

...: Imprimir ...



**LEI MUNICIPAL Nº 3.195, DE 13/01/2016 - Pub: 14/01/2016 - A Tribuna**

Dispõe sobre o Plano Urbanístico Regional de Pendotiba, seu zoneamento ambiental, a implantação de políticas setoriais, a aplicação de instrumentos de política urbana e a ordenação do uso e da ocupação do solo na região.

**A CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:**

**TÍTULO I - DA ABRANGÊNCIA, DOS CONCEITOS, DIRETRIZES, OBJETIVOS E ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL**

**CAPÍTULO I - DOS CONCEITOS E ABRANGÊNCIA**

**Art. 1º** Esta lei institui o Plano Urbanístico Regional (PUR) de Pendotiba, dispendo sobre políticas setoriais e disciplinando o zoneamento ambiental, parcelamento, ordenação do uso, parcelamento e da ocupação do solo e aplicação de instrumentos de política urbana no território da região.

**Art. 2º** O PUR tem por finalidade promover a estruturação urbana da região de Pendotiba, por meio da ampliação, articulação e requalificação dos espaços livres de uso público, visando à melhoria da qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, e à sustentabilidade ambiental e socioeconômica da região.

**Art. 3º** Os conceitos utilizados pela presente Lei constam do [Quadro 1 anexo](#).

**Art. 4º** A área de abrangência do PUR de Pendotiba compreende o perímetro delimitado no [Mapa 1](#) da presente lei, suas sub-regiões e seus bairros.

**CAPÍTULO II - DAS DIRETRIZES E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS**

**Art. 5º** A disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo no território da Região de Pendotiba se orienta pelas seguintes diretrizes:

- I** - Atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade ambiental e de vida, à justiça social, ao bem-estar de seus habitantes e ao desenvolvimento sustentável das funções sociais e econômicas da região;
- II** - Integração das políticas de uso e ocupação do solo, meio ambiente, habitação, saneamento básico, estruturação dos sistemas de transporte público coletivo, serviços públicos, equipamentos urbanos e comunitários e desenvolvimento econômico;
- III** - Promoção da mobilidade urbana sustentável por meio da integração de transporte e uso do solo, priorizando o transporte público coletivo de média e alta capacidade;
- IV** - Integração de macro e micro acessibilidades pelo reconhecimento, consolidação e estruturação de centralidades ao longo dos principais eixos de conexão do Município;
- V** - Promoção dos modos de transporte não motorizados, em especial pela adoção de estratégias que incentivem a caminhada e o uso da bicicleta;
- VI** - Estabelecimento de mecanismos para adequar a instalação de empreendimentos em relação ao entorno, garantindo a integração, capilaridade e conectividade entre áreas públicas e privadas;
- VII** - Reconhecimento do patrimônio natural da Região de Pendotiba como patrimônio municipal;
- VIII** - Utilização racional dos recursos naturais, em especial da água e do solo, de modo a garantir uma cidade sustentável para as presentes e futuras gerações em consonância com o ordenamento jurídico;
- IX** - Proteção da paisagem dos bens e áreas de valor histórico, cultural e religioso, dos recursos naturais e dos mananciais hídricos superficiais e subterrâneos de abastecimento de água do Município em consonância com o ordenamento jurídico;
- X** - Promoção da habitação de interesse social de forma integrada aos bairros com oferta de empregos e serviços públicos;
- XI** - Promoção de equipamentos sociais em locais com carência de serviços públicos, em especial saúde e educação.
- XII** - Promoção da diversidade e inclusão socioespacial e diversidade de usos do solo.

**Art. 6º** A disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo no território da Região de Pendotiba se orienta pelos seguintes objetivos estratégicos:

- I** - Promover o ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano para promover a proteção do patrimônio ambiental, histórico, cultural, paisagístico, valorizar a memória, o sentimento de pertencimento à cidade e garantir a função social da propriedade e a diversidade socioambiental;
- II** - Conter o processo de espraiamento urbano e a expansão fragmentada da ocupação do solo na região de Pendotiba na defesa do ambiente natural, por meio de restrição a empreendimentos residenciais, de comércio e serviços em espaços territoriais especialmente protegidos, em consonância com o ordenamento jurídico ambiental;
- III** - Promover o desenvolvimento urbano de forma sustentável, ordenando o adensamento demográfico e as atividades econômicas, diversificando o uso do solo e qualificando paisagem ao longo dos eixos de estruturação e de qualificação urbana;
- IV** - Promover o desenvolvimento orientado ao transporte, definindo localizações estratégicas para atividades e combinando adensamento com uso misto em torno das estações e terminais de transporte público coletivo, de modo a melhor explorar economias de localização e aglomeração;
- V** - Promover o uso misto como forma de reduzir a necessidade de deslocamentos motorizados, equilibrando a relação entre os locais de uso residencial e não residencial e racionalizando a utilização de automóvel;
- VI** - Adequar o direito de construir à função social da propriedade, com aplicação de instrumentos de política urbana que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do

equilíbrio ambiental;

**VII** - Assegurar adequada distribuição da população, das atividades socioeconômicas, da infraestrutura e dos equipamentos urbanos e comunitários, ao espaço urbano, acomodando o crescimento urbano nas áreas subutilizadas e no entorno da infraestrutura de transporte público coletivo;

**VIII** - Salvaguardar a autenticidade da ambiência cultural e do modus vivendi da região, condicionando a ocupação urbana à preservação da memória urbana, do direito de fruição à paisagem natural da região e da qualidade da ambiência urbana.

**IX** - Ampliar e requalificar os espaços públicos e as áreas públicas de convivência com a utilização de instrumentos de políticas urbanas do Estatuto da Cidade, em especial para as atividades que mantêm relação com a memória e a identidade baseada na cultura do encontro, do convívio e da confraternização no espaço público;

**X** - Promover a regularização fundiária e urbanística e a urbanização de assentamentos precários, que deverão ser delimitados como zonas especiais de interesse social, e implantar uma política fundiária e de uso e ocupação do solo que garanta o acesso à terra para as funções sociais da propriedade e da cidade e proteja o patrimônio ambiental e cultural;

**XI** - Reservar glebas e terrenos vazios e subutilizados em quantidade suficiente para atender às necessidades de habitação social, delimitando como zonas especiais de interesse social, preferencialmente em áreas dotadas de infraestrutura e transportes coletivos;

**XII** - Integrar as áreas de ocupação informal à cidade formal, promover a regularização urbanística de áreas ocupadas por população de baixa renda e indicar áreas necessárias à instalação de equipamentos urbanos e comunitários;

**XIII** - Reduzir as desigualdades socioterritoriais para garantir o acesso a equipamentos sociais, a infraestrutura e serviços urbanos;

**XIV** - Garantir de forma eficiente a universalização do abastecimento de água, a coleta e o tratamento ambientalmente adequado dos esgotos considerando a oferta hídrica para o período mínimo de cinco anos;

**XV** - Promover o manejo das águas pluviais urbanas e garantir a permeabilidade do solo minimizando a ocorrência de problemas críticos de inundações, enchentes, alagamentos e escorregamentos de encostas;

**XVI** - Identificar e criar espaços territoriais especialmente protegidos, incentivando a criação das unidades de conservação respeitando as questões naturais e os usos adequados, bem como considerar os usos instituídos pelo plano de manejo do Parque Estadual da Serra da Tiririca (PESET);

**XVII** - Mitigar os fatores antropogênicos que colaboram para mudanças microclimáticas, inclusive por meio da redução da emissão de gases de efeito estufa, estimulando a utilização de fontes renováveis de energia e da construção sustentável;

**XVIII** - Fomentar atividades econômicas sustentáveis, estimulando a inovação, o empreendedorismo, a economia solidária e a redistribuição das oportunidades de trabalho no território;

**XIX** - Fomentar boas práticas de agricultura urbana para estimular a inclusão socioeconômica, bem como minimização de impactos no entorno dos espaços territoriais especialmente protegidos;

**XX** - Estimular a gestão dos resíduos sólidos pautada na redução, reutilização e reciclagem baseada na responsabilidade compartilhada de todos os atores envolvidos na cadeia produtiva;

**XXI** - Criar parâmetros urbanísticos coerentes na ocupação e uso do solo considerando os impactos decorrentes de atividades potencialmente poluidoras, em especial nas áreas de influência direta dos espaços territoriais especialmente protegidos;

**XXII** - Fomentar prioritariamente na arborização urbana espécies nativas da Mata Atlântica, que promovam fluxo gênico da fauna e flora, estimulando a formação de corredores ecológicos que integrem as áreas protegidas.

**XXIII** - Preservar e proteger mananciais e reservas de águas superficiais e subterrâneas, respeitando a autonomia dos entes federativos.

**XXIV** - Compatibilizar a preservação ambiental com o direito à moradia.

### **CAPÍTULO III - DAS ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL**

**Art. 7º** Como estratégia de ordenamento territorial, o território de Pendotiba fica dividido em zonas, conforme delimitações do [Mapa 2](#) da presente lei, caracterizadas pelo conjunto de regras de parcelamento, ocupação e uso do solo aplicáveis às respectivas porções do território.

**Art. 8º** Para o cumprimento das estratégias de ordenamento territorial e atendimento às diretrizes estabelecidas na presente lei, os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação dos lotes serão utilizados conforme as seguintes finalidades principais:

**I** - Dimensões máximas de lotes e quadras: adequar a inserção de empreendimentos de médio e grande porte em relação ao entorno, melhorar a oferta de áreas públicas e evitar a descontinuidade do traçado viário;

**II** - Classificação dos usos: definir categorias, subcategorias e grupos de atividades para enquadramento de usos e atividades permitidos em cada zona;

**III** - Parâmetros de incomodidade: estabelecer limites quanto à interferência de atividades não residenciais em relação ao uso residencial;

**IV** - Condições de instalação dos usos: estabelecer referências e condicionantes conforme usos e atividades não residenciais para a adequação das edificações, inclusive a largura da via;

**V** - Coeficiente de aproveitamento e cota de densidade: controlar as densidades construtivas e demográficas em relação aos serviços públicos e a infraestrutura urbana existentes e planejados;

**VI** - Gabarito, altura máxima, afastamentos e taxa de ocupação: controlar a volumetria das edificações no lote e na quadra e evitar interferências negativas na paisagem urbana;

**VII** - Fruição pública, fachada ativa, limite de vedação do lote e destinação de área para alargamento do passeio público: ampliar as áreas de circulação de pedestres, proporcionar maior dinamização do espaço público e melhorar interação dos pedestres com o pavimento térreo das edificações.

### **SEÇÃO I - DA INTEGRAÇÃO ENTRE TRANSPORTE E USO DO SOLO**

**Art. 9º** Para o ordenamento e direcionamento da expansão urbana, bem como o cumprimento das estratégias de integração entre transporte e uso do solo, fica a cargo do Poder Executivo estabelecer o plano operacional do sistema de transporte público coletivo da Região de Pendotiba.

**§ 1º** São vias estruturantes do transporte público coletivo aquelas que conferem estruturação ao sistema de transporte público coletivo da Região de Pendotiba e ao ordenamento e direcionamento da expansão urbana.

**§ 2º** Ficam definidas como vias estruturantes do transporte público coletivo e sistema viário as seguintes vias, também indicadas no [Mapa 3](#) anexo à presente lei:

- a) Estr. Alarico de Souza (Estr. do Atalaia);
- b) Rua Leonor da Glória;
- c) Rua Rey. Armando Ferreira;
- d) Av. Rui Barbosa;

- e) Estr. Engenheiro Pacheco de Carvalho;
- f) Tv. Souza Soares;
- g) Rua Amadeu Gomes;
- h) Estr. Municipal;
- i) Rua Castorina Francisco Cruz Nunes (Estr. Monan Grande);
- j) Estr. Francisco da Cruz Nunes;
- k) Rua Alcebiades Pinto (Estr. Cantagalo);
- l) Tv. Alcebiades Pinto (Rua A);
- m) Estr. Caetano Monteiro;
- n) Estr. Washington Luiz;
- o) Rua 5 (Trevo de Maria Paula).

§ 3º O plano deverá estabelecer a localização das estações de transporte público coletivo, observando o atendimento mínimo de uma estação para cada zona ZEU e ZC, conforme indicação no [Mapa 3](#) anexo à presente lei.

§ 4º O plano deverá estabelecer ligações de transporte público coletivo entre as estações por meio das vias estruturantes do transporte público coletivo, indicadas no [Mapa 3](#) anexo à presente lei, e das zonas ZCOR.

§ 5º Ficam criadas as Áreas Especiais de Interesse Urbanístico – AEIU – do Túnel do Cantagalo, indicadas no [Mapa 03](#) anexo à presente lei, onde o gabarito máximo será de 1 (um) pavimento.

**Art. 10.** O Poder Executivo poderá estabelecer critérios para uma certificação específica a ser concedida com o objetivo de classificar empreendimentos que contemplem ações e práticas sustentáveis orientadas ao transporte coletivo e não motorizado, sob a forma de desconto na contrapartida financeira de Impacto sobre o Sistema Viário.

**Parágrafo único.** Para fins de concessão do incentivo previsto no *caput*, considera-se certificação específica de mobilidade sustentável aquela que atesta que a construção da edificação obteve as pontuações e conceitos mínimos atribuídos a partir de uma escala de valores referenciais pré-estabelecida, que confere à edificação um conceito final quanto ao seu desempenho na integração entre transporte sustentável e uso do solo, sob a forma de documento de certificação ou certificado.

## TÍTULO II - DAS ZONAS

**Art. 11.** As zonas correspondem a porções no território no qual incidem determinados parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, estabelecidos nos [Quadros anexos](#) à presente lei.

§ 1º Os perímetros das zonas estão delimitados no [Mapa 2 e no Quadro 8](#) anexos à presente lei.

§ 2º Os parâmetros das zonas são aplicáveis exclusivamente dentro de seus perímetros.

§ 3º O imóvel que tiver incidência de duas ou mais zonas terá seus parâmetros aplicados respeitando os perímetros sobre o lote de cada uma das zonas delimitadas.

§ 4º Nos espaços territoriais especialmente protegidos, a exemplo de áreas de preservação permanente e unidades de conservação já existentes ou que vierem a ser instituídas, deverão ser observadas as restrições de cunho ambiental pelas legislações federal, estadual e municipal.

**Art. 12.** As zonas da Região de Pendoitaba são classificadas conforme o território no qual se inserem:

I - Territórios de transformação: são áreas em que se pretende majoritariamente a promoção do adensamento populacional, atividades econômicas e serviços públicos, a diversificação de atividades, a qualificação paisagística e a estruturação dos espaços públicos de forma de se promover a integração entre transporte e uso do solo, compreendendo:

a) Zona de Estruturação e Transformação Urbana em território urbano (ZEU).

II - Territórios de qualificação: são áreas em que se pretende a manutenção de usos existentes, o fomento às atividades produtivas, a diversificação de usos ou o adensamento populacional moderado, a depender das diferentes localidades que integram estes territórios, de forma de se promover a integração entre transporte e uso do solo, compreendendo:

- a) Zona Centralidade urbana (ZC);
- b) Zona Centralidade em ZEIS (ZC-ZEIS);
- c) Zona Corredor (ZCOR);
- d) Zona de Uso Misto (ZUM);
- e) Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

III - Territórios de preservação: são porções em que se pretende a preservação de áreas consolidadas de baixa e muito baixa densidades e de conjuntos urbanos específicos, bem como territórios em que se pretende a promoção de atividades econômicas sustentáveis conjugada com a preservação ambiental, além da preservação cultural, compreendendo:

- a) Zona Residencial (ZR);
- b) Zona Especial de Preservação Paisagística e Cultural (ZEPAC);
- c) Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável (ZPDS);
- d) Zona de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS);
- e) Zona de Proteção da Vida Silvestre (ZPVS).

### CAPÍTULO I - DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE TRANSFORMAÇÃO

**Art. 13.** Zona de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU) é a porção do território em que se pretende promover adensamento demográfico com usos do solo misto e promover a qualificação paisagística e estruturação dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo.

### CAPÍTULO II - DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE QUALIFICAÇÃO

**Art. 14.** Zonas de Centralidades são porções do território destinadas à promoção de atividades típicas de subcentros regionais ou de centro de bairros, em que se pretende promover o uso misto, com densidades construtiva e demográfica médias, manter as atividades comerciais e de serviços existentes e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos, sendo subdivididas em:

I - Zona Centralidade Urbana (ZC): são porções do território formadas pelos lotes lindeiros às vias que exercem alguma estruturação local ou regional.

II - Zona Centralidade em ZEIS (ZC-ZEIS): são porções do território formadas pelos lotes lindeiros às vias que exercem alguma estruturação local ou regional inseridas em área de ZEIS, em faixas de no máximo 50m (cinquenta metros) medidos a partir do alinhamento da via, destinados à promoção do uso misto, de forma a promover a diversificação dos

usos com a habitação de interesse social, em áreas em que predomina o interesse público de manter a população moradora e promover a regularização fundiária de interesse social.

**Parágrafo único.** Os lotes integrantes da ZC-ZEIS devem estar totalmente inseridos na faixa descrita no *caput*.

**Art. 15.** Zonas Corredores (ZCOR) são os lotes que fazem frente para via estrutural e, independentemente de suas dimensões e cuja largura possibilite a diversificação de usos, em que se pretende promover a diversificação de usos de forma compatível à vizinhança residencial, compatíveis com a fluidez do tráfego, com densidades demográfica e construtiva baixas.

**Parágrafo único.** As ZCOR ficam limitadas a no máximo 100m (cem metros) de profundidade a contar do alinhamento da via, respeitadas as ZPDS, ZCVS, ZPVS e ZEPAC.

**Art. 16.** Zona de Uso Misto (ZUM) são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.

§ 1º As ZUM-1 ficam limitadas a no máximo 100m (cem metros) de profundidade a contar do alinhamento da via, respeitadas as ZPDS, ZCVS, ZPVS e ZEPAC.

§ 2º Ficam delimitadas como ZUM-2 os lotes de esquina das zonas ZR-1 e as seguintes vias:

- a) Estr. Aristides Melo (Ant. Estr. Muriqui);
- b) Estr. Pref. Brígido Tinoco;
- c) Estr. Gal. Castro Guimarães;
- d) Estr. Celso /Peçanha;
- e) Estr. Demétrio de Freitas (Ant. Estr. do Maceió);
- f) Estr. Existente (Ligação Matacapa e Av. Portugal);
- g) Estr. Guilhermina Bastos (Ant. Estr. da Fazendinha);
- h) Estr. João H. Ferreira (Ant. Estr. da Tapera e Caminho do Buraco);
- i) Estr. Padre José Eugert (Ant. Estr. Itiúoca);
- j) Estr. Matacapa (Entre Guilhermina Bastos e Caetano Monteiro);
- k) Estr. Mato Grosso;
- l) Estr. Monan Pequeno;
- m) Estr. Muriqui Pequeno;
- n) Estr. Poço Largado (Entre João Duarte e Vic. Jardim);
- o) Estr. Rio do Ouro (Trecho da Estr. Velha de Maricá);
- p) Estr. 22 de Outubro.

## SEÇÃO I - DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

**Art. 17.** As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana.

**Art. 18.** As ZEIS são definidas nos seguintes termos:

I - são áreas caracterizadas pela presença de favelas, loteamentos irregulares e empreendimentos habitacionais de interesse social, e assentamentos habitacionais populares, habitados predominantemente por população de baixa renda, onde haja interesse público em manter a população moradora e promover a regularização fundiária e urbanística, recuperação ambiental e produção de Habitação de Interesse Social;

II - são áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificadas ou subutilizadas, adequadas à urbanização e onde haja interesse público ou privado em produzir Empreendimentos de Habitação de Interesse Social;

III - são áreas com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados localizados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos, onde haja interesse público ou privado em promover Empreendimentos de Habitação de Interesse Social;

IV - são lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas ou com viabilidade de serem dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, onde haja interesse público ou privado em produzir empreendimentos habitacionais de interesse social.

§ 1º Além das ZEIS delimitadas na presente lei, outras poderão ser instituídas posteriormente por ato do Poder Executivo, contanto que enquadrados em ao menos uma das definições previstas nos incisos do *caput* do presente artigo.

§ 2º A Sociedade Civil Organizada poderá apresentar proposta de criação de ZEIS à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, que analisará sua viabilidade.

§ 3º Fica vedada a demarcação de novas ZEIS nas áreas que apresentem risco à saúde ou à vida, salvo quando saneados, quando em áreas consolidadas ou que não tenham risco de escorregamento e inundação comprovados por laudo técnico.

§ 4º Não será admitida a demarcação de ZEIS em áreas totalmente ocupadas por remanescentes florestais de Mata Atlântica.

§ 5º A área máxima de lote para fins de regularização fundiária será de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) sem restrição de testada e área mínima.

**Art. 19.** A indicação da demanda para as unidades de Habitação de Interesse Social – HIS produzidas a partir da aprovação desta lei será regulamentada pelo Executivo, com observância do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS ou das normas específicas de programas habitacionais que contam com subvenção da União, do Estado ou do Município.

**Art. 20.** Os planos de urbanização de ZEIS indicadas no [art. 18, incisos I e II](#), deverão ser formulados preferencialmente pelo Executivo, com a participação direta de seus respectivos moradores, quando se tratar de áreas consolidadas.

§ 1º Os moradores e suas entidades representativas de ZEIS poderão tomar a iniciativa de elaborar planos de urbanização, que serão submetidos à Prefeitura para aprovação.

§ 2º No caso de iniciativa definida no parágrafo anterior, assim como para a realização de regularização fundiária, a Prefeitura disponibilizará assistência técnica, jurídica e social à população moradora das ZEIS.

**Art. 21.** Os planos de urbanização em ZEIS devem conter, de acordo com as características e dimensão da área, os seguintes elementos:

I - análise sobre o contexto da área, incluindo aspectos físico-ambientais, urbanísticos, fundiários, socioeconômicos e demográficos, identificação de áreas de risco, entre outros;

II - cadastramento dos moradores da área, a ser realizado pelo Núcleo de Regularização Fundiária, vinculado à

Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária;

**III** - diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo, respeitando a tipicidade da ocupação e garantindo condições adequadas de moradia;

**IV** - projeto para o remembramento e parcelamento de lotes, no caso de assentamentos ocupados e para a implantação de novas unidades quando necessário;

**V** - atendimento integral por rede pública de água e esgotos, quando existentes, bem como coleta, preferencialmente seletiva, regular e transporte dos resíduos sólidos;

**VI** - sistema de drenagem e manejo das águas pluviais;

**VII** - previsão de áreas verdes, equipamentos sociais e usos complementares ao habitacional, seja dentro dos limites das ZEIS ou em seu entorno, a depender das características da intervenção;

**VIII** - dimensionamento físico e financeiro das intervenções propostas e das fontes de recursos necessários para a execução da intervenção;

**IX** - formas de participação dos beneficiários na formulação e implantação da intervenção;

**X** - projeto de trabalho social prévio, durante e pós-ocupação;

**XI** - soluções para a regularização fundiária do assentamento, de forma a garantir a segurança de posse dos imóveis para os moradores;

**XII** - soluções e instrumentos aplicáveis para viabilizar a regularização dos usos não residenciais já instalados, em especial aqueles destinados à geração de emprego e renda e à realização de atividades religiosas e associativas de caráter social.

§ 1º Os planos de urbanização poderão abranger áreas distintas demarcadas como ZEIS, bem como partes de uma única ZEIS.

§ 2º Em ZEIS, a regularização do parcelamento do solo, bem como das edificações e usos pré-existentes, deverá observar as diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo plano de urbanização.

§ 3º Nas ZEIS que não forem atendidas integralmente pelos serviços públicos elencados nos incisos IV, V e VI, o Órgão ou a Concessionária competente deverão ser ouvidos para apresentar solução adequada.

**Art. 22.** Nas ZEIS previstas no [art. 18, inciso II](#), ficam estabelecidas as seguintes disposições complementares:

**I** - averbação prévia de área verde, podendo esta ser doada para a criação de parque municipal ou praça pública;

**II** - preservação, ou recuperação quando for o caso, das áreas de preservação permanente;

**III** - atendimento integral por rede pública de água e esgotos, quando existentes, bem como coleta, preferencialmente seletiva, regular e transporte dos resíduos sólidos;

**IV** - sistema de drenagem e manejo das águas pluviais;

**V** - atendimento às condicionantes dos planos de manejo quando se tratar de área inserida em unidade de conservação, inclusive zona de amortecimento.

**Art. 23.** Nas ZEIS previstas no [art. 18, inciso IV](#), que contenham um conjunto de imóveis ou de quadras deverá ser elaborado um projeto de intervenção pelo Núcleo de Regularização Fundiária – NURF, vinculado à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, contendo, de acordo com as características e dimensão da área, os seguintes elementos:

**I** - análise sobre o contexto da área, incluindo aspectos físico-ambientais, urbanísticos, fundiários, socioeconômicos e demográficos, entre outros;

**II** - cadastramento dos moradores da área, quando ocupada, a ser realizado pelo Núcleo de Regularização Fundiária – NURF, vinculado à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária;

**III** - projeto com proposta para o parcelamento ou remembramento de lotes e plano de massas associado a quadro de áreas construídas por uso;

**IV** - previsão de áreas verdes, equipamentos sociais e usos complementares ao habitacional, a depender das características da intervenção;

**V** - dimensionamento físico e financeiro das intervenções propostas e das fontes de recursos necessários para a execução da intervenção;

**VI** - formas de participação dos moradores da área, quando ocupada, e dos futuros beneficiários quando previamente organizados, na implantação da intervenção;

**VII** - projeto de trabalho social prévio, durante e pós-ocupação;

**VIII** - soluções para a regularização fundiária, de forma a garantir a segurança de posse dos imóveis para os moradores.

§ 1º Nas ZEIS previstas no *caput*, em caso de demolição de edificação usada como cortiço, as moradias produzidas no terreno deverão ser destinadas prioritariamente à população moradora no antigo imóvel.

§ 2º Nas ZEIS previstas no *caput*, no caso de reforma de edificação existente para a produção de HIS, serão admitidas, variações de parâmetros e normas edilícias, sem prejuízo das condições de estabilidade, segurança e salubridade das edificações e equipamentos.

**Art. 24.** Nos Empreendimentos de Interesse Social E-HIS a serem edificadas sob a égide do Programa “Minha Casa Minha Vida”, expressamente reconhecidos pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, as edificações com até 5 (cinco) pavimentos ficam isentas de elevadores.

### **CAPÍTULO III - DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO**

**Art. 25.** Zonas Residenciais são porções do território destinadas ao uso residencial, com densidade demográfica baixa, sendo subdivididas em:

**I** - Zona Residencial 1 (ZR-1): áreas destinadas majoritariamente ao uso residencial e aos serviços de moradia, tais como casas de repouso e asilos, bem como atividades não residenciais compatíveis com o uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas.

**II** - Zona Residencial 2 (ZR-2): áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de pequeno e médio porte.

**III** - Zona Residencial ambiental (ZR-a): áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de grande porte.

**Art. 26.** Zonas de Preservação e Desenvolvimento Sustentável (ZPDS) são porções do território destinadas à conservação da paisagem e à implantação de atividades econômicas compatíveis com a manutenção e recuperação dos serviços ambientais por elas prestados, em especial os relacionados às cadeias produtivas da agricultura e do turismo, de densidades demográfica e construtiva baixas.

**Art. 27.** Zonas de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS) são porções do território do Município destinadas à conservação e proteção do patrimônio ambiental, que têm como principais atributos remanescentes de Mata Atlântica e outras formações de vegetação nativa, arborização de relevância ambiental, vegetação significativa, alto índice de

permeabilidade e existência de nascentes, incluindo a transição para as áreas naturais que prestam relevantes serviços ambientais, entre os quais a conservação da biodiversidade, controle de processos erosivos e de inundação, produção de água e regulação microclimática.

**Art. 28.** Zonas de Proteção da Vida Silvestre (ZPVS) são porções do território destinadas a parques estaduais, parques naturais municipais e outras Unidades de Conservação de Proteção Integral e de Uso Sustentável, definidas pela legislação municipal, estadual e federal vigentes, existentes e que vierem a ser criadas no Município, bem como das Áreas de Proteção Permanente, tendo por objetivo a preservação dos ecossistemas e permitindo apenas a pesquisa, o ecoturismo e a educação ambiental.

§ 1º Todo parque municipal que for implantado será ZPVS, independentemente da zona na qual se insere.

§ 2º As características de ocupação do solo das zonas ZPVS que abrangem parques estaduais, parques naturais municipais e outras Unidades de Conservação de Proteção Integral e de Uso Sustentável definidas pela legislação federal deverão obedecer ao Plano de Manejo de responsabilidade dos órgãos afetos a cada unidade.

§ 3º Para fins de emissão de licenças e alvarás de funcionamento em ZPVS, deverão ser observadas as disposições estabelecidas no Plano de Manejo de cada Unidade de Conservação.

§ 4º Para as zonas ZPVS que não abrangem parques estaduais, parques naturais municipais e outras Unidades de Conservação de Proteção Integral e de Uso Sustentável definidas pela legislação federal, ou que não possuem plano de manejo, não são admitidos o parcelamento e a edificação, exceto as intervenções indispensáveis à recuperação, pesquisas científicas e atividades de educação e fiscalização ambientais.

§ 5º Fica autorizado o Executivo Municipal a celebrar o acordo com o Governo Estadual para anexar remanescentes florestais de Mata Atlântica ao Parque Estadual da Serra da Tiririca nos casos em que a área seja identificada como de alto interesse de preservação da biodiversidade local.

## SEÇÃO I - Das Zonas Especiais de Preservação Paisagística e Cultural (ZEPAC)

**Art. 29.** Zonas Especiais de Preservação Paisagística e Cultural (ZEPAC) são porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, doravante definidos como patrimônio cultural, podendo se configurar como elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes; conjuntos arquitetônicos, sítios urbanos ou rurais; sítios arqueológicos, áreas indígenas, espaços públicos; templos religiosos, elementos paisagísticos; conjuntos urbanos, espaços e estruturas que dão suporte ao patrimônio imaterial e/ou a usos de valor socialmente atribuído.

§ 1º Os imóveis ou áreas que são ou que vierem a ser tombadas ou protegidas por legislação Municipal, Estadual ou Federal enquadrar-se-ão como ZEPAC.

§ 2º São permitidos usos residenciais e não residenciais em ZEPAC, observando o disposto no [Quadro 4](#) da presente Lei.

**Art. 30.** As ZEPAC classificam-se em 4 (quatro) categorias de acordo com as respectivas resoluções de tombamento ou instrumentos de proteção instituídos por órgãos municipais, estaduais e federais:

I - Imóveis de Interesse de Preservação (IIP): elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes, com valor histórico, arquitetônico, paisagístico, artístico, arqueológico e/ou cultural, inclusive os que tenham valor referencial para a comunidade;

II - Área de Proteção do Ambiente Urbano (APAU): porções do território com características singulares do ponto de vista da morfologia urbana, arquitetônica, paisagística, ou do ponto de vista cultural e simbólico, ou conjuntos urbanos dotados de identidade e memória, possuidores de características homogêneas quanto ao traçado viário, vegetação e índices urbanísticos, que constituem documentos representativos do processo de urbanização de determinada época;

III - Áreas de Proteção Paisagística (APPA): sítios e logradouros com características ambientais, naturais ou antrópicas, tais como parques, jardins, praças, monumentos, viadutos, pontes, passarelas e formações naturais significativas, áreas indígenas, entre outras;

IV - Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC): imóveis de produção e fruição cultural, destinados à formação, produção e exibição pública de conteúdos culturais e artísticos, como teatros e cinemas de rua, circos, centros culturais, residências artísticas e assemelhados, assim como espaços com significado afetivo, simbólico e religioso para a comunidade, cuja proteção é necessária à manutenção da identidade e memória do Município e de seus habitantes, para a dinamização da vida cultural, social, urbana, turística e econômica da cidade.

**Parágrafo único.** Os bens ou áreas que se enquadram como ZEPAC poderão ser classificados em mais de uma das categorias definidas no presente artigo.

**Art. 31.** Nas ZEPAC, a disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo terá como referência os parâmetros estabelecidos na presente lei e complementarmente as disposições de tombamento.

**Art. 32.** Ficam indicados como territórios e imóveis a serem classificados como ZEPAC aqueles listados no [Quadro 5](#) e delimitados no [Mapa 4](#) ambos anexos à presente lei.

§ 1º O Executivo terá o prazo de 1 ano (um ano) para concluir estudo sobre a classificação como ZEPAC dos imóveis descritos no *caput*.

§ 2º Além das ZEPAC delimitadas na presente lei, outras poderão ser instituídas posteriormente, por ato do Poder Executivo.

§ 3º Fica permitida a incidência de ZEPAC em todo o território da Região de Pendotiba, inclusive na zona ZEU.

**Art. 33.** Aos imóveis classificados como ZEPAC/IIP poderá ser concedida benefícios fiscais como incentivo à conservação ou restauração nos termos da legislação vigente.

**Parágrafo único.** A concessão dessa isenção dependerá de lei específica e de manifestação favorável dos órgãos de preservação competentes quanto ao:

- I - projeto de restauro ou recuperação proposto, ficando, neste caso, a isenção do IPTU vinculada à realização da obra;
- II - estado de conservação do imóvel.

**Art. 34.** A conservação de imóvel enquadrado como ZEPAC constitui obrigação do proprietário, que deverá manter, cuidar e proteger devidamente o imóvel para assegurar sua integridade e evitar sua perda, destruição ou deterioração, sob pena de aplicação das sanções previstas em lei.

**Art. 35.** A colocação de anúncios indicativos em imóveis enquadrados como ZEPAC ficará condicionada à prévia autorização do órgão municipal competente, que fixará as condições para a instalação dos mesmos, de forma a não comprometer a visibilidade e as características do imóvel protegido, sendo proibida a colocação de anúncios publicitários.

§ 1º É vedado o recobrimento das fachadas com painéis ou outros dispositivos, ainda que não contenham mensagem publicitária.

§ 2º Constatada a não observância do disposto neste artigo, o infrator estará sujeito a penalidades.

**Art. 36.** Nos imóveis enquadrados como ZEPAC os remembramentos e desdobro de lotes, desmembramento de glebas, as demolições, reformas, reparos, pintura interna e externa, reconstruções ou novas edificações, bem como o corte de vegetação arbórea, ficam sujeitas às diretrizes e à prévia autorização por órgão municipal a ser definido por decreto do Executivo tendo em vista a preservação das características urbanas e ambientais existentes.

§ 1º Os pedidos referentes ao disposto neste artigo serão apreciados e decididos pelo Executivo no prazo de 90 (noventa) dias, prorrogável este prazo por decisão fundamentada da autoridade competente, podendo ainda ser ouvidos, para os fins de direito, os órgãos federal, estadual e municipal competentes.

§ 2º As normas para apreciação dos casos que se enquadrem neste artigo serão objeto de regulamentação por decreto.

§ 3º O não atendimento das diretrizes fixadas sujeitará o proprietário à obrigação de repor o imóvel nas condições anteriores.

**Art. 37.** Nos casos de ocorrência de vegetação significativa em imóveis enquadrados como ZEPAC o Executivo, ouvidos órgãos municipais competentes, fixará diretrizes para proteção e manejo dessa vegetação.

**Art. 38.** Nos imóveis enquadrados como ZEPAC, constatada a paralisação da obra ou sua desconformidade com o projeto aprovado, esgotado o prazo da correspondente intimação, a isenção dos tributos e o certificado, serão cancelados, expedindo-se Auto de Intimação e cientificando-se órgão municipal competente para a cobrança equivalente ao benefício, exercício a exercício, atualizada monetariamente e acrescida de juros de mora, desde as datas originalmente assinaladas para o pagamento integral do imposto, sendo:

I - com imposição de multa, no valor de referência M20 disposto no [anexo 1 da Lei nº 2.597/08](#) (Código Tributário Municipal de Niterói) e sem prejuízo das medidas penais cabíveis, nos casos em que constatado, pela autoridade competente, o dolo, fraude ou simulação do interessado ou de terceiro em benefício dele;

II - sem imposição de multa, nos demais casos.

**Art. 39.** Constatada a não conservação, recobrimento, abandono ou alteração do imóvel enquadrado como ZEPAC, será expedida intimação ao proprietário para execução das obras necessárias à sua manutenção, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, prorrogáveis a critério do órgão municipal competente.

§ 1º Caso as providências necessárias para a recuperação do imóvel enquadrado como ZEPAC não tenham sido concluídas no prazo determinado, o proprietário ficará sujeito à multa no valor de referência M10 disposto no [anexo 1 da Lei nº 2.597/08](#) (Código Tributário Municipal de Niterói) bem como à cassação imediata dos benefícios concedidos.

§ 2º Decorridos 30 (trinta) dias da aplicação da primeira multa e constatado o não cumprimento da intimação, será aplicada multa diária, no valor de referência M5 disposto no [anexo 1 da Lei nº 2.597/08](#) (Código Tributário Municipal de Niterói).

**Art. 40.** A demolição, destruição proposital ou causada pela não conservação ou descaracterização irreversível do imóvel enquadrado como ZEPAC acarretará a aplicação das seguintes penalidades:

I - multa, equivalente a duas vezes o valor de referência M 20 disposto no [anexo 1 da Lei municipal nº 2.597/08](#) (Código Tributário Municipal de Niterói);

II - a extinção da faculdade de transferência do potencial construtivo;

III - o cancelamento das isenções previstas no [art. 33](#) desta lei.

**Parágrafo único.** No lote remanescente da demolição ou destruição de imóvel enquadrado como ZEPAC aplicar-se-ão as seguintes disposições:

I - proibição de qualquer uso não residencial – nR;

II - proibição de instalação de estações de retransmissão de sinais de telefonia fixa ou móvel;

III - proibição de instalação de anúncios;

IV - proibição de remembramento ou desdobro de lote.

## TÍTULO III - DO PARCELAMENTO DO SOLO

**Art. 41.** A disciplina do parcelamento do solo regula a divisão ou redivisão do solo, objetivando o equilíbrio entre áreas públicas e privadas e seu adequado aproveitamento urbanístico.

### CAPÍTULO I - DOS PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO

**Art. 42.** São parâmetros de parcelamento do solo, dentre outros, aqueles relativos:

I - à quadra:

- a) área máxima de quadra;
- b) comprimento máximo da face de quadra.

II - ao lote: a) área mínima de lote;

- b) área máxima de lote;
- c) frente mínima de lote;
- d) frente máxima de lote.

III - ao sistema viário:

- a) largura mínima de passeio público ou via de pedestre;
- b) largura mínima de caixa de rolamento;
- c) largura mínima de ciclovia;
- d) declividade das vias;
- e) área mínima do lote ou gleba a ser destinada à Municipalidade;

IV - às áreas mínimas das áreas verdes e institucionais.

**Art. 43.** A área máxima de quadra se aplica somente para novos loteamentos na Região de Pendotiba e será de no máximo 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), variando conforme a zona, de acordo com os valores estabelecidos no [Quadro 2A](#) anexo à presente lei, em atendimento às diretrizes estabelecidas nas respectivas zonas e usos.

**Art. 44.** O comprimento máximo de face de quadra se aplica somente para novos loteamentos na Região de Pendotiba e será de 100m (cem metros).

**Parágrafo único.** O comprimento máximo de face de quadra poderá variar conforme a zona, de acordo com os valores estabelecidos no [Quadro 2A](#) anexo a presente lei, em atendimento às diretrizes estabelecidas nas respectivas zonas e usos.

**Art. 45.** A área mínima de lote na Região de Pendotiba será de 600m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados).

§ 1º A dimensão determinada no *caput* deste artigo poderá variar conforme zonas.

§ 2º Áreas menores que 600m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados) serão admitidas somente nos casos de regularização fundiária de interesse social e de urbanização específica.

§ 3º As áreas mínimas de lote estão estabelecidas no [Quadro 2A](#) anexo à presente lei.

**Art. 46.** A área máxima de lote na Região de Pendotiba será de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados).

**Parágrafo único.** O lote máximo poderá variar conforme a zona, de acordo com os valores estabelecidos no [Quadro 2A](#) anexo à presente lei, em atendimento às diretrizes estabelecidas nas respectivas zonas e usos.

**Art. 47.** A frente mínima de lote na Região de Pendotiba será de 15m (quinze metros).

§ 1º A frente mínima poderá variar conforme zonas, sendo que a frente mínima inferior a 15m (quinze metros) será admitida somente nos casos de regularização fundiária de interesse social.

§ 2º A frente mínima de lote está estabelecida no [Quadro 2A](#) anexo à presente lei.

**Art. 48.** A frente máxima de lote na Região de Pendotiba será de 100m (cem metros).

**Parágrafo único.** A frente máxima de lote poderá variar conforme a zona, de acordo com os valores estabelecidos no [Quadro 2A](#) anexo à presente lei, em atendimento às diretrizes estabelecidas nas respectivas zonas e usos.

**Art. 49.** Ficam excluídos do disposto nos [Art. 43](#), [Art. 44](#), [Art. 46](#) e [Art. 48](#) os seguintes usos:

- I - Base militar;
- II - Cemitérios;
- III - Classificados na subcategoria de uso Ind-2;
- IV - Classificados na subcategoria de uso INFRA;
- V - Classificados nos grupos de atividade de serviços públicos sociais;
- VI - Clubes esportivos e clubes de campo;
- VII - Corpo de bombeiros;
- VIII - Centros esportivos;
- VIX - Hospitais;
- X - Parques públicos;
- XI - Praças;
- XII - Unidades de conservação;

**Art. 50.** A edificação em glebas não parceladas, independentemente de sua área ou do volume da construção, ficam condicionadas ao prévio parcelamento do solo, com a imposição de transferência de área ao domínio público municipal, na forma na forma da [Lei Federal nº 6.766/79](#) e legislação municipal.

**Parágrafo único.** Reputa-se irregular, a merecer as penas previstas na legislação municipal, a edificação que não observe o disposto no *caput* do presente artigo.

**Art. 51.** Fica permitida a construção de edificação coletiva com mais de 20 unidades em glebas e lotes com mais de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), situadas fora das zonas ZEU e ZC e respeitados os demais parâmetros definidos para cada uma das zonas, em contrapartida à destinação de área pública municipal, da seguinte forma:

I - oito por cento da gleba nas edificações com área edificável computável (aec) inferior a oito mil metros quadrados;

II - dez por cento da gleba nas edificações com área edificável computável (aec) igual ou superior a oito mil metros quadrados e inferior a doze mil metros quadrados;

III - quinze por cento da gleba nas edificações com área edificável computável (aec) igual ou superior a doze mil metros quadrados.

§ 1º A área a ser doada ao Município deverá ter acesso direto à logradouro público e testada mínima de 12 (doze) metros.

§ 2º As áreas a serem incorporadas aos logradouros sujeitos a novo alinhamento de terreno poderão ser utilizadas no cômputo que trata o *caput*.

§ 3º A área a ser doada ao Município poderá situar-se fora dos limites da gleba, resguardados no mínimo, no mesmo percentual citado do inciso acima, valor equivalente e o interesse do Município, não podendo estar localizada em áreas com limitações urbanísticas ou administrativas.

§ 4º As áreas destinadas a lazer e a equipamentos públicos deverão ter condições adequadas a estes usos.

§ 5º Os lotes situados, total ou parcialmente, em zona ZCVS poderão ter as áreas de que trata o *caput* convertidas em áreas de preservação da vegetação nativa, sob domínio do particular, a serem acrescidas à taxa mínima de preservação.

§ 6º Nas zonas ZEU e ZC, prevalece o disposto no [art. 74](#).

§ 7º Fica excluída do cálculo de área de doação, a que se refere os incisos I, II e III, a parcela da gleba inserida em ZPVS.

§ 8º O disposto neste artigo não se aplica aos Empreendimentos de Interesse Social - EHS, expressamente reconhecidos pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

§ 9º As edificações que não atenderem o disposto neste artigo, ficam obrigadas a atender o disposto no [artigo 51](#).

## CAPÍTULO II - DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

**Art. 52.** São modalidades de parcelamento do solo:

- I - Loteamento;
- II - Desmembramento.

§ 1º As exigências e/ou os incentivos relativos às modalidades do *caput* encontram-se nos [arts. 74 e 75](#) e nos [Quadros 2 e 2A](#) anexos à presente lei.

§ 2º Sem prejuízo do disposto no *caput* do presente artigo, é admitida a figura do condomínio horizontal na região de Pendotiba.

**Art. 53.** São modalidades de reparcelamento do solo:

- I - Remembramento;
- II - Desdobro.

**Parágrafo único.** As exigências e/ou os incentivos relativos às modalidades do *caput* encontram-se nos [74 e 75](#) e nos [Quadros 2 e 2A](#) anexos à presente lei.

## TÍTULO IV - DA OCUPAÇÃO DO SOLO

**Art. 54.** As normas de ocupação do solo tratam da forma de edificar nas glebas, lotes e demais áreas na Região de



Pendotiba, de modo a constituir um sistema edificado que tenha a quadra como referência de composição da paisagem.

## CAPÍTULO I - DOS PARÂMETROS DE OCUPÇÃO DO SOLO

**Art. 55.** São parâmetros de ocupação do solo, dentre outros:

- I - Coeficiente de aproveitamento (CA);
- II - Taxa de Ocupação (TO);
- III - Gabarito máximo (GAB);
- IV - Gabarito de altura máxima (GAB-h);
- V - Afastamentos mínimos (AF);
- VI - Cota máxima de densidade (CD);
- VII - Taxa de Permeabilidade (TP);
- VIII - Taxa de Preservação (TPVs);
- IX - Cota de referência de gabarito.

**Art. 56.** São parâmetros qualificadores da ocupação, de modo a promover melhor relação e proporção entre espaços públicos e privados:

- I - Fruição Pública;
- II - Fachada Ativa;
- III - Limite de vedação do lote;
- IV - Destinação de área para alargamento do passeio público.

**Art. 57.** Os valores dos parâmetros de ocupação são definidos por zona e encontram-se no [Quadro 3](#) anexo à presente lei.

**Parágrafo único.** Os valores dos parâmetros de ocupação para as áreas de proteção ao meio ambiente prevalecem sobre os estabelecidos nesta lei.

**Art. 58.** O coeficiente de aproveitamento (CA) fica definido em 3 categorias:

- I - coeficiente de aproveitamento mínimo (CAmin);
- II - coeficiente de aproveitamento básico (CAB);
- III - coeficiente de aproveitamento máximo (CAM).

§ 1º Os potenciais construtivos definidos pelos coeficientes de aproveitamento são aplicados exclusivamente nas áreas sobre as quais incide a zona.

§ 2º Quando um lote tiver incidência de duas ou mais zonas, seu potencial construtivo será determinado pelo somatório da aplicação dos coeficientes de aproveitamento das zonas sobre a parcela do lote na qual incidem.

§ 3º O potencial construtivo de que trata o parágrafo anterior poderá ser edificado em qualquer parcela do imóvel, desde que respeitados os demais parâmetros definidos para cada uma das zonas.

§ 4º Quando houver contrapartida por meio de doação de área para alargamento de via ou construção de equipamentos públicos, os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original e não será cobrada outorga onerosa do direito de construir relativa ao potencial construtivo máximo correspondente à área doada.

§ 5º A doação de que trata o parágrafo anterior deverá ser registrada em Cartório de Registro de Imóveis e preceder a emissão do boletim de aceite de obras.

§ 6º A área dada pelo coeficiente de aproveitamento mínimo corresponde ao potencial construtivo mínimo exigido para o lote, podendo ser considerado subutilizado aquele que não o alcançar, devendo ser observado o disposto no [artigo 10 da Lei nº 1.157](#), de 4 de fevereiro de 1992 - Plano Diretor da Cidade.

**Art. 59.** São consideradas áreas não computáveis para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento (CA):

I - nas zonas ZEU e ZC, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por manobra, estacionamento e circulação de veículos, até o limite da cota de garagem adotada em projeto onde o número de vagas não ultrapasse:

a) nos usos residenciais, 2 (duas) vaga por unidade habitacional;

b) nos usos não residenciais, 1 (uma) vaga para cada 40m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados) de área edificável computável, excluídas as áreas computáveis ocupadas por vagas, desprezadas as frações;

II - nas demais zonas, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por manobra, estacionamento e circulação de veículos, desde que seja observada a cota de garagem máxima igual a 30m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) por vaga.

III - as áreas cobertas, localizadas no pavimento térreo, no embasamento ou no subsolo, ocupadas para o estacionamento de bicicletas e motos até o limite de 2m<sup>2</sup> (dois metros quadrados) por unidade;

IV - as áreas construídas ocupadas por vestiário para usuários de bicicleta, localizadas no pavimento térreo, no embasamento ou no subsolo e próximas ao estacionamento de bicicletas, até o limite de 22m<sup>2</sup> (vinte e dois metros quadrados);

V - nos edifícios garagem, 50% (cinquenta por cento) da área total de construção, incluindo a área de circulação interna de veículos;

VI - as áreas cobertas, em qualquer pavimento, destinadas às áreas comuns de circulação, incluindo a circulação vertical, limitadas a 20% (vinte por cento) da área coberta do pavimento;

VII - nos lotes com testada superior a 20m (vinte metros), localizados nas zonas ZEU e ZC, as áreas construídas no nível da rua com acesso direto ao logradouro, até o limite de 50% (cinquenta por cento) da área do lote, destinadas a usos classificados na categoria não residencial que sejam permitidos nas respectivas zonas;

VIII - nos lotes localizados nas zonas ZEU e ZC, a área destinada aos usos não residenciais permitidos nas respectivas zonas, até o limite de 20% (vinte por cento) da área edificável computável total do empreendimento, nos empreendimentos de uso misto e nos Empreendimentos de Habitação de Interesse Social –EHIS;

IX - a varanda em balanço, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) da área útil da unidade;

X - a marquise não sobreposta observada a projeção máxima de 50% (cinquenta por cento) sobre as faixas de afastamento;

XI - o jirau de lojas e comércio em geral, com no máximo 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e ocupando no máximo 50% (cinquenta por cento) da área útil da unidade;

XII - a área técnica, sem permanência humana, destinada a equipamentos;

XIII - o compartimento de apoio ao uso da unidade, até o limite de 4m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) por unidade habitacional, localizado em pavimento destinado a estacionamento.

XIV - as áreas das edificações destinadas ao uso de lazer coberto na subcategoria de uso R2v, limitadas a 25% (vinte e cinco por cento) da área do lote.

§ 1º As áreas não computáveis não poderão exceder 55% (cinquenta e cinco por cento) da área total de construção da edificação.

§ 2º Para efeito de cálculo das áreas não computáveis previstas no inciso I, em edifícios de uso misto que tenham usos residenciais e não residenciais envolvendo uma ou mais subcategorias de uso não residenciais, ou em edifícios não residenciais envolvendo mais de uma subcategoria de uso não residencial, deverá ser considerada a área construída

utilizada para cada subcategoria de uso.

**Art. 60.** A taxa de ocupação máxima do lote corresponderá à área das lâminas da edificação. Não será aplicada à parte dos subsolos, semienterrado, térreo e pavimento intermediário utilizados para estacionamento de veículos, acesso e lazer, sem prejuízo do atendimento da taxa de permeabilidade mínima exigida e do afastamento frontal mínimo exigido.

**Art. 61.** Considera-se Gabarito máximo (GAB) o número total de pavimentos de uma construção.

§ 1º Nas zonas ZEU, ZC, ZCOR e ZUM-1, serão admitidos um pavimento enterrado, um semienterrado, um pavimento térreo e um de cobertura, não computados no Gabarito máximo.

§ 2º Para não ser computado no Gabarito máximo, o pavimento semienterrado deverá ter no máximo 1,30m (um metro e trinta centímetros) de altura acima do nível do solo até o piso do térreo, contados a partir do nível médio da testada por onde se fará o acesso à edificação, conforme ilustrado no Croquis 1 do [Anexo I](#) da presente Lei.

§ 3º Para não ser computado no Gabarito máximo, o pavimento térreo não poderá ter unidades privativas.

§ 4º Para não ser computado no Gabarito máximo, o pavimento de cobertura deverá estar contido em um único pavimento, limitado a 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento tipo imediatamente inferior; respeitar um afastamento mínimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) em relação à fachada frontal e de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação as demais fachadas; e observar a altura máxima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

§ 5º Quando a edificação for colada nas divisas laterais o aproveitamento do pavimento cobertura fica dispensado do afastamento nestas divisas.

§ 6º O pavimento de cobertura poderá se constituir em unidades independentes ou dependência do pavimento imediatamente inferior, ter uso coletivo ou abrigar equipamentos tais como reservatórios e equipamentos mecânicos.

§ 7º Acima do pavimento de cobertura serão admitidos somente compartimentos destinados aos equipamentos referidos no parágrafo anterior.

§ 8º Na zona ZEU, será admitido um segundo pavimento enterrado, não computado no Gabarito máximo.

§ 9º Nas demais zonas, será admitido um segundo pavimento enterrado, não computado no Gabarito máximo, desde que não implique em movimento de terra ou gere interferência no lençol freático.

§ 10 Nas edificações com até dois pavimentos, serão admitidos um pavimento semienterrado e um de cobertura, não computados no Gabarito máximo.

**Art. 62.** Para fins de cálculo Gabarito de altura máxima (GAB-h) da edificação, considera-se a diferença entre o nível do pavimento térreo da edificação com acesso direto ao logradouro público e a laje de cobertura do último pavimento-tipo, excluídos um pavimento enterrado, um semienterrado e um de cobertura.

§ 1º O pavimento térreo deverá ter altura máxima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros).

§ 2º Na soma da altura máxima os demais pavimentos deverão ter altura máxima de 3,50m (três metros e meio).

§ 3º Fica liberado de restrições de altura o pé direito de pavimentos da edificação, desde que respeitados o Gabarito Máximo e o Gabarito de Altura Máxima das zonas.

§ 4º Nas zonas ZEU, ZC, ZCOR e ZUM, o pavimento térreo, quando de uso não residencial ou de uso comum, poderá ter aproveitamento com pavimento intermediário, guardando sempre distância mínima de 5,00m (cinco metros) em relação ao plano de fachada frontal do pavimento térreo.

§ 5º Nas zonas ZEU, ZC, ZCOR e ZUM, o cálculo da altura máxima poderá ser acrescida em 1,00m (um metro) para soluções técnicas estruturais, de instalações elétricas ou hidráulica e de equipamentos especiais.

§ 6º Na zona ZEU, será admitido um segundo pavimento enterrado, não computado no Gabarito de altura máxima.

§ 7º Nas demais zonas, será admitido um segundo pavimento enterrado, não computado no Gabarito de altura máxima, desde que não implique em movimento de terra ou gere interferência no lençol freático.

**Art. 63.** Nos terrenos situados total ou parcialmente acima da cota de referência de gabarito da zona correspondente, o gabarito deverá ser reduzido de 1 (um) pavimento a cada 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) que se eleva em altitude, ficando sempre assegurado o gabarito mínimo de 3 (três) pavimentos, exceto quando houver restrição específica estabelecida na legislação, conforme ilustrado no Croquis 3 do [Anexo I](#) da presente Lei.

§ 1º Na Região de Pendotiba, considera-se Cota de Referência de Gabarito a cota topográfica de nível médio do meio-fio da testada por onde se fará o acesso à edificação.

§ 2º No caso de o acesso da edificação se dar por meio de via interna, a Cota de Referência de Gabarito poderá ser o ponto de meio fio situado em frente ao acesso principal de edificação.

§ 3º As referências de nível serão consideradas a partir da base cartográfica disponível no órgão municipal responsável pela análise e licenciamento de obras.

**Art. 64.** Os afastamentos correspondem a:

I - afastamento mínimo de frente;

II - afastamento mínimos laterais;

III - afastamento mínimo de fundo.

**Parágrafo único.** Aplicar-se-ão regras diferenciadas em relação aos afastamentos mínimos para edificação com altura igual ou inferior a 10m (dez metros) e superior a 10m (dez metros).

**Art. 65.** Os afastamentos laterais e de fundo ficam dispensados, observadas as restrições de normas de vizinhança previstas no Código Civil:

I - Quando a altura da edificação for menor ou igual a 10m (dez metros) e a testada do lote for de até 15m (quinze metros);

II - Quando a altura da edificação for superior a 10m (dez metros), para a face de lote em que o lote vizinho apresente edificação encostada na divisa do lote, até o gabarito de altura da edificação existente.

**Art. 66.** Nas zonas ZEU, ZC, ZCOR e ZUM-1, o afastamento de frente deverá observar o disposto quanto aos Parâmetros Qualificadores da Ocupação, ao Sistema de Áreas Verdes e ao Sistema de Hierarquização Viária da presente lei e não poderá ser inferior a:

a) 7m (sete metros) na testada de lote para as vias estruturantes do transporte público coletivo, localizados nas zonas ZEU, ZC, ZCOR e ZUM-1;

b) 7m (sete metros) na testada de lote para as vias principais de maior hierarquia viária e maior largura localizados nas zonas ZEU e ZC;

c) 5m (cinco metros) na testada para as demais vias, de lotes localizados nas zonas ZEU, ZC, ZCOR e ZUM-1.

**Parágrafo único.** Nas edificações não residenciais ou mistas, a área resultante da faixa de afastamento e recuo e o antigo passeio deverão constituir novo passeio contínuo, a ser mantido totalmente livre de edificações, instalações e equipamentos superficiais, bem como cercas, muros ou qualquer outro tipo de barreira.

**Art. 67.** As construções em subsolo quando aflorarem mais de 5,5m (cinco metros e meio) em relação ao perfil natural do terreno, deverão observar os afastamentos laterais e de fundos obrigatórios definidos no [Quadro 3](#) anexo.

**Art. 68.** As ocupações em terrenos com acentuado declive e em encostas deverão observar o disposto pela legislação vigente.

## SEÇÃO I - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

**Art. 69.** A Prefeitura poderá outorgar onerosamente o direito de construir correspondente ao potencial adicional de construção mediante contrapartida financeira a ser prestada pelos beneficiários, nos termos dos [art. 28 a 31](#) e seguintes do Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos nesta lei.

§ 1º Para o ordenamento e direcionamento da expansão urbana, bem como o cumprimento das estratégias de integração entre transporte e uso do solo da presente lei, 30% (trinta por cento) os recursos auferidos com as contrapartidas financeiras oriundas da outorga onerosa de potencial adicional de construção dos empreendimentos da Região de Pendotiba serão destinados ao Fundo Municipal de Mobilidade Urbana, criado pela [Lei nº 2.829](#) de 06 de maio de 2011.

§ 2º Os 70% (setenta por cento) restantes dos recursos auferidos com as contrapartidas financeiras oriundas da outorga onerosa de potencial adicional de construção dos empreendimentos da Região de Pendotiba serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, criado pela [Lei nº 3.073](#) de 07 de janeiro de 2014.

**Art. 70.** O potencial adicional de construção é bem jurídico dominical, de titularidade da Prefeitura, com funções urbanísticas e socioambientais.

§ 1º Considera-se potencial adicional de construção o correspondente à diferença entre o potencial construtivo máximo e o potencial construtivo básico.

§ 2º Para o cálculo do potencial construtivo adicional deverão ser utilizados:

I - o coeficiente de aproveitamento básico no valor igual a 1 (um) nos Territórios de estruturação e de qualificação;

II - o coeficiente de aproveitamento básico no valor igual a 1 (um) nos Territórios de preservação urbana;

III - o coeficiente de aproveitamento básico no valor igual a 0,3 (zero vírgula três) nos Territórios de preservação ambiental;

IV - o coeficiente de aproveitamento máximo 5 (cinco) estabelecido no [Quadro 3](#) desta lei para as Zonas de Estruturação Urbana;

V - o coeficiente de aproveitamento máximo 4 (quatro) estabelecido para as ZC e ZCOR;

VI - o coeficiente de aproveitamento máximo 1 (um) estabelecido para os Territórios de preservação urbana;

VII - o coeficiente de aproveitamento máximo 0,3 (zero vírgula três) estabelecido para os Territórios de preservação ambiental;

VIII - o coeficiente de aproveitamento máximo 1 (um) para as áreas estabelecida para os Territórios de estruturação e de qualificação e não relacionadas nos incisos III, IV e V;

**Art. 71.** A contrapartida financeira à outorga onerosa de potencial adicional de construção será calculada segundo a seguinte equação:

$C = (AEC \text{ projetada} - AEC \text{ básica}) \times 0,25 \times V \times F_s \times F_p$ , onde:

C - contrapartida financeira total;

V - valor em R\$/m² do Custo Unitário Básico (CUB) para o projeto, nos termos da [Lei Federal nº 4.591](#), de 16 de dezembro de 1964;

F<sub>s</sub> - fator de interesse social, entre 0 (zero) e 1 (um), conforme [Quadro 6](#) anexo;

F<sub>p</sub> - fator de planejamento entre 0 (zero) e 1,3 (um e três décimos), conforme [Quadro 7](#) anexo.

§ 1º A AEC projetada deverá observar o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento máximo.

§ 2º A AEC básica deverá observar o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento básico.

§ 3º Em caso de não cumprimento da destinação ou do tamanho da unidade que motivou a utilização dos fatores F<sub>s</sub> e F<sub>p</sub>, a Prefeitura procederá à cassação da licença ou ao cancelamento da isenção ou redução, bem como a sua cobrança em dobro a título de multa, acrescida de juros e correção monetária.

§ 4º Na hipótese de um empreendimento envolver mais de um imóvel, deverá prevalecer o maior valor de metro quadrado dos imóveis envolvidos no projeto.

§ 5º O valor V tomará como base os valores do Custo Unitário Básico (CUB) de R8-N para projetos residenciais e CSL8-N para projetos não residenciais, com padrão de acabamento normal.

## CAPÍTULO II - DA OCUPAÇÃO INCENTIVADA E/OU CONDICIONADA

### SEÇÃO I - Dos Parâmetros Qualificadores da Ocupação

**Art. 72.** Na Região de Pendotiba, será obrigatória a adoção dos seguintes parâmetros qualificadores da ocupação:

I - limite máximo de vedação do lote por meio de muros ou outros planos cegos voltados para logradouros públicos de até 30m (trinta metros) contínuos do alinhamento de construção do lote, excetuados os muros de arrimo ou de vedação por segurança institucional;

II - as edificações que não estiverem contidas em um quadrado de 50,00m (cinquenta metros) de lado por ultrapassarem estas dimensões, deverão guardar afastamento para divisas e outras edificações equivalente, no mínimo, a 1/8 (um oitavo) do lado do novo quadrado;

III - nas zonas ZEU, ZC e ZCOR, as edificações situadas em vias cuja distancia entre as testadas for menor que 9,00m (nove metros) ficam com o gabarito máximo limitado a 4 pavimentos;

IV - nas zonas ZEU, ZC e ZCOR, as edificações de uso R2v situadas em vias sem saída deverão criar condições de retorno de veículos no interior do lote com a transformação em logradouro público.

**Art. 73.** Nas zonas ZEU, ZC, ZCOR e ZUM-1 no caso de a área de afastamento frontal ser destinada para alargamento de passeio, os potenciais construtivos, básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original, e não será cobrada outorga onerosa correspondente ao potencial construtivo máximo relativo à área destinada para alargamento de passeio, desde que atendidas simultaneamente as seguintes condições:

I - A área resultante do afastamento frontal, destinada ao alargamento do passeio público, e o antigo passeio deverão constituir um novo passeio contínuo, a ser mantido totalmente livre de edificações e equipamentos, bem como cercas, muros ou qualquer outro tipo de barreira;

II - Fica vedada a utilização da área doada para guarda de veículos.

§ 1º O disposto no *caput* se aplica somente para edificações novas e reformas com ampliação de área construída.

§ 2º Nas zonas ZCOR, a área prevista no *caput* poderá ser utilizada para fins de atendimento da taxa mínima de permeabilidade e de aplicação dos dispositivos do Sistema de Áreas Verdes.

§ 3º Nas zonas ZEU e ZC, a área prevista no *caput* poderá ser utilizada para fins de cálculo da área de Fruição Pública.

§ 4º A doação prevista no *caput* deverá ser registrada em Cartório de Registro de Imóveis e preceder a primeira

renovação da licença de obras.

**Art. 74.** Nas zonas ZEU e ZC, quando a área do lote for superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), será obrigatória a adoção dos seguintes parâmetros qualificadores da ocupação:

I - Fruição pública nos empreendimentos de usos não residenciais permitidos nas respectivas zonas, em área equivalente a no mínimo 20% (vinte por cento) da área do lote, em espaço livre ou edificado;

II - Limite de 25% (vinte e cinco por cento) de vedação no alinhamento de construção do lote com muros ou outros planos cegos;

III - Fachada ativa em no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do alinhamento de construção do lote em empreendimentos residenciais ou não residenciais;

IV - Destinação à Prefeitura de área correspondente a 20% (vinte por cento) da área do lote.

§ 1º O disposto no *caput* se aplica somente para edificações novas e reformas com ampliação de área construída.

§ 2º Quando o lote possuir testada para dois logradouros diferentes, existentes em Projeto de Alinhamento Aprovado, deverá ser priorizada solução que crie pelo menos uma nova ligação pública para circulação de pedestres conectando os diferentes logradouros, podendo ser utilizada para o cálculo da área de fruição pública definida pelo inciso I.

§ 3º Para aplicação do disposto no inciso IV, órgão municipal competente definirá diretrizes para a destinação, com base nas deficiências do bairro ou do distrito em relação à cobertura dos serviços públicos e à oferta de áreas verdes.

§ 4º A destinação prevista no inciso IV deverá ser registrada em Cartório de Registro de Imóveis e preceder a emissão do alvará de execução de obras.

§ 5º A área a ser doada ao Município poderá situar-se fora dos limites da gleba, resguardados no mínimo, no mesmo percentual citado do inciso acima, valor equivalente e o interesse do Município, não podendo estar localizada em áreas com limitações urbanísticas ou administrativas.

§ 6º As áreas destinadas a lazer e a equipamentos públicos deverão ter condições adequadas a estes usos.

§ 7º Os lotes situados, total ou parcialmente em zona ZCVS poderão ter as áreas de que trata o inciso IV convertidas em áreas de preservação da vegetação nativa, sob domínio do particular, a serem acrescidas à taxa mínima de preservação.

§ 8º Fica excluída do cálculo de área de doação, a que se refere o incisos IV, a parcela da gleba inserida em ZPVS.

**Art. 75.** Nas zonas ZEU e ZC, quando a área do lote for inferior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) e possuir frente de lote para via estruturante do transporte público coletivo, será obrigatória a adoção dos seguintes parâmetros qualificadores da ocupação:

I - Fachada ativa em no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do alinhamento de construção do lote em empreendimentos residenciais ou não residenciais;

II - Limite de 30% (vinte e cinco por cento) de vedação no alinhamento de construção do lote com muros ou planos cegos.

**Art. 76.** Em lotes com área até 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) localizados nas zonas ZEU e ZC, no caso de uma parcela do lote ser destinada à integração de passeio, os potenciais construtivos, básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original, e não será cobrada outorga onerosa correspondente à metade do potencial construtivo máximo relativo à área destinada à integração de passeio, desde que atendidas simultaneamente as seguintes condições:

I - a área destinada à integração de passeio tenha no mínimo 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e esteja localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem fechamento e não ocupada por construções ou guarda de veículos;

II - a área destinada à integração de passeio deverá ser permanentemente aberta;

III - a área destinada à integração de passeio seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 77.** Causam impacto sobre a morfologia urbana as edificações cuja forma, tipo ou porte, impliquem em conflito com a morfologia natural ou edificada local, como:

I - obstrução de vistas públicas notáveis que se constituam em horizonte visual de ruas e praças, tanto naturais, como em orlas de mar, lagoa e franjas de morros, quanto edificadas como no caso de marcos de referência local;

II - desertificação de passeios por extensão excessiva de muros e paredes cegas, superiores a 30,00m (trinta metros), e consequente perda de vitalidade urbana, ou empobrecimento estético da paisagem da rua e de sua ambiência urbana, excetuados os muros de arrimo ou de vedação por segurança institucional;

III - interrupção significativa do alinhamento com outras edificações, que se constitua em exceção à situação dominante, resguardada a oportunidade de seu papel contrastante como marco de referência local;

IV - contraste ostensivo de volume em relação à escala dominante na massa edificada local, provocando conflito de proporções com outras edificações, com a rua ou a praça, resguardada a oportunidade de seu papel como marco de referência, para o qual suas proporções deverão ser adequadas;

V - criação de vazios desproporcionais à massa edificada local ou que provoquem sua descontinuidade, interrompendo a típica contiguidade urbana da rua, com exceção da necessidade de se abrir ou se manter espaços para observação de vistas notáveis a que se refere o item I;

VI - edificações coletivas situadas em vias cuja distancia entre as testadas for menor que 9,00m (nove metros), que, quando superiores a 4 pavimentos podem provocar uma ambiência opressiva pelo efeito visual de túnel;

§ 1º As instâncias de enquadramento nos incisos deste artigo, de exigências, consequentes de análise dos casos e de aprovação final dos relatórios, serão definidas por meio de portaria do órgão municipal competente.

§ 2º Os casos enquadrados nos incisos deste artigo, poderão ter que atender a exigências específicas, de adequação deste regulamento as condições locais, sem prejuízo do número de unidades habitacionais e da área equivalente.

§ 3º A aprovação final dos relatórios resultantes da análise de impacto sobre a morfologia urbana será de responsabilidade do órgão municipal competente.

## SEÇÃO II - Do Sistema de Áreas Verdes

**Art. 78.** O Sistema de Áreas Verdes corresponde a um conjunto de regras de ordenamento dos espaços públicos e de ocupação dos lotes, objetivando qualificá-los ambientalmente e tendo como referência uma meta da eficácia ambiental para cada via e lote, aplicada por meio de elementos de cobertura vegetal e drenagem.

**Art. 79.** Compõem o Sistema de Áreas Verdes, dentre outros:

I - Taxa de Permeabilidade (TP): define a superfície mínima do lote ou gleba que deve ser mantida permeável, ou seja, não pavimentada ou revestida com material drenante, ou seja, limitando a área impermeável do lote, nos termos da legislação vigente;

II - Taxa de Preservação (TPVs): define a superfície mínima do lote ou gleba que deve ter a vegetação nativa mantida;

III - Corredores Verdes: espaços lineares abertos que desempenham funções ecológicas, tais como conexão de

fragmentos de vegetação, proteção de corpos hídricos, manejo das águas das chuvas, promoção de melhoria da qualidade do ar e a sua umidade, conservação da biodiversidade e promoção de múltiplos usos para a população como transporte não motorizado e recreação.

**IV** - Arborização urbana: inclui os diversos espaços do tecido urbano passíveis de serem trabalhados com elementos arbóreos, tais como: arborização de ruas, praça, parque, jardim, canteiro central de ruas e avenidas e margens de corpos d'água;

**V** - Sistema de retardamento do escoamento de águas pluviais: sistema de armazenamento de águas pluviais para reaproveitamento e retardo da descarga na rede pública;

**VI** - Sistema de reuso da água: sistema de reciclagem dos constituintes dos efluentes das águas cinza servidas das edificações, objetivando induzir o uso racional da água, para que a gestão dos recursos hídricos possa propiciar o uso múltiplo das águas.

**VII** - VETADO

a) VETADO

**Art. 80.** Todos os lotes deverão atender à taxa mínima de permeabilidade ou de preservação estabelecidas para cada zona, conforme o [Quadro 3](#).

**Art. 81.** Nas zonas ZCOR, o afastamento frontal deverá ter projeto paisagístico e de arborização prevendo a criação de canteiros ajardinados nas áreas que não sejam necessárias ao acesso à edificação.

**I** - O disposto no *caput* não dispensa a criação e aprovação dos demais projetos de arborização necessários ao conjunto da edificação.

**Art. 82.** Nas demais zonas, são consideradas Corredores Verdes as seguintes vias:

**I** - Estrada Caetano Monteiro;

**II** - Alarico de Souza;

**III** - Francisco da Cruz Nunes;

**IV** - Washington Luis;

**V** - Tomás Edson Andrade Vieira;

**VI** - Estrada Velha de Maricá;

**VII** - Estrada Alcebiades Pinto.

**§ 1º** Nas vias consideradas corredores verdes, os projetos paisagístico e de arborização devem observar as diretrizes e condicionantes estabelecidas por órgão municipal competente e ser elaborados objetivando o conforto ambiental e prevendo a conformação de corredores verdes conectando os fragmentos florestais da região de Pendotiba.

**§ 2º** As redes de distribuição aérea das concessionárias de serviços públicos deverão ser instaladas, prioritariamente, em apenas um dos lados das vias.

**Art. 83.** Nas zonas ZCVS, a supressão de vegetação seguirá os seguintes critérios:

**I** - A supressão de vegetação secundária em estágio avançado de regeneração é vedada para fins de loteamento ou edificação;

**II** - A supressão de vegetação secundária em estágio médio de regeneração fica condicionada à manutenção de vegetação em estágio médio de regeneração em no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área total coberta por esta vegetação;

**III** - A supressão de vegetação secundária em estágio inicial de regeneração fica condicionada à manutenção de vegetação em estágio médio de regeneração em no mínimo 30% (trinta por cento) da área total coberta por esta vegetação.

**Parágrafo único.** Nas zonas ZCVS, a aprovação de projeto deverá ser precedida de autorização para supressão da vegetação ao órgão ambiental competente, que determinará as condicionantes de preservação ou recuperação da vegetação, bem como as medidas compensatórias em relação à vegetação autorizada para supressão.

**Art. 84.** As zonas ZR-2 representa áreas estratégicas para promoção do corredor ecológico conectando grandes fragmentos florestais de interesse municipal.

**Parágrafo único.** Fica o Executivo autorizado a criar regras de incentivo à proteção e recuperação das áreas verdes em propriedades particulares de modo a promover o fluxo genético através do corredor ecológico, podendo inclusive adotar instrumentos compensatórios e de pagamento por serviços ambientais.

**Art. 85.** Ficam estabelecidas as áreas de recuperação ambiental, delimitadas no [Mapa 5](#) da presente lei, nas quais deverão ser destinadas, prioritariamente, as medidas compensatórias ambientais de empreendimentos da Região de Pendotiba.

**Art. 86.** Nos lotes com área total igual ou superior a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) ou nas as edificações com área de impermeabilização superior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) é obrigatória a instalação de sistema de retardamento do escoamento de águas pluviais para a rede de drenagem e de reuso da água por meio da reciclagem dos constituintes dos efluentes das águas cinzas servidas, independentemente da adoção de outros mecanismos de reservação e/ou infiltração e/ou percolação.

**§ 1º** Os reservatórios de retardo e reuso deverão ser dimensionados, construídos, operados e mantidos na forma da legislação vigente.

**§ 2º** O volume do reservatório de retardo das águas pluviais não poderá ser inferior a 9 (nove) litros por metro quadrado de área impermeável do lote.

**§ 3º** É facultada a utilização de dispositivos não convencionais de abatimento do pico de vazão de saída do lote, a ser regulamentado pelo Executivo.

### CAPÍTULO III - DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES

**Art. 87.** A edificação, para fins da disciplina do uso e ocupação do solo, classifica-se em conforme ou não conforme.

**§ 1º** Edificação conforme é aquela que atende às características de parcelamento, uso e ocupação do solo dispostas na presente lei.

**§ 2º** Edificação não conforme é aquela que não atende a pelo menos uma das características de parcelamento, uso e ocupação do solo dispostas na presente lei.

**Art. 88.** As edificações que abriguem usos ou atividades inadequados aos previstos nesta lei não poderão sofrer acréscimos que agravem sua inadequação ou que ultrapassem o seu coeficiente máximo de aproveitamento.

**Parágrafo único.** As alterações passíveis de outorga onerosa, de acordo com as disposições legais desta lei, serão admitidas desde que atendam a todas as exigências pertinentes.

## TÍTULO V - DO USO DO SOLO

**Art. 89.** Os usos e atividades na Região de Pendotiba são classificados em categorias, sendo permitidos ou proibidos de acordo com a zona em que se localiza o imóvel, conforme [Quadro 4](#) anexo à presente lei.

**Parágrafo único.** A instalação das atividades enquadradas na subcategoria de uso Ind-2 e Ind-3 são proibidas na Região de Pendotiba.

### CAPÍTULO I - DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO E SUA OCORRÊNCIA NO TERRITÓRIO

**Art. 90.** O uso do solo na Região de Pendotiba classifica-se em duas categorias:

**I** - Categoria de Uso Residencial – R, que envolve a moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos;

**II** - Categoria de Uso Não Residencial – nR, que envolve o desenvolvimento de atividades comerciais, de serviços, industriais ou institucionais.

**Parágrafo único.** Além da classificação do *caput* deste artigo, os usos podem também ser enquadrados na categoria especial, de acordo com suas características.

#### SEÇÃO I - Dos usos residenciais (R)

**Art. 91.** A Categoria de Uso Residencial – R, tendo como referência a unidade habitacional, divide-se nas seguintes subcategorias:

**I** - R1: 1 (uma) unidade habitacional por lote;

**II** - R2h: conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente e/ou superpostas, e todas com entrada independente com frente para via oficial de acesso ou em condomínio, sendo subdividido em:

**a)** R2h-1, casa bifamiliar: conjunto de duas unidades habitacionais agrupadas horizontalmente, todas com frente e acesso independente para a via oficial de circulação;

**b)** R2h-2, casas superpostas: duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente no mesmo lote, com frente e acesso independente para via oficial de circulação;

**c)** R2h-3, grupamento residencial horizontal: aquele constituído em condomínio por mais de duas unidades habitacionais conformadas em casas isoladas, geminadas ou superpostas, com acesso independente a cada unidade habitacional por via particular de circulação de veículos ou de pedestres, internas ao grupamento ou por via oficial de circulação, inclusive vilas de unidades unifamiliares ou bifamiliares.

**III** - R2v: conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou grupamentos residenciais verticais em condomínio, sendo subdividido em:

**a)** R2v-1: edifício com um bloco de apartamentos;

**b)** R2v-2: grupamento de blocos residenciais com menos de 14.000m<sup>2</sup> (quatorze mil metros quadrados) de área edificável computável (aec) ou até 200 unidades;

**c)** R2v-3: grupamento de blocos residenciais entre 14.000m<sup>2</sup> (quatorze mil metros quadrados) e 34.000m<sup>2</sup> (trinta e quatro mil metros quadrados) de área edificável computável (aec) ou entre 200 (duzentas) e 400 (quatrocentas) unidades.

**d)** R2v-4: grupamento de blocos residenciais com mais de 34.000m<sup>2</sup> (trinta e quatro mil metros quadrados) de área edificável computável (aec) ou mais de 400 (quatrocentas) unidades.

**IV** - EHIS: Empreendimento de Habitação de Interesse Social: corresponde a um bloco ou um grupamento de blocos, destinado total ou parcialmente à Habitação de Interesse Social e usos complementares, conforme disposto na legislação específica.

**Art. 92.** Caberá ao Poder Executivo regulamentar as habitações de interesse social (HIS), observadas as normas, índices e parâmetros definidos para zonas de especial interesse social (ZEIS) constantes do [Quadro 3](#) do anexo da presente lei e as diretrizes e objetivos estratégicos contidos no [artigo 6º](#) da presente lei.

#### SEÇÃO II - Dos usos não residenciais (nR)

**Art. 93.** A categoria Uso Não Residencial – nR compreende atividades de comércio e serviços, industriais e institucionais que, tendo como referência sua natureza e os parâmetros de incomodidade estabelecidos nesta lei, divide-se nas seguintes subcategorias:

**I** - nRa: uso não residencial ambientalmente compatível com o equilíbrio ecológico, englobando atividades comerciais, de serviços, institucionais e produtivas, compatíveis com a proteção, preservação, e/ou recuperação ambiental;

**II** - nR1: Uso não residencial não incômodo, compatível com a vizinhança residencial.

**III** - nR2: Uso não residencial compatível com a vizinhança residencial.

**IV** - nR3: Uso não residencial especial ou incômodo à vizinhança residencial.

**V** - Ind-1a: Atividade industrial não incômoda, compatível com a vizinhança residencial no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental.

**VI** - Ind-1b: Atividade industrial compatível à vizinhança residencial no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental.

**VII** - Ind-2: Atividade industrial geradora de impactos urbanísticos e ambientais, que implica na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental.

**VIII** - Ind-3: Estabelecimento industrial cujo funcionamento possa causar prejuízo à saúde, à segurança e bem-estar público e à integridade da flora e fauna regional, proibido na Região de Pendotiba.

**VIX** - INFRA: empreendimento, edificação ou instalação de infraestrutura relativos aos serviços urbanos de saneamento básico, transporte, distribuição de gás, distribuição de energia elétrica, rede de telecomunicação, rede de dados e fibra ótica e outros serviços de infraestrutura de utilidade pública

**Art. 94.** Classificam-se na subcategoria de uso nRa os seguintes grupos de atividades:

**I** - Atividades de pesquisa e educação ambiental: empreendimentos realizados por períodos de tempo limitados e em instalações ou territórios específicos, tais como pesquisa científica, educação ambiental, manejo florestal sustentável, entre outros;

**II** - Atividades de manejo sustentável: aquelas realizadas no meio rural ou ligadas às atividades rurais, tais como agroindústria, atividades agroflorestais, agropecuária, dentre outras;

**III** - Ecoturismo e lazer: atividades cujo desenvolvimento relaciona-se à conservação de condições ambientais específicas, viabilizando, também, o seu aproveitamento econômico e favorecendo o bem-estar e a qualidade de vida, tais como ecoturismo, clubes, pousadas, entre outras;

**IV** - Uso institucional: atividades cujo desenvolvimento relaciona-se a instituições públicas ou privadas, tais como usos religioso, cooperativa de produtores, cultural, científico, dentre outros;

**V** - Serviços de saúde: atividades relacionadas ao tratamento ou recuperação física ou mental, tais como clínicas de recuperação e casas de repouso;

**VI** - Serviços da administração e serviços públicos compatíveis com o desenvolvimento sustentável;

**VII** - Comércio especializado de produtos agropecuários;

**VIII** - Comércio de abastecimento de âmbito local;

**VIX** - Comércio de alimentação: atividades cujo desenvolvimento envolvam instalações e ambientes relacionadas ao preparo ou conservação de alimentos, bem como diversões associadas aos usos de lazer e turismo;

**X** - Serviços de hospedagem: estabelecimentos destinados a prestação de serviços de hospedagem temporária ou do tipo hotel, resort, albergue/hostel, pousada, pensão e cama e café;

**XI** - Beneficiamento e aparelhamento de bens minerais não metálicos;

**XII** - Captação de água mineral/potável de mesa: destinada ao consumo, associado ou não ao envase;

**XIII** - Locais de realização de eventos: tais como shows, festas e eventos esportivos.

**Art. 95.** Classificam-se na subcategoria de uso nR1 os seguintes grupos de atividades de pequeno porte:

**I** - Comércio de abastecimento de âmbito local: até 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área construída computável (acc);

**II** - Supermercados e centros de compras: com até 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) área construída computável (acc);

**III** - Comércio de alimentação: até 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área construída computável (acc);

**IV** - Comércio diversificado: estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não ao uso residencial até 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área construída computável (acc);

**V** - Serviços de saúde: estabelecimentos destinados ao atendimento à saúde da população;

**VI** - Serviços pessoais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços pessoais de âmbito local;

**VII** - Serviços profissionais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de profissionais liberais, técnicos ou universitários, ou de apoio ao uso residencial;

**VIII** - Serviços técnicos de confecção ou manutenção: estabelecimentos destinados à prestação de serviços técnicos de reparo ou de apoio ao uso residencial;

**VIX** - Serviços de educação: estabelecimentos destinados ao ensino pré-escolar ou à prestação de serviços de apoio aos estabelecimentos de ensino seriado e não seriado;

**X** - Associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local;

**XI** - Serviços da administração;

**XII** - Serviços de hospedagem;

**XIII** - Oficinas: estabelecimentos até 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) de área construída computável (acc) destinados à prestação de serviços mecânicos, de reparos em geral e de confecção ou similares;

**XIV** - Serviços públicos sociais com baixo nível de incomodidade: estabelecimentos destinados ao ensino fundamental e médio da educação formal, creches, bibliotecas, estabelecimentos de prestação de serviços de saúde sem pronto atendimento, dentre outros;

**XV** - Terminal de cargas de pequeno porte.

**Art. 96.** Classificam-se na subcategoria de uso nR2 os seguintes grupos de atividades de médio porte:

**I** - Comércio de alimentação;

**II** - Comércio especializado;

**III** - Supermercados e centros de compras com área construída computável (acc) entre 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e 4.000m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados);

**IV** - Oficinas: estabelecimentos com mais de 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) de área construída computável (acc) destinados à prestação de serviços mecânicos, de reparos em geral e de confecção ou similares;

**V** - Serviços de saúde: estabelecimentos destinados ao atendimento à saúde da população;

**VI** - Estabelecimentos de ensino seriado: estabelecimentos destinados ao ensino fundamental e médio da educação formal;

**VII** - Estabelecimentos de ensino não seriado: estabelecimentos destinados ao ensino complementar, aos cursos profissionalizantes ou de aperfeiçoamento, ou à educação informal em geral;

**VIII** - Serviços de lazer, cultura e esportes: espaços ou estabelecimentos destinados ao lazer e à prática de esportes ou ao condicionamento físico;

**IX** - Locais de reunião ou eventos com lotação máxima com até 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) de acc;

**X** - Serviços de armazenamento e guarda de bens móveis: espaços ou estabelecimentos destinados à venda ou guarda de mercadorias em geral, máquinas ou equipamentos, guarda de móveis ou animais;

**XI** - Edifícios garagem;

**XII** - Serviço público social: demais estabelecimentos de prestação de serviços públicos sociais não enquadrados nas subcategorias de uso nR1 e nR3.

**Art. 97.** Classificam-se na subcategoria de uso nR3 os seguintes grupos de atividades de grande porte:

**I** - Usos especiais: espaços, estabelecimentos ou instalações sujeitos a controle específico ou de valor estratégico para a segurança e serviços públicos;

**II** - Supermercados e centros de compras com área construída computável acima de 4.000m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados);

**III** - Serviço público social.

**Art. 98.** Classificam-se como Ind-1a os seguintes grupos de atividades, até 800m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados) de acc:

**I** - Confecção de artigos de vestuário e acessórios: confecções que não utilizem processos de tingimento de fibras ou tecidos;

**II** - Fabricação de artefatos de papel: indústrias potencialmente geradoras de ruídos e vibração compatíveis com o uso residencial;

**III** - Fabricação de equipamentos de comunicações: indústrias cuja incomodidade está vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais, tais como anodização e pintura;

**IV** - Fabricação de máquinas para escritório e equipamentos de informática: indústrias cuja incomodidade está vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais;

**V** - fabricação de equipamentos de instrumentação médico-hospitalares, instrumentos de precisão e ópticos, equipamentos para automação industrial, cronômetros e relógios: indústrias cuja incomodidade está vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais.

**VI** - Fabricação de produtos alimentícios e bebidas artesanais, sem emissão de odor e vibração.

**Parágrafo único.** Poderão ser enquadrados na categoria de uso Ind-1, independente do tipo de atividade, os

estabelecimentos industriais nos quais não sejam processados qualquer operação de fabricação, mas apenas de montagem.

**Art. 99.** Classificam-se como Ind-1b os seguintes grupos de atividades, até 4.000m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados) de acc:

**I** - Fabricação de produtos alimentícios e bebidas: estabelecimentos destinados à fabricação de produtos de padaria, confeitaria, pastelaria, rotisserie, dentre outros, com área construída computável de até 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), cujo potencial poluidor, em especial de odores seja passível de controle tecnológico;

**II** - Fabricação de produtos têxteis: indústrias sem operações de fiação, tecelagem, beneficiamento e tingimento de fibras têxteis ou tecidos;

**III** - Preparação de couros e fabricação de artefatos de couro, artigos de viagem e calçados; indústrias de artefatos de couro, sem operações de curtimento e preparação de couros e peles, inclusive subprodutos;

**IV** - Fabricação de produtos de plástico: estabelecimentos destinados à fabricação de laminados plásticos, artefatos diversos de material plástico, potencialmente geradoras de emissão de odores, ruídos e efluentes líquidos, passíveis de tratamento;

**V** - Fabricação de produtos de madeira: indústrias com potencial de emissão de ruídos e poeiras, passíveis de tratamento;

**VI** - Fabricação de peças e acessórios para veículos automotores: indústrias de montagem, que não envolvem transformação de matéria-prima;

**VII** - Fabricação de móveis: indústrias com baixo potencial de poluição do meio ambiente, com área construída máxima de 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), com geração de material particulado, emissão de ruídos e de incômodos ao uso residencial passíveis de serem controlados;

**VIII** - Edição, impressão e reprodução de gravações: não impeditivas ao simples nacional.

**Art. 100.** Classificam-se como Ind-2 os empreendimentos listados no grupo de atividades:

**I** - Fabricação de produtos alimentícios e bebidas: estabelecimentos destinados à preparação de alimentos, conservas, produtos de cereais, bebidas, dentre outros;

**II** - Fabricação de produtos do fumo: indústrias potencialmente incômodas pela emissão de odores;

**III** - Fabricação de produtos têxteis: estabelecimentos destinados ao beneficiamento e tecelagem de fibras têxteis, estamparia e texturização, alvejamento e tingimento de tecidos, dentre outros;

**IV** - Fabricação de papel e produtos de papel: indústrias destinadas à fabricação de papel, papelão, cartolina e cartão;

**V** - Edição, impressão e reprodução de gravações: indústrias potencialmente incômodas pela emissão de odores, ruídos e vibração, podendo tornar-se insalubres e com riscos de periculosidade pelo uso de solventes em operações de impressão, pela emissão de poluentes atmosféricos e manipulação de substâncias inflamáveis;

**VI** - Fabricação de produtos químicos: indústrias destinadas à fabricação de produtos químicos, que envolvem processos e operações com potencial de insalubridade, periculosidade e incomodidade, passíveis de tratamento;

**VII** - Fabricação de artigos de borracha: estabelecimentos destinados à fabricação de fios de borracha, espuma de borracha, dentre outros, que não utilizem processos de regeneração de borracha;

**VIII** - Fabricação de produtos de minerais não metálicos: estabelecimentos destinados à fabricação de vidro, artigos de vidro, artefatos de concreto, cimento e estuque, dentre outros;

**IX** - metalurgia básica: estabelecimentos destinados à produção de laminados de aço, metalurgia de diversos metais, fundição;

**X** - Fabricação de produtos de metal, exceto máquinas e equipamentos: estabelecimentos que utilizem processos de forja, galvanoplastia, usinagem, solda, têmpera, cementação e tratamento térmico de materiais, dentre outros;

**XI** - Fabricação de máquinas e equipamentos: estabelecimentos destinados à fabricação de motores, bombas, tratores, armas, dentre outros, potencialmente poluidores das águas, do ar e do solo;

**XII** - Fabricação de máquinas, aparelhos e materiais elétricos: estabelecimentos destinados à fabricação de geradores, transformadores e motores elétricos, fios e cabos, dentre outros;

**XIII** - Fabricação e montagem de veículos automotores, reboques e carrocerias: indústrias potencialmente incômodas pela natureza da atividade e porte do empreendimento, que exigem soluções tecnológicas e condições de instalação adequadas;

**XIV** - Fabricação de outros equipamentos de transporte: indústrias potencialmente incômodas pela natureza da atividade e porte do empreendimento, que exigem soluções tecnológicas e condições de instalação adequadas;

**XV** - Indústria extrativista.

§ 1º Serão enquadrados na Subcategoria de uso Ind-2 os estabelecimentos industriais que envolverem a regeneração de borracha.

§ 2º Serão enquadrados na Subcategoria de uso Ind-2 os estabelecimentos industriais que liberarem ou utilizarem gases e/ou vapores que possam causar risco a saúde pública.

§ 3º Serão enquadrados na Subcategoria de uso Ind-2 os estabelecimentos industriais que envolverem processo de fundição e corte de metais, ferrosos ou não ferrosos, assim como laminação, trefilação ou extrusão de metais, sinterização, estamparia de corte, limpeza de peças por jateamento, aglutinação e folheamento de fibras, pintura ou envernizamento a revólver, em processo industrial.

**Art. 101.** Classificam-se como Ind-3 os seguintes grupos de atividades:

**I** - Fabricação de produtos alimentícios: estabelecimentos destinados à produção de óleos, gorduras, beneficiamento de arroz, fabricação de rações balanceadas, dentre outros, que exigem soluções tecnológicas complexas ou onerosas para seu tratamento;

**II** - Curtimento e outras preparações de couro: indústrias com alto potencial de poluição do meio ambiente, tanto pelas emanções odoríferas, como pela qualidade dos efluentes e resíduos sólidos industriais gerados, que, em geral, necessitam de pré-condicionamentos para disposições conjuntas em sistemas de tratamento públicos ou privados;

**III** - Fabricação de celulose e pastas para fabricação de papel;

**IV** - Fabricação de coque, refino de petróleo, elaboração de combustíveis nucleares: indústrias com alto potencial de poluição das águas e do ar, gerando resíduos sólidos, que exigem tratamento e/ou disposição final complexa e onerosa, além de possuírem alta periculosidade, riscos de incêndios e explosões e causarem sérios incômodos à população;

**V** - Fabricação de produtos químicos: indústrias com processos e operações com potencial de insalubridade, periculosidade e incomodidade, podendo gerar emissões atmosféricas, efluentes líquidos e resíduos sólidos altamente nocivos para a saúde pública e ao meio ambiente;

**VI** - Fabricação de borracha: indústrias com operações de beneficiamento ou regeneração de borracha;

**VII** - Fabricação de produtos de minerais não metálicos: estabelecimentos destinados à fabricação de cimento, cal, telhas, tijolos, dentre outros;

**VIII** - Metalúrgica básica: estabelecimentos destinados à produção de gusa, ferro e aço, metalurgia dos metais não ferrosos, dentre outros, com alto potencial de poluição do ar, emitindo material particulado, gases tóxicos e incômodos, ruídos e vibrações, além de poluir as águas e gerar resíduos sólidos que exigem soluções tecnológicas complexas e onerosas para o seu tratamento.

**Art. 102.** Classificam-se na subcategoria de uso INFRA os seguintes grupos de atividades:

**I** - Empreendimentos e instalações de infraestrutura relacionados à mobilidade urbana terrestre, tais como terminais



rodoviários interurbano de transporte de cargas ou passageiros, terminal de ônibus urbano, estações de metrô, trem, monotrilho e demais modais de transporte público coletivo urbano;

**II** - Empreendimentos e instalações de infraestrutura relacionados ao transporte aéreo, tais como base aérea militar, aeródromos, aeroportos, helipontos e heliporto;

**III** - Empreendimentos e instalações de infraestrutura relacionados ao abastecimento de gás, tais como estações de regulagem de pressão de gás – ERP;

**IV** - Empreendimentos e instalações de infraestrutura relacionados à distribuição de energia elétrica, tais como estações e subestações reguladoras de energia elétrica e sistema de transmissão de energia elétrica, inclusive estação e subestação reguladora;

**V** - Empreendimentos e instalações de infraestrutura relacionados à rede de telecomunicações, tais como central telefônica e Estação Rádio Base – ERB;

**VI** - Empreendimentos e instalações de infraestrutura relacionados à gestão integrada de resíduos sólidos, tais como depósito ou transbordo de materiais para reciclagem, usina ou estação de transbordo de inertes, aterros de resíduos sólidos não inertes, aterros de resíduos inertes (classe III) com área total superior a 1 ha (um hectare) ou volume total a ser disposto superior a 20.000m<sup>3</sup> (vinte mil metros cúbicos), usina de tratamento de resíduos não inertes, depósito ou transbordo de resíduos sólidos não inertes, central de processamento de coleta seletiva, ecoparque – tratamento mecânico biológico TMB, ecoponto;

**VII** - Empreendimentos e instalações de infraestrutura relacionados ao saneamento básico, tais como estação de tratamento de água, centro de reservação de água, estação elevatória de água, estação de tratamento de esgoto, reservatório de retenção.

**Art. 103.** Os empreendimentos enquadrados na Subcategoria de uso INFRA poderão ser implantados no território da Região de Pendotiba.

**§ 1º** A instalação do empreendimento dependerá de parecer técnico elaborado pelo Executivo relativo à sua localização e quanto aos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicáveis ao empreendimento.

**§ 2º** Os empreendimentos e instalações de infraestrutura que se enquadrarem nas Subcategorias de uso especial de Polos geradores de tráfego, Empreendimentos geradores de impacto de vizinhança e Empreendimentos geradores de impacto ambiental, deverão obedecer às disposições específicas estabelecidas para o licenciamento urbanístico e ambiental desses empreendimentos, em especial o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Estudo de Impacto Ambiental (EIA).

**Art. 104.** Os usos residenciais e não residenciais potencialmente geradores de impactos urbanísticos e ambientais serão enquadrados conforme as seguintes subcategorias especiais:

**I** - Polos geradores de viagens (PGV): empreendimentos geradores de impacto na sobrecarga da capacidade do sistema viário e que devem observar as diretrizes e condicionantes estabelecidas por órgão municipal competente e em legislação específica;

**II** - Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança (EGIV): aqueles que podem gerar impacto significativo, alteração no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura e devem elaborar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV);

**III** - Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental (EGIA): aqueles que possam causar alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e que direta ou indiretamente afetem: a) a saúde, a segurança e o bem estar da população; b) as atividades sociais e econômicas; c) a biota; d) as condições paisagísticas e sanitárias do meio ambiente; e) a qualidade dos recursos ambientais.

**§ 1º** Os empreendimentos geradores de impacto ambiental deverão elaborar Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), que será analisado e aprovado pela autoridade ambiental competente, ficando o empreendedor obrigado a cumprir as disposições estabelecidas no EIA para emissão das licenças ambientais.

**§ 2º** A elaboração do EIA/RIMA poderá englobar a elaboração do EIV/RIV, quando for o caso, a critério do Executivo.

**§ 3º** A elaboração do EIV/RIV deverá considerar as diretrizes e medidas mitigadoras definidas pelo órgão municipal competente nos casos de empreendimentos que também sejam enquadrados em Polos Geradores de Viagens (PGV).

**Art. 105.** Os empreendimentos enquadrados em polos geradores de viagens (PGV) são as edificações permanentes que apresentem ao menos uma das seguintes características:

**I** - edificações residenciais com 500 (quinhentas) vagas de estacionamento ou mais;

**II** - edificações não residenciais com 120 (cento e vinte) vagas de estacionamento ou mais;

**III** - serviços socioculturais, de lazer e de educação com mais de 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de acc;

**IV** - locais destinados à prática de exercício físico ou esporte com mais de 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;

**V** - serviços de saúde com área igual ou superior a 7.500m<sup>2</sup> (sete mil e quinhentos metros quadrados) de acc;

**VI** - locais de reunião ou eventos com 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) de acc ou mais; ou

**VII** - atividades e serviços públicos de caráter especial com 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) de acc ou mais.

**Art. 106.** Caberá ao Executivo a definição de medidas de mitigação ou compensação, ficando o empreendedor obrigado a cumpri-las para a aprovação do empreendimento.

**Art. 107.** Os Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança (EGIV) são os previstos na legislação vigente.

**Art. 108.** Os Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança (EGIV) estão sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), a ser analisado e aprovado por órgão municipal como condição para aprovação do projeto, ficando o empreendedor obrigado a cumprir suas condicionantes para obtenção do aceite de obras do empreendimento.

**Art. 109.** Sem prejuízo dos listados em resoluções do CONAMA e legislação ambiental correlata, os empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental (EGIA) são os seguintes, dispostos em rol não taxativo:

**I** - Aterros de resíduos sólidos não inertes;

**II** - Aterros de resíduos inertes (classe III), com área total superior a 1 ha (um hectare) ou volume total a ser disposto superior a 20.000m<sup>3</sup> (vinte mil metros cúbicos);

**III** - Beneficiamento de madeira de reflorestamento;

**IV** - Cemitérios, incluído o vertical e o de animais domésticos;

**V** - Centro de reintegração social e unidade de internação de adolescentes;

**VI** - Comércio e depósito de fogos de artifício e estampidos;

**VII** - Penitenciária;

**VIII** - Depósito ou transbordo de resíduos sólidos não inertes;

**IX** - Depósitos de inflamáveis, combustíveis, álcool, inseticidas, lubrificantes, resinas, gomas, tintas e vernizes ou outros produtos químicos perigosos com área maior que 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) de acc;

- X - Estação de controle e depósito de gás;
- XI - Estação de controle e depósito de petróleo;
- XII - Estacionamento especial de veículos transportando produtos perigosos infratores ou em situações de emergência;
- XIII - Garagens de ônibus ou caminhões com área de terreno igual ou superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);
- IX - Hangar;
- XI - Heliporto;
- XII - Sistema de transmissão de energia elétrica inclusive estação e subestação reguladora;
- XIII - Terminal rodoviário interurbano de transporte de cargas ou passageiros com área de terreno igual ou superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);
- XIX - Usina de concreto;
- XX - Usina de asfalto;
- XXI - Usina de gás;
- XXII - Usina de tratamento de resíduos não inertes.

**Art. 110.** Os Empreendimentos Geradores de Impacto de Ambiental (EGIA) estão sujeitos à elaboração do Estudo de Impacto ambiental (EIA) e do respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), a ser analisado e aprovado pela autoridade ambiental competente, ficando o empreendedor obrigado a cumprir as disposições estabelecidas no EIA para emissão das licenças ambientais e urbanísticas.

## CAPÍTULO II - DOS PARÂMETROS DE USO DO SOLO

**Art. 111.** São condições de instalação dos usos:

- I - número de vagas para estacionamento:
  - a) para automóveis;
  - b) especiais;
  - c) para motocicletas;
  - d) para bicicletas;
- II - vestiário para usuários de bicicletas;
- III - vaga de carga e descarga;
- IV - área de embarque e desembarque de pessoas;
- V - horário de carga e descarga;
- VI - horário de funcionamento;
- VII - largura da via.

§ 1º As condições de instalação constam do [Quadro 4A](#) anexo à presente lei.

§ 2º Nas edificações ou lotes ocupados por mais de uma atividade não residencial, deverão ser atendidas as condições de instalação da atividade mais restritiva, quando não for possível diferenciar os parâmetros conforme a separação de usos.

**Art. 112.** Serão exigidas vagas de estacionamento, conforme número mínimo e percentuais definidos no [Quadro 4A](#) anexo:

- a) para automóveis;
- b) especiais;
- c) para motocicletas;
- d) para bicicletas.

**Art. 113.** São parâmetros de incomodidade, dentre outros:

- I - emissão de ruído diurno;
- II - emissão de ruído noturno;
- III - vibração associada;
- IV - emissão de radiação;
- V - emissão de odores;
- VI - emissão de gases, vapores e material particulado;

**Parágrafo único.** Os parâmetros elencados no *caput* deste artigo poderão variar conforme a zona e constam do [Quadro 4B](#) anexo à presente lei.

## CAPÍTULO III - DOS USOS INCENTIVADOS

**Art. 114.** Para novas construções e reformas com ampliação de área de hospitais e estabelecimentos de ensino, o coeficiente de aproveitamento máximo será igual a 5 (cinco) nas zonas ZEU e ZC e igual a 3,5 (três e meio) nas demais zonas em que o coeficiente de aproveitamento máximo for igual ou maior a 2 (dois), conforme [Quadro 3](#) anexo.

**Parágrafo único.** Quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for superior ao básico, incidirá a Outorga Onerosa do Direito de Construir, nos termos do art. 69 da presente lei.

**Art. 115.** Nos edifícios garagem distantes até 150m (cento e cinquenta metros) de caminhada de estações de transporte público coletivo, serão consideradas não computáveis 75% (setenta e cinco por cento) da área total de construção dos edifícios garagem, incluindo a área de circulação interna de veículos, desde que as áreas edificadas no pavimento térreo sejam destinadas a usos não residenciais e que seja aplicada a fachada ativa.

## CAPÍTULO IV - DOS USOS EXISTENTES

**Art. 116.** O uso de imóveis, para fins da disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo, classifica-se em permitido e não permitido e em conforme ou não conforme.

§ 1º Uso permitido no local é aquele passível de ser implantado ou instalado no imóvel em função do tipo de zona e largura da via.

§ 2º Uso não permitido no local é aquele não passível de ser implantado ou instalado no imóvel em função do tipo de zona e da largura da via.

§ 3º Uso conforme é aquele permitido no local e que, no caso de uso não residencial – nR, atende também a todos os parâmetros de incomodidade e condições de instalação dos usos constantes dos [Quadros 4A e 4B](#) anexos.

§ 4º Uso não conforme é aquele que não é permitido no local ou, no caso de uso não residencial – nR, aquele que, mesmo permitido, não atende a pelo menos um dos parâmetros de incomodidade ou uma das condições de instalação constantes dos [Quadros 4A e 4B](#) anexos.

**Art. 117.** O uso conforme poderá instalar-se em edificação em situação regular, ainda que não conforme.

**Parágrafo único.** Para os efeitos do disposto no *caput* deste artigo e no art. 116 desta lei, além daquelas que se enquadram nas disposições do art. 88 desta lei, são também consideradas edificações em situação regular:

I - aquelas passíveis de regularização em razão das disposições desta lei;

II - aquelas cujos Autos de Regularização sejam expedidos em decorrência de processos de regularização protocolados dentro dos prazos previstos nas leis de regularização anteriores a entrada em vigor desta lei, e se mantenham com a área construída indicada no respectivo Auto de Regularização.

**Art. 118.** O uso comprovadamente instalado até a data de publicação desta lei, permitido para o local na legislação vigente quando de sua instalação, que tenha se tornado não permitido ou não conforme nos termos desta lei, poderá ser tolerado, desde que:

I - a edificação possa ser considerada em situação regular nos termos do parágrafo único do [art. 117](#) desta lei;

II - no caso do uso não residencial – nR, sejam atendidos os parâmetros de incomodidade.

§ 1º O Executivo poderá, com objetivo de possibilitar a adequação aos novos parâmetros desta lei, conceder prazo proporcional aos ajustes necessários ao atendimento de cada parâmetro de incomodidade, a partir da entrada em vigor desta lei, até o máximo de 360

(trezentos e sessenta) dias, excetuadas:

I - as exigências relativas a horário de carga e descarga, que devem ser imediatamente atendidas;

II - as exigências da legislação específica sobre controle da emissão de ruído.

§ 2º Nas edificações de que trata o inciso I do *caput* deste artigo não serão permitidas ampliações, sendo admitidas somente reformas essenciais à segurança e higiene dessas edificações e a instalação de equipamentos necessários.

TÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E QUADROS DA LEI

**Art. 119.** Por requerimento do interessado, o empreendimento que não constar da classificação de uso estabelecida pelo Executivo poderá ter seu enquadramento solicitado, desde que atendido os requisitos de enquadramento.

**Parágrafo único.** O pedido será encaminhado para a Secretaria Municipal de Urbanismo e Mobilidade, que deverá deliberar sobre o enquadramento definitivo.

**Art. 120.** Os processos de licenciamento de obras e edificações, protocolados até a data de publicação desta lei, deverão obedecer as novas disposições, em sua totalidade, salvo na hipótese de o particular, na data de início de vigência da lei, demonstrar já possuir licença vigente.

§ 1º Os projetos modificativos não poderão agravar as desconformidades nos termos desta lei.

§ 2º A incorporação de novos lotes poderá ser admitida desde que para a área correspondente ao acréscimo sejam aplicadas todas as disposições, índices e parâmetros estabelecidos nesta lei.

**Art. 121.** Integram a presente lei:

I - Os seguintes Quadros:

a) [Quadro 1](#): Conceitos e definições;

b) [Quadro 2](#): Modalidades de parcelamento do solo em função da dimensão dos lotes e glebas;

c) [Quadro 2](#): Parâmetros de parcelamento do solo;

d) [Quadro 3](#): Parâmetros de ocupação dos lotes;

e) [Quadro 4](#): Usos permitidos por zona;

f) [Quadro 4A](#): Condição de instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos;

g) [Quadro 4B](#): Parâmetros de incomodidade por zona;

h) [Quadro 5](#): Imóveis e territórios indicados como ZEPAC.

i) [Quadro 6](#): Fator de interesse social (Fs)

j) [Quadro 7](#): Fator de planejamento (Fp)

l) [Quadro 8](#): Descrição da delimitação das zonas

II - Os seguintes Mapas:

a) [Mapa 1](#): Área de abrangência do PUR de Pendotiba;

b) [Mapa 2](#): Perímetros das Zonas;

c) [Mapa 3](#): Vias estruturantes do transporte público coletivo e sistema viário;

d) [Mapa 4](#): Imóveis e territórios indicados como ZEPAC;

e) [Mapa 5](#): Sistema de Áreas Verdes.

**Art. 122.** Não se aplicam, na Região de Pendotiba, o disposto nas [Leis Municipais nº 1.763](#), de 27 de outubro de 1999, e nº [2.511](#), de 8 de dezembro de 2007, ressalvados os projetos no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, conforme dispõe a [Lei Municipal nº 2.660/2009](#) e o disposto na [Lei Municipal nº 2.803](#), de 07 de janeiro de 2011.

**Art. 123.** O Poder Executivo, por intermédio da Secretaria Municipal de Urbanismo e Mobilidade, regulamentará Projeto de Alinhamento (PA) referente as zonas ZEU, ZC e ZCOR.

**Art. 124.** Fica o Poder Executivo autorizado a suspender temporariamente, mediante decreto, a concessão de alvarás, o licenciamento de obras de edificações e acréscimos, de exploração mineral e desmontes, de modificação de uso e de parcelamentos e a instalação de mobiliários urbanos na região de Pendotiba, sempre que, de forma fundamentada, houver risco ao equilíbrio do meio ambiente natural ou artificial visando à harmonização da expansão urbana e desenvolvimento sustentável da cidade.

**Art. 125.** Esta lei deverá ser revista a cada 10 anos, garantindo-se ampla participação da população e das entidades representativas da sociedade civil organizada.

**Art. 126.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

*PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI, 13 DE JANEIRO DE 2016.*

**RODRIGO NEVES**  
PREFEITO

**PROJETO DE LEI Nº 109/2015 - Autor: Mensagem Executiva nº 06/2015**

## ANEXOS A LEI Nº 3195/2016

Ofício GAB Nº 56/2016  
Niterói, 13 de Janeiro de 2016.

Ao Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Niterói

Vereador **PAULO ROBERTO MATTOS BAGUEIRA LEAL**  
Câmara Municipal de Niterói

Sr. Presidente,

Cumprimentando-o, acusamos o recebimento do Ofício/AUT/Nº 001/2016/ S.M.D.C.P, referente ao Projeto de Lei nº 109/2015, de autoria do Poder Executivo, que dispõe sobre o Plano Urbanístico da Região de Pendotiba no âmbito do Município de Niterói.

Ao restituir a via do Autógrafo, comunico a Vossa Excelência que votei parcialmente o Projeto de Lei, pelas razões em anexo.

Aproveito o ensejo para renovar protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

**Rodrigo Neves - Prefeito**

### RAZÕES DE VETO PARCIAL AO PROJETO DE LEI Nº 109/2015

Vejo-me instado a vetar parcialmente o projeto de lei apresentado por essa Câmara Municipal, que dispõe sobre o Plano Urbanístico da Região de Pendotiba no âmbito do Município de Niterói. Conforme se depreende da manifestação da Procuradoria Geral do Município, o referido Projeto de Lei padece de inconstitucionalidade em um de seus dispositivos.

No que tange à análise da competência legislativa, é de se destacar que o Projeto de Lei do Plano Urbanístico de Pendotiba foi elaborado com lastro no [art. 182, da Constituição Federal](#), nos termos do qual:

*"Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes."*

Noutro giro, dispõe o [art. 30, da Constituição Federal](#) que:

*"Art. 30. Compete aos Municípios:*

*I - legislar sobre assuntos de interesse local;*

*II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;*

*IV - criar, organizar e suprimir distritos, observada a legislação estadual;*

*VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano."*

Assim, no que se refere à competência para legislar sobre o tema tratado no diploma, não existe vício a macular o projeto de lei. Portanto, não há que se cogitar da existência de vício formal orgânico de constitucionalidade.

Igualmente, não há que se cogitar de vício formal subjetivo, sendo certo que não existe iniciativa privativa para tratar sobre normas de direito urbanístico, adequado ordenamento territorial, planejamento e controle de uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Tampouco se vislumbra a ocorrência de vício formal objetivo, porquanto o processo legislativo transcorreu de forma esmerada, tendo inclusive sido observados os requisitos estabelecidos no Estatuto da Cidade.

Não obstante o exposto, a única ressalva a ser feita é com relação ao art. 79, VII, a, do Projeto de Lei 109/2015, cuja redação foi dada por emenda legislativa.

*"Art. 79. Compõem o Sistema de Áreas Verdes, dentre outros:*

*VII - A rede hídrica ambiental, conforme Mapa do anexo 06 e descritos no anexo 06A, é constituída pelo conjunto de cursos d'água naturais ou urbanizados (artificiais), nascentes e olhos d'água, localizadas em toda região administrativa de Pendotiba e que constitui seu arcabouço ambiental e desempenha funções estratégicas para garantir o equilíbrio e a sustentabilidade urbana, devendo ser obedecido o ordenamento jurídico vigente sobre as categorias de área de preservação permanente, como também seus respectivos usos e proibições nos processos de licenciamento no município.*

*a) Ficam criadas as faixas de inundação, que são áreas não edificantes, vedada a supressão de florestas e demais formas de vegetação nativa, parcelamento do solo ou outras intervenções, ressalvados casos excepcionais de utilidade pública, interesse social, implantação de parques urbanos, inclusive seus equipamentos e unidades de conservação, respeitando a legislação específica.*

*Com relação ao indigitado dispositivo, é preciso destacar que a área sobre a qual se pretende fazer incidir a proteção coincide com as chamadas faixas marginais, que já são objeto de proteção da legislação federal e estadual vigente. Neste sentido, assim dispõe o*

art. 4º, da LEI Nº 12.651/2012 (Código Florestal):  
**DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE**  
 Seção I  
 Da Delimitação das Áreas de Preservação Permanente

**Art. 4º** Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:

**I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de: (Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012).**

- a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;
- b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;
- c) 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;
- d) 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;
- e) 500 (quinhentos) metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;

**IV - as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros: (Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012).**

O Código Florestal, nos seus artigos 7º, 8º e 9º, tem ainda o condão de estabelecer o regime de proteção das áreas de preservação permanente, descrevendo as obrigações impostas ao proprietário, bem como as hipóteses em que essas obrigações poderão ser flexibilizadas, veja-se:

*Do Regime de Proteção das Áreas de Preservação Permanente*

**Art. 7º** A vegetação situada em Área de Preservação Permanente deverá ser mantida pelo proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título, pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado.

§ 1º Tendo ocorrido supressão de vegetação situada em Área de Preservação Permanente, o proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título é obrigado a promover a recomposição da vegetação, ressalvados os usos autorizados previstos nesta Lei.

§ 2º A obrigação prevista no § 1º tem natureza real e é transmitida ao sucessor no caso de transferência de domínio ou posse do imóvel rural.

§ 3º No caso de supressão não autorizada de vegetação realizada após 22 de julho de 2008, é vedada a concessão de novas autorizações de supressão de vegetação enquanto não cumpridas as obrigações previstas no § 1º.

**Art. 8º A intervenção ou a supressão de vegetação nativa em Área de Preservação Permanente somente ocorrerá nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental previstas nesta Lei.**

**§ 1º A supressão de vegetação nativa protetora de nascentes, dunas e restingas somente poderá ser autorizada em caso de utilidade pública.**

§ 2º A intervenção ou a supressão de vegetação nativa em Área de Preservação Permanente de que tratam os incisos VI e VII do caput do art. 4º poderá ser autorizada, excepcionalmente, em locais onde a função ecológica do manguezal esteja comprometida, para execução de obras habitacionais e de urbanização, inseridas em projetos de regularização fundiária de interesse social, em áreas urbanas consolidadas ocupadas por população de baixa renda.

§ 3º É dispensada a autorização do órgão ambiental competente para a execução, em caráter de urgência, de atividades de segurança nacional e obras de interesse da defesa civil destinadas à prevenção e mitigação de acidentes em áreas urbanas.

§ 4º Não haverá, em qualquer hipótese, direito à regularização de futuras intervenções ou supressões de vegetação nativa, além das previstas nesta Lei.

**Art. 9º** É permitido o acesso de pessoas e animais às Áreas de Preservação Permanente para obtenção de água e para realização de atividades de baixo impacto ambiental.

Neste sentido, parece-me que a norma trazida pelo art. 79, VII e alínea a, do PL em análise - ao vedar peremptoriamente o parcelamento, supressão de vegetação, edificações e demais

intervenções sobre estas áreas que equivalem às faixas marginais, está a conflitar diretamente com as normas estatuídas nos artigos. 7º e seguintes do Código Florestal, que contempla normas gerais nacionais a respeito da matéria, editadas com espeque no art. 24, §1º, da Constituição Federal.

É de se ver que o fato de a norma municipal se revelar mais restritiva do que a norma federal sobre faixas marginais não quer significar que aquela deva prevalecer sobre esta.

Isso porque a divisão de competência legislativa entre os entes federativos, em matéria ambiental, não deve levar em consideração o critério da "maior protetividade" ou o do resultado prático da norma, mas deve ser analisada em abstrato.

Neste mesmo sentido é o entendimento do Supremo Tribunal Federal, de que é exemplo o Recurso Extraordinário (RE) 586224, julgado com repercussão geral, e a seguir mencionado: Quinta-feira, 05 de março de 2015

**Lei municipal sobre meio ambiente deve respeitar normas dos demais entes federados**

"O município é competente para legislar sobre meio ambiente com a União e o Estado no limite do seu interesse local e desde que tal regramento seja harmônico com a disciplina estabelecida pelos demais entes federados." Esta foi a tese firmada pelo Supremo Tribunal Federal (STF) ao julgar o Recurso Extraordinário (RE) 586224, com repercussão geral reconhecida. O Plenário, por maioria, deu provimento ao recurso para declarar a inconstitucionalidade da Lei 1.952/1995, do Município de Paulínia (SP), que proíbe totalmente a queima da palha de cana-de-açúcar em seu território.

O recurso foi tema de audiência pública realizada em abril de 2013, quando 23 entidades foram ouvidas para discutir a controvérsia entre a Constituição paulista, que autoriza a queima quando realizada dentro de padrões de controle ambiental, e a lei do Município de Paulínia, que proíbe a prática.

A maioria dos ministros acompanhou o voto do relator, ministro Luiz Fux, vencida a ministra Rosa Weber. Para o relator, a eliminação da queima da cana deve ser planejada e gradual em razão de fatores sociais (realocação dos trabalhadores canavieiros) e ambientais, uma vez que a utilização de máquinas também gera impacto negativo ao meio ambiente. "Planejamento não combina com proibição imediata", avaliou.

De acordo como ministro Luiz Fux, as normas federais que tratam do assunto apontam expressamente para a necessidade de se traçar um planejamento para extinguir gradativamente o uso do fogo como método despalhador e facilitador do corte da cana.

Ele destacou que o artigo 40 do Código Florestal determina a instituição de política nacional para essa forma de colheita. Também citou o Decreto 2.661/98, que regula o emprego do fogo em práticas agropecuárias e florestais, com capítulo específico para disciplinar a forma de mecanização gradual do cultivo.

Dessa forma, o ministro entendeu que as normas federais e a Constituição estadual já exaurem a matéria, não havendo competência residual do município. "A solução do município é contrária ao planejamento federal e não passa pelo controle da sua razoabilidade", avaliou, ao considerar a inconstitucionalidade material da norma questionada.

Dessa forma, na situação ora em debate, a legislação federal (e estadual) sobre faixas marginais de rios e olhos d'água parece já exaurir o tratamento da matéria, de modo que não resta espaço para o Município legislar complementarmente sobre o tema, estabelecendo regramento contrário ao já existente, sob pena de violação à competência da União para legislar sobre normas gerais em matéria ambiental (art. 24, § 1º, da Constituição).

Mencione-se ainda que a Faixa Marginal de Proteção (FMP) é também considerada Preservação Permanente (APP) pelo art. 268, inciso III, da CONSTITUIÇÃO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - CERJ:

"Art. 268 - São áreas de preservação permanente:  
III - as nascentes e as faixas marginais de proteção de águas superficiais;

Ainda, nos temos do art. 3º, da Lei Estadual 650/1983

(<http://alerjln1.alerj.rj.gov.br/contlei.nsf/bff0b82192929c2303256bc30052cb1c/0872730f6:b67dc0325658500738f9a?OpenDocument>), compete

à Superintendência Estadual de Rios e Lagoas – SERLA (atual INEA) a demarcação das Faixas Marginais, veja-se.”

”**Art. 3º** - Consideram-se instrumentos de controle do sistema de proteção dos lagos e cursos d’água o Projeto de Alinhamento de Rio (PAR), o Projeto de Alinhamento de Orla de Lago (PAO) e a Faixa Marginal de Proteção (FMP).”

**Parágrafo Único - A Faixa Marginal de Proteção (FMP), nos limites da definição contida no art. 2º da Lei nº 4771, de 15 de setembro de 1965, será demarcada pela Superintendência Estadual de Rios e Lagoas - SERLA, obedecidos os princípios contidos no art. 1º do Decreto-Lei nº 134, de 16 de junho de 1975, e artigos 2º e 4º da Lei nº 6938, de 31 de agosto de 1981, na largura mínima estabelecida no art. 14 do Decreto nº 24643, de 10 de junho de 1934.**

Dessa forma, tendo em vista que, de acordo com a legislação pertinente, compete aos órgãos estaduais demarcar as faixas marginais, não poderia o Município, in abstracto, pretender fazer a demarcação de tais áreas, ainda que sob outra alcunha (faixas de inundação), sob pena de usurpação da competência estadual para tanto.

Assim, o inciso VII, do artigo 79 e alínea a, bem como o [mapa 6](#), do Projeto de Lei, mostram-se patentemente inconstitucionais, por invasão de competência legislativa da União e do Estado do Rio de Janeiro.

De outra banda, é de se mencionar que a Emenda Parlamentar que deu azo à aprovação do inciso VII, alínea a, do artigo 79, não veio acompanhada dos adequados e necessários estudos e diagnósticos ambientais para a elaboração de um Plano Urbanístico, nos termos do exigido pelo art. 109, do Plano Diretor vigente.

Veja-se que o [Mapa 6](#), inserido pela Emenda Parlamentar, foi concebido ao alvedrio de quaisquer estudos e subsídios técnicos, de modo que não é possível atestar a sua fidedignidade com a topografia do local. Com efeito, não parece razoável que se estabeleçam restrições de tal monta, sem que sequer tenham existido estudos robustecidos a atestar que naquele local efetivamente existam rios e olhos d’água passíveis de inundação.

Por fim, a referida Emenda Parlamentar tampouco recebeu o necessário batismo popular, sendo certo não ter sido submetida a consultas, audiências públicas ou ao COMPUR, razão pela qual encontra-se eivada de vício de inconstitucionalidade por carência de participação popular.

Sendo assim, em que pese a louvável iniciativa dessa nobre Casa Legislativa em relação à emenda referida, o projeto de lei em discussão não pode ser sancionado totalmente, devendo ser vetados o inciso **VII e alínea a, e o Mapa 6** do artigo 79, permanecendo o *caput*.

Estas, portanto, foram as razões que me levaram a vetar parcialmente o referido projeto de lei.



Clique no(s) link(s) abaixo para fazer *download* do(s) Anexo(s) em formato PDF.

[QUADROS 1, 2, 3 E 4](#)

[QUADROS 5, 6 E 7](#)

[QUADRO 8](#)

[MAPA 1](#)

[MAPA 3](#)

**MAPA 4**