

LUOS

Lei de Uso e Ocupação do Solo



Plano Diretor (Art. 45)

“À LUOS caberá estabelecer o zoneamento de todo o território municipal, atualizando, unificando, simplificando e sistematizando as normas reguladoras de utilização do espaço urbano vigentes, visando à ampliação das condições de regularidade.”

O Plano Diretor de 2011, estabelece o prazo de dois anos para a elaboração da LUOS.

Legislação em Vigor:

- Lei 111/11 - Plano Diretor
- Decreto 322/76 - Zoneamento
- PEUs e outras legislações locais
- Áreas de especial Interesse
- Normas Específicas

Proposta da Lei:

- Padronização e atualização dos conceitos dos Índices e Parâmetros
- Consolidação do Zoneamento
- Diretrizes para revisão e elaboração das legislações locais

Aspectos Relevantes:

- Estratégias de Proteção da Paisagem Urbana
- Novos tipos de Grupamentos
- Sistema de Centros e Subcentros
- Atualização do Glossário
- Áreas de Restrição à Ocupação Urbana
- Reconversão de imóveis tombados e preservados

Projeto de Lei

Objetivo:

instituir as normas gerais que disciplinam o uso e a ocupação do solo no território municipal através da limitação das densidades demográficas, da intensidade de construção e das atividades econômicas.

Aplicação:

Na elaboração de Planos de Estruturação Urbana (PEUs), dos instrumentos previstos no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável, em projetos urbanísticos ou demais legislações referentes à matéria.

Prazo para envio a Câmara Municipal:

2 anos após a publicação do Plano Diretor **(02/02/2013)**.

Metodologia

1. Planejamento

1.1. Definição da Estrutura

1.1.1. Identificar Necessidades

1.1.2. Elaboração do Organograma

1.2. Detalhamento do Escopo

1.3. Elaboração de Cronograma

1.4. Distribuição das Tarefas na Equipe

2. Transposição

2.1. Levantamento das Normas a serem Incorporadas

2.2. Identificar Diferenças de Conceitos

2.4. Identificar Conceitos

3. Definição dos Conceitos

3.1. Definição Prévia dos Conceitos

3.2. Discussão com os Órgãos

3.3. Consolidação dos Conceitos

4. Redação Final

4.1. Fechar Artigos

4.2. Redação da Minuta



Projeto de Lei

Estrutura da LUOS

Título I – Disposições Iniciais

Título II - Do Macrozoneamento e da Restrição à Ocupação Urbana

- Do Macrozoneamento
- Da Restrição à Ocupação Urbana
- Da capacidade de suporte da Ocupação

Título III – Do ordenamento territorial

- Do Zoneamento
- Dos Usos e Atividades
- Do controle
- Dos parâmetros urbanísticos
- Grupamentos

Título IV - Da proteção do meio ambiente, da paisagem e do patrimônio cultural

- Disposições Gerais
- Do controle, monitoramento e gestão ambiental e paisagística
- Da Paisagem
- Do Patrimônio Cultural
- Da Sustentabilidade

Título V - Disposições Gerais, Transitórias e Finais

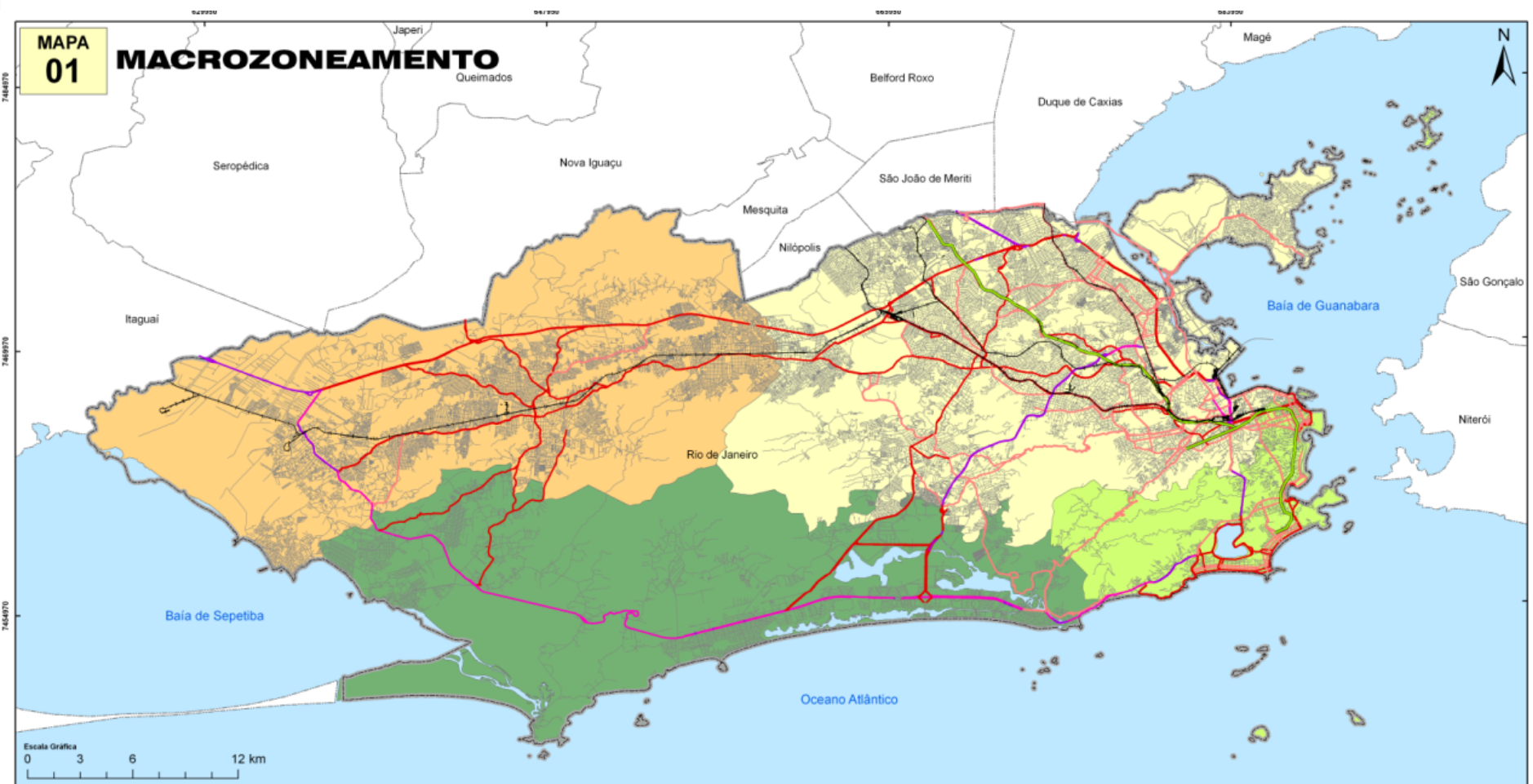
Anexos

Disposições Iniciais

A regulação da densidade deverá considerar:

- Restrições de natureza ambiental
- Elementos de relevante interesse da paisagem e do ambiente urbano
- Densidades populacionais existentes e projetadas
- Oferta de equipamentos e serviços públicos, transportes e saneamento
- Segurança individual e coletiva
- Mobilidade e acessibilidade
- Existência de imóveis não ocupados ou subutilizados
- Mudanças climáticas, especialmente a elevação do nível do mar
- Capacidade local para a garantia da qualidade do ambiente natural e urbano

Macrozoneamento

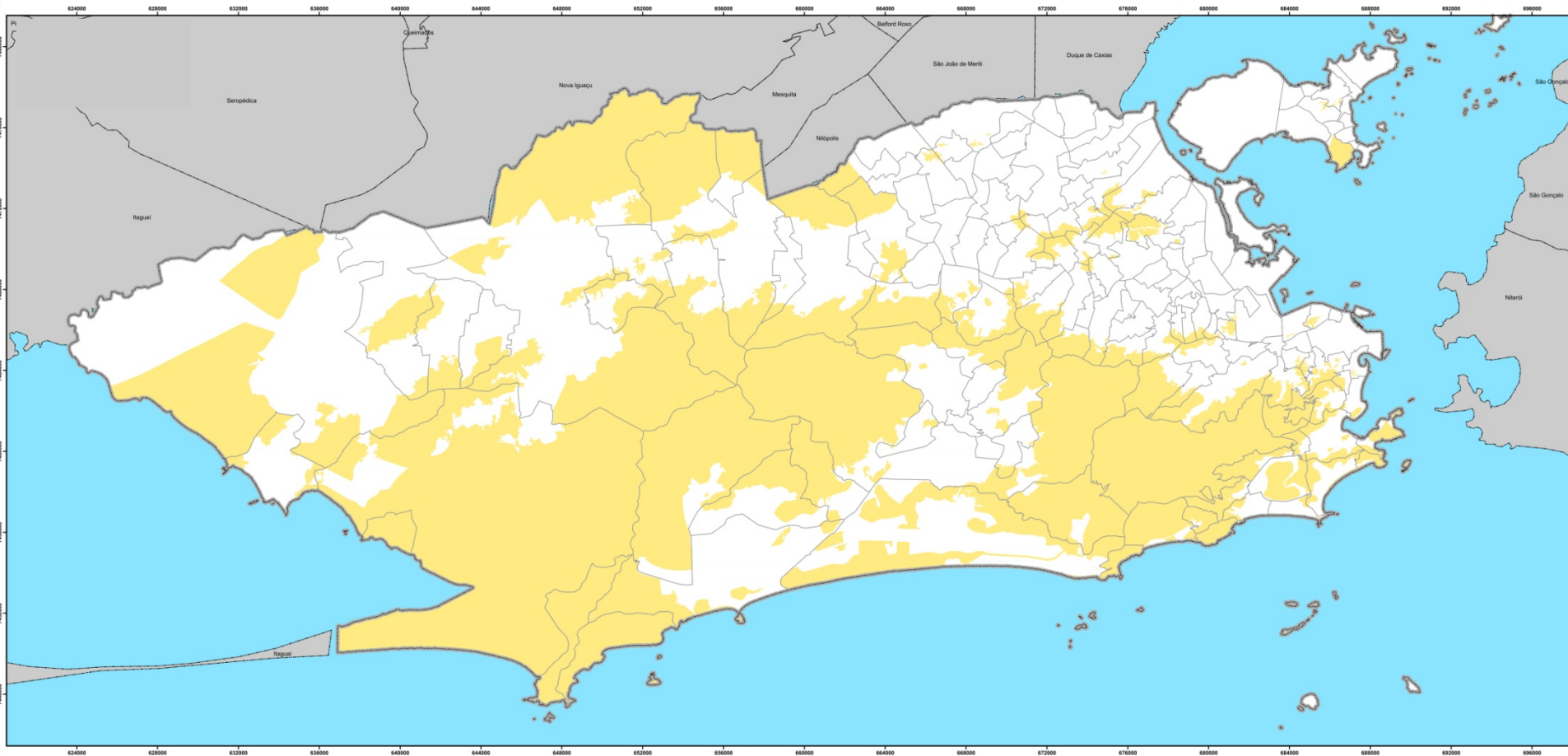


Restrição à Ocupação Urbana

As Áreas de Restrição à Ocupação Urbana se sobrepõem às Macrozonas e englobam:

- Áreas frágeis, alta suscetibilidade ou risco a movimentos de massa
- Áreas frágeis, com alta suscetibilidade à inundação
- Áreas com cobertura vegetal remanescente, afloramentos rochosos, restingas e manguezais
- Áreas acima da cota 100 metros
- Unidades de Conservação de Proteção Integral
- Unidade de Conservação de Uso Sustentável

Áreas de Restrição a Ocupação Urbana



Legenda

- Áreas de Restrição à Ocupação Urbana
- Limite do Município do Rio de Janeiro
- Limite de Bairro
- Limite de Outros Municípios

Áreas de Restrição à Ocupação Urbana da Cidade do Rio de Janeiro



Lei de Uso e Ocupação do Solo da Cidade do Rio de Janeiro



Fontes de Dados: SMF/IPP
Sistema de Projeção: UTM
Datum: SAD 1969

0 2.000 4.000 8.000 12.000 Metros

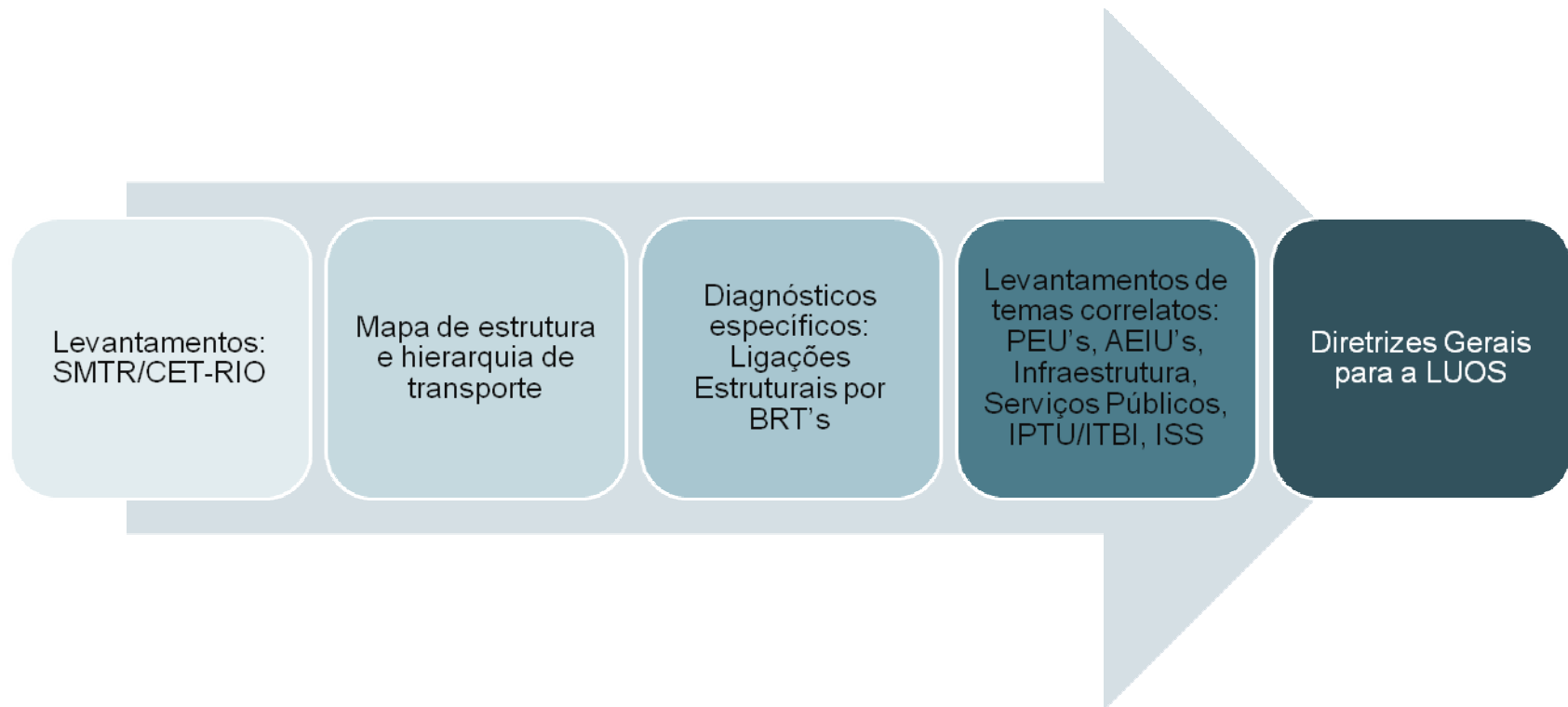
Capacidade de Suporte da Ocupação

Os PEUs definirão a intensidade da ocupação do solo, das atividades econômicas e as densidades populacionais e construtivas prevendo índices e parâmetros que respeitem a capacidade de suporte ambiental, a paisagem e os elementos estruturadores.

Na LUOS serão considerados elementos estruturadores do espaço urbano:

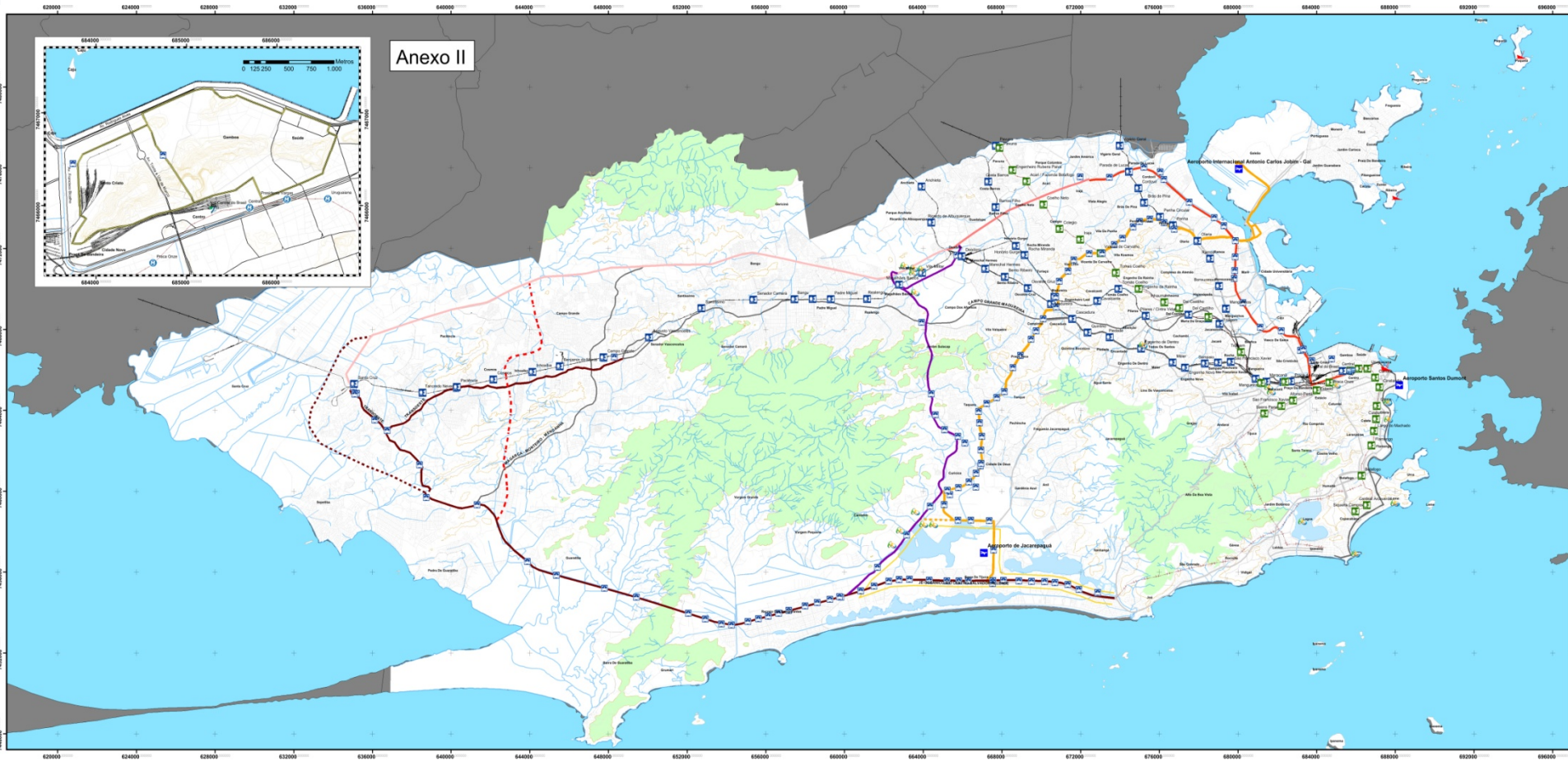
- Sistema de transportes e sistema viário;
- Sistema de saneamento ambiental e serviços públicos essenciais:
 - Abastecimento de água e esgotamento sanitário;
 - Drenagem;
 - Destinação dos resíduos sólidos;
 - Proteção geotécnica das encostas;
- Sistema de centros e subcentros;
- Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres.

Transportes e Sistema Viário



Sistema de Transportes

Anexo II



NOTAS

As bases digitais foram extraídas da Base de Dados Geográficos do Instituto Pereira Passos.
A localização dos equipamentos olímpicos foram produzidas a partir das informações divulgadas em <http://www.rj2016.org.br/>.
A localização dos projetos de transportes estão em conformidade com aqueles fornecidos pelas instituições responsáveis.

CONVENÇÕES

- Terminal Metropolitano
- Estações Barcas
- Aerportos
- Equipamentos Olímpicos
- Estações BRT's
- Estações Metrô
- Estações Trem

Ligações Estruturais - BRTs

- AV. BRASIL - TRECHO 1
- AV. BRASIL - TRECHO 2
- AV. BRASIL - TRECHO 3
- LIGAÇÃO B (PROJETADA)
- TRANSCARIOCA
- TRANSCARIOCA (INTEGRAÇÃO BRT TRANSOLÍMPICA)
- TRANSOESTE (1A ETAPA - BARRA - EST DA PEDRA)
- TRANSOESTE (2A ETAPA - EST DA PEDRA - SANTA CRUZ)
- TRANSOLÍMPICA

- Ligações Troncais Principais - BRS
- Ligações Troncais Secundárias - BRS
- Ligações Coletoras - BRS
- Metrovia em Construção (Linha 4)
- VLT Centro da Cidade
- Ferrovias
- Ruas
- Cota 100 m
- Rios

- Principais Áreas Verdes
- Bairros
- Lagoas

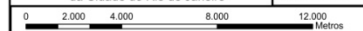
Anexo II Sistema de Transportes da Cidade do Rio de Janeiro



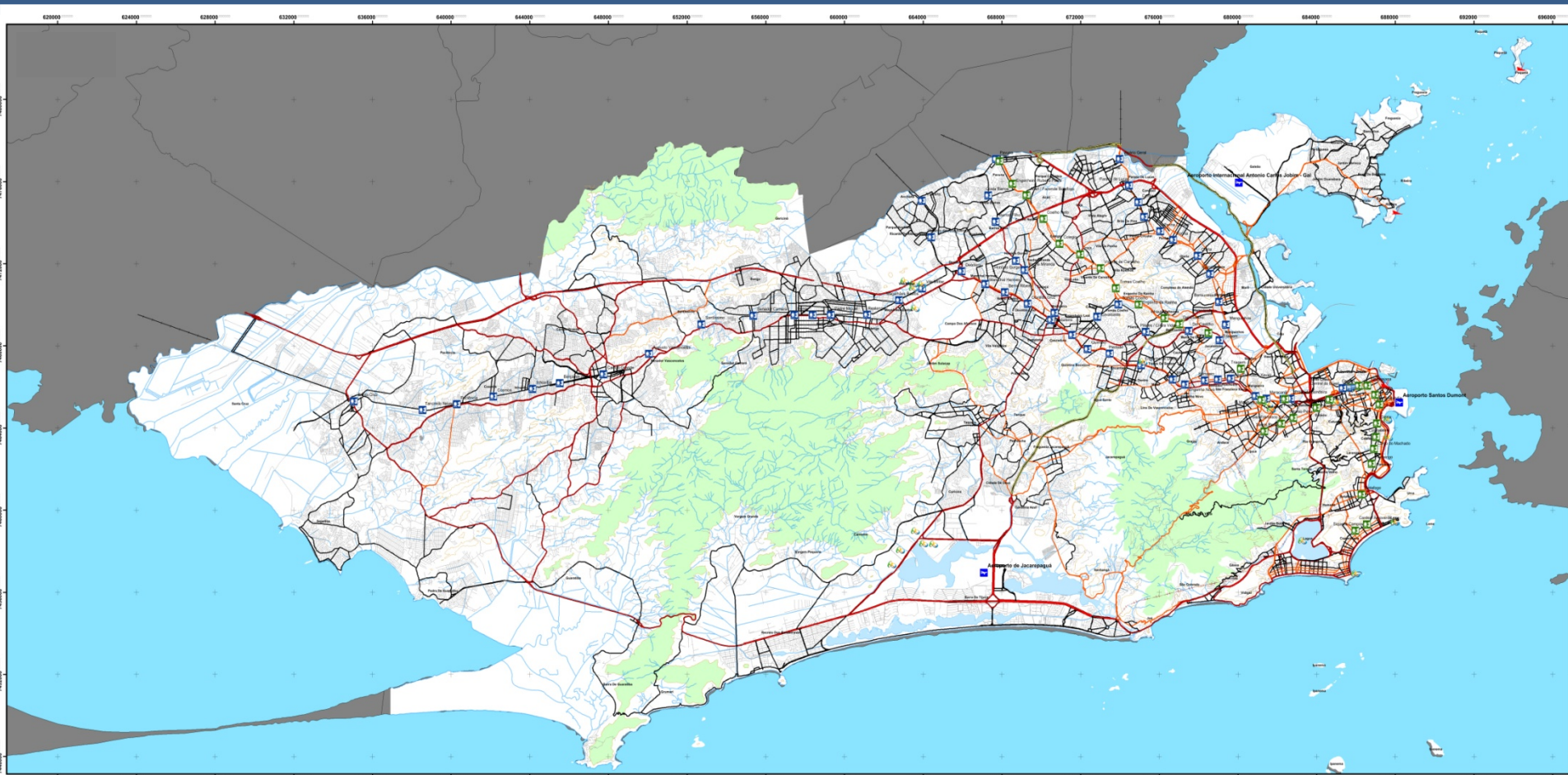
**Lei de Uso e Ocupação do Solo
da Cidade do Rio de Janeiro**



Fontes de Dados: SMTRIPP
Sistema de Projeção: UTM
Datum: SAD 1969



Sistema Viário



NOTAS

As bases digitais foram extraídas da Base de Dados Geográficos do Instituto Pereira Passos. A localização dos equipamentos olímpicos foram produzidas a partir das informações divulgadas em <http://www.nc2016.org.br/>. A localização dos projetos de transportes estão em conformidade com aqueles fornecidos pelas instituições responsáveis.

CONVENÇÕES

- Terminal Metropolitano
- Estações Barcas
- Aeroportos
- Equipamentos Olímpicos
- Estações BRT's
- Estações Metrô
- Estações Trem

- Metrovia em Construção (Linha 4)
- Metrovias
- Ferrovias
- Cota 100 m
- Rios
- Principais Áreas Verdes
- Bairros
- Lagoas

Classificação de Vias

- Estruturais Expressas
- Estruturais Não Expressas
- Arteriais Principais
- Arteriais Secundárias
- Coletoras
- Locais

Anexo III

Sistema Viário
da Cidade do Rio de Janeiro



Lei de Uso e Ocupação do Solo
da Cidade do Rio de Janeiro



Fontes de Dados: SMTR/IPP
Sistema de Projeção: UTM
Datum: SAD 1969

0 2.000 4.000 8.000 12.000 Metros

Sistema de Centros e Subcentros

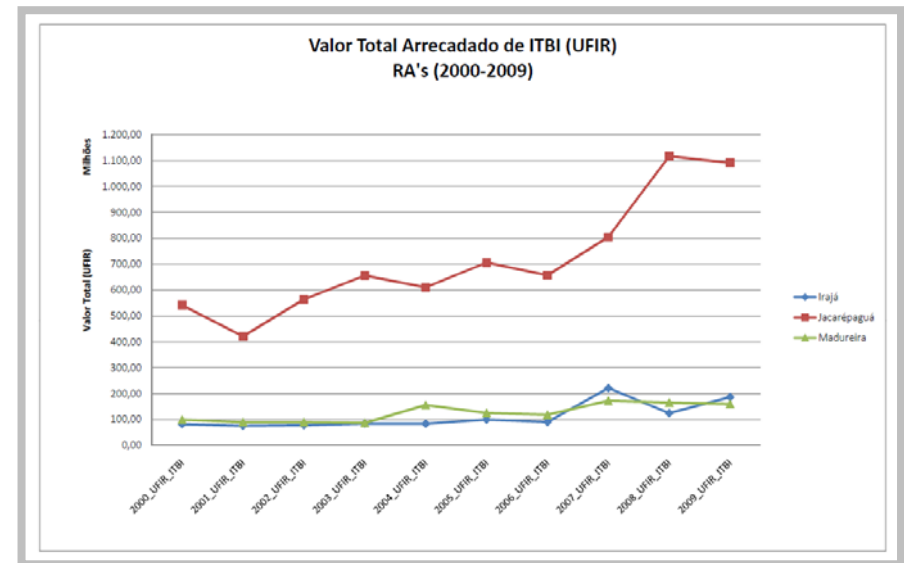
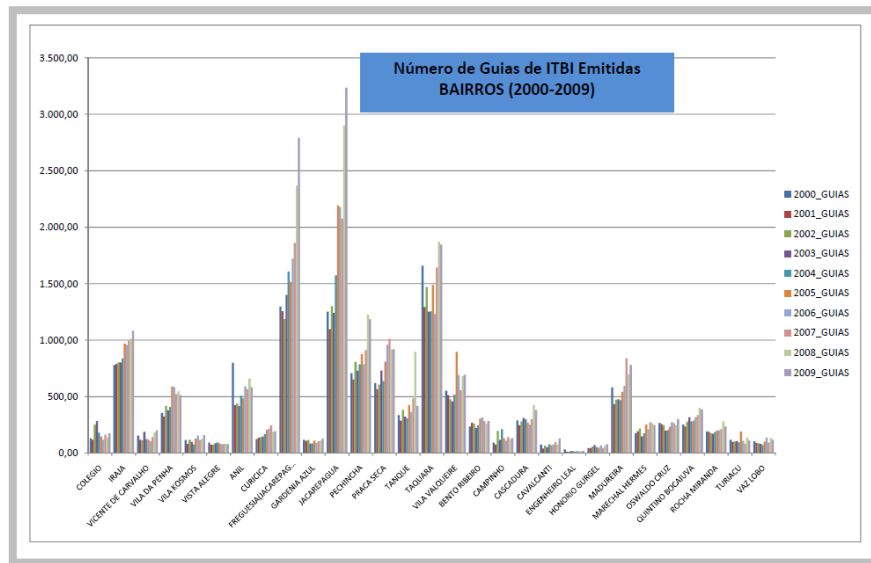
As Centralidades são definidas pela:

- Concentração e à diversidade de usos e atividades econômicas
- Oferta de transportes e à acessibilidade
- Disponibilidade de infraestrutura
- Concentração e à oferta de empregos;
- Contribuição para a economia da cidade.

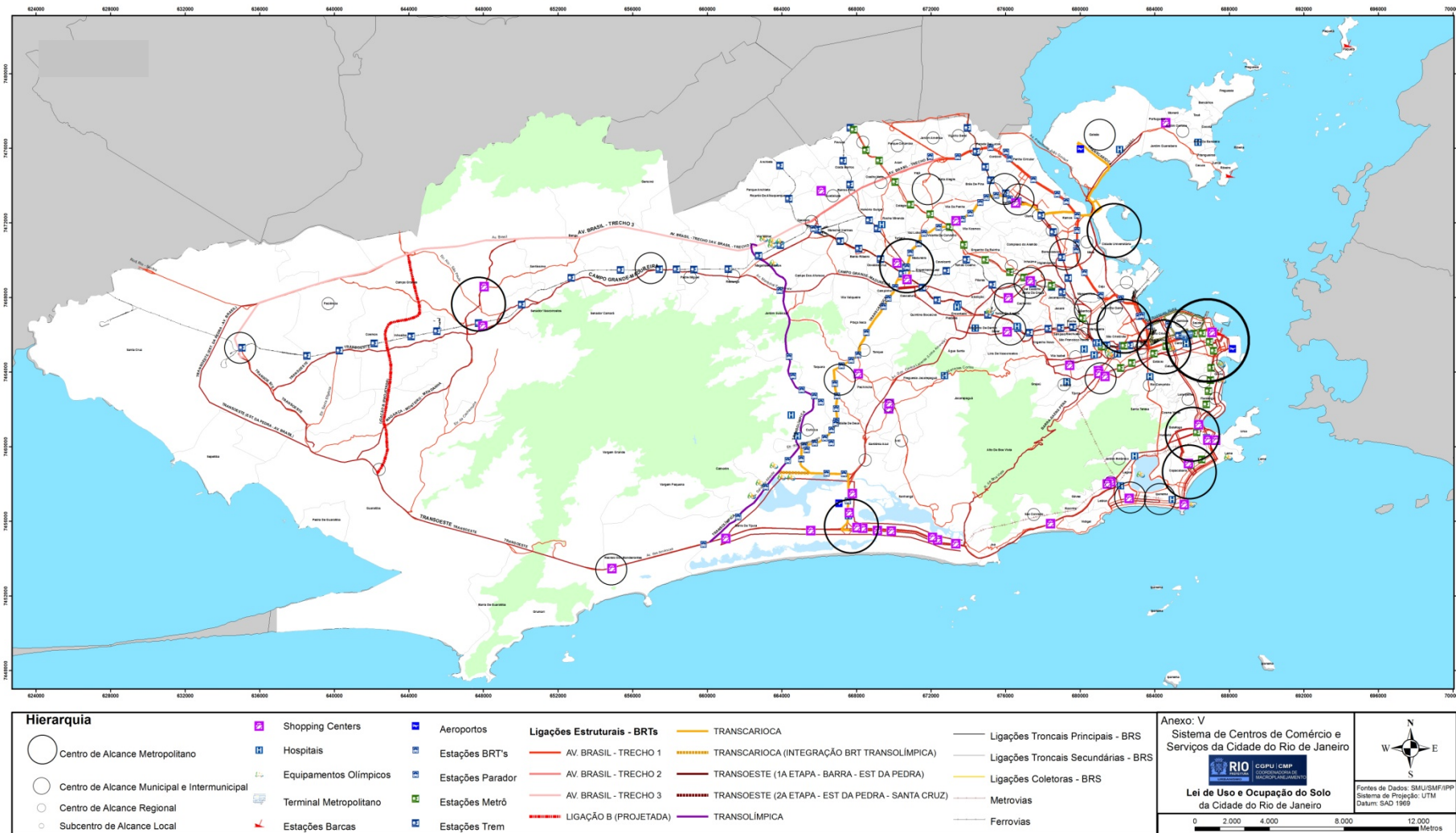
O sistema de centros e subcentros se dividem em:

- Centros de alcance metropolitano
- Centros de alcance municipal e intermunicipal
- Centros de alcance regional
- Subcentro de alcance local
- Concentrações de comércio e serviços

Sistema de Centros e Subcentros



Sistema de centros e subcentros



Ordenamento Territorial

- Divisão do território municipal em zonas sem sobreposição, podendo conter Subzonas e Áreas de Especial Interesse.
- As zonas caracterizam-se pela predominância, diversidade ou intensidade dos diversos usos e atividades econômicas, sociais e culturais.
- Os PEUs elaborados em 2011 já previu o zoneamento compatibilizado com a LUOS.
- Os novos PEUs também terão a mesma classificação de zonas.

Zoneamento

ZCA - Zona de Conservação Ambiental

Apresenta características naturais, culturais ou paisagísticas relevantes para a preservação. I

ZCA1- Apenas edificações de apoio às atividades de controle ambiental;

ZCA2 – Ocupação com baixa densidade;

ZCA 3 – Densidade consolidada e controle da ocupação existente.

ZA - Zona Agrícola

onde prevalecem atividades agrícolas, permitida a coexistência com outros usos e atividades complementares.

ZRU - Zona Residencial Unifamiliar

onde o uso residencial em edificações unifamiliares, isoladas ou em grupamentos é predominante.

ZRU 1 – admitida apenas uma unidade residencial por terreno;

ZRU 2 – admite edificação isolada ou em grupamentos;

ZRU 3 – admite edificação isolada ou em grupamentos e algumas atividades de serviços compatíveis com a característica da zona;

ZRU 4 - admite edificação isolada ou em grupamentos e usos não residenciais compatíveis entre si e com a característica da zona.

Zoneamento

ZRM - Zona Residencial Multifamiliar

Predominância do uso residencial multifamiliar em edificação única ou em grupamento, admitida a convivência com outros usos. Subdividida em :

ZRM 1 - não admite a convivência com os demais usos;

ZRM 2 - admite o uso de Serviço;

ZRM 3 - admite a convivência com uso comercial e de serviços de característica local

ZRM 4 - admite usos não residenciais compatíveis entre si e com o uso residencial.

ZCS - Zona Comercial e de Serviços

Onde predominam as atividades comerciais e de prestação de serviços, classificadas de acordo com as intensidades, localização e especificidades em:

ZCS 1 – alcance de centralidade regional;

ZCS 2 - alcance de centralidade municipal;

ZCS 3 - atividades que exigem planejamento específico para sua implantação e logística de armazenagem e transportes próprios;

ZCS 4 - excede o alcance municipal, pressupondo tratamento diferenciado.

Zoneamento

ZUM - Zona de Uso Misto

onde os usos residencial, comercial, de serviços e industrial podem ocorrer sem predominância, ressalvadas as situações de impacto pertinentes à convivência entre os diferentes usos.

ZI - Zona Industrial

onde predomina a existência de indústrias e de atividades correlatas, admitido o uso residencial e demais atividades econômicas. Classificada em :

ZUPI – destinada a indústrias com processos produtivos que, submetidos a métodos adequados de controle de impactos, não causem incômodos à população, podendo conviver com os demais usos urbanos.

ZEI - destinada preferencialmente a indústrias cujos processos podem causar prejuízos e impactos significativos ao ambiente urbano, admitindo convivência limitada com uso de comércio e serviços complementares . Não admite o uso residencial.

Áreas de especial interesse

sobrepostas a uma ou mais zonas ou subzonas e submetidas a regime urbanístico específico que prevalecerá sobre os controles definidos para as zonas e subzonas que as contem.

Controle da Densidade e da Morfologia

Regulado por índices e parâmetros definidos pelo PEU e compatíveis com as macrozonas e áreas de restrição à ocupação.

Controle da densidade populacional e construtiva:

- a) Índice de Aproveitamento do Terreno (IAT);
- b) Área Total Edificável (ATE);
- c) Coeficiente de Adensamento (Q);
- d) Índice de Comércio e Serviços (ICS);
- e) Taxa de Ocupação máxima (TO);
- f) Taxa de Permeabilidade mínima;
- g) Área mínima útil da unidade.

Controle da morfologia:

- a) Altura máxima e número máximo de pavimentos das edificações;
- b) Afastamentos mínimos em relação aos logradouros, às divisas dos terrenos entre edificações;
- c) Dimensões máximas da projeção horizontal;
- d) Limite Máximo de Profundidade

Controle da Intensidade dos Usos

Mecanismos para garantir a predominância do uso principal, definidos pela legislação de uso e ocupação do solo local:

- Índice de Comércio e Serviços (ICS);
- IAT e ATE máximos por uso;
- número máximo de pavimentos diferenciado por uso;
- taxa de ocupação diferenciada por uso;
- exigência de uso exclusivo no lote;
- tipo das edificações.

Tipos de Edificações:

- Edificação residencial: uni, bi ou multifamiliar
 - Edificação mista
 - Edificação não residencial:uso exclusivo, constituída por unidades autônomas

Tipos de grupamentos:

- Grupamento residencial
- Grupamento tipo vila
- **Grupamento não residencial**
- **Grupamento misto**
- **Grupamento de áreas privativas**

A legislação local definirá as condições de implantação dos grupamentos de áreas privativas, mistos e não residenciais.

Proteção do meio ambiente, paisagem e patrimônio cultural

Constituem estratégias para a proteção do meio ambiente, patrimônio cultural e paisagem:

- Proteção e restauração da qualidade ambiental da cidade
- Conservação e revitalização dos espaços livres públicos
- Aperfeiçoamento da infraestrutura e dos serviços de apoio nas áreas protegidas
- Ordenação da paisagem urbana de forma a não obstruir a visibilidade dos elementos naturais e os bens tombados e preservados
- Incentivo à conservação e recuperação dos bens tombados e preservados

O Controle, Monitoramento e Gestão Ambiental e Paisagística serão realizados através da ARTICULAÇÃO de ações e procedimentos de gestão, da elaboração de planos setoriais e de manejo e de instrumentos (RIV).

Para a proteção da paisagem serão definidos:

- Objetivos e diretrizes
- Ordenação de elementos do mobiliário urbano e anúncios visuais
- Estratégias para a proteção da paisagem
- Condições para a construção em encostas
- Estratégias para a conservação e revitalização de áreas verdes e arborização urbana

Patrimônio Cultural

- Definição de princípios para elaboração da legislação urbanística em áreas que contenham bens culturais protegidos.
- Regulamentação de incentivos à conservação e à reconversão do patrimônio cultural através da definição de :
 - princípios para a reconversão;
 - condições de transformação para o uso residencial;
 - condições de transformação para o uso não residencial;
 - condições de parâmetros construtivos específicos.
- Definição de objetivos, diretrizes e escopo para os planos de gestão para áreas sob proteção do patrimônio cultural.

Definição de ações estruturantes e diretrizes para garantir o desenvolvimento urbano sustentável da cidade:

- Incentivo e fomento a adoção de práticas sustentáveis nas construções
- Implantação e conexão da malha verde municipal
- Mapeamento e adoção de medidas contra a formação de ilhas de calor
- Incentivo a produção habitacional e criação de postos de trabalho nas áreas providas por infraestrutura para reduzir os deslocamentos
- Implantação de ligações ciclovárias articuladas ao sistema de transporte
- Preservação do entorno de nascentes e fontes hídricas