

4 INSTRUMENTOS LEGAIS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Leis Complementares e Decretos aprovados no período 2009 – 2013 e que vêm influenciando o uso e na ocupação do solo na cidade.

1 - Lei Complementar nº 97 de 10/07/2009

Estabelece normas relativas a edificações e grupamentos de edificações aplicáveis a empreendimentos de interesse social vinculados à política habitacional municipal, estadual e federal.

Dados/Resultados

Entre setembro de 2009 e dezembro de 2013, foram licenciadas no Rio de Janeiro 68.819 novas unidades no âmbito do programa, correspondendo a mais de 3,7 milhões de m² de área construída, nas cinco Áreas de Planejamento da cidade. Destas, 41% se destinam a faixa de renda de 0 a 3 salários mínimos, 22% a faixa de 3 a 6, e 37% a faixa de 6 a 10.

Somadas a outras 6.000 unidades já haviam sido licenciadas por outros programas habitacionais, tais como o PAR – Programa de Arrendamento Residencial, da CEF, e Novas Alternativas, da SMH, as novas licenças contribuíram para que o Rio de Janeiro se destacasse entre os municípios com maior número de unidades contratadas pela Caixa Econômica Federal no âmbito programa do Minha Casa, Minha Vida.

Comentários:

Trata-se da adesão do município do Rio de Janeiro ao programa do governo federal, Minha Casa, Minha Vida, do Governo Federal, lançado em 2009, com objetivo de diminuir o déficit habitacional no país, em especial entre as famílias com renda até 10 salários mínimos. A LC 97/2009 que estabelece parâmetros específicos para empreendimentos vinculados ao programa, não se aplica em ZR 6, distritos industriais e áreas protegidas, mas prevalece sobre os demais dispositivos que prevalecem sobre a legislação local onde sejam permitidos os usos residenciais multifamiliares, misto, comercial, industrial e portuário.

2 - Lei Complementar nº 98 de 22/07/2009

Dispõe sobre os terrenos remanescentes das desapropriações para implantação da Linha 1 do Sistema Metroviário declarados “Áreas de Especial Interesse Urbanístico”, de acordo com a Lei nº 2.396, de 16 de janeiro de 1996, e dá outras providências.

Dados/Resultados

Um exemplo da aplicação da LC nº98 é a ampliação do Hotel Flórida, pela rede Windsor, com cerca de 3 000 m², na rua Ferreira Viana, 31 no Catete.

3 - Lei Complementar nº 101 de 23/11/2009

Modifica o Plano Diretor (1992) e autoriza o Poder Executivo a instituir a Operação Urbana Consorciada (OUC) da Região do Porto do Rio e dá outras providências.

Dados/Resultados

Considerando um universo de empreendimentos com área a partir de 800 m², foram licenciados 949 550 m², sendo 18 355 m² residenciais, 722 472 m² não residenciais e 208 723 m² uso misto.

Comentários:

Dispositivo que delimita a Área de Especial Interesse Urbanístico do Porto Maravilha e autoriza o aumento do potencial construtivo na região, ou seja, permite a construção além de limites definidos, mediante o uso (compra) de certificados de Potencial Adicional Construtivo (CEPACs).

4 - Lei Complementar nº 104 de 27/11/2009

Institui o Projeto de Estruturação Urbana - PEU dos bairros de Vargem Grande, Vargem Pequena, Camorim e parte dos bairros do Recreio dos Bandeirantes, Barra da Tijuca e Jacarepaguá, nas XXIV e XVI Regiões Administrativas, integrantes das Unidades Espaciais de Planejamento números 46, 47, 40 e 45 e dá outras providências.

Dados/Resultados

No período entre 2009 e 2013 foram licenciados cerca de 2,7 milhões m², correspondendo a 17.648 unidades em uma área considerada, em sua maior parte, ambientalmente frágil. As projeções realizadas pela administração municipal e

academia apontaram para graves resultados ambientais no longo prazo.

Comentários:

O Decreto nº 37.958 de 4/11/2013 criou a Área de Especial Interesse Ambiental - AEIA dos bairros de Vargem Grande, Vargem Pequena, Camorim e parte dos bairros do Recreio dos Bandeirantes, Barra da Tijuca e Jacarepaguá, nas XVI e XXIV Regiões Administrativas.

O decreto suspendeu pelo período de 180 (cento e oitenta) dias a partir de sua publicação, nos termos do art. 108, § 2º da Lei Complementar nº 111/2011 (Plano Diretor), o licenciamento de demolição, construção, acréscimo ou modificação, parcelamento do solo ou abertura de logradouro na AEIA dos Bairros de Vargem Grande, Vargem Pequena, Camorim e parte dos bairros do Recreio dos Bandeirantes, Barra da Tijuca e Jacarepaguá, nas XVI RA e XXIV RA, inseridos na área de abrangência do PEU Vargens.

5 - Lei Complementar nº 106 de 05/01/2010

Define os parâmetros urbanísticos para a área que menciona, inserida na a área de especial interesse urbanístico criada pelo Decreto n.º 12.409, de 9 de novembro de 1993, da II Região Administrativa - Centro e dá outras providências.

Dados/Resultados

O plano de implantação de edifício de uso exclusivo, destinado a sede da Eletrobras, que motivou a aprovação da LC, foi cancelado. Porém a LC permanece em vigor.

6 - Lei Complementar nº 108 de 25/11/2010

Define Parâmetros Urbanísticos e Normas de Uso e Ocupação do Solo, autoriza Operação Interligada, estabelece incentivos para a ampliação da capacidade de hospedagem na Cidade do Rio de Janeiro e autoriza a Alienação de Imóveis, visando a realização da Copa do Mundo de 2014 e dos Jogos Olímpicos e Paraolímpicos de 2016, e dá outras Providências.

Dados/Resultados

Entre 2010 e 2013, foram licenciados no Rio de Janeiro 77 novos empreendimentos de hospedagem, entre construções novas de hotéis e reconversões de edificações

residenciais para albergues e pousadas. Desta forma, 13.969 novos quartos de hotel foram objeto de licença na Secretaria de Urbanismo, perfazendo uma área total licenciada de 863,5 mil m².

Comentários:

Define parâmetros edífícios específicos para diferentes regiões da cidade, e veda a transformação de uso posterior dos estabelecimentos destinados a hospedagem - hotéis, resorts, albergues e pousadas.

7 - [Lei Complementar nº 110 de 07/01/2011](#)

Dispõe sobre a modificação de parte do PAA 10.600 - PAL 41.632 - Corredor Cultural, nas áreas no entorno da Praça do Expedicionário, cria condições para sua ocupação e dá outras providências.

Dados/Resultados

Em 2011 foi licenciada a construção de um edifício para abrigar as Câmaras Cíveis do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, com 38 064,09 m² de área construída.

8 - [Lei Complementar nº 111 de 01/02/2011](#)

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.

Comentários:

Com quase 10 anos de atraso foram revistos os dispositivos do Plano Diretor Decenal de 1992 e incorporados os instrumentos criados pelo Estatuto da Cidade.

9 - [Lei Complementar nº 114 de 26/12/2011](#)

Altera o Decreto nº 7.654, de 20 de maio de 1988, que “Estabelece as condições de uso e ocupação do solo para a área que compreende os Bairros da Penha, Penha Circular e Brás de Pina, da XI Região Administrativa - Penha, e dá outras providências”.

Dados/Resultados

A partir dessa lei complementar foi possível dar destinação ao terreno e ruínas do

antigo Curtume Carioca no bairro da Penha, nas quadras constituídas pelas ruas Quito, rua Montevideu, rua do Couto e Luísa Figueiredo.

Comentários:

Essa legislação encontra-se *sub judice*.

10 - [Lei Complementar nº 115 de 29/12/2011](#)

Cria e delimita a Área de Especial Interesse Funcional da Ilha do Bom Jesus, no Bairro da Cidade Universitária, e dá outras providências.

Dados/Resultados

Até 2013 apenas a GE havia licenciado seu centro de pesquisas, com cerca de 29 567 m² de área licenciada. Há ainda a implantação (em processo de licenciamento) do centro de pesquisas da L'Oreal, que deve ser licenciado em 2014, com cerca de 16 878 m².

Comentários:

Dispositivo legal que cria o Polo Verde, com a instalação de um parque tecnológico e de negócios, que estimula a inovação e a sustentabilidade.

11 - [Lei Complementar nº 116 de 25/04/2012](#)

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.

Dados/Resultados

Foram licenciados, dentro dos limites definidos pela LC nº116, um total de 801 372 m², dos quais 212 922 m² estão na AP3 e 588 450 m² estão na AP5.

Do total de áreas licenciadas na AP3, 41% são para uso residencial e 59% para uso não residencial; e do total de áreas licenciadas na AP5, 47% são para uso residencial e 53% para uso não residencial.

12 - [Lei Complementar nº 125 de 14/01/2013](#)

Altera as redações das Leis Complementares nº 74, de 14 de janeiro de 2005, e nº 101, de 23 de novembro de 2009, estabelece condições para instalação de Campo de Golfe Olímpico e dá outras providências.

Dados/Resultados

Construção do Campo de Golfe Olímpico realizada em Parceria Público Privada, com início em fevereiro de 2013 e previsão de inauguração para o segundo trimestre de 2016.

Comentários:

Duas ações ajuizadas pelo Ministério Público do Estado questionam a implantação do Campo de Golfe Olímpico no local definido e uma delas pede a paralisação das obras.

13 - [Lei Complementar nº 128 de 12/04/2013](#)

Define os parâmetros urbanísticos para a área que menciona, inserida na Área de Especial Interesse Urbanístico criada pelo Decreto nº 12.409, de 9 de novembro de 1993, da II Região Administrativa - Centro e dá outras providências.

Dados/Resultados

Em fevereiro de 2014 é lançado o concurso de projetos para a construção do edifício anexo do BNDES, que será erguido na avenida República do Paraguai, no terreno ao lado do edifício sede.

14 - [Lei Complementar nº 130 de 03/12/2013](#)

Define parâmetros urbanísticos para a construção de Complexo Hospitalar Federal na II RA - Centro e dá outras providências.

Dados/Resultados

Licenciamento (em processo) de Campus Integrado do INCA - Instituto Nacional de Câncer, com 110 046 m².

Comentários:

Dispositivo define parâmetros especiais para empreendimento em área contida na

APAC da Cruz Vermelha.

15 - Lei Complementar nº 133 de 30/12/2013

Institui a Operação Urbana Consorciada Parque Natural Municipal da Barra da Tijuca, estabelece diretrizes urbanísticas para a área de abrangência delimitada na Operação, permite a Transferência de Potencial Construtivo, institui Conselho Consultivo e dá outras providências.

Dados/Resultados

Decreto nº 38646 de 5 de maio de 2014, que Regulamenta a aplicação da Transferência de Potencial Construtivo na área de abrangência da Operação Urbana Consorciada - OUC Parque Natural Municipal da Barra da Tijuca, instituída pela Lei Complementar n.º 133, de 30 de dezembro de 2013, e dá outras providências.

Comentários:

Na OUC Parque Natural Municipal da Barra foram doados, até o momento, 429.700,00m², distribuídos em 6 lotes, equivalendo a 48,28% da área de restinga do parque (890.000,00m²)

.16 - Decreto n.º 36795, de 20/02/ 2013

Dispõe sobre a fixação dos parâmetros para a construção do Campo de Golfe nos Jogos Olímpicos e Paralímpicos de 2016.

Dados/Resultados

Construção do Campo de Golfe Olímpico realizada em Parceria Público Privada, com início em fevereiro de 2013 e previsão de inauguração para o segundo trimestre de 2016.

Comentários:

Duas ações ajuizadas pelo Ministério Público do Estado questionam a implantação do Campo de Golfe Olímpico no local definido e uma delas pede a paralisação das obras.

17 - Decreto n.º 37158, de 16/05/ 2013

Cria a Área de Especial Interesse Ambiental do bairro da Freguesia, XVI RA.

Dados/Resultados

Congelamento das licenças pelo prazo de 60 dias após a publicação do Decreto.
Decreto nº 37435 de 15/07/2013, prorroga o prazo do Decreto 37.158;
Decreto nº 37695 de 13/09/2013, prorroga o prazo do Decreto 37.435;
Decreto nº 37869 de 16/10/2013, prorroga o prazo do Decreto 37695.

Comentários:

O congelamento das licenças é necessário para que sejam feitos estudos com o objetivo de determinar meios de proteção para ambiente urbano, construído e natural da AEIA.

18 - [Decreto n.º 37483, de 31/07/2013](#)

Cria a Área de Especial Interesse Ambiental da Região de Guaratiba - XXVI RA.

Dados/Resultados

Congelamento das licenças pelo prazo de 180 dias após a publicação do Decreto.

Comentários:

O congelamento das licenças é necessário para que sejam feitos estudos com o objetivo de determinar meios de proteção do meio ambiente natural e cultural da AEIA.

19 - [Decreto n.º 38057, de 19/11/ 2013](#)

Reconhece o Sítio de Relevante Interesse Ambiental e Paisagístico da Freguesia, XVI RA, com base no disposto pela Lei Complementar 111, de 1º de fevereiro de 2011, que instituiu o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro.

Dados/Resultados

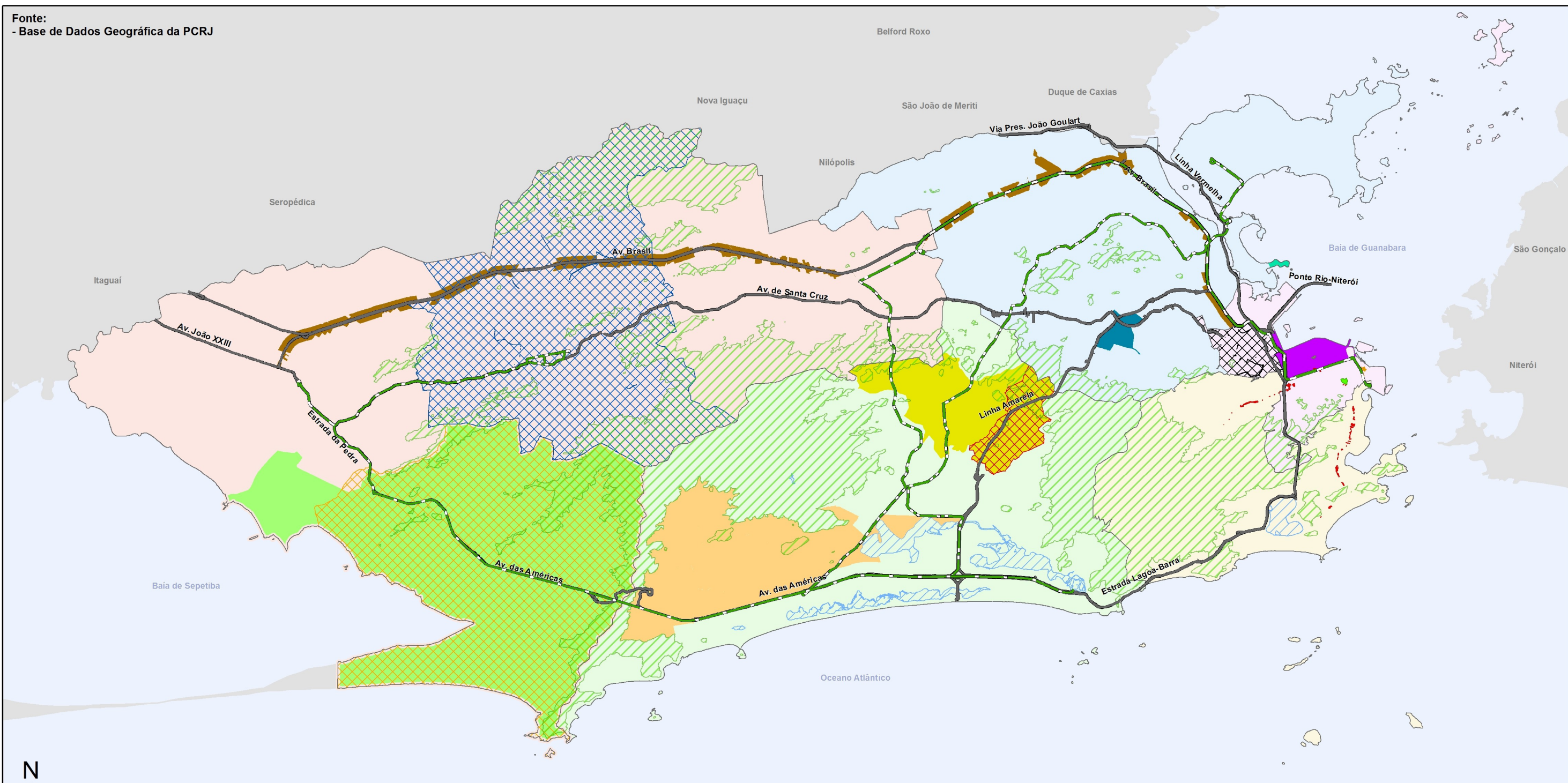
Foram licenciados 85.089 m², sendo 36 edificações e 753 unidades licenciadas, das quais 578 são residenciais e 175 não residenciais.

Comentários:

Estes dados e resultados correspondem ao período entre a data de publicação do decreto e 31 de dezembro de 2013, portanto equivalem a pouco mais de um mês.

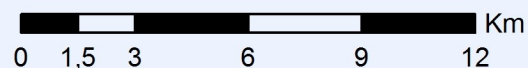
Dispositivos da Legislação Urbanística no período de 2009 a 2013

Fonte:
- Base de Dados Geográfica da PCRJ



Projeção Universal Transversa de Mercator
South American Datum 69

1:200.000



Legenda

----- Limite intermunicipal	Área de Planejamento 1	L4125 - AEIU Engenho de Dentro	LC110 - Complexo Judiciário do Estado do RJ	LC114 - PEU Penha
— eixos viários principais	Área de Planejamento 2	DEC37158 - AEIA Freguesia	LC115 - AEIF Ilha do Bom Jesus	LC104 - PEU Vargens
— BRTs	Área de Planejamento 3	LC70 - PEU Taquara	LC116 - AEIU Av Brasil	LC101 - AEIU Porto
▨ Lagoas	Área de Planejamento 4	DEC37483 - AEIA Guaratiba	LC98 - AEIU Terrenos Linha 1 Metrô	▨ LC73 - PEU S.Cristóvão
▨ Cota 100m	Área de Planejamento 5	PEU Guaratiba	LC106 - Eletrobrás	▨ LC72 - PEU C.Grande