

18/08/2011¹

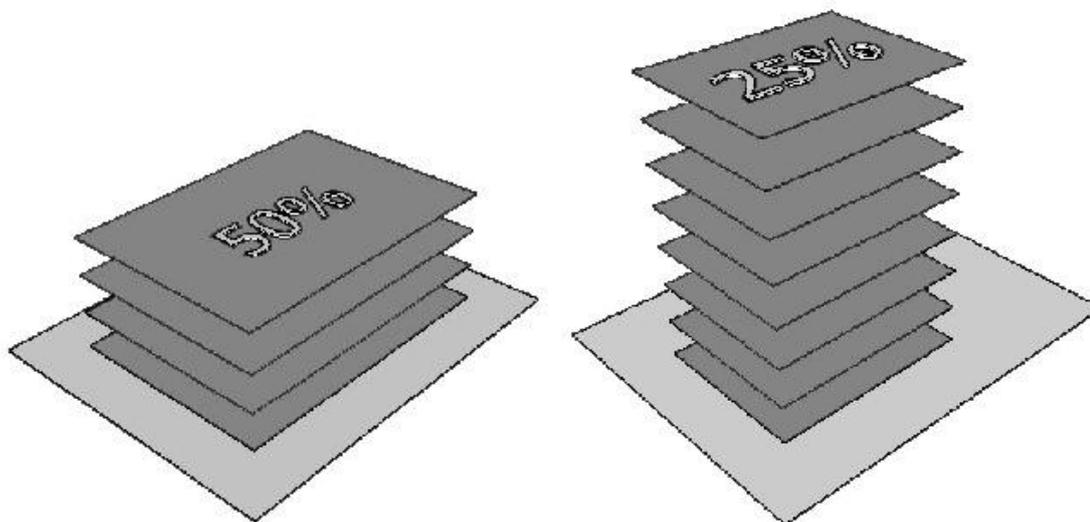
Metodologia sobre a série de Índices de Aproveitamento do Terreno (IAT)

O presente texto procura resumir o trabalho de pesquisa realizado ao longo da construção dos mapas. São no total seis mapas que em conjunto formam uma série histórica de índices de aproveitamento do terreno (IAT) máximo praticados desde 1976 até a presente data, para toda a cidade do Rio de Janeiro – à exceção dos mapas referentes a 2006, que não chegaram a entrar em vigor, mas que são importantes no processo que levou ao atual Plano Diretor.

O que é IAT? ²

O *Índice de Aproveitamento do Terreno* é um número que, multiplicado pela área do lote, indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos em um lote, somando-se as áreas de todos os pavimentos.

Os exemplos abaixo mostram duas possibilidades de edificação em um lote de 24 x 30m, com IAT=2. A primeira, que utiliza TO=50%, permite apenas 4 pavimentos. A segunda distribui a área edificada em 8 pavimentos, com TO de 25%.



Variações do número de pavimentos e da TO, mantendo o mesmo IAT.

A *Taxa de Ocupação (TO)* é a relação percentual entre a projeção da edificação e a área do terreno.

Além do IAT e da TO, outros condicionantes da legislação urbana podem restringir o volume a ser construído, como gabarito (nº máximo de pavimentos), altura máxima, afastamentos etc.

¹ Data da última atualização.

² Texto encontrado no link: <http://urbanidades.arq.br/2007/12/taxa-de-ocupacao-e-coeficiente-de-aproveitamento/>

Legislação

Os mapas foram construídos levando em consideração o histórico da legislação de zoneamento na cidade do Rio de Janeiro. Foram identificados quatro momentos distintos, cada um com legislação específica:

- 1976 -

O Decreto Municipal nº322/1976 foi o primeiro a instituir o zoneamento legal na cidade do Rio de Janeiro tal como ela é hoje, em vista da recente mudança estatutária de Estado da Guanabara para capital do recém unificado Estado do Rio de Janeiro em 1975. Sua delimitação de zonas ainda prevalece na maior parte da cidade.

O texto do decreto, em seu Artigo 97, não utiliza o termo IAT, mas o equivalente “N”, coeficiente local, variável para zonas, áreas centrais e centros de bairro, que deve ser sempre multiplicado por 0,7.

Para as áreas abrangidas pela Zona Especial 5 – Barra da Tijuca e Jacarepaguá –, prevalecem os índices definidos pelo Decreto 324/1976, que utiliza o termo equivalente IAA (Índice de Aproveitamento da Área), variável a cada subzona.

- 1992 -

O ano marca a redação do primeiro Plano Diretor da cidade, entrando em vigor por meio da Lei Complementar nº16/1992, que deveria ser objeto de revisão a cada dez anos. Revogada pela LC 111/2011, que instituiu o atual Plano Diretor.

Para as áreas abrangidas pela Zona Especial 5 – Barra da Tijuca e Jacarepaguá –, prevalecem os índices definidos pelo Decreto 3.046/1981, que substituiu Decreto 324/1976, utilizando a mesma lógica da variação de IAA por subzona.

- 2006 -

Em 2006, foi lançado o Substitutivo nº3 (Mensagem nº78/2006), cujo intuito era alterar o texto do projeto de Lei Complementar nº25/2001, dispondo de novas diretrizes para o zoneamento urbano na cidade. Surge a possibilidade de aumento de índice vigente em determinadas áreas pelo instrumento de outorga onerosa, que deveria ser objeto de legislação específica para que entrasse em vigor.

- 2011 -

Entra em vigor a Lei Complementar nº111/2011, instituindo o atual Plano Diretor do Rio de Janeiro. Implementa-se o instrumento de aumento de índice de IAT por outorga onerosa em determinadas áreas do território.

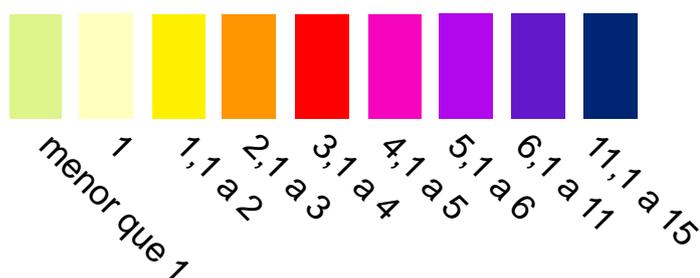
O Plano Diretor faz menção a algumas leis específicas anteriores, que têm assim seus índices de IAT mantidos: ZE 5, PEU Campo Grande, PEU São Cristóvão, PEU Vargens e AEIU do Porto.

Base de dados

Toda a base de dados utilizada nos mapas foi extraída do servidor BaseGeo, com exceção para as informações de IAT que foram retiradas diretamente da legislação de cada período, e inseridas nos shapfiles de zonas, bairros, RAs, CBs e logradouros, quando houver.

Legenda

A legenda adotada para exprimir os valores de IAT foi padronizada, mantendo-se os mesmos intervalos de valores em todos os mapas, o que permite uma comparação da aplicação dos índices em diferentes momentos.



Intervalos utilizados.

As demais classes são específicas de cada mapa, com exceção da cota 100 e lagoas, que são de uso abrangente.

Notas

Dado a complexidade que o assunto enseja, por vezes torna-se inviável a representação de todas as nuances da lei, sendo necessário colocá-las sob a forma de notas. A seguir, encontram-se listadas as notas de todos os mapas, e quando necessário, suas respectivas explicações.

- Divisão político-administrativa referente à última atualização vigente desde 23 de novembro de 2004. (Constante em todos os mapas, o que permite verificar a evolução do IAT para cada bairro, considerando sua delimitação atual).

Mapa IAT 1976

- Foi representado neste mapa o índice de aproveitamento de terreno (IAT) máximo para cada bairro, zona, subzona e via de circulação, independente de área. Como exemplo temos as subzonas 21-a e 21-b localizadas no Bairro Recreio dos Bandeirantes e representadas com IAT máximo 6, mesmo que a parcela real de terreno com esse IAT seja menor.

Mapa IAT 1992

- Foi representado neste mapa o índice de aproveitamento de terreno (IAT) máximo para cada bairro, zona, subzona e via de circulação, independente de área. Como exemplo temos as subzonas 21-a e 21-b localizadas no Bairro Recreio dos Bandeirantes e representadas com IAT máximo 6, mesmo que a parcela real de terreno com esse IAT seja menor.

Mapa IAT 2006

- Foi representado neste mapa o índice de aproveitamento de terreno (IAT) máximo para cada bairro, zona, subzona e via de circulação, independente de área. Como exemplo temos as subzonas 21-a e 21-b localizadas no Bairro Recreio dos Bandeirantes e representadas com IAT máximo 6, mesmo que a parcela real de terreno com esse IAT seja menor.
- Hotéis situados em área abrangida pelo decreto 3.046, de 27 de abril de 1981 (Barra da Tijuca e Jacarepaguá), tem Índice de Aproveitamento de Terreno (IAT) definido por legislação específica.
- Para todas as Áreas de Preservação Ambiental (APAs) e Áreas de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) prevalecem os índices estabelecidos nas legislações específicas.

Mapa Outorga Onerosa IAT 2006

- Os trechos de vias, ferrovias, zonas e setores que não possuem outorga onerosa não estão representados neste mapa.
- Para todas as Áreas de Preservação Ambiental (APAs) e Áreas de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) prevalecem os índices estabelecidos nas legislações específicas.

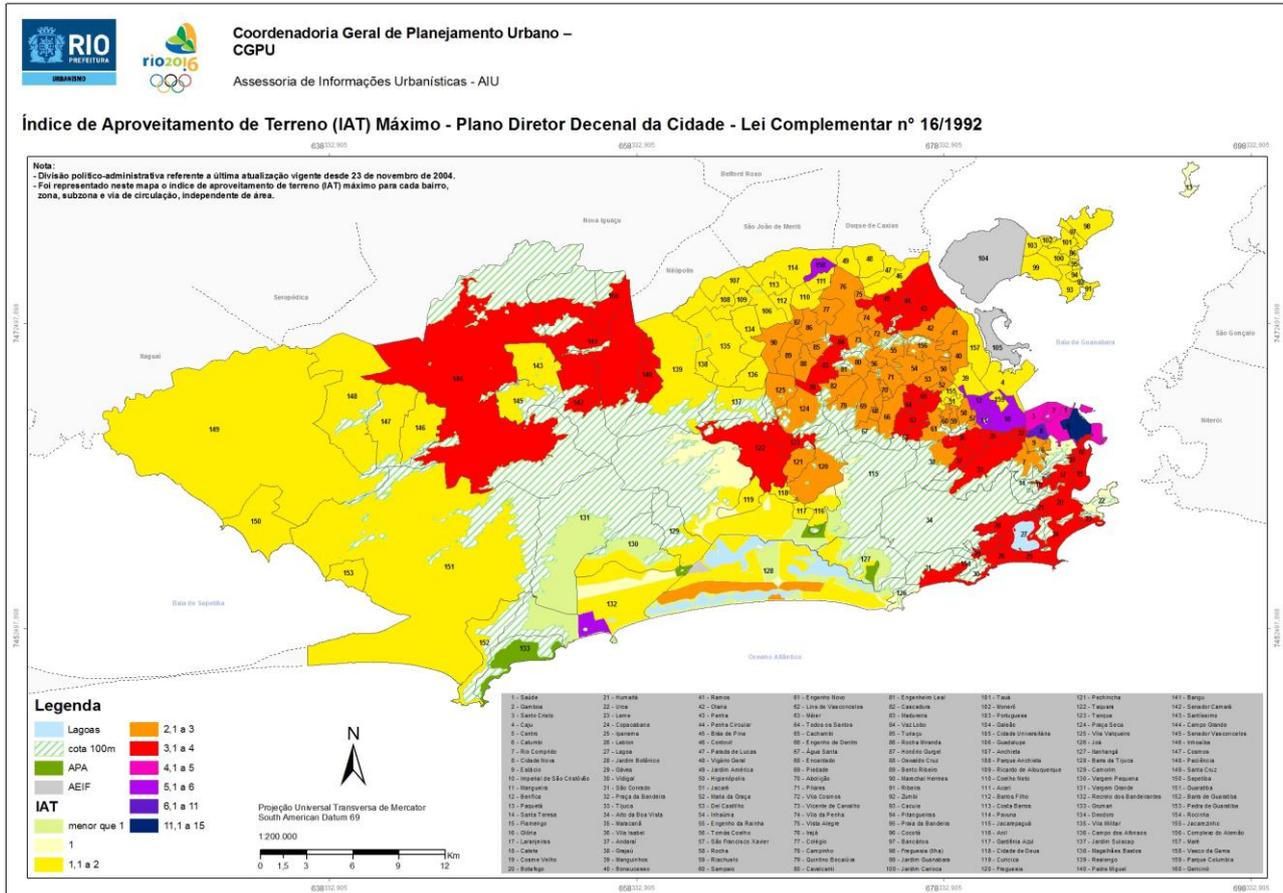
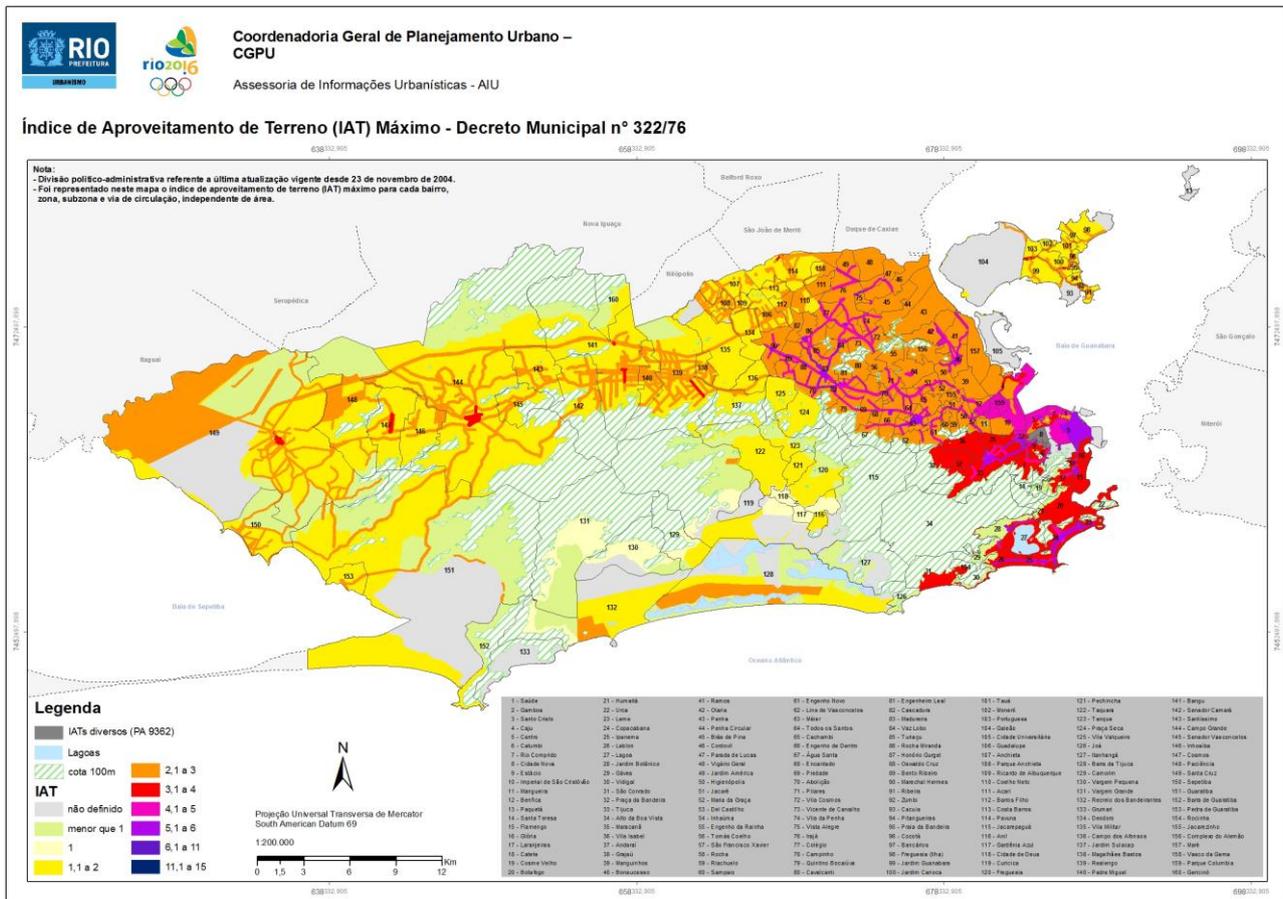
Mapa IAT 2011

- Foi representado neste mapa o índice de aproveitamento de terreno (IAT) máximo para cada bairro, zona, subzona e via de circulação, independente de área. Como exemplo temos as subzonas 21-a e 21-b localizadas no Bairro Recreio dos Bandeirantes e representadas com IAT máximo 6, mesmo que a parcela real de terreno com esse IAT seja menor.
- Para todas as Áreas de Preservação Ambiental (APA) e Áreas de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) prevalecem os índices estabelecidos nas legislações específicas.

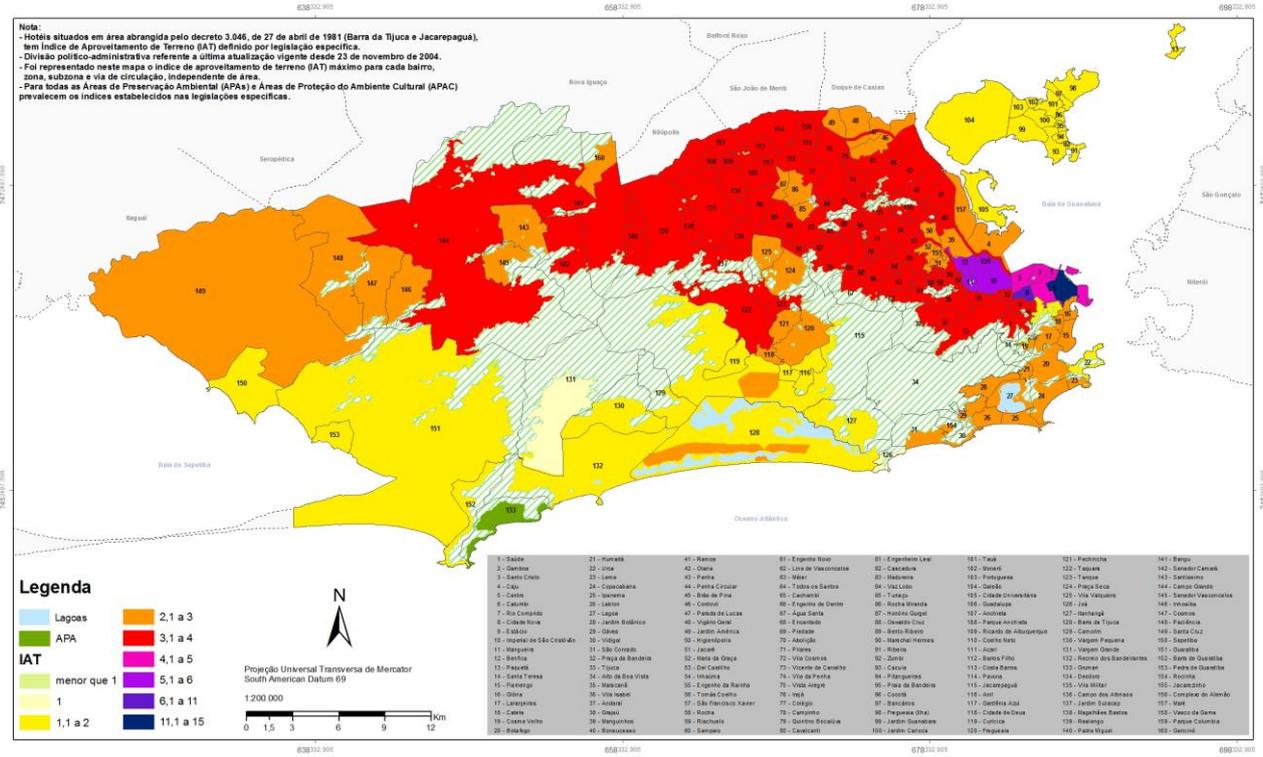
Mapa Outorga Onerosa IAT 2011

- As áreas passíveis de outorga onerosa, representadas neste mapa, deverão ser objeto de definição pela criação de Áreas de Especial Interesse Urbanístico (AEIU) e de Operação Urbana Consorciada mediante lei específica.
- Até a data de publicação deste mapa, apenas três dessas áreas foram definidas por leis específicas: AEIU do Porto (LC 101/09), PEU Vargens (LC 104/09) e AEIU Engenho de Dentro (Lei 4125/2005).
- Entende-se por áreas de influência, as áreas adjacentes às vias, ferrovias e equipamentos e ainda não definidas por leis específicas.
- Os trechos de vias, ferrovias, zonas e setores que não possuem outorga onerosa não estão representados neste mapa.
- Os pontos vermelhos fazem referência aos locais onde serão instalados os equipamentos para a Copa 2014 e Olimpíadas 2016.
- Para todas as Áreas de Preservação Ambiental (APAs) e Áreas de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) prevalecem os índices estabelecidos nas legislações específicas.

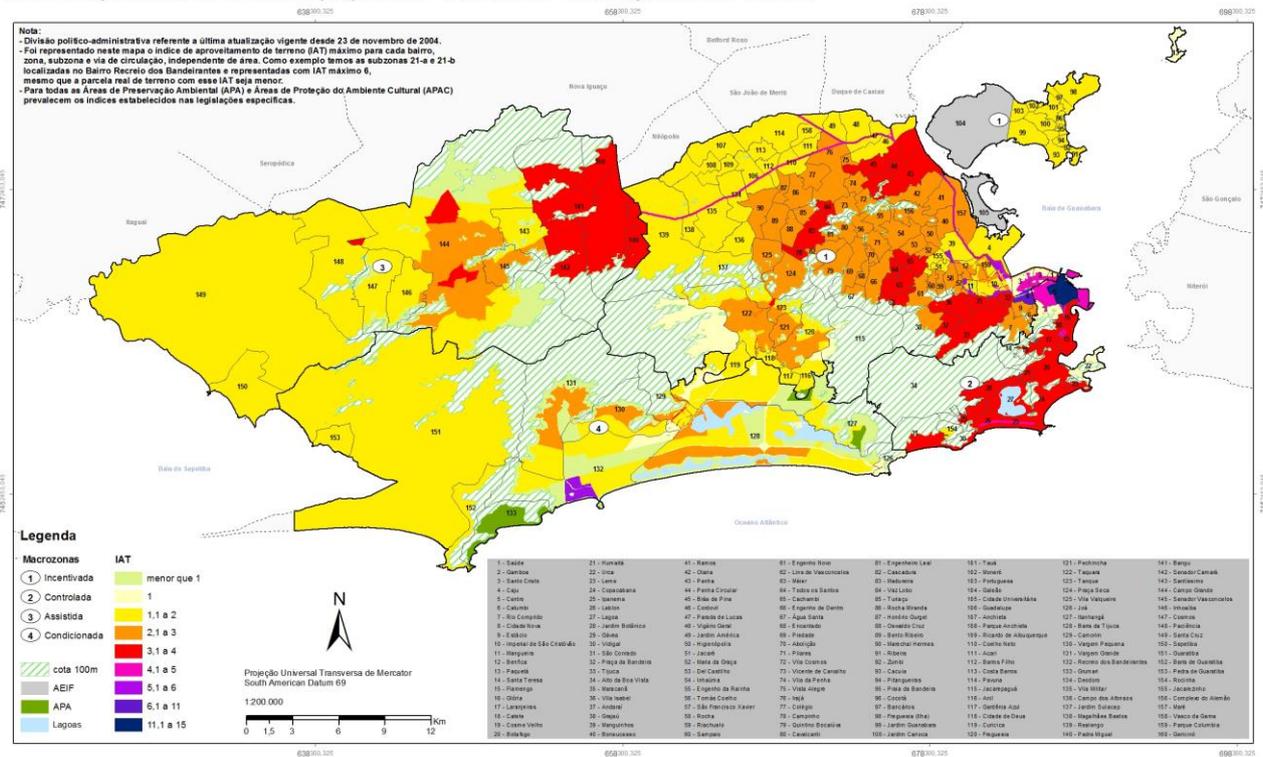
Série completa dos mapas de Índice de Aproveitamento do Terreno



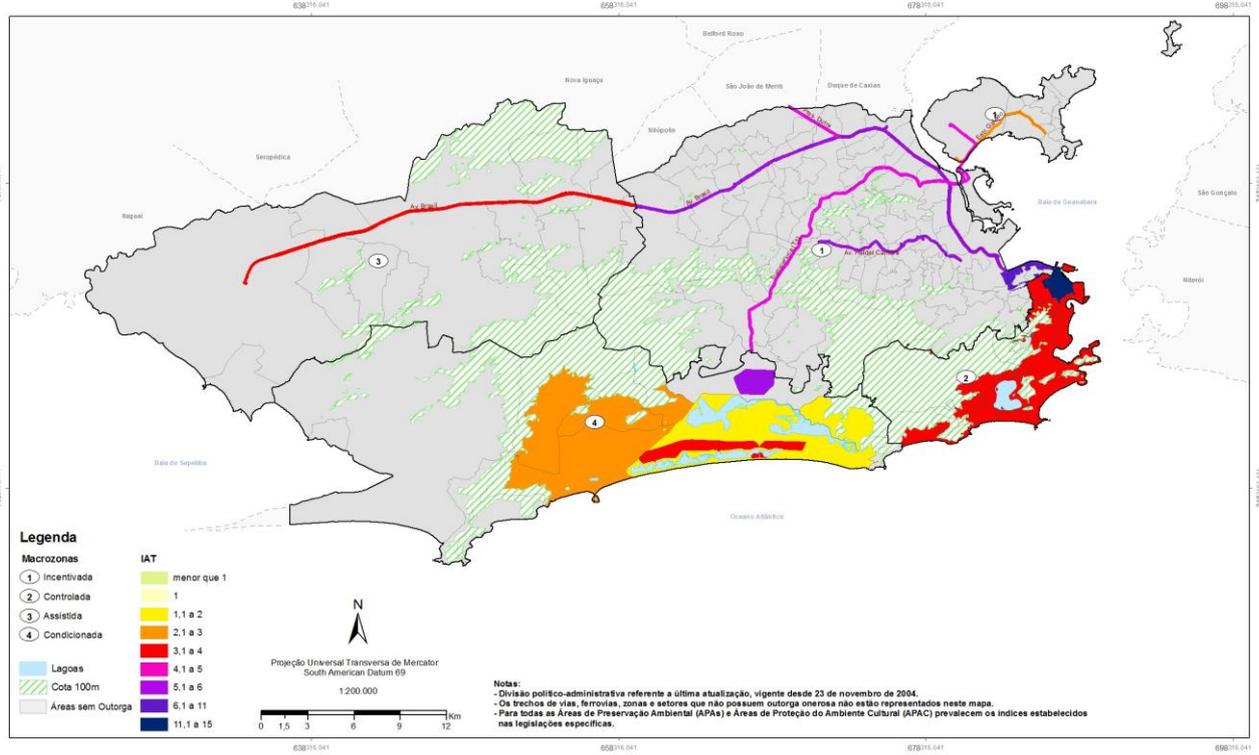
Índice de Aproveitamento de Terreno (IAT) Máximo - Revisão Plano Diretor - Substitutivo nº 3 (2006)



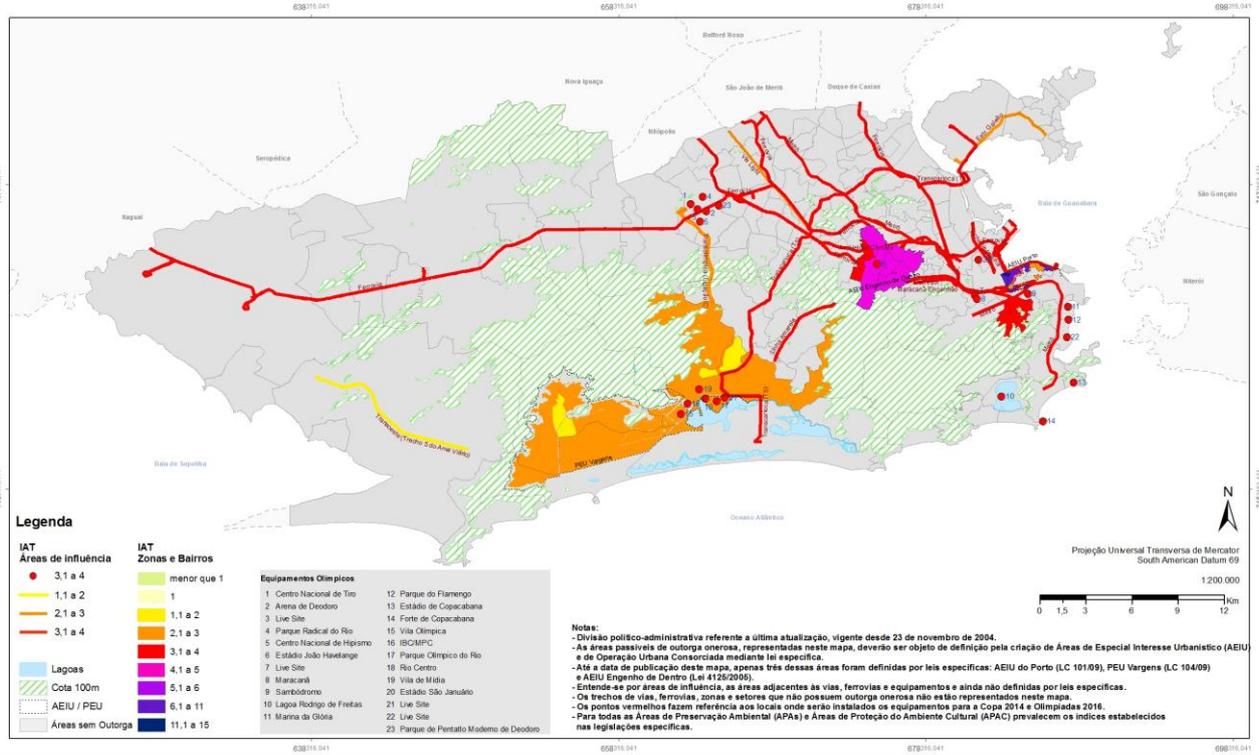
Índice de Aproveitamento de Terreno (IAT) Máximo - Plano Diretor - Lei Complementar nº 111/2011



Índice de Aproveitamento de Terreno (IAT) nas áreas passíveis de Outorga Onerosa - Revisão Plano Diretor - Substitutivo nº 3 (2006)



Índice de Aproveitamento de Terreno (IAT) nas áreas passíveis de Outorga Onerosa - Plano Diretor - Lei Complementar nº 111/2011



Links de acesso à legislação ainda vigente (Busca Fácil), no que tange a adoção de índices de aproveitamento de terreno:

Plano Diretor (LC 111/2011):

<http://www2.rio.rj.gov.br/smu/buscafacil/Arquivos/PDF/LC111M.PDF>

Zoneamento do Município (Decreto 322/1976):

<http://www2.rio.rj.gov.br/smu/buscafacil/Arquivos/PDF/D322M.PDF>

Instruções Normativas do Plano Piloto da Baixada de Jacarepaguá (Decreto 3.046/1981):

<http://www2.rio.rj.gov.br/smu/buscafacil/Arquivos/PDF/D3046M.PDF>

Projeto de Estruturação Urbana de Campo Grande (LC 72/2004):

<http://www2.rio.rj.gov.br/smu/buscafacil/Arquivos/PDF/LC72M.PDF>

Projeto de Estruturação Urbana de São Cristóvão (LC 73/2004):

<http://www2.rio.rj.gov.br/smu/buscafacil/Arquivos/PDF/LC73M.PDF>

Projeto de Estruturação Urbana dos bairros de Vargem Grande, Vargem Pequena, Camorim e parte dos bairros de Recreio dos Bandeirantes, Barra da Tijuca e Jacarepaguá (LC 104/2009):

<http://www2.rio.rj.gov.br/smu/buscafacil/Arquivos/PDF/LC104M.PDF>

Área de Especial Interesse Urbanístico do Engenho de Dentro (Lei 4.125/2005):

<http://www2.rio.rj.gov.br/smu/buscafacil/Arquivos/PDF/L4125M.PDF>

Área de Especial Interesse Urbanístico da Região do Porto do Rio (LC 101/2009):

<http://www2.rio.rj.gov.br/smu/buscafacil/Arquivos/PDF/LC101M.PDF>

Link de acesso aos trabalhos da Gerência de Informações Urbanísticas - GIU

<http://www.rio.rj.gov.br/web/smu/informacoes-urbanisticas>

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro
Secretaria Municipal de Urbanismo - **SMU**
Coordenadoria Geral de Planejamento Urbano - **CGPU**
Gerência de Informações Urbanísticas - **GIU**