



CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI

QUADRO 1 :: Conceitos e definições

Conceito	Definição
Afastamento	Distância medida em projeção horizontal entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, sendo que:
a) o(s) afastamento(s) frontal(is)	são definidos por linha(s) paralela(s) à(s) testada(s) do lote.
b) os demais afastamentos	são definidos por linhas paralelas às demais divisas do lote, ressalvados o aproveitamento do subsolo e a execução de saliências em edificações, nos casos previstos em lei;
Alinhamento	Linha projetada e locada ou indicada pela Prefeitura para marcar o limite entre o lote e o logradouro público.
Anúncio	Qualquer veículo de comunicação visual presente na paisagem visível do logradouro público, composto de área de exposição e estrutura, podendo ser:
a) anúncio indicativo:	aquele que visa apenas identificar, no próprio local da atividade, os estabelecimentos e/ou profissionais que dele fazem uso;
b) anúncio publicitário:	aquele destinado à veiculação de publicidade, instalado fora do local onde se exerce a atividade;
c) anúncio especial:	aquele que possui características específicas, com finalidade cultural, eleitoral, educativa ou imobiliária.
Área de Preservação Permanente (APP)	Área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.
Área de uso comum	Área que pode ser utilizada em comum por todos os proprietários de um condomínio edificado ou não, sendo livre o acesso e o uso, de forma comunitária.
Área Construída Computável (acc)	Área total de construção descontada a área de garagem.
Área Edificável Computável (aec)	Refere-se à soma de todas as áreas privativas da edificação, observando o disposto no art. 60.
Área Edificável Computável mínima	Área obtida pela multiplicação da área do lote pelo Coeficiente de Aproveitamento mínimo, que corresponde ao potencial construtivo mínimo exigido para o lote.
Área Edificável Computável básica	Área obtida pela multiplicação da área do lote pelo Coeficiente de Aproveitamento básico, que corresponde ao potencial construtivo máximo permitido para o lote.



CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI

QUADRO 1 :: Conceitos e definições

Conceito	Definição
Área Edificável Computável máxima	Área obtida pela multiplicação da área do lote pelo Coeficiente de Aproveitamento máximo, que corresponde ao potencial construtivo máximo permitido para o lote.
Área impermeável do lote	Corresponde à projeção horizontal do total das áreas de todos os elementos construídos sobre o lote que impeçam a infiltração das águas pluviais, incluindo telhados, pavimentos enterrados e semienterrados, piscinas, varandas, terraços, bem como as áreas resultantes dos solos pavimentados ou construídos com materiais impermeáveis ou impermeabilizantes.
Área privativa	Área do imóvel, coberta ou descoberta, aberta ou fechada, da qual um proprietário tem total domínio, de uso privativo e exclusivo, incluindo as paredes inteiras nas divisas com as partes comuns e paredes externas; e meia parede nas divisas com outras unidades privativas.
Áreas institucionais	Áreas destinadas à instalação dos equipamentos comunitários.
Área Total de Construção	Refere-se a soma das áreas de todos os pavimentos.
Coeficiente de aproveitamento mínimo (CAmin)	Índice que, multiplicado pela área do lote, estabelece a Área Edificável Computável mínima.
Coeficiente de aproveitamento básico (CAB);	Índice que, multiplicado pela área do lote, estabelece a Área Edificável Computável básica.
Coeficiente de aproveitamento máximo (CAM).	Índice que, multiplicado pela área do lote, estabelece a Área Edificável Computável máxima para aquele lote.
Coeficiente de aproveitamento projetado	Relação entre a área edificável computável projetada e sua área de lote.
Compartimento de apoio ao uso da unidade	Cômodo destinado ao apoio para cada uma das unidades habitacionais que compõem a edificação de uso residencial: armário, maleiro, box, entre outros.
Cota de densidade	Define o número máximo de domicílios ou unidades construídas por lote e, indiretamente, a densidade demográfica máxima prevista para uma determinada zona ou porção do território, expressa em número máximo de habitações por lote.



CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI

QUADRO 1 :: Conceitos e definições

Conceito	Definição
Desdobro	Parcelamento de lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado, devendo os lotes resultantes atender às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos previstos na presente lei.
Desmembramento	Subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
Edifício garagem	Edificações em que pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) da área construída total é destinada ao estacionamento de veículos, excluindo deste percentual a área de circulação interna.
Eixo da via	Linha que passa equidistante aos alinhamentos de testada dos lotes.
Fachada ativa	Corresponde à exigência de ocupação da extensão horizontal da fachada do lote por uso não residencial permitido na zona de uso, no alinhamento de construção ou distante no máximo 5m (cinco metros) do alinhamento de construção, com acesso direto e aberturas para o logradouro público, tais como portas, janelas e vitrines, a fim de evitar a formação de planos fechados sem permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradouro, de modo a dinamizar o passeio público.
Fruição pública	Corresponde à área livre externa ou interna às edificações, localizada no pavimento térreo ou nos demais pavimentos de acesso direto ao logradouro público, com conexão ao logradouro e demais espaços públicos, destinada à circulação de pessoas, não sendo exclusiva aos usuários e moradores, mas a todos os transeuntes. Não poderá ser fechada à circulação de pedestres, mas pode ter controle de acesso durante o período fora do horário de funcionamento estipulado para a subcategoria de uso na qual o imóvel se enquadra. Os acessos de veículos, bem como as áreas de serviço para carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros não serão consideradas áreas de fruição pública.
Gabarito máximo (GAB)	Corresponde ao número total de pavimentos de uma construção, com exceção de um pavimento enterrado, do semienterrado, o pavimento térreo e um de cobertura.
Gabarito de altura máxima (GAB-h)	Corresponde à diferença entre o nível do pavimento térreo da edificação com acesso direto ao logradouro público e a laje de cobertura do último pavimento-tipo, excluídos um pavimento enterrado, do semienterrado e um de cobertura.
Gleba	Área de terra que não foi objeto de loteamento ou desmembramento.



CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI

QUADRO 1 :: Conceitos e definições

Conceito	Definição
Largura da via	Distância entre as testadas dos lotes, englobando leito carroçável e o passeio público.
Limite de vedação da testada do lote com muros	Limitação máxima da extensão de fechamento do lote por anteparo vertical vedado, com objetivo de possibilitar permeabilidade visual do lote.
Lote	Área resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro, com pelo menos uma divisa com frente para logradouro oficial de circulação.
Loteamento	Subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com abertura de novos logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação daqueles existentes.
Pavimentação permeável ou drenante	Aquela que permite infiltração de excesso de águas pluviais.
Pavimento térreo	Primeiro pavimento, segundo critérios estabelecidos nesta lei.
Quadra	Área resultante de loteamento, delimitada por vias oficiais de circulação ou demais logradouros públicos.
Remembramento de glebas ou lotes	Soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes.
Testada do lote	Mesmo que frente de lote. Face do lote com voltada para logradouro oficial de circulação.
Unidade de hospedagem	Unidade que compõe a edificação hoteleira: quarto, suíte, entre outros.
Unidade habitacional	Unidade autônoma que compõe a edificação residencial: casa ou apartamento.
Via de circulação	Espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, sendo que:
a) via oficial ou logradouro de circulação de veículos ou pedestres	é aquela aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura;
b) via particular de circulação de veículos ou pedestres	é aquela de propriedade privada, mesmo quando aberta ao uso público.



CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI

QUADRO 1 :: Conceitos e definições

Conceito	Definição
Via sem saída	Via oficial cujo acesso se dá por meio de uma única via de circulação de veículos e cujo traçado original não tem continuidade com a malha viária na sua outra extremidade.
Via com característica de via sem saída	Via oficial de âmbito local com relevância primordialmente para o acesso aos lotes nela localizada.
Vila	Grupamento de edificações destinadas à habitação, constituído em condomínio por mais de duas unidades habitacionais conformadas em casas isoladas, geminadas ou superpostas, com acesso independente a cada unidade habitacional por via particular de circulação de veículos ou de pedestres, internas ao grupamento, ou por via oficial de circulação



CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI

Quadro 2 :: Modalidades de parcelamento do solo em função da dimensão dos lotes e glebas

Área máxima do lote ou gleba	Loteamento	Remembramento (lote original)	Desmembramento (lote resultante)	Desdobro (lote resultante)
De 0 a 10.000 m ²	permitido	permitido	permitido	permitido
De 10.000 m ² a 15.000 m ²	permitido	permitido com condicionantes (1)	permitido com condicionantes (1)	permitido com condicionantes (1)
Acima de 15.000 m ²	obrigatório (2)	Proibido (3)	Proibido (3)	proibido

Notas:

(1) ver condicionantes no **Art. 74**

(2) Não se aplica às zonas ZPDS, ZCVS e ZPVS.

(3) Permitido em zonas ZEU em caso de imóveis atingidos por regras estabelecidas em Projeto de Alinhamento (PA).



CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI

Quadro 2A :: Parâmetros de parcelamento do solo

TIPO DE ZONA	ZONA	DIMENSÕES MÍNIMAS DE LOTE		DIMENSÕES MÁXIMAS DE LOTE E DE QUADRA (1)		
		Frente mínima (m)	Área mínima (m ²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m ²)	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	18	1.000	100	10.000
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	18	720	100	10.000
		ZC-ZEIS	12	360	100	10.000
	ZCOR	ZCOR	18	720	100	10.000
	ZEIS	ZEIS	12	360	100	10.000
	ZUM	ZUM	15	600	100	10.000
PRESERVAÇÃO	ZR	ZR-1	15	600	100	10.000
		ZR-2	18	720	100	10.000
		ZR-a	20	1.000	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	2.000	Não se aplica	Não se aplica
	ZCVS	ZCVS	20	2.000	Não se aplica	Não se aplica
	ZPVS	ZPVS	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica

Notas:

(1) A área máxima de quadra se aplica somente a novos loteamentos.



CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI

Quadro 3 :: Parâmetros de ocupação dos lotes

TIPO DE ZONA	ZONA	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	GABARITO MÁXIMO (GAB)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)			COTA DENSIDADE	TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE	TAXA MÍNIMA DE PRESERVAÇÃO	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo			Frete	Laterais	Fundo				
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1,0	5,0	0,5	10	7,00m para vias estruturantes e 5,00m para as demais	5,0 m	5,0 m	10	0,15	NA
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,5	1,0	4,0	0,5	8	7,00m para vias estruturantes e 5,00m para as demais	5,0 m	5,0 m	20	0,15	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1,0	2,0	0,5	2 (1)	7,00m para vias estruturantes e 5,00m para as demais	4,0 m	4,0 m	20	0,15	NA
	ZCOR	ZCOR	0,5	1,0	3,5	0,5	7	7,00m para vias estruturantes e 5,00m para as demais	4,0 m	4,0 m	20	0,20	NA
	ZEIS	ZEIS	0,5	1,0	3,0	0,7	Decreto específico			20	0,15	NA	
	ZUM	ZUM-1	0,5	1,0	2,0	0,5	4	7,00m para vias estruturantes e 5,00m para as demais	5,0 m	5,0 m	50	0,20	NA



CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI

Quadro 3 :: Parâmetros de ocupação dos lotes

TIPO DE ZONA	ZONA	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	GABARITO MÁXIMO (GAB)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)			COTA DENSIDADE	TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE	TAXA MÍNIMA DE PRESERVAÇÃO	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo			Frete	Laterais	Fundo				
	ZUM-2	0,5	1,0	1,5	0,8	2	5,00m para as vias arteriais e 3,00m para as demais	Dispensado	1,5 m	NA	0,20	NA	
PRESERVAÇÃO	ZR-1	0,1	1,0	1,0	0,5	2	5,00m para as vias arteriais e 3,00m para as demais	Dispensado	Dispensado	NA	0,30	NA	
	ZR-2	0,1	1,0	1,0	0,5	2	5,00m para as vias arteriais e 3,00m para as demais	Dispensado	Dispensado	NA	0,30	NA	
	ZR-a	0,1	1,0	1,0	0,4	2	5,00m para as vias arteriais e 3,00m para as demais	Dispensado	Dispensado	NA	NA	0,3	
	ZPDS	ZPDS	NA	0,3	0,3	0,2	2	5,00m para as vias arteriais e 3,00m para as demais	1,5 m	1,5 m	NA	0,6	NA
	ZCVS	ZCVS	NA	0,3	0,3	0,2	2	5,00m para as vias arteriais e 3,00m para as demais	1,5 m	1,5 m	180	NA	0,6



CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI

Quadro 3 :: Parâmetros de ocupação dos lotes

TIPO DE ZONA	ZONA	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	GABARITO MÁXIMO (GAB)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)			COTA DENSIDADE	TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE	TAXA MÍNIMA DE PRESERVAÇÃO
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo			Frete	Laterais	Fundo			
ZPVS	ZPVS	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
ZEPAC	ZEPAC	Prevalece os parâmetros das zonas.										

Notas

NA = não se aplica

(1) Os Empreendimentos de Interesse Social - E-HIS, expressamente reconhecidos pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, poderão ter gabarito de até 7 pavimentos.



CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI

Quadro 4 :: Usos permitidos por zona

CAT. USO	Subcategoria de uso	Grupo de atividades		TRANSFORMAÇÃO	QUALIFICAÇÃO						PRESERVAÇÃO							
				ZEU	ZC	ZC-ZEIS	ZCOR	ZUM		ZEIS	ZR			ZPDS	ZCVS	ZPVS	ZEPAC	
				ZEU	ZC	ZC-ZEIS	ZCOR	ZUM-1	ZUM-2	ZEIS	ZR-1	ZR-2	ZR-a	ZPDS	ZCVS	ZPVS	ZEPAC (3)	
	EHIS	EHIS	Empreendimento de Habitação de Interesse Social	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	não	não	não	não	não	não	sim	
NÃO RESIDENCIAL	nRa	I	Atividades de pesquisa e educação ambiental	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	não	não	não	sim	sim	não	sim	
		II	Atividades de manejo sustentável	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	não	não	não	sim	sim	não	sim
		III	Ecoturismo e lazer	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	não	não	não	sim	sim	não	sim
		IV	Uso institucional	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	não	não	não	sim	sim	não	sim
		V	Serviços de saúde	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	não	não	não	sim	sim	não	sim
		VI	Serviço da administração e serviços públicos compatíveis com o desenvolvimento sustentável	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	não	não	não	sim	sim	não	sim
		VII	Comércio especializado de produtos agropecuários	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	não	não	não	sim	sim	não	sim
		VIII	Comércio de abastecimento de âmbito local	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	não	não	não	sim	sim	não	sim
		IX	Comércio de alimentação	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	não	não	não	sim	sim	não	sim
		X	Serviços de hospedagem e moradia	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	não	sim



CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI

Quadro 4 :: Usos permitidos por zona

CAT. USO	Subcategoria de uso	Grupo de atividades		TRANSFORMAÇÃO	QUALIFICAÇÃO						PRESERVAÇÃO						
				ZEU	ZC	ZC-ZEIS	ZCOR	ZUM		ZEIS	ZR			ZPDS	ZCVS	ZPVS	ZEPAC
				ZEU	ZC	ZC-ZEIS	ZCOR	ZUM-1	ZUM-2	ZEIS	ZR-1	ZR-2	ZR-a	ZPDS	ZCVS	ZPVS	ZEPAC (3)
		XI	Beneficiamento e aparelhamento de bens minerais não metálicos	sim	sim	sim	não	sim	sim	sim	não	não	não	sim	sim	não	sim
		XII	Captação de água mineral/potável de mesa	sim	sim	sim	não	sim	sim	sim	não	não	não	sim	sim	não	sim
		XIII	Locais de realização de eventos	sim	sim	sim	não	sim	sim	sim	não	não	não	sim	sim	não	sim
NÃO RESIDENCIAL	nR1	I	Comércio de âmbito local: até 200 m ² de acc (1)	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	não	não	não	não	não	não	sim
		II	Supermercados e centros de compras: até 1.000m ² de acc	sim	sim	sim	não	sim	sim	sim	não	não	não	não	não	não	sim
		III	Comércio de alimentação (1)	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	não	não	não	não	não	não	sim
		IV	Comércio diversificado	sim	sim	sim	não	sim	sim	sim	não	não	não	não	não	não	sim
		V	Serviços de saúde	sim	sim	sim	não	sim	sim	sim	sim	não	não	não	não	não	sim
		VI	Serviços pessoais	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	não	não	não	não	não	sim
		VII	Serviços profissionais	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	não	não	não	não	não	sim
		VIII	Serviços técnicos de confecção ou manutenção	sim	sim	sim	não	sim	sim	sim	não	não	não	não	não	não	sim
		IX	Serviços de educação	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim	não	não	não	não	não	sim
		X	Associações comunitárias, culturais e esportivas, de caráter local.	sim	sim	sim	não	sim	sim	sim	sim	não	não	não	não	não	sim



CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI

Quadro 4 :: Usos permitidos por zona

CAT. USO	Subcategoria de uso	Grupo de atividades		TRANSFORMAÇÃO	QUALIFICAÇÃO					PRESERVAÇÃO							
				ZEU	ZC	ZC-ZEIS	ZCOR	ZUM		ZEIS	ZR			ZPDS	ZCVS	ZPVS	ZEPAC
				ZEU	ZC	ZC-ZEIS	ZCOR	ZUM-1	ZUM-2	ZEIS	ZR-1	ZR-2	ZR-a	ZPDS	ZCVS	ZPVS	ZEPAC (3)
		XII	Fabricação de máquinas, aparelhos e materiais elétricos	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	
		XIII	Fabricação e montagem de veículos automotores, reboques e carrocerias	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	
		XIV	Fabricação de outros equipamentos de transporte	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	
		XV	Indústria extrativista	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	não	

Notas:

NA = não se aplica

(1) Usos permitidos nas zonas ZR-1 somente em lotes de esquina.

(2) sem emissão de odor e vibração.

(3) Depende de aprovação dos órgãos de preservação competentes.

(4) Oficina automotiva e posto de gasolina são permitidos somente em estradas e vias arteriais.



CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI

Quadro 4A :: Condição de instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos

Subcategoria de Uso	Grupo de atividades	Número de vagas por área construída computável (acc) (1)			Número mínimo de vagas para outros veículos		Dependências	Carga e Descarga			Embarque e Desembarque	Largura de via
		Automóveis mínimo	Automóveis máximo	Reserva de vagas especiais	Vagas motos (2)	Vagas bicicletas (2)	Vestiário ciclista (3)	Vaga para utilitário	vaga para caminhão			
									Até 4.000 m ² de área construída computável (acc)	Acima de 4.000m ² de área construída computável (acc)		
R1	1 unidade por lote	1 por UH	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	não	≥ 8m
R2h-1/2/3	Grupamento residencial			1%	10% do total de UH	1 por UH (4)	NA				não	≥ 8m
R2v - 1	Edifício de apartamento			1%			NA		não	≥ 10m		
R2v - 2/3/4	Condomínio			3%	NA		desejável		≥ 12m			
EHIS	HIS	Conforme Legislação / Decreto Específico										
nRa	Todos	1/100	1/50	3%	10%	10%	sim	1 + 1 a cada 4.000 m ² de acc	não exigida	1 + 1 a cada 4.000 m ² de acc	não	≥8m
nR1	Supermercados e centro de compras até 1000 m ² de ACC	1/75	1/40	3%	20%	10%	sim	2	não exigida	NA	sim	≥ 10m
	Demais grupos de	1/75	1/40	3%	10%	10%	não	1 + 1	não exigida	1 + 1 a cada	não	≥8m



CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI

Quadro 4A :: Condição de instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos

Subcategoria de Uso	Grupo de atividades	Número de vagas por área construída computável (acc) (1)			Número mínimo de vagas para outros veículos		Dependências	Carga e Descarga			Embarque e Desembarque	Largura de via
		Automóveis mínimo	Automóveis máximo	Reserva de vagas especiais	Vagas motos (2)	Vagas bicicletas (2)	Vestiário ciclista (3)	Vaga para utilitário	vaga para caminhão			
									Até 4.000 m ² de área construída computável (acc)	Acima de 4.000m ² de área construída computável (acc)		
	atividade nR1							a cada 4.000 m ² de acc		4.000 m ² de acc		
nR2	Supermercados e centro de compras entre 1000 e 4000m ² de acc	1/50	1/30	1%	20%	10%	sim	1	1	NA	sim	≥ 12m
	Serviços de armazenamento e guarda de bens móveis	1/75	1/40	3%	20%	10%	sim	1 a cada 1.000 m ² de acc	1 a cada 1.000 m ² de acc	1 a cada 1.000 m ² de acc	não	≥ 12m
	Demais grupos de atividade nR2	1/50	1/30	1%	20%	10%	sim	1 + 1 a cada 4.000 m ² de acc	não exigida	1 + 1 a cada 4.000 m ² de acc	sim	≥ 10m
nR3	Supermercados e centro de compras acima de 4000m ² de acc	1/35	1/20	1%	20%	10%	sim	1 + 1 a cada 1.000 m ² de acc	NA	1 + 1 a cada 4.000 m ² de acc	sim	≥ 12m



CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI

Quadro 4A :: Condição de instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos

Subcategoria de Uso	Grupo de atividades	Número de vagas por área construída computável (acc) (1)			Número mínimo de vagas para outros veículos		Dependências	Carga e Descarga			Embarque e Desembarque	Largura de via
		Automóveis mínimo	Automóveis máximo	Reserva de vagas especiais	Vagas motos (2)	Vagas bicicletas (2)	Vestiário ciclista (3)	Vaga para utilitário	vaga para caminhão			
									Até 4.000 m ² de área construída computável (acc)	Acima de 4.000m ² de área construída computável (acc)		
	Demais grupos de atividade nR3	1/35	1/20	1%	20%	10%	sim	1 + 1 a cada 4.000 m ² de acc	não exigida	1 + 1 a cada 4.000 m ² de acc	sim	≥12m
	Hospitais	1/50	1/30	1%	20%	10%	sim	1 + 1 a cada 4.000 m ² de acc	não exigida	1 + 1 a cada 4.000 m ² de acc	sim	≥12m
Ind-1a	Todos	1/100	1/50	3%	10%	10%	não	1 + 1 a cada 4.000 m ² de acc	não exigida	1 + 1 a cada 4.000 m ² de acc	não	≥ 8m
Ind-1b	Todos	1/100	1/50	1%	20%	10%	sim	1 + 1 a cada 4.000 m ² de acc	não exigida	1 + 1 a cada 4.000 m ² de acc	não	≥ 10m
Ind-2	Todos	1/100	1/50	1%	20%	10%	sim	1 + 1 a cada 4.000 m ² de acc	não exigida	1 + 1 a cada 4.000 m ² de acc	não	≥ 12m



CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI

Quadro 4A :: Condição de instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos

Subcategoria de Uso	Grupo de atividades	Número de vagas por área construída computável (acc) (1)			Número mínimo de vagas para outros veículos		Dependências	Carga e Descarga		Embarque e Desembarque	Largura de via	
		Automóveis mínimo	Automóveis máximo	Reserva de vagas especiais	Vagas motos (2)	Vagas bicicletas (2)	Vestiário ciclista (3)	Vaga para utilitário	vaga para caminhão			
									Até 4.000 m ² de área construída computável (acc)			Acima de 4.000m ² de área construída computável (acc)
INFRA	Todos	1/100	1/50	definido caso a caso pelo executivo			NA	1 + 1 a cada 4.000 m ² de acc	não exigida	1 + 1 a cada 4.000 m ² de acc	sim	NA

Notas:

NA = Não se aplica

UH = Unidade habitacional

(1) Vaga por metro quadrado de área edificável computável. Regra do número mínimo de vaga não se aplica para lojas de rua em zonas ZEU e ZC.

(2) Calculado sobre o número das vagas de automóveis adotadas no projeto.

(3) Vestiário com área mínima de 1,20m² para cada chuveiro instalado, excetuada a área do próprio chuveiro.

(4) A quantidade de vagas de bicicletas de um empreendimento não poderá ser inferior à quantidade de vagas de automóveis.



CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI

Quadro 4B :: Parâmetros de incomodidade por zona

TIPO DE ZONA	ZONA	EMIÇÃO DE RUÍDO DIURNO	EMIÇÃO DE RUÍDO NOTURNO	VIBRAÇÃO ASSOCIADA (1)	EMIÇÃO DE RADIAÇÃO (1)	EMIÇÃO DE ODORES (1)	EMIÇÃO DE GASES, VAPORES E MATERIAL PARTICULADO	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU-u	<55 deb	<50 deb	Conforme Norma ABNT NBR 10.272/13	Conforme Resolução Anatel 303/2002	(2)	exceto fumaça
	QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	<55 deb	< 50 deb	Conforme Norma ABNT NBR 10272/13	Conforme Resolução Anatel 303/2002	(2)
ZC		ZC-ZEIS	<60 deb	exceto fumaça				
ZCOR		ZCOR	< 50 deb	<45 deb	Conforme Norma ABNT NBR 10272/13	Conforme Resolução Anatel 303/2002	(2)	vedada
ZEIS		ZEIS	<50 deb	< 45 deb	Conforme Norma ABNT NBR 10272/13	Conforme Resolução Anatel 303/2002	(2)	vedada



CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI

Quadro 4B :: Parâmetros de incomodidade por zona

TIPO DE ZONA	ZONA	EMIÇÃO DE RUÍDO DIURNO	EMIÇÃO DE RUÍDO NOTURNO	VIBRAÇÃO ASSOCIADA (1)	EMIÇÃO DE RADIAÇÃO (1)	EMIÇÃO DE ODORES (1)	EMIÇÃO DE GASES, VAPORES E MATERIAL PARTICULADO	
	ZUM	ZUM-1	< 55 deb	< 50 deb	Conforme Norma ABNT NBR 10272/13	Conforme Resolução Anatel 303/2002	(2)	vedada
		ZUM-2	< 50 deb	<45 deb	Conforme Norma ABNT NBR 10272/13	Conforme Resolução Anatel 303/2002	(2)	vedada
PRESERVAÇÃO	ZR	ZR	< 50 deb	<45 deb	Conforme Norma ABNT NBR 10272/13	Conforme Resolução Anatel 303/2002	(2)	vedada
	ZCVS	ZCVS	< 50 deb	<45 deb	Conforme Norma ABNT NBR 10272/13	Conforme Resolução Anatel 303/2002	(2)	vedada
	ZPDS	ZPDS	< 50 deb	<45 deb	Conforme Norma ABNT NBR 10272/13	Conforme Resolução Anatel 303/2002	(2)	vedada
	ZPVS	ZPVS	< 50 deb	<45 deb	Conforme Norma ABNT NBR 10272/13	Conforme Resolução Anatel 303/2002	(2)	vedada
	ZEPAC	ZEPAC	Conforme a zona de uso.					

Nota:

(1) Aplica-se a norma especificada e suas atualizações subsequentes.

(2) Vedada a emissão de substâncias odoríferas na atmosfera em quantidades que possam ser perceptíveis fora dos limites das áreas da propriedade.