

Decreto n. 8321 de 29 de dezembro de 1988

Estabelece condições para as edificações em terrenos de encostas, situados em ZR-1 e ZE-1.

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, no uso de suas atribuições legais,

D E C R E T A :

Art. 1.º - As condições para as edificações em terrenos de encostas situados em Zona Residencial 1 (ZR-1) e Zona Especial 1 (ZE-1) cuja inclinação seja superior a 20%(vinte por cento) são as estabelecidas no presente decreto.

Parágrafo único - Este decreto não se aplica às áreas abrangidas pelos Projetos de Estruturação Urbana dos bairros de Santa Teresa e de São Conrado

Art. 2.º - Na Zona Especial 1 (ZE-1), nos lotes integrantes de projetos aprovados de loteamento com testada para logradouro público reconhecido, é permitida edificação sob as seguintes condições:

- I - uso residencial unifamiliar, asilos, orfanatos, colônia de férias, clínica geriátrica e de repouso;
- II - uma única edificação por lote;
- III - gabarito máximo - dois pavimentos, qualquer que seja a sua natureza.

Art. 3.º - As edificações nos lotes deverão respeitar as seguintes áreas livres mínimas:

I - em ZR-1 - 50% da área do lote;

II - em ZE-1:

1. lotes existentes com área até 1.000,00m² (um mil metros quadrados) - 80% da área do lote;
2. lotes existentes com área superior a 1.000,00m² (um mil metros quadrados) - variável nos lotes com área entre .. 1.000,00m² (um mil metros quadrados) e 2.000,00m² (dois mil metros quadrados), de forma a permitir, no máximo, a ocupação até 200,00m² (duzentos metros quadrados) com edificação, e 90% da área do lote, quando esta área for igual ou superior a 2.000,00m² (dois mil metros quadrados).

Art. 4.º - Os afastamentos frontais vigentes para cada logradouro deverão ser obedecidos.

Art. 5.º - Nas faixas de afastamento frontal mínimo obrigatório serão permitidos:

- I - rampas ou escadas para acesso de pedestres, assentes no terreno natural;
- II - rampa para acesso de veículos, assente no terreno natural, a partir de uma faixa plana, para segurança de pedestres, ao nível do logradouro, com extensão mínima de 5,00m (cinco metros), na direção do fluxo do acesso;
- III - passarelas horizontais para acesso de pedestres e veículos, quando o nível do terreno for mais baixo, que o do nível do logradouro;
- IV - jardins, inclusive com espelho d'água complementar, pérgolas e caramanchões;
- V - rampas, escadas e torres de elevadores, inclusive os respectivos "halls" de acesso, entre o nível do logradouro e o do terreno, quando, por acidente deste, as edificações só puderem ser feitas em nível muito superior ao do logradouro, e desde que comprovadamente necessários; as rampas para veículos terão o seu início a partir de uma faixa plana nas mesmas condições indicadas no inciso II;
- VI - garagens, obedecendo ao parágrafo único do art. 11;
- VII - coberturas removíveis;
- VIII - muros, cercas, gradis e outros tipos de fechamento, no alinhamento do logradouro;
- IX - piscinas, complemento de edificação residencial unifamiliar, única no lote.

§ 1.º - A rampa para acesso de veículos, no caso de edificações residenciais unifamiliares, poderá ficar situada no afastamento frontal mínimo, dispensando-se as condições previstas nos incisos II e III deste artigo.

§ 2.º - A passarela para acesso de pedestre prevista no inciso III deste artigo, no caso de edificações residenciais unifamiliares poderá ter o piso rampado desde que a sua inclinação não exceda a relação de altura para comprimento 1:8.

Art. 6.º - Nas edificações em terrenos em aclave ou declive com inclinação superior a 20%

(vinte por cento), os afastamentos mínimos laterais e de fundos serão iguais a 1/3 (um terço) da maior altura do plano da fachada, medida em relação à divisa do lote para a qual esteja voltada, não podendo ser inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 1.º - Não serão computados na altura os pavimentos recuados mais de 3,00m (três metros) em relação ao plano da fachada mais próxima da divisa do terreno.

§ 2.º - Não serão permitidas varandas balanceadas sobre os afastamentos.

§ 3.º - Para efeito de cálculo do afastamento, será computada a altura do pavimento onde se encontrem varandas que forem balanceadas sobre os 3,00m (três metros) de recuo do segundo plano da fachada (fig. n.º 1).

Art. 7.º - As áreas geradas pelos afastamentos laterais e de fundos exigidos para as edificações serão consideradas "non aedificandi", não podendo ser usadas para efeito de ventilação e iluminação de edificação dos terrenos vizinhos.

Art. 8.º - A altura máxima inclui todos os elementos construtivos da edificação situados acima do nível do meio-fio do logradouro e será medida a partir do ponto médio da testada do lote, excetuando-se o disposto no § 1.º do art. 5.º.

Art. 9.º - Nos terrenos em aclave ou declive, com inclinação superior a 20% (vinte por cento) a altura das edificações será limitada pelas seguintes condições:

- 1- nenhum elemento das edificações poderá ultrapassar a altura de 11,00m (onze metros) em relação ao nível natural do terreno;
- 2- nos lotes em declive em relação ao logradouro é permitido somente um pavimento acima do nível do meio-fio;
- 3- o número de pavimentos não é limitado desde que em nenhum ponto a edificação tenha mais de 3 (três) pavimentos superpostos (fig. n.º 1).

§ 1.º - O piso da edificação em nível inferior deverá distar, no máximo, 5,00m (cinco metros) do terreno natural, em qualquer ponto, e a estrutura aparente da edificação, justificada pela declividade do terreno, não poderá ser fechada nem apresentar lajes de piso nas vigas de contraventamento.

§ 2.º - Nos lotes situados no lado ímpar da Rua Novo Mundo abaixo do nível do logradouro, no trecho entre as curvas de nível de 75m (setenta e cinco metros) e de 95m (noventa e cinco metros), nenhum elemento construtivo poderá ultrapassar as cotas do calçamento que corresponde à testada do lote.

§ 3.º - O fechamento do terreno, neste trecho, será efetivado com mureta de 0,60m (sessenta centímetros), tolerado um gradil superior vazado de maneira a não prejudicar a vista panorâmica.

Art. 10 - Nas edificações residenciais unifamiliares, o espaço reservado para estacionamento e guarda de veículos deverá ter, no mínimo, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura e 5,00m (cinco metros) de comprimento por veículo.

Art. 11 - Os locais para estacionamento ou guarda de veículos não poderão ocupar as áreas de afastamento frontal mínimo exigido para o local, exceto quando a linha de maior declive do terreno natural, na área de afastamento junto ao alinhamento, fizer, com o nível do meio-fio do logradouro, ângulo igual ou superior a 45.º como local descoberto, ou apenas quando se tratar de terrenos em aclave em relação ao nível do meio-fio do logradouro como local coberto, observado o disposto no parágrafo único.

Parágrafo único - Nos casos de ocupação do afastamento frontal como local coberto previsto neste artigo, o pé-direito não poderá ser superior a 3,00m (três metros) em relação ao meio-fio do logradouro.

Art. 12 - Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Rio de Janeiro, 29 de dezembro de 1988 - 424.º de Fundação da Cidade.

ROBERTO SATURNINO BRAGA

JOÃO DA SILVA MAIA

LUIZ EDMUNDO H.B. DA COSTA LEITE

FLAVIO DE OLIVEIRA FERREIRA

DO RIO de 30/12/88

