

Publicação do dia 11 de julho de 2008

Lei n° 2575, de 09 de julho de 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 - V E T A D O

§ 1º - V E T A D O

§ 2º - V E T A D O

§ 3º - V E T A D O

Art. 4º - V E T A D O



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

Parágrafo único – V E T A D O

I – V E T A D O

a) V E T A D O

b) V E T A D O

II – V E T A D O

a) V E T A D O

b) V E T A D O

c) V E T A D O

III – V E T A D O

a) V E T A D O

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.



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

Art. 6º - V E T A D O

I – V E T A D O

II – V E T A D O

III – V E T A D O

IV – V E T A D O

§ 1º - V E T A D O

§ 2º - V E T A D O

§ 3º - V E T A D O

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 por cento) 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.



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

§ 1º - Na criação de novos pisos localizados sob telhados, o caimento 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 - **V E T A D O**

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
Proj. n° 98/06 – Aut. Ver.: Wolney Trindade