

Lei nº 2.236 de 14 de outubro de 1994

Define as condições de uso e ocupação do solo da Área de Especial Interesse Urbanístico da II Região Administrativa – Centro, criada pelo Decreto n.º 12.409, de 9 de novembro de 1993, estabelece medidas para a revitalização do Centro da Cidade e seu entorno, e dá outras providências.

O Prefeito da Cidade do Rio de Janeiro, faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Seção I

Disposições Preliminares

Art. 1.º - Esta Lei define as condições de uso e ocupação do solo na Área de Especial Interesse Urbanístico da II Região Administrativa - Centro, criada pelo Decreto n.º 12.409 de 9 de novembro de 1993, estabelece medidas para a revitalização do Centro da Cidade e seu entorno e dá outras providências relacionadas com a valorização urbana dessa área.

Parágrafo único – O disposto nos artigos 2 a 17 e nos Anexos que lhe são vinculados aplica-se em caráter transitório até a instituição do Projeto de Estruturação Urbana – PEU da Unidade Espacial de Planejamento 3 conforme referido no Anexo II da Lei Complementar n.º 16, de 4 de junho de 1992 (Plano Diretor Decenal da Cidade).

Seção II

Das Condições de Uso e Ocupação do Solo na Área de Especial Interesse Urbanístico da II R.A. – Centro

Art. 2.º - A delimitação da Área de Especial Interesse Urbanístico da II Região Administrativa - Centro é a estabelecida pelo Decreto n.º 12.409, de 9 de novembro de 1993.

Art. 3.º - A delimitação da Área Central 2 – AC-2, constante do Anexo 2 do Decreto n.º 322, de 3 de março de 1976, passa a ser a constante nos Anexos II-A e II-B desta Lei.

Art. 4.º - O uso residencial permanente e transitório é adequado em toda a Área de Especial Interesse Urbanístico da II R. A.

Parágrafo único – É admitida na Área Central 2 a edificação de hotel-residência, limitada a seis unidades por andar, cada uma com área mínima útil de trinta metros quadrados.

Art. 5.º - Na Área de Especial Interesse Urbanístico da II R.A. são permitidos quaisquer tipos de edificação, sem limitações no que concerne:

I - a projeção horizontal em lotes não sujeitos à limites de profundidade ou a áreas coletivas;

II - ao número de edificações no lote.

Art. 6.º - Nas novas edificações da Área, assim como nos casos de transformação de uso, é facultada a previsão de área para estacionamento, a qual é obrigatória nas novas edificações com unidades residenciais com sessenta metros quadrados ou mais.

Art. 7.º - Para efeito desta Lei, a altura máxima da edificação inclui todos os seus elementos construtivos.

Art. 8.º - Ressalvado o disposto nos artigos 9.º a 12, a altura e o número de pavimentos das edificações afastadas ou não das divisas

I - às disposições do Decreto n.º 7.351, de 14 de janeiro de 1988, que institui o Projeto Sagas – Saúde, Gamboa, Santo Cristo e suas modificações;

II - ao PA n.º 10.600/PAL 41.632 e suas modificações, relativos à Zona Especial do Corredor Cultural do Centro da Cidade;

III - aos projetos de urbanização em vigor relativos à área da Esplanada do Castelo, delimitada nos Anexos III-A e III-B desta Lei;

IV - aos projetos de urbanização da Avenida Presidente Vargas;

V - ao Decreto n.º 9292 de 4 de maio de 1990, relativo aos lotes 1 e 2 do PAL n.º 42.032, situados na Avenida República do Chile, esquina com Rua do Lavradio;

VI - ao Decreto n.º 11.883, de 30 de dezembro de 1992 e suas modificações, relativo à Área de Proteção do Ambiente Cultural da Cruz Vermelha;

VII - ao Decreto n.º 6.159, de 30 de setembro de 1986.

Art 9.º - Será de doze metros e cinqüenta centímetros a altura máxima das edificações nas seguintes áreas:

I - lado ímpar da Avenida República do Chile;

II - *(inciso II revogado pela lei Complementar nº 128, de 12-4-2013)*;

III - Rua do Lavradio

IV - na quadra de entorno do Morro de São Bento situada entre a Praça Mauá (excluída), a Avenida Rio Branco, a Rua Dom Gerardo, a Rua Primeiro de Março, a Praça Barão de Ladário e a orla marítima.

Art. 10 – Será de trinta metros e quarenta e cinco centímetros a altura máxima das edificações, nas seguintes áreas:

I - quadra do PA n.º 4.375/PAL n.º 11.625, situada entre a Avenida General Justo, a Avenida Marechal Câmara e a Praça Antenor Fagundes e seu entorno (incluído);

II - nas áreas da Esplanada do Castelo não alcançadas pelas disposições relativas à Zona Especial do Corredor Cultural do Centro da Cidade, como referido no inciso II do artigo 8.º ou não incluídas nos projetos de urbanização da Esplanada do Castelo, não sujeitas às condições fixadas no artigo 8.º e seu inciso III.

Art.11 – Nas áreas não abrangidas pelas disposições dos artigos 9.º e 10, prevalecerá a mais favorável das seguintes medidas, desde que os lotes apresentem testada mínima de doze metros:

I - altura e número de pavimentos determinados nos PAs e PALs em vigor na data da publicação desta Lei;

II - altura igual a quatro vezes a largura do logradouro prevalecendo a largura projetada, quando houver, não consideradas sobrelarguras, até uma largura máxima de trinta e cinco metros

Parágrafo único – A aplicação do disposto no inciso II fica sujeita, ainda, às seguintes condições adicionais:

I - no caso dos lotes de esquina, prevalecerá a altura mais favorável até uma profundidade de cinqüenta por cento da quadra.

II - no caso de lotes não-situados em esquina com testada para logradouros que permitam diferentes alturas, quando houver limite de profundidade ou área coletiva, prevalecerá a altura correspondente a cada logradouro ou, quando não houver, a altura correspondente até uma profundidade de cinqüenta por cento da quadra.

Art. 12 – Em nenhuma hipótese a altura das edificações referidas nos artigos 10 e 11 poderá exceder a linha de cumeada das edificações existentes, nem os limites máximos estabelecidos pela legislação municipal de proteção ambiental ou cultural e pela legislação federal de proteção aos aeroportos.

Art. 13 – As edificações da Área Central 2 não são obrigadas a deixar áreas livres nos lotes, exceto no caso das de uso residencial, que obedecerão aos parâmetros de ventilação e iluminação vigentes.

Art. 14 – Ficam mantidos os limites de profundidade e os alinhamentos dos projetos de alinhamento e de urbanização vigentes na data desta Lei.

Parágrafo único – Quando, em projetos aprovados de urbanização, houver previsão de construção de galerias de pedestres, o subsolo correspondente a estas galerias poderá ser utilizado, desde que permita o assentamento da canalização destinada a serviços públicos

Art 15 – A Área Total de Edificação (ATE) será igual ao produto da multiplicação do Índice de Aproveitamento do Terreno – IAT vigente para o local pela área do lote, exceto nos casos referidos no § 1.º deste artigo.

§ 1.º - Nos locais para os quais houver Projeto Aprovado – PA ou legislação indicando número máximo de pavimentos e profundidade máxima da construção, com ou sem formação de área coletiva, a Área Total de Edificação será igual ao produto da multiplicação da área de projeção da edificação pelo número de pavimentos permitidos no lote.

§ 2.º - Quando o Índice de Aproveitamento de Terreno – IAT exceder os limites fixados no Anexo II da Lei Complementar n.º 16/92, a concessão da licença de construção far-se-á com obediência à Lei n.º 2.128, de 18 de abril de 1994, que regula o instituto da operação interligada.

Art 16 – Os projetos de edificações situadas em áreas sujeitas à legislação de proteção ambiental ou cultural terão sua aprovação condicionada à prévia aprovação dos respectivos órgãos de tutela.

Art.17 – As alterações de Índices de Aproveitamento do Terreno da Área de Especial Interesse Urbanístico da II RA ficarão condicionadas à elaboração do Relatório de Impacto de Vizinhança, conforme o disposto no inciso I do § 2.º do art 76 da Lei Complementar n.º 16/92.

Seção III

Da Revitalização do Centro da Cidade

Art.18 – Fica estabelecido o prazo de cento e oitenta dias, prorrogável por metade, a critério do Prefeito para que os proprietários ou locatários dos imóveis situados na Área de Especial Interesse Urbanístico da II R.A. adotem as seguintes medidas para revitalização dessa área da Cidade:

I - refazimento de passeios;

II - restauração das marquises e fachadas que apresentem sintomas de deterioração que causem risco à incolumidade pública;

III - restauração das estruturas internas dos imóveis, quando passíveis de desabamento ou de eventos que afetem a segurança coletiva;

IV - renovação da fiação elétrica interna e externa ou sua substituição parcial, quando exposta a risco;

V adoção de medida de prevenção contra incêndio, segundo as normas do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro.

§ 1.º - No caso de imóveis pertencentes à administração direta, indireta ou fundacional do Município, do Estado do Rio de Janeiro e da União, ou por elas ocupados, o prazo para adoção das medidas determinadas neste artigo é improrrogável e sua inobservância implicará a responsabilização de seus titulares, em forma a ser definida em ato do Prefeito.

§ 2.º - No caso de descumprimento das obrigações constantes deste artigo, as sanções pecuniárias previstas na legislação pertinente serão cobradas em dobro.

§ 3.º - A critério do Prefeito, poderá ser constituída comissão especial de coordenação das atividades dos órgãos municipais com interferência nas questões enunciadas nos incisos I a V.

Art 19 – Através de ações a serem definidas pelo Prefeito, o Poder Executivo adotará medidas, independentemente do que for estabelecido no Projeto Rio Cidade, para valorização do entorno da Área de Especial Interesse Urbanístico da II R.A., com ênfase nestes aspectos:

I - melhoria das condições de iluminação pública notadamente no entorno da Avenida dos Desfiles;

II - reposição ou restauração da pavimentação dos logradouros públicos;

III - realocização de habitações existentes em vãos de viadutos, passarelas e passeios;

IV - contenção das concessões de licença para exibição de publicidade ao ar livre e especialmente em out-doors, cuja localização e respectivos quantitativos serão definidos em ato do prefeito;

V - melhoria dos serviços de limpeza pública dos logradouros públicos e da coleta de lixo de edificações de qualquer natureza;

VI - reposição de equipamentos urbanos danificados ou deteriorados;

VII - conclusão de obras públicas abandonadas, particularmente a da Praça do Expedicionário, na Esplanada do Castelo;

VIII - disciplinamento, em forma a ser definida por ato do Prefeito, de coleta de papel, papelão e resíduos de qualquer espécie por particulares;

IX - manutenção das condições de limpeza dos monumentos públicos e defesa de sua integridade.

§ 1.º - Para fins desta Lei, consideram-se como entorno da Área de Especial Interesse Urbanístico da II R.A. os logradouros dos bairros a ela contíguos, especialmente Catumbi, Estácio, Cidade Nova, Praça da Bandeira e a zona do cais do porto.

§ 2.º - O Prefeito manterá entendimentos com a Companhia Docas do Rio de Janeiro para melhoria imediata das condições de ocupação e manutenção dos imóveis de sua propriedade situados entre a Avenida Rodrigues Alves e os bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo.

§ 3.º - Fica declarada como prioritária, para execução em prazo a ser estabelecido pelo Prefeito, a reurbanização do Túnel João Ricardo, visando:

I - à melhoria das pistas de circulação de veículos;

II - à restauração de suas paredes laterais, com imposição de pintura adequada;

III - à melhoria de sua iluminação interna;

IV - ao refazimento do piso das vias laterais de circulação de pessoas, as quais serão dotadas de gradis de proteção dos pedestres.

Seção IV

Disposições Especiais

Art. 20 - As condições de uso e ocupação do solo que não estiverem expressamente reguladas nesta Lei, obedecerão ao disposto no Regulamento de Zoneamento aprovado pelo Decreto n.º 322, de 3 de março de 1976, nos regulamentos aprovados pelo Decreto “E” n.º 3.800, de 20 de abril de 1970, e nos seguintes atos:

I - Decreto n.º 7.336, de 5 de janeiro de 1988;

II - Decreto n.º 8.272, de 19 de dezembro de 1988, ambos com a redação dada pelo Decreto n.º 10.426, de 8 de setembro de 1991;

III - Decreto n.º 7.351, de 14 de janeiro de 1988;

IV - PA n.º 10.600/PAL n.º 41.632;

V - Lei n.º 1.139, de 16 de dezembro de 1987;

VI - Decreto n.º 11.883, de 30 de dezembro de 1992;

VII - Decreto n.º 9.292, de 4 de maio de 1990

Seção V

Disposições Finais

Art. 21 – Ficam revogados o Decreto “E” n.º 5.996 de 12 de janeiro de 1973, o Decreto “E” n.º 6.190, de 29 de maio de 1973, o Decreto n.º 7.977, de 11 de agosto de 1998, e as demais disposições em contrário.

22 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

CESAR MAIA

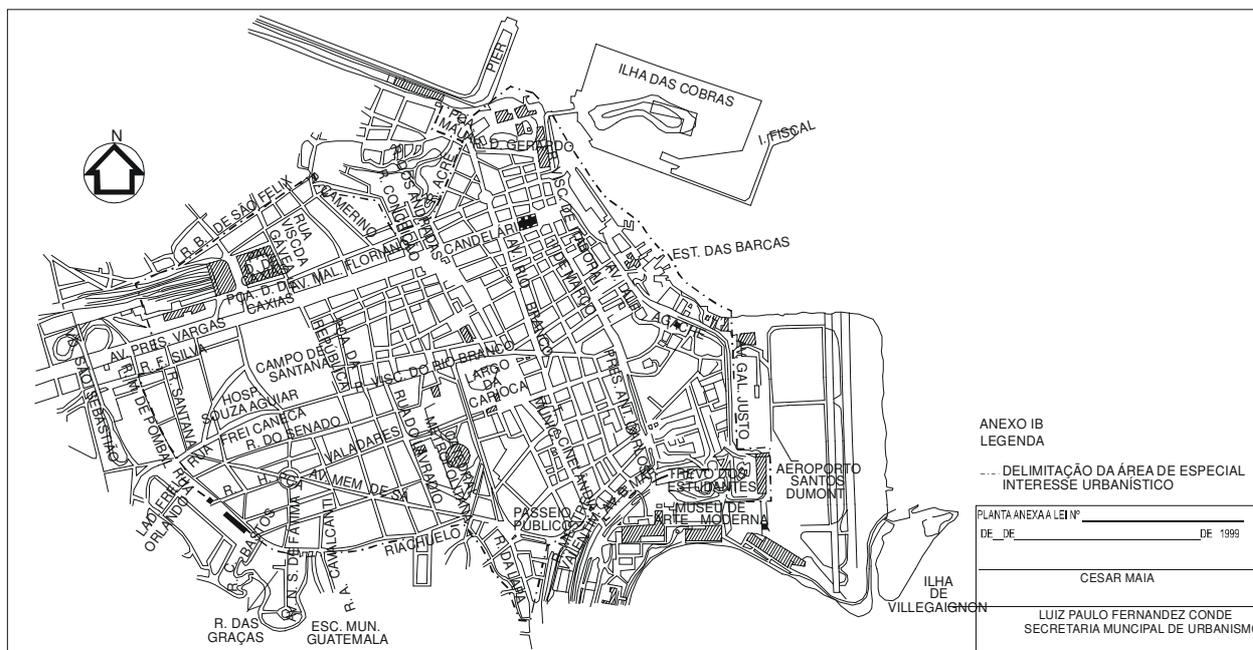
DO RIO de 18/10/94

Republicada no DO RIO de 25/04/95 e 26/04/95

ANEXO I – A

Delimitação da Área de Especial Interesse Urbanístico da II RA – CENTRO

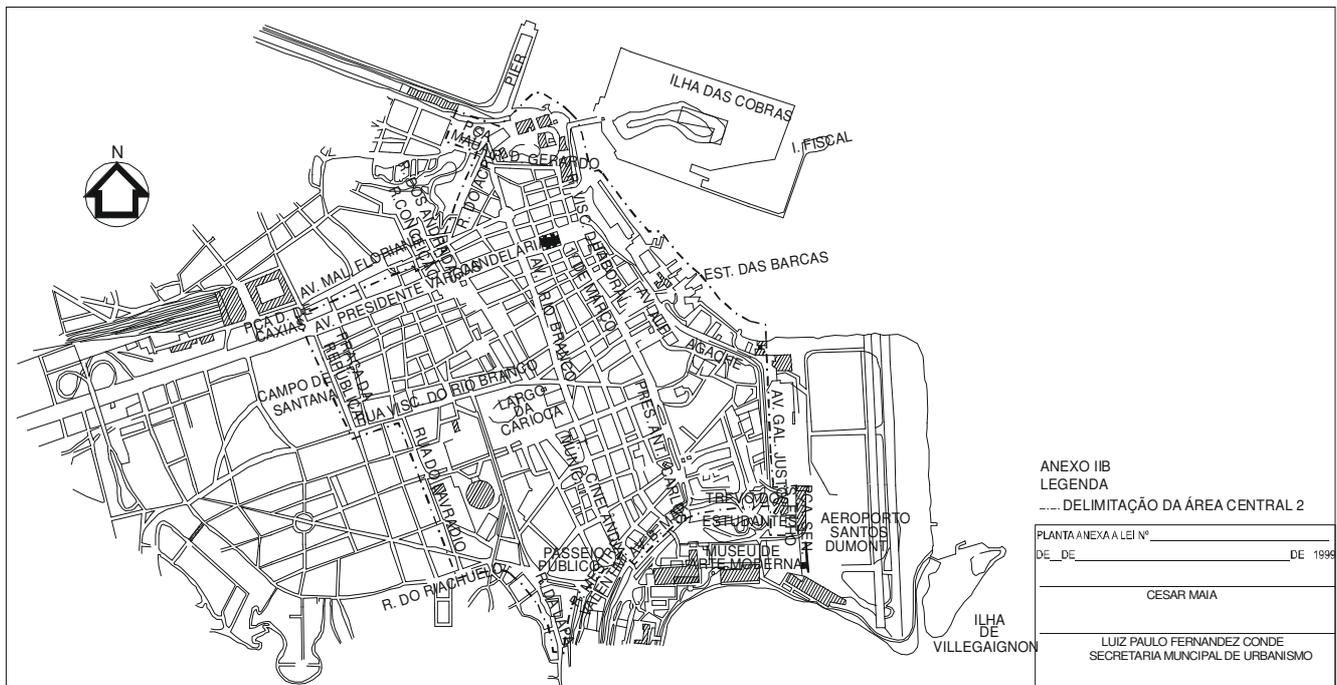
Área limitada pela Avenida Augusto Severo (excluída), da Rua da Glória e Largo Paula Cândido até a Rua Teixeira de Freitas; daí pelo eixo da Rua Mestre Valentim, em linha reta, ao obelisco da Avenida Rio Branco, e deste alinhamento, em ângulo de 90.º até a Avenida Beira-Mar, e por esta (incluída), até a Praça Senador Salgado Filho, por esta (incluída), pela Avenida General Justo (incluída) até o prolongamento da Travessa Santa Luzia, daí seguindo por uma linha perpendicular até o Cais Pharoux (todo incluído), seguindo por este até encontrar o Pier Mauá (excluído), Praça Mauá por esta (incluída), Rua do Acre (incluída) até a Avenida Marechal Floriano, por esta (incluída) até a Rua da Conceição, por esta (excluída), até a Rua Senador Pompeu, por esta (excluída) até a Rua Camerino, por esta (incluída) até a Praça dos Estivadores (incluída), Rua Barão de São Felix (incluída) até a Rua Alfredo Dolabela Portela (excluída), da Rua Barão de São Felix até o leito da Estrada de Ferro Central do Brasil, pelo tronco principal da Estrada de Ferro Central do Brasil, por uma perpendicular até encontrar a Rua de Santana, por esta (incluindo apenas o lado ímpar) até a Rua Benedito Hipólito, por esta (incluindo apenas o lado ímpar), da Rua de Santana até a Rua Marquês de Pombal, por esta (incluindo apenas o lado ímpar) até a Rua Frei Caneca, Rua do Riachuelo (incluída, exceto o trecho ímpar da Rua Frei Caneca até o n.º 415 que pertence à Zona Especial ZE-8) até a Rua Mem de Sá, Rua Joaquim Silva (incluída), Rua Conde de Lajes (incluída) até a Rua da Glória, por esta (incluída) até o Largo Paulo Cândido e Avenida Augusto Severo (excluídos).



ANEXO II – A

Delimitação da Área Central 2 (AC-2)

Área limitada pela Avenida Augusto Severo (excluída), da Rua da Glória e Largo Paula Cândido até a Rua Teixeira de Freitas; daí, pelo eixo da Rua Mestre Valentim, em linha reta, ao obelisco da Avenida Rio Branco, e deste alinhamento, em ângulo de 90.º, até a Avenida Beira-Mar, e por esta (incluída) até a Praça Senador Salgado Filho, por esta (incluída), pela Avenida General Justo (incluída), até o prolongamento da Travessa Santa Luzia, daí seguindo por uma linha perpendicular até Cais Pharoux (todo incluído), seguindo por este até encontrar o Pier Mauá (excluído), Praça Mauá, por esta (incluída), Rua do Acre (incluída), Avenida Marechal Floriano (incluída) da Rua do Acre até a Rua dos Andradas, por esta (incluído apenas o lado par) até a Rua Teófilo Otoni, por esta (incluindo apenas o lado ímpar) até a Rua da Conceição, por esta (excluída) até a Avenida Marechal Floriano, por esta (excluída) até a Praça Duque de Caxias (excluída) e daí por uma perpendicular atravessando a Avenida Presidente Vargas até a Praça da República, por esta (incluindo apenas o lado par), entre a Avenida Presidente Vargas e a Rua Visconde do Rio Branco, Rua Visconde do Rio Branco (incluída) da Praça da República até a Rua do Lavradio, por esta (incluída) da Rua Visconde do Rio Branco até a Rua do Riachuelo, por esta (incluída), da Rua do Lavradio até a Avenida Mem de Sá, por esta (incluída), da Rua do Riachuelo até a Rua Visconde de Maranguape, por esta (incluída), Rua da Lapa (incluída), até a Rua da Glória, Largo Paula Cândido e Avenida Augusto Severo (excluídas).



ANEXO III – A

Delimitação da Esplanada do Castelo

Do entroncamento da Rua João Neves da Fontoura com a Avenida Beira-Mar, por esta (incluída) e por seu prolongamento até a Avenida General Justo, por esta (incluída) até o prolongamento da Travessa Santa Luzia, daí seguindo por uma linha perpendicular até o Cais Pharoux (incluído), por este até a Praça do Mercado Municipal, por esta (incluída) até a Avenida Alfredo Agache, por esta (incluída) até a Rua São José por esta (incluindo apenas o lado ímpar), até o entroncamento com a Avenida Nilo Peçanha, por esta (incluída) até a Rua México, por esta (incluído apenas o lado par) até a Rua João Neves da Fontoura, seguindo pelo eixo desta até o ponto de partida.

