

LEI Nº 1968, DE 04/04/2002 - Pub. Diário Oficial, de 05/04/2002  
(Vide Lei nº 2437/2007)



**INSTITUI O PLANO  
URBANÍSTICO DA REGIÃO  
OCEÂNICA, DISPONDO SOBRE  
DIRETRIZES GERAIS, POLÍTICAS  
SETORIAIS, ZONEAMENTO  
AMBIENTAL, ORDENAÇÃO DO  
USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO E  
APLICAÇÃO DE INSTRUMENTOS  
DE POLÍTICA URBANA NA  
REGIÃO.**

A Câmara Municipal de Niterói decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**TÍTULO I  
DIRETRIZES GERAIS**

**Art. 1º** Esta Lei institui o Plano Urbanístico da Região (PUR) Oceânica, dispondo sobre políticas setoriais, zoneamento ambiental, ordenação do uso e da ocupação do solo e aplicação de instrumentos de política urbana na Região, mediante a observância das seguintes diretrizes gerais:

- I - garantia da qualidade ambiental e do bem-estar de seus habitantes;
- II - adequada distribuição da população, das atividades socioeconômicas, da infraestrutura e dos equipamentos urbanos e comunitários, ao espaço urbano;
- III - integração das políticas de uso e ocupação do solo, meio ambiente, habitação, saneamento básico, estruturação dos sistemas de transportes públicos, viário e de circulação, serviços públicos, equipamentos urbanos e comunitários;
- IV - ordenação da expansão urbana;
- V - desenvolvimento sustentável das funções sociais e econômicas da região;
- VI - integração das áreas de ocupação informal à Cidade formal;
- VII - adequação do direito de construir à função social da propriedade;

VIII - 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;

IX - proteção e recuperação do Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural e Paisagístico;

X - adoção das bacias hidrográficas como base para o planejamento e controle integrado do espaço;

XI - proteção, recuperação e uso sustentável dos recursos naturais;

XII - coibição da poluição e da degradação ambiental;

XIII - melhoria das condições de drenagem dos cursos d'água da Região;

XIV - regularização urbanística de áreas ocupadas por população de baixa renda;

XV - simplificação da legislação de parcelamentos, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas à redução de custo e ao aumento da oferta de lotes e unidades habitacionais.

**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 - área edificável computável: área total de construção, descontada das áreas de garagens, de varandas, de compartimentos técnicos e de pavimentos de uso coletivo;

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

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

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

VIII - 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;

IX - Área de Proteção Ambiental - APA: unidade de conservação de uso sustentável, 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, tendo como objetivos básicos a proteção da diversidade biológica, a disciplina do processo de ocupação, o assecuramento da sustentabilidade do uso dos recursos naturais, sendo constituída por terras públicas ou privadas, podendo ser estabelecidas normas e restrições para utilização das propriedades privadas, respeitados os limites constitucionais;

X - Área Total Construída (ATC): soma das áreas de todos os pavimentos;

XI - area útil: soma das áreas dos compartimentos;

XII - 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;

XIII - 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, supermercado de grande porte, hipermercado, garagens de ônibus, transportes e afins, conforme relação definida na legislação de uso e ocupação do solo;

XIV - cobertura: limitada a cinquenta por cento da área do pavimento inferior, respeitado o afastamento frontal mínimo de três metros e cinquenta centímetros e afastamentos laterais mínimos de um metro e cinquenta centímetros, podendo se constituir de unidades habitacionais independentes, de dependências do pavimento inferior ou de área para uso comum dos condôminos;

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

XVI - 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 ou uso compulsório, na forma da lei;

XVII - coeficiente de aproveitamento básico: limite do coeficiente de aproveitamento até o qual não se aplica o solo criado;

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

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

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

XXI - Monumento Natural: categoria de unidade de conservação, constituído por área pública e/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;

XXII - outorga onerosa do direito de construir (solo criado): instrumento de controle urbano que permite construir, mediante contrapartida, acima do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido pelo Plano Urbanístico Regional (PUR);

XXIII - 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 lei;

XXIV - Parque Municipal: categoria de unidade de conservação, de posse e domínio público, que tem como objetivo básico preservar 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;

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

XXVI - pé-direito: distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento;

XXVII - 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;

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

XXIX - recuo: incorporação ao logradouro público de parte da área de um lote a ele adjacente, a fim de recompor o seu alinhamento, quando o lote for edificado ou a edificação nele existente sofrer acréscimo ou transformação de uso;

XXX - Refúgio da Vida Silvestre: categoria de unidade de conservação, constituído por áreas públicas e/ou particulares, que tem como objetivo proteger ambientes naturais, onde se assegura condições para a existência ou reprodução de espécies ou comunidades da flora local e da fauna residente;

XXXI - taxa máxima de impermeabilização: porcentagem máxima da superfície do lote, que poderá ser impermeabilizada ou que não contribua para o acréscimo de deflúvio superficial;

XXXII - taxa máxima de ocupação: relação percentual entre a ocupação da edificação no terreno ou a projeção da lâmina quando se tratar de edificação coletiva, descontadas as áreas de varandas, e a área do terreno, incluídas as áreas de recuo, quando houver;

XXXIII - testada de lote: comprimento da linha que separa o logradouro público da propriedade particular e que coincide com o alinhamento existente ou projetado pelo Município;

XXXIV - transformação de uso: substituição do uso do imóvel, que deverá estar condicionada às características da via e da fração urbana em que se localiza;

XXXV - unidade de conservação: espaço territorial e seus recursos ambientais, com características naturais relevantes, instituída legalmente pelo Poder Público com definição dos respectivos objetivos de conservação e limites;

XXXVI - uso coletivo: ocupação de terreno por mais de uma unidade comercial ou de serviços ou por mais de duas unidades habitacionais;

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

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

XXXIX - 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;

XL - uso industrial: destinado à produção de bens;

XLI - uso residencial: destinado à habitação;

XLII - Zona de Proteção Integral (ZPI): áreas de um Parque Municipal consideradas de preservação permanente, onde não são permitidas quaisquer atividades que importem na alteração do meio ambiente, assim como novas edificações, parcelamento do solo, abertura de vias, cortes de vegetação nativa; extração mineral ou quaisquer tipos de exploração de recursos naturais;

XLIII - Zona de Uso Extensivo (ZUEX): áreas de um Parque Municipal onde são permitidos somente usos específicos indicados caso a caso conforme o Parque;

XLIV - Zona de Uso Intensivo e de Recreação (ZUIR): áreas de um Parque Municipal onde são permitidos usos mais intensos do que na Zona de Uso Extensivo (ZUEX), indicadas caso a caso conforme o Parque;

XLV - zoneamento ambiental: definição de setores ou zonas em uma unidade de conservação com objetivos de manejo e normas específicas, com o propósito de proporcionar os meios e as condições para que todos os objetivos da unidade possam ser alcançadas de forma harmônica e eficaz.

## TÍTULO II DAS POLÍTICAS SETORIAIS

### Capítulo I DA PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL

**Art. 3º** São bens culturais a serem protegidos na Região Oceânica:

I - Capela Nossa Senhora do Bonsucesso, no Morro do Bonsucesso, na Sub-Região Piratininga;

II - Sede da Fazenda do Engenho do Mato, na Estrada Irene Lopes Sodré, na Sub-Região Engenho do Mato;

III - Forte do Imbuí, na Sub-Região Piratininga;

IV - Ruínas da antiga Capela de Nossa Senhora da Conceição, no Condomínio Ubá Itacoatiara, na Sub-Região Itaipu;

V - Igreja São Sebastião de Itaipu, na Sub-Região Itaipu;

VI - Recolhimento de Santa Tereza (Museu de Arqueologia de Itaipu), na Praia de Itaipu, na Sub-Região Itaipu;

VII - Duna Grande de Itaipu, na Sub-Região Itaipu;

VIII - Cemitério de Itaipu, na Estrada Francisco da Cruz Nunes, na Sub-Região Itaipu.

### Capítulo II DA PROTEÇÃO DA PESCA PROFISSIONAL ARTESANAL

**Art. 4º** Fica criada a Área de Especial Interesse Pesqueiro de Itaipu para promoção das atividades de pesca profissional artesanal na Região Oceânica, conforme delimitação do Anexo I desta Lei.

Capítulo III  
DA PROMOÇÃO DA HABITAÇÃO POPULAR

**Art. 5º** São diretrizes adotadas nesta Lei visando à promoção da habitação popular na Região Oceânica:

- I - criação de Áreas de Especial Interesse Social para fins de estabelecimento de parâmetros especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo compatível com a população de baixa renda;
- II - simplificação de normas e de procedimentos para regulamentação urbanística e para projetos habitacionais para população de baixa renda;
- III - reconhecimento de comunidades como bairros ou parte integrante de bairros;
- IV - denominação de ruas, caminhos, travessas, escadarias e passagens, que possibilitem acesso às residências;
- V - dimensões apropriadas do lote mínimo compatível com a população de baixa renda;
- VI - indicação de áreas necessárias à instalação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VII - definição de novo Projeto de Alinhamento em vias prioritárias.

**Art. 6º** Ficam criadas as seguintes Áreas de Especial Interesse Social na Região Oceânica, conforme delimitações do Anexo I e Mapa do Anexo VI desta Lei:

- I - Área de Especial Interesse Social 1 - Loteamento Argeu Fazendinha I, na Sub-Região Engenho do Mato;
- II - Área de Especial Interesse Social 2 - Loteamento Argeu Fazendinha II, na Sub-Região Engenho do Mato;
- III - Área de Especial Interesse Social 3 - Mangueirão, na Sub-Região Engenho do Mato;
- IV - Área de Especial Interesse Social 4 - Engenho do Mato, na Sub-Região Engenho do Mato;
- V - Área de Especial Interesse Social 5 - Morro da Luz, na Sub-Região Maravista;
- VI - Área de Especial Interesse Social 6 - Vila dos Pescadores de Itaipu, na Sub-Região Itaipu;
- VII - Área de Especial Interesse Social 7 - Estrada Frei Orlando, na Sub-Região Jacaré;

VIII - Área de Especial Interesse Social 8 - Cafubá, na Sub-Região Piratininga;

IX - Área de Especial Interesse Social 9 - Morro do Bonsucesso, na Sub-Região Piratininga;

X - Área de Especial Interesse Social 10 - Av. Almirante Tamandaré, na Sub-Região Piratininga;

X - Área de Especial Interesse Social 11 - Morro do Cafubá, na Sub-Região Piratininga;

XI - Área de Especial Interesse Social 12 - Morro da Boa Esperança, na Sub-Região Piratininga;

XII - Área de Especial Interesse Social 13 - Av. Dr. Acúrcio Torres, na Sub-Região Piratininga;

XIII - Área de Especial Interesse Social 14 - Iate Clube de Piratininga, na Sub-Região Piratininga;

XIV - Área de Especial Interesse Social 15 - Jardim Imbuí, na Sub-Região Piratininga.

**Art. 7º** Na Região Oceânica, os projetos habitacionais para população de baixa renda deverão atender às seguintes condições:

I - quanto à dimensão dos empreendimentos:

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

II - quanto ao Sistema Viário:

- a) as vias internas deverão ser dimensionadas de forma a garantir a passagem de pedestres e/ou veículos, dispensado o acesso de veículos às unidades habitacionais quando estas estiverem até trinta metros de distância de uma via pública ou interna;
- 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 cinco metros 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 sessenta 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 destinadas ao domínio público em função do empreendimento não podem ter uso privativo e nem impedimento de sua livre fruição;
- 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 20% (vinte por cento), limitando-se a cem metros de comprimento os trechos de vias com declividade entre 10% (dez por cento) e 20% (vinte por cento); no caso de dois trechos com declividade superior a 10% (dez por cento), deverá haver um patamar de descanso com comprimento mínimo de 12m (doze metros) e inclinação máxima inferior a 10% (dez por cento);
- k) é obrigatória a existência de retorno para veículos nas vias sem saída.

#### III - 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 3,00m (três metros) e as vagas deverão ter dimensões mínimas de cinco metros de comprimento por 2,50m (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 1,80m (um metro e oitenta centímetros) de largura e 5,50m (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.

#### IV - quanto à destinação de áreas ao domínio público municipal:

- a) em área menor ou igual a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) não é exigida a destinação de área ao domínio público municipal;
- b) em área maior do que 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), deverá ser destinada ao domínio público municipal área para equipamento urbano correspondente a dez por cento da área do empreendimento, com testada mínima igual a um quarto do seu comprimento.

#### 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 sessenta centímetros acima do nível médio da testada do terreno, as garagens e varandas;

d) nenhuma edificação poderá distar mais de 30,00m (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 voltadas para as vias internas, será o dobro do afastamento lateral determinado pela legislação vigente ou, no mínimo, de 6,00m (seis metros);

b) o afastamento entre blocos será de no mínimo 3,00m (três metros);

c) os acessos comuns deverão ter largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), atendendo até 12 (doze) unidades habitacionais por pavimento;

d) a edificação deverá se inscrever num quadrado com 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, quinze 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) cinquenta por cento da área livre deve constituir-se em área única para uso com praça;

c) as vias de circulação de veículos, as áreas de estacionamento e as áreas destinadas ao domínio público municipal para equipamento urbano não serão computadas como áreas livres;

d) as áreas livres deverão permitir a inscrição de círculo com raio mínimo de quatro metros em toda a superfície;

e) as faixas marginais de proteção ao longo dos cursos d'água poderão ser computadas como área livre.

VIII - quanto ao saneamento e à arborização:

a) na arborização das vias e demais áreas verdes deverão ser utilizadas espécies nativas da região;

b) deverão ser executadas redes de abastecimento d'água, de esgotamento sanitário e de drenagem.

**Art. 8º** Na Região Oceânica, a regularização das construções existentes nas Áreas de Especial Interesse Social, cujo título de propriedade ou posse legitimada contenha a definição do lote, deverá atender às seguintes condições:

I - deverá ser apresentada planta de situação da edificação existente fazendo constar: as cotas de amarração da edificação no terreno, as dimensões do lote, a identificação dos vizinhos, a indicação dos acessos, a localização de postes e árvores e a largura da via adjacente à testada do lote no seu ponto de acesso;

II - no caso de edificações com mais de uma unidade habitacional os interessados devem solicitar a regularização em conjunto, informando a área de cada uma das unidades

constantes da edificação;

III - as edificações serão regularizadas como construídas.

**Art. 9º** Na Região Oceânica, para regularização urbanística das construções existentes nas Áreas de Especial Interesse Social, cujo título de propriedade ou posse legitimada seja coletivo e não contenha a definição individualizada dos lotes, deverá ser apresentada planta de situação do conjunto e a definição individualizada das edificações existentes, fazendo constar as cotas de amarração das edificações em relação aos vizinhos laterais e de fundos, a indicação dos acessos, a localização de postes e árvores e a largura da via adjacente à testada do lote no seu ponto de acesso.

**Art. 10.** São parâmetros de ocupação para as Áreas de Especial Interesse Social:

I - cota de densidade sem restrição;

II - gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos mais cobertura;

III - afastamento frontal seguindo o alinhamento das construções existentes ou o projeto de alinhamento da via, quando houver;

IV - afastamentos lateral e de fundos dispensados, desde que não abra vão para os vizinhos, caso em que devem respeitar a distância de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa ou da edificação vizinha para os casos em que não há definição dos lotes no título de propriedade ou posse legitimada;

V - no caso da edificação vizinha estar na divisa e ter vão voltado para o lote a ser edificado, a nova edificação deve respeitar 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de afastamento em relação à vizinha;

VI - taxa de ocupação igual a 70% (setenta por cento).

Parágrafo Único - Ficam autorizados os acréscimos em pavimentos superiores, até o gabarito estabelecido, mesmo que a construção existente tenha ocupação superior a 70% (setenta por cento).

**Art. 11.** Nas Áreas de Especial Interesse Social fica permitido o comércio com área construída até duzentos metros quadrados, somente atividades de caráter local (mercearia, hortifrutigranjeiros, padaria, sorveteria, café, lanchonete, restaurante ou bar sem música ao vivo, farmácia, chaveiro, encanador, eletricista, barbeiro, salão de beleza, lavanderia, conserto de calçados e bolsas, locadora de fitas, livraria, papelaria, armarinho, bazar, clínica terapêutica, consultório e escritório de profissionais liberais, petshop, atelier de costura, de artesanato e de artes plásticas, produtoras fonográficas ou vídeos), com exceção da Área de Especial Interesse Social da Av. Almirante Tamandaré, onde a área construída terá o limite de quinhentos metros quadrados.

**Art. 12.** Poderá ser feito o desmembramento de lotes individualmente nas seguintes condições:

- I - os lotes resultantes tenham no mínimo 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados);
- II - os lotes resultantes tenham testadas de pelo menos 5,00m (cinco metros) para a via pública, ou acesso por servidão própria com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- III - o lote a ser parcelado tenha declividade igual ou inferior a 20% (vinte por cento);
- IV - os lotes resultantes tenham alimentação de água e esgotamento sanitário próprios, em ligação direta com o sistema implantado na via pública;
- V - os imóveis com posse legitimada coletivamente não poderão ser desmembrados por iniciativa individual;
- VI - as vias locais poderão ter 9,00m (nove metros), sendo 6,00m (seis metros) para caixa de rolamento e passeios de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em ambos os lados;
- VII - as vias locais de acesso domiciliar poderão ter caixa de rolamento com largura de 5,00m (cinco metros) desde que não ultrapasse 60,00m (sessenta metros) de extensão.

#### Capítulo IV DOS SISTEMAS DE TRANSPORTE VIÁRIO E DE CIRCULAÇÃO

**Art. 13.** O planejamento de trânsito e transportes deverá observar, sempre que possível, as seguintes diretrizes para a Região Oceânica, em concomitância com o uso e ocupação do solo estabelecida nesta Lei e a revisão das propostas do Plano Integrado de Trânsito e Transportes para a Região:

- I - garantia da fluidez do tráfego no Sistema Viário respeitando sua hierarquia e promovendo consequente condicionamento físico das vias;
- II - implantação e manutenção de um sistema integrado de transportes públicos de passageiros, modal e/ou intermodal, prevendo terminais e/ou pontos de integração, serviços troncais de transportes entre a Região Oceânica e as demais regiões do Município, e alimentadores e circulares internos na Região;
- III - implantação de infraestrutura viária adequada, de forma a priorizar os transportes públicos, e em concomitância com definição da funcionalidade das vias;
- IV - adequação da circulação, implantação de sinalização semafórica, vertical e horizontal e de medidas moderadoras de tráfego, em concomitância com definição da funcionalidade das vias

de forma a garantir a segurança dos pedestres;

V - implantação e consolidação de estacionamento de veículos em logradouros públicos de forma adequada e em concomitância com definição da funcionalidade das vias;

VI - programa de implantação e manutenção de ciclovias;

VII - programa de implantação e manutenção de vias especiais;

VIII - programa de melhoria da infraestrutura viária e da circulação.

§ 1º A priorização dos transportes públicos se dará através de implantação de pistas e/ou faixas exclusivas em vias arteriais.

§ 2º A definição de estacionamento de veículos em logradouros públicos deverá considerar restrição total de estacionamento em vias arteriais principais, e mediante regulamentação em vias arteriais secundárias desde que não interferente na fluidez da via.

**Art. 14.** O Programa de Implantação de Ciclovias, em concomitância com a funcionalidade das vias, deverá observar as seguintes diretrizes:

I - segregação física total entre fluxos de bicicletas e de veículos, no caso de implantação de ciclovias em vias arteriais e/ou segmentos de vias especiais com permissão de tráfego de veículos;

II - segregação física parcial entre fluxos de bicicletas e de veículos no caso de implantação de ciclofaixas em vias coletoras;

III - definição de travessias em vias arteriais e/ou coletoras com segregação parcial entre bicicletas e pedestres;

IV - implantação de piso diferenciado e sinalização adequada em ciclovias e ciclofaixas.

**Art. 15.** O Programa de Melhoria da Infraestrutura Viária e da Circulação da Região Oceânica compreenderá a implantação, alargamento e/ou prolongamento das seguintes Vias:

I - implantação:

a) Estrada Piratininga-Jurujuba;

b) Túnel Cafubá-Charitas;

c) Rua Projetada (entre Rua do Reservatório e Av. Santo Antônio);

d) Rua Projetada entre a Rua Dr. José Geraldo Bezerra de Menezes (antiga Av. 8 do Loteamento Maravista) e a Av. Professor Florestan Fernandes (antiga Av. 2 do Loteamento Enseada de Itaipu).

II - alargamento:

- a) Estrada Francisco Cruz Nunes entre Av. Ewerton Xavier e Praça Viçoso Jardim;
- b) Av. Ewerton Xavier (antiga Av. Central do Loteamento Maravista);
- c) Av. Conselheiro Paulo de Mello Kalle (antiga Av. 6 do Loteamento Bairro Piratininga);
- d) Av. Irene Lopes Sodré (antiga RJ 102);
- e) Rua Professor Ernani Farias Alves (antiga Av. 12 do Loteamento Bairro Piratininga);
- f) Av. Carlos de Souza (antiga Av. 9 do Loteamento Bairro Piratininga);
- g) Estrada do Engenho do Mato;
- h) Rua Professor Lealdino Alcântara (antiga Av. 1 do Loteamento Bairro Piratininga) entre a Estrada Francisco Cruz Nunes e a Av. Raul de Oliveira Rodrigues;
- i) Rua Godofredo G. Justo (antiga Rua 53 do Loteamento Maralegre);
- j) Rua 94 (Loteamento Bairro Piratininga) entre a Av. Raul Oliveira Rodrigues e a Rua Dr. Valdir Costa;
- k) Alameda A (Loteamento Cidade Balneária de Itaipu);
- l) Av. Celso Aprígio de Macedo Soares Guimarães (antiga Av. 10 Loteamento Bairro Piratininga);
- m) Av. Dr. Acúrcio Torres (antigas Av. 2 e Rua 141 do Loteamento Bairro Piratininga);
- n) Alameda B (Loteamento Cidade Balneária de Itaipu).

III - prolongamento e alargamento:

- a) Av. Raul de Oliveira Rodrigues (antiga Av. 7 do Loteamento Bairro Piratininga);
- b) Av. 2 (Loteamento Maravista);
- c) Rua 12 (Loteamento Maravista);
- d) Av. Prefeito Altivo Mendes Linhares (antiga Av. 4 do Loteamento Maravista);
- e) Rua Dr. José Geraldo Bezerra de Menezes (antiga Av. 8 do Loteamento Maravista);
- f) Rua 19 (Loteamento Maravista);
- g) Ruas 21 e 76 (Loteamento Maravista);
- h) Rua Professora Alice Picanço (antiga Rua 52 do Loteamento Maravista).

Parágrafo Único - O Programa de Melhoria da Infraestrutura Viária e da Circulação da Região Oceânica compreenderá a adequação da circulação (mãos de direção), podendo configurar binários de tráfego em vias paralelas e próximas com sentidos de fluxos únicos e contrários.

**Art. 16.** O Programa de Implantação de Vias Especiais, em concomitância com a funcionalidade das vias, deverá observar as seguintes diretrizes:

I - implantação de medidas moderadoras de tráfego em trechos de vias especiais com permissão de tráfego de veículos;

II - segregação física total entre fluxos de pedestres, bicicletas e de veículos, em trechos de vias especiais com permissão de tráfego de veículos;

III - segregação parcial entre bicicletas e pedestres, em trechos aterrados de vias especiais sem permissão de tráfego de veículos;

IV - permissão somente para pedestres e restrição total de fluxos de bicicletas em trechos não

aterrados de vias especiais implantados sobre palafitas.

Parágrafo Único - O Programa de Implantação de Vias Especiais compreenderá a implantação e/ou alargamento das seguintes Vias:

I - Via Contorno da Lagoa de Itaipu (Via Projetada);

II - Via Contorno da Lagoa de Piratininga (Via Projetada);

III - Rua B (Loteamento Cidade Balneária de Itaipu);

IV - Rua 57 (Loteamento Maravista);

V - Rua 2 (Loteamento Cidade Balneária de Itaipu);

VI - Rua 12 (Loteamento Cidade Balneária de Itaipu) entre as Ruas 2 e 7;

VII - Rua Ezíquio Araújo (antiga Av. 6 do Loteamento Maravista) entre o Canal do Camboatá e a Rua 57;

VIII - Rua K (Loteamento Cidade Balneária Itaipu);

IX - Rua Max Albim (antiga Rua D do Loteamento Cidade Balneária Itaipu);

X - Rua P (Loteamento Cidade Balneária Itaipu);

XI - Rua Permínio Mendonça de Souza (antiga Rua A do Loteamento Cidade Balneária de Itaipu);

XII - Rua Projetada na Praça do Campo Belo (Loteamento Cidade Balneária de Itaipu);

XIII - Rua T (Loteamento Cidade Balneária Itaipu).

**Art. 17.** Para as Vias indicadas para alargamento ou implantação no artigo anterior desta Lei, ficam estabelecidos Projetos de Alinhamento (P.A.), com definição da largura total (testada a testada) e da largura da caixa de rolamento, com a respectiva classificação funcional das mesmas, na Tabela do Anexo II desta Lei.

Parágrafo Único - Entende-se como classificação funcional das vias, o seu agrupamento conforme o tipo de serviço que oferecem e a função que exercem, classificando-as em:

I - arteriais principais: que atendem ao tráfego de longo percurso e aos grandes fluxos de tráfego interno;

II - arteriais secundárias: que atendem às ligações entre bairros, na maioria dos casos, ligadas às artérias principais, com grande e médio fluxo de veículos;

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

IV - vias locais: que são destinadas ao tráfego interno dos bairros;

V - vias sem saída: cujas terminações não têm conexão direta para veículos com outro logradouro;

VI - via de contorno de lagoa: que se constitui na última via de contorno das lagoas.

## Capítulo V DA PROMOÇÃO DO TURISMO

**Art. 18.** Toda a Região Oceânica fica considerada Área de Especial Interesse Turístico.

~~Art. 19~~ 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.

~~§ 1º~~ As edificações que se enquadrem nos parâmetros da fração urbana definidos desta Lei, ficam dispensadas da análise especial de que trata o caput deste artigo.

~~§ 2º~~ Não se aplica o disposto no caput deste artigo nas Zonas de Conservação da Vida Silvestre, nas frações urbanas ITA 1, ITA 2-C e ITA 2-D.

~~§ 3º~~ Não se enquadram neste artigo edificações residenciais com serviços.

**Art. 19.** 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. (Redação dada pela Lei nº 2010/2002)

§ 1º As edificações que se enquadrarem nos parâmetros da fração urbana definidos nesta Lei ficam dispensadas da análise especial de que trata o caput deste artigo. (Redação dada pela Lei nº 2010/2002)

~~§ 2º~~ Não se aplica o disposto no caput deste artigo nas Zonas de Conservação da Vida Silvestre, nas frações urbanas ITA 1, ITA 2-C e ITA 2-D. (Redação dada pela Lei nº 2010/2002)

§ 2º Não se aplica o disposto no caput deste artigo nas Zonas de Conservação da Vida



Silvestre, nas frações urbanas ITA 2-C e ITA 2-D. (Redação dada pela Lei nº 2810/2011)

§ 3º Não se enquadram neste artigo edificações residenciais com serviços. (Redação dada pela Lei nº 2010/2002)

**Art. 20.** Fica proibida a instalação de motéis em toda a Região Oceânica.

**Art. 21.** Fica garantida a preservação das seguintes Trilhas de interesse ecoturístico, ecológico e científico localizadas na Região Oceânica, sendo considerados não edificantes os seus acessos, através da demarcação de faixas de servidão nos locais, onde se situam para fins de aprovação de projetos de edificações e de parcelamentos, que deverá constar de um Plano de Trilhas da Região Oceânica a ser elaborado pelo órgão municipal competente:

- I - Trilha da Enseada do Bananal;
- II - Trilha da Laje dos Pescadores;
- III - Trilha da Travessia Itacoatiara-Itaipu;
- IV - Trilha da Travessia Itaipu-Itacoatiara;
- V - Trilha da Praia do Sossego;
- VI - Trilha do Alto Mourão;
- VII - Trilha do Córrego dos Colibris;
- VIII - Trilha do Morro da Peça;
- IX - Trilha do Morro das Andorinhas;
- X - Trilha do Morro do Telégrafo;
- XI - Caminho da Fazendinha;
- XII - Trilha da Ponta do Papagaio;
- XIII - Trilha da Travessia São Francisco - Piratininga;
- XIV - Trilha da Travessia Estrada Frei Orlando - Cantagalo;
- XV - Trilha do Malheiro;
- XVI - Trilha do Morro do Telêmetro;
- XVII - Trilha do Platô da Lagoa.

§ 1º Além das Trilhas relacionadas neste artigo poderão ser incluídas outras no Plano de Trilhas da Região Oceânica quando da sua elaboração.

§ 2º O Plano de Trilhas, indicado para elaboração neste artigo, deverá conter os seguintes itens descritos e identificados em mapa:

I - título da trilha: com respectiva numeração, Zona da Área de Proteção Ambiental (APA) das Lagunas e Florestas de Niterói, unidade de conservação, bairro, sub-região, fração urbana ou Área de Especial Interesse onde se localiza;

II - descrição das trilhas: com dados gerais históricos e ambientais, extensão e do tipo de caminhada que permite;

III - localização dos acessos (entradas e saídas): com nome da rua onde se situam, referências espaciais, marcação das coordenadas geográficas e demarcação das faixas de servidão não edificantes que garantirão a livre passagem.

## Capítulo VI DA PROTEÇÃO DO MEIO AMBIENTE

**Art. 22.** São diretrizes adotadas nesta Lei visando à proteção ambiental na Região Oceânica:

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. 23.** A emissão de sons e ruídos por quaisquer atividades na Região Oceânica deverá obedecer aos níveis máximos estabelecidos, conforme definido a seguir:

~~I - 55 dB(A) no período diurno e 50 dB(A) no período noturno: nas Zonas de Conservação da Vida Silvestre, nas Zonas de Preservação da Vida Silvestre, nas unidades de conservação, nas frações urbanas exclusivamente residenciais - EM 2, MAR 4, ITA 1, ITA 2-A, ITA 2-B, ITA 2-C, ITA 2-D, ITA 2-E, ITA 2-F, PIR 7-A, PIR 7-B;~~

I - 55 dB (A) no período diurno e 50 dB(A) no período noturno: nas Zonas de Conservação da

Vida Silvestre, nas Zonas de Preservação da Vida Silvestre, nas unidades de conservação, nas frações urbanas exclusivamente residenciais - EM 2, MAR 4, ITA 1-A, ITA 1-B, ITA 2-A, ITA 2-B, ITA 2-C, ITA 2-D, ITA 2-E, ITA 2-F, PIR 7-A, PIR 7-B; (Redação dada pela Lei nº 2810/2011)

II - 65 dB(A) no período diurno e 60 dB(A) no período noturno: nas frações urbanas residenciais e somente com comércio e serviços de caráter local ou transformação de uso - ITA 3-A, ITA 3-B, ITA 3-C, EM 1, EM 3, EM 4-A, EM 4-B, EM 4-C, EM 6, MAR 1, MAR 3-A, MAR 3-B, MAR 3-C, JAC 1, PIR 2, PIR 4-A, PIR 4-B, PIR 4-C, PIR 6;

III - 70 dB(A) no período diurno e 65 dB(A) no período noturno: nas Áreas de Especial Interesse Urbanístico e nas frações urbanas residenciais com comércio e serviços de caráter turístico maior porte - EM 5-A, EM 5-B, MAR 2-A, MAR 2-B, JAC 2, ITA 4, ITA 5, ITA 6, PIR 1, PIR 3, PIR 5-A, PIR 5-B, PIR 5-C, PIR 5-D.

§ 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 Excetua-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 - exposições em logradouros públicos de escolas de samba, desfiles oficiais, eventos socioculturais ou recreativos de caráter comunitário, passeatas, 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. 24~~ São proibidas a implantação e a ampliação de atividades extrativistas na Região Oceânica.

**Art. 24.** São proibidas a implantação e ampliação de atividades extrativistas na Região Oceânica, excetuando-se a pesca e atividades de interesse público, tais como: abertura de túneis, desassoreamento de rios e lagoas, etc. (Redação dada pela Lei nº 2113/2003)

**Art. 25.** Deverão ser observados os seguintes critérios para a elaboração do Plano de Drenagem da Região Oceânica:

I - definição de todas as bacias de contribuição para os cursos d'água;

II - definição do traçado de todos os cursos d'água e galerias de drenagem que compõem o sistema de macro e mesodrenagem da Região;

III - estimativa da vazão máxima para um tempo de recorrência de dez anos para cada curso d'água e para cada galeria de drenagem;

IV - definição de faixas de drenagem não edificantes para os cursos d'água e galerias de drenagem do sistema de mesodrenagem;

V - definição das faixas marginais de proteção para todos os cursos d'água que compõem o sistema de macrodrenagem da Região.

**Art. 26.** Na área do Parque Estadual da Serra da Tiririca conforme delimitação do Estado, reproduzida nos Anexos I e II desta Lei, ficam suspensos os projetos de edificações, parcelamentos, desmembramentos, aterros e cortes de terreno, abertura de logradouros ou cortes de vegetação, até definição pelo Estado de seu Plano de Manejo.

**Art. 27.** Ficam criadas as seguintes Unidades de Conservação Municipal e Áreas de Especial Interesse Ambiental na Região Oceânica, conforme delimitações do Anexo I e Mapa do Anexo VI desta Lei:

I - Refúgio da Vida Silvestre da Ilha do Pontal, na Lagoa de Piratininga, na Sub-Região Piratininga;

II - Monumento Natural da Ilha do Modesto, na Lagoa de Piratininga, na Sub-Região Piratininga;

III - Reserva Ecológica Darcy Ribeiro, nas Sub-Regiões Piratininga, Jacaré, Engenho do Mato e Maravista;

IV - Área de Especial Interesse Ambiental para criação do Parque Municipal do Camboatá, nas margens da Lagoa de Piratininga, na Sub-Região Piratininga;

V - Monumento Natural da Praia do Sossego, na Sub-Região Piratininga;

VI - Área de Especial Interesse Ambiental para criação do Parque Municipal Bosque Lagunar de Itaipu, na Sub-Região de Itaipu.

Parágrafo Único - Nas Áreas de Especial Interesse Ambiental para o Parque do Canal do Camboatá e para o Parque Municipal Bosque Lagunar de Itaipu ficam suspensos os projetos de edificações, parcelamentos, aterros e cortes de terreno, desmembramentos, de abertura de logradouros ou cortes de vegetação, excetuando-se quando for necessário para instalações de apoio da unidade, até que sejam feitas suas respectivas regulamentações, através de ato do Poder Executivo pelo Plano de Manejo, que deverá conter o zoneamento e normas de uso

e ocupação do solo da unidade.

**Art. 28.** O zoneamento ambiental do Bosque Lagunar de Itaipu, conforme delimitações do Anexo I e Mapa do Anexo VI desta Lei, deverá obedecer aos seguintes critérios:

I - considerar como Zona de Proteção Integral (ZPI): área nas margens da Lagoa de Itaipu, considerada não edificante, que compreende trechos no Loteamento Cidade Balneária de Itaipu, no Loteamento Maravista, na margem Norte da Lagoa de Itaipu e Canal de Camboatá e na margem Oeste da Lagoa de Itaipu e Sul do Canal do Camboatá, identificando-se nestes trechos os setores para reposição e recuperação florestal no Plano de Manejo;

II - considerar como Zona de Uso Extensivo (ZUEX): área do espelho d'água da Lagoa de Itaipu, considerada não edificante, onde são permitidos somente usos de lazer aquático e de pesca;

III - considerar como Zona de Uso Intensivo e de Recreação (ZUIR), para atividades recreativas, turísticas e da pesca profissional artesanal, a área que compreende trechos no entorno da Lagoa de Itaipu, situadas no Canto de Itaipu, no Loteamento Campo Belo, no Loteamento Cidade Balneária de Itaipu, na margem do Rio da Vala, no Loteamento Maravista, no Bairro de Camboinhas e no Canal de Itaipu.

Parágrafo Único - Os lotes e quadras englobadas pela Zona de Proteção Integral (ZPI) e pela Zona de Uso Intensivo e de Recreação (ZUIR) criada neste artigo encontram-se relacionadas na Tabela do Anexo IV desta Lei.

### TÍTULO III DO ZONEAMENTO AMBIENTAL

**Art. 29.** A Região Oceânica, na sua totalidade, integra a Área de Proteção Ambiental - APA das Lagunas e Florestas de Niterói, que foi criada e delimitada pela Lei Municipal nº 1.157/1992 - Plano Diretor de Niterói, com o objetivo de proteger e melhorar a qualidade ambiental dos sistemas naturais, representados pelas Lagunas de Piratininga e Itaipu, pela zona costeira e pelos remanescentes significativos de Mata Atlântica, e proporcionar um adequado desenvolvimento urbano da área.

**Art. 30.** Visando atender aos objetivos de criação da Área de Proteção Ambiental - APA das Lagunas e Florestas de Niterói, a Região Oceânica passa a ter o seguinte zoneamento ambiental:

I - Zona de Preservação da Vida Silvestre (ZPVS): áreas de domínio público ou particular, consideradas de preservação permanente, onde não são permitidas quaisquer atividades que importem na alteração do meio ambiente, assim como novas edificações, parcelamento do solo, abertura de vias, aterros ou cortes de terreno, cortes de vegetação nativa, extração mineral ou quaisquer tipos de exploração de recursos naturais;

II - Zona de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS): áreas públicas ou particulares, com parâmetros restritivos de uso e ocupação do solo estabelecidos nesta Lei, com vistas à manutenção dos ecossistemas naturais;

III - Zona de Uso Especial (ZUE): unidades de conservação ou outros espaços naturais protegidos legalmente, que deverão obedecer às normas relativas à legislação específica;

IV - Zona de Uso Urbano (ZU): áreas correspondentes às frações urbanas e às Áreas de Especial Interesse próprias para ocupação urbana, obedecidos os parâmetros estabelecidos nesta Lei.

**Art. 31.** Caberá ao órgão ambiental municipal conceder autorização para a realização de pesquisa científica e estabelecer condições para visita pública nas Zonas de Preservação e de Conservação da Vida Silvestre, assim como cuidar da gestão integrada do conjunto de unidades localizadas na Área de Proteção Ambiental (APA) das Lagunas e Florestas de Niterói.

#### Capítulo I

#### DAS ZONAS DE PRESERVAÇÃO DA VIDA SILVESTRE - ZPVS

**Art. 32.** São consideradas Zonas de Preservação da Vida Silvestre - ZPVS, conforme delimitações do Anexo I e Mapa do Anexo VI desta Lei:

I - ZPVS 1 - Morro da Viração, na Sub-Região Piratininga;

II - ZPVS 2 - Morro do Ourives, na Sub-Região Piratininga;

III - ZPVS 3 - Morro do Imbuí, na Sub-Região Piratininga;

IV - ZPVS 4 - Ilha Duas Irmãs;

V - ZPVS 5 - Ilha do Veado;

VI - ZPVS 6 - Morro da Peça, parte na Sub-Região Piratininga e parte na Sub-Região Itaipu;

VII - ZPVS 7 - Ilhas do Pai, da Mãe e da Menina.

#### Capítulo II

#### DAS ZONAS DE CONSERVAÇÃO DA VIDA SILVESTRE - ZCVS

**Art. 33.** São consideradas Zonas de Conservação da Vida Silvestre - ZCVS, conforme delimitações do Anexo I e Mapa do Anexo VI desta Lei:

- I - ZCVS 1 - Estrada Nova de Itaipu, na Sub-Região Piratininga;
- II - ZCVS 2 - Morro da Viração, na Sub-Região Piratininga;
- III - ZCVS 3 - Preventório, na Sub-Região Piratininga;
- IV - ZCVS 4 - Cafubá, na Sub-Região Piratininga;
- V - ZCVS 5 - Morro do Cantagalo, na Sub-Região Piratininga;
- VI - ZCVS 6 - Imbuí, na Sub-Região Piratininga;
- VII - ZCVS 7 - Morro da Peça (vertente Piratininga), na Sub-Região Piratininga;
- VIII - ZCVS 8 - Morro entre Camboinhas e Piratininga, parte na Sub-Região Piratininga e parte na Sub-Região Itaipu;
- IX - ZCVS 9 - Morro da Peça (vertente Itaipu), na Sub-Região Itaipu;
- X - ZCVS 10 - Margens da Lagoa de Itaipu, na Sub-Região Itaipu;
- XI - ZCVS 11 - Morro das Andorinhas, na Sub-Região Itaipu;
- XII - ZCVS 12 - Serra da Tiririca, parte na Sub-Região Itaipu e parte na Sub-Região Engenho do Mato;
- XIII - ZCVS 13 - Serra Grande, parte na Sub-Região Engenho do Mato, parte na Sub-Região Maravista e parte na Sub-Região Piratininga;
- XIV - ZCVS 14 - Jacaré, na Sub-Região do Jacaré.

**Art. 34.** São fixados como parâmetros de uso e ocupação do solo para as Zonas de Conservação da Vida Silvestre - ZCVS:

- I - uso residencial individual, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos mais cobertura, 10,00m (dez metros) de altura máxima, taxa de ocupação do lote de 30% (trinta por cento) para lotes com até 720,00m<sup>2</sup> (setecentos e vinte metros quadrados) e 20% (vinte por cento) para lotes maiores do que 720,00m<sup>2</sup> (setecentos e vinte metros quadrados), taxa máxima de impermeabilização do lote igual a 40% (quarenta por cento);
- II - comércio e serviços, individual, somente atividades de caráter turístico ecológico (pousada, hotel, restaurante, bar, agência e serviços de guia para turistas, loja de venda ou aluguel de materiais esportivos), gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos mais cobertura, até 500,00m<sup>2</sup>

(quinhentos metros quadrados) de área total construída, taxa de ocupação do lote igual a 20% (vinte por cento), taxa máxima de impermeabilização do lote igual a 30% (trinta por cento);

III - lote mínimo para pousada, hotel, clube, parcelamento ou desmembramento com área igual a 2.000,00m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);

IV - nos terrenos em encosta a altura máxima admitida entre o piso do pavimento e o perfil natural do terreno no seu ponto mais desfavorável será de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros);

V - cortes ou aterros com altura superior a 3,00m (três metros) ficam condicionadas à licença para movimentação de terra concedida pelo órgão ambiental competente;

VI - em áreas com declividade igual ou superior a 45° (quarenta e cinco graus) são proibidas edificações e parcelamentos do solo.

§ 1º Para aprovação de projetos nas Zonas de Conservação da Vida Silvestre - ZCVS, deverá ser previamente requerido ao órgão ambiental competente autorização para supressão da vegetação, que determinará a vegetação que deverá ser preservada ou recuperada e as medidas compensatórias em relação à vegetação autorizada para supressão. ([Parágrafo Único transformado em § 1º pela Lei nº 2810/2011](#))

§ 2º O inciso II deste artigo não se aplica às novas construções de pousadas, hotéis e clubes e às ZCVSs 11 e 12 previstas nos incisos XI e XII do artigo 33 e nos limites do Bairro de Itacoatiara, ficando desta forma proibida a instalação de atividades industriais, comerciais, serviços, hotelarias e pousadas no Bairro. ([Redação acrescida pela Lei nº 2810/2011](#))

### Capítulo III

#### DAS ZONAS DE USO ESPECIAL - ZUE

**Art. 35.** São consideradas Zonas de Uso Especial - ZUE, conforme delimitações do Anexo I e Mapa do Anexo VI desta Lei:

I - ZUE 1 - Parque Municipal da Cidade, na Sub-Região Piratininga;

II - ZUE 2 - Refúgio da Vida Silvestre da Ilha do Pontal, na Lagoa de Piratininga, na Sub-Região Piratininga;

III - ZUE 3 - Monumento Natural da Ilha do Modesto, na Lagoa de Piratininga, na Sub-Região Piratininga;

IV - ZUE 4 - Monumento Natural da Praia do Sossego, na Sub-Região Piratininga;

V - ZUE 5 - Área de Especial Interesse Ambiental para o Parque Municipal do Bosque Lagunar



de Itaipu, na Sub-Região de Itaipu;

VI - ZUE 6 - Área de Especial Interesse Ambiental para Parque Estadual da Serra da Tiririca; parte na Sub-Região Itaipu e parte na Sub-Região Engenho do Mato;

VII - ZUE 7 - Reserva Ecológica Darcy Ribeiro, parte na Sub-Região Piratininga, parte na Sub-Região Itaipu, parte na Sub-Região Maravista e parte na Sub-Região Engenho do Mato;

VIII - ZUE 8 - Lagoa de Piratininga, na Sub-Região Piratininga;

IX - ZUE 9 - Área de Especial Interesse Ambiental para o Parque Municipal do Canal do Camboatá, na Sub-Região Piratininga.

#### Capítulo IV DA ZONA URBANA

**Art. 36.** A Zona Urbana da Região Oceânica é composta pelas áreas adequadas à urbanização, efetivamente ocupadas ou em expansão urbana, e subdividida em frações urbanas e Áreas de Especial Interesse Urbanístico e de Especial Interesse Turístico, de acordo com as Sub-Regiões de Planejamento, conforme delimitações do Anexo I e Mapa do Anexo VI desta Lei.

#### TÍTULO IV DA ORDENAÇÃO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

**Art. 37.** Para fins de ordenação do uso e da ocupação do solo, a Região Oceânica é dividida nas Sub-Regiões de Planejamento Engenho do Mato, Maravista, Itaipu, Jacaré e Piratininga, as quais são subdivididas em frações urbanas, conforme delimitações do Anexo I e Mapa do Anexo VI desta Lei.

**Art. 38.** A Região Oceânica compreende os Bairros do Cafubá, Cambinhas, Engenho do Mato, Jardim Imbuí, Itacoatiara, Itaipu, Jacaré, Maravista, Santo Antônio, Piratininga e Serra Grande, conforme delimitações do Anexo I e Mapa do Anexo VI desta Lei.

#### Capítulo I DOS PARÂMETROS GERAIS

#### SEÇÃO I DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

**Art. 39.** É permitida a construção de duas unidades habitacionais individuais por lote de no mínimo trezentos e sessenta metros quadrados em toda a Zona Urbana da Região Oceânica.

~~Parágrafo Único - No Bairro de Itacoatiara (ITA 1-A e ITA 1-B) só será permitida uma unidade por lote de no mínimo 450m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados). (Redação acrescida pela Lei nº 2810/2011)~~

Parágrafo Único - No Bairro de Itacoatiara (ITA 1-A E ITA 1-B) só será permitida uma unidade por lote de no mínimo 450m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), excetuando-se os parcelamentos aprovados anteriormente a promulgação da Lei 2810/2011. (Redação dada pela Lei nº 2810/2011 por arrastamento da Lei nº 3019/2013)

**Art. 40.** As edificações residenciais coletivas deverão respeitar às seguintes condições:

I - pavimento térreo, que pode ser utilizado para unidades habitacionais, garagem e/ou atividades de uso comum do condomínio, com fechamento limitado à projeção da lâmina;

II - toda a área do terreno pode ser utilizada para garagem e/ou atividades de uso comum do condomínio, permitindo-se cobertura independente da edificação até o limite da taxa máxima de impermeabilização, dispensados os afastamentos mínimos laterais e de fundos;

III - pavimento semienterrado com altura máxima de 1,60m (um metro e sessenta centímetros) acima do nível do meio-fio do logradouro de acesso, no ponto médio da testada do lote, destinado à garagem e/ou serviços de apoio;

IV - subsolo admitido para garagem e/ou serviços de apoio;

V - afastamento mínimo de 3,00m (três metros) de varandas em balanço em relação às divisas laterais;

VI - máximo de 08 (oito) unidades habitacionais por pavimento, exceto nas edificações de uso residencial com serviços e hoteleiro;

VII - extensão máxima de fachada de 35,00m (trinta e cinco metros).

Parágrafo Único - As edificações residenciais com serviço poderão localizar-se nas Áreas de Especial Interesse Urbanístico e nas frações urbanas onde é permitido o uso residencial coletivo, respeitados os parâmetros urbanísticos fixados nesta Lei.

## SEÇÃO II

### DOS GRUPAMENTOS DE UNIDADES HABITACIONAIS

**Art. 41.** Na Região Oceânica, os grupamentos de unidades habitacionais somente são permitidas em áreas já parceladas e deverão atender às seguintes condições:

I - quanto à dimensão dos empreendimentos:

a) cada empreendimento poderá conter até 30 (trinta) unidades habitacionais.

II - quanto ao Sistema Viário:

a) as vias internas deverão ser dimensionadas de forma a garantir a passagem de pedestres e/ou veículos;

b) os acessos que atendem simultaneamente a veículos e pedestres em grupamentos de até 04 (quatro) unidades, terão largura mínima de 04 (quatro) metros;

c) as vias para circulação de veículos, nos grupamentos com mais de 04 (quatro) unidades, terão largura mínima de 5,00m (cinco metros) para caixa de rolamento e de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para os passeios frontais às construções.

III - quanto ao estacionamento:

a) o número de vagas de estacionamento será de, no mínimo, 01 (uma) vaga para cada unidade habitacional;

b) todas as unidades habitacionais individuais deverão ter acesso direto para veículos.

IV - quanto às edificações:

a) nos logradouros públicos deverão ser obedecidos os recuos e afastamentos mínimos de construção determinados pela legislação vigente;

b) nenhuma edificação poderá distar mais de 30,00m (trinta metros) do logradouro público ou de uma via interna.

V - quanto às unidades habitacionais superpostas ou em série:

a) a distância mínima entre fachadas voltadas para as vias internas deverá ser, no mínimo, de 8,00m (oito metros), considerados os balanços dos pavimentos superiores;

b) são permitidos blocos formados por, no máximo, 05 (cinco) unidades habitacionais em série por pavimento;

c) o afastamento entre blocos será de, no mínimo, 5,00m (cinco) metros.

VI - quanto às áreas de uso coletivo:

a) deverão ser dotadas de áreas livres de uso coletivo correspondente em seu total a, no mínimo, 15% (quinze 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) 50% (cinquenta por cento) da área livre deve constituir-se em área única para uso com

praça;

c) as vias de circulação de veículos e as áreas de estacionamento não serão computadas como áreas livres;

d) as áreas livres deverão permitir a inscrição de círculo com raio mínimo de 4,00m (quatro metros) em toda a superfície;

e) as faixas marginais de proteção ao longo dos cursos d'água poderão ser computadas como área livre.

VII - quanto ao saneamento e à arborização:

a) na arborização das vias e demais áreas verdes deverão ser utilizadas espécies nativas da Região;

b) deverão ser executadas redes de abastecimento d'água, de esgotamento sanitário e de drenagem.

### SEÇÃO III DO COMÉRCIO E DE SERVIÇOS

**Art. 42.** As edificações de uso comercial e de serviços deverão respeitar as seguintes condições:

I - as edificações acima de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área total construída deverão ter local para carga e descarga dentro do terreno com dimensões mínimas de 3,00m x 8,00m (três metros por oito metros) e, quando situadas em local coberto, com a altura livre mínima de 3,20m (três metros e vinte centímetros);

II - além do pavimento semienterrado e do subsolo, qualquer pavimento e área do terreno poderão ser utilizados para garagem.

**Art. 43.** Ficam permitidas unidades de Ensino Infantil e Fundamental em todas as frações urbanas e Áreas de Especial Interesse Urbanístico da Região Oceânica, até 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) de área total construída, exceto nas vias arteriais principais, respeitados os recuos, afastamentos mínimos e os parâmetros máximos do local onde se situa.

**Art. 44.** Ficam permitidas unidades de Ensino Médio e Superior nas vias da Região Oceânica com caixa de rolamento a partir de sete metros, exceto nas vias arteriais principais, respeitados os recuos, afastamentos mínimos e os parâmetros máximos para o local onde se situa.

### SEÇÃO IV DAS INDÚSTRIAS

**Art. 45.** As edificações de uso industrial acima de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área total construída deverão ter local para carga e descarga dentro do terreno com dimensões mínimas de 3,00m x 8,00m (três metros por oito metros) e, quando situadas em local coberto, a altura livre mínima deve ser de 3,20m (três metros e vinte centímetros).

**Art. 46.** As indústrias de transformação permitidas nesta Lei encontram-se relacionadas na Tabela do Anexo V desta Lei.

## SEÇÃO V DAS EDIFICAÇÕES DE USO PÚBLICO E DE CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS

**Art. 47.** As edificações de uso público e de concessionárias de serviços públicos serão analisadas caso a caso pelo órgão municipal competente, podendo localizar-se em qualquer fração urbana ou Área de Especial Interesse Urbanístico da Região Oceânica sem restrições de parâmetros de uso e ocupação do solo, considerado as características arquitetônicas específicas, a legislação pertinente e o interesse público municipal.

§ 1º São consideradas de uso público as edificações militares e da Justiça, de serviços públicos de segurança, de unidades públicas de saúde, destinadas à utilização de recursos energéticos, de apoio à proteção ambiental, cemitérios, de atividades públicas culturais, de esportes ou lazer, estações e terminais de transportes públicos.

§ 2º São consideradas edificações de concessionárias de serviços públicos as instalações físicas necessárias à coleta, tratamento e destinação final de resíduos sólidos ou esgotos sanitários, estações e reservatórios de água, usinas e reservatórios de gás, estações de energia elétrica ou de serviços de telecomunicações, exceto as estações de rádio-base celulares, que deverão seguir à legislação específica.

## SEÇÃO VI DA ALTURA MÁXIMA DAS EDIFICAÇÕES

**Art. 48.** As edificações deverão respeitar as seguintes alturas máximas de acordo com o gabarito estabelecido para cada fração urbana e Área de Especial Interesse Urbanístico:

I - 02 (dois) pavimentos mais cobertura: 10,00m (dez metros);

II - 03 (três) pavimentos mais cobertura: 14,60m (quatorze metros e sessenta centímetros);

III - 04 (quatro) pavimentos mais cobertura: 17,60m (dezessete metros e sessenta centímetros);

IV - 05 (cinco) pavimentos mais cobertura: 20,60m (vinte metros e sessenta centímetros);

V - 06 (seis) pavimentos mais cobertura: 23,60m (vinte e três metros e sessenta centímetros).

§ 1º Para cálculo da altura máxima considera-se a soma da altura acima do solo do pavimento semienterrado, de 3,00m (três metros) por pavimento, incluindo a cobertura, e de mais 1,00m (um metro) para soluções técnicas-estruturais e de instalações elétricas, hidráulicas e mecânicas.

§ 2º Fica liberada a altura do pé-direito, desde que respeitadas as alturas máximas e os gabaritos para cada fração urbana e Área de Especial Interesse Urbanístico de que trata o caput deste artigo.

## SEÇÃO VII DOS AFASTAMENTOS MÍNIMOS E DOS RECUOS

**Art. 49.** As edificações deverão respeitar, em relação ao eixo dos rios, os afastamentos mínimos e recuos definidos pelo Plano de Drenagem da Região Oceânica.

**Art. 50.** O afastamento mínimo frontal para qualquer tipo de edificação residencial deverá ser de 5,00m (cinco metros) nas vias arteriais principais e secundárias, de 4,00m (quatro metros) nas vias coletoras e ainda, de 3,00m (três metros) para unidades habitacionais individuais e 4,00m (quatro metros) para as demais edificações nas vias locais.

## SEÇÃO VIII DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO

**Art. 51.** São exigidas as seguintes quantidades de vagas de estacionamento:

I - para edificações de uso residencial individual:

- a) 01 (uma) vaga por unidade habitacional até 180,00m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados) de área útil;
- b) 02 (duas) vagas por unidade habitacional acima de 180,00m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados) de área útil.

II - para edificações de uso residencial coletivo:

- a) 01 (uma) vaga para cada unidade habitacional até 80,00m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados);
- b) 1,5 (uma e meia) vaga para cada unidade habitacional entre 80,00m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados) e 120,00m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados) de área útil;
- c) 02 (duas) vagas para cada unidade habitacional entre 120,00m<sup>2</sup> (cento e vinte) e 180,00m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados) de área útil;
- d) 03 (três) vagas para cada unidade habitacional acima de 180,00m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados) de área útil.

III - para clubes recreativos ou desportivos e ginásios de esportes:

- a) 01 (uma) vaga para cada 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área do terreno.

IV - para centros culturais:

- a) 01 (uma) vaga para cada 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área de construção computável.

V - para estabelecimentos de Ensino Superior:

- a) 01 (uma) vaga para cada 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) de área de construção computável.

VI - para entrepostos, armazéns, depósitos e comércio atacadista:

- a) 01 (uma) vaga para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área de construção computável.

VII - para garagens de transportes coletivos de passageiros e de transporte de cargas:

- a) 01 (uma) vaga para 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) de área do terreno.

VIII - para hospitais:

- a) 01 (uma) vaga para cada 3 (três) leitos.

IX - para indústrias:

- a) 01 (uma) vaga para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros) quadrados de área de construção computável.

X - para os estabelecimentos comerciais e de serviços não relacionados nos incisos anteriores deste artigo:

- a) 01 (uma) vaga para cada cem metros quadrados de área edificável computável em edificações até 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);

b) 01 (uma) vaga para cada 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) de área edificável computável em edificações acima de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados).

§ 1º As vagas localizadas em bairros de estacionamento não poderão ser computadas para o atendimento à exigência de vagas de estacionamento.

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

**Art. 52.** Os passeios dos loteamentos, condomínios e as edificações residenciais, comerciais, de serviços ou industriais, deverão obedecer às seguintes condições:

I - ter rampas de acesso para deficientes físicos localizadas no primeiro trecho em reta do meio-fio, com piso de material antiderrapante, podendo ser pintados somente os pisos com superfície áspera e, sem obstáculos junto ao seu desenvolvimento, tais como frades, postes, blocos, rochas e postes de sinalização;

II - proibidos tubos das jardineiras;

III - afastamento mínimo entre qualquer elemento de, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

**Art. 53.** Nas vias arteriais principais e secundárias com faixa exclusiva para ônibus adjacente ao passeio fronteiro aos lotes, fica obrigatório o acesso ao estacionamento por outra via para os usos não residenciais, coletivos ou individuais, de médio e grande porte.

Parágrafo Único - Quando se tratar de polos geradores de tráfego, estes deverão respeitar as condições para a via em que se dará o acesso ao estacionamento.

**Art. 54.** A execução de bairros de estacionamento e de embarque e desembarque deverá seguir os projetos específicos ou as condições estabelecidas pelo setor competente da Prefeitura, quando da aprovação do projeto.

## SEÇÃO IX DA TAXA MÁXIMA DE IMPERMEABILIZAÇÃO

**Art. 55.** Para cálculo da taxa máxima de impermeabilização, são computadas como áreas permeáveis:

I - áreas com pavimentações em blocos de concreto intertravados ou outros materiais permeáveis, cujas características garantam a adequada condição de locomoção de portadores de deficiência física;



II - áreas ajardinadas na área do terreno;

III - as coberturas ajardinadas de pavimento semienterrado, do subsolo e das garagens independentes da lâmina;

IV - piscinas;

V - soluções de aproveitamento de águas pluviais.

## SEÇÃO X DO PARCELAMENTO DO SOLO

**Art. 56.** É condição para construção de qualquer tipo de edificação nas glebas com mais de dez mil metros quadrados, a prévia aprovação do projeto de parcelamento (desmembramento, loteamento e condomínio) e a destinação de área pública municipal, na forma da legislação vigente.

§ 1º As áreas de lazer e as destinadas a equipamentos públicos deverão ter condições adequadas a estes usos.

§ 2º O lote mínimo na Região Oceânica é de trezentos e sessenta metros quadrados, salvo condições expressas nesta Lei.

## SEÇÃO XI DAS FAIXAS DE SERVIDÃO

**Art. 57.** Os projetos de edificações e parcelamentos deverão preservar faixas de servidão que garantam o acesso às trilhas existentes relacionadas nesta Lei e no Plano de Trilhas da Região Oceânica.

## Capítulo II SUB-REGIÃO ENGENHO DO MATO

### SEÇÃO I DAS FRAÇÕES URBANAS

#### SUBSEÇÃO I DA FRAÇÃO URBANA EM 1

**Art. 58.** A fração urbana EM 1 compreende a Estrada Francisco da Cruz Nunes à esquerda (sentido Itaipu) entre a Av. Ewerton Xavier e a Rua Scylla Souza Ribeiro.

**Art. 59.** Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo para a fração urbana EM 1:

I - residencial individual, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos dispensados;

II - agrupamento de unidades habitacionais, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, em terrenos com no mínimo 720,00m<sup>2</sup> (setecentos e vinte metros quadrados), cota de densidade igual a 120 (cento e vinte), taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento);

III - comércio e serviços em edificações já existentes, somente permitindo-se transformação de uso, e postos de serviços e/ou abastecimento de veículos automotores, sendo proibidos pelos geradores de tráfego, atividades com hora de pico e geradoras de tráfego de veículos de carga.

## SUBSEÇÃO II DA FRAÇÃO URBANA EM 2

**Art. 60.** A fração urbana EM 2 compreende o Bairro Peixoto.

**Art. 61.** Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo para a fração urbana EM 2:

I - residencial individual, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos dispensados.

**Art. 62.** Para as áreas destinadas a estacionamentos no Loteamento Cidade Balneária de Itaipu, fica mantido este uso original, sendo nelas proibida qualquer tipo de edificação.

## SUBSEÇÃO III DA FRAÇÃO URBANA EM 3

**Art. 63.** A fração urbana EM 3 compreende as primeiras quadras área à esquerda da Estrada Francisco da Cruz Nunes (sentido Itaipu) entre a Rua Scylla Souza Ribeiro e o limite da Sub-Região.

**Art. 64.** Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo para a fração urbana EM 3:

I - residencial individual, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos laterais e de fundos dispensados;

II - comércio e serviços em edificações já existentes, somente permitindo-se transformação de uso, e postos de serviços e/ou abastecimento de veículos automotores, sendo proibidos polos geradores de tráfego, atividades com hora de pico e geradoras de tráfego de veículos de carga.

#### SUBSEÇÃO IV DAS FRAÇÕES URBANAS EM 4-A, EM 4-B, EM 4-C E EM 4-D

**Art. 65.** A fração urbana EM 4-A compreende entorno da Av. Irene Lopes Sodré inclusive; a fração urbana EM 4-B compreende a primeira área à esquerda (sentido Várzea das Moças) da Av. Ewerton Xavier exclusive; a fração urbana EM 4-C compreende a segunda área à esquerda (sentido Várzea das Moças) da Av. Ewerton Xavier exclusive, o trecho final da Av. Ewerton Xavier e a área à direita (sentido Várzea das Moças) da Estrada do Engenho do Mato e o entorno da Av. Romanda Gonçalves inclusive, a partir da Rua 12, e a fração urbana EM 4-D compreende área entre as Ruas 13 e 14 do Loteamento Argeu Fazendinha.

**Art. 66.** Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo para as frações urbanas EM 4-A, EM 4-B, EM 4-C e EM 4-D:

I - residencial individual, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos dispensados;

II - agrupamento de unidades habitacionais, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, em terrenos com no mínimo 720,00m<sup>2</sup> (setecentos e vinte metros quadrados), cota de densidade igual a 120 (cento e vinte), taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento);

III - comércio e serviços, individual ou coletivo com no máximo 04 (quatro) unidades comerciais e/ou de serviços, somente atividades de caráter local (mercearia, hortifrutigranjeiros, padaria, sorveteria, café, lanchonete, restaurante ou bar sem música ao vivo, farmácia, chaveiro, encanador, eletricista, barbeiro, salão de beleza, lavanderia, conserto

de calçados e bolsas, locadora de fitas, livraria, papelaria, armarinho, bazar, clínica terapêutica, consultório e escritório de profissionais liberais, petshop, atelier de costura, de artesanato e de artes plásticas, produtoras fonográficas ou vídeos) até 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área total construída, com gabarito máximo de dois pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

IV - indústrias, até 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) de área total construída, exceto indústrias de transformação, relacionadas no Anexo V desta Lei, que deverão ter no máximo 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), somente nos lotes voltados para a Av. Irene Lopes Sodré na fração urbana EM 4-A e para a Estrada do Engenho do Mato EM 4-C, com gabarito máximo de 03 (três) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 5,00m (cinco metros).

#### SUBSEÇÃO V DAS FRAÇÕES URBANAS EM 5-A E EM 5-B

**Art. 67.** A fração urbana EM 5-A compreende a área ao longo da Av. Ewerton Xavier inclusive, após a Rua 12 inclusive, e a fração urbana EM 5-B compreende o entorno da Praça do Engenho do Mato, correspondendo aos Centros de Bairro da Sub-Região de Itaipu.

**Art. 68.** Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo para as frações urbanas EM 5-A e EM 5-B:

I - residencial individual, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos dispensados;

II - comércio e serviços, individual ou coletivo, de qualquer porte, com gabarito máximo de 03 (três) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 5,00m (cinco metros);

III - indústrias, até 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) de área total construída, exceto indústrias de transformação, relacionadas no Anexo V desta Lei, que deverão ter no máximo 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), com gabarito máximo de 03 (três) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 5,00m (cinco metros).

## SUBSEÇÃO VI DA FRAÇÃO URBANA EM 6

**Art. 69.** A fração urbana EM 6 compreende a área no entorno da Estrada do Vai e Vem inclusive.

**Art. 70.** Devem ser incentivadas as atividades turísticas, ficando estabelecidos os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo para a fração urbana EM 6:

I - residencial individual, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos dispensados;

II - comércio e serviços, individual ou coletivo, somente atividades de caráter turístico (clube recreativo ou desportivo, camping clube, sorveteria, café, lanchonete, restaurante ou bar, loja de souvenir ou artesanato, agências e serviços de guia para turistas, loja de venda ou aluguel de materiais esportivos) e de apoio a atividades rurais (hípica, haras, criação de bovinos, suínos, caprinos, equinos e aves, produção e venda de mudas, rações para animais, adubos orgânicos, artefatos naturais, licores ou produtos alimentares, manutenção, reparo e venda de máquinas, materiais, peças, acessórios e produtos agrícolas e hípicos), até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área total construída, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 40% (quarenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 50% (cinquenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 5,00m (cinco metros);

III - indústrias de transformação até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), relacionadas no Anexo II desta Lei, com gabarito máximo de 03 (três) pavimentos, mais cobertura, taxa de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos laterais e de fundos de 5,00m (cinco metros).

§ 1º Para permissão de pousada, hotel, clube recreativo ou esportivo, parcelamento ou desmembramento o lote mínimo é de 2.000,00m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados).

§ 2º Em terrenos em aclave ou declive a altura máxima da edificação deverá ser igual a 10,00m (dez metros).

## SEÇÃO II DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO 1 - RIO JOÃO MENDES

**Art. 71.** Fica criada a Área de Especial Interesse Urbanístico 1 - Rio João Mendes, destinada a promover mudanças urbanísticas que permitam a proteção das margens do Rio João Mendes, compreendendo a área ao longo do Rio João Mendes da Rua 12 até a Estrada do

Engenho do Mato, para onde ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo:

I - residencial individual, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos dispensados;

II - residencial coletivo, com gabarito máximo de 06 (seis) pavimentos, mais cobertura, em terrenos com no mínimo 720,00m<sup>2</sup> (setecentos e vinte metros quadrados), taxa máxima de ocupação igual a 45% (quarenta e cinco por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos laterais e de fundos de 5,00m (cinco metros), afastamentos mínimos entre blocos paralelos de 10,00m (dez metros) ou entre blocos não paralelos de 5,00m (cinco metros) na menor distância.

§ 1º As edificações residenciais coletivas de que trata o inciso II deste artigo sujeitam-se à destinação ao domínio público municipal de área para proteção das margens do Rio João Mendes e para implantação de área de esporte e lazer e à execução das obras respectivas, conforme projeto urbanístico do setor competente, que contemplará ciclovia, revegetação das margens do rio, áreas e equipamentos de lazer e acessos para visitação, obedecidas as seguintes condições:

I - cada 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado) destinado ao domínio público municipal para área de esporte e lazer corresponderá a 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) de área edificável computável;

II - a área de que trata o inciso I deste artigo deverá ser contígua ao rio, estar situada entre duas ruas sequenciais e no sentido perpendicular ao rio, de acordo com projeto municipal específico;

III - a aprovação do projeto da edificação residencial coletiva dependerá da efetiva transmissão da área destinada ao domínio público municipal;

IV - o aceite de obras da edificação residencial coletiva dependerá da aceitação das obras da área de esporte e lazer de que trata o presente artigo.

§ 2º As edificações informais existentes, para sua regularização, deverão ter um recuo de 5,00m (cinco metros) em relação ao eixo do Rio João Mendes, e as novas, um recuo de acordo com a faixa marginal de proteção.

### Capítulo III SUB-REGIÃO MARAVISTA

#### SEÇÃO I DAS FRAÇÕES URBANAS

## SUBSEÇÃO I DA FRAÇÃO URBANA MAR 1

**Art. 72.** A fração urbana MAR 1 compreende a Estrada Francisco da Cruz Nunes lado ímpar esquerda entre a Rua Jornalista Milton Braga Mello (antiga Rua 85) inclusive do Loteamento Maravista até a Rua Maria Tanure Amora.

**Art. 73.** Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo para a fração urbana MAR 1:

I - residencial individual, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos dispensados;

II - residencial coletivo, com gabarito máximo de 03 (três) pavimentos, mais cobertura, em terrenos até 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) ou 04 (quatro) pavimentos, mais cobertura, em terrenos acima de 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), taxa máxima de ocupação igual a 45% (quarenta e cinco por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 5,00m (cinco metros), afastamentos mínimos entre blocos paralelos de 10,00m (dez metros) ou entre blocos não paralelos de 5,00m (cinco) metros na menor distância;

III - comércio e serviços em edificações já existentes, somente permitindo-se transformação de uso, e postos de serviços e/ou abastecimento de veículos automotores, sendo proibidos polos geradores de tráfego, atividades com hora de pico e geradoras de tráfego de veículos de carga;

IV - indústrias, até 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) de área total construída, exceto indústrias de transformação, relacionadas no Anexo V desta Lei, que deverão ter no máximo 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), com gabarito máximo de 03 (três) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 5,00m (cinco metros).

## SUBSEÇÃO II DAS FRAÇÕES URBANAS MAR 2-A E MAR 2-B

**Art. 74.** São considerados Centros de Bairros da Sub-Região Maravista a fração urbana MAR 2-A, que compreende o trecho inicial da Av. Ewerton Xavier, até a Rua Adalgisa Monteiro, e a

fração urbana MAR 2-B, que compreende o trecho da Av. Ewerton Xavier da Rua Adalgisa Monteiro até a Rua 12.

**Art. 75.** Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo para as frações urbanas MAR 2-A e MAR 2-B:

I - residencial individual, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos dispensados;

II - comércio e serviços, individual ou coletivo, de qualquer porte, com gabarito máximo de 03 (três) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 5,00m (cinco metros);

III - indústrias, até 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) de área total construída, exceto indústrias de transformação, relacionadas no Anexo V desta Lei, que deverão ter no máximo 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), com gabarito máximo de 03 (três) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 5,00m (cinco metros).

### SUBSEÇÃO III DAS FRAÇÕES URBANAS MAR 3-A, MAR 3-B E MAR 3-C

**Art. 76.** A fração urbana MAR 3-A compreende área à direita da Av. Ewerton Xavier exclusive entre a Rua Edson Zuzart Jr. e a Rua Adalgisa Monteiro; a fração urbana MAR 3-B compreende área à direita da Av. Ewerton Xavier exclusive entre a Av. 2 e a Rua 12, e a fração urbana MAR 3-C compreende a área à esquerda da Av. Ewerton Xavier entre a Estrada Francisco da Cruz Nunes e a Rua 12.

**Art. 77.** Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo para as frações urbanas MAR 3-A, MAR 3-B e MAR 3-C:

I - residencial individual, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos dispensados;

II - agrupamento de unidades habitacionais, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, em terreno com no mínimo 720m<sup>2</sup> (setecentos e vinte metros quadrados), cota de densidade igual a 120 (cento e vinte), taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento);

III - comércio e serviços, individual ou coletivo com no máximo 04 (quatro) unidades



comerciais e/ou de serviços, somente atividades de caráter local (mercearia, hortifrutigranjeiros, padaria, sorveteria, café, lanchonete, restaurante ou bar sem música ao vivo, farmácia, chaveiro, encanador, eletricista, barbeiro, salão de beleza, lavanderia, concerto de calçados e bolsas, locadora de fitas, livraria, papelaria, armarinho, bazar, clínica terapêutica, consultório e escritório de profissionais liberais, petshop, atelier de costura, de artesanato e de artes plásticas, produtoras fonográficas ou vídeos) até 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área total construída, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

#### SUBSEÇÃO IV DA FRAÇÃO URBANA MAR 4

**Art. 78.** A fração urbana MAR 4 compreende a área à direita Av. Romanda Gonçalves entre a Av. Senador Vasconcelos Torres e a Rua Dr. Cássio Rothier.

**Art. 79.** Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo para a fração urbana MAR 4:

I - residencial individual, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos dispensados.

#### SEÇÃO III DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO 2 - RIO JOÃO MENDES

**Art. 80.** Fica criada a Área de Especial Interesse Urbanístico 2 - Rio João Mendes, destinada a promover mudanças urbanísticas que permitam a proteção das margens do Rio João Mendes, compreendendo a área ao longo do Rio João Mendes entre a Estrada Francisco da Cruz Nunes e a Rua 12, para onde ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo:

I - residencial individual, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos dispensados;

II - residencial coletivo, com gabarito máximo de 06 (seis) pavimentos, mais cobertura, em terrenos com no mínimo 720m<sup>2</sup> (setecentos e vinte metros quadrados), taxa máxima de ocupação igual a 45% (quarenta e cinco por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a

70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 5,00m (cinco metros), afastamentos mínimos entre blocos paralelos de 10,00m (dez metros) ou entre blocos não paralelos de 5,00m (cinco metros) na menor distância.

§ 1º As edificações residenciais coletivas de que trata o inciso II deste artigo sujeitam-se à destinação ao domínio público municipal de área para proteção das margens do Rio João Mendes e para implantação de área de esporte e lazer e à execução das obras respectivas, conforme projeto urbanístico do setor competente, que contemplará ciclovia, revegetação das margens do rio, áreas e equipamentos de lazer e acessos para visitação, obedecidas as seguintes condições:

I - cada 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado) destinado ao domínio público municipal para área de esporte e lazer corresponderá a 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) de área edificável computável;

II - a área de que trata o inciso I deste artigo deverá ser contígua ao rio, estar situada entre duas ruas sequenciais e no sentido perpendicular ao rio, de acordo com projeto municipal específico;

III - a aprovação do projeto da edificação residencial coletiva dependerá da efetiva transmissão da área destinada ao domínio público municipal;

IV - o aceite de obras da edificação residencial coletiva dependerá da aceitação das obras da área de esporte e lazer de que trata o presente artigo.

§ 2º As edificações informais existentes, para sua regularização, deverão ter um recuo de cinco metros em relação ao eixo do Rio João Mendes, e as novas, um recuo de acordo com a faixa marginal de proteção.

#### Capítulo IV SUB-REGIÃO ITAIPU

#### SEÇÃO I DAS FRAÇÕES URBANAS

##### ~~SUBSEÇÃO I DA FRAÇÃO URBANA ITA 1~~

##### SUBSEÇÃO I DAS FRAÇÕES URBANAS ITA 1-A E ITA 1-B (Redação dada pela Lei nº 2810/2011)

**Art. 31** ~~A fração urbana ITA 1 corresponde a Itacoatiara.~~

**Art. 81.** As frações urbanas ITA 1-A E ITA 1-B correspondem a Itacoatiara. (Redação dada pela Lei nº 2810/2011)

**Art. 82** Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo para a fração urbana ITA 1:

- I - residencial individual, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos dispensados;
- II - permitidos apenas o comércio e serviços já instalados na Av. Mathias Sandri.

**Art. 82.** Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo para as frações urbanas ITA 1-A:

I - residencial individual, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos dispensados;

II - o comércio e serviços individual, somente de atividades de caráter local sem música ao vivo, já instalados até 04 de abril de 2002, na Av. Mathias Sandri, com até 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área total construída, com gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros);

III - fica proibido a instalação de hotéis e pousadas. (Redação dada pela Lei nº 2810/2011)

**Art.82-A** Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo para a fração urbana ITA 1B:

I - residencial individual, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos dispensados. (Redação acrescida pela Lei nº 2810/2011)

## SUBSEÇÃO II

### DA FRAÇÃO URBANA ITA 2-A, ITA 2-B, ITA 2-C, ITA 2-D, ITA 2-E E ITA 2-F

**Art. 83.** A fração urbana ITA 2-A corresponde à área de entorno dos bens tombados; a fração urbana ITA 2-B corresponde ao entorno da Estrada Francisco da Cruz Nunes no trecho final; a fração urbana ITA 2-C corresponde ao lado direito da Estrada Francisco da Cruz Nunes (sentido Itaipu) desde o Centro de Bairro até a Área de Especial Interesse Urbanístico do Rio da Vala; fração urbana ITA 2-D corresponde ao restante do Bairro de Camboinhas; a fração urbana ITA 2-E compreende área à esquerda do Canal de Camboatá (sentido Lagoa de Itaipu), e a fração urbana ITA 2-F compreende área da Área de Especial Interesse Urbanístico

do Rio da Vala até o limite da Sub-Região.

**Art. 84.** Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo para as frações urbanas ITA 2-A, ITA 2-B, ITA 2-C, ITA 2-D, ITA 2-E e ITA 2-F:

I - residencial individual, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos dispensados.

Parágrafo Único - O entorno das ruínas do recolhimento de Santa Tereza, área limitada pela Rua B do Loteamento Cidade Balneária de Itaipu, pela Estrada Francisco da Cruz Nunes e a Área de Especial Interesse da Vila dos Pescadores de Itaipu, é considerado não edificante.

### SUBSEÇÃO III DAS FRAÇÕES URBANAS ITA 3-A, ITA 3-B E ITA 3-C

**Art. 85.** A fração urbana ITA 3-A corresponde à Estrada Francisco da Cruz Nunes à direita (sentido Itaipu), desde a ZUE 5 até o Centro de Bairro; a fração urbana ITA 3-B corresponde à Estrada Francisco da Cruz Nunes no lado das margens da Lagoa de Itaipu, do Centro de Bairro até o Rio da Vala; e a fração urbana ITA 3-C corresponde à Estrada Francisco da Cruz Nunes no lado das margens da Lagoa de Itaipu, do Rio da Vala até o limite da Sub-Região de Itaipu (Morro da Peça).

**Art. 86.** Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo para as frações urbanas ITA 3-A, ITA 3-B e ITA 3-C:

I - residencial individual, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos dispensados;

II - residencial coletivo, com gabarito máximo de 03 (três) pavimentos, mais cobertura, em terrenos até 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) ou 04 (quatro) pavimentos, mais cobertura, em terrenos acima de 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), taxa máxima de ocupação igual a 45% (quarenta e cinco por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 5,00m (cinco metros), afastamentos mínimos entre blocos paralelos de 10,00m (dez) metros ou entre blocos não paralelos de 5,00m (cinco metros) na menor distância;

III - comércio e serviços em edificações já existentes, somente permitindo-se transformação de uso, e postos de serviços e/ou abastecimento de veículos automotores, sendo proibidos polos geradores de tráfego, atividades com hora de pico e geradoras de tráfego de veículos de carga;

IV - indústrias, até 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) de área total construída, exceto

indústrias de transformação, relacionadas no Anexo V desta Lei, que deverão ter no máximo 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), com gabarito máximo de 03 (três) pavimentos, mais cobertura, taxa de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos laterais e de fundos de 5,00m (cinco metros).

#### SUBSEÇÃO IV DA FRAÇÃO URBANA ITA 4

**Art. 87.** É considerada Centro de Bairro da Sub-Região Itaipu a fração urbana ITA 4, que corresponde ao lado direito da Estrada Francisco da Cruz Nunes, sentido Itaipu, entre a rótula da Av. Ewerton Xavier e a ZUE 5.

**Art. 88.** Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo para a fração urbana ITA 4:

I - residencial individual, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos dispensados;

II - residencial coletivo ou misto, com gabarito máximo de 04 (quatro) pavimentos, mais cobertura, em terrenos com no mínimo 720m<sup>2</sup> (setecentos e vinte metros quadrados), taxa máxima de ocupação igual a 45% (quarenta e cinco por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 5,00m (cinco metros);

III - comércio e serviços, individual ou coletivo, de qualquer porte, com gabarito máximo de 03 (três) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento) e taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 5,00m (cinco metros);

IV - indústrias, até 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) de área total construída, exceto indústrias de transformação, relacionadas no Anexo V desta Lei, que deverão ter no máximo 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), com gabarito máximo de 03 (três) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 5,00m (cinco metros).

#### SUBSEÇÃO V DAS FRAÇÕES URBANAS ITA 5

**Art. 89.** A fração urbana ITA 5 corresponde à Quadra 143-A, do Plano Estrutural de Itaipu em Camboinhas.

**Art. 90.** Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo para a fração urbana ITA 5:

I - residencial individual, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos dispensados;

II - residencial coletivo, com gabarito máximo de 03 (três) pavimentos, mais cobertura, em terrenos até 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) ou 04 (quatro) pavimentos, mais cobertura, em terrenos acima de 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), taxa máxima de ocupação igual a 45% (quarenta e cinco por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 5,00m (cinco metros) e afastamentos mínimos entre blocos paralelos de 10,00m (dez metros) ou entre blocos não paralelos de 5,00m (cinco metros) na menor distância;

III - comércio e serviços, individual, somente atividades de caráter turístico (clube recreativo ou desportivo, camping clube, sorveteria, café, lanchonete, restaurante ou bar, loja de souvenir ou artesanato, agências e serviços de guia para turistas, loja de venda ou aluguel de materiais esportivos), até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área total construída, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 40% (quarenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 50% (cinquenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 5,00m (cinco metros).

#### SUBSEÇÃO VI DA FRAÇÃO URBANA ITA 6

**Art. 91.** É considerado Centro de Bairro da Sub-Região Itaipu a fração urbana ITA 6, que corresponde à Quadra CS 12 do Plano Estrutural de Itaipu em Camboinhas.

**Art. 92.** Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo para a fração urbana ITA 6:

I - residencial individual, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos dispensados;

II - comércio e serviços, individual ou coletivo, de qualquer porte, com gabarito máximo de 03 (três) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 5,00m (cinco metros).

SEÇÃO II  
DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO

SUBSEÇÃO I  
DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO 3 - CAMBOINHAS

**Art. 93.** Fica criada a Área de Especial Interesse Urbanístico 3 - Camboinhas, destinada a promover mudanças urbanísticas que permitam a proteção das margens da Lagoa de Itaipu, que compreende a gleba ao longo da Av. Prof. Florestan Fernandes em Camboinhas, gleba esta que, se parcelada na forma da lei, poderá ter os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo:

I - residencial individual, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos dispensados;

II - residencial coletivo, com gabarito máximo de 06 (seis) pavimentos, mais cobertura, em terreno com no mínimo 1.500,00m<sup>2</sup> (um mil e quinhentos metros quadrados), taxa máxima de ocupação igual a 45% (quarenta e cinco por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 5,00m (cinco metros), afastamentos mínimos entre blocos paralelos de 10,00m (dez metros) ou entre blocos não paralelos de 5,00m (cinco metros) na menor distância, sujeitando-se às seguintes condições:

Parágrafo Único - As edificações residenciais coletivas de que trata o inciso II deste artigo sujeitam-se à destinação de áreas ao domínio público municipal para implantação do Bosque Lagunar de Itaipu, nas margens da Lagoa de Itaipu, conforme descrição no Anexo I, na ZUE 5, e à execução das obras respectivas, conforme projeto urbanístico do setor municipal competente, que contemplará ciclovia, revegetação, áreas e equipamentos de lazer e acessos para visitação, obedecidas as seguintes condições:

I - a aprovação do projeto da edificação residencial coletiva dependerá da efetiva transmissão das áreas destinadas ao domínio público municipal, de que trata o presente parágrafo;

II - o aceite de obras da edificação residencial coletiva dependerá da aceitação das obras de que trata o presente parágrafo, podendo o parcelamento e implantação do Parque Público ocorrer em etapas previamente ajustadas com o órgão municipal competente.

SUBSEÇÃO II  
DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO 4 - CANAL DE ITAIPU

**Art. 94.** Fica criada a Área de Especial Interesse Urbanístico 4 - Canal de Itaipu, destinada a promover mudanças urbanísticas que permitam a proteção das margens da Lagoa de Itaipu, compreendendo as Quadras 67-A, 67-B, 68 e área remanescente entre as Quadras 68 e 69 do Plano Estrutural de Itaipu, para onde ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo:

I - residencial individual, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos dispensados;

~~II - residencial coletivo, com gabarito máximo de 06 (seis) pavimentos, mais cobertura, em terreno de no mínimo 1.500,00m<sup>2</sup> (um mil e quinhentos metros quadrados), taxa máxima de ocupação igual a 45% (quarenta e cinco por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 5,00m (cinco metros), afastamentos mínimos entre blocos paralelos de 10,00m (dez metros) ou entre blocos não paralelos de 5,00m (cinco metros) na menor distância.~~

II - residencial coletivo, com gabarito máximo de 06 (seis) pavimentos, mais cobertura, em terreno de, no mínimo, 1.000,00m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados), taxa máxima de ocupação igual a 45% (quarenta e cinco por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 5,00m (cinco metros), afastamentos mínimos entre blocos paralelos de 10,00m (dez metros) ou entre blocos não paralelos de 5,00m (cinco metros) na menor distância. (Redação dada pela Lei nº 2113/2003)

Parágrafo único - As edificações residenciais coletivas de que trata o inciso II deste artigo sujeitam-se à destinação de área, conforme descrita no Anexo I da ZUE 5, ao domínio público municipal para implantação do Bosque Lagunar de Itaipu, no trecho nas margens da Lagoa de Itaipu e à execução das obras respectivas, conforme projeto urbanístico do setor municipal competente, que contemplará ciclovia, revegetação, áreas e equipamentos de lazer e acessos para visitação, obedecidas as seguintes condições:

I - a aprovação do projeto da edificação residencial coletiva dependerá da efetiva transmissão da área destinada ao domínio público municipal, na forma do presente parágrafo;

II - o aceite de obras da edificação residencial coletiva dependerá da aceitação das obras de que trata o presente parágrafo.

### SUBSEÇÃO III

#### DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO 5 - CANAL DO CAMBOATÁ (CAMBOINHAS)

**Art. 95.** Fica criada a Área de Especial Interesse Urbanístico 5 - Canal do Camboatá (Camboinhas), destinada a promover mudanças urbanísticas que permitam a proteção das



margens da Lagoa de Itaipu, compreendendo área na entrada de Camboinhas ao longo do canal do Camboatá, para onde ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo:

I - residencial individual, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos dispensados;

II - residencial coletivo, com gabarito máximo de 04 (quatro) pavimentos, mais cobertura, em terreno de no mínimo 1.500,00m<sup>2</sup> (um mil e quinhentos metros quadrados), taxa máxima de ocupação igual a 45% (quarenta e cinco por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 5,00m (cinco metros), afastamentos mínimos entre blocos paralelos de 10,00m (dez metros) ou entre blocos não paralelos de 5,00m (cinco metros) na menor distância.

Parágrafo Único - As edificações residenciais coletivas de que trata o inciso II deste artigo sujeitam-se à destinação ao domínio público municipal da área ao longo do Canal de Camboatá, com largura de trinta metros, que integra o Bosque Lagunar de Itaipu, conforme projeto urbanístico do setor municipal competente, que contemplará revegetação, obedecidas as seguintes condições:

I - a aprovação do projeto da edificação residencial coletiva dependerá da efetiva transmissão da área destinada ao domínio público municipal, na forma do presente parágrafo;

II - o aceite de obras da edificação residencial coletiva dependerá da aceitação da revegetação da área de que trata o presente parágrafo.

### SUBSEÇÃO III DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO 9 - RIO DA VALA

**Art. 96.** Fica criada a Área de Especial Interesse Urbanístico 9 - Rio da Vala, destinada a promover mudanças urbanísticas que permitam a proteção das margens do Rio da Vala, compreendendo as Quadras 20 e 21 do Plano Estrutural de Itaipu, para onde ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo:

I - residencial individual, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos dispensados;

II - residencial coletivo, com gabarito máximo de 06 (seis) pavimentos, mais cobertura, em terreno de no mínimo 1.500,00m<sup>2</sup> (um mil e quinhentos metros quadrados), taxa máxima de ocupação igual a 45% (quarenta e cinco por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 5,00m (cinco metros),

afastamentos mínimos entre blocos paralelos de 10,00m (dez metros) ou entre blocos não paralelos de 5,00m (cinco metros) na menor distância.

Parágrafo Único - As edificações residenciais coletivas de que trata o inciso II deste artigo sujeitam-se à destinação de áreas ao domínio público municipal, compreendendo a Quadra 21 e faixa ao longo do Rio da Vala, de vinte metros de largura, contados a partir do seu eixo, para proteção das margens do Rio da Vala e para atividades de esporte e lazer e à execução das obras respectivas, conforme projeto urbanístico do setor municipal competente, que contemplará ciclovia, revegetação, áreas e equipamentos de lazer e acessos para visitação, obedecidas as seguintes condições:

I - a aprovação do projeto da edificação residencial coletiva dependerá da efetiva transmissão da área destinada ao domínio público municipal, na forma do presente parágrafo;

II - o aceite de obras da edificação residencial coletiva dependerá da aceitação das obras do projeto do Parque.

## Capítulo V SUB-REGIÃO JACARÉ

### SEÇÃO I DAS FRAÇÕES URBANAS

#### SUBSEÇÃO I DA FRAÇÃO URBANA JAC 1

**Art. 97.** A fração urbana JAC 1 compreende trecho inicial, à esquerda da Estrada Frei Orlando, no sentido do interior da Sub-Região.

**Art. 98.** Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo para a fração urbana JAC 1:

I - residencial individual, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação de 50% (cinquenta por cento), taxa máxima de impermeabilização de 60% (sessenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos dispensados;

II - comércio e serviços, individual ou coletivo, com no máximo 03 (três) unidades comerciais e/ou de serviços, somente atividades de caráter local (mercearia, hortifrutigranjeiros, padaria, sorveteria, café, lanchonete, restaurante ou bar sem música ao vivo, farmácia, chaveiro, encanador, eletricista, barbeiro, salão de beleza, lavanderia, conserto de calçados e bolsas, locadora de fitas, livraria, papelaria, armarinho, bazar, clínica terapêutica, consultório médico, petshop, atelier de costura, artesanato, arquitetura ou artes plásticas, produtoras fonográficas

ou vídeos), até 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área total construída, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 50% (cinquenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 60% (sessenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 5,00m (cinco metros);

III - parcelamentos e desmembramentos com lotes mínimos de 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), inclusive regularização dos existentes, condicionados à destinação de áreas ao domínio público municipal conforme legislação pertinente.

## SUBSEÇÃO II DA FRAÇÃO URBANA JAC 2

**Art. 99.** A fração urbana JAC 2 compreende trecho à esquerda da Estrada Frei Orlando, no sentido do interior da Sub-Região Jacaré.

**Art. 100.** Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo para a fração urbana JAC 2:

I - residencial individual, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 35% (trinta e cinco por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 55% (cinquenta e cinco por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos dispensados;

II - comércio e serviços, individual ou coletivo, somente atividades de caráter turístico (clube recreativo ou desportivo, camping clube, sorveteria, café, lanchonete, restaurante ou bar, loja de souvenir ou artesanato, floricultura, agências e serviços de guia para turistas, loja de venda ou aluguel de materiais esportivos) ou de apoio a atividades rurais (hípica, haras, criação de bovinos, suínos, caprinos, equinos e aves, produção e venda de mudas, rações para animais, adubos orgânicos, artefatos naturais, licores ou produtos alimentares, manutenção, reparo e venda de máquinas, materiais, peças, acessórios e produtos agrícolas e hípicas), até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área total construída, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 30% (trinta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 55% (cinquenta e cinco por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 5,00m (cinco metros);

III - indústrias de transformação até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), relacionadas no Anexo II desta Lei, com gabarito máximo de 03 (três) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 5,00m (cinco metros).

§ 1º Para permissão de pousada, hotel, clube recreativo ou esportivo, parcelamento ou desmembramento o lote mínimo é de 2.000,00m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados).

§ 2º Em terrenos em aclave ou declive a altura máxima da edificação deverá ser igual a 10,00m (dez metros).

Capítulo VI  
SUB-REGIÃO PIRATININGA

SEÇÃO I  
DAS FRAÇÕES URBANAS

SUBSEÇÃO I  
DA FRAÇÃO URBANA PIR 1

**Art. 101.** É considerado Centro de Bairro da Sub-Região Piratininga a fração urbana PIR 1, que compreende o entorno da rótula entre a Av. Conselheiro Paulo de Mello Kalle (antiga Av. 6) e a Av. Raul de Oliveira Rodrigues (antiga Av. 7).

**Art. 102.** Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo para a fração urbana PIR 1:

I - residencial individual, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos dispensados;

II - residencial coletivo ou misto, com gabarito máximo de 04 (quatro) pavimentos, mais cobertura, em terrenos de no mínimo 720,00m<sup>2</sup> (setecentos e vinte metros quadrados), taxa máxima de ocupação igual a 45% (quarenta e cinco por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 5,00m (cinco metros), afastamentos mínimos entre blocos paralelos de 10,00m (dez metros) ou entre blocos não paralelos de 5,00m (cinco metros) na menor distância;

III - comércio e serviços, individual ou coletivo, de qualquer porte, com gabarito máximo de 03 (três) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 5,00m (cinco metros).

SUBSEÇÃO II  
DA FRAÇÃO URBANA PIR 2

**Art. 103.** A fração urbana PIR 2 compreende a Estrada Francisco da Cruz Nunes em ambos os lados.

**Art. 104.** Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo para a fração urbana PIR 2:

I - residencial individual, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos dispensados;

II - residencial coletivo, com gabarito máximo de 03 (três) pavimentos, mais cobertura, em terrenos até 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) ou 04 (quatro) pavimentos, mais cobertura, em terrenos acima de 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), taxa máxima de ocupação igual a 45% (quarenta e cinco por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 5,00m (cinco metros), afastamentos mínimos entre blocos paralelos de 10,00m (dez metros) ou entre blocos não paralelos de 5,00m (cinco metros) na menor distância;

~~III - comércio e serviços em edificações já existentes, somente permitindo-se transformação de uso, e postos de serviços e/ou abastecimento de veículos automotores, sendo proibidos pelos geradores de tráfego, atividades com hora de pico e geradoras de tráfego de veículos de carga;~~

III - comércio e serviços, individual ou coletivo, de qualquer porte, com gabarito máximo de 03 (três) pavimentos, mais cobertura, em terrenos até 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) ou 04 (quatro) pavimentos, mais cobertura, em terrenos acima de 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), taxa máxima de ocupação igual a 45% (quarenta e cinco por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 5,00m (cinco metros), afastamentos mínimos entre blocos paralelos de 10,00m (dez metros) ou entre blocos não paralelos de 5,00m (cinco metros). (Redação dada pela Lei nº 2113/2003)

IV - indústrias, até 1.000,00m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados) de área total construída, exceto indústrias de transformação, relacionadas no Anexo V desta Lei, que deverão ter no máximo 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), com gabarito máximo de 03 (três) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 5,00m (cinco metros).

### SUBSEÇÃO III DA FRAÇÃO URBANA PIR 3

**Art. 105.** É considerado Centro de Bairro da Sub-Região Piratininga a fração urbana PIR 3,

que corresponde ao entorno do Trevo da Rua Professor Lealdino Alcântara e aos lotes voltados para trecho desta Rua até a entrada de Camboinhas.

**Art. 106.** Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo para a fração urbana PIR 3:

I - residencial individual, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos dispensados;

II - comércio e serviços, individual ou coletivo, de qualquer porte, com gabarito máximo de 03 (três) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 5,00m (cinco metros).

#### SUBSEÇÃO IV DAS FRAÇÕES URBANAS PIR 4-A, PIR 4-B E PIR 4-C

**Art. 107.** A fração urbana PIR 4-A compreende área à esquerda (sentido Itaipu) da Estrada Francisco da Cruz Nunes exclusive, entre o limite com a Sub-Região Jacaré e o limite da Sub-Região Engenho do Mato; a fração urbana PIR 4-B compreende área à esquerda (sentido Itaipu) da Estrada Francisco da Cruz Nunes exclusive entre a Rua Professor Lealdino Alcântara e o limite da Sub-Região Piratininga; e a fração urbana PIR 4-C compreende área à esquerda (sentido Itaipu) da Estrada Francisco da Cruz Nunes exclusive entre a Rua Jornalista Costa Erthal Stutz.

**Art. 108.** Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo para a fração urbana PIR 4-A, PIR 4-B e PIR 4-C:

I - residencial individual, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos dispensados;

II - comércio e serviços, individual ou coletivo, com, no máximo, 03 (três) unidades comerciais e/ou de serviços, somente atividades de caráter local (mercearia, hortifrutigranjeiros, padaria, sorveteria, café, lanchonete, restaurante ou bar sem música ao vivo, farmácia, chaveiro, encanador, eletricista, barbeiro, salão de beleza, lavanderia, conserto de calçados e bolsas, locadora de fitas, livraria, papelaria, armarinho, bazar, clínica terapêutica, consultório médico, petshop, atelier de costura, artesanato, arquitetura ou artes plásticas, produtoras fonográficas ou vídeos), até 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área total construída, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

SUBSEÇÃO V  
DAS FRAÇÕES URBANAS PIR 5-A, PIR 5-B, PIR 5-C E PIR 5-D

**Art. 109.** A fração urbana PIR 5-A compreende a Fazendinha; a fração urbana PIR 5-B compreende área entre o Centro de Bairro e o Morro da Saibreira ou Nova Esperança; a fração urbana PIR 5-C compreende área entre a Área de Especial Interesse Social do Cafubá e a ZUE 10; e a fração urbana PIR 5-D compreende o Jardim Imbuí.

**Art. 110.** Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo para as frações urbanas PIR 5-A, PIR 5-B, PIR 5-C e PIR 5-D:

I - residencial individual, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos dispensados;

II - comércio e serviços, individual ou coletivo, somente atividades de caráter turístico (sorveteria, café, lanchonete, restaurante ou bar, loja de souvenir ou artesanato, floricultura, agências e serviços de guia para turistas, loja de venda ou aluguel de materiais esportivos), somente nos lotes voltados para a ciclovia, para a Av. dos Pescadores e para a Av. do Forte Imbuí, até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área total construída, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 30% (trinta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 55% (cinquenta e cinco por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 5,00m (cinco metros).

Parágrafo Único - Nos lotes voltados para a ciclovia da Lagoa de Piratininga das frações urbanas de que trata o caput deste artigo, as edificações deverão obedecer a um recuo de 5,00m (cinco metros), contados do eixo da ciclovia.

SUBSEÇÃO VI  
DA FRAÇÃO URBANA PIR 6

**Art. 111.** A fração urbana PIR 6 compreende os lotes voltados para a Av. Conselheiro Paulo de Mello Kalle.

**Art. 112.** Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo para a fração urbana PIR 6:

I - residencial individual, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos dispensados;

II - residencial coletivo ou misto, com gabarito máximo de 04 (quatro) pavimentos, mais cobertura, em terrenos com no mínimo 720,00m<sup>2</sup> (setecentos e vinte metros quadrados), taxa máxima de ocupação igual a 45% (quarenta e cinco por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 5,00m (cinco) metros, afastamentos mínimos entre blocos paralelos de 10,00m (dez) metros ou entre blocos não paralelos de cinco metros na menor distância, recuo de 5,00m (cinco metros) nos lotes voltados para a ciclovia da Lagoa de Piratininga;

III - comércio e serviços, individual ou coletivo, com, no máximo, 03 (três) unidades comerciais e/ou de serviços, somente atividades de caráter local (mercearia, hortifrutigranjeiros, padaria, sorveteria, café, lanchonete, restaurante ou bar sem música ao vivo, farmácia, chaveiro, encanador, eletricista, barbeiro, salão de beleza, lavanderia, conserto de calçados e bolsas, locadora de fitas, livraria, papelaria, armarinho, bazar, clínica terapêutica, consultório médico, petshop, atelier de costura, artesanato, arquitetura ou artes plásticas, produtoras fonográficas ou vídeos), até 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área total construída, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 5,00m (cinco metros).

Parágrafo Único - Nos lotes voltados para a ciclovia da Lagoa de Piratininga, da fração urbana de que trata o caput deste artigo, as edificações deverão obedecer a um recuo de cinco metros, contados do eixo da ciclovia.

#### SUBSEÇÃO VII DAS FRAÇÕES URBANAS PIR 7-A E PIR 7-B

**Art. 113.** A fração urbana PIR 7-A corresponde ao Condomínio Jardim Ubá I, e a fração urbana PIR 7-B compreende trecho à esquerda (sentido Praia de Piratininga) da Av. Almirante Tamandaré inclusive.

**Art. 114.** Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo para as frações urbanas PIR 7-A e PIR 7-B:

I - residencial individual, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos dispensados.

§ 1º Nos lotes voltados para a ciclovia da Lagoa de Piratininga, das frações urbanas de que trata o caput deste artigo, as edificações deverão obedecer a um recuo de 5,00m (cinco metros), contados do eixo da ciclovia.

§ 2º As edificações informais existentes serão regularizadas como estão construídas, conforme estabelece a Lei 10.257/2001 e a Medida Provisória 2.220/2001, denominadas



Estatuto da Cidade, devendo, em caso de reforma, ser respeitados os afastamentos mínimos estabelecidos na legislação.

SEÇÃO II  
DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO

SUBSEÇÃO I  
DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO 6 - RESTINGA DE PIRATININGA

**Art. 115.** Fica criada a Área de Especial Interesse Urbanístico 6 - Restinga de Piratininga, destinada a promover mudanças urbanísticas que permitam a implantação do Parque Municipal da Restinga de Piratininga, compreendendo trecho da Av. Almirante Tamandaré a partir da Rua Desembargador Nicolau Mary Junior até a Praia de Piratininga e as quadras entre a Praia de Piratininga e a ciclovia da Lagoa de Piratininga, para onde ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo:

I - residencial individual, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos dispensados;

II - residencial coletivo, com gabarito máximo de 04 (quatro) pavimentos, mais cobertura, em terrenos com no mínimo 720,00m<sup>2</sup> (setecentos e vinte metros quadrados), taxa máxima de ocupação igual a 45% (quarenta e cinco por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 5,00m (cinco metros), afastamentos mínimos entre blocos paralelos de 10,00m (dez metros) ou entre blocos não paralelos de 5,00m (cinco metros) na menor distância;

III - grupamento de unidades habitacionais, somente para regularização, entre a Av. Dr. Acúrcio Torres e a ciclovia da Lagoa de Piratininga, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, sem cota de densidade mínima, dispensadas taxas máximas de ocupação, impermeabilização e afastamentos mínimos laterais e de fundos, exceto nos casos de abertura de vão, quando os afastamentos laterais devem ser de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

IV - comércio e serviços em edificações já existentes, somente permitindo-se transformação de uso, e postos de serviços e/ou abastecimento de veículos automotores, sendo proibidos polos geradores de tráfego, atividades com hora de pico e geradoras de tráfego de veículos de carga, somente nos lotes voltados para a Av. Dr. Acúrcio Torres;

V - comércio e serviços, individual ou coletivo, atividades de caráter turístico (clube recreativo ou desportivo, sorveteria, café, lanchonete, restaurante ou bar, loja de souvenir ou artesanato, agências e serviços de guia para turistas, loja de venda ou aluguel de materiais esportivos) até

500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área total construída, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento).

§ 1º As edificações residenciais coletivas de que trata o inciso II deste artigo sujeitam-se à destinação de áreas ao domínio público municipal para proteção das margens da Lagoa e para implantação para atividades de esporte e lazer da Restinga de Piratininga, nas margens da Lagoa de Piratininga ao longo da ciclovia e à execução das obras respectivas, conforme projeto urbanístico do setor municipal competente, que contemplará a urbanização da ciclovia, áreas e equipamentos de lazer e acessos para visitaçãõ, obedecidas as seguintes condições:

I - cada 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado) destinado ao domínio público municipal para área de esporte e lazer corresponderá a 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) de área edificável computável;

II - a área de que trata o inciso I deste artigo deverá ser contígua à Lagoa, estar situada entre duas ruas sequenciais e no sentido perpendicular à Lagoa, de acordo com projeto municipal específico;

III - a aprovação do projeto da edificação residencial coletiva dependerá da efetiva transmissão da área destinada ao domínio público municipal;

IV - o aceite de obras da edificação residencial coletiva dependerá da aceitação das obras da área de esporte e lazer de que trata o presente artigo.

§ 2º As edificações informais existentes, para sua regularização, deverão ter um recuo de 5,00m (cinco metros) em relação ao eixo da ciclovia.

§ 3º A destinação ao domínio público municipal das áreas de que trata o § 1º deste artigo poderá ser substituída por contrapartida sócio-ambiental, através de doação em dinheiro ao Fundo Municipal de Urbanização, Habitação e Regularização Fundiária de importância resultante da aplicação da seguinte fórmula:

$Csa = [(Autil \times V \text{ cub}) / 4] / Fc$ , onde:

Csa = contrapartida sócio-ambiental

Apriv = área útil das unidades, não sendo consideradas as paredes e excluídas as varandas

Vcub = índice do SINDUSCON correspondente ao custo unitário básico para construção civil

Fc = 6 (fator de correção) (Redação acrescida pela Lei nº 2113/2003)

§ 4º O pagamento da contrapartida sócio-ambiental, de que trata o § 3º deste artigo, poderá ser efetuado em até 24 parcelas, corrigidas mensalmente, devendo estar concluído para concessão do aceite de obras. (Redação acrescida pela Lei nº 2113/2003)

## SUBSEÇÃO II

### DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO 7 - TÚNEL CHARITAS - REGIÃO OCEÂNICA E DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO 8 - LIGAÇÃO

## RODOVIÁRIA CHARITAS - REGIÃO OCEÂNICA

**Art. 116.** Ficam criadas as Áreas de Especial Interesse Urbanístico 7 - para o Túnel Charitas - Região Oceânica e a Área de Especial Interesse Urbanístico 8 - para a ligação rodoviária Charitas - Região Oceânica, que se sobrepõem em parte, respectivamente, às Zonas de Conservação da Vida Silvestre - ZCVS 3 e 7, onde poderão ser estabelecidos parâmetros especiais com o objetivo de viabilizar a implantação de Sistema Viário de ligação entre a Região Oceânica e a Região das Praias da Baía e adequar a ocupação urbana às exigências de transformação na infraestrutura decorrentes dessa implantação.

TÍTULO V  
DA APLICAÇÃO DE INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

**Art. 117.** Para cobrança da outorga onerosa do direito de construir (solo criado) será aplicada a seguinte Fórmula de Cálculo:  $SC = (Ca - Cb)^2 / FC \times VV$ .

§ 1º Considera-se que SC é o valor do solo criado; Ca é o coeficiente de aproveitamento do terreno, Cb é o coeficiente de aproveitamento básico, FC é o fator de correção, V é o valor venal do terreno utilizado para cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial e Urbana.

§ 2º O coeficiente de aproveitamento do terreno é obtido pela divisão da área edificável computável pela área do terreno.

§ 3º Na Região Oceânica o coeficiente de aproveitamento básico fica fixado no valor igual a 01 (um).

§ 4º Na Região Oceânica o fator de correção fica fixado no valor igual a 10 (dez).

§ 5º Ficam isentas da cobrança da outorga onerosa do direito de construir (solo criado) as edificações residenciais individuais, hospitais, clínicas, escolas, hotéis, pousadas e edificações residenciais coletivas nas Áreas de Especial Interesse Urbanístico 1, 2, 3 (Rio João Mendes) e 6 (Restinga de Piratininga).

**Art. 118.** Fica estabelecido o coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,5 (cinco décimos) para fins de aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsória do solo urbano subutilizado na Região Oceânica.

**Art. 119.** Em toda a Região Oceânica fica proibida a aplicação da transferência do direito de construir e de operações urbanas consorciadas que elevem o gabarito máximo das edificações.

## TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

**Art. 120.** Nas áreas públicas de domínio municipal caberá ao Poder Executivo definir os parâmetros específicos de uso e ocupação do solo de acordo com o interesse público.

**Art. 121.** As edificações residenciais coletivas somente poderão receber licença de obras:

I - após apresentação ao órgão competente da declaração de possibilidade de abastecimento de água e de esgotamento sanitário concedido pela concessionária, e somente receberão o aceite de obras após a comprovação em vistoria realizada pelo setor municipal competente da efetiva ligação das edificações às redes existentes;

II - após executar a rede de drenagem necessária ao empreendimento, de acordo com diretrizes ou projeto municipal, quando não houver rede pública.

**Art. 122.** Os projetos complementares do Plano Urbanístico da Região Oceânica, indicados nos incisos do presente artigo e nas demais disposições desta Lei, deverão ser elaborados pelo órgão municipal competente, respeitados os critérios e diretrizes estabelecidas na presente Lei, garantindo-se a ampla participação da população e das entidades representativas da sociedade civil organizada:

I - Plano de Trilhas da Região Oceânica;

II - Plano Integrado de Trânsito e Transportes (PITT) da Região Oceânica;

III - Plano de Drenagem da Região Oceânica.

**Art. 123.** Esta Lei deverá ser revista, pelo menos, a cada cinco anos, garantindo-se a ampla participação da população e das entidades representativas da sociedade civil organizada.

Parágrafo Único - Aplica-se a norma do caput deste artigo às alterações, atualizações ou revisões parciais, que se fizerem necessários no interregno da vigência quinquenal.

**Art. 124.** Na área do Parque da Serra da Tiririca, com delimitação estadual em vigor, ficam suspensas a aprovação de projetos e a concessão de licenças de obras de edificações, parcelamentos, desmembramentos, aterros e cortes de terreno, aberturas de logradouros e cortes e vegetação.

**Art. 125.** 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. 126.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

---

PREFEITURA MUNICIPAL de Niterói, em 04 de abril de 2002.

Jorge Roberto Silveira  
Prefeito

(Projeto de Lei nº 28/2002)

Publicado no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro, nº 63, pág. 22-43, em 05 de abril de 2002.

**Download: Anexos** ([Vide Leis nº 2711/2010](#) e [nº 2810/2011](#))