# LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO VERENA ANDREATTA

SECRETÁRIA MUNICIPAL DE URBANISMO

VALERIA HAZAN

SUBSECRETÁRIA DE URBANISMO

**LUIS GABRIEL DENADAI** 

COORDENADOR GERAL DE PLANEJAMENTO E PROJETOS



#### Contexto



# REVISÃO DOS PROJETOS DE LEI DOS CÓDIGOS PREVISTOS NO PLANO DIRETOR, PARA ADEQUÁLOS ÀS NOVAS DIRETRIZES DE PLANEJAMENTO E GESTÃO.

- √ Visão de cidade compacta, integrada, acessível e sustentável:
- ✓ Compatibilização com os novos marcos regulatórios e planos posteriores
- √ Atualização e simplificação da legislação e dos procedimentos de licenciamento e fiscalização

#### **REUNIÕES REALIZADAS**

- Diversos setores da sociedade
- Técnicos de diversas áreas da Prefeitura
- Apresentações no COMPUR

# DISPONIBILIZAÇÃO DA VERSÃO PRELIMINAR NO BLOG

#### http://smuih.blogspot.com.br/

Sugestões de entidades e público em geral, pelo email participe.smuih@gmail.com sistematizadas e analisadas pela equipe

#### RESOLUÇÃO SMUIH "P" N.º 60 DE 27 DE MARÇO DE 2017

Institui Grupo de Trabalho para analisar, revisar e atualizar os Projetos de Lei Complementar (PLC) n.º 29/2013, 31/2013, 32/2013 e 33/2013.

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE URBANISMO, INFRAESTRUTURA E HABITAÇÃO, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela legislação em vigor, e

CONSIDERANDO a visão de futuro para uma cidade: compacta, integrada, acessível e sustentável:

CONSIDERANDO o tempo decorrido desde a elaboração dos projetos de lei e as recentes transformações urbanísticas da cidade;

CONSIDERANDO a necessidade de compatibilizar os projetos de lei complementar com os marcos regulatórios e planos posteriores; (PAC)

CONSIDERANDO a importância de atualizar e simplificar a legislação urbanística e edilícia no Município, bem como dos procedimentos de licenciamento e fiscalização.

#### RESOLVE:

Art. 1.º Criar Grupo de Trabalho para promover estudos, com o objetivo de analisar, rever e atualizar os seguintes Projetos de Lei Complementar (PLC):

 I. PLC n.º 29/2013, que "Institui a Lei de Parcelamento do Solo Urbano da Cidade do Rio de Janeiro";

II. PLC n.º 31/2013, que "Institui o Código de Obras e Edificações da Cidade do Rio de Janeiro";

III. PLC n.º 32/2013, que "Institui o Código de Licenciamento e Fiscalização de Obras Públicas e Privadas da Cidade do Rio de Janeiro"; e

IV. PLC n.º 33/2013, que "Define as condições disciplinadoras de uso e ocupação para ordenamento territorial da Cidade do Rio de Janeiro (LUOS)".

Art. 2.º O Grupo de Trabalho será constituído por um ou mais representantes designados pelos titulares dos seguintes órgãos da SMUIH:

I. UIH/SUBU/CGPP/CPL - Coordenadoria de Planejamento Local
II. UIH/SUBU/CGPP - Coordenadoria Geral de Planejamento e Projetos
III. UIH/SUBU/CGPP/CPT - Coordenadoria de Planejamento Territorial
IV. UIH/SUBU/CGPP/GM - Gerência de Macroplanejamento
V. UIH/SUBU/CGPP/GNIU - Gerência de Normas e Informações Urbanísticas

VI. UIH/SUBU/CGLF - Coordenadoria Geral de Licenciamento e Fiscalização

Art. 3.º O Grupo de Trabalho será presidido pelo representante da Coordenadoria de Planejamento Local.

Art. 4.º O Grupo de Trabalho deverá apresentar no prazo de 90 (noventa) dias úteis, propostas de revisão das minutas dos projetos de lei complementar.

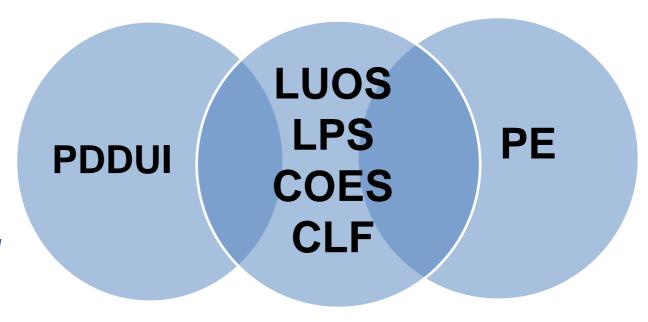
Art. 5.º Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.



# Sinergia e Integração

# Cidade

- Compacta
- Policêntrica
- Multifuncional
- Sustentável



Macroordenamento e Planejamento
Territorial Integrados
Desenvolvimento Econômico e Social
Proteção Ambiental e da Paisagem
Urbana



LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (LUOS)

#### **Macroordenamento Territorial**



# **Objetivos:**

- ✓ Espacializar e rever conceitos do Título II do Plano Diretor Arts. 9º e Art. 10 –
  Estrutura Urbana Básica do Município : ambiente natural, ambiente construído,
  sistema de centros e subcentros, infraestrutura
- ✓ Espacializar e detalhar os vetores de crescimento Art. 33
- ✓ Embasar as propostas de revisão e complementação das zonas previstas no Plano Diretor
- ✓ Adequação às propostas do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana do Rio de Janeiro PDDUI/RMRJ

#### **Bases:**

✓ Diagnóstico do Plano Diretor 2015 - elaborado no âmbito do SIPLAN/CTPD

✓ Relatório Anual de Acompanhamento do Plano Diretor – Tomo I Avaliação do Plano Diretor – 2016 - elaborado no âmbito do SIPLAN/CTPD, SMU e COMPUR

✓ Macrodiagnósticos elaborados

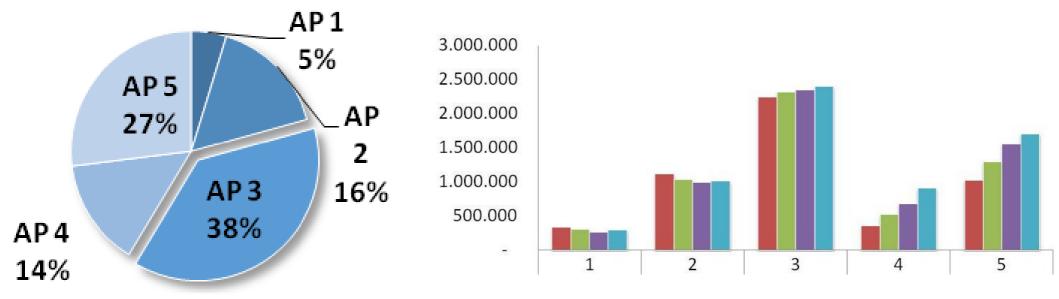
# A dinâmica urbana: Distribuição da População.



**Fonte: IBGE** 

Proporção da população por Área de Planejamento, com base no Censo 2010 - IBGE.

Evolução da população residente na Cidade do Rio de Janeiro, por Área de Planejamento, no período 1980-2010, de acordo com os dados dos Censos 1980, 1991, 2000 e 2010 - IBGE

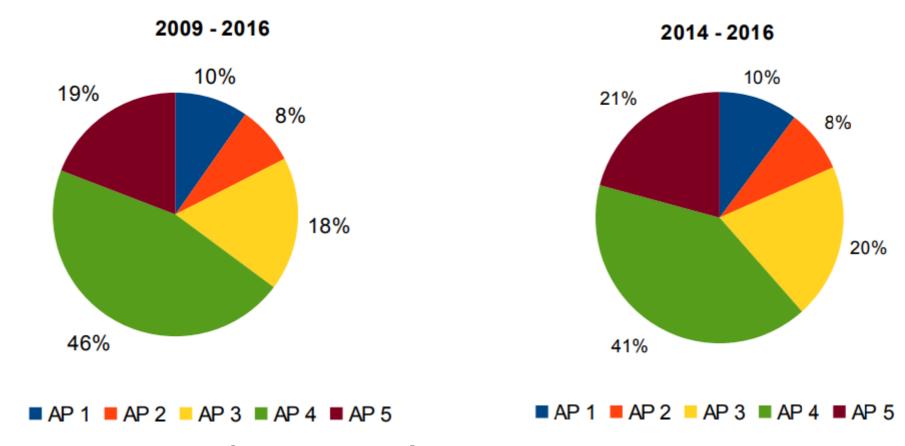


A atual distribuição populacional da Cidade reflete o peso da AP3 e processo de expansão para o "oeste" nos últimos 30 anos, com a AP4 e AP5 apresentando crescimento de 152% e 65%, respectivamente.

# A dinâmica urbana: Área Construída Licenciada.



Fonte: SMUIH/SUBU/CGPP/GNIU



O incremento de área construída licenciada acompanha o quadro populacional. No período de 2009 a 2016 foram licenciados 37 milhões de m², o equivalente a 310 Maracanãs ou 3 vezes a área construída total existente no bairro de Copacabana, concentrados na AP4, seguidos pela AP5 e AP3.

## A dinâmica urbana: Destino das Viagens.



Fonte: SETRANS-RJ, Pesquisa O/D atualizada com dados do Censo 2010.

#### Número de Viagens, por hora, no Pico da Manhã

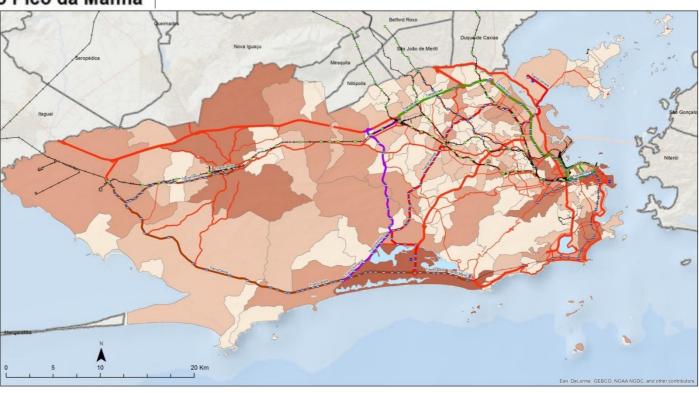
38.299 - 101.628

17.196 - 38.298

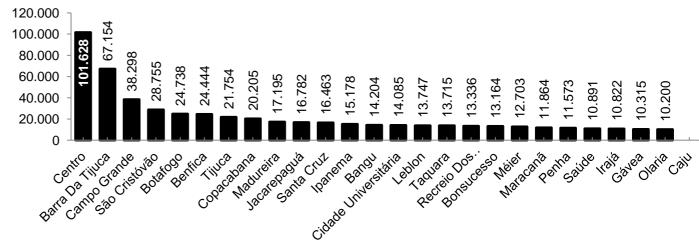
8.175 - 17.195

2.789 - 8.174

0 - 2.788



Os 25 bairros com maior número de viagens atraídas, por hora, no pico da manhã, em 2010. Fonte: SETRANS-RJ, PDTU, 2003, atualizada pelos dados do Censo 2010.



#### A dinâmica urbana: Economia formal.



Fonte: SMF - CAE/ISS, 2016.

#### Número de Estabelecimentos (2016)

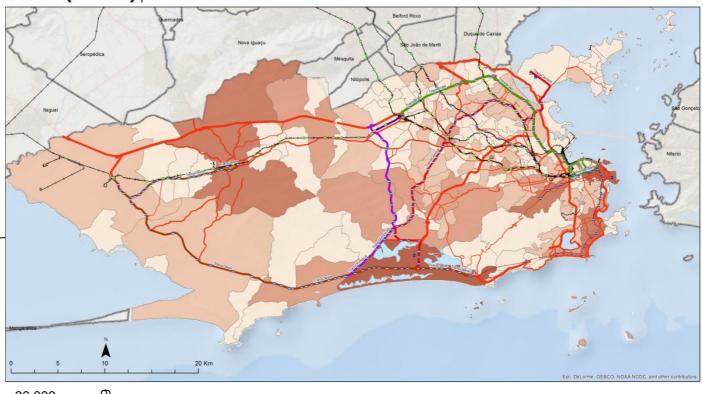
10.996 - 24.751

5.383 - 10.995

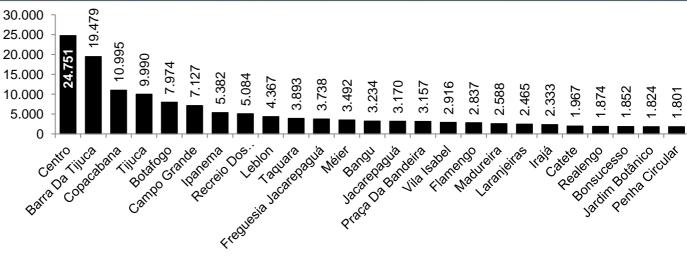
2.466 - 5.382

805 - 2.465

0 - 804



Os 25 bairros com maior número de estabelecimentos abertos em 2016, de acordo com os dados do CAE – ISS. Fonte: Secretaria Municipal de Fazenda, 2016.



# A dinâmica urbana: Economia formal.



Fonte: MTE - RAIS, 2015.

#### Número de Empregos (2015)

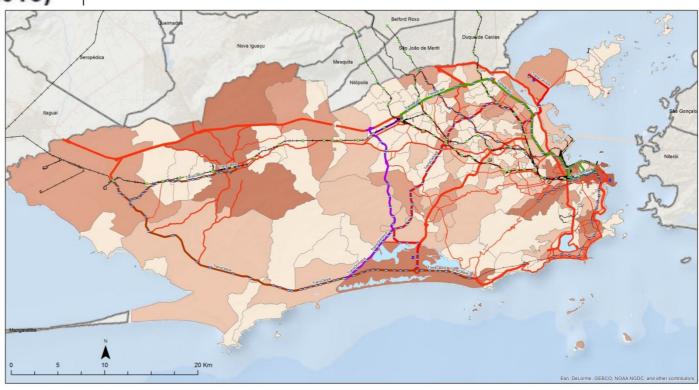
302.831 - 718.237

84.841 - 302.830

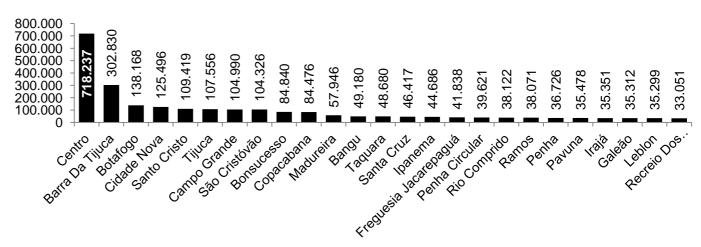
33.052 - 84.840

11.172 - 33.051

0 - 11.171



Os 25 bairros com o maior número de empregos, em 2015, de acordo com os dados do MTE.



# A dinâmica urbana: Economia formal.



Fonte: SMF - ISS, 2016.

#### Arrecadação de ISS (R\$)

659

659.252.679 - 1.658.097.826

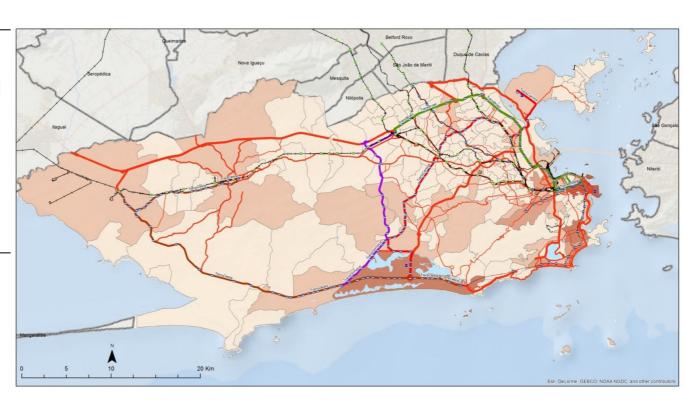
168.415.091 - 659.252.678

74.372.388 - 168.415.090

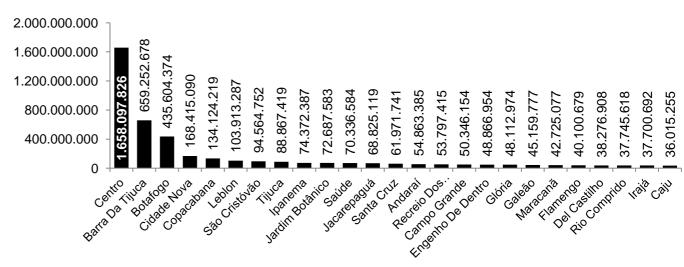
19.060.592 - 74.372.387

\_\_\_\_

0 - 19.060.591

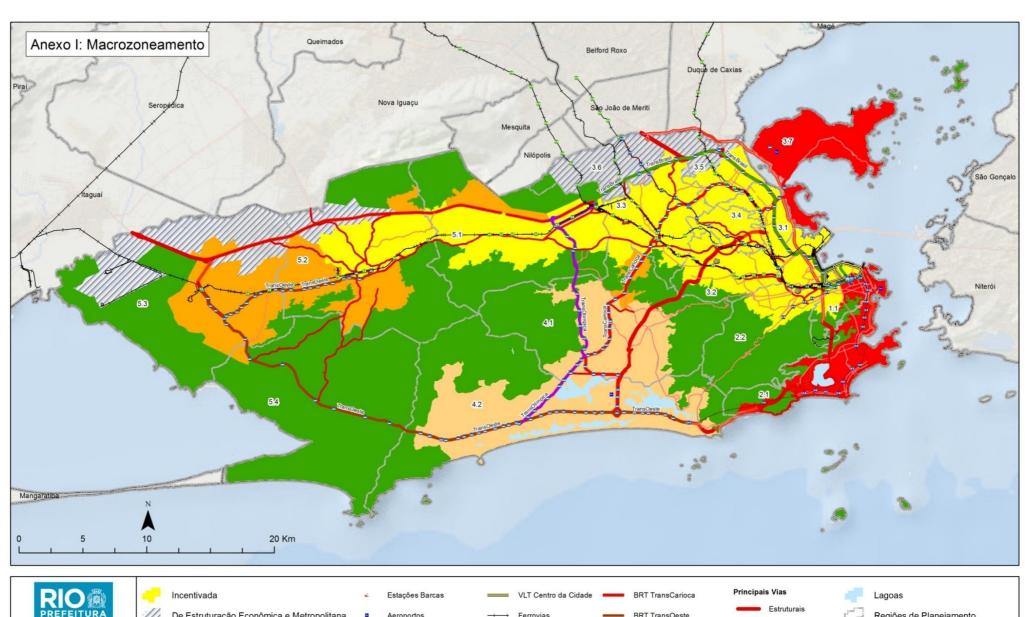


Os 25 bairros com a maior arrecadação de ISS (R\$), em 2016. Fonte: Secretaria Municipal de Fazenda, 2016.



# Macrozoneamento







# Macrozona de Qualificação e Proteção



#### Composição

Áreas de conservação ou preservação ambiental (Unidades de Conservação de Proteção Integral e de Uso Sustentável), com fragilidades ou vulnerabilidades sócio-ambientais e baixa intensidade de ocupação que formam um contínuo com as Unidades de Conservação

- Compatibilizar o uso e a ocupação do solo às legislações de proteção ambiental e cultural
- Viabilizar atividades econômicas de baixo impacto
- Reduzir situações de vulnerabilidade socioambiental
- Assegurar a proteção e a defesa da Mata Altântica e dos recursos hídricos.

#### Macrozona Controlada



#### Composição

**Åreas** consolidadas com patrimônio cultural e natural de grande valor e os sítios da Paisagem Patrimônio Cultural declarados Mundial pela Unesco. Necessita de controle do adensamento e intensidade de uso para não sua capacidade de ultrapassar suporte.

- Limitar o adensamento à capacidade de suporte da área
- Promover a ocupação ou reconversão de imóveis vazios o u subutilizados, em especial dasedificações tombadas ou preservadas
- Estimular o uso residencial nas áreas centrais da cidade

#### Macrozona Incentivada



#### Composição

Áreas consolidadas, ainda com potencial de adensamento, dotadas de infraestrutura de transportes, que necessitam de investimentos em saneamento, habitação de interesse social, equipamentos sociais, de lazer, de amenização do microclima e proteção ambiental

- Estimular o adensamento nas áreas com maior disponibilidade de infraestruturas
- Estimular o uso residencial e a mistura de usos ao longo dos eixos de transporte
- Promover a reconversão e a ocupação de imóveis vazios ou subutilizados
- Estimular o incremento de atividades econômicas, fortalecer as centralidades locais e a relação com a região metropolitana

#### **Macrozona Condicionada**



#### Composição

Áreas da vertente sul da cidade com carência de infraestrutura e alta vulnerabilidade ambiental, com significativo crescimento populacional nas últimas décadas e alta vulnerabilidade ambiental, cuja ocupação está condicionada ao aporte de recursos privados

- Restringir o adensamento à capacidade de suporte local
- Melhorar a infraestrutura de saneamento, despoluir corpo s hídricos e proteger as áreas de interesse ambiental
- Condicionar a ocupação urbana ao aporte público ou privado de investimentos em infraestrutura e meio ambiente

#### **Macrozona Assistida**



#### Composição

Áreas da vertente norte de expansão da cidade, com grande vulnerabilidade social e pouca infraestrutura, que necessitam da assistência e investimentos do poder público em urbanização, saneamento e equipamentos sociais de lazer, e de amenização do microclima

- Condicionar o adensamento a investimentos em infraestrutura e proteção sócio-ambiental
- Fortalecer as centralidades ao longo dos eixos estruturadores de transportes

# Macrozona de Estruturação Econômica Metropolitana



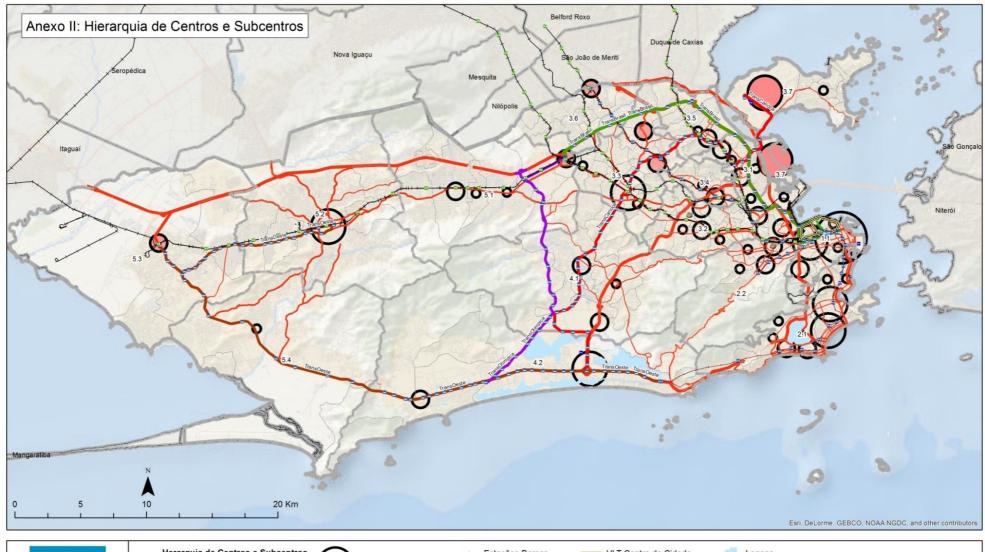
#### Composição

Áreas limítrofes aos municípios da Região Metropolitana, articuladas por vias estruturais, cujos investimentos terão alcance metropolitano

- Viabilizar a instalação de novas atividades econômicas com abrangência metropolitana, como complexos industriais e logísticos
- Incrementar e qualificar os sistemas de transporte estruturantes
- Recuperar a qualidade ambiental, incluindo rios e córregos
- Estimular a regularização e a instalação de habitação nas zonas com oferta adequada de infraestrutura e transportes
- Viabilizar a aplicação de instrumentos previstos no Estatuto da Metrópole

# Hierarquia de Centros e Subcentros







### Hierarquia de Centros e Subcentros



A hierarquização das centralidades que fundamentou a LUOS levou em consideração critérios econômicos e de transporte relevantes e passíveis de mensuração, sendo normalizados utilizando a metodologia empregada pela ONU na confecção do IDH.

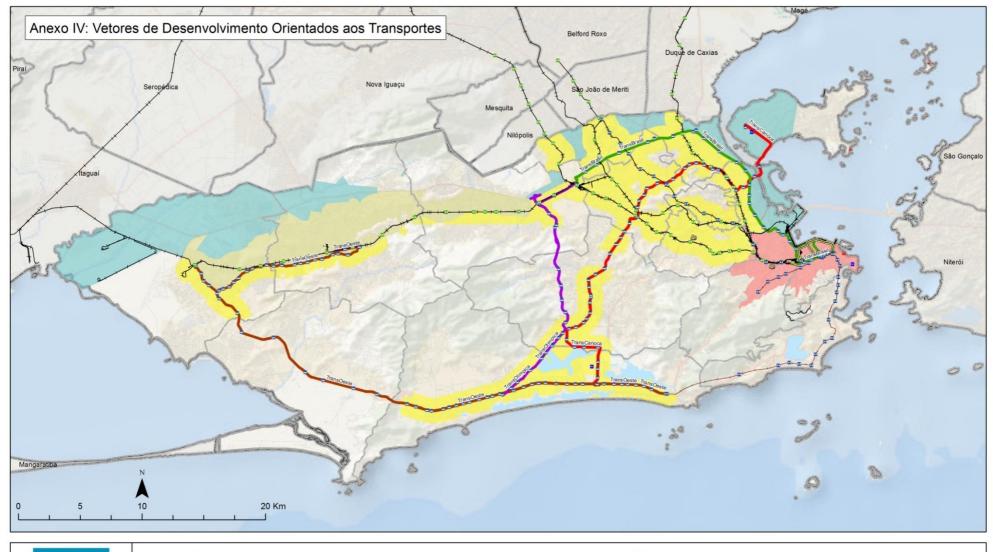
Indicadores	Fonte de Dados
Empregos formais em 2015	RAIS – Ministério do Trabalho e Emprego
Número de Estabelecimentos abertos existentes em 2016 Arrecadação de ISS em 2016	Cadastro do CAE- ISS – Secretaria Municipal de Fazenda Cadastro do CAE- ISS – Secretaria Municipal de
Número de viagens atraídas no pico da manhã (Destino das Viagens)	Fazenda SETRANS, Pesquisa Origem e Destino (OD) realizada na RMRJ, 2003 atualizada com dados do Censo 2010 E Secretaria Municipal de Transportes (SMTR)

Indicador Normalizado = (valor observado – valor mínimo) (valor máximo – valor mínimo)

Os resultados foram analisados pelas Gerências de Planejamento Local (GPLs), que calibraram a metodologia com sua experiência técnica, reclassificando os bairros de acordo com a hierarquia aludida, resultando nas Centralidades Planejadas.

# Vetores de Desenvolvimento Orientados aos Transportes

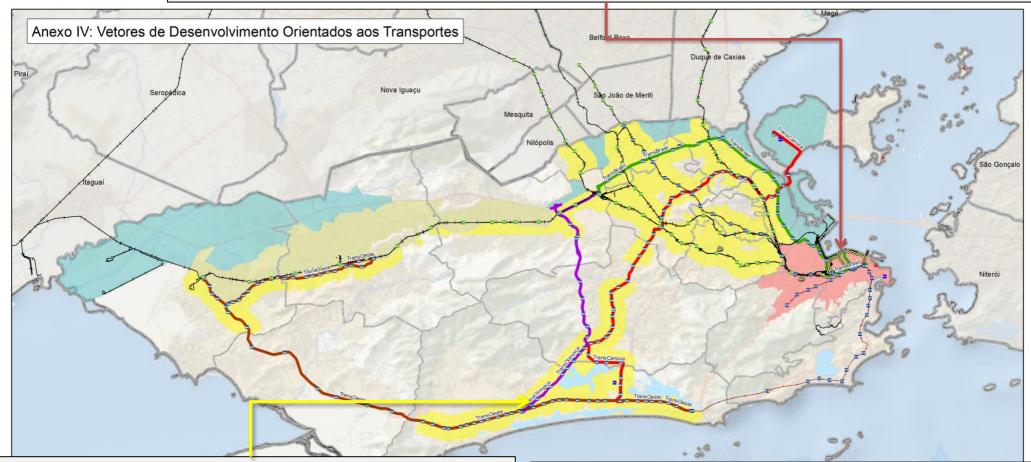








Sistema de Projeção Universal Transversa de Mercato (UTM) South American Datum 1969 Fonte: Sistemas de Informações Urbanas do Rio de Janeiro (SIURB) Inciso I - área central e adjacências: pelo incentivo ao adensamento populacional, preferencialmente através da ocupação de vazios e imóveis subutilizados, privilegiando a mistura de usos, tipologias e rendas e pela reconversão de imóveis, inclusive tombados e preservados para novos usos;



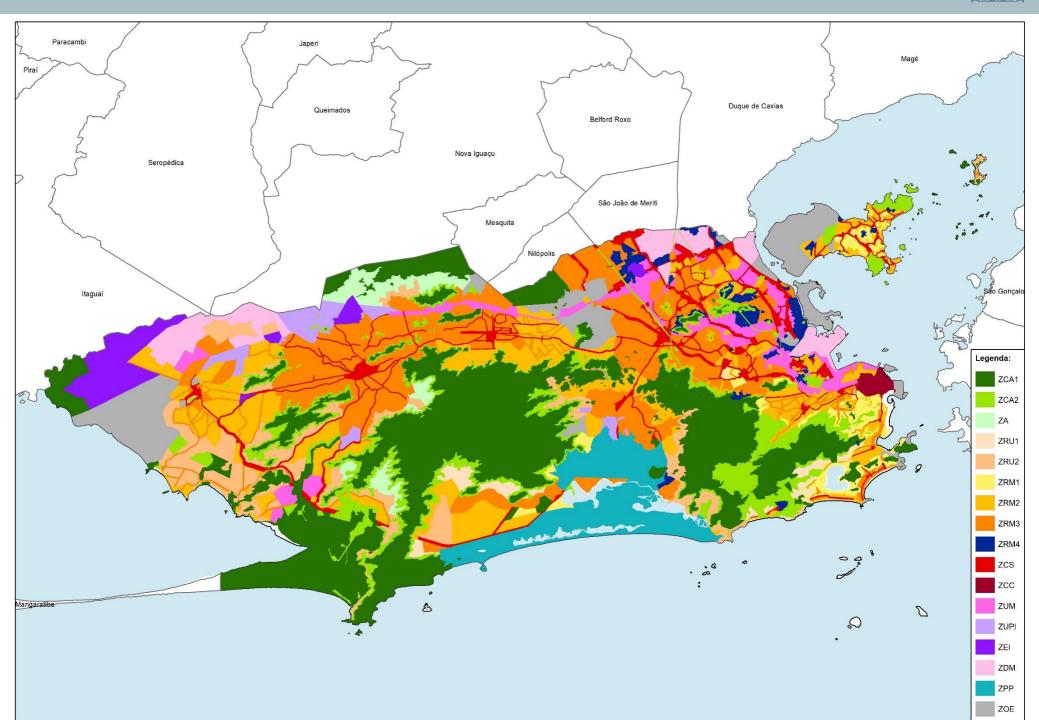
Inciso II - ao longo dos corredores estruturais de transporte nas Macrozonas Incentivada e Assistida, especialmente no entorno das estações e nos centros de comércio e serviços, pelo adensamento populacional, implantação de equipamentos urbanos e fortalecimento das atividades econômicas;

Inciso III - áreas vazias e subutilizadas das Macrozonas Incentivada e Controlada, desde que condicionado à capacidade de suporte quanto à infraestrutura e equipamentos públicos, assim como às medidas de proteção ambiental e paisagística;

Inciso V - na Macrozona Incentivada e Assistida, a faixa de território que se estende entre a Avenida Brasil e o limite norte do Município, incluindo os bairros do Caju, Cidade Universitária e Galeão e o distrito industrial de Santa Cruz: pelo incremento das atividades econômicas de grande porte, particularmente industriais, de logística, tecnologia, comércio atacadista e instalação de usos institucionais e infraestrutura. •Inciso IV - a faixa de território compreendida entre a Avenida Brasil e as Avenidas Santa Cruz e Cesário Melo: populacional, de pelo adensamento urbanos implantação de equipamentos fortalecimento das atividades econômicas. preservando-se as áreas destinadas prioritariamente às indústrias e à atividade agrícola;

# Zoneamento







Zona de Conservação Ambiental (ZCA): apresenta características naturais, culturais ou paisagísticas relevantes para a preservação, e pode ser subdividida em:

a) Zona de Conservação Ambiental 1 (ZCA-1): Zona com ocupação não permitida, salvo para apoio às atividades de proteção e controle ambiental.

b) Zona de Conservação Ambiental 2 (ZCA-2): Permitida a ocupação de baixa densidade, desde que adequada às características da zona.







#### Zona Agrícola (ZA):

Zona onde prevalecem atividades agrícolas ou de criação animal e aquelas de apoio e complementação, compatíveis entre si.

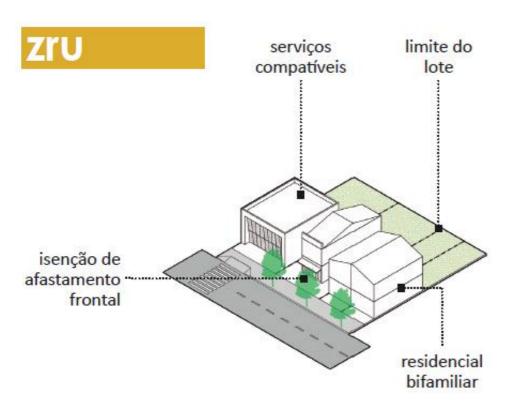






**Zona Residencial Unifamiliar (ZRU):** Zona onde o uso residencial é permitido apenas em edificações uni ou bifamiliares, isoladas ou em grupamentos, podendo ser subdividida em:

- a) Zona Residencial Unifamiliar 1 (ZRU 1): Permite atividades de serviços compatíveis com as características da zona.
- b) Zona Residencial Unifamiliar 2 (ZRU 2): Permite atividades não residenciais, compatíveis com as características da zona.

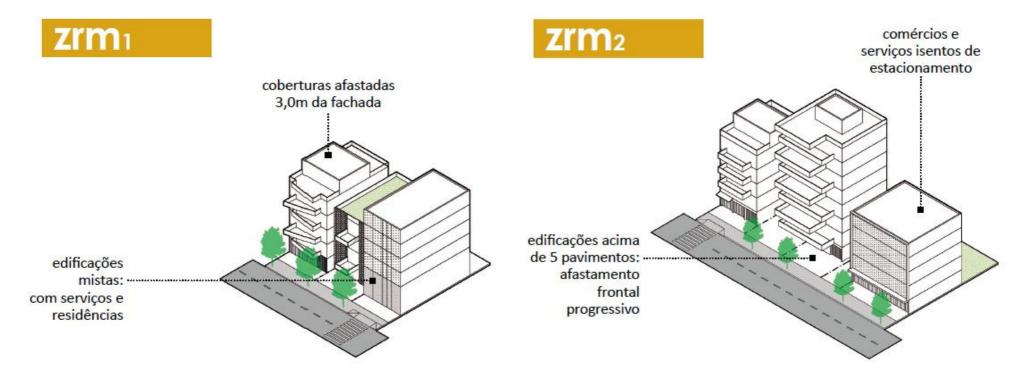






**Zona Residencial Multifamiliar (ZRM):** Zona caracterizada pela predominância do uso residencial multifamiliar, em edificação única no terreno ou em grupamentos, admitida a convivência com outros usos, compatíveis entre si, que de acordo com suas características e intensidades, podendo ser subdividida em:

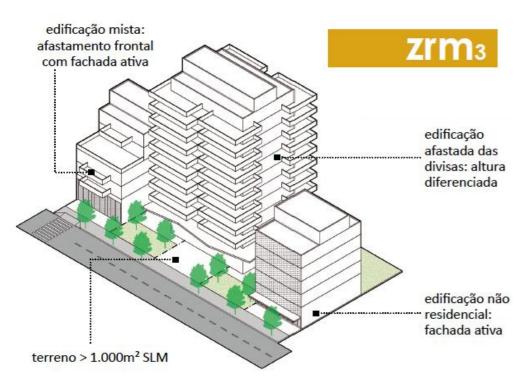
- a) Zona Residencial Multifamiliar 1 (ZRM 1): Permite atividades de serviços compatíveis com as características da zona.
- b) Zona Residencial Multifamiliar 2 (ZRM 2): Permite algumas atividades de comércio e serviços de apoio e complementariedade ao uso residencial.





**Zona Residencial Multifamiliar (ZRM):** Zona caracterizada pela predominância do uso residencial multifamiliar, em edificação única no terreno ou em grupamentos, admitida a convivência com outros usos, compatíveis entre si, que de acordo com suas características e intensidades, podendo ser subdividida em:

c) Zona Residencial Multifamiliar 3 (ZRM 3):a convivência com usos não residenciais diversificados.



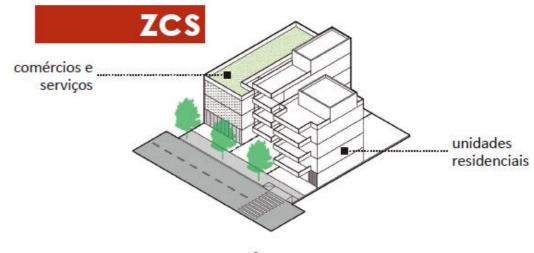
d) Zona Residencial Multifamiliar 4 (ZRM 4): Zona constituída por áreas consolidadas, de origem informal, cujas características de ocupação não permitem a consideração do lote como referência para o estabelecimento dos parâmetros urbanísticos. Permite a convivência com usos não residenciais compatíveis com as características da área.





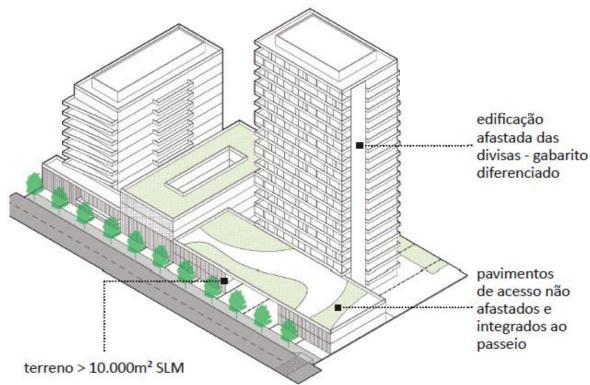
#### Zona Comercial e de Serviços (ZCS):

Zona onde predominam as atividades comerciais e de prestação de serviços de alcance regional ou municipal, localizadas preferencialmente junto aos eixos de transportes.



#### ZCS

zonas onde predominam atividades comerciais e de prestação de serviços





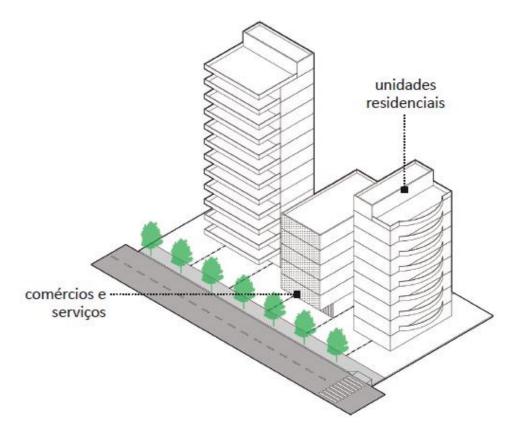
#### Zona de Uso Misto (ZUM):

Zona 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.





#### zum





#### Zona Central de Comércio e Serviços (ZCC):

Zona correspondente à área central da Cidade com concentração de atividades comerciais e de serviços de alcance metropolitano.

#### ZCC

zona constituída pela Área Central da Cidade, com concentração de atividades comerciais e de serviços de alcance metropolitano.





**Zona Industrial (ZI):** Zona onde predomina a existência de indústrias e de atividades de apoio e complementariedade, podendo ser subdividida em:

a) Zona de Uso Predominantemente Industrial (ZUPI): Destinada à instalação de indústrias cujos processos produtivos não causem incômodos à população, permitindo sua convivência com os demais usos, inclusive o uso residencial.



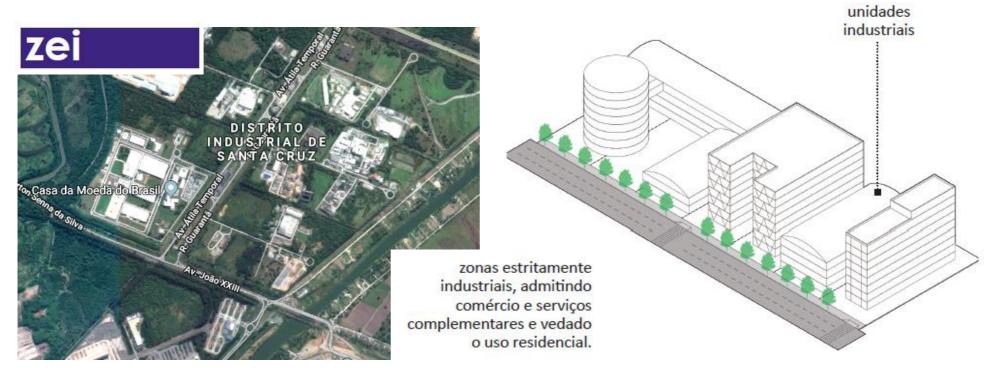






**Zona Industrial (ZI):** Zona onde predomina a existência de indústrias e de atividades de apoio e complementariedade, podendo ser subdividida em:

b) Zona de Uso Estritamente Industrial (ZEI): Destinada à instalação de indústrias cuja operação pode causar prejuízos e impactos significativos ao ambiente urbano, cabendo planejamento específico para sua implantação, admitindo convivência limitada com usos de comércio e serviços complementares ao seu funcionamento, não sendo permitido o uso residencial.





Zona de Desenvolvimento Econômico Metropolitano (ZDM): Destinada ao desenvolvimento do setor industrial e logístico, com alcance além do território municipal, pressupondo tratamento diferenciado, podendo conviver com os demais usos urbanos.

# zdm

zonas destinadas ao desenvolvimento do setor industrial e logístico, com alcance além do território municipal.



Zona do Plano Piloto da Baixada de Jacarepaguá (ZPP): Zona constituída pelo Plano Piloto da Baixada de Jacarepaguá, cuja ocupação planejada obedece a padrões específicos.

### zpp

zona constituída pelo Plano Piloto da Baixada de Jacarepaguá, cuja ocupação planejada obedece a padrões específicos.



Zona de Operações Especiais (ZOE): Constituída por áreas sujeitas a regime específico, sob jurisdição pública, como áreas militares ou federais.

#### **70e**

zonas que incluem áreas sujeitas a regime específico, sob jurisdição pública, como áreas militares ou federais.



# Zonas – Esquema gráfico



Para representar os critérios de espacialização das Zonas, tem-se as Zonas mais restritivas como ZCA e ZA, seguida de zonas de menor intensidade de ocupação, que vão crescendo em intensidade e diversidade de usos, na medida em que se aproximam dos principais eixos de transporte e das principais centralidades



ZCA 1 e ZCA2, ZA

ZRU, ZRM, ZUM, ZDM

**ZCC** 

ZPP,ZOE

#### Zoneamento e Densidades



Os parâmetros urbanísticos associados às Zonas, geralmente associados à predominância de usos, definem a intensidade de ocupação do solo.

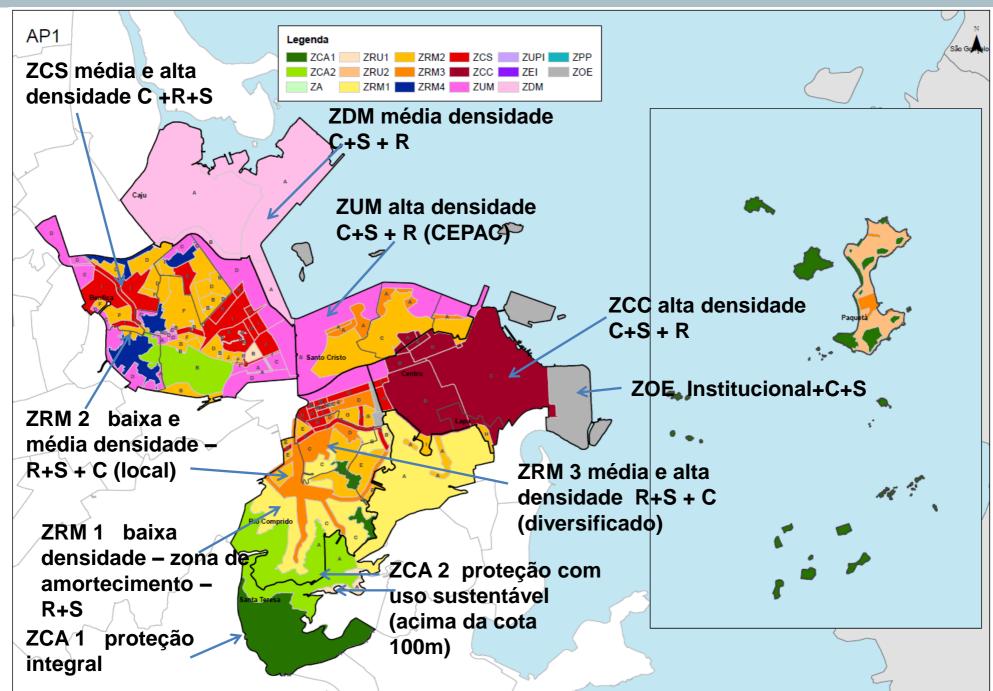
Estes parâmetros, associados ao parcelamento, situação geográfica, econômica, entre outros fatores, vão formando o tecido urbano, que se diferenciam e formam singularidades das diversas áreas da Cidade.



ZCA 1 ZCA 2 ZA ZRU ZRM ZUM ZUPI ZDM ZCS ZOE ZCC ZPP

#### **Zoneamento AP1**





# AP-1 Caracterização do Zoneamento



**ZCA 1 e ZCA2**— Localizadas na encosta, sendo a ZCA 1 correspondente ao Parque Nacional da Tijuca e outras unidades de Conservação ambiental de proteção integral e a ZCA 2 corresponde às áreas acima da cota 100m até o limite do PNT. Abrange os bairros de Santa Teresa e Rio Comprido. A Quinta da Boa Vista, em São Cristovão, também foi classificada em ZCA2, assim como algumas áreas em Paquetá.

**ZRM1**– Compreende a franja da encosta de Santa Teresa e Rio Comprido. Devido à sua situação destacada da malha urbana, permite além do uso residencial multifamiliar, atividades de serviço. Por ser em encosta, apresenta baixa intensidade de ocupação dos lotes, com especial atenção ao gabarito de forma a proteger a paisagem.

**ZRM2**— Estende-se nos trechos baixos dos bairros com características mais residenciais, como Rio Comprido, São Cristovão e parte do Centro (Bairro de Fátima e Lapa) que, devido á sua integração com a malha urbana, permite a convivência entre os usos residenciais, comerciais e de serviços, com atividades complementares ao uso residencial. Parte de SAGAS, incluída na OUC Porto do Rio, também foi integra esta Zona.

**ZRM3**— Atribuída aos trechos dos bairros residenciais mais próximos ao Centro ou que exerçam centralidades, onde pode ocorrer diversidade de atividades de comércio e serviços.

# AP-1 Caracterização do Zoneamento



**ZCS**– Localizada junto aos principais corredores de transportes, em áreas onde pode predominar o uso comercial e de serviços. Na AP-1, localiza-se principalmente nos bairros junto à ZCC como Cidade Nova, alguns logradouros do Rio Comprido e Estácio e na RA de São Cristovão.

**ZCC**– Compreende a área central da cidade, correspondente ao centro financeiro, região do SAARA, parte do bairro da Lapa e Cruz Vermelha.

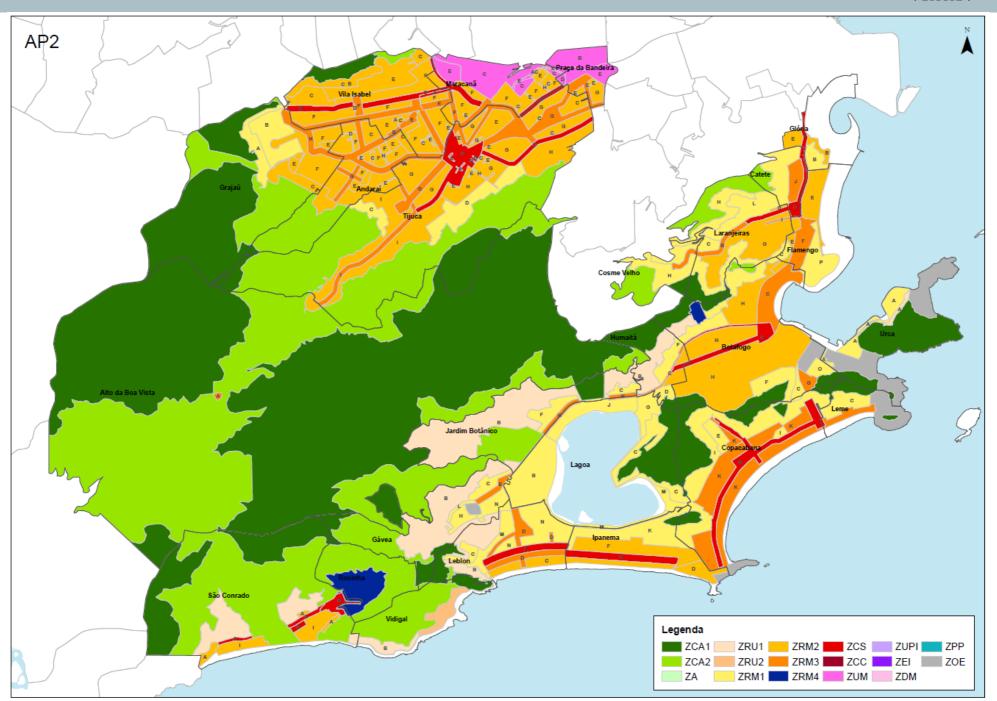
**ZUM**– Na AP-1 a ZUM acompanha o Zoneamento estabelecido pela OUC do Porto do Rio e alguns trechos da RA de São Cristovão, onde a mistura de usos residencial, industrial e de serviços é mais intensa.

**ZDM**– Atribuída em sua maior parte ao bairro do Caju, onde predomina a atividade portuária e de logística de alcance metropolitano, alcançando inclusive escala nacional e internacional.

**ZOE**– Atribuída ás áreas institucionais e militares, que na AP-1 corresponde ao Aeroporto Santo Dumont e seu entorno imediato.

# **Zoneamento AP2**





# AP-2 Caracterização do Zoneamento



**ZCA 1 e ZCA2**— Localizadas na encosta, sendo a ZCA 1 correspondente ao Parque Nacional da Tijuca e outras unidades de Conservação ambiental de proteção integral e a ZCA 2, corresponde às áreas acima da cota 100m até o limite do PNT. Abrange os bairros nas duas vertentes do Maciço da Tijuca.

**ZRU 1 e ZRU 2-** Compreende a franja da encosta dos bairros de São Conrado, Gávea, Leblon, Jardim Botânico, Humaitá e parte da Urca. Situada junto à ZCA 2, funciona como zona de amortecimento das Zonas de proteção e de ocupação urbana mais intensa. Permite além do uso residencial unifamiliar, atividades de serviço de forma a agregar maiores possibilidades de uso das edificações existentes. Por ser em encosta, apresenta baixa intensidade de ocupação dos lotes, com especial atenção ao gabarito de forma a proteger a paisagem.

**ZRM1**— Compreende a franja da encosta dos bairros de Cosme Velho, Laranjeiras, Tijuca e Grajaú, com padrões de baixa intensidade de ocupação do solo e gabarito reduzido em relação ao entorno, respeitando a paisagem da encosta. Devido à sua situação principalmente na borda da malha urbana, permite além do uso residencial multifamiliar, atividades de serviço. Encontra-se ainda, em trechos planos dos bairros da Zona Sul com padrão de ocupação mais denso, no entanto, com características predominantemente residenciais.

**ZRM2**– Estende-se na maior porção dos bairros da AP 2.2 e na AP2.1, junto aos principais eixos comerciais. Possui padrão de ocupação mais denso, verticalizado e conjuga o uso residencial com atividades de comércio e serviço, voltadas para o atendimento da demanda local.

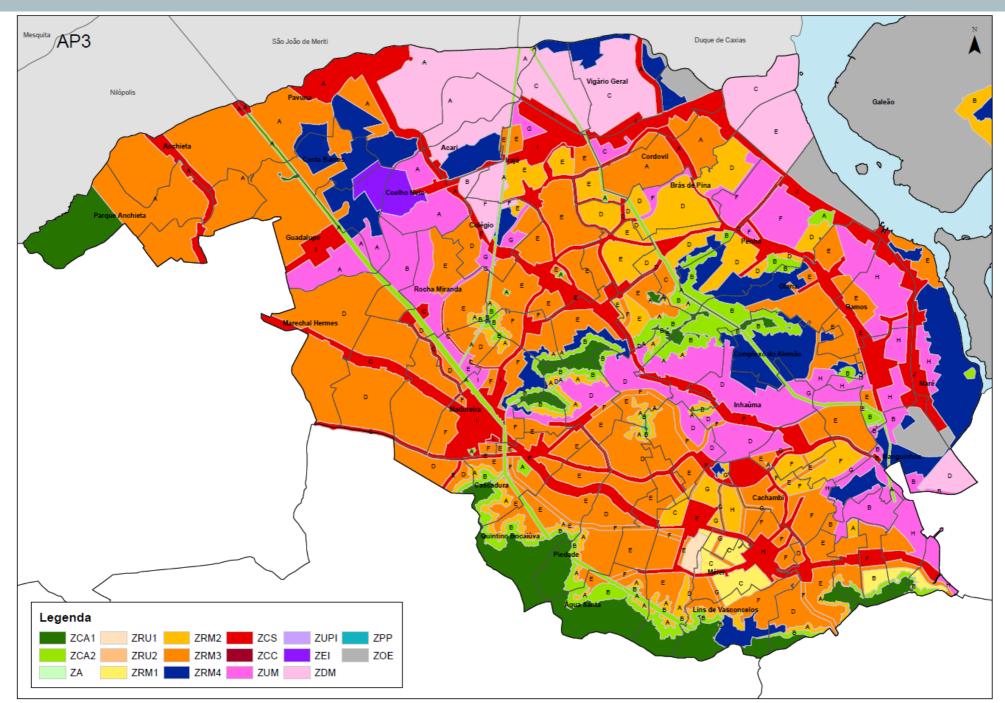
# AP-2 Caracterização do Zoneamento



- **ZRM3** Atribuída às áreas que constituem centralidades de bairro, constituída em sua maior parte, por eixos viários onde pode ocorrer diversidade de atividades de comércio e serviços.
- **ZRM 4** Corresponde às comunidades da Rocinha e Santa Marta, onde os usos residenciais, de comércio e serviços podem conviver, mas os parâmetros urbanísticos serão estabelecidos com critérios diversos das demais Zonas, já que não é possível ter o lote como referência para aplicação dos parâmetros.
- **ZCS** Localizada junto aos principais corredores de transportes, em áreas onde pode predominar o uso comercial e de serviços. Na AP-2.1, por exemplo, corresponde às principais vias dos bairros do Leblon, Ipanema, Copacabana, Botafogo, Catete e Laranjeiras. Na AP-2.2 está presente em Vila Isabel, Maracanã e Tijuca, correspondendo também neste último, ao polígono formado pela Praça Saens Pena e seu entorno.
- **ZUM** Localiza-se em trecho dos bairros da Praça da Bandeira e Maracanã, onde a mistura de usos residencial, e de serviços é mais intensa, junto à linha férrea e do Metrô, onde destaca-se a presença do Maracanã, Universidades, CEFET e outras instituições.
- **ZOE** Atribuída ás áreas institucionais e militares situadas no bairro da Urca,

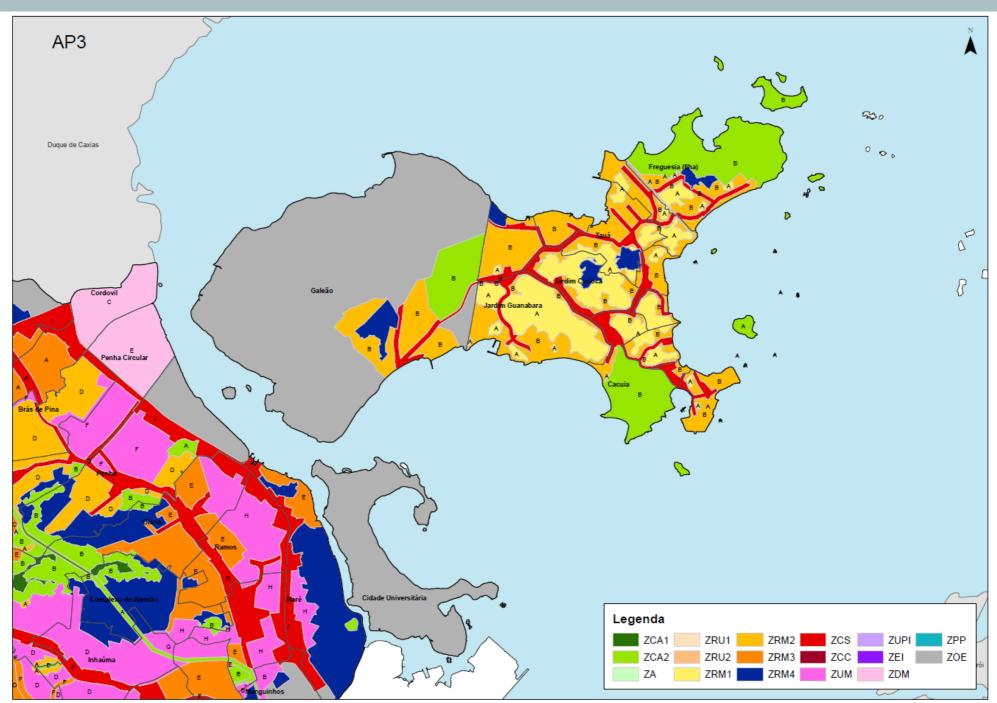
# Zoneamento AP3 – Porção Continental





# Zoneamento AP3 – Porção Insular





# AP-3 Caracterização do Zoneamento



**ZCA 1 e ZCA2**— Localizadas na maioria das vezes em áreas de encosta, a ZCA 1 correspondente corresponde às áreas acima da cota 150m, incluindo a Serra do Engenho Novo, a vertente norte do Maciço da Tijuca, a cumeada da Serra da Misericórdia e a área militar localizada em Parque Anchieta. A ZCA 2, corresponde às áreas entre as cotas 100m e 150m. Abrange também as linhas de transmissão de energia, áreas de proteção ambiental, parques, sítios arqueológicos e áreas com cobertura vegetal significativa para a região.

**ZRU 2**- Corresponde a área do PAL 3.643 no Engenho de Dentro. Funciona como zona de proteção à ocupação urbana mais intensa pela sua característica de baixa intensidade de ocupação dos lotes. Permite além do uso residencial unifamiliar, atividades de serviço de forma a agregar maiores possibilidades de uso das edificações existentes.

**ZRM1**– Corresponde a área onde houve a maior renovação nos bairros do Méier e Todos os Santos. Permite além do uso residencial multifamiliar, atividades de serviço, consolidando a situação hoje existente.

**ZRM2**— Estende-se nos trechos dos bairros do Engenho de Dentro, Encantado, Todos os Santos, Maria da Graça, Cachambi, Penha, Brás de Pina, Vista Alegre, Vila da Penha e parte de Irajá com características mais residenciais, que, devido a sua integração com a malha urbana, permite a convivência entre os usos residenciais, comerciais e de serviços, complementares ao uso residencial. Junto às encostas apresenta baixa intensidade de ocupação dos lotes, com especial atenção ao gabarito de forma a proteger a paisagem.

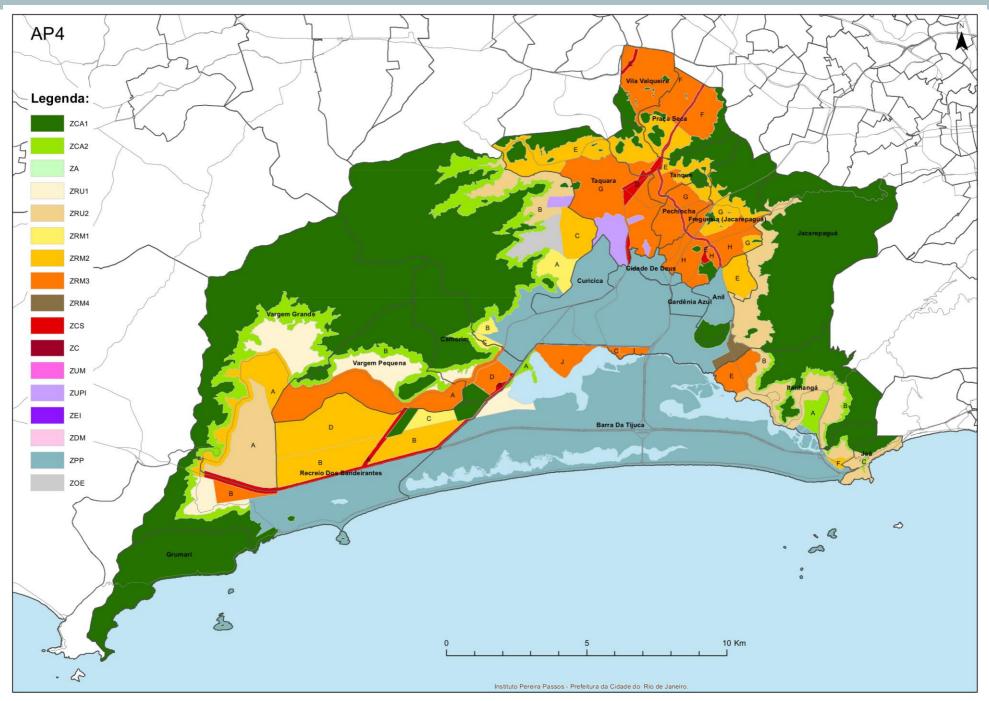
# AP-3 Caracterização do Zoneamento



- **ZRM3** Atribuída em bairros residenciais onde pode ocorrer diversidade de atividades de comércio e serviços.
- **ZRM4** Correspondem à Áreas de Especial Interesse Social- AEIS já bastante consolidadas.
- **ZCS -** Localizada junto aos principais corredores de transportes e em áreas que exerçam centralidades, onde pode predominar o uso comercial e de serviços.
- **ZUM –** Corresponde à antiga zona industrial onde a mistura de usos residencial, industrial e de serviços é mais intensa.
- **ZDM** Atribuída às principais áreas com vocação para logística de alcance metropolitano (Mercado São Sebastião, CEASA, áreas ao norte da Avenida Brasil junto à BR 040 e 116.
- **ZEI** Corresponde à área do Distrito Industrial da Fazenda Botafogo.
- **ZOE** Corresponde às áreas militares e de administração federal (Ilha do Governador, Penha, Manguinhos e Cordovil).

# **Zoneamento AP4**





# AP- 4 Caracterização do Zoneamento



- **ZCA 1** corresponde às unidades de conservação da natureza de proteção integral, como os parques da Pedra Branca e da Tijuca, à APA de Grumari, áreas protegidas e as áreas acima da curva de nível 100m dos morros da região.
- **ZCA 2**, corresponde às zonas de amortecimento das zonas de proteção integral, situadas entre estas e a curvas de nível entre 25 e 100m. Permite além do uso residencial unifamiliar, algumas atividades de serviço em lotes de grandes dimensões e baixa intensidade de ocupação do solo.
- **ZRU 1** Compreende a franja da encosta dos bairros de Vargem Grande, Vargem Pequena e Recreio dos Bandeirantes. Situada junto à ZCA 2, funciona como zona de amortecimento das Zonas de proteção e de ocupação urbana mais intensa. Permite além do uso residencial unifamiliar, atividades de serviço de forma a agregar maiores possibilidades de uso das edificações existentes. Por ser em encosta, apresenta baixa intensidade de ocupação dos lotes, com especial atenção ao gabarito de forma a proteger a paisagem.
- **ZRU 2** Compreende a franja da encosta dos bairros do Joá, Itanhangá e Jacarepaguá e áreas de baixada em Vargem Grande. As áreas situadas no Joá, Itanhangá e parte de Jacarepaguá, encontram-se junto às principais vias de penetração desses bairros o que lhes confere atratividade para comércio e serviços, além do uso residencial. Apresenta baixa intensidade de ocupação dos lotes, com especial atenção ao gabarito de forma a proteger a paisagem.

# AP-4 Caracterização do Zoneamento



**ZRM1** – Atribuída às áreas dos bairro de Jacarepaguá, limítrofes ao bairro de Curicica e junto aos morros tombados no bairro de Vargem Pequena. Permite uso multifamiliar de baixa densidade e atividades de serviços.

**ZRM 2** – Compreende parte dos bairros da Taquara, Tanque, Freguesia e Pechincha, além de grandes extensões em Vargem Grande, Vargem Pequena e Recreio dos Bandeirantes. Nos bairros da XVI RA compreende áreas de ocupação residencial consolidada, conjugando o uso residencial com atividades de comércio e serviço, voltadas para o atendimento da demanda local. Em Vargens, foi proposto núcleo residencial com densidade semelhante mas com maior verticalização e mais áreas livres, além do comércio e serviços locais que caracterizam essa Zona.

**ZRM3** – Estende-se na maior porção dos bairros das XVI RA e em Vargens, junto aos principais eixos viários existentes. Possui padrão de ocupação mais denso, com tendência à verticalização e conjuga o uso residencial com atividades de comércio e serviços, voltadas para o atendimento da demanda local.

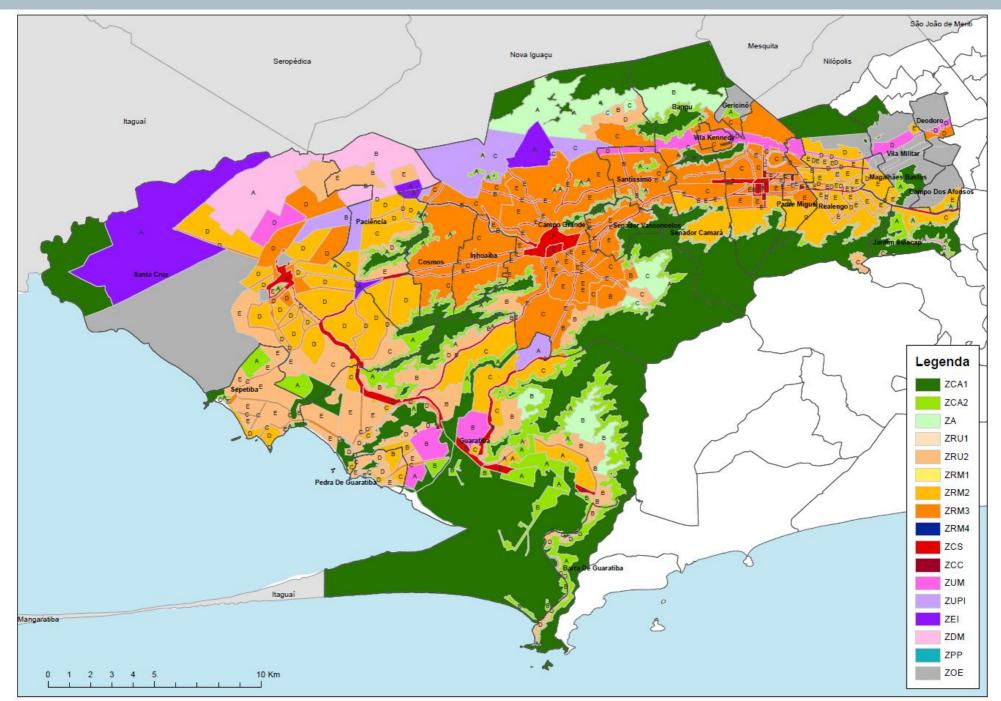
# AP-4 Caracterização do Zoneamento



- **ZOE –** Compreende as áreas da Colônia Juliano Moreira, sujeita à Plano Especial de Ocupação.
- **ZUPI -** Compreende principalmente áreas junto às antigas áreas industriais em atividade na Taquara.
- **ZCS** Localizada junto aos principais corredores de transportes, em áreas onde pode predominar o uso comercial e de serviços.
- **ZPP** área do Plano Piloto Lúcio Cosata, que atende à projeto especial de ocupação

# **Zoneamento AP5**





# AP-5 Caracterização do Zoneamento



#### ZCA 1 e ZCA2

A ZCA 1 correspondente às unidades de conservação da natureza de proteção integral, como os parques do Mendanha, da Pedra Branca e Reserva Biológica de Guaratiba; às Zonas de Conservação e de Proteção da Vida Silvestre ( ZCVS e ZPVS) integrantes das APAs da Brisa, da Serra da Capoeira Grande e do Morro do Silvério; área da APA do Nova Sepetiba II; às áreas acima da curva de nível de (cem metros) 100m da Serra de Inhoaíba e dos morros isolados; as áreas de risco por deslizamento; aos remanescentes de ecossistema de manguezal e ilhas na Baía de Sepetiba; área ao longo do Rio Cabuçu Piraque, prevista para implantação de parque; bens naturais protegidos como a Ponta do Ipiranga em Sepetiba.

A ZCA 2, corresponde às zonas de amortecimento das zonas de proteção, ao entorno dos bens tombados como o Sítio Roberto Burle Marx e áreas frágeis, de restrição à ocupação. Permite além do uso residencial unifamiliar, algumas atividades de serviço em lotes de grandes dimensões e baixa intensidade de ocupação do solo.

**ZA – Zona Agrícola -** foram assim classificadas as áreas onde ainda há atividade agrícola efetiva, nas localidades da Ilha de Guaratiba, da Serrinha do Mendanha e do Rio da Prata em Campo Grande.

# AP-5 Caracterização do Zoneamento



- **ZRU 2** Compreende as áreas dos bairros de Sepetiba e de Guaratiba, trechos junto à Serra da Paciência e ao Maciço da Pedra Branca, onde as características locais, condições de fragilidade ambiental ou ausência de infraestrutura não admitem o adensamento. Permite além do uso residencial unifamiliar, atividades de comércio e serviços de forma a agregar maiores possibilidades de uso das edificações existentes.
- **ZRM2** Atribuída às áreas dos bairro de Santa Cruz, bairro de Realengo e Guaratiba ao longo das Estradas do Magarça e do Mato Alto onde os usos residenciais, de comércio e serviços podem conviver.
- **ZRM3** Estende-se na maior porção dos bairros das Regiões Administrativas de Campo Grande, e a porção dos bairros da Região Administrativa de Bangu localizados entre a Avenida Brasil e a Linha Férrea. Possui padrão de ocupação mais denso, verticalizado e conjuga o uso residencial com atividades de comércio e serviços, voltadas para o atendimento da demanda local.
- **ZCS -** Localizada junto aos principais corredores de transportes, em áreas onde pode predominar o uso comercial e de serviços

# AP-5 Caracterização do Zoneamento



- **ZUM** áreas de grandes dimensões de ocupação rarefeita, localizada próximo à Avenida Brasil e à Avenida D. João VI onde espera-se ocupação planejada com usos especiais sujeitos à avaliação e mitigação de seus impactos.
- **ZUPI -** Compreende principalmente áreas junto à Avenida Brasil, onde há incentivo à implantação do uso industrial e atividades de grande porte, possibilitando os demais usos urbanos em menor escala.
- **ZOE** Atribuída ás áreas institucionais e militares situadas nos bairros de Deodoro, Realengo, Vila Militar, Gericinó, Guaratiba e Santa Cruz.
- **ZEI –** Corresponde as áreas dos distritos Industriais de Santa Cruz, Paciência , Palmares e Campo Grande.
- **ZDM** Área situada junto ao limite norte do Município destinada prioritariamente à atividade de logística, dada sua proximidade e interferência com a região metropolitana.



#### Transferência do Direito de Construir

A Transferência do Direito de Construir a que se refere o Estatuto da Cidade será permitida:

- em áreas de Operação Urbana Consorciada para as finalidades definidas no PD de 2011.
- II. em áreas definid as como Área de Especial Interesse, declaradas por norma específica, para atender às seguintes finalidades:
  - a. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
  - b. preservação de imóveis de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
  - c. programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.
  - d. implantação de projetos aprovados de alinhamento (PAAs)
- §1° As condições para a utilização deste instrumento serão definidas em norma específica, atendidos os requisitos estabelecidos no PD de 2011.
- §2° A transferência do direito de construir poderá ser associada a outros instrumentos de gestão do uso e ocupação do solo e de gestão ambiental no PD de 2011.



#### Readequação do Potencial Construtivo no Lote

A readequação do potencial construtivo no lote, prevista nos artigos 103 a 105 do PD de 2011, será aplicada:

- I. Nos lotes em que haja bem tombado ou preservado, condicionado à aprovação do projeto junto ao órgão municipal de tutela do patrimônio cultural, ficam definidas as seguintes condições:
  - a. os usos e atividades previstos na zona de hierarquia superior para onde o imóvel tenha testada poderão ser aplicados a todo o terreno;
  - b. a edificação tombada ou preservada não contará no cálculo da Área Total Edificada (ATE), devendo ser respeitados os demais parâmetros edilícios vigentes para o local;
  - c. serão tolerados acréscimos acompanhando a altura existente de edificações tombadas ou protegidas, ainda que ao zoneamento prescreva altura inferior.
- II. Para os casos de Projetos de Alinhamento em vigor em implantação progressiva, a Área Total Edificável (ATE) do lote original poderá ser utilizada integralmente na porção de terreno remanescente.



#### Readequação do Potencial Construtivo no Lote

- III. Nos lotes que estejam parcialmente ocupados de modo irregular por terceiros continuamente há mais de dez anos, ficam definidas as seguintes condições:
  - a. cinquenta por cento da Área Total Edificável (ATE) da porção irregular do terreno poderá ser transferida para a porção restante do lote;
  - b. a parte ocupada irregularmente do lote será desmembrada para fins de regularização fundiária; c. deverão ser respeitados o gabarito, a taxa de ocupação e a superfície livre mínima exigidos para o terreno;
  - d. o lote desmembrado pode ser menor que o lote mínimo previsto para a região e deve ter acesso garantido para logradouro público por testada ou servidão;
  - e. caso o lote doado corresponda a mais de vinte e cinco por cento do terreno original, o proprietário fica isento do pagamento da contrapartida.
- §1º O espaço acima das edificações tombadas e preservadas poderá ser utilizado para ventilação e iluminação de cômodos situados em novos pavimentos ou em novas edificações criadas no mesmo lote.
- §2º Nos casos previstos no inciso II, quando em Área de Preservação do Patrimônio Cultural, deverá ser ouvido o órgão de tutela.



#### Dos Incentivos à Reconversão de Edificações (Retrofit)

Nas edificações existentes, regularmente construídas e licenciadas há mais de dez anos, incluindo aquelas que se encontrem com obras paralisadas em estágio de estrutura, será permitida a reconversão, por meio da transformação de uso ou pelo desdobramento das unidades, de acordo com o COES, nos seguintes casos:

- I. Quando a reconversão for de edificações não residenciais, exceto aquelas destinadas a hotel, para o uso residencial multifamiliar, a volumetria existente legalizada poderá ser aproveitada e adequada ao novo uso sem restrições quanto à ATE, Taxa de Ocupação e área mínima das unidades, aplicando-se os índices urbanísticos estabelecidos para a zona apenas para os acréscimos
- II. Quando a reconversão for para o uso não residencial, deverá atender os usos permitidos na zona, podendo o uso pretendido ser aplicado à totalidade do lote, desde que o acesso se dê através de logradouro onde este uso seja permitido.

Parágrafo único: Para fins do disposto neste artigo, o uso multifamiliar será aceito em qualquer lugar do Município, desde que não ofereça riscos à saúde de seus moradores.



# Incentivos à Reconversão de Edificações Tombadas e Preservadas

- Por transformação de uso
- Pelo desdobramento em unidades independentes, nas condições especiais estabelecidas no Código de Obras e Edificações Simplificado.

A reconversão das edificações tombadas ou preservadas para o uso não residencial ou misto poderá permitir usos e atividades não previstos para a zona onde se encontra o imóvel, desde que seja aprovada pelos órgãos de tutela do patrimônio cultural e de planejamento urbano, e que não traga prejuízos à vizinhança.

A reconversão das edificações tombadas ou preservadas para o uso residencial permanente, incluindo multifamiliar, ou para os serviços destinados a hospedagem, creche, orfanato ou casa de repouso poderá ocorrer em qualquer zona.



# Do entorno de Unidades de Conservação da Natureza e Sítios de Relevante Interesse Paisagístico e Ambiental e Paisagem Cultural

Os empreendimentos situados nas áreas de influência de Unidades de Conservação da Natureza, de Sítios de Relevante Interesse Paisagístico e Ambiental, de Sítios declarados Patrimônio Mundial, de Áreas de Proteção do Ambiente Cultural ou de bens tombados ou protegidos deverão respeitar as legislações específicas existentes e as orientações dos órgãos municipais responsáveis pela proteção do patrimônio cultural e ambiental

Na orla marítima do Município deverão ser atendidas as legislações específicas de proteção ao patrimônio cultural e de sombreamento sobre a faixa de areia das praias



#### Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV)

Serão definidos em norma específica os empreendimentos e as atividades objeto da aplicação e o conteúdo do instrumento denominado Relatório de Impacto de Vizinhança, previsto no Plano Diretor 2011.

Parágrafo único: No caso de Operação Urbana Consorciada, o instrumento adequado para análise dos impactos será a Avaliação Técnica Multidisciplinar.

### Proteção e Requalificação dos Corpos d'Água

Para fins de proteção e requalificação dos corpos d'água, nos parcelamentos do solo e construção de grupamentos deverão ser observadas as normas dos órgãos municipais responsáveis pela gestão hídrica e ambiental, especialmente quanto ao atendimento às Faixas Marginais de Proteção (FMP) e às Faixas Non Aedificandi (FNA).



#### Proteção e Defesa das Encostas

A construção em terrenos situados em encostas observará as seguintes condições:

- não poderão ser executados cortes e aterros que desfigurem as condições de estabilidade do local;
- II. cortes e aterros não poderão ter mais de três metros de altura, em qualquer ponto, admitidas as seguintes exceções, quando necessários à execução de:
  - a. acessos de pedestres e veículos;
  - b. pavimentos exclusivamente destin ados a estacionamento ou guarda de veículos, no limite da altura desses pavimentos;
  - c. obras de contenção indispensáveis à segurança ou à regularização da encosta quando devidamente autorizadas pelo órgão municipal competente.
- III. a estrutura da edificação, quando justificada pela declividade do terreno, deverá atender às seguintes exigências:
  - a. não poderá ser fechada nem apresentar lajes de piso e vigas de contraventamento;
  - b. deverá ter, em qualquer ponto, no máximo cinco metros de altura;
  - c. deverá guardar afastamento mínimo de um metro e cinquenta cen tímetros das divisas laterais e de fundos do terreno;
  - d. deverá apresentar tratamento paisagístico que minimize seu impacto.

Parágrafo único: Fica vedado todo e qualquer loteamento ou arruamento de iniciativa particular acima da curva de nível 60m (sessenta metros), permitindo-se apenas desmembramentos de áreas com testada para logradouro público reconhecido, com lotes que possuam áreas e dimensões de acordo com a legislação vigente.



#### Proteção e Defesa das Encostas

Deverão ser ouvidos os órgãos responsáveis pela proteção das encostas e dos recursos hídricos no licenciamento de obras com as seguintes características:

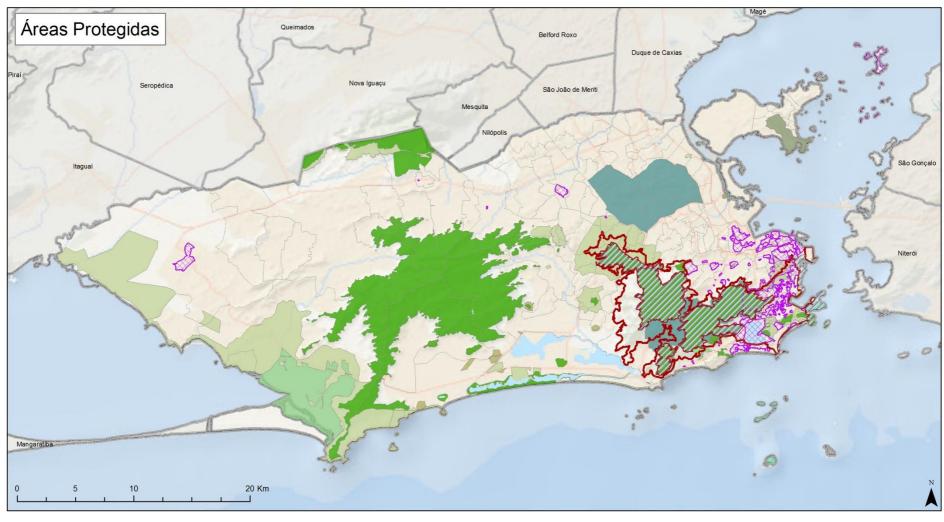
- I. situadas em áreas de alta suscetibilidade a processos geológicos e hidrológicos;
- II. com cortes ou aterros com altura superior a três metros;
- III. com contenção de taludes com altura superior a três metros, inclusive em subsolos;
- IV. com cortes ou corpos de aterro de qualquer altura em depósitos de tálus;
- V. com cortes ou aterros em trechos ou seções do terreno com declividade s uperior a 15º, na área de influência de saibreiras ou pedreiras, ou em áreas que distem até 100 metros de área de alta susceptibilidade a movimentos de massa

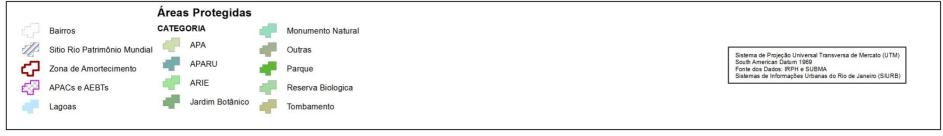
# Proteção das Áreas Frágeis de Baixada

As áreas frágeis de baixada terão seus usos condicionados à avaliação técnica pelos órgãos municipais responsáveis pelo planejamento e gestão geotécnica, ambiental e das águas pluviais.

Parágrafo único: A construção de subsolos e a definição das cotas mínimas de greide para terrenos e logradouros serão regulamentados pelos órgãos municipais responsáveis pela gestão geotécnica e das águas pluviais.



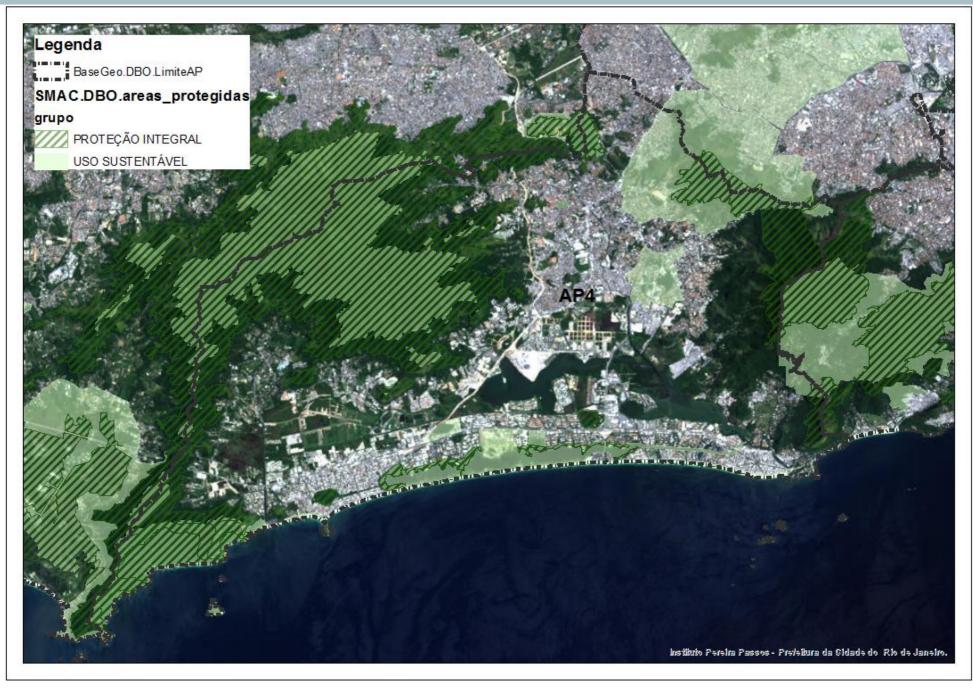




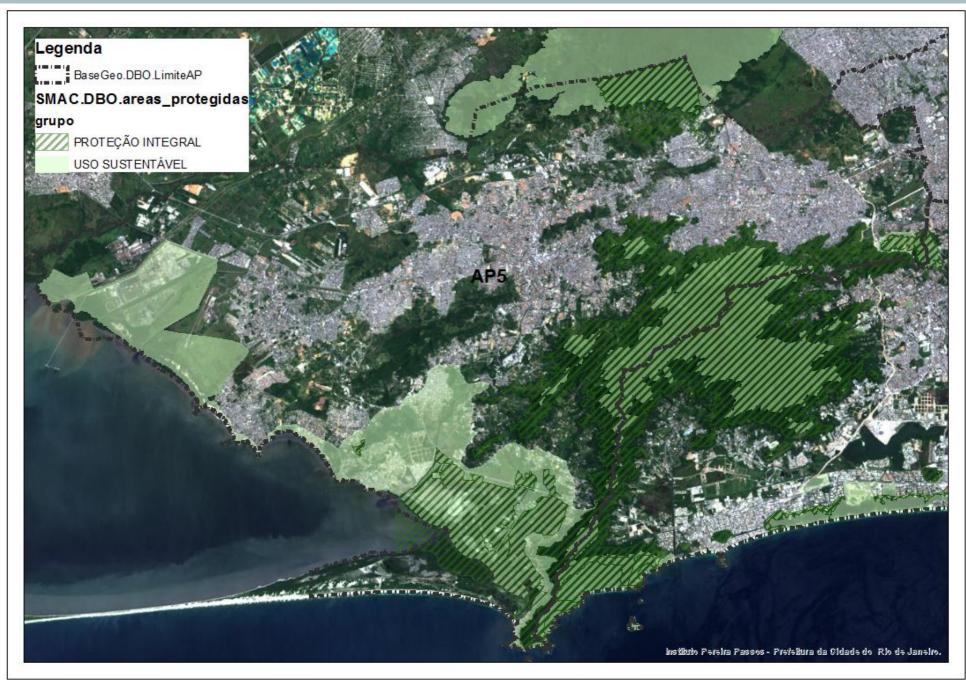














# PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO SMU – SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO VERENA ANDREATTA

SECRETÁRIA MUNICIPAL DE URBANISMO

**VALERIA HAZAN** 

SUBSECRETÁRIA DE URBANISMO

**LUIS GABRIEL DENADAI** 

COORDENADOR GERAL DE PLANEJAMENTO E PROJETOS