

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº..../2019

Regulamenta os Capítulos VI e VII da Lei Complementar nº 198, de 14 de janeiro de 2019, que institui o Código de Obras e Edificações Simplificado do Município do Rio de Janeiro, estabelece condições especiais de incentivo para reconversão de imóveis protegidos e do Retrofit de edificações existentes regularmente construídas e licenciadas e dá outras providências.

Autor: Poder Executivo

A CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO

DECRETA:

Art. 1º Esta Lei Complementar regulamenta os Capítulos VI e VII da Lei Complementar nº 198, de 14 de janeiro de 2019, que institui o Código de Obras e Edificações Simplificado no Município do Rio de Janeiro, que tratam respectivamente da reconversão de imóveis protegidos por meio das condições especiais que determina e da reconversão para o uso residencial das edificações existentes regularmente construídas e licenciadas – Retrofit.

Capítulo I

Da Reconversão e Readequação do Potencial Construtivo de Edificações Protegidas

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 2º A reconversão de um imóvel protegido constitui o conjunto de intervenções com intuito de assegurar a manutenção de suas características de patrimônio cultural e contribuir para sua permanência na paisagem urbana, através de uma nova função ou uso apropriado, promovendo sua reintegração à realidade econômica e social em que está inserido.

Parágrafo único. Entende-se por imóveis protegidos aqueles tombados ou preservados.

Art. 3º Na reconversão de imóveis protegidos, através da transformação de uso ou do desdobramento em unidades independentes, serão respeitadas as características fundamentais da construção e garantidas as condições de proteção e conservação do patrimônio Cultural, mediante análise e aprovação do órgão de tutela, sendo dispensadas as seguintes exigências:

I – recuo;

II – afastamento frontal;

III – dimensionamento mínimo das circulações e das escadas de uso comum;

IV – compartimentos de uso comum;

V – vagas de estacionamento.

§1º A dispensa do recuo a que se refere o inciso I aplica-se quando houver atingimento da edificação, cabendo análise do órgão de tutela quando houver atingimento de outros elementos protegidos.

§2º Poderão ser utilizados os prismas existentes e claraboias para a iluminação e ventilação dos novos compartimentos da edificação.

§3º Poderão ser dispensados, a critério do órgão de tutela do patrimônio cultural, os medidores individuais das concessionárias de serviços públicos.

Art. 4º As intervenções para melhoria das condições de acessibilidade deverão respeitar a integridade das principais características dos bens protegidos.

Parágrafo único. A implantação de rampas, equipamentos e volumes edificados acrescidos em atendimento às exigências de acessibilidade e segurança da edificação não serão computadas na Taxa de Ocupação e na Área Total Edificável, podendo ocupar os afastamentos frontais, laterais e de fundos e ultrapassar o Limite de Profundidade de Construção, desde que autorizado pelo órgão de tutela do bem protegido.

Art. 5º Na reconversão dos imóveis protegidos, as intervenções obedecerão aos seguintes critérios:

I – nas edificações tombadas: deverão atender às orientações do órgão de tutela do patrimônio cultural e serão submetidas ao Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural;

II – nas edificações preservadas: obedecerão às principais características arquitetônicas do bem cultural, admitindo-se a criação de mezaninos e novos pisos nas seguintes condições:

a) seja garantido o acesso e a utilização dos vãos da fachada, respeitada a altura original do telhado e pé direito mínimo estabelecido pela legislação em vigor;

b) na criação de novos pisos localizados sob telhados, o caimento poderá ser aproveitado, desde que, no seu ponto mais baixo, a altura mínima seja de um metro e trinta centímetros.

Parágrafo único. O aproveitamento de porão alto, sótão e a criação de novos pisos no interior da edificação protegida, desde que respeitada a altura original do telhado, não configurarão aumento de gabarito, nem serão computados no cálculo da Área Total Edificada (ATE).

Art. 6º Na reconversão das edificações protegidas, a transformação de uso, além dos usos e atividades permitidos pela legislação em vigor, atenderá às seguintes disposições:

I – uso residencial: admitido em todos os bens protegidos, permitido o desdobramento em unidades independentes, respeitadas as áreas mínimas úteis estabelecidas para o local em que se situe, dispensada a exigência relativa à área média mínima definida no inciso I do art. 11 da Lei Complementar nº 198 de 14 de janeiro de 2019.

II – não residencial: atenderá ao disposto no Anexo I desta Lei Complementar.

§1º Fica permitido o uso misto em edificação isolada ou grupamento, dispensadas as exigências quanto à tipologia definida na legislação em vigor.

§2º As edificações tombadas ficam dispensadas das exigências relativas às áreas mínimas úteis das unidades, desde que não comprometam a segurança, habitabilidade, higiene e integridade do imóvel como patrimônio cultural, a critério do órgão de tutela e demais órgãos competentes.

Art. 7º Na construção de nova edificação no lote do imóvel protegido poderá ser aplicada a readequação de potencial construtivo de lote prevista nos artigos 103 e 104 da Lei Complementar nº 111, de 1º de fevereiro de 2011, concedidos ainda os seguintes benefícios:

I – uso: o uso permitido na testada do lote poderá ser aplicado a todo o terreno, desde que o acesso ocorra apenas pela testada onde o uso é permitido;

II – gabarito: o órgão de tutela poderá definir altura superior à máxima permitida pela legislação de patrimônio, limitada à maior altura das seguintes:

a) altura máxima permitida pela legislação urbanística em vigor;

b) altura total do bem protegido.

III – taxa de ocupação: a edificação protegida não será computada;

IV – vaga de estacionamento: não será exigida, respeitadas as normas relativas à segurança e acessibilidade;

V – número de edificações no lote: permitida mais de uma edificação no lote, afastada ou não afastada das divisas.

§ 1º A aplicação do inciso II deste artigo estará sujeita à anuência do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural.

§ 2º Para viabilizar o disposto no inciso V, será permitida a implantação de via interna.

§3º A nova edificação deverá atender aos demais parâmetros urbanísticos em vigor não relacionados nesta Lei Complementar.

Seção II

Das Disposições Específicas

Art. 8º As atividades permitidas nas edificações protegidas, de acordo com sua localização, estão classificadas em dois grupos na forma do Anexo I desta Lei Complementar.

Art. 9º As atividades previstas no Anexo I desta Lei Complementar não devem causar prejuízo ao sistema viário e à vizinhança, podendo ser exigidas as seguintes medidas:

I – apresentação de Relatório de Impacto de Vizinhança ou análise que contemple o previsto no Art. 100 do Plano Diretor;

II – restrição quanto ao horário de funcionamento;

III – tratamento acústico;

IV – restrições quanto à localização de carga e descarga, acesso e localização das vagas de veículos, de acordo com o estabelecido pelo órgão municipal responsável pela engenharia de trânsito;

VI – restrição quanto à ocupação de logradouro público com mesas e cadeiras.

Parágrafo único. Além do previsto no caput deste artigo, nos logradouros ou trechos de logradouro sem saída ou com largura total igual ou inferior à nove metros, não serão permitidas:

I – atividades atratoras de público externo;

II – atividades que requeiram circulação de veículos de carga;

(III - ver outros casos)

.

Capítulo II

Da Reversão de Edificações - Retrofit

Art. 10. Será permitida a reversão de edificações regularmente construídas e licenciadas, inclusive hotéis, para o uso residencial multifamiliar, por meio da transformação de uso ou pelo desdobramento em unidades autônomas.

Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo não se aplica aos hotéis licenciados com os benefícios da Lei Complementar nº 108, de 25 de novembro de 2010 e da Lei Complementar nº 142, de 21 de julho de 2014.

Art. 11. Para a adaptação da edificação na forma prevista no Art. 10 desta Lei Complementar será considerada a volumetria existente, não sendo exigido para sua adaptação o atendimento dos seguintes parâmetros:

I - Área Total Edificável – ATE;

II – áreas comuns;

III – vagas de estacionamento.

§1º. Os parâmetros relacionados nos incisos I e II deste artigo serão considerados no caso de acréscimo ou nova edificação no lote.

§2º. Os acréscimos e as novas edificações no lote deverão respeitar os parâmetros em vigor para o local.

§3º. As unidades residenciais deverão atender às determinações quanto à área mínima estabelecida pela legislação em vigor para o local.

Capítulo III

Das Disposições Finais

Art. 12. A infração ao disposto nesta Lei Complementar sujeitará o infrator às penas de multa, interdição ou cassação da licença de localização, nos termos das normas específicas que regem a matéria.

Art. 13. Os projetos de reconversão de imóveis protegidos em nível estadual e federal deverão ser submetidos ao Instituto Estadual do Patrimônio Cultural – INEPAC e ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

Art.14. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

AVALIAR,

Art. 12. Além do disposto no Art. 10 desta Lei Complementar, será permitido o Retrofit de edificações para usos e atividades previstos na legislação em vigor para a Zona em que se situe o imóvel.

§1º Para o Retrofit das edificações mencionadas no caput deste artigo, serão concedidos os mesmos benefícios dispostos nos incisos I e II do Art. 11, consultado o órgão responsável pelo sistema viário quanto à possibilidade de isenção de vagas a que se refere o inciso III do mesmo artigo.

§2º No caso de retrofit para edificações destinadas à hospedagem, fica permitida a subdivisão de edificação em unidades hoteleiras, com numeração independente.

§3º Entende-se por unidade hoteleira aquela constituída por no mínimo um compartimento habitável e um banheiro privativo, sendo vedado o uso residencial permanente.