

## **Lei Complementar nº 143 de 4 de agosto de 2014.**

Incentiva a produção habitacional na Área de Especial Interesse Urbanístico da Região do Porto do Rio de Janeiro

Autor: Poder Executivo

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Esta Lei Complementar estabelece condições de incentivo para a produção habitacional e para a reconversão ou utilização de edificações existentes para fins residenciais na Área de Especial Interesse Urbanístico – AEIU da Região do Porto do Rio de Janeiro.

§ 1º As condições estabelecidas nesta Lei Complementar aplicam-se às edificações residenciais permanentes e à parte residencial das edificações mistas.

§ 2º Os incentivos e benefícios instituídos nesta Lei Complementar cessarão quando o conjunto das edificações residenciais atingir o limite de cinquenta por cento de consumo do Estoque de Potencial Adicional Construtivo da Operação Urbana Consorciada - OUC da Região do Porto do Rio de Janeiro.

Art. 2º As edificações destinadas ao uso residencial obedecerão aos parâmetros urbanísticos e edifícios em vigor, com os incentivos estabelecidos nesta Lei Complementar.

Art. 3º Para fins de incentivo à produção de unidades habitacionais na AEIU da Região do Porto do Rio de Janeiro, as edificações destinadas ao uso residencial estão dispensadas de atendimento às seguintes exigências:

I - extensão máxima da via interna;

II - projeção máxima horizontal da edificação;

III - estacionamento de veículos;

IV - número de edificações não afastadas das divisas e afastamento mínimo entre blocos, desde que não necessários à iluminação e à ventilação dos compartimentos, somente para edificações com até cinco pavimentos de qualquer natureza;

V - número de unidades por edificação;

VI - apartamento de zelador;

VII - área mínima de alojamento e vestiário para funcionários.

Parágrafo único. Os estacionamentos de veículos, quando previstos nos projetos, obedecerão ao limite máximo de uma vaga por unidade habitacional.

Art. 4º A área a ser doada para construção de equipamento público, em atendimento à legislação em vigor, poderá estar situada em qualquer local dentro dos limites da AEIU da Região do Porto do Rio de Janeiro, desde que a localidade seja aceita pelo Poder Público.

Parágrafo único. A exigência de doação de área e a construção de equipamento público poderá ser substituída pela transformação de uso de edificação existente, desde que adaptada à finalidade definida pelo Poder Público.

Art. 5º As varandas e as circulações horizontais e verticais de uso comum, nas edificações residenciais ou na parte residencial das edificações mistas, não serão computadas na taxa de

ocupação nem no cálculo da Área Total Edificável – ATE, além das áreas já excluídas do cômputo da ATE pela legislação em vigor.

Art. 6º O embasamento das edificações residenciais previsto no art. 22 da Lei Complementar nº 101, de 23 de novembro de 2009, obedecerá ao mesmo afastamento frontal exigido para a lâmina da edificação.

Parágrafo único. O afastamento frontal será obrigatoriamente integrado ao logradouro público, de modo a propiciar área pública de convivência no nível do pavimento térreo.

Art. 7º As edificações residenciais com até cinco pavimentos de qualquer natureza estão dispensadas dos afastamentos mínimos das divisas.

Art. 8º Ficam excluídos da altura máxima das edificações os compartimentos localizados acima do último pavimento, que constituem o coroamento da edificação.

Parágrafo único. No pavimento de telhado, último teto das edificações, os elementos construtivos e os equipamentos deverão ter tratamento adequado, integrado à composição arquitetônica da edificação.

Art. 9º As unidades residenciais das edificações novas e das edificações existentes reconvertidas para o uso residencial deverão atender às seguintes condições:

I - serão constituídas no mínimo de um compartimento habitável, uma cozinha, que poderá ser conjugada ao compartimento, e um banheiro com instalações sanitárias;

II - atenderão à área útil mínima obtida pelo somatório da área mínima dos compartimentos;

III - apresentarão boas condições de higiene e habitabilidade.

§ 1º Entende-se por reconversão o conjunto de intervenções arquitetônicas ou a transformação de uso de imóvel que resulte em edificação com uso residencial multifamiliar.

§ 2º Ficam excluídas as seguintes áreas do benefício contido no presente artigo exclusivamente em caso de edificações novas:

a) área compreendida pela Avenida Brasil, a Avenida Francisco Bicalho, Avenida Pedro II e Rua São Cristóvão;

b) área compreendida entre a Avenida Francisco Bicalho, Rua Francisco Eugênio e seu prolongamento, Rua Melo e Souza e seu prolongamento, e Rua Idalina Senra;

c) todos os terrenos situados no lado ímpar da Rua General Luiz Mendes de Moraes.

*(§ 2º e alíneas a, b e c promulgados em 7-10-2014)*

Art. 10. As edificações residenciais e a parte residencial das edificações mistas ficam isentas de pagamento de contrapartida em caso de outorga onerosa do direito de construir e de alteração do uso, enquanto perdurarem os incentivos e benefícios previstos nesta Lei Complementar.

Art. 11. Os remembramentos de lotes que estejam vazios ou com construções arruinadas serão permitidos em toda a AEIU da Região do Porto do Rio de Janeiro, sem limitação de área máxima do lote, desde que gravado o uso residencial.

Parágrafo único. No caso de imóveis localizados em áreas de entorno de bens tombados e em áreas de proteção do ambiente cultural, deverão ser previamente ouvidos os órgãos de tutela competentes.

Art. 12. Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação.

EDUARDO PAES

DO RIO de 05/08/14