

**LEI COMPLEMENTAR Nº 116 DE 25 DE ABRIL DE 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.

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** A ocupação urbana no Município se orientará segundo os vetores de crescimento abaixo relacionados e já definidos nos incisos I, II, III e IV do art. 33 da Lei Complementar nº 111, de 1º de fevereiro de 2011 – Plano Diretor da Cidade:

I – pelo adensamento da população e das construções preferencialmente nas vias estruturadoras da Zona Norte;

II - pela reconversão de edificações;

III - pela ocupação de vazios urbanos especialmente na faixa compreendida pela Avenida Brasil e o leito da estrada de ferro;

IV - pela intensificação da ocupação junto aos centros de comércio e de serviços, às áreas industriais e aos eixos estruturadores das Zonas Norte e Oeste.

**Art. 2º** Esta Lei Complementar estabelece normas para o reaproveitamento de imóveis degradados, para a recuperação dos espaços públicos e das atividades econômicas, para o incremento na dinâmica de ocupação de corredores estruturantes e para incentivo à implantação dos projetos de alinhamento, em áreas da Área de Planejamento 3 – AP-3 e da Área de Planejamento 5 – AP-5.

**Art. 3º** As disposições desta Lei Complementar são aplicáveis nos seguintes casos:

I - na AP-3:

a) imóveis situados em toda a Zona Industrial 1 - ZI-1 do Regulamento de Zoneamento do Município do Rio de Janeiro aprovado pelo Decreto nº 322, de 3 de março de 1976; em Centro de Bairro – CB-1, CB-2 e CB-3 de Zona Industrial 2 - ZI-2 do Decreto nº 322, de 1976, e na Zona Predominantemente Industrial – ZPI-1 do Decreto nº 7.654, de 20 de maio de 1988;

b) imóveis situados em Centro de Bairro – CB-1 e C-2 de Zona Residencial 5 - ZR 5 do Decreto nº 322, de 1976;

c) imóveis situados ao longo da Avenida Brasil, da Avenida das Missões, da Rodovia Presidente Dutra e da Via Light;

II - na AP-5 - imóveis situados ao longo da Avenida Brasil.

*Parágrafo único.* O disposto neste artigo não se aplica aos Distritos Industriais da Fazenda Botafogo e de Palmares, à Zona Predominantemente Industrial 2 - ZPI-2, do Decreto nº 7.654, de 1988, e à área denominada Polo Empresarial da Pavuna, conforme delimitação no Anexo I A e B desta Lei Complementar.

## CAPÍTULO II

### DO USO DO SOLO

**Art. 4º** Para implementação dos objetivos propostos nos imóveis definidos no art. 3º desta Lei Complementar, os usos residencial - uni e bifamiliar, multifamiliar, permanente ou transitório - , comercial, de serviço e misto passam a ser adequados.

**Art. 5º** Os usos permitidos para cada Zona poderão ser instalados nos imóveis situados nas áreas definidas no art. 3º desta Lei Complementar, ou em parte deles, qualquer que seja o tipo de edificação, devendo ser previstos acessos independentes para unidades de uso residencial permanente.

*Parágrafo único.* O uso residencial não poderá coexistir no mesmo lote com estabelecimentos destinados a armazenagem de produtos inflamáveis ou, ainda, atividades geradoras de ruídos, odores ou fumaça, não sendo permitida sua convivência com outros usos que possam causar risco à população residente, cabendo avaliação prévia do órgão municipal afeto ao meio ambiente.

**Art. 6º** Fica incluído o trecho da Rua Isidro Rocha, entre a Avenida Brasil e a Rua Saturno, no bairro de Vigário Geral, XXXI Região Administrativa – Vigário Geral, como Centro de Bairro 1 – CB-1, no Anexo 20 do Regulamento de Zoneamento, aprovado pelo Decreto nº 322, de 1976.

## CAPÍTULO III

### DAS CONDIÇÕES EDILÍCIAS

**Art. 7º** Nos imóveis definidos no art. 3º desta Lei Complementar serão permitidos:

I – as tipologias de lojas, salas comerciais e unidades destinadas a indústria e armazenagem, com numeração independente;

II – a construção e/ou adaptação para uso residencial unifamiliar, bifamiliar ou multifamiliar, inclusive em moradias do tipo estúdio.

§ 1º Entende-se por moradia do tipo estúdio, aquela onde pode ser eliminada a parede divisória entre sala, quarto, e cozinha, com banheiro exclusivo, desde que o somatório das áreas chegue ao mínimo exigido para a unidade.

§ 2º Não há limitação do número de unidades residenciais por lote nas Zonas Industriais mencionadas no art. 3º, obedecidos os parâmetros da legislação em vigor.

§ 3º A área útil mínima das unidades residenciais obedecerá à normatização estabelecida pelo Plano Nacional de Habitação do Governo Federal.

**Art. 8º** Para efeito do cálculo da Área Total Edificável – ATE, poderão ser computadas as áreas destinadas à abertura de logradouro e as áreas atingidas por recuo, desde que obedecidos os demais parâmetros edilícios, nos seguintes casos:

I - na AP-3, em todos os logradouros públicos;

II - na AP-5, na área prevista no art. 3º, inciso II, desta Lei Complementar.

*Parágrafo único.* O cômputo destas áreas na ATE está condicionado à contrapartida de sua transferência de domínio ao Município e ao processamento do recuo no local.

**Art. 9º** A faixa de influência das disposições pertinentes às Zonas mais permissivas sobre as mais restritivas, obedecerá às seguintes disposições:

I – quando o lote possuir testada para apenas um logradouro, o uso será aplicado para todo o lote e os demais parâmetros serão aplicados de acordo com a Zona;

II – quando o lote possuir testada para dois ou mais logradouros, os usos e parâmetros da Zona hierarquicamente superior serão aplicados até a metade da quadra ou numa faixa de cinquenta metros, valendo o mais restritivo.

Parágrafo único. Este dispositivo não se aplica à área de abrangência da Área de Especial Interesse Urbanístico da Avenida Brasil, definida no art. 17 desta Lei Complementar, devendo ser obedecido o inciso I desse artigo.

**Art. 10.** No Distrito Industrial da Fazenda Botafogo e no Polo Empresarial da Pavuna, será permitido um percentual da ATE destinado a comércio e serviços de até trinta por cento nos lotes não inseridos em corredores denominados Centros de Bairro.

**Art. 11.** A adaptação para o uso residencial dos imóveis definidos no art. 3º, nos casos em que não houver acréscimo superior a trinta por cento da área existente, fica dispensada de atendimento às seguintes exigências:

I – apartamento de zelador;

II – dimensão máxima de projeção horizontal;

III – número mínimo de vagas para veículos;

IV – número de edificações não afastadas das divisas e afastamento mínimo entre blocos, quando não necessários à iluminação e ventilação dos compartimentos;

V – extensão máxima de via interna.

**Art. 12.** Os empreendimentos na área de abrangência desta Lei Complementar atenderão aos seguintes parâmetros e índices urbanísticos:

I – número máximo de pavimentos:

a) edificações afastadas das divisas: máximo permitido para o local pela legislação em vigor;

b) edificações não afastadas das divisas: cinco pavimentos mais um pavimento de pilotis destinado a dependências de uso comum e estacionamento;

II – taxa de ocupação: 70%;

III – taxa de permeabilidade: 15%;

IV – número mínimo de vagas:

a) uso residencial: uma vaga a cada duas unidades;

b) demais usos: observarão a legislação em vigor sobre a matéria;

V – edificação de apoio destinada a estacionamento ou guarda de veículos, respeitadas as seguintes condições:

a) somente em imóveis residenciais ou mistos;

- b) localização contígua à divisa de fundos do lote;
- c) com até dois pavimentos e altura máxima de seis metros, computados todos os elementos construtivos;
- d) afastamento mínimo das demais edificações não inferior a sete metros;
- e) afastamento mínimo de dois metros e meio de uma das divisas laterais do lote;
- f) afastamento mínimo de dois metros e meio de cada uma das divisas laterais do lote, quando a edificação principal for afastada das divisas;
- g) permitida a construção de rampas descobertas de acesso ao segundo pavimento da edificação, nos afastamentos laterais, cuja área não será computada para fins de ATE;
- h) não computável no cálculo da ATE a área necessária para atender à relação de uma vaga por unidade;

VI – afastamento frontal mínimo: três metros, podendo ser ocupado por áreas de estacionamento e de uso comum, ambas descobertas excetuam-se as Avenidas Brasil e Missões e a Rodovia Presidente Dutra cujo afastamento será de cinco metros.

§ 1º Nas edificações afastadas das divisas as áreas livres devem ser obedecidas em todos os pavimentos, qualquer que seja sua natureza.

§ 2º O afastamento frontal mínimo das edificações afastadas das divisas, obedecerá as seguintes condições:

I – quando a edificação tiver até cinco pavimentos, o afastamento será o exigido de acordo com o inciso VI do art. 12;

II – quando a edificação tiver mais que cinco pavimentos, será acrescido ao afastamento estabelecido um metro para cada dois pavimentos.

§ 3º As edificações não afastadas das divisas deverão manter, em todos os pavimentos, afastamento mínimo em relação a uma das divisas laterais do lote de dois metros e meio ou correspondente à um quinto da altura da edificação, prevalecendo a maior dimensão entre as duas, podendo neste afastamento ser edificado acesso ou rampas descobertas, destinadas a circulação de veículos.

**Art. 13.** Em casos de demolição de imóvel industrial existente para construção de edificações residenciais, comerciais, de serviços ou mistas, os empreendimentos poderão ser beneficiados com 0,5 de Índice de Aproveitamento de Terreno – IAT - adicional ao permitido, respeitado o IAT máximo da Lei Complementar nº 111, de 2011 - Plano Diretor da Cidade, ficando dispensado de atendimento às seguintes exigências:

I – apartamento de zelador devendo, entretanto, atender as necessidades de alojamento e vestiário para funcionários ;

II – extensão máxima da via interna;

III – dimensão máxima de projeção horizontal.

**Art. 14.** As edificações industriais, inclusive galpão e telheiro, em ZI e em CB de ZI não estão obrigadas a deixar áreas livres nos lotes.

**Art. 15.** Nos imóveis definidos no art. 3º desta Lei Complementar será permitida a construção de grupamentos comerciais e/ou de serviços.

Parágrafo único. Entende-se por grupamento comercial e ou de serviço aquele constituído por duas ou mais edificações comerciais e/ou de serviços no mesmo lote.

**Art. 16.** Ao longo da Via Light e nos centros de bairro da AP-3 limítrofes às vias ferroviárias e metroviárias será aplicado o IAT máximo previsto no Anexo VIII do Plano Diretor da Cidade, com isenção do pagamento da contrapartida conforme o previsto no inciso V do § 1º do art. 81 da Lei Complementar nº 111, de 2011 - Plano Diretor da Cidade, respeitada a seguinte faixa de influência:

I – em quadra voltada para estes corredores, com profundidade até cem metros, será aplicado em toda quadra;

II - quando não houver formação de quadra ou em quadras com profundidade superior a cem metros, prevalece uma faixa de cem metros.

#### CAPÍTULO IV

##### DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO

**Art. 17.** Fica criada a Área de Especial Interesse Urbanístico - AEIU da Avenida Brasil, no âmbito de toda a sua extensão e ao longo dos corredores da Rodovia Presidente Dutra e da Avenida das Missões, cuja faixa de influência será aplicada da seguinte forma:

I – em quadra voltada para estes corredores, com profundidade até trezentos metros, será aplicada em toda quadra;

II - quando não houver formação de quadra ou em quadras com profundidade superior a trezentos metros, prevalece uma faixa de trezentos metros.

§ 1º Aplicar-se-á, para o cálculo da ATE na área da AEIU, além das disposições contidas nesta Lei Complementar, o IAT máximo previsto no Anexo VII da Lei Complementar nº 111, de 2011 - Plano Diretor da Cidade.

§ 2º Na área da AEIU, não será permitido o uso de IAT adicional, conforme definido no art. 13.

**Art. 18.** Os grupamentos residenciais deverão cumprir a exigência de doação de lote para equipamento público conforme a legislação em vigor.

Parágrafo único. A obrigação de construção de escolas poderá ser substituída por pagamento em espécie, de valor equivalente à um por cento do custo total da obra, a ser depositado em conta vinculada específica da Prefeitura, que será destinado a construção, reformas ou acréscimos das unidades escolares existentes ou creches da rede pública municipal.

#### CAPÍTULO V

##### DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 19.** Na área de abrangência desta Lei Complementar deverá ser respeitada a extensão máxima de trezentos metros para a formação de quadras, com a abertura de logradouro público para integração à malha urbana local, ressalvados casos especiais, condicionados à análise, respeitando-se as diretrizes viárias estabelecidas pelos órgãos afetos ao planejamento da Cidade.

**Art. 20.** O Poder Público deverá destinar áreas para implantação de núcleos de arborização ao longo da Avenida Brasil, como forma de melhorar a qualidade ambiental urbana local e criar solo permeável na região.

**Art. 21.** Quando for comprovada a impossibilidade de plantio de mudas nos novos empreendimentos, o mesmo poderá ser feito em outro local, desde que nas áreas objeto desta Lei Complementar, preferencialmente para formação dos núcleos de arborização da Avenida Brasil e sempre em número duas vezes maior que o exigido pela legislação em vigor.

**Art. 22.** Nos empreendimentos localizados em imóveis tombados, em áreas de entorno de bens tombados e em áreas de proteção do ambiente cultural ou situados em Unidades de Conservação Ambiental serão ouvidos os órgãos de tutela competentes.

**Art. 23.** Os empreendimentos situados em áreas de risco, frágeis de encosta e de baixada serão encaminhados à análise dos órgãos municipais responsáveis pelo meio ambiente, pela análise das condições geológica, geotécnica e de drenagem da Cidade e demais órgãos ambientais afetos.

**Art. 24.** O licenciamento nos imóveis de que trata esta Lei Complementar ficará condicionado, no caso de imóveis que tenham abrigado atividades poluidoras, à submissão aos procedimentos de descomissionamento, conforme o disposto na Lei Complementar nº 90, de 20 de maio de 2008.

**Art. 25.** As situações não previstas nesta Lei Complementar serão regidas pela legislação em vigor.

**Art. 26.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação.

**EDUARDO PAES**

DO RIO de 26/04/12

## ANEXO I A

Delimita o Polo Empresarial da Pavuna, criado pelo Decreto Nº 26.187, de 19 de janeiro de 2006.

Da confluência do Canal do Rio Pavuna com a Rua Herculano Pinheiro; seguindo pelo eixo desta, incluído lado ímpar, até a Rua Ibirubá; por esta excluída, até a Rua Embaú; por esta, incluído lado ímpar, até a Rua Rodrigo Cabral; daí na direção noroeste, passando pela final da Rua Costa do Marfim (excluída); Ruas Alfonso Ortiz e Madagascar (excluídas), contornando o loteamento (excluído) em direção à Rua Embaú; por esta, incluído lado par até a Rua General Etchegoyen; por esta, lado ímpar incluído, até a confluência com o Rio Acari; pelo leito deste, em direção oeste, contornando os lotes 1 e 2 do PAL 27.855 (incluídos); a partir do lote 2 do PAL 27.855, seguindo em direção à Rodovia Presidente Dutra; seguindo pelo eixo desta, excluído lado par, até encontrar a linha de alta tensão, a 220m da Rua Benjamim da Silva; pela linha de alta tensão, em linha reta, em direção ao Canal do Rio Pavuna; seguindo pelo leito deste ao ponto de partida.

