

# ATOS do EXECUTIVO

## Gabinete do Prefeito

LEI N.º 1470/2010

Altera a Lei n.º 1.298/2008, que trata da Zona de Especial Interesse Ambiental 1 - ZEIMA 1.

O Prefeito do Município de Rio das Ostras, Estado do Rio de Janeiro, no uso de suas atribuições e dando execução ao Plano Diretor do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte **LEI**:

### CAPÍTULO I INTRODUÇÃO

**Art. 1º.** A Área de Especial Interesse para o Meio Ambiente - AEIMA, definida pelo Anexo VI da Lei Complementar 004/2006, passa a constituir a Zona de Especial Interesse para o Meio Ambiente 1 - ZEIMA 1 integrando o Zoneamento do Município.

**Art. 2º.** Os usos, transformações de usos e atividades serão permitidos, tolerados ou não permitidos, conforme estabelecido por esta Lei para o local onde o seu licenciamento seja requerido.

### CAPÍTULO II DIVISÃO E DELIMITAÇÃO DAS ZONAS

**Art. 3º.** Para os fins desta Lei a ZEIMA 1 fica dividida nas seguintes subzonas:

- I. Subzona Ambiental 1 - SZA1;
- II. Subzona Ambiental 2 - SZA2;
- III. Subzona Ambiental 3 - SZA3;
- IV. Subzona Ambiental 4 - SZA4; e
- V. Subzona Ambiental 5 - SZA5.

**Parágrafo único.** A classificação hierárquica das subzonas, conforme a intensidade de usos em ordem decrescente é a seguinte: SZA1, SZA2, SZA3, SZA4 e SZA5.

**Art. 4º.** A delimitação das subzonas e a definição dos usos e atividades permitidas, que compõem esta Lei, estão descritas no seguintes anexos: I. Anexo I - Mapa da ZEIMA 1 com a demarcação das respectivas subzonas; II. Anexo II - Memorial Descritivo; e III. Anexo III - Usos e Atividades Permitidos.

### CAPÍTULO III PARÂMETROS URBANÍSTICOS E EDÍLIOS

**Art. 5º.** As construções serão autorizadas nas subzonas, desde que respeitem os parâmetros estabelecidos no quadro 1, a seguir:

**§1º** O percentual da taxa de permeabilidade será calculado sobre a área dos lotes, sendo que 25% deste percentual deverá ser mantido, ou revegetado com vegetação nativa.

**§2º** A área do pavimento de uso comum, destinado exclusivamente para estacionamento, casa de máquinas e apartamento de zelador não será computada, para fins de cálculo, na área total construída até o limite de 30% (trinta por cento) da área do pavimento tipo.

**§3º** A altura máxima das edificações definida no quadro deste artigo é determinada a partir do nível de piso do pavimento de acesso à edificação até a face superior do elemento construtivo mais elevado.

**§4º** Para os lotes com testada para orla marítima, cursos d'água e lagoas, a altura máxima das edificações será de 8,00m (oito metros).

**§5º** Exclusivamente para os lotes voltados para a Rodovia Amaral Peixoto, Avenida Amazonas, Avenida

### QUADRO 1 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

SUBZONAS	SZA1	SZA2	SZA3	SZA4	SZA5
PARÂMETROS					
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	1	1	1	1	1
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	45	40	35	30	0
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	50	50	50	50	100
ALTURA MÁXIMA DAS EDIFICAÇÕES (m)	15,00	12,00	9,00	9,00	0
AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO (m)	3,00	3,00	3,00	3,00	0
AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS MÍNIMOS	2,00	2,00	2,00	2,00	0

Netuno, Avenida Euclides da Cunha e Avenida Sônia Maria da Rocha, todas localizadas na ZEIMA 1, o afastamento frontal mínimo será de 5,0m (cinco metros).

**§6º** Para os fins desta lei, entende-se por edícula a edificação que não disponha em qualquer hipótese de compartimento habitável, observando-se o seguinte:

I - a área da edícula se inclui no cálculo da taxa de ocupação máxima indicada no quadro acima.

**§7º** Os lotes, que constituem a SZA5, configuram-se em área de interesse ambiental, cuja regulamentação será baseada nos art. 124 e 125, da Lei Complementar n.º 004/06, que versam sobre os instrumentos de outorga onerosa e transferência do direito de construir, respectivamente.

**§ 8º.** Os afastamentos laterais e de fundos para edificações com altura maior de 8,00m (oito metros) serão sempre iguais ou maiores que 25% (vinte e cinco por cento) da altura total da edificação, para todas as subzonas.

### CAPÍTULO IV USOS E ATIVIDADES

**Art. 6º.** Os usos e atividades, transformações de usos e às alterações de atividades de natureza residencial e não-residencial nas subzonas, obedecerão ao disposto neste capítulo.

**Art. 7º.** Usos permitidos são todos aqueles em conformidade para o local de acordo com o Anexo III.

**Parágrafo único.** Todo aquele que exerça usos permitidos podem a todo tempo aumentar a atividade, ampliar o estabelecimento, reformar e construir até os limites estabelecidos nesta Lei.

**Art. 8º.** Todos e quaisquer usos ou atividades não listados no Anexo III são considerados não permitidos e desconformes com as finalidades da ZEIMA 1, não podendo ser exercidos.

Usos e atividades	Proporção	Unidade de proporção
Unidade residencial unifamiliar até 4 compartimentos habitáveis	1:1	Vaga por unidade
Unidade residencial unifamiliar com mais de 4 compartimentos habitáveis	2:1	
Hotel e pousada	1:4	Vaga por quarto
Motel	1:1	
Hotel-residência	1:1	Vaga por unidade
Sala comercial	1:30	Vaga por m² de área útil das unidades destinadas ao público
Lojas	1:50	
Equipamentos comunitários públicos e edificações administrativas		1:60
Cinema, teatro, instalações esportivas, associações e clubes	1:20	
Restaurante		1:100
Templo religioso	Vaga por sala de aula	
Edificações para ensino infantil		1:1
Edificações para ensino fundamental e superior		3:1
Ensino não-seriado	2:1	

**Parágrafo único.** Entende-se como área útil das unidades para o fim do dimensionamento de que trata este artigo aquela efetivamente utilizada para o exercício da atividade com acesso franqueado ao público em geral.

**Art. 12.** Esta Lei entra em vigor na data de sua

**§1º** Não será permitido o exercício de qualquer desconforme na ZEIMA 1, aplicando-se aos infratores as penalidades previstas na legislação em vigor.

**§2º** Os exercentes de usos e atividades que constem do Anexo III, e regularmente licenciados anteriormente à vigência desta Lei, e impedidos de aumentar a atividade, ampliar estabelecimento, reformar ou modificar construção, salvo para adequação às normas desta Lei ou legislação específica pertinente

**Art. 9º.** Poderão ser tolerados determinados usos e atividades não reconhecidos como permitidos por esta Lei, quando justificado interesse público e manutenção do referido uso, em condições espec

**§1º** Os usos tolerados são exercidos em condições simples alvará de autorização, dado o caráter precário destes usos.

**§2º** Os usos tolerados não são sujeitos a licença de uso, pois seu caráter precário está sujeito a revogação sumária e a qualquer tempo do alvará de autorização quando de juízo de conveniência exclusiva do Poder Público Municipal.

**Art. 10.** Os usos e atividades permitidos nas respectivas subzonas estão assinalados com "x" no Anexo III.

**§1º** As atividades não-residenciais permitidas na ZEIMA 1 serão exercidas exclusivamente nas avenidas Netuno, das Palmeiras, Euclides da Cunha, Sônia Maria da Rocha, Rodrigues de Melo e Alameda Principal.

**§2º** Atividades qualificadas como asilos e recolhimento são permitidas em toda SZA2.

**Art 11.** O dimensionamento de áreas para estacionamento ou guarda de veículos será feito de acordo com o disposto no quadro 2 abaixo

publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, 13 de agosto de 2010.  
CARLOS AUGUSTO CARVALHO BALTHAZAR  
Prefeito

## ANEXO II - MEMORIAL DESCRITIVO

Este memorial tem por finalidade descrever as áreas que compõem as subzonas da ZEIMA 1.

Subzonas	Loteamentos	Descritivo
SZA1	Mar y Lago	Lotes 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 e 27 da gleba 1.
	Terra Firme	Quadras 1, 2, 3, 4 e 5.
	Reduto da Paz	Lotes 1 ao 36.
	Verdes Mares	Quadras A, B e C, incluindo a área de praça.
	Enseada das Gaivotas	Quadras 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69 e 70.
	Floresta das Gaivotas	Lotes 1 ao 52.
	Praia Mar	Quadras A e B.
	Bosque da Areia	Quadra H.
	Áreas 1 (parte), 2, 3 e 4 do desmembramento entre o loteamento Enseada das Gaivotas e Floresta das Gaivotas.	
SZA2	Mar y Lago	Lotes ímpares das glebas 2, 3, 4 e 5.
	Terra Firme	Quadras 6 a 25, incluindo áreas de praça.
	Reduto da Paz	Lotes 37 ao 162.
	Verdes Mares	Quadras D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O e P, incluindo área de praças.
	Enseada das Gaivotas	Quadras 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 e 60.
SZA3	Floresta das Gaivotas	Lotes 117, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 149, 151, 153, 155, 157, 159, 161, 163, 165, 167, 169, 171, 173, 175, 177, 179, 181, 183 e 185.
	Praia Mar	Lotes 12 ao 26 da quadra E; lotes 13 ao 26, lotes 34 a 44 da quadra F; lotes 1 ao 19 da quadra H; lotes 1 ao 20 da quadra G; incluindo as áreas verdes.
	Bosque da Areia	Lotes 1 ao 13 e lotes 28 ao 36 da quadra D; lotes 1 ao 13 e lotes 28 ao 36 da quadra E; e todos os lotes das quadras A, B e C.
SZA4	Mar Y Lago	Lotes 141, 143, 145, 147, 149, 151, 153, 155 e 157 da gleba 6.
	Terra Firme	Lotes 1, 2 e 3 da quadra 26; lotes 1 ao 10 e lotes 31 ao 36 da quadra 27; dos lotes 1 ao 13 e lotes 28 ao 36 das quadras 28 e 29; lotes de 1 ao 11 da quadra 30.
	Reduto da Paz	Lotes pares 164 ao 228, lotes 163 e 165.
	Verdes Mares	Quadras Q, R, S, T, U e V, incluindo área de praça.
	Enseada das Gaivotas	Quadra 1; os lotes ímpares 1 ao 25 e 20 da quadra 2; os lotes pares 2 a 18, 25 e 26 da quadra 4, quadra 5; os lotes 3 ao 21, 23, 25 e 27 das quadras 6 e 7; os lotes ímpares 15 a 23 da quadra 8; quadras 11, 12, 13, 14, 15 e 16; os lotes pares 2 a 14, 21 e 22 da quadra 17; os lotes ímpares 1 ao 21 e 16 da quadra 18; quadras 19, 20, 21, 22 e 23; os lotes ímpares 1 a 15 e 16 da quadra 24; os lotes pares de 2 a 10, 16, 17 e 18 da quadra 25; quadras 26, 27, 28, 29, 30, 35, 36, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 e 47; os lotes ímpares 1 ao 17 e 16 da quadra 48; os lotes ímpares 7 ao 21, os lotes pares 2 ao 14, 22 da quadra 49, quadra 50.
Floresta das Gaivotas	Lotes 53 ao 116; lote 118; e lotes pares 148 ao 186.	
Praia Mar	Quadras C e D; lotes 1 ao 11 da quadra E; lotes 1 ao 12 e lotes 27 ao 33 da quadra F; incluindo área verde.	
SZA4	Bosque da Areia	Quadras F e G; e os lotes 14 ao 27 das quadras E e D.
	Áreas 1 (parte), 5, 6, 9, 10, 11 e 12 do desmembramento entre o loteamento Enseada das Gaivotas e Floresta das Gaivotas.	
SZA5	Enseada das Gaivotas	Lotes A, B, C, D, E e F, lotes pares 2 ao 18, 22, 24 e 26 da quadra 2; quadra 3; lotes A, B, C, D, E e F, lotes ímpares 1 ao 23, 20, 22 e 24 da quadra 4; lotes A, B, C, D, E e F da quadra 5; lotes A, B, C, D, E e F, lotes 1, 2, 22, 24, 26 e 28 das quadras 6 e 7; lotes A, B, C, D, E e F, lotes 1 ao 14, 16, 18, 20, 22, 24, 25, 26, 27 e 28 da quadra 8; quadras 9 e 10; lotes ímpares 1 ao 19, 16, 18 e 20 da quadra 17; lotes pares 2 ao 14, 18, 20 e 22 da quadra 18; lotes pares 2 ao 14, os lotes 17 ao 22 da quadra 24; lotes ímpares 1 ao 15, 12 e 14 da quadra 25; quadras 31, 32, 33, 34, 37 e 38; lotes pares 2 ao 14, lotes 18 ao 22 da quadra 48; lotes 1, 3, 5, 16, 18 e 20 da quadra 49, incluindo as áreas de praças.
	Áreas 1 (parte), 7, 8, 13, 14 e 15 do desmembramento entre o loteamento Enseada das Gaivotas e Floresta das Gaivotas; incluindo as praças dos Loteamentos Floresta das Gaivotas, Praia Mar e Bosque da Areia, e uma faixa de área que margeia a praia.	

## ANEXO III - USOS E ATIVIDADES PERMITIDOS

	Usos e Atividades	SZA1	SZA2	SZA3	SZA4	SZA5	Descrição
1	Academia	x	x	x			Variadas
2	Açougue	x	x				
3	Agência de empregos	x	x				
4	Agência de propaganda e marketing	x	x				
5	Agência de viagens e de turismo	x	x	x			
6	Alfaiate, costureira, congêneres e afins	x	x	x	x		Artigo 10, § 3º
7	Análises clínicas	x					Laboratorial
8	Animais domésticos	x					Venda
9	Antiquidades, antiquário	x	x	x			
10	Artefato de concreto	x					Venda
11	Artesanato	x	x	x	x		Confecção e venda
12	Artigos para Jardim	x	x	x			Venda
13	Artigos regionais	x	x	x			Venda
14	Asilo e recolhimento		x				Parágrafo Único
15	Assistência ou clínica médica com ou sem internação	x	x				
16	Assistência técnica	x	x				
17	Associação de classe	x	x				
18	Ateliê artístico	x	x	x	x		Artigo 10, § 3º
19	Automóveis	x					Venda, aluguel, com ou sem oficina
20	Autos	x					Venda, sem oficina, aluguel



61	Imobiliária	x	x			
62	Instituição filantrópica e associações beneficentes e culturais	x				
63	Laboratório fotográfico	x	x	x		
64	Lavanderia	x	x			
65	Livraria	x	x	x		
66	Locadora de veículos	x				
67	Máquinas, motores, implementos agrícolas	x				Exposição e venda
68	Marcenaria	x				
69	Material de construção	x				Exposição e venda
70	Móveis	x	x			Venda
71	Museu	x	x	x		
72	Padaria e confeitaria	x	x	x		
73	Profissional liberal e/ou autônomo	x	x	x	x	Artigo 10, § 3º
74	Residencial multifamiliar	x	x	x	x	
75	Residencial unifamiliar	x	x	x	x	
76	Residencial unifamiliar	x	x	x	x	Grupamento
77	Residencial multifamiliar (com área superior a 1200m²)	x	x	x	x	Grupamento
77	Serralheria	x				
78	Teatro	x				
79	Templo religioso	x				
80	Vídeo locadora	x	x	x		Venda e Locação

### LEI Nº 1471/2010

Dá nova redação a Lei Complementar 007/2008 que o institui o Código de Zoneamento do Município de Rio das Ostras.

#### CAPÍTULO I

#### Das Disposições Preliminares

**Art. 1º.** A presente Lei tem por finalidade revogar a Lei Complementar 007/2008 e instituir o Zoneamento Geofísico do Município de Rio das Ostras estabelecendo destinações específicas; uso do solo compatível com sistema viário; desenvolvimento e recuperação de áreas periféricas e preservação de valores naturais, culturais, paisagísticos, arqueológicos, arquitetônicos, históricos e artísticos.

**Art. 2º.** As disposições desta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

- I. na concessão de licenças e alvarás de construção;
- II. na concessão de alvarás de localização de usos e atividades urbanas;
- III. na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;
- IV. na urbanização de áreas;
- V. no parcelamento do solo;
- VI. nos Planos de Manejos das Unidades de Conservação e
- VII. na emissão de certidões, declarações e documentos afins.

**Art. 3º.** Para efeito desta Lei, fica o território do município de Rio das Ostras, dividido em 4 (quatro) – Macrozonas - a seguir especificadas e delimitadas no Anexo II da Lei Complementar nº 004/2006:

- I. Área Urbana;
- II. Área de Expansão Urbana;
- III. Área Rural; e
- IV. Área Protegida, abrangendo: as Áreas de Preservação Permanente e outras áreas protegidas por lei federal ou estadual, as Unidades de Conservação criadas ou não pelo município, os Corredores Ecológicos, a Zona Costeira e Áreas de Proteção ao Patrimônio Natural, Histórico, Paisagístico, Arquitetônico, Cultural e Arqueológico.

**Parágrafo Único.** As Macrozonas não se sobrepõem entre si e abrangem a totalidade do território municipal.

**Art. 4º.** Considera-se Área Urbana, aquela delimitada pelo perímetro do Anexo I desta lei, caracterizada pela utilização urbana, ocupada ou comprometida com a ocupação humana, de maneira formal ou informal, ou apenas parceladas, mesmo que subocupadas ou sem ocupação efetiva.

**Art. 5º.** Para efeito desta Lei, entende-se como Área de Expansão Urbana, aquela delimitada no Anexo II da Lei Complementar nº 004/2006, dotada ou não de alguns dos equipamentos de infraestrutura urbana básica de transição entre a Área Urbana e Área Rural.

**Parágrafo Único.** A Área de Expansão Urbana é dotada de Zona de Amortecimento numa faixa contínua a esta, numa profundidade de 500,00 metros em toda a sua extensão, destinada à formação de sítios de recreio de lote de 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados).

**Art. 6º.** Considera-se Área Rural, aquela delimitada no Anexo II da Lei Complementar nº 004/2006, situada entre os limites com os Municípios de Macaé e Casimiro de Abreu e a área de Expansão Urbana destinada à agropecuária e ao turismo ecológico e rural.

**Art. 7º.** As áreas rurais serão regidas pela legislação federal pertinente e pelas normas do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

**Art. 8º.** O lote para sítios de recreio, nos

loteamentos situados em área rural, deverá ter no mínimo 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados) conforme normatização do INCRA.

**Art. 9º.** As Áreas Protegidas são porções do território municipal, delimitadas no Anexo II da Lei Complementar nº 004/2006, que integram a respectiva Macrozona e apresentam diferentes formas e graus de proteção e preservação ambiental, abrangendo os seguintes tipos:

- I – Áreas de Preservação Permanente, conforme definidas pelo Código Florestal Brasileiro (Lei Federal nº 4.771/65), bem como aquelas estabelecidas no art. 268 da Constituição Estadual, existentes em áreas não parceladas;
- II – Áreas destinadas à proteção do patrimônio natural, histórico, cultural, paisagístico, arquitetônico e arqueológico identificadas ou que venham a ser identificadas, especialmente o imóvel e respectiva edificação que abriga a Casa de Cultura, o Sítio Arqueológico Sambaqui da Tarioba e o Parque Municipal;
- III – Áreas abrangidas por Unidades de Conservação criadas, ou que venham a ser criadas, pelo Município, pelo Estado ou pela União, em especial a Reserva Biológica da União (Unidade de Conservação Federal), a APA – Área de Proteção Ambiental do Rio São João (Unidade de Conservação Federal) e as Unidades de Conservação Municipal: APA – Área de Proteção Ambiental da Lagoa de Iriry; Área de Relevante Interesse Ecológico – ARIE de Itapebussus; Parque Natural Municipal dos Pássaros e Monumento Natural dos Costões Rochosos;
- IV – Área de Corredores Ecológicos.

**Art 10 -** Os critérios de assentamento e implantação da edificação no terreno deverão seguir parâmetros específicos.

**§ 1º.** Os parâmetros a serem estabelecidos serão os seguintes:

- I – Tipo de atividade e uso permitido de acordo com a Tabela I desta Lei;
- II – Dimensões dos lotes – é estabelecida para fins de parcelamento do solo e ocupação do lote e indicada pela testada e a área mínima do lote será de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), exceto os que atendam ao art. 107, inciso II da Lei Complementar 004/2006.
- III – Taxa de ocupação dos lotes – é o percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote ou terreno onde se pretende edificar;
- IV – Altura da Edificação – É a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, medida de seu ponto mais alto.
  - a) Terrenos planos terão altura máxima considerada em relação ao nível da testada do terreno.
  - b) Terrenos em aclive terão como altura máxima à mesma altura permitida no nível da testada do lote em qualquer nível do terreno (figura 1).
  - c) Terrenos em declive terão como altura máxima considerada àquela medida a partir do nível médio da testada do lote, não sendo considerados para efeito da altura máxima os níveis negativos das edificações.
  - d) Terrenos com testada inclinada em relação ao logradouro terão como altura máxima a média da altura da testada do lote em relação ao logradouro.

FIGURA 1

