

DECRETO N.º 30912 DE 27 DE JULHO DE 2009.

Regulamenta dispositivos da Lei Complementar nº 97/09 que estabelece normas relativas às edificações e grupamentos de edificações aplicáveis a empreendimentos de interesse social vinculados à política habitacional municipal, estadual e federal.

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, no uso de suas atribuições legais e, CONSIDERANDO que o Art. 2.º da Lei Federal n.º 10.257 de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade estabelece como uma das diretrizes gerais da política urbana a simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edificas, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

CONSIDERANDO a necessidade de estabelecer procedimentos para simplificar e agilizar a aprovação de empreendimentos de interesse social vinculados à política habitacional municipal, estadual e federal beneficiados pela Lei Complementar nº 97 de 10 de julho de 2009;

CONSIDERANDO a necessidade de estabelecer critérios e diretrizes para o licenciamento ambiental de acordo com as Resoluções CONAMA nº 369 de 20 de março de 2009 e nº 412 de 13 de maio de 2009 para os de empreendimentos de interesse social;

CONSIDERANDO o disposto no artigo 8º da Lei Complementar 97 de 10 de julho de 2009.

DECRETA:

Art. 1.º Os projetos destinados a edificações e a grupamentos de edificações que se beneficiem da Lei Complementar nº 97/09 serão submetidos diretamente à Comissão constituída pelo Decreto nº 30.620 de 22/04/09 mediante requerimento protocolado junto a U/GAD (Gerência de Administração) da Secretaria Municipal de Urbanismo.

§ 1.º Os empreendimentos que trata o caput deste artigo terão que ter seu valor máximo de aquisição ou de venda de cada unidade igual ao valor de financiamento definido como teto para as famílias com renda até dez salários mínimos.

§ 2.º Para abertura dos processos e respaldo ao exame do projeto, serão exigidos os seguintes documentos:

a) RGI e/ou PAL do terreno;

b) planta cadastral com indicação dos equipamentos públicos de saúde, educação e transporte público existentes num raio de 1.000 (um mil) metros;

c) um jogo de cópias completo do projeto de arquitetura e implantação do empreendimento com coordenadas que permitam seu geo-referenciamento;

d) comprovante de pagamento de 50% (cinquenta por cento) da taxa de licenciamento;

e) Declaração do profissional responsável pela obra (PREO) e do profissional responsável pelo projeto de arquitetura (PRPA) de que o imóvel não se situa em encosta, em vizinhança de taludes instáveis ou a menos de 50,00 m de cursos d'água;

f) Cópia da carteira do CREA do PREO e do PRPA;

g) declaração do empreendedor de que o empreendimento está incluído em programa vinculado à política habitacional municipal, estadual ou federal, informando o valor de venda do imóvel e a faixa de renda a ser atendida;

h) papeleta de enquadramento fornecido pela SMH;

i) declaração do empreendedor de que tem ciência e observará, em todo o processo de licenciamento e execução do empreendimento, as diretrizes do caderno de encargos elaborado pela SMH e SMU e divulgado no Diário Oficial do Município.

§ 3.º O não cumprimento do declarado no item "g" do parágrafo anterior implicará no cancelamento da licença e, quando for o caso, no embargo da obra e na supressão da isenção prevista nas Leis nº 5065 e 5066, ambas de 10 de julho de 2009.

§ 4.º A Comissão referida no "caput" deste artigo analisará a adequação do projeto às condições locais, podendo estabelecer exigências específicas quanto aos aspectos previstos no artigo 8º da Lei Complementar nº 97/09.

§ 5.º A abertura do processo de licenciamento na SMU só será aceita mediante apresentação de toda a documentação solicitada no § 2º do artigo 1º.

Art. 2.º Os empreendimentos habitacionais de interesse social estão dispensados de atendimento das exigências de:

I. adoção dos reservatórios previstos no Decreto n.º 23.940, de 30 de janeiro de 2004, somente para os empreendimentos enquadrados em faixa de até 6 salários.

II. apresentação da certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel para aprovação do projeto, devendo ser apresentada para o habite-se;

III. via interna, quando uma das edificações tiver frente para logradouro público e distar até 40,00 m do mesmo e a outra estiver situada nos fundos desta;

IV. vestiários e refeitórios para funcionários somente para os empreendimentos enquadrados em faixa de até 6 (seis) salários, inclusive.

Art. 3.º As edificações residenciais multifamiliares poderão ter uma área descoberta específica para acondicionamento, em contêineres de plástico padrão COMLURB, do lixo produzido.

Parágrafo único. Este local deverá ter área igual a do depósito temporário de lixo definido nas Normas da COMLURB e deverá ser isento de obstáculos, de forma a permitir a livre movimentação dos contêineres.

Art. 4.º As unidades do pavimento térreo deverão atender preferencialmente a idosos e deficientes, conforme o disposto na Lei 5014/09 e na NBR 9050 devendo estar detalhadas no projeto.

Art. 5.º Deverá ser disponibilizada, sempre que possível, uma parcela das áreas comuns para serem ocupadas por hortas e pomares.

Art. 6.º A Comissão analisará a compatibilidade do empreendimento com o seu entorno, podendo formular exigências de forma a conciliar as condições de ocupação do afastamento frontal por áreas de estacionamento e áreas de uso comum, entre outros.

Art. 7.º Não será exigida a execução das obras de urbanização como condição prévia para aprovação de projetos de desmembramento, cujo lote tenha testada para via

integrante do sistema viário, como logradouro público oficialmente reconhecido, mas desprovido de infraestrutura básica.

§ 1.º A inexecução das obras de infraestrutura acarretará a não concessão de habite-se para as edificações que vierem a ser construídas nos imóveis desmembrados.

§ 2.º O termo de obrigações de que trata o § 2º do artigo 3º da LC 97/2009 deverá ser assinado pelo proprietário do empreendimento ou seu representante legal, para o início das obras.

§ 3.º Os logradouros projetados exclusivamente para atendimento do art. 4º da LC 97/09 e quando necessário à integração do empreendimento à malha viária local, não caracterizarão este parcelamento como um loteamento.

Art. 8.º O lote destinado a equipamento urbano comunitário público poderá, quando necessário, estar localizado nos fundos do terreno do grupamento, desde que apresente comunicação com o logradouro público através de uma faixa com largura mínima de 5,00 (cinco) metros.

Parágrafo único. A área correspondente à faixa referida no caput deste artigo não será considerada para efeitos de área mínima exigida para lote destinado à equipamento urbano comunitário, que atenderá às dimensões mínimas e demais condições previstas na legislação em vigor.

Art. 9.º Os grupamentos com mais de 300 (trezentas) unidades residenciais que se localizarem em terreno que não tiver testada para logradouro incluído nos Centros de Bairros definidos pelo Regulamento de Zoneamento do Dec. 322/76 ou nas Zonas Comerciais e de Serviços definidas pelos PEU's, deverão ser dotados de lojas, na proporção de 1,00 m² por unidade residencial, desde que não haja comércio a distância menor de 500,00m do grupamento.

§ 1.º as lojas poderão estar localizadas nas edificações integrantes do grupamento, desde que estas tenham testada e acesso direto por logradouro público;

§ 2.º em edificação comercial localizada em lote fora da área do grupamento e a uma distância menor de 500,00m;

§ 3.º o "habite-se" parcial das edificações do grupamento fica limitado, no máximo, a 50% (cinquenta por cento) das unidades residenciais antes do cumprimento da obrigação de construção das lojas e do seu "habite-se";

§ 4.º a obrigação de construção das lojas se estende aos conjuntos integrados de grupamentos de edificações projetadas em áreas de terrenos contínuas, objeto de loteamento ou de desmembramento e que, embora isoladamente apresentem menos de 300 (trezentas) unidades residenciais, na sua totalidade ultrapassem este limite.

Art. 10. A Comissão informará à SME, SMS e SMTR, a localização e o número de unidades licenciadas pela LC 97/29009, assim como os lotes doados para equipamento urbano comunitário público, para o planejamento e execução, quando couber, dos equipamentos necessários para atendimento da demanda criada pelos novos empreendimentos.

Art. 11. Qualquer alteração ou modificação no projeto que implique em nova licença sujeitará o processo à nova análise da comissão.

Art.12. Nos casos de necessidade de licenciamento ambiental, de acordo com o Decreto 28329/07, deverá ser autuado pelo requerente processo administrativo junto à SMAC.

Art. 13. Os projetos que se beneficiem da Lei Complementar 97/09 serão objeto de Licenciamento Ambiental Simplificado.

§ 1.º Entende-se por Licença Ambiental Simplificada o procedimento, que estabelece em uma única licença as condicionantes, restrições e medidas de controle ambiental, que deverão ser obedecidas para instalar e ampliar empreendimentos habitacionais de interesse social.

§ 2.º Não será aplicado o procedimento ambiental simplificado quando o licenciamento estiver enquadrado nos casos elencados no artigo 8º da Res. CONAMA 412/2009.

Art. 14. A Secretaria Municipal de Meio Ambiente tornará público em D.O., o requerimento e a concessão das licenças ambientais dos projetos beneficiados pela Lei Complementar 97/09.

Art. 15. Nos casos de grupamentos com via interna ou loteamentos deverá ser autuado pelo requerente processo administrativo junto a O/SUB-RIOÁGUAS (SMO).

§ 1.º as vias internas para acesso de veículos e de pedestre poderão ser licenciadas até o início das obras;

§ 2.º o licenciamento das vias internas poderá ser condição para a concessão da licença do grupamento, caso a RIO-ÁGUAS julgue necessário integrar as condições de drenagem do grupamento com as já existentes.

§ 3.º quando a configuração do empreendimento estiver vinculada à retificação ou modificação do curso d'água deverá ser aprovado projeto de drenagem como condição para concessão de licença do empreendimento.

Art. 16. Os cursos d'água terão suas Faixas Marginais de Proteção (FMP) definidas pelo INEA.

Parágrafo único. Nos casos de talwegues, valas e galerias de águas pluviais deverá ser autuado pelo requerente processo administrativo junto a O/SUB-RIOÁGUAS (SMO).

Art. 17. Autuados os processos junto às Secretarias Municipais, estas terão o prazo de 10 dias para formular as exigências.

Art. 18. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Rio de Janeiro, 27 de julho de 2009; 445º ano de Fundação da Cidade.

EDUARDO PAES