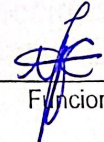




Mensagem nº 029 /2023

31 MAI 2023

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

  
Funcionário

Encaminho à apreciação de Vossas Excelências o incluso Projeto de Lei que institui o Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo, estabelece objetivos, instrumentos e diretrizes para as ações de planejamento no Município de Saquarema.

O presente Projeto de Lei tem por escopo instituir um novo Zoneamento Municipal, definindo os Usos e Ocupações do Solo, e dispendo sobre a divisão do território do Município de Saquarema em Zonas, Áreas de Especial Interesse e Eixos, estabelecendo critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo, estabelecendo a melhor adequação para cada área do Município, levando em consideração a infraestrutura, os parâmetros construtivos, as restrições de natureza ambiental, a paisagem e o ambiente cultural.

Para melhor compreensão do projeto, são os seguintes objetivos que buscamos:

- I- atender às disposições do Estatuto da Cidade;
- II- estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo;
- III- direcionar o crescimento da cidade visando minimizar os impactos sobre as áreas de vulnerabilidade ambiental, espaços históricos e arqueológicos;
- IV- integrar a localização das atividades econômicas e humanas, visando a flexibilização dos usos do espaço urbano buscando evitar a formação de áreas estanques, com usos exclusivos ou que bloqueiem a plena utilização da cidade;
- V- integrar o Zoneamento, o Uso e a Ocupação com o sistema viário e o meio ambiente;
- VI- contribuir para o desenvolvimento e recuperação de áreas periféricas integrando-as ao espaço urbano;
- VII- controlar as densidades demográficas e de ocupação do solo urbano, buscando equilibrar o adensamento com a oferta de infraestrutura e serviços públicos, aliada à conservação do meio ambiente;



VIII- estabelecer a função social do solo, ao conciliar usos e atividades diferentes, complementares, buscando a eficiência do sistema produtivo e dos serviços de infraestrutura, seguindo as diretrizes estabelecidas na Lei Complementar nº 71 de 08 de dezembro de 2021 – Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Saquarema;

IX- seguir normas e regras referentes à sustentabilidade e acessibilidade.

Já no que se refere aos objetivos sustentáveis para o uso e ocupação do solo, a presente proposição visa:

I- conciliar a ocupação urbana com a preservação ambiental, definindo os limites passíveis de ocupação;

II- garantir a sustentabilidade ecológica na utilização dos recursos naturais;

III- gerar mecanismos de compensação que possibilitem a proteção e a ampliação da cobertura vegetal na área urbana;

IV- gerar crescimento econômico, desenvolvimento social e a manutenção dos recursos naturais como forma de atender às exigências sociais;

V- promover a melhoria na qualidade de vida da população;

VI- estimular a urbanização inclusiva e sustentável;

VII- utilizar corretamente os recursos naturais no ato de planejar, construir e ocupar as edificações;

VIII- fomentar a criação e a manutenção de projetos socioeducativos nas Áreas de Proteção Ambiental;

IX- considerar soluções para a mobilidade sustentável;

X- equilibrar a relação das Macrozonas Ambientais com os municípios limítrofes buscando a conservação da biodiversidade e o desenvolvimento ecológico;

XI- equilibrar a densidade populacional com as previsões de infraestrutura existente e futuras no Município;




XII- incentivar a instalação de instituições públicas ou privadas que promovam a sustentabilidade ambiental;

XIII- estimular o turismo sustentável, com especial atenção à preservação e conservação das praias e lagoas do Município e das áreas de proteção ambiental.

Assim, conto com o apoio de Vossas Excelências para aprovar o presente Projeto de Lei, que entendo de primordial importância para atingimento do bem comum, solicitando que seja apreciado e votado em regime de urgência.


Saquarema, 29 de maio de 2023.

  
Manoela Ramos de Souza Gomes Alves  
Prefeita



Câmara Mun. Saquarema  
Protocolo nº 1.447

31 MAI 2023

  
Funcionário



## Sumário

<b>SUMÁRIO</b> .....	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO I</b> .....	<b>2</b>
<b>DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS</b> .....	<b>2</b>
<b>SEÇÃO I</b> .....	<b>3</b>
<b>DOS OBJETIVOS DA LEI</b> .....	<b>3</b>
<b>SEÇÃO II</b> .....	<b>4</b>
<b>DOS OBJETIVOS SUSTENTÁVEIS PARA O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO</b> .....	<b>4</b>
<b>SEÇÃO III</b> .....	<b>5</b>
<b>DOS OBJETIVOS DA ACESSIBILIDADE NO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO</b> .....	<b>5</b>
<b>CAPÍTULO II</b> .....	<b>6</b>
<b>DOS CONCEITOS</b> .....	<b>6</b>
<b>CAPÍTULO III</b> .....	<b>11</b>
<b>DO ABAIRRAMENTO</b> .....	<b>11</b>
<b>CAPÍTULO IV</b> .....	<b>13</b>
<b>DO ZONEAMENTO</b> .....	<b>13</b>
<b>CAPÍTULO V</b> .....	<b>15</b>
<b>DEFINIÇÃO DOS USOS DO SOLO</b> .....	<b>15</b>
<b>CAPÍTULO VI</b> .....	<b>19</b>
<b>DOS CONDOMÍNIOS</b> .....	<b>19</b>
<b>SEÇÃO I</b> .....	<b>20</b>
<b>DO CONDOMÍNIO VERTICAL</b> .....	<b>20</b>
<b>SEÇÃO II</b> .....	<b>20</b>
<b>DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL</b> .....	<b>20</b>
<b>CAPÍTULO VII</b> .....	<b>22</b>
<b>DOS APART-HOTÉIS</b> .....	<b>22</b>
<b>CAPÍTULO VIII</b> .....	<b>22</b>
<b>DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL</b> .....	<b>22</b>
<b>CAPÍTULO IX</b> .....	<b>23</b>
<b>DO USO COMERCIAL</b> .....	<b>23</b>
<b>CAPÍTULO X</b> .....	<b>23</b>
<b>DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS E EDIFÍCIOS</b> .....	<b>23</b>
<b>SEÇÃO I</b> .....	<b>24</b>
<b>DO SISTEMA VIÁRIO</b> .....	<b>24</b>
<b>SEÇÃO II</b> .....	<b>24</b>
<b>DOS AFASTAMENTOS</b> .....	<b>24</b>
<b>SEÇÃO III</b> .....	<b>24</b>
<b>DA TAXA DE PERMEABILIDADE DO SOLO</b> .....	<b>24</b>
<b>SEÇÃO IV</b> .....	<b>25</b>
<b>DA TAXA DE OCUPAÇÃO DO SOLO</b> .....	<b>25</b>
<b>SEÇÃO V</b> .....	<b>25</b>
<b>DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO</b> .....	<b>25</b>
<b>CAPÍTULO XI</b> .....	<b>25</b>
<b>DO PLANO DE REALINHAMENTO</b> .....	<b>25</b>
<b>CAPÍTULO XII</b> .....	<b>26</b>
<b>DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO</b> .....	<b>26</b>
<b>CAPÍTULO XIII</b> .....	<b>28</b>
<b>DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS</b> .....	<b>28</b>



**PROJETO DE LEI Nº 158 2023.**

Câmara Mun. Saquarema  
Protocolo nº 1.447

31 MAI 2023

  
Funcionário

Institui o Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo, estabelece objetivos, instrumentos e diretrizes para as ações de planejamento no Município de Saquarema.

A PREFEITA MUNICIPAL DE SAQUAREMA, Estado do Rio de Janeiro. Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I  
Das Disposições Iniciais**

Art. 1º Esta Lei institui o Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo, dispondo sobre a divisão do território do Município de Saquarema em Zonas, Áreas de Especial Interesse e Eixos, estabelecendo critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo, definindo a melhor adequação para cada área do Município, levando em consideração a infraestrutura, os parâmetros construtivos, as restrições de natureza ambiental, a paisagem e o ambiente cultural.

Art. 2º O Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo do Município é regido pelos dispositivos desta Lei e de seus Anexos, observada a Lei Complementar nº 71 de 08 de dezembro de 2021 – Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Saquarema.

§ 1º As Zonas e Eixos serão delimitados por vias e logradouros públicos, com georreferenciamento, considerando acidentes topográficos e divisas de lote.

§ 2º Em caso de remembramento, os parâmetros que incidirão sobre o lote serão o da Zona ou Eixo em que o lote fizer frente.

§ 3º Em caso de desmembramento, os parâmetros que incidirão sobre os lotes respeitarão a Zona ou o Eixo em que o lote estiver situado, conforme o Anexo IV - Mapa de Zoneamento.

§ 4º Em caso de glebas ou lotes situados em duas ou mais zonas ou eixos, os parâmetros que incidirão sobre a área serão os da Zona ou Eixo com os parâmetros menos restritivos.

§ 5º São partes integrantes e complementares desta Lei os seguintes Anexos:

- a) Anexo I - Mapa de Abairramento;  
Anexo I-A - 1º Distrito – Saquarema;  
Anexo I-B - 2º Distrito – Bacaxá;  
Anexo I-C - 3º Distrito – Sampaio Correia.
- b) Anexo II – Descrição dos Bairros;
- c) Anexo III - Mapa de Perímetro Urbano;





- d) Anexo IV - Mapa de Zoneamento;
  - Anexo IV-A - 1º Distrito – Saquarema;
  - Anexo IV-B - 2º Distrito – Bacaxá;
  - Anexo IV-C - 3º Distrito – Sampaio Correia.
- e) Anexo V - Tabela de Parâmetros Urbanísticos por Zonas e Eixos;
- f) Anexo VI - Classificação dos Usos;
- g) Anexo VII - Tabela de Usos por Zonas e Eixos;
- h) Anexo VIII - Tabela de Parâmetros Tipológicos;
- i) Anexo IX - Mapas do Plano de Realinhamento.
  - Anexo IX-A -Eixo Av. Saquarema trecho Porto Novo
  - Anexo IX-B -Eixo Av. Saquarema trecho Porto da Roça I
  - Anexo IX-C -Eixo Av. Saquarema trecho Porto da Roça II

### **Seção I Dos Objetivos da Lei**

Art. 3º A presente Lei tem como objetivos:

- I- atender às disposições do Estatuto da Cidade;
- II- estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo;
- III- direcionar o crescimento da cidade visando minimizar os impactos sobre as áreas de vulnerabilidade ambiental, espaços históricos e arqueológicos;
- IV- integrar a localização das atividades econômicas e humanas, visando a flexibilização dos usos do espaço urbano buscando evitar a formação de áreas estanques, com usos exclusivos ou que bloqueiem a plena utilização da cidade;
- V- integrar o Zoneamento, o Uso e a Ocupação com o sistema viário e o meio ambiente;
- VI- contribuir para o desenvolvimento e recuperação de áreas periféricas integrando-as ao espaço urbano;
- VII- controlar as densidades demográficas e de ocupação do solo urbano, buscando equilibrar o adensamento com a oferta de infraestrutura e serviços públicos, aliada à conservação do meio ambiente;
- VIII- estabelecer a função social do solo, ao conciliar usos e atividades diferentes, complementares, buscando a eficiência do sistema produtivo e dos serviços de infraestrutura, seguindo as diretrizes estabelecidas na Lei Complementar nº 71 de 08 de dezembro de 2021 – Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Saquarema;



IX- seguir normas e regras referentes à sustentabilidade e acessibilidade.

## **Seção II** **Dos Objetivos Sustentáveis para o Uso e Ocupação do Solo**

Art. 4º A presente Lei tem como Objetivos Sustentáveis para o Uso e Ocupação do Solo:

- I- conciliar a ocupação urbana com a preservação ambiental, definindo os limites passíveis de ocupação;
- II- garantir a sustentabilidade ecológica na utilização dos recursos naturais;
- III- gerar mecanismos de compensação que possibilitem a proteção e a ampliação da cobertura vegetal na área urbana;
- IV- gerar crescimento econômico, desenvolvimento social e a manutenção dos recursos naturais como forma de atender às exigências sociais;
- V- promover a melhoria na qualidade de vida da população;
- VI- estimular a urbanização inclusiva e sustentável;
- VII- utilizar corretamente os recursos naturais no ato de planejar, construir e ocupar as edificações;
- VIII- fomentar a criação e a manutenção de projetos socioeducativos nas Áreas de Proteção Ambiental;
- IX- considerar soluções para a mobilidade sustentável;
- X- equilibrar a relação das Macrozonas Ambientais com os municípios limítrofes buscando a conservação da biodiversidade e o desenvolvimento ecológico;
- XI- equilibrar a densidade populacional com as previsões de infraestrutura existente e futuras no Município;
- XII- incentivar a instalação de instituições públicas ou privadas que promovam a sustentabilidade ambiental;
- XIII- estimular o turismo sustentável, com especial atenção à preservação e conservação das praias e lagoas do Município e das áreas de proteção ambiental.

Art. 5º As medidas de sustentabilidade e a parametrização das edificações a serem adotadas deverão obedecer às diretrizes previstas no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e aos objetivos previstos nesta Lei, promovendo os seguintes efeitos:



- I- diminuição do risco de alagamentos e inundações;
- II- aumento da taxa de arborização das vias;
- III- prevenção à formação de ilhas de calor;
- IV- prevenção quanto à poluição hídrica;
- V- prevenção quanto à poluição sonora.

Art. 6º As medidas a serem estimuladas para os lotes edificados são:

- I- IPTU sustentável;
- II- sistema de captação de água pluvial;
- III- sistema de reuso da água;
- IV- sistema de energia solar;
- V- permeabilidade do solo e arborização através dos parâmetros estabelecidos nesta Lei;
- VI- utilização de cobertura ecológica;
- VII- utilização de energia sustentável.

### **Seção III**

#### **Dos Objetivos da Acessibilidade no Uso e Ocupação do Solo**

Art. 7º São princípios e objetivos da Acessibilidade:

- I- planejar, construir e ocupar as edificações observando parâmetros e normas do Desenho Universal, proporcionando autonomia, conforto e segurança a todas as pessoas;
- II- acomodar amplamente diferenças antropométricas;
- III- considerar distâncias e espaços de forma a evitar que estes fatores obriguem os indivíduos a realizarem esforço adicional ou gerar cansaço físico;
- IV- proporcionar ambientes acessíveis, prevendo necessidades de pessoas com perdas visuais ou auditivas, criando soluções por meio de cores vibrantes, sinais táteis e sonoros;
- V- integrar produtos e ambientes para que sejam concebidos como sistemas e não como partes isoladas;

*Handwritten signature*





VI- dispor sobre os preceitos da acessibilidade relativos às zonas e eixos que abrangem a toda e qualquer edificação;

VII- garantir o cumprimento das condições de adaptação do ambiente para as características de uma unidade internamente acessível.

## **CAPITULO II Dos Conceitos**

Art. 8º Para fins desta Lei, adotam-se as seguintes conceituações:

I- **Acessibilidade:** condição de utilização segura e com autonomia, assistida ou total, de espaços, equipamentos urbanos, mobiliários, edificações, serviços de transporte e seus dispositivos, meios de comunicação e informação por parte de todas as pessoas com algum tipo de deficiência ou mobilidade reduzida;

II- **Afastamento:** distância entre o limite da construção e a divisa do lote em que a mesma está localizada, podendo ser afastamento frontal, lateral e de fundos, de acordo com as respectivas divisas;

III- **Afastamento Frontal:** consiste na distância mínima entre o limite externo da edificação até a testada do lote, considerando a testada voltada para a via de acesso principal do lote;

IV- **Afastamento de Fundos:** consiste na distância mínima entre o limite externo da edificação até o limite de fundos do lote;

V- **Afastamento Lateral:** consiste na distância mínima entre o limite externo da edificação até o limite lateral do lote;

VI- **Afastamento Entre Edificações:** consiste na distância mínima entre os limites externos das edificações;

VII- **Alinhamento:** linha projetada, locada ou indicada pelo Poder Público Municipal, para marcar o limite entre a propriedade privada e o logradouro público;

VIII- **Altura dos Equipamentos:** altura reservada para a cumeeira do telhado e equipamentos edificados ou instalados;

IX- **Altura Básica da Edificação:** medida entre a cota de nível média da testada do lote até o nível do teto do último pavimento, respeitado o coeficiente de aproveitamento básico, considerando qualquer elemento construtivo, exceto a altura dos equipamentos edificados ou instalados. No caso de construções em blocos esta altura será medida para cada construção isoladamente;

X- **Apart-Hotel:** estabelecimento constituído por unidades habitacionais que disponham de dormitório, sala e cozinha equipada, em edifício com administração e comercialização integradas, onde as unidades sejam de propriedade particular, sob administração do condomínio ou particular, para alojamento temporário ou residência fixa.



XI- Arborização Urbana: elementos vegetais de porte arbóreo, localizados dentro de uma cidade, como as árvores plantadas em calçadas, assim como em parques e praças não caracterizadas como Áreas de Preservação Permanente;

XII- Água Pluvial: água provinda das chuvas, que é coletada pelos sistemas urbanos de saneamento básico nas chamadas galerias de águas pluviais podendo ter tubulação própria;

XIII- Área Computável: somatório das áreas cobertas de uma edificação consideradas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, nos termos dispostos na legislação pertinente;

XIV- Área de Projeção: área de projeção horizontal da edificação, excluindo beirais e marquises;

XV- Área Mínima: menor área de lote ou fração, permitida pela Zona ou Eixo em que está inserida;

XVI- Área Não Computável: somatório das áreas cobertas de uma edificação não consideradas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, nos termos dispostos na legislação pertinente;

XVII- Área não edificável (*Área non aedificandi*): área na qual a legislação em vigor nada permite construir ou edificar;

XVIII- Área Permeável: parte do terreno que não possui revestimento de piso, ou que possui revestimento permeável, permitindo que a água da chuva penetre no solo;

XIX- Área Total Construída: somatório das áreas computáveis e não computáveis de todos os pavimentos de uma edificação, inclusive as ocupadas por paredes e pilares;

XX- Áreas Verdes: espaço de domínio público que desempenhe função ecológica e paisagística, propiciando a melhoria da qualidade estética, funcional e ambiental da cidade, sendo dotado de vegetação e espaços livres de impermeabilização;

XXI- Calçada: parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins;

XXII- Coeficiente de Aproveitamento: relação entre a área computável e a área do terreno;

XXIII- Coeficiente de Aproveitamento Básico: coeficiente de aproveitamento que fixará a área total computável permitida no terreno;



XXIV- Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: coeficiente de aproveitamento que fixará a área mínima computável que deverá ser construída no terreno para que exerça sua função social, adotado em zonas e eixos específicos, sendo excetuados usos específicos que cumpram sua função social e não exijam área mínima computável;

XXV- Condomínio: direito de propriedade exercido em comunhão;

XXVI- Deficiência: terminologia genérica para englobar toda e qualquer deficiência definida por quatro categorias: sensorial, relacionada aos sentidos, audição e visão, física, relacionada aos movimentos, não importando a origem e a gravidade da lesão, intelectual, relacionada ao funcionamento das atividades cerebrais que se expressam na chamada inteligência, múltipla, mais de um tipo de deficiência na mesma pessoa, e psicossocial, transtorno psiquiátrico;

XXVII- Desenho Universal: desenho que propõe gerar ambientes, serviços, programas e tecnologias acessíveis, utilizáveis equitativamente, de forma segura e autônoma por todas as pessoas, na maior extensão possível, sem que precisem ser adaptados ou readaptados especificamente;

XXVIII- Desmembramento: subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XXIX- Embasamento: compreende os primeiros pavimentos de uma edificação que pode ser de natureza comercial e de serviços, ou abrigar serviços de apoio de uma edificação residencial multifamiliar, como garagens, *playgrounds* e outras áreas de lazer e portarias. Para efeito desta Lei o embasamento pode compreender no máximo 2 (dois) pavimentos (térreo + 1 pavimento), sendo apenas o térreo permitido um gabarito diferenciado.

XXX- Estudo de Impacto Ambiental (EIA): relatório técnico onde se avaliam as consequências para o ambiente decorrentes de um determinado projeto. Nele encontram-se identificados e avaliados de forma imparcial e meramente técnica os impactos que um determinado projeto poderá causar no ambiente, assim como apresentar medidas mitigadoras;

XXXI- Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV): estudo detalhado dos impactos, efeitos positivos e negativos, que o empreendimento gera ao seu entorno, em razão de seu porte/ou atividades que serão exercidas. Uma vez conhecidos os impactos, são traçadas as diretrizes que os atenuem, proporcionando melhores condições de habitabilidade, conforto e segurança à vizinhança;

XXXII- Faixa Marginal de Proteção: faixa de terra necessária à proteção, à defesa, à conservação e operação de sistemas fluviais e lacustres, determinadas em projeção horizontal e considerados os níveis máximos de água, de acordo com as determinações dos órgãos competentes;



XXXIII- Gleba: porção de terra que não tenha sido submetida a parcelamento, loteada ou desmembrada sob vigência da Lei;

XXXIV- Habitação de Interesse Social: imóvel voltado à população de baixa renda que não possui por meios próprios acesso a moradia e nem condições para contratar os serviços de profissionais ligados à construção civil.

XXXV- Ilha de Calor: fenômeno climático que ocorre a partir da elevação da temperatura da área urbana em relação às áreas periféricas, consolidando literalmente uma ilha climática;

XXXVI- Logradouro: toda a superfície do Município destinada a circulação pública de veículos e pedestres, oficialmente reconhecida e designada por uma denominação, incluindo praças, ruas, avenidas e travessas;

XXXVII- Lote: terreno cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo para a zona ou eixo em que se situe;

XXXVIII- Lote Mínimo: consiste na menor área de lote permitida pela Zona ou Eixo em que está inserida,

XXXIX- Loteamento: subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes;

XL- Lotes Lindeiros: lotes situados ao longo das vias urbanas ou rurais e que com elas se limitam;

XLI- Ocupação do Solo: forma como a edificação ocupa o lote em função das normas e índices urbanísticos;

XLII- Parcelamento do solo: divisão de uma área de terreno em porções autônomas, sob a forma de desmembramento ou loteamento;

XLIII- Patrimônio Cultural: refere-se ao conjunto de bens de importância cultural para o Município;

XLIV- Pavimento Semienterrado: pavimento que possui o nível de sua laje de cobertura até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) do perfil natural do terreno, contado a partir da cota de acesso do lote, podendo ser habitado e destinado a permanência humana sendo computado no coeficiente de aproveitamento da edificação previsto nesta Lei;

XLV- Pavimento Subsolo: pavimento localizado abaixo do pavimento térreo ou semienterrado que quando não computado no coeficiente de aproveitamento da edificação previsto nesta Lei não poderá ser habitado ou destinado à permanência humana;



**XLVI- Pavimento:** conjunto de áreas cobertas ou descobertas em uma edificação, situadas entre o plano de um piso e o teto imediatamente superior, quando existente, admitindo-se um desnível máximo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação ao nível da rua;

**XLVII- Pavimento de Uso Técnico:** pavimento sem permanência humana, acima do último pavimento habitável, destinado a instalações e equipamentos necessários para funcionamento da edificação;

**XLVIII- Perímetro Urbano:** fronteira que separa a área urbana da área rural do território de um Município;

**XLIX- Pessoa com Deficiência:** pessoa que possui impedimentos de longo prazo seja de natureza física, mental, intelectual ou sensorial, o qual, em interação com uma ou mais barreiras, pode obstruir sua participação plena e efetiva na sociedade em igualdade de condições com as demais pessoas;

**L- Pessoa com Mobilidade Reduzida:** pessoa que, por qualquer motivo, tenha dificuldade de movimentação, permanente ou temporária, gerando redução efetiva da mobilidade, da flexibilidade, da coordenação motora ou da percepção;

**LI- Recuo:** distância proveniente do afastamento por mudança do alinhamento, incorporando ao logradouro público uma área de terreno de propriedade particular adjacente ao mesmo logradouro, a fim de possibilitar a implantação ou modificação de alinhamento aprovado pelo Município;

**LII- Residência/Unidade Residencial:** edificação com finalidade de moradia, dispondo pelo menos de espaço para dormitório, banheiro e cozinha;

**LIII- Sistema Viário:** conjunto das vias, classificadas através da sua hierarquização no espaço urbano, que podem ser vias para pedestres, ciclistas, automóveis, trens, metrô e/ou de outras formas de transportes;

**LIV- Sustentabilidade:** ações e atividades que visam o equilíbrio entre a disponibilidade dos recursos naturais e a exploração deles por parte da sociedade;

**LV- Taxa de Arborização:** porcentagem do terreno que deverá receber o plantio de elementos vegetais de porte arbóreo, com o objetivo de diminuir as ilhas de calor, absorver ruído, renovar o oxigênio do ar, filtrar as partículas sólidas em suspensão provenientes de agentes poluidores e contribuir para reduzir o efeito das enchentes;

**LVI- Taxa de Ocupação:** porcentagem de projeção horizontal da edificação em um lote, gleba ou fração, que será obtida através da divisão da área de projeção das edificações, pela área total do lote, gleba ou fração;

**LVII- Taxa de Ocupação Permissível:** porcentagem máxima que será permissível de projeção horizontal da edificação em um lote, gleba ou fração, que será obtida através da divisão da área de projeção das edificações pela área total do lote, gleba ou fração;



LVIII- Taxa de Permeabilidade: porcentagem do terreno livre de qualquer edificação, que não possui revestimento de piso ou que possui revestimento permeável, permitindo a infiltração de água no solo;

LIX- Testada Mínima: medida frontal mínima voltada para via, permitida pela zona ou eixo em que está inserida, para efeito de uso e ocupação do solo;

LX- Unidade Adaptável: unidade residencial com condições de adaptação dos ambientes para as características de unidade internamente acessível;

LXI- Unidade Internamente Acessível: unidade que deverá cumprir integralmente as especificações de características construtivas e recursos de acessibilidade;

LXII- Uso do Solo: conjunto de atividades da sociedade combinadas com seus padrões e assentamentos, do ponto de vista da regulamentação espacial;

LXIII- Via: faixa de terreno, convenientemente preparada para o trânsito de qualquer natureza podendo incluir pedestres, veículos e animais, compreendendo pistas, acostamentos, ilhas e canteiros, incluindo toda a áreas da faixa de domínio;

LXIV- Zoneamento: divisão da área do Município em zonas e eixos, para os quais são definidos usos e parâmetros de ocupação do solo visando ordenar o crescimento da cidade, seguindo critérios urbanísticos e ambientais.

### **CAPÍTULO III Do Abairramento**

Art. 9º Fica instituído abairramento, conforme indicado no Anexo I, desta Lei.

Art. 10 O território de Saquarema é dividido em 3 (três) Distritos, conforme indicado, respectivamente, nos Anexos I, I-A, I-B, I-C:

- a) Anexo I - Mapa de abairramento
- b) Anexo I-A - 1º Distrito – Saquarema;
- c) Anexo I-B - 2º Distrito – Bacaxá;
- d) Anexo I-C - 3º Distrito – Sampaio Correia.

Art. 11 A composição dos Distritos se configura pelos seguintes bairros, cujas descrições são as constantes do Anexo II:

I- 1º Distrito – Saquarema:

- a) Areal
- b) Barra nova
- c) Boqueirão
- d) Centro
- e) Coqueiral



- f) Gravatá
- g) Guarani
- h) Ipitangas
- i) Itaúna
- j) Jardim
- k) Jardim Ipitangas
- l) Leigos
- m) Mombaça
- n) Porto da Roça I
- o) Porto Novo
- p) Vilatur

**II- 2º Distrito – Bacaxá:**

- a) Água Branca
- b) Alvorada
- c) Asfalto Velho
- d) Aterrado
- e) Bacaxá
- f) Bairro de Fátima
- g) Barreira
- h) Bicuíba
- i) Bonsucesso
- j) Caixa d'Água
- k) Comum
- l) Condado de Bacaxá
- m) Engenho Grande
- n) Madressilva
- o) Morro dos Pregos
- p) Palmital
- q) Parque Marina
- r) Porto da Roça II
- s) Raia
- t) Retiro
- u) Rio d'Areia
- v) Rio Seco
- w) São Geraldo
- x) Verde Vale

**III- 3º Distrito – Sampaio Correia:**

- a) Basiléa
- b) Jacomé
- c) Rio Mole
- d) Sampaio Correia
- e) Serra do Mato Grosso
- f) Tinguí



## **CAPÍTULO IV Do Zoneamento**

Art. 12 Fica instituído o perímetro urbano do Município de Saquarema, conforme anexo III – Mapa do Perímetro Urbano.

Art. 13 O território do Município de Saquarema fica dividido em Macrozonas, conforme estabelecido na Lei Complementar nº 71 de 08 de dezembro de 2021 – Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, e subdividido em Zonas, Áreas de Especial Interesse e Eixos delimitados no Mapa de Zoneamento, conforme os Anexos IV, IV-A, IV-B e IV-C desta Lei.

§ 1º As Macrozonas são divididas em:

- I- Macrozona Urbana de Saquarema;
- II- Macrozona Ambiental de Vilatur;
- III- Macrozona de Expansão Urbana de Saquarema;
- IV- Macrozona Urbana de Bacaxá;
- V- Macrozona de Expansão Urbana de Bacaxá;
- VI- Macrozona Rururbana de Bacaxá;
- VII- Macrozona Rural de Bacaxá;
- VIII- Macrozona Urbana de Jaconé;
- IX- Macrozona de Expansão Urbana de Sampaio Correia;
- X- Macrozona Rururbana de Jaconé;
- XI- Macrozona Rural de Sampaio Correia;
- XII- Macrozona Ambiental de Sampaio Correia.

Art. 14 As Macrozonas são subdivididas nas seguintes Zonas e Eixos:

I- Macrozona Urbana de Saquarema

- a) Zona Urbana Centro Histórico
- b) Zona Urbana Barrinha e Lagoinha
- c) Zona Urbana Centro e Areal
- d) Zona Urbana Gravatá
- e) Zona Especial da Cidade da Educação
- f) Zona Urbana Boqueirão Barra Nova
- g) Zona Urbana Itaúna
- h) Zona Urbana Oceânica Sul
- i) Zona Urbana Morro da Cruz
- j) Zona Urbana Leigos e Guarani
- k) Zona Urbana Porto da Roça I
- l) Área Não Edificante de Itaúna

II- Macrozona Ambiental de Vilatur

- a) Zona de Ocupação Controlada De Vilatur
- b) Zona Ambiental de Vilatur
- c) Zona de expansão Urbana e Florestal





**III- Macrozona de Expansão Urbana de Saquarema:**

- a) Zona de Expansão Urbana Jardim e Mombaça

**IV- Macrozona Urbana de Bacaxá:**

- a) Zona Comercial de Bacaxá
- b) Zona Urbana Hospital Nossa Senhora de Nazareth
- c) Zona Urbana Barreira
- d) Zona Urbana Porto da Roça II
- e) Zona Urbana Bacaxá
- f) Zona Urbana Bonsucesso e Água Branca

**V- Macrozona de Expansão Urbana de Bacaxá:**

- a) Zona Rururbana Bicuíba e Engenho Grande
- b) Zona de Expansão Urbana Madressilva e Alvorada
- c) Zona de Expansão Urbana Bicuíba e Engenho Grande
- d) Zona de Expansão Urbana Rio d'Areia

**VI- Macrozona Rururbana de Bacaxá:**

- a) Zona Rururbana Palmital

**VII- Macrozona Rural de Bacaxá:**

- a) Zona Rural Rio Seco e Morro dos Pregos

**VIII- Macrozona Urbana de Jaconé:**

- a) Zona Urbana de Jaconé
- b) Zona Ambiental Formigueiro do Litoral

**IX- Macrozona de Expansão Urbana de Sampaio Correia:**

- a) Zona de Expansão Urbana de Sampaio Correia
- b) Zona de Desenvolvimento Econômico

**X- Macrozona Rururbana de Jaconé:**

- a) Zona Rururbana da Serra do Mato Grosso

**XI- Macrozona Rural de Sampaio Correia:**

- a) Zona Rural de Sampaio Correia

**XII- Macrozona Ambiental de Sampaio Correia:**

*Handwritten signature*



a) APA Serra do Mato Grosso, Tinguí e Castelhañas

**XIII- Eixos de Comércio e Serviço:**

- a) Eixo da Av. Amaral Peixoto Trecho Bacaxá
- b) Eixo da Av. Saquarema Trecho Porto da Roça I
- c) Eixo da Av. Saquarema Trecho Porto da Roça II
- d) Eixo da Av. Saquarema Trecho Porto Novo
- e) Eixo Bacaxá
- f) Eixo Rua Professor Francisco Fonseca
- g) Eixo da Latino Melo Sul
- h) Eixo da Av. Litorânea
- i) Eixo da Rua 13
- j) Eixo da Rua 96

**XIV- Eixos de Serviços Turísticos:**

- a) Eixo da Rua Oceânica
- b) Eixo da Rua dos Robalos
- c) Eixo da Av. Vilamar
- d) Eixo da Praia da Vila, Gravatá, Boqueirão e Barra Nova
- e) Eixo da Praia de Jaconé

**XV- Eixos de Infraestrutura:**

- a) Eixo da Av. Amaral Peixoto Trecho Sentido Araruama
- b) Eixo da Av. Amaral Peixoto Trecho Sentido Maricá
- c) Eixo da Latino Melo Norte

Art. 15 Os Eixos são determinados pelos lotes lindeiros à suas respectivas vias.

Art. 16 Nas Zonas e Eixos as edificações unifamiliares, comerciais, multifamiliares, mistas, de empreendimentos turísticos e industriais terão os parâmetros urbanísticos determinados Anexo V – Tabela de Parâmetros Urbanísticos por Zonas e Eixos desta Lei.

## **CAPÍTULO V**

### **Definição dos Usos do Solo**

Art. 17 Os usos do solo do Zoneamento são definidos pela classificação da **atividade, sua natureza e escala.**

Art. 18 Os usos do solo são classificados de acordo com a compatibilidade de atividades de determinada Zona ou Eixo, conforme o Anexo VII desta Lei, em:

I- Permitted (P): compreende as atividades que apresentam compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona ou eixo correspondente;

II- Condicionados (C): compreende as atividades em que a adequação à zona ou eixo dependerá de análise ou regulamentação específica para cada caso;



III- Não Permitido (N): compreende as atividades que não apresentam compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona ou eixo correspondente.

Parágrafo único. O uso do solo será considerado como tolerado nos casos em que o uso surgiu conforme a legislação vigente à época, e por posterior alteração, encontra-se em desacordo com a legislação atual, desde que a atividade não tenha demonstrado comprovadamente ser incômoda, perigosa ou nociva à vizinhança, ao meio ambiente ou ao sistema viário.

Art. 19 Será permitida reforma de edificação de uso tolerado desde que contemple obras de segurança, acessibilidade e higiene da edificação.

Art. 20 Os usos não mencionados em cada Zona ou Eixo como *Permitidos* ou *Condicionados* e que também não sejam mencionados como *Não Permitidos*, serão considerados como proibidos, ou seja, *Não Permitidos* para aquela Zona ou Eixo.

Art. 21 As Classificações de usos do solo quanto as atividades, serão:

#### I- Residencial

a) Residencial Unifamiliar: Destinada a uma única unidade residencial por lote e suas construções acessórias;

b) Residencial Multifamiliar Horizontal: Destinada a mais de uma unidade residencial no lote, isoladas ou geminadas, não sobrepostas;

c) Residencial Multifamiliar Vertical: Destinada a mais de uma unidade residencial no lote, com no mínimo uma residência sobreposta, sendo as residências agrupadas, verticalmente, em um ou mais blocos;

d) Residencial Comunitário: Edificações destinadas à educação, saúde, assistência social e religiosa, tais como pensionatos, internatos estudantis, orfanatos, alojamentos, mosteiros, conventos, casas de apoio a dependentes químicos, casas de repouso, dentre outros com características compatíveis com a presente definição;

e) Residencial de Interesse Social: Edificação destinada à população cujo nível de renda dificulta ou impede o acesso à moradia através dos mecanismos normais do mercado imobiliário;

#### II- Empreendimentos Turísticos:

a) Hotéis: Estabelecimento com serviço de recepção, alojamento temporário, com ou sem alimentação, ofertado em unidades individuais e de uso exclusivo dos hóspedes, mediante cobrança de diária.

b) Apart Hotéis: Estabelecimento constituído por unidades habitacionais que disponham de dormitório, sala e cozinha equipada, em edifício com administração e comercialização integradas, onde as unidades sejam de propriedade particular, seja sob administração do condomínio ou particular, para alojamento temporário ou residência fixa.



c) Hotéis fazenda: Estabelecimento com serviço de recepção, alojamento temporário, com ou sem alimentação, ofertado em unidades individuais e de uso exclusivo dos hóspedes, mediante cobrança de diária, localizado em ambiente rural, dotado de exploração agropecuária, que ofereça vivência do campo.

d) Pousadas: Empreendimento de característica horizontal, composto de no máximo 30 unidades habitacionais e 90 leitos, com serviço de recepção, alimentação e alojamento temporário, podendo ser em um prédio único, ou contar com chalés ou bangalôs.

e) Resorts: Hotel com infraestrutura de lazer e entretenimento que disponha de serviços atividades físicas, recreação e convívio com a natureza no próprio empreendimento.

f) Albergue/ Hostel: Estabelecimento que oferece alojamento temporário, com ou sem alimentação, em sua grande maioria em quartos compartilhados.

### III- Uso Comercial e de Serviços, conforme o Anexo VI desta Lei:

a) Comércio e Serviços - Tipo A: Classificação dos Usos, de pequeno e médio porte, destinadas ao comércio ou prestação de serviços, de natureza não incômoda à vizinhança;

b) Comércio e Serviços - Tipo B: Classificação dos Usos, de pequeno e médio porte, destinadas ao comércio ou prestação de serviços que apresentem baixo potencial de natureza incômoda à vizinhança, sendo incômodas as atividades que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações e conturbações no tráfego. Tais atividades dependerão, quando necessário de licenças específicas;

c) Comércio e Serviços - Tipo C: Classificações dos Usos, de pequeno, médio ou grande porte, destinadas ao comércio ou prestação de serviços que apresentam médio potencial de natureza incômoda à vizinhança, sendo incômodas as atividades que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações e conturbações no tráfego. Tais atividades dependerão, de acordo com o seu porte, de estudos, licenças e avaliações de impactos específicos, tais como Estudo de Impacto de Vizinhança- EIV e/ou Estudo de Impacto Ambiental – EIA, dentre outros que se faça necessários, para análise realizada pelos órgãos competentes, obedecendo à legislação vigente;

d) Comércio e Serviços - Tipo D: Classificação de Usos que, independentemente de seu porte, dependerão de estudos e avaliações de impactos específicos, tais como Estudo de Impacto Vizinhança – EIV e/ou Estudo de Impacto Ambiental – EIA, dentre outros que se façam necessários, para análise realizada pelos órgãos competentes, obedecendo à legislação vigente. Tais atividades apresentam alto potencial de natureza incômoda à vizinhança, sendo incômodas as atividades que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras exalações e conturbações no tráfego;



e) Serviços de Gastronomia e entretenimento: Edificação voltadas aos serviços de gastronômicos, restaurantes, espaços de eventos, playgrounds infantis, artesanato, espaços de entretenimento, serviços de exploração de jogos eletrônicos recreativos, de pequeno e médio porte que que apresentem baixo potencial de natureza incômoda à vizinhança, sendo incômodas as atividades que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações e conturbações no tráfego, que não necessitem de estudos prévios tais como Estudo de Impacto da Vizinhança - EIV;

#### IV- Uso Industrial, conforme o Anexo VI desta Lei:

a) Industrial - Tipo A: Micro indústrias e indústrias de pequeno porte, ou com área total construída até 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), não poluidoras, que podem se adequar aos mesmos padrões de usos não industriais, no que diz respeito aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental, e às características de ocupação dos lotes de acesso, de localização e de tráfego de serviços urbanos.

b) Industrial - Tipo B: Indústrias de médio porte, ou com área entre 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) a 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), não poluidoras, que geram um maior fluxo de pessoas e de veículos e que implicam na fixação de padrões específicos no que diz respeito aos níveis de ruído, vibração e poluição ambiental e às características de ocupação dos lotes de acesso de localização de tráfego de serviços urbanos;

c) Industrial - Tipo C: Indústrias de grande porte, ou com área total construída superior a 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), cujo funcionamento pode gerar um intenso fluxo de veículos de carga e cujo nível de interferência ambiental requer estudos e avaliações de impactos específicos. Tais atividades dependerão de estudos, licenças e avaliações de impactos específicos, tais como Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e/ou Estudo de Impacto Ambiental – EIA, dentre outros que se façam necessários, para análise realizada pelos órgãos competentes, obedecendo à legislação vigente;

#### V- Uso Institucional, conforme o Anexo VI desta Lei:

a) Institucional - Tipo A: Atividades de pequeno porte ou com área total construída inferior a 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) destinadas a instituições de natureza não incomoda à vizinhança;

b) Institucional - Tipo B: Atividades de médio porte ou com área total entre 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) e 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) destinados a instituições que geram um maior fluxo de pessoas e de veículos e que implicam na fixação de padrões específicos no que diz respeito aos níveis de ruído, vibração e poluição ambiental e às características de ocupação dos lotes de acesso de localização de tráfego de serviços urbanos;

c) Institucional - Tipo C: Atividades de grande porte ou com área superior a 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) destinados a instituições cujo funcionamento pode gerar um intenso fluxo de veículos de carga e cujo nível de interferência ambiental requer estudos e avaliações de impactos específicos. Tais atividades dependerão de estudos, licenças e avaliações de impactos específicos, tais como Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV;



VIII- Uso Misto: Edificações que possuam dois ou mais usos citados acima, onde obrigatoriamente um dos usos é residencial.

Art. 22 Os parâmetros edilícios, inclusive os de acessibilidade e sustentabilidade, para todas as edificações estão estabelecidos no Código de Obras e Edificações.

Art. 23 A Classificação de uso do solo quanto à natureza, será:

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

II- Incômodas: as que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego que possam causar incômodo à vizinhança;

III- Nocivas: as que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processo que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, cursos d'água e solo;

IV- Adequadas: as que são compatíveis com a finalidade urbanísticas da zona ou eixo e não sejam perigosas, incômodas ou nocivas.

Art. 24 As Atividades Perigosas, Incômodas e/ou Nocivas exigirão Estudo de Impacto de Vizinhança para sua implantação.

Art. 25 Para estabelecimentos comerciais, industriais e de prestação de serviços, a classificação de serviços quanto à escala de atividade será:

I- Pequeno Porte: edificações com área total construída não superior a 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);

II- Médio Porte: edificações com área total construída superior a 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) e não superior a 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);

III- Grande Porte: edificações com área total construída superior a 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).

Art. 26 Para a aplicação dos dispositivos desta Lei, os usos e ocupações do solo determinados pela classificação de usos e índices urbanísticos aplicáveis a diferentes zonas e eixos, estão especificados e relacionados no Anexo V – Tabela de Parâmetros Urbanísticos por Zonas e Eixos, parte integrante desta Lei.

## **CAPÍTULO VI Dos Condomínios**

Art. 27 São permitidos condomínios, observadas as seguintes condições:



I- cada condomínio poderá ser formado por uma edificação ou um conjunto de edificações multifamiliares, dispostas de forma horizontal ou vertical;

II- os índices urbanísticos de ocupação do solo das edificações do condomínio serão regulados pela Tabela de Parâmetros Urbanísticos por Zonas e Eixos - Anexo V desta Lei;

III- somente serão admitidos condomínios nas Zonas ou Eixos que admitam a tipologia Residencial Multifamiliar.

### **Seção I Do Condomínio Vertical**

Art. 28 A edificação de uso residencial multifamiliar vertical somente será permitida em lotes cujas dimensões mínimas estejam estabelecidas pela presente Lei, de acordo com o Anexo VIII – Tabela de Parâmetros Tipológicos.

Parágrafo único. Quando o condomínio vertical for composto por mais de uma edificação o afastamento mínimo entre as edificações deverá ser igual a 2/5 (dois quintos) da média das alturas das edificações, não podendo ser inferior a 4,00m (quatro metros).

Art. 29 O Condomínio Vertical deverá destinar uma área mínima de 2,00m<sup>2</sup> (dois metros quadrados) por unidade para área de lazer de uso comum.

Art. 30 No caso de condomínio vertical de até 2 (dois) pavimentos, com 2 unidades sobrepostas, será admitido o acesso independente às unidades.

### **Seção II Do Condomínio Horizontal**

Art. 31 A edificação de uso residencial multifamiliar horizontal somente será permitida em lotes cujas dimensões mínimas e máximas estejam estabelecidas pela presente Lei, de acordo com o Anexo VIII - Tabela de Parâmetros Tipológicos.

Art. 32 Fica estabelecido que o número de unidades implantadas no terreno será de uma unidade residencial para cada 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) de área do lote:

I- resultando a divisão acima descrita em número fracionado, caso a fração seja maior ou igual a 0,50 arredonda-se para o próximo inteiro;

II- aplicação desta tipologia fica restrita a lotes maiores ou iguais à 600,00m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados).

Art. 33 A taxa de ocupação das áreas destinadas à implantação de residências multifamiliares horizontais, está indicada no Anexo V, de acordo com Zona ou Eixo em que a área se situa.



§ 1º Não são computadas no cálculo de taxa de ocupação equipamentos de lazer e recreação, tais como: churrasqueiras, saunas, quadra de esportes e piscinas, desde que não sejam cobertas.

§ 2º Nas ladeiras e encostas dos morros, as taxas de ocupação de lotes destinados a residências multifamiliares horizontais, serão definidas em função dos respectivos aclives e declives, medindo percentualmente entre o ponto mais elevado da área a ser edificada e o ponto mais baixo do logradouro, na testada do lote, conforme estabelecido no quadro a seguir:

<b>Active/ Declive</b>	<b>Taxa de Ocupação Permissível</b>
Até 15%	De acordo com o Anexo V
de 15% a 20%	40% (ou menor proporção estabelecida no Anexo V)
de 20% a 30%	30% (ou menor proporção estabelecida no Anexo V)
Acima de 30%	15% (ou menor proporção estabelecida no Anexo V)

Art. 34 As áreas construídas obedecerão aos seguintes parâmetros:

I- a área mínima de cada unidade autônoma será de 65,00m<sup>2</sup> (sessenta e cinco metros quadrados);

II- somente será permitida a geminação de no máximo duas unidades autônomas,

III- a altura e o coeficiente de aproveitamento das unidades deverão seguir o estabelecido no Anexo V, de acordo com a Zona ou Eixo em que se situa;

IV- nos projetos deverão estar indicadas as áreas de uso comunitário de todas as unidades;

V- em condomínios horizontais de até 2 (duas) unidades residenciais não serão admitidas unidades residenciais distintas, ambas deverão obedecer a mesma forma, divisão interna e fachadas.

Art. 35 O condomínio horizontal deverá destinar uma área mínima de 10% (dez por cento) do lote para área de lazer de uso dos condôminos.

Parágrafo único. Para condomínios horizontais de até 2 (duas) unidades residenciais fica eximida a necessidade de área de lazer de uso dos condôminos.

Art. 36 O assentamento das edificações em um único lote obedecerá aos seguintes parâmetros de afastamentos:

§ 1º O afastamento em relação as divisas dos lotes:

I- afastamento frontal: de acordo com a tipologia da edificação, não sendo permitido, em vias onde incide o Plano de Realinhamento o aproveitamento da área equivalente ao afastamento ou parte dela como área de estacionamento das unidades autônomas, conforme Anexo VIII;





II- afastamento lateral e fundos: de acordo com a tipologia da edificação, conforme Anexo VIII;

§ 2º O afastamento entre as unidades:

I- o afastamento lateral entre as unidades ou conjunto de unidades geminadas deverá ser de 3,00m (três metros) para casos sem abertura de fenestração e de 6,00m (seis metros) quando houver abertura de fenestração, sendo tolerado o uso desta área para garagem que se coberta deverá ter altura máxima de 3,00m (três metros), medidos a partir da soleira da edificação;

II- afastamentos frontal entre unidades isoladas ou conjunto de unidades geminadas, sem via local de acesso a veículos entre elas deve ser de 6,00m (seis metros);

III- afastamento frontal entre unidades ou conjunto de unidades geminadas, com via local de acesso domiciliar entre elas deverá ser de 9,00m (nove metros), garantindo as normas de acessibilidade e a segurança dos condôminos em seus passeios;

IV- afastamento da fachada principal, defronte uma divisa lateral deverá ser de 5,00m (cinco metros);

Art. 37 A via local de acesso a veículos deverá atender aos seguintes parâmetros:

I- quando houver via de acesso às unidades, deverá respeitar a largura mínima de 5,00m (cinco metros);

II- todos os acessos às unidades residenciais deverão garantir normas de acessibilidade;

III- no caso de outras hierarquizações de vias em condomínios deverão ser obedecidas às características geométricas das vias previstas na Lei de Parcelamento do Solo.

## **CAPÍTULO VII Dos Apart-Hotéis**

Art. 38 Os apart-hotéis poderão ser construídos nas Zonas ou Eixos determinados conforme Anexo VII- Tabela de Usos por Zonas e Eixos.

Art. 39 Fica estabelecido o lote mínimo de 900,00m<sup>2</sup> (novecentos metros quadrados) para a implantação do uso de apart-hotel.

## **CAPÍTULO VIII Da Habitação de Interesse Social**

Art. 40 Ficam asseguradas às Habitações de Interesse Social:



I- as condições de acessibilidade em todas as áreas públicas, áreas de uso comum e unidades adaptáveis;

II- disponibilidade de pelo menos 6% (seis por cento) de todas as unidades habitacionais edificadas adaptáveis ao uso por pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida e aos idosos;

III- medidas mínimas, condições de sustentabilidade das construções e tecnologias construtivas estabelecidas no Código de Obras e Edificações.

Art. 41 Para a implantação das Habitações de Interesse Social, deverão ser observados:

I- adequação ambiental do projeto;

II- infraestrutura básica, incluindo vias de acesso, iluminação pública e solução de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais e que permita ligações domiciliares de abastecimento de água e energia elétrica;

Art. 42 Nos empreendimentos habitacionais em edificações multifamiliares, inclusive no caso de requalificação de imóveis urbanos, será admitida a produção de unidades destinadas a atividade comercial vinculada.

## **CAPÍTULO IX Do Uso Comercial**

Art. 43 Será admitido o uso comercial sob duas formas de tipologia:

I- edificação de único uso comercial: edificação onde é realizada apenas uma atividade comercial.

II- edificação em condomínio comercial: edificação de um ou mais pavimentos, que abriga duas ou mais unidades comerciais autônomas sob a forma de condomínio.

## **CAPÍTULO X Dos Parâmetros Urbanísticos e Edifícios**

Art. 44 Os Parâmetros Urbanísticos e Edifícios estão indicados por Zonas e Eixos no Anexo V – Tabela de Parâmetros Urbanísticos por Zonas e Eixos.

Art. 45 Os pavimentos de uso técnico não serão computados para fins de altura máxima da edificação quando possuírem altura de até 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo único. Poderão ser toleradas alturas superiores a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) mediante justificativa técnica.



Art. 46 Serão tolerados lotes mínimos inferiores à 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) para o caso de imóveis que comprovadamente tiverem tais características antes da data de publicação desta Lei, admitindo neles os usos residencial ou comercial de até 2 (dois) pavimentos.

### **Seção I Do Sistema Viário**

Art. 47 As vias compartilhadas internas e acesso de pedestres e ciclistas deverão ter como objetivo principal estruturar espaços convidativos e agradáveis aos pedestres, prezando pela acessibilidade, contando com mobiliário urbano, iluminação e arborização adequadas.

### **Seção II Dos Afastamentos**

Art. 48 O afastamento consiste na distância entre o limite da construção e a divisa do lote em que a mesma está localizada, podendo ser afastamento frontal, lateral e de fundos, de acordo com as respectivas divisas.

Parágrafo único. Os parâmetros de afastamento de acordo com a tipologia da edificação encontram-se especificados no Anexo VIII - Tabela de Parâmetros Tipológicos.

Art. 49 O afastamento frontal das edificações será de 5,00m (cinco metros) entre a divisa do lote e a edificação.

Art. 50 O afastamento dos fundos deverá ser de 3,00m (três metros) entre a divisa do lote e a edificação.

Art. 51 Para edificação de até 2 (dois) pavimentos o afastamento lateral será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) entre a divisa do lote e a edificação.

Parágrafo único. Será permitida a edificação colada nas divisas laterais desde que não haja fenestração.

Art. 52 Para edificação com mais de 2 pavimentos o afastamento lateral será de 3,00m (três metros), com exceção do prisma de circulação vertical, que poderá colar na divisa até 30% (trinta por cento) da fachada lateral.

Parágrafo único. O pavimento de cobertura deverá ter sua parte edificada afastada da linha limite da lâmina do pavimento anterior, excluídas as estruturas em balanço, em 1,50m (um metro e cinquenta centímetros nas laterais e em 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) da frente e dos fundos.

### **Seção III Da Taxa de Permeabilidade do Solo**

Art. 53 A taxa de permeabilidade consiste no percentual do terreno que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, que não possui revestimento de piso ou que possui revestimento permeável, permitindo a infiltração de água no solo.



Parágrafo único. Havendo pavimento sob a área permeável, o mesmo deverá possuir dispositivo para captação das águas pluviais, de forma que a água infiltrada seja utilizada no mesmo terreno.

#### **Seção IV Da Taxa De Ocupação Do Solo**

Art. 54 A taxa de ocupação consiste no percentual de projeção horizontal da edificação em um lote, gleba ou fração, que será obtida através da divisão da área de projeção das edificações, pela área total do lote, gleba ou fração.

Art. 55 A taxa de ocupação permissível é a porcentagem máxima que será permissível de projeção horizontal da edificação em um lote, gleba ou fração, que será obtida através da divisão da área de projeção das edificações pela área total do lote, gleba ou fração, em cada Zona ou Eixo.

Parágrafo único. Não serão computadas para fins da taxa de ocupação as projeções quando se referirem a cômodos não habitáveis em balanço, como varandas, alpendres e beirais, excetuando-se as garagens.

Art. 56 Os pavimentos de cobertura deverão ocupar no máximo 50% (cinquenta por cento) do valor da taxa de ocupação permissível para sua Zona ou Eixo.

#### **Seção V Do Coeficiente de Aproveitamento**

Art. 57 O coeficiente de aproveitamento consiste na relação entre a área computável e a área do terreno.

Parágrafo único. Os pavimentos do subsolo não deverão constar na área computável para fins de coeficiente de aproveitamento.

Art. 58 Os pavimentos de subsolo não poderão ser habitáveis.

Art. 59 O coeficiente de aproveitamento básico é o coeficiente máximo a ser aplicado em cada Zona ou Eixo.

Art. 60 O coeficiente de aproveitamento máximo somente será utilizado para fins de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), que deverá ser definido em lei própria.

#### **CAPÍTULO XI Do Plano de Realinhamento**

Art. 61 Fica estabelecido o Plano de Realinhamento em vias especificadas da Zona do Centro Histórico e Zona do Centro e Areal e nos seguintes Eixos de Comércio e Serviço: Eixo Bacaxá, Eixo da Rua Professor Francisco Fonseca, Eixo da Av. Saquarema Trecho Porto da Roça I, Eixo da Av. Saquarema Trecho Porto da Roça II e Eixo da Av. Saquarema Trecho Porto Novo, conforme os Anexos IX, IX-A, IX-B e IX-C desta Lei.



Art. 62 Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de realinhamento para novas edificações e edificações que passem por projeto de reforma e modificação:

I- Para os Eixos da Rua Professor Francisco Fonseca e Bacaxá: recuo de 4,00m (quatro metros), contados a partir do alinhamento da caixa de rua;

II- Para os Eixos da Av. Saquarema Trecho Porto da Roça I e II e Eixo Av. Saquarema Trecho Porto Novo: recuo de 15,00m (quinze metros), contados a partir do eixo da via;

III- Para as Ruas Dr. Luiz Januário, Rua Tenente Genésio, Rua Professor Ricardo Barbosa, Rua Frutuoso de Oliveira, Rua Segisfredo de Oliveira Bravo, Rua Cecília dos Santos Souza, Travessa Professor Alfredo Coutinho e Travessa Francisco Vignoli nos trechos incluídos na Zona do Centro Histórico e Zona do Centro Saquarema e Areal: recuo 2,00m (dois metros), contados a partir do alinhamento da caixa de rua.

§ 1º Os edifícios institucionais, públicos e de interesse histórico e cultural ficam desobrigados a respeitarem os recuos estabelecidos, no caso de eventual reforma ou ampliação.

§ 2º As reformas internas que não alterem a fachada ou elementos exteriores à edificação, mantendo sua volumetria original, ficam exclusas do plano de realinhamento.

§ 3º As ampliações verticais deverão obedecer ao recuo do plano de alinhamento.

Art. 63 As novas edificações aprovadas nos logradouros supracitados, respeitando o recuo, terão taxa de ocupação máxima de 80% (oitenta por cento) da área restante do lote, com taxa de permeabilidade de 20%.

Art. 64 As edificações das vias afetadas, ao implantarem o Plano de Realinhamento, passam ser eximidas dos afastamentos frontais.

## **CAPÍTULO XII**

### **Das Vagas de Estacionamento**

Art. 65 O espaço destinado às vagas de estacionamento e garagens de veículos podem ser:

I- vaga como unidade autônoma: vaga privativa que poderá ser comercializada, possuindo inscrição municipal e escritura própria;

II- vaga como unidade não autônoma: vaga que faz parte da propriedade sendo englobada pela propriedade, seja ela residencial ou comercial, não possuindo escritura própria;



III- vaga não autônoma com direito de uso (coletiva): vaga em que não há um usuário definitivo, podendo ser sorteada, rotativa, a depender da definição do condomínio;

IV- vaga não autônoma sem direito de uso: vagas direcionadas a visitantes, carga e descarga, ou urgências, de área comum ao condomínio.

Parágrafo único. As vagas serão definidas de acordo com a tipologia da edificação e deverão obrigatoriamente estarem definidas na planta baixa do empreendimento e em seu respectivo memorial descritivo.

Art. 66 Nas edificações serão obrigatórias as áreas de estacionamento interno para veículos, em proporção compatível com o porte e o uso da edificação, nos seguintes termos:

I- residencial multifamiliar: 01 (uma) vaga para cada unidade residencial de até 2 (dois) dormitórios, adicionando-se uma vaga excedente pra cada dormitório adicionado ao imóvel;

II- industrial e institucional: deverá ser feita justificativa prévia, a ser analisada pelo setor responsável;

III- demais usos: número de vaga conforme Anexo VIII – Tabela de Parâmetros Tipológicos;

IV- estacionamentos coletivos: disposição das vagas conforme parâmetros estabelecidos nesta Lei e no Código de Obras e Edificações.

§ 1º Será considerado estacionamento coletivo aquele que destina 100% (cem por cento) de sua área construída para este fim.

§ 2º Para usos não especificados, a área de estacionamento deverá ser fixada pelo órgão municipal competente, tomando como base, 01 (uma) vaga para cada 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) de área útil construída ou de acordo com sua atividade através de justificativa prévia.

§ 3º As áreas dos estacionamentos localizados em área de pavimento subsolo não deverão ser consideradas para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno, devendo obedecer aos demais parâmetros urbanísticos e edilícios.

Art. 67 As vagas de estacionamento cobertas e edificadas não poderão ocupar as áreas destinadas ao afastamento frontal.

Parágrafo único. As vagas de estacionamento não cobertas em áreas de recuo não deverão ser computadas para fins do art. 66.

Art. 68 Nas edificações onde são exigidas vagas de estacionamento, inclusive nas localizadas em vias públicas, serão reservados pelo menos 2% (dois por cento) do total de vagas para serem utilizadas exclusivamente por veículos que transportem pessoas com deficiência, sendo assegurada pelo menos 1 (uma) vaga em locais próximos à entrada principal ou ao elevador, de fácil acesso à circulação de pedestres.



§ 1º As edificações contidas no *caput* deste artigo deverão observar as especificações técnicas de desenho e traçado conforme estabelecido nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT e demais normas de regência.

§ 2º Na hipótese de o percentual previsto no *caput* resultar em número menor do que 01 (um), os empreendimentos deverão garantir, no mínimo, a reserva de 01 (uma) vaga de estacionamento para veículos que transportem pessoas com deficiência.

§ 3º Na hipótese de a aplicação do percentual previsto no *caput* resultar em número fracionado, será considerado apenas o número inteiro quando o número fracionado for inferior a 0,5 (cinco décimos), quando o número fracionado for igual ou superior a 0,5 (cinco décimos) deve-se adicionar 1 (uma) unidade ao número inteiro.

### **CAPÍTULO XIII** **Das Disposições Finais e Transitórias**

Art. 69 Os procedimentos aprovados e/ou licenciados sob a égide de legislação anterior terão o prazo de vigência que constar na licença de construção para serem implantados, sob pena de caducidade.

Parágrafo único. As obras iniciadas terão direito de renovação da licença sob a égide da legislação em que fora aprovada.

Art. 70 As modificações de projetos aprovados e licenciados serão analisadas sob a nova legislação, quando:

- I- houver alteração de uso ou categoria de uso da edificação;
- II- houver acréscimo superior a mais de 5% (cinco por cento) na área total construída;
- III- houver alteração em mais de 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação.

Art. 71 É de responsabilidade do interessado ou dono da obra informar à Administração Pública Municipal todo ato ou fato impeditivo para o cumprimento do prazo indicado no art. 69 desta Lei.

Art. 72 A Administração Pública Municipal poderá autorizar que o interessado apresente documentos, através de novas tecnologias, que visem a desburocratização e a agilidade do procedimento administrativo e segurança do acervo técnico.

Art. 73 As obras promovidas pela Administração Pública Municipal e as obras consideradas de interesse público obedecerão aos padrões técnicos edifícios estabelecidos pelo órgão municipal competente, não se submetendo necessariamente às regras estabelecidas nesta Lei.



Art. 74 As infrações à presente Lei darão ensejo à embargo administrativo, aplicação de auto de infração, de multa, cassação de licença e demolição de obra.

Art. 75 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Saquarema, de de 2023

Manoela Ramos de Souza Gomes Alves  
Prefeita

[Câmara Mun. Saquarema]  
Protocolo nº 1.447

31 MAI 2023

[Funcionário]