



Estado do Rio de Janeiro

# Prefeitura de São João da Barra

LEI Nº 359/2015, DE 26 DE MAIO DE 2015.

**Estabelece normas complementares ao Plano Diretor, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo Urbano e dispõe sobre o Parcelamento do Solo do Município.**

***A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BARRA APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:***

## **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º** Esta Lei estabelece normas complementares ao Plano Diretor, dispõe sobre o zoneamento e a setorização do uso e ocupação do solo urbano do Município de São João da Barra, bem como as intensidades de sua utilização, sem prejuízo das normas federais e estaduais aplicáveis.

**Art. 2º** Para cada zona e setor foram definidas normas específicas de ocupação e aproveitamento do solo, os seus usos e diferentes atividades classificadas como permitidos, tolerados, permissíveis e proibidos.

**Art. 3º** As normas desta Lei não substituem nem isentam de obediência às normas sobre construção civil, especialmente o Código de Obras do Município, que objetivam assegurar condições sanitárias, de iluminação, ventilação, isolamento e circulação interna para todos os tipos de edificações, independentes das zonas e setores em que são construídas, assim como as normas federais e estaduais pertinentes.

**Art. 4º** Os lotes existentes na data da publicação desta Lei, cujas áreas e testadas sejam inferiores aos mínimos estabelecidos para a zona em que se localizam, poderão os seus proprietários neles construir ou estabelecer atividades desde que, satisfeitas as demais exigências contidas neste preceito legal.

## **CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO MUNICIPAL**

**Art. 5º** O zoneamento é o instrumento técnico urbanista destinado a regular o uso e a ocupação do solo para cada uma das zonas e setores em que se subdivide o território do Município, tendo como objetivos:

**I** - fazer cumprir as funções sociais da cidade e da propriedade urbana, tendo em vista o estado da urbanização, as condições de implantação da infraestrutura de saneamento básico, do sistema viário e do meio físico;

**II** - atribuir diretrizes específicas de uso e ocupação do solo para as zonas e setores.

**Art. 6º** Para os fins desta Lei, sem prejuízo do ordenamento distrital, o território do Município do São João da Barra é dividido em setores e zonas, em conformidade com o Plano Diretor Municipal:

**I** - o Setor Especial do Distrito Industrial de São João da Barra (SEDISJB), o Setor Especial Porto do Açu (SEPA) e o Setor Especial de Interesse Portuário, denominado Área Especial de Interesse Portuário (AEIP), integram a Macrozona de Desenvolvimento Econômico e constituem setores cujos

1 - Lei Publicada no Jornal folha da manha de 28/05/2015, alterada pela Lei Municipal 366/2015, publicada em 15/07/2015 – lei esta que aprovou os anexos desta Lei.



# Estado do Rio de Janeiro Prefeitura de São João da Barra

parâmetros urbanísticos específicos encontram-se estabelecidos exclusivamente no Capítulo IX, deste preceito legal;

**II** - o Setor Especial Porto do Açú (SEPA) substitui a Zona Industrial do Porto do Açú (ZIPA).

**Art. 7º** Nas demais macrozonas situadas em área urbana ficam estabelecidas as seguintes zonas, com as delimitações adiante referidas e conforme o mapa de zoneamento anexo, o qual é parte integrante, desta Lei:

**I** – a Zona de Interesse Ambiental 1 – ZIA1;

**II** – a Zona de Interesse Ambiental 2 – ZIA2;

**III** – a Zona Comercial 1 – ZC1;

**IV** – a Zona Comercial 2 - ZC2;

**V** – a Zona Comercial 3 -ZC3;

**VI** – a Zona Mista 1 – ZM1;

**VII** – a Zona Mista 2 – ZM2;

**VIII** – a Zona Mista 3 – ZM3;

**IX** – a Zona Mista 4 – ZM4;

**X** – a Zona Mista 5 – ZM5;

**XI** – a Zona Mista 6 – ZM6;

**XII** – a Zona Especial de Interesse Social 1 – ZEIS1;

**XIII** – a Zona Especial de Interesse Social 2 – ZEIS2;

**XIV** – a Zona de Ocupação Controlada 1 - ZOC1;

**XV** – a Zona de Ocupação Controlada 2 - ZOC2;

**XVI** – o Setor Especial Porto do Açú - SEPA;

**XVII** – o Setor do Distrito Industrial de SJB - SEDISJB;

**XVIII** – a Área Especial de Interesse Portuário - AEIP.

§ 1º A autorização dos usos e a aplicação dos parâmetros de ocupação, parcelamento e aproveitamento do solo são condicionadas aos estritos limites da projeção das zonas e setores sobre os terrenos.

§ 2º A Zona de Desenvolvimento Econômico tem seus parâmetros definidos pelos setores especiais e pela área que a sobrepõem.

## Seção I

### Da Zona de Interesse Ambiental – ZIA

**Art. 8º** A Zona de Interesse Ambiental – ZIA, foi definida em função das necessidades de proteção integral e dos diferentes graus de usos sustentáveis permitidos, e é composta por ecossistemas de interesse para a preservação, conservação e desenvolvimento de atividades sustentáveis.

**Art. 9º** São objetivos da Zona de Interesse Ambiental - ZIA:

**I** - proteger os ecossistemas e recursos naturais e o patrimônio cultural como condicionamento da ocupação do espaço urbano, promovendo a recuperação daqueles que se encontrem degradados;

**II** - incentivar, qualificar ou conter a ocupação do espaço urbano, compatibilizando-a com a capacidade de infraestrutura, do sistema viário e com a proteção ao meio ambiente, regulando os usos, a ocupação e o desenvolvimento de atividades compatíveis com a conservação dos ecossistemas, recursos naturais e atributos relevantes da paisagem urbana;



- III** - garantir a conservação de praias com acessos democráticos e condições ideais para o lazer e recreação;
- IV** - controlar a ocupação urbana em áreas de interesse e fragilidade ambiental;
- V** - referenciar a elaboração de Plano de Manejo para as unidades de conservação do Município;
- VI** - preservar amostras significativas das diversas formações ecológicas e dos recursos naturais;
- VII** - conservar os recursos hídricos;
- VIII** - assegurar a qualidade ambiental;
- IX** - conservar as belezas cênicas;
- X** - proporcionar a recreação, educação ambiental e espaços propícios ao desenvolvimento de atividades de turismo sustentável;
- XI** - proteger a diversidade natural.

**Art. 10.** A Zona de Interesse Ambiental se classifica em duas categorias:

- I** - em Zona de Interesse Ambiental 1 - ZIA1, que são áreas destinadas à proteção integral dos ecossistemas e dos recursos naturais, garantindo a reserva genética da fauna e flora e seus habitats, podendo ser utilizadas para fins de pesquisa científica, monitoramento, educação ambiental e o uso indireto dos recursos naturais, não envolvendo o consumo, coleta, dano ou destruição dos mesmos;
- II** - em Zona de Interesse Ambiental 2 - ZIA2, que são áreas com atributos ambientais relevantes, destinadas à recuperação e conservação dos recursos naturais e paisagísticos, cujo uso e ocupação do solo devem ser controlados de forma a assegurar a qualidade ambiental, podendo ser utilizadas para fins de pesquisa científica, monitoramento e educação ambiental, recreação, realização de eventos culturais e esportivos e atividades de apoio ao turismo.

**Parágrafo único.** Cada Zona de Interesse Ambiental descrita nos incisos I e II, deste artigo, adotará parâmetros urbanísticos definidos por regulamento específico.

## **Seção II**

### **Da Zona Comercial 1 e Da Zona Comercial 2 – ZC1 e ZC2**

**Art. 11.** A Zona Comercial 1 - ZC1 e a Zona Comercial 2 - ZC2, são compostas por áreas com usos comerciais e com predominâncias de usos residenciais unifamiliares, com sistemas viários apresentando limites aos incrementos das ocupações urbanas, e contendo rede de abastecimento de água, saneamento básico e coleta de lixo.

**Art. 12.** São objetivos da Zona Comercial 1 e da Zona Comercial 2 – ZC1 e ZC2:

- I** - preservar visuais de marcos significativos das paisagens urbanas;
- II** - controlar os incrementos das ocupações urbanas compatibilizando-as as infraestruturas instaladas;
- III** - melhorar as condições de mobilidades urbanas, em especiais nos pontos problemáticos dos sistemas viários.

## **Seção III**

### **Da Zona Comercial 3 – ZC3**

**Art. 13.** A Zona Comercial 3 – ZC3, é uma zona composta por áreas de transformação urbana, com predominância de áreas com uso misto (residencial e não-residencial), com faixas de áreas de preservação permanente, com infraestrutura completa de saneamento básico, rede de abastecimento de água e coleta de lixo.

**Art. 14.** São objetivos da Zona Comercial 3 – ZC3:

3 - Lei Publicada no Jornal folha da manha de 28/05/2015, alterada pela Lei Municipal 366/2015, publicada em 15/07/2015 – lei esta que aprovou os anexos desta Lei.



- I - induzir, sob a coordenação do poder público os processos de transformações urbanas;
- II - preservar visuais de marcos significativos da paisagem urbana e o meio ambiente;
- III - garantir o uso múltiplo, com interação de usos residenciais e não residenciais;
- IV - melhorar as condições de mobilidades urbanas, em especiais nos pontos problemáticos dos sistemas viários;
- V - garantir a oferta de áreas verdes e de lazer;
- VI - conter a ocupação em áreas de preservação permanente.

#### **Seção IV**

##### **Das Zonas Mistas**

**Art. 15.** As zonas mistas são compostas por Zona Mista 1 – ZM1, Zona Mista 2 – ZM2, Zona Mista 3 – ZM3, Zona Mista 4 – ZM4, Zona Mista 5 – ZM5 e Zona Mista 6 – ZM6.

**Art. 16.** A Zona Mista 1 – ZM1, é uma zona formada por áreas de transformação urbana acelerada, com predominância do uso misto (residencial e não-residencial), com infraestrutura de saneamento básico, coleta de lixo e rede de abastecimento de água parcial.

**Art. 17.** São objetivos da Zona Mista 1 – ZM1:

- I - induzir, sob a coordenação do poder público os processos de transformações urbanas;
- II - preservar visuais de marcos significativos da paisagem urbana;
- III - estimular o uso múltiplo, com interação de usos residenciais e não-residenciais;
- IV - melhorar as condições de mobilidades urbanas, em especiais nos pontos problemáticos dos sistemas viários;
- V - estender a infraestrutura de saneamento básico e o tratamento de esgoto e os melhoramentos urbanos aos locais com precariedade.

**Art. 18.** A Zona Mista 2 – ZM2, é uma zona composta por áreas com predomínio do uso residencial, com infraestrutura de rede de abastecimento de água e coleta de lixo.

**Art. 19.** São objetivos da Zona Mista 2 – ZM2:

- I - induzir, sob a coordenação do poder público os processos de transformações urbanas;
- II - preservar visuais de marcos significativos da paisagem urbana;
- III - estimular o uso não-residencial nas vias coletoras;
- IV - melhorar as condições de mobilidades urbanas, em especial a malha cicloviária;
- V - garantir a oferta de áreas verdes e de lazer;
- VI - implantar a infraestrutura de saneamento básico e o tratamento de esgoto;
- VII - garantir o acesso às praias.

**Art. 20.** A Zona Mista 3 – ZM3, é uma zona formada por áreas em transformação e por grandes áreas desocupadas, com predominância do uso misto (residencial e não-residencial), com infraestrutura de rede de abastecimento de água e coleta de lixo.

**Art. 21.** São objetivos da Zona Mista 3 – ZM3:

- I - induzir, sob a coordenação do poder público os processos de transformações urbanas;
- II - preservar visuais de marcos significativos da paisagem urbana;
- III - compatibilizar o adensamento construtivo com as características do sistema viário;
- IV - implantar infraestrutura de saneamento básico e os melhoramentos urbanos;
- V - garantir a oferta de áreas verdes e de lazer.



# Estado do Rio de Janeiro Prefeitura de São João da Barra

**Art. 22.** A Zona Mista 4 – ZM4, é uma zona de transformação acelerada composta por grandes áreas desocupadas, sem infraestrutura de rede de abastecimento de água, coleta de lixo e rede de esgoto.

**Art. 23.** São objetivos da Zona Mista 4 – ZM4:

- I** - induzir, sob a coordenação do poder público os processos de transformações urbanas;
- II** - implantar a infraestrutura de saneamento básico e o tratamento de esgoto e os melhoramentos urbanos;
- III** - estimular o uso múltiplo, com interação de usos residenciais e não-residenciais;
- IV** - garantir a oferta de áreas verdes e de lazer;
- V** - conter a ocupação em áreas de preservação permanente.

**Art. 24.** A Zona Mista 5 – ZM5, é uma zona de transformação acelerada composta por áreas desocupadas, sem infraestrutura de rede de abastecimento de água, coleta de lixo e rede de esgoto.

**Art. 25.** São objetivos da Zona Mista 5 – ZM5:

- I** - induzir, sob a coordenação do poder público os processos de transformações urbanas;
- II** - implantar a infraestrutura de saneamento básico e o tratamento de esgoto e os melhoramentos urbanos;
- III** - garantir a oferta de áreas verdes e de lazer;
- IV** - conter a ocupação em áreas de preservação permanente.

**Art. 26.** A Zona Mista 6 – ZM6, é uma zona de transformação acelerada composta por grandes áreas desocupadas e por áreas que englobarão atividades e usos com características especiais, que passarão a exercer impactos econômicos e funcionais no Município de São João da Barra, e, ainda, é desprovida de infraestrutura urbana.

**Art. 27.** São objetivos da Zona Mista 6 – ZM6:

- I** - acessibilidade à área;
- II** - promover a integração dos equipamentos e usos com a cidade;
- III** - compatibilizar o incremento na ocupação urbana com as características do sistema viário e com a disponibilidade futura da infraestrutura urbana;
- IV** - implantar a infraestrutura de saneamento básico e o tratamento de esgoto e os melhoramentos urbanos;
- V** - estimular o uso múltiplo, com interação de usos residenciais e não-residenciais;
- VI** - garantir a oferta de áreas verdes e de lazer.

## Seção V

### Da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS

**Art. 28.** A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, é formada por porções do território em que deverá ser promovida a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais de baixa renda existentes e consolidados, e, ainda, por áreas não utilizadas ou subutilizadas que são objeto de desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social.

**Art. 29.** São objetivos da Zona Especial de Interesse Social:

- I** - efetivar o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade assegurando a preservação, conservação e recuperação ambiental;



Estado do Rio de Janeiro  
**Prefeitura de São João da Barra**

**II** - induzir os proprietários de terrenos vazios a investir em programas habitacionais de interesse social, de modo a ampliar a oferta de terra para a produção de moradia digna para a população de baixa renda;

**III** - promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos ocupados pela população de baixa renda;

**IV** - eliminar os riscos decorrentes de ocupações em áreas inadequadas ou, quando não for possível, reassentar seus ocupantes;

**V** - ampliar a oferta de equipamentos urbanos e comunitários;

**VI** - promover o desenvolvimento humano dos seus ocupantes.

**Parágrafo único.** O reassentamento de que trata o inciso IV, deste artigo, deverá necessariamente, se dar em local mais próximo possível de suas moradias de acordo com os princípios estabelecidos no Estatuto da Cidade.

**Art. 30.** A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, se classifica em duas categorias:

**I** – em Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS1, que são áreas públicas ou particulares com assentamentos irregulares e/ou clandestinos ocupados pela população de baixa renda, significativamente precários do ponto de vista urbanístico e habitacional, com acessibilidade inadequada, riscos e demandas por serviços urbanos e equipamentos comunitários;

**II** – em Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS2, que são áreas públicas ou particulares com assentamentos irregulares ou clandestinos ocupados por população de baixa renda, com atendimento parcial das demandas por infraestrutura, serviços urbanos e equipamentos comunitários.

**Art. 31.** O reconhecimento como ZEIS de loteamentos irregulares ou clandestinos não eximirá os agentes executores ou proprietários das obrigações e responsabilidades civis, administrativas e penais previstas em lei.

**Art. 32.** Não poderão ser declarados como ZEIS1 e como ZEIS2, os assentamentos habitacionais totalmente localizados:

**I** - sob pontes e viadutos;

**II** - sobre oleodutos e troncos do sistema de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos;

**III** - sob redes de alta tensão;

**IV** - em áreas que apresentam alto risco à segurança de seus ocupantes, de acordo com parecer técnico elaborado por órgão municipal competente.

**Parágrafo único.** O Poder Público Municipal e as concessionárias de serviço público estão obrigadas a manter desobstruídas as áreas afetadas às suas atividades, sob pena de responsabilidade no reassentamento das famílias residentes há mais de 5 anos, preferencialmente em local próximo ao que residiam.

**Art. 33.** A demarcação de nova ZEIS não poderá localizar-se em áreas de risco e de proteção ambiental.

**Art. 34.** São critérios para o reconhecimento de uma área como ZEIS1 e como ZEIS2:

**I** - ser a ocupação de baixa renda;

**II** - não possuir infraestrutura completa de saneamento básico;





Estado do Rio de Janeiro  
**Prefeitura de São João da Barra**

**III** - ser passível de urbanização e regularização fundiária, de acordo com avaliação técnica que verificará a existência dos padrões mínimos de salubridade e segurança, bem como a situação fundiária;

**IV** - apresentar problemas quanto à acessibilidade e mobilidade urbana.

**Art. 35.** A instituição de nova ZEIS1 e/ou ZEIS2 deverá ser feita através de lei específica, respeitando os critérios descritos nos artigos 32, 33 e 34, desta Lei, e após deliberação do Conselho Municipal de Planejamento Urbano – CMPU.

§ 1º A iniciativa legislativa para o reconhecimento e instituição de nova ZEIS1 e/ou ZEIS2 é do Poder Executivo Municipal, condicionada ao atendimento dos critérios estabelecidos nos artigos 42, 43 e 44, desta Lei.

§ 2º O reconhecimento e instituição de nova ZEIS1 e/ou ZEIS2, poderá ocorrer por solicitação de Associação de Moradores ou pelo proprietário da área, através de requerimento encaminhado ao órgão municipal competente.

**Art. 36.** Para cada ZEIS1 e ZEIS2 será elaborado um Plano de Desenvolvimento Local - PDL, entendido como um conjunto de ações integradas que visam ao desenvolvimento global da área, elaborado em parceria entre o Poder Público Municipal e os ocupantes da área, abrangendo aspectos urbanísticos, socioeconômicos, jurídicos, ambientais, de regularização fundiária, de infraestrutura, de mobilidade e de acessibilidade urbana.

**Art. 37.** Deverá ser constituído em cada ZEIS1 e ZEIS2, um conselho gestor a ser composto por representantes dos atuais moradores e do Poder Executivo Municipal, que deverão participar de todas as etapas de elaboração, implementação e monitoramento de seu respectivo Plano de Desenvolvimento Local - PDL.

**Parágrafo único.** O Poder Executivo Municipal por meio de decreto regulamentará a constituição dos conselhos gestores da ZEIS1 e da ZEIS2 determinando suas atribuições, formas de funcionamento, modos de representação equitativa dos moradores locais e dos órgãos públicos competentes.

**Art. 38.** O Plano de Desenvolvimento Local deverá abranger o seguinte conteúdo:

**I** - a leitura da realidade local contendo, no mínimo: análise físico-ambiental, análise urbanística e fundiária, caracterização socioeconômica da população e dimensionamento das demandas coletivas dos moradores locais;

**II** - diretrizes para preservação, conservação e usos sustentáveis dos ecossistemas, recursos naturais e belezas cênicas existentes no local;

**III** - estratégias para a geração de emprego e renda;

**IV** - planos intersetoriais de ação social e promoção humana;

**V** - plano de urbanização;

**VI** - plano de regularização fundiária;

**VII** - as fontes de recursos para a implementação das intervenções.

§ 1º O Plano de Desenvolvimento Local da ZEIS1 e da ZEIS2 é de caráter multisetorial, e deverá ser avaliado pelas secretarias que atuam em cada um dos setores envolvidos no plano.

§ 2º As entidades representativas dos moradores da ZEIS1 e da ZEIS2, poderão apresentar propostas para o Plano de Desenvolvimento Local de que trata, este artigo.



Estado do Rio de Janeiro  
**Prefeitura de São João da Barra**

§ 3º Para o desenvolvimento e implementação do Plano de Desenvolvimento Local da ZEIS1 e da ZEIS2, o Poder Executivo Municipal disponibilizará assessoria técnica, jurídica e social gratuita à população de baixa renda.

**Art. 39.** Na elaboração do Plano de Urbanização e do Plano de Regularização Fundiária, os quais são integrantes do Plano de Desenvolvimento Local, deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

**I** - promoção do desenvolvimento humano;

**II** - articulação intersetorial nos programas e ações públicas de promoção humana;

**III** - participação da população diretamente beneficiária;

**IV** - controle do uso e ocupação do solo urbano;

**V** - integração dos acessos e traçados viários de cada ZEIS à malha viária do entorno;

**VI** - respeito às tipicidades e características da área nas formas de apropriação do solo;

**VII** - observância às necessidades de preservação, conservação e usos sustentáveis dos ecossistemas, recursos naturais e belezas cênicas existentes.

§ 1º Entende-se como Plano de Urbanização o conjunto de ações integradas que visam a atender as demandas da região por infraestrutura urbana, solução para áreas de risco, equipamentos comunitários, áreas de lazer, sistema viário e de transportes, estabelecendo diretrizes para a elaboração dos respectivos projetos.

§ 2º Entende-se como Plano de Regularização Fundiária o conjunto de ações integradas, abrangendo aspectos jurídicos, urbanísticos e socioambientais, que visam legalizar as ocupações existentes em desconformidade com a lei, mediante ações que possibilitem a melhoria do ambiente urbano e o resgate da cidadania da população residente no assentamento.

**Art. 40.** O Plano de Urbanização para a ZEIS1 e para a ZEIS2 deverá conter, no mínimo:

**I** - zoneamento definindo as áreas passíveis de ocupação e as que devem ser resguardadas por questões ambientais e/ou de risco;

**II** - os projetos e as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais, sistema de abastecimento de água e coleta de esgotos, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, eliminação de situações de risco, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos comunitários e serviços urbanos complementares ao uso habitacional;

**III** - proposta das ações de acompanhamento social durante o período de implantação das intervenções;

**IV** - orçamento e cronograma para implantação das intervenções;

**V** - definição dos índices de controle urbanístico para uso, ocupação e parcelamento do solo;

**VI** - definição das áreas mínimas e máximas dos lotes para os novos parcelamentos.

**Parágrafo único.** As entidades representativas dos moradores da ZEIS1 e da ZEIS2 poderão apresentar propostas para o Plano de Urbanização de que trata, este artigo.

**Art. 41.** O Plano de Urbanização da ZEIS1 e da ZEIS2 determinará os padrões específicos, e deverá ser estabelecido por decreto do Poder Executivo Municipal, ouvido o CPMU.

**Parágrafo único.** Uma vez regulamentados os padrões urbanísticos da ZEIS1 e da ZEIS2 por ato do executivo conforme estabelecido no caput deste artigo, os mesmos somente poderão ser alterados e





# Estado do Rio de Janeiro Prefeitura de São João da Barra

modificados mediante aprovação do CMPU, e convalidado por meio de lei específica oriunda do Poder Público Municipal.

**Art. 42.** O Plano de Regularização Fundiária da ZEIS1 e da ZEIS2 deverá conter, no mínimo:

- I** - identificação da titularidade da propriedade fundiária;
- II** - cadastramento sócioeconômico da população beneficiada;
- III** - definição dos instrumentos jurídicos a serem utilizados para a titulação e a forma de repasse das unidades;
- IV** - a forma de disponibilização de assistência técnica, social e jurídica gratuita à população de baixa renda;
- V** - projeto de parcelamento para a regularização fundiária contendo a subdivisão das quadras em lotes, quadro de áreas demonstrando a área total a ser regularizada, as áreas destinadas ao sistema viário, praças e equipamentos comunitários, bem como o dimensionamento, áreas e confrontações de todos os lotes, por quadra;
- VI** - estimativa de custos para a implementação das ações.

**Art. 43.** Os projetos para regularização fundiária da ZEIS1 e da ZEIS2 ficam dispensados das exigências urbanísticas para loteamento estabelecidas, nesta Lei, devendo ser devidamente aprovados pelo órgão técnico municipal competente.

## Seção VI

### Da Zona de Ocupação Controlada 1 – ZOC1

**Art. 44.** A Zona de Ocupação Controlada 1 – ZOC1, é uma zona que por suas características específicas demandam políticas de intervenção diferenciada, por ser composta em quase toda sua totalidade de áreas públicas, com infraestrutura completa de saneamento básico, rede de abastecimento de água e coleta de lixo.

**Art. 45.** São objetivos da Zona de Ocupação Controlada 1 – ZOC1:

- I** - Induzir, sob a coordenação do poder público os processos de transformações urbanas;
- II** - Preservar visuais de marcos significativos da paisagem urbana e do meio ambiente;
- III** – reestruturar e otimizar o sistema viário promovendo a melhoria da mobilidade urbana;
- IV** - garantir a oferta de áreas verdes e de lazer;
- V** – introduzir novas dinâmicas urbanas compatíveis;
- VI** – fomentar a implantação de atividades voltadas ao lazer, recreação, equipamentos públicos e institucionais.

## Seção VII

### Da Zona de Ocupação Controlada 2 – ZOC2

**Art. 46.** A Zona de Ocupação Controlada 2 – ZOC2, é uma zona que por suas características específicas demandam políticas de intervenção diferenciada, por ser composta por grandes áreas desocupadas, e, ainda, desprovida de infraestrutura urbana.

**Art. 47.** São objetivos da Zona de Ocupação Controlada 2 – ZOC2:

- I** - induzir, sob a coordenação do poder público os processos de transformações urbanas;
- II** – implementar a infraestrutura urbana;
- III** – introduzir novas dinâmicas urbanas compatíveis;
- IV** – fomentar a implantação de atividades comerciais, não poluidoras.

9 - Lei Publicada no Jornal folha da manha de 28/05/2015, alterada pela Lei Municipal 366/2015, publicada em 15/07/2015 – lei esta que aprovou os anexos desta Lei.



# Estado do Rio de Janeiro Prefeitura de São João da Barra

## Seção VIII

### Da Zona de Desenvolvimento Econômico - ZDE

**Art. 48.** A Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE, é composta pelo Setor Especial do Distrito Industrial de São Joao da Barra (SEDISJB), pelo o Setor Especial Porto de Açú (SEPA) e pelo Setor Especial de Interesse Portuário, denominado Área Especial de Interesse Portuário (AEIP).

**Art. 49.** São objetivos da Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE:

- I** - a implantação e desenvolvimento de empreendimentos industriais, comerciais e de serviços, inclusive off-shore e portuários;
- II** – a otimização dos investimentos públicos e privados por meio da concentração e integração de empreendimentos econômicos compatíveis com a infraestrutura urbana instalada;
- III** – e fomento e geração de novas oportunidades de trabalho e renda.

## CAPÍTULO III

### DOS USOS E DAS ATIVIDADES

#### Seção I

##### Da Classificação

**Art. 50.** As zonas de uso, setores e as normas definidas na hierarquização viária, na área territorial abrangida por seus limites, estabelecem as normas de ordenação do uso e da ocupação do solo, indicando:

- I** - usos permitidos, tolerados e proibidos, quanto à qualidade de ocupação do solo urbano;
- II** - condicionamentos urbanísticos da ocupação do solo urbano por edificações;
- III** - dimensões de testada e área mínima e máxima dos lotes.

**Art. 51.** Para efeito desta Lei, ficam instituídas as seguintes categorias de uso:

- I** - a de Uso Residencial Unifamiliar: compreende a edificação destinada à habitação permanente com uma unidade residencial autônoma;
- II** - a de Uso Residencial Multifamiliar: compreende as edificações destinadas à habitação permanente com 2 (duas) ou mais unidades residenciais autônomas, sendo divididos:
  - a)** em Condomínio Residencial Unifamiliar em Série – Horizontal: uso residencial em edificações destinadas à habitação unifamiliar correspondendo a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupadas horizontalmente;
  - b)** em Condomínio Residencial Multifamiliar em Série – Vertical: uso residencial em edificações destinadas à habitação correspondendo a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupadas verticalmente;
- III** – a de Uso Não-residencial: compreende as atividades de comércio, prestação de serviços, estabelecimentos ou instalações destinadas a educação, lazer, cultura, saúde, assistência social e cultos religiosos;
- IV** – a de Uso Misto: compreende o empreendimento que apresenta a associação do uso residencial unifamiliar ou multifamiliar, com o uso não-residencial;
- V** – a Industrial: compreende atividade da qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos.
- VI** - Os usos não-residenciais e industriais se agrupam em função das suas características peculiares a partir dos seguintes grupos de atividades:

10 - Lei Publicada no Jornal folha da manha de 28/05/2015, alterada pela Lei Municipal 366/2015, publicada em 15/07/2015 – lei esta que aprovou os anexos desta Lei.



## Estado do Rio de Janeiro Prefeitura de São João da Barra

- a) a do Grupo I – atividades de pequeno porte que não causam incômodos significativos à vizinhança, poluição ambiental, quando adotadas as medidas adequadas para o seu controle, e nem atraem tráfego pesado ou intenso;
- b) a do Grupo II – atividades de médio porte que, embora necessárias ao atendimento aos bairros, podem causar algum tipo de incomodidade ao entorno, demandando maior controle para sua implantação;
- c) a do Grupo III – atividades urbanas peculiares que, pelo seu porte, escala de empreendimento ou função, independentemente do porte, são potencialmente geradoras de impacto na zona de sua implantação;
- d) a do Grupo IV – indústrias.

**Parágrafo único.** A classificação das atividades não-residenciais tem como base a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE Fiscal.

**Art. 52.** A classificação das atividades por tipos de grupos é a constante no Anexo 9, desta Lei.

**Art. 53.** Para a aprovação do projeto de construção da edificação, deverá ser indicada a classificação de usos e/ou atividades referida nos artigos 51 e 52 e no Anexo 9, desta Lei, para efeito de se verificar a sua adequação à zona de uso de sua localização.

**Parágrafo único.** A ausência de indicação ou desvirtuamento do uso ou atividade indicada não gera qualquer direito à implantação do novo uso pretendido, salvo se passível de adequação aos termos fixados, nesta Lei.

**Art. 54.** As atividades não previstas no Anexo 9, desta Lei, deverão ser enquadradas nos grupos de atividades definidos no artigo 52, mediante decreto do Executivo Municipal, ouvido o Conselho Municipal de Planejamento Urbano, em função do nível de incomodidade gerado.

**Art. 55.** A classificação das atividades constantes nos grupos descritos no inciso VI do artigo 51, como de uso permitido ou tolerado constam nas tabelas de parâmetros urbanísticos do Anexo 5, desta Lei, de acordo com a zona urbana e classificação viária definida para a via.

§ 1º O uso permitido compreende as atividades que apresentam clara adequação à zona urbana e à classificação viária de sua implantação.

§ 2º O uso proibido compreende as atividades que apresentam clara inadequação à zona urbana e à classificação viária para sua implantação.

§ 3º O uso tolerado compreende os empreendimentos geradores de impacto urbano que podem comprometer a zona de uso onde se localizam e devem atender às condições específicas para sua implantação, de acordo com o disposto nos artigos 83, 84 e 85, desta Lei.

§ 4º Entende-se como usos permissíveis aqueles relativos aos equipamentos públicos de educação e saúde, bem como outros usos especiais como cemitérios, que não oferecem prejuízo para as finalidades urbanísticas da zona correspondente e que atenda às necessidades locais, preserve o conforto e a tranquilidade da população, e tenha a sua implantação autorizada pelo Município após consulta ao Conselho Municipal de Planejamento Urbano, podendo o mesmo ser instalado em qualquer Zona.

§ 5º Todas as categorias de uso que não estão relacionadas no Anexo 5, desta Lei, como de uso permitido ou tolerado, serão consideradas de uso proibido em cada zona urbana e classificação viária.



**Art. 56.** Ficam vedadas:

**I** - a construção de edificação para atividades as quais sejam consideradas como de uso proibido na zona e classificação viária onde se pretenda a sua implantação;

**II** - a mudança de destinação da edificação para atividades as quais sejam consideradas como de uso proibido na zona e classificação viária onde se pretenda a sua implantação.

**Parágrafo único.** A aprovação de projeto de ampliação ou reforma de edificação já concluída ou implantada destinada à qualquer atividade considerada de uso proibido na zona de sua implantação, com Habite-se e/ou Alvará de Localização e Funcionamento emitidos anteriormente à vigência, desta Lei, será previamente analisada pelo órgão competente, de acordo com os critérios estabelecidos neste preceito legal, e, ainda, condicionada a aplicação dos índices de controles urbanísticos para o uso não-residencial, os quais são os previstos para a zona de sua implantação.

**Art. 57.** A alteração da inscrição imobiliária de uso residencial para uso não-residencial, ou a situação inversa, só poderá ser efetivada após parecer favorável da secretaria responsável pela gestão urbana da municipalidade, para efeito de se verificar a adequação aos usos e aos índices de controles urbanísticos utilizados na edificação, cabendo recurso ao Conselho Municipal de Planejamento Urbano.

## **Seção II**

### **Das Normas para Uso e para Ocupação do Solo**

**Art. 58.** As normas para uso e ocupação do solo aqui estabelecidas, tem como objetivo maior garantir o desenvolvimento do Município de forma equilibrada e sustentável, levando em consideração:

**I** – as condições de saneamento básico;

**II**- a acessibilidade universal em todas as áreas da municipalidade;

**III** - a preservação das áreas de proteção e de fragilidade ambiental, incluindo margens dos espelhos e dos cursos d'águas;

**IV**- a capacidade da infraestrutura urbana instalada.

**Art. 59.** Para licenciar qualquer construção no entorno de imóvel tombado ou preservado, o Município ouvirá o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, ou outros órgãos federais, estaduais ou municipais competentes em cada caso, e não permitirá qualquer obra que possa prejudicar a segurança, o valor artístico e a ambiência do imóvel tombado.

## **Seção III**

### **Dos Índices de Controles Urbanísticos e das Edificações**

**Art. 60.** Consideram-se Índices de Controles Urbanísticos o conjunto de normas que regulam o dimensionamento das edificações, em relação ao terreno onde serão construídas, e ao uso a que se destinam.

**Art. 61.** Os Índices de Controles Urbanísticos são os constantes dos anexos 5, 6 e 11, desta Lei, os quais possuem as seguintes definições:

**I** - o Coeficiente de Aproveitamento (CA), é um fator técnico urbanista que, multiplicado pela área do lote, definirá o potencial construtivo máximo do terreno, da seguinte forma:

**a)** para cada zona ou setor é definido o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo, que indica a área mínima edificada que o Município pode exigir do proprietário, para fins de edificação compulsória;



Estado do Rio de Janeiro  
**Prefeitura de São João da Barra**

**b)** para cada zona ou setor é definido um Coeficiente de Aproveitamento Básico, que indica o maior aproveitamento que pode ser autorizado para as edificações na referida zona sem a aplicação da outorga onerosa do direito de construir ou da transferência do potencial construtivo;

**c)** é proibida a edificação de área superior à autorizada pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico, salvo mediante outorga onerosa do direito de construir ou transferência de potencial construtivo, autorizada por lei específica, e aplicada exclusivamente nas zonas que tiverem previsão de Coeficiente de Aproveitamento Máximo superior ao do Coeficiente Básico;

**d)** o Coeficiente de Aproveitamento Máximo indica o limite superior de aproveitamento que os lotes da zona podem suportar mediante aquisição de potencial construtivo, sendo proibida a edificação de área superior a este limite;

**II** – a Taxa de Ocupação (TO), é um percentual técnico urbanista expresso pela relação entre a área da projeção da edificação e a área do lote;

**III** – a Taxa de Permeabilidade (TP), é um percentual técnico urbanista expresso pela relação entre a área do lote sem pavimentação impermeável e sem construção no subsolo, e a área total do lote;

**IV** - o gabarito é o número máximo de pavimentos da edificação;

**V** - a altura da edificação é a distância entre o ponto mais elevado da fachada principal, excluída a platibanda ou o telhado, e o plano horizontal que contém o ponto de cota igual à média aritmética das cotas de níveis máximos e mínimos as dos alinhamentos;

**VI** - o afastamento de frente estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa frontal do lote de sua acessão, no alinhamento com a via ou logradouro público;

**VII** - o afastamento de fundos estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa dos fundos do lote de sua acessão;

**VIII** - o afastamento lateral estabelece a distância mínima entre a edificação e as divisas laterais do lote de sua acessão;

**IX** - o número de vagas para garagem de veículos em estacionamento da edificação, é o quantitativo estabelecido em função da área computável do empreendimento no coeficiente de aproveitamento;

**X** - a área e testada de lote estabelece as dimensões quanto à superfície e ao comprimento da frente do lote para o parcelamento do solo.

§ 1º Quando da aprovação de reforma ou modificação de projetos aprovados de acordo com o regime urbanístico vigente anteriormente a esta lei, apenas os índices que estão sendo modificados deverão atender à legislação em vigor, sendo que no caso de mudança de uso o coeficiente de aproveitamento deverá atender ao disposto para o novo uso.

§ 2º Nos casos previstos no parágrafo anterior, as edificações que se enquadrarem como empreendimentos geradores de impacto urbano deverão ser analisadas de acordo com o estabelecido na Seção I e na Seção II do Capítulo V, desta Lei.

**Art. 62.** No cálculo do Coeficiente de Aproveitamento - CA, com exceção das edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar, não serão computados:

**I** - as áreas dos pavimentos em subsolo destinadas ao uso comum;

**II** - as áreas destinadas à guarda e circulação de veículos;

**III** - as áreas destinadas a lazer e recreação, recepção, circulação horizontal e vertical, e compartimentos de serviço do condomínio nas edificações residenciais multifamiliares e de uso misto;

13 - Lei Publicada no Jornal folha da manha de 28/05/2015, alterada pela Lei Municipal 366/2015, publicada em 15/07/2015 – lei esta que aprovou os anexos desta Lei.



**IV** – as áreas de varandas, contíguas a salas ou quartos, que não ultrapassem:

**a)** 40% (quarenta por cento) das áreas destinadas aos respectivos compartimentos das unidades autônomas em condomínios residenciais multifamiliares;

**b)** 20% (vinte por cento) da área destinada ao respectivo cômodo em unidades de hospedagem de hotéis, motéis, apart-hotéis, pensões, hospitais, casas de saúde e de repouso, sanatórios e maternidades;

**V** - as áreas de varanda contíguas às salas em edificações não-residenciais destinadas ao uso comercial e de serviço que não ultrapassem 7,5 % (sete e meio por cento) da área destinada ao respectivo compartimento, excluídas aquelas localizadas no pavimento térreo;

**VI** – o reservatório, casa de bombas, casa de máquinas de elevadores, áreas para depósito de lixo, transformadores, geradores, medidores, central de gás e central de ar condicionado.

**Parágrafo único.** A circulação horizontal referida no inciso III, só não será computada desde que tenha largura mínima de 1,5 m.

**Art. 63.** No cálculo da Taxa de Permeabilidade deverão ser computados:

**I** - a projeção dos beirais, platibandas, varandas, sacadas e balcões, desde que tenham no máximo 1,00 m (um metro) de largura;

**II** – as áreas com pavimentação permeável, nas quais os elementos impermeáveis não ultrapassem 20% (vinte por cento) da área abrangida por este tipo de pavimentação;

**III** – os pisos permeáveis.

**Art. 64.** A exigência da Taxa de Permeabilidade poderá ser substituída, a critério do empreendedor, por sistema de captação, armazenamento e disposição de águas pluviais, que deverá ser aprovado pela municipalidade no momento da aprovação do projeto arquitetônico com base em parâmetros de dimensionamentos a ser estabelecidos por lei específica.

**Parágrafo único.** As diretrizes técnicas para o projeto de que trata o caput deste artigo, serão estabelecidas por meio de decisão do Conselho Municipal de Planejamento Urbano - CMPU, e regulamentadas por ato do Poder Executivo Municipal.

**Art. 65.** Os pavimentos em subsolo não são computados no cálculo do gabarito.

**Art. 66.** O pavimento em subsolo, quando a face superior da laje de teto não se situar integralmente abaixo da cota mínima da testada do lote, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno, após a aplicação do afastamento de frente, da taxa de permeabilidade e de outras exigências quanto à iluminação e ventilação, desde que o piso do pavimento térreo não se situe numa cota superior a 1,40m (um metro e quarenta centímetros) relativamente à cota média do alinhamento do terreno.

**Art. 67.** Nas áreas de afastamento de frente somente poderão ser construídos:

**I** - elementos descobertos, tais como piscinas, decks, jardineiras, muros de arrimo e divisórios;

**II** - escadarias para acesso à edificação ou rampas para pedestres e pessoas com deficiência;

**III** - construção em subsolo quando a face superior da laje de teto se situar, integralmente, abaixo da cota mínima do lote, considerada em relação ao alinhamento com o logradouro público;

**IV** - central de gás;

**V** - depósito de lixo, passadiços, guaritas, abrigos de portão e, nos casos de edifícios destinados a hospitais já construídos até a data desta Lei, grupo gerador de energia elétrica, ocupando em todos os





# Estado do Rio de Janeiro Prefeitura de São João da Barra

casos, área máxima de 20% (vinte por cento) da área do afastamento de frente, obedecido o limite máximo de 25,00 m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados).

**Art. 68.** Sobre o afastamento de frente obrigatório poderão avançar os seguintes elementos construtivos:

**I** - marquises, avançando, no máximo, 50% (cinquenta por cento) do valor do afastamento;

**II** - balcões, varandas e sacadas, avançando no máximo 1,00 m (um metro), a partir do 2º pavimento.

**Art. 69.** Nos prédios que não atendem as normas relativas ao afastamento de frente, ficam vedadas obras de ampliação na área e em seu volume correspondente a este afastamento.

**Art.70.** Nos lotes de esquina será exigido, integralmente, o afastamento de frente em cada uma das testadas para a via ou logradouro público.

**Art. 71.** O valor do afastamento de frente poderá ser alterado, em algumas ruas, por meio de decreto do Poder Executivo Municipal, após aprovado pelo Conselho Municipal de Planejamento Urbano, em função de:

**I** - existência da maior parte dos lotes já ocupados com edificações que não atendem ao afastamento estabelecido, nesta Lei;

**II** - melhor adequação à conformação do terreno ou ao sistema viário;

**III** - adequação da construção ou ampliação de edificações no lote, nas áreas de conjuntos habitacionais já implantados.

**Art. 72.** Nas edificações existentes com Habite-se expedido antes da vigência desta Lei, poderão ser diminuídos ou dispensados os afastamentos frontais, laterais ou de fundos, bem como a taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento, através de decreto do Poder Executivo Municipal, por proposta pelo Conselho Municipal de Planejamento Urbano, quando tratar-se de ampliação para construção de elevadores e melhorias das áreas de circulação de uso comum, quanto ao conforto ou adequação da edificação às normas de segurança contra incêndio e pânico.

**Art. 73.** Os afastamentos laterais e de fundos, constantes do Anexo 11, desta Lei, são aplicados para as edificações com paredes cegas ou não, podendo as mesma possuírem aberturas para ventilação e iluminação.

**Art. 74.** Nos lotes que possuam mais de uma testada, deverá ser exigido afastamento lateral para as demais divisas.

**Art. 75.** O valor e o local de ocorrência dos afastamentos de frente, laterais e de fundos poderão ser alterados, mediante solicitação dos interessados, por resolução do Conselho Municipal de Planejamento Urbano, desde que mantida a equivalência das áreas livres do imóvel, com vistas a:

**I** - preservação de árvores de porte no interior do imóvel, em especial daquelas declaradas imunes de corte, na forma do inciso II do artigo 70º do Código Florestal, instituído pela Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012;

**II** - melhor adequação da obra arquitetônica ao sítio de implantação, que tenha características excepcionais relativas ao relevo, forma e estrutura geológica do solo.

## CAPÍTULO IV

### DOS ESTACIONAMENTOS E DAS VAGAS DE GARAGENS



Estado do Rio de Janeiro  
**Prefeitura de São João da Barra**

**Art. 76.** É obrigatória a previsão de áreas de estacionamento para guarda de veículos, cobertas ou não, nas novas construções, nas ampliações de construções já aprovadas pelo Município e/ou com Habite-se, e na mudança de uso.

§ 1º A área da vaga obrigatória para estacionamento e guarda de veículo tratada nesta Lei, terá as dimensões mínimas de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura e de 5,00m (cinco metros) de comprimento, com área mínima de 12,50 m<sup>2</sup> (doze metros e cinquenta centímetros quadrados).

§ 2º A vaga obrigatória para estacionamento e guarda de veículos de pessoas com deficiência física terá as dimensões mínimas de 3,75m (três metros e setenta e cinco centímetros) de largura e 5,00m (cinco metros) de comprimento, com área mínima de 18,75m<sup>2</sup> (dezoito metros e setenta e cinco centímetros quadrados), conforme estabelecido na legislação federal pertinente.

§ 3º A vaga obrigatória para estacionamento e guarda de motocicletas terá as dimensões mínimas de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura e 2,00m (dois metros) de comprimento, com área mínima de 3,00m<sup>2</sup> (três metros quadrados).

**Art. 77.** Nenhum projeto de edificação poderá ser aprovado sem que na planta conste área para estacionamento e indicação das vias de acesso adequadas, conforme estabelece o Código de Trânsito Brasileiro, Lei Nº 9.503, de 23 de setembro de 1997 e suas respectivas alterações.

**Art. 78.** A disposição das vagas de garagens obrigatórias conforme disposto no Anexo 6, no interior e nas áreas de estacionamento da edificação, deverão permitir a movimentação e o estacionamento independente para veículos de unidades autônomas distintas.

**Parágrafo único.** Deverá ser demonstrado no projeto arquitetônico a ser aprovado pelos órgãos municipais competentes, a indicação de todas as vagas e seus respectivos acessos.

**Art. 79.** O número mínimo obrigatório de vagas previsto para as edificações, em função das atividades e usos, está estabelecido no Anexo 6, desta Lei.

§ 1º Em todas as garagens e estacionamentos deverão estar previsto um número de vagas para veículos de pessoas com deficiência física, nas dimensões estabelecidas no § 2º do Art. 76, desta Lei, correspondente a 2% (dois por cento) do número total de vagas indicado no caput, deste artigo, para cada tipo de edificação e que será incluído dentro do número total de vagas previstas.

§ 2º Em todas as garagens e estacionamentos de uso público deverá ser previsto um número de vagas para motocicletas correspondente a 5% (cinco por cento) da área total de vagas indicado no caput deste artigo para cada tipo de edificação e que será acrescida à área total de vagas previstas.

§ 3º Em todas as garagens e estacionamentos em edificações de uso não-residencial e públicas deverão estar previsto um número de vagas para veículos de idosos, nas dimensões estabelecidas no § 1º do Art. 76, desta Lei, correspondente a 5% (cinco por cento) do número total de vagas indicado no caput, deste artigo, para cada tipo de edificação e que será incluído dentro do número total de vagas previstas.

§ 4º Em todas as garagens e estacionamentos de uso público e o uso não-residencial deverá ser previsto um número de vagas para bicicletas conforme o disposto no Anexo 6.2, desta Lei.

**Art. 80.** As áreas destinadas à carga e descargas de mercadorias, segundo atividades e usos, estão estabelecidas no Anexo 6, desta Lei.



**CAPÍTULO V**

**DOS EMPREENDIMENTOS GERADORES DE IMPACTOS URBANOS, INCOMODIDADES  
E INTERFERÊNCIAS NO TRÁFEGO**

**Seção I**

**Dos Empreendimentos Impactantes**

**Art. 81.** Os empreendimentos geradores de impactos urbanos, incomodidades e interferências no tráfego são aquelas edificações, usos ou atividades que podem causar impacto e/ou alteração no ambiente natural ou construído, bem como sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura básica, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não-residenciais.

**Art. 82.** Para fins de análise do nível de incomodidade e/ou impacto, deverão ser observados os seguintes fatores:

**I** - poluição sonora: geração de impacto causada pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares no entorno próximo;

**II** - poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de partículas provenientes do uso de combustíveis nos processos de produção ou lançamento de material particulado inerte na atmosfera acima dos níveis admissíveis;

**III** - poluição hídrica: efluentes líquidos incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica ou sistema coletor de esgotos, drenagem ou poluição do lençol freático;

**IV** - geração de resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

**V** - vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível, causando riscos potenciais à propriedade, ao bem estar ou à saúde pública e ao patrimônio histórico e cultural;

**VI** - periculosidade: atividades que apresentem risco ao meio ambiente e à saúde pública, em função da produção, comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos, como explosivos, gás liquefeito de petróleo (GLP) e gás natural, inflamáveis, tóxicos e equiparáveis, conforme normas técnicas e legislação específica;

**VII** - geração de tráfego pesado: operação ou atração de veículos pesados como ônibus, caminhões, carretas, máquinas ou similares que apresentem lentidão de manobra com ou sem utilização de cargas;

**VIII** - geração de tráfego intenso: atividades que atraem intenso número de pessoas em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas ou veículos gerando grande número de vagas de estacionamento criados ou necessários;

**IX** - paisagem natural e construída: geração de interferências visuais sobre a composição da paisagem circundante, em relação aos seus componentes geológicos, hidricos, biológicos, antrópicos e históricos.

**Parágrafo único.** A aprovação de projeto de reforma e/ou ampliação de edificação já existente que passar a ter as características de Empreendimento de Impacto Urbano relacionados no Anexo 7, desta Lei, também está condicionada à análise do órgão competente, que pode solicitar o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, nos casos em que se enquadre no citado anexo.

**Art. 83.** Os empreendimentos de impactos urbanos estão relacionados no Anexo 7, desta Lei.



**Art. 84.** A instalação de empreendimentos de impactos urbanos no Município fica condicionada à aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, pelo Poder Executivo Municipal.

### **Seção II**

#### **Do Estudo de Impacto de Vizinhança**

**Art. 85.** O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, deverá ser elaborado por equipe multidisciplinar, coordenada por profissional habilitado e contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária do local devendo incluir, no que couber, as análises e recomendações sobre:

**I** - os aspectos relativos ao uso e ocupação do solo;

**II** - as possibilidades de valorização imobiliária;

**III** - os impactos nas áreas e imóveis de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

**IV** - os impactos nas infraestruturas urbanas de abastecimento de água, de coleta e tratamento de esgotos, de drenagem e de fornecimento de energia elétrica, dentre outros;

**V** - as demandas por equipamentos comunitários, especialmente de saúde, educação e lazer;

**VI** - os impactos no sistema viário, de circulação de pedestres, de transportes coletivos e de estacionamentos;

**VII** - as interferências no tráfego de veículos, de bicicletas e de pedestres;

**VIII** - a geração de poluição sonora, visual, atmosférica e hídrica;

**IX** - a geração de vibrações;

**X** - os riscos ambientais e de periculosidade;

**XI** - a geração de resíduos sólidos;

**XII** - os impactos sócioeconômicos na população residente ou atuante no local;

**XIII** - o adensamento populacional;

**XIV** – a ventilação, sombreamento do entorno, poluição luminosa, incomodidades decorrentes da reflexão das superfícies exteriores;

**XV** – as interferências na configuração da paisagem natural e construída.

§ 1º Para a elaboração do EIV o empreendedor deverá solicitar, ao órgão competente do Município, um Termo de Referência que deverá indicar todos os aspectos que devem ser estudados, em cada caso específico.

§ 2º A elaboração do Termo de Referência, bem como a análise fundamentada do EIV, serão efetuados pelo órgão competente municipal.

§ 3º Caso o empreendedor não concorde com algum item solicitado no Termo de Referência, o mesmo poderá protocolar recurso, devidamente fundamentado, ao Conselho Municipal de Planejamento Urbano.

§ 4º Compete ao Conselho Municipal de Planejamento Urbano a aprovação do EIV e de suas respectivas medidas mitigadoras.

**Art. 86.** O Poder Executivo Municipal deverá exigir do empreendedor a execução de medidas mitigadoras e/ou compensatórias capazes de eliminar, reduzir e/ou compensar os impactos urbanos, a geração de incomodidades e as interferências no tráfego provocadas pela implantação do empreendimento.



Estado do Rio de Janeiro  
**Prefeitura de São João da Barra**

§ 1º A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Contrato de Execução de Medidas Mitigadoras e/ou Compensatórias pelo interessado, em que este se compromete a arcar parcial ou integralmente com as despesas decorrentes da execução das medidas mitigadoras, corretivas e/ou compensatórias previstas no caput deste artigo e outras condicionantes apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

§ 2º A execução das medidas mitigadoras e/ou compensatórias poderá ser efetuada diretamente pelo empreendedor ou o valor correspondente às despesas dela decorrentes poderá ser depositado no Fundo Municipal de Planejamento Urbano, previsto nos artigos 59, 60 e 61 do Plano Diretor Municipal.

§ 3º Em caso de o empreendedor não depositar o valor correspondente às despesas decorrentes das medidas mitigadoras e/ou compensatórias no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, deverá apresentar garantia real equivalente.

§ 4º No caso do descumprimento do Termo de Contrato de Execução de Medidas Mitigadoras e/ou Compensatórias pelo empreendedor, o Município poderá levantar a garantia e executar as medidas necessárias.

§ 5º O Habite-se da Obra e o Alvará de Localização e Funcionamento somente serão emitidos mediante comprovação do cumprimento das obrigações estabelecidas no Termo de Contrato de Execução de Medidas Mitigadoras e/ou Compensatórias.

§ 6º Na hipótese de evidente impossibilidade de eliminação e minimização dos impactos urbanos, geração de incomodidades e interferências no tráfego após as análises e discussões públicas sobre o empreendimento, o Poder Executivo Municipal, ouvido o Conselho Municipal de Planejamento Urbano, poderá recusar a aprovação da implantação do empreendimento.

**Art. 87.** A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança não substitui o licenciamento ambiental e nem os outros licenciamentos de competência do Município, Estado e da União estabelecidos em legislação pertinente.

**Art. 88.** Os documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança ficarão disponíveis para consulta e obtenção de cópias conforme a Lei Orgânica do Município, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

**Parágrafo único.** O órgão público responsável pelo exame do EIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto. As despesas relativas a convocação realização e sistematização dos documentos da audiência correrão por conta do empreendedor.

**Art. 89.** A aprovação de projetos de reforma ou ampliação de empreendimentos resultantes de Estudo de Impacto de Vizinhança está condicionada à análise do órgão competente.

**Art. 90.** O Poder Executivo Municipal definirá por meio de decreto as formas de apresentação, processo de tramitação e prazos para validade, elaboração e apresentação do EIV.

## **CAPÍTULO VI**

### **DO PARCELAMENTO DO SOLO**

#### **Seção I**

#### **Das Disposições Gerais**

**Art. 91.** O parcelamento do solo para fins urbanos, sob a forma de loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento, será procedido na forma desta Lei, e observadas, ainda, as disposições

19 - Lei Publicada no Jornal folha da manha de 28/05/2015, alterada pela Lei Municipal 366/2015, publicada em 15/07/2015 – lei esta que aprovou os anexos desta Lei.



# Estado do Rio de Janeiro Prefeitura de São João da Barra

sobre o parcelamento do solo estabelecidas na Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e suas respectivas alterações.

§ 1º O parcelamento do solo para fins urbanos deve respeitar as características físicas e infraestruturais do sistema viário, bem como exigências de área mínima e máxima e testada mínima do lote, constantes nos anexos 5 e 8, desta Lei.

§ 2º Em todas as formas de parcelamento do solo para fins urbanos, não poderá resultar lote encravado sem saída para via pública.

§ 3º No parcelamento de glebas ou lotes já edificados é necessário que sejam atendidas, além das normas previstas neste capítulo, os índices de controles urbanísticos das edificações existentes nos lotes resultantes.

§ 4º A infraestrutura básica dos parcelamentos indispensável para plena execução de qualquer projeto, é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

**Art. 92.** Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

**Art. 93.** Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, e nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**Art. 94.** Considera-se desdobro a subdivisão do lote em dois ou mais lotes.

**Art. 95.** Considera-se remembramento a reunião de lotes urbanos em área maior, destinada à edificação.

**Art. 96.** Quando parte do parcelamento não for destinada à edificação, não poderá ocorrer a aprovação de nenhuma edificação nas áreas remanescentes, até que sejam cumpridas todas as exigências contidas neste capítulo.

**Art. 97.** Não será permitido o parcelamento do solo em:

- I** - terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para sua correção;
- II** - terrenos aterrados com lixo, resíduos ou matérias nocivas à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III** - terrenos situados fora do alcance das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;
- IV** - terrenos onde as condições geológicas e geotécnicas não aconselhem a edificação;
- V** - áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VI** - em terrenos com declividade superior à 30%(trinta por cento), salvo se atendidas as exigências do órgão municipal competente;
- VII** - em áreas de preservação permanente e em unidades de conservação, definidas em legislação federal, estadual ou municipal.

§ 1º As providências necessárias dispostas no inciso I, deste artigo, devem ser executadas pelo próprio interessado e sem ônus para o Município, e consistem em intervenções para conter as inundações e as





Estado do Rio de Janeiro  
**Prefeitura de São João da Barra**

obras de drenagem ou aterro necessárias, conforme as diretrizes expedidas pelo Município, e deverão estar previstas na Licença de Obras, devendo tais providências serem executadas no curso das obras de implantação do parcelamento do solo.

§ 2º. Mediante estudo técnico apresentado pelo interessado, que indique as medidas corretivas e comprove a viabilidade de utilização da área, poderá ser aprovado o parcelamento do solo urbano nos terrenos relacionados nos incisos I a VI, deste artigo, ouvido o Conselho Municipal de Planejamento Urbano, que deverá apreciar a matéria com base em parecer técnico do órgão municipal competente.

**Art. 98.** As normas e procedimentos para regularização de parcelamentos irregulares, clandestinos ou espontâneos serão estabelecidos em legislação específica.

## **Seção II**

### **Dos Requisitos Urbanísticos**

#### **Subseção I**

##### **Do Loteamento**

**Art. 99.** Os lotes de terreno terão as dimensões de testada e área mínima e máxima exigidas pela zona de localização da área a ser parcelada conforme Anexo 5, desta Lei.

**Parágrafo único.** Quando o lote for de esquina, deverá ser observado o parâmetro especial de testada, previsto para cada zona.

**Art. 100.** O parcelamento de áreas com mais de 180.000,00m<sup>2</sup> (cento e oitenta mil metros quadrados) somente poderá ser efetuado sob a forma de loteamento.

**Art. 101.** A percentagem de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como aos espaços livres de uso público, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, observado o mínimo de 10% para espaços livres de uso público e equipamentos comunitários.

§ 1º No caso da área ocupada pelas vias públicas ser inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da gleba, a diferença deverá ser adicionada aos espaços livres de uso público ou para equipamentos comunitários.

§ 2º Quando a percentagem destinada aos espaços livres de uso público não constituir uma área única, uma das áreas deverá corresponder, no mínimo, à metade da área total.

§ 3º Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser mantidas com a vegetação natural e não poderão apresentar declividade superior a 15% (quinze por cento).

§ 4º Consideram-se como espaços livres de uso público aqueles destinados as praças, parques e áreas verdes.

§ 5º Consideram-se como comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, esporte, segurança, entre outros.



Estado do Rio de Janeiro  
**Prefeitura de São João da Barra**

§ 6º Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, energia elétrica, serviços de esgoto, coleta de águas pluviais, distribuição de gás e rede telefônica.

**Art. 102.** O Loteamento de Interesse Social pode ter padrões urbanísticos diferentes dos estabelecidos nesta Lei, qualquer que seja a zona de uso de sua implantação, a serem estabelecidos em legislação específica.

**Art. 103.** Ao longo das águas, correntes e dormentes, e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15,00m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

**Art. 104.** Não poderão ser demarcadas como áreas públicas a serem transferidas ao Município as seguintes áreas:

**I** - as áreas não parceláveis previstas no artigo 97, desta Lei;

**II** - as áreas em faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica e dutos;

**III** - áreas com menos de 15,00m (quinze metros) de testada e sem acesso direto à via pública.

**Art. 105.** Em qualquer parcelamento, a cota de altura do solo das áreas edificáveis não pode ser inferior à mínima estabelecida nas diretrizes expedidas pelo Município, devendo ser realizados os aterros necessários no curso das obras de parcelamento, devendo ser condição para a aceitação destas obras, o nivelamento do solo à nova cota.

**Art. 106.** A execução do arruamento, pela abertura das vias de comunicação e demais logradouros públicos vinculados à circulação urbana e rede viária do Município, obedecerá ao traçado e às características funcionais, geométricas, infraestruturais estabelecidas no Anexo 8, desta Lei, devendo ser observado as questões paisagísticas definidas pelo órgão competente.

**Parágrafo único.** Excetua-se do disposto neste artigo os arruamentos efetuados pelo Poder Público ou integrantes de Equipamentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS, em Zona Especial de Interesse Social 1 e/ou Zona Especial de Interesse Social 2 com ocupação consolidada.

**Art. 107.** O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200,00m (duzentos metros) e a largura máxima admitida será de 100,00m (cem metros).

**Art. 108.** Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar ao domínio do Município as vias, as praças, as áreas destinadas aos equipamentos comunitários e os espaços livres de uso público constantes do projeto e do memorial descritivo, devendo as mesmas serem averbadas no Cartório de Registro de Imóvel competente.

**Art. 109.** A elaboração do projeto das vias de comunicação e demais logradouros públicos do loteamento e sua execução devem observar os seguintes critérios:

**I** - articular-se com as vias adjacentes, existentes e projetadas;

**II** - respeitar as categorias de hierarquização estabelecidas no Anexo 8, desta Lei;

**III** - obedecer ao traçado e às características funcionais, geométricas, infraestruturais estabelecidas nos anexos 8 e 8.1, desta Lei.

## **Subseção II**

### **Do Desmembramento**

**Art. 110.** Os desmembramentos de glebas com área acima de 10.000,00m<sup>2</sup> até 30.000,00m<sup>2</sup> estão sujeitos à transferência ao Município de área destinada ao uso público, na seguinte proporção:

22 - Lei Publicada no Jornal folha da manha de 28/05/2015, alterada pela Lei Municipal 366/2015, publicada em 15/07/2015 – lei esta que aprovou os anexos desta Lei.



Estado do Rio de Janeiro  
**Prefeitura de São João da Barra**

**I** - áreas acima de 10.000,00m<sup>2</sup> até 20.000,00m<sup>2</sup> - 5% (cinco por cento) da área a ser desmembrada para espaços livres de uso público e/ou equipamentos comunitários;

**II** - áreas acima de 20.000,00m<sup>2</sup> até 30.000,00m<sup>2</sup> - 10% (dez por cento) da área a ser desmembrada para espaços livres de uso público e/ou equipamentos comunitários.

**Parágrafo único.** Aplicam-se à transferência prevista no caput, deste artigo, as disposições contidas nos § 2º, 3º, 4º, 5º e 6º do artigo 101 e incisos II e III do artigo 104, desta Lei.

### **Seção III**

#### **Do Remembramento**

**Art. 111.** O remembramento de lotes é obrigatório quando a área destes for utilizada para atendimento às normas estabelecidas na legislação urbanística e edilícia do Município, devendo ser exigido a aprovação do projeto para concessão da Licença da Obras.

**Parágrafo único.** O remembramento dos lotes com matrícula no Cartório de Registro Geral de Imóveis deverá ser registrado antes da emissão do Habite-se.

### **Seção IV**

#### **Do Processo de Aprovação de Loteamento**

**Art. 112.** Antes da aprovação do projeto de loteamento, o interessado deverá requerer ao Município à definição das diretrizes urbanísticas municipais, apresentando para tanto os seguintes documentos:

**I** - planta planialtimétrica da gleba de terreno, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio de Janeiro – CREA/RJ ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro – CAU/RJ e com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica;

**II** - mapa de cobertura vegetal e hidrografia;

**III** - declaração das concessionárias de serviço público de saneamento básico e energia elétrica, quanto à viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada;

**IV** - título de propriedade ou domínio útil da gleba de terreno;

**V** - certidão negativa de tributos municipais que incidam sobre o imóvel.

**Parágrafo único.** A forma de apresentação da planta a que se refere este artigo será regulamentada por ato do Poder Executivo Municipal.

**Art. 113.** Atendidas as exigências quanto à documentação necessária, o órgão municipal competente, no prazo de 60 (sessenta) dias, fixará as diretrizes urbanísticas municipais para a área a ser parcelada contendo no mínimo:

**I** - indicação dos índices urbanísticos e das categorias de usos previstos;

**II** - traçado e indicação na planta apresentada pelo interessado:

**a)** das principais vias de comunicação existentes ou projetadas, em articulação com o sistema viário do Município;

**b)** das praças e áreas verdes, localizadas de forma a se beneficiarem e preservarem os elementos naturais;

**c)** dos locais destinados aos equipamentos urbanos e comunitários;

**d)** das faixas sanitárias de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais;

**e)** das faixas "non aedificandi" estabelecidas no Art. 103, desta Lei.



Estado do Rio de Janeiro  
**Prefeitura de São João da Barra**

**Art. 114.** As diretrizes urbanísticas municipais, fixadas para área a ser parcelada, valerão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

**Art. 115.** Obtida a definição municipal referente às diretrizes urbanísticas, o interessado, a seu critério, poderá submeter um estudo de viabilidade urbanística do loteamento à apreciação do Município, por meio de requerimento firmado pelo proprietário do imóvel ou seu procurador e pelo profissional responsável pelo estudo de viabilidade.

§ 1º O conteúdo e a forma de apresentação das plantas contendo o estudo de viabilidade que acompanharão o requerimento serão regulamentados por ato do Poder Executivo Municipal, devendo conter no mínimo os anteprojetos referentes à infraestrutura.

§ 2º Consideradas viáveis as propostas contidas no estudo apresentado, o interessado será oficiado para que possa dar início à elaboração dos projetos referentes à infraestrutura.

§ 3º O Município terá um prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de apresentação da documentação, para responder à solicitação e, na hipótese da documentação estar incompleta ou se fizer necessário qualquer outro elemento para pleno esclarecimento do Estudo de Viabilidade Urbanística, o referido prazo será contado da data em que a documentação for plenamente completada ou os esclarecimentos satisfatoriamente atendidos.

§ 4º O não atendimento aos esclarecimentos ou correções solicitados no prazo máximo de 90 dias implicará na negativa da solicitação.

§ 5º O reconhecimento pelo Município da viabilidade do Estudo Urbanístico apresentado não implica em aprovação do loteamento, não sendo passível de registro no Cartório de Registro Geral de Imóveis.

§ 6º. O Estudo de Viabilidade Urbanística não suspende nem interrompe o prazo de validade das diretrizes urbanísticas.

**Art. 116.** Para a aprovação do projeto de loteamento o interessado apresentará ao Município, dentro do prazo de validade das diretrizes urbanísticas, requerimento firmado pelo proprietário do imóvel ou seu representante legal acompanhado de:

**I** - projetos do loteamento, assinado pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no CREA/RJ ou no CAU/RJ e com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica;

**II** - certidão atualizada da matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, comprovando a propriedade e a ausência de ônus reais;

**III** - certidão negativa de tributos municipais;

**IV** - cronograma de execução das obras;

**V** - instrumento de garantia competente.

§ 1º O conteúdo e a forma de apresentação dos projetos que acompanharão o requerimento serão regulamentados por ato do Poder Executivo Municipal, devendo conter no mínimo os projetos de infraestrutura.

§ 2º O Município terá um prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados da data de apresentação da documentação, para a aprovação ou não do projeto, prazo este que recomeçará a contar na hipótese de solicitação de correções para atendimento de exigências legais.



Estado do Rio de Janeiro  
**Prefeitura de São João da Barra**

**Art. 117.** Dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder a inscrição do loteamento no Cartório de Registro Imobiliário, sob pena de caducidade da aprovação.

**Art. 118.** O Poder Público Municipal só poderá emitir o Alvará de Aprovação do Projeto após prestada a garantia de acordo com o artigo 121, desta Lei.

**Art. 119.** O Alvará de Execução para início de obras deverá ser requerido ao Município pelo interessado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do Alvará de Aprovação, sob pena de caducidade do Alvará de Aprovação do Projeto, caracterizando-se o início de obra pela abertura e nivelamento das vias de circulação.

§ 1º O requerimento do Alvará de Execução deverá ser acompanhado dos projetos do sistema de alimentação e distribuição de água, do sistema de esgoto sanitário, da rede de energia elétrica e da rede de iluminação pública, aprovados pelas respectivas empresas concessionárias de serviço público, e da certidão de registro em cartório competente salvo o disposto no § 4º do artigo 18 da Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 2º O prazo máximo para o término das obras é de 4 (quatro) anos, a contar da data de expedição do Alvará de Execução, sob pena de execução da garantia presente no artigo 130, desta Lei.

§ 3º O prazo estabelecido no § 2º deste artigo, poderá ser prorrogado, a pedido do interessado, por período nunca superior à metade do prazo concedido anteriormente, a critério dos órgãos técnicos municipais.

**Art. 120.** Na implantação do loteamento, é obrigatória a instalação das seguintes infraestruturas urbanas:

- I** - redes e equipamentos para o abastecimento de água potável;
- II** - redes e equipamentos para fornecimento de energia elétrica;
- III** - redes e equipamentos para a coleta e escoamento adequado de águas pluviais;
- IV** - redes e equipamentos para a coleta, tratamento e disposição adequada de esgoto sanitário;
- V** - obras de pavimentação viária com as características geométricas, infraestruturas e paisagísticas das vias, de acordo com o Anexo 8, desta Lei.

**Parágrafo único.** É de responsabilidade exclusiva do proprietário a execução de todas as obras referidas, neste artigo, constantes dos projetos aprovados, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos municipais.

**Art. 121.** A execução das obras a que se refere o artigo 122, desta Lei, deverá ser objeto de prestação de garantia, por parte do loteador, pelo menos em uma das seguintes modalidades:

- I** - garantia hipotecária;
- II** - caução em dinheiro.

§ 1º A garantia referida, neste artigo, terá o valor equivalente ao custo orçamentado das obras, aceito pelos órgãos técnicos municipais.

§ 2º A garantia prestada poderá ser liberada à medida em que forem executadas as obras, na seguinte proporção:

- I** - 30% (trinta por cento) quando concluída a abertura das vias, assentamento de meio-fios e de rede de águas pluviais;



**II** - 30% (trinta por cento) quando concluída a instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;

**III** - 40% (quarenta por cento) quando concluída a pavimentação e demais serviços.

**Art. 122.** Na hipótese em que for adotada a modalidade de garantia hipotecária, deverá ser destinado no mínimo 40% (quarenta por cento) da área útil do loteamento para este fim, observado o seguinte:

**I** - o interessado em acordo com o Município fará constar em cópia da planta do projeto de loteamento a localização, descrição e caracterização das quadras e lotes a serem dados em garantia hipotecária, conforme estabelecido no artigo 121, desta Lei;

**II** - o Município fornecerá ao interessado, para efeito de registro, juntamente com a escritura pública de constituição de garantia hipotecária, cópia autenticada da planta do projeto de loteamento, onde conste a área dada em garantia.

**Art. 123.** Compete ao loteador as custas da averbação e matrícula própria das áreas públicas descritas no artigo 108, desta Lei, exceto os loteamentos habitacionais de interesse social.

**Art. 124.** A expedição do Alvará de Aprovação de Edificações em lotes de terreno resultantes de loteamentos aprovados na vigência desta Lei, depende de sua inscrição no Cartório de Registro Imobiliário competente.

§ 1º Não poderá ser expedido Alvará de Aprovação de Edificações em lotes tomados em garantia até sua liberação nos termos do artigo 121, desta Lei.

§ 2º A expedição do Alvará de Execução de obras para as edificações referidas no caput deste artigo somente poderá ocorrer após a completa execução das obras de urbanização, constantes do cronograma aprovado pelo Município, comprovada mediante inspeção pelos órgãos de fiscalização municipal.

## Seção V

### Das Exigências Complementares Indispensáveis

**Art. 125.** A planta geral do loteamento deverá conter um quadro que indique o número total de lotes e quadras, áreas destinadas para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, área destinada a áreas verdes e praças, área útil do loteamento, área destinada ao arruamento, outras áreas com restrição, caso existam, e respectivos percentuais. A planta geral do loteamento deverá conter ainda um quadro com os seguintes dizeres: **OS LOTES (OU QUADRAS) Nº \_\_\_\_\_ FICAM CAUCIONADOS À PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BARRA, DE FORMA QUE NÃO PODERÃO SER VENDIDOS ANTES DA ACEITACAO TOTAL OU DE ETAPA DE IMPLANTACAO ESPECIFICA PELA PREFEITURA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA EXIGIDAS EM LEI. NÃO SERÁ PASSADA CERTIDÃO DOS LOTES (OU QUADRAS), E NÃO SERÃO PROCESSADAS GUIAS DE TRANSMISSÃO DAS VENDAS DOS MESMOS, NEM SERÁ DADO O "ALVARÁ DE LICENÇA" DE CONSTRUÇÕES NESTES LOTES (OU QUADRAS) ANTES DA EXECUÇÃO E ACEITAÇÃO DEFINITIVA DAS OBRAS OU DA ETAPA POR PARTE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BARRA.**

## Seção VI

### Do Processo de Aprovação de Desmembramento, Remembramento e Desdobro





## Estado do Rio de Janeiro Prefeitura de São João da Barra

**Art. 126.** Para a aprovação dos projetos de desmembramento de área inferior a 10.000,00m<sup>2</sup>, desdobro e remembramento, o interessado deverá efetuar requerimento acompanhado de:

**I** - planta da área a ser parcelada, assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio de Janeiro ou no Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro e com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica;

**II** - certidão atualizada da gleba ou dos lotes expedida pelo Cartório de Registro Imobiliário competente;

**III** - certidão negativa de tributos municipais.

**Parágrafo único.** As diretrizes urbanísticas municipais fixadas para a área a ser parcelada valerão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

**Art. 127.** A aprovação do projeto de desmembramento de áreas superiores a 10.000,00m<sup>2</sup> até 30.000,00m<sup>2</sup>, será precedida da fixação de diretrizes urbanísticas municipais para área a ser parcelada, mediante requerimento do proprietário acompanhado dos documentos constantes nos incisos I, III e IV do artigo 112, desta Lei.

§ 1º As diretrizes urbanísticas municipais fixadas para a área a ser parcelada valerão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

§ 2º O interessado apresentará ao Município, dentro do prazo de validade das diretrizes urbanísticas, requerimento de aprovação do projeto de desmembramento firmado pelo proprietário do imóvel ou seu representante legal, acompanhado de:

**I** - projeto do desmembramento, assinado pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio de Janeiro ou no Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro e com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica ou do Registro de Responsabilidade Técnica;

**II** - certidão atualizada da matrícula da gleba ou dos lotes expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

**III** - certidão negativa de tributos municipais.

**Parágrafo único.** O conteúdo e a forma de apresentação dos projetos que acompanharão o requerimento serão regulamentados por ato do Poder Executivo.

**Art. 128.** O Município terá um prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de apresentação da documentação, para a aprovação ou não do projeto.

§ 1º O prazo de que se trata o caput deste artigo será suspenso quando for necessário que o interessado atenda a exigências legais.

§ 2º O não atendimento pelo interessado às exigências solicitadas pelo Poder Público no prazo de 90 (noventa) dias implicará na negativa e arquivamento da solicitação.

§ 3º No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder a inscrição de desmembramento, remembramento ou desdobro no Cartório de Registro de Imóveis competente, sob pena de caducar a aprovação.

§ 4º A edificação em lotes de terreno resultantes de desmembramento, remembramento ou desdobro aprovado depende de sua inscrição no Cartório de Registro de Imóveis competente.

### CAPÍTULO VII



**DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR E MULTIFAMILIAR EM  
SÉRIE – HORIZONTAL E VERTICAL**

**Art. 129.** A instituição de Condomínio Residencial Unifamiliar e Multifamiliar em Série – Horizontal e Vertical estabelecida em acordo com a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, será procedida na forma desta Lei, e constituída de:

**I** - Condomínio Residencial Unifamiliar em Série – Horizontal, com características de habitação unifamiliar, isoladas ou geminadas;

**II** - Condomínio Residencial Multifamiliar em Série – Vertical, constituído por edificações de dois ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar.

§ 1º Entende-se por condomínio uma ou mais edificações situadas num mesmo terreno, áreas livres e acessos comuns a todas as unidades.

§ 2º Considera-se área livre de uso comum aquela que, por sua natureza, se destina ao uso coletivo, incluídos os acessos, não passível de apropriação individualizada.

**Art. 130.** O Condomínio Residencial Unifamiliar e Multifamiliar em Série – Horizontal e Vertical somente poderão ser constituídos em glebas ou lotes de terrenos com as seguintes áreas:

**I** – a área máxima para o Condomínio Residencial Unifamiliar em Série – Horizontal, é de 180.000,00m<sup>2</sup> (cento e oitenta mil metros quadrados);

**II** – a área máxima para o Condomínio Residencial Multifamiliar em Série – Vertical, é de 30.000,00m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados).

**Art. 131.** Os projetos de condomínios devem garantir acesso devidamente integrados ao sistema viário público já existente e apresentar testada máxima de 500,00m (quinhentos metros).

**Art. 132.** Na instituição de Condomínio Residencial Unifamiliar em Série – Horizontal, com características de habitação unifamiliar, térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, os índices de controle urbanístico, relativos às edificações, constantes do Anexo 5, desta Lei, deverão ser aplicados sobre a área total do terreno.

**Art. 133.** Na instituição de instituição de Condomínio Residencial Multifamiliar em Série – Vertical, com características de habitação multifamiliar, constituídos de mais de um bloco, deverão ser atendidos os seguintes requisitos:

**I** - aplicação, relativamente às edificações, dos índices de controles urbanísticos, constantes do Anexos 5, desta Lei, deverá ocorrer sobre a área total do terreno;

**II** - o percentual de áreas livres de uso comum não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) da área total do terreno.

**Art. 134.** Em todos os casos, o projeto deve prever a execução de infraestrutura viária, escoamento de águas pluviais, rede de energia elétrica e iluminação, sistema de abastecimento e rede distribuidora de água potável, sistema e rede coletora de esgotamento sanitário, além de portaria de acesso.

**Art. 135.** O Condomínio Residencial Unifamiliar e Multifamiliar em Série – Horizontal e Vertical, não podem prejudicar o acesso público as margens de lagoas, rios, represas artificiais, zona de interesse público, histórico ou paisagístico e a circulação viária local.

**Art. 136.** O Condomínio Residencial Unifamiliar e Multifamiliar em Série – Horizontal e Vertical não podem interromper as diretrizes viárias de vias estruturais, coletoras ou arteriais.



Estado do Rio de Janeiro  
**Prefeitura de São João da Barra**

**Art. 137.** O Condomínio Residencial Unifamiliar e Multifamiliar em Série – Horizontal e Vertical com área maior que 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) devem doar ao município 5% (cinco por cento) da área total dos terrenos para fins de implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

**I** - As áreas doadas devem ter frente e acesso pelas vias públicas confrontantes;

**II** - As áreas doadas devem ser isoladas do restante do condomínio.

**Parágrafo único.** Estão isentos de doação de áreas públicas para equipamentos urbanos e comunitários os conjuntos realizados em glebas resultantes de loteamentos anteriores que já tiveram registrados a doação de equipamentos urbanos e comunitários na proporção prevista, nesta Lei.

#### **CAPÍTULO VIII**

##### **DOS PROJETOS DE ALINHAMENTO ESPECIAIS**

**Art. 138.** Com o objetivo de assegurar os alinhamentos frontais e de fundos para projetos especiais de ampliação do sistema viário, o Município poderá estabelecer Projeto de Alinhamento Especial (PAE), cujo traçado será definido por meio de decreto municipal após ouvido o C MPU.

**Art. 139.** A concessão de licença para edificação em terreno atingido pelo traçado do Projeto de Alinhamento Especial está condicionada à doação ao Município da faixa de domínio prevista pelo PAE, devendo considerar o alinhamento projetado para efeito de aplicação do afastamento frontal.

#### **CAPÍTULO IX**

##### **DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS APLICÁVEIS AO SEDISJB, SEPA E À AEIP**

**Art. 140.** O presente Capítulo disciplina a Ocupação do Solo nos Setores Especiais denominados, pelo Plano Diretor, de Setor Especial do Distrito Industrial de São João da Barra (SEDISJB), Setor Especial do Porto do Açú (SEPA) e Área Especial de Interesse Portuário (AEIP).

**Art. 141.** Os parâmetros e condições de zoneamento, parcelamento do solo e edificações do SEDISJB, SEPA e AEIP regem-se pelos dispositivos específicos adiante referidos.

**Art. 142.** Quando não expressamente disciplinadas pelos dispositivos específicos previstos para cada setor, as condições urbanísticas observarão as condições gerais estabelecidas neste Capítulo e na ausência destas, as previstas nesta Lei.

**Art. 143.** Em caso de parcelamento de lotes no SEDISJB, SEPA e AEIP, serão transmitidas ao Município exclusivamente as áreas que se fizerem necessárias à integração do sistema viário previsto ao existente ou projetado e as áreas que se fizerem necessárias à implantação dos serviços públicos de abastecimento de água, serviços de esgotamento sanitário, transmissão e distribuição de energia elétrica, drenagem e redes de gás canalizado, telefônica e de transmissão de dados.

**Art. 144.** Fica dispensada nos setores SEDISJB, SEPA e AEIP a fase de expedição de diretrizes previstas na legislação federal de parcelamento do solo em lotes.

**Art. 145.** Nos projetos de loteamento, as vias previstas devem se articular com os logradouros existentes ou projetados, harmonizar com a topografia local e observar, no que couber, o plano diretor de macrodrenagem.

**Art. 146.** Os lotes resultantes de desmembramento deverão ter testada para logradouro público, observado, no que couber, o disposto na parte final do Art. 145, desta Lei.

**Art. 147.** Nos setores SEDISJB, SEPA e AEIP a área mínima do lote é de 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).

**Art. 148.** Os remembramentos que se fizerem necessários precederão o licenciamento para edificar.



## Estado do Rio de Janeiro Prefeitura de São João da Barra

**Art. 149.** As vias situadas nos perímetros do SEDISJB, SEPA e da AEIP são classificadas como logísticas, sendo seu dimensionamento adequado ao estudo de tráfego precedente.

**Art. 150.** No SEDISJB, no SEPA e na AEIP é vedada a utilização dos logradouros públicos como área de espera de carga e descarga, e proibido o estacionamento destinado a qualquer fim.

**Art. 151.** Na hipótese de o estacionamento para veículos estar localizado em área de utilização exclusiva ou no subsolo, estas áreas não serão computadas para fins de cálculo da Área Total Edificável.

**Art. 152.** A A.T.E. (Área Total Edificável) é calculada pela fórmula:  $A.T.E. = C.A. \times S$ , onde C.A. é o Coeficiente de Aproveitamento, definido por esta Lei para o Setor e S a área do terreno.

**Art. 153.** A taxa de ocupação máxima será de 80% (oitenta por cento) para o SEDISJB

**Art. 154.** A taxa de ocupação máxima será de 100% (cem por cento) para a AEIP e para o SEPA.

**Art. 155.** No cálculo dos índices da taxa de ocupação somente deverá ser computada a ocupação efetiva das áreas operacionalmente indispensáveis à empresa, inclusive depósitos de produtos ao ar livre, previstos em projeto e de necessidade comprovada.

**Art. 156.** Das áreas de depósito ao ar livre será computada, no máximo, para cálculo da taxa de ocupação, uma área igual a 25% da área total construída.

**Art. 157.** Não serão computadas como áreas construídas, para fins de determinação da taxa de ocupação:

**I** - área de estacionamento;

**II** - vias internas;

**III** - pérgulas;

**IV** - varandas (sem cobertura);

**V** - áreas ocupadas por playgrounds;

**VI** - ajardinados;

**VII** - áreas destinadas à recreação ou à prática de esportes.

**Art. 158.** As áreas destinadas à estação de tratamento de despejos industriais, reservatórios de acumulação de água, estação elevatória e outros equipamentos, serão computadas como área construída para efeito de cálculo de taxa de ocupação.

**Art. 159.** As indústrias e as empresas de serviços, inclusive hotéis e restaurantes, deverão prever, dentro de seus lotes, os espaços necessários ao estacionamento e evolução de veículos, sejam de carga ou de passageiros.

**Art. 160.** Os afastamentos, relativamente às divisas, obedecerão aos critérios estabelecidos, a seguir:

**I** - para terrenos com área de até 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), inclusive, deve-se manter 5 (cinco) metros de afastamento frontal, 3 (três) metros de afastamento lateral e de fundos;

**II** - para terrenos com área de mais de 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) até 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), inclusive, deve-se manter 10 (dez) metros de afastamento frontal, 4 (quatro) metros de afastamento lateral e de fundos;

**III** - para terrenos com área de mais de 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) até 100.000 m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados), inclusive, deve-se manter 10 (dez) metros de afastamento frontal, 5 (cinco) metros de afastamento lateral e de fundos;



**IV** - para terrenos com área de mais de 100.000 m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados) até 500.000 m<sup>2</sup> (quinhentos mil metros quadrados), inclusive, deve-se manter 15 (quinze) metros de afastamento frontal, 8 (oito) metros de afastamento lateral e de fundos;

**V** - para terrenos com área de mais de 500.000 m<sup>2</sup> (quinhentos mil metros quadrados) deve-se manter 20 (vinte) metros de afastamento frontal, 20 (vinte) metros de afastamento lateral e de fundos;

**VI** - não é obrigatória a observância de qualquer afastamento, seja frontal, lateral ou de fundos, na AEIP e no SEPA;

**VII** - no caso de prédios com corpos salientes, o mais avançado é o que deverá guardar a distância mínima, em projeção estabelecida para o afastamento.

**VIII** - As entradas de veículos deverão estar recuadas em 5 metros no mínimo, em relação ao alinhamento do lote, para permitir ampla visibilidade, e quando necessário, os acessos em rampa serão sempre a partir da divisa do lote, mantidas as calçadas rigorosamente alinhadas com o meio-fio do logradouro.

**Art. 161.** As instalações de esgotamento hidrossanitário dos estabelecimentos industriais serão projetadas de modo a impossibilitar a mistura dos diferentes resíduos líquidos, deverão ser instaladas, independentes entre si, as instalações prediais de esgotos domésticos, despejos industriais e águas pluviais.

**Art. 162.** Os efluentes gerais das instalações prediais do esgoto doméstico e de despejo industrial poderão conectar-se, após o tratamento deste último, quando necessário para efeito de lançamento na rede coletora de esgotos do SEDISJB, do SEPA e da AEIP, na forma da legislação em vigor.

**Art. 163.** Não será permitida a construção da Estação de Tratamento de Esgotos do tipo “Lagoa de Estabilização”, nos lotes industriais ou de serviços, sem prévio e expresso consentimento dos órgãos públicos competentes.

**Art. 164.** Os usos Industrial, Comercial, de Serviços, Portuários e afins e vinculados às Atividades Offshore, são permitidos no SEDISJB, no SEPA e na AEIP.

**Art. 165.** A impermeabilização do solo natural dos terrenos do SEDISJB fica limitada a 70% (setenta por cento) da área do terreno, não havendo restrição para a AEIP e para o SEPA.

**Art. 166.** As edificações deverão prever em seus sistemas de drenagem pluvial, quando for tecnicamente possível, o recurso de infiltração no solo de parte do volume de água coletado.

**Art. 167.** A taxa de impermeabilização do lote poderá ultrapassar o percentual previsto no caput, desde que seja aprovada pelos órgãos competentes solução técnica de engenharia que possibilite a infiltração das águas pluviais no solo do lote.

**Art. 168.** O coeficiente de aproveitamento para o SEDISJB, AEIP e SEPA é de 3,5 (três e meio), não havendo restrição de gabarito ou de altura.

**Art. 169.** Nas edificações destinadas a hotéis e apart-hóteis situadas no SEDISJB, AEIP e SEPA, são aplicáveis os parâmetros previstos neste Capítulo.

**Art. 170.** É permitido, no SEDISJB, AEIP e no SEPA, a constituição de Grupamento de Edificações Destinadas a Uso Industrial Diverso (GEDUID) e Condomínio Industrial (CI), cujos parâmetros devem obedecer ao previsto neste Capítulo.



**Art. 171.** O requerimento destinado a obter a licença para instalação de GEDUID ou CI será instruído com estudo de tráfego atualizado, para fins de definição das vias internas.

**Art. 172.** O licenciamento para instalação de GEDUID ou CI será precedido da implantação do sistema de drenagem previsto para a área.

## **CAPÍTULO X DO SISTEMA VIÁRIO**

**Art. 173.** A hierarquização viária do Município atenderá a seguinte classificação:

**I** - vias urbanas:

**a)** vias estruturais;

**b)** vias arteriais;

**c)** vias coletoras;

**d)** vias locais;

**II** - vias especiais:

**a)** via parque;

**b)** via litorânea.

**Parágrafo único.** A hierarquização viária do Município conforme classificação estabelecida no caput deste artigo, é a constante do Anexo 10, desta Lei.

**Art. 174.** São classificadas como logísticas as vias inseridas nos polígonos do SEDISJB, da AEIP e do SEPA, bem como as submetidas à jurisdição Estadual ou Federal.

**Art. 175.** A classificação viária estabelecida nesta Lei, poderá ser alterada, por ato do Poder Executivo Municipal, em função de recomendações baseadas em estudos relativos ao sistema viário e a circulação de veículos, bicicletas e pedestres.

**Art. 176.** As características físicas e infraestruturais e geométricas das vias integrantes da rede viária do Município, bem como da rede cicloviária obedecerão as características e padrões constantes dos anexos 8 e 8.1, desta Lei.

**Art. 177.** O mapa de sistema viário, constante do Anexo 4, desta Lei, classifica as vias existentes conforme as categorias e apresenta os traçados previstos para o prolongamento das vias existentes e para a abertura de novas vias.

**Art. 178.** Os projetos e a execução do prolongamento de vias existentes e da abertura de novas vias devem assegurar as características constantes do Anexo 8, desta Lei.

**Art. 179.** A faixa de domínio das vias especiais e será definida em regulamentação específica, por meio de decreto do Poder Executivo Municipal.

**Art. 180.** O Poder Executivo poderá definir novas vias especiais, quando, em virtude de utilidade pública ou interesse social na execução de projetos específicos, não for possível adotar as dimensões de faixa de domínio previstas na classificação da presente Lei.

## **DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art.181.** Os parcelamentos aprovados em data anterior à vigência desta Lei, que ainda não foram caducados conforme disposto no Art. 117, deste preceito legal, ficam sujeitos às exigências da legislação anterior.





Estado do Rio de Janeiro  
**Prefeitura de São João da Barra**

§1º Os parcelamentos aprovados em data anterior à vigência desta Lei, e que atendam ao caput deste artigo terão o prazo máximo de execução de 2 (dois) anos, sob pena do Município decretar a caducidade do ato de aprovação do projeto de parcelamento.

§ 2º O parágrafo anterior não se aplica ao parcelamento do Distrito Industrial de São João da Barra, que terá o prazo máximo de execução até o ano de 2021.

**Art. 182.** Em caso de caducidade de autorização concedida, nova autorização somente será expedida com base no disposto, nesta Lei.

**Art. 183.** Os parcelamentos consolidados sem aprovação do Município, terão prazo de 90 (noventa) dias para serem legalizados, sob pena de interdição e demolição das obras executadas.

**Parágrafo Único.** Os prazos previstos nesta Lei são contados por dias corridos, excluindo-se o primeiro dia e incluindo-se o último, prorrogando-se para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que cair em sábado, domingo ou feriado.

**Art. 184.** As solicitações protocoladas na vigência desta Lei, para modificação de projetos já aprovados ou de construção ainda não concluída, porém já licenciada anteriormente à vigência deste preceito legal, poderão ser examinadas de acordo com a legislação vigente à época da aprovação do projeto ou do licenciamento da construção, desde que a modificação pretendida não implique em:

- I** - aumento do coeficiente de aproveitamento e da taxa da ocupação constantes do projeto aprovado;
- II** - agravamento dos índices de controles urbanísticos estabelecidos por esta Lei, ainda que, com base em legislação vigente à época da aprovação do projeto e licenciamento da construção.

**Art. 185.** O Alvará de Aprovação terá validade máxima de 5 (cinco) anos, contados a partir da data de aprovação.

**Art. 186.** Decorridos os prazos a que se refere este Título, será exigido novo pedido de Alvará de Aprovação de Projeto e de Alvará de Execução de Obra, e o projeto deverá ser novamente submetido à análise e avaliação pelo órgão competente do Município, obedecendo a legislação vigente.

**Art. 187.** As edificações cujo projeto tenha sido aprovado antes da vigência desta Lei, para uso não-residencial, poderão ser ocupadas, à critério do Conselho Municipal de Planejamento Urbano, por atividades consideradas como de uso permitido na zona de implantação, com área edificada superior ao limite máximo permitido para a zona.

**Art. 188.** A edificação que possua projeto aprovado antes da vigência desta Lei para determinado uso, poderá ser ocupada pela mesma atividade para a qual foi aprovada.

**Art. 189.** Examinar-se-á de acordo com o regime vigente anteriormente a esta Lei, os processos administrativos para concessão de Alvará de Localização e Funcionamento, cujos requerimentos tenham sido protocolados no Município antes da vigência deste preceito legal.

**Art. 190.** A implantação de atividade ou renovação do licenciamento de atividade considerada proibida por esta Lei, em edificação onde já funcionava legalmente tal atividade, poderá ser considerada tolerada, a critério do Conselho Municipal de Planejamento Urbano, quando for classificada como Empreendimento de Impacto Urbano, e considerada permitida quando for classificada nos grupos G1, G2.

**Art. 191.** Esta Lei deverá ser revista no prazo máximo de 5 (cinco) anos.

**Art. 192.** São partes integrantes desta Lei: [\(redação dada pela Lei Municipal nº 366/2015, publicada em 14/07/2015\).](#)

33 - Lei Publicada no Jornal folha da manha de 28/05/2015, alterada pela Lei Municipal 366/2015, publicada em 15/07/2015 – lei esta que aprovou os anexos desta Lei.



Estado do Rio de Janeiro  
**Prefeitura de São João da Barra**

- I - Anexo 1 – Glossário I;
- II - Anexo 2 – Glossário II;
- III - Anexo 3 - Mapa de Zoneamento;
- IV - Anexo 4 – Mapa do Sistema Viário;
- V - Anexo 5 - Tabelas de Parâmetros Urbanísticos;
  - a) 5.1 – Zona Comercial 1 – ZC1
  - b) 5.2 - Zona Comercial 2 – ZC2
  - c) 5.3 - Zona Comercial 3 – ZC3
  - d) 5.4 - Zona Mista 1 – ZM1
  - e) 5.5 - Zona Mista 2 – ZM2
  - f) 5.6 - Zona Mista 3 – ZM3
  - g) 5.7 - Zona Mista 4 – ZM4
  - h) 5.8 - Zona Mista 5 – ZM5
  - i) 5.9 - Zona Mista 6 – ZM6
  - j) 5.10 - Zona de Interesse Social 1 – ZEIS1
  - k) 5.11 - Zona de Interesse Social 2 – ZEIS2
  - l) 5.12 - Zona de Ocupação Controlada 1 – ZOC1
  - m) 5.13 - Zona de Ocupação Controlada 2 – ZOC2
  - n) 5.14 - Setor Especial Porto do Açú – SEPA
  - o) 5.15 - Setor do Distrito Industrial de SJB – SEDISJB
  - p) 5.16 - Área Especial de Interesse Portuário – AEIP
- VI - Anexo 6 - Tabela de Vagas para Estacionamento de Veículos
  - a) 6.1 – Tabela de Carga e Descarga de Mercadorias e Embarque e Desembarque de Passageiros
  - b) 6.2 – Tabela de Vagas Destinadas à Guarda e Estacionamento de Bicicletas
- VII - Anexo 7 – Tabela de Empreendimentos de Impacto de Vizinhança
- VIII - Anexo 8 – Tabela de Características Físicas e Estruturais da Rede Viária Básica
  - a) 8.1 – Tabela de Características Físicas e Infra-estruturais da Rede Cicloviária
- IX - Anexo 9 - Classificação das Atividades por Tipos de Grupos
- X - Anexo 10 - Relação das Vias da Rede Viária Básica
- XI - Anexo 11 – Tabela de Afastamentos.

**Art. 193.** Fica revogada a Lei nº 34/1991 como também quaisquer outras disposições em contrário.

**Art. 194.** Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

São João da Barra, 26 de maio de 2015.

**José Amaro Martins de Souza**  
**Prefeito de São João da Barra**