

**REVISÃO DO PLANO DIRETOR E
LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA
COMPLEMENTAR DE
ITAOCARA/RJ**

PRODUTO 8B
**Anteprojeto de Lei da Legislação
Complementar**
Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano



REVISÃO DO PLANO DIRETOR E LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA COMPLEMENTAR DE ITAOCARA/RJ

PRODUTO 8B

ANTEPROJETO DE LEI DA LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Assessoria Técnica do IBAM ao processo de revisão do Plano Diretor e Legislação Urbanística Complementar (Lei de Parcelamento do Solo e Código de Obras e criação da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano de Itaocara / RJ), no âmbito do Termo de Contrato nº 061/2021.

ABRIL - 2023

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAOCARA/RJ

Prefeito - Geyves Maia Vieira

Vice-Prefeito - Heriberto Pereira de Oliveira

SETOR RESPONSÁVEL

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano

Bruno Bairral Dias - **Secretário Municipal de Planejamento Urbano**

Luna Barreto Codeço Eduardo - **Coordenação Técnica**

EQUIPE TÉCNICA

Alberto Luiz dos Santos

Fabiana Henriques Mesquita

Helloá Gomes Ferreira

Joyce Chaffin de Andrade Lima Pinheiro

Walter Gualberto Martins

Marco Antonio Alves Machado da Silva

Raphael Santos Reis

GRUPO TÉCNICO MUNICIPAL - GTM

Luna Barreto Codeço Eduardo - **Coordenação Técnica**

Alana de Azeredo Coelho - **Secretaria Municipal de Meio Ambiente**

Mauro Teixeira Ferreira - **Secretaria Municipal de Defesa Civil**

RayanePeclis Henriques Banca - **Assessoria Jurídica**

SECRETARIAS

Secretário Municipal de Meio Ambiente

Seylor de Oliveira Ornellas

Secretário Municipal de Obras

Rodney Duarte Ornellas de Barros

Secretário Municipal de Transporte

Cezar Thiago Figueira Martins

Secretário Municipal de Defesa Civil

Mauro Teixeira Ferreira

INSTITUTO BRASILEIRO DE ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL - IBAM

Superintendente Geral - Paulo Timm

Superintendente de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - Alexandre Santos

Supervisão Técnica - Henrique Barandier

Coordenação Técnica - Luciana Hamada

Assistente de Coordenação - Karin SchipperSegala

Coordenação Cartografia e Geoprocessamento - Eduardo Rodrigues

EQUIPE TÉCNICA IBAM

Henrique Barandier	Arquiteto e Urbanista	Planejamento Urbano e Legislação Urbanística
Luciana Hamada	Arquiteta e Urbanista	Código de Obras e Edificações, Clima Urbano, Conforto Ambiental e Eficiência Energética
Karin Schipper Segala	Assistente Social	Desenvolvimento Social
Eduardo Rodrigues	Geógrafo	Cartografia e Geoprocessamento
Ricardo Moraes	Arquiteto e Urbanista	Lei de Parcelamento do Solo Urbano; Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano; Código de Obras e Edificações; Mudanças Climáticas; e contribuições aos Temas: Mobilidade Territorial e Urbana; Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico & Turismo
Jessica Ojana	Arquiteta e Urbanista	Planejamento Urbano e Habitação
Giovanna Cavalcanti	Engenheira Ambiental	Meio Ambiente e Saneamento Básico
Eduardo Garcia Ribeiro Lopes Domingues	Advogado	Direito Administrativo e Direito Urbanístico
Alexandre Rossi	Economista	Desenvolvimento Econômico
Flávia Lopes	Secretária	Apoio Administrativo
Roberto da Silva Gonçalves	Analista de Sistemas	Programação Web
Ewerton Antunes	Publicidade e Propaganda	Comunicação Social

Sumário

1. APRESENTAÇÃO	7
2. ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO	8
CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	8
CAPÍTULO II DAS ZONAS URBANAS	10
Seção I Das Disposições Gerais	10
Seção II Dos Núcleos Urbanos	11
CAPÍTULO III DOS USOS E ATIVIDADES.....	11
Seção I Da Composição dos Usos e Atividades	11
Seção II Das Atividades e Edificações Desconformes.....	14
CAPÍTULO IV DA OCUPAÇÃO DO SOLO	14
Seção I Do Potencial Construtivo	14
Seção II Dos Parâmetros Urbanísticos.....	16
Subseção I Disposições Gerais.....	16
Subseção II Do Lote Mínimo e Do Lote Máximo	18
Subseção III Da Testada Mínima	18
Subseção IV Da Taxa de Permeabilidade	18
Subseção V Da Taxa de Ocupação.....	19
Subseção VI Do Gabarito e Da Altura Máxima das Edificações	19
Subseção VII Dos Afastamentos Frontal, Lateral e de Fundos.....	20
Subseção VIII Dos Lotes com Restrições Específicas	21
Subseção IX Das Vagas para Estacionamento de Veículos.....	22
CAPÍTULO VI DO CONDOMÍNIO DE LOTES	22
CAPÍTULO VII DAS VILAS URBANAS	23
CAPÍTULO VIII DA OCUPAÇÃO DOS LOTES LINDEIROS ÀS RODOVIAS.....	24
CAPÍTULO IX DA REGULAMENTAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.....	24
Seção I Da Aplicação.....	24
Seção II Dos Procedimentos	26
Seção III Da Elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança.....	29
Seção IV Da Conclusão do Processo de Elaboração do EIV	31
CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.....	32
ANEXO I. GLOSSÁRIO	35

ANEXO II. ENQUADRAMENTO DAS ATIVIDADES E USOS POR GRAU DE IMPACTO	38
ANEXO III. QUADRO DE USOS E ATIVIDADES POR ZONA URBANA	48
ANEXO IV. QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS	50
ANEXO V. QUADRO DAS VAGAS PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	52
ANEXO VI. CORTES ESQUEMÁTICOS DO GABARITO PARA EDIFICAÇÕES CONSTRUÍDAS EM ÁREAS DE ENCOSTA	53

1. APRESENTAÇÃO

Este documento decorre da assessoria técnica e metodológica do IBAM ao Município de Itaocara/RJ no âmbito do Termo de Contrato nº 061/2021 para a revisão do Plano Diretor e Legislação Urbanística Complementar (Lei de Parcelamento do Solo, Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Código de Obras e Edificações).

O presente **Produto 8B - Anteprojeto de Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano** é apresentado no formato final de minuta que detalha os critérios e parâmetros para a ocupação do lote, os usos e atividades destinados a este e às edificações que contém, segundo o porte, localização e impactos que possam gerar ao meio urbano, com base no zoneamento estabelecido no Plano Diretor.

Sua formulação resultou de amplo processo de trabalho que envolveu estudos diversos, debates públicos, reuniões técnicas, com permanente interlocução entre a equipe do IBAM, a Equipe Técnica da Prefeitura e a sociedade local.

Considerando a abrangência dos temas tratados, as dinâmicas próprias do Município e os esforços de formular propostas para ordenamento do território, esta Minuta de Anteprojeto de Lei foi estruturada de modo a: (a) manter coerência entre princípios, objetivos, estratégias, diretrizes e o Macrozoneamento, previstos no Plano Diretor; (b) observar os fundamentos técnicos que embasam o campo técnico científico do urbanismo; (c) oferecer segurança jurídica na implementação da política urbana; (d) favorecer o fortalecimento da capacidade de gestão do Município, em especial no campo do planejamento urbano.

A Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano é aquela que tem o condão de assegurar a qualidade urbano-ambiental do espaço construído da cidade.

2. ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Lei Complementar Municipal nº.....de.....de.....de.....

Dispõe sobre o uso e a ocupação do solo urbano no Município de Itaocara/RJ e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Itaocara aprova e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º O uso e a ocupação do solo para fins urbanos atenderão aos princípios, objetivos, estratégias e diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Sustentável do Município de Itaocara/RJ, à legislação federal, estadual e municipal aplicável e aos comandos desta Lei, para elaboração, análise e aprovação de planos, projetos, autorizações e licenciamentos.

Parágrafo único. Esta Lei atende as disposições da Lei Orgânica Municipal, em especial o Art. 62/inciso IV e a Seção VI/Capítulo XII do Título IV, que dispõe sobre a Política Urbana.

Art. 2º São diretrizes gerais de uso e ocupação do solo para a Macrozona Urbana:

- I. Conter a dispersão da urbanização, promovendo o desenvolvimento da Cidade sobre a malha urbana já implantada;
- II. Induzir a ocupação de terrenos vazios e imóveis subaproveitados, tais como construções desocupadas e/ou em ruínas;
- III. Orientar o adensamento do solo urbano ao longo das Rodovias RJ 158 e RJ 116, nos trechos em que cruzam o Distrito-Sede, de forma articulada com o sistema de transporte coletivo e com intervenções de qualificação paisagística;
- IV. Aumentar o índice de área verde e de cobertura vegetal no perímetro urbano;
- V. Investir na qualificação dos espaços públicos, tratando de forma integrada a implantação e melhoria de calçadas, arborização urbana e iluminação pública;
- VI. Adotar as cotas conhecidas de cheia do Rio Paraíba do Sul como referência para orientar o uso e ocupação do solo e as prioridades de intervenção nas áreas ocupadas sujeitas a inundações e nas áreas suscetíveis a processos erosivos, especialmente nas ocupações da Macrozona do Paraíba do Sul e bairros afetados do Distrito-Sede e Núcleos Urbanos dos demais Distritos;

- VII. Promover a proteção e valorização dos recursos hídricos, geológicos e florestais presentes no meio urbano, considerando-os como condicionantes no direcionamento da urbanização;
- VIII. Priorizar as áreas de maior densidade demográfica, em especial nos Bairros de Caxias, Cidade Nova, Morro do Eucalipto e Cidade Seca de Itaocara, para investimentos em infraestrutura de saneamento básico e implantação de praças, áreas verdes e equipamentos públicos;
- IX. Reconhecer e valorizar o conjunto arquitetônico e paisagístico existente no Distrito-Sede e demais Distritos, na estruturação da política de preservação do patrimônio histórico e cultural de interesse local, por meio da qualificação dos espaços públicos, orientações técnicas à recuperação de imóveis, entre outras iniciativas voltadas à reintegração e uso dos bens na vida cotidiana da população;
- X. Promover intervenções e ações que contribuam para a relação positiva entre a Cidade e a paisagem composta pelo Rio Paraíba do Sul e a Serra da Bolívia, entendidos como bens naturais de valor e marco referencial da população local;
- XI. Induzir à multiplicação de áreas verdes e 'ilhas de frescor', de modo a contribuir para o conforto térmico das áreas urbanas do Município;
- XII. Promover oportunidades na legislação urbanística e induzir a ação pública, favorecendo a distribuição da habitação de interesse social em diferentes bairros na malha urbana existente;
- XIII. Disciplinar a implantação de empreendimentos que representem riscos de impactos negativos sobre a qualidade ambiental urbana, além de coibir condições de projeto que bloqueiem a porosidade da malha urbana ou que resultem em grandes extensões de ruas confinadas entre muros.

Art. 3º. Os critérios de uso e ocupação do solo urbano, adicionais àqueles já estabelecidos no Plano Diretor e os procedimentos quanto ao licenciamento urbanístico definidos nesta Lei têm por objetivos:

- I. Orientar o desenvolvimento urbano do Município de Itaocara de forma sustentável;
- II. Contribuir para qualidade ambiental urbana, considerando características climáticas e dinâmicas socioeconômicas locais, bem como as singularidades de cada Zona Urbana estabelecida no Plano Diretor;
- III. Assegurar a coerência entre as diretrizes do Plano Diretor, os parâmetros estabelecidos para o parcelamento do solo urbano e os padrões de uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. Os dispositivos contidos nesta lei se aplicam em toda a Macrozona Urbana e nos Núcleos Urbanos conforme delimitado no Plano Diretor.

Art. 4º. São partes integrantes desta Lei, os seguintes anexos:

- I. Anexo I. Glossário;
- II. Anexo II. Enquadramento das Atividades nos Usos;
- III. Anexo III. Quadro de Usos e Atividades por Zona Urbana;

IV. Anexo IV. Quadro de Parâmetros Urbanísticos;

V. Anexo V. Quadro das Vagas de Veículos;

VI. Anexo VI. Cortes Esquemáticos do Gabarito para Edificações Construídas em Encostas;

I. Anexo VI-A. Corte Esquemático do Gabarito para Edificações Construídas em Declive;

II. Anexo VI-B. Corte Esquemático do Gabarito para Edificações Construídas em Aclive;

Parágrafo único. O Mapa do Zoneamento a ser utilizado como referência para a aplicação desta Lei é aquele constante do Anexo III, parte integrante da Lei Complementar do Plano Diretor.

CAPÍTULO II
DAS ZONAS URBANAS
Seção I
Das Disposições Gerais

Art. 5º. Para fins da aplicação desta Lei, a Macrozona Urbana é subdividida nas seguintes Zonas Urbanas, conforme definições do Plano Diretor:

I. Zona Beira Rio;

II. Zona de Proteção Ambiental;

III. Zona Central;

IV. Zona de Baixa Densidade;

V. Zona de Qualificação Urbana;

VI. Zona de Integração Urbana e Social;

VII. Zona de Expansão Urbana.

Parágrafo único. Para efeitos de aplicação desta Lei, são reconhecidos, conforme definido no Plano Diretor, os seguintes Núcleos Urbanos:

I. Portela;

II. Jaguarembé;

III. Batatal;

IV. Estrada Nova;

V. Laranjais;

VI. Conceição;

VII. Caeté.

Art. 6º. Nas vias ou trechos de vias que constituírem limite entre zonas urbanas diferentes, a divisa será dada pelo eixo da via, ficando cada lado submetido às regras estabelecidas para a zona correspondente em relação à aplicação de parâmetros urbanísticos e ao enquadramento de usos e atividades estabelecidos nesta Lei.

Art. 7º. Em lotes que possuem mais de uma testada serão adotados os parâmetros de uso e ocupação do solo aplicáveis à via correspondente à inscrição imobiliária do imóvel, exceto os afastamentos, que deverão corresponder àqueles definidos para cada via limítrofe a este.

Art. 8º. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis em áreas de Operação Urbana Consorciada (OUC) serão aqueles estabelecidos em lei específica que a criar para implantação do respectivo projeto urbano, sendo válidos apenas durante seu período de vigência.

Art. 9º. O perímetro urbano é o definido no Plano Diretor e, sua alteração somente será feita nas hipóteses daquela Lei, observando-se, também, as exigências expressas no artigo 42-B do Estatuto da Cidade.

Seção II Dos Núcleos Urbanos

Art. 10. Ao zoneamento dos Núcleos Urbanos aplicam-se os mesmos parâmetros urbanísticos definidos para a Zona de Baixa Densidade, bem como as demais restrições específicas aos lotes estabelecidas nesta Lei e, no caso dos Distritos de Portela e Batatal, aplicam-se também os parâmetros da Zona Beira Rio, conforme zoneamento definido no Plano Diretor.

§1º. As obras a serem realizadas nos Núcleos Urbanos atenderão as disposições do Código de Obras e Edificações (COE).

§2º. No âmbito do Programa de Assistência Técnica Gratuita para acompanhamento da construção, reforma ou ampliação da edificação, a orientação técnica considerará a realidade de cada Núcleo Urbano e das famílias beneficiadas, podendo o Município instituir Zona Especial de Interesse Social.

§3º. Em terrenos inclusos no Núcleo Urbano voltados para as Rodovias RJ 158 e RJ 116, serão admitidos usos não residenciais de grau de impacto de Nível 1 a Nível 3, neste último exceto o uso industrial.

CAPÍTULO III DOS USOS E ATIVIDADES Seção I Da Composição dos Usos e Atividades

Art. 11. Para aplicação das normas de uso e ocupação do solo, considera-se a seguinte categorização de usos:

I. Uso Residencial;

II. Uso Não-Residencial.

§1º. O uso residencial é aquele destinado à moradia, sendo caracterizado como unifamiliar, bifamiliar ou multifamiliar.

§2º. Os usos não-residenciais são aqueles caracterizados como comercial, de serviços, industrial ou institucional;

§3º. A conjugação de atividades e/ou usos diferentes em um mesmo imóvel ou empreendimento sujeitam-se às condições de compatibilidade e aos critérios de enquadramento de usos e atividades previstos nesta Lei.

Art. 12. Os usos não-residenciais são classificados conforme o grau de impacto sobre o meio urbano, de acordo com a seguinte graduação:

I. Nível 1 - Uso Misto Residencial com atividades de serviços e industrial artesanais com impacto irrelevante e as seguintes características:

a) convivência pacífica com o uso residencial, na mesma unidade domiciliar e/ou edificação;

b) não gerar fluxo de veículos ou de público significativo;

c) área construída da edificação residencial licenciada onde se instale o uso misto igual ou menor a 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados).

II. Nível 2 - Uso comercial, de serviços, industrial e institucional com as seguintes características:

a) instalado em edificações com área construída de até 300m² (trezentos metros quadrados), exceto comercial varejista, cuja área útil deve possuir até 100m² (cem metros quadrados);

b) compatível com a vizinhança do uso residencial;

c) todas as atividades de Nível 1 que não se desenvolvam em concomitância com o uso residencial na mesma unidade domiciliar ou edificação e/ou tenham ultrapassado o porte compatível com aquele nível.

III. Nível 3 - Uso comercial, de serviços, industrial e institucional com médio impacto e as seguintes características:

a) desenvolvidos em unidades de qualquer porte, exceto comercial varejista que deve ter área construída de até 300m² (trezentos metros quadrados);

b) convivência com o uso residencial e o meio urbano com restrições, particularmente em razão de impactos sobre o sistema viário ou pela concentração de pessoas em determinados horários;

c) atividades de Nível 2 que tenham ultrapassado o porte compatível com aquele nível.

IV. Nível 4 - Uso comercial, de serviços, industrial e institucional com alto impacto e as seguintes características:

a) instalados em unidades de qualquer porte, sempre com previsão de pátio de carga/descarga no interior do lote quando cabível;

b) convivência com o uso residencial e o meio urbano com restrições severas, sejam elas ambientais, viárias ou em razão da concentração de uma mesma atividade ou de naturezas diversas;

c) atividades de Nível 3 que tenham ultrapassado o porte compatível com aquele nível.

V. Nível 5 - Uso industrial e de logística com impacto severo e as seguintes características:

a) instalados em unidades de qualquer porte, sempre com previsão de pátio de carga/descarga no interior do lote quando cabível;

b) incompatíveis com os demais usos.

§1º. Independentemente do grau de impacto dos usos e atividades sobre o meio urbano, serão observadas as exigências relativas ao licenciamento sanitário e ambiental, bem como normas de acessibilidade universal, segurança e combate a incêndio, sempre que aplicáveis.

§2º. O Município poderá adotar procedimentos específicos para a tramitação de processos relativos a empreendimentos que requerem diferentes licenças, observado seu grau de impacto.

Art. 13. Os usos e atividades não residenciais estão enquadrados quanto à sua natureza e nível de impacto no Anexo II. Enquadramento das Atividades e Usos por Grau de Impacto desta Lei.

§1º. Atividades não constantes do Anexo II terão seu enquadramento efetuado conforme similaridade de natureza, funcionamento e/ou processo produtivo com aquelas nele previstas e, em caso de dúvida ou complexidade para enquadramento por similaridade, estudos técnicos e/ou consulta a especialistas deverão ser acionados, de forma a dirimi-la.

§2º. Com base nos enquadramentos feitos por similaridade, o Executivo Municipal editará decreto para inclusão de novas atividades no Anexo II desta Lei, de acordo com entendimentos adotados no licenciamento urbanístico.

Art. 14. Os usos e as atividades permitidos por zona urbana estão estabelecidos no Anexo III. Quadro de Usos e Atividades por Zona Urbana desta Lei.

Art. 15. No caso de equipamentos urbanos ou comunitários de grande porte, o Município poderá instituir Zonas Especiais de Interesse Público com regras urbanísticas especiais para a área do empreendimento e seu entorno, se for o caso.

§1º. A criação da Zona Especial de Interesse Público deve estar associada a um ou mais empreendimentos claramente identificados e de relevância justificada.

§2º. O empreendimento localizado em Zona Especial de Interesse Público dependerá de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), caso seja enquadrado em algum dos critérios para aplicação do instrumento.

§3º. Na hipótese de desistência da implantação do empreendimento que justificou a criação da Zona Especial de Interesse Público, esta será extinta e prevalecerão, na área, as regras gerais de uso e ocupação do solo urbano estabelecidas nesta Lei.

Seção II

Das Atividades e Edificações Desconformes

Art. 16. São consideradas atividades desconformes aquelas regularmente licenciadas nos termos da legislação anterior e que estejam em desacordo com as normas de uso e ocupação do solo urbano previstas nesta Lei.

§1º. As atividades desconformes são classificadas como compatíveis ou incompatíveis.

§2º. Fica assegurada a renovação da licença de funcionamento aprovada em data anterior a esta Lei, dos estabelecimentos cujas atividades sejam enquadradas nos casos previstos neste artigo, desde que cumpridas as exigências de redução das desconformidades, além aquelas impostas pelos demais órgãos competentes.

§3º. É proibida a alteração de um uso desconforme por outro na mesma edificação.

§4º. As obras para reforma de edificação que abrigue atividade desconforme estarão condicionadas a avaliação de sua compatibilidade pelo órgão municipal competente.

Art. 17. A atividade desconforme compatível é aquela que, apesar de não se enquadrar entre as atividades permitidas para a zona ou via em que se situa, apresenta condições relativas a dimensionamento e funcionamento que não descaracterizam a zona ou via em que se localiza e que não gere conflitos com a vizinhança.

Parágrafo único. Quando se tratar de atividade desconforme compatível, o órgão municipal competente poderá condicionar a licença para ampliação ou reforma da edificação à adoção de medidas para redução do impacto do funcionamento da atividade no meio urbano.

Art. 18. Atividade desconforme incompatível é aquela que não se enquadra nas atividades permitidas para a zona em que se situa e que pode descaracterizá-la e/ou gerar conflitos com a vizinhança.

Parágrafo único. São vedadas quaisquer obras de ampliação ou reforma em edificação que abrigue atividade desconforme incompatível, exceto quando se tratar de obras de segurança, higiene, acessibilidade ou que promovam a redução do grau de incompatibilidade.

CAPÍTULO IV

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I

Do Potencial Construtivo

Art. 19. O Potencial Construtivo de um terreno urbano é determinado pelos Coeficientes de Aproveitamento definidos no Plano Diretor e condicionado pelos parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta Lei, assim como por limitações impostas pela legislação ambiental, de parcelamento do solo para fins urbanos e normas de segurança contra incêndio e acessibilidade universal, sempre que couber.

§1º. O Potencial Construtivo Básico de um terreno é determinado pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB), definido no Plano Diretor e igual a 1 (um) para todas as propriedades urbanas de Itaocara, salvo nos casos da expressa restrição maior desta Lei, podendo ser exercido sem ônus para o interessado.

§2º. O Potencial Construtivo Máximo de um terreno urbano é determinado pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) definido no Plano Diretor e só poderá ser exercido por meio da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), respeitadas as isenções ou exceções previstas ou na hipótese de aplicação da Transferência do Direito de Construir (TDC).

§3º. A OODC incidirá sobre toda a área construída computável acima do Potencial Construtivo Básico, de acordo com o projeto apresentado para licenciamento, até o limite do Potencial Construtivo Máximo.

§4º. O proprietário do imóvel não fará jus a nenhum tipo de indenização na hipótese de a combinação de parâmetros urbanísticos aplicáveis ao terreno impossibilitarem o integral aproveitamento básico ou máximo permitidos.

§5º. Na hipótese de obras de ampliação de construções regulares existentes antes da vigência desta Lei, a OODC será cobrada apenas sobre a nova área a ser construída, se for o caso.

Art. 20. Ficam isentos do enquadramento para aplicação da OODC:

- I. Edificações residenciais unifamiliares ou bifamiliares;
- II. Edificações residenciais com até 4 (quatro) pavimentos em terrenos com área igual ou menor que 600m² (seiscentos metros quadrados);
- III. Unidades de habitação de interesse social;
- IV. Edificações públicas.

Art. 21. O cálculo da área construída computável englobará todas as edificações do lote, existentes e projetadas, excluindo-se:

- I. As áreas destinadas ao provimento de serviços e funcionamento da edificação, tais como:
 - a) cisternas e caixas d'água;
 - b) reservatórios de coleta de águas pluviais;
 - c) casa de bombas;
 - d) casa de máquinas de elevadores;
 - e) áreas comuns de circulação horizontal ou vertical descobertas externas à edificação;
 - f) pontos de coleta e depósito de lixo;
 - g) transformadores, geradores e medidores;

h) central de gás e de ar condicionado;

i) demais dispositivos dispostos sobre a cobertura destinados ao funcionamento da edificação;

j) bicicletários externos à edificação e similares.

II. Em edificações residenciais uni ou bifamiliares, a área de garagem coberta destinada à guarda de 1 (um) veículo se unifamiliar e de 2 (dois) veículos quando bifamiliar e os terraços, varandas e balcões abertos, ainda que cobertos;

III. Em edificações residenciais multifamiliares, a área destinada a vagas obrigatórias de garagem de acordo com o Anexo V. Quadro das Vagas para Estacionamento de Veículos; a área de estacionamento de veículos em subsolo; os terraços, varandas e balcões abertos, ainda que cobertos, e as áreas destinadas ao lazer dos moradores se descobertas;

IV. Em edificações não residenciais, a área destinada a vagas obrigatórias de garagem de acordo com a legislação municipal, a área de estacionamento de veículos em subsolo, os pátios de manobra e carga e descarga;

V. A área ocupada por solução para provimento da acessibilidade, externa ao corpo principal da edificação.

Parágrafo único. Nos casos em que houver doação ao Município de partes de terreno necessárias à implantação de recuos ou à abertura de logradouros públicos pela Prefeitura, será considerada a área original do terreno, isto é, aquela anterior à doação da parte mencionada, para o cálculo do Potencial Construtivo Básico e Máximo, devendo os demais parâmetros urbanísticos ser calculados a partir das dimensões resultantes após a doação.

Seção II
Dos Parâmetros Urbanísticos
Subseção I
Disposições Gerais

Art. 22. Para controle da intensidade da ocupação do solo urbano e do potencial construtivo dos lotes em cada Zona Urbana serão aplicados os seguintes parâmetros urbanísticos:

I. Coeficiente de Aproveitamento Básico e Coeficiente de Aproveitamento Máximo;

II. Lote Mínimo e Lote Máximo;

III. Testada Mínima;

IV. Taxa de Permeabilidade;

V. Taxa de Ocupação;

VI. Gabarito e Altura Máxima das Edificações;

VII. Afastamentos frontal, de fundos e lateral.

§1º. Os parâmetros urbanísticos por Zona Urbana, bem como as ressalvas cabíveis, estão definidos no Anexo IV. Quadro de Parâmetros Urbanísticos desta Lei.

§2º. Parâmetros urbanísticos poderão ser definidos em função da categoria da via onde se situa a testada do terreno, resultando em diferenciação de intensidade do uso e da ocupação admitidas dentro de uma mesma Zona Urbana.

§3º. A aplicação dos parâmetros urbanísticos desta Lei em lotes pré-existentes, cuja conformação resulte desconforme com as dimensões mínimas nela previstas será estabelecida caso a caso, quando de solicitação de licença para obras de construção ou reforma, segundo o seguinte encaminhamento e de forma sucessiva:

I. Averiguação dos parâmetros urbanísticos incidentes para o uso e tipologia pretendidos na Zona em que se localizar;

II. Os encaminhamentos subsequentes estabelecidos só serão admitidos para projetos de edificação com até 3 (três) pavimentos;

III. Consideração de flexibilização da taxa de ocupação (Txo) com acréscimo de até 5% (cinco por cento) da área total edificada (ATE);

IV. Flexibilização dos afastamentos laterais, atendido o mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de distância da propriedade vizinha, se abertos vãos voltados para esta.

Art. 23. São critérios complementares aos parâmetros urbanísticos definidos no artigo anterior, tendo em vista o ordenamento do uso e ocupação dos lotes e edificações:

I. Lotes com restrições específicas; e

II. Quantitativo de vagas para estacionamento de veículos.

§1º. O Município poderá fixar e/ou instituir por decreto:

I. Faixas de recuo junto a qualquer testada de terreno em áreas urbanas consolidadas ou em fundos de lotes junto a corpos d'água, cuja largura será definida a partir de estudos para instalação, prolongamento ou adequação de via pública e/ou formação ou expansão do Sistema de Áreas Verdes e Espaços Públicos de Itaocara; e

II. Padrões diferenciados para projetos viários sobre áreas privadas tendo em vista a abertura, extensão ou interligação de vias, a partir do estabelecimento de faixas de recuo, devendo ser atendidos quando do licenciamento urbanístico.

§2º. Em áreas de projeto proposto pelo Executivo Municipal poderão ser adotados parâmetros urbanísticos específicos adequados aos objetivos pretendidos, ouvido o Conselho Municipal da Cidade - ConCidade, devendo ser instituídos por meio de lei específica.

§3º. Em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) os parâmetros urbanísticos definidores da intensidade de ocupação serão estabelecidos em regulamento específico, de acordo com o respectivo projeto de implantação e/ou de regularização urbanística e/ou fundiária.

§4º. Em grupamentos edilícios, os parâmetros urbanísticos se aplicam à área total do terreno destinado ao empreendimento, respeitadas as exigências estabelecidas no COE.

Subseção II Do Lote Mínimo e Do Lote Máximo

Art. 24. O Lote mínimo (Lmín) corresponde à área mínima admitida para um lote em novos parcelamentos para fins urbanos.

Art. 25. O Lote máximo (Lmáx) corresponde à área máxima admitida para um lote em novos parcelamentos para fins urbanos, inclusive quando se tratar de remembramento de lotes existentes.

Subseção III Da Testada Mínima

Art. 26. A Testada Mínima corresponde à dimensão mínima admitida para o alinhamento frontal de um lote em novos parcelamentos para fins urbanos.

Subseção IV Da Taxa de Permeabilidade

Art. 27. A Taxa de Permeabilidade (T_{xp}) é a relação expressa em percentagem (%) da parte do terreno que deve ser deixada livre de qualquer edificação ou impermeabilização, em relação à área total do lote.

Parágrafo único. A Taxa de Permeabilidade tem como objetivo a liberação de áreas no interior dos lotes livres de impermeabilização com as seguintes finalidades:

- I. Garantir a capacidade de percolação natural do solo das águas pluviais, preferencialmente sendo recoberto de vegetação;
- II. O incremento das áreas verdes do Distrito-Sede de Itaocara e dos demais Distritos;
- III. A reposição da vegetação do Bioma Mata Atlântica, contribuindo para a biodiversidade;
- IV. A mitigação e/ou adaptação do Distrito-Sede de Itaocara e áreas urbanas dos demais Distritos aos eventos extremos, em especial como coadjuvante do controle das cheias e alagamentos;
- V. A adesão às estratégias de condicionamento passivo para promoção do conforto térmico da edificação ou empreendimento, em razão das características bioclimáticas de Itaocara;
- VI. A ampliação do potencial de sequestro de carbono das áreas urbanas do Município e de filtragem de poluentes;
- VII. A promoção do conforto térmico, da qualidade do ar e da mitigação das emissões de gases de efeito estufa (GEE);
- VIII. A distribuição equilibrada de áreas livres no interior das quadras;

IX. A contribuição à capacidade de percolação das águas pluviais do Distrito-Sede de Itaocara.

Art. 28. Serão consideradas no cálculo da Taxa de Permeabilidade (T_{xp}) as seguintes áreas:

I. Áreas de Preservação Permanente devendo ser florestadas;

II. Áreas com vegetação nativa preservada ou suas partes;

III. Faixas *non aedificandi* ao longo das calhas naturais de drenagem, nos termos da Lei de Parcelamento do Solo Urbano (LPSU);

IV. Outras áreas ou faixas *non aedificandi*, ao critério do órgão municipal competente pelo licenciamento;

V. Áreas correspondentes à projeção de prismas de ventilação e iluminação sobre o solo, desde que vegetadas ou dotadas de pavimento do tipo drenante, nas condições estabelecidas no COE.

Parágrafo único. Independentemente do uso da edificação, admite-se que até 50% (cinquenta por cento) da área de reserva obrigatória a ser mantida livre de impermeabilização poderá ser recoberta por deck vazado e/ou concregrama e/ou ter assentado piso drenante com capacidade de percolação mínima de 80% (oitenta por cento).

Subseção V Da Taxa de Ocupação

Art. 29. A Taxa de Ocupação (T_{xo}) determina o percentual máximo admitido entre a projeção horizontal da(s) edificação(s) (PHE) sobre o terreno e a área total do lote (ATL).

§1º. O cálculo do percentual efetivamente ocupado do lote pela edificação é obtido pela fórmula $[PHE (m^2)/ATL(m^2)] \times 100 = \% \text{ resultante}$.

§2º. O percentual obtido, conforme a aplicação da fórmula deve sempre ser menor ou igual à T_{xo} máxima admitida para a zona em que se localizar a edificação.

§3º. Excetuam-se do cálculo da T_{xo} os seguintes elementos:

I. A projeção em balanço de platibandas, beirais, toldos, marquises e similares sobre os afastamentos;

II. Estruturas vazadas como pérgulas e coberturas retráteis;

III. Caminhos, rampas e escadas de acesso, muros e divisórias a céu aberto externos à edificação;

IV. Dispositivos dispostos sobre a cobertura ou afastamentos destinados ao funcionamento da infraestrutura da edificação.

Subseção VI Do Gabarito e Da Altura Máxima das Edificações

Art. 30. O Gabarito (GAB) estabelece o número máximo de pavimentos que é permitido em uma edificação.

Parágrafo único. Excluem-se do cálculo do gabarito os pavimentos em subsolo totalmente enterrados, como garagens subterrâneas, adegas e similares, bem como elementos tais como chaminé, dutos de exaustão, casas de máquinas, caixa d'água, platibanda entre outros destinados ao funcionamento da edificação situados na cobertura.

Art. 31. A altura máxima das edificações é definida em metros e estabelece o limite a ser respeitado pelos pavimentos da edificação situados acima do nível do meio-fio do logradouro medida a partir do ponto médio da testada do lote.

Art. 32. Nos terrenos em encosta, o gabarito das edificações cumprirá as seguintes condições específicas:

I. Nas edificações construídas sobre terrenos em declive, altura máxima da edificação com, no máximo, até 6m (seis metros) de altura, medidos conforme previsto no *caput* do Artigo 32, admitindo-se a construção de até 1(um) pavimento abaixo da referida cota de referência, desde que a altura total da edificação não ultrapasse 9m (nove metros);

II. Nas edificações construídas sobre terrenos em aclave, altura máxima da edificação com, no máximo, até 9m (nove metros), contados a partir da cota de soleira da edificação principal;

III. O piso inferior elevado da edificação em encosta deverá distar, no máximo, 5m (cinco metros) do terreno natural, não podendo ser vedado o vão abaixo deste, mas podendo ser destinado para acesso ou lazer;

IV. Em qualquer caso, quando dispor de mais de 2 (dois) pavimentos, a edificação deverá acomodar-se ao terreno de forma escalonada, conforme indicação constante do Anexo VI. Cortes Esquemáticos do Gabarito para Edificações Construídas em Áreas de Encosta desta Lei;

V. Nenhum elemento da edificação poderá ultrapassar a altura de 11m (onze) metros em relação ao nível natural do terreno.

Subseção VII Dos Afastamentos Frontal, Lateral e de Fundos

Art. 33. Os afastamentos determinam as distâncias mínimas e obrigatórias a se manter entre a edificação e as divisas do lote ou entre edificações situadas em um mesmo lote, com as seguintes denominações:

I. A partir da testada do lote, afastamento frontal;

II. A partir das divisas laterais do lote, afastamento lateral;

III. A partir da divisa de fundos do lote, afastamento de fundos.

§1º. É permitida a projeção sobre os afastamentos de elementos em balanço, bem como instalações destinadas à drenagem distribuída, coleta de águas pluviais e similares, de acordo com as disposições do COE e os regulamentos aplicáveis.

§2º. Admite-se o a projeção de toldos e coberturas retráteis sobre os afastamentos.

§3º. É permitida a construção de edícula no fundo do lote conforme disposições do COE, integrando-se sua construção aos cálculos da área construída e da Taxa de Ocupação (Txo).

Art. 34. Ao longo das vias classificadas como Arteriais e Coletoras se admite a construção da edificação sobre o alinhamento frontal do lote, inclusive situados em esquinas, cumpridas as determinações previstas no COE e demais parâmetros urbanísticos constantes do Anexo IV desta Lei, nos seguintes casos:

I. O pavimento térreo mais 2 (dois) pavimentos destinados aos usos comercial e de serviços nos Níveis de Impacto admitidos para a Zona em que se localizar em lotes com, no mínimo, 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) de área;

II. O pavimento térreo mais 3 (três) pavimentos destinados aos usos comercial e de serviços no Níveis de Impacto admitidos para a Zona em que se localizar em lotes com, no mínimo, 400m² (quatrocentos metros quadrados) de área;

III. Nos casos previstos neste artigo, quando adotado o uso misto residencial - comercial/serviços na mesma edificação, os pavimentos destinados às unidades habitacionais deverão atender aos afastamentos estabelecidos no Anexo IV. Quadro de Parâmetros Urbanísticos.

§1º. Ao longo das vias classificadas como Arteriais e Coletoras nos trechos incluídos na Zona Central se admite, além das condições previstas neste artigo, a construção de edificação no alinhamento com, no máximo, até 18m (dezoito metros) de altura, em lotes com, no mínimo, 450m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), permitida para o pavimento térreo mais 3 pavimentos destinados aos usos de comércio e serviços nos Níveis de Impacto admitidos e atendido o inciso III.

§2º. No nível do pavimento térreo, se admite o uso dos afastamentos laterais e de fundos para fins de circulação pública e acesso às unidades comerciais e de serviços voltadas para estes, atendidas as exigências previstas no COE aplicáveis.

Subseção VIII Dos Lotes com Restrições Específicas

Art. 35. Os lotes localizados em áreas sujeitas a alagamento ou inundação, segundo as cotas fixadas pelo Município se submetem às seguintes restrições:

I. A área total edificável ficará limitada ao índice admitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) igual a 1 (um) ou menor;

II. Não será autorizado o uso residencial multifamiliar ou qualquer outro uso com mais de 3 (três) pavimentos;

III. A Taxa de Ocupação deve corresponder ao máximo de 50% (cinquenta por cento) da área do lote, sendo o restante do terreno mantido livre de impermeabilização, preferencialmente vegetado com espécies do bioma regional da Mata Atlântica.

Art. 36. A ocupação de encostas é limitada até a cota 100m (cem metros), preservados os topos de morro como área *non aedificandi* e, em qualquer caso, sendo obrigatório o florestamento das áreas a serem mantidas livres de impermeabilização com espécies do bioma regional da Mata Atlântica.

§1º. Ao critério do órgão municipal competente, o licenciamento de obras e edificações em parcelamentos ou suas partes formalmente aprovadas até a data de promulgação desta Lei, situados em encostas acima da cota 100 (cem) serão analisados caso a caso e poderão sofrer exigências e limitações específicas que assegurem a preservação ambiental ou recomposição paisagística do sítio natural em que se localizam.

§2º. As obras para ocupação de encostas referida no *caput* deste artigo sujeitam-se às determinações da LPSU e do COE, em especial quanto à manutenção das calhas naturais de drenagem, bem como às exigências quanto à realização de obras em terrenos acidentados.

§3º. Por força de iniciativa visando à conservação ambiental, a Prefeitura poderá delimitar as áreas em que não se admita a ocupação urbana de encostas.

Art. 37. Poderão ser exigidos parâmetros mais restritivos do que aqueles previstos para a zona em que se localizar imóvel cuja ocupação ou reforma de edificação possam bloquear ou interferir com a linha de visada de bem natural notável ou bem imóvel tombado, ao critério do órgão municipal competente.

Subseção IX

Das Vagas para Estacionamento de Veículos

Art. 38. A previsão do número mínimo de vagas para veículos, segundo a destinação de uso e atividades da edificação, são aquelas definidas no Anexo V. Quadro das Vagas para Estacionamento de Veículos desta Lei.

§1º. A definição do número de vagas tem por base as diretrizes de mobilidade estabelecidas no Plano Diretor, como o incentivo ao transporte público coletivo e ao transporte ativo, com a exigência de vagas para veículos particulares na medida mínima que assegure o direito de ir e vir.

§2º. As exigências de vagas de estacionamento de veículos deverão ser aplicadas para novas edificações e para aquelas com mudança de uso, reformadas ou não, dispensadas as atividades classificadas como grau de impacto de Nível 1 ou 2.

§3º. O Município poderá adotar medidas para desincentivar o uso de automóveis, incluindo a revisão de exigências de vagas de estacionamento de veículos.

CAPÍTULO VI

DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 39. Além das condições aplicáveis previstas na LPSU e no COE, os condomínios de lotes se submetem aos requerimentos quanto ao uso e ocupação do solo desta Lei.

Art. 40. Nas unidades autônomas de uso exclusivo de cada condômino correspondente ao lote incidirá as seguintes disposições específicas:

I. Aplica-se o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB), único e restrito, igual a 1 (um), não sendo admitida qualquer variação para maior;

II. É proibida destinação individual do lote para uso residencial multifamiliar;

III. Os parâmetros urbanísticos a serem aplicados ao sistema de circulação interno do condomínio de lotes serão aqueles definidos para as Vias Locais.

IV. No caso de lote com acesso direto voltado para logradouro público, poderá ser aplicado o conjunto de parâmetros urbanísticos definidos para a via em que se situar.

Art. 41. A área máxima do condomínio de lotes nas Zonas onde for admitido será igual a:

I. Zona Beira Rio, até 30.000m² (trinta mil metros quadrados);

II. Zona de Proteção Ambiental, até 62.500m² (sessenta e dois mil metros quadrados);

III. Zona Central - não admitido;

IV. Zona de Baixa Densidade, até 30.000m² (trinta mil metros quadrados);

V. Zona de Qualificação Urbana, até 18.000m² (dezoito mil metros quadrados);

VI. Zona de Integração Urbana e Social - até 14.400m² (quatorze mil e quatrocentos metros quadrados);

VII. Zona de Expansão Urbana - vinculada às definições do Plano de Ocupação e Arruamento para as zonas de expansão.

Parágrafo único. Ao critério do órgão municipal competente poderá ser admitida a implantação de condomínio de lotes nos Núcleos Urbanos com os mesmos parâmetros da zona em que se situar previstos neste artigo, atendidas as disposições da legislação aplicável.

CAPÍTULO VII DAS VILAS URBANAS

Art. 42. A modalidade de ocupação do lote na forma de vila urbana atenderá as exigências deste Capítulo, além das disposições previstas na legislação civil.

Art. 43. As vilas urbanas atenderão aos seguintes requisitos e parâmetros específicos, sem prejuízo das demais exigências aplicáveis previstas no COE:

I. Área mínima do terreno destinado à vila urbana igual a 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados);

II. Área máxima do terreno destinado à vila urbana igual a 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados);

III. Testada mínima da vila urbana voltada totalmente para a via pública oficial igual 12m (doze metros);

III. Afastamento frontal mínimo igual a 2m (dois metros);

IV. Testada das unidades autônomas voltada para a área de circulação interna da vila urbana com, no mínimo, 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros);

V. Taxa de ocupação máxima do terreno igual a 85% (oitenta e cinco por cento);

VI. Taxa de permeabilidade mínima igual a 15% (quinze por cento) do total da área do empreendimento.

VII. Gabarito máximo da edificação igual a 2 (dois) pavimentos, sendo admitido o uso de mezanino e/ou do sótão ou ático sob o telhado.

Parágrafo único. Vilas com até 12 (doze) unidades autônomas ficam dispensadas da previsão de vagas para estacionamento de veículos.

CAPÍTULO VIII DA OCUPAÇÃO DOS LOTES LINDEIROS ÀS RODOVIAS

Art. 44. Tendo como referência a rótula que demarca o ponto de cruzamento e distribui o tráfego de veículos das Rodovias RJ 116 e RJ 158 na Zona Central da Cidade de Itaocara são designações adotadas para efeito desta Lei:

I. RJ 116 NORTE - trecho que cruza a Zona Central e que tem a denominação de Rua São José;

II. RJ 116 SUL - trecho que delimita a parte sul da Zona Central separando-a da Zona de Proteção Ambiental e que cruza a Zona de Integração Urbana e Social e a Zona de Qualificação Urbana;

III. RJ 158 OESTE - trecho que delimita a parte oeste da Zona Central separando-a da Zona de Proteção Ambiental e que cruza e delimita a fronteira entre a Zona de Baixa densidade e a Zona de Qualificação Urbana;

IV. RJ 158 LESTE - trecho que secciona a parte sul da Zona Central e que cruza a Zona de Integração Urbana e Social e delimita a fronteira desta com a Zona de Expansão Urbana do lado leste da Cidade.

Parágrafo único. Incidirão os seguintes parâmetros urbanísticos sobre a ocupação dos lotes lindeiros às Rodovias RJ 166 e RJ 158:

I. Usos do solo e atividades permitidos em todos os trechos - Níveis 1, 2 e 3;

II. Usos do solo e atividades enquadradas no Nível 4 (exceto uso industrial) - nos trechos RJ 158 LESTE e RJ 166 SUL (vedado nos segmentos inclusos na Zona Central);

III. Usos do solo e atividades Níveis 4 e 5 - admitidos fora do perímetro urbano do Distrito Sede ou Núcleos Urbanos dos demais Distritos.

CAPÍTULO IX DA REGULAMENTAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA Seção I Da Aplicação

Art. 45. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é obrigatório para o licenciamento de empreendimentos ou atividades que requerem análise, no caso concreto, das condições de aplicabilidade dos parâmetros urbanísticos vigentes em razão de seu potencial impacto à vizinhança ou, subsidiariamente, ao meio urbano, conforme determinações deste Capítulo.

§1º. A vizinhança, para fins de aplicação do EIV, é a área de influência do empreendimento ou atividade, seja na fase de implantação, incluindo obras, seja no seu funcionamento em curto, médio e longo prazo.

§2º. A exigência do EIV não elimina a necessidade do Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), nem de qualquer outra análise, licença ou autorização exigida para realização da atividade ou instalação do empreendimento prevista em legislação específica.

Art. 46. Para obtenção das licenças ou alvarás de construção ou reforma com acréscimo de área, funcionamento ou regularização, sujeitam-se ao EIV os seguintes empreendimentos e atividades:

I. Em todo o território municipal, que por sua destinação, porte ou localização possam gerar alteração ou impacto significativo no seu entorno, tais como:

a) Centrais de abastecimento de alimentos e hipermercados, centros de compras e complexos comerciais e de serviços, terminais de carga e similares;

b) Complexos esportivos e de lazer, autódromos, hipódromos, estádios, parques temáticos e similares;

c) Centros de convenções, parques de exposição, resorts e complexos turísticos;

d) Presídios, penitenciárias e outras instituições penais, exceto quando localizados em Área Especial de Segurança Pública;

e) Distritos e complexos industriais, estações de tratamento do saneamento básico, aterros sanitários e similares;

II. Na Macrozona Urbana e Núcleos Urbanos que por sua destinação, porte ou localização possam gerar alteração ou impacto significativo no seu entorno ou à área urbana, tais como:

a) Centros comerciais e de serviços, *shopping centers*, supermercados e similares, enquadrados no Nível 4 do Enquadramento de Impactos de Usos e Atividades constante do Anexo II desta Lei;

b) Rodoviárias e terminais de transporte e passageiros;

c) Estabelecimentos de ensino fundamental, médio, de nível técnico ou superior com área construída superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) ou situados em terrenos acima de 10.000m² (dez mil metros quadrados);

d) Hospital ou clínica com mais de 400 (quatrocentos) leitos, exceto quando localizados em Área Especial de Saúde;

e) Condomínio de lotes com mais de 30.000m² (trinta mil metros quadrados);

f) Todas as Operações Urbanas Consorciadas.

III. Fora das áreas declaradas urbanas, no caso de projetos de edificações e empreendimentos que abriguem atividades potencialmente causadoras de impactos que ameacem ou exijam solução especial quanto:

a) a mobilidade e/ou as estruturas de circulação de veículos e pessoas, que afetem a integração territorial, o livre trânsito e o direito de ir e vir e/ou se constituírem como Polos Geradores de Tráfego (PGT);

b) a integridade do patrimônio histórico, cultural e arqueológico, mesmo que ainda não totalmente identificado;

c) as condições usuais de resolutividade para suprimento de infraestruturas de abastecimento de água e esgotamento sanitário; de drenagem; para acondicionamento, coleta, tratamento e disposição final dos resíduos sólidos; de energia e telecomunicações, gerados pelo empreendimento; ou impactem negativamente a salubridade do cotidiano dos assentamentos humanos no seu entorno pela realização das obras ou afetados pelo seu funcionamento posterior;

§1º. Sujeitam-se também à aplicação do EIV empreendimentos e atividades enquadrados nas seguintes condições:

I. Estar situados em terreno com área igual ou superior a 14.400m² (quatorze mil e quatrocentos metros quadrados);

II. Com área de construção igual ou superior a 30.000m² (trinta mil metros quadrados);

III. Localizados em vias ou logradouros públicos cuja aglomeração de atividades similares, quaisquer que sejam, possam acarretar impactos ao trânsito de veículos ou pessoas ao longo destas e/ou incômodos à vizinhança.

§2º. Nas hipóteses em que as atividades a abrigar na edificação ou empreendimento acarretem potencial impacto ambiental ou paisagístico, seja no meio urbano ou rural, será verificada a exigibilidade de realização do Estudo de Impacto Ambiental (EIA), caso em que o EIV poderá àquele ser integrado.

Seção II Dos Procedimentos

Art. 47. A implicação do EIV segue os seguintes trâmites:

I. Verificação, pelo órgão licenciador, da obrigatoriedade de elaboração do EIV pelo empreendedor, quando este já não a indicar no pedido de licenciamento da atividade ou na Consulta Técnica Prévia do licenciamento de obras;

II. Indicação, pelo órgão municipal competente, das diretrizes para elaboração do EIV;

III. Análise do Relatório do Estudo de Impacto de Vizinhança (RIV) e, quando exigível, do Relatório de Impacto sobre o Tráfego (RIT), pelo órgão municipal competente, com solicitação de esclarecimentos e informações complementares, quando necessário;

IV. Divulgação na imprensa oficial e na página da Prefeitura na internet do pedido de licença ou autorização, do EIV, do RIV e RIT, este quando exigível, para consulta por qualquer interessado pelo prazo mínimo de 30 (trinta) dias;

V. Convocação da audiência pública nos casos exigidos pela legislação;

VI. Elaboração e divulgação do parecer técnico conclusivo do órgão municipal competente sobre o pedido de licença ou autorização, com indicação, quando for o caso, das condições e exigências a serem observadas;

VII. Deferimento ou indeferimento do pedido de licença ou autorização.

Art. 48. O Município condicionará a expedição de licença de obras ou autorização de funcionamento do empreendimento ou atividade sujeita a EIV ao cumprimento de medidas mitigadoras e compensatórias dos impactos sobre o meio urbano ou rural.

§1º. A implantação e, conforme o caso, a manutenção de medidas mitigadoras e compensatórias será feita com recursos financeiros do interessado, no prazo indicado no ato de aprovação, sob pena de:

I. Não expedição da licença de obras ou da autorização para funcionamento, caso a implantação das medidas mitigadoras e compensatórias constitua condição prévia para esses atos;

II. Embargo da obra, após 30 (trinta) dias do decurso do prazo para cumprimento da obrigação ou da descontinuidade na manutenção da medida exigida;

III. Suspensão das atividades, após 30 (trinta) dias do decurso do prazo para cumprimento da obrigação ou da descontinuidade na manutenção da medida exigida;

IV. Cassação da licença, após 60 (sessenta) dias do decurso do prazo para o cumprimento da obrigação ou da descontinuidade na manutenção da medida exigida.

§2º. Os prazos previstos nos incisos II a IV do §1º. deste artigo poderão ser desconsiderados em caso de grave risco à ordem urbana.

§3º. A partir da segunda reincidência, ao critério do órgão municipal competente, poderá ser promovido procedimento administrativo para a cassação da licença.

§4º. Para fins da efetividade de medidas mitigadoras e compensatórias, poderá haver flexibilização de parâmetros urbanísticos, desde que tecnicamente fundamentada e ouvido o ConCidade.

Art. 49. A elaboração do EIV, de responsabilidade do empreendedor, e a avaliação de seus resultados pelo órgão municipal competente, incluindo a fixação de medidas mitigadoras e compensatórias, deverão considerar:

I. As diretrizes estabelecidas para a área de influência do empreendimento ou atividade;

II. As estimativas, metas e parâmetros, quando existentes, relacionados aos padrões de qualidade urbana ou ambiental fixados nos planos governamentais ou em outros atos normativos federais, estaduais ou municipais aplicáveis;

III. Os programas e projetos governamentais, propostos ou em implantação na área de influência do empreendimento, atividade ou obra.

Art. 50. Conforme estabelecido no Plano Diretor, o Município, para evitar ou superar os impactos negativos a serem gerados pela atividade ou empreendimento, deverá solicitar, como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de medidas de qualificação da área de influência da atividade ou empreendimento, tais como:

I. Ampliação das redes de infraestrutura urbana;

II. A reserva de área de terreno ou edificação para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento de demanda verificada;

III. Obras viárias tais como ampliação e/ou adequação de vias e logradouros públicos, faixas de desaceleração, pontos de ônibus, faixas de pedestres, semaforização, ciclofaixas, estacionamentos e rotas acessíveis, entre outras;

IV. Adoção de dispositivos para proteção acústica que minimizem incômodos gerados pela atividade ou empreendimento, em especial ao uso residencial existente;

V. Recuperação e/ou manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural;

VI. Produção de unidades de habitação de interesse social no próprio empreendimento ou em sua área de influência;

VII. Implantação, recuperação e/ou manutenção de espaços públicos, áreas verdes urbanas, áreas de preservação permanente ou outras ambientalmente relevantes;

VIII. Disponibilidade de cotas de emprego e cursos de capacitação profissional ao longo da construção do empreendimento para moradores de baixa renda da área de influência;

IX. Outras que se mostrem necessárias em razão do tipo de empreendimento ou atividade a instalar.

§1º. As exigências previstas no caput deste artigo deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto gerado pela implantação do empreendimento.

§2º. A aprovação do empreendimento ou atividade ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da sua implantação e funcionamento, bem como demais exigências estabelecidas pelo Município.

§3º. O Certificado de Conclusão da Obra, Habite-se ou Alvará de Funcionamento só será emitido mediante comprovação da conclusão das medidas previstas no parágrafo anterior.

Seção III Da Elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 51. O EIV será elaborado de acordo com diretrizes expedidas pelo órgão municipal competente, devendo conter, no mínimo:

- I. A caracterização do empreendimento ou atividade;
- II. A caracterização da área de influência do empreendimento ou atividade;
- III. A caracterização dos potenciais impactos do empreendimento ou atividade, considerando o conteúdo mínimo estabelecido no Plano Diretor;
- IV. A descrição detalhada das medidas mitigadoras e/ou compensatórias.

§1º. Para caracterização do empreendimento ou atividade, deverão ser contemplados aspectos tais como:

- I. Localização geográfica e indicação da área de influência;
- II. Descrição das atividades a serem desenvolvidas no empreendimento ou funcionamento da atividade a ser licenciada;
- III. Dados quantitativos do empreendimento ou atividade;
- IV. Compatibilização com as Estratégias e Diretrizes do Plano Diretor.

§2º. Para caracterização da área de influência do empreendimento ou atividade, deverão ser contemplados aspectos tais como:

- I. Descrição qualitativa da área de influência;
- II. Equipamentos urbanos e comunitários existentes na localidade e que serão utilizados pelo empreendimento ou atividade ou por seus usuários e empregados;
- III. Serviços públicos oferecidos na área de influência que serão utilizados pelo empreendimento ou atividade ou por seus usuários e empregados;
- IV. Identificação dos elementos referenciais que compõem os sistemas de mobilidade e de áreas verdes e espaços públicos previstos no Plano Diretor;
- V. Bens de interesse histórico e cultural;
- VI. Planos, programas e projetos governamentais previstos ou em implantação na área de influência do empreendimento.

§3º. Para avaliação do impacto potencial do empreendimento ou atividade, deverão ser contemplados os seguintes aspectos:

- I. Adensamento populacional:

- a) população residente estimada em caso de empreendimentos residenciais e de população usuária em caso de empreendimentos não residenciais;
- b) estimativas do aumento ou redução do número de pessoas que habitarão ou frequentarão diariamente a área de influência, incluindo, se for o caso, projeções ao longo do tempo;
- c) caracterização da população residente e usuária da área de influência, atual e futura, por critérios como renda, faixa etária ou outros indicadores sociodemográficos.

II. Equipamentos urbanos e comunitários:

- a) demanda adicional por equipamentos urbanos e comunitários existentes na localidade, sempre que possível, quantificando-a;
- b) demanda adicional por serviços públicos na localidade, sempre que possível, quantificando a ampliação necessária ou descrevendo as alterações, especialmente quanto a transporte público e saneamento básico;
- c) condições quantitativas ou qualitativas preexistentes na oferta de equipamentos urbanos ou comunitários e prestação de serviços na área de influência frente às novas demandas;

III. Uso e ocupação do solo:

- a) tendências de mudança de uso do solo e transformações urbanísticas em razão da implantação do empreendimento ou atividade;
- b) potencial do empreendimento para o favorecimento da mistura de usos e para estímulo à ocupação de terrenos vazios na área de influência;

IV. Valorização imobiliária:

- a) estimativa da valorização ou desvalorização imobiliária na área de influência decorrente do empreendimento ou atividade;
- b) possíveis impactos da valorização ou desvalorização imobiliária no perfil da população residente ou usuária da área influência.

V. Geração de tráfego e demanda por transporte público:

- a) estimativa de geração e intensificação do tráfego na área de influência;
- b) demanda por transporte público;
- c) condições de tráfego e circulação de pedestres e pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida no entorno do empreendimento ou atividade;
- d) transtornos causados na área de influência em razão do aumento do tráfego viário;

VI. Conforto ambiental:

a) análise dos impactos relacionados à ventilação natural dominante, iluminação natural e variações de temperatura e umidade, que influenciam o microclima urbano na área de influência do empreendimento;

b) avaliação da adequabilidade dos espaços vazios entre as construções, a proporção entre as áreas verdes e impermeabilizadas, a formação de “ilhas de calor” ou de *cânions* de ventos e, ainda o sombreamento das edificações vizinhas, além da análise da qualidade do ar e de geração de poluição sonora direta (gerada pelo empreendimento) e indireta, decorrente das transformações urbanas esperadas, como a intensificação de tráfego de veículos;

c) avaliação das condições de projeto quanto ao atendimento às premissas de conforto ambiental e de acordo com as normas brasileiras que tratam o desempenho térmico e acústico, observada a Zona Bioclimática onde se insere o Município de Itaocara.

VII. Paisagem urbana e patrimônio histórico, cultural e paisagístico:

a) inserção do empreendimento no conjunto arquitetônico e paisagístico existente e valorização da paisagem cultural;

b) identificação dos eventuais conflitos com a identidade e a observação desimpedida da paisagem urbana do entorno;

c) alterações significativas à paisagem original pela movimentação de terra (tanto das áreas de empréstimo quanto de descarte), e modificação das condições de drenagem superficial do solo;

d) avaliação dos riscos de descaracterização da paisagem natural e do patrimônio cultural.

§3º. Quando um empreendimento ou atividade submetido ao EIV for também obrigado a apresentar Relatório de Impacto sobre o Tráfego (RIT), de acordo com o que dispõe a legislação municipal, o RIT poderá substituir o conteúdo previsto no inciso V do parágrafo anterior, devendo os dois documentos (o EIV e o RIT) ser analisados conjuntamente pelos órgãos municipais competentes.

Art. 52. Considerando as características próprias do empreendimento ou atividade a licenciar, inclusive quanto à sua localização, o órgão municipal competente poderá especificar aspectos que mereçam maior aprofundamento para compreensão dos potenciais impactos sobre a vizinhança e avaliação da adequação de eventuais medidas mitigadoras ou compensatórias.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no *caput* deste artigo, as especificações deverão ser apresentadas juntamente com as diretrizes a serem estabelecidas pelo órgão municipal competente.

Seção IV

Da Conclusão do Processo de Elaboração do EIV

Art. 53. O conjunto das informações e conclusões do EIV deverá ser apresentado de forma objetiva e adequado à sua compreensão em Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), de modo a explicitar as características do projeto proposto, os potenciais impactos sobre a vizinhança e as medidas mitigadoras e compensatórias previstas.

Art. 54. Quando o EIV for exigido para ação a ser promovida pelo Município, deverá ser elaborado antes de sua implantação, do início da execução das obras necessárias, ou antecedendo a licitação para sua execução, quando for o caso.

Art. 55. O órgão municipal competente poderá solicitar informações complementares, em decorrência da análise das conclusões e documentos apresentados no EIV ou RIV, podendo haver reiteração da solicitação quando os esclarecimentos e complementações não tenham sido satisfatórios.

Art. 56. Após análise do setor municipal, o EIV e o RIV ficarão à disposição para consulta por qualquer interessado pelo prazo mínimo de 30 (trinta) dias.

§1º. Será publicado, resumidamente, na imprensa oficial e na página da Prefeitura na internet, o pedido de licença ou autorização com indicação sobre como se consultar o EIV e o RIV.

§2º. A publicação de que trata o parágrafo anterior será informada aos membros titulares e suplentes do ConCidade.

Art. 57. Será designada, pelo menos, uma audiência pública para discussão do EIV, quando:

I. Houver solicitação de pelo menos 3 (três) entidades representativas da sociedade civil, tais como as representantes de classe ou movimentos sociais, associação de moradores ou demais instituições com atuação em questões urbanas e ambientais;

II. Houver solicitação de qualquer órgão ou entidade pública federal, estadual ou municipal de controle;

III. Houver solicitação do ConCidade;

IV. O setor responsável pelo licenciamento entender conveniente;

V. Quando se tratar de EIV de Operação Urbana Consorciada.

§1º. O prazo para solicitação de audiência pública é de 45 (quarenta e cinco) dias contados a partir da publicação do EIV e do RIV.

§2º. A audiência pública deverá ser marcada e divulgada com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

Art. 58. O órgão municipal competente elaborará parecer técnico conclusivo, opinando pela expedição ou não da licença ou autorização após a realização de audiência pública, quando essa for exigida.

Parágrafo único. Caso opine pela concessão da licença, o órgão municipal competente deverá indicar as condições e exigências a serem observadas, se for o caso, contemplando todas as alternativas.

CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 59. Esta Lei será regulamentada por ato do Poder Executivo, que disciplinará os procedimentos administrativos para sua aplicação.

Art. 60. Por infração às disposições desta Lei serão aplicadas as penalidades previstas na legislação municipal, estadual e federal.

Art. 61. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 62. Revogam-se as disposições em contrário.

Itaocara, em..... de de

Geyves Maia Vieira
Prefeito Municipal

A N E X O S

ANEXO I. GLOSSÁRIO

Acessibilidade. Condição para utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, dos espaços, mobiliários e equipamentos urbanos, das edificações, dos serviços de transporte e dos dispositivos, sistemas e meios de comunicação e informação, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida.

Área de Preservação Permanente (APP). Segundo o Código Florestal, é a 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 ou faixa non aedificandi. Local delimitado onde não é permitido promover a ocupação ou a edificação.

Calçada. Parte do logradouro público destinado ao trânsito de pedestres.

Cânion de ventos. Fenômeno urbano relacionado com a canalização e o aumento da velocidade dos ventos sobre uma via em razão do efeito “muralha” conformada barreira das edificações altas e contínuas lindeiras.

Cobertura. Elemento de coroamento da edificação destinado a protegê-la das intempéries, geralmente compostos por sistema de vigamento e telhas, ou seja, o telhado. Pode ainda ser a última laje da edificação.

Condicionamento passivo. Forma de utilizar os recursos naturais disponíveis para proporcionar condições internas agradáveis de temperatura nos ambientes.

Conforto ambiental. Para que se obtenha a condição chamada conforto ambiental - que varia de região para região -, as necessidades higrotérmicas, visuais, de qualidade do ar interior e acústicas da atividade do usuário da futura edificação devem estar bem compreendidas na concepção do projeto arquitetônico, além da percepção do entorno climático em termos das restrições, das diretrizes para o atendimento destas necessidades e das questões legais que envolvem o projeto. Conhecendo e solucionando os quatro conceitos, complementado com a criação de soluções secundárias que permitam seu uso no período restante, o projeto arquitetônico tornar-se-á mais adequado ao usuário e ao seu entorno.

Conforto térmico. A sensação de bem-estar higrotérmico refere-se à satisfação que um indivíduo experimenta em relação ao ambiente que o envolve e ocorre quando se consegue manter, por intermédio das trocas higrotérmicas - radiação, condução, convecção e evaporação -, um equilíbrio entre o metabolismo do corpo e o entorno.

Cota de soleira. Altura da laje de piso acabada (incluindo o seu revestimento) de uma edificação em relação ao nível do terreno onde se assenta.

Edícula. Edificação secundária localizada no fundo do lote.

Elemento em balanço. Parte da edificação que se projeta no ar sem apoios.

Equipamentos comunitários. Edifícios e espaços destinados a abrigar o provimento de funções decorrentes de políticas públicas, como educação, saúde e lazer.

Equipamentos urbanos. Sistemas e redes de infraestrutura.

Fachada. Parte do edifício voltada para um logradouro público ou espaço aberto dentro do lote.

Ilhas de calor. Fenômeno climático característico de áreas com intensa urbanização, fazendo com que a temperatura destes locais seja maior do que outras áreas, como por exemplo, a zona rural.

Ilhas de frescor. Áreas da cidade que apresentam temperaturas mais baixas, quando comparadas ao seu entorno próximo.

Logradouro público. Denominação genérica de qualquer rua, avenida, alameda, travessa, praça, largo ou similar mantidos pelo Poder Público e de uso comum da população.

Lote. Segundo a Lei 6.766/79, terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou Lei Municipal para a zona em que se situe.

Meio-fio. Elemento que separa o passeio da faixa de rolamento ou leito carroçável do logradouro.

Mobilidade reduzida. Pessoa que, temporária ou permanentemente, tem limitada sua capacidade de relacionar-se com o meio e de utilizá-lo. Entende-se por pessoa com mobilidade reduzida a pessoa com deficiência, idosa, obesa, gestante, entre outros exemplos.

Pavimento. Parte da edificação compreendida entre dois pisos sucessivos.

Percolação das águas pluviais. Propriedade que o solo tem de infiltrar as águas das chuvas.

Piso drenante. Revestimento para pavimentação cujo material de confecção permite a percolação das águas para o solo em diferentes percentuais.

Qualidade do ar. A qualidade do ar interior aceitável é definida como aquela que está livre de poluentes que possam causar irritações, desconforto ou doenças nos ocupantes de uma edificação. As recomendações referentes a uma boa qualidade do ar, de acordo com o uso e atividade a serem exercidos na edificação, são baseadas num critério de risco e também em termos de uma concentração ou uma dose máxima permitida de poluentes.

Recuo. Faixa *non aedificandi* localizada junto à testada interna do lote. Difere do afastamento frontal, uma vez que sobre o recuo não é permitida a projeção de partes da edificação. O recuo, em geral, destina-se à reserva de área para projetos de alargamento de vias e passeios. Os parâmetros urbanísticos na forma de recuo e de afastamento frontal podem ser exigidos simultaneamente.

Remembramento. Entendido como o reagrupamento de terrenos contíguos para constituição de unidades maiores

Risco à ordem urbana. Situações que, em virtude quer da paralisação quer da continuidade de obra ou atividade, tenham o potencial de pôr em risco a saúde ou a vida da população, provocar dano irreparável a patrimônio protegido, causar desabamentos, deslizamento de terra, inundação, contaminação ou tenham potencialmente outras consequências semelhantes, a critério da Administração.

Testada do lote. Alinhamento do terreno ou lote junto à via ou logradouro público, constituindo-se na fronteira entre o espaço público e o privado.

Transporte ativo. Meio de locomoção de depende da propulsão individual da pessoa como andar a pé ou de bicicleta.

Via pública. Espaço público de circulação de pessoas e veículos.

Vila urbana. Conjunto de edificações formalmente similares de uso unifamiliar ou bifamiliar, geralmente geminadas, com um ou dois pavimentos, enfileiradas ao longo de uma rua, pátio ou acesso particular comum e exclusivo dos moradores.

ANEXO II. ENQUADRAMENTO DAS ATIVIDADES E USOS POR GRAU DE IMPACTO

NÍVEL 1. ATIVIDADES DE IMPACTO IRRELEVANTE

Uso Misto Residencial com atividades de serviços e industrial artesanais com impacto irrelevante e as seguintes características:

- a) convivência pacífica com o uso residencial, na mesma unidade domiciliar e/ou edificação;
- b) não gerar fluxo de veículos ou de público significativo;
- c) área construída da edificação residencial licenciada onde se instale o uso misto igual ou menor a 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados).

Uso de Serviços

- Confecção sob medida e reparos de artigos de vestuário e complementos: alfaiataria, costura, reparos de calçados e malas e similares;
- Estúdio fotográfico, de pintura, desenho, escultura, encadernação, artesanato, design gráfico ou digital e similares;
- Reparos de artigos diversos: jóias e relógios, instrumentos musicais, científicos, aparelhos de precisão, brinquedos, computadores e eletrodomésticos e similares;
- Sede de empresa individual e *startups* sem atendimento ao público ou de baixo fluxo de pessoas.

Uso Industrial

- Atividades caseiras de panificação e confeitaria, produção de doces e salgados e similares;
- Indústria caseira de produção de *souvenirs*, artefatos de papel, madeira, palha, cortiça e material trançado, exceto móveis;
- Indústria caseira de artefatos têxteis e peças de vestuário, inclusive de couro;
- Indústria caseira de bebidas, laticínios e produtos alimentícios: conservas e geléia, polpa e sucos de frutas, de legumes e outros vegetais; sorvetes e congelados, chocolates, balas e similares.

NÍVEL 2. ATIVIDADES DE BAIXO IMPACTO

Uso comercial, de serviços, industrial e institucional com as seguintes características:

- a) instalado em edificações com área construída de até 300m² (trezentos metros quadrados), exceto comercial varejista, cuja área útil deve possuir até 100m² (cem metros quadrados);
- b) compatível com a vizinhança do uso residencial;
- c) todas as atividades de Nível 1 que não se desenvolvam em concomitância com o uso residencial na mesma unidade domiciliar ou edificação e/ou tenham ultrapassado o porte compatível com aquele nível, além das atividades a seguir relacionadas:

Uso Comercial

- Comércio Varejista com área útil até 100m² (cem metros quadrados):

- Bancas de frutas, verduras e hortifrutigranjeiros;

- Armazém, quitanda, mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios, exceto venda de animais vivos;
- Artigos e alimentos para animais de estimação sem serviços de alojamento, higiene ou embelezamento;
- Açougue, venda de carnes e derivados;
- Peixaria, venda de pescados e derivados;
- Padaria sem utilização de forno a lenha;
- Confeitaria, sorveteria, delicatessen e similares;
- Restaurante e pizzeria sem forno a lenha;
- Bar, café, lanchonete, pastelaria;
- Adega, enoteca e outros estabelecimentos especializados em vender ou servir bebidas;
- Comércio varejista de mercadorias em lojas de conveniência;
- Antiguidades, galeria de arte, livraria, venda de revistas e periódicos;
- Floricultura, farmácia, drogaria e perfumaria;
- Discos, cds, dvds e fitas;
- Papelaria, presentes e *souvenirs*;
- Casas lotéricas, tabacarias e venda de souvenirs;
- Vestuário e artigos desportivos;
- Calçados e artefatos de couro;
- Armarinho, aviamentos, bijuterias e bazar;
- Tecidos, brinquedos, joalheria e ótica;
- Cama, mesa e banho;
- Tapeçaria, cortinas e persianas;
- Venda de móveis e objetos usados, brechós;
- Máquinas e móveis de escritório - comércio varejista de equipamentos para escritório;
- Artigos de decoração e religiosos;
- Artigos e equipamentos fotográficos, de informática e telefonia;
- Comércio especializado de equipamentos de telefonia e comunicação;
- Comércio especializado de peças e acessórios para aparelhos eletroeletrônicos para uso doméstico;
- Loja de ferragens, material de construção, iluminação e materiais elétricos de uso doméstico.

Uso de Serviços

- Agência de Correios e Telégrafos;
- Agência de guarda móveis sem depósito;
- Agência de viagens e turismo;
- Agência telefônica;
- Atividades de teleatendimento;
- Barbearia, salão de beleza e massagista;
- Clínica e policlínicas médicas, geriátricas ou de repouso;
- Clínica ou consultório veterinário;
- Consultórios médicos ou odontológicos;
- Creche, escola maternal, centro de cuidados e estabelecimento de ensino pré-escolar;
- Educação infantil, ensino fundamental, ensino médio;
- Empresa de limpeza sem armazenamento de produtos químicos;
- Empresa de vigilância sem armazenamento de armas e munições;
- Seleção e agenciamento de mão-de-obra;
- Locação de mão-de-obra temporária;
- Fornecimento e gestão de recursos humanos para terceiros;

- Acabamentos em fios, tecidos e artefatos têxteis;
- Escola especial - de línguas, de informática, entre outras;
- Hotel, Apart-hotel ou pousada;
- Albergues (exceto assistenciais), Campings, Pensões (alojamento);
- Imobiliárias;
- Atividades de administração de fundos por contrato ou comissão;
- Serviços de reservas e outros serviços de turismo não especificados anteriormente;
- Laboratório clínico/laboratório de análises;
- Peças, acessórios e consertos de bicicletas;
- Posto de atendimento médico;
- Posto policial;
- Reparação de máquinas e aparelhos elétricos ou não;
- Aluguel de fitas de vídeo, dvds e similares;
- Saunas, duchas e termas sem caldeira;
- Serviço de ajardinamento;
- Serviços de buffet;
- Teatro;
- Tinturaria e lavanderia sem caldeira;
- Escritórios profissionais;
- Edição de livros, jornais, revistas e outras atividades de edição;
- Atividades de gravação de som e de edição de música;
- Testes e análises técnicas;
- Aluguel de objetos pessoais e domésticos;
- Serviços combinados para apoio a edifícios;
- Atividades de organização de eventos, exceto culturais e esportivos;
- Envasamento e empacotamento sob contrato;
- Atividades de serviços prestados principalmente às empresas não especificadas anteriormente;
- Atividades de organizações associativas patronais, empresariais e profissionais;
- Atividades de associações de defesa de direitos sociais;
- Atividades profissionais, científicas e técnicas não especificadas anteriormente.

Uso Industrial

- Montagem de computadores;
- Confecção de roupas;
- Edição integrada à impressão de livros, jornais, revistas e outras publicações;
- Fabricação de artefatos de ourivesaria e joalheria;
- Fabricação de artefatos de cimento;
- Fabricação de instrumentos musicais artesanais;
- Fabricação de artigos de malharia e tricotagem;
- Fabricação de acessórios do vestuário, exceto para segurança e proteção;
- Fabricação de partes para calçados, de qualquer material;
- Fabricação de gelo comum;
- Reprodução de materiais gravados em qualquer suporte;
- Fabricação de aparelhos de recepção, reprodução, gravação e amplificação de áudio e vídeo.

Uso Institucional

- Biblioteca;
- Centro cultural;

- Organizações associativas;
- Administração de entidade de classe e sindical;
- Edifícios administrativos;
- Museu;
- Sede de instituição científica e tecnológica;
- Templos e locais de culto em geral, desde que com isolamento acústico.

NÍVEL 3. ATIVIDADES DE MÉDIO IMPACTO

Uso comercial, de serviços, industrial e institucional com médio impacto e as seguintes características:

- a) desenvolvidos em unidades de qualquer porte, exceto comercial varejista que deve ter área construída de até 300m² (trezentos metros quadrados);
- b) convivência com o uso residencial e o meio urbano com restrições, particularmente em razão de impactos sobre o sistema viário ou pela concentração de pessoas em determinados horários;
- c) atividades de Nível 2 que tenham ultrapassado o porte compatível com aquele nível e mais as atividades a seguir relacionadas:

Uso Comercial

- Comércio Varejista (área útil de até 300m²):

- Alimentos armazenados em câmaras frigoríficas;
- Centro comercial;
- Eletrodomésticos;
- Equipamentos de segurança;
- Equipamentos de som;
- Ferragem;
- Instrumentos médico hospitalares/material odontológico, aparelhos ortopédicos e equipamentos científicos e de laboratórios;
- Loja de departamentos;
- Comércio varejista especializado de móveis, colchoaria e artigos de iluminação;
- Máquinas, aparelhos e equipamentos diversos (com área útil principal até 300 m2);
- Material de construção;
- Material elétrico;
- Padaria (inclusive com utilização de forno a lenha);
- Peças e acessórios para veículos;
- Produtos agrícolas veterinários;
- Produtos alimentícios;
- Restaurante e pizzaria (inclusive com utilização de forno a lenha);
- Revendedora de veículos automotivos;
- Supermercado;
- Vidraçaria;
- Material de construção - comércio varejista de madeira e artefatos;
- Comércio a varejo de peças e acessórios para motocicletas e motonetas;

- Comércio Atacadista (área útil de até 600m²):

- Alimentos;
- Bebidas e fumo;

- Depósito e comercialização de materiais de construção;
- Instrumentos musicais e acessórios;
- Instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, ortopédico e odontológico;
- Mobiliário;
- Papel, artigos para papelarias;
- Peles e couros;
- Calçados e artigos de viagem;
- Produtos farmacêuticos;
- Produtos para fotografia e cinematografia;
- Vestuários e têxteis;
- Alimentos armazenados em câmaras frigoríficas;
- Produtos fitoterápicos;
- Depósito de gases medicinais e industriais;
- Eletrodomésticos;
- Equipamentos e materiais para gráficas;
- Minérios, metais, resinas, plásticos, borrachas;
- Cosméticos, produtos de perfumaria e de higiene pessoal;
- Peças e acessórios para motocicletas e motonetas;
- Equipamentos e produtos de tecnologias de informação e comunicação;
- Equipamentos e artigos de uso pessoal e doméstico não especificados anteriormente;
- Revendedora de veículos novos e usados;
- Equipamentos para piscinas e comércio varejista de produtos saneantes e sanitários;
- Comércio varejista de gás liquefeito de petróleo (GLP).

Uso de Serviços

- Agência de guarda móveis;
- Agência de locação de caminhões, máquinas e equipamentos;
- Agência de locação de veículos (trailers, camionetas, automóveis, motocicletas e bicicletas);
- Academia;
- Agências bancárias, financeiras e instituições de crédito;
- Agências de Seguro e Planos de saúde;
- Higiene ou embelezamento de animais domésticos;
- Boliches, bilhares e bingos;
- Casa noturna (em edificação fechada);
- Centro esportivo;
- Cinema;
- Churrascaria;
- Clubes;
- Empresa de dedetização, desinfecção, aplicação de sinteco e pintura de imóveis;
- Empresas de logística;
- Ensino superior;
- Educação profissional de nível técnico e tecnológico;
- Escola especial - de línguas, de informática, entre outras (com área útil até 500 m²);
- Funerária;
- Lavagem e lubrificação;
- Motel;
- Oficinas de esmaltação; galvanização; lataria e pintura; niquelagem e cromagem; reparação e manutenção de veículos automotores; retificação de motores; reparação de artigos de borracha (pneus, câmara de ar e outros artigos); pintura de placas e letreiros;

- Orfanato (com área útil de até 500 m²);
- Pronto socorro e hospitais;
- Reparação de artigos de madeira, do mobiliário (móveis, persianas, estofados, colchões etc.);
- Saunas, duchas e termas (inclusive com caldeira);
- Tinturaria e lavanderia (inclusive com caldeira);
- Atividades de atendimento hospitalar;
- Serviços móveis de atendimento a urgências e de remoção de pacientes;
- Atividades de atenção ambulatorial executadas por médicos e odontólogos;
- Atividades de apoio à gestão de saúde;
- Atividades de assistência psicossocial e à saúde a portadores de distúrbios psíquicos, deficiência mental e dependência química;
- Serviços coletivos prestados pela administração pública;
- Seguridade social obrigatória;
- Atividades de assistência social prestadas em residências coletivas e particulares;
- Serviços de assistência social sem alojamento;
- Atividades esportivas não especificadas anteriormente;
- Atividades de apoio à educação.

Uso Industrial (com área útil de até 300 m²)

- Fabricação de produtos alimentícios (conservas e sucos de frutas, de legumes e outros vegetais, sorvetes, chocolates e balas; massas alimentícias; especiarias, molhos, temperos);
- Fabricação de produtos de laticínio;
- Fabricação de artigos para viagem, calçados e artefatos diversos;
- Fiação, tecelagem e fabricação de artigos têxteis e de vestuário;
- Abate de aves e pequenos animais;
- Preparação de produtos de carne e pescado;
- Fabricação de produtos de madeira;
- Fabricação de produtos de papel;
- Fabricação de bebidas;
- Fabricação de instrumentos musicais;
- Fabricação de artefatos de gesso e estuque;
- Fabricação de produtos diversos (brinquedos e jogos recreativos; canetas, lápis, fitas impressoras para máquinas e outros artigos para escritório; aviamentos para costura; escovas, pincéis e vassouras);
- Fabricação de produtos de metal, exclusive máquinas e equipamentos;
- Impressão de material escolar e de material para usos industrial e comercial;
- Fabricação de máquinas e equipamentos de informática;
- Fabricação de máquinas, aparelhos e materiais elétricos;
- Fabricação de material eletrônico básico;
- Fabricação de aparelhos telefônicos, sistemas de intercomunicação e semelhantes;
- Fabricação de aparelhos e instrumentos para usos médicos-hospitalares, odontológicos e de laboratórios e aparelhos ortopédicos e de artigos ópticos;
- Fabricação de aparelhos e instrumentos de medida, teste e controle;
- Tecelagem, exceto malha;
- Fabricação de tecidos de malha;
- Fabricação de artefatos têxteis, exceto vestuário;
- Fabricação de artefatos para pesca e esporte;
- Manutenção e reparação de máquinas e equipamentos.

NÍVEL 4. ATIVIDADES DE ALTO IMPACTO

Uso comercial, de serviços, industrial e institucional com alto impacto e as seguintes características:

- a) instalados em unidades de qualquer porte, sempre com previsão de pátio de carga/descarga no interior do lote quando cabível;
- b) convivência com o uso residencial e o meio urbano com restrições severas, sejam elas ambientais, viárias ou em razão da concentração de uma mesma atividade ou de naturezas diversas;
- c) atividades de Nível 3 que tenham ultrapassado o porte compatível com aquele nível e mais as atividades a seguir relacionadas:

Uso Comercial

- Shopping Center;
- Comércio e aluguel de máquinas, aparelhos e equipamentos diversos de grande porte;
- Comercialização de fogos de artifício;
- Hipermercado (somente em Via Estrutural);
- Posto de abastecimento/lojas de conveniência.

- Comércio atacadista:

- Comércio atacadista de mercadorias em geral, com predominância de insumos agropecuários;
- Comércio atacadista de cimento;
- Comércio por atacado de automóveis, camionetas e utilitários novos e usados;
- Comércio por atacado de caminhões novos e usados;
- Comércio por atacado de reboques e semi-reboques novos e usados;
- Comércio por atacado de ônibus e microônibus novos e usados;
- Comércio por atacado de motocicletas e motonetas;
- Comércio atacadista de mercadorias em geral, sem predominância de alimentos ou de insumos agropecuários;
- Comércio atacadista de gás liquefeito de petróleo (GLP);
- Comércio atacadista de defensivos agrícolas, adubos, fertilizantes e corretivos do solo;
- Comércio atacadista de produtos químicos e petroquímicos, exceto agroquímicos;
- Comércio atacadista de papel e papelão em bruto e de embalagens;
- Comércio atacadista de resíduos e sucatas.

Uso de Serviços

- Agência de locação de caminhões, máquinas e equipamentos, com garagem;
- Empresas de mudança com garagem;
- Empresa de limpeza e vigilância com garagem;
- Empresa de ônibus com garagem;
- Funilaria;
- Garagem geral (ônibus e outros veículos similares);
- Guarda móveis (com depósito);
- Serralheria;
- Terminais de carga ou estacionamento de caminhões;
- Transportadoras.

Uso Industrial

- Fabricação de artefatos diversos de borracha para uso doméstico, pessoal, higiênico e farmacêutico;
- Fabricação de artigos de plástico;
- Fabricação de móveis;
- Fabricação de colchões;
- Marmoraria;
- Montagem de máquinas e equipamentos;
- Fabricação de discos e fitas virgens;
- Fabricação de veículos não-motorizados (bicicletas, triciclos etc.);
- Fabricação de equipamentos e instrumentos ópticos, fotográficos e cinematográficos;
- Fabricação de produtos químicos e farmacêuticos;
- Fabricação de sabões, detergentes, produtos de limpeza e artigos de perfumaria.

NÍVEL 5. ATIVIDADES DE IMPACTO SEVERO

Uso industrial e de logística com impacto severo e as seguintes características:

- a) instalados em unidades de qualquer porte, sempre com previsão de pátio de carga/descarga no interior do lote quando cabível;
- b) incompatíveis com os demais usos.

Uso Comercial:

- Comércio atacadista de combustíveis sólidos, líquidos e gasosos, exceto gás natural e GLP;
- Comércio atacadista de produtos siderúrgicos e metalúrgicos, exceto para construção.

Uso Industrial

- Curtimento e outras preparações de couro;
- Desdobramento de madeira e corte de pedra;
- Fabricação de adesivos e selantes;
- Fabricação de catalisadores;
- Fabricação de aditivos de uso industrial;
- Fabricação de artefatos diversos de borracha;
- Fabricação de bombas e carneiros hidráulicos;
- Fabricação de cal hidratada ou extinta;
- Fabricação de cal virgem;
- Fabricação de celulose, papel e produtos;
- Fabricação de chapas, filmes, papéis e outros materiais e produtos químicos para fotografia;
- Fabricação de cimento;
- Fabricação de defensivos agrícolas;
- Fabricação de fios, cabos e filamentos contínuos;
- Fabricação de máquinas e equipamentos;
- Fabricação de pilhas, baterias e acumuladores;
- Fabricação de produtos cerâmicos não-refratários, exceto artigos sanitários;
- Fabricação de produtos cerâmicos;
- Fabricação de tintas, vernizes, esmaltes, laca e produtos afins;
- Fabricação de tubos de ferro e aço;
- Fabricação de vidro e produtos de vidro;

- Fabricação e montagem de unidades motrizes e veículos automotores;
- Fabricação e condicionamento de pneumáticos;
- Produção de laminados, relaminados, trefilados e retrefilados de aço;
- Produção de óleos e gorduras vegetais e animais;
- Produtos de minerais não metálicos não associados à extração;
- Reciclagem de sucatas metálicas;
- Reciclagem de sucatas não-metálicas;
- Recondicionamento ou recuperação de motores para veículos automotores;
- Fabricação de equipamentos para distribuição e controle de energia elétrica;
- Fabricação de lâmpadas e outros equipamentos de iluminação;
- Fabricação de equipamentos e aparelhos elétricos não especificados anteriormente;
- Fabricação de motores, bombas, compressores e equipamentos de transmissão;
- Fabricação de tratores e de máquinas e equipamentos para a agricultura e pecuária;
- Fabricação de máquinas-ferramenta;
- Fabricação de máquinas e equipamentos de uso na extração mineral e na construção;
- Fabricação de máquinas e equipamentos de uso industrial específico;
- Fabricação de caminhões e ônibus;
- Fabricação de cabines, carrocerias e reboques para veículos automotores;
- Fabricação de peças e acessórios para veículos automotores;
- Construção de embarcações;
- Fabricação de veículos ferroviários;
- Fabricação de aeronaves;
- Fabricação de equipamentos de transporte não especificados anteriormente;
- Extração de minério de ferro;
- Extração de minerais metálicos não-ferrosos;
- Extração de pedra, areia e argila;
- Extração de outros minerais não-metálicos;
- Atividades de apoio à extração de petróleo e gás natural;
- Moagem, fabricação de produtos amiláceos e de alimentos para animais;
- Fabricação e refino de açúcar;
- Torrefação e moagem de café;
- Fabricação de vinagres;
- Processamento industrial do fumo;
- Fabricação de produtos do fumo;
- Fabricação de embalagens de papel, cartolina, papel-cartão e papelão ondulado;
- Fabricação de produtos diversos de papel, cartolina, papel-cartão e papelão ondulado;
- Coquearias;
- Fabricação de produtos derivados do petróleo;
- Fabricação de biocombustíveis;
- Fabricação de produtos químicos inorgânicos;
- Fabricação de produtos químicos orgânicos;
- Fabricação de resinas e elastômeros;
- Fabricação de fibras artificiais e sintéticas;
- Fabricação de produtos e preparados químicos diversos;
- Fabricação de artefatos de concreto, cimento, fibrocimento, gesso e materiais semelhantes;
- Produção de ferro-gusa e de ferroligas;
- Metalurgia dos metais não-ferrosos;
- Fabricação de estruturas metálicas e obras de caldeiraria pesada;
- Fabricação de tanques, reservatórios metálicos e caldeiras;
- Forjaria, estamparia, metalurgia do pó e serviços de tratamento de metais;

- Fabricação de produtos de madeira, cortiça e material trançado, exceto móveis;
- Fabricação de produtos de borracha;
- Aparelhamento de pedras e fabricação de outros produtos de minerais não-metálicos;
- Fabricação de eletrodomésticos;
- Fabricação de artigos de cutelaria, de serralheria e ferramentas;
- Extração de carvão mineral.

ANEXO III. QUADRO DE USOS E ATIVIDADES POR ZONA URBANA

Zona	Categoria de Via	Usos Permitidos
Zona Beira Rio	Arterial	Uso Residencial / Atividades Níveis 1, 2 e 3 (exceto uso industrial)
	Coletora	Uso Residencial / Atividades Níveis 1, 2 e 3 (exceto uso industrial)
	Local	Uso Residencial / Atividades Níveis 1 e 2
Zona de Proteção Ambiental	Arterial	Uso residencial; Atividades de Níveis 1 e 2
	Coletora	Uso residencial; Atividades de Níveis 1 e 2 (exceto uso industrial)
	Local	Uso residencial; Atividades de Nível 1
Zona Central	Arterial	Uso residencial; Atividades de Níveis 1, 2, 3
	Coletora	Uso residencial; Atividades de Níveis 1, 2 e 3 (exceto uso industrial)
	Local	Uso residencial; Atividades de Níveis 1 e 2
Zona de Baixa Densidade	Arterial	Uso residencial; Atividades de Níveis 1, 2, 3 e 4 (exceto uso industrial)
	Coletora	Uso residencial; Atividades de Níveis 1, 2 e 3
	Local	Uso residencial; Atividades de Níveis 1 e 2
Zona de Qualificação Urbana	Arterial	Uso residencial; Atividades de Níveis 1, 2, 3 e 4 (exceto uso industrial)
	Coletora	Uso residencial; Atividades de Níveis 1, 2 e 3
	Local	Uso residencial; Atividades de Níveis 1 e 2
Zona de Integração Urbana e Social	Arterial	Uso residencial; Atividades de Níveis 1, 2, 3 e 4 (exceto uso industrial)
	Coletora	Uso residencial; Atividades de Níveis 1, 2 e 3
	Local	Uso residencial; Atividade de Nível 1 e 2
Zona de Expansão Urbana	Arterial	Uso residencial; Atividades de Níveis 1, 2, 3 e 4 (exceto uso industrial)
	Coletora	Uso residencial; Atividades de Níveis 1, 2 e 3
	Local	Uso residencial; Atividade de Nível 1 e 2

NOTAS:

- Ao longo das Rodovias RJ-158 e RJ-116, os usos e atividades de Nível 4, quando admitidos, poderão ser instalados desde que em vias marginais, dentro do perímetro da Macrozona Urbana (ver Capítulo VIII desta Lei);
- Admite-se a instalação de usos e atividades de Níveis 4 e 5 nas Rodovias RJ-158 e RJ-116, desde que fora do perímetro da Macrozona Urbana e demais Distritos, respeitada a faixa de domínio prevista e atendidas as demais exigências estabelecidas pelo órgão competente pela tutela da Rodovia.

ANEXO IV. QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Zonas	Lote Mínimo	Lote Máximo		Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM)	Testada Mínima	Taxa de Ocupação	Taxa de Permeabilidade	Gabarito (pavimentos - máximos)	Altura Máxima da edificação	Afastamentos (mínimos)		
										Frontal	Fundos	Laterais
Zona de Proteção Ambiental	750m ²	3.000m ²		0,5	25m	50%	50%	3 pav	9m	5m	10m	5m
Zona Beira Rio	500m ²	1.500m ²		1,0	25m	50%	50%	3 pav	9m	3m	5m	2,5
Zona de Baixa Densidade	360m ²	-		1,0	12m	70%	30%	3 pav	9m	2m	3m	-
Zona de Integração Urbana e Social	240m ²	-		1,0	10m	75%	25%	3 pav	9m	2m	3m	-
Zona Central	240m ²	1.800m ²	Lote menor 400m ²	1,0	12m	75%	25%	3 pav	9m	2m	3m	-
			Lote 400m ² ou mais	2,5	16m	70%	30%	4 pav.	12m	2m	3m	-
								6 pav	18m	3m	5m	3m
Zona de Qualificação Urbana	240m ²	-	Lote menor 400m ²	1,0	12m	75%	25%	3 pav	9m	2m	3m	-
			Lote 400m ² ou mais	2,5	16m	70%	30%	4 pav	12m	2m	3m	2m
Zona de Expansão Urbana	360m ²	-	Lote menor 400m ²	1,0	12m	75%	25%	3 pav	9m	2m	3m	-
			Lote 400m ² ou mais	2,5	16m	70%	30%	4 pav	12m	2m	3m	2m

QUADRO DE NOTAS:

Tema	Condição	Observação
Afastamento obrigatório.	Distância mínima quando da abertura de vão.	Mesmo quando não previsto parâmetro para o afastamento da edificação em relação à divisa do lote, sendo admitido que esta seja construída sobre ela, se aberto vão na fachada voltada para esta, é obrigatório manter distância com, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de distância da propriedade vizinha, conforme exigência do Código Civil Brasileiro.
Parâmetros de ocupação do lote em Vias Arteriais e Coletoras.	Permissão de construção da edificação sobre o alinhamento frontal do lote.	Ver Art. 34 para os casos e condições admitidos.
Parâmetros de ocupação de lote desconforme.	Tratamento diferenciado na imposição de parâmetros urbanísticos em lotes pré-existentes e que não atendam os índices mínimos de conformação estabelecidos na LUOS.	Ver Art. 22/§3º.
Afastamento de fundos.	Permissão de construção de edícula sobre a divisa de fundo do lote.	Ver Art. 33/§3º.
Gabarito - contagem.	Ponto a partir do qual é contado.	A partir da soleira do pavimento térreo até o último pavimento anterior à cobertura que reveste a construção, salvo nos casos de edificação situada em área de encosta (ver Art. 31 e Art. 32).
Gabarito e altura máxima de construções em áreas de encosta.	Condições específicas.	Ver Art. 31/Art. 32 e Anexo VI desta Lei.
Taxa de ocupação e Gabarito - ocupação da laje de cobertura.	Situação a considerar para fins da aplicação dos parâmetros urbanísticos.	As partes cobertas para fins de uso por meio da construção de compartimentos de permanência prolongada ou transitória, bem como para lazer, integram o cálculo dos referidos parâmetros.
Zona de Expansão Urbana	Condições de ocupação.	Os parâmetros estabelecidos são básicos e mínimos, a partir dos quais serão modulados e/ou modificados no Plano de Ocupação e Arruamento previsto.
Grupamentos edifícios	Condições diferenciadas para aplicação de parâmetros urbanísticos.	O grupamento de edificações em um mesmo lote deverá ser obrigatoriamente afastado das divisas laterais e frontal em, no mínimo, 3m (três metros) cumprido os demais parâmetros estabelecidos para a Zona em que se localizar.
Condomínio de Lotes	Dimensionamento.	Para verificação da admissibilidade e/ou tamanho máximo do empreendimento por Zona, ver Capítulo VI desta Lei.

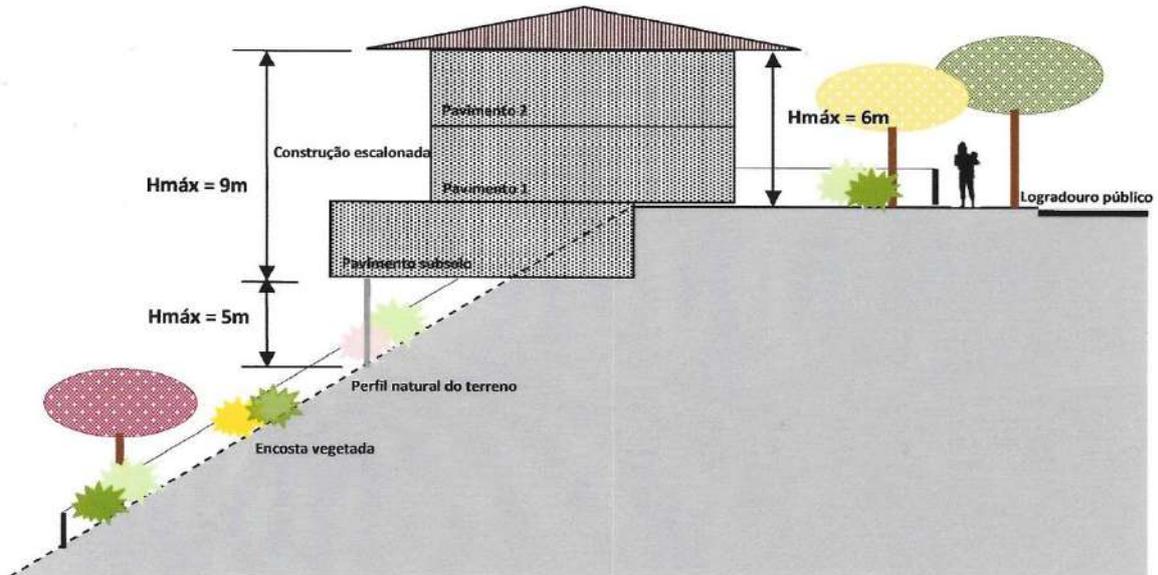
ANEXO V. QUADRO DAS VAGAS PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

Uso / Atividade	Previsão do Número de Vagas
Uso Residencial Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar até 4 pavimentos com até 12 unidades habitacionais e Vilas Urbanas com até 12 unidades habitacionais	Não obrigatória
Uso Multifamiliar com mais de 4 pavimentos ou com mais que 12 unidades habitacionais e Vilas Urbanas com mais de 12 unidades habitacionais	1 (uma) vaga por unidade habitacional
Uso Misto Residencial com atividade de impacto Nível 1 ou Nível 2	Não obrigatória
Comércio e Serviço com atividade de impacto Nível 1 ou Nível 2 instalado em edificação até 300m ² e comércio varejista até 100m ² de área construída	Não obrigatória
Usos e Atividades de Nível 3	1 vaga para cada 40m ² de área construída
Hotéis, Pousadas, Albergues e similares	1 vaga para cada 3 unidades de hospedagem
Motéis	1 vaga por unidade
Edifícios de escritórios	1 vaga para cada unidade
Supermercados	1 vaga para cada 40 m ² de área construída (obs: prever local para carga e descarga)
Hipermercados, Shopping Centers e similares	1 vaga para cada 25 m ² de área construída (obs: prever local para carga e descarga)
Hospitais, Clínicas de Internamento e similares	1 vaga para cada 25 m ² de área construída
Cinemas, Teatros e Auditórios	1 vaga para cada 40m ² de área construída
Igrejas, Templos e Casas de Cultos	1 vaga para cada 40m ² de área construída
Restaurantes, Casas Noturnas, Danceterias e similares	1 vaga para cada 40m ² de área construída
Indústria, Barracões para Depósitos e Oficinas Mecânicas	1 vaga para cada 80m ² de área construída
Estabelecimentos de Ensino	1 vaga para cada 100m ² de área construída
Clubes desportivos com terreno de 4.000m ² ou mais	1 vaga para cada 25m ² de terreno

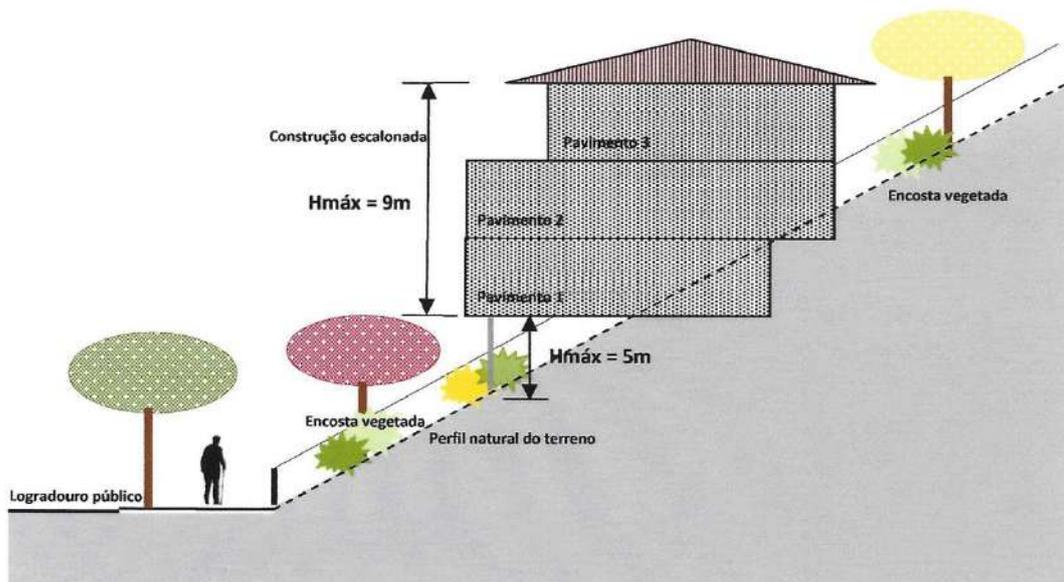
NOTA: Atividades instaladas em bem imóvel tombado ou declarado como de interesse da preservação estão desobrigados da previsão de vagas para estacionamento de veículos no interior do lote ou edificação.

ANEXO VI. CORTES ESQUEMÁTICOS DO GABARITO PARA EDIFICAÇÕES CONSTRUÍDAS EM ÁREAS DE ENCOSTA

Anexo VI-A. Corte Esquemático do gabarito para Edificações Construídas em Declive



Anexo VI-B. Corte Esquemático do gabarito para Edificações Construídas em Active



***A missão do IBAM é promover – com base na ética,
transparência e independência partidária – o desenvolvimento
institucional do Município como esfera autônoma de Governo,
fortalecer sua capacidade de formular políticas, prestar serviços
e fomentar o desenvolvimento local, objetivando uma sociedade
democrática e a valorização da cidadania.***



Rua Buenos Aires, nº 19 – 20070-021 – Centro – RJ
Tel. (21) 2142-9797 – Fax: (21) 2142-1262
E-mail: ibam@ibam.org.br – Web: www.ibam.org.br