



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

A Câmara Municipal de Quatis, no Estado do Rio de Janeiro, **APROVOU** e o Prefeito Municipal, no uso de suas atribuições legais e constitucionais, sanciona a seguinte Lei:

LEI N.º 1102 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2019.

EMENTA: “DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO E ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO PERÍMETRO URBANO DA SEDE E DOS DISTRITOS DO MUNICÍPIO DE QUATIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

TÍTULO I

DO PARCELAMENTO E DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA FINS URBANOS

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei dispõe sobre a legislação do parcelamento, uso e ocupação do solo sustentável no Município de Quatis, tendo como objetivos:

- I - Estabelecer normas e condições para o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Quatis, de observância obrigatória por parte dos agentes públicos e privados;
- II - constituir critérios para racionalizar a utilização do solo urbano;
- III - atender à função social e ambiental da propriedade imobiliária urbana;
- IV - compatibilizar o uso do solo com o sistema viário de forma que o trânsito local de acesso às edificações interfira o mínimo possível no trânsito de passagem e que as atividades consideradas pelos geradores de tráfego não venham a comprometer a fluidez do sistema viário nas áreas de seu entorno;
- V - incentivar o processo de ocupação do solo em áreas onde houver possibilidade de ampliação da capacidade da infraestrutura, preservando-se a qualidade de vida da coletividade.

Art. 2º - As edificações, obras e serviços públicos ou particulares, de iniciativa ou a cargo de quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, de direito público ou privado, ficam sujeitos às diretrizes e critérios estabelecidos.

Parágrafo Único - Todas as construções e localizações dos estabelecimentos comerciais, industriais e prestadores de serviços de qualquer natureza dependerão de prévia licença de Administração Municipal.



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

Art. 3º - Para os efeitos de interpretação e aplicação destas normas, adotam-se os conceitos e definições adiante estabelecidos:

I - afastamento: é a menor distância entre duas edificações, ou entre uma edificação e as linhas divisórias do lote onde ela se situa;

II - ciclo - veículo de pelo menos duas rodas a propulsão humana;

III - ciclovias: pista própria destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente do tráfego comum, isolamento feito através de meio fio, grade, muretas, blocos de concreto ou outros tipos de isolamento fixo;

IV - ciclofaixas: parte da pista de rolamento destinada à circulação exclusiva de ciclos, delimitada por sinalização específica, dispositivos delimitadores ou por ambos;

V – ciclorrota: rota compartilhada e sinalizada para ciclos, à sinalização atua tanto para indicar aos ciclistas quais as melhores ruas para se utilizar, quanto para torná-las ainda mais seguras, diminuindo a velocidade dos automóveis e estimulando o compartilhamento das vias;

VI – coeficiente de Aproveitamento: é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote;

VII – coeficiente de Aproveitamento mínimo de um lote: é um número definido para a zona em que o imóvel se encontra que multiplicado pela área do lote indica a quantidade mínima de metros quadrados a serem construídos, e abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado;

VIII – coeficiente de Aproveitamento básico de um lote: é um número definido para a zona em que o imóvel se encontra que multiplicado pela área do lote indica a quantidade de metros quadrados a serem construídos e autorizada para todos os terrenos urbanos sem o pagamento de contrapartida, é considerado o potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos; não isentando as taxas devidas relacionadas à aprovação dos projetos;

IX – coeficiente de Aproveitamento máximo de um lote: é um número definido para a zona em que o imóvel se encontra que multiplicado pela área do lote indica a quantidade máxima de metros quadrados passíveis de serem construídos, usado mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário e não podendo ser ultrapassado.

X - equipamentos Urbanos: são os equipamentos públicos e privados, considerados de utilidade pública e destinados à prestação dos serviços necessários ao funcionamento da cidade, tais como, abastecimento de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado;

XI - equipamentos Comunitários: são edificações que acomodam os usos e atividades de interesse social e comunitário, tanto do setor público como da iniciativa privada, tais como os estabelecimentos culturais, de ensino, de saúde e assistência social, os clubes sociais, recreativos e esportivos e os estabelecimentos administrativos do setor público.

XII – Habitação Geminada: é a edificação unifamiliar contígua à outra de uso similar, da qual está separada por uma parede ou outro elemento;

XIII - Indústria: é atividade da qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos;

XIV - Lote: área resultante de loteamento ou desmembramento, realizado nos termos da lei, com pelo menos uma frente confrontando com via de circulação existente, servido de infraestrutura



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

básica.

XV - Parcelamento do Solo: subdivisão de terreno em parcelas destinadas ao exercício das funções elementares urbanísticas, gênero ao qual pertence às espécies loteamento e desmembramento;

XVI - Recuo: é a distância entre a parede frontal da edificação e o alinhamento predial do logradouro, geralmente exigido para fins de reserva com vistas a um eventual alargamento do logradouro ou para aumentar o distanciamento entre as testadas das edificações;

XVII - Sistema viário: são as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres.

XVIII - Taxa de Ocupação: é a relação entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações e a área do lote.

XIX - Uso (solo): é a atividade ou conjunto de atividades desenvolvidas nas edificações a serem implantadas em um determinado lote ou zona;

XX - Zona: é cada porção da cidade, com uma conceituação específica e sujeita a regimes urbanísticos próprios e diferenciados.

Art. 4º - Para efeito do coeficiente de aproveitamento são consideradas como áreas não computáveis:

I - Saliências nas fachadas destinadas a elementos estruturais, a colocação de aparelhos de ar condicionado, quebra-sóis e jardineiras;

II - a superfície ocupada por escadas de segurança (pressurizadas, enclausuradas, à prova de fumaça ou protegidas), em todos os pavimentos, e os demais compartimentos necessários ao atendimento dos dispositivos de segurança previstos nas normas técnicas brasileiras;

III - sacadas, balcões e varandas, de uso exclusivo da unidade, até o limite de 8,00m² por unidade imobiliária;

IV - até 100% da área mínima exigida no regulamento de edificações para áreas de recreação e lazer, tais como: salão de festas, salão de jogos, churrasqueiras, piscinas e outras áreas similares de apoio à recreação em edificações habitacionais, desde que de uso comum;

V - todas as áreas edificadas destinadas ao gerenciamento, conforto, e demais equipamentos técnicos, tais como: poço de elevador, casa de máquinas, caixa d'água, casa de bombas, central de gás, central elétrica (de transformadores), central de ar condicionado e pavimentos técnicos com pé direito máximo de 2,00m;

VI- Apartamento de zelador, até o limite máximo de 40,00m², medidores de luz e gás, dutos e lixeiras;

VII - as áreas dos pavimentos situados em subsolos enterrados e semienterrados, destinadas a estacionamento de veículos, motocicletas e bicicletas, não habitáveis;

VIII - as áreas dos pavimentos situados em subsolos enterrados e semienterrados, destinadas ao uso comum nos edifícios de habitação coletiva, tais como: depósitos, vestiários ou banheiros de funcionários, bem como os depósitos de uso privativo da unidade.

Paragrafo Único - Será considerado pavimento semienterrado aquele no qual o piso imediatamente superior (térreo) não fique acima da cota de 1,20m em relação ao nível do meio fio ou ao seu nível mediano, medido no eixo do lote, os casos que necessitem de elucidações





Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

serão analisados pelo órgão municipal competente.

Art. 5º - Para efeito de verificação da taxa de ocupação, não serão considerados os seguintes elementos:

I - sacadas, balcões e varandas, de uso exclusivo da unidade, até o limite de 8,00m² por unidade imobiliária;

II - a superfície ocupada por escadas de segurança (pressurizadas, enclausuradas, à prova de fumaça ou protegidas), em todos os pavimentos, e os demais compartimentos necessários ao atendimento dos dispositivos de segurança previstos nas normas técnicas brasileiras;

III - os poços de elevadores.

Art. 6º - Os terrenos ou glebas onde o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo de 0,05 poderão ser considerados solo urbano subutilizado, para efeito de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo, devendo ser respeitadas as diretrizes do Plano Diretor Participativo, Estratégico e Sustentável (PD PES) do município.

CAPÍTULO III DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 7º - A Macrozona Rural terá áreas classificadas como de Uso Sustentável, das quais fazem parte as Áreas de Proteção Ambiental (APA), Área Relevante de Interesse Ecológico (ARIE), Floresta Municipal, Reserva de Particular do Patrimônio Natural (RPPN), entre outras, quando a função básica seja compatibilizar a conservação da natureza com o uso racional da parcela de recursos naturais existentes, sendo permitidos usos econômicos, entre outros, como a agrossilvopastoril, o turismo e lazer e mesmo parcelamentos destinados a chácaras, desde que compatíveis com a proteção dos ecossistemas locais.

Art. 8º - A Área de Expansão Urbana, estabelecida no Mapa de Macrozoneamento (conforme PD PES – Lei Municipal Nº 881/2015), é constituída em território da Zona Rural com seus imóveis, sendo mantido nas condições de imóveis rurais, rústicos, até que sejam implementadas as destinações previstas de caráter urbano.

Art. 9º - A área do perímetro urbano da sede e distritos do Município de QUATIS, denominada Macrozona de Área Urbana, fica subdividida, conforme o Mapa de Zoneamento (ANEXO I), em:

- I - Zonas Residenciais - ZR;
- II - Zonas Mistas - ZM;
- III - Zonas Especiais - ZE;
- IV - Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;
- V - Zonas Industriais- ZI;
- VI - Corredor de Centralidades - CC



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

Art. 10 - Consideram-se “Zonas Residenciais” (ZR) aquelas localizadas na macroárea de urbanização consolidada, destinadas ao uso residencial de habitações unifamiliares e multifamiliares e ao uso comercial/serviço de vizinhança, com tipologias diferenciadas, níveis de ruído compatíveis com o uso residencial e com vias de tráfego leve e local, subdividindo-se em:

I) Zona Residencial 1 (ZR1): zona residencial de baixa densidade, com parâmetros que incentivem um aproveitamento compatível com a infraestrutura local, com impacto considerado adequado, e objetivando a preservação do conforto e oferecendo atividades complementares de caráter vicinal e ambiental, viabilizando um plano de ocupação futura mais compatíveis com as áreas naturais no entorno da cidade;

II) Zona Residencial 2 (ZR2): zona residencial com média densidade, com parâmetros urbanísticos de intensidade de ocupação menos restritivos daqueles aplicados em ZR1, permitindo ocupação residencial, comercial e/ou de serviços de médio porte, e que atendam aos objetivos de preservação do conforto e da segurança da vizinhança residencial.

Art. 11 - Consideram-se “Zonas Mistas” (ZM) aquelas localizadas na macroárea de urbanização consolidada e de expansão, destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, de comércio, de serviços e indústrias, conjugadamente aos usos residenciais, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental e relatório de impacto de vizinhança, subdividindo-se em:

I) Zona Mista 1 (ZM1): zona que compreende o centro tradicional consolidado, cujos parâmetros intencionam minimizar os impactos negativos que possam representar risco sobre o sistema viário e a infraestrutura, incentivando a preservação de seus bens ou conjuntos de bens representativos da trajetória cultural, histórica e cotidiana da cidade, e um aproveitamento coeso nas áreas disponíveis no local.

II) Zona Mista 2 (ZM2): zona de expansão estratégica onde se pretende incentivar a implantação de empreendimentos alavancadores do processo de desenvolvimento sustentável, econômico e urbanístico compreendendo atividades preferencialmente comerciais e de prestação de serviços de médio e grande porte, diversificadas, dotadas de atratividade intra e intermunicipal, sendo formada por uma faixa de duzentos metros em ambos os lados ao longo das áreas marginais da Rodovia RJ-159.

Art. 12 - Consideram-se “Zonas Especiais” (ZE) as áreas com diferentes características ou com destinação específica, compreendendo:

I - Áreas Especiais de Preservação Ambiental – AEPAM.

II - Áreas Especiais de Preservação Histórica e Cultural – AEPHC;

III - Faixa Marginal de Proteção – FMP (ANEXO IV conforme Decreto Estadual 2330/79 – INEA).

Art. 13 - Consideram-se “Áreas Especiais de Preservação Ambiental” (AEPAM) – as áreas do território destinadas à preservação, recuperação e manutenção do meio ambiente tendo como objetivos proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais.



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

Parágrafo Único - Devem ser observadas as diretrizes estabelecidas para o meio ambiente pelos Plano Diretor Participativo, Estratégico e Sustentável (PDPEs) e Código Ambiental do município, e os parâmetros urbanísticos serão definidos em legislação específica.

Art. 14 - Consideram-se “Áreas Especiais de Preservação Histórica e Cultural” (AEPHC) – as áreas do território designadas à preservação, recuperação e manutenção do patrimônio histórico, cultural, artístico e arqueológico, podendo se configurar como sítios, edifícios ou conjuntos urbanos.

Art. 15 - A conservação do imóvel tombado e o plano de investimentos para a contratação de projetos de intervenção, execução de obras de restauro, e mesmo para a manutenção permanente do imóvel a ser adotado, passam a ser fatores condicionantes para que a transferência de potencial construtivo seja efetuada, conforme a anuência do órgão municipal de preservação, devendo ser observada a Lei Municipal N.º 578/2007 e suas alterações e o Plano Diretor Participativo, Estratégico e Sustentável (PDPEs) do município de Quatis.

Art. 16 - Os parâmetros de uso e ocupação ficam condicionados às zonas em que os imóveis tombados se inserem, não podendo as construções situadas em seu entorno ultrapassarem a altura do objeto de proteção, devendo, no entanto, ser observado os seguintes limites:

I – um raio de cinquenta metros do bem tombado:

a) prédio da Igreja Matriz Nossa Senhora do Rosário, no bairro Centro, distrito sede - Tombada pela Lei Municipal N° 631/08;

II – um raio de trinta metros dos seguintes bens tombados:

a) estação Ferroviária, no bairro São Benedito, distrito sede - Tombada pela Lei Municipal N° 454/05;

b) estação Ferroviária da localidade de Joaquim Leite - Tombada pela Lei Municipal N° 460/05;

c) estação Ferroviária da localidade de Afra - Tombada pela Lei Municipal N° 462/05;

d) prédio da Igreja de Nossa Senhora do Rosário, no distrito de Ribeirão de São Joaquim - Tombada pela Lei Municipal N° 476/05;

e) prédio da capela de São Francisco de Assis, no bairro Nossa Senhora do Rosário, distrito sede - Tombada pela Lei Municipal N° 626/08;

f) Capela de Santo Antônio, no bairro Centro, distrito sede - Tombada pela Lei Municipal N° 631/08;

g) prédio da Igreja de São Benedito, no bairro São Benedito, distrito sede - Tombada pela Lei Municipal N° 631/08;

h) prédio da Igreja de São Sebastião, no distrito de Falcão - Tombada pela Lei Municipal N° 631/08;

i) prédio da Igreja de Santana, na Comunidade Quilombola de Santana - Tombada pela Lei Municipal N° 631/08;

j) prédio da Igreja de Nossa Senhora de Aparecida da localidade de Joaquim Leite - Tombada pela Lei Municipal N° 631/08;

k) prédio da Igreja do Patriarca São Joaquim, no distrito de Ribeirão de São Joaquim - Tombada



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

pela Lei Municipal Nº 631/08;

Parágrafo 1º - As construções situadas em um raio de cinquenta metros das fontes das Biquinhas, na sede do Município e nos seus distritos, tombadas através da Lei Orgânica Municipal, Art. 147, deverão ser analisadas pelos órgãos competentes, em consonância com as legislações ambientais.

Parágrafo 2º - O Poder Executivo poderá autorizar o proprietário de imóvel considerado de interesse histórico ou cultural a exercer em outro local ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir igual a uma vez a área do respectivo terreno, excluindo a área já construída no lote.

Art. 17 - O atendimento das condições de uso e ocupação do solo, não dispensa a prévia consulta ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional e demais órgãos que se fizerem necessário, bem como, ao Conselho Municipal da Cidade (COMCIDADE), Conselho Municipal de Cultura, de Turismo e de Preservação do Patrimônio Histórico e Ambiental de Quatis (CULTUPPHAQ), além das demais legislações pertinentes.

Art. 18 - Considera-se “Faixa Marginal de Proteção” (FMP) as faixas de terras às margens de rios, lagos, lagoas e reservatórios d’água, necessárias à proteção, defesa, conservação e operação de sistemas fluviais e lacustres.

Parágrafo Único - As faixas, citadas no caput deste artigo, são de domínio público e suas larguras são determinadas em projeção horizontal, considerados o nível máximo de água (NMA), de acordo com as determinações dos órgãos federais e estaduais, devendo ser observado o Decreto Estadual 2330/79 – INEA (ANEXO IV).

Art. 19 - Considera-se “Zonas Especiais de Interesse Social” (ZEIS) – aquelas localizadas na macroárea de urbanização consolidada e destinadas, prioritariamente, a abrigar moradias populares, com boa infraestrutura, podendo abranger tanto áreas já utilizadas para moradias, viabilizando as obras de infraestrutura e de melhorias habitacionais, quanto à regularização fundiária e produção de Habitações de Interesse Social, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, comércio e serviços de caráter local, concomitante com o uso residencial.

Parágrafo Único - As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) poderão ser implantadas em qualquer zona, através de Decreto do Executivo, baseado em estudo fundamentado pelo órgão competente do município.

Art. 20 - Consideram-se “Zonas Industriais” (ZI) aquelas destinadas exclusivamente à instalação de usos industriais de pequeno, médio e grande porte.

Parágrafo Único - A área pertencente ao condomínio Industrial foi transformada em uma Zona Especial de Negócios (ZEN) pela Lei 764/2011, e destinada exclusivamente à instalação de empreendimentos.



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

Art. 21 - Considera-se “Corredor de Centralidades” (CC) as vias do Sistema Viário Urbano que cortam as Zonas Residenciais e a Zona Especial de Interesse Social, promovendo amplamente as atividades de usos comercial e de serviço, passíveis de convivência com a atividade residencial e objetivando proteger o miolo das zonas residenciais, subdividindo-se em:

I) Corredor de Centralidades 1 (CC1): corredor dividido em dois trechos: trecho 1 - envolve a RJ 159, seguindo pela Av. Euclides Alves Guimarães Cotia na Zona Residencial 1, e o trecho 2 - envolve a Estrada Vereador Victor Marcondes Sampaio cortando a Zona Especial de Interesse Social e a Zona Residencial 1, ambos caracterizando um espaço onde se estimule a diversidade de usos e que atendam à população em suas necessidades de bens e serviços de médio porte;

II) Corredor de Centralidades 2 (CC2): corredor que envolve toda a Av. Roberto Silveira na Zona Residencial 2, caracterizando um espaço onde se estimule a diversidade de usos e que atendam à população em suas necessidades de bens e serviços de médio e grande porte;

III) Corredor de Centralidades 3 (CC3): corredor que corta a Zona Residencial 1, ao longo das Ruas Antônio Pollastri, Olavo de Castro Lobo e José Roberto de Mello Faria, da Av. Humberto de Amaral e das Ruas Prof.^a Ana Ferreira de Oliveira e Avelino Batista Soares, caracterizando um espaço onde se estimule a diversidade de usos de pequeno porte, abrigando um processo de renovação de atividades.

Parágrafo 1º - A abrangência do setor de corredores será restrita aos lotes e terrenos com testadas fronteiras às vias que o configuram, definidas pelo Mapa de Zoneamento (ANEXO I), e consideradas até a profundidade máxima de quarenta metros contados do alinhamento predial.

Parágrafo 2º - Corredores que, preferencialmente, deverão ser de utilização dos transportes público.

CAPÍTULO IV DO USO DO SOLO URBANO

SEÇÃO I DA CATEGORIA DOS USOS DO SOLO

Art.22 - Os usos do solo, para os fins desta lei, são classificados, definidos e relacionados quanto à atividade, natureza e escala.

Art.23 - Quanto às atividades os usos ficam definidos em:

I - Uso Habitacional - Edificações destinadas à habitação permanente ou transitória subclassificando-se em:

a) Habitação Unifamiliar (H1) - é a edificação isolada destinada a servir de moradia a uma só



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

família;

- b) Habitação Multifamiliar (H2) - é a edificação destinada a servir de moradia a mais de uma família, contendo duas ou mais unidades autônomas e partes de uso comum;
- c) Habitação Agrupada (H3) - é um conjunto de edificações de uso habitacional, guardada uma certa vinculação entre si formando um agrupamento integrado;
- d) Habitação Transitória (H4) - é a edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração, subclassificando-se em: Pousada, Apart-Hotel, Pensão, Hotel, Motel e similares;

II - Uso de Comércio e Serviço - entende-se por comércio a atividade pela qual fica caracterizada uma relação de troca, visando lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, e por serviço a atividade, remunerada ou não, pela qual fica caracterizado préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual, física ou espiritual, subclassificando-se em:

a) Comércio e Serviço Vicinal (C1) - Atividade de pequeno porte, não incômoda, de utilização imediata ou cotidiana, destinada a atender a vizinhança mais próxima, permitido atividades de serviços técnicos profissionais no âmbito doméstico, atividades desempenhadas por profissionais liberais, não geradoras de ruído nem de tráfego, que não comprometam a saúde ou a segurança das populações vizinhas, tais como:

a.1) Cursos de ensino não seriado (informática, corte e costura, artes em geral, música, línguas ou similares), assim como serão permitidas as atividades industriais caseiras exercidas em uma unidade residencial, geradora de efluentes domésticos, dependentes do trabalho exclusivo dos moradores e estritamente compatível com o uso residencial, bem como, açougue, armarinhos, casa lotérica, farmácia, floricultura, mercearia, papelaria, padaria e similares.

b) Comércio e Serviço Local (C2): atividade de pequeno ou médio porte, de utilização mediata ou intermitente, destinada a atender determinado bairro ou zona, tais como:

b.1) Escritório de profissionais liberais, de prestação de serviços, sapatarias, chaveiros, alfaiatarias, barbearias e salões de beleza, saunas, confeitarias, bombonieres, tabacarias, panificadoras, armarinho e bijuterias, joalherias, ateliers e galerias de arte, loterias, papelarias, antiquários, consultórios médicos, odontológicos e veterinários, laboratórios de análise clínica, radiológica e fotográfica, agência, bancárias, de jornal e de turismo, postos de telefonia, de correios e telégrafos, padaria e confeitaria, manufaturas e artesanatos, Tipografias e clichérias, malharias, lavanderias, vendas, de eletrodomésticos, móveis, materiais de construção, veículos e acessórios, oficinas mecânicas e borracharias, lanchonetes, pastelarias, peixarias e mercados e boates, oficinas de eletrodomésticos, lojas de ferragens, materiais domésticos, calçados e roupas, restaurantes e cafés, creches, postos assistenciais, ambulatórios, clínicas, sedes de entidades religiosas.

c) Comércio e Serviço Geral (C3): atividade de médio ou grande porte destinada a atender a população em geral, que necessitará, eventualmente, de áreas específicas de apoio, como estacionamento ou equipamentos especiais, tais como:



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

c.1) Instituições bancárias e entidades financeiras, hotéis, apart-hotéis e similares, grandes escritórios, grandes lojas, restaurantes, centros comerciais, centros de jornalismo, super e hipermercados, cinemas, teatros e museus, auditórios de rádios e televisão, clubes e sociedades recreativas, casas de espetáculos e de cultos, estabelecimentos de ensino, hospitais, casas de saúde e sanatórios.

d) Comércio e Serviço Especial (C4): é a atividade de qualquer porte, cujas características lhe conferem uma peculiaridade que exige tratamento diferenciado, em função de sua natureza ou impacto no tráfego local, a serem analisadas pelo órgão competente, tais como:

d.1) Estacionamentos e edifícios-garagem, posto de venda, distribuição ou abastecimento de combustíveis em geral, concessionárias de venda de veículos em geral, inclusive máquinas e implementos agrícolas, loja de materiais pesados de construção, Impressoras e editoras, grandes oficinas, oficinas de latarias, comércios atacadistas, armazéns gerais e depósitos, entrepostos, cooperativas e silos, cerâmicas e marmorarias, estacionamento de veículos e edifícios-garagens, postos de gasolina, lava-rápidos e postos de serviços, serviços públicos, estadual, federal e municipal, campos desportivos, parques de diversões e circos, campings, postos de venda de gás, pedreiras, areas e extração de argila, albergues e motéis e similares.

III – Usos de Equipamentos Comunitários: espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, cultos religiosos, públicos ou privados, com parâmetros de ocupação específicos, subclassificando-se em:

a) Equipamento Comunitário Vicinal (E1) – atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial, tais como:

a.1) Ambulatório, Assistência Social, Creche, Biblioteca, Ensino Maternal, Pré-Escolar, e Escola Especial.

b) Equipamento Comunitário Especial (E2) – atividades que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruídos e padrões viários especiais, não adequados ao uso residencial e controles específicos, sujeitos a análise pelo órgão competente tais como:

b.1) Auditório, Boliche, Casa de Espetáculos Artísticos, Centro de Recreação, Centro de Convenções, Centro de Exposições, Cinema, Colônias de Férias, Museu, Piscina Pública, Ringue de Patinação, Sede Cultural, Esportiva e Recreativa, Sociedade Cultural, Teatro, Casa de Culto e Templo Religioso, Estabelecimentos de Ensino Fundamental e Ensino Médio, Hospital, Maternidade, Pronto Socorro e Sanatório, Campus Universitário, Estabelecimento de Ensino Superior, Autódromo, Kartódromo, Centro de Equitação, Hipódromo, Circo, Parque de Diversões, Estádio, Pista de Treinamento, Rodeio.

IV – Uso Industrial - Atividade pela qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos, não ocasionando em qualquer caso, inconvenientes à saúde e à segurança das populações vizinhas, subclassificando-se em:



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

a) Indústria Caseira (I1) - Atividades industriais compatíveis com o uso residencial, de pequeno porte, que envolva até cinco pessoas trabalhando no local e não incômodas ao entorno, tais como:

a.1) Fabricação de bolos, doces, conservas, biscoitos, massas, sorvetes, licores, conservas de frutas, artesanato, confecção de roupas, artigo de artesanatos e de bijuterias e etc.

b) Indústria Pequena (I2) - Atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, envolvendo até quinze pessoas trabalhando no local, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos, tais como:

b.1) Confecção de Cortinas; Fabricação e Restauração de Vitrais; Malharia; Fabricação de: Absorventes, Acessório do Vestuário, Acessórios para Animais, Adesivos Aeromodelismo, Artigos de Artesanato, Artigos de Bijuteria, Artigos de Colchoaria, Artigos de Cortiça, Artigos de Couro, Artigos de Decoração, Artigos de Joalheria, Artigos de Pele, Artigos para Brindes, Artigos para Cama, Mesa e Banho, Bengalas, Bolsas Bordados, Calçados, Capas para Veículos, Clichês, Etiquetas, Fraldas, Gelo, Guarda-chuva, Guarda-sol, Material Didático, Material Ótico, Mochilas, Painéis Cerâmicos e Mosaicos Artísticos, Pastas Escolares, Perucas e Cabeleiras, Produtos Alimentícios, Produtos Desidratados, Produtos Naturais, Relógio, Rendas, Roupas, Sacolas, Semi-jóias, Sombrinhas, Suprimentos para Informática e similares.

c) Indústria Média (I3) - é a atividade industrial formal de médio porte, não incômoda, não poluidora, envolva até oitenta pessoas trabalhando no local, tais como:

c.1) Cozinha Industrial, Fiação, Funilaria, Indústria de Panificação, Indústria Gráfica, Indústria Tipográfica, Serralheria, Fabricação de: Acabamentos para Móveis, Acessórios para Panificação, Acumuladores Eletrônicos, Agulhas, Alfinetes, Anzóis, Aparelhos de Medidas, Artigos de Caça e Pesca, Artigos de Carpintaria, Artigos de Esportes e Jogos Recreativos, Artigos Diversos de Madeira, Artigos Têxteis, Vidraçaria, Componentes Eletrônicos, Componentes e Sistema de Sinalização, Embalagens, Espanadores, Escovas, Esquadrias, Estandes para Tiro ao Alvo, Estofados para Veículos, Lixas, Luminárias, Materiais Terapêuticos, Molduras, Móveis, Móveis de Vime, Painéis e Cartazes Publicitários, Paredes Divisórias, Peças e Acessórios e Material de Comunicação, Peças p/ Aparelhos Eletro-Eletrônicos e Acessórios, Persianas, Pincéis, Portas e Divisões Sanfonadas, Portões Eletrônicos, Produtos Alimentícios com Forno a Lenha, Produtos Veterinários, Sacarias, Tapetes, Tecelagem, Toldos, Varais e Vassouras e similares.

d) Indústria Grande (I4): é a atividade industrial formal de grande porte, não incômoda, não poluidora, acima de oitenta pessoas trabalhando no local, tais como:

d.1) Curtume, Desdobramento de Madeira, Destilação de Álcool, Entrepasto de Madeira p/Exportação (Ressecamento), Embarcação, Frigorífico, Fundição de Peças, Fundição de Purificação de Metais Preciosos, Geração e Fornecimento de Energia Elétrica, Indústria Cerâmica; Indústria de Abrasivo, Indústria de Águas Minerais, Indústria de Artefatos de Amianto, Indústria de Artefatos de Cimento, Indústria de Beneficiamento, Indústria de Bobinamento de Transformadores, Indústria de Compensados e/ou Laminados, Indústria de Fumo, Indústria de Implementos Rodoviários, Indústria de Madeira, Indústria de Mármore, Indústria de Plásticos, Indústria de Produtos Biotecnológicos, Indústria Eletromecânica, Indústria Granito, Indústria Mecânica, Indústria Metalúrgica, Indústria Petroquímica,



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

Montagem de Veículos, Peletário, Produção de Elem. Quim. e de Prod. Inorgânico e Orgânico, Produção de Óleos Vegetais e outros Prod. da Dest. da Madeira, Produção de Óleos, Gorduras e Ceras Veget. e Animais Reciclagem de Plásticos, Reciclagem de Sucatas Metálicas, Reciclagem de Sucatas não Metálicas, Recuperação de Resíduos Têxteis, Refinação de Sal de Cozinha, Secagem e Salga de Couro e Peles, Sementação de Aço, Sintetização ou Pelotização de Carvão de Pedra e Coque, Tanoaria, Têmpera de Aço, Têmpera e Sementação de Aço, Torrefação e Moagem de Cereais, Tratamento e Distribuição de Água, Usina de Concreto, Zincagem, Fabricação de: Açúcar, Adubos, Água Sanitária, Álcool, Alvaiade, Anodos, Antenas, Aparelho, Peças e Acessórios p/Agropecuária, Aparelhos e Equipamentos Elétricos, Terapêuticos e Eletroquímicos, Aquecedores, Peças e Acessórios, Arames Metálicos, Argamassa, Armas, Artefatos de Borracha, Artefatos de Concreto, Artefatos de Espuma de Borracha, Artefatos de Fibra de Vidro, Artefatos de Metal, Artefatos de Parafina, Artigos de Caldeireiros, Artigos de Cutelaria, Artigos de Material plástico e/ou Acrílico, Artigos de Tanoaria, Artigos Diversos de Fibra, Artigos para Refrigeração, Artigos Pirotécnicos, Asfalto, Bebidas, Bicicletas, Biscoitos e Bolachas, Bombas e Motores Hidrostáticos, Borracha e Látex Sintéticos, Brinquedos, Caçambas, Café, Cal, Caldeiras, Máquinas, Turbinas e Motores Marítimos, Câmaras de Ar, Canos, Canos Metálicos, Carretas para Veículos, Carroças, Carrocerias para Veículos Automotores, Cartão, Cartolina, Casas Pré-Fabricadas, Celulose, Ceras para Assoalhos, Chapas e Placas de Madeira, Cimento, Cola, Combustíveis e Lubrificantes, Componentes e Turbinas, Concentrados Aromáticos, Corretivos do Solo, Cosméticos, Cristais, Defensivos Agrícolas, Desinfetantes, Elevadores, Equipamentos Contra Incêndio, Equipamentos e Mat. de Proteção e Segurança de Trabalho, Equipamentos Eletrônicos e/ou Elétricos, Equipamentos Esportivos, Equipamentos Hospitalares, Equipamentos Industriais, Peças e Acessórios, Equipamentos Náuticos, Equipamentos p/Transmissão Industrial, Equipamentos para Telecomunicação, Equipamentos Pneumáticos, Esmaltes, Espelhos, Espumas de Borracha, Estruturas de Madeira, Estruturas Metálicas, Explosivos, Fermentos e Leveduras, Ferramentas, Fertilizantes, Fios e Arames de Metais, Fios Metálicos, Formicidas e Inseticidas, Fósforos, Fungicidas, Gás de Hulha e Nafta, Gelatinas, Germicidas, Glicerina, Graxas, Impermeabilizantes, Lacas, Laminados, Lâmpadas, Louças, Manilhas, Canos, Tubos e Conexão de Material Plástico, Máquinas e Aparelhos para Produção e Distribuição de Energia Elétrica, Máquinas e Equipamentos Agrícolas, Máquinas Motrizes não Elétricas, Máquinas, Peças e Acessórios, Massa Plástica, Massas Alimentícias, Massas para Vedação, Materiais p/Recondicionamento de Pneumáticos Materiais para Estofados, Material Eletro-Eletrônico, Material Fotográfico, Material Hidráulico, Material p/Medicina, Cirurgia e Odontologia, Matérias Primas p/Inseticidas e Fertilizantes, Medicamentos, Moldes e Matrizes de Peças e Embalagem Plástica, Montagem de Tratores, Máquinas, Peças e Acessórios e Aparelhos de Terraplenagem, Motociclos, Motores para Tratores Agrícolas, Munição para Caça e Esporte, Oxigênio, Papel, Papelão, Peças de Gesso, Peças e Acessórios para Máquinas Agrícolas, Peças e Acessórios para Motociclos, Peças e Acessórios para Veículos, Peças e Equipamentos Mecânicos, Pisos, Placas de Baterias, Pneumáticos, Preparados p/Limpeza e/ou Polimentos, Produtos Agrícolas, Produtos de Higiene Pessoal, Produtos de Perfumaria, Produtos Derivados da Destilação do Carvão de Pedra, Produtos Químicos em Geral, Rações Balanceadas e Alimentos Preparados p/Animais, Relaminados de Metais e Ligas de Metais não Ferrosos, Resinas de Fibras, Sabões, Saponáceos, Secantes, Soldas, Solventes, Tanques, Reservatórios e outros Recipientes Metálicos, Tecidos, Telas Metálicas, Telhas, Tintas, Tubos Metálicos, Veículos, Vernizes Vidros, Vinagre, Xaropes.

e) Indústria Especial (IE) - é a atividade industrial que, em função de área construída demandada ou da maior geração de empregos, não possam ser classificadas em outras categorias, bem como aquelas de natureza nociva, perigosa ou poluidora, de qualquer porte.

V – Uso Agropecuário - Atividades de produção de plantas, criação de animais, agroindustriais e piscicultura, tais como: Abate de Animais, Aração e/ou Adubação, Colheita, Criação de Codorna, Criação de Minhocas, Criação de Peixes, Criação de Rãs Criação de Répteis, Granja,



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

Pesque e Pague, Produção de Húmus, Serviços de Imunização e Tratamento de Hortifrutigranjeiros, Serviços de Irrigação, Serviços de Lavagem de Cereais, Serviços de Produção de Mudanças e Sementes e Viveiro de Animais.

VI – Uso Extrativista - Atividades de extração mineral e vegetal, tais como: Extração de Areia, Extração de Argila, Extração de Cal, Extração de Caolim, Extração de Cimento, Extração de Madeira, Extração de Minérios, Extração de Pedras, extração vegetal e olaria.

SEÇÃO II DO USO DO SOLO PELO PORTE

Art. 24 - Quanto ao porte os usos se classificam:

I – Em se tratando de Estabelecimentos Comerciais e de Serviços:

- a) Pequeno Porte: construções com áreas de no máximo 100,00m² (cem metros quadrados);
- b) Médio Porte: construções com área de no máximo 400,00m² (quatrocentos metros quadrados);
- c) Grande Porte: construções com área superior a 400,00m² (quatrocentos metros quadrados).

II – Em se tratando de Estabelecimentos Industriais:

- a) Pequeno Porte: construções com áreas de no máximo 300,00m² (trezentos metros quadrados);
- b) Médio Porte: construções com área de no máximo 2.000,00m² (dois mil metros quadrados);
- c) Grande Porte: construções com área superior a 2.000,00m² (dois mil metros quadrados).

III - Em se tratando de Equipamentos Urbanos e Comunitários:

- a) Pequeno Porte: construções com áreas de no máximo 400,00m² (quatrocentos metros quadrados);
- b) Médio e Grande Porte: construções com área superior a 400,00m² (quatrocentos metros quadrados).

SEÇÃO III DO USO DO SOLO QUANTO A SUA NATUREZA

Art. 25 - Quanto à natureza os usos se classificam:

I - perigosos: são as atividades ou usos capazes de por em risco a vida das pessoas e a natureza



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

física das edificações vizinhas;

II - incômodos: são as atividades ou usos que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego, que venham a incomodar a vizinhança;

III - nocivos: são as atividades ou usos capazes de causarem poluição de qualquer natureza, em grau e intensidade incompatíveis com a presença do ser humano e com necessidade de uma conveniente preservação do meio natural.

Parágrafo Único - A permissão para a localização de qualquer atividade considerada como perigosa, nociva ou incômoda dependerá da aprovação do projeto completo, inclusive pelos órgãos competentes da União, do Estado e do Município, quando for o caso, observadas as demais exigências legais incidentes.

SEÇÃO IV

DO USO DO SOLO PELA CONDIÇÃO DE ADEQUAÇÃO

Art. 26 - De acordo com a zona de uso em que esteja situado um lote ou uma edificação, seu uso fica classificado em um dos seguintes casos (ANEXO III):

I – Permitidos – Usos de apresentam clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona correspondente;

II – Tolerados – Usos que podem ser eventualmente permitidos, dependendo da análise específica pelo órgão competente.

III – Proibidos - Usos inadequados que, por sua categoria, porte ou natureza, é nocivo, perigoso, incômodo ou incompatível com as finalidades da zona correspondente.

Art. 27 - Será mantido o uso das atuais edificações, desde que devidamente licenciadas, sendo expressamente proibidas as ampliações que contrariem as disposições legais.

Parágrafo único - O caput deste artigo não se aplica às atividades incômodas, nocivas ou perigosas.

Art. 28 - Os alvarás de funcionamento dos usos tolerados serão concedidos sempre a título precário, podem ser cassados a qualquer tempo, sem que o titular tenha direito a qualquer espécie de indenização, desde que o uso se demonstre incômodas, nocivas ou perigosas.

Art. 29 - Os usos considerados proibidos em qualquer Zona, não são passíveis de recursos, visando sua adequação à Tabela de Usos e Atividades.

Art. 30 - O uso proibido somente será tolerado quando a sua existência regular tenha



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

se dado em data anterior à publicação desta Lei, comprovada mediante documento expedido pela Prefeitura Municipal, e se condicionará às seguintes disposições:

I – não será admitida a substituição do uso proibido, tolerado a título precário, por qualquer outro uso proibido;

II – o uso proibido, para ser tolerado a título precário, não se aplicando às atividades incômodas, nocivas ou perigosas, deverá adequar-se aos níveis de ruído e de poluição ambiental exigível para a zona em que esteja localizado, bem como obedecer aos horários de funcionamento disciplinados pela legislação pertinente;

III – não serão admitidas quaisquer ampliações na ocupação ou no aproveitamento do solo, permitindo-se apenas as reformas essenciais à segurança e à higiene das edificações, instalações e equipamentos;

IV – a tolerância a título precário ficará ainda condicionada à liquidação na Prefeitura, por parte do interessado, de todos os débitos fiscais eventualmente em atraso que incidam sobre o imóvel e a atividade objeto da tolerância.

Art. 31 - A administração municipal poderá determinar medidas corretivas, a serem tomadas pelos responsáveis pelas edificações e usos desconformes com os dispositivos legais, se estas desconformidades forem julgadas prejudiciais às diretrizes de cada caso.

Art. 32 - A permissão para a localização ou construção de edificação envolvendo qualquer uso ou atividade considerada nociva ou perigosa dependerá de prévia aprovação de projeto pelos órgãos competentes do Estado, atendidas as exigências específicas de cada caso.

Art. 33 - Os alvarás de localização e funcionamento poderão ser cassados, anulados ou revogados, conforme o caso, quando:

I - a atividade se revele incômoda, nociva ou perigosa às pessoas e propriedades circunvizinhas;

II - a atividade seja desvirtuada de suas características originalmente aprovadas;

III - a atividade contrariar os dispositivos legais referentes às posturas municipais e ao zoneamento de uso e ocupação do solo;

IV - a licença tenha sido concedida ao arrepio da legislação vigente;

V - a atividade contraria ao interesse público;

Parágrafo Único - Os incisos I e II dão ensejo à cassação do alvará; os incisos III e IV dão ensejo à anulação do mesmo, e o inciso V à sua revogação.

Art. 34 - A divisão territorial do Município de Quatis, de acordo com o artigo 5º da Lei Orgânica do Município (LOM), na forma da descrição sistemática das divisas interdistritais é a constante no Plano Diretor Participativo, Estratégico e Sustentável do Município de Quatis – Lei Nº 881/2015.

Parágrafo 1º – Os Distritos que compõem o Município de Quatis, são os seguintes:

I - Sede, 1º Distrito;

II - Ribeirão de São Joaquim, 2º Distrito;

III - Falcão, 3º Distrito.



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

Parágrafo 2º - No que concerne ao quadro de Volumetria (ANEXO II), nos Distritos de Ribeirão de S. Joaquim e de Falcão, adotar-se-ão os parâmetros idênticos àqueles determinados para ZR1.

Art. 35 - Nos Distritos de Ribeirão de S. Joaquim e de Falcão, os usos não enquadrados na ZR1 terão seus pedidos analisados pelo órgão Municipal competente, responsável pela análise dos projetos e demais órgãos que se façam necessários ser ouvidos em virtude do uso e do porte solicitados.

SEÇÃO V

DO USO DO SOLO PELO IMPACTO DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO URBANÍSTICO E AMBIENTAL

Art. 36 - Consideram-se empreendimentos de impacto urbanístico e ambiental aqueles que possam causar impactos ao meio ambiente natural ou construído, ou fora de suas divisas, sendo avaliados, dentre outros especificados nesta lei, os empreendimentos públicos e privados.

Parágrafo Único - Os empreendimentos que causarem impacto urbanístico e ambiental terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, a serão analisados pelos órgãos competentes.

Art. 37 - Serão considerados empreendimentos de impacto:

I- As edificações não residenciais com área construída igual ou superior a 3.000,00m², com excessão do previsto no inciso II.

II- Os empreendimentos residenciais com mais de 75 unidades habitacionais ou quando situados em terreno com área igual ou superior a 10.000,00m².

Art. 38 - São considerados Empreendimentos de Impacto, independentemente da área construída: loteamentos, shopping-centers, centrais de carga, centrais de abastecimento, estações de tratamento, terminais de transporte, transportadoras, garagens de veículos de transporte de passageiros, cemitérios, presídios, postos de serviço com venda de combustível, depósitos de gás liquefeito de petróleo (GLP), depósitos de inflamáveis, tóxicos e equiparáveis, supermercados e hipermercados, casas de "show", torres de transmissão de telecomunicações e similares.

Art. 39 - No trâmite para a aprovação dos projetos dos empreendimentos, no que diz respeito à obtenção de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento, será obrigatório, que o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV apresentado inclua a análise, no mínimo, das seguintes questões:



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

- I – adensamento populacional;
- II – suficiência de equipamentos urbanos e comunitários, em especial das redes de água e esgotos, elétrica e estacionamentos próximos;
- III – uso e ocupação do solo, bem como comprometimento do subsolo;
- IV – valorização ou desvalorização dos imóveis próximos e afetados pela obra ou atividade;
- V – geração de tráfego, dimensão das vias de acesso e demanda por transporte público, bem como criação significativa do fluxo de pessoas sem a correspondente reestruturação urbana;
- VI – aeração, sombreamento e iluminação de áreas públicas ou privadas;
- VII – preservação de paisagens, monumentos e patrimônio natural, histórico e cultural.

Parágrafo 1º - Os documentos integrantes do EIV ficarão disponíveis para consulta de qualquer interessado, no órgão competente do Poder Público Municipal.

Parágrafo 2º - As obras necessárias para atenuar, compensar ou superar os impactos causados pelo empreendimento serão determinadas pela Prefeitura Municipal, cabendo os custos das adequações exigidas unicamente ao empreendedor responsável.

Art. 40 - A elaboração do EIV não isenta os empreendimentos do cumprimento dos demais parâmetros urbanísticos pertinentes a esta lei e nem dos licenciamentos ambiental municipal, estadual e federal.

CAPÍTULO V DA PERMEABILIDADE NOS LOTES

Art. 41 - Nos lotes faz-se necessária uma área denominada Taxa de Permeabilidade, sendo essa a relação entre a parte permeável, que permite a infiltração de água no solo livre de qualquer edificação, e a área total do lote, garantido assim a redução efetiva do escoamento para a rede pública de drenagem e permitindo a realimentação do lençol freático, sendo os parâmetros definidos no Quadro de Volumetria (ANEXO II).

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 42 - O Município poderá autorizar o exercício do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite estabelecido pelo uso do coeficiente de aproveitamento máximo, conforme o Quadro de Volumetria (Anexo II), mediante contrapartida prestada pelo beneficiário.

Art. 43 - As condições para a utilização dos instrumentos relativos à Outorga Onerosa do Direito de Construir, bem como, à Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo, serão definidas em lei específica que estabelecerá as condições a serem observadas, determinando:

- I – a fórmula de cálculo para a cobrança;
- II – os casos possíveis de isenção do pagamento da outorga;



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

III – as espécies de contrapartida a serem exigidas do beneficiário, cabendo ao Poder Executivo adotar a mais adequada a cada caso.

Parágrafo único - Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e alteração de uso serão aplicados com as finalidades para:

- I – regularização fundiária;
- II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III – constituição de reserva fundiária;
- IV – ordenamento e direcionamento de expansão urbana;
- V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 44 - As edificações sem o devido alvará de aprovação terão que se adequar aos parâmetros de uso e ocupação do solo definidos pelo ANEXO II, ficando o proprietário sujeito a penalidades legais.

TÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 45 - No Parcelamento do Solo, o desmembramento, o remembramento e o loteamento, ainda que de uso condominial, fica sujeito à aprovação da Prefeitura Municipal, por seus órgãos competentes, nos termos das disposições contidas nesta Lei, em especial na Lei Federal N.º 6766/79, assim como, no Código do Meio Ambiente e nas legislações federal e estadual pertinentes.

Parágrafo 1º - A Prefeitura Municipal fiscalizará no que lhe couber, o estrito cumprimento das exigências relativas às atividades referidas no caput deste artigo.

Parágrafo 2º - Considera-se loteamento a subdivisão de imóvel destinado à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Parágrafo 3º - Considera-se desmembramento, a subdivisão de imóvel em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Parágrafo 4º - Considera-se remembramento o reagrupamento de lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

Parágrafo 5º - A organização de edificações em terrenos, glebas ou lotes, sob o regime de condomínio, embora mantenha o imóvel indivisível, para os efeitos desta lei, assemelha-se às espécies de parcelamento do solo, salvo os condomínios edilícios submetidos ao Código Civil, a Lei Federal N.º4591/64 e o Decreto/Lei N.º 271/67, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do todo.

Art. 46 - O parcelamento do solo para fins urbanos nas modalidades referidas no Artigo 45 só será permitido nas zonas urbanas e de expansão urbana do Município.

Art. 47 - Excepcionalmente será admitido parcelamento na zona rural, desde que não resultem unidades de terreno com dimensão inferior à do módulo rural da região, estabelecido nos termos da legislação pertinente.

Art. 48 - O parcelamento do solo nos distritos ou em áreas de expansão urbana deverá satisfazer as mesmas exigências daqueles localizados em áreas urbanas.

Art. 49 - Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - em terrenos onde as condições geológicas não indiquem a edificação;
- IV - terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências técnicas específicas das autoridades competentes;
- V - áreas onde ocorram emissão de poluentes, em níveis nocivos aos meios físico, biológico e antrópico.

Art. 50 - A Prefeitura Municipal poderá negar o pedido de parcelamento do solo onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, inclusive execução de vias de acesso, de abastecimento de água e outros conexos nas áreas adjacentes, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários, salvo se tais obras ou serviços forem executados pelo interessado, às suas próprias expensas.

CAPÍTULO II DO LOTEAMENTO

Art. 51 - A tramitação dos processos de loteamento compreenderá as seguintes etapas:

- I – solicitação de Diretrizes Básicas através de consulta prévia para o projeto, por parte do interessado à Prefeitura Municipal;
- II – após a emissão da Viabilidade Urbanística deverá o interessado apresentar o projeto para aprovação com estrita observância às Diretrizes fixadas na etapa anterior e com o nome do empreendimento;



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

- III – análise, aprovação e expedição de licença mediante assinatura do Termo de Compromisso e Hipoteca de áreas pelo loteador;
- IV – vistoria periódica e vistoria final para a expedição da certidão de conclusão das obras que constitui o “Termo de Aceite”, liberação das hipotecas e arquivamento do processo.

Art. 52 - Para expedição de Viabilidade Urbanística do empreendimento deverá ser apresentado os seguintes documentos:

I - Título público de propriedade atualizado, devidamente registrado, sem ônus de qualquer natureza;

II – Planta de localização com identificação dos equipamentos urbanos e comunitários, no local e adjacências, em um raio de 1000m partindo dos vértices do imóvel, com as respectivas distâncias da área a ser utilizada;

III – planta de situação com a determinação exata de localização da área a ser parcelada, situação, limites, ângulos internos e distâncias, além de estar inserido no contexto urbano;

IV - Levantamento planialtimétrico completo, com curvas de nível com 1,00m de equidistância, área total do terreno, divisas do imóvel, dimensões lineares e angulares, áreas de preservação, nascentes, cursos d'águas, locais sujeitos a erosão ou inundações, alagadiços, benfeitorias existentes e demais informações que se fizerem necessárias.

V - Certidão Negativa de débitos de tributos municipais que incidam sobre a área, com seu cadastramento municipal;

Parágrafo 1º - Todos os documentos deverão vir acompanhados das assinaturas do proprietário e do autor do projeto que deve estar devidamente cadastrado na Prefeitura na Municipal.

Parágrafo 2º - A Prefeitura Municipal expedirá a Viabilidade Urbanística no prazo máximo de 60 (sessenta) dias e vigorará pelo prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias.

SEÇÃO I DA APROVAÇÃO E LICENCIAMENTO

Art. 53 - Após a expedição da Viabilidade Urbanística, o requerente deverá solicitar a aprovação do loteamento, apresentando os seguintes documentos, em uma cópia impressa e uma em meio digital, para análise:

I - projeto geométrico e urbanístico do empreendimento, com informação do sistema viário, área de preservação, das áreas verdes e institucionais, linhas férreas, área de transmissão de energia, as subdivisões das quadras em lotes, com as respectivas numerações, dimensões lineares,



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

angulares, raios, cordas, pontos de tangência, quadro de áreas e demais informações que se fizerem necessárias à compreensão do projeto;

II - projeto do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos, com dimensionamento, perfis longitudinal e transversal, detalhes e especificações de todos os elementos;

III - projeto do sistema de abastecimento e distribuição de água potável, com dimensionamento, perfis longitudinal e transversal, detalhes e especificações de todos os elementos, e quando necessário, projeto de captação, tratamento e preservação;

IV - projeto do sistema de esgotamento sanitário, com dimensionamento, perfis longitudinal e transversal, detalhes e especificações de todos os elementos;

V - projeto de pavimentação e seus complementos, com dimensionamento, perfis longitudinal e transversal, detalhes e especificações de todos os elementos;

VI - projeto de pavimentação;

VII - projeto de paisagismo de acordo com o Código do Meio Ambiente e com as diretrizes do departamento responsável pela gestão ambiental;

VIII - Licença Prévia (LP) do empreendimento emitida pelo órgão ambiental competente;

IX - baixa do Cadastro do INCRA, quando for o caso;

X - memorial descritivo contendo obrigatoriamente: descrição detalhada dos lotes, das áreas institucionais e dos espaços livres de uso público;

XI - cronograma físico-financeiro dos serviços e obras.

Parágrafo 1º - A rede mestra coletora do sistema de águas pluviais deverá ser dimensionada para a vazão das bacias à montante da gleba a ser loteada;

Parágrafo 2º - Todos os documentos deverão vir acompanhados das assinaturas do proprietário, do autor do projeto e do responsável técnico do empreendimento e respectivas Guias de Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica, e os projetos elaborados conforme estabelecido pelas normas da ABNT;

Parágrafo 3º - Os profissionais devem estar devidamente cadastrados na Prefeitura Municipal.

Parágrafo 4º - Após a análise e cumpridas às exigências, referentes ao projeto deverão ser anexados ao processo mais 02 jogos de cópias impressas, 01 jogo de cópia em papel vegetal, todos devidamente assinados, e 01 jogo em meio digital.

Art. 54 - Sendo deferido o processo de aprovação do Projeto de Loteamento, assinado o Termo de Compromisso e emitido o Alvará de Aprovação, será baixado o Decreto de Aprovação e o empreendedor terá prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrá-lo no Registro Geral de Imóveis.

Parágrafo 1º - Fica o empreendedor obrigado a transferir, para a Prefeitura Municipal, mediante registro cartorial, sem qualquer ônus para o Município, as áreas destinadas ao uso público.

Parágrafo 2º - A Prefeitura Municipal exigirá ao loteador, no ato da assinatura do Termo



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

de Compromisso e da Aprovação do Projeto, para assegurar a execução de todas as obras exigidas, hipoteca à Prefeitura de área de terra no valor correspondente a 1,5 (uma vez e meia) dos custos dos trabalhos a serem realizados, devendo essa ser registrada no cartório de imóveis.

Parágrafo 3º - No Termo de Compromisso o loteador obrigar-se-á a executar à própria custa todas as obras referentes aos projetos apresentados e equipamentos urbanos exigidos.

Parágrafo 4º - Para efeito desta Lei, o loteador é o principal responsável pela execução do parcelamento, respondendo civil e penalmente, na forma da legislação vigente, pela sua inexecução ou pela execução com transgressões das normas legais.

Art. 55 - É proibida a venda dos lotes antes do devido Registro do Loteamento em Cartório, bem como, a comercialização dos lotes que estejam hipotecados, ficando o empreendedor sujeito as penalidades legais em caso de descumprimento.

Parágrafo Único - A fiscalização competente, através de processo administrativo, notificará o empreendedor da irregularidade, garantindo o direito à ampla defesa e ao contraditório.

Art. 56 - A licença para execução das obras de loteamento, que constitui o Alvará de Aprovação, terá prazo de validade de dois anos e poderá ser revalidada, caso as obras já estejam em andamento, por um prazo que somado ao anterior perfaça um total de no máximo cinco anos e caso as obras não tenham sido iniciadas, a revalidação dependerá da nova análise à luz das diretrizes atuais.

Art. 57 - O Projeto original do loteamento somente poderá ser modificado mediante requerimento do loteador e a critério da Prefeitura Municipal, desde que não sejam prejudicados os aspectos legais, os parâmetros das Diretrizes Básicas e os adquirentes dos lotes.

Art. 58 - Após a realização das obras constantes nos projetos aprovados na Prefeitura Municipal e solicitação do Termo de Aceite pelo empreendedor, será realizada vistoria pela comissão nomeada pela Prefeitura Municipal, a fim de emitir o Termo de Aceite.

Parágrafo Único - Termo de Aceite é o documento emitido pela Prefeitura Municipal que confirma a realização de todas as obras constantes no projeto aprovado e tem por finalidade a habitabilidade do empreendimento e seus equipamentos urbanos.

Art. 59 - Para a solicitação do Termo de Aceite deverão ser apresentadas as cópias:

- I - do registro do loteamento/parcelamento, na qual deve constar a averbação do termo de compromisso;
- II - da declaração das respectivas concessionárias quanto à conclusão dos serviços de infraestrutura;
- III - da licença de instalação emitida pelo órgão competente.



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

SEÇÃO II

DAS ÁREAS VERDES E INSTITUCIONAIS DESTINADAS AO USO PÚBLICO

Art. 60 - Para efeito de aplicação desta lei, serão adotadas as seguintes definições:

I - Área institucional é a área destinada exclusivamente à edificação de equipamentos comunitários de educação, de cultura, de saúde, de esporte e lazer e similares;

II - Área Verde de domínio público é o espaço que desempenha função ecológica, paisagística e recreativa, propiciando a melhoria da qualidade estética, funcional e ambiental da cidade, sendo dotado de vegetação e espaços que permitam a permeabilização.

Parágrafo 1º - A Prefeitura Municipal poderá exigir reserva de áreas verdes além daquela localizada no projeto de loteamento, para destinação de lazer da população.

Parágrafo 2º - A Prefeitura Municipal poderá exigir a reserva de faixas não edificáveis no interior ou junto à divisa de lotes, para instalação de redes de infraestrutura urbana.

SEÇÃO III

DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 61 - As vias que integram o sistema viário do loteamento serão obrigatoriamente destinadas ao uso público.

Art. 62 - As vias, de acordo com os critérios e funcionalidades, classificam-se em:

I – Arteriais: caracterizam-se como vias de grande volume de tráfego, nas quais os parâmetros de uso e ocupação do solo deverão proporcionar fluidez do tráfego;

II – Corredores de Centralidades: corredores que recebem e distribuem o tráfego entre as vias locais e arteriais, admitindo usos preferencialmente de serviços e comerciais e ideais para a utilização dos transportes coletivos;

III – Locais: caracterizam-se por vias com média extensão e integradas ao sistema viário principal que já concentram o tráfego local e o comércio e serviço de atendimento à cidade;

IV – Pedestres: via destinada à circulação exclusiva de pedestres;

V – Ciclovia: via destinada à circulação exclusiva de bicicletas.

Art. 63 - As dimensões das vias públicas obedecerão aos padrões urbanísticos estabelecidos no ANEXO VII desta Lei.

Parágrafo 1º - As vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais,



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

Parágrafo 2º - A hierarquização das vias, bem como a articulação com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, serão definidas por ocasião da emissão das Diretrizes Básicas.

Parágrafo 3º - Não é permitido o prolongamento de qualquer via, existente ou projetada, com redução de sua largura.

Parágrafo 4º - A juízo do órgão competente da Prefeitura Municipal, poderão ser admitidas vias secundárias ou de acesso com declividade superior a doze por cento, até o máximo de vinte por cento, em trechos não superiores a cem metros, quando forem necessárias para interligar, à malha viária, áreas acidentadas passíveis de serem urbanizadas.

Art. 64 - Nas intercessões das vias, as esquinas serão formadas pela concordância de arcos de círculo com 9,00m (nove) metros de raio mínimo, medidos no eixo das vias.

Art. 65 - Nas calçadas, nos canteiros centrais das avenidas ou onde se fizerem necessários, deverá o empreendedor executar dispositivos de acessibilidade referentes às legislações vigentes de acessibilidade e a NBR 9050 da ABNT, que assegurem uma rota acessível.

Art. 66 - O loteador deverá propor rede estrutural cicloviária, composta por ciclovias, ciclofaixas e ciclorrotas, atentando para a compatibilização com a hierarquia viária (ANEXO VIII) e para a adequação à topografia.

Parágrafo 1º - A rede será parte dos requisitos para a implantação de novos parcelamentos.

Parágrafo 2º - O piso das ciclovias e ciclofaixas deve propiciar superfície regular, antideslizante e contínuo, sem obstruções ou elementos que possam resultar em perigo para o ciclista, como p.ex. implantação de grades de bueiros longitudinais ao sentido da via.

SEÇÃO IV DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 67 - No loteamento será destinada, para o uso público área equivalente a no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da gleba total, sendo quinze por cento para Área Institucional e vinte por cento para uso público, inclusive ruas, áreas verdes e praças.

Parágrafo 1º - As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, a sistema viário e a espaços de uso público devem constar no projeto de loteamento e no memorial descritivo.



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

Parágrafo 2º - A escolha das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários é prerrogativa do Município, previamente acordada com o loteado, sendo recusadas as áreas com as seguintes características:

I- localização inadequada ao uso público previsto;

II- topografia inadequada;

III- presença de elementos naturais ou construídos que impossibilitem ou dificultem o uso da área.

Art. 68 - O comprimento máximo das quadras será de 350,00m (trezentos e cinquenta metros).

Parágrafo Único - Para atender a este requisito, poderão ser abertas vias de circulação de pedestres, interligando duas vias locais, providas das respectivas redes de serviços, com largura mínima de 5,00m (cinco metros) e comprimento máximo de 100,00m (cem metros).

Art. 69 - As vias sem saída não poderão ter comprimento maior que 150,00m (cento e cinquenta metros) medidos a partir de sua ligação com a outra via e disporão de praça de retorno com diâmetro mínimo equivalente a duas vezes a largura da pista.

Art. 70 - Os lotes resultantes de divisão de uma gleba deverão obedecer ao exposto no quadro de volumetria (ANEXO II), especialmente no que tange a área e testadas mínimas dos lotes.

Art. 71 - Os parcelamentos que contiverem ou margearam cursos d'água ou drenos naturais deverão adequar-se às Diretrizes específicas impostas pelos órgãos competentes federal, estadual e municipal.

Art. 72 - Os loteadores ficam obrigados a entregar os loteamentos com as seguintes obras e equipamentos urbanos, conforme exigências discriminadas no Termo de Compromisso:

I – Abertura de vias de circulação com meio-fios e pavimentação com intertravados de concreto, paralelepípedos, asfalto ou outros materiais, dando-se preferência àqueles que permitam a infiltração das águas pluviais no solo, conforme seja determinado pela Prefeitura Municipal, inclusive com os dispositivos referentes à acessibilidade, de acordo com normas da NBR 9050 da ABNT, incluindo sinalização horizontal e vertical.

II – demarcação de lotes, quadras e logradouros, com colocação de marcos de concreto;

III – construção de sistema de escoamento de águas pluviais, inclusive galerias, sarjetas, canaletas e demais elementos que se fizerem necessários;

IV – construção de sistema de esgotamento sanitário composto por coleta, transporte e estação de tratamento dos efluentes ou solução alternativa para tratamento e disposição final de esgoto, com critérios que garantam o seu adequado funcionamento, conforme diretrizes estabelecidas pelo órgão municipal competente por meio da Viabilidade Urbanística.



Câmara Municipal de Quatis
Estado do Rio de Janeiro

V – construção de sistema de abastecimento de água potável;

VI – obras de contenção de taludes, aterros e encostas destinadas a evitar a instabilidade do solo, tais como desmoronamento e assoreamento de águas correntes e dormentes;

VII – construção de extensão da rede de energia elétrica e iluminação pública, conforme normas e padrões exigidos pela Concessionária do Serviço de Energia Elétrica;

VIII - infraestrutura completa de vias cicláveis;

IX – execução de paisagismo de áreas verdes e de lazer, arborização das ruas e avenidas.

Parágrafo 1º - Todas as obras realizadas no empreendimento deverão estar de acordo com as normas e padrões técnicos definidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e legislações pertinentes.

Parágrafo 2º - As estações de tratamento de esgoto deverão obrigatoriamente atender aos padrões de lançamento previstos na legislação ambiental, tanto para lançamento direto ou indireto em corpo d'água como para infiltração no solo.

Parágrafo 3º - A Prefeitura Municipal poderá estabelecer quando da emissão das Diretrizes Básicas, suplementarmente, a realização de outras obras que julgar necessárias ao desenvolvimento urbanístico da cidade.

Parágrafo 4º - A execução das obras de urbanização dos projetos aprovados de loteamentos será fiscalizada pela Prefeitura, através de seus órgãos competentes.

CAPÍTULO III DO DESMEMBRAMENTO

Art. 73 - São requisitos obrigatórios para o desmembramento de gleba:
I - a indicação e a finalidade do desmembramento;
II – a observância dos parâmetros urbanísticos constante nesta lei;
III - somente poderão ser desmembradas em lotes, glebas urbanas localizadas em vias onde existirem infraestrutura mínima;

Parágrafo 1º - Quando necessário o empreendedor deverá arcar com a complementação de infraestrutura nas vias e logradouros públicos existentes, conforme seja especificado pelo município para a implantação do desmembramento.

Parágrafo 2º - Os projetos de desmembramento ou remembramento serão apresentados indicando a situação atual e a situação proposta com todas as áreas, cotas, ângulos e demais elementos físicos indispensáveis à análise do projeto.



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

Parágrafo 3º - Os desmembramentos ou remembramentos decorrentes de projetos de edificação serão aprovados simultaneamente com a licença para a obra, devendo vir instruídos dos elementos mínimos listados no parágrafo anterior.

Art. 74 - É vedado o desmembramento no qual resultem lotes com áreas e testadas inferiores às respectivas dimensões mínimas previstas no quadro de volumetria (ANEXO II).

CAPÍTULO IV DOS CONDOMÍNIOS

Art. 75 - Os empreendimentos habitacionais, comerciais, de prestação de serviços e industriais, sob o regime de condomínio previsto na Lei Federal nº 4.591/64, só poderão ser implantados nas zonas urbanas e de expansão urbana.

Art. 76 - Os condomínios urbanísticos, contendo edificação ou não, destinados à implantação de unidades autônomas residenciais isoladas, agrupadas, geminadas ou sobrepostas, bem como os condomínios urbanísticos de edificações verticais, deverão atender às seguintes condições:

I - a cota mínima de terreno por unidade habitacional é de oitenta metros quadrados para condomínios de edificações verticais, e de quarenta metros quadrados para os condomínios de edificações isoladas, agrupadas, geminadas ou sobrepostas, considerando-se cota mínima a divisão do terreno ou gleba pelo número de unidades habitacionais a serem implantadas;

II - as unidades habitacionais deverão respeitar a todas as disposições contidas no Código de Obras e nesta lei, no que lhes forem aplicáveis, ou às restrições convencionais constantes dos memoriais descritivos, quando for implantado em empreendimento já existente;

III - previsão mínima de uma vaga de estacionamento por unidade habitacional, devendo situar-se na própria unidade ou em bolsão de estacionamento frontal, nos fundos ou no subsolo, não podendo ser instalada nas vias de acesso às edificações;

IV - sistema de coleta de lixo em recipiente próprio, na frente do condomínio e em local apropriado, não sendo permitido, em hipótese alguma, que este recipiente seja instalado no passeio público, observando que o lixo somente será coletado pela Prefeitura Municipal em vias públicas;

V - nos casos de condomínio horizontal de lotes para fins residenciais deverá ser observada a Lei Municipal Nº 958/2016;

VI - deverá o empreendedor executar todas as obras de infraestrutura internamente à gleba ou ao lote, listadas no Art. 72 desta lei, bem como as suas interligações ao sistema público nas vias lindeiras, de acordo com as especificações contidas nos projetos aprovados pelos órgãos competentes, além das obras de:



a) pavimentação do passeio ou via de pedestres;

b) arborização na proporção de, no mínimo, uma árvore para cada unidade residencial isolada, agrupada, geminada ou sobreposta, sendo que nos condomínios de edificações verticais esta proporção será de uma árvore para cada cinco unidades residenciais, e tratamento paisagístico das áreas de lazer e demais áreas comuns não ocupadas por edificações.

Parágrafo 1º - A manutenção das áreas de uso comum, vias de circulação e toda a infraestrutura executada internamente no condomínio, de caráter particular, deverá ser mantida pelos condôminos.

Parágrafo 2º - Nos condomínios deverão ser mantidas áreas livres para uso comum, destinadas a jardins e equipamentos de recreação, correspondentes a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total da gleba.

CAPÍTULO V DO PARCELAMENTO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 77 - Entendem-se como parcelamentos urbanos de interesse social as porções do território destinadas, prioritariamente, a abrigar moradias populares, com boa infraestrutura, podendo abranger tanto áreas já utilizadas para moradias, quanto viabilizando obras de infraestrutura e de melhorias habitacionais, regularização fundiária e produção de Habitações de Interesse Social, a provisão de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres públicos.

Art. 78 - O loteamento poderá ser considerado de interesse social desde que observada cada uma das seguintes condições:

I – atender a famílias com renda máxima de três salários mínimos;

II – atender a famílias que comprovem não serem proprietárias de outro imóvel;

III – área de construção máxima de setenta metros quadrados;

IV – contar com financiamento público ou ser construída em regime de mutirão;

V – atender prioritariamente a famílias de baixa renda cadastradas pela Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos, devendo ser observada a ordem cronológica do cadastramento.

Parágrafo 1º - Em qualquer tempo que venha a se comprovar o não cumprimento de uma das condições fixadas no caput deste artigo, torna-se para todo efeito nulo qualquer ato de transmissão e posse de imóvel situado em loteamento aprovado como de interesse social.

Parágrafo 2º - A declaração de interesse social do empreendimento será expedida sob a forma de Decreto, devendo constar cópia no processo de aprovação.



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

Art. 79 - Na implantação de parcelamentos com fins de interesse social, o poder público poderá viabilizar o fornecimento de plantas, denominadas populares e já desenvolvidas pela Prefeitura Municipal, devidamente aprovadas, para a edificação de moradia de até 70m² (setenta metros quadrados).

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 80 - Os responsáveis por parcelamento sem o devido Alvará de Aprovação terão o prazo de sessenta dias para apresentar os projetos devidos para aprovação na PMQ, sob pena de interdição e demolição das obras já executadas, sem prejuízo das demais penalidades legais.

Art. 81 - A aprovação dos projetos de arquitetura para edificações poderá ficar condicionada a apresentação de projeto de um sistema individual de esgotamento sanitário com tratamento dos efluentes, utilizando critérios que garantam o seu adequado funcionamento e atendendo obrigatoriamente aos padrões de lançamento previstos na legislação ambiental, tanto para o direto ou indireto em corpo d'água como para infiltração no solo.

§ 1º - O habite-se será emitido quando da finalização da edificação e do sistema individual de esgotamento sanitário com tratamento dos efluentes, executados pelo proprietário.

§ 2º - É obrigatório para todas as edificações que as águas provenientes de pias de cozinha e de copa passem por uma caixa de gordura antes de serem lançadas no sumidouro ou no ramal conectado à rede de esgotos sanitários”

Art. 82 - São partes integrantes e complementares desta lei os seguintes Anexos:

I - ANEXO I – Mapa de Zoneamento.

II - ANEXO II – Quadro de Volumetria dos parâmetros para ocupação do solo por zona urbana e corredor de centralidades.

III - ANEXO III – Quadro de Categorias de uso por zona urbana e corredor de centralidades.

IV - ANEXO IV – Demarcação de Faixa Marginal de Proteção (FMP) - INEA.

V - ANEXO V – Vagas Estacionamento.

VI - ANEXO VI - Dimensão da largura da via de acesso à vaga por ângulo de estacionamento.

VII - ANEXO VII - Hierarquização das Vias.

VIII - ANEXO VIII - Requisitos de Compatibilização com a hierarquização viária para Cicloviás.

Art. 83 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Raimundo de Souza
Prefeito Municipal



Câmara Municipal de Quatis
Estado do Rio de Janeiro

ANEXO I
MAPA DE ZONEAMENTO



ANEXO II
QUADRO DE VOLUMETRIA COM OS PARÂMETROS PARA OCUPAÇÃO DO SOLO
POR ZONA E CORREDOR DE CENTRALIDADES.



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

Zonas	Coeficiente Aproveitamento		Altura Máxima (Pav.)	Taxa Ocupação (%)	Recuo Mínimo (m)	Afastamentos mínimos de divisas com aberturas (m)	Testada Mínima(m)	Lote Mínimo (m ²)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)
	Básico	Máximo (*)							
ZR1	1,00	1,00	2(1)	60	3,00	1,50(4)	12,00(7)	360,00	15,00
ZR2	1,50	3,00	6(1)	60	5,00	1,50(4)(5)	15,00(7)	450,00	15,00
ZM1	1,00	1,00	2(1)	70	4,00	1,50(4)	12,00(7)	360,00	10,00
ZM2	1,50	3,00	6(1)	50(3)	5,00	1,50(4)(5)	15,00(7)	600,00	10,00
CC1	1,00	1,75	3(1)	60	5,00	1,50(4)	12,00(7)	360,00	15,00
CC2	1,50	3,00	6(1)	60(3)	5,00	1,50(4)	15,00(7)	450,00	15,00
CC3	1,00	1,25	2(1)	60	5,00	1,50(4)	12,00(7)	360,00	15,00
ZEIS	1,00	1,00	2(1)	60	3,00	1,50(4)	7,00(7)(8)	125,00	6,00
ZI	1,00	1,25	2(2)	50	5,00	2,50(6)	20,00(7)	1000,00	20,00
ZEN	1,00	1,00	2(2)	50	5,00	2,50(6)	20,00(7)	1000,00	20,00

* Outorga Onerosa do Direito de Construir

Observações:

- 1- A altura máxima da edificação deverá ser de dez metros para dois pavimentos; quatorze metros para três pavimentos; dezessete metros para quatro pavimentos; 23,00m (vinte e três metros) para seis pavimentos; considerados, inclusive, cumeeiras, caixa d'água, casa de máquinas ou quaisquer elementos construtivos ou decorativos;
- 2- A limitação de altura é para as edificações de uso administrativo, escritórios e assemelhados, porém depósitos, galpões industriais, torres e outras instalações especiais podem ter altura maior, conforme critérios técnicos apresentados para análise do órgão competente;
- 3- A Taxa de Ocupação destinada ao embasamento, quando houver, será de 70% com afastamento mínimo de 1,50m, sendo permitido colar em uma das divisas nos dois primeiros pavimentos; para os demais pavimentos a taxa de ocupação será de 50% e os afastamentos deverão obedecer ao disposto no item 4; o embasamento deve ser destinado as atividades comerciais ou de garagem;
- 4- Permitido encostar em umas das divisas laterais, se não houver aberturas; havendo aberturas, o afastamento mínimo será de 1,50m para os dois primeiros pavimentos; um afastamento mínimo de dois metros de cada divisa lateral para os demais e três metros dos fundos, cuja soma total (as 3 divisas) será no mínimo de oito metros;
- 5- Não se permitirá colar nas divisas em prédios com mais de três pavimentos. O afastamento mínimo lateral para parede sem aberturas será de dois metros até seis pavimentos. No caso de aberturas deverá ser respeitado o item 4;
- 6- Deverão ter afastamento mínimo de 2,50m de cada divisa lateral e de cinco metros de fundos;
- 7- A testada dos lotes de esquina deverá ter sua dimensão aumentada no valor correspondente ao recuo frontal especificado para a zona em que se encontra;
- 8- Os lotes localizados em trechos de vias com declividade superior a doze por cento deverão apresentar testada mínima de doze metros, inclusive nas esquinas.



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

ANEXO III QUADRO DE CATEGORIAS DE USO POR ZONA URBANA E CORREDOR DE CENTRALIDADES.

ZONA	H1	H2	H3	H4	C1	C2	C3	C4	E1	E2	I1	I2	I3	I4
ZR1	Pe	Pe	Pe	To	Pe	Pr	Pr	Pr	Pe	Pr	Pe	Pr	Pr	Pr
ZR2	To	Pe	Pe	Pe	Pe	Pe	To	Pr	Pe	To	Pe	To	Pr	Pr
ZM1	To	Pe	Pe	Pe	Pe	Pe	To	Pr	Pe	To	Pe	To	Pr	Pr
ZM2	To	Pe	To	Pr										
CC1	To	Pe	Pe	Pe	Pe	Pe	To	Pr	Pe	To	Pe	Pe	Pr	Pr
CC2	To	Pe	To	Pe	Pe	Pe	Pe	To	Pe	To	Pe	Pe	Pr	Pr
CC3	To	Pe	To	To	Pe	Pe	To	Pr	Pe	To	Pe	To	Pr	Pr
ZEIS	Pe	Pe	Pe	To	Pe	Pr	Pr	Pr	Pe	To	Pe	Pr	Pr	Pr
ZI	Pr	Pe	Pe	Pe										
ZEN	Pr	Pe	Pe	Pe										



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

ANEXO V QUADRO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO

Categoria	Vagas de Estacionamento				
	Automóveis	Motocicletas	Bicicletas	Carga e Descarga	Embarque/Desembarque
Casas, residências unifamiliares	1 vaga/unidade	---	---	---	---
Edifícios de Residenciais Multifamiliares, Apart-Hotel e Similares	1 vaga/unidade	10% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	5% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	1 vaga	1 vaga
Edifícios de Prestação de serviços, Salas e Escritórios	1 vaga a cada 50,00m ² de área construída, excluída as áreas de uso comum, ou 1 vaga a cada sala, mais no mínimo 20% do n ^o total de vagas para vagas rotativas	10% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	5% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	Acima de 500 m ² 1 vaga	1 vaga
Comércio em geral	1 vaga a cada 50,00m ² de área construída	10% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	10% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	1 vaga	--
Motéis	1 vaga/unidade de alojamento	5% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	5% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	---	--
Hotéis, Pousadas, Pensões e Similares	1 vaga/3 unidades de alojamento	5% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	5% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	---	1 vaga(ônibus).
Farmácias e Drogarias, Açougues e Peixarias, Ervanários, Confeitarias e Padarias, Mercarias e Empórios, Quitandas, Pizzaria Delivery e Similares	1 vaga a cada 50,00m ² de área construída	10% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	5% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	1 vaga	1 vaga
Hidrofisioterapias, Cabelereiro/Barbeiro.	2 vaga a cada 50,00m ² de área construída	10% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	10% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	---	1 vaga
Consultório Médico /Odontológico, Clínicas, Clínicas Veterinárias, Laboratório de Análise/Pronto-Socorro.	2 vaga a cada 50,00m ² de área construída	10% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	5% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	---	1 vaga



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

Hospitais e Maternidades	1 vaga a cada 25,00m ² de área construída	10% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	5% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	1 vaga	1 vaga
Locais de Culto, Templos Religiosos e Similares	1 vaga a cada 25,00m ² de área construída	10% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	5% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	---	---
Escolas Ensino Fundamental, Ensino Médio, Ensino Técnico-profissional, Pré Escolar, Curso de Línguas, Escola de Arte, Dança, Música.	1 vaga a cada 25,00m ² de área construída	10% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	10% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	---	A cada 500m ² de área construída reservar 50 m ² para vagas de ônibus e vans.
Categoria	Vagas de Estacionamento				
	Automóveis	Motocicletas	Bicicletas	Carga e Descarga	Embarque/ Desembarque
Universidade, Faculdade, Curso Supletivo e Curso Preparatório	1 vaga a cada 25,00m ² de área construída	10% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	10% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	---	A cada 500m ² de área construída reservar 50 m ² para vagas de ônibus e vans.
Academia de Ginástica, Quadras e Salões de Esportes cobertos	1 vaga a cada 40,00m ² de área construída	10% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	10% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	---	1 vaga
Restaurantes, Choperias, Pizzarias, Bar Noturno, Cafés, Petiscaria e Similares	1 vaga a cada 40,00m ² de área construída	10% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	5% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	1 vaga	---
Comércio Atacadista em geral	1 vaga a cada 50,00m ² de área construída	10% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	10% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	Até 500 m ² reservar 1 vaga de carga e descarga, superior 500 m ² até 1000m ² de área construída reservar 100 m ² , acima de 1000m ² reservar 10% da área construída para carga e descarga e pátio de manobra no interior do lote	---



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

Mercados e Supermercados	1 vaga a cada 40,00m ² de área construída	10% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	10% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	Até 500 m ² reservar 1 vaga de carga e descarga, superior 500 m ² até 1000m ² de área construída reservar 100 m ² , acima de 1000m ² reservar 10% da área construída para carga e descarga e pátio de manobra no interior do lote	---
Hipermercados, Shoppings Center, Lojas de departamentos, Galerias e Centros Comercial	1 vaga a cada 25,00m ² de área construída	10% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	10% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	Até 500 m ² reservar 1 vaga de carga e descarga, superior 500 m ² até 1000m ² de área construída reservar 100 m ² , acima de 1000m ² reservar 10% da área construída para carga e descarga e pátio de manobra no interior do lote	---
Concessionária ou Revendedora de Veículos	1 vaga a cada 50,00m ² de área construída	10% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	5% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	1 vaga	---
Categoria	Vagas de Estacionamento				
	Automóveis	Motocicletas	Bicicletas	Carga e Descarga	Embarque/Desembarque
Entrepósitos, terminais e Armazéns	1 vaga a cada 100,00m ² de área construída	---	---	Até 500 m ² reservar 1 vaga de carga e descarga, superior 500 m ² até 1000m ² de área construída reservar 100 m ² , acima de 1000m ² reservar 10% da área construída para carga e descarga e pátio de manobra no interior do lote	---
Desentupidora, dedetizadora, hidrojateamento com utilização de caminhão	1 vaga a cada 100,00m ² de área construída	---	---	1 vaga	---



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

Comércio de Bebidas	1 vaga a cada 100,00m ² de área construída	---	---	1 vaga	---
Comércio de Materiais de Construção, Ferramentas e Casas de Tintas	Até 200m ² 1 vaga a cada 50m ² de área construída acima de 200m ² 1 vaga a cada 25m ² .	10% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	5% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	Até 500 m ² reservar 1 vaga de carga e descarga, superior 500 m ² até 1000m ² de área construída reservar 100 m ² , acima de 1000m ² reservar 10% da área construída para carga e descarga e pátio de manobra no interior do lote	---
Agências Bancárias, Financeiras, Administração de Consórcios, Cooperativas e Sociedades de Créditos, Casas Lotéricas e demais atividades auxiliares dos Serviços Financeiros.	1 vaga a cada 30,00m ² de área construída	10% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	10% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	1 vaga	---
Teatros, Auditórios, Salão de Festas e Eventos, Sala de Convenção, Sala de Concerto Acústico, Museus, Salão de Danças e Boates.	1 vaga a cada 25,00m ² de área construída	10% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	5% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	1 vaga	1 vaga
Clubes Sociais ou Esportivos, Ginásios de esportes, Estádios, Piscinas públicas e congêneres, Cancha Poliesportiva e congêneres, Instalações balneárias, Velódromos, Hipódromos, Autódromos, Kartódromos e pistas de Motocross e Similares	1 vaga a cada 25,00m ² de área construída	10% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	10% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	---	1 vaga
Indústrias	1 vaga a cada 50,00m ² de área construída	10% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	10% do total de vagas e no mínimo 3 vagas	1 vaga pequeno porte e 2 vagas médio e grande porte	1 vaga médio porte e 1 vaga a cada 5000m ² de área construída para grande porte
Categoria	Vagas de Estacionamento				
	Automóveis	Motocicletas	Bicicletas	Carga e Descarga	Embarque/Desembarque
Oficina Mecânica, Funilaria e Pintura, Auto Elétrica de Veículos e Caminhões, Borracharia, Tapeçaria de Auto, Oficina de Máquinas e Motores em geral, Manutenção de Ar Condicionado, Oficina de	1 vaga a cada 50,00m ² de área construída	---	---	1 vaga	---



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

Barcos e Lanchas e Oficina de Blindagem de Autos.					
Tratamento, Disposição e Recuperação de Resíduos perigosos e outros materiais, Usinas de Compostagem, Gestão de Resíduos.	1 vaga a cada 25,00m ² de área administrativa construída	---	---	1 vaga inclusive pátio de manobras	2 vagas médio porte e 1 vaga a cada 5000m ² área construída para grande porte
Parque de Exposições, Parques Temáticos, Circos, Parque de Diversões, Quartéis, Corpo de Bombeiros, Penitenciárias, Casas de Detenção, Cemitérios, Crematórios, Capelas mortuárias, Inflamáveis e Explosivos, Terminal de transportes Ferroviário e Reserva Ecológica.	A Critério do Órgão Competente				
<p>OBS: 1- Caso a Atividade não esteja especificada na tabela o órgão competente poderá estipular por similaridade. Para casos omissos ou que não seja possível associação por similaridade de uso, serão ouvidos outros órgãos;</p> <p>2- Quando a Edificação possuir mais de uma atividade, o número total de vagas corresponderá ao somatório das vagas exigidas de cada atividade;</p> <p>3 - As Construções às margens de rodovias deverão apresentar autorização e ou projeto aprovado do acesso pela concessionária responsável pela rodovia;</p> <p>4 - As bicicletas podem ser locadas em bicicletários;</p> <p>5 - Deverão ser previstas vagas para idosos ou para pessoas com deficiência, localizadas próximas da entrada da edificação nos edifícios de uso público/privados e calculadas sobre o mínimo de vagas obrigatórias, nas dimensões e proporcionalidade definida pelas normas da ABNT;</p> <p>6 - Os casos de alteração de uso ou atividade deverão ser submetidos à análise do órgão competente e condicionados aos parâmetros constantes nesta Lei.</p> <p>7 - Na Categoria Residencial Multifamiliares deverão ser reservadas vagas para visitantes na proporção mínima de 5% das vagas exigidas, podendo ser superior, de acordo com a análise do órgão competente.</p>					



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

ANEXO VI

DIMENSÃO DA LARGURA DA VIA DE ACESSO À VAGA POR ÂNGULO DE ESTACIONAMENTO

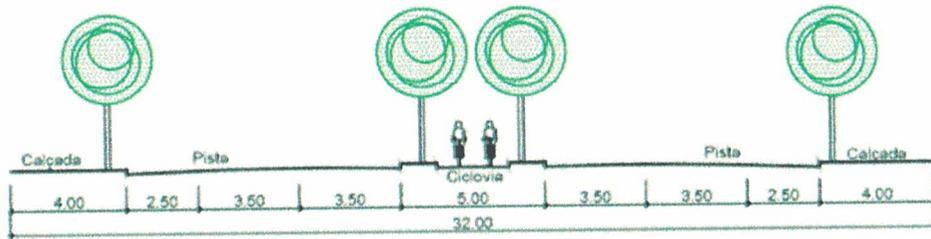
DIMENSÃO DA LARGURA DA VIA DE ACESSO À VAGA POR ÂNGULO DE ESTACIONAMENTO					
	Paralelo	30°	45°	60°	90°
Corredores Circulação Sentido Único	3,30m	3,00m	5,00m	5,00m	5,00m
Corredores Circulação Sentido Duplo	Paralelo	30°	45°	60°	90°
	5,40m	5,40m	5,40m	5,40m	6,00m

OBS: As dimensões acima se referem às vias de acesso a vagas de veículos de passeio/utilitário (2,50x5,00m), em casos de veículos maiores somente será admitida as dimensões de 5,00m para circulação em sentido único e de 6,00m para circulação em sentido duplo e a manobra de acesso a tais vagas deverão atender aos gabaritos de giro correspondente a dimensão do veículo;

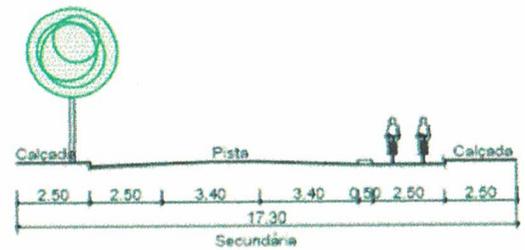
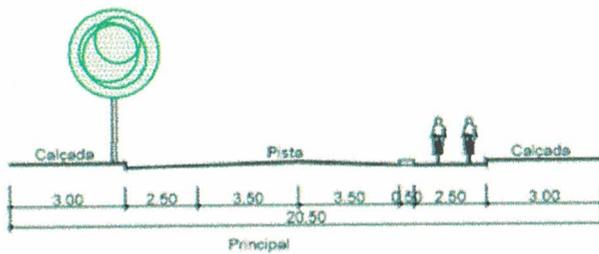


ANEXO VII HIERARQUIZAÇÃO DAS VIAS

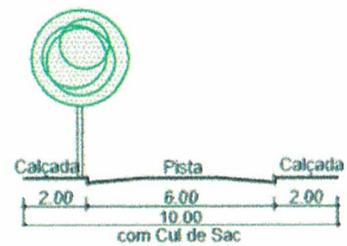
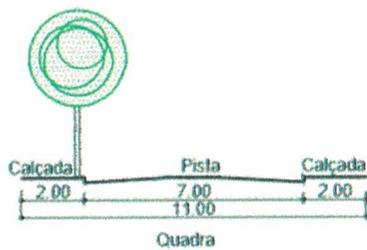
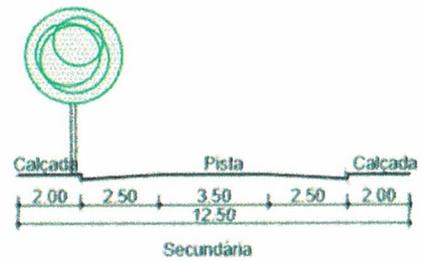
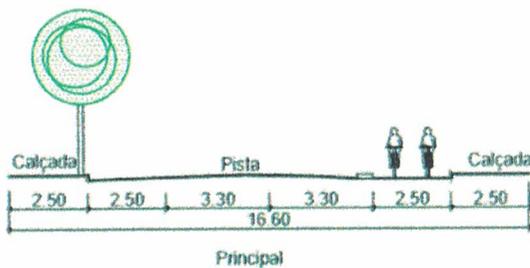
Vias Arteriais



Vias de Corredores de Centralidades

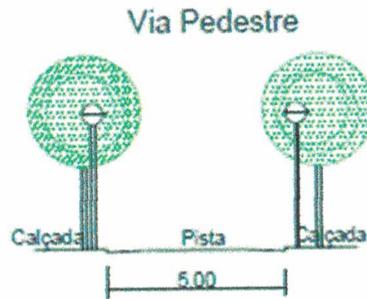


Vias Locais





Câmara Municipal de Quatis
Estado do Rio de Janeiro



ANEXO VIII
REQUISITOS DE COMPATIBILIZAÇÃO COM A HIERARQUIZAÇÃO VIÁRIA
PARA CICLOVIAS

Classificação de Vias	Ciclovias	Ciclofaixas	Ciclorrotas
Arterial	Permitido	Não Permitido	Não Permitido
Corredores de Centralidades	Permitido	Permitido	Não Permitido
Locais	Permitido	Permitido	Permitido
Pedestres	Não Permitido	Não Permitido	Não Permitido

Câmara Municipal de Quatis, 19 de Dezembro de 2019.

RAIMUNDO DE SOUZA
Prefeito Municipal