



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 106/2015

EMENTA:
INSTITUI A ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO TRANSCARIOCA, ESTABELECE DIRETRIZES E INCENTIVOS PARA A REESTRUTURAÇÃO URBANA DE SUA ÁREA DE ABRANGÊNCIA, DEFINE NORMAS DE APLICAÇÃO DE INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

Autor(es): PODER EXECUTIVO

A CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO

DECRETA:

Capítulo I Dos Objetivos e da Delimitação da AEIU

Art. 1º Fica instituída a Área de Especial Interesse Urbanístico Transcarioca – AEIU Transcarioca, delimitada e mapeada, respectivamente, na forma dos Anexos I e II desta Lei Complementar.

Art. 2º A área delimitada como AEIU Transcarioca localiza-se na Macrozona de Ocupação Incentivada e atende ao disposto na Lei Complementar nº 111, de 1º de fevereiro de 2011, Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável Urbano, que estabelece o Macrozoneamento da Cidade com o objetivo de nortear as ações de planejamento urbano e a aplicação de recursos públicos e privados.

§ 1º O Macrozoneamento instituído pelo Plano Diretor orienta a ocupação e a expansão da Cidade, segundo as peculiaridades de suas diferentes áreas, de forma a nortear a:

- I - definição de prioridades de investimento público em infraestrutura e requalificação urbana;
- II - aplicação dos Instrumentos da Política Urbana;
- III - delimitação de áreas sujeitas à intervenção;
- IV - elaboração de normas de uso, ocupação e parcelamento do solo;
- V - implementação de políticas públicas setoriais; e
- VI - a implementação de planos, programas e projetos de diferentes níveis de governo.

§ 2º De acordo com a orientação do Plano Diretor, a Macrozona Incentivada é uma área indicada como prioritária:

- I - aos investimentos públicos na Cidade;

II - ao estímulo de atividades econômicas, adensamento populacional e intensidade construtiva;

III - à aplicação de recursos provenientes da utilização dos Instrumentos da Política Urbana na provisão de infraestrutura, equipamentos urbanos e habitação.

§ 3º As densidades urbanas adequadas para a Macrozona de Ocupação Incentivada, conforme disposto no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável, devem ser compatíveis com a capacidade de suporte da infraestrutura urbana e dos sistemas de transporte existentes ou em implantação.

Art. 3º A AEIU Transcarioca, em consonância com os princípios e diretrizes da Lei Complementar nº 111, de 2011, tem por objetivo estabelecer mecanismos para a recuperação e valorização do ambiente urbano, através da aplicação de Instrumentos Urbanísticos, nas áreas sob influência do Corredor de Transporte Transcarioca, de forma a:

I - promover a qualidade urbana na área de abrangência da AEIU, ampliando os efeitos positivos de implantação de um sistema de transporte tronco-alimentado, para os bairros por ele atravessados e sob sua influência;

II - estimular a diversidade de usos, níveis de renda e tipologias, característica dos logradouros que compõem o Corredor, fortalecendo os centros de comércio e serviços existentes;

III - potencializar o aproveitamento dos lotes em áreas infraestruturadas, ampliando a oferta de imóveis para habitação, equipamentos públicos, comércio e serviços;

IV - viabilizar investimentos que possibilitem uma nova dinâmica urbana;

V - possibilitar uma maior fruição dos espaços públicos pelos cidadãos, oferecendo áreas de convivência e lazer;

VI - articular o uso e ocupação do solo com a disponibilidade de infraestrutura de transportes, possibilitando densidades de ocupação compatíveis com a capacidade de suporte;

VII - fomentar o uso misto no mesmo lote, especialmente a convivência do uso habitacional com outros usos, como serviços, comércio, institucional e serviços públicos, observadas as limitações de cunho ambiental, de modo a proporcionar a maximização e racionalidade da utilização dos serviços urbanos, especialmente o transporte público coletivo de passageiros;

VIII - estimular o remembramento dos lotes atingidos por Projetos Aprovados de Alinhamento - PAA, evitando áreas remanescentes, sem aproveitamento, e minimizando possíveis impactos sociais, econômicos e ambientais decorrentes da ruptura do tecido urbano consolidado;

IX - incentivar a produção de habitação de interesse social e a diversidade de rendas ao longo do Corredor.

Art. 4º Ficam definidas as seguintes diretrizes básicas para nortear o estabelecimento de políticas e a implementação de ações para o desenvolvimento físico-territorial da área de abrangência desta AEIU:

I - incentivo à conexão do *Bus Rapid Transit* - BRT ao transporte público metroviário, ferroviário e aquaviário, dotando as estações dos equipamentos de apoio necessários;

- II - adequação das estações e terminais para demanda futura em razão da articulação entre os diversos corredores de transporte;
- III - incentivo à circulação ciclovária, implantação de novas rotas ao longo do Corredor e em sua área de influência e instalação, nas estações, dos equipamentos de apoio necessários;
- IV - estímulo à criação de alamedas integradas que possibilitem a circulação entre espaços públicos;
- V - implantação de ligações viárias ao longo das Linhas Férreas e de vias paralelas ao Corredor, visando à melhoria do sistema viário da região, considerando a possibilidade de implantação de Projetos Aprovados de Alinhamento em vias de maior fluxo;
- VI - articulação junto às concessionárias e órgãos responsáveis para provimento de infraestrutura de saneamento ambiental, incentivando a implementação de sistema separador absoluto, exigindo o tratamento dos efluentes de esgotamento sanitário previamente ao lançamento destes nos corpos hídricos receptores e na rede de drenagem, bem como a adoção de medidas de controle, para fiscalizar e impedir o lançamento de esgotos nas redes de drenagem municipais;
- VII - implementação de estruturas convencionais e não convencionais nos rios da Bacia Hidrográfica da Guanabara com foco na requalificação ambiental e adequação do sistema de micro e mesodrenagem;
- VIII - recuperação de faixas marginais de proteção dos corpos d'água e delimitação e instalação de marcos físicos;
- IX - recuperação de áreas degradadas, através da implantação e manutenção de reflorestamentos ecológicos visando à conservação e restauração da Mata Atlântica;
- X - introdução de espécies nativas nos espaços públicos e privados, aumentando o percentual de arborização urbana com espécies compatíveis com cada região;
- XI - implantação de corredores verdes ligando o Maciço da Pedra Branca e o Maciço da Tijuca;
- XII - proteção e recuperação de áreas e bens históricos e culturais;
- XIII - produção de moradia de interesse social e compatibilização da implantação do Corredor Transcarioca com intervenções em favelas e demais assentamentos precários e informais;
- XIV - incentivo à ocupação dos vazios urbanos e imóveis subutilizados ou não utilizados;
- XV - realização de obras de iluminação, arborização urbana e melhoria das calçadas ao longo do Corredor e em sua área de influência.

Art. 5º Na área de abrangência da AEIU Transcarioca, estão previstas intervenções urbanísticas e outras obras de melhoria da qualidade urbana, adoção de Instrumentos de Uso e Gestão do Solo e aplicação de recursos provenientes de Contrapartidas, estabelecidos nesta Lei Complementar.

Art. 6º As áreas incluídas nesta Lei Complementar ficam subdivididas em Setores, delimitados e mapeados, respectivamente, na forma dos Anexos III e IV desta Lei Complementar.

Art. 7º Em terreno situado em mais de um Setor, incidirão os parâmetros de cada Setor em sua porção correspondente.

§ 1º Quando o terreno possuir testada para Setores diversos, o acesso só poderá ser realizado pela testada situada no Setor onde o uso é permitido.

§ 2º Nas áreas objeto de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, será admitido o acesso ao terreno pela testada situada no Setor onde o uso foi outorgado.

Capítulo II Dos Usos e Parâmetros de Ocupação

Art. 8º Os usos do solo e das edificações estabelecidos por esta Lei Complementar são os seguintes:

I - Uso Residencial I – edificações unifamiliares;

II - Uso Residencial II – inclui, além do estabelecido no Uso Residencial I, edificações bifamiliares e grupamento de edificações unifamiliares e bifamiliares e grupamento tipo vila;

III - Uso Residencial III – inclui, além do estabelecido no Uso Residencial II, edificações multifamiliares e grupamento de edificações residenciais multifamiliares;

IV - Uso Comercial I – comércio varejista, de atendimento cotidiano ou vicinal, que não gere impactos ao entorno;

V - Uso Comercial II – comércio varejista, de atendimento à população em geral, que, pelo porte, natureza ou características de funcionamento, poderá ter implantação sujeita à avaliação de impactos;

VI - Uso Comercial III – comércio varejista ou atacadista, de atendimento à população em geral, que, pelo porte, natureza ou características de funcionamento, gere impactos ao entorno, exigindo planejamento ou intervenções específicas para sua implantação;

VII - Uso de Serviços I - serviços de atendimento cotidiano ou vicinal, que não gerem impactos ao entorno;

VIII - Uso de Serviços II - serviços de atendimento à população em geral que, pelo porte, natureza ou características de funcionamento, poderão ter implantação sujeita à avaliação de impactos;

IX - Uso de Serviços III - serviços de atendimento à população em geral que, pelo porte, natureza ou características de funcionamento, gerem impactos ao entorno, exigindo planejamento ou intervenções específicas para sua implantação;

X - Uso Industrial I – atividades industriais não poluidoras de pequenas dimensões e escala reduzida de produção, incluindo indústria caseira, que, pelo silêncio de operação e pouca geração de tráfego, tenham processo produtivo compatível com os demais usos urbanos, inclusive o residencial, sem causar incômodo de qualquer espécie;

XI - Uso Industrial II – atividades industriais não poluidoras, que, pelo silêncio de operação e

pouca geração de tráfego, tenham processo produtivo compatível com os demais usos urbanos, inclusive o residencial, sem causar incômodo de qualquer espécie;

XII - Uso Industrial III - atividades industriais causadoras de impactos no meio ambiente ou no sistema viário, mas que possuem processo produtivo compatível com os demais usos urbanos se submetidas a métodos adequados de controle de impactos e tratamento de emissões e efluentes;

XIII - Uso Industrial IV – atividades industriais potencialmente poluidoras, de natureza incômoda, nociva ou perigosa, que exijam localização e restrições específicas para a proteção dos demais usos urbanos e estejam condicionadas a adoção de medidas mitigadoras e compensatórias;

XIV - Uso Institucional de interesse público - atividades exercidas por instituições do governo municipal, estadual ou federal em equipamentos públicos.

Parágrafo único. A distribuição dos usos por Setor encontram-se no Anexo X desta Lei Complementar.

Art. 9º As restrições quanto à implantação dos usos serão estabelecidas em função dos impactos gerados no meio urbano que se classificam em:

I – Impactos no Sistema Viário:

a) Impacto A – Empreendimentos e Atividades Atradoras de Veículos Leves – aqueles indutores de concentração de veículos leves;

b) Impacto B – Polos Geradores de Viagens - PGV – aqueles empreendimentos e atividades indutores de concentração de veículos leves e que, em razão de seu funcionamento e porte, gerem grande número de viagens, causando impacto em seu entorno imediato;

c) Impacto C – Empreendimentos e Atividades Atradoras de Veículos de Carga – aqueles potencialmente geradores de tráfego de veículos pesados ou de carga, que inibam a fluidez do trânsito por lentidão de manobras;

II – Impactos no Meio Ambiente:

a) Impacto D – Empreendimentos e Atividades Incômodas – aqueles potencialmente geradores de ruídos, exalações, trepidações e resíduos que possam causar incômodo à vizinhança;

b) Impacto E – Empreendimentos e Atividades Nocivas – aqueles potencialmente geradores de poluição sonora, do ar, da água e dos demais recursos naturais; aqueles que emitam radiação, que possam dar origem a explosões e incêndios; e quaisquer outros que ponham em risco a população e o meio ambiente;

c) Impacto F – Empreendimentos potencialmente modificadores do meio ambiente – aqueles que, em função do porte e localização, possam causar danos ao meio ambiente durante sua construção, ampliação, instalação e funcionamento;

III – Impactos no Ambiente Cultural Protegido:

a) Impacto G - Atividades ou Empreendimentos potencialmente modificadores do ambiente cultural, conjunto protegido e seu entorno - aqueles que possam interferir com sua integridade e proteção.

§ 1º As situações de impacto podem incidir de forma isolada ou associadamente, considerando para este fim a concentração de atividades similares no local.

§ 2º O licenciamento dos empreendimentos cujas atividades estejam classificadas nas diversas situações de impacto será avaliado pelos órgãos competentes, que estabelecerão restrições específicas, conforme o caso.

§ 3º Poderá ser exigido, a partir de sua regulamentação, Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV ou Avaliação Técnica Multidisciplinar - ATM, sem prejuízo dos demais Instrumentos previstos pela legislação em vigor, nas situações de impacto previstas neste artigo, de acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável.

§ 4º As condições de restrição aos usos do solo estão descritas no Anexo VII – Caracterização das Situações de Impacto desta Lei Complementar.

Art. 10 Norma específica enquadrará as atividades permitidas nos usos do solo, bem como as restrições a cada atividade, observados os conceitos do art. 9º e os Setores definidos por esta Lei Complementar.

Art. 11 O uso residencial não poderá coexistir no mesmo terreno com estabelecimentos destinados a armazenagem de produtos inflamáveis ou atividades incômodas, nocivas e potencialmente poluidoras ou modificadoras do meio ambiente, não sendo permitida sua convivência com outros usos que possam causar risco à população residente.

Art. 12 Será permitido mais de um tipo de uso numa mesma edificação ou em edificações independentes em um mesmo terreno desde que seja admitida a convivência entre os usos, observados os Anexos VI e VII e o disposto no art. 9º desta Lei Complementar e a legislação ambiental vigente.

Parágrafo único. As unidades de uso residencial terão obrigatoriamente acesso independente dos demais usos.

Art. 13 Os tipos de edificações permitidos para cada Setor estão dispostos no Anexo X desta Lei Complementar.

Art. 14 Na área de abrangência desta AEIU, as edificações afastadas das divisas e as não afastadas das divisas com até três pavimentos não estarão sujeitas às restrições quanto a projeção horizontal e ao número de edificações no lote, desde que observadas as Taxas de Ocupação e Permeabilidade.

Art. 15 Os Índices de Aproveitamento do Terreno - IAT da área serão estabelecidos por Setor e obedecerão ao disposto nas Colunas I e II do Anexo V desta Lei Complementar.

§ 1º Os IATs estabelecidos no Anexo V desta Lei Complementar prevalecerão sobre os IATs

anteriormente estabelecidos pela legislação pertinente.

§ 2º O IAT corresponde ao índice que, multiplicado pela área do terreno, define a Área Total Edificável - ATE.

§ 3º A ATE é a área máxima edificável resultante da multiplicação do IAT pela área do terreno - S, representada pela fórmula $ATE = IAT \times S$.

Art. 16 A altura máxima da edificação é a medida entre o nível do piso do pavimento térreo e o ponto mais alto da edificação, compreendendo todos os elementos construtivos, exceto:

I - equipamentos mecânicos, caixas d'água, casa de máquinas, caixas de escadas comuns ao nível do telhado;

II - dutos de ventilação de escadas enclausuradas;

III - pavimentos em subsolo enterrado e semienterrado, na forma da legislação em vigor;

IV - acessos verticais em terrenos em aclive na forma da legislação em vigor;

V - compartimentos localizados acima do último pavimento que constituem o coroamento da edificação.

Parágrafo único. Os elementos citados nos incisos I e II não poderão ser superpostos e deverão distar pelo menos de um metro e cinquenta centímetros dos planos das fachadas.

Art. 17 No pavimento de telhado, último teto das edificações, os elementos construtivos e os equipamentos deverão ter tratamento adequado, integrado à composição arquitetônica da edificação.

Art. 18 Nos logradouros com largura igual ou inferior a oito metros, a edificação terá no máximo três pavimentos de qualquer natureza, excetuados os pavimentos em subsolo.

Parágrafo único. Nos logradouros definidos no *caput* deste artigo não poderão ser aplicados os Instrumentos de Outorga Onerosa do Direito de Construir e Operação Interligada, sendo permitida a Outorga Onerosa de alteração de uso para atividades que não gerem atratividade de público e impactos no sistema viário.

Art. 19 Os pavimentos em subsolo poderão abrigar áreas de estacionamento, dependências de uso comum da edificação e usos não residenciais.

Parágrafo único. As lojas e salas projetadas em subsolo serão computadas na ATE.

Art. 20 Quando a cota de soleira da edificação for superior a mais quarenta e cinco metros até a cota de cinquenta metros, a edificação terá no máximo três pavimentos, quando não afastada das divisas, e quatro pavimentos, quando afastada das divisas, com exceção do pavimento de uso comum ou de apenas um pavimento garagem limitado à projeção dos pavimentos superiores, não se aplicando os Instrumentos Urbanísticos definidos no Capítulo III desta Lei Complementar.

Art. 21 Quando a cota de soleira da edificação for superior a mais cinquenta metros, a

edificação terá no máximo dois pavimentos, com exceção do pavimento de uso comum ou de apenas um pavimento garagem limitado à projeção dos pavimentos superiores, não se aplicando os Instrumentos Urbanísticos definidos no Capítulo III desta Lei Complementar.

Art. 22 Para as novas edificações com testada para os logradouros que compõem o Corredor Transcarioca, será obrigatório afastamento frontal mínimo de cinco metros, observada a regra de afastamento progressivo proporcional ao número de pavimentos conforme legislação em vigor.

Art. 23 Nos logradouros que compõem o Corredor Transcarioca, o afastamento frontal será obrigatoriamente integrado ao logradouro público, de modo a propiciar área de convivência no nível do pavimento térreo, observado o art. 24.

Parágrafo único. Nos demais logradouros que compõem a AEIU Transcarioca, quando houver fechamento do afastamento frontal, este não poderá obstruir a visibilidade, apresentando vãos e transparências que correspondam, no mínimo, a oitenta por cento da área cercada.

Art. 24 As áreas de convivência projetadas ao nível do pavimento térreo deverão possibilitar a integração da edificação ao espaço público sendo obrigatórios: tratamento paisagístico, áreas verdes projetadas e acesso direto por logradouro público, devendo ser preferencialmente contíguas ao passeio.

Parágrafo único. A área coberta do lote destinada à fruição pública não será computada na ATE, desde que obedecidos e respeitados os parâmetros urbanísticos e atendidos os seguintes requisitos:

I - assinatura de Termo de obrigação de passagem pública, não sendo permitido seu fechamento;

II - tenha largura mínima de seis metros;

III - a proposta receba manifestação favorável do órgão municipal de planejamento urbano;

IV - manutenção e conservação a cargo do proprietário do imóvel.

Art. 25 Na construção das edificações localizadas nos logradouros que compõem a AEIU Transcarioca, será obrigatória a arborização do passeio.

Parágrafo único. A arborização será atendida pelo uso de espécies vegetais nativas com espaçamento mínimo de seis metros entre os eixos dos troncos ou definido em função da copa.

Art. 26 As edificações poderão apresentar embasamento que exceda a projeção dos pavimentos superiores nos Setores que compõem esta AEIU, à exceção dos Setores 2-B, 3-A, 3-B, 3-C, 3-D e 5-A.

§ 1º Nos Setores 2-B, 3-A e 3-C, o embasamento passará a ser permitido para edificações mistas e não residenciais, quando da aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso no lote.

§ 2º O embasamento deverá respeitar o afastamento frontal mínimo e a taxa de

permeabilidade definidos para os Setores.

§ 3º A altura máxima do embasamento será de seis metros em edificações residenciais multifamiliares e de nove metros para os demais usos.

Art. 27 O pavimento térreo do embasamento das edificações comerciais ou mistas deverá ser obrigatoriamente ocupado por unidades comerciais nas áreas voltadas para o logradouro, admitindo-se o estacionamento de veículos somente no interior do pavimento.

Art. 28 O Pavimento de Uso Comum - PUC poderá ser composto por áreas cobertas e descobertas nas condições da legislação em vigor e poderá estar localizado em qualquer nível da edificação.

Art. 29 A taxa de permeabilidade deverá garantir uma porcentagem de área mínima do terreno livre de construção em qualquer nível, para garantia de infiltração de águas pluviais no solo e subsolo e para impedir qualquer forma de alteração do meio ambiente natural, conforme critérios estabelecidos pelo órgão municipal competente.

§ 1º Não será admitida nas áreas permeáveis a implantação de pisos, materiais, benfeitorias, equipamentos ou ainda quadras, piscinas, reservatórios, cisternas, aterros, solos, leitos e bases com níveis de compactação que descaracterizem sua natureza e objetivo;

§ 2º As áreas permeáveis deverão ser vegetadas ou revegetadas conforme norma específica definida pelo órgão central de planejamento e gestão ambiental.

Art. 30 A área permeável deverá localizar-se:

I - na faixa marginal de proteção nos lotes atravessados por cursos d'água, mesmo que intermitentes;

II - nas áreas que tenham função de elemento de conexão ecológica entre fragmentos vegetacionais de áreas lindeiras ou próximas;

III - preferencialmente junto ao logradouro, quando não houver área de interesse paisagístico no terreno ou não se enquadrar em nenhuma das situações anteriores.

Art. 31 Não serão computadas como áreas permeáveis aquelas localizadas sob a projeção das edificações ou sobre solos de qualquer natureza, com exceção das saliências ou varandas.

Art. 32 As vagas destinadas a estacionamento nas áreas descobertas externas às edificações deverão ter seu piso em material semipermeável assentado sobre camada drenante ligada ao lençol freático.

Art. 33 No caso de regularização de edificações, a critério dos órgãos municipais competentes, será admitida a adoção de soluções técnicas alternativas ou medidas compensatórias para atendimento da taxa de permeabilidade.

Art. 34 O número de vagas para as edificações obedecerá ao disposto no Anexo IX desta Lei Complementar.

§ 1º As edificações destinadas ao uso residencial estão dispensadas do atendimento de número mínimo de vagas de veículos, mantidas as exigências de vagas para pessoas com deficiência.

§ 2º Os estacionamentos de veículos, quando previstos nos projetos de empreendimentos residenciais, obedecerão ao limite máximo de uma vaga por unidade habitacional.

§ 3º As vagas adicionais ao limite máximo estipulado no § 2º serão computadas na ATE.

Art. 35 Os locais para estacionamento poderão ser cobertos ou descobertos e poderão estar localizados em qualquer pavimento das edificações, de acordo com o disposto nesta Lei Complementar.

§ 1º Os locais destinados a estacionamento e guarda de veículos quando em subsolo poderão ocupar toda a área do terreno, excetuado trecho localizado sob a área do afastamento frontal mínimo e desde que respeitada a taxa de permeabilidade exigida para o local.

§ 2º Os terraços descobertos, em qualquer nível, poderão ser utilizados como estacionamento.

§ 3º Será permitida a utilização da área livre do lote para estacionamento descoberto, excetuado o afastamento frontal mínimo obrigatório, as áreas destinadas a atender a taxa de permeabilidade e os afastamentos necessários a ventilação e iluminação das unidades existentes no pavimento térreo.

Art. 36 Os lotes remanescentes de desapropriação com área inferior a duzentos e vinte e cinco metros quadrados ficam dispensados da exigência de número mínimo de vagas de estacionamento.

Art. 37 Será permitida a construção de edifícios-garagem somente em lotes localizados a até duzentos metros de distância de Estações Metroviárias, Ferroviárias e de Estações Expressas de BRT.

Parágrafo único. Deverá ser dado adequado tratamento arquitetônico e paisagístico às fachadas do edifício-garagem de forma a minimizar o impacto visual proporcionado pelo volume na paisagem.

Art. 38 As edificações de uso exclusivo destinadas a edifício-garagem não têm limite de taxa de ocupação, desde que respeitados o afastamento frontal e a taxa de permeabilidade definida para o Setor.

Art. 39 Os empreendimentos na área da AEIU Transcarioca deverão oferecer bicicletários, correspondendo a, pelo menos, vinte por cento do número total de unidades do empreendimento.

§ 1º Estão isentos da obrigatoriedade de construção de bicicletários, os empreendimentos residenciais com até doze unidades.

§ 2º Nos centros comerciais e de serviços de grande porte, o bicicletário deverá ser acompanhado de cicloconveniências, compostas por chuveiros e vestiários abertos ao público.

Capítulo III

Dos Instrumentos de Gestão do Uso e Ocupação do Solo

Art. 40 Para alcançar os objetivos estabelecidos nesta Lei Complementar, o Poder Público está autorizado a constituir Operação Interligada e a aplicar a Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso nos terrenos situados nesta AEIU, na forma das Seções VI e XI do Capítulo III do Título III do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável e do Estatuto da Cidade - Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 1º A aplicação dos Instrumentos Urbanísticos de Gestão do Uso e Ocupação do Solo previstos no *caput* deste artigo está condicionada ao nível de saturação e à capacidade de suporte das infraestruturas de transportes, sistema viário e saneamento da área.

§ 2º Os recursos auferidos com a adoção dos Instrumentos previstos no *caput* deste artigo serão aplicados sob a forma de realização de obras e melhorias no Corredor de Transportes Transcarioca e nas áreas impactadas por sua implantação situadas dentro dos limites desta AEIU, relativas a infraestrutura urbana, saneamento, equipamentos urbanos e comunitários, espaços públicos de lazer e áreas verdes, programas e projetos habitacionais de interesse social e regularização fundiária e transportes e circulação viária, cicloviária e de pedestres, na forma do art. 31 do Estatuto da Cidade - Lei federal nº 10.257, de 2001.

§ 3º O valor arrecadado pela cobrança das Contrapartidas será depositado em conta específica e vinculado à realização de obras e melhorias definidas no § 2º e às que atendam às diretrizes desta Lei Complementar, bem como às mencionadas no Anexo VIII desta Lei Complementar.

§ 4º O pagamento da Contrapartida, desde que autorizado pelo Prefeito, poderá ser feito através da realização de obras definidas na presente Lei Complementar e nunca em valor inferior às Contrapartidas devidas.

Art. 41 Não poderão ser aplicadas Outorga Onerosa do Direito de Construir ou Operação Interligada em:

I - áreas de restrição à Ocupação Urbana, conforme definido na Seção III do Capítulo I do Título II da Lei Complementar nº 111, de 2011, inclusive Unidades de Conservação da Natureza, áreas de preservação permanente e demais áreas de proteção do meio ambiente;

II - áreas sujeitas à proteção do patrimônio cultural e entorno de bens tombados;

III - Áreas de Especial Interesse Social;

IV - edificações localizadas acima da cota mais quarenta e cinco metros;

V - edificações localizadas em logradouros com largura igual ou inferior a oito metros;

VI - edificações de uso exclusivo destinadas a edifício-garagem;

VII - áreas frágeis sujeitas a deslizamentos, desmoronamentos e outros processos geológicos ou geotécnicos que comprometam ou possam comprometer a sua estabilidade.

Art. 42 O Poder Público poderá, a qualquer tempo, caso constatada a necessidade de revitalização urbana da Área, isentar o pagamento do valor da Contrapartida relativa à

Outorga Onerosa de Alteração de Uso e à Operação Interligada.

Seção I Da Outorga Onerosa

Art. 43 Fica permitida a Outorga Onerosa do Direito de Construir acima do IAT, definido na Coluna I do Anexo V desta Lei Complementar, até o limite estabelecido na Coluna II, mediante Contrapartida do beneficiário e desde que respeitado o Anexo VIII do Plano Diretor.

Parágrafo único. Os índices máximos de aproveitamento do terreno, para efeito da aplicação do Instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir, consideram a capacidade da infraestrutura, a acessibilidade a equipamentos e serviços, a proteção ambiental e cultural e os vetores de crescimento da Cidade dispostos no Plano Diretor.

Art. 44 Fica permitida a Outorga Onerosa de Alteração de Uso, mediante Contrapartida do beneficiário, conforme fórmula de cálculo estabelecida no art. 46, em terrenos situados nos Setores 1-C, 2-B, 3-A, 3-C e 4-B, observados os dispositivos pertinentes do Plano Diretor.

§ 1º Os usos admitidos através da Outorga Onerosa de Alteração de Uso para cada Setor estão definidos no Anexo X desta Lei Complementar.

§ 2º A Outorga Onerosa de Alteração de Uso aplica-se, inclusive, para usos e atividades instalados em pavimentos de embasamento, observadas as disposições estabelecidas para cada Setor.

Subseção Única Das Condições para Aplicação de Outorga Onerosa

Art. 45 A valorização acrescida ao empreendimento decorrente do aumento do potencial construtivo pela aplicação da Contrapartida corresponderá à ampliação dos índices e parâmetros conforme estabelecido no art. 43.

Parágrafo único. Os empreendimentos que fizerem uso da Outorga Onerosa do Direito de Construir limitar-se-ão aos índices e parâmetros urbanísticos definidos na Coluna II do Anexo V desta Lei Complementar.

Art. 46 A Contrapartida prevista nesta Lei Complementar pela aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso será calculada pela aplicação das seguintes fórmulas:

I - no caso da Outorga Onerosa do Direito de Construir:

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

II - no caso de Outorga Onerosa de Alteração de Uso ocorrer para o uso residencial ou para um mesmo uso de intensidade diferente:

$C = 0,05 \times (\text{A.T.E. projetada com alteração de uso}) \text{ m}^2 \times \text{VV}/\text{m}^2$;

III - no caso da Outorga Onerosa de Alteração de Uso ocorrer para uso comercial e de serviços:

$C = 0,30 \times (\text{A.T.E. projetada com alteração de uso}) \text{ m}^2 \times \text{VA}/\text{m}^2$; sendo:

a) C = Contrapartida a ser paga ao Município;

b) A.T.E. projetada = Área Total Edificável projetada, em metros quadrados, limitada ao calculado com a aplicação do I.A.T máximo estabelecido na Coluna II do Anexo V desta Lei Complementar;

c) A.T.E. vigente = Área Total Edificável, em metros quadrados, calculada com a aplicação do I.A.T. estabelecido na Coluna I do Anexo V desta Lei Complementar;

d) A.T.E. projetada com alteração de uso = Área Total Edificável, em metros quadrados, referente ao uso não permitido ou ao mesmo uso com intensidade diferente outorgados;

e) VV/m^2 = Valor de venda do metro quadrado para a nova edificação, apurado para fins de cálculo do valor do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos, Realizada Intervivos, por Ato Oneroso – ITBI;

f) VA/m^2 = Diferença entre o valor de venda do metro quadrado admitido através de Outorga e o permitido pela legislação vigente, apurado para fins de cálculo do valor do ITBI.

Parágrafo único. Os valores das Contrapartidas serão cumulativos no caso de aplicação de Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso no mesmo lote.

Seção II Da Operação Interligada

Art. 47 Para os fins desta Lei Complementar, a Operação Interligada limitar-se-á à alteração de número de pavimentos e altura máxima autorizada pelo Poder Público do Município, mediante Contrapartida dos interessados, calculada proporcionalmente à valorização acrescida ao empreendimento projetado, sem acréscimo de potencial construtivo e respeitados os parâmetros máximos estabelecidos na Coluna III do Anexo V.

§ 1º Não será admitida Operação Interligada para edificações residenciais unifamiliares, grupamentos tipo vila e edificações não afastadas das divisas.

§ 2º Na valorização acrescida ao empreendimento, incluem-se, isolados ou combinados:

I - a expectativa de exploração econômica do empreendimento, quando não for possível aferir de imediato os resultados de sua implantação;

II - o valor de uso ou fruição que o empreendimento proporcione a seus responsáveis ou a seus usuários.

§ 3º A aplicação do Instrumento Operação Interligada objetiva qualificar os projetos de arquitetura de forma a valorizar o espaço urbano.

Art. 48 Os empreendimentos que fizerem uso da Operação Interligada poderão dispor do número de pavimentos definidos no Anexo V, por Setor, adicionalmente aos gabaritos máximos definidos nas Colunas I ou II.

§ 1º O pavimento adquirido por meio da aplicação de Operação Interligada estará limitado à altura máxima de três metros cada.

§ 2º Nos novos empreendimentos, a cada pavimento adicional adquirido por meio da aplicação de Operação Interligada, a Taxa de Ocupação máxima deverá ser reduzida em cinco por cento.

§ 3º O embasamento destinado a salas e lojas em edificações comerciais e mistas poderá dispor de um pavimento adicional por meio da aplicação da Operação Interligada.

§ 4º Nos Setores 1-A, 1-B, 1-C, 4-A e 4-B, a altura máxima do embasamento que dispor de um pavimento adicional conforme disposto no § 3º será de doze metros.

Art. 49 Não poderão ser objeto de modificação, através de Operação Interligada, as restrições urbanísticas da legislação vigente referentes à:

I - preservação e proteção ambiental, cultural ou paisagística de bens tombados ou preservados e seu entorno;

II - garantia de livre acesso às áreas de uso comum.

Subseção Única Das Condições Para Aplicação De Operação Interligada

Art. 50 A Contrapartida a ser paga ao Município pela aprovação de Operação Interligada corresponderá a dez por cento da valorização acrescida ao imóvel e será calculada pela aplicação da seguinte fórmula:

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

I - C = Contrapartida a ser paga ao Município;

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

III - VV/m^2 = Valor de venda do metro quadrado para a nova edificação, apurado para fins de cálculo do valor do ITBI.

Parágrafo único. Quando o terreno for objeto de Operação Interligada para aumento de gabarito e houver acréscimo na área total edificável através de Outorga Onerosa do Direito de Construir, a Contrapartida prevista na fórmula de cálculo deste artigo corresponderá a trinta por cento da valorização acrescida.

Art. 51 No caso de aplicação de Outorga Onerosa e Operação Interligada no mesmo lote, os valores das Contrapartidas serão cumulativos.

Parágrafo único. Na hipótese de aprovação de Operação Interligada na forma do *caput* do art.

50 sem que tenha sido exercida a opção pela aplicação cumulativa da Outorga Onerosa do Direito de Construir, somente será permitida a acumulação prevista no *caput* mediante o pagamento da diferença entre o valor da Contrapartida anteriormente paga e o daquela que será calculada na forma do parágrafo único do art. 50.

Seção III Dos Incentivos e da Aplicação de Instrumentos

Art. 52 Nas edificações de uso misto, desde que a edificação esteja integrada ao espaço público na forma do art. 24, serão concedidos os seguintes benefícios:

I - redução de dez por cento do valor total da Contrapartida relativa à Outorga Onerosa de Alteração de Uso;

II - redução de cinco por cento do valor total da Contrapartida relativa à Outorga Onerosa do Direito de Construir.

§ 1º Para efeito desta Lei Complementar, entende-se como edificação de uso misto aquela destinada a abrigar o uso residencial em conjunto com outros usos, em unidades autônomas com acessos independentes.

§ 2º As unidades residenciais deverão corresponder a, no mínimo, sessenta por cento da ATE e as salas e lojas do pavimento térreo deverão estar integradas ao espaço público e contar com acesso direto e abertura para logradouros.

Art. 53 Para incentivar a produção de habitação de interesse social:

I - os empreendimentos habitacionais de interesse social que estejam enquadrados na faixa de zero a três salários mínimos ficam isentos do pagamento de Contrapartida de Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso e de Operação Interligada;

II - os empreendimentos habitacionais de interesse social, que estejam enquadrados na faixa de três a seis salários mínimos terão redução de vinte e cinco por cento do valor total da Contrapartida relativa à Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso e de Operação Interligada.

Art. 54 Os empreendimentos localizados a até cinquenta metros de distância de favelas e Áreas de Especial Interesse Social – AEIS, terão redução de quinze por cento do valor total da Contrapartida relativa à Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso.

Art. 55 Terá redução de dez por cento do valor total da Contrapartida relativa à Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso, o empreendimento que abrigue atividade que empregue mais de quinhentas pessoas ou que seja destinado a atividades culturais, de hotelaria, *telemarketing*, tecnologia da informação ou biotecnologia.

Parágrafo único. Constará em regulamentação específica o procedimento para obtenção dos benefícios definidos neste artigo.

Art. 56. As reduções do valor da Contrapartida estabelecidas nos arts. 52 a 55 não serão

cumulativos.

Art. 57 O não cumprimento das obrigações acordadas que resultaram na obtenção dos benefícios descritos nesta Seção implicará na não aceitação das obras, no pagamento integral da Contrapartida com acréscimo de mora e de atualização monetária e na aplicação de multas e demais sanções estabelecidas na legislação em vigor até a regularização das obras.

Capítulo IV Das Disposições Especiais

Art. 58 O órgão central de planejamento e gestão ambiental, visando a atender aos ditames dos arts. 127, § 2º, e 179, VI, da Lei Complementar nº 111, de 2011, priorizará, por ocasião da análise de solicitações para supressão de vegetação e no licenciamento ambiental, a manutenção da arborização existente nos imóveis da seguinte forma:

I - se o conjunto arbóreo-arbustivo existente em um imóvel for considerado expressivo para a manutenção do exercício dos serviços ambientais na região e para a sua preservação, poderá ser:

a) indeferido o pedido de supressão;

b) exigida mudança de projeto, em especial, da implantação de edificações no lote;

c) exigida melhoria nas condições de permeabilidade existentes, nos casos de projetos de modificações com acréscimo de área;

d) exigido o manejo da vegetação do lote visando à retirada de espécimes inadequadas e plantio de espécies apropriadas;

II - as áreas permeáveis projetadas deverão ser preferencialmente interligadas com os conjuntos arbóreo-arbustivos preservados.

Art. 59 O remembramento de áreas remanescentes de desapropriação que resultem em lotes de, no mínimo, duzentos e vinte e cinco metros quadrados serão beneficiados pelo acréscimo, de forma gratuita, de ATE equivalente a cinco por cento do empreendimento, respeitado no máximo o IAT da Coluna II do Anexo V, referente ao Setor onde o terreno estiver localizado.

Art. 60 As áreas de carga e descarga de empreendimentos classificados como Comercial III, Serviços III, Industrial III e IV ou outros que gerem significativo impacto no sistema viário deverão ser projetadas dentro dos limites do lote, conforme exigido pelo órgão municipal responsável pelo sistema viário.

Art. 61 A ocupação dos espaços públicos para instalação de elementos transitórios levará em consideração a garantia do livre trânsito de pedestres, resguardada a largura mínima de dois metros e meio livre de qualquer elemento, observada a legislação em vigor relativa à acessibilidade.

Parágrafo único. A critério do Poder Público, a largura mínima exigida, livre de qualquer elemento, poderá ser superior à estabelecida no *caput* deste artigo.

CAPÍTULO V

Das Disposições Transitórias e Finais

Art. 62 Na área definida nos Anexos III e IV desta Lei Complementar, não se aplicam as disposições da Lei Complementar nº 116, de 25 de abril de 2012.

Art. 63 As condições de uso e ocupação que não estiverem expressamente reguladas por esta Lei Complementar deverão obedecer ao disposto na legislação em vigor.

Art. 64 São parte integrante desta Lei Complementar os seguintes Anexos:

I - Área de Abrangência AEIU Transcarioca – Delimitação;

II - Área de Abrangência AEIU Transcarioca – Mapa;

III - Setores - Delimitação;

IV - Setores – Mapa;

V - Parâmetros Urbanísticos por Setor;

VI - Usos e Atividades;

VII - Caracterização das Situações de Impacto;

VIII - Ações Prioritárias;

IX - Estacionamento e Guarda de Veículos;

X - Quadro de Uso e Tipologia por Setor.

Art. 65 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.



Anexos I.II.IV.V.VI.VII.VIII.IX e X.doc

ANEXO III



[DELIMITAÇÃO DE SETORES.doc](#)

JUSTIFICATIVA

MENSAGEM Nº 105 DE 9 DE ABRIL DE 2015.

Excelentíssimo Senhor Vereador Presidente
Excelentíssimos Senhores Vereadores da Câmara Municipal do Rio de Janeiro,

Dirijo-me a Vossas Excelências para encaminhar o presente Projeto de Lei Complementar que **“Institui a Área de Especial Interesse Urbanístico Transcarioca, estabelece diretrizes e incentivos para a reestruturação urbana de sua área de abrangência, define normas de aplicação de Instrumentos de Gestão do Uso e Ocupação do Solo e dá outras providências”**.

Este Projeto de Lei Complementar - PLC tem por finalidade estabelecer mecanismos para a recuperação e valorização do ambiente urbano em áreas sob influência do Corredor de Transporte Transcarioca na Macrozona de Ocupação Incentivada e atende ao disposto na Lei Complementar nº 111, de 1º de fevereiro de 2011 - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro.

Esta Macrozona é, de acordo com o Plano Diretor, uma área prioritária aos investimentos públicos, em que se deve estimular as atividades econômicas, o adensamento populacional e a intensidade construtiva e a aplicação de recursos provenientes da utilização dos Instrumentos de Gestão do Uso e Ocupação do Solo para prover infraestrutura, equipamentos urbanos e habitação.

Desta forma, destacam-se, entre os objetivos deste PLC, ampliar os efeitos positivos da implantação do *Bus Rapid Transit* -BRT Transcarioca nos bairros por ele atravessados; o fortalecimento dos centros de comércio e serviços existentes; a potencialização do aproveitamento dos lotes nas áreas infraestruturadas; o fomento à convivência do uso habitacional com serviços e comércio; o estímulo ao remembramento dos lotes atingidos por Projetos Aprovados de Alinhamento; e o incentivo à produção de habitação de interesse social e à diversidade de rendas ao longo do Corredor Transcarioca.

Estes objetivos serão alcançados através de alterações nos parâmetros de uso e ocupação do solo, da utilização de Instrumentos de Gestão do Uso do Solo e da aplicação de recursos provenientes das Contrapartidas estabelecidas neste PLC.

As áreas incluídas distam até trezentos e cinquenta metros das Estações Expressas do BRT Transcarioca e estão próximas de diversas Estações de Metrô e Trens, ampliando ainda mais os efeitos positivos das alterações propostas para o uso e a ocupação do solo.

Mais de um milhão de moradores serão beneficiados pela Área de Especial Interesse Urbanístico Transcarioca, nos seguintes bairros: Acari, Barros Filho, Bento Ribeiro, Bonsucesso, Brás de Pina, Campinho, Cascadura, Cavalcanti, Cidade Universitária, Coelho Neto, Colégio, Complexo do Alemão, Costa Barros, Engenheiro Leal, Galeão, Guadalupe, Higienópolis, Honório Gurgel, Irajá, Madureira, Maré, Marechal Hermes, Olaria, Osvaldo Cruz, Penha, Penha Circular, Praça Seca, Quintino Bocaiúva, Ramos, Rocha Miranda, Tanque, Turiaçú, Vaz Lobo, Vicente de Carvalho, Vila da Penha, Vila Kosmos e Vila Valqueire.

O Capítulo II deste PLC trata dos usos do solo, contemplando a classificação e a caracterização dos mesmos e as restrições para sua implantação em função dos impactos, além dos parâmetros para a implantação das edificações nos terrenos que modificam a legislação em vigor.

O Capítulo III deste PLC define as formas de aplicação de Instrumentos de Gestão do Uso e

Ocupação do Solo, sendo eles a Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso e a Operação Interligada, condicionadas ao nível de saturação e à capacidade de suporte das infraestruturas de transportes, sistema viário e saneamento da área.

Dividido em Seções, este Capítulo apresenta as condições, fórmulas e incentivos para a aplicação daqueles Instrumentos e ainda define as áreas em que não poderão ser aplicados, a saber: áreas de restrição à Ocupação Urbana; áreas sujeitas à proteção do patrimônio cultural e entorno de bens tombados; Áreas de Especial Interesse Social; edificações localizadas acima da cota quarenta e cinco metros ou em logradouros com largura inferior a oito metros; edificações de uso exclusivo destinadas a edifício-garagem; e áreas frágeis sujeitas a deslizamentos ou desmoronamentos.

Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa e da Operação interligada serão aplicados na realização de obras de infraestrutura urbana, saneamento, equipamentos urbanos e comunitários, espaços públicos de lazer e áreas verdes, programas e projetos habitacionais de interesse social e regularização fundiária, transportes e circulação viária, cicloviária e de pedestres no corredor de transportes Transcarioca e nas áreas impactadas por sua implantação situadas dentro dos limites da Área de Especial Interesse Urbanístico instituída por este PLC.

O Capítulo IV deste PLC traz disposições especiais relativas à supressão de vegetação, remembramento de áreas remanescentes e ocupação dos espaços públicos para instalação de elementos transitórios.

Contando, desde já, com o apoio dessa ilustre Casa de Leis a esta iniciativa, renovo meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

EDUARDO PAES

Legislação Citada

LEGISLAÇÃO CITADA

LEI COMPLEMENTAR Nº 111, DE 1º DE FEVEREIRO DE 2011

Dispõe sobre a Política Urbana e Ambiental do Município, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro e dá outras providências.

(...)

TÍTULO II

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

(...)

CAPÍTULO I

DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

(...)

Seção III

Das Áreas de Restrição à Ocupação Urbana

Art. 26 As áreas de restrição à ocupação urbana são as que apresentam uma das seguintes características:

I - objeto de proteção ambiental;

II - com condições físicas adversas à ocupação;

III - de transição entre as áreas objeto de proteção ambiental e as áreas com ocupação urbana.

Art. 27 As áreas objeto de proteção ambiental são aquelas constituídas por unidades de conservação da natureza ou áreas de preservação permanente, zonas de conservação ambiental, sítios de relevante interesse ambiental, bem como as demais áreas passíveis de proteção.

Parágrafo único. Nas áreas de preservação permanente são permitidas somente atividades destinadas a recuperá-las e a assegurar sua proteção.

Art. 28 As áreas com condições físicas adversas à ocupação são as áreas frágeis de:

I - encostas, sujeitas a deslizamentos, desmoronamentos e outros processos geológicos ou geotécnicos que comprometam ou possam comprometer a sua estabilidade;

II - baixada, sujeitas a alagamento, inundação ou rebaixamento e /ou recalques decorrente de sua composição morfológica.

§ 1º As áreas frágeis de encostas terão seus usos condicionados a critérios geotécnicos de avaliação dos riscos de escorregamentos e se dividem em:

I - passíveis de ocupação, desde que efetuadas, previamente, obras estabilizantes;

II - vedadas à ocupação.

§ 2º As áreas frágeis de baixadas terão seus usos condicionados à avaliação técnica e são consideradas quanto:

I - à inundação, aquelas que, por suas condições naturais, obstáculos construídos ou deficiências do sistema de drenagem estejam sujeitas à inundação freqüente;

II - ao tipo de solo, quando, por suas características, estes inviabilizarem construções e/ou benfeitorias;

III - ao tipo de solo, aquelas cujos solos são classificados como hidromórficos, solos argilosos com matéria orgânica de fraca resistência sujeitos a encharcamento.

§ 3º As áreas frágeis de baixadas poderão comportar uso agrícola, de lazer e residenciais de baixa densidade, condicionados estes à realização de obras de macro drenagem e à redefinição de cotas de soleira das edificações, e à existência de mecanismos garantidores de adequada permeabilização do solo.

§ 4º As projeções sobre os efeitos das mudanças globais do clima deverão orientar o monitoramento sobre a constituição ou ampliação de áreas frágeis.

Art. 29 As áreas de transição entre as áreas objeto de proteção ambiental e as áreas com ocupação urbana destinam-se à manutenção do equilíbrio ambiental, para as quais serão estabelecidos parâmetros de ocupação restritivos, compatíveis com sua destinação e vocação histórica.

§ 1º As áreas referidas no caput poderão comportar o uso agrícola, de lazer, turístico, cultural e residencial de baixa densidade, e atividades de comércio e serviços complementares a estes usos, assegurada a condição de áreas com baixo impacto ambiental e baixas densidades, respeitado o disposto no caput.

§ 2º As áreas de transição entre as áreas objeto de proteção ambiental e entre estas e as áreas com ocupação urbana poderão ser classificadas, para efeito de zoneamento como zonas de amortecimento, conforme o art. 49, deste plano diretor.

Art. 30 Compete ao Poder Público Municipal elaborar estudos e implementar planos que indiquem a capacidade de suporte das áreas urbanística e ambientalmente frágeis ou de natureza especial, assim entendidas aquelas que, por suas características, sofram risco de danos imediatos ou futuros.

§ 1º Entende-se por risco de danos imediatos ou futuros de áreas frágeis ou de natureza especial, aqueles que:

I - promovam, na área de projeto e entorno, situações em que a infraestrutura existente ou planejada não comporte a demanda por novos serviços e bens;

II - promovam descaracterização da paisagem;

III - gerem efeitos danosos ou poluidores de qualquer natureza sobre os meios físico, biótico, econômico e social, mesmo que por curto prazo.

§ 2º Caberá aos órgãos municipais responsáveis pelo planejamento e gestão urbanística e ambiental estabelecer planos de contingência e de intervenção nas áreas descritas no caput, objetivando afastar riscos de degradação ou destruição destes ambientes e paisagens.

§ 3º Para fins do disposto no caput, está prevista a elaboração, entre outras medidas legislativas:

I - do Plano Diretor de Manejo de Águas Pluviais, no que se refere à capacidade de esgotamento das bacias e sub-bacias hidrográficas e à identificação da necessidade de

obras de drenagem;

II - do Código Ambiental, no que concerne à definição de normas, critérios, parâmetros e padrões referentes aos instrumentos de gestão ambiental, em especial, os relativos ao controle, monitoramento e fiscalização ambiental.

(...)

TÍTULO III DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

(...)

CAPÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

(...)

Seção VI

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso

Art. 79 Para fins de aplicação da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, o Poder Executivo poderá outorgar o exercício do direito de construir acima do Índice de Aproveitamento do Terreno definido no Anexo VII até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido no Anexo VIII deste Plano Diretor, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário nos termos dos arts. 28 a 31 do Estatuto da Cidade.

§ 1º Entende-se como coeficiente de aproveitamento máximo, a relação entre a área edificável permitida e a área do terreno, definida para efeito da aplicação do instrumento outorga onerosa do direito de construir.

§ 2º A outorga onerosa a qual se refere este artigo somente poderá ser exercida em Áreas Sujeitas à Intervenção previstas no Anexo IV e definidas em Lei como Áreas de Especial Interesse Urbanístico ou de Operações Urbanas Consorciadas.

§ 3º A Lei que regulamentar Operação Urbana Consorciada ou Área de Especial Interesse Urbanístico poderá reduzir os índices de aproveitamento do terreno e os coeficientes de aproveitamento máximos para fins de aplicação da outorga onerosa do direito de construir.

Art. 80 A definição de coeficientes máximos de aproveitamento do terreno para fins de aplicação da outorga onerosa do direito de construir tem como referência a capacidade da infraestrutura, a acessibilidade a equipamentos e serviços, a proteção ambiental e cultural e os vetores de crescimento da Cidade conforme disposto neste Plano Diretor.

Art. 81 A regulamentação definirá as formas de aplicação e de cálculo para determinação do valor da contrapartida da outorga onerosa do direito de construir, podendo instituir, conforme o caso, fatores de redução baseados em critérios de planejamento, de estímulo ao desenvolvimento e de interesse social.

§ 1º A Lei poderá conceder isenções parciais ou totais, nos seguintes casos:

I - edificação residencial de interesse social;

II - edificação em área contígua à Área de Especial Interesse Social;

III - edificação para fins culturais;

IV - equipamento público;

V - edificações em áreas degradadas ou subutilizadas nas Macrozonas de Ocupação Incentivada e Assistida;

VI - edificações em terrenos remanescentes da implantação de Projetos de Alinhamento - PA nos eixos viários das Macrozonas de Ocupação Incentivada e Condicionada, incluídos no Anexo IV desta Lei Complementar.

§ 2º O direito de construir acima do índice de aproveitamento de terreno será adquirido mediante a compra de potencial adicional de construção oferecido pelo Poder Executivo em leilões públicos.

§ 3º O Poder Executivo fixará, em período não inferior a um ano, o estoque público de potencial adicional de construção a ser oferecido e sua distribuição espacial, nos casos descritos §2º do art. 79.

§ 4º Considera-se estoque público de potencial adicional de construção a reserva de área edificável virtual, em metros quadrados, associada a uma porção do território e disponibilizada pelo Município para outorga onerosa, por período pré-determinado.

§ 5º O valor econômico da contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário em decorrência da outorga onerosa do direito de construir será definido por unidade de área de potencial construtivo outorgado pelo Poder Público e seguirá um índice corrigido, no mínimo trimestralmente, calculado com base nos valores do mercado imobiliário no Município.

§ 6º O direito de construir adquirido através de outorga onerosa conforme disposto no Estatuto da Cidade, poderá ser convertido em Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC em áreas de Operação Urbana, mediante valor definido no momento do reconhecimento desse direito pelo Poder Executivo.

Art. 82 O Poder Executivo somente autorizará a outorga onerosa do direito de alteração de uso em Áreas de Especial Interesse Urbanístico e em Operações Urbanas nos termos dispostos pelo Estatuto da Cidade, mediante contrapartida financeira calculada com base no valor do metro quadrado relativo ao tipo de uso original e o valor decorrente da expectativa de valorização do empreendimento em decorrência da transformação proposta pelo interessado, devendo seguir um índice corrigido, no mínimo trimestralmente, calculado com base nos valores do mercado imobiliário no Município.

§ 1º A outorga mencionada no *caput* dependerá de avaliação favorável do seu impacto de vizinhança, incluindo a consulta aos moradores em caso de área estritamente residencial.

§ 2º É isenta de contrapartidas a outorga do direito de alteração de uso concedida para implantação de:

I - equipamentos públicos e comunitários;

II - empreendimentos habitacionais de interesse social.

Art. 83 As receitas auferidas com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão repartidas entre o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e o Fundo Municipal de Habitação, na proporção de cinquenta por cento da arrecadação, ou diretamente aplicadas através de obras e melhorias, com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 do Estatuto da Cidade e deverão ser incluídas na Lei do Plano Plurianual - PPA, na Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO e na Lei Orçamentária Anual - LOA.

Parágrafo único. Quando provenientes de imóvel situado em Área de Proteção do Ambiente Cultural - APAC ou Área de Entorno de Bem Tombado, o percentual das receitas referentes ao Fundo Municipal de Habitação será destinado ao Fundo Municipal de Conservação do Patrimônio Cultural.

Art. 84 Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

I - a fórmula de cálculo para cobrança;

II - os casos possíveis de isenção do pagamento da outorga;

III - a contrapartida do beneficiário;

IV - a variação entre o IAT em vigor no local e o coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido no anexo VIII.

(...)

Seção XI

Da Operação Interligada

Art. 97 Constitui operação interligada a alteração autorizada pelo Poder Público de determinados parâmetros urbanísticos mediante contrapartida dos interessados, nos limites e na forma definidos em Lei.

Parágrafo único. A Lei que regulamenta a Operação Interligada deverá ter suas disposições adequadas aos instrumentos dispostos nesta Lei Complementar.

Art. 98 Para efeito de utilização das operações interligadas serão estabelecidas as contrapartidas dos interessados calculadas proporcionalmente à valorização acrescida ao empreendimento projetado pela alteração de parâmetros urbanísticos, sob a forma de:

I - recursos para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

II - obras de infraestrutura urbana;

III - terrenos e habitações destinados à população de baixa renda;

IV - recuperação do meio ambiente ou do patrimônio cultural.

§ 1º A realização de operação interligada dependerá, sempre, da previsão na legislação

específica ou local de alteração de índices e parâmetros urbanísticos especificamente para este fim.

§ 2º Quando o objeto da operação interligada for bem tombado ou sujeito a qualquer forma de proteção ambiental ou cultural ou, ainda, estiver situado em Unidade de Conservação, Área de Especial Interesse Ambiental – AEIA, Área de Proteção do Ambiente Cultural – APAC ou Zona Residencial – ZR há mais de dez anos com atividade dedicada à saúde ou à educação ou Área de Entorno do Bem Tombado, ouvidos o Conselho Municipal de Meio Ambiente e o Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural, conforme o caso, os recursos obtidos serão obrigatoriamente aplicados em favor da conservação ambiental ou cultural.

(...)

Art. 127 O corte de árvore bem como a remoção de vegetação, incluindo o transplante vegetal, em área pública ou particular, somente poderá ser efetuado mediante prévia autorização do órgão central de planejamento e gestão ambiental e sob sua orientação.

(...)

§ 2º Poderá ser exigida mudança no projeto arquitetônico, dentro dos parâmetros urbanísticos vigentes, com o objetivo de preservar espécies e conjuntos de espécies que integrem sítios de relevância histórica, social, científica, e outros, desde que devidamente justificada no processo referente.

(...)

Art. 179 São ações estruturantes relativas à biodiversidade:

(...)

VI - garantir a preservação “in situ” de populações de flora e fauna, especialmente aquelas que sobrevivem em pequenos fragmentos, geralmente isoladas física e geneticamente, particularmente na análise dos processos de licenciamento ambiental e de autorização para corte de árvores;

(...)

ANEXO VIII

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

II. III. MACROZONA DE OCUPAÇÃO	IV. V. BAIRROS/ÁREAS PASSÍVEIS DE OUTORGA ONEROSA	COEFICIENTE APROVEITAMENTO MÁXIMO
INCENTIVADA	AEIU Porto do Rio	Estabelecidos pela LC 101/09

AEIU do Engenho de Dentro	Estabelecidos pela Lei 4125/2005
Catumbi	3,5
Estácio	3,5
Rio Comprido	3,5
Jacarepaguá	3,0
Áreas limítrofes às vias ferroviárias e metroviárias, áreas das estações e seus entornos	4,0
Áreas sob influência da Linha Vermelha – Caju e São Cristóvão	4,0
Áreas sob influência do eixo viário Via Light – Honório Gurgel, Mal. Hermes Rocha Miranda, Turiaçu, Madureira	3,0
Áreas sob influência do eixo viário Via Light – Anchieta, Guadalupe, Barros Filho, Costa Barros, Pavuna	2,5
Av. Dom Helder Câmara	4,0
Áreas sob influência do Corredor viário T5	4,0
Áreas sob influência da Ligação C do Anel Viário	3,0
Áreas sob influência do Corredor Maracanã –	4,0

	Engenhão	
INCENTIVADA	Áreas sob influência da Linha Amarela (somente AP4)	4,0
	Áreas-objeto e sob influência da implantação de equipamentos para a Copa do Mundo 2014 e os Jogos Olímpicos Rio 2016;	4,0
	Estrada do Galeão	2,5
VI. CONDICIONADA	Jacarepaguá	3,0
	Curicica	2,0
	Áreas sob influência do Trecho 5 do Anel Viário	2,0
	Recreio, Vargem Pequena, Camorim, Vargem Grande, Barra da Tijuca e Jacarepaguá inseridos na LC 104/09	Estabelecidos pela LC 104/09

O coeficiente de aproveitamento máximo é determinado pelo Índice de Aproveitamento do Terreno, constante do Anexo VII, observado o §4º do art.38 desta Lei Complementar.

Para fins de definição de uso e ocupação do solo, a delimitação das áreas sob influência que constam deste Anexo serão definidas nas Áreas de Especial Interesse Urbanístico e de Operação Urbana Consorciada, mediante lei específica.

(...)

[LEI nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001.](#)

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal,

estabelece
diretrizes gerais da
política urbana e dá
outras
providências.

(...)

Art. 26 O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I – regularização fundiária;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III – constituição de reserva fundiária;

IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

IX – (VETADO)

(...)

Art. 31 Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei.

(...)

LEI COMPLEMENTAR Nº 116, de 25 de abril de 2012

Cria a área de especial interesse urbanístico da Avenida Brasil, define normas para incremento das atividades econômicas e para reaproveitamento de imóveis em áreas das zonas industriais e ao longo de corredores viários

estruturantes da AP-3 e da AP-5 e dá outras providências.

(...)

[DECRETO Nº 3158, de 23 de julho de 1981.](#)

Estabelece a denominação, a codificação e a delimitação dos bairros da Cidade do Rio de Janeiro.

(...)

[Atalho para outros documentos](#)

[MENSAGEM Nº 105](#)

Informações Básicas

Código	20150200106	Autor	PODER EXECUTIVO
Protocolo	105	Mensagem	105/2015
Regime de Tramitação	Ordinária		
Projeto			

Link:

Datas:

Entrada	09/04/2015	Despacho	14/04/2015
Publicação	20/04/2015	Republicação	22/04/2015

Outras Informações:

Pág. do DCM da Publicação	40 a 72	Pág. do DCM da Republicação	27/28
Tipo de Quorum	MA	Arquivado	Não
Motivo da Republicação	Incorreção na publicação		

Observações:



DESPACHO: A imprimir
 Comissão de Justiça e Redação, Comissão de Administração e Assuntos Ligados ao Servidor Público, Comissão de Assuntos Urbanos,
 Comissão de Transportes e Trânsito, Comissão de Meio Ambiente, Comissão de

Abastecimento Indústria Comércio e Agricultura,
 Comissão de Higiene Saúde Pública e Bem-Estar Social, Comissão de Obras Públicas e
 Infraestrutura, Comissão de Esportes e Lazer,
 Comissão de Educação e Cultura, Comissão de Finanças Orçamento e Fiscalização
 Financeira.

Em 10/04/2015

JORGE FELIPPE - Presidente

Comissões a serem distribuídas

- 01.: Comissão de Justiça e Redação
- 02.: Comissão de Administração e Assuntos Ligados ao Servidor Público
- 03.: Comissão de Assuntos Urbanos
- 04.: Comissão de Transportes e Trânsito
- 05.: Comissão de Meio Ambiente
- 06.: Comissão de Abastecimento Indústria Comércio e Agricultura
- 07.: Comissão de Higiene Saúde Pública e Bem-Estar Social
- 08.: Comissão de Obras Públicas e Infraestrutura
- 09.: Comissão de Esportes e Lazer
- 10.: Comissão de Educação e Cultura
- 11.: Comissão de Finanças Orçamento e Fiscalização Financeira

▼ TRAMITAÇÃO DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 106/2015

PRÓXIMO >>		<< ANTERIOR		- CONTRAIR		+ EXPANDIR		BUSCA ESPECÍFICA			
Cadastro de Proposições								Data Public Autor(es)			
▼ Projeto de Lei Complementar											
▼ 20150200106											
  ▼ INSTITUI A ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO TRANSCARIOCA, ESTABELECE DIRETRIZES E INCENTIVOS PARA A REESTRUTURAÇÃO URBANA DE SUA ÁREA DE ABRANGÊNCIA, DEFINE NORMAS DE APLICAÇÃO DE INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS => 20150200106 => {Comissão de Justiça e Redação Comissão de Administração e Assuntos Ligados ao Servidor Público Comissão de Assuntos Urbanos Comissão de Transportes e Trânsito Comissão de Meio Ambiente Comissão de Abastecimento Indústria Comércio e Agricultura Comissão de Higiene Saúde Pública e Bem-Estar Social Comissão de Obras Públicas e Infraestrutura Comissão de Esportes e Lazer Comissão de Educação e Cultura Comissão de Finanças Orçamento e Fiscalização Financeira }										20/04/2015	Poder Executivo
 Envio a Assessoria Técnico-Legislativa. Resultado => Informação Técnico-Legislativa nº101/2015/2015										28/04/2015	
 Distribuição => 20150200106 => Comissão de Abastecimento Indústria Comércio e Agricultura => Relator: Sem Distribuição => Proposição => Parecer: Sem Parecer											
 Distribuição => 20150200106 => Comissão de Meio Ambiente => Relator: Sem Distribuição => Proposição => Parecer: Sem Parecer											

- [Distribuição => 20150200106 => Comissão de Assuntos Urbanos => Relator: Sem Distribuição => Proposição => Parecer: Sem Parecer](#)
- [Distribuição => 20150200106 => Comissão de Higiene Saúde Pública e Bem-Estar Social => Relator: Sem Distribuição => Proposição => Parecer: Sem Parecer](#)
- [Distribuição => 20150200106 => Comissão de Transportes e Trânsito => Relator: Sem Distribuição => Proposição => Parecer: Sem Parecer](#)
- [Distribuição => 20150200106 => Comissão de Administração e Assuntos Ligados ao Servidor Público => Relator: Sem Distribuição => Proposição => Parecer: Sem Parecer](#)
- [Distribuição => 20150200106 => Comissão de Justiça e Redação => Relator: Sem Distribuição => Proposição => Parecer: Sem Parecer](#)
- [Distribuição => 20150200106 => Comissão de Obras Públicas e Infraestrutura => Relator: Sem Distribuição => Proposição => Parecer: Sem Parecer](#)
- [Distribuição => 20150200106 => Comissão de Esportes e Lazer => Relator: Sem Distribuição => Proposição => Parecer: Sem Parecer](#)
- [Distribuição => 20150200106 => Comissão de Finanças Orçamento e Fiscalização Financeira => Relator: Sem Distribuição => Proposição => Parecer: Sem Parecer](#)
- [Distribuição => 20150200106 => Comissão de Educação e Cultura => Relator: Sem Distribuição => Proposição => Parecer: Sem Parecer](#)

PRÓXIMO >>

<< ANTERIOR

- CONTRAIR

+ EXPANDIR

BUSCA ESPECÍFICA

▲ Topo



