

LEI Nº 1390, DE 17/05/1995 - PUB. ÓRGÃO OFICIAL, DE
23/05/1995



DISPÕE SOBRE A LEI DE VILAS E CONJUNTOS DE PEQUENO PORTE.

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

DEFINIÇÃO

Art. 1º Denomina-se Vila e Conjunto de Pequeno Porte, para efeito de aplicação desta Lei, o agrupamento de unidades habitacionais podendo compor-se de unidades autônomas, em edificações contínuas ou não, superpostas ou não, sem gerar Logradouro Público e podendo formar vias particulares.

CONDIÇÕES DE IMPLANTAÇÃO

Art. 2º As vilas e conjuntos de pequeno porte poderão ser implantadas em terrenos com área até 10.000m² (dez mil metros quadrados) em todo o Município.

~~§ 1º Não será permitida a implantação de planos de vila e conjuntos de pequeno porte nas áreas indicadas como de Especial Interesse Agrícola, Ambiental ou Urbanístico, e na Zona de Restrição à ocupação Urbana, até posterior regulamentação dessas áreas.~~

§ 1º Não será permitida a implantação de planos de vila e conjuntos de pequeno porte nas áreas indicadas como de Especial Interesse Agrícola, Ambiental ou Urbanístico, e na Zona de Restrição à Ocupação Urbana, até posterior regulamentação dessas áreas, na fração urbana ITA 1-A e ITA 1-B, e nas Zonas de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS). (Redação dada pela Lei nº 2810/2011)

§ 2º A implantação de planos de vila e conjuntos de pequeno porte nas Áreas de Preservação Ambiental - APA - somente será permitida na Zona Urbana.

~~§ 3º Será permitida a implantação de vilas e conjuntos de pequeno porte em terrenos que ultrapassem em até 30% (trinta por cento) a área referida no "caput" deste artigo, desde que seja doado ao Município 10% (dez por cento) da área total do empreendimento, com testada mínima de 18,00m (dezoito metros), acesso direto por Logradouro Público e declividade menor do que 20% (vinte por cento), devendo ainda ser usada a área de 10.000m² (dez mil metros quadrados) como base de cálculo do Número de Unidades Habitacionais, da Taxa de Ocupação da Taxa de Impermeabilização, da Cota de Densidade e da Área Total de Construção.~~

§ 3º Será permitida a implantação de vilas e conjuntos de pequeno porte em terrenos que ultrapassem a área referida no caput deste artigo, desde que seja doado ao Município 10% (dez por cento) da área total do terreno objeto do empreendimento, com testada mínima de 18,00m (dezoito metros), acesso direto por logradouro público e declividade menor do que 20% (vinte por cento), devendo ainda ser usada a área de 10.000m² (dez mil metros quadrados) como base de cálculo do número de unidades habitacionais, da taxa de ocupação, da taxa de impermeabilização, da cota de densidade e da área total de construção. (Redação dada pela Lei nº 2810/2011)

§ 4º Nas regiões Oceânica, Leste e Pendotiba, o lote mínimo para a implantação de vilas e conjuntos de pequeno porte seria de 720,00m² (setecentos e vinte metros quadrados).

§ 5º Nos logradouros da orla marítima ou lacustre da Região Oceânica a implantação de vilas e conjuntos de pequeno porte, além de obedecer às disposições desta Lei deverá ser submetida à análise de Impacto sobre a Morfologia Urbana, de acordo com as normas estabelecidas pela Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente.

§ 6º Ao longo da cada margem dos cursos d'água, deverá ser respeitada a reserva de uma faixa "non aedificandi", atendendo dimensões da legislação vigente, e podendo ser computada como área livre.

Art. 3º Nos Logradouros Públicos deverão ser obedecidos os recuos e afastamentos mínimos de construção determinados pela legislação vigente.

Art. 4º As vilas e conjuntos de pequeno porte não poderão impedir o acesso às áreas públicas ou anexá-las para uso privativo e não poderão interromper a continuidade da malha viária urbana devendo nesta hipótese prever vias de ligação, obedecendo os parâmetros estabelecidos pelo Poder Público.

Parágrafo Único - As quadras para a implantação de vilas e conjuntos de pequeno porte situadas na orla marítima ou lacustre não poderão ter extensão continua superior a 130,00m (cento e trinta metros). A partir deste comprimento, a implantação será condicionada à doação à municipalidade de faixa de largura mínima de 15,00m (quinze metros) a cada 130,00m (cento e trinta metros) ou menos, permitindo a ligação entre os Logradouros Públicos não sendo permitido o uso privativo da mesma.

ÁREAS DE USO COLETIVO

Art. 5º As vias para circulação de veículos e pedestres nos grupamentos com mais de 4 (quatro) unidades terão largura mínima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) para caixa de rolamento e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para os passeios frontais às construções, sendo admitida a ocupação sobre as vias, respeitados os afastamentos entre grupamentos, as condições de iluminação e ventilação das edificações e uma altura livre mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) quando para passagem de veículos, e de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) quando para

passagem de pedestres.

§ 1º A largura mínima da pista será de 6,00m (seis metros) quando esta tiver comprimento superior a 60,00m (sessenta metros) contados a partir de Logradouro Público, praças internas ou vias internas com dimensões e declividade de acordo com a legislação vigente.

§ 2º Quando houver previsão de vagas ao longo das vias internas, a caixa de rolamento no trecho correspondente deverá ser acrescida de uma faixa de 1,80m (um metro e oitenta centímetros).

§ 3º 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).

§ 4º A declividade máxima permitida para as vias de circulação de veículos é de 20% (vinte por cento), limitando-se a 100,00m (cem metros) de comprimento os trechos de vias com declividade entre 10% (dez por cento) e 20% (vinte por cento) Entre dois trechos com declividade superior a 10% (dez por cento) deverá haver um patamar de descanso com comprimento mínimo de 12,00m (doze metros) e inclinação máxima inferior a 10% (dez por cento).

§ 5º Os acessos que atendem simultaneamente veículo e pedestres em grupamentos de até 4 (quatro) unidades, terão largura mínima de 4,00m (quatro metros).

Art. 6º As vias para a circulação exclusiva de pedestres terão largura mínima de 3,00m (três metros) devendo ser dotadas a cada 30,00m (trinta metros) de praças internas, sendo permitidos até 3 segmentos de 30,00m (trinta metros).

Parágrafo Único - No caso de escadaria deverão ser previstos patamares com profundidade mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) a cada 13 degraus, limitada a uma diferença de nível de 15,00m (quinze metros).

Art. 7º É obrigatória a existência de retorno para veículos nas vias sem saída, de acordo com o Anexo I, parte integrante desta Lei, e em qualquer via a cada 200,00m (duzentos metros).

Parágrafo Único - Entende-se por via sem saída aquela cuja terminação não tem conexão direta para veículos com outra via.

Art. 8º As vilas e conjuntos de pequeno porte com mais de 4 (quatro) unidades deverão ser dotadas de áreas livres de uso comum correspondente em seu total a no mínimo 10% (dez por cento) da área do terreno, excluindo para efeito de cálculo as áreas de recuo, podendo ser incluída no somatório dessas áreas a faixa de afastamento ao Logradouro Público, desde que não utilizado como estacionamento.

§ 1º As vias de circulação de veículos e as áreas de estacionamento não serão computadas como áreas livres.

§ 2º As áreas livres deverão permitir a inscrição de círculo com raio mínimo de 2,50m (dois

metros e cinquenta centímetros) em toda a superfície.

ESTACIONAMENTO

Art. 9º O número de vagas de carro deverá ser estabelecido de acordo com a legislação vigente, ficando livre sua localização, desde que viabilizadas em projeto.

§ 1º O acesso aos locais de estacionamento coletivo deverá ter largura mínima de 3,00m (três metros) e as vagas deverão ter dimensões mínimas de 5,00m (cinco metros) x 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 2º 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.

Art. 10 O estacionamento poderá se dar nas áreas de afastamento do Logradouro Público, somente em vias locais, definidas de acordo com a Legislação de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º Serão toleradas coberturas nestas áreas, desde que não sejam cobertas com nenhum tipo de laje, não podendo haver desvirtuamento de uso.

§ 2º Não será permitido nenhum tipo de cobertura na faixa de afastamento dos lotes voltados para os logradouros da orla marítima ou lacustre.

~~**Art. 11** Não serão computadas para efeito de área total de construção nem do número total de pavimentos, as garagens em pavimento semienterrado, com até o máximo de 1,30m (um metro e trinta centímetros) acima do nível do solo em todos os pontos do terreno.~~

Art. 11. Não serão computadas para efeito de área total de construção, da taxa de ocupação nem do número total de pavimentos, as garagens e acessos em pavimento semienterrado, com até o máximo de 1,30m (um metro e trinta centímetros) acima do nível do solo em todos os pontos do terreno. (Redação dada pela Lei nº 2810/2011)

§ 1º As garagens semienterradas deverão situar-se fora do afastamento estabelecido para o(s) Logradouro(s) Público(s) onde se localizem. (Parágrafo Único transformado em § 1º pela Lei nº 2810/2011)

§ 2º As varandas em balanço com projeção máxima de 2,00m (dois metros) com duas faces sem fechamento, não serão computadas na área total de construção nem na taxa de ocupação. (Redação acrescida pela Lei nº 2810/2011)

CONDIÇÕES DE EDIFICAÇÃO

Art. 12 Os parâmetros das edificações no previstos nesta Lei, obedecerão aos da legislação vigente para unidades residenciais individuais.

Art. 13 A área total de construção não poderá exceder a 1,5 vezes a área do terreno nas regiões Norte e das Praias da Baía, não se considerando nestes casos Solo Criado, e 1,0 vez nas regiões Leste, Oceânica e Pendotiba.

Art. 14 A área de projeto máxima obedecerá à taxa de ocupação prevista para o local, não podendo ultrapassar 60% (sessenta por cento) nas regiões Norte e das Praias da Baía e 40% (quarenta por cento) nas regiões Leste, Oceânica e Pendotiba.

Art. 15 O número de unidades habitacionais admissíveis num lote será determinado pela Cota de Densidade prevista para o local, não podendo ser inferior a 120 (cento e vinte) na Região Oceânica, a 90 (noventa) nas regiões Leste e Pendotiba, a 60 (sessenta) nas regiões Norte e das Praias da Baía e a 120 (cento e vinte) na Sub-região de Vila Progresso (Pendotiba).

Parágrafo Único - Nos lotes voltados para a orla marítima ou lacustre, a cota de densidade não poderá ser inferior a 150 (cento e cinquenta).

Art. 16 O gabarito máximo permitido nos Planos de Vila e Conjuntos de Pequeno Porte será de 2 (dois) pavimentos.

§ 1º A altura da edificação deverá respeitar um limite de altura máxima de 9,70m (nove metros e setenta centímetros), incluindo a parte do pavimento semienterrado que ultrapasse o nível do solo e o pavimento de cobertura, e excluído o telhado.

§ 2º A altura máxima do parapeito no pavimento de cobertura será de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

Art. 17 Será facultado o aproveitamento da cobertura, não computável no gabarito, desde que contido num único pavimento, limitado a 50% (cinquenta por cento) da projeção da edificação e respeitando um afastamento mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação aos planos de fachada dos pavimentos inferiores em pelo menos 50% (cinquenta por cento) da extensão dos mesmos.

Parágrafo Único - A cobertura não poderá se constituir em unidade habitacional independente.

Art. 18 O afastamento lateral mínimo entre edificações será de 3,00m (três metros).

§ 1º Nas quadras voltadas para a orla marítima ou lacustre, o afastamento lateral mínimo entre edificações que agruparem mais de 4 (quatro) unidades habitacionais deverá ser no segundo pavimento, de 6,00m (seis metros).

§ 2º O afastamento lateral mínimo entre as edificações nas quadras mencionadas no parágrafo anterior deverá ter um acréscimo de 10% (dez por cento) da extensão de fachada que exceder o comprimento de 10,00m (dez metros).

Art. 19 As unidades habitacionais poderão ser implantadas de forma geminada, superposta ou em série, atendendo as seguintes condições:

I - os acessos comuns deverão ter largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) atendendo até 4 (quatro) unidades habitacionais por pavimento;

II - a edificação deverá se inscrever num quadrado com 50,00m (cinquenta metros) de lado nas regiões Norte e das Praias da Baía e de 30,00m (trinta metros) de lado nas regiões Leste, Oceânica e Pendotiba.

Art. 20 Nas regiões Leste Oceânica e Pendotiba as edificações que agrupem até quatro unidades habitacionais de forma geminada, superposta ou em série deverão ser afastadas de uma das divisas do lote ou gleba, atendendo aos seguintes afastamentos mínimos:

I - 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para edificações com 1 (um) pavimento;

II - 3,00m (três metros) para o segundo pavimento das edificações.

Art. 21 Nas regiões Leste, Oceânica e Pendotiba as edificações que agrupem mais de quatro unidades habitacionais de forma geminada, superposta ou em série deverão ser afastadas de todas as divisas do lote ou gleba, atendendo aos seguintes afastamentos mínimos:

I - 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para edificações com 1 (um) pavimento;

II - 3,00m (três metros) para o segundo pavimento das edificações.

Art. 22 A distância mínima entre fachadas com vãos de iluminação e ou ventilação de compartimentos de permanência prolongada voltadas para as vias internas, será de 6,00m (seis metros).

CONDIÇÕES DE SANEAMENTO E ARBORIZAÇÃO

Art. 23 A concessão da licença de obras será condicionada à aprovação dos seguintes projetos complementares, aprovados pelo Órgão Municipal competente:

I - projeto de drenagem sempre que houver via interna;

II - projeto de Sistema de Esgotamento Sanitário (coleta, tratamento secundário obrigatório e disposição final) e de Abastecimento de água, nos locais desprovidos dos respectivos serviços;

III - projeto de arborização das vias e áreas livres de uso comum, utilizando espécies preferencialmente nativas da região.

Parágrafo Único - Nos locais providos de rede pública de água e esgotamento será necessária a apresentação de comprovante, expedido pela Concessionária Local ou Órgão Municipal competente, de possibilidade de abastecimento de água e esgotamento para agrupamentos acima de 4 unidades.

CONDIÇÕES GERAIS

Art. 24 O aceite de obras, além das demais exigências legais, estará condicionado à comprovação, atestada em vistoria ao local, dos seguintes elementos:

- I - execução do sistema de abastecimento d'água potável e esgotamento sanitário;
- II - execução do sistema de drenagem pluvial quando exigido;
- III - arborização das vias e áreas livres de uso comum.

Art. 25 Além dos previstos pela legislação vigente, deverão constar nos projetos os seguintes elementos:

- I - quadro indicativo da área total e do cálculo dos índices urbanísticos conforme modelo em anexo;
- II - planta de localização do terreno, sobre cópia de base oficial do Município, indicando os logradouros públicos da área e a distância existente entre estes;
- III - levantamento planialtimétrico da área;
- IV - fachadas completas para todas as vias internas e externas, em escala mínima de 1.100;
- V - a declaração garantindo a inalienabilidade e perenidade das áreas de uso comum.

Art. 26 As modificações e acréscimos das edificações em vilas aprovadas anteriormente à Lei 1.205/93 e à presente Lei, deverão ter análise especial.

Art. 27 Os projetos de vilas poderão receber aceite parcial de acordo com o programa de etapas de execução aprovado junto ao projeto.

§ 1º As etapas de execução deverão ser independentes entre si garantindo as condições de habitabilidade.

§ 2º O aceite da primeira etapa ficará condicionado à implantação das obras de infraestrutura e das áreas de uso comum de todo o conjunto.

Art. 28 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei 1.205/93.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI, EM 17 DE MAIO DE 1995.

JOÃO SAMPAIO
PREFEITO

Download: Anexo - Lei nº 1390/1995 - Niterói-RJ