

LEI Nº 1470, DE 11/12/1995 - PUB. ÓRGÃO OFICIAL, DE 12/12/1995



## DISPÕE SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE NITERÓI E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

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

### TÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

#### Capítulo I INTRODUÇÃO

**Art. 1º** Esta Lei tem por objetivo a promoção da liberdade de instalação dos mais diversos usos em todo o território municipal e sua necessária compatibilização com a qualidade das estruturas ambientais urbanas e naturais, bem como do equilíbrio das relações sociais de vizinhança.

**Art. 2º** Esta Lei estabelece as modalidades e a intensidade dos usos e das atividades permitidas e os parâmetros para a ocupação do solo urbano do Município de Niterói.

**Art. 3º** Os usos e atividades e a ocupação do solo urbano referidas no artigo 2º dependem de licenciamento prévio da Prefeitura Municipal e estarão sujeitas à sua fiscalização, no que couber, observadas esta Lei e toda a legislação urbanística pertinente.

Parágrafo Único - O poder de polícia urbanística municipal será exercido de modo a garantir os índices e parâmetros estabelecidos para o uso e ocupação do solo, padrões mínimos de segurança, higiene e saúde pública, bem como o equilíbrio do meio ambiente urbano.

**Art. 4º** Para efeito de aplicação da presente Lei, ficam estabelecidas as definições constantes no Glossário, Anexo I, parte integrante desta Lei.

## Capítulo II DAS DIRETRIZES PARA O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO

**Art. 5º** São diretrizes para o uso e a ocupação do solo em Niterói:

- I - garantir a fluidez do tráfego no Sistema Viário respeitando sua hierarquia e promovendo consequente condicionamento físico das vias e ainda sua utilização prioritária pelo transporte coletivo;
- II - garantir a qualidade ambiental e de vida da população, assegurando um efetivo controle de fontes efetivas ou potencialmente poluidoras, com um tratamento adequado dos poluentes gerados;
- III - simplificar as categorias e subcategorias de usos urbanos reduzindo as listas de atividades, dada a dificuldade de sua atualização diante da dinâmica da vida moderna;
- IV - propiciar a mudança de usos de modo a permitir a descentralização de atividades na Cidade;
- V - promover a adequação dos empreendimentos que por seu porte e natureza venham ocasionar impacto sobre a vizinhança onde se instalam;
- VI - delegar às instâncias descentralizadas (Secretarias de Desenvolvimento Regional), a partir de manifestação da população interessada, as decisões que se configuram como de caráter eminentemente local ou que possam variar de um a outro bairro, e que não sejam estrategicamente importantes para o conjunto da Cidade.

## Capítulo III DA ORGANIZAÇÃO FÍSICO-TERRITORIAL

**Art. 6º** O Município de Niterói está estruturado em um modelo de organização territorial estabelecido no Plano Diretor e consolidado na Lei de

Uso e Ocupação do Solo, tratando esta Lei especialmente das seguintes divisões territoriais:

I - Macrozonas Ambientais;

II - Regiões e Sub-Regiões de Planejamento;

III - Frações Urbanas;

IV - Áreas de Especial Interesse;

V - Unidades de Conservação Ambiental.

§ 1º As Macrozonas Ambientais dividem o território municipal em duas zonas condicionando o uso e a ocupação do solo:

a) Zona Urbana - aquela adequada à urbanização, efetivamente ocupada ou destinada à expansão da Cidade, e subdividida, de acordo com os Planos Urbanísticos Regionais, em Frações Urbanas e Áreas de Especial Interesse Urbanístico, Social ou Econômico.

b) Zona de Restrição à Ocupação Urbana - aquela que abrange as áreas cujas condições físicas são adversas à ocupação urbana por características geológicas, paisagísticas, topográficas, de cobertura vegetal e de importância para preservação de espécies nativas de flora e fauna.

§ 2º A divisão territorial correspondente às regiões de planejamento e serve como demarcação dos Planos Urbanísticos Regionais.

**Art. 7º** O Modelo de Organização Territorial tem por objetivo estabelecer espacialmente:

I - a especificação das tipologias das edificações e de parcelamento do solo adequados à morfologia urbana de cada fração urbana, através dos parâmetros de uso e ocupação do solo aplicáveis;

II - a indicação de áreas urbanas cujo adensamento deverá ser estimulado ou restringido e os instrumentos para atingir estes objetivos;

III - a distribuição dos usos não residenciais compatíveis com o Sistema Viário e com o uso residencial;

IV - outras definições que se façam necessárias para atender as diretrizes estabelecidas nesta Lei.

## SEÇÃO I DAS SUB-REGIÕES DE PLANEJAMENTO E DAS FRAÇÕES URBANAS

**Art. 8º** As Sub-Regiões de Planejamento são subdivisões da Região de Planejamento e correspondem àquelas porções geograficamente identificáveis e que apresentam critérios de homogeneidade em relação à paisagem, à tipologia, ao uso das edificações e ao parcelamento do solo, considerados, ainda, os aspectos socioeconômicos.

**Art. 9º** As Frações Urbanas são divisões territoriais delimitadas no interior da Zona Urbana das Sub-Regiões de Planejamento e submetidas a um controle urbanístico cujos índices refletem as condições de intensificação de ocupação do solo que se pretende alcançar naquele local.

**Art. 10** Cada Sub-Região de Planejamento possui um número determinado de Frações Urbanas, definidas e delimitadas nos Planos Urbanísticos Regionais.

Parágrafo Único - A denominação oficial das Frações Urbanas obedece os seguintes critérios:

I - nome do bairro em que está inserida a maior parte da fração urbana;

II - sigla da Sub-Região seguida de um número em ordem sequencial e crescente.

**Art. 11** Os bairros são subdivisões político-administrativas da Sub-Região de Planejamento, referenciada pela população, que reconhece sua unidade espacial, traduzida pela homogeneidade tipológica e identidade cultural com o lugar.

§ 1º A denominação "Bairro" substitui a divisão territorial denominada "Unidade de Vizinhança" no Plano Diretor de Niterói.

§ 2º As delimitações dos bairros serão aquelas disposta no Dec. Nº 4.895/86, de Abairramento, até a regulamentação dos Planos Urbanísticos Regionais, os quais poderão definir um novo abairramento.

## SEÇÃO II DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE

**Art. 12** As Áreas de Especial Interesse são porções do território municipal, permanentes ou transitórias, que poderão ser delimitadas a qualquer tempo pelo Poder Público, com o propósito de serem submetidas a um Regime Urbanístico especial que estabelecerá os padrões específicos de parcelamento e de uso e ocupação do solo, visando cumprir seus objetivos.

§ 1º Quando o ato de regulamentação a que se refere o caput deste artigo não especificar parâmetros ou índices urbanísticos, prevalecerão as normas estabelecidas na presente Lei e nos Planos Urbanísticos Regionais.

§ 2º Quando o ato de regulamentação implicar em alteração de parâmetros de uso e ocupação do solo, esta deverá ser feita através de Lei.

## Capítulo IV DO SISTEMA VIÁRIO

### SEÇÃO I DA CLASSIFICAÇÃO FÍSICA E FUNCIONAL DAS VIAS URBANAS

#### SUBSEÇÃO I DA CLASSIFICAÇÃO FUNCIONAL

**Art. 13** A classificação funcional do Sistema Viário é o processo pelo qual as vias urbanas são agrupadas hierarquicamente em subsistemas, conforme o tipo de serviço que oferecem e a função que exercem. A Rede Viária Urbana do Município é dividida em quatro classes específicas:

I - Arteriais Principais: são vias que atendem ao tráfego de longo percurso e aos grandes fluxos de tráfego interno. Essa rede proporciona acesso

direto aos eixos rodoviários e aos principais geradores de tráfego, tais como a Área Central de Negócios, o Subcentro Urbano de Icaraí, terminais de carga e passageiros e faz a ligação de toda a área urbana;

II - Arteriais Secundárias: são vias que atendem às ligações entre bairros, na maioria dos casos ligadas às artérias principais, com grande e médio fluxos de veículos;

III - Vias Coletoras: são vias que têm função de coletar o tráfego das vias arteriais e canalizá-lo às vias locais e bairros, acomodando fluxos de tráfego local dentro das áreas residenciais, comerciais e industriais, além de atender aos trechos coletores/distribuidores de alguns itinerários de ônibus;

IV - Vias Locais: são vias destinadas ao tráfego interno dos bairros.

Parágrafo Único - A listagem de hierarquização viária do Município será estabelecida através de decreto do executivo municipal.

## SUBSEÇÃO II DA CLASSIFICAÇÃO TIPOLOGICA

**Art. 14** ~~As Vias Arteriais Principais e Secundárias, Coletoras e Locais são ainda classificadas como de tipos "A", "B" e "C".~~

~~I - as vias tipo "A" possuem pistas maiores que 10,50m (dez metros e cinquenta centímetros) de largura e/ou mais de 3 faixas de tráfego;~~

~~II - as vias tipo "B" possuem pistas com largura maior que 7,00m (sete metros) e menor que 10,50m (dez metros e cinquenta centímetros) e/ou entre 2 e 3 faixas de tráfego;~~

~~III - as vias tipo "C" possuem pistas menores ou iguais a 7,00m (sete metros) de largura e/ou até 2 faixas de tráfego.~~

~~Parágrafo Único - Portaria do órgão municipal competente estabelecerá o enquadramento das Vias Urbanas conforme classificação definida neste artigo.~~

**Art. 14** As Vias Arteriais Principais e Secundárias, Coletoras e Locais são ainda classificadas como de tipos "A", "B" e "C":

I - as vias tipo "A" possuem pista com largura igual ou maior a 10,50m (dez metros e cinquenta centímetros);

II - as vias tipo "B" possuem pista com largura maior que 7,00m (sete metros) e menor que 10,50m (dez metros e cinquenta centímetros);

III - as vias tipo "C" possuem pista com largura igual ou menor que 7,00m (sete metros).

Parágrafo Único - Portaria do órgão municipal competente estabelecerá o enquadramento das vias urbanas, conforme classificação definida neste artigo. (Redação dada pela Lei nº 1563/1996)

#### SUBSEÇÃO I DA CLASSIFICAÇÃO

**Art. 15** Para efeito de aplicação da presente Lei deve-se ainda classificar as vias em:

I - vias sem saída - são aquelas vias ou trechos de vias cujas terminações não tem conexão direta para veículos com outro logradouro;

II - vias de encostas - são aquelas situadas na Zona de Restrição a Ocupação Urbana e quaisquer outras que venham a ser indicadas através de portaria do órgão municipal competente.

#### SEÇÃO II DAS BAINHAS

**Art. 16** A execução de bairhas de estacionamento e de embarque e desembarque deverá seguir as condições dispostas no Quadro I e Croquis do Anexo II, parte integrante desta Lei.

Parágrafo Único - Ficam resguardadas as regulamentações específicas através dos Planos Urbanísticos Regionais, Planos específicos de Trânsito e Transporte e/ou legislação pertinente.

**Art. 17** ~~As bairhas de estacionamento deverão ser executadas de acordo com os tipos 1 (com faixa de manobra), 2 (sem faixa de manobra) e 3 (linear), conforme indicado no Anexo II, parte integrante desta Lei.~~

~~Parágrafo Único – A critério do órgão municipal competente poderá ser utilizada a bainha tipo 3 (linear) em substituição ao tipo 2 (sem faixa de manobra), nos casos em que se fizer necessário a adequação à situação existente no local.~~

**Art. 17** As bairhas de estacionamento deverão ser executadas de acordo com os tipos 1 (com faixa de manobra), 2 (sem faixa de manobra) e 3 (linear), conforme indicado no Anexo II, parte integrante desta Lei.

§ 1º A critério do órgão municipal competente poderá ser utilizada a bainha tipo 3 (linear) em substituição ao tipo 2 (sem faixa de manobra).

§ 2º A largura mínima do passeio, quando for implantada bainha de estacionamento, será de 3,00m (três metros). (Redação dada pela Lei nº 1563/1996)

**Art. 18** A execução de bairhas de estacionamento será obrigatória para as edificações de comércio e serviços de Médio e grande porte situadas em vias coletoras e naquelas vias onde a tipologia de embasamento comercial for permitida.

Parágrafo Único - Nos demais casos, a critério da análise, poderá ser dispensada a bainha de estacionamento em função das características locais.

**Art. 19** Em todos os tipos de vias estão dispensados de bainha de estacionamento os lotes com testada igual ou menor a 18,00m (dezoito metros) e nos casos em que, a critério do órgão municipal competente, a bainha entre em conflito com arborização e infraestrutura urbana existentes.

Parágrafo Único - Excetuam-se do caput deste artigo as situações em que já houver bainha de estacionamento em um dos terrenos adjacentes.

**Art. 20** A critério do órgão municipal competente poderão ser exigidas bairhas de estacionamento nos lotes cujo(s) vizinho(s) laterais já as possuam de forma consolidada.

**Art. 21** Nos casos em que se fizer necessária a implantação de faixas de acumulação para a entrada de estacionamento ou locais para embarque e desembarque, o órgão municipal competente regulamentará tais condições.

**Art. 22** A instalação de equipamentos urbanos tais como bancas, quiosques e guaritas, desde que autorizados pelo órgão municipal competente,



somente será permitida em passeios onde se garanta uma largura livre de no mínimo 2,00m (dois metros), respeitadas as condições estabelecidas através de legislação específica, resguardando-se as condições de fluxo de pedestres no local.

## TÍTULO II DA OCUPAÇÃO DO SOLO

### Capítulo I DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

**Art. 23** Serão considerados nesta Lei os seguintes parâmetros de ocupação do solo para as edificações em geral:

- I - Cota de densidade (CD);
- II - Taxa de ocupação do lote (TO);
- III - Gabarito de altura (G);
- IV - Taxa máxima de impermeabilização do lote (TI);
- V - Número de vagas para estacionamento (NV);
- VI - Afastamento das construções (AF e L);
- VII - Recuo (R);
- VIII - Investidura (In);
- IX - Faixa não edificável (FNE),

X - Prisma de iluminação e ventilação (PIV);

Parágrafo Único - As edificações situadas nas Zonas de Restrição a Ocupação Urbana, em terrenos com acentuado declive e em encostas, em vias sem saída e edificações especiais terão seus parâmetros dispostos no Capítulo II do presente Título.

#### SEÇÃO I DA COTA DE DENSIDADE

**Art. 24** A Cota de Densidade é a variável que determina o número de unidades habitacionais (NUH) possíveis de serem construídas em cada lote, expressando a área mínima de terreno por unidade habitacional, tratando-se de uma grandeza absoluta obtida pela relação entre a área do lote e o número de unidades admissível neste lote, e cuja unidade é m<sup>2</sup>/unidade (metros quadrados por unidade).

Parágrafo Único - As Cotas de Densidade admitidas no Município de Niterói deverão ser indicadas nos Planos Urbanístico Regionais para cada uma das frações urbanas pertencentes à região de planejamento.

#### SEÇÃO II DAS TAXAS DE OCUPAÇÃO E DE IMPERMEABILIZAÇÃO DO LOTE

**Art. 25** A implantação das edificações deverá respeitar as taxas de ocupação e de impermeabilização máximas definidas nos Planos Urbanísticos Regionais para cada uma das frações urbanas pertencentes à região de planejamento.

Parágrafo Único - Os embasamentos não serão computados no cálculo da taxa de ocupação (TO), devendo, no entanto, respeitar a taxa máxima de impermeabilização do lote (TI).

**Art. 26** A Taxa de Ocupação do Lote (TO) é a relação percentual entre a projeção máxima da edificação e a área do terreno, incluídas as áreas de recuo, quando houver, expressa pela seguinte fórmula:

**Art. 27** Nas edificações individuais e coletivas, a área de varandas e jardineiras em balanço não será computada no cálculo da taxa de ocupação.

**Art. 28** A Taxa Máxima de Impermeabilização do Lote (TI) é a porcentagem máxima da superfície do lote possível de ser coberta ou pavimentada.

Parágrafo Único - Para o cálculo deste parâmetro incluem-se as áreas de subsolo e os acessos pavimentados e excluem-se as projeções de varandas e jardineiras em balanço, desde que as áreas sob estas não sejam pavimentadas.

### SEÇÃO III DO GABARITO DE ALTURA

**Art. 29** Considera-se Gabarito de Altura (G) o número total de pavimentos de uma construção, com exceção dos pavimentos enterrados e semienterrados e de cobertura.

§ 1º Para não serem computados no gabarito, os pavimentos semienterrados deverão 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 ponto médio da testada por onde se fará o acesso à edificação, conforme ilustrado no Croquis 1 do Anexo V, parte integrante da presente Lei.

§ 2º Considera-se, para efeito desta Lei, o térreo como primeiro pavimento.

§ 3º As condições de edificação das coberturas estão dispostas na Seção II do Capítulo III, do presente Título.

**Art. 30** As edificações nos terrenos com duas testadas deverão respeitar o gabarito medido no logradouro numa faixa de 50,00m (cinquenta metros) de profundidade a partir do alinhamento do terreno, prevalecendo como referência o logradouro situado em cota inferior, conforme ilustrado no Croquis 2 do Anexo V, parte integrante da presente Lei.

**Art. 31** Nos terrenos situados total ou parcialmente acima da cota de referência de gabarito da fração 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 V, parte integrante desta Lei.

§ 1º Considera-se Cota de Referência de Gabarito a cota topográfica indicada nos Planos Urbanísticos Regionais para as frações que apresentem variação de relevo considerável;

§ 2º Nas frações urbanas onde não for indicada cota topográfica como referência será utilizada a cota de nível médio do meio-fio da testada por onde se fará o acesso à edificação.

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

#### SEÇÃO IV DOS AFASTAMENTOS DAS CONSTRUÇÕES

**Art. 32** O afastamento das construções é a menor distância que separa os planos de fachadas de outras construções (afastamentos entre construções), das divisas laterais e de fundos (afastamento lateral) ou da testada do terreno (afastamento frontal).

~~**Art. 33** Deverá ser respeitado o afastamento frontal mínimo das edificações, o qual será contado a partir da testada do lote, considerados os alinhamentos projetados.~~

~~Parágrafo Único – Os afastamentos frontais mínimos serão estabelecidos pelos Planos Urbanísticos Regionais, sendo que para o uso residencial individual poderá ser de 3,00m (três metros).~~

**Art. 33** Deverá ser respeitado o afastamento frontal mínimo das edificações, contado a partir da testada do lote, considerados os alinhamentos projetados.

§ 1º Os afastamentos frontais mínimos serão estabelecidos pelos Planos Urbanísticos Regionais, sendo que para o uso residencial individual poderá ser de 3,00m (três metros).

§ 2º Nas edificações comerciais, de serviços ou mistas, a área resultante da faixa de afastamento e recuo e o antigo passeio deverão constituir um novo passeio contínuo, não sendo permitidos muros divisórios frontais.

§ 3º Deverá ser garantida largura mínima de 3,00m (três metros) para os passeios das vias com gabarito de 04 (quatro) ou mais pavimentos, sem prejuízo do afastamento contado a partir da testada original do lote. (Redação dada pela Lei nº 1563/1996)

**Art. 34** Deverão ser respeitados os afastamentos laterais mínimos correspondentes ao gabarito da edificação, conforme Quadro I do Anexo IV e ilustrados no Croquis 4 do Anexo V, partes integrantes desta Lei.

§ 1º Para efeito da aplicação do Quadro I do Anexo IV, o número de pavimentos será contado a partir do pavimento térreo, conforme ilustrado no Croquis 5.

§ 2º O afastamento da divisa de fundos em edificações coletivas ou individuais não residenciais com 3 (três) pavimentos corresponderá a 2,40m (dois metros e quarenta centímetros).

§ 3º Ficam dispensadas do afastamento lateral as edificações residenciais com até 02 (dois) pavimentos, exceto quando confrontantes com áreas verdes existentes ou projetadas.

**Art. 35** O afastamento mínimo entre duas ou mais edificações coletivas, no mesmo lote será a soma dos afastamentos laterais exigidos para as mesmas, inclusive quando as fachadas que se confrontam não possuam abertura para o exterior.

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

**Art. 36** Será admitida a ocupação da área dos afastamentos frontais, respeitada a taxa de impermeabilização, nas situações previstas no Quadro III do Anexo IV, parte integrante desta Lei.

Parágrafo Único - Será permitida a ocupação como estacionamento coberto, exceto vedado por laje, de uso exclusivo para guarda de veículos e com pé direito máximo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), nos seguintes casos:

I - lotes com uso residencial individual em vias locais;

II - lotes com até 04 unidades habitacionais existentes em vias locais;

III - em regime de vila, conforme legislação específica.

#### SEÇÃO V DOS PRISMAS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

**Art. 37** O prisma de iluminação e ventilação (PIV) é destinado à iluminação e ventilação dos compartimentos internos de uma edificação, podendo ser classificado em:

I - Prisma Principal: é a área destinada a iluminar e ventilar os compartimentos de permanência prolongada.

II - Prisma Secundário: é a área destinada a iluminar e ventilar os compartimentos de serviço.

#### SEÇÃO VI DO RECUO, DA INVESTIDURA E DA FAIXA NÃO EDIFICÁVEL

~~Art. 38~~ O Recuo (R) é a incorporação ao logradouro público de parte da área de um lote a ele adjacente, a fim de recompor o seu alinhamento, que deverá passar obrigatoriamente, por doação, ao domínio do Município quando da edificação do lote ou da sua transformação de uso.

~~Parágrafo Único - Os Planos Urbanísticos Regionais definirão os casos em que, nas vias com projeto de alargamento, os lotes atingidos por recuos poderão ter o gabarito das novas edificações acrescidos em 1 (um) pavimento.~~

**Art. 38.** O recuo (R) é a incorporação ao logradouro público da faixa de terreno a ele adjacente, que assim deverá se materializar, quando da construção, reconstrução, modificação ou acréscimo desse terreno, ou a sua transformação de uso, a fim de recompor o alinhamento previsto. (Redação dada pela Lei nº 1795/2000)

**Art. 39** A Investidura (In) deverá observar sempre o processamento legal adequado.

**Art. 40** A faixa não edificável não pode ser ocupada e corresponde às seguintes áreas, delimitadas de acordo com o estabelecido pelo órgão

competente:

- I - Faixa de drenagem ao longo dos cursos d`água, que incluirá a seção de cheia do respectivo curso d`água e as faixas marginais de proteção;
- II - Áreas de Preservação Permanente, bem como outras áreas naturais legalmente protegidas;
- III - Faixa Marginal de Proteção no entorno de corpos d`água;
- IV - Faixa de servidão para passagem de redes de serviços públicos.

#### SEÇÃO VII DO NÚMERO DE VAGAS PARA ESTACIONAMENTO

**Art. 41** O Número de Vagas para Estacionamento (NV) será estabelecido conforme os parâmetros para o uso do imóvel, dispostos no Capítulo II do Título III da presente Lei.

#### Capítulo II DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS ESPECIAIS

#### SEÇÃO I DA ZONA DE RESTRIÇÃO À OCUPAÇÃO URBANA

**Art. 42** Fica permitida a edificação na Zona de Restrição à Ocupação Urbana, exceto nas Áreas de Especial Interesse Ambiental até a sua regulamentação, nas Áreas de Preservação Permanente e nas Unidades de Conservação onde não for permitida a ocupação humana, desde que sejam obedecidas as seguintes restrições:

- I - nenhum elemento construtivo poderá ultrapassar a altura de 9,70m (nove metros e setenta centímetros) em relação ao perfil natural do terreno

ou dos cortes executados;

II - não serão permitidos cortes ou aterros com altura superior a 3.00 (três metros);

III - a taxa de impermeabilização máxima não poderá ultrapassar 40% (quarenta por cento) podendo ser reduzida a critério do órgão municipal ambiental competente.

Parágrafo Único - Nas Unidades de Conservação Ambiental será permitida a construção de instalações de apoio.

**Art. 43** Os Planos Urbanísticos Regionais poderão estabelecer condições mais restritivas para a edificação e o parcelamento na Zona de Restrição à Ocupação Urbana.

**Art. 44** A aprovação dos projetos de parcelamento e de edificação está condicionada à apresentação de projetos de revegetação das áreas remanescentes, ficando vedada a retirada de vegetação nativa.

**Art. 45** As edificações deverão obedecer os parâmetros de taxas de ocupação e de impermeabilização e cota de densidade correspondentes à declividade do terreno dispostos nos Quadros II, do Anexo IV, parte integrante desta Lei.

Parágrafo Único - A declividade do terreno será calculada através da declividade média obtida em intervalos de 5,00m (cinco metros) de variação das curvas de nível ao longo do terreno.

**Art. 46** Em áreas com declividade acima de 45° (quarenta e cinco graus) não será permitido o parcelamento do solo, cabendo aos Planos Urbanísticos Regionais estabelecer condições mais restritivas.

## SEÇÃO II

### DAS OCUPAÇÕES EM TERRENOS COM ACENTUADO DECLIVE E EM ENCOSTAS

**Art. 47** A ocupação nos terrenos com declividade média igual ou superior a 20° (vinte graus) em qualquer fração urbana seguirá o disposto nesta Seção.



§ 1º O empreendedor deverá apresentar ao órgão municipal competente o projeto de microdrenagem dos terrenos situados em áreas em declive ou em aclave.

§ 2º Somente serão permitidos cortes ou aterros com altura superior a 3.00m (três metros) através de análise especial, condicionada à apresentação de estudos de sondagem e projeto de contenção de encostas.

**Art. 48** Nos terrenos com acentuado declive em relação ao logradouro público lindeiro, o primeiro pavimento pode se situar até 3 (três) pavimentos abaixo do nível fixado para o pavimento de acesso, respeitando o gabarito total conforme ilustrado no Croquis 6, do Anexo V, parte integrante desta Lei.

**Art. 49** Altura máxima admitida entre o piso do pavimento e o perfil natural do terreno no seu ponto mais desfavorável será de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) conforme ilustrado nos Croquis 7 do anexo V, parte integrante desta Lei.

Parágrafo Único - O espaço resultante não poderá ser utilizado para cômodos de permanência prolongada de uso residencial.

### SEÇÃO III DAS VIAS SEM SAÍDA

**Art. 50** Para os lotes situados nas vias ou trechos de vias sem saída com pista de tráfego de largura inferior a 6,00 (seis metros) valerão índices urbanísticos diferentes dos da fração urbana na qual estão inseridos, conforme a seguinte especificação:

I - nas vias com pista de tráfego de largura maior ou igual a 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros), distância entre os alinhamentos dos lotes inferior a 12,00m (doze metros) e com as condições de retorno previstas na legislação, o gabarito máximo permitido será de 4 (quatro) pavimentos, salvo restrição maior na fração urbana;

II - nas vias sem condições de retorno o gabarito máximo permitido será de 2 (dois) pavimentos.

**Art. 51** Considera-se condições de retorno aquelas dispostas no Anexo III, parte integrante desta Lei.

Parágrafo Único - As condições de retorno referidas no caput deste artigo poderão ser viabilizadas no interior do lote a ser edificado, devendo a área resultante ser incorporada ao logradouro público.

#### SEÇÃO IV DAS EDIFICAÇÕES ESPECIAIS

**Art. 52** Para as edificações industriais serão aplicados os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - considera-se gabarito a altura da edificação medida em metros, guardando-se a correspondência de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) por pavimento para efeito de aplicação do gabarito estabelecido nos Planos Urbanísticos Regionais;

II - as indústrias de médio e grande porte deverão apresentar, sempre, afastamento lateral de no mínimo 2,60m (dois metros e sessenta centímetros), quando apresentarem até 14,00m (quatorze metros) de altura;

III - para as edificações com altura superior a 14,00m (quatorze metros) os afastamentos laterais serão acrescidos de 0,40m (quarenta centímetros) por pavimento ou equivalente a cada 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) excedente;

IV - os afastamentos das divisas de fundos serão, para os casos enquadrados no inciso III, acrescidos de 0,50m (cinquenta centímetros) por pavimento ou equivalente a 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) excedente;

V - a área permeável do lote deverá ter no mínimo 50% (cinquenta por cento) de sua área reservada para jardim arborizado.

Parágrafo Único - As definições de médio e grande porte estão dispostas na Subseção I, da Seção I, do Capítulo I do Título III da presente Lei.

**Art. 53** A altura máxima dos edifícios garagem não poderá exceder o equivalente ao gabarito da fração multiplicado por 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), resguardando um afastamento lateral mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), conforme ilustrado no Croquis 8 do Anexo V, parte integrante desta Lei, salvo exceções previstas nos Planos Urbanísticos Regionais.

SEÇÃO V  
DO IMPACTO SOBRE A MORFOLOGIA URBANA

**Art. 54** 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 conseqüente 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 contigüidade 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,

VII - edificações que não possam ser contidas em um quadrado de 50,00m (cinquenta metros) de lado que, por ultrapassarem estas dimensões, poderão provocar novas relações entre as fachadas que compõem o cenário urbano local.

§ 1º As instâncias de enquadramento nos incisos deste artigo, de exigências, conseqüentes de análise dos casos e de aprovação final dos relatórios, serão definidas através 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.

§ 4º Caberá ao Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente a aprovação dos recursos e dos casos em que se fizer necessária a alteração de índices urbanísticos para a adequação as condições locais.

### Capítulo III DAS CONDIÇÕES DAS EDIFICAÇÕES

#### SEÇÃO I DAS EDIFICAÇÕES INDIVIDUAIS

**Art. 55** Fica permitida a construção de até 2 (duas) unidades residenciais por lote em todo o Município, correspondendo ao uso residencial individual.

Parágrafo Único - Na Região Oceânica, só será permitida a construção de 01 (uma) unidade residencial por lote, para uso individual. (Redação acrescida pela Lei nº 1594/1997)

**Art. 56** As edificações comerciais administrativas e de serviços individuais que possuírem mais de 4 (quatro) pavimentos deverão obedecer as condições para as edificações coletivas.

#### SEÇÃO II

## DAS EDIFICAÇÕES COLETIVAS

**Art. 57** Nas edificações coletivas o pavimento térreo poderá ter aproveitamento com jirau de no máximo 50% (cinquenta por cento) da área máxima definida pela taxa de impermeabilização (TI) permitida, guardando sempre distância mínima de 5,00m (cinco metros) em relação ao plano de fachada do pavimento térreo, conforme ilustrado nos Croquis 1 e 5 do Anexo V, parte integrante desta Lei.

**Art. 58** Os embasamentos estão dispensados dos afastamentos laterais e de fundos e devem ter no máximo 3 (três) pavimentos, sendo a cobertura do seu último pavimento utilizável como terraço, conforme ilustrado no Croquis 5 do Anexo V, parte integrante desta Lei.

§ 1º Excetuam-se da dispensa referida no caput deste artigo os embasamentos em lotes confrontantes com áreas verdes existentes ou projetadas.

§ 2º A cobertura do último pavimento do embasamento não poderá ser em laje quando o pavimento imediatamente acima deste for pavimento tipo.

**Art. 59** Será facultado o aproveitamento da cobertura, não computável no gabarito, desde que contido em um único pavimento, limitado a 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento tipo e que respeite 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, conforme ilustrado no Croquis 1 do Anexo V, parte integrante desta Lei.

§ 1º Quando a edificação for colada nas divisas laterais o aproveitamento a que se refere o caput deste artigo fica dispensado do afastamento nestas divisas.

§ 2º O pavimento citado no caput deste artigo poderá se constituir em unidades independentes ou dependência do pavimento imediatamente inferior, ter uso coletivo ou abrigar equipamentos tais como reservatórios e equipamentos mecânicos.

§ 3º Acima do pavimento de cobertura serão admitidos somente compartimentos destinados aos equipamentos referidos no parágrafo anterior.

§ 4º Ficam dispensados do afastamento previsto no caput do artigo os elementos de circulação vertical, e reservatórios d'água.

**Art. 60** Poderá ser construída platibanda na laje de cobertura projetada no máximo 1,00m (um metro) ao longo do perímetro da edificação, além dos planos de todas as fachadas, de modo a constituir fator de segurança em caso de incêndio.

**Art. 61** As edificações em lotes com profundidade inferior a dois terços da largura de sua testada poderão guardar um afastamento mínimo de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros), na divisa de fundos quando não houver abertura de vãos dos compartimentos principais ou de copas, cozinhas, quarto de empregada e áreas de serviço, caso em que deverão respeitar os prismas correspondentes.

**Art. 62** As edificações residenciais e comerciais deverão observar as condições dispostas nas Subseções I e II e as edificações mistas deverão observar ambas.

#### SUBSEÇÃO I DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

**Art. 63** O balanço máximo de varandas, jardineiras e elementos decorativos sobre os afastamentos, será de no máximo 2,00m (dois metros), devendo ter duas faces sem fechamentos e guardar um afastamento mínimo de 3,00m (três metros) em relação as divisas.

Parágrafo Único - Será permitida a ocupação dos afastamentos laterais com balanços, referidos no caput deste artigo desde que estes ocupem no máximo 50% (cinquenta por cento) da extensão de cada fachada.

**Art. 64** Os pavimentos de embasamento estão dispensados dos afastamentos laterais e de fundos e devem estar recuados no mínimo 10,00m (dez metros) em relação à testada do lote, conforme ilustrado no Croquis 5 do Anexo V, parte integrante desta Lei.

Parágrafo Único - Poderá ser utilizada como estacionamento a área contida na projeção da lamina, exceto o terço anterior desta, no pavimento térreo.

**Art. 65** Os afastamentos laterais poderão ser reduzidos a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), com possibilidade de abertura de vãos, que no caso dos compartimentos principais ou de cozinhas, áreas de serviço e quartos de empregada não serão computáveis para efeito de iluminação e ventilação.

**Art. 66** As edificações que possuam mais que 12 (doze) unidades habitacionais por pavimento deverão ser submetidas a análise especial pelo órgão municipal competente.

## SUBSEÇÃO II DAS EDIFICAÇÕES COMERCIAIS, DE SERVIÇOS E MISTAS

**Art. 67** O afastamento frontal estabelecido nos Planos Urbanísticos Regionais será adotado tanto para o embasamento comercial quanto para a lâmina.

**Art. 68** O embasamento comercial poderá seguir a seguinte tipologia, conforme ilustrado no Croquis 9 do Anexo V, parte integrante da presente Lei:

I - o pavimento térreo será destinado a comércio, serviços e acessos, podendo conter jirau; o segundo pavimento poderá ser comercial e/ou garagem e o terceiro pavimento deverá ser destinado a garagem;

II - qualquer que seja o tipo de cobertura do último pavimento do embasamento, esta deverá estar recuada no mínimo 5,00m (cinco metros) em relação ao alinhamento frontal da lâmina;

III - será facultada a ocupação do térreo com estacionamento, desde que este não ocupe a faixa dos 5,00 (cinco) primeiros metros a contar do alinhamento do embasamento.

**Art. 69** A tipologia de edificação com embasamento comercial será restrita as vias tipo coletoras e outras que venham a ser indicadas nos Planos Urbanísticos Regionais.

## TÍTULO III DA INSTALAÇÃO DE USOS

**Art. 70** Serão estabelecidas as condições necessárias e suficientes para garantir a convivência entre atividades diversificadas sem provocar

comprometimento do ambiente natural e construído e das condições de circulação da Cidade, estabelecendo, para tanto, a possibilidade de instalação de cada uso fundamentada em:

I - infraestrutura viária instalada e condições físicas e funcionais da via onde a atividade pretende se instalar;

II - características da atividade pretendida.

## Capítulo I DA CLASSIFICAÇÃO DE USOS

**Art. 71** ~~Serão adotadas no Município quatro categorias de usos:-~~

~~I - residencial: destinado a habitação;~~

~~II - comercial: destinado à venda direta ou indireta de produtos;~~

~~III - serviços: destinado à prestação de serviços públicos ou privados à população;~~

~~IV - uso misto: destinado simultaneamente a usos diferentes;~~

~~V - industrial: destinado a produção de bens;~~

~~VI - uso público: destinado a uso público ou especial.~~

~~Parágrafo Único - Cada categoria de uso será normatizada segundo as seguintes propriedades, que poderão incidir isoladas ou associadamente:-~~

~~I - quanto à edificação:-~~

~~1 - porte da edificação;~~

~~2 - regime de apropriação do espaço.~~

~~II - quanto a interferência no Sistema Viário:-~~

~~1 - atividades atratoras de veículos de carga;~~

~~2 - atividades de horas de pico;~~

~~3 - pólos geradores de tráfego.~~

~~III - quanto ao grau de adequação ao meio ambiente;~~

~~IV - quanto ao grau de adequação ao meio urbano:-~~

~~1 - impacto sobre a infraestrutura urbana;~~

~~2 - impacto sobre a vizinhança;~~



~~3 - usos especiais.~~

~~V - quanto a garantir o uso público.~~

**Art. 71** Serão adotadas no Município seis categorias de usos:

I - residencial: destinado à habitação;

II - comercial: destinado à venda direta ou indireta de produtos;

III - serviços: destinado à prestação de serviços públicos ou privados à população;

IV - misto: destinado simultaneamente a usos diferentes;

V - industrial: destinado à produção de bens;

VI - uso público: destinado a uso público ou especial.

Parágrafo Único - Cada categoria de uso será normatizada segundo as seguintes propriedades, que poderão incidir isoladas ou associadamente:

I - quanto à edificação:

1. porte da edificação;
2. regime de apropriação do espaço.

II - quanto à interferência no Sistema Viário:

1. atividades atratoras de veículos de carga;
2. atividades de horas de pico;
3. polos geradores de tráfego.

III - quanto ao grau de adequação ao meio ambiente;

IV - quanto ao grau de adequação ao meio urbano:

1. impacto sobre a infraestrutura urbana;
2. impacto sobre a vizinhança;
3. usos especiais.

V - quanto a garantir o uso público. (Redação dada pela Lei nº 1563/1996)

## SEÇÃO I QUANTO AO PORTE E REGIME DE APROPRIAÇÃO

### SUBSEÇÃO I DO PORTE DA EDIFICAÇÃO

**Art. 72** Os estabelecimentos de uso comercial e de prestação de serviços serão classificados de acordo com o porte da edificação, expresso em área total construída (ATC), conforme a seguinte classificação:

I - pequeno porte: até 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);

II - médio porte: de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) a 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);

III - grande porte: acima de 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).

Parágrafo Único - Para as atividades de serviço abaixo relacionadas, o porte da edificação será calculado pela área do terreno (AT), conforme a seguir:

I - garagens de transporte coletivo de passageiros e de carga:

- a) pequeno - até 2.500,00m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) AT;
- b) médio - de 2.500,00m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) a 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) AT;
- c) grande - acima de 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) AT.

II - clubes recreativos e desportivos:

- a) pequeno - até 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) AT;
- b) médio - de 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) a 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) AT;
- c) grande - acima de 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) AT.

**Art. 73** O porte de edificações industriais é definido pela área total construída (ATC) do empreendimento ou área do terreno (AT), prevalecendo a maior, conforme a seguir:

I - pequeno - até 800,00m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados) ATC ou 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) AT;

II - médio - de 800,00m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados) ATC até 4.000,00m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados) ATC ou de 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) AT a 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) AT;

III - grande - acima de 4.000,00m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados) ATC ou 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) AT.

## SUBSEÇÃO II DO REGIME DE APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO

**Art. 74** Para efeito da aplicação desta Lei os usos serão classificados como individuais e coletivos, conforme a seguir:

I - uso individual:

- a) a ocupação de um lote por até 02 (duas) unidades habitacionais, quando não se tratar de vila;
- b) a ocupação de um lote em regime de vila, conforme legislação específica.
- c) a ocupação de um lote por apenas 01 (uma) unidade não residencial;

II - uso coletivo: são os casos que não se enquadram no inciso anterior, tais como edifícios de apartamentos, shopping centers, edifícios comerciais e pólos industriais.

## SEÇÃO II QUANTO A INTERFERÊNCIA NO SISTEMA VIÁRIO

**Art. 75** As atividades poderão estar ainda classificadas como atividades atratoras de veículos de carga, atividades com hora de pico e pólos Geradores de Tráfego, cujas definições estão dispostas nesta Seção.

**Art. 76** Considera-se Atividades Atratoras de Veículos de Carga aquelas de comércio e serviços que atraem veículos de carga com lentidão de manobras, a exemplo de entrepostos, armazéns, depósitos, comércio atacadista (grande porte), hipermercado e supermercado (grande porte), garagens de ônibus e de transportadoras e afins.

~~**Art. 77** São consideradas Atividades com Hora de Pico aquelas que induzem a concentração de automóveis nas horas de pico a exemplo de estabelecimentos de Ensino de 1º e 2º Grau, Pré-Escolar, Creches, Cursos de Línguas, Dança, Academia de Ginástica e afins.~~

**Art. 77** São consideradas Atividades com Hora de Pico aquelas que induzem à concentração de automóveis nas horas de pico a exemplo de estabelecimentos de ensino de 1º e 2º Grau e Pré-Escolar de qualquer porte e creches de médio e grande porte. (Redação dada pela Lei nº 1563/1996)

**Art. 78** São considerados Pólos Geradores de Tráfego (PGT), os estabelecimentos que em decorrência de suas atividades e porte de suas edificações, atraem ou produzem grande número de viagens gerando conflitos na circulação de pedestres e veículos em seu entorno imediato.

§ 1º As atividades PGT podem ser enquadradas em categorias "P1" e "P2", a partir de seus portes, conforme relacionado no Quadro do Anexo VI, parte integrante desta Lei.

§ 2º Os estabelecimentos que se enquadrarem como PGT do tipo "P1" terão suas condições de instalação para cada tipo de via dispostas nos quadros do Anexo VI, parte integrante desta Lei.

§ 3º Os estabelecimentos que se enquadrarem como PGT do tipo "P2" serão objeto de análise especial pelo órgão municipal competente, observado o disposto na legislação.

### SEÇÃO III QUANTO AO GRAU DE ADEQUAÇÃO AO MEIO AMBIENTE

**Art. 79** Os usos não residenciais que se caracterizem como fonte efetiva ou potencialmente poluidora deverão ser analisados segundo legislação específica municipal, estadual e federal para fins de sua localização e funcionamento.

### SEÇÃO IV QUANTO AO GRAU DE ADEQUAÇÃO AO MEIO URBANO

#### SUBSEÇÃO I DO IMPACTO SOBRE A INFRAESTRUTURA URBANA

**Art. 80** Serão submetidos a análise especial e sujeitos a exigências específicas, além daquelas que regulamentam o tipo de uso e ocupação, os empreendimentos que se enquadrarem nos seguintes casos:

I - aqueles empreendimentos que causam impacto sobre a infraestrutura urbana, ou seja, que provoquem demandas estruturais que superem as previsões de concessionárias nos abastecimentos de energia, água, telefonia e esgotamento sanitário ou pluvial;

II - a instalação em terreno com área superior ou igual a 20.000,00m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) e/ou quando o terreno não puder ser contido em superfície com raio de 150,00m (cento e cinquenta metros), devido a interferências no Sistema Viário;

III - quando a edificação possuir área construída computável maior ou igual a 20.000,00m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

#### SUBSEÇÃO II DO IMPACTO SOBRE A VIZINHANÇA

**Art. 81** Causam impacto sobre a vizinhança as instalações de usos que pela natureza de suas atividades sejam incompatíveis com usos dominantes na área em que se pretende implantar, independentemente do cumprimento de normas que o regulamentem, podendo estes usos ter sua implantação proibida após análise específica da área urbana em que são propostos.

Parágrafo Único - Os Planos Urbanísticos Regionais disporão sobre o grau de adequação de usos e atividades nas frações urbanas, podendo excetuar as condições estabelecidas na presente Lei, com a indicação de usos proibidos, permissíveis e condicionados.

#### SUBSEÇÃO III DOS USOS ESPECIAIS

**Art. 82** Os Usos Especiais terão suas condições de instalação definidas em análise especial. Enquadram-se nesta categoria os seguintes usos, listados no Anexo VIII, parte integrante desta Lei:

I - usos extraordinários: são aqueles destinados a esportes e lazer, de âmbito regional;

II - usos institucionais especiais: são aqueles destinados ao interesse público, à preservação ambiental, à segurança pública e a proteção e utilização de recursos energéticos;

III - uso público sem restrições.

#### Capítulo II DOS CRITÉRIOS PARA INSTALAÇÃO DE USOS E ATIVIDADES

**Art. 83** Para fins do que trata esta Lei, as atividades de uso comercial e de prestações de serviços se sujeitam aos mesmos parâmetros de uso e ocupação sendo denominadas respectivamente de comércio e serviços.

**Art. 84** As limitações para a instalação de usos que decorrem da sua interferência no tráfego dependerão da classificação física e funcional das vias, disposta no Capítulo IV do Título I.

~~**Art. 85** Nos estabelecimentos comerciais serão exigidas vagas para estacionamento de veículos, de acordo com o porte da edificação:~~

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

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

~~§ 1º A área construída computável (ACC) é a área total construída descontada da área de garagem.~~

~~§ 2º Não se enquadram no disposto no caput deste artigo os clubes, centros culturais, cursos superiores, armazéns, garagens de coletivos e cargas, hospitais, hotéis, indústrias, motéis, museus, escolas e bibliotecas, cujas exigências de vagas estão dispostas no Anexo IX, parte integrante desta Lei.~~

**Art. 85** Nos estabelecimentos comerciais serão exigidas vagas para estacionamento de veículos, de acordo com o porte da edificação:

I - pequeno porte: 1 (uma) vaga para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de Área Construída Computável (ACC);

II - médio porte e grande porte: 1 (uma) vaga para cada 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) de Área Construída Computável (ACC).

§ 1º A Área Construída Computável (ACC) é a área total construída descontada a área de garagem.

§ 2º Não se enquadram no disposto no caput deste artigo os clubes, centros culturais, cursos superiores, armazéns, garagens de coletivos e cargas, hospitais, hotéis, indústrias, motéis, museus, escolas e bibliotecas, cujas exigências de vagas estão dispostas no Anexo IX, parte integrante desta Lei.

§ 3º Ficam dispensadas do atendimento à exigência de novas vagas de garagem as transformações de uso de edificações, legalizadas até a data de publicação desta Lei, para outros usos individuais em todas as regiões do Município, exceto Polos Geradores de Tráfego ou Atividades com

Hora de Pico, podendo as referidas edificações receber acréscimos desde que a área final (existente mais acréscimo) não ultrapasse 400m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados) e manter o seu afastamento quando não se localizarem em vias arteriais. (Redação dada pela Lei nº 1563/1996)

**Art. 86** Nas edificações residenciais as vagas serão exigidas de acordo com a área útil de suas unidades habitacionais (UH) conforme a seguir.

I - residencial coletivo:

- a) UH até 80,00m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados) - 1 (uma) vaga;
- b) UH de 80,00m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados) a 120,00m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados) - 1,5 (um e meia) vaga;
- c) UH de 120,00m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados) a 170,00m<sup>2</sup> (cento e setenta metros quadrados) - 2 (duas) vagas;
- d) UH acima de 170m<sup>2</sup> - 3 (três) vagas.

II - residencial individual:

- a) até 180,00m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados) - 1 (uma) vaga;
- b) acima 180,00m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados) - 2 (duas) vagas;

Parágrafo Único - O número de vagas a que se refere o inciso I poderá ter a sua redução determinada pelos Planos Urbanísticos Regionais, conforme as Tabelas a seguir:



Tabela "A"	
a)UH até 50,00m <sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados)	dispensadas;
b)UH de 50,00m <sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados)até 80,00m <sup>2</sup> (oitenta metros quadrados)	0,7 (sete décimos) vaga;
c)UH de 80,00m <sup>2</sup> (oitenta metros quadrados) a 120,00m <sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados)	1 (uma) vaga;
d)UH de 120,00m <sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados)a 170,00m <sup>2</sup> (cento e setenta metros quadrados)	1,3 (um e três décimos) vagas;
e)UH acima de 170,00m <sup>2</sup> (cento e setenta metros quadrados)	2 (duas) vagas.

Tabela "B"	
a)UH até 50,00m <sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados)	0,25 (um quarto) vaga;
b)UH de 50,00m <sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) até 80,00m <sup>2</sup> (oitenta metros quadrados)	0,7 (sete décimos) vaga;
c)UH de 80,00m <sup>2</sup> (oitenta metros quadrados) a 120,00m <sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados)	1 (uma) vaga;
d)UH de 120,00m <sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados) a 170,00m <sup>2</sup> (cento e setenta metros quadrados)	1,3 (um e três décimos) vagas;
e)UH acima de 170,00m <sup>2</sup> (cento e setenta metros quadrados)	2 (duas) vagas.

Art. 87 As vagas localizadas nas bainhas de estacionamento poderão ser computadas para o atendimento da exigência de vagas para unidades comerciais e de serviços.

~~Art. 88 Os estabelecimentos industriais, de comércio e serviços, de médio e grande porte, deverão ter local para carga e descarga dentro do lote.~~

**Art. 88** Os estabelecimentos industriais de qualquer porte e os comerciais e de serviços de grande porte deverão ter local para carga e descarga dentro do lote com dimensões mínimas de 3,00m (três metros) x 8,00m (oito metros) e 3,20m (três metros e vinte centímetros) de altura livre mínima quando situadas em locais cobertos. (Redação dada pela Lei nº 1563/1996)

SEÇÃO I  
DA LOCALIZAÇÃO DOS USOS

**Art. 89** Os usos, de um modo geral, ficarão condicionados às restrições dos Planos Urbanísticos Regionais e conforme o Capítulo I do presente

Título, as atividades terão ainda sua instalação condicionada ao Quadro "Relação Uso do Solo/Sistema Viário" do Anexo VII, parte integrante desta Lei.

**Art. 90** O uso residencial individual ou coletivo, bem como os meios de hospedagem de turismo, poderão se localizar em qualquer local do Município, exceto nas vias ou áreas onde houver determinação legal em contrário.

**Art. 91** Os usos de comércio e serviço de pequeno porte, com exceção das atividades com hora de pico e daquelas previstas nos Planos Urbanísticos Regionais, poderão se localizar em qualquer local da Zona Urbana, respeitadas as restrições estabelecidas na legislação ambiental.

**Art. 92** Nas vias arteriais principais e secundárias com faixa exclusiva para ônibus adjacente ao passeio fronteiro aos lotes, não será exigida vaga para estacionamento para os usos não residenciais, coletivos ou individuais, de pequeno porte.

§ 1º Fica obrigatório o acesso ao estacionamento por outra via para os usos não residenciais, coletivos ou individuais, de médio e grande porte.

§ 2º Quando se tratar de pólos geradores de tráfego, estes deverão respeitar as condições para a via em que se dará o acesso ao estacionamento, de acordo com o Quadro "Pólos Geradores de Tráfego", no Anexo VI, parte integrante desta Lei.

**Art. 93** Nas vias de encosta serão proibidas as atividades geradoras de tráfego de veículos de carga.

**Art. 94** Fica proibido o uso comercial e de serviços, individual ou coletivo, de médio ou grande porte, em todos os trechos de ruas sem saída, nas travessas e nas ruas com pista de tráfego inferior a 6,00m (seis metros).

Parágrafo Único - Os projetos das edificações de uso de serviços públicos e de relevante interesse social poderão ter parâmetros de uso e ocupação do solo diferentes daqueles indicados nesta Lei, que serão apreciados pelo órgão municipal competente, ouvido o Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente.

**Art. 95** Na zona de restrição à ocupação urbana somente será permitida a implantação de edificações destinadas ao uso residencial, individual e coletivo, meios de hospedagem e as atividades de lazer e turismo, tais como clubes recreativos, campings e afins.

## SEÇÃO II

## DOS USOS MISTOS

**Art. 96** Lotes e edificações de uso misto são permitidos em todo o Município exceto quando ocorrer o uso residencial com atividades perigosas e incomodas tais como postos de gasolina, comércio atacadista e indústrias poluentes.

Parágrafo Único - Lotes e edificações de uso misto são aqueles destinados simultaneamente a usos diferentes.

**Art. 97** Atividades de indústria e comércio configurando uso misto deverão atender as restrições específicas para cada uso.

## SEÇÃO III DAS TRANSFORMAÇÕES USOS

**Art. 98** As transformações de usos estão condicionadas às características das vias e das frações urbanas em que se localizam, devendo atender as condições dispostas nesta Lei e regulamentadas nos Planos Urbanísticos Regionais.

## TÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

### Capítulo I DA CONSULTA PRÉVIA

**Art. 99** A Prefeitura estabelecerá serviço de consulta prévia à legislação urbanística, incluindo a presente Lei.

Parágrafo Único - O objetivo da consulta prévia é facilitar a obtenção pelo requerente de informações sobre a legislação urbanística em vigor em todo o território municipal, sem prejudicar a atividade do setor municipal que está encarregado de análise e licenciamento de obras e atividades.

**Art. 100** O requerimento de consulta prévia deverá ser endereçado ao órgão municipal competente, e dele constará:

- a) o nome e endereço do requerente;
- b) o objeto do requerimento;
- c) o endereço completo do imóvel objeto de consulta.

**Art. 101** A resposta à consulta prévia, cujas diretrizes terão validade pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, em hipótese alguma garante ao requerente aprovação de projeto ou licença para construir, modificar ou reformar, ou alvará de funcionamento, devendo este atender a todas as obrigações cabíveis em cada caso e determinadas em Lei.

## Capítulo II DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

### SEÇÃO I DAS INFRAÇÕES

**Art. 102** Constitui infração para os efeitos desta Lei, toda ação ou omissão que importe na inobservância de preceitos estabelecidos na legislação de uso e ocupação do Município, especialmente nesta Lei, nos Planos Urbanísticos Regionais e na regulamentação de Áreas de Especial Interesse ou na desobediência às determinações de caráter normativo dos órgãos ou das autoridades administrativas competentes.

**Art. 103** As infrações às disposições previstas na legislação municipal de uso e ocupação do solo, sujeitarão o infrator às seguintes penalidades:

I - multa;

II - embargo de obra;

III - interdição;

IV - apreensão;

V - cancelamento da licença de obras;

VI - demolição.

§ 1º As penalidades dos incisos II, III, IV, V e VI deste artigo poderão ser aplicadas cumulativamente com a do inciso I, independentemente da obrigação de sanar os danos resultantes da infração.

§ 2º Pelo não cumprimento de embargo ou interdição obrigatória serão aplicadas multas diárias de valor igual a do auto de infração correspondente.

**Art. 104** São infrações:

I - não respeitar recuos, afastamentos, faixas de drenagem e demais restrições de ocupação previstas na legislação ou no projeto aprovado;

II - apresentar projeto em evidente desacordo com o local, omitir a existência de cursos d'água ou de topografia acidentada que exija obras de contenção ou por falsear medidas, cotas e demais indicações do projeto;

III - assumir a responsabilidade da execução de qualquer obra ou instalação e não dirigir de fato os respectivos serviços;

IV - praticar imperícia devidamente apurada na execução de qualquer obra ou instalação;

V - apresentar cálculos, memoriais justificativos ou outra documentação não verdadeiros;

VI - executar obra ou instalação clandestinamente;

VII - deixar de efetivar exigências feitas ao projeto para sua aprovação na execução da obra ou instalação;

VIII - iniciar obra ou instalação sujeita a projeto, sem aprovação, sem licença, com licença não atualizada ou com licença não compatível com a obra ou instalação em execução;

IX - fazer ou veicular proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, com afirmação falsa sobre legalidade dos empreendimentos, ou ocultar fraudulentamente fato a eles relativos;

X - obstruir, dificultar o escoamento ou desviar cursos d`água perenes ou não;

XI - ocupar prédio ou instalação sem o necessário aceite;

XII - dificultar a fiscalização da obra ou instalação;

XIII - não colocar a placa indicativa da obra, conforme legislação específica municipal;

XIV - ausência no local da obra da respectiva Licença e projeto aprovado;

XV - não cumprimento de determinação constante em intimação ou notificação;

XVI - recusar-se a apresentar os documentos solicitados pelo agente fiscal para a devida ação fiscal,

XVII - não apresentação à fiscalização, quando solicitado, no prazo de 10 (dez) dias, de documentos necessários à execução da obra,

XVIII - não contar com profissional devidamente habilitado como responsável técnico da obra;

XIX - não executar as medidas necessárias para sanar perigo iminente resultante de embargo da obra.

§ 1º Os autos relativos às infrações dos dispositivos legais serão lavrados após prévia constatação da infringência, por autoridade fiscal competente.

§ 2º São consideradas faltas graves as infrações previstas nos incisos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X e XVIII.

§ 3º Todas as penalidades deverão constar do registro da firma no órgão municipal competente.

§ 4º Os casos de faltas reincidentes e graves serão comunicados ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA/RJ.

**Art. 105** São solidariamente responsáveis:

I - o proprietário, promitente comprador, cessionário, promitente cessionário ou detentor de posse ou administrador;

II - o profissional responsável técnico;

III - terceiros contratados para execução de obras ou serviços que estejam em desacordo com a presente Lei;

IV - quem tenha dado causa ao ato infracional.

## SEÇÃO II DAS MULTAS

**Art. 106** As infrações aos dispositivos legais serão passíveis das seguintes multas sem prejuízo da aplicação das demais medidas administrativas previstas no artigo 103 desta Lei:

I - multa de 05 (cinco) UFINIT para as infrações contidas nos incisos XII, XIII, XIV, XV e XVI do artigo 104;

II - multa de 10 (dez) UFINIT para as infrações contidas no inciso XIX do artigo 104;

III - multa de 20 (vinte) UFINIT para as infrações contidas nos incisos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XVII e XVIII do artigo 104.

§ 1º A multa relativa à infração do inciso XV do artigo 104 será cobrada diariamente após o prazo concedido até que seja sanada a infração.

§ 2º Em caso de reincidência em infrações previstas nesta Lei, a nova multa será sempre com valor dobrado da anteriormente imposta.



§ 3º As multas aplicadas em conformidade com o parágrafo 1º serão interrompidas quando o infrator adotar as medidas específicas para cessar e corrigir as irregularidades e requerer a legalização, quando esta for possível, em conformidade com a legislação atinente.

**Art. 107** O pagamento das multas previstas no artigo 106 desta Lei não sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar a obra ou instalação executada sem licença ou demoli-la, desmontá-la ou modificá-la. Quando for o caso.

Parágrafo Único - Enquanto não for sanada a infração, o Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do imóvel será lançado pela alíquota de 4% (quatro por cento) quando Territorial, e 1,5 % (um e meio por cento), quando Predial.

**Art. 108** As multas previstas nas alíneas IV, V, X, XIII, XIV e XX serão sempre precedidas de intimação para enquadramento nas exigências, sendo as demais aplicadas quando da constatação da infração.

§ 1º Da intimação constarão os dispositivos legais infringidos e os prazos dentro dos quais deverão ser cumpridas as exigências legais, que não poderão ser superiores a 15 (quinze) dias corridos.

§ 2º Decorrido o prazo fixado e não cumprido o enquadramento nas exigências legais será lavrado o auto de infração, sendo aplicadas as multas previstas no art. 106 e demais penalidades cabíveis.

§ 3º Mediante requerimento do responsável pela infração à autoridade competente, o prazo para cumprimento da intimação poderá ser dilatado por mais um período, quando cabível, não podendo a prorrogação exceder o período igual ao anteriormente fixado.

**Art. 109** A recusa por parte do responsável em receber a intimação ou o auto de infração não o invalidará, devendo neste caso os mesmos serem publicados no Diário Oficial do Município.

Parágrafo Único - Não estando o responsável no local, será válido o recebimento da intimação ou do auto de infração por qualquer pessoa presente vinculada à obra.

## SEÇÃO II DO EMBARGO DE OBRAS

**Art. 110** O embargo das obras, sem prejuízo das multas, poderá ser aplicado quando:

I - estiver sendo executada sem licença;

II - for desrespeitado o respectivo projeto aprovado;

III - estiver sem a placa indicativa da obra, após o prazo concedido em intimação para sua colocação;

IV - colocar em risco a estabilidade de terrenos, não atender condições de segurança ou resultar em riscos e/ou perigo a terceiros ou para o pessoal que executa as obras;

V - não for atendida intimação referente ao cumprimento dispositivos legais;

VI - não for utilizado para o fim consignado no respectivo projeto aprovado.

**Art. 111** O encarregado da fiscalização, quando constatada a ocorrência de casos citados no artigo anterior fará, além do auto de infração, o edital de embargo da obra, sem prejuízo da imposição das multas previstas nesta Lei, dando imediata ciência da mesma à autoridade superior.

§ 1º Além do edital por escrito do embargo, o mesmo deverá ser publicado no Diário Oficial do Município.

§ 2º Para assegurar o embargo, a Prefeitura poderá, se for o caso, requisitar força policial, observados os requisitos legais cabíveis.

**Art. 112** Se o embargo resultar de perigo iminente, o responsável deverá ser intimado a executar imediatamente todas as medidas consideradas necessárias para sanar o mesmo.

**Art. 113** O embargo só será levantado após o cumprimento das exigências consignadas no respectivo auto de infração e depois de comprovado o pagamento das multas impostas.

Parágrafo Único - Se a obra embargada não for legalizável, só poderá ser levantado o embargo após o desfazimento, demolição ou retirada do

que for exigido, de acordo com o disposto nesta Lei.

### SEÇÃO III DA INTERDIÇÃO

**Art. 114** O prédio, ou qualquer de suas dependências, poderá ser interditado, provisória ou permanentemente, nos seguintes casos:

I - se for utilizado para fim diverso do consignado no respectivo projeto, verificado o fato pela municipalidade;

II - se não for cumprido o embargo estabelecido na forma desta Lei;

III - se não atender ao mínimo de conforto e segurança, estabelecido na legislação,

IV - se oferecer iminente perigo.

**Art. 115** A interdição, prevista no artigo anterior, será imposta por escrito, após "Vistoria Administrativa".

### SEÇÃO IV DA APREENSÃO

**Art. 116** Quando não for obedecido o embargo da obra, fica o Poder Executivo autorizado a apreender todo e qualquer maquinário, ferramentas e demais equipamentos que se fizer necessário a fim de assegurar o embargo.

§ 1º Toda apreensão deverá constar de termo lavrado pela autoridade competente, que fará uma via para o responsável, com a especificação do que foi apreendido, que deverá ser recolhido a um depósito da Prefeitura, e prazo concedido para a sua retirada.

§ 2º Não estando o responsável no local, será válido o recebimento do termo de apreensão por qualquer pessoa presente vinculada à obra.

§ 3º A devolução do que foi apreendido só se fará após a comprovação do pagamento das multas devidas pelas infrações cometidas.

§ 4º No caso de não ser retirado dentro do prazo estipulado no termo de apreensão, o que for apreendido poderá ser vendido em leilão público pela Prefeitura.

§ 5º Mediante requerimento do responsável pela infração à autoridade competente, o prazo para retirada do que foi apreendido poderá ser dilatado por mais um período, quando cabível, não podendo a prorrogação exceder o período igual ao anteriormente fixado.

#### SEÇÃO V DO CANCELAMENTO DA LICENÇA DE OBRAS

**Art. 117** O Município poderá proceder ao cancelamento da Licença de Obras quando estas estiverem sendo executadas em desacordo com o projeto licenciado ou quando verificadas quaisquer das seguintes infrações:

I - caracterização formal de abandono da obra;

II - execução deliberada da obra ou instalação em desacordo com a legislação atinente, apesar de prévias intimações e aplicação de multas;

III - não atendimento das exigências realizadas através de intimação;

IV - não cumprimento de embargo de obra.

Parágrafo Único - O cancelamento da Licença de Obras será feita através de termo específico lavrado pela autoridade competente, que emitirá uma via para o responsável, devendo o mesmo ser publicado no Diário Oficial do Município.

#### SEÇÃO VI DA DEMOLIÇÃO

**Art. 118** A demolição total ou parcial do prédio, será imposta nos seguintes casos:

I - quando a obra for clandestina e não for passível de legalização;

II - quando a obra ou instalação for executada desrespeitando o projeto aprovado, em aspectos não passíveis de legalização;

III - quando a obra for considerada perigosa e quando o proprietário não quiser tomar as providências dentro do prazo que a municipalidade definir para a segurança.

Parágrafo Único - As despesas decorrentes da execução da demolição pela municipalidade serão cobradas do proprietário, podendo ser lançadas no Imposto sobre a Propriedade Predial ou Territorial Urbana.

## SEÇÃO VII DA VISTORIA ADMINISTRATIVA

**Art. 119** A vistoria administrativa que se fizer necessária para verificação de aspectos técnicos de cumprimento do disposto nesta Lei e nas demais legislações atinentes será realizada por Comissão de Vistoria, formada no mínimo por 03 (três) servidores municipais, designada especificamente para esse fim, através de portaria de autoridade municipal competente.

§ 1º A Comissão de Vistoria fará o Relatório de Vistoria, no prazo determinado pela portaria que a designou, onde constarão as determinações a serem cumpridas para cumprimento do disposto nesta Lei e nas demais legislações atinentes.

§ 2º As determinações do Relatório de Vistoria serão notificadas por escrito pela autoridade competente ao responsável, de acordo com o disposto nesta Lei.

## Capítulo III DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

**Art. 120** ~~Para sua aplicação, ficarão condicionadas à aprovação dos Planos Urbanísticos Regionais, as seguintes disposições presentes nesta Lei:~~

- ~~I - critérios de instalações de uso e atividades para as vias locais e coletoras nas Regiões Leste, Pendotiba e Oceânica;~~
- ~~II - critérios de instalação de uso e atividades para as vias locais das Regiões Norte e das Praias da Baía;~~
- ~~III - a tipologia de embasamento disposta no Capítulo III do Título II nas Regiões Pendotiba, Leste e Oceânica.~~

~~Parágrafo Único - Para efeito de cálculo de gabarito referido no art. 29 da presente Lei, nas Regiões Norte e das Praias da Baía será computado o número de pavimentos previsto pela legislação vigente excluindo o embasamento, devendo ser aplicada a tipologia prevista no Capítulo III do Título II enquanto não forem aprovados os Planos Urbanísticos Regionais.~~

**Art. 120** As seguintes disposições desta Lei somente serão aplicadas após a aprovação dos Planos Urbanísticos Regionais, prevalecendo neste período as normas da legislação anterior à aprovação da presente Lei:

I - critérios de instalação de usos e atividades para todas as vias das Regiões Leste, Oceânica e Pendotiba;

II - critérios de instalação de usos e atividades para as vias locais da Região Norte;

III - a tipologia de embasamento disposta no art. 58 nas Regiões Pendotiba, Leste e Oceânica;

IV - exigência de afastamento lateral para as edificações comerciais, de serviços e mistas com até dois pavimentos, excluída a cobertura, exceto quando confrontantes com áreas verdes existentes ou projetadas.

§ 1º Para efeito de cálculo de gabarito referido no art. 29 da presente Lei, na Região Norte será computado o número de pavimentos tipo previsto pela legislação vigente, acrescido do embasamento, conforme tipologia prevista no art. 58 da presente Lei.

§ 2º Até a aprovação dos Planos Urbanísticos Regionais, as atividades com hora de pico em vias arteriais serão permitidas quando implantadas em terrenos com testadas maiores ou iguais a 50,00 (cinquenta) metros e sujeitas à análise especial pelo órgão municipal competente, resguardadas as condições de tráfego no local, ficando os demais tipos de usos e atividades em vias arteriais condicionados ao atendimento das exigências para Polos Geradores de Tráfego (PGT), sem prejuízo das demais exigências legais. (Redação dada pela Lei nº 1563/1996)

**Art. 121** O critério para cálculo de vagas de estacionamento nas sub-regiões de Barreto, Engenhoca, Caramujo e Ititioca será realizado da

seguinte maneira:

I - edificações de uso residencial coletivo obedecerão ao disposto na Tabela "B", do art. 86 desta Lei;

II - edificações em regime de vila obedecerão à seguinte Tabela:

edificações até 50,00m <sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados)	0,5 (meia) vaga
edificações 50,00 - 80,00m <sup>2</sup> (entre cinquenta e oitenta metros quadrados)	0,7 (sete décimos) vaga
edificações acima de 80,00m <sup>2</sup> (oitenta metros quadrados)	1 (uma) vaga

Art. 122 Enquanto não forem aprovados os Planos Urbanísticos Regionais, o lote mínimo na zona de restrição à ocupação urbana será de 650,00m<sup>2</sup> (seiscentos e cinquenta metros quadrados) salvo exceções previstas no Plano Diretor.

**Art. 123** Na Região Norte as edificações com gabarito até 4 pavimentos poderão ser coladas nas divisas laterais com taxa de ocupação de até 70% (setenta por cento) desde que respeitada a taxa de impermeabilização, até a posterior regulamentação do seu Plano Urbanístico Regional.

**Art. 124** Fica o Poder Executivo autorizado a definir, no prazo de 30 (trinta) dias, a classificação funcional das vias do Município de acordo com os critérios estabelecidos nesta Lei.

**Art. 125** No prazo de 90 (noventa) dias o Poder Executivo deverá proceder a definição ou revisão do Projeto de Alinhamento das vias arteriais e coletoras do Município.

#### Capítulo IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 126** Os dispositivos presentes nesta Lei que dependerem de instruções suplementares obedecerão à regulamentação específica.

~~**Art. 127** Será obrigatória a apresentação de planta de localização do empreendimento sobre cópia de base oficial disponível no órgão municipal competente.~~

**Art. 127** Portaria do órgão municipal competente estabelecerá normas para apresentação de projeto de arquitetura e de planta de localização do empreendimento. (Redação dada pela Lei nº 1563/1996)

**Art. 128** Quando o cálculo de um índice urbanístico resultar em número fracionário haverá aproximação para o número inteiro imediatamente superior sempre que a primeira casa decimal igualar ou ultrapassar cinco unidades.

**Art. 129** O parcelamento e a edificação, em áreas desprovidas de rede de esgotamento sanitário e de abastecimento de água, ficam condicionados à execução de sistema individual ou coletivo de tratamento e disposição dos efluentes sanitários a nível secundário e de abastecimento de água.

§ 1º Os sistemas referidos no caput deste artigo serão de responsabilidade do empreendedor e deverão ser submetidos a aprovação do órgão municipal competente, devendo ser apresentados projetos específicos, com o dimensionamento para a construção do sistema e sua indicação na planta baixa ou de situação.

§ 2º O aceite da obra fica condicionado à construção do sistema de abastecimento de água e de tratamento e disposição dos efluentes sanitários a nível secundário.

§ 3º A construção de sistemas individuais referidos no caput deste artigo, em caso de parcelamento, não será de responsabilidade do empreendedor, devendo ser gravado no projeto a obrigatoriedade de sua execução, ficando vinculada a aprovação dos projetos e aceite de obras de edificações, respectivamente, à apresentação de projetos dos sistemas individuais e à sua execução.

**Art. 130** Constituem parte integrante desta Lei os seguintes Anexos:

ANEXO I - Glossário

ANEXO II - Bainhas de Estacionamento



ANEXO III - Condições de Retorno  
ANEXO IV - Parâmetros de Ocupação  
ANEXO V - Interpretação Gráfica  
ANEXO VI - Quadro: Polos Geradores de Tráfego  
ANEXO VII - Quadro: Relação Uso do Solo - Sistema Viário  
ANEXO VIII - Listas de Usos Especiais  
ANEXO IX - Quadro de Vagas para Estacionamento.

**Art. 131** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário e em especial a Lei 660/87.

Prefeitura Municipal de Niterói, em de dezembro 1995.

JOÃO SAMPAIO  
PREFEITO

**Download:** Anexo - Lei nº 1470/1995 - Niterói-RJ