

LEI Nº 1967, DE 04/04/2002 - Pub. Diário Oficial, de 05.04.2002
(Vide revogação dada pela Lei nº 2406/2006)



**DISPÕE SOBRE O PLANO
URBANÍSTICO DA REGIÃO DAS
PRAIAS DA BAÍA, SEU
ZONEAMENTO AMBIENTAL, A
IMPLEMENTAÇÃO 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
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º A presente Lei dispõe sobre o Plano Urbanístico da Região (PUR) das Praias da Baía, seu zoneamento ambiental, a implementação de políticas setoriais, a aplicação de instrumentos de política urbana e a ordenação do uso e da ocupação do solo na Região, sendo observadas as seguintes diretrizes:

- I - pleno desenvolvimento das funções sociais da Cidade;
- II - garantia do bem-estar de seus habitantes;
- III - adequada distribuição da população, das atividades socioeconômicas e dos equipamentos urbanos e comunitários, ao espaço urbano;
- IV - integração e complementaridade das políticas de uso e ocupação do solo, meio ambiente, habitação, saneamento básico, transportes e Sistema Viário, serviços públicos, equipamentos urbanos e comunitários;
- V - ordenação e correção da expansão urbana;
- VI - proteção, recuperação e uso sustentável dos recursos naturais;
- VII - proteção e recuperação do Patrimônio Histórico, Artístico, Turístico, Cultural e

Paisagístico;

VIII - integração das áreas de ocupação informal à Cidade formal;

IX - adequação do direito de construir à função social da propriedade;

X - 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.

Art. 2º Para fins desta Lei, entende-se por:

I - afastamento de fundos: distância que separa os planos de fachadas das divisas de fundos do terreno;

II - afastamento frontal: distância que separa os planos de fachadas da testada do terreno ou dos alinhamentos projetados;

III - afastamento lateral: distância que separa os planos de fachadas das divisas laterais do terreno;

IV - alinhamento: linha projetada para marcar o limite entre o terreno e o logradouro público ao longo de uma determinada via;

V - Área Edificável Computável: área total de construção, descontadas as áreas de garagens, de varandas, de compartimentos técnicos, de lazer e de uso comum;

VI - Áreas de Especial Interesse: porções do território municipal delimitadas pelo Poder Público com o propósito de serem submetidas a um regime urbanístico especial, que estabelecerá os padrões de parcelamento e de uso e ocupação do solo, visando cumprir seus objetivos;

VII - Área de Especial Interesse Ambiental: área destinada à criação de unidades municipais de conservação ambiental ou para delimitação de áreas de preservação permanente;

VIII - Área de Especial Interesse Paisagístico: área cuja ambiência contempla sítios ou paisagens de feição notável, naturais ou agenciadas pelo homem, que importem preservar;

IX - Área de Especial Interesse Pesqueiro: área onde há interesse público de preservar e apoiar atividades de pesca profissional;

X - Área de Especial Interesse Social: área com ocupação consolidada não formal por população de baixa renda, onde o Poder Executivo Municipal pretenda realizar a regulamentação urbanística e a regularização jurídica da terra, ou área sem ocupação consolidada, onde o Poder Executivo Municipal tenha interesse em promover a construção de habitações para população de baixa renda;

XI - Área de Especial Interesse Turístico: área onde há interesse público de aproveitar o potencial turístico, fazendo-se necessários investimentos, regulamentações e intervenções específicas;

XII - Área de Especial Interesse Urbanístico: área onde o Poder Público tem interesse na implantação de projetos, visando alcançar transformações urbanísticas, estruturais e/ou provê-la de equipamentos urbanos e serviços públicos;

XIII - Área de Preservação do Ambiente Urbano (APAU): área que visa proteger e conservar espaços de ruas, praças e outros logradouros, bem como a volumetria e as características arquitetônicas das edificações em geral, em locais que testemunham a história da formação da Cidade;

XIV - Área de Preservação Permanente: constituída por terras públicas ou privadas, destinada à proteção de mananciais, remanescentes da Mata Atlântica e demais formas de vegetação natural de preservação permanente, onde não serão permitidas quaisquer atividades modificadoras do meio ambiente;

XV - Área de Proteção Ambiental: categoria de unidade de conservação, constituída por terras públicas ou privadas, em geral extensa, com um certo grau de ocupação humana, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais especialmente importantes para a qualidade de vida e o bem-estar das populações humanas, e que tem como objetivos básicos proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais, sujeito às normas e restrições de um Plano de Manejo;

XVI - atividades com hora de pico: comércio e serviços que induzem à concentração de automóveis nas horas de pico, tais como escolas de qualquer porte e creches de médio e grande porte, conforme relação definida na legislação de uso e ocupação do solo;

XVII - atividades geradoras de tráfego de veículos de carga: comércio, indústria e serviços que atraem veículos de carga com lentidão de manobras, tais como entrepostos, armazéns, depósitos, comércio atacadista e supermercado de grande porte, hipermercado, garagens de ônibus, transportes e afins, conforme relação definida na legislação de uso e ocupação do solo;

XVIII - coeficiente de aproveitamento: índice definido pela divisão da área edificável computável pela área do terreno;

XIX - coeficiente de aproveitamento mínimo: índice que, multiplicado pela área do lote, estabelece a área mínima de construção nesse lote, abaixo da qual o imóvel será considerado subutilizado para efeito de aplicação do parcelamento, edificação e uso compulsórios, na forma da legislação aplicável e em especial a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade);

XX - coeficiente de aproveitamento básico: limite do coeficiente de aproveitamento até o qual não se aplica o solo criado, conforme Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade);

XXI - cota de densidade: grandeza absoluta de valor variável, cuja área de um lote por ela dividida determina o número de unidades habitacionais admissível nesse lote;

XXII - cota de referência de gabarito: cota topográfica básica a partir da qual o gabarito permitido passa a sofrer reduções especificadas nesta Lei;

XXIII - decibéis - dB(A): escala de indicação de nível de pressão sonora relativa à curva de ponderação "A";

XXIV - embasamento: corresponde aos pavimentos inferiores de uma edificação, de uso comum, onde são proibidas unidades habitacionais;

XXV - fração urbana: subdivisão de Zona Urbana definida por possuir características arquitetônicas homogêneas ou que deva ser submetida a um controle urbanístico que defina as estratégias de ocupação do solo naquele local;

XXVI - gabarito da lâmina: número de pavimentos, excluídos os pavimentos do embasamento e a cobertura;

XXVII - gabarito do embasamento: número de pavimentos do embasamento de uma edificação coletiva, residencial, comercial, de serviços ou mista;

XXVIII - lâmina: parte da edificação onde se encontram os pavimentos destinados a unidades habitacionais, salas ou escritórios, que deve respeitar afastamentos e taxa de ocupação, podendo conter pavimentos não habitacionais;

XXIX - Monumento Natural: categoria de unidade de conservação, que pode ser constituído por área pública ou particular, e que tem o objetivo de preservar sítios naturais raros, singulares ou de grande beleza cênica, sujeito às normas e restrições de um Plano de Manejo;

XXX - outorga onerosa do direito de construir (solo criado): instrumento que permite construir, mediante contrapartida, acima do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido pelo Plano Urbanístico Regional (PUR), na forma da legislação aplicável e em especial a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade);

XXXI - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios: obrigação que pode ser estipulada pelo Poder Executivo Municipal a proprietários de imóveis para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, em casos definidos, na forma da legislação aplicável e em especial a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade);

XXXII - Parque Municipal: categoria de unidade de conservação, de posse e domínio público, que tem como objetivo básico a preservação de ecossistemas naturais de grande relevância ecológica e beleza cênica, possibilitando a realização de pesquisas científicas, o desenvolvimento de atividades de educação e interpretação ambiental, de recreação em contato com a natureza e de turismo ecológico, sujeito às normas e restrições do Plano de Manejo;

XXXIII - Parque Urbano: área verde, de domínio público, destinada ao lazer e à recreação pública, que deverá ter garantida a proteção de seus atributos ambientais;

XXXIV - pavimento de cobertura: área edificável localizada acima do último pavimento da lâmina de uma edificação;

XXXV - pavimento semienterrado: aquele com uma parte de sua altura acima do nível do solo e outra abaixo;

XXXVI - Plano de Manejo: documento técnico mediante o qual, com fundamento nos objetivos gerais de uma unidade de conservação, são estabelecidos o seu zoneamento e as normas que devem presidir o uso da área e o manejo dos recursos naturais, inclusive a implantação das estruturas físicas necessárias à gestão da unidade;

XXXVII - polos geradores de tráfego: estabelecimentos que, em decorrência de suas atividades e do porte de suas edificações, atraem ou produzem grande número de viagens, gerando conflitos na circulação de pedestres e veículos em seu entorno imediato;

XXXVIII - pórtico/murada: muro com altura compatível com a altura do térreo dos imóveis imediatamente vizinhos, cuja concepção plástica, tais como saliências, reentrâncias, cheios, vazios, texturas, cores, coroamento, entre outros, mantenha a continuidade das fachadas, em Áreas de Preservação do Ambiente Urbano (APAU);

XXXIX - recuo: 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 ao domínio do Município quando o lote for edificado ou a edificação nele existente sofrer acréscimo ou transformação de uso;

XL - região de planejamento: divisão do território municipal com base nas bacias hidrográficas e em critérios de homogeneidade em relação à paisagem, tipologias de ocupação, uso e parcelamento do solo, assim como aspectos socioeconômicos;

XLI - sub-região de planejamento: subdivisão da região de planejamento, geograficamente identificável, e que apresenta critérios de homogeneidade em relação à paisagem, tipologias de ocupação, uso e parcelamento do solo, assim como aspectos socioeconômicos;

XLII - subsolo: pavimento abaixo do nível do solo;

XLIII - taxa de impermeabilização: porcentagem máxima da superfície do lote passível de ser coberta ou pavimentada;

XLIV - taxa de ocupação: relação percentual entre a área de projeção da lâmina, descontadas as áreas de varandas, e a área do terreno, incluídas as áreas de recuo, quando houver;

XLV - transformação de uso: substituição no uso do imóvel, que deverá estar condicionada às

características da via e da fração urbana em que se localiza;

XLVI - unidade de conservação: espaço territorial e seus recursos ambientais, com características naturais relevantes, limites definidos, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de conservação, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção;

XLVII - uso coletivo: ocupação de terreno por mais de uma unidade comercial ou de serviços ou por mais de duas unidades habitacionais, quando não for em regime de vila conforme legislação específica;

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

XLIX - uso comercial e de serviços de grande porte: com Área Edificável Computável (AEC) acima de cinco mil metros quadrados;

L - uso comercial e de serviços de médio porte 1: com Área Edificável Computável (AEC) acima de quinhentos metros quadrados até dois mil metros quadrados;

LI - uso comercial e de serviços de médio porte 2: com Área Edificável Computável (AEC) acima de dois mil metros quadrados até cinco mil metros quadrados;

LII - uso comercial e de serviços de pequeno porte: com Área Edificável Computável (AEC) até quinhentos metros quadrados;

LIII - uso de serviços: destinado à prestação de serviços públicos ou privados para a população;

LIV - uso individual: ocupação de um lote por apenas uma unidade comercial ou de serviços, por até duas unidades habitacionais, por uma unidade habitacional e uma unidade comercial ou de serviços ou por mais unidades habitacionais, quando em regime de vila conforme legislação específica;

LV - uso industrial: destinado à produção de bens;

LVI - uso industrial de grande porte: acima de quatro mil metros quadrados de Área Total de Construção (ATC);

LVII - uso industrial de médio porte: entre oitocentos metros quadrados e quatro mil metros quadrados de Área Total de Construção (ATC);

LVIII - uso industrial de pequeno porte: até oitocentos metros quadrados de Área Total de Construção (ATC);

LIX - uso misto: edificações que possuam usos diferentes;

LX - uso residencial: destinado à habitação;

LXI - Zona de Restrição à Ocupação Urbana: abrange áreas cujas condições físicas exigem parâmetros especiais para ocupação urbana, considerando-se características geológicas, paisagísticas, topográficas, de cobertura vegetal e de importância para preservação de espécies nativas da fauna e flora;

LXII - Zona Urbana: adequada à urbanização, efetivamente ocupada ou destinada à expansão da Cidade.

Art. 3º A Região das Praias da Baía está delimitada no Anexo III e no Mapa 1 do Anexo I desta Lei, e compreende os Bairros da Boa Viagem, Cachoeira, Charitas, Centro, Fátima, Gragoatá, Icaraí, Ingá, Jurujuba, Morro do Estado, Pé Pequeno, Ponta d'Areia, Santa Rosa, São Domingos, Saco de São Francisco, Viradouro e Vital Brazil.

TÍTULO II DO ZONEAMENTO AMBIENTAL

Art. 4º O zoneamento ambiental condiciona o uso e a ocupação do solo na Região das Praias da Baía, dividindo-a em Zona Urbana e Zona de Restrição à Ocupação Urbana, esta última descrita no Anexo III e no Mapa 2 do Anexo I desta Lei, e em Áreas de Especial Interesse, tratadas nesta Lei.

§ 1º As Áreas de Especial Interesse Urbanístico e as de Especial Interesse Social são unidades territoriais independentes integrantes da Zona Urbana, salvo exceções expressas nesta Lei.

§ 2º As Áreas de Especial Interesse Turístico, Paisagístico, Pesqueiro e de Preservação do Ambiente Urbano sobrepõem-se às frações urbanas ou à Zona de Restrição à Ocupação Urbana.

§ 3º As Áreas de Especial Interesse Ambiental estão inseridas na Zona de Restrição à Ocupação Urbana, em caráter provisório, destinadas à criação de Unidades de Conservação Municipais e delimitação de Áreas de Preservação Permanente.

TÍTULO III DA IMPLEMENTAÇÃO DE POLÍTICAS SETORIAIS

Capítulo I DA PROTEÇÃO DO MEIO AMBIENTE

Art. 5º São diretrizes adotadas nesta Lei visando à proteção ambiental na Região das Praias

da Baía:

I - proteção de paisagens naturais e pouco alteradas de notável beleza cênica;

II - recuperação ou restauração de ecossistemas degradados;

III - adoção de um conjunto de unidades de conservação municipais representativas e ecologicamente viáveis de ecossistemas da região;

IV - compatibilização da conservação e preservação da natureza com o uso direto e indireto do solo urbano e dos seus recursos naturais de modo sustentável;

V - estabelecimento de níveis de ruídos, a fim de controlar e reduzir a poluição sonora.

Art. 6º Ficam instituídas as seguintes Unidades de Conservação Municipais na Região das Praias da Baía, cujos limites encontram-se descritos no Anexo III e indicados no Mapa 3 do Anexo I desta Lei:

I - Área de Proteção Ambiental (APA) do Morro da Viração;

II - Área de Proteção Ambiental (APA) do Morro do Morcego, da Fortaleza de Santa Cruz e dos Fortes do Pico e do Rio Branco;

III - Parque Municipal da Cidade;

IV - Monumento Natural da Pedra de Itapuca;

V - Monumento Natural da Pedra do Índio;

VI - Monumento Natural da Ilha da Boa Viagem;

VII - Monumento Natural da Ilha dos Amores;

VIII - Monumento Natural da Ilha dos Cardos.

Parágrafo Único - Nas Unidades de Conservação serão permitidos o uso e a ocupação do solo conforme parâmetros a serem estabelecidos nos respectivos Planos de Manejo, assim regulamentados por ato do Poder Executivo.

Art. 7º Ficam delimitadas as seguintes Áreas de Preservação Permanente, cujos limites encontram-se descritos no Anexo III e indicados no Mapa 3 do Anexo I desta Lei:

I - Morro do Ourives;

II - Morro da Viração;

III - Morros do Cavalão e Souza Soares;

IV - Morros do Atalaia, do Africano e do Bumba;

V - Morro do Querosene;

VI - Morro do Abílio e Morro Boa Vista;

VII - Morro da Armação;

VIII - Morro do Solar dos Jambeiros;

IX - Morro do Caniço;

X - Morro do Arroz.

Parágrafo Único - Nas áreas delimitadas como de preservação permanente são proibidas quaisquer formas de parcelamento, uso ou ocupação do solo, assim como quaisquer atividades modificadoras do meio ambiente, salvo aquelas destinadas à recuperação ambiental da área.

Art. 8º Ficam considerados como Parques Urbanos na Região das Praias da Baía as seguintes áreas, cujos limites encontram-se descritos no Anexo III e indicados no Mapa 3 do Anexo I desta Lei:

I - Jardim São João;

II - Campo de São Bento;

III - Morro das Águas.

Parágrafo Único - (Suprimido).

Art. 9º Ficam instituídas as seguintes Áreas de Especial Interesse Ambiental, cujos limites encontram-se descritos no Anexo III e indicados no Mapa 3 do Anexo I desta Lei:

I - Área de Especial Interesse Ambiental do Morro do Gragoatá, para criação de Parque Urbano;

II - Área de Especial Interesse Ambiental do Pé Pequeno, para criação de Parque Municipal;

III - Morro da Pedreira, para criação de Parque Municipal Urbano.

Parágrafo Único - Nas Áreas de Especial Interesse Ambiental não são permitidos o uso e a ocupação do solo até a regulamentação das unidades a que se destinam.

Art. 10. A emissão de sons e ruídos por quaisquer atividades na Região das Praias da Baía

deverá obedecer aos níveis máximos estabelecidos, por períodos e diferenciados por fração urbana, na Tabela 1 do Anexo II desta Lei.

§ 1º Considera-se período diurno o horário compreendido entre sete e vinte e duas horas do mesmo dia e período noturno o horário entre vinte e duas horas de um dia e sete horas do dia seguinte, exceto nos domingos e feriados, quando o período diurno será entre oito e vinte e duas horas e o noturno será entre vinte e duas horas de um dia e oito horas do dia seguinte.

§ 2º A medição de sons e ruídos deverá ser realizada a partir de um metro e meio da divisa do imóvel onde se encontra a fonte a ser medida, conforme as normas pertinentes em vigor, desconsiderado o ruído de fundo.

§ 3º Excetuam-se do disposto no caput deste artigo as seguintes atividades, cujos ruídos e sons poderão ser permitidos independente dos níveis emitidos, em locais e horários autorizados pelo Município:

I - exibições em logradouros públicos de escolas de samba, desfiles oficiais, propaganda eleitoral, eventos socioculturais ou recreativos de caráter comunitário, passeatas, comícios, manifestações públicas, campanhas de Utilidade Pública, procissões ou cortejos de grupos religiosos;

II - obras de caráter emergencial, por razão de segurança, ou obras públicas ou privadas, desde que não passíveis de confinamento.

§ 4º O uso de explosivos em pedreiras e obras seguirá critérios da legislação específica.

Art. 11. São proibidas a implantação e a ampliação de atividades de extração mineral na Região das Praias da Baía.

Capítulo II DA PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL

Art. 12. São diretrizes adotadas nesta Lei visando à valorização do Patrimônio Cultural na Região das Praias da Baía:

I - proteção do Patrimônio Histórico, Cultural e Natural da Cidade;

II - formulação e execução de projetos e atividades visando à revitalização, preservação e recuperação de bens culturais tombados e de Áreas de Preservação do Ambiente Urbano (APAU) e Áreas de Preservação do Ambiente Paisagístico;

III - destinação de áreas para instalação de novos espaços culturais e artísticos, especialmente aqueles que possam promover a revitalização e animação cultural dos bens tombados e de Áreas de Preservação do Ambiente Urbano (APAU);

IV - manutenção do uso do tombamento visando ao reconhecimento e à preservação de bens naturais e culturais.

Parágrafo Único - No entorno dos imóveis de interesse de preservação e de interesse de preservação parcial aplica-se o estabelecido nos atos de tombamento específicos definidos pela legislação vigente.

SEÇÃO I DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO DO AMBIENTE URBANO (APAU)

Art. 13. São as seguintes as Áreas de Preservação do Ambiente Urbano (APAU) na Região das Praias da Baía, cujos limites encontram-se descritos no Anexo III e indicados no Mapa 4 do Anexo I desta Lei: Centro, Ponta d`Areia e Gragoatá/São Domingos/Boa Viagem.

Art. 14. Os imóveis nas Áreas de Preservação do Ambiente Urbano (APAU) podem ser classificados como:

I - imóveis de preservação: aqueles cujas fachadas e telhados, bem como características arquitetônicas, artísticas e ornamentais originais devem ser preservadas ou restauradas;

II - imóveis de interesse de preservação parcial: aqueles cujo interesse de preservação restringe-se à altura e elementos de fachada que compõem o conjunto arquitetônico;

III - imóveis passíveis de renovação: aqueles que podem ser modificados, substituídos e demolidos na sua totalidade.

Parágrafo Único - Os imóveis de preservação, de que tratam os incisos I e II deste artigo, recebem benefícios fiscais, conforme Decreto Municipal nº 7.103/1994.

Art. 15. São proibidos nas Áreas de Preservação do Ambiente Urbano (APAU):

I - colocação de painéis que impeçam a visibilidade de imóveis de interesse de preservação;

II - utilização de tintas fosforescentes, pintura ou envernizamento de pedra de cantaria, meios-fios e demais equipamentos urbanos e pintura das partes das fachadas de alvenaria nas cores preta e prateada;

III - serralherias, oficinas de reparo, manutenção, aluguel e montagem de aparelhos e máquinas, quando de médio 1, médio 2 e grande portes;

IV - retíficas de automóvel de qualquer porte;

V - garagens de empresas de transporte rodoviário, mudanças ou guarda-móveis, quando de médio 1, médio 2 e grande portes;

VI - armazenagem de médio 1, médio 2 e grande porte;

VII - armazenagem de produtos inflamáveis em imóveis de interesse de preservação, de qualquer porte;

VIII - edifícios-garagem;

IX - assistência médica com internação acima de cinco mil metros quadrados;

X - assistência médica sem internação, laboratórios, radiologia e exames em geral, quando de grande porte;

XI - postos de gasolina, lubrificação e similares;

XII - indústrias de grandes e médios portes nas Áreas de Preservação do Ambiente Urbano (APAU) Centro e São Domingos/Gragoatá/Boa Viagem;

XIII - estacionamentos em imóveis de interesse de preservação;

XIV - supermercados, centros comerciais, lojas de departamentos, templos religiosos, comércio de veículos, quando de médio 2 e grande portes.

Parágrafo Único - Excetuam-se deste artigo as empresas de armazenagem na APAU da Ponta d`Areia que tenham área para carga e descarga.

Art. 16. As oficinas de reparo e manutenção de veículos automotivos leves devem ter no mínimo cem metros quadrados e no máximo duzentos metros quadrados.

Art. 17. Nas edificações implantadas nas testadas dos lotes não é permitida a projeção de qualquer elemento construtivo em balanço além da testada, como marquises, com exceção de cornijas, ornamentos e sacadas até cinquenta centímetros.

Parágrafo Único - Apenas na fração urbana CT-05 podem ser construídas marquises.

Art. 18. A instalação de toldos nos pavimentos térreos ou superiores, individualizados por janelas, em imóveis situados em Áreas de Preservação do Ambiente Urbano (APAU) é permitida, desde que:

I - sejam retráteis e não metálicos;

II - não prejudiquem a integridade dos elementos ornamentais dos imóveis de interesse para preservação;

III - nas ruas de pedestre sua projeção não ultrapasse dois terços da altura do pavimento

térreo e não exceda um quarto da largura do logradouro, contada de testada a testada;

IV - no caso das ruas de tráfego de veículos, a extensão dos toldos será limitada pela distância livre de cinquenta centímetros a contar do meio-fio, resguardada a proporção máxima de dois terços da altura do pavimento térreo;

V - no pavimento térreo o pé-direito mínimo seja de dois metros e vinte centímetros.

Art. 19. Nas Áreas de Proteção do Ambiente Urbano (APAU) estão dispensados da exigência de vagas de estacionamento:

I - imóveis de interesse de preservação;

II - imóveis com acesso exclusivo por rua de pedestre;

III - atividades consideradas de interesse cultural e de alimentação de pequeno e médio porte
1: cinema; teatro; restaurante, inclusive com pista e/ou palco; cervejaria; churrascaria; doceria; casa de chá; centro cultural; galeria de artes; casa de espetáculos; casa noturna; cinemateca; sala de projeção; sala de vídeo; museu; antiquário; estúdio e atelier de artes plásticas; instituições científicas, filosóficas e culturais; loja de instrumentos e acessórios musicais, discos gravados e fitas cassetes; joalheria; papelaria, artigos para desenho e pintura; livraria; biblioteca; produção cinematográfica; produção e gravação de vídeos, discos e fitas; estúdio e laboratório fotográfico;

IV - comércio até duzentos metros quadrados na Área de Preservação do Ambiente Urbano (APAU) Centro.

Art. 20. A gestão das Áreas de Preservação do Ambiente Urbano (APAU) é de responsabilidade do órgão municipal competente pelo Setor de Cultura.

Art. 21. Para aprovação, deverão ser submetidos à análise do órgão municipal competente pelo Setor de Cultura, os seguintes projetos situados em Áreas de Preservação do Ambiente Urbano (APAU):

I - em imóveis de interesse de preservação e de preservação parcial: instalação de publicidade, desmembramento, remembramento, transformações de uso, reconstrução total ou parcial, recuperação, restauração, reconstituição ou reforma, pintura ou qualquer reparo de fachada, alterações internas, acréscimos e eliminação de muros divisórios;

II - em imóveis de renovação: instalação de publicidade, desmembramento, remembramento, transformações de uso, construção e reforma, sendo observados: características de volumetria, composição de fachada, ritmo de fenestração, materiais de revestimento de fachada, cobertura, esquadrias e guarnições, a fim de garantir a integração ao conjunto arquitetônico.

§ 1º As intervenções arquitetônicas nos imóveis de interesse de preservação deverão,

obrigatoriamente, recompor a integridade arquitetônica de sua fachada e da porção da cobertura preservada.

§ 2º Os critérios para anúncios publicitários e procedimentos para licenciamentos seguirão regulamentação específica.

§ 3º Nos projetos arquitetônicos para imóveis de interesse de preservação e passíveis de renovação, deverão constar a especificação de acabamentos e a cor de todos os elementos visíveis externamente.

Art. 22. No caso de demolição ou modificação não licenciadas, ou de sinistro culposo, será obrigatória a reconstrução conforme as características a serem estabelecidas pelo órgão municipal competente pelo Setor de Cultura, sem prejuízo das penalidades cabíveis.

Art. 23. Nos imóveis de interesse de preservação, ficam permitidas alterações internas, inclusive a subdivisão do pé-direito, em pavimentos intermediários, desde que se mantenham livres três metros e cinquenta centímetros, contados a partir do plano interno da fachada, respeitadas as características arquitetônicas, volumétricas, artísticas e ornamentais que compõem o conjunto de fachadas e telhados.

Art. 24. As infrações às normas e parâmetros dispostos nesta Lei serão apenadas com multas, que incidirão durante a permanência de infração e até a constatação de sua regularização pelo órgão municipal competente, da seguinte forma, sem prejuízo das demais penalidades previstas na legislação vigente, e da reparação que se fizer necessária:

I - às pinturas em desacordo com o estabelecido no inciso II do artigo 15 serão aplicadas multas de valor correspondente a R\$ 200,00 (duzentos reais) em imóveis passíveis de renovação, e a 20 (vinte) UFINIT mensais em imóveis de interesse para preservação;

II - à descaracterização de imóveis de interesse para preservação por eliminação ou substituição indevida de elementos ou componentes de fachada e cobertura será aplicada multa de valor correspondente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) mensais;

III - à demolição não licenciada de imóveis de interesse para preservação será aplicada multa de valor correspondente a R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais.

SUBSEÇÃO I DA ÁREA DE PRESERVAÇÃO DO AMBIENTE URBANO (APAU) CENTRO

Art. 25. Na Área de Preservação do Ambiente Urbano (APAU) Centro, os imóveis classificam-se como:

I - imóveis de interesse de preservação:

- a) Rua Alberto Vítor: 18;
- b) Rua Almirante Tefé: 551/553, 566, 570, 572, 574, 576 e 578;
- c) Rua Marechal Deodoro: 19, 25, 27, 29, 30, 31, 33, 35, 37/39, 41, 43, 45, 48, 63, 65, 67, 69, 71, 79, 81, 84, 85, 87, 88, 95, 97, 100, 106, 108, 115, 118, 120, 124, 125, 127, 137, 139, 151, 155, 156, 159, 160, 163, 175, 187, 189, 191, 193, 194, 196, 200, 203, 204, 206, 208, 232, 236, 240, 258, 324, 328, 343, 351, 355, 361 e 379;
- d) Rua da Conceição: 2, 7, 10, 12, 14, 21/23, 22, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 35 A, 38, 39, 40, 42, 44, 46, 55, 58, 60, 63, 64, 65, 70/70-A, 72, 75/77, 80, 81, 85, 100, 136, 138, 140, 142, 146, 148 e 150;
- e) Rua Coronel Gomes Machado: 31, 35, 37, 46, 50, 59, 61, 63, 65, 71, 77, 83, 85, 89, 193, 195, 199, 201, 203, 250 e 251;
- f) Rua Doutor Celestino: 2/4, 6, 8, 10, 12, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28 e 30/36;
- g) Rua José Clemente: 11/13, 18, 19, 26, 31 e 69;
- h) Rua Marquês de Caxias: 20, 30 (pórtico de vila e casas), 40, 49, 53, 64, 78, 82, 84, 102, 106, 110, 112, 116, 118, 124, 126, 134, 209, 218, 224, 238, 242 e 252;
- i) Rua Maestro Felício Toledo: 482 A e 490;
- j) Rua Saldanha Marinho: 22, 26, 28, 32, 58 (fundos), 69, 79, 80, 81, 86, 94, 117, 133, 153, 155, 159, 160, 162, 163, 164, 168, 173, 175, 183, 185, 191, 195 e 197;
- k) Rua São João: 42, 51, 63, 65, 91, 95, 115, 121, 139, 143, 155/155-A, 167 (vila), 168, 169, 170, 171, 173, 179, 181, 187, 191, 193, 201, 208, 211, 212, 218, 220, 222, 224, 225 e 227;
- l) Rua Visconde do Uruguai: 192, 213, 215, 217, 221, 231, 233, 226, 256/260, 264, 268 (vila), 270, 272, 278, 283, 294, 299, 311, 319, 321, 341, 347, 348, 349, 351/353, 366, 368/372, 380, 384, 391, 393, 395, 405, 407, 411, 458, 462, 471, 490, 498 e 551/553;
- m) Rua Visconde de Itaboraí: 214, 216, 218, 225, 249, 259, 260, 274, 276, 278, 284, 299, 300, 310, 315, 323, 359, 361, 363, 371, 374, 376, 378, 380, 381, 401, 403, 405, 407;
- n) Rua São Pedro: 10, 12, 104, 108, 169, 170/172, 175, 190, 191, 193 e 194;
- o) Rua Visconde de Sepetiba: 57, 79, 81, 82, 90, 91, 99, 105, 109, 156, 162, 173, 175, 177, 179, 206, 208, 210, 216, 220, 224, 249, 250, 251, 253, 254, 255, 256, 258, 261, 262, 263, 272, 276, 298, 300, 302, e 308;
- p) Rua Aurelino Leal: 02, 14, 16, 17, 18, 19 e 23;
- q) Rua Barão do Amazonas: 325 (vila), 335 (vila), 411, 413, 415, 417, 421, 423, 425, 428 e 434;
- r) Rua Fróes da Cruz: 16, 18, 22, 29, 30, 32, 34 (fundos), 41, (vila): casas 1 a 8, 45, 47 e 51 (todos os prédios do lote).

II - imóveis de interesse de preservação parcial:

- a) Rua Marechal Deodoro: 21, 62/66, 68, 70, 73, 77, 78, 80, 101, 102, 103/107, 104, 110, 111, 113, 114, 116, 117/121, 122, 123, 129, 131, 135 e 141;
- b) Rua José Clemente: 16, 20, 22, 24, 33 e 67;
- c) Rua Marquês de Caxias: 66, 220, 228, 230, 232;
- d) Rua Maestro Felício Toledo: 466;
- e) Rua Saldanha Marinho: 12, s/nº entre 12 e 18, 18, 73, 75, 94 A, 105 (1 e 2), 131, 152, 161, 165, 169/171, 172, 179, 181 e 189;
- f) Rua Visconde de Uruguai: 264, 266, 287, 369, 371, 373, 375, 388, 394, 396, 403, 409, 473, 475, 477, 479, 483, 485 e 489;

- g) Rua Visconde de Itaboraí: 221, 253, 255, 257, 263, 265, 266, 268, 270, 282, 286 e 411;
- h) Rua Almirante Tefé: 555, 557 e 559;
- i) Rua Frões da Cruz: 20, 26, 33, 35, 39 e demais casas da vila 41;
- j) Rua São João: 175 e 177 (vila).

Parágrafo Único - Os imóveis situados na Área de Preservação do Ambiente Urbano (APAU) Centro e não relacionados neste artigo são classificados como passíveis de renovação.

SUBSEÇÃO II DA ÁREA DE PRESERVAÇÃO DO AMBIENTE URBANO (APAU) PONTA D`AREIA

Art. 26. Na Área de Preservação do Ambiente Urbano (APAU) Ponta d`Areia, os imóveis classificam-se como:

I - imóveis de interesse de preservação:

- a) Avenida Conde Pereira Carneiro: igreja e nºs 34, 35, 51, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 61, 65, 67, 71, 73, 75, 84, 85, 86, 91, 93, 154 e 156;
- b) Praça Doutor Azevedo Cruz: 6, 12, 14 e 16 (incluída a chaminé);
- c) Praça Fonseca Ramos: 9, 15, 17 e 19 e 21;
- d) Praça Rio de Janeiro: 21 e 25;
- e) Rua Barão de Mauá: 244, 248, 262, 264, 266, 274, 286, 288, 290, 296, 308, 310, 312, a vila 322 compreendidas as casas I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X e XIII, 332, 335, 336 e 354;
- f) Rua Barão do Amazonas: estaleiro e os nºs 33, 37, 39, 41, 43, 61, 71, 73, 75, 77, 84, 102, 104, 106, 130, 134 e 136;
- g) Rua Coronel Miranda: 2, 7, 33, 83 e 85;
- h) Rua Miguel Lemos: 2, 4, 8, 10, 16, 18, 25, 38, 44, 48, 53, 56, 58, 62, 64, 66, 68, 70, 92, 94, 98 (54C), 100, 106 e o portal de entrada da Ladeira Dona Maria das Dores;
- i) ~~Rua Santa Clara: 26, 28, 32, 34, 54, 61, 69, 71, 73, 74 e 83;~~
- j) ~~Rua São Diogo: 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, o nº 25 (situado entre a Rua Visconde Uruguai e Miguel Lemos), 29, 36 e 38;~~
j) Rua São Diogo: 8,10,12 e 14 o nº 25 (situado entre a Rua Visconde do Uruguai e Miguel Lemos), 29,36 e 38. (Redação dada pela Lei nº 3487/2020)
- k) Rua São José: 130, 132 e 133;
- l) Rua São Paulo: 109, 112, 115, 116, 117, 118, 120 e 124;
- m) Rua Silva Jardim: 12, 21, 25, 28, 29, 32, 35, a vila no nº 36 compreendidas as casas I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, XI, XIII, 38, 45, 46, 52, 57, 66, 70B, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 79, 81, 90, 93, 95, 97, 99, 101, 107, 109, 110, 114, 115, 121, 147, 148, 150, 152, 202, 204 e 208;
- n) Rua Visconde de Itaboraí: 54, 56, 62, 70, 80, 82, 92, 95, 96, 100, 102, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 115, 119, 121, 128, 130, 132 e 134;
- o) Rua Visconde de Uruguai: 1, 13, 17, 21, 23, 25, 27, 33, 35, 37, 41, 43, 45, 54, 57, 58, 60, 67, 71, 74, 75, 76, 98, 101, 102, 105 (porta de vila), 107, 109, 111, 114 e 118;
- p) Rua Visconde do Rio Branco: 39 e 61.

II - imóveis de interesse de preservação parcial:

- a) Rua Barão de Mauá: casas XI e XII da vila nº 322;
- b) Rua Miguel Lemos: 6;
- c) Rua Silva Jardim: casas X e XII da vila nº 36.

Parágrafo Único - Os imóveis situados na Área de Preservação do Ambiente Urbano (APAU) Ponta d'Areia e não relacionados neste artigo são classificados como passíveis de renovação.

SUBSEÇÃO III
DA ÁREA DE PRESERVAÇÃO DO AMBIENTE URBANO (APAU) SÃO
DOMINGOS/GRAGOATÁ/BOA VIAGEM

Art. 27. Na Área de Preservação do Ambiente Urbano (APAU) São Domingos/Gragoatá/Boa Viagem, os imóveis classificam-se como:

I - imóveis de interesse de preservação:

- a) Praça Leoni Ramos: 5, 7, 9, 9A, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 33, 35, 37 e 37A;
- b) Rua Alexandre Moura: 1, 3, 5, 7, 9, 13, 29, 41, 45, 59 e 61;
- c) Rua Antônio Parreiras: 1, 31, 35, 37, 93, 97, 101, 105, 111, 117, 119 e 125;
- d) Rua Coronel Tamarindo: 1, 3, 5, 29, 31, 35, 37, 41, 45, 59, 61, 65, 67, 69;
- e) Rua Desembargador Geraldo Toledo: 3, 7, 9, 13, 15, 19, 23, 29, 31, 33 e 37;
- f) Rua General Andrade Neves: 138, 139, 140, 142, 163, 173, 175, 177, 179, 183, 185, 187, 191, 193, 194, 195, 196, 198, 199, 200, 207, 210, 216, 239, 247, 251, 257, 281, 305, 306, 307, 316, 320 e 322;
- g) Rua Guilherme Briggs: 5, 7, 17, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 43, 45, 47, 49, 51, 55 e 59;
- h) Rua José Bonifácio: 2, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 29, 31, 40, 56, 62, 77, 81 e 89;
- i) Rua Passo da Pátria: 19, 24, 25, 28, 28A, 48, 50, 50 fundos, 53, 59, 61, 64, 68, 70, 73, 76, 78, 100, 101, 106, 112, 119, 120, 137 e 156;
- j) Rua Presidente Domiciano: 131, 137, 138, 145, 153, 163, 178, 182, 186, 194, 195, 196, 198 e 210;
- k) Rua Professor Hernani Mello: 92 e 103;
- l) Rua Professor Lara Vilela: 98, 112, 116, 126, 141, 148, 150, 154, 167, 172, 197, 204 e 214;
- m) Rua General Osório: 5, 7, 9, 10, 13, 19, 23, 27, 46, 48, 53, 59, 72, 73, 77, 78, 80, 81, 85 e 87A;
- n) Rua Visconde do Rio Branco: 881, vila nº 883 (incluídas as casas), 885, 887, 889, 891 e 897;
- o) Rua Visconde de Morais: 119;
- p) Travessa São Domingos: 6, 8, 14, 16, 18, 21, 25, 35 e a vila nº 39 incluídas as casas V, VII, IX, XIII, XV, XVII e XIX.

II - imóveis de interesse de preservação parcial:

- a) Rua Alexandre Moura: 47;
- b) Rua General Andrade Neves: o imóvel imediatamente anterior ao nº 186 e 190, 214, 218, 220 e 224;
- c) Travessa São Domingos: todas as casas restantes da vila nº 39;
- d) Rua Presidente Domiciano: 166 e 172;
- e) Rua General Osório: 2, 39 e 49.

Parágrafo Único - Os imóveis situados na Área de Preservação do Ambiente Urbano (APAU) São Domingos/Gragoatá/Boa Viagem e não relacionados neste artigo são classificados como passíveis de renovação.

SEÇÃO II DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO DO AMBIENTE PAISAGÍSTICO

Art. 28. São as seguintes as Áreas de Preservação do Ambiente Paisagístico na Região das Praias da Baía, cujos limites encontram-se descritos no Anexo III e indicados no Mapa 5 do Anexo I desta Lei:

I - Jurujuba;

II - Caminho Niemeyer;

III - Encosta da Boa Viagem.

~~Parágrafo Único - Ficam considerados non aedificandi os lotes voltados para as Avenidas Almirante Benjamin Sodré e Engenheiro Martins Romeo nas Áreas de Preservação do Ambiente Paisagístico do Caminho Niemeyer e da Encosta da Boa Viagem, destinados à recomposição paisagística.~~

Parágrafo Único - Ficam considerados non aedificandi os lotes voltados para as Avenidas Almirante Benjamin Sodré e Engenheiro Martins Romeo nas Áreas de Preservação do Ambiente Paisagístico do Caminho Niemeyer e da Encosta da Boa Viagem, destinados à recomposição paisagística. (Redação dada pela Lei nº 2009/2002)

Capítulo III DA PROMOÇÃO DA HABITAÇÃO POPULAR

Art. 29. Ficam criadas as seguintes Áreas de Especial Interesse Social para fins de regulamentação urbanística na Região das Praias da Baía, cujos limites encontram-se descritos no Anexo III e indicados no Mapa 6 do Anexo I desta Lei:

- I - Morro da Penha;
- II - Morro do Estado;
- III - Morros do Arroz e da Chácara;
- IV - Morro do Bairro de Fátima;
- V - Morro do Palácio;
- VI - Morro da Ladeira Ary Parreiras;
- VII - Morros do Cavalão, Vital Brazil e Souza Soares;
- VIII - Morro do Preventório;
- IX - Morro da União;
- X - Morro do Atalaia;
- XI - Morros do Alarico de Souza e Africano;
- XII - Ladeira Lara Vilela;
- XIII - Grotta do Surucucu.

§ 1º As Áreas de Especial Interesse Social relacionadas no caput deste artigo serão objeto de regulamentação específica por parte do Poder Executivo Municipal, com a finalidade de:

- I - reconhecimento e aprovação de denominações de logradouros públicos;
- II - estabelecimento de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- III - regularização fundiária;
- IV - reconhecimento de comunidades como bairros ou parte integrante de bairros.

§ 2º A regulamentação urbanística a que se refere o parágrafo anterior deste artigo, deverá prever:

- I - Sistema Viário e de circulação, compreendendo ruas, escadarias e passagens, que possibilitem acesso às residências;
- II - dimensões apropriadas do lote mínimo à ocupação já existente;

III - áreas de domínio público destinadas ao Sistema Viário, à circulação, à arborização urbana, à instalação de equipamentos urbanos e comunitários, compatibilizando a ocupação existente;

IV - delimitação de áreas de preservação permanente e unidades de conservação, onde os locais caracterizarem-se como tais, com previsão de recuperação de áreas degradadas e relocação das moradias existentes na área delimitada, priorizando a sua permanência dentro da comunidade.

§ 3º (Suprimido).

Art. 30. Na Região das Praias da Baía, os novos projetos habitacionais para população de baixa renda deverão atender às seguintes condições, além daquelas que venham a ser estabelecidas na regulamentação da Área de Especial Interesse Social:

I - quanto ao Sistema Viário:

- a) as vias internas de acesso deverão ser dimensionadas de forma a garantir a passagem de pedestres e/ou veículos, dispensado o acesso de veículos quando a edificação estiver até quarenta metros de distância de uma via;
- b) os acessos que atendem simultaneamente a veículos e pedestres em grupamentos de até quatro unidades, terão largura mínima de quatro metros;
- c) as vias para circulação de veículos, nos grupamentos com mais de quatro unidades, terão largura mínima de quatro metros e cinquenta centímetros para caixa de rolamento e de um metro e cinquenta centímetros para os passeios frontais às construções;
- d) a largura mínima da pista das vias de circulação de veículos será de seis metros quando esta tiver comprimento superior a sessenta metros, contados a partir de logradouro público, praças internas ou vias internas;
- e) as vias para a circulação exclusiva de pedestres terão largura mínima de três metros, e devem ser dotadas, a cada 30,00m (trinta metros), de praças internas, sendo permitidos até três segmentos de trinta metros; as praças internas são áreas destinadas ao uso exclusivo de pedestres, onde possa ser inscrito um círculo com raio mínimo de 3,00m (três metros);
- f) no caso de escadaria deverão ser previstos patamares com profundidade mínima de um metro e vinte centímetros a cada treze degraus, limitada a uma diferença de nível de quinze metros;
- g) quando houver previsão de vagas ao longo das vias internas, a caixa de rolamento no trecho correspondente deverá ser acrescida de uma faixa de um metro e oitenta centímetros;
- h) as áreas públicas doadas em função do empreendimento não podem ter uso privativo nem poderá ser impedido o acesso a elas;
- i) deverá ser mantida a continuidade da malha viária urbana, podendo o Poder Público estabelecer parâmetros específicos para o Sistema Viário do empreendimento;
- j) a declividade máxima permitida para as vias de circulação de veículos é de vinte por cento, limitando-se a cem metros de comprimento os trechos de vias com declividade entre dez por cento e vinte por cento; no caso de dois trechos com declividade superior a dez por cento, deverá haver um patamar de descanso com comprimento mínimo de 12,00m (doze metros) e inclinação máxima inferior a 10% (dez por cento);
- k) é obrigatória a existência de retorno para veículos nas vias sem saída e em qualquer via a

cada duzentos metros.

II - quanto ao estacionamento:

- a) o número de vagas de estacionamento será de, no mínimo, uma vaga para cada quatro unidades habitacionais, ficando livre sua localização, desde que viabilizadas em projeto;
- b) o acesso aos locais de estacionamento coletivo deverá ter largura mínima de três metros e as vagas deverão ter dimensões mínimas de cinco metros de comprimento por dois metros e cinquenta centímetros de largura;
- c) as vagas para veículos poderão situar-se ao longo das vias internas e possuirão, neste caso, dimensões mínimas de um metro e oitenta centímetros de largura e cinco metros e cinquenta centímetros de comprimento;
- d) o estacionamento poderá ser implantado nas áreas de afastamento, desde que sem cobertura;
- e) as garagens semienterradas deverão situar-se fora do afastamento estabelecido para os logradouros públicos.

III - quanto à doação de áreas:

- a) em área menor ou igual a dez mil metros quadrados não é exigida doação de área para o Município;
- b) em área maior do que dez mil metros quadrados, deverá ser cedida ao Município área para equipamento urbano correspondente a dez por cento da área do empreendimento, com testada mínima igual a um quarto do seu comprimento.

IV - quanto à dimensão dos empreendimentos:

- a) cada empreendimento poderá conter até duzentas unidades habitacionais;
- b) não serão permitidos mais do que dois empreendimentos adjacentes.

V - quanto às edificações:

- a) será admitida a ocupação em balanço sobre as vias, respeitados os afastamentos entre grupamentos, as condições de iluminação e ventilação das edificações e uma altura livre mínima de três metros e cinquenta centímetros quando para passagem de veículos, e de dois metros e cinquenta centímetros quando para passagem de pedestres;
- b) nos logradouros públicos deverão ser obedecidos os recuos e afastamentos mínimos de construção determinados pela legislação vigente;
- c) não serão computadas para efeito de área total de construção nem do número total de pavimentos, as garagens em pavimento semienterrado, que tenham altura máxima de um metro e trinta centímetros acima do nível médio da testada do terreno;
- d) nenhuma edificação poderá distar mais de trinta metros do logradouro público ou de uma via interna.

VI - quanto às unidades habitacionais geminadas, superpostas ou em série:

- a) a distância mínima entre fachadas com vãos de iluminação e/ou ventilação de compartimentos de permanência prolongada voltadas para as vias internas, será o dobro do afastamento lateral ou, no mínimo, de seis metros;
- b) os acessos comuns deverão ter largura mínima de um metro e vinte centímetros, atendendo até doze unidades habitacionais por pavimento;
- c) a edificação deverá se inscrever num quadrado com 50,00m (cinquenta metros) de lado.

VII - quanto às áreas de uso coletivo:

- a) deverão ser dotadas de áreas livres de uso coletivo correspondente em seu total a, no mínimo, dez por cento da área do terreno, excluindo, para efeito de cálculo, as áreas de recuo, podendo ser incluída no somatório dessas áreas a faixa de afastamento ao logradouro público, desde que não utilizada como estacionamento;
- b) as vias de circulação de veículos, as áreas de estacionamento e as áreas doadas ao Município para equipamentos comunitários não serão computadas como áreas livres;
- c) as áreas livres deverão permitir a inscrição de círculo com raio mínimo de três metros em toda a superfície.

VIII - quanto ao saneamento e à arborização:

- a) as faixas de drenagem ao longo dos canais, de acordo com o artigo 51, poderão ser computadas como área livre;
- b) na arborização das vias e demais áreas verdes deverão ser utilizadas espécies nativas da região;
- c) deverão ser executadas redes de abastecimento d'água, de esgotamento sanitário e de drenagem.

Art. 31. Os procedimentos para análise, concessão da licença de obras e aceite de obras para projetos habitacionais em Áreas de Especial Interesse Social deverão ser regulamentados pelo órgão municipal competente.

Capítulo IV DO PLANEJAMENTO DO TRANSPORTE E DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 32. São diretrizes adotadas nesta Lei visando adequar a ocupação urbana com o planejamento do trânsito e do Sistema Viário na Região das Praias da Baía:

I - restrição para novas construções destinadas ao uso comercial e, principalmente, de serviços nas áreas com sobrecarga de trânsito;

II - incentivo à substituição dos imóveis de forma a permitir o aumento das faixas de rolamento, a reorganização dos estacionamentos em logradouros públicos e o alargamento das vias arteriais;

III - criação de Áreas de Especial Interesse Urbanístico em locais onde há previsão de implantação ou ampliação de sistemas de transportes de massa, rodoviário, metroviário ou hidroviário, tendo em vista:

- a) estabelecimento de normas e parâmetros urbanísticos que garantam condições adequadas para o uso e a ocupação destas áreas para mitigar os aspectos negativos do impacto decorrente das estações de embarque e desembarque das respectivas linhas de transporte;
- b) promover, caso a caso, a aplicação do instrumento de operação urbana consorciada, conforme legislação específica.

Art. 33. São Áreas de Especial Interesse Urbanístico, que se sobrepõem às frações urbanas, com o objetivo de viabilizar economicamente a implantação de sistemas de transportes de massa na Região das Praias da Baía e adequar a ocupação urbana às exigências de transformação na infraestrutura decorrentes dessa implantação:

I - criadas nesta Lei, cujos limites encontram-se descritos no Anexo III e indicados no Mapa 7 do Anexo I desta Lei:

- a) Área de Especial Interesse Urbanístico para ligação metroviária Centro - Icaraí;
- b) Área de Especial Interesse Urbanístico para ligação metroviária Renascença Centro - São Gonçalo;
- c) Área de Especial Interesse Urbanístico para ligação hidroviária Charitas - Rio;
- d) Área de Especial Interesse Urbanístico para ligação rodoviária via túnel Charitas - Região Oceânica; ([Vide Lei nº 3135/2015](#))
- e) Área de Especial Interesse Urbanístico para ligação rodoviária Charitas - Região Oceânica;
- f) Área de Especial Interesse Urbanístico para ligação da Av. Alm. Ary Parreiras com a Rua Dr. Mário Viana;
- g) Área de Especial Interesse Urbanístico para complementação viária da Av. Rui Barbosa;
- h) Área de Especial Interesse Urbanístico do Largo do Viradouro, para complementação viária da interseção da Rua Dr. Mário Viana com a Rua Nossa Senhora das Graças.

II - indicadas para criação por ato do Poder Executivo:

- a) Área de Especial Interesse Urbanístico para ligação viária entre a Travessa Justina Bulhões e a Rua Fagundes Varela, na Sub-Região Icaraí.

Capítulo V DA PROMOÇÃO DAS ATIVIDADES TURÍSTICAS

Art. 34. Para promoção das atividades turísticas na Região das Praias da Baía, ficam criadas as seguintes Áreas de Especial Interesse Turístico, cujos limites encontram-se descritos no Anexo III e indicados no Mapa 8 do Anexo I desta Lei: ([Vide Lei nº 2689/2009](#))

I - Porto de Niterói;

II - Caminho Niemeyer;

III - Orla das Praias da Baía;

IV - da Ponta d`Armação.

Art. 35 ~~Os hotéis e pousadas poderão ter parâmetros urbanísticos independentes daqueles estabelecidos para a fração urbana em que se localizam, sendo neste caso, analisados pelo órgão municipal competente, consideradas as características arquitetônicas, a legislação de turismo pertinente e o interesse público municipal, submetidos a Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, e aprovados por lei.~~

~~Parágrafo Único - Não se aplica o disposto no caput deste artigo em Áreas de Preservação do Ambiente Urbano (APAU), unidades de conservação de proteção integral, Áreas de Preservação Permanente e Zona de Restrição à Ocupação Urbana.~~

Art. 35 Os hotéis e pousadas poderão ter parâmetros urbanísticos independentes daqueles estabelecidos para a fração urbana em que se localizam, sendo neste caso, analisados pelo órgão municipal competente, consideradas as características arquitetônicas, a legislação de turismo pertinente e o interesse público municipal, submetidos a Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, e aprovados por lei.

Parágrafo único. Não se aplica o disposto no caput deste artigo em Áreas de Preservação do Ambiente Urbano (APAU), unidades de conservação de proteção integral, Áreas de Preservação Permanente e Zona de Restrição à Ocupação Urbana. (Redação dada pela Lei nº 2009/2002)

Art. 36. Fica proibida a instalação de motéis em toda a Região das Praias da Baía.

Capítulo VI DA PROMOÇÃO DAS ATIVIDADES PESQUEIRAS

Art. 37. Para promoção das atividades de pesca profissional na Região das Praias da Baía, ficam criadas as seguintes Áreas de Especial Interesse Pesqueiro, cujos limites encontram-se descritos no Anexo III e indicados no Mapa 9 do Anexo I desta Lei:

I - Ponta d`Areia;

II - Jurujuba.

TÍTULO IV DA ORDENAÇÃO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 38. Para fins de ordenação do uso e da ocupação do solo, a Região das Praias da Baía é dividida nas Sub-Regiões de Planejamento Centro, Icaraí, Santa Rosa, São Francisco e Jurujuba, descritas no Anexo III e indicadas no Mapa 10 do Anexo I desta Lei.

Art. 39. As Sub-Regiões de Planejamento Centro, Icaraí, Santa Rosa, São Francisco e Jurujuba estão subdivididas em frações urbanas, descritas no Anexo III e indicados, respectivamente, nos Mapas 11, 12, 13, 14 e 15 do Anexo I desta Lei.

§ 1º Nas frações urbanas cuja delimitação refere-se à determinada via "exclusive", considera-se que os parâmetros urbanísticos não se aplicam para os lotes voltados para a mesma.

§ 2º Nas frações urbanas cuja delimitação refere-se à determinada via "inclusive", considera-se que os parâmetros urbanísticos previstos para a fração aplicam-se aos lotes voltados à via, em ambos os lados, até uma distância de cinquenta metros do lado da via limítrofe com a outra fração urbana.

§ 3º Nas frações urbanas correspondentes a um eixo viário, os parâmetros urbanísticos previstos aplicam-se aos lotes voltados para a via até uma distância de cinquenta metros de profundidade contados da testada do lote.

Art. 40. Ficam definidos para as frações urbanas os parâmetros urbanísticos, as atividades proibidas e a quantidade mínima de vagas de estacionamento para unidades habitacionais em edificações coletivas, conforme definido nas Tabelas 2 a 14 do Anexo II desta Lei.

§ 1º Os parâmetros urbanísticos de cada fração urbana são aplicáveis aos lotes voltados para os logradouros ou parte destes localizados na fração, conforme a sua delimitação.

§ 2º Os parâmetros gerais para a Região das Praias da Baía são definidos nos artigos da Seção I deste Capítulo da Lei.

§ 3º Os parâmetros específicos são aplicáveis somente a uma ou mais frações urbanas, ou parte destas, constituindo exceções aos parâmetros urbanísticos definidos para as mesmas, conforme estabelecido nas Subseções I, II, III, IV e V da Seção II deste Capítulo da Lei.

§ 4º Os parâmetros especiais aplicam-se aos projetos definidos para a Área de Preservação do Ambiente Urbano (APAU) Centro, para a Área de Especial Interesse Social de Jurujuba e, ainda, para as Áreas de Especial Interesse Urbanístico do Campus da UFF - Universidade Federal Fluminense - e do Caminho Niemeyer, conforme estabelecido nos artigos da Seção III deste Capítulo.

§ 5º Constituem também parâmetros especiais aqueles definidos para a Zona de Restrição à Ocupação Urbana, conforme estabelecido nos artigos da Seção IV deste Capítulo.

SEÇÃO I
DOS PARÂMETROS GERAIS

SUBSEÇÃO I
DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 41. A lâmina composta pelos pavimentos destinados a unidades habitacionais deverá respeitar a taxa de ocupação máxima e os afastamentos frontais, laterais e de fundo estabelecidos nesta Lei.

Art. 42. Nas edificações, individuais e coletivas, as áreas de varandas e jardineiras em balanço não serão computadas no cálculo da taxa de ocupação, nem nos afastamentos mínimos.

SUBSEÇÃO II
DOS AFASTAMENTOS DA EDIFICAÇÃO

Art. 43. São os seguintes os afastamentos laterais e de fundos das edificações, de acordo com o somatório dos pavimentos da lâmina, excluídos cobertura e embasamento e salvo exceções expressas nesta Lei:

I - até 08 (oito) pavimentos igual a 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

II - de 09 (nove) a 13 (treze) pavimentos igual a 4,00m (quatro metros);

III - 14 (quatorze) a 15 (quinze) pavimentos igual a 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros).

§ 1º Com exceção das situações previstas nos artigos 44, 45, 46, 47 e 48, não são permitidos afastamentos laterais inferiores aos estabelecidos no caput deste artigo, inclusive quando referentes a fachadas cegas ou com vão de iluminação ou ventilação de compartimentos secundários.

§ 2º Nas edificações unifamiliares com até 02 (dois) pavimentos ficam dispensados os afastamentos laterais e de fundos, desde que não haja abertura de vãos.

Art. 44. Nos terrenos com até 15,00m (quinze metros) de testada, as edificações poderão obedecer às seguintes condições referentes a afastamentos laterais:

I - edificações com até 05 (cinco) pavimentos totais, excluídos a cobertura e o pavimento semienterrado, poderão ser coladas nas divisas laterais, proibida a abertura de vãos,

permitidos os cinco pavimentos de unidades habitacionais, salvo restrições expressas nesta Lei;

II - edificações com lâminas com até 05 (cinco) pavimentos, excluídos a cobertura e o embasamento poderão ter afastamentos laterais de dois metros e cinquenta centímetros para, quando não houver abertura de vãos dos compartimentos principais ou de copas, cozinhas, quartos e áreas de serviço, casos em que deverão respeitar os prismas correspondentes.

Art. 45. Em lotes com testada igual ou inferior a 15,00m (quinze metros) e existindo edificação em lote vizinho colada na divisa lateral, será dispensado para essa divisa o afastamento lateral da nova edificação, até altura da edificação existente, respeitado o gabarito da fração urbana correspondente.

§ 1º A dispensa de que trata o caput deste artigo poderá ocorrer nas duas divisas laterais, quando o lote tiver edificações vizinhas coladas nas duas divisas laterais, prevalecendo para a nova construção o número de pavimentos em relação à edificação vizinha mais baixa, e respeitado o gabarito da fração urbana correspondente.

§ 2º Na Sub-Região Icaraí, a dispensa de que tratam o caput e o § 1º deste artigo poderá ocorrer em lotes com até 18,00m (dezoito metros) de testada, quando houver edificação vizinha colada na divisa lateral com 06 (seis) ou mais pavimentos, respeitado o gabarito da fração urbana correspondente.

§ 3º Nos terrenos de esquina da Sub-região de Icaraí, onde uma das testadas for igual ou inferior a 18,00m (dezoito metros), e houver edificação vizinha colada em uma ou mais divisas, com 06 (seis) ou mais pavimentos será dispensado para essa(s) divisa(s) o afastamento lateral da nova construção, prevalecendo para a mesma a altura da edificação vizinha mais baixa, respeitado o gabarito da fração urbana correspondente e o limite máximo de extensão de fachada de 36,00 (trinta e seis metros). (Redação acrescida pela Lei nº 2581/2008)

§ 4º Na Sub-região de Santa Rosa a dispensa de que trata o § 3º deste artigo, fica limitada a terrenos de esquina onde uma das testadas for igual ou inferior a 15,00m (quinze metros). (Redação acrescida pela Lei nº 2581/2008)

§ 5º Nos casos onde houver a edificação vizinha afastada além do alinhamento de construção previsto para o local, a dispensa que tratam os §§ 1º, 2º, 3º e 4º, somente será permitida a partir do alinhamento de construção da edificação vizinha existente, devendo atender o afastamento lateral no trecho compreendido entre o alinhamento de construção e o alinhamento da edificação existente. (Redação acrescida pela Lei nº 2581/2008)

Art. 46. Quando a edificação for colada nas divisas laterais, o aproveitamento da cobertura fica dispensado do afastamento destas divisas, proibida a abertura de vãos.

Art. 47. As edificações em lotes com profundidade inferior a vinte cinco metros e a dois terços da largura de sua testada poderão guardar um afastamento mínimo de 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, casos em que deverão respeitar os prismas correspondentes, salvo restrições expressas nesta Lei.

Art. 48. As circulações verticais e os reservatórios de água em terrenos com até quinze metros de testada poderão ter afastamentos laterais e de fundos mínimos iguais a dois metros e cinquenta centímetros.

Art. 49. O afastamento mínimo entre blocos de edificações coletivas no mesmo lote será igual ou maior que a soma dos afastamentos laterais exigidos para estas edificações, inclusive quando as fachadas que se confrontam não possuam abertura para o exterior.

Parágrafo Único - A existência das circulações verticais independentes não configura edificações separadas, devendo ser respeitado o número máximo de unidades habitacionais por pavimento previsto no art. 65.

Art. 50. O balanço de varandas, jardineiras e elementos decorativos sobre os afastamentos laterais e frontal será de, no máximo, dois metros, devendo guardar um afastamento mínimo de dois metros e cinquenta centímetros em relação às divisas laterais.

§ 1º Nos casos de prédios colados nas divisas as varandas frontais deverão ter um afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais.

§ 2º As varandas situadas nas fachadas laterais não poderão ter fechamento.

Art. 51. Os lotes adjacentes aos cursos d'água existentes deverão sofrer recuo de quatro metros e cinquenta centímetros e as edificações deverão respeitar um afastamento de sete metros e cinquenta centímetros, ambos em relação às margens dos canais, garantindo uma faixa de drenagem para o escoamento das águas e a manutenção e limpeza.

SUBSEÇÃO III DOS POÇOS E PRISMAS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Art. 52. Na Região das Praias da Baía são permitidas a ventilação e a iluminação dos compartimentos de uma edificação por poços e prismas, de acordo com as condições expressas nesta Lei.

§ 1º Os poços de ventilação são permitidos para banheiros e circulação.

§ 2º Os prismas principais de iluminação e ventilação são permitidos para quartos, salas e cômodos similares.

§ 3º Os prismas secundários de iluminação e ventilação são permitidos para cozinhas, copas

e áreas de serviço.

Art. 53. Os poços destinados a ventilar banheiros em edificações de até três pavimentos deverão ter área mínima de noventa décimos de metro quadrado, acrescentando-se, para determinar a área mínima em edificações com mais de três pavimentos, dez décimos de metro quadrado por pavimento adicional.

Parágrafo Único - O diâmetro mínimo exigido para os poços de ventilação é de sessenta centímetros.

Art. 54. Os poços destinados a ventilar circulações deverão ter como área mínima o dobro da área estabelecida para os poços destinados a ventilar banheiros.

Art. 55. Os prismas principais para iluminação e ventilação em edificações de até três pavimentos deverão ter diâmetro mínimo de três metros, acrescentando-se, a partir de três pavimentos, cinquenta centímetros por pavimento adicional.

Parágrafo Único - A área mínima dos prismas de que trata o caput deste artigo é de 9,00m² (nove metros quadrados).

Art. 56. Os prismas secundários para iluminação e ventilação em edificações de até três pavimentos deverão ter diâmetro mínimo de um metro e cinquenta centímetros; edificações com quatro pavimentos deverão ter diâmetro mínimo de dois metros e quarenta centímetros e, a partir de quatro pavimentos, deverão ser acrescidos trinta centímetros por pavimento adicional.

Parágrafo Único - A área mínima dos prismas de que trata o caput deste artigo é de seis metros quadrados.

Art. 57. Os prismas e poços deverão ter dimensões constantes, não podendo haver escalonamento, sendo considerado como primeiro o mais baixo pavimento a ser iluminado e ventilado.

SUBSEÇÃO IV DO EMBASAMENTO

Art. 58. Nas edificações residenciais, comerciais, de serviços e mistas, os pavimentos de embasamento estão dispensados dos afastamentos laterais e de fundos, proibida a abertura de vãos, e devem guardar o afastamento frontal em relação à testada do lote conforme estabelecido para a via onde se situa, salvo exceções expressas nesta Lei.

Art. 59. Os embasamentos das edificações residenciais coletivas com até seis pavimentos de unidades habitacionais, serão compostos no máximo dos seguintes pavimentos:

- a) pavimento semienterrado que poderá ter no máximo 2,00m (dois metros) de altura acima do nível do meio-fio até o piso do pavimento térreo, para não ser computado nos gabaritos máximos indicados por esta Lei;
- b) pavimento térreo que, quando houver aproveitamento de semienterrado, somente poderá ser coberto fora da projeção da lâmina respeitado um afastamento de 15,00m (quinze metros) do alinhamento frontal do terreno;
- c) pavimento de uso comum, destinado às atividades de lazer dos moradores da edificação.

§ 1º É proibida a utilização do embasamento para unidades habitacionais, com exceção das situações previstas no art. 60.

§ 2º O fechamento para criação de espaços de uso condominial nos pilotis deverá limitar-se à projeção da lâmina.

§ 3º O pavimento térreo somente poderá ser coberto fora da projeção da lâmina quando houver Pavimento de Uso Comum - PUC imediatamente abaixo do primeiro pavimento de unidades habitacionais, servindo de piso para este pavimento de lazer.

§ 4º É permitida a utilização como garagem de cinquenta por cento da área do pavimento de uso comum desde que se localize na porção posterior e fora do terço anterior, observadas as seguintes condições:

- a) a área de uso comum, fora da projeção da lâmina, não poderá ser coberta;
- b) quando o pavimento de cobertura for utilizado para atividades de uso comum, todo o pavimento de uso comum ou pilotis poderá ser utilizado como garagem, não podendo ser coberto com laje fora da projeção da lâmina.

Art. 60. Para edificações de que trata o artigo 59 desta Lei, os pavimentos do embasamento, com exceção do pavimento semienterrado, poderão ser de unidades habitacionais, desde que respeitados os mesmos afastamentos da lâmina e atendidas as condições exigidas de estacionamento e área de lazer.

Art. 61. Para edificações com mais de seis pavimentos de unidades habitacionais é permitido embasamento nas seguintes condições:

~~a) semienterrado, que deverá ter no máximo dois metros acima do nível do meio-fio até o piso do pavimento térreo;~~

a) semi-enterrado que deverá ter no máximo 2,00 (dois metros) de altura acima do nível do meio-fio até o piso do pavimento térreo, para não ser computado nos gabaritos máximos indicados por esta Lei. (Redação dada pela Lei nº 2581/2008)

b) pavimento térreo, cujo fechamento e cobertura em laje somente é permitido fora da projeção da lâmina, obedecendo a um afastamento mínimo de quinze metros contados do alinhamento frontal do terreno, exceto no caso de embasamento comercial, em que poderá ser coberto fora da projeção da lâmina, obedecido o alinhamento frontal da fachada;

c) pavimento de uso comum, destinado ao lazer e recreação, que será obrigatório, e situado imediatamente abaixo do primeiro pavimento de unidades habitacionais, com área igual ou

superior a área do pavimento tipo;

d) pavimento adicional de garagem, acima do pavimento térreo, nas mesmas condições deste, que somente será permitido nos casos em que for construída garagem no subsolo e no semienterrado.

§ 1º O piso da cobertura do pavimento térreo ou do pavimento adicional de garagem, quando construído, poderá ser utilizado para atividades de lazer descobertas, integradas às do pavimento de uso comum.

§ 2º Toda a área do terreno no pavimento térreo, inclusive fora da projeção da lâmina, poderá ser utilizada para vagas de estacionamento, resguardada a circulação de pedestres que deverão ser separadas por muretas, ou similares, com altura mínima de sessenta centímetros.

~~§ 3º Somente será permitido o pavimento adicional de garagem previsto na alínea d) deste artigo, quando existir de subsolo e semienterrado, ambos com a ocupação mínima de setenta por cento da área do terreno.~~

§ 3º Somente será permitido o pavimento de garagem previsto na alínea "d" deste artigo, quando existir subsolo e semi-enterrado ambos com a ocupação mínima de 70% (setenta por cento) da área do terreno ou o aproveitamento máximo permitido do terreno, respeitados os afastamentos previstos para o local. (Redação dada pela Lei nº 2581/2008)

~~§ 4º No pavimento semienterrado somente poderá ser utilizada a altura de dois metros acima do nível do meio-fio quando existir subsolo com área mínima correspondente a 70% (setenta por cento) da área do terreno, caso contrário a altura máxima será de um metro e trinta centímetros.~~

§ 4º No pavimento semi-enterrado, somente poderá ser utilizada a altura de dois metros acima do nível do meio-fio, quando existir subsolo com área mínima correspondente a 70% (setenta por cento) da área do terreno ou aproveitamento máximo permitido do terreno, respeitados os afastamentos previstos para o local, caso contrário à altura máxima será de um metro e trinta centímetros. (Redação dada pela Lei nº 2581/2008)

Art. 62. Serão permitidos, sem cômputo nos gabaritos expressos nesta Lei para as frações urbanas, os pavimentos em subsolo destinados à garagem e cômodos de equipamentos técnicos para a edificação.

Parágrafo Único - (Suprimido).

Art. 63. O embasamento das edificações mistas terá o mesmo número máximo de pavimentos definidos nos art. 59 e 61 desta Lei, sendo permitido o uso comercial em qualquer pavimento, exceto no pavimento de uso comum ou pilotis, destinado exclusivamente ao lazer e recreação dos moradores do prédio, e desde que fiquem garantidas as vagas de estacionamento exigidas para as unidades habitacionais e para os estabelecimentos comerciais e de serviços, e respeitados os parâmetros urbanísticos estabelecidos na fração correspondente.

SUBSEÇÃO V
DO GABARITO DA LÂMINA

Art. 64. As construções no pavimento de cobertura se limitarão a cinquenta por cento da projeção do pavimento de unidades habitacionais e guardarão afastamento frontal de três metros e afastamentos laterais e de fundos iguais a um metro e cinquenta centímetros.

§ 1º O pavimento de cobertura poderá se constituir em unidades independentes ou possuir dependência do pavimento imediatamente inferior, ter uso comum dos condôminos ou abrigar equipamentos tais como reservatórios e equipamentos mecânicos.

§ 2º Acima do pavimento de cobertura serão admitidos somente compartimentos destinados aos equipamentos referidos no parágrafo anterior.

§ 3º O pavimento de cobertura não será computado no gabarito da lâmina.

~~**Art. 65** As edificações residenciais coletivas deverão respeitar um número máximo de unidades habitacionais por pavimento em cada bloco, de acordo com a seguinte relação:
I - 12 (doze) unidades habitacionais por pavimento, no caso de unidades de 01 (um) quarto;
II - 08 (oito) unidades habitacionais por pavimento, no caso de unidades de 02 (dois) quartos;
III - 04 (quatro) unidades habitacionais por pavimento, no caso de unidades com mais de 02 (dois) quartos.~~

~~Parágrafo único - Quando num mesmo pavimento houver unidades habitacionais com diferente número de quartos, será admitido um máximo de 06 (seis) unidades habitacionais por pavimento.~~

Art. 65. As edificações residenciais coletivas deverão respeitar um número máximo de 12 (doze) unidades habitacionais por pavimento no caso de unidades com até 02 (dois) quartos; e de 08 (oito) unidades habitacionais para aquelas com mais de 02 (dois) quartos. (Redação dada pela Lei nº 2581/2008)

Art. 66. Os pavimentos destinados a unidades habitacionais poderão ser utilizados como garagem, limitados à área de projeção da lâmina.

Art. 67. As edificações situadas nos terrenos com duas testadas deverão respeitar o gabarito medido no logradouro numa faixa de cinquenta metros de profundidade a partir do alinhamento do terreno.

Parágrafo Único - No caso de terrenos com profundidade superior a cem metros, prevalece na faixa intermediária o maior gabarito estabelecido.

Art. 68. Nos terrenos situados total ou parcialmente acima da cota de referência de gabarito da fração correspondente, o gabarito deverá ser reduzido de um pavimento a cada três metros

e cinquenta centímetros que se eleva em altitude, ficando sempre assegurado o gabarito da lâmina de no mínimo 03 (três) pavimentos, exceto quando houver condição diversa expressa nesta Lei para as frações urbanas.

~~§ 1º Nas frações urbanas onde não for indicada a cota de referência de gabarito, deverá ser utilizada a cota de nível do meio-fio da testada por onde se fará o acesso à edificação.~~

§ 1º Nos terrenos onde a cota de referência de gabarito for o meio-fio e que apresentem diferença de nível na(s) testada(s), deverá ser adotada a cota do meio-fio no ponto médio da testada como ponto de referência para o cálculo da altura máxima da(s) edificação(s), independente da localização do(s) acesso(s) à(s) edificação(s), ficando limitada a 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) a altura máxima entre o nível do piso do pavimento térreo e o nível do ponto mais baixo da testada. (Redação dada pela Lei nº 2581/2008)

§ 2º Nos terrenos com acentuado declive e em encostas, aplicam-se as condições da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

SUBSEÇÃO VI DA EXTENSÃO DA FACHADA E DA ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO

Art. 69. Deverá ser obedecida a altura máxima das edificações correspondente ao somatório dos pavimentos, a partir da soleira da edificação até a cobertura, considerados a altura acima do solo do pavimento semienterrado, a média de 3,00m (três metros) por pavimento do embasamento e da lâmina e mais 1,00 (um metro) para soluções técnicas estruturais e de instalações elétrica, hidráulica e de equipamentos especiais, e uma extensão máxima de 36,00m (trinta e seis metros) para a fachada frontal.

Parágrafo Único - Os pés-direitos deverão ter, no mínimo, os valores exigidos pela legislação vigente.

SUBSEÇÃO VII DA TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO DO LOTE

Art. 70. As novas edificações na Zona Urbana da Região das Praias da Baía ficam dispensadas do cumprimento da exigência de taxa de impermeabilização atendendo as seguintes condições:

I - a faixa de afastamento adjacente ao passeio deverá ser ajardinada em, no mínimo, sessenta por cento de sua área e os acessos à edificação, os passeios e as bainhas somente poderão ser pavimentados com blocos de concreto pré-moldados intertravados ou outro

material permeável, respeitadas as condições adequadas à locomoção dos portadores de deficiências físicas;

II - as condições definidas no inciso anterior poderão ser substituídas por soluções de captação de águas pluviais recolhidas para aproveitamento e/ou reintrodução no subsolo, devendo a solução ser acompanhada de memorial técnico que será submetido à aprovação junto com o projeto da edificação.

Parágrafo Único - Nas frações urbanas CT-02, CT-09B, CT-10, CT-14, CT-17 A, CT-17 B, IC-05, IC-08, IC-09, IC-17, SR-02, SR-04, SR-06, SR-08, SR-09, SF-03-A, SF-03-B, SF-05 e SF-06, além das condições estabelecidas nos incisos I e II, as novas edificações deverão respeitar uma Taxa Máxima de Impermeabilização de 90% (noventa por cento).

SUBSEÇÃO VIII DOS USOS

Art. 71. Ficam proibidas em toda a Região das Praias da Baía, excetuada a fração urbana CT 08, as indústrias potencial ou efetivamente poluidoras.

Art. 72. As edificações de uso industrial de portes médio e grande e comercial e de serviços de portes médio 1, médio 2 e grande devem ter local para carga e descarga dentro do lote, com dimensões mínimas de três metros por oito metros e, quando situados em local coberto, a altura livre deve ser de três metros e vinte centímetros.

Art. 73. São proibidas as edificações coletivas em ruas que apresentem caixa de rolamento inferior a seis metros, bem como em trecho sem saída de rua que não assegure condições de retorno de veículos.

Parágrafo Único - Excluem-se deste artigo as edificações cujos projetos viabilizarem estes retornos no interior do lote, com a garantia de transformação em logradouro público.

SUBSEÇÃO IX DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO

Art. 74. Em toda a Região das Praias da Baía são permitidas garagens subterrâneas e edifícios-garagem, independentemente do porte, respeitadas as exceções expressas nesta Lei.

Art. 75. No projeto arquitetônico de uma edificação deverá estar indicada a capacidade de lotação dos estacionamentos e demonstradas graficamente a viabilidade de acesso e circulação de veículos e a distribuição e dimensionamento das vagas, que deverão ter, no

mínimo, dois metros e cinquenta centímetros por cinco metros, permitida a largura de dois metros e vinte centímetros quando dispostas linearmente.

Art. 76. São exigidas as seguintes quantidades de vagas de estacionamento:

I - para unidades habitacionais individuais:

- a) uma vaga por unidade até cento e oitenta metros quadrados de área útil;
- b) duas vagas por unidade acima de cento e oitenta metros quadrados de área útil.

II - para clubes recreativos ou desportivos, ginásios de esporte: uma vaga para cada cento e cinquenta metros quadrados de área do terreno;

III - para centro cultural: uma vaga para cada cento e cinquenta metros quadrados de área de construção computável;

IV - para estabelecimentos de Ensino Superior: uma vaga para cada vinte e cinco metros quadrados de área de construção computável;

V - para entrepostos, armazéns, depósitos e comércio atacadista: uma vaga para cada cem metros quadrados de área de construção computável;

VI - para garagens de transporte coletivo de passageiros e de transporte de carga: uma vaga para cada mil metros quadrados de área de terreno;

VII - para hospitais: uma vaga para cada três leitos;

VIII - para hotéis-residência: uma vaga para cada uma unidade residencial;

IX - para indústrias: uma vaga para cada cem metros quadrados de área de construção computável;

X - para estabelecimentos comerciais ou de serviços não relacionados nos incisos anteriores:

- a) uma vaga para cada cem metros quadrados de área edificável computável em estabelecimentos de pequeno porte;
- b) uma vaga para cada sessenta metros quadrados de área edificável computável em estabelecimentos de médio e grande porte.

§ 1º As vagas de estacionamento para unidades habitacionais em edificações coletivas estão estabelecidas por sub-região de planejamento ou por fração urbana.

§ 2º Em edificações de uso misto, a quantidade de vagas será igual ao somatório das vagas para as unidades residenciais e para os estabelecimentos comerciais ou de serviços.

Art. 77. A execução de bainhas de estacionamento e de embarque e desembarque deverá

seguir os projetos específicos ou as condições estabelecidas pelo setor competente quando da aprovação do projeto.

Parágrafo Único - As vagas localizadas nas bainhas de estacionamento não poderão ser computadas para o atendimento à exigência de vagas para indústria, comércio, serviços e unidades habitacionais.

SEÇÃO II DOS PARÂMETROS ESPECÍFICOS

SUBSEÇÃO I DA SUB-REGIÃO CENTRO

Art. 78. Na Sub-Região Centro são proibidos embasamentos comerciais nas frações urbanas CT 16 e CT 17-A, sendo permitidos na fração urbana CT 09-B, somente na Rua Dr. Celestino.

Art. 79. Na Sub-Região Centro, as transformações de usos em edificações com até 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área estão dispensadas do cumprimento da exigência de vagas de estacionamento e da adequação ao novo alinhamento de construção, permitidos acréscimos para a nova instalação, limitado a 50% (cinquenta por cento) da área original do prédio, devendo este acréscimo respeitar o novo alinhamento de construção.

Art. 80. As seguintes frações urbanas abrangidas por Áreas de Proteção do Ambiente Urbano (APAU) deverão atender, além das disposições específicas para a fração urbana, às disposições de que tratam os artigos da Seção I, Capítulo II, Título III, desta Lei:

I - Área de Proteção do Ambiente Urbano (APAU) Centro: CT 05, CT 07 (parte), CT 18-A, CT 18-B (parte), CT 18-C, CT 18-D e CT 21;

II - Área de Proteção do Ambiente Urbano (APAU) Ponta d`Areia: CT 01 e CT 02;

III - Gragoatá, São Domingos e Boa Viagem: CT 14.

Art. 81. As seguintes frações urbanas abrangidas por Áreas de Especial Interesse Turístico deverão atender, além das disposições específicas para a fração urbana, às disposições de que tratam os artigos do Capítulo V, Título III, desta Lei:

I - Áreas de Especial Interesse Turístico do Porto: CT 01, CT 03, CT 08-B e CT 11;

II - Áreas de Especial Interesse Turístico da Ponta d`Armação: CT 22;

III - Áreas de Especial Interesse Turístico do Caminho Niemeyer: CT 13, CT 14, CT 15 e CT 16.

Art. 82. A fração urbana CT 01 é abrangida, em parte, pela Área de Especial Interesse Pesqueiro do Portugal Pequeno e deverá atender, além das disposições específicas para a fração urbana, às disposições de que tratam os artigos do Capítulo VI, Título III, desta Lei.

Art. 83. A fração urbana CT 11 é abrangida, em parte, pela Área de Especial Interesse Urbanístico da Praça Renascença - ligação Centro a São Gonçalo e deverá atender, além das disposições específicas para a fração urbana, às disposições de que tratam os artigos do Capítulo IV, Título III, desta Lei.

Art. 84. A fração urbana Centro CT 07 compreende a Praça da República e seu entorno e obedece, além do disposto nesta Lei, ao tombamento estadual do conjunto arquitetônico da Praça da República, devendo os projetos de obras serem submetidos à apreciação do Conselho Estadual de Proteção do Patrimônio Cultural.

Parágrafo Único - As novas construções situadas na Avenida Amaral Peixoto devem obedecer ao Projeto de Alinhamento de 1963, não sendo este aplicável às construções na Rua Marquês de Olinda.

Art. 85. Na fração urbana CT 01, é considerada non aedificandi a área compreendida entre a Rua Barão de Mauá e a Orla Marítima.

Art. 86. Na fração urbana CT 01, na quadra definida pelas Ruas Santa Clara, Visconde do Uruguai, São Diogo e Praça Vitorino, o afastamento deverá ser compatível com a vizinhança.

Art. 87. Nas frações urbanas CT 19 e CT 12, exceto as Ruas Almte. Tefé (lado par), Gal. Andrade Neves (lado par) e Quinze de Novembro (lado ímpar), as edificações de uso coletivo deverão ter balanço de três metros sobre o passeio a partir do terceiro pavimento.

Art. 88. Na fração urbana CT 08, são proibidas edificações administrativas e de apoio à indústria entre a Rua Barão de Mauá, seu prolongamento, Rua Paulo Frumêncio e a Orla Marítima, e os projetos de edificações do tipo galpão não terão parâmetros construtivos pré-estabelecidos e serão analisados, caso a caso, de forma a considerar-se as necessidades específicas da produção industrial.

Art. 89. Nas frações urbanas Centro CT 12, CT 17-A e CT 17-B, os edifícios-garagem são dispensados da taxa de ocupação e poderão ser colados nas divisas, além de ter gabarito da lâmina igual a cinquenta metros, independentemente do número de pavimentos, sendo permitido o aproveitamento integral do pavimento de cobertura, desde que não seja coberto.

Art. 90. Na Rua Vera Crispino de Freitas, na fração urbana CT-16, as edificações deverão ter um afastamento mínimo de 3,00m em relação às áreas verdes e uma altura máxima, considerados todos os elementos construtivos das edificações, que não poderá ultrapassar o nível da Rua Rowley Mendes no ponto mais desfavorável da projeção das divisas laterais de cada terreno.

Art. 91. Nas frações urbanas CT 05, CT 07, CT 18-A, CT 18-B, CT 18-C, ficam dispensadas da exigência de vagas de garagem os estabelecimentos de uso comercial e de serviço.

Art. 92. Nas seguintes Vias das frações urbanas CT 05 e CT 09 são obrigatórias galerias de pedestres: Avenida Amaral Peixoto, Ruas Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, Maestro Felício Toledo e Coronel Gomes Machado, esta no trecho entre as Ruas Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro e Maestro Felício Toledo.

§ 1º As galerias de pedestres deverão respeitar as seguintes condições:

I - será permitido, além das colunas, um balanço máximo de oitenta centímetros;

II - os terrenos que medirem menos de três metros e cinquenta centímetros de testada não poderão, isoladamente, ser edificados, exceto quando se unam para formar um só conjunto arquitetônico;

III - a altura da galeria, cujo teto deverá estar nivelado com os tetos das construções vizinhas, não deverá ser inferior a seis metros;

IV - as galerias poderão conter pavimento de sobreloja;

V - a viga entre colunas deverá obrigatoriamente ser direta e com noventa centímetros de altura.

§ 2º Na Avenida Ernani do Amaral Peixoto e na Rua Maestro Felício Toledo, são exigências específicas para as galerias de pedestres:

I - os alinhamentos da face externa das colunas e da face interna da galeria distarão respectivamente um metro e seis metros e oitenta centímetros do meio-fio existente ou projetado;

II - as colunas guardarão entre os eixos uma distância estabelecida de acordo com o projeto específico não inferior a três metros e cinquenta centímetros, e suas seções ocuparão a superfície máxima de um quadrado de oitenta centímetros de lado;

III - é obrigatório o uso de meias colunas nas divisas, observando-se a dimensão de oitenta centímetros na direção perpendicular ao meio-fio.

§ 3º Na Rua Cel. Gomes Machado, entre as Ruas Barão do Amazonas e Maestro Felício Toledo, são exigências específicas para as galerias de pedestres:

I - os alinhamentos da face externa das colunas e da face interna da galeria distarão respectivamente três metros e oito metros e oitenta centímetros do meio-fio existente ou projetado;

II - as colunas guardarão entre os eixos uma distância estabelecida de acordo com o projeto específico não inferior a três metros e cinquenta centímetros, e suas seções ocuparão a

superfície máxima de um quadrado de setenta centímetros de lado;

III - é obrigatório o uso de meias colunas nas divisas, observando-se a dimensão de setenta centímetros na direção perpendicular ao meio-fio.

§ 4º As novas construções situadas na Av. Amaral Peixoto devem obedecer ao Projeto de Alinhamento de 1963.

Art. 93. Excetuam-se do disposto no art. 21 desta Lei, que relaciona os projetos a serem submetidos à análise do órgão municipal competente pelo Setor de Cultura, na fração urbana CT 21: os desmembramentos e os remembramentos que distarem vinte metros ou mais da testada original dos lotes, desde que não se situem na Rua Marechal Deodoro; os projetos de construção de edificações residenciais coletivas nos Centros de Quadra, ressalvados os imóveis de preservação quando incorporados ao empreendimento, e projetos na fração urbana CT 05.

Art. 94. Na Rua XV de Novembro, entre as Ruas Dr. Borman e Jornalista Moacir Padilha, e na Rua Gal. Andrade Neves, o gabarito estabelecido para a lâmina poderá ser acrescido de 1 (um) pavimento.

SUBSEÇÃO II DA SUB-REGIÃO ICARAÍ

Art. 95. Na Sub-Região Icarai somente são permitidos embasamentos comerciais nas Ruas Presidente Pedreira, Lara Vilela, Moreira César, Gavião Peixoto, no trecho da Rua Sete de Setembro entre a Av. Roberto Silveira e Ruas Geraldo Martins e Dom Bosco, no trecho da Rua Lopes Trovão entre as Avenidas Jornalista Alberto Torres e Roberto Silveira.

Art. 96. A fração urbana IC 07 é abrangida pela Área de Especial Interesse Turístico da Orla das Praias da Baía e deverá atender, no caso de hotéis, às disposições de que tratam os artigos do Capítulo V, Título III, desta Lei.

Art. 97. A fração urbana IC 15 é abrangida pela Área de Especial Interesse Urbanístico para ligação metroviária Centro - Icarai e deverá atender, além das disposições específicas para a fração urbana, às disposições de que tratam os artigos 32 e 33 do Capítulo IV, Título III, desta Lei.

Art. 98. Na fração urbana IC 07, é permitido o balanço de varandas, jardineiras e elementos decorativos, de, no máximo, um metro e vinte centímetros além do alinhamento de construção, limitado a oitenta centímetros no pavimento de garagem.

Parágrafo Único - Na fração urbana IC-07 somente poderão ser dispensadas de afastamento lateral e de fundos as edificações compreendidas no trecho da Av. Jornalista Alberto Torres

entre a Rua Miguel de Frias e a Av. Almirante Ary Parreiras.

~~Art. 99~~ Na Rua Nair Margem Pereira a altura máxima das edificações será de trinta metros até a cota do piso da cobertura, com exceção dos lotes non aedificandi definidos no parágrafo único do art. 28 desta Lei.

Art. 99 Na Rua Nair Margem Pereira a altura máxima das edificações será de trinta metros até a cota do piso da cobertura, com exceção dos lotes non aedificandi definidos no parágrafo único do art. 28 desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 2009/2002)

~~Art. 100~~ Nas frações urbanas IC 01 – nas Ruas Lara Vilela e Tiradentes; IC 02 – exceto na Rua Presidente Pedreira; IC 04; IC 06; IC 07; IC 08 – exceto na Rua Lemos Cunha; IC 09; IC 11; IC 12; IC 13; IC 14 e IC 18, as transformações de usos de pequeno porte são dispensadas do cumprimento das exigências de vagas de estacionamento e da adequação ao novo alinhamento de construção, permitidos acréscimos para a nova instalação, desde que permaneçam com pequeno porte, devendo estes acréscimos respeitar o novo alinhamento de construção.

Art. 100. Nas frações urbanas IC 01 - nas Ruas Lara Vilela e Tiradentes; IC 02 - exceto na Rua Presidente Pedreira; IC 03 na Rua Paulo Alves lado ímpar; IC 04; IC 06; IC 07; IC 08 - exceto na Rua Lemos Cunha; IC 09; IC 11; IC 12; IC 13; IC 14 e IC 18, as transformações de usos de edificações existentes até a publicação da Lei 1.967/02 com até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de ATC são dispensadas do cumprimento das exigências de vagas de estacionamento e da adequação ao novo alinhamento de construção e permitidos acréscimos para nova instalação, desde que a edificação existente e seus acréscimos não ultrapassem a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área total de construção, devendo estes acréscimos respeitar o gabarito previsto para o local e o novo alinhamento de construção. Para as transformações de uso acima de dois pavimentos os acréscimos deverão, ainda, respeitar os afastamentos laterais e de fundos previstos para o local. (Redação dada pela Lei nº 2581/2008)

§ 1º - Nas frações urbanas citadas acima deverá ser garantido o passeio mínimo de três metros ou compatível com a vizinhança, definido através de análise especial. (Redação dada pela Lei nº 2581/2008) (Parágrafo Único transformado em § 1º pela Lei nº 3161/2015)

§ 2º Fica autorizada a legalização de edificações, com até três pavimentos no máximo, nos casos de modificações e acréscimos em prédios comerciais e residenciais existentes, de pequeno porte, dispensando o afastamento e área de estacionamento, executados exclusivamente na Fração 1C-06 - Icarai - nesta cidade. (Redação dada pela Lei nº 3161/2015)

§ 3º A legalização autorizada no parágrafo anterior não exige os proprietários do pagamento dos tributos ao Município e a mesma deverá ser solicitada ao órgão municipal competente no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias após a publicação da presente Lei. (Redação dada pela Lei nº 3161/2015)

Art. 101. Na fração urbana IC 03, é considerada non aedificandi a área compreendida pela Rua São Sebastião, trecho entre o nº 69 e a Rua Araújo Pimenta.

Art. 102. Nas frações urbanas IC 10 e IC 11, os gabaritos máximos da lâmina fixados para as Ruas Moreira César e Mariz e Barros aplicam-se tão somente aos lotes existentes, não garantindo este direito para áreas lembradas após a vigência desta Lei.

Art. 103. Na fração urbana IC 11, são considerados non aedificandi os lotes e o prolongamento da Rua Oswaldo Cruz situados no trecho entre a esquina da Rua Guilherme Greenhalg e o nº 323 da Rua Cel. Moreira César.

Art. 104. Na fração urbana IC 17, fica permitido o remembramento dos lotes voltados para as Ruas Pereira da Silva e Mário Alves com os lotes voltados para a Rua Dr. Paulo César, garantido em todo o terreno resultante o direito a mais um pavimento, quando cumprido o recuo fixado para as vias, independentemente do limite de cinquenta metros.

Art. 105. Na Travessa Dr. Miguel Vieira Ferreira, na fração urbana IC 12, o afastamento das edificações deverá ser no mínimo de sete metros e meio de cada margem do canal, garantindo-se faixas de recuo de quatro metros e meio, adjacentes ao canal, para passeio público.

Art. 106. O gabarito estabelecido para a lâmina poderá ser acrescido de 02 (dois) pavimentos nas seguintes Ruas:

I - Rua Gavião Peixoto, pertencente às frações urbanas IC 12, IC 13 e IC 14;

II - Rua Jornalista Irineu Marinho, pertencente à fração urbana IC 08;

III - Rua Lemos Cunha (trecho entre as Ruas Silvestre Rocha e Joaquim Távora) pertencente à fração IC 08;

IV - Rua São Sebastião (lado par), pertencente à fração urbana IC 03;

V - Rua Sete de Setembro, no trecho pertencente às frações urbanas IC 12 e IC 18.

SUBSEÇÃO III DA SUB-REGIÃO SANTA ROSA

Art. 107. Na Sub-Região Santa Rosa somente são permitidos embasamentos comerciais nas Ruas Lopes Trovão, Sete de Setembro, Mário Viana, Santa Rosa e Martins Torres.

Art. 108. As frações urbanas SR 05 e SR 07 são abrangidas pela Área de Especial Interesse Urbanístico para ligação da Av. Ary Parreiras com a Rua Mário Viana e deverão atender, além das disposições específicas para a fração urbana, às disposições de que tratam os artigos do

Capítulo IV, Título III, desta Lei.

Art. 109 ~~As transformações de usos de pequeno porte estão dispensadas do cumprimento das exigências de vagas de estacionamento e da exigência da adequação ao novo alinhamento de construção, permitidos acréscimos para a nova instalação, desde que permaneçam com pequeno porte, devendo estes acréscimos respeitar o novo alinhamento de construção, nas frações urbanas SR 01, SR 02, SR 04, SR 06, SR 07, SR 08, e SR 09.~~

Art. 109. Nas frações urbanas SR 01, SR 02, SR 04, SR 06, SR 07, SR 08 e SR 09 as transformações de usos de edificações existentes até a publicação da Lei 1.967/02 com até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de ATC são dispensadas do cumprimento das exigências de vagas de estacionamento e da adequação ao novo alinhamento de construção, permitidos acréscimos para nova instalação, desde que a edificação existente e seus acréscimos não ultrapassem a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área total de construção, devendo estes acréscimos respeitar o gabarito previsto para o local e o novo alinhamento de construção. Para as transformações de uso acima de dois pavimentos os acréscimos deverão, ainda, respeitar os afastamentos laterais e de fundos previstos para o local.

Parágrafo Único - Nas frações urbanas citadas acima deverá ser garantido passeio de no mínimo três metros ou compatível com a vizinhança, definido através de análise especial. (Redação acrescida pela Lei nº 2581/2008)

Art. 110. Na Rua Sete de Setembro, no trecho pertencente à fração urbana SR 01, o gabarito estabelecido para a lâmina poderá ser acrescido de um pavimento.

SUBSEÇÃO IV DA SUB-REGIÃO SÃO FRANCISCO

Art. 111. Na Sub-Região São Francisco somente são permitidos embasamentos comerciais na Av. Quintino Bocaiúva, Av. Rui Barbosa, Av. Silvio Picanço e Av. Carlos Ermelindo Marins.

Art. 112. As frações urbanas SF 01, SF 02, SF 07 e SF 08 são abrangidas pela Área de Especial Interesse Turístico da Orla das Praias da Baía e deverão atender, no caso de hotéis, às disposições de que tratam os artigos do Capítulo V, Título III, desta Lei.

§ 1º Será permitida a ocupação por bares e restaurantes da faixa de afastamento nas edificações voltadas para a Av. Quintino Bocaiúva, respeitada uma distância mínima de doze metros em relação ao meio-fio.

§ 2º Os bares e restaurantes de que trata o parágrafo anterior ficam dispensados da exigência de vagas de estacionamento.

Art. 113. As seguintes frações urbanas são abrangidas por Áreas de Especial Interesse Urbanístico e deverão atender, além das disposições específicas para a fração urbana, às disposições de que tratam os artigos do Capítulo IV, Título III, desta Lei:

I - Área de Especial Interesse Urbanístico do Túnel Charitas - Região Oceânica: SF 07;

II - Área de Especial Interesse Urbanístico Charitas - Rio de Janeiro para ligação hidroviária: SF 07;

III - Área de Especial Interesse Urbanístico Charitas - Região Oceânica para ligação rodoviária: SF 07;

IV - Área de Especial Interesse Urbanístico para complementação viária da Av. Rui Barbosa: SF 05 e SF 06.

Art. 114. LE("Este artigo apresenta-se retificado de acordo com a Corrigenda anexada a presente Lei.") Nas frações urbanas SF 01 e SF 08 somente serão permitidos cortes ou aterros com altura superior a três metros, caso sejam apresentados estudos de sondagem e projeto de contenção de encosta elaborado por profissional legalmente habilitado.

Art. 115. Nas frações urbanas SF 02, SF 04 e SF 07, os estabelecimentos destinados a bares, restaurantes e atividades turísticas de pequeno porte, inclusive as transformações de uso, estão dispensados das exigências de vagas de estacionamento.

Art. 116. Nas frações urbanas SF 02 e SF 04 não é permitido o afastamento de fundos de dois metros e meio quando o lote tiver profundidade inferior a dois terços da largura de sua testada, conforme permissão do artigo 47 desta Lei.

Art. 117. Não se aplica à Sub-Região de São Francisco a permissão para serem coladas nas divisas, conforme disposto no artigo 44 desta Lei, as edificações em até cinco pavimentos, em terrenos com até dezoito metros de testada.

Art. 118. Suprimido.

Art. 119. Nas frações urbanas SF 01 (lado par, no trecho entre a SF 08 e o nº 534, exclusive) e SF 08 (lado par), as edificações deverão ter suas alturas limitadas ao greide da via, sendo proibidas as construções de muros que impeçam a visão do mar.

SUBSEÇÃO V DA SUB-REGIÃO JURUJUBA

Art. 120. Na Sub-Região Jurujuba não há proibições de embasamento comercial.

Art. 121. Na Av. Carlos Ermelindo Marins, no trecho entre o Clube Naval e a Praia da Várzea, na fração urbana JJ 01, as edificações deverão ter suas alturas limitadas ao greide da via, sendo proibida a construção de muros que impeçam a visão do mar.

Art. 122. As frações urbanas JJ 01, JJ 02 e JJ 03 são abrangidas pela Área de Especial Interesse Paisagístico de Jurujuba e deverão atender, além das disposições específicas para a fração urbana, às disposições de que tratam os artigos da Seção II, Capítulo II, Título III, desta Lei.

Art. 123. A fração urbana JJ 03 é abrangida pela Área de Especial Interesse Pesqueiro de Jurujuba e deverá atender, além das disposições específicas para a fração urbana, às disposições de que tratam os artigos do Capítulo VI, Título III, desta Lei.

~~**Art. 124.** Em toda a Sub-Região de Jurujuba as transformações de usos de pequeno porte estão dispensadas do cumprimento das exigências de vagas de estacionamento e da exigência da adequação ao novo alinhamento de construção, permitidos acréscimos para a nova instalação, desde que permaneçam com pequeno porte, devendo estes acréscimos respeitar o novo alinhamento de construção.~~

Art. 124. Em toda a Sub-região de Jurujuba as transformações de uso de edificações existentes até a publicação da Lei 1.967/2002 com até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de ATC são dispensadas do cumprimento das exigências de vagas de estacionamento e da adequação ao novo alinhamento de construção, permitidos acréscimos para nova instalação, desde que a edificação existente e seus acréscimos não ultrapassem a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), de área total de construção, devendo estes acréscimos respeitar o gabarito previsto para o local e o novo alinhamento de construção. Para as transformações de uso acima de dois pavimentos os acréscimos deverão ainda respeitar os afastamentos laterais e de fundos previstos para o local.

Parágrafo Único - Nas frações urbanas citadas acima deverá ser garantido passeio de no mínimo três metros ou compatível com a vizinhança, definido através de análise especial. (Redação dada pela Lei nº 2581/2008)

SEÇÃO III DOS PROJETOS ESPECIAIS

SUBSEÇÃO I DA ÁREA DE PRESERVAÇÃO DO AMBIENTE URBANO (APAU) CENTRO

Art. 125. A fração urbana CT 21 situada na Área de Preservação do Ambiente Urbano (APAU) Centro, fica dividida, para fins de definição de seus parâmetros de uso e da ocupação do solo, em:

I - Conjuntos Arquitetônicos de Interesse de Preservação: formados de imóveis de interesse de preservação e imóveis passíveis de renovação, nas periferias das quadras, cujas conformações definem as principais características urbanísticas do Centro Histórico de Niterói, situados nos trechos de Ruas abaixo relacionadas:

- a) Rua Visconde do Uruguai (lado par): entre Rua Fróes da Cruz e Rua Saldanha Marinho, entre Rua Saldanha Marinho e Rua Marquês de Caxias, entre Rua Marquês de Caxias e nº 294 inclusive, entre Rua Marechal Deodoro e Rua São João e entre Rua São João e Rua São Pedro;
- b) Rua Visconde do Uruguai (lado ímpar): entre Rua Fróes da Cruz e Rua Saldanha Marinho, entre nº 283 inclusive e Rua Marquês de Caxias, entre Rua Marquês de Caxias e Rua Marechal Deodoro, entre Rua Marechal Deodoro e Rua São João;
- c) Rua Visconde de Itaboraí (lado par): entre Rua Fróes da Cruz e nº 218 inclusive, entre Rua Saldanha Marinho e Rua Marquês de Caxias, entre Rua Marquês de Caxias e nº 310 inclusive;
- d) Rua Visconde de Itaboraí (lado ímpar): entre nº 221 inclusive e Rua Saldanha Marinho, entre Rua Saldanha Marinho e Rua Marquês de Caxias, entre Rua Marquês de Caxias e o nº 323 inclusive, entre Rua Marechal Deodoro e Rua São João;
- e) Rua Barão do Amazonas (lado par): entre nº 428 inclusive e Rua São João;
- f) Rua Barão do Amazonas (lado ímpar): entre os nºs 325 e 335, ambos inclusive, entre nº 411 e Rua São João;
- g) Rua Visconde de Sepetiba (lado par): entre nº 82 inclusive e Rua Marquês de Caxias, entre nº 156 inclusive e Rua Marechal Deodoro, entre nº 206 inclusive e Rua São João, entre nº 250 inclusive e Rua São Pedro, entre nº 298 inclusive e Rua Cel. Gomes Machado;
- h) Rua Visconde de Sepetiba (lado ímpar): entre Rua Marquês de Caxias e nº 109 inclusive;
- i) Rua Fróes da Cruz (lado ímpar): entre Rua Visconde do Rio Branco e Rua Visconde do Uruguai;
- j) Rua Fróes da Cruz (lado par): entre nº 16 e 32, ambos inclusive;
- k) Rua Saldanha Marinho (lado ímpar): entre Rua Visconde do Uruguai e Rua Visconde de Itaboraí, entre Rua Visconde de Itaboraí e Rua Barão do Amazonas, entre Rua Barão do Amazonas e Rua Visconde de Sepetiba;
- l) Rua Saldanha Marinho (lado par): entre nº 12 e 32, ambos inclusive, entre Rua Visconde do Uruguai e Rua Visconde de Itaboraí, entre Rua Visconde de Itaboraí e Rua Barão do Amazonas, entre Rua Barão do Amazonas e Rua Visconde de Sepetiba;
- m) Rua Marquês de Caxias (lado ímpar): entre nº 49 inclusive e Rua Visconde do Uruguai;
- n) Rua Marquês de Caxias (lado par): entre nº 20 inclusive e Rua Visconde do Uruguai, entre Rua Visconde do Uruguai e Rua Visconde de Itaboraí, entre Rua Visconde de Itaboraí e Rua Barão do Amazonas, entre Rua Visconde de Sepetiba e Rua Xavier de Brito;
- o) Rua Marechal Deodoro (lado ímpar): entre nº 19 inclusive e Rua Visconde do Uruguai, entre Rua Visconde do Uruguai e Rua Visconde de Itaboraí, entre Rua Visconde de Itaboraí e Rua Barão do Amazonas, entre Rua Barão do Amazonas e Rua Visconde de Sepetiba;
- p) Rua Marechal Deodoro (lado par): entre Rua Visconde do Uruguai e Rua Visconde de Itaboraí, entre Rua Visconde de Itaboraí e Rua Barão do Amazonas, entre Rua Barão do Amazonas e Rua Visconde de Sepetiba;
- q) Rua São João (lado ímpar): entre Rua Visconde do Uruguai e Rua Visconde de Itaboraí, entre Rua Visconde de Itaboraí e Rua Barão do Amazonas entre Rua Barão do Amazonas e

Rua Visconde de Sepetiba;

r) Rua São João (lado par): entre Rua Barão do Amazonas e nº 170 inclusive;

s) Rua São Pedro (lado ímpar): entre Rua Barão do Amazonas e Rua Visconde de Sepetiba;

t) Rua São Pedro (lado par): entre Rua Maestro Felício Toledo e Rua Barão do Amazonas, entre Rua Barão do Amazonas e Rua Visconde de Sepetiba;

u) Rua Cel. Gomes Machado (lado ímpar): entre Rua Barão do Amazonas e Rua Visconde de Sepetiba.

II - Centros de Quadras: áreas centrais das quadras onde é permitida a ocupação com edificações coletivas, de acordo com as condições estabelecidas nesta Lei.

Art. 126. Nos Centros de Quadra da fração urbana CT 21, poderão ser implantadas alamedas-praças de uso e domínio público, que ocuparão no mínimo quinze por cento da área da quadra, a serem viabilizadas por compensação de outorga onerosa do direito de construir (solo criado), desapropriação ou outra forma que for conveniente a critério do Poder Executivo.

Parágrafo Único - As edificações voltadas para as alamedas-praças de que trata o caput deste artigo deverão cumprir afastamento para os limites dessas praças de três metros.

Art. 127. Nos Conjuntos Arquitetônicos de Interesse de Preservação da fração urbana CT 21 é permitida a demolição na porção posterior de imóveis de interesse de preservação e preservação parcial, a partir de vinte metros contados da linha de testada do prédio, desde que situados fora das esquinas.

Parágrafo Único - Não se aplica aos imóveis da Rua Marechal Deodoro a permissão expressa no caput deste artigo.

Art. 128. Nos Centros de Quadra da fração urbana CT 21, os imóveis podem ser demolidos, permitida a construção de novas edificações, respeitados os parâmetros arquitetônicos e urbanísticos estabelecidos nesta Lei.

Art. 129. Os imóveis passíveis de renovação integrantes dos Conjuntos Arquitetônicos de Interesse de Preservação da fração urbana CT 21 quando demolidos devem, obrigatoriamente, ser substituídos por outros com profundidade mínima de vinte metros, respeitados os parâmetros arquitetônicos e urbanísticos estabelecidos nesta Lei.

Art. 130. Os lotes na fração urbana CT 21 poderão ser desmembrados de sua porção posterior, guardada a distância mínima de vinte metros da testada, desde que garantidas a área mínima de cento e vinte e cinco metros quadrados, dispensadas as condições expressas na legislação municipal em vigor de parcelamento do solo e resguardadas as condições de acesso de pedestres e veículos ao lote resultante.

Art. 131. Nos Conjuntos Arquitetônicos de Interesse de Preservação da fração urbana CT 21, deverão também ser atendidas as seguintes condições:

I - proibida a construção de pavimento semienterrado, sendo permitidos pavimentos de subsolo;

II - nos imóveis de preservação e passíveis de renovação ficam permitidos acréscimos na parte posterior dos imóveis, respeitados os parâmetros estabelecidos nesta Lei;

III - as edificações existentes ou novas poderão ter vãos de ventilação e iluminação voltados para as alamedas-praças;

IV - as edificações que substituírem imóveis de renovação poderão ter dois pavimentos, de acordo com os imóveis de preservação do conjunto arquitetônico, com exceção das edificações localizadas nos seguintes trechos de Ruas, onde as mesmas terão um pavimento: Rua Marechal Deodoro (lado par, no trecho entre a Avenida Visconde do Rio Branco e a Rua Visconde do Uruguai), Rua Saldanha Marinho (lado ímpar, no trecho entre a Avenida Visconde do Rio Branco e a Rua Visconde do Uruguai e em ambos os lados, no trecho entre as Ruas Visconde de Itaboraí e Barão do Amazonas), Rua Visconde do Uruguai (lado ímpar, no trecho entre as Ruas Fróes da Cruz e Saldanha Marinho) e Rua Visconde de Itaboraí (lado par, no trecho entre as Ruas Fróes da Cruz e Saldanha Marinho).

Art. 132. As edificações residenciais coletivas nos Centros de Quadra da fração urbana CT 21 deverão seguir o disposto abaixo:

I - o térreo deverá ser em pilotis e os demais pavimentos destinados a unidades habitacionais;

II - o pilotis deverá ser livre, para utilização como garagem, permitida apenas a ocupação com circulações verticais e a construção, com no máximo sessenta metros quadrados, de elementos técnicos, portaria e compartimentos de apoio e serviço;

III - será permitida a construção de um pavimento imediatamente superior ao pilotis, respeitada a projeção da lâmina, destinado à garagem e/ou pavimento de uso comum dos condôminos, sendo proibido o uso residencial;

IV - quando os imóveis periféricos que não integram os Conjuntos Arquitetônicos de Interesse de Preservação forem demolidos, é compulsória a construção de pórtico/murada na testada dos lotes, conforme definição do art. 2º desta Lei;

V - o afastamento das edificações, medido a partir do alinhamento da via, será de dez metros quando construído o pórtico-murada das testadas e de vinte e cinco metros, onde houver Conjunto Arquitetônico de Preservação;

VI - os acessos de veículos aos prédios de Centros de Quadra deverão ser feitos através dos pórticos/muradas ou através de um ou mais imóveis dos Conjuntos de Preservação, sendo permitidos acessos para as alamedas-praças somente para pedestres.

Parágrafo Único - É permitida a manutenção dos imóveis adjacentes ou a construção nas condições de conjuntos de preservação na faixa de cinco metros entre os conjuntos de preservação e a edificação de Centro de Quadra, quando estes imóveis ou construções integrem o empreendimento de Centro de Quadra.

Art. 133. Fica permitido nos Centros de Quadras edificações para uso educacional de qualquer porte.

Art. 134. A incorporação de imóveis de preservação nos empreendimentos nos Centros de Quadra da fração urbana CT 21 garantirá o acréscimo de mais um pavimento tipo na edificação, desde que o imóvel de preservação seja restaurado.

Art. 135. A restauração de imóveis de preservação que não integram o empreendimento, feita pelo empreendedor da edificação nos Centros de Quadra da fração urbana CT 21, garantirá um acréscimo de área para a edificação, limitado a mais um pavimento de unidade habitacional, na proporção de quatro metros quadrados de restauração para um metro quadrado de construção.

Parágrafo Único - A comprovação da vinculação dos empreendimentos de restauração de imóveis de preservação com construção nova será por documento dispendo que o empreendedor ou o proprietário do lote, onde está sendo feita a construção nova, é proprietário do imóvel de preservação, ou por contrato com registro em cartório, entre o responsável pelo empreendimento de Centro de Quadra e o proprietário do imóvel de preservação.

Art. 136. Os acréscimos de área, de que tratam os art. 134 e 135, desta Lei ficam condicionados à restauração do imóvel de preservação executada de acordo com a orientação e aprovação do órgão municipal competente pelo Setor de Cultura.

Parágrafo Único - Os aceites de obra das construções em Centros de Quadra ficam condicionados à apresentação do aceite das obras de restauração que deverão ser aprovadas e aceitas pelo órgão municipal competente pelo Setor de Cultura.

Art. 137. A utilização dos acréscimos de que tratam os artigos 134 e 135 desta Lei limita-se ao aumento de no máximo um pavimento por edificação.

Art. 138. As construções de edificações sujeitas à outorga onerosa do direito de construir (solo criado) poderão ser beneficiadas por abatimento do pagamento relativo a essa outorga, caso o empreendimento seja vinculado à construção de edificação coletiva em Centro da Quadra da fração urbana CT 21, pelo mesmo empreendedor ou através de consórcio.

§ 1º Para cálculo da redução do pagamento da outorga onerosa do direito de construir (solo criado) de que trata o caput deste artigo, será subtraído cinquenta por cento da área edificável computável do Centro de Quadra da fração urbana CT 21 no cálculo da área edificável computável do empreendimento devedor da outorga onerosa do direito de construir (solo criado).

§ 2º A concessão da isenção será provisória no momento da liberação das licenças das duas obras de que trata o caput deste artigo, quando será apresentado cronograma das obras, não podendo o prazo da obra beneficiada pela isenção ser inferior ao da obra de Centro de Quadra.

§ 3º O aceite das obras e a concessão em caráter definitivo da isenção de que trata o caput deste artigo ficam condicionados à apresentação do aceite das obras de Centro de Quadra.

§ 4º O não cumprimento do cronograma, acarretará no cancelamento da isenção provisória e na imediata cobrança do valor do solo criado, acrescido de multa de 10% e dos juros legais.

SUBSEÇÃO II DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO DO CAMINHO NIEMEYER

Art. 139 ~~A Área de Especial Interesse Urbanístico do Caminho Niemeyer, criada pela Lei nº 1.779, de 5 de janeiro de 2000, onde o Poder Público Municipal tem interesse na implantação de projetos arquitetônicos especiais visando alcançar transformações urbanísticas e estruturais na Cidade, está delimitada no Anexo III e no Mapa 7 do Anexo I desta Lei. (Revogado pela Lei nº 2411/2006)~~

Art. 140 ~~São diretrizes para elaboração do projeto piloto para parte da Área de Especial Interesse Urbanístico do Caminho Niemeyer definida pelo seguinte polígono: prolongamento da Rua São João, divisa com o Terminal Rodoviário Presidente João Goulart, Rua "A", Rua "2", Ruas Plínio Leite e Visconde do Rio Branco:~~

~~I – estabelecer projeto de alinhamento para Vias situadas no polígono de que trata o caput deste artigo, contemplando, no seu dimensionamento, circulação de veículos de transporte individual, coletivo e de carga e via expressa metroviária;~~

~~II – prever, nas quadras de que trata o caput deste artigo, piso de integração da Avenida Rio Branco com a Área Municipal junto à Orla, destinado a pedestres;~~

~~III – prever sobre as Ruas contidas no polígono de que trata o caput deste artigo, passarelas sobre as ruas de interligação dos vários pisos de integração;~~

~~IV – prever circulações verticais de acesso ao piso de integração através de rampas, e/ou escadas, e/ou elevadores, contemplando condições adequadas aos portadores de deficiência;~~

~~V – destinar o térreo a lojas, salas e, no máximo de 60%, a estacionamento;~~

~~VI – destinar o piso de integração ao uso de comércio e serviços e à circulação de pedestres;~~

~~VII – prever lâminas a partir do pavimento de integração com taxa de ocupação de 20% e destinação livre, exceto uso industrial de portes médio 1, médio 2 e grande;~~

~~VIII – prever vazados no piso de integração para ventilação e iluminação do pavimento térreo.~~

~~§ 1º O projeto de remodelação da Praça Martim Afonso deverá garantir a integração paisagística com a Orla Marítima a fim de garantir visibilidade do mar desde as Avenidas Visconde do Rio Branco e Amaral Peixoto e Ruas José Clemente e da Conceição, não sendo permitidas edificações acima do nível da Praça Martim Afonso entre a Orla Marítima, a Av. Visconde do Rio Branco e a projeção das Ruas Coronel Gomes Machado e Aurelino Leal.~~

~~§ 2º No imóvel da antiga Estação da Cantareira, situado na Rua Alexandre Moura 2, fica permitido exclusivamente edificações para fins culturais e de lazer. (Revogado pela Lei nº 2411/2006)~~

Art. 141 ~~Fica suspensa a aprovação de projetos e concessão de alvarás, no polígono que~~

~~trata o artigo 139, até a elaboração do projeto piloto para a Área de Especial Interesse Urbanístico do Caminho Niemeyer e sua respectiva regulamentação. (Revogado pela Lei nº 2411/2006)~~

SUBSEÇÃO III REA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO DO CAMPUS DA UFF

Art. 142. A Área de Especial Interesse Urbanístico do Campus da UFF - Universidade Federal Fluminense seguirá os parâmetros do respectivo Plano Diretor.

SUBSEÇÃO IV DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL DE JURUJUBA

Art. 143. A Área de Especial Interesse Social de Jurujuba, compreendida pelas Comunidades abaixo descritas, recebe parâmetros especiais definidos nesta Lei para fins de regulamentação urbanística, passando a constituir as frações urbanas JJ 01 e JJ 03:

I - Comunidade do Peixe Galo, com os Caminhos existentes: Trav. Augustinho, Trav. Firmino dos Santos, Trav. José Augusto Vieira, Trav. Almerinda, Trav. Percílio dos Santos, Trav. José Bento;

II - Comunidade de Salinas, com os Caminhos existentes: Rua Araripe dos Santos Martins, Trav. Dona Irene, Rua Janete Montani Marins, Trav. Dona Maninha, Trav. Castorino, Rua José Ribeiro de Mattos, Trav. Lídia Telles, Trav. Cird Sardinha, Trav. Dona Geni, Trav. Jordi, Trav. Elcio Lima de Sá, Trav. Antônio Ferreira, Rua Eugênio José Bernardes, Trav. Dona Leopoldina, Trav. Dona Mariana, Trav. Dona Galdina, Trav. Nair Costa de Noronha, Trav. das Flores, Trav. Antônio Marques Vilar;

III - Comunidade da Várzea, com os Caminhos existentes: Trav. dos Maricultores, Trav. Brandão;

IV - Comunidade do Cascarejo, com os Caminhos existentes: Trav. Gonçalo Ferreira, Trav. Esperança, Trav. Santa Rita, Trav. José Ferraz, Trav. João Derondi, Trav. José Maurício, Trav. da Paz, Av. Lauro Sodré;

V - Comunidade de Brasília;

VI - Comunidade do Ponto Final, com os Caminhos existentes: Beco do Chafariz, Trav. Adjair Silva Nogueira, Trav. São Jerônimo, Trav. Prefeito Alberto Fortes;

VII - Comunidade do Pau Ferro, com os Caminhos existentes: Trav. Antônio de Oliveira, Trav.

Ondina, Trav. Itabirici, Trav. Alice Rosas, Trav. Dona Nazareth.

§ 1º Para aprovação de projetos ou legalização de edificações nos caminhos existentes de que trata este artigo, o interessado deverá apresentar documentos probatórios de sua titularidade ou de posse legitimada.

§ 2º As edificações comerciais de pequeno porte poderão adotar para aprovação de projeto o Modelo Simplificado.

§ 3º É permitido uso comercial no térreo das edificações em toda a Sub-Região de Jurujuba.

Art. 144. Na fração urbana JJ 01, ficam dispensadas do afastamento frontal as edificações voltadas para a Rua Carlos Ermelindo Marins, no trecho da Praia de Jurujuba, e para os caminhos existentes, de que trata o artigo 143 desta Lei, exceto as Ruas Araripe dos Santos Martins, Janete Montani Marins, José Ribeiro de Matos, Eugênio José Bernardes e Nair Costa de Noronha.

Art. 145. São áreas reconhecidamente consagradas pelo uso público na fração urbana JJ 01:

I - Campo do Flamenguinho, na Comunidade de Salinas, delimitado pela Travessa Nair Costa de Noronha, Rua Janete Montani Marins e a Av. Carlos Ermelindo Marins;

II - Campo da AMORJ, na Comunidade da Várzea, localizado entre a Trav. Brandão e a Policlínica Comunitária de Jurujuba;

III - Praça do Cais e toda a Orla Marítima, compreendida entre a Av. Carlos Ermelindo Marins e o mar, no trecho entre a Rua Lauro Sodré e a Praia de Jurujuba, exclusive.

SUBSEÇÃO V

DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO DO PORTO DE NITERÓI

Art. 146. A Área de Especial Interesse Urbanístico do Porto de Niterói é delimitada pela Av. Feliciano Sodré, Av. Jansen de Mello, Rua Barão do Amazonas, Rua Cristina Dutra, Orla Marítima e pelos viadutos de acesso à Ponte Presidente Arthur da Costa e Silva.

SEÇÃO IV

DA ZONA DE RESTRIÇÃO À OCUPAÇÃO URBANA

Art. 147. Na Zona de Restrição à Ocupação Urbana são permitidos o uso e a ocupação do solo, desde que obedecidos os seguintes parâmetros especiais:

I - gabarito máximo de dois pavimentos;

II - taxa de impermeabilização máxima igual a quarenta por cento;

III - taxa de ocupação máxima igual a trinta por cento;

IV - desmembramento e parcelamento em lotes mínimos de mil metros quadrados.

Art. 148. A aprovação dos projetos de parcelamento e de edificação na Zona de Restrição à Ocupação Urbana está condicionada à apresentação de projetos de replantio das áreas remanescentes, ficando nessas áreas remanescentes vedada a retirada de vegetação nativa.

Art. 149. Poderão ser aceitas doações de áreas para aprovação de parcelamento do solo na Zona de Restrição à Ocupação Urbana.

TÍTULO V DA APLICAÇÃO DE INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

Art. 150. Para fins de aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano subutilizado na Região das Praias da Baía, o coeficiente de aproveitamento mínimo está fixado por fração urbana, conforme Tabela 13 do Anexo II desta Lei.

Art. 151. Na Região das Praias da Baía, sempre que o coeficiente de aproveitamento for superior ao coeficiente básico de aproveitamento do terreno, respeitados os limites máximos dos parâmetros urbanísticos estabelecidos para as frações urbanas nesta Lei, a outorga de construção será onerosa.

Art. 152. Para fins de aplicação da outorga onerosa do direito de construir (solo criado), deverá ser aplicada a seguinte Fórmula do cálculo da cobrança: $SC = [(Ca - Cb)^2 / FC] \times VV$, sendo: SC = valor do solo criado, Ca = coeficiente de aproveitamento do terreno, Cb = coeficiente de aproveitamento básico, FC = fator de correção, VV = valor venal do terreno, utilizado para o cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial e Urbana (IPTU).

§ 1º O coeficiente de aproveitamento do terreno (Ca) é obtido pela divisão da área edificável computável pela área do terreno.

§ 2º Os coeficientes de aproveitamento básico e os fatores de correção são definidos por fração urbana, conforme Tabela 14 do Anexo II desta Lei.

Art. 153. Estão isentas da outorga onerosa do direito de construir (solo criado) as edificações situadas nas Sub-Regiões Centro, exceto as frações urbanas CT 03, CT 05, CT 09-A, CT 11, CT 12, CT 13, CT 14 na Rua Coronel Tamarindo, CT 15, CT 16 na Rua Vera Crispino de Freitas, CT 19, CT 20, CT 21 na Rua Barão do Amazonas no trecho entre as Ruas São Pedro e Coronel Gomes Machado, Sub-Região Jurujuba, e as frações urbanas IC 09, IC 13, IC 15,

SR 02, SR 06, SR 08, SR 09, SF 01, SF 03-A, SF 03-B e SF 06, assim como, edificações residenciais individuais, hospitais, clínicas, escolas, hotéis e pousadas em toda a Região das Praias da Baía.

TÍTULO VI DAS BARREIRAS ARQUITETÔNICAS

Art. 154. As edificações coletivas de uso público existentes terão prazo máximo de 1 (um) ano para adaptarem-se ao cumprimento da execução de rampa de acesso do primeiro piso (nível do passeio público) até o piso com atendimento de elevador (deslocamento vertical), nas dimensões já estabelecidas, podendo atingir a inclinação máxima de 8%.

Parágrafo Único - Poderá ser utilizado, substituindo a rampa, equipamento mecânico adequado à cadeira de rodas.

Art. 155. As rampas de acesso às calçadas e aos passeios públicos deverão obedecer às seguintes condições:

I - para as rampas:

- a) deverão ser localizadas no primeiro trecho em reta do meio-fio;
- b) o piso deverá ser de material antiderrapante;
- c) somente poderão ser pintados os pisos com superfície áspera;
- d) não deverão ter obstáculos junto ao seu desenvolvimento, tais como: frade, poste, blocos, rocha, poste de sinalização.

II - para os passeios públicos:

- a) fica vedada, expressamente, a instalação de tubos nas jardineiras, devendo ser removidos, incontinenti, os já instalados;
- b) o afastamento mínimo entre qualquer elemento no passeio público deverá ser de no mínimo um metro e cinquenta centímetros;
- c) deverá ser garantido o acesso com calçada em material de acabamento com superfície propícia ao deslocamento de cadeira de rodas nos loteamentos, condomínios e planos de vila, sem prejuízo no percentual de área permeável.

TÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 156. Nas áreas públicas de domínio municipal caberá ao Poder Executivo definir os parâmetros urbanísticos específicos, de acordo com o interesse público.

Art. 157. O planejamento de trânsito e transportes na Região das Praias da Baía está inserido no sistema municipal de transporte urbano, que deverá contemplar o Sistema Viário, o sistema multimodal de circulação, o sistema de transporte público de passageiros, o sistema de transporte de carga e o sistema cicloviário.

Parágrafo Único - O Poder Executivo Municipal terá o prazo de 12 (doze) meses para elaborar um Plano de Transporte Urbano Integrado, compatível com o Plano Diretor.

Art. 158. São imóveis de preservação não incluídos em Áreas de Preservação do Ambiente Urbano na Sub-Região Icaraí:

- a) Rua Miguel de Frias: 09 e 123;
- b) Rua Presidente Pedreira: 62, 78 e 79;
- c) Rua Tiradentes: 17, 47 e 148;
- d) Av. Ary Parreiras, s/nº esquina com Av. Alberto Torres: (Igreja de São Judas Tadeu).

Parágrafo Único - A estes imóveis não se aplicam os índices urbanísticos previstos para a fração urbana onde se situam, devendo respeitar as restrições estabelecidas nos tombamentos específicos e a análise dos órgãos competentes quando da realização de intervenções arquitetônicas.

Art. 159. Ficam indicadas como Áreas de Especial Interesse Urbanístico as áreas de domínio privado, de consagrado uso para atividades esportivas ou de lazer, por período igual ou superior a 5 (cinco) anos.

Parágrafo Único - As alterações de uso nas áreas referidas neste artigo serão submetidas à aprovação por lei.

Art. 160. Esta Lei deverá ser revista, pelo menos, a cada cinco anos.

Art. 161. A aplicação dos instrumentos de intervenção urbana previstos no Estatuto da Cidade, Lei Federal 10.257/2001, que dependerem de regulamentação no Plano Diretor, somente será permitida após a aprovação da adequação do Plano Diretor ao Estatuto da Cidade.

Art. 162. Não se aplicam à Sub-Região das Praias da Baía as condições expressas nos artigos 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 29, 30, 31, 35, 36, 45, 50, 52, 53, 57, 58, 63, 64, 65, 66, 68, 69, 72, 73, 76, 77, 78, 85, 86, 87, 88, 92, 93 e 94 da Lei nº 1.470 de 11 de dezembro de 1995.

Art. 163. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei 1.446, de 20 de novembro de 1995; Lei nº 1.451, de 23 de novembro de 1995; Lei nº 1.483, de 27 de dezembro de 1995; Lei 1.496, de 03 de abril de 1996; Lei nº 1.732 de 06 de maio de 1999, alterada pelas Leis nº 1.779 de 05 de janeiro de 2000 e 1.824 de 09 de maio de 2001; Decreto nº 8.088, de 28 de junho de 1999 e Lei nº 1.824, de 09 de maio de 2001.

PREFEITURA MUNICIPAL de Niterói 04 de abril de 2002.

(Projeto de Lei Nº 28/2002)

Jorge Roberto Silveira
Prefeito

Download: Anexos ([Vide Lei nº 3135/2015](#))