

INSTRUMENTOS DO PLANO DIRETOR CARTILHA



LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO LUOS

Estamos construindo uma cidade cada vez melhor

A Lei de Uso e Ocupação do Solo define as normas gerais para o desenvolvimento da cidade. Nela se encontram reunidos os princípios e orientações para a utilização e ocupação do espaço urbano, com o objetivo maior de garantir o desenvolvimento da cidade de forma equilibrada e sustentável.

Por que é importante planejar e ordenar o desenvolvimento da cidade?

Ao planejar a ocupação do território, a Prefeitura define o que é mais adequado para cada área da cidade, levando em conta a infraestrutura existente, a infraestrutura planejada, as restrições de natureza ambiental, a paisagem e o ambiente cultural. São consideradas as características e as necessidades de cada parte da cidade, tudo para garantir a adequada utilização do solo, o desenvolvimento social e econômico, a proteção do meio ambiente e a melhoria da qualidade de vida da população!

Quais são os pontos mais importantes e as inovações da LUOS?

- Atualização, organização e padronização de definições e conceitos, facilitando sua aplicação futura às legislações específicas;
- Definição de estratégias de proteção da paisagem;
- Delimitação das áreas de restrição à ocupação urbana;
- Novos princípios para o uso e ocupação das macrozonas;
- Padronização do zoneamento e dos conceitos de parâmetros dos terrenos;
- Nova definição de centros de comércio e serviços mais importantes a partir de critérios de facilidade de acesso por transporte público, geração de trabalhos e arrecadação de impostos;
- Definição de novos grupamentos e de critérios para ocupação das calçadas.



O sistema de transportes e o sistema viário

Podemos sem sombra de dúvida dizer: o carioca vive em movimento. Isso mesmo, cotidianamente, estamos tentando chegar a algum lugar, seja o local de trabalho, aos locais de ensino, cultura e lazer. Diante dessa constatação, a Prefeitura do Rio de Janeiro vem “pondo as mãos na massa” para que nossas rotineiras viagens tenham mais qualidade e tomem menos tempo de nossas vidas.

Além disso, um sistema de transporte mais organizado e eficaz e um sistema viário bem cuidado abrem possibilidades de aumento da competição no mercado, redução de custos aos produtores e economia aos consumidores.

A prefeitura tem investido no sistema viário e organizado o nosso sistema de transporte, através de ações como a construção de vias exclusivas para o transporte público, organização do transporte especial complementar (realizado pelas Vans e Kombis). Além disso, a prefeitura ainda busca promover um transporte ambientalmente sustentável via construção de ciclovias e bicicletários.

Associado a tudo isto, a prefeitura, ao produzir a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), buscou orientar o sistema transporte para aperfeiçoar o seu uso.

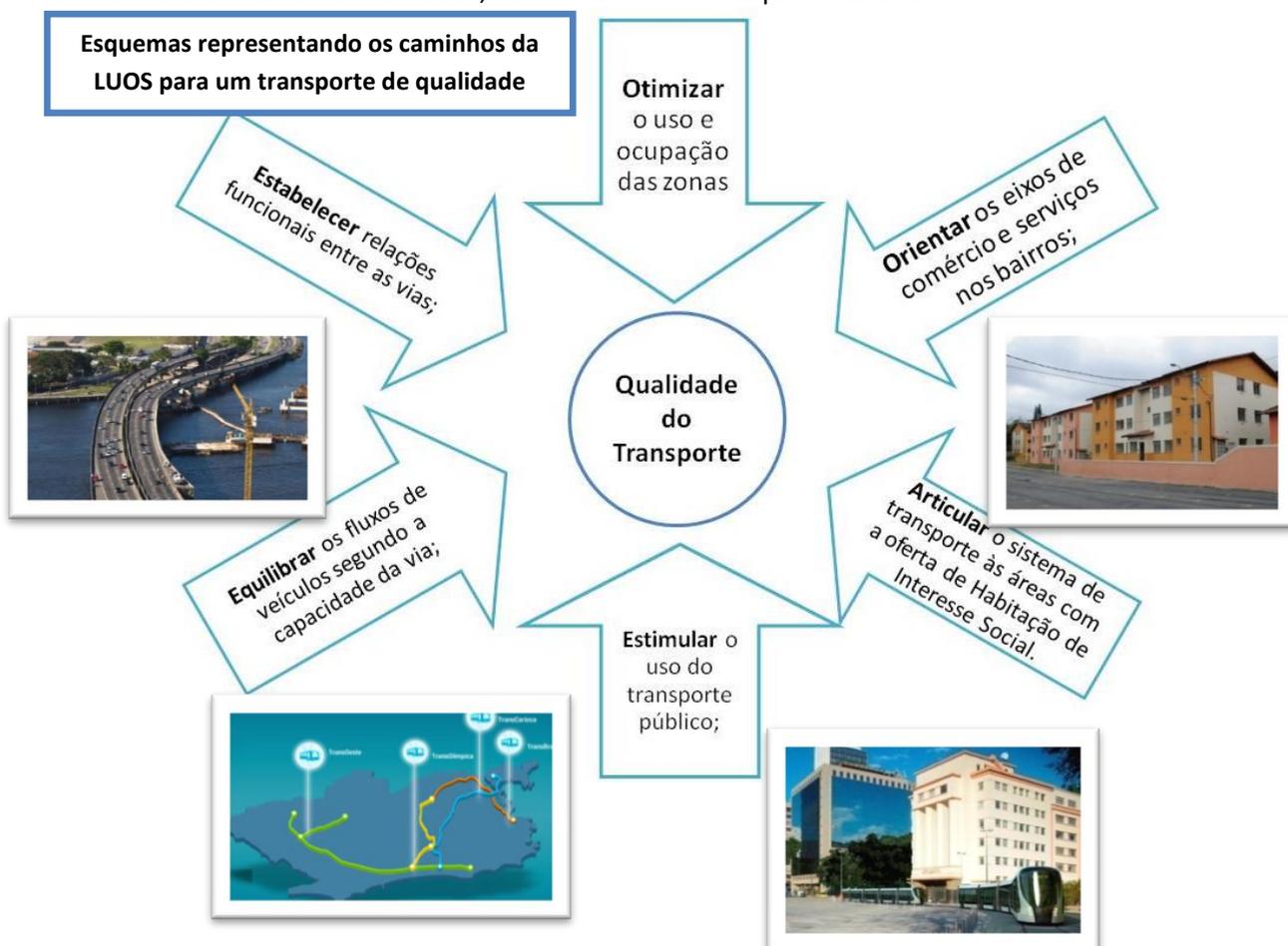
Sistema viário e de transporte: o que são?

O sistema viário compreende todo o conjunto composto por vias e demais equipamentos que possibilitam a circulação de veículos, pessoas e animais. O sistema de transportes, por sua vez, se refere ao conjunto de meios utilizado para movimentar pessoas e objetos no sistema viário. Esses dois sistemas estruturam a nossa cidade e o seu funcionamento garante nossa circulação, indispensável para a economia e acesso aos demais serviços públicos.



Como a LUOS pode ajudar a aperfeiçoar o transporte na Cidade?

A LUOS objetiva aperfeiçoar o transporte da cidade estabelecendo a classificação do sistema de transporte municipal, reforçando o papel do Plano Diretor de Transportes e suas diretrizes, orientando as legislações específicas para criarem condições que possibilitem a melhoria dos deslocamentos na cidade, como mostrado no esquema abaixo:



Hierarquia de centros de comércio e serviços

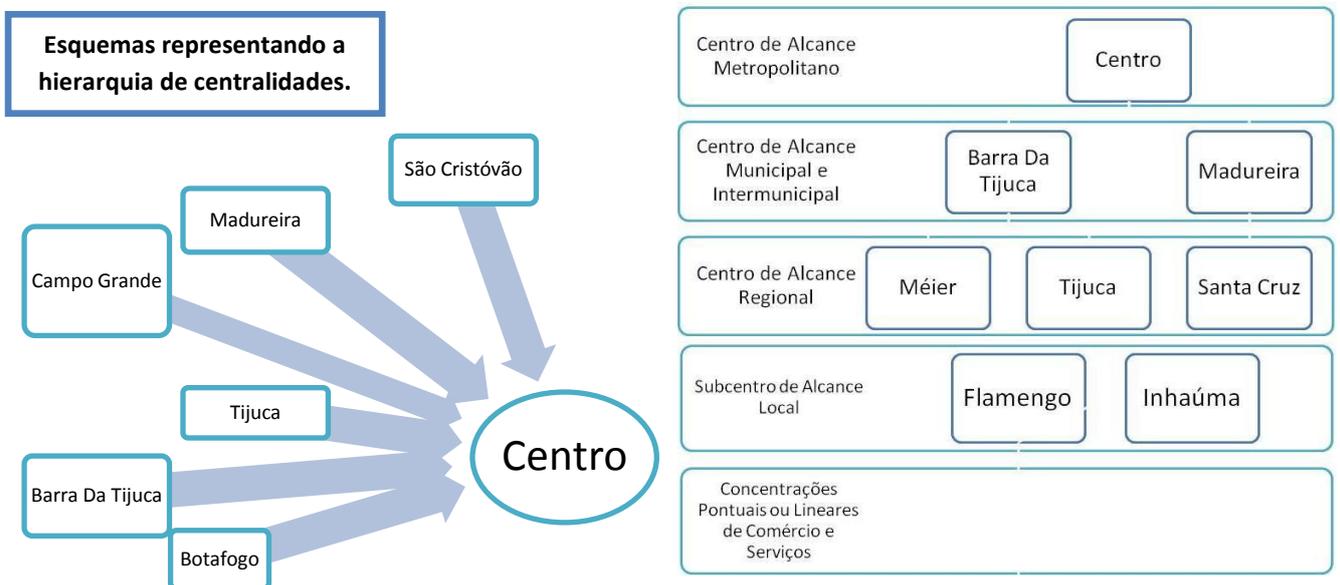
Os bairros da nossa cidade são diferentes, não somente pelas paisagens distintas, ou pela formação de sua história, mas também pela concentração de atividades econômicas existentes, incluindo o comércio e os serviços prestados.

A Prefeitura do Rio tem trabalhado com o objetivo de incentivar o desenvolvimento urbano das diferentes regiões e bairros de nossa cidade, de forma equilibrada e sustentável, gerando oportunidades para todos os cariocas.

Para cumprir este objetivo, a prefeitura, ao produzir a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), buscou identificar as áreas que mais produzem riqueza na cidade, incentivar as áreas menos dinâmicas, trazendo novas oportunidades de negócios, geração de renda e emprego para todos. Tudo isto para hierarquizar os centros e subcentros de comércio e serviços de nossa cidade.

O que é a hierarquia de centros de comércio e serviços?

Hierarquizar os centros e subcentros significa organizar ou classificar ordenando os maiores e menores centros de comércio e serviços, buscando facilitar o seus acessos, poupar o seu tempo e contribuir para melhorar sua qualidade de vida. A Hierarquia está representada nos esquemas a seguir:



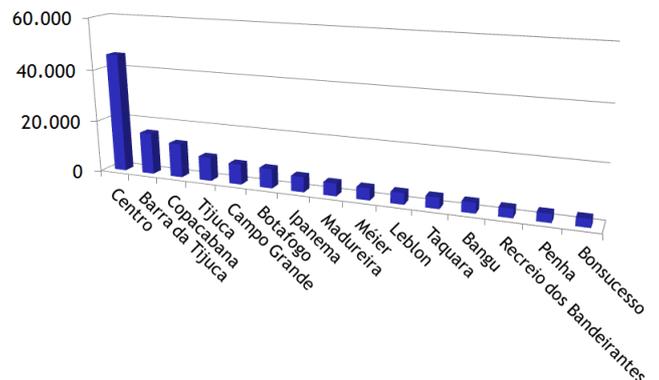
Melhorar? Mas como?

Ao incentivar as atividades de comércio e serviços em seu bairro, a prefeitura busca trazer as oportunidades de renda e emprego mais perto de você. Ao estimular a economia de sua região novas oportunidades de qualificação pessoal e cultural ficam mais próximas de sua casa. Diminuem as grandes viagens dentro da cidade e menos tempo é gasto no trânsito.

Mas como isso foi feito?

A hierarquização definida na LUOS classificou os bairros em cinco grupos com base na circulação de pessoas na cidade (o vai e vem cotidiano da nossa população), na concentração de empregos e empresas e, por último, na arrecadação do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS).

Número de estabelecimentos econômicos em 2009, segundo cadastro do ISS.
Fonte: Secretaria Municipal de Fazenda



Áreas de restrição à ocupação urbana

A nossa cidade é Patrimônio Mundial da Humanidade na categoria Paisagem Cultural. Isso porque a interação entre o homem, a cidade e a natureza tem como resultado um cenário de beleza única. Para conservar esta beleza, garantir qualidade de vida e proteger a natureza e a população, a Prefeitura do Rio, ao produzir a Lei de Uso e Ocupação do Solo, buscou identificar aquelas áreas da cidade que precisam ter um controle maior da sua ocupação pelo homem.

O que são áreas de restrição à ocupação urbana?

São as áreas da cidade que precisam de proteção, ou que precisam atender a regras mais restritivas de ocupação. Isso ocorre em função da natureza, da paisagem ou da sensibilidade ambiental destas áreas.

O que é sensibilidade ambiental?

Nem todas as áreas da cidade apresentam a mesma condição para serem ocupadas. Nós estamos acostumados com a paisagem da nossa cidade, formada por muitos morros e montanhas, e também por amplas áreas de baixada. Isso faz com que algumas áreas apresentem condições menos adequadas à ocupação. São aquelas localizadas em encostas, sujeitas a deslizamentos, e as áreas de baixada com mais possibilidade de alagamentos. Ao identificar estas áreas, a Prefeitura busca garantir segurança à população e proteger os ecossistemas naturais.

Como estas áreas foram identificadas? O que pode e o que não pode ser feito?

A identificação das áreas de restrição à ocupação urbana foi feita considerando muitos fatores, como a existência de cobertura vegetal, as unidades de conservação da natureza, a susceptibilidade a movimentos de massa, entre outros. Mas quem vai dizer o que pode e o que não pode ser feito em cada uma destas áreas mapeadas será os chamados de Planos de Reestruturação Urbana, pois eles estudam e avaliam os bairros individualmente.

Vista panorâmica do Maciço da Tijuca, com indicação das áreas de restrição à ocupação em verde.



Praia de Copacabana.
Fernando Maia

Paisagem da Cidade

Paisagem é um importante conceito para a geografia porque envolve o sentido humano mais importante: a visão. Como é bom ter acesso a uma bela paisagem, estar em contato com um ambiente bem cuidado e protegido, sobretudo no caso da Cidade do Rio de Janeiro. O que você faria para assegurar que seus filhos terão a chance de ver a paisagem de uma das cidades mais belas do mundo?

Proteger a paisagem natural e o patrimônio arquitetônico da cidade maravilhosa é uma das várias tarefas realizadas pela prefeitura cotidianamente. E isso é para todos, pois nossa economia vibra com a vinda de turistas brasileiros e estrangeiros. Preservar nosso patrimônio paisagístico também significa mais emprego e renda.

Minha paisagem, minha vida: protegendo o patrimônio da cidade:

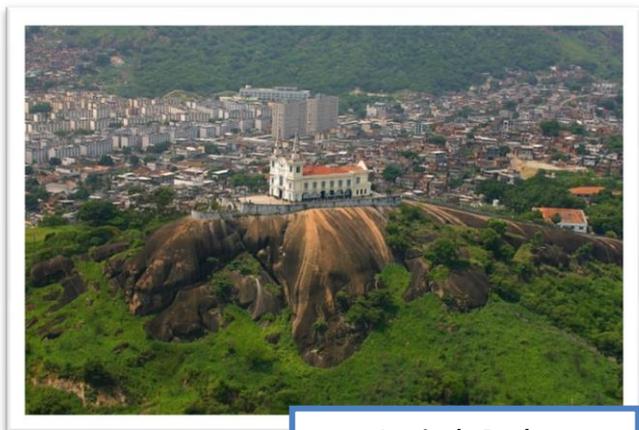
E como a prefeitura protege a nossa paisagem?

Ela faz isso planejando e colocando em prática as estratégias de proteção da natureza, do ambiente construído e do espaço público de maneira geral, através das seguintes ações:

- Proteção das áreas verdes e dos corpos hídricos, aplicando restrições para a construção em terrenos em encostas e ao longo de cursos d'água.
- Proteção do patrimônio cultural da cidade, prevalecendo as leis de proteção dos imóveis tombados sobre os parâmetros definidos no Zoneamento Urbano;
- Conservação dos imóveis tombados, reconvertendo-os para novas utilizações, de forma adequada, pois não existe manutenção sem uso.
- Arborização das vias públicas;
- Criação das restrições para a instalação de anúncios, antenas e cadeiras e mesas no espaço público.



Campo de Santana
Fundação Parques e Jardins



Igreja da Penha
Prefeitura do Rio de Janeiro



Cristo Redentor
Fernando Maia

O que é e para que serve o zoneamento?

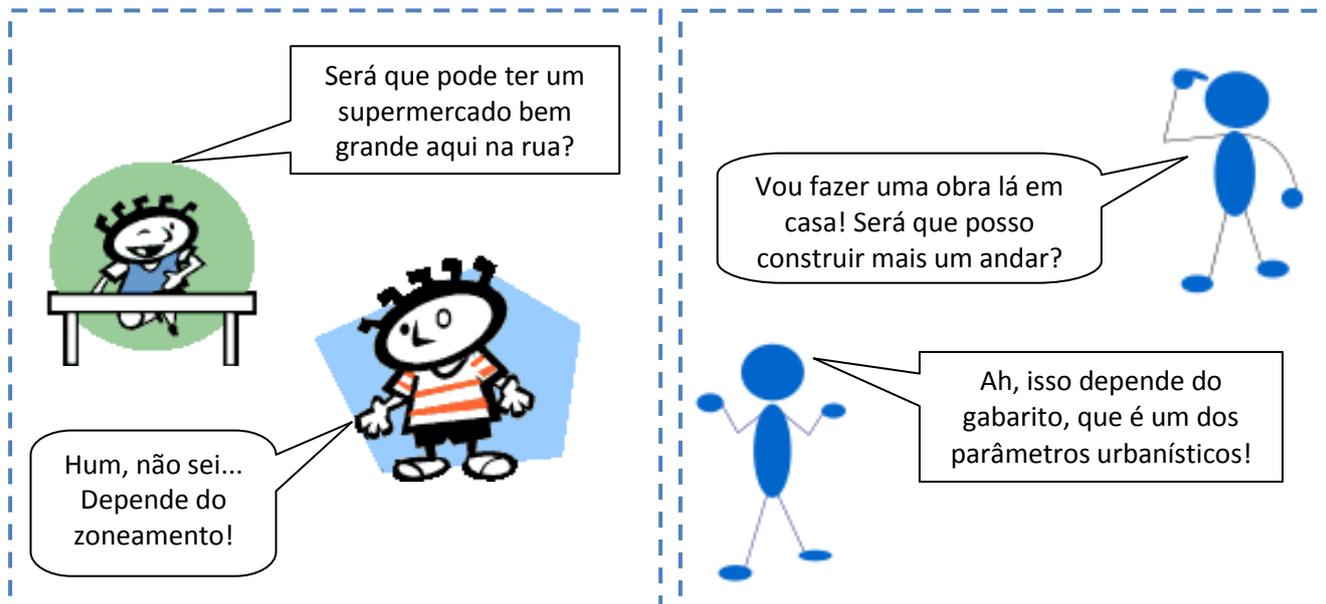
O zoneamento é de fundamental importância no planejamento de uma cidade, garantindo o seu desenvolvimento ordenado. Nele, o território municipal é dividido em partes – chamadas zonas – onde se definem, para cada uma delas, normas de uso e ocupação do solo. Isso nada mais é do que definir regras que determinam o que pode ser feito na cidade, de que forma e onde.

Como é feito o zoneamento?

O ordenamento territorial é realizado através de dois elementos principais: a definição de usos e atividades e a determinação das características dos lotes e edificações. Os usos são divididos em categorias, e se referem ao tipo de atividade, como por exemplo, residencial, comercial, industrial, entre outros. Cada zona possui normas quanto a possibilidade ou não de ter cada um destes usos, em diferentes intensidades, não sendo permitidos aqueles que contrariem o que diz o zoneamento. Assim, uma área da cidade pode abrigar usos residenciais e comerciais de pequeno porte, e não permitir atividades industriais, por exemplo.

Quais são estas zonas?

A Lei de Uso e Ocupação do Solo apresenta uma padronização das zonas, com suas denominações e conceitos, simplificando sua aplicação futura às diferentes áreas da cidade pelos Planos de Estruturação Urbana. As zonas podem se caracterizar pela predominância, diversidade ou intensidade dos diversos usos, e se dividem em sete categorias principais: zona de conservação ambiental, agrícola, residencial unifamiliar, residencial multifamiliar, comercial e de serviços, de uso misto e industrial. Estas categoriais contém subdivisões, totalizando vinte zonas, todas devidamente explicadas na LUOS.



O que pode ser feito?
Zoneamento

O que pode ser feito em cada área da cidade depende do zoneamento. Já os índices e parâmetros urbanísticos indicam como pode ser feita a construção!

De que forma?
Parâmetros

Os índices e parâmetros urbanísticos

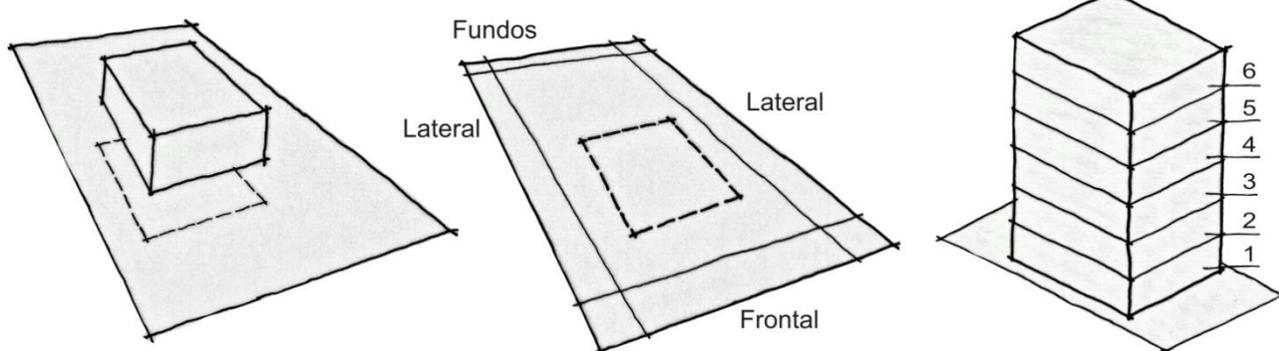
Como foi dito, dois componentes principais controlam o uso e ocupação do solo na cidade: as atividades e os parâmetros referentes às edificações. Os chamados índices e parâmetros urbanísticos nada mais são do que um conjunto de regras que devem ser aplicadas às construções com o objetivo de controlar o padrão de ocupação do solo na cidade.

Mas... O que significa controlar o padrão de ocupação do solo?

Significa controlar a quantidade de pessoas, o total de área construída e a forma das edificações em cada área da cidade. Por isso, os índices e parâmetros urbanísticos são definidos de acordo com a zona em que se encontram, e devem ser aplicados em cada lote.

E como isso me afeta?

Quando vai ser realizada uma obra de construção ou modificação, por exemplo, estes parâmetros devem ser obedecidos! Para simplificar, a LUOS atualizou e padronizou os conceitos de índices e parâmetros urbanísticos para todas as legislações futuras. São eles: índice de aproveitamento do terreno, coeficiente de adensamento, índice de comércio e serviços, taxa de ocupação máxima, taxa de permeabilidade mínima, área mínima útil da unidade, gabarito, afastamentos mínimos das divisas e entre edificações, dimensões da projeção horizontal, limite máximo de profundidade, galeria de pedestres e embasamento.



Taxa de ocupação: percentual do terreno que pode ser ocupado pela edificação.

Afastamento: distância mínima entre a edificação e as linhas divisórias do terreno.

Gabarito: número máximo de pavimentos (andares) e altura máxima da edificação.

Índice de aproveitamento do terreno (IAT): número que, multiplicado pela área do terreno, define o valor máximo de m² que podem ser construídos (área total edificável – ATE), somadas as áreas de todos os pavimentos.

Parece complicado, mas não é! Veja só:

Terreno = 20 x 30, IAT = 3, Gabarito = 8

1) Primeiro calculamos a área do terreno (A)

Área do terreno (A) = 20 x 30 = 600 m²

2) Depois calculamos a área total que pode ser construída (ATE)

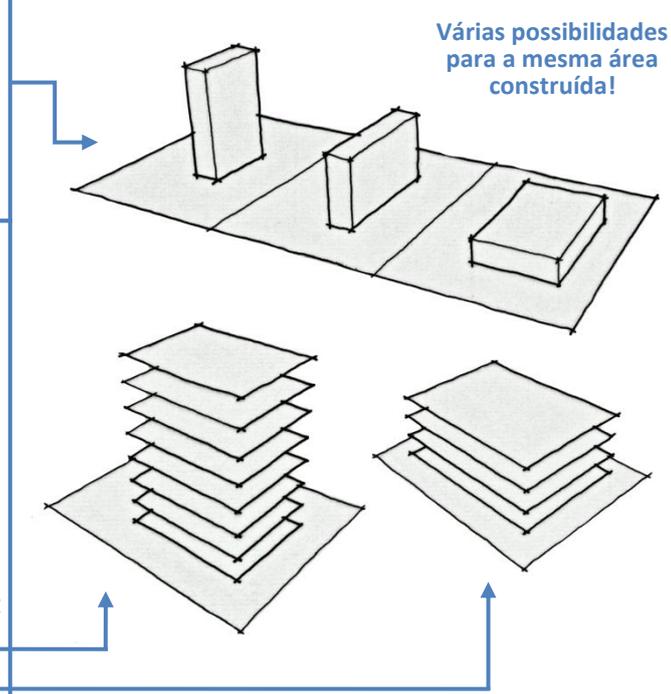
$ATE = A \times IAT = 600 \times 3 = 1.800\text{m}^2$

3) Esses 1.800 m² podem ser divididos em até 8 andares (número máximo de pavimentos).

Existem várias opções para construir! Exemplos:

8 pavimentos de 225 m², com 25% de TO

4 pavimentos de 450 m², com 50% de TO



Grupamentos

A Cidade do Rio de Janeiro, com mais de 6 milhões de habitantes, tem se caracterizado pela crescente implantação de conjuntos residenciais e grupamentos de atividades produtivas. Frequentemente vemos o surgimento de grandes lançamentos imobiliários, formando grandes grupos de prédios.

A Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) consolidou este tema, permitindo que novos tipos de grupamentos sejam regulamentados pelos Planos de Estruturação Urbana (PEUs), indo de encontro às demandas da população. Isso significa que a prefeitura está trabalhando para atender os fundamentos relacionados à qualidade de vida da população estão sendo atendidos nas leis que regulam a nossa cidade.

Esses fundamentos são:

- Circulação do ar, permitindo maior aeração das quadras;
- Circulação interna de veículos e pessoas de forma rápida e segura;
- Integração das atividades comerciais e de serviços e residenciais.
- Redução dos impactos nos serviços públicos;

O que são grupamentos?

Grupamentos são conjuntos de edificações, abrangendo os condomínios residenciais, vilas, conjuntos comerciais, serviços e industriais e grupamentos de áreas privativas (terrenos). A existência dos grupamentos permite à Prefeitura usar melhor os recursos para as demais áreas da cidade, pois a implantação e a manutenção da infraestrutura (pavimentação, iluminação, saneamento) no grupamento é responsabilidade do proprietário.

Quais são as disposições que a LUOS traz para a questão dos grupamentos?

A LUOS definiu que as dimensões das vias internas para veículos devam ser proporcionais ao número de unidades residenciais no grupamento. Na lei, as dimensões da passagem para pedestres estão relacionadas às dimensões das vias internas, objetivando garantir as condições de segurança, conforto e acessibilidade às edificações.

A LUOS obriga o afastamento das edificações das divisas do lote, visando permitir maior circulação de ar, iluminação e qualidade de vida para os moradores dos grupamentos assim como os demais pedestres.

A LUOS obriga a doação de lotes para construção de escolas para grupamentos com 500 unidades residenciais ou mais.

