

Lei Complementar n.º 108 de 25 de novembro de 2010

(art.s 12 a 23, 27, 30 a 32, 34 e 36 sub judice)

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.

Autor: Poder Executivo

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Esta Lei Complementar institui, nos termos em que especifica, alterações, incentivos e benefícios urbanísticos visando à realização da Copa do Mundo de 2014 e dos Jogos Olímpicos e Paraolímpicos de 2016.

CAPÍTULO I

DOS INCENTIVOS PARA AMPLIAÇÃO DA CAPACIDADE DE HOSPEDAGEM NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Seção I

Das Disposições Preliminares

Art. 2º Este Capítulo estabelece condições de incentivo para a construção de novas edificações destinadas a serviços de hospedagem, bem como a reconversão ou utilização de edificações visando ampliar o número de unidades hoteleiras e reduzir o déficit de acomodações para a realização da Copa do Mundo em 2014 e dos Jogos Olímpicos e Paraolímpicos em 2016, na Cidade do Rio de Janeiro.

Art. 3º Para fins de aplicação do disposto neste Capítulo, consideram-se serviços de hospedagem aqueles prestados por estabelecimentos empresariais administrados ou explorados por prestadores de serviços turísticos hoteleiros, que ofertem alojamento temporário para hóspedes, mediante adoção de contrato de hospedagem, tácito ou expresso, e cobrança de diária pela ocupação da unidade hoteleira.

Parágrafo único. O disposto no caput aplica-se aos meios de hospedagem do tipo hotel, resort, pousada e albergue, conforme as seguintes definições:

I – Hotel: estabelecimento que oferece alojamento para uso temporário do hóspede, mediante cobrança de diária, em unidades hoteleiras - UH específicas para esta finalidade, dotados de serviços de portaria/recepção, de atendimento e de guarda de bagagens;

II – Resort: hotel dotado de amplas áreas edificadas destinadas à recreação, lazer e ao entretenimento, identificado com a ambiência natural da região;

III – Pousada: hotel com instalações, equipamentos e serviços mais simplificados, identificado com a ambiência urbana da região;

IV – Albergue: também denominado de “Hostel”, oferece hospedagem de baixo custo, de uso temporário do hóspede, mediante cobrança de diária, com ou sem fornecimento de alimentação, podendo ser constituído de quartos de uso compartilhado por vários hóspedes e de banheiros de uso coletivo.

Art. 4º Para enquadramento nos benefícios deste Capítulo, as edificações destinadas a serviços de hospedagem terão suas obras e o funcionamento da atividade devidamente licenciados pelas autoridades competentes.

§1º Os empreendimentos serão administrados ou explorados comercialmente por empresa hoteleira atuante no ramo de hotelaria, com comprovação de serviços prestados nacional ou internacionalmente, reconhecidos pelo órgão municipal competente e que atendam à Portaria n.º 57, de 25 de maio de 2005, do Ministério do Turismo, bem como ao Decreto n.º 5.406, de 30 de março de 2005, da Presidência da República.

§2º As pousadas e albergues poderão ser administrados por empresa familiar, conforme definição prevista no Decreto Nº 29.881, de 18 de setembro de 2008.

Seção II

Das condições de construção das edificações destinadas à hospedagem

Art. 5º O licenciamento de obras de edificações destinadas a serviços de hospedagem obedecerá aos parâmetros urbanísticos e edilícios em vigor, com as modificações estabelecidas neste Capítulo.

Art. 6º As edificações destinadas a serviços de hospedagem do tipo hotel deverão ter áreas destinadas a acomodação, a serviços de alimentação, a lazer, a reunião e a outros serviços de atendimento ao hóspede ou usuário.

§ 1º As áreas destinadas a reuniões, a centros de convenções, a lazer e a espaços destinados aos usuários dos serviços de alimentação, excluídas as áreas abertas e descobertas, deverão corresponder, no mínimo, a dez por cento da área útil total destinada a quartos, incluídos seus compartimentos complementares: halls, salas, banheiros, entre outros.

§ 2º As áreas destinadas a dependências de serviços de apoio, administração e atendimento ao hóspede, a lazer, a reuniões, a centros de convenções, a varandas abertas, reentrantes ou não, a circulações horizontal e vertical e a estacionamento não serão computadas para o cálculo da Área Total Edificada – ATE ou da volumetria do hotel.

§ 3º Os compartimentos a que se refere o § 2º deste artigo poderão estar localizados em qualquer pavimento da edificação, inclusive em subsolo, desde que disponham de ventilação por meio mecânico.

§ 4º As circulações horizontais e verticais não são computadas na taxa de ocupação.

Art. 7º As edificações destinadas a serviços de hospedagem deverão ter facilidades construtivas, de instalações e de uso, para pessoas com necessidades especiais.

Art. 8º As edificações destinadas a serviços de hospedagem deverão observar fatores que a caracterizem como construção sustentável: planejamento da obra de forma sustentável; aproveitamento dos recursos naturais disponíveis para ventilação e iluminação; aquecimento solar; e, em situações a serem definidas, geração elétrica fotovoltaica; eficiência energética; gestão e economia de água; gestão de resíduos; qualidade do ar e ambiente interior; conforto térmico e acústico; uso racional dos materiais; e uso de tecnologias e produtos que não agridam o meio ambiente.

Parágrafo único. As condições estabelecidas no caput serão objeto de regulamentação, no prazo máximo de trinta dias a contar da publicação desta Lei Complementar.

Art. 9º As edificações destinadas a serviços de hospedagem dos tipos hotel e resort serão compostas por UH constituídas, no mínimo, por um compartimento habitável e um banheiro, devendo dispor de mobiliário e equipamentos padronizados, sendo vedadas instalações destinadas à cocção e preparo de alimentos.

Art.10. As unidades hoteleiras do tipo hotel-residência permitidas, exclusivamente, nas Áreas de Especial Interesse Urbanístico-AEIU do Porto e do Centro, criadas, respectivamente, pela Lei Complementar nº 101, de 23 de novembro de 2009, e pela Lei nº 2.236, de 14 de outubro de 1994, serão compostas, no mínimo, por dois compartimentos habitáveis, um banheiro e uma cozinha ou cozinha aberta com área útil mínima de trinta metros quadrado sem restrição quanto ao número de unidades por pavimento.

Art.11. O licenciamento das obras com os benefícios deste Capítulo fica condicionado à assinatura de termo de obrigações lavrado com a Prefeitura e averbado no Registro Geral de Imóveis, estabelecendo a obrigatoriedade de manutenção dos serviços e condições definidos neste Capítulo e vedando sua transformação de uso.

Parágrafo único. Constará neste termo de obrigações que pelo menos noventa por cento da oferta de hospedagem decorrente deste Capítulo deverão ser destinados ao Comitê Organizador Rio 2016, em período não superior a sessenta dias, a preços de mercado.

Seção III

Das condições de uso e ocupação

Art. 12. Na V Região Administrativa – V RA - Copacabana e Leme – fica permitida a construção de edificação destinada a serviço de hospedagem, não afastada das divisas, respeitando os gabaritos máximos determinados pelo Projeto Aprovado de Loteamento - PAL 22.351 e PAL 33.100 e pela legislação específica para as Áreas de Proteção Ambiental e Cultural, devendo obedecer à volumetria definida para hotel e à Lei Complementar nº 47, de 1º de dezembro de 2000.

Parágrafo único. Fica vedada, a qualquer título, a transformação de uso dos imóveis objetos do presente artigo.

Art. 13 Será permitido o uso de serviço de hospedagem, obedecidos aos parâmetros urbanísticos definidos pela legislação em vigor para as zonas residenciais 2 e 3 e nos centros de bairro 1, 2 e 3 do bairro do Flamengo (VETADO).

Art. 14 - Será permitido o uso de serviço de hospedagem, obedecidos os parâmetros urbanísticos definidos pela legislação em vigor para o local, nos seguintes bairros e logradouros:

I - em São Conrado : Avenida Niemeyer, Estrada da Gávea, Auto Estrada Lagoa Barra;

II - na Barra da Tijuca, no Joá e no Itanhangá : Estrada da Barra da Tijuca, Rua Maria Luisa Pitanga, Rua Presciliano da Silva, Estrada do Itanhangá e Estrada do Joá.

Parágrafo Único. Ficam excluídas as áreas de uso consagrado, de destinação específica e as submetidas a regime de proteção ambiental e/ou cultural.

Art. 15. Para garantir a revitalização do Hotel Nacional, fica permitida a construção no mesmo lote, de edificação destinada a centro empresarial, constituída por salas comerciais numeradas ou expansão do hotel.

Parágrafo único. Deverão ser garantidas as condições de proteção do patrimônio ambiental e cultural, condicionada à prévia aprovação dos respectivos órgãos de tutela.

Art. 16. Na Ilha do Governador – XX RA, será permitida a construção de edificações destinadas a serviços de hospedagem cuja altura atenderá ao cone de aproximação de aeroportos, definido pelo Ministério da Aeronáutica e ao gabarito estabelecido para as zonas residenciais e comerciais onde estiverem situadas, não sendo computado o pavimento exclusivamente destinado a serviços comuns de hotel.

Art. 17. Na Zona Especial 5 - ZE-5, será permitido o uso de hospedagem, obedecidos os seguintes parâmetros:

I - nos locais onde for permitido o uso comercial, respeitados os critérios de edificação para este uso;

II - na Avenida Ayrton Senna e na Via Parque da Lagoa da Tijuca, trechos incluídos nas subzonas A-13 e A-14, com gabarito de cinco pavimentos mais cobertura e um pavimento (plataforma) destinado a serviços comuns de hotel, com projeção máxima de cinquenta por cento da área do lote, obedecido o índice de Aproveitamento da Área - IAA, definido pelo Decreto 3046, de 27 de abril de 1981;

III- na Avenida das Américas: com gabarito de cinco pavimentos mais cobertura e um pavimento (plataforma) destinado a serviços comuns de hotel, com projeção máxima de cinquenta por cento da área do lote, obedecido o IAA definido pelo Decreto nº 3.046/81, com exceção de lote submetido a legislação específica que estabeleça gabarito superior para uso residencial multifamiliar que poderá ser utilizado para construção de hotel;

IV - na Av. Evandro Lins e Silva, lado par, obedecerá aos parâmetros máximos já estabelecidos no Decreto nº 3.046/81 para construção de hotel, nunca podendo ultrapassar o maior gabarito do seu entorno imediato;

V- no quadrilátero formado pela Av. Lúcio Costa, Rua Lourenço Filho, Rua Marcelo Roberto e Rua Levy Carneiro, e na Rua Martinho Mesquita até duzentos metros da Av. Lúcio Costa, obedecerá aos parâmetros máximos já estabelecidos no Decreto nº 3.046/81 para construção de hotel, com projeção máxima de setenta por cento da área do lote e trinta e cinco por cento de lâmina.

§ 1º O disposto neste artigo não se aplica as áreas sob regime de proteção ambiental e/ou cultural.

§ 2º O disposto nos incisos II e III, deste artigo, somente se aplica a lote que apresente área mínima a partir de dois mil metros quadrados e as edificações afastadas das divisas.

Art. 18. Nas áreas utilizadas para a Copa do Mundo de Futebol de 2014 e para os Jogos Olímpicos e Paraolímpicos de 2016, incluídas pela Lei Complementar nº 104, de 7 de novembro de 2009, e na área de seu entorno imediato, de influência para a realização dos jogos, compreendida pela Av. Salvador Allende - entre a Via 4 e a Estrada dos Bandeirantes - e Av. Abelardo Bueno - entre a Av. Salvador Allende e Av. Ayrton Senna, será permitido o uso de hospedagem obedecidos os parâmetros da legislação em vigor.

Art. 19. Nos bairros da XXVI RA – Guaratiba, será permitido o uso de serviço de hospedagem do tipo pousada e resort, voltado para o ecoturismo, obedecidos os parâmetros urbanísticos definidos pela legislação em vigor para o local.

Art. 20. Nos bairros da XXXIII RA – Realengo, será permitido o uso de serviço de hospedagem, obedecidos os parâmetros urbanísticos definidos pela legislação em vigor para o local.

Art. 21. No bairro do Alto da Boa Vista da VIII RA – Tijuca, será permitido o uso de serviço de hospedagem do tipo pousada e resort, voltados para o ecoturismo, obedecidos os parâmetros urbanísticos definidos pela legislação em vigor para o local.

Art. 22. Na construção de edificações destinadas à hospedagem, realizada na AEIU do Porto do Rio de Janeiro até 31 de dezembro de 2015, o pagamento do Certificado Potencial Adicional de Construção – CEPAC, previsto na Lei Complementar nº 101, de 2009, será calculado segundo as faixas de equivalência para a área residencial, conforme o estabelecido no Anexo VII na referida Lei Complementar.

Art. 23 As condições expressas neste Capítulo serão aplicadas somente aos empreendimentos com habite-se concedido até 31 de dezembro de 2015 (VETADO).

Parágrafo único . O Poder Executivo regulamentará o disposto no caput no prazo máximo de trinta dias a contar da publicação desta Lei Complementar.

CAPÍTULO II

DA OPERAÇÃO INTERLIGADA PARA ÁREA NO BAIRRO DA CIDADE NOVA, III REGIÃO ADMINISTRATIVA - RIO COMPRIDO

Art. 24. Fica autorizada a constituição de Operação Interligada na área delimitada no Anexo I desta Lei Complementar, no Bairro da Cidade Nova, na III Região Administrativa - III RA - Rio Comprido, na forma do que dispõe o art. 1º, da Lei nº 2.128, de 18 de abril de 1994, com o objetivo de viabilizar o atendimento às diretrizes estabelecidas no art. 25 desta Lei Complementar, considerando o cenário da realização dos Jogos Olímpicos e Paraolímpicos de 2016 na Cidade.

Art. 25. A Operação Interligada que trata o art. 24, tem os seguintes objetivos:

I – viabilizar a implantação de projetos e intervenções previstos para o Sambódromo, visando a preparar a Cidade do Rio de Janeiro para acolher os Jogos Olímpicos e Paraolímpicos de 2016, especialmente no entorno imediato dos equipamentos que serão utilizados como instalações esportivas;

II – possibilitar a complementação do projeto original do Sambódromo, proporcionando seu melhor aproveitamento em eventos já tradicionais de valor turístico e cultural para a Cidade do Rio de Janeiro, valorizando a Avenida dos Desfiles e seu entorno, bem como contribuindo para a integração da Passarela do Samba com seu entorno;

III - garantir que a realização dos Jogos Olímpicos e Paraolímpicos de 2016 na Cidade do Rio de Janeiro constitua a oportunidade de criar um legado positivo para a região, viabilizando melhorias urbanísticas e requalificação da área de entorno do equipamento.

Art. 26. Constituem diretrizes a serem adotadas para a ocupação da área que trata o art. 24:

I - possibilitar a adequação do Sambódromo para sua utilização como equipamento esportivo nos Jogos Olímpicos e Paraolímpicos de 2016, incluindo sua expansão com complementação do projeto original;

II - valorizar a Avenida dos Desfiles e seu entorno, considerando seu valor turístico e cultural para a Cidade do Rio de Janeiro;

III - contribuir para a integração da Passarela do Samba com seu entorno;

IV- contribuir para a valorização do patrimônio cultural tombado e preservado da Cidade Nova e dos bairros vizinhos;

V- estimular melhorias urbanísticas e ocupação dos vazios urbanos e de imóveis subutilizados ou não utilizados existentes no seu entorno.

Art. 27. Ficam definidos, na forma abaixo, os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo a serem aplicados na área definida no art. 24 desta Lei Complementar:

I - altura máxima das edificações será de oitenta metros, limitados a vinte e seis pavimentos de qualquer natureza;

II - a altura máxima das edificações inclui todos os elementos construtivos da edificação situados acima do meio fio do logradouro e será medida do ponto médio da testada do lote,

exceto os compartimentos exclusivamente destinados aos elementos técnicos, que deverão estar afastados dos planos das fachadas, de acordo com as orientações dos órgãos responsáveis pelo Patrimônio Cultural;

III – fica mantido o Índice de Aproveitamento do Terreno – IAT – máximo de cinco vírgula oito, conforme estabelecido para a área no Decreto nº 10.040, de 11 de março de 1991, em conformidade com o Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro;

IV - para efeito do cálculo da Área Total Edificada – ATE, será considerada a área total do terreno, incluindo a área das arquibancadas e camarote a serem edificadas;

V - será permitido a construção sob as arquibancadas e camarotes, desde que atendam as condições de iluminação e ventilação necessárias para o uso a ser instalado;

VI - as construções que trata este Capítulo ficam isentas das seguintes obrigações:

a) aplicação do Quadro IV – Tipo de Edificações - do Decreto nº 10.040, de 1991;

b) projeção horizontal das edificações;

c) número de edificações no lote;

d) cumprimento do art. 11 do Decreto nº 10.040, de 1991;

VII - serão permitidos os usos comerciais, de serviços, hospedagem, culturais e de lazer, inclusive ensino superior, simultâneos ou não na mesma edificação ou no mesmo lote, caracterizando o uso misto.

Art. 28. Deverão ser garantidas as condições de proteção do patrimônio ambiental e cultural existente no entorno, condicionada à prévia aprovação dos respectivos órgãos de tutela.

Art. 29. A Operação Interligada de que trata esta Lei Complementar fica condicionada à indispensável contrapartida, calculada proporcionalmente à valorização acrescida ao empreendimento projetado, segundo os parâmetros definidos pelo art. 1º, incisos I e II, da Lei nº 2.128, de 1994.

§1º O valor da contrapartida que trata o caput consistirá obrigatoriamente na realização de obras de revitalização da Passarela do Samba e respectivos equipamentos públicos, bem como na urbanização dos espaços públicos e na recuperação do Patrimônio Cultural no entorno da área que trata este Capítulo, conforme projeto específico a ser aprovado pelo Poder Executivo, tudo a ser custeado e implementado pelos beneficiários da operação interligada de que trata este Capítulo.

§ 2º As obras e o projeto específico que trata o § 1º deste artigo deverão contemplar obrigatoriamente os seguintes itens:

I - demolição da estrutura do Setor 2 localizado entre as ruas Benedito Hipólito e Salvador de Sá;

II - construção de novos módulos, contendo: camarotes, frisas e arquibancada com amplo espaço de circulação; áreas para serviços com banheiros públicos, áreas para instalação de cozinhas temporárias ou não, bares, áreas para instalação de postos médicos, almoxarifados, postos de informação, salas de controle/segurança, salas de jurados com suas infraestruturas necessárias; acessos para portadores de necessidades especiais, conforme projeto de arquitetura a ser analisado pela Empresa de Turismo do Município do Rio de Janeiro - RIOTUR;

III - obras de urbanização e paisagismo geral do novo espaço.

§ 3º As obras determinadas nos §§ 1º e 2º deste artigo deverão estar concluídas até 31 de dezembro de 2015.

CAPÍTULO III

DA CONSTRUÇÃO DO AUTÓDROMO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO NO BAIRRO DE DEODORO, NA XXXIII RA, E DA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS DO PATRIMÔNIO MUNICIPAL CONSTANTES DO PAL 29656 E DO PAL 27795

Art. 30. Fica permitida a construção do Autódromo da Cidade do Rio de Janeiro na área descrita e delimitada na forma dos Anexos II e III desta Lei Complementar, situada no Bairro de Deodoro, na XXXIII RA - Realengo.

Art. 31. Ficam definidos para a área constante dos Anexos II e III desta Lei Complementar os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – usos:

a) comercial;

b) serviços de recreação e lazer, organização e exploração de atividades desportivas relacionadas a automobilismo e aos esportes mecânicos;

II – Índice de Aproveitamento de Terreno – IAT = 2,0;

III – Área Total Edificável – ATE, definida pelo valor resultante da multiplicação do IAT estabelecido no item II deste artigo, pela área do terreno;

IV – As demais condições de zoneamento não expressas neste Capítulo deverão atender ao disposto para a Zona Residencial 5 – ZR-5 do Regulamento de Zoneamento estabelecido, pelo Decreto nº 322, de 3 de março de 1976.

Art. 32. A aprovação dos projetos de construção do circuito automobilístico e das edificações e instalações a ele complementares fica condicionada à avaliação dos impactos no sistema viário e no meio ambiente pelos órgãos municipais competentes, na forma prevista no art. 173, da Lei Complementar nº 16, de 4 de junho de 1992, e às restrições impostas pelo Plano Específico da Zona de Proteção do Aeródromo de Campo dos Afonsos – Campo Délio Jardim de Mattos.

Art. 33. Fica o Poder Executivo autorizado, nos termos do inciso I, do artigo 232, da Lei Orgânica Municipal, a alienar os bens imóveis que compõem o patrimônio municipal, constantes do Anexo IV desta Lei Complementar, mediante prévia desafetação, avaliação e licitação.

Parágrafo único. Fica autorizada a permuta dos imóveis indicados no caput por outros imóveis, desde que atendidos os requisitos do inciso X, do art. 24, da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

Art. 34. Os parâmetros urbanísticos para o aproveitamento dos bens imóveis a que refere o art. 33 são estabelecidos pela legislação em vigor - Lei Complementar nº 74, de 14 de janeiro de 2005.

§ 1º Fica permitido o desmembramento do terreno original em diversos lotes.

§ 2º O somatório da ATE projetada dos lotes criados respeitará a ATE máxima permitida para o terreno original, conforme dispõe o art.3º da Lei Complementar n.º 74, de 14 de janeiro de 2005.

§ 3º O comprimento das vias internas não está sujeito a limitação.

Art. 35 Fica o Poder Executivo autorizado, nos termos do inciso I, do art. 232, da Lei Orgânica Municipal, a alienar os seguintes bens imóveis que compõem o patrimônio municipal, mediante prévia desafetação, avaliação e licitação:

I - Avenida Cidade de Lima nº 340/350, conforme descrito na Matrícula 79.772 do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro;

II - Rua Francisco Bicalho nº 146, na Freguesia de São Cristóvão, ocupado pela "Usina de Asfalto".

Art. 36 Os parâmetros urbanísticos para o aproveitamento dos bens imóveis a que se refere o artigo anterior são estabelecidos pela legislação em vigor - Lei Complementar nº 101, de 23 de novembro de 2009.

CAPÍTULO IV

DISPOSIÇÃO FINAL

Art. 37. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

EDUARDO PAES

DO RIO de 26/11/10

Republicada em 29/12/10 no DCM em decorrência da rejeição pela CMRJ dos vetos aos incisos IV e V do artigo 17.

ANEXO I

DELIMITAÇÃO

Área compreendida pelo polígono formada pelas Ruas Julio do Carmo e Marquês de Sapucaí (trecho do Sambódromo), Travessa Pedregais e Rua Presidente Barroso.

ANEXO II

Descrição / Delimitação

Área delimitada pela Avenida Brasil, Estrada do Camboatá, Largo do Camboatá, Rua Arai, Rua Lobo, Rua Paraúna, Avenida Nazaré e leito do Ramal Ferroviário, integrante da Zona Especial 7 do Decreto nº 322, de 3 de março de 1976, situada no Bairro de Deodoro - XXXIII RA - Realengo.

ANEXO III

