PROCESSO Nº 900/2022
FOLHA Nº 01
RUBRICA
Câmara Municipal de Rio das Ostras
Vanessa Pereira Mello
Protocolo
Matr. 027

Processo: **900/2022**
Data: **27/06/2022**

900/2022

Requerente:
**GABINETE DO PREFEITO**

Assunto:
**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR**

Súmula:
**OFICIO N° 285/2022- GAB**
**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 003/2022**

PROCESSO Nº 900/2022
FOLHA Nº 02
RUBRICA
Câmara Municipal de Rio das Ostras
Vanessa Pereira Botello
Protocolo
Matr. 027

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS
GABINETE DO PREFEITO

**Ofício nº 285/2022 - GAB**

Em 27 de junho de 2022.

Ao Excelentíssimo Senhor
**Vereador Maurício Braga Mesquita**
MD. Presidente da Câmara Municipal de Rio das Ostras

Assunto: **Projeto de Lei Complementar 003/2022**

Exmo. Senhor Presidente,

Cumprimentando-o, cordialmente, encaminhamos o Projeto de Lei Complementar nº 003/2022, e sua respectiva Mensagem, para análise e aprovação de Vossa Excelência e demais Edis que compõem essa Casa Legislativa, em caráter extraordinário e urgência especial, conforme dispõe a Lei Orgânica do Município art. 30, I e Resolução nº 95/2005 – Regimento Interno da Câmara Municipal, artigo 119.

Aproveitamos a oportunidade para renovar protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

MARCELINO CARLOS DIAS BORBA:00494051795
Assinado de forma digital por MARCELINO CARLOS DIAS BORBA:00494051795

**Marcelino Carlos Dias Borba**
Prefeito

PROCESSO Nº 900/2022
FOLHA Nº 03
RUBRICA
Câmara Municipal de Rio das Ostras
Vanessa Pereira Mello
Protocolo
Matr. 027



Ao

Excelentíssimo Senhor

Vereador Maurício Braga Mesquita

**DD. PRESIDENTE DA MESA DIRETORA DA CÂMARA MUNICIPAL DE RIO DAS OSTRAS**

**MENSAGEM DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 003 DE 27 DE JUNHO DE 2022**

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Temos a honra de encaminhar para apreciação e aprovação dos Nobres Vereadores que compõem esta Casa Legislativa, o incluso Projeto de Lei Complementar, que "**DISPÕE SOBRE O NOVO CÓDIGO DE ZONEAMENTO DO MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS'.**

O Direito Urbanístico passou a ocupar posição destacada após o advento da Constituição Federal de 1988, que, em seu art. 182, preconizou a fixação de diretrizes gerais, em nível nacional, para a política de desenvolvimento urbano, a ser executada pelo Poder Público Municipal.

Considerando que nas Leis Complementares vigentes é que estão consignadas todas as diretrizes norteadoras do desenvolvimento planejado do Município, é de primordial importância que a legislação seja revista e alterada, em algumas de suas prioridades, principalmente no que diz respeito ao desenvolvimento local, nos termos da realidade vivenciada e pela própria experiência operacional da LC nº 27/2011 e da Lei nº 1669/2012, desde o seu período inicial de vigência.

Considerando a atual vigência da LC nº 27/2011 e da Lei 1669/2012, aliada aos princípios e objetivos consignados na Constituição Federal, Lei Orgânica do Município e demais legislações correlatas, observada a natural evolução social, é que a nosso sentir, está sendo proposta a alteração que ora se pretende.

É necessário solidificar e fomentar o Turismo neste Município, uma vez que esse seguimento representa uma atividade econômica, onde os turistas consomem os mais variados produtos e serviços locais, sendo atraídos pelos mais variados motivos, sendo necessário, para tanto, infraestrutura.

Entendendo, ainda, pela importância do constante controle de ocupação do solo, fazendo-se necessária a avaliação da eficiência dos critérios de licenciamento de obra já estabelecidos, a correção de distorções e equívocos, a compatibilização com demais legislações vigentes (de ordens federal, estadual e municipal), o aprimoramento da legislação específica e a atualização dos procedimentos administrativos.

O presente Projeto de Lei Complementar pretende atender as seguintes necessidades:

1) Enfatizar a questão da acessibilidade universal nas edificações e espaços públicos;
2) Garantir a aplicação dos índices urbanísticos e os padrões coletivos de urbanidade;
3) Promover a eficiência no consumo dos recursos naturais, conforto ambiental nas edificações e demais fatores de sustentabilidade;

PROCESSO Nº 900/2022
FOLHA Nº 04
RUBRICA
Câmara Municipal de Rio das Ostras
Vanessa Pereira Mello
Protocolo
Matr. 027

**4)** Garantir a integração arquitetônica urbanística e paisagística dos projetos e das iniciativas de uso às realidades e condições ambientais e culturais do Município.

Necessário ressaltar, por fim, que a atualização do Código de Zoneamento do Município de Rio das Ostras, trará um incentivo ainda maior no setor de construção civil, aumentando o número de empregos e de arrecadação.

Sendo assim, encaminhamos o presente Projeto de Lei Complementar e aguardamos a avaliação e análise dos nobres Edis, com a aprovação desta proposição, em regime especial de urgência, por tratar-se de matéria de relevante interesse público.

Reiteramos protestos de alta estima e consideração.

Gabinete do Prefeito, 27 de junho de 2022.

MARCELINO CARLOS DIAS BORBA:00494051795
Assinado de forma digital por MARCELINO CARLOS DIAS BORBA:00494051795

**MARCELINO CARLOS DIAS BORBA**
Prefeito do Município de Rio das Ostras

PROCESSO Nº 900/2022
FOLHA Nº 05
RUBRICA
Câmara Municipal de Rio das Ostras
Vanessa Pereira Mello
Protocolo
Matr. 027



**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 003/2022**

**DISPÕE SOBRE O NOVO CÓDIGO DE ZONEAMENTO DO MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS.**

**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:**

## CAPITULO I

## DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1°** Institui o Zoneamento Geofísico do Município de Rio das Ostras estabelecendo destinações especificas; 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. 2°** 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. 3°** 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;

PROCESSO Nº 900/2022
FOLHA Nº 06
RUBRICA
Câmara Municipal de Rio das Ostras
Vanessa Pereira Mello
Protocolo
Matr. 027

**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. 4°** Considera-se Área Urbana, aquela delimitada pelo perímetro do Anexo Único 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. 5°** Para efeito desta Lei, entende-se como Área de Expansão Urbana, aquela delimitada no Anexo II da Lei Complementar nº004/2006, 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 2.000,00m² (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. 8°** 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 Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.

**Art. 9°** 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 Sitio 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.

PROCESSO Nº 900/2022
FOLHA Nº 07
RUBRICA
Câmara Municipal de Rio das Ostras
Vanessa Pereira Mello
Protocolo
Matr. 027

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

**§ 1°** 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;

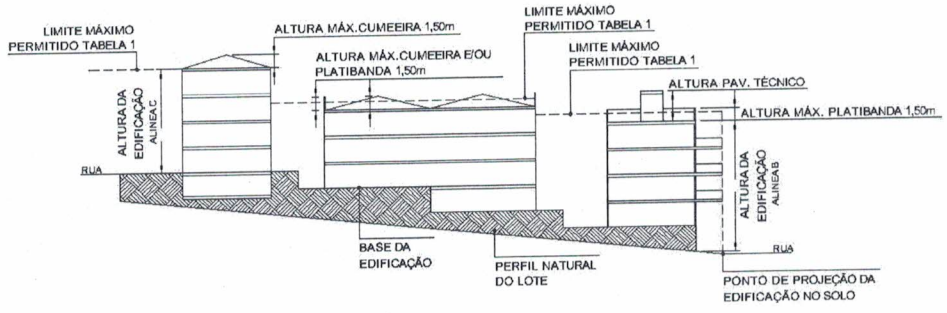
**III-** taxa de ocupação dos lotes - é o percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote ou terreno onde se pretende edificar;

**IV-** 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, 1,50m (um metro e meio) desta laje sem ser computada:

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

**b)** terrenos em aclive terão como altura máxima a mesma altura permitida no nível da testada do lote em qualquer nível do terreno (figura 1);

**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;

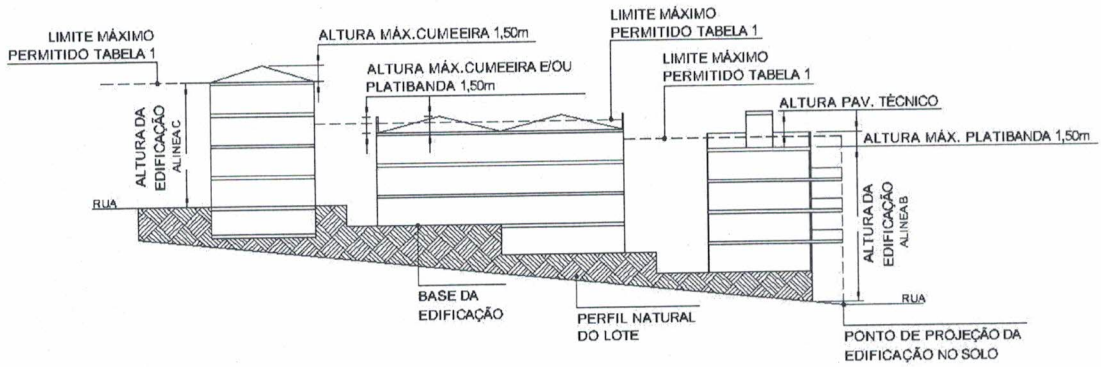
**VIII-** Vagas de estacionamento - vagas para veículos automotores, carga e descarga.

PROCESSO Nº 900/2022
FOLHA Nº 08
Câmara Municipal de Rio das Ostras
RUBRICA
Vanessa Pereira Mello
Protocolo
Matr. 027

**§ 2º** As edificações inseridas nas áreas definidas no artigo 87, inciso III da Lei Complementar Municipal 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 Municipal 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.

**FIGURA 1**




## CAPITULO II

## DO ZONEAMENTO

**Art. 11**. A Macrozona Urbana do Município de Rio das Ostras, definida pelo Anexo II da Lei Complementar nº 004/2006, fica dividida nas seguintes zonas de uso conforme o Anexo Único desta Lei:

**I-** Zona Central - ZC;
**II-** Zona Residencial - ZR;
**III-** Zona de Comércio e Serviços - ZCS;
**IV-** Zona de Uso Misto - ZUM;
**V-** Zonas Industriais
**VI-** Zonas de Unidade de Conservação - ZUC;
**VII-** Zonas de Habitação de Interesse Social ZHIS; e
**VIII-** Zona de Expansão Urbana - ZEU;
**IX-** Zona de Especial Interesse para o Meio Ambiente - ZEIMA 1

**§ 1º** Para critério de delimitação das zonas estabelecidas nos incisos do caput deste artigo, os lotes de terreno com testada para os logradouros que as delimitam serão parte integrante das respectivas zonas.

**§ 2º** Nos lotes de esquina prevalecerá, para efeitos de delimitação da zona, a menor testada do lote para o logradouro que delimita a zona.

**§ 3 °** Nas Zonas ZCS1, ZCS2, ZUM1 e ZUM2, prevalecerá sempre as regras de zoneamento das mesmas, salvo quando houver confrontação com os limites estabelecidos para a ZR3.

PROCESSO Nº 900/2022
FOLHA Nº 09
RUBRICA
Câmara Municipal de Rio das Ostras
Vanessa Pereira Mello
Protocolo
Matr. 027

**Art. 12.** A Zona Central - ZC, centro tradicional da cidade, é caracterizada pela grande concentração de atividades e funções urbanas de caráter turístico e cultural conforme o Anexo Único desta Lei.

**Parágrafo único.** A Zona Central - ZC delimita-se pela poligonal iniciada na Praça Pereira Câmara, seguindo por esta a norte até a Rodovia Amaral Peixoto - RJ 106. Segue por esta a leste até a Rua Bento Costa Júnior. Seque por esta a sul até a Rua Jandira Pimentel. Segue por esta a leste até a Avenida Linda. Segue por esta a sul até a Área de Preservação Permanente (APP) do Rio das Ostras. Segue contornando a APP até a Av. Castelo Branco. Segue por esta a Oeste até a Rua Izarina Lourenço. Segue por esta a noroeste, continuando pela Av. Cristóvão Barcelos até a Praça Pereira Câmara, fazendo o fechamento desta zona. Excluem-se os lotes pertencentes às ZR3, ZCS2 e APP do Rio das Ostras.

**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;
**VII-** Zona Residencial Sete - ZR-7 e
**VIII-** Zona Residencial Oito – ZR-8.

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

**I-** poligonal iniciada na Estrada do Palmital, seguindo por esta, contornando o loteamento Jardim Patrícia até a Estrada Serramar – RJ 162. Segue a sul por esta, contornando o perímetro urbano 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, ZR3 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 encontrara Rua Gertrudes Sabino dos Santos. Segue per 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 contornando o perímetro

PROCESSO Nº 900/2022
FOLHA Nº 10
Câmara Municipal de Rio das Ostras
Vanessa Pereira Mello
Protocolo
Matr. 027

urbano, Rua Ari Marins, Rua Jorge Ricardo da Mata, Rua Santo Antônio, Rua Santa Mônica, Rodovia Norival Martins da Cruz (Eixo Viário), excluindo os lotes confrontantes, Rua Benedito Barroso. 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 Rua Rio Branco. Segue a oeste por esta até a Rua Acre (Cinturão Verde). Segue a norte incluindo os limites do Condomínio Viverde I Rio das Ostras, Condomínio Viverde II Rio das Ostras e Loteamento Viverde III Rio das Ostras. Segue a leste unindo na 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 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 ZR7, ZR3, ZR1 e ZC.

**§ 3°** A Zona Residencial Três - ZR-3 compreende os lotes confrontantes e/ou as ruas marginais nas orlas marítima (exceto Avenida Costazul e denomina-se ZR-8). 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 RJ*106,* 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 especifica.

**I-** nas marginais do rio das Ostras. Rio Jundiá, rio Iriry, canal das Corujas e canal dos Medeiros estão inseridas as faixas marginais de proteção (FMP) que constituem Área de Preservação Permanente (APP) pela previsão legal do inciso I do artigo 4º da Lei federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, e segundo o art. 7º desta mesma lei, a vegetação situada em área de preservação permanente deverá ser mantida pelo proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título, pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado. Não sendo, portanto, previsto para o local o uso edilício nessas faixas marginais;

**II-** no trecho da Orla, Praia do Abricó até a divisa do Município de Casimiro de Abre, não será permitido o uso residencial multifamiliar e misto, os usos permitidos não poderá ultrapassar altura total da construção de 8,00m a partir do meio fio da rua.

**§ 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 (ZR3) e com o Monumento Natural dos Costões Rochosos (ZUC 3).

**§ 5°** 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 Jéferson 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

PROCESSO Nº 9100/2022
FOLHA Nº 11
RUBRICA
Câmara Municipal de Rio das Ostras
Vanessa Pereira Melo
Protocolo
Matr. 027



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. Excluem-se desta zona todos os lotes pertencentes às ZUM 1, ZUM 2, ZUC 1, ZUC 3 E APP (Boca da Barra ), ZR-8, ZR-7 e ZCS 1, compreendendo também os Núcleos Urbanos 1 (Rocha Leão), 2 (Mar do Norte), excluídos os lotes pertencentes às ZE 2, ZUM 2, ZCS 1 e ZUC 4.

**§ 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. Compreendendo também o Loteamento Residencial Terras do Contorno. 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.

**§ 7°** 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.

**§ 8º** A Zona Residencial Oito – ZR-8 – compreende os lotes confrontantes a rua marginal da orla marítima da Avenida Costazul.

**Art. 14.** As Zonas de Comércio e Serviços – ZCS compreendem os lotes confrontantes ao longo de rodovias ou grandes eixos viários, 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 Eng° Luiz Gonzaga Q. Tannus (Estrada do Contorno);

**IV-** Eixo viário da Rua Santa Mônica (Nova Cidade) a Rod. Eng° Luiz Gonzaga Q. Tannus;

**V-** Estrada Prof. Leandro Faria Sarzedas (Renomeada pela Lei 1844/2014);

**VI-** Avenida Bandeirantes;

**VII-** Avenida Jane Maria Martins;

**VIII-** Avenida das Casuarinas;

**IX-** 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;

**X-** Trecho Núcleo Urbano 3 Cantagalo (início a oeste pela ROS-05, a 1.100,00m até chegar ao encontro com a ROS-101 (Praça de Cantagalo), mais 900,00m (encontro da ROS-05 com a ROS-101) a este pela ROS-101).

PROCESSO Nº 900/2022
FOLHA Nº 12
Câmara Municipal de Rio das Ostras
Vanessa Pereira Mello
Protocolo
Matr. 027

**§ 2º** A ZCS 2 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,

**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, Avenida Brasil, Avenida Amazonas (Balneário Remanso, Extensão Novo Rio das Ostras (trecho da Rua Professor Darci Ribeiro até Rua Gualberto David Pereira) e Nova Cidade), Avenida Novo Rio das Ostras, Avenida Governador Roberto Silveira, Avenida Ouro Verde, Avenida Cidade de Campos, Avenida Brasília (excetuando-se lotes da APA da Lagoa do Iriry), Avenida das Dálias, Avenida José Davi, Avenida das Flores, Avenida Europa (Alphaville), Rua das Camélias, Rua dos Lírios, Rua das Acácias, Rua São Judas Tadeu, Rua das Papoulas, Rua dos Bouganviles (trecho Avenida das Flores até a Rua das Camélias),Rua Madre Paulina, Rua Pompeu Correa da Gama, Rua Joaquim José Caridade, Rua Duque de Caxias (1º trecho da Rua Itaperuna até a Rua Cachoeira de Macacú e 2º trecho da Rua Valença até a Rua Nova Iguaçu), Rua Santa Mônica, Rua Paranaíba, Rua Vinícius de Moraes, Rua Renascer da Terceira Idade, Rua Pernambuco e Estrada do Palmital.

**II-** Zona de Uso Misto Dois – ZUM – 2, que compreende as seguintes Ruas e Avenidas:

**a)** Rua Cinturão Verde / Rua Acre, Avenida Almirante Heleno Nunes, Avenida Rotary Club (da Rua Heleno Nunes até a Ponte Colinas), Rua Julieta Viana, Rua Bangu (Liberdade), Avenida Inajara (Nova Cidade), Rua Três Marias (Nova Cidade), Rua Abel Siqueira (Recanto), Rua Santa Catarina (Cidade Praiana), Rua Domingos Francisco Mota (Palmital), Rua X (Extensão Serramar), Rua Niterói (Jardim Mariléa), Rua Bom Jardim; Rua Nova Iguaçu; Albano D. Guimarães (Mar do Norte), Rua Ney Felippes Oliveira (Mar do Norte), Avenida "1" (Balneário das Garças), Rua Henrique Sarzedas (Rocha Leão ), Rua Isolina Almeida (Rocha Leão) e trecho Núcleo Urbano 3 Cantagalo (início da Praça Cantagalo encontro da ROS-05 com a ROS-101) até 900,00m a norte pela Estrada Professor Leandro Faria Sarzedas (ROS-05);

**b)** Trecho compreendido a Norte- Rua Bangu, a Leste- Rodovia Amaral Peixoto, a Oeste- Ruas: Mayer e Elba de Pádua Lima e a sul: Rua Paranaíba;

**c)** Trecho compreendido a Norte- Rua Sebastião Ribeiro de Souza, a Leste- Rua Carlos Viana, a Oeste- Rodovia Amaral Peixoto e a Sul- Rua Jovem Viana.

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

**I-** 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 e Rua Boungavilles trecho Rua das Camélias até Rua Bétula (antiga Rua 100), de acordo com o mapa de zoneamento no Anexo Único desta Lei;

**II-** Zona Industrial Dois – ZI – 2 - correspondente a área do loteamento Bairro Imperial, lado oeste, divisa com o loteamento bairro Imperial, trecho compreendido a norte- 370,00m, a sul- 125,00m, a leste- todo loteamento Bairro Imperial e a oeste- 700,00m, os lotes inscritos 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 Professor Leandro

PROCESSO Nº 900/2022
FOLHA Nº 13
Câmara Municipal de Rio das Ostras
RUBRICA
Vanessa Pereira Mello
Protocolo
Matr. 027

Faria Sarzedas (conhecida também como Avenida Petróleo e Gás), a Zen, o rio Imboassica e o limite da zona Urbana, de acordo com o mapa de zoneamento no Anexo Único desta Lei.

**Art. 17.** As Zonas de Unidade de Conservação – ZUC – cujos critérios de assentamento e implantação da edificação no terreno são estabelecidos por legislação específica:

**I-** Zona de Unidade de Conservação Um – ZUC 1 – APA da Lagoa de Iriry;

**II-** Zona de Unidade de Conservação Dois – ZUC 2 – Parque Natural Municipal dos Pássaros;

**III-** Zona de Unidade de Conservação Três – ZUC 3 – Monumento Natural dos Costões Rochosos;

**IV-** Zona de Unidade de Conservação Quatro – ZUC 4 – ARIE de Itapebussus.

**Art. 18.** Zonas de Habitação de Interesse Social – ZHIS compreendem as áreas onde há interesse público em ordenar a ocupação por meio de urbanização e regularização fundiária, em implantar ou complementar programas habitacionais de interesse social, e que se sujeitam a critérios especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo.

**Parágrafo único**. As edificações de interesse social são todas aquelas que por apresentarem características especificas inerentes às demandas da população de baixa renda, necessitarão de regulamentos compatíveis a sua realidade para o controle das edificações. Os critérios de assentamento e implantação da edificação no terreno serão estabelecidos por legislação específica.

**Art. 19.** Zonas de Expansão Urbana – ZEU

**Parágrafo único.** Seus limites são os definidos no Anexo II da Lei Complementar Municipal nº 004/2006.

**Art. 20.** Zona de Especial Interesse para o Meio Ambiente – ZEIMA 1.

## Seção I

## Das Categorias de Uso

**Art. 21**. A área mínima do lote é fixada em 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados) na área urbana e em 420m² (quatrocentos e vinte metros quadrados) na área de expansão urbana.

**Parágrafo único**. Ficam revogadas as disposições da Lei 919/2005, no que conflitarem com o Plano Diretor, especialmente quanto aos limites da Área de Expansão Urbana, quanto aos limites da Zona de amortecimento, e dimensões dos lotes para a formação de sítios de recreio, e em relação à área de expansão urbana dos núcleos urbanos 01 (um) - Rocha Leão e 03 (três) - Cantagalo, de que tratam os §§ 1º e 2º, do art. 86, e ainda no que concerne às Áreas Protegidas, conforme o art. 87, ambos da Lei Complementar Municipal nº 004/2006.

**Art. 22.** As atividades urbanas, para efeito de aplicação desta lei, classificam-se quanto à natureza em:

**I- Perigosas:** aquelas que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;

PROCESSO Nº 900/2022
FOLHA Nº 14
Câmara Municipal de Rio das Ostras
Vanessa Pereira Mello
Protocolo
Matr. 027

**II- nocivas:** aquelas que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos, sólidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, cursos d'água e solo;

**III- incômodas:** aquelas que possam produzir ruídos; trepidações; gases; poeiras; exalações ou conturbações no tráfego; sobrecarga na capacidade de suporte da infraestrutura instalada; alteração negativa da paisagem urbana e que possam causar incômodos à vizinhança; e

**IV- adequadas:** aquelas que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona e não sejam perigosas, incômodas ou nocivas.

**Art. 23.** Os estabelecimentos de uso não residencial serão classificados de acordo com o porte da edificação, expresso em área total construída, conforme a seguinte classificação:

**I- pequeno porte**: até 200,00 m² (duzentos metros quadrados);

**II- médio porte**: acima de 200,00m² (duzentos metros quadrados) a 900,00 m² (novecentos metros quadrados);

**III- grande porte:** acima de 900,00 m² (novecentos metros quadrados).

**Art. 24.** Para efeito da presente lei, os usos Residenciais terão a seguinte classificação:

**I- residencial unifamiliar:** quando no lote existir ou vier a ser construída uma única unidade residencial;

**II- residencial multifamiliar:** quando no lote existir ou vier a ser construída uma edificação residencial com mais de 1 (uma) unidade residencial;

**III-** grupamento de edificações:

**a) grupamento de edificações unifamiliares**: quando no lote existirem ou vierem a ser construídas mais de uma edificação unifamiliar;

**b) grupamento de edificações multifamiliares**: quando no lote existirem ou vierem a ser construídas mais de uma edificação multifamiliar;

**c) grupamento de edificações misto**: quando no lote existirem ou vierem a ser construídas edificações com uso residencial e não residenciais.

**Art. 25.** A aprovação para construção de Grupamento de Edificações Residenciais e misto, com mais de 120 (cento e vinte) unidades residenciais dependerá de elaboração de Estudo de Impactos de Vizinhança e do seu respectivo Relatório (EIV/RIV), que será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento, quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, de acordo com a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e da Lei Complementar nº 005, de 14 de novembro 2008 - Código de Meio Ambiente.

**Art. 26** Os grupamentos de edificações residenciais horizontais com mais de 35 (trinta e cinco) "unidades, deverão atender aos seguintes parâmetros:

**I.** ter calçadas com largura mínima de 1,50 m (um metro e meio), de um dos lados da via interior para veículos;

**II.** a via interior para veículos deve ter largura mínima de 5,00 m (cinco metros);

**III.** ter área de uso comum (área verde ou de recreação), na proporção de 1,00 m² (um metro quadrado) por compartimento habitável, ser contínua, permitir a inscrição de circunferência com raio mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), ter acesso através de partes comuns e não dar acesso e/ou ventilação ao local de armazenamento de lixo ou de resíduos;

PROCESSO Nº 900/2022
FOLHA Nº 15
RUBRICA
Câmara Municipal de Rio das Ostras
Vanessa Pereira Mello
Protocolo
Matr. 027

**IV.** ter arborização da área livre na proporção de uma muda para cada 120,00 m² (cento e vinte metros quadrados) de terreno;

**V.** poderão haver apenas dois acessos de veículos, de serviço e social, que deverão ser recuadas em 5,00m (cinco metros), no mínimo, em relação à testada do lote.

**Art. 27.** Para efeito desta Lei, os usos para atividade comercial terão a seguinte classificação:

**I- atividade comercial varejista local:** atividades voltadas para a comercialização de produtos de consumo diário, em instalações de pequeno porte e localização compatível com o uso residencial, conforme lista a seguir:

**a)** açougue;
**b)** antiquário;
**c)** armarinho;
**d)** boutique;
**e)** confeitaria;
**f)** ervanário;
**g)** farmácia;
**h)** farmácia de manipulação;
**i)** feira livre;
**j)** floricultura;
**k)** joalheria;
**l)** jornais e revistas;
**m)** livraria;
**n)** loja de animais domésticos;
**o)** loja de informática;
**p)** mercearia;
**q)** padaria
**r)** papelaria;
**s)** peixaria;
**t)** perfumaria;
**u)** produtos fotográficos;
**v)** objetos de arte;
**w)** quitanda;
**x)** sapataria;
**y)** assemelhados...
**z)** a comercialização de tintas assemelhados e assessórios para pintura.

**II- atividade comercial varejista em geral:** atividades voltadas para comercialização de produtos de consumo eventual e de instalações de médio porte, não convenientes ao uso residencial, conforme lista a seguir:

**a)** loja de mobiliário e eletrodoméstico;
**b)** loja de materiais de construção;
**c)** loja de ferramentas e ferragens;
**d)** peças e acessórios para veículos;
**e)** magazines;
**f)** instrumentos musicais;
**g)** loja de descartáveis;
**h)** loja de eletroeletrônicos;
**i)** locadora e revendedora de automóveis;
**j)** loja de tecidos;
**k)** loja de artesanato;
**l)** ótica;
**m)** assemelhados
**n)** a comercialização de tintas assemelhados e assessórios para pintura.

PROCESSO Nº 900/2022
FOLHA Nº 16
RUBRICA
Câmara Municipal de Rio das Ostras
Vanessa Pereira Mello
Protocolo
Matr. 027

**III- comercial varejista de grande porte:**

**a)** horto-mercado;
**b)** supermercado;
**c)** shopping;
**d)** centro comercial;
**e)** madeireira e assemelhados;
**f)** assemelhados;
**g)** a comercialização de tintas assemelhados e assessórios para pintura.

**IV- atividade comercial atacadista** – atividades voltadas para comercialização não varejista com instalações de médio e grande porte e que por suas peculiaridades venham causar incômodo ou oferecer riscos à segurança e a saúde das pessoas, ao meio ambiente, ou promovam impactos de vizinhança que comprometam a urbanidade e a qualidade de vida em sua área de influência.

**a)** depósito de material de construção bruto, a granel, com necessidade de beneficiamento (ex. brita, areia, telha, vergalhão madeira, cimento, etc.);
**b)** armazéns de estocagem de produtos alimentícios; e
**c)** entreposto de mercadorias;
**d)** e assemelhados.

**Art. 28.** Para efeito da presente Lei Complementar, os usos Atividade de Prestação de Serviços terão a seguinte classificação:

**I- atividade de serviços locais:** atividade voltada para a prestação de serviço 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.

**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, laboratórios de análises clínicas e químicas, 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, pizzaria, 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.

PROCESSO Nº 900/2022
FOLHA Nº 17
CÂMARA Municipal de Rio das Ostras
Vanessa Pereira Mello
Protocolo
Matr. 027

**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, depósito de materiais recicláveis e assemelhados;

**b) industrial de médio e grande impacto:** indústrias que não podem conviver com uso residencial, por causar incômodo, tais como:

PROCESSO Nº 300/2022
FOLHA Nº 18
Câmara Municipal de Rio das Ostras
RUBRICA
Vanessa Pereira Mello
Protocolo
Matr. 027



1. beneficiamento e estocagem de pedras e areias;
2. beneficiamento de leite;
3. beneficiamento de plásticos e borracha;
4. beneficiamento ou transformação de produtos químicos, matadouros, frigoríficos, veículos e máquinas, têxtil, oficina de caldeiraria e pintura;
5. 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, Administração Pública, Asilo, Casa de Repouso, Sanatório, Ambulatório, Repartição Pública; e

**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".

**Art. 30.** As atividades de Serviços Especiais, por seu porte e característica impactante ao meio ambiente, à economia do município, à segurança e conforto dos usuários e vizinhança, tais como: estádios e ginásios de esporte, hospitais, universidades, terminais de cargas, campos de pouso ou aeroportos, terminais rodoviários, cemitérios, quartéis militares e delegacias policiais, terão sua localização excepcionalmente autorizada pela Prefeitura Municipal, mediante aprovação do Poder Legislativo Municipal.

**Art. 31.** Os sistemas transmissores serão autorizados em quaisquer zonas onde houver comprovação da necessidade de instalação no local pleiteado, mediante a apresentação de estudo técnico para este fim, e ART de responsabilidade técnica pelo estudo.

**Art. 32**. Serão mantidos os usos e atividades exercidas desde que já licenciadas ou protocolizadas, ate a data de provação desta Lei, desde que não se caracterize como impactante ou de risco potencial ao meio ambiente, a segurança e a vida das pessoas.

**Art. 33.** As determinações desta lei não substituem e nem isentam de obediência às normas Federais, Estaduais e Municipais que objetivam assegurar condições sanitárias, de iluminação, ventilação, insolação, circulação interna, para todos os tipos de edificações, independente das zonas em que forem construídas.

**Art. 34.** No caso de expedientes administrativos ainda sem despacho decisório em última instância, protocolizados anteriormente à data de entrada em vigor desta lei, os interessados poderão optar pela aplicação da legislação vigente à data do seu protocolamento.

**Parágrafo único.** Nos expedientes administrativos a que se refere o caput deste artigo, um eventual acréscimo na área do terreno que constou do projeto originalmente apresentado, com a incorporação de novos lotes, só será admitida desde que para a área correspondente ao acréscimo seja aplicado o coeficiente de aproveitamento estabelecido nesta Lei.

PROCESSO Nº 900/2022
FOLHA Nº 19
Câmara Municipal de Rio das Ostras
RUBRICA
Vanessa Pereira Mello
Protocolo
Matr. 027

**Art. 35.** Será permitida a mudança de uso, com alteração física ou não da edificação, desde que verificada a conformidade com a legislação referente ao uso e ocupação do solo e Código de Obras.

**§ 1º** Para efeito deste artigo deverá ser solicitada a mudança de uso ao órgão competente com apresentação de projeto de arquitetura com sua nova utilização e com o novo destino de seus compartimentos.

**§ 2º** Deverão apresentar projeto para aprovação de transformação de uso as seguintes atividades:

**I-** posto de serviços e revenda de combustíveis e lubrificantes;

**II-** distribuidoras de gás;

**III-** armazenagem e comércio de explosivos e produtos inflamáveis, inclusive tintas;

**IV-** casas de festas de diversões e clubes;

**V-** assistência médica ou veterinária com internação;

**VI-** estabelecimentos de hospedagem;

**VII-** Instituições bancárias, educacionais e religiosas;

**VIII-** demais edificações com área construída acima de 900.00m2;

## Seção II

## Da Taxa de Ocupação

**Art. 36.** Nas Zonas Residenciais deverá ser obedecida a taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento).

**Art. 37.** Na construção de edificações não residenciais nas Zonas de Comércio 1 e 2 (ZCS1, ZCS2) como também nas Zonas de Uso Misto 1 e 2 (ZUM1 e ZUM2), os limites impostos de taxa de ocupação e afastamentos laterais e fundos, desta Lei, se darão a partir da altura de 8,00m (oito metros).

**Art. 38.** As projeções de elementos decorativos, jardineiras e da área das varandas em balanço não serão computadas no cálculo da taxa de ocupação.

**Art. 39.** As edificações poderão apresentar varandas em balanço, nos pavimentos superiores, com profundidade máxima de 4.00 (quatro metros), podendo ocupar toda a extensão da fachada obedecido o afastamento mínimo estabelecido para a respectiva zona.

**Art. 40.** A ocupação das coberturas, onde forem permitidas, será no Máximo de 60% 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 21.00m, com o último pavimento sendo de cobertura com ocupação máxima de 60% 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 19m.

## Seção III

## Da Altura das Edificações

**Art. 41.** Em todo o município deverá ser obedecida altura máxima de 25.00m (vinte e cinco metros).

PROCESSO Nº 300/2022
FOLHA Nº 20
RUBRICA
Prefeitura Municipal de Rio das Ostras
Vanessa Pereira Mello
Protocolo
Matr. 027

**§ 1°** 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 Municipal nº. 004/2006, que versam sobre a transferência do direito de construir e a outorga onerosa, respectivamente.

**Art. 42.** A altura máxima de qualquer edificação situada nos lotes que tenham pelo menos uma das faces voltadas para a orla marítima, de lagos, lagoas e rios, será de 8,00m (oito metros), exceto na ZR8 e trecho da ZR3 (trecho da Boca da Barra até o Loteamento Jardim Miramar).

**Art. 43.** 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 e de estacionamento;

**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 4,50m (quatro metros e meio).

**Art. 44.** A área de lazer do último pavimento, quando permitida, não terá sua altura computada para efeito do cálculo dos afastamentos, desde que:

**I-** as áreas construídas fechadas não ultrapassem 60% (sessenta por cento) da projeção do pavimento inferior.

## Seção IV

## Dos Afastamentos

**Art. 45.** Em todo o município deverá ser obedecido 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 meio) sobre o afastamento frontal.

**Art. 46.** As edificações em lotes confrontantes às estradas municipais, estaduais e federais, obedecerão ao afastamento mínimo de 3.00m (três metros), sem prejuízo do disposto no art. 4°, III, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com exceção para ZCS 1, ZI 2 e ZEU, que terão afastamento frontal mínimo de 5.00m (cinco metros).

**Art. 47.** 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;

PROCESSO Nº 200/2022
FOLHA Nº 21
Câmara Municipal de Rio das Ostras
Vanessa Pereira Mello
Protocolo
Matr. 027



**II-** o piso do pavimento imediatamente superior (térreo) fique abaixo da cota + 1, 50m (mais um metro e meio) em relação ao ponto médio do nível do terreno, correspondente à área edificada, conforme figuras 2 e 3;

**III-** o semienterrado deverá atender à ocupação da divisa determinada no art. 48 desta Lei.

**FIGURA 2**

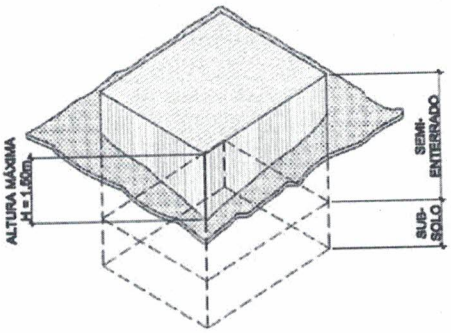
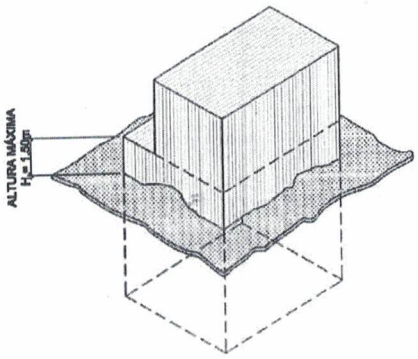



**FIGURA 3**




**Art. 48.** As edificações deverão obedecer aos afastamentos mínimos de 1/6 (um sexto) da altura total da edificação e nunca inferior a 3.00m (três metros) de afastamento frontal e 1.50m (um metro e meio) de afastamentos laterais e fundos.

**§ 1°** Nas Zonas Residenciais, ZUM 1 e 2, ZCS 1 e 2, ZEU, ZUC`s e ZOC`s 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 3.00m (três metros).

**I-** laterais - construção sobre divisa de no máximo1/3 (um terço) até a altura máxima de 8.00m (oito metros) em relação ao perfil natural do terreno;

**II-** fundos - construção sobre divisa de no máximo 2/3 (dois terços) até a altura máxima de 4,5m (quatro vírgula cinco metros) ou 1/3 (um terço) até a altura máxima de 8.00m (oito metros) em relação ao perfil natural do terreno.

**§ 2°** Fica permitida nas ZCS1 e ZCS2, ZUM 1 e 2, a taxa de ocupação e a ocupação das divisas livre até a altura de 8.00m (oito metros), exclusivamente na parte da edificação destinada a uso não residencial, desde que respeitando o afastamento frontal constante da Tabela I desta Lei.

**§ 3°** 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.

**§ 4°** Fica permitida, em todas as zonas, a construção sobre divisas laterais e de fundos do lote, quando estas já tiverem sido ocupadas, na mesma extensão horizontal e vertical já ocupadas.

**§ 5°** Fica permitida nas Zonas ZCSI, ZCS2, ZUMI e ZUM2, a construção sobre o afastamento frontal exclusivamente nas quadras já consolidadas conforme expresso no § 4° deste artigo.

**Art. 49.** O afastamento mínimo entre duas ou mais unidades afastadas no mesmo lote será a soma dos afastamentos obrigatórios, conforme disposto no art. 48 desta Lei.

PROCESSO Nº 200/2022
FOLHA Nº 22
RUBRICA
Câmara Municipal de Rio das Ostras
Vanessa Pereira Mello
Protocolo
Matr. 027

**Parágrafo único.** Não se enquadram no caput deste artigo aquelas edificações que possuam empenas cegas justapostas e que se inscrevam, em conjunto, num quadrado de dimensões máximas de 50.00m (cinquenta metros) por 50,00m (cinquenta metros).

## Seção V

## Do Coeficiente de Aproveitamento

**Art. 50**. Para fins de ocupação do solo, fica estabelecido o coeficiente máximo de aproveitamento igual a 2 (dois), excluindo os lotes inseridos nas Zonas de Unidade de Conservação - ZUC - cujos critérios de assentamento e implantação da edificação no terreno são estabelecidos por legislação especifica.

**Art. 51**. Não serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento, as seguintes áreas:

**I-** o pavimento de uso comum (PUC), sob pilotis, desde atenda ao disposto no art. 44 desta Lei;

**II-** projeções de elementos decorativos, jardineiras e da área das varandas em balanço;

**III-** circulação (vertical e horizontal) e áreas de uso comum das edificações multifamiliares e edificações não residenciais;

**IV-** os embasamentos, nas ZCS 1 e 2;

**V-** os depósitos com área máxima de 20% da área útil e instalações sanitárias das edificações não residenciais.

## Seção VI

## Da Taxa de Permeabilidade

**Art. 52.** Em todas as zonas os lotes de terreno utilizados para fins residenciais, transitórios ou não, deverá ser obedecida a taxa mínima de permeabilidade de 25 % (vinte e cinco por cento), salvaguardadas as áreas com legislação específica.

## Seção VII

## Das Vagas de Estacionamento

**Art. 53.** 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 100,00m² (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.

**§ 1°** Excetuam-se da necessidade de vagas de estacionamento as edificações não residenciais inseridas na ZCS2 e que tenham no máximo 600m² (seiscentos metros quadrados).

PROCESSO Nº 900/2022
FOLHA Nº 23
RUBRICA
Câmara Municipal de Rio das Ostras
Vanessa Pereira Mello
Protocolo
Matr. 027

**§ 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.

**§ 3°** Os estabelecimentos industriais de qualquer porte, os comerciais de grande porte e os de serviço com área construída superior a 2000m² (dois mil metros quadrados) deverão ter local para carga e descarga dentro do lote ou de acordo com o §4º II, com dimensões mínimasde3,00m (três metros) x 8.00m (oito metros) e 3,20m (três metros e vinte centímetros) de altura livre mínima quando situadas em locais cobertos.

**§ 4°** 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 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros) e distar 5m (cinco metros) do bordo do alinhamento da via transversal na esquina.

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

**Art. 54.** É facultado, nos grupamentos residenciais multifamiliares com mais de 120 (cento e vinte) unidades, a concentração das vagas de estacionamento em edificações de uso exclusivo ou no corpo da própria edificação, ou, ainda, estar alocadas na área permeável do lote.

**§ 1°** No caso de adoção de edificação de uso exclusivo para estacionamento:

**I-** esta terá altura de no máximo, 7,50m (sete metros e meio), medida conforme os parâmetros estabelecidos no inciso IV do art. 10, liberado o pavimento técnico conforme TABELA I correspondente;

**II-** esta não será computada no coeficiente de aproveitamento do lote;

**III-** para cálculo da taxa de ocupação será computada o somatório de sua área de projeção às áreas de projeção das edificações residenciais, a qual não deverá exceder a maior taxa de ocupação estabelecida na Tabela I, para a zona na qual se insere o grupamento.

**§ 2º** No caso de concentração de vagas de estacionamento no corpo da própria edificação residencial este não será computado no coeficiente de aproveitamento do lote, bem como na altura total da edificação, desde que:

**I-** a edificação atenda a altura máxima total definida no art. 41 desta Lei;

**II-** limitada à área necessária para comportar uma vaga para cada unidade habitacional, podendo utilizar o excedente da área do pavimento como área comum da edificação.

PROCESSO Nº 900/2022
FOLHA Nº 24
Câmara Municipal de Rio das Ostras
Vanessa Pereira Mello
Protocolo
Matr. 027

**§ 3°** Não se aplicam as exigências do caput às edificações habitacionais de interesse social enquadrados no parágrafo único do art. 18 desta Lei e enquadrados na Faixa 1 pela Caixa Econômica Federal.

## CAPÍTULO III

## DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 55.** Os limites entre as zonas indicadas no mapa de zoneamento, que faz parte integrante desta Lei, poderão ser ajustados quando verifica da a necessidade de tal procedimento, com vistas a maior precisão dos limites ou para se obter melhor adequação no local onde se propuser a alteração, considerando-se as divisas dos imóveis, o sistema viário ou a ocorrência de elementos naturais e outros fatores condicionantes.

**Art. 56.** O uso residencial individual ou coletivo, bem como os albergues, pousadas ou hotéis, poderão se localizar em qualquer Zona do Município, exceto nas vias ou áreas onde houver determinação legal em contrário.

**Art. 57.** Fica permitido o uso e funcionamento de atividade institucional, de natureza pública ou privada, em todas as zonas, desde que não tomem as características de atividade especial e impactante à urbanidade e ao conforto da vizinhança.

**Art. 58.** É vedado o uso e funcionamento de edificações dedicadas exclusivamente às atividades de Comércio Varejista de Bebidas alcoólicas e não alcoólicas em toda Orla marítima de Rio das Ostras.

**Art. 59.** A consulta prévia, cujas diretrizes terão validade pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, em hipótese alguma garante ao requerente modificar ou reformar, ou alvará de funcionamento, devendo este atender a todas as obrigações cabíveis em cada caso e determinadas em Lei.

**Art. 60.** Para fins de construção de edificações em lotes contíguos a bens e patrimônios tombados, a Administração Pública poderá definir diferentes usos e parâmetros, desde que nunca menos restritivos daqueles estabelecidos nesta Lei.

**Parágrafo único.** Para o cumprimento deste artigo, quando das restrições aos respectivos parâmetros desta Lei, a Administração Pública deverá fundamentar tais restrições, com estudos técnicos e/ou consulta aos órgãos competentes.

**Art. 61.** Para os lotes de esquina, em qualquer zona, impõem-se afastamentos frontais mínimo de ambas as ruas que compõem a esquina prevalecendo o maior afastamento.

**Art. 62.** 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 18m (dezoito metros), a utilização de apartamento de cobertura, respeitando os afastamentos mínimos de plano de fachada de 5,00m (cinco metros) no plano frontal.

**Art. 63**. Excepcionalmente na ZCS2, no intervalo da Rua Araruama até a Avenida Amazonas (centro) a altura máxima das edificações será de 14metros.

**Art. 64**. Ficam revogados os artigos da Lei nº 208/96 e Lei complementar nº 27/2011, que trata do Código de Obras do Município, que conflitarem com as disposições estatuídas nesta Lei.

PROCESSO Nº 900/2022
FOLHA Nº 25
Prefeitura Municipal de Rio das Ostras
Vanessa Pereira Mello
Protocolo
Matr. 027

**Art. 65.** As obras públicas e aquelas de notório interesse público, à critério da Prefeitura Municipal, não se sujeitarão aos parâmetros desta Lei, bem como ao Código de Obras, desde que respeitados os princípios da segurança, conforto e urbanidade.

## ZONEAMENTO MUNICIPAL - TABELA I

| ZONAS | USOS PERMITIDOS | LOTE MÍN. (M²) | TEST MÍN. (M) | TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%) | ALTURA MÁXIMA (M) | OBSERVAÇÃO |
|---|---|---|---|---|---|---|
| CENTRAL (ZC) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 M | - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR<br>- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR<br>- GRUPAMENTO A<br>- COMERCIAL VAREJISTA LOCAL<br>- COMERCIAL VAREJISTA EM GERAL<br>- SERVIÇOS LOCAIS<br>- SERVIÇOS GERAIS A, B e C<br>- INSTITUCIONAL | 360 | 12 | 50%<br>40% | 14 m<br>16,5 m | Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 m (três vírgula cinco metros) limitado a 10% da área do pavimento tipo |
| RESIDENCIAL 1 (ZR 1) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 M | - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR<br>- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR<br>- GRUPAMENTO A, B e C<br>- COMERCIAL VAREJISTA LOCAL<br>- COMERCIAL VAREJISTA EM GERAL<br>- SERVIÇOS LOCAIS | 360 | 12 | 50%<br>50% *1<br>40%<br>30%<br>20% | 16,5 m<br>19 m *1<br>19 m<br>22 m<br>25 m | Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 m (três vírgula cinco metros) limitado a 10% da área do pavimento tipo.<br>*1 Sendo último pavimento permitido apenas área lazer. |

PROCESSO Nº 9001/2022
FOLHA Nº 26
RUBRICA
Câmara Municipal de Rio das Ostras
Vanessa Pereira Mello
Protocolo
Matr. 027

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | - SERVIÇOS GERAIS B<br>- INSTITUCIONAL | | | | | |
| RESIDENCIAL 2 (ZR 2) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 M | - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR<br>- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR<br>-GRUPAMENTO A, B e C<br>- COMERCIAL VAREJISTA LOCAL<br>- COMERCIAL VAREJISTA EM GERAL<br>- SERVIÇOS LOCAIS<br>- SERVIÇOS GERAIS B<br>- INSTITUCIONAL | 360 | 12 | 50%<br>50% *1<br>40%<br>25%<br>20% | 16,5 m<br>19 m *1<br>19 m<br>22 m<br>25 m | Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 m (três vírgula cinco metros) limitado a 10% da área do pavimento tipo.<br>*1 Sendo último pavimento permitido apenas área lazer. |
| RESIDENCIAL 3 (ZR 3) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 M | - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR<br>- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR<br>- GRUPAMENTO A, B e C<br>- COMERCIAL VAREJISTA LOCAL<br>- SERVIÇOS LOCAIS<br>- SERVIÇOS GERAL B<br>- INSTITUCIONAL | 360 | 12 | 50%<br>50% *1 | 14 m<br>16,5 m | Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 m (três vírgula cinco metros) limitado a 10% da área do pavimento tipo.<br>*1 Sendo último pavimento permitido apenas área lazer. |
| RESIDENCIAL 4 (ZR 4 ) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 M | - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR<br>- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR<br>- GRUPAMENTO A, B e C<br>- COMERCIAL VAREJISTA LOCAL<br>- SERVIÇOS LOCAIS | 360 | 12 | 40%<br>30%<br>20% | 8 m<br>12 m<br>16 m | Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 10% da área do pavimento tipo |

PROCESSO Nº 900/2022
FOLHA Nº 27
RUBRICA
Câmara Municipal de Rio das Ostras
Vanessa Pereira Mello
Protocolo
Matr. 027

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | - SERVIÇOS GERAIS B<br>- INSTITUCIONAL (ART. 57) | | | | | |
| RESIDENCIAL 5 (ZR 5) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 M | - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR<br>- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR<br>- GRUPAMENTO A, B e C<br>- COMERCIAL VAREJISTA LOCAL<br>- COMERCIAL VAREJISTA EM GERAL<br>- SERVIÇOS LOCAIS<br>- SERVIÇOS GERAIS B<br>- INSTITUCIONAL (ART. 57) | 360 | 12 | 50%<br>50% *1<br>40%<br>30%<br>25% | 16,5 m<br>19 m *1<br>19 m<br>22 m<br>25 m | Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 10% da área do pavimento tipo.<br>*1 Sendo último pavimento permitido apenas área lazer. |
| RESIDENCIAL 6 (ZR 6) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 M | - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR<br>- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR<br>- GRUPAMENTO A, B e C<br>- COMERCIAL VAREJISTA LOCAL<br>- COMERCIAL VAREJISTA EM GERAL<br>- SERVIÇOS LOCAIS<br>- SERVIÇOS GERAIS A e B<br>- INSTITUCIONAL (ART. 54)<br>- INDUSTRIAL DE BAIXO IMPACTO | 360 | 15 | 50%<br>50% *1<br>40%<br>30%<br>25% | 16,5 m<br>19 m *1<br>19 m<br>22 m<br>25 m | Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 10% da área do pavimento tipo.<br>*1 Sendo último pavimento permitido apenas área lazer. |

PROCESSO Nº 200/2022
FOLHA Nº 28
RUBRICA
Câmara Municipal de Rio das Ostras
Vanessa Pereira Mello
Protocolo
Matr. 027

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| RESIDENCIAL 7 (ZR 7) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 M | - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR<br>- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR<br>- GRUPAMENTO A e B<br>- COMERCIAL VAREJISTA LOCAL<br>- SERVIÇOS LOCAIS<br>- SERVIÇOS GERAIS B<br>- INSTITUCIONAL (ART. 57) | 450 | 15 | 40%<br>35%<br>30%<br>25% | 9 m<br>12 m<br>15 m<br>18 m | Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 10% da área do pavimento tipo |
| RESIDENCIAL 8 (ZR 8) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 M | - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR<br>- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR<br>- GRUPAMENTO A, B e C<br>- COMERCIAL VAREJISTA LOCAL<br>- SERVIÇOS LOCAIS<br>- SERVIÇOS GERAIS B<br>- INSTITUCIONAL | 360 | 12 | 50%<br>40%<br>40% *1 | 14 m<br>16,5 m<br>19 m *1 | *1 Sendo último pavimento permitido apenas área lazer.<br><br>Proibido o comércio varejista de bebidas alcoólicas e não alcoólicas. |
| COMERCIAL E SERVIÇO 1 (ZCS 1) AFASTAMENTO FRONTAL 5,00 M | - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR<br>- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR<br>- GRUPAMENTO A, B e C<br>- COMERCIAL VAREJISTA LOCAL<br>- COMERCIAL VAREJISTA EM GERAL<br>- COMERCIAL ATACADISTA<br>- COMERCIAL ESPECIAL<br>- COMERCIAL VAREJISTA DE GRANDE PORTE<br>- SERVIÇOS LOCAIS<br>- SERVIÇOS GERAIS A, B e C<br>- SERVIÇOS ESPECIAIS | 450 | 15 | LIVRE<br>60%<br>50%<br>50% *1<br>40%<br>30% | 8 m<br>12 m<br>16,5 m<br>19 m *1<br>20 m<br>25 m | Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 10% da área do pavimento tipo.<br><br>*1 Sendo último pavimento permitido apenas área lazer. |

PROCESSO Nº 900/2022
FOLHA Nº 29
RUBRICA
Câmara Municipal de Rio das Ostras
Vanessa Pereira Mello
Protocolo
Matr. 027

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | - INDUSTRIAL – BAIXO IMPACTO<br>- INSTITUCIONAL | | | | | |
| COMERCIAL E SERVIÇOS 2 (ZCS 2) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 M | - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR<br>- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR<br>- GRUPAMENTO A, B e C<br>- COMERCIAL VAREJISTA LOCAL<br>- COMERCIAL VAREJISTA EM GERAL<br>- COMERCIAL ATACADISTA<br>- COMERCIAL VAREJISTA DE GRANDE PORTE<br>- SERVIÇOS LOCAIS<br>- SERVIÇOS GERAIS A, B e C<br>- SERVIÇOS ESPECIAIS<br>- INDUSTRIAL – BAIXO IMPACTO<br>- INSTITUCIONAL | 450 | 15 | LIVRE<br>60%<br>50%<br>50% *1<br>40% | 8 m<br>13 m<br>16,5 m<br>19 m *1<br>19 m | Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 10% da área do pavimento tipo.<br>*1 Sendo último pavimento permitido apenas área lazer. |
| ZONA DE USO MISTO 1 (ZUM 1) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 M | - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR<br>- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR<br>- GRUPAMENTO A, B e C<br>- COMERCIAL VAREJISTA LOCAL<br>- COMERCIAL VAREJISTA EM GERAL<br>- COMERCIAL VAREJISTA DE GRANDE PORTE<br>- SERVIÇOS LOCAIS<br>- SERVIÇOS GERAIS A, B e C<br>- INDUSTRIAL – BAIXO IMPACTO<br>- INSTITUCIONAL | 450 | 15 | LIVRE<br>50%<br>50% *1<br>40%<br>40% *2 | 8 m<br>16,5 m<br>19 m *1<br>19 m<br>21 m *2 | Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 10% da área do pavimento tipo (art. 39 e 58).<br>*1 Sendo último pavimento permitido apenas área lazer.<br>*2 Cobertura com 60% do pavimento inferior* |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ZONA DE USO MISTO 2 (ZUM 2) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 M | - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR<br>- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR<br>- GRUPAMENTO A, B e C<br>- COMERCIAL VAREJISTA LOCAL<br>- COMERCIAL VAREJISTA EM GERAL<br>- SERVIÇOS LOCAIS<br>- SERVIÇOS GERAIS A, B e C<br>- INDUSTRIAL – BAIXO IMPACTO<br>- INSTITUCIONAL | 360 | 12 | LIVRE<br>50%<br>50% *1<br>40%<br>40% *2 | 8 m<br>16,5 m<br>19 m *1<br>19 m<br>21 m *2 | Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 10% da área do pavimento tipo (art. 39 e 58).<br>*1 Sendo último pavimento permitido apenas área lazer.<br>*2 Cobertura com 60% do pavimento inferior |
| ZONA INDUSTRIAL 1 (ZI 1) ZONA ESPECIAL DE NEGÓCIOS (ZEN) AFASTAMENTO FRONTAL 5,00 M | - COMERCIAL VAREJISTA LOCAL<br>- COMERCIAL VAREJISTA EM GERAL<br>- COMERCIAL ATACADISTA<br>- COMERCIAL ESPECIAL<br>- COMERCIAL VAREJISTA DE GRANDE PORTE<br>- SERVIÇOS LOCAIS<br>- SERVIÇOS GERAIS A, B e C<br>- SERVIÇOS ESPECIAIS<br>- INDUSTRIAL – BAIXO IMPACTO<br>- INDUSTRIAL – MÉDIO IMPACTO<br>- INDUSTRIAL – GRANDE IMPACTO<br>- INSTITUCIONAL (ART. 57) | | | | | |

PROCESSO Nº 900/2022
FOLHA Nº 30
PREFEITURA Municipal de Rio das Ostras
Vanessa Pereira Mello
Protocolo
Matr. 027

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ZONA INDUSTRIAL 2 (ZI 2) AFASTAMENTO FRONTAL 5,00M | - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR<br>- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR<br>- GRUPAMENTO A, B e C<br>- COMERCIAL VAREJISTA LOCAL<br>- COMERCIAL VAREJISTA EM GERAL<br>- COMERCIAL ATACADISTA<br>- COMERCIAL ESPECIAL<br>- COMERCIAL VAREJISTA DE GRANDE PORTE<br>- SERVIÇOS LOCAIS<br>- SERVIÇOS GERAIS A, B e C<br>- SERVIÇOS ESPECIAIS<br>- INDUSTRIAL – BAIXO IMPACTO<br>- INDUSTRIAL – MÉDIO IMPACTO<br>- INSTITUCIONAL (ART. 57) | 800 | 20 | 50% | 22 m | Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 10% da área do pavimento tipo |
| EXPANSÃO URBANA AFASTAMENTO FRONTAL 5,00 M | - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR<br>- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR<br>- GRUPAMENTO A, B e C<br>- COMERCIAL VAREJISTA LOCAL<br>- COMERCIAL VAREJISTA EM GERAL<br>- COMERCIAL ATACADISTA | 420 | 12 | 50%<br>50% *1<br>40% | 16,5 m<br>*19 m<br>19 m | Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,5 metros limitado a 10% da área do pavimento tipo. |

PROCESSO Nº 9007/2022
FOLHA Nº 31
RUBRICA
Câmara Municipal de Rio das Ostras
Vanessa Pereira Mello
Protocolo
Matr. 027

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | - COMERCIAL ESPECIAL<br>- COMERCIAL VAREJISTA DE GRANDE PORTE<br>- SERVIÇOS LOCAIS<br>- SERVIÇOS GERAIS A, B e C<br>- SERVIÇOS ESPECIAIS<br>- INSTITUCIONAL | | | 30%<br>20% | 22 m<br>25 m | *1 Sendo último pavimento permitido apenas área lazer. |
| ZONA DE AMORTECIMENTO AFASTAMENTO FRONTAL 5,00 M | - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR<br>- GRUPAMENTO A e B | 1000 | 20 | 30% | 8 m | |

**Art. 66.** Esta lei entra em vigor na data da sua publicação, revogando expressamente a Lei Complementar nº 27/2011.

Rio das Ostras, 27 de junho de 2022.

MARCELINO CARLOS DIAS BORBA:00494051795
Assinado de forma digital por MARCELINO CARLOS DIAS BORBA:00494051795

**MARCELINO CARLOS DIAS BORBA**
Prefeito do Município de Rio das Ostras

PROCESSO Nº 900/2022
FOLHA Nº 32
RUBRICA
Câmara Municipal de Rio das Ostras
Vanessa Pereira Mello
Protocolo
Matr. 027

**ANEXO ÚNICO**

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 003/2022**

