

LEI COMPLEMENTAR N.º 73, DE 29 DE JULHO DE 2004

Institui o PEU São Cristóvão, Projeto de Estruturação Urbana dos bairros componentes da VII Região Administrativa-São Cristóvão/UEP 05 (São Cristóvão, Mangueira, Benfica e Vasco da Gama), e dá outras providências.

Autores: Comissões de: JUSTIÇA E REDAÇÃO; ADMINISTRAÇÃO E ASSUNTOS LIGADOS AO SERVIDOR PÚBLICO; ASSUNTOS URBANOS; ABASTECIMENTO, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E AGRICULTURA; TRANSPORTES E TRÂNSITO; MEIO AMBIENTE; HIGIENE, SAÚDE PÚBLICA E BEM-ESTAR SOCIAL; EDUCAÇÃO E CULTURA E DE TURISMO.

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

CAPÍTULO I

DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES

Art. 1º Esta Lei Complementar institui o PEU São Cristóvão, Projeto de Estruturação Urbana dos bairros componentes da VII Região Administrativa - São Cristóvão/UEP 05 (São Cristóvão, Mangueira, Benfica e Vasco da Gama), em consonância com os princípios e diretrizes da Lei Complementar n.º 16 de 4 de junho de 1992 - Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio de Janeiro.

Parágrafo único. Os limites da VII Região Administrativa/UEP 05 encontram-se mapeados e descritos nos Anexos 1a e 1b desta Lei Complementar.

Art. 2º O PEU São Cristóvão tem por objetivos melhorar a qualidade de vida dos moradores da VII Região Administrativa, recuperar o desenvolvimento físico-urbanístico da área e revitalizar economicamente os quatro bairros que a compõem.

Art. 3º Integram o PEU São Cristóvão, esta Lei Complementar, as Leis e Decretos regulamentadores nela previstos para os quatro bairros componentes da VII Região Administrativa.

Art. 4º Esta Lei Complementar define a ordenação do território da VII Região Administrativa mediante:

I - a hierarquização dos logradouros;

II - a indicação de diretrizes para projetos urbanísticos ou ambientais;

III - a definição das Áreas de Especial Interesse;

IV - a definição das zonas de uso; e

V - a definição das normas e parâmetros urbanísticos que regularão o parcelamento e a ocupação do solo da área.

CAPÍTULO II

DA ORDENAÇÃO DO TERRITÓRIO

Seção I

Da hierarquização das vias

Art. 5º As vias urbanas, existentes e projetadas, serão classificadas hierarquicamente em categorias definidas em legislação específica.

Art. 6º Os órgãos responsáveis pelas políticas de uso do solo e transporte classificarão as vias da VII Região Administrativa de acordo com as categorias referidas no artigo anterior.

Art. 7º O Poder Executivo deverá definir prioridade, por ato regulamentar precedido de estudo técnico, os logradouros da área, integral ou parcialmente, para implantação de seus Projetos de Alinhamento.

Parágrafo único. As edificações situadas em lotes atingidos por Projetos de Alinhamento em logradouros considerados prioritários para implantação poderão ter computadas na área do terreno, para efeito do cálculo da Área Total de Edificação (ATE), as áreas atingidas por recuos e as faixas não edificáveis, condicionando-se tal cômputo à contrapartida de transferência de domínio da área de recuo ao Município.

Seção II

Das diretrizes para projetos urbanísticos ou ambientais

Art. 8º As diretrizes a serem adotadas na implantação de projetos urbanísticos ou ambientais na VII Região Administrativa são as seguintes:

I - quanto à qualidade do ambiente urbano:

- a) promover o redesenho urbano compatibilizando-o com o conjunto arquitetônico e as características naturais e culturais do local;
- b) criar espaços públicos para pedestres;
- c) promover a criação e a manutenção de mobiliário urbano e de equipamentos públicos e comunitários;
- d) promover a arborização de vias e espaços públicos;
- e) efetuar a ampliação e a otimização do sistema de iluminação pública; e
- f) promover melhoria na infra-estrutura urbana;

II - quanto à melhoria da acessibilidade interna e externa:

- a) otimizar o sistema de circulação viária e de transportes públicos visando sua articulação com o uso do solo e a integração com os outros bairros da Cidade;
- b) implantar sistema cicloviário;
- c) possibilitar maior legibilidade à malha urbana através de melhoria no sistema de sinalização; e
- d) possibilitar maior permeabilidade ao tecido urbano integrando os equipamentos públicos, o patrimônio cultural e as áreas verdes ao restante da área e aos bairros limítrofes;

III - quanto à valorização do patrimônio histórico:

- a) valorizar o patrimônio histórico e cultural dos bairros assim como as manifestações culturais e religiosas;
- b) promover a valorização e conservação das edificações e de conjuntos arquitetônicos de interesse cultural e paisagístico da Cidade; e
- c) preservar a paisagem, com a proteção dos monumentos naturais e construídos, em função do potencial de lazer e turístico de alcance metropolitano, nacional e internacional;

IV - quanto ao incentivo às atividades econômicas, produtivas e de interesse turístico:

- a) incentivar atividades econômicas tradicionais dos bairros;
- b) criar novas oportunidades de lazer e cultura para a Cidade; e
- c) incluir o patrimônio histórico e cultural dos bairros assim como as manifestações culturais e religiosas na programação turística da Cidade;

V - quanto ao estímulo ao uso residencial:

- a) propiciar a permanência de população residente e a atração de população não residente por meio de ações integradas que promovam e sustentem a diversidade funcional e social, a identidade cultural e a vitalidade econômica;
- b) criar convênios e linhas de financiamento para programas de habitação; e
- c) incentivar a implantação de atividades de apoio ao uso residencial.

Seção III

Das Áreas de Especial Interesse

Art. 9º Integram os bairros componentes da VII Região Administrativa, as seguintes Áreas de Especial Interesse (AEI), nos termos do art. 105 da Lei Complementar nº 16/1992 - Plano Diretor Decenal:

- I - Áreas de Especial Interesse Social (AEIS); e
- II - Área de Especial Interesse Turístico (AEIT).

Parágrafo único. As Áreas de Especial Interesse mencionadas neste artigo encontram-se mapeadas e descritas nos Anexos 2a e 2b desta Lei Complementar.

Subseção I

Disposições para a Área de Especial Interesse Social

Art. 10. As Áreas de Especial Interesse Social (AEIS) correspondem às áreas ocupadas pelas favelas relacionadas neste artigo, e poderão ser destinadas a programas específicos de urbanização e de regularização edilícia, urbanística e fundiária:

- I - Favelas da Mangueira / Telégrafo / Parque da Candelária;
- II - Favela do Tuiuti;
- III - Favela Barreira do Vasco; e
- IV - Favelas Vila Arará /Parque Erédia de Sá/Parque Horácio Cardoso Franco.

Art. 11. As Áreas de que trata o artigo anterior, que se destinarem a programas específicos, serão regularizadas da forma que segue:

I - aprovação de lei específica para cada área, a partir de trabalho conjunto entre os órgãos municipais responsáveis pelas questões de urbanismo e habitação, com a definição de gabaritos e quadro de usos e atividades e, quando for o caso, com a subdivisão das AEIS nas seguintes áreas:

- a) área passível de urbanização;
- b) área de preservação permanente;
- c) área de reflorestamento;
- d) área destinada a equipamentos urbanos e comunitários;

II - aprovação, para as áreas consideradas urbanizáveis, de Projeto de Alinhamento, Projeto de Loteamento e/ou Projeto de Urbanização quando serão definidas dimensões dos lotes mínimos, sistema viário e de circulação, larguras mínimas de ruas e travessas, áreas para praças, jardins e equipamentos urbanos e comunitários, e outros parâmetros urbanísticos que se façam necessários para cada área;

III - obediência às recomendações feitas pelos órgãos competentes para cada local, inclusive os casos dos reassentamentos que se fizerem necessários;

IV - garantia de condições satisfatórias de circulação, de drenagem de águas pluviais, de esgotamento sanitário, de abastecimento de água potável e de iluminação pública, nas áreas das AEIS consideradas passíveis de urbanização;

V - implantação de um sistema de controle do uso e ocupação do solo das AEIS;

VI - elaboração de cadastro dos lotes e edificações para fins de regularização fundiária; e

VII - lançamento dos lotes e das edificações no cadastro imobiliário do Município.

Art. 12. As AEIS dos bairros da VII Região Administrativa correspondem à Zona Residencial 3 (ZR3-SC), e sua ocupação atenderá às condições definidas nesta Lei Complementar para esta Zona, além do disposto no art. 11.

Subseção II

Disposições para a Área de Especial Interesse Turístico

Art. 13. A Área de Especial Interesse Turístico (AEIT) é aquela para a qual devem ser canalizados investimentos econômicos, culturais e recreativos, e intervenções físico-urbanísticas visando ao desenvolvimento da atividade turística da área.

Seção IV

Da divisão e delimitação das zonas

Art. 14. Os bairros da VII Região Administrativa ficam divididos nas seguintes zonas:

I - Zona Residencial 1 - (ZR1-SC);

II - Zona Residencial 2 - (ZR2-SC);

III - Zona Residencial 3 - (ZR3-SC);

IV - Zona Comercial e de Serviços - (ZCS-SC);

V - Zona de Uso Misto 1 (ZUM 1-SC);

VI - Zona de Uso Misto 2 (ZUM 2-SC);

VII - Zona de Conservação Ambiental (ZCA-SC).

Parágrafo único. As zonas mencionadas neste artigo encontram-se mapeadas e descritas nos Anexos 3a e 3b desta Lei Complementar e as disposições para cada uma delas estão na Seção II do Capítulo III desta Lei Complementar.

Seção V

Do Parcelamento do Solo

Art. 15. O Parcelamento do solo será regulado por índices urbanísticos que variam segundo a zona em que ocorrerem, de acordo com o disposto nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. Os lotes e testadas obedecerão às dimensões mínimas fixadas por esta Lei Complementar para cada zona.

Art. 16. O remembramento de lotes será permitido em todas as zonas e áreas.

§1º As dimensões dos lotes resultantes de remembramento poderão ser inferiores às mínimas fixadas por esta Lei Complementar.

§2º Não será permitido o remembramento dos lotes situados no Condomínio Santa Genoveva.

§3º No entorno dos bens tombados e na Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC), citados no Anexo 7 desta Lei Complementar, o remembramento de lotes deverá ser precedido de manifestação dos órgãos de tutela do patrimônio cultural.

Art. 17. Os desmembramentos de lotes serão permitidos em toda área, obedecendo os lotes resultantes às áreas e testadas mínimas definidas, para cada zona, por esta Lei Complementar.

Parágrafo único. Não será permitido desmembramento na Zona de Conservação Ambiental (ZCA).

Seção VI Da Ocupação do Solo

Art. 18. A implantação da edificação no lote será regulada por índices urbanísticos que variam segundo a zona em que ocorrer, de acordo com o estabelecido nesta Lei Complementar.

Seção VII Dos Usos do Solo

Art. 19. O uso do solo e o tipo das edificações são classificados segundo a zona em que se deseja localizá-los:

I - uso adequado - uso ou atividades compatíveis com a destinação da zona;

II - uso adequado com restrições - uso ou atividade compatível com a destinação da zona desde que submetido a restrições específicas;

III - uso inadequado - uso ou atividades já instaladas na data da publicação desta Lei Complementar e que estejam em desacordo com suas determinações, tendo sua manutenção condicionada ao atendimento de restrições específicas;

IV - uso vedado - quaisquer usos ou atividades incompatíveis com a destinação da zona.

Parágrafo único. Aplica-se em toda a VII Região Administrativa o disposto na Lei nº 2.062 de 10 de dezembro de 1993, inclusive na Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) e em áreas de entorno de bens tombados.

Art. 20. Os usos do solo e das edificações estabelecidas por esta Lei Complementar para os bairros da VII Região Administrativa são os seguintes:

I - uso residencial I - uma ou duas unidades habitacionais por lote;

II - uso residencial II - mais de duas unidades habitacionais por lote;

III - uso comercial I - comércio varejista, diversificado, de atendimento cotidiano ou vicinal;

IV - uso comercial II - comércio varejista, diversificado, de atendimento esporádico à população em geral;

V - uso comercial III - comércio atacadista ou varejista que exija planejamento específico para sua implantação;

VI - uso de serviços I - serviços de atendimento cotidiano ou vicinal;

VII - uso de serviços II - serviços de atendimento esporádico à população em geral;

VIII - uso de serviços III - serviços que exijam planejamento específico para sua implantação;

IX - uso industrial I - atividade industrial de natureza não potencialmente poluidora, ou seja, cujo processo produtivo não requer, em geral, mecanismos de controle de poluição. Desenvolve-se em estabelecimentos de pequeno porte, às vezes constituída juridicamente como microempresa, podendo inclusive desenvolver-se no âmbito domiciliar. Não necessita de um planejamento específico para sua instalação. Além disso, pela sua escala, seu funcionamento

não implica volume ou frequência de transporte de cargas. Seu processo produtivo é compatível com os demais usos urbanos;

X - uso industrial II - atividade industrial de natureza potencialmente poluidora, mas que por intermédio de controle de seu processo produtivo e tratamento de efluentes por parte da unidade produtiva, tem a possibilidade de não se constituir em ameaça ou causar prejuízos à localidade em que se situa. Por desenvolver-se em estabelecimento de pequeno ou médio porte, em geral, seu funcionamento não implica volume de transporte de cargas que impacte os demais usos urbanos;

XI - uso industrial III - atividade industrial de natureza potencialmente poluidora, mas que por intermédio de controle do seu processo produtivo e tratamento de efluentes por parte da unidade produtiva, tem a possibilidade de não se constituir em ameaça ou causar prejuízos a localidade em que se situa. Por desenvolver-se em estabelecimento de grande porte, seu funcionamento implica em volume de cargas que impacte os demais usos urbanos e necessita de planejamento para sua implantação.

Art. 21. As restrições quanto à implantação dos usos serão estabelecidas em função dos impactos gerados no meio ambiente natural e construído que se classificam, conforme estabelecido pelos órgãos competentes, em:

I - impactos no sistema viário:

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

II - impactos no meio ambiente:

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

§1º As condições de restrição aos usos do solo estão descritas no Quadro 1 - Caracterização das situações de impacto - do Anexo 4 desta Lei Complementar.

§2º A distribuição dos usos por zona encontra-se no Quadro 2 - Condições de Implantação dos usos do solo urbano - do Anexo 4 desta Lei Complementar.

§3º Nas situações de impacto relacionadas neste artigo poderá ser exigido Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) de acordo com o artigo 445 da Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro e com os artigos 120 e 121 da Lei Complementar nº 16/1992 - Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio de Janeiro.

§4º Nas situações de impacto relacionadas neste artigo poderá igualmente ser exigido o Relatório de Impacto Ambiental (EIA / RIMA) e as atividades ali classificadas deverão obedecer à legislação ambiental em vigor.

Art. 22. O funcionamento de qualquer atividade, segundo os incisos II, III e IV do art. 19 desta Lei Complementar, além das restrições estabelecidas, só será permitido sem produção de ruído, trepidação, fumaça, poeira ou odores e desde que não cause incômodo nem prejuízo para a vizinhança e o patrimônio cultural.

Parágrafo único. A infração ao disposto neste artigo sujeitará ao infrator as penas de multa, interdição ou cassação da licença de localização, nos termos das leis ou regulamentos específicos.

Art. 23. O enquadramento das atividades nos usos comerciais, de serviços e industriais aprovados por esta Lei Complementar obedecerá ao disposto no Quadro 3 do Anexo 4 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. As atividades não relacionadas no Quadro mencionado no caput deste artigo terão tratamento igual ao daquelas a que mais se assemelham.

CAPÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES PARA AS ZONAS
Seção I

Das Disposições Gerais
Subseção I

Gabarito (altura máxima e número máximo de pavimentos das edificações)

Art. 24. O gabarito das edificações da área objeto desta Lei Complementar é definido pela altura máxima e pelo número máximo de pavimentos das edificações.

Art. 25. A altura máxima das edificações e o número máximo de pavimentos de qualquer natureza obedecerão ao disposto nos Anexos 5a e 5b desta Lei Complementar.

I - a altura máxima inclui todos os elementos construtivos da edificação situados acima do nível do meio-fio do logradouro e será medida do ponto mais baixo da testada do lote;

II - os pavimentos em subsolo não serão computados para efeito de altura máxima da edificação, de número máximo de pavimentos e de área total da edificação(ATE);

III - o primeiro pavimento em subsolo poderá ser semi-enterrado desde que a parte que emergir do ponto mais baixo do meio-fio do logradouro, correspondente à testada, não exceda da cota de + 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), caso em que será computado na altura máxima da edificação; e

IV - as edificações não afastadas das divisas terão um máximo de seis pavimentos, qualquer que seja a natureza, e altura máxima de vinte e um metros e cinquenta centímetros, sem prejuízo de atendimento ao disposto no caput deste artigo.

§1º Para os logradouros não constantes dos anexos citados neste artigo, a altura máxima das edificações será igual à largura prevista em Projeto de Alinhamento para o logradouro em que se situe, acrescida dos afastamentos frontais definidos para os lotes.

§2º A altura referida no parágrafo anterior não poderá ultrapassar à largura do logradouro somada a duas vezes o afastamento frontal definido para o logradouro, limitada a trinta e nove metros e cinquenta centímetros, com doze pavimentos.

§3º O licenciamento para novas edificações no polígono definido pela Rua Bela e seu prolongamento, Rua Escobar, Rua São Cristóvão, Rua Figueira de Melo, Avenida Pedro II, Rua São Cristóvão, Rua Francisco Eugênio, Rua Francisco Bicalho e Avenida Brasil até seu encontro com a Rua Bela dependerá de avaliação prévia pelo órgão responsável pela drenagem de águas pluviais

desta Cidade, para definição da cota de soleira para implantação dessas edificações.

Art. 26. Nas edificações residenciais bifamiliares ou multifamiliares e nas edificações mistas com uso residencial, acima do último pavimento permitido por esta Lei, é admitido um Pavimento de Uso Comum (PUC), computado na altura da edificação, não computando no número de pavimentos nem na área total da edificação (ATE) as partes cobertas deste pavimento adicional.

§ 1º O pavimento a que se refere o caput deste artigo deverá atender às seguintes condições:

I - ser parcialmente aberto e ser limitado à projeção do pavimento imediatamente inferior;

II - limitar a área fechada desse pavimento a no máximo cinquenta por cento da área do pavimento que serviu como referência para os limites de sua projeção, conforme previsto no inciso I deste artigo, e guardar afastamentos mínimos de três metros dos planos das fachadas principais, e, quando a edificação for afastada das divisas, de um metro e cinquenta centímetros das demais fachadas; e

III - ser destinado a lazer e dependências de serviços.

§ 2º O disposto neste artigo aplica-se às edificações afastadas ou não afastadas das divisas.

Art. 27. O pavimento de cobertura, quando permitido de acordo com os termos do art. 25, atenderá às seguintes condições:

I - ser parcialmente aberto e ser limitado à projeção do pavimento imediatamente inferior; e

II - limitar a área fechada desse pavimento, no máximo, a cinquenta por cento da área do pavimento que serviu como referência para os limites de sua projeção, conforme previsto no inciso anterior, e guardar afastamentos mínimos de três metros dos planos das fachadas principais, quando a edificação for afastada das divisas, de um metro e cinquenta centímetros das demais fachadas.

Parágrafo único. O disposto neste artigo aplica-se às edificações afastadas ou não afastadas das divisas.

Subseção II

Faixa de predominância dos parâmetros urbanísticos nas quadras

Art. 28. Nos lotes com testada para logradouros situados em zonas diversas, ou para logradouros que permitam parâmetros diferentes de aproveitamento, as disposições pertinentes a cada logradouro serão aplicadas a uma faixa de profundidade correspondente de quarenta metros contados a partir do alinhamento ou:

I - com metade da profundidade do lote quando esta profundidade for menor do que oitenta metros nos lotes não situados em esquina; e

II - com a metade da largura da quadra quando esta largura for menor do que oitenta metros nos lotes de esquina.

Subseção III

Usos nas edificações

Art. 29. Os usos permitidos por esta Lei Complementar para cada zona poderão ser instalados nas edificações ou em parte delas, qualquer que seja a sua

tipologia, devendo ser previstos acessos independentes para unidades de uso residencial permanente.

Art. 30. Nas lojas e salas comerciais existentes anteriormente à aprovação desta Lei Complementar na Zona Residencial 2 (ZR2-SC), além dos usos permitidos nesta zona, serão admitidos os usos comercial III e serviços III.

Art. 31. Nos galpões existentes anteriormente à aprovação desta Lei Complementar na área da VII Região Administrativa, serão admitidos:

I - a instalação dos usos permitidos na zona em que se situem, na forma de uso exclusivo;

II - convívio dos usos permitidos na zona em que se situem;

III - a subdivisão em lojas e salas comerciais para convívio dos usos comerciais e de serviços permitidos nas zonas em que se situem;

IV - a adaptação para uso residencial unifamiliar, bifamiliar ou multifamiliar, inclusive em moradias do tipo estúdio; e

V - a adaptação para uso misto, observado o disposto no inciso II deste artigo.

Parágrafo único. Entende-se por moradia do tipo estúdio, aquela onde pode ser eliminada a parede divisória entre sala e quarto, desde que o somatório das áreas chegue ao mínimo exigido para a unidade.

Art. 32. Nos galpões existentes anteriormente à aprovação desta Lei Complementar, situados na Zona Residencial 2 (ZR2-SC) e na Zona Comercial e de Serviços (ZCS-SC), serão admitidos os usos industrial I e II, e, nos galpões existentes anteriormente à aprovação desta Lei Complementar, situados na Zona de Uso Misto 1 (ZUM1-SC), será admitido o uso industrial III, além dos usos permitidos nestas zonas, nas condições definidas no Quadro 2 do Anexo 4 desta Lei Complementar.

§1º As atividades industriais referidas neste artigo obedecerão às normas em vigor relativas à segurança e conforto ambiental da vizinhança.

§2º O licenciamento para funcionamento de qualquer indústria que atenda ao disposto neste artigo dependerá de avaliação e aprovação prévia dos órgãos ambientais competentes.

Subseção IV

Afastamentos das edificações

Art. 33. As edificações da área podem ser afastadas das divisas ou não afastadas das divisas.

Art. 34. As edificações terão afastamento frontal mínimo e obrigatório, em relação ao alinhamento do lote, de acordo com o disposto na seção II do capítulo III desta Lei Complementar, para as diversas zonas.

§1º Ficam dispensadas do afastamento frontal mencionado neste artigo as edificações situadas nos logradouros de largura igual ou inferior a oito metros, exceto na Rua do Parque e na Rua Mourão do Vale.

§2º Ficam mantidas as exigências vigentes para os atuais afastamentos frontais das edificações existentes nos seguintes logradouros:

I - Bairro Proletário Jardim Darcy Vargas (manter o afastamento frontal de dois metros, previsto no PAL original);

II - "Bairro Santa Genoveva" (todos os logradouros devem obedecer à linha de fachada);

III - Rua Araruá (manter a linha de fachada);

IV - Rua Balanita;

V - Rua Boituva;

VI - Rua Célio Nascimento (lado par até a Rua Boituva);

VII - Rua Chibatã;

VIII - Rua Couto Magalhães (trecho entre a Rua Lopes Silva e a Rua Boituva, e lado ímpar entre a Rua Senador Domício Barreto e a Rua Lopes Silva);

IX - Rua Ébano;

X - Rua Inhandui;

XI - Rua Itamarandiba (manter a linha de fachada);

XII - Rua Lopes da Silva;

XIII - Rua Marapanim;

XIV - Rua Padre Souza; e

XV - Rua Prefeito Olímpio de Melo (lado par, entre a Rua Lopes Silva e a Rua Boituva).

§ 3º Poderão ser dispensados do afastamento frontal os imóveis situados dentro do limite da Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC), a critério do órgão de tutela.

Subseção V

Área Total de Edificação (ATE) e Índice de Aproveitamento de Terreno (IAT)

Art. 35. A área total da edificação (ATE) é resultado da multiplicação do Índice de Aproveitamento do Terreno (IAT) pela área do terreno (S), representada pela fórmula $ATE = IAT \times S$.

Art. 36. Os Índices de Aproveitamento de Terreno (IAT) dos bairros da VII Região Administrativa são dados de acordo com a altura máxima e o número máximo de pavimentos definidos nos Anexos 5a e 5b desta Lei Complementar, da forma que segue:

Altura máxima (m) N.º máximo de pavimentos IAT (2)

11 3 1,5

14 (1) 3 + cobertura 1,5

15,50 4 2

21,50 6 3

39,50 12 5,5

(1) Na ZR1-SC (Zona Residencial 1-SC), as edificações poderão ter altura máxima igual a quatorze metros, para um máximo de três pavimentos de qualquer natureza mais um pavimento de cobertura.

(2) Na ZR2-SC, o IAT máximo para usos de comércio e serviços no lote será igual a setenta por cento do IAT previsto para este lote.

Subseção VI

Taxa de Permeabilidade

Art. 37. Não há taxa de ocupação definida para os lotes dos bairros da VII Região Administrativa, devendo no mínimo quinze por cento da área do lote ficar livre de pavimentação ou de qualquer construção, para garantia da permeabilidade do solo.

Parágrafo único. As mudas de árvores previstas na Lei n.º 613 de 11 de setembro de 1984 deverão ser plantadas preferencialmente na área do lote.

Subseção VII

Área útil mínima das unidades

Art. 38. A área útil mínima das unidades residenciais da VII Região Administrativa – São Cristóvão fica definida em vinte e quatro metros quadrados para transformação de uso e em trinta metros quadrados para novas construções.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não tem aplicação para o caso das edificações situadas nas Áreas de Especial Interesse Social (AEIS), cujos parâmetros construtivos serão definidos mediante legislação específica.

Subseção VIII

Número máximo de edificações no lote

Art. 39. Serão permitidos nos bairros da VII Região Administrativa, na forma da legislação em vigor, grupamentos de edificações no mesmo lote destinadas a unidades autônomas, obedecido ainda o disposto na seção II deste capítulo para cada zona.

Parágrafo único. Qualquer grupamento constitui um condomínio indivisível, ao qual estarão definitiva e obrigatoriamente afetos o beneficiamento, a conservação e manutenção das partes comuns.

Art. 40. Nos lotes com até dez mil metros quadrados, em qualquer das zonas em que se situem, são permitidos grupamentos de edificações denominados “vilas”, formados pela justaposição ou não de edificações residenciais uni e bifamiliares, constituindo um ou mais conjuntos arquitetônicos, afastados ou não das divisas, nas seguintes condições e nas condições estabelecidas em regulamentações específicas da matéria:

I - número máximo de unidades: trinta e seis;

II - máximo de três pavimentos, de qualquer natureza, contidos numa altura máxima de onze metros;

III - superposição de até duas unidades;

IV - unidades com acessos independentes, por via interior (de pedestres ou de veículos);

V - dependências e áreas de uso comum;

VI - área de estacionamento, salvo as vilas com até doze unidades residenciais;

VII - projeção horizontal não sujeita a limitação; e

VIII - dispensada a obrigatoriedade de apartamento de zelador.

Subseção IX

Estacionamento e guarda de veículos

Art. 41. É obrigatória a existência de estacionamento e guarda de veículos nas edificações situadas nos bairros da VII Região Administrativa, salvo as seguintes exceções:

I - as edificações residenciais unifamiliares e bifamiliares únicas no lote;

II - os grupamentos com até doze edificações residenciais unifamiliares;

III - as vilas com até doze unidades residenciais;

IV - as edificações residenciais unifamiliares e bifamiliares em lotes internos de vila em que o acesso às mesmas, por meio dos logradouros, tenha largura inferior a três metros e cinquenta centímetros;

V - as edificações residenciais unifamiliares e bifamiliares em lotes internos de vila com área igual ou inferior a duzentos metros quadrados e/ou testada igual ou inferior a seis metros;

VI - as edificações residenciais multifamiliares e mistas que se beneficiem da Lei n.º 2.079, de 30 de dezembro de 1993;

VII - as edificações residenciais unifamiliares e bifamiliares em lotes com testada para logradouros em escadaria;

VIII - as edificações não residenciais com até dois pavimentos e no máximo duas unidades, em lotes com testada igual ou inferior a seis metros ou área de terreno igual ou inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados;

IX - as edificações não residenciais com até dois pavimentos e no máximo duas unidades, com área construída igual ou inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados;

X - as edificações não residenciais ou mistas decorrentes de transformação de uso com até dois pavimentos e área construída igual ou inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados; e

XI - as edificações tombadas ou preservadas.

Art. 42. Os locais para estacionamento poderão ser cobertos ou descobertos e poderão estar localizados em subsolo enterrado ou semi-enterrado, e em pavimentos computáveis das edificações, de acordo com o disposto nesta Lei Complementar.

§1º Nas edificações multifamiliares, os locais para estacionamento e guarda de veículos ocuparão no máximo até o segundo pavimento.

§2º Quando as vagas exigidas para as edificações não puderem se localizar no próprio lote, serão compensadas mediante averbação de vagas em estacionamento, contido em um círculo cujo raio é de quinhentos metros do entorno da edificação.

Art. 43. O número mínimo de vagas exigidas para as edificações da área obedecerá ao disposto no Anexo 6 desta Lei Complementar.

Art. 44. O número mínimo de vagas em “vias especiais de tráfego” e em “pólos geradores de tráfego” obedecerá às resoluções específicas dos órgãos responsáveis pelas políticas de uso do solo e de transportes.

Parágrafo único. Os pólos geradores de tráfego são aqueles definidos em resolução conjunta entre os órgãos municipais responsáveis pelas políticas de uso do solo e de transportes.

Subseção X Empachamento Anúncios e Letreiros

Art. 45. A regulamentação da veiculação de publicidade nas várias zonas dos bairros da VII Região Administrativa será feita por Ato do Executivo, obedecidas as disposições da legislação e das normas urbanísticas pertinentes à matéria.

Parágrafo único. A veiculação de publicidade em Áreas de Proteção Ambiental (APA) ou Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) dependerá de aprovação pelo respectivo órgão de tutela.

Mesas e Cadeiras

Art. 46. Os passeios dos logradouros classificados como Zona de Comércio e Serviços (ZCS) e Zona de Uso Misto (ZUM), bem como as áreas sujeitas a recuo, e o afastamento frontal das edificações com testada para os logradouros dessas zonas podem ser utilizados, a título precário, para colocação de mesas e cadeiras pelos serviços de hospedagem e alimentação, obedecidas às disposições da legislação em vigor.

Subseção XI

Patrimônio Cultural

Art. 47. Os bens tombados e os bens preservados da área estão relacionados, para efeito informativo, no Anexo 7 desta Lei Complementar.

§ 1º Eventuais modificações e/ou acréscimos na relação constante do Anexo 7 deverão ser aprovados pelos órgãos de proteção do patrimônio cultural em legislação específica.

§ 2º Para garantir a integridade dos bens protegidos de que trata o caput deste artigo, poderão os órgãos de proteção do patrimônio cultural estabelecer parâmetros urbanísticos mais restritivos do que os previstos para a área.

Seção II

Parâmetros e Índices Urbanísticos

Subseção I

Das Disposições para a Zona Residencial 1 (ZR1-SC)

Art. 48. Ficam aprovados os seguintes parâmetros e índices urbanísticos específicos para a ZR1-SC:

- lote mínimo:

a) área mínima: 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

b) testada mínima: 8m (oito metros);

II - gabarito:

de acordo com o disposto nos Anexos 5a e 5b desta Lei Complementar;

III - usos e atividades permitidos, obedecidas as condições de implantação expressas nos quadros 1,2 e 3 do Anexo 4 desta Lei Complementar:

a) residencial I;

IV - número máximo de edificações no lote:

a) uma edificação para cada 62,5m² (sessenta e dois e meio metros quadrados);

b) com no máximo duas unidades residenciais;

c) grupamento de até doze edificações uni e bifamiliares, com um máximo de uma edificação para cada 62,5m² (sessenta e dois e meio metros quadrados);

V - afastamento frontal mínimo:

a) 3m (três metros), atendido o disposto no artigo 34;

VI - taxa de permeabilidade mínima:

a) 15% (quinze por cento) da área do lote.

Subseção II

Das Disposições para a Zona Residencial 2 (ZR2-SC)

Art. 49. Ficam aprovados os seguintes parâmetros e índices urbanísticos específicos para ZR2-SC:

I - lote mínimo:

a) área mínima: 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

b) testada mínima: 8m (oito metros);

II - gabarito:

de acordo com o disposto nos Anexos 5a e 5b desta Lei Complementar;

III - usos e atividades permitidos, obedecidas as condições de implantação expressas nos quadros 1, 2 e 3 do Anexo 4 desta Lei Complementar:

a) residencial I;

b) residencial II;

c) comercial I;

d) comercial II;

e) serviços I;

f) serviços II;

IV - número máximo de edificações no lote:

a) grupamento de até doze edificações uni e bifamiliares, com um máximo de uma edificação para cada 62,5m² (sessenta e dois e meio metros quadrados);

b) grupamento de edificações uni e bifamiliares com no máximo trinta e seis unidades, no caso de vilas com um máximo de uma edificação para cada 62,5m² (sessenta e dois e meio metros quadrados);

c) grupamento de até seis edificações multifamiliares;

V - afastamento frontal mínimo:

3m (três metros), atendido o disposto no artigo 34;

VI - taxa de permeabilidade mínima:

15% (quinze por cento) da área do lote.

§1º Os usos e atividades não residenciais permitidos na ZR2-SC poderão ser instalados em edificações ou em parte de edificações, desde que disponham de acesso independente dos demais usos.

§2º Nos galpões existentes na ZR2-SC anteriormente à aprovação desta Lei Complementar serão admitidos usos conforme definidos no art. 32 desta Lei Complementar.

§3º Em casos de substituição de galpão existente na ZR2-SC por edificações residenciais multifamiliares ou mistas com parte ocupada por uso residencial, o empreendimento poderá ser beneficiado em dois pavimentos e em 0,5 de IAT adicionais aos previstos por esta Lei Complementar para o local, correspondente ao acréscimo de seis metros.

Subseção III

Das Disposições para a Zona Residencial 3 (ZR3-SC)

Art. 50. A Zona Residencial 3 (ZR3-SC) corresponde às Áreas de Especial Interesse Social (AEIS) mencionadas no art. 10 desta Lei Complementar.

§1º Os parâmetros e índices urbanísticos para a ZR3-SC serão definidos em projetos urbanísticos e em legislações específicas a serem elaborados pelos órgãos municipais de urbanismo e de habitação.

§2º Enquanto esses parâmetros e índices não forem definidos em legislações específicas, fica definido o disposto nos Anexos 5a e 5b desta Lei Complementar.

Subseção IV

Das Disposições para a Zona Comercial e de Serviços (ZCS-SC)

Art. 51. Ficam aprovados os seguintes parâmetros e índices urbanísticos específicos para a ZCS-SC:

I - lote mínimo:

a) área mínima: 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

b) testada mínima: 8m (oito metros);

II - gabarito:

de acordo com o disposto nos Anexos 5a e 5b desta Lei Complementar;

III - usos e atividades permitidos, obedecidas as condições de implantação expressas nos quadros 1, 2 e 3 do Anexo 4 desta Lei Complementar:

a) residencial I;

b) residencial II;

c) comercial I;

d) comercial II;

e) comercial III;

f) serviços I;

g) serviços II;

h) serviços III;

i) industrial I;

IV - número máximo de edificações no lote:

a) grupamento de até doze edificações unifamiliares e bifamiliares, com o máximo de uma edificação para cada 62,5m² (sessenta e dois e meio metros quadrados);

b) grupamento de edificações unifamiliares e bifamiliares com no máximo trinta e seis unidades, no caso de vilas com um máximo de uma edificação para cada 62,5m² (sessenta e dois e meio metros quadrados);

c) grupamento de até seis edificações multifamiliares;

V - afastamento frontal mínimo:

3m (três metros), atendido o disposto no art. 34;

VI - taxa de permeabilidade mínima:

15% (quinze por cento) da área do lote.

§1º Os usos e atividades não residenciais permitidos na ZCS-SC poderão ser instalados em edificações ou em parte de edificações, desde que disponham de acesso independente dos demais usos.

§2º Nos galpões existentes na ZCS-SC anteriormente à aprovação desta Lei Complementar serão admitidos usos conforme definidos no art. 32 desta Lei Complementar.

Subseção V

Das Disposições para as Zonas de Uso Misto 1 e 2 (ZUM 1-SC e ZUM 2-SC)

Art. 52. Ficam aprovados os seguintes parâmetros e índices urbanísticos específicos para a ZUM1-SC e para a ZUM2-SC:

I - lote mínimo:

ZUM1-SC	ZUM2-SC	
a) área mínima - Testa da míni ma	125m2 8m	125m2 8m

II - gabarito:

de acordo com o disposto nos Anexos 5a e 5b desta Lei Complementar

III - usos e atividades permitidos, obedecidas as condições de implantação expressas nos quadros 1, 2 e 3 do Anexo 4 desta Lei Complementar;

	ZUM1	ZUM2	
a) residencial I;	X		X
b) residencial II;	X		X
c) comercial I;	X		X
d) comercial II;	X		X
e) comercial III; f) serviços I;	X		X
g) serviços II; h) serviços III;	X		X
i) industrial I;	X		X
j) industrial II;	X		X
k) industrial III;	X		X
	X		X
	X		X

IV - número máximo de edificações no lote:

a) grupamento de até doze edificações unifamiliares e bifamiliares com o máximo de uma edificação para cada 62,5m² (sessenta e dois e meio metros quadrados);

b) grupamento de edificações unifamiliares e bifamiliares com no máximo trinta e seis unidades, no caso de vilas com um máximo de uma edificação para cada 62,5m² (sessenta e dois e meio metros quadrados);

c) grupamento de até seis edificações multifamiliares;

V - afastamento frontal mínimo:

3m (três metros), atendido o disposto no art. 34;

VI - taxa de permeabilidade mínima:

15% (quinze por cento) da área do lote.

Parágrafo único. Os usos e atividades não residenciais permitidos na ZUM1 e ZUM2-SC poderão ser instalados em edificações ou em parte de edificações, desde que disponham de acesso independente dos demais usos.

Subseção VI

Das Disposições para a Zona de Conservação Ambiental (ZCA-SC)

Art. 53. Ficam aprovados os seguintes parâmetros e índices urbanísticos específicos para a ZCA-SC:

I - para o trecho inserido no Bairro da Mangueira:

a) gabarito: de acordo com o disposto nos Anexos 5a e 5b desta Lei Complementar;

b) usos: bares, lanchonetes, restaurantes e atividades econômicas de apoio às atividades culturais e de lazer existentes, ouvidos os órgãos de proteção ambiental e cultural; e

c) será permitida a instalação de atividades numa faixa de 30m (trinta metros), voltada para a Rua São Luiz Gonzaga, com os usos comerciais e de serviços permitidos para esse logradouro;

II - para o trecho correspondente à Quinta da Boa Vista em áreas edificáveis definidas previamente pelos órgãos competentes:

a) gabarito: de acordo com o disposto nos Anexos 5a e 5b desta Lei Complementar;; e

b) usos aprovados previamente pelos órgãos de tutela pertinentes.

Parágrafo único. As condições expressas no inciso II deste artigo ficam em vigor até que sejam editados novos parâmetros urbanísticos e ambientais pelos órgãos competentes, através de legislação específica.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 54. A implementação do disposto nesta Lei Complementar poderá contar com a instalação de um escritório local de apoio para o monitoramento das medidas contidas que poderá funcionar na sede da VII Região Administrativa.

§1º O escritório local, mencionado no caput, será responsável por:

I - elaborar metodologias de trabalho específica para cada bairro e/ou ação proposta, de acordo com as suas características;

II - desenvolver ações de interesse comuns, relativas a cada área temática do PEU, junto com representações de moradores e usuários de cada área;

III - promover audiências públicas para a implementação das medidas propostas pelo PEU;

IV - acompanhar a implantação das medidas propostas;

V - realizar a avaliação dos procedimentos de trabalho adotados e dos resultados alcançados.

§2º As atribuições e responsabilidades do escritório local poderão ser delegadas a cooperativas de profissionais habilitados nas áreas temáticas abrangidas pelo PEU.

Art. 55. Fica revogada a Lei Complementar n.º 24 de 19 de novembro de 1993, exceto os artigos de 27 ao 37, inclusive, até que sejam editados novos critérios de preservação pelo órgão de tutela do patrimônio cultural, por legislação específica.

Parágrafo único. As condições expressas nos artigos 29, 30, 31, 33, 34 e 36 da Lei Complementar nº 24 de 19 de novembro de 1993 devem ser aplicadas em toda a Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC).

Art. 56. O licenciamento de obras em imóveis, cujo uso anterior tenha sido industrial e potencialmente poluidor, deverá ser precedido de manifestação dos órgãos de proteção ambiental para avaliação das condições ambientais e sua

compatibilização com o uso pretendido, até que este órgão defina as áreas potencialmente poluidoras da VII Região Administrativa.

Art. 57. A área atualmente ocupada pelas instalações da Companhia Distribuidora de Gás do Rio de Janeiro – CEG, localizada na Rua São Cristóvão nº 1200, permanecerá desocupada para desintoxicação e tratamento ambiental adequados, até que seja liberada para ocupação por laudo favorável dos órgãos ambientais competentes e sejam editados novos parâmetros urbanísticos e ambientais através de legislação específica.

Parágrafo único. A área referida no caput deste artigo será objeto de Projeto de Alinhamento e/ou Projeto de Loteamento e/ou Projeto de Urbanização que garantirá a visibilidade do Hospital Frei Antônio e a sua total integração à paisagem do bairro.

Art. 58. Fica mantido o Espaço Turístico e Cultural RIO/NORDESTE no Campo de São Cristóvão, onde continuará funcionando, em caráter permanente, a Feira Nordestina do Campo de São Cristóvão, nos termos da Lei nº 2.052 de 26 de novembro de 1993.

Art. 59. Aplicam-se em toda a VII Região Administrativa os benefícios da Lei nº 2.079 de 30 de dezembro de 1993.

Art. 60. Enquanto não for aprovada a Lei de Uso e Ocupação do Solo para a Cidade do Rio de Janeiro – LUOS, as partes das edificações da VII RA – São Cristóvão não computáveis para efeito do cálculo da Área Total de Edificação (ATE) são:

I - os pavimentos em subsolo, enterrados e semi-enterrados, quando o piso do pavimento térreo estiver elevado no máximo até a cota um metro e cinquenta centímetros, acima do ponto mais baixo do meio-fio

correspondente à testada do lote, quando destinados a estacionamentos ou a qualquer outro uso que não aumente a densidade habitacional ou intensidade de ocupação comercial e de serviços;

II - pavimento destinado exclusivamente a estacionamento e as áreas destinadas a estacionamento nos demais pavimentos;

III - saliências nas fachadas destinadas a elementos estruturais, a colocação de aparelhos de ar condicionado, quebra-sóis, jardineiras;

IV - varandas e sacadas, desde que suas áreas não ultrapassem vinte por cento da área útil da unidade;

V - terraços descobertos com qualquer destinação e situados em qualquer nível;

VI - apartamento do porteiro, medidores de luz e gás, portaria e sala de administração do condomínio, locais para acumulação de lixo;

VII - caixas d'água, casas de máquinas, equipamentos e instalações para exaustão e condicionamento de ar;

VIII - guarita com até seis metros quadrados de área de construção;

IX - edícula com até nove metros quadrados de área de construção; e

X - vestiário, refeitório, alojamento e sanitários exclusivamente para empregados do condomínio.

Art. 61. É parte integrante desta Lei Complementar os seguintes Anexos:

- I. a) Anexo 1a - VII Região Administrativa - São Cristóvão/UEP 05 (bairros de São Cristóvão, Mangueira, Benfica e Vasco da Gama), (Mapeamento);
- b) Anexo 1b - VII Região Administrativa - São Cristóvão/UEP 05 (bairros de São Cristóvão, Mangueira, Benfica e Vasco da Gama), (Descrição);
- II. a) Anexo 2a - Áreas de Especial Interesse (Mapeamento);
- b) Anexo 2b - Áreas de Especial Interesse (Descrição);
- III. a) Anexo 3a – Zoneamento (Mapeamento);
- b) Anexo 3b – Zoneamento (Descrição);
- IV. Anexo 4 - Usos e Atividades:
 - a) Quadro 1 - Caracterização das situações de impacto;
 - b) Quadro 2 - Condições de implantação dos usos do solo urbano;
 - c) Quadro 3 – Enquadramento das atividades nos usos do solo.
- V. a) Anexo 5a - Gabarito (Mapeamento);
- b) Anexo 5b - Gabarito (Descrição).
- VI. Anexo 6 - Estacionamento e guarda de veículos; e
- VII. Anexo 7 - Relação dos bens tombados e dos bens preservados.

Art. 62. A revisão integral desta Lei Complementar será feita após dez anos da sua promulgação, podendo revisões parciais ou pontuais serem feitas quando necessário.

Art. 63. Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação.

CESAR MAIA

D.O.RIO de 30.07.2004, acompanhado de Anexos