



— Órgão Oficial do Município de Rio das Ostras - Ano X - nº 488 - de 13 a 19 de Agosto de 2010 - Encarte —



# **ENCARTE DA EDIÇÃO Nº 488**

**LEI 1470/2010**

**LEI 1471/2010**

**LEI 1472/2010**



# ATOS do EXECUTIVO

## Gabinete do Prefeito

### LEI N.º 1470/2010

Altera a Lei n.º 1.298/2008, que trata da Zona de Especial Interesse Ambiental 1 - ZEIMA 1.

O Prefeito do Município de Rio das Ostras, Estado do Rio de Janeiro, no uso de suas atribuições e dando execução ao Plano Diretor do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte **LEI**:

### CAPÍTULO I INTRODUÇÃO

**Art. 1º.** A Área de Especial Interesse para o Meio Ambiente – AEIMA, definida pelo Anexo VI da Lei Complementar 004/2006, passa a constituir a Zona de Especial Interesse para o Meio Ambiente 1 – ZEIMA 1 integrando o Zoneamento do Município.

**Art. 2º.** Os usos, transformações de usos e atividades serão permitidos, tolerados ou não permitidos, conforme estabelecido por esta Lei para o local onde o seu licenciamento seja requerido.

### CAPÍTULO II DIVISÃO E DELIMITAÇÃO DAS ZONAS

**Art. 3º.** Para os fins desta Lei a ZEIMA 1 fica dividida nas seguintes subzonas:

- I. Subzona Ambiental 1 – SZA1;
- II. Subzona Ambiental 2 – SZA2;
- III. Subzona Ambiental 3 – SZA3;
- IV. Subzona Ambiental 4 – SZA4; e
- V. Subzona Ambiental 5 – SZA5.

**Parágrafo único.** A classificação hierárquica das subzonas, conforme a intensidade de usos em ordem decrescente é a seguinte: SZA1, SZA2, SZA3, SZA4 e SZA5.

**Art. 4º.** A delimitação das subzonas e a definição dos usos e atividades permitidas, que compõem esta Lei, estão descritas no seguintes anexos:

- I. Anexo I – Mapa da ZEIMA 1 com a demarcação das respectivas subzonas;
- II. Anexo II – Memorial Descritivo; e
- III. Anexo III – Usos e Atividades Permitidos.

### CAPÍTULO III PARÂMETROS URBANÍSTICOS E EDÍLIOS

**Art. 5º.** As construções serão autorizadas nas subzonas, desde que respeitem os parâmetros estabelecidos no quadro 1, a seguir:

**§1º** O percentual da taxa de permeabilidade será calculado sobre a área dos lotes, sendo que 25% deste percentual deverá ser mantido, ou revegetado com vegetação nativa.

**§2º** A área do pavimento de uso comum, destinado exclusivamente para estacionamento, casa de máquinas e apartamento de zelador não será computada, para fins de cálculo, na área total construída até o limite de 30% (trinta por cento) da área do pavimento tipo.

**§3º** A altura máxima das edificações definida no quadro deste artigo é determinada a partir do nível de piso do pavimento de acesso à edificação até a face superior do elemento construtivo mais elevado.

**§4º** Para os lotes com testada para orla marítima, cursos d'água e lagoas, a altura máxima das edificações será de 8,00m (oito metros).

**§5º** Exclusivamente para os lotes voltados para a Rodovia Amaral Peixoto, Avenida Amazonas, Avenida Netuno, Avenida Euclides da Cunha e Avenida Sônia Maria da Rocha, todas localizadas na ZEIMA 1, o

### QUADRO 1 – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

SUBZONAS	SZA1	SZA2	SZA3	SZA4	SZA5
PARÂMETROS					
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	1	1	1	1	1
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	45	40	35	30	0
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	50	50	50	50	100
ALTURA MÁXIMA DAS EDIFICAÇÕES (m)	15,00	12,00	9,00	9,00	0
AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO (m)	3,00	3,00	3,00	3,00	0
AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS MÍNIMOS	2,00	2,00	2,00	2,00	0

afastamento frontal mínimo será de 5,0m (cinco metros).

**§6º** Para os fins desta lei, entende-se por edícula a edificação que não disponha em qualquer hipótese de compartimento habitável, observando-se o seguinte:

I – a área da edícula se inclui no cálculo da taxa de ocupação máxima indicada no quadro acima.

**§7º** Os lotes, que constituem a SZA5, configuram-se em área de interesse ambiental, cuja regulamentação será baseada nos art. 124 e 125, da Lei Complementar n.º 004/06, que versam sobre os instrumentos de outorga onerosa e transferência do direito de construir, respectivamente.

**§ 8º.** Os afastamentos laterais e de fundos para edificações com altura maior de 8,00m (oito metros) serão sempre iguais ou maiores que 25% (vinte e cinco por cento) da altura total da edificação, para todas as subzonas.

### CAPÍTULO IV USOS E ATIVIDADES

**Art. 6º.** Os usos e atividades, transformações de usos e às alterações de atividades de natureza residencial e não-residencial nas subzonas, obedecerão ao disposto neste capítulo.

**Art. 7º.** Usos permitidos são todos aqueles em conformidade para o local de acordo com o Anexo III.

**Parágrafo único.** Todo aquele que exerça usos permitidos podem a todo tempo aumentar a atividade, ampliar o estabelecimento, reformar e construir até os limites estabelecidos nesta Lei.

**Art. 8º.** Todos e quaisquer usos ou atividades não listados no Anexo III são considerados não permitidos e desconformes com as finalidades da ZEIMA 1, não podendo ser exercidos.

**§1º** Não será permitido o exercício de qualquer uso

desconforme na ZEIMA 1, aplicando-se aos infratores as penalidades previstas na legislação em vigor.

**§2º** Os exercentes de usos e atividades que não constem do Anexo III, e regularmente licenciados anteriormente à vigência desta Lei, estão impedidos de aumentar a atividade, ampliar o estabelecimento, reformar ou modificar a construção, salvo para adequação às normas desta Lei ou legislação específica pertinente.

**Art. 9º.** Poderão ser tolerados determinados usos e atividades não reconhecidos como permitidos por esta Lei, quando justificado interesse público na manutenção do referido uso, em condições especiais.

**§1º** Os usos tolerados são exercidos mediante simples alvará de autorização, dado ao caráter precário destes usos.

**§2º** Os usos tolerados não são sujeitos a licença de uso, pois seu caráter precário está sujeito à revogação sumária e a qualquer tempo do seu alvará de autorização quando de juízo de conveniência exclusiva do Poder Público Municipal.

**Art. 10.** Os usos e atividades permitidos nas respectivas subzonas estão assinalados com um “x” no Anexo III.

**§1º** As atividades não-residenciais permitidas na SZA2 serão exercidas exclusivamente nas avenidas Netuno, das Palmeiras, Euclides da Cunha, Sônia Maria da Rocha, Rodrigues de Melo e Alameda Principal.

**§2º** Atividades qualificadas como asilo e recolhimento são permitidas em toda SZA2.

**Art 11.** O dimensionamento de áreas para estacionamento ou guarda de veículos será feito de acordo com o disposto no quadro 2 abaixo:

Usos e atividades	Proporção	Unidade de proporção
Unidade residencial unifamiliar até 4 compartimentos habitáveis	1:1	Vaga por unidade
Unidade residencial unifamiliar com mais de 4 compartimentos habitáveis	2:1	
Hotel e pousada	1:4	Vaga por quarto
Motel	1:1	
Hotel-residência	1:1	Vaga por unidade
Sala comercial	1:30	Vaga por m² de área útil das unidades destinadas ao público
Lojas	1:50	
Equipamentos comunitários públicos e edificações administrativas		
Cinema, teatro, instalações esportivas, associações e clubes	1:60	Vaga por m² de área útil dos locais destinados ao público
Restaurante	1:20	
Templo religioso	1:100	
Edificações para ensino infantil	1:1	Vaga por sala de aula
Edificações para ensino fundamental e superior	3:1	
Ensino não-seriado	2:1	

**Parágrafo único.** Entende-se como área útil das unidades para o fim do dimensionamento de que trata este artigo aquela efetivamente utilizada para o exercício da atividade com acesso franqueado ao público em geral.

publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, 13 de agosto de 2010.

**CARLOS AUGUSTO CARVALHO BALTAZAR**  
Prefeito

**Art. 12.** Esta Lei entra em vigor na data de sua



**ANEXO II - MEMORIAL DESCRITIVO**

Este memorial tem por finalidade descrever as áreas que compõem as subzonas da ZEIMA 1.

Subzonas	Loteamentos	Descritivo
SZA1	Mar y Lago	Lotes 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 e 27 da gleba 1.
	Terra Firme	Quadras 1, 2, 3, 4 e 5.
	Reduto da Paz	Lotes 1 ao 36.
	Verdes Mares	Quadras A, B e C, incluindo a área de praça.
	Enseada das Gaivotas	Quadras 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69 e 70.
	Floresta das Gaivotas	Lotes 1 ao 52.
	Praia Mar	Quadras A e B.
	Bosque da Areia	Quadra H.
	Áreas 1 (parte), 2, 3 e 4 do desmembramento entre o loteamento Enseada das Gaivotas e Floresta das Gaivotas.	
SZA2	Mar y Lago	Lotes ímpares das glebas 2, 3, 4 e 5.
	Terra Firme	Quadras 6 a 25, incluindo áreas de praça.
	Reduto da Paz	Lotes 37 ao 162.
	Verdes Mares	Quadras D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O e P, incluindo área de praças.
	Enseada das Gaivotas	Quadras 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 e 60.
SZA3	Floresta das Gaivotas	Lotes 117, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 149, 151, 153, 155, 157, 159, 161, 163, 165, 167, 169, 171, 173, 175, 177, 179, 181, 183 e 185.
	Praia Mar	Lotes 12 ao 26 da quadra E; lotes 13 ao 26, lotes 34 a 44 da quadra F; lotes 1 ao 19 da quadra H; lotes 1 ao 20 da quadra G; incluindo as áreas verdes.
	Bosque da Areia	Lotes 1 ao 13 e lotes 28 ao 36 da quadra D; lotes 1 ao 13 e lotes 28 ao 36 da quadra E; e todos os lotes das quadras A, B e C.
SZA4	Mar Y Lago	Lotes 141, 143, 145, 147, 149, 151, 153, 155 e 157 da gleba 6.
	Terra Firme	Lotes 1, 2 e 3 da quadra 26; lotes 1 ao 10 e lotes 31 ao 36 da quadra 27; dos lotes 1 ao 13 e lotes 28 ao 36 das quadras 28 e 29; lotes de 1 ao 11 da quadra 30.
	Reduto da Paz	Lotes pares 164 ao 228; lotes 163 e 165.
	Verdes Mares	Quadras Q, R, S, T, U e V, incluindo área de praça.
	Enseada das Gaivotas	Quadra 1; os lotes ímpares 1 ao 25 e 20 da quadra 2; os lotes pares 2 a 18, 25 e 26 da quadra 4; quadra 5; os lotes 3 ao 21, 23, 25 e 27 das quadras 6 e 7; os lotes ímpares 15 a 23 da quadra 8; quadras 11, 12, 13, 14, 15 e 16; os lotes pares 2 a 14, 21 e 22 da quadra 17; os lotes ímpares 1 ao 21 e 16 da quadra 18; quadras 19, 20, 21, 22 e 23; os lotes ímpares 1 a 15 e 16 da quadra 24; os lotes pares de 2 a 10, 16, 17 e 18 da quadra 25; quadras 26, 27, 28, 29, 30, 35, 36, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 e 47; os lotes ímpares 1 ao 17 e 16 da quadra 48; os lotes ímpares 7 ao 21, os lotes pares 2 ao 14, 22 da quadra 49; quadra 50.
	Floresta das Gaivotas	Lotes 53 ao 116; lote 118; e lotes pares 148 ao 186.
	Praia Mar	Quadras C e D; lotes 1 ao 11 da quadra E; lotes 1 ao 12 e lotes 27 ao 33 da quadra F; incluindo área verde.
SZA4	Bosque da Areia	Quadras F e G; e os lotes 14 ao 27 das quadras E e D.
	Áreas 1 (parte), 5, 6, 9, 10, 11 e 12 do desmembramento entre o loteamento Enseada das Gaivotas e Floresta das Gaivotas.	
SZA5	Enseada das Gaivotas	Lotes A, B, C, D, E e F, lotes pares 2 ao 18, 22, 24 e 26 da quadra 2; quadra 3; lotes A, B, C, D, E e F, lotes ímpares 1 ao 23, 20, 22 e 24 da quadra 4; lotes A, B, C, D, E e F da quadra 5; lotes A, B, C, D, E e F, lotes 1, 2, 22, 24, 26 e 28 das quadras 6 e 7; lotes A, B, C, D, E e F, lotes 1 ao 14, 16, 18, 20, 22, 24, 25, 26, 27 e 28 da quadra 8; quadras 9 e 10; lotes ímpares 1 ao 19, 16, 18 e 20 da quadra 17; lotes pares 2 ao 14, 18, 20 e 22 da quadra 18; lotes pares 2 ao 14, os lotes 17 ao 22 da quadra 24; lotes ímpares 1 ao 15, 12 e 14 da quadra 25; quadras 31, 32, 33, 34, 37 e 38; lotes pares 2 ao 14, lotes 18 ao 22 da quadra 48; lotes 1, 3, 5, 16, 18 e 20 da quadra 49, incluindo as áreas de praças.
	Áreas 1 (parte), 7, 8, 13, 14 e 15 do desmembramento entre o loteamento Enseada das Gaivotas e Floresta das Gaivotas; incluindo as praças dos Loteamentos Floresta das Gaivotas, Praia Mar e Bosque da Areia, e uma faixa de área que margeia a praia.	

**ANEXO III – USOS E ATIVIDADES PERMITIDOS**

	Usos e Atividades	SZA1	SZA2	SZA3	SZA4	SZA5	Descrição
1	Academia	x	x	x			Varia das
2	Açougue	x	x				
3	Agência de empregos	x	x				
4	Agência de propaganda e marketing	x	x				
5	Agência de viagens e de turismo	x	x	x			
6	Alfaiate, costureira, congêneres e afins	x	x	x	x		Artigo 10, § 3º
7	Análises clínicas	x					Laboratorial
8	Animais domésticos	x					Venda
9	Antiguidades, anti quário	x	x	x			
10	Artefato de concreto	x					Venda
11	Artesanato	x	x	x	x		Confecção e venda
12	Artigos para Jardim	x	x	x			Venda
13	Artigos regionais	x	x	x			Venda
14	Asilo e recolhimento		x				Parágrafo Único
15	Assistência ou clínica médica com ou sem internação	x	x				
16	Assistência técnica	x	x				
17	Associação de classe	x	x				
18	Ateliê artístico	x	x	x	x		Artigo 10, § 3º
19	Automóveis	x					Venda, aluguel, com ou sem oficina
20	Autos	x					Venda, sem oficina, aluguel

21	Aves abatidas	x					Venda
22	Banca de jornais e revistas	x	x	x			
23	Banco ou terminal eletrônico, instituição financeira	x	x	x			
24	Bar, botequim, lanchonete, congêneres e afins	x	x	x			
25	Barbeiro, cabeleireiro, manicuro, pedicuro, depilação, congêneres e afins	x	x	x			
26	Biblioteca	x	x	x			
27	Bicicletas	x	x	x			Venda, aluguel e concertos
28	Borracharia	x					
29	Câmbio	x	x	x			Agência
30	Carpintaria	x					
31	Casa de chá	x	x	x			
32	Casa de espetáculos	x					
33	Casa lotérica	x	x	x			
34	Churrascaria e restaurante	x	x	x			
35	Cinema	x					
36	Clube ou associação desportiva e/ou recreativa	x	x				
37	Colônia de férias		x	x			
38	Comércio varejista	x	x	x			
39	Consultório médico, dentário, congêneres e afins	x	x	x			
40	Consultório médico-veterinário	x	x				
41	Cópias e reproduções	x					Venda
42	Creche	x	x				
43	Cyber café	x	x	x			
44	Danceteria	x					
45	Doces e salgados	x	x	x			Confeção e venda
46	Drogaria e farmácia	x	x	x			
47	Editora	x	x				
48	Eletrodomésticos	x	x				Conserto
49	Ensino fundamental	x					
50	Ensino infantil	x	x				
51	Ensino médio e superior	x					
52	Ensino não seriado	x					
53	Escritório	x	x	x			
54	Estofador	x					
55	Farmácia de manipulação, homeopatia, congêneres e afins	x	x				
56	Floricultura	x	x	x			Venda
57	Fotografia, fonografia, cinematografia	x	x	x			Inclusive ampliação, cópia, revelação, reprodução, truçagem, dublagem e mixagem sonora
58	Funerária	x					
59	Galeria de arte	x	x	x			
60	Hotel, pousada, pensão, congêneres e afins	x	x	x			



61	Imobiliária	x	x			
62	Instituição filantrópica e associações beneficentes e culturais	x				
63	Laboratório fotográfico	x	x	x		
64	Lavanderia	x	x			
65	Livraria	x	x	x		
66	Locadora de veículos	x				
67	Maquinas, motores, implementos agrícolas	x				Exposição e venda
68	Marcenaria	x				
69	Material de construção	x				Exposição e venda
70	Móveis	x	x			Venda
71	Museu	x	x	x		
72	Padaria e confeitaria	x	x	x		
73	Profissional liberal e/ou autônomo	x	x	x	x	Artigo 10, § 3º
74	Residencial multifamiliar	x	x	x	x	
75	Residencial unifamiliar	x	x	x	x	
76	Residencial unifamiliar	x	x	x	x	Grupamento
77	Residencial multifamiliar (com área superior a 1200m²)	x	x	x	x	Grupamento
77	Serralheria	x				
78	Teatro	x				
79	Templo religioso	x				
80	Video locadora	x	x	x		Venda e Locação

### LEI Nº 1471/2010

Dá nova redação a Lei Complementar 007/2008 que o institui o Código de Zoneamento do Município de Rio das Ostras.

## CAPÍTULO I

### Das Disposições Preliminares

**Art. 1º.** A presente Lei tem por finalidade revogar a Lei Complementar 007/2008 e instituir o Zoneamento Geofísico do Município de Rio das Ostras estabelecendo destinações específicas; uso do solo compatível com sistema viário; desenvolvimento e recuperação de áreas periféricas e preservação de valores naturais, culturais, paisagísticos, arqueológicos, arquitetônicos, históricos e artísticos.

**Art. 2º.** As disposições desta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

- I. na concessão de licenças e alvarás de construção;
- II. na concessão de alvarás de localização de usos e atividades urbanas;
- III. na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;
- IV. na urbanização de áreas;
- V. no parcelamento do solo;
- VI. nos Planos de Manejos das Unidades de Conservação e
- VII. na emissão de certidões, declarações e documentos afins.

**Art. 3º.** Para efeito desta Lei, fica o território do município de Rio das Ostras, dividido em 4 (quatro) – Macrozonas - a seguir especificadas e delimitadas no Anexo II da Lei Complementar nº 004/2006:

- I. Área Urbana;
- II. Área de Expansão Urbana;
- III. Área Rural; e
- IV. Área Protegida, abrangendo: as Áreas de Preservação Permanente e outras áreas protegidas por lei federal ou estadual, as Unidades de Conservação criadas ou não pelo município, os Corredores Ecológicos, a Zona Costeira e Áreas de Proteção ao Patrimônio Natural, Histórico, Paisagístico, Arquitetônico, Cultural e Arqueológico.

**Parágrafo Único.** As Macrozonas não se sobrepõem entre si e abrangem a totalidade do território municipal.

**Art. 4º.** Considera-se Área Urbana, aquela delimitada pelo perímetro do Anexo I desta lei, caracterizada pela utilização urbana, ocupada ou comprometida com a ocupação humana, de maneira formal ou informal, ou apenas parceladas, mesmo que subocupadas ou sem ocupação efetiva.

**Art. 5º.** Para efeito desta Lei, entende-se como Área de Expansão Urbana, aquela delimitada no Anexo II da Lei Complementar nº 004/2006, dotada ou não de alguns dos equipamentos de infraestrutura urbana básica de transição entre a Área Urbana e Área Rural.

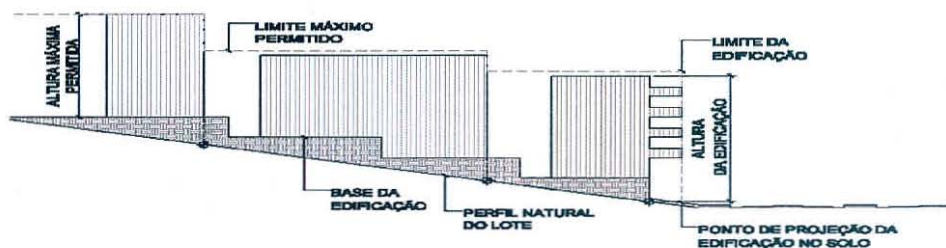
**Parágrafo Único.** A Área de Expansão Urbana é dotada de Zona de Amortecimento numa faixa contínua a esta, numa profundidade de 500,00 metros em toda a sua extensão, destinada à formação de sítios de recreio de lote de 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados).

**Art. 6º.** Considera-se Área Rural, aquela delimitada no Anexo II da Lei Complementar nº 004/2006, situada entre os limites com os Municípios de Macaé e Casimiro de Abreu e a área de Expansão Urbana destinada à agropecuária e ao turismo ecológico e rural.

**Art. 7º.** As áreas rurais serão regidas pela legislação federal pertinente e pelas normas do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

**Art. 8º.** O lote para sítios de recreio, nos

FIGURA 1



loteamentos situados em área rural, deverá ter no mínimo 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados) conforme normatização do INCRA.

**Art. 9º.** As Áreas Protegidas são porções do território municipal, delimitadas no Anexo II da Lei Complementar nº 004/2006, que integram a respectiva Macrozona e apresentam diferentes formas e graus de proteção e preservação ambiental, abrangendo os seguintes tipos:

- I – Áreas de Preservação Permanente, conforme definidas pelo Código Florestal Brasileiro (Lei Federal nº 4.771/65), bem como aquelas estabelecidas no art. 268 da Constituição Estadual, existentes em áreas não parceladas;
- II – Áreas destinadas à proteção do patrimônio natural, histórico, cultural, paisagístico, arquitetônico e arqueológico identificadas ou que venham a ser identificadas, especialmente o imóvel e respectiva edificação que abriga a Casa de Cultura, o Sítio Arqueológico Sambaqui da Tarioba e o Parque Municipal;
- III – Áreas abrangidas por Unidades de Conservação criadas, ou que venham a ser criadas, pelo Município, pelo Estado ou pela União, em especial a Reserva Biológica da União (Unidade de Conservação Federal), a APA – Área de Proteção Ambiental do Rio São João (Unidade de Conservação Federal) e as Unidades de Conservação Municipal: APA – Área de Proteção Ambiental da Lagoa de Iriry; Área de Relevante Interesse Ecológico – ARIE de Itapebussus; Parque Natural Municipal dos Pássaros e Monumento Natural dos Costões Rochosos;
- IV – Área de Corredores Ecológicos.

**Art. 10 -** Os critérios de assentamento e implantação da edificação no terreno deverão seguir parâmetros específicos.

**§ 1º.** Os parâmetros a serem estabelecidos serão os seguintes:

- I – Tipo de atividade e uso permitido de acordo com a Tabela I desta Lei;
- II – Dimensões dos lotes – é estabelecida para fins de parcelamento do solo e ocupação do lote e indicada pela testada e a área mínima do lote será de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), exceto os que atendam ao art. 107, inciso II da Lei Complementar 004/2006.
- III – Taxa de ocupação dos lotes – é o percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote ou terreno onde se pretende edificar;
- IV – Altura da Edificação - É a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, medida de seu ponto mais alto.
  - a) Terrenos planos terão altura máxima considerada em relação ao nível da testada do terreno.
  - b) Terrenos em aclive terão como altura máxima a mesma altura permitida no nível da testada do lote em qualquer nível do terreno (figura 1).
  - c) Terrenos em declive terão como altura máxima considerada àquela medida a partir do nível médio da testada do lote, não sendo considerados para efeito da altura máxima os níveis negativos das edificações.
  - d) Terrenos com testada inclinada em relação ao logradouro terão como altura máxima a média da altura da testada do lote em relação ao logradouro.



V – Afastamentos das divisas do lote – é a distância mínima perpendicular entre as divisas e a edificação;

VI – Coeficientes de aproveitamento dos lotes – é o fator estabelecido para cada uso nas diversas zonas, que multiplicado pela área do terreno, define a área máxima computável admitida nesse mesmo terreno;

VII – Taxa de permeabilidade – é o percentual da área livre do terreno, sem ocupação, sem pavimentação e que deve ser mantida permeável.

VIII – Vagas de estacionamento – vagas para veículos automotores, carga e descarga.

§ 1º. As edificações inseridas nas áreas definidas no artigo 87, inciso III da Lei Complementar 004/2006 têm diretrizes para o uso e ocupação do solo previstas nos planos de manejo das Unidades de Conservação.

§ 2º. As Áreas de Especial Interesse, listadas no artigo 107 da Lei Complementar 004/2006, serão submetidas a regime específico, parâmetros urbanístico-ambientais e formas de controle do uso e ocupação do solo que prevalecerão sobre os controles e parâmetros fixados nesta Lei, para a zona ou zonas que as contenham.

## CAPÍTULO II

### Do Zoneamento

**Art. 11.** A Macrozona Urbana do Município de Rio das Ostras, definida pelo Anexo II da Lei Complementar nº 004/2006, fica dividida nas seguintes zonas de uso conforme o Anexo I desta Lei:

I. Zona Central – ZC;

II. Zona Residencial – ZR;

III. Zona de Comércio e Serviços – ZCS;

IV. Zona de Uso Misto – ZUM;

V. Zonas Especiais – ZE;

VI. Zonas de Unidade de Conservação – ZUC;

VII. Zonas de Habitação de Interesse Social – ZHIS; e

VIII. Zona de Expansão Urbana – ZEU;

IX. Zona de Especial Interesse para o Meio Ambiente – ZEIMA 1

§ 1º Para critério de delimitação das zonas estabelecidas nos incisos do *caput* deste artigo, os lotes de terreno com testada para os logradouros que as delimitam serão parte integrante das respectivas zonas.

§ 2º Nos lotes de esquina prevalecerá, para efeitos de delimitação da zona, a menor testada do lote para o logradouro que delimita a zona.

§ 3º Nas Zonas ZCS1, ZCS2, ZUM1 e ZUM2, prevalecerá sempre as regras de zoneamento das mesmas, salvo quando houver confrontação com os limites estabelecidos para a ZR3.

**Art. 12.** A Zona Central – ZC, centro tradicional da cidade, é caracterizada pela grande concentração de atividades e funções urbanas de caráter turístico e cultural conforme o Anexo I desta Lei.

**Parágrafo único** - A Zona Central - ZC delimita-se pela poligonal iniciada na Praça Pereira Câmara, seguindo por esta a norte até a Rodovia Amaral Peixoto – RJ 106. Segue por esta a leste até a Rua Bento Costa Júnior. Segue por esta a sul até a Rua Jandira Pimentel. Segue por esta a leste até a Avenida Linda. Segue por esta a sul até a Área de Preservação Permanente (APP) do Rio das Ostras. Segue contornando a APP até a Av. Castelo Branco. Segue por esta a Oeste até a Rua Izarina Lourenço. Segue por esta a noroeste, continuando pela Av. Cristóvão Barcelos até a Praça Pereira Câmara, fazendo o fechamento desta zona. Excluem-se os lotes pertencentes às ZR3, ZCS2 e APP do Rio das Ostras.

**Art. 13.** As Zonas Residenciais – ZR, segundo suas características e intensidade de uso e ocupação do solo são as seguintes:

I. Zona Residencial Um – ZR-1;

II. Zona Residencial Dois – ZR-2;

III. Zona Residencial Três – ZR-3;

IV. Zona Residencial Quatro – ZR-4;

V. Zona Residencial Cinco – ZR-5;

VI. Zona Residencial Seis – ZR-6 e

VII. Zona Residencial Sete – ZR-7.

§ 1º - A Zona Residencial Um - ZR-1 delimita-se pela:

I - Poligonal iniciada na Estrada do Palmital, seguindo por esta, contornando o loteamento Jardim Patrícia até a Estrada Serramar – RJ 162. Segue a sul por esta, contornando o perímetro urbano até a Rua Acre (Cinturão Verde), seguindo por esta a sul até a Av. Rio Branco, seguindo por esta a leste até a Rua Fernando de Noronha (excluídos os lotes do Loteamento Extensão do Bosque). Segue por esta a sul até a Rodovia Amaral Peixoto-RJ 106, segue por esta a oeste até o fechamento do polígono na Estrada do Palmital. Excluem-se desta zona todos os lotes confrontantes com a Estrada do Palmital, Estrada Serramar – RJ 162 e suas marginais, Rodovia Amaral Peixoto – RJ 106 e suas marginais, Rua Santa Catarina, Av. José Davi, Av. Serramar, Rua X, Rua Domingos Francisco da Mota, Rua Abel Siqueira, ZR3 do Canal dos Medeiros, Estrada das Palmeiras., Av. Rio Branco e Rua Acre (Cinturão Verde);

II - Poligonal iniciada na Rua Cantagalo (Operário) seguindo por esta a leste até encontrar a Rua Gertrudes Sabino dos Santos. Segue por esta a sul até a Rua Leme (exclusive), segue por esta a oeste, contornando o campo de futebol até o encontro com a Rua Francisco Ivanilson Guimarães de Barros. Segue por esta a sul até a Rua Campista. Segue por esta a oeste até a Rua Duque de Caxias, segue a norte até a esquina com a Travessa Iguazu. Segue por esta a oeste até a Rua Paranaíba. Segue por esta a sul até a Rua Guaporé. Segue por esta a oeste até a Rua Uruguai. Segue por esta (exclusive) a norte até o fechamento do polígono no encontro com a Rua Cantagalo;

III - Poligonal iniciada na ponte da Rodovia Amaral Peixoto sobre o Rio das Ostras (Nova Esperança) seguindo a sul pelas avenidas Beira Rio e Linda, excluindo os lotes confrontantes que margeiam o rio, até a Rua Sebastião Ribeiro de Souza. Segue por esta a norte até a Rodovia Amaral Peixoto – RJ 106. Segue a oeste até a Rua Bangu (exclusive). Segue por esta a norte até a Rua Inajara (exclusive), segue por esta a sul até a Rua Daniel Carlos Vidal (exclusive), segue por esta a oeste até a Avenida Amazonas (exclusive). Segue por esta a sul pela Rua Gualberto David Pereira, pela Rua Dilla Madeira dos Santos e Rua dos Tucanos. Segue contornando o perímetro urbano, Rua Ari Marins, Rua Jorge Ricardo da Mata, Rua Santo Antônio, Rua Santa Mônica, Rodovia Norival Martins da Cruz (Eixo Viário), excluindo os lotes confrontantes, Rua Benedito Barroso. Segue a sul margeando a área de preservação ambiental junto ao Rio das Ostras até o fechamento do polígono no encontro com a Rodovia Amaral Peixoto – RJ 106. Serão excluídos os lotes confrontantes à Rua Inajara, Rua Bangu, Rua Três Marias, Avenida Amazonas, Rodovia Norival Martins da Cruz (Eixo Viário), Rodovia Amaral Peixoto – RJ 106 e suas marginais, com a área de preservação permanente do Rio das Ostras, Canal das Corujas e suas ruas marginais.

§ 2º - A Zona Residencial Dois - ZR-2 delimita-se pela poligonal iniciada na Rua Fernando de Noronha, seguindo a norte por esta (englobando apenas os lotes do Loteamento Extensão do Bosque) até a Rua Rio Branco. Segue a oeste por esta até a Rua Acre (Cinturão Verde). Segue por esta a norte até o limite da área urbana. Segue a leste contornando a área urbana até a Rua Duque de Caxias (Operário). Segue por esta a leste, Rua Dilla Madeira dos Santos, Rua Gualberto David Pereira até a Av. Amazonas. Segue a norte por esta até a Rua Daniel Vidal. Segue a leste por esta até a Rua Inajara. Segue a norte por esta até a Rua Bangu. Segue por esta a sul até a Rodovia Amaral Peixoto – RJ 106. Segue por esta a leste até a Rua Sebastião Ribeiro

de Souza. Segue por esta a oeste até a Av. Linda. Segue por esta a oeste até a Rua Jandira M. Pimentel. Segue por esta a oeste até a Rua Bento Costa Júnior. Segue por esta a norte até a Rod. Amaral Peixoto – RJ 106. Segue por esta a oeste até a Rua Fernando de Noronha, fazendo o fechamento desta poligonal. Excluem-se desta zona todos os lotes confrontantes com a Rua Rio Branco, Rua Acre (Cinturão Verde). Av. Brasil, Av. Amazonas, Av. Novo Rio das Ostras, Rua Bangu, Rua Inajara, Rod. Amaral Peixoto – RJ 106 e os lotes pertencentes à ZR7, ZR3, ZR1 e ZC.

§ 3º - A Zona Residencial Três - ZR-3 compreende os lotes confrontantes e/ou as ruas marginais nas orlas marítima, Rio das Ostras, Rio Jundiá, Rio Iriry, Canal das Corujas e Canal dos Medeiros, delimitando-se também pela poligonal iniciada na Av. Miramar (Loteamento Jardim Miramar), seguindo a norte até a Rodovia Amaral Peixoto – RJ 106. Segue por esta até a Praça Pereira Câmara. Segue a sul até a orla. Segue por esta até a Av. Miramar, fazendo o fechamento desta poligonal, excluindo-se desta área todos os lotes confrontantes com a Rodovia Amaral Peixoto – RJ 106, bem como os lotes inseridos nas zonas de Unidade de Conservação – ZUCs e Zona de Especial Interesse para o Meio Ambiente 1 – ZEIMA 1, que possuem legislação específica.

§ 4º - A Zona Residencial Quatro - ZR-4 delimita-se pela poligonal iniciada na Av. Rotary Club (Loteamento Colinas), seguindo a leste até a Rua Sabiá. Segue por esta a sul, pela Rua Maria Amália até o Rio das Ostras. Segue a norte, margeando o Rio das Ostras até a Av. Rotary Club, fazendo o fechamento desta poligonal. Excluem-se desta zona todos os lotes confrontantes com a Av. Rotary Club (ZR-3) e com o Rio das Ostras (ZR-3) e com o Monumento Natural dos Costões Rochosos (ZUC 3).

§ 5º - A Zona Residencial Cinco - ZR-5 delimita-se pela poligonal iniciada na Av. Costazul, seguindo a sul e a oeste pelo limite da ZUC 3 até a Rua Jeferson de Góes. Segue por esta a oeste até o Rio das Ostras, segue o Rio das Ostras a norte até a Rodovia Amaral Peixoto – RJ 106. Segue por esta até a Rua Belo Horizonte (Jardim Bela Vista). Segue por esta a leste contornando a ZUC1 até a Av. Costazul, fazendo o fechamento desta zona. Excluem-se desta zona todos os lotes pertencentes às ZUM 1, ZUM 2, ZUC 1, ZUC 3 E APP (Boca da Barra), ZR-3 ZR-7 e ZCS 1, compreendendo também os Núcleos Urbanos 1 (Rocha Leão), 2 (Mar do Norte) e 3 (Cantagalo), excluindo os lotes pertencentes às ZE 2, ZUM 2, ZCS 1 e ZUC 4.

§ 6º - A Zona Residencial Seis - ZR-6 delimita-se pela poligonal iniciada a sul pela faixa que corresponde à ZCS 1 – Rodovia Amaral Peixoto – RJ 106, a oeste com o Rio das Ostras, a norte com a linha limítrofe do perímetro urbano junto aos limites do Loteamento Residencial Praia Ancora e a leste com Rio Jundiá, excluindo-se desta zona todos os lotes pertencentes às ZCS 1, ZUM 1, ZUM 2 e ZUC 2 – Parque Natural dos Pássaros e ZR 3.

§ 7º - A Zona Residencial Sete - ZR-7 corresponde às áreas constituídas por partes dos Loteamentos Costazul, Novo Rio das Ostras e Extensão do Novo Rio das Ostras, conforme descrição a seguir:

I - *Loteamento Costazul* – Quadras D6, D7A, D7B e D8; quadra D4, exceto os lotes 1 a 7; lotes ímpares, no intervalo entre os lotes 25 e 75 da quadra D3 com testada para a Rua Luiz Carlos Pecegueiro do Amaral; lotes com testada para a rua Isa da quadra D5;

II - *Loteamento Novo Rio das Ostras* – Lotes 1 a 13 da quadra At; lotes 4, 11, 12, 32, 33 e 34 da quadra As;

III - *Loteamento Extensão do Novo Rio das Ostras* – Quadras 6, 9, 11, 12 e 14; lotes com testada para a Rua Educador Paulo Freire e Av. Amazonas da quadra 4; lotes 1, 2, e 3 da quadra 7; lotes 1 a 22 e 26 a 44 da quadra 8; lotes 1, 2, 3, 9, 10 e 11 da quadra 10; lotes 3 a 24 da quadra 13, lotes 1 a 8 da quadra Ay.



**Art. 14.** As Zonas de Comércio e Serviços – ZCS compreendem os lotes confrontantes ao longo de rodovias ou grandes eixos viários, destinadas à implantação de atividades comerciais e de serviços que, por seu porte e natureza, sejam geradoras de tráfego pesado ou intenso.

**§ 1º.** A ZCS1 compreende a:

- I. Estrada Serramar;
- II. Rodovia Amaral Peixoto, no trecho compreendido entre a Ponte sobre o Rio das Ostras e a divisa com o Município de Macaé;
- III. Rodovia Engº Luiz Gonzaga Q. Tannus (Estrada do Contorno);
- IV. Eixo viário da Rua Santa Mônica (Nova Cidade) a Rod. Engº Luiz Gonzaga Q. Tannus;
- V. Estrada Califórnia;
- VI. Avenida Bandeirantes;
- VII. Avenida Jane Maria Martins; e
- VIII. Avenida das Casuarinas.

**§ 2º.** A ZCS 2 compreende a:

- I. Rodovia Amaral Peixoto, no trecho compreendido entre a divisa com o Município de Casimiro de Abreu e a Ponte sobre o Rio das Ostras; e
- II. Alameda Campomar.

**Art. 15.** As Zonas de Uso Misto compreendem áreas de ocupação mista, com média densidade habitacional, caracterizadas como apoio às zonas residenciais e zona comercial e serviço, que se subdividem em:

I – Zona de Uso Misto Um – ZUM – 1, que se limita pelas seguintes Ruas e Avenidas:

- a. Avenida Serramar;
- b. Avenida Brasil;
- c. Avenida Amazonas (Balneário Remanso e Nova Cidade);
- d. Avenida Novo Rio das Ostras;
- e. Avenida Governador Roberto Silveira;
- f. Avenida Ouro Verde;
- g. Avenida Cidade de Campos;
- h. Avenida Brasília (excetuando-se lotes da APA da Lagoa do Iriry);
- i. Rua das Dálias;
- j. Rua das Camélias;
- k. Rua das Flores;
- l. Rua dos Lírios;
- m. Rua das Acácias;
- n. Rua São Judas Tadeu;
- o. Avenida José Davi; e
- p. Estrada do Palmital.

II – Zona de Uso Misto Dois – ZUM – 2, que compreende as seguintes Ruas e Avenidas:

- a. Rua Cinturão Verde / Rua Acre;
- b. Avenida Almirante Heleno Nunes;
- c. Avenida Colinas Club (da Rua Heleno Nunes até a Ponte Rotária);
- d. Rua Julieta Viana;
- e. Rua Bangu (Liberdade);
- f. Avenida Inajara (Nova Cidade);
- g. Rua Três Marias (Nova Cidade);
- h. Rua Abel Siqueira (Recanto);
- i. Rua Santa Catarina (Cidade Praiana);
- j. Rua Domingos Francisco Mota;
- k. Rua X (Extensão Serramar);
- l. Rua Niterói (Jardim Mariléa);
- m. Rua Pompeu C. Gama (Jardim Mariléa);
- n. Rua Rezende (Jardim Mariléa);
- o. Albano D. Guimarães (Mar do Norte);
- p. Rua Ney Felippes Oliveira (Mar do Norte);
- q. Avenida “1” (Balneário das Garças);
- r. Rua Henrique Sarzedas (Rocha Leão); e
- s. Rua Isolina Almeida (Rocha Leão);

**Art. 16.** As Zonas Especiais – ZE, cujos critérios de assentamento e implantação da edificação no terreno são estabelecidos por legislação específica, compreendem:

I – Zona Especial Um – ZE – 1 – Zona Especial de Negócios, que corresponde à área pública delimitada

pelo Rio Imboassica, Rodovia RJ –106 e divisas laterais e de fundos com a Fazenda Vale do Sol, e II – Zona Especial Dois – ZE – 2 – Zona Industrial, que corresponde à área do loteamento Bairro Imperial e os lotes inscritos numa faixa de 300m (trezentos metros) da Rodovia RJ –106, entre a Estrada da Praia (Rua Albano D. Guimarães), em Mar do Norte e a Avenida “1”, no Balneário das Garças;

**Art. 17.** As Zonas de Unidade de Conservação – ZUC – cujos critérios de assentamento e implantação da edificação no terreno são estabelecidos por legislação específica:

- I – Zona de Unidade de Conservação Um – ZUC 1 – APA da Lagoa de Iriry;
- II – Zona de Unidade de Conservação Dois – ZUC 2 – Parque Natural Municipal dos Pássaros;
- III – Zona de Unidade de Conservação Três – ZUC 3 – Monumento Natural dos Costões Rochosos
- IV – Zona de Unidade de Conservação Quatro – ZUC 4 – ARIE de Itapebussus

**Art. 18.** Zonas de Habitação de Interesse Social – ZHIS compreendem as áreas onde há interesse público em ordenar a ocupação por meio de urbanização e regularização fundiária, em implantar ou complementar programas habitacionais de interesse social, e que se sujeitam a critérios especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo.

**Parágrafo único.** As edificações de interesse social são todas aquelas que por apresentarem características específicas inerentes às demandas da população de baixa renda, necessitarão de regulamentos compatíveis a sua realidade para o controle das edificações. Os critérios de assentamento e implantação da edificação no terreno serão estabelecidos por legislação específica.

**Art. 19.** Zonas de Expansão Urbana – ZEU

**Parágrafo único.** Seus limites são os definidos no anexo II da Lei Complementar nº 004/2006.

**Art. 20.** Zona de Especial Interesse para o Meio Ambiente – ZEIMA 1.

## Seção 1

### Das Categorias de Uso

**Art. 21.** A área mínima do lote é fixada em 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) na área urbana e em 420 m² (quatrocentos e vinte metros quadrados) na área de expansão urbana.

**Parágrafo único.** Ficam revogadas as disposições da Lei 919/2005, no que conflitarem com o Plano Diretor, especialmente quanto aos limites da Área de Expansão Urbana, quanto aos limites da Zona de amortecimento, e dimensões dos lotes para a formação de sítios de recreio, e em relação à área de expansão urbana dos núcleos urbanos 01 (Rocha Leão) e 03 (Cantagalo), de que tratam os parágrafos 1º e 2º, do artigo 86, e ainda no que concerne às Áreas Protegidas, conforme o artigo 87, ambos da Lei Complementar 004/2006.

**Art. 22.** As atividades urbanas, para efeito de aplicação desta lei, classificam-se quanto à natureza em:

- I. perigosas – aquelas que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;
- II. nocivas – aquelas que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos, sólidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, cursos d’água e solo;
- III. incômodas – aquelas que possam produzir ruídos; trepidações; gases; poeiras; exalações

ou conturbações no tráfego; sobrecarga na capacidade de suporte da infra-estrutura instalada; alteração negativa da paisagem urbana e que possam causar incômodos à vizinhança; e IV. adequadas – aquelas que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona e não sejam perigosas, incômodas ou nocivas.

**Art. 23.** Os estabelecimentos de uso não residencial serão classificados de acordo com o porte da edificação, expresso em área total construída, conforme a seguinte classificação:

**I. pequeno porte** : até 200,00 m² (duzentos metros quadrados);

**II. médio porte** : acima de 200,00m² (duzentos metros quadrados) a 900,00 m² (novecentos metros quadrados);

**III. grande porte** : acima de 900,00 m² (novecentos metros quadrados).

**Art. 24.** Para efeito da presente lei, os usos Residenciais terão a seguinte classificação:

**I. Residencial Unifamiliar** – quando no lote existir ou vier a ser construída uma única unidade residencial;

**II. Residencial Multifamiliar** – quando no lote existir ou vier a ser construída uma edificação residencial com mais de 1 (uma) unidade residencial;

**III. Grupamento de Edificações:**

- a. *Grupamento de Edificações Unifamiliares* - quando no lote existirem ou vierem a ser construídas mais de uma edificação unifamiliar;
- b. *Grupamento de Edificações Multifamiliares* - quando no lote existirem ou vierem a ser construídas mais de uma edificação multifamiliar;
- c. *Grupamento de Edificações Misto* – quando no lote existirem ou vierem a ser construídas edificações com uso residencial e não residenciais.

**Art. 25.** A aprovação para construção de Grupamento de Edificações Residenciais e misto, com mais de 120 (cento e vinte) unidades residenciais dependerá de elaboração de Estudo de Impactos de Vizinhança e do seu respectivo Relatório (EIV/RIV), que será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento, quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, de acordo com a Lei Federal nº 10.257/01 e da Lei Complementar nº 005/2008 - Código de Meio Ambiente.

**Art. 26.** Os Grupamentos de Edificações Residenciais com mais que 8 unidades (inclusive) deverão atender aos seguintes parâmetros:

- I. Ter calçadas com largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), de um dos lados da via interior para veículos;
- II. A via interior para veículos deve ter largura mínima de 5,00 m (cinco metros);
- III. Ter área de uso comum (área verde ou de recreação), na proporção de 1,00 m² (um metro quadrado) por compartimento habitável, ser contínua, permitir a inscrição de circunferência com raio mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), ter acesso através de partes comuns e não dar acesso e/ou ventilação ao local de armazenamento de lixo ou de resíduos.
- IV. Ter arborização da área livre na proporção de uma muda para cada 120,00 m² de terreno.

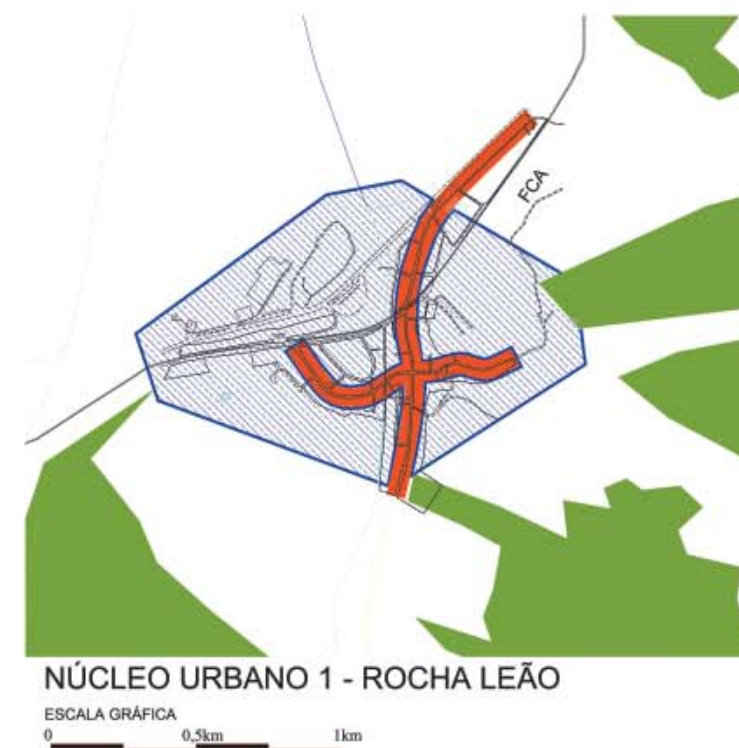
**Art. 27.** Para efeito desta Lei, os usos para atividade comercial terão a seguinte classificação: I – **Atividade Comercial Varejista Local** – atividades voltadas para a comercialização de produtos de consumo diário, em instalações de pequeno porte e localização compatível com o uso residencial, conforme lista a seguir:

- a. Açougue;
- b. Antiquário;
- c. Armário;
- d. Boutique;
- e. Confeitaria;



# LEI 1471 - ANEXO I

## ZONEAMENTO URBANO



LEGENDA

ZC
ZCS1
ZCS2
ZE1
ZE2
ZEIMA1
ZEU
ZR1
ZR2
ZR3
ZR4
ZR5
ZR6
ZR7
ZUC1-APA
ZUC2-PNMP
ZUC3-MNCR
ZUC4-ARIE
ZUM1
ZUM2
ÁREA PROTEGIDA



- f. Ervanário;
- g. Farmácia;
- h. Farmácia de manipulação;
- i. Feira livre;
- j. Floricultura;
- k. Joalheria;
- l. Jornais e revistas;
- m. Livraria;
- n. Loja de animais domésticos;
- o. Loja de informática;
- p. Mercadoria;
- q. Padaria;
- r. Papelaria;
- s. Peixaria;
- t. Perfumaria;
- u. Produtos fotográficos;
- v. Objetos de arte;
- w. Quitanda;
- x. Sapataria;
- y. E semelhantes...

## II – Atividade Comercial Varejista em Geral

– atividades voltadas para comercialização de produtos de consumo eventual e de instalações de médio porte, não convenientes ao uso residencial, conforme lista a seguir:

- a. Loja de mobiliário e eletrodoméstico;
- b. Loja de materiais de construção;
- c. Loja de ferramentas e ferragens;
- d. Peças e acessórios para veículos;
- e. Magazines;
- f. Instrumentos musicais;
- g. Loja de descartáveis;
- h. Loja de eletro-eletrônicos;
- i. Locadora e Revendedora de automóveis;
- j. Loja de tecidos;
- k. Loja de Artesanato;
- l. Ótica;
- m. E semelhantes

## III – Comercial Varejista de Grande Porte

- a. Horto-mercado;
- b. Supermercado;
- c. Shopping;
- d. Centro Comercial;
- e. Madeireira e semelhantes;
- f. E semelhantes.

**IV – Atividade Comercial Atacadista** – atividades voltadas para comercialização não varejista com instalações de médio e grande porte e que por suas peculiaridades venham causar incômodo ou oferecer riscos à segurança e a saúde das pessoas, ao meio ambiente, ou promovam impactos de vizinhança que comprometam a urbanidade e a qualidade de vida em sua área de influência.

- a. Depósito de material de construção bruto, a granel, com necessidade de beneficiamento (ex. brita, areia, telha, vergalhão madeira, cimento, etc.);
- b. Armazéns de estocagem de produtos alimentícios; e
- c. Entrepósito de mercadorias;
- d. E semelhantes

**Art. 28.** Para efeito da presente lei, os usos Atividade de Prestação de Serviços terão a seguinte classificação:

**I – Atividade de Serviços Locais** – atividade voltada para a prestação de serviço pessoais, de alimentação, de consertos e reparos domésticos de pequeno porte e características compatíveis e convenientes ao uso residencial, conforme lista a seguir:

- a. Sapateiro;
- b. Alfaiate;
- c. Salão de beleza;
- d. Escritório de profissionais liberais;
- e. Consultório médico e odontológico;
- f. Locadora de vídeo;
- g. Terminal eletrônico;
- h. Agência de viagem;
- i. Copiadora e plotadora;
- j. Relojoaria;

- k. Laboratório fotográfico;
- l. E semelhantes.

**II – Atividade de Serviços Gerais** – atividades voltadas para o atendimento a necessidades eventuais da população, assim compreendidas:

- a. **Serviços de Apoio** – instituição bancária, lavanderia de pequeno porte, academia em geral, oficina de bicicleta, oficina de eletro-eletrônicos, borracharia, vidraçaria, laboratórios de análises clínicas e químicas, oficina de reparo de motores, lava-jato, oficina de serviços mecânicos, lanternagem e pintura de veículos automotores;
- b. **Serviços de Hospedagem e de Alimentação** – pensão, pousada, pensionato, hotel, apart-hotel, bar, lanchonete, restaurante, pizzaria, sorveteria, pastelaria, churrascaria;
- c. **Serviços de Diversões** – cinema, teatro, clube esportivo e recreativo, instalações esportivas, praças de esportes, casa de show, danceteria, casas lotéricas, casa de festas e semelhantes.

**Art. 29.** Para efeito da presente lei os usos de Atividades Especiais que por suas peculiaridades de oferecer riscos à segurança e à saúde das pessoas, ao meio ambiente, ou que promovam impactos de vizinhança que comprometam a urbanidade e a qualidade de vida em sua área de influência, terão a seguinte classificação:

**I – Comercial Especial** – Manuseio ou estocagem de produtos e materiais radioativos, tóxicos, patogênicos, inflamáveis e corrosivos que ofereçam riscos ao meio ambiente ou causam incômodos à urbanidade e à vizinhança, conforme lista a seguir:

- a. Depósito de inflamáveis;
- b. Depósito de materiais para reciclagem;
- c. Posto de combustíveis;
- d. Posto de revenda de GLP;
- e. Posto de revenda de pesticidas e agrotóxicos;
- f. Loja de fogos de artifício;
- g. Ferro-velho;
- h. Reciclagem de materiais que utilizem produtos que ofereçam riscos ao meio ambiente; e
- i. Loja de produtos agrícolas
- j. E semelhantes

**II – Atividade de Serviços Especiais** - Atividades que venham causar impactos à urbanidade e ao conforto da vizinhança necessitando, portanto, de localização especial, conforme lista a seguir:

- a. Heliporto, aeródromo;
- b. Torres de antena;
- c. Parques de diversão;
- d. Circos;
- e. Eventos de grande porte como: musicais, feiras, rodeio;
- f. Garagens de caminhões e ônibus;
- g. Terminais de carga/descarga;
- h. Ginásios;
- i. Estádios;
- j. Auditórios;
- k. Zoológico;
- l. Grandes eventos esportivos como: motocross, kart, jipe;
- m. Motel;
- n. Camping;
- o. Serviço de dedetização e semelhantes;
- p. Gráfica e tipografia
- q. E semelhantes

**III – Atividade Industrial de Bens e Serviços** - Atividades voltadas à extração, beneficiamento ou transformação, manufatura, montagem e manutenção de instalações e equipamentos, armazenamento e transporte de materiais que, indistintamente ao seu porte, por suas características venham causar impactos ao meio ambiente, à urbanidade e à vizinhança, assim compreendidas:

**a) Industrial de Baixo Impacto** — indústrias que podem conviver com o uso residencial, tais como: lavanderia industrial, tornearia, tecelagem

e confecção, produtos farmacêuticos – beneficiamento e transformação, produtos alimentares artesanais, eletro-eletrônicos, usinagem, marmoraria, carpintaria, marcenaria, serralheria, serraia, fabricação de artefatos de cimento, e semelhantes;

**b) Industrial de Médio e Grande Impacto** — indústrias que não podem conviver com uso residencial, por causar incômodo, tais como: beneficiamento e estocagem de pedras e areias, beneficiamento de leite, beneficiamento de plásticos e borracha, beneficiamento ou transformação de produtos químicos, matadouros, frigoríficos, veículos e máquinas, têxtil, oficina de caldeiraria e pintura, e semelhantes.

**IV – Institucional** – estabelecimentos, espaços ou instituições destinadas à educação, culto religioso, cultura, assistência social, saúde e administração pública, conforme lista a seguir:

- a. Posto de concessionária de serviço público, Escola, Museu, Biblioteca;
- b. Posto de Saúde, Pronto Socorro, Clínica, Administração Pública, Asilo, Casa de Repouso, Sanatório, Ambulatório, Repartição Pública; e
- c. Templo Religioso;
- d. E semelhantes

**Art. 30.** As atividades de Serviços Especiais, por seu porte e característica impactante ao meio ambiente, à economia do município, à segurança e conforto dos usuários e vizinhança, tais como: estádios e ginásios de esporte, hospitais, universidades, terminais de cargas, campos de pouso ou aeroportos, terminais rodoviários, cemitérios, quartéis militares e delegacias policiais, terão sua localização excepcionalmente autorizada pela Prefeitura Municipal, mediante aprovação do Poder Legislativo Municipal.

**Art. 31.** Serão mantidos os usos e atividades exercidas desde que já licenciadas ou protocolizadas, até a data de aprovação desta Lei, desde que não se caracterize como impactante ou de risco potencial ao meio ambiente, a segurança e a vida das pessoas.

**Art. 32.** As determinações desta lei não substituem e nem isentam de obediência às normas Federais, Estaduais e Municipais que objetivam assegurar condições sanitárias, de iluminação, ventilação, insolação, circulação interna, para todos os tipos de edificações, independente das zonas em que forem construídas.

**Art. 33.** No caso de expedientes administrativos ainda sem despacho decisório em última instância, protocolizados anteriormente à data de entrada em vigor desta lei, os interessados poderão optar pela aplicação da legislação vigente à data do seu protocolamento.

**Parágrafo único.** Nos expedientes administrativos a que se refere o *caput* deste artigo, um eventual acréscimo na área do terreno que constou do projeto originalmente apresentado, com a incorporação de novos lotes, só será admitida desde que para a área correspondente ao acréscimo seja aplicado o coeficiente de aproveitamento estabelecido nesta Lei.

**Art. 34.** Será permitida a mudança de uso, com alteração física ou não da edificação, desde que verificada a conformidade com a legislação referente ao uso e ocupação do solo e Código de Obras.

**§1º** - Para efeito deste artigo deverá ser solicitada a mudança de uso ao órgão competente com apresentação de projeto de arquitetura com sua nova utilização e com o novo destino de seus compartimentos.

**§2º** - deverão apresentar projeto para aprovação



de transformação de uso as seguintes atividades:

- I. Posto de serviços e revenda de combustíveis e lubrificantes;
- II. Distribuidoras de gás;
- III. Armazenagem e comércio de explosivos e produtos inflamáveis, inclusive tintas;
- IV. Casas de festas, de diversões e clubes;
- V. Assistência médica ou veterinária com internação;
- VI. Estabelecimentos de hospedagem;
- VII. Instituições bancárias, educacionais e religiosas;
- VIII. Demais edificações com área construída acima de 900,00m<sup>2</sup>;

## Seção 2

### Da Taxa de ocupação

**Art. 35.** Nas Zonas Residenciais deverá ser obedecida a taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento).

**Art. 36.** Na construção de edificações nas zonas de comércio e serviços 1 e 2 (ZCS1 e ZCS2) como também nas Zonas de Uso Misto 1 e 2 (ZUM 1 e ZUM 2), os limites impostos de taxa de ocupação e afastamentos laterais e fundos desta Lei se darão a partir da altura de 6,00 (seis) metros ou 7,50 metros, conforme disposto no parágrafo 2º, do Artigo 46, desta Lei.

**Art. 37.** As projeções de elementos decorativos, jardineiras e da área das varandas em balanço não serão computadas no cálculo da taxa de ocupação.

**Art. 38.** As edificações poderão apresentar varandas em balanço, nos pavimentos superiores, com profundidade máxima de 4,00 (quatro metros), podendo ocupar toda a extensão da fachada obedecido o afastamento mínimo estabelecido para a respectiva zona.

**Art. 39.** A ocupação das coberturas, onde forem permitidas, será no Máximo de 60% da área do pavimento imediatamente inferior.

**§ 1º.** Nas Zonas de Uso Misto – ZUM 1 e ZUM 2, quando a edificação for de uso misto, esta terá a altura máxima de 16,00m.

**§ 2º.** Nas Zonas de Uso Misto – ZUM 1 e ZUM 2, quando a edificação for de uso exclusivamente residencial, esta terá a altura máxima de 18,00m, com o último pavimento sendo de cobertura com ocupação máxima de 60% do pavimento, imediatamente inferior.

## Seção 3

### Da altura das edificações

**Art. 40.** Em todo o município deverá ser obedecida altura máxima de 25,00m (vinte e cinco metros).

**§ 1º.** O pavimento técnico não terá sua altura computada para altura máxima da edificação, respeitados os parâmetros da tabela 1.

**§ 2º.** Os excedentes às regras estabelecidas neste artigo deverão atender ao disposto nos artigos 124 e 125 da Lei Complementar n. 004/2006, que versam sobre a transferência do direito de construir e a outorga onerosa, respectivamente.

**Art. 41.** A altura máxima de qualquer edificação situada nos lotes que tenham pelo menos uma das faces voltadas para a orla marítima, de lagos, lagoas e rios, será de 8,00m (oito metros).

**Art. 42.** O pavimento de uso comum (PUC), sob pilotis, não será computado na área total da edificação desde que:

- I. Exclusivamente destinado a uso comum;
- II. O apartamento do zelador tenha no Máximo 35,00 m<sup>2</sup> (trinta e cinco metros quadrados); e
- III. As áreas construídas fechadas não ultrapassem 40% (quarenta por cento) da projeção do pavimento superior e afastamento mínimo de 1,50 (um metro e meio) do plano da fachada.

## Seção 4

### Dos Afastamentos

**Art. 43.** Em todo o município deverá ser obedecido o afastamento frontal mínimo de 3,00m (três metros).

**Parágrafo único.** Nas edificações de uso não residencial ou misto, será permitida a construção de marquise com no máximo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) sobre o afastamento frontal.

**Art. 44.** As edificações em lotes confrontantes às estradas municipais, estaduais e federais, obedecerão ao afastamento mínimo de 3,00m (três metros), a contar dos limites da faixa de domínio, sem prejuízo do disposto no Art. 4º, inc. III, da Lei Federal 6766, de 19.12.79. Exceção para ZCS 1, ZE 2 e ZEU, que terão afastamento frontal mínimo de 5,00 m (cinco metros).

**Art. 45.** - Fica permitida, em todas as Zonas, a construção de pavimento em subsolo e semi-enterrado, desde que:

- I. Destinado exclusivamente para estacionamento e compartimentos voltados à manutenção da edificação; respeitando a taxa de permeabilidade; o afastamento frontal de acordo com a Tabela I; os afastamentos laterais e fundos de, no mínimo, 1,50 m (metro e cinquenta centímetros).

- II. O piso do pavimento imediatamente superior (térreo) fique abaixo da cota + 1,50 (mais um metro e cinquenta centímetros) em relação ao ponto médio do nível do terreno, correspondente à área edificada, conforme figuras 2 e 3.

FIGURA 2

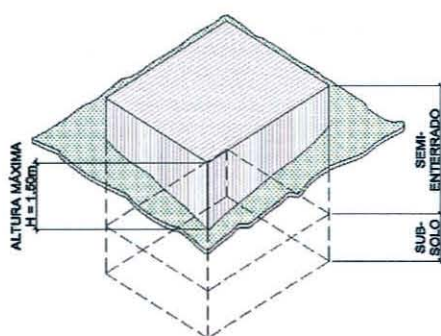
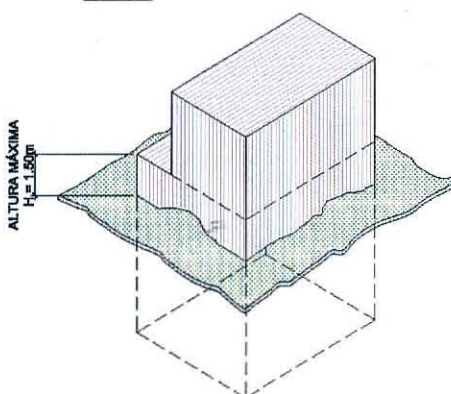


FIGURA 3



**Art. 46.** As edificações deverão obedecer aos afastamentos mínimos de 1/5 (um quinto) da altura total da edificação e nunca inferior a 3,00 m (três metros) de afastamento frontal e 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de afastamentos laterais e fundos.

**§ 1º.** Nas zonas residenciais fica permitida a construção sobre as divisas laterais e fundos, nas condições das alíneas deste parágrafo, desde que atenda às dimensões dos prismas de ventilação e iluminação constante no Código de Obras, respeitado o afastamento frontal mínimo de 3,00m (três metros).

- I. laterais – construção sobre divisa de no máximo 1/3 (um terço) até a altura máxima de 8,00m (oito metros) em relação ao perfil natural do terreno; e
- II. fundos – construção sobre divisa de no máximo 2/3 (dois terços) até a altura máxima de 4,5m (quatro vírgula cinco metros) ou 1/3 (um terço) até a altura máxima de 8,00 m (oito metros) em relação ao perfil natural do terreno.

**§ 2º.** Fica permitida nas ZCS 1 e 2 e ZUM 1 e 2, a taxa de ocupação livre até a altura de 6,00m (seis metros), obedecendo os afastamentos constantes na Tabela I desta Lei e desde que este pavimento seja destinado exclusivamente para fins comerciais; ou 7,50 (sete metros e cinquenta centímetros), quando da utilização de semi-subterrâneo ou de pilotis, desde que atenda o disposto no § 1º deste artigo.

**§ 3º.** Nas zonas residenciais, as edificações com alturas superiores a 8,00 (oito metros), deverão obedecer aos afastamentos constantes no caput deste artigo, e aos prismas estabelecidos no Código de Obras.

**§ 4º.** Fica permitida, em todas as zonas, a construção sobre divisas laterais e de fundos do lote, quando estas já tiverem sido ocupadas, na mesma extensão horizontal e vertical já ocupadas, desde que tenham projeto aprovado pela municipalidade.

**Art. 47.** O afastamento mínimo entre duas ou mais unidades afastadas no mesmo lote será a soma dos afastamentos obrigatórios, conforme disposto no art. 46 desta Lei.

**Parágrafo Único.** Não se enquadram no caput deste artigo aquelas edificações que possuam empenas cegas justapostas e que se inscrevam, em conjunto, num quadrado de dimensões máximas de 50,00m (cinquenta metros) por 50,00m (cinquenta metros).

## Seção 5

### Do Coeficiente de Aproveitamento

**Art. 48.** Para fins de ocupação do solo, fica estabelecido o coeficiente máximo de aproveitamento igual a 2 (dois), excluindo os lotes inseridos nas Zonas de Unidade de Conservação – ZUC – cujos critérios de assentamento e implantação da edificação no terreno são estabelecidos por legislação específica.

**Art. 49.** Não serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento, as seguintes áreas:

- I. O pavimento de uso comum (PUC), sob pilotis, desde atenda ao disposto no Art. 42 desta Lei;
- II. projeções de elementos decorativos, jardineiras e da área das varandas em balanço;
- III. circulação (vertical e horizontal) e áreas de uso comum das edificações multifamiliares e edificações não residenciais;
- IV. Os embasamentos, nas ZCS 1 e 2.
- V. Os depósitos com área máxima de 20% da área útil e instalações sanitárias das edificações não residenciais.

## Seção 6

### Da Taxa de Permeabilidade

**Art. 50.** Em todas as zonas os lotes de terreno utilizados para fins residenciais (transitórios ou não), deverá ser obedecida a taxa mínima de permeabilidade de 25 % (vinte e cinco por cento),



salvaguardadas as áreas com legislação específica.

## Seção 7

### Das Vagas de Estacionamento

**Art. 51.** As Vagas de estacionamento deverão atender as seguintes determinações:

**I.** Nas Unidades Residenciais: no mínimo uma vaga por unidade;

**II.** Nas Edificações Não Residenciais serão exigidas vagas para estacionamento de acordo com o porte da edificação:

**a. pequeno porte:** 1(uma) vaga para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área construída computável (ACC);

**b. médio porte e grande porte:** 1 (uma) vaga para cada 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) de área construída computável (ACC).

**§ 1º.** Excetuem-se da necessidade de vagas as edificações em lotes com testada de até 12,00m (doze metros), inseridos no trecho da ZCS 2 entre a ponte sobre o Rio das Ostras e a ZC (inclusive) e a Rua Bangu, e com área construída até 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) e no máximo com 3 (três) unidades comerciais/serviços em atividade.

**§ 2º.** A área construída computável (ACC) é a área total construída descontada a área de garagem, áreas comuns, depósitos com área máxima de 20% da área útil da edificação e instalações sanitárias.

**§ 3º.** Os estabelecimentos industriais de qualquer porte e os comerciais e de serviços de grande porte deverão ter local para carga e descarga dentro do lote com dimensões mínimas de 3,00m (três metros) x 8,00m (oito metros) e 3,20m (três metros e vinte centímetros) de altura livre mínima quando situadas em locais cobertos.

**§ 4º.** O acesso às vagas de estacionamento deverá atender aos seguintes parâmetros:

**I -** Os acessos às edificações e grupamentos de edificações nunca poderão ultrapassar 50% (cinquenta por cento) da extensão da testada do lote;

**II -** Comercial, serviço, institucional e industrial: As vagas poderão ocupar o afastamento frontal, desde que seja feito o recuo da calçada, obedecendo à largura existente na planta aprovada do Loteamento;

**III -** Nos lotes localizados na ZR-1 com até 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área e com testada para uma única via pública, será livre a ocupação da testada para acesso às edificações.

**§ 5º.** As vagas de estacionamento terão dimensões mínimas de 2,50 m (dois metros e meio) de largura por 5,00 m (cinco metros) de comprimento.

### Disposições Gerais

**Art. 52.** Os limites entre as zonas indicadas no mapa de zoneamento, que faz parte integrante desta Lei, poderão ser ajustados quando verificada a necessidade de tal procedimento, com vistas a maior precisão dos limites ou para se obter melhor adequação no local onde se propuser a alteração, considerando-se as divisas dos imóveis, o sistema viário ou a ocorrência de elementos naturais e outros fatores condicionantes.

**Art. 53.** O uso residencial individual ou coletivo, bem como os albergues, pousadas ou hotéis poderão se localizar em qualquer Zona do Município, exceto nas vias ou áreas onde houver determinação legal em contrário.

**Art. 54.** Fica permitido o uso e funcionamento de atividade institucional, de natureza pública ou privada, em todas as zonas, desde que não tomem as características de atividade especial e impactante à urbanidade e ao conforto da vizinhança.

**Art. 55.** A consulta prévia, cujas diretrizes terão validade pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, em hipótese alguma garante ao requerente

aprovação de projeto ou licença para construir, modificar ou reformar, ou alvará de funcionamento, devendo este atender a todas as obrigações cabíveis em cada caso e determinadas em Lei.

**Art. 56.** Para fins de construção de edificações em lotes contíguos a bens e patrimônios tombados, a Prefeitura Municipal poderá definir diferentes usos e parâmetros, desde que nunca menos restritivos daqueles estabelecidos nesta Lei.

**Parágrafo único.** Para o cumprimento deste artigo, quando das restrições aos respectivos parâmetros desta Lei, a Prefeitura Municipal deverá fundamentar tais restrições, com estudos técnicos e/ou consulta aos órgãos competentes.

**Art. 57.** Para os lotes de esquina, em qualquer zona, impõem-se afastamentos frontais mínimo de ambas as ruas que compõem a esquina prevalecendo o maior afastamento.

**Art. 58.** Nas zonas de uso misto 1 e 2 (ZUM 1, ZUM 2) as edificações destinadas exclusivamente ao uso residencial impõem-se, quando da utilização da altura máxima permitida (18 m), a utilização de apartamento de cobertura, respeitando os afastamentos mínimos de plano de fachada de 5,00 (cinco metros) no plano frontal.

**Art. 59.** Excepcionalmente na ZCS2, no intervalo da Rua Araruama até a Avenida Amazonas (centro) a altura máxima das edificações será de 14 metros.

**Art. 60.** Ficam revogados os artigos da Lei 208/96, que trata do Código de Obras do Município, que conflitam com as disposições estatuídas nesta Lei.

**Art. 61.** Fica permitida a criação de grupamento de áreas privativas, de acordo com a lei de uso e parcelamento do solo, em toda área urbana e de expansão urbana, respeitados os parâmetros estabelecidos para as respectivas zonas em que se situe.

**§ 1º.** Os grupamentos de áreas privativas referem-se

ao grupamento de edificações ou lotes de terrenos.

**§ 2º.** Os grupamentos de áreas privativas além de áreas de uso privativo, poderão possuir áreas condominiais comuns a todos os proprietários, destinadas ao acesso, lazer, preservação ou serviços, que serão mantidas como indivisíveis, que não poderão ser utilizadas para outros fins daqueles definidos no projeto aprovado, e nem incorporadas as áreas de uso privativo.

**§ 3º.** Os grupamentos de áreas privativas ficam isentos de doação de área à municipalidade.

**§ 4º.** No licenciamento de grupamentos de áreas privativas, caberá ao responsável empreendedor, garantir até a aceitação total das obras, a execução de:

**I.** Infra-estrutura obrigatória de serviços urbanos, como: abastecimento de água sistema de esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, pavimentação, luz, coleta de lixo;

**II.** Urbanização das vias internas, na forma da legislação;

**III.** construção e instalação de equipamentos comuns do condomínio, quando incluídos no projeto aprovado.

**§ 5º.** Todas as áreas de uso privativo do grupamento deverão ter acesso direto pela via pública ou através de via interna que obedeça aos padrões estabelecidos na lei de parcelamento e uso do solo.

**Art. 62.** Como referência para uso dos parâmetros desta lei, sempre será adotado como referência de testada, porção de terra, lote, quadra ou zona a que pertence o lote, aquela que deu origem no ato registro da aprovação de parcelamento e não aquela proveniente de ação de remembramento ou desmembramento a posterior da aprovação desta Lei.

**Art. 63.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, 13 de agosto de 2010.

**CARLOS AUGUSTO CARVALHO BALTHAZAR**  
Prefeito

### ZONEAMENTO MUNICIPAL - TABELA I

ZONAS	USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	TESTADA MÍNIMA (m)	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	ALTURA MÁXIMA	OBSERVAÇÃO
CENTRAL (ZC)	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR GRUPAMENTO A COMERCIAL VAREJISTA LOCAL COMERCIAL VAREJISTA EM GERAL SERVIÇOS LOCAIS SERVIÇOS GERAIS A, B e C INSTITUCIONAL	360	12	50%	10 m	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5m (três vírgula cinco metros) limitado a 10% (dez por cento) da área do pavimento tipo
AFASTAMENTO FRONTAL 3.00 m						
RESIDENCIAL 1 (ZR 1)	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR GRUPAMENTO A, B e C COMERCIAL VAREJISTA LOCAL COMERCIAL VAREJISTA EM GERAL SERVIÇOS LOCAIS SERVIÇOS GERAIS B INSTITUCIONAL	360	12	50% 40% 30% 20%	10 m 14 m 18 m 25 m	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 10% da área do pavimento tipo
AFASTAMENTO FRONTAL 3.00 m						
RESIDENCIAL 2 (ZR 2)	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR GRUPAMENTO A, B e C COMERCIAL VAREJISTA LOCAL COMERCIAL VAREJISTA EM GERAL SERVIÇOS LOCAIS SERVIÇOS GERAIS B INSTITUCIONAL	360	12	50% 40% 25% 20%	13 m 18 m 22 m 25 m	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 10% da área do pavimento tipo
AFASTAMENTO FRONTAL 3.00 m						
RESIDENCIAL 3 (ZR 3)	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR GRUPAMENTO A, B e C COMERCIAL VAREJISTA LOCAL SERVIÇOS LOCAIS SERVIÇOS GERAIS B INSTITUCIONAL	360	12	40%	8 m	
AFASTAMENTO FRONTAL 3.00 m						



RESIDENCIAL 4 (ZR 4)	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR					Liberado de acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5m (três vírgula cinco metros) limitado a 10% (dez por cento) da área do pavimento tipo
AFASTAMENTO FRONTAL 3.00 m	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR GRUPAMENTO A, B e C COMERCIAL VAREJISTA LOCAL SERVIÇOS LOCAIS SERVIÇOS GERAIS B	360	12	40% 30% 20%	8 m 12 m 16m	
RESIDENCIAL 5 (ZR 5)	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR					Liberado de acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 10% da área do pavimento tipo
AFASTAMENTO FRONTAL 3.00 m	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR GRUPAMENTO A, B e C COMERCIAL VAREJISTA LOCAL COMERCIAL VAREJISTA EM GERAL SERVIÇOS LOCAIS SERVIÇOS GERAIS B	360	12	50% 40% 30% 25%	12 m 14 m 17 m 20 m	
ZONAS	USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	ALTURA MÁXIMA	OBSERVAÇÃO
RESIDENCIAL 6 (ZR 6)	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR					Liberado de acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 10% da área do pavimento tipo
AFASTAMENTO FRONTAL 3.00 m	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR GRUPAMENTO A, B e C COMERCIAL VAREJISTA LOCAL COMERCIAL VAREJISTA EM GERAL SERVIÇOS LOCAIS SERVIÇOS GERAIS B INSTITUCIONAL	360	12	50% 45% 40% 35% 30% 25%	9m 13m 17m 20m 22m 25m	
RESIDENCIAL 7 (ZR 7)	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR					Os agrupamentos de edificações multifamiliares deverão atender à taxa de ocupação máxima de 25% Liberado de acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5m limitado a 10% da área do pavimento tipo.
AFASTAMENTO FRONTAL 3.00 m	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR GRUPAMENTO A e B COMERCIAL VAREJISTA LOCAL SERVIÇOS LOCAIS SERVIÇOS GERAIS B	450	15	40% 35% 30% 25%	9m 12m 15m 18m	
COMERCIAL E SERVIÇO (ZCS 1)	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR					Liberado de acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 10% da área do pavimento tipo
AFASTAMENTO FRONTAL 5.00 m	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR GRUPAMENTO A, B e C COMERCIAL VAREJISTA LOCAL COMERCIAL VAREJISTA EM GERAL COMERCIAL ATACADISTA COMERCIAL ESPECIAL COMERCIAL VAREJISTA DE GRANDE PORTE SERVIÇOS LOCAIS SERVIÇOS GERAIS A, B e C SERVIÇOS ESPECIAIS INDUSTRIAL – BAIXO IMPACTO INSTITUCIONAL	450	15	LIVRE  60% 50% 40% 30%	6m  12m 16m 20m 25m	
COMERCIAL E SERVIÇO 2 (ZCS 2)	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	450	15	LIVRE 60% 40%	6m 13m 16m	Liberado de acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 10% da área do pavimento tipo
AFASTAMENTO FRONTAL 3.00 m	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR GRUPAMENTO A, B e C COMERCIAL VAREJISTA LOCAL COMERCIAL VAREJISTA EM GERAL COMERCIAL VAREJISTA DE GRANDE PORTE SERVIÇOS LOCAIS SERVIÇOS GERAIS A, B e C INDUSTRIAL – BAIXO IMPACTO INSTITUCIONAL					
ZONA DE USO MISTO 1 (ZUM 1)	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	450	15	LIVRE	6m 13m	Liberado de acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 10% da área do pavimento tipo
AFASTAMENTO FRONTAL 3.00 m	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR GRUPAMENTO A, B e C COMERCIAL VAREJISTA LOCAL COMERCIAL VAREJISTA EM GERAL COMERCIAL VAREJISTA DE GRANDE PORTE SERVIÇOS LOCAIS SERVIÇOS GERAIS A, B e C INDUSTRIAL – BAIXO IMPACTO INSTITUCIONAL			50% 40% 40%*	16m 18m*	* (Art. 39 e 59)



ZONAS	USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	TESTADA MÍNIMA (m)	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	ALTURA MÁXIMA	OBSERVAÇÃO
ZONA DE USO MISTO 2 (ZUM 2)	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RESIDENCIAL COMERCIAL GRUPAMENTO A, B e C VAREJISTA LOCAL COMERCIAL VAREJISTA EM GERAL SERVIÇOS LOCAIS SERVIÇOS GERAIS A, B e C INDUSTRIAL-BAIXO IMPACTO INSTITUCIONAL	360	12	LIVRE  50% 40% 40%*	6m  13 m 16m 18m*	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 10% da área do pavimento tipo
AFASTAMENTO FRONTAL 3.00 m						(Art. 39 e 59)
ZONA ESPECIAL 1 (ZE1)	COMERCIAL VAREJISTA LOCAL COMERCIAL VAREJISTA EM GERAL COMERCIAL ATACADISTA COMERCIAL ESPECIAL COMERCIAL VAREJISTA DE GRANDE PORTE SERVIÇOS LOCAIS SERVIÇOS GERAIS A, B e C SERVIÇOS ESPECIAIS INDUSTRIAL – BAIXO IMPACTO INDUSTRIAL – MÉDIO IMPACTO INDUSTRIAL – GRANDE IMPACTO INSTITUCIONAL					
ZONA ESPECIAL DE NEGÓCIOS (ZEN)						
AFASTAMENTO FRONTAL 5.00 m						
ZONA ESPECIAL 2 (ZE 2)	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR GRUPAMENTO A, B e C COMERCIAL VAREJISTA LOCAL COMERCIAL VAREJISTA EM GERAL COMERCIAL ATACADISTA COMERCIAL ESPECIAL COMERCIAL VAREJISTA DE GRANDE PORTE SERVIÇOS LOCAIS SERVIÇOS GERAIS A, B e C SERVIÇOS ESPECIAIS INDUSTRIAL – BAIXO IMPACTO INDUSTRIAL – MÉDIO IMPACTO	800	20	50%	22 m	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 10% da área do pavimento tipo
AFASTAMENTO FRONTAL 5.00 m						
EXPANSÃO URBANA	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR GRUPAMENTO A, B e C COMERCIAL VAREJISTA LOCAL COMERCIAL VAREJISTA EM GERAL COMERCIAL ATACADISTA COMERCIAL ESPECIAL COMERCIAL VAREJISTA DE GRANDE PORTE SERVIÇOS LOCAIS SERVIÇOS GERAIS A, B e C SERVIÇOS ESPECIAIS INSTITUCIONAL	420	12	50% 40% 35% 30% 25% 20%	8m 12m 15m 18m 22m 25m	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 10% da área do pavimento tipo
AFASTAMENTO FRONTAL 5.00 m						

**LEI Nº 1472/2010**

**EMENTA:** Esta Lei revoga e substitui a Lei 202/96 e regula o parcelamento e uso do solo, para fins urbanos no Município de Rio das Ostras. O Prefeito do Município de Rio das Ostras, Estado do Rio de Janeiro, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprova e Ele sanciona a seguinte Lei:

**Art. 1º** - O parcelamento e uso do solo no Município de Rio das Ostras em área urbana, de expansão urbana e rural rege-se-á por esta Lei e pela Lei de Zoneamento Geofísico, sem prejuízo das normas Estaduais e Federais vigentes.

**CAPÍTULO I****DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 2º** - Para efeito desta Lei, considera-se Parcelamento do Solo, a divisão de área de terra em unidades juridicamente independentes.

**Art. 3º** - As disposições desta Lei aplicam-se, no

que couber, aos parcelamentos para fins residenciais, comerciais, industriais, mistos e de formação de sítios de recreio.

**Art. 4º** - O Parcelamento do Solo poderá ser feito na forma de loteamento, desmembramento e grupamento de áreas privativas, conforme Leis Federais 4591/64 e 6766/79.

**Art. 5º** - Considera-se loteamento urbano ou para fins urbanos a subdivisão de glebas de lotes destinados a edificações com abertura de novas vias de circulação ou logradouros, prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**Parágrafo Único** – Não se considera loteamento, mas simples desmembramento, a subdivisão de imóvel em lotes para edificação, desde que seja aproveitado o sistema viário oficial existente e não se abram novas vias de circulação ou outros logradouros, nem se prolonguem ou modifiquem os já existentes, respeitada a Lei de Zoneamento.

**Art. 6º** - Considera-se grupamento de áreas privativas

o parcelamento de glebas de terra em unidades juridicamente independentes em regime de condomínio, com abertura de vias de circulação interna, sem comprometimento de logradouros já existentes.

**Art. 7º** - Considera-se Loteador ou Empreendedor de parcelamento do solo, a pessoa física ou jurídica que, proprietário de imóvel, ou em nome desta, venha executar as ações descritas nos artigos 4º, 5º e 6º desta Lei.

**Art. 8º** - Para efeito desta Lei, o Loteador ou Empreendedor de parcelamento é o principal responsável pela execução do projeto de parcelamento, respondendo civil e penalmente, na forma da Legislação vigente, pela sua inexecução ou pela execução em desacordo com a Legislação vigente.

**Art. 9º** - As obrigações assumidas pelo loteador ou empreendedor de parcelamento perante a Prefeitura Municipal, estendem-se na forma da Legislação Civil, aos adquirentes de lotes ou terrenos a seus sucessores, ou a quem que, a qualquer título, se utilize do solo parcelado.

I- O Loteador ou Empreendedor de parcelamento não pode transferir a terceiros, as obrigações assumidas com a execução das obras exigidas por Lei.

II- Para os fins previstos neste artigo, o Loteador ou Empreendedor de parcelamento do solo e os adquirentes de lotes ou terrenos e seus sucessores, farão sempre constar de seus contratos de alienação, a obrigatoriedade de respeito as restrições e imposições a que está sujeito o empreendimento, sob pena de responsabilidade civil e penal.

**Art.10º** - Os projetos de parcelamento do solo poderão ser modificados, quanto aos lotes não comprometidos ou definitivamente adquiridos, se a Prefeitura Municipal aprovar as modificações. A planta e o memorial assim aprovados deverão ser depositados em Cartório de Registro de Imóveis para nova inscrição.

**Art. 11º** - A Prefeitura Municipal pode condicionar a aprovação dos Projetos de parcelamento a realização de obras complementares, visando compatibilizá-los com o ambiente circundante.

**Art. 12º** - A aprovação dos Projetos de parcelamento deve observar o cumprimento da presente Lei, da Lei de Zoneamento Geofísico, do Código Ambiental e ao Plano Diretor Municipal.

**CAPÍTULO II****DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO****SEÇÃO I****DO LICENCIAMENTO**

**Art. 13º** - Toda proposta de Parcelamento, para qualquer fim, deverá ser submetida à Prefeitura Municipal para consulta prévia, contendo os seguintes elementos:

I - Planta de situação da gleba a ser parcelada, em 3 (três) vias, sendo uma delas em meio digital e outra em papel vegetal, em escala de até 1:10.000, contendo orientação magnética,

II - Planta da mesma gleba ou área a ser parcelada, em escala 1:1000, em 3 (três) vias, sendo uma em meio magnético e outra em papel vegetal, contendo:

a) Assinatura do proprietário ou procurador legal, e do profissional habilitado;

b) Divisas de Propriedades perfeitamente definidas

c) Divisas Municipais que possivelmente interceptem a respectiva área ou gleba;



- d) Construções e edificações existentes;
- e) Curvas de nível de 1 (um) metro;
- f) Localização de cursos d'água, nascentes, lagos, lagoas e áreas sujeitas a inundações;
- g) Vias de circulação contíguas à respectiva área;
- h) Florestas, bosques, matas silvares, árvores frondosas ou raras e bens tombados;
- i) Delimitação das áreas com taludes resultantes de cortes, escavações ou aterros
- j) Delimitação das áreas em processo de erosão;
- k) Delimitação dos trechos de encostas com declividade igual ou superior a 35% (trinta e cinco por cento)

**III** - Título de propriedade ou equivalente;

**IV** - Solução de abastecimento de água potável e destinação do esgotamento sanitário.

**Parágrafo Único** – A aceitação da proposta de parcelamento, para qualquer fim, apresentada na consulta prévia não implica em aprovação do respectivo projeto.

**Art. 14º** - Caso a proposta de parcelamento esteja em conformidade com a legislação vigente, a Prefeitura Municipal exigirá a apresentação do projeto definitivo contendo:

- I** - Vias de circulação com suas dimensões mínimas, que comporão a estrutura básica da área objeto do respectivo projeto;
- II** - A localização exata das áreas a serem destinadas a recreação pública, quando for o caso, de forma a preservar os recursos naturais e paisagísticos ou de natureza histórica, artística ou arqueológica;
- III** - A localização exata das áreas que, quando for o caso, reverterão ao Patrimônio Municipal.

**Art. 15º** - Atendidos os Artigos anteriores, o responsável deverá organizar o projeto definitivo em 5 (cinco) vias e submetê-lo à Prefeitura Municipal, acompanhado de Certidão Negativa, da Fazenda Federal e Estadual.

**§1º** - O projeto deverá constar de:

1- Planta na escala de até 1:1000, indicando:

- a) Serviços de infraestrutura existentes no local e adjacências;
- b) Sistema viário do loteamento, conforme exigências desta Lei e respectivas ligações com a estrutura viária urbana;
- c) Subdivisão de quadras em lotes, com respectivas dimensões e numeração;
- d) Recuos exigidos devidamente cotados;
- e) Anteprojeto dos perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- f) Indicação de áreas destinadas a doação à Prefeitura Municipal, conforme estabelecido no Artigo anterior, e das áreas caucionadas;
- g) Localização das áreas de preservação e recursos naturais;
- h) Relação descritiva da destinação das áreas e respectivas somas totais;
- i) Galerias de águas pluviais.

2 - Memorial Descritivo e Justificativo do Projeto contendo:

- a. Denominação, área, limites, situação e outras características do imóvel;
- b. Relação cronológica dos títulos de domínio desde 30(trinta) anos, com indicação da natureza e data das transcrições ou cópia autêntica dos títulos e prova de que se acham devidamente transcritos;
- c. Cronograma para implantação das diversas fases do empreendimento.

**§ 2º** – Em todos os desenhos deverão ser

obedecidas as convenções gráficas determinadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e assinados pelo responsável técnico devidamente habilitado.

**Art. 16º** - Os projetos de parcelamento do solo, seja para fins de loteamento ou de grupamentos de áreas privativas deverão submeter-se ao licenciamento ambiental conforme disposto no Código Ambiental e o Código de Zoneamento Municipal.

## SEÇÃO II

### DO GRUPAMENTO DE ÁREAS PRIVATIVAS

**Art. 17º** - Os grupamentos de áreas privativas podem se caracterizar das seguintes formas:

**I** – De lotes de terreno para fins residenciais e/ou comerciais;

**II** – De edificações residenciais:

a) Edificações unifamiliares

b) Edificações multifamiliares

**III** – De edificações comerciais

**IV** – De lotes e/ou edificações de uso misto.

**Art. 18º** - A criação de Grupamentos de Áreas Privativas, de acordo com a Lei nº 4591/64, será permitida em toda área urbana e de expansão urbana desde que obedecidas as seguintes condições:

**I** - As áreas de uso privativo deverão ter acesso direto pela via pública ou através de via interna que obedeça aos padrões estabelecidos nesta Lei;

**II** - Além das áreas de uso privativo, o grupamento deverá possuir áreas condominiais, comuns a todos os proprietários, destinadas ao acesso, ao lazer ou preservação, que serão gravadas como indivisíveis da maior porção do lote;

**III** - As áreas de uso comum não poderão ser utilizadas para outro fim nem incorporadas às áreas de uso privativo, respeitando-se a sua definição e delimitação conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal;

**IV** - As vias internas para acesso de pedestres e veículos, contidas no grupamento, serão descobertas e deverão obedecer aos padrões estabelecidos nesta Lei;

**V** - As construções a serem edificadas no grupamento, deverão atender aos parâmetros urbanísticos estabelecidos na Legislação pertinente, para a respectiva zona em que se situe o grupamento.

**VI** - No ato do Registro do Projeto de Parcelamento aprovado, o Empreendedor deverá caucionar à Prefeitura Municipal, mediante Escritura Pública e sem qualquer ônus para a Prefeitura uma área indicada por esta, e expressa na planta do empreendimento correspondente à 20% (vinte por cento) da área útil do empreendimento, como garantia da execução, em prazo não superior a 2 (dois) anos, das obras mencionadas.

**Art. 19º** - Os grupamentos de áreas privativas ficam isentos de doação de área à Municipalidade.

**Art. 20º** - No licenciamento de grupamentos de áreas privativas caberá ao responsável empreendedor garantir, até a aceitação total das obras, a execução de:

**I** - Infraestrutura obrigatória de serviços urbanos como:

- Abastecimento de água;
- Esgotamento sanitário;
- Drenagem de águas pluviais;
- Pavimentação das vias de acesso;
- Energia elétrica e iluminação;
- Arborização e
- Coleta de lixo.

**II** – Construção e instalação de equipamentos comuns

do condomínio, quando incluídos no projeto aprovado.

**Art. 21º** - Aprovado o projeto de parcelamento, pela Prefeitura, o empreendedor terá o prazo de 180(cento e oitenta) dias, para registrá-lo, no Cartório de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

**§1º** - Somente após a efetivação do registro do projeto de parcelamento no Registro de Imóveis, o empreendedor poderá iniciar a venda dos respectivos imóveis.

## SEÇÃO III

### DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO

**Art. 22º** - Nos projetos de loteamento, 10% (dez por cento), da área útil do loteamento deverá ser destinado à Prefeitura Municipal, para instalação de equipamentos urbanos e comunitários ou outros usos públicos, a critério da Prefeitura Municipal.

**§1º** - As áreas destinadas às vias de circulação e respectivas faixas de domínio, bem como reservas de áreas verdes ou de corpos hídricos ou ainda de interesse arqueológico ou histórico, não estão incluídas neste percentual

**§2º** - Quando o projeto de loteamento envolver Áreas de Proteção Ambiental estabelecidas em Lei, as áreas destinadas a Prefeitura Municipal, deverão ser contíguas a Estas.

**Art. 23º** - No ato do registro, do projeto de loteamento aprovado, no Cartório de Registro de Imóveis, o empreendedor responsável deverá transferir ao município mediante Escritura Pública e sem qualquer ônus ou encargos para o loteado, a propriedade das vias de circulação e demais áreas doadas a municipalidade indicadas no respectivo projeto.

**Art. 24º** - No ato do registro do projeto de loteamento aprovado, o loteador deverá caucionar à prefeitura Municipal, mediante Escritura Pública e sem qualquer ônus para a Prefeitura uma área, indicada por esta, correspondente a 20% (vinte por cento), da área útil do loteamento, como garantia da execução, em prazo não superior a 2 (dois) anos, das obras mencionadas.

**§ 1º** - A área caucionada deverá constar da planta do loteamento e não poderá incluir os terrenos doados à Prefeitura Municipal.

**Art. 25º** - Aos projetos de loteamento impõe-se ao responsável empreendedor, loteador, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a partir da aprovação do projeto de loteamento, a apresentação dos seguintes projetos de execução:

**I** - Projeto de terraplanagem e arruamento, incluindo:

- a) Planta com dimensões lineares e angulares dos traçados, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;
- b) Perfis longitudinais de todas as vias de circulação e praças;
- c) Planta com indicação de meio-fio e dos marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser de concreto ou pedra, localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas.

**II** – Projeto de rede de águas pluviais;

**III** – Projeto de esgotamento sanitário;

**IV** – Projeto de rede elétrica;

**V** – Projeto de arborização das vias de circulação e praças;

**VI** – Projeto de pavimentação das vias.

**§ 1º** - As plantas deverão estar na escala de 1: 100;

**§2º** - O projeto de rede de águas pluviais, de esgotamento sanitário e abastecimento de água potável, deverá obter prévia aprovação dos



órgãos competentes;

**§3º** - Todos os projetos deverão ser acompanhados de memorial descritivo contendo especificações dos materiais e cronograma de execução;

**§4º** - Nos projetos de loteamento destinados a sítios de recreação, as vias deverão ser revestidas por saibro, devidamente compactado;

**§5º** - Dos perfis longitudinais de que trata o inciso I, do presente artigo, deverão contar por escrito, as inclinações dos trechos das vias de circulação.

**Art. 26º** - No ato de aprovação dos projetos referidos no Artigo anterior, o loteador assinará termo de compromisso no qual se obrigará a:

**I** - Executar à própria custa, os projetos enumerados no artigo anterior, em prazo não superior a 2 ( dois) anos, contados da aprovação dos respectivos projetos.

**II** - Facilitar a fiscalização permanente pela Prefeitura Municipal, da execução das obras;

**III** - Mencionar nas escrituras e compromissos de compra e venda a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas e aprovadas as obras previstas no inciso I deste artigo.

**Art. 27º** - Findo o prazo fixado para concessão das obras, que compõem o conjunto de obrigações do responsável empreendedor, neste caso loteador, o loteamento perderá em favor do município a área caucionada, caso não tenha executado as referidas obras.

**§1º** - A Prefeitura Municipal poderá substituir-se ao loteador para fazer as obras que não tenham sido por ele executadas.

**§2º** - A despesa com as obras que venham ser executadas pela prefeitura, conforme disposto no parágrafo 1º deste artigo, deverá ser paga através do produto de alienação da área caucionada ou ao valor correspondente a desapropriação da mesma, conforme interesse da municipalidade.

**§3º** - Se o valor da área caucionada for insuficiente para cobrir as despesas das obras realizadas pela prefeitura, conforme disposto nos parágrafos anteriores, a prefeitura poderá efetuar a cobrança judicial da diferença na forma da lei.

**Art. 28º** - Tendo o loteador realizado todas as obras exigidas, a Prefeitura Municipal, a requerimento do loteador, e após vistoria pelo órgão municipal competente, liberará a área caucionada, mediante expedição de Auto de Vistoria e Alvará de Aprovação.

**§1º** - O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta final do loteamento em papel vegetal e cópia magnética em escala 1:1000, que será considerada a planta definitiva do loteamento.

#### SEÇÃO IV DOS PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTOS

**Art. 29º** - Aplica-se ao projeto de desmembramento, no que couber, o disposto nesta lei para aprovação dos projetos de loteamento, respeitadas as peculiaridades enumeradas nos artigos desta seção.

**Art. 30º** - Os lotes resultantes de desmembramento não poderão ter área e testada inferior a estabelecida na Lei de Zoneamento, para a

respectiva zona em que se situe, e devem ter frente no logradouro já existente.

**Parágrafo Único** - No caso de lote isolado cuja testada não comporte o desmembramento em dois, de acordo com a testada mínima exigida na Lei de Zoneamento, será exigido que pelo menos uma testada resultante respeite a dimensão mínima e que o acesso do lote de fundos, resultante do desmembramento, seja feito através de um corredor com largura mínima de 3,0 (três) metros.

**Art. 31º** - Os lotes de terrenos com entrada por uma servidão, não poderão ser desmembrados em novos lotes utilizando a mesma servidão.

### CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 32º** - Todo projeto de Parcelamento, deverá resguardar pelo menos 6% ( seis por cento), de áreas verdes.

**Art. 33º** - Os responsáveis por qualquer forma de parcelamento ficam obrigados a informar ao Órgão Fazendário Municipal a relação de lotes ou imóveis alienados, definitivamente ou mediante promessa de compra e venda, qualificando o adquirente, for ma a permitir sua anotação no Cadastro Imobiliário Municipal.

**Art. 34º** - Fica proibida a abertura de vias de circulação sem prévia autorização da Prefeitura Municipal.

**Art. 35º** - Nos projetos de arruamento, o traçado das novas vias deverá comprovar sua perfeita adequação à malha viária existente, além da obediência aos parâmetros estabelecidos nesta lei.

**Art. 36º** - As dimensões do leito das vias de circulação e do passeio deverão obedecer as seguintes disposições:

**I** - Vias Principais – Pistas de rolamento mínimo de 12,00 (doze) metros e passeio 3,0 (três) metros de cada lado, mínimo.

**II** - Vias Secundárias ou de Acesso – Pista de rolamento mínimo de 9,0 (nove) metros, passeio de 2,0 (dois) metros de cada lado, mínimo;

**III** - Vias Terciárias ou Locais – Pista de rolamento mínimo de 6,0 (seis) metros, passeio de 2,0 (dois) metros, mínimo;

**IV** - Passagem para Uso Exclusivo de Pedestres – Largura mínima de 3,0 (três) metros;

**V** - Vias de Impasse – A extensão destas vias, excluída a Praça de Retorno, não deverá exceder a 100,0 (cem) metros;

**VI** - Bolsão de Retorno – O leito das Praças de Retorno das Vias de Impasse deverá ter diâmetro mínimo de 9,0 (nove) metros.

**Art. 37º** - Nos parcelamentos que envolvem divisas municipais será obrigatório a abertura de Via Principal acompanhando o traçado das mesmas.

**Art. 38º** - As declividades máximas das Vias de Circulação deverão ser as seguintes:

a) Vias Principais – 6% (seis por cento);  
b) Vias Secundárias e Locais – 10% (dez por cento).

**Parágrafo Único** - À critério da prefeitura, poderão ser admitidas Vias Secundárias ou de Acesso com declividade de até 15% (quinze por cento) em trechos não superiores a 100,0 (cem)

metros quando forem necessárias para interligar à Malha Viária, áreas acidentadas passíveis de serem urbanizadas.

**Art. 39º** - Ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão, deverá ser respeitada legislação superior vigente.

**Art. 40º** - Nos parcelamentos situados ao longo das rodovias estaduais e federais, deverá ser prevista Via de Acesso, paralela e com 9,0 (nove) metros de pista de rolamento, contados a partir da faixa de domínio da rodovia.

**Art. 41º** - A Prefeitura Municipal somente receberá para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, logradouros que se encontrem nas condições nesta lei.

**Art. 42º** - A área mínima, a testada mínima, a taxa de ocupação dos lotes, os afastamentos e os gabaritos deverão obedecer aos parâmetros estabelecidos na Lei de Zoneamento.

**Art. 43º** - O comprimento das quadras nos projetos de parcelamento não poderá ser superior a 300,0 (trezentos) metros.

**Parágrafo Único** - No caso de grupamento de área privativa o limite máximo de quadra passa a ser de 600 mts (seiscentos metros), quando dos casos de terrenos confrontantes com as divisas do condomínio.

**Art. 44º** - Os Grupamentos de Áreas Privativas ou Condomínios não poderão prejudicar o Acesso Público às praias, rios, lagos e lagoas.

**Art. 45º** - São considerados impróprios para a formação de loteamentos e grupamentos de áreas privativas, os terrenos:

**I** - Erodidos ou em processo de erosão;

**II** - Situados ao longo de rios com proximidade menor que a metade da largura do leito do rio ou menor que 15,0 (quinze) metros da margem do rio ou de qualquer outro corpo;

**III** - Situados em encostas ou parte destas, com declividade superior a 45º (quarenta e cinco graus);

**IV** - Que contenham vegetação fixadora de dunas ou estabilizadora de mangues;

**V** - Correspondentes a Sítios de valor científico, histórico ou paisagístico.

**Art. 46º** - Não se aplicam as disposições desta lei aos loteamentos urbanos informais, que a - tendam obrigatoriamente a todos os incisos abaixo:

**I** - Sejam localizados no perímetro urbano do município;

**II** - Estejam em área de especial interesse social, assim conceituada, conforme artigo 108 da Lei Complementar 004/2006;

**III** - Seja objeto de programa de regularização fundiária, com objetivo de atender o disposto no inciso XIV do Artigo 2º da Lei 10257/2001.

**Art. 47º** - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei 202/96.

Gabinete do Prefeito, 13 de agosto de 2010.

**CARLOS AUGUSTO CARVALHO BALTHAZAR**  
Prefeito