- Subsetor 2C: destinado a **instalações da UFRJ**;
- Subsetores 2D e 2E: destinados a **uso e ocupação variados**.

Setor 2 - Campus Praia Vermelha

Localização dos Subsetores



Setor 2 - Campus Praia Vermelha

Condições indispensáveis para a ocupação

- Implantação de via interna em forma de **alameda**, com no mínimo vinte e quatro metros de largura, que consolide o **eixo de visibilidade do Palácio Universitário (BTF), antigo Hospício Pedro II, a partir de seu Pavilhão de Observação;**
- Urbanização da **Travessa Noel Crispiniano Teixeira**, que conecta a Rua Lauro Müller à Avenida Venceslau Braz, e seu reconhecimento como **logradouro público**, de acordo com projeto de alinhamento em vigor;
- Implantação de **logradouro público**, de acordo com projeto de alinhamento em vigor, que conecta a Travessa Noel Crispiniano Teixeira à Rua Lauro Müller, **entre os Subsetores 2D e 2E;**

Setor 2 - Campus Praia Vermelha

Condições indispensáveis para a ocupação

- Implantação de **logradouro público** com largura mínima de dezesseis metros que conecte a Rua Lauro Müller à Avenida Venceslau Braz, **cruzando os Subsetores 2D e 2E**, com projeto sujeito à aprovação dos órgãos municipais responsáveis pelo planejamento urbano e pela engenharia de tráfego;
- Implantação de **espaços livres e abertos ao público** como forma de garantir as **áreas não edificáveis, vegetadas e permeáveis do Setor 2**, compostas por:
 - (1) **área contínua com no mínimo sete mil metros quadrados** localizada no Subsetor 2D, total ou parcialmente integrada aos logradouros públicos definidos nos incisos II, III e IV deste artigo;
 - (2) áreas localizadas **entre os alinhamentos em vigor e os limites dos Subsetores.**

Setor 2 - Campus Praia Vermelha

Condições indispensáveis para a ocupação

- Implantação de **equipamento hospitalar público** vinculado às atividades da Universidade Federal do Rio de Janeiro;
- Implantação de **equipamento cultural multiuso com sala de espetáculos** com capacidade para no mínimo mil e quinhentas pessoas.

Setor 2 - Campus Praia Vermelha

Condições indispensáveis para a ocupação

Abertura de logradouros públicos

Alameda - eixo de visibilidade

Áreas livres de acesso público

PAA de alargamento



Setor 2 - Campus Praia Vermelha

Condições indispensáveis para a ocupação

Abertura de logradouros com 16m de largura



Setor 2 - Campus Praia Vermelha

Simulação de ocupação com base nos parâmetros propostos

Para efeito do cálculo da Área Total Edificável – ATE:

- Será considerada **toda a área do Setor 2;**
- Não serão computados os equipamentos cultural multiúso e de saúde, até o limite de **doze por cento** da ATE;
- A Área Total Edificável – **ATE será distribuída pelos Subsetores**, observadas as Taxas de aproveitamento da ATE por Subsetor.

Setor 2 - Campus Praia Vermelha

Simulação de ocupação com base nos parâmetros propostos

IAT: 3,5 (PD)

Gabarito: 20m (variado com OI)

Área livre do Setor: 40%

Uso Misto (ICS)

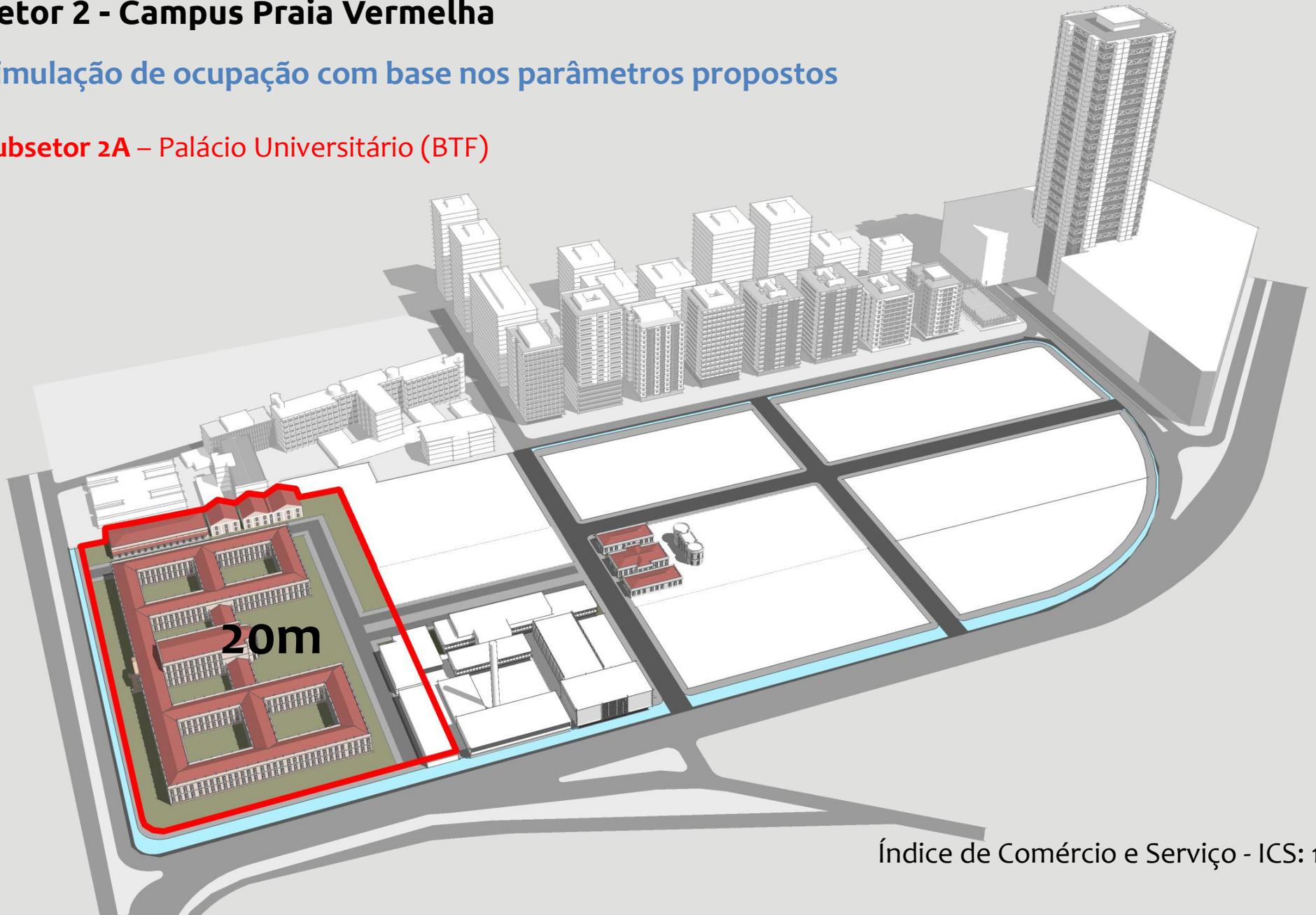
Lote mínimo: 5.000m²



Setor 2 - Campus Praia Vermelha

Simulação de ocupação com base nos parâmetros propostos

Subsetor 2A – Palácio Universitário (BTF)



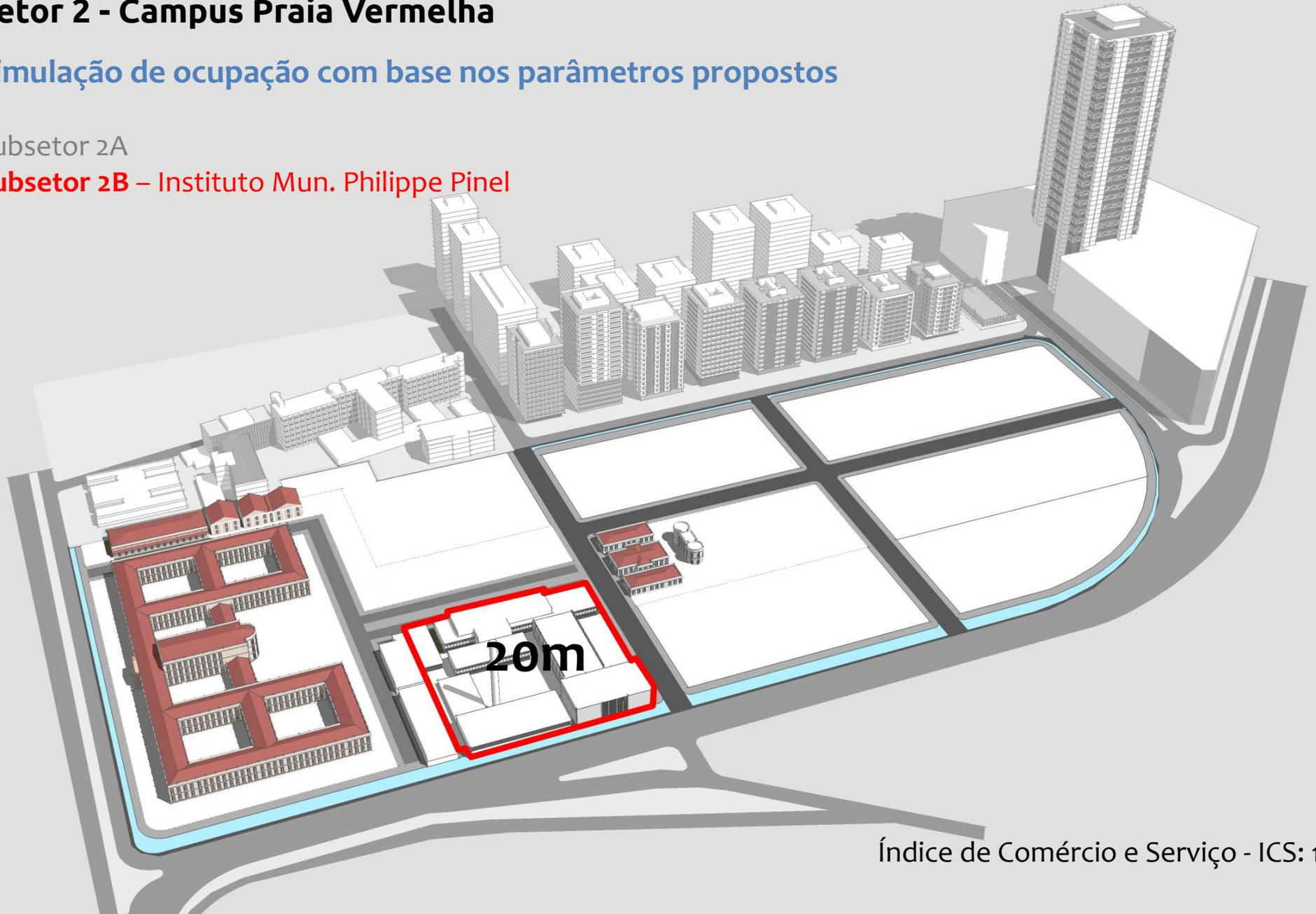
Índice de Comércio e Serviço - ICS: 1

Setor 2 - Campus Praia Vermelha

Simulação de ocupação com base nos parâmetros propostos

Subsetor 2A

Subsetor 2B – Instituto Mun. Philippe Pinel



Índice de Comércio e Serviço - ICS: 1

Setor 2 - Campus Praia Vermelha

Simulação de ocupação com base nos parâmetros propostos

Subsetor 2A

Subsetor 2B

**Subsetor 2C – Instalações UFRJ
e Alameda**



Índice de Comércio e Serviço - ICS: 1

Setor 2 - Campus Praia Vermelha

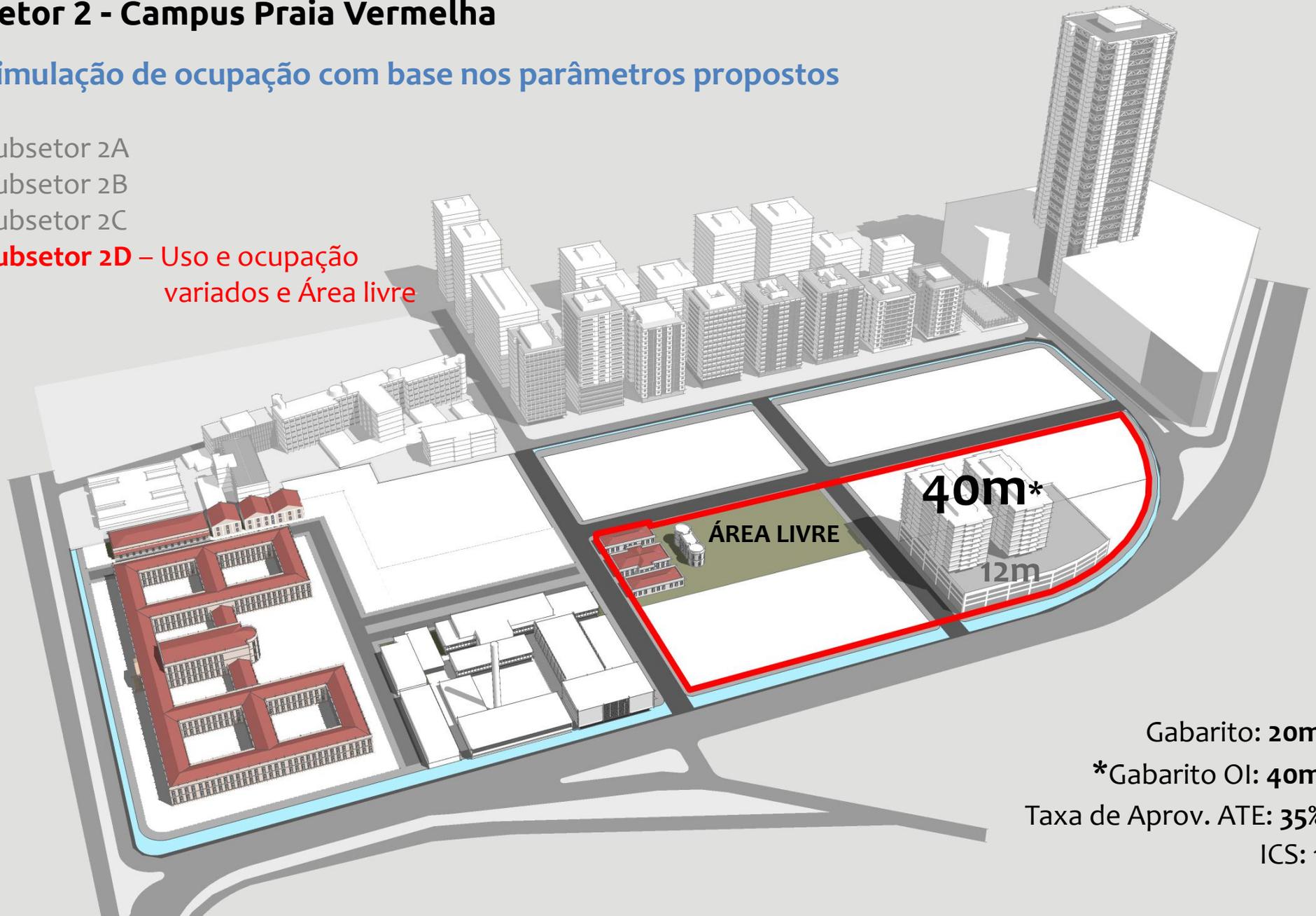
Simulação de ocupação com base nos parâmetros propostos

Subsetor 2A

Subsetor 2B

Subsetor 2C

Subsetor 2D – Uso e ocupação
variados e Área livre



Gabarito: 20m

*Gabarito Ol: 40m

Taxa de Aprov. ATE: 35%

ICS: 1

Setor 2 - Campus Praia Vermelha

Simulação de ocupação com base nos parâmetros propostos

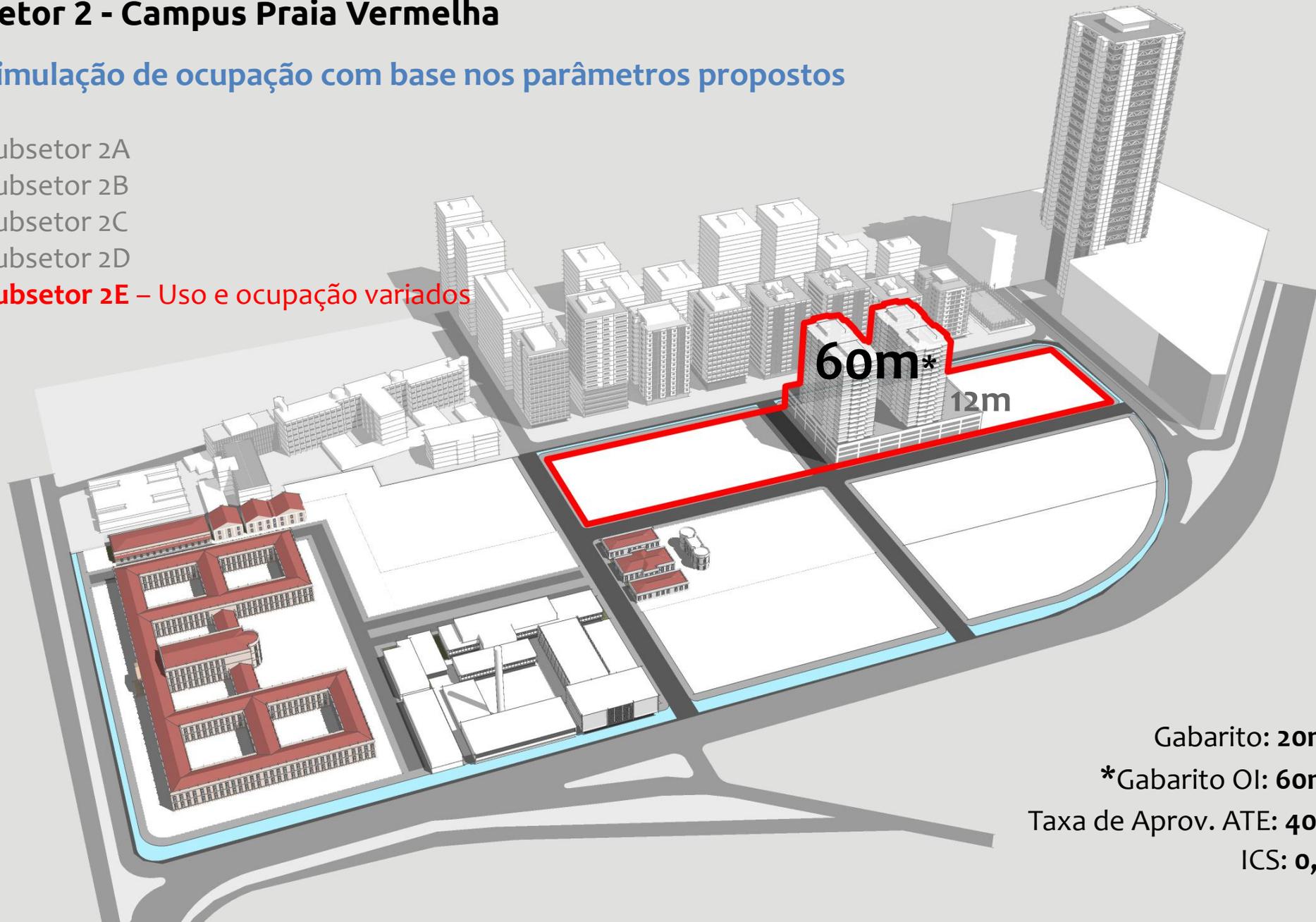
Subsetor 2A

Subsetor 2B

Subsetor 2C

Subsetor 2D

Subsetor 2E – Uso e ocupação variados



Gabarito: 20m

*Gabarito Ol: 60m

Taxa de Aprov. ATE: 40%

ICS: 0,5

Setor 2 - Campus Praia Vermelha

Simulação de ocupação com base nos parâmetros propostos

SIMULAÇÃO DE OCUPAÇÃO
MÁXIMA DOS SUBSETORES
MEDIANTE APLICAÇÃO DOS
PARÂMETROS PROPOSTOS



Pavimentos incluídos na Operação Interligada

Setor 2 - Campus Praia Vermelha

Operação Interligada

A Operação Interligada se limita à alteração de gabarito da edificação nos Subsetores 2D e 2E, mediante contrapartida dos interessados, **sem aumento de potencial construtivo.**

Os pavimentos da edificação localizados **acima da altura máxima de 20m** estabelecida para os Subsetores 2D e 2E serão **objeto da Operação Interligada.**

A contrapartida a ser paga ao Município pela aplicação da Operação Interligada corresponderá a dez por cento da valorização acrescida ao imóvel e será calculada pela aplicação da seguinte fórmula :

$$C = 0,10 \times (\text{A.T.E. projetada OI}) \text{ m}^2 \times \text{VV/m}^2$$

C = Contrapartida a ser paga ao Município;

A.T.E. projetada OI = Área Total Edificável projetada, em metros quadrados, localizados nos pavimentos objeto de Operação Interligada;

VV/m² = Valor de venda do metro quadrado para a nova edificação, apurado para fins de cálculo do valor do ITBI.

Setor 2 - Campus Praia Vermelha

Simulação de ocupação com base nos parâmetros propostos



Setor 2 - Campus Praia Vermelha

Simulação de ocupação com base nos parâmetros propostos



Setor 2 - Campus Praia Vermelha

Outras condições/parâmetros aplicados

- Fachada Ativa para os usos não residenciais no nível do térreo
- Telhado Verde nas coberturas e áreas descobertas da edificação;
- Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV e RIV com base em Termo de Referência a ser elaborado pelos órgãos municipais;
- Número máximo de vagas de veículos;
- Índice de Comércio e Serviço por ATC do Subsetor;
- “Banco” de ATE a ser distribuída por Subsetor.