



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO ATOS OFICIAIS

Em.17 de junho de 2010.

GABINETE DA PREFEITA

LEI COMPLEMENTAR Nº 007 DE 2010 DISPÕE SOBRE O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO.

Prefeita de São Gonçalo, no uso das atribuições legais, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I

DOS OBJETIVOS

Art. 1º A presente Lei Complementar dispõe sobre o uso e ocupação do solo urbano no Município de São Gonçalo, observadas as disposições contidas na legislação federal e estadual relativas à matéria e no Plano Diretor do Município de São Gonçalo.

Art. 2º Esta Lei Complementar tem por objetivo:

I - promover a implementação das diretrizes de desenvolvimento sustentável e de ordenamento territorial urbano, em especial as relativas à função social da propriedade urbana, constantes do Plano Diretor do Município de São Gonçalo;

II - adequar a ocupação dos espaços tendo em vista a saúde, a segurança da população e a proteção ao patrimônio ambiental e cultural;

III - evitar a concentração e a dispersão excessiva da ocupação dos espaços urbanos, potencializando o uso da infra-estrutura urbana;

IV - promover a distribuição das atividades no território urbano.

Art. 3º Para os fins desta Lei Complementar, entende-se como:

I - alinhamento do lote: a linha divisória entre o lote e o logradouro público;

II - área construída ou área de construção: a área total de todos os pavimentos de um edifício, incluídos os espaços ocupados pelas paredes, na qual não são computados: pátio interno sem cobertura, sacada aberta do pavimento-tipo, área de estacionamento ou garagem;

III - atividades turísticas e recreativas: atividades de uso comercial e de prestação de serviços das categorias de serviços de hospedagem e alimentação, serviços culturais, cinemas, salas de projeção e galerias, comércio de consumo local, comércio varejista, clubes noturnos, discotecas, bares com música e lojas de conveniência;

IV - estacionamento: local descoberto destinado à guarda de veículos;

V - empreendimento: toda e qualquer ação ou conjunto de ações públicas ou privadas que importem em modificação, separação, delimitação ou aproveitamento de qualquer parte do território municipal;

VI - frente do lote: dimensão medida na testada do lote;

VII - gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

VIII - habitação: edificação destinada à moradia;

a) pluri-habitacional: quando constituída de mais de uma unidade habitacional construída horizontalmente ou verticalmente;

b) uni-habitacional: quando constituída de uma única unidade habitacional no lote;

IX - largura do lote: dimensão paralela à frente, medida na média da profundidade, devendo ser, no mínimo, igual à medida da frente;

X - lote: parcela de terreno, unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de loteamento ou desmembramento, definida por limites geométricos e com pelo menos uma das divisas voltadas para a área pública;

XI - profundidade: cada um dos planos horizontais de uso de um edifício;

XII - profundidade do lote: distância entre a testada do lote e a divisa de fundo;

XIII - testada do lote: divisa do lote com frente para a via oficial de circulação pública;

XIV - zona: área definida por esta lei onde prevalece o mesmo parâmetro de uso e ocupação.

Art. 4º Integram esta Lei Complementar os seguintes Anexos:

I - Anexo I – Mapa do Município de São Gonçalo: definição das Macrozonas;

II - Anexo II – Mapa do Município de São Gonçalo: definição das Zonas de Uso;

III - Anexo III - Quadro de Índices Urbanísticos;

IV - Anexo IV – Mapa do Município de São Gonçalo: sistema viário;

V - Anexo V – Quadro de Vias de Circulação para parcelamentos e arruamentos;

VI - Anexo VI – Quadro de Condição de Instalação/ usos permitidos nas vias.

CAPÍTULO II

DA CONCEITUAÇÃO

Art. 5º O controle de uso e ocupação do solo será feito por meio dos seguintes critérios:

I - disciplina de usos por porções do território definidas como:

a) Macrozonas;

b) Zonas;

II - disciplina do coeficiente de aproveitamento, inclusive do coeficiente máximo passível de ser atingido mediante outorga onerosa ou transferência do direito de construir por porções do território;

III - função e características físicas das vias que dão acesso ao imóvel;

IV - implantação da edificação no lote;

V - parâmetros de incomodidade, por zona de uso e por categoria de vias, que serão definidos em Decreto posterior.

VI - características físicas e ambientais do imóvel, tais como localização, declividade, permeabilidade, cobertura vegetal, suscetibilidade a processos erosivos, riscos de deslizamento, etc.

DA ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

CAPÍTULO I

DAS ZONAS

SEÇÃO I

DAS MACROZONAS E ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS

Art. 6º O território municipal de São Gonçalo é dividido em duas Macrozonas complementares, a Macro zona de Preservação Ambiental e a Macro zona de Estruturação e Qualificação Urbana, descritas no Plano Diretor do Município:

I - Macrozona de Preservação Ambiental é dedicada à proteção dos ecossistemas e dos recursos naturais. É onde atividades urbanas e econômicas estão subordinadas à necessidade de preservação e recuperação do ambiente natural.

II - Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana é dedicada efetivamente à ocupação urbana, correspondendo às porções do território nas quais os componentes ambientais, em função da urbanização, foram modificados ou suprimidos.

§1º Na Macrozona de Preservação Ambiental os núcleos urbanizados, as edificações, os usos, a intensidade dos usos e a regularização de assentamentos estarão subordinados à necessidade de manter ou restaurar a qualidade do ambiente natural e respeitar a fragilidade dos seus terrenos.

§2º Na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, as edificações, usos e intensidade de usos estarão subordinados às estratégias de desenvolvimento urbano definidas na Lei do Plano Diretor, às características específicas das zonas de uso e às funções e características das vias de acesso.

Art. 7º As Áreas de Diretrizes Especiais são consideradas porções específicas do território com diferentes características ou com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo e edificações, em qualquer Macrozona do Município, nos termos do Plano Diretor, compreendendo:

I - Áreas de Risco,

II - Áreas de Interesse Paisagístico.

Parágrafo único. As áreas de Diretrizes Especiais serão objeto de estudos específicos.

SEÇÃO II

DAS MACROZONAS

SUBSEÇÃO I

DA MACROZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

Art. 8º A Macrozona de Preservação Ambiental, em conformidade com seus diferentes graus de proteção ambiental, bem como para aplicação dos instrumentos ambientais, urbanísticos e jurídicos estabelecidos no Plano Diretor, subdivide-se em duas zonas:

I - Zona de Uso Restrito;

II - Zona de Uso Sustentável.

§1º A Macrozona de Preservação Ambiental inclui as Áreas de Proteção Ambiental criadas ou por criar, conforme dispõe a legislação federal.

Art. 9º Para a disciplina de uso e ocupação do solo, a Macrozona de Preservação Ambiental subdivide-se nas seguintes zonas de uso:

I – Zona Especial de Preservação – ZEP: zona coincidente com a Zona de Uso Restrito, corresponde a porções do território destinadas às reservas florestais, parques estaduais, parques naturais municipais, reservas biológicas e outras Unidades de Conservação que tenham por objetivo básico a preservação da natureza e atividades temporárias voltadas à pesquisa, ao eco turismo e à educação ambiental, de densidade construtiva muito baixa.

II – Zona Residencial e de Proteção Ambiental – ZREp: zona coincidente com a Zona de Uso Sustentável, corresponde a porções do território destinadas predominantemente ao uso habitacional, de densidade demográfica e construtiva baixa, com lotes de dimensões maiores e edificações mais espaçadas, mantendo um maior percentual de solo livre.

Art. 10. Na Zona Residencial e de Proteção Ambiental – ZREp, são permitidas apenas as categorias de uso residencial H1 e H2h.

§1º Na Zona Residencial e de Proteção Ambiental – ZREp, são permitidas atividades de uso rural, devendo o Poder Público fomentar as atividades com essa finalidade.

Art. 11. Na Zona Especial de Preservação – ZEP são permitidos usos compatíveis com o desenvolvimento sustentável, sendo atividades de pesquisa e educação ambiental, bem como outras relacionadas no Plano de Manejo das Unidades de Conservação.

Art. 12. Na Macrozona de Preservação Ambiental não é permitido ultrapassar o potencial construtivo básico, não se aplicando para os imóveis contidos na mesma a outorga onerosa.

Parágrafo único: As zonas de uso da Macrozona de Preservação Ambiental estão indicadas no Anexo I de que trata o art. 4º desta Lei Complementar.

SUBSEÇÃO II

Da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Art. 13. A Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana é subdividida em Zona de Urbanização Controlada, Zona de Urbanização em Consolidação, Zona de Urbanização Consolidada, Zona de Dinamização e Zona Industrial.

Parágrafo único: As zonas de uso da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana estão indicadas no Anexo II de que trata o art. 4º desta Lei Complementar.

Art. 14. Para a disciplina de uso e ocupação do solo, a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana subdivide-se nas seguintes zonas de uso:

I – Zona Residencial – ZRE: zona coincidente com a Zona de Urbanização Controlada, corresponde a porções do território para uso misto predominantemente habitacional, de densidade demográfica baixa, com número máximo de habitações/m² igual a 0,0040, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,05, básico igual a 1,0 e máximo igual a 1 e gabarito máximo de até 10 metros. Possui usos complementares de características locais, ligados ao atendimento imediato e cotidiano, onde a paisagem urbana é marcada por lotes de dimensões grandes e com edificações espaçadas, a serem estabelecidos em Decreto posterior, mantendo percentual de solo livre a ser definido;

II – Zona Mista – ZM: corresponde a porções do território destinadas à implantação de usos habitacionais e não habitacionais, inclusive no mesmo lote ou edificação, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental, que serão estabelecidos em Decreto posterior, tendo como referência o uso habitacional. A zona mista possui densidade demográfica e construtiva média, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,2, básico igual a 1,0 e máximo igual a 3,0; e gabarito máximo de até 30m para uso nH3;

III – Zona Axial – ZA: lotes com frente aos corredores de transporte público e às rodovias RJ-104 e RJ-106, destinados à localização de atividades de comércio, industriais dos tipos Ind-1a e Ind-2b, de baixo impacto no meio ambiente, de serviços e de sub centros regionais, onde se concentram atividades urbanas diversas. Têm ocupação e usos relacionados à posição hierárquica da via, capacidade de transportes e

características dos bairros onde se inserem. São caracterizados pela coexistência entre os usos não habitacionais e a habitação, porém com predominância de usos não habitacionais, classificadas como:

a) Zona Axial 1 – ZA1: zona axial com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,2, básico igual a 1,0 e máximo igual a 4,0;

b) Zona Axial 2 – ZA2: zona axial com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,2, básico igual a 2,0 e máximo 10,0.

Parágrafo único: Os limites das Zonas Axiais obedecerão às linhas de divisas dos fundos dos lotes limítrofes às vias que determinam essas zonas.

IV – Zona Centralidade Linear – ZCL: porções do território da zona mista destinadas à localização de atividades típicas de áreas centrais ou de sub centros regionais, caracterizadas pela coexistência entre os usos não habitacionais e a habitação, porém com predominância de usos não habitacionais. A zona de centralidade linear possui coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,5; básico igual a 1,0 e máximo igual a 9,0.

V – Zona Predominantemente Industrial – ZPI: porções do território destinadas à implantação de usos diversificados onde a preferência é dada aos usos industriais incômodos e às atividades não residenciais incômodas, classificadas como:

a) Zona Predominantemente Industrial 1: coeficiente de aproveitamento mínimo 0,1, básico igual a 1,0 e máximo igual a 1,5;

b) Zona Predominantemente Industrial 2: coeficiente de aproveitamento mínimo 0,1, básico igual a 1,0 e máximo igual a 2,0.

VI – Zona Ocupação Especial – ZOE: porções do território do município destinadas a abrigar atividades de comércio, negócios e eventos:

a) ZOE 1: coeficiente de aproveitamento mínimo 0,2, básico igual a 1,0 e máximo igual a 2,0;

b) ZOE 2: coeficiente de aproveitamento mínimo 0,2, básico igual a 1,0 e máximo igual a 1,5.

Parágrafo único: Os parâmetros estabelecidos para as zonas de uso da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana estão indicados no Anexo III, de que trata o art. 4º desta Lei Complementar.

CAPÍTULO II

DAS CATEGORIAS DE VIA E DO USO DO SOLO NAS ZONAS MISTAS

Art. 15. Para fins de aplicação desta Lei Complementar, as vias que constituem o Sistema Viário do Município classificam-se nas seguintes categorias:

I – Vias Estruturais N1;

II – Vias Estruturais N2;

III – Vias Estruturais N3;

IV – Vias coletoras;

V – Vias locais.

§1º O Sistema Viário municipal está indicado no Anexo IV, de que trata o art. 4º desta Lei Complementar.

§2º As características dimensionais das vias de circulação encontram-se discriminadas no Anexo V, de que trata o art. 4º desta Lei Complementar, denominado Vias de Circulação para parcelamentos e arruamentos.

Art. 16. Projetos de novas vias deverão integrar-se com as vias existentes nas vizinhanças, garantindo sua continuidade.

Parágrafo único: O prolongamento de vias existentes ou projetadas deverá ser feito de forma a atender aos índices de dimensões fixados por esta Lei Complementar para cada classe de vias, conforme Anexo VI a que se refere o art. 4º da presente Lei Complementar.

CAPÍTULO III DOS USOS E ATIVIDADES SEÇÃO I

Das Categorias de Uso

Art. 17. As categorias de uso do solo no Município são as seguintes:

I – Habitacional;

II – Não habitacional.

SUBSEÇÃO I Da Categoria de Uso Habitacional – H

Art. 18. A categoria de uso habitacional divide-se nas seguintes subcategorias:

I -H1: uma unidade habitacional por lote;
II -H2h: conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, dispostas em grupos horizontais, todas com entrada independente com frente para via oficial de acesso ou em condomínio (casas geminadas e conjunto residencial de condomínio);

III -H2v: conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, dispostas em grupos verticais (edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais em condomínios).

Art. 19. As subcategorias de uso habitacional são permitidas nas seguintes zonas:

- I -ZERp: as categorias de uso H1 e H2h;
- II -ZRE: a categoria de uso H1 e H2h com densidade baixa estipulada em 100 hab/ha;
- III -ZM: a categoria de uso H1, H2h e H2v com densidade estipulada em 150 hab/ha;
- IV -ZCL: a categoria de uso H1, H2h e H2v com densidade estipulada em 350 hab/ha;
- V -ZA: a categoria de uso H2v, com densidade estipulada em 350 hab/ha;
- VI -ZOE: a categoria de uso H1, H2h e H2v, com densidade estipulada em 100 hab/ha;
- VII -ZPI: a categoria de uso H1 e H2v, com densidade estipulada em 50 hab/ha.

SUBSEÇÃO II

Da Categoria de Uso Não Habitacional – nH

Art. 20. A categoria de uso não habitacional compreende atividades de comércio e serviços, industriais, institucionais, de interesse ambiental e de saneamento; que são regidos conforme parâmetros de incomodidade dividindo-se nas seguintes subcategorias:

- I - Usos não habitacionais conciliáveis: nH1, atividades compatíveis com a vizinhança residencial;
- II - Usos não habitacionais toleráveis: nH2, atividades que não impactam a vizinhança residencial;
- III - Usos não habitacionais especiais ou incômodos: nH3, atividades potencialmente impactantes urbanisticamente e ambientalmente;
- IV - Usos não habitacionais ambientalmente conciliáveis com o desenvolvimento sustentável: nH4, atividades para serem implementadas em áreas de preservação e conservação ambiental ou em áreas de interesse paisagístico.

Art. 21. Classificam-se como usos não habitacionais conciliáveis – nH1, atividades de comércio varejista, prestação de serviços, institucionais, compostos pelos seguintes grupos:

- I - Comércio local de venda direta ao consumidor de produtos alimentícios, a exemplo de mercearias, laticínios, casa de carnes, frutarias, panificadoras, restaurantes, bares, lanchonetes, bazares, confeitarias, sorveterias;
- II - Serviços pessoais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços pessoais de âmbito local a exemplo de associações comunitárias, culturais esportivas e de vizinhança;
- III - Comércio varejista diversificado associado à diversão, tais como choperias, restaurantes, dentre outros estabelecimentos sem música;
- IV - Serviços de escritório e negócios, tais como administradoras, bancos, corretoras e empresas de seguro;
- V - Serviços pessoais e domiciliares, a exemplo de chaveiros, eletricitistas, encanadores, lavanderias e sapateiros;
- VI - Serviços de educação, de natureza pública ou privada, tais como escolas de ensino fundamental e médio, creches, maternais e de recreação infantil;
- VII - Serviços culturais; estabelecimentos destinados à prestação de serviços de utilidade pública ou de cunho social, como serviços culturais, locais de culto religioso, cinemas;
- VIII - Serviços de hospedagem ou moradia: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de moradia temporária ou provisória tais como pensões, hotéis, albergues e casas de repouso;
- IX - Serviços de estúdios, laboratórios e oficinas técnicas;

X - atividades associadas à recreação, clubes sociais, centros esportivos, salões de festas, academias de ginástica e esportes e banheiros;

XI - Serviços de administração e serviços públicos;

XII - Usos industriais compatíveis – Ind 1a, a serem estabelecidos em Decreto posterior.

Parágrafo único: A subcategoria de usos não habitacionais conciliáveis – nH1 é permitida nas seguintes zonas de uso e ocupação: ZEP, ZREp, ZRE, ZM, ZCL, ZOE e ZPI.

Art. 22. Classificam-se como usos não habitacionais toleráveis – nH2, atividades de comércio varejista ou atacadista, prestação de serviços, institucionais, compostos pelos seguintes grupos de atividades:

I - Comércio de alimentação ou associado a diversões: estabelecimentos destinados à venda de produtos alimentícios, com ou sem consumo no local tais como supermercados, ou ao desenvolvimento de atividades de lazer e diversão;

II - Oficinas: estabelecimentos destinados à prestação de serviços mecânicos, de reparos em geral e de confecção ou similares;

III - Comércio e depósito de materiais em geral, lojas de tintas e resinas;

IV - Serviços de saúde, de natureza privada, como hospitais, ambulatórios, clínicas dentárias e médicas;

V - Estabelecimentos de ensino: estabelecimentos destinados ao ensino fundamental, médio, profissionalizante ou de aperfeiçoamento, educação informal;

VI - Serviços de lazer, cultura e esportes: espaços destinados às atividades de lazer e à prática de esportes;

VII - Locais de reuniões e eventos ou prédios exclusivamente comerciais ou prestadores de serviço;

VIII - Serviços de armazenamento e guarda de bem móveis: espaços ou estabelecimentos destinados à venda ou guarda de mercadorias em geral, máquinas ou equipamentos, guarda de veículos, móveis ou animais e estacionamentos de veículos;

IX - Comércio especializado: estabelecimentos destinados à venda de produtos específicos a exemplo de revenda de automóveis, serralherias, madeireiras e marcenarias, materiais de construção;

X - Usos industriais toleráveis – Ind - 1b, a serem estabelecidos em Decreto posterior;

XI - usos industriais incômodos – Ind - 2, a serem estabelecidos em Decreto posterior.

§1º Os estacionamentos de veículos com no máximo 40 (quarenta) vagas serão classificadas como nH1 e serão permitidos nas zonas e categorias de vias onde esta categoria de uso é permitida.

§2º A subcategoria de usos não habitacionais toleráveis – nH2 é permitida nas seguintes zonas de uso e ocupação: ZRE, ZM, ZA, ZCL, ZOE e ZPI.

Art. 23. Classificam-se como usos não habitacionais especiais ou incômodos – nH3, as indústrias e atividades de comércio (varejista e atacadista), de prestação de serviços e institucionais compostas pelos seguintes grupos de atividades:

I - Usos especiais como instalações universitárias de grande porte;

II - Empreendimentos geradores de impacto ambiental: aqueles que possam causar alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e que direta ou indiretamente afetem:

a) a saúde, a segurança e o bem-estar da população;

b) as atividades sociais e econômicas;

c) a biota;

d) as condições paisagísticas e sanitárias do meio ambiente;

e) a qualidade dos recursos ambientais;

III - Empreendimentos geradores de impacto de vizinhança: aqueles que pelo seu porte ou natureza possam causar impacto ou alteração no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura;

IV - Usos industriais especiais – Ind3.

§1º A subcategoria de usos não habitacionais especiais e incômodos – nH3 é permitida nas seguintes zonas de uso e ocupação: ZM, ZOE e ZPI.

§ 2º Fica vedada a instalação dos usos não habitacionais nH3:

I - Na Zona Especial de Preservação – ZEP e na Zona Residencial e de Proteção Ambiental – ZREp;

II - Nas vias locais de trânsito das zonas da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

§ 3º Com o objetivo de compatibilizar a instalação dos usos não habitacionais nH3 com o entorno, para instalação e funcionamento dessas atividades, poderão ser exigidas condições superiores às estabelecidas no Código de Edificação, para cada zona de uso ou categoria de via, relativa a:

I - recuos;

II - gabarito;

III - permeabilidade e cobertura vegetal;

IV - espaço de estacionamento, carga e descarga.

§ 4º Além das condições estabelecidas no parágrafo anterior, serão exigidos, para instalação e funcionamento das atividades classificadas como nH3, Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Estudo de Impacto Ambiental (EIA) que viabilizem a aprovação de projeto e licenciamento do empreendimento. A análise do empreendimento e do impacto previsto ficará a cargo da Empresa de Desenvolvimento Urbano e Saneamento, que deverá emitir o respectivo Termo de Referência.

Art. 24. Classificam-se como usos não habitacionais ambientalmente conciliáveis com o desenvolvimento sustentável: nH4, as atividades de comércio (varejista e atacadista), de prestação de serviços e institucionais compostas pelos seguintes grupos de atividades:

I - Atividades de pesquisa e educação ambiental: empreendimentos realizados por períodos de tempo limitados e em instalações específicas tais como pesquisa científica, educação ambiental, manejo florestal sustentável, entre outros;

II - Atividades de manejo sustentável: aquelas ligadas à atividade rural tais como: agroindústria, atividades agroflorestais, agropecuária, dentre outras;

III - Eco turismo: atividades cujo desenvolvimento relaciona-se à conservação de condições ambientais, viabilizando também o seu aproveitamento econômico e favorecendo o bem-estar e a qualidade de vida, tais como eco turismo, pousadas, dentre outras;

IV - Uso institucional: atividades relacionadas com instituições públicas ou privadas, tais como cooperativas de produtores, parques, núcleos universitários de pesquisa;

V - Comércio de alimentação associado a diversões: atividades cujo desenvolvimento envolvem instalações e ambientes relacionados ao preparo ou conservação de alimentos, bem como a diversões associadas aos usos de lazer e turismo;

VI - Hospedagem e moradia: estabelecimentos destinados a prestação de serviços de moradia temporária ou provisória, ou de cunho social.

Parágrafo único: A subcategoria de usos não ambientalmente conciliáveis com o desenvolvimento sustentável: nH4 é permitida nas seguintes zonas: ZEP, ZREp.

Art. 25. São admitidos usos mistos em lotes e edificações localizadas em qualquer zona de uso, desde que se trate de usos permitidos na zona e sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas nesta Lei Complementar.

§ 1º Os usos industriais Ind-1b e Ind-2 não poderão ter uso misto com usos residenciais.

§ 2º Nas edificações ou lotes ocupados por usos mistos será admitido o uso comum de instalações complementares às atividades instaladas.

§ 3º A licença de instalação e funcionamento poderá ser expedida para as unidades individualmente ou para o conjunto das atividades.

SUBSEÇÃO III

Dos Usos Industriais – Ind

Art. 26. Uso industrial – Ind, para fins desta legislação, compreende as atividades destinadas à produção, transformação, montagem e acondicionamento de bens intermediários, de capital e de consumo.

Parágrafo único. Considerando-se o processo produtivo utilizado e os parâmetros de incomodidade estabelecidos

nesta Lei Complementar, a categoria de uso industrial pode ser dividida nas seguintes subcategorias:

I - usos industriais compatíveis – Ind-1a: atividades que podem adequar-se aos mesmos padrões dos demais usos não habitacionais nH1 por gerarem baixa poluição ambiental, não produzirem efluentes líquidos industriais, emissões atmosféricas, emanações odoríferas e resíduos sólidos;

II - usos industriais toleráveis – Ind-1b: atividades que podem adequar-se aos mesmos padrões dos demais usos não habitacionais nH2 por gerarem baixa poluição ambiental, não produzirem efluentes líquidos industriais, emissões atmosféricas e resíduos sólidos; cujos processos e operações utilizados possam causar possíveis ruídos e emanações odoríferas passíveis de tratamento e medidas mitigadoras;

III - usos industriais incômodos – Ind-2: atividades que envolvam processos que implicam determinação de padrões específicos de localização, grau de incomodidade e de poluição ambiental, caracterizados pelo alto potencial poluidor do meio ambiente ao emitir: ruídos, gases, vapores, odores, efluentes líquidos e resíduos sólidos, cujos incômodos possuem soluções tecnológicas economicamente viáveis para seu tratamento.

IV - usos industriais especiais – Ind-3: atividades que cuja implantação pode causar prejuízos à saúde, à segurança, ao bem-estar público e à integridade da natureza; envolvem atividades poluidoras, de alta periculosidade, riscos de incêndio e explosões, exigem soluções tecnológicas complexas e onerosas.

Art. 27. Os usos industriais compatíveis – Ind-1a são compostos dos seguintes grupos de atividades:

I - Confecção e tecelagem de artigos de vestuário e acessórios: confecções que não utilizem processos de tingimento de fibras e tecidos;

II - Fabricação de equipamentos de comunicações: indústrias cuja incomodidade está vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais, tais como pintura;

III - Fabricação de máquinas de escritório e equipamentos de informática: indústrias que operam nos processos de montagem, sem qualquer operação de transformação desses materiais;

IV - Equipamentos de instrumentação médico-hospitalares, instrumentos de precisão e ópticos, equipamentos para automação industrial, indústrias cuja incomodidade está vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação desses materiais.

Art. 28. Os usos industriais toleráveis – Ind-1b são compostos dos seguintes grupos de atividades:

I - Fabricação de produtos alimentícios e bebidas: estabelecimentos destinados à fabricação de produtos de padaria, confeitaria, pastelaria, *rotisserie*;

II - Fabricação de produtos têxteis: indústrias sem operações de fiação, tecelagem ou pintura, preparação e fabricação de artefatos de couro, artigos de viagem e calçados, sem operações de curtimento e subprodutos;

III - Fabricação de produtos de plástico: estabelecimentos destinados à fabricação de laminados plásticos, artefatos diversos de material plástico, potencialmente geradoras de emissão de odores, ruídos e efluentes líquidos;

IV - Fabricação de peças de acessórios para veículos automotores: indústrias de montagem, que não envolvem transformação de matéria-prima.

Art. 29. Os usos industriais incômodos – Ind-2 são compostos dos seguintes grupos de atividades:

I - Fabricação de produtos de madeira: marcenarias e carpintaria com emissão de ruído e poeira passíveis de tratamento;

II - fabricação de produtos alimentícios e bebidas: estabelecimentos destinados à preparação de conservas, concentrados alimentícios, produtos de cereais, bebidas,

III - Fabricação de produtos de fumo: indústrias potencialmente incômodas pela emissão de odores;

IV - Fabricação de derivados do leite e sorvete;

V - Fabricação de produtos têxteis que desenvolvam a produção de fibras têxteis, estamparia e texturização, alveamento e tingimento de tecidos;

VI - Fabricação de papel e produtos de papel: indústrias destinadas à fabricação de papel, papelão, cartolina e cartões;

VII - Fabricação de produtos químicos: indústrias destinadas à fabricação de produtos químicos que envolvem processos de e operações com potencial de insalubridade, periculosidade, e incomodidade;

VIII - Fabricação de vidro, artigos de vidro, artefatos de concreto, cimento e estuque para uso na construção civil;

IX - Metalurgia básica: estabelecimentos destinados à produção de laminados de aço, metalurgia de diversos metais, fundição;

X - Fabricação de produtos de metal: estabelecimentos que utilizem processos de forja, galvanoplastia, usinagem, solda, têmpera, cementação e tratamento térmico de materiais;

XI - Fabricação de máquinas e equipamentos: estabelecimentos destinados à fabricação de motores, bombas, tratores, armas; e máquinas, aparelhos e materiais elétricos destinados à fabricação de geradores, transformadores e motores elétricos, fios e cabos;

XII - Fabricação e montagem de veículos automotores, reboques, carrocerias: indústrias incômodas pela natureza e pelo porte do empreendimento;

XIII - Indústria extrativista;

XIV - indústrias de produtos alimentares: destinadas ao abate e frigorificação de animais, aves e pescados ou para beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares de origem vegetal;

Parágrafo único. Ficam enquadrados na categoria de uso industrial Ind-2 os estabelecimentos industriais nos quais houver processo de fundição de metais, ferrosos ou não, necessário ou não ao desempenho da atividade na qual está classificado o estabelecimento.

Art. 30. Os usos industriais especiais – Ind-3 são compostos dos seguintes grupos de atividades:

I - Fabricação de produtos alimentícios destinados à produção de óleos, gorduras, beneficiamento de arroz, fabricação de rações, dentre outros, que exigem soluções tecnológicas complexas ou onerosas para seu tratamento;

II - Curtimento e outras preparações de couro;

III - Fabricação de coque, refino de petróleo, elaboração de combustíveis em geral: indústrias com alto potencial de poluição das águas e do ar, gerando resíduos sólidos, que exigem tratamento e/ou disposição final complexa e onerosa, além de possuírem alta periculosidade, riscos de incêndios, e explosões;

IV - Fabricação de produtos químicos industriais, com processos e operações com potencial de insalubridade periculosidades e incomodidade, podendo gerar emissões atmosféricas, efluentes líquidos e resíduos sólidos altamente nocivos para a saúde pública e meio ambiente;

V - Indústrias de processamento de borracha, tais como vulcanização e recauchutagem de pneumáticos;

VI - Metalurgia básica: estabelecimentos destinados à produção de gusa, ferro e aço, metalurgia de metais não ferrosos, com alto potencial de poluição do ar, emitindo gases tóxicos e incômodos, ruídos e vibrações.

§1º Ficam enquadrados na categoria de uso industrial Ind-3, os estabelecimentos industriais nos quais houver processos de:

I - redução de minério de ferro;

II - beneficiamento e preparação de minerais não metálicos não associados em sua localização às jazidas minerais;

III - regeneração da borracha;

§2º Ficam também enquadrados na categoria de uso industrial Ind-3, os estabelecimentos que realizem tratamento e/ou disposição final de resíduos, além de indústrias que liberem ou utilizem gases ou vapores que possa, mesmo acidentalmente, colocar em risco a saúde pública, o qual será verificado em função da toxicidade da substância disposta ou armazenada, da quantidade de gases ou vapores que possa ser liberados e da localização do estabelecimento.

Art. 31. Os usos industriais especiais – Ind-3 determinados pela fabricação de coque, refino de petróleo, elaboração de combustíveis em geral, são permitidos apenas na zona de uso ZPI-2, ficando expressamente proibida a instalação

dessas indústrias em qualquer porção do território municipal que não na referida zona.

Art. 32. São considerados desconformes os usos regularmente licenciados, antes da vigência desta Lei Complementar, que não se enquadrem nas categorias de uso estabelecidas por ela.

§1º Não serão concedidas licenças para a ampliação de edificações, instalações ou equipamentos utilizados para usos desconformes.

§2º O uso desconforme deverá adequar-se aos critérios de discriminação de uso exigíveis para a zona em que a edificação esteja localizada, bem como obedecerá aos horários de funcionamento disciplinados pela legislação pertinente.

CAPÍTULO IV DA CONSTRUÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E DA INSTALAÇÃO DOS USOS SEÇÃO I

Dos Parâmetros Gerais

Art. 33. As condições de ocupação do solo são definidas segundo o uso a que se destina a edificação e às características de cada zona e atividades nelas permitidas, ficando condicionadas à observância dos seguintes índices urbanísticos:

I – Em relação ao lote:

a) coeficiente de aproveitamento;

b) taxa de permeabilidade;

c) área mínima;

d) frente mínima

II - Em relação à edificação:

a) taxa de ocupação máxima;

b) altura máxima;

c) afastamentos mínimos

SUBSEÇÃO I

Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 34. O coeficiente de aproveitamento é a razão entre o somatório de toda a área construída de uma edificação e a área do terreno ou gleba de lote a edificar, sendo resultante da fórmula a seguir:

I - $IA = ATC / AT$ (expresso em números ordinários),

onde:

IA = índice de aproveitamento; ATC = área total construída e AT = área do terreno.

II - O coeficiente de aproveitamento pode ser:

a) básico – que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos;

b) máximo - que não pode ser ultrapassado;

c) mínimo – abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado sub-utilizado.

§1º Os coeficientes de aproveitamento de um lote de terreno urbano está definido na descrição das zonas de uso e ocupação do solo no Capítulo I, Seção II desta Lei Complementar.

§2º Os coeficientes de aproveitamento máximo estão definidos para cada Macrozona na Lei do Plano Diretor de São Gonçalo.

SUBSEÇÃO II

Da Taxa de Permeabilização

Art. 35. A taxa de permeabilização se constitui na reserva, em todos os lotes urbanos, de áreas livres para cobertura vegetal sobre solo natural.

Parágrafo único: A taxa de permeabilização mínima em todos os lotes urbanos de São Gonçalo é de 20% (vinte por cento), sendo regulamentada em Decreto posterior, exceção-se os casos previstos nesta Lei Complementar.

SUBSEÇÃO III

Dos Demais Índices Urbanísticos

Art. 36. Os demais índices urbanísticos são definidos por uso e pelas características das zonas urbanas, conforme art. 4º, Anexo III – Quadro de Índices Urbanísticos Específicos, desta Lei Complementar.

SUBSEÇÃO IV

Da Taxa de Ocupação Máxima

Art. 37. A taxa de ocupação máxima é o percentual previsto na legislação de uso e ocupação do solo que determina a superfície do lote ocupada pela projeção horizontal da edificação ao nível do solo; sendo resultante da fórmula a seguir:

I - $TO = APO / AT \times 100 = \text{ _____\%}$ (expresso em percentual), onde:

TO = taxa de ocupação; APO = área do terreno onde existe construção; AT = área do terreno;

II - Não são computados para efeito de cálculo da taxa de ocupação:

- a) área de construção no subsolo;
- b) pergulados;
- c) marquises e toldos;
- d) beirais.

Art. 38.A taxa de ocupação máxima está definida por uso e pelas características das zonas urbanas, conforme anexo III – Quadro de índices Urbanísticos.

SUBSEÇÃO V

Dos Afastamentos Mínimos

Art. 39.As edificações deverão obedecer aos afastamentos em relação às divisas do terreno: Frontal; Lateral e Fundos.

§1ºOs afastamentos frontal, lateral e de fundos são definidos pelas distâncias mínimas que a edificação deve manter de todas as divisas do lote ou gleba de terreno urbano, sendo que o afastamento frontal é medido a partir do alinhamento existente ou projetado dos lotes de terreno na quadra em relação à via ou logradouro público.

§2ºNos casos de lotes ou glebas de terreno com mais de uma frente, existirão tantos afastamentos frontais, quantas forem as frentes do lote para os logradouros, sendo os demais afastamento considerados laterais.

Art. 40.Os afastamentos mínimos estão definidos por uso e pelas características das zonas urbanas, Anexo III – Quadro de índices Urbanísticos, nos termos do art. 4º desta Lei.

SUBSEÇÃO VI

Da Altura máxima

Art. 41. A altura máxima das edificações está definida por uso e pelas características das zonas urbanas, Anexo III – Quadro de índices Urbanísticos nos termos do art. 4º desta Lei Complementar.

Art. 42. As condicionantes de ocupação e aproveitamento dos lotes serão estabelecidas segundo a zona a que pertencem, o tipo de empreendimento e as atividades permitidas.

§1ºA taxa de ocupação, o coeficiente de aproveitamento e os afastamentos serão estabelecidos com base nas dimensões dos lotes;

§2ºFica o Poder Executivo Municipal obrigado a elaborar levantamento cadastral dos imóveis urbanos de forma a permitir o conhecimento das dimensões dos lotes existentes e suas ocupações;

§3ºOs índices urbanísticos e a delimitação topográfica das zonas serão estabelecidos após o levantamento topográfico cadastral, respeitando o disposto nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO V

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 43.O descumprimento do disposto nesta Lei Complementar sujeitará os infratores às seguintes sanções:

I -Advertência, com fixação de prazo para a regularização da situação, prorrogável a juízo da Administração Municipal, mediante solicitação justificada do interessado, sob pena de embargo das obras;

II -Multa graduada proporcionalmente à natureza da infração e à área construída da edificação, durante o período que exceder os prazos do inciso anterior ou durante a prorrogação do prazo concedido de ofício, a critério do Poder Executivo, para a regularização da situação;

III -embargo das obras ou demolição, nos casos de edificação iniciada ou executada sem o necessário licenciamento, em desacordo com o projeto aprovado.

Parágrafo único. A aplicação das penalidades previstas neste artigo será regulamentada por Decreto.

Art. 44.Todas as atividades realizadas nas Zonas Urbanas serão obrigatoriamente objeto de licenciamento.

§1ºA licença para exercício de atividade somente será expedida quando a edificação onde ela deverá ser exercida estiver de acordo com a legislação em vigor;

§2ºA licença para o exercício de atividade poderá ser requerida pelo interessado, isolada ou conjuntamente com o projeto da edificação onde ela se realizará;

§3ºA aprovação de projeto de edificação, submetido ao exame do órgão competente, sem referência expressa às atividades correspondentes, não configura direito, prerrogativa ou privilégio, com respeito ao exercício de qualquer atividade, em razão do disposto neste artigo;

§4ºUma vez aprovada a atividade a ser realizada em determinada edificação, não será admitida qualquer alteração de uso, salvo se a substituição de atividade houver sido aprovada previamente pelo órgão competente.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 45.As atividades já implantadas e não legalizadas, terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da publicação desta Lei, para providenciarem a regularização, observados os parâmetros estabelecidos no Plano Diretor do Município de São Gonçalo, nesta Lei Complementar e nas demais legislações específicas.

Art. 46.No caso de mudança de uso em edificações existentes, em que comprovadamente ocorra dificuldade no atendimento à exigência do número mínimo de vagas de estacionamento previsto nesta Lei Complementar, fica facultado ao órgão responsável pelo Sistema de Planejamento e Controle Urbano e Territorial da Prefeitura Municipal, mediante relevante interesse, elaborar proposta a ser submetida à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano que autorizará a adequação do número de vagas.

Art. 47.As condições específicas para aprovação dos usos tolerados serão estabelecidas pelo Poder Executivo no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da publicação desta Lei.

Art. 48.Qualquer alteração no conteúdo desta Lei Complementar deverá ser submetida à aprovação da Empresa de Desenvolvimento Urbano e Saneamento, antes de ser encaminhada à Câmara Municipal.

Art. 49.Os casos omissos nesta Lei Complementar serão estudados pelo órgão responsável pelo Sistema de Planejamento e Controle Urbano e Territorial e submetidos à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 50.Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 51.Revogam-se as disposições em contrário.

APARECIDA PANISSET

PREFEITA

ANEXO III – INDICES URBANISTICOS

X