

Lei Complementar 27/2011

CAPITULO 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 nº004/2006, 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 2.000,00m² (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 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. (Redação dada pela LC 0090/2023)

§ 1º. Os parâmetros a serem estabelecidos serão os seguintes: (Redação dada pela LC 0090/2023)

I – Tipo de atividade e uso permitido de acordo com a Tabela I desta Lei; (Redação dada pela LC 0090/2023);

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, que será de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), exceto os que atendam ao art. 107, inciso II da Lei Complementar 004/2006; (Redação dada pela LC 0090/2023);

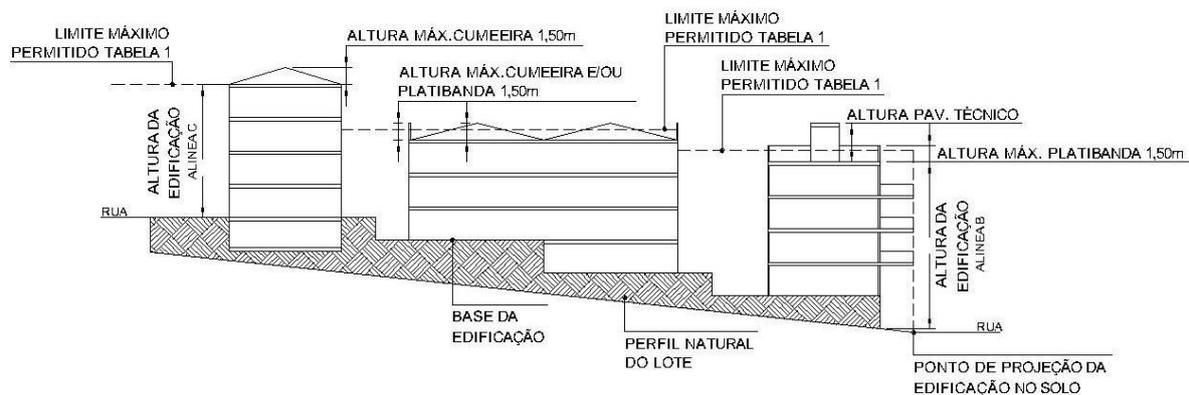
III – Taxa de ocupação dos lotes – é o percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote ou terreno onde se pretende edificar; (Redação dada pela LC 0090/2023);

IV – A altura da edificação – é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, medida do nível da última laje de cobertura do pavimento útil, podendo a platibanda e/ou cumeeira ter altura de, no máximo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) desta laje sem ser computada. (Redação dada pela LC 0090/2023).

a) Terrenos planos terão altura máxima considerada em relação ao nível da testada do terreno. (Redação dada pela LC 0090/2023)

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). (Redação dada pela LC 0090/2023)

FIGURA 1 (alterada pela LC 41/2014)



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. (Redação dada pela LC 0090/2023)

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. (Redação dada pela LC 0090/2023)

V – Afastamentos das divisas do lote – é a distância mínima perpendicular entre as divisas e a edificação; (Redação dada pela LC 0090/2023)

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; (Redação dada pela LC 0090/2023)

VII – Taxa de permeabilidade – é o percentual da área livre do terreno, sem ocupação, sem pavimentação e que deve ser mantida permeável. (Redação dada pela LC 0090/2023)

VIII – Vagas de estacionamento – vagas para veículos automotores, carga e descarga. (Redação dada pela LC 0090/2023)

IX – Para novos loteamentos localizados na área urbana, inseridos nas Zonas Residenciais ZR-1 e ZR-6, o lote mínimo permitido é de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), tendo como testada mínima 8,00 m (oito metros), Taxa de Ocupação máxima de 60%, 10,00 m de altura máxima e o uso exclusivamente residencial unifamiliar. (Redação dada pela LC 0090/2023)

§ 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. (Redação dada pela LC 0090/2023)

§ 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. (Redação dada pela LC 0090/2023)

§ 3º. O descrito no inciso IX, não poderá ser aplicado em loteamentos aprovados antes da publicação desta lei, nem em área de expansão urbana, nestes casos deverá ser respeitada a regra de área mínima estabelecida para a zona em que o lote esteja inserido. (Redação dada pela LC 0090/2023)

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 Industriais (redação pela Lei 1768/2012)
- 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:(Redação dada pela LC 0090/2023)

- I. Zona Residencial Um - ZR-1;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- II. Zona Residencial Dois - ZR-2;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- III. Zona Residencial Três - ZR-3;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- IV. Zona Residencial Quatro - ZR-4;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- V. Zona Residencial Cinco - ZR-5;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- VI. Zona Residencial Seis - ZR-6 e (Redação dada pela LC 0090/2023)
- VII. Zona Residencial Sete - ZR-7.(Redação dada pela LC 0090/2023)

§ 1º- A Zona Residencial Um - ZR-1 delimita-se pela: (Redação dada pela LC 0090/2023)

Poligonal iniciada na Estrada do Palmital, contornando o loteamento Jardim Patrícia até a Estrada Serramar – RJ 162. Segue a sul por esta seguindo pelo limite do Canal das Corujas, margeando os limites do Condomínio Viverde II Rio das Ostras, 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 (excluídos os lotes no trecho compreendido entre a Alameda Campomar e o Canal de Medeiros), Av. Serramar, Rua X, Rua Domingos Francisco da Mota, Rua Abel Siqueira, ZR-3 do Canal de Medeiros, Estrada das Palmeiras, Av. Rio Branco e Rua Acre (Cinturão Verde); (Redação dada pela LC 0090/2023)

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 Iguaçú. 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; (Redação dada pela LC 0090/2023)

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 Dilma Madeira dos Santos e Rua dos Tucanos. Segue margeando os limites do Condomínio Viverde I Rio das Ostras e Loteamento Viverde III Rio das Ostras até as margens do Canal das Corujas, seguindo pelos limites do Canal das Corujas até encontrar a área de preservação ambiental junto ao Rio das Ostras, excluindo os lotes confrontantes com a Rodovia Norival Martins da Cruz (Eixo Viário). 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. (Redação dada pela LC 0090/2023)

§ 2º A Zona Residencial Dois - ZR-2 de limita-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 Avenida Rio Branco. Segue a oeste por esta até a Rua Acre (Cinturão Verde). Segue a norte englobando o Condomínio Viverde II Rio das Ostras, o Condomínio Viverde I Rio das Ostras e o Loteamento Viverde III Rio das Ostras, até a Rua Duque de Caxias (Operário). Segue por esta a leste, Rua Dilma Madeira dos Santos, Rua Gualberto David Pereira até a Av. Amazonas. Segue a norte por esta até a Rua Daniel Carlos 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 ZR-7, ZR-3, ZR-1 e ZC. (Redação dada pela LC 0090/2023)

§ 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, de limitando-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. (Redação dada pela LC 0090/2023)

§ 4º A Zona Residencial Quatro - ZR - 4 de limita-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). (Redação dada pela LC 0090/2023)

§ 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. Compreendendo também os Núcleos Urbanos 1 (Rocha Leão), 2 (Mar do Norte), e 3 (Cantagalo). Excluem-se desta zona todos os lotes pertencentes às ZUM 1, ZUM 2, ZUC 1, ZUC 3, ZUC 4 E APP (Boca da Barra), ZR-3, ZR-7, ZCS 1 e ZI 2. (Redação dada pela LC 0090/2023)

§ 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 o Rio Jundiá seguindo pelos limites do Loteamento Residencial Praia Âncora até voltar a encontrar com a Rodovia Amaral Peixoto RJ 106, fazendo o fechamento da poligonal. Excluem-se desta zona todos os lotes pertencentes às ZCS 1, ZUM 1, ZUM 2 e ZUC 2 - Parque Natural dos Pássaros e ZR-3. Inclui o Loteamento Residencial Terras do Contorno. (Redação dada pela LC 0090/2023)

§ 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: (Redação dada pela LC 0090/2023)

I. - Loteamento Costazul - Quadras 06, D7A, D7B e D8; quadra 04, 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; (Redação dada pela LC 0090/2023)

II. - Loteamento Novo Rio das Ostras - Lotes 1 a 13 da quadra At; lotes 4, 11, 12, 32, 33 e 34 da quadra As; (Redação dada pela LC 0090/2023)

- 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. (Redação dada pela LC 0090/2023)

Art. 14. As Zonas de Comércio e Serviços – ZCS compreendem os lotes confrontantes ao longo de rodovias ou grandes eixos viários e suas marginais, destinadas à implantação de atividades comerciais e de serviços que, por seu porte e natureza, sejam geradoras de tráfego pesado ou intenso.(Redação dada pela LC 0090/2023)

§ 1º. A ZCS1 compreende a:(Redação dada pela LC 0090/2023)

I. Estrada Serramar;(Redação dada pela LC 0090/2023)

II. Rodovia Amaral Peixoto, no trecho compreendido entre a Ponte sobre o Rio das Ostras e a divisa com o Município de Macaé;(Redação dada pela LC 0090/2023)

III. Rodovia Engº Luiz Gonzaga Q. Tannus (Estrada do Contorno);(Redação dada pela LC 0090/2023)

IV. Rodovia Norival Martins da Cruz; (Redação dada pela LC 0090/2023)

V. Trecho urbano da Estrada Prof. Leandro Faria Sarzedas;(Redação dada pela LC 0090/2023)

VI. Rodovia Amaral Peixoto, no trecho compreendido entre a Rua Maria L.M. Cordeiro (Nova Aliança) e a divisa com o Município de Casimiro de Abreu;(Redação dada pela LC 0090/2023)

VII. Trecho Núcleo Urbano 3 Cantagalo (início a oeste pela ROS-05, até chegar ao encontro com a ROS-101 (Praça de Cantagalo) seguindo pela ROS-101 até o limite do perímetro urbano. (Redação dada pela LC 0090/2023)

§ 2º. A ZCS 2 compreende a: (Redação dada pela LC 0090/2023)

I. Rodovia Amaral Peixoto, no trecho compreendido entre a Rua Maria L.M.Cordeiro (Nova Aliança) e a Ponte sobre o Rio das Ostras. (Redação dada pela LC 0090/2023)

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:(Redação dada pela LC 0090/2023)

I. Zona de Uso Misto Um – ZUM – 1, que se limita pelas seguintes Ruas e Avenidas:(Redação dada pela LC 0090/2023)

a. Avenida Serramar;(Redação dada pela LC 0090/2023)

b. Avenida Brasil;(Redação dada pela LC 0090/2023)

c. Avenida Amazonas (Balneário Remanso e Nova Cidade);(Redação dada pela LC 0090/2023)

d. Avenida Novo Rio das Ostras;(Redação dada pela LC 0090/2023)

e. Avenida Governador Roberto Silveira;(Redação dada pela LC 0090/2023)

f. Avenida Ouro Verde;(Redação dada pela LC 0090/2023)

g. Avenida Cidade de Campos;(Redação dada pela LC 0090/2023)

h. Avenida Brasília (excetuando-se lotes da APA da Lagoa do Iriry);(Redação dada pela LC 0090/2023)

i. Rua das Dálidas;(Redação dada pela LC 0090/2023)

j. Rua das Camélias;(Redação dada pela LC 0090/2023)

k. Rua das Flores;(Redação dada pela LC 0090/2023)

l. Rua dos Lírios;(Redação dada pela LC 0090/2023)

m. Rua das Acácias;(Redação dada pela LC 0090/2023)

n. Rua São Judas Tadeu;(Redação dada pela LC 0090/2023)

o. Avenida José Davi, no trecho compreendido entre a Alameda Campomar e o Canal de Medeiros;(Redação dada pela LC 0090/2023)

p. Estrada do Palmital.(Redação dada pela LC 0090/2023)

II - Zona de Uso Misto Dois – ZUM – 2, que compreende as seguintes ruas e avenidas:(Redação dada pela LC 0090/2023)

a - Rua Cinturão Verde / Rua Acre;(Redação dada pela LC 0090/2023)

b - Avenida Almirante Heleno Nunes;(Redação dada pela LC 0090/2023)

c- Avenida Rotary Club (da Rua Heleno Nunes até a Ponte Colinas);(Redação dada pela LC 0090/2023)

d- Rua Julieta Viana;(Redação dada pela LC 0090/2023)

e- Rua Bangu (Liberdade);(Redação dada pela LC 0090/2023)

f - Avenida Inajara (Nova Cidade);(Redação dada pela LC 0090/2023)

g - Rua Três Marias (Nova Cidade);(Redação dada pela LC 0090/2023)

- h- Rua Abel Siqueira (Recanto);(Redação dada pela LC 0090/2023)
- i - Rua Santa Catarina (Cidade Praiana);(Redação dada pela LC 0090/2023)
- j- Rua Domingos Francisco Mota;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- l - Rua X (Extensão Serramar);(Redação dada pela LC 0090/2023)
- m - Rua Niterói (Jardim Mariléa);(Redação dada pela LC 0090/2023)
- n - Rua Bom Jardim; (Redação dada pela LC 0090/2023)
- o - Rua Nova Iguaçú; (Redação dada pela LC 0090/2023)
- p - Albano D. Guimarães (Mar do Norte);(Redação dada pela LC 0090/2023)
- q - Rua Ney Felippes Oliveira (Mar do Norte);(Redação dada pela LC 0090/2023)
- r- Avenida “1” (Balneário das Garças);(Redação dada pela LC 0090/2023)
- s– Avenida Europa (Loteamento Alphaville Rio das Ostras)(Redação dada pela LC 0090/2023)
- t – Rua Pompeu Correa da Gama (Loteamento Jardim Mariléa)(Redação dada pela LC 0090/2023)
- u – Rua Resende (Loteamento Jardim Mariléa)(Redação dada pela LC 0090/2023)
- v - Rua Madre Paulina (Village Rio das Ostras)(Redação dada pela LC 0090/2023)

Art. 16 As Zonas Industriais – ZI’s, cujos critérios de assentamento e implantação da edificação no terreno são estabelecidos por legislação específica, compreendem: (Redação dada pela LC 0090/2023)

I. Zona Industrial Um – ZI – 1 – correspondente a área delimitada pelo Rio Imboassica, Rodovia RJ –106 e divisas laterais e de fundos com a Fazenda Sonda Participações e Incorporações Societária LTDA, de acordo com o mapa de zoneamento anexo que substitui o Anexo da Lei Complementar nº 27/2011.(Redação dada pela LC 0090/2023)

II. a Zona Industrial Dois –ZI-2: correspondente a área do loteamento Bairro Imperial, e os lotes inseridos numa faixa de 300 m (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 e a área vizinha a ZEN, trecho entre a estrada Cláudio Ribeiro (ROS 101), a ZEN, o rio Imboassica e o limite da zona Urbana, de acordo com o mapa de zoneamento anexo que substitui o Anexo I da Lei Complementar nº 27/2011”. (Redação dada pela LC 0090/2023)

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, os critérios de assentamento e implantação da edificação no terreno serão estabelecidos por legislação específica. (Redação dada pela LC 0090/2023)

Seção 1

Das Categorias de Uso

Art. 21. A área mínima do lote é fixada em 200 m² (duzentos metros quadrados) na área urbana e em 420 m² (quatrocentos e vinte metros quadrados) na área de expansão urbana”. (Redação dada pela LC 0090/2023)

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

III. 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;

IV. 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;

V. incômodas – aquelas que possam produzir ruídos; trepidações; gases; poeiras; exalações ou conturbações no tráfego; sobrecarga na capacidade de suporte da infraestrutura instalada; alteração negativa da paisagem urbana e que possam causar incômodos à vizinhança; e

VI. 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 – Lotes com 24 unidades residenciais, ou mais, deverão atender aos seguintes parâmetros (Redação dada pela LC 41/2014).

- 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.
- V. Poderão haver apenas dois acessos de veículos, de serviço e social, que deverão ser recuadas em 5,00m cinco metros), no mínimo, em relação à testada do lote. (incluído pela LC 41/2014)

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;
- 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 assemelhados...

A comercialização de tintas assemelhados e acessórios para pintura (incluído pela Lei 1828/2014)

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 eletroeletrônicos;
- i. Locadora e Revendedora de automóveis;
- j. Loja de tecidos;
- k. Loja de Artesanato;
- l. Ótica;
- m. E assemelhados

A comercialização de tintas assemelhados e acessórios para pintura (incluído pela Lei 1828/2014)

III. Comercial Varejista de Grande Porte

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

A comercialização de tintas assemelhados e acessórios para pintura (incluído pela Lei 1828/2014)

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 assemelhados

Art. 28. Para efeito da presente lei, os usos “Atividade de Prestação de Serviços” terão a seguinte classificação:(Redação dada pela LC 0090/2023)

I. Atividade de Serviços Locais – atividade voltada para a prestação de serviços pessoais, de alimentação, de consertos e reparos domésticos de pequeno porte e características compatíveis e convenientes ao uso residencial, conforme lista a seguir: (Redação dada pela LC 0090/2023)

- a. Sapateiro; (Redação dada pela LC 0090/2023)
- b. Alfaiate;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- c. Salão de beleza;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- d. Escritório de profissionais liberais;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- e. Consultório médico e odontológico;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- f. Locadora de vídeo;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- g. Terminal eletrônico;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- h. Agência de viagem;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- i. Copiadora e plotadora;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- j. Relojoaria;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- k. Laboratório fotográfico;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- l. e assemelhados.(Redação dada pela LC 0090/2023)
- m. Laboratórios de análises clínicas e químicas (Redação dada pela LC 0090/2023)

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 eletroeletrônicos, borracharia, vidraçaria, oficina de reparo de motores, lava-jato, oficina de serviços mecânicos, lanternagem e pintura de veículos automotores;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- b. **Serviços de Hospedagem e de Alimentação** – pensão, pousada, pensionato, hotel, apart-hotel, bar, lanchonete, restaurante, pizzaria, sorveteria, pastelaria, casa de festas e recepção. (Redação dada pela LC 0090/2023)
- 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 assemelhados. (Redação dada pela LC 0090/2023)

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:(Redação dada pela LC 0090/2023)

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:(Redação dada pela LC 0090/2023)

- a. Depósito de inflamáveis;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- b. Depósito de materiais para reciclagem;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- c. Posto de combustíveis;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- d. Posto de revenda de GLP;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- e. Posto de revenda de pesticidas e agrotóxicos;(Redação dada pela LC 0090/2023)

- f. Loja de fogos de artifício;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- g. Ferro-velho;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- h. Reciclagem de materiais que utilizem produtos que ofereçam riscos ao meio ambiente;
(Redação dada pela LC 0090/2023)
- i. Loja de produtos agrícolas;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- j. E assemelhados(Redação dada pela LC 0090/2023)

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:
(Redação dada pela LC 0090/2023)

- a. Heliponto, aeródromo;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- b. Torres de antena;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- c. Parques de diversão;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- d. Circos;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- e. Eventos de grande porte como: musicais, feiras, rodeio;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- f. Garagens de caminhões e ônibus;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- g. Terminais de carga/descarga;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- h. Ginásios;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- i. Estádios;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- j. Auditórios;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- k. Zoológico;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- l. Grandes eventos esportivos como: motocross, kart, jipe;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- m. Motel;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- n. Camping;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- o. Serviço de dedetização e assemelhados;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- p. Gráfica e tipografia(Redação dada pela LC 0090/2023)
- q. E assemelhados(Redação dada pela LC 0090/2023)

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:
(Redação dada pela LC 0090/2023)

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, eletroeletrônicos, usinagem, marmoraria, carpintaria, marcenaria, serralheria, serraria, fabricação de artefatos de cimento, e assemelhados;(Redação dada pela LC 0090/2023)

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 assemelhados.(Redação dada pela LC 0090/2023)

IV. institucional: estabelecimentos, espaços ou instituições destinadas à educação, culto religioso, cultura, assistência social, saúde e administração pública, conforme lista a seguir: (Redação dada pela LC 0090/2023)

- a. Posto de concessionária de serviço público, Escola, Museu, Biblioteca; (Redação dada pela LC 0090/2023)
- b. Posto de Saúde, Pronto Socorro, Clínica, Administração Pública, Asilo, Casa de Repouso, Sanatório, Ambulatório, Repartição Pública; (Redação dada pela LC 0090/2023)
- c. Templo Religioso; (Redação dada pela LC 0090/2023)
- d. E assemelhados (Redação dada pela LC 0090/2023)

§ 1º - As atividades industriais realizadas de forma artesanal por Microempreendedor Individual-MEI serão classificadas como comércio local. (Redação dada pela LC 0090/2023)

§ 2º - São considerados artesanais a fabricação de produtos para venda direta ao consumidor em pequena escala, como produção de pães, doces, bijuterias, estamparia, objetos de decoração, vestuário sob medida. (Redação dada pela LC 0090/2023)

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. 30A - Os sistemas transmissores serão autorizados em quaisquer zonas onde houver comprovação da necessidade de instalação no local pleiteado, mediante a apresentação de estudo técnico para este fim, e ART de responsabilidade técnica pelo estudo. (Incluído pela Lei Complementar 41/2014)

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 900.00m²;

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 não residenciais nas Zonas de Comércio e Serviço 1 e 2 (ZCS1, ZCS2) os limites impostos de taxa de ocupação e afastamentos laterais e fundos, desta Lei, se darão a partir da altura de 10,00 (dez) metros, sendo mantido obrigatório o afastamento mínimo frontal e de divisa com outra zona. (Redação dada pela LC 0090/2023)

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% (sessenta por cento) da área do pavimento imediatamente inferior.(Redação dada pela LC 0090/2023)

§ 1º - Nas Zonas de Uso Misto – ZUM 1 e ZUM 2, quando a edificação for de uso misto, esta terá a altura máxima de 25.00m, com o último pavimento sendo de cobertura com ocupação máxima de 60% do pavimento imediatamente inferior. (Redação dada pela LC 0090/2023)

§ 2º - Nas Zonas de Uso Misto - ZUM 1 e ZUM 2, quando a edificação for de uso exclusivamente residencial, está terá a altura máxima de 18.00m, com o último pavimento sendo de cobertura com ocupação máxima de 60% do pavimento, imediatamente inferior. (Redação dada pela LC 0090/2023)

Seção 3

Da altura das edificações

Art. 40. Em todo o município deverá ser obedecida altura máxima de 25.00m (vinte e cinco metros). (Redação dada pela LC 0090/2023)

§ 1º - O pavimento técnico não terá sua altura computada para altura máxima da edificação, respeitados os parâmetros da tabela 1. (Redação dada pela LC 0090/2023)

§ 2º - Os excedentes às regras estabelecidas neste artigo deverão atender ao disposto nos artigos 124 e 125 da Lei Complementar nº. 004/2006, que versam sobre a transferência do direito de construir e a outorga onerosa, respectivamente. (Redação dada pela LC 0090/2023)

§ 3º - Será permitido o uso de mais um pavimento, de no máximo 3,00m (três metros) de altura, sem computar na taxa de ocupação, desde que a via tenha, no mínimo, 12,00m (doze metros) de largura total com 2,00m (dois metros) de calçada, e seja dotada de rede de abastecimento de água e de esgoto." (Redação dada pela LC 0090/2023)

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), não terá sua altura computada para efeito do cálculo dos afastamentos e na altura total da edificação para cálculo da taxa de ocupação, desde que: (Redação dada pela LC 0090/2023)

I - Constitua parte integrante das áreas comuns da edificação, podendo abrigar dependências de serviço e apoio ao uso principal, atividades de lazer e recreação, de administração, de estacionamento e de acomodações de zelador; (Redação dada pela LC 0090/2023)

II - Nele não contenha unidade habitacional. (Redação dada pela LC 0090/2023)

III - As áreas construídas fechadas não ultrapassem 40% (quarenta por cento) da projeção do pavimento superior. (Redação dada pela LC 0090/2023)

IV - A altura total da edificação não ultrapasse a altura máxima permitida em cada zona. (Redação dada pela LC 0090/2023)

V - Se limite à projeção da edificação. (Redação dada pela LC 0090/2023)

VI - Se limite à altura de 6,00 m.(Redação dada pela LC 0090/2023)

Parágrafo Único. Este artigo não se aplica às Zonas de Unidade de Conservação (ZUCs) e à ZEIMA 1. (Redação dada pela LC 0090/2023)

Seção 4

Dos Afastamentos

Art. 43. . Em todo o município deverão ser obedecidos os afastamentos expressos na tabela desta Lei. (Redação dada pela LC 0090/2023)

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. (Redação dada pela LC 0090/2023)

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 do lote, resguardando a faixa de domínio e a faixa não edificável prevista no Art. 4º, III, da Lei Federal nº 6.766, de 19/12/79, com exceção para ZCS - 1, ZI - 2 e ZEU, que terão afastamento frontal mínimo de 5.00 m (cinco metros). (Redação dada pela LC 0090/2023)

Art. 45. - Fica permitida, em todas as Zonas, a construção de pavimento em subsolo e semienterrado, desde que:(Redação dada pela LC 0090/2023)

I. destinado exclusivamente para estacionamento e compartimentos voltados à manutenção da edificação: respeitando a taxa de permeabilidade e o afastamento frontal de acordo com a Tabela I; (Redação dada pela LC 0090/2023)

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. (Redação dada pela LC 0090/2023)

III - o pavimento semienterrado deverá atender à ocupação da divisa determinada no art. 46 desta lei. (Redação dada pela LC 0090/2023)

FIGURA 2

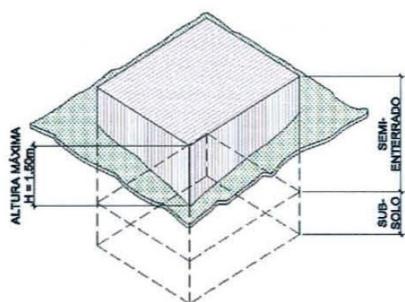
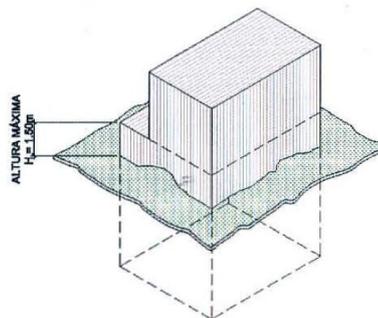


FIGURA 3



Art. 46. As edificações deverão obedecer aos afastamentos mínimos de 1/5 (um quinto) da altura total da edificação e nunca inferior a 3.00m (três metros) de afastamento frontal e 1.50 m (um metro e cinquenta centímetros) de afastamentos laterais e fundos. (Redação dada pela LC 0090/2023)

§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). (Redação dada pela LC 0090/2023)

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 (Redação dada pela LC 0090/2023)

II. **fundos** - construção sobre divisa na totalidade até 3,00 m (três metros) de altura, ou 2/3 (dois terços) até a altura máxima de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) ou 1/3 (um terço) até a altura máxima de 8,00 m (oito metros) em relação ao perfil natural do terreno. (Redação dada pela LC 0090/2023)

§ 2º Fica permitida nas ZCS1 e ZCS2, a taxa de ocupação e a ocupação das divisas livre até a altura de 10.00m (dez metros), exclusivamente na parte da edificação destinada a uso não residencial, desde que respeitando o afastamento nas divisas com as ZR's e a ZC, e o frontal constante da Tabela I desta Lei. (Redação dada pela LC 0090/2023)

§ 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. (Redação dada pela LC 0090/2023)

§ 4º. Fica permitida nas ZUM 1 e 2, a taxa de ocupação livre até a altura de 8.00 (oito) metros, quando este pavimento destinado exclusivamente a atividade não residencial, respeitando o afastamento frontal constante da tabela I desta Lei e o caput deste parágrafo a partir da altura de 8,00 (oito) metros. (Redação dada pela LC 0090/2023)

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:(Redação dada pela LC 0090/2023)

- I. Nas Unidades Residenciais: no mínimo uma vaga por unidade;(Redação dada pela LC 0090/2023)
- II. Nas Edificações Não Residenciais serão exigidas vagas para estacionamento de acordo com o porte da edificação:(Redação dada pela LC 0090/2023)
 - a. **pequeno porte:** 1(uma) vaga para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de área construída computável (ACC);(Redação dada pela LC 0090/2023)
 - b. **médio porte e grande porte:** 1 (uma) vaga para cada 60.00m² (sessenta metros quadrados) de área construída computável (ACC).(Redação dada pela LC 0090/2023)

§ 1º. Excetuam-se da necessidade de vagas de estacionamento as edificações não residenciais com testada menor ou igual a 12 metros inseridos na ZCS2 e que tenha no máximo 600 m² (seiscentos metros quadrados), ou em casos excepcionais que, a critério da municipalidade, seja solicitado a apresentação do RIT (Relatório de Impacto de Trânsito) de forma a se constatar a existência de

possíveis impactos na mobilidade urbana no entorno do empreendimento. (Redação dada pela LC 0090/2023)

§ 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. (Redação dada pela LC 0090/2023)

§ 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 3,00 m (três metros) x 8,00m (oito metros) e 3,20 m (três metros e vinte centímetros) de altura livre mínima quando situadas em locais cobertos. (Redação dada pela LC 0090/2023)

§ 4º. O acesso às vagas de estacionamento deverá atender aos seguintes parâmetros: (Redação dada pela LC 0090/2023)

I. Os acessos às edificações e grupamentos de edificações nunca poderão ultrapassar 50% (cinquenta por cento) da extensão da testada do lote;(Redação dada pela LC 0090/2023)

II. Edificação comercial, serviço, institucional ou industrial: As vagas poderão ocupar o afastamento frontal, desde que seja feito o recuo da calçada, obedecendo à largura mínima de dois metros, e que não seja menor da que está: (Redação dada pela LC 0090/2023)

a) implantada no local; (Redação dada pela LC 0090/2023)

b) informada na planta aprovada do loteamento. (Redação dada pela LC 0090/2023)

III. nos lotes localizados na ZR-1 com até 250.00 m² (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; (Redação dada pela LC 0090/2023)

IV- os acessos ao interior do lote deverão ter largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) e estar fora do raio de curvatura do lote, devendo, no mínimo, distar 3,00 m (três metros) do bordo do alinhamento da testada que compõe a esquina do lote.

§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 e dimensões máximas de 3,00 m (três metros) de largura por 6,00 m (seis metros) de comprimento.” (NR)

Art. 51A – É facultado, nos grupamentos residenciais multifamiliares com mais de 120 unidades, a concentração das vagas de estacionamento em edificações de uso exclusivo ou no corpo da própria edificação, ou, ainda, estar alocadas na área permeável do lote. (incluído pela LC 41/2014)

§1º - No caso de adoção de edificação de uso exclusivo para estacionamento: (incluído pela LC 41/2014)

I - esta terá altura de, no máximo, 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), medida conforme os parâmetros estabelecidos no inciso IV do art. 10, liberado o pavimento técnico conforme TABELA I correspondente. (incluído pela LC 41/2014)

II - esta não será computada no coeficiente de aproveitamento do lote. (incluído pela LC 41/2014)

III - Para cálculo da taxa de ocupação será computada o somatório de sua área de projeção às áreas de projeção das edificações residenciais, a qual não deverá exceder a maior taxa de ocupação estabelecida na Tabela I, para a zona na qual se insere o grupamento. (incluído pela LC 41/2014)

§2º - No caso de concentração de vagas de estacionamento no corpo da própria edificação residencial este não será computado no coeficiente de aproveitamento do lote, bem como na altura total da edificação, desde que: (incluído pela LC 41/2014)

I – a edificação atenda a altura máxima total definida no artigo 40 desta Lei. (incluído pela LC 41/2014)

II - limitada à área necessária para comportar uma vaga para cada unidade habitacional, podendo utilizar o excedente da área do pavimento como área comum da edificação. (incluído pela LC 41/2014)

§3º - Não se aplicam as exigências do caput às edificações habitacionais de interesse social enquadrados no parágrafo único do Art. 18 desta Lei e enquadrados na Faixa 1 pela Caixa Econômica Federal. (incluído pela LC 41/2014)

Disposições Gerais

Art. 52. Os limites entre as zonas indicadas no mapa de zoneamento, que faz parte integrante desta Lei, poderão ser ajustados quando verifica da 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 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 mínimos de ambas as ruas que compõem a esquina, de acordo com o indicado no zoneamento das ruas confrontantes. (Redação dada pela LC 0090/2023)

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 (dezoito metros), a utilização de apartamento de cobertura, respeitando os afastamentos mínimos de plano de fachada de 5,00 m (cinco metros) do alinhamento externo do prédio, inclusive a varanda. (Redação dada pela LC 0090/2023)

Art. 59. Revogado (Redação dada pela LC 0090/2023)

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

Art 61 – revogado (redação dada pela LC 41/2014)

§1º - revogado (redação dada pela LC 41/2014)

§2º - revogado (redação dada pela LC 41/2014)

§3º - revogado (redação dada pela LC 41/2014)

§4º - revogado (redação dada pela LC 41/2014)

I – revogado (redação dada pela LC 41/2014)

II – revogado (redação dada pela LC 41/2014)

III – revogado (redação dada pela LC 41/2014)

§5º - revogado (redação dada pela LC 41/2014)

Art. 62 As obras públicas e aquelas de notório interesse público, à critério da Prefeitura Municipal, não se sujeitarão aos parâmetros desta Lei, bem como ao Código de Obras, desde que respeitados os princípios da segurança, conforto e urbanidade. (redação dada pela LC 30/2011(Renumerada pela errata publicada no Jornal Oficial do Município de 02/09/2011 a 08/09/2011))

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

ZONEAMENTO MUNICIPAL - TABELA I (Redação dada pela LC 0090/2023)

ZONAS	USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA(%)	ALTURA MÁXIMA	OBSERVAÇÃO
CENTRAL (ZC) Afastamento frontal 3,00 m	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 3,5 metros limitado a 20% da área do pavimento tipo.
RESIDENCIAL 1 (ZR 1) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 m	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 20% da área do pavimento tipo.
RESIDENCIAL 2 (ZR 2) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 m	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 m (três vírgula cinco metros) limitado a 20% da área do pavimento tipo
RESIDENCIAL 3 (ZR 3) AFASTAMENTO	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Grupamento A, B e C Comercial Varejista Local	360	12	40 %	8 m	

FRONTAL 3,00 m	Serviços Locais Serviços Geral B Institucional					
RESIDENCIAL 4 (ZR 4) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 m	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Grupamento A, B e C Comercial Varejista Local Serviços Locais Serviços Gerais B Institucional	360	12	40 % 30 % 20 %	8 m 12 m 16 m	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 20% da área do pavimento tipo
RESIDENCIAL 5 (ZR 5) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 m	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 % 25 %	12 m 14 m 17 m 20 m	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 20% da área do pavimento tipo
RESIDENCIAL 6 (ZR 6) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 m	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Grupamento A, B e C Comercial Varejista Local Comercial Varejista em Geral Serviços Locais Serviços Gerais B Institucional Industrial de Baixo Impacto	360	15	50% 45 % 40 % 35 % 30 % 25 %	9 m 13 m 17 m 20 m 22 m 25 m	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 20% da área do pavimento tipo
RESIDENCIAL 7 (ZR 7) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 m	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Grupamento A e B Comercial Varejista Local Serviços Locais Serviços Gerais B Institucional	450	15	40 % 35 % 30 % 25 %	9 m 12 m 15 m 18 m	Os grupamentos de edificações multifamiliares deverão atender à taxa de ocupação máxima de 25%. Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 20% da área do pavimento tipo
COMERCIAL E SERVIÇO 1 (ZCS 1) AFASTAMENTO FRONTAL 5,00 m	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 Institucional	450	15	LIVRE 60% 50% 40% 30%	8,00 12m 16m 20m 25m	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 20% da área do pavimento tipo
COMERCIAL E SERVIÇO 2 (ZCS 2)	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Grupamento A, B e C Comercial Varejista Local Comercial Varejista em	450	15	LIVRE	8,00 (redação dada pela LC 30/2011 (Renumerada pela errata publicada no Jornal Oficial do Município	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a

					de 02/09/2011 a 08/09/2011))	
AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 m	Geral Comercial Varejista De Grande Porte Serviços Locais Serviços Gerais A, B e C Industrial – Baixo Impacto Institucional			60% 40%	13m 16m	20% da área do pavimento tipo
Zona de Uso Misto 1 (ZUM 1) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 m	Residencial Unifamiliar 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	450	15	LIVRE 50% 40%* 40%**	8,00 13m 18m* 25m**	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 20% da área do pavimento tipo. *(§2º art. 39 e 58) ** (§1º art. 39)
Zona de Uso Misto 2 (ZUM 2) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 m	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Grupamento A, B e C Comercial Varejista Local Comercial Varejista em Geral Serviços Locais Serviços Gerais A, B e C Industrial – Baixo Impacto Institucional	360	12	LIVRE 50% 40%* 40%**	8,00 13m 18m* 25m**	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 20% da área do pavimento tipo. *(§2º art. 39 e 58) ** (§1º art. 39)
ZONA INDUSTRIAL 1 (ZI 1) ZONA ESPECIAL DE NEGÓCIOS (ZEN) AFASTAMENTO FRONTAL 5,00 m	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 INDUSTRIAL 2 (ZI 2) AFASTAMENTO FRONTAL 5,00 m	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	800	20	50 %	22 m	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 20% da área do pavimento tipo

	Insdustrial – médio Impacto Institucional					
EXPANSÃO URBANA AFASTAMENTO FRONTAL 5,00 m	Residencial Unifamiliar	420	12	50%	8m	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 20% da área do pavimento tipo
	Residencial Multifamiliar Grupamento A, B e C			40%	12m	
	Comercial Varejista Local			35%	15m	
	Comercial Varejista em Geral			30%	18m	
	Comercial Atacadista			25%	22m	
	Comercial Especial			20%	25m	
	Comercial Varejista De Grande Porte					
	Serviços Locais					
Serviços Gerais A, B e C						
Serviços Especiais						
Institucional						
Zona de amortecimento Afastamento frontal 5m	Residencial Unifamiliar Grupamento A	2000	25	30%	8 m	

Gabinete do Prefeito. 13 de agosto de 2010.

CARLOS AUGUSTO CARVALHO BALTHAZAR
Prefeito

