



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N ° 25/2009

Modifica o Plano Diretor, autoriza o Poder Executivo a instituir a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio e dá outras providências.

Autor : Poder Executivo

A CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO

DECRETA:

CAPÍTULO I

DO OBJETO, DA CRIAÇÃO E DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO

Art. 1º Esta Lei Complementar institui a Operação Urbana Consorciada da região do Porto do Rio de Janeiro, na Área de Especial Interesse Urbanístico – AEIU criada nesta Lei Complementar, que compreende um conjunto de intervenções coordenadas pelo Município e demais entidades da Administração Pública Municipal, com a participação de proprietários, moradores, usuários e investidores, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental de parte das Regiões Administrativas I, II, III e VII, em consonância com os princípios e diretrizes da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e do Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio de Janeiro.

Parágrafo único. O término da Operação Urbana Consorciada ocorrerá quando estiverem concluídas todas as intervenções previstas no programa básico de ocupação da área, em prazo que não ultrapassará o período de trinta anos contados da publicação desta Lei Complementar.

Art. 2º A Operação Urbana Consorciada tem por finalidade promover a reestruturação urbana da AEIU, por meio da ampliação, articulação e requalificação dos espaços livres de uso público da região do Porto, visando à melhoria da qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, e à sustentabilidade ambiental e sócioeconômica da região.



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

§ 1º Os seguintes princípios nortearão o planejamento, a execução e a fiscalização da Operação Urbana Consorciada:

- I - a priorização do transporte coletivo sobre o individual;
- II - a valorização da paisagem urbana, do ambiente urbano e do patrimônio cultural;
- III - o atendimento econômico e social da população diretamente afetada pela Operação;
- IV - a promoção do adequado aproveitamento dos vazios urbanos ou terrenos subutilizados ou ociosos;
- V - a integração da área com a área central da Cidade, possibilitando melhor aproveitamento da estrutura urbana existente.

§ 2º Constituem diretrizes da Operação Urbana Consorciada:

- I - estimular a renovação urbana pela transformação gradativa do uso portuário de cargas em usos residencial, comercial, serviços, cultural e de lazer;
- II - promover investimentos em infraestrutura e reurbanização;
- III - implementar melhorias das condições ambientais, mediante ampliação das áreas verdes, da arborização, da capacidade de absorção e escoamento das águas pluviais e da priorização do sistema de transportes com uso de energias limpas;
- IV - integrar a orla marítima do cais da Gamboa à área central da Cidade do Rio de Janeiro;
- V - possibilitar a recuperação de imóveis com importância para a proteção do patrimônio cultural;
- VI - implantar sistemas viários e de transportes que permitam a melhor circulação e integração dos diversos meios de transporte coletivo;
- VII - estimular a atividade de transporte marítimo de passageiros;
- VIII - promover a Habitação de Interesse Social e o atendimento à população residente em áreas objeto de desapropriação;
- IX - propiciar a criação de equipamentos públicos, áreas de lazer e assegurar a circulação segura de pedestres e ciclistas;
- X - realizar melhoramentos nas Áreas de Especial Interesse Social e seu entorno.



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

§ 3º A Operação Urbana Consorciada será implantada pelo Poder Público na forma prevista nesta Lei Complementar e na legislação aplicável, dispondo das seguintes ferramentas, dentre outras:

- I - instituição de parcerias entre o Poder Público e o setor privado;
- II - consórcios públicos;
- III - utilização de instrumentos de mercado de capitais;
- IV - instrumentos de política urbana, previstos no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio de Janeiro.

Art. 3º Fica instituída a Área de Especial Interesse Urbanístico – AEIU da região do Porto, cujos limites encontram-se mapeados e descritos nos Anexos I e I-A desta Lei Complementar.

CAPÍTULO II DA INSTITUIÇÃO DA OPERAÇÃO URBANA DO PORTO

Seção I Da Autorização para a Instituição da Operação Urbana Consorciada

Art. 4º Fica o Poder Executivo autorizado a realizar Operação Urbana Consorciada da AEIU criada nesta Lei Complementar, observado o disposto na Lei Federal nº 10.257, de 2001.

Seção II Da Alteração do Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro

Art. 5º Ficam criadas as novas alíneas “i”, “j”, “k”, e “l”, no inciso III, e a nova alínea “c”, no inciso IV, do art. 18, do Capítulo I, do Título IV, da Lei Complementar nº 16, de 4 de junho de 1992, com a seguinte redação:

“Art. 18.....

III.....

- i) operação urbana consorciada, conforme definido nos artigos 233-A e seguintes;



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

- j) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso de solo;
- k) cessão ou qualquer outra forma de transferência do direito de construir;
- l) direito de superfície;
- IV
- c) direito de preempção.”

Art. 6º Ficam criados os artigos 233-A a 233-D na Lei Complementar nº 16, de 1992, com a seguinte redação:

“Art. 233-A. Considera-se Operação Urbana Consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Art. 233-B. Lei específica para realização de Operação Urbana Consorciada poderá estabelecer índice de aproveitamento de terreno diferente de um para isenção de pagamento relativo à criação de solo previsto no Capítulo IV do Título IV desta Lei Complementar, objetivando a cobrança de Outorga Onerosa do Direito de Construir, que será denominado Coeficiente de Aproveitamento Básico.

Art. 233-C. A lei da Operação Urbana Consorciada poderá estabelecer índices diferenciados dentro do perímetro definido para sua realização e poderá determinar índices de aproveitamento de terreno superiores aos definidos no Anexo II desta Lei Complementar, para cobrança da Outorga Onerosa do Direito de Construir, que será denominado Coeficiente de Aproveitamento Máximo.

Art. 233-D. Dentro do perímetro fixado em lei para a realização de Operação Urbana Consorciada poderão ser admitidos usos não permitidos para o local, mediante pagamento de contrapartida, pela aplicação de Outorga Onerosa de Alteração de Uso.”

Art. 7º Fica modificada a redação do inciso VII, do artigo 62, da Lei Complementar nº 16, de 1992, que passará a ter a seguinte redação:

“Art. 62.



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

VII – reestruturação da área portuária e de sua zona de influência, como extensão do Centro, mediante a instituição de Operação Urbana Consorciada abrangendo parte da I, da II, da III e da VII Regiões Administrativas;

..... (NR)”

CAPÍTULO III DO PLANO DE OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA E DO PROGRAMA BÁSICO DE OCUPAÇÃO DA ÁREA

Seção I Do Plano de Operação Urbana Consorciada

Art. 8º Fica aprovado o Plano de Operação Urbana Consorciada e respectivo programa básico de ocupação da área, nos termos do art. 33, inciso II, da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

Art. 9º O zoneamento e os parâmetros de uso e ocupação do solo aplicáveis à área de abrangência da AEIU estão detalhados nos anexos da presente Lei Complementar.

Seção II Do Programa Básico de Ocupação da Área

Art. 10. O Programa Básico de Intervenções a ser implementado, direta ou indiretamente, pelo Poder Público contemplará o conjunto das principais intervenções previstas no Anexo II desta Lei Complementar.

Art. 11. Fica instituído o Sistema Viário Prioritário constante no Anexo III desta Lei Complementar, com o objetivo de adequar a malha viária existente ao novo padrão de ocupação a ser implementado na AEIU.

Art. 12. Ficam definidos novos parâmetros de uso e ocupação do solo, específicos para a AEIU, compatíveis com o padrão de ocupação a ser implantado pela Operação Urbana Consorciada.

Parágrafo único. Para definição dos parâmetros urbanísticos, a área de abrangência da Operação Urbana Consorciada fica dividida em:

- I - setores, delimitados e descritos nos Anexos IV e IV-A;
- II - subsetores, delimitados e denominados nos Anexos V e V-A;



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Art.13. Fica criada a Zona de Uso Misto – ZUM, conforme delimitação prevista no Anexo VIII e VIII-A desta Lei Complementar.

§ 1º Na ZUM são permitidos os usos residencial I e II, comercial I, II e III, serviços I, II e III e industrial I.

§ 2º Os usos do solo referidos neste artigo compreendem:

I - uso residencial I — residência unifamiliar ou grupamento de residências unifamiliares;

II - uso residencial II — residência unifamiliar ou grupamento de residências unifamiliares; residência multifamiliar ou grupamento de residências multifamiliares, inclusive vilas;

III - uso comercial I — comércio varejista, diversificado, de atendimento cotidiano ou vicinal;

IV - uso comercial II — comércio varejista, diversificado, de atendimento esporádico à população em geral;

V - uso comercial III — comércio atacadista ou varejista que exija planejamento específico para sua implantação;

VI - uso de serviços I — serviços de atendimento cotidiano ou vicinal;

VII - uso de serviços II — serviços de atendimento esporádico à população em geral;

VIII - uso de serviços III — serviços que exijam planejamento específico para sua implantação;

IX - uso industrial I — atividades produtivas cujo processo seja compatível com os demais usos urbanos.

Art. 14. Os usos e atividades das edificações situadas na ZUM e existentes anteriormente à aprovação desta Lei Complementar, que estejam em desacordo com o estabelecido no art. 13, não poderão ser:

I - substituídos por outros usos ou atividades inadequados;

II - restabelecidos, se sofrerem descontinuidade por mais de seis meses;

III - prorrogados, quando tenham sido concedidos temporariamente;



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IV - mantidos, se a edificação que os abrigue sofrer avaria que atinja sessenta por cento ou mais de sua área de construção.

Parágrafo único. As edificações que abriguem usos ou atividades inadequados não poderão sofrer acréscimos que agravem sua inadequação.

Art. 15. Os parâmetros de ocupação na ZUM são diferenciados por subsetor, conforme o Anexo V-B desta Lei Complementar.

§ 1º As disposições relativas aos parâmetros de uso e ocupação do solo constantes do Anexo V-B desta Lei Complementar serão aplicadas:

I - nos subsetores A4, A5, B2, B3, B5, B6, C4, C5, na Zona Residencial 5 – ZR-5 do Decreto nº 7351, de 14 de janeiro de 1988;

II - nos subsetores I1 - a sul da Rua Barão de São Félix, J1, incluídos na Área Central 1 – AC-1, do Decreto nº 7351, de 1988;

III - nos subsetores E2, E3, E4, F1 e I1 - a norte da Rua Barão de São Félix, incluídos na Zona Residencial 3 – ZR-3, do Decreto nº 7351, de 1988;

IV - no subsetor E1 incluído na Zona Especial 8, ZE-8, do Decreto nº 10040, de 11 de março de 1991.

§ 2º Nas áreas da AEIU não incluídas em ZUM prevalecem as disposições da legislação em vigor.

Art. 16. Nos lotes com testada para logradouros situados em zonas diversas, ou para logradouros que permitam parâmetros diferentes de aproveitamento, as disposições pertinentes a cada logradouro serão aplicadas a uma faixa de profundidade correspondente de quarenta metros, contados a partir do alinhamento ou:

I - com metade da profundidade do lote quando esta profundidade for menor do que oitenta metros, nos lotes não situados em esquina;

II - com a metade da largura da quadra quando esta largura for menor do que oitenta metros, nos lotes de esquina.

§1º Excetuam-se das situações previstas neste artigo os lotes situados em quadras com largura inferior a oitenta metros, com testada para logradouros com usos diferentes, atingido em mais de oitenta por cento de sua área, onde poderão ser aplicadas as disposições referentes ao logradouro hierarquicamente superior em todo o lote desde que todos os acessos se façam por este logradouro.



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

§2º Quando o lote possuir testada para dois logradouros com diferentes condições de aproveitamento, a utilização da área do lote que exceder as faixas de quarenta metros prevista neste artigo, obedecerá as disposições comuns às zonas em questão.

Art. 17. Será permitido mais de um tipo de uso numa mesma edificação ou lote, caracterizando o uso misto.

§ 1º Nos casos tratados neste artigo deverão ser previstos acessos independentes para as unidades de uso residencial.

§ 2º Não há limitação para transformação de usos e atividades, podendo ser alterada a destinação de qualquer tipo de edificação desde que atendidas as condições estabelecidas nesta Lei Complementar e na legislação específica em vigor.

Art. 18. Ato do Poder Executivo regulamentará o enquadramento das atividades nos usos do solo permitidos, bem como as restrições específicas para cada atividade, conforme estabelecido nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. As restrições quanto aos usos e atividades serão estabelecidas em função dos impactos gerados no sistema viário, no meio ambiente, na paisagem e no patrimônio cultural.

Art.19. Na AEIU o gabarito é definido pela altura máxima e pelo número máximo de pavimentos das edificações, como disposto no Anexo V-B desta Lei Complementar.

§ 1º As edificações não afastadas das divisas terão gabarito máximo de cinco pisos e altura máxima de quinze metros, obedecidos os limites estabelecidos no Anexo V-B.

§ 2º A altura das edificações no subsetor A1 - Pier Mauá, considerada área de projeto especial, poderá ser maior do que o estabelecido no Anexo V-B desta Lei Complementar, desde que abriguem atividades destinadas a lazer, cultura e eventos e seja autorizada pelos órgãos de tutela do patrimônio cultural.

§ 3º No número máximo de pavimentos não serão computados:

- I - os pavimentos em subsolo;
- II - o primeiro pavimento em subsolo semienterrado, desde que o piso do pavimento imediatamente superior não ultrapasse em um metro e cinquenta centímetros acima do ponto médio do meio-fio correspondente à testada do lote;
- III - o pavimento de cobertura destinado a dependência das unidades do pavimento inferior ou destinado a pavimento de uso comum desde que atenda às seguintes condições.



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

- a) área total coberta de todo o pavimento menor ou igual a cinquenta por cento da área do pavimento imediatamente inferior;
- b) compartimentos cobertos afastados, no mínimo, três metros dos planos das fachadas;
- c) áreas dos compartimentos fechados computadas na Área Total Edificada - ATE da edificação.

Art. 20. As edificações terão afastamento frontal mínimo e obrigatório em relação ao alinhamento do lote de sete metros.

§ 1º Estão isentos de afastamentos frontal as edificações dos subsetores A4, A5, B2, B3, B6, C5, D4, E4, F1, I1 e J1.

§ 2º As edificações do subsetor E1 estarão isentas do afastamento frontal mínimo em relação ao alinhamento da Av. Presidente Vargas desde que sejam projetadas galerias de pedestres com largura e altura de sete metros, obedecido o recuo em vigor.

Art. 21. Os afastamentos laterais e de fundos exigidos em relação às divisas do lote, aplicada a legislação pertinente, não serão superiores a quinze metros, desde que a fachada não exceda a quarenta metros.

Parágrafo único. Os afastamentos entre edificações no mesmo lote, aplicada a legislação pertinente, não serão superiores a trinta metros, desde que a fachada não exceda a quarenta metros.

Art. 22. Será permitida a construção de embasamento, afastado ou não das divisas do lote, com altura máxima de cinco pisos e quinze metros e afastamento frontal mínimo de doze metros, nas edificações residenciais multifamiliares, comerciais ou mistas, situadas na ZUM, na AC-1, AC-2 da Lei nº 2236, de 14 de outubro de 1994, na ZR-5 do Decreto nº 7351, de 1988 e nas áreas regidas pelo Decreto nº 10040, de 1991, incluídas nesta AEIU.

§ 1º Nas situações previstas neste artigo a lâmina poderá ser localizada à frente do embasamento, obedecendo ao afastamento frontal mínimo de sete metros.

§ 2º Os pavimentos do embasamento deverão ser ocupados parcialmente por unidades residenciais ou comerciais nas áreas voltadas para o logradouro, admitindo-se o estacionamento de veículos somente no interior do pavimento.

Art. 23. O número mínimo de vagas exigidas para as edificações da área obedecerá ao disposto no Anexo IX desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Quando as vagas exigidas para as edificações não puderem se localizar no próprio lote serão compensadas mediante averbação de vagas em estacionamento, contido em um círculo cujo raio de quinhentos metros do entorno da edificação.



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Art. 24. Nas áreas situadas nas faixas de cobrança do potencial adicional de construção indicadas nos Anexos VI e VI-A, as edificações não são sujeitas às restrições quanto:

- I - à tipologia;
- II - à projeção horizontal;
- III - ao número de edificações no lote;
- IV - ao número de unidades por edificação.

Parágrafo único. Nas áreas referidas no *caput* deste artigo a área mínima útil das unidades residenciais será de trinta metros quadrados.

Art. 25. Para a aplicação da outorga onerosa do direito de construir ficam estabelecidos os Coeficientes de Aproveitamento Básico – CAB e os Coeficientes de Aproveitamento Máximo – CAM, conforme o previsto no Anexo V-B desta Lei Complementar.

Parágrafo único. O CAB e o CAM estabelecidos no Anexo V-B desta Lei Complementar, prevalecerão sobre os Índices de Aproveitamento de Terreno - IAT anteriormente estabelecidos pela legislação pertinente, nas áreas onde estiver prevista sua utilização.

Art. 26. A permeabilidade do solo será garantida por percentual da área do lote livre de pavimentação ou construção em qualquer nível, inclusive subsolo, ou outro dispositivo que couber, a critério do órgão municipal responsável pela drenagem das águas pluviais.

Art. 27. Os novos desmembramentos realizados nas áreas descritas nos Anexos V e V-A não poderão resultar em lotes com áreas inferiores a:

- I - mil metros quadrados nos subsetores A3, A4, A5, B2, B3, B4, B6, C5, D4, E1, E3, E4, F1, I1 e J1;
- II - dois mil metros quadrados nos demais subsetores.

Seção III

Do Atendimento Econômico e Social da População Afetada

Art. 28. O Poder Público desenvolverá um programa que garanta o atendimento à população de baixa renda atingida pelas intervenções urbanísticas previstas nesta Lei Complementar, em conjunto com os órgãos municipais, estaduais e federais competentes.

§ 1º Serão áreas prioritárias para implantação de unidades habitacionais de interesse social os setores G e H e o subsetor F1, conforme estabelecido nos Anexos IV e V.



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

§ 2º A provisão de habitação de interesse social poderá ser realizada por meio de soluções habitacionais que assegurem o reassentamento da população residente em áreas de especial interesse social.

Art. 29. Recursos advindos da Operação citada no art. 2º desta Lei Complementar, bem como de outras fontes de financiamento disponíveis, poderão ser utilizados para o desenvolvimento de ações e projetos dentro dos programas habitacionais e outros de interesse social, no atendimento da população atingida pelas intervenções urbanísticas previstas nesta Lei Complementar.

Seção IV

Da Implementação da Operação

Art. 30. Fica o Município autorizado, para consecução da Operação Urbana Consorciada instituída por esta Lei Complementar, a adquirir os terrenos necessários à implementação do programa básico de ocupação da área e a aliená-los, na forma da lei.

§ 1º O Poder Público poderá facultar aos proprietários de imóveis necessários à implantação do programa básico de ocupação da área sua transferência ao Município, recebendo como pagamento unidades imobiliárias resultantes da intervenção, sendo considerado, para os fins deste artigo, o valor do imóvel antes da execução das obras.

§ 2º Fica instituído direito de preempção em favor do Município para a aquisição de imóveis situados na AEIU, para ordenação e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, assim como para proteção de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico, nos termos dos arts. 25 a 27, da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

§ 3º A aquisição dos terrenos poderá ser efetuada por doação, dação em pagamento, compra e venda, ou desapropriação.

§ 4º Os imóveis adquiridos pelo Município no âmbito da Operação poderão ser utilizados na integralização de ações de emissão da Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro – CDURP, na forma disposta na Lei Complementar de sua criação.

Art. 31. O Poder Público poderá utilizar, além dos instrumentos previstos no Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro, nesta Lei Complementar e na legislação federal correlata, os seguintes instrumentos de política urbana, previstos na Lei Federal nº 10.257, de 2001:

- I - Outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso do solo;
- II - Cessão ou qualquer outra forma de transferência do direito de construir;
- III - Estudo do Impacto de Vizinhança;



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IV - Direito de Preempção;

V - Direito de Superfície.

Art. 32. Recursos advindos da Operação citada no art. 2º desta Lei Complementar, bem como de outras fontes de financiamento disponíveis, poderão ser utilizados para o desenvolvimento de ações e projetos de recuperação e valorização do patrimônio histórico cultural dentro da área da AEIU que trata esta Lei Complementar.

Art. 33. A implementação da Operação Urbana Consorciada está sujeita à prévia elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV ou de Estudo de Impacto Ambiental - EIA para a implantação dos usos, em função dos impactos gerados no meio ambiente natural e construído, no patrimônio histórico, cultural e paisagístico, de acordo com critérios a serem elaborados e aprovados pelo Poder Público.

Parágrafo único. O EIV poderá indicar necessidade de modificações no programa básico de ocupação da área e de ajustes em parâmetros urbanísticos definidos nesta Lei Complementar, tendo em vista o estabelecido no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro.

Seção V

Da Contrapartida dos Proprietários e Investidores

Art. 34. Fica o Poder Executivo autorizado a outorgar, de forma onerosa, o potencial adicional de construção nas quadras em que o coeficiente de aproveitamento do terreno máximo for distinto do coeficiente de aproveitamento de terreno básico, mediante a incorporação ao lote de direito de construir adicional.

§ 1º Para os fins desta Lei Complementar, considera-se potencial adicional de construção a área construída passível de ser acrescida, mediante contrapartida, à área permitida pela legislação vigente na data da publicação desta Lei Complementar.

§2º A contrapartida da outorga onerosa do potencial adicional de construção prevista no *caput* deste artigo será realizada através da venda de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, nos termos desta Lei Complementar.

§3º Os CEPAC serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na AEIU.

§4º Os CEPAC poderão ser negociados livremente até que seus direitos sejam vinculados a projeto de edificação para um lote específico, que deverá ser submetido aos trâmites normais de aprovação perante a Prefeitura do Município do Rio de Janeiro.



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

§5º A conversão dos CEPAC em direito de construir será diferenciada segundo as faixas de equivalência delimitadas e descritas nos Anexos VI e VI-A e atenderá à distribuição do estoque de potencial construtivo adicional constantes da tabela do Anexo VII.

§6º O estoque de potencial construtivo adicional de construção fica limitado a quatro milhões, oitenta e nove mil quinhentos e dois metros quadrados.

§7º Atingido o limite fixado no §6º, esgotar-se-ão a oferta e uso de CEPAC.

§8º A construção de equipamentos comunitários pertencentes ou destinados ao Poder Público não estará sujeita à contrapartida de CEPAC.

Art. 35. Fica o Poder Executivo autorizado a emitir seis milhões, quatrocentos e trinta e seis mil setecentos e vinte e dois CEPAC para a outorga onerosa de potencial adicional de construção, que serão convertidos de acordo com o Anexo VII desta Lei Complementar.

§1º Os CEPAC serão alienados em leilão público ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à Operação Urbana Consorciada regulada por esta Lei Complementar.

§2º O valor mínimo de emissão dos CEPAC será de R\$ 400,00 (quatrocentos Reais) cada, podendo ser revisto pelo Município.

§3º Compete ao Poder Executivo definir o órgão ou entidade que será responsável pelo controle de emissão e abatimento de CEPAC e da área construída, com a observância dos limites previstos nesta Lei Complementar.

§4º A quantidade de CEPAC a ser ofertada em cada leilão público será mensurada pelo Poder Executivo, que poderá prever retenção de reserva para efeito de estoque regulador.

§5º Os direitos conferidos aos portadores de CEPAC serão garantidos pelo período máximo da vigência da Operação Urbana Consorciada.

§6º Os recursos arrecadados com a negociação dos CEPAC somente poderão ser utilizados para a Operação Urbana Consorciada aprovada por esta Lei Complementar.

§7º A conversão dos CEPAC em direito de construir estará vinculada aos usos residencial ou não residencial a que se referem os certificados adquiridos, sendo que:

I - enquadra-se em uso residencial: prédio residencial unifamiliar, multifamiliar e grupamentos residencial uni e multifamiliar, excluindo-se apart-hotéis, residenciais com serviços e hotéis;

II - no caso de empreendimento de uso misto, deverá ser considerada para cálculo de conversão dos CEPAC, a proporção da área construída destinada a cada uso, definido



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

pelo projeto a ser implantado, conforme tabela de estoque de CEPAC apresentada no Anexo VII desta Lei Complementar.

§8º A alteração do uso residencial para não residencial só será permitida, antes ou após vinculação dos certificados ao lote ou edificação, mediante aquisição de CEPAC na proporção estabelecida nas faixas de equivalência determinadas para cada setor da Operação Urbana Consorciada.

Seção VI Dos Incentivos da Operação Urbana Consorciada

Art. 36. Os proprietários de imóveis que aderirem à Operação, respeitando as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei Complementar e demais disposições aplicáveis, poderão usufruir dos seguintes incentivos:

I - quanto ao parcelamento:

a) aos lotes resultantes de remembramento de outros lotes com área inferior a mil metros quadrados, que atingirem área igual a mil e quinhentos metros quadrados, será concedida, de forma gratuita, área adicional de construção computável equivalente a dez por cento da área do lote resultante do remembramento, respeitando o coeficiente de aproveitamento máximo do setor que contiver o lote remembrado;

b) aos lotes resultantes de remembramento de outros lotes com área superior a mil e quinhentos metros quadrados, que atingirem área igual ou superior a três mil metros quadrados, será concedida, de forma gratuita, área adicional de construção computável equivalente a quinze por cento da área do lote resultante do remembramento, respeitando o coeficiente de aproveitamento máximo do setor que contiver o lote remembrado.

II - quanto ao patrimônio cultural:

a) as edificações situadas na área da Operação Urbana Consorciada que não sejam tombadas, preservadas, não tenham indicação para tombamento, e cujas características morfológicas tais como fachadas, ornatos, tipologia etc. sejam importantes como referência para a memória, para paisagem urbana e para a identidade cultural da área portuária da Cidade poderão ser mantidas, total ou parcialmente, fisicamente integradas a um novo empreendimento, visando promover a simultânea valorização de estruturas antigas e de novas construções no processo de revitalização da área;

b) o órgão municipal de patrimônio cultural identificará as edificações referidas na alínea "a" do inciso II deste artigo e prestará orientação aos interessados na manutenção dos elementos construtivos de relevância e em sua recuperação por ocasião da avaliação prevista pelo Decreto nº 20064, de 18 de junho de 2001;



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

c) nos casos mencionados neste inciso o empreendimento contará com os seguintes benefícios:

1. a área de pisos compreendida nos trechos mantidos das edificações não será computada no cálculo da ATE em até duas vezes sua projeção ;
2. o trecho correspondente às fachadas mantidas está isento do afastamento frontal mínimo, ficando a critério do órgão de tutela do patrimônio a exigência dos afastamentos frontais nas demais fachadas.

Art. 37. As áreas atingidas por Projeto de Alinhamento Aprovado – PAA poderão ser computadas para efeito do cálculo da ATE, condicionando tal cômputo à contrapartida de transferência de domínio, ao Município, da área atingida e não estará sujeita à cobrança de potencial adicional de construção.

CAPÍTULO IV DA CRIAÇÃO DE CONSELHO CONSULTIVO PARA A IMPLEMENTAÇÃO E A FISCALIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Art. 38. Fica instituído o Conselho Consultivo da Operação Urbana Consorciada do Porto do Rio, com competência para emitir parecer sobre o relatório trimestral da CDURP.

§1º O Conselho Consultivo terá a seguinte composição:

- I - um representante da CDURP, como coordenador;
- II - dois representantes do Município;
- III - dois representantes da sociedade civil, que serão escolhidos pelos demais integrantes do Conselho, com mandato de três anos.

§2º Os integrantes do Conselho Consultivo deverão, quando da escolha prevista no inciso III do §1º, buscar eleger representantes que gozem de reputação ilibada, bem como que possuam significativo conhecimento acerca de reurbanização de áreas metropolitanas ou representem parcela da sociedade civil diretamente afetada ou inter-relacionada com a Operação.

§3º Os integrantes do Conselho Consultivo não farão jus a qualquer remuneração.

§4º Os integrantes do Conselho Consultivo terão amplo acesso a todos os documentos pertinentes à Operação.

§5º As reuniões do Conselho Consultivo serão públicas e suas atas serão publicadas no Diário Oficial do Município e na internet.



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

§6º Ficará facultada a participação de um representante da União e do Estado do Rio de Janeiro no Conselho Consultivo.

CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 39. Fica o Município autorizado a celebrar convênios com os demais entes da federação, com vistas à aquisição de terrenos, à conversão de usos, à transferência de serviços públicos e à realização de obras pertinentes à implementação da Operação.

Art. 40. Para efeito de aplicação desta Lei Complementar, ficam excluídas das Áreas de Especial Interesse Urbanístico – AEIU citadas nos incisos deste artigo os trechos nelas contidos, ora incluídos na AEIU criada por Lei Complementar.

I - área situada no bairro da Cidade Nova, III RA – Rio Comprido, contida na AEIU da ZE-8, criada pelo Decreto nº 12.782, de 5 de abril de 1994;

II - área situada no bairro do Centro, II RA - Centro, contida na AEIU - Centro criada pelo Decreto nº 12.409, 9 de novembro de 1993.

Parágrafo único. Nas áreas de que trata o caput deste artigo, serão aplicadas as disposições da Operação Urbana Consorciada criada nesta Lei Complementar.

Art. 41. As condições de uso e ocupação que não estiverem expressamente reguladas por esta Lei Complementar deverão obedecer ao disposto na legislação em vigor.

Art. 42. São parte integrante desta Lei Complementar os seguintes anexos:

I - Anexo I – Descrição do limite da Área de Especial Interesse Urbano - AEIU e da área da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio;

II - Anexo I-A – Mapa do limite da Área de Especial Interesse Urbano - AEIU e da área da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio;

III - Anexo II – Conjunto das principais intervenções;

IV - Anexo III – Sistema viário prioritário;

V - Anexo IV – Delimitação dos setores;

VI - Anexo IV-A – Mapa de delimitação dos setores;

VII - Anexo V – Delimitação dos subsetores;

VIII - Anexo V-A – Mapa de delimitação dos subsetores;



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

- IX - Anexo V-B – Quadro de parâmetros urbanísticos por subsetor;
 - X - Anexo VI – Delimitação das faixas de equivalência para utilização de CEPAC;
 - XI - Anexo VI-A – Mapa de delimitação das faixas de equivalência para utilização de CEPAC;
 - XII - Anexo VII – Quadro de Potencial Adicional de Construção / CEPAC;
 - XIII - Anexo VIII – Descrição dos limites da Zona de Uso Misto – ZUM;
 - XIV - Anexo VIII-A – Mapa de delimitação da Zona de Uso Misto – ZUM;
 - XV - Anexo IX – Quadro de estacionamento e guarda de veículos.
- Art. 43. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.