

LEI Nº 2233, DE 19/10/2005 - Pub. Órgão Oficial, de 20/10/2005



**INSTITUI O PLANO  
URBANÍSTICO DA  
REGIÃO NORTE, 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 E PROMULGO A SEGUINTE LEI:

**TÍTULO I  
DIRETRIZES GERAIS**

**Art. 1º** Esta Lei institui o Plano Urbanístico (PUR) da Região Norte, 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, do meio ambiente, da habitação, do saneamento básico, da estruturação dos transportes públicos e do Sistema Viário e de circulação, dos serviços públicos e dos 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 parcelamento, 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, descontadas as áreas de garagens, de varandas, de compartimentos técnicos e de pavimentos de uso coletivo;

V - áreas de especial interesse: porções do território municipal, delimitadas pelo Poder Público com o propósito de serem submetidas a um Regime Urbanístico especial, que estabelecerá os padrões de parcelamento e de uso e ocupação do solo, visando cumprir seus objetivos;

VI - área de especial interesse econômico: área onde há interesse público em apoiar, implantar e incentivar atividades econômicas, em especial as atividades industriais e pesqueiras;

VII - área de especial interesse social: área ocupada de maneira informal por população de baixa renda, onde o Poder Executivo Municipal pretenda realizar a regulamentação

urbanística e a regularização jurídica da terra e das edificações; ou área sem ocupação consolidada, onde o Poder Executivo Municipal tenha interesse em promover ou incentivar a construção de habitações para população de baixa renda;

VIII - área de especial interesse socioambiental: área ocupada de maneira informal por população de baixa renda, próxima de áreas ambientais, onde o Poder Executivo Municipal pretenda realizar a regulamentação urbanística, a regularização jurídica da terra e proteger atributos naturais expressivos;

IX - área de especial interesse turístico: área onde há interesse público de aproveitar o potencial turístico, fazendo-se necessários investimentos, regulamentações e intervenções específicas;

X - 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;

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

XII - área total construída (ATC): soma das áreas de todos os pavimentos;

XIII - área útil: soma das áreas dos compartimentos das unidades habitacionais;

XIV - atividades com hora de pico: comércio e serviços que induzem à concentração de automóveis nas horas de pico, conforme relação definida na legislação de uso e ocupação do solo;

XV - atividades geradoras de tráfego de veículos de carga: comércio, indústria e serviços que atraem veículos de carga com lentidão de manobras, conforme relação definida na legislação de uso e ocupação do solo;

XVI - coeficiente de aproveitamento: índice definido pela divisão da área total construída (ATC) pela área do terreno;

XVII - coeficiente de aproveitamento básico: limite do coeficiente de aproveitamento até o qual não se aplica a outorga onerosa do direito de construir;

XVIII - 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;

XIX - 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;

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

XXI - direito de preempção: direito que confere ao Poder Público Municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares;

XXII - embasamento: corresponde aos pavimentos inferiores de uma edificação, de uso comum, no quais são proibidas unidades habitacionais;

XXIII - faixa marginal de proteção - faixa não edificante ao longo das margens dos cursos d'água, nascentes, lagoas, lagos, reservatórios naturais ou artificiais, destinada à manutenção das margens do corpo hídrico e à proteção da mata ciliar, cuja largura varia de acordo com a vegetação a ser preservada;

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

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

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

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

XXVIII - medida compensatória - aquela destinada a compensar impacto negativo causado por empreendimento;

XXIX - 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) na forma da legislação aplicável e em especial a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade);

XXX - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios: obrigação que pode ser estipulada pelo Poder Executivo Municipal a proprietários de imóveis para parcelamento, edificação ou utilização do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado;

XXXI - pavimento de cobertura: pavimento cuja área é limitada a 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento inferior, respeitados os afastamentos frontais e laterais mínimos, podendo se constituir de unidades habitacionais independentes, de dependências do pavimento inferior ou de área para uso comum dos condôminos;

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

XXXIII - pavimento subsolo: pavimento abaixo do nível do solo;

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

XXXV - piso autodrenante - piso de material que facilite a infiltração ou absorção da água pelo solo;

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

XXXVII - 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;

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

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

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

XLI - 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;

XLII - 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;

XLIII - transferência do direito de construir: autorização para o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir;

XLIV - transformação de uso: substituição do uso do imóvel;

XLV - 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;

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

XLVII - uso comercial e de serviços de pequeno porte: com área total construída (ATC) até quinhentos metros quadrados;

XLVIII - uso comercial e de serviços de médio porte 1: com área total construída (ATC) acima de quinhentos metros quadrados até dois mil metros quadrados;

XLIX - uso comercial e de serviços de médio porte 2: com área total construída (ATC) acima de dois mil metros quadrados até cinco mil metros quadrados;

L - uso comercial e de serviços de grande porte: com área total construída (ATC) acima de cinco mil metros quadrados;

LI - uso de serviços: uso destinado à prestação de serviços públicos ou privados;

LII - uso individual: ocupação de um Lote por apenas uma unidade comercial ou serviços, por até duas unidades habitacionais ou uma unidade habitacional e uma de comércio ou serviço;

LIII - uso industrial: uso destinado à produção de bens;

LIV - uso industrial de pequeno porte: com área total construída (ATC) até oitocentos metros quadrados;

LV - uso industrial de médio porte: com área total construída (ATC) acima de oitocentos metros quadrados até quatro mil metros quadrados;

LVI - uso industrial de grande porte: com área total construída (ATC) acima de quatro mil metros quadrados;

LVII - uso misto: destinado a edificações que possuam dois ou mais usos diferenciados;

LVIII - uso residencial: destinado à habitação;

LIX - zoneamento ambiental: definição de setores ou zonas com características ambientais semelhantes em um espaço territorial ou em uma unidade de conservação, neste caso com objetivos de manejo e normas específicas;

LX - zona urbana: parcela de área adequada à urbanização, efetivamente ocupada ou destinada à expansão da Cidade.

## TÍTULO II DAS POLÍTICAS SETORIAIS

### Capítulo I DA PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL

**Art. 3º** São diretrizes adotadas nesta Lei visando à valorização do Patrimônio Cultural na Região Norte:

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

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

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

IV - manutenção do uso do tombamento visando o reconhecimento e a preservação de bens naturais e culturais.

**Art. 4º** São bens culturais indicados para tombamento na Região Norte:

I - Jardim Botânico de Niterói (Horto do Fonseca);

II - Parque Municipal Palmir Silva (antigo Parque Municipal Monteiro Lobato);

III - Estação Ferroviária Niterói Cargas (sede, gare, armazéns e ruínas do antigo abrigo de locomotivas);

IV - Edificações da Cia Fluminense de Tecidos localizadas nas Ruas Guimarães Júnior e Dr. March;

V - Edificação situada na Rua Padre Augusto Lamego nº 30;

VI - Chácara da Baronesa (Colégio Estadual Macedo Soares);

VII - Igreja São Sebastião.

## SEÇÃO I DA ÁREA DE PRESERVAÇÃO DO AMBIENTE URBANO (APAU)

**Art. 5º** Fica criada a Área de Preservação do Ambiente Urbano (APAU) São Lourenço, cujos limites encontram-se descritos no Anexo I e em Mapa do Anexo III desta Lei.

**Art. 6º** Os imóveis na Área de Preservação do Ambiente Urbano (APAU) podem ser classificados como:

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

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

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

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

**Art. 7º** A gestão da Área de Preservação do Ambiente Urbano (APAU) é de responsabilidade do Órgão Municipal competente pelo setor de cultura.

**Art. 8º** Para aprovação, deverão ser submetidos à análise do órgão municipal competente do setor de cultura, os seguintes projetos situados na Área de Preservação do Ambiente Urbano (APAU):

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

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

§ 1º As intervenções arquitetônicas nos imóveis de interesse de preservação deverão, obrigatoriamente, recompor a integridade arquitetônica de sua fachada e da cobertura;

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

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

**Art. 9º** São proibidos na Área de Preservação do Ambiente Urbano (APAU):

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



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

III - qualquer atividade de comércio e serviço e indústrias quando de grande porte;

IV - serralherias, manutenção, aluguel e montagem de aparelhos e máquinas, templo religioso, garagens de empresas de transporte rodoviário, mudanças ou guarda móveis e armazenagem, todos quando de médio 1, médio 2 e grande portes e oficinas de reparo de médio 2 e grande portes;

V - marmoraria, edifício, garagem, postos de gasolina, lubrificação, retíficas de automóvel e similares de qualquer porte;

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

VII - estacionamentos em imóveis de interesse de preservação.

**Art. 10.** A instalação de toldos nos pavimentos térreos ou superiores, individualizados por janelas, em imóveis situados na Área de Preservação do Ambiente Urbano (APAU) é permitida, desde que:

I - sejam retrateis e não metálicos;

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

III - nas ruas de pedestre sua projeção não ultrapasse dois terços da altura do pavimento térreo e não exceda um quarto da largura do logradouro, contado de testada a testada;

IV - no caso das ruas de tráfego de veículos, a extensão dos toldos será limitada pela distância livre de 50cm (cinquenta centímetros), a contar do meio-fio, resguardada a proporção máxima de dois terços da altura do pavimento térreo;

V - no pavimento térreo o pé-direito mínimo seja de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

**Art. 11.** Nos imóveis de interesse de preservação, ficam permitidas alterações internas, inclusive a subdivisão do pé-direito, em pavimentos intermediários, podendo ser exigido afastamento de até 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), contados a partir do plano interno da fachada, respeitadas as características arquitetônicas, volumétricas, artísticas e ornamentais que compõem o conjunto de fachadas e telhados.

**Art. 12.** Nos imóveis passíveis de renovação, as novas construções deverão atender às seguintes condições:

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

subsolo;

II - proibida a construção sobre pilotis;

III - para as construções com afastamento frontal ou estacionamentos, poderá o órgão competente de gestão das APAU exigir a construção de muro de alvenaria na testada do Lote cuja composição deverá compatibilizar-se com o entorno imediato;

IV - nas edificações implantadas nas testadas dos Lotes não é permitida a projeção de qualquer elemento construtivo em balanço além da testada, como marquises, com exceção de cornijas, ornamentos e sacadas até 50cm (cinquenta centímetros);

V - ficam dispensados dos afastamentos laterais e de fundos, salvo exceções expressas nesta Lei, da taxa de ocupação e garantidas ainda às condições de iluminação e ventilação dos cômodos, na forma da Lei.

**Art. 13.** Para os imóveis passíveis de renovação de pequeno porte, as transformações de usos são dispensadas do cumprimento das exigências de vagas de estacionamento observado o afastamento para a via, a critério do órgão municipal competente do setor de cultura, permitidos acréscimos para nova instalação desde que permaneçam como pequeno porte.

**Art. 14.** Na Área de Proteção do Ambiente Urbano (APAU) estão dispensados da exigência de vagas de estacionamento para:

I - imóveis de interesse de preservação;

II - imóveis com acesso exclusivo por rua de pedestre;

**Art. 15.** No caso de demolição ou modificação não licenciadas, ou de sinistro doloso, será obrigatória a reconstrução conforme as características a serem estabelecidas pelo órgão municipal competente do setor de cultura, sem prejuízo das penalidades cabíveis.

**Art. 16.** As infrações às normas e parâmetros dispostos nesta Lei serão apenadas com multas, que incidirão durante a permanência de infração e até a constatação de sua regularização pelo órgão municipal competente, da seguinte forma, sem prejuízo das demais penalidades previstas na legislação vigente, e da reparação que se fizer necessária:

I - às pinturas em desacordo com o estabelecido no inciso II deste artigo serão aplicadas multas de valor correspondente a R\$ 200,00 (duzentos reais) em imóveis passíveis de renovação, e a R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais) mensais em imóveis de interesse para preservação.

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

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

SUBSEÇÃO I  
DA ÁREA DE PRESERVAÇÃO DO AMBIENTE URBANO - SÃO LOURENÇO (APAU-SÃO  
LOURENÇO)

**Art. 17.** Na Área de Preservação do Ambiente Urbano - São Lourenço (APAU-São Lourenço), os imóveis classificam-se como:

I - imóveis de interesse de preservação na:

- a) Rua São Lourenço: 304, 312;
- b) Rua Benjamin Constant: 83, 85, 87, 89 e 93;
- c) Av. Feliciano Sodré: 638, 640, 642, 644, 646, 648, 650, 652, 654, 658, 664 e 666;
- d) Travessa Luis Paulino: 14;
- e) Rua Dr. Genserico Ribeiro: 1, 3, 5, 9 e 21;
- f) Rua Padre Augusto Lamego: 30.

II - imóveis de interesse de preservação parcial na:

- a) Rua Doutor Genserico Ribeiro: 11A, 15 e 17;

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

**Art. 18.** Para a Área de Preservação do Ambiente Urbano - São Lourenço (APAU-São Lourenço) que compreende a área no entorno da Igreja de Santana e o Seminário São José ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - nas Ruas Padre Augusto Lamego, Travessa Luiz Paulino e Dr. Genserico Ribeiro, as novas construções e acréscimos deverão respeitar um afastamento lateral mínimo de 5m (cinco metros) do imóvel de interesse de preservação, com exceção do imóvel situado na Rua Padre Augusto Lamego e vizinho ao de número 77 da Rua Benjamin Constant, que fica dispensado desse afastamento;

II - as edificações que substituírem imóveis de renovação nas Ruas Padre Augusto Lamego (lado par), São Lourenço (lado ímpar) e Travessa Luiz Paulino (lado ímpar, entre o nº 287 e o nº 75) deverão ser mantidas no alinhamento de construção existente;

III - as edificações que substituírem imóveis de renovação na Rua Benjamin Constant deverão respeitar o alinhamento de 3m (três metros) do meio-fio existente;

IV - as edificações que substituïrem imóveis de renovação, nos trechos de ruas não mencionados no inciso anterior, deverão respeitar afastamento frontal mínimo igual a 3m (três metros), exceto nos seguintes trechos de rua, onde deverão respeitar um afastamento frontal mínimo igual a 5m (cinco metros): Rua Genserico Ribeiro (lado par) e Rua São Lourenço (lado par).

V - as edificações que substituïrem imóveis de renovação poderão ter até 4 (quatro) pavimentos e altura máxima limitada a maior à da edificação de interesse de preservação, com exceção das edificações localizadas nos seguintes polígonos onde as mesmas terão respectivamente 1 (um) e 3 (três) pavimentos: polígono formado pela Rua São Lourenço, Rua Benjamin Constant, Rua Professor Emylce de Oliveira e Travessa Luiz Paulino e o polígono formado pela Rua Dr. Genserico Ribeiro, Trav. Santo Antônio, Trav. Luiz Paulino e Rua São Lourenço.

## Capítulo II DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

**Art. 19.** Fica criada a Área de Especial Interesse Econômico da Ilha da Conceição como pólo de desenvolvimento da Região Norte, com o objetivo de orientar o crescimento e o ordenamento no território para as atividades econômicas, em especial de pesca e indústria, conforme delimitação do Anexo I desta Lei.

## Capítulo III DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL E SOCIOAMBIENTAL

### SEÇÃO I DAS DIRETRIZES

**Art. 20.** São diretrizes adotadas nesta Lei visando à promoção da habitação popular, regularização fundiária e requalificação ambiental na Região Norte:

I - criação de Áreas de Especial Interesse Social para fins de estabelecimento de parâmetros especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo, para regularização de ocupação ou implantação de projetos habitacionais destinados à população de baixa renda;

II - criação de Áreas de Especial Interesse Socioambiental para fins de estabelecimento de parâmetros especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo, para regularização de ocupação ou implantação de projetos habitacionais destinados à população de baixa renda, garantindo a proteção das áreas ambientais vizinhas e de atributos naturais expressivos;

III - simplificação de normas e de procedimentos para regulamentação urbanística e para projetos habitacionais destinados à população de baixa renda;

IV - reconhecimento de comunidades como bairros ou parte integrante de bairros;

**Art. 21.** Os projetos de urbanização das Áreas de Especial Interesse Social e Socioambiental deverão contemplar, de acordo com as condições e necessidades específicas:

I - cadastramento das famílias residentes;

II - indicação das áreas impróprias para ocupação e destinação de áreas para remanejamento das residências implantadas em área de risco;

III - definição de Projeto de Alinhamento;

IV - urbanização e denominação de ruas, caminhos, Travessas, escadarias e passagens, que possibilitem acesso às residências;

V - arborização e recomposição de vegetação em áreas ambientais próximas;

VI - drenagem, esgotamento sanitário e abastecimento de água;

VII - indicação de áreas necessárias à instalação de equipamentos urbanos e comunitários;

VIII - regularização das áreas de uso comum das comunidades;

IX - zoneamento interno para utilização dos parâmetros definidos nesta Lei.

## SEÇÃO II DA CRIAÇÃO DAS AEIS E AEISA

**Art. 22.** Ficam criadas as seguintes Áreas de Especial Interesse Social na Região Norte, conforme delimitações do Anexo I e Mapa do Anexo III desta Lei:

I - Área de Especial Interesse Social 01 - Ilha da Conceição, na Sub-Região Ilha da Conceição;

II - Área de Especial Interesse Social 02 - Buraco do Boi, na Sub-Região Barreto;

III - Área de Especial Interesse Social 03 - Marítimos, parte na Sub-Região Barreto, parte na Sub-Região Engenhoca;

IV - Área de Especial Interesse Social 04 - Sabão, na Sub-Região Fonseca;

V - Área de Especial Interesse Social 05 - Esqueleto da Rua Riodades, na Sub-Região Fonseca;

VI - Área de Especial Interesse Social 06 - Rua Garibaldi, na Sub-Região Caramujo;

VII - Área de Especial Interesse Social 07 - Lagoinha, parte na Sub-Região Fonseca e parte na Sub-Região Caramujo;

VIII - Área de Especial Interesse Social 08 - Prédio da Rua General Castrioto, na Sub-Região Barreto;

IX - Área de Especial Interesse Social 09 - Bonfim, na Sub-Região Fonseca.

X - Área de Especial Interesse Social 10 - Maria Thereza, na Sub-Região Fonseca.

**Art. 23.** Ficam criadas as seguintes Áreas de Especial Interesse Socioambiental na Região Norte, conforme delimitações do Anexo I e Mapa do Anexo III desta Lei:

I - Área de Especial Interesse Socioambiental 01 - Morro da Ilha da Conceição (MIC), na Sub-Região Ilha da Conceição;

II - Área de Especial Interesse Socioambiental 02 - Morro do Holofote, na Sub-Região Barreto;

III - Área de Especial Interesse Socioambiental 03 - Vila Ipiranga, Palmeiras e Santo Cristo, parte na Sub-Região Engenhoca e parte na Sub-Região Fonseca;

IV - Área de Especial Interesse Socioambiental 04 - Nova Brasília, na Sub-Região Engenhoca;

V - Área de Especial Interesse Socioambiental 05 - Morro da Boa Vista, São Lourenço e Serrão, na Sub-Região Fonseca;

VI - Área de Especial Interesse Socioambiental 06 - Morro do Querosene, na Sub-Região Fonseca;

VII - Área de Especial Interesse Socioambiental 07 - Morro do Bumba, na Sub-Região Fonseca;

VIII - Área de Especial Interesse Socioambiental 08 - São José e Jardim Alvorada, na Sub-Região Fonseca;

IX - Área de Especial Interesse Socioambiental 09 - São Geraldo, na Sub-Região Fonseca;

X - Área de Especial Interesse Socioambiental 10 - Morro do Saraiva, na Sub-Região Fonseca;

XI - Área de Especial Interesse Socioambiental 11 - Cova da Onça 1, na Sub-Região Caramujo;

XII - Área de Especial Interesse Socioambiental 12 - Cova da Onça 2, parte na Sub-Região Fonseca e parte na Sub-Região Caramujo;

XIII - Área de Especial Interesse Socioambiental 13 - Ladeira do Castro, na Sub-Região Fonseca;

XIV - Área de Especial Interesse Socioambiental 14 - da Rua José Carlos da Silveira Nogueira, na Sub-Região Fonseca.

XV - Área de Especial Interesse Socioambiental 15 - da Travessa da Fonte, na Sub-Região Fonseca.

XVI - Área de Especial Interesse Socioambiental 16 - Baldeador, na Sub-Região Caramujo.

XVII - Área de Especial Interesse Socioambiental 17 - Lagoinha, na Sub-Região Fonseca.

XVIII - Área de Especial Interesse Socioambiental 18 - Bela Vista, na Sub-Região Caramujo.

XIX - Área de Especial Interesse Socioambiental 19 - Morro da Paz e da Esperança, na Sub-Região Caramujo.

XX - Área de Especial Interesse Socioambiental 20 - Prolongamento da Rua 22, Santa Bárbara, Sub-Região Caramujo.

**Art. 24.** (Vetado).

### SEÇÃO III DA REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA

**Art. 25.** Na Região Norte, a regularização das construções existentes nas Áreas de Especial Interesse Social ou Socioambiental deverá atender às seguintes condições:

I - deverá ser apresentada ficha cadastral da situação da edificação existente conforme modelo simplificado definido através de portaria da Secretaria Municipal de Urbanismo e Controle Urbano;

II - as edificações serão regularizadas como construídas, salvo as que se apresentarem em situação de risco;

### SEÇÃO IV DOS PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

**Art. 26.** O zoneamento das Áreas de Especial Interesse Social ou Socioambiental será estabelecido por ato do Poder Executivo, aplicados os parâmetros dos artigos 27, 28 e 29 desta Lei.

**Art. 27.** São parâmetros de ocupação para as novas construções residenciais individuais, de comércio e serviços nas Áreas de Especial Interesse Social ou Socioambiental:

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 sejam abertos vãos para os vizinhos, caso em que devem respeitar a distância de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa ou da edificação vizinha;

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 sem restrição.

Parágrafo Único - Para aprovação do projeto de edificação deverá ser apresentada ficha cadastral da situação da edificação existente conforme modelo simplificado definido através de portaria da Secretaria Municipal de Urbanismo e Controle Urbano.

**Art. 28.** São parâmetros de ocupação para as novas construções residenciais coletivas nas Áreas de Especial Interesse Social ou Socioambiental:

I - cota de densidade 20;

II - gabarito máximo de 04 (quatro) pavimentos mais cobertura;

III - afastamento frontal seguindo o projeto de alinhamento da via;

IV - afastamentos laterais e de fundos devem respeitar a distância de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) da divisa ou da edificação vizinha ou são dispensados quando não houver abertura de vãos;

V - no caso da edificação vizinha estar na divisa e ter vão voltado para o Lote a ser edificado, a nova edificação deve respeitar 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de afastamento



em relação à vizinha;

VI - taxa de ocupação 70%.

§ 1º Os projetos de edificação coletiva deverão ser apresentados conforme condições estabelecidas pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Controle Urbano.

§ 2º As novas construções residenciais coletivas nas Áreas de Especial Interesse Social ou Socioambiental com mais de 2 pavimentos só serão permitidas onde já houver zoneamento interno definido pelos Projetos de Urbanização.

**Art. 29.** Nas Áreas de Especial Interesse Social fica permitido somente o comércio e serviço com área construída até 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados).

## SEÇÃO V DO PARCELAMENTO

**Art. 30.** Os lotes resultantes de parcelamento e desmembramento deverão ter testadas voltadas para via pública ou acesso por servidão própria, permitidas para esses Lotes dimensões inferiores às estabelecidas na Lei de Parcelamento - Lei nº 1.468/95.

**Art. 31.** Não será permitida a ocupação das áreas de uso comum e vias consagradas, salvo em condições estabelecidas no projeto de alinhamento.

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

**Art. 32.** O Planejamento de trânsito e transporte deverá observar, em concomitância com o uso e ocupação do solo, as seguintes diretrizes:

I - garantia da fluidez do tráfego no Sistema Viário, respeitando sua hierarquia e promovendo consequente condicionamento físico das vias;

II - incentivo à substituição dos imóveis por edificações de uso residencial coletivo nas vias arteriais, através do estabelecimento de gabaritos e cotas de densidade especiais, de forma a permitir o alargamento da via, o melhoramento dos passeios e a possível implantação de ciclovias;

III - implantação de infraestrutura viária adequada, de forma a priorizar os transportes públicos, e em concomitância com definição da funcionalidade das vias;

IV - mobilidade, implantação de sinalização semafórica, vertical e horizontal, em concomitância com definição da funcionalidade das vias de forma a garantir ao mesmo tempo a segurança dos pedestres e a fluidez do tráfego;

V - Elaboração de plano estrutural do Sistema Viário da Região Norte, no prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, a contar da data da publicação desta Lei.

**Art. 33.** A utilização de vias alternativas à Alameda São Boaventura, em ambos os lados, para a distribuição do tráfego local e de passagem deverá ser estimulada:

I - sentido São Lourenço-Caramujo: Rua São Lourenço, Rua Carlos Maximiano, Rua Magnólia Brasil, Rua Airosa Galvão, Rua Deputado Álvaro Fernandes, Avenida 22 de Novembro, Rua Noronha Torrezão, Rua Prefeito Viçoso Jardim, Travessa São José, Av. Jerônimo Afonso, Rua Dr. Nilo Peçanha, Rua Pastor José Gomes de Souza, Estrada da Florália (trecho a ser implantado ligando com a Rodovia Amaral Peixoto), até alcançar a Rodovia;

II - sentido Caramujo - São Lourenço: Rua Riodades, Travessa Riodades, Travessa Luiz Nascimento Lopes, Rua São Januário, Rua Alzira Vargas Amaral Peixoto, Rua Tenente Osório, Rua Clotilde de Oliveira Rodrigues, Rua Euclides da Cunha, Av. Professor João Brazil, Rua Plínio Casado, Rua Dom Antônio de Almeida Moraes Júnior, Rua Dr. Renato Silva, Rua Cel. Guimarães, Rua Presidente Craveiro Lopes, Rua Benjamin Constant até atingir as alças de acesso à Av. Feliciano Sodré.

**Art. 34.** O Programa de Implantação e Manutenção de Ciclovias funcionará, em concomitância com a funcionalidade das vias, como via alternativa de deslocamento da população para os Centros de Atividades.

**Art. 35.** São indicadas as seguintes melhorias de infraestrutura viária e da circulação da Região Norte:

I - implantação:

- a) suprimida;
- b) ligação Caramujo (Florália) - Morro do Castro, através de passagem de nível sob a Rodovia RJ-104 na altura da Curva da Figueira;
- c) ligação Caramujo-Largo da Batalha, através da Estrada do Poço Largo e Rua Prefeito Viçoso Jardim.

II - prolongamento:

- a) Av. Dr. Renato Silva - trecho entre a Rua "A" até alcançar a Rua Presidente Craveiro Lopes na altura da Travessa M. Pacheco de Almeida - constituirá binário com a Rua Cel. Guimarães;
- b) Estrada da Florália - trecho entre a Rua Pastor José Gomes de Souza até alcançar a Rodovia Amaral Peixoto (RJ 104) através da reurbanização do acesso existente constituirá alternativa de acesso ao Bairro do Caramujo, devendo ser respeitada a mesma largura da estrada;

c) Estrada do Caramujo - ligação com a Estrada Washington Luiz.

III - classificação funcional:

- a) Rua Dr. Nilo Peçanha no trecho entre a Rodovia Amaral Peixoto e a Rua Pastor José Gomes de Souza - arterial secundária;
- b) Rua Pastor José Gomes de Souza - arterial secundária;
- c) Rua Teixeira de Freitas - arterial secundária (em toda sua extensão);
- d) Rua José Joaquim Pereira Caldas - arterial secundária;
- e) Rua Guimarães Júnior - coletora.

**Art. 36.** As demais vias da Região Norte, tanto na sua classificação quanto no seu alinhamento são regidas por legislação específica em vigor.

## Capítulo V DA PROMOÇÃO DO TURISMO

**Art. 37.** Os hotéis e pousadas poderão ter parâmetros urbanísticos independentes daqueles estabelecidos para a fração urbana em que se localizam, desde que analisados pelo órgão municipal competente, consideradas as características arquitetônicas, a legislação de turismo pertinente, o interesse público municipal, e submetidos a Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV - e apreciados pelo conselho setorial de política urbana.

§ 1º As edificações que se enquadrem nos parâmetros da fração urbana definidos nesta Lei ficam dispensadas das condições de que trata o caput deste artigo.

§ 2º Não se aplica o disposto no caput deste artigo nas frações urbanas ICO 03-A e ICO 03-B.

§ 3º Não se enquadram neste artigo edificações residenciais com serviços (Apart., Hotéis e Flats).

§ 4º Na APAU, os edifícios de que trata o caput deste artigo deverão ser submetidos ao Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural.

## TÍTULO III DA PROTEÇÃO DO MEIO AMBIENTE

**Art. 38.** São diretrizes adotadas nesta Lei visando à proteção ambiental na Região Norte:

I - proteção de paisagens naturais de notável beleza cênica;

II - recuperação ou restauração de ecossistemas degradados;

III - adoção de um conjunto de Unidades de Conservação Municipais representativas 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;

VI - controle e licenciamento de atividades efetivas e potencialmente poluidoras.

## Capítulo I DO ZONEAMENTO AMBIENTAL

**Art. 39.** Visando atender aos objetivos de proteção e melhoria de qualidade do ambiente, a Região Norte passa a ter o seguinte Zoneamento Ambiental:

I - Área de Preservação Permanente (APP): áreas de domínio público ou particular que apresentam vegetação em bom estado de desenvolvimento; as faixas marginais dos cursos d'água de importância ambiental; os divisores de água que apresentam boas condições naturais e que, devido à declividade acentuada, ofereçam risco de deslizamento; as áreas com declividade acima de 45° ou que devido às condições naturais (tipo de solo, drenagem, cobertura vegetal, etc) ofereçam risco à população;

II - Área de Especial Interesse Ambiental (AEIA): áreas públicas ou particulares de relevância ambiental e/ou grande beleza cênica, criadas com o propósito de instituir unidades de conservação;

III - Zona de Recuperação Ambiental (ZRA): áreas que se encontram alteradas por ação antrópica ou natural, passíveis de serem ocupadas, de acordo com parâmetros restritivos de uso e ocupação do solo, cujas características ambientais indiquem a necessidade de reflorestamento, renaturalização ou outros projetos de recuperação ambiental;

IV - Zona de Produção Mineral (ZPM): áreas que por suas características geológicas de ocorrência de jazidas minerais são destinadas prioritariamente a atividades de extração mineral;

V - Zona de Uso Especial (ZUE): unidades ambientais sob regulamento das diversas categorias de manejo (Unidades de Conservação) e que possuem objetivos e parâmetros definidos por legislação própria;

VI - Zona de Restrição à Ocupação Urbana (ZROU): são áreas passíveis de serem ocupadas segundo parâmetros restritivos de uso e ocupação do solo, funcionando como amortecimento

entre zona urbana e áreas ambientais.

§ 1º Nas áreas delimitadas como de preservação permanente, não são permitidas quaisquer atividades que importem na alteração do meio ambiente, salvo aquelas destinadas à recuperação ambiental da área.

§ 2º Até que seja criada a Unidade de Conservação, não são permitidas, nas áreas delimitadas como de Especial Interesse Ambiental, quaisquer atividades que importem na alteração do meio ambiente, novas edificações, parcelamento do solo, abertura de vias, aterros ou cortes de terreno, cortes de vegetação nativa, extração mineral, salvo aquelas destinadas à recuperação ambiental da área.

§ 3º Nas ZRA, somente após avaliação técnica ambiental, observando as características geológicas, topográficas, de cobertura vegetal, drenagem e paisagística, feita pelo órgão ambiental municipal, poderá ser autorizada a ocupação, edificação, abertura de vias, aterros ou cortes de terreno, obedecendo aos parâmetros máximos permitidos nesta Lei.

**Art. 40.** Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros construtivos para as Zonas de Recuperação Ambiental:

I - uso residencial individual e vila na forma da Lei, 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), taxa máxima de impermeabilização do Lote igual a 20% (vinte por cento); cota de densidade igual a 360 (trezentos e sessenta);

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, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos mais cobertura, até 500m<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, área igual a 2.000m<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);

~~§ 1º Fica permitido o parcelamento em Lotes mínimos de 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) do solo nas ZRA.~~

**§ 1º Fica permitido o parcelamento em lotes mínimos de 2000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) do solo nas ZRA. (Redação dada pela Lei nº 2358/2006)**

§ 2º A ocupação nas ZRA implica a recuperação ambiental das áreas remanescentes ao empreendimento, a ser orientada pelo Órgão Ambiental Municipal.

**Art. 41.** Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros construtivos para as Zonas de Restrição à Ocupação Urbana:

I - uso residencial individual e vila na forma da Lei, 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), garantida uma projeção de 216m<sup>2</sup> (duzentos e dezesseis metros quadrados) 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); cota de densidade igual a 180 (cento e oitenta);

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 e outros afins), 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 720m<sup>2</sup> (setecentos e vinte 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, aterros ou movimentos de terra com mais de 3m (três metros) de altura, ficam condicionados à licença específica concedida pelo órgão municipal competente.

Parágrafo Único - Para aprovação de projetos nas Zonas de Restrição a Ocupação Urbana - ZROU, deverá ser previamente requerido ao Órgão Gestor Ambiental do Município 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.

## SEÇÃO I DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP

**Art. 42.** São consideradas Áreas de Preservação Permanente - APP, conforme descrição e delimitação no Anexo I e representado em Mapa no Anexo III:

I - APP 01 - Foz do Rio Maruí;

II - APP 02 - Faixa Marginal do Rio Sapê-Matapaca;

III - APP 03 - Faixa Marginal do Rio Sapê;

IV - APP 04 - Morro da Antena da Embratel-Vila Maria;

V - APP 05 - Morro do Céu;

VI - APP 06 - Morro da Rádio Relógio Federal;

VII - APP 07 - Morro do Querosene;

VIII - APP 08 - Ilha Manoel João;

## SEÇÃO II DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE AMBIENTAL - AEIA

**Art. 43.** São consideradas Áreas de Especial Interesse Ambiental - AEIA, conforme descrição e delimitação no Anexo I e representado em Mapa no Anexo III:

I - AEIA 01 - Morro do Castro;

II - AEIA 02 - Ilha do Viana.

## SEÇÃO III DAS ZONAS DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL - ZRA

**Art. 44.** São consideradas Zonas de Recuperação Ambiental - ZRA, conforme descrição e delimitação no Anexo I e representado em Mapa no Anexo III:

I - ZRA 01 - Vale da Boa Esperança 1;

II - ZRA 02 - Vale da Boa Esperança 2;

III - ZRA 03 - Morro Teixeira de Freitas - Ladeira do Castro;

IV - ZRA 04 - Rua Artur Pereira da Mota;

V - ZRA 05 - Morro do Querosene 1;

VI - ZRA 06 - Morro do Querosene 2;

VII - ZRA 07 - Morro São Feliciano;

VIII - ZRA 08 - Morro do Saraiva;

IX - ZRA 09- Morro do Céu;

X - ZRA 10 - Morro do Holofote;

XI - ZRA 11 - Morro Boa Vista;

XII - ZRA 12 - Florália;

XIII - ZRA 13 - Av. 22 de Novembro;

XIV - ZRA 14 - Cemitério do Maruí;

XV - ZRA 15 - Ilha da Conceição.

#### SEÇÃO IV DA ZONA DE PRODUÇÃO MINERAL - ZPM

**Art. 45.** A Zona de Produção Mineral da Região Norte é composta pelo polígono descrito e delimitado no Anexo I e representado em Mapa no Anexo III:

I - ZPM - Cova da Onça.

#### SEÇÃO V DAS ZONAS DE USO ESPECIAL- ZUE

**Art. 46.** São consideradas Zonas de Uso Especial - ZUE, conforme descrição e delimitação no Anexo I e representado em Mapa no Anexo III:

I - ZUE 01 - Parque Municipal Palmir Silva;

II - ZUE 02 - Horto Fonseca.

#### SEÇÃO VI DAS ZONAS DE RESTRIÇÃO Á OCUPAÇÃO URBANA - ZROU



**Art. 47.** São consideradas Zonas de Restrição a Ocupação Urbana - ZROU, conforme descrição e delimitação no Anexo I e representado em Mapa no Anexo III:

I - ZROU 01 - Vila Maria;

II - ZROU 02 - Vale Boa Esperança;

III - ZROU 03 - Rua Artur Pereira da Mota 1;

IV - ZROU 04 - Rua Artur Pereira da Mota 2;

V - ZROU 05 - Morro do Querosene;

VI - ZROU 06 - Morro do Céu 1;

VII - ZROU 07 - Morro do Céu 2;

VIII - ZROU 08 - Morro do Castro;

IX - ZROU 09 - Morro da Rádio Relógio Federal 1;

X - ZROU 10 - Morro da Rádio Relógio Federal 2;

XI - ZROU 11 - Morro da Antena da Embratel 1;

XII - ZROU 12 - Morro da Antena da Embratel 2;

XIII - ZROU 13 - Morro da Antena da Embratel 3;

XIV - ZROU 14 - Morro da Antena da Embratel 4;

XV - ZROU 15 - Ladeira do Castro;

XVI - ZROU 16 - Estrada Bento Pestana;

XVII - ZROU 17 - Rua 5 de Março;

XVIII - ZROU 18 - Rua Teixeira de Freitas;

XIX - suprimida;

XX - suprimida;

XXI - suprimida;

Capítulo II  
DO CONTROLE AMBIENTAL, DA QUALIDADE AMBIENTAL E DO CONTROLE DA  
POLUIÇÃO

SEÇÃO I  
DA POLUIÇÃO SONORA

SUBSEÇÃO  
DOS NÍVEIS MÁXIMOS DE RUÍDO

**Art. 48.** A emissão de sons e ruídos por quaisquer atividades na Região Norte deverá obedecer aos níveis máximos estabelecidos, conforme Tabela I do Anexo II desta Lei.

Parágrafo Único - Quando o ruído de fundo ultrapassar o nível máximo definido na Tabela I, este passará a ser o nível máximo permitido.

**Art. 49.** Para fins de aplicação desta tabela, serão consideradas as seguintes definições:

I - decibel (dB(A)) - unidade de medida da intensidade sonora;

II - período diurno 1 (PD1) - o tempo compreendido entre as 07 (sete horas) e 18h (dezoito horas) dos dias úteis;

III - período diurno 2 (PD2) - o tempo compreendido entre as 18h (dezoito horas) e 22h (vinte e duas horas) dos dias úteis;

IV - período noturno (PN) - o tempo compreendido entre 22h (vinte e duas horas) de um dia e 07h (sete horas) do dia seguinte, salvo aos sábados, domingos e feriados, quando o término deverá ser às 09h (nove horas);

**Art. 50.** Os critérios para a medição de sons e ruídos deverão obedecer a NBR 10.151 ou as que lhe sucederem.

SUBSEÇÃO II  
DAS PERMISSÕES

**Art. 51.** São permitidos os sons e/ou ruídos, fora dos limites contidos no Anexo II desta Lei, desde que provenham:

I - de sinos de igrejas ou templos, bem como instrumentos litúrgicos utilizados no exercício de cultos ou cerimônias religiosas, celebrados no recinto das respectivas sedes das associações religiosas, no período de 07h (sete horas) às 22h (vinte e duas horas), exceto em datas religiosas de expressão popular, quando será livre o horário, desde que previamente autorizado pelo Órgão Gestor Ambiental do Município.

II - de sirenes ou aparelhos semelhantes, que assinalem o início, intervalos e fim da jornada de trabalho e horário escolar, desde que funcionem dentro dos limites permitidos e que o sinal não se alongue por mais de 15 (quinze) segundos e seja acionado nos dias úteis no período de 07h (sete horas) às 22h (vinte e duas horas);

III - de sinaleiras ou aparelhos semelhantes, que assinalem a entrada e saída de veículos, desde que funcionem dentro dos limites permitidos e que o sinal sonoro não se alongue por mais de 30 (trinta) segundos, observando ainda que o dispositivo emissor de som e/ou ruído deverá ser desligado diariamente no período de 22h (vinte e duas horas) às 07h (sete horas), mantendo, no entanto um piscar luminoso contínuo e silencioso;

IV - de procissões ou cortejos de grupos religiosos em logradouro público, previamente autorizado pelo órgão ambiental competente, respeitando o horário compreendido entre 09h (nove horas) e 20h (vinte horas);

V - de máquinas e equipamentos usados em obras, no período de 08h (oito horas) às 18h (dezoito horas) nos dias úteis, salvo quando se tratar de obra pública com caráter emergencial, o que deve ser expressamente justificado pelo Órgão Ambiental competente em documento que deverá permanecer na obra para apresentação à fiscalização e desde que atenda as seguintes delimitações:

- a) de cravação de estacas a percussão, do uso de perfuratrizes, rompedores, britadeiras, compressores e similares, nas obras em geral, que deverá obedecer ao horário entre 10h (dez horas) e 17h (dezessete horas) em dias úteis;
- b) do uso de explosivos em demolições ou obras em geral, que deverá obedecer ao horário entre 10h (dez horas) e 15h (quinze horas) nos dias úteis;

VI - de sirenes ou aparelhos semelhantes, quando usados por batedores oficiais, em ambulâncias ou veículos de serviços urgentes;

VII - de escola de samba durante o carnaval e nos 30 (trinta) dias que o antecedam, desde que destinados exclusivamente a divulgar músicas carnavalescas sem propaganda comercial e com prévia autorização do Órgão Gestor Ambiental do Município;

VIII - de desfiles ou apresentações musicais nas praças, jardins públicos e áreas livres devidamente autorizados pelo Órgão Gestor Ambiental do Município;

IX - de alto-falantes, utilizados para propaganda eleitoral, durante o horário entre 07h (sete horas) e 22h (vinte e duas horas) e época estabelecida pela Justiça Eleitoral;

X - de eventos socioculturais ou recreativos e festas folclóricas ou de manifestação popular, de

caráter coletivo ou comunitário, em logradouros ou áreas públicas e com prévia autorização do Órgão Gestor Ambiental do Município, que definirá a data, duração, local e horário máximo para o término, justificando, no ato administrativo, as decisões tomadas;

XI - de sons e/ou ruídos que provenham de alarmes sonoros para segurança em imóveis de qualquer natureza;

XII - de atividades recreacionais em clubes, colégios e afins, no período entre 09h (nove horas) e 20h (vinte horas), desde quando não sejam utilizados equipamentos sonoros com alto falantes;

XIII - de obras em geral, realizadas em edifícios comerciais no período de 07h (sete horas) até 22h (vinte e duas horas);

**Art. 52.** Poderão ser solicitadas medidas alternativas mitigadoras do ruído quando a fonte for passível de confinamento, observada a melhor tecnologia disponível.

**Art. 53.** Os equipamentos de difícil substituição, geradores de ruído, considerados não permitidos na forma desta Lei, terão seu funcionamento tolerado em dias úteis, e por prazo determinado, quando limitado à jornada contínua ou descontínua, perfazendo um total máximo de 06h (seis horas) de operação, dentro do período de 10h (dez horas) às 16h (dezesseis horas).

### SUBSEÇÃO III DAS PROIBIÇÕES

**Art. 54.** Independente de medições sonoras de qualquer natureza, são expressamente proibidos os ruídos e/ou sons:

I - produzidos por veículos de qualquer tipo, particular ou serviços de empresas, com equipamentos sonoros para propaganda, comercialização de bens e/ou serviços que caracterize atividade comercial;

II - produzidos por pregões, anúncios ou propaganda, em logradouro público, para ele dirigido ou ainda nele ouvido, de viva voz ou por meio de aparelhos, ou instrumentos de qualquer natureza.

### Capítulo III DOS RECURSOS HÍDRICOS

**Art. 55.** A gestão dos recursos hídricos terá por diretrizes:

I - não haver dissociação dos aspectos de quantidade e qualidade, adotando-se como unidade de planejamento as bacias hidrográficas;

II - a adequação às diversidades físicas, bióticas, demográficas, econômicas, sociais e culturais das diversas regiões do Município;

III - a integração com a gestão e planejamento ambiental e do uso do solo;

IV - a integração da gestão das bacias hidrográficas com a dos sistemas estuarinos e zonas costeiras.

**Art. 56.** As diretrizes de que trata o artigo anterior desta Lei aplicam-se a lançamentos de quaisquer efluentes provenientes de atividades efetiva ou potencialmente poluidoras instaladas na Região Norte, em águas superficiais ou subterrâneas, diretamente ou através de quaisquer meios de lançamento, incluindo redes de coleta e emissários.

**Art. 57.** Ficam definidas nesta Lei, conforme descrição e delimitação no Anexo I e Mapa no Anexo III, as faixas marginais de proteção dos Rios Bomba e Maruí, que deverão respeitar faixa "non aedificandi" (F.N.A) de 6,00m (seis metros) da margem do Rio.

§ 1º São permitidas nas faixas marginais de que trata o caput deste artigo:

I - pavimentação com materiais que resultem em um piso auto-drenante;

II - áreas ajardinadas;

III - muros na divisa do terreno com a faixa "non aedificandi" (F.N.A.), até a altura máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), podendo acima desta altura ser fechada por grade ou qualquer elemento que permita a visibilidade dos rios;

IV - Colocação de gradil na divisa da F.N.A com as margens dos rios.

§ 2º O curso d'água que tem seu início no encontro da Rua 9 com a Av. João Brazil, fica denominado Rio Palmeiras o curso de água que tem seu início na localidade do Rio Cravinho fica denominado Rio Cravinho e o curso d'água com início na confluência dos Rios Palmeiras e Cravinho, na Av. Renato Silva, fica denominado Rio Engenhoca até a Rua Antônio Vicente, no Barreto, onde tem início o Rio Maruí.

§ 3º Nos Rios Palmeiras, Cravinho e Engenhoca fica definida uma faixa marginal de proteção de 3m (três metros), a contar de cada margem dos cursos d'água, onde serão permitidos apenas o definido nos incisos de I a IV do § 1º do presente artigo.

**Art. 58.** Para as atividades efetivas ou potencialmente poluidoras ou degradantes, deverão ser implementados programas de monitoramento de efluentes e da qualidade ambiental em suas áreas de influência, previamente estabelecidos ou aprovados pelo Órgão Gestor Ambiental

competente.

§ 1º Os técnicos do Órgão Ambiental competente terão acesso a todas as fases do monitoramento que se refere o caput deste artigo, incluindo procedimentos laboratoriais.

**Art. 59.** A critério do Órgão Gestor Ambiental competente, as atividades efetivas ou potencialmente poluidoras deverão implantar bacias de acumulação ou outro sistema com capacidade para as águas de drenagem, de forma a assegurar o seu tratamento adequado.

Parágrafo Único - O disposto no caput deste artigo aplica-se às águas de drenagem correspondente à precipitação de um período inicial de chuvas a ser definido em função das concentrações e das cargas de poluentes.

#### Capítulo IV DA MEDIDA COMPENSATÓRIA PELA EXTRAÇÃO VEGETAL

**Art. 60.** Será determinado o quantitativo da medida compensatória em razão da extração vegetal levando-se em consideração o Diâmetro a Altura do Peito (DAP) dos indivíduos arbóreos e/ou a área vegetada e o valor ecológico das espécies, conforme o que se segue.

I - árvores isoladas: para corte de uma árvore por motivo de construção serão doadas 150 (cento e cinquenta) mudas de Mata Atlântica, conforme lista estabelecida pelo Órgão Gestor Ambiental do Município.

II - fragmentos florestais: caso se faça necessário a supressão de fragmentos florestais, deve ser precedida de um censo florístico (identificação e quantificação) de indivíduos arbóreos com Diâmetro a Altura do Peito (DAP) igual a 5cm (cinco centímetros) a 1,30m (um metro e trinta centímetros), e ser executado reflorestamento ecológico em dimensão duplicada da área a ser suprimida em área definida e conforme o projeto técnico do Órgão Ambiental Competente.

**Art. 61.** A autorização para corte de árvore e/ou remoção de vegetação será emitida pelo Órgão Gestor Ambiental do Município, e deverá especificar, dentre outros, o número de árvores e/ou área vegetada a ser removida, conforme indicadas em planta visada, que se tornará parte integrante da autorização, e o número de árvores a serem plantadas como medida compensatória.

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

**Art. 62.** Para fins de ordenação do uso e ocupação do solo, a Região Norte é dividida nas Sub-regiões de Planejamento Ilha da Conceição, Barreto, Engenhoca, Fonseca e Caramujo,

as quais são divididas em frações urbanas, conforme delimitações do Anexo I e Mapa do Anexo III desta Lei.

**Art. 63.** A Região Norte compreende os seguintes Bairros: Ilha da Conceição, São Lourenço, Santana, Barreto, Engenhoca, Tenente Jardim, Fonseca, Cubango, Viçoso Jardim, Caramujo, Baldeador e Santa Bárbara.

## Capítulo I DA ZONA URBANA

**Art. 64.** A Zona Urbana da Região Norte é composta por áreas adequadas à urbanização, efetivamente ocupadas ou em expansão urbana, subdivididas em Frações Urbanas e Áreas de Especial Interesse Urbanístico, com parâmetros próprios para ocupação urbana, conforme delimitações do Anexo I e Mapa do Anexo III desta Lei.

## Capítulo II DOS PARÂMETROS GERAIS

### SEÇÃO I DOS USOS

**Art. 65.** Para toda a zona urbana da Região Norte, exceto nas frações ICO 3-A, ICO 3-B, BAR 3-A e BAR 3-B (no trecho compreendido entre o litoral e a Avenida do Contorno), 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 70% (setenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 80% (oitenta por cento), e afastamentos mínimos laterais e de fundos igual a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou dispensados, desde que não haja abertura de vãos; cota de densidade igual a 90;

II - residencial sob a forma de vila, atendendo aos parâmetros estabelecidos pela Lei de Vila.

**Art. 66.** Fica permitido o uso residencial nas Áreas de Especial Interesse Urbanístico 04, 07A, 07B, 08, 12, 14, 15 e 16, estabelecidos os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo:

I - residencial individual, com gabarito máximo de 01 (um) pavimento, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 70% (setenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 80% (oitenta por cento), e afastamentos mínimos laterais e de fundos igual a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou dispensados, desde que não haja abertura de vãos; cota de

densidade igual a 180.

**Art. 67.** As edificações de uso industrial de portes médio e grande e comercial e de serviços de portes médio 1, médio 2 e grande, devem ter local para carga e descarga dentro do Lote, fora da faixa de afastamento frontal, com dimensões mínimas de 3m (três metros) por 8m (oito metros).

**Art. 68.** São proibidas as edificações coletivas e atradoras de veículos em ruas que apresentem caixa de rolamento inferior a 6m (seis metros), bem como em trecho sem saída de rua que não assegure condições de retorno de veículos.

Parágrafo Único - Excluem-se deste artigo as edificações nas Áreas de Especial Interesse Social e Socioambiental e as edificações cujos projetos viabilizarem estes retornos no interior do Lote, com a garantia de transformação em logradouro público.

**Art. 69.** As edificações de uso público e das concessionárias de serviços públicos, após análise especial para verificar a adequação à vizinhança, podem localizar-se em qualquer fração urbana da Região Norte sem restrições de parâmetros 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, as destinadas à utilização de recursos energéticos, as de apoio à proteção ambiental, os cemitérios, as de atividades públicas culturais, as de esportes ou lazer, estações e terminais de transportes públicos, e outros usos similares.

§ 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 a legislação específica.

**Art. 70.** As edificações de uso institucional podem, após análise especial para verificar adequação à vizinhança, localizar-se em qualquer fração urbana da Região Norte, obedecidas os parâmetros de uso e ocupação do solo da fração urbana onde se situar.

§ 1º São consideradas de uso institucional as edificações escolares e de saúde públicas e outras de interesse público.

§ 2º Apenas os elementos simbólicos dos templos, como sinos e cruzes, poderão ultrapassar a altura máxima da edificação estabelecida nesta Lei.

§ 3º Suprimido

§ 4º As edificações públicas hospitalares e de ensino poderão ter parâmetros especiais de uso e ocupação do solo, de acordo com estudo e parecer da Comissão de Análise do órgão



competente, consideradas as características arquitetônicas específicas, a legislação pertinente e o interesse público municipal devendo ser expedida, certidão de orientação para o projeto.

§ 5º Ficam proibidas as edificações destinadas ao ensino nas vias arteriais.

§ 6º As edificações de que tratam o caput deste artigo ficam desobrigadas de integrar a área de afastamento ao passeio.

**Art. 71.** Só será permitida a instalação de oficinas mecânicas onde é permitido o uso comercial e de serviço.

## SEÇÃO II DA TAXA DE OCUPAÇÃO

**Art. 72.** A lâmina é composta pelos pavimentos destinados a unidades habitacionais, comerciais ou de serviços, e áreas de uso comum recreativo, devendo respeitar a taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento) e os afastamentos frontais, laterais e de fundos estabelecidos nesta Lei.

**Art. 73.** Nas edificações, individuais e coletivas, as áreas de varandas e jardineiras em balanço não serão computadas no cálculo da taxa de ocupação.

## SEÇÃO III DOS AFASTAMENTOS DA EDIFICAÇÃO

**Art. 74.** As edificações deverão respeitar em relação aos eixos dos rios e canais de drenagem os afastamentos e recuos mínimos estabelecidos pelos Órgãos Municipais e Estaduais competentes e as condições expressas nesta Lei.

**Art. 75.** O afastamento frontal mínimo para qualquer tipo de edificação de uso individual deverá ser de 5,00m (cinco metros) nas vias arteriais principais e secundárias, de 5,00m (cinco metros) nas vias coletoras, de 3,00m (três metros) nas vias locais.

**Art. 76.** Para as edificações residenciais, comerciais, de serviços ou mistas de uso coletivo, fica estabelecido o afastamento frontal mínimo igual a 5,00m (cinco metros), salvo exceções expressas nesta Lei e na Lei de PA.

**Art. 77.** São os seguintes os afastamentos laterais e de fundos das lâminas das edificações, de acordo com o somatório dos pavimentos da lâmina, excluídos cobertura, pavimento semienterrado e subsolo, e salvo exceções expressas nesta Lei:

I - 03 (três) pavimentos igual a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

II - de 04 (quatro) a 06 (seis) pavimentos igual a 3,00m (três metros);

III - de 07 (sete) a 08 (oito) pavimentos igual a 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

IV - de 09 (nove) a 10 (dez) pavimentos igual a 4,0m (quatro metros);

V - Acima de 10 (dez) pavimentos igual a 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo Único - Nas edificações residenciais individuais, comerciais, de serviços e industriais de pequeno porte com até 02 (dois) pavimentos, ficam dispensados os afastamentos laterais e de fundos, desde que não haja abertura de vãos.

**Art. 78.** Nos terrenos com até 18,00m (dezoito metros) de testada, as edificações com até 04 (quatro) pavimentos totais, excluídos a cobertura e o pavimento semienterrado, poderão ser coladas nas divisas laterais.

**Art. 79.** Em Lotes com testada igual ou inferior a 18,00m (dezoito metros) e existindo edificação, em Lote vizinho, colada na divisa lateral, será dispensado para essa divisa o afastamento da nova edificação, até altura da edificação existente, respeitado o gabarito e demais índices urbanísticos da fração urbana correspondente.

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

**Art. 80.** Quando a edificação for colada nas divisas laterais, o aproveitamento da cobertura fica dispensado do afastamento destas divisas, proibida a abertura de vãos.

**Art. 81.** As circulações verticais e os reservatórios de água em terrenos com até 18m (dezoito metros) de testada poderão ter afastamentos laterais e de fundos mínimos iguais a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

**Art. 82.** O afastamento mínimo entre blocos de edificações coletivas no mesmo Lote será igual à soma dos afastamentos laterais exigidos para estas edificações.

**Art. 83.** O balanço de varandas, jardineiras e elementos decorativos sobre os afastamentos laterais, frontal e de fundos, deverá guardar um afastamento mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação às divisas.

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

§ 2º As varandas em balanço não poderão ter fechamento.

#### SEÇÃO IV DA TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO DO LOTE

**Art. 84.** Fica estabelecida a taxa de impermeabilização máxima de 70% (setenta por cento) para edificações residenciais, comerciais e de serviços de uso coletivo, em toda a Região Norte, salvo exceções expressas na Lei:

I - a área permeável deverá ser ajardinada em, no mínimo, 70% (sessenta por cento) e o restante poderá ser pavimentado com outro material permeável, respeitadas as condições adequadas à locomoção dos portadores de deficiências físicas;

II - o atendimento à taxa de impermeabilização máxima poderá ser substituído por soluções de captação de águas pluviais, recolhidas para aproveitamento e/ou reintrodução no subsolo, devendo a solução ser acompanhada de memorial técnico que será submetido à aprovação junto com o projeto da edificação;

III - será permitido, para efeito de cômputo na taxa de impermeabilização, considerar como área permeável os jardins com altura mínima de 40cm (quarenta centímetros) e as piscinas descobertas.

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

**Art. 85.** Na Região Norte são permitidas a ventilação e a iluminação dos compartimentos de uma edificação por poços e prismas, de acordo com as condições expressas nesta Lei.

§ 1º Os prismas principais de iluminação e ventilação são permitidos para quartos, salas e cômodos similares.

§ 2º Os prismas secundários de iluminação e ventilação são permitidos para cozinhas, copas e áreas de serviço.

§ 3º Os poços de ventilação são permitidos para banheiros e circulação.

**Art. 86.** Os prismas principais para iluminação e ventilação em edificações de até três pavimentos deverão ter diâmetro mínimo de 3m (três metros), acrescendo-se, a partir de 3 (três) pavimentos, 0,50m (cinquenta centímetros) por pavimento adicional.

Parágrafo Único - A área mínima dos prismas de que trata o caput deste artigo é de 9,00m<sup>2</sup>

(nove metros quadrados).

**Art. 87.** Os prismas secundários para iluminação e ventilação em edificações de até 3 (três) pavimentos deverão ter diâmetro mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros); edificações com 4 (quatro) pavimentos deverão ter diâmetro mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e, a partir de 4 (quatro) pavimentos, deverão ser acrescidos 0,30m (trinta centímetros) por pavimento adicional.

Parágrafo Único - A área mínima dos prismas de que trata o caput deste artigo é de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados).

**Art. 88.** Os poços destinados a ventilar banheiros em edificações de até 3 (três) pavimentos deverão ter área mínima de 0,9m<sup>2</sup> (nove décimos de metro quadrado), acrescentando-se, para determinar a área mínima em edificações com mais de 3 (três) pavimentos, 0,1m<sup>2</sup> (um décimo de metro quadrado) por pavimento adicional.

§ 1º O diâmetro mínimo exigido para os poços de ventilação é de 0,90m<sup>2</sup> (noventa centímetros quadrados).

§ 2º Os banheiros poderão ter ventilação mecânica.

**Art. 89.** Os prismas e poços deverão ter dimensões constantes, não podendo haver escalonamento, sendo considerado como primeiro o mais baixo pavimento a ser iluminado e ventilado.

## SEÇÃO VI DO EMBASAMENTO

**Art. 90.** Nas edificações residenciais, comerciais, de serviços e mistas, os pavimentos semienterrado e de subsolo estão dispensados dos afastamentos laterais e de fundos, proibida a abertura de vãos, devendo guardar o afastamento frontal em relação à testada do Lote conforme estabelecido para a via onde se situa, salvo exceções expressas nesta Lei.

**Art. 91.** Os embasamentos das edificações residenciais, comerciais, de serviços e mistas coletivas serão compostos, no máximo, dos seguintes pavimentos, de acordo com os modelos de que tratam os incisos I e II:

I - para embasamentos do modelo 1:

- a) pavimento semienterrado que poderá ter no máximo 1,60m (um metro e sessenta centímetros) de altura acima do nível do meio-fio até o piso do pavimento térreo, para não ser computado nos gabaritos máximos indicados por esta Lei;
- b) pavimento térreo que somente poderá ser coberto sob a projeção da lâmina ou atendendo a

referida taxa de ocupação;

c) o pavimento térreo já é considerado como primeiro pavimento da lâmina.

II - para embasamentos do modelo 2:

a) pavimento semienterrado que poderá ter no máximo 1,00m (hum metro) de altura acima do nível do meio-fio até o piso do pavimento térreo, para não ser computado nos gabaritos máximos indicados por esta lei;

b) pavimento térreo poderá ser coberto e deverá guardar afastamento mínimo frontal de 10m (dez metros) fora da projeção da lâmina;

c) a cobertura do pavimento térreo poderá ser utilizada para vagas de estacionamento, resguardada a circulação de pedestres;

d) o pavimento térreo já é considerado como primeiro pavimento da lâmina.

Parágrafo Único - É proibida a utilização dos pavimentos semienterrado e de subsolo para unidades habitacionais.

**Art. 92.** Toda a área do terreno no pavimento térreo, inclusive fora da projeção da lâmina, poderá ser utilizada para vagas de estacionamento, resguardada a circulação de pedestres.

**Art. 93.** Serão permitidos, sem cômputo nos gabaritos expressos nesta Lei para as frações urbanas, os pavimentos em subsolo destinados à garagem e a cômodos de equipamentos técnicos para a edificação.

## SEÇÃO VII DA ÁREA DE USO COMUM RECREATIVO

**Art. 94.** Todas as edificações residenciais coletivas ou mistas com mais de 4 (quatro) pavimentos deverão ter área de uso comum recreativo, com área mínima igual a 50% (cinquenta por cento) da projeção da lâmina do empreendimento, situada em qualquer local do terreno e podendo ser descoberta.

## SEÇÃO VIII DO GABARITO DA LÂMINA

**Art. 95.** As construções no pavimento de cobertura limitar-se-ão a 50% (cinquenta por cento) da projeção da lâmina e guardarão afastamento frontal de três metros e afastamentos laterais e de fundos iguais a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 1º O pavimento de cobertura poderá se constituir em unidades independentes ou possuir dependência do pavimento imediatamente inferior, ter uso comum dos condôminos ou abrigar

equipamentos tais como reservatórios e equipamentos mecânicos.

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

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

**Art. 96.** As edificações residenciais coletivas deverão respeitar um número máximo de 12 unidades habitacionais por pavimento em cada bloco.

**Art. 97.** É permitida a utilização para estacionamento nos pavimentos da lâmina.

**Art. 98.** As edificações situadas nos terrenos com duas testadas deverão respeitar o gabarito para cada logradouro numa faixa de 50m (cinquenta metros) de profundidade a partir do alinhamento do terreno.

Parágrafo Único - No caso de terrenos com profundidade superior a 100m (cem metros), prevalece na faixa intermediária o maior gabarito estabelecido e, no caso de terrenos com menos de 100m (cem metros), prevalece na faixa de interseção o maior gabarito.

#### SEÇÃO IX DA EXTENSÃO DA FACHADA E DA ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO

**Art. 99.** Deverá ser obedecida a altura máxima das edificações correspondente ao somatório dos pavimentos, considerados a altura de 1,60m (um metro e sessenta centímetros - modelo 1 de embasamento) ou 1,00m (um metro - modelo 2 de embasamento) acima do solo do pavimento semienterrado, a média de 3,00m (três metros) por pavimento do embasamento e da lâmina e mais 1,00m (um metro) para soluções técnicas estruturais e de instalações elétrica, hidráulica e de equipamentos especiais, e uma extensão máxima de 36,00m (trinta e seis metros) para a fachada frontal.

Parágrafo Único - As fachadas poderão ultrapassar o limite de extensão máxima estabelecido, desde que acompanhadas de estudo de impacto morfológico e submetidas à análise especial do órgão municipal competente.

#### SEÇÃO X DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO

**Art. 100.** Em toda a zona urbana da Região Norte são permitidas garagens subterrâneas e edifícios-garagem, de qualquer porte, respeitados os parâmetros da fração correspondente,

permitido um maior número de pavimentos, desde que não seja ultrapassada a altura máxima estabelecida por esta Lei.

**Art. 101.** No projeto arquitetônico de uma edificação deverá estar indicada a capacidade de lotação dos estacionamentos e demonstradas graficamente a viabilidade de acesso e circulação de veículos e a distribuição e dimensionamento das vagas, que deverão ter, no mínimo, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) por 5,00m (cinco metros), permitida a vaga com 2,20m (dois metros e vinte centímetros) por 5,50 (cinco metros e cinquenta centímetros), quando dispostas linearmente.

**Art. 102.** São exigidas as seguintes quantidades de vagas de estacionamento:

I - para unidades habitacionais:

- a) 0,75 (setenta e cinco centésimos) de vaga por unidade até 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área útil;
- b) uma vaga por unidade com área superior a 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) com até 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área útil;
- c) 1,5 (uma e meia) vaga por unidade com área superior a 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) com até 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área útil;
- d) 2 (duas) vagas por unidade com área superior a 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área útil;

II - para clubes recreativos ou desportivos, ginásios de esporte: uma vaga para cada 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área do terreno ou 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída;

III - para centro cultural: uma vaga para cada 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área de construção computável;

IV - para estabelecimentos de ensino superior: uma vaga para cada 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros) quadrados de área de construção computável;

V - para entrepostos, armazéns, depósitos e comércio atacadista: uma vaga para cada 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área de construção computável;

VI - para garagens de transporte coletivo de passageiros e de transporte de carga: uma vaga para cada 1.000m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados) de área de terreno;

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

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

IX - para indústrias: uma vaga para cada 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área de construção computável;

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

- a) uma vaga para cada 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área edificável computável em estabelecimentos de pequeno porte nas vias locais e coletoras;
- b) uma vaga para cada 60m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) de área edificável computável em estabelecimentos de qualquer porte, quando localizados nas vias arteriais;

XI - Os templos ficam dispensados de vagas de estacionamento.

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

**Art. 103.** A execução de bairros de estacionamento e de embarque e desembarque deverá seguir os projetos específicos ou as condições estabelecidas pelo setor competente quando da aprovação do projeto.

Parágrafo Único - As vagas localizadas nas bairros de estacionamento não poderão ser computadas para o atendimento à exigência de vagas.

## SEÇÃO XI DO PARCELAMENTO DO SOLO

**Art. 104.** É condição para construção de mais de duas edificações residenciais coletivas nas glebas com mais de dez mil metros quadrados a destinação de área pública municipal, na forma da legislação vigente.

**Art. 105.** As áreas de lazer e as destinadas a equipamentos públicos deverão ter condições adequadas a estes usos.

**Art. 106.** O Lote mínimo na Região Norte é de 180m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados), salvo condições expressas nesta Lei.

## Capítulo III DA APLICAÇÃO DE INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

### SEÇÃO I DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

**Art. 107.** Os Lotes situados nas frações BAR 02-A, BAR 02-B, BAR 02-C, BAR 02-D, BAR 02-



E, BAR 04-A, BAR 04-B, ENG 02-A, ENG 02-B, FON 02-A, FON 02-B, FON 02-C, FON 04, FON 06-A, FON 06-B, FON 06-C, CAR 04-A CAR 04-B, AEIU 11 e AEIU 19 poderão crescer até 2 (dois) pavimentos à lâmina da edificação adquirindo o potencial construtivo das áreas de Especial Interesse Urbanístico 04, 07A, 08, 12, 14, 15 e 16 na razão de 1,75 (um inteiro e setenta e cinco centésimos) vezes a área do terreno.

**Art. 108.** O Lote que tiver o seu potencial construtivo transferido deverá ser doado ao Município, a fim de cumprir os objetivos estabelecidos para as respectivas áreas de Especial Interesse Urbanístico.

**Art. 109.** Nos casos de desapropriações, as indenizações poderão ser efetuadas total ou parcialmente mediante a transferência do potencial construtivo.

## SEÇÃO II DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

**Art. 110.** Para cobrança da outorga onerosa do direito de construir (solo criado) será aplicada a seguinte fórmula de cálculo:  $SC = (Ca - Cb) \cdot 2 / FC \cdot VV$ .

§ 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 utilizado para cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial e Urbana do imóvel onde se situará o empreendimento,

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

§ 3º Na Região Norte o coeficiente de aproveitamento básico fica fixado no valor igual a 1 (hum).

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

§ 5º A outorga onerosa do direito de construir na Região Norte aplica-se somente para edificações de comércio e serviços e mistas situadas nas frações FON 2-A, FON 2-B e FON 2-C.

§ 6º Nas edificações mistas aplica-se o solo criado somente nas áreas de comércio e serviço.

§ 7º As edificações mistas estarão isentas da aplicação da outorga onerosa do direito de construir se a parte comercial e de serviços representar somente 10% (dez por cento) da área edificável computável.

§ 8º Ficam isentas da cobrança da outorga onerosa do direito de construir (solo criado) as edificações residenciais individuais ou coletivas, hospitais, clínicas, escolas, hotéis e

pousadas.

### SEÇÃO III DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

**Art. 111.** Fica conferida a preferência para aquisição pelo Município dos imóveis urbanos situados na Área de Especial Interesse Urbanístico 18, para o ordenamento e solução viária.

§ 1º O prazo de vigência do direito de preempção de que trata o caput deste artigo será de 5 (cinco) anos, renovável por mais 5 (cinco) anos a partir de um ano após o decurso do prazo de vigência, independente do número de alienações referente ao mesmo imóvel.

### SEÇÃO IV DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIAS

**Art. 112.** O Poder Executivo poderá a qualquer tempo determinar o parcelamento, edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, fixando condição e prazos para a implementação da referida obrigação.

**Art. 113.** Fica estabelecido o coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,5 (cinco décimos) para fins de aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano subutilizado na Região Norte.

### Capítulo IV SUB-REGIÃO ILHA DA CONCEIÇÃO

#### SEÇÃO I DAS FRAÇÕES URBANAS

#### SUBSEÇÃO I DA FRAÇÃO URBANA ICO 01

**Art. 114.** Fica permitido o uso residencial conforme disposto no artigo 65, e os seguintes usos para a fração urbana ICO 01:

I - comércio e serviços, individual ou coletivo, de pequeno porte (até 500,00m<sup>2</sup> de área edificável computável), com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 70% (setenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 80% (oitenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou dispensados desde que não haja abertura de vãos;

II - indústria de potencial poluidor desprezível, de pequeno porte (até 1.000m<sup>2</sup> de área total construída), com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, taxa máxima de ocupação igual a 70% (setenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 80% (oitenta por cento), afastamentos laterais e de fundos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou dispensados desde que não haja abertura de vãos;

III - transformação de uso em edificações de até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área total construída, dispensadas do cumprimento da exigência de vagas de estacionamento e da adequação ao novo alinhamento de construção, permitidos acréscimos para a nova instalação, desde que permaneçam com 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), devendo estes acréscimos respeitar o novo alinhamento de construção e os parâmetros da fração correspondente.

## SUBSEÇÃO II DAS FRAÇÕES URBANAS ICO 02-A E ICO 02-B

**Art. 115.** As frações urbanas ICO 02-A e ICO 02-B compreendem parte da Área de Especial Interesse Econômico.

**Art. 116.** Fica permitido o uso residencial conforme disposto no artigo 65, e os seguintes usos para as frações urbanas ICO 02-A e ICO 02-B:

I - comércio e serviços, individual ou coletivo, de pequeno porte (até 500,00m<sup>2</sup> de área edificável computável), com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 70% (setenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 80% (oitenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou dispensados desde que não haja abertura de vãos;

II - indústria de médio porte (até 4.000m<sup>2</sup> de área total construída), com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, com taxa máxima de ocupação igual a 70% (setenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 80% (oitenta por cento), afastamentos laterais e de fundos de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros).

III - transformação de uso em edificações de até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área total construída, dispensadas do cumprimento da exigência de vagas de estacionamento e da adequação ao novo alinhamento de construção, permitidos acréscimos para a nova instalação, desde que permaneçam com 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), devendo estes acréscimos respeitar o novo alinhamento de construção e os parâmetros da fração

correspondente.

### SUBSEÇÃO III DAS FRAÇÕES URBANAS ICO 3-A E ICO 3 - B

**Art. 117.** As frações urbanas ICO 03-A e ICO 03-B compreendem parte da Área de Especial Interesse Econômico.

**Art. 118.** Ficam permitidos os seguintes usos para as frações urbanas ICO 03-A e ICO 03-B:

I - comércio e serviços, individual ou coletivo, de qualquer porte, com gabarito máximo de 04 (quatro) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos mínimos laterais e de fundos, atender ao estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei;

II - indústria de qualquer porte, com gabarito máximo de 04 (quatro) pavimentos, mais cobertura, com taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei;

Parágrafo Único - Meios de hospedagem serão permitidas somente para o apoio industrial.

### SEÇÃO II DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO

#### SUBSEÇÃO I DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO 01 - LIGAÇÃO VIÁRIA

**Art. 119.** Fica criada a Área de Especial Interesse Urbanístico 01, destinada a promover mudanças urbanísticas que permitam a implantação de via projetada a fim de garantir uma nova alternativa de circulação, interligando a parte Noroeste da ilha com a Rua Eng. Fábio Goulart, através da elaboração de estudo complementar e projeto específico, em conjunto com as indústrias locais, objetivando uma dinâmica de circulação a fim de restringir o tráfego pesado na região residencial da Ilha da Conceição.

SUBSEÇÃO II  
DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO 02 - ABERTURA DE VIA

**Art. 120.** Fica criada a Área de Especial Interesse Urbanístico 02, destinada a promover mudanças urbanísticas que permitam a implantação de via projetada que viabilize acesso de veículo ao Morro da Ilha da Conceição (MIC).

SUBSEÇÃO III  
DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO 03 - ABERTURA DE CANAL

**Art. 121.** Fica criada a Área de Especial Interesse Urbanístico 03, destinada a promover ligação do Canal de São Francisco com a orla do aterrado São Lourenço, através da elaboração de projeto e estudos específicos, a fim de melhorar a circulação das águas mitigando os problemas de assoreamento.

Capítulo V  
SUB-REGIÃO BARRETO

SEÇÃO I  
DAS FRAÇÕES URBANAS

SUBSEÇÃO I  
DAS FRAÇÕES URBANAS BAR 01-A, BAR 01-B, BAR 01-C, BAR 01-D, BAR 01-E E BAR  
01-F

**Art. 122.** Fica permitido o uso residencial conforme disposto no artigo 65, e os seguintes usos para as frações urbanas BAR 01-A, BAR 01-B, BAR 01-C, BAR 01-D, BAR 01-E e BAR 01-F:

I - comércio e serviços, individual ou coletivo, de pequeno porte (até 500,00m<sup>2</sup> de área edificável computável), com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 70% (setenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 80% (oitenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou dispensados desde que não haja abertura de vãos;

II - transformação de uso em edificações de até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de

área total construída, dispensadas do cumprimento da exigência de vagas de estacionamento e da adequação ao novo alinhamento de construção, permitidos acréscimos para a nova instalação, desde que permaneçam com 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), devendo estes acréscimos respeitar o novo alinhamento de construção e os parâmetros da fração correspondente.

## SUBSEÇÃO II

### DAS FRAÇÕES URBANAS BAR 02-A, BAR 02-B, BAR 02-C, BAR 02-D E BAR 02-E

**Art. 123.** Fica permitido o uso residencial conforme disposto no artigo 65, e os seguintes usos para as frações urbanas BAR 02-A, BAR 02-B, BAR 02-C, BAR 02-D e BAR 02-E:

I - residencial coletivo com gabarito total de 12 (doze) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 50% (cinquenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei; cota de densidade igual a 18 (dezoito);

II - comércio e serviços, individual ou coletivo, de qualquer porte, exceto atividades com hora de pico, e pólos geradores de tráfego, com gabarito total de 06 (seis) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 50% (cinquenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei;

III - indústria de médio porte (até 4.000m<sup>2</sup> de área total construída), com gabarito máximo de 06 (seis) pavimentos, mais cobertura, com taxa máxima de ocupação igual a 50% (cinquenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei;

IV - transformação de uso em edificações de até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área total construída, dispensadas do cumprimento da exigência de vagas de estacionamento e da adequação ao novo alinhamento de construção, permitidos acréscimos para a nova instalação, desde que permaneçam com 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), devendo estes acréscimos respeitar o novo alinhamento de construção e os parâmetros da fração correspondente.

## SUBSEÇÃO III

### DAS FRAÇÕES URBANAS BAR 03-A E BAR 03-B

**Art. 124.** As frações urbanas BAR 03-A e BAR 03-B compreendem parte da Área de Especial Interesse Econômico.

**Art. 125.** Fica permitido o uso residencial conforme disposto no artigo 65, e os seguintes usos para as frações urbanas BAR 03-A e BAR 03-B:

I - comércio e serviços, individual ou coletivo, de qualquer porte, com gabarito máximo de 04 (quatro) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos mínimos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei;

II - indústria de qualquer porte, com gabarito máximo de 04 (quatro) pavimentos, mais cobertura, com taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei;

III - transformação de uso em edificações de até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área total construída, dispensadas do cumprimento da exigência de vagas de estacionamento e da adequação ao novo alinhamento de construção, permitidos acréscimos para a nova instalação, desde que permaneçam com 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), devendo estes acréscimos respeitar o novo alinhamento de construção e os parâmetros da fração correspondente.

#### SUBSEÇÃO IV DA FRAÇÃO URBANA BAR 04-A E BAR 04-B

**Art. 126.** Fica permitido o uso residencial conforme disposto no artigo 65, e os seguintes usos para as frações urbanas BAR 04-A e BAR 04-B:

I - residencial coletivo, com gabarito total de 08 (oito) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 50% (cinquenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei; cota de densidade igual 22;

II - comércio e serviços, individual ou coletivo, de pequeno e médio porte 1 (até 2.000m<sup>2</sup> de

área edificável computável), exceto atividades com hora de pico e pólos geradores de tráfego, com gabarito máximo de 04 (quatro) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei;

III - indústria de potencial poluidor desprezível de pequeno porte (até mil metros quadrados de área total construída), com gabarito máximo de 04 (quatro) pavimentos, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 80% (oitenta por cento), afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei;

IV - transformação de uso em edificações de até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área total construída, dispensadas do cumprimento da exigência de vagas de estacionamento e da adequação ao novo alinhamento de construção, permitidos acréscimos para a nova instalação, desde que permaneçam com 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), devendo estes acréscimos respeitar o novo alinhamento de construção e os parâmetros da fração correspondente.

#### SUBSEÇÃO V DA FRAÇÃO URBANA BAR 05

**Art. 127.** Fica permitido o uso residencial conforme disposto no artigo 65, e os seguintes usos para a fração urbana BAR 05:

I - residencial coletivo, com gabarito total de 04 (quatro) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 50% (cinquenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei; cota de densidade igual a 30 (trinta);

II - comércio e serviços, individual ou coletivo, de pequeno porte (até 500,00m<sup>2</sup> de área edificável computável), com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 70% (setenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 80% (oitenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou dispensados desde que não haja abertura de vãos;

III - indústria de potencial poluidor desprezível, de pequeno porte (até 1.000m<sup>2</sup> de área total construída), com gabarito máximo de 04 (quatro) pavimentos, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 80% (oitenta por cento), afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III Capítulo II do Título IV desta Lei;



IV - indústria de potencial poluidor desprezível, de pequeno porte (até 1.000m<sup>2</sup> de área total construída), com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 80% (oitenta por cento), afastamentos laterais e de fundos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou dispensados desde que não haja abertura de vãos;

V - transformação de uso em edificações de até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área total construída, dispensadas do cumprimento da exigência de vagas de estacionamento e da adequação ao novo alinhamento de construção, permitidos acréscimos para a nova instalação, desde que permaneçam com 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), devendo estes acréscimos respeitar o novo alinhamento de construção e os parâmetros da fração correspondente.

#### SUBSEÇÃO VI DAS FRAÇÕES URBANAS BAR 06-A, BAR 06-B E BAR 06-C

**Art. 128.** Fica permitido o uso residencial conforme disposto:

I - residencial coletivo, com gabarito total de 06 (seis) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 50% (cinquenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei; cota de densidade igual a 24;

II - comércio e serviços, individual ou coletivo, de pequeno e médio porte 1 (até 2.000m<sup>2</sup> de área edificável computável), exceto atividades com hora de pico e polos geradores de tráfego, com gabarito total de 04 (quatro) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei;

Parágrafo Único - Fica permitido, apenas na fração BAR 06-B, transformação de uso em edificações de até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área total construída, dispensadas do cumprimento da exigência de vagas de estacionamento e da adequação ao novo alinhamento de construção, permitidos acréscimos para a nova instalação, desde que permaneçam com 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), devendo estes acréscimos respeitar o novo alinhamento de construção e os parâmetros da fração correspondente.

**Art. 129.** Na fração BAR 06-A, fica permitido um gabarito total até 12 (doze) pavimentos, desde que o empreendimento seja implantado em Lote que se estenda da Rua Dr. March até

a margem do Rio Bomba.

## SEÇÃO II DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO

### SUBSEÇÃO I DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO 04 - CRUZAMENTO DAS RUAS DOUTOR MARCH E LUIZ PALMIER

**Art. 130.** Fica criada a Área de Especial Interesse Urbanístico 04 - cruzamento das Ruas Doutor March e Luiz Palmier - destinada a promover mudanças urbanísticas que permitam a implantação de um novo traçado viário para alargamento da ligação entre as citadas ruas.

### SUBSEÇÃO II DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO 05 - LINHA 3 DO METRÔ

**Art. 131.** Fica criada a Área de Especial Interesse Urbanístico 05 para implementação da Linha 3 do Metrô e do Terminal Rodoviário Intermunicipal e Municipal - São Gonçalo - Niterói - Rio de Janeiro destinada a promover mudanças urbanísticas que favoreçam a revitalização do ambiente urbano, estabelecendo normas e parâmetros urbanísticos para a criação de parque esportivo e de lazer nos terrenos ocupados por armazéns e pelo pátio da Leopoldina, para a regularização urbanística da comunidade ali instalada e para a criação de canal ligando o Rio Maruí ao mar para melhorias do sistema de drenagem local.

### SUBSEÇÃO III DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO 06 - CEMITÉRIO DO MARUÍ

**Art. 132.** Fica criada a Área de Especial Interesse Urbanístico 6 - Cemitério do Maruí, destinada a preservar e ordenar a ocupação do mesmo.

### SUBSEÇÃO IV DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO 07A E 07B - REESTRUTURAÇÃO URBANA DA LINHA 3 DO METRÔ

**Art. 133.** Ficam criadas as Áreas de Especial Interesse Urbanístico 07A e 07B para implementação de área de uso e domínio público e de uso e domínio privado, respectivamente, destinada a atividades de lazer e cultura, ao longo da linha 3 do Metrô e para promover a reurbanização do trecho entre a Rua Doutor Galvão e a Rua Guimarães Júnior.

#### SUBSEÇÃO V

#### DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO 08 - DRENAGEM DO RIO MARUÍ

**Art. 134.** Fica criada a Área de Especial Interesse Urbanístico 8 para implementação de projeto de retificação do Rio Maruí, com o objetivo de eliminar pontos críticos de drenagem e constantes alagamentos.

#### SUBSEÇÃO VI

#### DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO 09 - ACESSO À PONTE RIO-NITERÓI

**Art. 135.** Fica criada a Área de Especial Interesse Urbanístico 9 para implementação de projeto de tratamento paisagístico e de esporte e lazer, com o objetivo de incentivar a prática destas atividades, com os necessários equipamentos adequados a estas finalidades.

#### SUBSEÇÃO VII

#### DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO 10 - CONURBAÇÃO INTERMUNICIPAL NITERÓI-SÃO GONÇALO

**Art. 136.** Fica criada a Área de Especial Interesse Urbanístico 10 para organizar o sentido dos fluxos viários eliminando os conflitos localizados na Praça Enéas de Castro, conurbação intermunicipal Niterói - São Gonçalo. Esta área especificamente deverá ser regulamentada após parecer da Comissão Permanente de Urbanismo e Meio Ambiente da Câmara Municipal de Niterói.

#### SUBSEÇÃO VIII

#### DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO 11 - DO BARRETO

**Art. 137.** Fica criada a Área de Especial Interesse Urbanístico 11 com o objetivo de promover

a preservação sustentável de galpões da antiga Companhia Fluminense de Tecidos, o aproveitamento para o Barreto da estação de tratamento de esgoto, de atender demanda reprimida por habitação para população de renda média, de criar espaços de cultura e lazer comunitário e de possibilitar o alargamento da Rua Dr. March, permitindo o aumento da fluidez do trânsito nessa via estrutural.

**Art. 138.** Fica permitido o uso residencial conforme disposto no art. artigo 65, e os seguintes usos para a Área de Especial Interesse Urbanístico 11:

I - residencial coletivo, com gabarito total de 12 (doze) pavimentos, mais cobertura; taxa máxima de ocupação igual a 50% (cinquenta por cento); taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei; afastamento para o galpão 1 da antiga Companhia Fluminense de Tecidos igual a 20m (vinte metros), afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei; cota de densidade igual a 18 (dezoito);

II - comércio e serviços, individual ou coletivo, de médio 2 (dois) e grande porte, com gabarito máximo 04 (quatro) pavimentos, mais cobertura; taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento); taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamento para o galpão 1 da antiga Companhia Fluminense de Tecidos igual a 30m (trinta metros);

III - indústria de qualquer porte, com gabarito máximo de 04 (quatro) pavimentos, mais cobertura; taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento); taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamento para o galpão 1 da antiga Companhia Fluminense de Tecidos igual a 20m (vinte metros);

IV - transformação de uso em edificações de até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área total construída, dispensadas do cumprimento da exigência de vagas de estacionamento e da adequação ao novo alinhamento de construção, permitidos acréscimos para a nova instalação, desde que permaneçam com 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), devendo estes acréscimos respeitar o novo alinhamento de construção e os parâmetros da fração correspondente.

Parágrafo Único - O aproveitamento do galpão 2 da antiga Companhia Fluminense de Tecidos para instalação de indústria, comércio e serviço, fica dispensado do afastamento de 20m (vinte metros) em relação ao galpão 1, devendo obedecer projeto de recuperação conforme orientação do órgão municipal competente.

**Art. 139.** As edificações residenciais coletivas de que trata o artigo anterior sujeitam-se a:

I - preservação e restauração do galpão 1 da antiga Companhia Fluminense de Tecidos, de

acordo com orientação do órgão municipal do setor de cultura, e implantação de espaços de cultura e lazer, incluindo comércio e serviços de apoio a esses espaços, contendo um centro de memória da história do bairro que abrigará acervo a ser constituído conforme orientação da Secretária de Cultura, com área mínima de 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), devendo as novas edificações guardar um afastamento de 20m (vinte metros) do galpão a ser preservado, de forma a permitir estacionamento para as atividades a serem instaladas e paisagismo de seu entorno;

II - cessão do terreno com as instalações da estação de tratamento de efluentes da Companhia Fluminense de Tecidos para a Estação de Tratamento de Esgotos do Barreto, delimitada em Mapa no Anexo III;

III - destinação ao domínio público municipal de área para lazer e esportes, com superfície de 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) com frente para a Rua Dr. Luis Palmier.

§ 1º Fica permitida a transferência de potencial construtivo da Área de Especial Interesse Urbanístico 07-B para a Área de Especial Interesse Urbanístico 11, na razão de 1,75 (um inteiro e setenta e cinco centésimos) vezes a área do terreno, podendo acrescer o gabarito da lâmina em até 2 (dois) pavimentos, não se aplicando o disposto no artigo 108, cabendo contrapartida de construção da área para lazer e esportes de que trata o inciso III deste artigo, de acordo com projeto do órgão municipal competente.

§ 2º O cumprimento da obrigação contida no inciso I, deverá ser implementada com a execução das obras referentes ao Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Niterói, sem o qual não será concedido o aceite.

§ 3º O cumprimento da obrigação contida no inciso III deste artigo terá que ser, obrigatoriamente concluída, após a 2ª (segunda) renovação da licença de obra, em até 360 (trezentos e sessenta dias).

**Art. 140.** As novas edificações da AEIU 11 deverão respeitar projeto de alinhamento do setor competente para a Rua Dr. March.

**Art. 141.** As novas construções na Área de Especial Interesse Urbanístico 11 deverão estar contidas em polígono delimitado no Mapa do Anexo III.

## Capítulo VI SUB-REGIÃO ENGENHOCA

### SEÇÃO I DAS FRAÇÕES URBANAS

#### SUBSEÇÃO I

---

DAS FRAÇÕES URBANAS ENG 01-A, ENG 01-B, ENG 01-C E ENG 01-D

**Art. 142.** Fica permitido o uso residencial conforme disposto no artigo 65, e os seguintes usos para as frações urbanas ENG 01-A, ENG 01-B, ENG 01-C e ENG 01-D:

I - comércio e serviços, individual ou coletivo, de pequeno porte (até 500,00m<sup>2</sup> de área edificável computável), com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 70% (setenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 80% (oitenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou dispensados desde que não haja abertura de vãos;

II - transformação de uso em edificações de até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área total construída, dispensadas do cumprimento da exigência de vagas de estacionamento e da adequação ao novo alinhamento de construção, permitidos acréscimos para a nova instalação, desde que permaneçam com 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), devendo estes acréscimos respeitar o novo alinhamento de construção e os parâmetros da fração correspondente.

SUBSEÇÃO II  
DAS FRAÇÕES URBANAS ENG 02-A E ENG 02-B

**Art. 143.** Fica permitido o uso residencial conforme disposto no artigo 65, e os seguintes usos para as frações urbanas ENG 02-A e ENG 02-B:

I - residencial coletivo com gabarito total de 12 (doze) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 50% (cinquenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos laterais e de fundos, atender ao estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei; cota de densidade igual a 18 (dezoito);

II - comércio e serviços, individual ou coletivo, de qualquer porte, exceto atividades com hora de pico, e polos geradores de tráfego, com gabarito total de 06 (seis) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 50% (cinquenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos laterais e de fundos, atender ao estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei;

III - transformação de uso em edificações de até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área total construída, dispensadas do cumprimento da exigência de vagas de estacionamento e da adequação ao novo alinhamento de construção, permitidos acréscimos para a nova instalação, desde que permaneçam com 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), devendo

estes acréscimos respeitar o novo alinhamento de construção e os parâmetros da fração correspondente.

Parágrafo Único - Fica proibida a transformação de uso no trecho da Rua João Brazil onde o projeto de alinhamento ainda não estiver implantado.

### SUBSEÇÃO III DAS FRAÇÕES URBANAS ENG 03-A E ENG 03-B

**Art. 144.** Fica permitido o uso residencial conforme disposto no artigo 65, e os seguintes usos para a fração urbana ENG 03-A e ENG 03-B:

I - residencial coletivo / uso misto, com gabarito total de 04 (quatro) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 50% (cinquenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos laterais e de fundos, atender ao estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei; cota de densidade igual a 30;

II - comércio e serviços, individual ou coletivo, de pequeno e médio porte 1 (até 2000m<sup>2</sup> de área edificável computável), exceto atividades com hora de pico e polos geradores de tráfego, com gabarito total de 04 (quatro) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos laterais e de fundos, atender ao estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei;

III - transformação de uso em edificações de até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área total construída, com exigência de vagas de estacionamento e da adequação ao novo alinhamento de construção, permitidos acréscimos para a nova instalação, desde que permaneçam com 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), devendo estes acréscimos respeitar o novo alinhamento de construção e os parâmetros da fração correspondente.

### SUBSEÇÃO IV DA FRAÇÃO URBANA ENG 04

**Art. 145.** Fica permitido o uso residencial conforme disposto no artigo 65, e os seguintes usos para a fração urbana ENG 04:

I - residencial coletivo / uso misto, com gabarito total de 04 (quatro) pavimentos, mais

cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 50% (cinquenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei; cota de densidade igual a 30;

II - comércio e serviços, individual ou coletivo, de qualquer porte, com gabarito máximo de 04 (quatro) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas condições estabelecidas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei.

## SEÇÃO II DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO

### SUBSEÇÃO I DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO 12 - RETIFICAÇÃO DO RIO MARUÍ

**Art. 146.** Fica criada a Área de Especial Interesse Urbanístico 12, destinada a promover mudanças urbanísticas que permitam a implantação de um novo traçado para o curso do Rio Maruí com abertura de via ligando o Bairro do Barreto a Engenhoca.

## Capítulo VII SUB-REGIÃO FONSECA

### SEÇÃO I DAS FRAÇÕES URBANAS

SUBSEÇÃO I  
DAS FRAÇÕES URBANAS FON 01-A, FON 01-B, FON 01-C, FON 01-D, FON 01-E, FON 01-F, FON 01-G, FON 01-H, FON 01-I, FON 01-J, FON 01-K, FON 01-L, FON 01-M, FON 01-N, FON 01-O, FON 01-P, FON 01- Q, FON 01-R, FON 01-S, FON 01-T, FON 01-U E FON 01-V

**Art. 147.** Fica permitido o uso residencial conforme disposto no artigo 65, e os seguintes usos para as frações urbanas FON 01-A, FON 01-B, FON 01-C, FON 01-D, FON 01-E, FON 01-F, FON 01-G, FON 01-H, FON 01-I, FON 01-J, FON 01-K, FON 01-L, FON 01-M, FON 01-N,



FON 01-O, FON 01-P, FON 01-Q, FON 01-R, FON 01-S, FON 01-T, FON 01-U e FON 01-V:

I - comércio e serviços, individual ou coletivo, de pequeno porte (até 500,00m<sup>2</sup> de área edificável computável), com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 70% (setenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 80% (oitenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou dispensados desde que não haja abertura de vãos;

II - transformação de uso em edificações de até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área total construída, dispensadas do cumprimento da exigência de vagas de estacionamento e da adequação ao novo alinhamento de construção, permitidos acréscimos para a nova instalação, desde que permaneçam com 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), devendo estes acréscimos respeitar o novo alinhamento de construção e os parâmetros da fração correspondente.

## SUBSEÇÃO II DAS FRAÇÕES URBANAS FON 02-A, FON 02-B E FON 02-C

**Art. 148.** Fica permitido o uso residencial conforme disposto no artigo 65, e os seguintes usos para as frações urbanas FON 02-A, FON 02-B e FON 02-C:

I - residencial coletivo com gabarito total de 12 (doze) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 50% (cinquenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei; cota de densidade igual a 18 (dezoito);

II - comércio e serviços, individual ou coletivo, de qualquer porte, exceto atividades com hora de pico, e polos geradores de tráfego, com gabarito total de 06 (seis) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 50% (cinquenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei;

III - indústria de potencial poluidor desprezível de pequeno porte (até 1.000m<sup>2</sup> quadrados de área total construída), com gabarito máximo de 04 (quatro) pavimentos, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 80% (oitenta por cento), afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei;

IV - transformação de uso em edificações de até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de

área total construída, dispensadas do cumprimento da exigência de vagas de estacionamento, permitidos acréscimos para a nova instalação, desde que permaneçam com 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), devendo estes acréscimos respeitar os parâmetros da fração correspondente.

### SUBSEÇÃO III

#### DAS FRAÇÕES URBANAS FON 03-A, FON 03-B, FON 03-C, FON 03-D E FON 03-E

**Art. 149.** Fica permitido o uso residencial conforme disposto no artigo 65, e os seguintes usos para as frações urbanas FON 03-A, FON 03-B, FON 03-C, FON 03-D e FON 03-E:

I - residencial coletivo, com gabarito total de 06 (seis) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 50% (cinquenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei; cota de densidade igual a 24;

II - comércio e serviços, individual ou coletivo, de pequeno e médio porte 1 (até 2.000m<sup>2</sup> de área edificável computável), exceto atividades com hora de pico e polos geradores de tráfego, com gabarito total de 04 (quatro) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei;

III - indústria de potencial poluidor desprezível de pequeno porte (até 1.000m<sup>2</sup> de área total construída), com gabarito máximo de 04 (quatro) pavimentos, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 80% (oitenta por cento), afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei.

### SUBSEÇÃO IV

#### DA FRAÇÃO URBANA FON 04

**Art. 150.** Fica permitido o uso residencial conforme disposto no artigo 65, e os seguintes usos para a fração urbana FON 04:

I - residencial coletivo, com gabarito total de 8 (oito) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 50% (cinquenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na

Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei; cota de densidade igual a 22 (vinte e dois);

II - comércio e serviços, individual ou coletivo, de qualquer porte, com gabarito máximo de 04 (quatro) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei;

III - indústria de qualquer porte, com gabarito máximo de 04 (quatro) pavimentos, mais cobertura, com taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 80% (oitenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei;

IV - transformação de uso em edificações de até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área total construída, dispensadas do cumprimento da exigência de vagas de estacionamento e da adequação ao novo alinhamento de construção, exceto os Lotes voltados para a Rodovia Amaral Peixoto, permitidos acréscimos para a nova instalação, desde que permaneçam com 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), devendo estes acréscimos respeitar o novo alinhamento de construção e os parâmetros da fração correspondente.

#### SUBSEÇÃO V DA FRAÇÃO URBANA FON 05

**Art. 151.** Fica permitido o uso residencial conforme disposto no artigo 65, e os seguintes usos para a fração urbana FON 05:

I - residencial coletivo, com gabarito total de 06 (seis) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 50% (cinquenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei; cota de densidade igual a 24 (vinte e quatro);

II - comércio e serviços, individual ou coletivo, de pequeno e médio porte 1 (até 2.000m<sup>2</sup> de área edificável computável), exceto atividades com hora de pico e polos geradores de tráfego, com gabarito total de 04 (quatro) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na Seção IV do

Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei;

III - indústria de médio porte (até 4.000m<sup>2</sup> de área total construída), com gabarito máximo de 04 (quatro) pavimentos, mais cobertura, com taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 80% (oitenta por cento), afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei;

IV - transformação de uso em edificações de até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área total construída, dispensadas do cumprimento da exigência de vagas de estacionamento e da adequação ao novo alinhamento de construção, permitidos acréscimos para a nova instalação, desde que permaneçam com 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), devendo estes acréscimos respeitar o novo alinhamento de construção e os parâmetros da fração correspondente.

#### SUBSEÇÃO VI DAS FRAÇÕES URBANAS FON 06-A, FON 06-B E FON 06-C

**Art. 152.** Fica permitido o uso residencial conforme disposto no artigo 65, e os seguintes usos para as frações urbanas FON 06-A, FON 06-B e FON 06-C:

I - residencial coletivo com gabarito total de 10 (dez) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 50% (cinquenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei; cota de densidade igual a 20 (vinte);

II - comércio e serviços, individual ou coletivo, de pequeno e médio porte 1 (até 2.000m<sup>2</sup> de área edificável computável), exceto atividades com hora de pico e polos geradores de tráfego, com gabarito total de 05 (cinco) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei;

III - transformação de uso em edificações de até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área total construída, dispensadas do cumprimento da exigência de vagas de estacionamento e da adequação ao novo alinhamento de construção, permitidos acréscimos para a nova instalação, desde que permaneçam com 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), devendo estes acréscimos respeitar o novo alinhamento de construção e os parâmetros da fração correspondente.

SEÇÃO II  
DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO

SUBSEÇÃO I  
DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO 13 - IMPLANTAÇÃO DE ÁREA DE  
LAZER

**Art. 153.** Fica criada a Área de Especial Interesse Urbanístico 13 - destinada a promover mudanças urbanísticas que permitam a implantação de uma nova área de lazer, esportes, educação e cultura para o Fonseca, uma vez viabilizada junto ao Governo Estadual a desativação do Instituto Penal Ferreira Neto.

SUBSEÇÃO II  
DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO 14 E 15 - HORTO DO FONSECA

**Art. 154.** Ficam criadas as Áreas de Especial Interesse Urbanístico 14 e 15 - trecho no entorno do Horto - destinada a promover implantação de vias a fim de melhorar a acessibilidade ao Horto, estabelecendo normas e parâmetros urbanísticos que garantam a implementação do novo desenho do Horto de maneira a integra-lo com seu entorno, valorizando sua visualização.

SUBSEÇÃO III  
DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO 16 E 17 - ABERTURA DE VIA

**Art. 155.** Ficam criadas as Áreas de Especial Interesse Urbanístico 16 e 17, destinadas a promover mudanças urbanísticas que permitam a implantação de via projetada a fim de garantir uma nova alternativa de circulação para a Alameda São Boaventura.

SUBSEÇÃO IV  
DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO 18 - REDESENHO DA RUA AIROSA  
GALVÃO

**Art. 156.** Fica criada a Área de Especial Interesse Urbanístico 18, destinada a promover

melhorias urbanísticas que permitam a implantação de um novo desenho para a via, a fim de garantir circulação adequada na Rua Airosa Galvão.

Capítulo VIII  
SUB-REGIÃO CARAMUJO

SEÇÃO I  
DAS FRAÇÕES URBANAS

SUBSEÇÃO I  
DAS FRAÇÕES URBANAS CAR 01-A, CAR 01-B, CAR 01-C, CAR 01-D, CAR 01-E, CAR 01-F, CAR 01-G, CAR 01-H, CAR 01-I, CAR 01-J, CAR 01-K E CAR 01-L

**Art. 157.** Fica permitido o uso residencial conforme disposto no artigo 65, e os seguintes usos para as frações urbanas CAR 01-A, CAR 01-B, CAR 01-C, CAR 01-D, CAR 01-E, CAR 01-F, CAR 01-G, CAR 01-H, CAR 01-I, CAR 01-J, CAR 01-K e CAR 01-L.

I - comércio e serviços, individual ou coletivo, de pequeno porte (até 500,00m<sup>2</sup> de área edificável computável), com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 70% (setenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 80% (oitenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou dispensados desde que não haja abertura de vãos, exceto nas frações CAR 01-H, CAR 01-K e CAR 01-L;

II - indústria de potencial poluidor desprezível de pequeno porte (até 1.000m<sup>2</sup> de área total construída), com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 80% (oitenta por cento), afastamentos laterais e de fundos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou dispensados desde que não haja abertura de vãos, exceto nas frações CAR 01-F, CAR 01-G, CAR 01-H, CAR 01-K e CAR 01-L;

III - transformação de uso em edificações de até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área total construída, dispensadas do cumprimento da exigência de vagas de estacionamento e da adequação ao novo alinhamento de construção, permitidos acréscimos para a nova instalação, desde que permaneçam com 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), devendo estes acréscimos respeitar o novo alinhamento de construção e os parâmetros da fração correspondente.

Parágrafo Único - Fica proibida a transformação de uso nas frações urbanas CAR 01-H, CAR 01-K e CAR 01-L.

## SUBSEÇÃO II DAS FRAÇÕES URBANAS CAR 02-A E CAR 02-B

**Art. 158.** Fica permitido o uso residencial conforme disposto no artigo 65, e os seguintes usos para as frações urbanas CAR 02-A e CAR 02-B:

I - residencial coletivo/uso misto, com gabarito total de 04 (quatro) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 50% (cinquenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei; cota de densidade igual a 30 (trinta);

II - comércio e serviços, individual ou coletivo, de pequeno e médio porte 1 (até 2.000m<sup>2</sup> de área edificável computável), exceto atividades com hora de pico e polos geradores de tráfego, com gabarito total de 04 (quatro) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei;

III - transformação de uso em edificações de até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área total construída, dispensadas do cumprimento da exigência de vagas de estacionamento e da adequação ao novo alinhamento de construção, permitidos acréscimos para a nova instalação, desde que permaneçam com 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), devendo estes acréscimos respeitar o novo alinhamento de construção e os parâmetros da fração correspondente.

## SUBSEÇÃO III DA FRAÇÃO URBANA CAR 03

**Art. 159.** Fica permitido o uso residencial conforme disposto no artigo 65, e os seguintes usos para a fração urbana CAR 03:

I - residencial coletivo, com gabarito total de 06 (seis) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 50% (cinquenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei; cota de densidade igual a 24 (vinte e quatro);



II - comércio e serviços, individual ou coletivo, de pequeno e médio porte 1 (até 2.000m<sup>2</sup> de área edificável computável), exceto atividades com hora de pico e polos geradores de tráfego, com gabarito total de 04 (quatro) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei;

III - indústria de potencial poluidor desprezível de pequeno porte (até 1.000m<sup>2</sup> de área total construída), com gabarito máximo de 04 (quatro) pavimentos, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 80% (oitenta por cento), afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei;

IV - transformação de uso em edificações de até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área total construída, dispensadas do cumprimento da exigência de vagas de estacionamento e da adequação ao novo alinhamento de construção, permitidos acréscimos para a nova instalação, desde que permaneçam com 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), devendo estes acréscimos respeitar o novo alinhamento de construção e os parâmetros da fração correspondente.

#### SUBSEÇÃO IV DA FRAÇÃO URBANA CAR 04-A E CAR 04-B

**Art. 160.** Fica permitido o uso residencial conforme disposto no artigo 65, e os seguintes usos para a fração urbana CAR 04-A e CAR 04-B:

I - residencial coletivo, com gabarito total de 08 (oito) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 50% (cinquenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei; cota de densidade igual a 22 (vinte e dois);

II - comércio e serviços, individual ou coletivo, de qualquer porte, com gabarito máximo de 04 (quatro) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei;

III - indústria de qualquer porte, com gabarito máximo de 04 (quatro) pavimentos, mais cobertura, com taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 80% (oitenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as



condições estabelecidas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei;

IV - transformação de uso em edificações de até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área total construída, dispensadas do cumprimento da exigência de vagas de estacionamento e da adequação ao novo alinhamento de construção, permitidos acréscimos para a nova instalação, desde que permaneçam com 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), devendo estes acréscimos respeitar o novo alinhamento de construção e os parâmetros da fração correspondente.

## SEÇÃO II DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO

### SUBSEÇÃO I DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO 19 - EIXOS VIÁRIOS DE LIGAÇÃO COM A RODOVIA AMARAL PEIXOTO

**Art. 161.** Fica criada a Área de Especial Interesse Urbanístico 19, com o objetivo de interligar a Estrada da Florália com a Rodovia Amaral Peixoto, e favorecer o fluxo viário entre a Rua Garibaldi e a Estrada Velha de Maricá e, ainda, entre o trevo de acesso ao Caramujo e a esta Estrada, através da Rodovia Amaral Peixoto, cujo limite está descrito no Anexo I, com o objetivo de promover mudanças urbanísticas que favoreçam um melhor escoamento do trânsito através de um novo projeto de alinhamento para ligação entre as ruas citadas.

**Art. 162.** Fica permitido o uso residencial conforme disposto no artigo 65, e os seguintes usos para a Área de Especial Interesse Urbanístico 19:

I - residencial coletivo, com gabarito total de 08 (oito) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 50% (cinquenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei; cota de densidade igual a 22 (vinte e dois);

II - comércio e serviços, individual ou coletivo, de qualquer porte, com gabarito máximo de 04 (quatro) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei;

III - indústria de qualquer porte, com gabarito máximo de 04 (quatro) pavimentos, mais cobertura, com taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 80% (oitenta por cento) ou isento, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas na Seção IV do Capítulo II do Título IV desta Lei, afastamentos laterais e de fundos de acordo com o estabelecido na Seção III do Capítulo II do Título IV desta Lei;

IV - transformação de uso em edificações de até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área total construída, dispensadas do cumprimento da exigência de vagas de estacionamento e da adequação ao novo alinhamento de construção, permitidos acréscimos para a nova instalação, desde que permaneçam com 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), devendo estes acréscimos respeitar o novo alinhamento de construção e os parâmetros da fração correspondente.

**Art. 163.** As novas edificações na Área de Especial Interesse Urbanístico 19 deverão respeitar projeto viário específico do setor municipal competente.

#### SUBSEÇÃO II

#### DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO 20 - PARQUE URBANO DO MORRO DO CÉU

**Art. 164.** Fica criada a Área de Especial Interesse Urbanístico 20, para implementação do Parque Urbano do Morro do Céu, onde atualmente está instalado o Aterro Sanitário do Morro do Céu, cujo limite está descrito no Anexo I, com o objetivo de promover mudanças urbanísticas que favoreçam a revitalização do local, criação de áreas de lazer e de usos especiais.

#### TÍTULO V

#### DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

**Art. 165.** 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;

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

III - (Vetado).

**Art. 166.** São diretrizes e critérios para os projetos complementares indicados nos incisos do presente artigo e nas demais disposições desta Lei:

I - Plano de drenagem:

- a) definição de todas as bacias de contribuição para os cursos d'água;
- b) definição do traçado de todos os cursos d'água e galerias de drenagem que compõem o sistema de macro e mesodrenagem da região;
- c) estimativa da vazão máxima para um tempo de recorrência de dez anos para cada curso d'água e para cada galeria de drenagem;
- d) definição de faixas de drenagem não edificantes para os cursos d'água e galerias de drenagem do sistema de mesodrenagem;
- e) definição das faixas marginais de proteção para todos os cursos d'água que compõem o sistema de macrodrenagem da região;
- f) levantamento, mapeamento e cadastramento das áreas ocupadas que estão dentro da faixa marginal de proteção e em áreas de preservação permanente dos rios, para posterior plano de reassentamento dos moradores destas áreas.

II - Plano de traçado cicloviário:

- a) incentivo ao uso da bicicleta como modo habitual de transporte;
- b) 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;
- c) segregação física parcial entre fluxos de bicicletas e de veículos, no caso de implantação de ciclofaixas em vias coletoras e locais;
- d) definição de travessias em vias arteriais e/ou coletoras com segregação parcial entre bicicletas e pedestres;
- e) implementação de equipamentos e acessórios urbanos complementares como: bicicletário (estacionamento para bicicletas) em pontos estratégicos de grande fluxo;

**Art. 167.** (Vetado).

**Art. 168.** A transformação de uso de prédios residenciais para uso comercial, industrial, de serviços ou religioso, importará, obrigatoriamente, na apresentação de projeto arquitetônico de acordo com a destinação e uso incluindo-se aí a demolição referente às faixas de recuo e afastamento, ressalvados as restrições da APAU contidas nesta Lei.

**Art. 169.** Estabelecer alíquotas especiais de IPTU para áreas de especial interesse social, e para terrenos ocupados por famílias cuja renda não ultrapasse a três (03) salários mínimos.

**Art. 170** ~~O trecho, em ambos os lados, da Rodovia Amaral Peixoto - RJ - 106, nas frações urbanas CAR-01-E; CAR-04-A; FON-04; ZPN, ZROLU-19 e a AEIU-19, serão objetos da aplicação do direito de preempção consagradas no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor da Cidade, com a finalidade de atender a Projetos Habitacionais Populares e/ou a solução do Sistema Viário Municipal e Intermunicipal.~~

**Art. 170.** O trecho, em ambos os lados, da Rodovia Amaral Peixoto - RJ - 106, nas frações

urbanas CAR - 01 - E; CAR - 04 - A; FON - 04; ZPN, ZROLU - 19 e a AEIU - 19, serão objetos da aplicação do direito de preempção consagrados no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor da Cidade, com a finalidade de atender a Projetos Habitacionais Populares e/ou a solução do Sistema Viário Municipal e Intermunicipal. (Redação dada pela Lei nº 2358/2006)

**Art. 171.** Fica permitida, pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a legalização de edificações residenciais de até 02 (dois) pavimentos com área máxima de 70,00m (setenta metros quadrados) por unidade, excluídos garagem e varanda, mesmo que situadas na faixa de afastamento, dispensada da obrigatoriedade de vagas de estacionamento, não cabendo esta permissão para vias onde houver recuo.

§ 1º As legalizações das construções deverão se dar mediante à apresentação de projeto simplificado, conforme modelo estabelecido na Portaria Nº 001 de 07 de janeiro de 1998, da Secretaria Municipal de Urbanismo.

§ 2º Os benefícios previstos no caput deste artigo se estendem a ocupação de até 04 (quatro) unidades habitacionais por Lote.

**Art. 172.** (Vetado).

**Art. 173.** Ficam isentas do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) pelo prazo de 10 (dez) anos, contados a partir da data de concessão do aceite de obras, respeitando o disposto no art. 13 da Lei 480/83, as edificações destinadas a hotéis e pousadas.

~~**Art. 174.** Os benefícios concedidos nos artigos 169 e 170 ficam condicionados ao cadastro das empresas na Empresa Niteroiense de Lazer e Turismo - NELTUR e na Empresa Brasileira de Turismo - EMBRATUR.~~

**Art. 174.** Os benefícios concedidos nos artigos 172 e 173 ficam condicionados ao cadastro das empresas, na Empresa Niteroiense de Lazer e Turismo - NELTUR e na Empresa Brasileira de Turismo - EMBRATUR. (Redação dada pela Lei nº 2358/2006)

**Art. 175.** A cada 18 (dezoito) meses, a partir da publicação da presente Lei, o Poder Executivo elaborará Relatório de Acompanhamento dos efeitos da implementação deste Plano Urbanístico Regional, com ênfase aos aspectos que afetam a qualidade de vida da população local.

§ 1º O Relatório a que se refere o caput deste artigo incluirá, entre outros, no mínimo, os seguintes dados, compilados por Sub-Região:

I - adensamento populacional;

II - unidades comerciais e residenciais, uni e multifamiliares, com água tratada;

III - unidades comerciais e residenciais, uni e multifamiliares, com esgoto coletado e tratado;

IV - percentual de recuperação das áreas nas Zonas de Recuperação Ambiental - ZRA;

V - percentual de vias pavimentadas e com drenagem;

VI - quantidade de árvores plantadas por metro linear de calçadas;

VII - percentual de ocupação das áreas nas Zonas de Restrição à Ocupação Urbana - ZROU;

VIII - nível de ruído nas vias arteriais, arteriais secundárias e coletoras;

IX - velocidade da frota de veículos nas vias arteriais, arteriais secundárias e coletoras, medida nos intervalos de pico de tráfego da manhã e da tarde.

§ 2º O Poder Executivo encaminhará cópias do Relatório elaborado ao Conselho Municipal de Política Urbana - COMPUR e ao Poder Legislativo Municipal.

**Art. 176.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições gerais em contrário e, em especial, aquelas que se referem à criação, no âmbito da Região Norte, de novas Áreas de Especial Interesse Social - AEIS e a Lei **1.579**, de 4 de junho de 1997.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI, 19 DE OUTUBRO DE 2005.

GODOFREDO PINTO  
PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 204/2003  
AUTOR: MENSAGEM EXECUTIVA Nº 21/03  
10/1572/2005

**Download: Anexos** ([Vide Lei nº 2358/2006](#))