

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº..../2019

Regulamenta o Capítulo VI 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 e readequação do potencial construtivo de imóveis protegidos localizados nas áreas que menciona e dá outras providências.

Autor: Poder Executivo

A CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO

DECRETA:

Art. 1º Esta Lei Complementar regulamenta a reconversão de imóveis protegidos por meio das condições especiais que determina, em atendimento ao disposto no Capítulo VI 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, localizados nas seguintes áreas:

- I - Área de Planejamento 1 - AP 1;
- II - Área de Planejamento 2 - AP 2;
- III - Área de Planejamento 3 - AP 3, no bairro de Marechal Hermes;
- IV - Área de Planejamento 5 - AP 5, no bairro de Santa Cruz.

§1º Aplica-se o disposto no caput deste artigo aos imóveis tombados e suas respectivas áreas de entorno.

§2º As atividades permitidas nas edificações protegidas, de acordo com sua localização, estão classificadas em Grupo I e Grupo II, na forma do Anexo Único desta Lei Complementar.

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 clarabóias 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 Único 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 No caso de reconversão do imóvel protegido para uso não residencial, de acordo com o previsto no Anexo Único desta Lei complementar, o acesso deverá ocorrer pelo logradouro onde o uso é permitido;

§3º As edificações tombadas poderão ser 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, quando autorizada pelo órgão de tutela, 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 das seguintes alturas:

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 previstas no Anexo Único desta Lei Complementar não devem causar prejuízo ao sistema viário e à vizinhança, podendo ser exigidas as seguintes medidas quando localizadas em zonas residenciais:

I – apresentação de Relatório de Impacto de Vizinhança ou análise que contemple o previsto no Art. 100 da Lei Complementar nº 111 de 1º de fevereiro de 2011, que instituiu o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro;

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.

Art. 9º Nos logradouros ou trechos de logradouro sem saída ou com largura total igual ou inferior a nove metros não serão permitidas:

I – atividades previstas no Grupo II do Anexo Único desta Lei Complementar;

II – creche e ensino seriado;

III – atividades que requeiram circulação frequente de veículos de carga e descarga.

Art. 10. A reconversão de vilas protegidas através da transformação de uso se dará nas seguintes condições:

I – as edificações com acesso direto ao logradouro público poderão ter seu uso transformado de forma isolada, independentemente das demais edificações da vila, para atividades não residenciais previstas para a Zona e relacionadas no Anexo Único desta lei Complementar;

II – as edificações sem acesso direto ao logradouro público poderão ter seu uso transformado para:

a) atividades previstas no Grupo I do Anexo Único desta Lei Complementar, com exceção da creche e do ensino seriado, sem necessidade da transformação de uso das demais edificações da vila;

b) creche, ensino seriado, atividades previstas no Grupo II do Anexo Único desta Lei Complementar, observado o campo de abrangência, e demais atividades permitidas na Zona, desde que a totalidade das unidades da vila seja não residencial.

Art. 11. No caso da reconversão do Hotel Nacional, bem tombado municipal, fica permitida a subdivisão da edificação em unidades hoteleiras com numeração independente.

Parágrafo único. As dependências do hotel destinadas a usos de apoio à atividade hoteleira poderão ser convertidas em unidades autônomas.

Seção 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. Integra esta Lei Complementar o Anexo Único – Quadro de Atividades.

Art.15. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.