



**MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS
GABINETE DO PREFEITO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

**PUBLICAÇÃO
PUBLICADO NO JORNAL
OFICIAL DE RIO DAS OSTRAS
NA DATA: 12 A 18 / 12 / 08
NA PÁGINA: 03
EDIÇÃO: 401
ANO: VIII**


Angela Maria Toffano do Amaral
Chefe de Gabinete

LEI N.º 1298/2008

Disciplina o uso e ocupação do solo na ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE PARA O MEIO AMBIENTE – AEIMA definida pelo Anexo VI da Lei Complementar n.º 004/2006 – Plano Diretor do Município de Rio das Ostras.

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 L E I:

**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 Ambiental 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 EDILÍCIOS**

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

Quadro 1 – Parâmetros de Ocupação

SUBZONAS	SZA1	SZA2	SZA3	SZA4	SZA5
PARÂMETROS					
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	1	1	1	1	0
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	45	40	35	30	0
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	50	50	50	50	0
N.º MÁXIMO DE PAVIMENTOS	3	3	3	2	0
ALTURA MÁXIMA DAS EDIFICAÇÕES (m)	12,00	9,00	8,00	8,00	0
AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO (m)	3,00	3,00	3,00	3,00	0
AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS MÍNIMOS PARA EDIFICAÇÕES COM ALTURA MÁXIMA IGUAL A 4,50m (m)	2,00	2,00	2,00	2,00	0

§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 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 4,5m (quatro vírgula cinco 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.

§3º As atividades não-residenciais permitidas na SZA4 serão exercidas exclusivamente pelo morador.

§4º Respeitados os parâmetros urbanísticos do quadro 1, no artigo 5º, o uso residencial permitido atenderá tão somente o grupamento de edificações residenciais unifamiliares, vedado o grupamento de edificações multifamiliares.

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

Quadro 2 – Proporção de vagas de veículos por unidades

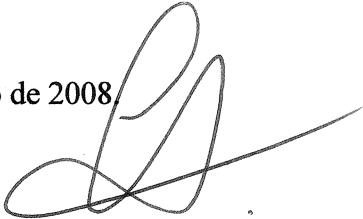
Usos e atividades	Proporção	Unidade de proporção
Unidade residencial unifamiliar até 4 compartimentos habitáveis	1:1	Vaga por unidade
Unidade residencial unifamiliar com mais de 4 compartimentos habitáveis	2:1	
Hotel e pousada	1:4	Vaga por quarto
Motel	1:1	
Hotel-residência	1:1	Vaga por unidade

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	

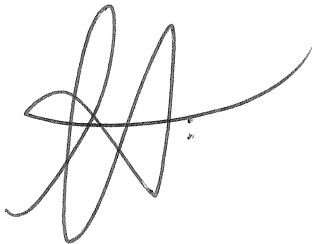
Parágrafo único. Entende-se como área útil das unidades para o fim do dimensionamento de que trata este artigo aquela efetivamente utilizada para o exercício da atividade com acesso franqueado ao público em geral.

Art. 12. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, 12 de dezembro de 2008



CARLOS AUGUSTO CARVALHO BALTHAZAR
Prefeito do Município de Rio das Ostras



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.
	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 pares 2 ao 18, 22, 24 e 26 da quadra 2; quadra 3; lotes ímpares 1 ao 23, 20, 22 e 24 da quadra 4; lotes 1, 2, 22, 24, 26 e 28 das quadras 6 e 7; 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			Variadas
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, antiquário	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			Confecção e venda
46	Drogaria e farmácia	x	x	x			
47	Editora	x	x				
48	Eletrrodomésticos	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, trucagem, 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			
75	Residencial unifamiliar	x	x	x	x		
76	Residencial unifamiliar	x	x	x			Grupamento
77	Serralheria	x					
78	Teatro	x					
79	Templo religioso	x					
80	Video locadora	x	x	x			Venda e Locação