



# PLANO DIRETOR

DA CIDADE DO  
RIO DE JANEIRO

**PLC 44/2021**

**Audiência Pública Híbrida CMRJ**

**31.03.2022 às 10:00 h**

**Instrumentos da Política Urbana - II**



PLANEJAMENTO  
URBANO

INSTITUTO RIO  
PATRIMÔNIO DA  
HUMANIDADE

INSTITUTO  
PEREIRA  
PASSOS

## O Encadeamento entre os Títulos do Plano Diretor

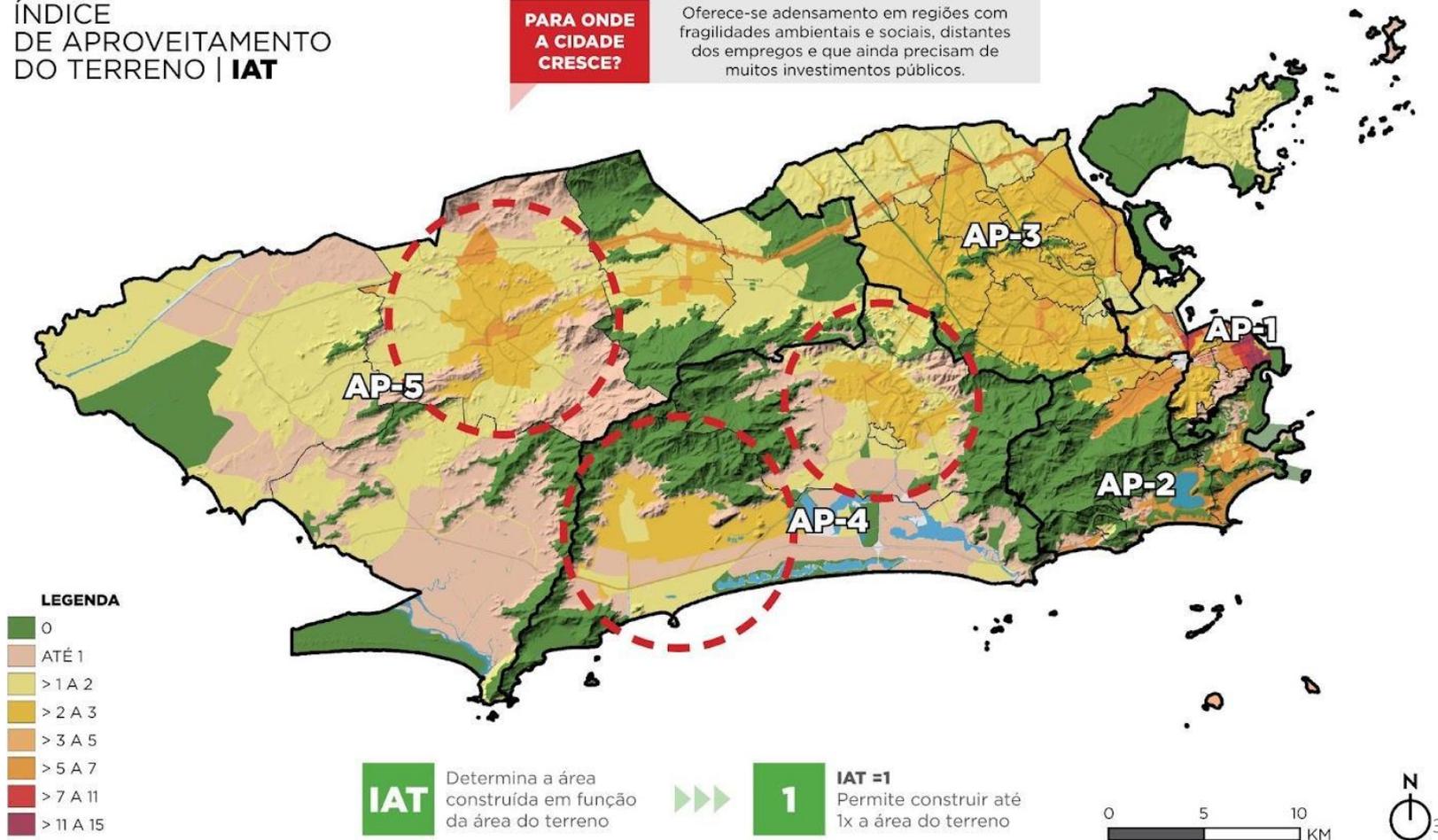


# Os IATs no Plano Diretor vigente - LC 111/2011

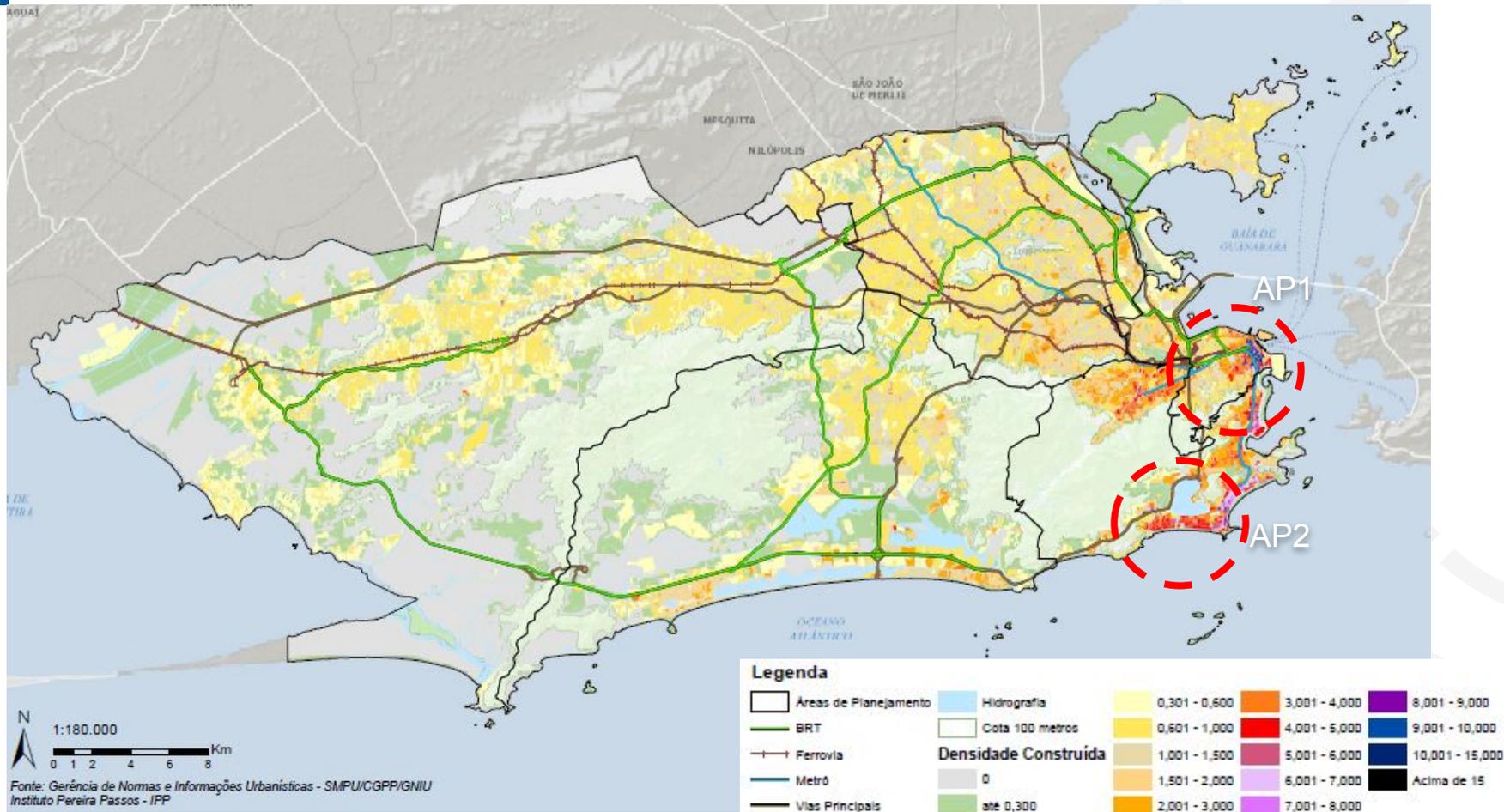
ÍNDICE  
DE APROVEITAMENTO  
DO TERRENO | IAT

**PARA ONDE  
A CIDADE  
CRESCERÁ?**

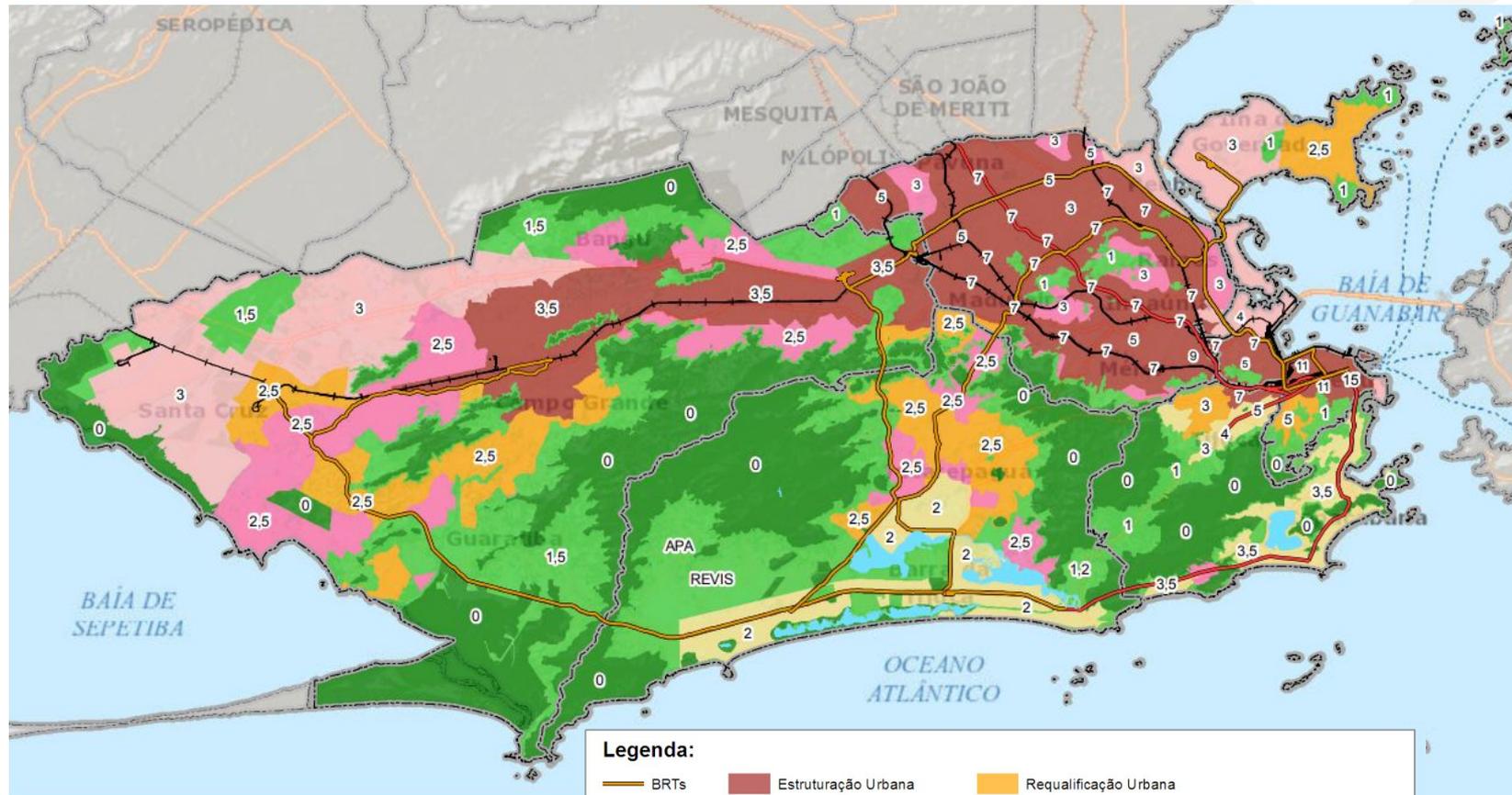
Oferece-se adensamento em regiões com fragilidades ambientais e sociais, distantes dos empregos e que ainda precisam de muitos investimentos públicos.



# Diagnóstico - A densidade construtiva e os IATs utilizados (base 2013)



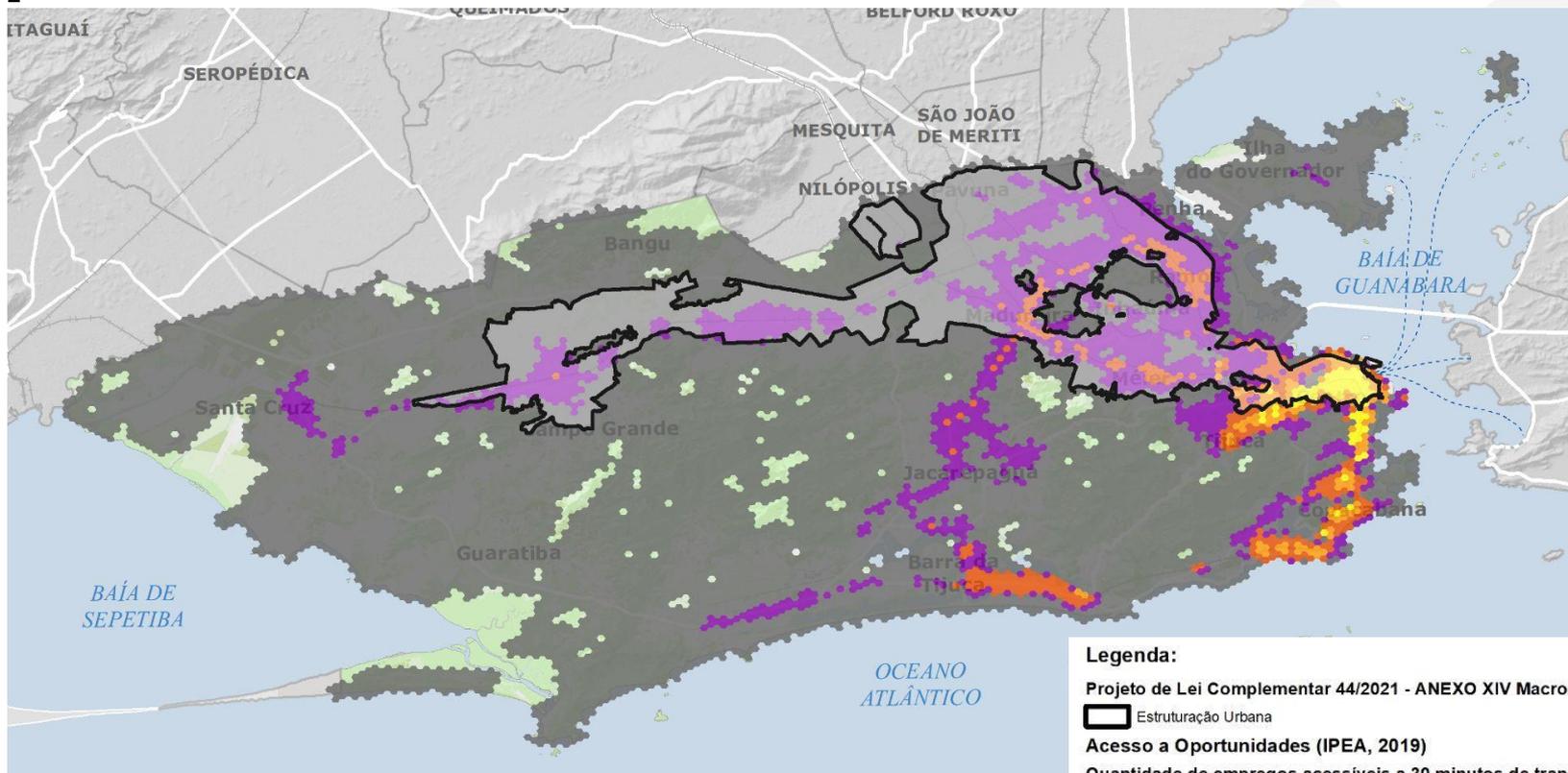
# O Ordenamento Territorial em 2021 - As 7 Macrozonas e CAM Máximo



## Legenda:

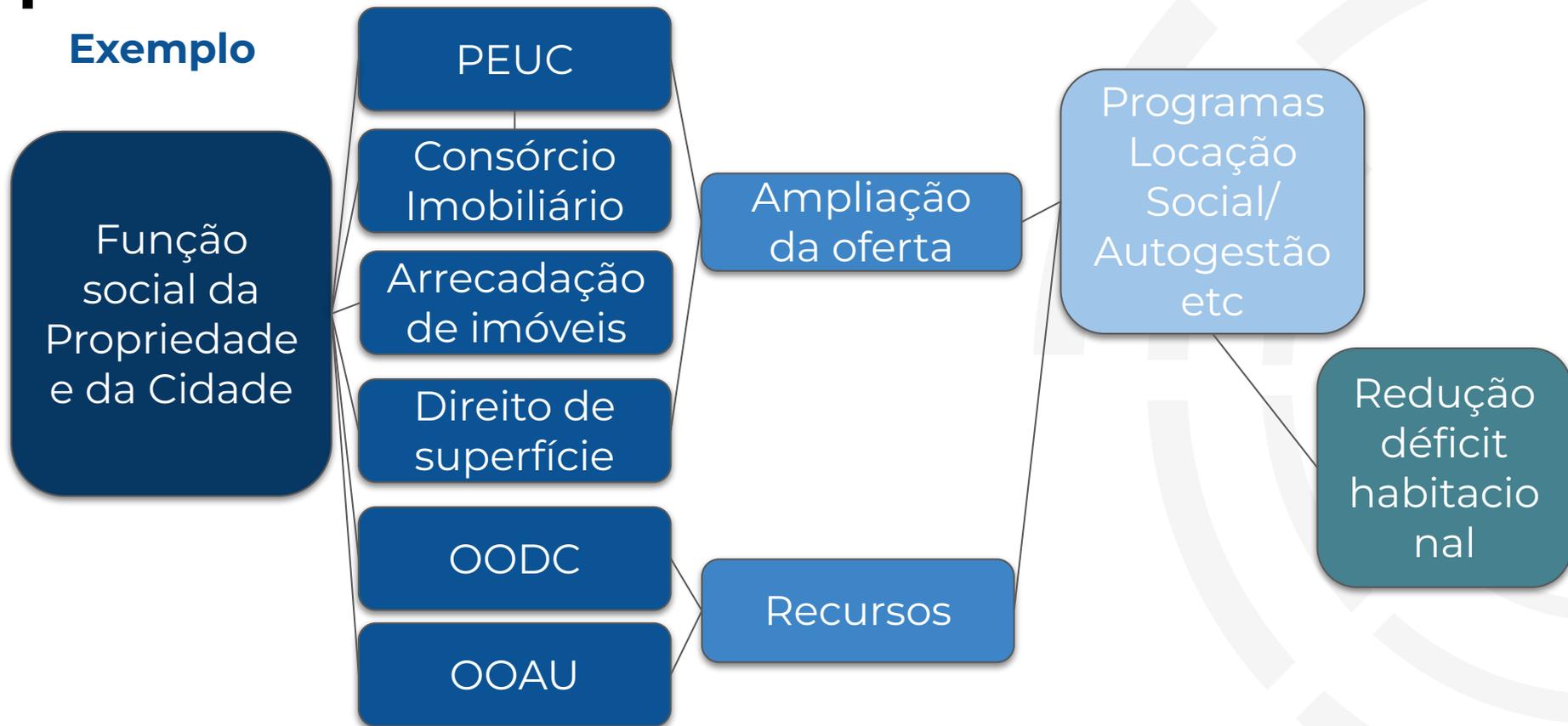
-  BRTs
-  Metrô
-  Ferrovia
-  Limite APs
-  Estruturação Urbana
-  Desenvolvimento Estratégico
-  Redução da Vulnerabilidade
-  Controle da Ocupação
-  Requalificação Urbana
-  Proteção Integral
-  Uso Sustentável

# Acesso à oportunidades (IPEA, 2019) e Macrozona de Estruturação Urbana



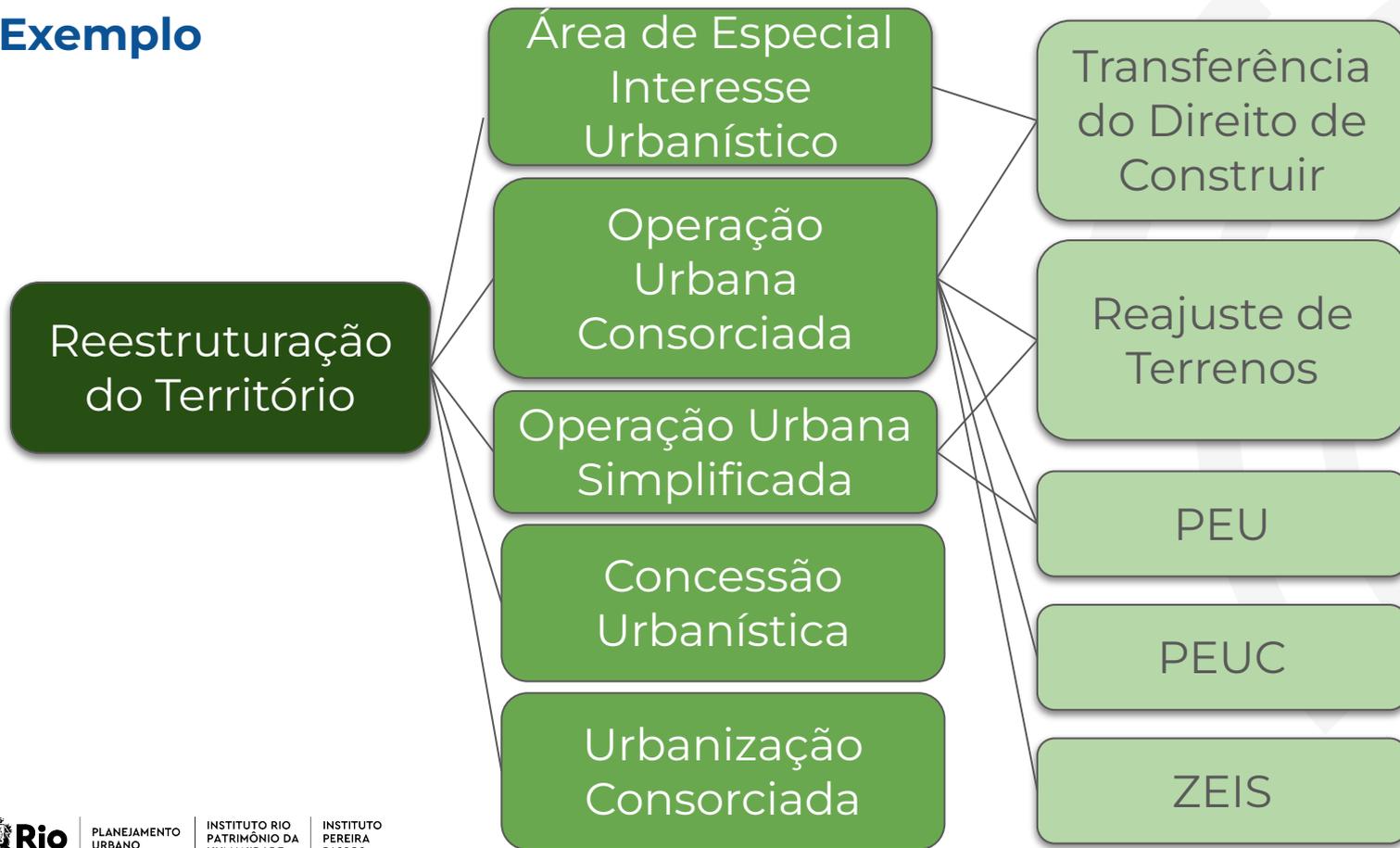
# Os instrumentos como ferramentas em sistema para o ordenamento territorial

## Exemplo



# Os instrumentos como ferramentas em sistema para o ordenamento territorial

## Exemplo



## Instrumentos de Gestão do Uso e Ocupação do Solo (Capítulo III)

### Para quê?

Para **subsidiar a gestão pública do solo urbano**, com ferramentas de **redistribuição de ônus e bônus da política urbana**, a fim de alcançar uma cidade mais justa para todos.

### Quais são?

#### **Outorga Onerosa do Direito de Construir e Alteração de Uso**

Transferência do Direito de Construir

Readequação do Potencial

Construtivo no Lote

Direito de Superfície

Áreas de Especial Interesse

# Outorga Onerosa do Direito de Construir - Fórmula de cálculo base IPTU

Outorga Onerosa do direito de construir (contrapartida financeira):

$$CF = 0,80 \times [ATE - (S \times CAB)] \times VUP \times FIS$$

**CF** é a contrapartida financeira a ser paga ao Município em moeda corrente

**ATE** é a Área Total Edificável do Empreendimento (excluídas as áreas não computáveis)

**S** é área do terreno

**CAB** é o Coeficiente de Aproveitamento Básico

**VUP** é o Valor Unitário associado a sua tipologia construtiva no IPTU por m<sup>2</sup> x 0,3.

**FIS** é o fator de interesse social que pode variar de 0 (zero) a 1,0 (um)

**Art. 96**  
**Pagamento**  
**total para**  
**concessão da**  
**licença de obras**

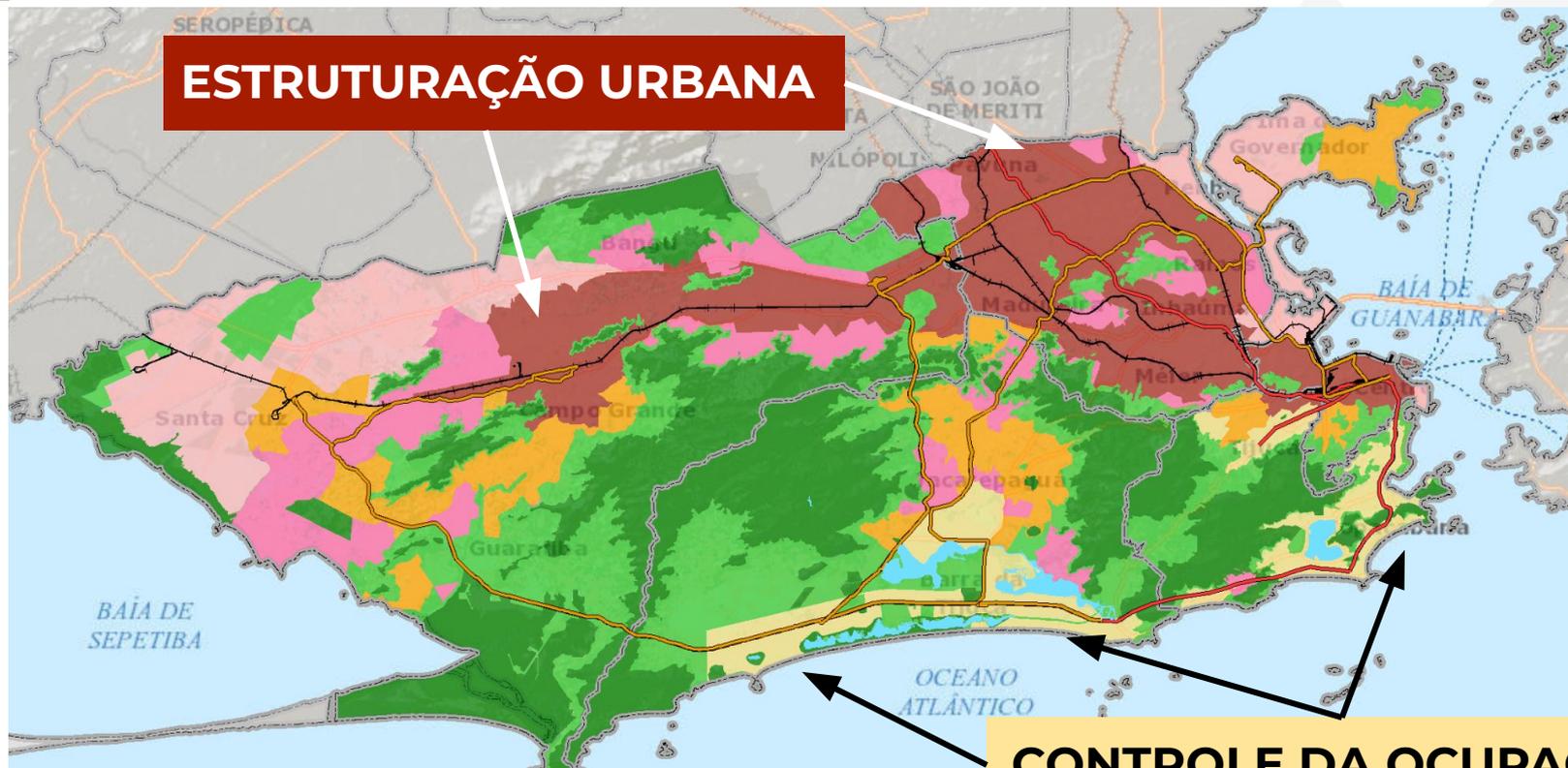
## Outorga Onerosa - Revendo um exemplo para a regra de transição

Como?

Para um empreendimento com **IAT em vigor = 3,5**

CAB 1º ano	$[(IATv - CAB) - (IATv - CAB) \times 0,2 + CAB]$	3,00
CAB 2º ano	$[(IATv - CAB) - (IATv - CAB) \times 0,4 + CAB]$	2,5
CAB 3º ano	$[(IATv - CAB) - (IATv - CAB) \times 0,6 + CAB]$	2,0
CAB 4º ano	$[(IATv - CAB) - (IATv - CAB) \times 0,8 + CAB]$	1,0

## PEUC - Onde poderá ser aplicado mediante definição de áreas prioritárias



### Legenda:

- |  |            |  |                             |  |                       |
|--|------------|--|-----------------------------|--|-----------------------|
|  | BRTs       |  | Estruturação Urbana         |  | Requalificação Urbana |
|  | Metrô      |  | Desenvolvimento Estratégico |  | Proteção Integral     |
|  | Ferrovias  |  | Redução da Vulnerabilidade  |  | Uso Sustentável       |
|  | Limite APs |  | Controle da Ocupação        |  |                       |

### Para quê?

I-**utilização** do solo, subsolo e **espaço aéreo de áreas públicas;**

II-**criação de áreas** de uso público de **convivência** em **terrenos privados;** e

III-**incentivo** à **ocupação de terrenos não edificadas, subutilizados ou não utilizados em áreas dotadas de infraestrutura.**

### Quem atua?

**Concedente** - proprietário do terreno que outorga o direito de uso do solo, subsolo ou espaço aéreo do todo ou parte do seu terreno.

**Superficiário** - o que teve o direito outorgado mediante registro em cartório do registro de imóveis.

### Como funciona sobre logradouros públicos, vias ferroviárias e metroviárias? Passarelas com lojas, shoppings...

I - a edificação tem que atender aos parâmetros para a zona - Título V

II - aprovação dos órgãos municipais

III - pagamento de OODC e OOAU de toda a área construída

IV-implantação de vias de pedestres e ciclistas públicas e com acessibilidade universal para restaurar a conexão urbana

Sob a estrutura que respeitar a altura livre mínima exigida para vias ou ferrovias/metrovias, conforme o caso.

### O que é?

Conjunto de intervenções para promover transformações urbanísticas, sociais e ambientais, **mediante lei específica. Motivada por interesse público.**

### Para quê?

I – abertura de vias  
II-implantação de empreendimentos de interesse social  
III-implantação de equipamentos públicos e áreas verdes;  
IV – recuperação do patrimônio cultural;  
V -proteção, preservação e sustentabilidade ambiental;  
VI-implantação de projetos de qualificação urbanística;  
VII-regularização de parcelamentos, edificações e usos; e  
VIII-fomento à conformação ou ao desenvolvimento de centralidades.

### O que tem que constar na Lei?

- I- áreas envolvidas
- II-objetivos da operação
- III-procedimentos necessários
- IV-parâmetros a serem adotados
- V-contrapartidas e prazos de cumprimento
- VI - penalidades
- VII-vigência

### Quais as contrapartidas?

- I-recursos para o **Fundo de Desenvolvimento Urbano**
- II-recursos para o **Fundo de Habitação de Interesse Social**
- III-obras de **infraestrutura** urbana
- IV-terrenos e **habitações para população de baixa renda**
- V-**recuperação do meio ambiente** ou do patrimônio cultural



**PLANO  
DIRETOR**  
DA CIDADE DO  
RIO DE JANEIRO

**Obrigado!**

[planodiretor.rio](http://planodiretor.rio)