

LEI COMPLEMENTAR Nº 141/2010

Alterada pelas Leis Complementares: 144/2010, 171/2011, 220/2013, 226/2013, 230/2014, 232/2014 e 248/2015.

DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE URBANISMO DO MUNICÍPIO DE MACAÉ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MACAÉ delibera e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

DO CÓDIGO DE URBANISMO DO MUNICÍPIO DE MACAÉ

TÍTULO I **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º Esta Lei estabelece normas complementares à Lei Complementar nº 076, de 18 de dezembro de 2006, dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos, o ordenamento urbanístico e o sistema viário de circulação, no Município, em atendimento ao disposto no art. 243, inciso V, alíneas “a” e “c” do Plano Diretor de Macaé.

Art. 2º Constituem objetivos deste Código:

I - diversificar e integrar usos compatíveis;

II - distribuir os usos e a intensidade do aproveitamento do solo de forma equilibrada em relação à infra-estrutura, aos transportes e ao meio ambiente;

III - ordenar a expansão de áreas industriais;

IV - descentralizar e fomentar a expansão de áreas predominantemente comerciais;

V - garantir as condições favoráveis de iluminação, aeração, insolação e ventilação das edificações;

VI - controlar o processo de verticalização das edificações, através:

a) da restrição da interferência lesiva à paisagem;

b) da coibição ao sombreamento nas praias;

c) do equilíbrio da densidade populacional com a oferta de áreas públicas e serviços de infra-estrutura urbana;

d) do atendimento ao interesse social.

Art. 3º Os dispositivos contidos neste Código, relativos ao ordenamento urbanístico e ao sistema viário de circulação, são aplicáveis à Macrozona de Ambiente Urbano prevista no Plano Diretor do Município e, no que diz respeito ao parcelamento do solo urbano, estende-se à Macroárea de Uso Sustentável, considerando as sedes de distritos, localidades rurais e núcleos isolados.

Art. 4º As disposições deste Código deverão ser observadas obrigatoriamente:

I - na concessão de alvarás de construção;

II - na concessão de alvarás de localização de usos e atividades urbanas;

III - na concessão de alvarás de parcelamento do solo;

IV - na execução de projetos viários de alinhamento;

V - na execução de planos, programas, projetos e obras públicas referentes à urbanização e à edificação de qualquer natureza.

Art. 5º Fazem parte integrante e indissociável deste Código os seguintes anexos:

I - Mapas do Zoneamento Urbano:

a) Zonas e Setores;

b) Setores Viários Estruturais;

c) Setores Viários de Serviços;

d) Setor Especial de Preservação Histórico-Cultural;

II - Lista de Atividades;

III - Tabela de Atividades por Zonas e Setores;

IV - Quadro de Afastamentos das Divisas do Lote;

V - Quadro de Parâmetros Urbanísticos das Zonas Urbanas;

VI - Quadro de Parâmetros Urbanísticos dos Setores Viários;

VII - Mapa de Estradas Municipais;

VIII - Mapa de Hierarquia Viária;

IX - Mapa de Ciclovias;

X - Listagem das vias de trânsito rápido, vias arteriais e vias coletoras;

XI - Glossário.

TÍTULO II
DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 6º É proibida a realização de parcelamento do solo para fins urbanos sem a prévia aprovação do Poder Público Municipal.

Parágrafo Único - Embora satisfazendo às exigências deste Código, qualquer projeto de parcelamento poderá ser recusado ou alterado, total ou parcialmente, pelo órgão municipal responsável, tendo em vista:

I - as diretrizes municipais para o uso do solo urbano ou as definidas em planos específicos de desenvolvimento urbano;

II - a defesa dos recursos naturais, paisagísticos e do patrimônio histórico e cultural do Município.

Art. 7º Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em áreas inseridas em perímetros urbanos aprovados por lei municipal.

Art. 8º É vedado o parcelamento do solo urbano nas seguintes situações:

I - em glebas ou terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em glebas ou terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em glebas ou terrenos com declividade igual ou superior a 30 % (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

V - em glebas ou terrenos onde a poluição ambiental comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneadas;

VI - nas faixas de domínio e nas Faixas Marginais de Proteção (FMP) estabelecidas em legislação específica;

VII - em áreas de preservação permanente previstas na legislação federal, estadual ou municipal;

VIII - em áreas submetidas à especial proteção do meio ambiente ou do patrimônio paisagístico, histórico ou cultural cuja disciplina impeça o uso e a ocupação para fins urbanos;

IX - onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infra-estrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários.

Art. 9º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

§ 1º Considera-se loteamento a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a divisão de imóvel em lotes destinados à edificação, que não implique na abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 10. Para efeitos deste Código, considera-se loteador a pessoa física ou jurídica que, sendo proprietária da gleba a ser parcelada, responde pela implantação do parcelamento.

Art. 11. Ao loteador competem o exercício dos direitos, as obrigações da lei civil e as penalidades cabíveis pela inexecução do projeto de parcelamento.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Art. 12. Sem prejuízo às exigências estabelecidas na legislação federal, estadual ou municipal e àquelas especificamente contidas no âmbito do licenciamento do empreendimento perante os órgãos competentes, os parcelamentos devem atender aos requisitos definidos neste Código.

Art. 13. Os lotes deverão ter área mínima de acordo com a zona ou setor em que esteja inserida a gleba ou o terreno, em conformidade ao Título III deste Código, respeitado o mínimo de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

§ 1º As dimensões mínimas previstas no caput poderão ser reduzidas por lei municipal quando se tratar de Zonas Especiais de Interesse Social.

§ 2º Os lotes que abrigarem faixas não edificáveis deverão possuir dimensões tais que garantam o pleno atendimento dos índices urbanísticos previstos nas normas de uso e ocupação do solo para a zona ou setor em que se localizarem.

§ 3º Ao longo dos corpos hídricos e margens de lagoas, preferencialmente, deverão ser projetadas vias de circulação, ciclovias e áreas verdes, privilegiando o uso coletivo e favorecendo a paisagem natural respeitadas as Faixas Marginais de Proteção previstas em legislação pertinente.

Art. 14. No parcelamento do solo urbano, deverão ser observadas as determinações da legislação federal, estadual e municipal vigentes quanto às faixas de domínio, faixas marginais de proteção e faixas não edificáveis, garantidas as seguintes dimensões mínimas:

I - 30,00 m (trinta metros) ao longo de cada margem dos cursos d'água e ao longo das lagoas, salvo maiores exigências da legislação ambiental;

II - 15,00 m (quinze metros) ao longo de cada lado das rodovias federais e estaduais, a partir do término da sua respectiva faixa de domínio;

III - 15,00 m (quinze metros) ao longo de cada lado das estradas municipais e rodovias sob conserva municipal, a partir do término da sua respectiva faixa de domínio, de acordo com o Título IV deste Código;

IV - 15,00 m (quinze metros) ao longo de cada lado das ferrovias, a partir do término da sua respectiva faixa de domínio;

V - 33,00 m (trinta e três metros) a partir do limite da linha de preamar média na planície costeira;

VI - 15,00 m (quinze metros) ao longo de cada lado da faixa de servidão das linhas de transmissão de energia elétrica em alta tensão;

VII - ao longo de dutovias, a partir da respectiva faixa de domínio, exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente.

§ 1º Por determinação dos órgãos públicos competentes ou das concessionárias de serviços públicos, poderão ser exigidas faixas de proteção não edificáveis superiores àquelas exigidas neste Código.

§ 2º Na elaboração e execução de projetos viários sob responsabilidade do Município, poderão ser reservadas faixas não edificáveis ao longo dos leitos das vias para fins de adequação às dimensões estabelecidas pela hierarquia definida ou de ampliação futura ou, ainda, destinadas à segurança do tráfego.

Art. 15. O órgão municipal responsável poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa não edificável destinada à instalação de infra-estrutura.

Art. 16. Nenhum curso d'água poderá ser alterado, canalizado ou tubulado sem autorização prévia do órgão municipal responsável e com parecer favorável do órgão estadual ou federal competente.

Art. 17. As Áreas de Preservação Permanente - APP inseridas nos parcelamentos urbanos poderão ser utilizadas como espaços livres de uso público para implantação de infra-estrutura destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre, desde que:

I - a vegetação seja preservada ou recomposta, de forma a assegurar o cumprimento integral dos objetivos ecológicos da APP;

II - a utilização da área não gere degradação ambiental;

III - seja observado o limite máximo de 5% (cinco por cento) de impermeabilização do solo;

IV - haja autorização prévia do órgão competente.

§ 1º Nas APP utilizadas como espaços livres de uso público na forma do caput, fica vedada a movimentação de terra, a menos que se destine ao controle de cheias, à regularização de vazão, à proteção dos mananciais ou à estabilização de encostas, com autorização prévia do órgão competente.

§ 2º O disposto no caput não se aplica às áreas com vegetação nativa primária ou secundária em estágio médio ou avançado de regeneração no bioma Mata Atlântica.

§ 3º A APP não utilizada na forma do *caput* pode ser deduzida da área total do imóvel, para efeito de cálculo do percentual de áreas destinadas a uso público previsto neste Código.

Art. 18. A critério do órgão competente, a APP pode ser transposta pelo sistema viário ou utilizada para a implantação e manutenção de sistemas de drenagem de águas pluviais e outras obras exigidas pelo Poder Público Municipal e concessionários de serviços públicos, desde que a intervenção seja de baixo impacto ambiental e não descaracterize a totalidade da APP.

Art. 19. Os parcelamentos destinados à instalação de indústrias deverão conter áreas verdes necessárias para proteger as áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais e acidentes, bem como observar as regras específicas estabelecidas para a respectiva zona industrial, conforme determinar o órgão municipal responsável no processo de licenciamento do projeto de parcelamento.

Art. 20. O parcelamento do solo urbano, quando localizado na orla, deverá assegurar o acesso livre e desimpedido às praias, respeitadas as normas que regulam as áreas de interesse da segurança nacional e as unidades de conservação de acesso restrito criadas na forma da legislação ambiental.

Parágrafo Único - Além do disposto no caput, os parcelamentos situados na orla deverão observar as regras específicas estabelecidas pelos planos de gerenciamento costeiro, quando houver.

Art. 21. O comprimento das quadras nos projetos de parcelamentos não poderá exceder a 300,00 m (trezentos metros).

SEÇÃO I

DAS ÁREAS PÚBLICAS RESERVADAS

Art. 22. Nos projetos de loteamento, deverá ser destinada ao uso público área equivalente a, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba ou do terreno.

§ 1º A reserva do percentual de que trata o caput deste artigo, para os casos de desmembramentos, somente será exigida para áreas superiores a 1 ha (um hectare), devendo ser reduzida para 10% (dez por cento).

§ 2º Não será exigido o percentual de área destinada ao uso público de que trata o caput deste artigo nos casos de desmembramentos de glebas em Zonas Industriais e desmembramento em loteamentos consolidados. (*redação alterada pelo art. 11, da LC nº 226/2013*).

§ 3º A reserva de que trata o caput exclui as APP, as faixas de domínio e a faixa de servidão.

Art. 23. São considerados bens públicos nos parcelamentos:

I - o sistema viário, exceto nos desmembramentos;

II - os equipamentos públicos comunitários, como tais são considerados aqueles destinados à educação, à cultura, à saúde, à segurança, aos esportes, ao lazer e ao convívio social;

III - as áreas livres e de lazer, como tais são consideradas as praças e as áreas verdes urbanizadas e arborizadas, destinadas ao lazer da população, podendo ser implantados equipamentos de esporte e lazer desde que não se constituam em edificações e não impliquem na impermeabilização do solo;

IV - os equipamentos urbanos necessários ao provimento dos serviços de:

a) abastecimento de água potável;

b) energia elétrica pública e domiciliar;

c) recolhimento e tratamento de esgotos;

d) escoamento de águas pluviais;

e) rede de telefonia;

f) rede de fibra ótica e outras redes de comunicação;

g) gás canalizado.

Parágrafo Único - Os equipamentos urbanos previstos no inciso IV deverão respeitar, quando de sua implantação, a regulamentação técnica definida pelos respectivos concessionários e entidades públicas competentes.

Art. 24. Não serão consideradas áreas apropriadas para a implantação de equipamentos comunitários, nem como áreas livres de lazer, os terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento).

Art. 25. O percentual de área destinada à instalação de equipamentos comunitários não deverá ser inferior a 5% (cinco por cento) da gleba, nos projetos de loteamentos, e equivalente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) para os casos de desmembramentos.

Art. 26. As áreas livres de lazer deverão corresponder a, no mínimo, 10% (dez por cento) da gleba destinada ao parcelamento do solo urbano, no caso de projeto de loteamento, e 5% (cinco por cento) quando se tratar de desmembramento, além de atender às seguintes condições:

I - não poderão se situar nos fundos de lotes;

II - terão, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) de sua área total contígua e contornada por vias de circulação, em projetos de loteamentos;

III - poderão, a critério do órgão municipal responsável, ser reunidas num só bloco.

SEÇÃO II

DO SISTEMA DE VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 27. As vias de circulação devem articular-se com o sistema viário adjacente, existente ou projetado, harmonizar-se com a topografia local e garantir o acesso público aos corpos d'água, às praias e demais áreas de uso comum do povo.

Parágrafo Único - Havendo impossibilidade de se cumprir o disposto no caput, deverão ser construídas praças de retorno ao final das vias com raio mínimo igual a 6,00m (seis metros).

Art. 28. As vias de circulação abertas em novos loteamentos sujeitam-se à hierarquia prevista no Sistema Viário Urbano estabelecido neste Código.

CAPÍTULO III

DAS RESPONSABILIDADES DO LOTEADOR E DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL

Art. 29. Cabe ao loteador:

I - a demarcação dos lotes, quadras e áreas dos loteamentos e dos desmembramentos, destinadas a uso público, quando for o caso;

II - a implantação do sistema viário e da infra-estrutura básica;

III - a implantação dos elementos da infra-estrutura complementar que venham a ser exigidos no ato da aprovação do projeto por órgão municipal responsável.

§ 1º Considera-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de abastecimento de água potável, disposição adequada do sistema de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica, sistema de manejo de águas pluviais, pavimentação das vias de circulação e iluminação pública.

§ 2º Considera-se infra-estrutura complementar a rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado, arborização dos logradouros públicos e outros elementos não contemplados na infra-estrutura básica.

§ 3º Para loteamento com 100 (cem) ou mais unidades, contínuas ou não, é obrigatória a construção de Estação de Tratamento de Esgoto (ETE), quando não houver rede em um raio de 500 m (quinhentos metros), conforme às especificações fornecidas pelo órgão municipal responsável e de acordo com o Plano Municipal de Saneamento.

§ 4º A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas urbanas declaradas por lei como de interesse social deverá obedecer aos requisitos previstos no § 1º deste artigo.

Art. 30. Cabe ao Poder Público Municipal ou a seus concessionários, a partir do recebimento das obras, a operação e a manutenção da infra-estrutura básica e complementar e das áreas destinadas a uso público.

Parágrafo Único - A manutenção da arborização urbana caberá ao empreendedor, pelo período de 18 (dezoito) meses, conforme disposto na Lei Municipal nº 3010/07.

Art. 31. Admite-se a contratação de parceria público-privada e a operação urbana consorciada, nos termos das respectivas leis, para o cumprimento das exigências previstas neste Capítulo.

Parágrafo Único - No âmbito da parceria prevista no caput deste artigo, poderão ser estabelecidos incentivos específicos para os agentes privados promotores de parcelamento do solo para fins urbanos em ZEIS ou demais áreas que demandem intervenções para fins sociais.

CAPÍTULO IV

DO LICENCIAMENTO DOS PARCELAMENTOS

SEÇÃO I

DA CONSULTA PRÉVIA PARA LOTEAMENTO

Art. 32. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o loteador deverá solicitar ao órgão municipal responsável, que defina as diretrizes para o uso do solo, do sistema viário, dos

espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando, para este fim, requerimento instruído com os seguintes elementos:

I - cópia da guia de recolhimento do preço público;

II - 2 (duas) cópias da planta de situação da gleba a ser parcelada na escala 1:20.000 (um para vinte mil) e uma em meio digital em formato compatível à base cartográfica digital do Município, apresentando o fechamento da poligonal da gleba com indicação das coordenadas UTM e a orientação magnética;

III - 2 (duas) cópias impressas da planta da gleba a ser parcelada na escala 1:1.000 (um para mil) e 1 (uma) cópia em meio digital em formato compatível à base cartográfica digital do Município, assinadas pelo proprietário e pelo profissional habilitado, contendo:

a) o levantamento topográfico planialtimétrico da gleba, apresentando o fechamento da poligonal da gleba com indicação das coordenadas UTM, com todos os seus confrontantes e dimensões lineares e angulares conforme certidão de registro, com as curvas de nível de metro em metro;

b) o levantamento planialtimétrico da gleba com as curvas de nível de metro em metro;

c) a localização dos cursos d'água, vegetação e construções existentes;

d) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários, existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área em consulta;

e) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

IV - documentação atualizada que comprove a propriedade do imóvel a ser parcelado.

Art. 33. O órgão municipal responsável indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento e de acordo com as diretrizes do planejamento municipal:

I - as vias de circulação existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário municipal relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal do loteamento pretendido;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas do terreno necessárias ao esgotamento sanitário e ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

§ 1º O órgão municipal responsável devolverá uma das vias das plantas ao requerente para que este se oriente na elaboração do projeto de loteamento e prestará informações quanto aos procedimentos administrativos subsequentes, especialmente em relação às licenças ambientais prévias, quando for o caso.

§ 2º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 10 (dez) meses, durante o qual o requerente deverá apresentar o projeto definitivo.

Art. 34. O órgão municipal responsável terá o prazo de 60 (sessenta) dias úteis, contados a partir da data da solicitação da consulta prévia, para cumprir o disposto no artigo anterior, suspendendo-se a contagem desse prazo toda vez que a interrupção da análise se der por motivo imputável ao loteador e poderá ser indeferido a qualquer tempo durante o processo, a critério do órgão municipal responsável.

Parágrafo Único - A aceitação da proposta apresentada na consulta prévia não implica na aprovação do projeto de loteamento.

SEÇÃO II

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 35. A aprovação do projeto de loteamento é o procedimento através do qual os órgãos municipais competentes promovem a análise do projeto de loteamento para expedição do respectivo alvará para sua execução.

Art. 36. A aprovação será requerida pelo loteador, instruindo o seu pedido com os seguintes documentos:

I - cópia da guia de recolhimento do preço público;

II - documentação atualizada que comprove a propriedade do imóvel a ser parcelado;

III - cópia da certidão negativa de débitos do imóvel perante o órgão fazendário municipal;

IV - cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica do profissional responsável pelo projeto devidamente quitada;

V - cópia da consulta prévia do loteamento, com o respectivo número do processo;

VI - termo de caucionamento de área correspondente a, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área útil do loteamento, como garantia da execução das obras relativas à infra-estrutura básica e complementar, em conformidade ao que dispõe o art. 29 deste Código;

VII - declaração de viabilidade técnica por parte das concessionárias de serviços públicos;

VIII - licenças ambientais ou de outros órgãos, quando for o caso;

IX - 8 (oito) jogos de peças gráficas impressas e 1 (uma) em meio digital em formato compatível à base cartográfica digital do Município, acompanhadas dos respectivos memoriais descritivos, impressos e em meio digital, devidamente assinados pelo proprietário e pelo profissional responsável, contendo cada jogo:

a) planta de situação na escala de 1:10.000 (um para dez mil), com as seguintes informações:

- 1.** principais acessos rodoviários, nomes das estradas e caminhos;
- 2.** indicação do sistema viário periférico e das vias de acesso ao loteamento;
- 3.** acidentes geográficos e corpos hídricos;
- 4.** indicação do norte;

b) projeto urbanístico na escala de 1:1.000 (um para mil), contendo:

- 1.** o levantamento topográfico planialtimétrico da gleba, apresentando o fechamento da poligonal da gleba com indicação das coordenadas UTM, com todos os seus confrontantes e dimensões lineares e angulares conforme certidão de registro, com as curvas de nível de metro em metro;
- 2.** a denominação de todas as vias e quadras;
- 3.** as subdivisões das quadras em lotes com as respectivas identificações, dimensões e áreas;
- 4.** a indicação das faixas de servidão com as respectivas dimensões e das restrições especiais que eventualmente gravem os lotes;
- 5.** a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento de águas pluviais;
- 6.** a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município e das áreas a serem caucionadas com as respectivas identificações, dimensões e áreas;
- 7.** as áreas com declividade superior a 30 % (trinta por cento) hachuradas;
- 8.** os perfis transversais de todas as vias de circulação projetadas, inclusive da(s) via(s) existente(s) que dá(ão) acesso à gleba, com suas respectivas dimensões, passeios e faixas de rolamento;
- 9.** as faixas não edificáveis e afastamentos exigidos devidamente cotados;
- 10.** outras indicações que possam interessar à orientação geral do parcelamento, a critério do órgão municipal competente;
- 11.** quadro de áreas e percentuais, indicando: a área da gleba, a(s) área(s) de preservação, as áreas não edificáveis, a área total de lotes, as áreas livres para lazer, as áreas destinadas a equipamentos comunitários, a área total de vias, as áreas destinadas a equipamentos urbanos e a dos lotes caucionados;

c) projetos técnicos da infra-estrutura básica, na escala 1:1.000 (um para mil):

- 1.** projeto de abastecimento de água potável, com indicação dos pontos de ligação à rede existente;
- 2.** projeto de drenagem de águas pluviais, com indicação dos pontos de ligação à rede existente, ou a corpo hídrico receptor das águas;

3. projeto do sistema de esgotamento sanitário, especificado pelo órgão municipal responsável, com indicação dos pontos de ligação à rede existente;
4. projeto de rede elétrica e iluminação pública, com indicação dos pontos de ligação à rede existente;
5. projeto de terraplanagem, arruamento e pavimentação das vias de circulação;
6. projeto de acesso viário aprovado pelo órgão executivo de trânsito competente, quando estiver à margem de rodovia;

d) memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo:

1. relação descritiva da destinação das áreas, respectivas somas e percentual sobre a área total;
2. indicação da zona ou zonas a que pertence, denominação, área, limites, situação e outras características do imóvel ou imóveis;
3. enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilização pública já existentes no loteamento e adjacências;
4. relação cronológica dos títulos de domínio, devidamente transcritos desde 20 (vinte) anos, na forma da legislação federal em vigor;
5. cronograma para implantação das obras de infra-estrutura básica com duração máxima de 2 (dois) anos e da infra-estrutura complementar, quando for o caso.

§ 1º A critério do órgão municipal responsável e de acordo com as diretrizes do planejamento municipal, poderá ser exigida a apresentação de projetos técnicos de infra-estrutura complementar, em atendimento ao disposto no artigo 29 deste Código.

§ 2º Nos projetos de arborização urbana, deverão ser adotados os parâmetros técnicos contidos na Lei nº 3010/07.

§ 3º Excluem-se da garantia a que se refere o inciso VI deste artigo as áreas não edificáveis, reservadas ao uso público e às vias de circulação.

§ 4º Para cálculo da área loteável serão deduzidas da gleba as áreas de preservação e faixas não edificáveis porventura existentes.

§ 5º Os percentuais de áreas destinadas ao uso público serão calculados tomando por base de cálculo a área loteável.

Art. 37. A aprovação do projeto de loteamento será concluída no prazo de 90 (noventa) dias, contados do ingresso do pedido, suspendendo-se a contagem desse prazo toda vez que a interrupção da análise se der por motivo imputável ao loteador e poderá ser indeferido a qualquer tempo durante o processo a critério do órgão municipal responsável.

Art. 38. Após a aprovação do projeto de loteamento, 4 (jogos) jogos de cópias serão devolvidos ao loteador, devendo um deles ser mantido na obra, 1 (um) jogo de cópias será enviado ao órgão fazendário municipal para atualizar o cadastro municipal e os demais permanecerão arquivados no órgão municipal responsável pela aprovação de projetos de parcelamento do solo.

Art. 39. No ato de aprovação do projeto pelo órgão municipal responsável, o loteador assinará o termo de compromisso, obrigando-se a:

I - cumprir com as responsabilidades a ele impostas de acordo com o artigo 29 deste Código;

II - facilitar a fiscalização da execução das obras e serviços, permanentemente, pelo órgão municipal responsável;

III - mencionar, nos compromissos de compra e venda de lotes e nas escrituras, o fato de que o loteador, e não o Poder Público Municipal, é o responsável pela execução das obras previstas no Inciso I deste artigo e que o referido lote não se encontra caucionado.

Parágrafo Único - Ficarão à disposição dos adquirentes de lotes, no órgão municipal responsável, exemplares do termo de compromisso previsto no caput deste artigo.

SEÇÃO III

DO ALVARÁ DE LOTEAMENTO E DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

Art. 40. O alvará de loteamento será expedido, após a aprovação do projeto de loteamento, com as seguintes informações:

I - nome do proprietário e localização ou endereço da gleba;

II - zona urbana em que se situa o loteamento;

III - número do registro da propriedade no cartório de Registro de Imóveis;

IV - nome do loteamento e sua constituição;

V - número do processo administrativo de sua aprovação;

VI - outras informações complementares, segundo a peculiaridade do empreendimento;

VII - número do cadastro municipal, se existir.

Parágrafo Único - Para que seja expedido o alvará, o loteador deverá apresentar cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) dos profissionais responsáveis pela execução das obras.

Art. 41. Expedido o alvará de loteamento, o loteador deverá submetê-lo, juntamente com o projeto aprovado, ao cartório de Registro de Imóveis, dentro de 180 (cento e oitenta) dias, nos termos previstos na legislação federal aplicável, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 1º Somente após a efetivação do registro imobiliário do projeto de loteamento, o loteador poderá iniciar a venda dos lotes.

§ 2º Em hipótese alguma o loteador poderá vender área caucionada, sob pena de responder judicialmente por tal procedimento.

Art. 42. Após a efetivação do registro imobiliário e para fins de atualização do cadastro municipal, o loteador deverá encaminhar o projeto do loteamento aprovado ao órgão fazendário municipal, acompanhado de informações sobre o valor da aquisição, a respectiva localização dos lotes nos logradouros e quadras, bem como a área total do loteamento, as áreas cedidas ao patrimônio municipal, as áreas compromissadas e as áreas alienadas.

Art. 43. No ato do registro imobiliário do projeto de loteamento, o loteador:

I - transferirá ao Município, mediante escrituras públicas separadas e sem qualquer ônus ou encargos para este, a propriedade das vias de circulação, das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, em conformidade ao disposto no Capítulo II deste Código;

II - levará a registro o termo de caucionamento no Registro de Imóveis onde consta a matrícula da gleba.

Art. 44. Qualquer modificação no projeto de loteamento após a expedição do alvará para sua execução é condicionada à prévia aprovação pelo Município e sua tramitação será idêntica a de um novo processo de aprovação de loteamento, excluída a etapa referente à consulta prévia.

SEÇÃO IV

DA EXECUÇÃO, DA CONCLUSÃO E DA ENTREGA DAS OBRAS

Art. 45. Compete ao loteador executar, conforme o projeto aprovado pelos órgãos municipais responsáveis, sem qualquer ônus para o Município, as obras e serviços constantes do artigo 29 deste Código, segundo as determinações técnicas dos órgãos e concessionárias de serviço público competentes.

§ 1º Poderá ser exigida a execução de outros serviços e obras a critério dos órgãos competentes, desde que comprovada sua necessidade, tendo em vista o interesse público.

§ 2º Após o recebimento das obras por parte do Poder Público Municipal, durante o período de 5 (cinco) anos, constatados a inobservância do projeto aprovado e eventuais vícios de construção, o loteador será intimado pelo órgão competente a realizar as adaptações ou reparos que se fizerem necessários.

Art. 46. A execução do loteamento deverá ocorrer no prazo de 2 (dois) anos, contados da aprovação do loteamento junto ao órgão municipal responsável, prorrogável uma única vez pelo período de 2 (dois) anos, a pedido do loteador.

§ 1º O pedido de prorrogação de que trata o caput deste artigo deverá ser formulado antes de findo o prazo inicial, e será objeto da expedição de novo alvará, informando se tratar de prorrogação e mencionando o número do alvará anterior.

§ 2º A não conclusão do empreendimento no prazo de 4 (quatro) anos, contados da aprovação do loteamento junto ao órgão municipal responsável, havida ou não a prorrogação do prazo inicial, acarretará a execução da garantia prestada pelo loteador.

§ 3º Em caso de execução incompleta, incorreta ou incompatível do loteamento, o Município poderá executar as obras restantes, valendo-se da garantia prestada quando da aprovação do empreendimento, sem prejuízo das sanções civis, administrativas e criminais impostas ao loteador.

Art. 47. Concluídas as obras de infra-estrutura, o loteador solicitará vistoria ao órgão municipal responsável para expedição do termo de verificação de execução de obras e liberação das áreas caucionadas.

§ 1º É facultado ao loteador, após executados os serviços de infra-estrutura básica do loteamento, com execução da pavimentação e da arborização, requer a liberação de 50% (cinquenta por cento) da garantia prestada, o que se dará através da emissão de certidão de liberação de caução.

§ 2º A garantia remanescente será liberada apenas quando da entrega definitiva do loteamento devidamente concluído e da expedição do termo de verificação de execução de obras, emitido pelo órgão municipal responsável.

SEÇÃO V

DA APROVAÇÃO DE PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 48. O desmembramento será concedido pelo órgão municipal responsável através de alvará.

Art. 49. O pedido de desmembramento será instruído com os seguintes documentos:

I - cópia da guia de recolhimento do preço público;

II - documentação atualizada que comprove a propriedade do imóvel a ser desmembrado;

III - cópia da certidão negativa de débitos tributários do imóvel perante o órgão fazendário municipal;

IV - cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica do profissional responsável pelo projeto, devidamente quitada;

V - 5 (cinco) jogos de peças gráficas impressas e 1 (uma) em meio digital em formato compatível à base cartográfica digital do Município, acompanhadas dos respectivos memoriais descritivos, impressos e em meio digital, devidamente assinadas pelo proprietário e responsável técnico, contendo cada jogo:

a) planta de situação do loteamento na escala 1:10.000 (um para dez mil) com indicação do norte magnético e do lote a ser desmembrado;

b) planta do terreno, em escala 1:1.000 (um para mil), indicando:

1. as vias existentes contíguas à área;

2. a divisão do terreno objeto do desmembramento, destacando a parte a ser desmembrada e a área remanescente, com dimensões, áreas, limites e confrontantes, conforme certidão de registro;

3. curvas de nível de metro em metro;

4. indicação do norte magnético;

5. as áreas destinadas ao uso público, nos casos de desmembramentos de terrenos com área superior a 1ha (um hectare);

6. a localização dos corpos hídricos e da vegetação, se existirem;

7. as indicações das construções existentes;

c) descrição, no memorial descritivo, da situação atual, indicando o número da matrícula do terreno original no Registro de Imóveis, do cadastro municipal, suas dimensões, áreas e confrontantes e a situação proposta, descrevendo a parte a ser desmembrada e a parte remanescente com todos as suas dimensões, áreas e confrontações.

Art. 50. A aprovação do projeto de desmembramento será concluída no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados do ingresso do pedido, suspendendo-se a contagem desse prazo toda vez que a interrupção da análise se der por motivo imputável ao proprietário.

Art. 51. Expedido o alvará de desmembramento, o proprietário deverá submetê-lo, juntamente com o projeto aprovado, ao cartório de Registro de Imóveis, dentro de 180 (cento e oitenta) dias, nos termos previstos na legislação federal aplicável, sob pena de caducidade da aprovação.

Parágrafo Único - No ato do registro imobiliário dos projetos de desmembramentos de terrenos com área superior a 1ha (um hectare), o proprietário transferirá ao Município, mediante escrituras públicas separadas e sem quaisquer ônus ou encargos por este, a propriedade das áreas destinadas ao uso público, em conformidade ao que dispõe o Capítulo II deste Código.

Art. 52. O alvará de desmembramento conterá:

I - o nome do proprietário do imóvel;

II - o endereço do terreno a desmembrar;

III - a zona urbana em que se situa o imóvel;

IV - o número do cadastro municipal do lote original;

V - o número do registro da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis;

VI - o número do processo administrativo de sua aprovação;

VII - outras informações complementares, segundo a peculiaridade do empreendimento.

Parágrafo Único - Acompanharão o alvará de desmembramento três cópias da planta e do memorial apresentados, devidamente aprovados.

CAPÍTULO V

DAS MODALIDADES ESPECIAIS DE PARCELAMENTO

SEÇÃO I

DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

Art. 53. Admite-se a constituição de loteamentos fechados, total ou parcialmente, mediante a permissão de uso, a título precário, das áreas destinadas ao uso público e desde que atendidas às condições estabelecidas nesta Seção.

§ 1º No ato da solicitação da consulta prévia do loteamento, deverá ser especificada a intenção de implantação da modalidade especial referida no caput deste artigo.

§ 2º A permissão de uso das áreas destinadas ao uso público será outorgada ao(s) proprietário(s) do loteamento, responsável pela administração das áreas internas, com a explícita definição dessa responsabilidade no instrumento de constituição.

§ 3º A permissão de uso das áreas destinadas ao uso público será por tempo expressamente determinado, podendo ser revogada a qualquer momento pelo Poder Público Municipal, se houver necessidade devidamente comprovada, e sem implicar em ressarcimento.

Art. 54. As áreas destinadas ao uso público que serão objeto de permissão de uso a título precário deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento.

Art. 55. As áreas destinadas à instalação de equipamentos comunitários, as áreas livres e as de lazer, nos termos previstos na Seção I do Capítulo II do Título II deste Código, deverão estar situadas externamente e contíguas ao perímetro do loteamento fechado.

§ 1º A critério do órgão municipal responsável pelo planejamento urbano, as áreas destinadas ao uso público de que trata o caput deste artigo poderão situar-se em outro local dentro do perímetro urbano.

§ 2º A área referente ao lazer de uso exclusivo do loteamento fechado, quando existir, não poderá ser considerada no percentual de áreas públicas a que se refere o caput deste artigo.

Art. 56. A implantação de loteamentos fechados:

I - não poderá implicar em conflito com os interesses públicos da cidade, especialmente no que se refere à preservação ambiental e ao desempenho das funções urbanas;

II - não poderá impossibilitar o acesso público às praias, aos rios, aos lagos, às lagoas ou a qualquer outro bem de uso comum do povo.

Parágrafo Único - É permitido no loteamento fechado apenas o controle do acesso à área fechada do empreendimento.

Art. 57. É vedada a implantação de loteamentos fechados:

I - com área superior a 20 ha (vinte hectares); (*redação alterada pelo art. 4º, da LC nº 230/2014*)

II - contíguas que excedam a dimensão referida no inciso anterior;

III - nas zonas residenciais 3, 4, 5 e 7, conforme definição do Título III deste Código;

IV - nas zonas de uso diversificado 2, 3, 4 e 5, conforme definição do Título III deste Código.

Art. 58. No fechamento do perímetro do loteamento da modalidade de que trata esta Seção deverá ser garantida a visibilidade para os logradouros públicos limítrofes, por meio de elementos construtivos vazados, do tipo cerca, cobogós, grade, dentre outros.

Art. 59. As vias de circulação dos loteamentos fechados sujeitam-se à hierarquia prevista no Sistema Viário urbano estabelecido neste Código.

Parágrafo Único - Na hipótese do Poder Público Municipal, por ocasião da fixação de diretrizes viárias, seccionar a área objeto de projeto de loteamento fechado, essas vias serão liberadas para tráfego, sendo passíveis de permanecerem fechadas as porções remanescentes.

Art. 60. Será de inteira responsabilidade do(s) proprietário(s) ou da entidade representativa dos proprietários dos imóveis que compõem o loteamento fechado a obrigação de desempenhar:

I - a manutenção e conservação das vias de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;

II - a coleta e remoção de lixo domiciliar que deverá ser depositado na portaria onde houver recolhimento da coleta pública;

III - a limpeza das vias de circulação;

IV - a prevenção de sinistros;

V - outros serviços que se fizerem necessários;

VI - a garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população.

§ 1º A assunção da responsabilidade de conservação e manutenção pelo proprietário ou entidade representativa dos proprietários não os isenta do pagamento dos tributos incidentes sobre os respectivos imóveis.

§ 2º A manutenção e conservação dos demais serviços de infra-estrutura básica e complementar serão de responsabilidade das concessionárias públicas correspondentes.

Art. 61. Quando o(s) proprietário(s) ou a entidade representativa dos proprietários do loteamento fechado se omitir(em) na prestação dos serviços definidos no artigo anterior, o Poder Público Municipal poderá assumi-los, determinando a perda do caráter de loteamento fechado.

Parágrafo Único - Quando da descaracterização do loteamento fechado, será determinada a abertura ao uso público das vias de circulação, que passarão a integrar normalmente o sistema viário municipal, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus para o Município, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos decorrentes será do(s) proprietário(s) do loteamento fechado ou da entidade representativa dos proprietários dos imóveis que compõem o loteamento fechado.

Art. 62. O procedimento para a aprovação de loteamentos fechados, além das disposições contidas neste artigo, será regido pelas normas pertinentes à análise e aprovação de loteamentos contidas no artigo 36 deste Código.

§ 1º A aprovação será requerida pelo(s) proprietário(s), instruindo seu pedido com os seguintes documentos, além daqueles exigidos para análise e aprovação de loteamentos e o procedimento seguirá o mesmo rito:

I - indicação em planta da área a ser fechada;

II - descrição sucinta do tipo de fechamento a ser procedido, bem como eventuais instalações, tais como portarias, guaritas e cancelas;

III - cópia da documentação que comprove a constituição de uma entidade representativa do empreendimento.

§ 2º Os contratos padrão de compromisso de venda e compra e as escrituras de compra e venda dos lotes compreendidos no loteamento fechado deverão prever expressamente a obrigação do adquirente em contribuir para a manutenção das vias, logradouros, espaços livres e bens públicos objetos de permissão de uso a título precário.

§ 3º A permissão de uso das áreas destinadas ao uso público será formalizada nos seguintes termos:

I - o órgão municipal responsável pelo planejamento urbano deverá aprovar previamente, nos autos do processo administrativo, a implantação do loteamento fechado;

II - as permissões de uso das vias de circulação e das áreas de uso público serão oficializadas por meio de decretos distintos do Poder Executivo Municipal, que deverão conter os seguintes elementos básicos:

a) a identificação completa do proprietário ou da entidade representativa dos proprietários à qual se efetivará a permissão;

b) a descrição dos bens públicos envolvidos na permissão;

c) os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos outorgados, bem como a necessidade de autorização específica do Poder Público Municipal para qualquer outra utilização dessas áreas;

d) a possibilidade de revogação da permissão a qualquer tempo, sem direito à indenização, a critério do Poder Público Municipal;

e) a posterior lavratura de Termo de Permissão de Uso, a ser procedida pela Procuradoria Geral do Município;

III - a permissão de uso outorgada será registrada junto ao cartório de Registro de Imóveis, na matrícula do loteamento, às expensas do(s) proprietário(s).

§ 4º A realização das obras relacionadas com o fechamento do loteamento será objeto de aprovações distintas posteriores à permissão de uso a que se refere esta Seção.

§ 5º A outorga da permissão de uso somente será concedida após o Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 6º O indeferimento de pedido de aprovação de projeto para implantação de loteamento fechado deverá ser tecnicamente justificado, com base nos pareceres emitidos pelos órgãos competentes.

Art. 63. A execução do loteamento fechado deverá ocorrer no prazo de 2 (dois) anos, contados da averbação do alvará no Registro de Imóveis, prorrogável uma única vez pelo período de 2 (dois) anos, a pedido do proprietário.

Parágrafo Único - O pedido de prorrogação de que trata o caput deste artigo deverá ser formulado antes de findo o prazo inicial, e será objeto da expedição de novo alvará com as menções ao número do alvará anterior e de se tratar de prorrogação do licenciamento originário.

Art. 64. Concluídas as obras de infra-estrutura, o proprietário solicitará vistoria ao órgão municipal responsável para expedição do termo de verificação de execução de obras.

Parágrafo Único - Expedido o termo de verificação de execução de obras para o loteamento fechado, será considerado concluído o empreendimento.

Art. 65. As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificação nos lotes de terreno deverão atender às exigências definidas no Título III deste Código e demais leis municipais referentes à atividade edilícia.

SEÇÃO II

DO REMEMBRAMENTO

Art. 66. Considera-se remembramento o reagrupamento de lotes ou terrenos adjacentes ou partes destes, livres ou edificados.

Parágrafo Único - Para fins do disposto no caput deste artigo, é condição obrigatória a comprovação da mesma titularidade dos imóveis.

Art. 67. O remembramento será concedido pelo órgão municipal responsável através de alvará.

Art. 68. O pedido de remembramento será instruído com os seguintes documentos:

I - cópia da guia de recolhimento do preço público;

II - documentação atualizada que comprove a propriedade dos imóveis a serem lembrados;

III - cópia da certidão negativa de débitos tributários do imóvel perante o órgão fazendário municipal;

IV - cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica do profissional responsável pelo projeto, devidamente quitada;

V - 5 (cinco) jogos de peças gráficas impressas e 1 (uma) em meio digital em formato compatível à base cartográfica digital do Município, acompanhadas dos respectivos memoriais descritivos, devidamente assinados pelo proprietário e pelo responsável técnico, contendo cada jogo:

a) planta de situação do loteamento na escala 1:10.000 (um para dez mil) com indicação do norte magnético e dos lotes a serem lembrados;

b) planta do terreno, em escala 1:1.000 (um para mil), indicando:

1. as vias existentes contíguas à área;

2. a localização dos terrenos objeto do remembramento e o terreno resultante, com dimensões, áreas, limites e confrontantes, conforme certidão de registro;

3. curvas de nível de metro em metro;

4. localização dos corpos hídricos e da vegetação, se existirem;

5. indicação do norte magnético;

6. indicação das construções existentes;

c) descrição, no memorial descritivo, da situação atual, indicando os registros dos terrenos originais no Registro de Imóveis, suas dimensões, áreas e confrontantes e a situação proposta, descrevendo o terreno resultante do remembramento, com todas as suas dimensões, áreas e confrontações.

Art. 69. A aprovação do projeto de remembramento será concluída no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados do ingresso do pedido, suspendendo-se a contagem desse prazo toda vez que a interrupção da análise se der por motivo imputável ao proprietário.

Art. 70. Expedido o alvará de remembramento, o proprietário deverá submetê-lo, juntamente com o projeto aprovado, ao Cartório de Registro de Imóveis, dentro de 180 (cento e oitenta) dias, nos termos previstos pela legislação federal aplicável, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 71. O alvará de remembramento conterá:

- I - nome do(s) proprietário(s) dos terrenos;
- II - localização dos terrenos a lembrar;
- III - zona urbana em que se situam os terrenos;
- IV - números dos registros dos terrenos no cartório de Registro de Imóveis;
- V - número do processo administrativo de sua aprovação;
- VI - outras informações complementares, segundo a peculiaridade do empreendimento.

Parágrafo Único - Acompanharão o alvará de rememoração três cópias da planta e do memorial apresentados, devidamente aprovados.

SEÇÃO III - DAS VILAS

Art. 72. A vila é constituída por lotes destinados a residências unifamiliares individuais e multifamiliares, com no máximo duas unidades habitacionais por lote, cuja via de acesso aos lotes deverá ser privativa e contínua.

Parágrafo Único - As vilas atenderão aos seguintes parâmetros:

- I - conterão, no máximo, 20 (vinte) lotes;
- II - deverão ter uma via de acesso com largura mínima de 5,00 m (cinco metros), dotada de passeios nos dois lados com largura mínima de 2,00 m (dois metros);
- III - possuirão local comum para recolhimento do lixo de todas as unidades residenciais, com acesso ao nível da rua;
- IV - possuirão solução própria de esgotamento sanitário, quando houver impossibilidade de ligação às redes coletoras públicas;
- V - reservarão vagas de estacionamento para a totalidade dos lotes;
- VI - destinarão 5% (cinco por cento) do total da área do empreendimento para área verde;
- VII - obedecerão aos parâmetros urbanísticos estabelecidos para a zona urbana em que se situe;
- VIII - observarão os parâmetros ambientais sobre arborização urbana, em conformidade ao disposto na Lei 3010/07.

Art. 73. A vila não poderá ser implantada em gleba ou terreno com área superior a 1ha (um hectare), sendo admitida em qualquer zona urbana estabelecida no Título III deste Código.

Parágrafo Único - É vedada a implantação de vilas contíguas que excedam a dimensão referida no caput deste artigo.

Art. 74. O procedimento para a aprovação de vilas será regido pelas normas pertinentes à análise e à aprovação de loteamentos.

CAPÍTULO VI

DOS CONDOMÍNIOS

Art. 75. Entende-se por condomínio o conjunto de edificações unifamiliares ou multifamiliares distribuídas em um terreno, dispendo de espaços de uso comum, inclusive vias de circulação interna, correspondendo a cada unidade uma fração ideal do terreno.

Art. 76. O condomínio não poderá ser implantado em gleba ou terreno com área superior a 3 ha (três hectares), sendo admitido em qualquer zona urbana estabelecida no Título III deste Código.

Art. 77. Os condomínios atenderão aos seguintes parâmetros:

I - deverá ser destinada ao uso público área equivalente a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do condomínio;

II - deverão possuir vias internas com largura mínima de 6,00 m (seis metros), dotada de passeios, nos dois lados, com largura mínima de 2,00 m (dois metros);

III - deverão possuir arborização urbana conforme disposto na Lei 3010/07.

§ 1º Estão isentos da exigência de que trata o caput deste artigo os condomínios com até 1 ha (um hectare).

§ 2º Os projetos de condomínios estão isentos da exigência de transferência ao Município da propriedade das vias internas de circulação.

Art. 78. O procedimento para aprovação de condomínios será regido pelas normas pertinentes à análise e à aprovação de edificações, constantes em legislação municipal própria.

Parágrafo Único - No ato da aprovação do condomínio, nos termos definidos no caput deste artigo, deverá ser assinado um Termo de Transferência ao Município da área destinada ao uso público, citada no artigo 76, ficando condicionada ao “habite-se” a referida transferência mediante escritura pública.

CAPÍTULO VII

DAS INFRAÇÕES ÀS NORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 79. Consideram-se infrações às normas de parcelamento do solo urbano:

- I - dar início ou de qualquer forma executar parcelamento do solo urbano sem o respectivo licenciamento;
- II - dar continuidade à execução de parcelamento do solo urbano após a expiração do respectivo licenciamento, sem pedido para sua renovação;
- III - dar início ou prosseguir na execução de parcelamento após expirado o prazo concedido pela legislação civil para sua inscrição no Registro de Imóveis;
- IV - não concluir o parcelamento nos prazos máximos concedidos no licenciamento;
- V - não paralisar a execução das obras quando da notificação do órgão municipal responsável;
- VI - descumprir embargo administrativo imposto pela fiscalização municipal.

Art. 80. Às infrações previstas no artigo anterior ensejam a aplicação das seguintes penalidades:

- I - imediata paralisação das obras, quando da notificação pela fiscalização;
- II - embargo administrativo, quando constatada a desobediência do infrator à ordem de paralisação;
- III - multa;
- IV - cassação da licença, quando, decorrido o prazo assinado pelo órgão municipal responsável, o empreendedor não sanar as pendências existentes.
- V - auto de demolição.

§ 1º Será aplicada a penalidade de multa imediatamente à constatação da infração cometida.

§ 2º As multas a que se refere o inciso III deste artigo serão reguladas por decreto do Poder Executivo, variando segundo a gravidade da transgressão.

Art. 81. O pagamento das multas definidas neste Capítulo não exime o responsável da adoção das medidas indispensáveis para a regularização do parcelamento, permanecendo embargadas as obras enquanto não procedida à sua plena regularização.

Art. 82. Constatada a irregularidade do parcelamento e verificada a resistência do proprietário em regularizá-lo, o órgão municipal de controle urbano dará ciência à Procuradoria Geral do Município para adoção de providências judiciais ou extrajudiciais e, se for o caso, comunicará os fatos ao Ministério Público, para adoção das medidas punitivas de ordem criminal.

Art. 83. Quando o interesse público superior recomendar a assunção da responsabilidade pelo Poder Público Municipal para a conclusão de parcelamento do solo urbano, serão adotadas imediatamente as medidas administrativas e judiciais destinadas à reparação dos custos junto ao patrimônio do proprietário, até o pleno ressarcimento das despesas efetuadas.

SEÇÃO ÚNICA

DOS MECANISMOS PARA CONTENÇÃO DE LOTEAMENTOS IRREGULARES

Art. 84. Detectada a implantação de parcelamento do solo de forma irregular, deverão ser adotadas, de imediato pelo Poder Executivo, as seguintes providências, sem prejuízo das demais contidas neste código:

I - instauração de processo administrativo;

II - identificação do loteador (proprietário ou empreendedor) junto aos cadastros da Prefeitura Municipal de Macaé e do Cartório de Registro de Imóveis, quando for o caso;

III - caracterização urbanística inicial do parcelamento mediante o levantamento dos seguintes elementos:

a) localização;

b) área aproximada;

c) características ambientais;

d) outros elementos relevantes para apuração da irregularidade;

IV - notificação ao loteador (proprietário ou empreendedor), ou ao(s) responsável(is) pela obra, para interromper a implantação do parcelamento e corrigir os possíveis impactos ambientais decorrentes;

V - identificação dos adquirentes e cópia de seus contratos de aquisição.

§ 1º Após a expedição da notificação de irregularidade, o processo deverá ser encaminhado ao Ministério Público, em caráter de urgência, para adoção das medidas punitivas de ordem criminal.

§ 2º Ao loteador (proprietário ou empreendedor) serão aplicadas as penalidades administrativas cabíveis até a efetiva regularização do parcelamento do solo.

§ 3º Detectada a ocupação recente de área pública, o Poder Público Municipal deverá, de imediato, tomar providências no sentido de promover a desocupação da área.

§ 4º Os débitos de natureza tributária serão cobrados pelas vias próprias judiciais.

TÍTULO III

DO ORDENAMENTO URBANÍSTICO

CAPÍTULO I

DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 85. Para fins de aplicação das disposições contidas neste Código, a Macrozona de Ambiente Urbano, delimitada pelo perímetro urbano do Município, conforme estabelece a Lei Complementar nº 076, de 18 de dezembro de 2006, divide-se em:

- I - Zonas Residenciais (ZR);
- II - Zonas de Uso Diversificado (ZUD);
- III - Zonas de Uso Institucional (ZUI);
- IV - Zonas Industriais (ZI);
- V - Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- VI - Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA);
- VII - Zonas de Expansão Urbana (ZEU);
- VIII - Setores Especiais de Requalificação Urbano-Ambiental (SRU);
- IX - Setores Especiais de Preservação Ambiental (SPA);
- X - Setores Especiais de Preservação Histórico-Cultural (SPH);
- XI - Setores Viários Estruturais (SVE);
- XII - Setores Viários de Serviços (SVS).

Art. 86. As Zonas Residenciais são áreas com predominância do uso residencial, onde as vias de circulação estão destinadas ao tráfego leve e local em que os níveis de ruído são compatíveis ao uso residencial e onde as atividades comerciais e de serviços, preferencialmente de pequeno porte, somente podem estar instaladas em setores viários.

Art. 87. As Zonas Residenciais subdividem-se em:

I - Zona Residencial 1: localizada às margens do principal eixo viário de acesso à cidade (RJ-168), caracteriza-se pela grande extensão de área em baixa densidade demográfica e pela vocação para o uso residencial unifamiliar, favorecendo sua ocupação ordenada e planejada em médio prazo;

II - Zona Residencial 2: caracterizada pela localização estratégica entre os pólos de empresas de Imboassica e do Novo Cavaleiros, o que motiva a sua destinação para o uso

predominantemente residencial, através do adensamento gradativo e compatível à infraestrutura urbana;

III - Zona Residencial 3: compreende uma faixa territorial de litoral ao sul, com ocupação consolidada, que se destaca pela importância ambiental, beleza cênica e predominância do uso residencial unifamiliar;

IV - Zona Residencial 4: área de urbanização consolidada e periférica à área central da cidade, com potencial para maximização da infraestrutura urbana instalada, garantindo a manutenção da predominância do uso residencial;

V - Zona Residencial 5: delimitada por uma ilha fluvial de ocupação consolidada por um condomínio residencial unifamiliar;

VI - Zona Residencial 6: localizada às margens de importantes eixos viários de acesso e de ligação da cidade e composta por grandes vazios urbanos, o que a caracteriza como uma extensa reserva de área residencial do vetor norte da cidade;

VII - Zona Residencial 7: compreende uma faixa territorial de litoral ao norte, em processo de urbanização, cuja relevância ambiental impõe limitações ao uso e ocupação do solo.

Art. 88. As Zonas de Uso Diversificado são áreas onde a diversificação do uso do solo deverá ser garantida, buscando a integração das atividades comerciais e de prestação de serviços ao uso residencial, de forma a otimizar a utilização dos equipamentos e da infraestrutura instalados e promover a ocupação de vazios urbanos, mantida a qualidade do desempenho das funções urbanas.

Art. 89. As Zonas de Uso Diversificado subdividem-se em:

I - Zonas de Uso Diversificado 1, 2, 3, 4, 5 e 6: constituem propostas de novas áreas para descentralização das atividades comerciais e de serviços voltadas para o atendimento das zonas residenciais adjacentes e para absorver atividades de impacto moderado ou eventual à vizinhança;

II - Zona de Uso Diversificado 7: delimita o centro tradicional da cidade;

III - Zona de Uso Diversificado 8: visa a atender à necessidade de expansão do atual centro urbano, favorecendo a expansão das atividades de comércio e serviços;

IV - Zona de Uso Diversificado 9: consolida a transformação de uso ocorrida em área predominantemente residencial, priorizando sua vocação local de atendimento ao lazer e entretenimento.

Art. 90. As Zonas de Uso Institucional são áreas de abrangência territorial relevante, onde são desenvolvidas atividades específicas, relacionadas a uma instituição governamental.

Art. 91. As Zonas de Uso Institucional subdividem-se em:

I - Zona de Uso Institucional 1: compreende a área da Empresa de Pesquisa Agropecuária do Estado do Rio de Janeiro - Pesagro;

II - Zona de Uso Institucional 2: compreende a área de operação da Petrobras, unidade Imbetiba;

III - Zona de Uso Institucional 3: compreende a área do Forte Marechal Hermes;

IV - Zona de Uso Institucional 4: compreende a área do Aeroporto de Macaé.

Art. 92. As Zonas Industriais são áreas com predominância de atividades de cunho industrial e de serviços de grande porte, admitindo-se a instalação de atividades potencialmente poluidoras, que, portanto, devem evitar a convivência ao uso residencial.

Art. 93. As Zonas Industriais subdividem-se em:

I - Zona Industrial 1: localizada no extremo sul do território municipal, visa a atender à necessidade de ampliação de área industrial saturada, direcionando sua expansão para os limites municipais;

II - Zona Industrial 2: caracterizada pela concentração de empresas de grande porte, desenvolvimento de atividades de elevado impacto à vizinhança predominantemente residencial e presença de áreas de relevante interesse ambiental, indicando a contenção de sua expansão territorial;

III - Zona Industrial 3: localizada no extremo norte do território municipal, constitui uma reserva de área para desenvolvimento da atividade industrial.

Art. 94. As Zonas Especiais de Interesse Social compreendem áreas públicas ou privadas, ocupadas ou parceladas clandestina ou irregularmente por população de baixa renda, cujas condições urbanísticas e de infra-estrutura, equipamentos e serviços urbanos não são considerados satisfatórios.

Parágrafo Único - Consideram-se também Zonas Especiais de Interesse Social as áreas não ocupadas ou mal utilizadas destinadas à produção de habitações de interesse social.

Art. 95. As Zonas Especiais de Interesse Social subdividem-se em:

I - Zona Especial de Interesse Social 1: localizada no extremo norte do Município, compreende os limites do Loteamento Balneário Lagomar (em 1976), cujo processo de ocupação, iniciado ainda na década de 90, caracteriza-se pelo fracionamento dos lotes originais de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) em parcelas de 200m² (duzentos metros quadrados);

II - Zona Especial de Interesse Social 2: localizada na gleba Nossa Senhora da Ajuda, entre a linha férrea, a estrada MC-01 e a Linha Azul, compreende os limites do loteamento Nossa Senhora da Aluda (1987), cujo processo de ocupação ocorreu no início da década de 90, e caracteriza-se pelo fracionamento dos lotes originais de 1.000m² (um mil metros quadrados), incluindo a ocupação de áreas não edificáveis, faixas de servidão e áreas de preservação;

III - Zona Especial de Interesse Social 3: ocupação irregular sobre propriedade rural (Fazenda Piracema), localizada às margens da Linha Azul e limitada pela linha férrea;

IV - Zona Especial de Interesse Social 4: localizada no estuário do Rio Macaé e denominada Nova Esperança, distingue-se pela grande extensão territorial, elevada densidade populacional em área sujeita a constantes alagamentos e pelo traçado irregular das vias de circulação, decorrente do processo espontâneo de ocupação;

V - Zona Especial de Interesse Social 5: localizada no estuário do Rio Macaé e denominada Nova Holanda, compreende os limites de antigo loteamento inacabado, o que confere à ocupação certo grau de ordenamento viário, em contradição à elevada densidade construtiva que se intensificou nos últimos anos;

VI - Zona Especial de Interesse Social 6: localizada no 1º Subdistrito (Barra de Macaé) e inserida na localidade denominada Brasília, caracteriza-se pelo adensamento construtivo de pequena faixa territorial às margens da rodovia RJ-106 (antiga Vila de Pescadores), estendendo-se até o canal Macaé-Campos e incluindo a ocupação de faixas marginais de proteção de canais, bem como o comprometimento de área de preservação permanente (manguezal da Ilha da Caieira);

VII - Zona Especial de Interesse Social 7: localizada em faixa litorânea e inserida na localidade denominada Fronteira, caracteriza-se pela ocupação irregular de terreno de Marinha, em continuidade a loteamento regular (Loteamento dos Servidores);

VIII - Zona Especial de Interesse Social 8: próxima à rodovia RJ-168, delimitada pelo canal Virgem Santa e o braço antigo do Rio Macaé e denominada Malvinas, tem sua origem na ocupação de área destinada ao depósito de lixo ("lixão"), cuja expansão e adensamento justificou a intervenção do Poder Público Municipal na década de 90, através de programa de atendimento comunitário;

IX - Zona Especial de Interesse Social 9: localizada às margens da rodovia RJ-168 e denominada Botafogo, caracteriza-se pela ocupação de área sujeita a constantes alagamentos pela presença de diversos canais e ocupação das faixas marginais de proteção;

X - Zona Especial de Interesse Social 10: localizada em bairro predominantemente residencial, distingue-se por ser uma ocupação irregular mais recente em área pública originária de loteamento regular;

XI - Zona Especial de Interesse Social 11: compreende os lotes 7, 9 e 11 da gleba Nossa Senhora da Ajuda, destinados, respectivamente, aos programas habitacionais Loteamento Residencial Bosque Azul 02, Loteamento Residencial Bosque Azul 03, Loteamento Residencial Bosque Azul 01, com área total equivalente a 600.000,00m².

§ 1º Ficam criadas desde já as Zonas Especiais de Interesse Social acima relacionadas.

§ 2º Deverão ser instituídas através de lei aquelas identificadas posteriormente à data de publicação deste Código, ouvido o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social (CMHIS).

§ 3º Poderão solicitar a delimitação de novas Zonas Especiais de Interesse Social:

I - o Poder Executivo;

II - o Poder Legislativo;

III - a Associação de Moradores de áreas passíveis de delimitação.

Art. 96. As Zonas Especiais de Interesse Ambiental são áreas de propriedade pública ou privada, sobre as quais se impõem restrições ao uso e à ocupação do solo, visando à proteção de corpos d'água, vegetação ou qualquer outro bem de valor ambiental definido em legislação específica.

Art. 97. As Zonas Especiais de Interesse Ambiental subdividem-se em:

I - Zona Especial de Interesse Ambiental 1: faixa marginal da Lagoa de Imboassica;

II - Zona Especial de Interesse Ambiental 2: vegetação de restinga na praia do Pecado;

III - Zona Especial de Interesse Ambiental 3: vegetação às margens do canal do Capote na Linha Verde;

IV - Zona Especial de Interesse Ambiental 4: vegetação de mangue na ilha Colônia Leocádia;

V - Zona Especial de Interesse Ambiental 5: pontal da Barra e faixa de orla;

VI - Zona Especial de Interesse Ambiental 6: vegetação de mangue contíguo ao Aeroporto de Macaé;

VII - Zona Especial de Interesse Ambiental 7: vegetação de restinga às margens da RJ-106 na praia do Barreto;

VIII - Zona Especial de Interesse Ambiental 8: vegetação de restinga às margens do canal Macaé-Campos, contígua ao PARNA de Jurubatiba;

IX - Zona Especial de Interesse Ambiental 9: vegetação contígua ao Terminal de Cabiúnas.

Art. 98. As Zonas de Expansão Urbana constituem reservas de áreas para expansão do tecido urbano, cuja ocupação deve se dar em longo prazo, sendo favorável à atividade agropecuária, voltada para o abastecimento local e à implantação de condomínios e loteamentos fechados.

Parágrafo Único - As Zonas de Expansão Urbana subdividem-se em ZEU-1 e ZEU-2.

Art. 99. Os Setores Especiais compreendem áreas em escala territorial inferior à das zonas, cujas características funcionais, locacionais, naturais ou de ocupação requerem normas de ordenação de uso do solo diferentes daquelas estabelecidas para a zona onde está inserido o setor.

Parágrafo Único - Os Setores Especiais classificam-se em:

I - Setor Especial de Regualificação Urbano-Ambiental (SRU): área destinada à recuperação do ambiente natural ou construído, que esteja em processo de degradação;

II - Setor Especial de Preservação Ambiental (SPA): área destinada à recuperação e preservação de Áreas de Preservação Permanente, conforme definição constante em legislação ambiental federal, sendo recomendado o reassentamento das ocupações irregulares;

III - Setor Especial de Preservação Histórico-Cultural (SPH): áreas ou imóveis destinados à recuperação e à preservação do patrimônio municipal de valor histórico e cultural.

Art. 100. Ficam estabelecidos os seguintes Setores Especiais de Requalificação Urbano-Ambiental:

I - Setor Especial de Requalificação Urbano-Ambiental 1 (Morro do Lazaredo);

II - Setor Especial de Requalificação Urbano-Ambiental 2 (Morro de São Jorge);

III - Setor Especial de Requalificação Urbano-Ambiental 3 (Morro de Santana);

IV - Setor Especial de Requalificação Urbano-Ambiental 4 (Roque Santeiro);

V - Setor Especial de Requalificação Urbano-Ambiental 5: (Morobá);

VI - Setor Especial de Requalificação Urbano-Ambiental 6 (Morro do Carvão);

VII - Setor Especial de Requalificação Urbano-Ambiental 7 (próximo à Igreja N. S. de Fátima);

VIII - Setor Especial de Requalificação Urbano-Ambiental 8 (Imboassica).

Art. 101. Ficam estabelecidos os seguintes Setores Especiais de Preservação Ambiental:

I - Setor Especial de Preservação Ambiental 1 (Engenho da Praia);

II - Setor Especial de Preservação Ambiental 2 (Águas Maravilhosas);

III - Setor Especial de Preservação Ambiental 3 (Fronteira);

IV - Setor Especial de Preservação Ambiental 4 (Virgem Santa);

V - Setor Especial de Preservação Ambiental 5 (Colônia Leocádia).

Art. 102. O patrimônio referido no inciso III do parágrafo único do artigo 99 é constituído de bens arquitetônicos e sítios notáveis pelos valores históricos, arquitetônicos, culturais e paisagísticos, nos termos da Lei nº 2.445/2003 e do Decreto nº 160/2004.

§ 1º Para efeitos deste Código, ficam estabelecidos os seguintes bens arquitetônicos e sítios notáveis, que integram o Setor Especial de Preservação Histórico-Cultural:

I - Forte Marechal Hermes;

- II** - Igreja de Santana;
- III** - Farol velho (Farolito);
- IV** - Câmara Municipal de Vereadores;
- V** - Palácio dos Urubus;
- VI** - Igreja São João Batista;
- VII** - Casa de Caridade (Hospital São João Batista);
- VIII** - Solar Monte Elísio;
- IX** - Escola Estadual Matias Neto;
- X** - Sociedade Musical Lyra dos Conspiradores;
- XI** - Sociedade Musical Nova Aurora;
- XII** - Solar dos Mello (Casa Vermelha);
- XIII** - Casa de Alfredo Backer (Corpo de Bombeiros);
- XIV** - Ponte da estrada de ferro sobre o rio Macaé;
- XV** - Estação ferroviária;
- XVI** - Hotel Imbetiba;
- XVII** - Praça Veríssimo de Mello; **XVIII** - Mercado Municipal de Peixes;
- XIX** - Cine-Teatro Taboada;
- XX** - Asilo da Velhice Desamparada;
- XXI** - Escola Estadual Luiz Reid;
- XXII** - Clube Ypiranga;
- XXIII** - Tênis Clube (sede social);
- XXIV** - Iate Clube;
- XXV** - Cine Clube;
- XXVI** - Centro Macaé de Cultura;
- XXVII** - Prefeitura Municipal de Macaé - Paço Municipal (sede administrativa).

§ 2º Para efeitos deste Código, serão definidas como áreas de entorno dos bens arquitetônicos e sítios notáveis estabelecidos no parágrafo anterior, os polígonos formados pelos respectivos lotes limítrofes, podendo os mesmos serem modificados, a critério do órgão municipal

responsável, de acordo com a Lei nº 2.445/2003 (do Patrimônio Cultural) e o Decreto nº 160/2004 (do Tombamento).

Art. 103. Os Setores Viários compreendem áreas ao longo de eixos de circulação, cuja ocupação e utilização dos lotes lindeiros, excluindo as faixas de domínio não edificáveis, deve estar integrada à hierarquia viária estabelecida.

§ 1º Os Setores Viários, de acordo com a via em que se situem, classificam-se em:

I - Setor Viário Estrutural (SVE): área destinada à instalação de empreendimentos de grande porte, localizada prioritariamente às margens de eixos viários que admitem o tráfego intenso e pesado, tais como as vias arteriais e de trânsito rápido;

II - Setor Viário de Serviços (SVS): área destinada à instalação de comércio e serviços complementares ao uso residencial, localizados prioritariamente ao longo de vias coletoras ou de acesso às zonas residenciais.

§ 2º Por ato do Poder Executivo poderão ser criados novos setores viários, desde que justificado o interesse público.

Art. 104. Ficam estabelecidos os seguintes Setores Viários Estruturais:

I - Setor Viário Estrutural 1 Trecho A (SVE-1A): entre o ponto de encontro com a estrada municipal de acesso à Fazenda Boa Fé e o ponto de encontro com a Estrada Aderson Ferreira Filho (MC-81);

II - Setor Viário Estrutural 1 Trecho B (SVE-1B): entre o ponto de encontro com a estrada municipal Aderson Ferreira Filho e o ponto de encontro com a Estrada Virgem Santa (MC-85);

III - Setor Viário Estrutural 1 Trecho C (SVE-1C): Eixo Monumental, entre o ponto de encontro com a Estrada Virgem Santa (MC-85) e o trevo Linha Verde/Linha Azul;

IV - Setor Viário Estrutural 2 Trecho A (SVE-2A): entre o ponto de encontro com o posto de gasolina Imboassica e o trevo de acesso à Rua Oséas Rodrigues Santa Rita, bairro Lagoa (na localidade Fazenda Mutum);

V - Setor Viário Estrutural 2 Trecho B (SVE-2B): entre o ponto de encontro com a estrada municipal MC-03 e o limite do perímetro urbano em direção à BR-101;

VI - Setor Viário Estrutural 3 Trecho A (SVE-3A): entre o Trevo Linha Verde/Linha Azul e o Canal Virgem Santa;

VII - Setor Viário Estrutural 3 Trecho B (SVE-3B): entre o Canal de Macaé e o trevo com a estrada municipal MC-01;

VIII - Setor Viário Estrutural 4 (SVE-4): entre o trevo de acesso ao bairro Aroeira e o trevo de acesso ao bairro Granja dos Cavaleiros, incluindo a Av. Aluizio da Silva Gomes (Av. 99);

IX - Setor Viário Estrutural 5 trecho A (SVE-5A): entre o trevo Linha Verde/acesso à Aroeira e o Parque de Tubos, incluindo parte da estrada Aderson Ferreira Filho;

X - Setor Viário Estrutural 5 trecho B (SVE-5B): entre o trevo Linha Verde/Linha Azul e o trevo Linha Verde/ acesso à Aroeira;

XI - Setor Viário Estrutural 6 Trecho A (SVE-6A): entre a estrada municipal de Imboassica e o ponto de início da retificação;

XII - Setor Viário Estrutural 6 Trecho B (SVE-6B): entre o ponto de início da retificação e a estrada estadual RJ-168;

XIII - Setor Viário Estrutural 7 Trecho A (SVE-7A): entre a Rodovia Estadual RJ-106 e a estrada de ferro;

XIV - Setor Viário Estrutural 7 Trecho B (SVE-7B): prolongamentos da estrada de Imboassica paralelos à linha férrea;

XV - Setor Viário Estrutural 8 Trecho A (SVE-8A): entre o trevo da Linha Azul e o Canal de Macaé;

XVI - Setor Viário Estrutural 8 Trecho B (SVE-8B): entre o Canal Jurumirim e o ponto de encontro com a estrada municipal MC-13;

XVII - Setor Viário Estrutural 9 Trecho A (SVE-9A): entre a estrada municipal MC-01 e a estrada municipal MC-03 (proposta da MC-04, na localidade Engenho da Praia);

XVIII - Setor Viário Estrutural 9 Trecho B (SVE-9B): parte da estrada municipal MC- 03, entre a MC-04 e a rodovia estadual RJ-106;

XIX - Setor Viário Estrutural 10 (SVE-10): entre o canal Morro Limpo e a rodovia estadual RJ-168.

Art. 105. Ficam estabelecidos os seguintes Setores Viários de Serviços:

I - Setor Viário de Serviços 1 (SVS-1), incluindo as seguintes vias:

a) RJ-106;

b) Rua Aurélio Cristiano da Silva;

c) localidade Nova Holanda: Rua Principal, Rua Medeiros, Rua 11, Rua Projetada, Rua do Canal;

d) Rua Projetada (lateral ao Estádio da Barra);

e) Rua Caetano Correia dos Reis;

f) Rua Antônio Teixeira;

II - Setor Viário de Serviços 2 (SVS-2), incluindo as seguintes vias:

a) RJ-106, lado direito, sentido norte, entre a Rua Prof. Vanilde Natalino e o lote nº 6 da Gleba Mato Escuro, inclusive;

III - Setor Viário de Serviços 3 (SVS-3), incluindo as seguintes vias:

a) MC-01 (estrada do Imbuuro);

b) Av. do Manguezal (projetada);

c) Estrada Antônio Carlos de Moraes (estrada do Incra);

d) Rua Medeiros (prolongamento proposto);

e) loteamento Nossa Senhora da Ajuda: Av. 6, Av. 3, Av. 2;

f) localidade Planalto da Ajuda: Rua 6, Rua 1;

g) loteamento Verdes Mares: Rua 8, Rua 9 e proposta de prolongamento, Rua 11 e proposta de prolongamento, Rua 12 e proposta de prolongamento;

h) loteamento Vale Verde: Av. Projetada;

i) MC-03;

j) loteamento Jardim Franco: Av. 1.000 (Av. Industrial);

IV - Setor Viário de Serviços 4 (SVS-4), incluindo as seguintes vias:

a) RJ-106, lado direito, sentido norte, em toda extensão do loteamento São José do Barreto e o seu prosseguimento até encontrar a Av. JFM no loteamento Balneário Lagomar;

b) loteamento São José do Barreto: Rua 10, Av. Geremias de M. Fontes;

V - Setor Viário de Serviços 5 (SVS-5), incluindo as seguintes vias:

a) loteamento Balneário Lagomar: Av. W-1, Av. JFM, Av. W-5, Av. W-12, Av. Atlântica;

VI - Setor Viário de Serviços 6 (SVS-6), incluindo as seguintes vias:

a) bairro Aroeira: Av. Gastão Henrique Schueller e seu prolongamento até o canal Três Pontes, Av. Vitória Régia, Rua Aluísio Pinto Andrade, Rua dos Ipês, Rua Alcides Mourão, Rua Francisco Alves Machado, Rua das Acácias, Rua Luis Alves de Lima e Silva, Rua Villa-Lobos, Rua

Melchíades Picanço, Rua Eurozina Nolasco de Abreu, Rua Leopoldina Neves Pinheiro, Rua Alcides Vieira, estrada de Santa Mônica;

b) bairro Miramar: Rua Marechal Rondon, Rua Jaci Azevedo, Rua Santos Moreira;

c) bairro Visconde de Araújo: Rua Alfredo Lyrio, Rua Argentina;

d) bairro Riviera Fluminense: Rua Etelvino Gomes, estrada da Cancela Preta (trecho entre a área da PMM e o ponto de encontro com a Rua Prof. Lobo Jr.);

e) bairro Granja dos Cavaleiros: Av. Aristeu Ferreira da Silva; e toda a sua extensão; (alterada pelo art. 5º, da LC nº 230/2014)

f) bairro Bairro da Glória: Rua Prof. Anna Benedita (trecho até 400m de distância da rodovia), Rua Prof. Irene Meirelles (trecho entre o trevo da Linha Verde e a Rua Prof. Anna Benedita), Rua Prof. Jacyra Tavares Duval e seu prolongamento (proposta), Rua Dolores Carvalho de Vasconcellos, Rua Alzira Hipólito dos Santos, Rua Dona Maria Reide (trecho entre o trevo da Linha Verde e a Rua Prof. Anna Benedita), Rua Vinícius de Moraes, Rua João Alves Jobim Saldanha, Rua Sidnei Vasconcelos Aguiar, estrada Rodolfo David Gomes, no loteamento Jardim Vitória (Av. UM, Rua 5, Rua 6, Rua 20), no loteamento Jardim Vitória - I Prol. (Av. Dois, Rua 6), no loteamento Jardim Vitória - II Prol. (Rua 6); (alínea alterada pelo art. 1-D, da LC nº 232/2014)

g) Avenida Luiz Lyrio, ao longo de sua extensão; (alínea acrescentada pelo art. 5-A, da LC nº 230/2014)

VII - Setor Viário de Serviços 7 (SVS-7), incluindo as seguintes vias:

a) bairro Botafogo: Rua Antônio Bichara Filho (trecho entre a praça do Botafogo e o canal do Capote), Rua Tenente Roberval;

b) localidade Malvinas: Rua Maria José Mahon Santos;

VIII - Setor Viário de Serviços 8 (SVS-8), incluindo as seguintes vias:

a) loteamento Mirante da Lagoa: Rua Nelson Carvalhaes;

b) loteamento Morada das Garças: Av. Amphilóphio Trindade, Rua O;

c) Loteamento Vale das Palmeiras I - Rua 20; (alínea acrescentada pelo art. 5º, da LC nº 230/2014)

IX - Setor Viário de Serviços 9 (SVS-9), incluindo as seguintes vias:

a) loteamento Jardim Guanabara: Av. A;

b) Av. Ricardo Muylaert Salgado (ao longo do seu prolongamento até o seu final); (alterado pelo art. 1º, da LC nº 171/2011)

c) Bairro São Marcos – Rua Oséas Rodrigues Santa Rita; (alínea acrescentada pelo art. 5º - A, da LC nº 230/2014)

X - Setor Viário de Serviços 10 (SVS-10), incluindo as seguintes vias:

a) gleba Virgem Santa: Rua Amaro do Espírito Santo Bernardo (antiga Rua C), Rua Domingos de Almeida Soares (antiga Rua D), estrada municipal MC-83;

b) estrada municipal MC-85;

c) estrada proposta (trecho entre o ponto de encontro com a estrada MC-83 e o ponto de encontro com a estrada MC-85);

d) estrada municipal MC-115;

e) loteamento São José (Morro Grande): Av. Projetada;

f) loteamento Residencial das Nações: Av. 1;

g) loteamento Residencial das Nações I: Av. 1, Av. 2;

h) estrada municipal Santa Tereza (trecho C existente entre as retificações propostas);

i) estrada de ligação entre a MC-81 e a MC-88;

j) proposta de ligação entre a MC-81 e a Via Lilás;

XI - Setor Viário de Serviços 11 (SVS-11), incluindo as seguintes vias:

a) estrada municipal Santa Tereza (trecho d existente entre as retificações propostas);

b) estrada de acesso aos condomínios Laranjeiras e Salutaris;

c) estrada municipal MC-89 (trecho entre a rodovia RJ-168 e a estrada Pau-Ferro);

d) trecho proposto do Anel Viário (entre a RJ-168 e a MC-01);

e) estrada proposta (trecho entre o ponto de encontro com a estrada MC-83 e a estrada Pau Ferro);

f) estrada de acesso à localidade Aterrado do Imbuuro (trecho entre a MC-01 e a Aduutora/Petrobras).

Art. 106. As zonas e setores estão representados graficamente no Anexo I.

SEÇÃO I

DA ÁREA DE INTERESSE AMBIENTAL VALE ENCANTADO

Art. 107. A Área de Interesse Ambiental Vale Encantado (AIA Vale Encantado) constitui uma área residencial inserida no zoneamento urbano, sobre a qual se aplicam condições especiais para sua utilização. *(alterado pelo art. 7º, da LC nº 230/2014)*

§ 1º A AIA Vale Encantado é caracterizada por extensa área de terras privadas e públicas, dotada de atributos abióticos, bióticos e estéticos importantes para a qualidade de vida da população e de especial interesse para preservação do patrimônio natural e ambiental do Município. *(alterado pelo art. 7º, da LC nº 230/2014)*

§ 2º *(suprimido pelo art. 7º, da LC nº 230/2014)*

Art. 108 Passam a ser indivisíveis os lotes dos loteamentos aprovados que integram a AIA Vale Encantado, assim como fica vedado o abate, derrubada ou morte provocada de árvore(s) protegida(s) por lei sem autorização prévia do órgão municipal responsável, salvo para implantação de projetos justificados pela utilidade pública. *(alterado pelo art. 8º, da LC nº 230/2014)*

Parágrafo Único - Em caso de novos loteamentos, além de atender às disposições contidas no Título II deste Código, os espaços sem cobertura vegetal deverão ser distribuídos na formação dos lotes, de forma a possibilitar futura ocupação, evitando constituir áreas sem espaços livres para construção.

Art. 109. *(revogado pelo art. 9º, LC 230/2014)*

Art. 110. A AIA Vale Encantado está representada graficamente no Anexo I. *(alterado pelo art. 10, da LC nº 230/2014)*

SEÇÃO II

DAS ÁREAS RESERVADAS

Art. 111. As Áreas Reservadas (AR) são áreas de vocação natural e interesse público para criação de áreas verdes e parques urbanos, que associem as funções de preservação ambiental, saneamento e lazer.

Parágrafo Único - As Áreas Reservadas não constituem zonas urbanas, devendo sua ocupação e uso obedecer aos parâmetros estabelecidos para a zona onde a área estiver inserida e a aprovação de projetos estar condicionada à análise prévia do órgão municipal responsável pelo planejamento urbano.

Art. 112. A definição de Áreas Reservadas implica em prioridade para elaboração de estudos e projetos de urbanização, investimentos e ações de recuperação e manejo ambiental, bem como para concessão de incentivos a investimentos privados.

Art. 113. Fica assegurado ao Poder Público Municipal o direito de preempção sobre a alienação dos imóveis constantes das Áreas Reservadas, nos termos da Lei Complementar nº 076, de 18 de dezembro de 2006.

Art. 114. As Áreas Reservadas estão representadas graficamente no Anexo I.

CAPÍTULO II

DOS USOS E DAS ATIVIDADES

Art. 115. Para a aplicação das normas de uso e ocupação do solo nas zonas e setores, serão considerados os seguintes usos:

I - residencial: destinado à moradia de caráter permanente;

II - não residencial: destinado ao desenvolvimento de atividades comerciais, de serviços, industriais ou institucionais.

Art. 116. Sem prejuízo das demais disposições constantes neste Código, admite-se o uso residencial em todas as zonas e setores definidos.

Art. 117. Para efeito de localização nas zonas e setores, a categoria de uso não residencial está dividida nos seguintes grupos de atividades, considerando o porte e o incômodo gerado no meio urbano e na hierarquia viária:

I - Grupo 1: atividades de pequena ou média escala de operação que não oferecem incômodo à vizinhança residencial e não provocam impacto significativo à estrutura e à infra- estrutura urbana, subdividindo-se em:

a) comércio de abastecimento de âmbito local: estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos alimentícios, sem consumo no local;

b) comércio diversificado: estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não ao uso residencial;

- c)** serviços profissionais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de profissionais liberais ou de apoio ao uso residencial;
- d)** serviços técnicos de confecção ou manutenção: estabelecimentos destinados à prestação de serviços técnicos de reparo ou de apoio ao uso residencial;
- e)** serviços sociais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de utilidade pública ou de cunho social;
- f)** serviços institucionais e financeiros;
- g)** associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local;
- h)** serviços de hospedagem ou moradia: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de moradia temporária ou provisória, ou de cunho social ou religioso;
- i)** serviços da administração e serviços de utilidade pública;
- j)** profissionais autônomos não estabelecidos.

II - Grupo 2: atividades de pequena, média ou grande escala de operação, que oferecem incômodo eventual ou moderado à vizinhança residencial e não causam impacto nocivo à estrutura e à infra-estrutura urbana, subdividindo-se em:

- a)** comércio de alimentação ou associado a diversões: estabelecimentos destinados à venda de produtos alimentícios, com ou sem consumo no local, ou ao desenvolvimento de atividades de lazer e diversão;
- b)** comércio especializado: estabelecimentos destinados à venda de produtos específicos;
- c)** serviços de lazer, cultura e esportes: espaços ou estabelecimentos destinados ao lazer e à prática de esportes ou ao condicionamento físico;
- d)** locais de reunião ou eventos;
- e)** oficinas: estabelecimentos destinados à prestação de serviços mecânicos, de reparos em geral e de confecção ou similares;
- f)** usos industriais compatíveis: atividades que podem adequar-se aos mesmos padrões dos demais usos não residenciais em termos de condições de instalação e funcionamento, caracterizados pelo seu baixo potencial de poluição ambiental, cuja incomodidade potencial está vinculada aos processos e operações utilizados e à possível geração de ruídos e emanações odoríferas passíveis de tratamento e medidas mitigadoras.

III - Grupo 3: atividades de pequena, média ou grande escala de operação, potencialmente geradoras de impacto urbanístico ou ambiental, subdividindo-se em:

- a) serviços de armazenamento de bens móveis: espaços ou estabelecimentos destinados à guarda, montagem ou manutenção de mercadorias em geral, máquinas, equipamentos ou veículos;
- b) usos especiais: espaços, estabelecimentos ou instalações sujeitos a controle específico ou de valor estratégico para a segurança e serviços públicos;
- c) usos industriais incômodos.

IV - Grupo 4: atividades específicas, incluindo os empreendimentos de impacto urbano-ambiental, que possam causar alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e impacto ou alteração no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura, ou ainda, aquelas instaladas nos bens arquitetônicos e sítios notáveis inseridos no Setor Especial de Preservação Histórico-Cultural.

§ 1º As atividades de que trata o caput deste artigo estão listadas no Anexo II.

§ 2º As atividades inseridas no grupo 4, assim como os casos omissos, deverão ter seus projetos analisados e aprovados previamente por uma comissão especial a ser instituída por ato do Executivo e emitido parecer técnico favorável pelo órgão municipal de planejamento urbano.

§ 3º São considerados casos omissos aqueles não constantes na listagem de atividades apresentadas neste Código.

§ 4º Pelo exposto no parágrafo anterior, a análise da tabela de atividades não deverá considerar, para os casos omissos, o critério de similaridade ou afinidade entre as atividades.

§ 5º Para subsidiar o parecer a ser emitido pelo órgão municipal de planejamento urbano, nos termos do § 2º deste artigo, deverão ser analisadas as características do empreendimento, considerando a ocorrência de conflitos com o entorno de implantação da atividade, do ponto de vista de prejuízos à segurança, sossego e saúde dos habitantes vizinhos e do sistema viário.

§ 6º Para melhor disciplinar o uso na Área de Interesse Ambiental Vale Encantado, as atividades deverão ser analisadas pela comissão especial a que se refere o §2º deste artigo (*redação dada pelo artigo 12, da LCM nº 248/2015*).

§ 7º Para os imóveis situados dentro do perímetro urbano, mas onde não há zoneamento determinado por esta Lei, para fins de uso do solo, os parâmetros urbanísticos obedecidos deverão ser determinados para a Zona Residencial 06 (*redação dada pelo artigo 12, da LCM nº 248/2015*).

Art. 118. O porte da atividade é caracterizado pela área de construção ocupada pela atividade no lote e classifica-se em:

I - pequeno porte: até 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) de área total construída;

II - médio porte: de 500,01 m² (quinhentos metros quadrados e um decímetro quadrado) até 2.500,00 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área total construída;

III - grande porte: de 2.500,01 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados e um decímetro quadrado) até 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados) de área total construída. (incisos alterados pelo art. 12, da LC nº 230/2014)

IV - porte excepcional: igual ou acima de 5.000,01 m² (cinco mil metros quadrados e um decímetro quadrado) de área total construída e cuja aprovação estará condicionada à análise prévia da Comissão a que se refere o parágrafo 2º, do artigo 117. (inciso acrescentado pelo art. 12, da LC nº 230/2014)

Art. 119. As atividades do grupo 1 serão admitidas somente nas zonas e setores definidas neste artigo, segundo sua natureza e porte:

I - atividades de pequeno porte:

a) comércio de abastecimento de âmbito local:

1. na Zona Residencial 6;
2. em todas as Zonas de Uso Diversificado;
3. em todas as Zonas Industriais;
4. em todas as Zonas de Expansão Urbana;
5. em todos os Setores Viários de Serviços;
6. nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-4, SVE-7A e SVE-7B;
7. em todas as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS); (acrescentado pelo art. 12-A, da LC nº 230/2014)

b) comércio diversificado:

1. na Zona Residencial 6;
2. em todas as Zonas de Uso Diversificado;
3. em todas as Zonas Industriais;
4. em todas as Zonas de Expansão Urbana;
5. em todos os Setores Viários de Serviços;
6. nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-4, SVE-7A e SVE-7B;

7. em todas as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS); (acrescentado pelo art. 12-A, da LC nº 230/2014)

c) serviços profissionais:

1. na Zona Residencial 6;

2. em todas as Zonas de Uso Diversificado;

3. em todas as Zonas Industriais;

4. em todas as Zonas de Expansão Urbana;

5. em todos os Setores Viários de Serviços;

6. nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-4, SVE-7A e SVE-7B;

7. em todas as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);(acrescentado pelo art. 12-A, da LC nº 230/2014)

d) serviços técnicos de confecção ou manutenção:

1. na Zona Residencial 6;

2. em todas as Zonas de Uso Diversificado;

3. em todas as Zonas Industriais;

4. em todas as Zonas de Expansão Urbana;

5. em todos os Setores Viários de Serviços;

6. nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-4, SVE-7A e SVE-7B;

7. em todas as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS); (acrescentado pelo art. 12-A, da LC nº 230/2014)

e) serviços sociais:

1. na Zona Residencial 6;

2. em todas as Zonas de Uso Diversificado;

3. em todas as Zonas Industriais;

4. em todas as Zonas de Expansão Urbana;

5. em todos os Setores Viários de Serviços;

6. nos seguintes Setores Viários Estruturais SVE-4, SVE-7A e SVE-7B;

7. em todas as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);(acrescentado pelo art. 12-A, da LC nº 230/2014)

f) serviços institucionais e financeiros:

1. na Zona Residencial 6;

2. em todas as Zonas de Uso Diversificado;

3. em todas as Zonas Industriais;

4. em todas as Zonas de Expansão Urbana;

5. em todos os Setores Viários de Serviços;

6. nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-4, SVE-7A e SVE-7B;

7. em todas as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);(acrescentado pelo art. 12-A, da LC nº 230/2014)

g) associações comunitárias, culturais e esportivas de carácter local:

1. na Zona Residencial 6;

2. em todas as Zonas de Uso Diversificado;

3. em todas as Zonas Industriais;

4. em todas as Zonas de Expansão Urbana;

5. em todos os Setores Viários de Serviços;

6. nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-4, SVE-7A e SVE-7B;

7. em todas as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);(acrescentado pelo art. 12-A, da LC nº 230/2014)

h) serviços de hospedagem ou moradia:

1. na Zona Residencial 6;

2. em todas as Zonas de Uso Diversificado;

3. em todas as Zonas Industriais;

4. em todas as Zonas de Expansão Urbana;
5. em todos os Setores Viários de Serviços;
6. nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-4, SVE-7A e SVE-7B;
7. em todas as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS); (acrescentado pelo art. 12-A, da LC nº 230/2014)

i) serviços da administração e serviços de utilidade pública:

1. na Zona Residencial 6;
2. em todas as Zonas de Uso Diversificado;
3. em todas as Zonas Industriais;
4. em todas as Zonas de Expansão Urbana;
5. em todos os Setores Viários de Serviços;
6. nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-4, SVE-7A e SVE-7B;
7. em todas as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS); (acrescentado pelo art. 12-A, da LC nº 230/2014)

j) profissionais autônomos não estabelecidos:

1. em todas as Zonas Residenciais;
2. em todas as Zonas de Uso Diversificado;
3. em todas as Zonas Industriais;
4. em todas as Zonas de Expansão Urbana;
5. em todos os Setores Viários de Serviços;
6. em todos os Setores Viários Estruturais;
7. em todas as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS); (acrescentado pelo art. 12-A, da LC nº 230/2014)

II - atividades de médio porte:

a) comércio de abastecimento de âmbito local:

1. em todas as Zonas de Uso Diversificado;

2. em todas as Zonas Industriais;
3. em todas as Zonas de Expansão Urbana;
4. em todos os Setores Viários de Serviços;
5. nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-4, SVE-7A e SVE-7B;

b) comércio diversificado:

1. em todas as Zonas de Uso Diversificado;
2. em todas as Zonas Industriais;
3. em todas as Zonas de Expansão Urbana;
4. em todos os Setores Viários de Serviços;
5. nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-4, SVE-7A e SVE-7B;

c) serviços profissionais:

1. em todas as Zonas de Uso Diversificado;
2. em todas as Zonas Industriais;
3. em todas as Zonas de Expansão Urbana;
4. em todos os Setores Viários de Serviços;
5. nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-4, SVE-7A e SVE-7B;

d) serviços técnicos de confecção ou manutenção:

1. nas seguintes Zonas de Uso Diversificado: ZUD-1, ZUD-2, ZUD-3, ZUD-4, ZUD-5, ZUD-6, ZUD-8 e ZUD-9;
2. em todas as Zonas Industriais;
3. em todas as Zonas de Expansão Urbana;
4. nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-4, SVE-7A e SVE-7B;

e) serviços sociais:

1. nas seguintes Zonas de Uso Diversificado: ZUD-1, ZUD-2, ZUD-3, ZUD-4, ZUD-5, ZUD-6, ZUD-8 e ZUD-9;

2. em todas as Zonas Industriais;
3. em todas as Zonas de Expansão Urbana;
4. nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-4, SVE-7A e SVE-7B;

f) serviços institucionais e financeiros:

1. em todas as Zonas de Uso Diversificado;
2. em todas as Zonas Industriais;
3. em todas as Zonas de Expansão Urbana;
4. nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-4, SVE-7A e SVE-7B;

g) associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local:

1. em todas as Zonas de Uso Diversificado;
2. em todas as Zonas Industriais;
3. em todas as Zonas de Expansão Urbana;
4. em todos os Setores Viários de Serviços;
5. nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-4, SVE-7A e SVE-7B;

h) serviços de hospedagem ou moradia:

1. em todas as Zonas de Uso Diversificado;
2. em todas as Zonas Industriais;
3. em todas as Zonas de Expansão Urbana;
4. em todos os Setores Viários de Serviços;
5. nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-4, SVE-7A e SVE-7B;

i) serviços da administração e serviços de utilidade pública:

1. em todas as Zonas de Uso Diversificado;
2. em todas as Zonas Industriais;

3. em todas as Zonas de Expansão Urbana;
4. em todos os Setores Viários de Serviços;
5. nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-4, SVE-7A e SVE-7B;

III - atividades de grande porte:

a) comércio de abastecimento de âmbito local:

1. nas seguintes Zonas de Uso Diversificado: ZUD-1, ZUD-2, ZUD-3 e ZUD-4;
2. em todas as Zonas Industriais;
3. na Zona de Expansão Urbana 1;
4. em todos os Setores Viários Estruturais;

b) comércio diversificado:

1. nas seguintes Zonas de Uso Diversificado: ZUD-1, ZUD-2, ZUD-3 e ZUD-4;
2. em todas as Zonas Industriais;
3. na Zona de Expansão Urbana 1;
4. em todos os Setores Viários Estruturais;

c) serviços profissionais:

1. nas seguintes Zonas de Uso Diversificado: ZUD-1, ZUD-2, ZUD-3 e ZUD-4;
2. em todas as Zonas Industriais;
3. na Zona de Expansão Urbana 1;
4. em todos os Setores Viários Estruturais;

d) serviços técnicos de confecção ou manutenção:

1. nas seguintes Zonas de Uso Diversificado: ZUD-1, ZUD-2, ZUD-3 e ZUD-4;
2. em todas as Zonas Industriais;
3. na Zona de Expansão Urbana 1;

4. em todos os Setores Viários Estruturais;

e) serviços sociais:

1. nas seguintes Zonas de Uso Diversificado: ZUD-1, ZUD-2, ZUD-3 e ZUD-4;

2. em todas as Zonas Industriais;

3. na Zona de Expansão Urbana 1;

4. em todos os Setores Viários Estruturais;

f) serviços institucionais e financeiros:

1. nas seguintes Zonas de Uso Diversificado: ZUD-1, ZUD-2, ZUD-3, ZUD-4, ZUD-8, ZUD-9;

2. em todas as Zonas Industriais;

3. na Zona de Expansão Urbana 1;

4. em todos os Setores Viários Estruturais;

g) associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local:

1. nas seguintes Zonas de Uso Diversificado: ZUD-1, ZUD-2, ZUD-3, ZUD-4, ZUD-5, ZUD-6 ZUD-8 e ZUD-9;

2. em todas as Zonas Industriais;

3. na Zona de Expansão Urbana 1;

4. em todos os Setores Viários Estruturais;

h) serviços de hospedagem ou moradia:

1. nas seguintes Zonas de Uso Diversificado: ZUD-1, ZUD-2, ZUD-3, ZUD-4, ZUD-8, ZUD-9;

2. em todas as Zonas Industriais;

3. na Zona de Expansão Urbana 1;

4. em todos os Setores Viários Estruturais;

i) serviços da administração e serviços de utilidade pública:

1. nas seguintes Zonas de Uso Diversificado: ZUD-1, ZUD-2, ZUD-3, ZUD-4, ZUD-8, ZUD-9;
2. em todas as Zonas Industriais;
3. na Zona de Expansão Urbana 1;
4. em todos os Setores Viários Estruturais.

Art. 120. As atividades do grupo 2 serão admitidas somente nas zonas e setores definidos neste artigo, segundo sua natureza e porte:

I - atividades de pequeno porte:

a) comércio de alimentação ou associado a diversões:

1. em todas as Zonas de Uso Diversificado;
2. em todas as Zonas Industriais;
3. em todas as Zonas de Expansão Urbana;
4. em todos os Setores Viários de Serviços;
5. nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-4, SVE-7A e SVE-7B;

b) comércio especializado:

1. em todas as Zonas de Uso Diversificado;
2. em todas as Zonas Industriais;
3. em todas as Zonas de Expansão Urbana;
4. em todos os Setores Viários de Serviços;
5. nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-4, SVE-7A e SVE-7B;

c) serviços de lazer cultura e esportes:

1. em todas as Zonas de Uso Diversificado;
2. em todas as Zonas Industriais;
3. em todas as Zonas de Expansão Urbana;
4. em todos os Setores Viários de Serviços;
5. nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-4, SVE-7A e SVE-7B;

d) locais de reunião ou eventos:

1. em todas as Zonas de Uso Diversificado;
2. em todas as Zonas Industriais;
3. em todas as Zonas de Expansão Urbana;
4. em todos os Setores Viários de Serviços;
5. nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-4, SVE-7A e SVE-7B;

e) oficinas:

1. nas seguintes Zonas de Uso Diversificado: ZUD-1, ZUD-3, ZUD-4, ZUD-5, ZUD-6, ZUD-8;
2. em todas as Zonas Industriais;
3. em todas as Zonas de Expansão Urbana;
4. nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-7A e SVE-7B;

f) usos industriais compatíveis:

1. nas seguintes Zonas de Uso Diversificado: ZUD-1, ZUD-3, ZUD-4, ZUD-5, ZUD-6;
2. nas seguintes Zonas Industriais: ZI-1 e ZI-2;
3. nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-7A e SVE-7B;

II - atividades de médio porte:

a) comércio de alimentação ou associado a diversões:

1. nas seguintes Zonas de Uso Diversificado: ZUD-1, ZUD-2, ZUD-3, ZUD-4, ZUD-5, ZUD-6 ZUD-8 e ZUD-9;
2. em todas as Zonas Industriais;
3. em todas as Zonas de Expansão Urbana;
4. em todos os Setores Viários de Serviços;
5. nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-4, SVE-7A e SVE-7B;

b) comércio especializado:

1. nas seguintes Zonas de Uso Diversificado: ZUD-1, ZUD-2, ZUD-3, ZUD-4, ZUD-5, ZUD-6 ZUD-8 e ZUD-9;
2. em todas as Zonas Industriais;
3. em todas as Zonas de Expansão Urbana;
4. em todos os Setores Viários de Serviços;
5. nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-4, SVE-7A e SVE-7B;

c) serviços de lazer cultura e esportes:

1. nas seguintes Zonas de Uso Diversificado: ZUD-1, ZUD-2, ZUD-3, ZUD-4, ZUD-5, ZUD-6 ZUD-8 e ZUD-9;
2. em todas as Zonas Industriais;
3. em todas as Zonas de Expansão Urbana;
4. em todos os Setores Viários de Serviços;
5. nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-4, SVE-7A e SVE-7B;

d) locais de reunião ou eventos:

1. nas seguintes Zonas de Uso Diversificado: ZUD-1, ZUD-2, ZUD-3, ZUD-4, ZUD-5, ZUD-6 ZUD-8 e ZUD-9;
2. em todas as Zonas Industriais;
3. em todas as Zonas de Expansão Urbana;
4. em todos os Setores Viários de Serviços;
5. nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-4, SVE-7A e SVE-7B;

e) oficinas:

1. nas seguintes Zonas de Uso Diversificado: ZUD-1, ZUD-3, ZUD-4, ZUD-5, ZUD-6;
2. em todas as Zonas Industriais;
3. nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-7A e SVE-7B;

f) usos industriais compatíveis:

- 1.** em todas as Zonas Industriais;
- 2.** nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-7A e SVE-7B;

III - atividades de grande porte:

a) comércio de alimentação ou associado a diversões:

- 1.** em todas as Zonas Industriais;
- 2.** em todos os Setores Viários Estruturais;

b) comércio especializado:

- 1)** em todas as Zonas Industriais;
- 2)** em todos os Setores Viários Estruturais;

c) serviços de lazer cultura e esportes:

- 1)** em todas as Zonas Industriais;
- 2)** em todos os Setores Viários Estruturais;

d) locais de reunião ou eventos:

- 1)** em todas as Zonas Industriais;
- 2)** em todos os Setores Viários Estruturais;

e) oficinas:

- 1)** em todas as Zonas Industriais;
- 2)** nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-2B, SVE-3A, SVE-5A, SVE-5B, SVE-6A, SVE-6B, SVE-7A, SVE-7B, SVE-8A, SVE-8B, SVE-9A, SVE-9B;

f) usos industriais compatíveis:

- 1)** em todas as Zonas Industriais;

2) nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-2B, SVE-3A, SVE-5A, SVE-5B, SVE-6A, SVE-6B, SVE-7A, SVE-7B, SVE-8A, SVE-8B, SVE-9A, SVE-9B;

Art. 121. As atividades do grupo 3 serão admitidas somente nas zonas e setores definidos neste artigo, segundo sua natureza e porte:

I - atividades de pequeno porte:

a) serviços de armazenamento de bens móveis:

1. nas seguintes Zonas de Uso Diversificado: ZUD-1 e ZUD-3;

2. nas seguintes Zonas Industriais: ZI-1 e ZI-2;

3. nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-3A, SVE-3B, SVE-7A e SVE-7B; (alterado pelo art. 12-B, da LC 230/2014)

b) usos especiais:

1. nas seguintes Zonas de Uso Diversificado: ZUD-1 e ZUD-3;

2. nas seguintes Zonas Industriais: ZI-1 e ZI-2;

3. nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-3A, SVE-4, SVE-5A, SVE-5B, SVE-8A, SVE-8B;

c) usos industriais incômodos:

1. nas seguintes Zonas Industriais: ZI-1 e ZI-2;

2. nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-7A e SVE-7B;

II - atividades de médio porte:

a) serviços de armazenamento de bens móveis:

1. em todas as Zonas Industriais;

2. nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-3A, SVE-3B, SVE-7A e SVE-7B; (alterado pelo art. 12-B, da LC 230/2014)

b) usos especiais:

1. em todas as Zonas Industriais;

2. nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-3A, SVE-4, SVE-7A, SVE-7B;

c) usos industriais incômodos:

1. em todas as Zonas Industriais;

2. nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-7A e SVE-7B;

III - atividades de grande porte:

a) serviços de armazenamento de bens móveis:

1. em todas as Zonas Industriais;

2. nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-2B, SVE-3A, SVE-3B, SVE-5A, SVE-6A, SVE-6B, SVE-7A, SVE-7B, SVE-8A, SVE-8B, SVE-9A, SVE-9B; (alterado pelo art. 12-B, da LC 230/2014)

b) usos especiais:

1. em todas as Zonas Industriais;

2. nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-2B, SVE-3A, SVE-5A, SVE-6A, SVE-6B, SVE-7A, SVE-7B, SVE-8A, SVE-8B, SVE-9A, SVE-9B, SVE-10;

c) usos industriais incômodos:

1. em todas as Zonas Industriais;

2. nos seguintes Setores Viários Estruturais: SVE-6A, SVE-6B, SVE-7A, SVE-7B e SVE-9B.

SEÇÃO ÚNICA

DAS ATIVIDADES DESCONFORMES

Art. 122. Consideram-se atividades desconformes ao presente Código aquelas previamente licenciadas e implantadas anteriormente à sua publicação, mas que estejam atualmente em confronto às suas disposições.

Art. 123. As atividades desconformes podem ser classificadas como compatíveis ou incompatíveis.

§ 1º Consideram-se atividades compatíveis aquelas que, apesar de não se enquadrarem entre as atividades permitidas para a zona ou setor, segundo as disposições deste Código, apresentam condições relativas a dimensionamento e funcionamento que não descaracterizam a respectiva zona ou setor e não comprometem a segurança e o sossego da vizinhança.

§ 2º Consideram-se atividades incompatíveis aquelas que não se enquadram nas atividades permitidas para a zona ou setor e que descaracterizam a área em que se encontram, segundo as disposições deste Código.

Art. 124. É assegurado o direito à ampliação ou à reforma nas edificações que abriguem as atividades classificadas como compatíveis, a critério do órgão municipal responsável pelo planejamento urbano, desde que a reforma ou ampliação não descaracterize a zona ou setor.

Art. 125. Serão permitidas ampliações ou reformas nas edificações que abriguem atividades classificadas como incompatíveis, a critério do órgão municipal responsável pelo planejamento urbano, desde que concomitantes a obras de abrandamento do grau de desconformidade.

CAPÍTULO III

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DAS INTENSIDADES DE OCUPAÇÃO

Art. 126. Para efeitos deste Código, em cada zona ou setor, a implantação da edificação no lote será estabelecida pelos seguintes parâmetros urbanísticos:

I - lote mínimo;

II - afastamentos das divisas do lote;

III - taxa de ocupação do lote;

IV - coeficiente de aproveitamento do lote;

V - altura máxima da edificação;

VI - taxa de permeabilização do lote.

Art. 127. A definição dos parâmetros urbanísticos das Zonas de Especial Interesse Ambiental está condicionada à análise prévia do projeto pelo órgão municipal de meio ambiente, considerando as limitações ambientais impostas por legislação específica.

Art. 128. A definição dos parâmetros urbanísticos das Zonas de Uso Institucional está condicionada à análise prévia do projeto por órgão municipal responsável, considerando o atendimento às necessidades da atividade desenvolvida na zona ou setor, resguardado o interesse público.

Art. 129. Para cada Zona Especial de Interesse Social serão estabelecidos parâmetros urbanísticos próprios, através de Planos de Urbanização, que agreguem referência de qualidade edilícia e urbano-ambiental, estabelecidos por decreto do Poder Público Municipal, depois de ouvida a comunidade, conforme diretrizes da Lei Complementar nº 076/2006 - Plano Diretor, e tendo como referência a Lei nº 2.854/2006 - Plano da Política Municipal de Habitação de Interesse Social.

§ 1º Constitui requisito específico para os Planos de Urbanização a previsão de áreas a serem destinadas a equipamentos urbanos, comunitários e de lazer, nos limites ou no entorno mais próximo da Zona de Especial Interesse Social, conforme disponibilidade de área.

§ 2º Até que sejam elaborados os respectivos Planos de Urbanização, as Zonas Especiais de Interesse Social terão seus parâmetros urbanísticos estabelecidos por este Capítulo.

Art. 130. Para cada Setor Especial de Requalificação Urbano-Ambiental serão estabelecidos parâmetros urbanísticos próprios, através de Projetos de Urbanização, que agreguem referência de qualidade edilícia e urbano-ambiental, estabelecidos por decreto do Poder Público Municipal, depois de ouvida a comunidade, conforme diretrizes da Lei Complementar nº 76/ 2006 - Plano Diretor, e tendo como referência a Lei nº 2.854/2006 - Plano da Política Municipal de Habitação de Interesse Social.

§ 1º Constitui requisito específico para os Projetos de Urbanização a previsão de áreas a serem destinadas a equipamentos urbanos, comunitários e de lazer, nos limites ou no entorno mais próximo do Setor Especial de Requalificação Urbano-Ambiental, conforme disponibilidade de área.

§ 2º Até que sejam elaborados os Projetos de Urbanização, os Setores Especiais de Requalificação Urbano-Ambiental terão seus parâmetros urbanísticos estabelecidos segundo a zona onde estiver inserido o respectivo setor.

Art. 131. No Setor Especial de Preservação Histórico-Cultural, os parâmetros urbanísticos serão estabelecidos para as áreas de entorno, conforme definição do § 2º do art. 102,

prevalecendo sobre os demais parâmetros definidos para a zona onde estiver situado o respectivo bem arquitetônico ou sítio notável, até que sejam estabelecidos novos critérios nos termos da Lei nº 2.445/ 2003.

Art. 132. Nos Setores Especiais de Preservação Ambiental, não serão permitidos construções ou acréscimos, tendo em vista a necessidade de um projeto de recuperação das áreas de interesse ambiental degradadas pelas ocupações irregulares.

Art. 132-A. Os imóveis situados dentro do perímetro urbano, mas onde não há zoneamento determinado por esta Lei, para fins de edificação (ocupação), deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos para a ZEU-1 (redação dada pelo artigo 13, da LCM nº 248/2015).

SEÇÃO I

DO LOTE MÍNIMO

Art. 133. O lote mínimo será determinado através da indicação da área mínima e da testada do lote, estabelecida para fins de parcelamento do solo e ocupação do lote.

Art. 134. Ficam estabelecidos os seguintes lotes mínimos:

I - para as zonas residenciais:

a) área mínima igual a 160,00 m² (cento e sessenta metros quadrados) e testada mínima igual a 8,00 m (oito metros) para: ZR-6;

b) área mínima igual a 200,00 m² (duzentos metros quadrados) e testada mínima igual a 8,00 m (oito metros) para: ZR-3 e ZR-7;

c) área mínima igual a 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada mínima igual a 12,00 m (doze metros) para: ZR-2 e ZR-4;

d) área mínima igual a 450,00 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), com testada mínima igual a 15,00m (quinze metros) para: ZR-5 (redação alterada pelo artigo 14, da LCM nº 248/2015);

e) área mínima igual a 200,00m² (duzentos metros quadrados), com testada mínima igual a 10,00 (dez metros) para: ZR-1 (redação dada pelo artigo 14, da LCM nº 248/2015);

II - para as zonas de uso diversificado:

a) área mínima igual a 200,00 m² (duzentos metros quadrados) e testada mínima igual a 8,00 m (oito metros) para: ZUD-4 e ZUD-5; (alterado pelo art. 13, da LC 230/2014)

b) área mínima igual a 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada mínima igual a 12,00 m (doze metros) para: ZUD-1, ZUD-2, ZUD-7 e ZUD-8, com exceção do bairro Centro que terá área mínima igual a 200,00 m² (duzentos metros quadrados), com testada mínima igual a 10,00 m (dez metros). (alterada pelo art. 1-C, da LC nº 232/2014)

c) área mínima igual a 450,00 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima igual a 15,00 m (quinze metros) para: ZUD-3 e ZUD-9;

d) área mínima igual a 1.000,00 m² (um mil metros quadrados) e testada mínima igual a 20,00 m (vinte metros) para: ZUD-6; (alterado pelo art. 13, da LC 230/2014)

III - para as zonas industriais:

a) área mínima igual a 1.000,00 m² (um mil metros quadrados) e testada mínima igual a 20,00 m (vinte metros) para: ZI-1, ZI-2, ZI-3, ZI-4 e ZI-5; (alínea alterada pelo art. 1-A, da LC nº 232/2014)

b) área mínima igual a 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada mínima igual a 12,00 m (doze metros) somente no caso de projetos de Loteamentos Fechados para fins residenciais, inseridos na Zonas Industriais. (alínea acrescentada pelo art. 1-A, da LC nº 232/2014)

IV - para as zonas de expansão urbana:

a) área mínima igual a 450,00 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima igual a 15,00 m (quinze metros) para: ZEU-1 e ZEU-2;

V - para todas as zonas de especial interesse social, até que sejam elaborados os respectivos Planos de Urbanização, à exceção da ZEIS 11: área mínima igual a 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima igual a 5,00 m (cinco metros);

VI - para os setores viários estruturais:

a) área mínima igual a 1.000,00 m² (um mil metros quadrados) e testada mínima igual a 20,00 m (vinte metros) para: SVE-3B, SVE-4, SVE-7A, SVE-7B e SVE-8A, SVE-10;

b) área mínima igual a 1.500,00 m² (um mil e quinhentos metros quadrados) e testada mínima igual a 20,00 m (vinte metros) para: SVE-1A, SVE-1B, SVE-1C, SVE-2A, SVE-2B, SVE-3A, SVE-5A, SVE-5B, SVE-6A, SVE-6B, SVE-8B, SVE-9-A e SVE-9B;

VII - para os setores viários de serviços:

a) área mínima igual a 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima igual a 5,00 m (cinco metros) para: SVS-1, SVS-2, SVS-5 e SVS-7; (alterada pelo art. 14, da LC nº 230/2014)

b) área mínima igual a 160,00 m² (cento e sessenta metros quadrados) e testada mínima igual a 8,00 m (oito metros) para: SVS-3; (alterada pelo art. 14, da LC nº 230/2014)

c) área mínima igual a 200,00 m² (duzentos metros quadrados) e testada mínima igual a 8,00 m (oito metros) para: SVS-4 e SVS-8; (alterada pelo art. 14, da LC nº 230/2014)

d) área mínima igual a 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada mínima igual a 12,00 m (doze metros) para: SVS-6 e SVS-9; (alterada pelo art. 14, da LC nº 230/2014)

e) área mínima igual a 450,00 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima igual a 15,00 m (quinze metros) para: SVS-10 e SVS-11; (incluída pelo art. 14, da LC nº 230/2014)

VIII - para o setor especial de preservação histórico-cultural, igual ao da zona onde estiver situado o bem arquitetônico ou sítio notável;

IX - para a área de proteção ambiental, até que seja elaborado o respectivo Plano de Manejo: área mínima igual a 1.500,00 m² (um mil e quinhentos metros quadrados) e testada mínima igual a 20,00 m (vinte metros);

SEÇÃO II

DOS AFASTAMENTOS DAS DIVISAS DO LOTE

Art. 135. Os afastamentos constituem distâncias obrigatórias das divisas de frente, laterais e de fundos do lote até a edificação.

§ 1º Os afastamentos frontais são determinados em função do uso a que se destina a edificação e da hierarquia da via onde está situado o lote.

§ 2º A definição dos afastamentos laterais e de fundos varia em função da altura da edificação, considerando a necessidade de ventilação no seu entorno.

Art. 136. Ficam estabelecidos os seguintes afastamentos frontais para o uso residencial:

I - 3,00 m (três metros) para lotes situados em vias locais;

II - 4,00 m (quatro metros) para lotes situados em vias coletoras, arteriais e de trânsito rápido.

Art. 137. Ficam estabelecidos os seguintes afastamentos frontais para o uso não residencial:

I - suprimido;

II - 2,00m (dois metros) para lotes situados em vias coletoras;

III - 3,00m (três metros) para lotes situados em vias de trânsito rápido.

Parágrafo Único - Estão isentos da exigência constante no caput deste artigo os lotes situados nas Zonas de Uso Diversificados 4, 7 e 8.

Art. 138. É permitido construir sobre o afastamento frontal:

I - jardins, guaritas, rampas e escada de acesso ao pavimento térreo;

II - abrigo para veículos sem laje na cobertura;

III - balanço frontal em edificações de uso residencial e comercial, cuja projeção ocupe, no máximo, 50% do afastamento frontal;

IV - balanço fundos em edificações de uso exclusivamente residencial cuja projeção ocupe no máximo 30% do afastamento fundos, somente para varandas;

V - piscinas e áreas de lazer sem laje na cobertura.

Art. 139. Ficam estabelecidos os seguintes afastamentos laterais e de fundos, independente do uso a que se destina a edificação:

I - 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) para edificações com até 11,00 m (onze metros) de altura;

II - definido no Quadro de Afastamentos das Divisas do Lote, constante no Anexo III, em função da altura da edificação, quando esta exceder a 11,00 m (onze metros);

III - 2,00 m (dois metros) para edificações localizadas nas áreas de entorno de bens arquitetônicos e sítios notáveis, inseridas no Setor Especial de Preservação Histórico-Cultural.

Art. 140. Estão isentas da exigência de afastamentos laterais e de fundos os primeiros pavimentos das edificações, até o limite de 11,00 m (onze metros) de altura, desde que não haja abertura de vãos para iluminação e ventilação, em todas as zonas e todos os setores viários propostos, podendo ocupar até 100% de taxa de ocupação nos 3 primeiros pavimentos, resguardados os afastamentos frontais previstos nos artigos 136 e 137, e a Taxa de Permeabilização prevista no artigo 151. (alterado pelo art. 1º, da LC 232/2014)

§ 1º Não se aplica o dispositivo constante no *caput* às edificações localizadas nas Zonas de Expansão Urbana 1 e 2, na AIA Vale Encantado e no Setor Especial de Preservação Histórico-Cultural, que deverão manter os afastamentos exigidos no artigo anterior. (alterado pelo art. 1º, da LC 232/2014)

§ 2º Suprimido. (art. 15, da LC 230/2014)

§ 3º Estão isentas da exigência de afastamento lateral e fundos:

I - abrigo de veículos abertos e sem laje, somente com coberturas removíveis; (alterado pelo art. 15, da LC 230/2014)

II - as áreas de lazer abertas e sem laje, somente com coberturas removíveis; (alterado pelo art. 15, da LC 230/2014)

Art. 141. A critério do órgão municipal responsável, poderão ser atribuídas distâncias maiores para atividades específicas ou em decorrência da implantação de projetos de alinhamento.

SEÇÃO III

DA TAXA DE OCUPAÇÃO DO LOTE

Art. 142. A taxa de ocupação do lote é o percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote onde se pretende edificar.

Art. 143. Para o cálculo da taxa de ocupação do lote, excetuam-se:

I - as projeções de beirais;

II - as projeções dos balanços frontais, desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da largura do respectivo afastamento;

III - a projeção de elementos decorativos de fachada em balanço;

IV - pérgulas.

Art. 144. Ficam estabelecidas as seguintes taxas de ocupação:

I - para todas as zonas residenciais igual a 60% (sessenta por cento), com exceção da ZR-4 e da ZR-6 que terão taxa de ocupação igual a 65% (sessenta e cinco por cento); (alterado pelo art. 16, da LC nº 230/2014)

II - para todas as zonas de uso diversificado igual a 70% (setenta por cento);

III - para todas as zonas industriais igual a 70% (setenta por cento);

IV - para todas as zonas de expansão urbana igual a 60% (sessenta por cento);

V - para todas as zonas de especial interesse social, até que sejam elaborados os respectivos Planos de Urbanização, à exceção da ZEIS 11, igual a 70% (setenta por cento);

VI - para os setores viários estruturais:

a) SVE-1A, SVE-1B, SVE-1C, SVE-2A, SVE-2B, SVE-3A, SVE-3B, SVE-4, SVE-5B, SVE-7B, SVE-8B, SVE-8B e SVE-10 igual a 65% (sessenta e cinco por cento);

b) SVE-5A, SVE-6A, SVE-7A, SVE-7B, SVE-9A e SVE-9B igual a 70% (setenta por cento);

VII - para o setor especial de preservação histórico-cultural igual à da zona onde estiver situado o bem arquitetônico ou sítio notável;

VIII - para todos os setores viários de serviços SVS-1, SVS-2, SVS-5 e SVS-7 igual a 80% (oitenta por cento); (alterado pelo art. 17, da LC nº 230/2014)

IX - para os setores viários de serviços SVS-3 e SVS-6 igual a 65% (sessenta e cinco por cento); (alterado pelo art. 17, da LC nº 230/2014)

X - para os setores viários de serviços SVS-4, SVS-8, SVS-9, SVS-10 e SVS-11 igual a 60% (sessenta por cento); (incluído pelo art. 17, da LC nº 230/2014)

XI - para a área de proteção ambiental, até que seja elaborado o respectivo Plano de Manejo, igual a 30% (trinta por cento). (dada nova "numeração" pelo art. 17, da LC nº 230/2014) (TACITAMENTE REVOGADO PELO ART. 11, DA LC Nº 230/2014).

Parágrafo Único - Ficam isentos para taxa de ocupação as edículas, os abrigos de veículos, sem laje, as áreas de lazer abertas e sem laje e áreas perguladas.

SEÇÃO IV

DO COEFICIENTE BÁSICO DE APROVEITAMENTO DO LOTE

Art. 145. O coeficiente básico de aproveitamento é o número definido para cada zona ou setor pelo qual se deve multiplicar a área do lote para se obter a área máxima de construção nesse mesmo lote.

Art. 146. Para o cálculo do coeficiente de aproveitamento do lote excetuam-se:

I - as áreas de garagem, varandas em balanço, balanços, rampas, acessos e circulações de uso comum, áreas de recreação, lazer ou práticas desportivas, pavimento técnico, jirau ocupando no máximo 60% do pavimento, e coberturas recuadas sendo 4,00 m (quatro metros) frontal, 3,00 m (três metros) fundos, ocupando no máximo 60% da laje;

II - as áreas de guarda ou estacionamento de veículos, exceto quando se tratar de edifícios-garagem;

III - os elementos decorativos de fachada em balanço.

Parágrafo Único - Define-se como elemento decorativo aquele destinado exclusivamente à ornamentação.

Art. 147. Ficam estabelecidos os seguintes coeficientes básicos de aproveitamento do lote:

I - para as zonas residenciais:

a) ZR-1 igual a 1,5 (um e meio);

b) ZR-3, ZR-5 e ZR-7 igual a 2,5 (dois e meio);

c) ZR-4 e ZR-6 igual a 2,5 (dois e meio);

d) ZR-2 igual a 3,0 (três); (alterado pelo art. 18, da LC nº 230/2014)

II - para as zonas de uso diversificado:

a) ZUD-6 igual a 1,5 (um e meio); (alterado pelo art. 19, da LC nº 230/2014)

b) ZUD-3 e ZUD-9 igual a limite de altura;

c) ZUD-1, ZUD-2, ZUD-4 e ZUD-5 igual a 3,5 (três e meio); (alterado pelo art. 19, da LC nº 230/2014)

d) ZUD-7 e ZUD-8 igual a 4,0 (quatro);

III - para as zonas industriais:

a) ZI-1 e ZI-2 igual a 3,0 (três);

b) ZI-3 igual a 4,0 (quatro);

IV - para as zonas de expansão urbana:

a) ZEU-1 e ZEU-2 igual a 1,5 (um e meio);

V - para todas as zonas de especial interesse social, até que sejam elaborados os respectivos Planos de Urbanização, à exceção da ZEIS 11, igual a 2,0 (dois);

VI - para os setores viários estruturais:

a) SVE-1A igual a 1,5 (um e meio);

b) SVE-1B, SVE-1C, SVE-2A, SVE-2B, SVE-3A, SVE-3B, SVE-5B, SVE-6B, SVE-8A e SVE-10 igual a 2,0 (dois);

c) SVE-5A e SVE-6A igual a 2,5 (dois e meio);

d) SVE-7A, SVE-7B, SVE-9A e SVE-9B igual a 2,5 (dois e meio);

e) SVE-3 igual a 2,0 (dois);

VII - para os setores viários de serviços:

a) SVS-4 e SVS-8 igual a 0 (zero); (*alterada pelo art. 20, da LC nº 230/2014*)

b) SVS-10 e SVS-11 igual a 1,5 (um e meio); (*alterada pelo art. 20, da LC nº 230/2014*)

c) SVS-1, SVS-2, SVS-5 e SVS-7 igual a 2,0 (dois); (*alterada pelo art. 20, da LC nº 230/2014*)

d) SVS-3 e SVS-6 igual a 2,5 (dois e meio); (*incluída pelo art. 20, da LC nº 230/2014*)

e) SVS-9 igual a 3,0 (três). (*incluída pelo art. 20, da LC nº 230/2014*)

VIII - para o setor especial de preservação histórico-cultural igual a 1,0 (um);

IX - para a área de proteção ambiental, até que seja elaborado o respectivo Plano de Manejo, igual a 1,0 (um). (TACITAMENTE REVOGADO PELO ART. 11, DA LC Nº 230/2014)

SEÇÃO V

DA ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO

Art. 148. A altura máxima da edificação é a dimensão vertical máxima, expressa em metros, quando medida do ponto mais alto do último pavimento até o nível da testada do terreno.

Parágrafo Único - Ficam excluídas do cálculo da altura máxima da edificação as casas de máquinas e caixas d'água do pavimento técnico.

Art. 149. Ficam estabelecidas as seguintes alturas máximas, de acordo com a zona ou setor:

I - 20,00 m (vinte metros) para Zonas Residenciais 3 e 7, SVS-8 e Zona de Uso Diversificado 9, sendo que para os lotes lindeiros à Avenida Nossa Senhora da Glória/Rodovia Amaral Peixoto a altura máxima é de 25,00 m (vinte e cinco metros); (alterado pelo art. 21, da LC nº 230/2014)

II - 18,00 m (dezoito metros) para a Zona Residencial 4, sendo que para o Bairro da Glória e Riviera Fluminense fica estabelecido o uso do coeficiente de aproveitamento;

III - 15,00 m (quinze metros) para os Setor Viário de Serviços 2; (alterado pelo art. 21, da LC nº 230/2014)

IV - 25,00 m (vinte e cinco metros) para o Setor Viário de Serviços 4; (alterado pelo art. 21, da LC nº 230/2014)

V - 9,00 m (nove metros) para o Setor Especial de Preservação Histórico-Cultural; (alterado pelo art. 21, da LC nº 230/2014)

VI - na Ilha da Caieira e no Loteamento Mirante da Lagoa, não será aplicado o coeficiente de aproveitamento, sendo o gabarito máximo de 3 (três) pavimentos limitado a 10,00m (dez metros). (alterado pelo art. 21, da LC nº 230/2014)

Parágrafo Único - Será permitido nas Zonas Residenciais 3 e 7, Zona de Uso Diversificado 9 e todas as Zonas Propostas o aproveitamento de 65% da laje de cobertura do último pavimento para construção, obedecendo um recuo da mesma de 4,00m (quatro metros) frontal e 3,00m (três metros) de fundos, com pé direito máximo de 3,5 (três metros e meio).

SEÇÃO VI

DA TAXA DE PERMEABILIZAÇÃO

Art. 150. A taxa de permeabilização é o percentual obrigatório de área descoberta ou permeável do lote em relação à sua área total, constituindo em importante contribuição para o equilíbrio climático e favorecendo a drenagem das águas pluviais.

Parágrafo Único - Considera-se permeável a área não edificada, sem pavimentação e sem construção subterrânea, dotada de solo natural ou vegetação, ou ainda, pavimento drenante.

Art. 151. A taxa de permeabilização do solo será exigida em função das dimensões do lote e equivalente a:

I - 2% (dois por cento) da área do lote, para área de até 200,00 m² (duzentos metros quadrados); (alterado pelo art. 22, da LC nº 230/2014)

II – 5% (cinco por cento) da área do lote, para área de 200,01 m² (duzentos metros quadrados e um decímetro quadrado) a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados); (alterado pelo art. 22, da LC nº 230/2014)

III - 10% (dez por cento) da área do lote, para área de 500,01 m² (quinhentos metros quadrados e um decímetro quadrado) a 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados); (alterado pelo art. 22, da LC nº 230/2014)

IV - 20% (vinte por cento) da área do lote, para área superior a 2.000,01 m² (dois mil metros quadrados e um decímetro quadrado). (alterado pelo art. 22, da LC nº 230/2014)

§ 1º Para atividades específicas, a taxa de permeabilização do solo será definida por órgão municipal responsável, respeitado o mínimo de 30% (trinta por cento).

§ 2º Nos casos de remembramento de lotes ou naqueles em que o projeto arquitetônico englobar um conjunto de dois ou mais lotes contíguos, será considerada, para o cálculo da taxa de permeabilização do solo, a área total resultante dos lotes.

TÍTULO IV

DO SISTEMA VIÁRIO ESTRUTURAL

CAPÍTULO I

DA CLASSIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DAS VIAS

Art. 152. O Sistema Viário Estrutural estabelecido para a Macroárea de Ambiente Urbano é constituído pelas vias existentes ou previstas em planos específicos, com novas opções de circulação viária e propostas de alargamento gradativo das vias principais, e deverá atender aos critérios de funcionalidade relativos à estrutura física, a partir da seguinte hierarquia:

I - vias de trânsito rápido;

II - vias arteriais;

III - vias coletoras;

IV - vias locais;

V - ciclovias e ciclo faixas;

VI - vias de pedestres.

Art. 153. Os conceitos das vias indicadas nos incisos I ao IV do artigo anterior são aqueles previstos na legislação brasileira de trânsito e descritos a seguir:

I - via de trânsito rápido: aquela caracterizada por acessos especiais com trânsito livre, sem interseções em nível, sem acessibilidade direta aos lotes lindeiros e sem travessia de pedestres em nível;

II - via arterial: aquela caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforos, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade;

III - via coletora: aquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que entra e sai das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade;

IV - via local: aquela caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas.

Parágrafo Único - Complementarmente, as vias serão caracterizadas do seguinte modo:

I - via de trânsito rápido: para permitir a segurança na divisão da direção dos fluxos, deverá ser dotada de canteiro central, e de canteiros laterais separando-as das respectivas vias auxiliares;

II - via auxiliar: aquela destinada a garantir acesso aos loteamentos lindeiros, localizada paralelamente às margens das vias de trânsito rápido;

III - ciclovia: aquela destinada ao trânsito de bicicletas, podendo ou não acompanhar paralelamente o traçado daquelas destinadas às circulações de veículos automotores, embora estejam separadas fisicamente;

IV - ciclo faixa: compreende uma faixa de rolamento para bicicletas, localizada no bordo direito das ruas e avenidas, com objetivo de separar os fluxos de veículos automotores e bicicletas, devendo sempre atender a um fluxo de modo unidirecional de tráfego;

V - via de pedestre: aquela destinada ao uso exclusivo de pedestres e proibida ao trânsito de veículos.

Art. 154. Ficam estabelecidas as vias de trânsito rápido constantes do Anexo X deste Código, incluindo as já identificadas no Plano Diretor do Município - Lei Complementar nº 076/06, de 18 de dezembro de 2006.

Art. 155. Ficam estabelecidas as vias arteriais, constantes do Anexo X deste Código, incluindo aquelas já identificadas no Plano Diretor Municipal - Lei Complementar nº 076/06, de 18 de dezembro de 2006.

Art. 156. Ficam estabelecidas vias coletoras constantes do Anexo X deste Código.

Art. 157. As seções-tipo das pistas de rolamento, acostamentos e passeios terão suas dimensões definidas em função da relevância das vias públicas no sistema viário estrutural e obedecerão aos seguintes padrões mínimos:

I - via de trânsito rápido, com largura total igual a 80,00m (oitenta metros), sendo:

a) duas pistas de rolamento com largura de 13,00m (treze metros) cada uma, em sentidos opostos;

b) cada pista composta por três faixas de rolamento com 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) cada uma e uma faixa de acostamento com 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

c) as duas pistas deverão ser obrigatoriamente separadas por canteiro central, de largura variável, respeitado o mínimo de 5,00m (cinco metros);

d) a via deve ser dotada de duas vias auxiliares paralelas a suas laterais, separadas por canteiros de largura variável entre 3,00m (três metros) e 5,00m (cinco metros);

e) cada via auxiliar deve ser composta por duas faixas de rolamento de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de largura, uma faixa de acostamento com no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura, e passeio com largura mínima de 5,00m (cinco metros);

II - via arterial tipo 1, com largura total igual a 32,00m (trinta e dois metros), sendo:

a) duas pistas de rolamento com largura total de 10,00m (dez metros) cada uma, em sentidos opostos;

b) cada pista será composta por duas faixas de rolamento com 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de largura, uma faixa de acostamento com 3,00m (três metros) e passeio com largura mínima de 5,00m (cinco metros);

c) as pistas de rolamento devem ser separadas por meio de canteiro central com largura mínima de 2,00m (dois metros);

III - via arterial tipo 2, com largura total igual a 40,00m (quarenta metros), sendo:

a) duas pistas de rolamento com largura de 10,00m (dez metros) cada uma, em sentidos opostos;

b) cada pista será composta por duas faixas de rolamento com 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de largura, uma faixa de acostamento com 3,00m (três metros) de largura e passeios com largura mínima de 5,00m (cinco metros);

c) as pistas devem ser separadas por canteiro central com no mínimo 5,00m (cinco metros);

d) a via deverá ser dotada de ciclovia com 3,00m (três metros) de largura, implantada paralelamente à pista, sendo separada desta por canteiro lateral com largura mínima de 2,00m (dois metros) e junto ao passeio;

IV - via coletora, com largura total igual a 28,00m (vinte e oito metros), sendo:

a) duas pistas de rolamento com largura total de 10,00m (dez metros) cada uma, em sentidos opostos;

b) cada pista será composta por duas faixas de rolamento de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de largura, uma faixa de acostamento com 3,00m (três metros) de largura e o passeio com largura de 4,00m (quatro metros);

V - via local, com largura total igual a 14,40m (catorze metros e quarenta centímetros), sendo:

a) duas faixas de rolamento com 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) cada, uma faixa de acostamento com 2,00m (dois metros) e passeios em ambos os lados com largura mínima de 2,70m (dois metros e setenta centímetros) cada.

§ 1º As vias coletoras poderão ter pistas múltiplas, além de pistas exclusivas para ônibus e ciclovias.

§ 2º As vias locais sem saída serão permitidas, desde que providas de retorno na sua extremidade (cul de sac) de forma que permita a inscrição de um círculo com raio mínimo de 6,00m (seis metros), excluído o passeio.

§ 3º Em função da localização, topografia da área ou parte do loteamento, a largura total da via coletora e da via local poderá ser reduzida, desde que haja previamente parecer técnico da Secretaria Municipal de Obras Públicas e Urbanismo ouvidos os demais órgãos responsáveis. (incluído pelo art. 23, da LC nº 230/2014)

Art. 158. As vias de trânsito rápido, arteriais e coletoras integrantes do Sistema Viário Estrutural, identificadas no Plano Diretor do Município de Macaé, que tangenciem ou cortem as áreas indicadas como de interesse social, devem obrigatoriamente atender às dimensões estabelecidas para as seções-tipo definidas no artigo anterior, de forma a adequar-se à hierarquia viária.

Art. 159. As ciclovias deverão estar totalmente segregadas do tráfego motorizado, apresentando o maior nível de segurança e conforto aos ciclistas e garantindo a circulação exclusiva de bicicletas na área urbana.

§ 1º As vias integrantes do sistema cicloviário seguirão os padrões técnicos disciplinados pela legislação federal regulamentar, sem prejuízo das exigências constantes neste artigo.

§ 2º As ciclovias podem ser:

I - unidirecionais, com largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

II - bidirecionais, com largura mínima de 3,00 m (três metros).

§ 3º Quando, na implantação de ciclovias, eventuais condicionantes do traçado urbano não permitirem a utilização da largura mínima prevista no parágrafo anterior, poderão ser utilizadas dimensões menores, desde que mantida a funcionalidade da ciclovia.

§ 4º As ciclovias:

I - devem estar separadas a pelo menos a 2,00 m (dois metros) da pista de rolamento de veículos nas vias de trânsito rápido e preferencialmente em nível mais elevado;

II - podem ser implantadas nas faixas de domínio das vias, lateralmente, no canteiro central, ou em outros locais como em faixas de domínio da ferrovia, de lagoas, de cursos d'água, em parques e outros espaços naturais, de forma totalmente independente da malha viária urbana, devendo nesses casos, ter controle de acesso em todos os cruzamentos com outras estruturas viárias.

§ 5º As ciclovias existentes e projetadas encontram-se descritas na listagem e indicadas no Anexo IX.

Art. 160. A autoridade de trânsito com circunscrição sobre a via poderá autorizar a circulação de bicicletas em sentido contrário ao fluxo de veículos automotores, desde que dotado o trecho com ciclo-faixa.

§ 1º As ciclo-faixas deverão atender aos seguintes padrões mínimos:

I - ter largura interna de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

II - distar 0,40 m (quarenta centímetros) do tráfego motorizado;

III - distar 0,20 m (vinte centímetros) da linha de meio fio.

§ 2º As ciclo-faixas poderão ser implantadas nas proximidades dos cruzamentos, desde que indicadas por linha separadora, pintada no solo, ou ainda com auxílio de outros recursos de sinalização.

Art. 161. As vias de pedestres deverão atender aos seguintes padrões mínimos:

I - terem largura de 3,00 m (três metros) independente de seu comprimento;

II - possuírem raio de curvatura mínimo com 1,10 m (um metro e dez centímetros);

III - receberem pavimentação de baixo custo, desde que garantidas as boas condições de drenagem e circulação de pedestres;

IV - estarem sempre em desnível, superior ou inferior, nos cruzamentos com vias de trânsito rápido, de acordo com as condições topográficas do local.

Art. 162. Os passeios, parte integrante do sistema viário público, serão obrigatoriamente demarcados em conjunto à implantação de novas vias, e tratados de forma a garantir condições de continuidade e conforto da circulação de pedestres, obedecido ao raio de acordo com o alinhamento de meio fio das esquinas e às larguras mínimas previstas nas seções tipo para as vias, de acordo com a hierarquia.

Art. 163. Todo e qualquer projeto de vias urbanas deverá integrar-se harmoniosamente com as vias existentes nas vizinhanças, de forma a garantir sempre a sua continuidade, respeitando às dimensões estabelecidas na hierarquia viária.

Parágrafo Único - Os projetos viários de parcelamentos aprovados após a vigência deste Código, além de atender às disposições do Título II, deverão prever vias coletoras com espaçamento máximo de 600,00 m (seiscentos metros).

CAPÍTULO II

DO NIVELAMENTO E DO ALINHAMENTO

Art. 164. O alinhamento e o nivelamento de qualquer logradouro público serão obrigatoriamente determinados em projetos, e relacionados à referência de nível oficialmente estabelecida.

Parágrafo Único - A referência de nível será distribuída pela malha urbana através de uma rede de referência a ser instituída por regulamento e aceita pelo órgão municipal responsável.

Art. 165. Qualquer projeto de alinhamento e de nivelamento dos logradouros públicos dependerá de aprovação pelo órgão municipal responsável.

Art. 166. Nos projetos de logradouros públicos e dos planos de urbanização de terrenos, serão obrigatoriamente incluídos os correspondentes alinhamentos e nivelamentos.

Art. 167. Serão transferidas para um cadastro de sistema viário urbano do Município as indicações pertinentes à localização dos alinhamentos e aos nivelamentos de logradouros públicos.

Art. 168. A modificação de logradouros públicos, para efeito de sua regularização ou alargamento, que acarretar alterações em avanços e recuos obrigará a elaboração de novo projeto de respectivo alinhamento ou nivelamento.

Art. 169. Nos casos de haver recuos ou avanços em discordância com o alinhamento oficial, será realizada vistoria técnica dos terrenos atingidos pelo órgão municipal responsável.

Parágrafo Único - As áreas perdidas pelos proprietários de imóveis, quando comprovada a discordância com o alinhamento oficial, não serão consideradas para fins de indenização.

Art. 170. A hierarquia das vias proposta na Seção anterior deste Código impõe prioridade na elaboração de projetos de alinhamento, em atendimento ao Plano de Circulação Viária previsto no Plano Diretor - Lei Complementar nº 076/06, de 18 de dezembro de 2006.

CAPÍTULO III

DO SISTEMA VIÁRIO URBANO

Art. 171. O sistema viário urbano compreende o conjunto de todas as vias existentes ou projetadas na área urbana, constantes da base cartográfica de Macaé e suas atualizações, estando identificada no Anexo VI.

Art. 172. As novas vias terrestres de circulação pública projetadas integrarão o sistema viário, uma vez aprovadas pela Administração Municipal e incorporadas ao traçado do sistema georeferenciado.

Art. 173. Criam-se novas vias urbanas através de:

I - implantação de planos de loteamentos devidamente aprovados pelo Município;

II - planos de arruamento;

III - oficialização de via aberta por particular, desde que seja de interesse do Município;

IV - execução de projetos de urbanização.

Art. 174. Nas vias urbanas existentes, resultantes de ocupação rural ou expansão espontânea, já inseridas na malha viária urbana municipal, cuja seção transversal não obedeça à hierarquia viária definida neste Código, deverão ser reservadas faixas não edificáveis ao longo do seu leito, para fins de adequação às dimensões mínimas definidas.

Art. 175. Na elaboração e execução de projetos viários sob responsabilidade do Município, a instituição de faixas não edificáveis, destinadas à segurança do tráfego ou ampliação futura, além das hipóteses previstas neste Código, poderá ocorrer por meio de Decreto do Poder Executivo Municipal.

CAPÍTULO IV

DA DENOMINAÇÃO DAS VIAS PÚBLICAS

Art. 176. As vias de circulação pública e demais logradouros do Município, na circunscrição do território municipal, adotarão a nomenclatura oficial estabelecida em lei.

Art. 177. Os critérios para denominação, identificação das vias e padronização das placas indicativas ou denominativas serão objeto de regulamentação.

§ 1º A localização, a instalação e a manutenção das placas indicativas ou denominativas serão da competência do órgão responsável pela fiscalização das vias, sendo definida por meio de Decreto.

§ 2º As vias urbanas, de acordo com as suas características, receberão as seguintes denominações:

I - Alameda: rua orlada de árvores nas laterais, hierarquicamente secundária, de caráter local;

II - Avenida: via ornamentada, com duas ou mais pistas de rolamento e canteiros ajardinados no centro;

III - Beco: rua sem saída, estreita e curta, que atravessa o meio do quarteirão;

IV - Cul de Sac: área reservada ao retorno dos veículos, normalmente localizada no final de uma rua sem saída;

V - Ladeira: via com acentuada aclividade, inadequada para circulação ordinária, utilizada para ligações entre duas vias, para uso de pedestres, nos quarteirões prolongados, a fim de evitar percursos a pé, quando se necessita passar de uma via à outra, paralela;

VI - Largo: uma praça desprovida de ornatos e ajardinamento mais requintado; praça aberta em que não se distinguem as vias de circulação, nem se presta para o lazer e descanso;

VII - Praça: em termos urbanísticos, é o logradouro público constituído de área arredondada, quadrada, etc. com arborização e ajardinamento, cortada de vias ou alamedas para circulação de pedestres, contornada de vias de circulação de veículos; a praça em si não é via de circulação, mas compreende vias dessa natureza; é um complexo de vias de circulação e áreas de lazer;

VIII - Rua: via de circulação de uma única pista de rolamento, sem canteiro central;

IX - Travessa: é uma rua estreita e curta que atravessa o meio do quarteirão, ligando duas outras vias.

CAPÍTULO V

DAS ESTRADAS MUNICIPAIS

Art. 178. O sistema municipal de estradas é constituído pelas vias existentes ou previstas no plano viário, localizadas na área rural do Município, por sua vez constituída pela Macroárea de Ambiente Natural, excluindo os perímetros urbanos da Macrozona de Uso Sustentável.

Art. 179. Para as rodovias ou estradas municipais, as seções-tipo obedecerão às seguintes dimensões para seus respectivos elementos:

I - pista com duas faixas de rolamento de 3,50 m (três metros e cinqüenta centímetros) de largura cada, em sentidos opostos;

II - duas faixas de acostamento de 3,00 m (três metros) de largura, sendo uma em cada lado da pista;

III - duas faixas de circulação de pedestres com 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), sendo uma em cada lateral do acostamento da pista;

Art. 180. As rodovias ou estradas municipais são aquelas planejadas e construídas por iniciativa da Administração Municipal ou transferidas para esta por terceiros, e seus projetos atenderão às características definidas pelos órgãos competentes, compreendendo:

I - o projeto geométrico;

II - as especificações complementares pertinentes a:

a) critérios para adoção do tipo de revestimento;

b) padrões das obras de arte especiais.

Parágrafo Único - A incorporação da estrada projetada ao patrimônio público ocorrerá após o exame do projeto elaborado, depois de atender às seguintes condições:

I - incorporação ao patrimônio público, após doação à municipalidade pelos proprietários dos terrenos atingidos, sem qualquer indenização, da faixa de domínio tecnicamente necessária;

II - aceitação, por parte dos mesmos proprietários, quanto aos encargos e restrições formalmente estabelecidos para os imóveis lindeiros.

Art. 181. As estradas municipais devem estar articuladas umas às outras, garantida a funcionalidade do sistema sob o ponto de vista operacional.

Art. 182. A nomenclatura das estradas municipais deverá ser estabelecida em função do quadrante onde a respectiva estrada estiver localizada, tomando-se como referência o ponto definido pelas coordenadas geográficas latitude 22°19'55"S e longitude 41°58'28"O.

§ 1º Por convenção será adotado:

I - como primeiro quadrante aquele em que se apresenta inserida a maior parte da área urbana do distrito sede do Município;

II - como segundo quadrante aquele que se encontra imediatamente acima do primeiro;

III - como terceiro quadrante aquele que se encontra ao lado do segundo;

IV - como quarto quadrante aquele que se encontra abaixo do terceiro.

§ 2º A estrada será nomeada com a sigla "MC", referente a Macaé, seguida de traço e três algarismos, onde o primeiro algarismo corresponderá ao quadrante em que a estrada apresenta seu ponto inicial e os outros dois algarismos corresponderão à identificação da estrada.

§ 3º Para fins de adequação ao art.175 deste Código as estradas municipais existentes sofrerão alteração em suas nomenclaturas.

Art. 183. As estradas municipais existentes encontram-se listadas e indicadas no Anexo.

Art. 184. Para as rodovias estaduais RJ-106, RJ-162, RJ-168, RJ-178, nos respectivos trechos que cortam o Município, inseridas na Macroárea de Ambiente Natural, as respectivas faixas de proteção não edificante e de domínio serão estabelecidas por meio de Decreto do Poder Executivo Municipal.

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 185. A descrição dos limites das zonas urbanas e setores especiais, contendo as coordenadas geográficas definidoras dos polígonos, constará de Decreto do Poder Executivo Municipal.

Art. 186. Quaisquer alterações no traçado e nas características do zoneamento urbano serão admitidas exclusivamente por Lei, por iniciativa dos órgãos municipais de planejamento urbano, fundamentadas em estudos técnicos segundo as diretrizes do Plano Diretor de Macaé.

Art. 187. As obras ou empreendimentos objeto de licenças urbanísticas, concedidas na vigência da legislação anterior e atingidas pela caducidade, independentemente das razões que a motivaram, somente poderão ser objeto de novos licenciamentos com base nas disposições deste Código.

Art. 188. Será exigido o EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança para análise da viabilidade de construção, implantação e funcionamento de empreendimento ou atividade, em determinada área urbana, com a finalidade de previsão dos impactos positivos e negativos que o mesmo poderá ocasionar à qualidade de vida e ao bem estar dos que residem na área de entorno.

§ 1º A elaboração do EIV não dispensa a elaboração do EIA - Estudo de Impacto Ambiental.

§ 2º Os eventuais impactos identificados deverão ser informados, bem como realizadas as medidas preventivas mitigadoras, potencializadoras e compensatórias, cuja execução será aprovada, controlada e fiscalizada pelo Poder Público Municipal.

§ 3º Lei Municipal definirá, além de outros fatores, os tipos de empreendimentos ou atividades que estarão sujeitos ao EIV, os aspectos a serem analisados e as medidas que deverão ser adotadas em função da aplicação dos princípios da prevenção e da precaução.

Art. 189. O Prefeito do Município de Macaé poderá baixar Decretos regulamentando, no que couber, as disposições deste Código.

Art. 190. Este Código entra em vigor 60 (sessenta) dias após a data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente:

I - Lei 1.957/99, de 16 de novembro de 1999;

II - Lei 1.958/99, de 16 de novembro de 1999;

III - Lei 1.959/99, de 16 de novembro de 1999;

IV - Lei Complementar 042/04, de 25 de maio de 2004.

GABINETE DO PREFEITO, em 03 de março de 2010.