

ATOS DO EXECUTIVO

GABINETE DO PREFEITO

LEI COMPLEMENTAR Nº 0090/2023

DISPÕE SOBRE A ALTERAÇÃO DA LEI COMPLEMENTAR Nº 27/2011-CÓDIGO DE ZONEAMENTO DO MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS, Estado do Rio de Janeiro, no uso de suas atribuições legais, Faço saber que a Câmara Municipal APROVOU e eu SANCIONO a seguinte,

LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º Fica alterada a redação do artigo 10, da Lei Complementar Nº 27/2011-Código de Zoneamento do Município de Rio das Ostras, passando a vigorar da seguinte forma:

“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;

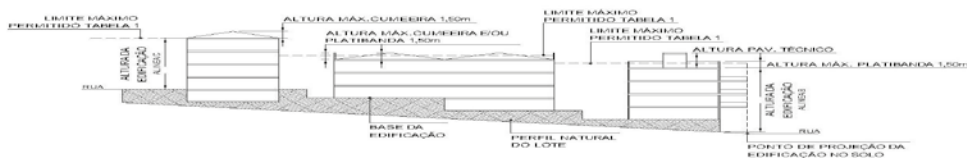
II- dimensões dos lotes – é estabelecida para fins de parcelamento do solo e ocupação do lote, e indicada pela testada e a área mínima do lote, que será de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), exceto os que atendam ao art. 107, inciso II da Lei Complementar nº 004/2006;

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- a altura da edificação – é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, medida do nível da última laje de cobertura do pavimento útil, podendo a platibanda e/ou cumeeira ter altura de, no máximo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) desta laje sem ser computada:

a) terrenos planos terão altura máxima considerada em relação ao nível da testada do terreno;

b) terrenos em active terão como altura máxima a 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.

V- afastamentos das divisas do lote – é a distância mínima perpendicular entre as divisas e a edificação;

VI- coeficientes de aproveitamento dos lotes – é o fator estabelecido para cada uso nas diversas zonas, que multiplicado pela área do terreno, define a área máxima computável admitida nesse mesmo terreno;

VII- taxa de permeabilidade – é o percentual da área livre do terreno, sem ocupação, sem pavimentação e que deve ser mantida permeável;

VIII- vagas de estacionamento – vagas para veículos automotores, carga e descarga;

IX- para novos loteamentos localizados na área urbana, inseridos nas Zonas Residenciais ZR-1 e ZR-6, o lote mínimo permitido é de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), tendo como testada mínima 8,00 m (oito metros), Taxa de Ocupação máxima de 60% (sessenta por cento), 10,00 m (dez metros) de altura máxima e o uso exclusivamente residencial unifamiliar.

§ 2º As edificações inseridas nas áreas definidas no artigo 87, inciso III da Lei Complementar nº 004/2006 têm diretrizes para o uso e ocupação do solo, previstas nos planos de manejo das Unidades de Conservação.

§ 3º As Áreas de Especial Interesse, listadas no artigo 107, da Lei Complementar nº 004/2006, serão submetidas a regime específico, parâmetros urbanístico-ambientais e formas de controle do uso e ocupação do solo que prevalecerão sobre os controles e parâmetros fixados nesta Lei, para a zona ou zonas que as contenham.

§ 4º O descrito no inciso IX, não poderá ser aplicado em loteamentos aprovados antes da publicação desta lei, nem em área de expansão urbana, nestes casos deverá ser respeitada a regra de área mínima estabelecida para a zona em que o lote esteja inserido". (NR)

Art. 2º Altera o artigo 13, da Lei Complementar nº 27/2011, passando a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 13 - As Zonas Residenciais – ZR, segundo suas características e intensidade de uso e ocupação do solo são as seguintes:

- I- Zona Residencial Um - ZR-1;
- II- Zona Residencial Dois - ZR-2;
- III- Zona Residencial Três - ZR-3;
- IV- Zona Residencial Quatro - ZR-4;
- V- Zona Residencial Cinco - ZR-5;
- VI- Zona Residencial Seis - ZR-6 e
- VII- Zona Residencial Sete - ZR-7.

§ 1º A Zona Residencial Um - ZR-1 delimita-se pela:

I- poligonal iniciada na Estrada do Palmital, contornando o loteamento Jardim Patrícia até a Estrada Serramar – RJ 162. Segue a sul por esta seguindo pelo limite do Canal das Corujas, margeando os limites do Condomínio Viverde II Rio das Ostras, até a Rua Acre (Cinturão Verde), seguindo por esta a sul até a Av. Rio Branco, seguindo por esta a leste até a Rua Fernando de Noronha (excluídos os lotes do loteamento Extensão do Bosque). Segue por esta a sul até a Rodovia Amaral Peixoto – RJ 106, segue por esta a oeste até o fechamento do polígono na Estrada do Palmital. Excluem-se desta zona todos os lotes confrontantes com a Estrada do Palmital, Estrada Serramar – RJ 162 e suas marginais, Rodovia Amaral Peixoto – RJ 106 e suas marginais, Rua Santa Catarina, Av. José Davi (excluídos os lotes no trecho compreendido entre a Alameda Campomar e o Canal de Medeiros), Av. Serramar, Rua X, Rua Domingos Francisco da Mota, Rua Abel Siqueira, ZR-3 do Canal de Medeiros, Estrada das Palmeiras, Av. Rio Branco e Rua Acre (Cinturão Verde);

II- poligonal iniciada na Rua Cantagalo (Operário) seguindo por esta a leste até encontrar a Rua Gertrudes Sabino dos Santos. Segue por esta a sul até a Rua Leme (exclusive), segue por esta a oeste, contornando o campo de futebol até o encontro com a Rua Francisco Ivanilson Guimarães de Barros. Segue por esta a sul até a Rua Campista. Segue por esta a oeste até a Rua Duque de Caxias, segue a norte até a esquina com a Travessa Iguaçu. Segue por esta a oeste até a Rua Paranaíba. Segue por esta a sul até a Rua Guaporé. Segue por esta a oeste até a Rua Uruguai. Segue por esta (exclusive) a norte até o fechamento do polígono no encontro com a Rua Cantagalo;

III- poligonal iniciada na ponte da Rodovia Amaral Peixoto sobre o Rio das Ostras (Nova Esperança) seguindo a sul pelas avenidas Beira Rio e Linda, excluindo os lotes confrontantes que margeiam o rio, até a Rua Sebastião Ribeiro de Souza. Segue por esta a norte até a Rodovia Amaral Peixoto - RJ 106. Segue a oeste até a Rua Bangu (exclusive). Segue por esta a norte até a Rua Inajara (exclusive), segue por esta a sul até a Rua Daniel Carlos Vidal (exclusive), segue por esta a oeste até a Avenida Amazonas (exclusive). Segue por esta a sul pela Rua Gualberto David Pereira, pela Rua Dilma Madeira dos Santos e Rua dos Tucanos. Segue margeando os limites do Condomínio Viverde I Rio das Ostras e Loteamento Viverde III Rio das Ostras até as margens do Canal das Corujas, seguindo pelos limites do Canal das Corujas até encontrar a área de preservação ambiental junto ao Rio das Ostras, excluindo os lotes confrontantes com a Rodovia Norival Martins da Cruz (Eixo Viário). Segue a sul margeando a área de preservação ambiental junto ao Rio das Ostras até o fechamento do polígono no encontro com a Rodovia Amaral Peixoto - RJ 106. Serão excluídos os lotes confrontantes à Rua Inajara, Rua Bangu, Rua Três Marias, Avenida Amazonas, Rodovia Norival Martins da Cruz (Eixo Viário), Rodovia Amaral Peixoto - RJ 106 e suas marginais, com a área de preservação permanente do Rio das Ostras, Canal das Corujas e suas ruas marginais.

§ 2º A Zona Residencial Dois - ZR-2 de limita-se pela poligonal iniciada na Rua Fernando de Noronha, seguindo a norte por esta (englobando apenas os lotes do Loteamento Extensão do Bosque) até a Avenida Rio Branco. Segue a oeste por esta até a Rua Acre (Cinturão Verde). Segue a norte englobando o Condomínio Viverde II Rio das Ostras, o Condomínio Viverde I Rio das Ostras e o Loteamento Viverde III Rio das Ostras, até a Rua Duque de Caxias (Operário). Segue por esta a leste, Rua Dilma Madeira dos Santos, Rua Gualberto David Pereira até a Av. Amazonas. Segue a norte por esta até a Rua Daniel Carlos Vidal. Segue a leste por esta até a Rua Inajara. Segue a norte por esta até a Rua Bangu. Segue por esta a sul até a Rodovia Amaral Peixoto - RJ 106. Segue por esta a leste até a Rua Sebastião Ribeiro de Souza. Segue por esta a oeste até a Av. Linda. Segue por esta a oeste até a Rua Jandira M. Pimentel. Segue por esta a oeste até a Rua Bento Costa Júnior. Segue por esta a norte até a Rod. Amaral Peixoto - RJ 106. Segue por esta a oeste até a Rua Fernando de Noronha, fazendo o fechamento desta poligonal. Excluem-se desta zona todos os lotes confrontantes com a Rua Rio Branco, Rua Acre (Cinturão Verde). Av. Brasil, Av. Amazonas, Av. Novo Rio das Ostras, Rua Bangu, Rua Inajara, Rod. Amaral Peixoto - RJ 106 e os lotes pertencentes à ZR-7, ZR-3, ZR-1 e ZC.

§ 3º A Zona Residencial Três - ZR-3 compreende os lotes confrontantes e/ou as ruas marginais nas orlas marítima. Rio das Ostras, Rio Jundiá, Rio Iriry, Canal das Corujas e Canal dos Medeiros, de limitando-se também pela poligonal iniciada na Av. Miramar (Loteamento Jardim Miramar), seguindo a norte até a Rodovia Amaral Peixoto RJ 106. Segue por esta até a Praça Pereira Câmara. Segue a sul até a orla. Segue por esta até a Av. Miramar, fazendo o fechamento desta poligonal, excluindo-se desta área todos os lotes confrontantes com a Rodovia Amaral Peixoto RJ106, bem como os lotes inseridos nas zonas de Unidade de Conservação - ZUCs e Zona de Especial Interesse para o Meio Ambiente 1 ZEIMA 1, que possuem legislação específica.

§ 4º A Zona Residencial Quatro - ZR - 4 de limita-se pela poligonal iniciada na Av. Rotary Club (Loteamento Colinas), seguindo a leste até a Rua Sabiá. Segue por esta a sul, pela Rua Maria Amália até o Rio das Ostras. Segue a norte, margeando o Rio das Ostras até a Av. Rotary Club, fazendo o fechamento desta poligonal. Excluem-se desta zona todos os lotes confrontantes com a Av. Rotary Club (ZR-3) e com o Rio da s Ostras (ZR-3) e com o Monumento Natural dos Costões Rochosos (ZUC 3).

§ 5º A Zona Residencial Cinco - ZR-5 delimita-se pela poligonal iniciada na Av. Costazul, seguindo a sul e a oeste pelo limite da ZUC 3 até a Rua Jeferson de Góes. Segue por esta a oeste até o Rio das Ostras, segue o Rio das Ostras a norte até a Rodovia Amaral Peixoto - RJ 106. Segue por esta até a Rua Belo Horizonte (Jardim Bela Vista). Segue por esta a leste contornando a ZUC1 até a Av. Costazul, fazendo o fechamento desta zona. Compreendendo também os Núcleos Urbanos 1 (Rocha Leão), 2 (Mar do Norte), e 3 (Cantagalo). Excluem-se desta zona todos os lotes pertencentes às ZUM 1, ZUM 2, ZUC 1, ZUC 3, ZUC 4 E APP (Boca da Barra), ZR-3, ZR-7, ZCS 1 e ZI 2.

§ 6º A Zona Residencial Seis – ZR-6 delimita-se pela poligonal iniciada a sul pela faixa que corresponde à ZCS 1 - Rodovia Amaral Peixoto RJ 106, a oeste com o Rio das Ostras, a norte com o Rio Jundiá seguindo pelos limites do Loteamento Residencial Praia Âncora até voltar a encontrar com a Rodovia Amaral Peixoto RJ 106, fazendo o fechamento da poligonal. Excluem-se desta zona todos os lotes pertencentes às ZCS 1, ZUM 1, ZUM 2 e ZUC 2 - Parque Natural dos Pássaros e ZR-3. Inclui o Loteamento Residencial Terras do Contorno.

§ 7º A Zona Residencial Sete - ZR-7 corresponde às áreas constituídas por partes dos Loteamentos Costazul, Novo Rio das Ostras e Extensão do Novo Rio das Ostras, conforme descrição a seguir:

I- Loteamento Costazul - Quadras 06, D7A, D7B e D8; quadra 04, exceto os lotes 1 a 7; lotes ímpares, no intervalo entre os lotes 25 e 75 da quadra D3 com testada para a Rua Luiz Carlos Pecegueiro do Amaral; lotes com testada para a rua Isa da quadra D5;

II- Loteamento Novo Rio das Ostras - Lotes 1 a 13 da quadra At; lotes 4, 11, 12, 32, 33 e 34 da quadra As;

III- Loteamento Extensão do Novo Rio das Ostras Quadras 6, 9, 11, 12 e 14; lotes com testada para a Rua Educador Paulo Freire e Av. Amazonas da quadra 4; lotes 1, 2, e 3 da quadra 7; lotes 1 a 22 e 26 a 44 da quadra 8; lotes 1, 2, 3, 9, 10 e 11 da quadra 10; lotes 3 a 24 da quadra 13, lotes 1 a 8 da quadra Ay". (NR)

Art. 3º Altera a redação do artigo 14, da Lei Complementar nº 27/2011, passando a vigorar da forma:

"Art. 14 As Zonas de Comércio e Serviços – ZCS compreendem os lotes confrontantes ao longo de rodovias ou grandes eixos viários e suas marginais, destinadas à implantação de atividades comerciais e de serviços que, por seu porte e natureza, sejam geradoras de tráfego pesado ou intenso.

§ 1º A ZCS1 compreende a:

I- Estrada Serramar;

II- Rodovia Amaral Peixoto, no trecho compreendido entre a Ponte sobre o Rio das Ostras e a divisa com o Município de Macaé;

III- Rodovia Engº Luiz Gonzaga Q. Tannus (Estrada do Contorno);

IV- Rodovia Norival Martins da Cruz;

V- Trecho urbano da Estrada Prof. Leandro Faria Sarzedas;

VI- Rodovia Amaral Peixoto, no trecho compreendido entre a Rua Maria L.M. Cordeiro (Nova Aliança) e a divisa com o Município de Casimiro de Abreu;

VII- Trecho Núcleo Urbano 3 Cantagalo (início a oeste pela ROS-05, até chegar ao encontro com a ROS-101 (Praça de Cantagalo) seguindo pela ROS-101 até o limite do perímetro urbano.

§ 2º A ZCS2 compreende a:

I- Rodovia Amaral Peixoto, no trecho compreendido entre a Rua Maria L.M. Cordeiro (Nova Aliança) e a Ponte sobre o Rio das Ostras". (NR)

Art. 4º Altera o artigo 15 da Lei Complementar nº 27/2011, que passa a ter a seguinte redação:

"Art. 15. As Zonas de Uso Misto compreendem áreas de ocupação mista, com média densidade habitacional, caracterizadas como apoio às zonas residenciais e zona comercial e serviço, que se subdividem em:

I- Zona de Uso Misto Um – ZUM – 1, que se limita pelas seguintes Ruas e Avenidas:

- a) Avenida Serramar;
- b) Avenida Brasil;
- c) Avenida Amazonas (Balneário Remanso e Nova Cidade);
- d) Avenida Novo Rio das Ostras;
- e) Avenida Governador Roberto Silveira;
- f) Avenida Ouro Verde;
- g) Avenida Cidade de Campos;
- h) Avenida Brasília (excetuando-se lotes da APA da Lagoa do Iriry);
- i) Rua das Dálíias;
- j) Rua das Camélias;
- k) Rua das Flores;
- l) Rua dos Lírios;
- m) Rua das Acácias;
- n) Rua São Judas Tadeu;
- o) Avenida José Davi, no trecho compreendido entre a Alameda Campomar e o Canal de Medeiros; (Redação dada Pela LC 41/2014).

p) Estrada do Palmital.

II- Zona de Uso Misto Dois – ZUM – 2, que compreende as seguintes ruas e avenidas:

- a) Rua Cinturão Verde / Rua Acre;
- b) Avenida Almirante Heleno Nunes;
- c) Avenida Rotary Club (da Rua Heleno Nunes até a Ponte Colinas);
- d) Rua Julieta Viana;
- e) Rua Bangu (Liberdade);
- f) Avenida Inajara (Nova Cidade);
- g) Rua Três Marias (Nova Cidade);
- h) Rua Abel Siqueira (Recanto);
- i) Rua Santa Catarina (Cidade Praiana);
- j) Rua Domingos Francisco Mota;
- k) Rua X (Extensão Serramar);
- l) Rua Niterói (Jardim Mariléa);
- m) Rua Bom Jardim; (Redação dada Pela LC 41/2014)
- n) Rua Nova Iguaçu; (Redação dada Pela LC 41/2014)
- o) Albano D. Guimarães (Mar do Norte);
- p) Rua Ney Felippes Oliveira (Mar do Norte);
- q) Avenida “1” (Balneário das Garças);
- r) Avenida Europa (Loteamento Alphaville Rio das Ostras);
- s) Rua Pompeu Correa da Gama (Loteamento Jardim Mariléa);
- t) Rua Resende (Loteamento Jardim Mariléa);
- u) Rua Madre Paulina (Village Rio das Ostras). (NR)

Art. 5º Altera o artigo 16, da lei complementar 27/2011, que passa a ter a seguinte redação:

“Art. 16 As Zonas Industriais – ZI's, cujos critérios de assentamento e implantação da edificação no terreno são estabelecidos por legislação específica, compreendem:

I- a Zona Industrial Um –ZI-1: correspondente a área delimitada pelo Rio Imboassica, Rodovia RJ –106 e divisas laterais e de fundos com a Fazenda Sonda Participações e Incorporações Societária LTDA, de acordo com o mapa de zoneamento anexo que substitui o Anexo I da Lei Complementar nº 27/2011.

II- a Zona Industrial Dois –ZI-2: correspondente a área do loteamento Bairro Imperial, e os lotes inseridos numa faixa de 300 m (trezentos metros) da Rodovia RJ –106, entre a Estrada da Praia (Rua Albano D. Guimarães) em Mar do Norte e a Avenida “1”, no Balneário das Garças e a área vizinha a ZEN, trecho entre a estrada Cláudio Ribeiro (ROS 101), A zen, o rio Imboassica e o limite da zona Urbana, de acordo com o mapa de zoneamento anexo que substitui o Anexo I da Lei Complementar nº 27/2011”. (NR)

Art. 6º Altera o artigo 20, da Lei complementar 27/2011, que passa a ter a seguinte redação:

“Art. 20. Zona de Especial Interesse para o Meio Ambiente – ZEIMA 1, os critérios de assentamento e implantação da edificação no terreno serão estabelecidos por legislação específica.”(NR)

Art. 7º Altera o artigo 21, da Lei complementar 27/2011, que passa a ter a seguinte redação:

“Art. 21. A área mínima do lote é fixada em 200 m² (duzentos metros quadrados) na área urbana e em 420 m² (quatrocentos e vinte metros quadrados) na área de expansão urbana”.(NR)

Art. 8º Altera o artigo 28, da Lei Complementar nº 27/2011, que passa a ter a seguinte redação:

“Art. 28. Para efeito da presente Lei, os usos “atividade de prestação de serviços” terão as seguintes classificações:

I- atividade de serviços locais: atividade voltada para a prestação de serviços pessoais, de alimentação, de consertos e reparos domésticos de pequeno porte e características compatíveis e convenientes ao uso residencial, conforme lista a seguir:

- a) sapateiro;
- b) alfaiate;
- c) salão de beleza;
- d) escritório de profissionais liberais;
- e) consultório médico e odontológico;
- f) locadora de vídeo;
- g) terminal eletrônico;
- h) agência de viagem;
- i) copiadora e plotadora;
- j) relojoaria;
- k) laboratório fotográfico;
- l) e assemelhados;
- m) laboratórios de análises clínicas e químicas.

II- atividade de serviços gerais: atividades voltadas para o atendimento a necessidades eventuais da população, assim compreendidas:

a) serviços de apoio: instituição bancária, lavanderia de pequeno porte, academia em geral, oficina de bicicleta, oficina de eletroeletrônicos, borracharia, vidraçaria, oficina de reparo de motores, lava-jato, oficina de serviços mecânicos, lanternagem e pintura de veículos automotores;

b) serviços de hospedagem e de alimentação: pensão, pousada, pensionato, hotel, apart-hotel, bar, lanchonete, restaurante, pizzeria, sorveteria, pastelaria, casa de festas e recepção.

c) serviços de diversões: cinema, teatro, clube esportivo e recreativo, instalações esportivas, praças de esportes, casa de show, danceteria, casas lotéricas, casa de festas e assemelhados. "(NR)

Art. 9º Altera o artigo 29 da Lei Complementar nº 27/2011, que passa a ter a seguinte redação:

"Art. 29 Para efeito da presente Lei os usos de "Atividades Especiais" que por suas peculiaridades de oferecer riscos à segurança e à saúde das pessoas, ao meio ambiente, ou que promovam impactos de vizinhança que comprometam a urbanidade e a qualidade de vida em sua área de influência, terão a seguinte classificação:

I- comercial especial: manuseio ou estocagem de produtos e materiais radioativos, tóxicos, patogênicos, inflamáveis e corrosivos que ofereçam riscos ao meio ambiente ou causam incômodos à urbanidade e à vizinhança, conforme lista a seguir:

- a) depósito de inflamáveis;
- b) depósito de materiais para reciclagem;
- c) posto de combustíveis;
- d) posto de revenda de GLP;
- e) posto de revenda de pesticidas e agrotóxicos;
- f) loja de fogos de artifício;
- g) ferro-velho;
- h) reciclagem de materiais que utilizem produtos que ofereçam riscos ao meio ambiente;
- i) loja de produtos agrícolas;
- j) e assemelhados.

II- atividade de serviços especiais: atividades que venham causar impactos à urbanidade e ao conforto da vizinhança necessitando, portanto, de localização especial, conforme lista a seguir:

- a) heliponto, aeródromo;
- b) torres de antena;
- c) parques de diversão;
- d) circos;
- e) eventos de grande porte como: musicais, feiras, rodeio;
- f) garagens de caminhões e ônibus;
- g) terminais de carga/descarga;
- h) ginásios;
- i) estádios;
- j) auditórios;
- k) zoológico;
- l) grandes eventos esportivos como: motocross, kart, jipe;
- m) motel;
- n) camping;
- o) serviço de dedetização e assemelhados;
- p) gráfica e tipografia;
- q) e assemelhados.

III- atividade industrial de bens e serviços: atividades voltadas à extração, beneficiamento ou transformação, manufatura, montagem e manutenção de instalações e equipamentos, armazenamento e transporte de materiais que, indistintamente ao seu porte, por suas características venham causar impactos ao meio ambiente, à urbanidade e à vizinhança, assim compreendidas:

a) industrial de baixo impacto: indústrias que podem conviver com o uso residencial, tais como: lavanderia industrial, tornearia, tecelagem e confecção, produtos farmacêuticos – beneficiamento e transformação, produtos alimentares artesanais, eletroeletrônicos, usinagem, marmoraria, carpintaria, marcenaria, serralheria, serraria, fabricação de artefatos de cimento, e assemelhados;

b) industrial de médio e grande impacto – indústrias que não podem conviver com uso residencial, por causar incômodo, tais como: beneficiamento e estocagem de pedras e areias, beneficiamento de leite, beneficiamento de plásticos e borracha, beneficiamento ou transformação de produtos químicos, matadouros, frigoríficos, veículos e máquinas, têxtil, oficina de caldeiraria e pintura, e assemelhados.

IV- institucional: estabelecimentos, espaços ou instituições destinadas à educação, culto religioso, cultura, assistência social, saúde e administração pública, conforme lista a seguir:

- a) posto de concessionária de serviço público, escola, museu, biblioteca;
- b) posto de Saúde, pronto socorro, clínica, asilo, casa de repouso, sanatório, ambulatório, repartição pública;
- c) templo Religioso;
- d) e assemelhados.

§ 1º As atividades industriais realizadas de forma artesanal por Microempreendedor Individual-MEI serão classificadas como comércio local.

§ 2º São considerados artesanais a fabricação de produtos para venda direta ao consumidor em pequena escala, como produção de pães, doces, bijuterias, estamparia, objetos de decoração, vestuário sob medida". (NR)

Art. 10. Altera o artigo 36, da Lei Complementar nº 27/2011, que passa a ter a seguinte redação:

"Art. 36. Na construção de edificações não residenciais nas Zonas de Comércio e Serviço 1 e 2 (ZCS1, ZCS2) os limites impostos de taxa de ocupação e afastamentos laterais e fundos, desta Lei, se darão a partir da altura de 10,00 (dez) metros, sendo mantido obrigatório o afastamento mínimo frontal e de divisa com outra zona". (NR)

Art. 11. Altera o artigo 39, da Lei Complementar nº 27/2011, que passa a ter a seguinte redação:

"Art. 39. A ocupação das coberturas, onde forem permitidas, será no máximo de 60% (sessenta por cento) da área do pavimento imediatamente inferior.

§ 1º Nas Zonas de Uso Misto-ZUM 1 e ZUM 2, quando a edificação for de uso misto, esta terá a altura máxima de 25.00m, com o último pavimento sendo de cobertura com ocupação máxima de 60% (sessenta por cento) do pavimento imediatamente inferior.

§ 2º Nas Zonas de Uso Misto- ZUM 1 e ZUM 2, quando a edificação for de uso exclusivamente residencial, esta terá a altura máxima de 18.00m (dezoito metros), com o último pavimento sendo de cobertura com ocupação máxima de 60% (sessenta por cento) do pavimento, imediatamente inferior". (NR)

Art. 12. Altera o artigo 40 da Lei Complementar nº 27/2011, que passa a ter a seguinte redação:

"Art.40. Em todo o município deverá ser obedecida altura máxima de 25.00m (vinte e cinco metros).

§ 1º O pavimento técnico não terá sua altura computada para altura máxima da edificação, respeitados os parâmetros da tabela 1.

§ 2º Os excedentes às regras estabelecidas neste artigo deverão atender ao disposto nos artigos 124 e 125 da Lei Complementar nº. 004/2006, que versam sobre a transferência do direito de construir e a outorga onerosa, respectivamente.

§ 3º Será permitido o uso de mais um pavimento, de no máximo 3,00m (três metros) de altura, sem computar na taxa de ocupação, desde que a via tenha, no mínimo, 12,00m (doze metros) de largura total com 2,00m (dois metros) de calçada, e seja dotada de rede de abastecimento de água e de esgoto." (NR)

Art. 13 Altera o artigo 42 da Lei Complementar nº 27/2011, que passa a ter a seguinte redação:

"Art. 42. O Pavimento de Uso Comum (PUC), não terá sua altura computada para efeito do cálculo dos afastamentos e na altura total da edificação para cálculo da taxa de ocupação, desde que:

I- constitua parte integrante das áreas comuns da edificação, podendo abrigar dependências de serviço e apoio ao uso principal, atividades de lazer e recreação, de administração, de estacionamento e de acomodações de zelador;

II- nele não contenha unidade habitacional;

III- as áreas construídas fechadas não ultrapassem 40% (quarenta por cento) da projeção do pavimento superior;

IV- a altura total da edificação não ultrapasse a altura máxima permitida em cada zona;

V- se limite à projeção da edificação.

VI- se limite à altura de 6,00m (seis metros);

Parágrafo único. Este artigo não se aplica às Zonas de Unidade de Conservação (ZUCs) e à ZEIMA 1". (NR)

Art. 14. Altera o artigo 43 da Lei Complementar nº 27/2011, que passa a ter a seguinte redação:

"Art. 43. Em todo o município deverão ser obedecidos os afastamentos expressos na tabela desta Lei.

Parágrafo único. Nas edificações de uso não residencial ou misto, será permitida a construção de marquise com no máximo 1.50m (um metro e cinquenta centímetros) sobre o afastamento frontal". (NR)

Art.15. Altera o artigo 44, da Lei Complementar nº 27/2011, que passa a ter a seguinte redação:

"Art. 44. As edificações em lotes confrontantes às estradas municipais, estaduais e federais, obedecerão ao afastamento mínimo de 3.00 m (três metros), a contar dos limites do lote, resguardando a faixa de domínio e a faixa não edificável prevista no Art. 4º, III, da Lei Federal nº 6.766, de 19/12/1979, com exceção para ZCS - 1, ZI - 2 e ZEU, que terão afastamento frontal mínimo de 5.00 m (cinco metros)." (NR)

Art. 16. Altera o artigo 45, da Lei Complementar nº 27/2011, que passa a ter a seguinte redação:

"Art. 45 Fica permitida, em todas as Zonas, a construção de pavimento em subsolo e semienterrado, desde que:

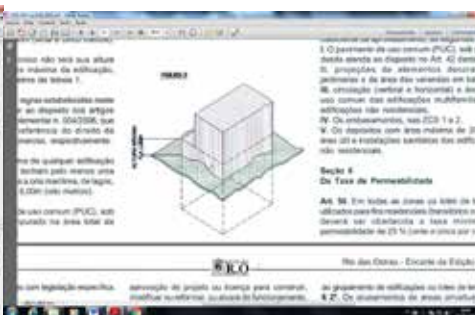
I- destinado exclusivamente para estacionamento e compartimentos voltados à manutenção da edificação: respeitando a taxa de permeabilidade e o afastamento frontal de acordo com a Tabela I;

II- O piso do pavimento imediatamente superior (térreo) fique abaixo da cota + 1.50 (mais um metro e cinquenta centímetros) em relação ao ponto médio do nível do terreno, correspondente à área edificada, conforme figuras 2 e 3 a seguir:

FIGURA 2



FIGURA 3



III- o pavimento semienterrado deverá atender à ocupação da divisa determinada no art. 46, da Lei Complementar nº 27/2011, alterado por meio do art. 17 desta Lei Complementar.” (NR)

Art. 17. Altera o artigo 46 da Lei Complementar nº 27/2011, que passa a ter a seguinte redação:

“Art. 46 As edificações deverão obedecer aos afastamentos mínimos de 1/5 (um quinto) da altura total da edificação e nunca inferior a 3.00m (três metros) de afastamento frontal e 1.50 m (um metro e cinquenta centímetros) de afastamentos laterais e fundos.

§ 1º Nas zonas residenciais fica permitida a construção sobre as divisas laterais e fundos, nas condições das alíneas deste parágrafo, desde que atenda às dimensões dos prismas de ventilação e iluminação constante no Código de Obras, respeitado o afastamento frontal mínimo de 3.00 m (três metros):

I- laterais: construção sobre divisa de no máximo 1/3 (um terço) até a altura máxima de 8,00 m (oito metros) em relação ao perfil natural do terreno;

II- fundos: construção sobre divisa na totalidade até 3,00 m (três metros) de altura, ou 2/3 (dois terços) até a altura máxima de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) ou 1/3 (um terço) até a altura máxima de 8,00 m (oito metros) em relação ao perfil natural do terreno.

§ 2º Fica permitida nas ZCS1 e ZCS2, a taxa de ocupação e a ocupação das divisas livre até a altura de 10.00m (dez metros), exclusivamente na parte da edificação destinada a uso não residencial, desde que respeitando o afastamento nas divisas com as ZR's e a ZC, e o frontal constante da Tabela I desta Lei.

§ 3º Nas zonas residenciais, as edificações com alturas superiores a 8.00 (oito metros), deverão obedecer aos afastamentos constantes no caput deste artigo, e aos prismas estabelecidos no Código de Obras.

§ 4º Fica permitida nas ZUM 1 e 2, a taxa de ocupação livre até a altura de 8.00m (oito metros), quando este pavimento destinado exclusivamente a atividade não residencial, respeitando o afastamento frontal constante da tabela I desta Lei e o caput deste Parágrafo a partir da altura de 8,00 m (oito metros).” (NR)

Art. 18. Altera o artigo 51, da Lei Complementar nº 27/2011, que passa a ter a seguinte redação:

“Art. 51. As Vagas de estacionamento deverão atender as seguintes determinações:

- I- nas Unidades Residenciais: no mínimo uma vaga por unidade;
- II- nas Edificações Não Residenciais serão exigidas vagas para estacionamento de acordo com o porte da edificação:
 - a) pequeno porte: 1(uma) vaga para cada 100 m² (cem metros quadrados) de área construída computável (ACC);
 - b) médio porte e grande porte: 1 (uma) vaga para cada 60.00m² (sessenta metros quadrados) de área construída computável (ACC).

§ 1º Excetuam-se da necessidade de vagas de estacionamento as edificações não residenciais com testada menor ou igual a 12 metros inseridos na ZCS2 e que tenha no máximo 600 m² (seiscentos metros quadrados), ou em casos excepcionais que, a critério da municipalidade, seja solicitado a apresentação do RIT (Relatório de Impacto de Trânsito) de forma a se constatar a existência de possíveis impactos na mobilidade urbana no entorno do empreendimento.

§ 2º A área construída computável (ACC) é a área total construída descontada a área de garagem, áreas comuns, depósitos com área máxima de 20% da área útil da edificação e instalações sanitárias.



§ 3º Os estabelecimentos industriais de qualquer porte e os comerciais e de serviços de grande porte deverão ter local para carga e descarga dentro do lote com dimensões mínimas de 3,00 m (três metros) x 8,00m (oito metros) e 3,20 m (três metros e vinte centímetros) de altura livre mínima quando situadas em locais cobertos.

§ 4º O acesso às vagas de estacionamento deverá atender aos seguintes parâmetros:

I- os acessos às edificações e grupamentos de edificações nunca poderão ultrapassar 50% (cinquenta por cento) da extensão da testada do lote;

II- edificação comercial, serviço, institucional ou industrial: As vagas poderão ocupar o afastamento frontal, desde que seja feito o recuo da calçada, obedecendo à largura mínima de dois metros, e que não seja menor da que está:

- a) implantada no local;
- b) informada na planta aprovada do loteamento.

III- nos lotes localizados na ZR-1 com até 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área e com testada para uma única via pública, será livre a ocupação da testada para acesso às edificações;

IV- os acessos ao interior do lote deverão ter largura mínima de 2,5 m (dois metros e cinquenta centímetros) e estar fora do raio de curvatura do lote, devendo, no mínimo, distar 3,00 m (três metros) do bordo do alinhamento da testada que compõe a esquina do lote.

§ 5º As vagas de estacionamento terão dimensões mínimas de 2,50 m (dois metros e meio) de largura por 5,00 m (cinco metros) de comprimento e dimensões máximas de 3,00 m (três metros) de largura por 6,00 m (seis metros) de comprimento." (NR)

Art. 19. Altera o artigo 57, da Lei Complementar 27/2011, que passa a ter a seguinte redação:

"Art. 57. Para os lotes de esquina, em qualquer zona, impõem-se afastamentos frontais mínimos de ambas as ruas que compõem a esquina, de acordo com o indicado no zoneamento das ruas confrontantes." (NR)

Art. 20. Altera o artigo 58, da Lei Complementar 27/2011, que passa a ter a seguinte redação:

"Art. 58. Nas zonas de uso misto 1 e 2 (ZUM 1. ZUM 2) as edificações destinadas exclusivamente ao uso residencial impõem-se, quando da utilização da altura máxima permitida 18 m (dezoito metros), a utilização de apartamento de cobertura, respeitando os afastamentos mínimos de plano de fachada de 5,00 m (cinco metros) do alinhamento externo do prédio, inclusive a varanda." (NR)

Art. 21. Altera a Tabela I, da Lei Complementar 27/2011, que passa a ter a seguinte redação:

"...

ZONAS	USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA(%)	ALTURA MÁXIMA	OBSERVAÇÃO
CENTRAL (ZC) Afastamento frontal 3,00 m	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Grupamento A Comercial Varejista Local Comercial Varejista em Geral Serviços Locais Serviços Gerais A, B e C Institucional	360	12	50%	10 m	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros, limitado a 20% da área do pavimento tipo.
RESIDENCIAL 1 (ZR 1) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 m	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Grupamento A, B e C Comercial Varejista Local Comercial Varejista em Geral Serviços Locais Serviços Gerais B Institucional	360	12	50% 40% 30% 20%	10 m 14 m 18 m 25 m	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros, limitado a 20% da área do pavimento tipo.
RESIDENCIAL 2 (ZR 2) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 m	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Grupamento A, B e C Comercial Varejista Local Comercial Varejista em Geral Serviços Locais Serviços Gerais B Institucional	360	12	50% 40% 25% 20%	13 m 18 m 22 m 25 m	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 m (três vírgula cinco metros) limitado a 20% da área do pavimento tipo



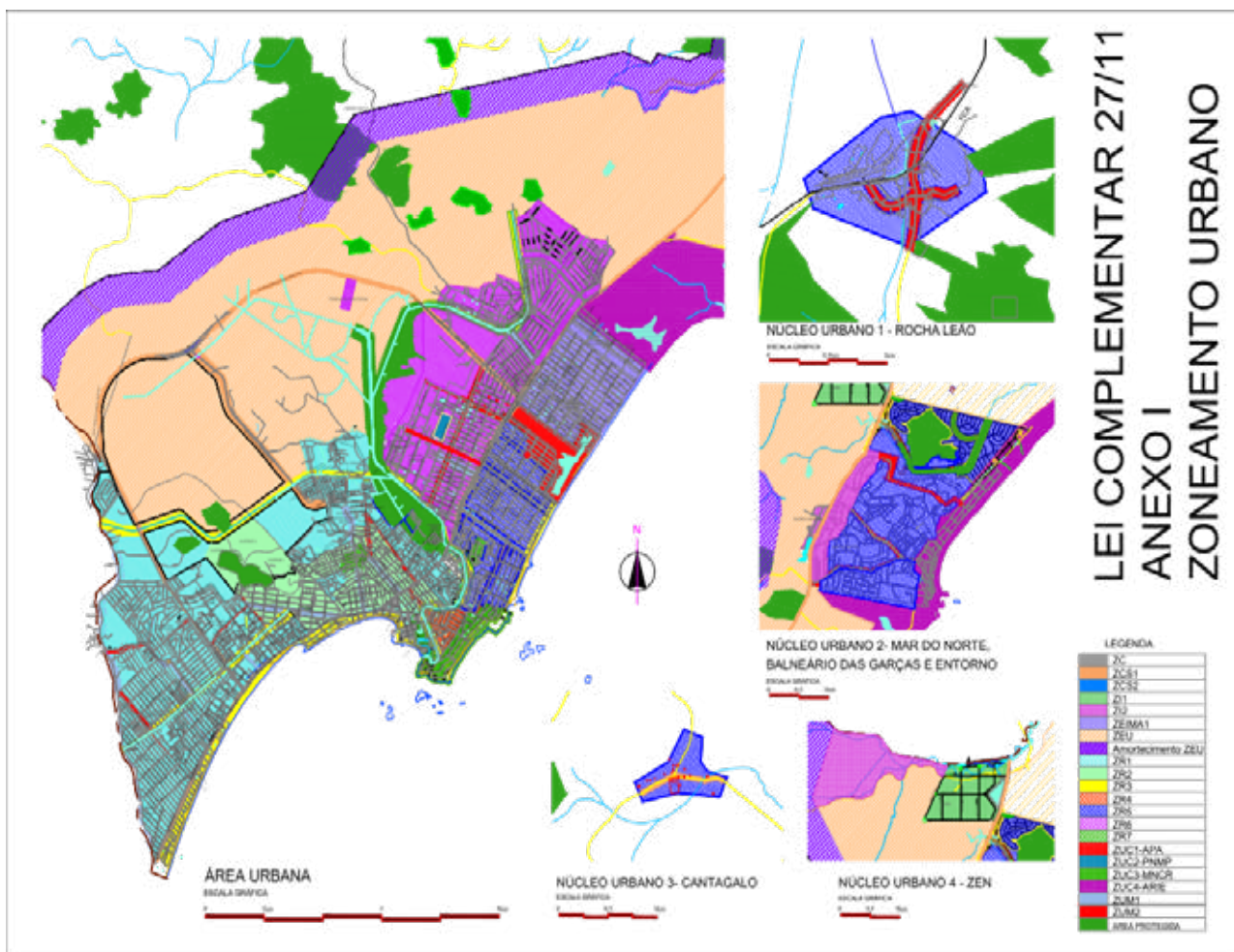
RESIDENCIAL 3 (ZR 3) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 m	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Grupamento A, B e C Comercial Varejista Local Serviços Locais Serviços Geral B Institucional	360	12	40 %	8 m	
RESIDENCIAL 4 (ZR 4) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 m	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Grupamento A, B e C Comercial Varejista Local Serviços Locais Serviços Gerais B Institucional (Art. 54)	360	12	40 % 30 % 20 %	8 m 12 m 16 m	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros, limitado a 20% da área do pavimento tipo
RESIDENCIAL 5 (ZR 5) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 m	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Grupamento A, B e C Comercial Varejista Local Comercial Varejista em Geral Serviços Locais Serviços Gerais B Institucional (Art. 54)	360	12	50% 40 % 30 % 25 %	12 m 14 m 17 m 20 m	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros, limitado a 20% da área do pavimento tipo
RESIDENCIAL 6 (ZR 6) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 m	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Grupamento A, B e C Comercial Varejista Local Comercial Varejista em Geral Serviços Locais Serviços Gerais B Institucional (Art. 54) Industrial de Baixo Impacto (incluído pela Lei 2014/2017)	360	15	50% 45 % 40 % 35 % 30 % 25 %	9 m 13 m 17 m 20 m 22 m 25 m	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros, limitado a 20% da área do pavimento tipo
RESIDENCIAL 7 (ZR 7) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 m	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Grupamento A e B Comercial Varejista Local Serviços Locais Serviços Gerais B Institucional (Art. 54)	450	15	40 % 35 % 30 % 25 %	9 m 12 m 15 m 18 m	Os grupamentos de edificações multifamiliares deverão atender à taxa de ocupação máxima de 25%. Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros, limitado a 20% da área do pavimento tipo
COMERCIAL E SERVIÇO 1 (ZCS 1) AFASTAMENTO FRONTAL 5,00 m (redação dada pela Lei 1703/2012)	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Grupamento A, B e C Comercial Varejista Local Comercial Varejista em Geral Comercial Atacadista Comercial Especial Comercial Varejista De Grande Porte Serviços Locais Serviços Gerais A, B e C Serviços Especiais Industrial – Baixo Impacto Institucional	450	15	LIVRE 60% 50% 40% 30%	8,00 (redação dada pela LC 30/2011 (Renumerada pela errata publicada no Jornal Oficial do Município de 02/09/2011 a 08/09/2011)) 12m 16m 20m 25m	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros, limitado a 20% da área do pavimento tipo



COMERCIAL E SERVIÇO 2 (ZCS 2) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 m (redação dada pela Lei 1768/2012)	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Grupamento A, B e C Comercial Varejista Local Comercial Varejista em Geral Comercial Varejista De Grande Porte Serviços Gerais A, B e C Industrial – Baixo Impacto Institucional	450	15	LIVRE 60% 40%	8,00 (redação dada pela LC 30/2011 (Renumerada pela errata publicada no Jornal Oficial do Município de 02/09/2011 a 08/09/2011)) 13m 16m 14m (art. 59)	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros, limitado a 20% da área do pavimento tipo
Zona de Uso Misto 1 (ZUM 1) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 m	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Grupamento A, B e C Comercial Varejista Local Comercial Varejista em Geral Comercial Varejista de Grande Porte Serviços Locais Serviços Gerais A, B e C Industrial – Baixo Impacto Institucional	450	15	LIVRE 50% 40%* 40%	8,00 13m 18m* 25m**	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros, limitado a 20% da área do pavimento tipo. *(§2º art. 39 e 58) **(§1º art. 39)
Zona de Uso Misto 2 (ZUM 2) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 m	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Grupamento A, B e C Comercial Varejista Local Comercial Varejista em Geral Serviços Locais Serviços Gerais A, B e C Industrial – Baixo Impacto Institucional	360	12	LIVRE 50% 40%* 40%**	8,00 13m 18m* 25m**	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros, limitado a 20% da área do pavimento tipo. *(§2º art. 39 e 58) **(§1º art. 39)
ZONA INDUSTRIAL 1 (ZI 1) (redação dada pela Lei 1768/2012) ZONA ESPECIAL DE NEGÓCIOS (ZEN) AFASTAMENTO FRONTAL 5,00 m	Comercial Varejista Local Comercial Varejista em Geral Comercial Atacadista Comercial Especial Comercial Varejista De Grande Porte Serviços Locais Serviços Gerais A, B e C Serviços Especiais Industrial – Baixo Impacto Industrial – médio Impacto Industrial – grande Impacto Institucional (art. 54)					
ZONA INDUSTRIAL 2 (ZI 2) (redação dada pela Lei 1768/2012) AFASTAMENTO FRONTAL 5,00 m	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Grupamento A, B e C Comercial Varejista Local Comercial Varejista em Geral Comercial Atacadista Comercial Especial Comercial Varejista De Grande Porte Serviços Locais Serviços Gerais A, B e C Serviços Especiais Industrial – Baixo Impacto Industrial – médio Impacto Institucional (art. 54)	800	20	50 %	22 m	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros, limitado a 20% da área do pavimento tipo

EXPANSÃO URBANA AFASTAMENTO FRONTAL 5,00 m	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Grupamento A, B e C Comercial Varejista Local Comercial Varejista em Geral Comercial Atacadista Comercial Especial Comercial Varejista De Grande Porte Serviços Locais Serviços Gerais A, B e C Serviços Especiais Institucional	420	12	50% 40% 35% 30% 25% 20%	8m 12m 15m 18m 22m 25m	Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros, limitado a 20% da área do pavimento tipo
Zona de amortecimento Afastamento frontal 5m	Residencial Unifamiliar Grupamento A	2000	25	30%	8 m	

” (NR)



Art. 22. Altera o Mapa da Lei Complementar 27/2011, passando ao Anexo I ter as seguintes características:

Art. 23. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, ficando seus efeitos postergados por 30 (trinta) dias, por razões de organização, revogando expressamente o art. 59, da Lei Complementar nº 27/2011.

Rio das Ostras, 27 de novembro de 2023.

MARCELINO CARLOS DIAS BORBA
Prefeito do Município de Rio das Ostras