

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.

