

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro
Secretaria Municipal de Urbanismo
Subsecretaria de Urbanismo
Coordenadoria de Planejamento e Projetos
Gerência de Macroplanejamento

Nota Técnica Nº 03/2020

Área de Especial Interesse

Sistema Integrado de Planejamento e Gestão Urbana (SIPlan)
Comitê Técnico Permanente de Acompanhamento do Plano
Diretor (CTPD)

Coordenadoria de Planejamento e Projetos/
Gerência de Macroplanejamento – U/SUBU/CPGG/GM

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Marcelo Crivella

PREFEITO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Fernanda Tejada

SECRETÁRIA

Lucia Vetter

SUBSECRETÁRIA

COORDENADORIA GERAL DE PLANEJAMENTO E PROJETOS (U/SUBU/CGPP)

Mariana Barroso

Coordenadora Geral

Glória Torres

Assessora

Gerência de Macroplanejamento (U/SUBU/CGPP/GM)

Mônica Bahia Schlee

Gerente

Equipe técnica

Julia Queiroz

Eduardo Cotrim

Bruna Santos Miceli

Daniela Javoski

Carolina Martins

Alberto Taveira

Marcio Martins

Revisão dos textos

Maria Carolina Soares

Área de Especial Interesse – AEI

a. O que é e para que serve

Áreas submetidas a regime urbanístico específico, que se sobrepõem ao zoneamento vigente, destinadas a viabilizar a implementação de políticas públicas de desenvolvimento urbano, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e medidas de proteção, controle e valorização ambiental.

b. Definição de acordo com o Estatuto da Cidade (EC, Lei 10.257/2001), a Lei Orgânica e o Plano Diretor (LC 111/2011)

Este instrumento não consta na Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 1988), nem no Estatuto da Cidade, instituído pela Lei 10.257/2001 (BRASIL, 2001).

Na Lei Orgânica Municipal (RIO DE JANEIRO (Cidade), 1990), as Áreas de Especial Interesse são citadas nos artigos 44, 429 e 452. O Art. 44 estabelece que “cabe à Câmara Municipal, com a sanção do Prefeito, legislar sobre todas as matérias de competência do Município e especialmente sobre: XIV - ... e criação de áreas de especial interesse”. O Art. 429 indica como uma das premissas “da política de desenvolvimento urbano: ... X - criação de áreas de especial interesse urbanístico, social, ambiental, turístico e de utilização pública”. O Art. 452, § 1º, estabelece que o “Plano Diretor é parte integrante do processo contínuo de planejamento municipal, abrangendo a totalidade do território do Município e contendo diretrizes de uso e ocupação do solo, zoneamento, índices urbanísticos e áreas de especial interesse, articuladas com as econômico-financeiras e administrativas”.

De acordo com a Lei Complementar 111/2011, as “Áreas de Especial Interesse, permanentes ou transitórias, são espaços da Cidade perfeitamente delimitados sobrepostos em uma ou mais Zonas ou Subzonas, que serão submetidos a regime urbanístico específico, relativo a implementação de políticas públicas de desenvolvimento

urbano e formas de controle que prevalecerão sobre os controles definidos para as Zonas e Subzonas que as contêm”.

Sua escala de atuação é variável, sem vinculação direta com os limites administrativos e pode ser dos seguintes tipos, de acordo com o Plano Diretor de 2011:

I - Área de Especial Interesse Urbanístico - AEIU é aquela destinada a projetos específicos de estruturação ou reestruturação, renovação e revitalização urbana;

II - Área de Especial Interesse Social - AEIS é aquela destinada a Programas Habitacionais de Interesse Social - HIS, destinados prioritariamente a famílias de renda igual ou inferior a seis salários mínimos, de promoção pública ou a ela vinculada, admitindo-se usos de caráter local complementares ao residencial, tais como comércio, equipamentos comunitários de educação e saúde e áreas de esporte e lazer, abrangendo as seguintes modalidades:

a) AEIS 1, caracterizada por:

1. áreas ocupadas por favelas e loteamentos irregulares;
2. conjuntos habitacionais de promoção pública de interesse social e em estado de degradação.

b) AEIS 2, caracterizada por:

1. imóveis não edificadas, não utilizados e subutilizados em áreas infraestruturadas.

III - Área de Especial Interesse Ambiental - AEIA é aquela destinada à criação de Unidade de Conservação ou à Área de Proteção do Ambiente Cultural, visando à proteção do meio ambiente natural e cultural;

IV - Área de Especial Interesse Turístico - AEIT é aquela com potencial turístico e para qual se façam necessários controle de usos e atividades, investimentos e intervenções visando ao desenvolvimento da atividade turística;

V - Área de Especial Interesse Funcional - AEIF é aquela caracterizada por atividades de prestação de serviços e de interesse público que exija regime urbanístico específico;

VI - Área de Especial Interesse Agrícola - AEIG é aquela destinada à manutenção da atividade agropecuária, podendo abranger as áreas com vocação agrícola e outras impróprias à urbanização ou necessárias à manutenção do equilíbrio ambiental, recuperáveis para o uso agrícola;

VII - Área de Especial Interesse Cultural - AEIC é aquela destinada a afetação dos Sítios Culturais, definidos no Art. 140 desta Lei Complementar, por conservar referências ao modo de vida e cultura carioca, necessária à reprodução e perpetuação dessas manifestações culturais.

c. Necessita regulamentação adicional?

De acordo com o Art. 35, § 2º, do Plano Diretor de 2011 (LC 111/2011), lei municipal específica deverá definir as áreas que serão objeto de intervenções urbanas pela criação de Áreas de Especial Interesse.

d. O processo de regulamentação no Município do Rio de Janeiro

O primeiro decreto que regulamentou Áreas de Especial Interesse – AEI no Município do Rio de Janeiro foi o Decreto nº 10.947 de 09 de abril de 1992 que declarou Áreas de Especial Interesse Urbanístico, Áreas de Especial Interesse Social 1 e 2 e Área de Especial Interesse Ambiental na área situada na orla da Baía de Guanabara, na região compreendida entre a Rua Carlos Seidl, o antigo Ramal Ferroviário do Arará, a Linha Vermelha e a Rua Projetada "4", do PA nº 10.828/PAL nº 42.900, incluída na Zona Industrial 1 (ZI-1), estabelecida pelo Decreto nº 322, de 03 de março de 1976, no bairro do Caju, I RA.

Em relação ao instrumento de Área de Especial Interesse Turístico (AEIT), existem algumas regulamentações pontuais na legislação do Rio de Janeiro:

- Bairros de Copacabana e Leme, na V Região Administrativa (Lei nº 4361 de 24/05/2006);

- Bairros da Barra da Tijuca e Recreio dos Bandeirantes, na XXIV Região Administrativa (Lei nº 4855 de 09/06/2008);

- "Bairro Temático do Samba" os Bairros de Madureira e Oswaldo Cruz (Lei nº 5309 de 31/10/2011);
- Indicação do Bairro Sepetiba como "Bairro Turístico" (Lei nº 5559 de 05/04/2013);
- Indicação do Bairro de Guaratiba "Bairro Turístico" (Lei nº 5560 de 05/04/2013).

Em todos os casos citados, são elencadas medidas urbanísticas visando a realização de intervenções e investimentos necessários ao desenvolvimento da atividade turística, como, por exemplo, o incentivo à criação de meios de hospedagem, a conservação de espaços de lazer e públicos e melhorias em relação a sinalização turística, entre outras.

Além disso, no PEU de São Cristóvão (Lei Complementar nº 73 de 29/07/2004), foi delimitada uma AEIT, com o objetivo de indicar para onde devem ser canalizados investimentos econômicos, culturais e recreativos, e intervenções físico-urbanísticas visando o desenvolvimento da atividade turística da área (art. 13).

No que diz respeito às Área de Especial Interesse Funcional (AEIFs), há previsões para demarcação no PEU Taquara (Lei Complementar nº 70 de 06/07/2004) e no PEU Campo Grande (Lei Complementar nº 72 de 27/07/2004).

Existem ainda declarações de outras AEIFs pontuais pela Cidade e com objetivos específicos:

- Decreto nº 24710 de 13/10/2004: são declaradas as seguintes AEIFs e suas respectivas funções:

- a. AEIF Água Santa, englobando a área do Presídio Ari Franco e da antiga Pedreira Santa Luzia, no bairro de Água Santa, destinada à manutenção da operação dos serviços de segurança pública e à implantação de equipamento público para a realização de atividades culturais e de lazer ambiental em pedreira desativada, situada no bairro de Água Santa (art.3);

- II - AEIF Triagem, na área remanescente da implantação da Linha 2 do Metrô, entre os bairros de Manguinhos, Benfica,

Rocha e São Francisco Xavier, destinada à implantação de projetos de geração de trabalho e renda e de oferta de moradia, em caráter transitório, à população de baixíssima renda, com vistas a alavancar o desenvolvimento econômico da região, pela realização de ações conjuntas entre os setores público e privado (art. 4).

III - AEIF Fazenda Modelo, correspondente à área da Fazenda Modelo, em Guaratiba, destinada à implantação de projeto de fomento à geração de emprego e renda pelo estímulo à criação de empreendimentos comunitários para a produção e o trabalho de caráter associativo, de micro e pequenas empresas visando o desenvolvimento sustentado para a região, inclusive pela ação conjunta entre os setores público e privado na antiga Fazenda Modelo atualmente com diversos serviços já implantados (art. 5).

IV - AEIF Gericinó, incluindo o Complexo Penitenciário de Bangu e a área do Aterro Controlado, no bairro de Gericinó, destinada à manutenção da operação dos serviços de segurança pública e de limpeza urbana, desenvolvidos atualmente no local, para a qual serão estabelecidos controles urbanísticos e ambientais específicos para a operação das referidas atividades (art. 6).

V - AEIF Santa Rosa, correspondente à área de implantação do Centro de Tratamento de Resíduos Sólidos Urbanos do Município do Rio de Janeiro - CTR Rio, nos limites da Fazenda Santa Rosa, em Paciência, destinada a aterro sanitário.

- Decreto nº 30204 de 05/12/2008, que instituiu a Área de Especial Interesse Funcional da Colônia Juliano Moreira, criada em função da necessidade e da pertinência da consolidação de um serviço essencial de saúde mental, representado pelos equipamentos (conjuntos de pavilhões e infraestrutura urbana e de recursos humanos) e os serviços atualmente prestados pela Secretaria Municipal de Saúde, historicamente implantados na Colônia Juliano Moreira, além de sua

localização, como “zona de amortecimento” do Parque Estadual do Pedra Branca e sua relevância ambiental e cultural.

- Lei Complementar nº 148 de 27/10/2014, que instituiu a Área de Especial Interesse Funcional – AEIF FIOCRUZ, destinada à implantação do Complexo dos Institutos Nacionais de Saúde – CIN, incluindo o Instituto Nacional de Saúde da Mulher, da Criança e do Adolescente Fernandes Figueira - IFF e o

Instituto de Pesquisa Clínica Evandro Chagas - IPEC, da Fundação Oswaldo Cruz – FIOCRUZ, na VII RA - São Cristóvão.

Em relação às Áreas de Especial Interesse Cultural (AEICs), destacam-se duas:

- AEIC do Quilombo Sacopã (Lei nº 5503 de 17/08/2012), e;

- AEIC do Quilombo Pedra do Sal (Lei nº 5781 de 23/07/2014).

As Áreas de Especial Interesse Ambiental (AEIAs) do Município, criadas com o objetivo de elaborar estudos com vistas à preservação e à salvaguarda do arcabouço ambiental local, são as seguintes:

- Área de Especial Interesse Ambiental do Corredor Ecológico Maciço da Pedra Branca-Macico da Tijuca, nas Áreas de Planejamento 3, 4 e 5 (Decreto nº 19779 de 11/04/2001);

- Área de Especial Interesse Ambiental nos bairros Jardim Botânico e Lagoa (Decreto nº 20424 de 16/08/2001);

- Área de Especial Interesse Ambiental do bairro da Freguesia, XVI RA (Decreto nº 37158 de 16/05/2013);

- Área de Especial Interesse Ambiental da Região de Guaratiba - XXVI RA (Decreto nº 37483 de 31/07/2013);

- Área de Especial Interesse Ambiental 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 (Decreto nº 37958 de 04/11/2013);

- Área de Especial Interesse Ambiental do bairro do Grajaú - IX R.A (Decreto nº 38313 de 20/02/2014).

No processo de revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, realizado entre 2017 e 2018, que culminou na elaboração do Projeto de Lei Complementar 57/2018 da Lei de Uso e Ocupação do Solo (encaminhado à Câmara dos Vereadores pelo poder executivo municipal e retirado posteriormente para ajustes) foram incluídos dois novos dispositivos relativos às Áreas de Especial Interesse, além dos indicados no Plano Diretor de 2011 (Lei Complementar 111/2011) no Art. 10º, a saber:

I - Área de Especial Interesse Metropolitano – AEIM é aquela destinada à aplicação de instrumentos de gestão do uso e ocupação do solo e de instrumentos de cooperação entre o Município do Rio de Janeiro e os demais municípios da Região Metropolitana do Rio de Janeiro;

II - Área de Especial Interesse Costeiro – AEICo é aquela que poderá ser delimitada ao longo da extensão da costa da cidade, levando em consideração tanto a faixa marítima quanto a faixa terrestre, visando o ordenamento territorial da orla do Município e de seus espelhos d'água. Esta proposta de normativa manteve as disposições para as demais Áreas de Especial Interesse definidas no Plano Diretor de 2011, reiterando que a declaração das Áreas de Especial Interesse se dará através de instrumento legal específico que definirá sua abrangência.

e. Casos de implementação em outras cidades

Em relação às AEIS, a Prefeitura de Diadema (SP) estabeleceu dois tipos de AEIS – Áreas de Especial Interesse Social através da Lei Complementar nº 050, de 1 de março de 1996:

- AEIS 1, áreas vazias, destinadas à produção de novos núcleos habitacionais populares;
- AEIS 2, áreas ocupadas por favelas, a serem reurbanizadas.

Nessas áreas, a ocupação só poderia ser feita por populações de baixa renda (até 10 salários mínimos), de modo a ampliar a oferta habitacional para essa faixa.

Quais foram as principais consequências desse instrumento para Diadema?

- Aumento da oferta de terras para população de baixa renda (de 3,5% para 7% do total do município);
- Assentamento ou regularização fundiária;
- Diminuição do preço da terra.

Foram interlocutores fundamentais para as mudanças obtidas em relação a questão da habitação social, as associações de moradores dos bairros, que participaram ativamente da política urbana da cidade.

O Plano Diretor de Diadema (Lei Complementar nº 273, de 08 de julho de 2008) procurou levar em consideração esse panorama de demanda por moradia, escassez de terras, ocupação de alta densidade com muita autoconstrução e a falta de áreas para equipamentos institucionais de lazer, culturais e de saúde.

Entretanto, nos últimos anos, com a resseção econômica e o aumento da pobreza, a demanda por habitação por parte da população de baixa segue crescente, inclusive devido à atração de população de municípios vizinhos.

A legislação urbanística de Natal (RN) é um bom exemplo de tentativas de aplicação de instrumentos conjugados para viabilizar a regularização fundiária. O instrumento Área de Especial Interesse Social (AEIS) consta dos planos diretores do município desde o Plano Diretor de 1994 (Lei Complementar nº 7/1994). Para cada área de AEIS, o plano diretor de 1994 instituiu a obrigação da elaboração de um plano de urbanização específico aprovado pelo Conselho de Planejamento de forma a estabelecer padrões específicos construtivos, formas de participação dos moradores, proprietários e empreendedores na elaboração e viabilização do plano.

Com a revisão do Plano Diretor (Lei Complementar 82/2007), as AEIS passaram a se configurar a partir da dimensão sócio - econômica e cultural da população, com renda familiar predominante de até 3 (três)

salários mínimos, definida pela Mancha de Interesse Social (MIS), e pelos atributos morfológicos dos assentamentos (Art. 6).

O Plano Diretor de 2007 (Art. 24) estabeleceu também que os critérios de remembramento ou desmembramento dos lotes, em consonância com o Plano de Urbanização aprovado, seriam objeto de regulamentação específica, constando de:

I - padrões específicos de parcelamentos, uso e ocupação do solo para as edificações;

II - formas de participação dos moradores, proprietários, empreendedores, entidades públicas e demais organismos não governamentais, com observância dos princípios relativos à função sócio-ambiental da propriedade e do Direito Ambiental;

III - a fixação do preço, forma de financiamento, transferência ou aquisição das unidades habitacionais e serem produzidas;

IV - critérios de controle ambientais estabelecidos a partir das especificidades de cada área a ser regulamentada;

V - infraestrutura em conformidade com a fragilidade ambiental da área ocupada ou a ser ocupada;

VI - quadro descritivo das obras de urbanização projeto de arborização e das melhorias habitacionais previstas, com os respectivos cronogramas físico-financeiros, orçamento das obras e indicação da fonte de recursos;

VII - projeto de arborização e paisagismo visando à melhoria de qualidade de vida e o aumento do conforto ambiental urbano.

Em relação às AEIS, o Plano Diretor de Natal de 2007 determinou ainda o seguinte:

Obrigatoriedade de encaminhamento, anualmente, pelo poder executivo à Câmara Municipal, de programa de intervenção nas AEIS, com indicação dos recursos correspondentes, em anexo à proposta orçamentária (Art. 26).

Para promover a regularização fundiária de habitações, o Art.27 estabeleceu:

- A possibilidade de aplicação de concessão de direito real de uso ou concessão especial de uso para fins de moradia e outros instrumentos jurídicos e urbanísticos definidos em legislação municipal, estadual ou federal pertinente;
- A gratuidade de assistência jurídica para a promoção de ações de usucapião para a população de até 3 (três) salários mínimos.
- A vedação à doação de imóveis para a promoção da regularização jurídica de habitações.

Apesar da AEIS ser a Área de Especial Interesse mais comumente presente nos Planos Diretores, na Lei Complementar nº 350/2005, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Urbana e Ambiental de Araraquara (ARARAQUARA, 2005), é prevista uma maior diversidade de AEI, a saber:

- AEIU: Áreas Especiais de Interesse Urbanístico;
- AEIC: Áreas Especiais de Interesse Cultural, constituídas por bens materiais e imateriais de expressivo valor histórico, cultural e natural, e que constituem unidades de conservação ambiental, como o centro histórico, o patrimônio arquitetônico edificado, patrimônio rural, espaços, parques, reservas e outros elementos e marcos referenciais da cidade e município a serem preservados, conservados e revitalizados;
- AEIS: Áreas Especiais de Interesse Social, que são subdivididas em:
 - a) AEIS 1 - loteamentos precários, irregulares, favelas e cortiços;
 - b) AEIS II - loteamentos regulares com sub-habitação;
 - c) AEIS III - áreas de parcelamento, edificação e utilização compulsória, outorga onerosa, e operações urbanas para Habitações de Interesse Social;
 - d) AEIS IV - Áreas de Controle Ambiental, Assentamentos Residenciais Sustentáveis de base agroecológica e extensiva, com inclusão social e geração de renda;

- e) AEIS V - Conjuntos habitacionais de interesse social;
- f) AEIS VI - áreas e projetos de reciclagem, reconstrução e revitalização de áreas urbanas centrais e espaços urbanos edificados subutilizados ou deteriorados.
- AEIF: Áreas Especiais de Interesse Institucional e Funcional, destinadas a implantação de equipamentos e espaços públicos urbanos de natureza institucional e espaços cívicos e de órgãos do poder público, municipal, estadual e federal;
- AEIRA: Áreas Especiais de Interesse Ambiental de Recarga do Aquífero constituídas por áreas com características sócio-ambientais peculiares, com predominância de uso consolidado de AEIS –Conjuntos Habitacionais de Interesse Social e Zonas Predominantemente Produtivas - Distrito Industrial, com a necessidade de medidas de preservação, proteção e mitigação de impactos ambientais pela ocorrência de área de recarga do Aquífero Guarani.

f. Sugestões e recomendações

Recomenda-se acompanhar a efetiva implementação das Áreas de Especial Interesse – AEI e avaliar se estas cumpriram seus objetivos. Caso os objetivos ainda não tenham sido alcançados, sugere-se estabelecer prazos para finalização das ações e para os projetos determinados para as mesmas, de forma que, ao final do processo, elas possam ser reincorporadas à legislação de uso do solo vigente para o local. Como exemplo, cita-se os casos das Áreas de Especial Interesse Social.

Recomenda-se desenvolver estudos urbanísticos para avaliar a pertinência de definição de ZEIS (Zonas de Especial Interesse Social), como forma de incorporar as AEIS à legislação urbanística de zoneamento da cidade, ampliando seu conceito, formas e instrumentos de aplicação, como instrumentos de regularização fundiária.

Em alguns outros casos, como as Áreas de Especial Interesse Turístico, que podem apresentar caráter permanente, a Lei de Uso e Ocupação do Solo, bem como as legislações locais específicas, devem levar em consideração a sua demarcação quando na definição do zoneamento para essas áreas.

Referências Bibliográficas

ARARAQUARA. Lei Complementar no 350, de 27 de dezembro de 2005. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Urbana e Ambiental de Araraquara e dá outras providências. Disponível em: <https://www.legislacaodigital.com.br/Araraquara-SP/LeisComplementares/350>. Acesso em: julho/2020.

BRASIL. Estatuto da cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos: Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana. – 2. ed. – Brasília : Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002. 273 p. Disponível em: <http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/estatutocidade2002.pdf>. Acesso em: 11/06/2020.

DIADEMA. Lei Complementar nº 273, de 08 de julho de 2008. Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Diadema estabelecendo as diretrizes gerais da política municipal de desenvolvimento urbano, e dá outras providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sp/d/diadema/lei-complementar/2008/27/273/lei-complementar-n-273-2008-dispoe-sobre-o-plano-diretor-do-municipio-de-diadema-estabelecendo-as-diretrizes-gerais-da-politica-municipal-de-desenvolvimento-urbano-e-da-outras-providencias>. Acesso em: julho/2020.

NATAL. Lei Complementar nº 82, de 21 de junho de 2007. Dispõe sobre o Plano Diretor de Natal e dá outras providências. Disponível em: http://www.natal.rn.gov.br/_anexos/publicacao/legislacao/LeiComplementar_082.pdf. Acesso em: julho/2020.