

LEI Nº 2575, DE 09/07/2008 - Pub. A Tribuna, de 11/07/2008



CRIA CONDIÇÕES DE INCENTIVO AO APROVEITAMENTO E CONSERVAÇÃO DE PRÉDIOS TOMBADOS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI DECRETA E EU SANCIONO E PROMULGO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º Fica permitida a reconversão de edificações tombadas ou preservadas pela transformação de uso e pelo desdobramento em unidades independentes, em condições especiais estabelecidas nesta Lei, desde que respeitadas as características fundamentais da construção e garantidas as condições de preservação, segurança, habitabilidade, higiene e integridade do imóvel como Patrimônio Cultural, atendidas as exigências e observando os critérios estabelecidos pelo Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural.

Parágrafo Único - Entende-se por reconversão de um imóvel tombado ou preservado o conjunto de intervenções arquitetônicas que visa assegurar sua permanência na paisagem urbana através de uma nova função ou uso apropriado, além de promover sua reintegração à realidade econômica e social.

Art. 2º Na reconversão das edificações tombadas ou preservadas não há restrição para o uso residencial de qualquer natureza, que poderá se dar em qualquer tipo de edificação e em todas as zonas.

Parágrafo Único - A área útil mínima das novas unidades habitacionais, criadas pelo desdobramento da edificação, será a exigida pela legislação em vigor para a zona onde se encontra o imóvel.

Art. 3º A reconversão das edificações tombadas ou preservadas para o uso não residencial ou misto deverá atender ao disposto para os usos e atividades permitidas para a zona onde se encontra o imóvel, sem qualquer restrição à tipologia da edificação, exceto nos casos em que for obrigatória a sua instalação em edificação com uma só numeração, que deverá ser obedecida.

§ 1º As atividades não residenciais em imóveis tombados ou preservados, em zonas onde não haja previsão para sua instalação, estão condicionadas à conservação do imóvel de acordo com os critérios estabelecidos pelo Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural, e só serão permitidas desde que não causem incômodo nem prejuízo à vizinhança.

§ 2º O licenciamento das obras de reconversão de imóveis tombados ou preservados para

transformação de uso, nas situações citadas no § 1º deste artigo, só poderá se dar em edificação de única numeração e deverá ter a prévia autorização dos órgãos públicos municipais competentes, responsáveis pela preservação do meio ambiente, pela engenharia de tráfego da Cidade, e pela proteção do Patrimônio Cultural da Cidade.

§ 3º A infração ao disposto no § 1º deste artigo sujeitará o infrator às penalidades a serem definidas e impostas pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 4º O Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural, bem como os demais órgãos públicos municipais competentes, principalmente aqueles responsáveis pelo planejamento urbano, estabelecerão, em regulamentação própria, as condições para a reconversão dos imóveis nas condições referidas no § 1º do artigo anterior, inclusive as restrições específicas para cada Área de Proteção do Ambiente Cultural.

Parágrafo Único - A regulamentação do disposto no caput deste artigo estabelecerá restrições quanto à sua implantação em função dos impactos gerados no meio urbano, classificados em:

I - impactos no Sistema Viário:

- a) atividades atratoras de veículos leves e de carga; e
- b) pólos geradores de tráfego (PGT).

II - impactos no meio ambiente:

- a) atividades incômodas;
- b) atividades nocivas; e
- c) empreendimentos potencialmente modificadores do meio ambiente.

III - impactos no ambiente construído:

- a) atividades ou empreendimentos potencialmente modificadores do imóvel, do conjunto preservado e do ambiente construído.

Art. 5º Nos casos de reconversão de imóveis tombados ou preservados, a critério do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural e dos demais órgãos públicos municipais de planejamento urbano e preservação do Patrimônio Cultural, poderão ser dispensadas as seguintes disposições:

I - afastamento frontal e/ou recuos em casos de criação de pisos, quando em edificações originalmente construídas no alinhamento do lote;

II - circulações e escadas de uso comum, podendo os acessos às unidades serem feitos de forma independente;

III - dimensões mínimas das circulações em mesmo nível e entre níveis;

IV - patamar intermediário nas escadas de uso comum, vedadas em qualquer caso, para uso comum, as escadas dos tipos marinheiro e caracol; e

V - portarias, local para administração, área de recreação, salão de festas e reuniões, moradia para porteiro ou zelador e dimensões mínimas para instalações sanitárias para empregados do edifício.

§ 1º Banheiros e instalações sanitárias poderão ter comunicação direta com salas e cozinhas.

§ 2º As unidades residenciais em edificação mista deverão, obrigatoriamente, possuir acesso independente ao logradouro público para o qual a edificação possui testada.

Art. 6º (Vetado).

I - (Vetado);

II - (Vetado);

III - (Vetado);

IV - (Vetado).

§ 1º (Vetado).

§ 2º (Vetado).

§ 3º (Vetado).

Art. 7º Os vãos de iluminação e ventilação existentes nas edificações tombadas ou preservadas poderão ser aproveitados para a iluminação e ventilação das novas unidades a serem criadas na transformação de uso do imóvel, mesmo quando sua respectiva área não atenda à legislação vigente.

Parágrafo Único - Os novos vãos de iluminação e ventilação deverão atender a legislação edilícia vigente e às exigências estabelecidas pelo Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural.

Art. 8º Será permitida a criação de mezaninos em unidades residenciais ou comerciais de imóveis tombados ou preservados, desde que satisfaçam as seguintes condições:

I - tenha altura mínima de 2,00m (dois metros), deixando com esta mesma altura o espaço que ficar sob sua projeção no piso do compartimento em que for construído, desde que sejam garantidos o acesso e a utilização dos vãos da fachada;

II - não prejudicar as condições de iluminação e ventilação do compartimento onde for construído;

III - ocupar área equivalente a, no máximo, 50% (cinquenta porcento) da área do compartimento onde for construído; e

IV - quando os jiraus forem destinados a depósitos poderão ter altura mínima de 1,8m (um metro e oitenta centímetros) e escada de acesso móvel.

Art. 9º As alterações internas poderão incluir a criação de novos pisos desde que 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.

§ 1º Na criação de novos pisos localizados sob telhados, o cimento poderá ser aproveitado, desde que, no seu ponto mais baixo, a altura mínima seja de 1,30 (um metro e trinta centímetros).

§ 2º O aproveitamento de sótão e a criação de novos pisos no interior da edificação tombada ou preservada, desde que respeitada a altura original do telhado, não configurarão aumento de gabarito, nem serão computados no cálculo da Área Total Edificada (ATE).

Art. 10. A obra de reforma e adaptação para transformação de uso de imóveis tombados ou preservados deverá garantir boas condições de segurança, higiene, uso e habitabilidade da edificação e dependerá de prévia aprovação do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro.

Art. 11. Na transformação de uso dos imóveis de que trata esta Lei poderá ser dispensada do número mínimo de vagas para estacionamento de veículos, a edificação em que fique comprovada a impossibilidade de criação das mesmas sem descaracterização do imóvel como bem tombado ou preservado, devendo ser atendido o número máximo de vagas possíveis.

§ 1º Não será exigido acesso direto às vagas.

§ 2º (Vetado).

Art. 12. A critério do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural, poderá ser autorizada a construção de nova edificação no mesmo lote do imóvel tombado ou preservado, quem deverá respeitar a legislação urbanística e edilícia em vigor, não podendo se beneficiar do disposto nesta Lei, salvo quando o referido Conselho recomendar de forma contrária.

§ 1º A área de projeção da edificação tombada ou preservada não será considerada para efeito do cálculo da Taxa de Ocupação no lote, quando da construção de nova edificação, respeitada a Taxa de Permeabilidade, quando houver.

§ 2º No caso de reconversão de imóveis tombados ou preservados com construção de nova edificação no mesmo lote não será exigido o atendimento ao número máximo de edificações não afastadas das divisas do lote e número máximo de unidades por lote.

Art. 13. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em

contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI, 09 DE JULHO DE 2008.

GODOFREDO PINTO
PREFEITO

PROJETO Nº 98/2006
AUTORIA: VEREADOR WOLNEY TRINDADE
10/945/2008

Omitido no D.O. de 10/07/2008

RAZÕES DO VETO PARCIAL AO PROJETO DE LEI Nº 098/2006

Cuida o Projeto de Lei, de autoria do Nobre Vereador Wolney Trindade de criar condições e incentivo ao aproveitamento e conservação de prédios tombados.

A Secretaria Municipal de Cultura que se manifesta às fls. 16/17, relatando a realização de reunião do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural para apreciação do PL em tela, tendo ao final opinado favoravelmente o Conselho, com ressalvas quanto aos arts. 3º, 6º e § 2º do art. 11.

A primeira ressalva tem por base aspectos técnicos relativos a possível descaracterização dos bens tombados a partir da aplicação dos dispositivos do art. 3º; a segunda e terceira ressalvas são concernentes a possíveis reflexos danosos em face das alterações promovidas na legislação urbanística pelas disposições dos arts. 6º e § 2º do art. 11.

Sob ao aspecto jurídico, entretanto, o art. 4º ao conferir atribuições a órgãos do Poder Executivo Municipal, incorre em vício de constitucionalidade formal própria, pois falece ao Legislativo competência para a iniciativa na matéria, reservada ao Chefe do Poder Executivo.

Sendo assim, apesar de meritória a intenção do Projeto, sugiro o veto parcial aos arts. 3º, 4º, 6º e § 2º do art. 11, tendo em vista a sua inadequação técnica escopo da Lei.