

Lei Complementar n.º 97 de 10 de julho de 2009

Estabelece normas relativas a edificações e grupamentos de edificações aplicáveis a empreendimentos de interesse social vinculados à política habitacional municipal, estadual e federal

Autor: Poder Executivo

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

Art.1º Esta Lei Complementar estabelece normas relativas a edificações e grupamentos de edificações aplicáveis a empreendimentos de interesse social vinculados à política habitacional municipal, estadual e federal, constituídos por unidades habitacionais cujo valor máximo de aquisição ou venda não ultrapasse o valor de financiamento definido como teto para as famílias com renda de até dez salários mínimos

§1º Incluem-se entre as ações passíveis de serem realizadas no âmbito do Município do Rio de Janeiro:

I – produção e aquisição de novas unidades habitacionais;

II – produção ou aquisição de lotes urbanizados, desde que o beneficiário assuma o compromisso contratual de iniciar a construção da unidade residencial no prazo de seis meses;

III – requalificação de imóveis já existentes em áreas consolidadas.

§2º A assistência técnica poderá ser adotada nas ações mencionadas nos incisos I e II, do § 1º, e deverá ser utilizada na hipótese do inciso III, do § 1º .

§ 3º Deverão ser priorizados os instrumentos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, constantes na Lei Complementar nº 16, de 4 de junho de 1992, voltados ao controle da retenção das áreas urbanas em ociosidade.

§ 4º Os empreendimentos habitacionais incluídos nos benefícios desta Lei Complementar, deverão na apresentação dos respectivos projetos respeitar a adequação ambiental e urbanística.

§ 5º Os benefícios derivados desta Lei Complementar, inclusive os fiscais, também se aplicarão aos projetos de remembramento e de parcelamento da terra dos quais resultem empreendimentos habitacionais de interesse social, tal como definidos no caput.

§ 6º Caberá à Secretaria Municipal de Habitação estabelecer o enquadramento do empreendimento nas categorias e faixas de renda.

Art. 2º As edificações e grupamentos de que trata o art. 1º devem estar localizados em zonas que permitam o uso residencial multifamiliar, misto, comercial, industrial ou portuário e em parte da Zona Residencial 6-ZR 6, estabelecida pelo Decreto nº 322, de 3 de março de 1976, definidas e delimitadas nos Anexos A e B desta Lei Complementar.

§1º Ficam excluídos do disposto nesta Lei Complementar, os Distritos Industriais previstos na Legislação Estadual e a área denominada como Polo Empresarial da Pavuna.

§2º Nas Zonas Industriais denominadas ZI-2, somente serão admitidos empreendimentos residenciais com até cinco pavimentos de qualquer natureza, com exceção dos lotes situados na Av. Brasil e Rodovia Presidente Dutra, nos quais serão permitidos empreendimentos com o número máximo de pavimentos estabelecidos pela legislação local.

Art.3º As normas estabelecidas nesta Lei Complementar se aplicam quando atendidas as seguintes condições:

I – os terrenos devem possuir testada para logradouros que disponham de:

a) capacidade técnica para abastecimento de água, as quais sejam capazes de atender à demanda prevista;

b) energia elétrica e iluminação pública ;

c) condições para uma solução adequada de tratamento e esgotamento sanitário;

d) drenagem pluvial;

e) possibilidade de atendimento por transporte público;

f) proximidade de equipamentos de saúde e educação públicas, capazes de atender a demanda prevista;

II – o número máximo de cinco pavimentos de qualquer natureza, prevalecendo sobre o gabarito definido para o local, ou o número máximo de pavimentos estabelecido pela legislação local, para os empreendimentos destinados a famílias com renda de até dez salários mínimos;

III - o número máximo de unidades residenciais em cada grupamento será de quinhentas, prevalecendo sobre o número máximo de unidades estabelecido pela legislação local;

IV – a área mínima útil das unidades residenciais obedecerá a normatização estabelecida pelo Plano Nacional de Habitação do Governo Federal.

§1º Ficam excluídos dos benefícios desta Lei Complementar, os terrenos situados em áreas frágeis de encosta e áreas frágeis de baixada.

§2º A aprovação do projeto em logradouros que não disponham de serviço de infraestrutura, descritos no inciso I deste artigo, ficará condicionada à assinatura de Termo de Obrigações, através do qual o proprietário do imóvel responsabilizar-se-á pela execução ou complementação das obras necessárias.

§ 3º Nos imóveis situados em unidades de Conservação Ambiental ou em áreas de entorno de bens tombados, serão respeitadas suas normas específicas.

Art. 4º A construção de grupamentos contíguos com mais de trezentos metros de extensão ao longo do logradouro fica condicionada à análise e adequação à morfologia local, podendo, neste caso, ser exigida a abertura de logradouro público para integração do empreendimento à malha viária local.

Parágrafo único. As áreas correspondentes à abertura de logradouros públicos que forem implantados para atendimento ao disposto no caput e aquelas destinadas a implantação de Projetos de Alinhamento Aprovados poderão ser computadas na área do terreno para efeito do cálculo da Área Total Edificável-ATE, condicionando-se a transferência da respectiva área ao domínio do Município.

Art. 5º Os empreendimentos habitacionais de interesse social previsto no art. 1º estão dispensados de atendimento das seguintes exigências:

I – áreas de recreação, quando constituídos por até cem unidades;

II – apartamento para zelador;

III – dimensão máxima de projeção horizontal;

IV – número mínimo de vagas para veículos;

V – afastamento mínimo entre blocos, quando não necessários à iluminação e ventilação dos compartimentos;

VI – extensão máxima de vias interiores.

§ 1º Quando se tratar de empreendimento com mais de cem unidades, será obrigatória a destinação de área de recreação de, no mínimo, um metro quadrado por unidade.

§ 2º Nos empreendimentos com mais de cinco pavimentos, a projeção máxima horizontal da edificação deverá estar inscrita num polígono de perímetro igual ou inferior a cento e cinquenta metros .

§ 3º A ocupação do afastamento frontal e o número máximo de edificações não afastadas das divisas do lote dependerão da análise quanto a sua adequação à morfologia local.

§ 4º Os empreendimentos destinados à famílias com renda acima de seis e até dez salários mínimos deverão atender `a proporção de uma vaga de estacionamento para cada quatro unidades residenciais,

Art. 6º Para efeito do disposto nesta Lei Complementar, as obrigações estabelecidas nos arts. 133 e 134 do Regulamento de Zoneamento, aprovado pelo Decreto nº 322, de 1976 e suas alterações, terão seus valores definidos por faixas de renda de acordo com os seguintes percentuais:

I - empreendimentos destinados à população com renda mensal inferior ou igual a quatro salários mínimos, ficam isentos;

II - empreendimentos habitacionais destinados à população com renda acima de quatro e até seis salários mínimos, meio por cento do custo total do empreendimento;

III - empreendimentos habitacionais destinados à população com renda acima de seis e até dez salários mínimos, um por cento do custo total do empreendimento.

§ 1º Os valores oriundos das obrigações de construção e doação de escolas serão aplicados, prioritariamente, nas áreas carentes de equipamento de ensino, independentemente da localização do empreendimento que gerar a referida obrigação.

§ 2º A Secretaria Municipal de Educação ficará responsável pela construção das Unidades Educacionais: - escolas ou creches, nas áreas em que forem construídos empreendimentos habitacionais vinculados a esta Lei Complementar, na medida em que haja a efetiva demanda, conforme estipulado em regulamento.

Art. 7º A Prefeitura poderá pôr à disposição, nos termos da Legislação, terrenos de sua propriedade para a utilização de empreendimentos vinculados ao Programa citado no art. 1º.

Art. 8º O Poder Executivo estabelecerá, em regulamentação técnica complementar a esta Lei Complementar, as diretrizes e condições relativas a:

I – aprovação de projetos e licenciamento de obras;

II – integração à morfologia do entorno;

III – áreas comuns do grupamento;

IV - lotes destinados a equipamentos urbanos e comunitários públicos;

V – outras não previstas nesta Lei Complementar.

Art. 9º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 10. Ficam revogadas a Lei Complementar nº 40, de 20 de julho de 1999, e a Lei Complementar nº 75, de 10 de fevereiro de 2005.

EDUARDO PAES

DO RIO de 13/07/09

Republicado parcialmente em 14/07/09

ANEXO A

A – Descrição

Trecho I

Área limitada a partir do encontro da Avenida João XXIII com a Avenida Brasil; por esta, incluído apenas o lado par, até encontrar o prolongamento do limite do lote 56 da Seção C do Núcleo Colonial de Santa Cruz (excluído); por este limite e por seu prolongamento, na direção noroeste, até o Canal do Guandu, por este na direção nordeste até encontrar o prolongamento do limite do lote 216 da Seção F do Núcleo Colonial de Santa Cruz (incluído); por este limite até encontrar o Canal da Irrigação; por este, na direção sudoeste, até encontrar o prolongamento do limite do Projeto Aprovado de Loteamento – PAL 38.457(incluído); por este e por seu prolongamento, na direção noroeste, até encontrar a Estrada da Reta do Rio Grande (N.R); por esta, excluída, na direção nordeste, até encontrar o limite do Projeto Aprovado de Loteamento – PAL 38.456 (incluído); por este, na direção noroeste, até encontrar o leito do Canal de São Fernando; por este, na direção nordeste, até encontrar o prolongamento do limite do Projeto Aprovado de Loteamento – PAL 38.798 (incluído); por este, até encontrar o Canal de São Francisco; pelo leito deste, na direção sudoeste até encontrar o prolongamento da Avenida João XXIII; por esta, incluído apenas o lado par, até ao ponto de partida.

Trecho II

Área limitada a partir do encontro do Beco do Lino com a estrada São Domingos Sávio; por esta, na direção noroeste, incluído apenas o lado par, até a estrada Vítor Dumas; por esta, incluído apenas o lado par, até a Rua Floriano de Góes; por esta, na direção sudoeste, incluído apenas o lado ímpar, até a Vala da Goiaba; por esta até o limite com o bairro de Sepetiba; por este limite, na direção leste, até o Beco do Lino, por este até o ponto de partida.

Trecho III

Área limitada a partir do encontro da projeção da linha de transmissão Santa Cruz – Jacarepaguá com a estrada de Santa Eugênia; por esta, incluído apenas o lado ímpar, até o limite do bairro de Paciência; por este limite, na direção sudeste, até a curva de nível 50 m (cinquenta metros) do Morro de Santa Eugênia; por esta, na direção nordeste até encontrar a rua Poeraba; por esta, excluída, até a rua Maetinga; por esta, excluída, e pelo seu prolongamento em linha reta, até encontrar o caminho Ana Gonzaga (atual rua dos Caquizeiros); por este, excluído, até a rua Paçuaré; por esta, excluída, na direção sul até a estrada do Gouveia; por esta incluída, e pela estrada dos Vieiras, incluída, até encontrar a curva de nível de 20 m (vinte metros); por esta até encontrar a divisa da área de loteamento Jardim Sete de Abril, PAL 17.348 – PAA 5.893; por esta divisa, excluindo o loteamento, até o ponto de partida.

B - Delimitação Gráfica



