

Sumário

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I

DAS DEFINIÇÕES

CAPÍTULO II

DAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

TÍTULO II

DAS ATIVIDADES E USOS

CAPÍTULO I

DO CONTROLE DOS USOS E ATIVIDADES

SEÇÃO I

SEÇÃO II

SEÇÃO III

CAPÍTULO II

DO CONTROLE DE INTENSIDADE DE OCUPAÇÃO

SEÇÃO I

SEÇÃO II

CAPÍTULO III

DOS ESTACIONAMENTOS E VAGAS DE GARAGEM

CAPÍTULO IV

DAS INSTALAÇÕES ESPECIAIS

SEÇÃO I

SEÇÃO II

SEÇÃO III

CAPÍTULO V

DOS GRUPAMENTOS DE EDIFICAÇÕES

TÍTULO III

DO ZONEAMENTO URBANO

CAPÍTULO I

DA ÁREA URBANA

SEÇÃO I

SEÇÃO II

SEÇÃO III

SEÇÃO IV

SEÇÃO V

TÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS COMPLEMENTARES DE CONTROLE URBANO

CAPÍTULO I

CAPÍTULO II

CAPÍTULO III

CAPÍTULO IV

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Lei Complementar nº 0016, de 07 de janeiro de 2020.

**INSTITUI A LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ**

A CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ RESOLVE:

**TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**CAPÍTULO I -
DAS DEFINIÇÕES**

Art. 1º Para efeito de aplicação das Normas de Uso e Ocupação do Solo, adotam-se as seguintes definições:

- I. Acessibilidade - Possibilidade e condição de alcance, para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias, bem como de outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privados de uso coletivo, tanto na zona urbana como na zona rural, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida.

- II. Afastamento - é a distância entre duas edificações em um mesmo lote ou entre uma edificação e as divisas do lote em que está localizada. O afastamento pode ser frontal, lateral ou de fundos;
- III. Alinhamento - é a linha locada, projetada, ou prevista indicada pela Poder Executivo Municipal, que limita o lote com o logradouro público;
- IV. Alinhamento projetado - é a linha projetada para limite do logradouro público com os lotes, oriunda de projeto de parcelamento ou de recuo obrigatório;
- V. Alinhamento previsto - é a linha para o qual poderá recuar futuramente o alinhamento dos lotes. Nos logradouros com alinhamento previsto exige-se afastamento obrigatório das edificações em relação a uma linha de referência explícita para cada caso;
- VI. Atividade ou Uso - é a atividade praticada ou finalidade destinada a um terreno ou uma edificação;
- VII. Atividade ou Uso Conforme - é a atividade praticada ou finalidade destinada a um terreno ou uma edificação, em acordo com o que determina a legislação urbanística;
- VIII. Atividade ou Uso Desconforme - é a atividade praticada ou finalidade destinada a um terreno ou uma edificação, em desacordo com o que determina a legislação urbanística;
- IX. Atividade ou Uso Desconforme e Incompatível - é a atividade praticada em desacordo com o que determina a legislação urbanística e que descaracterizam a área em que se encontram;
- X. Área Aproveitável do Lote - corresponde à área do lote na qual é possível edificar, excluídas as áreas correspondentes aos afastamentos - frontal, laterais e de fundos - e considerando-se os demais parâmetros urbanísticos estabelecidos para o lote;
- XI. Área Bruta Locável - é o somatório da área total construída de lojas;
- XII. Área Construída - é a soma de todas as áreas cobertas, contidas pelo perímetro externo de cada pavimento;
- XIII. Área de Estacionamento - corresponde à soma das áreas das vagas para veículos, das áreas de circulação interna e das áreas de acesso ao estacionamento ou garagem;
- XIV. Área Ocupada - é a superfície de lote ocupada pela edificação ou edificações (piso utilizável);

- XV. Área "Non Aedificandi" ou Área Não Edificável - é a área onde não podem ser erguidas construções, em virtude da proteção ambiental, da própria proteção das edificações e daqueles que nelas habitam;
- XVI. Área Útil da Construção - é a área efetivamente utilizada de uma edificação, excluídas as áreas de paredes;
- XVII. Área Útil Principal - é o somatório das áreas úteis destinadas à atividade principal, excluídas as áreas de apoio ou de serviços;
- XVIII. Coeficiente de Aproveitamento do Terreno - corresponde à relação entre a área total construída da edificação e a área total do terreno.
- XIX. Edificação – é a construção destinada a abrigar qualquer atividade ou qualquer instalação, equipamento e material;
- XX. Embasamento - corresponde aos pavimentos que servem de base à edificação, destinados aos acessos, às áreas de estacionamento de veículos e às dependências de uso comum da edificação, não sendo nele incluídos os pavimentos-tipo, podendo abrigar unidades comerciais se o zoneamento urbano permitir;
- XXI. Entorno - corresponde aos espaços circundantes de uma ou várias edificações; conjunto de elementos naturais ou agenciados - áreas verdes, construções, etc. - que interferem em sua paisagem;
- XXII. Equipamentos Comunitários - são os equipamentos públicos de educação, cultura, segurança, assistência social, saúde, esporte, recreação e lazer, administração e similares;
- XXIII. Equipamentos Urbanos - são os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviço de coleta de esgotos sanitários e de águas pluviais, energia elétrica, telefonia, gás canalizado, telefonia e outros;
- XXIV. Gabarito - é o número máximo de pavimentos, excetuado o subsolo, que podem ter as edificações em determinada zona;

- XXV. Garagens e estacionamentos - são, respectivamente, edificações e áreas cobertas ou descobertas, destinadas exclusivamente à guarda de veículos, como função complementar a um uso ou atividade principal;
- XXVI. Garagens e estacionamentos comerciais - são edificações ou áreas destinadas predominantemente à prestação de serviço de guarda de veículos.
- XXVII. Garagens e estacionamentos gerais - são prédios e áreas destinadas à guarda de veículos coletivos e de serviços, incluindo ônibus, micro-ônibus, vans e caminhões;
- XXVIII. Índices ou parâmetros urbanísticos - são os índices ou parâmetros que determinam as características e as limitações de ocupação do solo urbano;
- XXIX. Infraestrutura Urbana - é o conjunto de instalações implantadas no espaço urbano, na superfície ou no subsolo, para atender às necessidades básicas das atividades humanas, tais como: vias e estacionamentos, sistemas de transporte, de saneamento básico (abastecimento de água, coleta, tratamento e destino final de esgoto e resíduos sólidos), de energia, de comunicação e outros;
- XXX. Lote - é a porção de terreno descrita e legalmente assegurada por uma prova de domínio, cuja testada é adjacente a um logradouro público reconhecido;
- XXXI. Pavimento - é o plano que divide as edificações no sentido da altura; conjunto de dependências ou unidades, situadas no mesmo nível ou andares e compreendidas entre dois pisos consecutivos;
- XXXII. Pavimento-Tipo - é o pavimento que contem um conjunto de dependências ou de unidades, com a mesma configuração, e que se repete em todos os níveis ou andares da edificação, à exceção do pavimento de acesso ou pilotis e do embasamento;
- XXXIII. Pilotis - é o pavimento (ou parte de pavimento) de uma edificação que seja livre de ocupação, caracterizado apenas pela presença de pilares e outros elementos estruturais;
- XXXIV. Piso - corresponde ao chão, pavimento ou laje que separa dois pavimentos;
- XXXV. Testada do Lote - é a frente do lote, correspondendo à distância entre as divisas laterais do lote, medida sobre o alinhamento.

- XXXVI. Taxa de ocupação do solo - percentual de área do terreno que pode ser ocupado por edificação ou edificações;
- XXXVII. Taxa de Permeabilidade - é a relação entre áreas descobertas e permeáveis do terreno e a sua área total;
- XXXVIII. Zona - parcela do território delimitada por lei, compreendendo glebas ou lotes que estão sujeitas a normas específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- XXXIX. Zoneamento - é a divisão do território em zonas perfeitamente delimitadas, para as quais são determinadas normas específicas de uso e ocupação;

CAPÍTULO II

DAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 2º As normas para controle do Uso e da Ocupação do Solo aqui estabelecidas baseiam-se no pressuposto de utilizar o potencial de adensamento das áreas levando em conta:

- I. A preservação das áreas de proteção e de fragilidades ambientais, incluindo as nascentes e as margens dos espelhos e dos cursos d'água, as unidades de conservação e os fragmentos florestais;
- II. A capacidade da infraestrutura urbana instalada;
- III. As condições de saneamento básico;
- IV. A acessibilidade universal a todas as áreas urbanas.

Art. 3º Todas as normas e dispositivos de controle do Uso e da Ocupação do Solo aqui previstos se aplicam à Área Urbana da sede municipal e dos núcleos urbanos distritais, incluindo as áreas de expansão urbana, conforme delimitação dos Perímetros Urbanos.

Art. 4º As normas e dispositivos de controle do Uso e da Ocupação do Solo aqui previstos, não substituem nem isentam de obediência às normas sobre edificações que objetivam assegurar condições sanitárias, de iluminação, ventilação, isolamento e circulação interna para todos os tipos de edificações, independentemente das zonas em que são construídas, assim como às normas federais e estaduais pertinentes.

Art. 5º Para licenciar qualquer construção no entorno de imóvel tombado ou preservado, a Prefeitura Municipal ouvirá o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, ou outros órgãos federais, estaduais ou municipais competentes em cada caso, e não permitirá qualquer obra que possa prejudicar a segurança, o valor artístico e a ambiência do imóvel tombado.

Parágrafo Único - Os imóveis relacionados na Seção II - Da Valorização do Patrimônio Ambiental do Capítulo V - Do Desenvolvimento Urbano e Qualidade Ambiental do Título II - Das Estratégias de Desenvolvimento do Plano Diretor do Município, assim como seu entorno, deverão obedecer a este mesmo critério.

Art. 6º Qualquer árvore ou grupo de árvores localizadas em áreas públicas ou particulares poderá ser declarado imune ao corte, mediante ato do Executivo Municipal, por motivo de sua localização, raridade, beleza, condição de porta semente ou por se achar em vias de extinção na região.

Art. 7º Fica declarada como "Non Aedificandi", além daquelas estabelecidas pelo INEA, toda a faixa de terra na zona urbana do município de Campos dos Goytacazes, compreendida entre a faixa de rolamento e o dique às margens do Rio Paraíba do Sul, assim como uma faixa de no mínimo 30,00m (trinta metros) na orla de todas as lagoas existentes no município,

Parágrafo Único – as faixas “Non Aedificandi” referidas no *caput* deste artigo poderão ser aumentadas para atender as determinações constantes de normas federais, estaduais e municipais.

Art. 8º Nas lagoas, lagos, rios e demais corpos hídricos cuja Faixa Marginal De Proteção (FMP) não seja demarcada é imprescindível à demarcação de Faixa Marginal De Proteção (FMP) expedido pelo INEA – RJ.

Art. 9º No caso de canais na área urbana consolidada ou inserida nos perímetros urbanos, em que não haja condições físicas, técnicas ou estrutural de consolidar o afastamento mínimo, o Órgão Ambiental Municipal definirá sua Faixa *Non Aedificandi*.

§ 1º No caso de implantação de empreendimentos situados em áreas sujeitas à Faixa *Non Aedificandi* (FNA), em que ainda não esteja definida, cabe ao Órgão Ambiental Municipal defini-la de acordo com as características locais, sempre objetivando preservar as condições ambientais mínimas da região e da microdrenagem.

§ 2º Faz-se necessário o estabelecimento do Termo de Compromisso e/ou Termo de Compensação Ambiental (TCCA) para casos previstos no parágrafo primeiro.

TÍTULO II- DAS ATIVIDADES E USOS

CAPÍTULO I- DO CONTROLE DOS USOS E ATIVIDADES

Seção I- Das Diretrizes Para Usos E Atividades

Art.10 Constituem diretrizes para o controle dos usos e atividades, em consonância com o Plano Diretor Participativo de Campos dos Goytacazes:

- I. A condução do processo de crescimento urbano do Município de forma sustentável;
- II. A compatibilização do uso e da ocupação do solo com o desenvolvimento sócio- econômico, sem prejuízo da qualidade de vida;
- III. O estímulo à convivência de usos distintos, criando alternativas para o desenvolvimento econômico e a geração de trabalho e renda;
- IV. A flexibilização de usos e atividades nos centros de bairros e na área central de negócios, integrando harmoniosamente o uso residencial às atividades de comércio e serviços;
- V. A regulamentação das atividades industriais, comerciais e de serviços, que não criem impacto ambiental e não provoquem riscos à segurança ou incômodo na vizinhança, desenvolvidas fora de estabelecimentos próprios, sobretudo nas residências;
- VI. A permissão para a implantação de atividades enquadradas nos usos industrial, comercial e de serviços em áreas residenciais, desde que não criem impacto ambiental e não provoquem riscos à segurança ou incômodo à vizinhança;
- VII. A análise especial para as atividades que provoquem impacto ambiental ou geração de tráfego.

Seção II-**Das atividades e usos**

Art.11 As atividades e os usos que poderão ser praticados dentro do território municipal estão classificados de acordo com o grau de impacto urbanístico e ambiental e foram enquadradas como Grau de Impacto 1 - GR 1, Grau de Impacto 2 - GR 2, Grau de Impacto 3 - GR 3 e Grau de Impacto 4 - GR 4.

§ 1º A classificação das atividades não-residenciais tem como base a Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE do IBGE.

§ 2º O enquadramento das atividades segundo o grau de impacto consta dos Quadros nº 1, 2, 3 e 4 do Anexo I desta Lei.

§ 4º A concessão de Alvará de Licença para Localização será feita em observância aos quadros mencionados nesta Seção.

§5º As atividades não previstas nos Quadros nº 1, 2, 3, E 4 do Anexo I desta Lei deverão ser enquadradas pelo conforme grau de impacto urbanístico e ambiental, mediante avaliação do Conselho Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo.

Art.12 Ficam proibidos:

- I. A construção de edificações para atividades as quais sejam consideradas como de uso incompatível em relação à zona onde se pretenda a sua implantação;
- II. A mudança de destinação de edificação para atividades as quais sejam consideradas como de uso incompatível à zona na qual esteja implantada.

Seção III -

Das Atividades, Edificações e Instalações Desconformes

Subseção I -

Das atividades desconformes

Art. 13 São consideradas atividades desconformes as atividades pré-existentes à vigência desta Lei, que se encontram em desacordo com as normas de uso do solo, podendo ser classificadas como atividades compatíveis e atividades incompatíveis

Art.14 Atividades desconformes compatíveis são aquelas que não se enquadram na listagem das atividades permitidas e nas diretrizes de usos e atividades para a respectiva Zona Urbana ou Eixo de Comércio e Serviço, mas apresentam condições relativas a dimensões e funcionamento que não descaracterizam a Zona Urbana ou Eixo de Comércio e Serviço e que não tenham sido objeto de reclamações nos órgãos competentes por parte dos moradores da vizinhança.

§ 1º Permite-se renovação da licença de uso ou ampliação em atividade compatível desde que a ampliação não descaracterize a Zona Urbana ou Eixo de Comércio e Serviço, sendo imprescindível uma avaliação a critério do Instituto Municipal de Urbanismo - IMU.

§ 2º Nas circunstâncias especificadas no § 1º, o órgão responsável pelo licenciamento deverá:

- I. Proceder à avaliação dos níveis de incompatibilidade;
- II. Providenciar em conjunto com o interessado, resguardadas as peculiaridades das atividades, a eliminação das incompatibilidades verificadas.
- III. Apresentar o EIV e dispor de um parecer favorável ao mesmo, conforme exigências do Código de Obras do Município.

Art.15 Atividades desconformes incompatíveis são aquelas que não se enquadram na listagem das atividades permitidas e nas diretrizes de uso e atividades para a respectiva Zona Urbana ou Eixo de Comércio e Serviço e que descaracterizam a área em que se encontram.

§ 1º São vedadas quaisquer obras de ampliação ou reforma nos prédios que abriguem atividades incompatíveis, exceto referentes às obras de segurança e higiene das edificações.

§ 2º Quando houver viabilidade de abrandamento do grau de desconformidade de uma atividade incompatível de tal modo que possa ser considerada compatível, o poderá estabelecer condições e prazos para sua adaptação.

Subseção II -

Das edificações desconformes

Art. 16 Consideram-se edificações desconformes aquelas posteriores e pré-existentes à vigência desta Lei, que não atendam aos padrões urbanísticos relativos ao porte ou uso estabelecidos para as respectivas Macrozonas Urbanas, Eixos de Comércio e Serviço ou Zona Urbana em função de suas destinações específicas e seus aspectos edilícios próprios.

Parágrafo único: As edificações desconformes devem se adequar para obedecer às exigências estabelecidas por essa Lei, bem como o Código de Obras do Município, incluindo permanência, reforma, ampliação e às obras de segurança e higiene das edificações.

Subseção III -

Das instalações desconformes

Art. 17 Consideram-se instalações desconformes aquelas pré-existentes à vigência desta Lei, que tenham sido instaladas em logradouros públicos, com ou sem a prévia autorização de órgão(s) municipal (is) competente(s), e que não atendam às exigências urbanísticas estabelecidas nesta Lei.

§ 1º As instalações desconformes que tenham recebido prévia autorização do poder público ficam sujeitas à apresentação ao(s) órgão(s) municipal (is) competente(s) de uma proposta de abrandamento do grau de desconformidade quando da renovação de sua licença ou alvará, que será avaliado pelo IMU (Instituto Municipal de urbanismo) e que determinará as condições e os prazos para sua adaptação.

§ 2º As instalações desconformes que não tenham prévia autorização ficam sujeitas à apresentação ao(s) órgão(s) municipal(is) competente(s) de uma proposta de abrandamento do grau de desconformidade, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias da data de publicação desta Lei, que será avaliado pelo Instituto Municipal de Urbanismo - IMU e que determinará as condições e os prazos para sua adaptação.

CAPÍTULO II

DO CONTROLE DE INTENSIDADE DE OCUPAÇÃO

Seção I -

Das diretrizes para intensidade de ocupação

Art.18 Constituem diretrizes para a intensidade de ocupação:

- I. Indução à ocupação das áreas urbanas não consolidadas;
- II. Prioridade para a ocupação de áreas não consolidadas cuja acessibilidade é facilitada pela proximidade de eixos viários;
- III. Estímulo ao adensamento de áreas urbanizadas, atendendo a critérios e parâmetros que minimizem os impactos ambientais e proporcionem melhor qualidade de vida;
- IV. Estabelecimento de intensidade de ocupação diferenciada para as áreas urbanas, considerando as características ambientais de cada área e a existência de infraestrutura e serviços urbanos;
- V. Definição de critérios e parâmetros que garantam o conforto térmico (circulação de ar e temperatura amena) de unidades residenciais multifamiliares, nas áreas propícias ao adensamento vertical;
- VI. Fixação de normas que proporcionem o equilíbrio entre o espaço construído e áreas verdes e entre o espaço privado e áreas para recreação e equipamentos urbanos, em grupamentos de edificações e empreendimentos de grande porte.

Seção II -**Dos Índices E Parâmetros Urbanísticos Para Intensidade De Ocupação**

Art. 19 Para o controle da intensidade da ocupação nas Áreas Urbanas ficam estabelecidos os seguintes índices e parâmetros urbanísticos:

- I. Coeficiente de Aproveitamento Terreno;
- II. Gabarito Máximo da Edificação;
- III. Taxa de Ocupação Máxima do Terreno;
- IV. Afastamentos da Edificação;
- V. Taxa de Permeabilidade do Terreno.
- VI. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)

§ 1º Os índices e parâmetros urbanísticos de ocupação dos lotes urbanos estão estabelecidos no Quadro nº 6 - Índices de Intensidade de Ocupação para as Zonas Urbanas e para os Eixos de Comércio e Serviço e seus segmentos.

Subseção I**Do coeficiente de aproveitamento do terreno**

Art. 20 O Coeficiente de aproveitamento do terreno corresponde à relação entre a área construída da edificação e a área total do terreno, sendo fixados de forma diferenciada para cada Zona Urbana e para os Eixos de Comércio e Serviço e seus segmentos.

§ 1º O Coeficiente de Aproveitamento Mínimo de Terreno - CAMin é o fator de referência para aplicação do instrumento de Edificação Compulsória, definido em 0,3 (zero virgula três) para Macrozona Central, Macrozona de adensamento controlado, Eixos de Comércio e Serviço e em toda zona de atividades produtivas e em 0,2 (zero vírgula dois) para demais Macrozonas Urbanas onde é prevista a aplicação desse instrumento pelo Plano Diretor.

§ 2º O Coeficiente de Aproveitamento Básico de Terreno - CAB é o fator multiplicador da área do terreno para cálculo da área total construída da edificação, sendo variável para cada Macrozona Urbana e suas subdivisões em Zonas Urbanas e para os Eixos de Comércio e Serviço e seus segmentos. É também o fator de referência para aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir onde é permitida a utilização desse instrumento.

§ 3º O Coeficiente de Aproveitamento Máximo do Terreno – CAMax é o fator multiplicador da área do terreno para determinação da área máxima de edificação permitida neste mesmo lote, para efeito da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), sendo variável para cada Macrozona Urbana e suas subdivisões em Zonas Urbanas e para os Eixos de Comércio e Serviço e seus segmentos, onde é permitida a utilização desse instrumento.

Art. 21 Consideram-se como áreas da edificação não computadas no cálculo do CAMin, CAB e do CAMax:

- I. Subsolo, desde que totalmente enterrado ou semienterrado e que não ultrapasse em qualquer ponto 4,00m (quatro metros) de altura em relação ao perfil natural do terreno (quando implantado sobre terreno em declive);
- II. Áreas de recreação e lazer, mesmo que construídas, em prédios residenciais ou de uso misto cujo pavimento tipo tenha uso exclusivamente residencial, desde que não ultrapasse o total da área mínima exigida no código de obras; nos casos que se exceder a área mínima exigida, deve ser computada a área excedente;
- III. Áreas complementares à atividade principal e os serviços gerais e de apoio à edificação:
 - a. Estacionamentos e garagens nos prédios residenciais;
 - b. Estacionamentos nos prédios não residenciais, exceto edifícios - garagem;
 - c. Reservatórios, casa de bombas, casa de máquinas de elevadores, área para depósito de lixo, transformadores, geradores, medidores, central de gás, centrais de ar condicionado;
 - d. De uso comum, como portarias, acessos e circulações nos pilotis e nos pavimentos de uso comum, zeladoria e lazer.

IV. Áreas de pilotis, desde que livres, ocupadas por garagem ou por estacionamento, excluídas as áreas citadas anteriormente;

§ 1º Quando as obras para edificação forem iniciadas sem alvará de construção ou quando houver modificação de projeto, não serão dispensadas do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento Máximo do Terreno as áreas mencionadas acima.

§ 2º O somatório das áreas não computadas equivalentes às áreas de apoio, de uso comum não podem exceder 50% (cinquenta por cento) da área computável no Coeficiente de Aproveitamento Máximo do Terreno - CAM.

Art.22 Os Coeficientes de Aproveitamento Básico, Máximo e Mínimo do terreno previstos nesta Lei – CAB e CAMax, CAMin – estão estabelecidos no Quadro nº 6 - Índices de Intensidade de Ocupação, no Anexo II desta Lei.

Subseção II -

Do gabarito máximo da edificação

Art. 23 O Gabarito Máximo da Edificação corresponde ao número máximo de pavimentos- tipo estabelecido para a Zona Urbana ou Eixo de Comércio e Serviço em que o imóvel se situe.

§ 1º Não são considerados pavimentos-tipo para efeito do cálculo do Gabarito Máximo da Edificação, as coberturas, os pilotis, as caixas d'água, as casas de máquina dos elevadores e o subsolo para garagem, salvo indicação em contrário.

§ 2º O Gabarito Máximo das Edificações localizadas na Zona de Comércio do Centro Histórico - ZCCH, destinadas a qualquer atividade, será de 4 (quatro) pavimentos, incluindo o embasamento quando houver, devendo a edificação ter altura máxima de 13,00m (treze metros) e considerando-se incluídos no gabarito os pilotis e pavimentos de acesso e portarias, de garagens, de lojas e de sobrelojas.

§ 3º Nos logradouros com largura menor que 11,00m (onze metros) somente serão permitidas edificações com Gabarito Máximo de 3 (três) pavimentos colados nas divisas ou 5 (cinco) pavimentos afastados das divisas, sem embasamento, considerando-se a largura do logradouro como a distância entre os alinhamentos dos lotes localizados em cada lado do logradouro.

§ 4º O Gabarito Máximo das Edificações localizadas nas Zonas e Eixos de Comércio e Serviço da área urbana da sede municipal, onde é permitida a verticalização, será de 24 (vinte e quatro) pavimentos, incluindo os pilotis de acesso e os pavimentos do embasamento.

§ 5º O gabarito máximo de embasamento será de 9m (nove metros), excluindo o PUC - Pavimento de Uso Comum.

Subseção III -

Da taxa de ocupação máxima do terreno

Art. 24 A Taxa de Ocupação Máxima do Terreno é a relação entre as projeções máximas de construção, excetuando-se somente os beirais e as marquises, e a área do terreno onde se implanta a edificação.

Parágrafo Único - Em relação ao embasamento das edificações, a taxa de ocupação máxima permitida será de 80% da área total do terreno.

Art. 25 Não são computadas áreas construídas localizadas no subsolo, desde que não ultrapassem em qualquer ponto 4,00m (quatro metros) de altura em relação ao perfil natural do terreno.

Art. 26 A Taxa de Ocupação Máxima nos imóveis, para cada Zona Urbana e para os Eixos de Comércio e Serviço e seus segmentos, está disposta no Quadro nº 6 - Índices de Intensidade de Ocupação, no Anexo II desta Lei.

Subseção IV -

Dos afastamentos da edificação

Art. 27 O Afastamento Frontal corresponde à distância entre o plano da fachada da edificação e o alinhamento do terreno onde se situa.

Art. 28 Os afastamentos frontal, laterais e de fundos da edificação fixados nesta Lei correspondem aos afastamentos mínimos obrigatórios entre a(s) edificação(ões) e as divisas de frente, laterais e de

fundo do lote, de acordo com o gabarito da edificação, devendo ser aplicados em toda a altura da edificação, sem qualquer redução.

Parágrafo Único - No caso de edificações construídas sobre embasamento, a aplicação dos afastamentos - frontal, laterais e de fundos - em toda a altura da edificação deverá ser observada apenas para o bloco superior, devendo o embasamento respeitar os afastamentos previstos;

Art. 29 É permitida a construção de beirais, marquises, sacadas e varandas abertas (apenas com guarda-corpos) em balanço sobre afastamentos até o máximo de 1/4 (um quarto) dos afastamentos laterais e de fundos e até o máximo de 1/3 (um terço) do afastamento frontal, desde que garanta um afastamento mínimo de 3,80m (três metros e oitenta centímetros) da divisa frontal e de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) das divisas laterais e de fundos.

§ 1º No caso de mais de uma edificação dentro do mesmo terreno com o mesmo gabarito, os afastamentos entre os blocos deverão corresponder ao dobro do afastamento mínimo (lateral ou de fundos) previsto nesta Lei para o gabarito da edificação.

§ 2º Quando houver mais de uma edificação dentro do mesmo terreno com gabaritos diferenciados, os afastamentos entre os blocos deverão corresponder ao dobro do afastamento mínimo previsto para a edificação de maior gabarito.

Art. 30 Nos imóveis situados em Zona Urbana e Eixo de Comércio e Serviço onde se admite a verticalização, os afastamentos - frontal, lateral e de fundos, serão calculados pela expressão $\sqrt{3}(h-1)$, onde h = nº de pavimentos-tipo, conforme indicado no Quadro nº 7 - Afastamentos Aplicados as Edificações, no Anexo II desta Lei.

Art. 31 Quando o logradouro tiver largura entre 9m (nove metros) e 14m (quatorze metros) e a edificação mais do que cinco pavimentos, o afastamento calculado será acrescido da diferença da largura do logradouro para 14m (quatorze metros), respeitando o Plano de alinhamento do logradouro em que a edificação irá se situar;

Art. 32 Ao longo das faixas marginais de proteção dos cursos d'água naturais ou artificiais, faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

Parágrafo Único: A área não edificável se conta a partir do fim da faixa de domínio

Art. 33 Quando não estiverem demarcados os limites das faixas de domínio, o afastamento do eixo da estrada deve ser de 40m (quarenta metros) para as edificações situadas à margem de rodovias federais e estaduais e para as edificações situadas à margem das estradas municipais devem seguir o mínimo indicado abaixo conforme perfil viário em que a edificação se situe.

- I- Mínimo de 25m (vinte e cinco metros) do eixo da estrada para Vias Arteriais com ciclofaixa Lateral ;
- II- Mínimo de 23m (vinte e três metros) do eixo da estrada para Vias Arteriais com ciclovias no canteiro central;
- III- Mínimo de 20m (vinte metros) do eixo da estrada para Vias Coletoras com ciclovias no canteiro central ou no canteiro lateral;
- IV- Mínimo de 12m (doze metros) do eixo da estrada para Vias de Circulação e vias de proteção Ambiental;
- V- Mínimo de 10m (dez metros) do eixo da estrada para Vias Locais;

Parágrafo Único – A Classificação de vias cujo os limites da faixa de domínio ainda não estejam demarcados estão indicadas no Anexo III – Mapa de Zoneamento Urbano.

Subseção V -

Da taxa de permeabilidade do terreno

Art. 34 Taxa de Permeabilidade é a relação entre a área permeável, que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, piso, ou cobertura, e a área total do lote;

Art. 35 As áreas permeáveis do terreno são aquelas dotadas de vegetação ou que apresentem recobrimentos permeáveis, de forma a favorecer a drenagem natural de águas pluviais e a contribuir para o equilíbrio climático do imóvel.

Art. 36 As áreas de piso serão consideradas permeáveis quando no mínimo 50% da sua área apresentar capacidade de infiltração direta ao solo.

§ 1º Os imóveis situados na Zona de Comércio do Centro Histórico estão isentos da Taxa de Permeabilidade Mínima.

§ 2º A Taxa de Permeabilidade Mínima nos imóveis localizados nas demais Zonas e Eixos de Comércio e Serviço será de, no mínimo, 15% (quinze por cento).

§ 3º A Taxa de Permeabilidade Mínima fixada no parágrafo anterior deverá ser revista em função do Plano de Microdrenagem para a sede municipal, a ser desenvolvido.

CAPÍTULO III

DOS ESTACIONAMENTOS E VAGAS DE GARAGEM

Art. 37 É obrigatória a previsão de áreas de estacionamento e guarda de veículos e bicicletários, cobertas ou não, nas novas construções, bem como nas transformações de uso das edificações existentes, garantidas as condições de livre acesso para o logradouro confrontante.

Art. 38 A área da vaga obrigatória para estacionamento e guarda de veículos tratada nesta Lei terá as dimensões mínimas de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura e de 5,00m (cinco metros) de comprimento, com área mínima de 12,50 m² (doze metros e cinquenta centímetros quadrados).

§ 1º As dimensões indicadas no caput deste artigo aplicam-se a todas as vagas localizadas em áreas de estacionamento ou garagens localizadas em área urbana, inclusive em garagens e estacionamentos comerciais, salvo indicação em contrário.

§ 2º A vaga obrigatória para estacionamento e guarda de veículos de pessoas com deficiência terá as dimensões mínimas de 3,70m (três metros e setenta centímetros) de largura, sendo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) destinado ao veículo e 1,20m (um metro e vinte centímetros) para espaço adicional de circulação e 5,00m (cinco metros) de comprimento, com área mínima de 18,50m² (dezoito metros e cinquenta centímetros quadrado) conforme estabelecido na legislação federal pertinente.

§ 3º A vaga obrigatória para estacionamento e guarda de motocicletas terá as dimensões mínimas de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura e 2,00m (dois metros) de comprimento, com área mínima de 3,00m² (três metros quadrados).

§ 4º A vaga obrigatória para estacionamento e guarda de bicicletas terá as dimensões mínimas de 0,70m (setenta centímetros) de largura e 2,00m (dois metros) de comprimento, com área mínima de 1,40m² (um metro e quarenta centímetros quadrados).

Art. 39 Nenhum projeto de edificação poderá ser aprovado sem que do projeto conste área para estacionamento e indicação as vias de acesso adequadas, conforme estabelece o Plano de Mobilidade Sustentável municipal, diretrizes do Instituto Municipal de Trânsito e Transporte (IMTT) e Código Brasileiro de Trânsito, Lei Federal nº 9603/97.

Art. 40 A disposição das vagas no interior das garagens e das áreas de estacionamento deverá permitir a movimentação e o estacionamento independente para veículos de unidades autônomas distintas, que deverá ser demonstrado no projeto arquitetônico a ser aprovado pelos órgãos municipais competentes através da indicação de todas as vagas e seus acessos.

§ 1º Quando o subsolo de edificação for utilizado para estacionamento de veículos o mesmo poderá ocupar até 100% (cem por cento) da área aproveitável do lote, excluída a área correspondente ao afastamento frontal, desde que sua laje de cobertura não se situe em nível superior ao ponto mais baixo do meio fio.

§ 2º No caso do embasamento de edificação ser parcial ou integralmente destinado a vagas de estacionamento de veículos, o mesmo poderá ser colado nas divisas laterais e dos fundos, mas deverá respeitar o afastamento frontal exigido para a Zona Urbana ou Eixo de Comércio e Serviço, devendo respeitar a taxa máxima de ocupação fixada para o imóvel, a taxa mínima de permeabilidade e os requisitos exigidos de ventilação e iluminação para garagem.

Art. 41 Ficam isentas da previsão de áreas de estacionamento e guarda de veículos:

- I. As edificações existentes situadas no Centro Histórico;

- II. As edificações residenciais unifamiliares localizadas em fundos de lote onde na frente haja outra edificação ou construção executada antes da vigência desta Lei, desde que a passagem lateral seja inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- III. As edificações residenciais unifamiliares consideradas como de especial interesse social, localizadas em lotes existentes, que tenham área igual ou inferior a 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada igual ou inferior a 5,00m (cinco metros).

Art. 42 Quando se tratar de equipamentos públicos e comunitários, o número de vagas de estacionamento de veículos poderá ser diminuído, de acordo com parecer técnico do órgão central do Instituto Municipal de Urbanismo - IMU.

Art.43 Nos casos de reforma de edificações ou de atividades enquadradas como Empreendimentos de Impacto, o órgão licenciador junto ao EIV poderá avaliar a viabilidade de localização das vagas para estacionamento de veículos em outro terreno conforme indicado no Anexo II – Quadro nº 8

Art.44 O número mínimo obrigatório de vagas previsto para as edificações, em função das atividades e usos, está estabelecido no Quadro nº 8 - Vagas para Estacionamento de Veículos, no Anexo II desta Lei.

§ 1º Nos estacionamentos externos ou internos das edificações de uso público ou coletivo, ou naqueles localizados nas vias públicas, devem ser reservadas vagas para pessoas com deficiência e idosos.

§2º Os percentuais das diferentes vagas serão os definidos por Resolução do Contran e de acordo com o número total de vagas indicado no Quadro referido no caput deste artigo para cada tipo de edificação e que será incluído dentro do número total de vagas previsto.

§ 3º Em todas as garagens e estacionamentos de uso público e privado deverá ser previsto um número de vagas para motocicletas e bicicletas conforme indicado no quadro referido no caput deste artigo para cada tipo de edificação.

Art. 45 As áreas destinadas à carga e descargas de mercadorias, segundo atividades e usos, estão estabelecidas no Quadro nº 9 - Áreas Destinadas à Carga e Descarga, no Anexo II desta Lei.

Parágrafo Único - Além do que dispõe o Quadro nº 9 referido no caput deste artigo, o poderá estabelecer horários específicos para carga e descarga de mercadorias, assim como para a circulação de veículos de transporte em determinados logradouros, ouvidos os órgãos municipais competentes e com a anuência do Conselho Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo.

Art. 46 As tipologias de edificações, segundo uso e atividade, eventualmente não contempladas nos Quadros nº 8 e 9 acima referidos deverão ter a previsão de vagas de estacionamento e/ou de áreas destinadas à carga e descarga fixadas pelo Instituto Municipal de Urbanismo - IMU ouvidos os órgãos municipais competentes e com a anuência do Conselho Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo.

Parágrafo Único – Além do que dispõe este Capítulo III, deve ser consultado o Plano de Mobilidade Sustentável municipal, seguindo as exigências e diretrizes estabelecidas pelo mesmo para implantação e disposição dos estacionamentos e vagas de garagem.

CAPÍTULO IV - DAS INSTALAÇÕES ESPECIAIS

Seção I - Das disposições gerais

Art. 47 As instalações especiais são equipamentos potencialmente causadores de interferência ambiental negativa e de risco ao bem-estar e à saúde da população, quer sejam públicas ou privadas. Consideram-se instalações especiais:

- I. Estações e torres de radiocomunicação dos serviços de telecomunicações;
- II. Torres de transmissão de alta tensão;
- III. Antenas De Sinal De Celulares;
- IV. Antena De Sinal De Internet.

Art.48 Para autorização de instalações especiais nas unidades de conservação e nas áreas de entorno de bens tombados e inventariados, deverão ser ouvidos os órgãos de tutela federal, estadual ou municipal competentes.

Art. 49 A implantação das instalações especiais deverá ser feita em obediência aos princípios e normas federais, estaduais e municipais pertinentes à matéria.

Seção II -

Das estações e torres de radiocomunicação e dos serviços de telecomunicações

Art. 50 Ficam vedadas estações e torres de radiocomunicação dos serviços de telecomunicações nos seguintes locais:

- I. Áreas de preservação permanente;
- II. Unidades de conservação de proteção integral;
- III. Praças, canteiros centrais e vias públicas;
- IV. Próximas a edificações para reunião de público, tais como:
 - a. Centros culturais;
 - b. Escolas;
 - c. Hospitais;
 - d. Museus e teatros;
 - e. Parques urbanos.

§ 1º As estações de radiocomunicação dos serviços de telecomunicações são admitidas nas demais áreas de unidades de conservação, mediante autorização do órgão tutelar de proteção ambiental.

§ 2º No caso da instalação de novas estações de radiocomunicação dos serviços de telecomunicação móvel, a distância entre o ponto de emissão da antena transmissora e a edificação e áreas de acesso e circulação onde estiverem instaladas clínicas, centros de saúde e hospitais e similares deverá ser superior a 30,00m (trinta metros).

Art. 51 A distância horizontal mínima, contada do eixo da torre de serviço de telecomunicações, deverá ser igual ou maior que 500m (quinhentos metros) de outra torre regularmente instalada.

Seção III -

Das torres de transmissão de alta tensão

Art. 52 É vedada a instalação de torres de transmissão de alta tensão, acima de 34,5 kV nas seguintes áreas:

- I. Áreas de preservação permanente;
- II. Unidades de conservação de proteção integral;
- III. Praças e calçadas;
- IV. Próximas a edificações para reunião de público, tais como:
 - a. Centros culturais;
 - b. Escolas;
 - c. Hospitais;
 - d. Museus e teatros;
 - e. Parques urbanos.

Art. 53 É vedada a instalação de torres e linhas aéreas de transmissão de alta tensão nas áreas inseridas no interior do perímetro urbano.

Art. 54 Nas áreas inseridas no interior dos perímetros urbanos as linhas de transmissão de alta tensão somente serão permitidas em instalações e redes subterrâneas.

CAPÍTULO V -

DOS GRUPAMENTOS DE EDIFICAÇÕES

Art. 55 Será admitida a construção de grupamentos de edificações compostos de habitações multifamiliares nos imóveis com área superior ou igual a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) Macrozona de Expansão Urbana e com área superior ou igual a 2.000m² (dois mil metros

quadrados) nas demais nas Zonas Urbanas que permitam edificações multifamiliares, desde que obedecidas às seguintes condições:

- I. A taxa de ocupação máxima do grupamento, incluídas as edificações projetadas, deve ser de 50% (cinquenta por cento);
- II. O gabarito máximo das edificações será de no máximo 6 (seis) pavimentos, incluindo o térreo, nas Zonas e Eixos de Comércio e Serviço onde não é permitida a aplicação do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- III. Nas Zonas e Eixos de Comércio e Serviço onde é permitida a aplicação do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir o gabarito máximo das edificações será o estabelecido nesta Lei;
- IV. As edificações multifamiliares sejam afastadas entre si a uma distância mínima de 10,00 (dez) metros na Macrozona de Expansão Urbana e 5,00 (cinco) metros nas demais Zonas Urbanas, respeitados os demais parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta Lei e no Código de Obras do Município;
- V. As edificações multifamiliares sejam afastadas das divisas do terreno em no mínimo 5,00 (cinco) metros na Macrozona de Expansão Urbana e 3,00 (três) metros nas demais Zonas Urbanas respeitados os demais parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta Lei e no Código de Obras do Município.

Parágrafo Único - Será permitida a construção de pavilhão destinado a abrigar atividades comunitárias, tais como: portarias, escritórios para administração do conjunto, salão de festas, conjunto de sanitários, vestiários de empregados, sauna e depósitos, mantida a taxa de ocupação definida no inciso I deste artigo.

Art. 56 Será admitida a implantação de agrupamento de edificações destinadas ao uso residencial multifamiliar apenas em imóveis decorrentes de parcelamentos que atendam aos requisitos urbanísticos e ambientais da Lei Municipal de Parcelamento do Solo.

TÍTULO III - DO ZONEAMENTO URBANO

CAPÍTULO I - DA ÁREA URBANA

Seção I - Das disposições gerais

Art. 57 Para fins de planejamento, gestão e aplicação das normas de uso do solo a Área Urbana do Município definida no Plano Diretor Participativo de Campos dos Goytacazes, abrange Macrozonas Urbanas e Macrozonas de Expansão Urbana e divide-se em Zonas Urbanas, que poderão conter Eixos de Comércio e Serviço e Setores Especiais.

Art. 58 As Macrozonas e as Zonas Urbanas são delimitadas por vias, logradouros públicos, acidentes geográficos, divisas de propriedades particulares e outras linhas facilmente identificáveis.

Art. 59 Os terrenos com testadas voltadas para logradouros limites de zonas obedecerão aos padrões de uso e parâmetros de ocupação da zona limítrofe com maior diversidade de uso ou maior intensidade de uso e ocupação.

Seção II - Da tipologia das zonas

Art. 60 Para efeito de ordenamento do uso e ocupação do solo, as áreas para fins urbanos do município serão divididas em zonas diferenciadas, de acordo com a seguinte tipologia:

- I. Zona Residencial - ZR;
- II. Zona Comercial - ZC;
- III. Eixo de Comércio e Serviços - ECS;
- IV. Zona ou Eixo de Atividades Produtivas - ZAP;

V. Setores Especiais - SE;

VI. Zona de Expansão Urbana – ZEU

Art. 61 Para efeito da aplicação desta Lei e em conformidade com a Lei de Parcelamento do Solo, as zonas acima referidas estão delimitadas no Mapa de Zoneamento Urbano constante do Anexo III desta Lei e que dela fazem parte integrante.

Parágrafo Único - A descrição dos limites das diferentes zonas e setores a que se refere o caput deste artigo será definida em decreto do Executivo Municipal, obedecendo à delimitação gráfica constante dos mapas que integram o Anexo III desta Lei.

Art. 62 Os Eixos de Comércio e Serviços e os Eixos de Atividades Produtivas correspondem aos logradouros ou trechos de logradouros que estão descritos no Quadro 10 do Anexo II desta Lei.

Art. 63 As condições de aproveitamento dos lotes nas Zonas e Eixos de Comércio e Serviços estão estabelecidas no Quadro nº 6 - índices de Intensidade de Ocupação, no Anexo II desta Lei.

Seção III -

Das zonas residenciais

Art. 64 As Zonas Residenciais - ZR's destinam-se predominantemente ao uso residencial, dividindo-se, segundo a intensidade e o padrão da ocupação, nas seguintes categorias:

I - Zona Residencial 1 - ZR1; II

- Zona Residencial 2 - ZR2; III

- Zona Residencial 3 - ZR3;

IV - Zona Residencial 4 - ZR4.

Subseção I -

Da zona residencial 1

Art. 65 A Zona Residencial 1 – ZR1 destina-se a:

- I. Uso residencial de baixa densidade: unifamiliar e bifamiliar;
- II. Somente comércio e serviços locais de apoio ao uso residencial conforme Anexo I – Quadro 1 ao 4.
- III. Uso institucional local de baixo impacto, desde que seja instalado em edificações de uso exclusivo;
- IV. Priorizar o trânsito leve e de veículos de passeio nas vias de circulação;
- V. Priorizar atividades de lazer nas vias de Proteção Ambiental e nas vias às margens dos canais naturais e artificiais;

Parágrafo Único - Na Zona Residencial 1 - ZR1 será admitido à construção de Condomínios Urbanísticos e Vilas, nas condições estabelecidas pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

Subseção II -

Da zona residencial 2

Art. 66 A Zona Residencial 2 – ZR2 destina-se a:

- I- Uso residencial de media densidade: unifamiliar e multifamiliar;
- II- Somente comércio e serviços locais de baixo e médio impacto, conforme Anexo I – Quadro 1 ao 4.
- III- Uso institucional local de baixo e médio impacto, desde que seja instalado em edificações de uso exclusivo;
- IV- Priorizar o trânsito leve e de veículos de passeio nas vias de circulação;
- V- Priorizar atividades de lazer nas vias de Proteção Ambiental e nas vias às margens dos canais naturais e artificiais;



Parágrafo Único - Na Zona Residencial 2 será admitida a construção de Vilas, nas condições estabelecidas pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano, não sendo permitido a construção de condomínios nesta Zona;

Subseção III-

Da zona residencial 3

Art. 67 A Zona Residencial 3 - ZR3 destina-se a:

- I. Uso residencial de média e alta densidade: unifamiliar e multifamiliar;
- II. Permitido comércio e serviços de local e de bairro que possuem médio impacto conforme Anexo I – Quadro 1 ao 4.
- III. Uso institucional local de médio e alto impacto;
- IV. Uso industrial doméstico de baixo impacto;
- V. Priorizar o trânsito moderado e disciplinar o trânsito intenso e pesado de forma a atender à hierarquia viária proposta;

Parágrafo Único - Na Zona Residencial 3 será admitida a construção de Vilas e Condomínios Urbanísticos, nas condições estabelecidas pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

Subseção IV -

Da zona residencial 4

Art. 68 A Zona Residencial 4 – ZR4 destina-se a:

- I - Uso residencial de média e alta densidade: unifamiliar e multifamiliar;
- II- Permitido comércio e serviços de local e de bairro que possuem médio impacto conforme Anexo I – Quadro 1 ao 4.
- III- Uso institucional local de médio e alto impacto;

- IV- Uso industrial doméstico de baixo impacto;
- V- Priorizar o trânsito moderado e disciplinar o trânsito intenso e pesado de forma a atender à hierarquia viária proposta;

Parágrafo Único - Na Zona Residencial 4 será admitida a construção de Condomínios Urbanísticos e Vilas, nas condições estabelecidas pela Lei do Parcelamento.

Seção IV -

Da zona comercial

Art. 69 A Zona Comercial - ZC destina-se predominantemente ao comércio e serviços urbanos, dividindo-se em:

- I. Zona de Comércio do Centro Histórico - ZCH;
- II. Zona Comercial Principal – ZCP;
- III. Eixos de Comércio e Serviço – ECS.

Subseção I -

Da zona de comércio do centro histórico

Art. 70 A Zona de Comércio do Centro Histórico, segmento da Macrozona Central, compreende a área de concentração de comércio e serviços do núcleo histórico da cidade, com alta densidade de atividades e ocupação horizontal ou de baixa verticalidade, com incentivo à manutenção da volumetria atual, condicionada à presença de bens tombados, para a qual deve-se estimular o uso residencial e o uso misto da edificação.

Parágrafo Único: Nos quadros do 1 ao 4 – Anexo I desta lei está descrito os comércios e serviços permitidos nesta Zona, bem como a área máxima permitida para cada atividade;

Subseção II -

Da zona comercial principal

Art. 71 A Zona Comercial Principal compreende a área de concentração de comércio e serviços, compatível com a diversidade comercial e a presença de bens de interesse cultural.

Parágrafo Único: Nos quadros do 1 ao 4 – Anexo I desta lei está descrito os comércios e serviços permitidos nesta Zona bem como a área máxima permitida para cada atividade;

Seção V -

Dos eixos de comércio e serviço

Art. 72 Os Eixos de Comércio e Serviços - ECS, correspondem a faixas da Zona Urbana localizadas ao longo de uma via, de estímulo à implantação ou reforço de um centro de comércio e serviços, de apoio ao uso residencial, de abrangência local ou regional.

I- Eixo de Comércio e Serviço 1 - ECS-1;

II- Eixo de Comércio e Serviço 2 - ECS-2;

III- Eixo de Comércio e Serviço 3 - ECS-3.

Parágrafo único: Os perímetros de cada Eixo de Comercio e serviço estão descritos no Quadro 10 – Anexo II desta Lei.

Subseção I -

Do eixo de comércio e serviços 1

Art. 73 O Eixo de Comércio e Serviços 1 - ECS 1 destina-se ao comércio e serviço local e ao uso residencial unifamiliar e multifamiliar.

Parágrafo Único - As atividades não residenciais compatíveis com o Eixo de Comércio e Serviços 1 serão as de grau de impacto 1 que estão descritas no Quadro 1 – Anexo I desta lei.

Subseção II -

Do eixo de comércio e serviços 2

Art. 74 O Eixo de Comércio e Serviços 2 - ECS 2 destina-se ao comércio e serviço de bairro e ao uso residencial unifamiliar e multifamiliar.

Parágrafo Único - As atividades não residenciais compatíveis com o Eixo de Comércio e Serviços 2 serão as de grau de impacto 1 e 2 descritas nos Quadros 1 e 2 – Anexo I desta lei.

Subseção III -

Do eixo de comércio e serviços 3

Art. 75 O Eixo de Comércio e Serviços 3 - ECS 3 destina-se ao comércio e serviço principal e ao uso residencial multifamiliar.

Parágrafo Único - As atividades não residenciais compatíveis com o Eixo de Comércio e Serviços 3 serão as de grau de impacto 1, 2 e 3 descritas nos Quadros 1 , 2 e 3 – Anexo I desta lei.

Seção VI -

Da zona ou eixo de atividades produtivas

Art. 76 A Zona ou Eixo de Atividades Produtivas - ZAP destina-se à instalação e ao desenvolvimento de atividades econômicas com abrangência metropolitana, como complexos industriais, logísticos e armazenagem, correspondendo às atividades com graus de impacto 3 e 4 descritas nos Quadros 3 e 4 – Anexo I desta lei.

Seção VII-**Dos setores especiais**

Art. 77 Os parâmetros de uso e ocupação do solo dos Setores Especiais, em face da dinâmica de crescimento e estudos desenvolvidos pelo órgão de Planejamento Urbano de Campos dos Goytacazes poderão ser ajustados por ato do Poder Executivo Municipal.

Art. 78 Novos Setores Especiais poderão ser criados, desde que assim exija o interesse público.

Art. 79 Os Setores Especiais - SE, segundo sua precípua destinação, classificam-se em:

- I- Setor Especial Institucional - SEI;
- II- Setor Especial de Recreação - SER;
- III- Setor Especial de Preservação - SEP.

Subseção I -**Setor especial institucional – SEI**

Art. 80 O Setor Especial Institucional corresponde às áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários, tais como prefeitura, escolas, hospitais, delegacia e demais usos institucionais de caráter público, onde os parâmetros de ocupação devem ser mais flexíveis para atender às especificidades das edificações.

Art. 81 O Setor Especial Institucional - SEI, compreende área de ocupação mista com predominância de prestação de serviços e de média densidade habitacional, com grande concentração de equipamentos educacionais e de serviços públicos de grande porte.

Subseção II -

Setor especial de recreação - SER

Art. 82 São áreas destinadas às atividades prazerosas, sejam elas de natureza física ou mental, podendo ser: públicas, destinadas à implantação de quadras de esportes, parques, praças ou similares; ou de uso comum condominial, destinadas à implantação de salão de festas, playground, quadras de esportes ou similares;

Parágrafo único: Não serão admitidas implantação de condomínios urbanísticos num raio de 100m do Setor Especial de Recreação, preservação e demais áreas verdes públicas no município de Campos dos Goytacazes;

Subseção III -

Setor especial de preservação - SEP

Art. 83 Zonas Especiais de Preservação são porções do território destinadas a parques estaduais considerados unidades de conservação, parques naturais municipais existentes e outras Unidades de Conservação de Proteção Integral definidas pela legislação federal (Sistema Nacional de Unidades de Conservação), existentes e que vierem a ser criadas no Município, tendo por objetivo a preservação dos ecossistemas e permitindo apenas a pesquisa, o ecoturismo e a educação ambiental.

Art. 84 O objetivo dessa zona é preservar as unidades de conservação e remanescentes florestais, de forma a ser exigido a observação do plano de manejo de cada unidade de conservação.

Parágrafo único: Não serão admitidas implantação de condomínios urbanísticos num raio de 100m do Setor Especial de Recreação, preservação e demais áreas verdes públicas no município de Campos dos Goytacazes;

Seção VIII

Da zona de expansão urbana

Art. 85 As Zonas de Expansão Urbana - ZEU, incluídas dentro da Macrozona de Expansão Urbana, compreendem as glebas de terra não parceladas, situadas na periferia da área urbana ocupada, para as quais deverão ser elaborados Planos de Ordenamento do Território - POT's que orientem o processo de sua urbanização.

Art. 86 Todo e qualquer empreendimento situado na Zona de Expansão Urbana deve requerer aprovação do EIV conforme Quadro 5 – Anexo II desta Lei e constar de parecer favorável com liberação do Instituto Municipal de Urbanismo - IMU para sua execução;

TÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS COMPLEMENTARES DE CONTROLE URBANO

CAPÍTULO I

DO ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

Art. 87 Fica instituído no Município Campos dos Goytacazes o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), nos termos dos artigos 36, 37 e 38 da Lei Federal n. 10.257, de 2001- Estatuto da Cidade.

Art. 88 Aplica-se aos empreendimentos e às atividades considerados como de impacto por suas especificidades, mesmo quando sua implantação constar como permitida na Zona Urbana ou no Eixo de Comércio e Serviço considerado, para efeito de obtenção de licenças ou autorizações de construção, de ampliação ou de funcionamento.

Art. 89 A aprovação de projetos para os Empreendimentos de Impacto previstos nesta Lei, assim como o licenciamento de sua instalação, será condicionada à avaliação do Instituto Municipal de Urbanismo, do termo de referência padrão - Anexo II – Quadro 5 e com parecer favorável do Conselho Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo.

Art. 90 O EIV tem por objetivo identificar e avaliar previamente os impactos urbanísticos positivos e negativos decorrentes da implantação de empreendimentos e atividades sobre determinada área de influência, definindo medidas mitigadoras e compensatórias sempre que não for possível a eliminação integral dos impactos negativos, podendo resultar na aprovação ou rejeição da proposta.

Art. 91 A Equipe Multiprofissional (EM) interna de avaliação com seus representantes conforme estabelecido no decreto N° 253/2009, que será responsável pelo Termo de Referência Padrão, coordenação, análise, rejeição e aprovação do EIV.

Art. 92 Cabe a equipe Multiprofissional implementar em até 18 meses a cobrança de Taxa de Análise de EIV (TAEIV) para empreendimento ou atividade que tem por fato gerador a contraprestação do serviço de análise, publicação de editais e despesas operacionais realizadas pelo Instituto Municipal de Urbanismo - IMU.

§1º A TAEIV será recolhida previamente, sendo seu pagamento pressuposto para análise do EIV.

§2º Os valores referentes à taxa mencionada no caput deste artigo serão destinados a fundo ou conta corrente vinculada para aplicação em atividades administrativas.

§3º Lei específica a ser elaborada em até 18 meses após promulgação desta lei estabelecerá os valores e regulamentará os procedimentos para o pagamento da TAEIV.

Art. 93 A consulta de viabilidade Técnica, a ser realizada antes da aprovação e protocolo de projeto, expedida pelo órgão municipal competente deverá indicar obrigatoriamente a necessidade de realização do EIV conforme o empreendimento ou atividade proposto nos termos da Lei.

Art. 94 Todos os empreendimentos suscetíveis ao EIV devem apresentar o termo de referência padrão - Anexo II – Quadro 5 devidamente preenchido por profissional habilitado.

Parágrafo Único – As medidas mitigatórias e compensatórias deverão sempre estar relacionadas com os impactos negativos gerados pelo empreendimento na área de implantação e nas áreas que a ela se comuniquem, devendo por tanto as exigências terem ligação direta com os impactos locais causados pelo empreendimento.

Art. 95 São considerados Empreendimentos de Impacto, independente do porte ou zona onde se situe:

- I- Os empreendimentos não-residenciais com área construída igual ou superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);
- II- Os empreendimentos residenciais com mais de 150 (cento e cinquenta) unidades habitacionais ou quando situados em terreno com área igual ou superior a 25.000 m² (vinte e cinco mil metros quadrados);
- III- Os polos geradores de tráfego, que são empreendimentos que atraem ou produzem grande número de viagens, causando conflitos na circulação viária em seu entorno imediato e, em certos casos, prejudicando a acessibilidade de toda a região podendo agravar as condições de segurança de veículos e pedestres.

Parágrafo Único - Nenhum projeto de edificação que possa transformar-se em polo gerador de tráfego poderá ser aprovado sem prévia anuência do órgão ou entidade com circunscrição sobre a via, conforme estabelece o Código Brasileiro de Trânsito, Lei federal nº 9602.

Art. 96 Sujeitam-se ao Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança-EIV, os seguintes empreendimentos e atividades:

- I. Empreendimentos de impacto urbano-ambiental listados no artigo anterior;
- II. Autódromo ou kartódromo aberto;
- III. Entretenimento noturno com área construída superior a 1.000m² (mil metros quadrados);
- IV. Centro comercial e *shopping center* com área útil principal igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados);
- V. Centro cultural, com área construída superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados);
- VI. Centro de eventos, locais de reunião de pessoas, com área construída superior a 2.000 m²(dois mil metros quadrados);

- VII. Cemitério e crematório;
- VIII. Clube com área construída acima de 2.000 m²(dois mil metros quadrados);
- IX. Comércio atacadista e depósitos com área útil principal igual ou superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados);
- X. Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios, com área útil principal igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados);
- XI. Comércio varejista e atividades de prestação de serviços com área útil principal igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados);
- XII. Depósitos ou postos de revenda de gás;
- XIII. Edificações de segurança pública;
- XIV. Edificação com área construída superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados) ou com mais de cem vagas de estacionamento, consideradas de forma isolada ou em conjunto;
- XV. Edificação localizada em terreno com área acima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) ou que configure a totalidade de uma quadra;
- XVI. Estabelecimentos de ensino fundamental, médio ou superior, com área útil principal superior a 1.000m² (mil metros quadrados);
- XVII. Unidades escolares, como curso de línguas, informática, profissionalizante e etc, com área útil principal superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados);
- XVIII. Estação de radiodifusão;
- XIX. Estação de telefonia;
- XX. Estação de televisão;
- XXI. Estação de tratamento de esgotos sanitários;

- XXII. Estacionamento coberto ou descoberto para mais de 100 (cem) carros;
- XXIII. Estádio ou ginásio de esportes;
- XXIV. Funerária;
- XXV. Garagem e estacionamento comercial e Garagem e estacionamento geral;
- XXVI. Hospital;
- XXVII. Hotel com área de terreno igual ou superior a 1.000 m²;
- XXVIII. Indústrias classificadas como de grau de impacto 2, grau de impacto 3, grau de impacto 4 e grau de impacto 5;
- XXIX. Operação urbana consorciada;
- XXX. Posto de abastecimento e de serviços para veículos;
- XXXI. Rede de transmissão de energia de alta tensão;
- XXXII. Supermercado com área construída superior a 1.000 m² (uns mil metros quadrados);
- XXXIII. Subestação de energia elétrica;
- XXXIV. Templo, igreja e local de culto em geral, com qualquer área;
- XXXV. Terminal rodoviário urbano.

Parágrafo Único - Poderão ser passíveis de EIV, a critério da consulta prévia, as atividades e empreendimentos que apresentarem as seguintes situações:

- I. Similaridade a outros empreendimentos e atividades no entorno que causem impacto;
- II. Ocorrência de diversas atividades num mesmo empreendimento;
- III. Ampliação de empreendimentos e atividades existentes que se enquadrem na exigência de EIV;

- IV. As construções, demolições ou alterações de qualquer porte, em área de relevante valor arqueológico, arquitetônico, etnográfico, histórico ou paisagístico, seja ou não objeto de ato de preservação promovida por qualquer entidade pública, quando representar um impacto na paisagem.

Art. 97 O EIV deverá ser elaborado por profissionais habilitados, responsáveis tecnicamente pelos resultados, e apresentado ao órgão municipal de planejamento no prazo de três meses após a expedição do Termo de Referência EIV, podendo ser aceito ou rejeitado, mediante decisão motivada, em qualquer das hipóteses.

Parágrafo único. Em razão da complexidade ou especificidade da complementação, a requerimento do empreendedor, poderá ser concedida prorrogação de prazo para a entrega do estudo, a critério do órgão analisador responsável.

Art. 98 O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV será executado atendendo as exigências do Estatuto da Cidade, além de necessariamente analisar:

- I. A compatibilização do estabelecimento ou empreendimento com as diretrizes de uso e atividades indicadas para a Zona Urbana ou Eixo de Comércio e Serviço no qual será implantada;
- II. A manutenção e valorização do Patrimônio Ambiental, natural ou cultural, na Zona Urbana ou no Eixo de Comércio e Serviço no qual será implantado ou no seu entorno;
- III. A adequação à estrutura urbana, sobretudo quanto ao sistema viário, fluxos, segurança, conforto ambiental e saúde dos habitantes e equipamentos públicos comunitários;
- IV. A adequação ao ambiente, em especial quanto aos agentes poluidores;
- V. A adequação à infraestrutura urbana;
- VI. A adequação à paisagem natural ou construída;
- VII. A adequação quanto aos usos e às atividades do entorno imediato.

Art. 99 Será dada publicidade aos documentos integrantes do EIV e RIV, fazendo publicar edital no Diário Oficial Eletrônico do Município e no endereço eletrônico da Prefeitura, que ficarão disponíveis para consulta no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

Art. 100 A elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança não substitui a elaboração e a aprovação do Estudo Prévio de Impacto Ambiental - EIA, requerido nos termos da legislação ambiental.

CAPÍTULO II -

DO ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL - EIA

Art. 101 O Estudo de Impacto Ambiental - EIA, nos termos do Estatuto da Cidade, se aplica para a construção, instalação, reforma, recuperação, ampliação e operação de atividades ou obras potencialmente causadoras de significativa degradação do meio ambiente, de acordo com os termos do Código Ambiental de Campos dos Goytacazes e na legislação em vigor.

Art. 102 A relação dos empreendimentos ou atividades que estarão sujeitas à elaboração do Estudo de Impacto Ambiental - EIA e do respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, será definida por ato do Poder Executivo, ouvindo o Conselho Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo - CMMAU.

CAPÍTULO III

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR OU DE ALTERAÇÃO DE USO

Seção I -

Das disposições preliminares

Art. 103 O Poder Executivo poderá outorgar o direito de construir ou a alteração de uso, nos termos do Estatuto da Cidade e consoante as determinações da Lei do Plano Diretor, nas áreas urbanas que apresentam melhores condições de infraestrutura e maior capacidade de absorver o processo de verticalização e concentração de atividades de comércio e serviços.

Art. 104 As áreas urbanas que apresentam potencial para a Outorga Onerosa do Direito de Construir, segundo as diretrizes estabelecidas na Lei do Plano Diretor estão incluídas nas Zonas Residenciais ZR-3 e ZR-4 e nos Eixos de Comércio e Serviços ECS-2 e ECS-3, conforme indicado no Quadro nº 6 - Índices de Intensidade de Ocupação, no Anexo II desta Lei.

Art. 105 A solicitação de Outorga Onerosa do Direito de Construir ou de Alteração de Uso deverá ser apresentada pelo requerente no ato do pedido de aprovação de projeto de edificação ou de licenciamento de uso, acompanhada dos documentos exigidos pelas normas municipais e dos seguintes estudos:

- I. Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança de acordo com o disposto nesta Lei;
- II. Estudo Prévio de Impacto Ambiental, de acordo com o disposto na legislação ambiental pertinente.

Art. 106 A Outorga Onerosa do Direito de Construir ou de Alteração de Uso deverá ser efetivada por órgão integrante do Instituto Municipal de Urbanismo.

Art. 107 O parecer técnico referido acima deverá conter minimamente:

- I. As diretrizes urbanísticas que orientam a análise do pedido da concessão;
- II. Justificativa técnica, das medidas compensatórias estipuladas para o empreendimento, relativas à mobilidade urbana, à qualificação ambiental e à estruturação do uso e ocupação do solo;

Art. 108 Cálculo do valor da contrapartida a ser paga pelo beneficiário.

Art. 109 As medidas compensatórias deverão considerar as diretrizes do Plano Diretor e os demais instrumentos municipais específicos, no que couber.

Art. 110 A aprovação de outorga Onerosa do Direito de Construir ou alteração de Uso deverá ser publicada no Diário oficial do Site da Prefeitura de Campos dos Goytacazes, bem como a descrição das contrapartidas aprovadas;

Art. 111 A concessão do habite-se da edificação beneficiada pela Outorga Onerosa do Direito de Construir ou de Alteração de Uso ficará submetida ao pagamento da contrapartida, incluindo, quando

for o caso, o cumprimento das medidas compensatórias determinadas por ato do executivo no momento da aprovação do projeto.

Seção II

Da outorga do direito de construir

Art. 112 Nas áreas urbanas previstas para aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir as edificações projetadas poderão exceder o Coeficiente de Aproveitamento Básico do Terreno - CAB estabelecido para a cidade (ou para a área), desde que não ultrapasse o Coeficiente de Aproveitamento Máximo do Terreno - CAM fixado para a área, respeitados os demais parâmetros de intensidade de ocupação estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art.113 O potencial construtivo excedente incluído na edificação projetada estará sujeito ao pagamento de contrapartida.

Art.114 O pagamento do valor da contrapartida referente ao direito oneroso de construir será equivalente à área construída resultante da diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Básico do Terreno - CAB estabelecido para a área e o Coeficiente Projetado para Aproveitamento do Terreno - CAP, considerando que:

- I- O CPA é o resultado da razão entre a Área Total Edificada - ATE em m² (metros quadrados) prevista no projeto da edificação e a Área do terreno - At, de acordo com a escritura do imóvel, e será calculado pela fórmula: $CAP = ATE/At$;
- II- O Valor da Contrapartida do Direito de Construir - VC será proporcional ao Valor do Terreno - VT, considerado o preço por m² (metro quadrado) prevista do terreno no mercado imobiliário vigente no período do pedido da Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- III- O cálculo do Valor da Contrapartida do Direito de Construir - VC será efetuado pelo valor da área edificada multiplicado pelo Custo Unitário Básico (CUB) x 5% no máximo.

Seção III -

Da outorga onerosa de alteração de uso

Art. 115 O poder público admitirá a Outorga Onerosa de Alteração de Uso nas áreas indicadas, observadas as seguintes situações:

- I. Quando o uso requerido não é permitido pela legislação urbanística, desde que não apresente características desfavoráveis à estruturação do uso e ocupação do solo, a mobilidade urbana e a qualificação ambiental;
- II. Quando a alteração do uso implicar na instalação de atividades que acarretem impactos ambientais e urbanos negativos, desde que possam ser executadas medidas mitigadoras capazes de corrigir os efeitos indesejáveis.

Art.116 Os parâmetros para avaliação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso deverão levar em conta:

- I. A escala de operação das unidades produtivas;
- II. O incômodo causado a vizinhança;
- III. Os impactos ambientais e urbanos negativos;
- IV. A geração de tráfego;
- V. O risco à segurança.

Art. 117 Serão considerados para análise da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, além do disposto acima:

- I. As diretrizes expressas no Plano Diretor, quanto à mobilidade urbana, à qualificação ambiental e à estruturação do uso e à ocupação do solo;
- II. O Plano Integrado de Transporte e o Plano de Saneamento;
- III. As disposições da legislação ambiental do Município.

Art. 118 Para a Outorga Onerosa de Alteração de Uso, o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança deverá conter documento registrado em cartório que apresente parecer favorável a solicitação

alteração de uso com assinaturas de mais de 70% dos moradores da quadra onde se localiza o imóvel em questão.

Art. 119 Todo projeto aprovado sujeito à Outorga Onerosa de Alteração de Uso deverá ser submetido à apreciação e conhecimento da Câmara de Vereadores durante o período de 30 dias, a contar da data de promulgação do ato do executivo que determinar a concessão da alteração do uso mediante pagamento da contrapartida.

Art. 120 A contrapartida vinculada à Outorga Onerosa de Alteração de Uso deverá ser calculada em função da valorização do imóvel no mercado imobiliário, considerando-se os seguintes aspectos:

- I. A valorização do imóvel será estimada tomando como referência os preços praticados no mercado imobiliário em transações semelhantes, no período referente ao pedido da concessão;
- II. A fórmula de cálculo da contrapartida deverá ser determinada por ato do executivo, considerando a atualização da planta de valores do Município e as variáveis utilizadas em transações imobiliárias, no período do pedido da concessão;
- III. O cálculo da valorização do imóvel com a alteração do uso e o valor da contrapartida deverá ser feito por técnicos especializados da Prefeitura, podendo ser consultados especialistas do assunto;
- IV. O órgão responsável pelo gerenciamento do Instituto Municipal de Urbanismo, será responsável pelo parecer técnico que definirá o Valor da Contrapartida e as condições da concessão, a ser encaminhado aos órgãos municipais de licenciamento de obras, para avaliação e posterior aprovação por ato do executivo.

Seção IV -

Das condições gerais

Art. 121 Poderão ser dispensados do pagamento de contrapartida pela Outorga Onerosa do Direito de Construir ou de Alteração de Uso os seguintes casos:

I.As edificações construídas nas áreas urbanas que integrarem programas de habitação de interesse social executados pelo poder público ou com sua anuência, desde que estejam inseridas em Áreas de Especial Interesse Social, estabelecidas no Plano Diretor ou em lei específica;

II.Novas edificações do Centro Histórico, quando a edificação ultrapassar o CAB, desde que atenda aos demais parâmetros de uso e de intensidade de ocupação do solo, como forma de estimular a revitalização da área e sua requalificação urbanística e/ou ambiental.

Art. 122 Os recursos obtidos com a Outorga Onerosa do Direito de Construir ou de Alteração de Uso serão obrigatoriamente aplicados no Fundo de Habitação de Interesse Social, destinada à promoção da habitação de interesse social, incluindo medidas mitigadoras voltadas à recuperação das margens de lagoas, rios e canais.

Art. 123 As áreas onde será permitida a Outorga Onerosa do Direito de Construir ou de Alteração de Uso deverão ser monitoradas sistematicamente pelos órgãos municipais responsáveis pelo controle urbano, integrantes do Instituto Municipal de Urbanismo - IMU, com o acompanhamento do Conselho Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo, e o impacto da sua aplicação deverá ser avaliado obrigatoriamente no processo de revisão do Plano Diretor.

Parágrafo Único - O monitoramento e o acompanhamento de que trata o caput deste artigo poderão determinar uma revisão na aplicação dos referidos instrumentos antes do prazo de revisão do Plano Diretor e as alterações que se façam necessárias deverão ser regulamentadas por Lei Municipal específica.

Art. 124 Poderá ser suspensa, por Lei Municipal, a aplicação dos instrumentos de Outorga Onerosa do Direito de Construir ou de Alteração de Uso, em todo ou em parte, se forem constatados efeitos negativos sobre a qualidade ambiental e urbana da cidade.

CAPÍTULO IV -

DA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

Art. 125 O proprietário de imóvel urbano, privado ou público, poderá exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- I. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II. Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III. Servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Art. 126 A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins acima previstos.

Art. 127 O potencial construtivo de lotes tornados *non aedificanti*, total ou parcialmente, pela Prefeitura poderá ser transferido para outras áreas da cidade ou do município, a serem definidas por ato do Poder Executivo.

Art. 128 O lote, ou parte do lote, que tiver seu potencial construtivo transferido torna-se automaticamente de propriedade do Município. Nos casos de desapropriações, as indenizações poderão ser efetuadas total ou parcialmente mediante a transferência do potencial construtivo.

Art. 129 Os procedimentos de aplicação da Transferência do Direito de Construir serão regulamentados por ato do Poder Executivo, devendo ser observado:

- I. As diretrizes do Plano Diretor;
- II. As normas de uso e ocupação do solo que definem o potencial construtivo para as Macrozonas ou para as Zonas Urbanas;
- III. As diretrizes do Plano Integrado de Transporte e de Saneamento e Drenagem;
- IV. A necessidade de relatório de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança

Art. 130 A Transferência do Direito de Construir de uma área ou imóvel não poderá ser incompatível com as condições descritas acima.

Art. 131 O relatório de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança deverá ser obrigatoriamente apresentado ao poder público sempre que a transferência do potencial construtivo acarretar na necessidade de alteração dos parâmetros urbanísticos vigentes, desde que o potencial construtivo resultante não ultrapasse Coeficiente de Aproveitamento Máximo do Terreno - CAM.

Art. 132 Entende-se por potencial construtivo a Área Total Edificada - ATE obtido a partir da aplicação dos parâmetros urbanísticos definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo para a Zona Urbana, observadas as diretrizes e as normas complementares e leis municipais, estaduais e federais que possam incidir sobre o imóvel.

Art. 133 Admite-se à transferência do potencial construtivo do imóvel afetado pelas finalidades especificadas nesta Lei para outro imóvel (receptor), nas seguintes situações:

- I. Quando o imóvel receptor se localizar nas áreas onde se aplica a Outorga Onerosa do Direito de Construir, sem que seja necessário o pagamento de contrapartida, desde que a Área Edificável - ATL transferida, somada à Área Total Edificada - ATE do imóvel beneficiado, calculado pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico do Terreno - CAB não ultrapasse o Coeficiente de Aproveitamento Máximo do Terreno - CAM para a área, devendo ser obedecidos os demais parâmetros urbanísticos;
- II. Em toda a cidade, desde que Área Edificável - ATL transferida somada ao Coeficiente de Aproveitamento Básico do Terreno - CABT admitido no imóvel receptor não ultrapasse ao Coeficiente de Aproveitamento Máximo do Terreno - CAM da cidade e que sejam respeitados os demais parâmetros urbanísticos estabelecidos por ato do executivo, observando-se o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança e parecer do Conselho Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo.

Art. 134 A Transferência do Direito de Construir deverá ser regulamentada através de ato do executivo, que deverá apresentar todos os benefícios concedidos com justificativa técnica que contemple todos os aspectos urbanísticos e jurídicos levados em consideração.

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 135 Os projetos de edificações aprovados anteriormente a esta Lei e ainda não executados, terão prazo de 12 (doze) meses para iniciarem as obras de construção, sob pena de caducar a licença expedida.

§ 1º Uma vez tendo caducado a licença, conforme o previsto no "caput" deste artigo, deverá ser apresentado à Prefeitura Municipal novo projeto, obedecendo às normas desta Lei e do Código de Obras.

§ 2º Para aqueles projetos que estejam em fase de tramitação na Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal ao tempo da aprovação desta lei, dar-se-á o prazo de 30 dias para o cumprimento das exigências para aprovação do mesmo.

Art. 136 Para atender às necessidades urbanísticas, decorrentes do crescimento ou adensamento da área urbana, a Prefeitura Municipal poderá indicar que outras vias ou trechos de vias, além daqueles definidos nesta Lei, se tornem Eixos de Comércio e Serviços – ECS, mediante decreto.

Art. 137 Aplicar a Lei de Auto Vistoria Predial, quando a mesma entrar em vigência.

Art. 138 As infrações à presente Lei darão ensejo à cassação de alvará, embargo administrativo, demolição e aplicação de multas a serem fixadas pela Prefeitura Municipal.

Art. 139 Qualquer modificação nesta Lei deverá ser acompanhada de adaptações que se fizerem necessárias na Lei dos Perímetros Urbanos, no Código de Obras e na Lei de Parcelamento do Solo.

Art. 140 Fazem parte integrante desta Lei os seguintes Anexos:

I - Anexo I

- a. Quadro nº 1 - Atividades de Grau de Impacto 1;
- b. Quadro nº 2 - Atividades de Grau de Impacto 2;
- c. Quadro nº 3 - Atividades de Grau de Impacto 3;
- d. Quadro nº 4 - Atividades de Grau de Impacto 4;

II - Anexo II

- a. Quadro nº 5 – Termo de referência – Estudo de Impacto de Vizinhança;
- b. Quadro nº 6 - Índices e parâmetros de intensidade de ocupação;
- c. Quadro nº 7 - Afastamentos aplicados às edificações;



- d. Quadro nº 8 - Vagas para estacionamento de veículos;
- e. Quadro nº 9 - Áreas destinadas para Carga e Descarga;
- f. Quadro nº 10 - Eixos de Comércio e Serviços - ECS e Eixos de Atividades Produtivas;

III - Anexo III

Mapa de Zoneamento Urbano do perímetro Urbano;

Art. 141 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 6.691, de 30 de novembro de 1998, que dispõe sobre o Zoneamento e o Uso do Solo no Município.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES, 07 de Janeiro de 2020.

RAFAEL DINIZ
PREFEITO